

不動産仲介現場から見たマンション管理について

◎不動産会社から見たマンション管理について

私ども東京都宅地建物取引業協会は中小零細事業者が多いため、取引件数の比重としては売買仲介よりも賃貸仲介もしくは賃貸管理の方が多いかと思えます。

マンションの管理についての議題になると、主に売買仲介の際の重要事項説明になるかと思いますが、賃貸の仲介もしくは分譲マンションの一室等を管理する場合にもマンション管理に関して事前調査が必要なケースが出てきます。

しかし、賃貸の実情はその手間暇とマンション管理会社に支払う「管理に関する重要事項説明書」発行手数料の問題から、事前調査は殆ど行われていません。

売買仲介の際には管理会社に対して重要事項説明の発行を依頼し、それを基に宅建業法で定められた重要事項説明書を作成して顧客に対して説明しますが、管理会社によって提供される情報の中身に差があり、何度も電話をして確認や追加請求するケースもあります。

中には途中で管理会社が変わってしまったため、もしくは最初から自主管理で管理規約が無いとか、修繕履歴がない、リノベーション工事を行おうとした時にも、建築当時の設計図書が無い等の物件も有るため、何人かの住人を訊ねて資料を保管していないか聞いたり、調査にかなり苦労する場合があります。

調査の結果、記録が無ければ、顧客に対しては「不明」と説明するしか無く、買う側にとっては不安材料が増える事になります。

やはり管理会社や管理組合の格差を是正する為にも、一定基準の記録の保管義務その他きちんとした管理上のルールを浸透させる必要が有ると思えます。

売買の方は業法で定められているので管理会社に「管理に関する重要事項」の発行を依頼するので良いのですが、そういった事がなされない賃貸契約に大きな問題が有ると思い、私は今回売買ではなく、賃貸仲介もしくは管理の立場からの問題点をお話しさせていただきます。

実際に私が相談を受けた案件と自分の仕事で経験した事をご紹介します。

1. 引越し当日に管理組合から入居を拒否された事例

これは私がその業者から相談を受けた事例となりますが、豊島区にある某高層マンションでの事件です。

区分所有者が転勤のために部屋を貸す事になり、不動産会社に賃貸の客付けと留守中の賃貸管理を依頼しました。

その依頼を受けた会社はごくごく普通に広告を行い、高級マンションだっただけにすぐに入居者が決まったそうです。

順調に契約も終わり、そして引越し当日となったところ、入居者の方から緊迫した声で荷物を搬入しようとしたその際、管理組合から「事前届け出がなされていないため無届けの入居は許可しない」と言われてしまったとのことでした。

この事件発覚後に判った事ですが、このマンションは売買の際も賃貸で第三者に貸す場合でも、管理組合の事前審査・承認無しでは入居させないという取り決めになっていたそうです。

アメリカのコンドミニウムではよくある話で、「芸能人や著名人などが入居すると周辺環境が悪化する」などの理由で事前審査をパスしないと売買も賃貸も出来ない事になっています。

日本では非常にレアケースだとは思いますが、今後高級志向のマンションにはこのような入居制限を設ける物件も増えてくる事が予測されます。

2. 設計図書が保管されていないために漏水事故で苦労したケース

これも都内某分譲マンションの一室を賃貸していたケースで、入居者から私のところにフローリングの床から水が染み出てきます。と言う連絡が入りました。

夜間でしたのでマンション管理会社の緊急センターに連絡し、即対応して貰うようにしたのですが、駆けつけた24時間対応を謳う工事は漏水個所が特定出来ず、専門家を派遣しないと対処出来ないとして帰ってしまったそうです。

入居者からその連絡を受けて私の方で業者を手配して現場確認、緊急時なので給水を停止し、翌朝業者ともう一度現場を訪れ、管理人さんに設計図書を見せて頂こうと思ったら管理事務所に保管が有りませんでした。

管理会社に連絡を入れても途中で管理会社が変わった為、設計図書が何処に保管されているのか理解していませんでした。

結局工事に社に応援を頼み、ファイバースコープを使って床下の配管位置を確認、一番疑わしい個所から順番に開口して調査・復旧となりましたが、設計図書が有れば、ファイバースコープでの調査や無駄な開口をしなくても済んだかも知れないため、所有者の負担を大幅に減らす事が出来た筈です。

3. 管理組合と管理会社の連携が取れていないケース

上記の件と同じく漏水に関する事件でしたが、かなり古い分譲マンションの一室で漏水が発生しました。

急遽駆けつけて調査し、原因個所を特定して復旧。

階下の方に謝りに行った際、昔も同じところから漏った事があり、その際にマンション全体で配管を交換したはずだと言われました。

管理会社に確認したところ、その工事後に管理会社が変わったようで新しい管理会社はその事実を把握していませんでした。

それから2ヶ月程たった時、入居者ではなく階下の方から今度は別の個所から漏ってきたという連絡があり、行ってみると今度は給水ではなく排水管の方で、スラブを貫通している管のジョイント部分にびび割れが有りました。

スラブを貫通している排水管なので共用部分に該当する為、マンション保険で対応して頂くように管理会社に頼んだのですが、解決までに半年近くかかってしまいました。

何故そうなったかという、管理組合は管理会社を雇っているという上から目線意識、管理会社は首になりたくないが為に管理組合には強く言えないと言う事でしょう。

結局は業を煮やした本件区分所有者から理事長に申し入れて臨時理事会を開催し、漏水に至った経緯や修理方法、今後の問題点などをお話しし、やっと保険の手続きが完了しました。

調査費用や補修費用は区分所有者がとりあえず払っていますので、かなり高額な負担を長期に渡り強いられました事になります。

4. ペットに関するトラブル

この話も私が賃貸の管理をお受けしている分譲マンションの一室での事です。
貸主からはマンション全体でもペットは不可だし、部屋が傷むのでペット不可にして欲しいと言われてペット不可物件で募集しました。

入居者は動物アレルギーのある方のように、ご契約の際にもペットの確認をされ、本件はペット不可だし、貸主からもペット不可のマンションだと聞いていますとの説明を行いました。

すると入居してから暫くして犬の鳴き声がするという連絡が入り、確かに該当しそうな部屋の前に行くと中から犬の鳴き声が聞こえます。

早速管理人さんにこのマンションはペット不可ではないですか？と言いにいったところ、居住者からの要望が多く、管理組合の決定で数年前に犬・猫に限り飼育可となっているとの事でした。

貸主から聞いたとは言え、私が契約の際に間違った説明をしてしまった事になります。

居住をしていない外部所有者は日常管理の事が把握出来ず、おそらく総会にも出席しないでしょうから、管理内容の変更点を把握していないことが多いです。

売買と違って手数料が低額な賃貸の場合、全ての分譲賃貸マンションで売買同様の事前調査を行う事は難しいですが、賃貸でも管理に関する内容を事前に調べる事が重要だと言う事を実感しています。

まだまだ現場で起きている事は多々有りますが、時間の制約もありますので今回はここまでとさせて頂きます。