

マンション管理の現状と課題

- 1 分譲会社と管理組合
(購入者・組合員)との関係
- 2 管理組合と管理会社との関係
- 3 管理組合内部

平成22年10月15日
篠原 みち子

1 分譲会社と管理組合（購入者・組合員）との関係

(1) 分譲会社側の事由が管理組合運営に与える影響

① 開発条件

- ・ 特に等価交換マンションでは、元地権者に有利な原始管理規約案が作成される
- ・ 費用負担の割合、特殊な専用使用権の設定等

② 設計

- ・ 複雑、大規模物件では、権利関係、管理体制が複雑でわかりにくい
- ・ 居住用マンションを念頭においた区分所有法のみでは対応しきれない

③ 管理費等（特に修繕積立金）の額

- ・ 低額の設定でないと売れない
- ・ 団地内の棟の仕様・規模等が異なる場合でも、特定棟の売れ行きが悪くならないよう管理費等の額を全体的にならすことも

④ 分譲会社の倒産等

- ・ 購入者から預かった登録費用、管理基金が戻らない 瑕疵担保責任、アフターサービスの問題も



今後考えられる対応

①について

- ・ 重要事項説明時より前に、購入を検討している者に対しては、予め管理規約案のうち、重要な部分は事前に開示するなどの方法は考えられないか
- ・ 一度に長時間何もかも説明するという重要事項説明のやり方をもう少し工夫することはできないか
- ・ 重要事項説明それ自体も、説明内容について工夫すべきではないか
- ・ 管理規約案の事前審査により **適** マークをつける等の方法は考えられないか

③について

- ・ 国交省の長期修繕計画作成のガイドラインによる金額を設定することは難しいとしても、少なくとも「これ以下の金額設定は問題あり」という基準を示すことはできないか

④について

- ・ 宅建業法の改正やアフターサービス等は売主等が倒産した場合でもゼネコン等に対応させるような方法は考えられないか

2 管理組合と管理会社との関係

(2) マンション管理適正化法と管理委託契約

① 委託業務費は適正か

- ・ 値下げ交渉、リプレイス

② 管理会社が行うべき業務はどこまでか

- ・ 管理委託契約の条項の解釈、善管注意義務の内容



今後考えられる対応

①について

- ・ 既に競争原理が働いている

②について

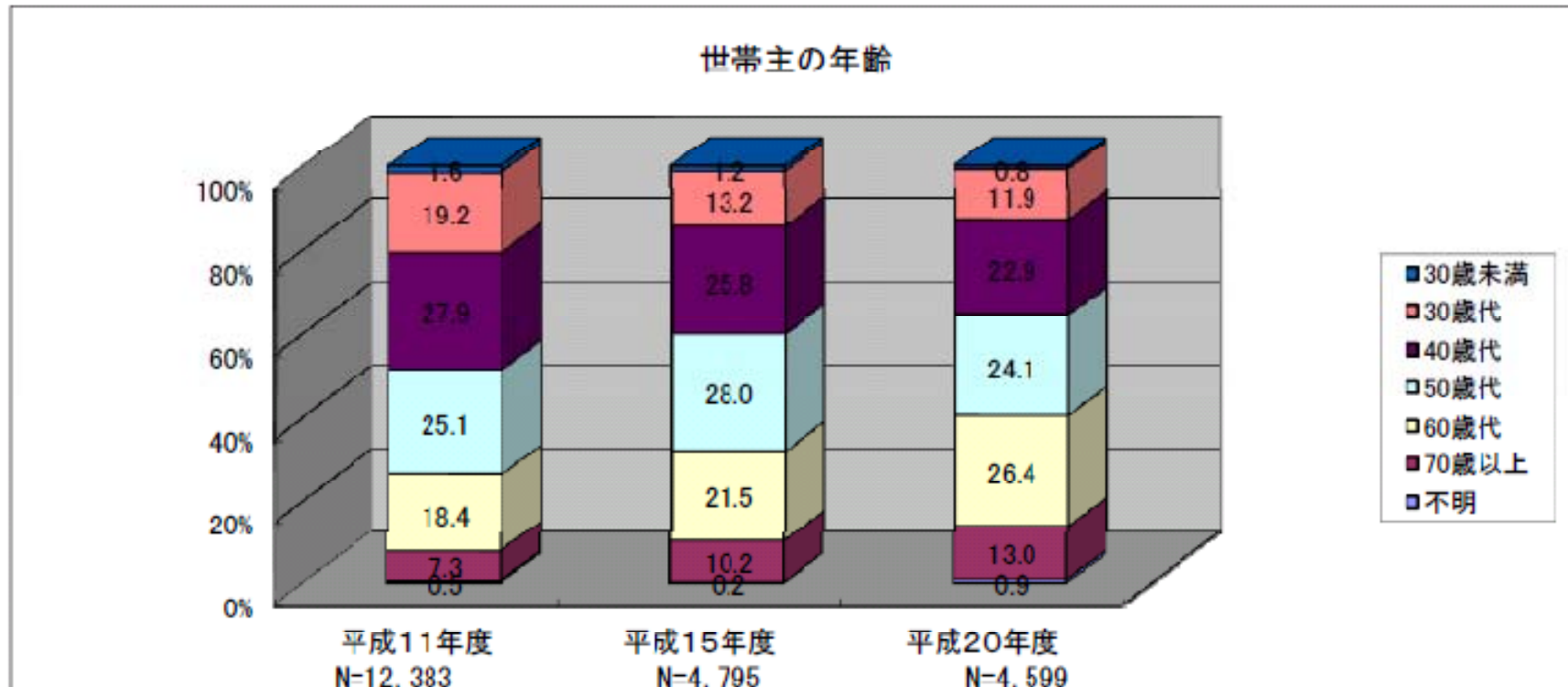
- ・ 標準管理委託契約書の条項は、人によって大きく解釈が異なるようなものは少ないが、善管注意義務の内容とともに判例の集積を待つ
- ・ 契約は対等な当事者間の約束ごとであり、管理組合も自らの責任において契約を遵守し、管理会社と一致協力してより良いマンション管理を実現する姿勢が必要であることを強調すべきではないか

3 管理組合内部

(1) 国交省平成20年度マンション総合調査結果

① マンション居住の現状

- 60歳以上の割合が増加し、居住者の高齢化が進んでいる



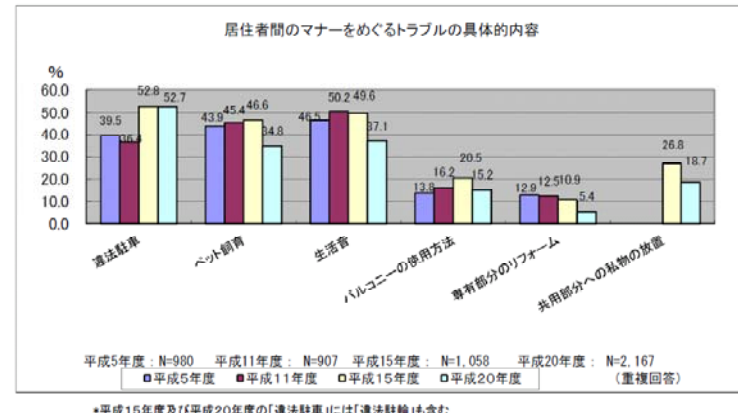
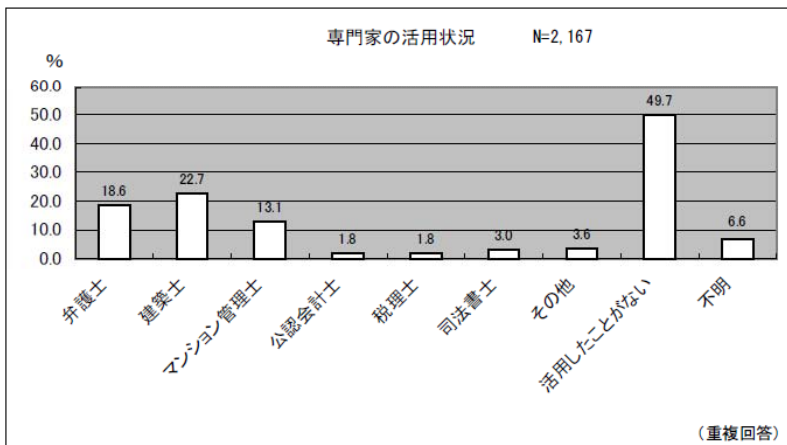
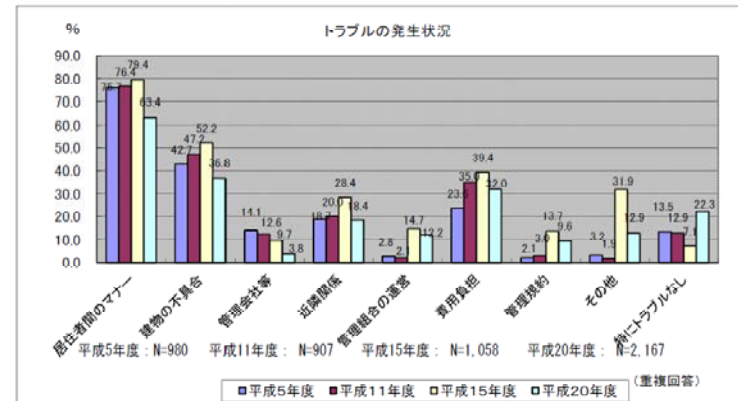
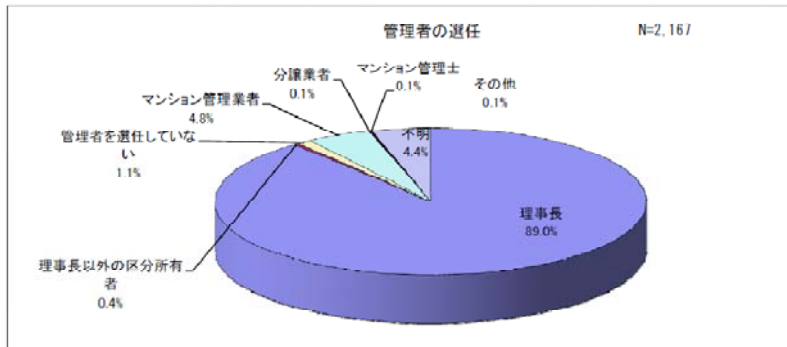
3 管理組合内部

(1) 国交省平成20年度マンション総合調査結果

② 管理組合の運営

- ・ 管理者の選任状況では、89.0%が区分所有者の理事長。第三者が管理者となっているマンションは5.1%
- ・ 専門家の活用状況では、専門家を活用しているマンションは4割を超えるが、活用したことがないマンションは49.7%、活用した専門家は建築士22.7%、弁護士は18.6%、マンション管理士は13.1%

- ・ トラブル発生状況では、約8割のマンションが何らかのトラブルを抱え、発生したトラブルの中では、居住者間の生活マナーをめぐるトラブルが63.4%、建物の不具合が36.8%、費用負担(その大部分は管理費等の滞納)が32.0%
- ・ 居住者間のマナーをめぐるトラブルの具体的内容では、違法駐車・違法駐輪が52.7%、次いで生活音37.1%、ペット飼育が34.8%

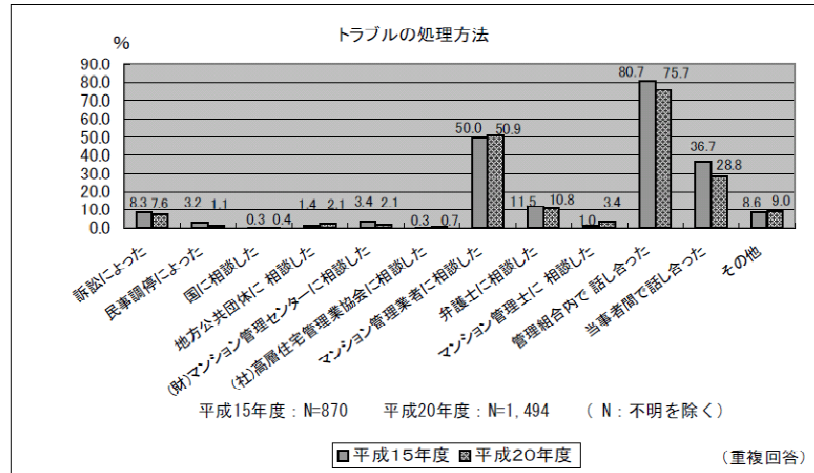
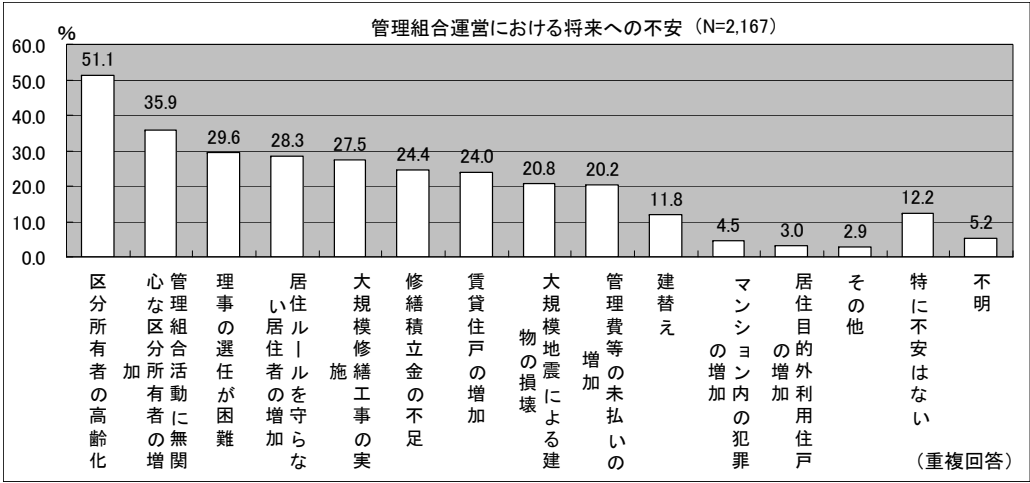
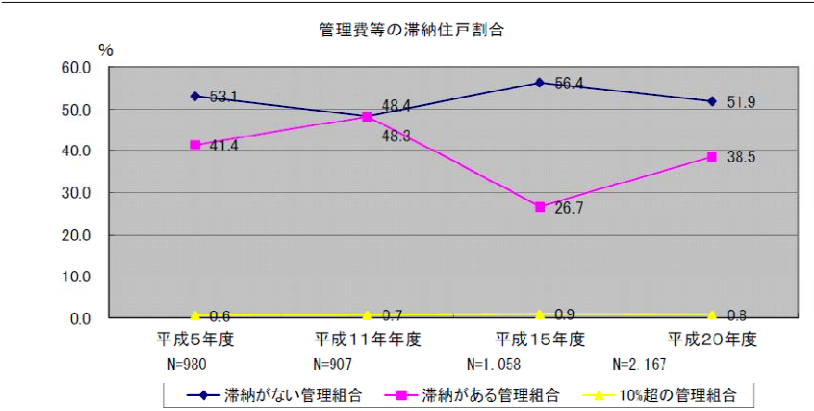


*平成15年度及び平成20年度の「違法駐車」には「違法駐輪」も含む

3 管理組合内部

②管理組合の運営

- 管理費等の滞納戸数割合は平成15年度の前回調査より増え、38.5%
- トラブルの処理方法としては、管理組合内で話し合ったが75.7%で、マンション管理業者に相談したが50.9%、マンション管理士に相談した割合は前回調査より増加したが3.4%
- 管理組合運営における将来への不安は、区分所有者の高齢化が51.1%、管理組合運営に無関心な区分所有者の増加が35.9%、理事の選任が困難が29.6%、居住ルールを守らない居住者の増加が28.3%

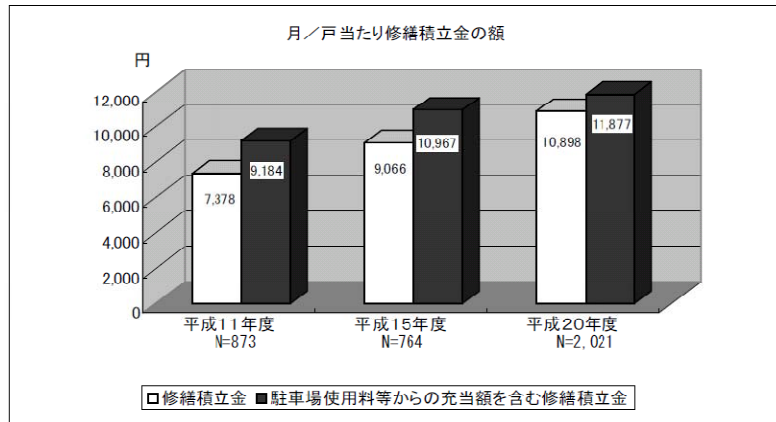
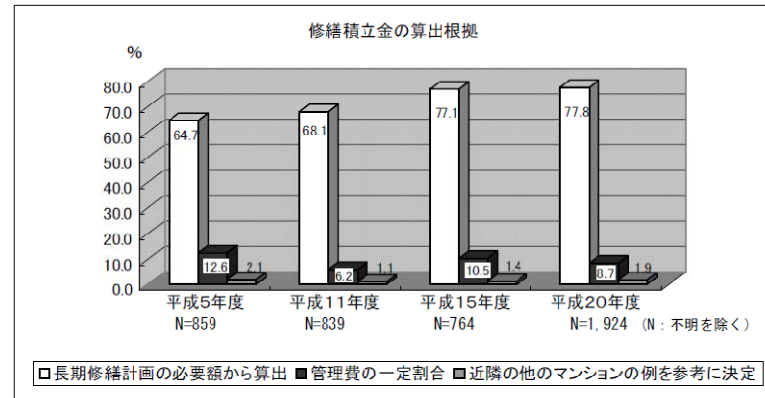
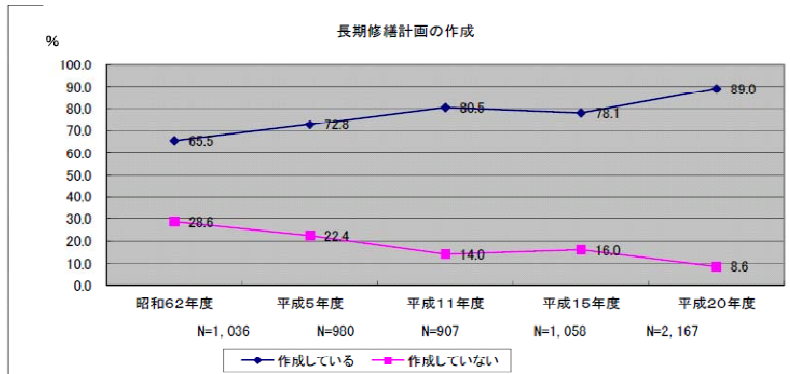


3 管理組合内部

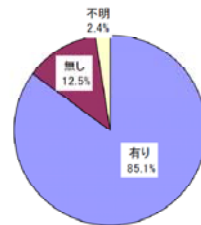
③マンション管理の状況

- ・ 長期修繕計画を作成しているマンションは増加傾向にあり、89.0%だが、作成していないマンションは8.6%ある
- ・ 戸当たり修繕積立金の平均額は10,898円(駐車場使用料含まず)
- ・ 修繕積立金の算出根拠は長期修繕計画の必要額から算出しているマンションが77.8%、管理費の一定割合が8.7%

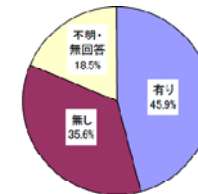
- ・ 都の調査では、約1割のマンションで長期修繕計画が作成されておらず、長期修繕計画の作成に当たり管理組合総会の承認を得ていないマンションが約3割。1戸当たりの修繕積立金額は、月額9729円と低め。
- ・ また、1戸当たりの長期修繕計画に基づく予定工事額と修繕積手金の差額(月額)を見ると、積立金額の方が少ないマンションが8割を超えている



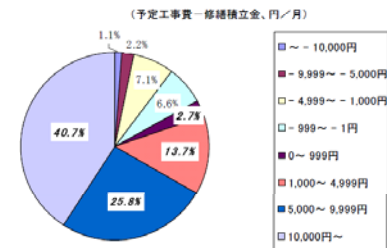
長期修繕計画の有無



長期修繕計画の管理組合総会承認の有無



1戸当たりの長期修繕計画に基づく予定工事費と修繕積立金の差額(月額)



3 管理組合内部

(2) 過去の裁判例から

- マンションに係る訴訟のみの司法統計はないが、急増しているのではないか。
- 昭和56、7年頃までは車庫、電気室等は専有部分か共用部分かといった権利の帰属をめぐる訴訟が目立ったが、それ以降は共用部分変更、ペット飼育、騒音、管理費等の滞納、用途変更、駐車場に関する問題等の管理に関するものが多くなり、最近では、会計帳簿の閲覧請求、元役員に対する責任追及の訴訟等管理全般に及んでいる

3 管理組合内部

(3) 私の日常業務から

- ・管理費等滞納、役員のみ手不足の問題から、大規模修繕工事の
手続(業者選定、請負金額等も含め)、1人暮らしの高齢者や精神不安定者への対応、理事の業務執行が適正か否か等、複雑で解決困難な相談が増えている
- ・昔の高級マンションも今は普通の値段で購入できるようになった結果、新旧住民の所得階層、年齢、考え方等の差が管理組合内部の紛争を助長している。加えて、コミュニティの欠如、親族間の絆が薄れていること等により、管理組合で対応に苦慮する問題が増えてきた
- ・管理会社の助けを借りるにしても、管理組合にとっては解決困難な問題が増えていくだけで、一年交替の役員で継続的な管理組合運営を期待することができない状況

3 管理組合内部

(4) 今後考えられる対応

- ① マンション総合調査(委託管理型は(社)高層住宅管理業協会の各会員社を通じ、自主管理型は(財)マンション管理センター登録名簿により、配布)結果の数字に現れないマンションのデータも収集することが必要。また数字に現れたマンションについても、その活動状況を継続的に把握できるようにすることが必要ではないか
- ② マンションの築年数、規模等により問題の所在が異なることもあるので、それらの状況にあわせた対応策を検討することも必要ではないか

3 管理組合内部

(4) 今後考えられる対応

- ③管理組合が活動していない、修繕がほとんどなされていない等、管理不全のマンションに対し、管理組合の活動開始や修繕実施に導いていくための対応策が必要ではないか
- ④今後は管理不全マンションと理事会運営がそれなりに行われているマンションとの格差は更に広がると思われるが、自分の財産の価値を維持するのも駄目にするのも自己責任で行わなければならないこと、区分所有者、管理組合の責務について自覚を促すことが必要ではないか
- ⑤第三者管理者方式についての問題点の検討、それをクリアする方策等について早急に取り組むべきではないか