



管理組合・理事のための 「管理会社とうまく付き合うヒント」

～管理会社の実情とあるべき姿～

マンション管理士 祢宜 秀之



スラム化マンションの実態とは？

写真提供：松本恭治先生



写真1 A分譲マンションのゴミ片付け前の玄関付近 ペンキ缶、梯子、便器など、外部から持ち込まれたゴミが多い。2003年撮影。現在は片付けられて、駐車場として整備された。ただ、最近また元にもどってしまった。

、1991年竣工、5階建て20戸、調整区域、開発業者は倒産、管理組合は崩壊、水道、下水が使えず、エレベータ停止、最近5年間で10戸が競売、落札は1戸、



スラム化マンションの実態



写真1と同じ分譲マンション、南側。違反増築にゴミ、道路にまで溢れている。この持ち主は夫婦と子供（小学生）、家庭崩壊して亭主が蒸発、妻と子供はしばらく居住していたが、管理費。修繕積立金の長期不払いの後、夜逃げ。スラム化した住宅は貧困者が集積する。モラルは低下する。



スラム化マンションの実態



写真2 廊下までゴミの山。奥にエレベーターホールがあるが、ロッカーが放置されている。奥の住宅にもたどり着けない。一時期大量のウジがわいた。2003年撮影。現在ゴミは片付けられている。



写真3
某市の中心商業地に放置された6階建て某分譲マンション

2012年10月撮影



スラム化マンションの実態



写真4 ゴースト店舗（写真3）の内部写真。
手前右には、ゴミが山をなす。
2012年10月撮影

写真4は、フィリピンパブ内部、4、5、6階は住宅。鳩の糞が山盛り、経営者が夜逃げした後、債権者の手に亘り、数人の区分所有となった。中古販売の広告が出されたが、電気不通、エレベーター破損、給水不能で売れなかった。多分ただでも買う人は出ない。このような空き家の最終処理について行政は全くタッチしない。廊下はゴミの山。不衛生でホームレスも入らない。



人ごとではない、スラム化マンションの共通項

- 1 お金がない 長期滞納者の増加
- 2 住民の無気力 コミュニティに無関心
管理組合運営の崩壊・機能停止 空き室が増える
- 3 不良入居者（暴力団）の浸食、名簿がない管理できない
不良管理会社の跋扈（やがて管理会社も逃げていく）



管理会社の役割は？

- 管理組合運営を進める上で管理会社の役割は
欠かせない
- 管理組合をサポートする(ハード、ソフト、マネー面)
補助的役割
- 国土交通省の調査では8割以上が管理会社と契約を
締結している



理事長（理事）就任時の確認・引継事項

- 通帳などの名義変更（銀行通帳、すまい・る債、保険証券など）
- 管理費等徴収方法の確認（徴収方法や通帳、証券、印鑑の保管方法）
- 過去の総会議案書や総会・理事会の議事録の確認
- 管理会社との管理委託契約書の内容把握
- 前期理事会からの引継事項の確認
- 管理規約・細則や長期修繕計画書、必要図書の確認
- 緊急連絡先の確認



マンション管理適正化法 成立以前の管理会社の事例 1

- 財産の分別管理（法第76条）管理組合財産と管理会社資金を分別する）
- 管理会社名義の口座で行われてきたこと
- 管理組合の財産を親会社の運転資金や株式の購入資金に
- 管理会社が倒産して裁判になって事例もある
- マンション保険も管理会社名義に
- マンション販売、管理会社口座、大規模修繕工事 三度おいしい



マンション管理適正化法 成立以前の管理会社の事例 2

- 名義貸しの禁止（法第54条）が出来る前
- 他の会社の名刺を使って理事会に出席して報告することも
- 管理事務報告（法77条）や月次収支報告（規則第87条5項）の義務化前
- 定期報告書や決算資料を出さないこともあった
- 大切な図面が引き渡されない事例もあった
- 全般的に管理の杜撰さが目立った



区分所有者の意識

- 抽選しても、なかなか当たらない
- 当選バラは真っ赤な嘘 モデルルームも演出されていた
- 購入するのは大手だから安心 管理会社は当然ついてくるもの
- 購入するので精一杯 マンション管理は素人集団
- 管理費の10%は積立金に そういうものなのか



デベロッパーやゼネコンの意識

- 日の当たる建築建設、日陰で風下の管理会社
- 出世するには建築建設、降格左遷の管理会社
- 世間体や会社の格、給料も違いがあった
- 管理会社は3K きつい 汚い 危険
- 管理会社は、ゴミかたんつぼ



私の原点

- 管理組合団体の相談員が私の原点
- 「マンションは民主主義の学校」
- 合意形成を如何に進めるか
- 多数決は現代社会のルールだが、重要なのは審議過程



管理適正化後の管理会社の実情

- 確かに法律の義務があるため、管理全般の杜撰さは改善された
- しかし、新たな問題が浮上してきた
- 会社の経営方針や理念より生き残りのため、どこと引っ付くか、合流するのか、吸収されるのかを優先
- M&Aの横行



管理会社の実情

- 激的なM & Aの実態
- 管理会社の数の淘汰
- 平成13年 マンション管理適正化施行時
全国2,727社 (国土交通大臣登録)
- → 現在約2,000社程度に 26%以上の減
グループ別大手15社で全体の61.1% (マンション管理新聞調べ)



リプレイスで品質低下も

- ある程度淘汰された上に、リプレイスで品質低下も起きている
- フロントは、労働条件悪化のため短期間で辞め、そのため担当が頻繁に変わることも
- 一部管理会社は、売上げ・利益を上げるために大規模修繕工事獲得を受注目標にするところも



安かろう悪かろうの風潮を助長

- 一部コンサル（一部のマンション管理士、建築士など）の品質の悪さ
- 安くするだけで、お金をもらう 悪質コンサルの跋扈
- さらに管理会社からのバックを要求
- 管理会社リプレイス後、業務測定もできない能力
- だまされないで、「オレオレマンション管理 詐欺」



現場でのフロント定着実態

- フロントの労働環境等に関する基礎調査
（平成24年度マンション管理業の実態調査）
「マンション管理センター通信2014・1月号）」
- フロントの定着状況 ほぼ定着している 8割
どちらかといえば定着していない 16.7%



定着しない理由

- 休みが定期的にとれない 60%
- 労働時間が他業種と比較して長い 44%
- 現場での人間関係が難しい 44%
- 顧客から過剰要求を受け、モチベーションが低下する傾向 モンスタークレマーもいる



理事長（理事会）の過剰要求やパワハラ

- 騒音問題における音の確認等、契約業務に含まれない立ち会いの要求 70.0%
- 深夜・休日に及び理事会役員や居住者等からの頻繁な電話への対応 60.1%
- 理事会役員や居住者等からの侮辱的な発言 53.3%
- 理事会役員や居住者等からの暴力 4%



管理会社とうまく付き合う

フロントのモチベーションをあげる

- 理事会役員に信頼されていると感じた時 87.8%
- 理事会役員や居住者からほめられた時 72.5%
- 理事会と協力して管理上の課題に取り組み円滑に解決した時 65.6%



管理会社のあるべき姿とは

- 1 通帳の名義は管理組合理事長名義
- 2 管理会社に印鑑やカードは持たせない
- 3 従来の原則方式を堅持する
- 4 大規模修繕工事を請け負わない
- 5 瑕疵交渉などで管理組合をサポートする



管理費等保証制度の限界

- 管理会社が倒産等により、管理組合に対し管理費等の返還債務を負うこととなった場合、協会が管理会社に替わって管理費等一ヶ月分の額を上限としてその返還債務を履行するもの
(一般社団法人マンション管理業協会 HPより)



管理組合運営と管理会社活用

- 合意形成に力を注ぐ管理組合運営
(広報や理事会ニュース、コミュニティ行事など)
- 理事長は、少しの押しとバランス感覚
- 楽しく、継続できる組織態勢を (ハード、ソフト、マネー)
- 管理会社を管理組合運営が相談できる関係にする



皆様、素敵なマンションライフを

本日は、ご静聴
ありがとうございました。