

## 第1回大阪府マンション政策懇話会 議事概要

日時：令和3年6月22日（火）13時00分～15時00分

場所：ウェブ会議（大阪府咲洲庁舎 23階 中会議室）

議事：不適切な管理を行うマンションの対策について

主な意見：

**（地方公共団体が管理不適切となるおそれのあるマンションを捉えるために  
どのような調査をすべきかについて）**

- ・アンケートを実施しても、管理組合の運営が出来ている分譲マンションからしか回答が返ってこない。回答が返ってこないところに関しては、マンション管理士などに現地に行っていただいて、その状況を聞き取るという手間暇かけての分譲マンションの現状把握に努めているというのが既に調査を実施している地方公共団体の現状。
- ・地方公共団体ごとに調査の進捗は異なる。全分譲マンションを1回で実施することは困難なので、例えば地区を分けて1年ずつ実施していくこともある。
- ・改正法では地方公共団体が助言等ができるとなっている。助言指導するためには、分譲マンションの実態調査から始めることが大事。
- ・国土交通省の補助事業で、全国12自治体の実態調査をしている。国土交通省が5年ごとに実施しているマンション総合調査の項目を参考に、アンケート内容を各自治体と個別に調整して実施している。
- ・アンケートを実施して、回答のなかったところを現地で目視調査での悉皆調査することが大事で、現地調査をすると「空室が目立つ」「エレベーターが動かない」「廊下階段にゴミが放置されている」「掲示板の掲示物の日付が古い」など、管理組合による適切な管理運営がなされていないことがわかる。
- ・アンケート結果で、「管理組合がない」「管理規約がない」「管理費を集めてない」「修繕積立金がない」「長期修繕計画がない」といった項目に複数該当しており、築年数（30年、35年、40年以上など）を組み合わせると管理不適切な分譲マンションが抽出できる。
- ・管理不適切な分譲マンションを調査して把握するだけでなく、管理不適切となる兆候を捉えていくことも必要。
- ・管理組合によっては、これまでの管理の資料が残っていないところもあり、これまでの管理状況の経緯を調査するのは難しい。調査を受ける人が誰かということさえも、理事長がいても毎年改選のため、決まらないこともある。管理会社に変更があった場合に、変更前の資料がないといったこともあるし、役員

が交代するときに資料が引継がれないこともある。

- 管理組合の状況を把握し誰がキーパーソンかわかっている管理会社に調査協力依頼することができるのではないかな。
- 地方公共団体が調査をしたときに、一般社団法人マンション管理業協会から会員各社に、調査を実施していることの周知をした事例はある。ただし、最終的にアンケートに協力するかどうかは管理組合の判断。

### (機能不全状態の管理組合の主体性を確立するためにどのような施策を実施すべきかについて)

- マンション学会がマンションの管理不全解消特別研究委員会を設置し、全国の管理不全マンションを調査した。
- 大阪府内の管理不適切な分譲マンションについても、解消特別研究委員会の調査で実施し、昨年、その後の状況や他の管理不適切な分譲マンションの調査を実施したが、共通して、最初の分譲時点が問題であり、分譲時に(初期設定を)整えれば、かなりの問題が解決することが明らかになった。
- 管理不適正な分譲マンションに関しては、研究がほとんどない。研究対象がほとんどピックアップできてこない。把握できている建物だけの研究になってしまって、包括的な研究がまだない。大阪府が音頭を取って、問題のあるマンションを把握して、研究者に提供したら進むのではないかな。
- 都市の郊外型マンションから管理不全になっていくと、マンションの終末の研究をされた先生がいた。同行して見学すると、管理不全になっていて、ゴミ屋敷マンションと報道もされていた。数年後に行くときれいになっていた。一棟を学生用として所有する人が修繕したため。一棟所有にすると生き返るといふことがある。
- 所有権を集約していく、あるいは所有権はそのままでも経営の主体を集約していくという方法もある。
- 郵便を何回か送っても届かないマンションは、いざという時に行政の手が届かない。セミナーも補助金も届かない。
- 横浜市の調査では、何回も郵便が届かない所をマンション管理士が外部観察調査で ABCD ランクに分け、D ランクの実態調査をした。管理不全マンションの共通点は、管理組合が機能していないこと、その経緯として等価交換型のマンションで頑張って管理をしていた方が亡くなりリーダーシップを失ってしまった場合、自主管理で高齢化が進み賃貸化が進んでいる場合、特定の人が買い占めをしていて途中で破綻してしまった場合、長屋型のマンションで管理の体制が整っていなかった場合に管理不全になっていた。
- 管理不全になったマンションに焦点を当てることも非常に重要だが、管理の初

期設定のあり方も広く視野に入れて、今後管理不全マンションをつくらないという議論が必要ではないか。

- 管理組合の機能を正常化させるために、理事会の機能を健全化し、管理規約の整備、長期修繕計画の見直し等が必要。そこから出てくる数多くの問題が考えられ、時間がかかることが予想される。
- 地方公共団体からの依頼に基づき、地方公共団体と管理組合の負担で、アドバイザーとして集会において相談に応じ、助言、指導その他の支援を行いたい。
- お金を払っているという認識を管理組合に持ってもらう。
- 管理がうまくいっていないマンションは、相談に行くという行動さえできない。また、アドバイザーも聞くだけで主体的に動く力が無い。そのため、アドバイザーではなく押しかけて役員になるぐらいの支援が必要で、その際の費用負担を地方公共団体が考えていくことも必要。
- 管理不全マンションの場合、コミュニティもなく、管理費も集めていないので、費用を出して専門家と契約するような合意形成はできない。地方公共団体の無料の派遣の後、管理組合が費用負担できずに切れてしまうので、何らかの支援ができるのか検討いただきたい。
- 多少なりともお金を集めていて顧問的に入ることで良い方向へいけるマンションと、区分所有者も代表者もわからないようなマンションとは、区別して検討するべき。

**(管理組合を機能不全状態にしないようにどのような情報提供や施策を実施すべきかについて)**

- センター通信やメールマガジン等で情報提供をしている。
- セミナーでは国土交通省の管理適正化指針の内容を説明し配布している。区分所有者間の話し合いのレベルを合わせるために、基本的なところを説明し、個人に渡している。本来ならば分譲事業者が見せることが必要ではないか。
- 行政も、各個人に直接力を与えるというような努力を。
- 管理会社は、管理委託契約に基づいて、善管注意の範囲で当然に管理組合に対し情報提供や助言提案をしている。
- 大阪府マンション管理士会では、住宅金融支援機構、弁護士会、建築士会と共催セミナーを年1回実施している。各支部においても、各市と連携を取りながら、セミナー、無料相談、出前相談、管理組合相互の情報交流会を実施している。
- 管理不全になるマンションの管理組合はセミナーに参加しないので、マンション調査結果により、地方公共団体と共同で管理不全の可能性のあるマンションに声かけを行い、アドバイザー派遣をして、一定期間、指導助言を行うシス

テムを提案する。

- 相談が多かった順に、総会や理事会の運営、区分所有法や規約、コロナ対策、管理会社、会計や滞納についてだった。
- 規約については、まったく改正していなかったり、部分的に改正したものの整合がとれなくなっていたりするマンションもかなりある。
- 専有部分と共用部分の境目の問題は、どこのマンションでも困っている。管理組合で負担すべきか区分所有者で負担すべきかがわからずに悩んでいる。
- 役員の選び方、なり手不足の問題もある。区分所有者の配偶者が役員になっていたり、役員は区分所有者だが配偶者が理事会に出席していたりする場合も多く、紛争が起こった場合には決議自体の有効性が問われる。役員になれる人の範囲を広げていくべき。配偶者や、何親等か以内の親族、組合員は同居していないが当該マンションに居住している家族が役員になれる仕組みが必要。
- 役員の定年制度を設けているところもある。役員の選出の方法を定めた細則をつくり、75 歳以上の場合には、輪番制であっても役員の就任の拒否も選択できるようにしている事例などがある。
- 管理組合ごとに個性があり、一律に正解があるわけではなく、柔軟に対応する必要がある。
- マンションの修繕工事用のローンがあるという情報提供をしてきた。最近は、ローンの利用も検討しながら、タイムリーに適切な規模で、適切な工事を実施する必要があるということの情報提供もしている。
- 輪番制の管理組合の役員にどう情報を届け、管理組合の内部伝達をどう促していくかが課題。昨年、コロナでセミナーが実施できず、有識者の鼎談を行って新聞広告にした。鼎談内容をパンフレットにして管理組合に渡しておけば冊子として保管されて、次の大規模修繕の計画段階で目に触れる可能性が高まるかもしれないと考え、試行してみたところ。
- 住宅金融支援機構のローンは、東京都と比べて大阪府の利用率は低い。融資を利用しなくても適切な管理や大規模修繕が実施できているのかもしれないし、他の機関のローンを利用しているかもしれない、利用率が低い理由は分からない。
- 住宅金融支援機構では、マンションの情報を入力すると、向こう 40 年間の工事費や修繕積立金の増減額が見えるマンションライフサイクルシミュレーションをホームページで無料で公開している。今後、大規模修繕工事に係るガイドブックを作成し、例えば、年代別で多い仕様とその仕様に即した修繕工事のパターンなどを情報提供できるよう準備を始めるところ。
- 積立金については、10 年以上前はオーソドックスな滞納への対応の相談が多かったが、最近では相続人がわからなかったり長期間不在で滞納がかさむとい

う相談が増えてきている。相続財産管理人の選任は、予納金が結構高く、返ってこないリスクを説明すると、尻込みする管理組合も一定程度ある。不在者財産管理人も同様。

- 財産より債務の方が大きければ、相続放棄の手続きを粛々と進めていくことになるが、マンションの住戸が相続放棄されると管理組合が困ることになる。
- 積立金の使途として、専有部と共用部分の境目の問題がある。マンションの給排水管について、専有部の枝管の修繕に積立金を使用しているのか。給排水管工事でトイレや風呂をめくる必要がある場合に、あわせてリフォームすることもあり、その費用を積立金で負担しているのか。工事費用が住戸によって異なるのに全部積立金でみんな公平に負担させるのかなど色々難しい問題がある。紛争になると区分所有法との関係で複数の論点があり難しい。
- 大規模修繕に関しては、国土交通省からも数年前に注意喚起を出していたが、管理組合と利益を相反する立場のコンサルの問題がある。積立金の毀損だけでなく、紛糾して工事自体ができなくなると、劣化損傷を放置することになりかねない。
- 実際に修繕工事をする際に、協力しない区分所有者もいる。工事で住戸内への立ち入りが必要不可欠の場合、規約や区分所有法に基づき判決をとって強制的に立ち入ることもできるが、そこまで費用をかけてする必要があるのかと悩まれている管理組合からの相談もあった。
- 管理費等の滞納に関しては、最終的には競売にかける方法があるが、抵当権がついている場合は抵当権が優先されるため、競売ができず回収のしようがないという状態がある。管理費はマンション維持のために集めているお金で税金と同じようなものなので、抵当権に優先するような法改正が必要。
- 積立金について、標準管理規約では色々改正の経緯があるが、本来、専有部分の工事は管理組合は手を出せないが、大規模修繕では計画修繕の中で専有部分の工事も一緒にできるという権限を規約中に定めるとした。ところが、コメントに、工事はできるが費用負担はしないと書いてある。例えば、高齢者の多いところで、緊急通報のアラームを専有部分に設置する費用を管理組合が負担し、裁判になったことがある。修繕積立金の取り崩しは総会決議が必要で、それぞれのマンション管理規約の中でも共用部分の工事としており、専有部に使用することは認められていない。根本的に言えば、管理組合自体が共用部分の管理のためにあるものだから、専有部については管理組合は何もできないので費用負担できないという前提がある。区分所有そのものをどう考えるかということにもなる。法律的な整理をしないと、永遠にこの問題は続く。
- 修繕積立金が安すぎる。修繕積立金を高くすると売りにくい。管理費はすぐに管理会社が必要なため安くできない。国土交通省がディベロッパーに指導す

れば改正できるのではないか。最初の売買時に適正な修繕積立金を集めることが必要。

- 店舗と住宅の混合マンションでは、店舗は修繕積立金が経費にならないのでなるべく払いたくない。原始管理規約で修繕積立金の支払義務を課しておらず、店舗の議決権が多いために規約改正が難しいこともある。
- 大規模修繕工事の業者選定の話もあるが、工事後に適正に実施されたかチェックできる体制が必要。瑕疵担保責任の保険制度を使って、費用がかかっても工事の点検体制をやりやすい形にしていくことが必要。
- 工事周期については柔軟に考えるよう、国土交通省もようやく指導を始めた。管理会社は、何年経ったら自動的に大規模修繕をやりましょうではなく、診断して今何が必要か管理組合に説明するという対応が必要。
- エレベーターの周期について、一定期間が経過すると部品がなくなるのでエレベーター全体の取り替えという話になるが、上手に使えばずっと長く使える。部品をなくすこと自体がおかしい。

以上