

[テーマ]

～平成25年度マンション実態調査結果を踏まえ～

分譲マンションの管理の適正化に向けた課題と支援策

平成26年11月29日

一般社団法人埼玉県マンション管理士会

マンション管理士 及川忠良

はじめに

- 国土交通省の統計によると、全国のマンションストック数は、毎年増加しており、平成25年度末で601万戸、その居住人口は1,480万人となり、今や国民の9人に1人がマンション居住者という計算になります。
- しかしながら、マンションは、一つの建物を区分所有するという財産所有の形態から、多様な価値観をもった区分所有者間の合意形成の難しさがある中で、建物の維持管理には、建築・設備、法律などの幅広い専門的知識が求められるという特性があります。また、今後、築年数が経過した高経年マンションが急増することが見込まれております。これらを適正に維持管理していくためには、国、県、市などの行政とマンション管理士等の専門家の団体が、連携を密にして管理組合の支援策について取り組む必要があります。
- こうした状況において、各種施策の参考となるよう国及び川口市では平成25年度に、埼玉県では平成22年度に、戸田市では平成20年度に、それぞれマンションの実態調査を行い、結果が公表されております。
- 本日は、これら実態調査のうち、最新の調査結果である国及び川口市の調査結果を基に、今後の分譲マンションの管理の課題と支援策について考えてみたいと思います。

実態調査の概要

	全 国	川口市	
実施時期	平成25年12月	平成25年10月～ 12月	
抽出方法	管理会社各社及びマンション 管理センター登録名簿	固定資産税台帳の区分所有 建物リスト	
アンケート配付数(管理組合)	3,643	850	
有効回収数	2,324	414	
回収率	63.8%	48.7%	
アンケート配付数(区分所有者)	7,484		
有効回収数	4,896		
回収率	65.4%		

主な調査結果

平成25年度調査

	全 国	川口市	
世帯主の年齢が60歳以上の割合	50.1%		
永住意識(永住するつもり)	52.4%		
戸当たり管理費(平均)	10,661円	11,807円	
戸当たり修繕積立金(平均)	10,783円	10,895円	
長期修繕計画の作成割合	89%	68.4%	
トラブル発生状況	違法駐車(駐輪含む)40.1% 他	違法駐車(駐輪含む)56.0% 他	
防災訓練の実施	37.7%	32.4%	
専門家の活用	活用したことがある48.1%	契約している10.2%	
大規模修繕工事実施上の問題点		技術的判断が困難24.2% 他	
良好な管理を行う上の問題点		特に問題ない33.8% 関心が低い20.8% 他	

調査結果の分析(1)

◆ 世帯主の年齢(全国)

昭和55年度には7.9%に過ぎなかった世帯主が60歳以上の割合は、平成11年度25.7%、平成15年度31.7%、平成20年度39.4%、今回(平成25年度)50.1%となった。急速に高齢化が進んでいることが理解できる。

◆ 永住意識(全国)

昭和55年度には21.7%に過ぎなかった「永住するつもり」は、平成11年度39.0%、平成15年度43.7%、平成20年度49.9%、今回(平成25年度)は52.4%に高まっている。永住意識も年々高まっている。

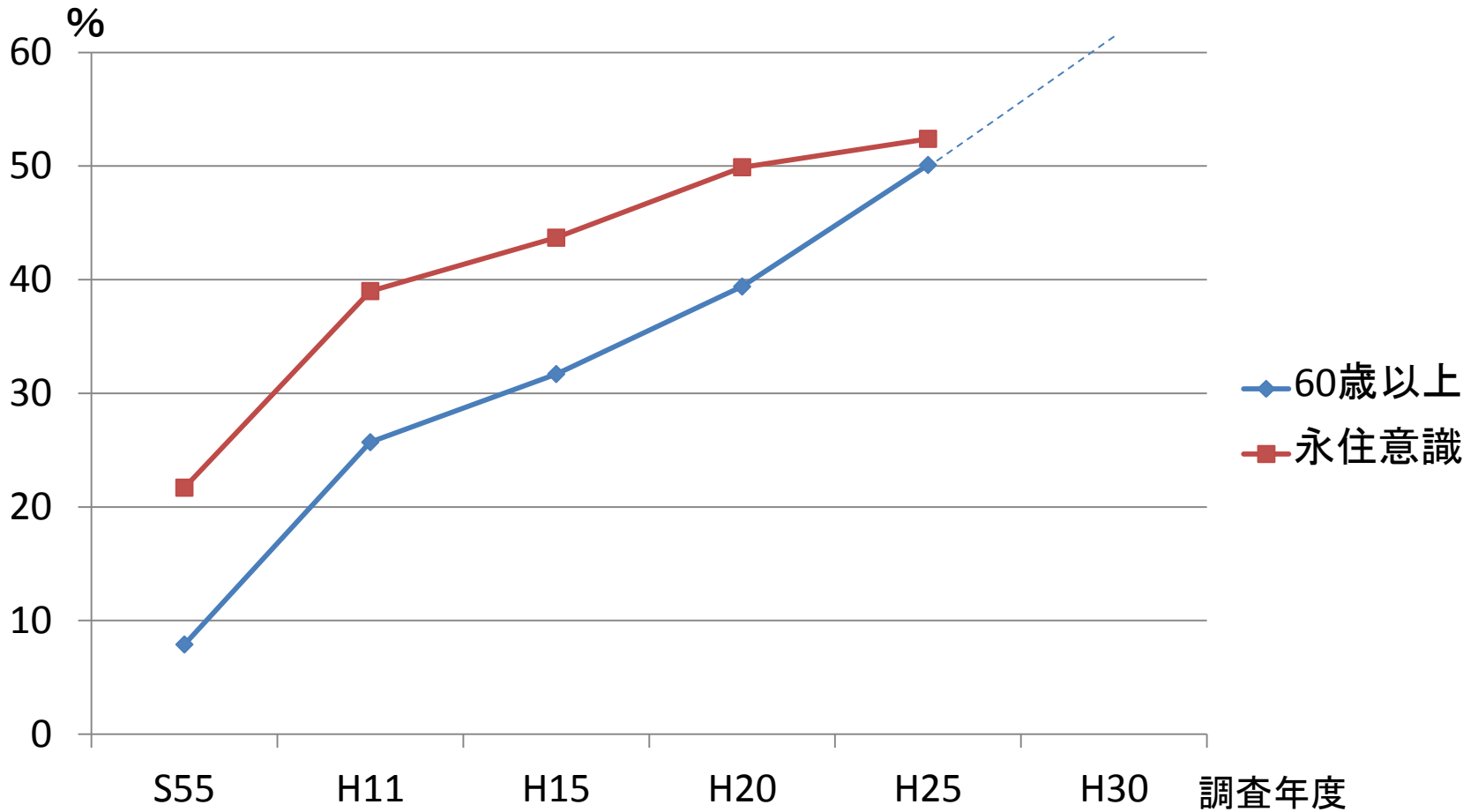
◆ 戸当たり管理費(全国 川口市)

管理費(月額 駐車場使用料等の充当額を除く)の平均値は、全国10,661円、川口市11,807円であった。

◆ 戸当たり修繕積立金(全国 川口市)

修繕積立金(月額 駐車場使用料等の充当額を除く)の平均値は、全国10,783円、川口市10,895円であった。

世帯主が60歳以上の割合と永住意識の割合の推移



適正化に向けた課題と支援策(1)

◆ 区分所有者の高齢化問題

区分所有者の高齢化は急速に進んでおり、今回(H25年度)の調査では、世帯主が60歳以上の割合が50%を超える結果となった。

このことは、役員のなり手不足や管理への無関心、ひいては管理の空洞化等が懸念され、今後、管理不全に陥る老朽化したマンションの増加が予想されるなど、深刻な問題である。

管理が空洞化し管理不全に陥る恐れのあるマンションや、既に管理不全となっているマンションの再生については、従来のような管理組合の主体性を重視し、それをサポートするような支援策では、そもそも管理が空洞化し管理組合の主体性が失われているマンションであるため、十分な改善や再生は期待できない。今後は、専門家団体が行政と連携して積極的、直接的な支援策を講じる必要がある。

◆ 積極的、直接的な支援策の提案

(1) 管理不全マンションへの分譲マンションアドバイザー等の派遣、役員のなり手不足のマンションに対しての第三者管理者方式や外部監事方式活用の奨励など。

一例として、NPO法人福岡マンション管理連合会による理事長等派遣制度は、役員のなり手不足の管理組合の要請に対し一定の成果を上げており、他のマンション管理士等の専門家団体もこうした制度を検討すべきである。

(2) 管理組合の管理状況(理事長名、総会・理事会議事録の有無、管理規約・長期修繕計画の作成状況など)の提出を条例により義務づける等の規制

※マンション居住率が6割を超える豊島区では、全てのマンションを対象とした条例の制定が可能であったと思われるが、マンション居住率がそれ程高くない地域については、全てを対象としない規制も一つの手段である。例えば、築30年を経過したマンションや管理不全の恐れがあるマンションを特定して、管理状況の提出を義務づける等、限定的な規制方法も考えられる。

(3) 管理組合単位での自治会結成を積極的に促し、多くのマンション住民に地域を支える住民としての位置づけを認識してもらい、地域住民(管理組合)と行政が協働してマンションの管理の適正化や防災・防犯・地域コミュニティ形成に取り組めるしくみ作り。

調査結果の分析(2)

◆ 長期修繕計画の作成割合(全国 川口)

長期修繕計画を作成している管理組合の割合は、全国89.0%、川口市68.4%であり、川口市の作成割合は全国と比較して低い。

◆ 居住者間のトラブルの発生割合(全国 川口)

発生割合(多い順)	全 国	川 口
1	違法駐車(駐輪含む)40.1%	違法駐車(駐輪含む)56.0%
2	生活音34.3%	ごみ出し54.3%
3	ペット飼育22.7%	生活音48.8%
4	共用部に私物放置18.4%	ペット飼育37.0%
5	バルコニーの使用法13.1%	共用部に私物放置22.0%
6		バルコニーの使用法17.9%

※全国の調査項目には「ごみ出し」がないので、それを除けば、全国と川口市の発生割合の順番は、まったく同じ。

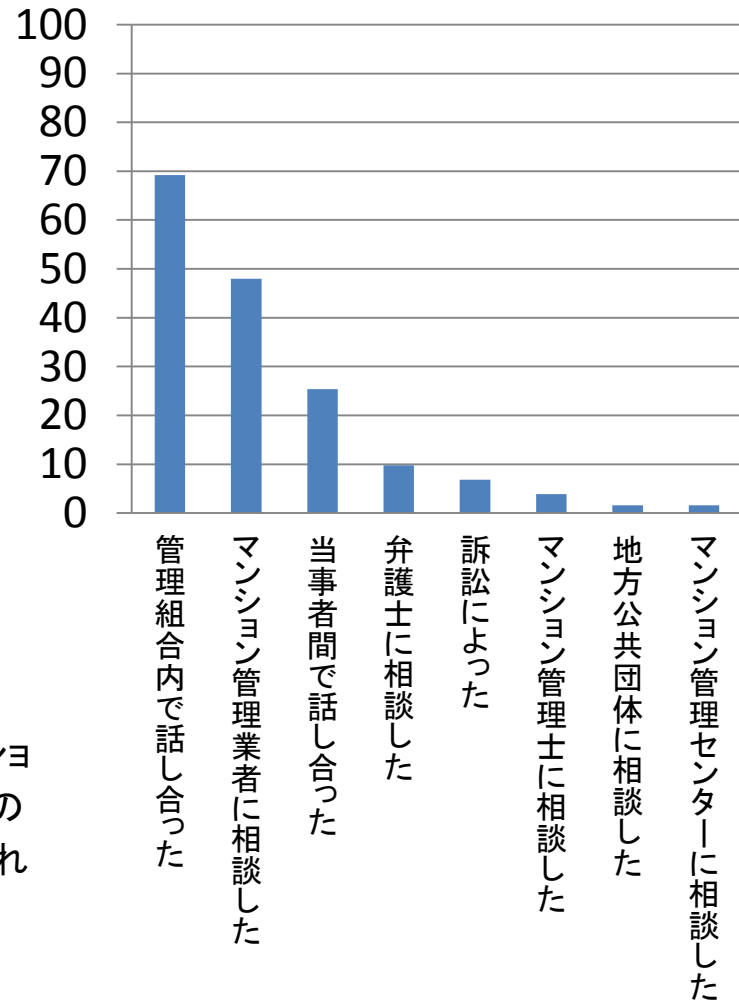
調査結果の分析(3)

◆ トラブルの処理方法の割合(全国)

- ①管理組合内で話し合った**69.2%**
- ②マンション管理業者に相談した**48.0%**
- ③当事者間で話し合った**25.4%**
- ④弁護士に相談した**9.8%**
- ⑤訴訟によった**6.8%**
- ⑥マンション管理士に相談した**3.9%**
- ⑦地方公共団体に相談した**1.6%**
- ⑧マンション管理センターに相談した**1.6%**

処理方法で最も多いは、①～③のとおり、管理会社への相談も含め、管理組合内での処理である。次に多いのが、弁護士・訴訟となっている。

マンション管理適正化法により、制度化されたマンション管理士やマンション管理センター、及び管理組合の支援の役割が明確化された地方公共団体は、いずれも殆ど活用されていない。



適正化に向けた課題と支援策(2)

◆トラブル処理方法に係わる問題

マンション内におけるトラブル処理方法は、管理会社への相談を含めた管理組合内での処理が殆どであり、次に多いのが、弁護士・訴訟であり裁判又は裁判を前提とした解決手段となっている。

「マンションの管理に関する苦情の処理のために必要な指導及び助言を行うこと」等を行うことを目的に、マンション管理適正化法に基づき、全国唯一の機関として設立されたマンション管理センターが、トラブル処理に活用された割合は、わずかに1.6%という調査結果であった。また、マンション管理士に相談が3.9%、地方公共団体に相談が1.6%であり、これらも殆ど活用されていない。

これらの機関等が活用されないのは、マンション内のトラブル処理にあたっては、第三者的立場からの助言指導だけで解決に至ることは難しいことが一つの要因として考えられる。この調査結果を踏まえ、今後は、トラブルの当事者とも直接係わり、問題の解決を図るような、一歩踏み込んだ支援を行うことを検討すべきである。

◆裁判外紛争解決手段

「裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律」、いわゆる「ADR法」が平成19年4月に施行され、民間の第三者機関による紛争解決手段として期待されている。マンションに係わる紛争解決機関としては、同法に基づき、平成20年12月に「マンション問題解決センター」(福岡市内のNPO団体)が設立された。しかしながら、現在まで殆ど活用された実績もないことから、ADRについては、マンションのトラブル解決の手段として、その有効性が疑問視されている。

ADRの機関が活用されない要因としては、民間団体のため有料であること。相手方が応諾しなければ話し合い自体成立しないこと。裁判所の調停制度がすでに存在すること。第三者的立場からの仲裁ではマンションのトラブルを解決するのは難しいこと。などが考えられる。

◆実効性のある支援策

- (1) マンション管理適正化法では、マンション管理士の業務として「マンションの管理に関し区分所有者からの相談に応じ必要な援助を行うこと」が定められている。そこには当然マンション内のトラブルの相談も含まれる。こうしたトラブルを解決するには、トラブルの当事者と直接係わるような一歩踏み込んだマンション管理士の援助が必要である。このためには、マンション関係法令に詳しい弁護士等とも連携を深めると共に、マンション管理士の団体として、必要な体制づくり、研修、広報等を行っていく必要がある。
- (2) 多くの行政機関においては、マンションの管理に係わる相談窓口を設けており一定の成果を上げている。しかし、相談所に行く必要があること。平日日中の時間指定であること。などから、時間がとれない。わざわざ行くのは面倒だ。などの理由で、相談事案を抱えていたとしても、実際の相談までに至らない区分所有者等も多くいることが考えられる。
一般的に民間と比較して信頼性が高い行政機関において、行政窓口への電話一本で、直接専門家とつながり、無料で相談が受けられる仕組みがあれば、相談者からすると安心して気軽に相談できるようになる。マンション管理士等の専門家団体が行政に協力し、こうした仕組み作りを検討すべきと考える。

調査結果の分析(4)

◆ 防災対策(全国 川口市)

調査項目	全国	川口市
定期的に防災訓練を実施している。	37.7%	32.4%
防災マニュアルを作成している。	18.6%	13.3%
防災資材又は非常食を準備している。	35.7%	13.5%
災害時要援護者の名簿を作成している。	8.3%	12.6%

定期的な防災訓練の実施が、全国37.7%、川口市32.4%といずれも比較的高いのは、居住者50人以上(概ね30戸以上)のマンションでは、消防法による法的義務があるためと考えられる。

防災資材又は非常食の準備は、全国35.7%に対し、川口市13.5%と低いのは、大災害を経験した東北や神戸地方、今後大きな被害が予想される都区内や東海・東南海地域などと比較して災害に対する危機感が若干低いことも推測できる。

調査結果の分析(5)

◆ 専門家の活用(全国 川口市)

全国：活用したことがある48.1%(内訳 建築士24.4%、弁護士18.7%、マンション管理士16.4%)
マンション管理士を活用したことがない管理組合では、「マンション管理士を知らない」が37.4%
マンション管理士の認知度は、まだ低いといえる。

川口市：契約している10.2%(内訳 マンション管理士47.6%、建築士26.2%、弁護士19.0%)
10棟のうち1棟のマンションでは、専門家と契約している。

◆ 大規模修繕工事実施上の問題点(川口市)

技術的な判断ができない24.2%、修繕積立金が不足している23.4%、適切な修繕工事業者の選定が難しい20.0%

いずれも、これまでも言われてきた恒常的な課題である。

◆ 良好な管理を行う上の問題点(川口市)

特に問題はない33.8%、管理への関心が低い20.8%、役員のなり手がいない18.1%、
役員が多忙又は知識・経験がなく十分な対応ができない11.6%
管理会社の対応に不満がある2.9%

管理に問題はないと考えている割合が最も多かったが、やはり管理への関心の低さ、役員のなり手不足は、マンションの管理における恒常的な課題である。

管理会社の対応に不満がある割合が非常に少なかった。

適正化に向けた課題と支援策(3)

○ 防災対策

大災害発生時における公の避難所については、多数の避難者が殺到し、避難所に入れない場合や、たとえ入れたとしても、狭い空間での暑さ、寒さやトイレ不足などで、過酷な避難生活を余儀なくされます。また、避難所は、家を失った人などが優先ですので、地震に強いマンションの居住者は、出来るだけ自宅において避難生活を送るように努める必要があります。

また、大震災時には、消防・警察等の救助隊が期待できないことはご承知のとおりで、自分達で、救助活動を行う必要があります。

こうしたことに備えるには、水と食料、簡易トイレ、非常電源など避難生活に必要なものや、ジャッキ、バール、救急箱など救助救急用の資器材を各マンション内で準備しておく必要があります。

しかしながら、こうした備えが必要なことは、多くの人は理解しているはずですが、現実には、十分な準備をしているマンションは多くありません。

理由は色々あると思いますが、「必要性は理解しているが、自分のマンションでは、具体的に何をどのように準備すればいいのか分からない」といった話しをよく耳にします。

つまり、一般的な防災マニュアルや防災パンフレットは、全てのマンションに共通した内容であるため、個々のマンションに必要な資材等は、それぞれのマンションで考えて決めなければならないことから、具体的な話にまで進まないのが一因と考えられます。

このため、今後は、支援を必要とするマンションに対しては、各マンションごとの個別具体的な防災対策(防災資材や非常食の準備)について助言・指導を行うような支援策が有効であると思われます。具体策として、マンション管理士等の専門家団体において防災アドバイザー(仮称)を登録し、支援を必要とするマンションに派遣して、個別具体的な防災対策の提案を行うこと等が考えられます。

○大規模修繕工事实施上の問題点

一番多かった問題点は「技術的な判断ができない」という回答でしたが、この件に関しては、本日も大規模修繕に関する講演が組まれていますし、他にも、同様の講演会は色々な所で開催しており、管理組合への支援が図られております。また、自分で勉強しようと思えば、参考となる書籍も沢山出版されていますので、ある程度の技術的な知識を得ることは可能だと思います。

しかし、三番目に多かった「適切な修繕業者の選定が難しい」については、管理組合にとって多額の費用を要する一大事業であるにも係わらず、これまで、管理組合を支援するための有効な仕組みがあまり無かったように思われます。

管理会社との契約の見直しや管理会社の選定に関しては、マンション管理適正化法の制定によって、管理業者に対する規制強化やマンション管理士制度等によって、業務内容や委託費用もオープンになり、競争原理が働くようになりました。(グループ会社同士の連携はあるかも知れませんが)また、公共工事における業者の選定は、業者登録制度による公平な指名業者の選定や厳格な入札制度によって、業者間の談合を防止する措置が講じられています。

しかしながら、マンションの大規模修繕工事に関しては、管理組合が工事業者を選定する方法としては、管理会社や設計事務所又は誰かの紹介に頼らざるを得ない場合が多く、入札を行ったとしても同じ業界の中で業者同士で話し合い、工事価格を調整される場合があります。また、下請け孫請けと仕事を回す過程で多額のマージンが上乘せされることもあります。さらに、工事費を算出する積算仕様書をもても、管理組合では、工事内容や価格が適切なかどうか、判断出来ないため、「適切な修繕業者を選定できたかどうか」との疑問が残る結果になったと思われます。

今後は、特に、多額の費用を要するマンションの大規模修繕工事においては、オープンで公平な競争原理の働くシステムを構築し、管理組合が、適正価格で優良業者を選定できる仕組みが必要です。また、こうした公平な競争の実現が、優良な工事業者の育成にも繋がります。

仕組み作りについては、管理組合を支援する立場のマンション管理士等の専門家団体においても、オープンで公平な業者登録制度等の仕組みを構築し、管理組合が「適切な修繕業者を選定できる」よう支援策を推進していく必要があります。

管理不全マンションの事例

例1: 管理組合がないマンション (管理組合が築20年5階建て20戸)

- ・共用廊下にゴミが溢れ、照明も点かない。
- ・共用玄関にチラシが散乱
- ・エレベーターが稼動しない。
- ・約半数は電気メーターが止まっている。(空室)

例2: 空室の多いマンション (築40年超、9階建て30戸)

- ・戸数の4割しか住んでいない。管理費と修繕積立金の区分経理を行っていない。
- ・共用廊下の外壁がはがれている。
- ・共用廊下に自転車が放置されている。
- ・外部階段に錆が生じ、劣化が激しい。
- ・周辺の景観を害している。(外壁が汚い)
- ・空室は防犯上にも心配

例3: 管理費等の滞納が深刻なマンション (築30年のマンション)

- ・賃貸住戸が半数を占めている。
- ・高齢の単身者が多い。
- ・役員のなり手がいない。
- ・管理費・修繕積立金の滞納額が800万円になった。
- ・数年前から暴力団が住み着いていた。
- ・漏水により部屋の天井や外壁が落ちた。

例4: 管理組合が形骸化したマンション

- ・管理組合はあるが、総会が開催されないなど、組合活動がない。
- ・管理費・修繕費の滞納者多数
- ・一部の共用廊下の天井に直径50センチほどの穴があり放置されている。
- ・外部の自転車が乗り捨てられている。
- ・雨水配管にさび

老朽マンションの状況



マンション管理方式の考察(1)

日本の法律では、管理の主体は管理組合を原則としている。



区分所有者には、適正に管理するための努力義務がある。



マンションの管理には専門的知識(建築・設備、法律等)が必要となる。



しかし、管理組合は、一般的に専門的知識を持たない。



専門的知識を持たない管理組合に専門的知識を必要とするマンションの管理を主体的に行うよう求めているため、部分的には矛盾している。



このため、専門的知識を持つ管理業者に委託する場合が殆ど。



営利企業である管理業者は、適正な管理に努めながらも、高額な委託費用や工事費を提案して、大きな利益を得ようとするのが一般的である。



チェック機能が働かない管理組合では、管理会社の業務は利益相反的状态にある。



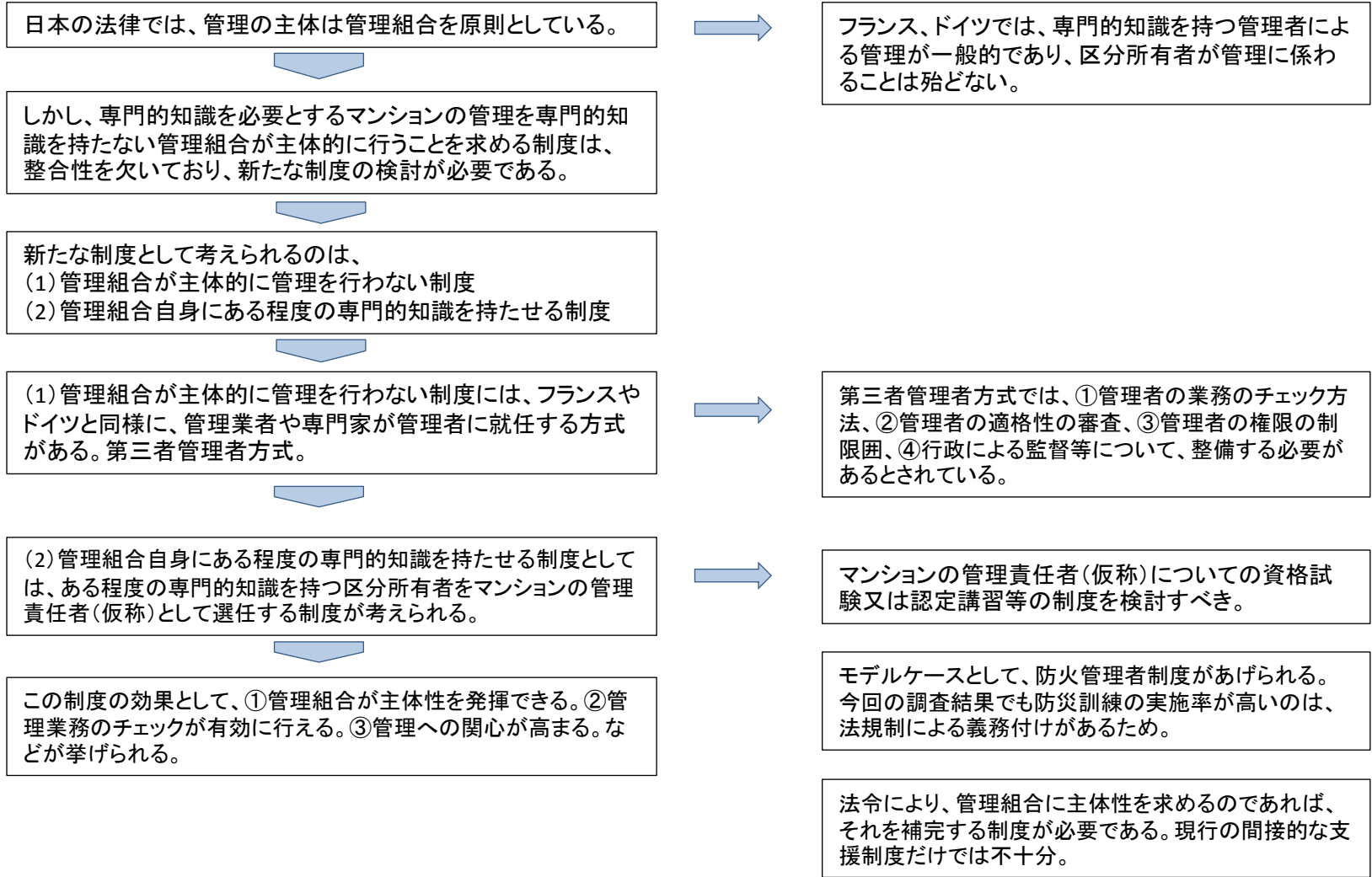
従って、管理会社に全てお任せの管理組合では、チェック機能が働かず、高額な工事費等の支出により、管理組合の財産の浪費が進む。



管理組合の財産の浪費を防ぎ、管理の適正化を支援するため、管理業務についての「診断」を行う者の資格要件及び登録について制度化すべき。

不正経理や横領等といった違法・犯罪行為は、注目されることが多く、その防止対策や保証についての法規制も進んでいる。一方で、管理費・修繕費の浪費については、多くの管理組合で見落とされている。

マンション管理方式の考察(2)



最後に

平成13年8月1日にマンション管理適正化法が施行され、国及び地方公共団体の役割が明確化されると共に、マンション管理センター及びマンション管理士等の制度が設けられ、それぞれマンションの管理の適正化に向けた支援等を推進し、今日に至っておりますが、今後、マンションストックの増加や区分所有者の高齢化等に伴い、管理組合への支援策は、益々重要になって参ります。

現行の法制度では、積極的・直接的に管理組合の適正化を促すような施策は行われていませんが、分譲マンションにおける支援の一層の重要性に鑑み、地域特性に応じた独自に行う支援策も検討しなければなりません。

一般社団法人埼玉県マンション管理士会におきましては、行政との連携によるセミナーや相談会の実施、管理不全マンションの再生に向けた支援など、様々な施策に取り組んでおりますが、今後は、本調査結果を踏まえ、管理組合の期待に応えるための一層積極的な施策を検討していく必要があると思っております。

ご清聴ありがとうございました！！