

## ○管理不全に陥るマンション

### 【財政面の悪化】

- ・管理組合がない又は機能していない
- ・管理規約がない又は全く見直さない
- ↓
- ・管理費の徴収ができない
- ・長期修繕計画や修繕積立金がない etc..

### 【居住環境面の悪化】

- ・共用部分にゴミやハトの糞などが散乱
- ・電気がつかない（共用廊下灯）
- ・エレベーターが稼働していない
- ・外壁がはがれる（危険）
- ・建物の劣化が激しい
- ・空室の増加やスラム化 etc..

資産価値の下落

<参考>

管理放棄されたマンションの事例  
5階建て、全20戸。管理会社の倒産後管理組合無し。



【管理不全が著しくなると・・・代表例】

【例1：管理組合がないマンション】  
(築20年5階建て20戸のマンション)

○状況

- ・共用廊下のごみがあふれ、照明も点かない
- ・共用玄関にチラシが散乱
- ・エレベーターが稼働しない
- ・約半数は電気メーターが止まっている(空室)

【例2：管理組合・規約がないマンション】  
(築30年6階建て30戸のマンション)

○状況

- ・敷地内に20台ほど自転車が乗り捨てられている
- ・外部階段にサビ(躯体の中の鉄筋が露出、サビで爆裂)が生じ、劣化が激しい

11

# 管理が不十分なマンションの問題②(ゴミ等の放置)



<参考>  
稼働していないEV前に放置された自転車

注：写真と右事例は異なります。

【例3：管理組合が形骸化したマンション】  
(築40年超、9階建て30戸のマンション)

○状況

- ・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・修繕積立金の滞納者多数。
- ・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
- ・駐輪場に外部の自転車が乗り捨てられている。
- ・雨水配管にサビ

【例4：管理組合がないマンション】  
(築30年、6階建ての複合用途型マンション)

○状況

- ・管理組合がなく、規約もない
- ・30年間共用部分の修繕を行っていない
- ・国道に面しており、劣化が危険
- ・外壁が汚れている
- ・大規模修繕を提案しても誰の返事も無い



<参考>元駐車場にゴミが放棄され、雑草が繁茂

12



## 管理が不十分なマンションの問題③(賃貸化、空室化による管理不全)

<参考>  
チラシ等が散乱した集合郵便受け



注：写真と右事例は異なります。



<参考>1階の居住者が車庫を勝手に増築

### 【例5：空室の多いマンション】 (築40年超、9階建て30戸のマンション)

- 状況
- ・戸数の4割しか住んでいない(郵便ポストの17/30が閉鎖中である)
  - ・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
  - ・外部階段にサビが生じ、劣化が激しい
  - ・周辺の景観を害している(外壁が汚い)

※空室は防犯にも関係がある

### 【例6：賃貸住戸が多いため管理が不十分なマンション】 (築25年超、19階建ておよそ150戸のマンション)

- 状況
- ・賃貸住戸が7割を占めている
  - ・総会は開催されるが、出席がなくほとんどが委任状
  - ・建物の老朽化が激しい
  - ・外観は雑居ビルのようなものである(1階店舗部分が消費者金融の看板で埋められている)
  - ・外部からの粗大ゴミを含めた不法投棄が多い

13

## 管理が不十分なマンションの問題④(躯体自体の損傷等)



### 【例7：管理組合がないマンション】 (築35年、管理組合無しのマンション)

- 状況
- ・外廊下が崩落する事故が起きたマンション。鉄筋コンクリート造の3階建てで、延べ床面積は426.6㎡
  - ・崩落したのは、2階の外廊下の片持ちの鉄筋コンクリートスラブで、先端に鉄筋コンクリートの手摺り壁がある
  - ・細骨材に海砂を使用した塩分濃度の高いコンクリートが使われたことも原因と推定されている

### 【例8：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)

- 状況
- ・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・修繕積立金の滞納総額が800万円にのぼり、2年に及ぶ裁判の末、支払いを約束する和解にこぎつけた(ただし、弁護士費用は管理組合持ち)
  - ・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

14

- 滞納管理費の徴収をめぐる訴訟になるケースがある
- 滞納管理費の徴収は管理組合役員の業務であり、滞納状態の放置は、管理組合役員の業務責任となる（※区分所有法上は、「管理者」が各区分所有者を代理し、裁判の訴訟当事者となる。なお、理事等の「管理組合役員」は規約上の概念で、通常規約の定めにより「管理者＝理事長」となっている）。
- 一方、弁護士費用を含め、コストがかかるが、それらの費用は管理組合の自己負担となる

## 【管理費の滞納に関する裁判例】

・管理費の滞納が区分所有者の共同の利益に反することを認めたものの、競売請求が認められるためには競売以外の方法によって債権の回収の途がないことが明らかである場合に限るとして、本件では競売以外の途がないことが明らかであるとは言えないとし、競売請求を否定した。

＜東京地判平成18年6月27日（判時1961号65頁）＞

## 【標準管理規約のパブリック・コメント（平成22年12月～23年1月実施）】

・滞納者に対する措置を実施するときに、役員が代わる度に督促や法的措置に関して同じような議論を繰り返している。そのため、誰が役員になっても同じ措置が実施できるよう長期滞納者に対する措置を設けてほしい。

（マンション管理士）

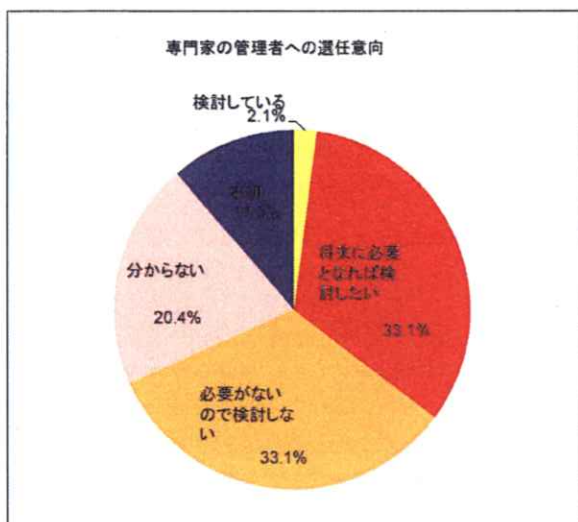
・年金生活の高齢者の多いマンションでは滞納が毎年増えてきており、弁護士等に相談しても評価額が低い等で回収が難しく社会問題となっている。（管理組合役員）

15

# 区分所有者以外への管理委託の意向と理由

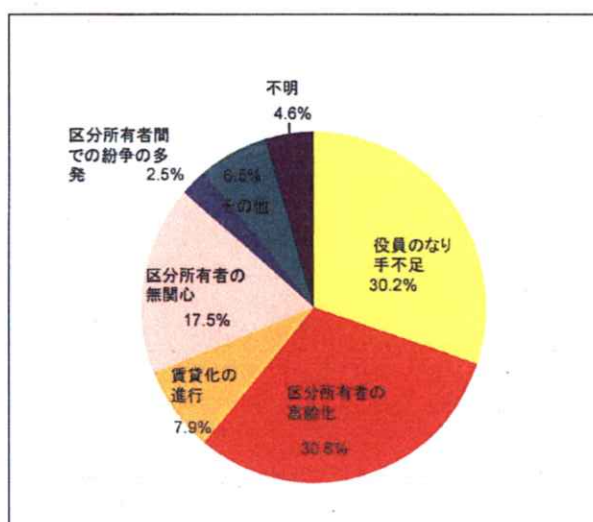
## 【専門家の管理者への選任意向】

専門家の管理者への選任意向をみると、管理組合のうち3割は将来に必要となれば検討したいと考えている。一方、3割は必要がないと考えて検討していない。



## 【専門家の管理者への選任を検討する理由（重複回答）】

専門家の管理者への選任を検討する理由をみると、区分所有者の高齢化(30.8%)、役員のなり手不足(30.2%)、区分所有者の無関心(17.5%)、賃貸化の進行(7.9%)が四大理由。



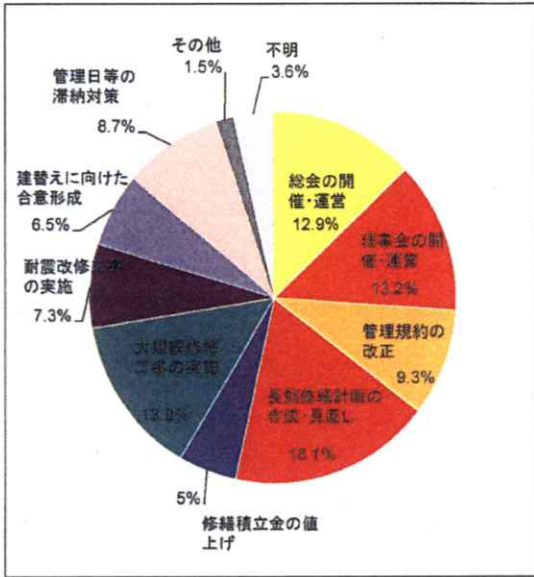
（出典：H25年度マンション総合調査）



## 【管理者として選任した専門家に行ってほしい業務(重複回答)】

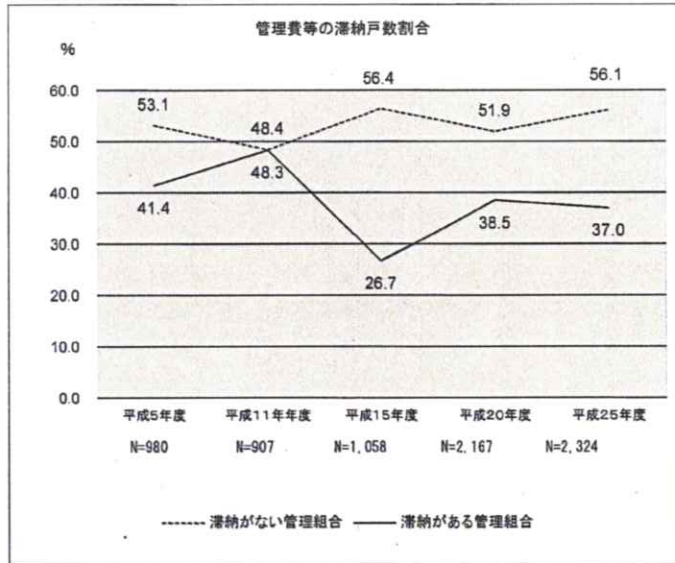
管理者として選任した専門家に行ってほしい業務をみると、長期修繕計画の作成・見直し(18.1%)、大規模修繕工事の実施(13.9%)、理事会の開催・運営(12.9%)、総会の開催・運営(12.9%)、管理費等の滞納対策(8.7%)の5つ。

専門家として選任した専門家に行ってほしい業務 (重複回答)



## 【参考】管理費等の滞納戸数割合

平成20年度と平成25年度を比較すると、管理費等の滞納が発生しているマンションの割合は減少しており、平成20年度は37.0%となっている。



(出典: H25年度マンション総合調査)

# 区分所有者以外の専門家・専門業者への管理の委託の現状

## 【専門家・専門業者への委託の状況】

- ・専門家を活用した管理方式として、①専門家・専門業者が管理者に就任する第三者管理方式や、②管理者ではなく理事長等に就任する方式(専門家を理事長等として派遣)の2種類がある。
- ・区分所有者以外の者に管理を委託する、いわゆる第三者管理方式は、実態上は既に導入が始まっている。(89件:平成19年度)
- ・但し、平成19年度時点では、まだ割合としては少ない(区分所有者である理事長が管理者となっているマンションは89.0%、区分所有者以外の者が管理者となっているマンションは5.1%)

(区分所有法上の)管理者に選任されている者	該当数
理事長	1567組合
理事長以外の区分所有者	7組合
管理者を選任していない	19組合
マンション管理業者	85組合
分譲業者	2組合
マンション管理士(注)	1組合
その他	1組合
不明	78組合

区分所有者以外の第三者が、既に選任されている。

## 専門家を活用した管理方式を導入した事例

<例1> 平成48年建築、19戸のマンション

○背景(第三者管理方式を導入した理由)

⇒区分所有者が高齢化したことに伴い、自主管理が立ち行かなくなった

- ・区分所有者の7割弱が60歳代以上で、空き屋が4戸、賃貸が3戸
- ・区分所有者の高齢化に伴い、役員のなり手が不足(役員は3名で、役員を担うことができるのは7~8名であったので、2~3年に1回は役員になる必要が生じていた)

<例2> 平成3年建築、地上7階建22戸のマンション

○背景(第三者管理方式を導入した理由)

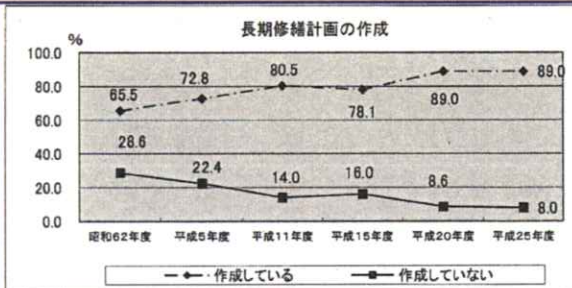
⇒役員のなり手不足の深刻化

- ・22戸中14戸は賃貸
- ・理事会は役員5名だが、理事会役員は固定されている。

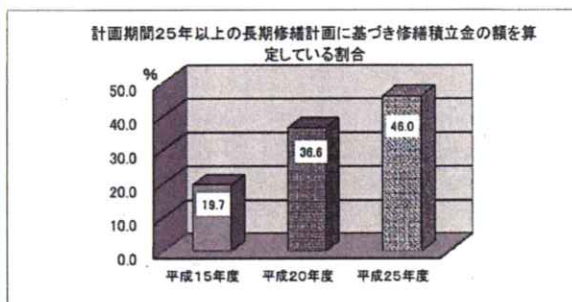
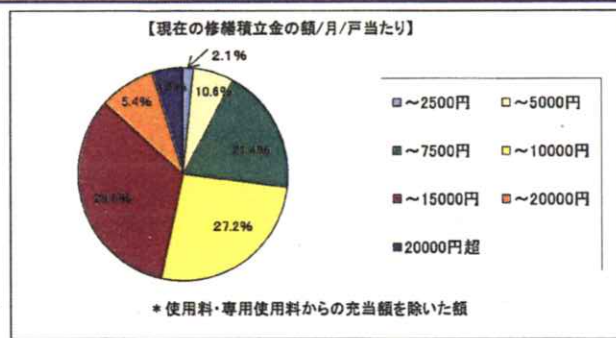
(出典: H21・22年度マンション等安心居住推進事業)

注:現時点では、マンション管理士が管理者に選任されるケースも顕在化

○住生活基本計画(平成23年3月15日閣議決定)の指標として「25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合」の目標値:平成32年度 70%



\*平成20年6月に「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」を策定



- 計画期間25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金の設定の割合が増加しているものの、依然低い水準である。
- 戸当たりの修繕積立金の平均月額: 11,800円
- 計画修繕工事実施時に修繕積立金のみで工事費を調達したマンション: 66.9%
- 分譲時に低額な修繕積立金を設定するなどの問題があるのではないかと指摘がある。

○グラフ等の出典: H25マンション総合調査(国土交通省)

1. マンションの現状
2. マンション標準管理規約について
3. マンションの耐震改修について
4. マンションの建替えについて
5. マンション建替え法の一部改正法案について