

関住協だより

NPO法人
マンション管理支援の関住協

～～ 役員向け ～～

第209号 2024年9月

〒542-0081

大阪市中央区南船場1-13-27 アイカビル8F

TEL (06)4708-4461 FAX (06)4708-4462

ホームページ <https://www.kanjyukyo.org>

メールアドレス jim@kanjyukyo.org

『外部管理者方式等に関するガイドライン』の改訂版について(2)

是正指導が増加するマンション管理会社業界

国土交通省から本年7月30日、例年どおり「マンション管理業者への全国一斉立入検査結果」が発表された（別掲）。近年、徐々に低下し20％程度にまで至っていた是正指導の割合が、本年度は再び上昇し29％に上った。第三者管理の導入に向けて、国土交通省も本腰を入れたと見られる『外部管理者方式等に関するガイドライン』が改訂された正にその年に、是正指導が拡大したことは、極めて象徴的である。

もちろん、真面目に、管理組合の運営を熱心に良心的にサポートしている多くのフロントや管理員たちが頑張っていることも承知しているが、3割近くの業者が監督官庁から指導を受けるような業界はやはり異常である。是正指導に至らなくても、管理会社への苦情や国土交通省への管理会社の不行状についての相談の件数は更に数多く存在していることは間違いない。（筆者自身が、いずれもの対応を現に実行し体験している。）

このような惨憺たる現状の中で、多くの区分所有者にとって最大級の財産であるマンションの管理について、生殺与奪の権を与えてしまういわゆる『第三者管理』を進めようとする管理会社や国土交通省の方針に対しては、区分所有者はいくら楽になるとか難しいことを考えなくて良くなるとか言っても、自分の大事な財産を投げ出してしまうような結果につながることは、極めて慎重でなければならない。

主要3パターンについて（さらなる熟考）

前回もお示しした3パターンを改めて以下に記載する。

標準管理規約「別添1」で示された主要3パターン

(1)理事・監事外部専門家型 又は理事長外部専門家型	(2)外部管理者・理事会監督型	(3)外部管理者・総会監督型 ※今回のガイドラインが主に想定する方式
・理事会有り	・理事会有り	・理事会無し（総会のみ）
・管理者＝理事長	・管理者≠理事長	・理事長がいない
・外部専門家は「役員」（理事（理事長＝管理者を含む。）又は監事）に就任	・外部専門家は役員ではない ・外部専門家は「管理者」に就任	・外部専門家は役員ではない ・外部専門家は「管理者」に就任

管理会社の業務に対する監督を、通常は年に一度の総会と、日常的には（一人又は少人数の）監事だけに委ねるパターン（３）の問題点は、次のとおりである。

- ① 監事の責任が重大すぎる。（ただでさえ役員のなり手不足が問題なのに、責任が従来の理事会方式と比べてより濃くなると考えられる役員になろうとする人がいるだろうか。しかも、邪（ヨコシマ）な考えを持つ者が監事になれば、その管理組合は一卷の終わりである。）
- ② 一人乃至少数人数のため、管理会社の業務に問題があっても気がつきにくい。（ことに、マンション管理に知識の乏しい区分所有者を監事にした場合は極めて危険である。また、専門家を監事にしても、③で指摘する問題と考え合わせれば甚大な結果につながる可能性も充分考えられる。）
- ③ 一人乃至少数人数のため、管理会社に抱き込まれやすい。（区分所有者でなく専門家が監事になっても、同様の問題は生じうる。否、他のマンションでも接することがありうる専門家の方が管理会社の誘惑に晒される危険性は高い。）

なお、ガイドラインでは、区分所有者の意見を吸い上げるべくアンケートや管理評議会の仕組みを提唱してはいるが、従来の区分所有者に決定権のある理事会方式においても、何度同じ質問や指示をしても、馬の耳に念仏で次回さらにその次の理事会でも何の反応も示さない管理会社をごまんといることから考えれば、何の歯止めにもならないことは容易に想像できる。

このように（３）のパターンには問題が多い。特に、情けないことに、全国マンション管理組合連合会（全管連）は、第三者管理の導入の条件として監事の必置化を謳っているが、こんな弥縫策では何の役にも立たないことは明白であり、かえって、第三者管理の導入を許してしまう結果につながりかねないと危惧するものである。

つぎに、外部専門家が理事（長）（又は監事）に就任する（１）の方式も反対である。管理会社（又は、その従業員や息の掛かった専門家と称する者）が正式な構成メンバー（議決権を持つ）になった場合、専門家もどきの理屈をまとった意見に、区分所有者である理事たちが容易に対抗できないことが十分に想定できるからである。

また、関住協などの管理組合の立場にたつ管理組合団体の構成員が、理事（長）（又は監事）に就任することも反対である。数多くのマンションで様々な経験をしているとは言っても、自分のマンションで理事を務めて四六時中そのマンションにどっぷりと浸かって問題点を肌で感じているのと、誠実さは当然としても他のマンションを月に１度か２度訪問して相談された事柄について対処方法を検討するのとでは自ずと差が生じるからである。

管理会社が管理者となる場合に容認できるスタイル

自分たちの大切な財産は自分たちで守ることが基本ではあるが、管理組合によっては超高齢化が進んでしまって第三者管理を導入せざるを得ないケースも生じうる。

関住協では、仮にどうしても外部管理者を認めるのであれば（２）の外部管理者・理事会監督型を奨励している。（決して、導入を奨めているのではなく容認しているだけである。）

これによって、理事の実務的負担行為（意思決定するまでの



準備作業や、意思決定した後の実行行為）は管理会社に任せ、意思決定自体と実行段階や完了後の監督を理事会が行うのである。手足は不自由になっても、頭まで管理会社のやりたい放題にはさせないのである。

実務的負担は相当減らすことができるから、役員の数を減らすことで負担軽減もでき、なり手不足にも対応できる一方、監事だけを選任するほど極端に数は減らないから、役員の負担は重くならないし、より多くの者が管理会社を監督できるし、懐柔されるおそれも小さくなる。

そこに、関住協等の管理組合側に立つ専門家を顧問やアドバイザーとして、管理会社の横暴を専門家の立場からチェックできればより好ましい。

今回は、ガイドラインで示された個々の項目についての問題点を指摘するつもりであったが、書き始めると総論的な部分での課題についてどうしても深掘りせざるを得なくなってしまう。次回以降は、各論について論じていきたいと思う。

* * * * *

事務所移転のお知らせ

関住協の事務所をアイカビル4階から8階に移転しました。

8月26日から新事務所で通常業務を行っております。

事務所にお越しの際はご注意ください。

住所をデータ登録されているみなさまには、データの変更をお願いします。



マンションの困りごと、お気軽にご相談ください 電話でのご相談もお受けしています

○ 定例相談（面談・予約制）

- ・ 日 時 毎月第1・第3土曜日 午後2時～
- ・ 場 所 関住協事務所
- ・ 相談料 会員は無料、会員以外は1件3,000円

ご予約はホームページの「相談会」のお申し込みフォームから、
または関住協事務局（06-4708-4461）までお電話を

○ 電話相談

- ・ 日 時 平日（水曜日除く）
午前10時～12時、午後1時～4時30分
- ・ 相談料 無料



緊急連絡先の確保を

最近、分譲マンションではない集合住宅で「孤独死」の発見場面に直面しました。

一人住まいの高齢男性が、死後10日あまり経過して発見されたケースです。この方は私の知り合いでもあります。

発見の端緒は、亡くなられた方に聞きたいことがあって、携帯に2回ほどかけたが「電源が入っていません」とのコール。元々持病がある方だったし、この暑さでの熱中症も心配で訪問したら、集合ポストや玄関ポストは新聞や手紙などで満杯状態。玄関先ではかすかに「異臭らしき」臭いがするし、ハエも飛んでいました。

すぐに住宅の自治会長に話をし、自治会長から地域の警察署に電話をしてもらいました。ほどなく、近くの交番から二人の警察官が来、しばらくして救急車と消防車が来ました。警察の指示で消防隊員が上階からベランダに入ったところ、不幸な状態で発見されました。

この方は近所づきあいが得意な方ではなく、同じ市内に妹さんが住んでおられることが家主の台帳で判明しましたが、後始末はどのようになるのかまでは確認できていません。

分譲マンションでも高齢で独居の方が増えています。「万一の場合」に備えて、緊急連絡先を確保することが大切だと改めて実感しました。

緊急連絡先の管理組合への提出は、「個人情報」の関係で提出する側、提出を求める側双方にためらいがあることは関住協への相談活動でうかがえます。

しかし、「孤独死」を防ぐことはできなくても、日時を経過した後に発見される状態は避けなければなりません。

日常的に管理員などが見回りの時に、

- ・「郵便物や新聞が溜まっていないか」
- ・「その人の顔をしばらく見ていない」
- ・「同じフロアの方にも話を聞く」

など、情報が管理組合役員に寄せてもらえる体制を構築することが大切です。

万一、長期にわたって孤独死が判らない状態になれば、皆さんの大切なマンションの資産価値の維持に大きな問題が生じます。

なお、緊急連絡先で重要なことは、

- ・連絡先の方とお住まいの方との関係（身内・親戚の場合は続柄）
- ・一人住まいの方の場合は「誰に玄関のカギを預けているのか」（介護のヘルパー、子どもさんなどが多い）



- ・また、万一、そのような懸念が発生した場合はまず、最寄りの警察に連絡することが大切。その後の管理組合の動きは警察の指示で行うこと。勝手に管理組合で動くと住居不法侵入になりかねません。
- ・警察への連絡内容によっては、消防署への連絡は警察が行ってくれるはずです。

（大阪市内マンション管理組合理事長）



国交省による管理業者への全国一斉立入検査



— 2023年度 違反率は29.0% —

国土交通省は、2023年度もマンション管理業者（管理会社のこと）への全国一斉立入検査を実施し、その結果が公表された。

この立入検査は、国交省が管理業者の事務所等へ立ち入り、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」）に係る法令の遵守状況について検査を行い、必要に応じて是正指導等を実施するもので、2005年度以降毎年行われている。

2023年度も前年度に引き続き、管理業務主任者の設置、重要事項の説明等、契約成立時の書面の交付、財産の分別管理、管理事務の報告の5つの重要項目を中心に、全国100社に対して立入検査が行われた。

その結果、29社に対して是正指導が行われたとのことで、指導率＝違反率は29.0%に上り、前年度の20.2%を大きく上回っている。その内訳は下表のとおり。

適正化法条項	是正指導件数	違反率	前年度違反率
①専任の管理業務主任者の設置義務違反（第56条関係）	1件	1.0%	2.5%
②重要事項説明義務違反（第72条関係）	18件	18.0%	7.6%
③契約成立時の書面交付義務違反（第73条関係）	14件	14.0%	8.4%
④財産の分別管理義務違反（第76条関係）	12件	12.0%	5.0%
⑤管理事務の報告義務違反（第77条関係）	13件	13.0%	5.9%

※違反率(%)＝是正指導件数／立入検査社数×100

この毎年の立入検査は、2005年度の実施から20年近く経過するが、未だに違反率が20～30%台と驚くべき状況にある。この業界では、2割や3割の法令違反は当たり前という感覚なのではないかと疑わざるを得ない。世の中でコンプライアンスが叫ばれて久しいが、今、このような状況が平然と受け入れられてよいはずがない。これは、個々の管理業者の問題として片付けるわけにはいかず、正に業界全体の問題として捉える必要がある。一方で、管理業者の従業員による管理組合財産の着服等の事件が後を絶たないが、このコンプライアンス意識の低さがその温床になっていると言えよう。

国交省は、今後の対応策について毎年同じ文言を繰り返し、また、これも例年同様に、マンション管理業協会にほぼ同内容の要請文を発出している。これまでの対応で結果が改善されないのであれば、従来の対応・対策を見直す必要があるのではないかな。

立入検査結果の詳細がオープンになっていないので実態はわからないが、法令違反の事案には処分に相当するものがあるのではないかな。検査結果の詳細を公表するとともに、適正化法に基づき厳正な対応をとるなど、問題を大きく改善するための実効ある対策を望みたい。

テーマ1：長期修繕計画について

あなたのマンションは 修繕計画をお持ちですか？



築年数を経たマンションの大規模修繕では、単に修繕だけではなく、改良を加えた改良工事も必要になってくる。また玄関扉やサッシの取替え、共用部分と専有部分を一体として工事する配管についても高額な費用がかかる。

修繕積立金の見直しをするにも、その前提となる長期修繕計をつくること、すでにつくったところは見直しが求められる。

さあ長期修繕計画に取りかかろう！

テーマ2：役員の成り手不足 と 第三者（外部）管理

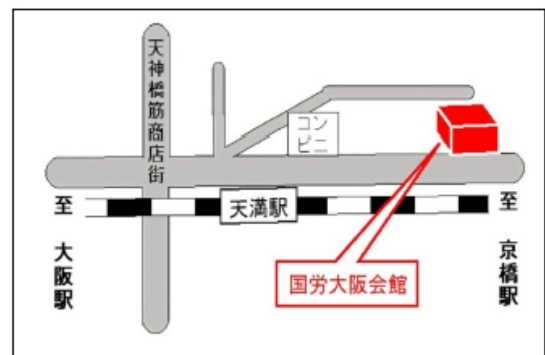
役員の成り手で
困っていませんか？

昨今、区分所有者の高齢化により管理組合の役員の成り手に苦勞しているところが多いと聞く。こんなときに、「管理組合の役員にならなくてもいいですよ」「理事会もなし、理事長もなし、理事長（管理者）を管理会社が引き受けます」と言って『甘いことば』で誘いをかけてくる管理会社が出てきた。これが第三者（外部）管理制度だ。

管理会社はこの制度のデメリットをなにも説明しない。

自分たちの手で役員の成り手をどうつくるか、一度、立ち止まって考えてみよう。

11月16日（土）
14時～16時
国労会館
会議室（2階）



●資料代 300円、お願いします。

地下鉄 扇町駅（堺筋線）から徒歩8分
JR 天満駅から徒歩5分

主催：NPO法人 マンション管理支援の関住協 TEL 06・4708・4461

E-mailに ①お名前②ご住所③マンション名④電話番号⑤メールアドレス⑥「11/16学習交流会・参加希望」とご記入の上、関住協事務局（jim@kanjyukyo.org）まで送信してください。