

分譲マンションの管理を専門とするトラブルが後を絶たない。管理会社の社員によるマンション管理組合の財産証取といった事件に加え、居住者の高齢化などで機能しない組合が増えていること、管理会社との関係をはじめとした問題が起きるリスクが高まっている。施行から10年たつマンション管理適正化法などを見直し、組合が「第三者」に管理を任せた場合の新たなルールを確立する必要が増している。

預金証取容疑で逮捕

11月2日、東証一部上場の不動産会社である太平洋興発の元契約社員が証取容疑で逮捕された。同社が業務委託を受けたマンション管理組合の預金口座から現金をだまし取った容疑。2010年4~10月に東京都内のマンション管理組合の理事長に「組合の別口座を作る必要がある」と嘘をついて新設した口座に組合の預金を移させ証取した。

マンション管理トラブル絶えず

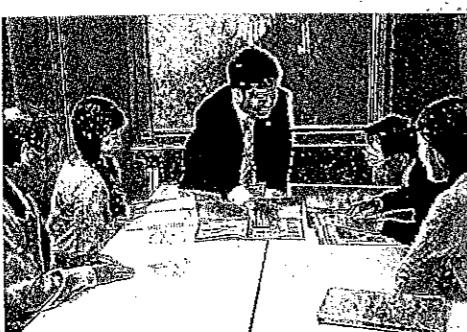
組合の機能不十分 業者のモラル欠如

組み状況を確認する計画で、官民で対策を強化している。それでも、管理組合と管理会社の業務委託などを巡って問題が相次ぐのはなぜか。

当事者能力欠く

マンションの日常の清掃や保守、修繕計画の策定などは、各戸の所有者がつくる管理組合の総会の決定に基づき、理事会が主導し実行するのが一般的。具體的な業務は管理会社に委託するのが大半だ。業者のコンプライアンスが不十分な事例もあるが、それ以上に深刻なのは組合の当事者能力が欠けているケースだ。

マンションの所有者から集めた管理費や修繕積立金など管理組合の財産が擅なれど典型的なトラブルだ。こうした問題の防止策として国土交通省はマンション管理適正化法施行規則を一部改正。マンション管理業者に、管理組合財産の分別管理方法を厳しく義務付けるなどの措置を10年5月に施行した。



管理会社と組合の関係づくりが重要性を増している。(長谷工コミュニティの理事会運営支援に向けた会議の様子)

▼マンション管理適正化法 快適な居住環境の確保や資産価値の維持・向上を目的とした法律で、2001年8月に施行された。専門知識を持つ「マンション管理士」の資格を創設し、マンション管理業者に国土交通省への登録や管理事務報告書の交付などを義務付け、初めて国のチェックが働くようになった。マンション管理の責任を負う所有者を支援するとともに、委託先である管理業者の不正を防ぐ。



「第三者」ルールの確立急務

行政の関与どり、まだこじらなければならぬのが、第三者的な「第三者」の登場だ。第三者管理の利用が進まない要因としてある管理会社の担当者は、「管理委託契約には利益相反の懸念が残り、積極的には

いいたとみられる。しかし、国交省の「08年度マンション総合調査」によると、所有者以外が管理者になっているマンションは5%余りにすぎない。

現行制度でもマンションの所有者ではない第三者が区分所有用ワブルームマンションなど所有者が住まない物件の增加、理事長など役員のなり手が少ない組合への関心が低い居住者が多いために、所有者の高齢化、投資用ワブルームマンションなど所有者が住まない物件の增加、理事長など役員のなり手が少ない組合への関心が低い居住者が多いために、所有者の高齢化、投資

に沿って安価で良質なサービスを提供してくれる業者を選ぶことが求められる。ところが管理会社の立場では、高い価格で自社が愛着したことを考慮するため、双方の利益が反してしまった。

不動産関連法に詳しい吉田修平弁護士は第三者管理について、「マンションを管理するのに、組合の意思決定と実際の業務執行、といふ権限を誰がどの程度担うかはっきりさせ、組合の実態に合わせてガバナンス(統治)が働くようにする必要がある」と指摘する。同時に、運営に携わる人が仕事をこなした報酬を受け取れるようにするといった誘因を設計し、「管理組合の自助努力を促す仕組みも欠かせないだらう」という。

このした旨を受け、国交省は来年1月にもマンションの管理ルールに関する検討会を立ち上げ、「第三者管理者」の要件、その業務範囲や権限などについて議論し、来夏までにマンションの管理業務の発注元である組合の運営状況が不動産会社の経営に与える影響は大きい。東日本大震災後、近隣住民との交流を深めたいという消費者の需要が高まり、自社グループの管理会社を通じて「ユニティーブル」を支援する取り組みを強調した賃貸手法が増えた。管理組合を機能させる試みは、単に私有財産の保全だけにとどまらない広がりを見せている。(田中浩司)

