

小規模マンションの事例（ヒアリング結果）

○ 都心19戸で高齢化・賃貸化が進み、役員のなり手のない築40年のマンション（専門家が役員に就任するなどして改善を図った例）

- ・ 居住者の高齢化（後期高齢者）、賃貸化により、役員のなり手が不足（特定の高齢者に偏った負担）。
- ・ 理事会方式による自主管理の継続が困難になったため、「管理規約」を改正（決議要件3/4をクリア）して、「理事会」を廃止し、顧問をしていたマンション管理士を、「管理者」に選任（狭義の第三者管理）。
- ・ 理事会に代わり、区分所有者の中から「監査人」を2名選任し、管理者（マンション管理士）の業務を監査。
- ・ 管理者となったマンション管理士には、理事会・総会の運営、日常の修繕や大規模な計画修繕（3回目？）の合意形成、発注、施工管理等を期待。（但し、管理費や修繕積立金の徴収・出納管理は、従前通り管理会社。）
- ・ なお、修繕の計画立案については、施工した大手ゼネコンと繋がりがあり、高品質の修繕を提供できる事業者を集めることができる管理会社に一任。

○ 管理組合の実態が無く、理事会が機能していないマンション

- ・ 管理組合の実態がほとんどなく、賃貸化も多い中古マンション。
- ・ 居住者の高齢化が進んでいる。
- ・ 理事会も実態として茶話会の状態で、提案能力のない管理会社に対しても「なあなあ」で済ませ、必要な修繕も先延ばししている。
- ・ 管理費の滞納が多く（合計600万円）、弁護士と連携して和解交渉等でようやく回収。

○ 上記のような管理不全等により計画修繕が行われていないマンション

- ・ 20～30年修繕されていないマンションは、雨漏りや水道水の汚れなどひどい状態になる。
- ・ 外壁の剥落注意という看板が立っているマンションや、剥落して外壁をネットで覆ったマンションもある。
- ・ こうしたマンションでは修繕積立金がない、管理費等に滞納があるため融資も受けられず、修繕工事ができない。
- ・ まずは、管理費等の滞納を解消するところから取り組みをはじめなければならないケースが多い。