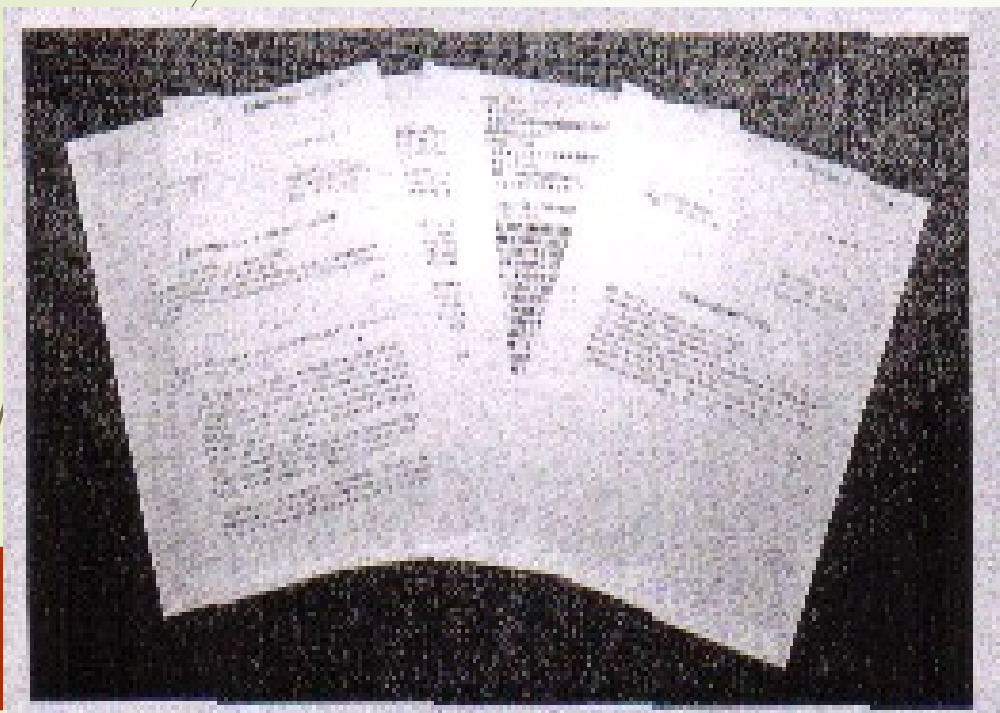


# 管理不全マンションへの対応



一般社団法人日本マンション管理士会連合会  
会長 瀬下 義浩

# マンションの管理不全状況 管理会社からの解約通知



**神奈川県内2DK25戸  
相談時築20年**

**排水管清掃は未実施、  
外壁・防水改修はおろ  
か鉄部塗装さえ竣工  
以来未実施！**

「マンション管理ガイド」記事より

# 資産価値を判断する状況ではない！



売却を要望しても、金融機関にローン設定不可を通告された



- ・ 25戸(24組合員)中9戸(8組合員)が滞納
- ・ 年間管理費会計総収入約450万円に対して、**滞納金が500万円超!!**



大規模修繕工事  
実施を目指して  
地道な回収

管理会社からの解約通知を受領し、  
**マンション管理士に相談依頼**



## マンション管理士と 顧問契約締結

<自主管理を可能とする体制整備>

- ・ メンテナンス業者選定
- ・ 集金断行業者による管理費等口座振替手配
- ・ 会計処理の実施・・・等々

→臨時総会開催手配

# 原因と改善施策

## 抜本的な滞納金対応

(原因)

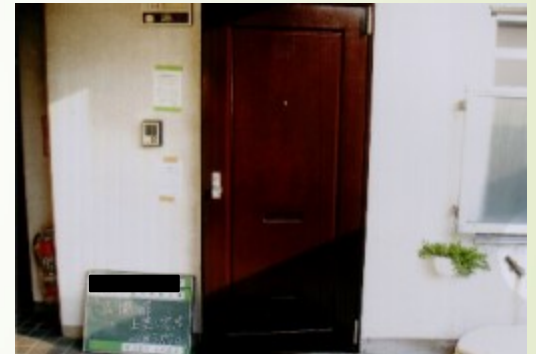
- |                            |    |
|----------------------------|----|
| ①販売当初からのトラブルで不当駐車及び管理費支払拒否 | 1件 |
| ②景気低迷のために滞納が継続的となった        | 5件 |
| ③管理業者変更前の支払有無についてのトラブル     | 1件 |
| ④他の組合員の滞納を起因とした連鎖滞納        | 1件 |
| ⑤不明                        | 1件 |

(マンション管理士が打った施策)

- ① 弁護士との法律顧問契約締結
- ② 法的対処～訴訟1件、小額訴訟1件、調停2件、即決和解2件
- ③ 対話による分割払い対応～マンション管理士による督促電話
- ④ 滞納証拠不十分による未納金の雑損処理（総会議案上程）

## 計画修繕等の実施

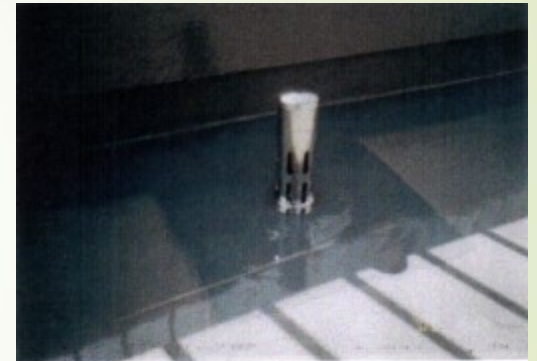
- ・ 1年目 排水管清掃・定期床機械清掃実施
- ・ 2年目 共用部鉄部塗装実施





# 計画修繕等の実施

- ・ 3年目 屋上防水工事実施



## 計画修繕等の実施

- ・ 外壁改修工事実施に向けて

滞納金問題との解決と自主管理による  
管理経費見直し



会計の健全化



民間ローン会社の管理組合リフォーム・  
ローン(無担保)で500万円を融資実行



## 計画修繕等の実施

- ・ 4年目 外壁改修工事実施



- ・ 8年目 オートロック集合インターホン増設