

マンション管理の問題点の整理（第1回、ヒアリング2回分より）

1. 管理不全・停滞の根本原因と管理の本質

- ① マンションの管理は、「財産の管理」であり、「個人／素人にとっては難しい（多岐に渡る）専門性や法的責任等がある」（資料3-2 及び 3-3 参照）にもかかわらず、「相応のコストがかかる」という基本認識が欠如。
- ② 管理組合と自治会・町内会とを混同した（参考1参照）、役員ボランティア論（役員が無報酬）の横行
→ その結果、役員のなり手不足のマンションでは特定の区分所有者に負担
- ③ 役員に就任しない不在区分所有者の責任の不徹底（管理へのフリーライドによる不公平の発生、特定の者への負担）

2. 管理不全・停滞が問題化しているマンションの類型化（例）

- ① 分譲時から管理組合や規約がない等、管理意識がないため何もしていないもの
- ② 高齢化・賃貸化等の進行により管理が不全化したもの
- ③ 内部対立で何も合意ができず、修繕や改修等ができないもの
- ④ 中長期修繕や暴力団排除、管理費等の滞納等、素人には難しい問題が出現したもの
- ⑤ 上記の複合的な組み合わせ、その他の理由（管理会社にもやる気がない／能力低い）による不全