

皆さんどうもこんにちは。

全国建物調査診断センター筆頭理事の佐藤です。

本日、6月25日のセミナー、ただいまより開始したいと思います。

事前に皆様方にご案内しておりますが、本日はマンション管理組合の理事長になったらやるべき10のことということで副題といたしましては、自主自立、主体性のある管理組合実現のためにと命打ちまして、私の方からお話を申し上げたいと思います。さてこの時期、管理組合様におかれては三月の決算、そして四月、五月の総会という時期を経まして、理事の交代選任が行われているところが非常に多数あるとこのように拝察をしております。例年この時期は当センターにおきましても、新しく理事になった、あるいは新しく理事長になったという方々から、さまざまなご質問や不安のお声、またそうしたものに対しての問い合わせ等に、私どもの方に多数の声が寄せられる時期です。

本日のこのテーマ、マンションの管理組合の理事長になったらやるべき10のことというのを皆様方にご説明申し上げるのはこうした時期的な背景があるからです。

また、過去に理事長あるいは理事のご経験なされた方でも、周り番からいきますと10数年ぶりだという方も多数いらっしゃるかと思います。

そうなんです。

実は今理事になる、理事長になるということは10数年前にやった時と社会背景が大きく変わっています。

コロナ禍を経てさまざまなものが変わりました。また、社会的な背景、法律、こうしたものも以前とはがらりと変わっているものもたくさんあります。

マンション管理組合のあり方ということを探りましても、現在、国の法制審議会で区分所有法の改正等をにらんでさまざまなことが検討されている。

こうしたことも社会の変化ということをとらえた上でのことです。

こうしたさまざまな情勢を鑑みまして、本日このようなテーマで皆様方にお送りをさせていただくことになりました。

どうぞお勉強の糧にということでしていただければ幸いです。

それでは問題に入ります。

皆様方にあらかじめお配りしております。資料一ページに本日ご説明申し上げます。項目の目次をご用意いたしました。

全部で三点です。

一点目といたしましては、統計で見るマンション管理組合の実情、

二点目は管理組合における理事の重要性、

三点目は主体性のある管理組合の理事とは

大きく三ブロックに分けて、皆様方にご説明を申し上げたいと思います。

それでは二ページをご覧ください。

一点目の統計で見るマンション管理組合の実情といったものについて、整理をした整理の上、ご説明をしたいと思います。

まず皆様方が所属されております。管理組合。こうしたものにつきましては、区分所有法等法律をはじめとしましたさまざまな法律、さらには行政上のさまざまな指導等におきまして、バックボーン、背中が支えられているという背景があります。

そうしたものについて、国といたしましても、さまざまなデータを収集した上で、マンション管理組合へ指針を出しているということから、マンションの管理組合さん向けに広く調査を行い、データの収集をしているということがございます。

本日のセミナーのみならず、過去のセミナーにおいても、私の時間をご聴講していただいている皆様方はすでに何度もご覧いただいてご存知かと思いますが、そうしたものの、すなわち国土交通省による全国マンション総合調査といったようなもので、全国のマンションつつうらうらに対してアンケート調査を行い、さまざまなデータを収集している。

このようなデータについては公表されておりますので、御視聴の皆様方もつぶさにご覧になりたいという方はどうぞ、国交省のホームページからダウンロードできますので、ご利用いただきたいわけです。

が、ここの中でマンション管理組合さんの実情がどのようなものであるのかといったことについても、統計上の資料として表になっているものがございます。

二ページには統計上の概要について記載を申し上げます。

こちらについてはご覧ください。

全国約 4,200 区分所有者に関して 8,400 を対象として取りましたデータ、直近のものが平成 30 年ということでございます。

本年か来年ぐらいには、再度の調査が行われるものというふうに拝察をしております。おおむね 4、5 年に一回ずつ全国に統計を取りまして、こうした調査が行われているという次第であります。

使用しておりますデータは即近で公表されております。

この平成 30 年に実施されたものということでございますのでご認識ください。

非常に多岐に当たるデータ取りがされており、それらの数値が公表されておりますが、本日のテーマに即したものを。

こうしたところで、何点か抜粋をして皆様にご説明し、私なりの注釈を差し上げております。

データ取りの質問の項目でこういうことがございますね。

管理会社への業務委託に関する調査項目と統計についてという欄でクエスチョン管理事務、管理業者に委託することへの意向ということですね。

大半のご視聴のマンションの管理組合さんにおかれましても、実際の管理の業務については特定の管理会社に委託をして、そして業務をさせているというところがほとんどかと思いますが、そうした行為について調査においても尋ねられていると、このようにご解釈ください。

アンサーについてご注目いただきたいんですが、マンション管理業者に任せてもよいが、その方針はできる限り管理組合で決めるべきであるとのように答えた。

管理組合が74.2%、そして、マンション管理業者をすべて任せたいほうがよいというのは非常に少なく、19.5%となっているというところであります。

解説を加えますと、管理組合としては、少なくとも管理の方針は理事、役員、こうしたものが主体性を持って決定し、その上で管理会社を使ってうまく管理行為に取り組むべきであると。

このような意識を74.2%。大半の管理組合は実は持っているというふうにはここでは判断される数値となっております。

すなわち、ここから大事なことは何かといえば、管理組合の主体性をいかにして発揮させるか、これが重要になってくるということがうかがえます。

続けての質問。

管理事務の実施状況ということで、基幹事務を含めて管理事務のすべてをマンション管理業者に委託をしているというのが74.1。

対して、管理組合がすべての管理事務を行っているというのはもうごくごく少数で6.8%の数値となっております。

これはどういうことかということで**解説**を申し上げますと、全国的にいや、もう七割を超えるマンション管理組合が全部、また一部を含めて、管理会社と何らかの委託関係にあるというふうに見て取れます。

実質上、自主管理というふうにならわっているマンションは、6.8%しかないという100件管理組合があったら、七件に満たない管理組合しか自主管理をしていませんよと。非常に自主管理というのは少ないということでございます。

ここからしてみますと、あえて申し上げますと、管理組合主体はどこに行っているんだと、実態は管理会社の主導ではないかというふうには、ややもすると見て取れるような数値が、一番目のクエスチョンとは裏腹にうかがい知れるというところであります。

続けてまいります。

同様のクエストの中に。

では、そのマンション管理会社はどのように決定していますかということをお尋ねになった調査項目であります。

アンサーとして一番多かったのは、実は73.1%を占めるものは分譲時に分譲会社が提示したマンション管理業者であるということが、73.1%を占めております。

一方、分譲時に分譲会社が提示したマンション管理業者に委託していたが、その後、現在の管理業者に変更が20.9%。リプレースですね。

これらの割合が、このように回答がされたのが、全国の統計の数値というものになります。

解説を加えますと、管理会社の不満を起因とする変更が多いんだというふうに取りざたされているかも知れませんが、実際は統計上の数値で明らかのように、分譲時点で設定されたマンション管理会社による委託契約が全国的にはもう七割を超えている大半がこの状況であるということでもあります。

変更した管理組合は実は二割ということですよ。

この数は多いのか少ないのかというのは皆様方のご判断にお任せしますが、私的には実質上、そう多くはないものというふうに見て取れております。

ただ、このマンション管理会社については別途、考慮すべきことがあります。

これはどういうことかということ、マンション管理会社というのも管理コストのシェアにおいて事実上寡占化しております。

したがって、変更したよと言いながらも、実質上はどこかの分譲会社が分譲時に設定した管理会社に所詮変更先が変わったということの実態があるに過ぎないというふうに予想されているところが多い。すなわち、

いずれにしても分譲会社の系列の管理会社において管理がされているケースが圧倒的なシェアを占めているという事実を皆様方にはご認識をいただきたい、ということになります。

活目すべきはどういうことかということ、大手デベロッパー系列のマンション管理会社の寡占化の現実、これは避けようもないことです。

これとどう向き合っていくのかというのが管理組合さんにおいては実は注目していただきたいテーマだということになります。

続いて、統計上のデータをご説明してまいります。

管理者の選任状況といったようなクエスチョンに対して、統計上の管理組合さんがどのようにアンサーされたかということをもとめております。

管理組合の代表者が87.6%であると、それから「管理組合代表者以外の区分所有者」が0.3%、合計いたしますと87.9%の管理組合で、何らかの形での区分所有者

が管理者となっているということが報告としてあがっております。

一方、区分所有者以外の第三者が管理者となっているマンションは 6.4%であり、うちマンション管理会社が管理者となっているマンションは 6.0%という数値となっております。

これはどのように読み取るべきかという解説を加えさせていただきます。

管理者が区分者から選任されているマンションは 87.9%。これが実は特別なことではなく、通常というふうに皆さん方にはまずご理解いただきたいと思えます。

ご視聴の皆様方のマンションではやはりお勉強をなされるという土壤があるということは、何らかの形で管理組合さんの自主性を高めたいという認識のもと、こうしたものと触れ合いをさせていただいておりますので、そんなものを管理者は区分所有者になるのは当たり前だろうというふうに思われるかもわかりませんが、

全国で統計を取りますと、そうではないという数字が非常にわずかですけれどあるというところですね。

昨今いろいろメディア等でも話題となります。

第三者管理不全が原因といたしまして、こうしたものの制度がないとマンションがスラム化するんじゃないかと、国土交通省等当局においてはそういった懸念もあり、こうしたものを法整備も含めて実施をしていく、このような流れになってきております。そうした数が、平成 30 年の調査段階ではこの数値ということになっておりますが、実は年々高くなってきている割合が高くなりつつあるという現実も片方で見逃すことができません。

マンション管理組合の自主性、主体性といったものと相反する場面が出てくる第三者管理、こうしたものに対してどのように皆様方が向き合っていくのかということに関して、非常に注目すべき社会の情勢が変わってきているということがここからも伺い知れていきます。

減少していく管理組合の主体性と増加する第三者管理の今後の傾向ということには一段の注意が必要とこのようにご解説を申し上げる次第であります。

続いて七ページをご覧ください。

管理組合の主体性等々の一つのバロメーターとなります。

総会、この通常総会への区分収者のおおむねの出席率。こうしたものがどの程度でありますかということも調査がされております。

つい直近において総会を終了された管理組合さんの理事の皆様もご視聴になっているかと思いますが、ご経験なされたご自身のマンションの出席状況等々と比較して、全国の統計がどのようなものであるのか、併せてご確認いただければと思います。

こちら統計上のアンサーとして一番多いのは、出席割合の平均は82.1%、全体といたしましては、80%超90%以下が33.6%というシェアがあり、最も多く、次いで70%超80%以下が21.6%。90%を超えますよというのは、逆に少なくなりました、20.4%となっております。

ただ、統計上も問題となっておりますのは、そのあとなんですね。

じゃあ、実際に会場に足を運んだ区分所有者の実出席率はどのくらいあるのか。

これは実は32.9%しかないということなんですね。

しかも統計上どのようになるかという細目を見ますと、「10%超20%以下」が21.1%と最も多く、次いで「20%超30%以下」が19.8%、「30%超40%以下」が14.1%となっているところ、すなわち出席率というもので見ますと、委任上あるいは議決権行使書という書面における出席もカウントされるんですね。

これを入れれば、82.1%ですが、議論を交わす、意見をくり返す、実際に発言をし合い、質問ぶつけ、会話をしている、こうした場である会場に足を運んでいる方の出席率は32.9%しかないということになります。

解説を申し上げますと、管理組合の最高の議決期間といわれる総会への実際の出席率低下や関心の薄さがはっきり現れている、こうした統計数字になっているのではないかとこのように見て取れます。

さらに経験上分析いたしますと、実出席率として「10%超20%以下」が最も多いとされていますが、実は実はこれは現行の理事とそれから新任の理事、こうした方々がほぼほぼ出席することでこの数値が満たされているのではないかと、このようにも容易に想像ができる数字かなというふうに、私が経験上見て取れております。

今申し上げました解説に思い当たるとご視聴者の方も多いのではないのでしょうか。

これはやはり良いことではありません。

総会への無関心が、ひいては管理組合活動への無関心をさらに助長していくと、負の連鎖ですね。

こうしたことにつながるということも伺いしれますので、やはりここは無視するべきところではないというふうに、統計上の数値も重く見るべきだと考えております。

そして次のクエスチョンじゃあ、こうしたものの重要性がある、管理組合の役員の任期ですね。

これに関してのアンサーは一年ですとこれは57%、最も多い。二年です36.7%そして改選時期については、「全員同時期に改選」が62.3%、「半数ごとの改選」が25.9%ということで、複数年にまたがるよと、あるいは途切れ目がないにするために役員の半分ごとに入れ替えをして、新しい人と古い人がダブルにしているよ。

この割合がいずれも少ないということなんですね。

解説申し上げますと、単年度しか理事役員をしないことによる弊害や、管理組合の主体性の決議が言われて久しいですが、結局は変化していない実情が統計数字に表れております。

2年任期におきましても、全員同時交代となるマンションが実に六割を超えていると、ですから、二年やった二年目の任期は管理組合の活動も充実してくるわけですが、ちよんと終わったら次にまた前身が入っちゃうということなんですね。

私の方ではこうしたもの、タイムラグによる不利益というふうに呼んでいるんですが、こうしたことが管理組合において発生しやすい状況が相も変わらずあるなというふうに見て取れております。

ここから言えること。何度でも申し上げますが、主体性のある管理組合活動には継続性というものが実は欠かせないものになります。

この継続性について、担保されているかというところと全国の統計上、実に心もとない数値のものしか担保化されていないということが見て取れました。

ご視聴の皆様方におかれましても、私が解くこのタイムラグによる不利益を過去に経験された方も多いのではないのでしょうか。

先ほどの総会の出席率等々と併せて考えまして、主体性のある管理組活動に対しての何が必要か、こうしたことを今一度、この統計から皆様方においてもご確認いただきたいと思えます。

続けて統計のご説明もあります。九ページをご覧ください。

では、管理状況全般の満足度に対して、これは区分所有者に対して調査を行い、それらのアンサーをまとめたものということです。

「非常に満足している」が24.9%、「やや満足している」が37.9%で、合計62.8%の区分所有者は、現状の管理に何らかの満足が期待しているものとなっております。

そして、その理由がさらに分析されておりますが、どうして管理に満足ですかということに対して、最も多いことはマンション「マンション管理業者が良いので」という答えが68.8%、続いて「管理員が良いので」は52.4%ということでありまして、管理員も管理会社からの派遣委託というのがほとんどでございますから、何らかの形でマンション管理会社が良いということが管理の満足度につながっているということがここにおいては見て取れます。

一方で、こうした数値もあるんですね。

満足の理由として、「管理組合役員が熱心なので」と、これ非常に注目すべき答えなん

ですが、実はこれが 34.8%。これぐらいの割合はあるんですね。

逆に不満の理由として、「管理組合役員が不慣れなので」と、あるいは「管理組合が機能していないので」と、こういった割合についてのお答えも一定割合あるというところが非常に重要視しなければなりません。

すなわち理事役員の行動と責任を問うんだというような姿勢が区分所有者間では一定数ある。しかもこの数値は無視できるものではないと。

このようなところを本日の皆様方には実にご認識をいただきたいと思います。

理事役員に対しての満足度は 34.8%、不満足度の割合 41.5% 管理会社以外に、不平不満あるいは満足の割合はご視聴いただいている皆様、役員の方にかかっているという割合が結構あるという事実ですね。

ここを実は、皆様方には本日お認識をいただきたいところだというふうになります。主体性のある管理組合の核、これは何かといえばやはり役員です。

この行動が区分所有者に対しての管理の質まで左右するんだと。

統計上こうしたものがしっかり数字として現れているところが大事だというふうにご認識をいただきたいと思います。

さて次の**二番目のテーマ**に入ってまいります。

ただ今、統計上の数値で管理組合さんの理事役員の重要性、主体性におけるものとしてどういったものが重要か、そうしたものが管理の不平不満や満足につながっていく度合いがいかにあるかということをご認識をいただけたと思います。

10 ページからは二つ目の単元管理区面における理事の重要性についてご説明をしてまいります。

テキストにありますように、主体性のある管理組合の運営の核とはこれは何かといえば、やはり理事役員であるということになります。

個々の区分所有者の意識や行動も必要であるが、

区分所有法や管理規約により、管理者である理事長、そして会計などの理事、さらには監事などのいわゆる役員と言われる方々のリーダーシップや監査力が非常に重要になってくるといふように、細かいところでは規定がされてまいります。

主体性のある管理組合の理事に求められる行動は何かということ。

これらについて何点かまとめをさせていただきました。

まず一点目として非常に大事なものは、管理組合の共用資産や財産をいかに守るのか。

これがやはり主体性のある管理組合の理事に求められる行動として重要なものとなっております。ここで少し解説を申し上げますが、

共用した財産をいかに守るのかということになると、いや、お金を使わないんだ、とにかく使わないんだと、支出はしないんだというようなことが守るといふうちに時々勘違いされる方がいらっしゃるんですね。

これは実は全然違います。取り違いです。お金を使わない、何もしない行為というのは、資産や財産を守ることはなりません。

むしろ、適切な時期に必要な費用による手入れというものをきちり行って、安心安全に生活できるように、共用資産というものを守っていくということが重要だとこのようになります。

とにかくお金を使わなければ財産を守るんだ。

こういう発想ではだめだということですね。

お金を使うイコール浪費ではありません。

ここの違いにわからない方が結構多いんですね。

理事役になった限りは、そうしたお金を使わないことイコール守るといふような幻想のようなものから脱却していただいて、適切な時期に必要な費用にある手入れを行うことが安心安全に生活できることにつながっていくんだという。

このベースをしっかりと覚えていただくということがまずは大事なことで、このようにご提言を申し上げたいと思います。

そして、二番目

区分所有者間のコミュニティの形成と育成。

これも主体性のある管理組合の理事に求める行動の二番目として、非常に重要なものになってまいります。

これはどういうことかなと申し上げますとですね。社会的な背景も非常に大きいですね。

人も価値観も多様性を持つ現在となりました。

区分所有者の意見もさまざま多岐に及ぶということが予想されます。

意見の相違をむしろ健全とするコミュニティのあり方を前提とするという時代に入ってきたのではないかと。

あえてこのようなご提言を申し上げる次第です。

もめる、意見の相違がある、こうしたことを恐れたり、ダメなことだといふふうに

思う理事、役員の方というのは結構多いんですね。

そして、もめ事にならないようにあらかじめ何か根回しをする、もめ事になりそうな争点になりそうな議事について、あえて出さない。先送りをする、

そして、総会はシャンシャンで終わっちゃう。このようなことを従来取られていた管理組合さんは非常に多いんですが、もうそれではコミュニティの健全な育成を図れない時代に来たと、このように思ってください。

意見の相違がぶつかり合う、異なった意見を聞く、あるいは異なった価値、意見の人に対して、自分の立場はこうだと告げる。

これが健全な民主主義です。

何もなく、意見の取りかわしも質問もでない、こうした時代では今やありません。

企業の株主総会を見ても、以前のようなシャンシャン総会というのは遠い過去のものになりました。

一つの目標、すなわち主体性のある管理組合を運営していくにはどうしたらいいのか。

さまざまな意見を聞き、取り交わし、

総会の場においてもいろいろな意見が自由活発に出てくるような場にする。これが健全な民主主義の時代であるというふうに私は考えております。

区分所有者間のコミュニティの形成と育成ということに関しても、理事に求められる行動の大きなものということで皆様方にご認識いただきたいと思います。

さて 11 ページをご覧ください。

このような管理組合、主体性のある管理組合の運営の核となる理事役員ですが、そうした方々の実情についてあえて解説を申し上げます。

実はなかなか置かれている環境が片方で、期待と裏腹に厳しいということがあるんですね。

例えば理事役員がマンションに関する情報を入手したいなと思った時にどうするか。新聞雑誌などからのメディアの情報、それから昨今は一番簡単ですね。

インターネットでの検索エンジンにかけての情報の入手、それから SNS 等の口コミや他の人からの情報、こうしたものを総合的に駆使して情報を入れているというのが、皆様方ご視聴の方々の実情ではないでしょうか。

ただ、こうした情報、整理しないと結構まずかったりすることがあります。どういうことかというとですね。

こうした得た情報、実は水平展開できない個別の情報であったり、うちのマンション

ではこうしたんだよ、これが成功したんだよみたいなお話。

よくよく聞くと、自分のマンションとは似ても、似つかぬ戸数とか構造のマンションの話であったとか、こうしたことがあったりする。

他で聞いた情報でうまいこと言ったからということで、同じように自分のマンションに持ってきたら、いや、全然実情が合わないような水平展開的な個別情報であったり、あるいは、マンション管理というのは非常に特殊なんですね。

マンションの大規模修繕工事というのも、新築とは違う特異性がある。

これは何度も何でもこのセミナーで過去ご説明しましたが、必要とする情報の質の内容が特殊ということもありますので、なかなか入手しにくい。入手したとしても本当かなみたいな話がでてくる。

昨今はもう一つあるのは検索対策された業者情報なんていうのもあるんですね。

インターネットで調べたことが全て真実かのように思ってしまう方が実は結構多くてですね。そうしたことをもうすでに業者側が分かってて、利用して、あたかもそれが真実かのように化けさせた情報を、ご自身で検索してたどり着くと、これは真実なんだと。

これだけは間違いないんだ。片方で、公式なようなもの、例えば国交省のホームページや何かでネガティブ情報、あるいは行政処分をくらったなどの情報が出ているんですけど、こうした情報の方が正しいのに、自分で見つけた操作された情報を正しいなと思っちゃう人もいるんですね。

こうした危険性があるということ。

それからタイムリーさに欠けるような情報というのも、新聞や雑誌ではタイムラグが出てくる。編集こうしたものでフルカットするものもあるわけですね。

入手した情報が真実かどうか。これはなかなか信ぴょう性の確認のしようもない、ダブルチェック、トリプルチェックをとという片方の正しいところの部分にたどり着けないというようなことがあります。

こうしたことから、知らぬ間にステレス性のある利益誘導されていたりとか、それから客観性より主観性が多いような情報を客観性があるものということで信じ込んでしまったり、よくよく思えば個人の感想程度の無責任な価値しかないような情報であったりとか、こうしたことで得られる情報は多いものの、本当に必要で真実の情報を得ているのかどうなのか、こうしたこととは実は程遠いという実情があります。

理事役員が情報を正しく活用できない実態というのがですね。

実は背景として、大きな問題としてあるんですね。

こうしたことを理事役員の皆様は、実は自分たちが情報弱者なんだっていうふうにです。自らの立場というものを認識していただくということの方が正しいと思います。

本当にですね。区分所有法やマンション管理業に対して、正しい情報はどこにあるのかというと、実は何度も申し上げているんですけど、国土交通省のホームページで当局が管理し、このようにしますよっていうふうなこと発信。どんどんされてるんですね。

ダイレクトにアクセスすればいいようなものをですね。何か管理会社のサイトからぐるっと回る、何かよく分からない業者のサイトからぐるっと回り、大したことの無いマンション管理士のサイトからぐるっと回るかしてるうちに、余計なフィルターを通しちゃって、真実の情報にたどり着かない、あるいは真実の情報を見ても、それにバイアスがかかっちゃうなんてこと結構あるんです。

私どもへのですね、問い合わせや質問も、そうしたバイアスがかかっちゃった上でですね。こんなことが心配なんですけどみたいにされてくるなんていうことが結構よくあって、いやいや、そもそも聞かれてる前提自体が大きおかしいですよ、あるいはご認識されている事実なんか、どこにもないのにそうしたような話をされているとかにですね。私どもセンターで受け手の立場でお話を聞いていると、まあまあまああ、皆様方がいかに情報弱者かということがですね。

如実に分かれる質問が私どもとしてはよくわかるんですけど、当の皆様の方が情報弱者だと思ってない。

このギャップがやっぱ問題なんですね。その情報をどこで聞いたんですか。インターネットで調べたら、こう言ってたなみたいな話を表現したいんですけど、インターネットに書いてあることが全部真実である証明がどこにあるんですかっていうと、ぱたっと止まると、よく書いてあること本当じゃないんですかって。

逆に、こっちに聞いてみれば、本当のことはここにあります。

国交省のホームページを照らし合わせてくださいよと、行政処分を行ったような会社みたいなものはきちんと公表されてるんですよ。それが本当のことですよと、そういったところにたどり着く方法があるんですかっていうか、初めて聞かれたりするんですね。

繰り返しになります。

主体性のある管理組合さんの運営には、正しい情報が必要なんですけども、そ

それらを手に入れたと思いついてるというところを、今一度、原点を見直していただ

いて、情報弱者なんだというふうな視点にした時に、いかに正しい情報を入れにくいのかということを知っていただく方が、まず健全な理事になれる可能性が高いというふうにお思ってください。

それでは、こうしたことを踏まえた上で、12 ページ、いよいよ三つ目の単元に入ります。

主体性のある管理組合の理事とは、ということで、この主体性のある管理組合の理事を目指すためにどのようなことが必要かということをご提案申し上げたいと思います。

まず、理事役員の自覚と役割の重要性に気づくべきということで、一番目には挙げさせていただきました。それを①として記載しているところご覧いただきたいわけですが、まずこれに対して、どのような行動が必要か、月一回の理事会の時間だけの理事ではダメなんだという認識を持ってください。何ですか。それと思われるかも知れませんが、全ての始まりはこの意識を持つことからです。

最初は誰もでも何も分かりません。任期の初回から三回目ぐらいまでの理事会はあえて肩慣らしと割り切っていただきたいというようなこと。

その他にも「前期からの引継ぎです」、あるいは「総会決定したので問題ありません」、「以前からの慣習です」みたいなお話を含めた上で、このようなお話をさせていただきました。

ここで実はちょっとレトリックみたいな問答になるんですけどね。

理事の任期はどれぐらいですか。

いや、一年ですって言うんですよ。でも、一年ですと言いながら、月一回の理事会の開催する時間は、まあ一時間が二時間ですか。その時だけが理事の仕事だと思ってる方が非常に多い。

任期一年ですよ。365 日。24 時間。365 日が実は理事の任期なんだと思った時に、主体性のある管理組合の行動を取る時にやれることは何かあるんじゃないでしょうか。ここが大事なんです。

ただ、やれることをやりましようと言っても難しいので、いやいや、理事会の時間、一時間、二時間の時だけが理事じゃないんだっていう意識を変えてください。

意識を変えることで、

次に行動が変えられるチャンスが出てきます。

こうしたことから、まずは始めていただきたいというふうに思います。

それから二番目

じゃあ、意識が変わった後に、行動として何をすべきかな、いつも申し上げていることがあります。

これを二番目として、ご提言させていただきました。

ご自身のマンションの屋上から一回まで、共用部を歩いて隅々まで見て回ってください。これね、実は目からうろこみたいなこといっぱいあるんです。ご自身のマンションに住まれて 10 数年たってるって言いながらも、関係性がないとご自身の部屋があるフロア以外のところって、実は歩いたことないわみたいなお話みたいなこと結構多いんですよ。

それと敷地の広いマンションですとね。現役世代がお勤めの方なんかですと、通勤の時には駅まで行く最短のルートを取りたいということで、実は行きも帰りもいつも同じようなところしか通らないので、敷地が広いといえども決まったところの部分しか目に入ってないっていうことを、10 数年間生活されている方結構多いとこういうことです。

ここがやっぱり盲点になるんです。ご自身が見ているものの立場で、マンションというものを理解してしまっているの、あそこでこういう問題があるんだ、自分たちはこういうことで困っているという、他の区分所有者の方々の意見が出た時にピンと来ないんです。

これなんです。主体性のある管理組合の理事というのは、どういったところに、共用部分に施設があって、どのようになっているのかというのをまず知るといことから始めていただきたいというところがあります。

ご自身のマンションの屋上から一階まで共用部を歩いて、隅々を見て回る意識を変えた、次にやっていただきたい、二番目の行動はこれだということで、二つ目のご提言を申し上げたいと思います。

それから三つ目のご提言です。

三つ目は何か

管理規約をしっかりと読んで理解する努力をしてみようということです。

管理規約もらったけど読んだことないわ、あるのは知ってるけど何だか面倒くさいよね。

まあまあ大半は理事になるまではそういった方ですね。

いいんです。それでも

この機会に意識を変えて

管理規約というのを読んでみてください。

読むとどういふことがあるか、まず面倒くさくて、途中で読むのをやめ

たくなります。

そういうものですね。

そういうふうにかかれていふんですよ。

かけど、この点の文字だけは追ってほしいといふのが最低限あるんですよ。

何か理事長、副理事長、会計、監事と書かれたところで、役割が書いてあるところがあります。

理事長、副理事長、会計、監事と書かれていふ文字だけでも追ってください。

そこのところだけ。

でも、まずは読んでいただいて、理解をしていただくだけでも最初は結構です。

興味を持っていただく、

自分の役、理事長だ、理事長と書いてあるところが何かあるんだ。

こういう読み方ですね。

それでも構いません。

ちょっと読むことが慣れてきたといふことになれば、次に読んでいただきたいのはマンションの建物とか敷地、共用部分の明示ってされていふんですよ。

例えば、自転車置き場とかゴミ置き場だとか、駐車場とかっていふふうな表記が書いてあって。あ、こうしたところって共用部分になるんだみたいな話の気づきが出てきます。

気づけば、先ほど二番目のように歩いて見に行くっていふことにつながるといふことですね。

どういふことかといふと、あとはですね、自分が住んでいふマンションのハード的な内容と管理運営上のルールなど、ソフト的な概要が把握できて、ここまで来たらですね。

管理契約のマスターみたいなもんです。

ここまで来たら非常にいいですが、最初は読みにくいものなんです。

読みにくいのか。辞めるんじゃないし。特定の文字だけ追ってください。

理事長、副理事長、会計、監事、この文字だけ追っていただいて、一体何といふ役割があるのかといふことだけでも読んでください。

これだけでも全然違いますね。

これを三つ目のご提言として差し上げます。

それから四つ目。

ここまで来たら、他の書類も見てみてください。

他の種類、一体どういうものがあります。

実は管理組合ってですね。

管理会社のはじめとして結構契約行為を行っているんです。

契約行為を行い、業務を行わせて、しかるべき対価を払っている。

これが管理会計上の支出というものになったり、工事ですと修繕積立金から工事費ということで払っているということがあるんです。

いずれにしても、支払う前提としては契約行為ということが必要であり、契約書というものが存在しています。

契約書どこにあるの。

いやいや管理組合としては、きちんとしたこういった契約書そのものも、保管しておく書棚があり、ファイリング化されて保管されているというのが普通なんですね。こうした契約書がどのような内容になっているのか、いくらで発注しているのか、どこに発注しているのか、いつまでの期間発注しているのか、契約書にはすべての情報が入ってます。じゃあ、その契約書を、この際、だから、管理規約と同じような書類ということと合わせてみてください。

確認してみてくださいというのは四つ目のご提言です。

いや、管理会社との契約しかしてないじゃねえかみたいなですね。

お話をされる管理組合さん、頭からあるかも分かりません。

理事のみなさんあるかも分かりません。

いやいや。いや、

管理組合さんの契約、お支払い先は管理会社さんだけですか。

そうじゃないですよ。

共用部の電気料金、これどこに払ってますか。

昨今ですとね、第二新電力等と合わせて今までしたら、例えば東京電力だけ一括払ってました以外のいわゆる民間の電力会社にお支払わされているなんてケースだってあるわけですね。

そうしますと、やっぱり契約書ってあるんですよ。いわゆる公共料金的なものも、管理組合さんが契約している先の一つだと思えばですね。いや、管理会社の契約一つしかないでしょうということにはならないんですね。

やっぱり複数のものがあるというのが普通です。

こうした契約書の中身を見て、管理組合が管理の実情として、どのようなところと契約して、どのような仕事をやらせて、いくら払っているのか、こうしたことの実情を

きちんと確認する第一歩だと思い、皆様方も行動してみてはいただいたでしょうか。主体性のある管理組合の理事になるための提言の四つ目がこの部分であります。

それから次の 14 ページをください。

五つ目のご提言をします。

やはりこちらは書類に関わることです。じゃあ、管理契約契約書みたいな他にどのようなものが保管されているかという、書棚に必ずあるものがあります。

これまでの総会の議事録です。この議事録というのも実は大変重要な情報なんですね。そのマンションの過去の歴史が全部詰まっています。

管理組合の重要な事項というのは、予算の執行も合わせて全部総会において決議がされ、決議された内容に沿って次の年に管理の取り組みや理事が予算を含めて実情を執行していき、これらを全部やった暁を決算として、また総会で承認を受けると、この繰り返しです。

じゃあ、この総会の場で一体何が決まったか、どういった議論がされたか、これは議事録に全部載っているんですね。したがって、議事録はマンションの歴史である。これまでの管理組合の問題や解決した記録などが記載されている。

よくあるのは今理事として非常に問題に直面しているけど、どうしたらいいんだ。みたいな話が出てくる時あるんですけど、いやいや古いマンションですとね。

過去に同じような事例があって、実はこうやって解決したみたいなことも、総会の議事録にポンと乗ってたりする時あるんですよ。

二度目、三度目の問題だったりする場合もあるんですね。

先例に倣うというような話については管理組合の管理組合や総会の議事録を見ることによって解決できること、そのマンション独自の歴史を知ることによって解決できることは必ずあります。

自分たちの管理組合の歴史を自らが把握するということが重要であるということ、そのためにどういうことが必要かというのは、これまでの総会の議事録を見返してみようということが重要です。

これを五つ目のご提言として皆様に申し上げます。

次に**六番目**のご提言です。

主体性のある管理組合理事になるために必要なこと、お金に関わることをきっちり確認してください。

金に関わることをきっちり確認してくださいという、管理会社に管理費横領しないだろうなということだけがきっちり確認することだというふうに勘違いされる方もいらっしゃるの、いやそうではありません。

そもそもが今は管理会社もきちんとした法令の中で、お金に関してはどのように管理すべきかということ、それと管理してますよという実態については契約書、皆さん、管理組合さんにきちんとあらわにしているんですね。

例えば管理組合名義の口座や通帳を分別管理されている状況と管理会社においてどうなってますかということを確認するということがまず必要です。

それと得てして、盲点なものがあるんですね。

損害保険ですとか火災保険、こうしたものに加入されている管理組合さんがほとんどです。じゃあ証書見たことありますか。

証書を見たことないなと。そういえばそうだなと言われる管理組合さんが結構実は多いんですよ。

特に保険には特約とか適用範囲っていうのがあって、いや、これでいけるよなんて言いながら使うと思ったら全然使えなかったりとか、

これだけの額出るねと思っては全然違ったりとかっていうことなので、お金っていうと通帳・現金みたいに。お思いになるかもしれませんが、資産と考えると、保険というものも、やはり確認しておくべきお金の中の金銭証書の一種です。

これを機会に、そうしたものがどこにあるか、どのように保管されている、こういった内容になっているかということを中心にきちんと確認されるというのが重要だと考えております。

それと管理組合さんによっては理事預かりの小口の会計というものがある場合もあります。現金ですね。

こうしたものについては、非常に失われやすいということもありますので、現金が少額であっても、やはり一円単位まで見ておくことが必要ということになりますので、これは当たり前を見ていただきたいんですが、ここで忘れてはいけないのは金銭に関わる保険等の証書、これらについては、今一度、どのような状況になっているのかというのを、これ機会にご確認をしていただきたいと思います。

これ六番目の提言として皆様方にご提案させていただきます。

さあ、この六つまでご提言をしまりました。

次七つ目をご覧いただきたいと思います。

テキスト 15 ページですね。

こうしたものは昨今の社会的な背景の変化に伴って必要な事項です。
どういうことか、水害等の災害や火災などの緊急時の対応、どうなっているのかということを確認する、主体性のある管理組合の理事としては、こうしたことについても配慮すべき時代となったというふうにご認識をいただきたいと思います。

皆様方、今地域においては、水害等のハザードマップこうしたものが出ております。いざどこかの川が地域的に氾濫した場合に、最低何メートルぐらいの水が何日間ぐらい浸るかみたいのところまで、行政におけます、発行されたハザードマップでは全部書いてあるんですね。

区によっては各住戸に全部これ配布されています。

ですので、そんなことを知っているよう

見たことあるよという方もいらっしゃると思いますが、大体面倒くさいからどこかっているというのが多いんですけど、理事ともなればこうしたことに対して、無関心でいるということではできません。やはり、特にこれからの季節は梅雨台風があるので、水災、こうしたことに対して神経をとがらすべきであります。

こうした部分のハザードマップで避難場所と、あるいはどのぐらいの被害になるのかあらかじめ確認をしておくということが必要であります。

それと同時に、以前から気にされているところ。

マンション内における火災ですね。

この火災も慣れっこになってるんでしょうか。

管理事務室や防災センターで非常ベルが鳴っていますけど、部屋で聞いていると何かベルが鳴っているのは誤報かな。そのうち止まるだろう。なんてベルが鳴っててもですね。案外無視している区分所有者なんか結構多いんですね。

理事になられた方でも一居住者、区分所有者のときには、ああ、鳴ってる側で済ませていた方も結構多いんじゃないでしょうか。

じゃあ、理事となったからには違う態度で臨むということが必要なのです。

鳴っているではなく、どこで鳴っているんだとこの鳴り方は何を示しているのか。じゃあ、鳴っているが上で本当かどうかということを確認することが必要なのか。

それは管理会社の役割なのか、警備会社の役割なのか、あるいは理事としてそれを確認した方がよいのか。

こうした区別がついてますか。

これを機会に、こうしたところにもきっちりどのような仕組みで鳴っているかということ、そしてなった後の対応はどうなのかということも把握をしておくことをまずされてはいかがでしょうか。

特にこの災害の対応というのは管理会社の責任というところの区分も。

実は契約は明確になっているんです。

明確になってるけど、それを管理組合側の理事が知らないということになっていることが多いんですね。

ちょっと時期は外れましたけどね。

降雪、雪が降った時に雪かきは誰がするんだなんて話は業界のメディアでも一時問題になったことがあるんです。

いやいや、入庫する駐車場から車出れなかったら、雪かきは管理会社が当然するべきでしょう、なんて思っらっしゃる方いらっしゃるかと思いますけど、実はそうではない契約になってるなんていうところが実は多いんですよ。

台風の時に水災があって、とあるタワーマンションで数年前、地下の駐車場が水没しましたというふうな事例がありましたけどもじゃあ、あの事故の責任、どこにあるんだ、管理組合にあるのか、管理会社になるのかみたいな話、原因は何だったのかという話。なかなか解明されるまでに時間がかかってまして、あれはこういう理屈でしたということが公表され、それらの対策についても管理組合が行政と話をしながら改善の方向を出したということがありましたけれども、水災等、一旦起こりますと共有部分を含めて居住者の方の安心安全に関わるというところが出てまいります。

管理組合の役員として、どこまでが責任範囲で、これ以上は責任範囲ではないということを確認化することが必要という時代にも入ってまいりましたので、あえて七番目で新しい発想としてこういうご提言を申し上げさせていただいております。

それから八番目ですね。

これも社会的な背景の変化を伴いまして、あえてご提言はさせていただく項目になります。

すなわちどういうことか、主体性のある管理組合の理事というものに関しては、区分所有者との意見の対立を恐れないという気持ちが必要な時代になってきました。

どういうことか。先ほどもちょっと触れましたがね、多様性や文化感の異なる区分所有者などが多数居住している時代となっています。

ある事象についても賛否は必ず発生します。

理事役員が総会でもめたり紛糾するということを嫌がってですね。

必要とされることまで発信提言しないようになれば大変な問題です。

よくあるのが昨今、こういった経済事情で年金暮らしも多いし、積立金の値上げみたいなものは出したら、管理組合の総会がものすごくもめると意見も反対意見も多数出

て、提案する理事としては大変だから値上げは必要かもしれないけど、何とかなるだろうから、これは先送りしよう。

典型的な例はこういうことですね。

分かるんです。

次のところにも書いてますけどね。

日本人というのはですね、和を貴ぶ文化というふうなことがあってですね。

これまで、人と揉めるとか人と対立するとかっていうことはダメなことだと忌むべきことだと。あってはならないことだ、みたいな。

文化感とか背景感があってですね。極力もめないようにするにはどうしたらいい
どうしたらいいんだとか、紛糾しないようにするにはどうしたらいいんだということの方にですね。

エネルギーを注ぎがちなことになってたんですね。で、場合によってはこれが行き過ぎてしまってますね。

もう発信する側は萎縮するとかこういうような場面まで、管理組合の場合は出てきたりしています。

過度に気を使っちゃうということですね。それが必要とされる行動まで縛る萎縮ということになるんです。

ここで発想を変えないとダメな時代に、もう入ってきました。

多様性や文化感の異なる区分所有者が多数居住しているということ踏まえれば、一つのことに対して賛成も反対が出るのは当たり前なんだ。

すなわち、もめることや異なる意見の発信というのは全然悪いことじゃないんだよ。むしろ、健全な民主主義の表れであるという価値観を柔軟に変えていく、こういう時代だと思います。

総会でもめないようにするにはどうしたらいいんだとか、理事として人から糾弾されないようにするにはどうしたらいいんだということばかり考えて、何もしない、何も提案しない、何も行動しないことが一番いいんだみたいな発想になる。

結構この罠に陥りやすいので、それでは主体性のある、管理組合の理事とは言えませんが。

民主主義的な今に必要とされるリーダー像ではありません。

健全な民主主義の表れというものを、意見の異なるものを取りかわすことだということの認識を変えていただきたい。

そういう時代に来ましたよということで、あえて八つ目の提言として皆様に差し上げたいと思います。

さあ、ここまで八つ説明してまいりました。

あと二つですね。

全部で 10 ご用意させていただいております。

九番目のご提言です。

マンションの価値観を何に置くのか考えようということをご提言させていただきました。これですね、結構盲点なんですねですけども、主体性のある管理組合の理事としては欠くことのできない一つの重要な事項です。

何かというんですね。

皆さん新築でマンションを買われてお住まいの方いらっしゃると思いますが、販売時点というのはデベロッパーの価値観で出来ているマンションです。すなわちこういった地域にあるので、こういった販売価格帯で出すので、

こういった層に買っていただいて、こういった生活スタイルを送っていただきたいから、共用でこういう設備がついています。

駐車場はこういう状態になってます見たいな。

商品としてのマンションの価値観は、デベロッパーから売りたい側の価値観で売られ、それを買っているというふうなことで、マンションというのは実は出来上がっているんですね、ソフトでは。

ただですね、住んでいるうちに、居住者や区分所有者で、いや、そういったことで買ったんだけど、住んでみたら、実は違ったところに実は価値観みたいなものを見出していきたいんだっていうふうなギャップが出てきます。

特にですね、年数が例えば経つほど、買った時の年齢から、ご自身の家族構成等々も変わり、

ご自身の働き方や、あるいはお勤めの方でしたら、定年を迎えられ、年金生活に入られ、生活の収入のスタイルもガラッと変わっちゃったよみたいなお話になってこられるというのが、どうしても後継年のマンションでは 30 年 40 年住んでるうちになるんですね。

どんどん販売時点でのギャップが出てくる。

ただですね、

その販売時点のなんとなくコンセプトを引き継ぎながら、大規模修繕工事をしたり、共有部分の改善をしたり、管理のメニューをこしらえたりみたいな感じ。
実は結構多くて、そのギャップ等の中でお金の使う方向性がバラバラになっているみたいなのが結構あるんですね。

こうしたことは何かというと、マンションの価値観を何に置くのか、その管理組合ごとに考えることが必要ということが一つの答えとして出てくると考えております。

今後中長期的にどのような価値観で運営していくのか、管理していくのか、その方向性を決めることが非常に重要だと発生する問題に対してその都度の発想で回答を出すのである。

中長期全体利益に照合して回答を出すようにすることが必要ということですね。これですね、あえて、なんかは過去のセミナーでも申し上げているんですがね。

管理というものは画一的である必要性というのは私はない、というふうにあえて思っています。

家というものがそれぞれ異なるようにマンション管理組合さんの管理の価値観というの、その住んでいらっしゃる方々の意見の取り交わしの上、一定の方向性で合意が得られればさまざまな管理の形があっていいということですね。

例えば極端な例を申し上げますと、管理に関しては例えば清掃や、何かは最低限でいいんだと、ある程度まで汚れたら定期清掃みたいなものは自分たちでやる、その代わりに、管理費については極力安いというマンションで過ごしていきたいというような価値観が、そこの管理組合皆さんで合意が得られるようであれば、それはそれで一つの管理組合として管理の価値としては認められるべきだというふうには私は考えています。

きちんとしたディスカッションがある。意見があり、意見の方向性が一致することが必要ですよ。

だから、シャネムに積み立て金と管理費と、これ以上なければ管理不全なマンションとみなすんだっていうような、管理計画認定制度自体が、私は若干否定的なのはそこにもあるんですけど、いやいや、全国津々浦が、地域性も何もないのに、同じような管理の価値観を全部求めるというのは、住宅についても、管理組合についても、個性というものが無いじゃないかと。

逆に、工事なんかは別にしなくてもいい。

何かあった時の責任は、管理組合でとるんだ。その代わりに、積み立てが最低限で、ず

っと暮らしていければいいんだ。こんなマンションは少ないでしょうけど。これも一つの例なんですよ。我々過去にご相談があった中で、なんかでね、ご回答を申し上げるような次第からこうした解を導き出してきたんですけども、一時、とある共用の敷地で何か活用ができないかといったときに、子育て世代に優しいマンションにするために、遊具を作って子どもを安全な場所として使わせることで、マンションの価値観を上げたいっていうふうな発想と、いやいやいや年寄りが多いんだと。

子どもみたいなガチャガチャというところよりも、月山のようなものとベンチのようなものを作って、ゆったりノンビリ日向ぼっこでもしたいということに施設を使ってくれっていうふうなマンションという層と同じマンションで意見が錯綜して、取り交わしでなかなか集約できませんというようなご相談を受けたことがあるんですね。

それは、どっちの工事をするんだっていうところでぶつかり合ってたように見えるんですけど、実は根っこは何だというと、ここのマンションでどうやって暮らしたいですかっていうふうな話さえ、最初から合意が得られていれば、もうこの口実は出口のようなもので、ここでもめる必要って実は全然なかったんですよ。

だからこそのマンションの暮らしていく上での価値観というのは、どこに行くかという、どう暮らしていきたいかということに対して管理組合の中でどうコンセンサスを取るっておくのかというのが年数がたてば経つほど重要になる。

主体性のある管理組合の理事になるためには、こうしたことについても議論をし、何代かにわたって方向性を出しておくということの方が、理事になってからも方針がぶれないということにつながり、主体性のある管理組合運営につながっていくというふうに私は考えておりますので、この九番目に非常に重要なご提言をさせていただきます。

それと 10 番目。

さあ、これが最後です。

最後は何かということですね。

理事役員の任期が終わっても、マンション管理の当事者であると認識してください。ずっと主体性のある管理組合の理事とはと、説いていました。理事には任期がありません。

一年、二年、あるいはまた再任されるかもわかりませんが、こうした九つの事項をご認識いただいたらどうぞ、理事が終わりました。

やれ。もう。管理組合の運営とはきれいさっぱりごめんこうむるのではなく、任期が終わっても、今度は区分所有者の責任として管理に積極的に参加してください。

そこに必要なのは何か。

自分の財産と資産は自分で守るんだという当事者意識、そして管理組は参加するものではありません。今、自分がいる居場所だと、この原点中の原点の認識を持っていただきたいと思います。

これらが理事役員の主体性の骨格となる

ものであり、自主自立、主体性のある管理組合への変化を促すものこのように私は考えております。

本日の主要なテーマでありました。マンションの管理組合の理事長になったやるべき10のこと、理事長にかかわらず理事になったら持つべき意識の10のことということ最後にご提言をさせていただきました。

さあ、皆様方、今日のご説明、私のお話、申し上げたことをお聞きいただいて、どうでしょうか。いや、私どものマンションも同じような経験してるわと言われるようなご意見の方、あるいはそんなことを提言されても、まだまだそんな時代の背景まで、うちの管理組合が来るまで程遠いわと思われる方さまがまだあったかと思えます。

ただ私ども本日も3,000を超える全国津々浦で管理組合の皆様の理事、役員の方々にご視聴いただいております、

その都度いろんなご反響や意見をいただくと、確実に時代は変化してきているなというのが手に取るように分かります。

まだまだ私が提言したことにピンとこないわというふうには今は思われるかも知りませんが、確実に時代が変化して二年後、三年後、そういえばこんな話があったなと思ひ起こすようなことでも構いません。流れがどっちに行っているかということ、この10の提言の中で申し上げている流れで時代は進んできているんです。

これから一年、二年を理事任期としてやっていかれる皆様方には、こうした流れがどっちに向いているのかということも踏まえて

ご認識をいただいて、今日ご説明を申し上げたことを一つの管理の糧として、任期についてご担当を全うされていかれてはどうかとこのように考えております。

これから梅雨の時期で先ほどご提言申し上げました。

あわや水災、あるいは台風等々の懸念もございます。

理事役員になられた方におかれては他様々な、クリアしなければならない。またも多

数あるというふうにご挨拶しております。

ただ、本日申し上げたことを、一つの胸の中に入れていただいた行動の真としてとらまえていただければ幸いです。

大変長くなりましたが、私のご説明上でございます。

ご清聴、誠にありがとうございました。