

## マンション管理会社との付き合い方？

### <はじめに>

とあるセミナーで、管理組合の理事をされているという女性がこう発言しました。「うちの管理会社は中々言うことを聞いてくれないが、どうしたら良いだろうか？」と。

私は、「聞いてくれないと言うが、その事は管理委託契約書にどう書かれていますか？」と訊ねましたが、「読んでないので良く分からないが、お金を払っているのだから聞いて貰わないと困る」との回答でした。セミナー終了後その方には「どのような契約であっても、管理組合が何もしなくて良いことはあり得ないこと。仮に何でもやってくれる管理員がいたとすればその方が恐ろしいこと。」ですと伝えましたところ、「今日は参加して良かった。目から鱗が落ちた。」と喜んでくれました。

このように事の本質を理解しないまま理事職を担い、そのような方々が理事会を構成し2年間で「大過なく過ごす」ために何でも管理会社にやらせ“おんぶに抱っこ”状態にあなたの管理組合はなっていないのでしょうか？そのような理事会は“ネコにマタタビ状態”と言っても過言ではないでしょう。言わずもがなですが、ネコ=管理会社(笑)。

また、管理会社に全面的に頼ることなく大事なところについては管理組合として自ら行動していると、「金を出しているのだから忙しい思いをせずもっと管理会社を信用して彼らに頼ったらどうか？」と説教されることがあり、「何で事の本質を理解してくれないのか」と肩を落としたこともあります。

### <管理組合としての自覚>

そのような中、旧北海道ベニーエステート(株)の馬淵容疑者が逮捕されたと先日(8月7日)の道新に載っていました。ご存知のとおり、平成27年、13箇所のマンション管理組合から計1億8千万円を詐取したと報道された当事者です。余りにも巨額で、業界に衝撃が走ったものです。あれから3年、とっくに逮捕、起訴されたものと思込んでいたので「今頃逮捕!？」と驚いてしまいましたが、私の住むマンションも残念ながら13の“だまされた”管理組合の1つです。彼は平成11年から約15年にわたり、これら管理組合の積立金を着服したとして、平成27年2月に会社から懲戒解雇されました。

この事件を契機に私は管理組合の役員に立候補し現在に至るのですが、当時の管理組合役員の事件に対する姿勢が大変印象的でした。それは、「管理組合は被害者であって、区分所有者に対する説明責任は加害者である管理会社(北海道ベニーエステート(株))にある」として管理会社の責任で(主催で)説明会を開催するよう求めたことです。俗な言い方をすると**自らの不作為責任を棚に上げ「被害者面(づら)」を決め込んでいた**のです。その後、私の指摘により管理組合としての責任もあるとして事件に関する説明会の主催者は管理組合となりました。

このことが象徴的に表しているのは、**管理組合としての自覚の無さと双務契約である「管理委託契約書」の認識不足**です。冒頭に紹介した女性理事(もちろん女性だから云々という訳ではありませんよ(笑))と同様、「区分所有者の付託を受けた管理組合は、自らなすべきマンション管理業務の一部を必要により外注するものの**総括的な責任は管理組合にある。**」との認識が**欠落**しているのです。

あれから3年経ちましたが、仮に第二の馬淵氏が現れたとしたら、苦も無く騙されるであろうマンション管理組合が未だに多く存在しているのではないのでしょうか？ **ご自分は騙されないと断言できるのでしょうか？**

逆に言うと、馬淵氏が当時担当していた全ての管理組合が騙されたわけではありません。

理事会風景が当時テレビ放映され今でも印象深く覚えています、その管理組合では「為すべきことを普通に地道に実行」しているだけなのです。 **特別ではないが、一定の緊張関係を保った日々の管理会社とのスタンスが、結局ネコがマタタビに近づくことを防いだのです。**

## <騙されないためには>

マンション管理の様態として究極的な選択は「自主管理」かも知れませんが、苦難の連続を覚悟しなければなりません。よって管理業務の一部を外注、即ち管理会社に委託することになりますが、この「一部」をどう捉えるかで管理会社と管理組合との関係が大きく変わります。

- ① 外注する範囲をフロント業務、日常点検清掃業務など恒常的な業務に限り、外注範囲を最小限とする方法
- ② 外注する範囲を極力広げ、①の外に樹木の管理や修繕工事、EV点検や消防設備点検まで殆どの業務や工事まで含める方法
- ③ ①と②の中間の方式

《管理組合の立場から(ルーチン業務を除く)》

①方式：補助業務を契約に基づき管理会社に行わせるものの、情報報酬集、見積の評価・検討を直営で行うため多くの時間を要するが、管理会社の関与する余地が少なく**透明性を担保できる。**

②方式：ある業務の全体(予算を含む)を委託(丸投げ)するため管理組合は殆ど労力を要しない。管理会社による検討結果の報告を受け妥当性を検証するが、**管理会社の恣意性を排除できず“高い買い物”になりやすい。**

《管理会社の立場から(ルーチン業務を除く)》

①方式：契約に基づく補助業務のみの“お手伝い”であり、**業者選定等に関与できない。**

②方式：予算を含め受託するので大きな発注権限を持ち、**自社グループや縁故企業への恣意的発注も可能となる。**

## ◇人は善行も悪行も行いうる◇

昨今、国土建設を担う鉄鋼・アルミ製品メーカーによる“ミルシート(品質証明)の偽造”が根深いものであることが明らかになってきています。中国や韓国の話ではなく**高潔な精神構造を持つ？(と、誰かが言っていたような……)ニッポンの出来事なのです。**私は公共事業の発注官庁に長く身を置いていましたが、ミルシートの価値は絶対であり、それが有るか無いかを調べるのが検定業務の確認項目の1つとなっていました。その数値が偽造されているとは露ほども思っていないませんでした。**程度の差こそあれ、どの国の誰であっても偽造に手を染める可能性はあるのだと再認識しました。**ではどのようにしたらこのような不正行為を防ぐことが出来るのでしょうか？それは性善説・性悪説の定義は別として、「人は善行も悪行も行いうるものであり、時によっては低きに流れ悪の道に染まってしまう。そうであるなら低いところを作らない、即ち安易な道を選択出来ないようにチェックシステムをしっかりと構築する」ことなのです。**何の根拠もなく人を信ずることはせず、不正を行えないような科学的で検証可能なシステムに基づく評価・判断が重要です。**

## ◇管理会社に管理組合をより良くしようとのインセンティブは働かない◇

これは単純な理屈です。例えば、マンション管理の高質化・最適化、具体的には修繕積立金の有効活用方策などについて管理会社が一生懸命に考えても彼らの受託費が増える契約にはなっていません。当然マンション管理についてどのような改善策を立案したとしても彼らの給料が増えるわけがありません。要するにそんなことを積極的に考えるインセンティブ（動機づけ）が管理会社には働き得ないのです。

## ◇改めて、“騙されないためには”◇

上述のとおり、マンション管理運営の上で修繕積立金取り崩し工事や業務など高額な業務を管理会社に委ねてしまうことは、コスト高になり得ます。また、管理業務の多くの部分を管理会社に任せきりにするだけでなく管理組合として物事を考えなくなる、即ち“頭脳”までも管理会社に委ねてしまうと、彼らには深く考えてもメリットは無い、即ちインセンティブが働かないことから“思考しない脳”に慣れきっています。

従って、管理組合としてなすべきことは、管理会社に任せる業務は必要最小限とし、“自分の脳”でしっかり考えることでしょう。

管理会社との間に一定の緊張関係を保ちながら、甲乙が夫々の立場で努力を重ねることが“ネコにマタタビ状態”から脱却し、より良いマンション管理に資するものと信じています。

## <おわりに>

最後に「ハインリッヒの法則」を紹介したいと思います。ご存知の方も多いと思いますが、1930年代、アメリカのハインリッヒ氏が労災事故の発生確率を調査したもので、「一件の大きな事故・災害の裏には、29件の軽微な事故・災害、そして300件のヒヤリ・ハット（事故には至らなかったもののヒヤリとした、ハットとした事例）がある。重大災害の防止のためには、事故や災害の発生が予測されたヒヤリ・ハットの段階で対処していくことが必要である。」とするもので、労災事故の外に航空機事故、医療事故など広範な分野での事故解析で引用されています。

マンション管理における最大のトラブルは、理事長等による背任行為（使い込みや発注先との癒着）による被害や管理会社（社員）による同様の行為による被害でしょう。労災事故に例えるなら死亡事故に相当するような重大事態に至るのは、実に多くの“関門”をある意味奇跡的にすり抜けた結果です。別な言い方をすると、多くの関門のどこかで阻止すれば良いわけで、最初の些細な事象の段階（労災等でのヒヤリ・ハット段階）で再発防止策を講じておけば背任行為等の重大事態には至らないのです。

その意味で重要なのが、理事会に於ける相互牽制機能です。どなたかが“自分の脳”でしっかり考え疑問点をあぶり出すことが出来たら100点です！その逆でありがちなのが、「他に何人も理事はいるのだから誰かがチェックしてくれるだろう」という“ちょっとした無責任”で、当人も特に罪悪感なく日常茶飯に行われます。この一人一人の理事の“ちょっとした無責任”が連鎖すると“大きな無責任”となり、“関門”が機能することなく背任行為などに繋がることになるのです。

理事の皆さん！“ちょっとした無責任”から“ちょっとしたお節介”に切り換えようではありませんか？

（理事 若林 典之）

## 平成30年度「第2回マンションネットセミナー」開催ご案内

- \*と き 9月29日(土) 14時00分～16時30分
- \*ところ 札幌市資料館(中央区大通西13丁目) 2階会議室
- \*参加費 会員無料、会員外500円(先着50名)
- \*申込み 下記事務局へFax、メールでお願いします。下記申込書をご利用下さい。  
問い合わせ電話は下記事務局まで。

### <セミナー次第>

- 14:00～ 理事長挨拶 マンションネット理事長 小笠原 謙  
14:05～ 「マンションの10年後の課題」 前半・後半  
内容: \*永住施行時代のマンションの価値 \*マンションを取り巻く4つのリスク  
\*「終の棲家」と「空き家」の関係 \*将来設計 \*発信力 \*札幌市の場合  
講師: マンション管理士・防犯設備士 丸山 肇 氏  
15:00～15:10 休憩  
16:20～ 閉会

### <懇親会のご案内>

セミナー終了後、場所を変えて17時00分から懇親会を開催します。皆様の参加をお願いいたします。会員でなくても参加できます。

予定会場: くいしんぼうの店 おおみや 札幌市中央区大通西19丁目1-29  
シャンボール大通第2 1階 (011) 613-0038

会 費: 男性3,500円 女性2,500円を予定しています。  
(都合により懇親会、会場変更の場合があります、ご了承ください。)

## 30年度「第2回セミナー」参加申込書

Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合
お名前	
会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員(団体) <input type="checkbox"/> 正会員(個人) <input type="checkbox"/> 一般会員 <input type="checkbox"/> 会員外 <input type="checkbox"/>
連絡先TEL	
参加	<input type="checkbox"/> セミナー参加 <input type="checkbox"/> 懇親会参加

## 共同購入について

● **LED照明器具** につきまして単なる管球交換だけではなく、全体的な照明計画を再検討し、その費用対効果をシュミレーションすることが重要です。お知らせ下さい。

● **灯油地下タンクの点検・検査・洗浄・ライニング等** による消防法対応が求められていますが対応はお済みでしょうか？ ご相談下さい。

● **消火器共同購入復活！** 下記価格が目安ですが、都度3社程度の見積合わせになる可能性もあります。

粉末 ABC-4型 (※1) 家庭用・蓄圧式 (※2) 希望小売価格 ¥10,476 円  
→ ¥3,900 円 (税・配送料・旧消火器の引取込み ※3)

粉末 ABC-10型、蓄圧式、希望小売価格 ¥15,750 円  
→ ¥4,900 円 (税・配送料・旧消火器の引取込み)

粉末 ABC-20型、蓄圧式、希望小売価格 ¥27,000 円 → 目安として ¥15,000 円、  
複数本であればご相談の余地があります。

お支払い方法：現金引き替え払い、10本以上無料配達 (ただし各管理事務室まで)

※1) 耐用年数10年、小型、3型も対応可

※2) 蓄圧式は圧縮空気や窒素を使用しており自在に途中で止めることができ、かつ一般に低価格。取扱本数限定500本/年。

※3) 28年度より消防の指導により納入車輛と回収車輛を分けなければならず、後日回収もあり得ますが、今まで通り引取費用を含んだ金額とします。但し、引き取りは同型・同数量でお願いします。

## 消火器等の申込書

Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合		
申込み	<input type="checkbox"/> 消火器 <input type="checkbox"/> LED <input type="checkbox"/> 灯油タンク	消火器 本数	ABC 型 本 ABC 型 本
会員区分 担当者お名前	<input type="checkbox"/> 正会員 (団体) <input type="checkbox"/> 正会員 (個人) <input type="checkbox"/> 一般会員		
連絡先TEL・Fax			

特定非営利活動法人 北海道マンション管理問題支援ネット

住所：札幌市中央区北1条西15丁目1番地3 (大通ハイム707号)  
電話：011-624-6964   Fax：011-624-6947

E-mail. : [h-mansion-net@silk.plala.or.jp](mailto:h-mansion-net@silk.plala.or.jp)

<http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/>