

マンション管理士吉田総合事務所通信

2017年(平成29年)11月25日
第00057号(隔月発行)

編集/発行者: 吉田総合事務所
住所: 柏市豊四季255-5-509
電話: 04-7100-2025
URL: www.mankan-builkan.com

無償業務の認知・評価期待

「マンション管理業務 共通見積書式」 関係者に聞く「出来栄」

一般社団法人マンション管理業協会(管理協)が10月5日に発表した「マンション管理業務共通見積書式」。提供業務内訳書で実態に即した業務の項目を記載し、管理組合から業務内容の説明を求められた際や、管理会社のリプレースの場合に公平・公正な比較検討ができる共通仕様の資料として活用を見込んでいる。管理会社やマンション管理士に同書式の感想を聞いてみた。

内訳書では業務ごと「基本契約」

「別契約」「非対応」欄を設けており、ある独立系の管理会社は、管理会社が非対応とした場合に「落とされそう」な気がするという。管理組合にとっては選択肢として「価格ありきで番号」

「見やすい」ということだと思いが、自分の会社ができないことを明らかにするのだから「非対応」と書くだろうかと疑問視する。管理会社の見直しには、マンション管理士が携わるケースがある。管理会社で営業に従事した経験を管理士事務所(大阪)代表の川口宣人「可視化や競争の証しとして判断できるような見直しが行われている。管理協の組合側がきちっと検証して判断できるような見直しが行われている。(マンション管理新聞1053)

設計 コンサル 「全国的な連絡会結成を」

関係4団体 参加協議会 申し合わせ事項発表

同書式は、提供業務「内訳書で「マンション標準管理委託契約書」で記載されていなかった項目も記載している。一方、今回記載された項目が「漏れがないような形になった。ある大阪の管理会社は「リプレースで共通書式があれば使いやすい。各社によって内容に違いがあったので、それが少しでも解消できるならありがたい」と話す。実際は無償で実施している作業もあるため業務の線引きが「はっきりさせられるのは良いと思う」と評価する。

「不適切コンサル問題などを受ける大規模修繕工事の適正取引を促す」という。例えば理事の適正取引を促す方策を検討し、今年4月、マンション管理関係団体で発足した「マンション計画修繕工事における適正取引推進協議会」(川上湛永代表)は11月14日、マンション計

発表の席上、川上代表は、協議会の発足から申し合わせ事項の発表まで半年しかなかった点に触れ「これからじっくり取り組むテーマ」と言及、日管連の親泊哲会長は、設計コンサルについて「そもそも設計として工事に直接関わる者が業者選定にまでかかわるのはどうか」と、現状に疑義を呈した。

別の管理会社も管理組合が見積もりを比較・検討する上で統一されて良いとするが、「管理会社によっては中身や経費を乗せる形が違ってくるか」という。やりにくいと思っ

「管理組合も管理組合の時間や総会・理事会の議案書など資料を配布するためのコピー代の負担など、どの部分が無償で実施しているかを「他社から分らないと思う」

参加団体は各自倫理規程や会員行動要領などを設けており、事実上リベートの収受などは禁じている。(次ページにつづく)

10/28・29 長崎 第20回マンション問題研究会 弁護士ら12人が報告

Report

滞納管理費1億円以上 管理組合法人が破産申立て

10月28・29日に長崎市で開かれた第20回全国マンション問題研究会。当日は弁護士ら12人が事例報告などを行った。ここでは、リゾートマンションの運営管理会社の破産管理財団をピックアップしました。報告者は山上知裕弁護士。

〈事案の概要〉

ホテル部分を備えたリゾートマンションで、多額の滞納管理費等がある運営会社が所有していた専有部分を競売で落札した業者に対して、管理組合法人が債権者として破産手続き開始を申し立てた事例。

◇

同マンションが分譲されたのは、バブル経済真っただ中の1990年で30平方メートル前後のワンルームタイプだった。分譲業者は管理運営を兼ねており、居室部分に加え、専有部分としてフロント部、分、ロビー、厨房、婚礼の宴会場、レストランなどを所有していた。専有部分のA社が1523万

床面積割合で決めた全体の議決権82万1868個に
対し、分譲業者の議決権は60万900個と73・11%に達していた。
しかし分譲業者は運営に行き詰まり、所有する専有部分の名義は関連会社に変更され、2014年に担保不動産の競売開始決定がされた。管理組合法人には、滞納管理費等1億515万9783円、延滞金1億465万2576円の合計2億981万7359円の合計2億981万7359円の債権があった。特定承継される債権として、評価額が732万7000円。15年7月にA社が1523万

編集部注・山上弁護士の話では、このA社は競売した専有部分を介護事業に利用する計画を持っていたようだった。議決権が7割以上に達しているため、競落し会社は管理組合法人と異なる考えを持つという場合でも、一定程度の「やりたい放題」ができる環境は整っている。

そこで管理組合法人は競売会社の実質的な管理・処分権限を失わせてしまおうと、奇策を打った。同年9月、福岡地裁小倉支部にA社を債権者として破産手続き開始を申し立てたのだ。

管理組合法人側は、A社が滞納管理費を支払う意思がないと

〈考察〉

この事案が特殊なのは、競売で落札される前から、債権者申し立てで破産手続き開始を申し立てるという管理組合法人が決めたことだ。分譲業者とその後継会社は、この決断に賛成している。だからこんなウルトラスピードなことができた。

この事案が特殊なのは、競売で落札される前から、債権者申し立てで破産手続き開始を申し立てるという管理組合法人が決めたことだ。分譲業者とその後継会社は、この決断に賛成している。だからこんなウルトラスピードなことができた。

管理組合法人の読みは的中。同年12月に破産開始決定が出た。A社は16年に福岡高裁に抗告の申し立てをしたが棄却された。
その後、この専有部分は管財人が任意売却の方向を採り、管理組合法人の臨時総会で買付けを申し出した3社がプレゼンを行ったが、今後の

問題点としては、本件は買受けを申し出たところから専有部分を任意売却しなかったが、そもそも特定承継債務が2億円以上ある状況の中で、これをどうするのかという問題と、誰かこれを解決しないといけない。これを免除することができない場合、租税債権の滞納も相当あった。裁判所からのアドバイスで管理組合法人が破産者に対して有する特定承継債権は、区分所有法7条の先取特権があるから、破産手続の上は租税債権よりも、さらに優先するということでは、先ずるというところで売却に当たって税務債権者に特段説明もしなかったし、承諾も得ていない。結果的には全てがうまくいった。（マンション管理新聞1055号）

〈前ページのつづき〉

全管連は「不適切コンサル問題」についての相談窓口をインターネット上に設ける。日管連は大規模修繕工事事業全般の運営を支援するためのノウハウづくり、組織んでいく、といった対応を執るなどとしていた。（マンション管理新聞1055号）

編集後記：マンション管理適正化法がスタートして既に16年を経過しましたが、マンション管理の状況はまだまだ課題が山積しています。多くの管理組合では管理業務の殆どを管理会社に委託して、まさに「お金で管理を買う」ことになっています。この適正化法には、自分達（管理組合）のマンション（資産）は自分達（管理組合）が主体的に管理をすべきものとしていますので、管理組合（理事会）の皆様は、管理会社任せにせず、マンション管理士等の第三者の専門家等に相談し助言を求めたり、管理運営の状態をチェック（監査）してみることも大切だと思います。そのことで管理組合運営の正常化に結びつくことになると思います。（吉田）