

## ご注意

## 執拗で悪質な“投資用マンション”販売の勧誘が増加！

～恐怖を覚えるような強引、脅迫まがいの電話勧誘が横行しています！～

最近、投資用マンションの販売などの不動産取引に関して、宅地建物取引業者から電話による執拗な勧誘を受けたなどの苦情・相談が増え、新聞等にも多くの事件が報道されています。

国や県では、このような悪質な勧誘があった場合は、そのときの具体的な状況や様子（日時、勧誘してきた会社情報（正確な会社名（例えば株 不動産、 販売株など）、会社所在地、免許証番号）、担当者名、具体的なやり取り等）を記録するなどして、監督官庁へ連絡するよう呼びかけています。

### 1. 悪質な勧誘の事例

- 断ったにもかかわらずしつこく電話をかけてくる
- 長時間にわたって電話を切らせてくれなかった
- 深夜や早朝に電話をかけられた
- 脅迫めいた発言があった
- 自宅に押しかけられ契約等を迫られた
- （必ず儲かるなど）不確実な将来利益を確実に保証された など

### 2. 違反となる根拠法令

宅地建物取引業法（以下「法」）では宅地建物取引業者に対し、契約の締結の勧誘をするに際して電話による長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穩を害するような方法によりその者を困惑させる行為（法第47条の2第3項（法施行規則第16条の12第1号の八））威迫する行為（法第47条の2第2項）不確実な将来利益の断定的判断を提供する行為（法第47条の2第1項）などを禁止しています。上記「1. 悪質な勧誘の事例」は、これらの法令に違反することになります。なお、違反した場合は、法第65条第2項により業務が停止されます。

### 3. 対応策

業者から強引に勧められても、買う気がなければ毅然と断ってください。断った際に怒鳴られても、買う気がなければ決して応じてはいけません。

非常に悪質な勧誘を受けた際、業者名、連絡先がわかる場合は、各都道府県の宅建業法の所管課（石川県の場合は土木部建築住宅課 TEL 076-225-1778）、国土交通省北陸地方整備局の担当課に申し出ましょう。

契約してしまった場合は、早めに最寄の消費生活センター（石川県消費生活支援センター TEL 076-267-6110）に相談してください。

暴力を振るわれたり脅された場合は、警察へ申し出てください。

## 書評

### 『マンション管理大損のからくり』

～管理費、大規模修繕費は四割安くなる！～ おすすめ度：★★★★☆

須藤 桂一 著 / 講談社 2009年3月発行 価格：¥1,575（税込）

書名のインパクトも強烈ですが、副題の「管理費、大規模修繕費は四割安くなる！」も刺激が強すぎます。正直こういった類の本を管理会社の立場から紹介することに、少し抵抗を感じます。工事会社や管理会社に

対して、必要以上の猜疑心を煽るだけのものも少なくないからです。この本も管理会社や工事を批判していますが、それでもこの本を紹介させて頂くのは、著書が職業としてゼネコンから下請までを経験し、実家の塗装店を手伝うためにアルバイトでペンキ塗りの仕事を手伝い、職人の気持ちも分かった上でのものであり、実情を良く知った上での的確な批判であるから。また、後でも述べますが、高い・安いといったお金の話だけではなく、コミュニティの大切さや理事（長）の方の大変さにも触れられているからです。



著者は、マンション管理組合コンサルタント会社の代表であり、マンション管理費、大規模修繕工事費削減のスペシャリスト。その手法を詳しく紹介したものがこの本です。例えば、「入居時の修繕積立金は不当に安く設定されている。見直しは早いほど良い」、「大事なことは競争原理を働かせること」、「最も大きなコスト削減の可能性を秘めているのは管理費」、「独立系のマンション管理会社はどこで稼いでいるか」というと、実は管理費に組み込まれている小修繕工事、「マンションの掲示板と清掃を見ればその管理会社の良し悪しがわかる」等、旧態依然の管理会社にとっては耳の痛い内容なのかもしれません。

本の前半から中程までの部分は、管理費や大規模修繕費の削減を考慮される管理組合の理事の方にとっては大変参考になると思いますが、前述したようにこの本はお金の話だけではありません。後半では、管理組合を軸としたコミュニティの大切さや理事（長）という役割を経験することの素晴らしさについても触れています。詳しくは読んでからのお楽しみですが、この部分を読まれた理事（長）の方は少し救われた気持ちになるのではと思います。

マンション管理という仕組みをもっと知りたい、知らなければと感じていらっしゃる理事（長）になられて日の浅い方に特にお勧めできる一冊です。

## 用語解説

### 意外と知らない・知って得するマンション用語

#### 第7回★ マンション管理組合「理事会」について

今回の用語解説は、「理事会」です。先月号の用語解説は「管理組合の業務」でしたが、業務の実務を行うのは管理組合員の中から選出された役員により組織される「理事会」であることが一般的であると説明しました。では、その「理事会」とはどのような組織でしょうか。この月報自体の宛先が「管理組合理事長」であり、この月報を読んでいただくのは主に理事の方だと思いますので、その「理事会」の解説は少しおこがましい気がしますが、今回も区分所有法、標準管理規約を基に「理事会」について解説を行います。

3回連続となりますが、今回も区分所有法が登場します。その第3条は「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行なうための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる」となっています。この条文の通りであれば、マンション運営は、管理規約、管理者、総会（集会）の決議によって運営することになります。この「管理者」が一般的には「理事長」に該当します。

総会が最高意思決定機関であることは言うまでもありませんが、毎回、組合員全員による話し合いで物事を決めるのは現実的ではありません。そのために管理組合を代表する理事を選任し、理事会により、管理組合としての方針を考えて立案したり、具体的な問題を処理し解決していくこととなります。ただし、区分所有法には理事会についての規定はありません（管理組合法人となった場合に「理事」と「監事」を置かなければならないとの規定はあります）。区分所有法に規定がないので、理事会は、管理規約によってその構成や運営方法などを定めることとなります。恐らく皆さんのマンションでも、その実情に応じて管理規約に理事会の規定が定められていると思われるので、ここでは標準管理規約（単棟型）に基づき説明します。

まず、理事会の構成ですが、標準管理規約35条では理事長以下の役員構成を規定しています。各マンションは規模や形態等が異なるので、それぞれの実情に合わせた役員構成となっていると思われます。（なお、理事長以下、各役員そのものについては、改めて詳細に用語説明を行います。）

役員資格について、標準管理規約35条2項では「理事及び監事は、マンションに現に居住する組合員の

うちから、総会で選任する。」と規定していますが、役員のなり手不足で悩んでいるマンションは、不在組合員や組合員の（同居成人）家族等の役員資格も検討の対象となるのではないのでしょうか。

理事長は標準管理規約第35条3項に、「理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。」とあり、多くのマンションではこの規定に依っていると考えられます。

次に理事会ですが、標準管理規約51条以下に規定があり、要約すると次のようになります。

●理事会は理事によって構成 ●議長は理事長 ●理事会は理事が招集

●理事会は理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席者の過半数で議決

「理事の半数以上が出席しなければ開くことができない」とあるので、多くのマンションでは、なるべく理事の参加しやすい週末や平日の夜間等に理事会を開催することが多いようです。

ところで、皆さんのマンションではどの位の頻度で理事会を開催されているのでしょうか。標準管理規約には理事会の開催回数の規定がありません。ちなみに国土交通省が行った「平成20年度マンション総合調査」によると、理事会を「月に1回程度開催している」が46.1%と最も多く、「2ヶ月に1回程度開催している」が20.6%となっています。理事会で協議すべき事項が非常に多いことから、月に1度程度は理事会開催が必要となっているようです。

理事会で議決する事項ですが、標準管理規約54条では以下のように規定しています。

- 一. 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二. 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三. 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四. その他の総会提出議案
- 五. 第17条に定める(区分所有者が専有部を修繕する場合)承認又は不承認
- 六. 第67条に定める(共同生活の秩序を乱す行為を行った区分所有者に対する)勧告又は指示等
- 七. 総会から付託された事項

7項目全て大変重要な事項です。「理事会がマンションの実務執行機関」と言われる理由もここにあります。

なお、多くのマンションでは、理事会(理事)が組合員からの苦情などを受け止める窓口でもあることが一般的です。組合員からの苦情や要望は多岐にわたり、できるだけ早く対応することが必要です。マンション管理会社などへの対応も含め、理事会のみなさんは本当に多忙な活動を日夜行っているのです。

## データ

## データで見るマンションの現在

### 《第1回》管理状況に対する満足度とその理由

今回はマンション管理状況に対する満足度や、満足・不満足それぞれの理由をご紹介します。せっかく“同じ屋根の下で暮らす”ことになったのですから、できるだけ不満のない生活を送りたいものです。満足・不満足を分ける要素の一端をご紹介します。

使用データ：国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室「平成20年度マンション総合調査結果」

#### 019—管理状況全般の満足度

- ・図017は、管理状況全般に対する満足度を示しています。この種の質問で「普通」という回答が入ったいわゆる五択の選択肢では、「普通」に回答が偏る傾向がありますが、この質問では「非常に満足」、「やや満足」が計61.1%となり、「普通」は25.4%となっています。
- ・「やや不満」、「不満」は計7.0%と、思ったより少なく、満足している層と普通を含めた比率は全体の3/4強となっています。

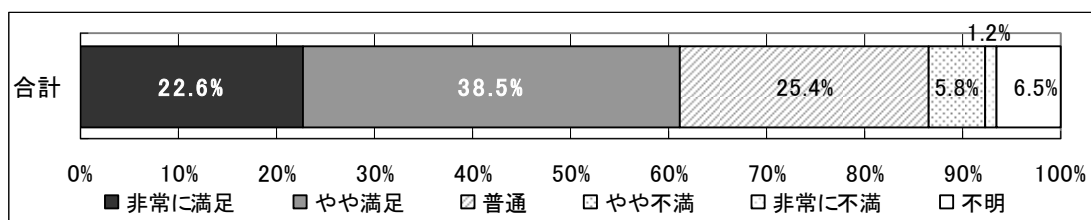


図017 管理状況全般の満足度

## 020—管理状況に満足している理由(複数回答)

- ・管理状況全般に満足している理由を、前問で「非常に満足」、「やや満足」と回答した方に聞いたところ、複数回答で図 018 の通りとなりました。
- ・最も多いのは「管理業者が良いから」で半数超の 55.4%、次いで「管理員が良いから」の 42.8%、「管理組合役員が熱心だから」の 40.1%が続きます。他に「居住者全員が協力的だから」と「管理費が適切な額だから」が 20%弱あります。
- ・「その他」の理由をあげる方は 4.1%と僅かなので、「管理業者」、「管理員」、「管理組合役員」の三つの人的要素が、満足できるマンション管理を実現するための三大要素となっているようです。

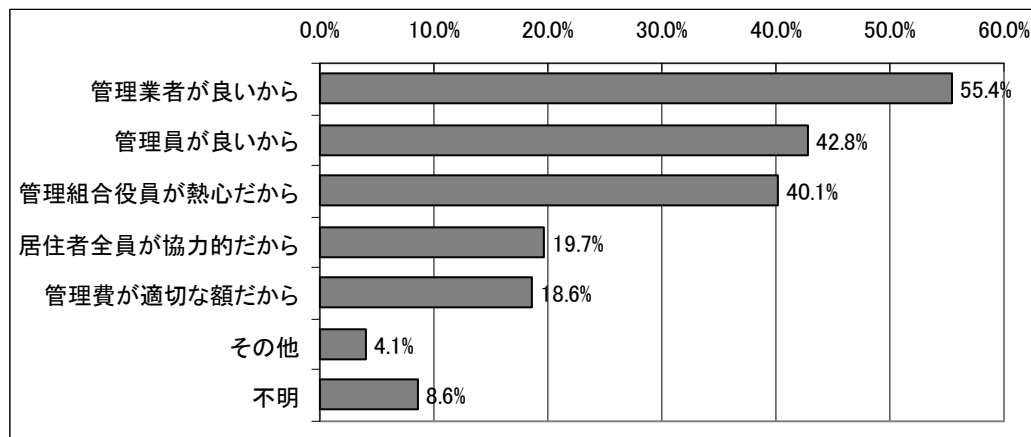


図 018 管理状況に満足している理由

## 021—管理状況に満足していない理由(複数回答)

- ・逆に、管理状況全般に満足していない理由を、019 の項で「やや不満」、「非常に不満」と回答した方に聞いたところ、複数回答で下の図 019 の通りとなりました。
- ・最も多いのは「一部居住者からの協力がいないから」で半数超の 51.9%となっています。満足している理由では第 4 位の 19.7%だったのが、不満の理由では突出して高率となっています。
- ・次いで「管理組合員が不慣れだから」が 24.8%、「管理業者が良くないから」の 24.2%が続きます。
- ・「その他」の理由をあげる方が 20.2%と、満足の理由の場合よりかなり多いことを含め、不満を感じる理由は幅広いものとなっているようです。
- ・以上から、区分所有者の方がマンション生活に満足感を感じるためには、「管理業者、管理員、管理組合役員の方々が、その役割を果たし幅広い問題の解消を図る」ことが必要条件で、かつ居住者全体でこの方たちの活動に協力することで十分な効果を上げるようです。

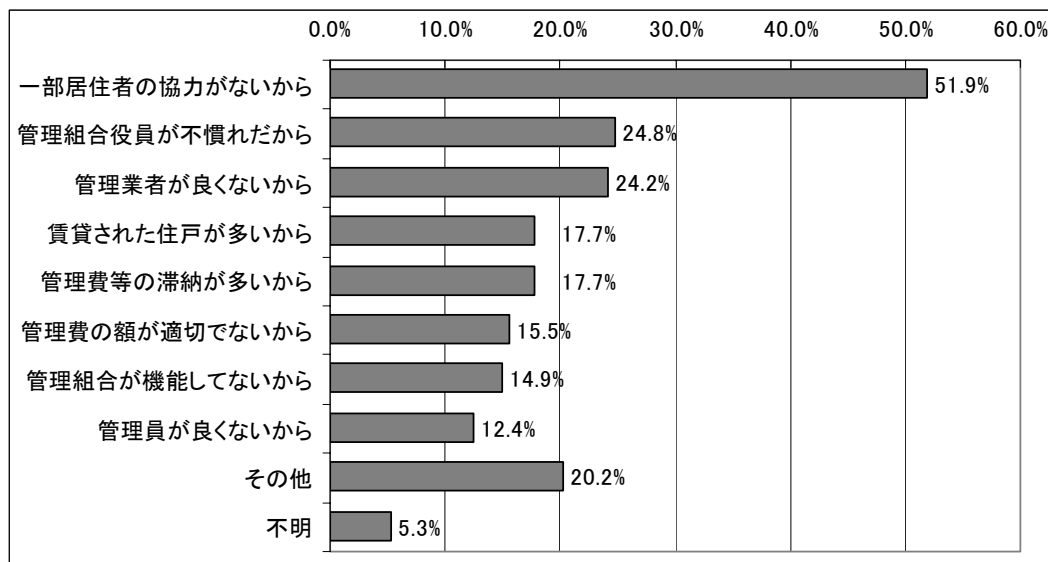


図 019 管理状況に満足していない理由