

管理費滞納と戦う「負資産」マンションにしないために

有料会員限定記事

松浦新 2019年4月28日10時30分

シェア ツイート ブックマーク スクラップ メール 印刷



エンゼルマンション管理部長の大野元さん

負資産時代

平成が始まったころのバブルの時代。日本各地でリゾートマンション（リゾートマン）が飛ぶように売れていた。週末や長期休暇に利用する「憩いの場」であっても、マンションである以上、月々の管理費はかかる。購入から年月がたち、所有者の高齢化や死亡によって使われなくなると、管理費の滞納が起りがちだ。

シリーズ「負資産時代」



性が、新潟県 湯沢町にいる。

バブルの果て

湯沢町のリゾート管理会社エンゼルで管理部長を務める大野元さん(61)にとって、リゾートマンの管理はすなわち滞納問題との戦いだった。

上越新幹線の駅もある日本有数のスキーリゾートとして、バブル期にリゾートマンの建設ラッシュが起きた。町によると、1992年までに58棟の計約1万5千戸が供給された。

大野さんが7年がかかりで再生を手がけた「朝日プラザ・シエスタ苗場」もそんなリゾートマンの一つだ。

完成はバブル真っ盛り90年。建てたのは、全国でマンションやリゾート開発などを手がけていた朝日住建だ。バブルを象徴する会社の一つで、のちに公的資金投入をめぐって日本中を騒然とさせる住宅金融専門会社(住専)からの大口の借り手の1社だった。

シエスタ苗場の物件を販売している最中にバブルは崩壊。朝日住建は経営破綻(はたん)した。債権者たちは争うようにシエスタ苗場の販売中の物件を押さえ、大幅に値下げて売り払ったという。そうした物件をまとめて買ったリゾート会社も破綻し、滞納が急増した。

掃除も行き届かなくなり...

2012年に大野さんが管理を引き継いだとき、シエスタ苗場の196戸のうち85戸、じつに全体の43%の部屋が管理費を滞納していた。滞納物件の内訳はこうだ。

- ①リゾート会社の所有...36室
- ②倒産や清算などした会社の所有...約20室
- ③所有者が死亡...約10室
- ④所有者が介護施設や病院に入るなどして滞納...4~5室
- ⑤行方不明...4~5室
- ⑥連絡がつく人...約10室

滞納額は計約1億3千万円に膨らんでいた。

滞納は、滞納している所有者だけの問題にとどまらない。同じ屋根の下でまじめに管理費を払ってきた所有者にも連鎖する。

シエスタ管理組合理事長の高橋宜男さん(60)は、スキーが好きでシエスタ苗場の物件を買った一人。管理組合のことには全く関心がなかったという。しかし、しだいに管理の状況が悪くなり、掃除も行き届かなくなっていた。「おかしい」と思って管理組合に確認してみると、滞納増で管理不全が生じていることが分かったという。

59条競売とは？

切り離された沖繩

67年前の4月28日、沖繩は米国施政下に置かれました。



注目の有料ニュース

デジタル限定



立ち退き問題に強い弁護士・借主側の初回相談無料

realestatelaw.jp

PR 注目情報



変革する中小企業の未来
3Dプリンター製五月人形が大うけ
テクノロジーで変革に挑戦



【5/12】無料ご招待！
医学部を目指す中高生と家族へ
現役医師・予備校講師が登壇！



無料ご招待！勝ち組に学ぶ
読者のための土地活用セミナー
相続・老後に備えたいアナタへ

3Dプリンター製五月人形が大うけ

テクノロジーで変革に挑戦！

10年分のカレンダーで目標を立てよう

新しい時代の始まりを機会に、宣言を！

食べたい！飲みたい！ガマンしない！

のどごしバグン！オールフリー

落合陽一のパーソナル空間とは？

「人生がフリーアドレス」

料理家・飛田和緒さんの春の食卓！

新しい金麦と相性ぴったりの一皿紹介も

オールドバーとニッポンを語ろう

新進気鋭の狂言方 大藏基誠編

映画『アベンジャーズ・エンドゲーム』

応援するあなたの名前が新聞に残る！！

朝日新聞 金融取材チーム Twitter

管理組合に乗り込んだ高橋さんは、管理会社を替え、滞納している個人や法人を相手に支払いを求める訴訟を起こすなど、様々な手を打った。困り果てて頼んだ大野さんが頼りにした「武器」は [区分所有法 59条](#)だった。どんな法律なのか。

マンションの権利関係を定めた法律で、管理費滞納のように共同生活に支障をきたしている所有者がいる場合、その所有者が持つ物件について、管理組合が競売を申し立てられると定めている。こうして行われる競売は「59条競売」と呼ばれる。

ただ、59条競売を申し立てるには、管理組合の総会で4分の3以上の合意を得なくてはならない。滞納物件が4割を超えてしまっていたシエスタ苗場の場合、4分の3以上の合意を得ることはできない。

奥の手

それでも大野さんはあきらめなかった。目をつけたのは、自治体による「公売」だ。

管理費を滞納している所有者は、自治体への [固定資産税](#) も滞納していることが多い。自治体は税金を回収するため、滞納者の物件を売りに出す「公売」にかけることができる。

まず湯沢町に、シエスタ苗場の滞納物件を公売にかけてもらう。その物件を大野さんが勤めるリゾマン管理会社であるエンゼルが買う。そうすれば管理組合の方針に賛成してくれる所有者の割合が増えていき、4分の3の合意が必要な「59条競売」にかけられる環境が整う、という作戦だ。

それでも問題は残った。所有者が死亡し、相続放棄された物件だ。所有者がいないので競売にかけようにもかけられないのだ。新たな所有者となる、ほかの相続人を探さなくてはならない。探しても出てこない場合、家庭裁判所に「[相続財産 管理人](#)」の選任を申請する。相続人がいない財産を代わりに管理する人で、弁護士や [司法書士](#) になることが多い。裁判所が管理人を選任して、やっと競売にかけることができる。長い道のりだ。

こうして1件1件、地道に競売にかけていく作業を進めてきた。その結果、85戸あった滞納は7年がかりで7戸まで減り、滞納額も計約1600万円まで減った。

管理費下げ、魅力アップ

しかし、それでは終わらない。エンゼルが多くの物件を買い集めた状態になっているので、売って空室を埋めていなくてはならない。そのためにやるべきことは二つ。管理コストを下げて管理費を安くすることと、[マンション](#)の利用価値を高めてアピールすることだ。

管理費は部屋の広さによって異なるが、以前は月額3万7千円前後だったものを2万6千円前後に下げた。

少ない管理費でやっていけるよう、マンション 管理のコストを徹底的に見直した。たとえば共用のジェットバス。かつては平日の人がいない時間帯もお湯を沸かし続けていたが、平日は止め、金曜日から日曜日までオールナイトで使えるようにした。「コストは下がり、利便性も増した」と高橋理事長はいう。

利用価値を高めようと、共有スペースを充実させた。かつてバーラウンジがあったスペースは、図書室や [卓球](#) 台がある子どもの遊戯室に変えた。知人を泊めることができるゲストルームも順次5室まで増やした。ゲストルームに泊まった人が新たなオーナーになってくれる好循環も生まれているという。一時は19室あったエンゼルの所有は2室まで減った。

バブル崩壊から30年近くリゾマンの滞納と格闘している大野さんを動かしているのは「湯沢のリゾマンが『[負動産](#)』とか『[腐動産](#)』などと馬鹿にされるのは看過できない」という気持ちだという。

「住んでいる マンション は回収に行きやすいし、首都圏なら売れることもできる。リゾートは住んでいないので、優先順位が低くなると払える人も払わない。滞納はどんどん膨らんで、物件の価値を大きく落とします。滞納は絶対にやっつける、とって取り組んでいます」([松浦新](#))

関連ニュース

処分に困る空き家やマンション 「負動産時代」が本に
「マイナス価格」処分も 増える廃校、自治体のお荷物に
アパート経営の「時限爆弾」、迫る20年代半ば
土地を放棄できる国ドイツ 「負動産」捨てられない日本



こんな特集も

ビールは泡で選ぶ時代に。神泡好調！サントリープレモル (PR)
3Dプリンター製の人形がママに大うけ！ (PR)
キャッシュレスウィーク開催中！ (PR)
生活導線がすごい...住宅企業の社員が建てた家とは？ (PR)
コーチの財布。持って、返して、開いてみた (アエラストイルマガジン)

PR情報

「令和」新時代に考える！相続対策・土地活用セミナー
3Dプリンター製五月人形が大うけ！テクノロジーで変革に挑戦！！

トップニュース

精子提供者は「職友」、3人で子育て 性的少数者の思い (20:12) 
車のタイヤのバンク、なぜ増え続ける 東名で調べると... (16:12) 

@asahi_kinyuさんのツイート

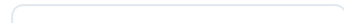
 朝日新聞 金融取材チーム
@asahi_kinyu

強みは「口座直結」 QRコード決済、銀行が新サービス：朝日新聞デジタル
[asahi.com/articles/ASM4R...](#)



 朝日新聞 金融取材チーム
@asahi_kinyu

三井住友銀行が行員への「ノルマ」を事実上なくします。顧客ニーズにあったサービスをしているから評価するそうです。 [asahi.com/articles/ASM4R...](#)



[埋め込む](#) [Twitterで表示](#)

※Twitterのサービスが混み合っている時など、ツイートが表示されない場合もあります。

アクセスランキング

もっと見る

読まれています 昨日のトップ5

低い山でも遭難するの？ 専門家「高い山より危険」
高3カップル、2人きりの自宅 震える彼女に手をかけた
高級時計・カンス宿泊...ゴーン氏、13億円の支出疑い
高速バス、迂回路間違え山道へ 崖っぷち1キロ恐怖の夜
日本のウユニ塩湖？ 大洗サンビーチ 撮影のコツは...

ソーシャルランキング

もっと見る


フェイスブック はてなブックマーク

1 F35、3割飛行できず 1939 |
2 ネット限定層、内閣支持高め 1516 |
3 沖縄と天皇、戦争の記憶 991 |


[Facebook](#) [Twitter](#) | [記者ページ](#)

注目コンテンツ

ご案内

【&w】
スローライフなナマケモノ
写真特集 

【&TRAVEL】
ここにも ふくしま
福島を紹介する新企画<PR> 

【&M】
日本メーカーが新車を発表
NY国際自動車ショーレポート 

【&w】
特典付き観覧券をプレゼント
GW開催『シド・ミード展』 

好書好日
横尾忠則さんの華麗なる交流
芥川賞作家2人とアトリエ鼎談 

論座
上野千鶴子祝辞に反発する人
今日の編集長おすすめ記事 

アエラストイルマガジン