

第3部
管理会社が管理組合を選ぶ
そんなバカな・・・

日本のマンション管理の後進性！！

マンション管理適正化法改正の狙い

マンション3法

区分所有法

法律

管理規約

使用細則

概要

管理組合の
民主的運営

目的

マンション管理適正化法

マンション管理適正化指針

マンション管理士
管理会社・管理業務主任者

マンション管理
(マネジメント)

マンション建替円滑化法

マンション建替え

管理組合主導の
建替え事業

4つの輪でマンション管理は構成されている

管理組合のニーズとは？

適正な管理費と
カスタマイズされた
管理サービス

大規模修繕と
長期修繕計画

管理規約の遵守と
共同生活ルール

マンション保険と
資金運用対策

NPOマン管協会の専門家集団



業務委託の内容

マンション標準管理規約 第33条

- 管理組合は前条に定める業務の全部又は一部をマンション管理業者（適正化法第2条第8号の「**マンション管理業者**」をいう。）等 第三者に委託し、また請け負わせて執行することができる。

管理会社は受託されていない管理規約を
解釈を行う権利と義務があるのか？

管理会社とは？？？

マンション管理適正化法（第2条 定義）

6 管理事務

マンションの管理に関する事務であって、基幹事務（管理組合の会計の収入及び支出の調定及び出納並びにマンション（専有部分を除く。）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整をいう。以下同じ。）を含むものをいう。

★①管理組合の会計の「収入及び支出の調定」

②管理組合の「出納」

③共用部分の「維持又は修繕に関するコンサルティング」

マンション適正化法
基幹事務の再委託制限（第74条）

マンション管理業者は管理組合から委託を受けた管理事務のうち基幹事務についてはこれを一括して他人に委託してはならない。

委託管理の業務フロー
一括管理

管理組合

管理会社

事務管理業務

基幹事務

①会計

②出納

③コンサルティング

管理員業務

警備員業務

清掃業務

建物設備管理業務

各種設備点検業務

各種設備保守業務

委託管理の業務フロー
分散管理

管理組合

管理会社

事務管理業務
基幹事務

- ① 会計
- ② 出納
- ③ コンサルティング

管理員業務
警備員業務
清掃業務

各種設備点検業務

各種業者

建物設備点検
各種設備保守

最近のマンション管理の3つの流れ

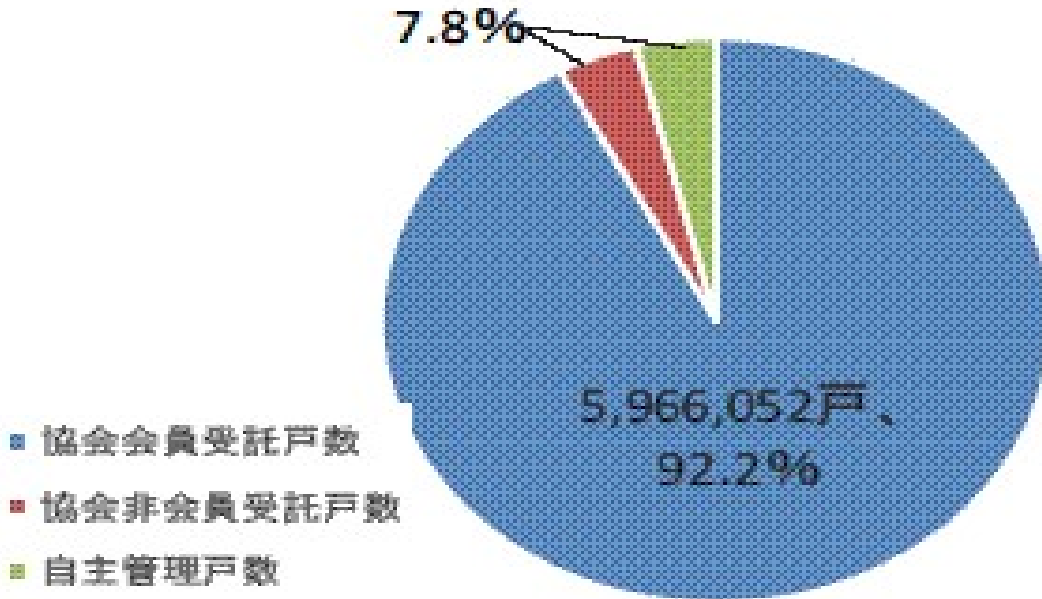
管理会社依存型管理組合：輪番制理事制度を継続している管理組合の大半は管理会社主導型マンション管理運営を行っています。

スラム型管理組合：自立化した管理組合や理事・役員は変貌し、役員が固定化し、スラム型マンション管理運営に変質してきました。

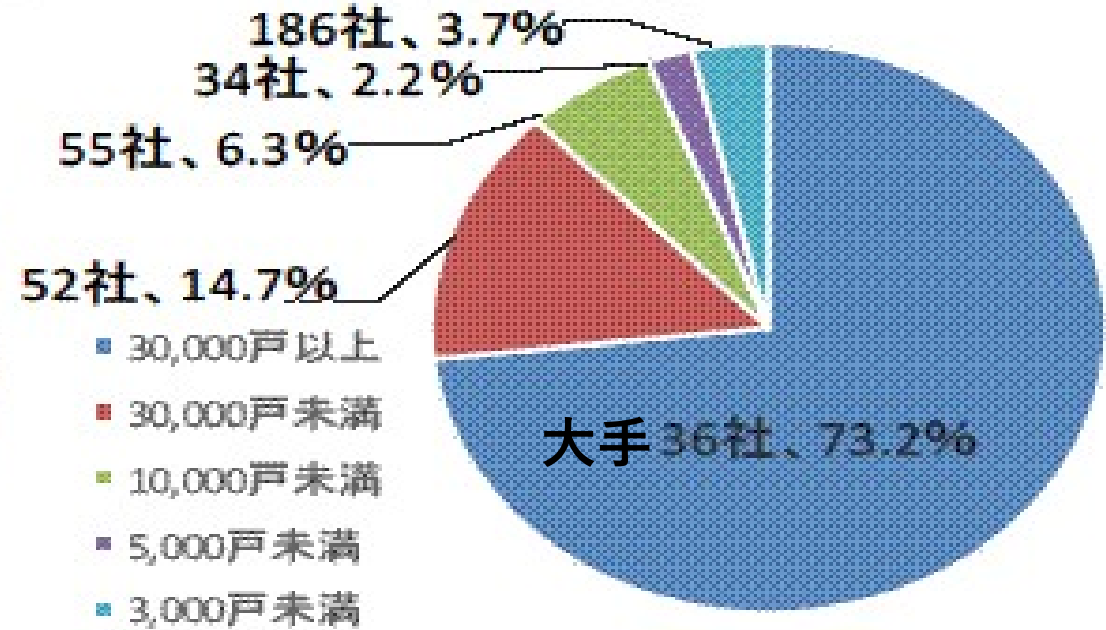
自立型管理組合：自主・自立化した管理組合は文字通りの民主的な管理組合運営と適切なマンション管理を手探りで進めています。

管理会社の寡占化

管理受託戸数における会員・非会員の比率



会員規模別構成比



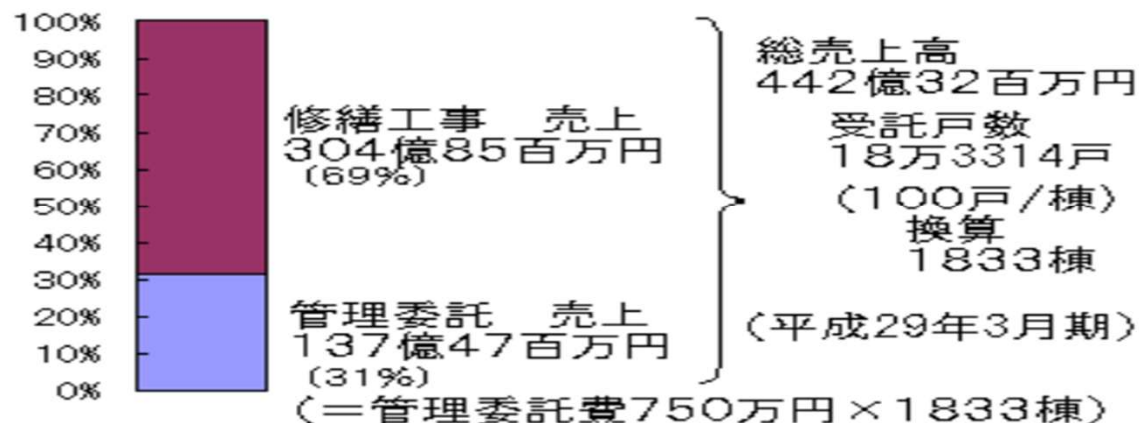
マンションNPOホームページより

全体のわずか18%の業者で全体の9割をカバーしている業界

管理会社の主な売上高は修繕工事

管理会社の売上高構成例

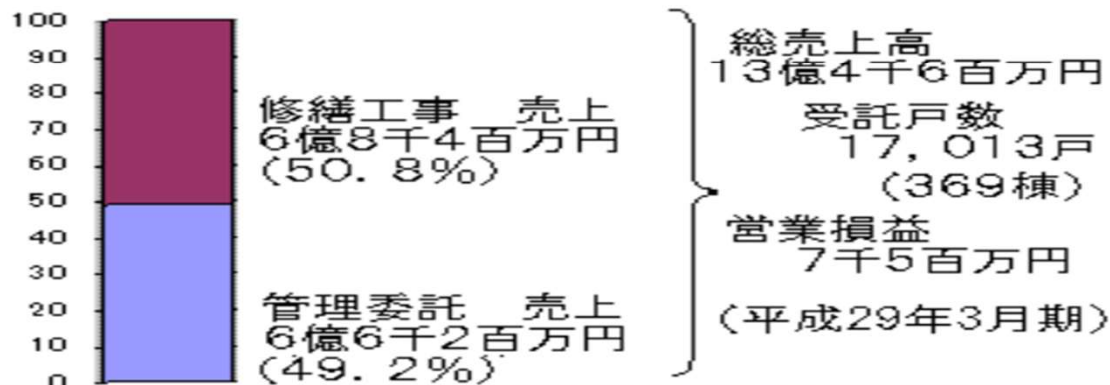
(1) 財閥系大手



管理委託費 (100戸/棟)
750万円の内訳 (年間)

事務管理業務	240万円
管理員業務	290万円
建物・設備管理	210万円
植栽管理	10万円

(2) 中堅デベロッパー系



管理実績
全社合計369件 (17,013戸)
首都圏 230件 (9,774戸)
関西圏 139件 (7,239戸)

管理委託費 (年間)
(100戸/棟) 換算 390万円

大手管理管理会社の狙い、管理認定計画と5段階評価

マンション
管理組合



マンション
管理会社



マンション
管理業協会



情報開示
総会決議

① 評価依頼

認定マンション管理士
認定管理業務主任者

② 管理状態を
チェック

③ 登録申請

④ 審査・仮評価

⑤ 本登録

⑥ 登録証発行



マンションの管理の適正化の推進に関する法律及び マンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和2年法律第62号）

【令和2年6月16日成立、6月24日公布】

背景・必要性

- ◆ 築40年超のマンションは現在の81.4万戸から10年後には約2.4倍の198万戸、20年後には約4.5倍の367万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込み
- ◆ 老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題



法律の概要

マンション管理適正化法の改正

マンション管理の適正化の推進

国による基本方針の策定 【公布後2年以内施行】

国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進 【公布後2年以内施行】

地方公共団体※による以下の措置を講じる ※事務主体は市・区（市・区以外は都道府県）

- **マンション管理適正化推進計画制度** …基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成（任意）
- **管理計画認定制度** …マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定
- **管理適正化のための指導・助言等** …管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等

マンション建替円滑化法の改正

マンションの再生の円滑化の推進

除却の必要性に係る認定対象の拡充 【公布後1年6か月以内施行】

除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加

① 外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等

- ・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に
- ・建替時の容積率特例

② バリアフリー性能が確保されていないマンション等

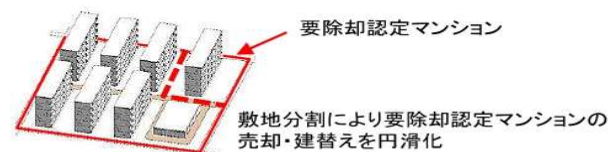
- ・建替時の容積率特例

団地における敷地分割制度の創設 【公布後2年以内施行】

上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設



（建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例）



管理事務の報告 (マンション適正化法第77条①)

①マンション管理業者は管理事務の委託を受けた管理組合に管理者等が置かれているときは、国土交通省令で定めるところにより定期的に、当該管理者等に対し管理業務主任者をして、当該管理事務に関する報告をさせなければならない。

罰則規定がない？

施行規則 (マンション適正化法 88条①②③)

マンション管理業者は法第77条第1項の規定により管理事務に関する報告を行うときは、管理事務を委託した管理組合の事業年度終了後、遅滞なく、当該期間における管理受託契約に係るマンションの管理の状態について次に掲げる事項を記載した管理事務報告書を作成し、管理業務主任者をして、これを管理者等に交付して説明させなければならない。

- ① 報告の対象となる期間
- ② 管理組合の会計の収入及び支出の状況
- ③ 前2号に掲げるもののほか、管理受託契約の内容に関する事項

スラム型管理組合の兆候

マンション管理標準管理規約
第48条 (総会の議決事項)

4. 収支予算及び事業計画

10. 第28条第1項 (修繕積立金) に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取

崩し

2つの議案の総会承認が必要

マンション管理標準管理規約 37条 (役員の実義務) マンション管理標準管理規約 37条の2 (利益相反行為の防止)

第37条 役員は法令、規約及び使用細則その他細則（以下使用細則等という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に應ずる必要経費の支払いと報酬を受けることができる。

第37条の2 役員は次にあげる場合には理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

- 一、役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。
- 二、管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。

背任・横領と、
利益相反の違い



管理組合の権限

理事（長）の権限

権限濫用行為
= 背任

権限逸脱行為
= 横領

利益相反行為だけじゃない最近増えてきた背任・横領行為

役員 の背任・横領行為の兆候 工事費等の理事会一任

背任罪 刑法247法・5年以下の懲役又は50万円以下の罰金

業務上横領罪 刑法253条・10年以下の懲役

管理組合運営の基本原則

公開

公正

公平

マンション管理適正化法の限界

近代行政の倫理と価値観は公正、透明、国民に対する説明責任を基礎としている。

欧米先進国のコンドミニウム管理業者規制法の**管轄は消費者庁**であるが、**日本**のマンション適正化法の**主要管庁は国土交通省不動産・建築経済局不動産課**である。

国土交通大臣は管理組合を指導・勧告・助言するマンション管理適正化推進センター（（公財）マンション管理センター）を設置したが、同センターには管理業者を調査指導する権限を与えていない。
（法91～94条）

（標準管理規約37条2）は管理組合の利益相反行為は管理規約で禁止（防止）しているが、
マンション管理適正化法では管理業者の倫理規定も利益相反禁止規定も設けていない。
換言すれば、我が国のマンション管理適正化法は管理組合にとって不利である。

苦情の解決（マンション適正化法第96条）

- ①（一社）マンション管理業協会は管理組合等から社員の営む業務に関する苦情について解決の申出があったときは、その相談に応じ、申出人に必要な助言をし、その苦情に係る事情を調査するとともに、当該社員に対してその苦情の内容を通知してその迅速な処理を求めなければならない。
- ②前項の申出に係る苦情の解決について必要があるとみとめるときは、当該社員に対し、文書若しくは口頭による説明を求め、又は資料の提出を求めることができる。
- ③管理会社は前項の規定による求めがあったときは正当な理由がないのに、これを拒んではならない。
- ④管理業協会は、第一項の申出、当該苦情に係る事情及びその解決の結果について、管理会社に周知させなければならない。

標準管理委託契約書



**カスタマイズ型
管理委託契約書**

標準管理委託契約書の問題点

マンション管理はマンション管理業務を委託する管理組合と業務を受託する管理会社とは
B(Business)to B(Business)の関係です。

従って、その関係を明確にするためにはカスタマイズされた契約書が必要です。

★解約の申し入れ（マンション標準管理委託契約書 第19条）

マンション標準管理規約書に管理組合と管理会社の双方に3ヶ月前の書面での解約を
認めていますが、この条件では業界の情報に精通していない管理組合は圧倒的に不利です。

少なくとも新しい管理会社や設備業者を探し、選定、引き継ぎに6ヶ月要すると見た方が無難です。その関係を対等にするために管理組合はその相手方に対し少なくとも3ヶ月前に、管理会社はその相手方に対し少なくとも6ヶ月前に書面で解約の申し入れを行うことに変更すべきです。

契約の更新（標準管理委託契約書 第21条）

甲（管理組合）及び乙（管理会社）が更新ではなく解約を行おうとする場合はその旨を申し出る必要はありません。

換言すれば、管理会社が管理組合を困らせようとするれば満了日の数日前に申し出ることも可能ですので、下記に変更すべきです。

乙（管理会社）が本契約を期間満了により終了させる場合で、甲（管理組合）が必要を認めたときは、乙（管理会社）は本契約の有効期間が満了する3ヶ月前までに本契約と同一条件で3ヶ月以上の暫定契約を締結しなければならない。

6ヶ月超の管理費等の滞納者 マンション標準管理委託契約書 別表1 基幹事務 (2) ②

管理費等滞納者に対する督促期間は一般的に6ヶ月が多いですがそれ以降の督促方法は記載されていません。**管理費等の長期滞納は管理不全の大きな原因**ですので早期回収を進めるために下記の事項を追記することを勧めます。

四. 甲（管理組合）は6ヶ月超の滞納者の管理費等滞納者に対する回収を弁護士等に委託する場合は、乙（管理会社）に委任手続きや回収に必要な書類の作成等の業務を委託することができる。その際に甲乙双方が協議した必要経費を甲は乙に支払わなくてはならない。

マンション管理費分析表

マンション名	当該マンション			C.Nマンション			D.Mマンション		
所在地	堺市			大阪府中央区			茨木市		
戸数	89戸			80戸			74戸		
階数	8階			10階			7階		
EV	2基			1基			1基		
築年	26年			8年			45年		
管理会社	デベ系			独立系			独立系		
事務管理	月額	単価	単位	月額	単価	単位	月額	単価	単位
事務管理	225,170円	2,530円	戸	44,000円	550円	戸	55,352円	748円	戸
管理員	352,000円	2,025円	時間	339,900円	1,476円	時間	297,000円	1,627円	時間
日常清掃	121,000円	1,392円	時間	管理員兼務			管理員兼務		
遠隔監視業務（緊急）	19,800円	222円	戸	24,200円	303円	戸	12,100円	164円	戸
一般管理費（業者手数料）	110,000円	1,236円	戸						
事務管理費 合計	827,970円	9,303円		408,100円	5,101円		364,452円	4,925円	
保守・点検	年額	単価	単位	年額	単価	単位	年額	単価	単位
定期清掃	924,000円	154,000円	回（6回）	110,000円	110,000円	回（1回）	132,000円	132,000円	回（1回）
エレベーター	1,584,000円	132,000円	2基（FM）	277,200円	23,100円	1基（POG）	396,000円	33,000円	1基（POG）
緊急受付・監視業務？	396,000円	33,000円	年12回						
建物・設備点検	198,000円	2,225円	戸	29,700円	371円	戸	132,000円	1,784円	戸
機械式駐車場	864,864円	15,444円	台	220,000円	7,857円	台			
簡易専用水道？	104,500円	1,174円	戸						
雑排水管清掃	250,800円	2,818円	戸	192,500円	2,406円	戸	231,000円	3,122円	戸
消防設備機器点検	383,900円	4,313円	戸	170,500円	2,131円	戸	132,000円	1,784円	戸
設備保守費 合計	4,706,064円	344,974円		999,900円	145,866円		1,023,000円	171,689円	

自立管理の業務フロー
管理会社あり

管理組合

NPOマン管協会 理事長代行業務

管理会社

各種業者

会計
出納

管理員業務
警備員業務
清掃業務
建物設備点検業務

コンサル
ティング

建物設備保守業務
各種設備点検業務
各種設備保守業務