

## 第3部

# あなたの管理組合は委託管理？ それとも自立管理を選びますか？

スピーカー：NPOマンション管理者協会  
マンション管理士 増永久仁郎  
弁護士 橋本 匡弘

管理会社がマンションを選ぶ時代が来た

Weekly Toyo Keizai 週刊 東洋経済 2021 11/13 定価730円

刊行26年-11月14日第3種郵便物認可  
第7019号 2021年11月13日発行  
毎週土曜日発行 1114-8111 9502  
ISSN0918-9785

最新トラブル  
& 解決策15

大規模修繕の  
悩みと対策

理事長さんの  
新たな頭痛のタネ

「逃げ出す」管理会社に  
どう対処する？

# マンション 管理 異常事態

# マンション管理適正化法改正による地方公共団体の「管理計画」と マンション管理業協会の5段階評価制度の違い？

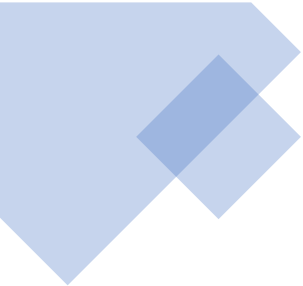


# マンション管理適正化法改正による地方公共団体の「管理計画」と マンション管理業協会の5段階評価制度の違い？



# 目次

- ◆ マンション管理業界の常識のウソ
- ◆ マンション管理適正化法、施行規則の解説
- ◆ マンション管理適正化法改正による地方公共団体の「管理計画」とマンション管理業界の5段階評価制度の違い
- ◆ 委託管理と自力管理の解説

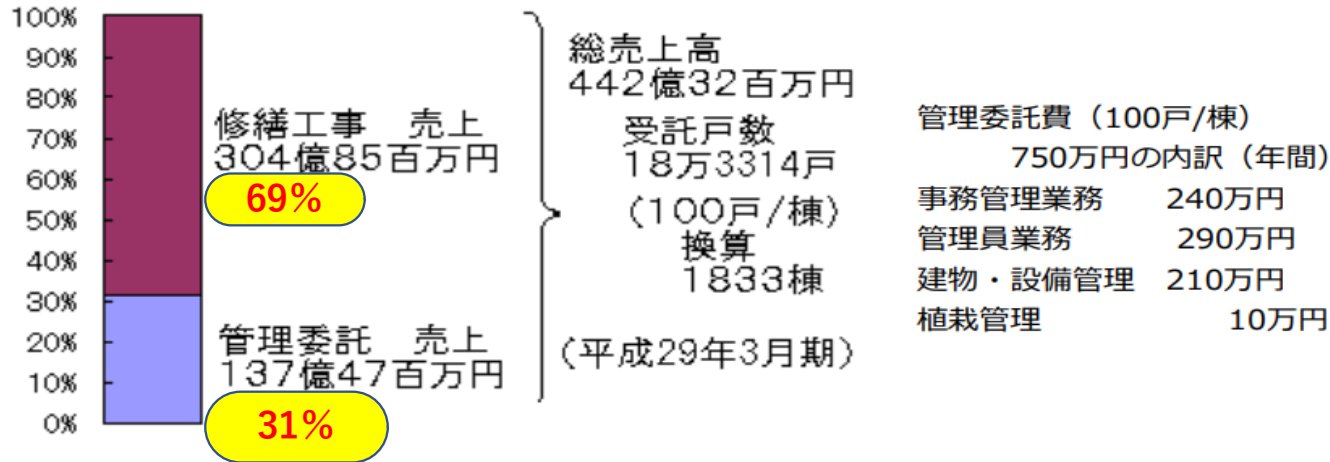


管理会社の主な売上高は  
マンション管理受託業務である？

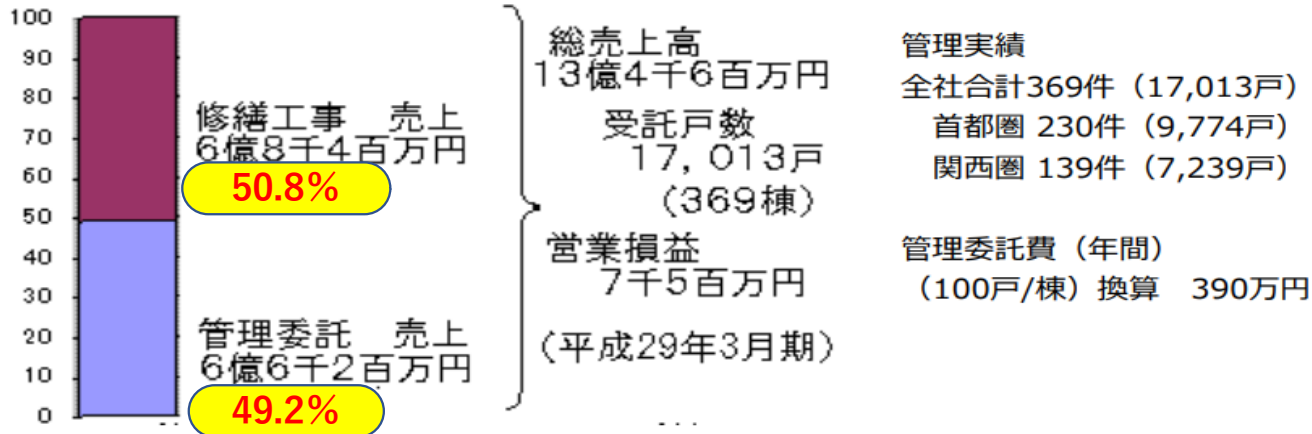


# 管理会社の主な売上高はマンション管理受託業務である？

## (1) 財閥系大手



## (2) 中堅デベロッパー系



## 管理会社の主な売り上げはマンション管理受託業者である？

**長谷工グループ**の管理部門と修繕部門の売上高に占める比率

管理部門（長谷工コミュニティ）：売上高比率：44.5%

修繕部門（長谷工リフォーム）：売上高比率：55.5%

グループ全体の売上高：355億2千5百万円

**大京グループ**の管理部門と修繕部門の売上高に占める比率

管理部門（大京アステージ）：売上高比率：53.3%

修繕部門（大京穴吹建設）：売上高比率：46.7%

グループ全体の売上高：483億8千6百万円

**日本ハウズインググループ**の管理部門と修繕部門の売上高に占める比率

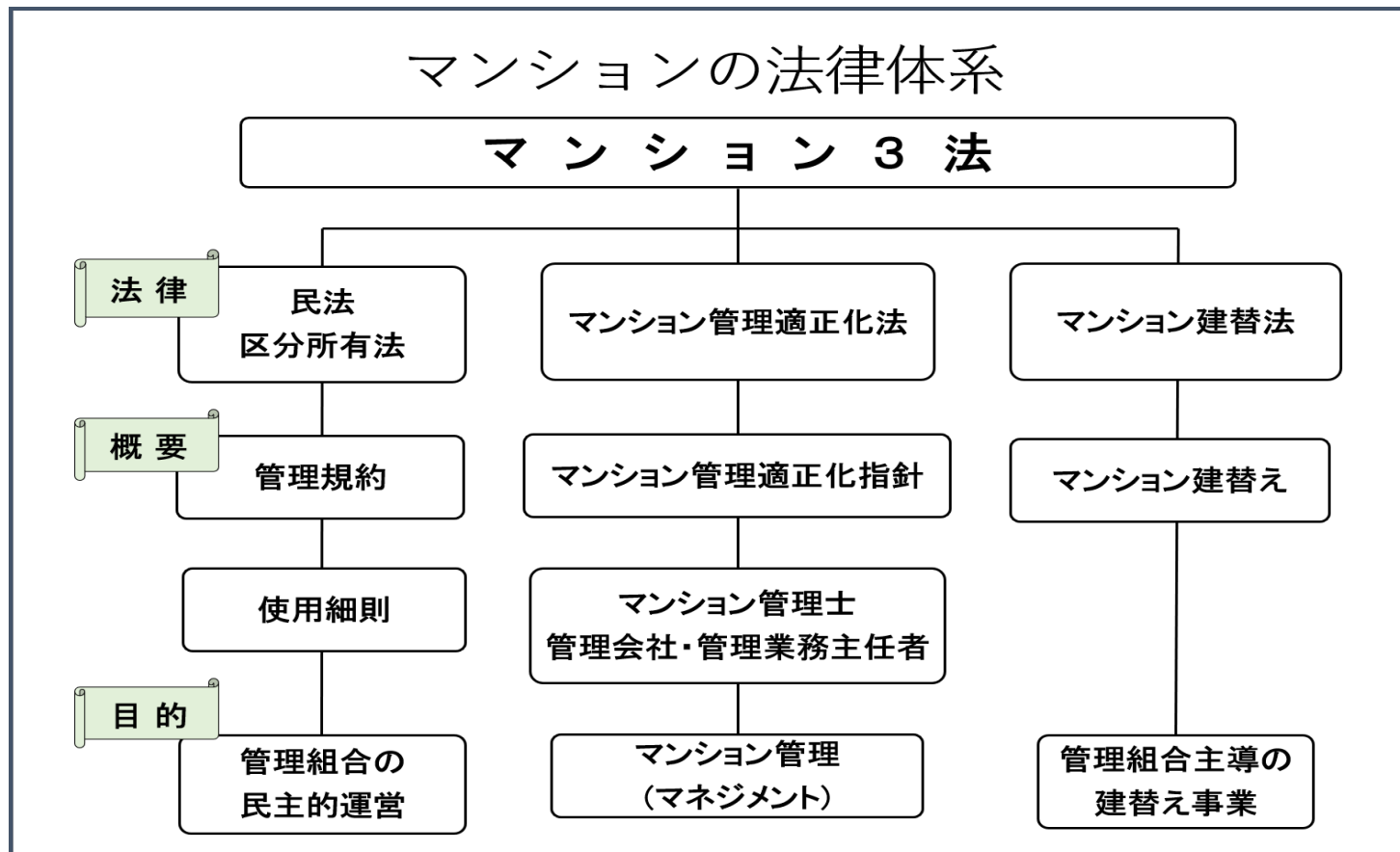
管理部門：売上高比率：51.1%

修繕部門：売上高比率：48.9%

売上高：不明



# マンション三法の解説





管理組合の利益相反行為の防止は  
標準管理規約で定めているが

同様に管理会社の利益相反の防止も  
マンション管理適正化法やマンション管理委託契約書  
で定めている？

管理組合の利益相反行為の防止は標準管理規約で定めているが、同様に管理会社の利益相反の防止もマンション管理適正化法やマンション管理委託契約書で定めている？

②国交省は利益相反行為の防止措置として、管理組合には標準管理規約 3 7 条 2 で「管理組合役員利益相反取引の防止」規定を追加したが、一方では管理会社が行う利益相反行為の禁止規定を標準管理委託契約書では設けなかった。

双方代理と自己契約

管理組合と管理会社は管理委託契約を通じて管理組合の利益を追及する業務を受託しているため、管理会社は自らの利益のために代理行為を行ってはならず（**自己契約の禁止 民法 108 条**）、管理会社以外の第三者の代理行為を行う事も禁じられている（**双方代理の禁止 同条**）。

しかしながら、現在、大規模修繕工事に関する多くの不正な取引は自己契約・双方代理契約の禁止という重大な要因をはらんでいる。


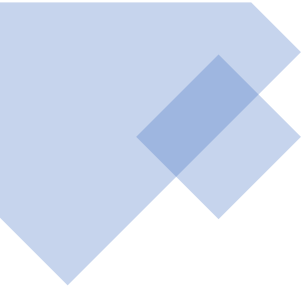
# 区分所有法には罰則規定がある？橋本弁護士

## 第三章 罰則

### (註) 第七十一条

次の各号のいずれかに該当する場合には、その行為をした**管理者、理事、規約を保管する者、議長又は清算人**は、二十万円以下の過料に処する。

- 1) 第三十三条 (規約の保管及び閲覧等)
- 2) 第四十二条 (議事録の作成・記載・記録等)
- 3) 第四十三条 (規定の報告・虚位の報告)
- 4) その他


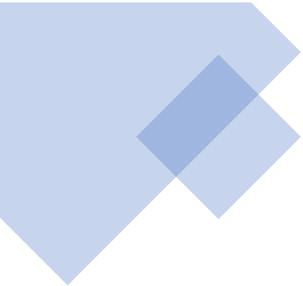


日本のマンション管理に関する法整備は  
欧米諸国と同一レベルである？

# 日本のマンション管理に関する法整備は 欧米諸国と同一レベルである？

## 欧米の管理業者規制法

管理業務の委託を受けている管理組合から管理会社が修繕工事を受注する利益相反取引は、信頼で成り立つ委任関係を破壊する点から倫理的に許されない。欧米では利益相反行為は法で規制されている。



大規模修繕工事のコンサルティング業務  
（設計管理士・工事監理等）は  
**1級建築士の資格**が必要である？

大規模修繕工事のコンサルティング業務（設計管理士・工事監理等）は1級建築士の資格が必要である？

1

(註)

## 建築基準法第2条十四

大規模の修繕 建築物の主要構造部の一種について行う過半の修繕をいう

(一級建築士でなければできない設計又は工事監理)

第三条 2 建築物を増築し、改築し、又は建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をする場合には、当該増築、改築、修繕又は模様替に係る部分を新築するものとみなして前項の規定を適用する。



## 大規模修繕工事のコンサルティング業務（設計管理士・工事監理等）は1級建築士の資格が必要である？

2

### 建築基準法第6条

建築主は、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の**大規模の修繕**若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定（この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定（以下「建築基準法令の規定」という。）その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。以下同じ。）に適合するものであることについて、**確認の申請書**を提出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。当該確認を受けた建築物の計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をして、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合も、同様とする。



長期修繕計画書は過去のデータに  
基づいた緻密な資料である？

## 長期修繕計画書は過去のデータに基づいた緻密な資料である？

### 計画修繕工事とは

#### 【用語の定義】

- ①修繕工事：現状レベルを新築当初のレベルまで回復させる工事
- ②改修工事：修繕及び改良（グレードアップ）により、性能を向上させる工事
- ③計画修繕工事：長期修繕計画に基づいて計画的に実施する修繕工事及び改修工事
- ④大規模修繕工事：建物の全体、又は複数の部位について行う計画的修繕工事
- ⑤修繕積立金：計画修繕工事に要する費用に充当するための積立金

（参照：資料1 長期修繕計画作成ガイドライン）



# マンション管理適正化法及び 施行規則の解説

# マンション管理適正化法、施行規則の解説

## 1) マンション管理業者とは？

### (定義) 第二条

**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。

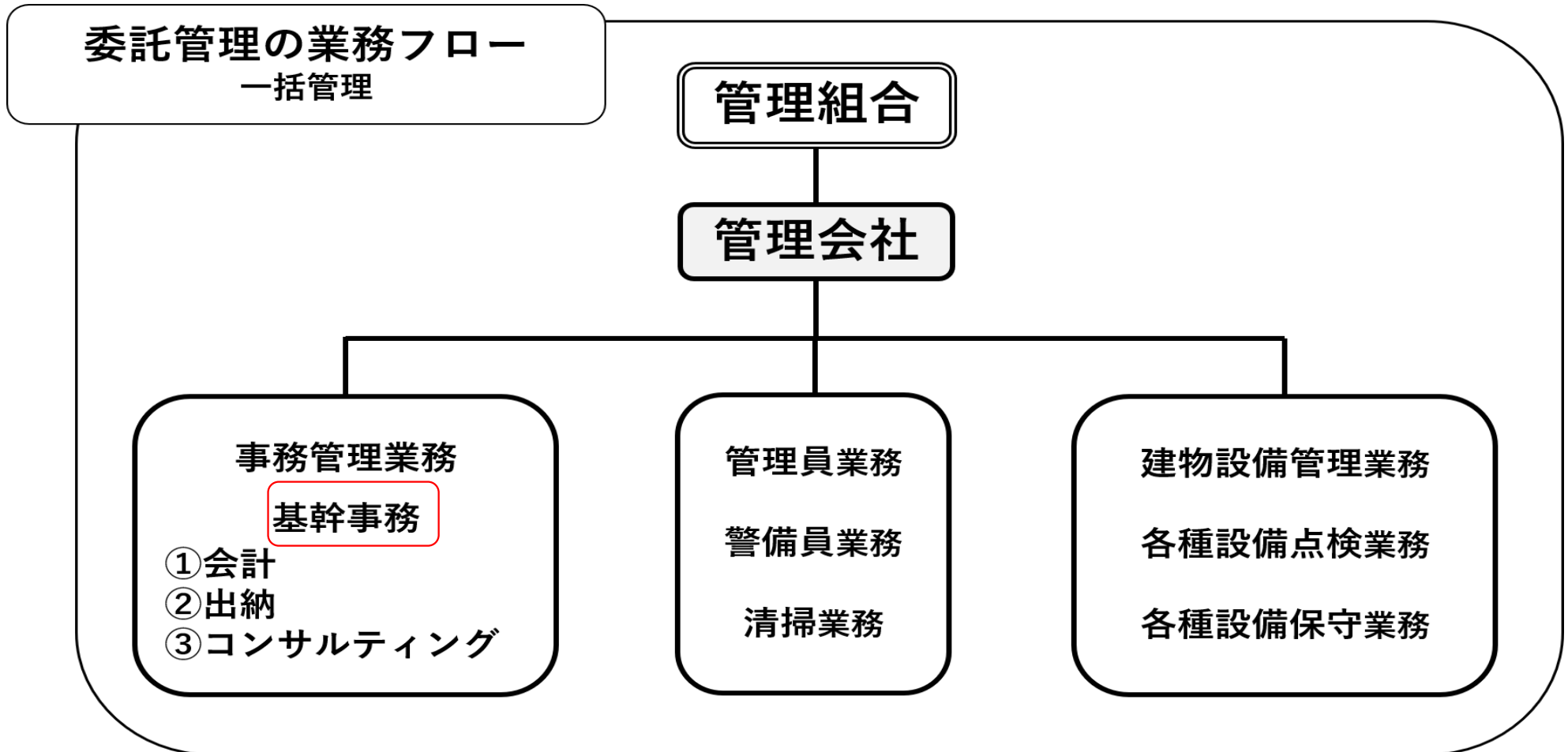
**マンション管理業者** 第四十四条の登録を受けてマンション管理業を営む者をいう。

### (再委託の制限)

第七十四条 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。**

※基幹事務とは…適正法第二条6項

# 委託管理と自力管理の解説



# マンション管理適正化法、施行規則の解説

## 2) 罰則規定（業務停止命令）

### マンション管理適正化法 82条（業務停止命令）

第72条第1項～第3項、第5項…重要事項の説明及び管理業務主任者の記名押印

第77条第1項若しくは第2項…管理事務の報告

第80条…秘密保持義務

第88条第1項…従業者証明書の携帯

登録の失効に伴う業務の終了)

第八十九条…マンション管理業者の登録がその効力を失った場合には、当該マンション管理業者であった者又はその一般承継人は、当該マンション管理業者の管理組合からの委託に係る管理事務を結了する目的の範囲内においては、なおマンション管理業者とみなす。

# マンション標準管理委託契約書？ 橋本弁護士

## (解約の申入れ)

第19条 前条の規定にかかわらず、甲及び乙は、その相手方に対し、少なくとも**三月前**に書面で解約の申入れを行うことにより、本契約を終了させることができる。

## (契約の更新)

第21条 甲又は乙は、本契約を**更新**しようとする場合、本契約の有効期間が満了する日の**三月前**までに、その相手方に対し、書面をもって、その旨を申し出るものとする。

2 本契約の更新について申出があった場合において、その有効期間が満了する日までに更新に関する協議がととのう見込みがないときは、甲及び乙は、本契約と同一の条件で、期間を定めて暫定契約を締結することができる。



# マンション標準管理委託契約書

## (管理事務室等の使用)

**第7条** 甲は、乙に管理事務を行わせるために不可欠な管理事務室、管理用倉庫、清掃員控室、器具、備品等(次項において「管理事務室等」という。)を無償で使用させるものとする。

2 乙の管理事務室等の使用に係る費用の負担は、次のとおりとする。

- 一 ○○○○費 甲(又は乙)の負担とする。
- 二 ○○○○費 甲(又は乙)の負担とする。
- 三 ○○○○費 甲(又は乙)の負担とする。
- 四 ○○○○費 甲(又は乙)の負担とする。

# マンション管理適正化法改正による地方公共団体の「管理計画」と マンション管理業協会の5段階評価制度の違い？

資料3

## マンション管理適正化法の改正概要

---

 国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

# マンション管理の新制度の概要

# 基本方針・管理適正化指針の概要（案）

## ○ 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（概要）（案）

### 一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項

管理組合、国、地方公共団体等の役割

- (1) 管理組合の役割
- (2) 国の役割
- (3) 地方公共団体の役割
- (4) マンション管理士及びマンション管理業者の役割

### 二 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項

#### ※管理適正化指針

### 三 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項

- 1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向
- 2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項
  - (1) 管理組合の運営
  - (2) 管理規約
  - (3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化
  - (4) 管理組合の経理
  - (5) 長期修繕計画の策定及び見直し等
  - (6) 発注等の適正化
  - (7) 良好な居住環境の維持及び向上
  - (8) その他配慮すべき事項
- 3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項
- 4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

### 四 マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

### 五 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項

### 六 マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項

- 1 マンションの管理の適正化に関する目標
- 2 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項
- 3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項
- 4 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（都道府県等マンション管理適正化指針）に関する事項
- 5 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項
- 6 計画期間
- 7 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

### 七 その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

- 1 マンション管理士制度の一層の普及促進
- 2 管理計画認定制度の適切な運用
- 3 都道府県と市町村との連携
- 4 建築基準法に基づく命令等の措置
- 5 修繕工事及び設計コンサルタントの業務の適正化
- 6 ICT化の進展への対応

## ①助言・指導・勧告、②管理計画認定の基準等の概要（案）

助言・指導・勧告を行う判断基準の目安	管理計画認定の基準
○ <b>管理組合の運営</b>	
管理者等が定められていない 集会（総会）が開催されていない	管理者等が定められている 集会（総会）や理事会が定期的に行われている
○ <b>管理規約</b>	
管理規約が存在しない	管理規約が作成されており、必要に応じて改正されている ・管理規約にて下記について定めている ・緊急時等における専有部の立入り 管理組合の財務 管理に関する情報の提供 区分所有者または居住者が変更となった場合の届出
○ <b>管理組合の経理</b>	
管理費と修繕積立金の区分経理がされていない	管理費と修繕積立金の区分経理がされている 管理費や修繕積立金の滞納に適切に対処されている
○ <b>長期修繕計画の策定及び見直し等</b>	
修繕積立金が積み立てられていない	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 25年以上かつ大規模修繕工事が2回以上含まれる計画期間となる長期修繕計画が作成されている</li> <li>・ 長期修繕計画に基づいて修繕積立金が設定されている</li> <li>・ 長期修繕計画が五年以内に作成又は見直しがされている</li> <li>・ 修繕積立金の積立について、下記の内容を満たすものとなっている               <ul style="list-style-type: none"> <li>積立額が著しく低額でないこと</li> <li>将来の一時金の徴収を含まないこと</li> <li>将来の増額が予定されている場合、その増額についてあらかじめ合意されていること</li> </ul> </li> </ul>
○ <b>その他</b>	
	区分所有者名簿、居住者名簿が適切に備えられている 都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものである

# マンション管理適正化法改正による地方公共団体の「管理計画」と マンション管理業協会の5段階評価制度の違い

## 情報開示の場合

管理組合体制

管理組合収支

建築・設備

耐震診断

生活関連



情報開示で、市場※価値向上！

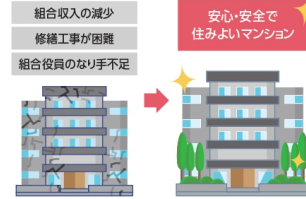


2022年4月

# マンション管理適正評価制度がはじまります。

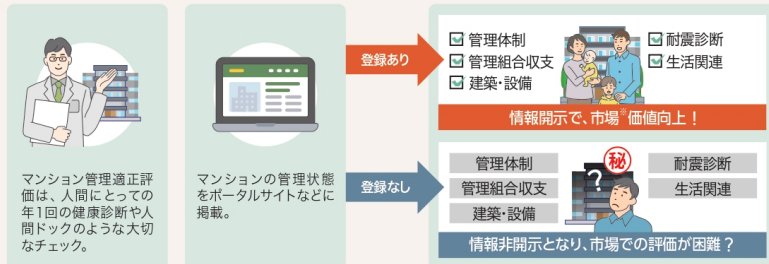
現在、分譲マンションは全国に約675.3万戸\*あり、近年では毎年約10万戸\*の新しいマンションが供給されています。一方、築40年を超えるものが103.3万戸\*以上あると言われ、スラム化したマンションの老朽化も問題になっています。これからは「マンション管理適正評価制度」を通して定期的に管理状態をチェックし、お住まいのマンションの管理・運営・資産価値の向上を図っていきましょう。

※国土交通省「マンションに関する統計・データ等」(2020年末時点)より [https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000058.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000058.html)



## マンション管理適正評価制度とは？

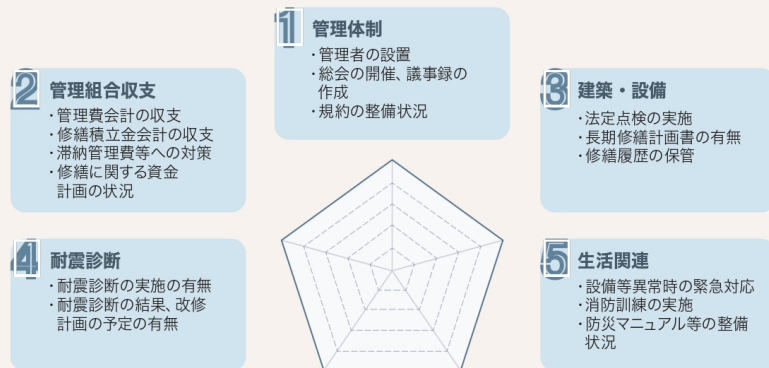
マンションの管理状態や管理組合運営の状態を6段階で評価し、インターネットを通じて情報を公開します。評価は毎年更新されます。



※市場とは、売買・流通、融資、保険等

## 何を評価するの？

マンションの管理状態を5つのカテゴリーに分類し、ソフト面(現在の管理組合運営など)とハード面(建物/設備の維持管理)の両面から、30項目について現状を評価していきます。



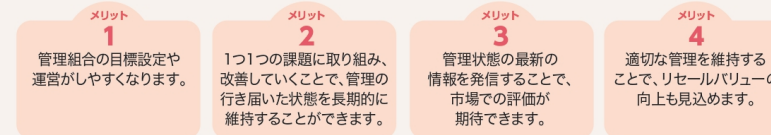
## 6段階でマンションの管理状態を評価。

マンションの管理状態の評価は、各項目の点数を足した合計点により、6段階で表示します。評価の有効期間は1年間。管理評価が市場価値へ反映されることが期待できます。



## 制度を活用するメリットは？

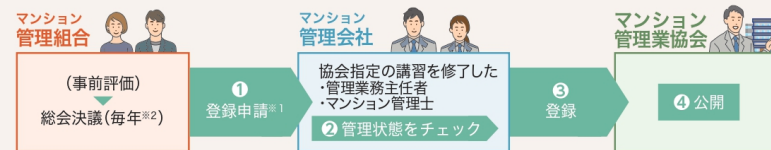
1年ごとの管理状態のチェックで、お住まいのマンションの改善点を把握できるため、次のようなメリットがあります。



## 登録・申請するには？

まずはマンション管理組合からマンション管理会社へ登録申請\*1します。マンション管理業協会指定の講習を修了した管理業務主任者、マンション管理士が管理状態をチェックし、評価結果の登録を行います。その後、マンション管理業協会のサイトに公開されます。

## マンション管理適正評価制度への登録・申請プロセス



※1:登録(・更新)申請には、別途費用がかかります。 ※2:1年ごとに更新が必要となります。



「マンション管理適正評価制度」の最新情報はホームページで順次お知らせしています。ぜひご覧ください。  
<http://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/>

【一般社団法人マンション管理業協会】  
1979年に建設大臣の許可を得て設立された日本で唯一の分譲マンション管理会社の団体です。  
2021年末現在、352社が協会に加入し、会員社による管理受託のシェアは9割以上を占めます。





## 何を評価するの？

マンションの管理状態を5つのカテゴリーに分類し、ソフト面（現在の管理組合運営など）とハード面（建物／設備の維持管理）の両面から、30項目について現状を評価していきます。

### 2

#### 管理組合収支

- ・管理費会計の収支
- ・修繕積立金会計の収支
- ・滞納管理費等への対策
- ・修繕に関する資金計画の状況

### 1

#### 管理体制

- ・管理者の設置
- ・総会の開催、議事録の作成
- ・規約の整備状況

### 3

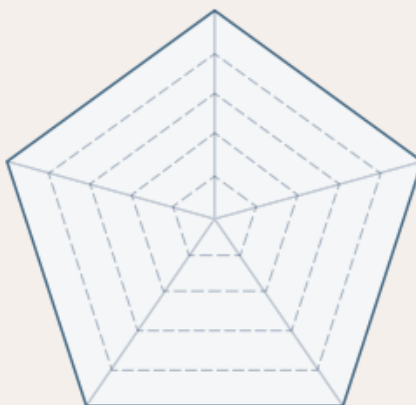
#### 建築・設備

- ・法定点検の実施
- ・長期修繕計画書の有無
- ・修繕履歴の保管

### 4

#### 耐震診断

- ・耐震診断の実施の有無
- ・耐震診断の結果、改修計画の予定の有無

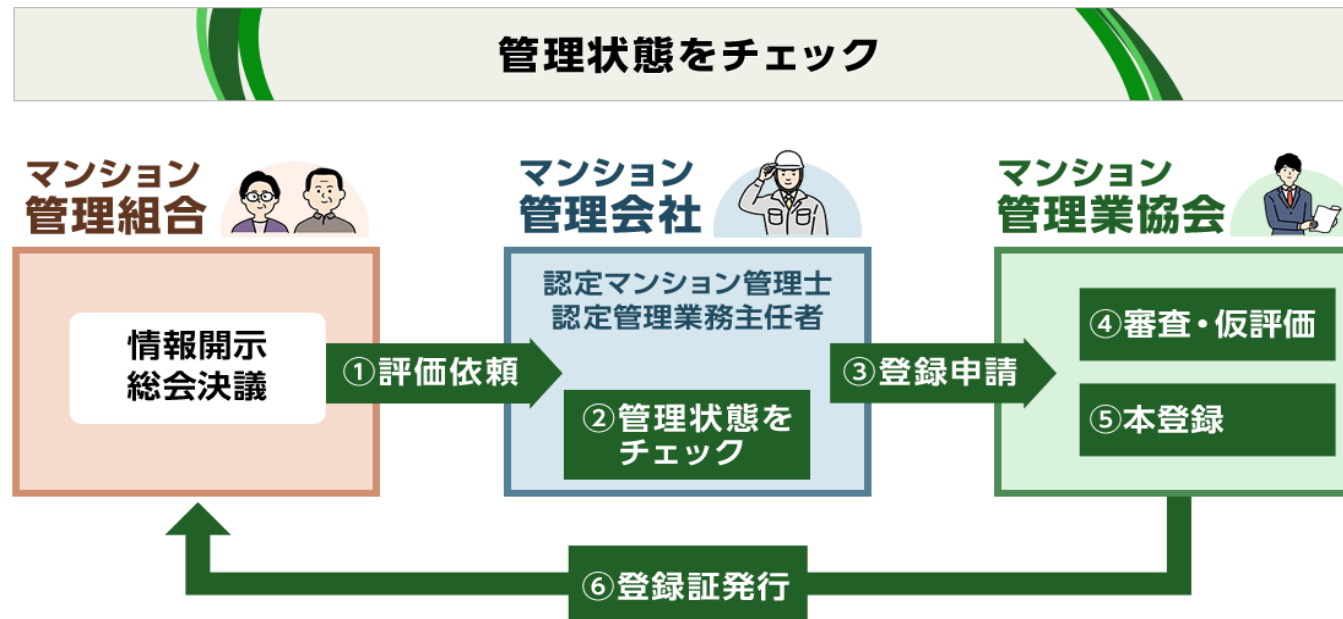


### 5

#### 生活関連

- ・設備等異常時の緊急対応
- ・消防訓練の実施
- ・防災マニュアル等の整備状況

# マンション管理適正化法改正による地方公共団体の「管理計画」と マンション管理業協会の5段階評価制度の違い



- ① 評価依頼…マンションの評価をマンション管理組合からマンション管理会社へ依頼します。
- ② 管理状態をチェック…認定者IDを発行、登録システムを利用し、評価シートの作成を行います。
- ③ 登録申請…認定マンション管理士・認定管理業務主任者が評価結果の登録を依頼します。
- ④ 審査・仮評価…審査、仮評価を行います。
- ⑤ 本登録…評価結果を物件管理情報システムに登録します。
- ⑥ 登録証発行…マンション管理協会からマンション管理組合様へ、評価結果をお知らせいたします。



# 委託管理と自力管理の解説

# 委託管理と自力管理の解説

## 委託管理の業務フロー 一括管理

管理組合

管理会社

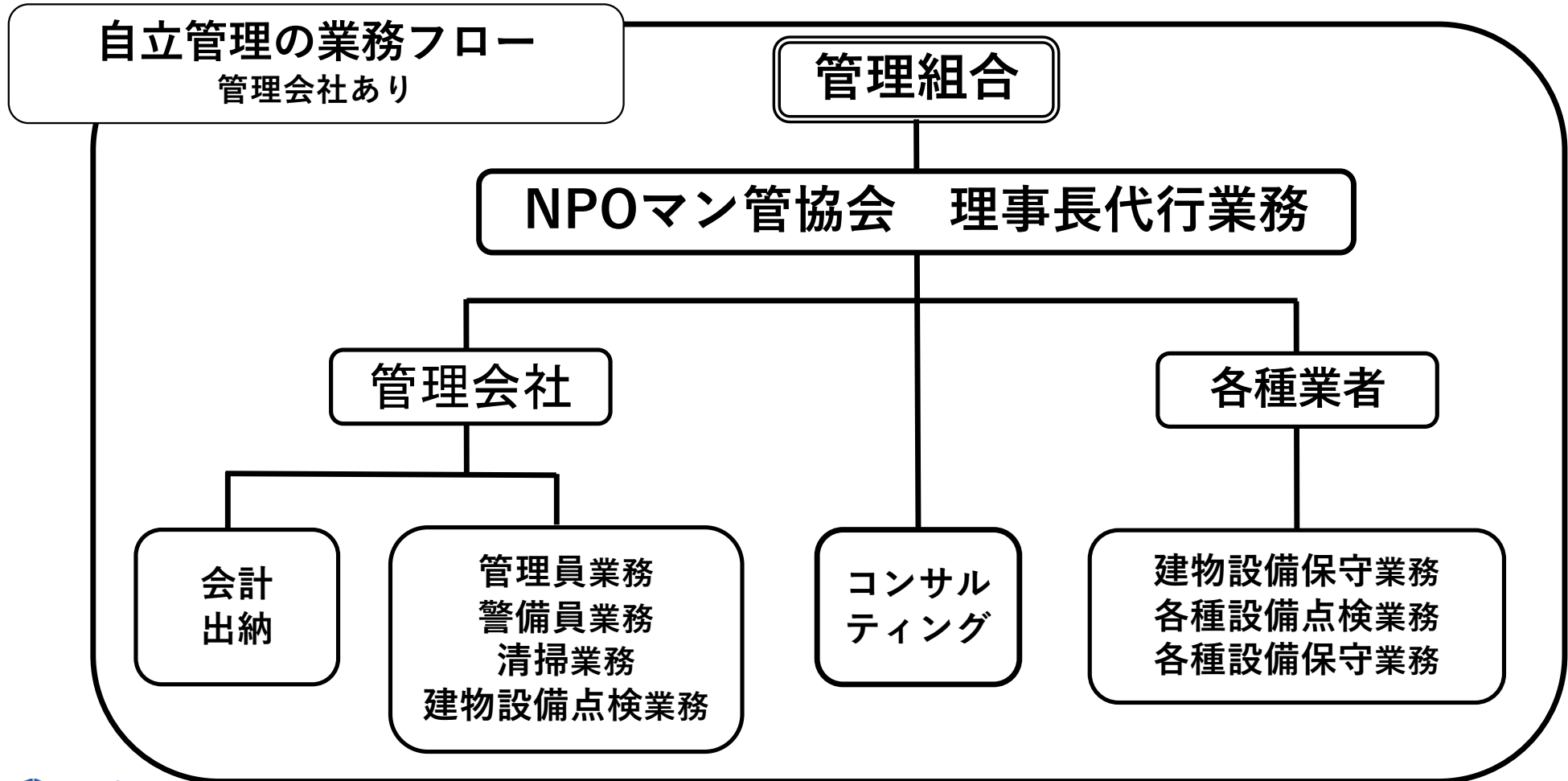
事務管理業務  
基幹事務

- 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

# 委託管理と自力管理の解説



## 第4部

# 質問タイム