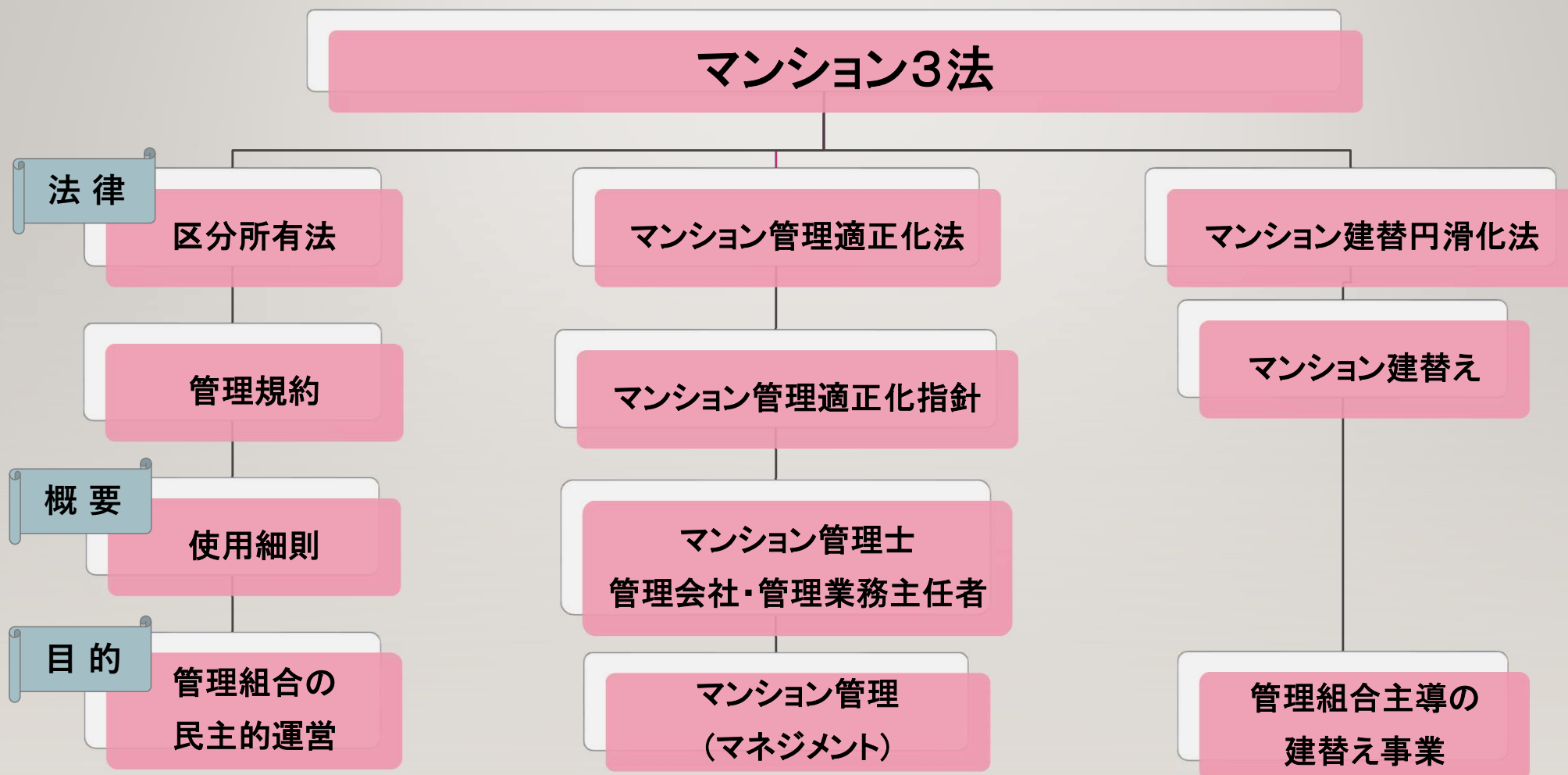


第3部

これからのマンション管理について
～マンション管理適正化法改正の狙い

1. マンション3法



2. 4つの輪

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

3. 管理組合の業務①

標準管理規約 第32条（業務）

管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。

（業務）

1. 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第48条において「**組合管理部分**」という。）の**保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理**
2. 組合管理部分の修繕
3. 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理
4. 建替え等に係る合意形成と必要となる事項の調査に関する業務
5. 適正化法第103条第1項に定める、**宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書**の管理
6. 修繕等の履歴情報の整理及び管理等

4. 管理組合の業務②

標準管理規約 第32条（業務）

7. 共用部分等に係る火災保険、地震保険その他の損害保険に関する業務
8. 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
9. 敷地及び共用部分等の変更及び運営
10. 修繕積立金の運用
11. 官公署、町内会等との渉外業務
12. マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務
13. 広報及び連絡業務
14. 管理組合の消滅時における残余財産の清算
15. その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務

5. 管理業務の委託

標準管理規約 第33条（業務の委託等）

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、又は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の
解釈を行う権利と義務があるのか？

6. 大規模修繕工事と計画修繕工事の違い

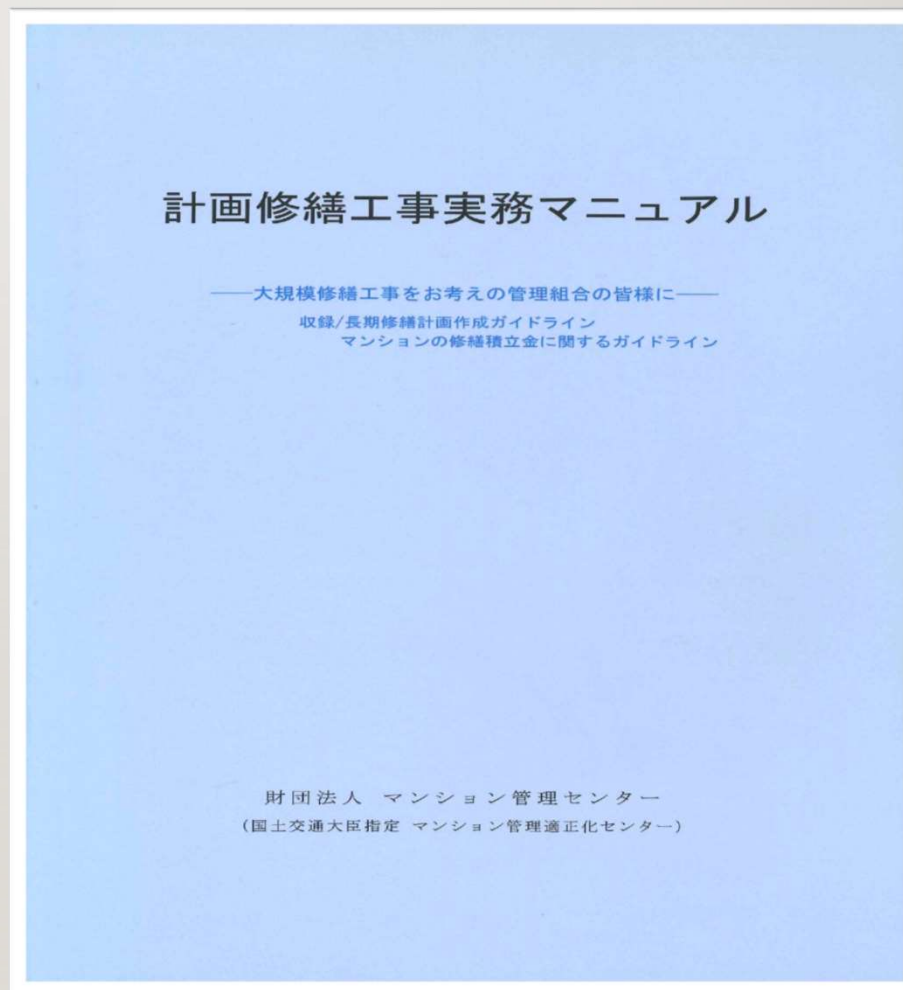
標準管理規約 第48条（総会の議決事項）

**10. 修繕積立金の取崩し
一定年数の経過ごとに計画的に行
う修繕（第28条第1号）**

7. 大規模修繕工事と計画修繕工事の違い②

計画修繕工事实務
マニュアル

財団法人マンション管理センター
(国土交通大臣指定
マンション管理適正化センター)



8. 大規模修繕工事と大規模な修繕工事の違い

建築基準法

第2条14.

大規模の修繕 建築物の**主要構造部**の一種以上について行う
過半の修繕をいう。

第2条15.

大規模の模様替 建築物の**主要構造部**の一種以上について行う
過半の模様替をいう。

建築基準法

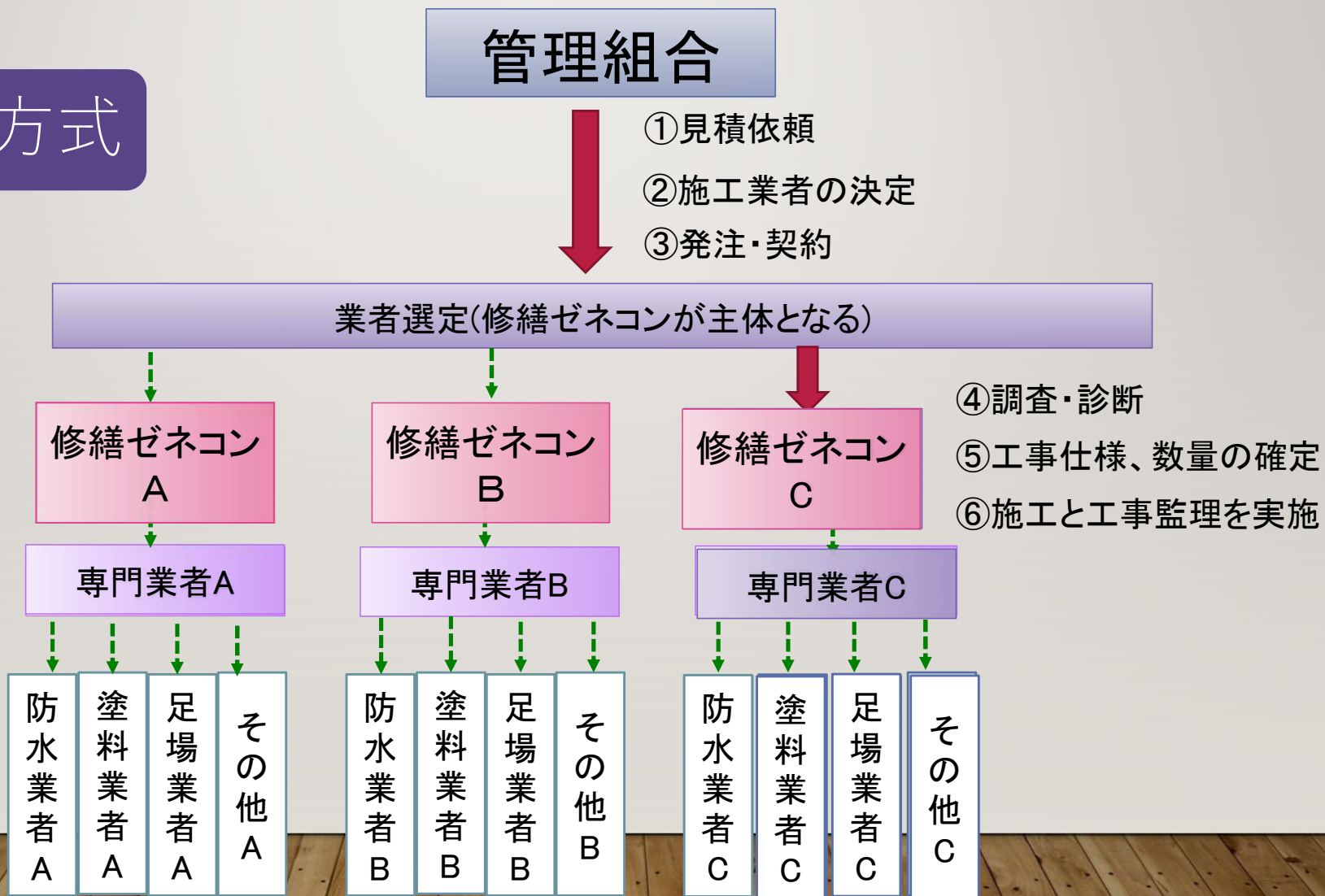
第6条 建築物の建築等に関する**申請及び確認（確認申請）**

建築士法

第3条 一級建築士でなければできない**設計又は工事監理**

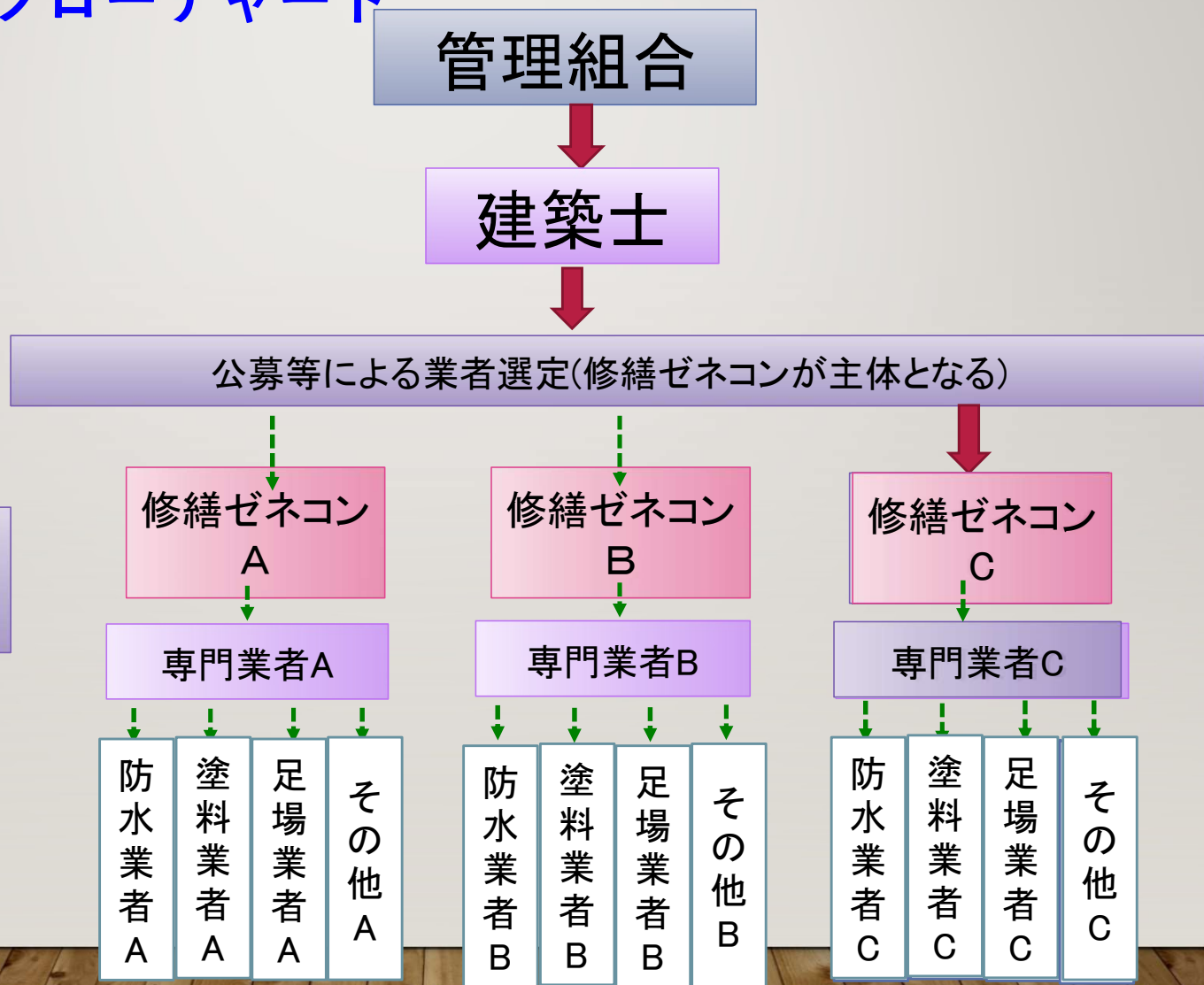
9. 責任施工方式のフローチャート

責任施工方式



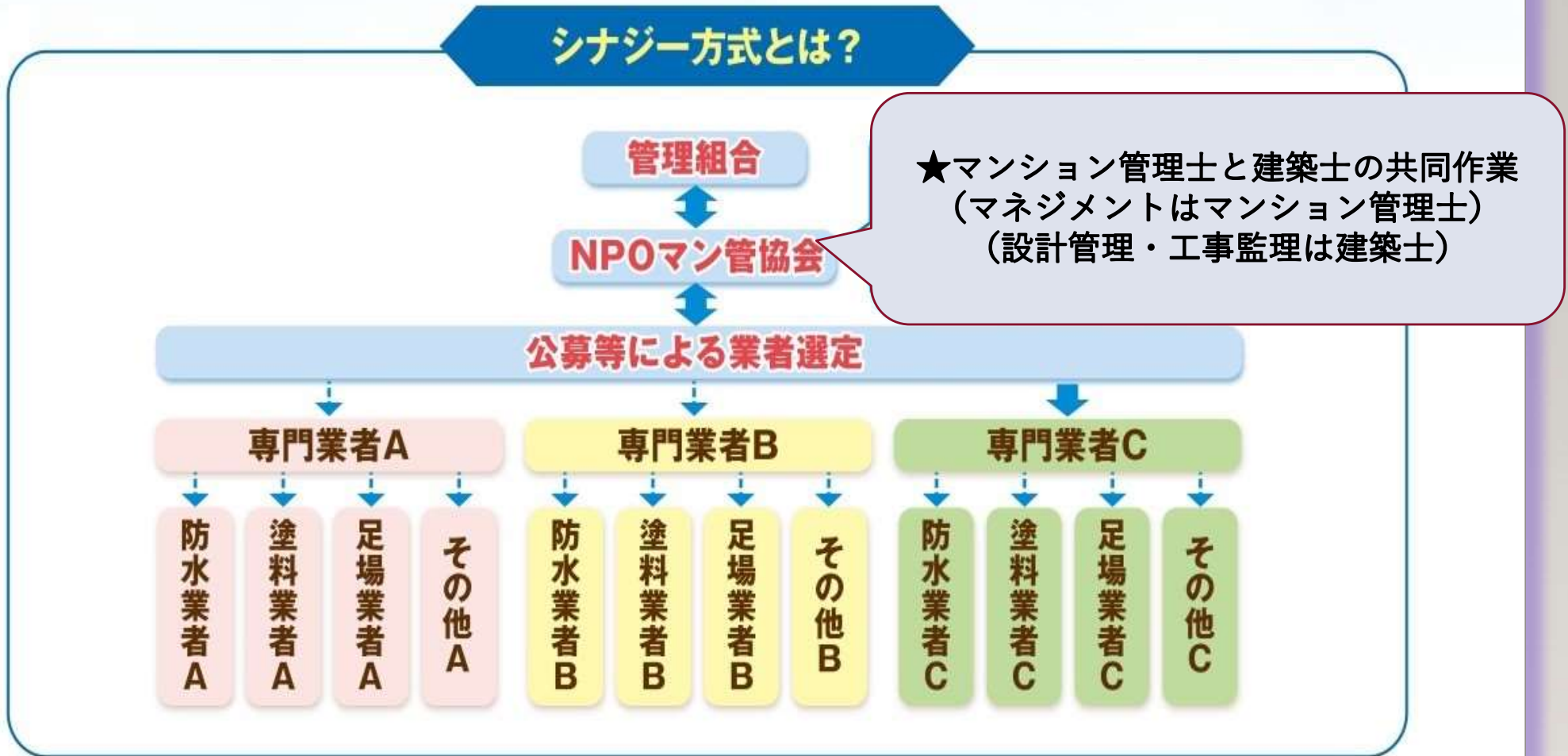
10. 設計監理方式のフローチャート

設計管理方式



★設計管理・工事監理を委託
※監理とは(監督管理)の略称
※マネジメントは誰が行うのか？

11. シナジー工法のフローチャート



1 2 - ① . 損害保険

標準管理規約 第 3 2 条 (管理組合の業務)

**7. 共用部分等に係る火災保険、
地震保険その他の損害保険に関する業務**

12 - ② . 損害保険

区分所有法 共用部分の管理 第18条4

共用部分につき損害保険契約をすることは、共用部分の管理に関する事項とみなす。

区分所有法 権限 第26条2

管理者は、その職務に関し、区分所有者を代理する。第18条第4項（第21条において準用する場合を含む。）の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領についても、同様とする。

1 2 - ③ . 損害保険

マンション標準管理規約 第24条 損害保険

区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

2. 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。

1 3. 管理会社の定義

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」

14. マンション適正化法

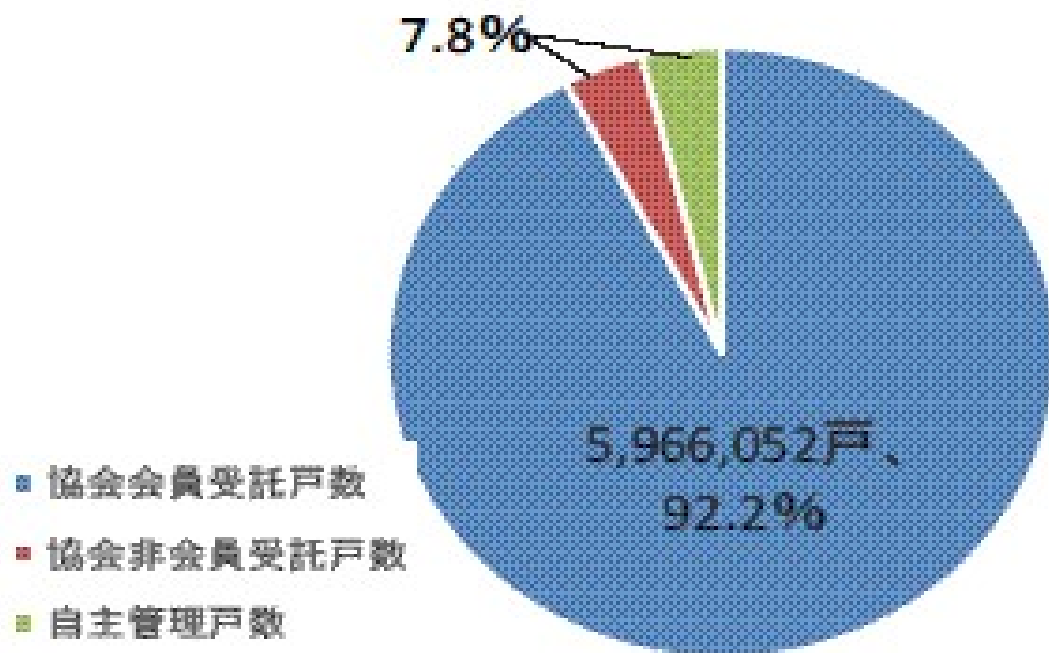
基幹事務の再委託制限（第74条）

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。

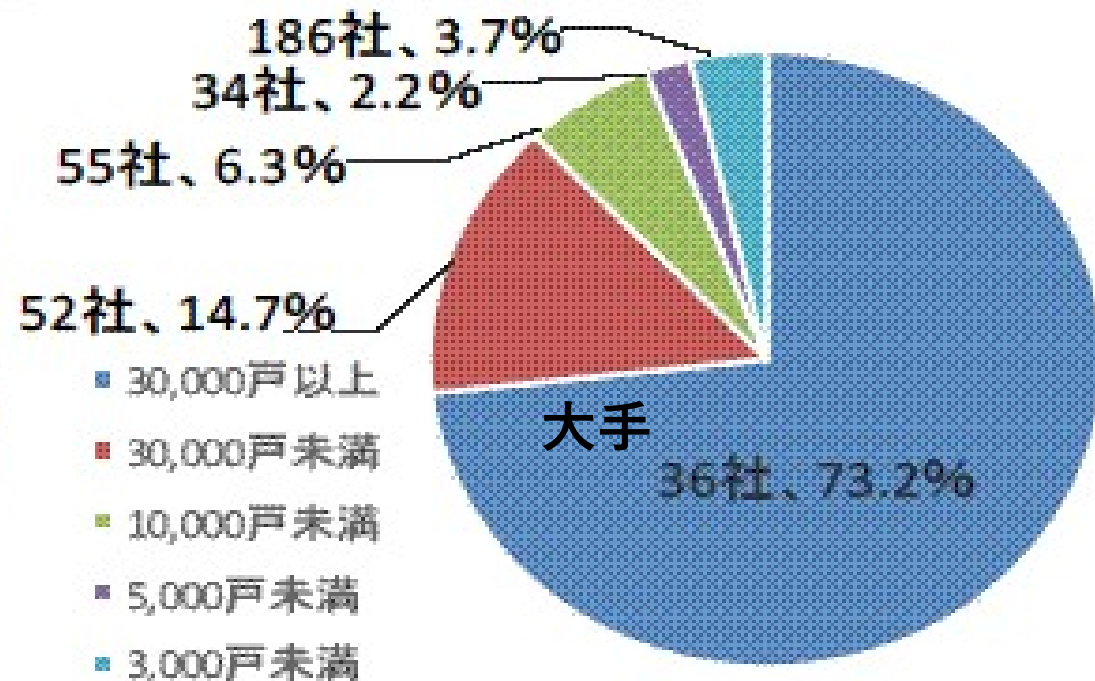
15. 管理会社の実態 (マンションNPO)

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

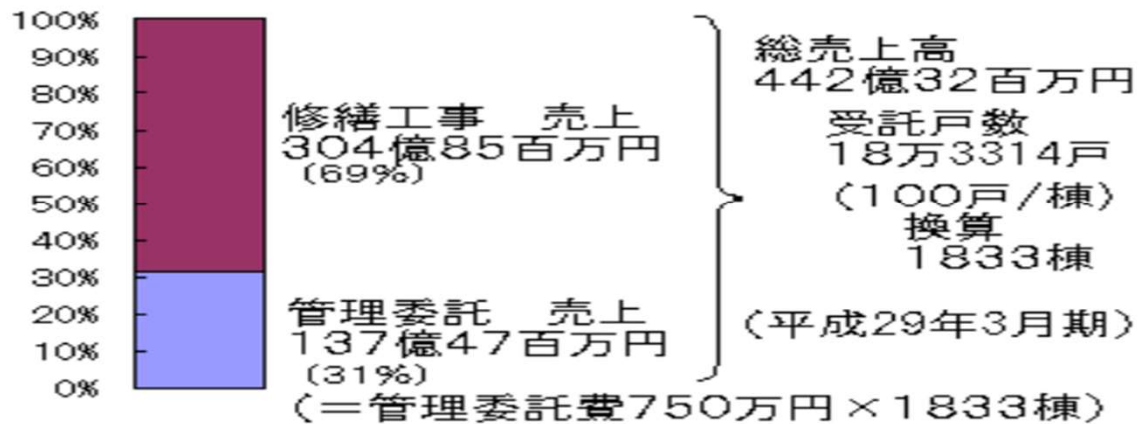
全体のわずか18%の業者で全体の9割をカバーしている業界

16-①. 管理会社の売上高構成 (マンションNPO)

管理会社の主な売上高は修繕工事

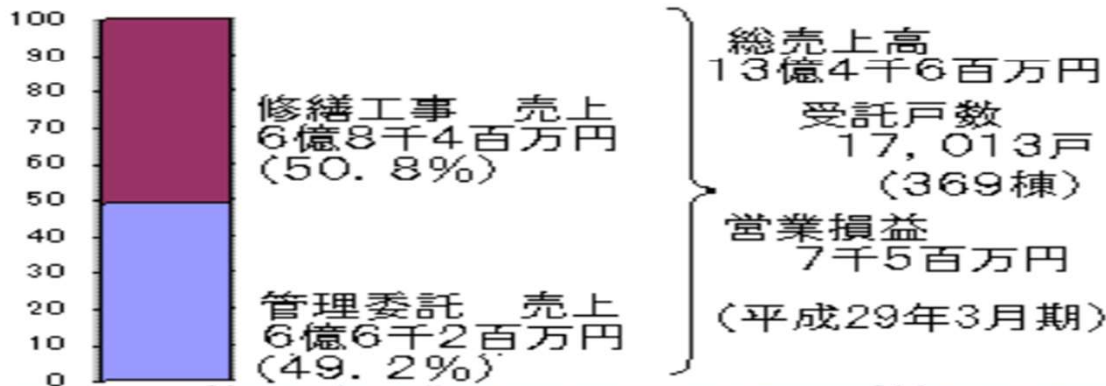
管理会社の売上高構成例

(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	

マンションNPOホームページより

16-②. 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**のマンション管理適正化法の**主要官庁は国土交通省 不動産・建築経済局 不動産業課**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条の2）は管理組合の利益相反行為を禁止（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。

16-③. 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管理業協会は、前項の申出に係る**苦情の解決について必要があると認める**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、管理業協会から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1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。

17. 標準管理委託契約書の問題点

マンション管理で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契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。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。

18. 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。

19. 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。

20. 管理会社の債務不履行の罰則規定

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。

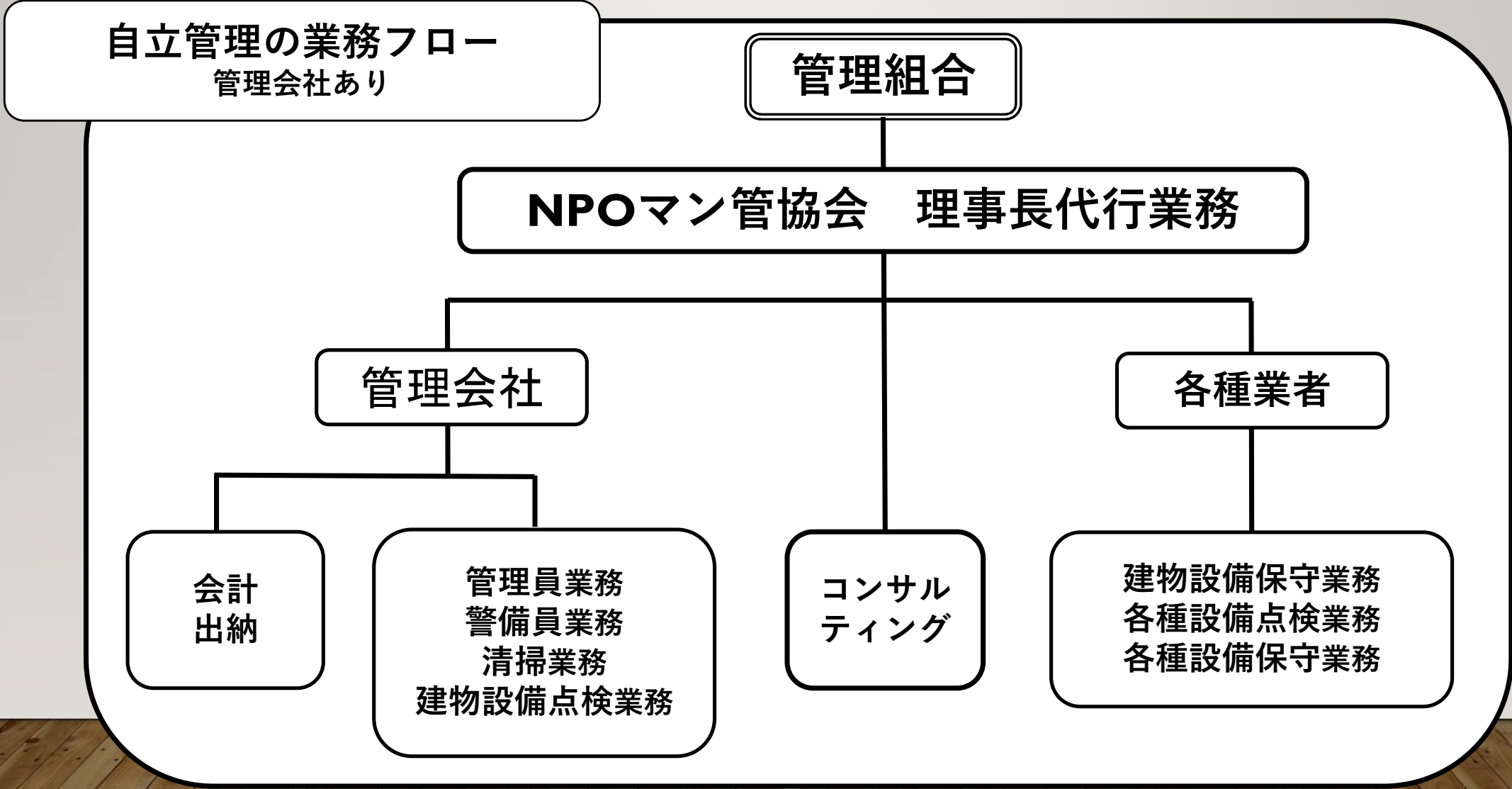
罰則規定がない？

21. マンション適正化法施行規則（第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況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を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

2.2. 自立管理の業務フロー



23. 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	

24. 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。

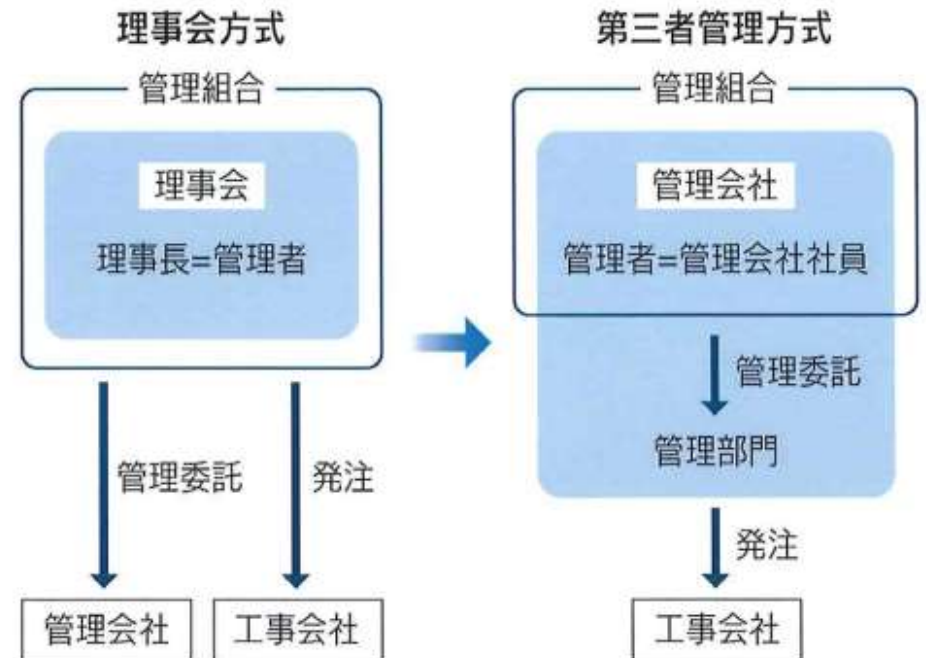
「理事会なし」マンション増える事情 大手も試験導入



長谷工コミュニティのアプリは居住者のアイデアの賛否をオンライン投票で踏ることができる。(写真はイメージ)

マンションの管理会社が理事会に代わってマンションを維持管理する「第三者管理方式」の導入が広がりが試験導入しているほか、管理大手の長谷工コミュニティ（東京・港）も本格展開する。住民は理事会の維持管理への関心低下を懸念する声もある。

第三者管理方式の仕組み



2022/8/18

日本経済新聞

電子版