

第47回 マンション管理セミナー —第1部—

マンション革命

1) マンション管理業務を分析する

マンション管理士：増永 久仁郎

管理組合のニーズとは？

● ソリューション:管理組合運営には4つのニーズ(問題)があります。

②マンション管理業務

マンション管理適正化法
・管理委託契約書

適正な管理費と
カスタマイズされた
管理サービス

③計画修繕工事（大規模修繕工事）

計画修繕工事と
長期修繕計画

建築基準法・建築士法・建築業法・
民間（七会）連合協定・マンション
修繕工事請負契約・約款等

管理規約の遵守と
共同生活のルール

区分所有法
・管理規約

マンション保険と
資金運用対策

マンション保険
（各種規定集
・保険約款）

①管理組合運営

NPOマン管協会の専門家集団

その解決を手助けする専門家(マンション管理士・弁護士・建築士・保険代理店等)集団が
NPOマン管協会です。

④リスク管理

3) 計画修繕工事(長期修繕計画書の必要性)

マンション管理士: 増永 久仁郎

一級建築士: 山口 勝明

| | 長期修繕計画 | 管理体制 | その他 |
|------|--------------------------------|--|--|
| 韓国 | 有 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 2023年住宅法にて「長期修繕計画」 ・ 入居者代表会議 ・ 管理は専門家 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 共同住宅比率50%以上 義務管理対象と任意管理対象 ・ 建替えではなく長寿化 |
| 中国 | 無 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 中国物件法 ・ 区分所有者大会 ・ 区分所有者委員会 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 専有部分と共用部分の範囲が不明確 ・ 標準管理規約はなし ・ 大規模、建替えは3分の2以上 |
| アメリカ | 州による フロリダ カリフォルニア ハワイ | <ul style="list-style-type: none"> ・ 理事会方式 ・ 理事会権限 強い | <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理会社や個人のオンサイドMに委任 ・ 管理会社に依存せず自主的に運営 ・ 施策は消費者保護の観点で |
| フランス | 無 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 第三者管理方式 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸化率50% ・ ガルディアン（管理人）の役割 |
| イタリア | 無 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 4割 外部専門家 ・ 総会（意思決定） | <ul style="list-style-type: none"> ・ 機械式駐車場なし ・ 滞納管理費 問題 |
| イギリス | 無 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 2段階所有 ・ フリーホルダー ・ リースホルダー | <ul style="list-style-type: none"> ・ 利益相反に厳しい |

建築基準法 第2条(用語の定義)

五: 主要構造部

壁、柱、床、屋根、又は階段等

十四: 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工事

十五: 大規模の模様替え

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え

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

第三条 左の各号に掲げる建築物(建築基準法第八十五条第一項又は第二項に規定する応急仮設建築物を除く。以下この

中同様とする。)を建築する場合においては、一級建築士でなければ、その設計又は工事監理をしてはならない。

- 一 学校、病院、劇場、映画館、観覧場、公会堂、集会場(オーデトリウムを有しないもの除く。)又は百貨店の用途に供する建築物で、延べ面積が五百平方メートルをこえるもの
- 二 木造の建築物又は建築物の部分で、高さが十三メートル又は軒の高さが九メートルを超えるもの
- 三 鉄筋コンクリート造、鉄骨造、石造、れん瓦造、コンクリートブロック造若しくは無筋コンクリート造の建築物又は建築物の部分で、延べ面積が三百平方メートル、高さが十三メートル又は軒の高さが九メートルをこえるもの
- 四 延べ面積が千平方メートルをこえ、且つ、階数が二以上の建築物

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。

建築基準法 第6条

- 1 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の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え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法警規定（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する場合を含む。）、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え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。

4) 委託管理と管理士の外部管理の違い

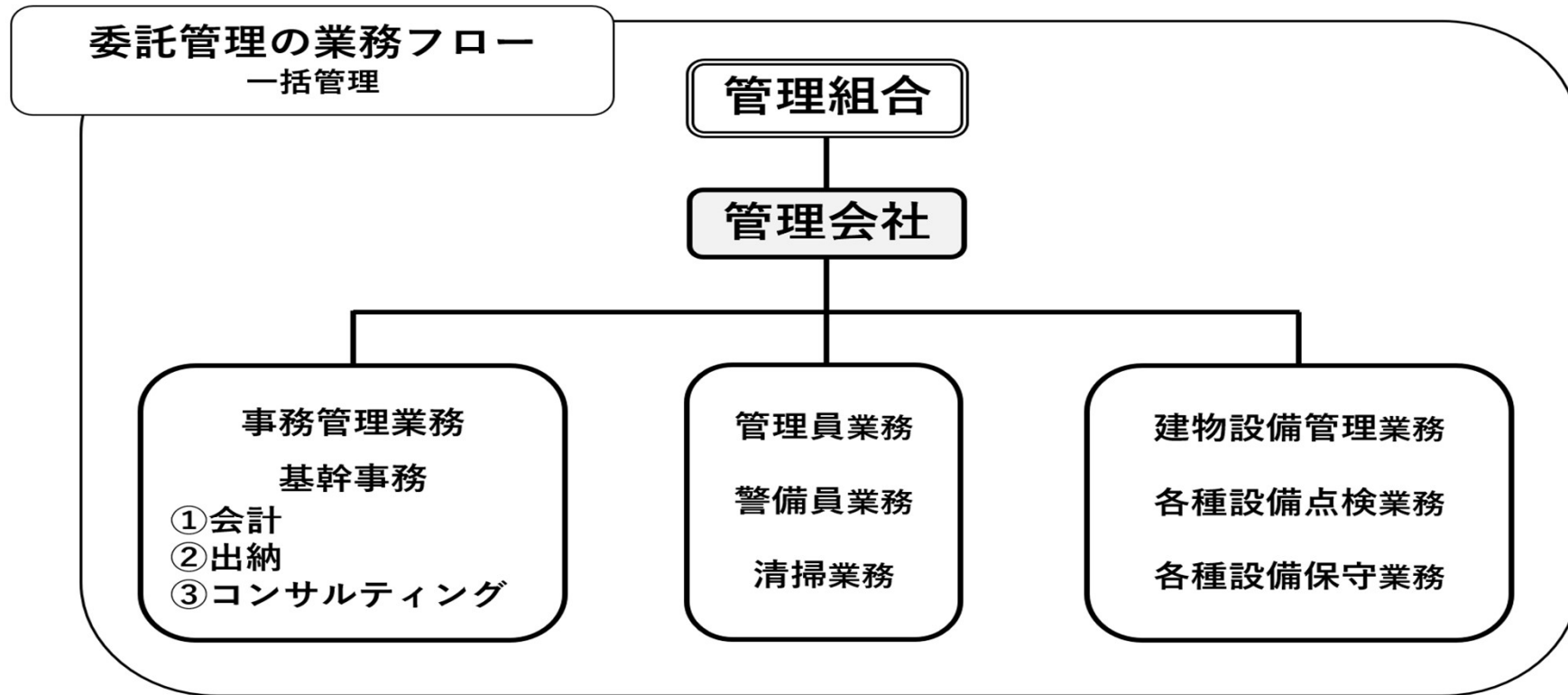
マンション管理士: 仙田 都

委託管理と管理士の外部管理の違い

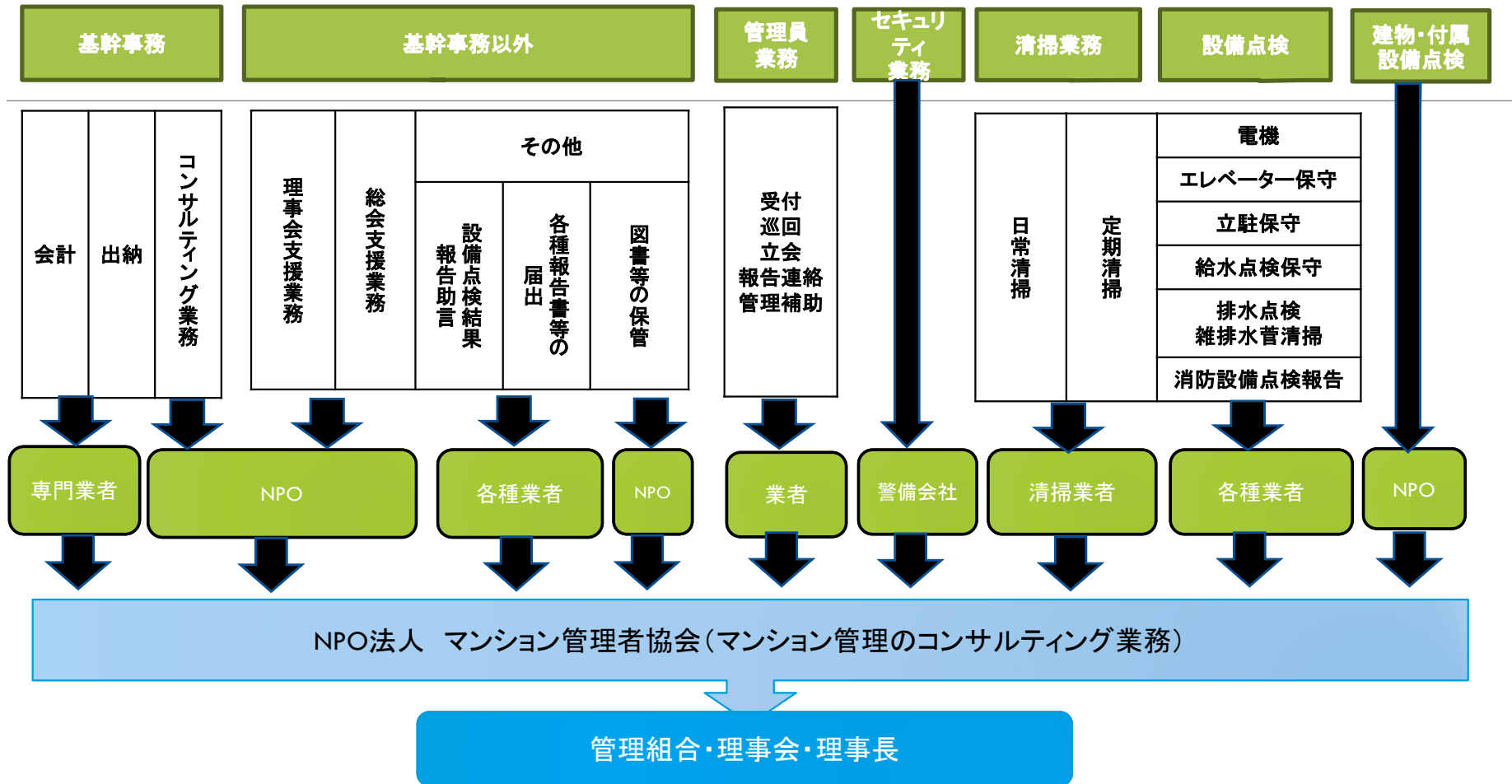
◆管理会社に委託する方式

◆マンション管理士に委託する方式

委託管理



マンション管理業務体系



建物概要

| | |
|-----|----------------|
| 投資型 | ワンルームマンション |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造 |
| 用途 | 集合住宅(分譲) |
| 規模 | 地上10階 |
| 戸数 | 45戸 |
| 竣工 | 1997年(平成9年)10月 |

管理費(設備保守点検費)

管理委託業務費内訳比較表(年額)

(金額税抜表示)

| 科 目 | | 既存年額 | 変更年額 |
|----------|---------------------------------|-----------|-----------|
| 1 | 事務管理業務費 コンサルティング 会計・収納・出納 | 1,224,000 | 720,000 |
| | | | 420,000 |
| 2 | 日常清掃 | 864,000 | 1,048,800 |
| 3 | 定期清掃 | 144,000 | 0 |
| 4 | 清掃機器・消耗品等 | 36,000 | 0 |
| 5 | エレベーター 6回/年 | 420,000 | 216,000 |
| 6 | 機械式駐車場 4回/年 | 66,000 | 54,000 |
| 7 | 雑排水管洗浄(スポット) 1回/2年 | 180,000 | 154,000 |
| 8 | 貯水槽清掃 8月 1回/年 | 120,000 | 55,000 |
| 9 | 消防設備点検 12月・6月 2回/年 | 336,000 | 140,000 |
| 10 | 機械警備業務 | 480,000 | 180,000 |
| 11 | その他諸経費 | 48,000 | 0 |
| 12 | 管理者報酬 | 120,000 | 0 |
| 13 | 組合運営費 | 50,000 | 50,000 |
| 小 計 | | 4,088,000 | 3,037,800 |
| 消費税(10%) | | 408,800 | 303,780 |
| 合 計 | | 4,496,800 | 3,341,580 |

5) マンション革命

弁護士：橋本匡弘

管理会社による第三者管
理と
マンション管理士による
第三者管理

第三者管理導入のメリット

- 区分所有者の負担軽減

管理者（役員）の担い手不足を解決し、区分所有者の負担を軽減することができる。

第三者管理導入のメリット

- 専門的知見の活用

専門的な知識と経験に基づく機動的な業務執行がなされることで、管理の質が向上し、問題解決が迅速化する。

第三者管理導入のメリット

- **管理の透明性と公正性の確保**

管理業務の委託や工事の発注などにおいて、外部専門家による透明性の高い意思決定プロセスが用いられ、不正行為のリスクが減少する。

第三者管理導入のメリット

- 利害関係がない

利益相反取引の防止や透明性の確保が容易になり、管理組合の利益を守ることができる。

第三者管理導入のデメリット

- 管理費用の増加

利益相反取引の防止や透明性の確保が容易になり、管理組合の利益を守ることができる。

第三者管理導入のデメリット

- 区分所有者の関与の低下

外部管理者に管理を任せることで、区分所有者自身の管理に対する関与が低下し、管理組合の一体感が損なわれる可能性がある。

第三者管理導入のデメリット

- 変更の困難さ

理事会方式に戻すこと（管理規約の変更）が困難

管理会社が管理者となるリスク

- 利益相反の可能性

管理会社が自身の利益を優先することで、区分所有者の利益が損なわれる可能性がある。例) 修繕工事の発注先として自身と関係のある業者を選定する

管理会社が管理者となるリスク

- 監査機能の低下

管理会社が管理者として業務を行う場合、内部監査やチェック機能が不十分となり、不正行為が発生しやすくなるリスクがある。

例) 管理費の不適切な使用や財産の流用。

管理会社が管理者となるリスク

- **管理業務の質（住民の満足度）の低下**

管理会社がコスト削減を優先し、住民の意見や要望を反映しない可能性がある。

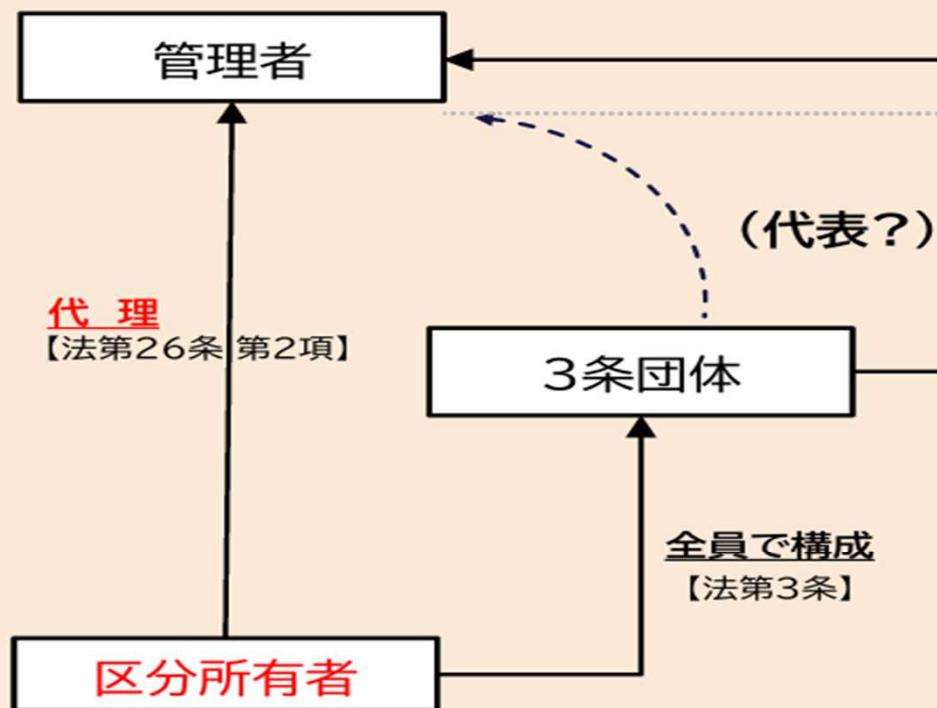
例) 適切なメンテナンスが行われぬ。必要な修繕が遅れる等。

マンション管理士による管理

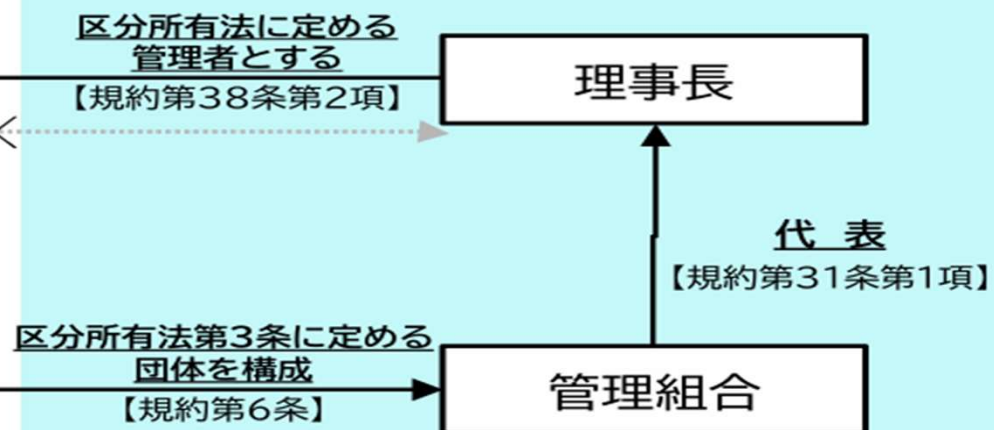
- 公正中立な立場での業務執行

管理会社から独立した存在である。

【区分所有法】



【マンション標準管理規約】



※参照条文

【区分所有法】

第26条 管理者は、共用部分並びに第二十一条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設（次項及び第四十七条第六項において「共用部分等」という。）を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う。

2 管理者は、**その職務に関し、区分所有者を代理する。**第十八条第四項（第二十一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。

6) 結 論

マンション管理の目的

コスト削減と不要・不急な工事防止
「業務の見える化・コストの見える化」