

第44回マンション管理セミナー

第3部

委託管理、自立管理、第三者管理

対比・問題点・対策

スピーカー

弁護士

橋本 匡弘

マンション管理士

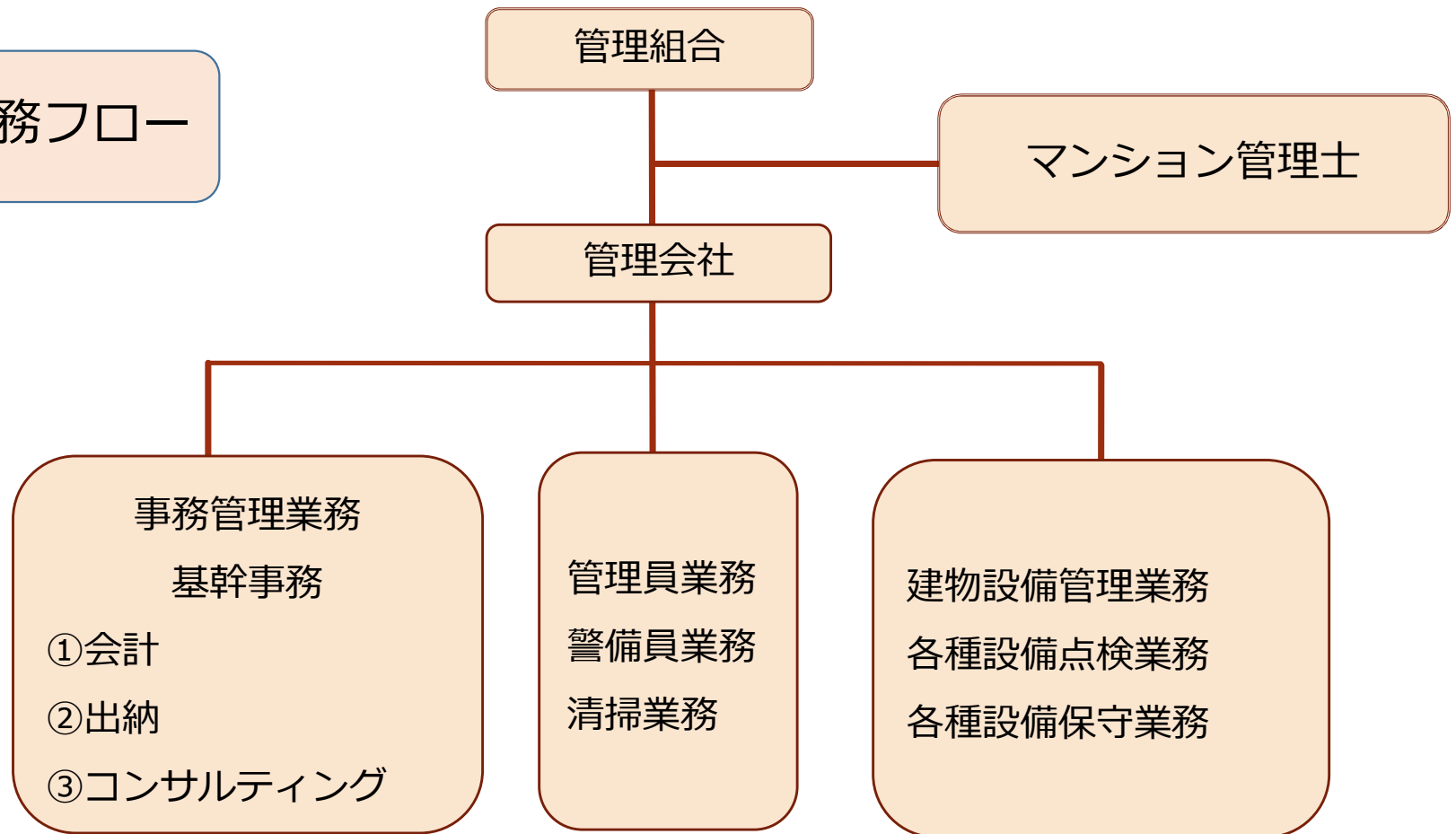
増永 久仁郎

1 マンション管理の定義

- ① マンション管理 : condominium ・ management
- ② 管理組合 : management association
- ③ 管理規約 : condominium ・ management ・ by laws
- ④ 理事長 : president
- ⑤ 副理事長 : vice president
- ⑥ 役員 : director
- ⑦ 管理会社 : condominium ・ management ・ company
- ⑧ マンション管理士 : licensed condominium ・ management ・ consultant

2-I マンション管理形態：委託管理

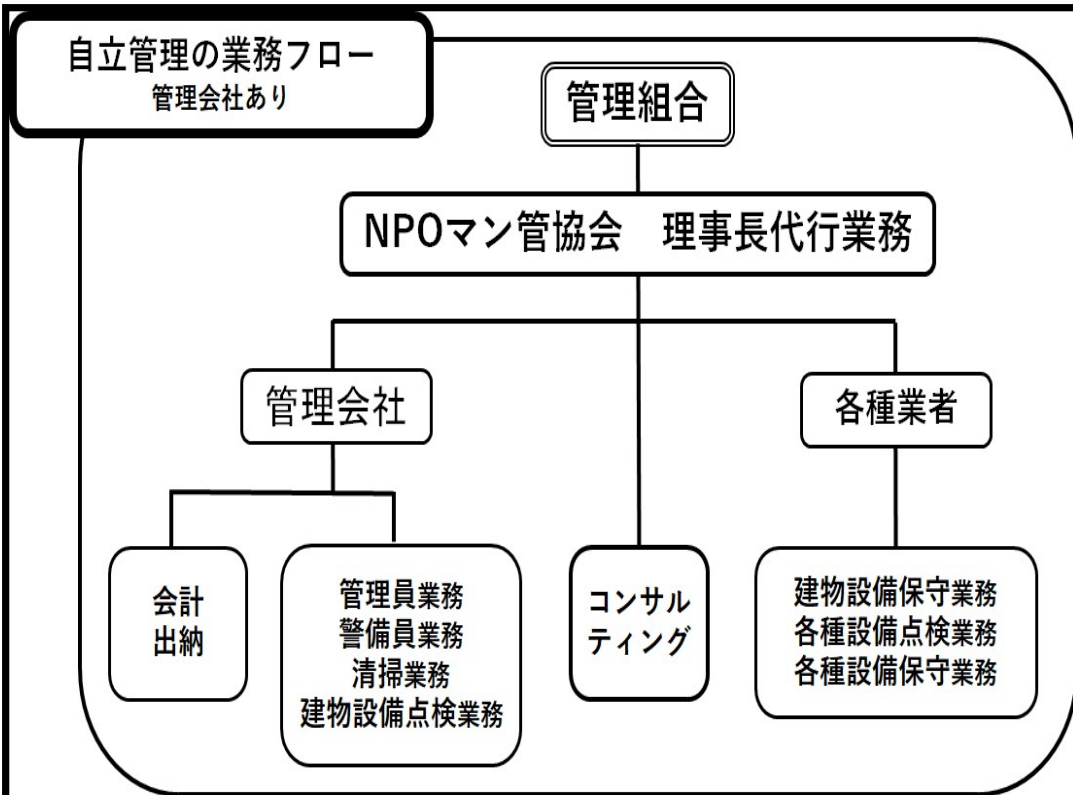
委託管理の業務フロー



2-II マンション管理形態：自立管理

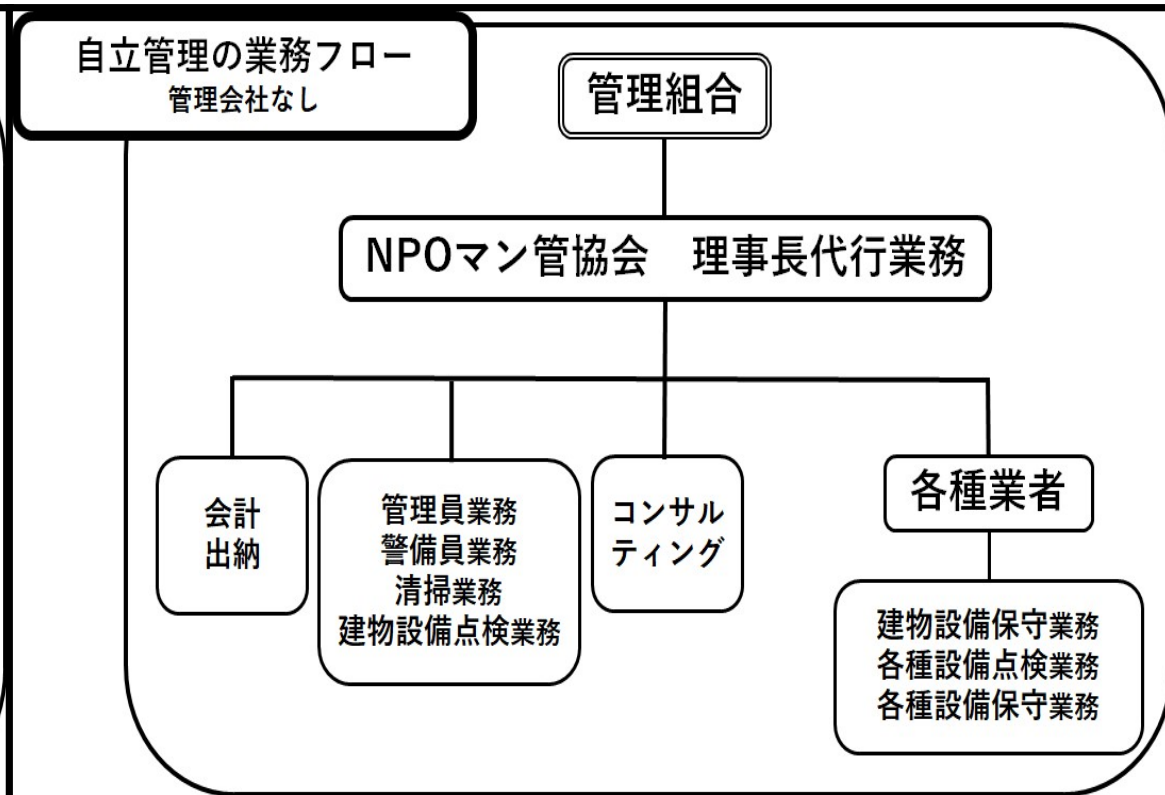
◇パターンI

マンション管理士+管理会社（会計・出納・管理員・清掃業務等）



◇パターンII

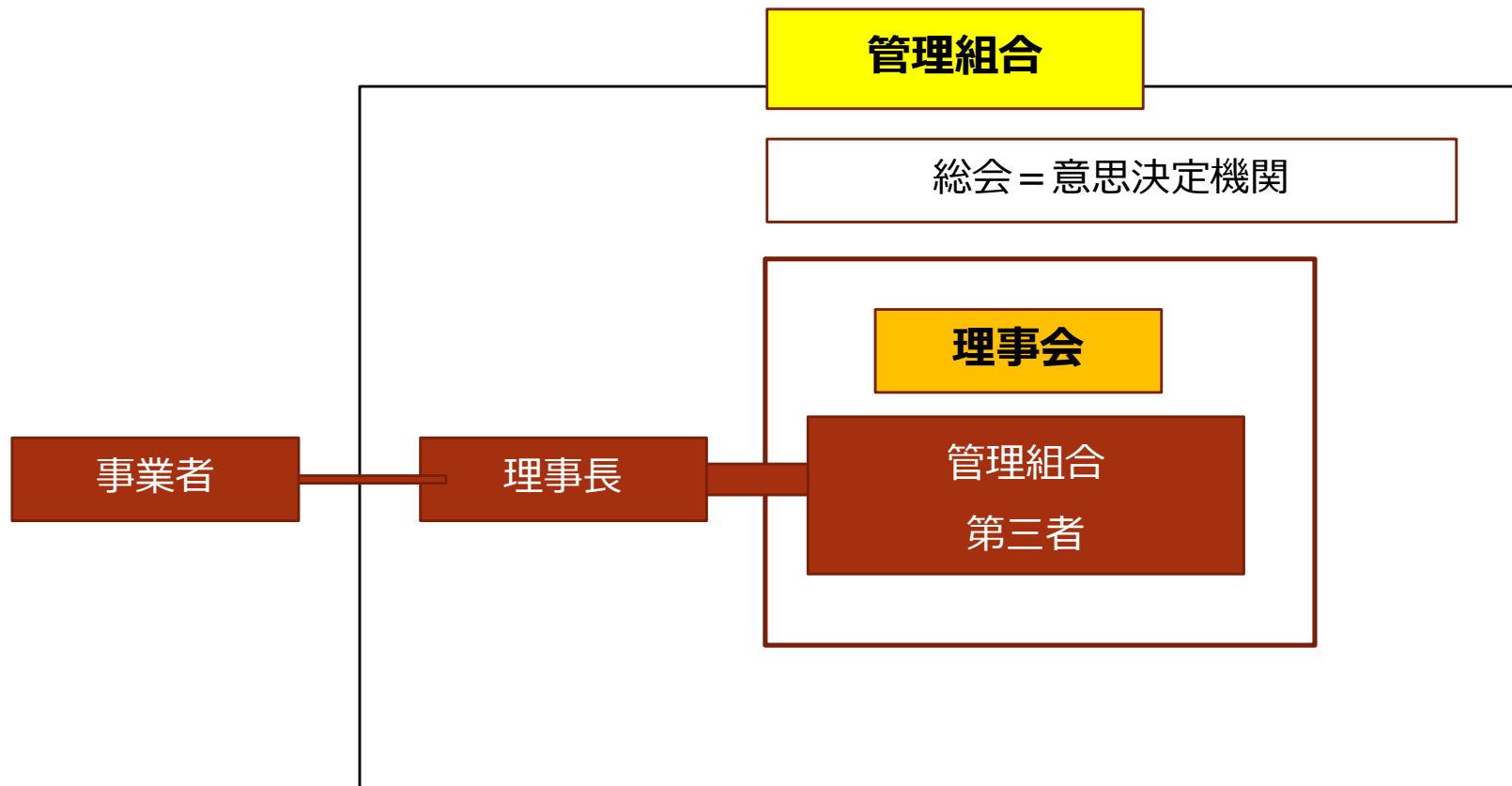
マンション管理士+管理業務主任者



2-III マンション管理形態：第三者管理①

◇パターンI

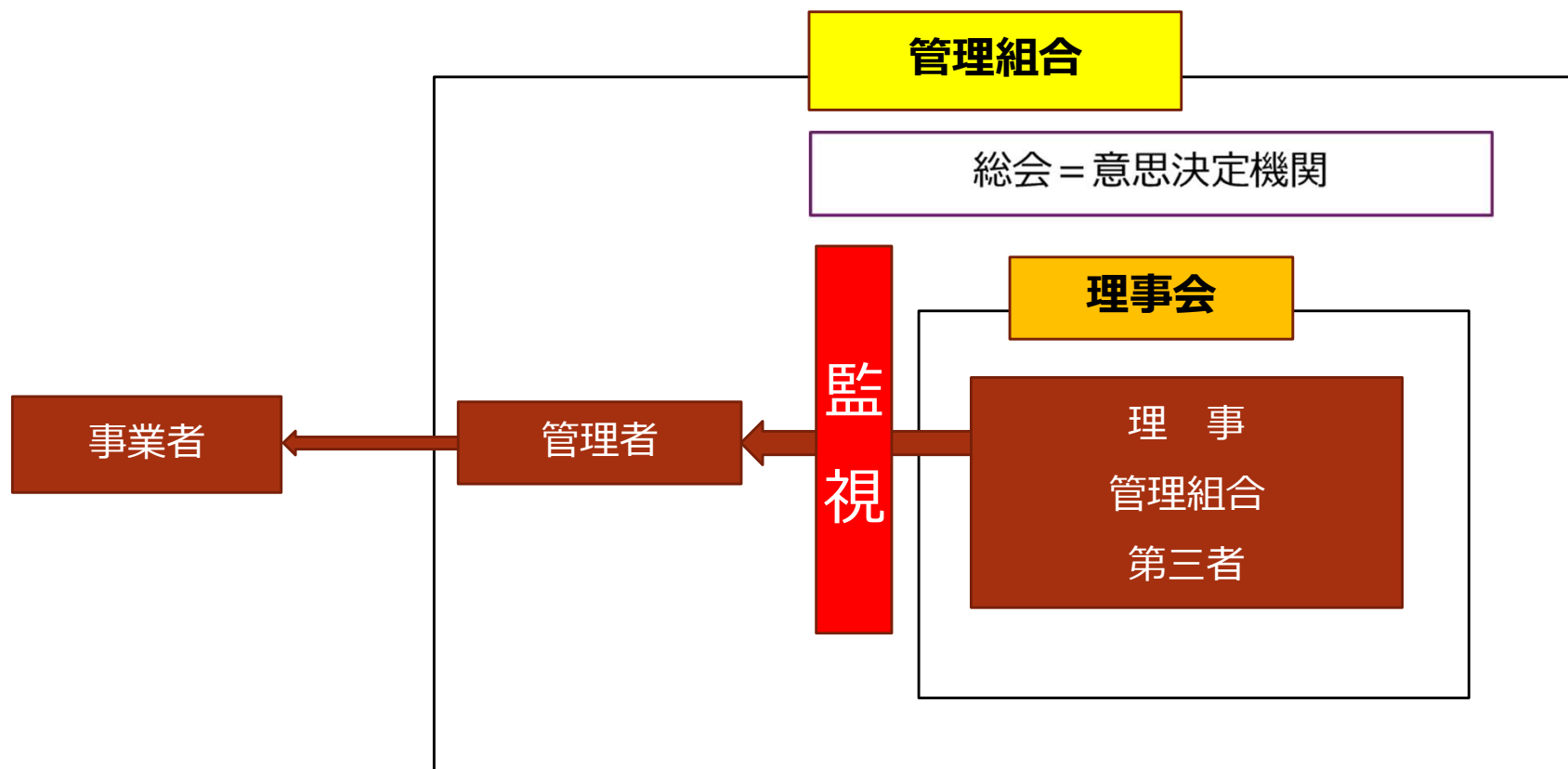
① 第三者外部専門家型（役員を第三者に委託、理事会は執行機関）



2-Ⅲ マンション管理形態：第三者管理②

◇パターンⅡ

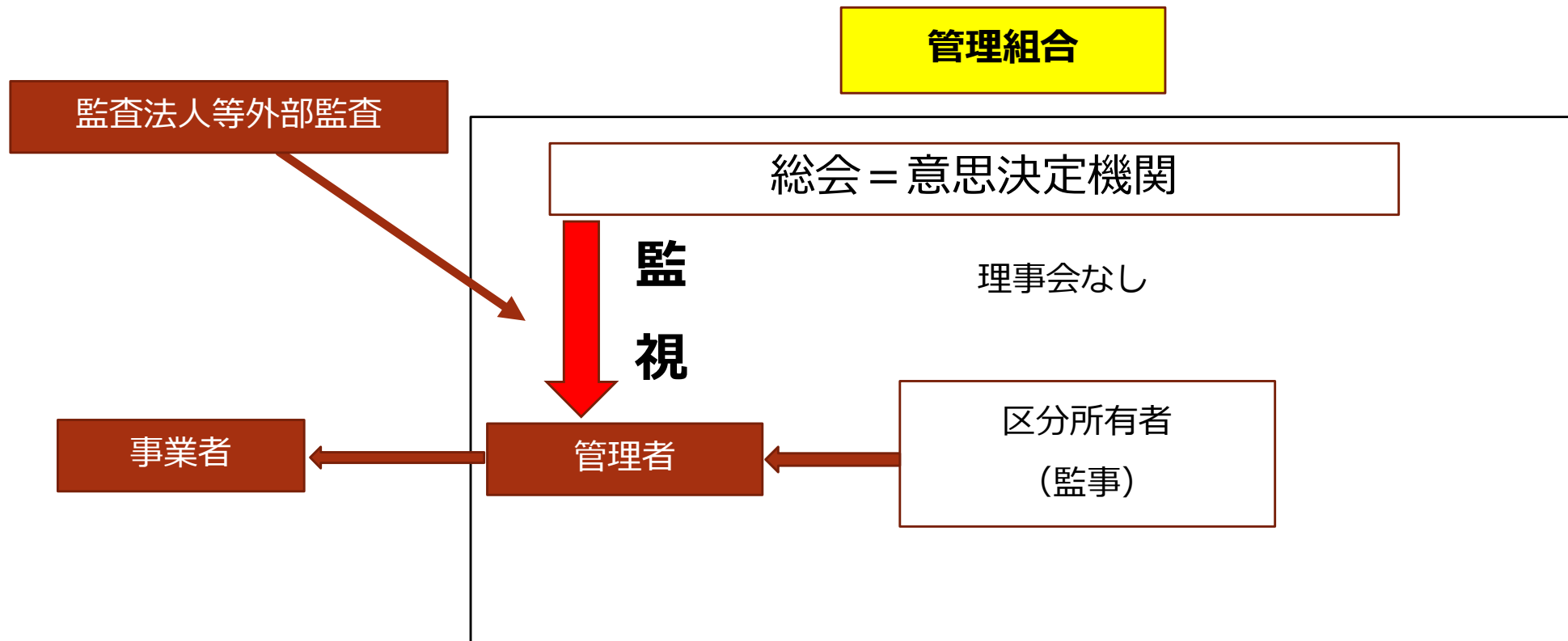
②第三者外部専門家型・理事会監督型（理事会は監視機関）



2-Ⅲ マンション管理形態：第三者管理③

◇パターンⅢ

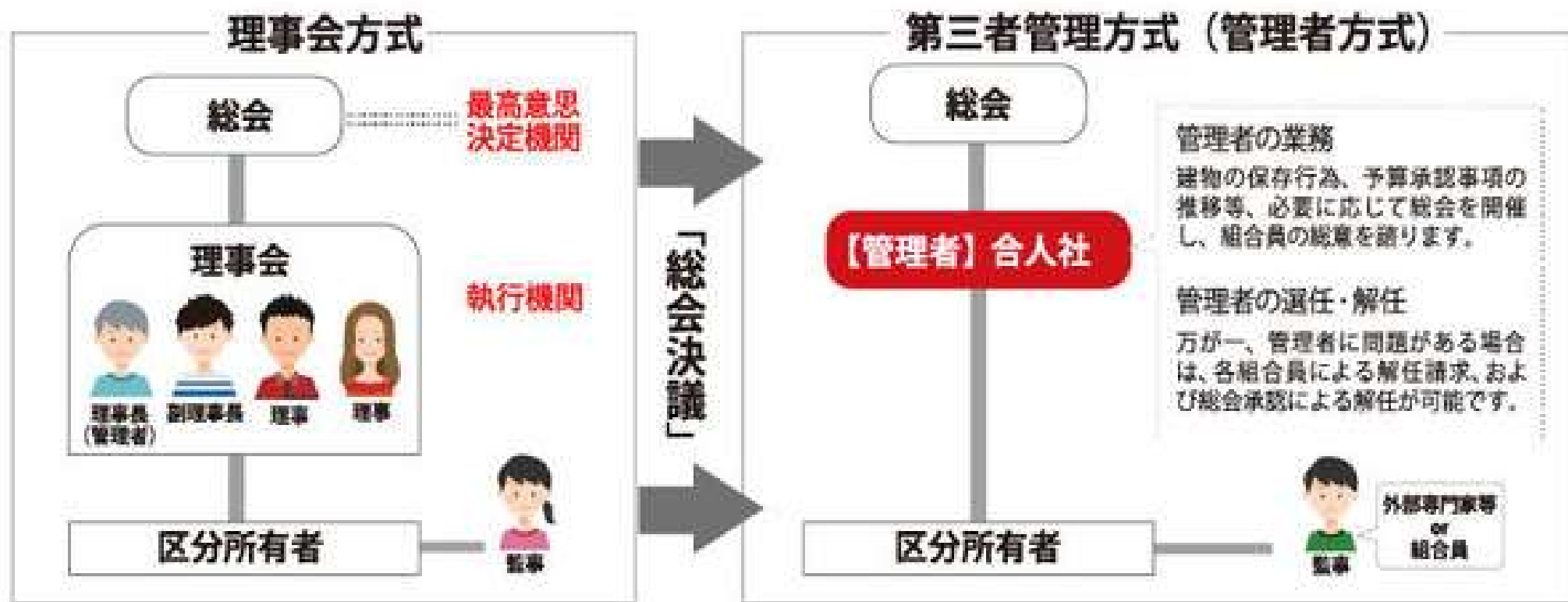
③ 第三者外部専門家型・総会監督型（理事会は無し）



2-Ⅲ マンション管理形態：第三者管理④

◇パターンⅢ

マンション管理業協会は
③の第三者管理方式へ



③ 第三者管理実態と問題点（理事長が第三者の場合）

理事長の不正行為（利益相反行為等の防止等）

第三者管理の廃止は管理規約の改正が必要

4 顧問業務と理事長代行業務の差異

顧 問

(コンサルタント)

理事長代行業務

(実務能力者)

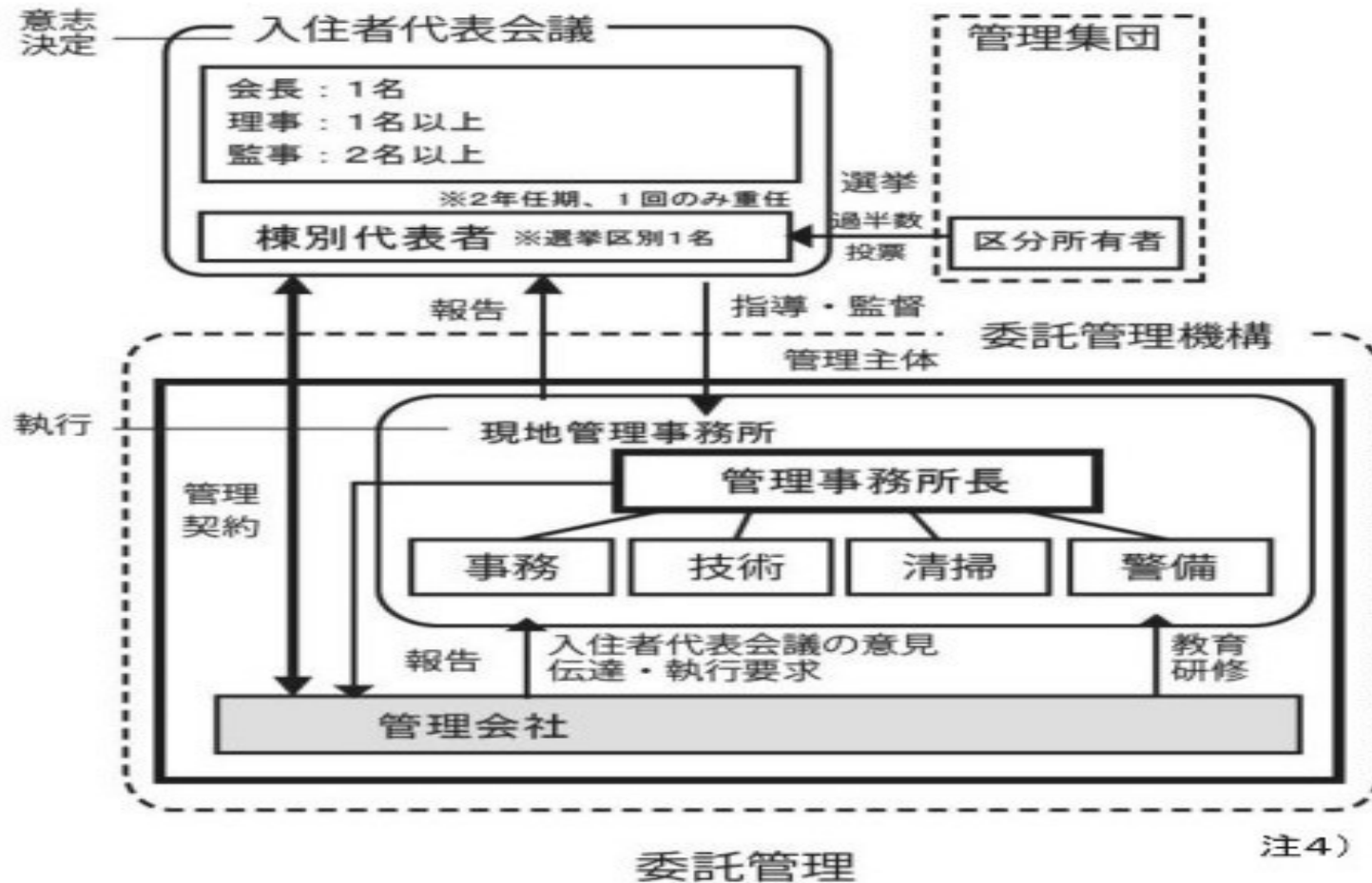
マンション管理士

5 マンション管理士に委託する目的

顧問業務 → 役員のマネジメント能力の育成

理事長代行業務 → 管理士のマネジメント能力の活用

韓国のマンション管理



日本と韓国でのマンション管理の違い

6 短期・中期・長期マンション管理計画

● マネジメント・サイクル (Management・Cycle)

マンション管理とは共同住宅を適正にマネジメント(管理)すること。
それには「事業計画」を建てて、その計画を「執行」し、その結果を定期総会で「検証」して、
計画を「改善」するマネジメント・サイクルが必要です。

マンション管理の継続性とは？

- Plan(計画): 事業計画と予算
- Do(実行): 理事会の執行
- Check(検証): 事業報告と決算
- Action(改善): 新しい事業計画・予算



P (計画作成) → D (行動) → C (計画の見直し) → A (実行)

7 長期修繕計画書の問題点

- ① 計画修繕工事と大規模の修繕工事の違い（建築基準法）？
- ② 修繕積立金一時徴収禁止の管理計画認定制度とは？
- ③ 長期修繕計画の作成ガイドラインの信憑性？
- ④ 諸外国に長期修繕計画の作成義務はあるのか？
- ⑤ 何故、管理組合の経営計画は作成しないのか？

8 理事長代行業務導入効果

	収入	支出	収支差益
業務委託後4年間の管理費の収支	¥270,824,285	¥248,566,939	¥22,257,346
業務委託前4年間の管理費の収支	¥206,094,965	¥199,916,899	¥6,178,066
差引	¥64,729,320	¥48,650,290	¥16,079,280
比較数値（受託後÷受託前）	1.31倍	1.24倍	3.6倍

（註） 保険金請求漏れを回収による収入増と営繕費の圧縮効果

9 屋上防水工事 比較表

- 大阪市 タワーマンション
- 鉄筋コンクリート造
- 地上32階 複合用途型
- 住戸202戸・店舗2戸

	管理会社 設計金額	NPO 設計金額	C社 施工金額
合計 (税込み)	¥23,840,471	¥19,224,000	¥14,850,000

10 計画修繕工事の実例

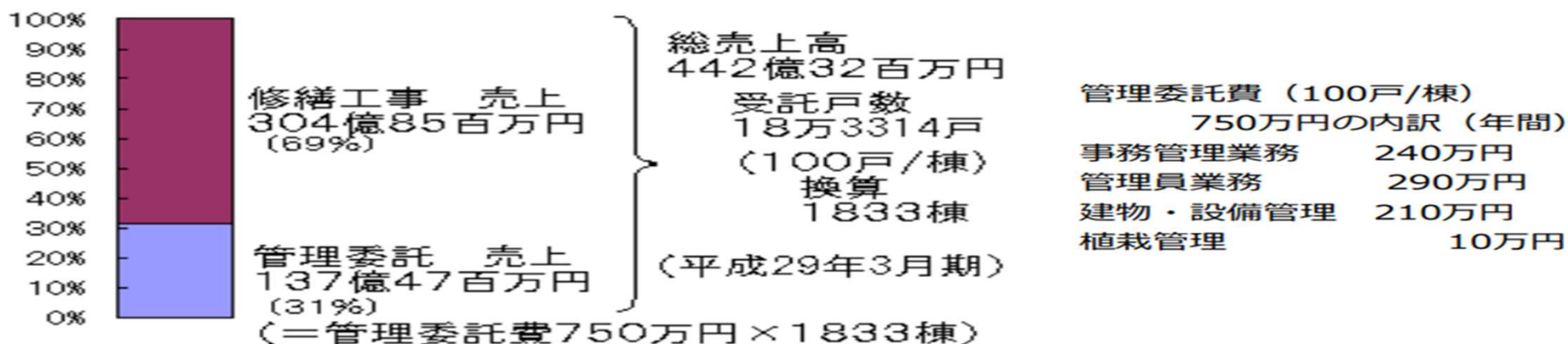
計画修繕工事費の事例

長期修繕計画工事費 総額	→	当NPOによる施工金額
258,037,000円		213,070,000円
44,967,000円 減額効果		

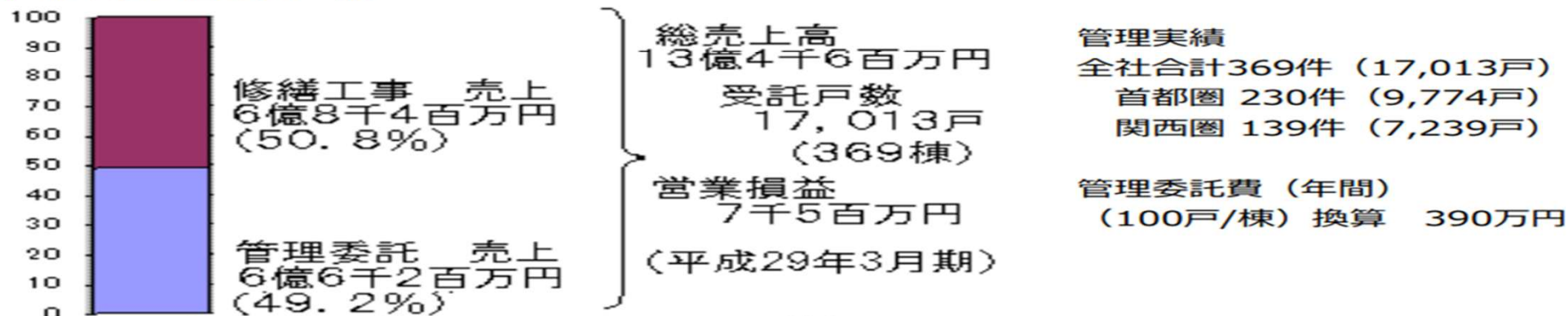
1.1 管理会社の売上高構成例

管理会社の売上高構成例

(1) 財閥系大手



(2) 中堅デベロッパー系



12 共創 (co-creation)の世界



13 韓国の管理会社 訪問報告

- 全国平均管理費（2022年11月）¹⁾

分類		全国平均（㎡当たり金額/ウォン）
共用管理費	一般管理費	478
	清掃費	218
	警備費	351
	消毒費	7
	エレベーター維持費	35
	ホームネットワーク設備維持費	2
	修繕維持費	84
	委託管理手数料	8
	共用管理費小計	1,182
個別使用料	共用暖房	59
	専用暖房	134
	共用給湯	-3

¹⁾ 2022年12月の管理費の公開期限は2023年2月末であり、最新データは2022年11月の管理費である。

分類		全国平均 (㎡当たり金額/ウォン)
	専用給湯	108
	共用ガス	1
	専用ガス	1
	共用電気	144
	専用電気	445
	共用水道	14
	専用水道	219
	浄化槽の汚物手数料	2
	生活廃棄物手数料	12
	入居者代表会議の運営経費	15
	建物保険料	21
	選挙管理委員会の運営経費	2
個別使用料小計		1,174
長期修繕積立金	長期修繕積立金月当たり納付金額	223
	月当たり使用額	249
	積立金残額	10,145
	積立料率(%)	7.60
管理費等合計		2,580
雑収入		155

※資料は共同住宅管理情報システムによる。

1.建物の外部

区分	工事種別	修繕方法	修繕周期(年)	修繕率(%)	備考
A. 屋根	1) モルタル仕上げ	全面修理	10	100	セメント液防水
	2) 高分子塗膜防水	全面修理	15	100	
	3) 高分子シート防水	全面修理	20	100	
	4) 金属瓦葺き	部分修理	5	10	
		全面交換	20	100	
	5) アスファルト・	部分修理	5	10	
	シングル継手	全面交換	20	100	

B. 外部	1) 石付け	部分修理	25	5	
	2) 水性ペイント	前面塗装	5	100	0
C. 外部窓・ドア	出入り口(自動ドア)	全面交換	15	100	

2. 建物の内部

区分	工事種別	修繕方法	修繕周期(年)	修繕率(%)	備考
A. 天井	1) 水性塗料塗り	前面塗装	5	100	
	2) 油性塗料塗り	前面塗装	5	100	
	3) 合成樹脂塗料塗り	前面塗装	5	100	
B. 内壁	1) 水性塗料塗り	前面塗装	5	100	
	2) 油性塗料塗り	前面塗装	5	100	
	3) 合成樹脂塗料塗り	前面塗装	5	100	
C. 床	地下駐車場(床)	部分修理	5	50	
		全面交換	15	100	
D. 階段	1) 階段ノンスリップ	全面交換	20	100	
	2) 油性ペイント 塗り	前面塗装	5	100	

3. 電気・消火・昇降機及び知能型ホームネットワーク設備

区分	工事種別	修繕方法	修繕周期(年)	修繕率(%)	備考
A. 予備電源(自家発電) 設備	1) 発電機	部分修繕	10	30	
		全面交換	30	100	
	2) 配電盤	部分交換	10	10	
		全面交換	20	100	

B. 変電設備	1) 変圧器	全面交換	25	100	高効率 エネルギー 機材の適用
	2) 受電盤	全面交換	20	100	
	3) 配電盤	全面交換	20	100	
C. 自動火災 感知設備	1) 感知器	全面交換	20	100	
	2) 受信盤	全面交換	20	100	
D. 消火設備	1) 消火ポンプ	全面交換	20	100	
	2) スプリンクラーヘッド	全面交換	25	100	
	3) 消火水管(鋼管)	全面交換	25	100	
E. 昇降機及び引き 揚げ機	1) 機械装置	全面交換	15	100	
	2) ワイヤロープ, シュブ(ドルレ)	全面交換	5	100	
	3) 制御盤	全面交換	15	100	
	4) 調速器(過速調節 器)	全面交換	15	100	
	5) ドア開閉装置	全面交換	15	100	
F. 避雷設備及び屋 外電灯	1) 避雷設備	全面交換	25	100	高輝度放電 ランプ[輝度 (光源の単位 面積当たり の明るさの 程度)が高い 放電ランプ] または LED 保安灯を適 用
	2) 保安灯	全面交換	25	100	
G. 通信及び放送設 備	1) アンプ及びスピー カー	全面交換	15	100	
	2) 放送受信共同設 備	全面交換	15	100	

H. ボイラー室及び 機械室	動力班	全面交換	20	100	
I. 保安・防犯 施設	1) 監視班 (モニター型)	全面交換	5	100	
	2) 録画装置	全面交換	5	100	
	3) 画像情報処理装 置 及び侵入探知施設	全面交換	5	100	
J. 知能型 ホームネットワー ク設備	1) ホームネットワー ク 機器	全面交換	10	100	
	2) 物件共用システム 装備	全面交換	20	100	

4. 給水・ガス・排水及び換気設備

区分	工事種別	修繕方法	修繕周期(年)	修繕率(%)	備考
A. 給水設備	1) 給水ポンプ	全面交換	10	100	高効率エネル ギー機材適用 (電動機含む)
	2) 高架水槽 (STS、合成樹脂)	全面交換	25	100	
	3) 給水管(鋼管)	全面交換	15	100	
B. ガス設備	1) 配管	全面交換	20	100	
	2) バルブ	全面交換	10	100	
C. 排水設備	1) ポンプ	全面交換	10	100	
	2) 排水管(鋼管)	全面交換	15	100	
	3) 汚排水管(鑄鉄)	全面交換	30	100	
	4) 汚排水管[ポリ塩化ビ ニル(PVC)]	全面交換	25	100	
D. 換気設備	換気扇	全面交換	10	100	

5.暖房及び給湯設備

区分	工事種別	修繕方法	修繕周期(年)	修繕率(%)	備考
A. 暖房設備	1) ボイラー	全面交換	15	100	高効率エネルギー ギ一機材適用 (電動機含む) バルブ類付
	2) 給水タンク	全面交換	15	100	
	3) ボイラー水管	全面交換	9	100	
	4) 暖房循環ポンプ	全面交換	10	100	
	5) 暖房管(鋼管)	全面交換	15	100	
	6) 自動制御装置	全体交換	20	100	
	7) 熱交換器	全面交換	15	100	
B. 給湯設備	1) 循環ポンプ	全面交換	10	100	高効率エネルギー ギ一機材適用 (電動機含む)
	2) 給湯タンク	全面交換	15	100	
	3) 給湯管(鋼管)	全面交換	10	100	

6.屋外付帯施設及び屋外福利施設

区分	工事種別	修繕方法	修繕周期(年)	修繕率(%)	備考

屋外付帯施設 及び屋外福利 施設	1) アスファルト舗装	部分修理	10	50
		前面修理	15	100
	2) 垣根	全面交換	20	100
	3) 子供の遊び施設	部分修理	5	20
		全面交換	15	100
	4) 歩道ブロック	部分修理	5	10
		全面交換	15	100
	5) 浄化槽	部分修理	5	15
	6)排水路及びマンホール	部分修理	10	10
		全面交換	15	100
	7) 玄関入口・地下駐車場 進入路屋根	全面交換	10	100
8) 自転車置き場	全面交換	10	100	
9) 駐車遮断器	全面交換	15	100	
10) 造園施設物	全面交換	5	100	
11.案内標識				

<長期修繕計画>関連法令

第 29 条 (長期修繕計画) ②入居者代表会議と管理主体は長期修繕計画を 3 年ごとに検討し、必要な場合はこれを国土交通部令で定めるところにより調整しなければならない。樹立または調整された長期修繕計画により主要施設を交換または補修しなければならない。この場合、入居者代表会議と管理主体は長期修繕計画に対する検討事項を記録し保管しなければならない。

③ 入居者代表会議と管理主体は主要施設を新設するなど管理条件上必要であり、全体入居者過半数の書面同意を得た場合には 3 年が過ぎる前に長期修繕計画を調整することができる。

④ 管理主体は、長期修繕計画を検討する前に、当該共同住宅の管理事務所に国土交通省令で定めるところにより、市・道知事が実施する長期修繕計画の費用算出及び工事方法等に関する教育を受けさせることができる。

第 30 条 (長期修繕引当金の積み立て) ①管理主体は、長期修繕計画に従って共同住宅の主要施設の交換及び補修に必要な長期修繕引当金を当該住宅の所有者から徴収して積み立てなければならない。

③ 第 1 項の規定による主要施設の範囲、交換補修の時期及び方法等に必要な事項は国土交通省令で定める。

ウリ管理視察物件情報

1. タワーパレス2次



世帯数	813世帯(総2棟)	低/最高層	10階/55階
使用承認日	2003年02月28日	総駐車台数	2376台(世帯当たり2.92台)
容積率	923%	建蔽率	39%
建設会社	三星重工業(株)		
暖房	地域暖房、熱併合(コージェネレーション)		

2. 大林アクロビル



世帯数	490世帯(総2棟)	低/最高層	3階/46階
使用承認日	1999年11月26日	総駐車台数	1662台(世帯当たり3.39台)
容積率	936%	建蔽率	37%
建設会社	大林産業(株)		
暖房	セントラルヒーティング、都市ガス		

3. THE H ジャイ開浦(ゲボ)



世帯数	1996世帯(長期貸切306世帯含む計15棟)	低/最高層	7階/35階
使用承認日	2021年07月30日	総駐車台数	3113台(世帯当たり1.55台)
容積率	336%	建蔽率	28%
建設会社	現代建設(株)、現代エンジニアリング(株)、GS建設		
暖房	地域暖房、熱併合(コージェネレーション)		