

マンション革命

委託管理か？ 自立管理か？

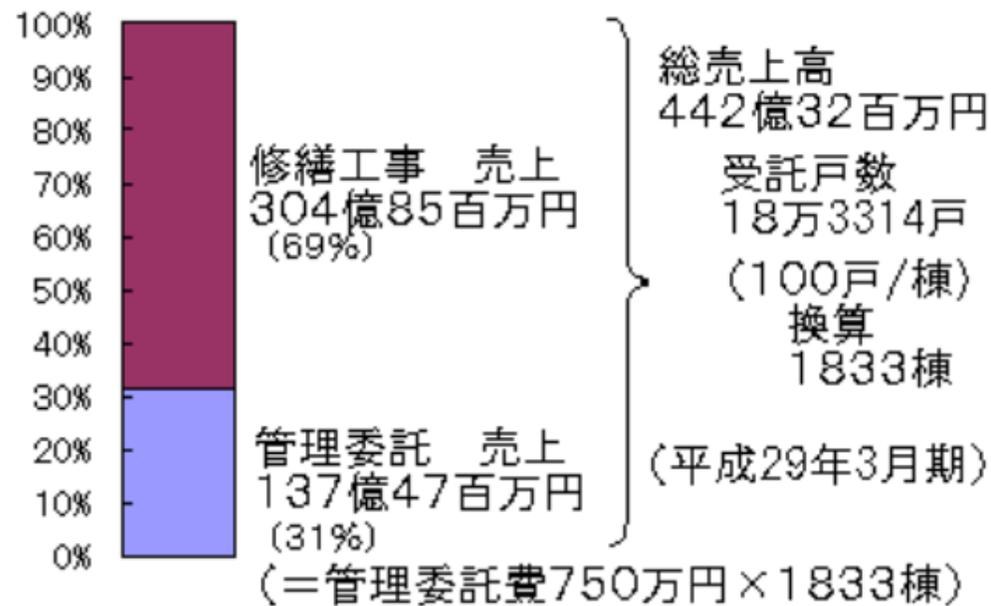
スピーカー：NPOマンション管理者協会
マンション管理士 増永久仁郎
マンション管理士 岡村良弘

目次

1. **管理会社の収益構造**
2. **近鉄住宅管理（株）の反社会的行為**
3. **マンション管理適正化の改正の狙い**
4. **委託管理か？自立管理か？**

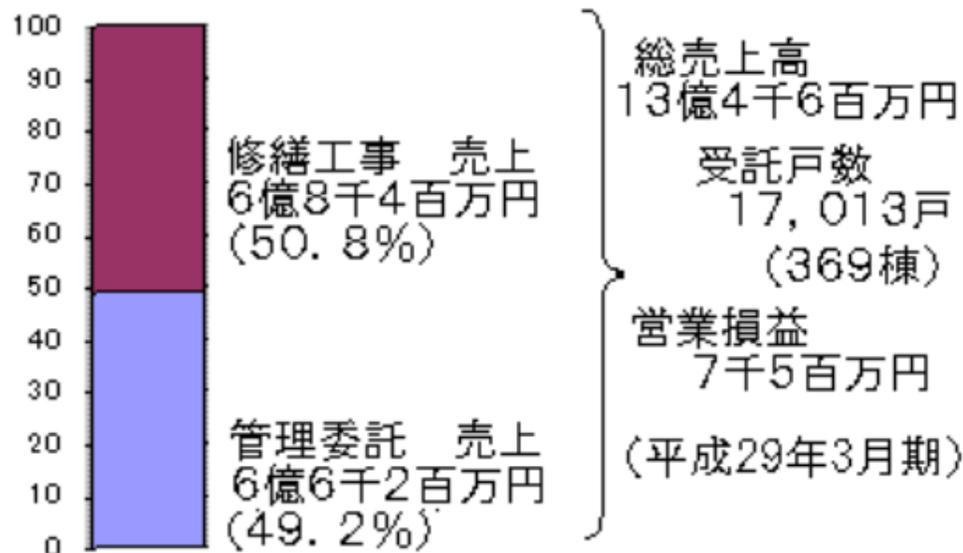
管理会社の売上高構成例

(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	

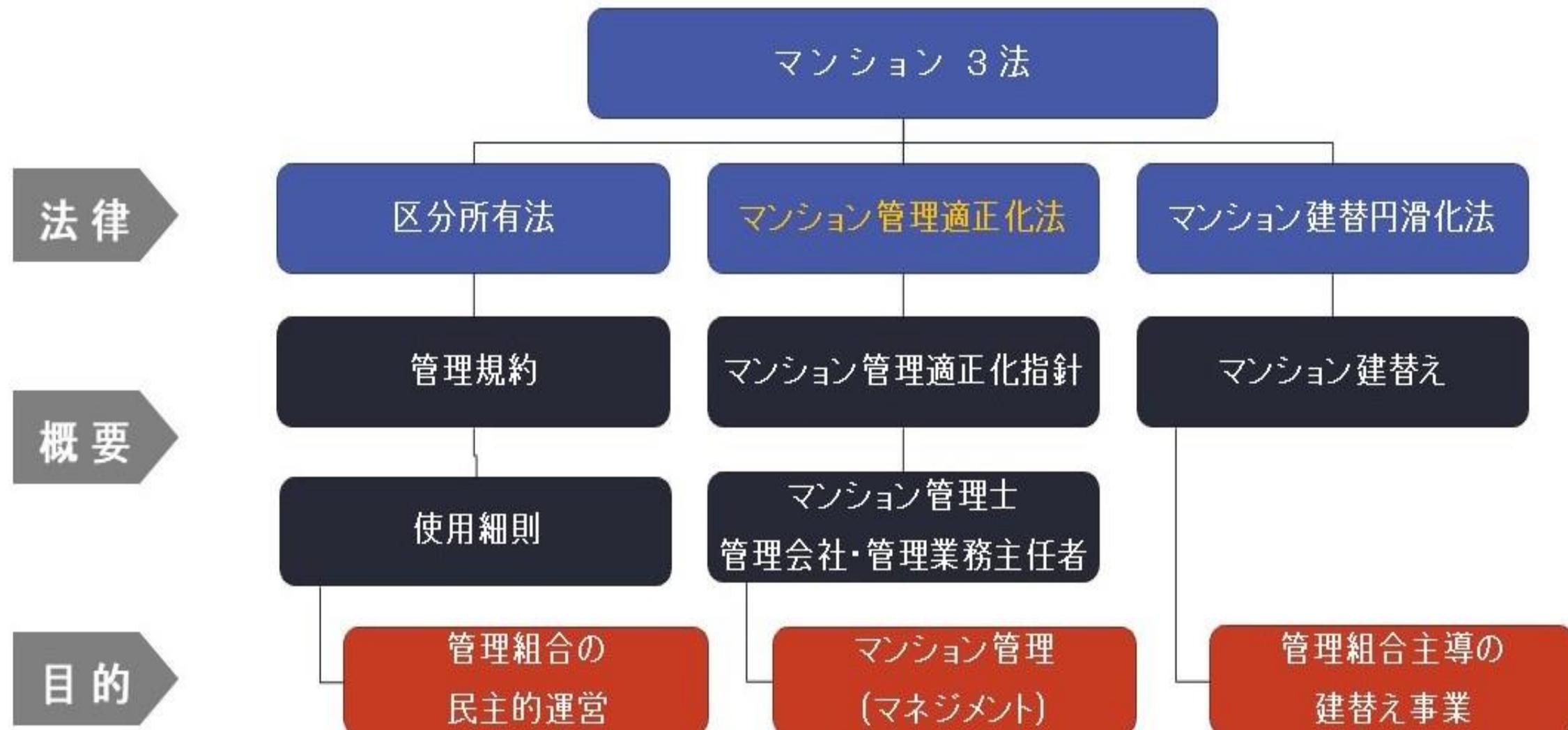
大手管理会社の計画修繕工事への影響度合い

- 大手管理会社の企業グループとしての分譲マンションの管理業務売上と大規模修繕工事含む計画修繕工事売上は5割前後で均衡する。
- 長谷工コミュニティでは、売上に占める完成工事高は2割強、日本ハウズイングでは3割以上を占める。
- 管理会社が請け負う計画修繕工事のほぼ100%が元請け施工。

➢ 大手管理会社では、管理委託業務契約を締結する業務売上に加えて、その同等以上の金額が計画修繕工事費等として管理会社及びグループ内修繕工事会社などへ流入させている。

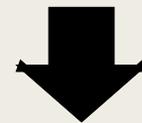
		長谷エグループ	大京グループ	日本ハウズインググループ	出典		
管理・修繕業務としてのグループ実績	管理事業	管理戸数(戸)	407,941	534,715	459,551	各社有価証券報告書より ※長谷エリフォームの工事売上には、専有部のリフォーム工事も含まれる。 ※オリックス・ファシリティは、ビル系工事が主力事業。	
		管理売上(百万円)	41,032	86,118	51,430		
		主要会社	●長谷工コミュニティ ・長谷工コミュニティ西日本 ・長谷工コミュニティ九州 ・長谷工コミュニティ沖縄	●大京アステージ ・穴吹コミュニティ	●日本ハウズイング ・日本コミュニティ ・カテリーナサービス ・ハウズイング合人社(北海道・沖縄)		
	修繕工事事業(大規模修繕・内装工事等)	工事売上(百万円)	51,197	75,572	49,274		
		主要会社	●長谷エリフォーム ・長谷工コミュニティ(管理会社) 他	●大京穴吹建設 ・秀建 ・オリックス・ファシリティ(ビル系)	●日本ハウズイング(管理会社) ・三光エンジニアリング ・サーフ・レインボウ ・亜細亜総合防災・伊勝		
	TOTAL	管理+修繕売上	92,229	161,690	100,704		
		管理業売上比率	44.5%	53.3%	51.1%		
修繕工事売上比率		55.5%	46.7%	48.9%			
中核企業の修繕工事実績	管理中核会社	長谷工コミュニティ			大京アステージ	日本ハウズイング	経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書((一財)一般財団法人建設業情報管理センター)より
		(百万円)	総売上	42,228	58,495	116,565	
			完成工事高	9,741	?	36,642	
			内、元請完成工事高	9,741	?	36,642	
		構成比	対売上完成工事高比率	23.1%	?	31.4%	
			グループ内工事高比率	19.0%	?	74.4%	
	元請完成工事高比率		100.0%	?	100.0%		
	修繕中核会社	長谷エリフォーム			大京穴吹建設	-	
		(百万円)	総売上	35,525	48,386	-	
			完成工事高	36,745	45,820	-	
			内、元請完成工事高	33,541	45,672	-	
		構成比	対売上完成工事高比率	103.4%	94.7%	-	
			グループ内工事高比率	65.5%	60.4%	-	
元請完成工事高比率	91.3%		99.7%	-			

マンションに関する法律



具体的事例 A (近鉄住宅管理株式会社)

1. 近鉄は大規模修繕工事の元請けを狙うが、当NPOがコンサルタント業務を受託したことで「現役員の解任」を企てる。
2. 近鉄は反理事会派のクーデター（現役員の解任総会 1 / 5 請求）を支援（狙いは当NPOのコンサル契約の破棄）
3. 区分所有法や適正化法の違反を注意した理事長に、近鉄住宅管理・大阪南支店・村田副支店長は「管理規約や管理委託契約の何条に支援の禁止が書かれているのか？調べてから電話してこい」と罵詈雑言を浴びせる。



管理会社は管理組合運営に干渉できるのか？
★私的自治の原則（区分所有法30条）

具体的事例B 近鉄の非合法行為

■ 管理委託契約違反とコメント

- ・ 委託契約 2 1 条は契約終了の 3 カ月前に更新の申出を規定
- ・ 更新条件が整わない場合は、管理業務に支障をきたさないように暫定契約書の締結を推奨
- ・ 管理業務に支障をきたさないために、暫定契約期間の協議も推奨

■ 近鉄が取った行動

5 月 3 1 日の契約満了日の 9 日前に、唐突に近鉄は 3 カ月間の暫定契約を申し出る。

■ 混乱する管理組合

近鉄に管理業務を一括管理させていた管理組合は狼狽する。

リプレースで最も時間を要する事項

■ リプレース所要期間

管理会社選考期間 : 約 3 カ月

管理会社引継ぎ期間 : 約 3 カ月

※一般的に、新管理会社の管理員等の雇用開始は総会承認後。

また、彼らの教育期間も設けなくてはならないので 1 か月間の猶予は必要。

■ 組合員の管理費等の引落し

管理費等の引落しが各組合員の銀行口座の場合は総会承認後 1 ~ 2 カ月が必要。

同じファイナンスを利用している場合は総会承認後は簡単に引き継げる。

■ 設備保守業者の引継ぎ

一括管理の各種設備保守業者の手続きは難しい。

分散管理は比較的簡単

マンション管理適正化法とは

自立管理で賢いマンション管理を！！

マンション管理はセルフサービスである。フルサービス（例ホテル）ではない。

管理会社に丸投げにしたい管理組合へ注意喚起する適正化法 → **B to B**



適正化法の改正（五段階評価）は管理会社へ丸投げ管理を意味する。
管理組合が自立化しないとマンションは管理会社の賃貸化になる！
管理組合が変われば管理会社も変わる

「マンションは管理を買え」とは？

マンション管理のカスタマイズ化

マンション管理適正化法の目的

マンション管理の**業務の見える化、コストの見える化**

管理委託契約書や各種の委託業務・請負契約書の精査

(例) 委託管理と自立管理

■ 委託管理

管理組合は管理会社に管理業務を丸投げ
管理会社が修繕や保守業務を元請け

■ 自立管理

管理組合が各業者に委託・請負契約を締結
マネジメントの活用？コンサルタントの利用？

事務管理業務

管理員業務

日常清掃業務

建物・設備点検業務

遠隔監視業務

その他

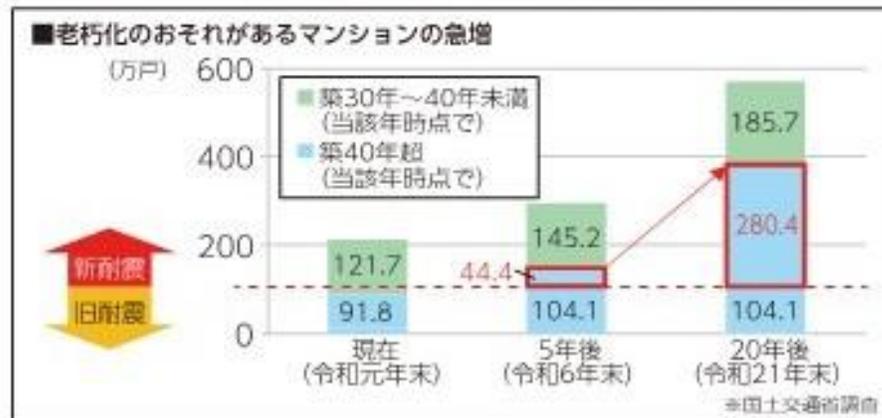
マンション管理適正化法の改正

令和2年6月24日改正

■ 背景・必要性

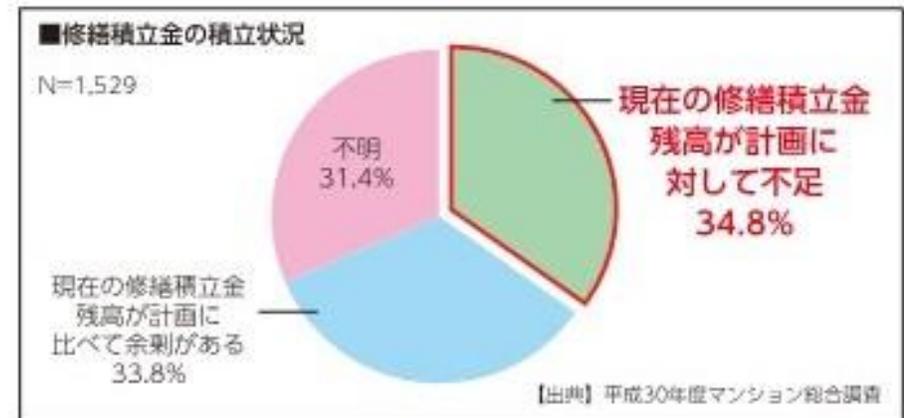
● 新耐震マンションも老朽化のおそれ

築後40年以上となるマンションが急増し、耐震性が確保されているものであっても適切な管理がなされないと、居住者・近隣住民等の生命・身体・財産に危険を及ぼすおそれが出てきます。



● 修繕積立金の不足

修繕積立金が計画に対して不足しているマンションは3割を超えており、必要な修繕がなされないことが懸念されます。



■ 効果

地方公共団体が一歩踏み込み、よりマンション管理に関与できるようになる

地方公共団体の助言・指導とは？

地方公共団体は、必要に応じて管理適正化のための**助言や指導**を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切な時は**勧告**を行うことができる

■ 具体的な事例

- ・ 管理組合の実態がない
- ・ 管理規約が存在していない
- ・ 管理者などが定められていない
- ・ 集会（総会）が開催されていない

マンション管理業協会の本音？

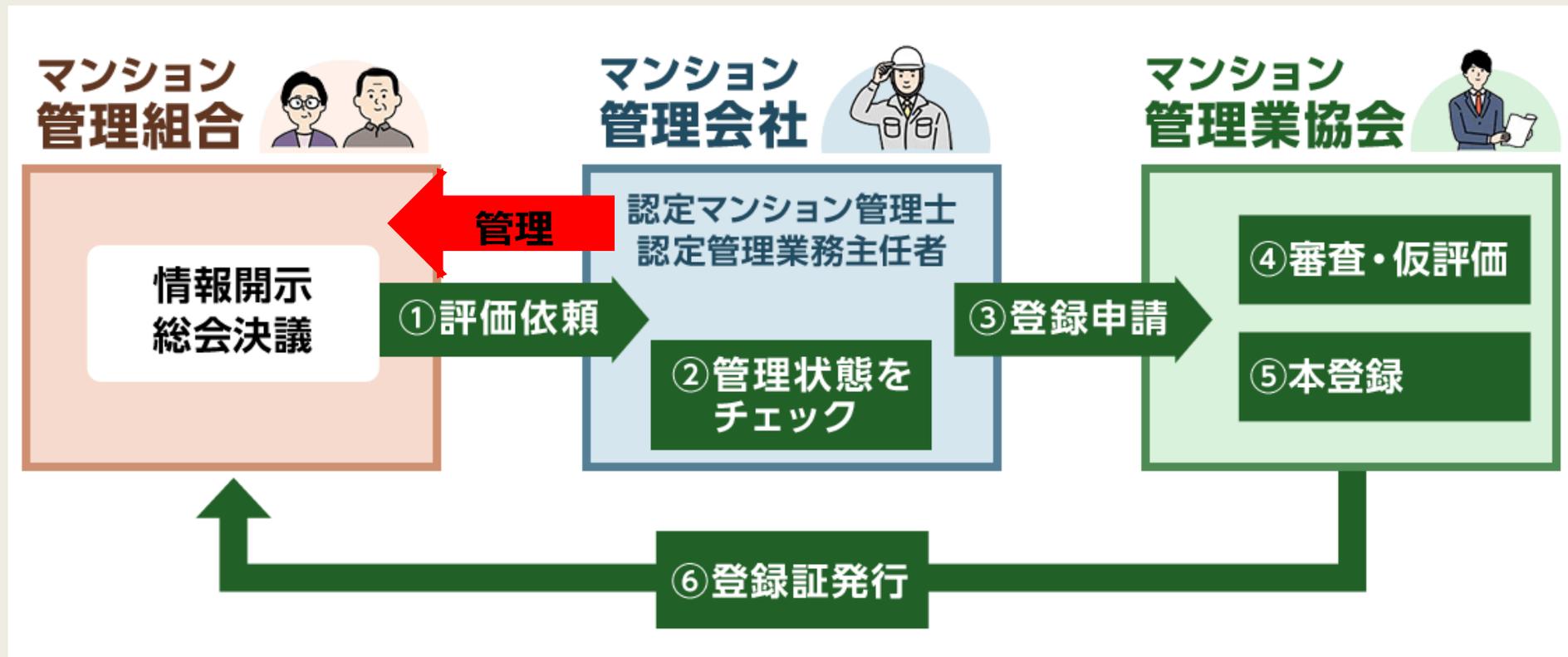
管理組合の努力が、
マンションの資産価値を高めます。



良い評価のマンションであれば…

- ◎ 住みやすく、居住者の満足度が高いマンションと認定されます。
- ◎ リセールバリューの向上が期待できます。
- ◎ 管理組合が加入する保険料の割引が期待できます。
- ◎ リバースモーゲージを利用する際、高評価を得ることが期待できます。

管理会社の5段階評価の問題点



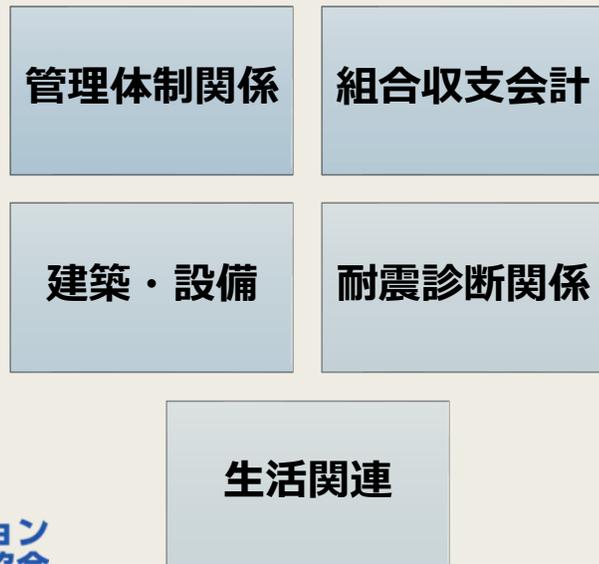
自らを自らが評価する！！

管理会社の5段階評価

■ 概要

マンション管理会社が**評価項目**に従って、管理組合を評価する

■ 評価項目及び評価指標



防げマンション空き家 中古にお墨付き、物件選びやすく 新制度続々、「優良」認定も取りやすく

生活 **✓フォロー済み**

2021年7月26日 11:30 [有料会員限定]

保存済み

あま 印刷 メール 共有 ツイート Facebook 共有

Think! 多様な観点からニュースを考える

山本由里さん他1名の投稿



中古マンションの流通活性化を狙う新制度が相次ぐ

中古マンションの流通を促す新制度が相次ぎ始まる。管理の状況などを評価して公表したり、長期優良住宅の認定を取りやすくしたりする。老朽化したマンションで空き家が増え始めると、修繕積立金を払う人が減って修繕が滞り、退去者も増える負の循環に陥りやすい。新制度は高齢化に伴う「マンション空き家」の未然防止も狙いだ。

2022年4月にも、自治体がマンション管理に「お墨付き」を与える制度が始まる。管理組合の運営や経理の状況、長期修繕計画の内容などをまとめた計画が公的基準に合致していれば「認定マンション」とする。

国土交通省はこうしたマンションを広く公表することを検討中で、制度が始まった後は「認定マンション」のみに絞って中古物件を探すことも容易になる。

これに先立つ22年2月をメドに耐震性や省エネ性などに優れる「長期優良住宅」の認定をマンションが取りやすくする制度も始まる。各住戸単位で必要だった手続きを、管理組合がまとめてできるようになる。

長期優良住宅の認定は住宅総数（居住世帯有り）の2%の113万戸しかなく、大半は戸建てだ。手続きの効率化でマンションの認定取得が進めば、中古物件を取引するときも機能に着目した物件選びが容易になる。

中古マンション流通促進につながる制度が相次ぐ

制度（開始予定・時期）

管理計画認定（22年4月）

内容	効果
管理組合の運営や経理、修繕計画を認定	管理レベルの外部からの把握が容易に

長期優良住宅見直し（22年2月）

組合が一棟単位で認定をとれるなど効率化を推進	耐震、省エネなど機能面を可視化
------------------------	-----------------

修繕積立金用リバースモーゲージ（21年4月）

専有部分を担保に将来の積立金を融資	所有者の死後、長期の空室化などを防ぐ
-------------------	--------------------

（注）国土交通省、住宅金融支援機構の資料から作成

国交省は「居住者にとっても、適切な管理をすれば資産価値が高く保たれ、市場でも評価される安心感につながり、管理活動を活発化する動機づけになる」と期待する。

日本は戸建ても含む住宅の流通に占める中古の比率が約14%と、80%程度の英米に比べて低く、空き家増加の遠因とされている。20年末で約675万戸あるマンションでも、築40年超が100万戸以上を占める。一般に、マンションは建物の老朽化と所有者の高齢化が並行して進む。

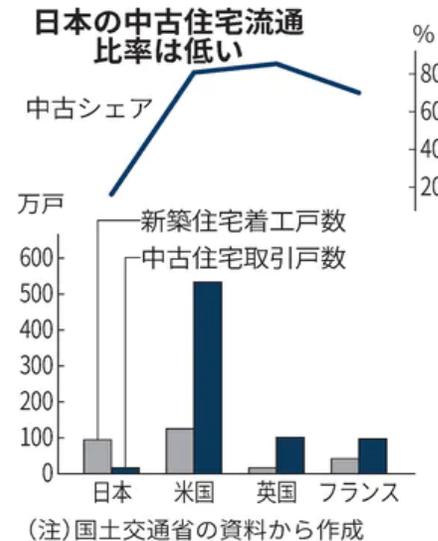
そこで今年4月には、住宅金融支援機構が60歳以上のマンション区分所有者へ将来の修繕積立金を融資する制度を始めた。自宅を担保にして資金を借りる「リバースモーゲージ」の一種で、元本は死後、担保とした専有部売却などで返す。高齢者が多いマンションはこの融資で、修繕工事の停滞などを避けられる。

所有者が亡くなった後は専有部の売却を同機構が進める例が多く、中古流通を促す副次的な効果も見込まれる。利用には管理規約改正などが必要で、まだ融資実績はないが、引き合いは複数寄せられているという。

「マンションを引き継ぐ相続人がいないか、いても相続する意欲がない高齢者が利用の中心になる」（同機構）。管理組合は適切な修繕を続けることができ、相続させる必要性が少ない現所有者は存命中の適切な住環境の維持が期待できる。

首都圏を中心に中古マンションの取引は以前よりは盛んだ。東京カンテイ（東京・品川）の井出武・上席主任研究員は「新築の価格高騰で、過去5年以上、首都圏のマンション取引は中古が新築を上回る状況が続いている」と分析。ただ、取引の中心は築10年以内など比較的新しい物件だ。

一方、新制度が機能すれば「10年超の物件の取引も勢いづく可能性は十分あり、住宅市場全体で中古割合が上昇するきっかけになる」（コンドミニアム・アセットマネジメントの淵ノ上弘和代表）との見方もある。（堀大介）



委託管理か？ 自立管理か？

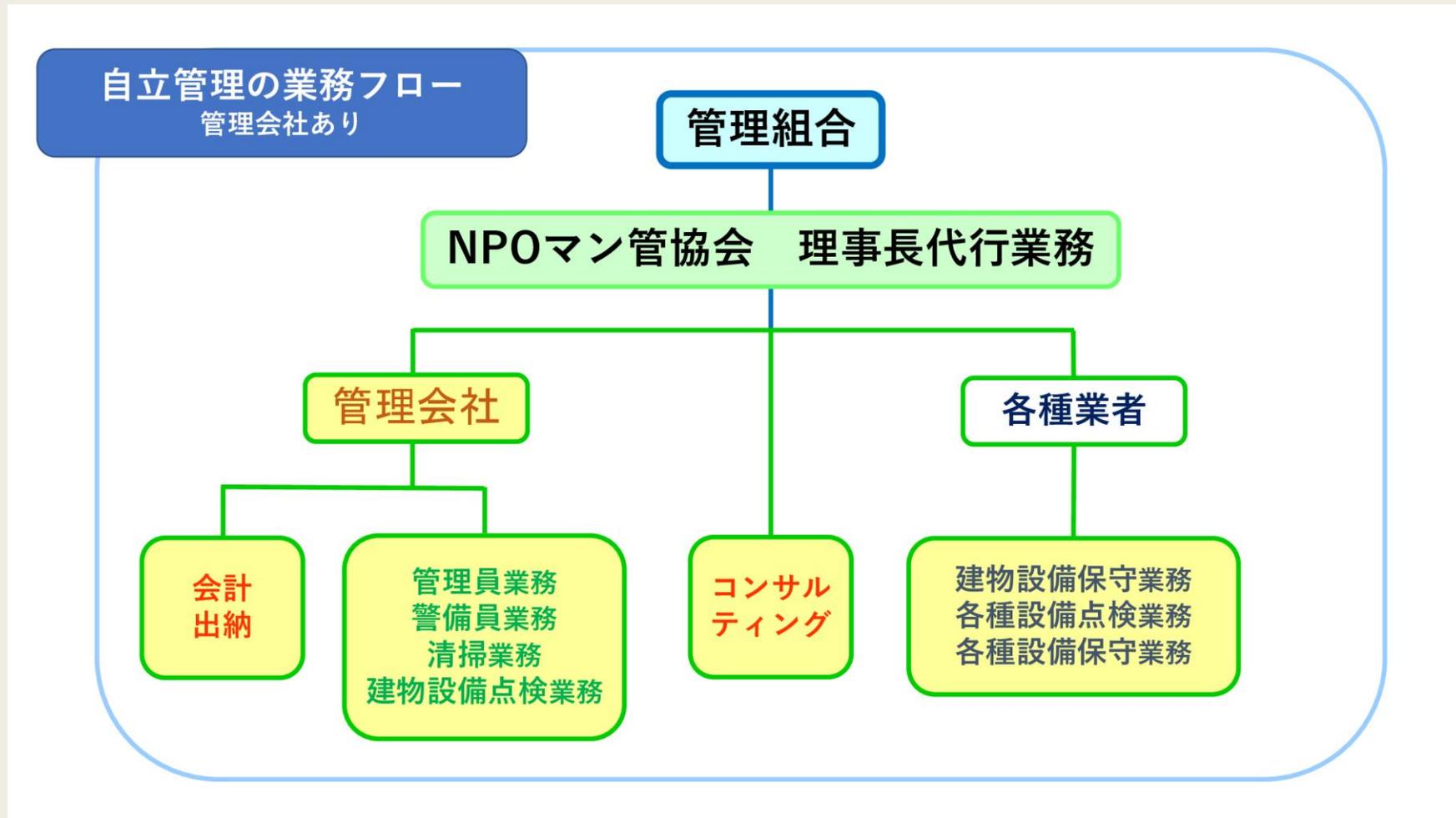
委託管理のメリット

- 管理会社への丸投げと輪番制理事制度は表裏一体の関係
- 役員は難解なマンション管理を学習する必要がない。
- 毎年の管理組合は淡々と運営される。

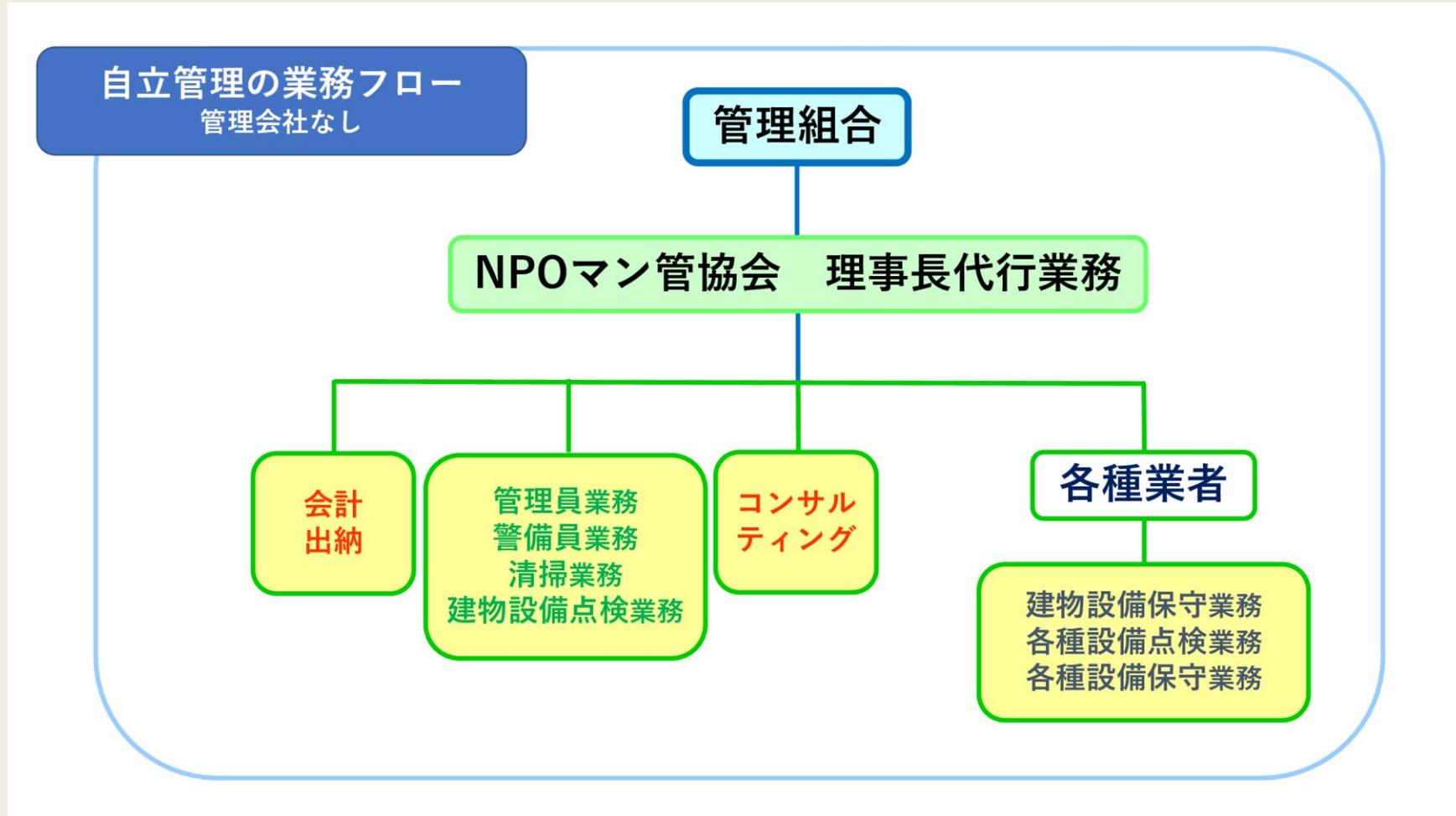
委託管理のデメリット

- 経費削減に必要な業務の見える化・コストの見える化は不可能。
- マネジメントに必要な不可欠なイノベーションは生まれない。
- 分譲マンションは管理会社の賃貸マンション化になる。

自立管理の業務フロー（管理会社あり）



自立管理の業務フロー（管理会社なし）



ネットで手軽に「業者検索」「見積依頼」

マンション 優良業者バンク

利用
無料

コスト減

中間
マージンゼロ

クリーン

取引の透明化

オープン

だれでも
利用可能

サポート

困った時の
NPOマン管

管理組合の自立化を支援します！

NPO法人 マンション管理者協会

今までは…



管理会社を通して
見積りを取るか？
知り合いに頼むか？

どこか、信頼できる
業者を捜さないと…
管理会社に
頼んでみるか？

これからは！

ダメダメ。
中間マージンと不透明
取引を避けるには
マンション優良業者バンク
を利用しましょう。
いざとなれば、
NPOマン管が
助言してくれます。

こんな時こそマンション優良業者バンク！
簡単見積りが自分でできます！

Step 1

NPOマン管のホームページから
業者バンクのサイトにアクセス

Step 2

業種や地域から
優良業者を一括検索

Step 3

そのまま見積依頼へ！



NPO法人 マンション管理者協会

本部

〒530-0047 大阪市北区西天満 3-14-16
西天満パークビル 3号館 8階
Tel. 06-6313-5151 Fax. 06-6313-5222
E-mail: info@kinki-mankan.com
URL: https://www.mankan.info

首都圏支部

〒125-0063
東京都葛飾区白鳥 2-3-3
Tel. 03-6240-7665 Fax. 03-3504-1503
E-mail: shutoken@kinki-mankan.com