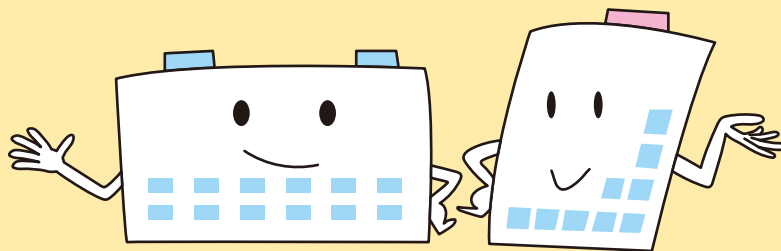


素敵に

中央区分譲マンション管理情報誌 第70号

マンションライフ

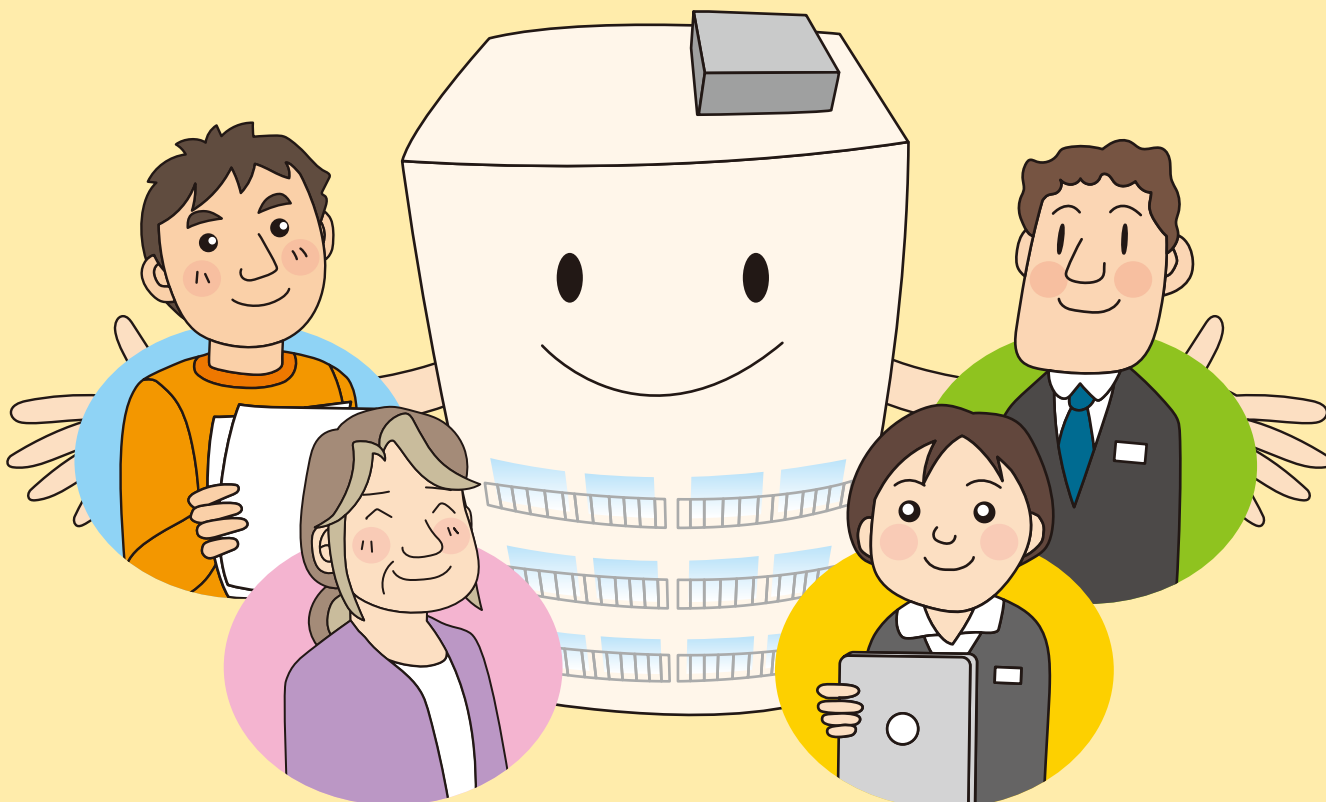
特集



外部管理者方式

—管理業者管理者方式—

について考えよう



令和6年度—第3回

中央区分譲マンション管理セミナー

管理規約の重要性



- 法律と規約の横断的關係
- マンション標準管理規約の位置付けと改正史
- マンション標準管理規約の最新の改正の内容
- 規約改定の手続きとポイント

日 時 令和7年 **1月26日(日)** 午後1時30分～3時30分
セミナー終了後に中央区分譲マンション管理組合交流会員との
座談会を行います(午後5時終了予定)。

会 場 中央区役所 8階 大会議室

講 師 マンション管理士 親泊 哲

対 象 区内の分譲マンションの区分所有者および管理組合の役員

定 員 100名(先着順) **費 用** 無料

申込期間 1月15日(水)から1月24日(金)まで

申込方法 電話またはファクス

(①マンション名 ②所在地 ③氏名 ④電話番号 ⑤ファクス番号を記入)

電話は平日の午前8時30分から午後5時まで、

ファクスは1月24日の午後5時までにお申し込みください。

申込(問合せ)先

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

一般財団法人 中央区都市整備公社

TEL (3561) 5191 FAX (3561) 5192

特集

外部管理者方式

—管理業者管理者方式—

について考えよう

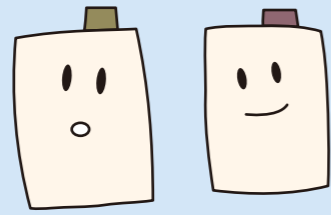
1 外部管理者方式とは

マンションの管理運営は、一般的に「理事会方式」で行われています。組合員間で理事を選任し、その中から理事長(=管理者)を選んで理事会を中心にマンションを管理していく方式です。

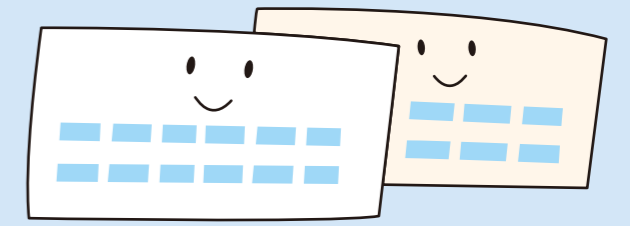
一方、「外部管理者方式」(「第三者管理者方式」ともいいます)とは、区分所有者ではない外部の者を管理者として選任し、その管理者が管理組合の意思決定に沿いつつマンションを管理していく方式です。

外部管理者方式のなかで、昨今、そのマンションの管理を受託している管理業者が管理者となるケースが増加しています。このため、この「管理業者管理者方式」に焦点を当てて考えてみましょう。





外部管理者方式



—管理業者管理者方式— について考えよう



2 管理業者管理者方式の導入状況

管理業者管理者方式がどの程度普及しているか全体像は明らかではありませんが、参考となる以下の調査結果があります。

- アンケートに回答した管理業者152社のうち約3割(48社)が1,991の管理組合で導入しており、新築マンションについては、約5割の会社が導入または導入予定としている。

第三者管理者方式に関する実態調査(国土交通省・2023年12月)

- 2023年度の新築マンションを対象とする予備認定(「管理計画認定制度」に準じた認定制度)取得マンション571件のうち導入しているものが121件、約21%と、前年度から7ポイント増加している。

外部管理者方式に関する予備認定基準有識者検討会資料(マンション管理センター・2024年9月)

これらのデータからうかがえるのは、まだ管理業者管理者方式の絶対数は必ずしも多くないものの、相当数の管理業者が導入を進めつつあり確実に増加傾向にあること、特に新築分譲マンションではその傾向が顕著であることです。



3 管理業者管理者方式導入の背景とその課題

管理業者管理者方式が増加傾向にある背景には、管理組合において、高齢化などによる役員のなり手不足や理事会による管理運営の負担を重く感じている組合員が少なくないことがあります。

このため、管理業者管理者方式は組合員の負担を軽減する方策として導入が図られているものですが、裏腹な関係として組合員の管理運営への関与が希薄化するおそれがあります。

具体的なメリット、デメリットとしては次の点が挙げられます。

【メリット】

- 区分所有者の負担軽減につながり、管理組合役員の担い手不足の解決策となる場合がある
- 管理業者が日々の管理事務とともに管理者業務を担うことで、専門的知見を活かした、機動的な業務執行が期待できる場合がある 等

【デメリット】

- 管理者業務に対する報酬を支払うことにより、管理組合の支出が増加する可能性がある
- 管理者となった管理業者等が、自社やグループ会社との取引を行うことで、管理組合との間で利益相反が生じる可能性が高まる
- 管理に対する区分所有者の関心が低下するおそれがある
- 理事会方式に戻ることが困難となる場合がある 等

出典：【国土交通省×正直不動産】知っていますか？区分所有者の責務(国土交通省パンフレット)

4 管理業者管理者方式導入の留意点と 区分所有者の責務

今後、管理組合における役員の担い手不足の進行とともに管理業者管理者方式はさらに導入が進んでいく可能性があります。

この方式を採用する場合には、そのメリットを生かしながら、いかにデメリットの部分を小さくしていくかをそれぞれの管理組合で十分検討する必要があります。具体的には、監事を区分所有者の中から、あるいは外部専門家から選任したり、大規模修繕工事にあたっては修繕委員会を設置するなど、管理組合としての一定の関与を欠かさないことです。

マンションは区分所有者の財産です。自分の財産の管理には自らの意思決定により関与していくことが常に基本です。



特集記事監修：一般社団法人 東京都マンション管理士会 都心区支部
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-3-8神田Nビル5階 TEL (3527) 9514

中央区分譲マンション管理組合交流会

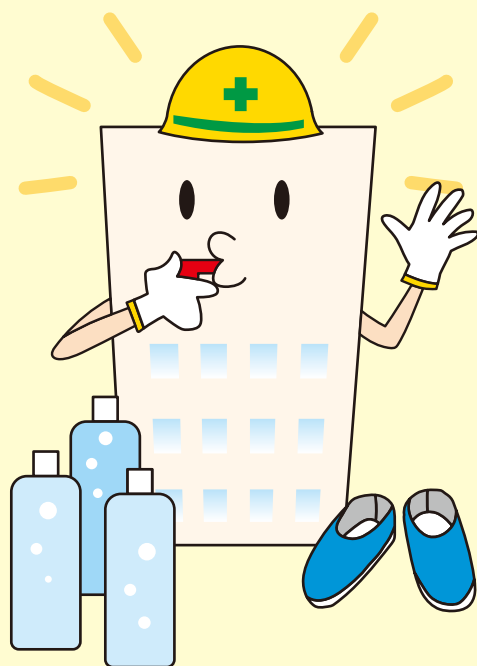
第58回交流会の活動報告

10月19日(土)中央区役所大会議室において、第58回交流会を開催しました。今回の交流会は、マンション管理士の川原伸朗氏を招き「日常の中にあるマンション防災の心」をテーマに講演会を実施したあと、2つの班に分かれ防災対策について意見交換会を行いました。

なお、1月26日(日)に開催される中央区分譲マンション管理セミナー終了後、セミナー参加者と本交流会主催による交流会員との座談会を行いますので、是非ご参加ください。



第58回交流会の様子



交流会への入会のご案内

令和6年度の 交流会開催予定



第59回交流会 令和7年 **3月8日(土)**
第22期定期総会

交流会とは? ● 中央区内に所在する分譲マンションの管理組合役員や区分所有者が、マンションの管理運営に関する情報を交換しあう場です。

参加資格は? ● 団体会員:分譲マンション管理組合代表者
● 個人会員:分譲マンションの区分所有者

活動は? ● 分譲マンションの日々の活動について、情報交換を行う交流活動を年3回行っています。同じ問題を抱える方々との意見交換や経験者のアドバイスは大変貴重です。ひとりで悩まずご相談ください。

費用は? ● 無料です。



いつでも入会できます。あなたも参加してみませんか? 見学もできます。

【申込(問合せ)先】 交流会事務局：中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課

TEL (3561) 5191 FAX (3561) 5192

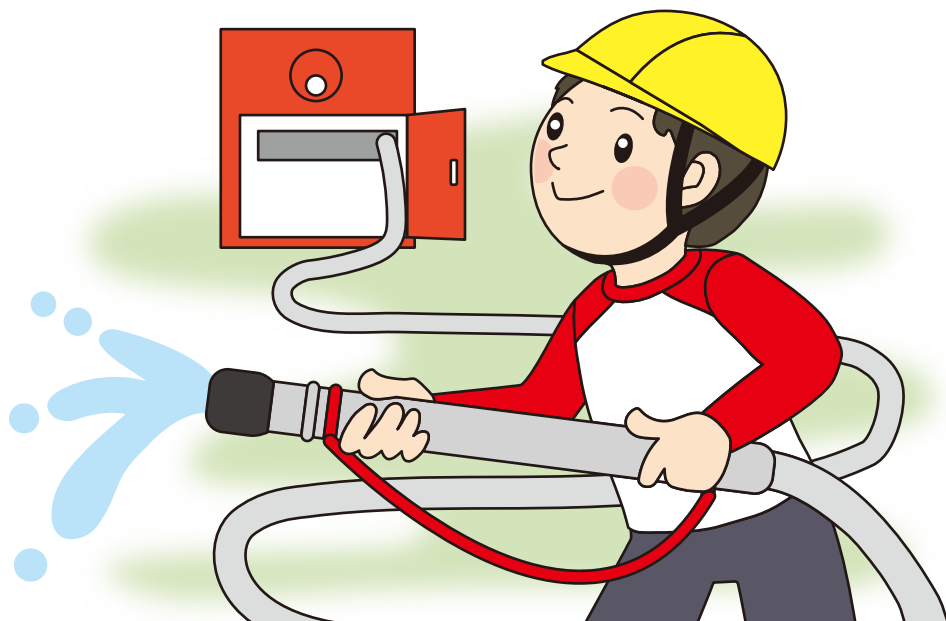


エンジョイ♪マンションライフ! その62

今日は私のマンションで消防訓練がありました。今年は消防車が来ているためか、お子さんたちの参加が多く、消火訓練の開始前からかなり賑やかでした。

1階エントランスにみんなが集まったところで、消火栓の使い方の説明がありました。消火器と違って消火栓は触ったこともない方がほとんどであったため、みんな真剣に説明を聞いていました。ホースの長さを知るために小学生のお子さんにホースを引き出してもらいましたが、これが想像以上の長さであったので、周りの大人たちからも「おおー!」という歓声が上がりました。

今日は訓練といいながら、楽しく学ばせてもらったような気がします。



編集・発行

一般財団法人 中央区都市整備公社

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

TEL (3561) 5191 FAX (3561) 5192

e-mail zai.chuo.toshi.kosha@theia.ocn.ne.jp

URL <https://www.chuoku-toshiseibikosha.or.jp/> (中央区役所のホームページとリンクしています)



公社利用のご案内

●受付時間:平日の午前8時30分～午後5時 ●お休み:土・日曜日、休日、年末年始