

## 管理適正な大規模マンションの実態（ヒアリング結果）

### ○ 比較的新しいタワーマンションなどの大規模マンション

- ・ 役員のなり手があり、外部より総合的・専門的なサポート（管理業者）がある場合 → 日常的な管理は、管理組合と管理会社が円滑な役割分担。
- ・ 技術力のある管理会社等の場合 → マンションの長期の物的管理も適切に実施。
- ・ 特定の問題（管理費の長期未納等） → 管理会社と管理組合が対処。
- ・ 古いマンション → 修繕工事、未収金の回収の問題で管理組合からの相談業務が増加。
- ・ ヒアリングした管理会社は、工事等の現業は受注していない。

例：管理組合と管理会社が適切な役割分担の下、管理を行っている例

#### □ 管理事務業務（総会・理事会の事務）

管理組合側（理事会等）	管理業者
総会や理事会の議題を設定	総会、理事会の資料素案（招集通知・議案書、議決権行使書、議事録等）を作成
資料素案の確認・修正	
日常的な維持・修繕の指示・依頼	維持・修繕の方法・見積もり等のオプションを作成・提示
自ら比較検討しながら最終的に判断	

#### □ 出納・計画等業務

管理組合側（理事会等）	管理業者
会計帳簿、決算案、収支予測の作成、提出を指示（会計担当）	会計帳簿の作成、決算案、収支予測を作成、提出
会計監査帳簿や資料の確認、修正指示	計画的な大規模修繕の検討開始を依頼
検討開始の決定と計画修繕の具体的な提案を支持	
最終的な発注や施工業者の選定は管理組合が決定	計画的な大規模修繕の計画案を作成し提案

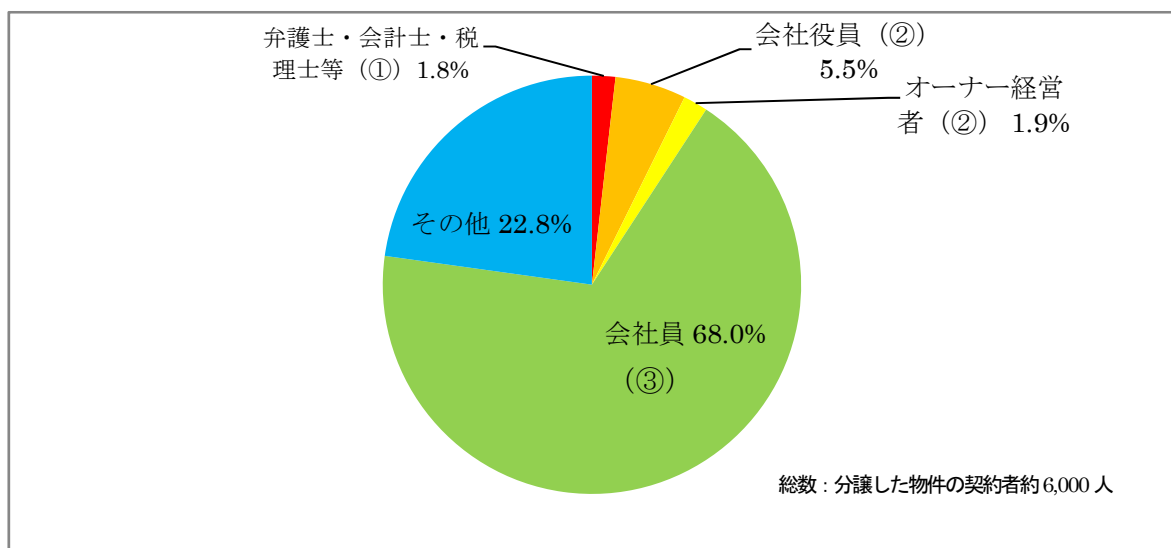
□ 点検立会等業務

管理組合側（理事会等）	管理業者
点検の際に立会い、確認を行う （管理組合が直接業者へ発注する場合もある）	専門知識のいる業務（外注する際の入札、点検結果報告等）及び監視・監督のための立会業務を行う （点検業務を外部に発注する総括者の場合が多い）

□ 管理費等未収納金の対応業務

管理組合側（理事会等）	管理業者
数ヶ月程度の滞納の督促を依頼	・請求書や電話連絡などによって催促（6ヶ月程度まで） ・数ヶ月程度経過した場合には、内容証明郵便などによる文書催促も実施
督促、回収状況の把握	
理事会の審議・決定	・少額訴訟や本訴訟、支払い督促などの法的措置を提案 ・法的措置を実行

<参考：マンション購入時の区分所有者の職業等>



※大手A社が平成23年度に販売したマンションにおける購入者の職業等の事例

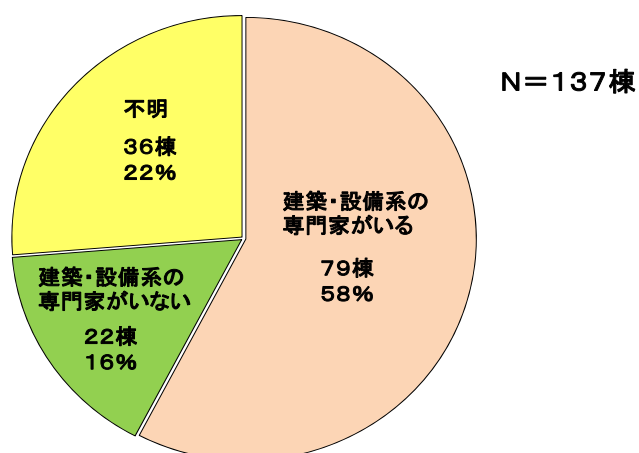
- ①弁護士等「士業」の中の内訳は不明。企業に所属する会計士等は含まれていないため、実数は更に多いと考えられる。
- ②役員+経営者で約7%。商工自営は含まず。
- ③会社員の中にも、不動産業や建設・設計業等の専門的知識を有する者がいるものと考えられる。

＜管理会社のサポートにより、適切に管理を行っている事例＞

- 区分所有者の中に会社役員など専門的知識を有する者が多数いる状況で、管理会社と適切に役割分担しながら適切な管理を実現。区分所有者も、自分の資産の維持・向上に対する意識が高い。（都心郊外の物件）

- ・ 戸数100戸弱、築年数16年のマンション
- ・ 区分所有者の中に、マンション管理等に関する様々な分野の専門的知識を有する者が多数いるため、それぞれの専門的立場から管理会社に対して詳細な説明を求めるなど管理会社は緊張感を持って管理業務を実施。
- ・ 役員は2年任期の輪番制だが、意欲のある者は理事会の相談役となり継続的に組合業務に参加
- ・ 区分所有者は、マンションの資産価値の維持・向上という目的を意識し、モニター付きのインターホンの導入等、新築に遅れない形での設備の機能向上や維持管理を図っている。
- ・ 大規模修繕についても、管理会社と協同して適切に実施。
- ・ 管理会社と管理組合で、問題の共有化や信頼関係の醸成を行っている。

＜参考：計画的な大規模修繕を理解・判断できる区分所有者の割合＞



大手B社管理のマンションにおける修繕委員会の事例