

## 管理会社ヒアリング概要

- ・ 第三者管理者方式で販売した例として、投資用ワンルームマンションがほとんどである。
- ・ 役員のなり手がいない中で、管理組合の設立後においても組合が実質的に機能せず、やむを得ず長期暫定管理者になっているものもある。
- ・ 契約としては、管理組合の総会において管理者に選任された当社（甲：〇〇管理組合 管理者 〇〇株式会社代表取締役社長）が、管理業者としての当社（乙：〇〇株式会社代表取締役社長）に発注する形式となっている。
- ・ 当社の契約書には、設計・監理、工事施工についての規定はなく、修繕工事については、管理組合総会などの決議に基づいて設計会社や施工会社への発注を管理者として行っている。日常管理に関する権限を管理者として行使することは避けており、定められた業務以外の、例えば給水ポンプが故障して修理を要するとか、緊急時で支出が伴う場合は、基本的に総会を招集して決議をし、予算執行を行っている。
- ・ 再委託を行う業務については、協力会社2、3社の相見積もりをとって、競争入札の上決定している。その際、帝国データバンクなどによる信用調査を行い、選定している。また、登録業者の基準等も現在整備を進めているところ。
- ・ 外注せずに自社の社員で行っている業務は、管理費の会計出納や各種の提案等の統括的部門であり、清掃の実働員を擁しているわけではない。  
※事務局補足：マンションの管理委託契約は、準委任の性質と請負の性質を持つ混合契約とされており、マンション管理業者によっては下請けの清掃会社や工事業者を用いて、自社の指示と責任において請負として業務提供を行っている。
- ・ 社内決裁を厳格にしており、通常理事会方式では直接の係長、課長の決裁事項だが、管理者方式については、統括部門の決裁、社長決裁を要することとしている。
- ・ 組合からの監視・監督体制の強化という観点からは、総会では議決権行使書を使用していること、また監事を選任している物件では会計監査を実施していることが挙げられる。
- ・ 総会における議決権行使については、議決権行使書を使うことを社内ルールとしている。

(参考)

○ 管理会社の管理者就任を検討した事例（管理組合ヒアリングより）

- ・ 築40年で、居住者の平均年齢は50歳～60歳くらいで、約3割が賃貸化。
- ・ 建物は老朽化しているが、管理を町内会と同一視し、知識も欠如しているため、管理が形骸化。
- ・ それを支援すべき管理会社はやる気がなく、能力も低い。例えば、契約で委託したはずの中長期修繕計画の作成提案が管理会社から全く無い。
- ・ 前回の大規模修繕は塗装替えと防水のみで、ピロティ部分の耐震強化の課題等は放置されている。
- ・ このため、管理会社を替えようとしたが、区分所有者の現状維持志向が強く、交替できない。
- ・ 区分所有者同士の内部対立があり、訴訟も多く、役員になりたがらない。
- ・ 専有部分の修繕のため開催する理事会が多いが、図面等の申請書を見ても、理事会では判断がつかず、形式的な開催に終始。

※1 マンション管理には、多種多様な専門知識が必要

マンションの建物・設備に係る工学的な知識や、財産の分別管理等の会計の知識、滞納者への法的措置など法律知識など、区分所有者だけでは判断がつかない専門知識が求められる場合に直面する。