

マンションの新たな管理方式の検討

土地・建設産業局 不動産課
住宅局 市街地建築課

平成24年1月

<目次>

1. マンション管理の現状と課題

- ・分譲マンションをめぐる現状(ストック数、類型、管理制度)
- ・マンション築年数が経過した場合の課題(老朽化の例等)
- ・管理が不十分なマンションの問題(管理不全に陥るマンション、役員の監視・監督の不全等)
- ・マンション管理を蝕む課題(高齢化、賃貸化、空き住戸の増加等)
- ・難しくなるマンションの管理(大規模修繕、暴力団とのトラブル等)

2. 管理の課題に対する管理組合等の対応状況

- ・区分所有者以外の専門家・専門業者への管理の委託の状況・意向(役員のなり手不足が背景)

3. マンション管理業者の現状と第三者管理をめぐる課題等

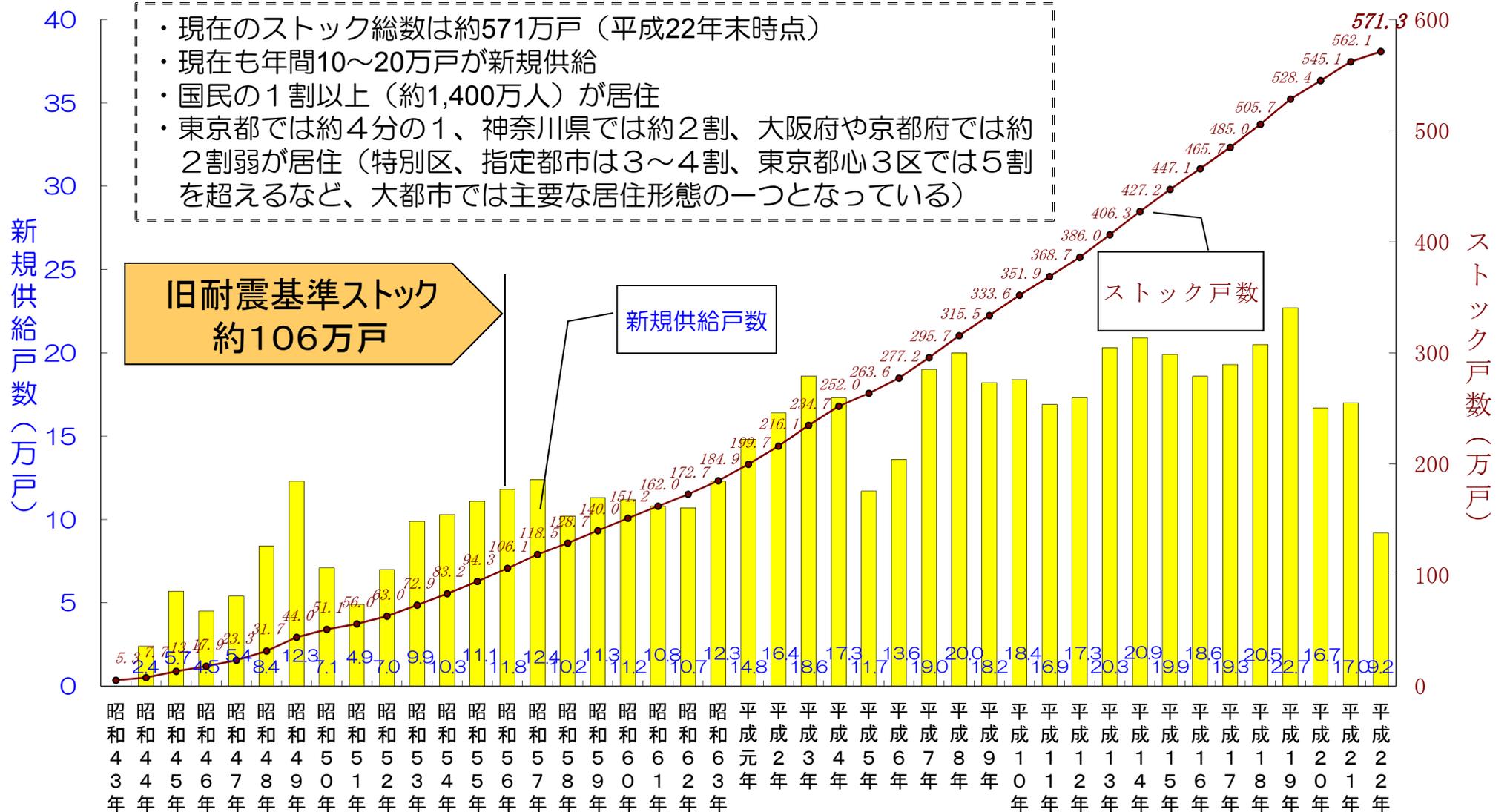
- ・マンション管理業者の現況(事業者数、一般的な業務、第三者管理者方式の相談等)

4. マンション管理の適正化に係るこれまでの国の取組み

- ・前回の標準規約の改正(パブリックコメントで意見のあった課題)
- ・マンション等安心居住推進事業における取組み
- ・社会資本整備審議会答申、新成長戦略等

1. マンション管理の現状と課題

分譲マンションのストック数



(注) 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
 2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
 3. ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
 4. マンションの居住人口は、平成22年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.46を基に算出した。

所有形態

賃 貸

※民間賃貸マンションとして供給
(ストック数約1,100万戸)

分 譲

※分譲マンションとして供給
(ストック数約571万戸)

<土地の権利関係>

- ・所有権付(区分所有者が敷地を共有)
- ・借地権付(敷地は地主が所有し、借地権を区分所有者が準共有)
- ・新借地権付(定期借地権による所有)

用途(居住)形態

ファミリー向け

複合用途型
(ゲタ履き)

・低層棟に事務所や店舗

高齢者向け
(バリアフリー仕様)

ワンルーム型

リゾート型

購入形態

投資用

自家消費
(居住用)

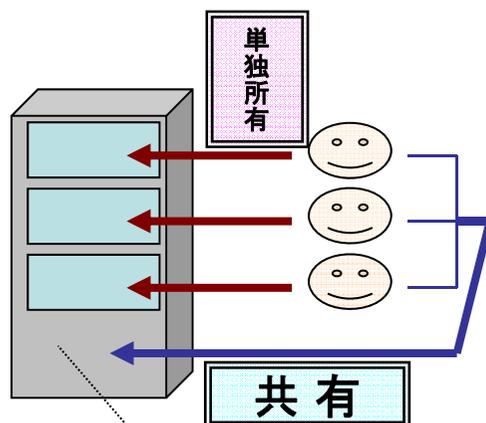
○ 「マンション管理適正化法」による「マンション」の定義

イ 2以上の区分所有者が存在する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設

「分譲マンション」に内在する特殊性

分譲マンション

- ・ 専有部分... 単独所有
- ・ 共用部分... 共有



共用部分(例)

- ・ 躯体、玄関ホール、廊下、階段、集会室、エレベーター、給水・電気等の立管、電気室・機械室 など

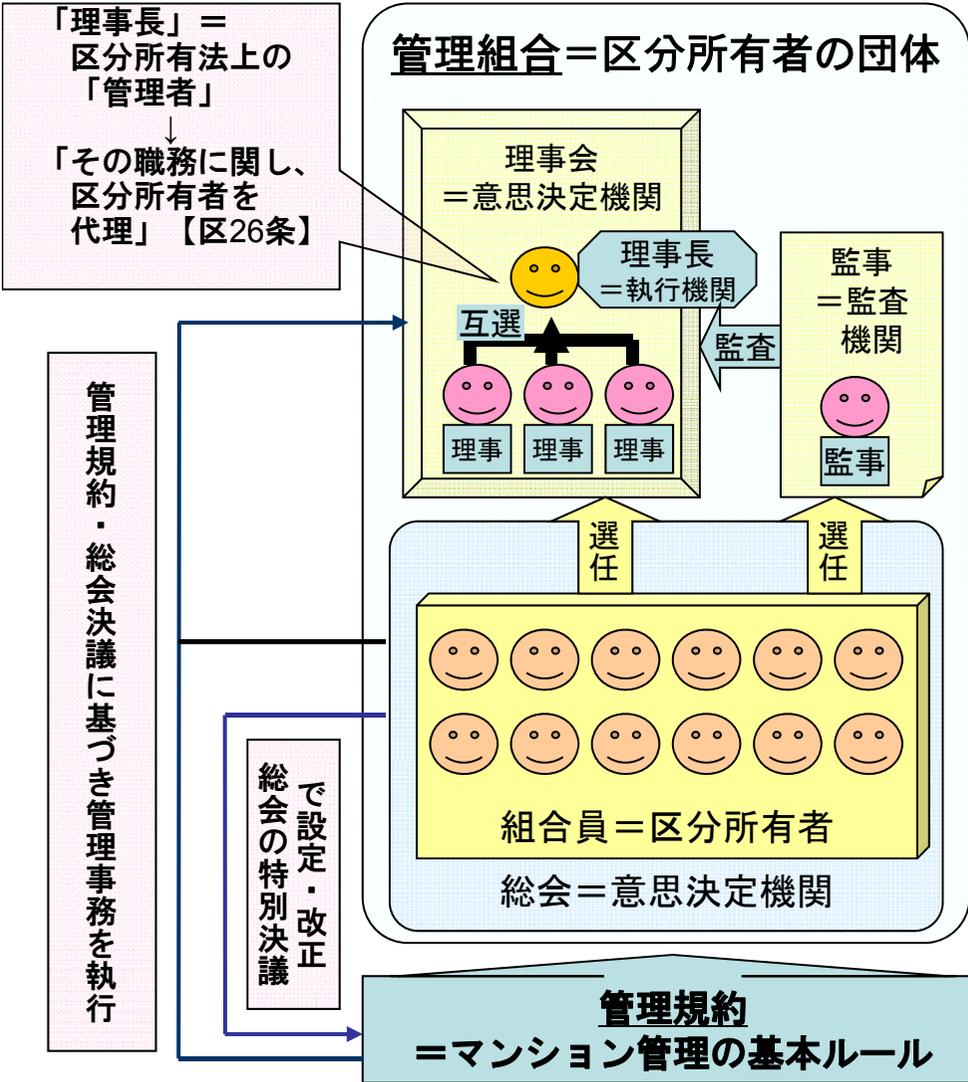
- 一建物に複数の価値観の異なる所有者
- 複雑な権利関係

* (居住の快適性や資産価値に大きく影響する) 共用部分は、共有形態

○ 分譲マンションの適切な維持管理（特に、共用部分）のためには、区分所有者間の合意形成が必要（共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴う場合は、原則区分所有者及び議決権の各 3 / 4 以上の同意が必要）

分譲マンションの管理の仕組み

「分譲マンション」の管理の一般的な組織・運営



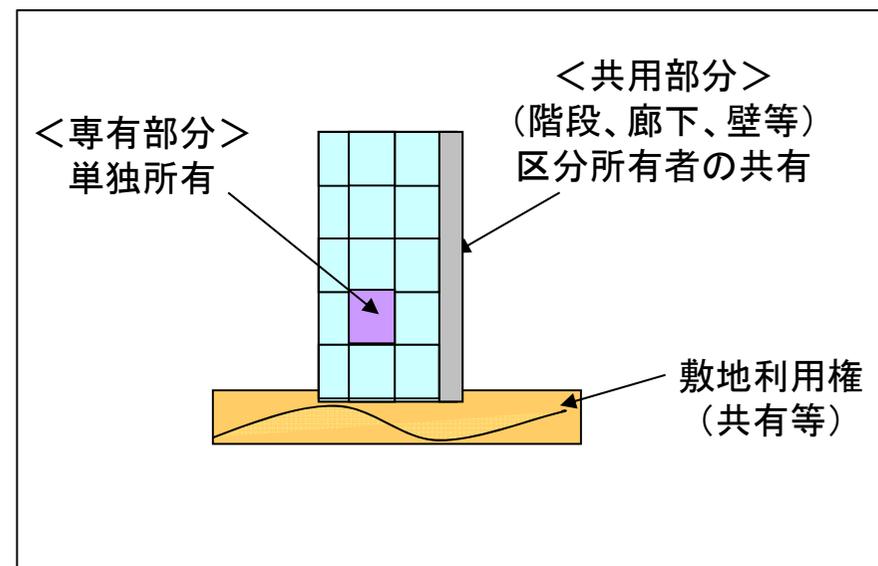
- ・区分所有者全員で「管理組合」を構成
(法的な位置づけについては次頁参照)
- ・マンション管理の基本ルールとして「管理規約(後掲)」を制定(総会の特別決議(区分所有者及び議決権の各3/4以上の多数による決議)で制定・改正)
- ・執行機関として、総会で選任された「理事」の中から「理事長」を互選
→理事長は、区分所有法上(後掲)の「管理者」
- ・共用部分の管理に関することは、管理組合の「総会」での決議を要する(形状や効用の著しい変更の場合は3/4、それ以外は過半数)
- ・理事長は、管理規約・総会決議に基づき管理事務を執行
- ・理事長は、その職務に関し、区分所有者を代理

建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）

【昭和37年4月4日公布、昭和38年4月1日施行】

- ・1つの建物に構造上区分された複数の住戸、店舗、事務所等がある場合の、その所有関係や、建物及びその敷地の管理を行う団体の基本ルール等について定めた法律（法務省所管）
- ・民法の特別法として制定

- 独立した専有部分は、単独所有できる。
- その他の共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。
- 共用部分の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。（規約で別の定めをすることは可能）
- 原則として、専有部分と共用部分を分離して処分することはできない。



【管理組合の性格に関する裁判例】

マンション管理組合は、区分所有の対象となる建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行うために設置されるのであるから、同組合における多数決による決議は、その目的内の事項に限って、その効力を認めることができるものと解すべきである。しかし、町内会費の徴収は、共有財産の管理に関する事項ではなく、区分所有法第3条の目的外の事項であるから、マンション管理組合において多数決で決定したり、規約等で定めても、その拘束力はないものと解すべきである。

<平成19年8月7日 東京簡易裁判所> 自治会との関係については48頁参照

「標準管理規約」の趣旨と策定の背景

管理組合が、各マンションの実態に応じて、管理規約を制定、変更する際の参考として、国が作成し、その周知を図るもの。

【区分所有法第30条(規約事項)第1項】

建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。

～ マンション標準管理規約策定の背景 ～ 【標準管理規約策定前の状況】

- 管理規約は、従来、分譲業者や管理会社が個々に作成
⇒ 内容がまちまち、不十分なものや不公平な定めも

「中高層共同住宅標準管理規約」の策定【昭和57年】

昭和58年、平成9年、平成16年、平成23年に改正

「マンション標準管理規約」の構成等

マンションは形態、規模、法人化の有無など多様・・・



あらゆるマンションに一律適用できる規約モデルの作成は困難

比較的一般的と考えられる3形態に対応した
3種のモデルを作成

「**単棟型**」...一般分譲の住居専用の単棟型マンションが対象

標準管理規約(単棟型)の構成

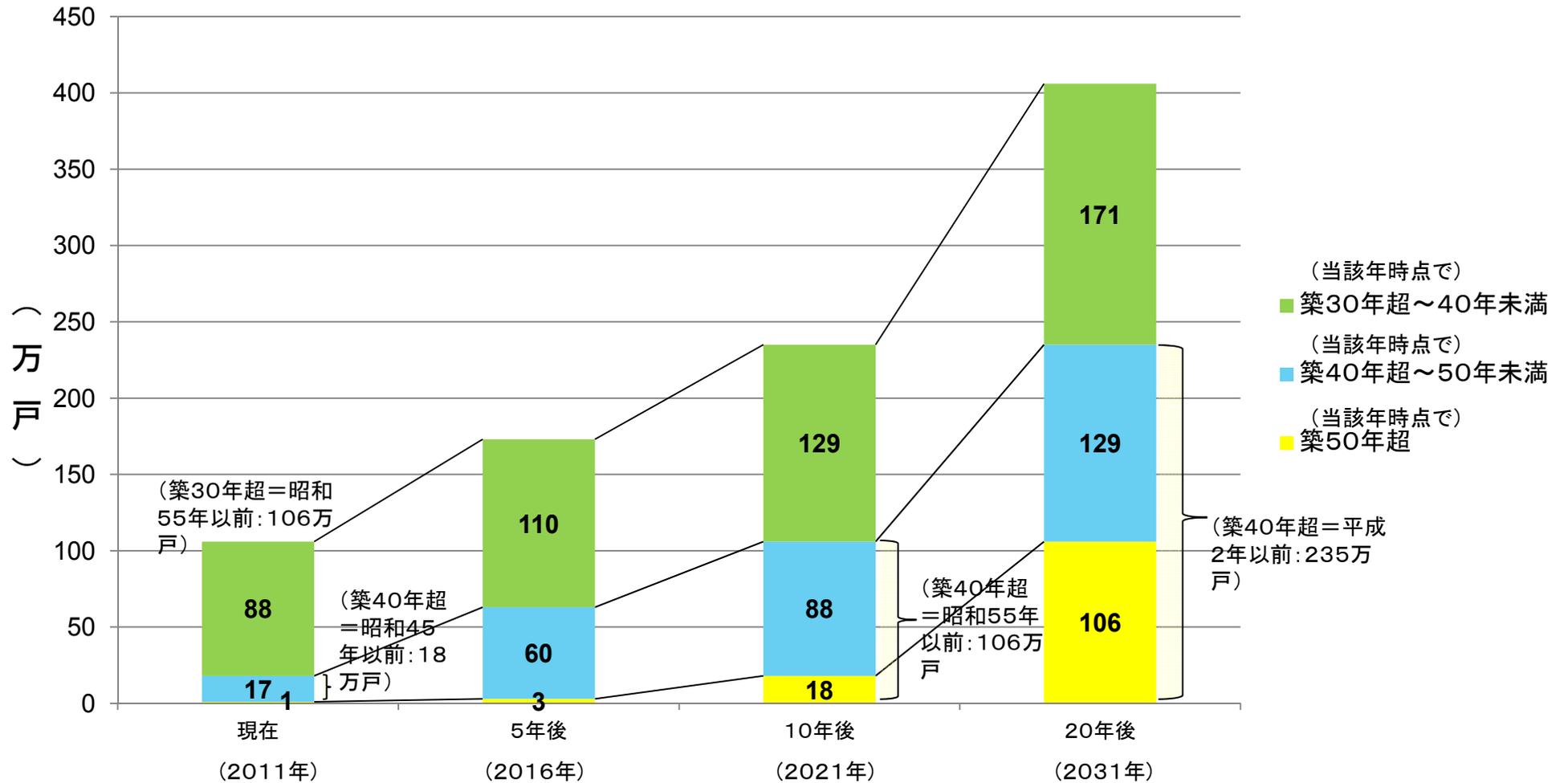
第1章 総則	第2章 専有部分等の範囲
第3章 敷地及び共用部分等の共有	第4章 用法
第5章 管理	第6章 管理組合
第7章 会計	第8章 雑則
附 則	

「**団地型**」...数棟のマンションが所在するもの

「**複合用途型**」...店舗併用等のマンション

築後30、40、50年超の分譲マンション数

築後30、40、50年超の分譲マンション数

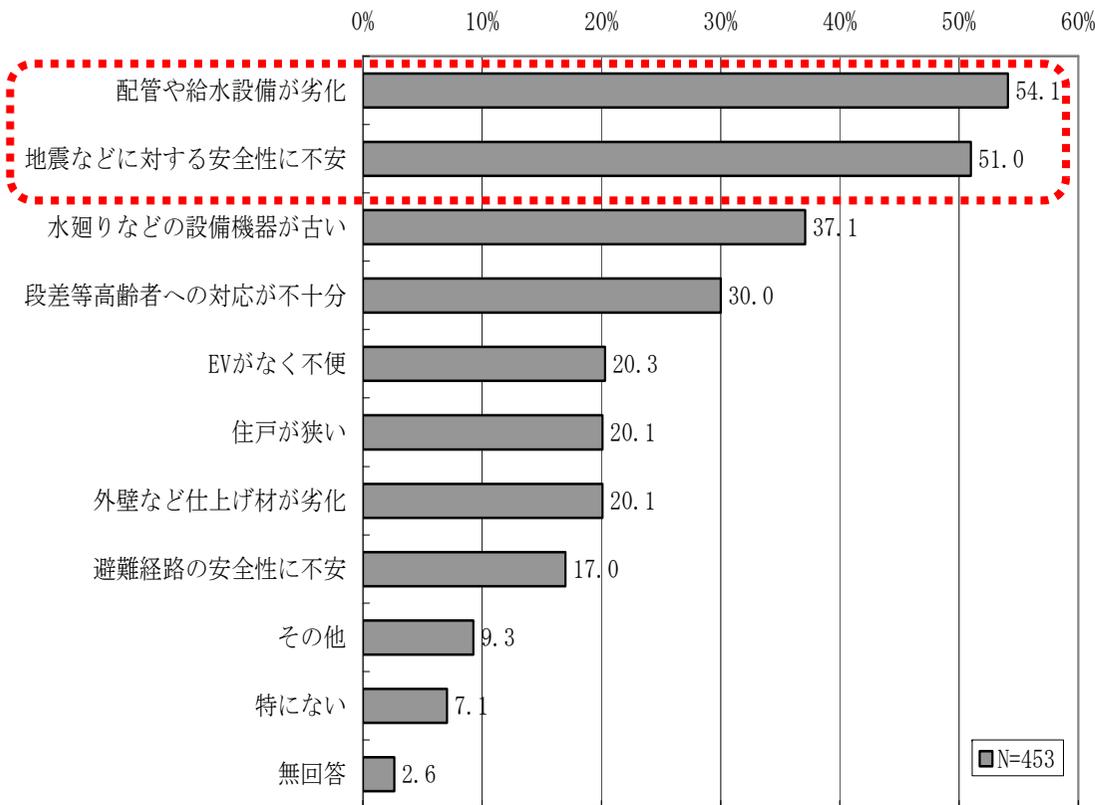


※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数

※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となるマンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した平成22年末のストック分布を基に、10年後、20年後に築30、40、50年を超える戸数を推計したもの

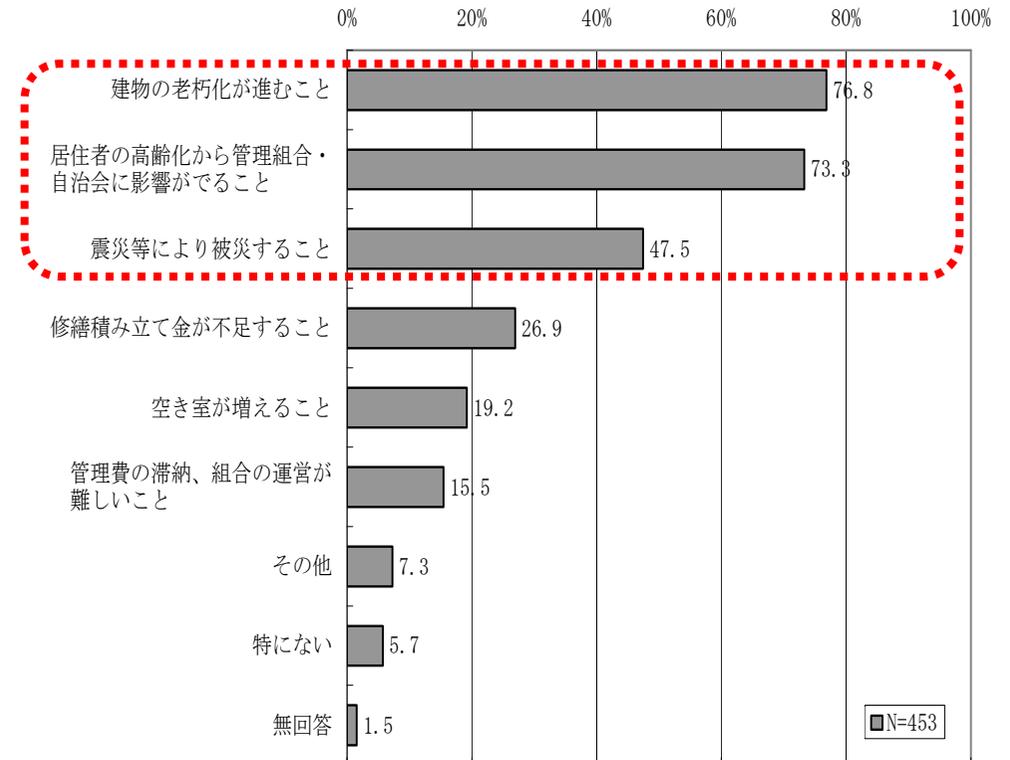
○ 建築後30年超のマンションの実態【管理組合等への調査結果】

□管理をする上での課題（管理組合回答）



- ・「配管や給水設備の劣化」や「地震などに対する安全性の不安」が5割を超えた。

□管理を続けていく上での不安（管理組合回答）



- ・「建物の老朽化が進むこと」が76.8%で最も多く、「居住者の高齢化から管理組合・自治会に影響がでること」が73.3%、「震災等により被災すること」が47.5%であった。（複数回答）

マンション老朽化の例

【 築39年のマンションの事例 】



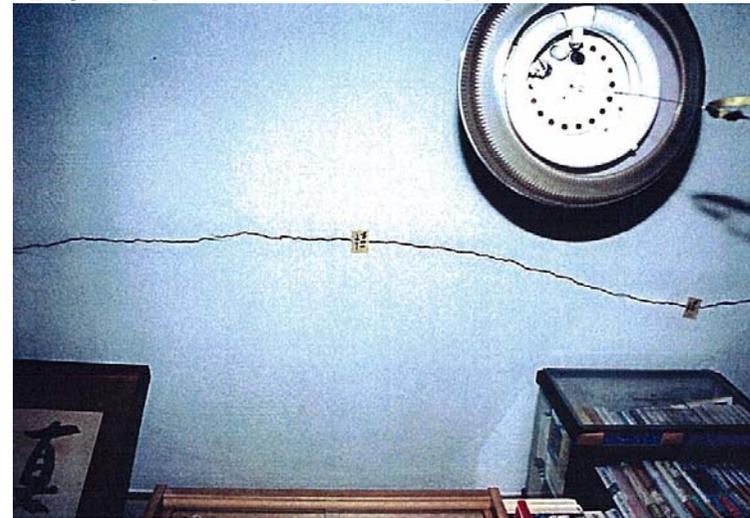
庇に大きなひび割れや剥落跡がみられ、鉄筋が露出している個所もある。

【 築50年のマンションの事例 】



バルコニーに大きなひび割れが生じている。

【 築50年のマンションの事例 】



住戸天井に走るひび割れ。

【 築51年のマンションの事例 】



住戸内給水管の断面図。錆こぶがひどい。

管理が不十分なマンションの問題①

○管理不全に陥るマンション

【財政面の悪化】

- ・管理組合がない又は機能していない
- ・管理規約がない又は全く見直さない
- ↓
- ・管理費の徴収ができない
- ・長期修繕計画や修繕積立金がない
- etc..

【居住環境面の悪化】

- ・共用部分にゴミやハトの糞などが散乱
- ・電気がつかない（共用廊下灯）
- ・エレベーターが稼働していない
- ・外壁がはがれる（危険）
- ・建物の劣化が激しい
- ・空室の増加やスラム化
- etc..

資産価値の下落

<参考>

管理放棄されたマンションの事例
5階建て、全20戸。管理会社の倒産後管理組合無し。

写真については未掲載

写真については未掲載

【管理不全が著しくなると・・・代表例】

【例1：管理組合がないマンション】

（築20年5階建て20戸のマンション）

○状況

- ・共用廊下のごみがあふれ、照明も点かない
- ・共用玄関にチラシが散乱
- ・エレベーターが稼働しない
- ・約半数は電気メーターが止まっている（空室）

【例2：管理組合・規約がないマンション】

（築30年6階建て30戸のマンション）

○状況

- ・敷地内に20台ほど自転車が乗り捨てられている
- ・外部階段にサビ（躯体の中の鉄筋が露出、サビで爆裂）が生じ、劣化が激しい

写真については未掲載

<参考>
稼働していない
EV前に放置された
自転車

注：写真と
右事例は異
なります。

写真については未掲載

<参考>元駐車場にゴミが放棄され、雑草が繁茂

【例3：管理組合が形骸化したマンション】

（築40年超、9階建て30戸のマンション）

○状況

- ・管理組合はあるが、総会が開催されないなど、組合活動がない。
- ・管理費・修繕積立金の滞納者多数。
- ・一部の共用廊下の天井に直径50センチほどの穴があり放置されている。
- ・駐輪場に外部の自転車が乗り捨てられている。
- ・雨水配管にサビ。

【例4：管理組合がないマンション】

（築30年、6階建ての複合用途型マンション）

○状況

- ・管理組合がなく、規約もない。
- ・30年間共用部分の修繕を行っていない。
- ・国道に面しており、劣化が危険。
- ・外壁が汚れている。
- ・大規模修繕を提案しても誰の返事もない。

<参考>

チラシ等が散乱した集合郵便受け

写真については未掲載

注：写真と
右事例は異
なります。

写真については未掲載

<参考>1階の居住者が車庫を勝手に増築

【例5：空室の多いマンション】

（築40年超、9階建て30戸のマンション）

○状況

- ・戸数の4割しか住んでいない（郵便ポストの17/30が閉鎖中である）。
- ・管理費と修繕積立金の区分経理を行っていない。
- ・共用廊下の外壁がはがれている。
- ・共用廊下に自転車が放置されている。
- ・外部階段にサビが生じ、劣化が激しい。
- ・周辺の景観を害している（外壁が汚い）

※空室は防犯にも関係がある（21頁参照）

【例6：賃貸住戸が多いため管理が不十分なマンション】

（築25年超、19階建ておよそ150戸のマンション）

○状況

- ・賃貸住戸が7割を占めている。
- ・総会は開催されるが、出席がなくほとんどが委任状。
- ・建物の老朽化が激しい。
- ・外観は雑居ビルのようなものである（1階店舗部分が消費者金融の看板で埋められている）。
- ・外部からの粗大ゴミを含めた不法投棄が多い。

写真については未掲載

【例7：管理組合がないマンション】 （築35年、管理組合無しのマンション）

○状況

- ・外廊下が崩落する事故が起きたマンション。鉄筋コンクリート造の3階建てで、延べ床面積は426.6㎡。
- ・崩落したのは、2階の外廊下の片持ちの鉄筋コンクリートスラブで、先端に鉄筋コンクリートの手摺り壁がある。
- ・細骨材に海砂を使用した塩分濃度の高いコンクリートが使われたことも原因と推定されている。

【例8：管理費等の滞納が深刻なマンション】 （築30年のマンション）

○状況

- ・賃貸住戸が半数を占めている
- ・高齢の単身者が多い
- ・役員のなり手がいない
- ・管理費・修繕積立金の滞納総額が800万円にのぼり、2年に及ぶ裁判の末、支払いを約束する和解にこぎつけた（ただし、弁護士費用は管理組合持ち）
- ・数年前から暴力団が住み着いていた→（暴力団排除関係は24頁を参照）
- ・漏水により部屋の天井や外壁が落ちた

- 滞納管理費の徴収をめぐる訴訟になるケースがある
- 滞納管理費の徴収は管理組合役員の業務であり、滞納状態の放置は、管理組合役員の業務責任となる（※区分所有法上は、「管理者」が各区分所有者を代理し、裁判の訴訟当事者となる。なお、理事等の「管理組合役員」は規約上の概念で、通常規約の定めにより「管理者＝理事長」となっている）。
- 一方、弁護士費用を含め、コストがかかるが、それらの費用は管理組合の自己負担となる

【管理費の滞納に関する裁判例】

・管理費の滞納が区分所有者の共同の利益に反することを認めたものの、競売請求が認められるためには競売以外の方法によって債権の回収の途がないことが明らかである場合に限るとして、本件では競売以外の途がないことが明らかであるとは言えないとし、競売請求を否定した。

＜東京地判平成18年6月27日（判時1961号65頁）＞

【標準管理規約のパブリック・コメント（平成22年12月～23年1月実施）】

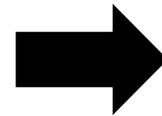
・滞納者に対する措置を実施するときに、役員が代わる度に督促や法的措置に関して同じような議論を繰り返している。そのため、誰が役員になっても同じ措置が実施できるよう長期滞納者に対する措置を設けてほしい。（マンション管理士）

・年金生活の高齢者の多いマンションでは滞納が毎年増えてきており、弁護士等に相談しても評価額が低い等で回収が難しく社会問題となっている。（管理組合役員）

役員の背信行為

- ・解体を前提とした地上げ業者の買収工作に協力
- ・マンションの住環境を極端に劣悪にさせる

訴訟

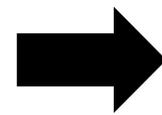


【判決】

- 管理者の職務執行停止
- 管理者の職務代行者の選任

役員の報告義務違反

- ・土地賃貸人と管理者の地位を兼務することによる弊害が著しい
- ・共用部分の保存義務、管理事務の報告義務違反

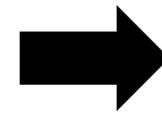


【判決】

- 管理者解任請求が認められた

役員の善管注意義務違反

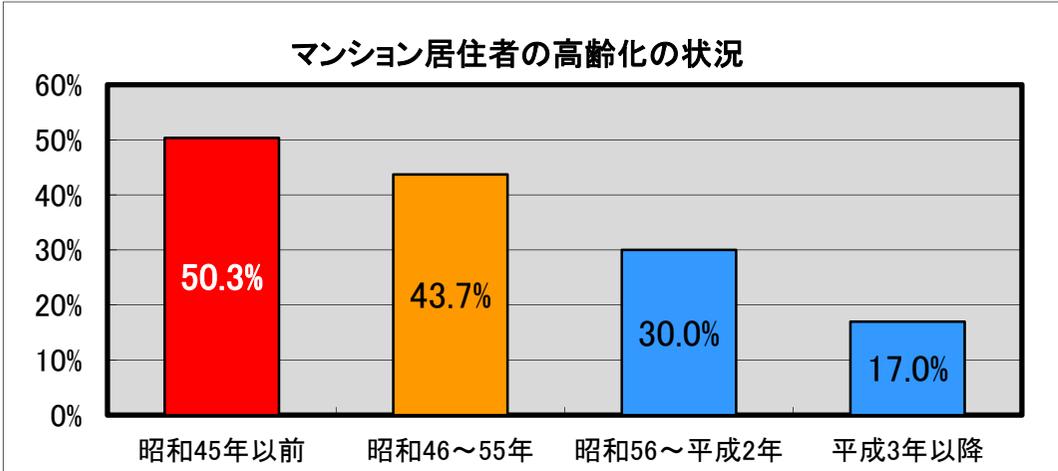
- ・理事長らが新しく設立する株式会社の出資金を管理費から支出
- ・総会では支出について過半数で議決（議決権総数224名、出席者46名、委任状102名）



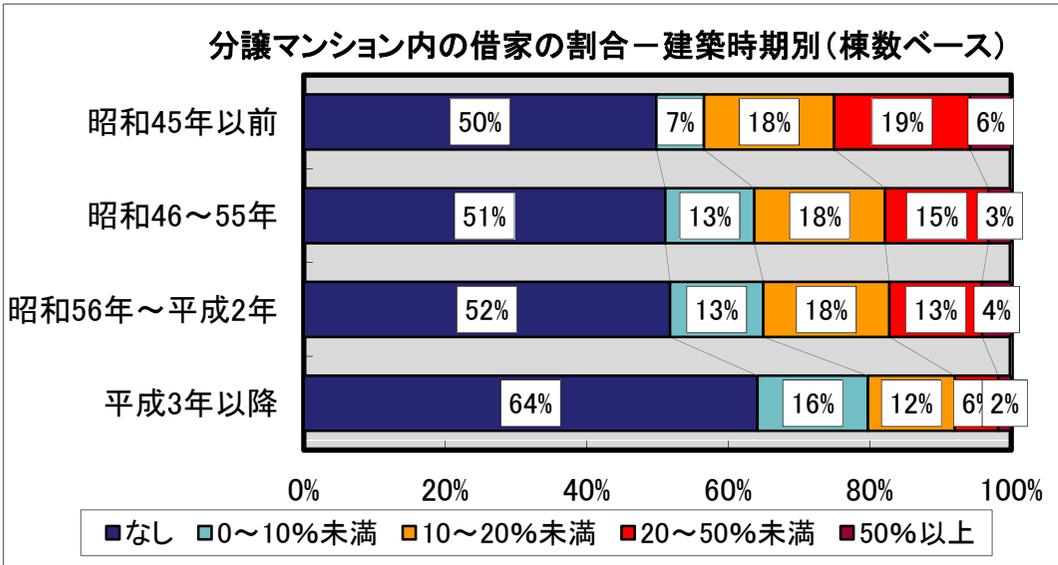
【判決】

- 理事長及び関係理事の職務執行停止（出資は管理組合の目的外）
- 職務代行者の選任

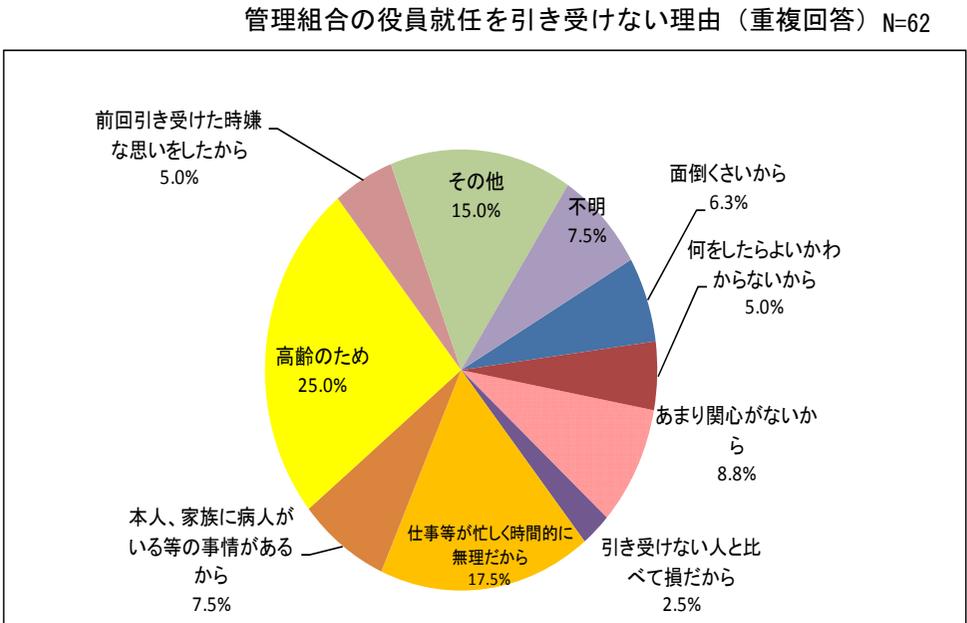
高齢化、賃貸化 ⇒ 役員就任の忌避 ⇒ 特定の高齢者への負担など管理形骸化



※昭和45年以前建設のマンションでは、「60歳以上のみ」の世帯の割合が過半数。



※昭和45年以前建設のマンションでは、「一般借家」世帯の比率が1割を超えるものが4割超。



(H20住宅・土地統計調査より国土交通省再集計)

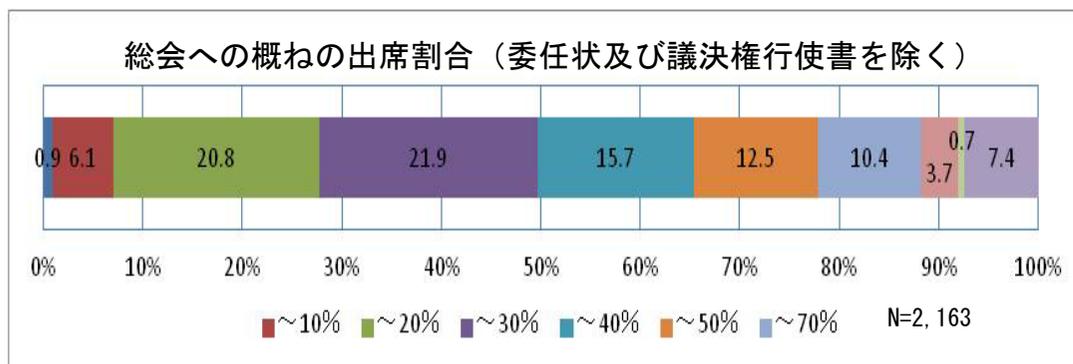
- ※管理組合の役員就任を引き受けない理由としては、
- ① 高齢のため (25.0%)
 - ② 仕事等が忙しいから (17.5%)
 - ③ あまり関心がないから (8.8%)
- 等が主な理由となっている。

高齡化、賃貸化 → 総会出席の低下、役員なり手不足
 → 特定の者に負担偏重、管理の形骸化

【総会への概ねの出席割合】

- ・半分以上のマンションが出席率3割未満
- ・3/4のマンションが出席率5割未満

平均：34.1%



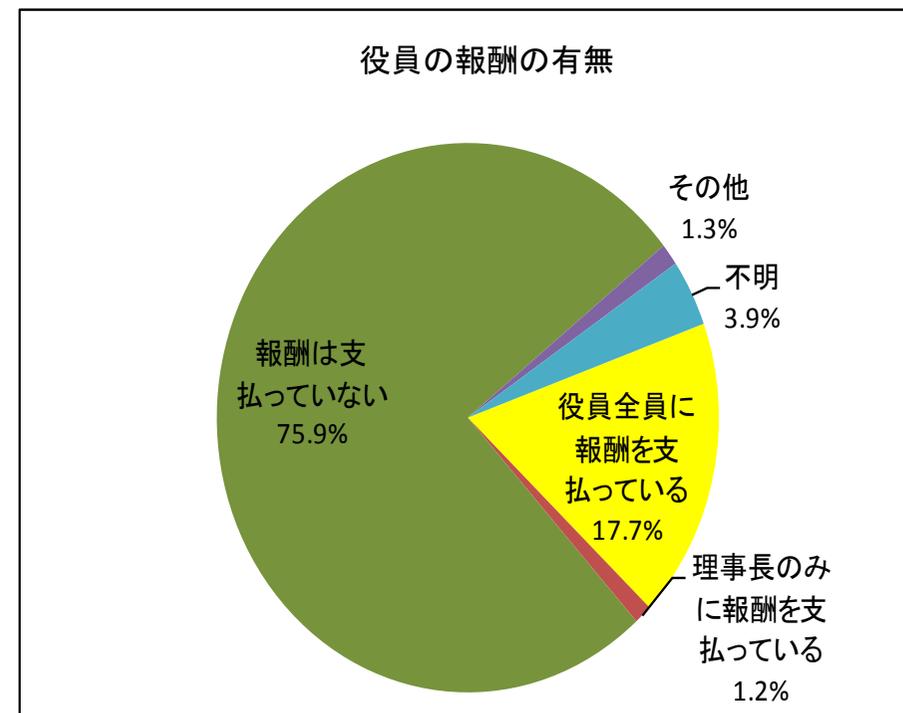
【役員に長期間就任している例】

（マンション適正化推進センターに寄せられた相談事例）

- ・現理事長は15年間、監事は8年間就任し続けているが、総会の議事録の記載漏れを訂正せず、給湯料の滞納分約100万円を債権放棄すると言ったり専横がある。解決方法はないか。
- ・10年以上役員を続けている役員が数名おり、これらの者の独断により工事発注が行われている。業者との癒着も疑われるが、理事長の解任請求はできるか。

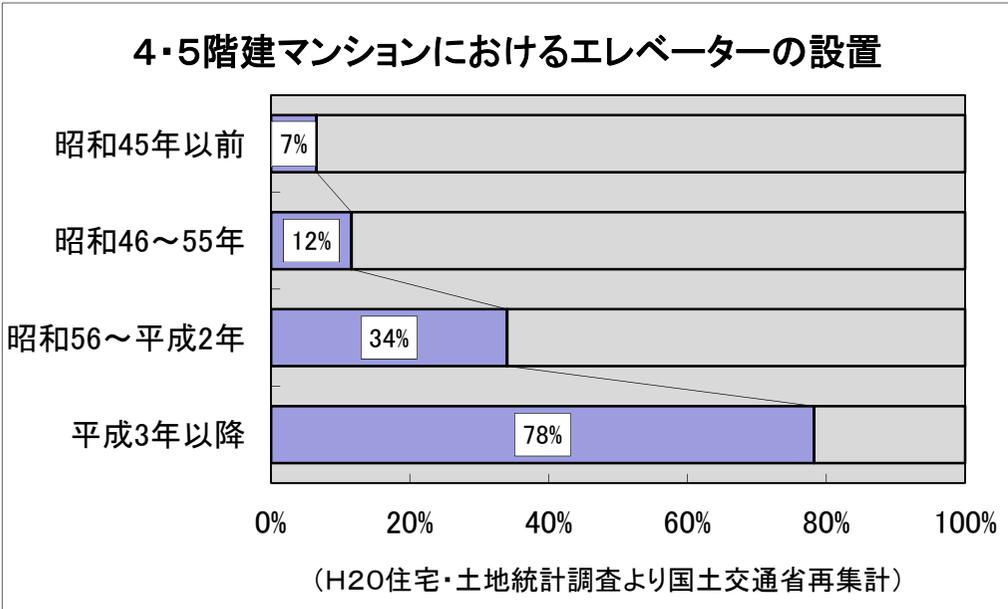
【役員報酬の支払いの有無】

- ・報酬を支払っていない管理組合の割合が3/4を占めており、重負担感が強くなる一因となっている。



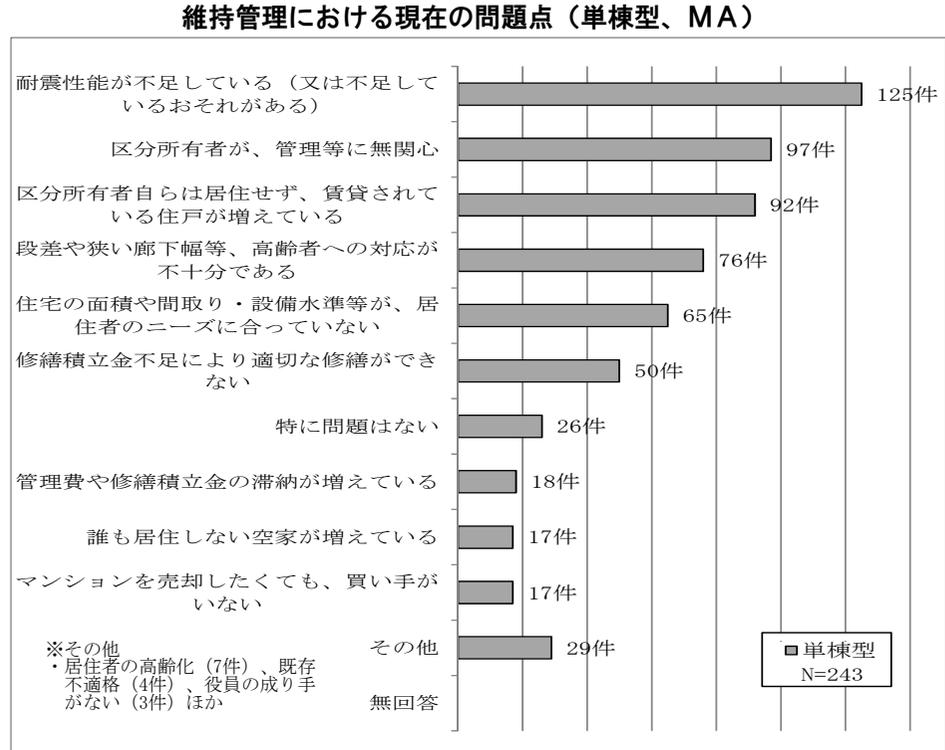
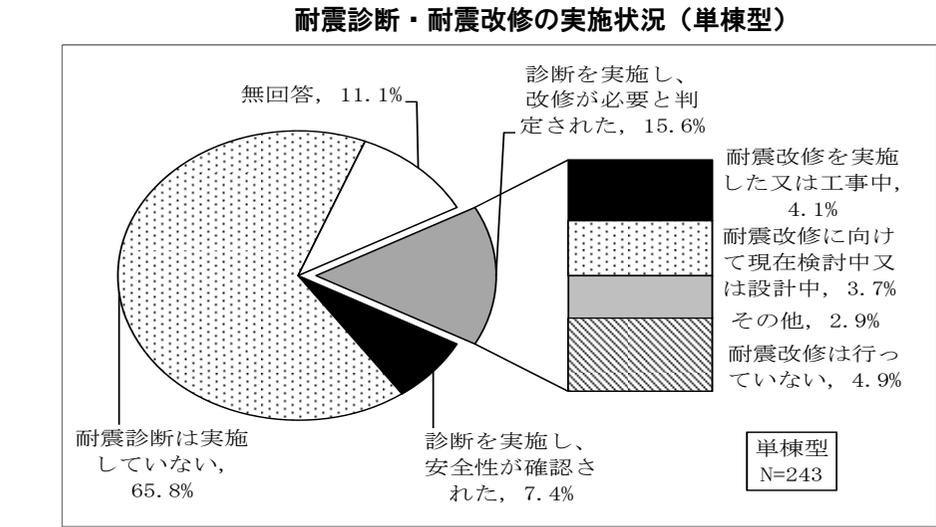
（出典：H20年度マンション総合調査）

**高齢化、賃貸化 ⇒ 役員就任の忌避 ⇒ 特定の高齢者への負担など管理形骸化
⇒ バリアフリー改修、耐震改修などの先送り**



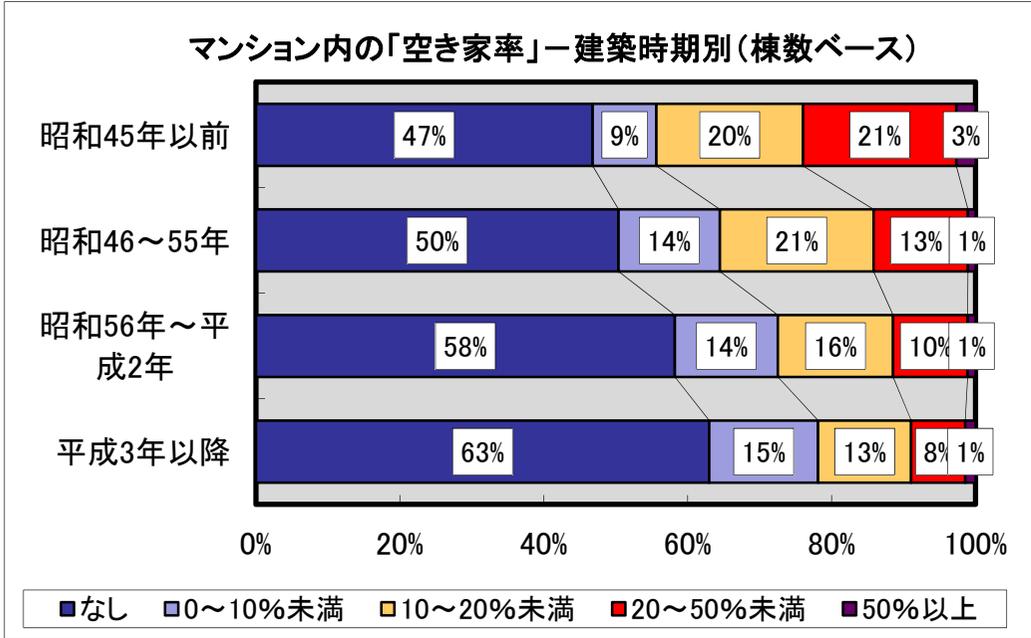
<問題点>

- ・ 高度成長期に建設された、エレベーターが設置されていない、または耐震性能が不足しているマンションについて、改修工事が進まず、維持管理における問題点として指摘されている。



(出典: 築40年経過したマンションの管理組合アンケート調査の結果)

空室の増加等によるスラム化の進行
 ⇒ **マンションの資産価値の低下**



※昭和45年以前建設のマンションでは、「空き家率が1割以上」の住棟が4割超。
 (出典: H20年度マンション総合調査)



空室が目立つマンションの例
 (右記の団地の例とは無関係です)

<孤独死(埼玉の団地の例)>

- ・80歳の男性が、死後1年近く経過して自室で発見。
- ・男性の部屋の近隣は空室が多く、発見が遅れた。
- ・同団地では、死後一週間以上発見が遅れた孤独死は、この男性を含めて3件。
- ・同団地は築50年となり、老朽化で空室が目立っている。

<防犯に関する相談事例>

- ・相談者のマンションは空室が多く、共用の集合郵便受けにチラシやダイレクトメールが溢れている状況である。このままでは空き巣等の犯罪につながる恐れがあるため、空室の分のチラシ等は管理組合で処分したいと考えているが、可能でしょうか。

(マンション管理センター通信第274号 2008年10月)

課題

- ① 25年以上の長期の計画期間を持つ長期修繕計画の策定には専門的知識も必要であり、管理組合だけで策定するのは大きな負担である
- ② 修繕積立金計画が適切でない又は修繕積立金が計画通りに積み立てられず、必要な大規模修繕に資金不足が生じている

○大規模修繕・改修検討の心配な点

- ・大規模修繕・改修検討の心配な点で、最も多いものとしては、初期・発展期および一般期のマンションはともに、半数程度が「役員や修繕委員会の負担が大きい」とあげている。
- ・専門知識が無いことも、4割弱が心配点としており割合は高いといえる。

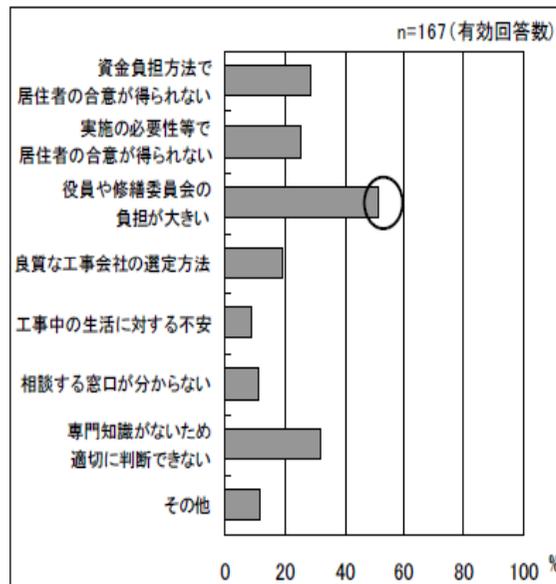
図表 5-10

～S55年

No.	心配な点	件数	割合(%)
1	資金負担方法で 居住者の合意が得られない	48	28.7
2	実施の必要性等で 居住者の合意が得られない	42	25.1
3	役員や修繕委員会の 負担が大きい	86	51.5
4	良質な工事会社の選定方法	32	19.2
5	工事中の生活に対する不安	15	9.0
6	相談する窓口が分からない	19	11.4
7	専門知識がないため 適切に判断できない	53	31.7
8	その他	20	12.0
	計	315	

※回収数は230票、不明は63票

(大阪府のアンケートより)

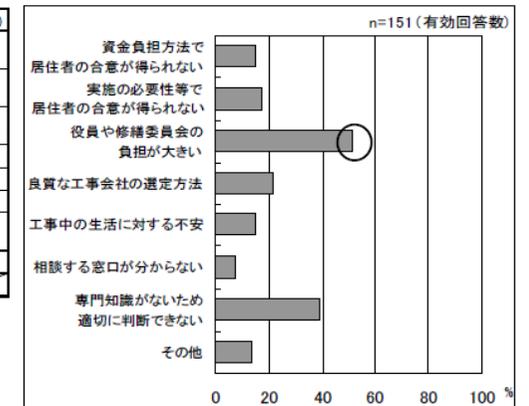


図表 5-11

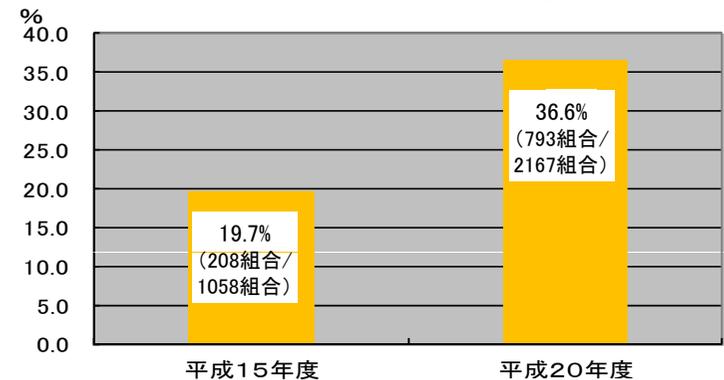
S56年～

No.	心配な点	件数	割合(%)
1	資金負担方法で 居住者の合意が得られない	23	15.2
2	実施の必要性等で 居住者の合意が得られない	26	17.2
3	役員や修繕委員会の 負担が大きい	78	51.7
4	良質な工事会社の選定方法	33	21.9
5	工事中の生活に対する不安	23	15.2
6	相談する窓口が分からない	11	7.3
7	専門知識がないため 適切に判断できない	59	39.1
8	その他	20	13.2
	計	273	

※回収数は207票、不明は56票



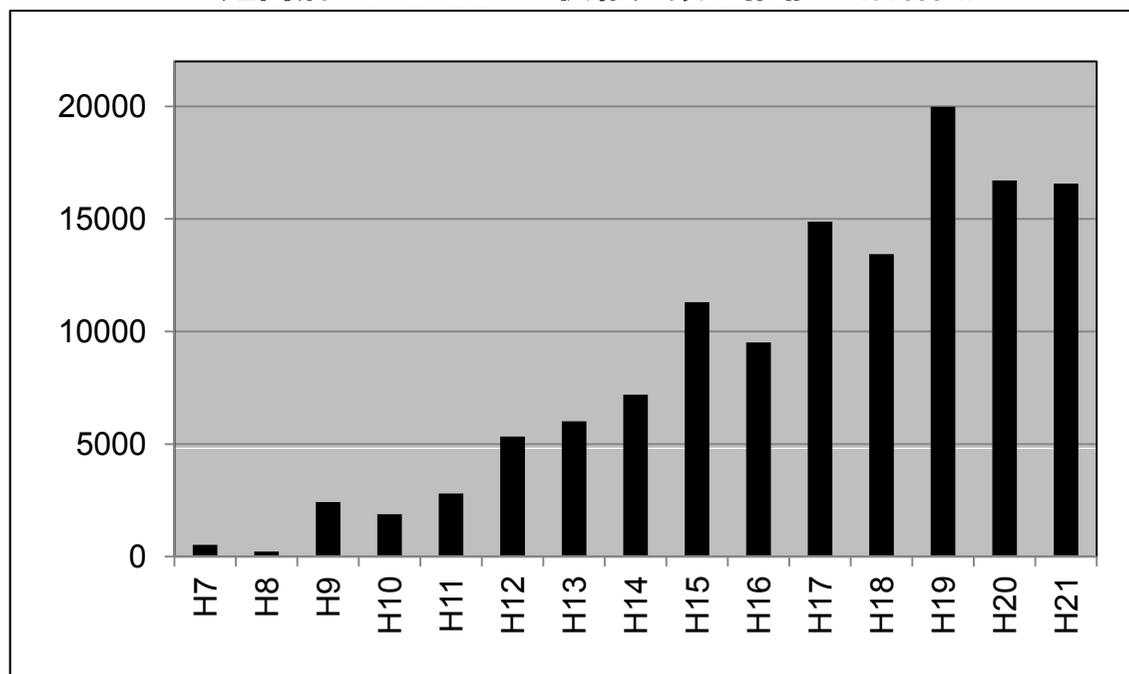
【計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を算定している組合数及び割合】



超高層マンションの現状

- ・超高層の分譲マンションは、昭和51年(35年前)に供給された「与野ハウス」(21階建て)が最も古く、以降、約20万戸※が供給されており、大規模修繕の必要なものも出てきている。
- ・超高層マンションの場合、耐久性、耐用性は向上しているが、大規模修繕の実施は、技術面での専門性や、資金が多額にのぼる点など、管理組合にとって大きな負担となる。

超高層マンションの供給戸数の推移 (首都圏)



(株)不動産経済研究所調べ



THE TOKYO TOWERS (東京都中央区、2棟、2,794戸)



ワールドシティタワーズ(東京都港区、3棟、2,090戸)

背景： 多額となる大規模修繕工事の発注

管理組合の不正支配 や役員 の結託	・マンション修繕費の詐取	・大阪市のマンション(400戸)の大規模修繕工事を下請けした建設会社から修繕費1,100万円を詐取	・入居組合員らを逮捕
	・マンション修繕費の詐取(管理組合役員と暴力団の結託)	・大阪市のマンションの大規模修繕工事費を、暴力団組長が詐取	・4億4千万円の工事費のうち、2,500万円を住民である組長に渡した理事長を、組長とともに逮捕
入居や事務所使用 による発砲	・暴力団組員の入居に伴う連続発砲事件	・マンションのベランダの壁や窓ガラス、室内から銃弾の一部の金属片が発見	・暴力団同士の抗争の可能性もあるとみて警戒を強化
	・住居の暴力団事務所化に伴う発砲	・マンションの一室にあった組事務所が発砲し、玄関ドアを破壊	・暴力団幹部が射殺された報復だった疑いがあるとみて捜査

<専有部分が暴力団事務所として使用されている場合の措置の必要性>

・マンションの専有部分が暴力団事務所として使用されるに至った場合、これが区分所有者の共同の利益に反する行為であることは自明である。このような場合に採りうる措置として、法は、行為の停止請求、専有部分の使用禁止請求、競売請求、引渡請求を規定している。しかし、これらの措置はあくまで事後のものであって、かつ集会決議によらなければならないなど、その要件が極めて厳格であって、実効性に乏しい場合も少なくない。かかる背景に鑑みれば、区分所有者の危険を回避するためには、事前に管理規約において暴力団事務所としての使用禁止を明記しておくことにより暴力団等を牽制するとともに、上記法定以外の手続を設けて厳格な管理を行うなどにより、その抑制を図ることが重要である。

（平成23年1月 日本弁護士連合会「マンション標準管理規約」の改正案に関する意見より）

<暴力団構成員に市営住宅から退去を求めた事案>

・控訴人は、暴力団構成員であるということのみによって差別することは憲法14条に違反すると主張するが、暴力団構成員という地位は、暴力団を脱退すればなくなるものであって社会的身分とはいえず、暴力団のもたらす社会的害悪を考慮すると、暴力団構成員であることに基づいて不利益に取り扱うことは許されるというべきであるから、合理的な差別であって、憲法14条に違反するとはいえない。

（広島高判平成21年5月29日（平成21年10月1日上告棄却）

<マンション管理組合からの声>

・「暴力団らしき人が出入りするようになった。怖い」。福岡市圏を中心に約670のマンション管理組合が加入するNPO法人福岡マンション管理組合連合会には、毎月のように暴力団に関する相談が寄せられている。連合会は1990年から暴力団とのトラブルを防ぎ解約手続きも難なく進めるため、暴力団関係者への賃貸や売買を禁止する規定を管理組合の約款に盛り込むよう呼びかけている。条例施行で機運が高まり、昨年4月から今年5月までに17組合が約款を改めたが、まだ加入する管理組合の3割にとどまる。連合会の杉本典夫理事長は「国が定めた管理組合の約款モデルに暴排規定がないからだ」と指摘する。…

（西日本新聞 平成23年6月23日）

2. 管理の課題に対する管理組合等 の対応状況

【専門家・専門業者への委託の状況】

- ・専門家を活用した管理方式として、①専門家・専門業者が管理者に就任する第三者管理者方式や、②管理者ではなく理事長等に就任する方式(専門家を理事長等として派遣)の2種類がある。
- ・区分所有者以外の者に管理を委託する、いわゆる第三者管理者方式は、実態上は既に導入が始まっている。
(89件:平成19年度)
- ・但し、平成19年度時点では、まだ割合としては少ない(区分所有者である理事長が管理者となっているマンションは89.0%、区分所有者以外の者が管理者となっているマンションは5.1%)

(区分所有法上の)管理者に選任されている者	該当数
理事長	1567組合
理事長以外の区分所有者	7組合
管理者を選任していない	19組合
マンション管理業者	85組合
分譲業者	2組合
マンション管理士(注)	1組合
その他	1組合
不明	78組合

区分所有者以外の第三者が、既に選任されている。

専門家を活用した管理方式を導入した事例

<例1> 平成48年建築、19戸のマンション

○背景(第三者管理者方式を導入した理由)

⇒区分所有者が高齢化したことに伴い、自主管理が立ち行かなくなった

- ・区分所有者の7割弱が60歳代以上で、空き屋が4戸、賃貸が3戸
- ・区分所有者の高齢化に伴い、役員のなり手が不足(役員は3名で、役員を担うことができるのは7~8名であったので、2~3年に1回は役員になる必要が生じていた)

<例2> 平成3年建築、地上7階建22戸のマンション

○背景(第三者管理者方式を導入した理由)

⇒役員のなり手不足の深刻化

- ・22戸中14戸は賃貸
- ・理事会は役員5名だが、理事会役員は固定されている。

(出典:H21・22年度マンション等安心居住推進事業)

注:現時点(平成23年度)では、マンション管理士が管理者に選任されるケースも顕在化

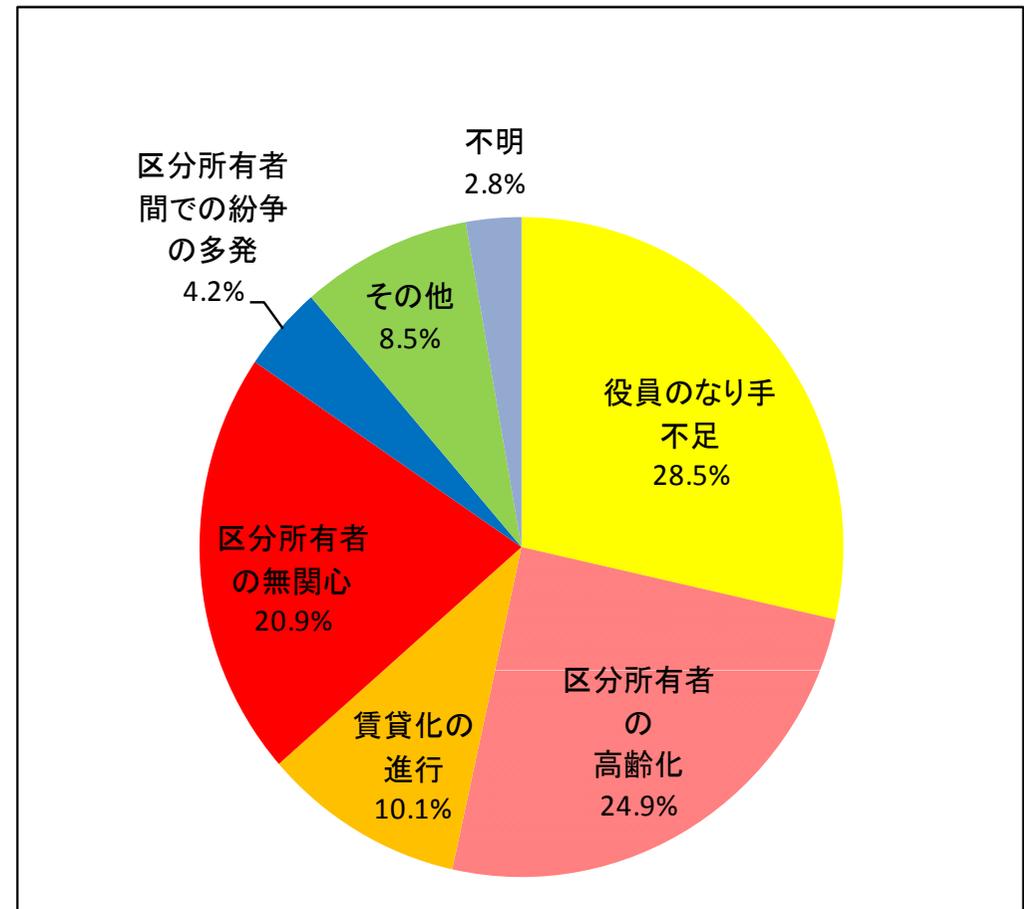
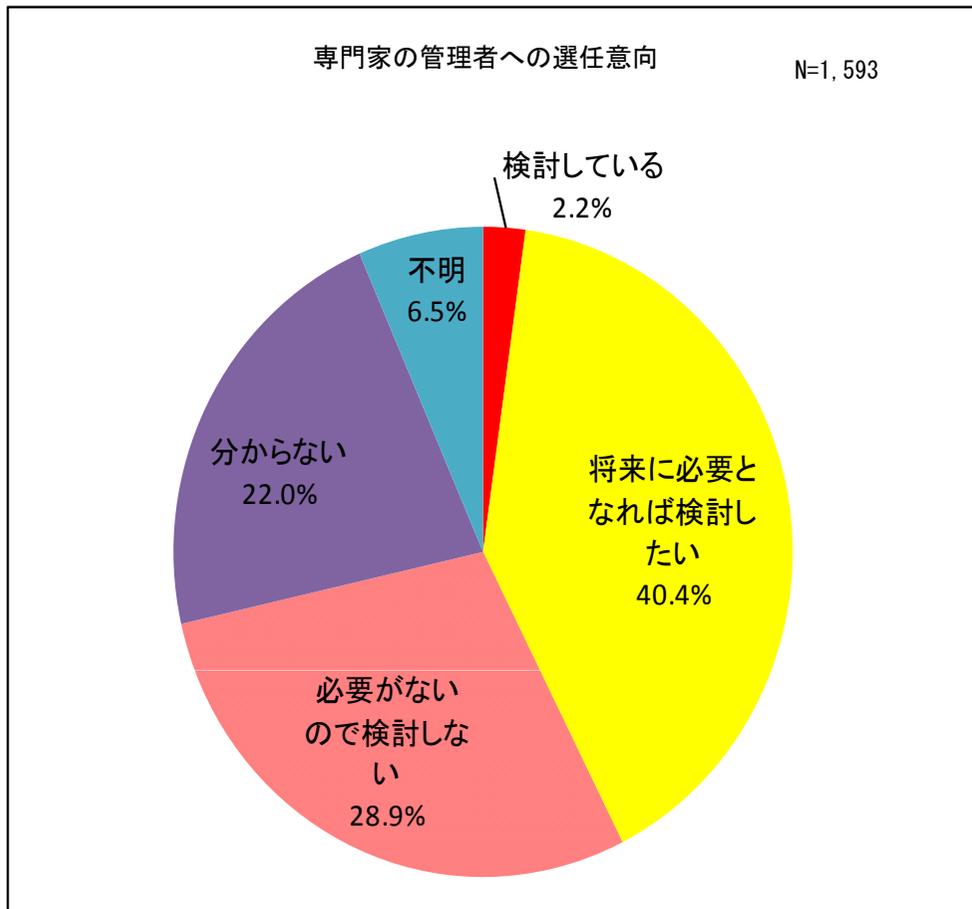
【専門家の管理者への選任意向】

専門家の管理者への選任意向をみると、管理組合のうち4割は将来に必要となれば検討したいと考えている。

一方、3割は必要がないと考えて検討していない。

【専門家の管理者への選任を検討する理由(重複回答)】

専門家の管理者への選任を検討する理由をみると、役員のなり手不足(28.5%)、区分所有者の高齢化(24.9%)、区分所有者の無関心(20.9%)、賃貸化の進行(10.1%)が四大理由。



(出典: H20年度マンション総合調査)

区分所有者以外の者への管理委託の意向【分析】

【専門家の管理者への選任意向】

完成年次が古くなるほど(=築年次が長い、高齢化率が高い)、現在及び将来の選任意向が高くなる傾向。

専門家の管理者への選任意向

(上段：回答数、下段：%)

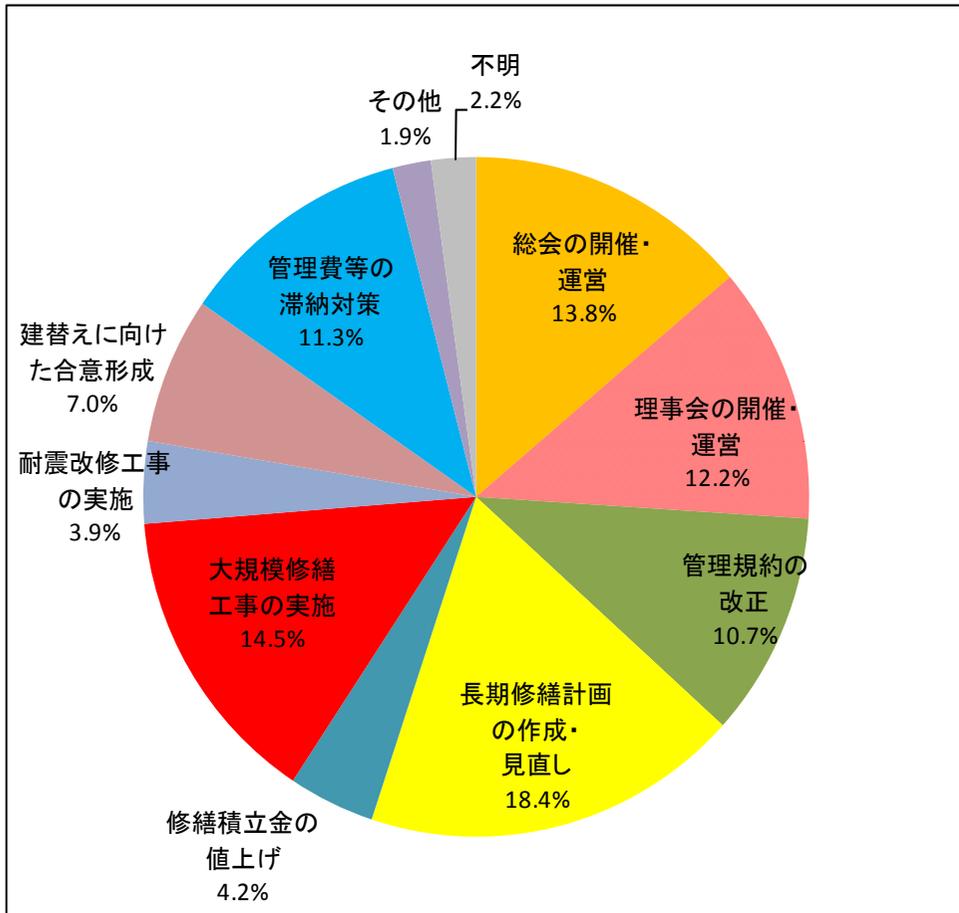
		区分所有者が 管理者となっ ている又は管 理者を選任し ていない組合 合計	検討している	将来に必要と なれば検討し たい	必要がないの で検討しない	分からない	不明
全 体		1,593	35	643	460	351	104
		100	2.2	40.4	28.9	22.0	6.5
完成 年次 別	昭和39年以前	5	1	3	1	-	-
		100	20.0	60.0	20.0	-	-
	～昭和44年	21	1	13	4	3	-
		100	4.8	61.9	19.0	14.3	-
	～昭和49年	60	1	29	19	4	7
		100	1.7	48.3	31.7	6.7	11.7
	～昭和54年	94	4	41	28	11	10
		100	4.3	43.6	29.8	11.7	10.6
	～昭和59年	202	5	97	64	27	9
		100	2.5	48.0	31.7	13.4	4.5
	～平成元年	175	6	77	58	26	8
		100	3.4	44.0	33.1	14.9	4.6
～平成6年	239	9	100	70	50	10	
	100	3.8	41.8	29.3	20.9	4.2	
～平成11年	293	3	99	91	81	19	
	100	1.0	33.8	31.1	27.6	6.5	
～平成16年	294	2	103	77	86	26	
	100	0.7	35.0	26.2	29.3	8.8	
平成17年以降	198	1	74	47	61	15	
	100	0.5	37.4	23.7	30.8	7.6	
不 明	12	2	7	1	2	-	
	100	16.7	58.3	8.3	16.7	-	

(出典：H20年度マンション総合調査)

【管理者として選任した専門家に行ってほしい業務(重複回答)】

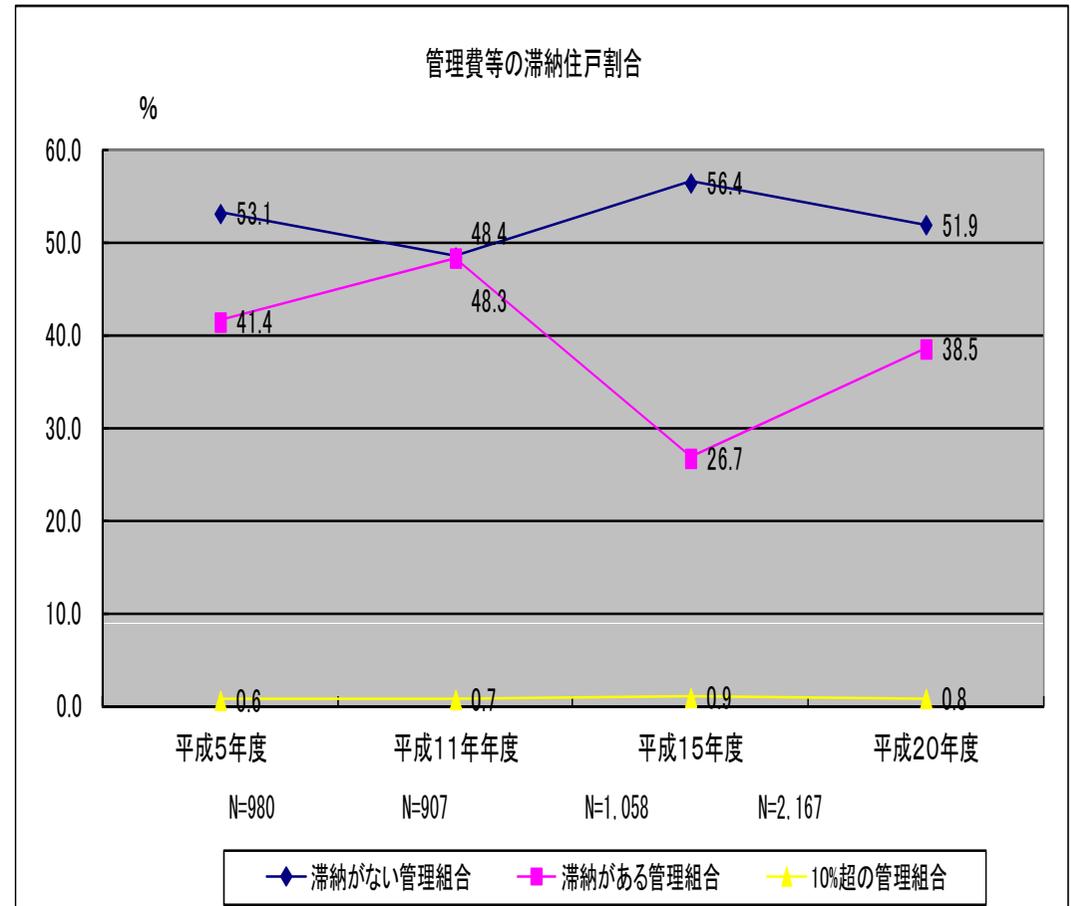
管理者として選任した専門家に行ってほしい業務をみると、長期修繕計画の作成・見直し(18.4%)、大規模修繕工事の実施(14.5%)、総会の開催・運営(13.8%)、理事会の開催・運営(12.2%)、管理費等の滞納対策(11.3%)の5つ。

専門家として選任した専門家に行ってほしい業務(重複回答)



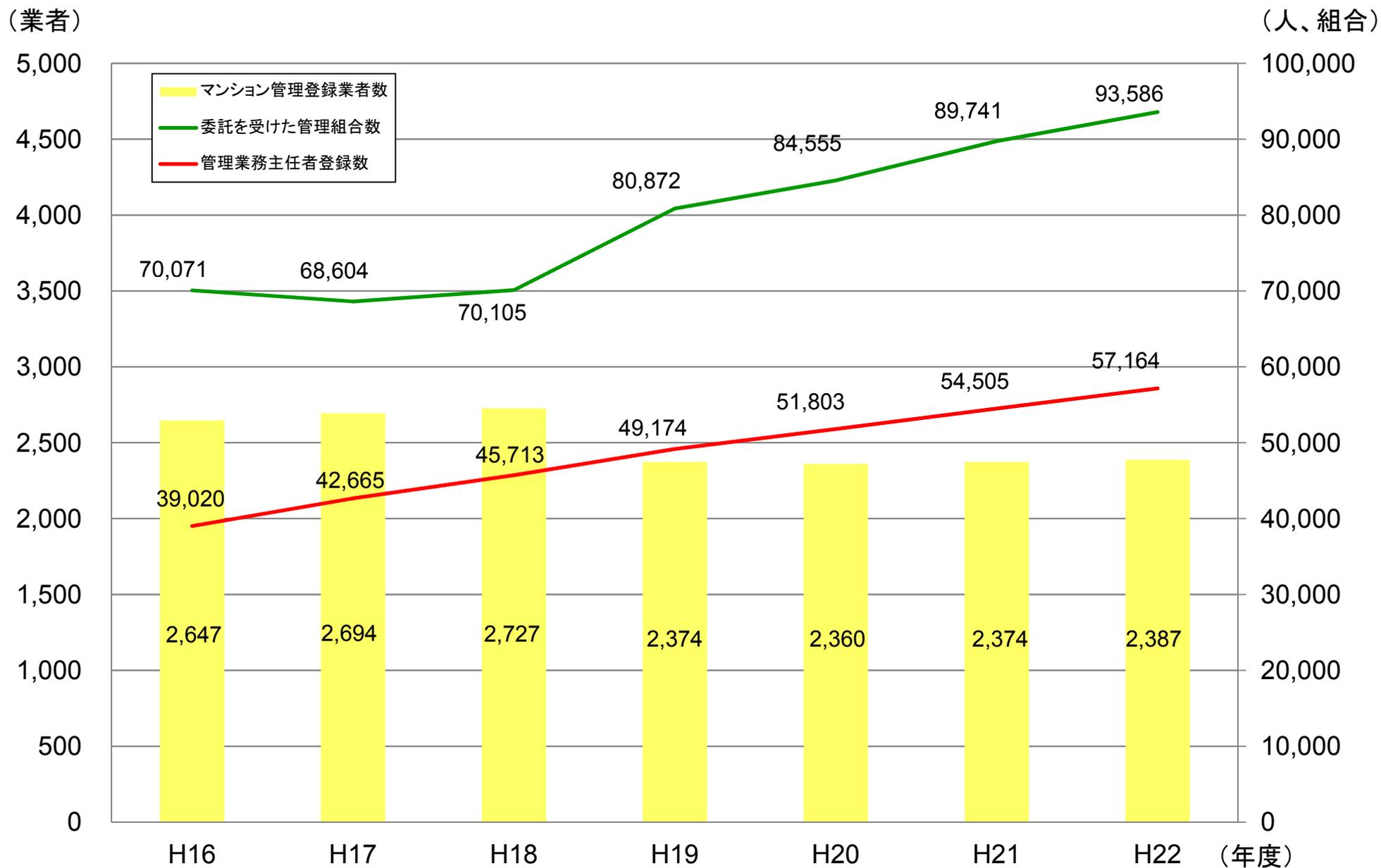
【参考】 管理費等の滞納戸数割合及び滞納期間割合

平成15年度と平成20年度を比較すると、管理費等の滞納が発生しているマンションの割合は増加しており、平成20年度は38.5%となっている。また、滞納月数では6か月以上及び1年以上の合算が6割を占めている。



3. マンション管理業者の現状と 第三者管理をめぐる課題等

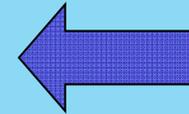
マンション管理業者数等の推移



- 法令違反行為に対しては、その程度により、指示処分、営業停止処分、登録の取消処分、刑事罰等の手段を用意。
- 指示処分、営業停止処分、登録取消処分の内容は公表。

監督処分

法令遵守の実行性を確保するため不適格な者に対する処分



- ①指示処分 ②営業停止処分
- ③登録取消処分
- ④罰則の適用

処分実績

年度	指示		業務停止		登録取消		合計	
	件数	うち毀損	件数	うち毀損	件数	うち毀損	件数	うち毀損
平成13年度	0	0	0	0	0	0	0	0
平成14年度	0	0	0	0	0	0	0	0
平成15年度	0	0	0	0	0	0	0	0
平成16年度	1	0	0	0	1	0	2	0
平成17年度	1	0	0	0	0	0	1	0
平成18年度	4	0	3	2	0	0	7	2
平成19年度	4	0	0	0	0	0	4	0
平成20年度	10	3	0	0	0	0	10	3
平成21年度	15	12	1	1	0	0	16	13
平成22年度	20	8	2	0	0	0	22	8

※監督処分基準は、平成18年12月19日から適用。

第1条	総則
第2条	本マンションの表示 及び管理対象部分
第3条	<u>管理事務の内容</u> 及び実施方法
第4条	第三者への再委託
第5条	善管注意義務
第6条	<u>管理事務に要する費用の</u> <u>負担及び支払い方法</u>
第7条	管理事務室等の使用
第8条	緊急時の業務
第9条	<u>管理事務の報告</u>
第10条	<u>管理費等滞納者</u> に対する督促
第11条	有害行為の中止要求
第12条	通知義務

第13条	専用部分等への立入り
第14条	<u>管理規約の提供等</u>
第15条	乙の使用責任
第16条	<u>守秘義務等</u>
第17条	免責事項
第18条	<u>契約の解除</u>
第19条	<u>解約の申入れ</u>
第20条	本契約の有効期間
第21条	契約の更新
第22条	法令改正に伴う契約の変更
第23条	誠実義務等
第24条	合意管轄裁判所

I. 事務管理業務

- 管理組合の会計の収入及び支出の調定
 - ・収支予算案の素案の作成
 - ・収支決算案の素案の作成
 - ・収支状況の報告
- 出納
 - ・管理費、修繕積立金、専用使用料その他の金銭の収納
 - ・管理費等滞納者に対する督促
 - ・通帳等の保管等
 - ・経費の支払い
 - ・帳簿等の管理
- マンションの維持又は修繕に関する企画又は実施の調整
 - ・マンションの劣化等の状況に基づいた工事内容等の助言
 - ・見積書の受理
 - ・発注の補助
 - ・工事実施の確認
- 理事会支援
 - ・組合員等の名簿の整備
 - ・理事会の開催、運営支援
 - ・管理組合の契約事務の処理(管理組合が行うべき共用部分に係る損害保険契約等)
 - ・総会の開催、運営支援
- 各種点検、検査等に基づく助言
 - ・管理対象部分に係る各種点検
- 各種検査等の報告、届出の補助
 - ・消防計画等の届出等に係る補助
- 図書等の保管等
 - ・管理規約原本等の保管

II. 管理員業務

- ・組合員の届出書類等の受付
- ・区分所有者に対する管理規約、帳簿等の閲覧
- ・管理用備品の在庫管理
- ・建物・設備等の外観目視点検
- ・外注業者の業務の着手、実施の立ち会い
- ・周知文章の配布、掲示
- ・点検、事故発生時の報告
- ・外部訪問者の受付、確認

III. 清掃業務

- 日常清掃
 - ・建物周囲
 - 建物周辺:ゴミ拾い、ドレンゴミ除去植栽
 - 駐車場・自転車置き場:ゴミ拾い
 - ゴミ集積所:ゴミ整理、床洗い
 - 植 栽:散水、除草
 - ・建物内部
 - エントランス:床掃き拭き、ガラス拭き
 - 廊下・階段:ゴミ拾い、ちりはらい
 - 集会室:床掃き拭き、ガラス拭き
 - 共用トイレ:床掃き拭き、衛生陶器拭き
 - 屋 上:ゴミ拾い、ドレンゴミ除去
- 特別清掃(年数回定期的に行う清掃)
 - 床面機械洗浄、ワックス仕上げ、カーペット洗浄

IV. 建物・設備管理業務

1 建物点検、検査

○管理対象部分の外観目視検査

建物

- ・屋上、屋根、塔屋 ・エントランス周り
- ・エントランスホール、エレベーターホール
- ・外廊下・外階段 ・内廊下、内階段 ・床、天井
- ・管理事務室、管理用倉庫、共用トイレ、ポンプ室等
- ・テレビ共同受信設備 ・避雷設備

附属施設

- ・塀、フェンス ・駐車場、通路 ・自転車置場
- ・ゴミ集積所 ・排水溝、排水口 ・プレイロット
- ・植栽 ・掲示板 ・外灯設備

○特殊建物定期調査(建築基準法第12条第1項)

- ・敷地及び地盤 ・建築物の外部
- ・屋上及び屋根 ・建築物の内部
- ・避難施設

○特殊建築物の建築設備定期検査

(建築基準法第12条第3項)

- ・換気設備 ・排煙設備 ・非常用の照明装置
- ・給水設備及び排水設備

2 エレベーター設備

- ・エレベーター設備点検(任意)
- ・エレベーター設備点検

(建築基準法に定める定期検査)

3 給水設備

○専用水道

- ・水道法施行規則に規定する水質検査
- ・水道法施行規則に規定する色度・濁度・残留塩素測定
- ・水道施設の外観目視点検

○簡易専用水道

- ・水道法施行規則に規定する貯水槽の清掃
- ・水道法施行規則に規定する検査
- ・水道施設の外観目視点検

4 浄化槽、排水設備

- ・浄化槽法第7条及び第11条に規定する水質検査
- ・浄化槽法第10条に規定する保守点検
- ・浄化槽法第10条に規定する清掃
- ・排水桝清掃 ・排水管清掃 ・外観目視点検

5 電気設備

- ・電気事業法に基づく電気設備点検(自家用電気設備)
- ・上記以外の電気設備点検

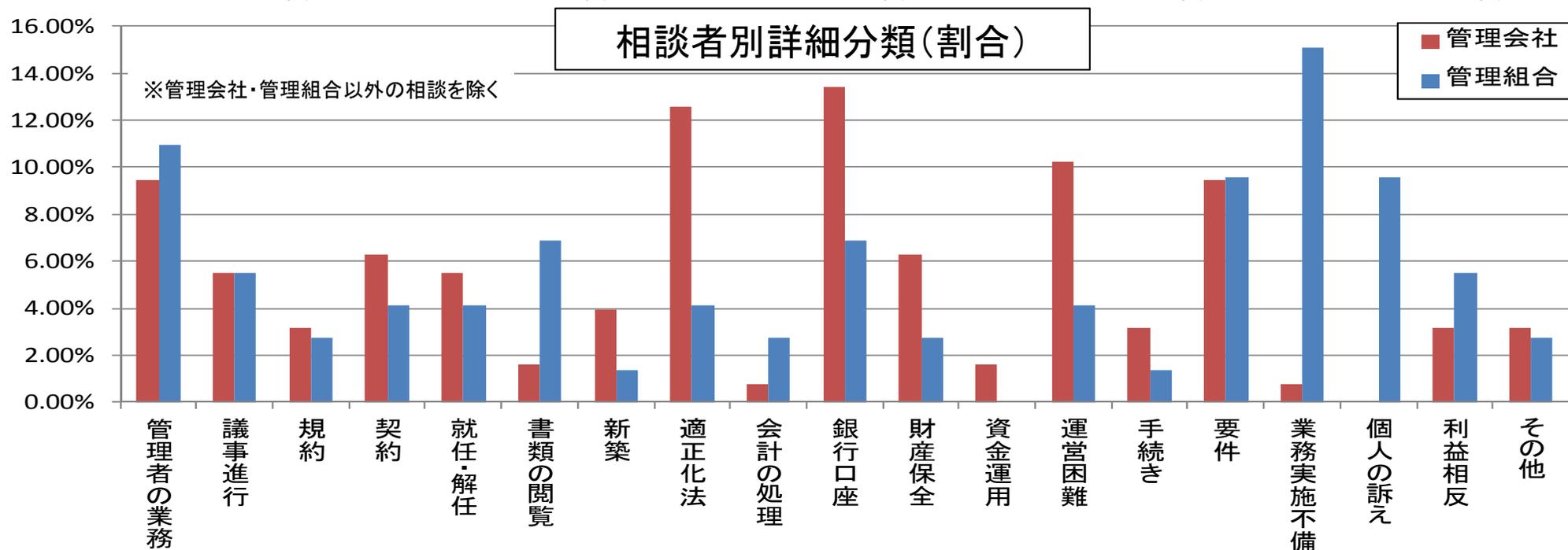
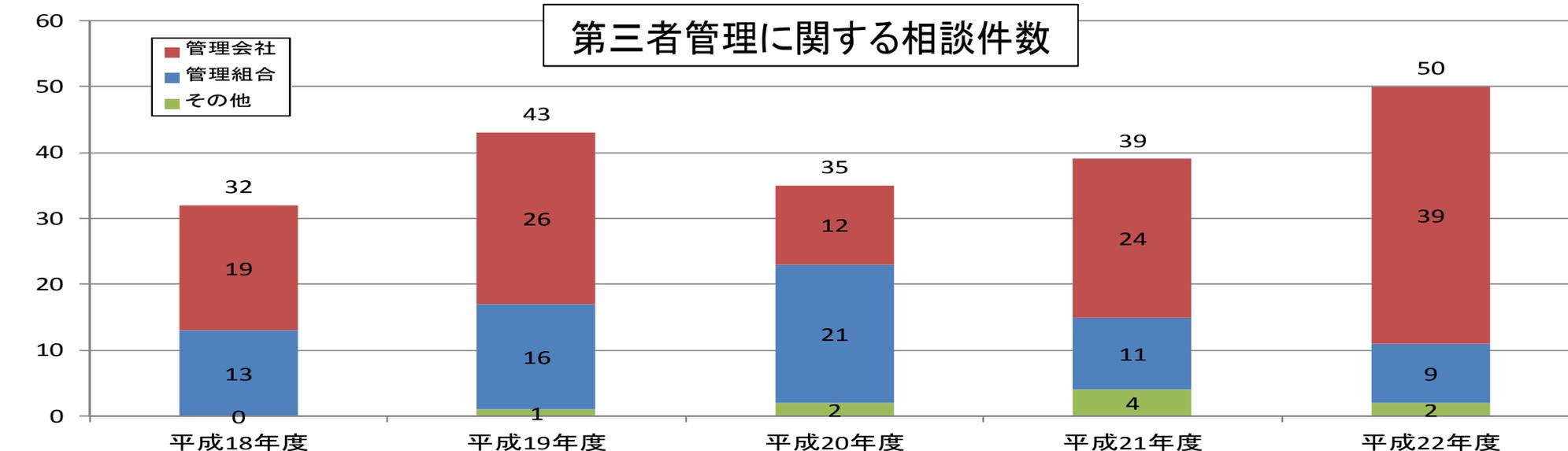
6 消防用設備等

- ・消防法第17条の3の3に規定する消防用設備等の点検
- ・消防用設備等の外観目視点検

7 機械式駐車場設備

- ・外観目視点検 ・定期保守点検

第三者管理者方式に関する相談概要



((社)高層住宅管理業協会への聞き取りによる。数値は相談受付ベース。)

第三者管理者方式に関する主な相談事例①

管理者の業務

- ① 今まで一度も総会を開催していないが、区分所有法及び規約の定めから不適切なことはないか。
- ② 管理組合を組織したいが、管理者が個人情報情報を理由に区分所有者が誰かを教えない。
- ③ 組合員有志で、管理者の交代と理事会の立ち上げに向け活動している。管理者に対し、規約変更(管理者交代)の総会を働きかけ開催に漕ぎ着けたが、賛成票72%でわずかに3/4に達せず否決となった。この件に関し管理会社の対応は消極的な印象を受けた。
- ④ 組合員による自主運営の機運がある場合には、これを積極的に支援し、管理者を降りるべきではないか。

- ① 管理者が選任されている場合には、区分所有法上、管理者に少なくとも年一回の集会招集義務が課されている。
- ② 組合員名簿の範囲や取扱いについては、今後の検討課題。
- ③・④ 適法な状態の中での決議であれば、有効なものと解される。組合(理事会)による管理はマンション管理の基本であるとの観点から、区分所有者と管理会社が相互に協力することが求められる。

議事進行

- ① 総会の議長となるが、今回の議題は委託料の値上げである。管理者が議長を務めてよいものか。
- ② 年1回の総会の際、出席者はゼロで委任状で成立した。この場合の議事録署名人は議長=管理者でよいのか。

- ① 可能であるが、透明性を確保するために、書面や代理人による議決権の行使を自由に選択できる環境を整えることが必要。
- ② 議事録は議長のみ署名となるが、透明性を確保するために、書面や代理人による議決権の行使を自由に選択できる環境を整えることが必要。

契 約

- ① 管理会社が管理者となるとした場合、管理委託契約名義(甲・乙)は同一名義で問題ないか。
- ② 新規分譲物件で、管理組合の管理者が決定するまでの間、管理会社が管理者の業務を代行する場合において、管理委託契約の名義は甲・乙同一名となるか。

- ① 管理会社を管理者とする承認及び管理者業務の委託契約締結承認が、総会において適切になされていれば、基本的には問題ないと考えられる。
- ② 新規分譲物件の場合、一般的には、管理組合の管理者が決定するまでの間、代行期間として「管理に係る承諾書」により全員同意書面を徴収しているため、契約書は不要の場合が多い。

第三者管理者方式に関する主な相談事例②

就任・解任

- ① 投資用物件で、当初は当社が管理者であったが数年前に理事会方式に移行した。現理事長から、管理会社が保有している名簿情報を全て提供するように要請があったが、対応すべきか。
- ② 管理会社からのアドバイスにより管理者方式を理事会方式に変更したが、その後の理事会運営がうまくいかない。

- ① 管理会社が管理者として保有していた情報は、管理者変更の際には適切に引渡しされるべきである。
組合員名簿などの情報については、その管理主体を管理規約、管理者業務の委託契約書等で明確にしておくことが望ましい。
- ② 管理会社からの理事会運営に対するアドバイスを踏まえ、理事会が主体的に判断していくことが望ましい。
第三者管理者方式、理事会方式、それぞれの仕組みやリスク等を十分に理解した上で対応することが必要である。

適正化法

- ① 管理者として区分所有法第43条の事務の報告を行う場合に、その説明を行う者は管理業務主任者の資格は必要か。

- ① マンション管理の適正化の推進に関する法律第77条に規定する管理事務の報告とは異なり、管理者として総会時に報告する説明者は管理業務主任者の資格は必要ない。

会計の処理

- ① 管理者が管理費収支明細を提示してくれない。用途不明な支払い等、極めて不透明な会計状況にある。今後どのように対応したら良いか。

- ① 管理者に対し、必要な会計資料を提出させるとともに説明を行わせ、組合として管理費収支の内容を把握する必要がある。
管理者としての定期的な報告義務や管理者に対する区分所有者等による監査の仕組みなどについては、今後の検討課題。

銀行口座

- ① 管理会社が管理者の場合における組合口座については、通帳と印鑑の同時保管禁止の適用はないか。
- ② 総会の決議により当社が管理者となっている。預金口座の印鑑の保管は誰が行うべきか。
- ③ 分譲後、築20年経過したが、理事会開催もないし、通帳・印鑑も管理会社が保管している。非常に危険な状態だと思う。
- ④ 適正化法が改正されたのに、管理会社が通帳・印鑑を保管して良いのか。

財産保全

- ① 当社を管理者とする物件を新規に受託することとなったが、全社的に収納代行方式を採用していることから、他の分別管理方式を採用することができない。通帳と印鑑を同時保管する場合、留意点はあるか。
- ② 管理者が、通帳も印鑑も同時に保管して、自由に使えるのを放任するのは、法律に欠陥がある。
- ③ 保証措置が必要ではない新規マンションで、管理者代行として管理会社が印鑑等を預かる場合には、印鑑を預かっている間は保証措置が必要か。
- ④ 管理者である管理会社が組合資金を預かることは違法ではないか。

第三者が管理者業務を行っている場合の規制はない。管理者として同時保管を行っている場合には、組合財産が毀損される可能性もあることから、第三者管理者方式の場合の組合財産の保全手法については、今後の検討課題。

第三者管理者方式に関する主な相談事例④

運営困難

- ① 出席者、委任状、議決権行使書も集まらず、総会が成立しない。また、役員のみなり手もない。管理会社が管理者となって取り仕切ることが可能か。
- ② 管理組合をスタートさせなければならないが、分譲時の管理規約には、役員は資格要件については理事及び監事は組合員のうちから選任すると定めている。しかし、役員は選任が難しい状況にあり、何か便宜的な方法で組合をスタートさせることができないか。
- ③ 50戸程度のワンルームマンションで殆ど投資物件である。区分所有者は4名居住しているが、理事長のみなり手が全くなかった。どうすれば良いか。

手続き

- ① 役員選出ができない場合は、管理会社が管理者になると規約に定めてもよいか。
- ② 自分が所有する他のリゾート物件では、他社が管理者方式を採用してうまく行っている。本物件についても管理会社を変更し、第三者管理者方式を導入させたいが、どのようにしたらよいか。

要件

- ① 法人が管理者になることについて法的な要件、法人の規模等の条件はあるか。

管理会社が管理者となることは可能だが、管理規約に定めがある以上、まずは管理会社として管理組合の設立に向け最大限の努力をすることが重要。
規約改正により第三者管理者方式等を導入する場合は、利益相反、組合財産の保全などに課題もあることから、透明性を確保するために、書面や代理人による議決権の行使を自由に選択できる環境を整えた上で判断していくことが必要。

(第三者管理者方式のルール作りが求められる。)

- ① 現在、管理者となることの法的な要件等はないが、適正な管理業務の実施を担保するため、管理者に求められる要件については、今後の検討課題。

業務実施不備

- ① 管理会社の都合で管理会社に変更となった(A社→B社)が、前管理会社A社は管理者として残った。A社は残高証明は出さない、会計報告もない、総会も開催しない。規約は古くて簡単なもので何も書いていない。
- ② 購入して約2年になるが、管理者からの決算報告、総会の開催もない。

- ① 管理者に対し、必要な会計資料を提出させるとともに説明を行わせ、組合として業務実施の内容を把握する必要がある。管理者としての定期的な報告義務や管理者に対する区分所有者等による監査の仕組みなどについては今後の検討課題。
- ② 管理者が選任されている場合には、区分所有法上、管理者に少なくとも年一回の集会招集・事務に関する報告義務が課されている。

個人の訴え

- ① 自分の意見を管理会社は聞いてくれない。1/5総会もやったが、委任状ですべて否決された。
- ② 区分所有者は関心がなく、管理者がやりたい放題の状態である。

- ① マンションにおいては、個人の意見が必ずしも反映されるわけではなく、区分所有者の意思決定機関である総会の議決によるべきである。ただし、透明性を確保するために、書面や代理人による議決権の行使を自由に選択できる環境を整えることが必要。
- ② 管理者の業務範囲や定期的な報告義務、管理者に対する区分所有者等による監査の仕組みなどについては、今後の検討課題。

利益相反

- ① 管理者が管理会社の場合には、管理会社と組合との契約は双方代理とならないか。
- ② 修繕工事が管理会社の関連業者に発注されているため、合見積もりを要請しているが改善されない。その他、管理者の思うように運営がなされているが、無関心な区分所有者が多くてどうにもならない。どうすれば良いか。

- ①・② 管理会社を管理者とする承認及び管理者業務の委託契約締結承認が、総会において適切になされていれば、基本的に問題ないと考えられる。管理者の業務範囲や定期的な報告義務、管理者に対する区分所有者等による監査の仕組みなどについては、今後の検討課題。

【検討すべき課題】

1. 適正な業務遂行を図るための管理者の要件
2. 管理者の業務範囲等の明確化と業務の適正性確保
3. 第三者管理者に対する監視機能の確立
4. 組合財産の保全手法

4. マンション管理の適正化に係る これまでの国の取組み

前回のマンション標準管理規約改正（役員の資格要件）

①役員の資格要件の緩和（現住要件の撤廃）

役員のなり手不足等の実態を踏まえ、役員の資格要件を以下のとおり緩和する。

改正前：「理事及び監事は、〇〇マンションに現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。」

改正後：「理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。」

②理事会の権限の明確化等

理事会による機動的な組合運営が可能となるよう、理事会の決議事項の明確化、新年度予算成立までの経常的な支出を理事会承認により可能とする手続き規定の整備等を行う。

マンション標準管理規約パブリックコメント時の主な意見

- 管理組合の役員は、マンションの財産価値を維持・保全するため、その能力・見識によって総会で選任される者であるので、マンション管理や合意形成の専門家が、組合員でなくても役員に就任することができるようにすべきである。（27件）
- 役員の資格要件の緩和に当たっては、輪番制による役員就任の機会の均等化や、住民活動協力金の最高裁判決を踏まえた不在区分所有者の管理義務の明文化などを検討すべきである。（12件）
- 第三者管理者方式の標準管理規約を併せて取りまとめてもらいたい。（10件）
- 専門的な知識を有する外部監事を選任できるようにすべきである。（4件）

マンション標準管理規約パブリックコメント時で意見のあったその他の管理の課題

- マンション管理組合と自治会との関係が不明瞭
- 白紙委任状の取扱いについて
- 理事が利益相反取引等を行う場合又は理事会決議に特別な利害関係を有する場合の措置
- 駐車場の使用方法
- 暴力団等の反社会勢力の排除規定の導入について
- 共用部分にかかる保存行為の取扱い
- 緊急時における専有部分への立入りについて 等

同パブリックコメント以外のその他の管理の課題

- 会計情報や管理に関する情報の開示
- 災害時の場合の管理組合の意思決定手続き等

町内会費の徴収は管理組合の目的外とした例

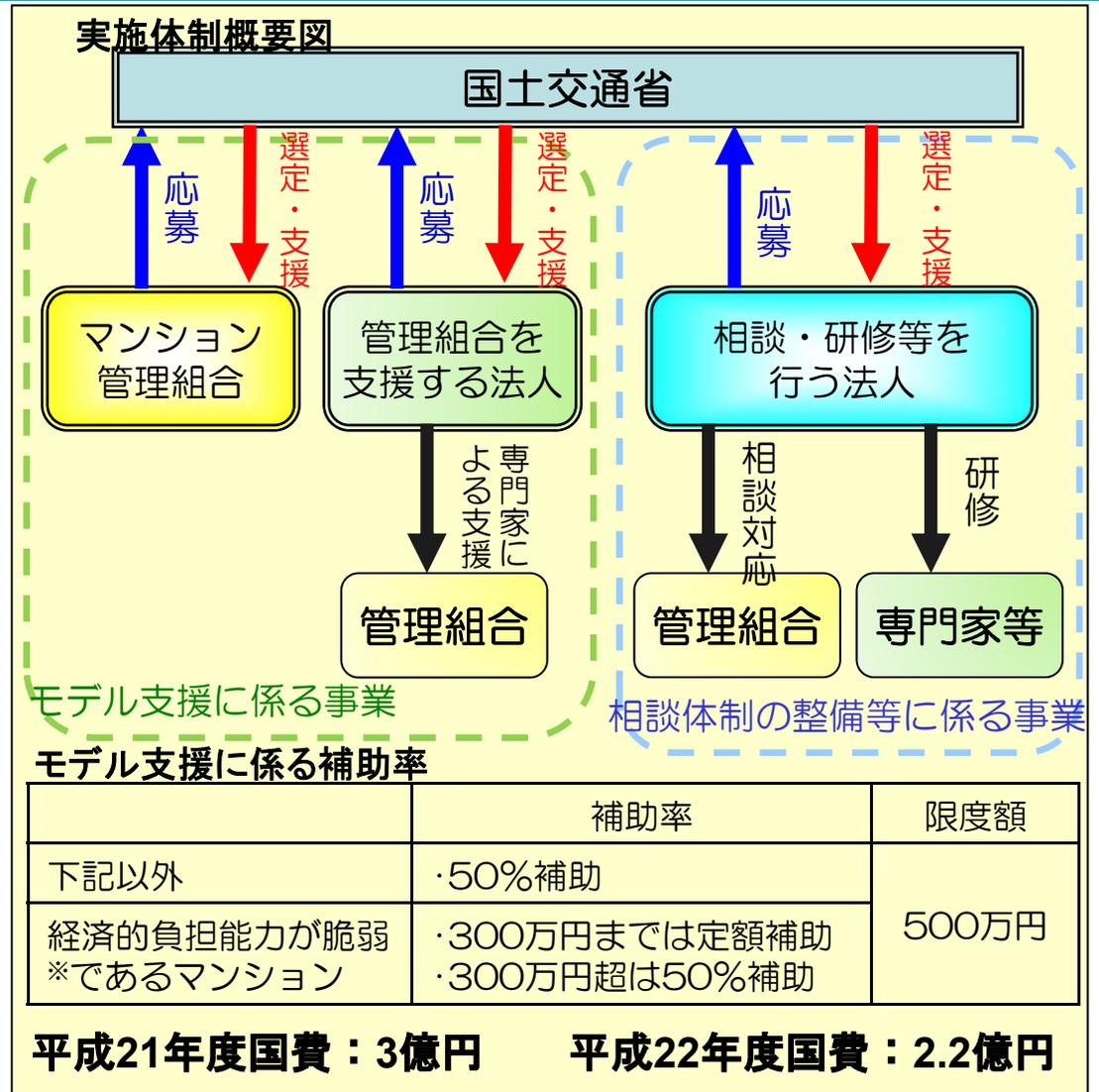
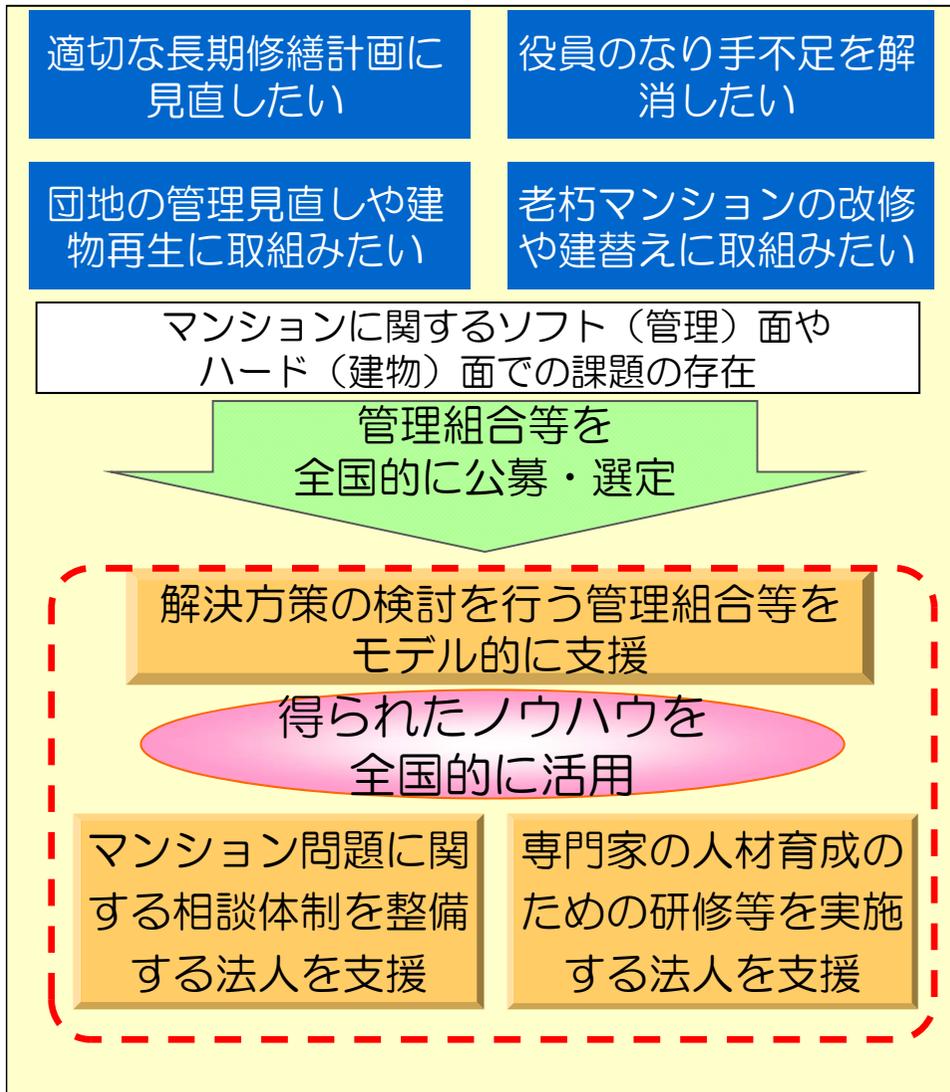
・「マンション管理組合は、区分所有の対象となる建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行うために設置されるのであるから、同組合における多数決による決議は、その目的内の事項に限って、その効力を認めることができるものと解すべきである。しかし、町内会費の徴収は、共有財産の管理に関する事項ではなく、区分所有法第3条の目的外の事項であるから、マンション管理組合において多数決で決定したり、規約等で定めても、その拘束力はないものと解すべきである。本件では、原告の規約や議事録によると、管理組合費は月額500円となっており、親和会当時からの経緯によると、そのうちの100円は実質的に町内会費相当分としての徴収の趣旨であり、この町内会費相当分の徴収をマンション管理組合の規約等で定めてもその拘束力はないものと解される」

＜東京簡易裁判決(平成19年8月7日(判例集未掲載))＞

自治会退会の申入れにより自治会費の支払義務を負わないとした例

・自治会は「会員相互の親睦を図ること、快適な環境の維持管理及び共同の利害に対処すること、会員相互の福祉・助け合いを行うことを目的として設立された権利能力のない社団であり、いわゆる強制加入団体でもなく、その規約において会員の退会を制限する規定を設けていないのであるから、被上告人の会員は、いつでも被上告人に対する一方的意思表示により被上告人を退会することができると解するのが相当であり、本件退会の申入れは有効であるというべきである」とし、自治会を退会する旨申し入れた場合、その後の自治会費の支払い義務は負わない旨判示。

＜最高裁判例(平成17年4月26日(判時1897号10頁))＞



【同事業における第三者管理者方式の検討】

平成21年度：モデル事業として、第三者管理者方式を導入予定の5つの管理組合について支援。
 平成22年度：第三者管理者方式を導入している又は導入予定の5つの管理組合において、モデル事業を実施

同事業における第三者管理者方式取組事例①

マンション概要	背景	取組内容	管理者	課題・論点
<ul style="list-style-type: none"> ・平成3年建築 ・地上7階建 ・22戸(約7割がワンルーム、約3割がファミリータイプ(2DK)) ・区分所有者は全国に分布。単身赴任などの理由により、以前居住していた区分所有者も居住(22戸中8戸に区分所有者が居住) ・理事会役員5名(うち、1名は非居住区分所有者) 	<ul style="list-style-type: none"> ・理事会役員会への出席者は3~4名 理事会役員は固定化されている ・総会への出席者は、4~5名で、ほとんどが居住区分所有者。まれに、1名程度の非居住区分所有者が出席 ⇒<u>役員のなり手不足が深刻化</u> ・管理会社の担当者から事業を勧められ、また、同者がマンション管理士として独立し、支援を行うこととなったこと。 	<ul style="list-style-type: none"> ・第三者管理者方式試行のための実施計画書の作成、区分所有者への配布、説明会の実施 ・第三者理事長方式を試行中。マンション管理士が、毎週土曜日の午前中は第三者理事長として管理人室に待機し、業務を実施(試行中であり、理事会は第三者理事長方式と併存) 	<p>第三者理事長方式としてマンション管理士</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者となる者の資質条件、資格 (マンション管理士は必須資格と考える。マンション管理士会加入者であることも条件となり得るのではないか) ・管理者と管理会社の関係の透明性確保 (管理者と管理会社が癒着しない方法、発覚させる方法) ・管理者への報酬確保 (現時点では、無駄の排除・コスト見直し等による管理費の低減や、非居住区分所有者からの協力金について検討中) ・管理組合総会に監査機能を持たせること ・監査しやすいフォーマット作り <p>等</p>

同事業における第三者管理者方式取組事例②

マンション概要	背景	取組内容	管理者	課題・論点
<ul style="list-style-type: none"> ・平成4年建築 ・地上8階建 ・45戸(居室44、店舗1。店舗及び居室1室を除きワンルーム型(22.5㎡)) ・セカンドハウスとして利用している区分所有者はいるが、常住者はいない ・区分所有数30名(うち、県内遠方15名、町内7名、隣接市町村8名) ・理事会役員4名 	<ul style="list-style-type: none"> ・常住の区分所有者なし ・役員は、分譲時は輪番制を採っていたが、現在は固定化され、マンション所在地の同一・近隣市町村に居住する者が担っている(4年間変更なし)。 ・総会への出席者は2～3名(2年に1回の駐車場抽選がある年は12～13が出席)。 ⇒<u>役員の固定化による負担増。理事会活動困難</u> ・組合員から、管理者を外部に委託してはどうかとの意見があった ・区分所有者が他に所有するマンションの組合役員にマンション管理業者がいたことから、繋がりができた。 	<ul style="list-style-type: none"> ・第三者管理者方式の導入(理事会併存方式を採用し、理事会の監視機能として、管理者の活動内容等を総会前に確認) ・管理規約の改正 ・第三者管理に関する理事会への説明会開催及び区分所有者への説明会開催並びに臨時総会開催等の支援(委任状提出者が多いため、第三者管理者方式導入に関する説明会・臨時総会において、わかりやすい資料の作成の支援) 	<p>マンション管理士</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・組合運営が第三者管理者への依存度が高くなり、区分所有者の管理に対する意識低下の可能性 ・さらなる役員のなり手不足が生じるおそれ ・管理者の業務遂行に対し、適切なチェック機能をどのように働かせるか ・個人管理者の場合における不慮の事故、トラブル発生時の組合運営停止リスク ・管理者方式における費用負担 ・管理者選任に当たっての人物評価手法

- ・管理者と、理事長、理事会の責任及び職務の分担を明確化することが必要
- ・第三者管理者に対するチェック機能が必要
- ・複数の専門家を絡ませた契約方式が必要
- ・第三者管理者がなんらかの理由で職務を遂行できなくなった場合のバックアップ体制が必要

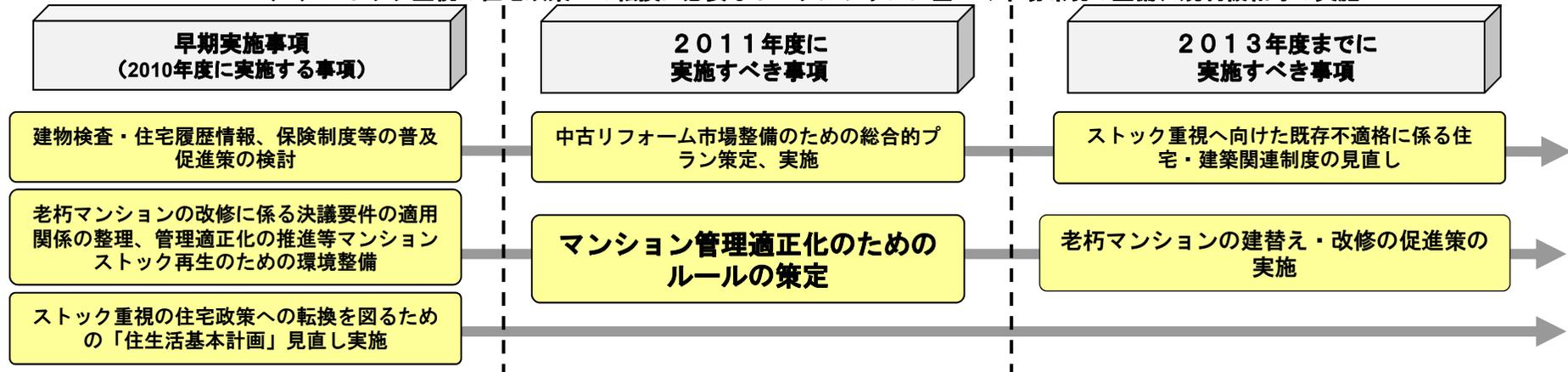
新成長戦略(平成22年6月18日閣議決定)

成長戦略実行計画(工程表) 抜粋

IV 観光・地域活性化戦略～ストック重視の住宅政策への転換～

1. ストック重視の住宅政策

(1) ストック重視の住宅政策への転換に必要なトータルプランに基づく市場環境の整備、規制緩和等の実施



国土交通省成長戦略(平成22年5月17日国土交通省成長戦略会議)

III 住宅・建築投資活性化、ストック再生戦略

1. 質の高い新築住宅の供給と中古住宅流通・リフォームの促進を両輪とする住宅市場の活性化

2) 現状の課題・問題点(抜粋)

・需要の大幅増が見込まれるマンションの改修・建替え等については、管理への無関心化、管理組合役員の担い手不足、老朽化が進んでおり(築50年超の分譲マンション:1万戸→94万戸(20年後))、住民の合意形成が課題となっている。

3) 課題に対応した政策案(抜粋)

③ マンション管理の適正化などによるマンションストックの再生に向けて、

i) 適切な長期修繕計画の策定と修繕積立金の積立を行うためのマニュアルの作成や標準管理規約などのマンション管理のルールの見直し、購入予定者に対する適正な管理のための情報提供を行う。

ii) 老朽マンションの改修・建替えを促進するため、改修や建替えの決議要件等の見直しについて法務省と連携して検討する。

4. 第三者管理者方式の活用による管理の適正化促進

- 区分所有者がマンションの管理等の専門家ではないこと、さらに、最近では区分所有者の高齢化、賃貸化、管理への無関心化等の進展により適正な管理等が必ずしも行われていないマンションも見受けられるようになってきたことから、マンションの管理等に精通した者を管理者として選任し、マンションの管理等を行わせる、いわゆる第三者管理者方式の活用を図る事例は、今後増加することが見込まれる。
- 第三者管理者方式が、管理者となる者及び管理組合の双方にとって有益な選択肢となり、かつ、第三者管理者方式が適切に活用されるよう、さらに具体的な検討等を行っていくべきである。
- まず、第三者管理者方式が機能している様々な事例等の実態把握や第三者管理者方式を導入しようとするモデル的な管理組合への専門家派遣等の支援等を行い、事例集の取りまとめ等を通じてノウハウ蓄積を行うべきである。その過程では、マンション管理業者等の第三者管理者による区分所有者等への定期的な業務報告といった情報開示及びその業務に対する監査等のチェックの仕組みや運用、管理コストの低減につながる管理方法、第三者管理者方式の場合の財産の分別管理等のあり方等の実務面での課題を抽出し、そのうえで、これらの課題に対する対応方針を検討し、対応策を講ずるべきである。