

# 投資用マンション(第三者管理マンション)における管理不適切問題の解消・外国籍の区分所有者への対応

Dマンション

補助事業主体:一般社団法人日本マンション管理士会連合会

【エリア】東京都 【竣工年(築年数)】昭和60年(築34年) 【階層】地下1階・地上5階建  
 【総戸数】132戸 【単棟型or 団地型】単棟型 【大規模修繕実施回数】不明  
 【役員数】4人 【自主管理 or 委託】委託管理 【在外区分所有者の割合】98%



## 課題

### 第三者管理者の不適切な管理運営

- ・第三者管理者の代表が理事長を務めているものの、総会に出席せずに社員に議長を代理させることが常態化
- ・監事への就任にあたっては第三者管理者の推薦が必要だったため、一般的な監査機能が機能しにくい
- ・漏水事故が起きた際、第三者管理者とリプレイス前の管理会社が適切に対応しなかったために、区分所有者が管理組合法人を起訴する事態が生じた
- ・自転車及びバイクの駐輪が禁止されている共用部で無断駐輪が非常に多かったが、リプレイス前の管理会社はこうした事態に適切に対応しなかった
- ・外国籍の区分所有者をはじめ、第三者管理者が区分所有者の情報を開示しなかったため、区分所有者間の連絡が取れない状況にあった

## 取組

### 管理規約の改正

- ・役員を選任に第三者管理者の推薦が必要と定められていたため、管理組合法人運営の主導権を第三者管理者から取り戻すために管理規約の改正を検討

### 管理組合法人の住所変更

- ・第三者管理者の住所となっていた管理組合法人の住所をマンションの住所に変更

### 管理員室の改装

- ・マンション内で会議が開催できるように管理員室を改装

### 区分所有者間の連絡体制の確保

- ・区分所有者間の連絡体制を確保するためにホームページとメーリングリストを整備

### 外国籍の区分所有者への対応

- ・議決権行使書を英訳したほか、海外居住者については代理出席を可能にするために規約を改正

## 成果

### 管理運営の正常化に向けた前進

- ・管理会社のリプレイス後に管理規約の改正を臨時総会で可決
- ・管理規約の改正に加えて一連の取組を行うことで、主導権を第三者管理者から取り戻すことに成功し、管理組合法人の管理運営の正常化に向けて大きく前進



### 今後の課題

- ・リプレイス前の管理会社は、管理費と修繕積立金の徴収状況や大規模修繕工事の実施履歴を適切に記録しなかったため、今後は適切な長期修繕計画の作成とそれに基づく修繕積立金の徴収が必要
- ・同様の課題を抱えるマンションの実態を全国範囲で把握した上で必要な対応策を検討することが重要

水平展開  
可能な資料

- ・D1:「合意形成までの全体フロー」
- ・D2:「改善項目チェックリスト」
- ・D3:「賛同者募集のサンプル例」
- ・D4:「特別決議を承認のノウハウ」