

- 第三者管理・修繕積立金増額・タワーマンションの合意形成について
  - (参考) 大規模修繕工事を実施するための「修繕積立金増額」のための支援策の提案
- 

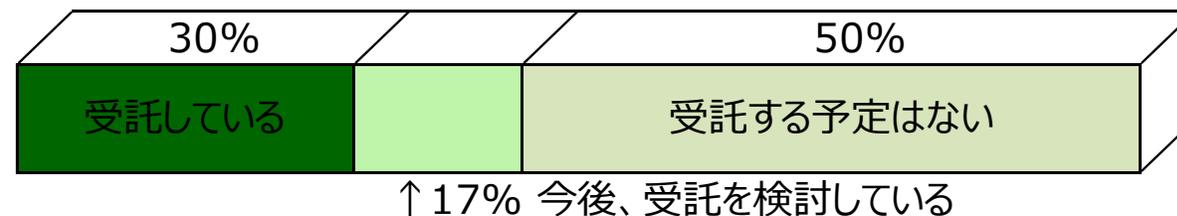


## (1) 会員社の第三社管理方式の受託状況

2022年度マンション管理トレンド調査より  
(会員社：355社※調査時)

### ① 第三者管理の受託状況

103	A 受託している
56	B 今後、受託を検討している
167	C 受託する予定はない
3	D その他



### ② 受託している場合の第三者管理を取り入れているマンションのタイプ (複数回答可)

77	a 投資用単身居住型マンション
24	b 通常ファミリー居住型マンション
13	c 複合用途型マンション
8	d 中低層型の高級マンション(高級の基準はご回答者様のご判断でご回答ください)
8	e リゾート型マンション
5	f その他
4	g タワー型(※注)の高級マンション(高級の基準はご回答者様のご判断でご回答ください)

## ③第三者管理を採用している場合の採用方式（複数回答可）

2022年度マンション管理トレンド調査より  
（会員社：355社※調査時）

80	a（管理会社）が管理者。理事会無し。
33	b（管理会社）が管理者。理事会あり。
3	c（マンション管理士）が管理者。理事会あり。
3	d（マンション管理士）が管理者。理事会無し。
2	e（その他 専門家）が管理者。理事会あり。
5	f（その他 専門家）が管理者。理事会無し。

## ④その他自由回答

- ・現在2つの管理組合から依頼を受け管理者管理を行っているが、将来的には役員のなりて不足の組合が増え、管理会社への依頼は増える傾向にあると考えられる。
- ・居住者の高齢化による役員のなり手不足問題や建物・設備の劣化により漏水や断水事故など発生し、居住者からの苦情への対応に苦慮している経年が経過しているマンションでは、第三者管理の要望も増えつつある。

## (2) 監事および体系について

- ①監事：外部監査法人or外部専門家or区分所有者
- ②体系：理事会をおかない総会監視型のパターンが多い

## (3) 利益相反についての取組み

- ①第三者管理業務委託契約書に利益相反管理方針を明示
- ②自社や関連会社への発注取引の際、原則総会決議のうえ実施
- ③一定金額以上は相見積りの取得
- ④区分所有者からWEBアプリを介して意見を収集

## (4) その他（区分所有者の声、課題等）※管理会社へのヒアリング結果

- ①新築時に第三者管理で販売したマンションの区分所有者からは、第三者管理について「管理組合運営の手間が省ける、専門家が管理組合運営を行っているので安心感がある」等の意見が聞かれる。
- ②第三者管理の専門部署には、社内でマンション管理士を保有かつ管理組合運営の経験・知見のある社員を配置しているが、今後、第三者管理物件が増加すると、管理組合運営部門との兼ね合いで人材不足が懸念される。
- ③現在、第三者管理を実施しているマンションは、区分所有者が大手企業の役員や芸能人等で、管理組合運営に携われない方が居住するマンションや管理形態が複雑な複合用途型、投資型マンションが多く、既存の管理組合（高齢化した小規模マンション）等へ、第三者管理導入の提案をしても、費用の面から見送られるケースが多い。

### ・修繕積立金改定に特別決議等を要する管理組合の問題

- ・修繕積立金増額で特別決議を必要とする管理組合は少数となっているが、管理規約に修繕積立金の金額が管理規約に記載されている管理組合では、増額改定が困難となっている事例がある。

#### (事例)

- ①築40年超の物件（戸数：40戸未満）で、修繕積立金の増額改定を検討するも、事前アンケートや説明会で反対意見が多く、増額改定の議案上程に至らなかった。
- ②投資型マンションのため、館外区分所有者が多く、委任状・議決権行使書が集まらず議案上程を行うも、4分の3集まらず議案審議に至らなかった。（会員社で複数の事例あり）
- ③築35年の物件（戸数：30戸未満）で、通常総会で議案審議を行ったが、反対意見（声の大きい方）が総会で反対意見を述べ、議案審議を保留とした。

#### (事例)

①一般的なタワーマンションをはじめ、投資目的で所有されている方が多いマンションでは、出欠票（委任状・議決権行使書）が提出されず、特別決議の可決が困難となっている。  
なお、区分所有者自らが居住している郊外立地のタワーマンションにおいても同様の問題が発生している。

**※管理会社担当者が、未提出の区分所有者へ督促を実施**

②複合型の場合、全体管理部分の工事等で、店舗の区分所有者と住宅部分の区分所有者の合意が難しいことがある。（例：植栽の植替え、店舗があまり利用しない全体共用部分の工事等）

#### （海外在住の区分所有者の事例）

- ①海外に在住の区分所有者が多いマンションでは、出欠票（委任状・議決権行使書）が提出されず、特別決議の可決が困難となっている。
- ②国内に代理人を立てていても、同様に出欠票（委任状・議決権行使書）が提出されず特別決議の可決が困難となっている。

#### （合意形成が困難な事例以外の問題）

- ①海外に在住の区分所有者の管理費等が未収となった場合、長期化し、手続きが複雑化する。
  - 国内に代理人を立てていない
  - 所在地が絶えず変わり、連絡先が不明になる
  - 管理費・修繕積立金の理解不足

- ②日本の銀行に口座を持ってない区分所有者は、管理費等の口座振替が行えず、一年分を事後に振込で実施する等のため、一定の未収金が存在してしまう。（一年分を前受けの事例もある）
- ③海外に在住の区分所有者で、日本に代理人を設けている場合、以下の問題が見受けられる。
  - ・区分所有者と代理人の関係性が不明瞭（代理人契約の有無）
  - ・代理人が一方的に変更になり、新しい代理人の連絡先が不明になる
- ④管理会社は、管理費等の滞納が発生した場合の外国語での督促状等の作成や送付が困難

以上

○築20年以降のマンションは、2回目以降の「大規模修繕工事(外部足場が必要な外壁塗装と屋上防水工事等)」や「給排水管(特に専有部分の給湯管)の一括更新工事」の適切な施工は「マンションの長寿命化」にとって致命的に重要

○一方、高経年化したマンションでは年金生活である高齢居住者等が多く大規模修繕工事等の費用を賄う、修繕積立金の値上げは多くの困難(「転売せず永住志向」のため現状で十分…)

### ○当協会に寄せられた実例から提案

#### (1)前提

- ・築24年のマンションで、大規模修繕工事に向けた建物診断に併せ給排水・電気設備の劣化調査診断を実施。その結果に基づく新たな長期修繕計画(2050年までの計画)を作成依頼
- ・修繕積立金は既存の計画に基づき月当たり「13,610円/戸」でスタート
- ・世帯主の45%が65歳以上。固定資産税は「87,551円/戸」

#### (2)想定

- ・向こう30年間の長期修繕計画(2~4回目の大規模修繕工事・12年後の給排水管の一括更新工事を含む)を作成
- ・融資等を活用しないと、2回目の大規模修繕工事实施の年度以降14年間にわたり月当たり「7,390円/戸」の値上げが必要

#### (3)現行制度に基づく改善提案

- ・住宅金融支援機構(JHF)の共用部分リフォームローンを活用 → (2)の増額部分7,390円に係る借入は「124万円/戸」
- ・高齢者の値上げの同意を得やすくするため、共用部分給排水管の一括更新工事に合わせて専有部分(浴室)のリフォームも提案  
→ユニットバスリフォーム工事の借入は「100万円/戸」
- ・JHFの専有部分リフォーム融資を活用、併せて高齢者向け返済特例(元本返済無し・金利のみ返済)を利用

#### (4)高齢者向け返済特例を活用した結果

- ・共用部分の借入「124万円/戸」に対し、存命の間「1月当たり1,467円/戸」の追加利払いで居住可能(すまい・る債かつ管理計画認定)
- ・専有部分の借入「100万円/戸」に対し、存命の間「1月当たり1,183円/戸」の追加利払いで居住可能(すまい・る債かつ管理計画認定)

#### (5)当協会要望事項(管理組合向け融資と区分所有者向け融資の優遇措置の重複適用)

- ・上記(4)の共用部分の借入について、「1月当たり889円/戸」まで縮減可能
- ・上記(4)の専有部分の借入について、「1月当たり717円/戸」まで縮減可能