

第三者管理者方式に関する実態調査(9月調査)

第三者管理者方式に関する実態調査(9月)について

1. 調査概要

管理業者が管理組合の管理者に選任されるケース（以下「第三者管理者方式」という。）に関するアンケート調査

- 調査対象：（一社）マンション管理業協会 会員社（351社）
- 調査手法：Web回答方式により実施
- 有効回答数：130件（回収率：37.0%）
そのうち、**第三者管理者方式を導入しているマンションを受託していると回答したのは45件**
- 実施時期：令和5年9月8日～10月6日（29日間）

2. 調査項目

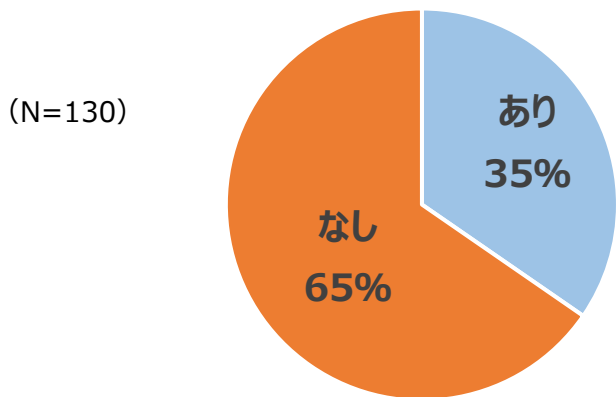
- 第三者管理者方式マンションの導入状況について（問1～6） ※無の場合は調査終了
- 第三者管理者方式に係る契約等について（問7・8）
- 組合財産の保護のための措置について（問9～11）

※以降の分析で表記しているパーセンテージは小数点第1位以下を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100%とはならない。

第三者管理者方式マンションの導入状況について①

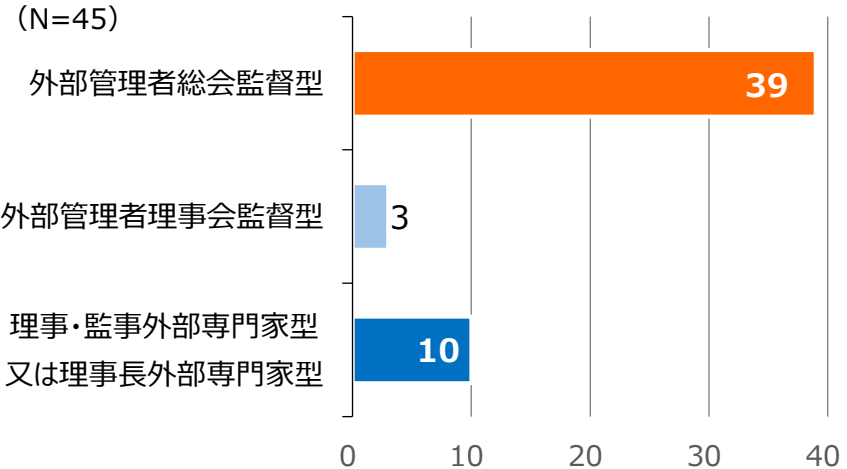
(問 1)

現在、貴社で受託しているマンション（管理組合）において、貴社が管理者として選任され、管理者として実施する業務を受託する事例はありますか。該当するものを選択してください。（1つのみ）



(問 2)

現在、貴社が管理者となっているマンション（管理組合）について、下記の（1）～（3）のいずれの形式をとっているか、該当するものを全て選択してください。（いくつでも）



＜標準管理規約「別添 1」で示された外部専門家活用の主要 3 パターン＞

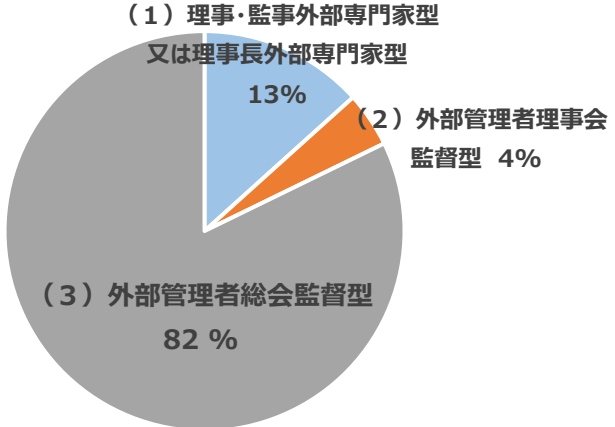
| (1)理事・監事外部専門家型 又は理事長外部専門家型 <small>※本ガイドラインで主に想定する方式</small> | (2)外部管理者理事会監督型 | (3)外部管理者総会監督型 |
|---|-----------------|-----------------|
| ・理事会有り | ・理事会有り | ・理事会無し（総会のみ） |
| ・管理者＝理事長 | ・管理者≠理事長 | ・理事長がいない |
| ・外部専門家は「役員」（理事（理事長＝管理者を含む）又は監事）に就任 | ・外部専門家は役員ではない | ・外部専門家は役員ではない |
| | ・外部専門家は「管理者」に就任 | ・外部専門家は「管理者」に就任 |

第三者管理者方式マンションの導入状況について②

(問3)

現在、貴社が管理者となっているマンション（管理組合）について、下記の（1）から（3）のうち、あてはまるマンション（管理組合）の数が最も多い形式を選択してください。管理者となっているマンション（管理組合）数が1である場合には、前問と同じ形式を選択してください。（1つのみ）

(N=45)



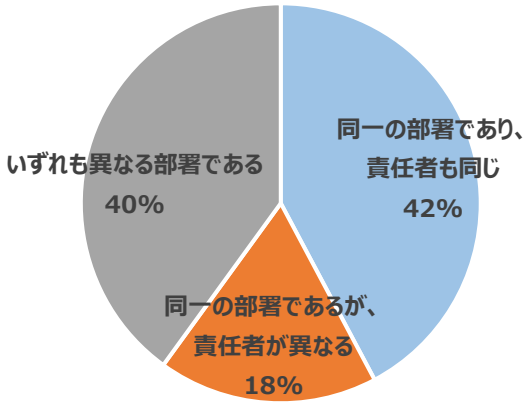
<標準管理規約「別添1」で示された外部専門家活用の主要3パターン>

| (1)理事・監事外部専門家型 又は理事長外部専門家型 <small>※本ガイドラインで主に想定する方式</small> | (2)外部管理者理事会監督型 | (3)外部管理者総会監督型 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| ・理事会有り | ・理事会有り | ・理事会無し（総会のみ） |
| ・管理者＝理事長 | ・管理者≠理事長 | ・理事長がいない |
| ・外部専門家は「役員」（理事（理事長＝管理者を含む）又は監事）に就任 | ・外部専門家は役員ではない ・外部専門家は「管理者」に就任 | ・外部専門家は役員ではない ・外部専門家は「管理者」に就任 |

(問4)

貴社において、①マンション管理適正化法の管理事務を実施する部署と、②管理者として実施する業務を実施する部署とはどのような関係にありますか。該当するものを選択してください。（1つのみ）

(N=45)



※管理事務（マンション管理適正化法第2条第6号）

マンションの管理に関する事務であって、基幹事務（管理組合の会計の収入及び支出の調定及び出納並びにマンション（専有部分を除く。）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整をいう。）を含むものをいう。

第三者管理者方式マンションの導入状況について③

(問5)

貴社が受託しているマンション（管理組合）の総数を記載してください。
 ※管理者に選任されていないマンション（管理組合）の数を含む総数を、数字のみ記載してください。

(問6)

貴社が受託しているマンション（管理組合）の総数のうち、管理者に選任されているマンション（管理組合）の数を、数字のみ記載してください。

| 問5 | 受託 管理組合総数 | 問6 | 管理者に選任されている 管理組合数 |
|----|--------------|----|----------------------|
| | 8,913 | | 2 |
| | 8,435 | | 13 |
| | 7,558 | | 2 |
| | 3,953 | | 32 |
| | 3,809 | | 43 |
| | 3,116 | | 50 |
| | 2,480 | | 79 |
| | 1,450 | | 110 |
| | 1,308 | | 4 |
| | 1,189 | | 1 |
| | 947 | | 5 |
| | 749 | | 1 |
| | 633 | | 1 |
| | 604 | | 9 |
| | 571 | | 3 |
| | 547 | | 523 |
| | 529 | | 1 |
| | 515 | | 5 |
| | 462 | | 212 |
| | 397 | | 36 |
| | 379 | | 9 |
| | 350 | | 32 |
| | 348 | | 258 |
| | 311 | | 13 |
| | 275 | | 1 |

| 問5 | 受託 管理組合総数 | 問6 | 管理者に選任されている 管理組合数 |
|----|--------------|----|----------------------|
| | 197 | | 120 |
| | 188 | | 1 |
| | 168 | | 130 |
| | 152 | | 1 |
| | 120 | | 15 |
| | 94 | | 76 |
| | 90 | | 1 |
| | 71 | | 2 |
| | 64 | | 1 |
| | 62 | | 2 |
| | 44 | | 12 |
| | 29 | | 1 |
| | 20 | | 4 |
| | 19 | | 1 |
| | 18 | | 6 |
| | 14 | | 5 |
| | 7 | | 3 |
| | 4 | | 4 |
| | 1 | | 1 |
| | 1 | | 1 |

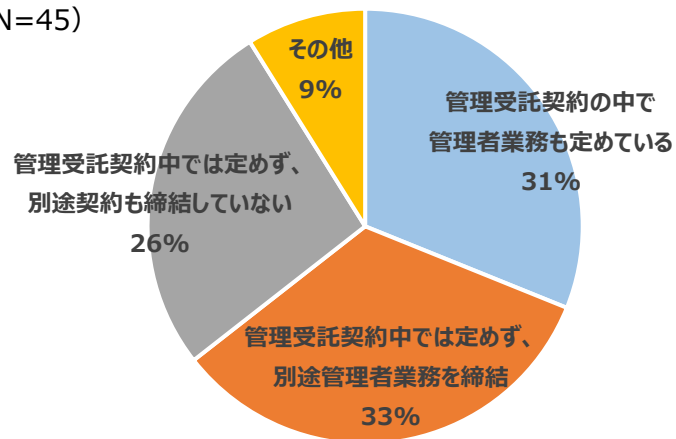
(N=45)

第三者管理者方式に係る契約等について

(問7)

貴社が管理者に選任された場合、管理者として実施する業務の内容はどのように定められていますか。該当するものを選択してください。(1つのみ)

(N=45)



(その他)

- ・管理規約において定めている
- ・管理者業務を締結している管理組合と締結していない管理組合がある
- ・管理受託契約中では定めておらず、別途管理者業務を締結する予定

(問8)

貴社が管理者に選任された場合、管理者として実施する業務の内容はどのように定められているか、具体的に記載してください。(自由記述)

※問7で「管理受託契約中では定めず、別途契約も締結していない」と回答した場合のみ

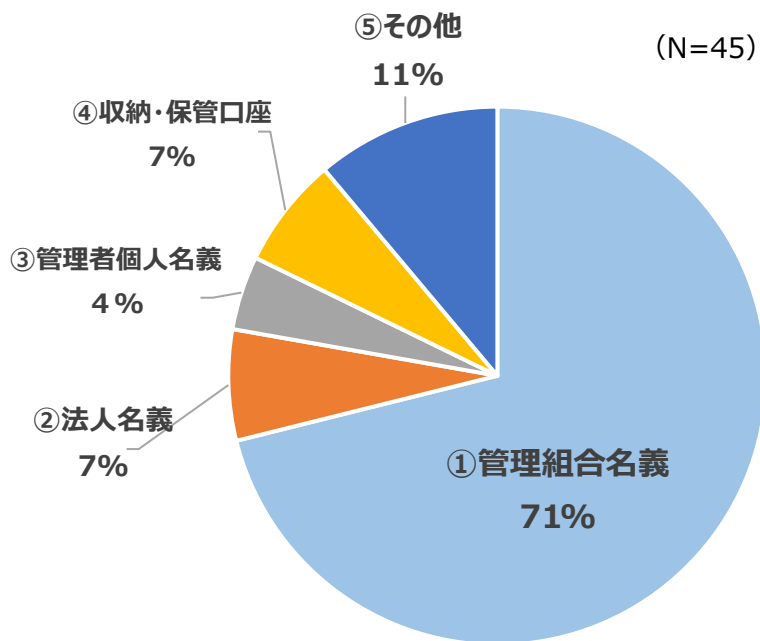
(回答 N=12)

- ・管理規約に定めた管理者（もしくは理事長）の業務の範囲（9社）
- ・特に定めていない（3社）

組合財産の保護のための措置について①

(問9)

貴社が管理者に選任されたマンション（管理組合）における収納口座の名義等について、該当するものを選んでください。



①任意団体としての口座であり、代表者が管理者である口座

(例 口座名義：○○管理組合

代表者名：○○管理組合 管理者 ●●会社 ■■▲▲)

②管理会社が法人として開設する法人口座

(例 口座名義：●●会社

代表者名：代表取締役 □□△△)

③管理会社役員や社員が管理者として開設する個人口座

(例 口座名義：○○管理組合 管理者 ●●会社 ■■▲▲)

④収納口座と保管口座は別々の口座となっておらず、1つの口座となっている

⑤その他

・①と②の両方

・任意団体としての口座ではあるが、代表者名は省略されている。

(管理組合名のみ)

・管理組合理事長名義

・○○マンション管理組合 管理者 株式会社○○

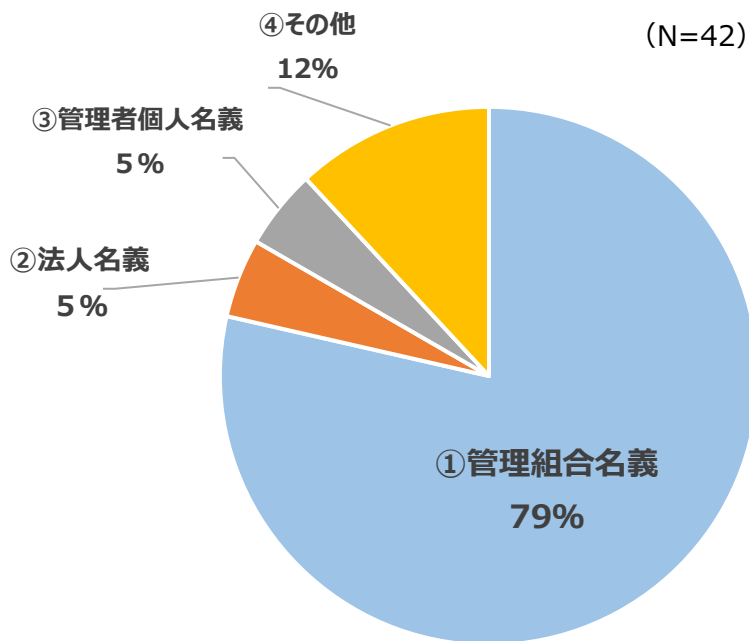
※収納口座（マンション管理適正化法施行規則第87条第6項第1号）

マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭又は第一項に規定する財産を預入し、一時的に預貯金として管理するための口座をいう。

組合財産の保護のための措置について②

(問10)

貴社が管理者に選任されたマンション（管理組合）における保管口座の名義等について、該当するものを選んでください。
(1つのみ)



①任意団体としての口座であり、代表者が管理者である口座
(例 口座名義：○○管理組合
代表者名：○○管理組合 管理者 ●●会社 ■■▲▲)

②管理会社が法人として開設する法人口座
(例 口座名義：●●会社
代表者名：代表取締役 □□△△)

③管理会社役員や社員が管理者として開設する個人口座
(例 口座名義：○○管理組合 管理者 ●●会社 ■■▲▲)

④その他
・任意団体としての口座ではあるが、代表者名は省略されている。
(管理組合名のみ)
・管理組合理事長名義
・○○マンション管理組合 管理者 株式会社○○

※保管口座（マンション管理適正化法施行規則第87条第6項第2号）

マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金を預入し、又は修繕積立金等金銭若しくは第一項に規定する財産の残額（第二項第一号イ若しくはロに規定するものをいう。）を収納口座から移し換え、これらを預貯金として管理するための口座であって、管理組合等を名義人とするものをいう。

※管理組合等（マンション管理適正化法施行規則第87条第3項第1号）

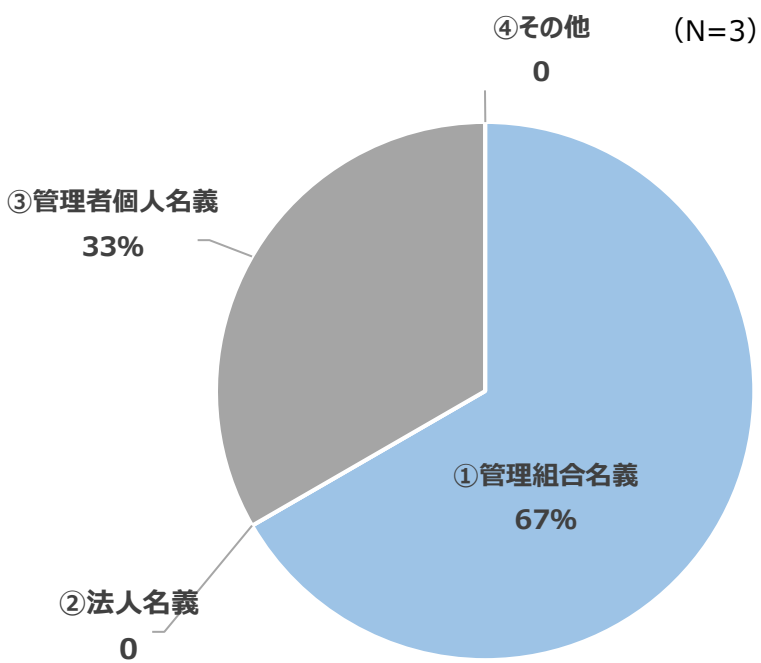
マンションの区分所有者等からマンション管理業者が受託契約を締結した管理組合若しくはその管理者等をいう。

組合財産の保護のための措置について③

(問11)

貴社が管理者に選任されたマンション（管理組合）における収納・保管口座の名義等について、該当するものを選んでください。（1つのみ）

※問13で「収納・保管口座」と回答した場合のみ



- ①任意団体としての口座であり、代表者が管理者である口座
(例 口座名義：○○管理組合
代表者名：○○管理組合 管理者 ●●会社 ■■▲▲)
- ②管理会社が法人として開設する法人口座
(例 口座名義：●●会社
代表者名：代表取締役 □□△△)
- ③管理会社役員や社員が管理者として開設する個人口座
(例 口座名義：○○管理組合 管理者 ●●会社 ■■▲▲)
- ④その他
・任意団体としての口座ではあるが、代表者名は省略されている。
(管理組合名のみ)
・管理組合理事長名義
・○○マンション管理組合 管理者 株式会社○○

※収納・保管口座（マンション管理適正化法施行規則第87条第6項第3号）

マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭を預入し、預貯金として管理するための口座であって、管理組合等を名義人とするものをいう。

※管理組合等（マンション管理適正化法施行規則第87条第3項第1号）

マンションの区分所有者等からマンション管理業者が受託契約を締結した管理組合若しくはその管理者等をいう。