

第三者管理者方式に関する実態調査(12月調査)

第三者管理者方式に関する実態調査(12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：152件（回収率：43.3%）
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48件**
- 実施時期：令和5年12月4日～12月15日（12日間）

2. 調査項目

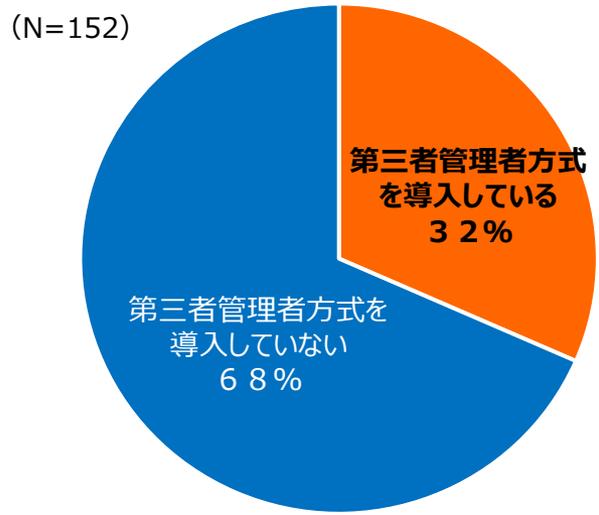
- 第三者管理者方式マンションの導入状況について（問1～3） ※無の場合は調査終了
- 第三者管理者方式の導入が予定される新築マンションについて（問4～8）
- 第三者管理者方式に係る契約等について（問5～22）
- 適正な業務遂行の担保・組合財産の保護のための措置について（問23～31）

※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

- 「第三者管理者方式を導入している」と回答した管理業者は約3割（48社）。
- 第三者管理者方式を導入しているマンションの分類別にみると、「自己居住用」及び「投資用」マンションの割合が高い。

① 管理事務を受託しているマンションのうち、第三者管理者方式を導入しているマンションの有無



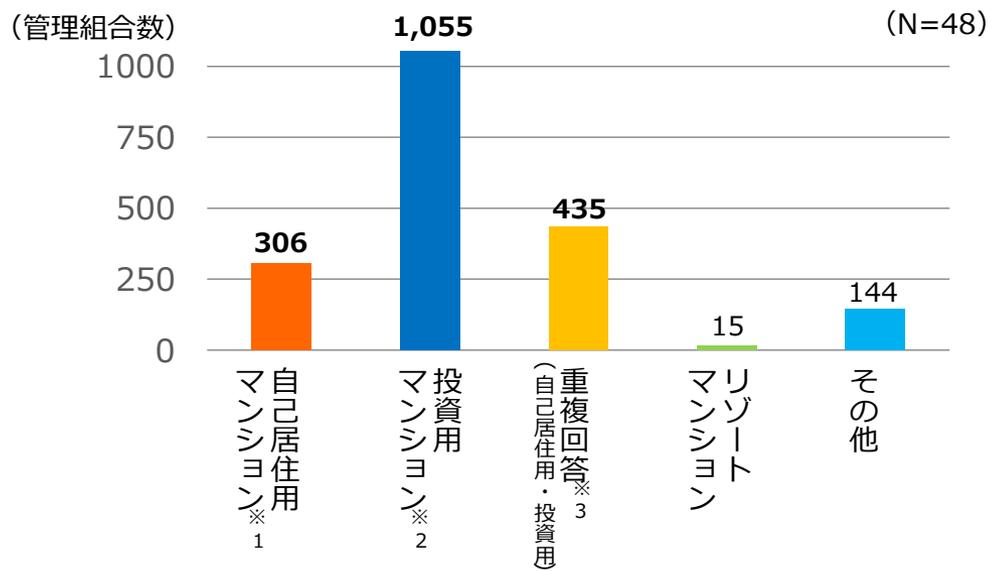
(管理会社数)

第三者管理者方式を導入している	48
第三者管理者方式を導入していない	104
計	152

② (①において「第三者管理者方式を導入している」と回答) 管理業者において受託している当該マンションの管理組合数

- 管理会社 **48社**
- 管理組合数 **1,991件**で導入（48社の受託組合数の合計）

③ 第三者管理者方式を導入しているマンションの管理事務を受託している管理業者において、管理受託しているマンションの分類 (管理組合数)



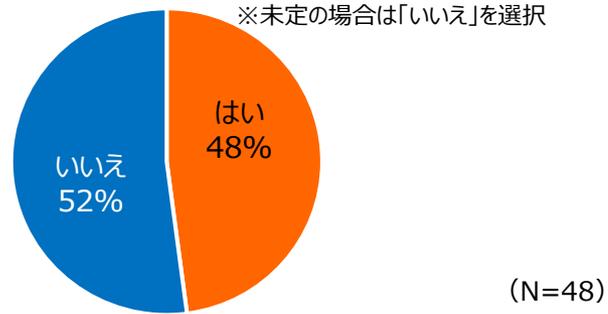
※1.主に家族居住を想定して供給されたマンションを想定。
 ※2.単身居住用ワンルームが多く、主に投資を想定して供給されたマンションを想定。
 ※3.自己居住用及び投資用マンションの両方に重複して回答した件数。
 ※4.マンション分類において管理組合数の判別が困難な回答を除く。

②以降の設問は、「第三者管理者方式を導入している」と回答した管理業者のみ回答を行っている。

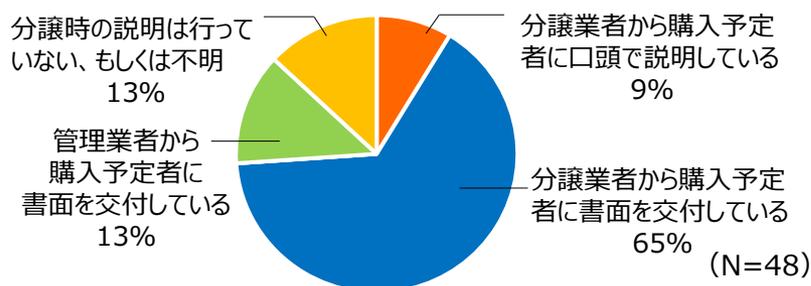
第三者管理者方式の導入が予定される新築マンションについて

○ 新築マンションにおいて、第三者管理者方式を「導入している」又は「導入予定」と回答した割合は約半数。

④ 新築マンションにおいて第三者管理者方式を導入しているか。又は導入する予定があるか



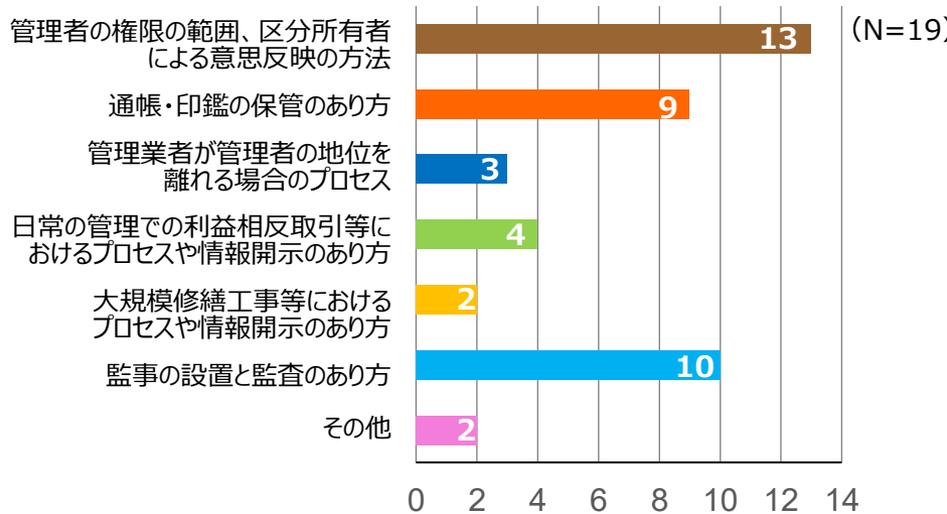
⑤ 分譲契約時において、購入予定者に対し、第三者管理者方式の説明は行っているか



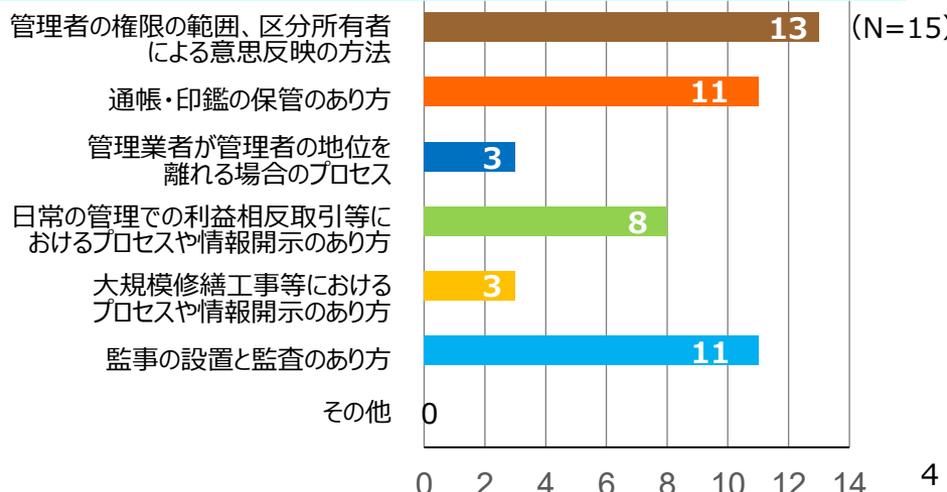
⑦ 設立総会等居住開始時において、区分所有者に対し、第三者管理者方式の説明は行っているか (複数回答あり)



⑥ (⑤において「説明している」もしくは「書面交付している」と回答) 具体的な説明内容 (複数回答あり)



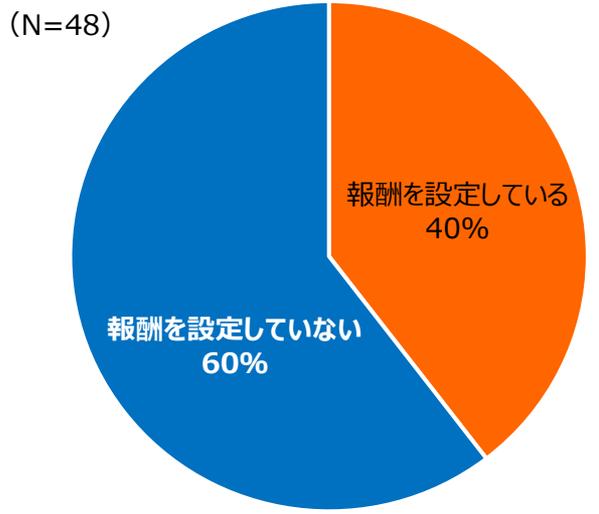
⑧ (⑦において「説明している」もしくは「書面交付している」と回答) 具体的な説明内容 (複数回答あり)



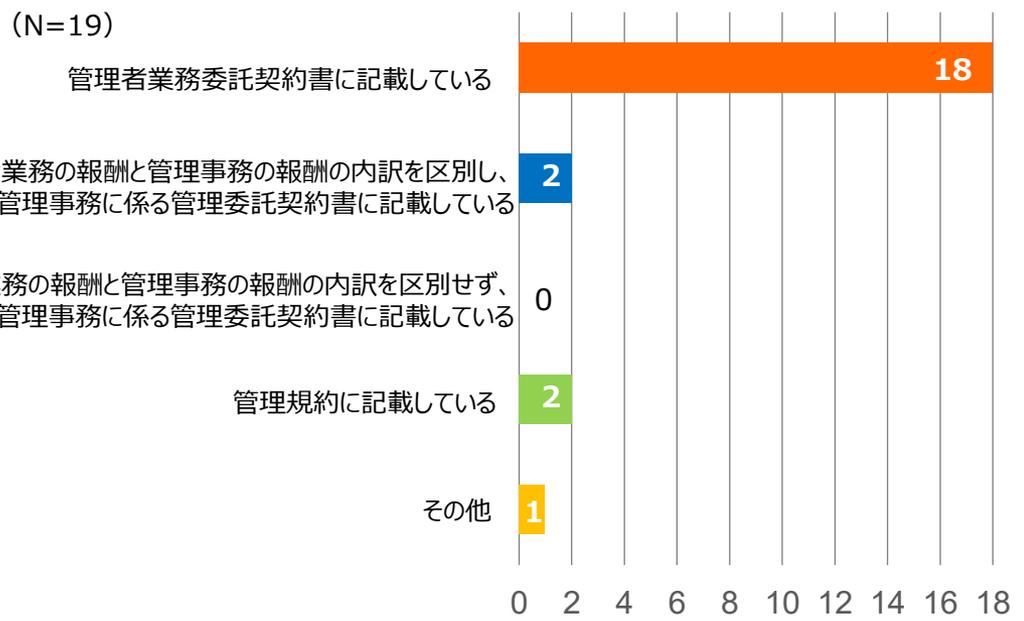
第三者管理者方式に係る契約等について①

- 管理者業務の報酬について、「報酬を設定している」と回答した割合は4割。
- 管理者業務の報酬の定め方について、「管理者業務委託契約書に記載している」の回答が最多数。

⑨ 管理者業務※1と管理事務※2の両方を受託している場合において、管理者業務の報酬は設定していますか。



⑩ (⑨において「報酬を設定している」と回答) 管理者業務の報酬はどのように定めていますか。該当するものを全て選択。(複数回答あり)



※1 管理者業務・・・区分所有法に定める管理者として行う業務
 ※2 管理事務・・・マンション管理適正化法第2条第6号に規定する管理事務

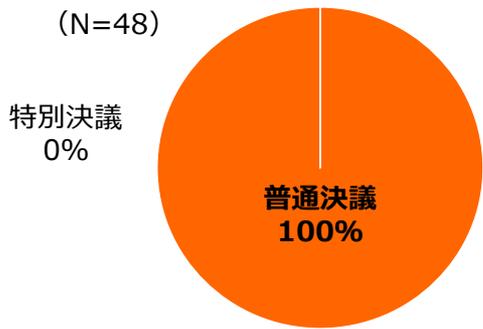
⑪ (⑨において「報酬を設定していない」と回答) 管理者業務の報酬を設定していない理由を記載してください。(自由記述)

- 管理会社として、事務管理業務で報酬を受領しているため。【同様の回答多数】
- 通常の管理と同様と考えているので一般的な管理手数料のみ設定しており、第三者管理用での報酬は考えていない。
- 分譲当初から規約に定められており、報酬を請求していない(できない)物件がある。
- 報酬の基準等が決まっていないため設定できていなかったが、現在報酬基準を検討中。
- 報酬を得られる理解をしていなかったため。今後は報酬を提案する予定。
- 投資用ワンルームマンションの管理につき無報酬(無報酬で行える規模なので) 等

第三者管理者方式に係る契約等について②

- 管理委託契約を締結又は更新する場合における集会の決議は、すべての管理業者が「普通決議」と回答した。
- 大規模災害に対応するために実施している取組が様々ある一方、「特に何もしていない」と14社が回答した。

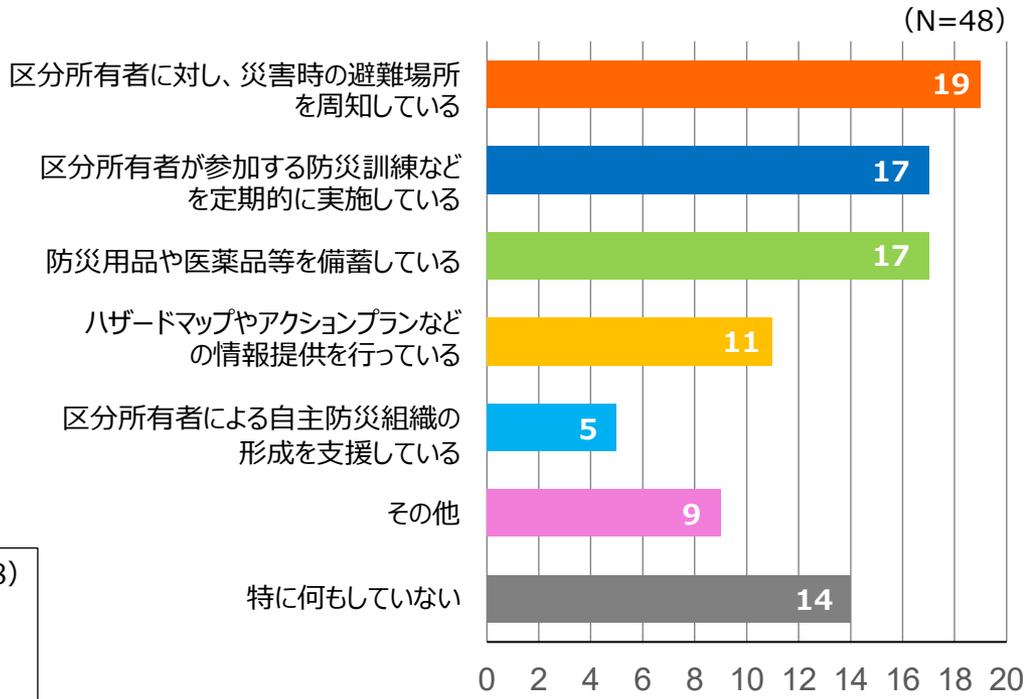
⑫管理業者が管理者として選任された後、管理事務を受託する自社と管理委託契約を締結又は更新する場合、集会においてどのような決議を経て行うこととしているか。



⑬総会の出席率を高めるための取組やマンション内のコミュニティ形成のための取組について（自由記述）

- 組合員が参加可能な日時を調整。 (N=48)
- 電話でのお願い。
- リモート参加も可能としている。
- 居住者向けアプリを活用して情報発信する。
- 通常総会にて毎期恒例（事業報告、決算、事業計画、予算、長計、役員選任、管理委託契約締結）ではない議案を上程する場合には、議案書作成のために組合員参加の意見交換会を開催。
- 総会終了後にも意見交換会を開催します。アフターコロナ禍として現在は、防災訓練を復活し、リアルに集う場を創出する予定。
- 大規模修繕等の重要な工事を控えている年数の管理組合では、総会資料上に積極的な総会への参加を促す文章を記載している。
- 特になし（取組を行っていない） 等

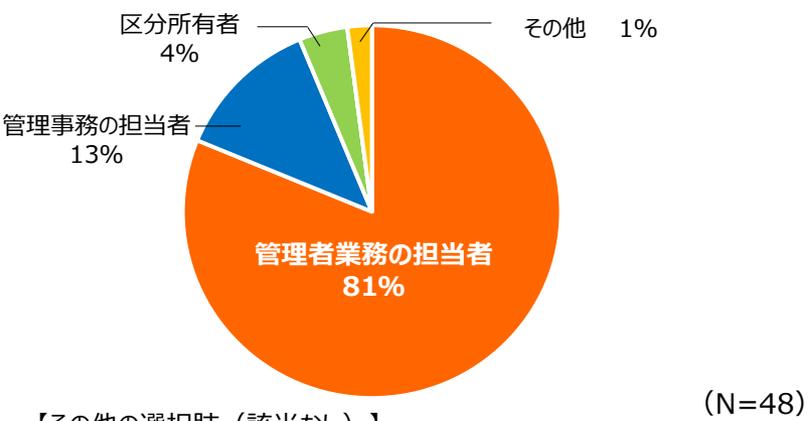
⑭大規模災害に対応するために実施している取組について（複数回答あり）



第三者管理者方式に係る契約等について③

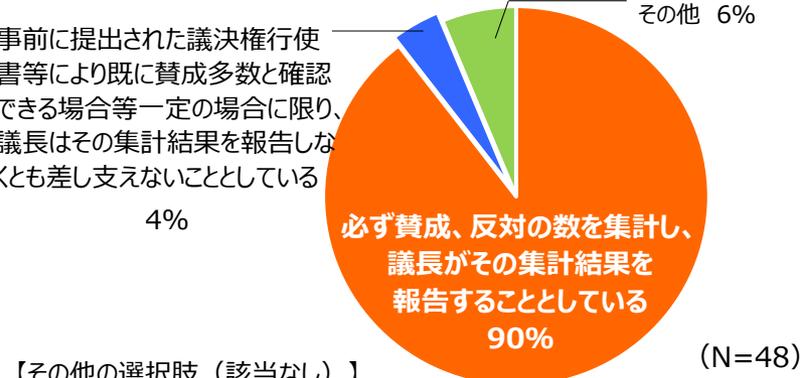
- 通常総会において議長を務めるのは、「管理者業務の担当者」と回答した割合は約 8 割。
- 管理者の解任を議案とする臨時総会において議長を務めるのは、「臨時総会の招集を請求した区分所有者」が約半数。

⑮ 通常総会において、議長は誰が務めるか



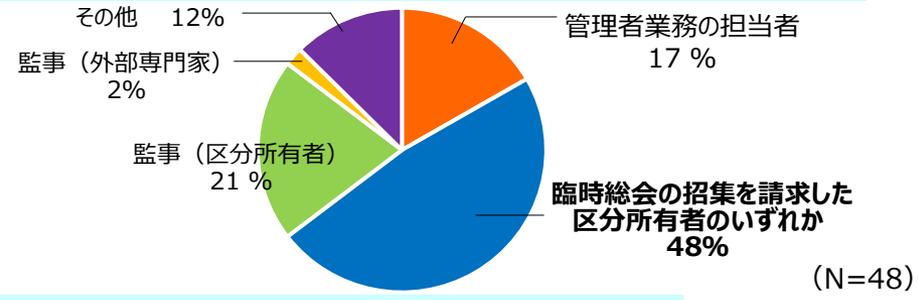
【その他の選択肢（該当なし）】
 ・ 監事（区分所有者）、監事（外部専門家）

⑯ 総会において管理者を選任する場合の賛否の集計方法について

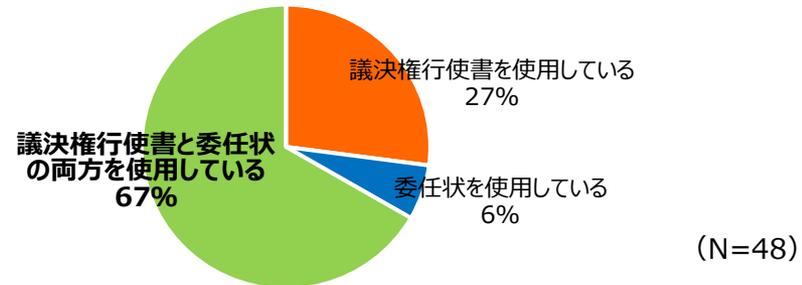


【その他の選択肢（該当なし）】
 ・ 議長の裁量により、事前に提出された議決権行使書等で賛成多数とは確認できない場合についても、集計結果を報告しなくとも差し支えないこととしている

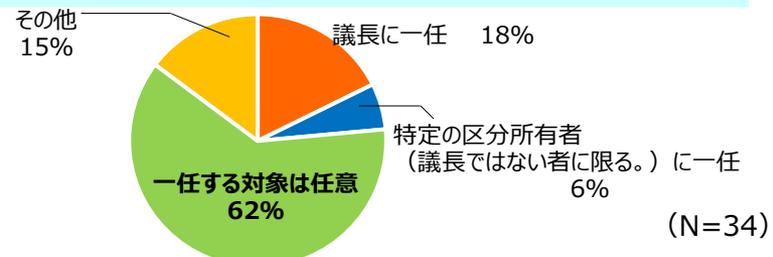
⑰ 管理者の解任を議案とする臨時総会の招集が請求され、管理者として臨時総会の招集通知を送付する場合、議長は誰が務めるか



⑱ 総会における欠席者の議決権の扱いについて



⑲ (⑱において「委任状を使用している」又は「議決権行使書と委任状の両方を使用している」と回答) 委任先についてはどのように規定しているか

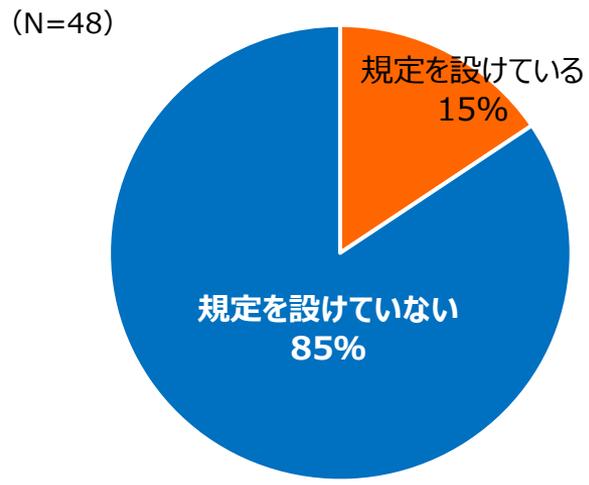


※その他…一任する対象は任意であるが、委任者の記載が無い場合には、議長に一任すると規定する場合と、組合員から選出された監事に一任すると規定する場合がある。

第三者管理者方式に係る契約等について④

- 規約等において、管理者が総会の決議を経ずに行うことができる発注の上限を設けていると回答したのは約 2 割。
- 規定に設けている場合に、上限額として設定している金額の平均額として、10万円～140万円の範囲で回答があった。

⑳規約等において、「〇〇万円以下の発注については、管理者は総会の決議を経ずに行うことができる」という趣旨の規定を設けているか。



㉑（㉐において「規定を設けている」と回答）金額の上限については、平均的にどの程度の金額か

- 0万円（2件、㉒参照）
 - 10万円（2件）
 - 30万円（1件）
 - 50万円（1件）
 - 100万円（1件）
 - 140万円（1件）
- (N=8)

㉒（㉑において「金額の上限」について回答）金額の上限については、どのように設定されているか（自由記述）

- 収支予算総額の 30%。 (N=8)
- 10万円以下の発注など金額で上限設定するのではなく、共用部分等の破損箇所の原状回復に必要な費用・共用部分等の汚損箇所の清掃、美観維持のために必要な費用・組合員の安全確保等のために緊急に必要な費用は、管理費会計からの支出に限り（修繕積立金を取崩す場合は総会決議）総会決議を経ずに支出できるとしている。
- 保存行為のみとしている。管理行為・変更行為は総会決議。
- 管理規約。
- 前問㉑の数値は戸当たり換算で50万円を設定しているという意味で、災害時等の対応に限定している。なお小修繕工事は当期予算の範囲内で執行している。
- 金額ではなく保存行為に限り管理者が行うことができる。尚、大規模修繕工事はこの限りではない。
- 管理費会計の修繕科目予算の範囲内。
- 戸数及び工事1件当たりの金額。

適正な業務遂行の担保・組合財産の保護のための措置について①

②大規模修繕工事を実施する場合、どのような体制により検討を行っているか（自由記述）抜粋

(N=48)

【区分所有者が主体となって検討する意見】

- 区分所有者による修繕委員会の設置、専門委員会の設置【同様の意見多数（約15件）】
- 管理組合内で修繕委員会を立ちあげて複数業者からの相見積もりで検討するのを通常としており、第三者管理者方式でもこの点は特に変わらない。
- 極力、理事会や修繕委員会を立ちあげる努力をしている。このような組織が無いと区分所有者よりバラバラに意見が管理会社に届き、工事内容がまとまらない。
- 区分所有者による修繕委員会の設立、管理会社以外の工事業者による施工。
- 管理会社は工事監理のみとする。大規模修繕工事会社については、区分所有者より募集し、応募がない場合は工事監理会社として複数（3社以上）で比較し、検討後に総会で審議としている。
- 資金面の問題もあり、区分所有者参加型により検討、推進される体制。
- 未だ実績は無いが、事前説明会の開催、区分所有者で構成する委員会の立上げ等を検討している。
- 組合員に公募や紹介を案内してもらうよう通知。（管理者からも紹介はする）
- 意見交換会、アンケートなどを実施しながら、修繕委員会の設置、設計管理会社の導入や施工会社の決定について、区分所有者の意見を反映し総会上程します。
- 組合員との意見調整（監事参加）・施工会社の選定・組合員説明会開催等の後、臨時総会で決定。
- 業者選定から施工監理までの業務の見積書を数社の設計事務所から取り寄せ、比較表を作成のうえ、1社に絞り、総会で選定する。以降は選定された設計事務所に委託する。

【管理者たる管理業者が主体となって検討する意見】

- 管理会社主導で提案をとりまとめる。
- 設計施工監理を採用しているので、大規模修繕業者は公募（当社推薦も含む）により総会で決定する。
- 相見積もりを数社取得し、それを議案として公開し賛否を問う。
- 管理会社の取締役会決議を経て、組合に提案し、総会前には説明会を実施し、周知の上実施する方針としている
- 直近の事例では、区分所有者に大規模修繕工事実施に関するアンケート配布、工事業者選定の臨時総会（1回目）、大規模修繕工事の実施に関する臨時総会（2回目）を実施。なお、総会では委任状ではなく議決権行使書を使用している。

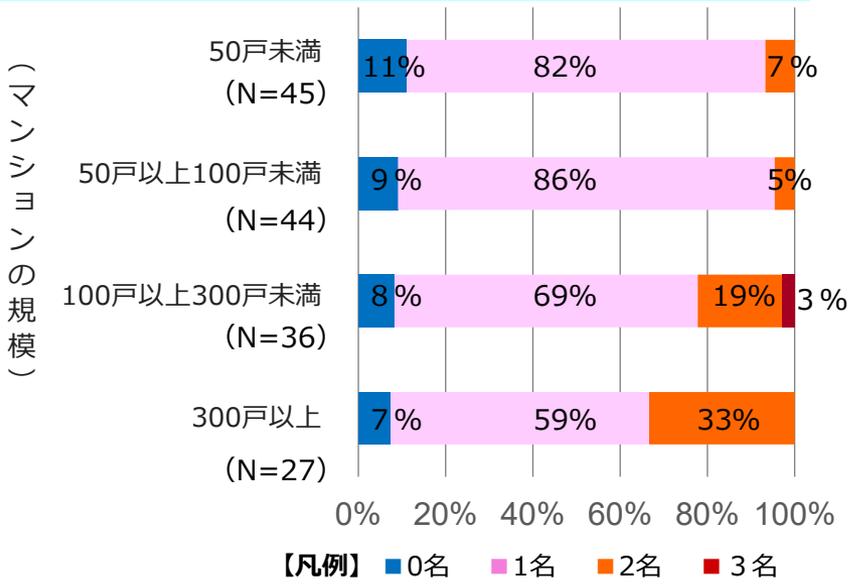
【その他】

- 長期修繕計画に基づいたタイミングで、標準的な仕様で行うこととしている。
- 当社が管理者となった場合は当社元請の工事は一切行わないこととしていることから、建物診断、仕様設計、施工、工事監理とも社外の事業者によって実施することとしている。
- 総会決議をもとに、管理組合と工事業者が直接契約を締結する。
- 未定【同様の意見多数（約5件）】

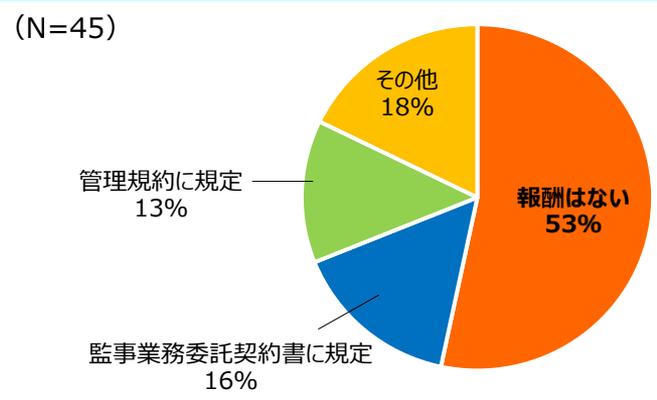
適正な業務遂行の担保・組合財産の保護のための措置について②

- 「監事0名（選任していない）」と回答した割合は各規模 1 割程度で、マンションの規模によらず、一般的に監事は設置されている。
- 監事の報酬について、監事業務委託契約書や管理規約に規定している割合が一定数あるが、「報酬がない」との回答が約半数。

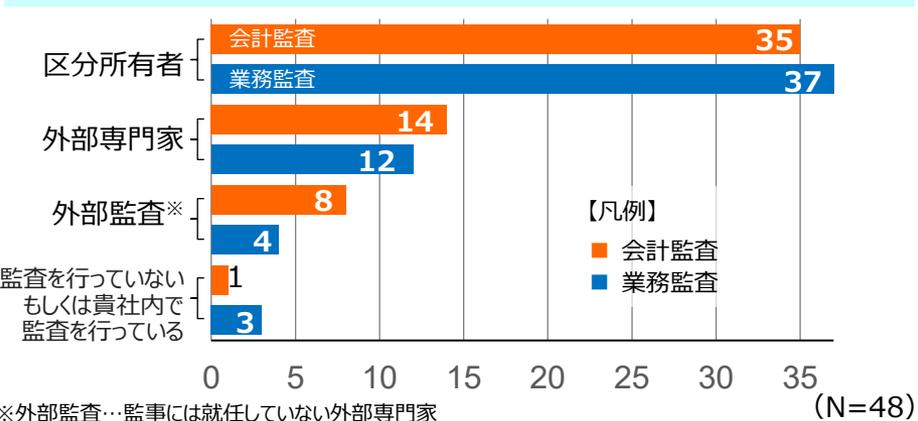
②④ 規模ごとに一般的に採用している監事の人数について



②⑥ (「監事を選任している」場合) 監事の報酬について



②⑤ 会計監査・業務監査の一般的な監査実施者について (複数回答あり)



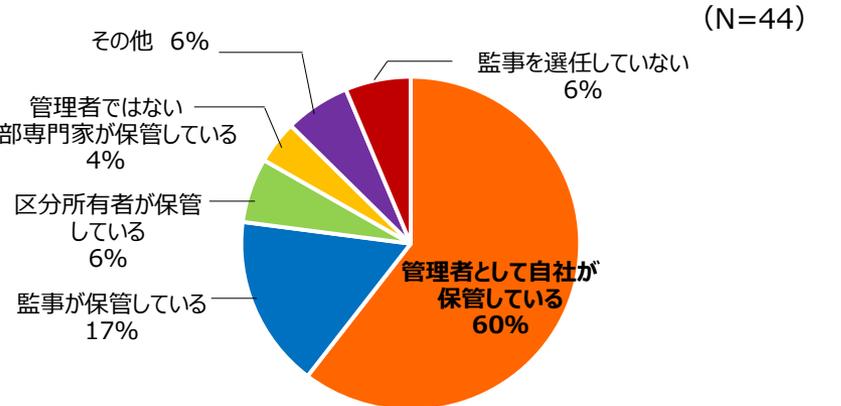
②⑦ (「監事を選任していない」場合) 監事を選任していない理由 (自由記述)

- なりて不足、外部専門家導入費用に対する反対者多数。 (N=8)
- 第三者管理方式を希望する組合は、監事を含む役員のなり手不足が顕著なため。
- 今後区分所有者の意見を踏まえ決定する。
- 外部監査に費用かけるぐらいなら区分所有者から監査事務の申出があり、選任していない。
- 監事のなり手がいない。
- 対象2物件ともマンション管理士の監事を選任しているため該当ありません。
- 役員のなり手不足解消のため。
- 監事のなり手がいない。監事として指名しても業務を実施してもらえない。

適正な業務遂行の担保・組合財産の保護のための措置について③

- 管理組合の保管口座又は収納・保管口座の印鑑等の保管体制について、「管理者として自社が管理している」との回答が過半数。
- また、「印鑑等は自社が保管している」と回答したもののうち、管理事務を実施する部署とは別の部署で保管していると回答したのは約 8 割。

⑳ (監事が選任されているケースにおいて) 管理組合の保管口座又は収納・保管口座の印鑑等*の保管体制について

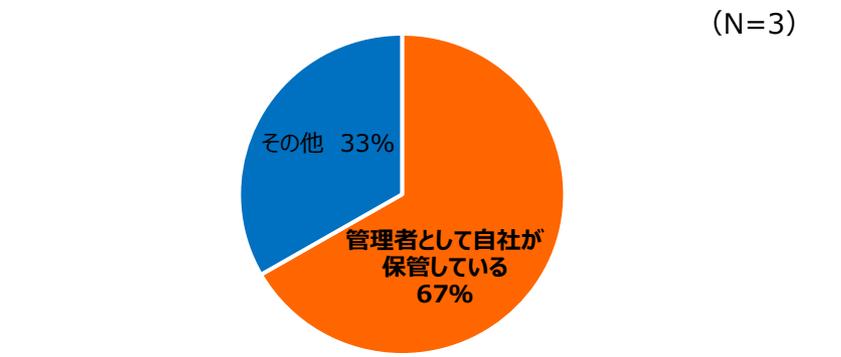


㉑ (㉘、㉙において「印鑑等は区分所有者が保管している」と回答) 印鑑等を保管する区分所有者はどのように決定しているか

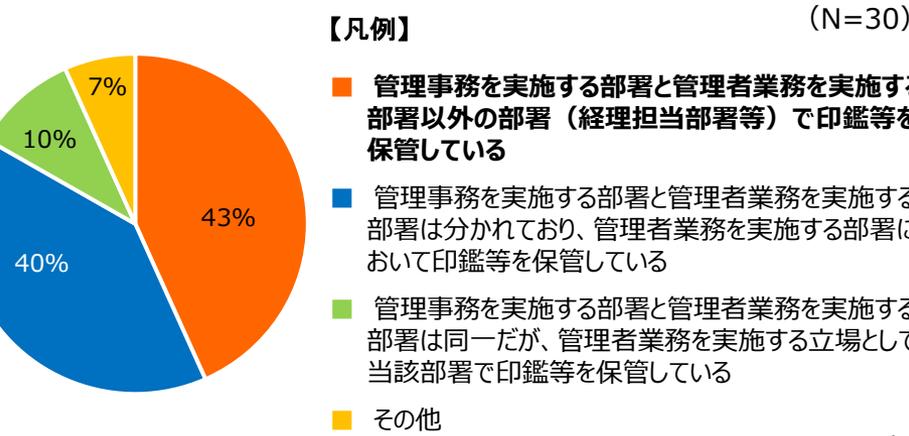


- 【その他の選択肢 (該当なし)】
- ・ 印鑑等を保管する区分所有者の指名について管理規約において規定している
 - ・ 印鑑等を保管する区分所有者は管理者から個別に指名することとしている
 - ・ その他

㉒ (監事が選任されていないケースにおいて) 管理組合の保管口座又は収納・保管口座の印鑑等*の保管体制について



㉓ (㉘、㉙において「印鑑等は自社が保管している」と回答) 印鑑等を保管する体制について



*印鑑等・・・管理組合の保管口座又は収納・保管口座に係る、印鑑、預貯金の引出用のカード、インターネットバンキングに係るパスワード、その他これらに類するもの。