

マンション管理適正化再生推進事業成果報告会：
第三者管理者方式を実施する場合の適切な管理規約案及び
業務委託契約案の提案について

2024年10月24日

NPO法人マンションサポートネット

理事 伏見康司

報告書の目次

1. 本事業の内容
2. 第三者管理、第三者管理者方式の種類と現状
3. 第三者管理、第三者管理者方式と管理組合の認識
4. 管理会社管理者方式による弊害
5. 弊害を防止するための方策
6. その他第三者管理者制度に関連して検討すべき事項
7. モデル規約、モデル委託契約の作成のために考えるべき事項
8. 外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループについて

本事業の内容

- 管理会社が自ら管理するマンションの管理者に就任して管理を実施する場合(本稿では「管理会社管理者方式」と呼ぶ。)の適切な管理規約案及び業務委託契約案を提案すること
- 管理会社でないマンション管理士等の専門家が、管理者並びに管理組合の役員に就任する場合(本稿では「管理士等管理方式」と呼ぶ。)に対しても、同様の提案をすること

現状の調査：

自治体、NPO法人、マンション管理士等による第三者管理の状況

- ① 東京都及び東京特別区の動き
- ② 京都市の状況
- ③ NPO法人等の派遣による第三者管理・第三者管理者
- ④ 日管連の取組等
- ⑤ 芦屋市と神戸市の8管理組合に対するヒアリング
- ⑥ アンケート調査

弊害事例の調査

- ① 「マンションが抱える老い」と結び付けて、第三者管理者方式への誘導
 - ② 管理会社が書面のみのもので理事会に切り替えようとした
 - ③ 契約締結あるいは、総会決議時点における問題点（自己契約又は利益相反行為、管理委託契約書の不存在）
 - ④ 監事の一本釣り
 - ⑤ 通帳・印鑑の同時保管等
 - ⑥ 建築瑕疵の発見・追及困難
 - ⑦ 管理業者の責任追及・リプレースが困難
 - ⑧ 管理者の広範な権限設定
- その他多数の問題点..

第三者管理者制度に関連して検討すべき事項

- ① マンション管理業の資格規制、営業規制等の立法的対応において考えるべき事項
- ② 第三者管理者の人材育成の動き
- ③ 管理適正化のための第三者管理者制度の代替案
 - I. 理事長を管理者としないことが可能なモデル管理規約（横浜方式）
 - II. マンション管理への外部事務局導入の事例

モデル規約、モデル委託契約について

管理会社管理者方式と支援型

それぞれの性質による規制の要請・あり方



管理会社管理者方式：

本人（管理組合）の判断能力が十分であるのに、任意後見人（管理会社）が裁判所（公的機関）の関与なく、後見人（管理者）となるような場面。

- ▶ 本人（マンション）の自立性を損う可能性
- ▶ 自己契約又は利益相反取引を内在する＝規制の要請が強い。

支援型：

いわば本人（管理組合）の判断能力が乏しい法定後見人の場面。

- ▶ 不可避免的に第三者管理方式を選択するもの
- ▶ 行政が税金を投入して無期限に援助し続けることは考えられず、マンションの自立的な管理を目指して、処方箋的にとられる手段という特徴

2024（令和6）年10月24日

マンション管理適正化・再生推進事業成果報告会

「マンションの将来ビジョンを探るための 長期修繕計画モデル作成に関する研究」

MSnet

特定非営利活動法人 マンションサポートネット
理事 中川 雅巳（一級建築士）

報告書の目次

0. 実施体制

1. 事業の目的

2. 京都市の分譲マンション

3. 事業の内容

4. 建物解体費を組み入れた長期修繕計画について

5. 長期修繕計画の承認に向けて

6. まとめ

0. 実施体制

所属等	氏名 役職 資格等	主な役割
特定非営利活動法人 マンションサポートネット	佐藤 武 理事長 マンション管理士	調整・監修
	堀井文子 副理事長 マンション管理士	全体進行 アンケート分析
	丸山 肇 マンション管理士	構成・レポート策定
	中川雅巳 一級建築士	長期修繕計画策定 策定結果分析 レポート作成
	小池康弘 一級建築士	
	岡田良子 一級建築士	
	黒田末隆 建築設備士	設備全般 アドバイザー
京都橘大学	鈴木克彦 教授 マンション学会会長	全体監修
京都市 都市計画局 住宅室 住宅政策課	鈴木裕隆 分譲マンション管理支援係長 武田あゆみ	データ及び 分析レポートの策定

1. 事業の目的

1. 管理組合の意志で決定・選択することが可能なうちに、管理組合内での**将来ビジョンの議論**をスタートさせるべく、その**きっかけを長期修繕計画に織り込む**ことを目的とする
2. 具体的には、築30年以上などの一定の経年に達したマンションの長期修繕計画の見直し等において、**“解体除却”を織り込み、他の方法論も含めた検討開始を促す**ことを目的とする
3. **解体除却という終焉の提示**は、現在の建物が存続し続けることを前提とした修繕時期や資金計画を示した長期修繕計画とは根本的に異なる要件となるため、**“将来ビジョンの検討計画”**と定義し直し、本研究において**モデル化すること**を目的とする

2. 京都市の分譲マンション

令和元・2年に実施したマンション実態調査時点で1,925件・111,801戸となっている。このうち、築30年以上のマンションは679件（全体の約35%）であるが、10年後には1,129件となり、新築の見込みを含めても、**全体の半数以上が築30年以上の「高経年マンション」となるものと見込まれる。**

京都市では、これまでの都市計画・建築・景観規制等の見直しによって高さ制限や日影規制などを行ってきた影響もあり、**市内分譲マンションの平均住戸数は小規模なものが多く、平均戸数は58戸**（首都圏77戸、近畿圏62戸）であり、住戸数50戸以下の小規模マンションが1,236件と全体の6割を占めている。

京都市住宅マスタープランでは、管理不全の可能性のあるマンションとして「**要支援マンション**」の定義を行い、建物に深刻な劣化症状があるなど管理不全状態の可能性のあるマンションを位置付けた。

3. 事業の内容

“解体除却”を織り込んだ長期修繕計画を作成するマンションの選定にあたって、京都市の「中心区」「周辺区」の地域性のバリエーションに加え「要支援」にあたるマンションも加え3つのパターンのマンションを対象とすることとした。

選定パターン	中心区	周辺区	要支援
築年	1984年	1976年	1974年
年数	40年	48年	50年
戸数	住戸28戸	住戸23戸 店舗6戸	住戸27戸 店舗1戸
階高	6階	6階	6階
構造	RC造	RC造	RC造
耐震基準	新耐震	旧耐震 未耐震診断	旧耐震 未耐震診断
延床面積	約2,800m ²	約1,550m ²	約1,700m ²

4. 建物解体費を組み入れた長期修繕計画について

「中心区」の某マンション

西暦	築年数	主な修繕工事	修繕積立金の過不足
2024年	40年目	第2回大規模修繕工事	約76万円不足
2029年	45年目	給排水設備・電気設備更新	約674万円不足
2039年	55年目	第3回大規模修繕工事	約12,485万円不足
2054年	70年目	第4回大規模修繕工事	約14,671万円不足
2074年	90年目	解体除却、敷地売却	土地価格 > 解体費

解体時は、解体費よりも土地の売却費が明らかに上回ると想定されるため、解体費の積立金は不要と考えられる。

4. 建物解体費を組み入れた長期修繕計画について

「周辺区」の某マンション

西暦	築年数	主な修繕工事	修繕積立金の過不足
2024年	49年目	受水槽、ポンプ室の更新工事 エレベーター更新工事	繰越金は225万円
2025年	50年目	給排水設備更新	約3,355万円不足
2036年	61年目	第4回大規模修繕工事 アルミサッシカバー工法更新工事	約4,534万円不足
2056年	81年目	解体除却、敷地売却	土地価格 \geq 解体費

解体時は、**土地の売却費が解体費をやや上回る**ことが想定されるが、その状況が継続するかは不確実であるため、**数年ごとに検証する必要がある。**

4. 建物解体費を組み入れた長期修繕計画について

「要支援」の某マンション

西暦	築年数	主な修繕工事	修繕積立金の過不足
2023年	50年目	第3回大規模修繕工事	約500万円繰越
2025年	52年目	屋上防水工事	約600万円繰越
2027年	54年目	エレベーター更新工事	約790万円不足
2028年	55年目	玄関ドア、アルミサッシ更新工事、 給排水設備更新工事	約7,600万円不足
2038年	65年目	第4回大規模修繕工事	約7,940万円不足
2058年	85年目	解体除却、敷地売却	土地価格<解体費

解体時は、土地の売却価格が解体費を下回ると想定されるため、2038年からの20年間は建物を維持するための維持積立金として、月額150円/㎡程度確保するとともに、解体積立金が必要になると考えられる。

5. 長期修繕計画の承認に向けて

いつかは解体しなければならないと管理組合員が理解したとしても、解体に至るまで必要になる修繕等の資金の確保、すなわち修繕積立金の値上げ等の必要性を納得して受け入れなければならない。

しかし、区分所有者それぞれの経済的な事情などもあり、実行に移すのは容易なことではない。

この解体を視野に入れた長期修繕計画を今の管理組合員に理解・共有してもらい、それを引き継ぐ者に伝える、すなわち“共有のつなぎ”が最も重要といえる。

概ね5年ごとに長期修繕計画、もしくは解体を組み入れた見直しを行い、管理組合全体での議論を経て「見直した長期修繕計画」を承認するなど、これらがルーティン化されなければならないものとする。

6. まとめ（今後の課題）

- ① 今回の計画策定はモデル的な内容であり、“将来ビジョン検討計画”として実効化していくためには、**管理組合や区分所有者との意見交換を積み重ね、区分所有者間で共有化していく必要がある。**
- ② 終焉を決定した後の弊害として、これまで進められてきた維持管理の停滞やマンションへの愛着心の低下といった**懸念事項が発生する恐れが十分にある。**こうした事態を想定し、未然に防止していくための対策も求められる。
- ③ 解体・除却のための工事費が多額となり、積立金では賄えないマンションでは、**必要な合意が確保できず、事業が実施できない事態となるため、行政や金融機関による支援策が求められる。**

さいごに

本調査にご協力いただきました3マンションの管理組合の方々、
京都市都市計画局/住宅室住宅政策課の方々、
関係者の皆様に改めて御礼申し上げます。