

令和5年度

マンション管理基礎セミナー

第三者管理者方式について



講師

一般社団法人長崎県マンション管理士会
マンション管理士 田代 圭介

マンション管理の主体について

- マンションにおいては、区分所有者は専有部分を所有するとともに、**全員で共用部分を共有**し、その維持管理のための**責任と負担を各自**が負うこととなります。
- マンションは**私有財産の集合体**であり、その**管理の主体**は、あくまでマンションの**区分所有者等**で構成される**管理組合**であること
- マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の**管理者等**又は**役員に就任**することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は**役員**の**選任**や**業務の監視**等を**適正**に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要であること という考え方が示されています。

外部専門家(第三者管理者)が指向される背景

- 「近年、マンションの高経年化の進行等による管理の困難化やマンションの高層化・大規模化等による管理の高度化・複雑化が進んでおり、これらの課題への対応の一つとして、外部の専門家の活用が考えられる。以前から、管理組合がマンション管理士等の専門家に対し、相談、助言、指導その他の援助を求めることについては規定してきたが、さらに進んで、**外部の専門家が直接管理組合の運営に携わることも想定する必要がある。**」とされています。また、「このような外部の専門家には、管理の執行を担うという点から、特に、管理規約、管理の委託、修繕、建替え等に関する広範な知識が必要」ともされています。(標準管理規約全般関係コメント③より)
- **従来はワンルーム型の投資用マンション(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)やリゾートマンション等に第三者管理者を導入**
- **外部専門家としては、マンション管理士、弁護士、公認会計士、一級建築士などであり、マンション管理における一定の専門的知識を有する者を想定しています。**

外部専門家(第三者管理者)の現状と課題

～管理組合役員の担い手不足と現状～

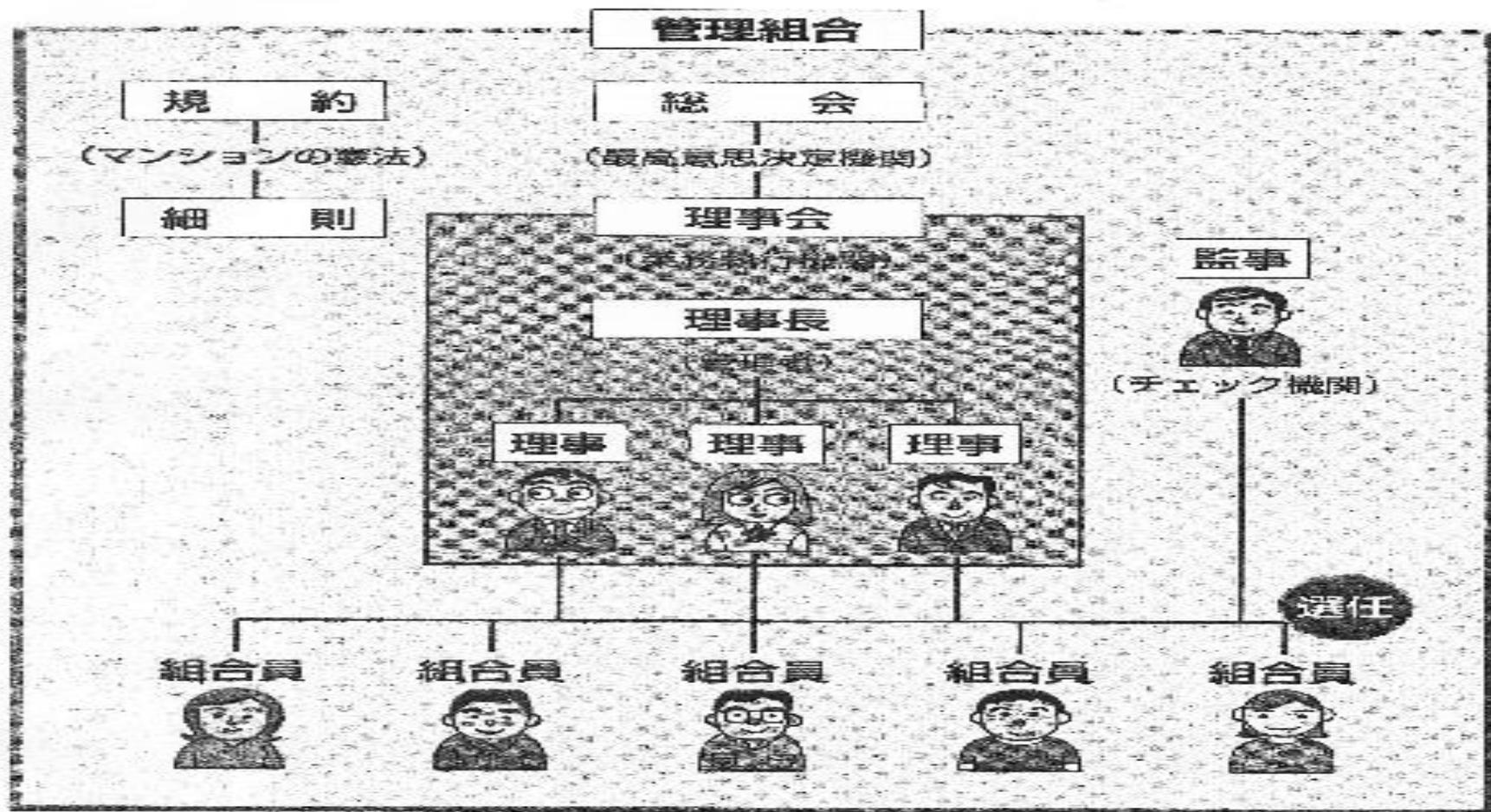
- 管理組合の運営を担う役員(理事等)の**なり手が不足**し、理事会の機能が低下した場合、マンションの管理不全化につながる可能性が懸念される。国土交通省の調査によると、管理組合の役員を引き受けない理由としては、「**高齢化**」や「**何をしたらよいかわからない**」との回答が多く挙げられている。
- また、一般的に、役員は1～2年で交代となるが、検討内容が引き継がれず、後任役員が苦勞するケースや、既に決定したことが実行されないケースも存在するとの指摘がある。
- 近年、管理組合役員の担い手不足などを背景として、管理業務を受託している**管理業者が、当該マンションの管理者**として選任されている**事例が増加**している。
- 国土交通省の調査によると、管理業者が管理者に選任されているケースのうち、半数程度の管理業者について、**管理者としての契約を結んでおらず**、また、**管理業者が大規模修繕工事を受注**することがあるとされている。また、多くの場合において、**管理組合保管口座の通帳と印鑑を同一の社で保管**している実態がある。
- 2016年のマンション標準管理規約の改正では、**利益相反取引の防止**に係る規定が設けられるとともに、外部専門家を活用した場合の留意点等を示したガイドラインを策定したものの、これらの**措置は、管理業者が管理者となる場合を念頭に置いていない**。また、マンション管理業者が管理者等に選任された場合においてもマンション管理適正化法が適用されるが、法が適用される具体的なケースが周知徹底されていない。

(専門家の活用)

第〇〇条 規約第34条(専門的知識を有する者の活用)の規定に基づき、管理組合が、外部のマンション管理士その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者と管理組合の運営その他マンション管理に関する相談、助言、指導その他の援助等を得ることに関する契約を締結しようとする場合には、次の各号に基づき契約すること及び当該費用の予算措置について総会の承認を得なければならない。

- 一 契約先
- 二 契約業務の内容
- 三 契約期間
- 四 契約額
- 五 契約費用の支払方法及び支払区分
- 六 その他必要な事項

管理組合の組織はこうなっている

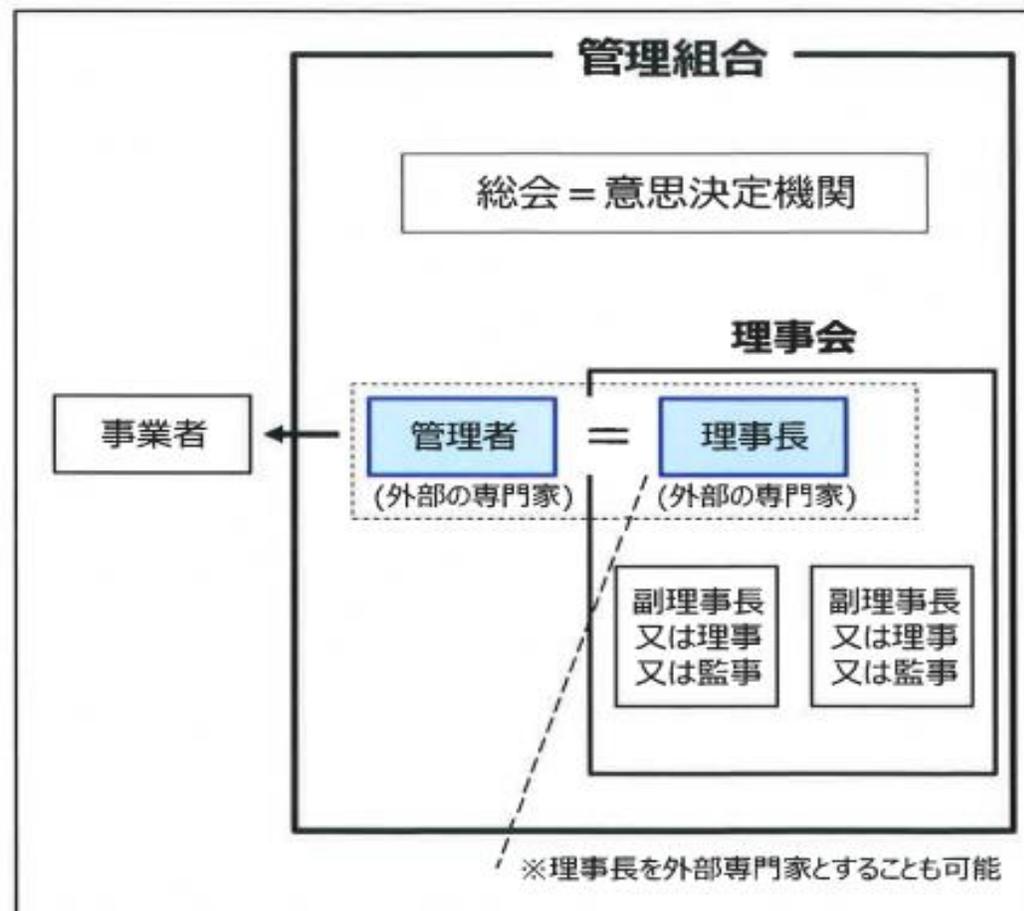
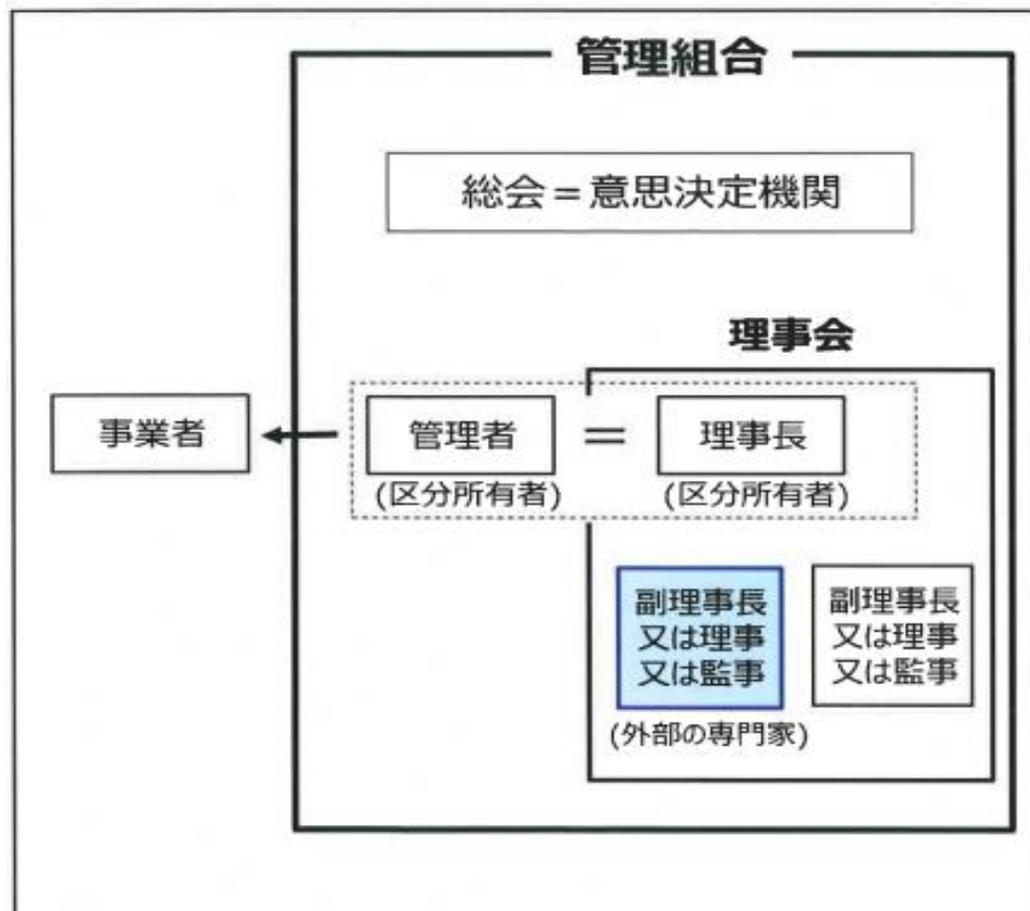


監事は理事会をチェックするため、理事会のメンバーではないんだ。



外部専門家の活用パターン その1

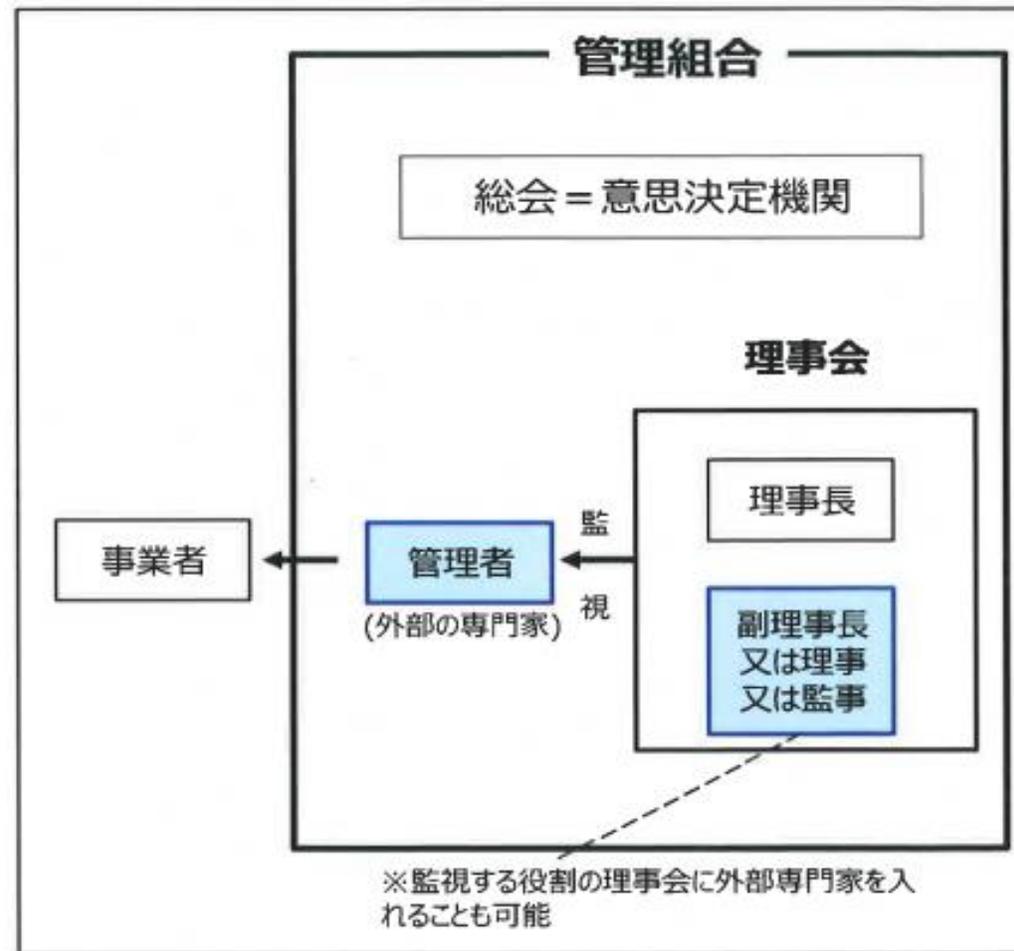
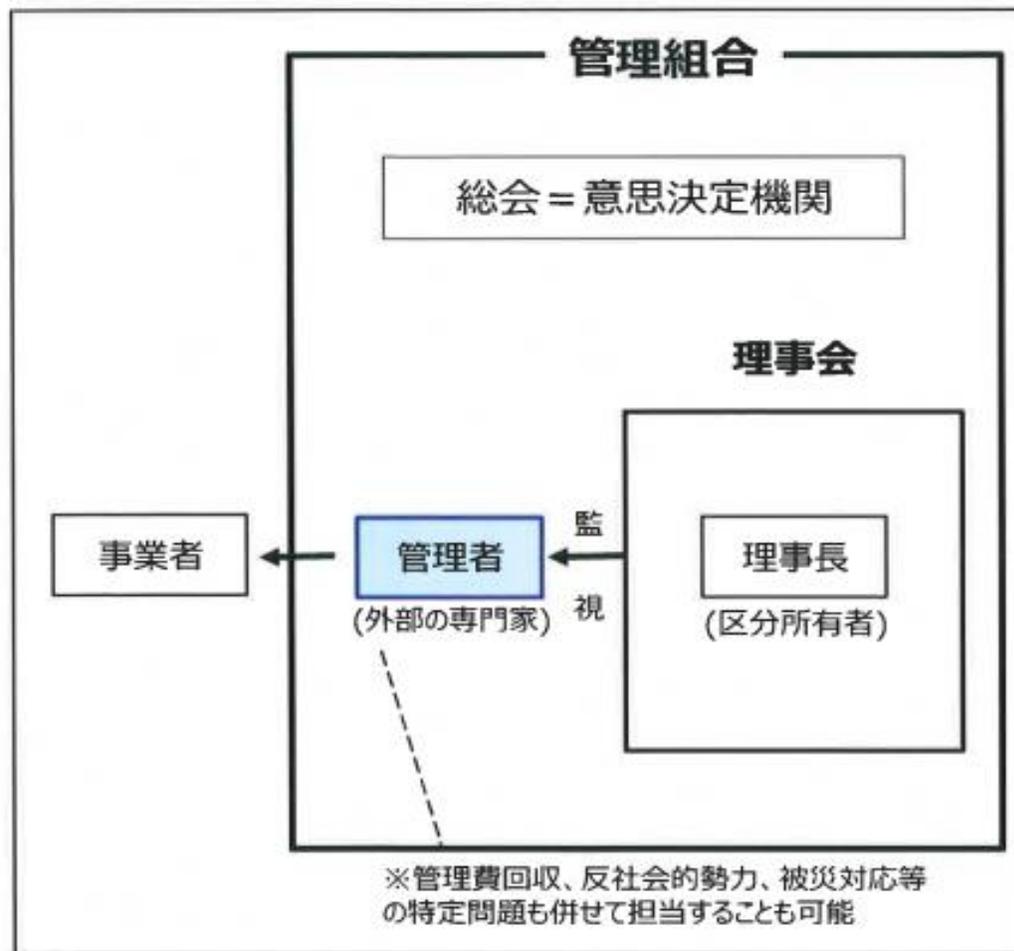
① 理事・監事外部専門家型・理事長外部専門家型



※上記活用パターンは一例
※塗りつぶしが外部の専門家

外部専門家の活用パターン その2

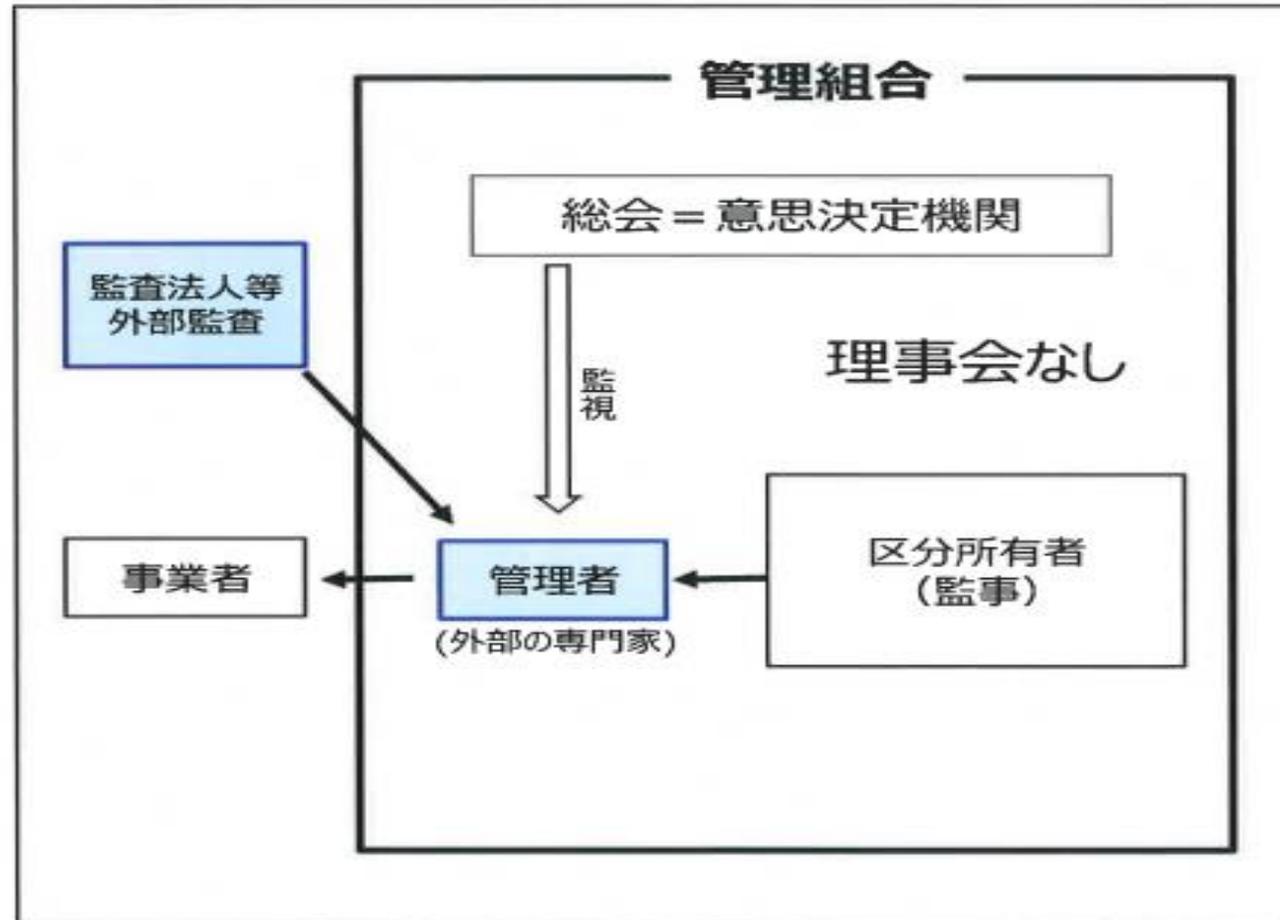
② 外部管理者理事会監督型



※塗りつぶしが外部の専門家

外部専門家の活用パターン その3

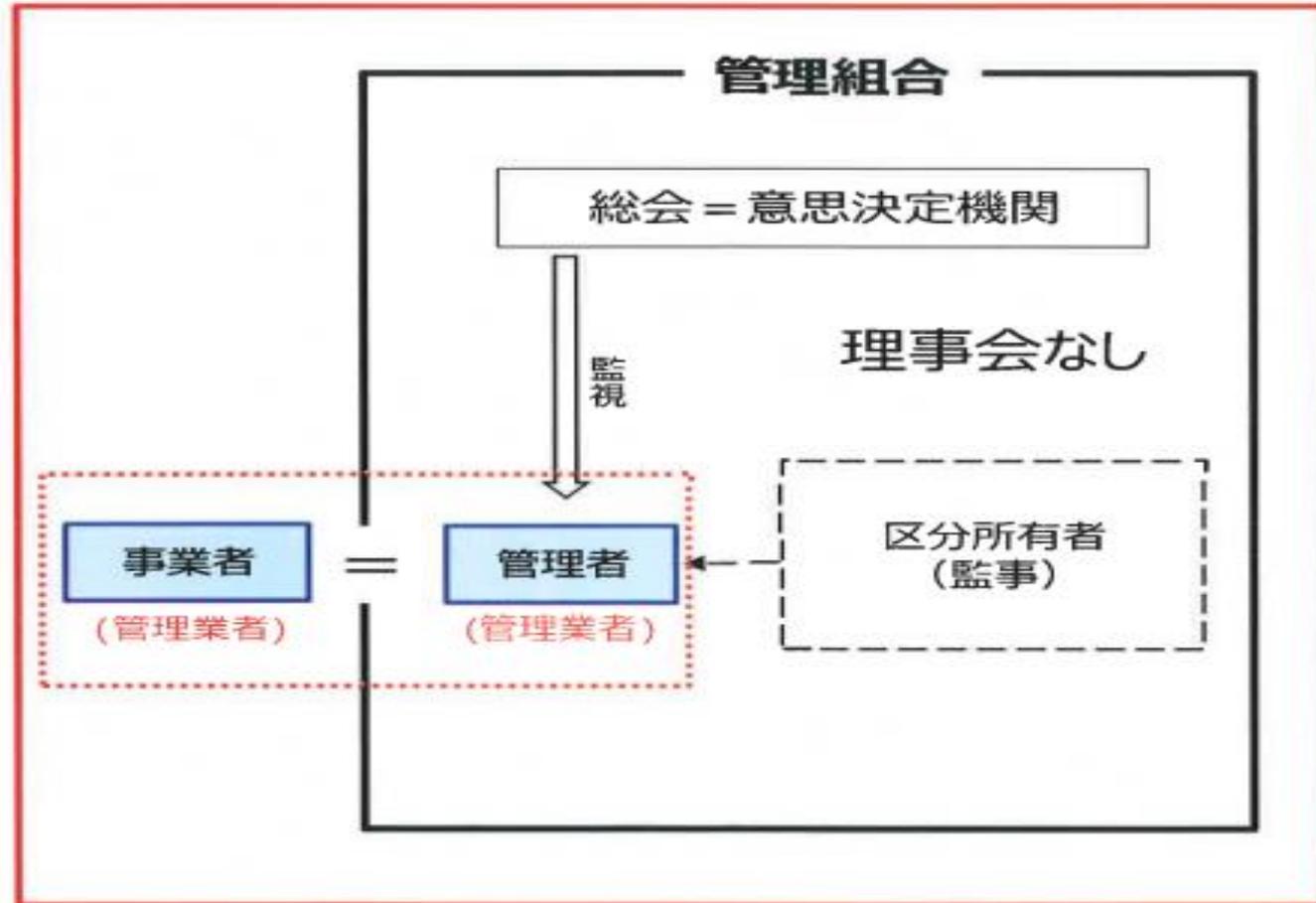
③ 外部管理者総会監督型



※塗りつぶしが外部の専門家

ワーキンググループで主に検討を行う方式

管理業者が管理者になる方式



※塗りつぶしが外部の専門家

第三者管理を管理会社に任せる際のリスク

- 管理会社とは、マンションの共用部分の管理業務を、マンションの管理組合から委託されて行う専門業者です。管理会社が行っている業務には、管理員の派遣や清掃作業から、出納会計などの事務管理、各種設備の保守点検、将来に向けた大規模修繕の計画提案まで、多岐にわたります。
- 管理会社に委託する業務内容や委託金額は、管理組合総会や理事会にて組合員同士で話し合ったうえで管理会社と合意し、委託契約を締結したうえで決定します。
- 一方、管理組合と管理会社の関係については、利益相反行為が生じる可能性があります。利益相反行為とは、例えば、管理会社が自社や関連会社で工事を受注する場合、その工事が必要かどうか、また、その工事の費用が適正かどうかを判断する立場にある管理会社が、自社やで工事を受注することは、利益相反行為に当たるとされています。
- **管理会社に第三者管理を任せる際には、利益相反行為について注意が必要です。**
- **日管連の倫理規程**
- **第20条「利益相反の禁止」により、依頼者である管理組合様と利益相反が生じるような業務の提供は固く禁じられており、管理会社が第三者管理者に就任するケースで懸念される利益相反行為のリスクがありません。**

第三者管理方式のご利用上の注意

1. 管理組合の**自治が失われる**可能性があります。
2. **適切な専門家**を選定しないと、管理組合運営が円滑に進まない可能性があります。
3. **管理費用が高くなる**可能性があります。
4. **認定マンション管理士**が「外部管理者総会監督型」の第三者管理者業務を行う場合、マンション管理士賠償責任保険の適用を受けるには、第三者管理者補償付きタイプの付保が必要になります。

ご静聴ありがとうございました