



特集 マンション管理の主役は誰？ ～住民が知るべき管理者方式の光と影～

本号では、連絡会NEWS43号に続き、管理業者管理者方式導入における閣議決定内容と、今後の展望について報告します。

◆管理業者管理者方式の住民説明義務化、閣議決定

平成28年3月、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第3条に基づく「マンションの管理の適正化に関する指針」が改正され、管理組合に外部専門家の活用が可能になったことで、平成29年6月に国土交通省は「外部専門家の活用ガイドライン」を発表しました。

しかし、ここには、「投資型マンション等においては、分譲当初よりマンション管理業者が自ら管理者に就任しているケースが見られます。本ガイドラインは、このような投資型マンションや管理業者自ら管理者に就任する場合の手法について示しているものではありません。なお、区分所有者の利益追求と管理業者としての企業収益の追求とは、立場や目的が異なると考えられることから、利益相反の観点から十分に配慮が必要です。」とあります。きわめて正論だと思いますが、当初想定していなかった、この管理会社が管理者となるケースが増えており、この方式が事実上国交省に認知されたことにより受託に向けた管理会社が大幅に増えることが見込まれます(図-1)。

昨年、第三者管理方式のガイドラインが出来たことは「連絡会NEWS43号」で取り上げましたが、「住民の高齢化と建物の経年劣化」によって管理不全となるマンションの増加を危惧してか、ほとんどの項目につき「・・・が望ましい。」とあいまいな表現になっているなど、いくつかの懸念についても指摘をしています。

国土交通省マンション政策小委員会では引き続き検討を重ねた結果、「管理業者管理者方式の導入にあたってはメリット・デメリットを踏まえた検討が必要である。また、こうした検討を経て管理業者管理者方式の導入を決定した場合についても、マンションの管理の主体は区分

所有者から構成される管理組合であることを踏まえ、管理者の選任や業務の監督等を適正に行うことが出来るような環境整備や、区分所有者が適切に判断し、意向を確認できる環境整備をすることが重要である。」とし、「管理業者が管理業務を受託している管理組合から管理者として選任される場合については、管理者受託契約に係る重要事項の区分所有者への説明や、自己取引や関連会社との取引を行おうとする際の区分所有者への事前説明を義務付ける等の処置を講じるべき」との案を取りまとめ、3月4日に閣議決定されました。

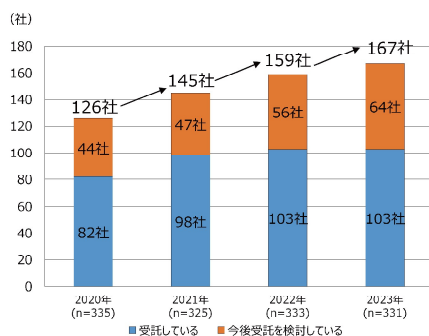


図-1.管理業者による第三者管理の受託状況

◆管理者業務受託契約前の重要事項説明項目

①既存マンションにおいて管理業者管理者方式を導入する場合のプロセス：管理業者は、説明会などの場において、少なくとも③～⑧に関する事項について区分所有者に対し説明する。

②新築マンションにおいて管理業者管理者方式を導入される場合の説明のあり方：分譲業者は、少なくとも③～⑧に関する事項について購入希望者に対し情報提供し、必要に応じて、管理業者から購入希望者に対して直接説明を行うこと。

③管理組合運営のあり方(管理者権限の範囲等)：管理者業務と管理業務の委託契約書及び担当者は別々に分ける、任期は原則1年程度。区分所有者の意思反映のための環境整備。議決権行使は、管理者や外部専門家である監事への議決権付与(委任状交付)ではなく、出席又は議決権行使書によることが望ましい。その他、欠格条項、総会決議事項、管理者の権限等規定。

④管理業者管理者方式における通帳・印鑑の望ましい保管のあり方：管理組合財産を管理する預金口座は、管理組合に帰属する財産であり、通帳と印鑑



マンション理事実務講座 を開催します

当講座は新しく理事になられた方、近々理事に就任予定の方、理事では無いがマンション管理について興味のある方などに、管理運営の基礎や関連法規、建物の日常維持修繕から大規模修繕までをわかりやすくまとめた資料に基づき、学んでいただく講座です。日頃皆さんがお困りだったり、疑問に思っている事などについて、理事経験者や他の管理組合の方などと情報交換する場も設けています。どなたでも受講できますので、お知り合いご近所の方などお誘いあわせの上、奮ってご参加ください。

- ・日時 : 令和7年7月6日(日) 14:00～17:30 (受付開始は13:30から)
 - ・場所 : パルテノン多摩 第1会議室
 - ・講座内容 : ①管理組合運営編 (14:00～15:00)
②建物の維持管理編 (15:10～16:10)
③懇談会 (16:20～17:30)
 - ・定員 : 60名(申込先着順)
 - ・費用 : 無料
 - ・お申込み : 7月1日(火)までに、住所・氏名・所属の管理組合名・電話番号・メールアドレスを記載の上、下記のFAXかメール、ホームページにてお申込み下さい。
- 【宛先】連絡会事務局
FAX:042(404)8763
Eメール: tamakanren20921@gmail.com
多摩管連ホームページ: <https://tamakanren.org/>



等の同一主体による保管を避けるため、管理組合の財産を管理する口座の印鑑等は監事が保管する

⑤**監事の設置と監査のあり方**: 監事の役割が重要となるため、監事のうち少なくとも1名は外部専門家から選任し、区分所有者からも監事を選任する。

⑥**管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス**: 規約には、管理者の固有名詞を記載しないこととし、管理者の退任が決まった後の新管理体制への移行手続は、監事が担う。

⑦**日常の管理での利益相反取引等におけるプロセスや区分所有者に対する情報開示のあり方**: 総会で承認を得た金額以上の支出を伴う取引や、自己取引、区分所有者と管理者の利益が相反する取引については区分所有者による承諾が必要。

⑧**大規模修繕工事におけるプロセスや区分所有者に対する情報開示のあり方**: 大規模修繕工事は、修繕委員会(区分所有者及び監事から構成)を設置し、これを主体として検討する。
※他に、総会議案上程前の意見交換会開催など

■「理事会の無いマンションで楽しいマンションライフ」は本当か

新築時から管理業者管理者方式で理事会の無い総会監督型を採用する管理会社が増加しています(図-2)。

国土交通省でも、管理者の担い手不足や管理不全マンションの増加の懸念から、このような制度を追認する一方で、大規模修繕工事などで自己取引、利益相反取引などの対応についてガイドラインを制定しました。ガイドラインでは情報の周知、監事の役割、重要事項

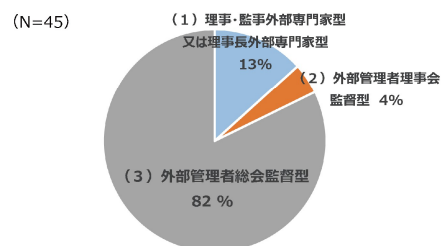


図-2. 第三者管理方式マンションの導入状況

の住民の承認などを規定する事としていますが、住民にとって十分な方策にはなっていないように思われます。

マンション管理の担い手不足は、高齢化によるところも大きいですが、もっと大きな理由として住民の維持、管理への無関心が考えられます。最近のマンションでは理事会が有っても機能せず、ほとんど管理会社にお任せで、総会への出席も少なく、すべて委任状で総会開会時には承認が決まっているようなところが多くなっています。管理会社ではそこに着目して「理事就任のわずらわしさから解放される楽しいマンションライフ」をフレーズにしています。そうすると、理事会の無いマンションでは、住民同士の意見交換をする機会も無くなり、コミュニティの創生にかかわることも含めてすべて管理会社の思惑によるところとなるのではと危惧されます。

管理会社では住民の意見を投稿できるシステムを開発するなど、理事会に代わるものを提供したりもしていますが、住民への情報の発信はあくまで管理会社ですし、投稿された意見をどのように扱われるかは、住民同士の意見交換の場の無い管理組合では確かめるすべは有りません。また利益相反の一番問題だとされる大規模修繕にしても、修繕委員会が設立されることにはなりますが、

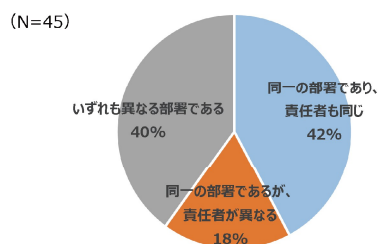


図-3. 管理事務を実施する部署と管理者として業務を実施する部署の関係

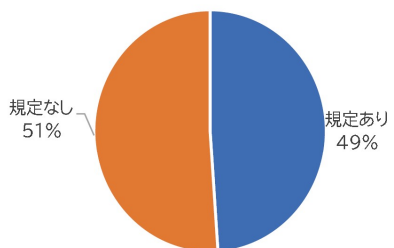


図-4. 管理者による利益相反の規定の有無

このような管理組合で果たして修繕委員会が組織できるのか、はなはだ疑問です。そもそも管理会社が管理の受託をする相手の管理者が、当の管理会社の社員ではその時点で自己取引に相当するのではとの疑問もあります(図-3,4,5)。

管理費の値上げなどの時に管理会社社員の管理者が管理組合を代表するなど、どう考えても不可能としか思えません。管理業者管理者方式では従来の管理費の他に管理者業務への報酬と外部監事の費用も掛かります。本当に管理に窮するような高経年マンションではこの費用負担が出来るとも思えませんし、また、大規模修繕費用の不足するマンションなど本当に専門家の助けを必要とするマンションには管理会社は目もむけないでしょう。

管理組合にはほかにも災害時の対応など管理会社に頼れないこともありますし、やはり、マンション内で風通しの良いコミュニティを作り上げることで、自らが住みよい環境づくりを進めていく事に注力すべきだと思いますし、このような活動にこそ公的な援助システムを構築してほしいものだと思います。

(図引用先: 国交省 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資料より)

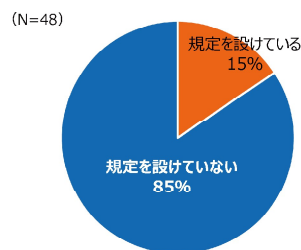


図-5. 第三者管理方式で規約等において管理者が総会の決議を経ずに行う事のできる発注金額の上限設置の有無

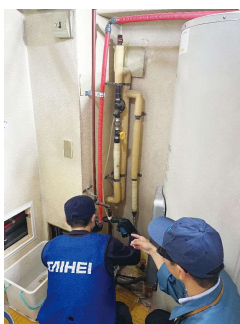
～お知らせ～
区分所有法が改正され、2026年4月に施行されます。老朽化や高齢化、所有者不明問題に対応するため、建替えや修繕の決議要件を緩和し、電子投票や所在不明者の除外制度を導入。管理不全対策やバリアフリー化も推進等が盛り込まれています。次号で詳しく報告する予定です。

Introducing
賛助会員紹介



太平洋エンジニアリングは、昭和24年(1949年)創業以来、一貫して技術と信用をモットーに、あらゆる建物設備の「快適な環境作り」に取り組んでまいりました。

た。各種オフィスビル、店舗、工場、マンション、個人住宅等の空調設備、給排水衛生設備、防災設備、電気設備などの設計・施工から、建物の総合保守管理にいたるまで、建物をトータルに把握しお客様の立場で最も快適な環境を提供致します。特にマンション改修工事



に特化したリフォーム事業部を平成10年(1998年)に設立してより27年目を迎え、これまでに数多くのマンション改修工事に携わせて頂きました。弊社の「信頼の技術」、「誠実な仕事」、「豊富な経験」といったもてる力を最大限に発揮し、工事施工に際して蓄積された改修工事の経験及びノウハウを活かすことで、貴マンションの建物資産価値を上げると共に、ライフサイクルコストを最小限に抑えることに貢献して参ります。

大規模修繕工事における施工会社の 選定方法について

昨今、マンションの大規模修繕工事に関して、設計・コンサルタント業者や施工会社など約30社に対し、談合の疑いで公正取引委員会が立ち入り調査を行ったことが、各種メディアで大きく報じられています。これにより、業界全体に対する信頼性や透明性の確保が、改めて問われる状況となっています。

近隣地域においても、団地や民間マンションでは過去に大規模修繕工事が実施されており、その際の設計・コンサルタントや施工会社の選定・発注方法は、各管理組合の判断により多様な

形で行われてきました。中には、専門家に一任する形で進められたケースもあれば、住民主体で慎重に検討を重ねた例もあります。

しかし、今回の報道を受け、今後の大規模修繕工事においては、管理組合が設計事務所やコンサルタント任せにするのではなく、より主体的かつ自立的に関与していく姿勢が求められます。業者選定の過程においても、透明性と公正性を確保するために、複数社からの見積もり取得や、選定基準の明文化、住民への情報共有などが重要となります。

表-1に施工会社の選定方法を示します。選定方法には、メリット・デメリットが存在します。たとえば、競争入札方式ではあれば、コスト削減が可能です。談合やリベートへの注意が必要となります。一方、プロポーザル方式では提案力の高い業者を選択でき、不正の入り込む余地はなくなりますが、価格や品質の妥当性を見極める専門的な力が必要です。今後の修繕計画を進めるにあたり、こうした各方式の特徴を理解し、管理組合としてどのような体制で臨むかを検討することが、より良い工事の実現につながります。今回の事案を教訓とし、住民一人ひとりが関心を持ち、協力し合いながら進めていくことが、安心・安全な住環境の維持に不可欠です。

表-1 施工会社の選定方法一覧

施工会社の選定方法	各選定方法の概要とメリット・デメリット
A)競争入札方式	・入札希望者を公募又は指名して競争入札を行う方式で原則として最低価格の業者に発注する。 ・価格競争型と総合評価型(価格以外の提案要素と価格を総合的に評価して発注先を決める)がある。 ・金額を抑えることが出来るのがメリットだが、「安かろう悪かろう」となる可能性がある。 * コンサル任せの場合は、過去に談合やリベート問題が発覚し報道されたので、国土交通省も「設計コンサルを活用したマンションの大規模修繕工事が適正に行われる必要がある」との注意勧告と相談窓口を指定し周知している。(国住マ第41号 平成29年1月27日付)
B)見積り合わせ方式	・特定した数社を指名して見積書を提出してもらい、その内容を検討して最も適当と判断される施工会社を選定する方式。 ・条件提示型(管理組合側が必要と考える仕様や数量などを提示して見積書を求める)と提案型(管理組合が必要と考える条件のみを提示し、発注先候補が仕様や数量などを設定して見積書を提出する) ・公表性を確保できることがメリットだが、事務手続きの手間がかかる。 * 専門的な知識を要する人材や、一般の方でも過去の経験者の積極的な関与が必要になる。
C)特命随意契約方式	・特定の一社を指名して見積書を提出してもらい、その内容を検討・協議の上選定する方式。 ・信頼のおける専門家に一任できるのがメリットだが、組合員に対して選定理由の明確な説明が必要になる。 * 総合元請方式型(管理会社が元請けになり施工会社との契約は管理会社になる) * 工事の全責任を管理会社が負い不具合に対する組合への補償を管理会社が負う。 * 組合員と管理会社間の信頼関係が必須で、施工会社の請負金に一定の管理コストは上乗せになるが、談合やリベート等の不正の入り込む余地はない。
D)プロポーザル方式 (提案力比較型)	* 管理組合の要望に対して、複数の施工会社が仕様を検討して数量算出と見積書を作成、工事計画内容や金額を精査して施工会社を決定する。 * 各施工会社から様々な提案が受けられ、また細部に至る要望に応えられる施工会社だけが応募する傾向がある。 * 一般の設計管理方式に比べて時間や労力がかかることと、各社の比較検討・分析に建築の専門的知識が必要で、信頼のおけるコンサルタントの任命が必要になる。

<出典>・独立行政法人住宅金融支援機構「大規模修繕の手引き」より * 追記

タイキ工業株式会社

一般的排水管洗浄の物理的な問題点(取り残し)をカメラの管内検査により確認し、排水設備の設備上の制約及び高圧水の管に与える影響等をふまえて解決策をご提案いたします。特許を取得した「促酸水旋回洗浄工法」により、目

にみえない排水管内を完璧に洗浄すると共に促進酸化水による脱臭効果により室内に悪臭を引き込まず、あわせて排水

経路の全てを殺菌します。将来を見据えて排水機能を損なわず、快適で安心、安全な配管洗浄をご提供しております。

管理運営問題部会報告

◆第161回 2025年2月16日(日)

「性能向上を進める際の工夫点」住宅金融支援編と「各組合の性能向上に関する取組と、今後の課題一覧表」(案)をテキストに、読み込みと意見交換を行い、エステート鶴牧3団地の花谷氏より「長期営繕計画システム化」について利用推進の説明がありました。

◆第162回 2025年3月16日(日)

株式会社リサイクルリニューアルによる「メーカーによる省エネ改修と補助金制度についての説明会」を開催致しました。現在はカバー工法が主流で、その工事内容と、省エネに対する改修後の改善効果の説明に続き、既存住宅断熱リフォーム支援事業(環境省)先進的窓リノベ2025事業(環境省・国交省・経産省)既存住宅における省エネ改修促進事業(東京都)の各補助金制度と活用ポイントについて説明があり、参加者から多くの質問に対してメーカー側の説明がありました。

◆第163回 2025年4月20日(日)

第1部は、公正取引委員会が大規模修繕工事の施工業者に対する、「談合(独占禁止法)の疑いで調査」について各メディアの報道記事を紹介し意見交換をしました。引き続き各組合の「発注経過」について公社・公団系と民間マンションの二つの発注事例の説明があり、他の組合のデータを集積することとしました。花谷氏より「談合問題にたいする対策案」について資料にて説明があり、部

会だけではなく多摩管連全体で取り組むべきとの意見があり、次期理事会で花谷氏の説明を行うこととしました。

第2部は、「内視鏡カメラを装着した排水管清掃の技術」の説明と「共用部の電気料金の負担方法」についての外部からの問い合わせに対して、各組合の実状をヒアリングしました。結果、排水管清掃の業者に次回部会で説明会を開催、電気料金負担については、二宮会長が取り纏めることとしました。

メンテナンス部会報告

◆第176回 2025年2月20日(木)

大規模修繕工事に関して、過去のクレーム事例と対応などいくつかの点について意見交換を行った。また、マンションの委員会活動の報告や、能登地震に関連して地震対策の話題や、補助金を使った給排水管の更新工事やサッシ改修工事の事例について報告があった。

◆第177回 2025年4月24日(木)

前回に引き続き、給排水管更新工事とサッシ改修工事の事例発表があり、併せて質疑応答した。特に補助金の利用の仕方について質問があった。また、新聞で話題になっているマンションの工事に関する談合問題について資料提供と討論を行った。

◆第178回 2025年5月29日(木)

7月に実施するマンション理事講座の「建物の維持管理」についての原稿草案につい

て、読み合わせを行い、内容を検討した。項目を、日常修繕と、長期修繕計画見直しと修繕積立金、大規模修繕(建物編)、大規模修繕(設備編)の4つに分けて説明することにした。

民間マンション部会報告

◆第59回 2025年2月22日(土)

参加マンションにおける現状および問題点について、フリーディスカッションを実施。理事会役員の任期や、欠員となった場合の対処、アマゾンが行っている置き配について参加マンションの現状を、情報交換しました。

◆第60回 2025年4月5日(土)

前回に引き続き、参加マンションにおける問題点や、他のマンションで実際にあった事例などについて情報交換と意見交換を行いました。修繕積立金および長期修繕計画の見直し、マンション管理業務全般、高齢者対策、管理会社変更のリスクなどについて取り上げました。

◆第61回 2025年5月17日(土)

企業にお越しいただいて、排水管清掃の新しい技術をプレゼンテーション形式で紹介していただきました。屋上の通気口(伸長通気管)からカメラケーブルと洗浄ホースを同時に挿入して作業を行う画期的な新技術です。実際の作業映像を見ながら、積極的な意見交換を行いました。

～各部会からのお知らせ～

各部会への参加は、何方でも無料で自由参加です。マンション管理に関わる最新の情報を得ることができ、他の組合との情報交換も行えますので、是非ご活用ください。開催日程等はホームページ(本誌下段ウェブサイト)をご覧ください。

VOICE



居住者の高齢化に伴う問題について

多摩マンション管理組合連絡会 理事 中村 俊幸氏
(ライオンズ聖蹟桜ヶ丘パシーナ在住)

高齢年マンションの問題として、居住者の高齢化に伴う役員の成り手不足、修繕積立金の不足、共用部のバリアフリー化などが挙げられています。もっと身近なところに目を向けると、日常的に対応しなければならない数多くの問題が起こっていることがあります。認知症や要介護状態で援助が必要な人が見逃されていませんか。ゴミの分別が不十分だったり、気づけばゴミ屋敷化していたり、光熱費の支払いが滞り止められていたり、郵便受けの番号を忘れて取り出すことができないなどの事象が起きているかもしれません。

お住まいのマンションの資産価値を下げないために、大規模修繕工事や共用部のバリアフリー化などハード面について関心を持つだけでなく、高齢者になっても誰もが安全で安心に住めるソフト面にも関心を持つことが大切だと考えます。そのための仕組み作りをなるべく早い時期から取り組むことも、高齢化社会におけるマンション管理の視点として求められると思います。



Info

◇東京とどまるマンション

いつかは来る大地震や自然災害時には、新耐震のマンションや耐震診断で安全と判定されたマンションであれば自宅にとどまるのが最良です。東京とどまるマンションに登録することで防災備蓄資器材の購入補助がもらえたり、表示ステッカーでマンションの価値が上がります。避難訓練や防災マニュアルの作成などのご相談受け付けます。

■管理組合員(15管理組合 / 2025年6月現在・順不同) ☆個人会員(25名) / 特別個人会員(2名)

エステート落合5-8団地	豊ヶ丘5-1住宅団地	クロスウィル多摩センター	コープタウン松が谷
Brillia(ブリア)多摩センター	アルテヴィータ	エミネス長池南団地	エステート鶴牧3団地
D' グラフォート多摩センター煉瓦坂	豊ヶ丘5丁目3番住宅	エステート立川一番町住宅	エステート鶴牧4・5住宅
ザ・スクエア管理組合住宅部分	エステート聖ヶ丘-3団地	グリーンコープ松が谷	

■賛助会員(16社 / 2025年3月現在・順不同)

建装工業株式会社	京浜管鉄工業株式会社	吉村エンタープライズ株式会社	三和アルミ工業株式会社
株式会社P・C・Gテクニカ	いずみテクノス株式会社	株式会社ヨコソー東京支店	三和建装株式会社
株式会社社マルナカ	タイキ工業株式会社	株式会社長谷工リフォーム	株式会社ティーエスケー
株式会社ソエジマ	株式会社太平エンジニアリング	南海工業株式会社	リノ・ハビア株式会社



多摩マンション
管理組合連絡会

多摩市後援

当広報紙は、多摩市の後援を得ています。

発行: 多摩マンション管理組合連絡会(会長 二宮正行)

Eメール tamakanren20921@gmail.com

○本紙掲載の写真、記事、イラストレーション、ロゴ等の無断転載および複写を禁じます。

ウェブサイトをご覧ください

<https://tamakanren.org/>