

[テーマ]

「高齢化する管理組合運営と外部専門家の活用」

平成30年9月22日

一般社団法人埼玉県マンション管理士会

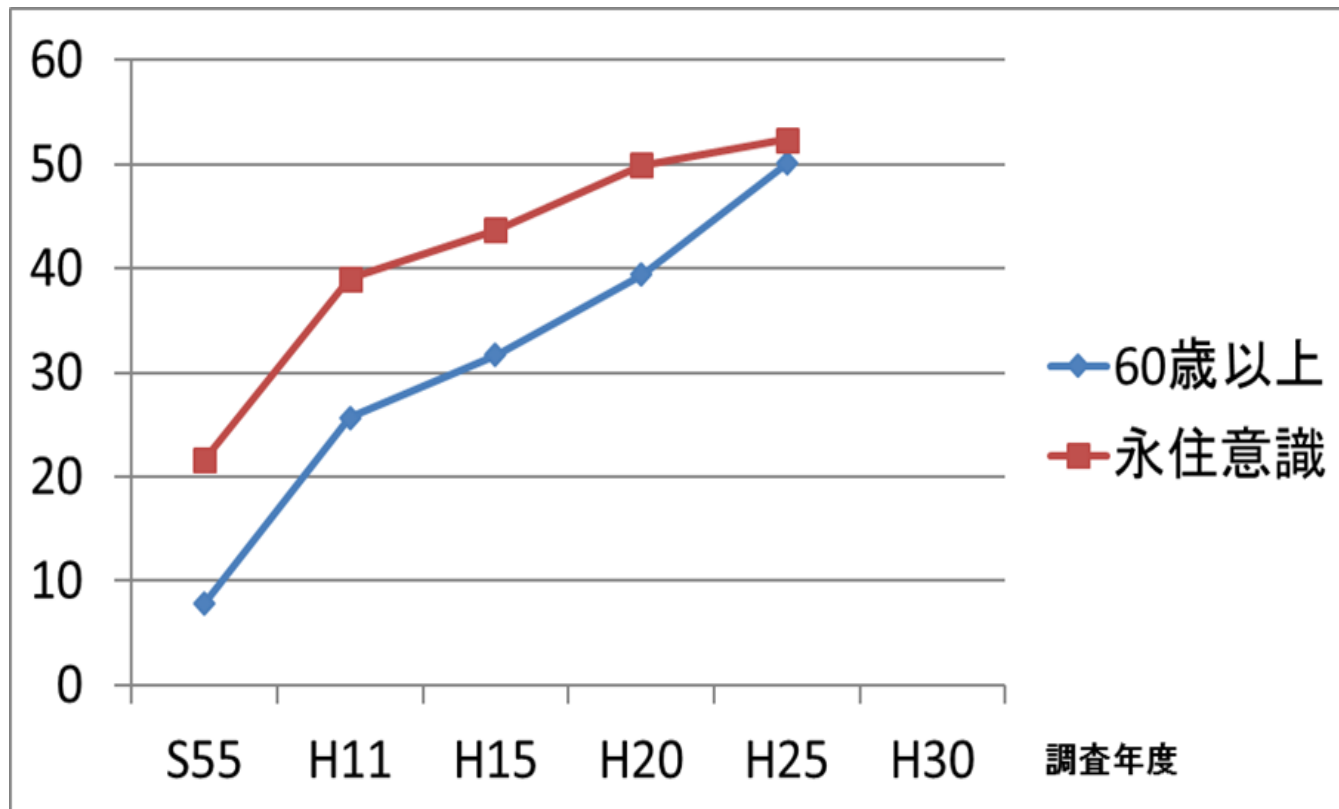
副理事長 及川忠良

本日の説明項目について

- 1 マンション世帯主の高齢化の推移
- 2 役員のなり手不足に伴う法令改正の必要性
- 3 標準管理規約の改正（外部専門家の活用）
- 4 外部専門家活用の具体化
- 5 外部専門家活用に係る今後の課題
- 6 発注等の適正化

マンション世帯主の高齢化の推移(1)

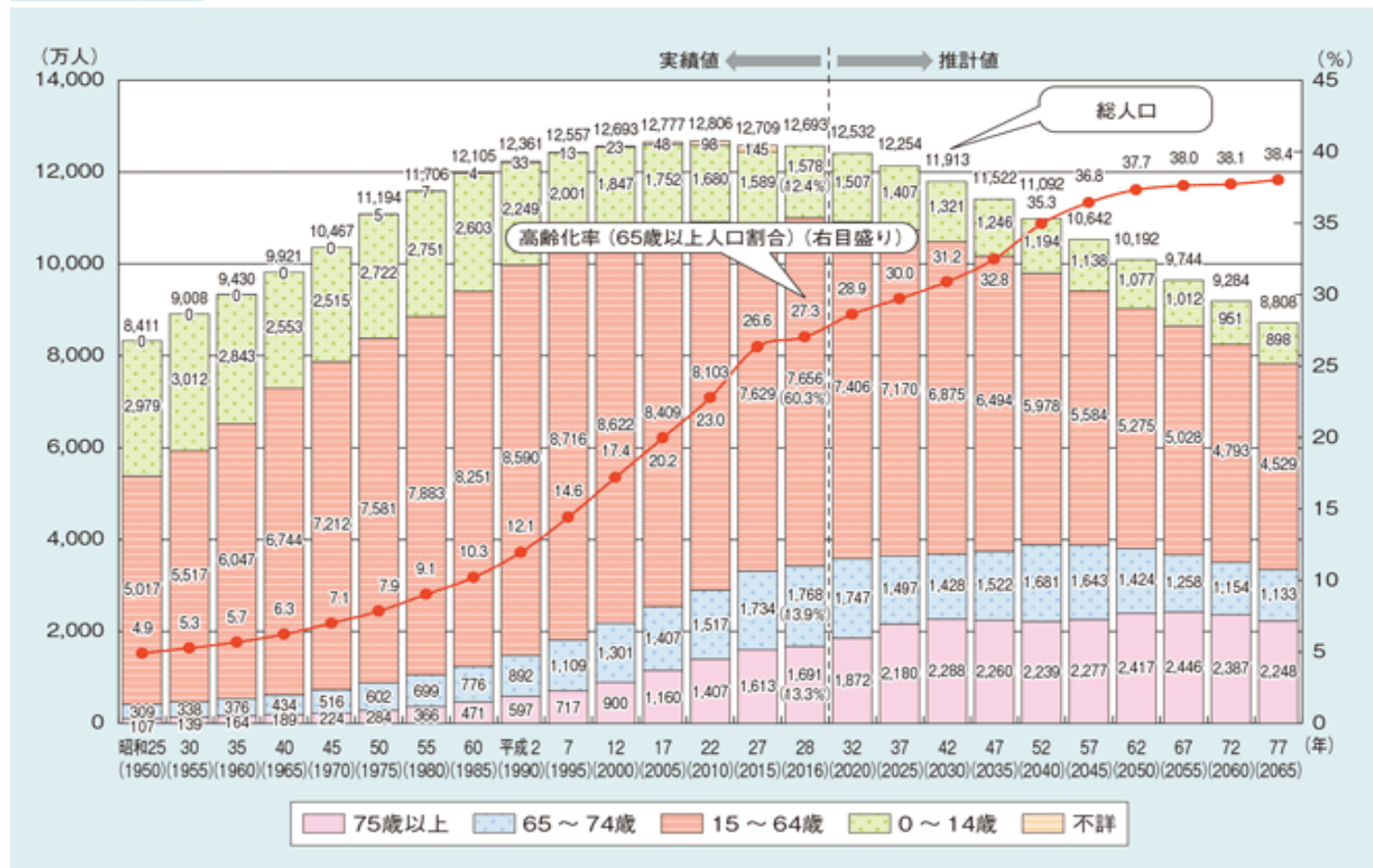
・マンション総合調査(国土交通省)によれば、世帯主が60歳以上の割合が、平成11年度25.7%、平成15年度31.7%、平成20年度39.4%、平成25年度50.1%となっており、急速に高齢化が進んでいることが理解できる。現在では、世帯主の半分以上が60歳以上である。また、永住意識も高まっている。



マンション世帯主の高齢化の推移(2)

・内閣府が公表した平成29年版高齢化社会白書によれば、65歳以上の人口割合は、2020年には28.9%、2030年には31.2%となる予測である。

図1-1-2 高齢化の推移と将来推計



役員のみなり手不足に伴う法令改正の必要性

「管理の主体は管理組合」

- ・ マンション管理適正化法では、「マンションの管理の主体は管理組合」とされている。管理会社が主体ではない。
- ・ マンションの管理は、法律、建築・設備等の専門的な知識が必要であるが、一般的な管理組合はそうした専門的知識を有していない。
- ・ このため管理組合は、必要により、マンション管理士等のアドバイスやサポートを受けながら、主体的に管理を進める。というのが法令の趣旨である。

「高齢化により管理組合が主体となることが困難」

- ・ しかし、区分所有者の高齢化により、役員のみなり手が不足し、管理組合の運営が困難となるマンションが増えてきた。
- ・ これまでの法令の趣旨、考え方を一部変える必要性が生じた。

※管理組合とは、マンション(2以上の住居の区分所有者が存在する建物等)の区分所有者で構成する団体

標準管理規約の改正（外部専門家の活用）(1)

前記のような背景・経緯から、平成28年3月、マンション管理適正化指針及び標準管理規約が改正となり、新たに「外部専門家」が規定された。

この改正により、いわゆる第3者管理者は「外部専門家」という法令用語に含まれることになった。

「外部専門家の活用」とは

主に高齢化による役員のなり手不足を解消し管理の適正化を図る目的で、管理組合の管理者又は役員に専門的知識と実務能力を備えたマンション管理士等を就任させるもの。

「管理の主体は区分所有者で構成する管理組合」という法令の趣旨の例外的な制度といえる。

「標準管理規約に規定する外部専門家の要件」

外部専門家は、管理組合の運営・業務に直接係ることとなるため、標準管理規約では、外部専門家及びその選定に関して次のような努力要件を規定している。

- ① マンション管理士等で、一定の専門的知見を有する者
- ② 損害賠償責任保険への加入
- ③ 管理の適正化を実現しているか等について業務監査等を行う。
- ④ 業務の継続が困難となった場合の補欠者の確保

標準管理規約の改正（外部専門家の活用）（2）

「外部専門家活用のための管理規約等の改正」

管理組合において、外部専門家を活用しようとする場合、次のように管理規約を改正し、細則を定める必要がある。

① 管理規約の改正

「役員は組合員のうちから総会で選任する。」と規定されている場合は、「組合員のうちから」を削り、組合員でなくても選任することができる規定に改正する必要がある。

② 細則の作成

前記の「標準管理規約に定める外部専門家の要件」について、細則を作成しておくことも必要となる。管理組合の運営・業務に直接関わらせる外部専門家には、高い信用や一定の経験のある者であることが求められる。

「外部専門家の選定」

具体的に外部専門家を選任しようとする場合、適任者をどうやって探すかという問題がある。

そこで、一般社団法人埼玉県マンション管理士会では、平成29年6月に「外部専門家活用に関する要綱」を制定し、同年9月から運用を始めている。

現在、35名を「外部役員資格者」（外部専門家）として登録している。

外部専門家活用の具体化

「外部専門家活用に係る制度づくりの必要性」

標準管理規約に規定する要件に則った外部専門家となるためには、団体等の組織において制度を作る必要があった。

具体的には、監査を行うことや、補欠者を確保することは、個人では困難である。

このため、前述のとおり、一般社団法人埼玉県マンション管理士会において、平成29年6月に「外部専門家に関する要綱」を制定し、9月から運用を開始している。

別添え「外部専門家を役員として活用しませんか？」のリーフレット参照

「国の基準に則った外部専門家である必要性」

国の基準に則った外部専門家とは、標準管理規約等の規定に沿ったもの。

標準管理規約は法令ではなく、必ず適合させなければならないものではない。

しかし、管理組合からの信頼性の向上や、外部専門家活用の推進において行政と連携を図る上では、国の基準に則ったものとする必要があった。

管理組合の立場でいえば、運営・業務を任せる外部専門家は、まずは信用が第一である。

それには行政からの派遣等の制度があれば「安心」という声もある。

外部専門家活用に係る今後の課題(1)

「高齢化する自主管理マンションの例」築40年

- ・自主管理のため、役員が管理業務も行っているため管理費が安い。
- ・役員に外部専門家を入れる場合、管理業務も併せて依頼するときは管理費が不足する。
- ・共用部の保険に加入していないため、漏水事故の対応が困難である。
- ・給排水管やドア・サッシの更新工事を行っていないため多額の修繕費が必要であるが、修繕積立金が不足している。

「高齢化する全面委託マンションの例」築43年

- ・高齢化による役員のなり手不足で、管理会社にすべてお任せ状態となっていたため、管理会社に好き勝手にされていた。
- ・滞納があっても催促も行わず放置されていた。2件で200万円以上の滞納がある。
- ・支払いの際には、印鑑を管理会社に預けてしまっていたため、不正支出の疑いがあった。
- ・水道料金の滞納も放置していた。(集合メーター方式)
- ・長期修繕計画も、修繕履歴も作成していない。
- ・工事はすべて管理会社が行い、理事会でのチェックはしていなかった。
- ・管理費・修繕費は2万円以上集めているが、3,000万円以上の借金がある。

外部専門家活用に係る今後の課題(2)

「第3者管理者を依頼する際の注意点」

理事長を外部専門家に依頼(いわゆる第3者管理者)する管理組合は、殆ど理事会が機能していないケースである。

このため、外部専門家(マンション管理士)の選任は管理会社が行うことになる。当然、管理会社にとって都合のいいマンション管理士等の外部専門家が選定される。

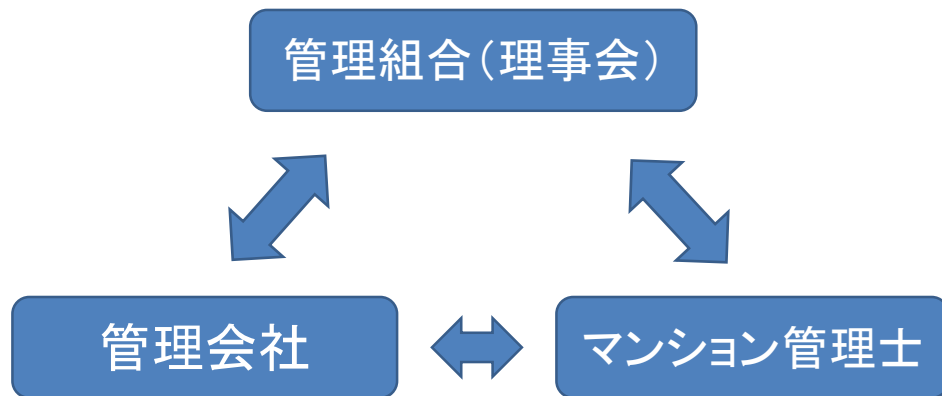
こうしたことを防ぐためにも、行政による公正な外部専門家を派遣する制度が必要と思われる。

安定した管理組合運営の実現には！！

◆管理会社に全面委託の場合
は、管理組合と管理会社の2者
が向き合う形となる。



◆3者がバランスを保つことで安定する。
三角形は安定の形！！



理事会が機能しなかった悪い例

- ・多額の滞納金が放置
- ・管理会社による高額な工事
- ・通帳と印鑑の管理が不適切
- ・理事長(10年以上継続)と管理会社等が癒着の疑い

- ・管理会社の業務のチェックが可能
- ・管理会社と理事長等との癒着防止
- ・3者が相互にチェック

※第3者管理者の場合は、管理会社とマンション管理士が癒着の危険！！

2者では癒着・対立し易い！！ 立場の異なる**3者**なら安定！！

発注等の適正化

「不適切コンサルタントの問題」

「不適切コンサルタントの問題」は、一昨年、国土交通省から通知文が公表された後、新聞やテレビでも度々取り上げられ、社会問題となり、その後、多くの管理組合では不安と危機感を持つようになった。

「不適切コンサルタントの問題」とは、主に設計事務所(設計コンサルタント)と施工会社との癒着(談合)によって高額な工事費で発注させられ、管理組合が不利益を受けるもの。

「談合を防ぐための発注等の適正化」

- ・ まず、大規模修繕工事に関しては「談合が行われる」という前提で進める必要がある。
- ・ 談合を防ぐには、施工会社の選定は、自分たち(管理組合)で直接行うことが重要。
- ・ 工事費を下げるには、必要のない工事を行わないこと。業者の提案はすべて行う計画となっているので注意。
- ・ 自分たちで直接建物を見て回り、必要と思われる工事範囲を決めてから、施工会社に見積りを依頼する。
- ・ 見積りを依頼した施工会社と現場を一緒に回りながら工事範囲等を決める。この際、施工会社の技量や誠実な業者かどうかを判断する。危機感を煽る業者は多い。
- ・ 建物の劣化状況(特に建築部分)は、自分たちで見て回れば概ね分かる。組合内の有資格者に頼るのも危険。
- ・ 大規模修繕工事は、特別な専門性を必要としない。業者の作成した資料で机上だけで判断してはならない。自分たちで屋上等に行って直接見て判断することが最も重要。

[メモ]

ご清聴ありがとうございました。

一般社団法人 埼玉県マンション管理士会

〒330-0063

さいたま市浦和区高砂1-13-5

電話・FAX 048-711-9925

HP <http://www.saitama-mankan.com/>