

一般社団法人
全国建物調査診断センターセミナー



マンション管理組合の理事長になったら
やるべき10のこと

～自主・自立・主体性のある管理組合実現の為に～

視聴可能日：2023年6月25日～※今後、視聴はサブスクリプション申込メンバー限定
コンテンツ配信媒体：Vimeo

主催：一般社団法人全国建物調査診断センター
共催：関西ペイント株式会社、田島ルーフィング株式会社

講師：一般社団法人全国建物調査診断センター筆頭理事/佐藤成幸
(マンション管理士、一級建築施工管理技士、管理業務主任者、マンション維持修繕技術者)

1.統計で見るマンション管理組合の実情

2.管理組合における理事の重要性

3. 主体性のある管理組合の理事とは

1.統計で見るマンション管理組合の実情

- 1.国土交通省による全国マンション総合調査（およそ1回/4年の継続的な実施）
- 2.平成30年度マンション総合調査結果について

（以降の資料は「平成30年度マンション総合調査結果〔概要編〕」より一部抜粋引用とする）

1. 調査目的

マンション管理に関し、これまでに講じられてきた施策の効果の検証、必要となる施策の提示を行うための基礎的な資料を得ることを目的として、マンションの管理状況、マンション居住者の管理に対する意識等を調査した

2. 調査方法等

アンケート調査による。

（1）調査地域：全国

（2）調査実施期間：平成30年11月～12月

（3）調査対象：

- ① 管理組合向け調査4,200 管理組合
- ② 区分所有者向け調査8,400 区分所有者

（4）調査方法：①管理組合向け調査

（一社）マンション管理業協会会員各社を通じ配布及び（公財）マンション管理センター登録管理組合名簿より無作為抽出し配布。自主管理型は約10%

②区分所有者向け調査

①のマンションについて、理事長及び1名の区分所有者／マンションを調査対象

（5）回収状況

回収は、郵送回収及び政府統計オンライン調査総合窓口（e-survey）による

1.統計で見るマンション管理組合の実情

3.管理会社への業務委託に関する調査項目と統計について

Q.管理事務を管理業者に委託することへの

■解説

管理組合としては少なくとも管理の方針は理事/役員が主体性をもって決定し、その上で管理会社を使って上手く管理行為に取り組むべきである、との意識は持っている判断される

A.「マンション管理業者に任せても良いが、その方針は出来る限り管理組合で決めるべきである」が74.2%であり、

「マンション管理業者に全て任せの方が良い」が19.5%となっている。

管理組合の主体性をいかにして発揮させるかが重要

1.統計で見るマンション管理組合の実情

Q.管理事務の実施状況

A.「基幹事務を含め管理事務の全てをマンション管理業者に委託」が74.1%、対して「管理組合が全ての管理事務を行っている」が6.8%である。

■解説

全国的に7割を超えるマンション管理組合が全部または一部を含めて管理会社と何らかの委託契約関係にあると見て取れる

いわゆる自主管理と言われるものは1割をはるかに下回り6.8%しかない

管理組合の主体性はどこへ？実態は管理会社の主導ではないか

1.統計で見るマンション管理組合の実情

Q.マンション管理会社の決定方法

A.「分譲時に分譲業者が提示したマンション管理業者である」が73.1%を占める

一方、「分譲時に分譲業者が提示したマンション管理業者に委託していたが、その後「現在の管理業者に変更」が20.9%である。

■解説

管理会社への不満を起因とする変更が多いなど取りざたされているが、実態は分譲時点で設定されたマンション管理会社による委託契約が全国的に7割強を超えている

変更した管理組合は2割だが、マンション管理業者が大手での寡占化している現在、変更後の管理会社も結局は「分譲時に分譲業者が提示したマンション管理業者」のジャンルから選定されているケースが予想される

大手デベロッパー系列マンション管理会社の寡占化の現実とどう向き合うか

1.統計で見るマンション管理組合の実情

Q.管理者の選任状況

A.「管理組合代表者」が87.6%、「管理組合代表者以外の区分所有者」が0.3%で合計87.9%の管理組合で区分所有者が管理者となっている。

一方、区分所有者以外の第三者が管理者となっているマンションは6.4%となっており、うちマンション管理会社が管理者となっているマンションは6.0%である。

■解説

管理者が区分所有者から選任されているマンションが87.9%であるが、注目すべきは外部の管理者のうち6.0%はマンション管理会社であるという点である

今回の統計上は、単棟型4階～19階程度で平成初期から20年度程度までに分譲されたマンションでマンション管理会社が管理者となっている割合が高くなっている

減少していく管理組合の主体性と増加する第三者管理が今後の傾向

1.統計で見るマンション管理組合の実情

Q.通常総会への区分所有者（委任状及び議決権行使書提出者を含む）の概ねの出席割合

A.出席割合の平均は82.1%である。全体では「80%超90%以下」が33.6%と最も多く、次いで「70%超80%以下」が21.6%、「90%超」が20.4%となっている。

しかしそのうち、実際会場に足を運んだの区分所有者の実出席率は平均は32.9%である。全体では、「10%超20%以下」が21.1%と最も多く、次いで「20%超30%以下」が19.8%、「30%超40%以下」が14.1%となっている。

■解説

管理組合での最高の議決機関と言われる総会への実際の出席率低下や関心の薄さがはっきり表れている統計数字となっている。

実出席率として「10%超20%以下」が最も多いとされているが、これはほぼ現行の理事と新規理事が出席しているだけの総会と容易に想像できる

総会への無関心が管理組合活動への無関心をさらに助長する

1.統計で見るマンション管理組合の実情

Q. 管理組合の役員の任期

A. 「1年」が57.0%と最も多く、次いで「2年」が36.7%となっている。

また改選時期は「全員同時期に改選」が62.3%、「半数ごとの改選」が25.9%となっている。

■解説

単年度しか理事役員をしないことによる弊害や管理組合の主体性の欠如が言われて久しいが、結局は変化していない実像が統計数字にはっきり表れている

また2年任期でも全員同時に交代となるマンションが6割を超えている。管理組合の役員交代時期前後の「タイムラグによる不利益」が発生しやすい状況

主体性のある管理組合活動には継続性が欠かせないはずなのに

1.統計で見るマンション管理組合の実情

Q.管理状況全般の満足度

A.「非常に満足している」が24.9%、「やや満足している」が37.9%で、合計62.8%の区分所有者が現状の管理に満足している。

うちわけは「マンション管理業者が良いので」が68.8%と最も多く、次いで「管理員が良いので」が52.4%と過半以上はマンション管理会社の事由によるものとなっている

また満足の理由として「管理組合役員が熱心なので」が34.8%、不満の理由として「管理組合役員が不慣れなので」が26.3%、「管理組合が機能していないので」が15.2%といずれも相当な割合で理事役員の行動と責任を問う姿勢があることが分かった。

■解説

まず管理の満足度はマンション管理会社の良・悪に起因していることが大半の要素である。

また満足度合の34.8%、不満度合いの41.5%が理事役員に起因するものとなっている

管理の不備や不満を理事役員が管理会社にぶつけるだけでは区分所有者の満足度は高まらない現実がある

主体性のある管理の核である理事/役員の行動が管理の質を左右する

2.管理組合における理事の重要性

1.主体性のある管理組合の運営の核とは 理事/役員

個々の区分所有者の意識や行動も必要であるが、区分所有法や管理規約により、管理者である理事長、そして会計などの理事、さらに監事などのいわゆる理事/役員のリーダーシップや監査力が重要になってくる

2.主体性のある管理組合の理事に求められる行動



①管理組合の共用資産や財産をいかに守るのか

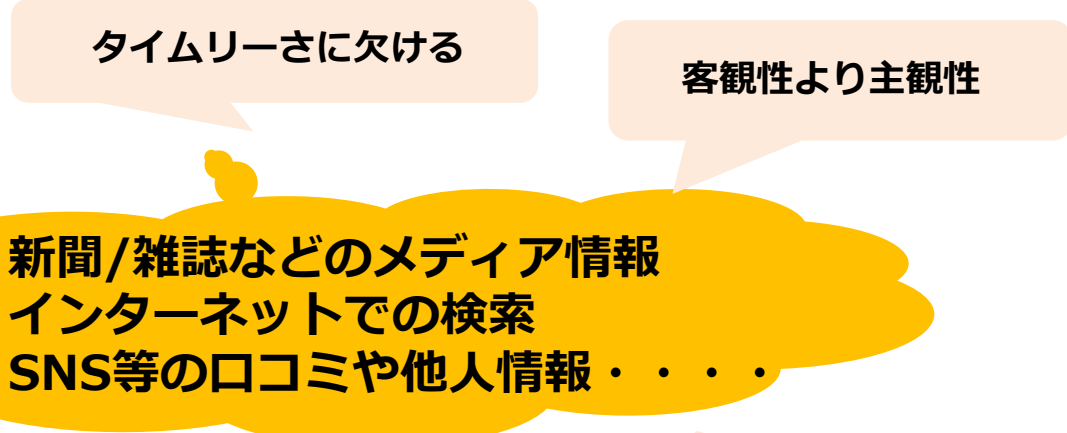
お金を使わない何もしない行為は資産や財産を守ることに必要ではない
適切な時期に必要な費用による「手入れ」を行い、安心・安全に生活できるようにすることが重要

②区分所有者間のコミュニティの形成と育成

人も価値観も多様性の現在、区分所有者の意見も多岐に及ぶと予想されることから、意見の相違をむしろ健全とするコミュニティのあり方を前提とする

2.管理組合における理事の重要性

理事/役員がマンション管理に関する情報を入手したい



タイムリーさに欠ける

客観性より主観性

水平展開できない個別情報

ステルス利益誘導

検索対策された業者情報

個人の感想程度の価値

必要とする情報の質と内容が特殊

入手した情報が真実か

入手した情報は全部か一部か不明

理事/役員が情報を正しく活用できない実態

3. 主体性のある管理組合の理事とは

まず、理事/役員の内省と役割の重要性に気付くべき

①月1回の理事会の時間だけの理事ではダメだという認識を持つ！

- 全てのはじまりはこの意識を持つことからです
- 最初は誰でも何も分かりません
任期の初回から3回目くらいまでの理事会はあえて肩慣らしと割り切って
- 「前期からの引継ぎです」「総会決定したので問題ありません」「以前からの慣習です」
このキーワードに注意を
- 疑問に思うことは口にすることが大切、言わないことは承認したものとみなされます

②自分のマンションの屋上から1階まで共用部を歩いて隅々まで見て回ろう！

- 自分の住んでいる階以外は行ったことがなく知らない人が多い
- 屋上や他の階に何があるのか知らない、また敷地も普段通行する以外は知らない
- まずは自分達が所有して管理している部分に何があるのか知ることが重要

3. 主体性のある管理組合の理事とは

③管理規約をしっかりと読んで理解する努力をしてみよう！

- 理事長、副理事長、会計、監事の役割が明記されています
- マンション建物や敷地の共用部分の明示がされています
- 自分が住んでいるマンションのハード的な概要と管理運営のルールなどのソフト的な概要が把握できます

④管理組合が契約している「契約書」を確認してみよう！

- 管理組合は管理実務を行う上で、様々な業者と契約しています
- どの業者とどのような内容の契約をいくらでしているのか、まずは把握をしてみよう
- 管理会社との契約だけしかしていない！というなかれ！共用部分の電気やガスも契約のひとつです

3. 主体性のある管理組合の理事とは

⑤ これまでの総会の議事録を見返してみよう！

- 過去の総会議事録はマンションの歴史
- これまでの管理組合の問題や解決した記録などが記載されている
- 今期理事として直面している問題も実は過去に同じことがあって対応しているかもしれない
- 自分達の管理組合の歴史を自らが把握することが重要

⑥ お金に関わることをキッチリ確認する！

- 管理組合名義の口座の通帳、分別管理されているかを管理会社から確認する
- 損害保険、火災保険の証書を確認する、特約やその保険適用範囲は特に重要
- 小口現金が現場にある場合は出納帳を確認

3. 主体性のある管理組合の理事とは

⑦ 水害等の災害や火災など緊急時の対応はどうなっているか確認する！

- 地域の水害等のハザードマップや避難場所をあらかじめ把握しておく
- 管理事務所を起点にどの災害や事故なら警報が鳴るのか、設備内容を把握しておく
- 災害対応はどこまでが管理組合の責任でどこからが管理会社の責任か分けしておく

⑧ 区分所有者との意見の対立を恐れない！

- 多様性や文化感の異なる区分所有者などが多数居住している時代、ある事象についても賛否は必ず発生する
- 理事/役員が総会で揉めたり紛糾することを嫌がり、必要とされることまで発信提言しないようになれば大変な問題である
- 和を貴ぶ文化が行き過ぎた萎縮を発生させている
- 揉めることや異なる意見の発信は悪ではない、健全な民主主義の表れであると価値観を柔軟にすることが重要である

3. 主体性のある管理組合の理事とは

⑨マンションの価値感を何におくのかを考える！

- 販売時はデベロッパーの価値観でできているマンション
- 住んでいるうちに、その居住者/区分所有者の価値観とのギャップがでてくる
- 今後中長期的にどのような価値観で管理していくのか、その方向性を決めることが重要
- 発生する問題に対してその都度の発想で解答を出すのではなく、中長期、全体利益に照合して解答を出すようにする

⑩理事/役員の任期が終わってもマンション管理の当事者であると認識する！

- 理事/役員だけが管理をしている訳では無いことを認識できたら、任期が終わっても区分所有者の責任として管理にコミットメントする
- 自分の財産と資産は自分で守るという当事者意識が重要
- 管理組合は参加するものではない、いま自分がいる居場所である



理事/役員の主体性の骨格となる

自主・自立・主体性のある管理組合への変化