

MSA ぱーとなーず

役員不足の救世主!? 第三者管理キホンの



今回のテーマは「第三者管理方式」。マンション管理士など外部の専門家が直接、管理組合の運営に関わる仕組みです。近年、住民の高齢化や賃貸化で役員の成り手不足が大きな問題となり関心が高まっています。大切なマンションの管理を他人に任せて大丈夫？ 管理会社との違いは？ そんな疑問にお答えします。

管理組合の運営は、理事会が担うのが一般的です。多くのマンションの規約には理事等に就任できるのは組合員（＝区分所有者）と記されていますが2016年、マンション標準管理規約に第三者管理方式の条文例が整備されました。基本的なパターンとして3つが想定されています。

<標準管理規約における外部専門家の役員就任に係る規定>

（役員）第35条 ※外部専門家を役員として選任できることとする場合 2.理事及び監事は、総会で選任する。3.理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。4.組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については細則で定める。

関わり方に3パターン

I. 理事会は従来どおり。専門家に理事長・理事・監事を依頼

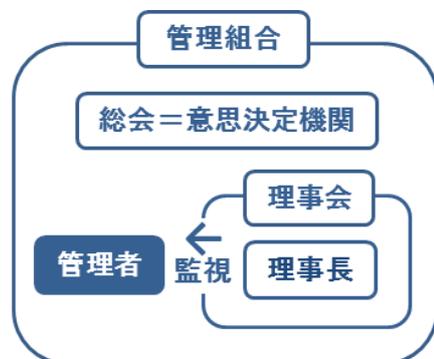
専門家は理事会の監視・承認を受け理事長として管理組合を運営します。理事、監事となることも考えられます。



外部専門家は「役員」。理事長でなく理事や監事に就任することも可

II. 外部専門家を区分所有法上の管理者として選任。理事会は監事的な立場

管理者である専門家は執行者、理事会は監視機関、総会は意思決定機関と分担・責任の明確化が期待できます。



理事会に外部専門家を入れることも可

<導入が考えられるのは>

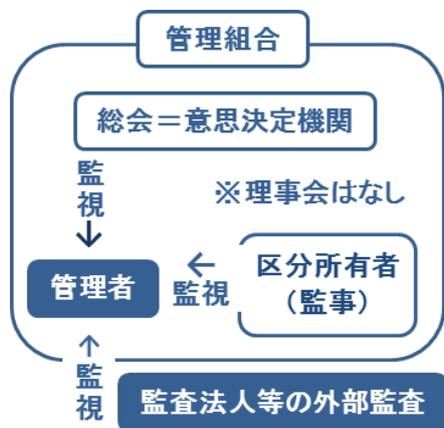
- ☑運営面に大きな問題があるケース
- ☑大規模修繕、耐震改修や建替え等の専門的知見が必要なケース

<導入が考えられるのは>

- ☑大規模な新築マンション
- ☑滞納管理費、反社会的勢力、防災対応といった特定の問題を抱えているケース

Ⅲ. 外部専門家を区分所有法上の管理者として選任。理事会は設けない

区分所有者から選任した監事と総会が管理者を監視します。監査法人等の外部監査を義務付けることも想定されます。出納業務などの管理事務は管理会社へ委託します。



- <導入が考えられるのは>
- ☑規模の小さいマンション
 - ☑所有者が居住していないリゾートマンションや投資型マンション

監視・チェックは超重要

導入のメリットとデメリットとして、以下のようなことが考えられます。

<メリット>

- ・専門的視点で管理組合が適正に運営される
- ・意思決定のスピードアップ
- ・管理組合の負担が軽くなる、など

<デメリット>

- ・外部専門家への報酬で支出が増える、など

多くの管理組合は管理会社と業務委託契約を結んでいますが、管理会社はあくまで管理組合と協力して管理する立場です。

一方、第三者管理方式では、専門家が直接、管理に関与します。専門家の独断や利益誘導といった「暴走」を許さない監視・チェック体制が欠かせません。業務に一定金額以上の支出を伴う場合は理事会・総会の承認を必須とするほか、万一に備えて賠償責任保険への加入を義務付けることも考えられます。

慎重な人選が必要なのは言うまでもありません。まずは顧問契約などの形で十分な能力があるか、信頼できるかを見極めるのも手です。

活用の広がりはこれから

名古屋市の令和2年度の管理実態調査によると、専門家を外部役員として活用したことがあるのは3.5%。役職は複数回答で「理事長」が最も多くなっています。今後活用する意向があるのは11.9%、活用したい業務は「大規模修繕工事の検討や実施」「規約の作成や見直し」が目立ちました。

利用が広がるのは、まだこれからと言えます。それぞれの管理組合が個々の事情に応じて上手に専門家を活用することが望まれます。



オンライン相談会のご案内

パソコン、タブレット、スマートフォンからZoomで参加していただけます。当会ホームページの申込みフォームからご希望の日時をお知らせください。

内容：愛知、岐阜、三重、静岡の分譲マンションの管理に関するもの

料金：初回無料



■ お久しぶりです。前回の23号から2年近く、コロナ禍の中のマンション管理組合は、感染防止という難題に試行錯誤の日々だったのではないのでしょうか。当会でも顧問先の理事会への参加を見合わせたり、会員の打ち合わせにZoomを使ったりしました。

■ 新サービス「オンライン相談会」もスタート。新年度には管理状況の優良なマンションを自治体が認定する制度が始まります（詳しくはブログに）。これまで以上に頼れる専門家としてみなさまの悩みに寄り添っていきます。どんなことでも気軽にご相談ください。

NPO法人マンションサポートあいち

〒468-0015

名古屋市天白区原2-3507

グランメールKAZU 2B

電話 052(804)4600

FAX 052(893)6620

HP 「マンションサポートあいち」で検索

