

# ムリだと思っていませんか 「自主管理」という選択

マンション管理の方式には、大きく分けて二つあります。一つは管理会社に全ての業務を委託する「全部委託」、もう一つは管理組合による「自主管理」です。平成30年度のマンション総合調査によれば、**74.1%の管理組合が全部委託で、自主管理は6.8%**にすぎません。今回はそれぞれのメリット・デメリットを比較することで見てくる、理想のマンション管理を考えます。

## 「全部委託」楽だけど

なぜ多くのマンションが管理会社に業務を委託しているのでしょうか。管理には幅広い専門知識が必要ですが、管理組合の役員は輪番制・1年交代が主流となっており、年々多様化する課題に対処するのは容易ではありません。また住民はそれぞれ家事や仕事などを抱えており、時間的な制約もあります。お金はかかっても管理会社に任せた方が安心だし効率的、と考えるのは自然なことです。



## 他人事になってしまうおそれ

ただ、管理組合や住民が現在の管理会社に100%満足しているかと言えば、そうとばかりは言えないようです。当会に寄せられる相談でも、管理会社を変更したいとの声は珍しくありません。「担当者が事務的で親身に相談にのってくれない」「高額の工事をしつこく提案してくる」など、理由はさまざまです。

もう一つ問題なのは「管理会社に任せているから」と、自分が暮らすマンションへの関心が薄れ、他人事になってしまいがちだということです。結果として、管理組合の役員に負担が偏ったり、十分な管理が行われなくなったりすることが心配されます。

加えて近年、管理会社から契約更新を拒絶

されるケースが出ています。人手不足で管理人や清掃スタッフの人件費が高騰し、管理費の値上げ交渉で折り合えない、というのが主なパターンです。特に築年数が古く、入居者が高齢化した物件で多いとされます。

## 「自主管理」続けたいけれど

自主管理の最大のメリットは、コストが抑えられることです。名古屋市の管理実態調査（令和2年度）では、自主管理組合の割合は18.5%と全国平均よりかなり高くなっています。住民のマンションへの関心も高いと期待できます。



## 役員の成り手がいない

しかしここへきて「これまで自主管理で頑張ってきたけれど、いつまで続けられるだろうか」という悩みが増えているようです。

背景にあるのは住民の高齢化とそれに伴う役員の成り手不足。これは多くのマンションに共通する問題です。

でも、管理会社に業務を委託すれば、管理費の値上げを検討しなければならないでしょう。年金暮らしの高齢者などには簡単に受け入れられません。また前述したような管理会社側の事情も無視できません。

## できる範囲で「一部委託」も

基本的には自主管理で行い、必要なところだけ外部の力を借りる「一部委託」は一つの選択肢です。名古屋市の調査では15.6%の管理組合がこの方式を採っています。

委託内容で多いのは「清掃」のほか会計・総会運営補助といった「事務管理」「建物設備管理」です。委託範囲を見直したり、組合で担うには荷が重い業務だけ委託・外注したりする際の参考になるのではないのでしょうか。

### 新しい技術・サービス活用

コロナ禍ではオンラインで理事会を開いた組合もありました。今後、アナログ中心だったマンション管理のIT化が進むことが予想されます。

ITと聞くと「難しそう」としり込みしてしまうかもしれませんが、スマートフォンは多くの人が当たり前のように使っています。理事がメール機能を使うことができれば、情報共有は随分、効率的になるはずですよ。

スマホやパソコン上で必要な工事の発注や支払い、会計資料の自動作成が可能なサービス※も提供されています。操作サポートだけでなく、必要に応じてマンション管理士など専門家の支援を受けることも可能です。

※イノベリオス（株）「クラセル」

このようなサービスは今後増えていくことでしょう。うまく使えば、全部委託マンションが委託業務の見直しにより管理費を抑えた



り、自主管理を続けながら役員負担軽減につなげたりすることができるかもしれません。



### 新「自主管理」のススメ

自分たちでやれることはやりつつ、プロの経験・知識や技術・サービスも柔軟に取り入れる、メリハリをつけた管理を考えてみませんか。今、令和の「自主管理」を可能とする環境が整いつつあると考えます。

管理会社への全部委託にも多くの利点があります。これまでのやり方を変えるのも簡単ではありません。ただ、安心・快適な生活を続けていくために、それぞれのマンションにとって何が一番よい方法なのか、これを機会に一度話し合ってみてはいかがでしょうか。

疑問や質問など  
気軽にお寄せください



■前回の24号では、役員の成り手不足から関心が高まっている「第三者管理」を取り上げました。外部の専門家が理事長などとして直接マンション管理に関わる方式で、管理会社への業務委託とは根本的に異なりますが、さっそく問い合わせもいただいています。いかに無理なくよりよいマンションを目指すのか今回のテーマとも通じていると思いました。これまでの「ぱーとなーず」はホームページからダウンロードできます。

■この4月「管理計画認定制度」が始まりました。一定の基準を満たしたマンションは自治体のお墨付きを得ることで、市場の評価や資産価値の向上が期待できます。当会ブログで11回にわたって「あなたのマンションに『いいね! ?』」のタイトルで、制度の中身や認定ポイントを紹介しています。こちらもぜひご覧ください。



### 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

### 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

