



～今月のコラム～

いま話題の「第三者管理」って何？

よくある管理組合の悩みの一つが、組合運営を先導する理事会の成り手不足です。理事の成り手不足による組合運営の機能不全は、マンションの資産価値を左右する重要な事柄ですが、理事会を構成する理事を自ら引き受ける区分所有者は限られます。通常、区分所有法上の「管理者」と位置付けられる理事長ともなれば、なおさらです。

- ◆ こうした背景の下、近年増加傾向にあるのが、国土交通省でも調査が進められている「第三者管理」という管理方式です（図1）。この方式では、管理業務を委託する管理会社を区分所有法上の「管理者」としても選任します。区分所有者で構成する総会を意思決定機関と位置付ける点は一般的な管理方式と変わりませんが、そこに議案を上程できるのは原則として、管理者である管理会社になります（図2）。最大のメリットは、区分所有者の負担軽減です。理事会がなくなり、理事長や理事としての役目を区分所有者が負わずに済めば、その負担は大きく軽減されます。さらに、管理会社が日常的管理業務とともに管理者業務も担うようになり、専門的な知見に基づく機動的な業務執行に期待を持てる可能性が高まります。

< 図1 >

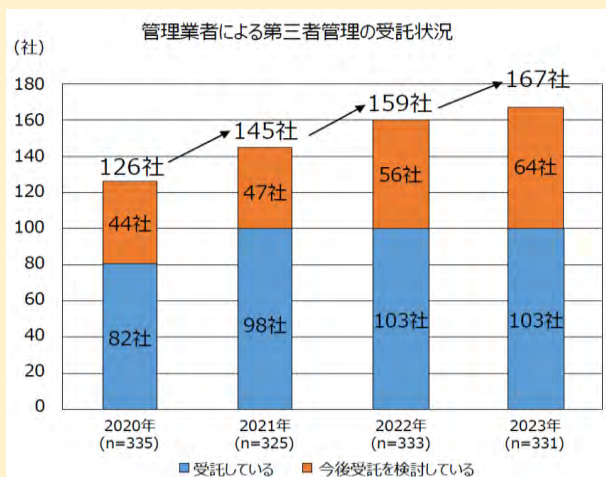
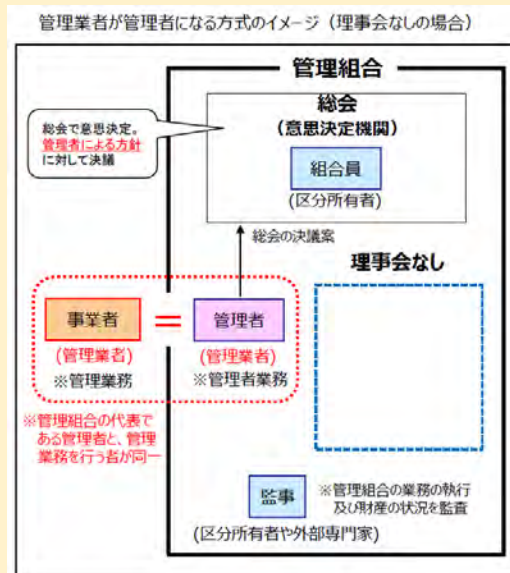


図1 出典：一般社団法人マンション管理業協会「マンション管理トレンド調査」
2020～2023年度の結果を基に国土交通省が作成

図2 出典：国土交通省「今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ参考資料集」

< 図2 >



- ◆ 一方で、課題も指摘されています。まず、管理者である管理会社と管理組合との間に利益相反が生じる恐れが大きい、という点です。また、管理者に対する監督が弱まったり、マンション管理に対する区分所有者の関心が低下したりする恐れもあります。管理規約の定め方によっては、一般的な管理方式に切り替えようとしても、それが容易には進められない、という危険性も想定されます。メリットが見込まれる一方で課題も指摘されることから、国交省では2024年6月、「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」を策定し、「第三者管理」に関する留意事項を整理しました。マンション管理の主体はあくまで区分所有者で構成する管理組合という姿勢を、ここで改めて打ち出しています。
- ◆ ガイドラインではまず、「第三者管理」を導入するまでのプロセスを、既存マンションと新築マンションに分けて解説。次に、管理会社に委託することになる管理者としての業務内容や委託契約の内容を解説する一方で、管理規約で定めるべき点についても整理しています。
- ◆ そして、忘れてはならないのは、管理者による適正な業務執行の確保や組合財産の保護のための措置という点です。ガイドラインでは、管理組合と管理者間の利益相反防止に向け、①管理者の権限の制限②管理組合の利益を損なう行為への対応③管理者に対する監査体制④管理者の解任を可能とするための措置――の4つの観点から具体策を提案しています。
- ◆ 「第三者管理」にはメリットも課題もあります。ガイドライン策定をきっかけに、管理組合の運営を改めて考えてみてはいかがでしょうか。



■ 「野村のマンション再生セミナー」を開催いたしました。

2025年3月に「野村のマンション再生セミナー」を開催いたしました。

当日は、2024年に竣工・引渡しを迎えた「ガーデン堀ノ内住宅建替え事業」の建替組合理事長、副理事長に『事業成功までの道のり』について、また、戒正晴弁護士に『区分所有法制の改正』についてご講演いただきました。

講師の先生方による豊富な経験を踏まえたご講演に、多くの参加者からご好評のお声を頂きました。

今後も皆様の「より快適な住まいへの再生」の一助となるよう、様々なテーマでのセミナー開催を予定しております。



当日のセミナーの様子

■ 若松二丁目住宅建替事業 権利変換計画認可、解体工事着手しました。

2023年3月に一括建替決議が成立し、同年12月に建替組合の設立が認可されております。

2025年2月に権利変換計画認可を経て、3月1日から解体工事に着手しました。

本案件は、敷地西側を建替え街区、敷地東側を保留敷地として売却することで事業化をしており、建替え後は両街区あわせて1328戸の大規模マンションが誕生いたします。

< 物件概要 >

建替前： RC造地上5階建
総戸数576戸
1969年竣工

建替後： RC造地上15階建
総戸数1328戸



解体工事中の写真



完成予想パース

個別説明会、随時開催いたします！

管理組合の皆様のご要望に応じ、様々な形式で個別説明会を開催させていただきます。お気軽にお申し付けください。

