



“NPO 宮管連” お役立ち情報 Vol. 48

2024/10

専門家によるセミナーを開催しました(7月13日)

2024年度の「専門家によるセミナー」を7月13日に宮崎市民プラザにて開催しました。

講演のⅠ部は、快適なブロードバンドに関する最新の話から、マンション全戸加入プランの紹介があり、管理組合が一括契約した場合のメリット等の説明がありました。



講演のⅡ部では、集合住宅の歴史から始まり、修繕費高騰の要因、大規模修繕の進め方、パートナー企業の選び方等の説明があり、今後の修繕計画に参考になったのではないのでしょうか。

今回のテーマと講師

Ⅰ部：「NTTグループが考えるネットワークの将来像とマンションにおける設備について」

講師：NTTビジネスソリューションズ(株) 渡邊 徹氏

Ⅱ部：「永く安心して住むために」～集合住宅の歴史と現状&修繕費用の高騰とお得な方法～

講師：(株)カシワバラ・コーポレーション 岡野 和雄氏

NPO宮管連からのお知らせ ～今後の行事予定～

◆ 秋のマンション管理セミナー

◆ 日時：2024年10月26日(土) 13:30～(13:00受付)

◆ 場所：宮崎市民文化ホール(2F大会議室)

◆ テーマ： **Ⅰ部：「マンションの価値を維持するために今なすべきこと」**

～最新情報を徹底解説、管理の未来を予測～

講師：久保 依子氏 「マンションみらい価値研究所」所長

Ⅱ部：(案)「宮崎市における管理計画認定制度について」

講師：宮崎市住宅課 關屋 憲裕氏



◆ NPO宮管連総会及び懇親会について

◆ 日時：2024年11月30日(土) 15:30～17:00(15:00受付)

◆ 場所：宮崎市民プラザ 4F中会議室

総会後の懇親会 → 総会終了後、懇親会を開催します。

◆ 会場：ヴァンダンジュ(橘通1丁目バス停近く)


◆ 時間：18:00～ 会費：5,500円

《NPO法人 宮崎県マンション管理組合連合会》

〒880-0014 宮崎市鶴島2丁目9-6 みやざきNPOハウス205号

■問合せ先 : TEL: 0985-26-0272

FAX: 0985-26-0273

ホームページは
こちらから 



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 について

(国土交通省 2024 年 6 月改訂の「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」より引用しています。)

ガイドライン制定のための外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループを開催（令和 5 年 10 月から令和 6 年 3 月）し、「外部専門家の活用ガイドライン（平成 29 年 6 月）」を再構成した「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」が令和 6 年 6 月に制定されました。

今回、制定されたガイドラインでは、マンション管理業者が管理者に就任するケースが見られるようになってきている現状を踏まえ、区分所有者以外の者が管理者に就任する方式について「外部管理者方式」（このうち、管理業者が管理者に就任する場合を「管理業者管理者方式」）と定義したうえ、外部管理者方式等においても、マンションの管理の主体は区分所有者から構成される管理組合であることを前提に、区分所有者がその責務を果たすべきことを確認するとともに、外部管理者方式等における留意事項が整理されたものになっています。

■ 「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」は、3つの章で構成されています。

第1章において → ガイドラインの位置づけについて

第2章において → マンション管理士等の外部専門家が管理者に就任する場合等について

第3章において → 管理業者管理者方式について整理。

「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」第3章の概要について

第3章では、マンション管理業者による外部管理者方式（管理業者管理者方式）の適正な運営を担保し、管理組合に不利益が生じることを防ぐ観点から、「管理業者管理者方式」において留意すべき事項や望ましい体制について規定しています。

➤ ガイドライン第3章の概要（①～⑧）

論点
No.

①

既存マンションにおいて
管理業者管理者方式を
導入する場合のプロセス

- 管理業者管理者方式を導入する場合、管理組合の運営に大きな影響を与え得るため、**管理業者は**、説明会などの場において、少なくとも③～⑧に関する事項について区分所有者に対し説明することが望ましい。

②

新築マンションにおいて
管理業者管理者方式が
導入される場合の
説明のあり方

- 管理業者管理者方式を採用する場合、購入希望者が購入時点までに検討を行うことが必要となるため、**分譲業者は**、少なくとも③～⑧に関する事項について購入希望者に対し**情報提供**することが望ましい。
- 必要に応じて**（購入希望者から質問を受け、分譲業者では必要十分な情報提供が困難な場合など）、**管理業者**から購入希望者に対して直接説明を行うことが望ましい。

論点
No.

③

管理組合運営のあり方
(管理者権限の範囲等)

- 管理者業務と管理業務の委託契約書は別々に分けるべき。
- 管理者業務と管理業務の担当者を分けるべき。
- 管理者の任期は原則1年程度とすることが望ましい。
- 区分所有者の意思反映のための環境整備(例として、管理評議会といった区分所有者から構成される組織の設置、管理者がアンケートにより区分所有者の意見を集約する環境の整備等)が必要。
- 議決権行使は、管理者や外部専門家である監事への議決権付与(委任状交付)ではなく、出席又は議決権行使書によることが望ましい。

※ その他、欠格条項、総会決議事項、管理者の権限等規定。

④

管理業者管理者方式における通帳・印鑑の望ましい保管のあり方

- 管理組合財産を管理する預金口座は、管理組合に帰属する財産であることが一見して明らかとなる名義とするべき。
- 通帳と印鑑等の同一主体による保管を避けるため、管理組合財産を管理する口座の印鑑等は監事が保管することが望ましい。

⑤

管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス

- 規約には、管理者の固有名詞を記載しないことが望ましい。
- 管理者の退任が決まった後の新管理体制への移行手続は、監事が担うことが望ましい。
- 具体的には新規約の調整、新管理者の選任を議案とする臨時総会の招集通知を、旧管理者の退任決定日から1か月(より長くすることも考えられる)以内を目途に発出し、新管理体制を整備することが望ましい。

⑥

日常の管理での利益相反取引等におけるプロセスや区分所有者に対する情報開示のあり方

- 総会で承認を得た金額以上の支出を伴う取引や、自己取引及びグループ会社との取引等については、総会において承認を得る必要がある。
- グループ会社の定義について、管理業者の親会社、子会社、関連会社、管理業者を関連会社とする会社を総称したものと整理。

⑦

大規模修繕工事におけるプロセスや区分所有者に対する情報開示のあり方

- 大規模修繕工事は、修繕委員会(区分所有者及び監事から構成)を設置し、これを主体として検討することが望ましい。

※ 例外的に、小規模マンションであり、かつ修繕委員会の設置に向け適切な募集期間を確保し、公平な立候補機会を確保したものの、候補者を確保できなかったときは、

- ① 設計コンサルタントやマンション管理士等の利用について検討したうえ、
- ② 大規模修繕工事の過程について、区分所有者に対する透明性を確保するための措置を講じると共に、監事に対する定期報告を充実させる

場合に、修繕委員会を設置しないことも考えられる。

⑧

監事の設置と監査のあり方

- 監事のうち少なくとも1名は外部専門家から選任し、加えて、区分所有者からも監事を選任することが望ましい。

※ 例外的に、小規模マンションであり、かつ経済的な理由等により外部専門家を選任しないこともやむを得ないと考えられるときは、

- ① 区分所有者に対する定期的な報告(月1回程度)が実施され、
- ② 区分所有者の意思を反映する仕組みが整備されている

場合に、区分所有者からのみ監事を選任することも考えられる。

▶ マンション管理の主体について

マンションにおいては、区分所有者は専有部分を所有するとともに、全員で共用部分を共有し、その維持管理のための責任と負担を各自が負うことになります。

マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（令和3年9月28日国土交通省告示第1286号。以下「管理適正化指針」という。）においても、マンション管理の主体については、以下のように示されています。

- マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合であること。
- マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要であること。

マンションの管理において、外部専門家や管理業者（以下包括して呼称する場合、「外部専門家等」という。）を活用することも選択肢の1つとして考えられますが、この場合においても、上記の点に十分留意する必要があります。

マンション管理組合も、各自治体へ「罹災証明書」の申請はできます。

台風10号接近に伴う竜巻被害に遭ったマンション管理組合においても罹災証明書の申請は可能です。各自治体の担当課にお問い合わせください。

マンション管理組合も、各自治体へ「罹災証明書」の申請はできます。

以下は、宮崎市ホームページに掲載している内容になります。
詳細は、宮崎市のホームページにてご確認ください。

QRコード



▶ 罹災証明書（りさいしょうめいしょ）とは

災害対策基本法第90条の2第1項の規定により、災害により被害を受けた住家について、被害状況に基づき、被害の程度を証明するものです。

公的な被災者支援制度などを利用する際に必要となる場合があります。

- 対象： 住家（現実に居住のために使用している建物）
- 住家の被害の程度： 「全壊」「大規模半壊」「中規模半壊」「半壊」「準半壊」「準半壊に至らない（一部損壊）」「床上浸水」「床下浸水」
- ※ 民間保険会社の保険金の請求は、基本的に罹災証明書は不要です。
罹災証明書申請前にご加入の保険会社等にお問い合わせください。

▶ 申請に必要なもの

- 罹災証明書交付申請書（様式第1号） ・ 被災届出証明書交付申請書（様式第2号）
- 申請者本人が確認できる書類（運転免許証、健康保険証、マイナンバーカードなど）
- 被災物件の位置図 ・ 被災状況が確認できる写真（被害調査が実施されている場合は不要）
- 委任状（所有者または使用者（居住者）以外が申請する場合）
- 被害を受けた住家の所在地が、住民票上の住所と異なる場合は、被害を受けた住家の所在地が生活の本拠であったことを確認できる書類
（例）光熱水費の領収書、行政機関からの通知文書など