

マンション管理セミナー資料  
2017年6月24日

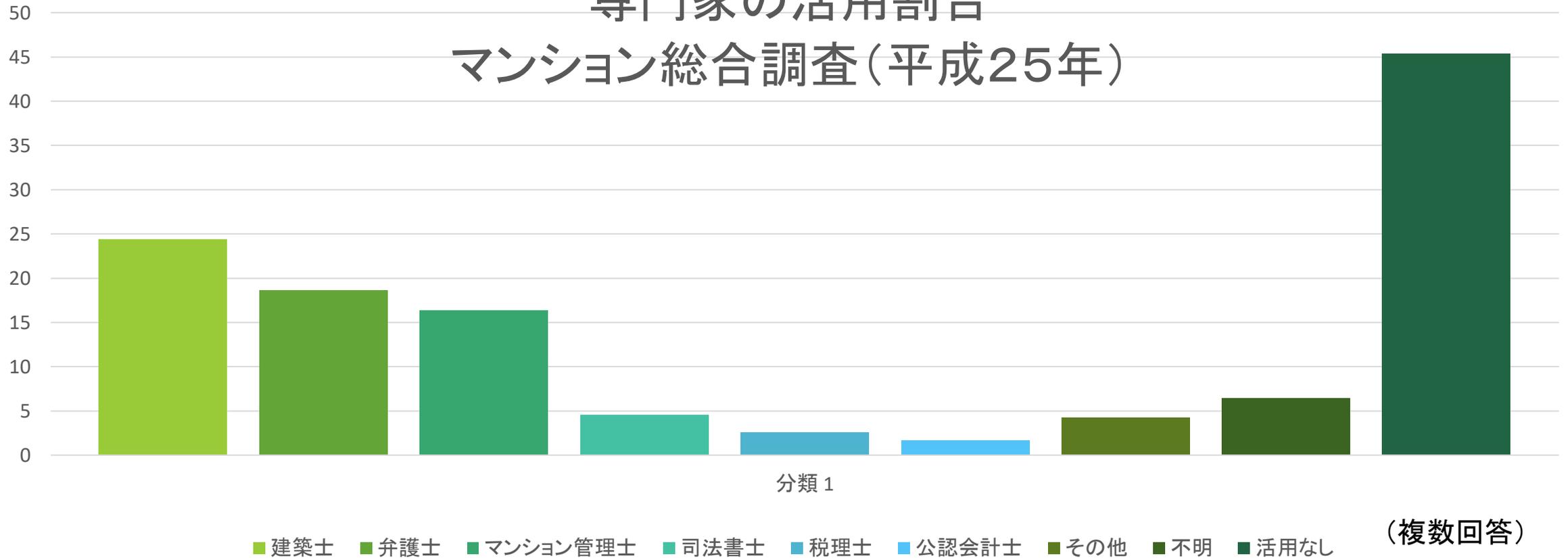
# マンション管理組合運営における 専門家の活用 ～管理組合での上手な活用法～

---

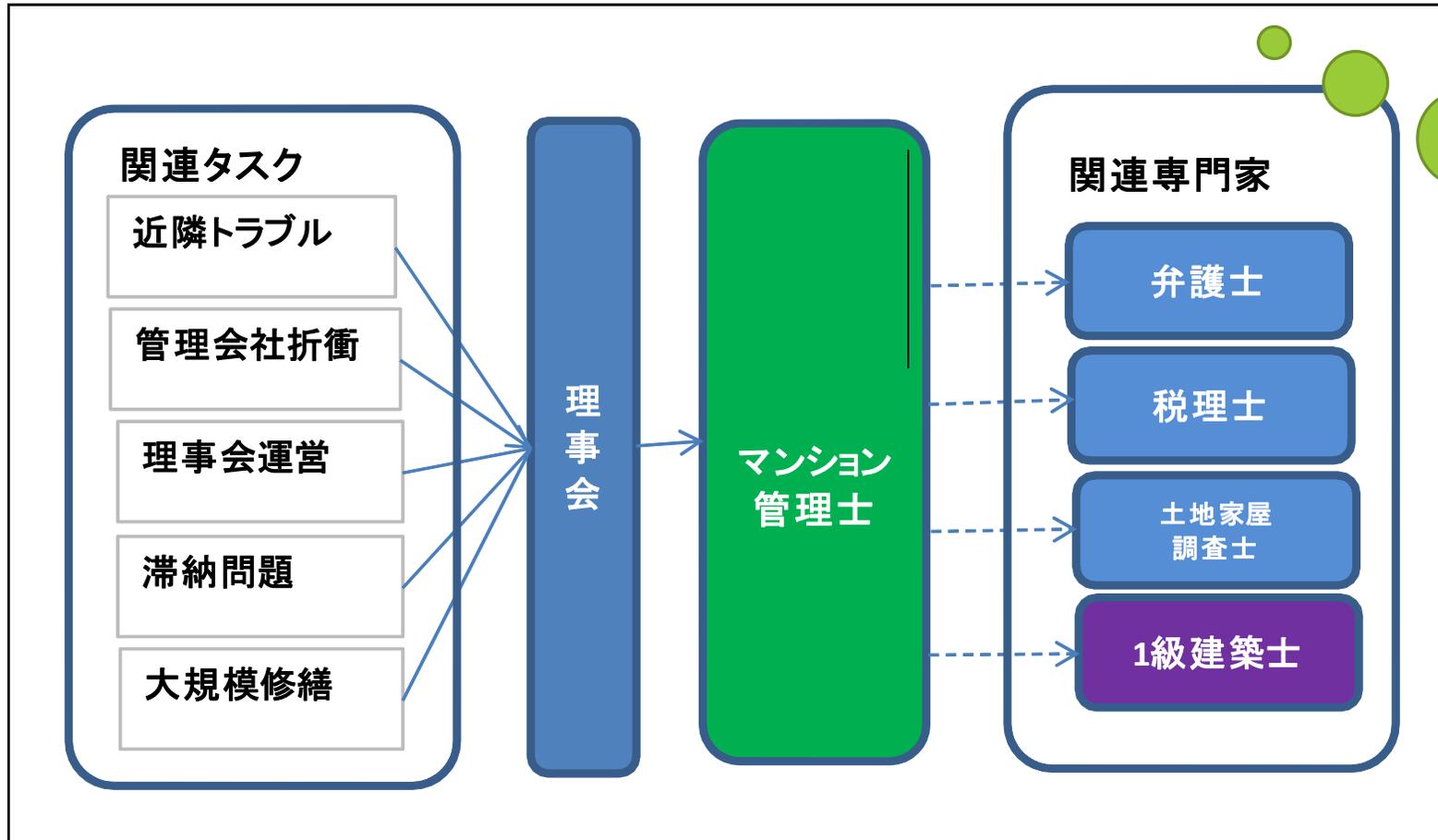
マンション管理士 飯田勝啓

# マンションでの専門家の活用は・・・？

専門家の活用割合  
マンション総合調査(平成25年)



# 専門家はマンションで何をするの？



マンション  
管理士は  
マンション  
のホーム  
ドクター

# マンション管理士は何をするの？

## ● マンション管理士（マンション管理適正化法2条）

マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする者をいう。

管理組合等への相談を業務とする者

# 管理組合で、こんな問題はないですか？

1

- 管理会社への委託費用が高いという意見
- 管理会社担当に相談するも先送りで解決できない

2

- 役員のなり手が無い。理事会への出席が悪い
- ワンマン理事長がいて反対意見が言えない

3

- 修繕積立金が不足。資金計画を作りたい
- 大規模修繕工事を透明性をもって進めたい

# マンション管理士にできること？

---

整理すると

1のグループ：管理会社との問題

2のグループ：組合員の意識、組織の問題

3のグループ：管理組合運営上の難しい課題

# マンション管理士にできること (過去の事例から)

- ・管理委託費用2800万円削減(290戸、築20年)
- ・悪徳管理会社の追放(48戸、築24年)
- ・不正コンサルの排除
- ・長期政権だった理事長(不正行為)の解任
- ・地権者に優位な管理規約の改定
- ・身内の管理会社への変更計画の阻止
- ・違法民泊の追い出し
- ・団地一本だった修繕積立金の全体＋棟別修繕積立金振り分け  
他多数・・・

## マンション管理士にできること (整理すると)

- 管理委託契約見直し(管理会社変更:リプレイス)
- 管理規約の改定
- 大規模修繕工事コンサル選定
- 管理組合運営アドバイス(管理会社指導)
- 適正な資金計画 (長期修繕計画・・・)
- 空き駐車場対策   ■ 防災活動支援   ■ その他

# 管理委託費の大幅削減

2,900万円 21%削減

1,100万円 23%削減

360万円 15%削減

135万円 14%削減

この数字  
が意味  
することは  
？

管理委託費(年額)の削減額と削減率の一例

## 事例1

# 管理委託契約見直し支援

- 管理会社とは緊張関係を持っていますか？
- 毎年管理委託契約を見直ししていますか？
  - ※竣工以来見直ししていない先は特に注意！
- 管理委託費の条件改定（減額）はありましたか？
- 管理会社は理事会の指示通り動いていますか？
- 管理会社の対応に先送り、ストレスは無いですか？

こんな兆候が表れたら、リプレイス検討適齢期！

# 管理委託費値下げ要請時の一般的反応

「管理委託費を  
下げてください。」

できません。ご勘弁ください・・・。

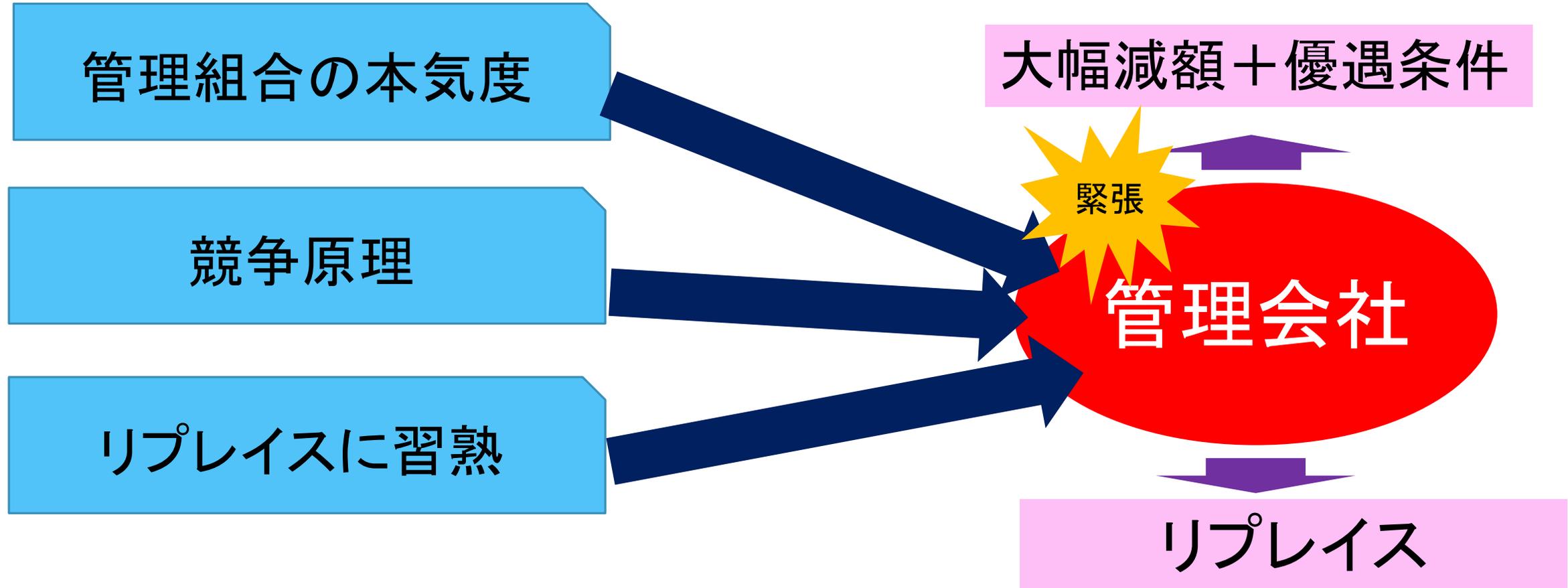
下げますが清掃回数、勤務時間を  
減らします・・・。

外注の点検費を少し下げます。

同一仕様での減額交渉が前提

なかなか減額に応じて  
もらえないのが実情

# マンション管理士が関与すると...



# 大規模修繕工事支援

---

- 大規模修繕工事とは・・・
  - 共用部分の大規模な修繕工事
    - ※外壁・屋上防水・バルコニー・鉄部塗装・給排水管等
  - 修繕周期は主に12年～15年
  - マンションでは避けて通れない大きな課題
  - どのように進めてよいか、よくわからない
  - 工事会社を選んだこともない
  - 大きな額のお金が動く(＝不正が働く恐れもある)

# 大規模修繕工事支援の内容

---

- 大規模修繕工事の進め方 (責任施工、設計監理方式)
- 設計事務所(コンサル)の透明性ある選び方
- 施工会社の透明性ある選び方
- 工事期間中の施工会社との緊張関係
- 適正な長期修繕計画作成と進め方
- 建物劣化診断の賢い進め方

管理組合が  
知りたいこと



知らないこと

# 大規模工事の場合

## 3つの発注方式

工事方式	デメリット	メリット
管理会社 発注方式	<ul style="list-style-type: none"><li>・管理組合の懐に合わせて工事金額提示</li><li>・透明性は大丈夫？</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・日頃の管理で建物熟知</li><li>・管理組合の懐具合理解</li><li>・役員の負担感は軽い</li></ul>
責任施工方式	<ul style="list-style-type: none"><li>・工事内容の厳正なチェックが難しい</li><li>・透明性は大丈夫？</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・役員の負担感は軽い</li><li>・比較的短期感で簡単に進行</li></ul>
設計監理方式	<ul style="list-style-type: none"><li>・役員の負担やや重い</li><li>・設計コンサル費用発生</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・工事内容の厳正なチェックが可能</li><li>・管理組合目線での助言</li></ul>

管理組合にあった方式を選ぶ

# どの方式が望ましいのか...

発注方式	競争原理	透明性	厳正チェック	期間	コンサル費用	役員負担
管理会社発注	△	△	△	やや短い	なし	少
責任施工方式	△	△	△	やや短い	なし	少
設計監理方式	○	○	○	やや長い	あり	ややあり

# 建築・設計事務所業界 の実態は・・・？

## ●国土交通省通知(1/27)

一部のコンサルタントが、自社に**バックマージン**を支払う施工会社が受注できるように**不適切な工作**を行い、**割高な工事費**や、**過剰な工事項目・仕様**の設定等に基づく発注等を誘導するため、**格安のコンサルタント料金**で受託し、結果として、**管理組合に経済的な損失**を及ぼす事態が発生している。【抜粋】

不正コンサルに  
騙されないように！



国住マ第41号  
国土建勞第1021号  
平成29年1月27日

一般社団法人 日本マンション管理士会連合会 御中

国土交通省 住宅局 市街地建築課長



国土交通省 土地・建設産業局 建設市場整備課長



設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の  
相談窓口の周知について（通知）

平成28年3月にマンションの管理の適正化に関する指針（平成13年8月1日国土交通省告示第1288号）が改正され、「工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要がある」とされたところです。工事の発注等の適正化に向けては、マンションの大規模修繕工事の発注等に関する相談窓口の活用を促進することが有効であると考えられます。

このため、貴団体におかれましては、所要の広報措置を講じる又は貴団体所属の会員を通じる等の方法により、管理組合に対する別添の内容の周知に関し格別のご協力をいただきますよう、よろしくお願い致します。

# 長期修繕計画作成支援

---

## ●長期修繕計画とは…

➡将来の工事金額を想定し、

適正な資金計画と修繕積立金算定の  
根拠とするもの

➡国土交通省のガイドラインに準拠し、

今後25～30年間の工事をもとに修繕積立金  
の金額を示す

# 管理組合での長期修繕計画の取り組み

---

- 長期修繕計画がある管理組合…  
年々作成する管理組合が増え、現在では89%の管理組合で作成。
- 長期修繕計画を基に修繕積立金を策定する管理組合が46%（増加中）

マンション総合調査（平成25年版より）

# 長期修繕計画がないとどうなるの？

---

- ①この先いくら工事が必要になるか見えなくなる
- ②行き当たりばったり、いわゆる“どんぶり勘定”になる
- ③工事の優先度合いが分からず不要な工事で無駄な支出をすることになる恐れがある
- ④適正な修繕積立金がわからず、資金計画ができない
  - ➡本当に工事が必要になった時に対応できなくなる
- ⑤災害時に迅速な意思決定ができづらくなる

# 長期修繕計画は誰が作る・・・？

作成先	区分	作成方法	精度	金額目安
マンション管理センター	簡易版	一般的傾向値から推定	低い	1組合2万円 (最も安価)
マンション管理士	簡易版/ 見直し版	既存の数字を使用して修正 ※5年後の見直し等で活用		20万円程度～
管理会社	簡易版/ 精緻版	管理会社によって異なる 初期版と見直し版で金額差		30万円程度～
設計事務所	精緻版	工事部位から数字を拾って 作成		高い 50万円程度～ (比較的高額)

管理組合のニーズにあった方法を選択する

## 事例4

# 空き駐車場に悩む組合会計改善支援

220戸、全110区画で空き区画24区画(22%)

管理組合会計  
年間約40万  
円の赤字会計



管理委託費  
見直し

駐車場  
サブリース



管理組合会計  
年間約950万  
円の黒字会計

サブリースは100%稼働保証。安定収入確保！

## 事例5

# 防災組織の立ち上げ支援

- 30年間で70%の確率で発生
- なかなかできない防災活動
- 総会で自主防災会設立し輪を拡大
- 災害シミュレーションとワークショップ
- 防災マニュアル作成と防災訓練

防災組織が安定稼働するまでの支援



▲熊本地震被災マンションより

# マンション管理士がいる効果(1)

---

## ●対管理会社

- ・管理会社との間に**緊張関係**ができる

➡委託契約条件見直し、課題の先送り解消、  
管理会社(協力会社)に有利な提案の自粛  
相見積もり励行、透明性ある提案  
丁寧な説明・手抜き管理の解消・・・

## マンション管理士がいる効果(2)

---

### ●大規模修繕工事関連

- 設計事務所・施工会社の**透明性**ある選定ができる
- 設計事務所・施工会社と**緊張関係**をもった運営
- 工事中の定例会議等で**管理組合視点**での助言
- 工事に付随する**課題**、**合意形成**への対応が可能
- 工事に利害関係のない**セカンドオピニオン**として

# マンション管理士がいる効果(3)

---

## ●管理組合内部

- 利害関係のない**中立**な立場での運営ができる

※管理会社とは異なり利益相反関係がない

- 他管理組合の事例、**解決例**を参考にできる

※管理会社は自社の方式しかしない！

- 解決策の提案等により**役員負担の軽減**ができる

※理事会時間の短縮

# マンション管理士は誰でもよいの？

- 試験に受かれば誰でもマンション管理士になれる
- よく確かめたうえで選定を

## 《選定方法》

- ・必ず複数の候補から
- ・実務経験（管理組合での対応実績があるか）
- ・教科書の知識、理論だけではないか
- ・相談しやすいか
- ・特定の設計会社・施工会社等との関係がないか

ヒアリング  
により  
見極め

# 専門家を上手に使って 適正な管理の実現と役員の負担軽減を・・・

ご不明な点、ご質問がございましたら  
ご遠慮なくお知らせください。

[mankanken@kpa.biglobe.ne.jp](mailto:mankanken@kpa.biglobe.ne.jp)