

1-1 日常の管理

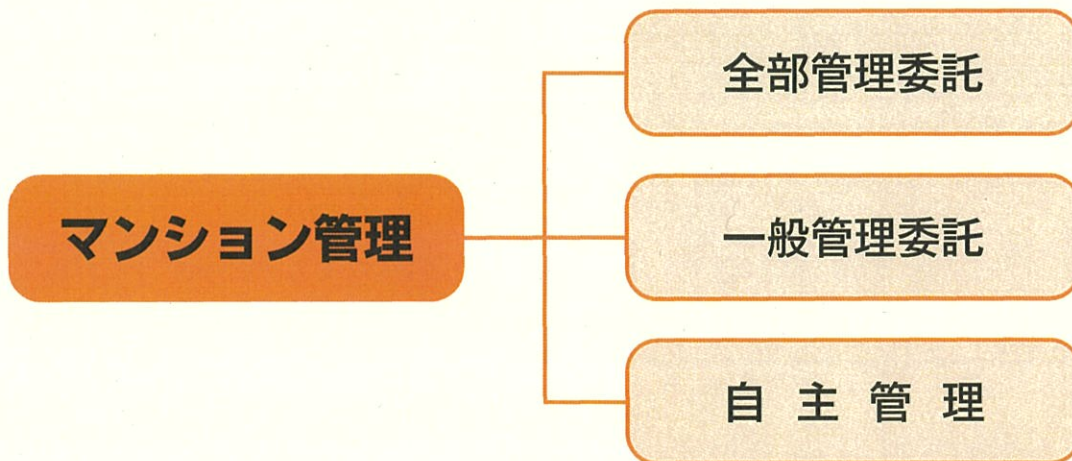
マンションの管理は管理組合が主役です。ただし、日常の管理業務については、マンション管理会社に管理を委託をしているケースが多いようです。

委託内容としては、

- ① 会計・出納・修繕における企画・調整
- ② 理事会・総会支援、各種検査報告、図書の保管
- ③ 管理員業務（受付、立会い、報告、連絡など）
- ④ エレベーターや給水設備など、設備の点検・保守
- ⑤ 清掃業務

などがあります。

また、管理会社に一部の管理業務のみ委託することもできます。管理組合ごとに適切な管理方法を選択しましょう。



国土交通省が2013年に実施したマンション総合調査によると、管理の実施状況は

全部管理委託：72.9%

一部管理委託：14.9%

自主管理：6.3%

となっており、管理業務の全てを委託する管理組合が多いことが分かります。

1-2 マンション管理会社

管理会社は、管理組合の委託を受けて、マンション管理に必要な業務を行う会社です。

管理会社は、管理組合との委託契約に基づいて業務を行っているにすぎず、マンションの管理は管理組合の責任において行わなければなりません。

管理会社の仕事ぶりに不満があれば、改善を要求するか、契約する会社の変更を考えましょう。

●管理委託契約の注意事項

管理委託契約は自動更新ではありません。

同一の条件で契約する際には、管理会社は、「重要事項説明書」を各区分所有者に配付の上、理事長に対して説明を行わなければなりません。また、契約締結後、「管理委託契約書」を配付しなければいけません（マンションの管理の適正化の推進に関する法律第72条・73条）。

管理委託契約書のモデルとして、国土交通省が「マンション標準管理委託契約書」を作成し、公表しています。

参考にしましょう。

URL：http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000269.html

マンション標準管理委託契約書

検索 

国土交通省が2013年に行った調査によると、毎月の戸あたり管理費※の平均額は15,257円です。

規模や設備によって金額は異なりますが、自身のマンションと比較してください。

※ 駐車場使用料等からの充当額を含む。

1-3 外部専門家の活用

理事のなり手は存在していても理事長のなり手がいない、修繕積立金の値上げ・滞納回収が必要であるなど、マンションの高経年化の進行による管理の困難さ等への対応策の一つに、外部専門家が役員として管理組合運営に直接携わることが考えられます。

ただし、次のようなメリット・デメリットがあります。



メリット

専門的見地による管理組合運営の適正化、意思決定の迅速化、専門家が有するネットワークによる情報収集力向上、課題把握の適確化、管理組合の負担軽減等



デメリット

外部専門家への報酬の支払いに伴う管理組合の支出増大等

外部専門家の活用を検討している管理組合は、マンション管理士等の専門家団体、管理組合団体、NPO 等へ相談してみると良いでしょう。

自治体が主催する相談会等で知り合ったマンション管理士に、個別に相談していく中で信頼関係が形成され、役員としての活用に至ることもあります。

また、実際に外部専門家役員を導入するためには、管理規約の改正等が必要になります。詳しくは、国土交通省の「外部専門家の活用ガイドライン」を参考にしてください。