

# 「管理組合と管理会社との役割分担」について

平成27年6月20日

福岡マンション管理基礎セミナー

---

一般社団法人マンション管理業協会  
末永 修

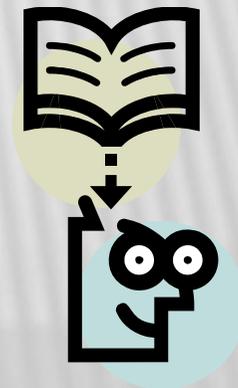
# I. 管理組合と管理会社との関係

はじめに

管理組合と管理会社との間柄は  
「**契約**」によって結ばれている。



その契約は何についての  
『**契約**』であるか？



# I. 管理組合と管理会社との関係

契約について認識不足・思い違い

管理会社は  
選べない？

管理会社は  
何でも頼める  
便利屋？

管理会社は  
掃除をする  
会社？

大規模修繕工事は  
管理会社が引き受  
けて当然？

賃貸団地の管理  
と管理会社の  
仕事は同じ？



# I . 管理組合と管理会社との関係

## 管理会社との「契約」とは

管理という仕事を頼むための契約

## 「委託」について

自分が本来やるべきことを  
他の人に代わってやってもらうこと。

# I. 管理組合と管理会社との関係

## 契約関係

管理組合 = 委託する立場  
管理会社 = 委託される立場

## 重要な前提条件

「一定の信頼関係が成り立っていること。」  
「管理という仕事をめぐって、管理組合と  
管理会社の考え方が一致していること。」

# I. 管理組合と管理会社との関係

## 管理会社とは、どういう仕事をする企業か

マンション管理適正化法 第2条〔前略〕

### 七 マンション管理業

管理組合から委託を受けて管理事務を行う行為で業として行うもの（マンションの区分所有者等が当該マンションについて行うものを除く。）をいう。

### 六 管理事務

マンションの管理に関する事務であって、基幹事務（管理組合の会計の収入及び支出の調定及び出納並びにマンション（専有部を除く。）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整をいう。）以下同じ。）を含むものをいう。

# I .管理組合と管理会社との関係

管理会社とは・・・

管理組合のお金の取扱をめぐる  
財務・会計面の仕事と共用部分の修繕工事を含む  
マンション管理の仕事を行う会社であり  
管理組合との委託契約により、  
純然たるビジネスライクな関係にある。

## Ⅱ. 管理委託の意味と留意点

### 管理種類（3方式）

#### 直接管理

- ・区分所有者が協力して業務を分担、あるいは管理員を直接雇用して、自ら管理にあたる方式

#### 一部委託管理

- ・基本的には①の方式をとりつつ、業務の一部（例：清掃、設備保守のみ）を専門業者に委託する方式

#### 一括委託管理

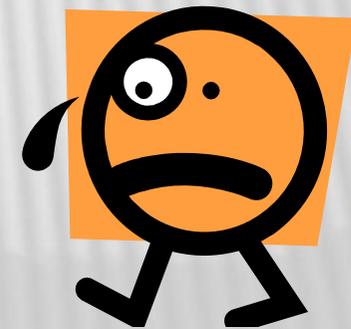
- ・ほとんどの管理業務を専門業者に委託する方式

## Ⅱ. 管理委託の意味と留意点

### 管理委託する目的

管理会社の専門的能力を総合的に利用することによって、自らが行うよりも効率の高い管理を実現させるため。

委託先管理会社を  
選定するにあたっての  
検討事項は・・・



## Ⅱ. 管理委託の意味と留意点

### 主な検討事項

- ① 管理業務の仕様及び内容がどのように整備されているか
- ② 各種設備の保守・点検のための専門的能力と組織力があるか
- ③ 管理費などの会計処理能力があるか
- ④ 管理組合運営に対する積極的な対応とアドバイス能力があるか
- ⑤ 修繕計画を立案する能力はどうか
- ⑥ 管理員や事務員の教育訓練は十分か
- ⑦ 災害など緊急時の即応体制は整備されているか

## Ⅱ. 管理委託の意味と留意点

### 管理委託契約を結ぶにあたっての留意事項

委託する業務の具体的な範囲・量など、できるだけ仕様を明確

例：清掃業務 / どこを週何回、掃き掃除を実施

未収督促業務 / 内容証明付き郵便による督促を含む、含まない等

委託者である管理組合と受託管理会社との間に、  
業務や責任範囲に対するギャップが生まれないようにする。

管理委託契約は信頼関係に基づく契約であり、  
業務が実施されたか、不十分でないかなど、相互の見解の相違から  
不満が出ないような配慮が必要。

## Ⅲ. コンサルタントとしての管理会社

### コンサルタントとしての役割

管理組合役員の仕事量を限りなくゼロに近づけ  
適正で効率的で健全な組合運営を可能にすること。

管理組合  
役員の間



- ボランティア
- 管理の主体

- 広範な知識（法律/経済/建築の知識/心理学）
- 合意形成のための説得（時間/材料、データ）



マンション管理に  
求められるもの

# IV. 管理組合の役割

## 管理組合の組織運営のポイント

### 1. 役員会（理事会）の活発な活動の継続のために



# IV.管理組合の役割

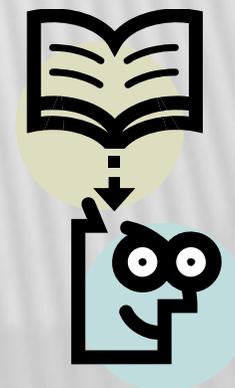
## 管理組合の組織運営のポイント

### 2. 管理組合は素人集団であるという認識

専門家不在であるがゆえに・・・



マンション管理士、弁護士、  
地方自治体相談窓口など  
問題解決のための知恵袋は外部に求める。



# IV. 管理組合の役割

## 管理組合の組織運営のポイント

### 3. 理事会運営

① 新年度の理事会  
初会合を早めに関催

② 理事の役割分担決め

③ 管理会社へ連絡

④ 理事会の仕事を知る

⑤ 定例開催

⑥ 連絡先の相互確認

⑦ 管理会社への  
出席依頼

⑧ 次期役員への引継ぎ

⑨ 気遣いはほどほどに

# IV. 管理組合の役割

## 管理組合の組織運営のポイント

### 4. 総会運営

①提案する議案の検討

②タイムスケジュール  
の検討

③提案事項の内容確認

④開催日程の検討

⑤会場の確保

⑥名簿の管理

⑦管理規約内容の  
確認

⑧決議事項の広報

⑨臨時総会の場合

# IV. 管理組合の役割

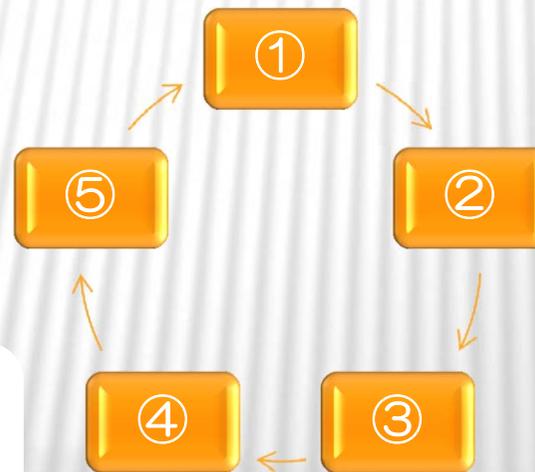
## 管理組合の組織運営のポイント

### 5. 運営の記録

多くの場合、管理組合の役員は1年で交替。  
記録（議事録）をこまめにとっておくことが必要。

検討に使用した  
資料もあわせて保管

総会の場合、③の他に  
定足数・賛否数も記録



要約を記録する

一定の形式で記録する

理事会の記録  
に必要な項目

# IV. 管理組合の役割

## 管理組合の組織運営のポイント

6. お金の使いみち（支出）は  
その必要性を納得していることが前提

大規模修繕工事費

臨時費用負担

7. 管理費等の滞納問題への対策

管理会社による督促

滞納者への訪問

管理組合理事長名の  
督促書面の送付

法的措置

# IV. 管理組合の役割

## 管理組合の組織運営のポイント

### 8. 預金管理

預金口座の名義は、  
管理組合理事長名義

預金通帳、印鑑の  
管理方法の確認

ペイオフ対策

資産運用



# V. 管理会社との協力関係を

## 1. 管理組合の現実と管理会社の役割

マンションの管理を管理組合だけで処理することはかなり難しい

普通の場合  
平日の昼間は  
ほとんど活動できない

役員に専門知識を  
持ち合わせている人は  
それほど多くない

管理組合と管理会社は両輪のような存在  
管理組合の手の及ばない部分、苦手な問題処理を  
管理会社が引き受けてくれる

# V. 管理会社との協力関係を

## 2. マンション管理が望ましい状態であるために

- ① ・管理組合と管理会社のコミュニケーションが十分か
- ② ・管理会社はしっかりしているか
- ③ ・管理組合はいい加減でないか

管理組合と管理会社が常に一定の信頼関係で結ばれていることが  
良好なマンション管理の実現に非常に大きな意味を持つ