

調布マンション管理組合交流会のご案内

座談会 & 相談会開催

「理事会運営 & 大規模修繕」

日時：2024年3月30日（土）午前10時～12時

会場：調布市文化会館たづくり 301会議室（調布駅から約徒歩5分）

参加費用：無料

※当日は会場スペースの都合上先着順にて対応させていただきます。



主催者：調布マンション管理組合交流会

東京都マンション管理士会 むさしの支部所属

マンション管理士：中山、保坂、加藤、玉谷

問合せ：主催者代表 保坂勝安 080-5529-0066

ご挨拶

理事会運営にあたり、役員のなり手不足、輪番制の崩壊か・・・役員辞退等増えてきております。また、管理費の値上り、マンション管理組合火災保険の値上り等マンション管理運営状況は厳しい市場下に入りつつあります。

そこで、管理組合運営状況の改善及び対策等を共に考え、また、他の管理組合の運営状況を座談会の場を得て、方向性を見つける機会としていただくことをテーマに考えました。

マンション管理組合交流会を2024年3月30日（土）開催することを提案させていただきました。

付しましては、下記調布市エリア内を中心に告知し、同エリア内の管理組合理事長及び役員の参加を求め、理事会運営に関する「課題」から「対応」へに向けた話し合いの広場として期待します。

- ・役員のなり手不足
- ・輪番制の欠如
- ・理事長の激務で体力に疑問視
- ・理事会へ参加者不足傾向
- ・理事長と理事との対立
- ・管理費等滞納問題が急増
- ・組合会計問題
- ・管理会社の対応問題
- ・管理会社との関係性に疑問
- ・管理費等の値上げ
- ・マンション管理組合保険の値上げ
- ・総会開催等の手続き等・・・。

参加管理組合との管理運営に関するお話を聞き、今後のマンション管理運営の一助になれば幸いです。

■調布マンション管理組合交流会は調布市内の下記地区に告知させて頂きました。

- 多摩川1丁目・2丁目・3丁目・5丁目・7丁目
- 染地2丁目・3丁目
- 上石原1丁目・2丁目・3丁目
- 下石原1丁目・2丁目・3丁目
- 飛田給1丁目・2丁目
- 富士見町2丁目・3丁目
- 深大寺元町3丁目
- 深大寺東町3丁目・7丁目
- 小島町1丁目・2丁目・3丁目・4丁目・5丁目・6丁目
- 布田Ⅰ丁目・2丁目
- ・3丁目・4丁目・5丁目・6丁目
- 調布ヶ丘Ⅰ丁目・2丁目・3丁目

【特集テーマ】マンション管理運営「第三者管理方式」

- 「第三者管理方式」とは、管理組合の運営業務を外部の専門家である第三者に委託する管理方式です。通常、管理組合はマンションの購入者（区分所有者）から構成され、その中から役員を選出します。役員が管理運営業務を行い、適切にマンション管理運営ができるように務めます。しかし、近年はマンションの老朽化や住民の高齢化により、役員の成り手不足しがちです。役員の成り手が少ないと、マンションの管理組合が機能せず、住民同士のトラブルに発展しやすくなります。
 - そこで、第三者管理方式を取り入れ、外部の専門家の力を借りることで、適切な管理運営体制を整えられます。
 - 委託先は、マンション管理会社だけでなく、「マンション管理士」「弁護士」「建築士」などに依頼する場合があります。

第三者管理方式とは・・・
講師：マンション管理士中山孝仁

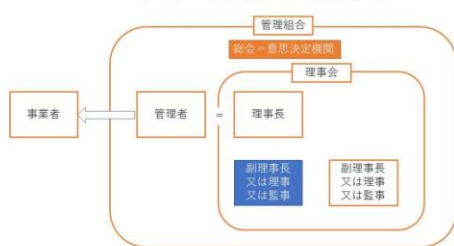
理事会役員に外部専門家を招くパターン

■理事会は今まで通りの形態であるが、理事会内部に相談できる専門家がいる

■理事長又は監事を外部専門家を招くことにより、意思決定の速さとともに管理会社への適切な要求ができる

■外部専門家が管理者となり、理事会は設けず、区分所有者から監事を選任して、監視、総会が管理者を監視

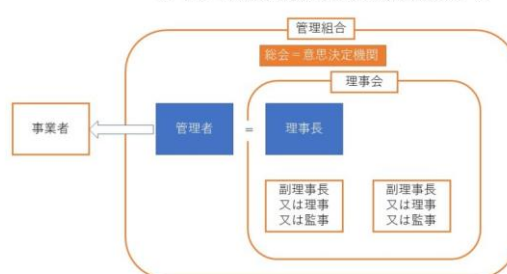
① 理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型-1



第三者に委託する部分

理事会役員に外部専門家を招くパターン

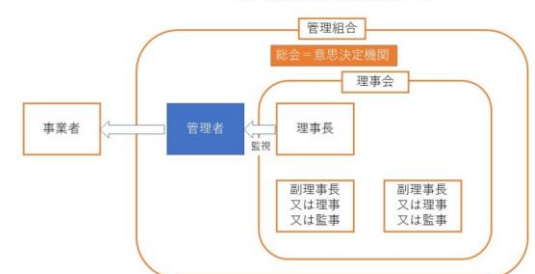
② 理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型-2



第三者に委託する部分

理事長に外部専門家を招くケース

③ 外部管理者理事会監視型-1



第三者に委託する部分

外部専門家を区分所有法上の管理者として、理事会は外部管理者を監視するケース

【座談会 & 相談会】におけるマンション管理士との交流会 2024年3月30日(土)午前10時より12時まで 調布市文化会館たづくり301会議室

特集
テーマ

**役員のなり手不足の対策の「第三者管理方式」とは・・・
講師：マンション管理士中山孝仁**

■大規模修繕工事に向けた取組みのタイミング / マンション管理士・一級建築士 加藤正人

- 大規模修繕工事の実施に向けた取り組み方・・・
- 大規模修繕工事と長期修繕計画との連帯性は・・・
- 施工会社の選定方法は・・・

■理事会運営等の問題解決策は / マンション管理士 玉谷広之 保坂勝安

- マンション管理に関わる管理運営等市場動向は・・・
- 管理費等・マンション管理組合保険の値上り傾向は・・・
- 役員なり手不足に関わる、理事会運営の対策は・・・
- マンション管理計画認定制度とは・・・

尚、当日調布マンション管理組合交流会へ参加できない方は、調布市役所住宅課の「分譲マンション適正管理支援事業（管理アドバイザー派遣制度）をご利用下さい。

■調布マンション管理組合交流会参加者のご紹介

- 調布マンション交流会は、調布市在住のマンション管理士が対応します。
調布市内の管理組合間の交流の場を提供し、マンション管理運営等に関する「座談会 & 相談会」を行います。マンション管理組合役員等の情報交換の場として活用してください。
- 参加マンション管理士は調布市住宅課主催のマンション管理に関するセミナー及び無料相談に参加させて頂いております。
- 調布マンション管理組合交流会は、調布市住宅課へ実施状況等ご報告させて頂いております。

【調布マンション管理組合交流会参加者】

・マンション管理士 保坂勝安
／調布市在住



・マンション管理士 中山孝仁
／調布市在住



・マンション管理士 加藤正人
／府中市在住、一級建築士



・マンション管理士 玉谷広之
／調布市在住



マンション管理計画認定制度、 大規模修繕工事に関する資料

管理運営等に関する資料

管理計画認定届出
の手順書

国土交通省
国土政策局
マンション管理課
マンション管理士 試験 課長

大規模修繕工事
に関する実態調査資料

国土交通省マンション大規模修繕工事に関する実態調査資料

国土交通省
国土政策局
マンション管理課
マンション管理士 試験 課長

マンション管理組合様
《マンション火災保険等についての参考資料》
マンション保険料高騰！
2倍、3倍は当たり前？

火災保険料の値上げ等が近年続いております。
管理組合保険契約時のポイントについての参考資料を
記載させて頂きました。



2024年1月10日
株式会社アイ・ワンダ 岡山第一
マンション管理士 保険 課長

- 大規模修繕工事に関する資料
- 長期修繕計画案作成資料
- 管理規約改正・見直し資料
- 排水改修工事に関する資料他