

## 第 55 回 マンション管理セミナー

主催：一般社団法人杉並マンション管理士会

共催：杉並区

後援：公益財団法人マンション管理センター

# マンション管理は誰のもの？ ～ドラマ仕立てで学ぶ 外部管理者方式の光と闇～

### 【第一部】：演劇方式：～外部管理者方式の光と闇～

脚本演出：（一社）杉並マンション管理士会会員 鈴木有子

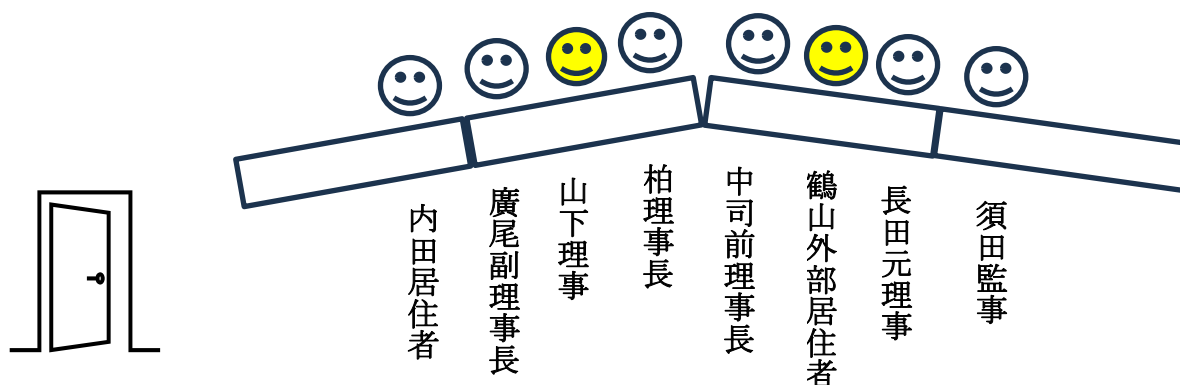
出演：（一社）杉並マンション管理士会会員

### 【舞台設定】

- ・ マンション名＝すぎまるマンション 総戸数 60 戸 築 39 年
- ・ マンションの歴史：築後 10 年目に管理会社が倒産、以後 23 年間自主管理を続けたが、6 年前に管理会社に業務を全部委託
- ・ 管理会社から「外部管理者」導入の提案があり、審議のため区分所有者全員に呼びかけ拡大理事会を開催
- ・ 現在、役員は理事長を含め理事 3 名、監事 1 名
- ・ 拡大理事会参加者は役員 4 名以外 4 名の計 8 名

### 【ドラマ本番スタート】

#### 【拡大理事会のメンバー配置図】



## I. エピローグ

- ・ 外部管理者に関するそれぞれの感想
- ・ 管理組合のこれまでの経緯説明

## II. 遅れて「クレーマー」と呼ばれる所有者到着

どこのマンションにも存在する、いわゆるクレーマーと目される人物の登場  
この会議の中で、果たして彼はどのように振る舞うのか？

## III. 管理会社からの外部管理者就任提案についての検討

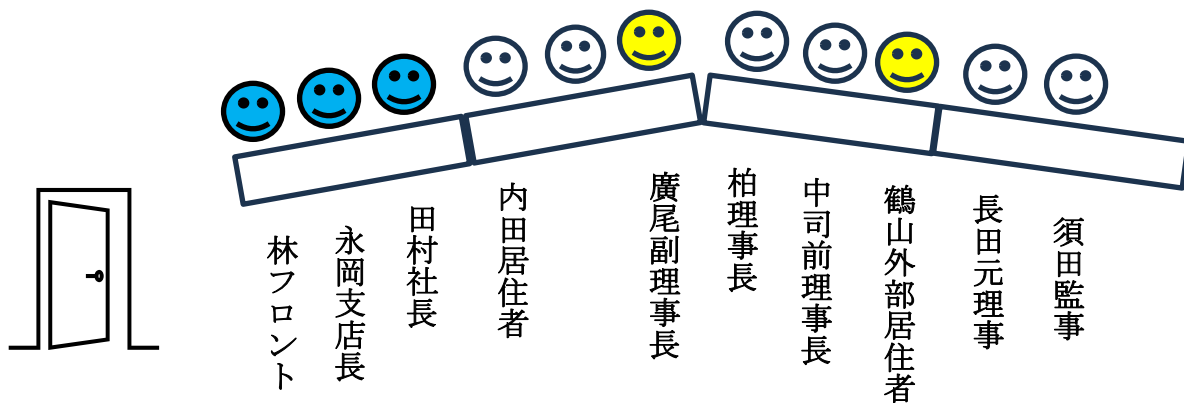
- ・ 外部管理者とは？
- ・ 管理者は個人、法人を問わないのか？
- ・ 理事会無しの管理者方式
- ・ 利益相反関係を誘発しないか？
- ・ 監視するのは監事の役割？
- ・ 大規模修繕工事絡みの利益相反取引 談合問題
- ・ 驚きの管理規約改定内容  
管理者選任と解任 管理規約での縛り  
総会招集条件のハードル引上げ

#### IV. コミュニティについて

- ・ マンションコミュニティの崩壊
- ・ 地域社会の中のマンションコミュニティ

#### V. 管理会社＜パラダイス管理＞ フロント、支店長、社長 登場

- ・ フロント挨拶に続き、支店長が概要説明 質疑応答
- ・ 社長から企業理念説明と外部管理者導入の勧め



#### VI. エピローグ

今回の拡大理事会を経て、参加者全員の思いの変化は……？

#### 【第一部終了】

#### ☆出演者：（一社）杉並マンション管理士会会員）☆

理事長…柏 志郎	副理事長…廣尾 東	理事…山下 訓子
クレーマー役所有者…内田 耕司	前理事長…中司 勝	
非居住所有者…鶴山 由香里	元理事…長田 茂	監事…須田 明
管理会社社長…田村 晃清	管理会社支店長…永岡 一步	
管理会社フロント…林 新	ナレーター…市来 直子	

## 【第二部】：パネルディスカッション：～外部管理者方式とは～

### パネリスト：（一社）杉並マンション管理士会会員

田村晃清…管理士会の会長。年に亘り区分所有者の身になった管理を行う管理会社経営の経歴の持ち主。マンション管理士として現在活躍中

内田耕司…区分所有法、マンション関係の法律、紛争に詳しい弁護士

河田 崇…現役の管理会社フロント。現場の諸問題に精通するマンション管理士

大橋伸行…設備会社を経営。設備・建築関係全般に詳しいマンション管理士

### コーディネーター：（一社）杉並マンション管理士会会員

鈴木有子…第一部の脚本・演出

### 【パネルディスカッションのメンバー配置図】



鈴木 有子  
コーディネーター



田村 晃清  
パネリスト



内田 耕司  
パネリスト



河田 崇  
パネリスト



大橋 伸行  
パネリスト

### 【パネルディスカッション内容】

（時間の制約とディスカッション内容により順不同、変更もあり得ます。）

- ・ 外部管理者 3つの方式とは？
- ・ 外部管理者導入のメリットとデメリットは？
- ・ 実際に外部管理者を導入しているマンションは（運用実例紹介）
- ・ 理事会無しの管理組合運営の問題点は？
- ・ 利益相反問題について／談合絡みについて
- ・ 監事の役割とは／監査業務とは／監事の適任者と外部委託の際の費用の問題
- ・ 外部管理者方式を採用するに当たっての留意点
- ・ 管理組合の運営に光をもたらす外部管理者とは？