

# 今日のトピックス (2024年6月)

2024. 6. 2 瀬谷区交流会

マンション管理に関する最近の報道及びウェブで公開しているコンサルタントからの情報を掲載します。なお、これらの情報は確定的なものではないのでご参考までにご覧ください。

項目	要約
NHK おはよう日本 (5/15 07:15) ⇒「外部管理者(第三者管理)方式について	高齢化などで組合役員の担い手が不足や運営の判断や決定権を会社などに委託する「外部管理者(第三者管理)方式」が増加しているが住民の負担が減る一方でトラブルも発生することが懸念される。国交省は指針となるガイドラインの改訂を進めている。下記例 ・管理者の解任を可能とするため、規約に管理会社名の固有名詞を入れない ・出納業務の公正を図るため、通帳と印鑑等の同一主体による保管を避ける ・管理者の管理状況を監視・チェックするため、管理会社とは独立した外部の専門家による監事を置くことが望ましい
マンション第三者管理方式のお話 ⇒マンション修繕なび	第三者管理に関するコンサルタントのコメントですが、今後のマンション管理の方向に関して参考になる解説です⇒ <a href="https://www.youtube.com/watch?v=CI3T3RZPx-Y">https://www.youtube.com/watch?v=CI3T3RZPx-Y</a>
2024年問題に築古中小マンションが備えるべきこと ⇒(マンション管理目線)―YouTube	◎2024年問題とは⇒2019/4/1に施行された改正労働基準法の時間外労働の上限の猶予期間が4/1で終了する(45時間、年間360時間)。併せて団塊の世代(昭和22年～24年生)が後期高齢者となりリタイア、建設業界や運送業界の人手不足に関係するかも ◎マンション管理会社の対応状況は⇒新築は増える一方、除却・建替えは進まず市場規模は拡大しており人材の採用難が生じる。買い手である管理組合は素人の集団で委託費も上げやすく修繕工事も高騰の懸念がある(売り手市場) ◎市場動向はどうか⇒既存の管理会社は人材難、人件費高騰等により中小マンションに対し今まで通りの事業を継続することは困難になるかも? 新規事業者の参入もあるが既存の管理会社が今まで通りのサービスを提供することも難しくなるかも。そうかといって自主管理へ転換することも困難である ◎国交省の動きは⇒「管理会社の第三者管理方式の容認(利益相反行為)」、「標準管理委託契約書の改定(カスハラ条項)」 ◎管理組合の対応策⇒例:「管理委託契約書の見直し⇒契約以外のことは頼まない、管理組合でやれることはやる(植栽、草取り、小規模修繕、滞納管理費の督促、迷惑行為排除等)」、「理想を追い求めない」、「長期間にわたるの特定の理事へ依存しない(輪番制+立候補制の併用⇒負担と利権の集中を避ける)」、「竣工以来の修繕記録を整理し確認する」、「組合員への管理組合活動の情報共有を進める(組合ニュース、議事録等)」
「横浜市マンション管理組合サポートセンターリモート交流会」のご案内	交流会でよく話題になる横浜市の「マンション管理組合に関する支援策」について横浜市住宅供給公社からZOOMを通じて解説があります。下記から事前申し込みが必要です⇒(検索)「第30回」リモート交流会 - 横浜市 6/16 19:00～20:00 ZOOMにて
リフォーム&リニューアル/建設再生展が6.12～6.14東京ビッグサイトで開催されます	「誰でもわかるマンション改修セミナー」などが開催されるほか、関連業者、団体が出展します。大規模修繕工事を控えている場合参考になるかも。事前申し込み制 案内HP:(検索)「R&R 建築再生展 2024 公式サイト TOP」