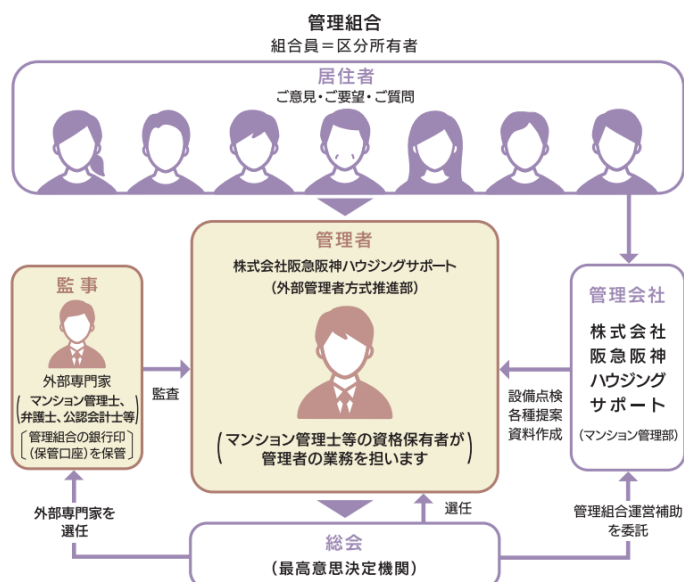


マンション管理組合における管理者の役割を管理会社が担う 「外部管理者方式（管理会社管理者方式）」の導入を開始

～入居者さまの組合活動における負担軽減を図ります～

阪急阪神不動産株式会社（本社：大阪市北区、社長：福井康樹）及び株式会社阪急阪神ハウジングサポート（本社：大阪市北区、社長：曾野泰行）では、今般、「ジオ練馬富士見台（東京都練馬区）」に、マンション管理組合における管理者の役割を管理会社が担う「外部管理者方式（管理会社管理者方式）※（以下、「本方式」という）」を導入し、今後分譲する〈ジオ〉シリーズの新築マンション等に積極的に導入していくことを決定しました。

※管理会社の専門部署の担当者が、管理組合を代表し、建物管理業務を執行する管理者（理事長に相当）に就任する管理方式。



<本方式導入の背景>

近年、マンションの高経年化及び入居者の高齢化による「管理組合の役員のなり手不足」や「管理不全マンションの増加」などが社会的な課題となっています。これらの課題がより一層深刻化することで、今後、マンションの適切な管理・運営が困難となることが予想されています。そこで、これらの課題を解決するべく、本方式の導入を積極的に進めることを決定しました。

これに先立ち、阪急阪神ハウジングサポートでは、昨年10月に、本方式に対応する専門の組織「外部管理者方式推進部」を新設しました。同部をマンション管理の実務を行う部門とは明確に切り分け、また、各管理組合に設置される監事については外部専門家（マンション管理士、弁護士等）を選任することにより、相互に牽制可能な体制としています。なお、管理組合が阪急阪神ハウジングサポートに発注する各種業務において、利益相反取引となり得るものについては、原則として組合員に情報を開示し、総会等において承認をいただくことを想定しています。

＜本方式の導入により実現できること＞

これまで分譲マンションの管理は区分所有者により構成された理事会が運営することが主流でしたが、本方式では、阪急阪神ハウジングサポートの外部管理者方式推進部担当者が、管理者（理事長に相当）に就任し、区分所有者の理事就任も不要となり、負担軽減に繋がることが期待できます。

また、管理会社が管理者業務を担うことで、専門的な知見に基づいた、適正かつ迅速な業務執行が可能になります。

「ジオ練馬富士見台」の他、現在販売中の「ジオ板橋浮間舟渡」、「ジオ市谷仲之町」、「ジオ横浜大通り公園」、「ジオ阪急川西 The Front」でも本方式の導入を決定しており、共働き世帯やセカンドハウスとしてご入居予定のご契約者さまからは、高評価を頂いており、「忙しいので助かる」「専門家に任せておけるのが安心」との声が寄せられています。

両社では、長年培ってきたマンションの開発・企画力と管理のノウハウを基盤に、本方式の導入により、より便利で円滑なマンション運営を実現し、ご入居者さまの快適な暮らしに貢献してまいります。

また両社では、ご入居者さまの利便性向上のため、昨年10月に実施した、分譲マンションのご入居者さま向けアプリ「geo life support」の新機能として、オンライン手続きサービス“すまいのWebサポート”の機能追加※をはじめ、今後も引き続き、さまざまな施策を検討・実施してまいります。

※<https://www.hhp.co.jp/news/2024/11/000699.html> ご参照。

“すまいのWebサポート”は、「geo life support」と連携して、マンションの各種申請、総会議案書、施設利用の予約、管理組合にて実施するアンケート等がWebにより可能となります。本方式においても、マンションの管理情報が共有され、ご入居者さまはパソコンやスマートフォンから時間や場所を選ばずにご利用いただけるため、利便性が向上します。

■阪急阪神不動産の概要

名称	阪急阪神不動産株式会社
所在地	大阪市北区芝田1丁目1番4号 阪急ターミナルビル内
代表者	福井 康樹
資本金	124億円
売上高	1,363億円（2024年3月期）
事業内容	オフィス・商業施設の賃貸、不動産開発、エリアマネジメント、不動産ファンド、マンションの分譲・賃貸、戸建住宅・宅地の分譲、仲介、リフォーム、賃貸管理、土地活用など
従業員数	約950名（2024年3月現在）

■阪急阪神ハウジングサポートの概要

名称	株式会社阪急阪神ハウジングサポート
所在地	大阪市北区芝田1丁目1番4号 阪急ターミナルビル内
代表者	曾野 泰行
資本金	2,000万円
売上高	54億円（2024年3月期）
事業内容	マンション・ビルなど不動産の管理、電気・冷暖房空調・給排水・衛生・防災設備・昇降機など建物付帯設備の保守管理、建築物内外の清掃業務、土木建築工事の設計・請負及び監理、警備業など
従業員数	約950名（2024年3月現在）

【添付資料】**参考** ジオ練馬富士見台の概要、その他本方式導入物件の概要

■ジオ練馬富士見台の概要

物件名称	ジオ練馬富士見台
所在地	東京都練馬区富士見台1丁目17-25
交通	西武池袋線「富士見台」駅 徒歩9分
総戸数	36戸
構造・規模	鉄筋コンクリート造、地上6階建
竣工時期	2024年5月
入居時期	2025年1月17日
URL	https://geo.8984.jp/mansion/fujimidai/

■その他の本方式導入物件の概要

物件名称	ジオ板橋浮間舟渡
所在地	東京都板橋区舟渡1丁目13-2、3、4、5、7、14 全6筆（地番）
交通	JR埼京線「浮間舟渡」駅 徒歩5分～6分※ ※ ジオ板橋浮間舟渡からJR埼京線「浮間舟渡」駅 までは徒歩5分（I棟）～6分（B棟）であり、いずれも一部公有地を通過するルートとなります
総戸数	598戸
構造・規模	鉄筋コンクリート造、地上7階/地下1階建
竣工時期	2026年1月下旬（予定）
入居時期	2026年3月下旬（予定）
URL	https://geo.8984.jp/mansion/ukimafunado/

物件名称	ジオ市谷仲之町
所在地	東京都新宿区市谷仲之町37番1 他11筆（地番）
交通	都営新宿線「曙橋」駅 徒歩 5 分 都営大江戸線「若松河田」駅 徒歩 10 分 都営大江戸線「牛込柳町」駅 徒歩 11 分 丸ノ内線「四谷三丁目」駅 徒歩12分
総戸数	40戸
構造・規模	鉄筋コンクリート造、地上5階/地下1階建
竣工時期	2025年6月下旬（予定）
入居時期	2025年8月下旬（予定）
URL	https://geo.8984.jp/mansion/ichigaya/

物件名称	ジオ横浜大通り公園
所在地	神奈川県横浜市中区長者町4丁目11番5、11番6、11番10(地番)
交通	横浜市営地下鉄ブルーライン「伊勢佐木長者町」駅 徒歩 1 分 JR 京浜東北線・根岸線「関内」駅 徒歩 8 分 横浜市営地下鉄ブルーライン「関内」駅 徒歩10分
総戸数	129戸（うち、非住宅4戸含む）
構造・規模	鉄筋コンクリート造、地上14階建
竣工時期	2026年1月（予定）
入居時期	2026年3月（予定）
URL	https://geo.8984.jp/mansion/yokohama-oo/

物件名称	ジオ阪急川西 The Front
所在地	兵庫県川西市中央町121番1、124番、128番1、133番1（地番）
交通	阪急電鉄宝塚線「川西能勢口」駅 徒歩1分（13番出入口） 能勢電鉄「川西能勢口」駅 徒歩1分（13番出入口） J R 福知山線「川西池田」駅 徒歩8分
総戸数	82戸（うち非分譲住戸2戸含む）
構造・規模	鉄筋コンクリート造、地上13階建
竣工時期	2026年3月上旬（予定）
入居時期	2026年3月下旬（予定）
URL	https://geo.8984.jp/mansion/noseguchi-ekimae/

以 上