



Daiwa LifeNext®

大和ハウスグループ

2022年9月26日

報道関係各位

大和ライフネクスト株式会社

分譲マンション管理の新たな選択肢 第三者管理受託サービス「TAKSTYLE(タクスタイル)」

大和ハウスグループの大和ライフネクスト株式会社(本社:東京都港区、代表取締役社長:竹林桂太郎)は、分譲マンション管理の新たな選択肢として、**第三者管理受託サービス「TAKSTYLE(タクスタイル)」**(※1)の提供を開始しました。管理組合を取り巻くさまざまな環境変化や課題に対応するべく、マンション管理に精通したプロの人材が管理組合における管理者の役割を担う「第三者管理」を受託することで、的確かつスピーディな管理運営を実現し、快適なマンションライフの創造とともに管理組合員の精神的・物理的負担の軽減、マンションの資産価値向上に貢献します。

(※1)商標出願中

■ 第三者管理受託サービス「TAKSTYLE(タクスタイル)」の特徴

① 理事会業務は「マンション管理のプロ」に全てお任せ

当社の第三者管理サービスにおいて「管理者」の役割を担うのは、国家資格である「マンション管理士」や「管理業務主任者」などの資格を有しており、マンション管理経験も豊富なプロの人材です。

② 業務の透明性を確保

当社では、第三者管理受託サービス「TAKSTYLE」を提供する部門と、管理の実務を行う部門(各支社)、マンションの会計を担当する部門(マンション会計部)を明確に切り分け、互いに牽制機能を持つことで不正を防止する体制を構築しています。また、管理業務に関する内部監査を適宜行うとともに、管理組合が大和ライフネクストに業務を発注する場合など利益相反となりうる取引については、原則として管理組合員に対しその経緯・経過を説明の上、管理組合総会においてご承認いただいたうえで履行します。

■ 第三者管理受託サービス「TAKSTYLE(タクスタイル)」提供開始の背景

分譲マンションの管理はこれまで、管理組合員により構成された理事会が管理組合運営をすることが主流となっていました。しかしながら、マンションにおける“二つの老い”(建物の経年化とそれに伴う管理組合員の高齢化)により、「理事のなり手不足」「空き家・賃貸化率の上昇」「管理費等の長期未収金」などの問題が深刻化しており、近年では「計画修繕に必要な専門知識の不足」「管理組合員間の意見の対立」といった管理組合内部の運営課題も浮き彫りとなっています。

管理組合役員（理事）になることは負担だと思いますか？

92%

上記の問いに対して「管理組合役員（理事）になることを負担に感じる」と回答した人の割合です。その中で最も多かった回答は「煩わしい、面倒くさい」でした。

管理組合役員（理事）、特に理事長がなかなか決まらないという話はよく聞かれるところですが、やはり管理組合役員（理事）になることを負担に感じている方は多いようです。

第三者に理事会業務を委託することに賛成ですか？

82%

総会で、理事会を廃止し、第三者（管理会社やその関連会社）に理事会業務を委託するという議案が上程されたら？という問いに対して「賛成する」と回答した人の割合です。

全てを任せてしまうことに抵抗を感じる人がいるのも事実ですが、管理会社を信頼し「プロに任せの方がうまくいく」と考えている人がこれほど多いというのは驚きました。

※2020年12月 当社調べ

また、コロナ禍における「理事会等管理組合運営そのものの在り方の変化」、マンションの管理の適正化の推進に関する法律改正に伴い、4月1日よりスタートした地方公共団体等による「マンション管理計画認定制度」の創設など、社会的環境の変化や要請への対応、さらには、いつ発生するかわからない自然災害に対する準備など、マンション管理には幅広い知見や専門性に裏付けられた判断が求められています。そのような中、「管理組合員が継続的に的確な管理運営をすることには限界がある」「自らが理事としての責任を全うすることに不安を感じる」などの声が高まっています。

そこで、大和ライフネクストでは、今後ますます高まるであろう「プロの管理組合運営」への期待に応えるために、第三者管理受託サービス「TAKSTYLE」の提供を開始しました。

■導入事例

<A マンション>

課題：

住戸全てが1ルーム、1キッチンという投資型マンションで、現に居住している区分所有者は1戸のみ、他はすべてマンション外に居住しているという状況であったため、管理組合運営に対する意識は希薄であり、現行の理事会役員が退任した後の次の役員候補が見つからない。

対処：

大和ライフネクストより第三者管理受託サービス「TAKSTYLE」の提案を受け、理事会で検討。これまでの大和ライフネクストの管理業務品質を高く評価しており安心感があること、役員のみなり手を探す手間、心配がなくなるということに大きなメリットを感じ、本サービスの導入を理事会で決議、臨時総会に上程し正式に承認された。

<B マンション>

課題：

戸数が少ないことに加えて、築40年の高経年マンションで、居住者の高齢化が進行。慢性的な「役員のみなり手不足」の状態に陥る。そのため、特定の管理組合員が何年も理事長、監事を務めることとなり、一部の管

理組合員に負担が集中。役員の高齢化、そして不公平感の高まりから、次年度役員候補者の目処が立たなくなった。

対処:

大和ライフネクストより第三者管理受託サービス「TAKSTYLE」の提案を受け、理事会で検討。全管理組合員を対象にアンケート調査を実施し、ニーズを確認したうえで臨時総会を開催、無事に可決され本サービスの導入が決定した。長年理事長を務められた方は「これで肩の荷が下りた。本当によかった」と心から安堵した様子だった。

<C マンション>

課題:

1LDK から3LDK までの豊富なプランバリエーションで、単身から家族までさまざまなライフスタイルの方がお住まいのマンション。居住者の主な属性は、仕事をしながらプライベートの時間もアクティブに活動されている現役世代であり、年6回前後の理事会への参加を負担に感じている人が多かった。

対処:

大和ライフネクストより第三者管理受託サービス「TAKSTYLE」の提案を受け、理事会で検討。

国土交通省のマンション総合調査によれば築年数が経つと理事会の開催頻度が高まる傾向にあることや、令和4年4月から「マンション管理計画認定制度」や「マンション管理適正評価制度」といった新たな制度がスタートすることも考慮のうえ、今以上に大きくなる将来の負担を未然に解消すべく、住民説明会を開催して管理組合員の意向を確認した上で、通常総会に議案上程し、可決に至った。管理者担当とフロント担当者が連携し、初めての大規模修繕工事を安全・安心・適切に実施できるように、総会で承認された建物調査診断の準備を開始している。

■マンション管理の未来のカタチ「MANSION NEXTYLE(マンション ネクスタイル)」

大和ライフネクストは、単なる分譲マンションの管理会社に留まらず住生活総合支援企業として、マンションがそれぞれに抱える課題、多様な価値観に柔軟に対応し、お客さまにとってさらに安全・安心かつ快適な生活を実現するために、これまでの画一的な管理サービスから、パーソナライズされたサービスへと進化させた「MANSION NEXTYLE(マンション ネクスタイル)」を展開しています。

その中でも第三者管理受託サービス「TAKSTYLE(タクスタイル)」は、管理組合と管理会社の新しい関係を構築し、管理組合において重要な「管理者」という役割を「託す」というスタイルをお客さまに選択していただくことを表した名称となっています。

【大和ライフネクスト株式会社について】

大和ライフネクストは、分譲マンション・賃貸マンション・ビル・物流施設・商業施設・ホテルなどの建物管理サービス、法人向け賃貸マンション・シェアハウス・カンファレンスホテル・リノベーションホテルの運営、オフィス移転サポートといった法人向けサービスなど、広くお客さまの住生活・不動産に関わる領域でサービスを提供しております。

私たちは、「いま、ここから、よりよい未来を切り開いていく」という想いを持つ人の集合体であり続け、一人ひとりの個性、一人ひとりの考え方・価値感・感性を大事にしながら、お客さま、そして社会とともに、より豊かな暮らしを共創し続けることを目指します。

所在地 : 東京都港区赤坂 5-1-33

設立 : 1983 年 3 月 8 日

資本金 : 1 億 3,010 万円

代表者 : 代表取締役社長 竹林 桂太郎

事業内容: マンション管理事業、ビル・商業施設等管理事業、建設業、警備事業、貨物利用運送事業、
損害保険・生命保険代理店事業等

URL : <https://www.daiwalifenext.co.jp/>

以上

<本リリースに関するお問い合わせ先>

大和ライフネクスト株式会社(総合不動産管理業)

東京都港区赤坂 5-1-33 TEL:050-1745-2233

経営企画室 e-mail:kouhou@dln.jp