

## マンション管理組合向け外部管理者サービス『PROTHIRD』 新築分譲マンションへの初導入について

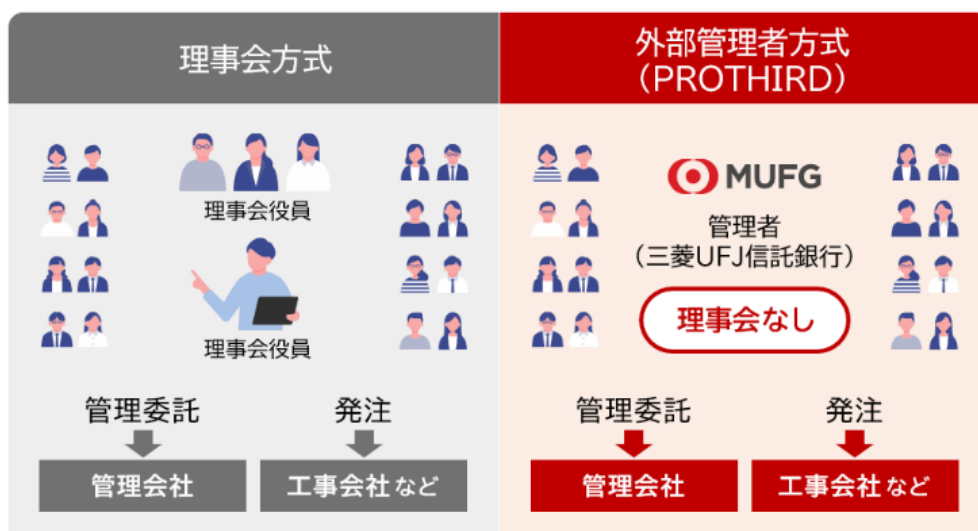
三菱UFJ信託銀行株式会社（取締役社長 窪田 博、以下「三菱UFJ信託銀行」）は、マンション管理組合が抱える社会問題である、理事会役員の成り手不足等を解決するため、外部管理者サービス『PROTHIRD（プロサード）』\*1を提供しております。この度、『PROTHIRD』がNTT都市開発株式会社（代表取締役社長 池田 康、以下「NTT都市開発」）が開発を進めている新築分譲マンション「ウエリス京都 東山五条通」（以下本物件）への採用が決まりました。金融機関が提供する外部管理者サービスが、新築分譲マンションに導入される初めての事例となります。

### 1. マンション管理組合向け外部管理者サービス『PROTHIRD』について

三菱UFJ信託銀行が提供するマンション管理組合向け外部管理者サービス『PROTHIRD』は、三菱UFJ信託銀行が、マンション管理組合と“管理者業務委託契約”を締結し、これまで区分所有者で構成される「理事会」が担ってきた業務や管理組合運営を、「外部管理者」として受託するサービスです。

分譲マンションは、区分所有法に基づきマンション管理組合を設置する必要があり、運営方法としては、理事会役員を選出した上で運営する“理事会方式”が一般的です。しかし、区分所有者の多様化や働き方の変革が進む現代においては、理事会役員の成り手不足等が社会課題となっており、マンション管理組合の在り方も、時代に適応した変化が求められています。

『PROTHIRD』は、理事会に代わる管理者を、マンション管理会社や区分所有者ではない、中立的な第三者である金融機関が担うことにより、従来の区分所有者同士で理事会を構成する運営方式の課題である、役割や負担の偏り、運営の継続性確保を解決し、公平かつ透明性の高い視点での安定した管理組合運営が可能となり、区分所有者やマンション関係者にとって「現代の暮らし方・働き方」に合わせた新しい管理組合の形を提供いたします。



## 2. 「ウエリス京都 東山五条通」への導入の背景

NTT 都市開発が提供する分譲マンションブランド「ウエリス」では、これまで区分所有者が理事会方式により管理組合運営を行い、グループ管理会社である NTT アーバンバリューサポート株式会社（本社：東京都港区、代表取締役社長 <sup>きたむら</sup>北村 <sup>みきひろ</sup>美樹浩、以下「NTT アーバンバリューサポート」）が、その運営を支援する体制を採用してきました。

今般、本物件においては外部管理者方式を採用し、従来の NTT アーバンバリューサポートによる理事会運営支援に加え、『PROTHIRD』を導入します。これにより、これまで区分所有者で構成される「理事会」が担ってきた業務や管理組合運営を、三菱 UFJ 信託銀行が受託することとなり、区分所有者の負担軽減が期待されます。また、理事会に代わる管理者を、マンション管理会社や区分所有者ではない、中立的な第三者である金融機関が担うことにより、多様な年齢層や世帯構成、居住形態の区分所有者が想定されるマンションにおいても、区分所有者の属性や状況に左右されることなく、安定した管理組合運営が可能になります。

## 3. 今後の展望

今回の新築物件への初導入を皮切りに、受託内定済の 3 社合計 7 物件で順次導入予定です。当社は今後も多様なデベロッパー各社との協働を進め、分譲マンションのブランドや規模を問わず、外部管理者サービス『PROTHIRD』の提供機会を広げてまいります。また、マンションごとの特色や地域性に応じた課題を丁寧に把握し、より実効性の高い運営支援モデルの確立を目指します。

そして、既存の管理組合が直面する、理事会役員の成り手不足や組合運営負荷の増大といった社会課題に対して、外部管理者として中立的な立場から寄り添い、長期的な視点での課題解決に取り組んでまいります。これらの取り組みを通じ、5 年後（2030 年度）に受託内定累計 10,000 戸を目標として、管理組合運営の新たな選択肢『PROTHIRD』の価値向上を図っていきます。

三菱 UFJ 信託銀行は、創業から約 100 年間培ってきた“信用・信頼”を基盤に、分譲マンションにお住まいの皆さまにとって、安心・安全で、より快適な住まいの実現に貢献してまいります。

\*1 2024 年 6 月 5 日 マンション管理組合向け「外部管理者事業」の開始について

[https://www.tr.mufg.jp/ippan/release/pdf\\_mutb/240605\\_1.pdf](https://www.tr.mufg.jp/ippan/release/pdf_mutb/240605_1.pdf)

以 上