

マンション

外部管理者方式

～「こんなはずでは・・・」と
後でならないために～

2024年7月27日

東京都マンション管理士会城北支部幹事
マンション管理士 高橋 雅哉

目次

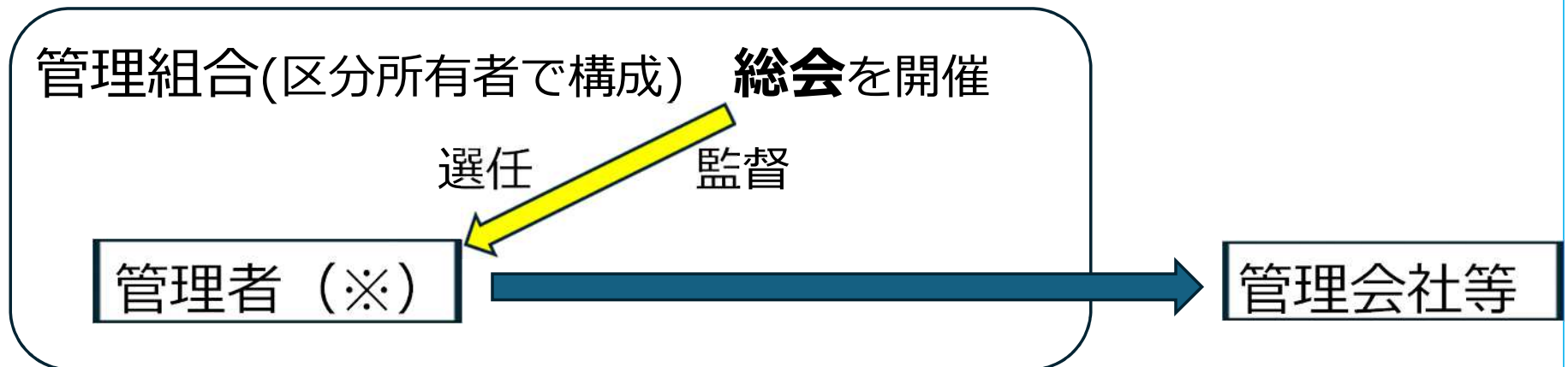
1. 管理組合の運営方法 P 1
 - 1) 区分所有法による
 - 2) 理事会運営方式による
2. 外部管理者方式とは P 3
 - 1) 外部管理者方式とは
 - 2) 外部管理者方式の登場の背景
 - 3) 外部専門家活用策さまざま
 - 4) 外部専門家活用策の例
 - 5) 外部専門家活用策まとめ
3. 外部管理者方式のメリットと課題 P 1 7
4. 外部管理者方式の課題への対策 P 2 4
5. 外部管理者方式導入前に検討してほしいこと P 3 0
6. 国交省のガイドラインの改訂（令和6年6月7日） P 3 4

1. 管理組合の運営方法

1) 区分所有者が管理組合を構成し、総会を開催。

総会で選任の管理者が組合を運営（総会が管理者をチェック）

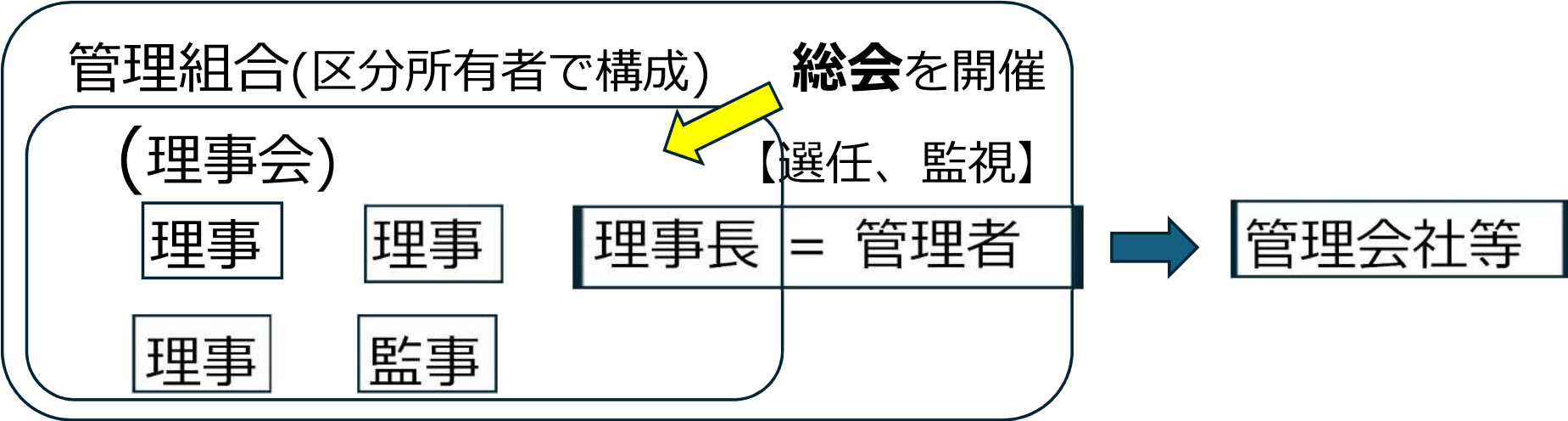
※ **管理者は、区分所有者とは限らない**



1. 管理組合の運営方法

2) (理事会運営方式) 総会で (区分所有者から) 理事を選任、理事で構成する「理事会」が組合運営。理事長(理事会で選定) = 管理者。

標準管理規約が採用、理事長に対し総会と理事会のWチェック



2. 外部管理者方式とは

1) 外部管理者方式とは

区分所有者以外の外部専門家（※）が

マンション管理組合の運営に参加する方式

※ 法律上は、管理者や理事は区分所有者に限定されないため、外部の人が運営に参加する余地あり。

2) 外部管理者方式の登場の背景

この方式が登場した背景には、
マンションにおける「2つの老い」の問題があります

- 建物の老朽化（高経年化）
- 入居者の高齢化

2) 外部管理者方式の登場の背景

- ・ マンション管理の仕組みは複雑
(大規模修繕、総会・理事会運営など)
- ・ 役員の成り手不足
(高齢化、賃貸増、共働家庭・就労高齢者増)

2) 外部管理者方式の登場の背景

マンション管理の複雑さ、役員の成り手不足

⇒ 区分所有者だけでは運営が難しい

⇒ 外部専門家（マンション管理士等）を活用へ

⇒ 外部管理者方式

2) 外部管理者方式の登場の背景

このような社会的ニーズの高まりを受け、

- 2016年3月 標準管理規約に盛り込まれる
- 2017年6月、この方式のガイドライン制定
- 管理会社が外部管理者になる事例が広まり、
2024年6月、ガイドライン改訂

3) 外部専門家活用策さまざま

ところで、

「外部管理者方式＝理事会廃止」ではありません。

理事会を残す方式、外部管理者の位置づけなど

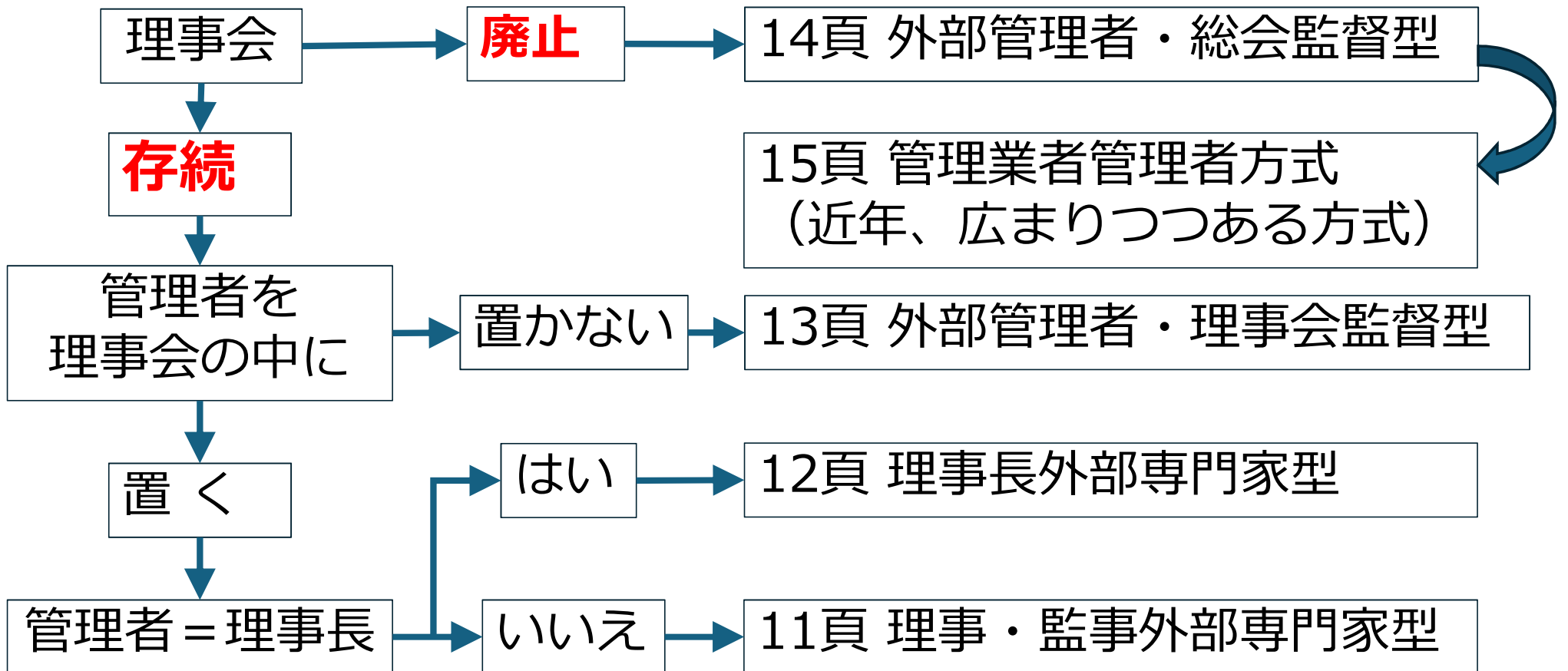
さまざまな方法があります

3) 外部専門家活用策さまざま

標準管理規約における外部管理者方式
 ((1)(2)は理事会を残すパターン)

(1) 理事・監事外部専門家型・ 理事長外部専門家型	(2) 外部管理者・理事会監督型	(3) 外部管理者・総会監督型
理事会有り	理事会有り	理事会無し
管理者 = 理事長	管理者 ≠ 理事長	理事長なし
外部専門家は役員※に就任 ※理事、理事長又は監事	<ul style="list-style-type: none"> 外部専門家は役員ではない 外部専門家は、(理事会から独立した)「管理者」に就任 	<ul style="list-style-type: none"> 外部専門家は役員ではない 外部専門家は「管理者」に就任

3) 外部専門家活用策さまざま



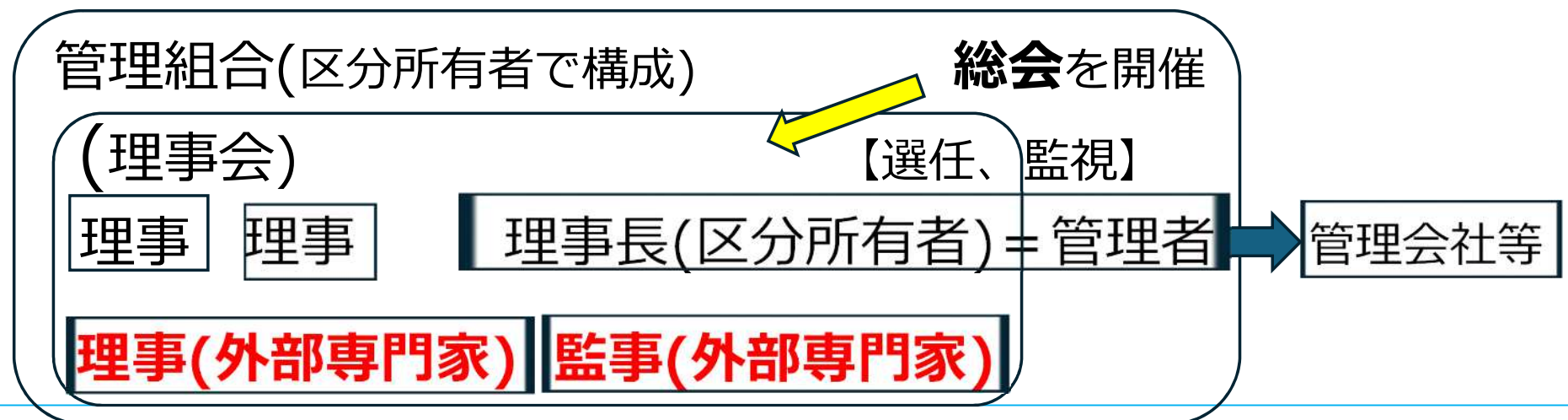
4) 外部専門家活用策の例 - 1

(1) -1 理事・監事外部専門家型 (限定的な権限)

理事会：存続

外部専門家：理事会の一員 (理事・監事)

特定の役職理事の成り手不足対策、一時的な支援に利用



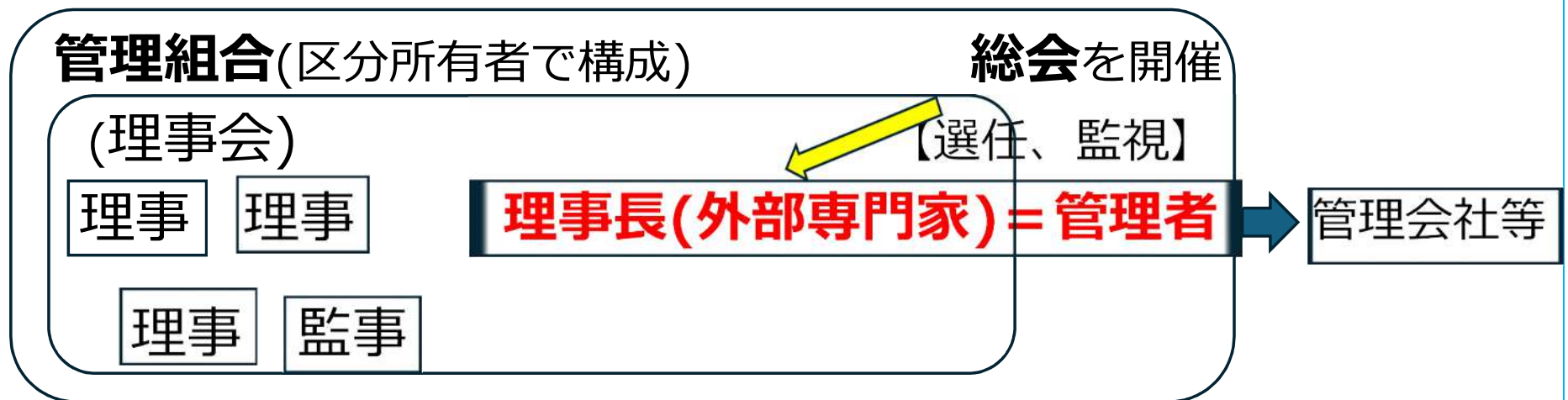
4) 外部専門家活用策の例 - 2

(1) -2 理事長外部専門家型 (理事会の決議の制限)

理事会：存続

外部専門家：理事会の一員 (理事長)

理事長の成り手がいない場合



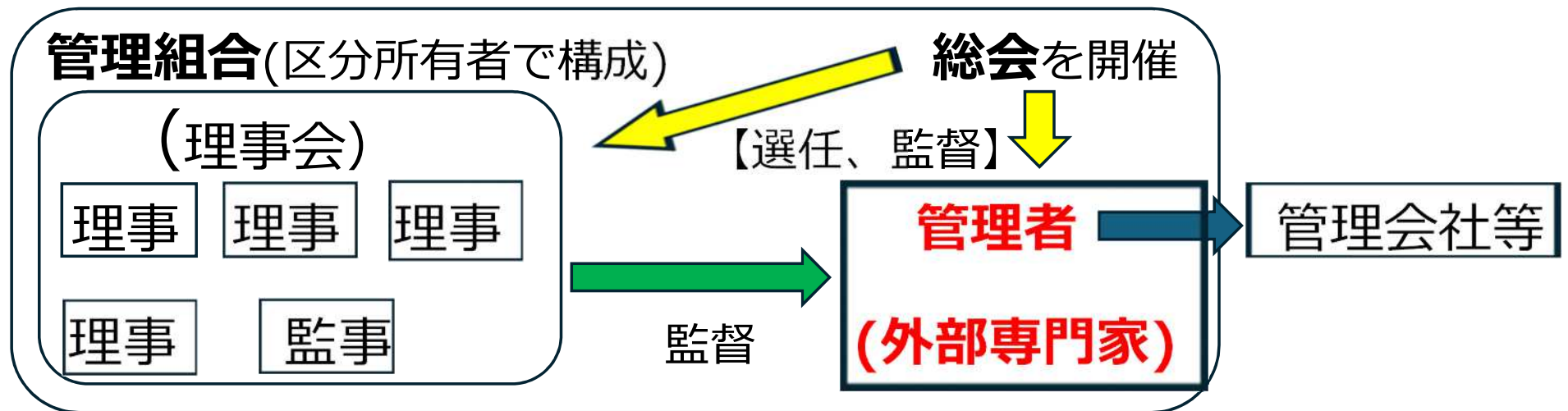
4) 外部専門家活用策の例 - 3

(2) 外部管理者・理事会監督型 (機動性とWの監督)

理事会：存続

外部専門家：理事会に属しない管理者 → 機動性大

管理者への監督：理事会と総会



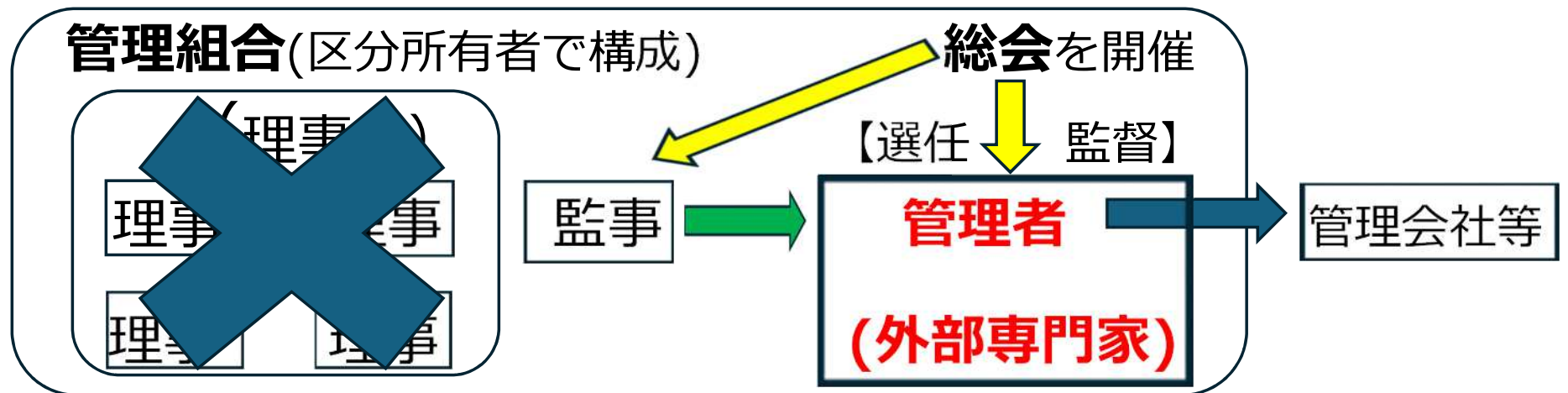
4) 外部専門家活用策の例 - 4

(3) 外部管理者・総会監督型 (権限は強大)

理事会：廃止

外部専門家：完全に独立の管理者として組合運営

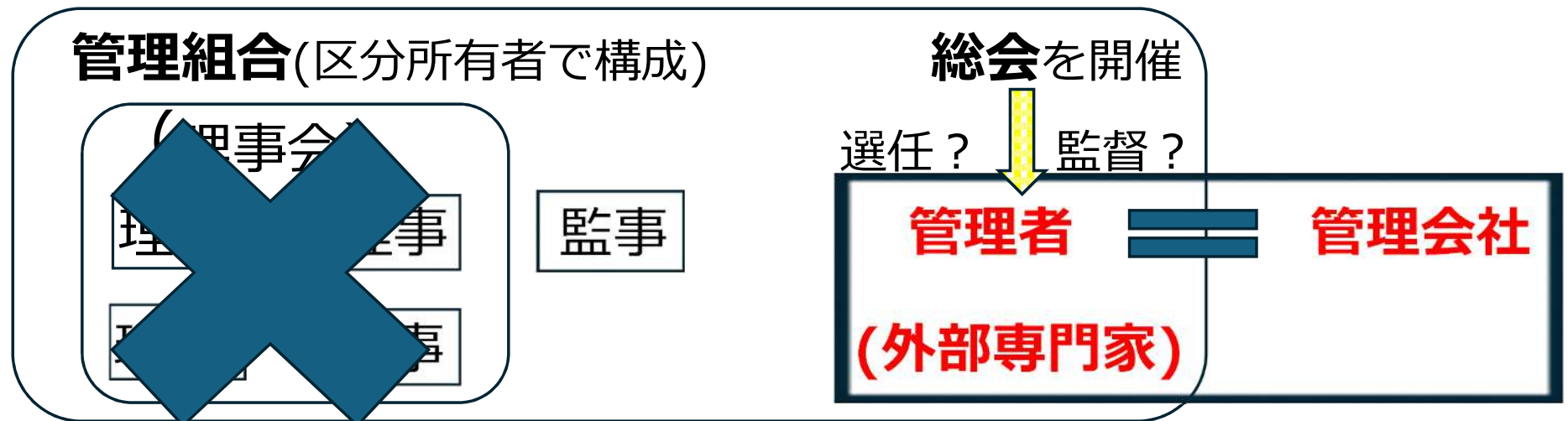
管理者への監督：総会 (と監事) 権限の範囲に注意



4) 外部専門家活用策の例 - 5

(3) -2 管理業者管理者方式

外部管理者・総会監督型（(3) -1）のうち、
外部管理者に管理会社が就任するのが「管理業者管理者方式」



5) 外部専門家活用策まとめ

事情、状況、ニーズによっては、

理事会廃止が最良でない場合があります

(11頁、12頁、13頁)

どの方式がいいか、外部専門家の導入前に、
専門家への相談を勧めます

3. 外部管理者方式のメリットと課題

(導入のメリット)

- 理事にならずにすむ
 - ⇒ 裏返して、課題もあります
- 専門家の知見に基づく運営が可能
 - ⇒ 理事の支援と負担軽減へ

(導入の課題①)

- ・ 区分所有者の意見が反映しにくくなるのでは

↑
↑
関与は総会のみ
↑
理事会廃止

↑
↑
マンションの問題,ニーズの疎さ
↑
外部の管理者 (理事長)

※ 理事にならないこと、理事会を廃止すること
= マンション管理への関与の機会を失う面

(導入の課題②)

- ・ 管理者の権限を強くしすぎて・・・
(理事会廃止、独立 ⇒ 管理者の権限強大)



外部管理者が独断専横、抑制が効かない

トラブル例：区分所有者の同意なく多額の工事

(導入の課題③)

- **利益相反**のおそれ
(外部管理者が、組合ではなく自分の利益優先)

⇒ 管理組合に不利な契約、割高な支出へ

管理会社が管理者になる場合、特に注意

(管理業者管理者方式)

トラブル例：グループ会社に割高な修繕工事を発注

(導入の課題④)

- 一度導入すると元に戻すのが難しい
 - 理事会廃止 ⇒ 戻すための検討の場もなくなる
 - 規約を改正 ⇒ 元に戻すにも、特別決議
- ※ 規約に、具体的な氏名、会社名は絶対に避ける

(導入の課題⑤)

(問題⑤)

- ・ (一般に) 業務委託費が増額になる

導入前：管理業務委託料

導入後：管理業務委託料 + **管理者業務委託料**

※ 管理者業務委託料：業務範囲など一致しているか

月額が安い場合 ⇒ スポットの料金はないか

3. 外部管理者方式のメリットと課題

「理事」の労力はなくなるが・・・

人に自分の意向を伝え、動かす労力が発生

↳ これはこれで、大変では？

※ 区分所有者として労力はなくなる、形が変わる

4. 外部管理者方式の課題への対策

1) 管理者を交代しやすくする

管理者の任期（ガイドライン：**1年**が望ましい）

解任を総会の普通決議で可能とする

4. 外部管理者方式の課題への対策

2) 規約に、特定の人名・団体名を盛り込まない

管理会社が管理者になる場合は、特に注意

※ 規約の改正は特別決議（4分の3以上の賛成）が必要、
管理者の交代がしづらくなります

⇔ 通常は普通決議（過半数の賛成）

4. 外部管理者方式の課題への対策

3) 理事会の廃止は慎重に検討を

廃止すると、理事会の復活にもハードルがあります

区分所有者の意見収集、課題の検討をする場

⇒ 総会だけになります

(外部) 管理者の監督

⇒ 総会（と監事）だけになります

4. 外部管理者方式の課題への対策

4) 管理者の権限を大きくし過ぎない (専横独断を阻止)

総会の決議事項は、管理者の権限にしない

一定の取引（大きな支出や管理者の関連会社と取引）

⇒ 総会決議など事前チェックの仕組みを

4. 外部管理者方式の課題への対策

5) 組合の口座の管理

口座通帳と印鑑とは別機関が保管

例：通帳 ⇒ 外部管理者、印鑑 ⇒ 監事

口座名義：管理組合財産であることを明確に

4. 外部管理者方式の課題への対策

6) 理事会廃止 ⇒ 監事の選任を

総会以外に（外部）管理者をチェックするため

例：ガイドライン：外部専門家と区分所有者から選任

某マンションの例：理事会廃止 ⇒ 外部管理者
⇒ 監事会（組合員3人）を構成

5. 外部管理者方式導入前に 検討してほしいこと

(検討①：区分所有者の声を聞くこと)

理事長・会計担当の特定役職が避けられていないか

業務効率化、報酬導入等で理事の成り手を増やせないか

5. 外部管理者方式導入前に 検討してほしいこと

(検討②：理事会の廃止の前)

- ・ 理事会は、何らかの役割を担えませんか

例：区分所有者の意見収集、外部管理者の監督

- ・ 廃止まで、段階を踏みませんか

まず、理事会を残す方式から始めてみる、など

5. 外部管理者方式導入前に 検討してほしいこと

(検討③：管理業者に管理者になってもらう場合)

管理者業務と管理業務について、

- 委託契約書は別々に
- 担当者は別々に

5. 外部管理者方式導入前に 検討してほしいこと

3 3

(検討④：その他)

導入後の規約案、導入の段取りなど

(提案業者の案はセカンドオピニオンとして)

専門家に相談することをお勧めします

6. 国交省のガイドラインの改訂（令和6年6月7日）

- 名前の変更 外部管理者方式へ（← 第三者管理方式）
- マンションの管理の主体が区分所有者であることを明記
- 管理業者管理者方式 の章の新設

外部管理者方式のうち、管理業者が外部管理者になる場合を「管理業者管理者方式」と定めて、1つの章を設けた

- ほか、緊急時の利益相反の取引等の例外など

最後に

- ・ 管理組合は、資産と生活を守る機会です
- ・ 「任せきりで自分の望みどおり」はありません
- ・ 管理組合が外部専門家を利活用するのです
(これが逆であってはなりません)

ご清聴ありがとうございました

マンション管理士 高橋雅哉