

「どうなるの？ 第三者管理 のメリットとデメリット」

ガイドラインから見る 外部管理者方式の留意点



(一社) 兵庫県マンション管理士会所属

大澤 益美

外部管理者方式（第三者管理）とは？

マンションの住人(区分所有者)以外からマンションの管理組合における管理者を選任する方式のこと。次の2パターンがある。

①外部専門家管理者方式

外部の専門家（マンション管理士、弁護士、公認会計士など）が管理者となる方式

②管理業者管理方式

マンションの管理事務（フロント業務）を受託している管理業者が管理者となる方式

今回のセミナーは②がテーマです。

目次

動画① 外部管理者制度とは

- ・はじめに
- ・外部管理者の必要性とパターン
- ・外部管理者制度（管理業者管理者制度）のメリットとデメリット
- ・管理業者管理者方式における監事について

動画② 管理業者での管理者方式への変更における留意点

動画③ 委託契約書について

動画④ 管理者による適正な業務確保と組合財産保護のための処置

1. はじめに

① マンションを取り巻く状況について

・世帯主の年齢

- | | | |
|----|------|-------|
| 1. | 60歳代 | 27.8% |
| 2. | 50歳代 | 23.7% |
| 3. | 70歳代 | 21.7% |
| 4. | 40歳代 | 15.7% |

前回（5年前）と比較すると、70歳以上は22.2%から25.9%に増加している。

（引用：令和5年度国土交通省マンション総合調査）



② マンションに住むうえで・・・

区分所有者（マンションの住人）の主体性が大切である。

- マンション管理は区分所有者が専有部分を所有するとともに、全員で共用部分を共有し、その維持管理の為の責任と負担を負わなければならない。
- 外部管理者方式を導入しても、外部管理者の選任や業務の監視等を適正に行う事で、適正な業務運営を担保することが大切である。その参考のために国土交通省は、外部管理者方式等に関するガイドラインを発表した。

2. 外部管理者の必要性和パターン

① 外部管理者方式が導入された背景

- ・ マンションの高経年化の進行等による管理の困難化
- ・ マンションの高層化、大規模化等による管理の高度化、複雑化
- ・ 区分所有者等の高齢化や関心の薄さによる役員のなりて不足

② 外部管理者方式のパターン

今回の内容は、パターン (3) の管理業者が外部管理者に就任する場合を想定しています。

(1)理事・監事外部専門家型又は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（総会のみ）
・ 管理者 = 理事長	・ 管理者 ≠ 理事長	・ 理事長がない
・ 外部専門家は「役員」（理事（理事長 = 管理者を含む）又は監事）に就任	・ 外部専門家は役員ではない ・ 外部専門家は「管理者」に就任	・ 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. 外部管理者制度（管理業者管理者制度）のメリットとデメリット

① メリット

- ・ 区分所有者の負担軽減に繋がること。
- ・ 理事長等役員の手不足の解決策になり得ること。
- ・ 管理業者に委託することにより、日々の管理事務業務との連携がとりやすく、機動的な業務執行が期待できること。

(場合によっては、管理業者ではなく外部専門家による導入も考えられますので、比較検討も必要になります。)

② デメリット

- ・ 管理者の報酬を支払うことに伴い、**管理組合の支出が増大**すること。
- ・ 管理組合と管理者との取引又は、管理組合と管理者のグループ会社等における**利益相反が生じる可能性**が生じること。
- ・ 必要な範囲を超えて管理者権限が強くなることで、管理者に対する監督が弱まったり、管理に対する**区分所有者の関心の低下**に繋がったりする恐れがあること。
- ・ 規約の定め方によっては、理事会方式に戻すことを希望する場合に、これが困難になる可能性があること。

4. 管理業者管理者方式における監事について

① 監事の選任及び担い手

- ・ 監事は外部専門家と区分所有者を **1名ずつ** 選任する。
出来れば外部監事は、マンション管理士、弁護士、会計士等専門知識ある人が望ましいが、経費が発生する。
- ・ 管理者による指名ではなく、**総会の決議**により選任する。
- ・ 理事会方式に比べて、内容・仕事量ともに増大する恐れがある。
- ・ 例外的には、小規模マンションや経済的理由等により、外部専門家に委託しないで区分所有者のみにて選任する事がある。

② 監事の権限・職務について

監事の権限・職務については、**管理規約**においてあらかじめ明示的に定めておくことが望ましい。

1. 管理者業務及び財産の状況の監査、総会への結果報告を行う義務がある。
 - ① 収支予算案、決算案を含む総会提出議案についての事前確認
 - ② 財産の状況についての監査
 - ③ 保管口座に係る印鑑等の保管
 - ④ 管理者が議長を務める通常総会等における議事の進行確認や集計
2. 管理者交代の移行時に一時的に管理者の業務を担う。
3. 大規模修繕工事に係る修繕委員会への助言等を行う。
4. 管理者の不正発覚時・解任時における総会の議案提出権を持つ。

ご視聴ありがとうございました。

「外部管理者方式と外部管理者方式における監事」についてのお話は以上となります。

次回の動画では「**管理業者管理方式へ移行する場合の留意点**」をテーマにしていますのでぜひご覧ください。