

外部管理者方式ガイドライン
「マンションにおける外部管理者方式の課題」

2024年11月29日

シンポジウムアンケート結果 (全回答数 50)

1. 回答者の立場(所属等) 複数回答あり					計
①. マンション区分所有者					9
②. マンション管理組合役員					12
③. 管理業者					5
④. 工事業者					6
⑤. 設計コンサルタント					2
⑥. マンション管理士					24
⑦. その他					4
合計					62
2. 外部管理者としてふさわしいと思う関係者(順番に1~3番目を回答)					
	1番目	2番目	3番目		計
①. マンション管理士	34	6	4		44
②. 弁護士	1	13	5		19
③. 一級建築士(設計コンサルタント)	2	9	4		15
④. 当該マンションの管理業者	5	1	4		10
⑤. 当該マンションとは別の管理業者	3	7	7		17
⑥. その他	4	0	4		8
計	49	36	28	合計	113
追記 ● 外部管理専門の会社、 ● これらにアセットマネージャーのようなバリューアップする業務、監査法人業務が必要、 ● ④と⑤は1・2番目で同順位、 ● ①マンション管理士と⑤の管理業者のセットが一緒で行う。 ● ⑥その他として外部業者					5
【ご意見等】					計
少なくとも④ではない、他は優劣が不明確な状態(マンション管理士・コンサルタントについても法令未整備)、管理業者による大規模修繕の禁止など必要。					1
弁護士・一級建築士はマンション管理のソフト面についてどこまでわかっているか? 疑問アリ。					1
順番をつけましたが、マンション管理士の対応経験は少なく、期待をこめての順位です。					1
区分所有法・適正化法などの実態に合わせた見直し。マンション管理士法に説明を明示する必要がある。					1
高齢化・老朽化で管理不全となった場合、管理会社が管理者として受託するとは思えない。					1
マンションの管理業者が管理者になるのは全く認められない。					1
○士業の個人に委託すると安上がりでも、能力・知識・熱意に差が少なくない。 ○管理会社収益悪化・キャンペーン問題により撤退が多発中。 ○「マンション管理を受託する専門家による事務所」が望まれる。					1
④のマンション管理業者を管理者とする事をなぜ禁止にできないのか。					1
②、③がMの運営に精通しているか?					1
マンション管理士など個人でできることではないので、専門の会社が必要である。現在の管理業者が一番近いが、利益相反となるので、別の仕組みを作る必要がある。(管理業者が、ころもがえしてやっても良いと思うが、仕組みを別にする必要がある)					1
マンション管理全般に詳しく実績のあるマンション管理士(特に日管連認定マンション管理士)がもっともふさわしいと思われるが、要は管理組合運営に真面目に取り組める個人が必要である。弁護士・一級建築士でもマンション管理の知識を十分に習得している人が望ましい。					1
ただ、管理業務を行うだけでなく、住みやすさや資産価値、コミュニティ、防災力を向上させるプロが必要だと思います。①②の方でやっていただいても、外注でも。					1
マンションのことをよくわかっている人が管理者になることが望ましいと思う。					1
(ここで言うことではないが、「マンション管理士」が単なる名称独占資格に過ぎないことが問題。試験はそのままよいが、管理会社勤務経験や、管理組合役員経験など登録湯おけんを定めても良いと思う。) 法人格のないマンション管理士が修繕の見積りや、業者とのお付き合いが出来るとは思えません。(支払い能力や、付随的だが、偉そうな人が多い)					1
当事者となりうる別の管理業者が最も無難、他はどれも仕事のないものがよってたかってやりたがる事になりそう、危険。					1
マンションの管理者には資格の有る弁護士・マンション管理士が担当すべきと考えます。 管理業者では利益相反が考えられ、不適であると言わざるを得ません。					1
①管理規約等ソフトの専門、⑤のハード(管理実施の専門) → 一緒に組み合わせるのが相互に補完するのが良いと思う。					1
マンション管理士法の整備が望まれる。					1
管理業者は論外ではないか。弁護士・一級建築士であってもマンション管理の知識と実務経験が必要。設計(事務所)コンサルタントも利益相反に懸念。					1
②弁護士はカネにならず面倒な事はやりたがらないので管理者としてふさわしいとは言えません。法律問題が生じた時に出てくれば足ります。管理業者は常に自社の利益のために働くので信用できません。					1

外部管理者にはマンション管理士が一番いいとは思っておりますが、かなりの覚悟を持って臨むべきと当事者としては考えています。悪事をするのは論外としても、慣れてまんぜんと業務を行って組合に損害を与えないように執行していくのはきついことです。	1
マンション管理士が管理者又は監事を受託した場合にそのマンションにおインセンティブ（減税等）を行う。	1
マンション管理士以外の外部専門家は考えられないと、思います。	1
管理業者が管理者になることは利益相反、管理業者が好き勝手なことをす等あり、好ましくないと思っている。管理業者が管理者になる時は、法的に厳しい行動制限をする、また登録制とし、不正があれば登録取り消し、数年は管理者になれない方策が必要と思う。②③は選んだが、専門に特化した知識人であり、管理者には向かないと思う。管理業者が管理者になる場合、担当の管理者はマンション管理士であることを義務づけたい。	1
経済的・物理的には管理業者管理者が最良と考えますが、利益相反問題がある。理論的にはマンション管理士管理者が最良だが、法整備が弱い。	1
その他として管理業以外にノウハウをもった会社・団体があれば利害関係を排除したうえで、管理者を任せられることができる。	1
合計	25
3. 外部に管理者業務を委託した場合、管理者を監視・チェックする体制が必要になりますが、どの様な体制が必要と考えますか。下記より選び、番号に○印をご記入下さい。	計
①. 総会のみによる	0
②. 総会と監事（内外）による	17
③. 総会と理事会（廃止せず存続）及び監事（内外）による	28
④. その他（具体的に）	2
合計	47
追記 ● 会計士、監査法人、建築士、その他プロの専門家、 ● 理事会にマン管理士に役割させる必要ある。	2
【 ご意見等 】	計
③が一番マシであろう。	1
理事会を廃止すると、元に戻らない。	1
横領などの犯罪はチェックできるが、むだ使い、浪費（いいようにやられることのチェック）の業務監査チェックは難しい。	1
何らかの管理者をチェックする体制が望ましいと思います。外部の監事のイメージは、弁護士か建築士かと思います。	1
理事会廃止すると、区分所有者の関心の低下は必至。	1
何らかの形でマンション管理士に関わるのが望ましい。	1
監視・チェック体制を強力にしなければならないと考える。	1
○高齢化社会（クレマー、認知症増加）により性善説での輪番制は今後不可能に。 ○但、「優秀なメンバーを確保しておく」必要から理事会・修繕委員会は維持すべき。 ○無関心・無責任化回避の為、総会欠席者から罰金を取る位の事を考えた方が良い？	1
管理者をうわまわる力量を持った監視役が必要。	1
《④において》理事会でもよいが、評議会や監査人グループなどでもよいと思う。ポイントは外部管理者が十分な情報開示をするようにしておくことだと思う。	1
③が最も良いと思われるが、外部に管理業者に委託する時点で、理事会は既に機能しない状態だと考えられるので②の体制で、外部監事の方式が良いと思われる。	1
○適正な業務、適正な費用なのかチェック。	1
外部管理者管理のよさを出しつつ、自分達も不関心にならない仕組みがよいと思う。	1
そもそも理事会棟集会の負担を減らすために外部管理者方式を採用する組合が多数だとすれば、③の択はない。但し、②の場合でも、監事は専門的処見のある方々を選任するのがいいと考えている。（会計事務所etc）	1
自己責任であることを残すために。外部管理者方式は投資マンションのみに適用すべきと思います。	1
外部管理者はあくまでもサポーターとして活用していくことが大切と思う。	1
総会での議論では、チェック体制が不十分と考えます。 管理組合が組織する理事会を残すことが重要で有ると思います。	1
管理組合の会計が全部分かる管理業者が管理者になるのはリスクが多すぎる。	1
利益相反の発生しないしくみを国が主導して頂きたい。	1
日管連と同様の賠償責任保険制度を管理会社にも導入させるべきです。管理会社の従業員（管理者）が管理組合に損害を与えた場合、管理会社が全額保証する制度（保険）が必要です。	1
外部管理者を設置したのに負担が減らないではないかとの声が聞こえそうです。でも「自分の物は自分で守る」意識だけは必要と思っています。	1
監事のアドバイスのもと、管理者の評価を総会で決議する。	1
理想は③である事は確実。	1
監事は外部のものとし、特にマンション管理士がよい。	1
この問題が今後共最大の課題と考えます。	1
区分所有者の代表が集う集会をなくしてはいけない → 柴田会長の意見に賛成。一個人の区分所有者の意見では力がない。標準管理規約「別添」で示された（2）外部管理者・理事会監督型をもっと積極的に推奨してほしい。	1
マンションの管理組合に合った体制を選ぶべきだが、今まで通り理事会・総会・監事による監視が良い。	1
小規模マンションであれば、監事は外部専門家一人でいいと思います。	1
外部に管理者を依頼している時点で理事会を機能させることは難しいように思う。総会及び可能であれば監事を設置できれば信頼できる外部管理者と安心感のある運営になると思う。	1
合計	21

4. 外部管理者方式導入の利点・欠点・危惧する点等について、ご意見をご記載下さい。	計
外部管理者の独立性	1
半歩でも法令の整備が最優先であろう。世の中では、活発な組合ばかりではない。何も知らない正直者がバカを見ない仕組み（法令など）が優先事項。後20年もすれば、高齢化した住民にはパワーがない。	1
〈利点〉①一つの方向性と思う。②役員のなり手不足の対策。 〈欠点〉①費用がかかる。②管理会社系だと利益相反は必ず生じる。	1
○大災害時に災害対策本部が機能するか危うい。 ○やがては人任せ、丸投げになり、自立性が失われていく事が予想される。（区分所有法の出席者多数決の改正にも同じ危惧を感じる。 ○良心的な（信頼に足る）専門家（マンション管理士、一級建築士等）が外部管理者となるか？NPO的な活動が出来ると良い。 ○外部管理者のもとでも総会理事会は存続し、区分所有者が自立的判断と監視・チェックする体制を堅持すべき。	1
外部管理者方式はマンションの高経年と住民の高齢化により、その必要性はヒシヒシと感じていますが、いずれ我がマンションにも当面する課題であると認識始めております。	1
利益相反とならない様、注意が必要。区分所有者の責務を中心とした外部管理者制度とすべきであり、外部管理者制度の中の区分所有者の捉え方には疑問が残る。	1
我が国の分譲マンションの自治機能は、不全化すると思える。	1
住民の高齢化により理事のなり手無い場合には有効。住民が無関心で管理業者に委託するのは危険性が高く、住民の関心を高めるための施策を考えるべき。	1
管理業者がやりたい放題やるのではないかと危惧している。	1
○「計画修繕」「予防保全」等と称して管理会社（特にデベ系）の好餌とされている組合が多いので、外部に管理者を立てる事は次善に繋がると思う。 ○外部管理は新築時ノリブレース時かで取り扱いが異なる。（ご指摘の通り）	1
○ 管理規約に管理者を記載することを禁止してほしい。（3/4で変更するのは難しい。投資用マンションでは手おくれ） ○管理業者管理方式は、禁止すべきです。	1
1. 力量 2. 信用度	1
数十戸の小規模マンションでは、ギブ管理者方式はやむをえないと思う。100戸以上の中規模大規模マンションでは、個別の実情に応じて対応すればよい。ただし新しい法体制をつくり、管理業者のように法的にガードする必要があると思う。	1
○近年の組合員の高齢化、理事のなり手不足等の解決できる利点がある。 ○組合の利害を考えてくれる外部監事を誰にするかがキーになる。	1
○利益相反問題（特に管理業者の場合）。 ○管理組合が組合として機能しなくなり、コミュニティ崩壊の危機あり。 ○同上でマンション事態の維持管理が不十分となる。	1
そもそもは、管理不全マンションを救済する目的で作られた制度と理解していますが、管理不全マンションはお金がないので管理業者は救済しません。一方でまだ改善できる一般～富裕層マンションの制度に変化してしまっている。	1
○コストがかかるデメリットはあるが、理解いただいている前提であれば良いのではないかと考えています。 ○利益相反のリスクは組合員の監査か、外部のの第三者にコストを支払う必要があると思います。	1
コンプラ意識の希薄な中小不動産業者が管理者となり暴走した事例を見聞きしている。	1
利点は見つかりません。	1
○区分所有者の責任意識が低くなることが心配。 ○管理者の利益を重視する計画が総会に提出されること。 ○罰則を設けた法制化が必要。	1
ガイドラインをしっかりと作成すれば、これからの時代は必要になってくると思われる。	1
管理会社が行う管理者方式は利益相反の点から欠点だけだと考えます。 資格を有するマンション管理士しかねない法律の制定が必要だと思います。 ガイドラインでは不十分と考えています。	1
管理組合の自主性が無くなってくる。 利益相反行為の疑いが残る。	1
区分所有者が組合運営に無関心になってしまい、外部管理者の意のままになってしまう。管理組合理事会が本来の機能が失われる。	1
外部監事の契約先が管理者としての管理業者である場合は契約自体片務的となる。管理会社をけん制する相手と対等的な契約が成立するだろうか。	1
新築マンション特に1次取得者対象の低価格・大規模マンションに懸念。理事会設置方式に戻すのは困難。予備認定基準に「管理業者管理方式」は不可とする基準を入れるべき。国交省GLにも望ましくないと明記すべき。	1
利点：役員のなり手不足問題を解決できる契機となる。 欠点：管理会社が管理組合を食いモノにするのではないかと考えています。 危惧：管理組合はカネさえ出せばいいといった、自分のマンション管理が無関心になる。他人まかせになる。	1
利益相反を避けるために設立する管理会社の外部団体の設立する可能性がある。	1
利点はない。欠点・危惧することは利益相反そのものです。	1
管理業者が健全に管理できることを数年ごとに監査を行い、良くない点があれば是正することを義務化する。例えば製造業ではISO9001を取り入れ、3年毎に外部の会社が活動状況を監査し、問題点が是正できなければISOの認定を取り消しにしている。	1
管理組合の実情を考えれば、外部管理者はやむを得ないと考えますが、管理者管理の第三者機関も必要ではないか。	1
※結局管理会社のいいようにやられてしまうのではないかと危惧している。	1
外部管理者が例えば地震災害で全部滅失（区分所有法上管理組合消滅）や大規模一部滅失の場合、責任を持って現に居住する区分所有者の安否確認や財産保全、被害状況の説明会、復旧復興計画など本来理事長が中心となり行動することと同等の行為が保証できる制度設計として頂きたい。直下型では外部管理者も被災者の可能性が高い。管理組合にて理事会がなければ誰が主体となって進めるか不明となり、復旧復興が進まないと判断する。	1
危惧する点、利益相反行為。	1
マンション管理士が管理者若しくは監事になると思われるが、果たしてそこまでのスキルがあるか不安。	1
管理組合役員なり手不足に該当しない、多くの管理組合にとって利点はない。表面化するしないにかかわらず、利益相反は起こりうる。ガイドラインで示しても実効性に疑問がある。	1
利益相反が心配。	1
利点：高い専門性を持った方に任せることにより、組合員は安心でき運営や理事業務に時間をとられない。 欠点：管理者の都合により運営が左右されかねない。費用負担も大きい。	1
区分所有者の負担が少なくなることが大切。	1
合計	38

5. 本日のシンポジウム全体について、良かった点・残念であった点等についてご記載下さい。	計
①良かった点：国交省の方向が読み取れた事 → 「二つの老い」の対策はもっと別にあるのではないかと。②残念であった点等：自立管理をしてきた自主管理組合育ちの区分所有者として「二つの老い」を背景に進行している外部管理者方式には果たしてそうだろうか？と疑問を持っている。区分所有者として、今後の方向として、本日のシンポジウムに出席して、全国マンション管理組合連合会（全管連）とクリーンコンサルタントの協働を切望する心境になっています。柿沼英雄日住協会会長提案が区分所有者の立場を中心に反映していると思いました。	1
日本住宅管理組合協議会会長の話は進め方が問題。本日はテーマが第三者管理である。自己組織のPRばかりの話を20分もするのは良くない。10分が制限のハズ。非常に残念である。	1
国交省住宅局のガイドラインの策定の資料は大変参考になります。担当官の御説明もよく理解出来ました。ありがとうございます。	1
適正化法の中で管理業者を法定した様に、外部管理者についても法的に整備すべきである。（かつて、管理業者が管理組合の口座名義を、管理会社名義として問題となった事例がある。同様な事態が心配。	1
進行役のお陰で、各団体のシンポジウムの内容も良かった。	1
良かったと思います。	1
CCU柴田会長の問題意識や意見が私のそれと一致していて、話を伺っていて一番しっくり来た。これだけで本日シンポジウムに参加した価値があった。	1
今回はとても参考になりました。時間の関係で意見を書けませんが、いろいろな問題がある事があらためて明確になったような気がします。ありがとうございました。今後共このようなシンポジウムの開催を期待します。	1
○パネリストのマスクは、聞きにくい。 ○今日のテーマと関係ない話があった。（誰も止めない） ○配付の資料は、カラーにしてほしかった。	1
有意義な情報をありがとうございました。	1
この後、どんな行動をするのか、が重要なので期待しています。	1
勉強させていただきました。ありがとうございました。	1
ディスカッションと銘打つには残念な進め方でした。司会（プレゼンター）が、特定のポイントに絞って議論を深めるべきでは無いでしょうか。	1
組合側の方からも意見が聞くことができてよかった。	1
スクリーンの距離があり、見えにくかった。 資料が白黒で見にくい。	1
専門的立場でのお話しをお聞きすることができ、非常に貴重な時間となりました。誠にありがとうございました。発表者の皆様お疲れ様でした、ありがとうございました。	1
国交省のマンション施策の背景、現状、今後を知る事が出来、非常に良かったです。	1
それぞれの立場の異なる方々のディスカッションに注目した。	1
パネルディスカッションの時間をもっと長くしてほしかった。	1
外部管理者方式のあり方を考えるいい機会になった。残念な点は、マスゴミ・報道関係者が一人もいなかったことです。せっかくシンポジウムをやるのであれば、メディア関係者も呼んだ方がいいです。	1
「かぜさゆ」「かたしぐれ」等、休み時間のスライドは、リフレッシュできました。	1
説明がわかりやすくして良かった。	1
パネラーの現状説明良かった。	1
外部管理者方式について総括して説明されたので、非常にわかりやすかった。有意義であったと感じています。もう少し具体的事例などがあれば、さらに良かったと思います。	1
現状がどうなのか、理解できた。	1
参加者の平均年齢が高く、このことが管理業界がどのように思われているかを痛感した。中堅層（30代～40代）の取組み**が課題であると感じた。	1
詳しい説明でよかった。ただし、法規制の話は慎重にしてほしい。	1
合計	27