

NPO 集改ニュース

マンションの「今」と「明日」を考える



発行 特定非営利活動法人
集合住宅改善センター
(略称：集改センター)

〒558-0055
大阪市住吉区万代 6 丁目17-24
電話 06-4703-5221/FAX 06-4703-5222
URL <https://www.shukai.or.jp/>

第20回新時代のマンションセミナー開催

「外部管理者方式」を考える～そのメリットとデメリット～

「外部管理者方式を考える～そのメリットとデメリット～」をテーマに、集改センターでは3月1日(土)午前10時から正午まで、第20回新時代のマンションセミナーをオンライン開催しました。

今回は、田島政幸マンション管理士が外部管理者方式の概要を紹介。中島亮平弁護士が管理会社による外部管理者方式のメリットとデメリットを説明しました。

また、講演のあとは、参加者した管理組合の方々らとの交流会を開催。講師を交えて、活発な意見交換を行いました。

(講演の要旨は2～6面に)



セミナー終了後、オンラインで記念撮影

YouTube公式チャンネルのご案内

集改センターのYouTube公式チャンネルでは、過去のセミナーの動画などを配信しています。

ぜひ公式チャンネルをご覧になり、チャンネル登録してください。(公式チャンネルは集改センターホームページからリンクしています)

【公式チャンネルのURL】

<https://www.youtube.com/@shukaicenter>



公式チャンネルの画面

も く じ

- 「外部管理者方式とは？」-----2、3面
- 「管理会社による外部管理者方式について」-----6～7面

外部管理者方式とは？

講師：田島政幸マンション管理士



「内部」管理者と「外部」管理者

マンションの管理者は、区分所有法25条に「区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任し、又は解任することができる」と規定されています。標準管理規約38条では「理事長は、区分所有法に定める管理者とする」とされ、一般的なマンションでは、理事長が区分所有法でいう管理者になります。

従来通り、区分所有者がなる管理者は「内部」管理者です。これに対し、区分所有者以外の専門家や管理会社が管理者になる場合、「外部」管理者となります。

外部管理者方式にはいくつかのパターンがあります。

(1) 理事長外部専門家型（理事長代行型）

第1のパターンは理事会を残したまま、理事長などを外部の人に任す方式です。現在、多くのマンションでは理事長は管理者でかつ区分所有者です。これに対し、パターン①の左側の図では、副理事長、または理事、監事を外部の専門家にするパターンです。また、右側の図では理事長＝管理者を外部専門家にするパターンです。

(2) 理事会監督型

第2のパターンは、業務を執行する管理者を外部専門家に任せ、それを理事会が監督するという方式です。この場合は、理事長と管理者が別々になります。

理事会のあり方自体が変わることになります。理事会を毎月開催されていることが多いと思いますが、それを3か月に1回にするとか、チェックの仕方を変えていくことになります。監査する役割の理事会に、外部専門家を入れることも可能です。つまり、管理者がマンション管理士の場合、マンション管理士がマンション管理士を監査する可能性も出てきます。

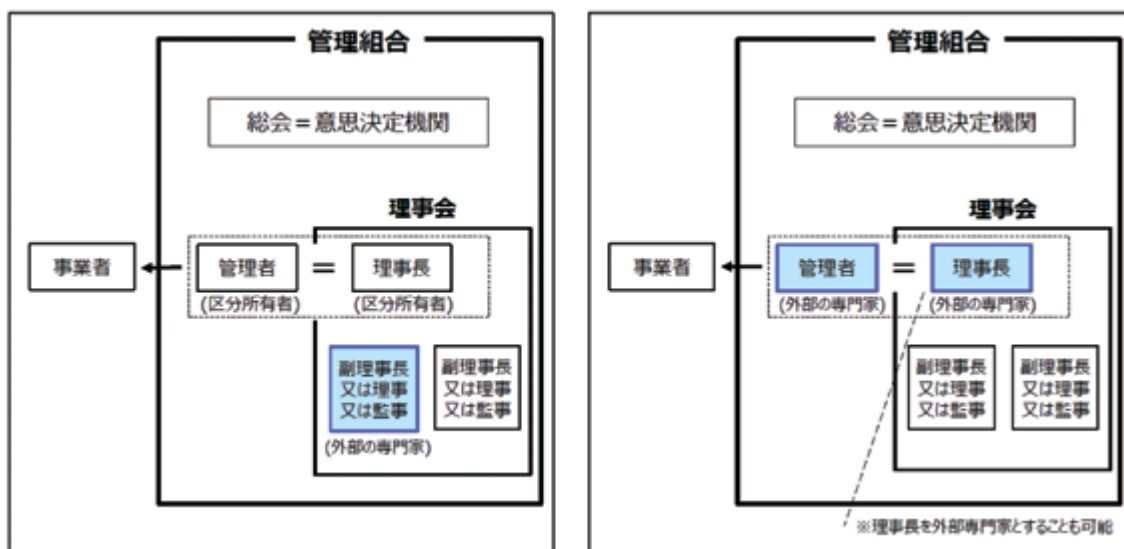
(3) 監事監督型

第3のパターンは理事会を廃止し、外部専門家が管理者になります。区分所有者の監事は残し、管理者の業務をチェックします。

(4) 管理業者管理者型

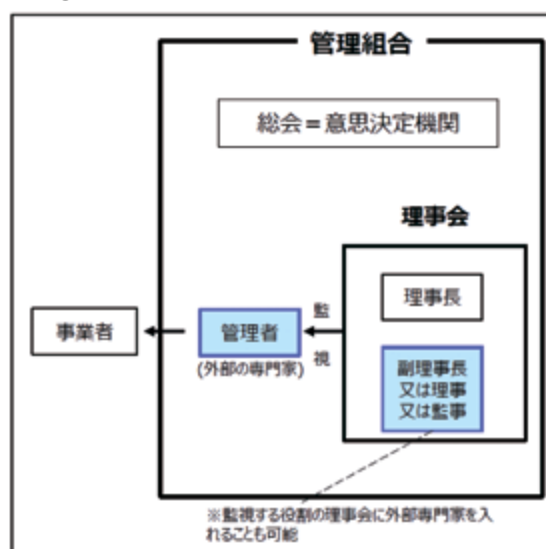
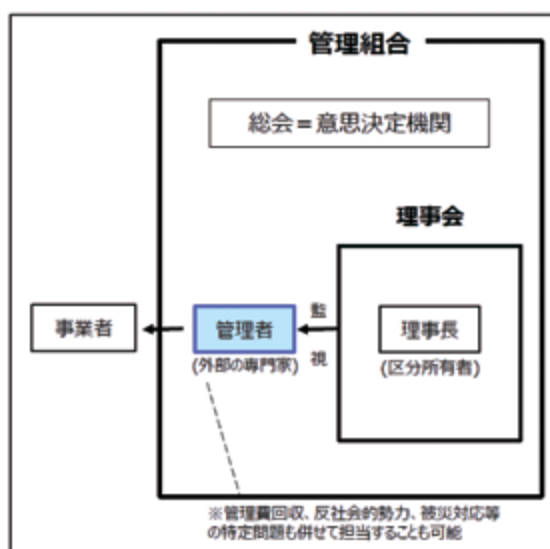
第4のパターンでは、理事会がなく、管理者と管理業者が同じになります。このパターンでは、管理会社の中で管理業務が完結してしまうので、

外部管理者方式パターン①理事長外部専門家型（理事長代行型）

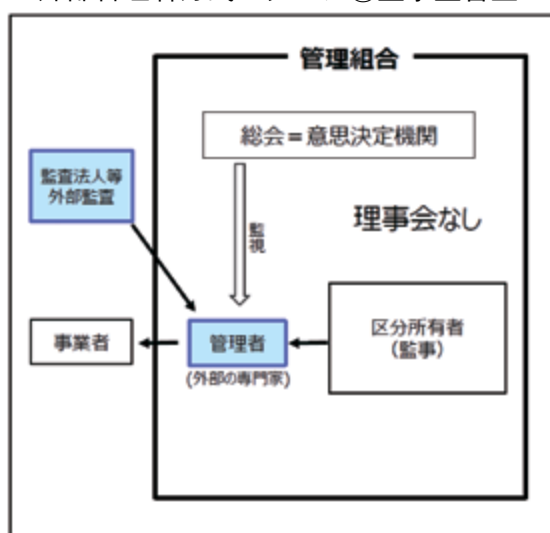


※イメージ図は国土交通省「今後のマンション政策のあり方に関する検討会取りまとめ参考資料集」より抜粋

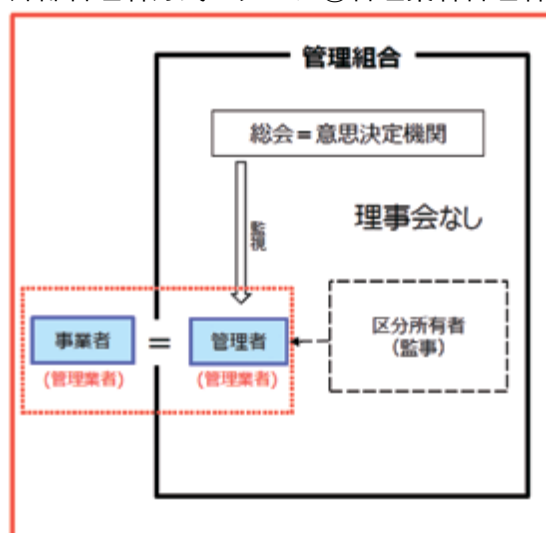
外部管理者方式パターン②理事会監督型



外部管理者方式パターン③監事監督型



外部管理者方式パターン④管理業者管理者型



適正に管理されているかをチェックしないと問題が起こりやすくなります。

外部管理者の問題点

外部管理者方式が導入される背景には、まず理事のなり手不足があります。その原因は▽投資型のマンション▽リゾート型マンション▽高齢者が増え、理事になる体力がない人が多い▽外国人の区分所有者が増えている—などが挙げられます。

外部管理者を導入した場合、管理組合運営の意思決定を単独でできる地位を利用して、高額な工事契約を結び、管理組合に不利益を与えることなどが危惧されます。

このため、令和6年6月に「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」が制

定されました。これは、外部管理者が不正を行うことを防ぐ仕組みの構築のため、外部専門家等が管理者になるための基準として策定されました。

外部管理者を誰にするかについて、国土交通省はマンション管理士、弁護士、建築士、公認会計士などを想定していましたが、実態としては管理会社が外部管理者となるケースが圧倒的に多くなっています。

管理会社が外部管理者となった場合、不適正な行為を抑止する仕組みについては、相当に慎重を期する必要があります。最近は竣工時から管理会社が外部管理者となるケースが増えており、現在は事前に説明会を義務付けることなども国交省で審議されています。

マンション大規模修繕工事の専門会社



まごころ品質。



協立技研株式会社

大阪府泉大津市なぎさ町6-1 きららセンタービル6F ☎0120-2525-24

協立技研 検索

または



マンション大規模修繕は
Kenso 建装工業へ
おまかせください。

- 大規模修繕工事
- 設備改修工事
- 内装リフォーム



建装工業株式会社

関西支店 〒564-0063 大阪府吹田市江坂町2丁目1-52
TEL:06-6821-3611 MAIL:kansai@kenso.co.jp

マンションライフの未来を考える

KENSO Magazine

<https://www.kenso.co.jp/magazine/>



●本社 | 東京 ●支店 | 北海道・東北・京葉第一・京葉第二・横浜・中部・九州 ●営業所 | 青森・福島・茨城・新潟・柏崎・市原・成田

雨 漏 解 決

株式会社なにわ建築保全

一般社団法人全日本雨漏調査協会 会員

(代表理事) NETIS 登録 : KK-190023-A

特許工法 : レインボービューシステム

7 色の発光色をもつ調査液を用いて紫外線投射により
浸入口・浸入経路を特定する特許取得工法。

より正確な雨漏りの原因を解明する事を目指しております。

あらゆる漏水に対応！

公共施設・JR 駅舎・マンション・戸建て 等々
雨漏りでお困りでしたら

株式会社 なにわ建築保全

をご指名下さい。

〒577-0015 東大阪市長田 3 丁目 6 番 19 号

TEL:06-6783-8811・FAX:06-6783-8822

<http://amamori-kaiketuou.com/>



ビル・マンション
大規模修繕工事



YKK APグループ

株式会社 日 東

TEL:072-225-0210

FAX:072-221-2101



管理会社による外部管理者方式について

講師：中島亮平弁護士



先ほど田島さんからご説明があった外部管理者方式のパターンの4つ目、「管理会社による外部管理者方式」を取り上げます。

これまでの管理組合の場合、通常管理者は理事長でした。理事長が監事の監督を受け、理事会決議を経て、マンションの管理についていろいろなことを決定していました。

この管理会社による外部管理者方式では、今までの理事会がなくなります。この方式では管理者と事業者が一致するという仕組みになることが重要な点です。

管理者と管理業者の法的地位の違い

管理者と管理業者は、言葉こそ似ていますが、法律上の地位、役割は全く違います。管理会社はあくまで受託者としてマンション管理の依頼を請けているという立場になります。

適用される法律も違います。管理者は区分所有法上の規定に従いますが、管理会社はマンション管理適正化法の規定の中で、いろいろな義務づけがされています。

外部管理者方式のメリット

外部管理者方式のメリットは、まず役員のなり手不足への対応が挙げられます。また、マンション管理には建築・法律・設備などの専門的知識や経験が重要ですが、なかなか一般の人には難しいところです。

こうしたものを補ってくれる上で、メリットはあります。また、議論の先送りを避け、スピーディーに決断して実行することでマンション管理の機能不全を防げます。

「利益相反取引」が問題

他方で、管理会社が管理者になることで「利益相反取引」が問題になります。これを簡単に言いますと、管理者になった管理会社が自分の関連会社、親会社、子会社に取り引きを発注して利益を上げさせるイメージです。

要は、管理組合の利益を考えず、自分たちの

会社の売り上げや利益を考えて、管理組合の業務をグループ会社に依頼することが起こりうるということが問題視されています。この点がデメリットとして挙げられます。

区分所有者の関心が低下

その他のデメリットもあります。これまで管理会社から理事会に定期的に報告を受けていましたが、理事会がなくなると、それもなくなります。極端な話だと、年1回の総会のみで決議をすることも起こりうるようになります。

つまり、マンション管理に関する情報が区分所有者に入って来ないかもしれません。情報が入って来ないと、関心もどんどん薄くなっていくことが十分考えられます。関心が低くなると、監視の目がなくなり、管理会社は自由になり、不適切な処理が増えてきたりすることが懸念されます。

契約で業務範囲を明確に

先にも言いましたが、管理者業務と管理業務は違うものです。ところが、管理者と管理会社が同一になると、どちらの業務をしているか分からなくなります。管理者業務が報酬に見合った役割を果たしているかを注意しないといけません。

管理者業務の範囲を明確にした上で、管理委託契約と管理者業務委託契約は別々に締結する必要があります。

また、管理者と管理事務の担当者が同じだと、役割分担があいまいになります。何に対して報酬を払っているのか、責任・役割もあいまいになってしまいます。このあたりをきちんと分けしておく必要があります。

通帳・印鑑の保管方法にも問題があります。保管者を同じにせず、通帳・印鑑を別々に分けて保管する必要があります。

費用と責任の所在に注意

管理会社に管理者を委託すると、管理組合は

2つ分請求されることになります。その費用の額が見合っているかが重要です。また、管理者業務を下請けに再委託された場合、誰が責任を負うのかがあいまいになるので注意が必要です。

また、仮に損害が発生した場合、免責条項が入っていると、管理者責任が免れてしまいます。管理者の賠償責任保険に加入しているかが重要になります。マンションの規模にもよりますが、大きな金額の損害が発生する可能性があります。

管理規約で総会招集要件の緩和を

契約を解消するには、管理規約に管理者名などの固有名詞を明記しないことが大切です。管理規約の改正には4分の3以上の同意が必要で、解任が困難になります。

区分所有法では、総会の招集に5分の1以上が必要ですが、これを管理規約で緩和することができます。例えば管理規約で招集要件を10分の1に緩和し、解任しやすくするという手段もあるということがガイドラインで紹介されています。

「開示すべき重要な事実」とは

ガイドラインでは、利益相反取引について「開示すべき重要な事実」を挙げています。取引の相手方、目的物、数量、価格、取引期間、自社又はグループ会社を選択する理由、取引により得る利益—などです。「取引により得る利益」は管理組合が得る利益のことです。利益相反取引の全部が悪いわけではなく、管理組合の利益になる取引なら、別に問題はありません。

グループ会社（管理者の親会社、子会社、関連会社）も明示しないといけません。

また、災害など緊急時の取引金額の上限額などもあらかじめ定めておく必要があります。このほか、決算時に取引内容を適切に開示することが重要です。

修繕委員会は区分所有者が主体に

管理会社が管理者になることで、大規模修繕工事が自社の利益のために使われたりすることを避けられないといけません。そのためには、修繕委員会は区分所有者が主体となって対応する必要があります。また、工事業者の公募は複数者から見積書を取ったり、管理者がリベートなどを受領しないことを委託契約書に明記すること

が求められます。

監事の責任がより大きく

理事会がなくなりますので、監事の責任や負担が非常に大きくなります。もともと監事は▽業務及び財産状況の監査▽総会への結果報告▽管理者の業務の調査権限▽総会招集権—など大きな権限を持っています。これに加え、管理者から監事への定期報告を義務づける必要があります。

また、管理者から区分所有者全員への報告を義務づけたり、監事が印鑑の保管することもあります。管理者が辞任する場合、一時的に監事が業務を行える体制をつくる必要もあります。

これだけ責任が重くなると、監事のなり手の確保が難しくなりそうです。管理会社から紹介された人では意見を言いにくいでしょうし、担い手を誰にするのが今後の課題になります。

トラブル時の対応

管理者とトラブルになった場合も考えておく必要があります。共用部分に瑕疵があり、管理が不適切で、管理者に損害賠償責任を請求する場合、管理者が請求者側で法的手続きを行うことは想定できません。ガイドラインでは、管理者を解任して、新しい管理者が法的手続きを行うなどの対応方法も記載されています。

共用部分に瑕疵があり、損害が発生し、分譲業者に損害賠償を請求する場合、分譲業者と管理者（管理会社）がグループ会社の場合も同様な問題が起こります。その場合も、別の管理者が裁判の主体になることも考えられます。

管理者の解任など、管理者に責任追及する場合も、管理者が請求者側で法的手続きを行うことは想定できないので、別の管理者を選任するなりして法的手続きを取らないといけません。



外部管理者制度はまだ始まったばかりです。デメリットもありますが、機能不全に陥っているマンションなどではニーズが高いでしょう。

メリットとデメリットを理解したうえで、導入の検討をすることが望ましいと思います。導入する場合は、適切な規約の改正を行うことが求められます。

“居ながら施工”で あっという間に 快適な暮らしへ！

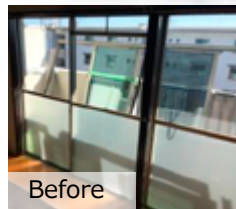
LIXIL
リニューアル

LIXILリニューアルのサッシ・玄関ドア『カバー改修』

窓リフォーム

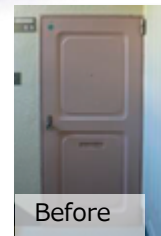


After



Before

玄関リフォーム



Before



After

お電話での
お問合せはこちら

06-6390-5205

受付時間 平日9:00~17:00

Webからの
お問合せはこちら



株式会社 **LIXILリニューアル**

関西支店

大阪市淀川区西中島3-10-11LIXIL新大阪ビル8F

アルミ窓から、アルミ樹脂複合窓へアップグレード。居室の快適性が向上！

エピソードNEO-LB[GRAF工法]



冬 窓辺が寒い・結露する...



快適な窓辺へリニューアル

施工手順 ガラス入完成品の場合



熱貫流率
2.33^{※1}
以下
W/(m²·K)
Low-E
複層ガラス

YKK
ap



工事は**1日**で
完了！

YKK AP 株式会社 大阪改装支店

所在地 〒540-0012 大阪市中央区谷町4-8-7

📞 **06-6944-8762**

補助金のご相談など受け付けております。
お気軽にお電話ください