

マンション管理士への相談内容について

令和4年度～令和8年度

番号	区分	相談内容・回答
73	外部管理者方式	Q 「外部管理者方式」においてマンション管理士が「管理者」になる場合、組合員が理事長になる場合と比べて細かな管理を行えるのか。理事会の議案や議事録は「管理者」が作成するのでしょうか？
		A 管理者に就任するのが、マンション管理士だから理事長より細かな管理が行えるのかは疑問です。（一般的には理事長より知識面では、マンション管理士の方が上かとは思いますが。） 議案・議事録は、管理者が作成します。（管理会社があれば、管理会社が案を作成することもあります。）
74	外部管理者方式	Q 「外部管理者方式」において理事会を廃止し、管理業者が「管理者」となる場合、管理組合にとって問題点となるのはどのようなものがありますか？
		A 一般的に管理業者は利益を追求する事が必要となる組織ですので、お金を出す人と業務を受ける人が同じですと、利益相反の問題が根本に出てくると言えます。それとともに、理事会がないことで区分所有者にとってマンションの意思決定に関与する機会が総会しかなくなり、情報や経験が不足することで自ら運営する能力が失われ、再度管理組合主導での管理が必要となっても組合活動の再起動が難しくなると考えられており注意が必要です。
75	外部管理者方式	Q 外部管理者方式のメリット・デメリットをご教示ください。
		A 外部管理者方式の【メリット】 理事の業務負担を軽減できる 多くの意思決定を外部管理者に委任できるため、理事会の手間が大幅に省け、役員の負担が軽くなります。 役員のなり手不足を解消 住民の中で役員を引き受ける人がいない場合でも、外部管理者を活用することで運営が可能になります。 専門的な視点でのチェックが可能 修繕工事など、専門知識が必要な内容について、第三者の専門家が入ることで、適切な判断や監督が期待できます（ただし、誰が外部管理者になるかによっては、逆効果になる可能性もあります）。 外部管理者方式の【デメリット】 組合員の関心が薄れ、意思決定能力が低下する恐れ 外部に任せきりにすることで、所有者としての意識が薄れ、管理組合としての主体的な運営が難しくなる場合があります。 管理会社による恣意的な運営のリスク 外部管理者が管理会社である場合、組合側のチェック機能が弱まると、業務が「お手盛り」になり、管理会社の都合で進められてしまう恐れがあります。 コスト増の可能性 外部管理者を雇うための費用や委託料が発生し、従来よりもランニングコストが高くなる場合があります。 運用に不満があっても戻すのが難しい 外部管理者方式を導入したあとで「思っていたような運営ではなかった」と感じて、元の方式に戻すのが難しい場合があります。 外部管理者の形態にも注意が必要 「外部管理者」といってもその形はさまざまです。たとえば、マンション管理士のような第三者専門家を活用し、管理組合と相談しながら柔軟に運営する形が望ましいとされています。 一方で、業務受託を主とする管理会社をそのまま管理者にする方式では、利害のバランスが崩れ、チェック機能が働かなくなるおそれがあります。その結果、不要な業務や過剰な支出が発生することもあります。 このように、外部管理者方式には利便性の向上という面もありますが、主体性の低下やコスト増といったリスクも併せ持っており、導入にあたっては十分な検討と、適切な人材選定・契約内容の明確化が不可欠です。
76	外部管理者方式	Q マンション管理士の場合にせよ管理業者の場合にせよ、「外部管理者」の監督を管理組合で行えるのでしょうか？ 監督するための「部外者」が別に必要になるのではないのでしょうか？
		A 第三者運営で理事会が監視を行う方式 管理会社の社員などの専門家が理事長（管理者）となり、理事会は監事としてチェックする立場をとる方法です。 理事会そのものは維持されますが、これまでどおり区分所有者が役員になる方法と、チェックする理事会の役員として、さらに別の外部専門家を選任する方法も考えられます。 第三者運営で理事会はなく総会が監視を行う方式。 理事会を廃止して管理会社の社員などの専門家が管理者として就任する方式です。 理事会がなくなるので区分所有者が理事となる必要はなくなります。その一方で、区分所有者全員の意思表示の機会であり、最高意思決定機関として機能する総会が、管理者である専門家による運営を監視します。更に、区分所有者からは監事を選任して監視することを義務づけ、管理組合運営が適正に行われる体制をつくりまします。監査法人等の外部監査を行う場合もあります。