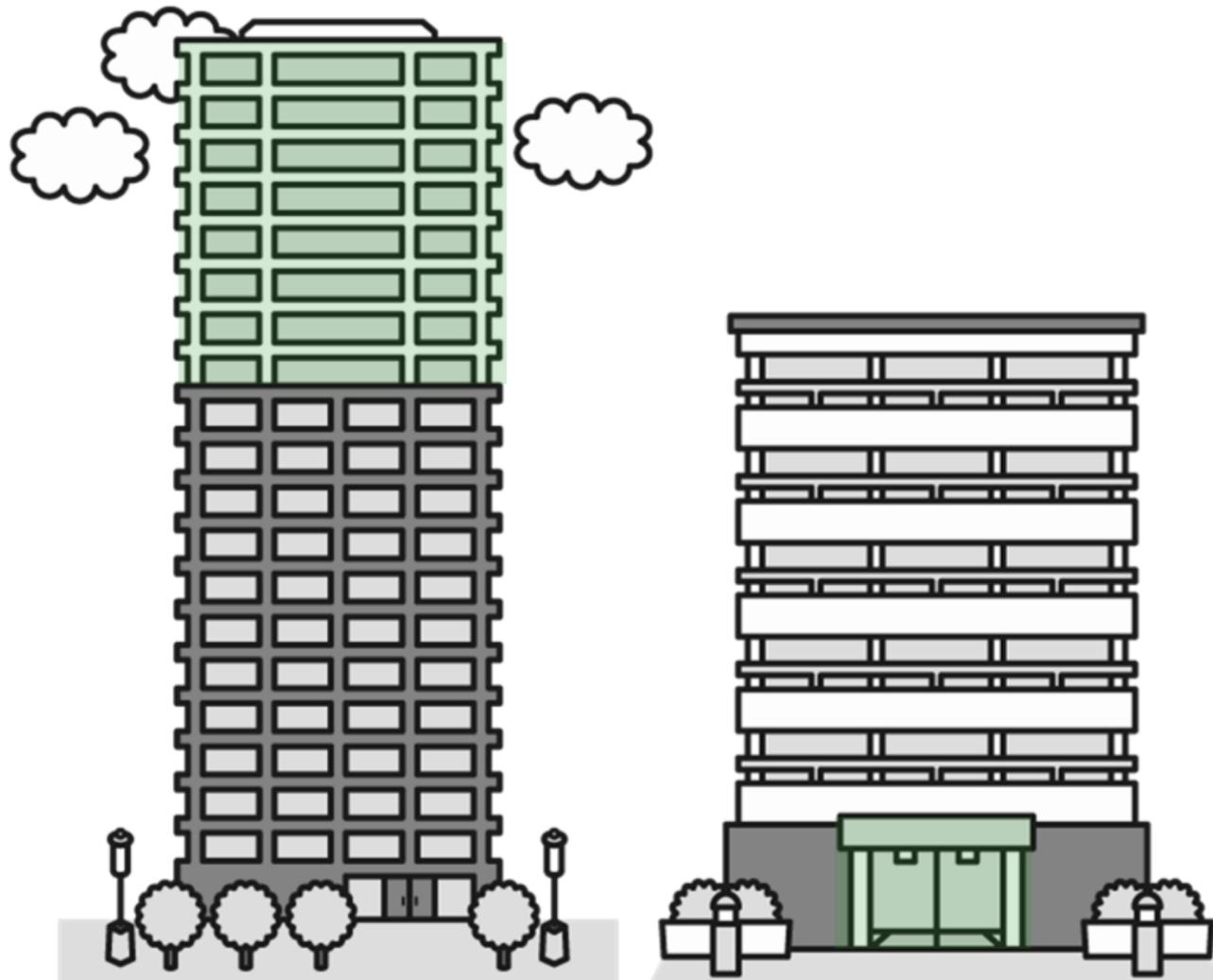


外部管理者方式のご紹介

方式の概要と弊社の取り組み方針



 田園都市ライフサポート

01

外部管理者方式のニーズの高まり

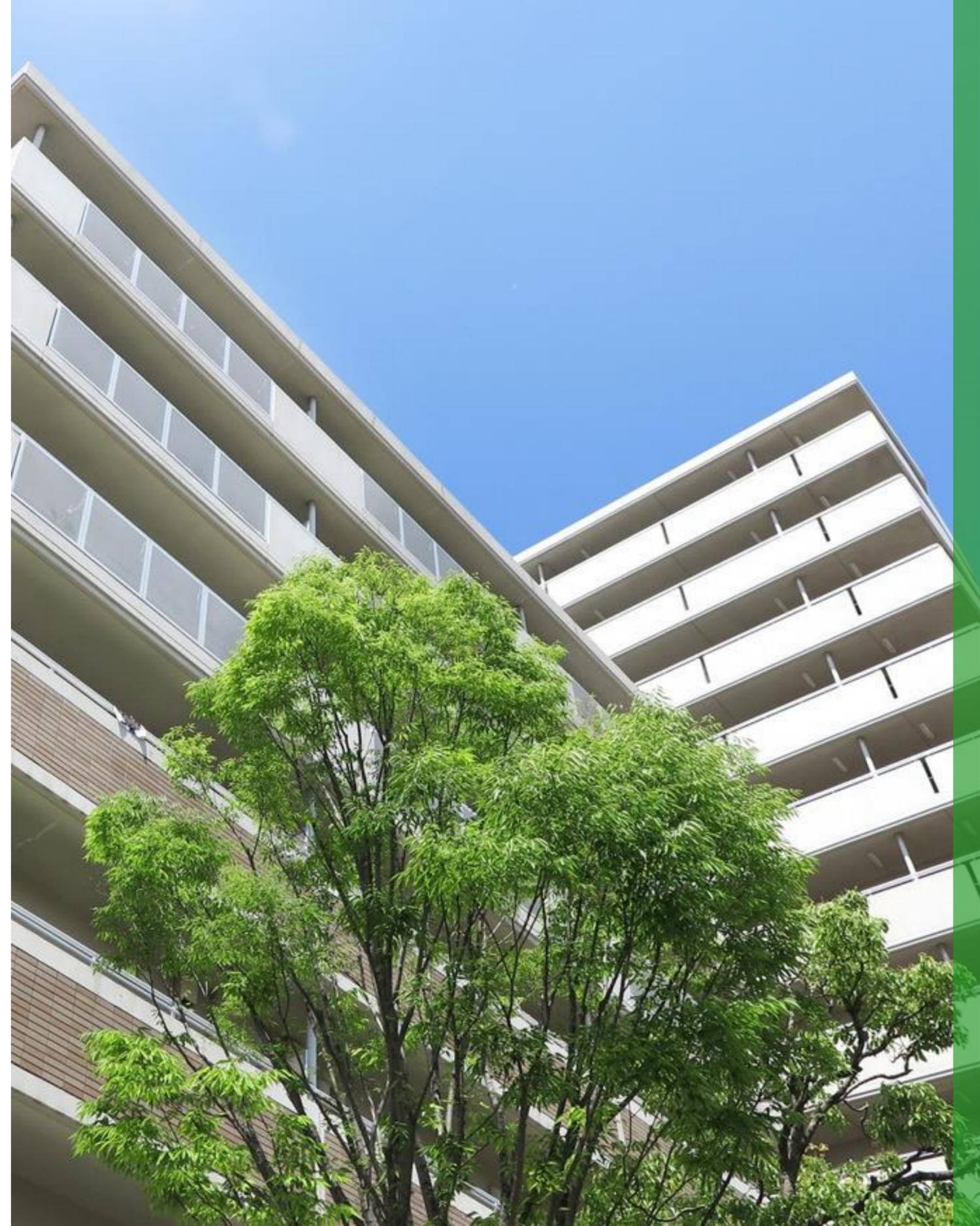
変わりゆくマンション管理の現状と新たな選択肢

分譲マンションの管理は、区分所有者全員によって管理組合を構成し、総会で選任された役員で構成する理事会を執行機関として運営するのが一般的でした。

昨今、居住者の高齢化が進むマンションにおける慢性的な役員の担い手不足や、共働きの子育て世帯が多いマンションにおける理事会参加への負担などから、そうした体制の維持が難しくなっているマンションが増えてきています。

このような課題を解決する新たな管理手法として、理事会業務を外部の第三者に委託する「外部管理者方式（第三者管理者方式）」が注目を集めています。（本資料では以後「外部管理者方式」と表現を統一します）

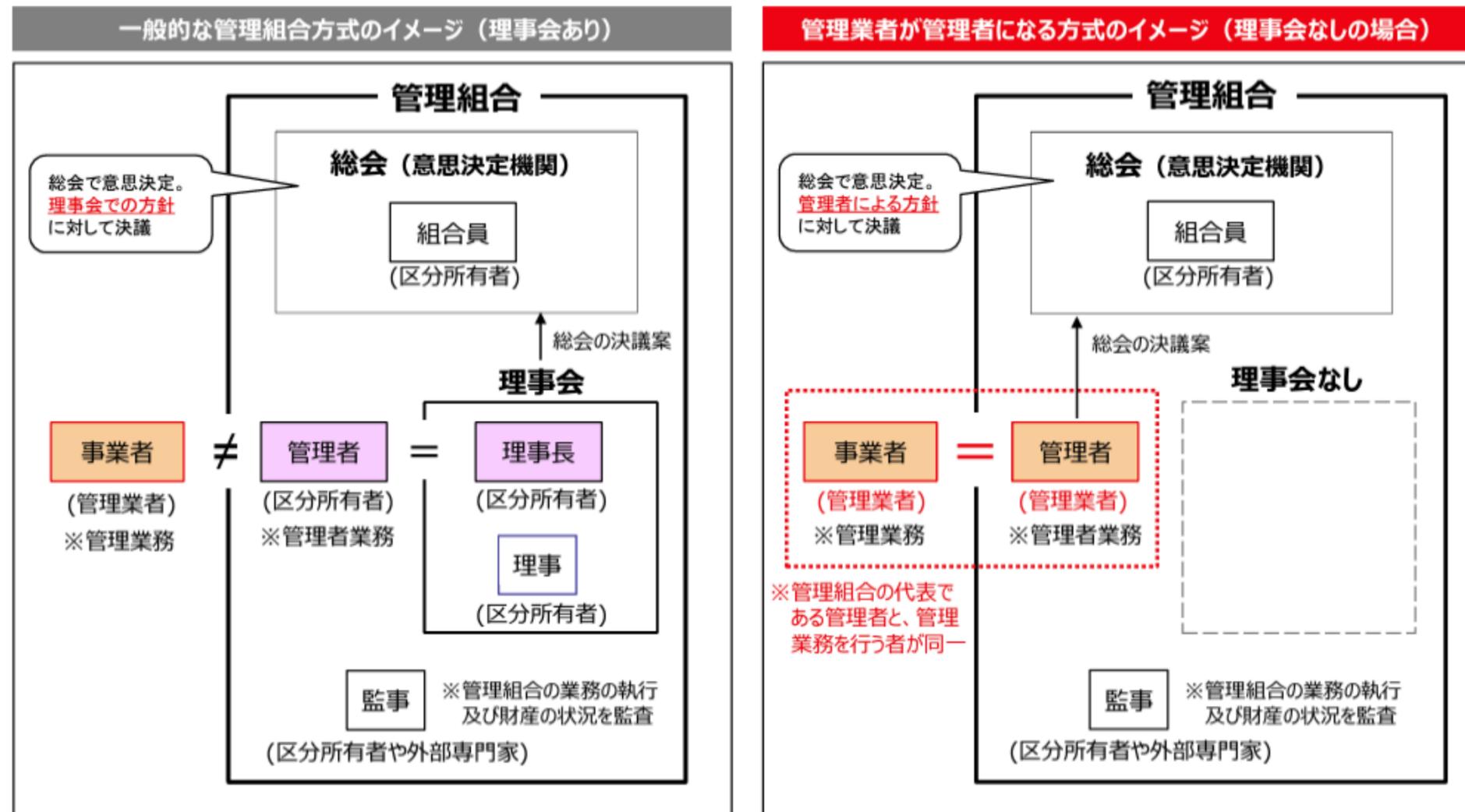
若い世代を中心とした「負担や責任を回避できるなら対価を払ってもよい」という価値観の変化も後押しとなり、新築マンションや高経年マンションを中心に「外部管理者方式」の導入が増え始めています。



外部管理者方式の概要

国土交通省によるガイドラインの発表

「近年、マンションの高経年化の進行等による管理の困難化やマンションの高層化・大規模化等による管理の高度化・複雑化が進んでおり、これらの課題への対応の一つとして、外部の専門家の活用が考えられる」として、国土交通省から、2024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」（以下本資料において「ガイドライン」といいます）が発表されました。



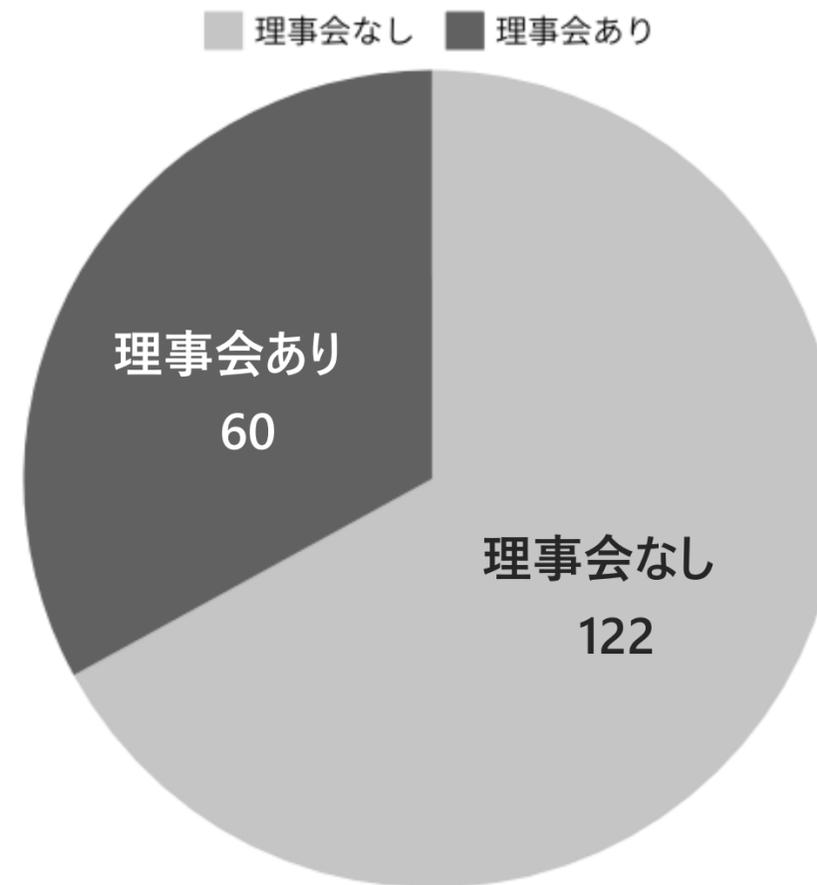
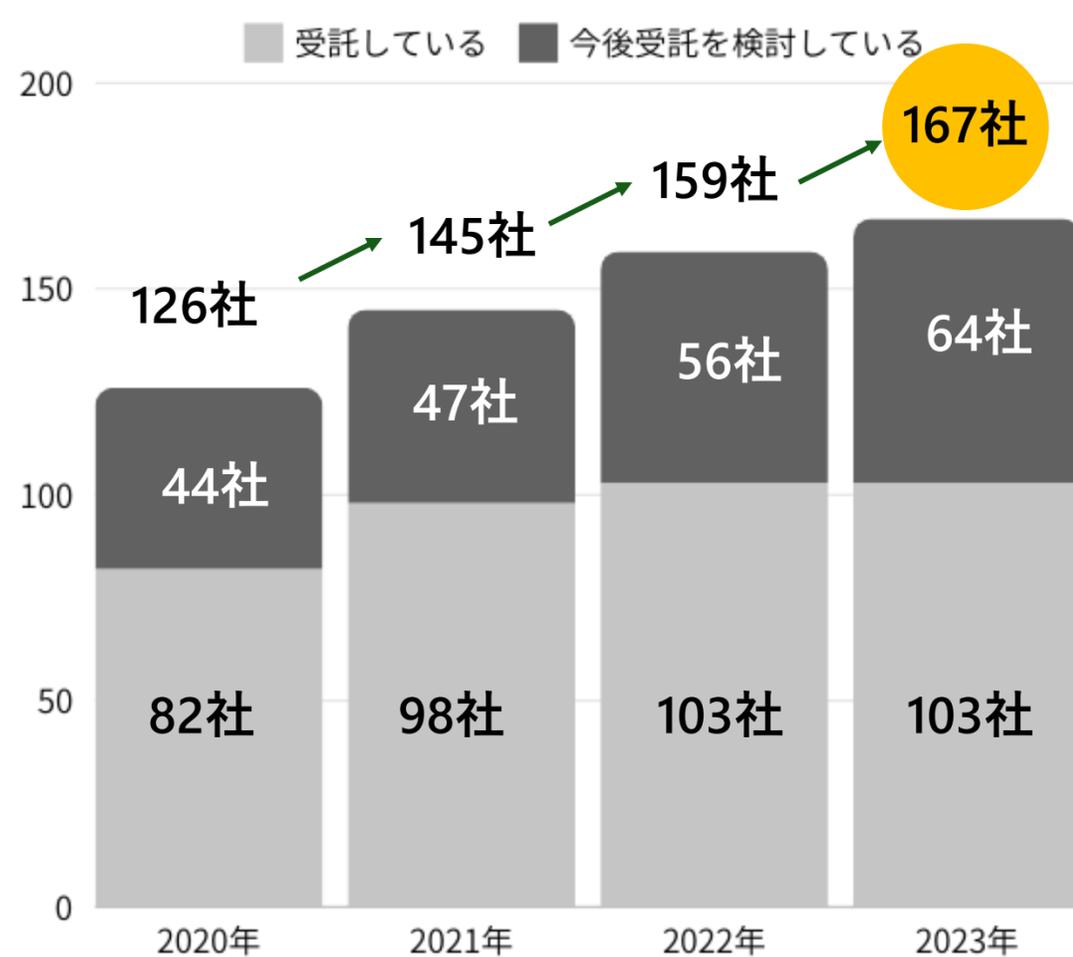
国土交通省作成「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドラインの概要」より抜粋

03

外部管理者方式の導入状況

管理業者を中心に拡大傾向

マンション管理トレンド調査「（一社）マンション管理業協会」によると、2023年時点で管理者業務を「受託している」、もしくは「今後受託を検討している」と回答した管理業者は**167社**となっており、**2020年と比べて約3割増加**しています。また、管理者業務を受託する管理業者のうち、**理事会を設置しない方式を採用している管理業者が約7割存在**しています。



※管理者業務を受託している管理業者による回答件数。ただし、「理事会あり」と「理事会無し」のどちらも受託している場合、上記グラフの「理事会あり」と「理事会無し」の件数に対して、それぞれ1件ずつをカウントして集計。

【出典】マンション管理業協会「マンション管理トレンド調査」2020～2023年度をもとに国土交通省が作成

04

理事会方式と外部管理者方式

管理方式の特徴を比較

外部管理者方式においては、管理者を①管理業者が行う場合 ②外部専門家が行う場合の2パターンがあり、ガイドラインでも①②に大別して整理されています。現在は①を中心に業界内で導入が進んでおり、弊社が管理者をお受けする場合、①の方式となります。

<各方式の特徴>

	理事会方式	①外部管理者方式（管理業者）
特徴	区分所有者から役員を選任する本来在るべき体制 専門性や管理委託により補完しつつ、 役員選任などの継続性が課題	マンション管理の専門家であり受託マンションをよく知る一方 管理者＝管理業者になる点で第三者性に留意が必要
公平性 (透明)	◎ 複数名の役員による合議制であり公平性が 確保されている	○ 管理業者が工事を請負う場合等は 利益相反にならぬよう留意が必要
安全性 (資金管理)	◎ 管理業者に委託し分別管理 することで一定のがバナンスが機能	○ 自社内で支払処理・承認機能が完結 一定規模の会社なら補償能力は有
専門性	△ 普段仕事をしながらのボランティア参加で 専門家ではない場合が多い	◎ 管理業務の専門家・日常管理業務を通じて 対象マンションにも精通
経済性	◎ ボランティアの役員による運営のため コストがかからない	○ 管理委託業務と同時に受託することで コスト増を一定程度抑制可能
継続性	△ 毎年の役員改選で成り手不足で専任に 苦勞する傾向	◎ 組織的な継続性が確保されている (担当者の交代はあり得る)

<参考>

②外部管理者方式（外部専門家）	
専門分野毎に強みあり、管理組合側が求める 特定分野がある場合に特に機能する期待 個人事務所などの場合は継続性が課題	
◎	工事等に関わらない姿勢の場合は 完全第三者としての公平性が確保される
△	個人事務所の場合 万が一の際の補償の能力が不安
○	特定分野に専門性、マンション管理士は 得意分野や実務能力を確認
△	委託費用が発生するためコスト増
○	個人事務所の場合、組織的な継続性に課題

弊社の取り組み方針

管理組合の自主性を尊重したサポート体制

田園都市ライフサポートでは、原則、**理事会方式があるべき本来の姿と考えており**、外部管理者方式への切替が目的ではありません。**管理組合の運営継続性を支えることが目的のため**、一度管理者をお引き受けした場合でも、ご要望によりいつでも理事会方式に戻せる状態を維持します。

< 管理方式を検討する場合の流れ（イメージ） >

現状への不安が増加

ご要望に応じてご提案

公平性・透明性を強化した管理体制

高齢化や担い手不足などで、理事会方式の維持が難しくなり始め、現状の方式に不安を感じ始める役員（住民）が増加。

ご要望があった管理組合に対して、個別にご提案。
（弊社から接客的な導入提案は致しません）

外部管理者方式を取り入れる場合には、ポイントとなる「公平性」「透明性」を確保する仕組みや体制を構築した管理業者管理方式をご提供。



1. 管理者業務委託契約

管理委託業務とは別に管理者業務委託契約を締結して受託

2. 管理者の任期

原則1年間とし、毎年の定期総会で次期の選任を議案化

3. 管理規約

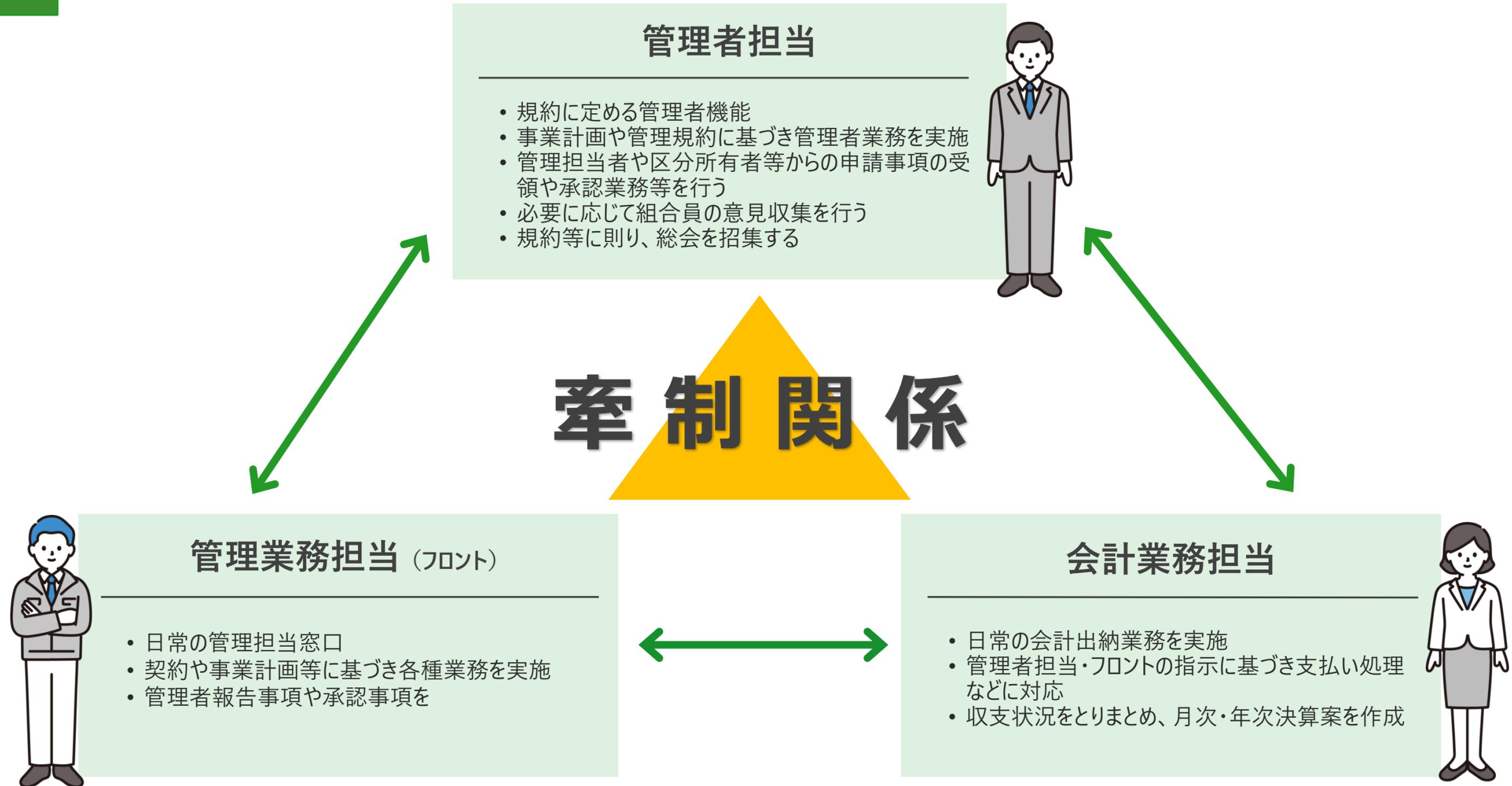
- ①管理規約の管理者に弊社名の明記なし：弊社以外の管理者が就任する場合、総会普通決議で可能（規約変更不要）
- ②「理事会方式」と「外部管理者方式」を併存：管理組合の状況により、総会普通決議で理事会方式に移行できる仕組み

4. 健全な仕組み・体制の構築

日常管理・大規模修繕等、管理運営の様々な場面で利益相反とならない仕組み・体制を構築
管理者担当者・管理担当者（フロント）を別の担当者にする相互牽制機能

5. 業務・実施状況の報告

管理者業務・管理委託業務の実施状況は、適時、適切に組合員の皆様にご報告



修繕における取り組み体制

利益相反を避け元請けを行わない透明性の高い運営

日常修繕

- 金額・規模に関わらず、原則元請は致しません。
※グループ内企業を含む
- 事業計画・予算承認済みの修繕は適宜実施いたします。
- 突発的な修繕は、規模・金額に基づき、管理組合ごとに定める方針に基づき判断・実施いたします。



大規模修繕

- 理事会方式の場合と同様、弊社では工事の元請けは致しません。※グループ内企業を含む
- 1級建築士事務所として、コンサル業務（設計・施工監理）をご提供します。※コンサル業務をお受けする場合は、別途総会決議を得るものとなります。
- 大規模修繕の具体的な実施（時期・予算・業者選定・施工内容検討）については、管理組合主導で検討できる仕組み（修繕委員会の組成など）や環境をご提供します。

長期修繕計画

- 管理者として必要な時期に長期修繕計画の作成や見直しの実施をご提案します。
- 弊社が1級建築士事務所として長期修繕計画の作成・見直しを行います。（別途有償）
- 作成・見直した長期修繕計画は都度総会に諮り、承認を取得します。



ガイドラインに定める監事の選任について

- ▼監事のうち少なくとも1人は外部専門家（マンション管理士・弁護士・公認会計士等）が選任することが望ましい
- ▼加えて、区分所有者からも選任することが望ましい

ガイドラインでは上記のように記載されています。また、例外的に①小規模マンションであり②経済的な理由等により、外部専門家を選任しないこともやむを得ないと考えられる場合がある、としています。

（区分所有者への月1回程度の定期的な報告、区分所有者の意思を反映される仕組みが整備されている場合）

監事の選任パターンと弊社の対応

弊社の外部管理者方式では、ガイドラインの求める「区分所有者への定期的な報告」「区分所有者の意思が反映される仕組み」を構築しておりますので、マンションの規模や予算、管理組合のご要望に応じて柔軟に対応いたします。

区分所有者の中から選任するパターンはもちろん、外部専門家監事を起用する場合、管理組合からの推薦、弊社からの紹介にも対応します。

選任パターン

- ①区分所有者からの監事のみを選任
- ②外部専門家の監事のみを選任
- ③区分所有者監事と外部専門家監事を選任

いつまでも。
人に、街に、幸せを届けるサービスを。



都市空間を創造する
人々の生活文化に貢献し、夢のある住まいに向けて