



マンション管理士による外部管理者方式

2025年6月30日（月）



マンション管理士
高辻 潤司

私の簡単なプロフィール

- 2012年4月まで、小規模の管理会社（受託約1.5万戸程度）に勤務
- フロント担当、フロントマネージャー、リプレース営業、マンション会計を経験した後、支店のマネージメントを行う。
- 2012年5月に父、叔父の介護と業務の両立に限界を感じ、時間の融通が利くと考え「マンション管理士」として独立
- 2025年6月現在
 - （一社）日本マンション管理士会連合会副会長
 - （一社）日管連管理組合サポートセンター＜NKS＞ 代表理事





日本マンション管理士会連合会

会長 瀬下 義浩

<東京本部> 〒112-0003 東京都文京区春日2-13-1 芳文堂ビル4階
<西日本分室> 〒530-0022 大阪府大阪市北区浪花町14-33 OMビル607号室

マンション管理士の全国組織である「日本マンション管理士会連合会」(日管連)は、平成19年12月10日発足いたしました。その後、一般社団法人化し現在に至っております。

- 全国の都道府県マンション管理士会を会員とする連合会組織
- 福井県を除く46の都道府県に会員会が存在
- 2025年4月時点での所属マンション管理士数は1,737名

1. 外部管理者方式等に係る日管連の対応

- 原則として外部管理者はマンション管理士が最適
- 従来言われてきた外部管理者としてのマンション管理士の課題について
- 日管連の認定マンション管理士とは
- 管理組合損害補償金給付制度
- 外部専門家管理者方式への移行安全度チェックリストの公表
- 外部管理者方式等（監事への就任含む）に係る新組織（NKS）について

原則として外部管理者はマンション管理士が最適

外部管理者（第三者管理者）のスペシャリスト

外部管理者（第三者管理者）は「認定マンション管理士」にお任せください。
マンション管理の専門家が、適正な管理組合運営を行います。

[詳しくはこちら](#)



マンション管理士を外部管理者（第三者管理者）にお勧めする理由



マンション管理士は、マンション管理に関する専門知識を有しており、外部管理者方式（第三者管理方式）においては、理事長や役員に就任することができます。マンション管理士による外部管理者方式（第三者管理方式）を採用する場合、以下のようなメリットがあります。

1. 管理組合の運営に必要な専門知識を持っているため、適切な管理組合運営が期待できます。
2. 理事会の運営に必要な時間や労力を削減できます。
3. 理事会の運営に必要な人材が不足している場合、マンション管理士が理事長や役員に就任することで、理事会の運営が円滑に進む可能性があります。

～日管連HPより～

マンション管理士は、マンション管理に関する専門知識を有しており、外部管理者方式等においては理事長や役員に就任することができます。

一方、管理会社においては、管理組合との関係については、ガイドラインでも示されているとおり利益相反行為が生じる可能性があります。例えば、管理会社が自社や関連会社で工事を受注する場合、その工事が必要かどうか、また、その工事の費用が適正かどうかを判断する立場にある管理会社が、自社や関連会社で工事を受注することは、利益相反行為に当たるとされています。

直接的な利益相反には当たらず、専門的知識を有した実務家である「**マンション管理士**」は外部管理者として有効な選択肢です。

従来言われてきた外部管理者としてのマンション管理士の課題



＜研修・監督体制が不安＞

- 研修体制が脆弱、外部管理者のマンション管理士をどのように監督するのか不安
➡「認定マンション管理士制度」や新組織「日管連管理組合サポートセンター」で対応

＜財産的担保が不安＞

- 個人の資格者であるマンション管理士は企業と違い財産的に担保できるものがないので不安
➡「マンション管理士賠償責任保険」や「管理組合損害補償金給付制度」で対応

＜人的担保が不安＞

- マンション管理士は不慮の事故など万一の際のバックアップ体制がないので不安
➡「日管連管理組合サポートセンター＜NKS＞のバックアップマンション管理士制度」で対応



詳しくみていきましょう

「認定マンション管理士制度」について

➡詳細は日管連HPをご確認ください。

「認定マンション管理士」を外部管理者（第三者管理者）にお勧めする理由

外部管理者（第三者管理者）のスペシャリストです

「認定マンション管理士研修」は、日管連内部で年に1回実施されている外部管理者方式（第三者管理方式）と管理計画認定制度に特化した内容の研修です。この研修を修了し、研修修了後の効果測定で優秀な成績を収めた者だけが「認定マンション管理士」として認定されます。

この「認定マンション管理士」は、外部管理者（第三者管理者）のスペシャリストとして管理組合損害補償金給付制度の利用資格であるとともに、管理計画認定申請が日管連へのワンストップ申請（パターン③）で行われた場合の事前確認業務、管理計画認定制度相談ダイヤルの対応業務の受託資格にもされています。



「マンション管理士賠償責任保険について」

➡詳細は日管連HPをご確認ください。



マンション管理士賠償責任保険に加入しています

マンション管理士賠償責任保険は、マンション管理士の業務につき行った行為（不作為を含みます。）に起因して加入者（被保険者）に対して、保険期間中に日本国内において損害賠償請求がなされたことによって被る損害をお支払いする保険です。

保険損害とは、損害賠償金、訴訟費用など法律上の賠償責任を負担することによって発生する費用をいいます。認定マンション管理士は、全員がマンション管理士賠償責任保険に加入しており、さらに外部管理者（第三者管理者）補償も付保されている場合は、管理者業務で行った行為により管理組合様に損害を与えた場合にも、責任を持って賠償いたします。

「管理組合損害補償金給付制度」について

→詳細は日管連HPをご確認ください。

管理組合損害補償金給付制度に加入しています

管理組合損害補償金給付制度は、管理組合様がマンションの管理運営について外部管理者方式（第三者管理方式）を採用するうえで、安心してマンション管理士に委託することができるように設けられた制度です。

マンション管理士が外部管理者（第三者管理者）や組合資金の口座印を預かる業務を遂行する際、万一管理費等の着服等の不正行為により管理組合様が金銭的損害を被った場合は、3億円を限度に日管連が損害補償金を給付いたします。

この制度は日本国内では他に類を見ない画期的な制度です。



会計検証チェックリスト

【所属会名】 東京都マンション管理会

【検証担当者名】 [REDACTED]

【物件名】 [REDACTED]

【担当認定マンション管理士名】 高辻潤司

※複数での対応案件は代表認定マンション管理士名

【対象期】 23 期

【対象期間・年月日】 2023年9月1日 ~ 2024年8月31日

【チェック日】 2024年11月5日

【総評】 本会計検証チェックリストにより本会計検証を行った結果、検証項目の全てについて、会計書類一式に基づいてチェックした上で、適正に処理されていることを確認いたしました。

必要書類	※有無チェック
☒ 収支報告書（損益計算書・P/L、以下「収支報告書」）	
☐ 収支比較表（予算対比表、以下「収支比較表」）	
→存在しない若しくは収支報告書と一緒にしている場合あり。 ☒ 収支報告書と合併	
☒ 貸借対照表（バランシート・B/S、以下「貸借対照表」）	※貸借明細書のある場合あり
☒ 総勘定元帳	※支払明細書で代替えている管理会社あり。 ☐ 支払明細書
☒ 残高証明書（金融機関発行・預金残高証明書）	※原本に限る（コピー不可）
☒ 証憑ファイル（請求書・領収書等の綴り）	※原本に限る（コピー不可）

用語

自主運用会計 ・ ・ ・ 自主運用会計、小口座、現金口座、組合運営口座 等

修繕積立金会計 ・ ・ ・ 修繕積立金会計、特別会計、特別修繕会計 等

その他特殊会計 ・ ・ ・ 駐車場会計、駐輪場会計、コインランドリー会計 等

正味財産 ・ ・ ・ 正味財産、繰越剰余金、次期繰越収支差額、剰余金、次期繰越 等

外部管理者方式等への移行安全度チェックリストの公表

外部専門家管理者方式への移行

安全度チェックリスト

1. マンション管理士が管理者となる場合	
☐	有効な賠償責任保険（含第三者管理者特約）に加入している。
☐	印鑑を管理者に預ける場合、横領着服等犯罪に対する有効な補償に入っている。
2. 管理業者が管理者となる場合	
☐	規約に管理会社等管理者の固有企業名が入っていない。
☐	規約に外部専門家(マンション管理士等)監事の設置規定がある。
☐	外部専門家(マンション管理士等)監事の場合、有効な賠償責任保険に加入している。
☐	通帳は管理業者管理者、印鑑は組員若しくは外部専門家(マンション管理士等)監事とされている。
☐	外部専門家(マンション管理士等)監事に印鑑を預ける場合、横領着服等犯罪に対する有効な補償がある。
3. 規約規定共通事項	
☐	管理者・監事が総会で選任される規定となっている。
☐	管理者・監事の任期が規定されており、任期は 1～2 年となっている。
☐	管理者・監事の欠格条項が規定されている。
☐	管理者・監事の誠実義務が規定されている。
☐	監事の意見陳述が規定されている。
☐	管理者・監事の利益相反防止が規定されている。
☐	組員の総会招集権が、標準管理規約より厳しい規制をされていない。
☐	総会の議決事項が、標準管理規約 17 項目と同様以上になっている。

※上記項目が 1 点でも適用されない場合は安全ではないということになります。

※詳細な内容については、都道府県のマンション管理士会にご相談願います。

★日管連HP トップページの外部管理者（第三者管理者）のスペシャリスト「詳しくはこちら」をクリックし遷移したページからダウンロード可能です。

★マンション管理新聞2024年11月5日号にもその有用性について記事が掲載されました。

外部管理者の検討の際にぜひご活用ください。

外部管理者方式等に係る日管連の新組織について



一般社団法人日管連管理組合サポートセンター（NKS）が設立されました。

NKSは、日管連、国、地方自治体及び関係団体との連携、協力等により、NKS正会員の活動を支援するとともに、外部管理者方式等及びマンション管理士制度の普及、周知を通じてマンションの管理の適正化に資することを目的としております。

- 全国の都道府県マンション管理士会を会員とする日管連に代わり、外部管理者方式等業務の受皿として特化した組織となり、日管連の認定マンション管理士から任意で個人会員を募り構成します。
- NKSは外部管理者方式等業務の業務履行保証（バックアップ管理士制度）を備えた組織となります。
- 2025年1月20日に設立され、1/23の日管連臨時総会で日管連とNKSとの業務提携が承認されました。
- 2025年4月の理事会で初回の入会者の承認が行われ、正式に活動を開始しました。

※詳細について説明してまいります。



2. 日管連管理組合サポートセンターについて

- 日管連管理組合サポートセンター（NKS）の概要
- NKSについて
- NKS会員が外部管理者に就任した場合
- NKS会員による外部専門家監事

日管連管理組合サポートセンターの概要



法人概要

名 称 一般社団法人日管連管理組合サポートセンター

所在地 〒112-0003
東京都文京区春日2-13-1 芳文堂ビル4階
電話 03-3518-5825
HP URL <https://nikkanren-ks.jp>
E-mail jimukyoku@nikkanren-ks.jp

代表理事 高 辻 潤 司
(一般社団法人日本マンション管理士会連合会 副会長)

事業内容 外部管理者等の指導、助言及び支援
外部管理者等の養成及び能力向上を目的とした研修の実施
外部管理者方式等に関する相談の対応、情報及び資料の提供
外部管理者方式等に関する調査研究及び制度の普及に関する広報
外部管理者方式等の業務の受託
国又は地方公共団体におけるマンション管理施策に関する事業の受託
国、地方自治体及び関係団体との連携及び協力

会員数 147名（令和7年6月13日現在）

一般社団法人日管連管理組合サポートセンター

日管連管理組合サポートセンターについて



当法人は、外部管理者方式等を採用するマンションをサポートするため、一般社団法人日本マンション管理士会連合会より派生した、**専門家集団**の一般社団法人です。

特徴

1. 会員は、一般社団法人日本マンション管理士会連合会の認定を受けた、各都道府県マンション管理士会に所属する「認定マンション管理士」です。
2. 会員は全員「マンション管理士賠償責任保険」に加入しています。
3. 会員は、当法人が提供する「倫理研修」や専門的な「業務研修」を受講しています。
4. 当法人が外部管理者方式等の業務をバックアップすること。
➡**バックアップマンション管理士制度<業務履行保証>**
5. 当法人に外部管理者等の導入に関する相談ができること。
➡**管理組合と会員との業務紹介<マッチングサポート>**

一般社団法人日管連管理組合サポートセンター

NKSの会員が外部管理者に就任した場合



	外部管理者方式 (当法人の会員が就任する外部専門家型)	
特 徴	会員の専門分野ごとに強みに加え、総合的な対応も可能。賠償責任保険加入や、当法人を介して就任するので、安全性・継続性が担保される。	
専門性	○	マンション管理士に限らず他士業の専門家を就任させる場合は、得意分野や実務能力を確認が重要となる。
財産管理に関する安全性	○	当法人の会員は賠償責任保険加入が義務付けられているので、万が一の際の補償が担保される。
利益相反可能性	◎	外部専門家が一切工事等に関わらない姿勢のときは、「完全な第三者」としての公平性が担保され、管理組合に対する利益相反の可能性は低い。
経済性	△	管理業務委託費のほかに外部管理者等業務委託費用が発生するため、コストの増加が見込まれる。
継続性	○	当法人を介して外部管理者等に就任するので、担当者が万が一の事故でも継続性が担保される。

当法人の会員が外部管理者等に就任した場合、個人外部専門家型の外部管理者方式に比べて、「財産管理に関する安全性」と「継続性」に関する項目が改善します。

これは、専門家集団である当法人の強みでもあり、個人マンション管理士の弱みでもありました。

また、「利益相反可能性」については、個人外部専門家型の外部管理者方式に比べると、当法人が関与することにより一層の「第三者としての公平性」が担保されることになり、管理組合側は安心して組合財産の管理を任せられることにつながります。



外部専門家監事の採用

「マンション管理業者による外部管理者方式」を採用する場合、利益相反取引防止の観点からも監事に区分所有者に加え「マンション管理士等」の外部専門家を選任することが望ましいとガイドラインにも記されました。

管理組合として、専門家であるマンション管理士を外部監事に採用し、外部管理者の監視・チェック体制を整備する仕組みです。

この外部専門家監事には、「認定マンション管理士」である当法人の会員が最適任です。

会員マンション管理士が外部管理者に就任する場合より、コストの面でも抑えることができますので、管理組合にとっても利点のある管理・運営体制といえます。

当法人では、独自の「履行保証制度」があるため、外部専門家監事に就任している会員に「万が一の事故等」があった場合でも、外部監事業務の履行は担保されます。

一社団法人日管連管理組合サポートセンター

外部管理者方式等に関することはNKSにおまかせください



「なり手不足等の管理組合の事情」と「人件費高騰等の管理会社の事情」を鑑みると、外部管理者方式等を採用する管理組合が今後急激に増加することが想定されます。

外部管理者方式等は、従来の理事会設置型管理方式とは管理運営方法が大幅に異なるため、外部管理者・外部監事には、マンションの管理運営に関する幅広い知識と高度な職業倫理観を兼ね備えた人物が要求されます。

こうした社会的要請に応えるため、当法人は設立しました。

外部管理者方式等に関する事項は、NKSにお任せください。

一社団法人日管連管理組合サポートセンター

※あくまで私個人の実務事例であり、全てのマンション管理士が同様に実施しているものではありません。
※日管連の外部管理者方式等実務研修でも資料の一部として使用されたものです。

3. マンション管理士の外部管理者実務事例

- 最初に結論から
- 事例マンションの概要と導入過程
- 管理者就任後に考えたこと、実践していること
- 管理者として経験したトラブルとその対応

最初に結論から

「積極的な情報公開」と「合理的な説明」

- 外部管理者だけではなく監事や顧問などマンション管理全てに共通すると考えています。
- マンション管理の様々な場面で聞く言葉ですが、この2つを尽くすことで円滑な運営ができると考えています。（個人的な考えです。）



<事例マンション概要>

- 東京都心にある9 9 戸（ワンルーム・1 K） + 1 階店舗 1 戸のマンション
- 典型的な投資用マンション
- 居住している区分所有者は4 名程度、その他区分所有者の住所は全国バラバラ

<外部管理者の導入過程>

- 2014年当時の理事長がかねてより役員のなり手不足を痛感し、第三者管理者導入の情報収集開始。それに伴い別のマンション管理士が顧問に就任
- 別のマンション管理士辞任に伴い、当時訴訟を手がけていた弁護士にも相談し2015年に私が紹介され、11月に顧問に就任
- 2016年11月に外部専門家理事に就任
- 2017年11月に管理者に就任。2024年11月の総会での承認を受け現在管理者として8年目に。
- 管理組合損害補償金給付制度開始から利用中



管理者就任後に考えたこと・今実践していること①



★お願い★

これ以降の事例説明の内容はあくまで私が実施していることであります。

この内容がよいとかいうものではなく、あくまで参考程度のものご理解ください。



【管理者就任後に考えたこと】

実は私、かなりの小心者で「管理者が勝手にやっている」とか「管理会社と癒着している」など、絶対言われたくないと思っていました。（今もです。）

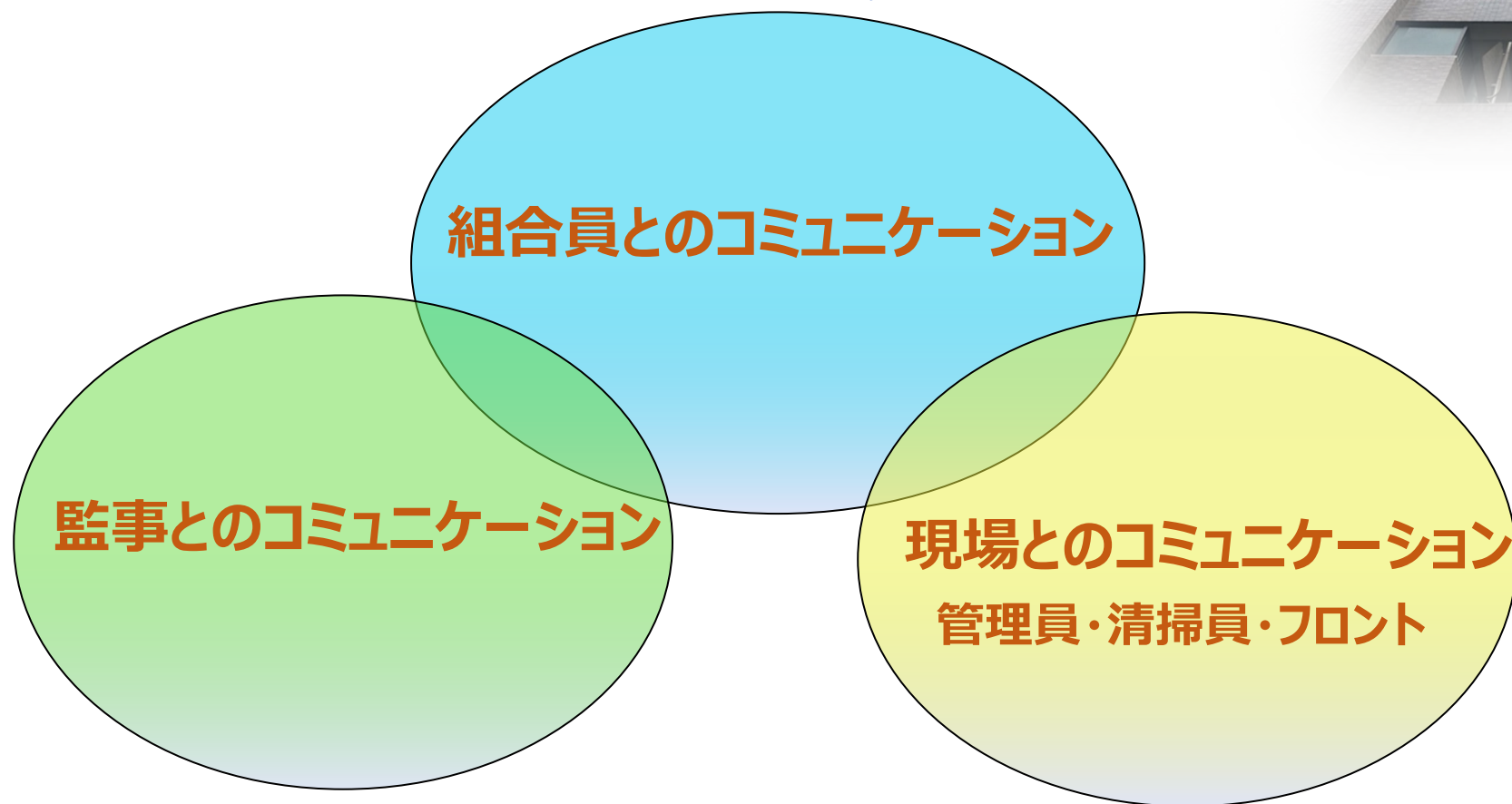
□そのように言われなかったためにはどうしたらよいか？ 考え実践していることが・・・





★3つのコミュニケーション+管理者点検 です。

3つのコミュニケーション



＜定期的な監事会議の開催＞

- ## ＜監事宛管理者報告書の提出＞

- 管理者業務委託契約に基づき、3か月に一度その時点での月次会計報告書、貸借対照表、支出明細などと併せ管理者業務の実施状況を報告
- できるだけ詳細の記載を心掛け、管理会社や現場から上がった報告に対する指示内容や点検・立会状況を記載しています。



管理者就任後に考えたこと・今実践していること④



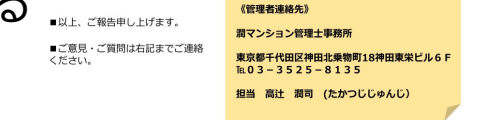
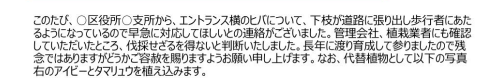
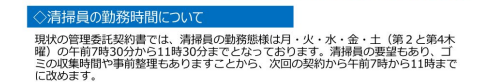
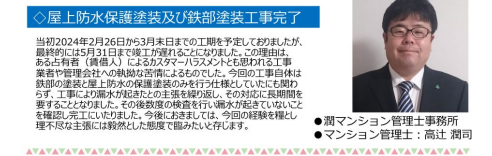
◆組合員とのコミュニケーション

＜定期的な管理者Newsの発行＞

- 年に2～3回管理者Newsを発行。
- 発行時までの業務報告や次回総会に議案上程を予定する工事などを掲載し、必ず私の連絡先を記しています。（ご連絡を頂く方もおりコミュニケーションツールとして活用しています。）

＜アンケートの活用他＞

- 修繕積立金の値上げについては、この種のマンションの区分所有者（投資家）にとっては資産効率の下がる要因となり合意形成の支障となります。合理的な説明に努めアンケートを実施したことでその後の総会でほぼ反対はありませんでした。
- 比較的高額な工事を行う前にもアンケートで組合員の意向を確認しています。アンケート結果を根拠として総会に上程するようにしています。
- 工事などについては原則として相見積もりを取得しています。大規模修繕工事の保証に係るメンテナンスのときのみ指名工事としましたが、その旨Newsでもお知らせしました。



管理者就任後に考えたこと・今実践していること⑤



COMPREHENSIVE
SUPPORT

◆現場（管理員や清掃員・フロント）とのコミュニケーション

＜現場との情報共有はまずは日報で＞

- 管理員さんの勤務日毎に右下の日報をファックスいただいています。
- 日々の業務の状況がよくわかり管理員さんとの意思疎通に大きく役立っています。
- 特記事項には管理員さんからの要望や提案事項を記載いただくことが多々ありフロントとのスムーズな調整が可能となっています。
- 右の日報には「ゴミ出しに係る年始の休日出勤許可の要請」や「民泊疑いの情報提供」が記されており迅速な対応に寄与しています。

＜管理会社はパートナー＞

- 常に厳しい指摘ばかりしていると信頼関係は醸成できないと思っています。現場スタッフはよりよい管理のためのパートナーです。
- ※個人的な見解です。

2024年12月7日(土) 10:52

7777番

P. 1

FAX

高辻様

4課

管理日報

2024年12月7日(土) 天候 晴	記入者名		
時間	業務内容		
7:00~7:15	ゴミ分別、整理、可搬ゴミ搬出、ゴミ集積場へ搬入処理		
7:15~7:30	〃		
7:30~7:45	〃		
7:45~8:00	〃		
8:00~8:15	〃		
8:15~8:30	〃		
8:30~8:45	〃		
8:45~9:00	掃き掃除、外周、1F、駐輪場、エレベーター、12~2F廊下		
9:00~9:15	〃		
9:15~9:30	〃		
9:30~9:45	チラシ配り		
9:45~10:00	〃		
10:00~10:15	拭き掃除、足湯コーナー、ファックス、日報記入、FAX		
10:15~10:30	〃		
10:30~10:45	〃		
10:45~11:00	〃		
11:00~11:15	〃		
11:15~11:30	〃		
11:30~	〃		

配票

12月7日(土) 12:00
12月7日(土) 12:00に於いて、民泊の出入りしていると思われる
外国人を複数発見いたしました。
この人も民泊の出入りしていると思われるため、民泊の出入りしている
12月7日(土) 12:00に於いて、民泊の出入りしていると思われるため、民泊の出入りしている
(配票)

管理日報

2024年12月7日(土) 天候 晴	記入者名		
時間	業務内容		
7:00~7:15	ゴミ分別、整理、可搬ゴミ搬出、ゴミ集積場へ搬入処理		
7:15~7:30	〃		
7:30~7:45	〃		
7:45~8:00	〃		
8:00~8:15	〃		
8:15~8:30	〃		
8:30~8:45	〃		
8:45~9:00	〃		
9:00~9:15	掃き掃除、外周、1F、駐輪場、エレベーター、12~2F廊下		
9:15~9:30	〃		
9:30~9:45	チラシ配り、足湯コーナー、ファックス		
9:45~10:00	〃		
10:00~10:15	〃		
10:15~10:30	〃		
10:30~10:45	日報記入、FAX		
10:45~11:00	〃		
11:00~11:15	〃		
11:15~11:30	〃		
11:30~	〃		

配票

12月7日(土) 12:00
12月7日(土) 12:00に於いて、民泊の出入りしていると思われる
外国人を複数発見いたしました。
この人も民泊の出入りしていると思われるため、民泊の出入りしている
12月7日(土) 12:00に於いて、民泊の出入りしていると思われるため、民泊の出入りしている
(配票)



COMPREHENSIVE
SUPPORT

◆ + 管理者点検 自分の目で点検

<自分の目でマンションの状況を把握>

- 1ヶ月に一度を目標に（実際は1.5ヶ月に一度となっていますが・・・）現地マンションの点検を行っています。
- 清掃状況、ゴミ置場の整理状況、簡単な外観目視点検、掲示物の状況などを確認
- 管理会社や管理員さんには定期的に点検に行くことは通知しますが、実際の日程は知らせていません。
- よりよい緊張関係の構築に役立っていると思っています。

<清掃状況は居住者満足度のバロメーター>

- 管理会社時代から思っていることですが、居住者の満足度は日常清掃の状況により大きく変化します。
- 掲示物も破れていたり、汚くなったらマメに張り替えるようお願いします。



3つのコミュニケーション+管理者点検がもたらすもの

私が思う「3つのコミュニケーション+管理者点検」の成果

- 苦情を頂くことがなくなった。
管理者News発行前では、議決権行使書に相見積もり取得、工事業者選定などでご意見を記載頂くことがありましたが、現在はそのようなこともなくなりました。
- 総会での議決権行使での反対はほとんどない。
すべてとは言いませんが管理者の契約更新や大きな工事の実施の場面でもほとんど反対をいただいていません。
- 応援していただける組合員が少しずつ増えている。
こちらから積極的に連絡先を公表していることもあり、ご意見などをお電話いただき、真摯に対応していくことで応援していただける組合員が少しずつ増えていると実感しています。
- 管理会社との良好な関係を維持
慣れあうこともなく適度な距離を保ってはおりますが、意思疎通はしっかりとれています。良好な関係を維持しています。

★では、課題は？

●管理者としての作業量は増えるところもありますので、報酬とのバランス（費用対効果）も考えて対応

➡私としては事務量は増えますが、数カ月に1度の報告も多く、他の通常の顧問先と比較しても大きな負担とはなっていないと感じています。

4. マンション管理士の外部監事実務

- 監事であっても基本は同じ 私の監事業務の概要

私の監事業務の概要①

＜私が監事に就任している事例マンション概要＞ ※理事会は存在しています。

- 東京都 2 3 区内にある約140戸（各部屋約45㎡） + 1 階店舗3戸のマンション
- ファミリー型、築後50年超経過
- 賃貸化が顕著に進行（50戸以上賃貸化）、居住者に外国人も多い

＜外部専門家監事の導入過程＞

- 管理会社勤務時代の顧客であり、マンション管理士独立後も継続して関わり2020年に監事に就任（前任の区分所有者の監事が高齢で引退、担い手不足により）

＜業務内容＞

- 理事会及び総会へ出席しての業務監査及び運営補助、予算執行状況の確認、支出の妥当性の確認、中間時及び決算時の財産の状況確認、月次資料の確認、管理組合運営に必要な文書案の作成支援、管理組合役員からの各種相談対応など



＜マンション管理士が監事となることの効果＞

- 理事会（管理者）の業務執行の適正性の確保
- 第三者の監事として就任することによる公平性の担保（組合員に安心をもたらす）
- 管理組合役員の交替時など管理組合運営における継続性の確保に資する。
- 適正な会計処理の担保 など



★マンション管理における適正な業務執行の監査は、実務に精通したマンション管理士が行うべき

➡ 私のスタンスとしてはいつも同じです。

監事であれば・・理事会や管理者に対し、組合員へ

「積極的な情報公開」と「合理的な説明」を行っていただくことをお願いしています。

5. 外部管理者方式等の業務の将来性

- 外部管理者業務と外部監事業務の展望 私の顧問先でも・・
- 外部管理者方式等を担うために必要なこと

◆今後採用する管理組合が増えていくことは間違いないと考えます。

私の顧問先などを例にとっても、既に以下のような属性の管理組合で外部管理者採用の話題が・・。

- 顧問となって5年目。都心の築50年超、約30戸の小規模マンション、役員は理事長も含め80代がほとんど。居住組合員も年々減少。私を管理者とする方針で検討中
- 郊外型大規模マンション、シャトルバスを管理組合で運営していたり、保育所、スポーツジム、スーパーなども併設、管理が複雑で高度化していることから、将来的な外部管理者採用について話題に。
- 東京都マンション管理士会の相談専用電話にも、このところ外部管理者の紹介依頼がとて多くなっています。



管理組合の皆様も早めの対応を心掛けることが重要だと考えます。

6. さいごに

- ひとつでもお役に立てる内容がありましたら幸いです。
- 今後外部管理者方式等のご検討の際には「マンション管理士」を積極的にご活用いただけることを願っております。

ご参加いただきありがとうございました。

