

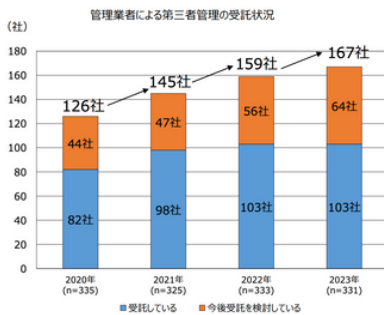
報道関係者各位


 不動産の達人
株式会社さくら事務所

高経年マンションの救済策のはずの「外部管理者方式」 なぜ新築で普及?! 実態に潜むリスクと高経年マンションの課題

業界初の個人向け総合不動産コンサルティング・ホームインスペクション（住宅診断）、マンション管理組合向けコンサルティングを行う「不動産の達人 株式会社さくら事務所」（東京都渋谷区／社長：大西倫加）は、マンション管理組合の役員の担い手不足などを背景に注目される、外部の専門家などを管理者として選定する「外部管理者方式（管理業者管理者方式）」の実態と課題に関するコラムを公開いたしました。本件に関する取材やご質問がございましたらお気軽にお問い合わせください。

外部管理者方式を導入するマンションが増加 ※出典：国土交通省



「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）」によれば、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。

本来、外部管理者方式は、築30年から40年を経過した高経年マンションにおける深刻な課題を解決するために生まれた制度です。現に、2024年にさくら事務所のコンサルタントを活用していただいた全国60のマンション管理組合へのアンケートでは、築40年以上の高経年マンションにおいて外部管理者方式の導入に後ろ向きな組合はゼロでした。

なぜか導入が進むのは新築マンションが中心

理事のなり手が見つからないマンションの救済策として、国土交通省の座談会や勉強会を通じて長年検討され、近年ようやく導入が始まったのが外部管理者方式の本来の姿です。しかし実態として、外部管理者方式は新築マンション、とくに富裕層向けの高級マンションで急速に普及しています。財閥系デベロッパーが手がける高価格帯の物件ほど、外部管理者方式の採用率が高くなっているのが実情です。新築マンションに同制度を導入することによるリスクもあります。

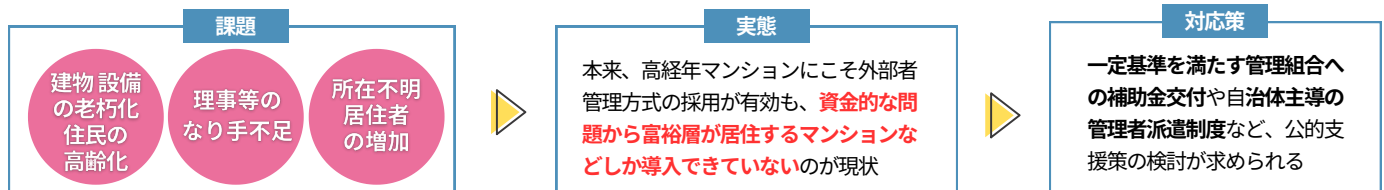
なぜ採用されるのは新築マンションが中心なの？

外部の管理者を採用するには一定のコストがかかることから、経済的に余裕のある新築マンション購入者が管理の手間を省くために同制度を選択

新築マンションに導入するリスク

- ・ 住民のマンション管理に対する関心や知識が醸成されない
- ・ 将来、管理がコントロールできなくなってしまう可能性も

高経年マンションの課題・現状・対応策



＜詳細はコラムで解説＞

外部管理者方式の「意識」と「実態」に乖離！高経年マンションで導入が進まない理由は？

さくら事務所について

株式会社さくら事務所（東京都渋谷区／社長：大西倫加）は「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を理念として活動する、業界初の個人向け総合不動産コンサルティング企業です。1999年、不動産コンサルタント長嶋修が設立。第三者性を堅持した立場から、利害にとらわれない住宅診断（ホームインスペクション）やマンション管理組合向けコンサルティング、不動産購入に関する様々なアドバイスを行う「不動産の達人サービス」を提供、72,000組を超える実績を有しています。

株式会社さくら事務所

広報室：堤・房本


 東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101


press@sakurajimusyo.com



03-6455-0726



FAX 03-6455-0022

<https://www.sakurajimusyo.com/>