

マンション管理組合の「外部監事」就任が 10 棟に到達

役員のなり手不足を背景に依頼が増加 第三者専門家による管理組合運営支援が広がる

マンション管理士の山崎一成が代表を務める山崎事務所（大阪府大阪市）は、2026 年 6 月 23 日付で 10 棟目となる「アスタくにつか 5 番館南棟」管理組合の外部監事に就任しました。

背景には、管理組合役員のなり手不足の深刻化があります。高齢化や共働き世帯の増加、管理業務の複雑化などを受け、第三者の専門家が管理組合役員を担うケースが増えています。

当事務所では開業 2 年目から、区分所有者に代わって第三者が監事を務める外部監事業務を展開してきました。当初はニーズが少なかったものの、近年は役員のなり手などに課題を抱える管理組合からのニーズが高まり、このたび 10 棟目の就任に至りました。



マンション管理費・大規模修繕工事費削減
管理会社変更などのサポートを致します。

10 棟目の外部監事就任について

2026 年 6 月 23 日に開催された通常総会において、アスタくにつか 5 番館南棟（神戸市長田区）管理組合の外部監事に就任しました。これにより当事務所が外部監事を務める管理組合は 10 棟となりました。

外部監事とは？

外部監事とは、管理組合の区分所有者に代わり、第三者の専門家が役員の一つである監事に就任する仕組みのことです。役員のなり手不足の解消や、中立的な立場からの監査が期待されています。

外部監事への依頼が増えている背景

近年、マンションの高経年化や管理の複雑化に加え、区分所有者の高齢化や共働き世帯の増加などを背景に、管理組合役員のなり手不足が深刻化しています。特に、築年数が経過した高経年マンションや高齢化が進んだマンション、賃貸比率の高いマンションでは、その傾向が顕著です。

このような状況から、管理組合がマンション管理士などの専門家に相談や助言を求めるだけでは課題の解決に至らず、外部の専門家が役員として管理組合の運営を支えるケースも増えています。

国土交通省が公表している「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」においても、「監事外部専門家型」が明記され、外部専門家を管理組合の役員として活用する方向性が示されています。管理組合役員の担い手不足が深刻化する中、第三者専門家を活用する動きは今後さらに広がることが期待されています。

管理組合運営を支える主なサービス

以下の項目を中心に包括的なサポートを行います。

◇外部監事就任

管理組合の会計監査及び点検、作業などの業務監査、監査報告書の作成など

◇管理組合理事会・総会運営サポート

理事会役員様及び管理会社からの相談の適宜対応、理事会・総会などへの出席とアドバイスなど

◇外部管理者（理事長）就任

総会、理事会その他会議の運営及び会議資料の作成、管理会社・工事会社その他第三者への業務の依頼や折衝など

◇管理費削減・管理会社変更サポート（管理委託契約見直しを含む）

現管理委託契約書の内容確認、新管理会社の公募及び選定、契約締結までのサポートなど

「山崎事務所」代表プロフィール

マンション業界で 25 年以上の経験を持つ。

20 代から 30 代後半にかけてマンション開発・仲介に従事し、39 歳の時にリーマンショックを経験。

この転機を経て、景気や実績に左右されない自身の知識と経験を活かせる仕事を目指す。

40 歳でマンション管理業界に転身し、準大手管理会社で勤務するも、管理組合目線のサポートが難しい現実直面。

その後、管理組合目線の仕事がしたいと思い立ち、「マンション管理サポートで人をしあわせに！」をモットーに「山崎事務所」を設立。管理会社の変更やそのマンションにあったカスタマイズ型の管理サービスを提案することで、サービスの質を下げずに費用を極力抑える管理適正化のコンサルを得意とし、単棟型マンション、タワーマンション、リゾートマンション、再開発ビルなどの管理が複雑化しているマンションでも管理適正化を実現。

現在も初心である「マンション管理サポートで人をしあわせに！」という思いを忘れることなく、様々な用途のマンションのアドバイスの他、外部監事や外部管理者として管理組合を直接支援するマンション管理士として活動しています。



【メディア出演実績】

◇関西テレビ

「news ランナー」「タワマンの廃墟化のリスク」VTR 出演 「恐怖 回避不能 相次ぐ危険な落下物」コメント出演

◇T O K Y O F M 全国放送 平日朝の情報番組「ONE MORNING」

「分譲マンションの自主管理問題」コメント及び当事務所の取り組みの紹介

【事務所概要】

事務所名：山崎事務所

所在地：大阪府大阪市北区梅田 2-2-2 ヒルトンプラザウエストオフィスタワー19 階

代表者：山崎 一成（やまさき かずなり）

事業内容：分譲マンション管理組合の運営サポート全般

公式 Web サイト：<https://yamasakioffice-2020.p-kit.com/>

本件のお問い合わせ先：TEL：090-3949-6885 06-6133-5736

Mail：kazunari-y@nifty.com