



外部管理者方式 導入する？しない？

～外部管理者方式と防災対策を生成AIと一緒に学ぶ体験型～

2025年10月18日
一般社団法人東京都マンション管理士会 城北支部
マンション管理士 片岡 忠朗

目次

1. 自己紹介
2. 管理組合の目的
3. 管理組合の体制
4. 外部管理者方式のメリットと留意点
5. 「A I」と「生成A I」とは？
6. 体験①生成A Iと外部管理者方式を考えよう
7. 荒川区 分譲マンション防災対策支援制度
8. 体験②生成A Iと防災対策を考えよう
9. 体験③生成A Iとマンション管理を考えよう
10. 生成A Iを使う時の注意点と限界
11. A Iとマンション管理の未来像
12. おわりに

自己紹介

氏 名 : 片岡 忠朗 (かたおか ただあき) 荒川区在住

所 属 : 東京都マンション管理士会 城北支部
MLC片岡マンション管理士事務所 (代表)

資 格 : マンション管理士
管理業務主任者
宅地建物取引士
賃貸不動産経営管理士

経 歴 : 約20年のIT及び機械メーカー営業職を経て、現在は
マンション管理士として都内各地の管理組合を支援
管理員経験 **120棟以上**

専門分野 : 中小規模・賃貸化率の高いマンションにおける運営支援
管理組合のDX推進 (AI・オンラインなどの活用)

モットー : 「**理想論より現実論**」 現場の実情に即した提案を大切に
しています

【これまでの活動実績】

管理組合実績：複数の管理組合において理事長・監事など役員を歴任
置き配システム・E V充電設備・電子議決権・オンライン理事会の導入や、管理会社変更、収支改善を実現
マンション管理業協会主催の全国コンテストにてグランプリ受賞（2024年2月）

メディア掲載：新聞・雑誌等に多数掲載

講演・相談：東京都・各区主催のマンション管理相談員を担当
マンション管理業協会の展示会ブース内での講演
不動産会社主催のセミナーでの講演
区分所有者向け個別相談

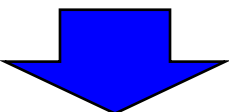
著書：金持ちマンション購入術（2022年）
マンション管理の最適解（2025年7月発刊）



管理組合の目的

管理組合の目的とは？

→ 建物、敷地、付属施設を適切に管理し、居住者が長期的に適切に暮らせるようにすること！

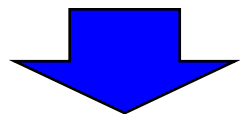
手段 

理事会方式

管理者方式

外部管理者方式

管理業者管理者方式

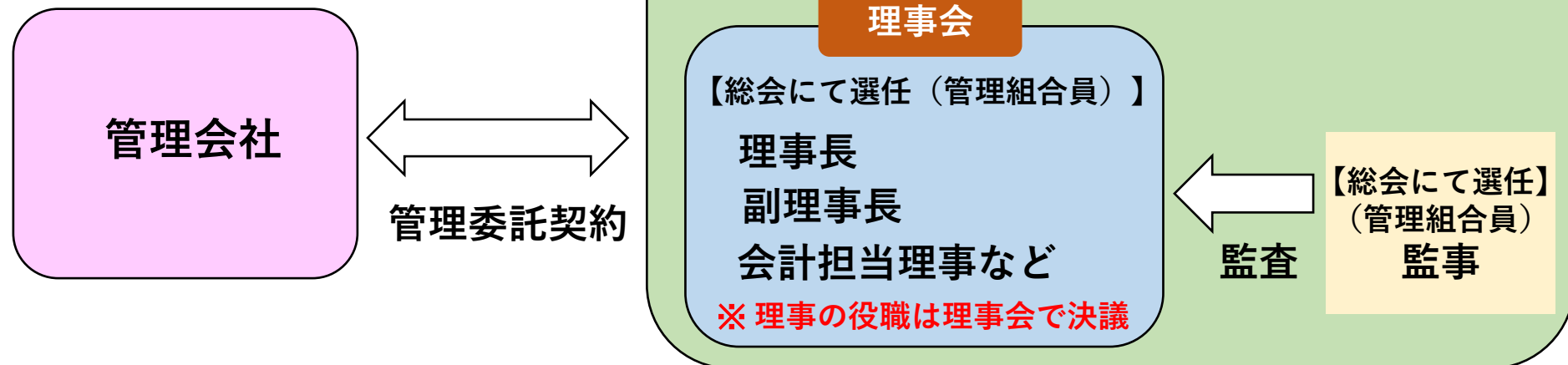


最も重要なことは目的を実現すること！

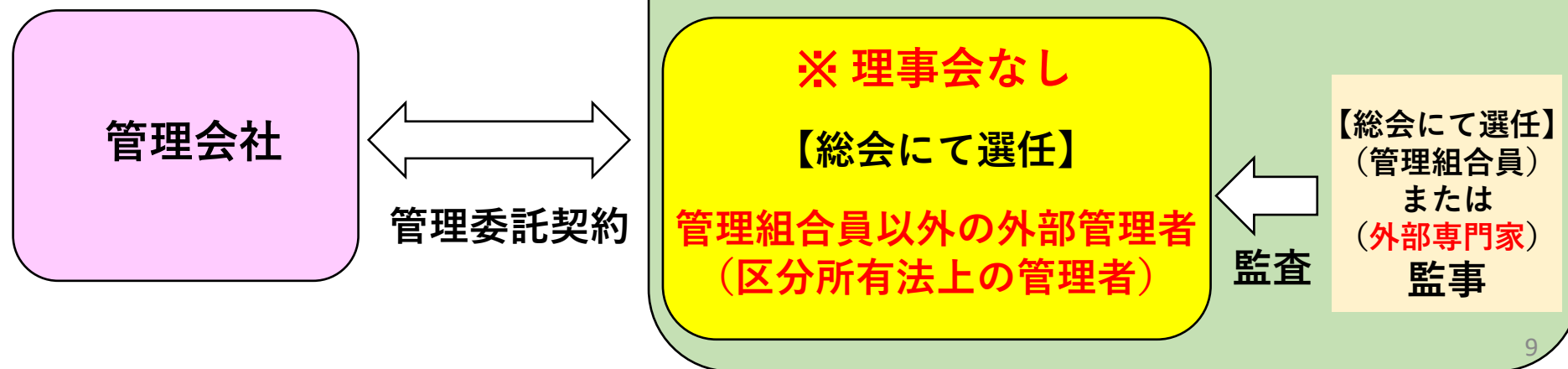
手段にこだわり目的が実現できないことは本末転倒

管理組合の体制

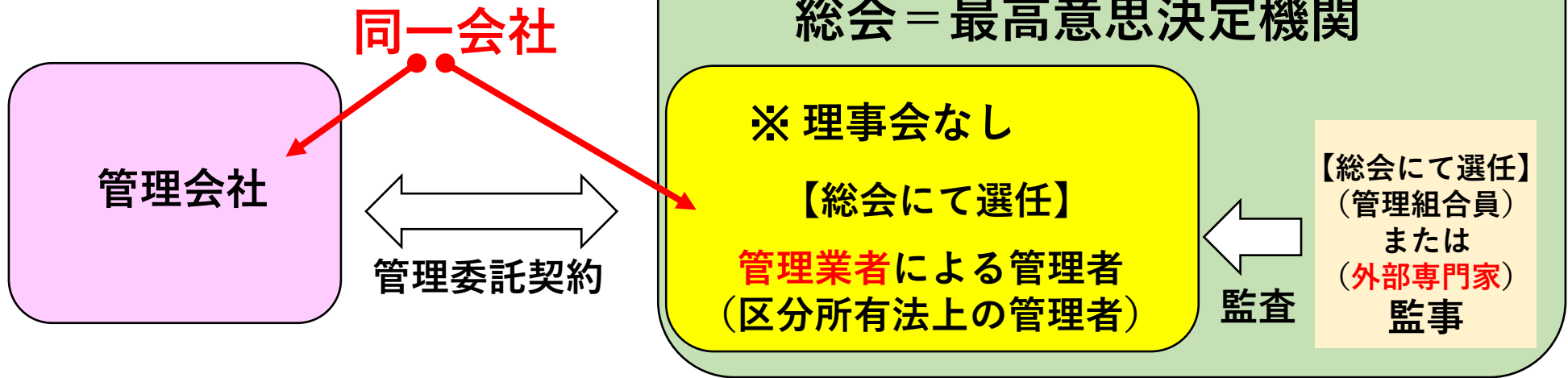
①理事会方式



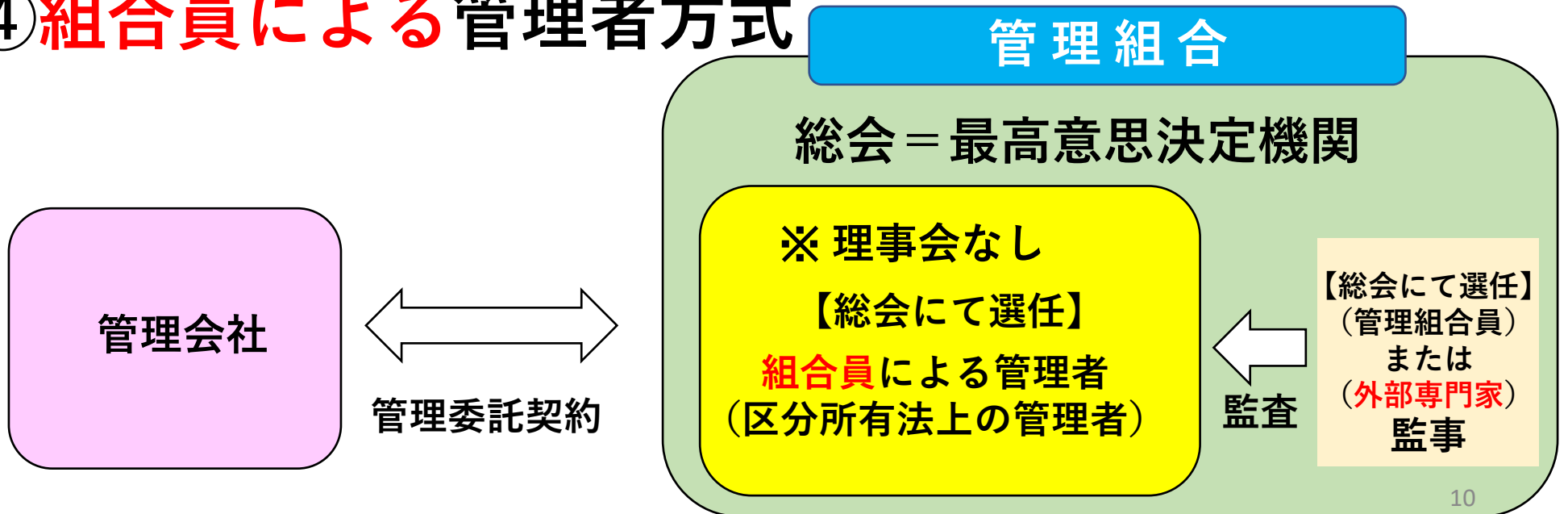
②外部管理者方式 (外部管理者・総会監督型)



③ 管理業者管理者方式



④ 組合員による管理者方式



外部管理者方式の メリットと留意点

◆ 外部管理者方式の主なメリット

✓ 役員の担い手不足の解消

➡ 役員選任の負担（区分所有者の負担）を軽減

✓ 専門的な業務遂行

➡ 管理の専門知識に基づく迅速な対応が可能

✓ 管理業務の効率化

➡ 一元的な管理で日常業務がスムーズに進行

◆ 外部管理者方式の主な留意点

⚠ コストの増加

➡ 管理者報酬により組合の支出が増える可能性

⚠ 利益相反の懸念

➡ 外部管理者との自己取引やグループ関係による不透明性

⚠ 区分所有者の管理意識低下

➡ 管理を任せきりにすると管理意識が薄れるおそれ

⚠ 規約の柔軟性の欠如

➡ 理事会方式への再移行が困難になる場合あり

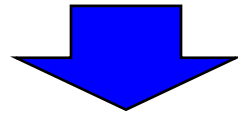
「A I」と「生成A I」とは？

◆ A I （人工知能） とは？

人の考え方や判断をまねする頭のいい仕組み

A I 活用例)

- ✓ エレベーターの運行制御
- ✓ 防犯カメラの人物検知
- ✓ スマートフォンの予測変換や顔認証
- ✓ ネットショッピングのおすすめ商品表示

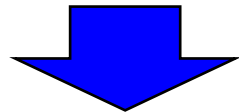


見えないところで支える賢い仕組み！

◆ 生成 A I とは？

質問に答え、提案もできる“対話の相棒”

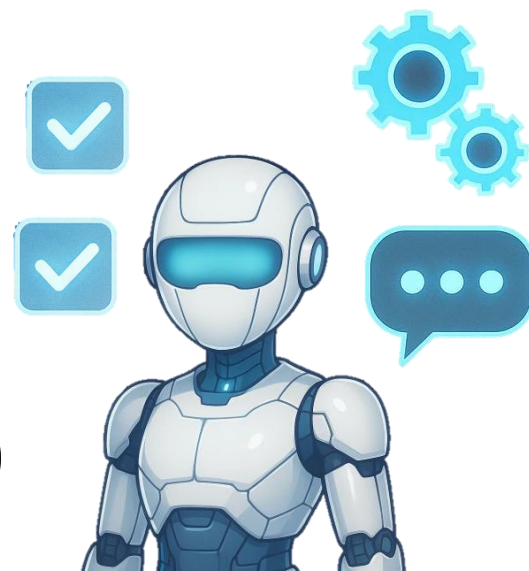
項目	従来の A I （判断・予測）	生成 A I
主な役割	データ処理・最適化	新たな文章や画像の生成
活用例	顔認識、異常検知	会議議事録の作成、文章添削
働き方	裏方で支える	目の前で対話・提案してくれる
利用者の関与	少ない（自動実行）	多い（対話・指示で動く）



A I は「黙って働くアシスタント」から「一緒に考えるパートナー」へ進化しています！



体験 ①



生成 A I と外部管理者方式を考えよう

荒川区 分譲マンション 防災対策支援制度

◆ 分譲マンション防災対策支援について

助成メニュー	対象例	要件	助成額
防災対策工事	・エレベーター防災対策改修工事 ・防災備蓄倉庫設置工事 ・耐震ドア改修工事 - など	・管理規約がある ・総会が行われている ・防災マニュアルを備えている ・防災訓練を実施する ・新耐震性能を有している	最大400万円 (費用の3分の2)
防災資器材配備	・エレベーター用防災チェア ・階段避難車 ・電動階段台車 ・ポータブル発電機 - など	・管理規約がある ・総会が行われている ・防災マニュアルを備えている ・防災訓練を実施する	最大50万円 (費用の3分の2)
共同備蓄品配備	・携帯トイレ ・おむつ ・生理用品 ・保存水等 - など	・管理規約がある ・総会が行われている	最大10万円 (費用の3分の2)

◆ 申請の流れ（概略）

相談
管理組合内で
防災対策に必
要な物を検討



申請
(～1月15日)
必要書類を住
まい街づくり
課へ提出



審査
(約1か月)
交付決定通知
書が届く



工事・購入
決定後すみや
かに工事契約
や購入を実施



報告
(同年度2月末)
完了報告書・
領収書・写真
等を提出



報告審査
助成金額確定
通知書が届く



請求
請求書を住ま
い街づくり課
へ提出



振込
指定口座に助
成金が振込ま
れる



訓練
防災訓練を実
施し、報告書
を提出



完了

詳しくは荒川区ホームページをご覧ください

または

住まい街づくり課にお問い合わせください



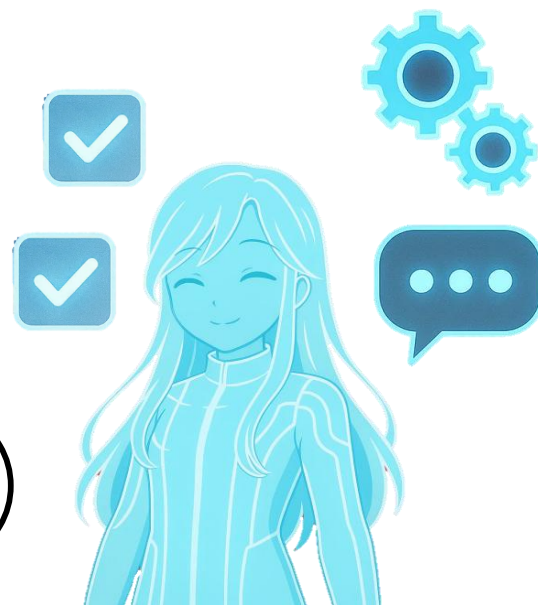
体験 ②



生成 A I と防災対策を考えよう



体験 ③



生成 A I と マンション 管理 を 考え よ う

生成 AI を使う時の注意点と限界

情報の正確性

- ・もっともらしい誤情報（ハルシネーション）の可能性
- ・法制度や契約は専門家の確認が必要

プライバシー管理

- ・個人情報や住戸情報は匿名化・要点化が望ましい
- ・生成AIの種類や設定により入力情報が学習に使われる可能性がある

誤解・トラブルのリスク

- ・曖昧な表現や不正確な説明に注意
- ・住民に誤解を与える可能性

⚠ 運用上の限界

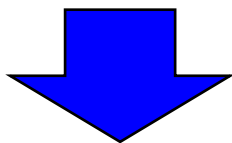
- ・意思決定はA Iではなく人間の責任
- ・関係性や感情の配慮は困難

⚠ 依存リスクと技術的限界

- ・A I依存で判断力低下の懸念
- ・システム障害や通信トラブルの可能性

A Iは強力なサポーター

但し、あくまで



“私たちの判断を補完する存在”

最終判断と責任は人が担い、上手に付き合っていきましょう！

The image features a blue background with a futuristic, digital theme. In the center, there is a glowing blue square with the letters 'AI' inside, surrounded by circuit-like lines. To the right, there is a glowing blue sphere with a network of lines connecting points on its surface. The bottom of the image shows a row of modern, multi-story apartment buildings with balconies, rendered in a realistic style. The overall composition suggests a vision of the future where AI is integrated into smart building management.

AIとマンション管理の未来像

◆ A I とマンション管理【4つのポイント】

✓ 理事の担い手不足時代を支える A I 参謀

➡ A I が議事録作成や議案整理を支援し、理事業務の効率化により担い手不足を補う

✓ 参加しやすい管理体制へ

➡ スマートフォンでの議決権行使やアンケート投票・A I チャットボット活用で、住民の管理活動の参加ハードルを下げる

✓ 管理会社・外部管理者との協業が進化

➡ A I が事務作業や情報整理を担い、人は判断と対話に集中できる環境を実現。人と A I が役割分担して協業する

✓ 自治と効率のバランスを支える補助輪

➡ A I は感情に左右されず、中立的に判断材料を示し、対立を防ぐ潤滑油になる

おわりに

◆忘れないでほしい3つのキーワード

体制は手段、目的を最優先に

- ・理事会方式など、形にこだわりすぎて本質を見失わない

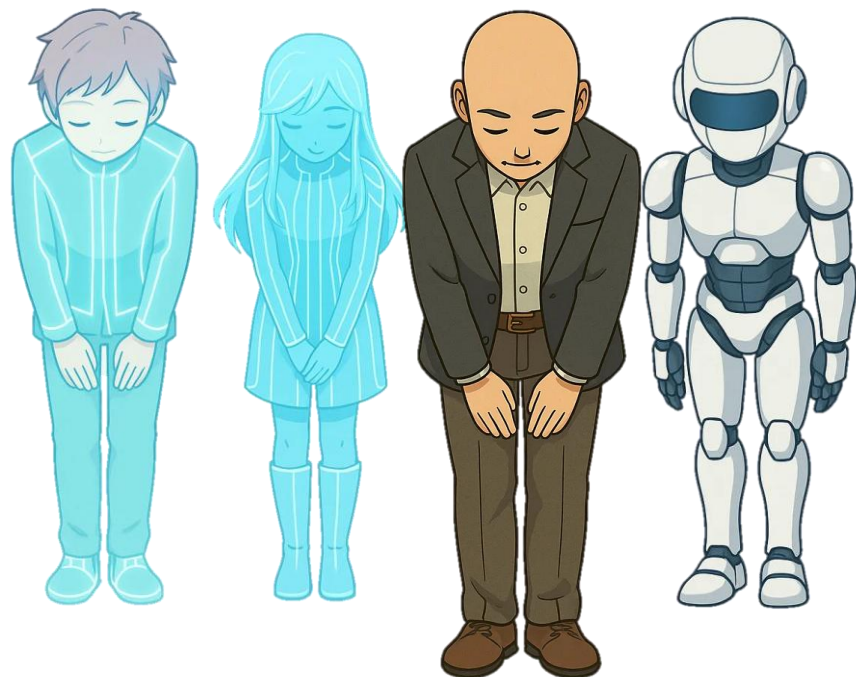
A I は相棒、決めるのは人

- ・生成 A I は頼れる補助役。でも最終判断は私たち自身

荒川区の防災対策支援 新制度スタート

- ・「備え」の第一歩に、制度の活用を検討してみましょう

ご清聴どうもありがとうございました



END