

令和 6 年 6 月 7 日
不動産・建設経済局参事官付
住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付

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策定について ～外部管理者方式等の適正な運営に向けた留意事項を整理しました～

マンション管理業者による外部管理者方式（管理業者管理者方式）の適正な運営を担保することなどを目的として、「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」を策定しました。

1. 背景

近年、マンションにおいて、役員の担い手不足等を背景として、マンション管理業者が管理事務を受託するのに加えて管理者として選任される事例や、新築マンションにおいて、管理業者が管理者に就任することを前提として分譲が行われる事例が出てきています。

このような管理方式については、その運営方法によっては、区分所有者の意思から離れた不適切な管理、管理組合と管理業者との利益相反の発生、管理業者に支払うコストの増大等が生じるおそれがあることから、その導入の判断にあたってはメリット・デメリットを踏まえた慎重な検討が必要です。

また、こうした検討を経て導入することを決定した場合についても、マンション管理の主体は区分所有者から構成される管理組合であることを踏まえ、管理者の選任や業務の監督等を適正に行うことができる体制を整備することをはじめ、区分所有者による管理者に対する適切な監督を行うことが必要です。

このような点を踏まえ、今般、管理業者管理者方式を含む外部管理者方式等における留意事項について整理を行い、従来の「外部専門家の活用ガイドライン（平成 29 年 6 月）」を再構成し、「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」として策定しました。

2. 概要

新しく策定したガイドラインでは、マンション管理の主体は区分所有者で構成される管理組合であることを踏まえ、第 2 章においてマンション管理士等の外部専門家が管理者に就任する場合等における留意事項、第 3 章において管理業者管理者方式における留意事項を整理しました。

管理業者管理者方式については、以下の事項等について、必要な規定を整備しました。

○既存マンションにおいて管理業者管理者方式を導入する場合のプロセス

- 新築マンションにおいて管理業者管理者方式が導入される場合の説明のあり方
 - 管理組合運営のあり方（管理者権限の範囲等）
 - 管理業者管理者方式における通帳・印鑑の望ましい保管のあり方
 - 管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス
 - 日常の管理での利益相反取引等におけるプロセスや区分所有者に対する情報開示のあり方
 - 大規模修繕工事におけるプロセスや区分所有者に対する情報開示のあり方
 - 監事の設置と監査のあり方
- ※詳細は別紙をご覧ください。

3. 新しく策定したガイドラインについて

策定したガイドラインは、次のホームページで公表いたします。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

国土交通省トップ > 政策・仕事 > 住宅・建築 > 住宅 > マンション政策 > マンション管理について

<問い合わせ先>

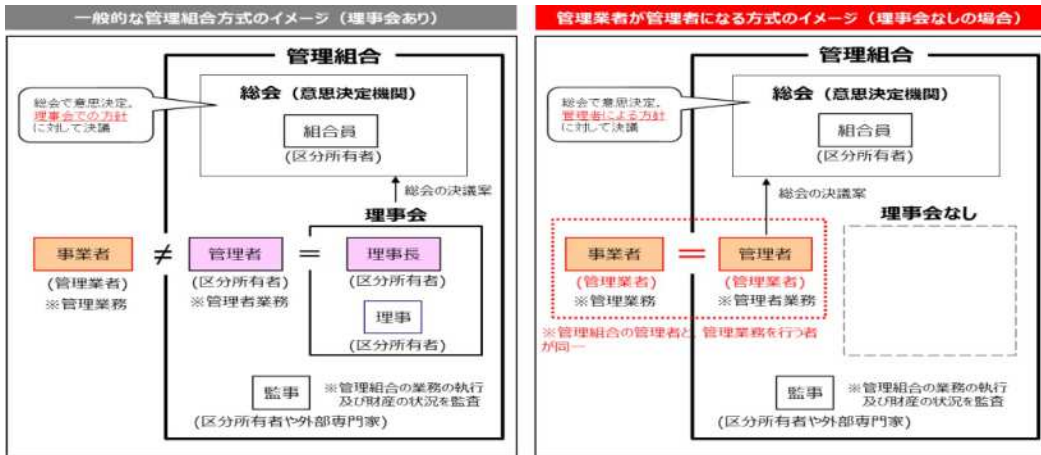
住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付

不動産・建設経済局参事官付

電話：03-5253-8111

- 「外部専門家の活用ガイドライン（平成29年6月）」を再構成し、令和6年6月、「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」として制定。
- ガイドライン制定のため、令和5年10月から令和6年3月まで、外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループを開催。マンション管理業者が管理者に就任するケースが見られるようになってきている現状を踏まえ、区分所有者以外の者が管理者に就任する方式について「**外部管理者方式**」（このうち、管理業者が管理者に就任する場合を「**管理業者管理者方式**」）と定義したうえ、外部管理者方式等においても、マンションの**管理の主体は区分所有者から構成される管理組合**であることを前提に、区分所有者がその責務を果たすべきことを確認するとともに、**外部管理者方式等における留意事項**を整理。
- 第2章においてマンション管理士等の外部専門家が管理者に就任する場合等について、第3章において管理業者管理者方式について整理。

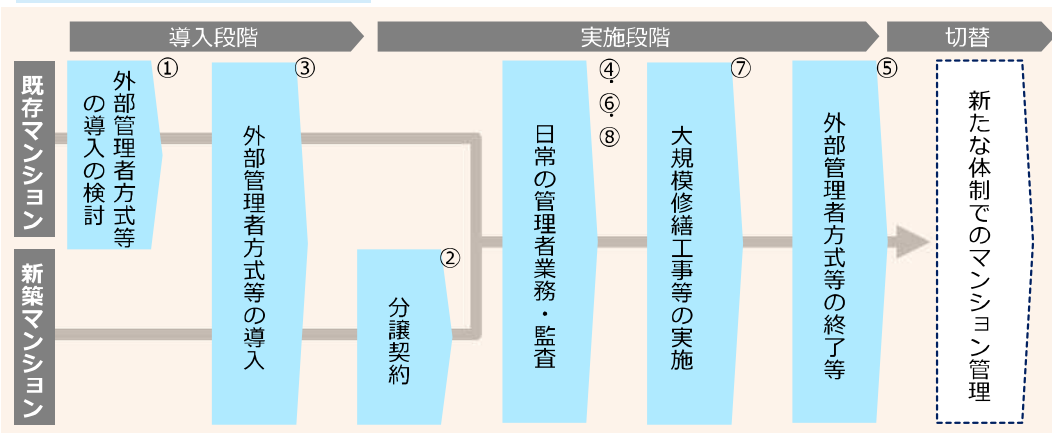
外部管理者方式の概要



現行ガイドラインからの拡充内容

現行ガイドライン	今回の改訂による拡充
<p>(新設) 現行ガイドラインでは、投資型マンションやリゾートマンションについて念頭においておらず。</p>	<p>第1章 本ガイドラインについて（目的・構成等） マンションの管理の主体が管理組合であること 投資用マンションやリゾートマンションについても、本ガイドラインが参考となること 等について規定</p>
<p>外部専門家※を活用する場合における留意事項 ※マンション管理士等</p>	<p>第2章 外部専門家による外部管理者方式等における留意事項</p>
<p>(新設) 現行ガイドラインでは、管理業者が自ら管理者に就任するケースを想定しておらず、規定なし</p>	<p>第3章 マンション管理業者による外部管理者方式（管理業者管理者方式）における留意事項</p>

各段階における論点



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第3章の概要

- 第3章では、マンション管理業者による外部管理者方式（管理業者管理者方式）の適正な運営を担保し、管理組合に不利益が生じることを防ぐ観点から、管理業者管理者方式において留意すべき事項や望ましい体制について規定。

ガイドライン第3章の概要

論点 No.	論点	論点 No.	論点
①	<p>既存マンションにおいて管理業者管理者方式を導入する場合のプロセス</p> <ul style="list-style-type: none"> 管理業者管理者方式を導入する場合、管理組合の運営に大きな影響を与え得るため、<u>管理業者は</u>、説明会などの場において、少なくとも③～⑧に関する事項について区分所有者に対し説明することが望ましい。 	⑤	<p>管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス</p> <ul style="list-style-type: none"> 規約には、管理者の固有名詞を記載しないことが望ましい。 管理者の退任が決まった後の新管理体制への移行手続は、<u>監事が担うことが望ましい</u>。 具体的には新規約の調整、新管理者の選任を議案とする臨時総会の招集通知を、旧管理者の退任決定日から1か月（より長くすることも考えられる）以内を目途に発出し、<u>新管理体制を整備することが望ましい</u>。
②	<p>新築マンションにおいて管理業者管理者方式が導入される場合の説明のあり方</p> <ul style="list-style-type: none"> 管理業者管理者方式を採用する場合、購入希望者が購入時点までに検討を行うことが必要となるため、<u>分譲業者は</u>、少なくとも③～⑧に関する事項について購入希望者に対し情報提供することが望ましい。 必要に応じて（購入希望者から質問を受け、分譲業者では必要十分な情報提供が困難な場合など）、<u>管理業者から</u>購入希望者に対して直接説明を行うことが望ましい。 	⑥	<p>日常の管理での利益相反取引等におけるプロセスや区分所有者に対する情報開示のあり方</p> <ul style="list-style-type: none"> 総会で承認を得た金額以上の支出を伴う取引や、<u>自己取引及びグループ会社との取引等</u>については、<u>総会において承認を得る必要がある</u>。 グループ会社の定義について、管理業者の親会社、子会社、関連会社、管理業者を関連会社とする会社を総称したものと整理。
③	<p>管理組合運営のあり方（管理者権限の範囲等）</p> <ul style="list-style-type: none"> 管理者業務と管理業務の<u>委託契約書</u>は別々に分けるべき。 管理者業務と管理業務の<u>担当者</u>を分けるべき。 管理者の任期は原則1年程度とすることが望ましい。 区分所有者の意思反映のための環境整備（例として、管理評議会といった区分所有者から構成される組織の設置、管理者がアンケートにより区分所有者の意見を集約する環境の整備等）が必要。 議決権行使は、管理者や外部専門家である監事への議決権付与（委任状交付）ではなく、出席又は議決権行使書による<u>ことが望ましい</u>。 <p>※その他、欠格条項、総会決議事項、管理者の権限等規定。</p>	⑦	<p>大規模修繕工事におけるプロセスや区分所有者に対する情報開示のあり方</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>大規模修繕工事は</u>、<u>修繕委員会（区分所有者及び監事から構成）</u>を設置し、これを主体として検討することが望ましい。 <p>※例外的に、小規模マンションであり、かつ修繕委員会の設置に向け適切な募集期間を確保し、公平な立候補機会を確保したものの、候補者を確保できなかったときは、</p> <ol style="list-style-type: none"> ①設計コンサルタントやマンション管理士等の利用について検討したうえ、 ②大規模修繕工事の過程について、区分所有者に対する透明性を確保するための措置を講じると共に、監事に対する定期報告を充実させる場合に、修繕委員会を設置しないことも考えられる。
④	<p>管理業者管理者方式における通帳・印鑑の望ましい保管のあり方</p> <ul style="list-style-type: none"> 管理組合財産を管理する預金口座は、管理組合に帰属する財産であることが一見して明らかとなる名義とするべき。 通帳と印鑑等の同一主体による保管を避けるため、管理組合財産を管理する口座の<u>印鑑等は監事が保管することが望ましい</u>。 	⑧	<p>監事の設置と監査のあり方</p> <ul style="list-style-type: none"> 監事のうち少なくとも1名は外部専門家から選任し、<u>加えて、区分所有者からも監事を選任することが望ましい</u>。 <p>※例外的に、小規模マンションであり、かつ経済的な理由等により外部専門家を選任しないことやむを得ないと考えられるときは、</p> <ol style="list-style-type: none"> ①区分所有者に対する定期的な報告（月1回程度）が実施され、 ②区分所有者の意思を反映する仕組みが整備されている場合に、区分所有者からのみ監事を選任することも考えられる。