

# 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

---

国土交通省 住宅局  
参事官(マンション・賃貸住宅担当)付

# 目次

---

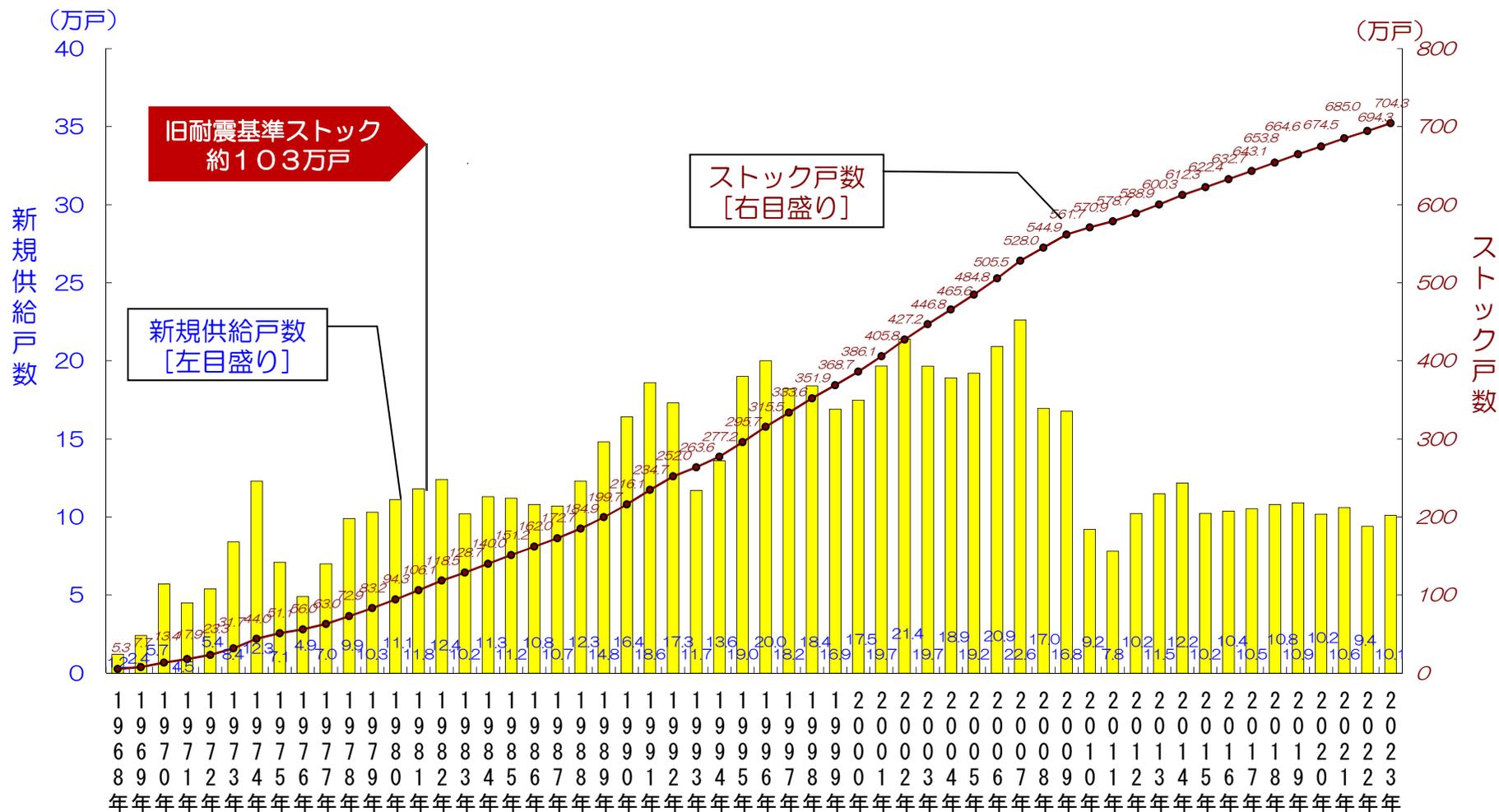
1. マンションを巡る現状
2. 今後のマンション政策の方向性
3. マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドラインの見直し

---

# 1. マンションを巡る現状

# 分譲マンションストック数の推移

- 現在のマンションストック総数は約704.3万戸（2023年末時点）。
- これに令和2年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.2人をかけると、約1,500万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。

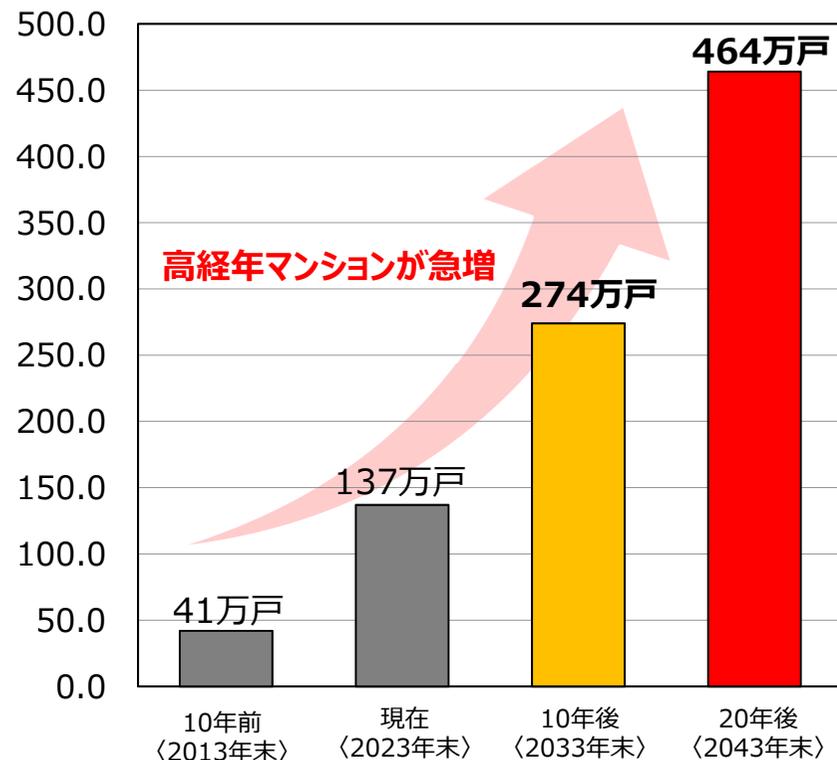


※ 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計。  
 ※ ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計。  
 ※ ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の住宅をいう。  
 ※ 1968年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

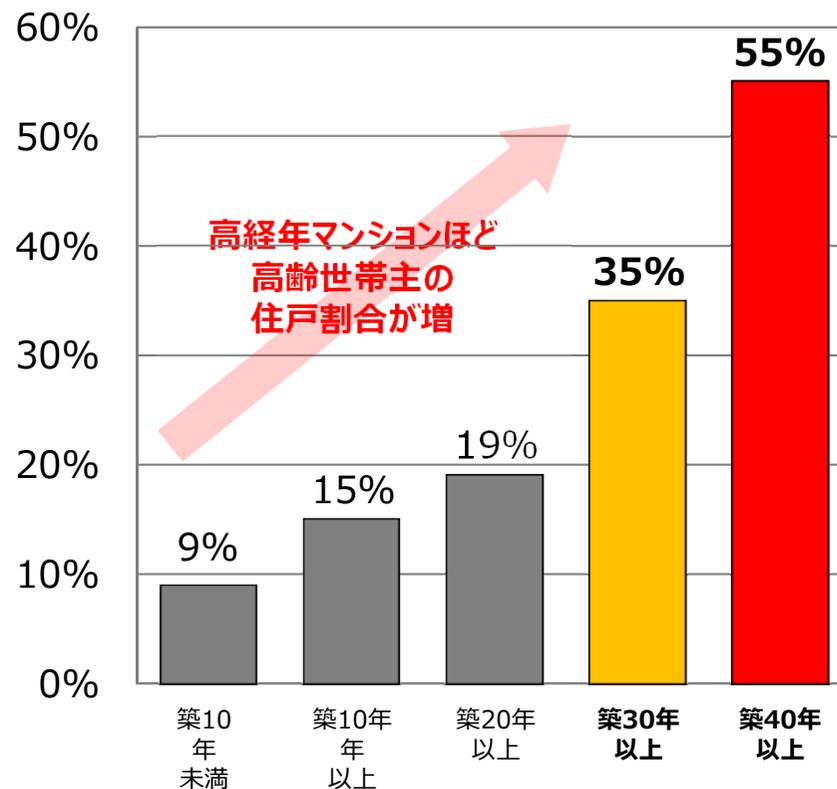
# マンションを巡る「2つの老い」の進行

- 築40年以上のマンションは、現在（2023年末）の約137万戸から、10年後には約274万戸、**20年後には約464万戸に増加**する見込み。また、築40年以上のマンションでは、**世帯主が70歳以上の住戸の割合が5割超**となっている。
- こうした「**2つの老い**」が進行したマンションでは、総会運営や集会決議の困難化、管理組合役員の担い手不足、修繕積立金の不足等の課題が顕在化していくおそれがある。

(万戸) 築40年以上のマンションストック数の推移



世帯主が70歳以上の住戸の割合（完成年次別）



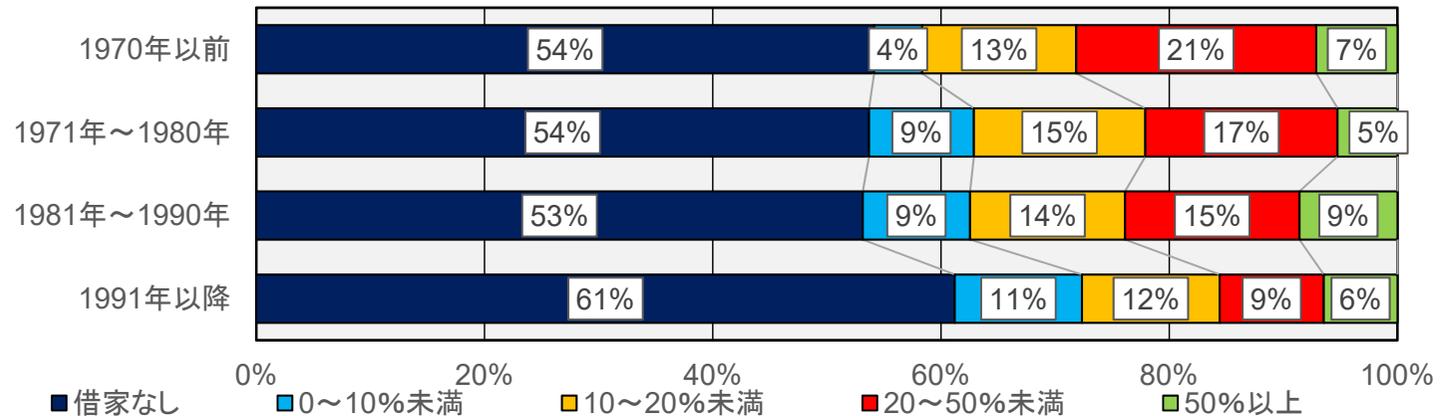
※ ( ) 括弧内は築40年以上となるマンションの築年を示す。  
 ※ 建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計。

(出典) 令和5年度マンション総合調査

# 区分所有者の非居住化

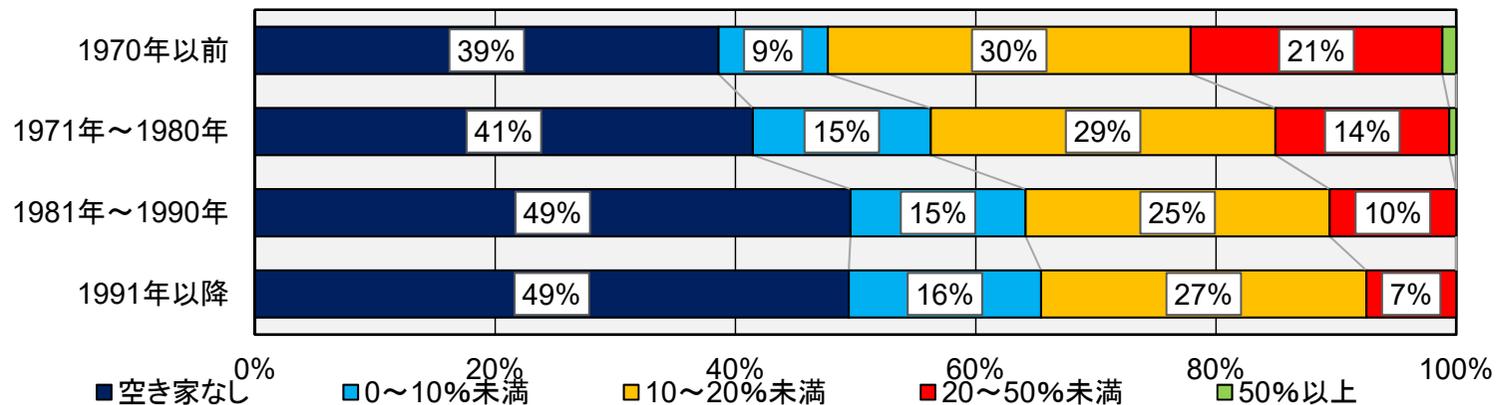
- 高経年マンションでは、**区分所有者の高齢化・非居住化（賃貸・空き住戸化）**が進行し、管理組合の役員の担い手不足や、総会運営や集会の議決が困難等のおそれがある。

マンション内の借家の割合 – 建築時期別（棟数ベース）



【出典】平成30年度住宅・土地統計調査

マンション内の空き家の割合 – 建築時期別（棟数ベース）

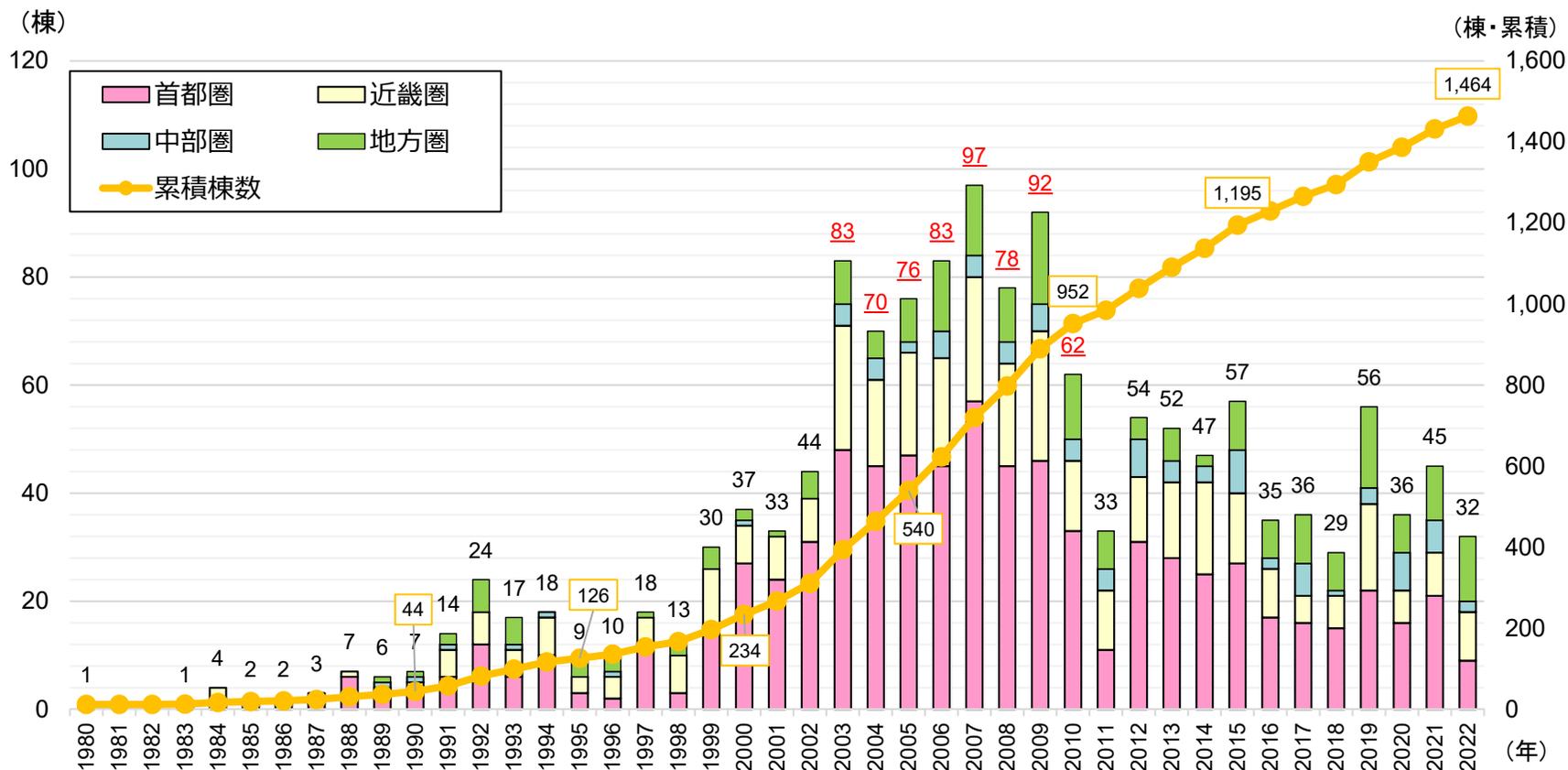


【出典】平成30年度住宅・土地統計調査

# 超高層マンションの新規竣工棟数・累積棟数

- 超高層マンション（20階以上のマンション）は、2000年代に入り、新規竣工棟数が大幅に増加しており、2022年末の累積棟数は全国で約1,400棟に上る。
- 特に2000年代後半に多く供給されたタワーマンションについては、今後、**大規模修繕工事の実施に向けた具体的な検討**が進むこととなる。

全国の超高層マンションの累積棟数及び新規竣工棟数

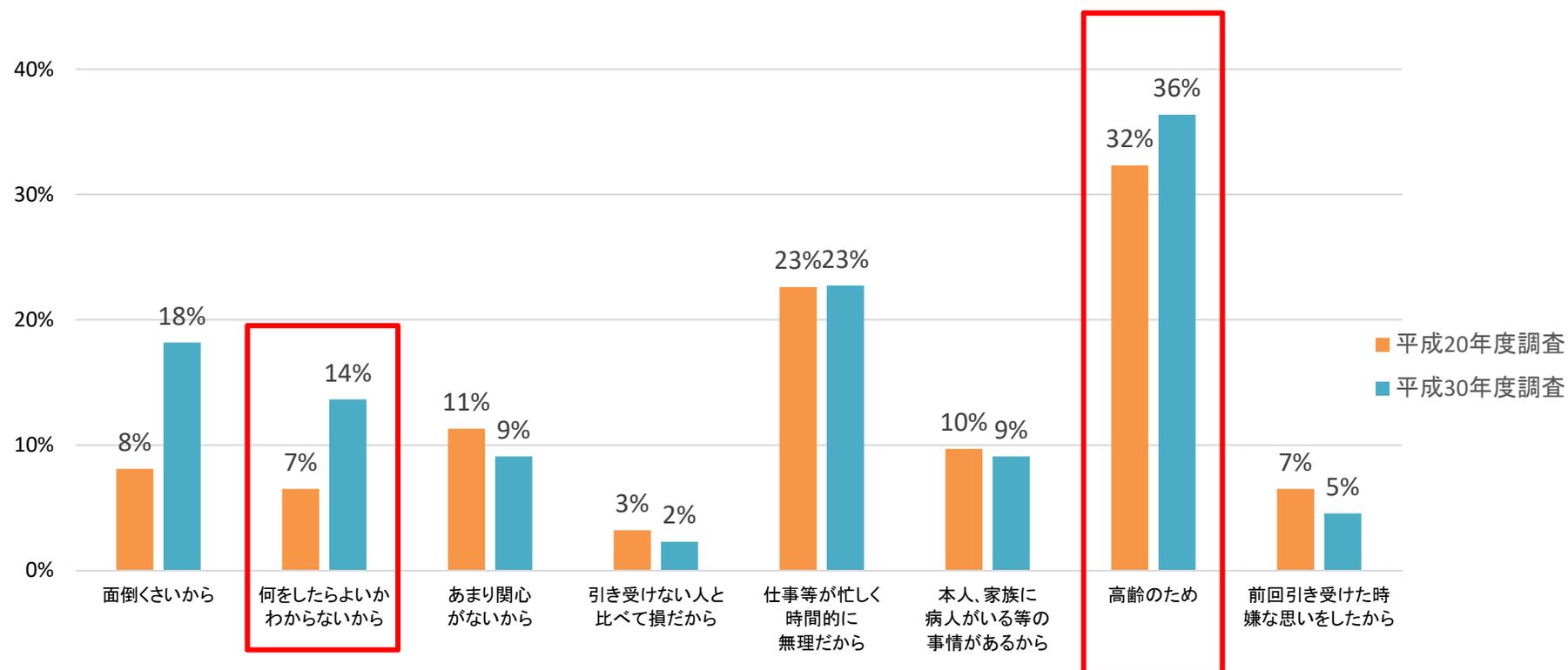


【出典】(株)東京カンテイ「2022年 タワーマンションのストック数(都道府県)」(2022年12月末時点)

# 管理組合の役員を引き受けない理由等

- 現在役員を務めていない区分所有者に対し、役員への就任要請があった場合の対応を聞いた調査において、「引き受け  
ない」と回答した理由としては「**高齢のため**」が最も多く、「何をしたらよいかわからない」と答えた管理組合も一定数あ  
った。

管理組合の役員を引き受けない理由（重複回答）

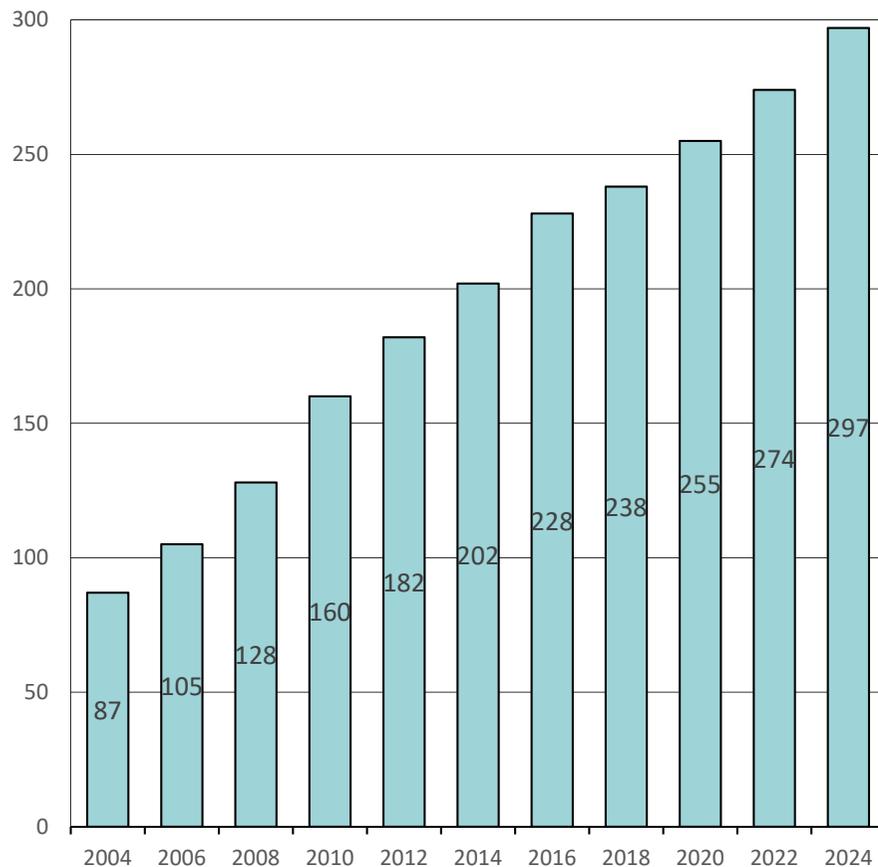


# 建替えを巡る現状について

○マンションの建替えは、累積で282件（約23,000戸）。 ※2023年3月時点

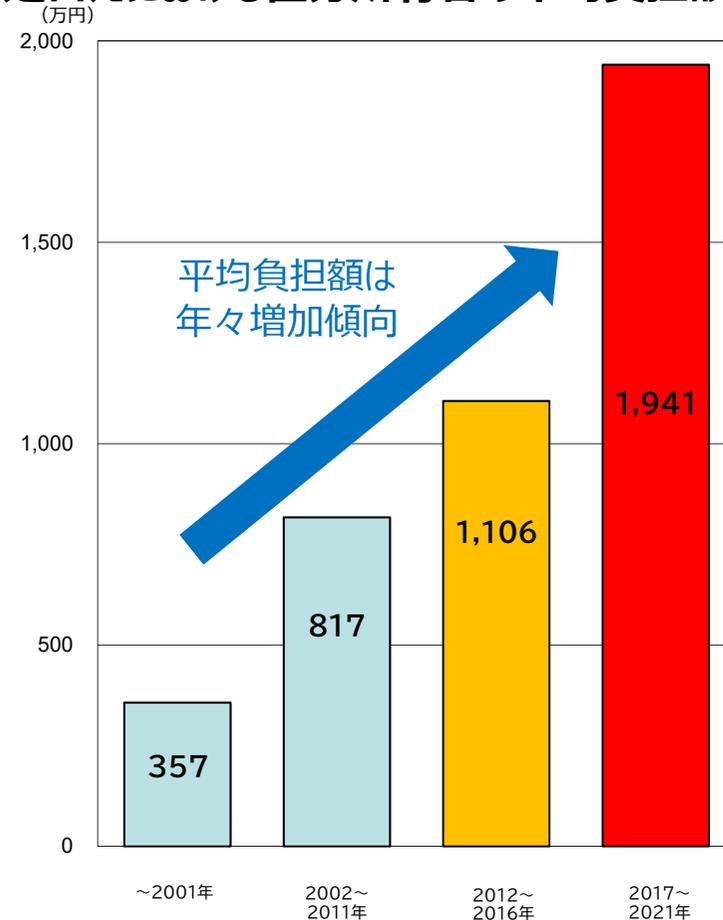
○建替えに際して新たに利用できる容積率は減少傾向であり、その結果、**区分所有者の負担額は増加傾向**。

## マンションの建替えの実施状況（累積）



※国交省による、地方公共団体等向けの調査をもとに国交省が集計  
 ※2005年は2月末時点、2006年及び2007年は3月末時点、他は各年の4月1日時点の件数を集計  
 ※阪神・淡路大震災、東日本大震災及び熊本自身による被災マンションの建替え（計115件）は含まない

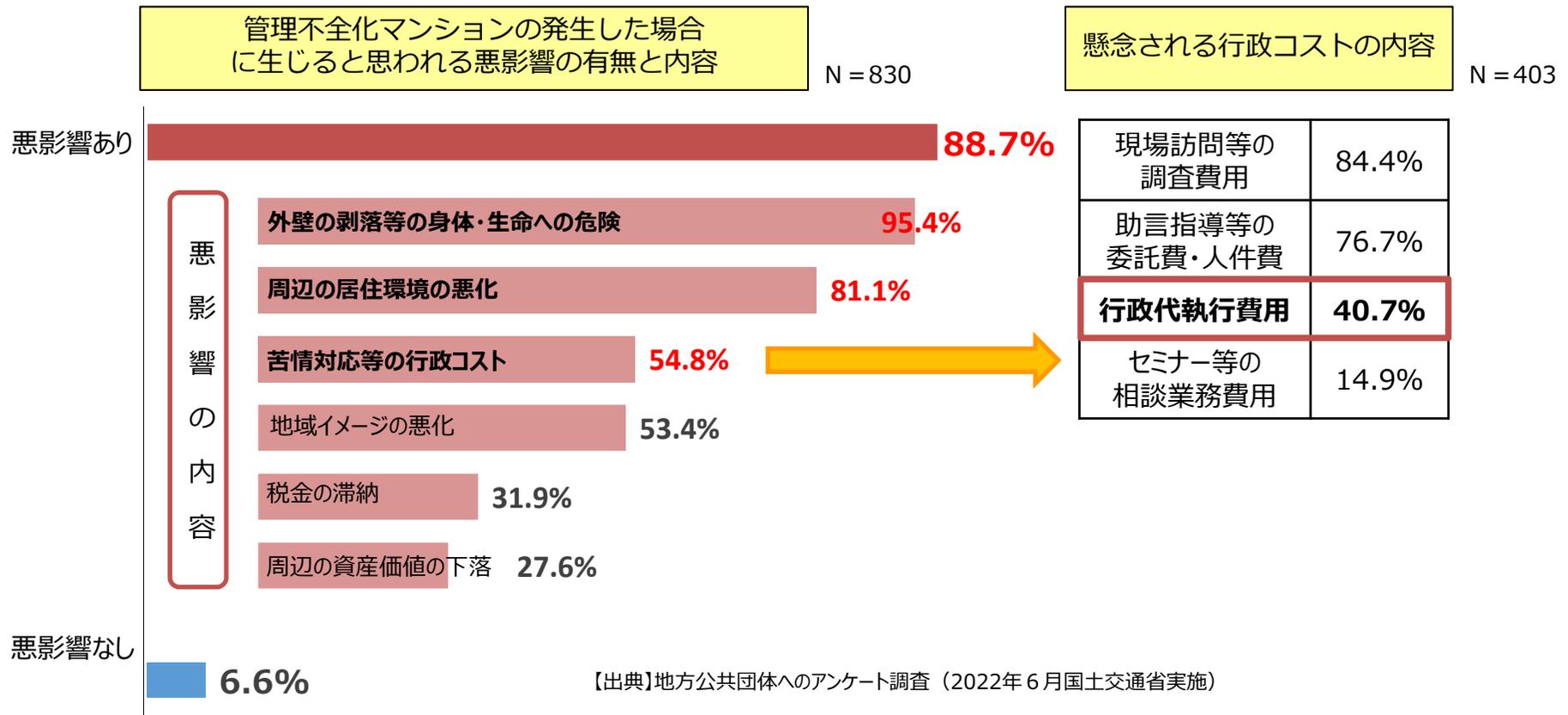
## 建替えにおける区分所有者の平均負担額



※出典：平成28年度マンションの再生手法及び合意形成に係る調査（2016年まで）  
 国交省が把握している建替事例等をもとに作成（2017年以降）

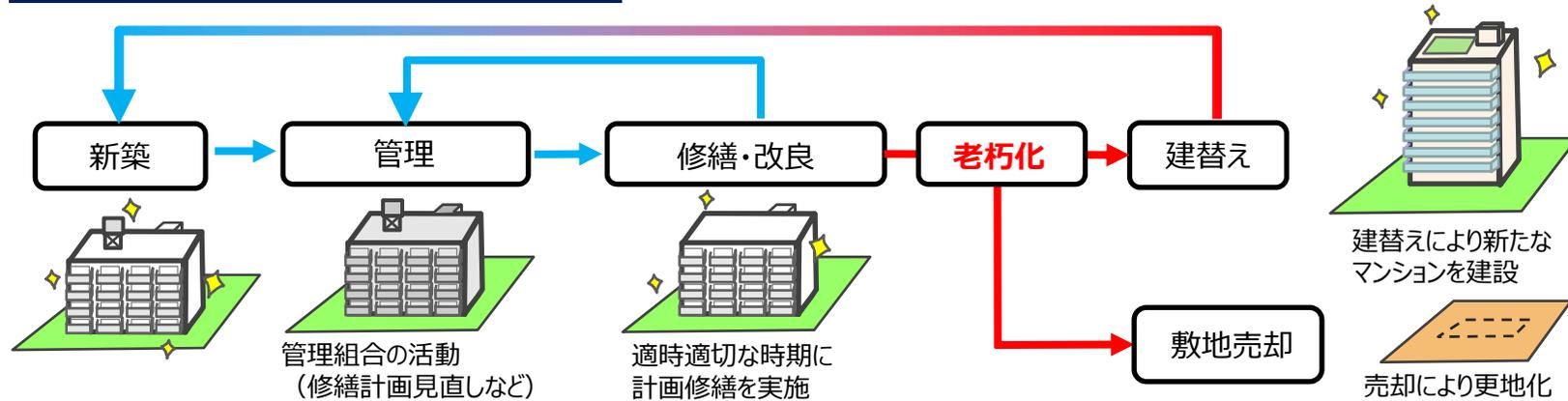
# 管理不全マンションが発生した場合に生じる悪影響等

- 地方公共団体へのアンケート調査（2022年6月）によると、管理不全マンションが発生することにより悪影響が生じると懸念する地方公共団体は9割。そのうち、今後生じるとされる悪影響として、身体・生命への危険、居住環境の悪化、行政コストなどが相当数あげられている。
- また、**多くの地方公共団体が管理不全マンションの除却に伴う支出を懸念。**



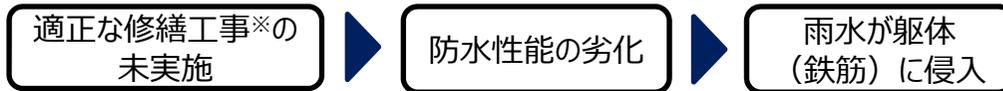
# マンションのライフサイクルと老朽化のメカニズム

## マンションのライフサイクルの概要



## 老朽化のメカニズム

※屋上部分 - 屋上防水工事、外壁 - 外壁塗装工事、床部分 - 床防水工事



躯体(鉄筋)の爆裂



➡ **躯体(鉄筋)が腐食**すると、**修繕による機能回復は困難**であるため、**躯体(鉄筋)が腐食するまでの対策が重要**

---

## 2. 今後のマンション政策の方向性

# 区分所有法制の見直し

令和6年4月  
法務省民事局

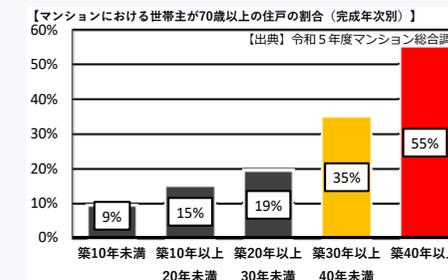
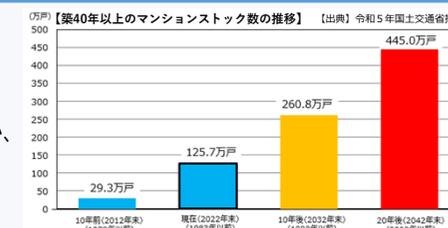
## 課題

- 今後、**老朽化したマンション（区分所有建物）**が急増していく見込み
- 高経年区分所有建物の増加と区分所有者の高齢化を背景に、相続等を契機として、区分所有建物の**所有者不明化**や区分所有者の**非居住化**が進行

※区分所有建物には、マンションのほか、商業ビルや長屋なども含まれる。

- 不明区分所有者等は決議において反対者と扱われ、決議に必要な賛成を得るのが困難
- 特に、建替え等の区分所有建物の再生の意思決定は、要件が厳格で更に困難
- 専有部分の管理は基本的に各区分所有者の専権であり、専有部分が所有者不明化・管理不全化しても、他の区分所有者等が是正を図ることは困難
- 共用部分が適切に管理されていない場合には近隣住民にも被害を及ぼすおそれ
  - **区分所有建物の管理不全化**を招くとともに、**老朽化した区分所有建物・団地の再生が困難**に
- 被災して大きなダメージを受けた区分所有建物についても建替え等の要件が厳しい上に被災区分所有法に基づく災害指定政令の施行後1年以内に決議が必要
  - 被災区分所有建物の再生に必要な賛成を得るための時間が足りず、**円滑な復興に支障**

**区分所有建物の管理・再生の円滑化、被災建物の再生の円滑化に向けた区分所有法制の見直しは、喫緊の課題**



※管理不全マンションの事例（R2、行政代執行により除却）

## 政府方針

- 骨太方針2023（R5.6.16閣議決定）、所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（R5.6.6関係閣僚会議決定）  
「マンション等の区分所有建物の所有者不明化・管理不全化に対応するため、次期通常国会での区分所有法等の改正案の提出に向け、…検討を進める。」
- 成長戦略等のフォローアップ（R5.6.16閣議決定）  
「区分所有法制において、マンションの建替え決議での多数決要件を緩和すること等を検討し、2023年度中に結論を得て、所要の措置を講ずる。」

令和4年9月

令和5年6月

7月～令和6年1月

2月

法制審議会  
へ諮問

区分所有法制部会  
における調査審議

中間試案  
取りまとめ

パブコメ※を踏まえた検討  
※提出意見数 131件  
(うち団体 36件)

法制審議会  
要綱答申

速やかに  
法案提出

# 参 考

## ■ 法制審議会第196回会議（令和4年9月12日開催）

### 諮問第124号

老朽化した区分所有建物の増加等の近年の社会情勢に鑑み、区分所有建物の**管理の円滑化**及び建替えの実施を始めとする区分所有建物の**再生の円滑化**を図るとともに、今後想定される大規模な災害に備え、**大規模な災害により重大な被害を受けた区分所有建物の再生の円滑化**を図る等の観点から、区分所有法制の見直しを行う必要があると思われるので、その要綱を示されたい。

#### 区分所有建物の管理の円滑化

- 集会の決議を円滑化するための仕組み
- 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度
- 専有部分の管理を円滑化するための仕組み
- 共用部分の変更決議を円滑化するための仕組み

など

#### 区分所有建物の再生の円滑化

- 建替えを円滑化するための仕組み
- 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み
- 団地の再生を円滑化するための仕組み

など

#### 被災区分所有建物の再生の円滑化

- 建替え・建物敷地売却決議等の多数決要件の緩和
- 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長

など

（参考）現行法における決議要件

決議事項	多数決要件(注1)	決議事項	多数決要件(注1)	決議事項	多数決要件(注1)
共用部分(外壁・通路など)の管理	過半数	団地内の一部建物の建替えに関する承認	一部建物所有者の5分の4＋敷地共有者の4分の3	被災により全部滅失した場合の再建、敷地売却 (政令施行後3年以内にする必要)(注2)	5分の4
共用部分や規約の変更	4分の3			被災により大規模一部滅失した場合の建物敷地売却、建物取壊し敷地売却、取壊し(政令施行後1年以内にする必要)(注2)	5分の4
建替え	5分の4	団地内建物の一括建替え	団地内建物所有者の5分の4＋各棟所有者の各3分の2	大規模一部滅失における復旧決議	4分の3
区分所有関係の解消(取壊し、建物と敷地の一括売却など)	全員同意				

(注1) 区分所有者や議決権の総数を分母とする (注2) 被災区分所有法に基づく決議

# 今後のマンション政策のあり方に関する検討会

## 検討会の目的

- 我が国で進行するマンションと居住者の両方における高齢化に対応するため、マンションを巡る現状を把握し、課題を幅広く整理した上で、区分所有法制の見直しの動向も踏まえながら、法制審議会と「車の両輪」として、マンションの管理・修繕、再生のための施策について、総合的に検討を行う。
- マンションを巡る課題を洗い出した上で、現時点で考えられる政策の方向性をとりまとめ、マンション政策全般に係る大綱として位置づける。

## 開催状況

2022年10月に第1回を開催し、これまで第11回まで開催。2023年8月10日にとりまとめ・公表。

## 委員等

(委員 ◎：座長)

- ◎ 浅見 泰司 東京大学大学院工学系研究科 教授
- 磐村 信哉 横浜市建築局住宅部住宅地再生担当部長
- 戎 正晴 弁護士
- 江守 芙実 株式会社江守建築設計
- 大谷 太 法務省大臣官房参事官
- 金子 光良 一般社団法人再開発コーディネーター協会
- 鎌野 邦樹 早稲田大学大学院法務研究科 教授
- 神谷 宗宏 京都市都市計画局住宅室住宅政策課企画担当課長
- 【関岡 孝繕】
- 鈴木 良宜 (一社)マンション管理業協会事務局長
- 【広畑 義久 前 (一社)マンション管理業協会専務理事】
- 小林 利之 (公財)マンション管理センター専務理事
- 齋藤 広子 横浜市立大学国際教養学部 教授
- 塩崎 雄 所沢市街づくり計画部街づくり計画担当参事
- 瀬下 義浩 (一社)日本マンション管理士会連合会会長
- 田島 夏与 立教大学経済学部経済政策学科 教授
- 出口 健敬 (一社)不動産協会事務局長代理
- 長瀬 洋裕 東京大学連携研究機構不動産イノベーション研究センター特任研究員
- 中野谷 昌司 (一社)マンション計画修繕施工協会専務理事

- 畑島 義昭 (特非)全国マンション管理組合連合会会長
- 深沢 瞳 国土交通省国土交通政策研究所研究官
- 山口 大助 東京都住宅政策本部民間住宅部マンション課課長
- 【曾根 邦友】
- 山崎 徳仁 (独)住宅金融支援機構マンション・まちづくり支援部長
- 【松村 収】

(関係行政機関)

- 国土交通省不動産・建設経済局土地政策課
- 国土交通省不動産・建設経済局不動産業課
- 国土交通省不動産・建設経済局参事官付
- 国土交通省住宅局住宅経済・法制課
- 国土交通省住宅局市街地建築課

(オブザーバー)

- 日本行政書士会連合会、全国市長会、国土技術政策総合研究所

(事務局)

- 国土交通省住宅局参事官 (マンション・賃貸住宅担当) 付

# 今後のマンション政策のあり方に関する検討会 とりまとめの概要

## 検討会の趣旨

- 我が国で進行するマンションと居住者の両方における高齢化に対応するため、マンションを巡る現状を把握し、課題を幅広く整理した上で、**区分所有法制の見直しの動向も踏まえながら、法制審議会と「車の両輪」として、マンションの管理・修繕、再生のための施策について、総合的に検討を行う。**
- マンションを巡る課題を洗い出した上で、現時点で考えられる政策の方向性をとりまとめ、**マンション政策全般に係る大綱**として位置づける。



## 管理・修繕に関する現状・課題、施策の方向性

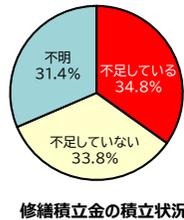
### ① マンションの長寿命化の推進

- 建替えの困難性を踏まえると、全てのマンションで建替えを行うことは非現実的。マンションの寿命を意識した上で、長寿命化を進める観点からの意思決定を行う環境の整備が必要。  
⇒ 「マンション長寿命化促進税制」の周知を通じ、意識啓発を図る。  
⇒ マンションの寿命を見据えた超長期の修繕計画について検討を行う。等



### ② 適切な修繕工事等の実施

- 「段階増額積立方式」で大幅な積立金の引上げが必要な場合、予定通り引上げできないおそれ。  
⇒ 適切な修繕積立金の引上げ幅等について検討を行う。等
- 管理組合がよりよい設計コンサルタントを選択することが困難となっている。  
⇒ 適切な設計コンサルタントを判別しやすくする仕組みについて検討を行う。等
- マンションはいずれは寿命が到来し、周辺への悪影響を防止する観点から、区分所有者の責任と負担によって除却が必要となる場合があるが、管理組合において、解体費用等の確保に係る議論が行われていない。  
⇒ 解体費用の相場の把握とともに、管理組合による解体費用の確保のあり方について検討を行う。等



### ③ 管理不全マンションへの対応

- 区分所有者等の所在が十分に把握できず、総会開催や管理費等の徴収に支障が発生。  
⇒ 区分所有者名簿等の更新の仕組みについて検討を行う。等
- 管理不全マンションに対して助言・指導・勧告を行っても、合意形成ができず是正に至らないおそれ。  
⇒ 地方公共団体の権限の強化について検討を行う。等

### ④ 管理組合役員の手不足への対応

- 管理会社が管理者となる形式の外部専門家の活用が増加しつつあるが、留意事項等が不明確。  
⇒ 実態把握を進め、留意事項等をまとめたガイドラインの整備等を行う。等

### ⑤ 定期借地権マンションの今日的評価

- 定期借地契約の終了後に、継続して建物を使用したい場合等の具体的な対応が不明確。  
⇒ 契約期間終了後の具体的な対応等について、実務上必要とされるノウハウの整理を行う。等

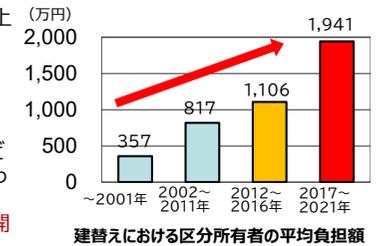
### ⑥ 大規模マンション特有の課題への対応

- 大規模マンションでは取扱う金額（管理費、修繕積立金）に見合った監査体制となっていない。  
⇒ 大規模マンションにおける監査のあり方について、専門家の活用を念頭に検討を行う。等

## 建替え等に関する現状・課題、施策の方向性

### ① 円滑な建替え事業等に向けた環境整備

- 建替え後のマンションの住戸面積基準（原則、50㎡以上）などが、区分所有者の費用負担の増加につながるなど、建替えの推進にあたっての隘路となっている場合がある。  
⇒ 世帯人数の変化や地方公共団体の意見等も踏まえ、面積基準の引下げや必要性等について検討を行う。等
- 既存不適格の場合、形態規制（容積率や日影規制など）が制約となって、事業性や合意形成の確保が困難となっている場合がある。  
⇒ 地方公共団体が行う独自の緩和事例等を収集、横展開を図る。等
- 団地型マンションの再生に向けてこれまで講じてきた施策の活用状況等について検証が必要。  
⇒ これまでの施策の活用状況、現行の規制や各種ガイドライン・マニュアルの内容を踏まえた行政の運用実態、事業者の建替えニーズ等の把握を進める。等



### ② 多様なニーズに対応した事業手法

- 余剰容積率の減少や仮移転に伴う引越し負担の重さから、非現地での住み替えを行うニーズが増えるとの指摘あり。  
⇒ 非現地に住み替えを行う区分所有者の負担軽減に向けた検討を行う。等
- 隣接地や底地の権利者が事業に協力が得られない場合、建替え事業が進捗しない場合がある。  
⇒ 隣接地や底地の権利者が建替え事業に参加しやすい方策について検討を行う。等
- 法制審議会で検討している区分所有建物の再生、区分所有関係の解消に関する新たな仕組みに対応した事業手続きがなく、安定的な事業遂行の支障となるおそれ。  
⇒ 必要な事業手続きの整備に向けた検討を行う。等

### ③ 自主建替えの円滑化

- デベロッパー等が参加しない建替えの実施にあたり、管理組合や区分所有者が主体性をもって事業を実施するためのノウハウが未整理。  
⇒ 自主建替えにおける実態把握や金融支援、専門家活用のあり方に関する検討を踏まえ、マニュアルの整備等を進める。等

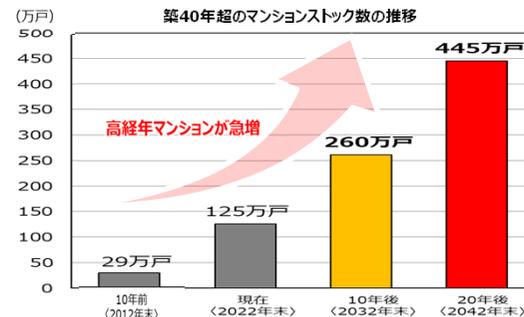
## 今後の対応

- 検討方針が明らかになった事項については、今後、**標準管理規約や管理計画認定基準、ガイドラインの見直し**など、施策の具体化に向けた検討を開始。
- とりまとめについて、関係者（マンション居住者、管理業者、修繕工事会社及び設計コンサルタントの従業員、マンション管理士などの専門家、地方公共団体の職員等）の関心を呼び起こす視点から、**国土交通省HPで公開した上で、広く意見募集**を行う。

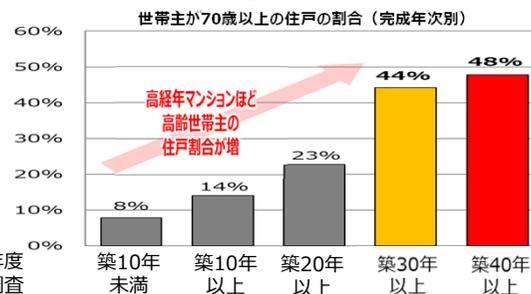
## 概要

- 我が国におけるマンションのストック数は、2022年末時点で約700万戸に達し、試算によれば約1,500万人、すなわち1割を超える国民が分譲マンションに居住していると推計。
- 築40年以上のマンションは、現在（2022年末）の約125万戸から、10年後には約260万戸、20年後には約445万戸に増加する見込み。また、築40年以上のマンションでは、世帯主が70歳以上の住戸の割合が約5割となっている。
- こうした**マンションと居住者の「2つの老い」**が進行したマンションでは、総会運営や集会決議の困難化、管理組合役員の担い手不足、修繕積立金の不足等の課題が顕在化していくおそれがあり、**管理不全マンションの発生**を含む様々な問題が発生し得る。
- このような課題を踏まえ、法務省における法制審議会区分所有法制部会と車の両輪として、国土交通省においては、「**今後のマンション政策のあり方に関する検討会**」を開催。マンションを巡る現状を把握し、課題を幅広く整理した上で、令和5年8月、現時点で考えられる政策の方向性について、**マンション政策全般に係る大綱として取りまとめ**たところ。
- 今後、**区分所有法制の見直しの動向や上記検討会の「とりまとめ」も踏まえつつ、マンション管理適正化法、マンション建替円滑化法の見直し**について具体的に検討を進める。

マンションと居住者の「2つの老い」の進行



※ 建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計。



(出典) 平成30年度  
マンション総合調査

## マンション管理適正化法の見直し

以下を含む事項について、具体的に検討を進める。

- **管理不全マンションへの対応の強化**
    - ✓ マンションにおける管理不全状態の是正等のため、地方公共団体が助言・指導、勧告を行っても、必ずしもマンションにおける合意形成ができるわけではなく、是正に至らない。
    - **管理不全マンションの是正に向けた地方公共団体の権限強化のための方策** (※) 等について検討
- ※ 区分所有法制の見直しにおいて設けられる見通しの財産管理制度について、地方公共団体による申立ての特例を設けることを含む。

## マンション建替円滑化法の見直し

以下を含む事項について、具体的に検討を進める。

- **区分所有法の見直しに応じた事業手続の整備**
  - ✓ 区分所有関係の解消・再生のための新たな決議（建物敷地売却決議、建物取壊し決議、建物更新（一棟リノベーション）決議など）に対応した事業手続がなければ、安定的な事業遂行の支障となるおそれがある。
  - 区分所有法改正により多数決で決議が可能となる再生類型について、**組合設立や権利変換手続などの事業手続**を設けること等について検討

# 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針

(令和6年6月10日 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定より抜粋)

## 5 所有者不明土地等の円滑な利活用・管理、土地収用手続の円滑な運用

(略)マンション等の区分所有建物の所有者不明化・管理不全化に対応するため、建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。)等について、法制審議会の答申を踏まえ、所有者不明等の区分所有建物に特化した財産管理制度の創設、不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組みの創設等の管理の円滑化を図る方策や、建替え要件の緩和、多数決による売却・取壊し等の新たな再生手法の創設等の再生の円滑化を図る方策、今後の災害に備えた被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策を盛り込んだ改正法案の速やかな国会提出を目指す。

また、区分所有法等の改正の検討状況や「今後のマンション政策のあり方に関する検討会 とりまとめ」を踏まえつつ、マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号)、マンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号)等についても、所有者不明等のマンションの再生等を円滑化する視点から、見直しの検討を進め、次期通常国会での法案提出を目指す。

---

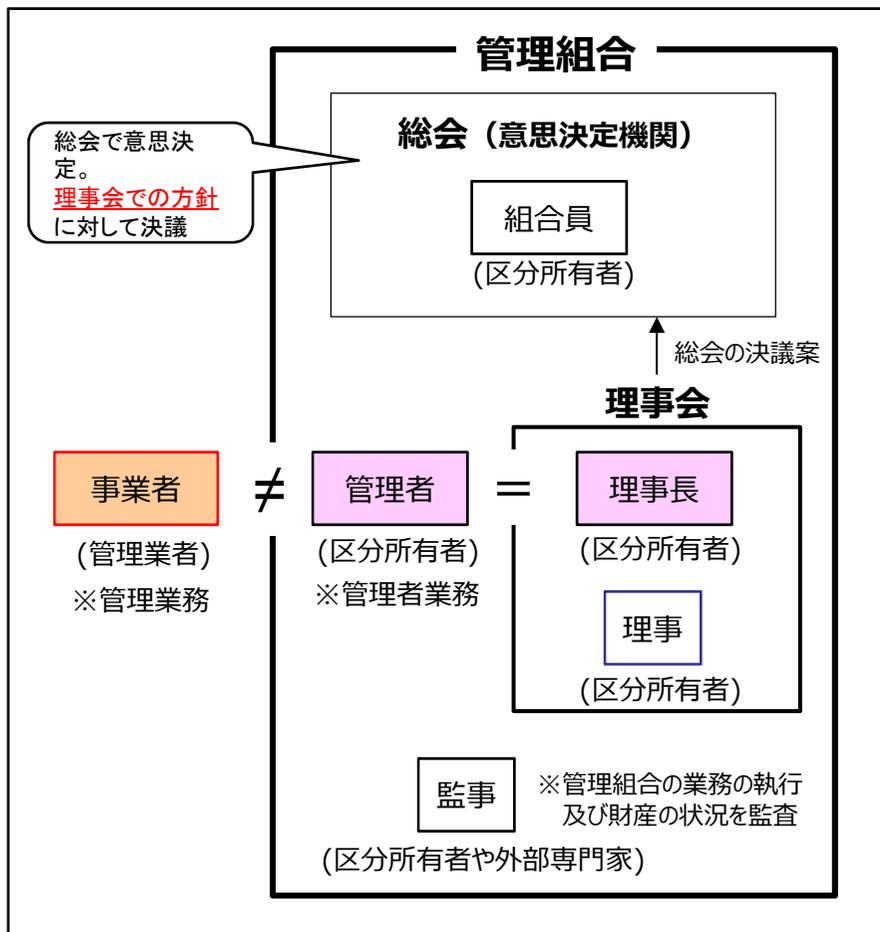
## 3. 個別の取組について

- ① 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見直し

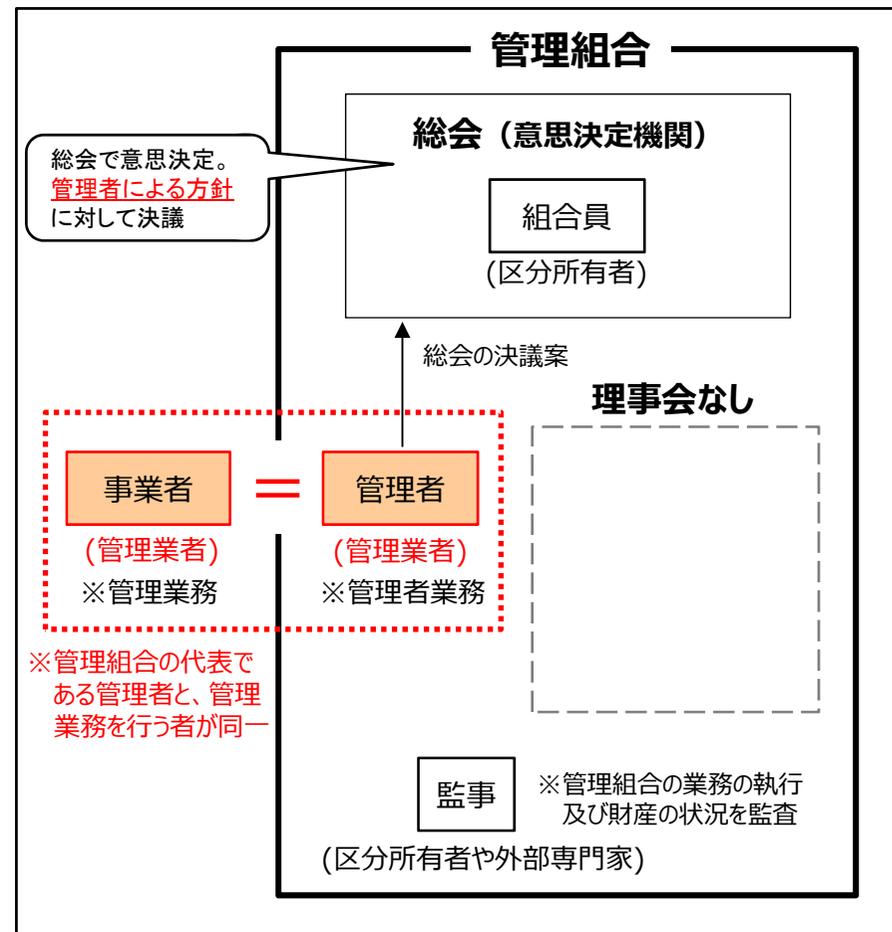
# 一般的な管理組合方式と管理業者が管理者になる方式の比較(イメージ)

- 理事会がある場合、総会に諮る議案は事前に区分所有者で構成される理事会で審議・決定された後、総会に上程され、管理組合としての意思決定がなされる。
- 一方で、理事会がない場合は、**管理者 (= 管理業者)** が決めた方針が総会決議の対象となる。

一般的な管理組合方式のイメージ (理事会あり)

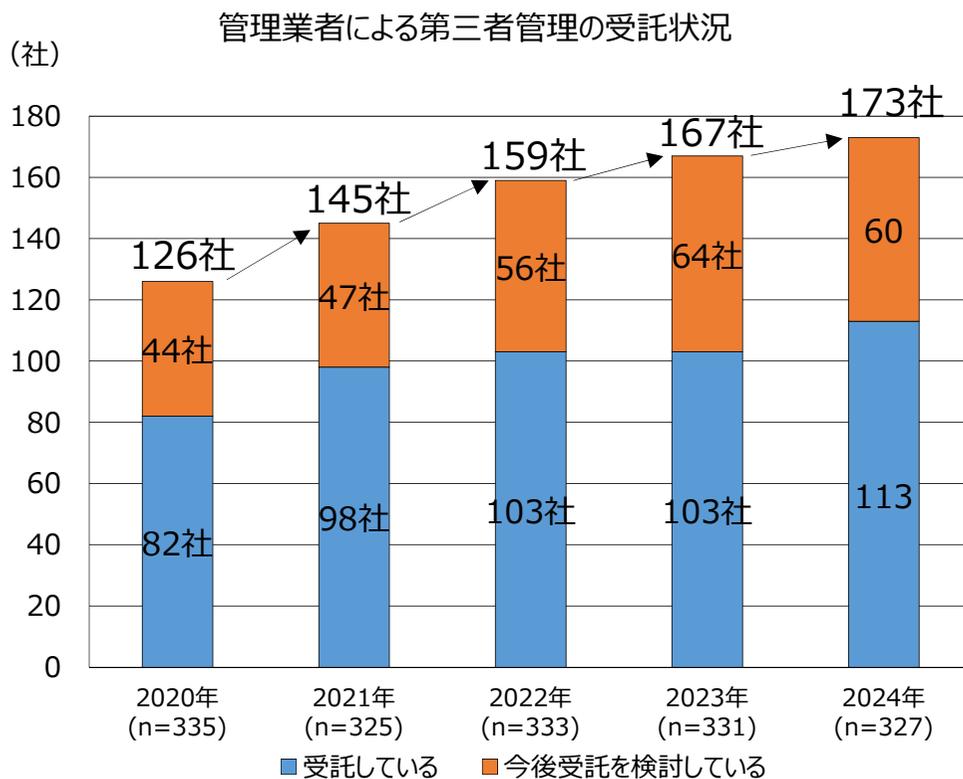


管理業者が管理者になる方式のイメージ (理事会なしの場合)

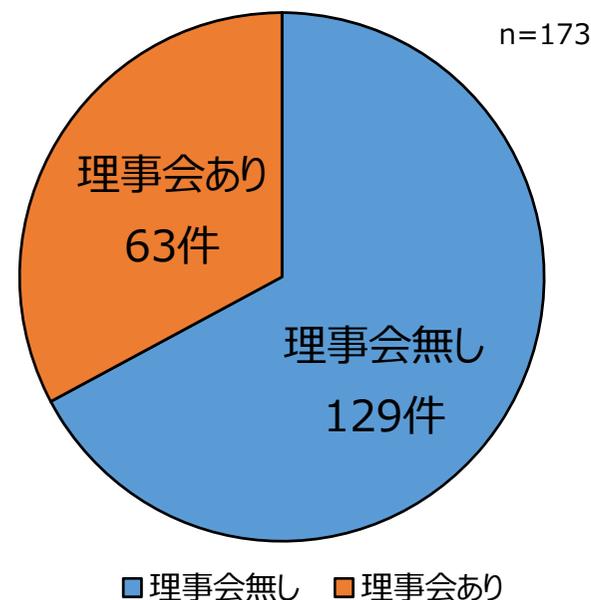


# 管理業者が管理者となる管理形態(管理業者管理者方式)の状況

- 「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、2024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173社となっており、**2020年と比べて約4割増加**している。
- また、管理者業務を受託する管理業者のうち、**理事会を設置しない方式を採用している管理業者が約7割存在**している。



管理業者が管理者となる場合の理事会の有無



※ 管理者業務を受託している管理業者による回答件数。ただし、「理事会あり」と「理事会無し」のどちらも受託している場合、上記グラフの「理事会あり」と「理事会無し」の件数に対して、それぞれ1件ずつをカウントして集計。

【出典】マンション管理業協会「マンション管理トレンド調査」2020～2024年度をもとに国土交通省が作成。

# 管理業者管理者方式に関するトラブルの例(報道内容)

朝日新聞 DEGITAL 2023年8月9日

## 増える理事会なしマンション、割高な工事「アリ地獄だ」 国が対策へ

有料記事

片田貴也 2023年8月9日 20時00分



維持管理費、周囲の2倍も

マンションは当時で築15年ほど。分譲時から、管理組合に住民らでつくる理事会はなく、代わりに管理会社の社員が「管理者」を務めていた。

管理者の仕事の一つが、修繕や維持管理の計画を作り、発注することだ。男性が調べると、それらの多くを管理会社の関連会社が受注していた。金額が周囲のマンションより大幅に高いものも目立ち、防犯カメラのリース料は年80万円で周囲の約2倍。エレベーターや外壁などの維持費も4割ほど高かった。

そこで住民で話し合って理事会をつくり、理事長が管理者となった。男性は「管理会社はカネのことしか考えていないように感じた」と振り返る。

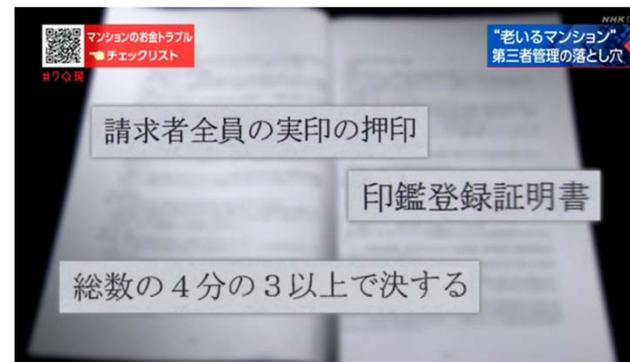
こうした住民以外が管理者を務める方式は「第三者管理」と呼ばれる。特に管理会社が管理者を務めるケースが多い。

管理会社はもともと、管理組合から委託を受けて、管理人業務や清掃、設備点検などを行う。第三者管理では、それに加えて管理組合側の仕事まで担うかたちになる。

「このままでは『アリ地獄』のように、住民のカネが管理会社にどんどん吸い取られてしまう」

広島県の70代男性は、自分が住むマンションの管理組合で監事を務めていた10年ほど前、区分所有者(住民ら)から集める管理費の毎月の収支が赤字で、修繕積立金もたまっていないことに気がついた。

NHKクローズアップ現代 2023年12月19日



# 管理業者管理者方式のメリット・デメリット

## メリット

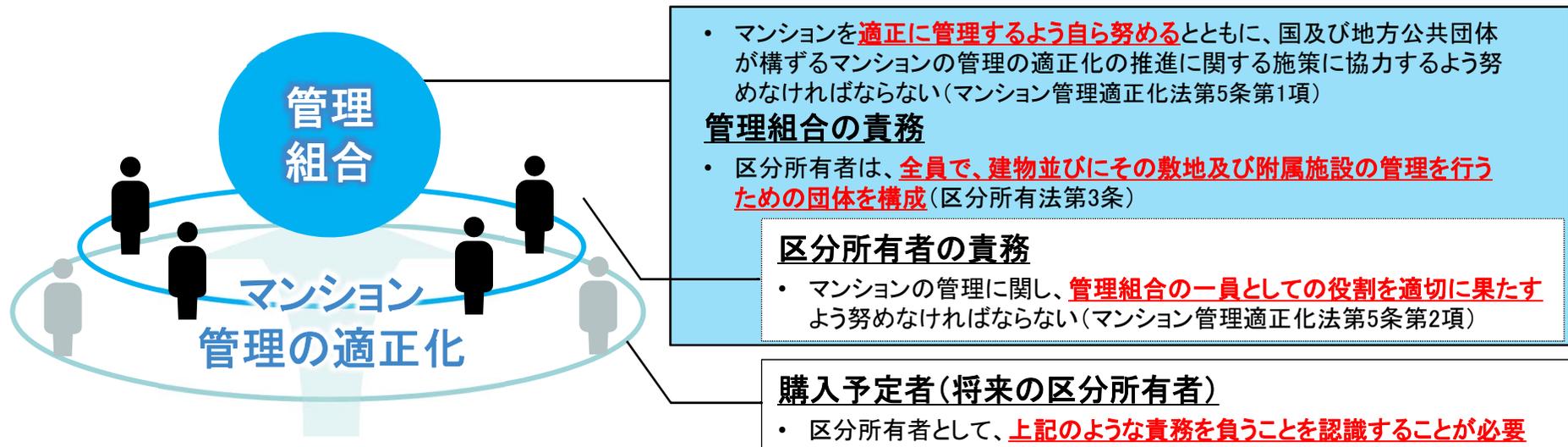
- 区分所有者の負担軽減につながることもあり、管理者（役員）の担い手不足の解決策となる場合があること
- 外部専門家が管理者業務を担う体制となり、専門的知見に基づく、機動的な業務執行が期待できる場合があること 等

## デメリット

- 管理者の報酬を支払うことに伴い管理組合の支出が増大したり、管理者と管理組合の利益相反が生じたりする可能性が高まること
- 必要な範囲を超え管理者権限が強くなることで管理者に対する監督が弱まったり、管理に対する区分所有者の関心の低下につながったりするおそれがあること 等

# マンション管理における大原則

- どのような管理方式であっても、区分所有者は、マンション管理についての責務を負う。
- マンションの管理に関し、**管理組合の一員としての役割を適切に果たす**よう努めることが重要



## ■ マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針(令和3年9月28日 国土交通省告示第1286号)(抄)

- マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合である。
- マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

※ 区分所有者の責務については、法制審議会区分所有法制部会において、「区分所有者は、区分所有者の団体の構成員として、建物並びにその敷地及び附属施設の管理が適正かつ円滑に行われるよう、相互に協力しなければならない。」との規律を設けることが検討されている。

# 外部専門家等の活用のあり方に関するWG

## WGの目的

- 近年、管理業者が管理者となるケースが増加している現状を踏まえ、「今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ（2023年8月）」にもとづき、こうした管理形態における留意事項を示したガイドラインの整備に向けた検討等を行うことを目的とする。

## 検討会の位置づけ・開催方針

- WGは、今後のマンション政策のあり方に関する検討会の下に設けるもの。
- 各回は、公開（傍聴可能）で行う（会議資料は当日、議事要旨は後日HPで掲載）。オンラインと対面開催のハイブリット方式で開催。

## WG委員等

### 〈WG委員〉

座長 鎌野 邦樹 早稲田大学大学院法務研究科 教授  
委員 伊藤 智恵子 NPO法人全国マンション管理組合連合会  
戎 正晴 弁護士・明治学院大学法学部客員 教授  
香川 希理 弁護士  
小西 英輔 (一社) マンション管理業協会専門委員  
齊藤 広子 横浜市立大学国際教養学部 教授  
瀬下 義浩 (一社) 日本マンション管理士会連合会  
出口 健敬 (一社) 不動産協会事務局長代理

### 〈オブザーバー〉

(一社) マンション計画修繕施工協会  
(公財) マンション管理センター  
法務省民事局

### 〈事務局〉

国土交通省不動産・建設経済局参事官付  
国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付

## スケジュール

2023年 10月26日 第1回 論点の提示、今後の進め方  
11月17日 第2回 各論点に関する検討  
12月26日 第3回 各論点の今後の方向性について  
2024年 1月26日 第4回 ガイドラインの文言案について  
3月26日 第5回 ガイドライン（案）のとりまとめ

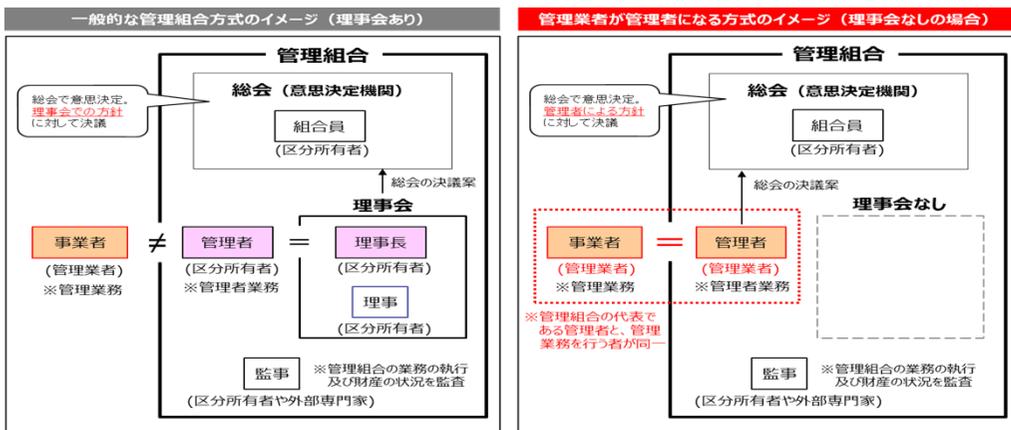
## 主な論点

- ① 既存マンションにおける導入プロセス
- ② 新築マンションにおける説明
- ③ 管理のあり方（管理者権限、区分所有者の役割等）
- ④ 通帳・印鑑の望ましい保管のあり方
- ⑤ 終了する場合のプロセス
- ⑥ 日常の管理での利益相反取引における情報開示のあり方等
- ⑦ 大規模修繕工事等におけるプロセス等
- ⑧ 監事の設置と監査のあり方

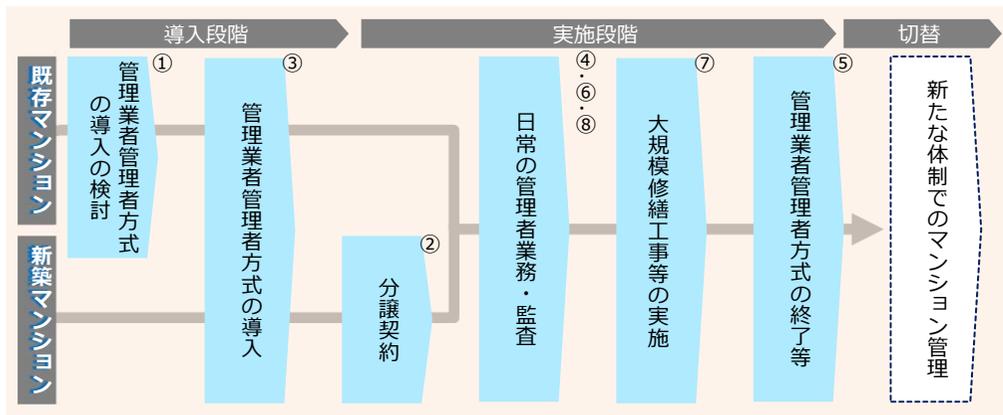
# マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドラインの概要

- マンション管理業者が管理者に就任するケースが増加している現状を踏まえ、こうした管理方式における留意事項を整理するため、令和5年10月から令和6年3月までにおいて、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し、**令和6年6月**、「外部専門家の活用ガイドライン（平成29年6月）」を改訂し、「**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**」として再構成。
- 区分所有者以外の者が管理者に就任する方式については、「**外部管理者方式**」（**管理業者による場合は、「管理業者管理者方式**」）と定義。外部管理者方式においても、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。
- 第2章において外部専門家が管理者に就任する場合等について、**第3章においてマンション管理業者が管理者に就任する場合**について整理。第3章においては、利益相反取引により区分所有者が損失を被る可能性もあることを踏まえ、**管理体制を整備するべきことについて確認**。

## 管理業者管理者方式の概要



## 各段階における論点



## 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) 旧ガイドラインでは、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><b>第1章</b> 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について ※マンション管理士等</p>	<p><b>第2章</b> 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) 旧ガイドラインでは、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><b>第3章</b> 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>