

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の進捗状況について

令和6年2月

3.1.5 管理組合役員の担い手不足

現 状

- 管理組合の意思決定機関は総会であり、管理規約や長期修繕計画の作成や見直し、修繕積立金の積立額の引き上げ等の事項を決議するが、マンション標準管理規約においては総会で決定する議案は理事会で先立って決議されることが求められている。
- 管理組合の運営を担う役員（理事等）のなり手が不足し、理事会の機能が低下した場合、マンションの管理不全化につながる可能性が懸念される。国土交通省の調査によると、管理組合の役員を引き受けない理由としては、「高齢化」や「何をしたらよいかわからない」との回答が多く挙げられている。
- また、一般的に、役員は1～2年で交代となるが、検討内容が引き継がれず、後任役員が苦勞するケースや、既に決定したことが実行されないケースも存在するとの指摘がある。
- 一部の地方公共団体では、管理組合の理事を対象に、理事の役割や心得、組合運営の基礎知識を内容とするセミナーを開催している。
- 近年、管理組合役員の担い手不足などを背景として、管理業務を受託している管理業者が、当該マンションの管理者として選任されている事例が増加している。
- 国土交通省の調査によると、管理業者が管理者に選任されているケースのうち、半数程度の管理業者について、管理者としての契約を結んでおらず、また、管理業者が大規模修繕工事を受注することがあるとされている。また、多くの場合において、管理組合保管口座の通帳と印鑑を同一の社で保管している実態がある。
- 2016年のマンション標準管理規約の改正では、利益相反取引の防止に係る規定が設けられるとともに、外部専門家を活用した場合の留意点等を示したガイドラインを策定したものの、これらの措置は、管理業者が管理者となる場合を念頭に置いていない。また、マンション管理業者が管理者等に選任された場合においてもマンション管理適正化法が適用されるが、法が適用される具体的なケースが周知徹底されていない。

※ 管理者型のマンション管理が多く採られているドイツやフランスでは、管理者に関する資格制度が存在する。

課題

- 区分所有者の高齢化の進行に伴い、今後管理組合役員の担い手不足がより顕在化するおそれがある。
- 区分所有者の責任として果たす必要がある管理組合役員の就任について、その業務内容や事務処理方法が理解できないがゆえに就任を拒む区分所有者が一定数存在する。
- 管理業者が管理者となる場合について、留意点などを示したガイドラインが存在しない。

＜今後の施策の方向性＞

- （公財）マンション管理センターが作成したマニュアル等を活用した区分所有者が果たすべき責務の周知に加え、区分所有者や理事等を対象にしたノウハウ集の整備やセミナーの開催を推進する。
- 管理業者が管理者となる場合に適用されるマンション管理適正化法に係る解釈・運用について明確化し周知徹底するとともに、管理業者等が管理者となる場合の実態等の把握を進め、マンション管理業の所管部署とも連携する形で、留意事項などを示したガイドラインの整備や、監事の設置など望ましい体制整備についてマンション標準管理規約等における手当ての検討を行う。また、これらの措置の効果等を見極めつつ、管理業者が管理者となる場合の制度的措置の必要性についても検討を行う。

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

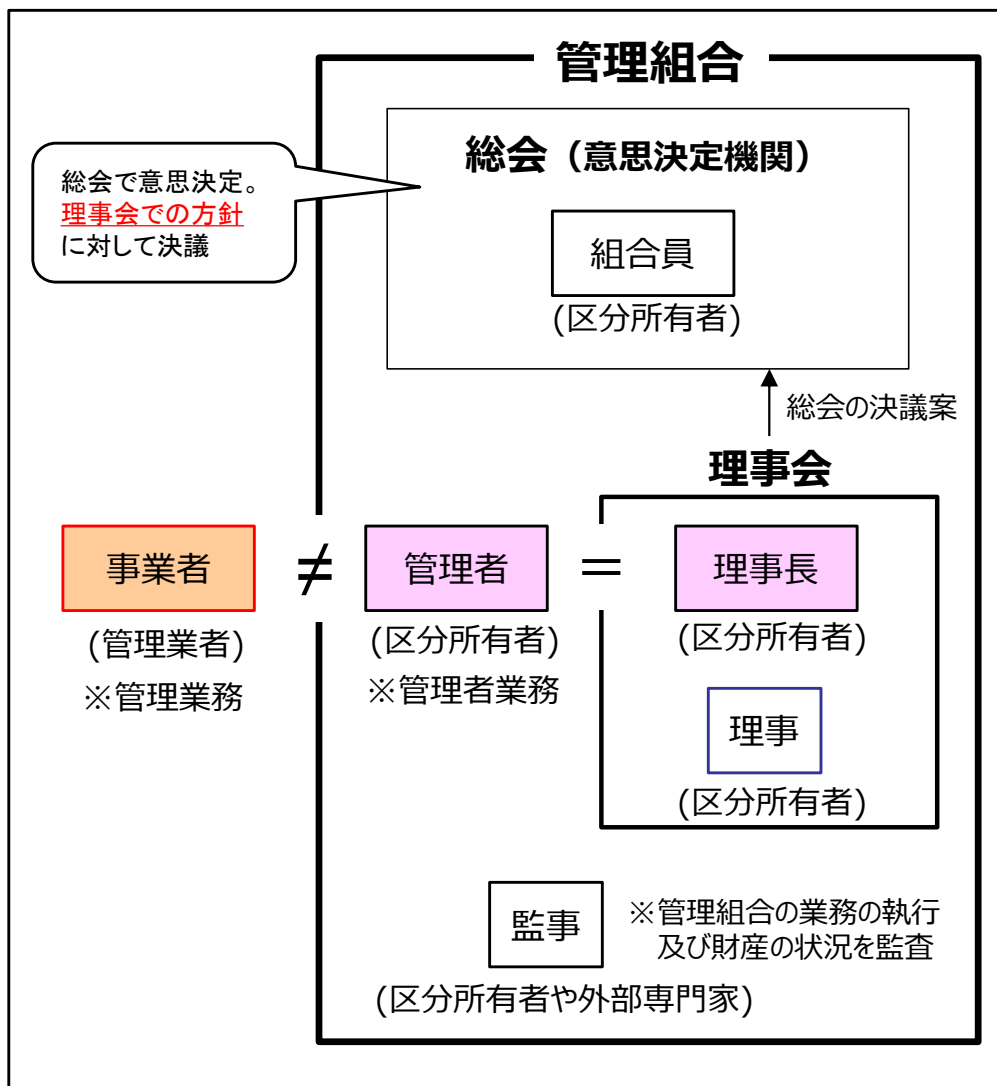
- 2023年 10月26日 第1回 論点の提示、今後の進め方
11月17日 第2回 各論点に関する検討
12月26日 第3回 各論点の今後の方向性について
2024年 1月26日 第4回 ガイドラインの文言案について
3月26日 第5回 ガイドライン（案）のとりまとめ

主な論点

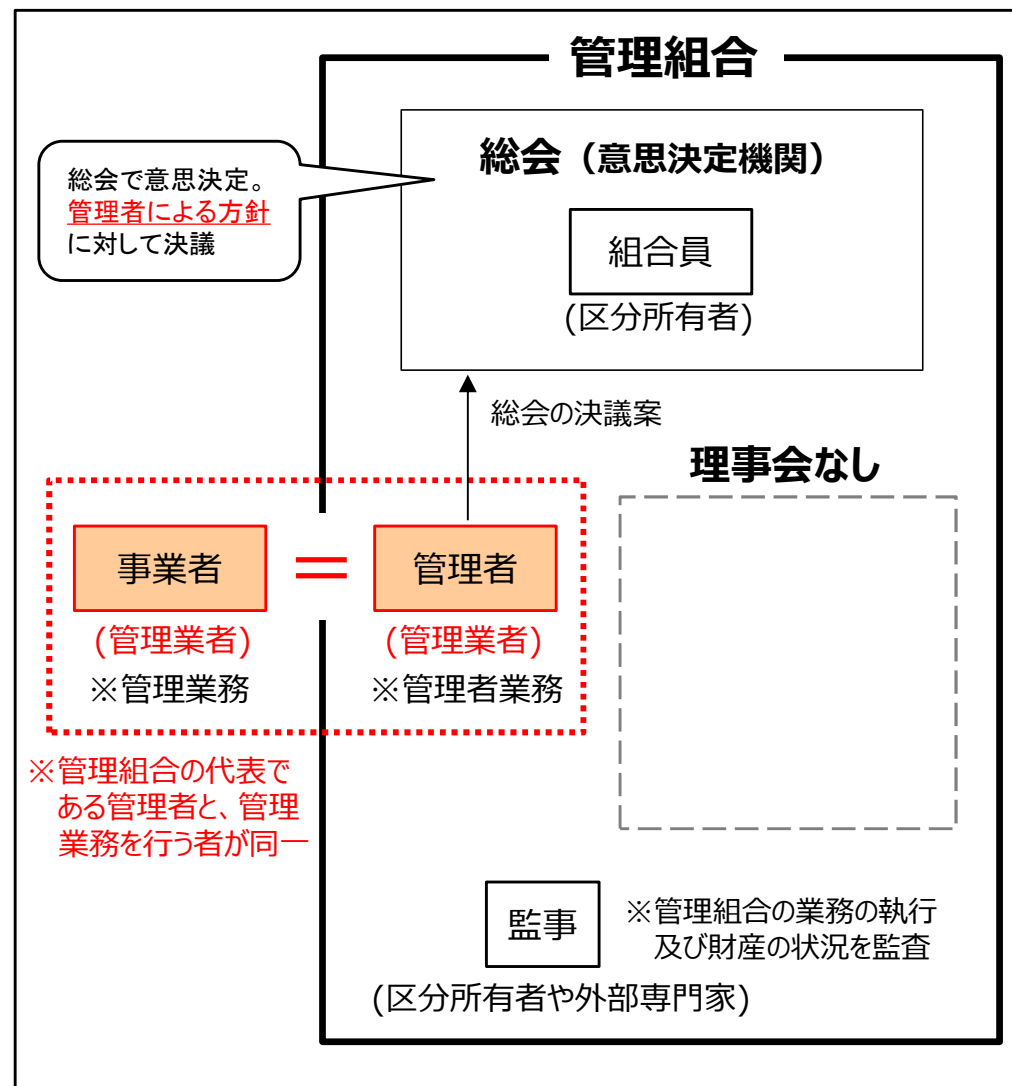
- ① 既存マンションにおける導入プロセス
- ② 新築マンションにおける説明
- ③ 管理のあり方（管理者権限、区分所有者の役割等）
- ④ 通帳・印鑑の望ましい保管のあり方
- ⑤ 終了する場合のプロセス
- ⑥ 日常の管理での利益相反取引における情報開示のあり方等
- ⑦ 大規模修繕工事等におけるプロセス等
- ⑧ 監事の設置と監査のあり方

- 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。
- 管理組合における管理者と、管理業務を行う者が同一の管理業者となることにより、利益相反等が生じるおそれがある。

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）



論点について

①既存マンションにおいて第三者管理者方式を導入するプロセス

②新築マンションにおいて第三者管理者方式が導入されている場合の説明のあり方

③管理組合運営のあり方(管理者権限の範囲等)

④第三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

⑤管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス

⑥日常の管理での利益相反取引等におけるプロセスや情報開示のあり方

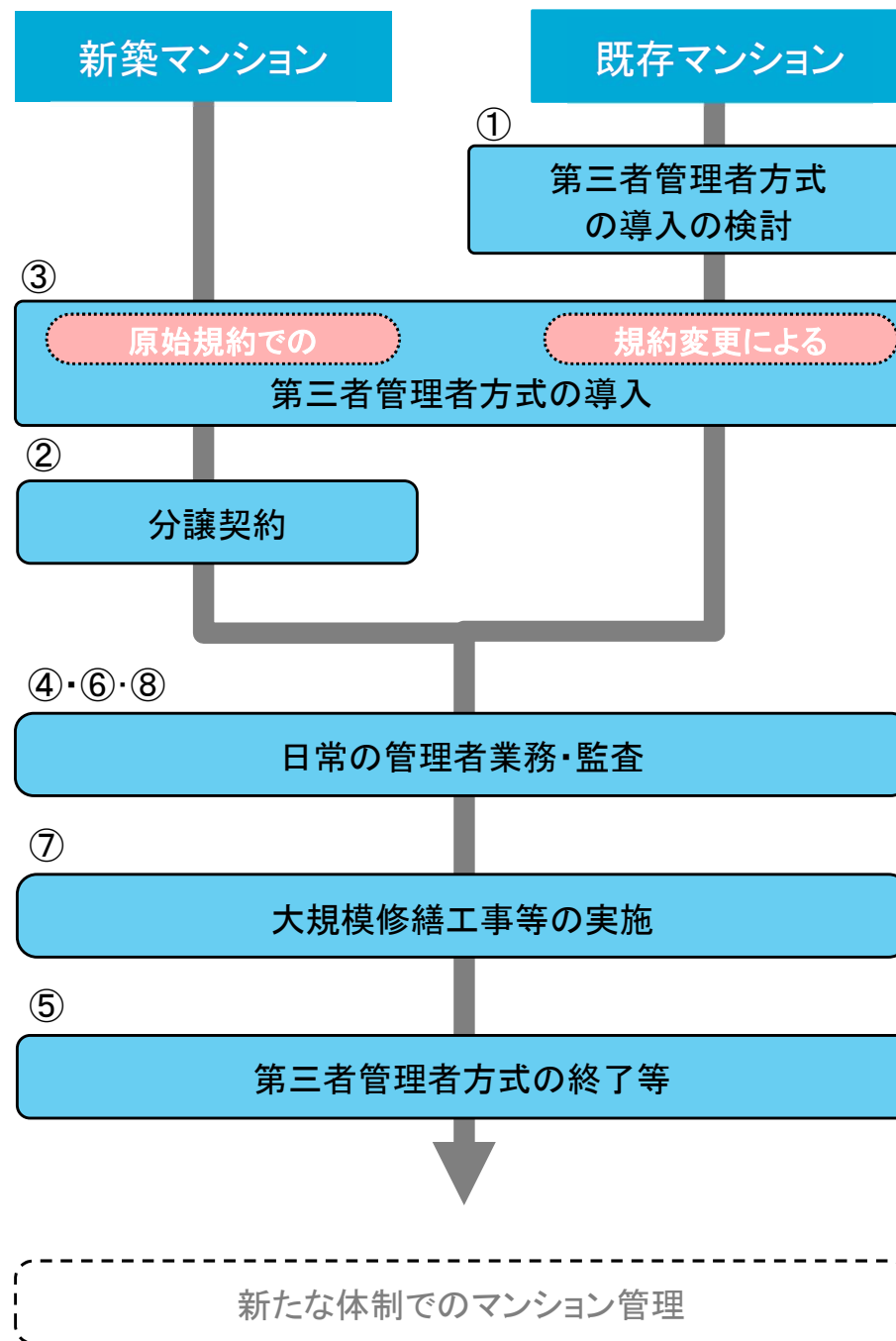
⑦大規模修繕工事等におけるプロセスや情報開示のあり方

⑧監事の設置と監査のあり方

導入準備段階

実施段階

切替



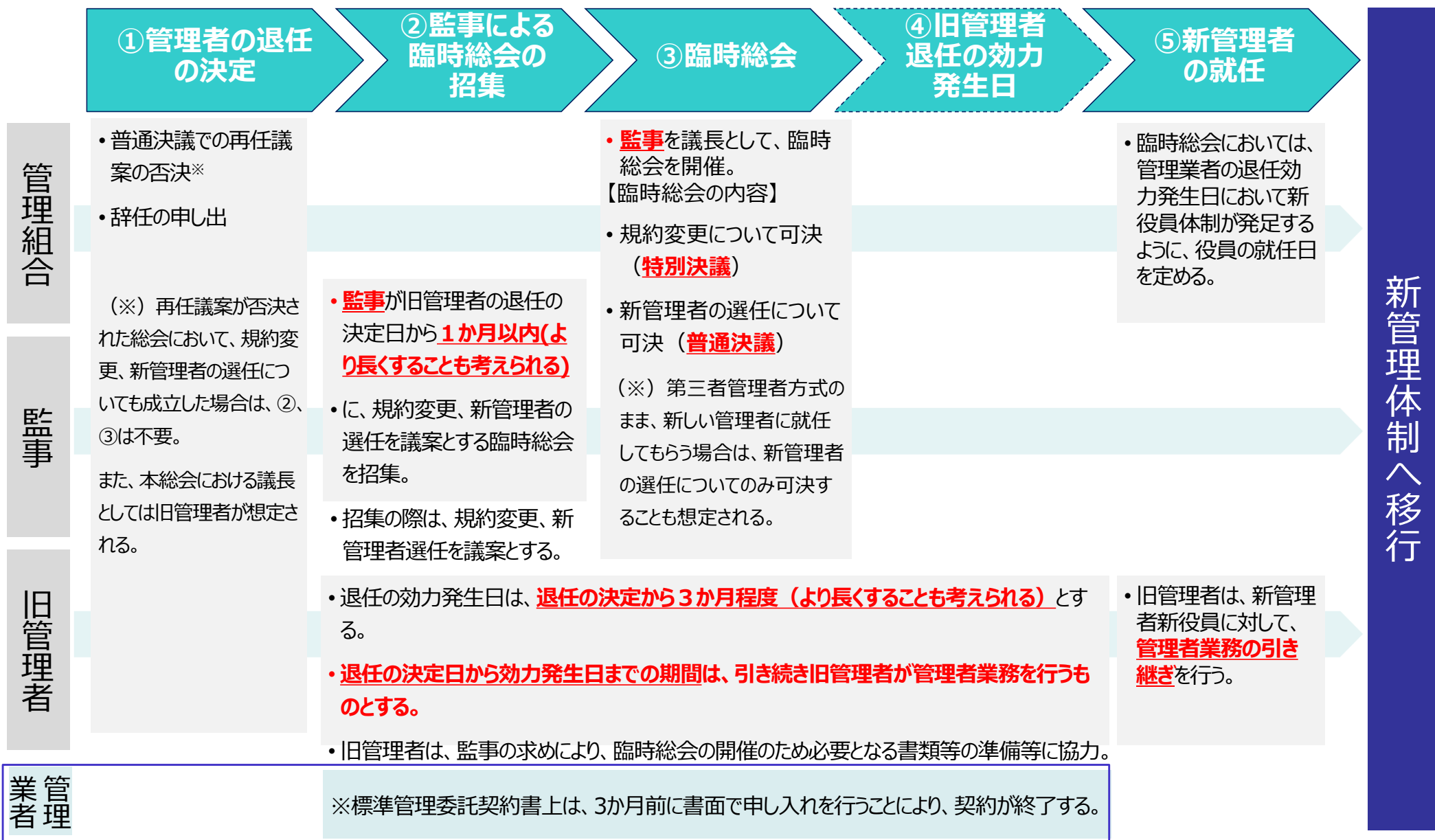
外部専門家の活用ガイドライン改訂案（1月のワーキンググループで提示）の概要

項目	主な論点	ガイドライン改訂案要旨
総論	総論 【ガイドラインの対象】 <ul style="list-style-type: none"> ・ ニーズが想定されるマンションのタイプ。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>主として、自己居住用のマンション</u>を対象。 ・ いわゆるワンルーム型の投資用マンション（単身居住用ワンルームが多く、主に投資を想定して供給されたマンション）やリゾートマンションにおいても、本ガイドラインの内容は参考となる。
①既存マンションにおいて第三者管理者方式を導入するプロセス	1 【既存マンションに導入する際の検討プロセス】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 導入に際して管理業者が説明すべき内容。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第三者管理者方式を採用する場合、管理方式に大きな影響を与え得るため、<u>管理業者は、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</u>。
②新築マンションにおいて第三者管理者方式が導入される場合の説明のあり方	2-1 【新築マンションにおいて導入する際説明のあり方について】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 分譲業者から購入希望者に対して説明すべき内容。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 購入希望者の第三者管理者方式に対する理解が十分とならない可能性があるため、分譲業者から、より丁寧な情報提供を行うことが望ましい。例えば、情報提供を行う際に、③～⑧に関する事項について記載した書面を交付したうえ、口頭にて説明を行うことが望ましい。 ・ また、必要に応じて、管理業者が購入希望者に対して直接説明を行うことも望ましいと考えられる。
③管理組合運営のあり方（管理者権限の範囲）	3-1 【管理者業務委託契約書について】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理者業務と管理業務の担当者を分けるべきではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 同一人の担当者が管理者業務及び管理業務の両方を担当すると、管理事務に関する報告や管理事務契約の更新に際しての管理者に対する重要事項の説明も同一人において行われることになるなど、管理事務に対する管理組合の視点による<u>チェック・牽制機能が適切に働かず、組合の利益の最大化が図られなくなるおそれがあるため、分けるべき</u>。
④第三者管理者方式における、管理組合の財産の分別管理のあり方	3-2 【第三者管理者方式を導入する場合の管理規約について】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 下記についてどのような規定を設けるべきか。 ①管理者の指定 ②任期 ③欠格事項 ④誠実義務 ⑤総会決議事項 ⑥管理者の権限 ⑦組合員の総会招集権 ⑧区分所有者の意見反映のための環境整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 規約設定の際の<u>注意事項及び注意事項を踏まえた規約例</u>を提示 ・ ⑩については、区分所有者がマンション管理上の重要な課題について検討し管理組合としての意思決定に<u>関与する機会が保障されている</u>とともに、管理者が業務執行を行ううえで、<u>区分所有者の意見を聴いたうえ十分に尊重する環境を整える必要がある</u>。一例として、区分所有者から構成され、重要事項について協議し、管理者に意見する機関設置が考えられる。
④第三者管理者方式における、管理組合の財産の分別管理のあり方	4-1 【財産の分別管理の徹底について】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理業者の倒産リスクに備えるため、管理組合財産の管理口座はどのようにすべきか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理費や修繕積立金を管理組合の財産として取り扱っていることが<u>外形的に明らか</u>となるよう、口座名義は「〇〇マンション 管理組合」等、<u>管理組合の預金口座であることが一見して明らか</u>なものとすることが望ましい。
④第三者管理者方式における、管理組合の財産の分別管理のあり方	4-2 【通帳・印鑑等の保管体制について】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理業者が管理者の場合、印鑑等を保管しないこととすべきか。その場合、どのような保管体制にすべきか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理業者による通帳と印鑑等の同一主体による保管を避けるため、<u>印鑑等は監事が保管することが望ましい</u>。

外部専門家の活用ガイドライン改訂案（1月のワーキンググループで提示）の概要

項目	論点	ガイドライン改訂案要旨
⑤管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス	5-1 【管理者の任期のあり方】 ・ 原則的に1年程度とするのが望ましいのではないか。	・ 管理者の任期は原則として1年間とし、1年に1回の通常総会ごとに再任議案を提出するのが望ましい。
	5-2 【新管理体制への移行に向け管理組合で検討する必要がある事項】 ・ 管理者がその地位を離れる場合のプロセスをどのように整理するか。	①管理者の退任が決まった後の暫定的な管理者業務の担い手 →辞任又は不選任の場合、退任決定から3か月程度（より長くすることも考えられる）引き続き管理者の地位にとどまる。 →解任の場合、速やかに効力が発生するものとし、監事が暫定的に管理者業務を担う。 ②新規約の調整 ③新管理者の選任調整 →監事を中心に、退任決定日から1か月（より長くすることも考えられる）以内を目途に臨時総会の招集通知を発出。（別紙1）
⑥利益相反取引等におけるプロセスや情報開示のあり方	6-1 【利益相反取引等の原則的なプロセス整理】 ・ 利益相反取引等（利益相反取引・自己取引）の承認手続をどのように整理するか。	・ 別紙2のとおり整理し、利益相反取引等については、総会で重要な事実を開示し、承認を得るべき。 ・ グループ会社の定義について、管理者の親会社、子会社、関連会社及び管理者を関連会社とする他社を総称したものと整理。
	6-2 【迅速な対応が必要な場合のプロセス】 ・ 総会承認を得ることが困難な場合において、管理者権限で行うことができる範囲をどう整理するか。	・ 緊急時における保存行為については、管理者権限で行うことができ、やむを得ない場合には、この保存工事について管理者やグループ会社に発注出来る旨規約で定めることも考えられる。
⑦大規模修繕工事等におけるプロセスや情報開示のあり方	7 【大規模修繕工事を行う際のプロセス】 ・ 大規模修繕工事実施に向けた検討プロセスについてどう考えるか。	・ 修繕委員会（区分所有者及び監事から構成）を主体として検討することが望ましい。
⑧監事の設置と監査のあり方	8-1 【監事の選任について】 ・ 監事の選任を必須とすることについてどう考えるか。	・ 監事は設置すべき。
	8-2 【監事の選任方法について】 ・ 総会決議を必須とすることについてどう考えるか。	・ 総会の決議により選任することとするべき。
	8-3 【監事の担い手のについて】 ・ 外部専門家を担い手とすることについてどう考えるか。	・ 管理者の業務執行に対する監督を適正に行うため、監事のうち少なくとも1人は、外部専門家から選任することが望ましい。 ・ 加えて、区分所有者からも選任することが望ましい。
	8-4 【監事の権限等について】 ・ 監事が担うべき権限についてどう考えるか。	・ 通常の監査に加え、収支予算案を含む総会提出議案についての確認等。

別紙1 再任議案の否決又は辞任申し出があった場合のプロセス



新管理体制へ移行

別紙2 利益相反取引等の整理

