

# 各ワーキンググループのとりまとめ

---

# 外部専門家等の活用のあり方に関するWG

# 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

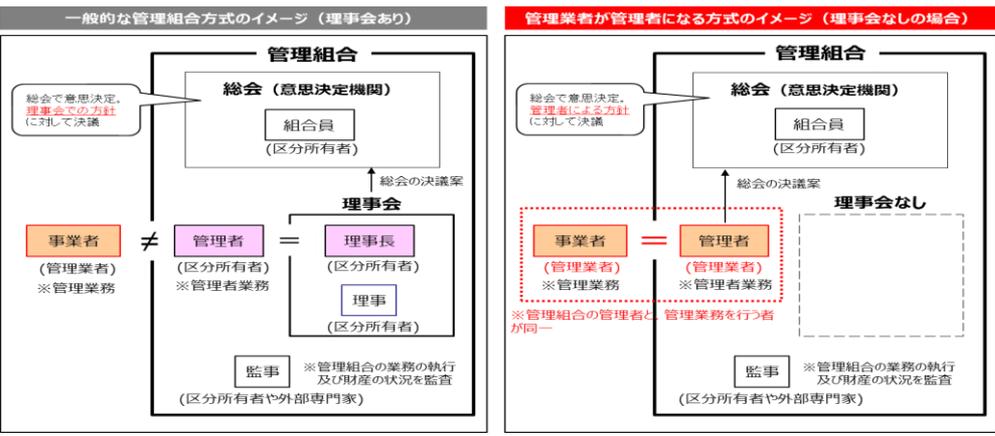
## 主な論点

- 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

- 「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。

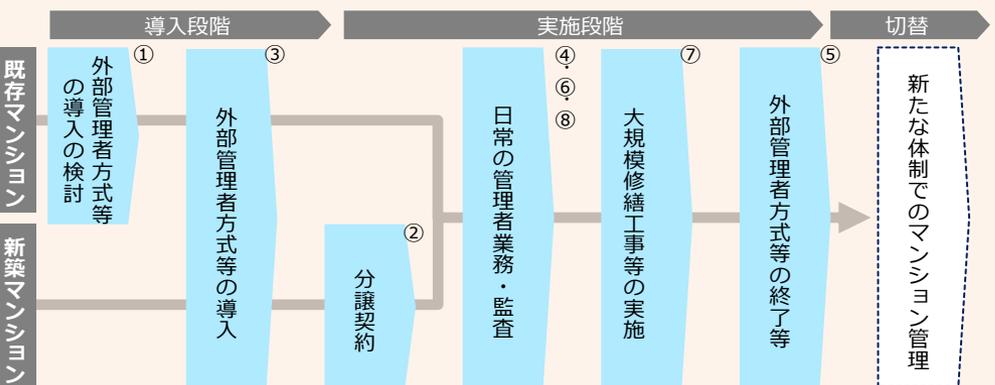
## 外部管理者方式の概要



## 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><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<b>管理の主体が管理組合であること</b> 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><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) 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<b>想定しておらず、規定なし</b></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>

## 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.

### ① 既存マンションにおいて管理業者管理方式を導入する場合のプロセス

- 管理業者管理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、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。

論点  
No.

### ⑤ 管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス

- 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、監事が担うことが望ましい。
- 具体的には新規規約の調整、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、新管理体制を整備することが望ましい。

### ② 新築マンションにおいて管理業者管理方式が導入される場合の説明のあり方

- 管理業者管理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、分譲業者は、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）、管理業者から購入希望者に対して直接説明を行うことが望ましい。

### ⑥ 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

- 総会で承認を得た金額以上の支出を伴う取引や、自己取引及びグループ会社との取引等については、総会において承認を得る必要がある。
- 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 管理組合運営のあり方（管理者権限の範囲等）

- 管理者業務と管理業務の委託契約書は別々に分けるべき。
- 管理者業務と管理業務の担当者を分けるべき。
- 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ことが望ましい。  
※その他、欠格条項、総会決議事項、管理者の権限等規定。

### ⑦ 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

- 大規模修繕工事は、修繕委員会（区分所有者及び監事から構成）を設置し、これを主体として検討することが望ましい。  
※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、  
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 管理業者管理方式における通帳・印鑑の望ましい保管のあり方

- 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印鑑等は監事が保管することが望ましい。

### ⑧ 監事の設置と監査のあり方

- 監事のうち少なくとも1名は外部専門家から選任し、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。  
※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もやむを得ないと考えられるときは、  
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。

# 標準管理規約の見直し及び 管理計画認定制度のあり方に関するWG

## WGの目的

○ マンションを巡る建物と居住者の「2つの老い」の進行等に伴う各種課題に対応していくため、「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、標準管理規約の見直しや、管理計画認定制度のあり方について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（議事要旨、会議資料も当日、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。

## スケジュール

2023年	10月30日	第1回	論点の提示、今後の進め方
	11月30日	第2回	規約案の検討
	12月25日	第3回	規約案の検討
2024年	1月31日	第4回	規約案の提示、基準について
	2月27日	第5回	基準について
	3月26日	第6回	規約最終案 認定制度の今後の方向性

## WG委員等

〈WG委員〉

座長	齊藤 広子	横浜市立大学国際教養学部 教授
委員	戎 正晴	弁護士
	江守 芙実	(公財) 日本建築家協会 (株式会社江守建築設計)
	鎌野 邦樹	早稲田大学大学院法務研究科 教授
	久保 依子	(一社) マンション管理業協会 専門委員
	櫻井 雅彦	東京都住宅政策本部民間住宅部マンション課 マンション施策推進担当課長
	佐藤 元	弁護士・横浜市立大学大学院都市社会文化 研究科 客員准教授
	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
	武田 知士	堺市建築都市局住宅部住宅施策推進課長
	出口 健敬	(一社) 不動産協会 事務局長代理
	中野谷 昌司	(一社) マンション計画修繕施工協会 専務理事
	藤木 賢和	NPO法人全国マンション管理組合連合会
	藤木 亮介	明海大学不動産学部 准教授
	山根 浩司	(公財) マンション管理センター 執行理事

〈オブザーバー〉

法務省民事局  
国土交通省不動産・建設経済局参事官付

〈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

## 主な論点（標準管理規約の見直し）

### <今後のマンション政策のあり方に関する検討会を踏まえた対応>

- 所在不明への対応（組合員名簿の更新等、所在不明等区分所有者の探索費用の請求 など）
- E V用充電設備の設置推進（使用細則の必要性、決議要件の明確化 など）
- 宅配ボックス、置き配（決議要件の明確化、優良な使用細則例の検討 など）
- 管理に関する情報開示（修繕積立金の変更予定、修繕積立金の不足金額の明確化 など）
- 図書の保管（規約原本の更新、総会資料の保管 など）
- デジタル技術の活用（I Tを活用した監査、遠隔地での規約の閲覧 など）
- 管理業者が管理者となる場合への対応

### <今後の見直し事項の整理>

- 近年のマンション管理を巡る状況を踏まえた見直し事項の整理
- 区分所有法の動向を踏まえた見直し事項の整理

## 主な論点（管理計画認定制度のあり方）

### <今後のマンション政策のあり方に関する検討会を踏まえた対応>

- 管理計画認定制度のあり方に関する検討（認定制度の今後の方向性、認定制度の更なる推進に向けた検討 など）
  - ・ 「段階増額積立方式」の適切な引き上げ幅に関する基準
  - ・ マンション防災に関する基準 等

### <今後の見直し事項の整理>

- 近年のマンション管理を巡る状況を踏まえた見直し事項の整理
- 区分所有法の見直しを踏まえた見直し事項の整理

# マンション標準管理規約 主な見直し事項

- マンションを巡る建物と居住者の「2つの古い」の進行等に伴う各種課題に対応していくため、「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（令和5年8月）」にもとづき、標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループを開催。
- 改正マンション標準管理規約については、マンション関係者との調整を踏まえ、令和6年6月に公表。

背景・テーマ		関係条項	検討の方向性
所在不明等への対応	組合員名簿等の作成・更新の仕組み	§ 19 § 31 § 64	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 区分所有者の住所変更があった場合等における連絡先の把握方法が定められておらず、管理組合の運営に支障が発生するおそれがある。               <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 組合員の住所等が変更になった場合の届出及び組合員名簿の更新について規定</li> <li>➢ 賃借人に関する情報の届出及び居住者名簿の作成・更新について規定</li> </ul> </li> </ul>
	所在等が判明しない区分所有者への対応	§ 54①	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 所在等不明区分所有者の探索に要した費用を原因者に請求する仕組みがなく、管理組合の負担となっている               <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 所在等不明区分所有者の探索にあたり管理組合が支出した費用も原因者に請求できる旨を規定</li> </ul> </li> </ul>
管理情報の開示	修繕積立金の変更予定等の見える化	§ 48コメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 修繕積立金の値上げを合意するためには修繕積立金が計画通り積み立てられているかを区分所有者が把握する必要があるが、把握しやすい環境となっていない               <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 総会において修繕積立金の過不足や変更予定について区分所有者へ周知することが望ましい旨を追加</li> </ul> </li> <li>● 修繕積立金の変更予定額については開示情報となっておらず、マンションの購入希望者が修繕積立金の変更予定を把握しやすい環境となっていない               <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 修繕積立金の変更予定額等を別添4に位置付け</li> </ul> </li> </ul>
	管理に関する図書の保管の推進	§ 53 § 32コメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 保管・閲覧資料に総会資料が含まれておらず、総会議事録だけではどのような検討がなされたのか詳細を把握することが困難               <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 総会資料等の保管及び閲覧について規定</li> </ul> </li> </ul>
社会情勢の変化	EV用充電設備の設置の推進	§ 15コメント § 47コメント 別添4	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「規制改革実施計画(2023年6月閣議決定)」において、EV用充電設備設置の推進のため、標準管理規約の記載の充実化を行うことが決定               <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ EV用充電設備を設置する際の留意点や決議要件の考え方を記載</li> <li>➢ 別添4(管理情報提供様式に記載のある項目例)にEV用充電設備の有無等を位置づけ</li> </ul> </li> </ul>
	宅配ボックスの設置に係る決議要件の明確化	§ 47コメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「物流革新に向けた政策パッケージ(2023年6月関係閣僚会議決定)」において、マンションにおける宅配ボックスの設置、置き配が進む取組を推進する旨が位置づけ               <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 置き配を可能とする使用細則例のあり方について検討</li> <li>➢ 宅配ボックスを設置する際の決議要件の考え方を記載</li> </ul> </li> </ul>

# 管理計画認定制度のあり方について

- 国土交通省における管理計画認定制度の検討の方向性を示す「とりまとめ」を周知するとともに、引き続き以下検討を進める。

## 1. 管理計画認定制度の更なる普及・推進に向けて

- 地方公共団体による管理計画認定制度の周知等の取組への支援措置について検討を行うとともに、優良な取組については横展開を図る。
- 管理業者、マンション管理士等の関係団体に対して、管理計画認定制度の周知等の取組の協力を要請していくとともに、関係団体による制度の周知に係る取組への支援措置について検討を行う。
- 管理計画認定マンションに対するインセンティブの充実に向け、更なる支援措置について検討を行う。また、保険制度や民間金融機関による融資制度においても認定マンションの管理水準が評価されるよう呼びかけを行う。

## 2. 管理計画認定基準の見直しのあり方

- 修繕積立金の安定的な確保に関して、
  - 均等積立方式について、望ましい積立方式として引き続き周知を図るとともに、均等積立方式であっても、近年の工事費高騰等の状況を踏まえ、必要に応じて修繕積立金の引上げを行う必要がある旨を周知する。
  - 段階増額積立方式について、築年数の経過に応じて必要な修繕積立金の増加や区分所有者による負担の困難化を踏まえ、早期の引上げが望ましい旨を周知する。あわせて、「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」を（別紙）のとおり示す。
- マンションにおける防災対策に関して、
  - 平時から管理組合や区分所有者において取組を進めるべき防災対策として、①防災マニュアルの作成・周知、②防災訓練の実施、③防災情報の収集・周知、④防災用名簿の作成、⑤防災物資等の備蓄、⑥防災組織の結成の取組の推進を進めていく。
- 管理計画認定基準への反映の時期について、
  - 「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」や「平時から管理組合や区分所有者において取組を進めるべき防災対策」については、まずは、関係団体、管理組合、区分所有者、地方公共団体等に広く周知を行い、その後、取組状況等を踏まえて、将来的に管理計画認定基準に反映することを検討する。この際、外部管理者方式に関する基準についても検討を行う。

## 3. 管理計画認定制度の今後の方向性

- マンションの適切な管理を担保するため、新築分譲時点から適切な管理体制を確保していく方策や、その体制や管理運営開始後の管理水準を将来にわたって継続して維持・向上していく方策について、マンション管理適正化法のあり方の検討を進める。
- 地方公共団体による地域のマンションの管理情報を把握していく体制の整備について、マンション管理適正化法のあり方の検討を進める。
- 管理計画認定を取得したマンションの情報が区分所有者や購入希望者等に対してより届きやすくすることを目的に、マンションの内外に情報発信する方策について、マンション管理適正化法のあり方の検討を進めるとともに、令和6年中に、不動産ポータルサイトへの認定情報の掲載に向けた検討を進める。



## 【参考】各ワーキンググループのとりまとめを踏まえて改訂したガイドライン等

### 外部専門家等の活用のあり方に関するWG

- 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（平成29年6月、令和6年6月改訂）

### 標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するWG

#### <マンション標準管理規約>

- マンション標準管理規約（単棟型、団地型、複合用途型）（令和6年6月7日最終改正）

#### <マンション管理に関する各種ガイドライン等>

- 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン、長期修繕計画作成ガイドラインコメント（平成20年6月、令和6年6月改訂）
- マンションの修繕積立金に関するガイドライン（平成23年4月、令和6年6月改訂）
- 置き配に関する使用細則を定める際のポイント（令和6年6月7日）

※あり方検討会のとりまとめを踏まえて、以下のガイドラインについても改訂

- 助言・指導及び勧告に関するガイドライン（令和3年11月、令和6年6月改訂）