

第1回 令和7年マンション管理法改正に伴うマンション標準管理者事務委託
契約書の策定等に関する検討会 議事概要

1. 日時等

日時：2025年6月30日(月) 15:00～17:00

場所：中央合同庁舎第3号館3階 国土交通省 不動産・建設経済局第1会議室

2. 出席者

＜委員＞

鎌野 邦樹	座長	早稲田大学 名誉教授
伊藤 智恵子	委員	特定非営利活動法人全国マンション管理組合連合会理事
香川 希理	委員	香川総合法律事務所 代表弁護士
久保 依子	委員	一般社団法人 マンション管理業協会 専門委員
小西 英輔	委員	一般社団法人 マンション管理業協会 専門委員
齊藤 広子	委員	公立大学法人 横浜市立大学 国際教養学部 教授
瀬下 義浩	委員	一般社団法人 日本マンション管理士会連合会 会長
富士原 和彦	委員	一般社団法人 不動産協会 事務局長代理

(座長以下、五十音順)

＜オブザーバー＞

小滝 晃	公益財団法人 マンション管理センター 専務理事
中野谷 昌司	一般社団法人 マンション計画修繕施工協会 専務理事

(敬称略、五十音順)

＜関係行政機関＞

法務省民事局

＜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
国土交通省 不動産・建設経済局 参事官（不動産管理業）付

3. 議事

- (1) 検討会の設置について
- (2) マンション管理法施行規則の改正について
- (3) マンション標準管理者事務委託契約書の策定について
- (4) マンション標準管理委託契約書の改正について
- (5) 検討スケジュールその他

【配付資料】

- ・資料１：検討会の設置について
- ・資料２：マンション標準管理委託契約書及び同コメント新旧対照表
- ・資料３：マンション管理法施行規則の改正について
- ・資料４：マンション標準管理者事務委託契約書の策定について
- ・資料５：マンション標準管理者事務委託契約書等の検討スケジュール
- ・資料６：マンション標準管理規約等の検討スケジュール
- ・資料７：管理業者管理者方式を採用する場合の標準管理規約の取扱いについて（案）

4. 議事要旨

○鎌野座長の指名により、事務局から資料１～７について説明

○主な意見は次のとおり

<標準管理規約について>

（委員）

・資料７の標準管理規約の関連で、書き換え表という意味は、管理業者管理者方式の場合の標準管理規約を別に作るという理解ではなくて、書き換え表になるのか。標準管理規約は基本的には理事会がないものを想定しているわけではないので、この管理業者管理者方式の場合はどのように対応するのか。

（事務局（住宅局））

・今回のやり方については、管理業者管理者方式を採用した場合については、この部分は例えばこのように書き換えてくださいなど、ある種の新旧対照表ではないが、「今の規約の何条は、管理業者管理者方式の時にはこのように書き換えをしたらいいですよ」というのをピックアップして示せる形を目指している。

（委員）

・標準管理規約が２バージョンできるわけではないという理解ですね。標準管理規約のベースの考え方は、やはり理事会がある管理組合の運営の方法で、ただ理事会をつくらない管理業者管理者方式の場合は、このように書き換えてくださいということで、この管理業者管理者方式で議論するのは、あくまで理事会がない場合という理解でよろしいですか。

（事務局（不建局））

・管理業者管理者方式の場合は理事会がないところが多いと思うので、基本的には理事会がない場合ということで想定しています。ただアンケート調査結果などを見ると、一応理事会が残っているところもあるので、そのあたりをどうするかは相談しながら詰めていきます。

<標準管理規約、標準管理者事務委託契約書、標準管理委託契約書について>

（委員）

・今回は、標準管理規約、標準管理者事務委託契約書、標準管理委託契約書の改正等をするということですが、そうすると管理業者管理者方式を採用する管理組合にとっては、３つを一遍

に変えないといけないことになります。そうすると決議要件が、管理規約の改正だけが4分の3で、あとは過半数でいけるということになります。これから管理業者管理者方式にしようという方にとっては4分の3を多分クリアできるかもしれませんが、管理業者方式をやはりやめて、理事会方式に戻したいという時に、過半数でいけるやつは多分決議を取れると思いますが、4分の3は結構ハードルが高いので、管理規約だけが元に戻らないということになるのではないかという懸念があります。だからもしできれば、法律上はもう規約は4分の3と確定していますが、例えばこれは駄目だとは言われていますが、停止条件付きで規約を2本発効させて、管理業者管理者方式の時はA規約、そうでない理事会方式の時はB規約という形で、4分の3の決議を経ずとも規約も3つ一遍に変わるような何らかの法律、区分所有法に抵触しない形での技術論的なところを併せて検討していただけると戻しやすい。管理業者が戻せないということは非常に問題になっているので、戻しやすいような方法について検討してください。

(委員)

・区分所有法の改正が施行されるのが来年の4月1日ですので、そうするとそれまでの間ということで、委員からご説明があったような混乱が生じる可能性があります。取りあえず、もし法務省、国土交通省でもよろしいですが、何かそのあたりのお知恵があれば。

(法務省民事局)

・改正後の区分所有法においても、規約の改正に必要な多数決割合については基本的に4分の3というところには変わりはありませんが、出席者多数決で決議ができるようになるため、同じ4分の3ではありますが、来年の4月1日以降は法律上は若干改正がしやすくなっています。お尋ねの点について現時点で法務省として何かアイディアがあるわけではありませんが、いずれにせよ契約の仕方、あるいは決議の仕方では工夫の余地はあろうかと思います。

(委員)

・委員のおっしゃっていることは、区分所有法改正はあまり関係なくて、区分所有法が改正されても、特別決議は特別決議で出席者多数決なので、というより私の論点としては、管理者の権限を管理規約で定めなければいけない事項なのか、それとも管理規約ではなくて集会の決議で変更できる事項なのかを、法務省に見解を出していただきたい。多分、そこが出ないままやってしまうと、裁判で争いになる可能性があるので、なかなかリスクをもって管理会社ができない、マンション管理士会もできない。

どういうことかということ、区分所有法第26条第1項で、「管理者の権限は規約で定められた行為をする権利を有し、義務を負う」となっています。これについて、どの裁判所にも置かれている、裁判官も参考にする、『コンメンタール マンション区分所有法』の見解としては、「管理者の権利・義務は必要的規約事項。規約によらなければ定めることができない事項」とされていて、それを考えると、要するに停止条件にするとか選択型にするということは、実質上、必要的規約事項として定められている管理者の権利・義務を変更するものではないか、潜脱するものではないかというところがあって、なかなか難しい。このコンメンタールを前提にすると、難しいですよと回答せざるを得ないところで、もしそうではないのだと。例えば選択型の管理規約や停止条件などで、潜脱に当たらないのだという法務省の見解を出せるならば、それはあり得るのかと私は考えています。

<利益相反取引前の事前説明について>

(委員)

・利益相反取引の部分について1点、よろしいでしょうか。今回の改正で、修繕工事について、資料2に利益相反取引前の事前説明に関する改正予定事項が書いてありますが、もう少し掘り下げて議論する必要があるのではないかと考えています。

そもそもの事務管理業務の一つとされている維持または修繕に関する企画、または実施の調整については、この事務管理業務の別表の一項目として特に一番重要な部分が別途の契約とするとされていることで通常的事務管理業務の範囲との線引きがあいまいになりやすい部分となっています。このあたりを管理業者管理者方式においても同じで、どう盛り込むのかもあるのですが、併せて考えられないかということです。

管理会社が適切な対価を請求できない場合がある、または工事を取りたい場合など営業行為の一環として行っている管理会社もいるなど、さまざまな考え方や課題もあるのが実態です。現在、この部分はマスコミ報道等のさまざまな問題が出ていることもあり、計画修繕工事の別途契約のところについては、この部分だけの管理組合が理解しやすい業務委託契約のガイドラインがあってもよいぐらいの話ではないかと思います。

特に修繕積立金の不足を招いている長期修繕計画の在り方や大規模修繕工事などへの関わり方については、今回の3回の検討会の中で議論することが難しいようでしたら、この別途契約の部分に関するガイドラインを作成するなどということも検討していただけないかということです。

(委員)

・これについてガイドラインを設けるとするのは、少し難しいような気がしますけれども。もちろん国土交通省のほうで、そういうご提案を受けてぜひということでしたら別ですけれども、もう現段階ではなかなか、こういう詰めの段階では難しいですけれども。

しかし、おっしゃるように利益相反というのは非常に重要なところですよ。ここで利益相反についてはさらに詰めて次回以降も、ぜひいろいろなご発言をいただければと思います。

利益相反とは何か、前のガイドラインの時にも一つの方法としてはある一定金額以上というものもあり得ます。それから実際に利益相反に当たる場合はどういうものかということで、先ほどもお示しいただいたような具体的な、親会社や兄弟会社というのもありました。そのあたりも引き続き、また議論をさせていただければと思います。

<管理者受託契約前の重要事項説明について>

(委員)

・管理者受託契約前の重要事項説明の確認ですが、この流れ的には管理業者が管理者になる場合の、契約の前に区分所有者に対して説明会をして書面を配ります。実務的には、それを聞いて管理業者による管理者方式を導入しましょうという総会の決議を開き、総会で決議して、その後に契約を結んでいくという流れの理解でよろしいでしょうか。

そうすると総会を開く前に、どのぐらいの時に説明会をなさいますというものも今回のルールとして入ってくるのでしょうか。総会の当日にいろいろ言われても困るので、少しよく考えたいというのもあると思ったのです。そのあたりで利益相反のところは説明会の1週間前に連絡という

ことがありましたが、みんなが意思決定をする時のどのぐらい前にその説明を開きなさいということが今回の、このルールの中に入ってくるのかという質問です。

多分これはガイドラインか何かを作る議論の時に、やはり考える期間が重要ということがありました。総会当日の前というのは少し厳しいのではないかとのご意見もあったと記憶しているのですが、このあたりの考え方を教えてください。

（事務局（不建局））

・いずれの説明会においても省令事項とはならないかもしれないのですけれども施行通知などで、これは当日の例えば午前重要説明会をやりお昼ご飯を挟んで午後決めるというのでは当然、区分所有者の方もいきなり聞いても考えられないというご意見があるのは認識しています。

これは望ましいというところにはなってしまうかもしれないのですけれども、別日というところでは、2～3日前や1週間前など、そこはやはり別日に重要事項の説明会等々をして、そして多少考える時間を与えて総会に臨むというところが望ましいとは考えています。そういう事項を通知などで示していこうと思っています。

（委員）

・実務的には同じ日にしてしまいたいと思うのですけれども。ただ、十分考える時間がなかったというようなトラブルにならないようにという意味では、ぜひしっかりとそういう機会を設けてほしいと周知徹底していくことが必要ではないかと思いました。

もう1点、先ほどは一番初めに委員がおっしゃられたことですが、管理業者管理者方式にしたけれども、理事会を作るような体制に戻したいという需要、そういうことがやはり増えてきます。これもガイドラインか何かの時にかなり議論したと思いますけれども、やはりそういう事情が実際にあり、それが困難ということを踏まえると、もちろん区分所有法の改正でやりやすくなったかもしれませんが、しかし、それでもやはり本来の私の考え方は、理事会があるのが本来でしょう。本来の姿に戻したいというのを、それが難しくなるというのは本来の姿ではないと思いますので、ぜひ委員がご提示いただいたような形で2つ併記でしょうか。私には、法的におかしいことをやりなさいと言うわけにはいかないわけですから。法律のベースの中で、より現実を踏まえて有効な方法というのを、ぜひ法律に詳しい方の中でご議論いただいて実務として有効な方法をご検討いただけたらと思います。

（委員）

・今のことで、適正化法第72条のところに説明会、マンション管理業者は当該説明会の日の1週間前に書面を交付しなければいけませんとしています。それに当たるのではないのでしょうか。ですから、そういう意味では1週間前ということなのかもしれません。

（事務局（不建局））

・現状の適正化法第72条、これは今の管理事務受託契約でも適用されていますけれども、説明会の開催日自体はあらかじめというところではしかないわけですが、少なくとも書面や開催日時についてはその説明会の1週間前にはやってくださいというところですので、一つの目安にはなるのかと思います。

(委員)

- ・その書面を配るのですか。

(事務局（不建局）)

- ・そのとおりです。同様にその管理者事務受託契約の重要事項説明会についても今の管理受託契約、重要事項説明会と同様に1週間前までに書面は交付してくださいと、その上で総会に先立ちあらかじめ説明会をしてくださいという立て付けになっています。

<資料3及び資料4について>

(委員)

- ・資料4の管理委託契約書の改正についてですが、資料3で、管理者事務委託契約書の第19条で「管理組合以外の者から役務の提供を伴わない金銭等の收受しない旨を規定」というのは、非常に画期的でいいです。初めて、こういうのが出てきたと思うので感心している。

その次に資料4の第10条で「管理事務の報告等」というのがあります。「管理業者管理者方式の場合は、管理事務の定期報告を（毎年・毎月）を区分所有者に対して行う旨を規定」、これは毎月行うものすごく大変なのではないでしょうか。

区分所有者全員になると、これは全員に配布しないといけなくなってしまいます。年に1回の毎年でしたらいいのですが、その辺を少しご検討いただいたほうがいいのではないのでしょうか。

監事が置かれている場合には監事にとしたほうが、これは負担が大きくなるかと思います。

(事務局（不建局）)

- ・確かに法律上、管理事務の報告は毎年1回のもものは必ず行いなさいとなっていて、管理業者管理者方式の場合はきちんと年1回の報告は区分所有者に行われるようにというところで改正しました。

契約書上は、いわゆる今の一般的な管理委託契約書ですと理事長に対して月1回行い、年に1回は区分所有者にというところですが、そこを全ての理事長への毎月の説明を、全て区分所有者に置き換えるかどうかというのは、まさに現場の負担感もありますので、そこは検討していきたいと思います。

ただ、おっしゃるように毎月を区分所有者に義務付けるとするのは少々過剰かというところもありますので、その方向で検討していきたいと思います。

<契約の更新等について>

(委員)

- ・管理業者が管理者になる時の契約というのは1年で自動更新がないという考え方で大丈夫でしょうか。これは前も確認したのですが、そういう考え方で、1年で終わり、そして新たにきちんと説明を受けて1年をやるという考え方で組み立てているという理解でよろしいですか。

(事務局（不建局）)

- ・こちらも今の管理委託契約と考え方は同じで、いわゆる同一内容での契約、金額が一緒で、行う事務も一緒というところでしたら、そこはわざわざもう1回説明をしてくださいとはなっていません。管理者事務についても、その運用でいきたいと思っています。

一方で金額が増える、事務のやる内容を少し減らしていただくという区分所有者にとって不利益と思われるような変更がある場合については、そこは更新には当たりませんので重要事項説明をもう一度開いた上で承認を得てくださいという運用になります。

<管理業者管理者方式について>

(委員)

・私はいつまでもこの管理業者管理者方式を悪者扱いするのではなく、育てていかないといけないのではないかと考えています。

令和4年の「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」が始まった当時と今を比べると世の中が様変わりしていると思います。例えば、一般の消費者の立場からすると物価はものすごく高騰していますし、区分所有者・管理組合という立場ですと修繕費にかかる建築費はものすごく高騰しています。

管理会社からすると、今は人手不足が急速に進んでいるのではないかと考えています。厳しくして悪者扱いをしていった時に、この先に何があるのでしょうか。心配症なのかもしれませんが中長期的に言った時に、管理組合の管理費や修繕積立金というのは値上げをせざるを得ないと思うのですけれども、値上げできなかった時にどうなるのでしょうか。管理会社は、もうできませんという形で辞任するようなことも、私はあり得るのではないかと考えています。

そうした時に、今までのところで理事のなり手がいないから、外部管理者方式・管理業者管理者方式になりましたけれども、悪者扱いをせずに育てていくようにしないと将来、コスト見合いの管理費などが頂けないのでしたら辞任するという場面も、私はあり得るのではないかと考えています。

手加減をしてくださいと言うつもりはないですけれども、いたずらに厳しくすると、それに伴うコストが当然かかってきます。そこはきちんと考えていき、最後は区分所有者・管理組合が自己責任で判断すべきことではないかと私は思っています。全て制度で担保していけばいいというものではなく、コストがどんどんかかってきますので妥協するところが必要だと思います。その点だけ意見を申し上げさせていただきます。

<管理者事務委託契約について>

(委員)

・重要事項の説明と契約成立書面の交付のところで、大前提として、改正法では「マンション管理業者は管理者事務の委託を受けることを内容とする契約を締結しようとする時は」となっているのですけれども、区分所有法上はべつに管理者受託契約というのは必要ありません。管理者の選任は集会の決議で、規約で管理者の権限を決めると、そもそも管理者受託契約を締結しないまま管理者事務ができて、実際にそういう実例もあるというところなんです。

今後は、もうこの法の網をくぐるために契約は結ばないというのを許さないために、通達なり施行規則で管理者事務受託契約を締結しないという選択肢を消す必要があると思っています。

(事務局（不建局）)

・まさに今はいろいろ協会の調査をすると、確かに契約なしで行っているパターンもあると認識

しています。

ただ、今回は法律に管理者事務というのは、こういうことと位置付けたところもあります。いわゆる多数の管理組合から、そういうことを請け負うというところでしたら法律の趣旨に鑑みると当然契約は締結するものであらうと考えています。

ですから法律上は確かに紛らわしさがないというように、そこは通達等でこういう場合でもしっかりと締結する必要があるというところは分かりやすくお示ししていきたいと思っています。

以 上