

管理業者管理者方式を採用した場合における マンション標準管理規約の取扱いについて (パブリックコメントを踏まえた修正の方向性)

国土交通省 住宅局
参事官（マンション・賃貸住宅担当）付
令和7年10月

総会における代理権行使者

パブリック コメント

総会の委任状では委任の宛名が記入されることは少なく、そのため委任状様式に「氏名の記載がないときは、議長に委任したものとみなす」旨を記載し、そのように取り扱う例が多い。したがって、第46条第5項の議決権行使を委任できる者として、議長を務める管理者を加える必要がある。

修正の 方向性等

➤ 総会開催の実務上必要な規定であるとは考えられるが、一方で、区分所有者の議決権を管理業者が行使することの妥当性について検討が必要。

通常の理事会方式のマンションにおいては、仮に委任の宛名の記載がなく、議長に委任する形をとったとしても、議長を務める理事長は区分所有者（組合員）であることから、第46条第5項第三号に該当する。

第46条第5項の規定は平成28年の標準管理規約改正において新設されており、その際には、議決権の行使を代理させる対象について、区分所有者と財産管理上の共通の利益を有する者に限定すべきであるとの考え方に基づいて整理されている。

管理業者管理者方式の場合

- （議決権）
 第46条 （略）
 2～4 （略）
 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、以下の各号に掲げる者でなければならない。
 一 その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族
 二 その組合員の住戸に同居する親族
 三 他の組合員
 四 国内管理人
五 総会の議長を務める管理者
 6～10 （略）

マンション標準管理規約（単棟型）

- （議決権）
 第46条 （略）
 2～4 （略）
 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、以下の各号に掲げる者でなければならない。
 一 その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族
 二 その組合員の住戸に同居する親族
 三 他の組合員
 四 国内管理人
（追加）
 6～10 （略）

パブリック コメント	災害等により総会の開催が困難な場合でも、管理者の一存で借入れまでできるというのは、区分所有者にとってリスクが大き過ぎる。（中略）「資金の借入れ」を伴う修繕工事の発注は、あくまで総会決議で決すべきであり、第38条第2項の条文中「資金の借入れ及び」は削除すべき。
修正の方向性	<div>➤ 災害等が発生した場合に必要な応急的な修繕工事に当たって、その工事の規模や修繕積立金の積立状況によっては、資金が不足することも想定され、借入れの必要性は認められる。</div> <div>➤ 一方で、建物の破損の程度により、復旧とするか取壊しとするかの判断を迫られるようなケースでも認められるか、また、額の上限を設定することなく借入れができる規定とすることが適当であるかについて、検討が必要。</div>

管理業者管理者方式の場合	マンション標準管理規約（単棟型）
<div>（管理者の業務）</div> <div>第38条 <u>管理者</u>は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。</div> <div>一・二 （略）</div> <div>三～十二 （略）</div> <div>十三 <u>災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等</u></div> <div>十四 （略）</div> <div>（削る）</div> <div>2 <u>第48条の規定にかかわらず、管理者は、前項第十三号の決定をした場合においては、当該決定に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決定することができる。</u></div> <div>3・4 （略）</div>	<div>（理事長）</div> <div>第38条 <u>理事長</u>は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。</div> <div>一・二 （略）</div> <div>（追加）</div> <div>（追加）</div> <div>（追加）</div> <div>2 （略）</div> <div>（追加）</div> <div>3～6 （略）</div>

関連規定（管理業者管理者方式の場合）
<div>（一定の金額以下の契約）</div> <div>第38条の2 <u>管理者は、1件あたり取引の金額が 万円以下の契約の場合に限り、管理者の判断で実施できるものとする。</u></div> <div>2 <u>管理者は、取引金額が前項の金額を超える契約を行おうとする場合、総会の承認を得なければならない。</u></div>

関連規定（管理業者管理者方式の場合）

（敷地及び共用部分等の管理）

第21条 （略）

2～5 （略）

6 **管理者**は、災害等の緊急時においては、**総会の決議**によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

7 前項の場合において、やむを得ないときは、総会の決議によらずに、第37条の2第1項第一号及び第二号並びに同条第2項に掲げる取引を行うことができる。

8 管理者は、前2項に基づく支出を行ったときは、遅滞なく、当該支出の額及び当該支出により実施した保存行為の内容について、書面をもって監事に通知しなければならない。

（修繕積立金）

第28条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

一 （略）

二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕

三～六 （略）

2～4 （略）

（決議事項）

第48条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

一～九 （略）

十 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し

十一～二十一 （略）

（収支予算の作成及び変更等）

第58条 （略）

2～5 （略）

6 **管理者**は、第21条第6項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。

（借入れ）

第63条 管理組合は、第28条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

収支予算案における契約事項の事前開示

パブリック コメント	<p>第58条第5項に基づく事前の開示については、総会議案に記載すべきという理解でよい。</p> <p>第58条第5項及び第59条第2項に基づき開示すべき契約事項等は特に必要なものに限るべき。</p>
修正の 方向性等	<p>➤ 管理業者管理者方式における管理組合財産の適正な管理の観点から、契約事項等の事前開示は必要と考えられる。</p> <p>➤ 「特に必要なもの」等の限定については恣意的に解釈されるおそれがあることから反映しないこととしつつ、管理者の負担軽減と解釈の明確化を図る観点で、総会時点で開示が困難な事項については、その理由を開示することで代えることができることとするのはどうか。</p> <p>例）契約の相手方は開示が困難 理由：契約予定時期が下半期であり、今後入札により受注者を決定する予定であるため。</p>

管理業者管理者方式の場合	マンション標準管理規約（単棟型）
<p>（収支予算の作成及び変更等）</p> <p>第58条 （略）</p> <p>2～4 （略）</p> <p><u>5 管理者は、総会において、契約行為その他組合員の負担が発生する行為について承認を得るため議案を提出しようとする際には、次に掲げる事項を区分所有者に事前に開示しなければならない。ただし、総会時点で開示することが困難な事項がある場合は、この限りではない。その理由を開示することで代えることができる。</u></p> <p><u>一 契約内容</u></p> <p><u>二 契約により管理組合として負担する金額</u></p> <p><u>三 当該契約の相手方</u></p> <p><u>四 当該相手方を選任した理由</u></p> <p><u>五 契約が第37条の2に定める取引であったときは当該取引における重要な事実</u></p> <p>6 （略）</p> <p>（会計報告）</p> <p>第59条 <u>管理者は、毎会計年度の収支決算案について、財産の状況に関する監事の監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。</u></p> <p><u>2 管理者は、前項の収支決算案において、前条第5項各号に掲げる事項について開示しなければならない。</u></p>	<p>（収支予算の作成及び変更）</p> <p>第58条 （略）</p> <p>2～5 （略）</p> <p>（追加）</p> <p>6 （略）</p> <p>（会計報告）</p> <p>第59条 <u>理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。</u></p> <p>（追加）</p>

収支予算案における契約事項の事前開示

関連規定（管理業者管理者方式の場合）

総会招集時の通知事項に「議案の要領」が含まれることについて

（招集手続）

第43条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所（WEB会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法）、目的及び議案の要領を示して、組合員に通知を発しなければならない。

2～8 （略）

総会における承認が必要な契約等について

（利益相反取引の防止）

第37条の2 管理者は、次に掲げる場合には、総会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

一 管理者が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。

二 管理組合が管理者以外の者との間において管理組合と当該管理者との利益が相反する取引をしようとするとき。

2 管理組合と管理者との間において、管理組合と管理者との利益が相反する取引とみなすものとして合意する範囲の取引（その範囲を変更した場合においては、変更後の範囲の取引）については、前項第二号に該当する取引とみなす。

（一定の金額以下の契約）

第38条の2 管理者は、1件あたり取引の金額が 万円以下の契約の場合に限り、管理者の判断で実施できるものとする。

2 管理者は、取引金額が前項の金額を超える契約を行おうとする場合、総会の承認を得なければならない。

専門委員会の設置について

<p>パブリック コメント</p>	<p>管理業者管理者方式における専門委員会は、組合員の集団ではなく外部専門家の集団である可能性が高いと思料します。その場合、費用発生もあることから、管理者の権限ではなく総会決議によるものとすべき。</p>
<p>修正の 方向性等</p>	<p>➤ 原案において、管理者のみが専門委員会の設置権限を有するものとしていたが、組合員発議に基づく設置の方法も確保するため、第3項の規定を追加するのはどうか。</p> <p>パブリックコメントのご意見で言及されている「費用負担」については、その支出を盛り込んだ予算の承認について総会決議が必要になると考えられる。</p>

管理業者管理者方式の場合	マンション標準管理規約（単棟型）
<p>（専門委員会の設置）</p> <p>第55条 管理者は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題<u>についての調査又は検討を委ねる</u>ことができる。</p> <p>2 専門委員会は、調査又は検討した結果を管理者に具申する。</p> <p><u>3 組合員は、総会決議又は組合員総数の過半数の同意を経て、第1項に基づく専門委員会の設置を管理者に請求することができる。</u></p>	<p>（専門委員会の設置）</p> <p>第55条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題<u>を調査又は検討させる</u>ことができる。</p> <p>2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。</p> <p>（追加）</p>

利益相反が生じる場合の代表権

<p>パブリック コメント</p>	<p>第38条に第5項を追加し、「管理組合と管理者（管理業者管理者）との利益が相反する事項については、管理者は代表権を有しない。この場合においては、監事が管理組合を代表する。」旨を規定すべき。</p>
<p>修正の 方向性等</p>	<p>➤ ご意見を踏まえ修正する。</p>

管理業者管理者方式の場合	マンション標準管理規約（単棟型）
<p><u>（管理者の業務）</u></p> <p>第38条 （略）</p> <p>2・3 （略）</p> <p>（削る）</p> <p>（略）</p> <p><u>5 管理組合と管理者との利益が相反する事項については、管理者は、代表権を有しない。この場合においては、監事が管理組合を代表する。</u></p>	<p><u>（理事長）</u></p> <p>第38条 （略）</p> <p>2～5 （略）</p> <p><u>6 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。</u></p> <p>（略）</p> <p>（追加）</p>

パブリック コメント	「総会の議長は、管理者が務める。管理者が法人の場合は、当該法人から「管理者事務担当者」として指名を受けた者が議長を務める。」とすべき。
修正の 方向性等	➤ ご意見を踏まえ修正する。

管理業者管理者方式の場合	マンション標準管理規約（単棟型）
（総会） 第42条 （略） 2～4 （略） 5 総会の議長は、 管理者 が務める。 管理者が法人の場合は、第38条第1項に規定する管理者の業務に従事する者が議長を務める。	（総会） 第42条 （略） 2～4 （略） 5 総会の議長は、 理事長 が務める。