

マンションを
買ったら、あなたも
マンションの管理の
担い手です!

知っていますか? 区分所有者の責務





※正式名称は「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」



正直不動産

© 大谷アキラ・夏原武・水野光博／小学館「ビッグコミック」連載中
ロゴデザイン / 伊波光司+パイブリッジ・スタジオ

このパンフレットの劇画部分のストーリー・登場人物はフィクションです。

人物紹介



ながせ さいち
永瀬 財地

登坂不動産・課長代理。35歳。
嘘が上手くつけなくなった。



つきした さくら
月下 咲良

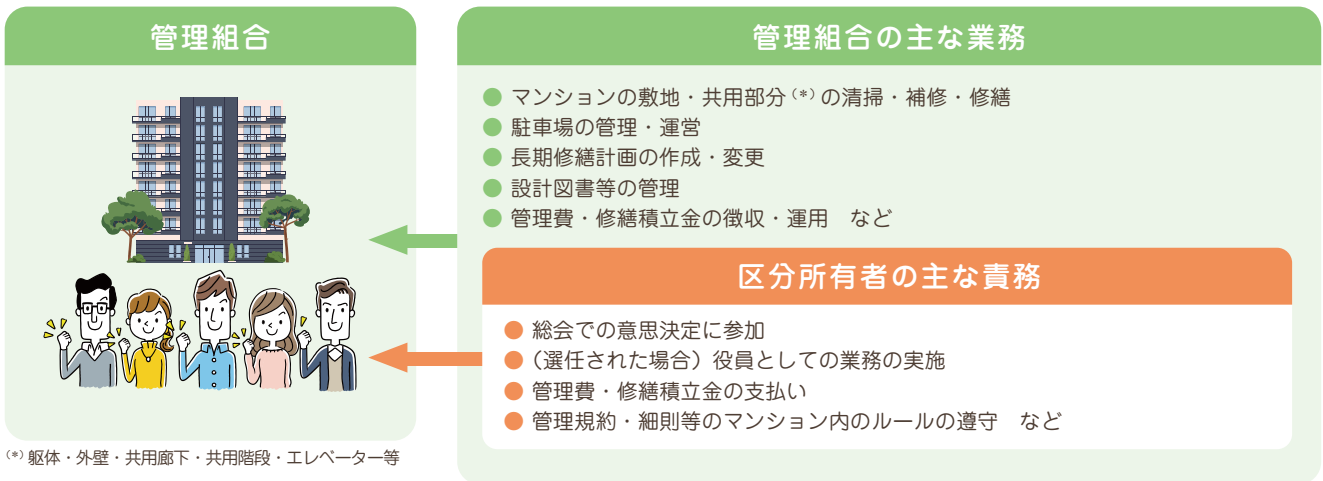
登坂不動産の新人営業。
カスタマーファーストの営業を理想とする。

マンションは「管理」が重要

マンションを購入すると、管理組合の一員として、 マンションの管理に関わっていくことが求められます

マンションでは、それぞれの区分所有者は専有部分を所有するとともに、全員で共用部分を共有し、その管理のための責任と負担を負うことになります。そして、その役割を担うのは、区分所有者全員で構成される「管理組合」です。

適切な管理が行われない場合、マンションの資産価値が低下したり、建物の劣化によって安全で快適に暮らし続けることが困難となったりするおそれがあります。



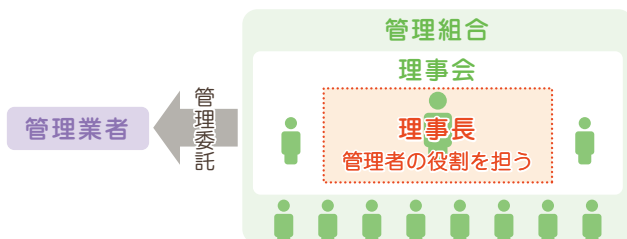
外部管理者方式とは？

マンション管理業者等を区分所有法上の「管理者」(*)として選定し、管理業者が管理に大きな役割を果たす方式です。近年、区分所有者の高齢化等により、区分所有者の中から管理組合の役員の選出が難しくなっていることなどを背景として導入される場合があります。

(*) 管理者：共用部分等の保存行為、集会の決議の実行、規約で定められた行為をする権利・義務を有する者

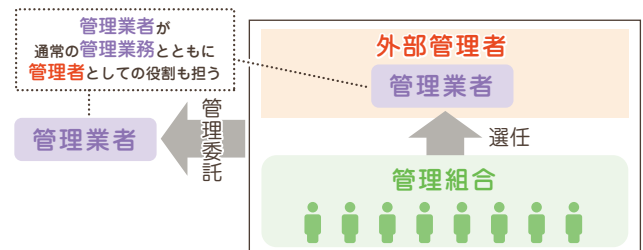
..... **理事会方式**

区分所有者の中から理事を選任、理事会で理事長(=管理者)を選任し、理事会を中心にマンションを管理していく方式です。



..... **外部管理者方式**

管理業者等を管理者として選任し、管理組合の意思決定に沿ってマンションを管理していく方式です。



外部管理者方式を導入する場合でも、区分所有者等が、管理者の選任や業務の監督を適正に行うことで、適正な管理が行われる体制を確保することが重要です。

メリット

- 区分所有者の負担軽減につながり、管理組合役員の担い手不足の解決策となる場合がある
- 管理業者が日々の管理事務とともに管理者業務を担うことで、専門的知見を活かした、機動的な業務執行が期待できる場合がある 等

デメリット

- 管理者業務に対する報酬を支払うことにより、管理組合の支出が増加する場合がある
- 管理者となった管理業者等が、自社やグループ会社との取引を行うことで、管理組合との間で利益相反が生じる可能性が高まる
- 管理に対する区分所有者の関心が低下するおそれがある
- 理事会方式に戻すことが困難となる場合がある 等

外部管理者方式等に関するガイドライン

国土交通省では、マンション管理業者等を管理者とする外部管理者方式等を導入する際の留意点について、「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」としてお示ししています。

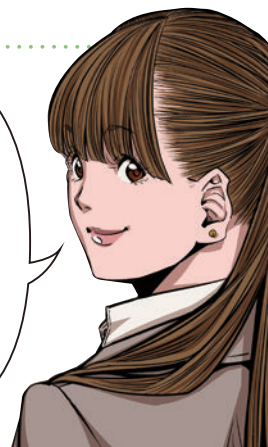
ガイドラインでお示した主な留意事項（望ましい事項）

既存マンションにおける管理業者 管理者方式導入の 進め方	☐ 管理者業務を受託する予定の管理業者は、「説明項目」 ^(※1) の事項について、区分所有者に説明する
新築マンションにおける管理業者 管理者方式導入 までのプロセス	☐ 管理者業務を導入する予定の分譲業者は、「情報提供項目」 ^(※2) の事項について、購入希望者に情報提供する ☐ 分譲業者では十分な情報提供が困難な場合などは、管理者業務を受託する予定の管理業者が購入希望者に直接説明する
管理者の業務内容 ・ 契約書等	☐ 管理者の権限を管理者業務委託契約書で明確にしておく ☐ 管理者業務と管理業務については別の契約書とする ☐ 管理者業務と管理業務の担当者を分ける <u>① 管理者の任期は原則1年程度とし、毎年開催する総会で管理者の選任等（継続・不再任等）について決議する</u> ☐ 管理者に対して区分所有者の意思を反映するための環境整備を行う <u>⑤ 標準管理規約における総会決議事項については、管理者の権限とはせず、総会決議事項とする</u> ☐ 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意思表示を行う <u>③ 管理者として自社・グループ会社との取引を行う場合などは、重要な事実を説明し、総会の承認を得る</u> <u>④ 管理規約に組合員による総会招集を実質的に困難にする可能性が生じる要件を定めない</u> ☐ 大規模修繕工事は、区分所有者と監事から構成される修繕委員会を設置して検討する
管理者がその地位を 離れる場合について	☐ 管理規約に管理者となる業者の名称を記載しない ☐ 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
管理者による適正な 業務遂行の確保 ・ 組合財産の 保護のための措置	☐ 監事は、最低1名は外部専門家（マンション管理士・弁護士・公認会計士等）から選任し、区分所有者からも選任する ☐ 管理者は、業務状況や管理組合の収支状況を監事に対して定期的に報告する ☐ 管理組合財産を管理する預金口座は、管理組合の財産であることが明確な名義とする ☐ 管理組合財産を管理する預金口座の印鑑等は監事が保管する

外部管理者方式導入にあたっての「説明項目」・「情報提供項目」^(※1・※2)

- ① 管理者の権限の範囲
- ② 通帳・印鑑の保管方法
- ③ 管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス
- ④ 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方法
- ⑤ 大規模修繕工事等におけるプロセスや情報開示の方法
- ⑥ 監事の設置と監査の方法
- ⑦ その他重要事項（管理者業務にかかる費用及びその支払いの時期等）

外部
管理者
方式を
導入する
場合
しっかりした
監督体制を
作ることが
大切です！



ガイドラインの本編は
国土交通省ウェブサイトで公開しています。

国土交通省 マンション管理

検索



発行年月 令和6年10月
発行者 国土交通省