

理事会役員がいない外部管理者方式（第三者管理方式）の一つ

「管理業者管理者方式」とは

川口市マンションコミュニティ協議会

2025.12.20

<マンションの管理方式>

- ①理事会方式・・現在の主流であるが「役員のなり手不足」が問題化。
 - ・理事が提起+理事会が決定+理事長が執行・・理事は区分所有者が中心。
 - ・総会議案は理事会の承認を経て提出。
- ②管理者方式・・役員のなり手不足への対策として最近増えてきた管理方式。
 - ・理事会を置かず管理者が理事+理事会+理事長の権限を有する管理方式
 - ・総会議案は管理者が提出。

→管理者に資格制限等はない（区分所有者、外部専門家、管理会社等でも）

 - ・区分所有者以外の者が管理者に就任する方式を外部管理者方式といい、特に管理会社が管理者に就任する方式を「管理業者管理者方式」という。

<一部の悪徳？管理会社>

一部の管理会社は上記の管理者方式は規約の作り方によっては導入管理組合が自社の「金のなる木」になりえることに注目し、専ら自社の利益追求を目的に、従来から「区分所有者が管理組合業務から解放される管理方式」として管理会社管理者方式の導入を営業してきており、その方式を導入した多くのマンションから悲鳴が上がり救済要請が多発していたが、結果として非常に不適切な管理が行われていることが判明しても、その管理方法が総会承認されている規約に則った管理方法であるため違法とはならずマンション管理の専門家（マンション管理士、弁護士、行政等）も救済要請に十分な対応ができないでいた。

* 不適切な規約例・・（管理会社が作成した規約案を総会承認している。）

- ① 規約に管理者として管理業者の名前を記載
- ② 総会決議事項は法で定める特別決議事項のみとする
(下記のような普通決議事項はすべて管理者権限に)
 - ・使用細則の変更
 - ・形状または効用の著しい変更を伴わない工事（普通決議の工事全般）

(大規模修繕も一般工事も業者、発注金額、等すべて管理者判断)

- ・管理費、修繕積立金の引き上げ
- ・金融機関からの借り入れ
- ③ 管理会社として銀行通帳、管理者として銀行印を保管 (同じ会社)
- ④ 法に規定する区分所有者による総会招集請求権を強く牽制
 - ・1/5総会請求者全員の印鑑証明の提出を義務付ける規約に変更
 - ・管理者が総会招集を行わない場合、請求をした区分所有者が臨時総会を招集することができるとする部分を規約に記載しない。
 - ・総会参加者、議決権行使書提出者、委任状提出者にも本人確認のためとして印鑑証明書の提出を義務付け等

<近年の管理会社の動向>

マンション管理業界全体の流れとしても近年の人出不足 (業界としての不人気) や、人件費等の高騰で利益の確保が難しくなっているため、一部大手ディベロッパー系の管理会社を中心に管理会社にメリットの大きい管理会社管理者方式の導入を推奨してきており当該管理方式を条件とする新築分譲マンションの販売も行われており、ますます深刻化する役員のなり手不足へのニーズとあいまって、今後、管理会社管理方式に参入する管理会社が急増の見込み。

※管理会社にとってのメリット

- ・理事会对応がなく、フロント社員の時間的・精神的負担が大幅に軽減
- ・自らが管理者なので管理会社の変更や減額要請など自社に不利益な提案などがなく、長期に安定的な収益が期待できる。(完全な囲い込み)
- ・グループ業者へも安定的に業務発注ができ業者からの信頼も高まる
- *管理会社にとってこれ以上はないほどの好条件で願ってもない管理方式 (但し、常駐管理員がいない等の小規模マンションには消極的か?)

<国交省の対応>

- ・従来から管理会社管理者方式を導入していた管理組合の状況が問題になっていた。
- ・メディアにおいて管理会社管理者方式を導入した管理組合の財産が脅かされているとの報道が目立つようになった。

※朝日新聞・・増える理事会なしマンション、割高な工事に「アリ地獄だ」

※NHK クローズアップ現代・・“老いるマンション”第三者管理の落とし穴



近年の管理会社管理者方式の広がりにより危機感を感じていた国交省が専門家を招集して「外部管理者方式のガイドライン」を作成した。（管理会社管理者方式はその中の1章）

（ただ、法律ではないので強制力はなく守らなくても罰則はない）

「外部管理者方式に関するガイドライン」の抜粋

令和6年6月作成、全127ページ

内、管理会社管理者方式52ページ

＜外部管理者方式導入のメリット＞

- ①区分所有者の負担軽減につながることもあり、管理者（役員）の担い手不足の解決策となる場合があること。
- ②外部専門家が管理者業務を担う体制となり、専門的知見に基づく機動的な業務執行が期待できる場合があること等。

＜外部管理者方式導入のデメリット＞

- ①管理者の報酬を支払うことに伴い管理組合の支出が増大したり、管理者と管理組合の利益相反が生じたりする可能性が高まること。
- ②必要な範囲を超え管理者権限が強くなることで管理者に対する監督が弱まったり、管理に対する区分所有者の関心の低下につながったりする恐れがあること等。

＜マンション管理における大原則＞

- ・マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体はあくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合である。
- ・どのような管理方式を導入しても最終的には区分所有者がマンション管理の責務を負う。

「管理業者管理者方式のガイドライン」の抜粋

1. 管理会社管理者方式導入までの流れ

- ・導入決議総会 ・外部管理者の選任、規約改正、報酬等予算を決議

- 2, 管理者業務委託契約書の留意点
 - ・ 管理組合にとって不利益な契約内容になっていないかを確認。
 - ・ フロントマンと管理者業務側の担当者が分かれていること。
- 3, 管理規約改正時の留意点（管理会社管理者方式用の標準管理規約を公表予定）
 - * 利益相反が生じる恐れがあることから管理者を監督する体制が必要。
 - ①管理規約には管理者の社名等の固有名詞を記載しないこと。
 - ②管理者の任期は1年とし通常総会に再任議案を提出すること。
 - ③標準管理規約上の総会決議事項はこれを総会決議事項とし管理者権限としないこと。
 - ④管理者権限として一定金額以内の契約を認めるときの適正額を検討する
 - ⑤区分所有法に基づく組合員の総会招集権を実質的に阻害する規定がない
 - ⑥通常総会以外に区分所有者が管理者に意見できる体制を作ること。
- 4, 金銭事故・事件の予防
 - ①預金名義は管理組合の財産であることが一見して明らかとなる名義に。
 - ②管理組合口座の通帳は管理会社保管であっても印鑑は監事が保管する。
- 5, 管理業者が管理者の地位を離れる場合の流れ
 - ・ 臨時総会・・・監事が議長、規約変更、新管理者選任
- 6, 利益相反取引等の整理
 - ・ 管理者と同一グループ企業への発注は上記3, ④に定めた金額の制限を
 - * 利益相反のおそれがある場合のマンションの区分所有者等への事前説明
（これだけは区分所有法と同時にマンション管理法で義務付けした）
- 7, 大規模修繕工事への対応
 - ①大規模修繕委員会を設置（管理者を含めず区分所有者と監事で構成）
 - ・ 設計コンサルタントやマンション管理士等の活用について検討
 - ・ 施工業者の選定は管理者に対し秘匿性を確保することが望ましい
- 8, 監事の設置
 - ①通常の理事会方式と比べて監事の業務が多く、専門性も求められる。
 - ・ 業務執行及び財産の状況についての監査
 - ・ 管理組合の保管口座の印鑑等の保管
 - ・ 総会提出議案についての事前確認
 - ・ 総会における適切な議事進行の確認（議事の集計等）

- ・ 管理者がその地位を離れる場合における移行手続きへの関与
 - ・ 大規模修繕工事に係る大規模修繕委員会への助言等
- ②管理者の業務執行に対する適切な監督の必要性や難易度も高いため、監事のうち少なくとも1人は外部の専門家を就任させること。
- 9, 総会に関する管理者権限の制限
- ・ 管理者や外部監事等への議決権の委任を認めないこと。

「管理業者管理者方式」の導入は推奨できるのか？

<私見>

- 1, 管理者は管理組合の代表として組合員の意向や管理組合の利益をいかに適切に管理業務に反映させるかが重要な業務となるが、一方、管理会社の社員の義務としては会社の求める利益達成の優先が求められる。
 - ・ この相反する業務（利益相反）に解決策はなく、その管理者がどちらの立場を優先するかにかかっているが、社員として会社への誠実義務違反を犯し、自分を犠牲にしてまで管理組合の利益を優先することはあり得ない。
 - ・ 結果として管理者は管理会社に不利になることは行わないし出来ない。
- 2, 更に下記の無視できない問題もある。
 - ・ 本方式導入の管理組合と管理会社が得るメリットの大きさが違いすぎる。
 - ・ 管理会社からはいつでも解約可能だが、管理組合からの解約はほぼ困難。（本管理方式を導入したら二度と理事会方式には戻れない可能性が高い）
- 3, 国交省も上記のリスクを十分理解しているからこそ、ガイドラインにおいて、管理組合に対し留意事項として様々な事項を列挙しているが、そもそもこれらの留意項目を満たせる人材確保や体制作りに対応できるのであれば、理事会方式のままでもよく本方式に変更する必要がない。

※本方式の最大の問題点である「利益相反」への解決方法を持たないままに何の保証もなく「この管理会社なら大丈夫だろう」という根拠のない期待感のみで導入することは管理組合の財産が散財される将来リスクが大きく、とても推奨できない。やはり区分所有者の責任で管理を行う現在の理事会方式を維持しつつ必要に応じて利害関係にない「外部専門家役員」「外部専門理事長」の採用等で対応することが管理組合にとって安心かつ合理的であると考える。

（塩津）