

# 「区分所有者の責務と外部管理者方式」

香川総合法律事務所

代表弁護士 香川希理

# プロフィール

2010年 企業法務系法律事務所入所

2013年 香川総合法律事務所設立

現在弁護士7名



【主な役職等】国土交通省「管理業務主任者試験」委員、同「マンション標準管理委託契約書見直し検討会」委員、同「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」委員、正直不動産協力弁護士など

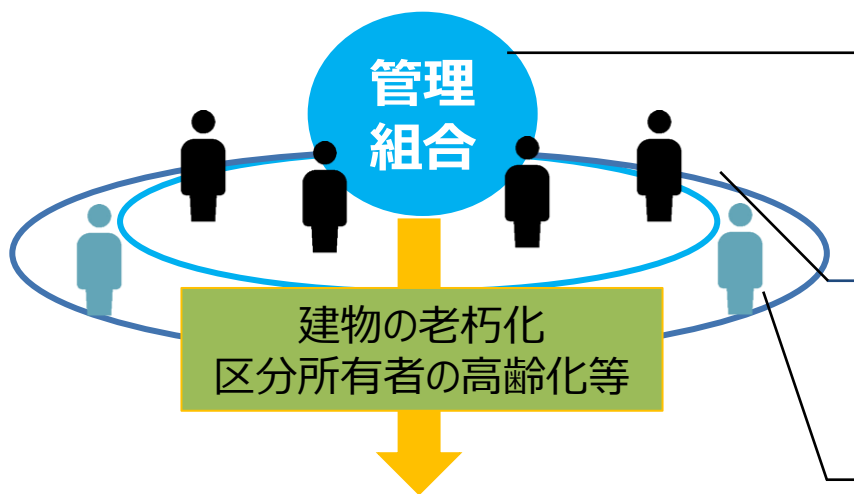
【出版書籍】マンション管理法律相談201問（日本加除出版）、カスハラ対策実務マニュアル（同左）、マンション管理の法律実務（学陽書房）、クレーマー対応の実務必携Q&A（民事法研究会）他7冊

# メディア実績 (一部)





# 区分所有者の責務



## 管理組合の責務

マンションを適正に管理するよう自ら努めるとともに、国及び地方公共団体が構ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない（法第5条第2項）

## 区分所有者の責務

マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない（法第5条第2項）

## 購入予定者（将来の区分所有者）

区分所有者及び管理組合の責務やそれを果たすために必要なコストを認識することが必要

## ■管理組合による適正なマンション管理を進めるために必要な施策の方向（案）

### ①適切に意思決定できるような環境整備

区分所有者の把握や連絡体制の構築  
自らのマンションにおける管理状況の理解と共有、監査 など

### ③適正な管理を促すための環境整備

適切な第三者管理の実施 など

### ②将来にわたって、建物を適切に維持・修繕等するための環境整備

修繕だけでなく、建て替えや解体の費用も確保することが必要 など

## ■管理不全のおそれがあるマンション／管理不全状態となったマンションに対応するために必要な施策の方向（案）

### ①行政による実態把握や助言指導の円滑化、NPOなどと連携した再生支援

### ②行政による改善や除却の措置を行いやすくする環境整備

**区分所有法制の見直しの議論も見据えながら、これらのマンション管理施策の具体化を進めることが必要**

# 改正で「区分所有者の責務」が条文化

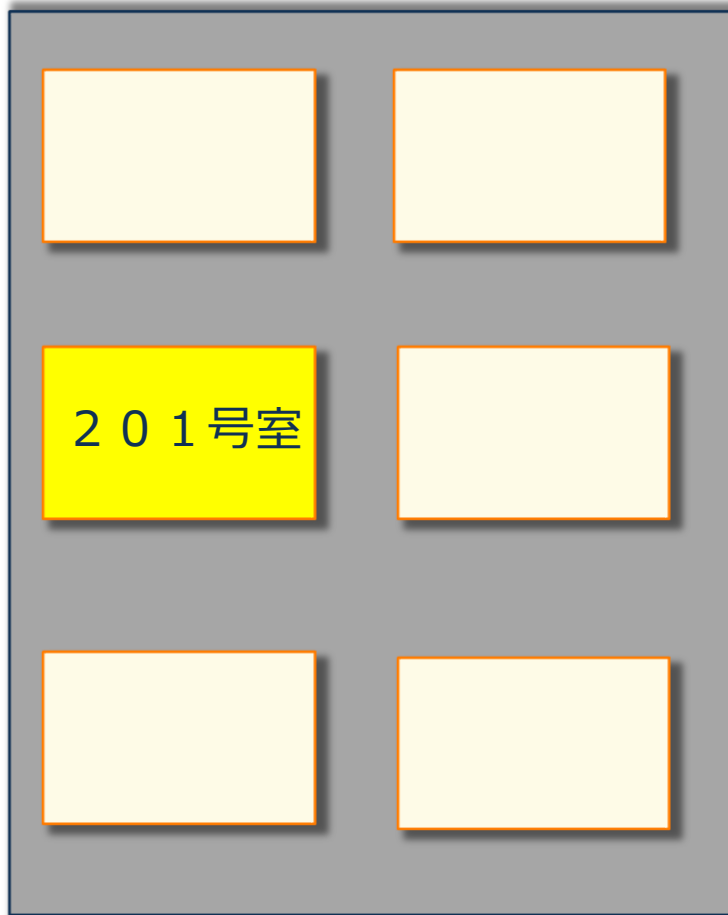
## 改正区分所有法 5 条の 2 (区分所有者の責務)

区分所有者は、第三条に規定する団体の構成員として、建物並びにその敷地及び附属施設（同条後段の場合にあつては、一部共用部分）の管理が適正かつ円滑に行われるよう、相互に協力しなければならない。

## …区分所有者の責務とは？

### ＜例 1＞ 誤った区分所有者の認識

【分譲マンション】



201号室の区分所有者の  
誤った認識

⇒ 「201号室の室内以外  
は自分とは関係ない」

「他人（管理組合、管理  
会社）が何とかしてく  
れる」

# …区分所有者の責務とは？

## <例 2> 賃借人の認識

### 【一棟賃貸マンション】

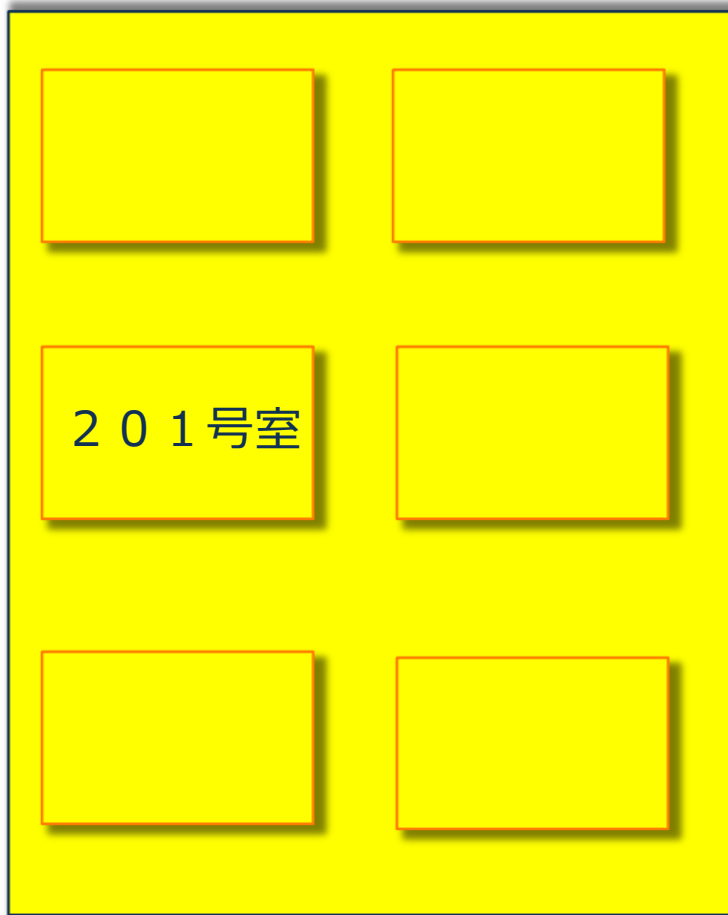


### 201号室の居住者の認識

⇒ 「201号室の室内以外は自分とは関係ない。」  
「他人（オーナー、管理会社）が何とかしてくれる」

# 所有者(オーナー)の認識

## 【一棟賃貸マンション】



マンションオーナーの認識

⇒「全部自分の建物だから  
自分がなんとかしなきゃ」



# ...区分所有者の責務とは？

## 正しい区分所有者の認識

【分譲マンション】



201号室の区分所有者の  
正しい認識

⇒「全部自分たちの建物だ  
から自分たちがなんとか  
しなきゃ」

※区分所有者は専有部分を  
所有するだけではなく、  
共用部分や敷地を共有す  
る。

# 管理不全マンションの責任

管理不全マンションが周辺住民や通行人に損害を与えた場合、  
**最終的に責任を負うのは区分所有者**

A市のマンション 外廊下落下部分



B市のマンション



国土交通省「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参考資料集」32頁から引用

# 区分所有者の責務とは

- 区分所有者の責務の本質は所有者であることの責任。
- 従来から、専有部分以外の共用部分（廊下、外壁等）や敷地を所有（共有）していることの意識が著しく低い。

⇒管理不全マンションなどの問題につながる。

⇒一人一人が「区分所有者の責務」を意識することが重要

# 外部管理者方式とは？

これまで「第三者管理方式」や「管理者管理方式」とも言われていた。

⇒令和6年6月公表のガイドラインで以下のとおり用語が統一された。

- ・ **外部管理者方式**

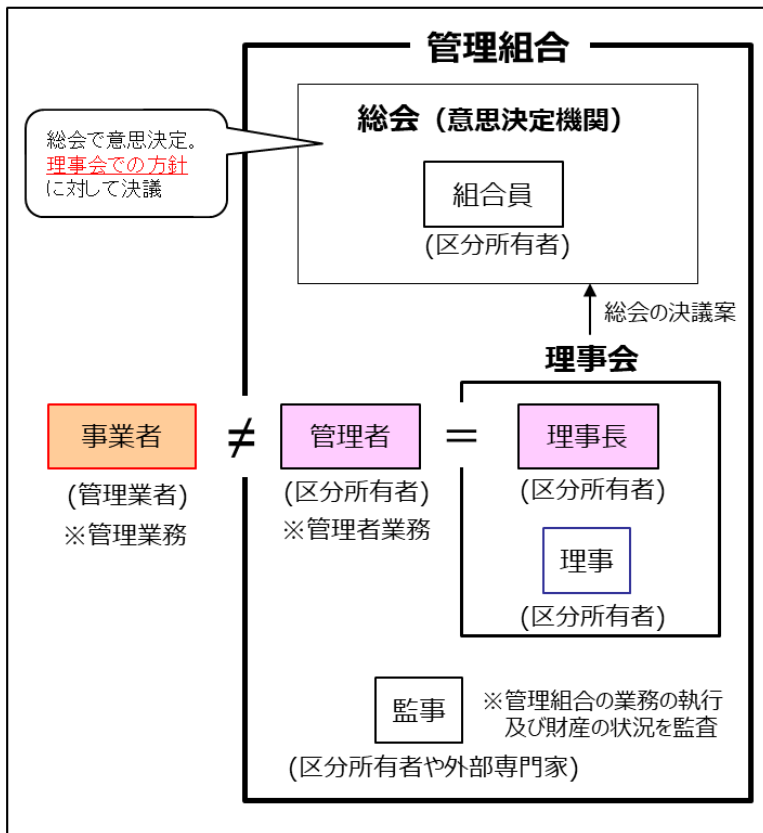
＝外部専門家や管理業者など、区分所有者以外の者が管理者となる方式のこと（ガイドライン2頁）

- ・ 特に、管理業者を「管理者」として活用する場合

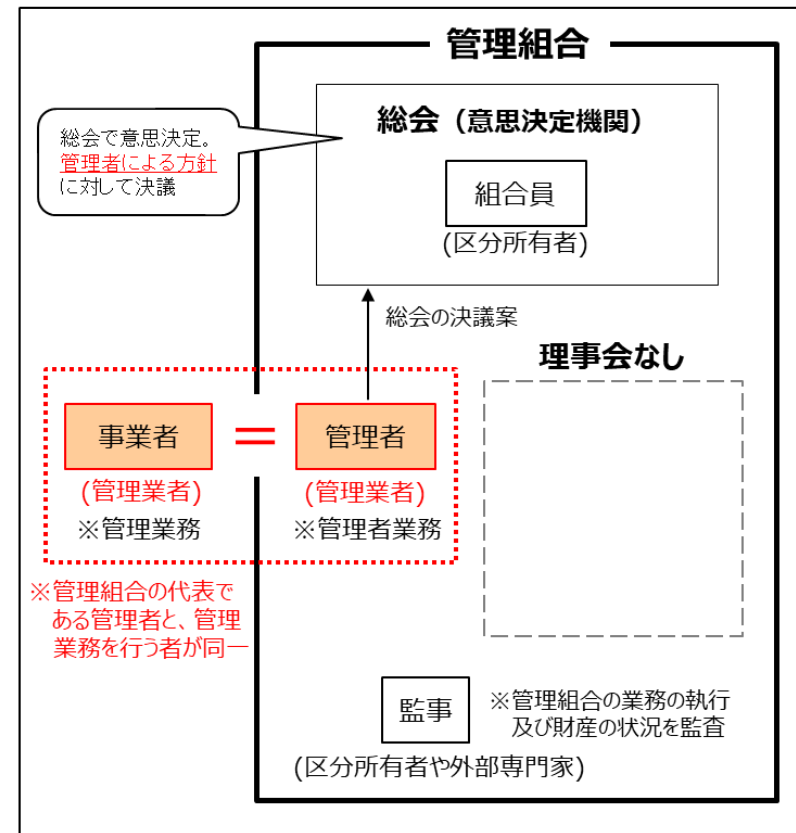
⇒ **管理業者管理者方式**（ガイドライン6 5頁）

# 管理業者管理方式のイメージ

一般的な管理組合方式のイメージ（理事会あり）



管理業者が管理者になる方式のイメージ（理事会なしの場合）



国土交通省「外部管理者方式等に関するガイドラインの概要」1頁から引用

# 管理業者管理者方式が多数

## ③第三者管理を採用している場合の採用方式（複数回答可）

|    |                        |
|----|------------------------|
| 80 | a（管理会社）が管理者。理事会無し。     |
| 33 | b（管理会社）が管理者。理事会あり。     |
| 3  | c（マンション管理士）が管理者。理事会あり。 |
| 3  | d（マンション管理士）が管理者。理事会無し。 |
| 2  | e（その他 専門家）が管理者。理事会あり。  |
| 5  | f（その他 専門家）が管理者。理事会無し。  |

一般社団法人マンション管理業協会が2022年度マンション管理トレンド調査をもとに作成した「第三者管理・修繕積立金増額・タワーマンションの合意形成について」3頁から引用

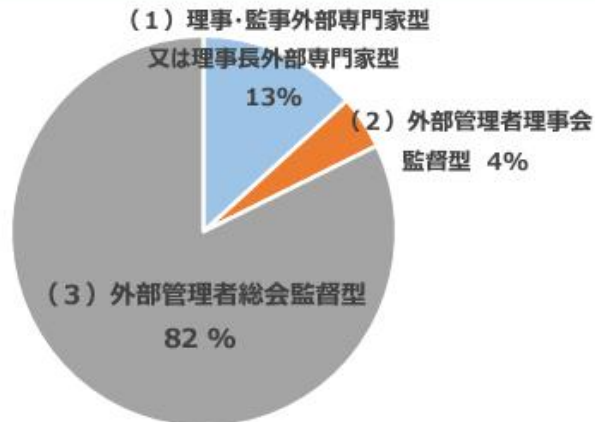


# 理事会が無い方式が多数

## (問3)

現在、貴社が管理者となっているマンション（管理組合）について、下記の（１）から（３）のうち、あてはまるマンション（管理組合）の数が最も多い形式を選択してください。管理者となっているマンション（管理組合）数が１である場合には、前問と同じ形式を選択してください。（１つのみ）

N=45)

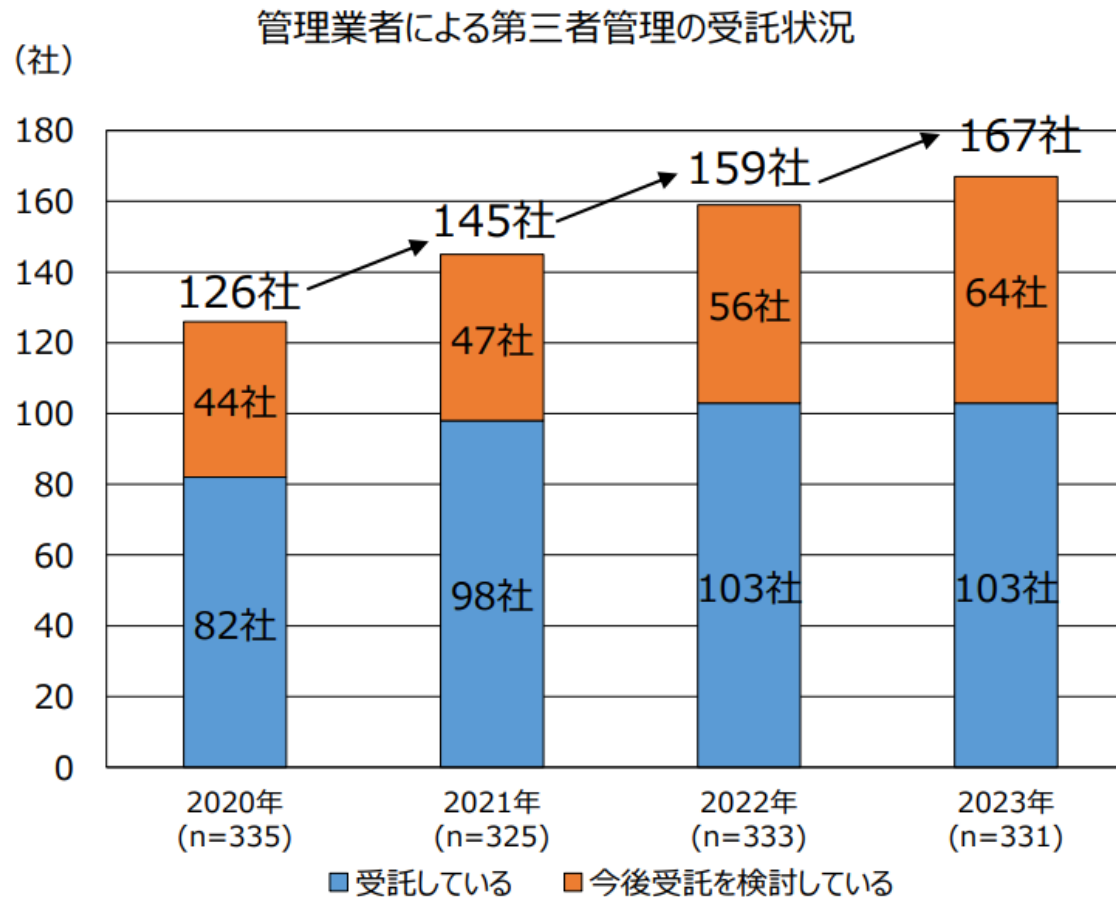


<標準管理規約「別添１」で示された外部専門家活用の主要３パターン>

| (1)理事・監事外部専門家型<br>又は理事長外部専門家型<br><small>※本ガイドラインで主に想定する方式</small> | (2)外部管理者理事会監督型                   | (3)外部管理者総会監督型                    |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| ・理事会有り                                                            | ・理事会有り                           | ・理事会無し（総会のみ）                     |
| ・管理者＝理事長                                                          | ・管理者≠理事長                         | ・理事長がいない                         |
| ・外部専門家は「役員」（理事（理事長＝管理者を含む）又は監事）に就任                                | ・外部専門家は役員ではない<br>・外部専門家は「管理者」に就任 | ・外部専門家は役員ではない<br>・外部専門家は「管理者」に就任 |

国土交通省第3回「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」資料3-1の4頁から引用

# 三年間で約 3 割増加



国土交通省第1回「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」資料4の2頁から引用

# 管理業者管理者方式のガイドラインは無かった

平成29年6月に国土交通省は既に「外部専門家の活用ガイドライン」を公表していた。

→ただし、**管理者=管理会社は対象外**

(後述するように、本ガイドラインは、管理業者が自ら管理者に就任する場合の手法についてお示ししているものではありません。)

投資型マンション等においては、分譲当初よりマンション管理業者が自ら管理者に就任しているケースが見られます。本ガイドラインは、このような投資型マンションや管理業者が自ら管理者に就任する場合の手法についてお示ししているものではありません。なお、区分所有者の利益追求と管理業者としての企業収益の追求とは、立場や目的が異なると考えられることから、利益相反の観点から十分に配慮が必要です。

# 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

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  
国 土 交 通 省

- ・ 令和 6 年 6 月 7 日公表
- ・ 1 2 5 頁
- ・ 非常に多岐にわたる  
留意事項が記載されている

# 改正マンション管理適正化法の内容 (管理業者管理者方式に関する部分)

- ①重要事項の説明等（改正マンション管理適正化法 7 2 条）
- ②契約の成立時の書面の交付（改正マンション管理適正化法 7 3 条）
- ③管理事務の報告（改正マンション管理適正化法 7 7 条）
- ④利益相反の恐れがある場合の区分所有者等への事前説明  
（改正マンション管理適正化法 7 7 条の 2）

※適正化法違反で義務付けられた上記規定に違反した場合は、業務停止命令の対象となる。

# 管理業者管理方式のメリット・デメリット

## <メリット>

- 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
- 管理業者が日々の管理事務とともに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

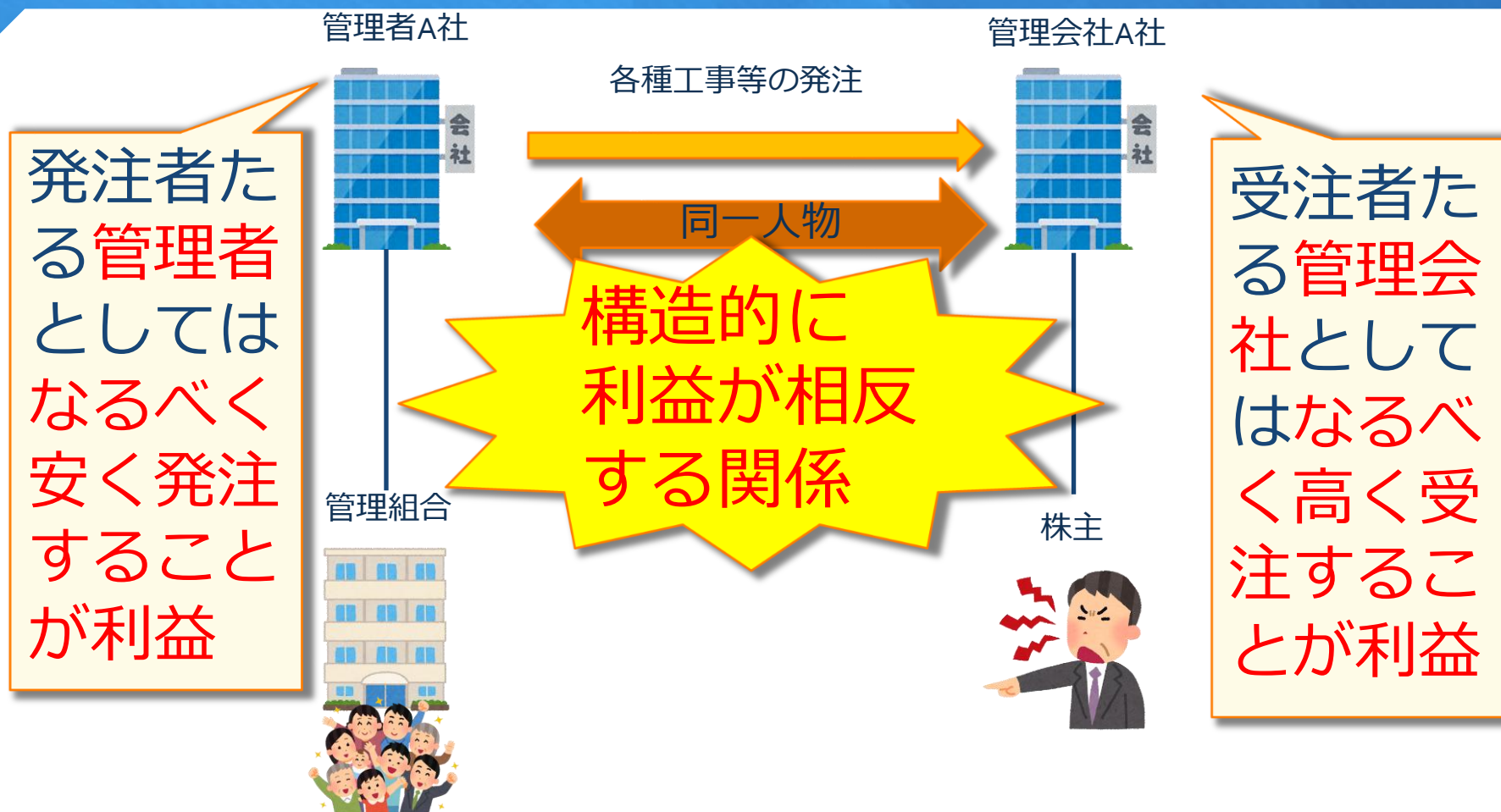
## <デメリット>

- 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、管理組合と管理者との自己取引やグループ会社との間における利益相反取引を通じ、**管理組合と管理者の間における利益相反が生じたりする可能性が高まること**
- 必要な範囲を超えて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おそれがあること
- 規約の定め方によっては、理事会方式に戻すことを希望する場合に、これが困難となる可能性もあること 等

国土交通省「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」67頁から引用



# 最大の問題 = 利益相反の問題



# 利益相反取引の規約の問題

## ⑤ 管理者による利益相反取引の防止（標準管理規約第37条の2）

管理者の利益相反取引の防止規程を設けているケースが49%、設けていないケースが51%となっている。

記載例－1（管理者の利益相反取引の防止規定を定めているケース）

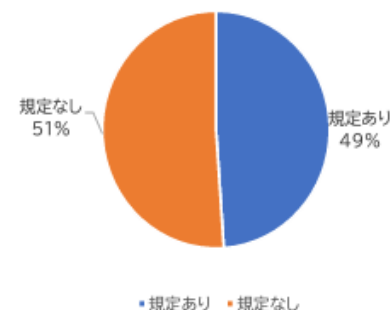
### 第〇〇条（利益相反取引の防止）

管理者及び監事は、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 管理者又は監事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 管理組合が管理者又は監事以外の者との間において管理組合と当該管理者又は監事との利益が相反する取引をしようとするとき。

管理者による利益相反取引の防止



管理者による利益相反取引の防止

|      |    |
|------|----|
| 規定あり | 45 |
| 規定なし | 47 |
| 計    | 92 |

# 利益相反取引の対応

- 規約において、総会において重要な事実を説明したうえ決議を得るべき旨を定めることが望ましいと考えられます。  
(100頁)

## ■確認事項

- 「開示すべき重要な事実」の例

取引の相手方、目的物、数量、価格、取引期間、自社又はグループ会社を選択する理由、取引により得る利益など、取引内容の中で、承認すべきか否かの判断に資する部分

## 【注意事項】

- 自己取引のほか、管理者と一定の資本関係を有するグループ会社との契約等利益相反に該当し得る取引について、管理者が重要な事実を開示したうえ、総会での承認が行われることとなっているかどうか。

# 大規模修繕工事の対応

- 大規模修繕工事についての検討に原則として管理者は関与せず、修繕委員会を主体として検討するのが望ましいと考えられます。修繕委員会は、複数の区分所有者及び監事から構成することが望ましいと考えられます。（104頁）
- 発注先の検討・選定については、発注先の検討・選定の公正性を確保するため、管理者は関与するべきではありません。（105頁）
- 大規模修繕工事の実施については、総会での承認が必要となります。この総会において、管理者は、修繕委員会の検討結果に基づき（最終的な検討結果について変更を加えることなく）議案を提出する必要があります。（105頁）

# 改正マンション管理適正化法の内容 (管理業者管理者方式に関する部分)

- ①重要事項の説明等（改正マンション管理適正化法 7 2 条）
- ②契約の成立時の書面の交付（改正マンション管理適正化法 7 3 条）
- ③管理事務の報告（改正マンション管理適正化法 7 7 条）
- ④利益相反の恐れがある場合の区分所有者等への事前説明  
(改正マンション管理適正化法 7 7 条の2)**

※適正化法違反で義務付けられた上記規定に違反した場合は、業務停止命令の対象となる。

# 管理業者管理方式のメリット・デメリット

## <メリット>

- 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
- 管理業者が日々の管理事務とともに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

## <デメリット>

- 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、管理組合と管理者との自己取引やグループ会社との間における利益相反取引を通じ、管理組合と管理者の間における利益相反が生じたりする可能性が高まること
- 必要な範囲を超えて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おそれがあること**
- 規約の定め方によっては、理事会方式に戻すことを希望する場合に、これが困難となる可能性もあること 等

国土交通省「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」67頁から引用



# 管理の主体は？

管理業者管理者方式の普及によって、理事会役員になる機会がなくなり、**区分所有者の管理に対する関心の低下が懸念される。**

× 「全部管理会社にお任せ」で自分たちは関係ない

∴ 誰に任せても所有者責任からは免れることができない。

○ **管理の主体は、全区分所有者から構成される管理組合**

⇒ **区分所有者の責務がより一層重要**となる。

# 管理業者管理方式のメリット・デメリット

## <メリット>

- 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
- 管理業者が日々の管理事務とともに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

## <デメリット>

- 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、管理組合と管理者との自己取引やグループ会社との間における利益相反取引を通じ、管理組合と管理者の間における利益相反が生じたりする可能性が高まること
- 必要な範囲を超えて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おそれがあること
- 規約の定め方によっては、理事会方式に戻すことを希望する場合に、これが困難となる可能性もあること 等

国土交通省「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」67頁から引用

# 一度導入すると「後戻り」が難しい

- 理由① 理事会方式に戻すためには、規約の変更が必要であるため、基本的に特別決議が必要となる。
- 理由② 議案提出権を持つ管理者自らが理事会方式に戻す議案を提出することは基本的には考えられない。
- 理由③ 組合員の意識が低下すると、組合員の総会招集権（5分の1以上）などもこれまで以上に難しくなる。

# 導入時には慎重な検討が必要

「後戻り」が困難だからこそ、**導入時に慎重な検討が必要となる。**

- ガイドラインにおいては、既存・新築いずれについても、管理業者・分譲業者が適切な説明をすることが望ましい旨記載された。
- しかし、説明を受けても区分所有者自身が内容を理解しなければ意味がない。

⇒**管理業者の説明とガイドラインの内容などを慎重に比較検討することが重要となる。**

# 改正マンション管理適正化法の内容 (管理業者管理者方式に関する部分)

- ①**重要事項の説明等（改正マンション管理適正化法 7 2 条）**
- ②**契約の成立時の書面の交付（改正マンション管理適正化法 7 3 条）**
- ③管理事務の報告（改正マンション管理適正化法 7 7 条）
- ④利益相反の恐れがある場合の区分所有者等への事前説明  
（改正マンション管理適正化法 7 7 条の2）

※適正化法違反で義務付けられた上記規定に違反した場合は、業務停止命令の対象となる。

# 「管理のあり方そのもの」の問題

- ・ 外部管理方式はマンション約60年の歴史における、「管理のあり方そのもの」に関わる極めて重要な問題。

## ① 昭和37年区分所有法制定

### → 管理者管理方式

「昭和37年法では、立法者は、管理者による管理を想定していた」(丸山英氣著「区分所有法」133頁)

## ② 昭和57年中高層共同住宅標準管理規約制定

### → 理事会方式

「現実に分譲されたマンションでは理事会を主体とする管理組合による管理がなされており(実質は、理事会管理方式)、ここでのマンション管理のあり方を整序する必要があったのである。...標準管理規約は、事実上、法として機能することになる。この標準管理規約が制定されて以降、新しく分譲されたマンションでは、ほとんどのところで、採用されることになった。」(同上30頁)

### ⇒ 管理業者管理者方式でどうなる？



# まずはガイドライン、法令の遵守

- 理事会方式と管理者方式について、必ずしもどちらかが正解でどちらかが不正解というわけではない。
- 但し、何ら法規制やガイドラインがないまま管理業者管理者方式が急増していたので、管理組合（区分所有者）の権利が不当に害されることの無いようガイドラインが策定され、今般、一部法規制された。
- したがって、まずは管理会社、分譲業者、管理組合（区分所有者）などがガイドライン、法規制を理解し、遵守することが重要となる。

ご静聴ありがとうございました。



香川総合法律事務所

KAGAWA Law Office

東京都中央区銀座 1-1 4-1 0 銀座松楠ビル2階

代表弁護士 香川希理

TEL 03-6280-4056 FAX 03-6280-4057