

マンションコミュニティ研究会
第31回フォーラム

2025年6月30日(月) 19:00~21:30

「外部管理者方式」について考える

プログラム2. 管理会社による管理業者管理者方式

大和ライフネクスト株式会社
中 雄佑

株式会社長谷工管理ホールディングス
恒吉 正俊

大和ライフネクスト株式会社
柏 勇次



外部管理者サービス
TAKSTYLE
タ ク ス タ イ ル

アジェンダ

1. 会社概要
2. 分譲マンション管理における外部管理者方式
3. ガイドラインの運用実例について
4. 導入事例について
5. 管理業者管理者方式の法制化
6. まとめ

発表者自己紹介

中雄佑

新領域創造部

外部管理者サービス課

モビリティ推進課／サービスマネジメント課 課長

担当課長



1989/05/29 35歳

経歴

フロント・支店長代理

▶2014.04～

ダイワサービス(現 大和ライフネクスト)へ新卒で入社
北日本/中部・東海/横浜支社

新規事業部門

▶2023.04～

新領域創造部 モビリティ推進課 兼 事業開発課

▶2025.04～

新領域創造部 外部管理者サービス課 課長

恒吉正俊

(株)長谷工管理ホールディングス
M3プロジェクト室室長



1978/8/19 46歳

マンション管理士

経歴

- 2001～
長谷工 コミュニティへ新卒で入社
京都 / 大阪支店 他 **フロント** **フロント課長**
- 2018～
長谷工 アネシス FIT開発部
イノベーション創出の部署 立上げメンバ
smooth-e 開発着手
- 2021～
長谷工 コミュニティ **smooth-e運営部**
立上げ・サービスリリース **担当部長**
- 2025
長谷工 管理ホールディングス **室長**
M3プロジェクト室
管理会社グループ 社内外DXを担当

発表者自己紹介

柏
勇次

大和ライフネクス株式会社
新領域創造部 外部管理者サービス課 統括
管理者業務執行者



1964/11/13 60歳

マンション管理士・管理業務主任者

二級建築士・防犯設備士

マンション維持修繕技術者資格保有

宅地建物取引士資格保有

経歴

- 1988.04～ リクルートコスモス 新卒入社
東京支社新築営業 千葉支社新築営業 流通営業
- 1992.10～ コスモスライフ 転籍
採用 人事企画 管理設計 新築立上げ
フロント
- 2002.10～
本社課長(管理設計 営業)
- 2011.04～
本社部長(統括 人事企画 管理設計 法人/既存営業)
支社長(東京 首都圏中央 東京東 東関東)
- 2022.04～
外部管理者部門 事業立上げ
- 2025.04～
統括 管理者業務執行者

アジェンダ

1. 会社概要

2. 分譲マンション管理における外部管理者方式

3. ガイドラインの運用実例について

4. 導入事例について

5. 管理業者管理者方式の法制化

6. まとめ

1-1. 大和ハウスグループについて

DaiwaLifeNext®

ハウスメーカーの枠を超え、「人・街・暮らしの価値共創グループ」として、新たな価値を創出

大和ハウスグループ

売上高

5兆2,029 億円

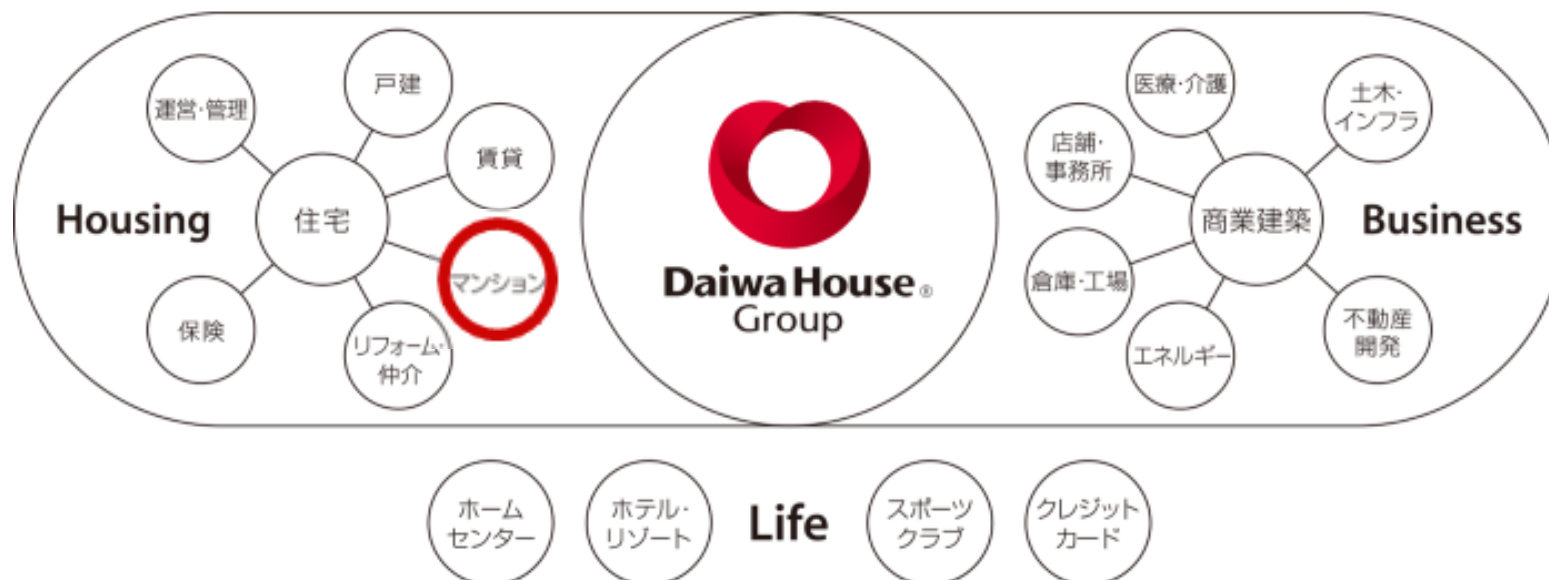
従業員数

48,483 人

グループ企業数

497 社

(国内190社、海外307社)



※2024年3月末

1-1. 大和ライフネクストのグループ会社について DaiwaLifeNext®

生活のさまざまなシーンを支えるグループ8社で「Life Amentiy COMPANIES」を構成

ライフアメニティカンパニーズ

売上高

1,271 億円

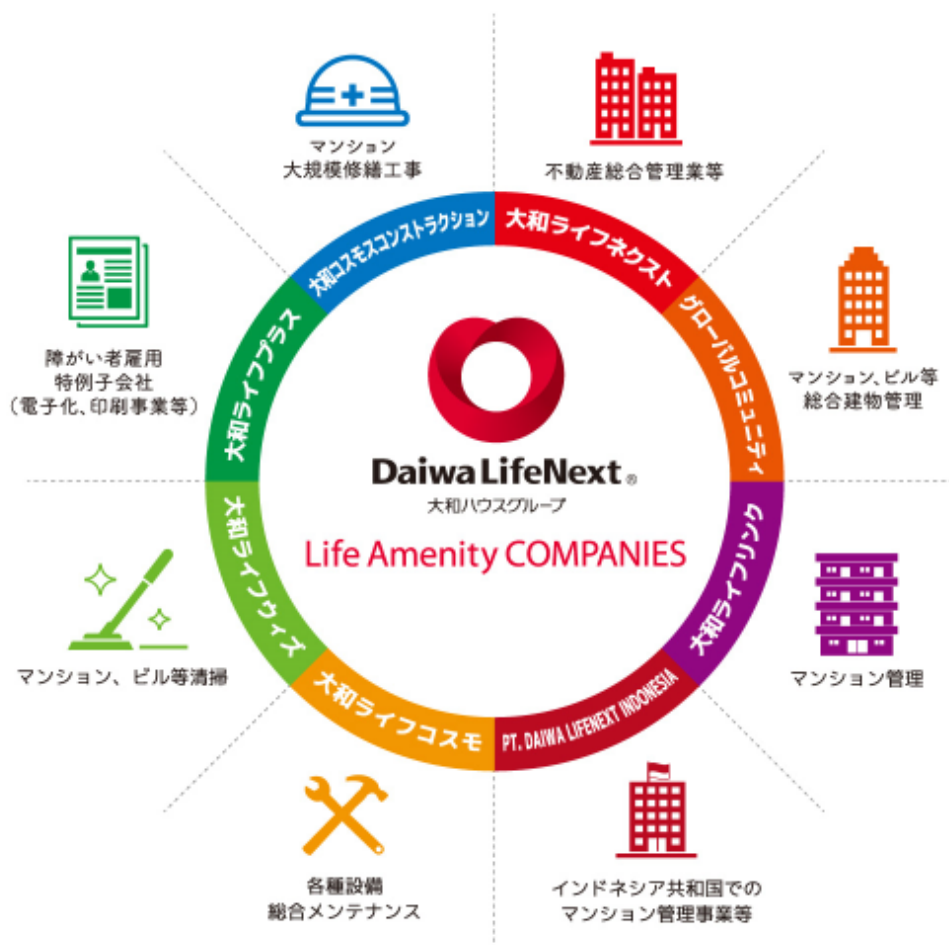
従業員数

12,404 人

※2024年3月末

※2024年4月に大和ライフリンク株式会社が
グループ入りし、当社グループの分譲マンション管理は

400,000戸以上の管理規模へ



1-1. 大和ライフネクストについて

不動産総合管理業をベースに事業領域を拡大

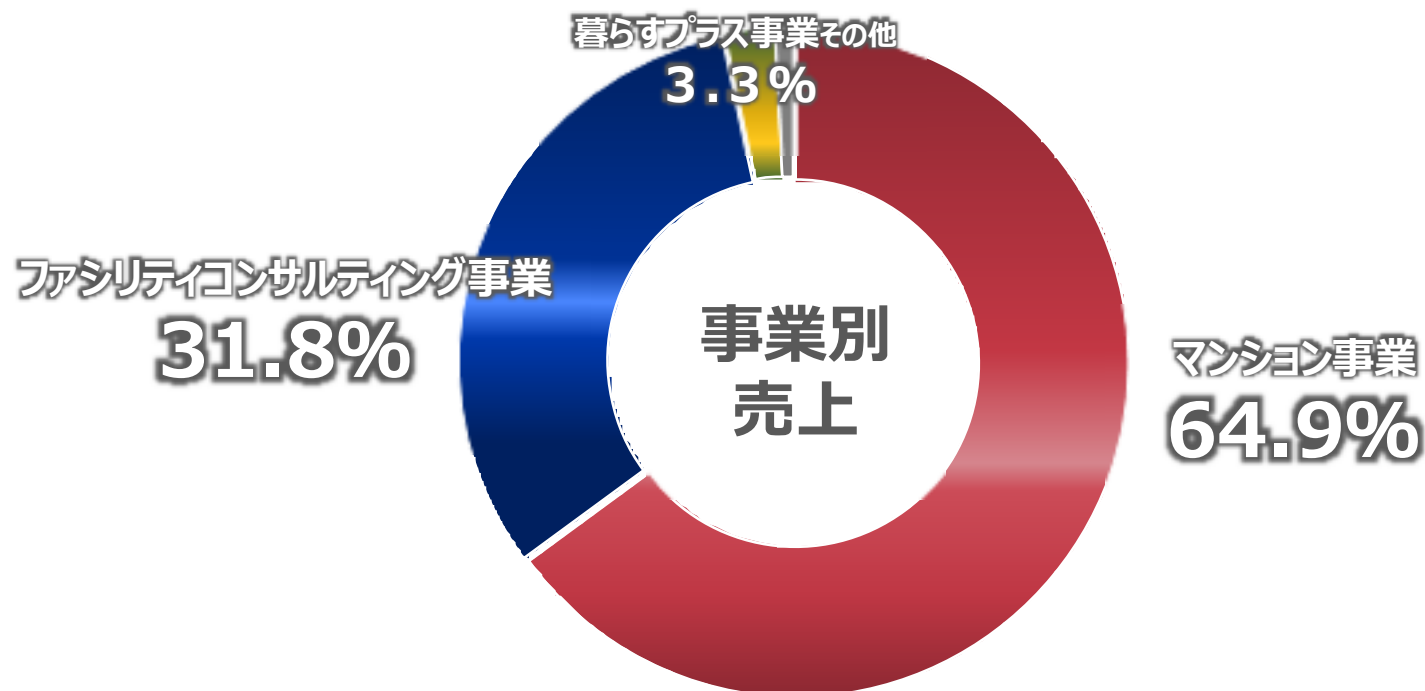
大和ライフネクスト株式会社（略称：DLN）

設立	1983年3月8日(創業1976年5月1日)
資本金	1億3,010万円
株主	大和ハウス工業株式会社(100%)
事業内容	マンション、ビル・商業施設・ホテル等建物管理事業、寮社宅サブリース事業、建設業、警備事業、宅建業、貨物利用運送事業、コールセンター事業、保険代理店事業等
売上高	1,022億4,941万円(2024年3月期)
従業員数	8,402名
代表取締役社長	齋藤 栄司
事業所	本社:東京都港区、その他全国40ヶ所



1-1.DLNについて

分譲マンションのみならず、多種多様な不動産の管理・運営、個人・法人向けサービスを展開



※2024年3月末

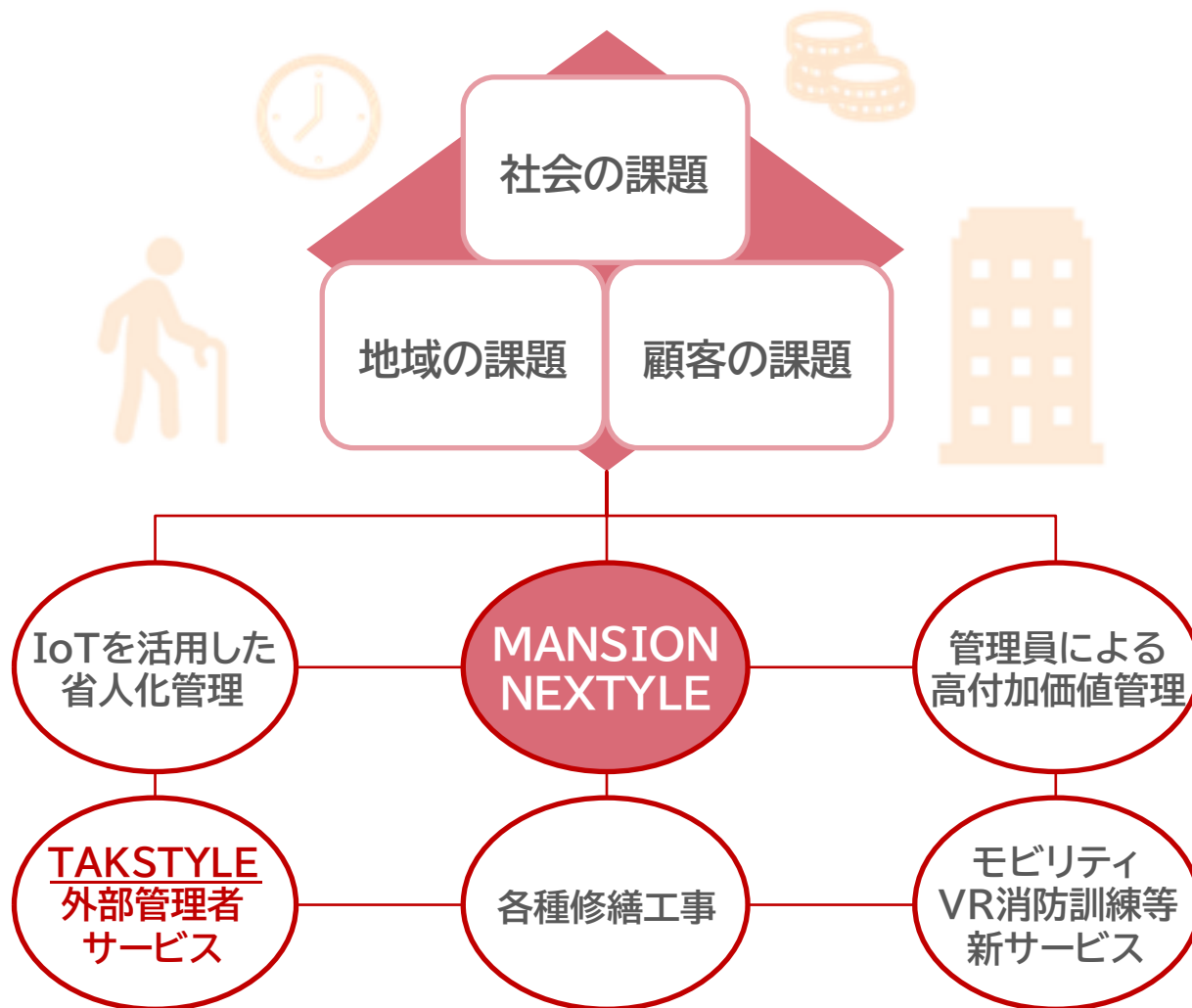
マンション事業
●顧客
- マンション管理組合
●サービス
- 管理組合事務代行
- 管理員業務
- 清掃、点検
- 保険 等

ファシリティコンサルティング事業
●顧客
- 法人、不動産オーナー等
●サービス
- ビルメンテナンス
- ホテル客室清掃
- 不動産運営 等
(法人寮、ホステル等)

暮らしプラス事業
●顧客
- マンション居住者等
●サービス
- 保管付宅配クリーニング
- ハウスクリーニング
- 各種物販
- 資産管理サポート 等

1-1. DLNの分譲マンション管理事業について DaiwaLifeNext®

分譲マンション管理では、多様な仕様・サービスで複雑化するお客様の課題解決のパートナーを目指す



1-1. DLNの新規事業について

DaiwaLifeNext®

2023年4月 新領域創造部を設置

この部門のミッションは、外部管理者サービス部門を含め、マンションで課題になっている事象の解決策や新たなサービスの提供を専門的に実施する従来の管理会社が行ってきた管理事務とは異なる領域のサービスを集約した部門としてスタート



TAKSTYLE

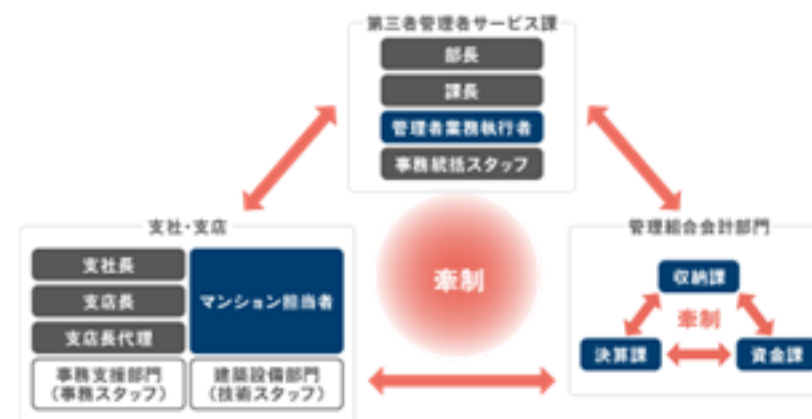
居住者の高齢化や働き方の多様化により、理事を担うことが厳しい、理事会会合に参加ができない。

- ・ 理事会を廃止し、マンション外部の専門家として、フロント業務を熟知したマンション管理士資格を保有する社員(管理者業務執行者)が理事会・理事長に代わって業務を行う。
- ・ 管理者業務執行者は、管理規約の規定と総会決議に則り、管理組合運営を行うため、組合員の理事選任にかかる負担やなり手不足の課題が解決できる。
- ・ トラブル発生時にマンション担当者と即時連絡をとり協議を行うので、スピーディに対応できる。

- ・「マンション標準管理規約」における、「外部管理者・総会監督型」のパターンを採用しています。理事会を廃し、理事会・理事長に代わる立場になります。
- ・国家資格であるマンション管理士資格を保有し、マンション管理の経験が豊富な管理者業務執行者が、フロント担当者とは別に配置されます。



- ・ 管理者業務の担当部門、フロント業務の担当部門、マンションの会計の担当部門で業務を明確に分け、牽制機能を働かせることで、不正を防止する体制を構築しています。
- ・ 部門ごとに権限規程を定め、内部や外部による監査を行います。
- ・ 総会にて自己取引を報告し管理者業務契約の更新の審議を行い、組合員の審判を受けます。



マンション価値は「防災力」で決まる。 —いつもの暮らしの中に、いつかのための備えを—

現状と課題

- ・ マンション防災について、何から手を付けたらいいかわからない。
- ・ マンションの場合は、在宅避難というけれど、何を備えたらいいのか。
- ・ 居住者の防災意識を上げたい。
- ・ マンションにある消防や防災設備についてわからない。
- ・ 災害が来たら、マンションでの暮らしはどんなふうになるのか。

解決方法

- ・ 全国各地を管理してる大和ライフネクストだからこそ、これまでの災害経験を踏まえた実用的なマンション防災を提供できる。
- ・ 自宅マンション設備に特化したオンリーワンの防災マニュアルで災害対応や災害時の暮らしを想定して各自で備えを高める。
- ・ オンライン視聴型消訓練によりイメージを持つことができる。
- ・ オンラインでいつでも、どこでも消防訓練に全員が参加ができる。

大和ライフネクストのマンション防災サービス「manbow」

オンライン視聴型消防訓練

【管理組合側の課題】

- ・ 消防訓練を開催しても人が集まらない
- ・ 興味を持って参加してもらえる工夫をしたい

【居住者側の課題】

- ・ 土日は参加ができない
- ・ 子供が小さく参加しにくい
- ・ いつも同じような内容なので参加する意味を感じない

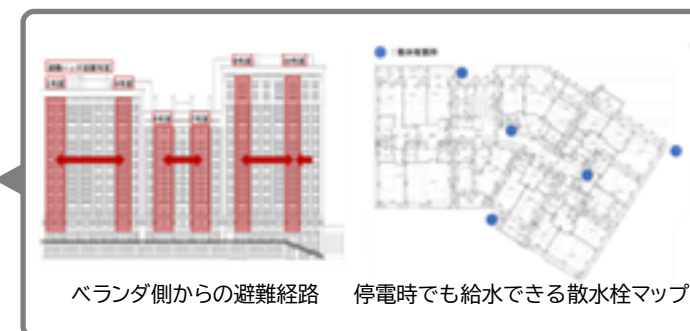
オンライン視聴型消防訓練なら

- ・ ご自身の好きなタイミングで、スマートフォン・タブレットやパソコンからVR動画を視聴することで、消防訓練に参加できます
- ・ 今まで消防訓練に参加したくても都合が合わなかった方も、参加できるようになります
- ・ 世帯の代表一人のみの消防訓練参加ではなく、家族みんなで楽しみながら参加できる



オンリーワン防災マニュアル

- ・ 自宅マンションにおける消防・防災設備を調査し、配置や使い方を解説
- ・ ライフライン停止したときのマンションにおける暮らしとその備えを解説
- ・ 災害別の対応方法と、マンション設備がどのようなものかを解説



管理組合の悩みの種、空き駐車場の悩みを解決！ 大和ライフネクストにお任せの駐車場サブリース！



現状と課題

- 生活スタイルの変化や公共交通機関の交通網が充実していることで、「車を持たない」という選択肢が増え、空き駐車場が増えている。
- マンションは建設時に一定の駐車場の収入を想定し、管理費等が設計されているため、資金不足に陥る管理組合が増えている。
- 結果として、維持のためのお金の捻出に苦労すること。
- 遊休資産になっている駐車場は認識しているけど、どうしていいかわからない。

解決方法

- 遊休資産となっている駐車場を外部貸出することで収益を得ることができる。
- 管理組合独自で貸し出しを行い、募集→契約締結→日々の運営(トラブル対応等)をするまでは難しいが、日々付き合いのある管理会社が賃料固定で借り上げる駐車場サブリースで解決できる。

大和ライフネクストの完全固定賃料、駐車場サブリース「PARKING sublease.」

成果報酬型や契約連動でない完全固定賃料保証！ 確実な管理組合の収益性向上を確約！

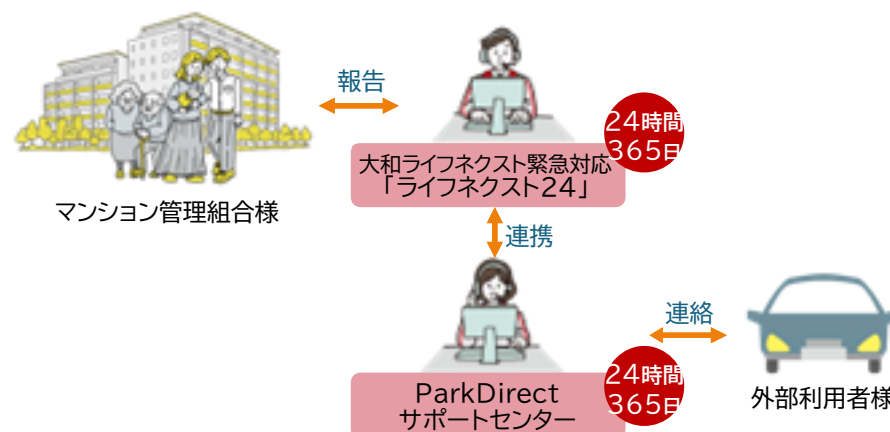
- 直接賃貸に出す方法や、成果型のサブリースではなく、完全固定賃料にてサブリースを実施しています。
- 管理組合における稼働率による賃料変動や賃料の未収リスクが一切ない安心のサービス提供を実施しています。
- サービスローンチ(2021年10月)以来、弊社から空車(募集状況が良くない)を理由とする減額および解約等は一切ございません。
- 解約する場合でも、違約金条項を設けておらず、解約時違約金は0円と管理組合様にやさしいサービスです。
- 経営母体が安定している管理会社だからこそこのサービスです。



管理会社ならではの安心感！

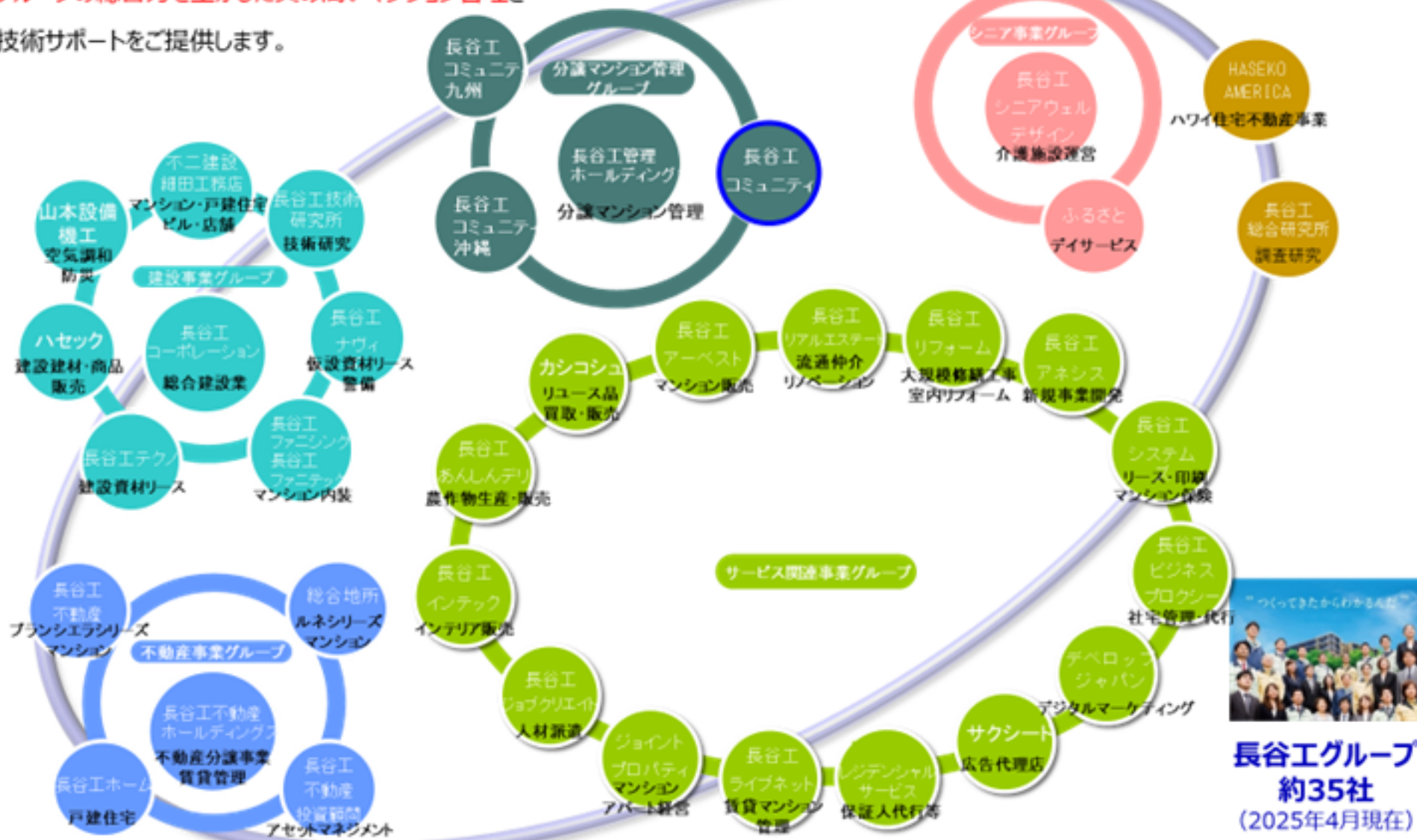
- サブリース会社のコールセンターのみしかない場合や、コールセンターを外部委託している場合では、連絡を取ることが困難なケースがあります。
- 大和ライフネクストのサブリースでは、2つの窓口を利用しております。

夜間・休日等の営業時間外でも、外部利用者への連絡が可能



マンションのことなら♪ 1-2. 長谷工グループ事業連携

長谷工コミュニティは、**マンション施工実績No. 1**の長谷工グループのマンション管理会社として
グループの総合力を生かした質の高いマンション管理と
技術サポートをご提供します。



長谷工グループ
約35社
(2025年4月現在)

1-2. 長谷工コミュニティ 会社概要

株式会社長谷工コミュニティは、1978年9月設立以来、45年以上にわたりマンション管理の経験とノウハウを蓄積し、東京・関西圏をあわせて**4,027棟（＝組合数）413,322戸**、分譲マンション管理グループでは、**約44万戸**のマンションを管理しております。（2025年5月末現在）

設	立	1978年9月7日
代	表	代表取締役社長 高木 丈彦
資	本	金 28億4,000万円
本	社	東京都港区芝2-6-1 長谷工芝二ビル
従	業	員 数 1,377名（2025年4月1日現在）
事	業	内 容 マンション管理業、リフォーム、施設・ビル管理、駐車場、レンタルオフィス
マ	ン	シ ョ ン 管 理 業 者 登 録 番 号 国土交通大臣（5）第030710号
売	上	高 610億円 （2024年3月期）
管	理	組 合 数 4,027組合 （2025年5月末現在）
管	理	戸 数 413,322戸（2025年5月末現在）
支	店 ・ 営 業	所 支店（東京、神奈川、埼玉、千葉、仙台、札幌、愛知、大阪、兵庫、京都、静岡） 営業所（郡山、宇都宮、北信越、広島、岡山、高松、松山、高知）
特	徴	一管理組合あたりの 平均戸数102戸 （業界トップクラス） さまざまなデベロッパーのマンションを管理

業界
第4位！

アジェンダ

1. 会社概要
- 2. 分譲マンション管理における外部管理者方式**
3. ガイドラインの運用実例について
4. 導入事例について
5. 管理業者管理者方式の法制化
6. まとめ

2-1. ～外部管理者方式を取り巻く流れ

2024年6月 新ガイドラインにより“管理業者”が管理者を行う方式が新たな管理手法として定義、そして法制化へ

		主な出来事	影響
H28	平成	2016年3月 適正化法・指針改正 マンション標準管理規約改正	外部専門家が直接管理組合運営に関わる事が規定された
H29		2017年5月 民法改正(108条)成立	
		2017年6月 外部専門家活用ガイドラインの制定	外部専門家を活用する場合の留意事項が示された
R2	令和	2020年4月 民法改正(108条)施行	委任者の承諾があれば無権代理でなく委任者の行為とされた (承諾があれば利益相反取引が可能になった)
R3		2021年3月 住生活基本方針	
		2021年8月 HCM外部管理者サービス開始 	住宅ストック長寿命化の課題に「役員の担い手不足」があがる
		2022年5月 DLN外部管理者サービス開始 	
R4		2023年8月 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(計5回)	役員の担い手不足問題に対応するため ガイドライン整備の必要性が示された
R5		2023年10月 今後のマンション政策のあり方に関する検討会 ～3月	
R6		2024年6月 マンションにおける外部管理者方式等に関する ガイドラインの制定	管理会社が外部専門家として管理組合運営に関わる事例が 増え、改めて外部専門家の活用の在り方が検討された
		2025年2月 マンション政策小委員会による 今後の政策の方針に関するとりまとめの発表	管理業者が外部専門家として管理組合運営に関 わる「管理業者管理者方式」が新たな管理手法 として正式に位置づけられた
R7		2025年5月23日 適正化法等改正議案の成立	
R8		2026年4月1日 改正適正化法・同施行規則の施行予定	管理業者管理者方式が法律により規定される

2-2.～大手管理会社の各社動向

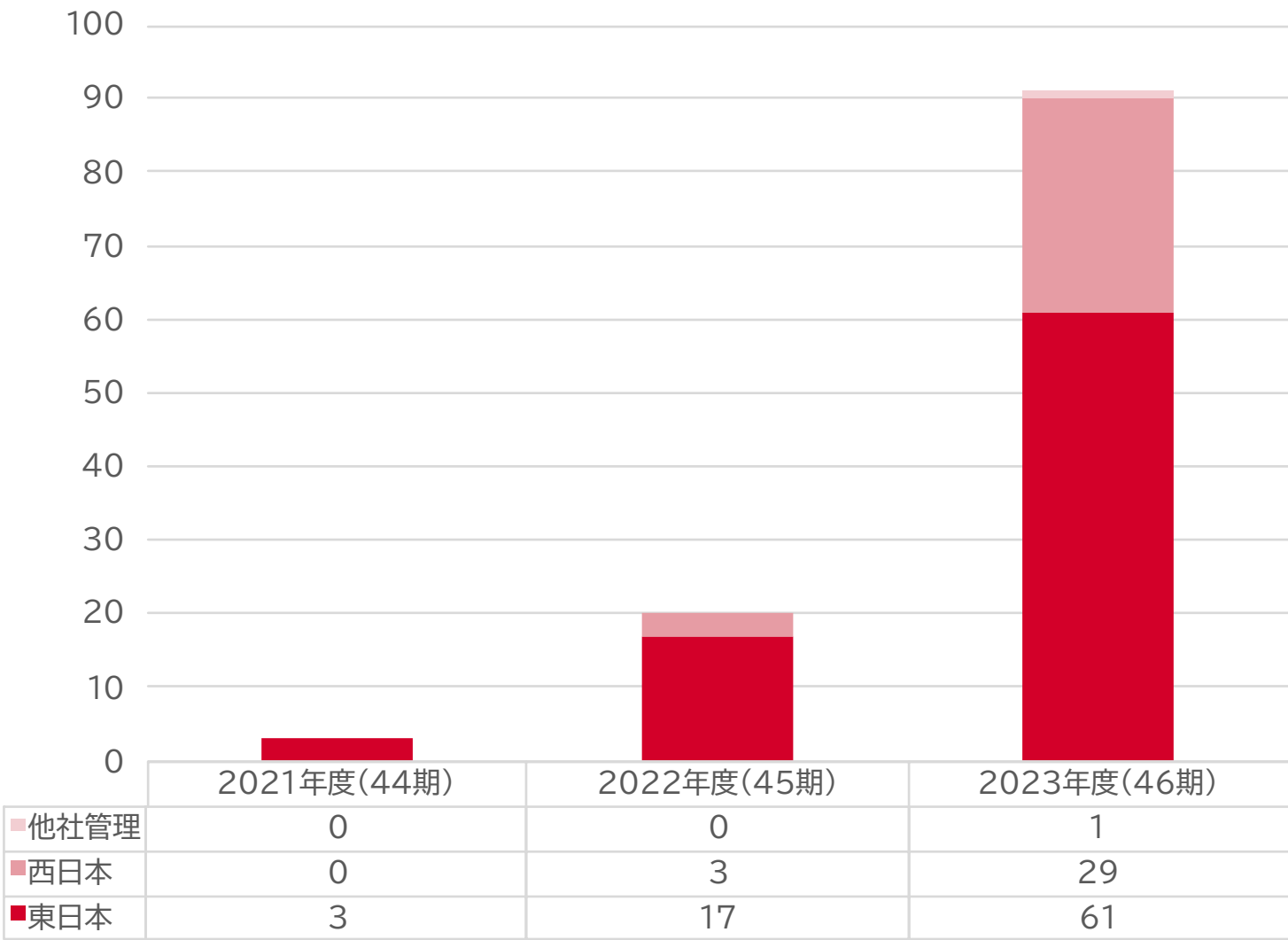
大手各社でも導入の方針が新築と既存で違いが明確に異なる

	DLN	HCM	C社	D社
導入開始時期	2022年5月	2021年8月		
受託管理組合数 (組合)	4,010	3,836		
外部管理者 受託数(組合)	140 (R7.4末時点)	134 (R7.4末時点)		
新築/既存	新築 既存(メイン)	新築・既存 (比率は50-50)	(省略)	
増加見通し	大和ハウス新築分譲は同方式で管理。今後益々導入件数は増える見通しで既存管理の凡そ1～1.5割程度(400～600組合)まで増加の見通し。	関東圏新築の9割は同方式で管理。年間50～60件は増加の見通し。		

2-3. DLNでの採用実績

114組合の外部管理者業務を受託(2024年11月末時点)

受託実績-管理組合数

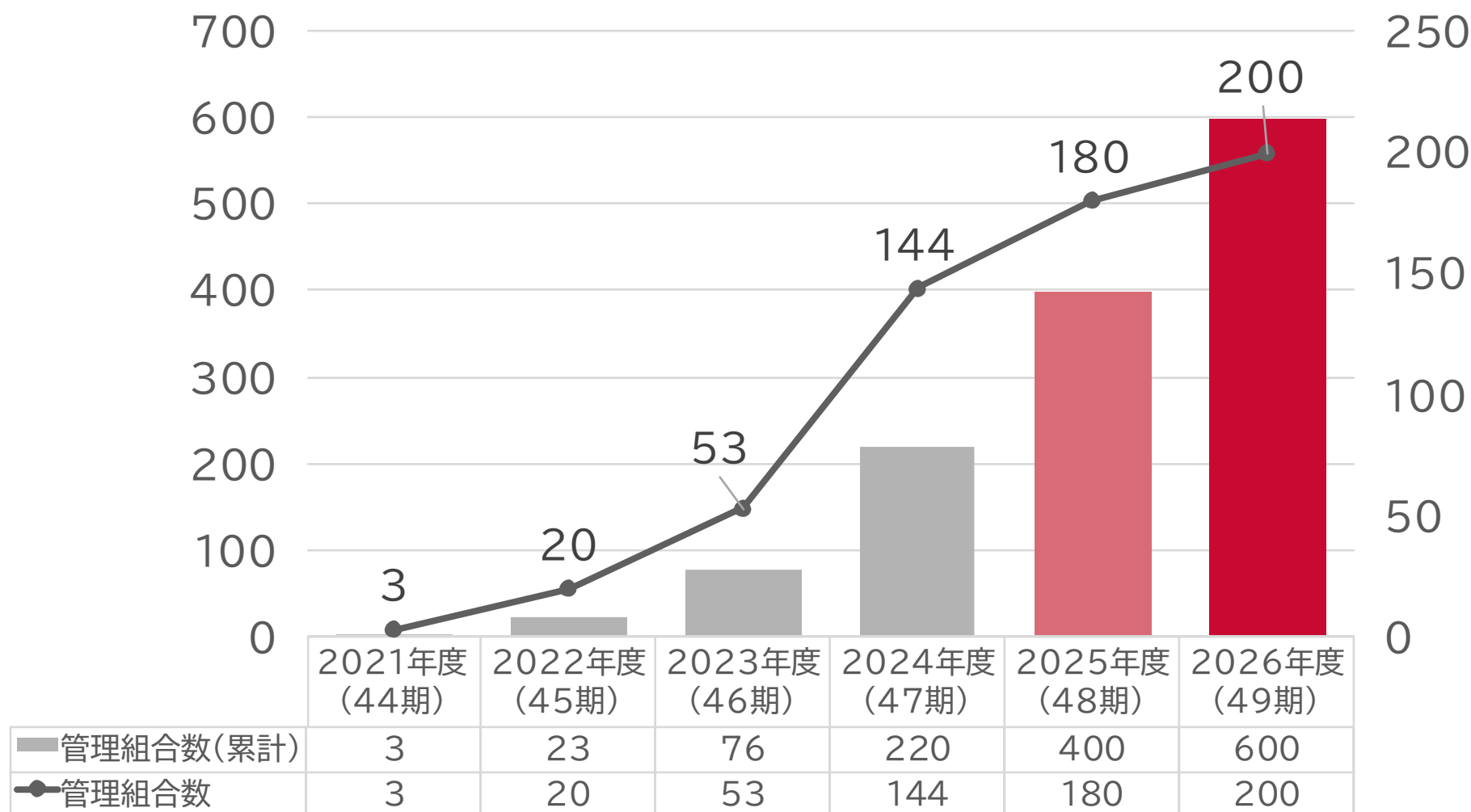


※2021年の実績はサービス化に向けた導入実証の位置づけ

2-3. DLNでの今後の予測

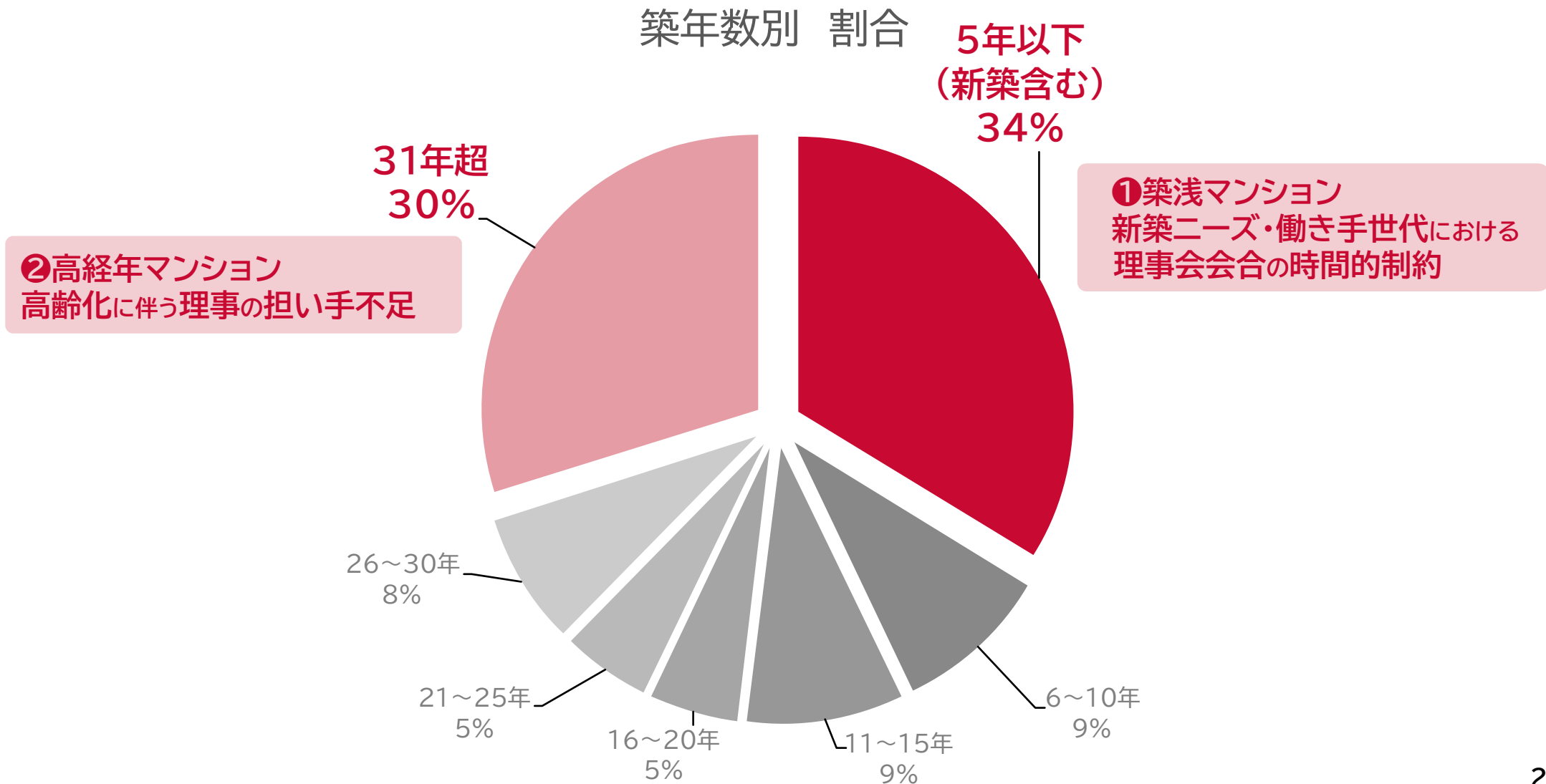
組合員の高齢化・現役世代のニーズの高まりにより、外部管理者方式の導入は加速すると推測

受託管理組合数(見通し)



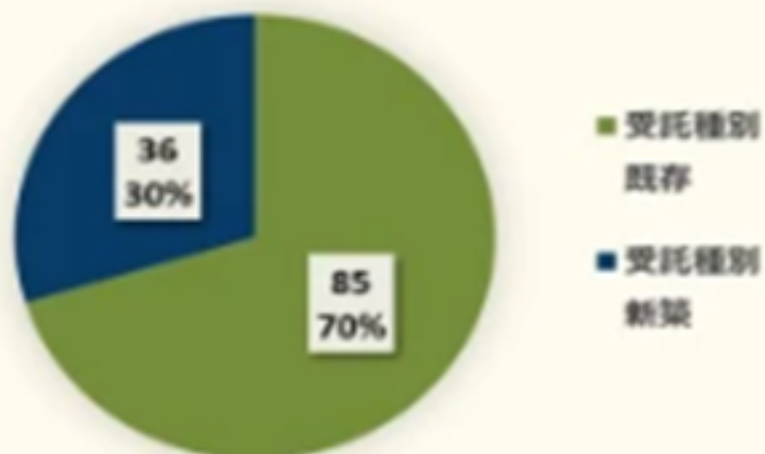
2-3. DLNでのニーズの2極化

外部管理者方式のニーズは築浅マンションと高経年マンションに2極化(2024年3月末)



2-3. DLNでの採用傾向(2024年11月末)

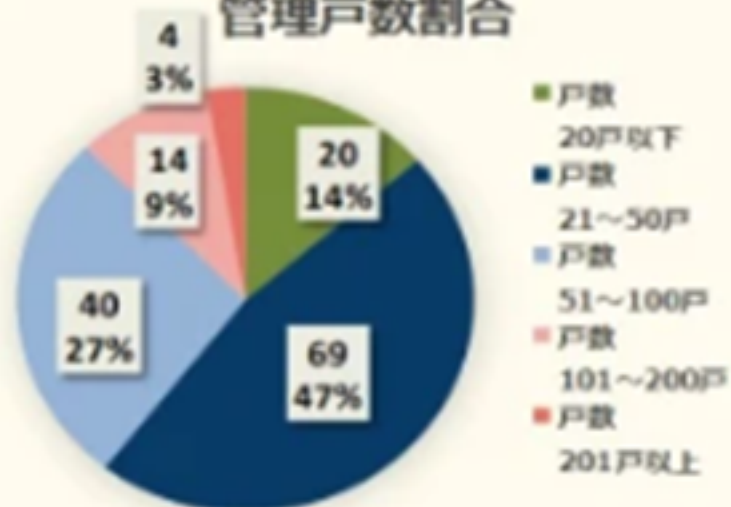
受託種別割合



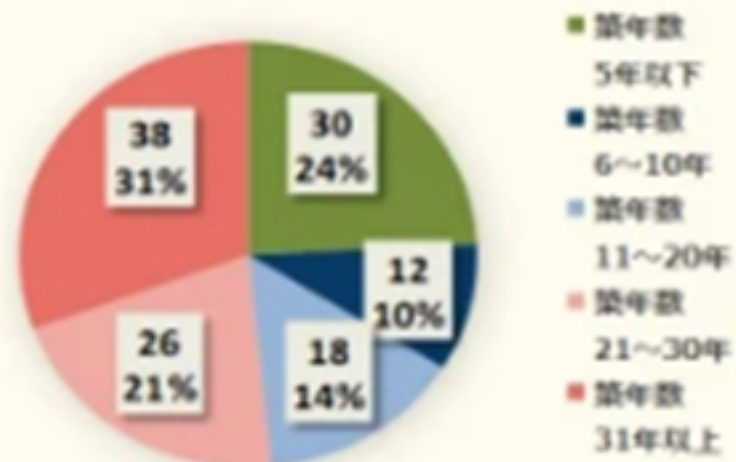
監事の選任先割合



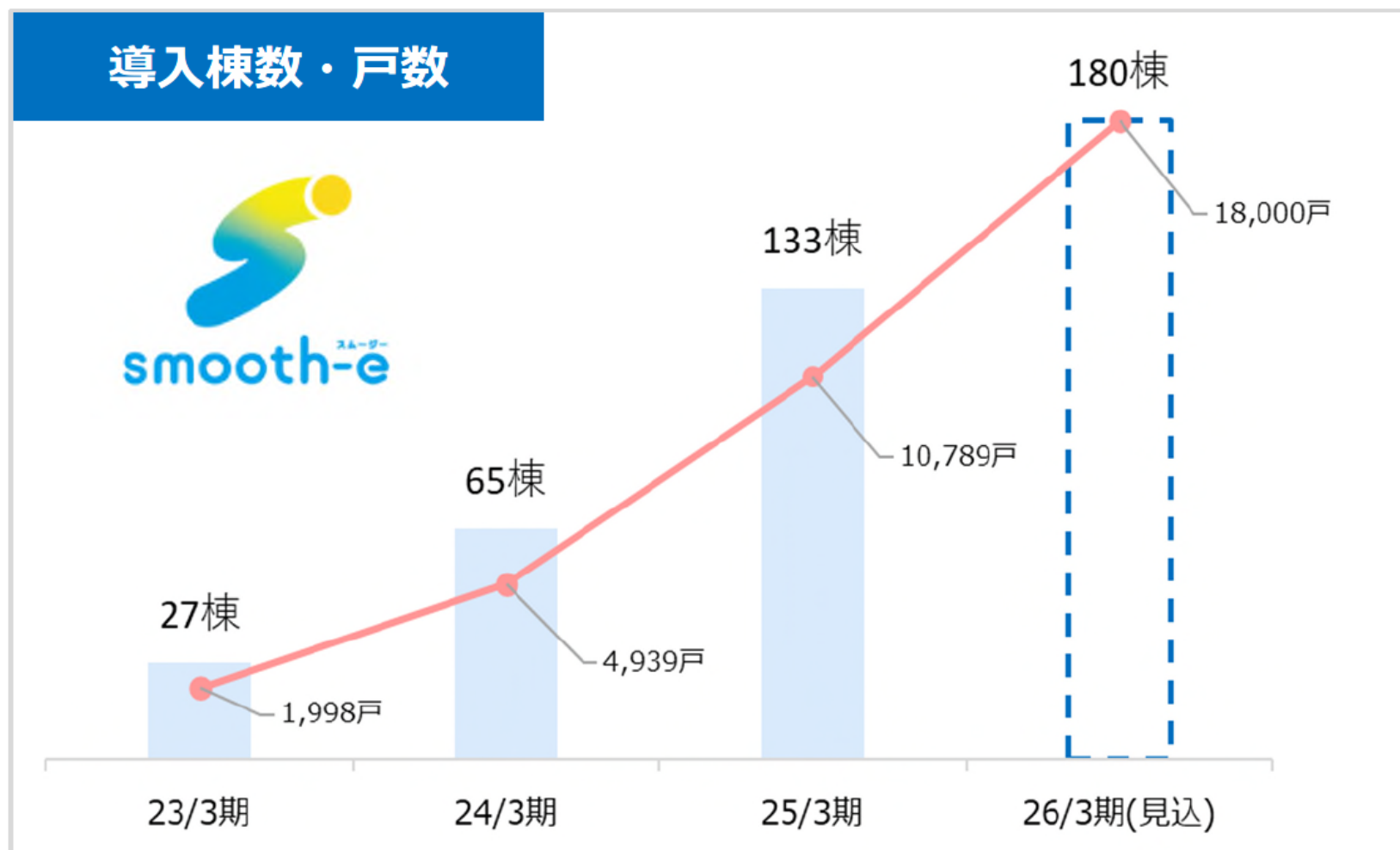
管理戸数割合



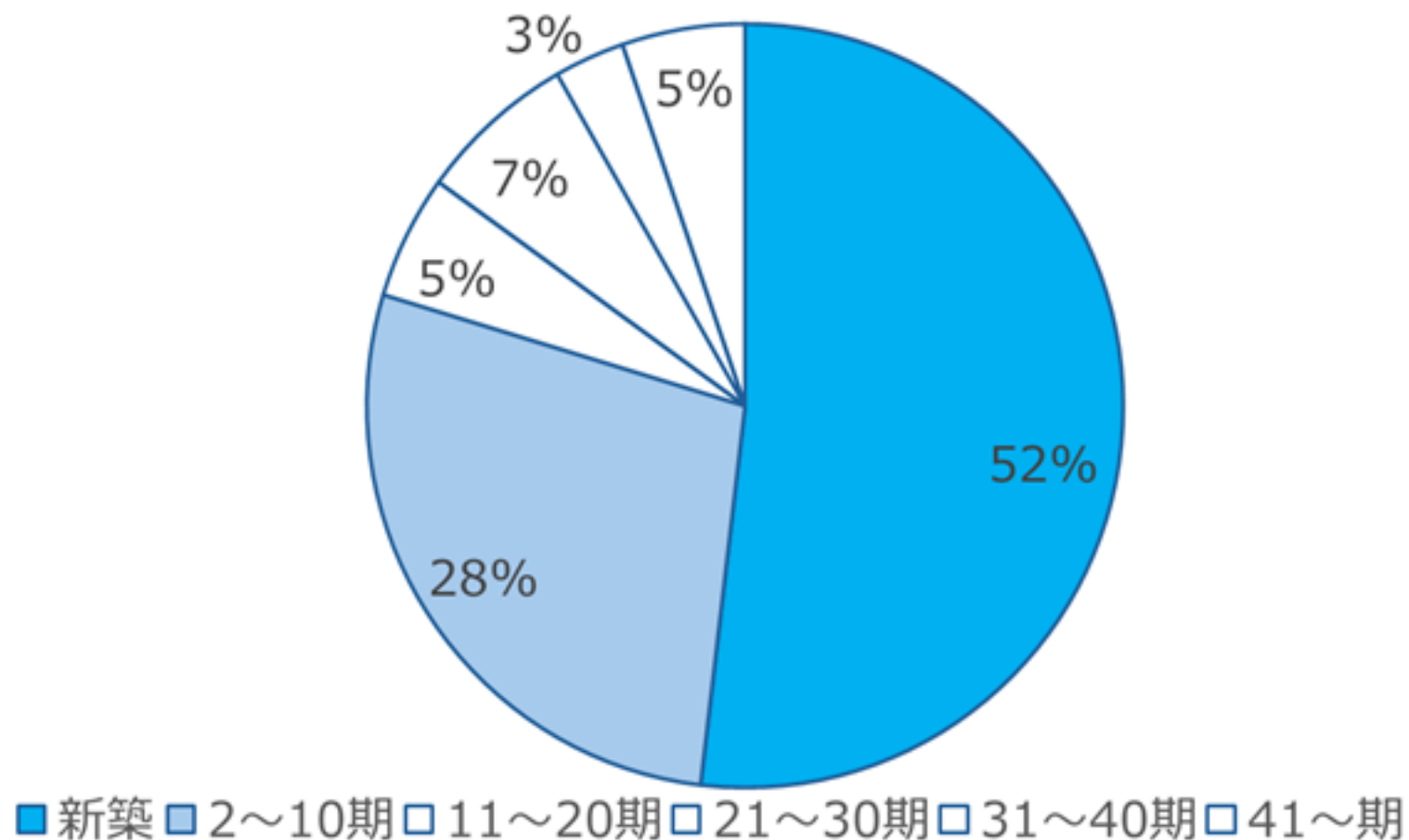
築年数割合



2-4. HCMでの採用実績と今後の予測



2-4. HCMでの傾向



- * 新築が半数。築古も一定あるが、比較的築浅の物件での需要がある。（2025.3時点）
- * なお、監事については、新築では外部を必ず選任。内部監事は全体の約3割。

アジェンダ

1. 会社概要
2. 分譲マンション管理における外部管理者方式
- 3. ガイドラインの運用実例について**
4. 導入事例について
5. 管理業者管理者方式の法制化
6. まとめ

3-0. 新ガイドラインの概要

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第3章の概要

- 第3章では、マンション管理業者による外部管理者方式（管理業者管理方式）の適正な運営を担保し、管理組合に不利益が生じることを防ぐ観点から、管理業者管理方式において留意すべき事項や望ましい体制について規定。

ガイドライン第3章の概要

論点 No.	論点 No.
① 既存マンションにおいて 管理業者管理方式を 導入する場合のプロセス	⑤ 管理業者が管理者 の地位を離れる 場合のプロセス
② 新築マンションにおいて 管理業者管理方式が 導入される場合の 説明のあり方	⑥ 日常の管理での 利益相反取引等に おけるプロセスや 区分所有者に対する 情報開示のあり方
③ 管理組合運営の あり方 （管理者権限の範囲等）	⑦ 大規模修繕工事 におけるプロセスや 区分所有者に対する 情報開示のあり方
④ 管理業者管理方式に おける通帳・印鑑の 望ましい保管のあり方	⑧ 監事の設置と監査 のあり方

3-1.運用事例 ～既存での導入プロセス

ガイドライン第3章の概要 8つの論点 論点NO.①

既存マンションにおいて
管理業者管理者方式を
導入する場合のプロセス

- 管理業者管理者方式を導入する場合、管理組合の運営に大きな影響を与え得るため、管理業者は、説明会などの場において、少なくとも③～⑧に関する事項について区分所有者に対し説明することが望ましい。

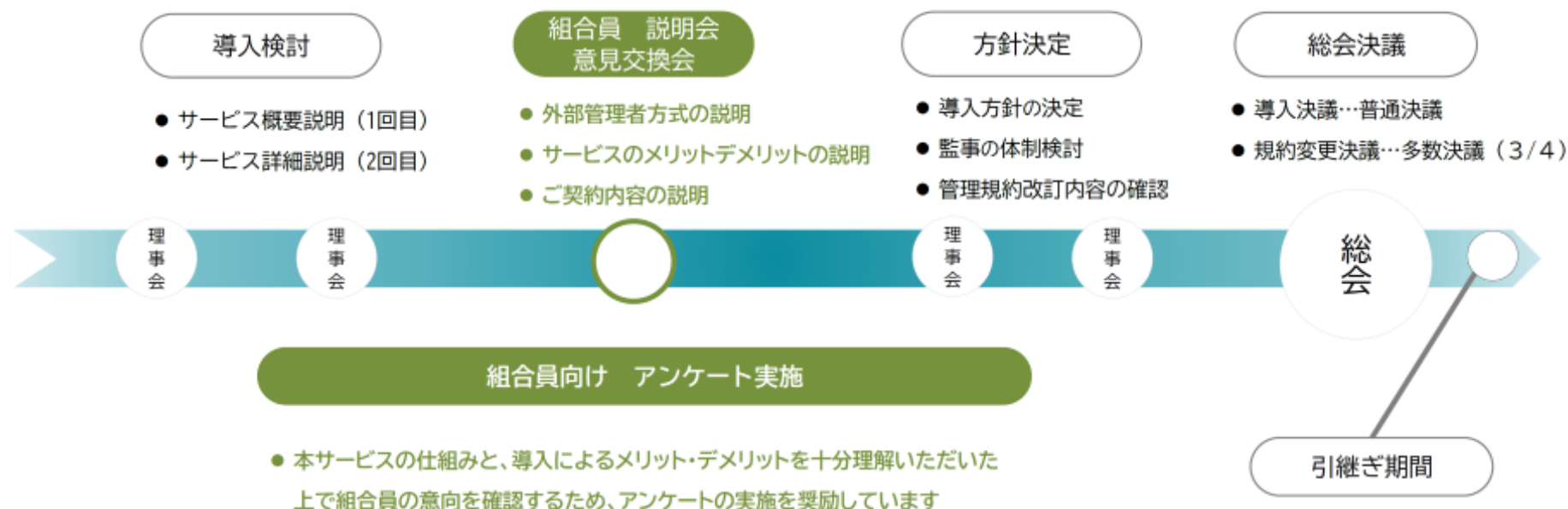
3-1.運用事例 ～既存での導入プロセス

紹介資料からの抜粋

外部管理者サービス 導入スケジュールについて

理事会を廃止するという大きな変更が必要となり、費用の負担も生じますので、総会で組合員の皆様の合意を取ることが必要になります。総会に諮るまでの標準的なプロセスは以下の通りです。資料作成、アンケートの実施、理事会、総会の開催準備は弊社でサポートしますので、理事会役員の皆様にご負担が生じることはございません。ご安心ください。

一般的な検討期間 約6か月間



3-1.運用事例 ～既存での導入プロセス

紹介資料からの抜粋

外部管理者サービス 導入のメリット・デメリット

本サービスを導入するメリット、デメリット(懸念点)をまとめました。

管理組合役員の負担軽減というメリットがある反面、費用負担が増えること、管理組合運営に対する当事者意識の希薄化等の懸念、利益相反に対する監視が必要になるなどの懸念事項があることも事実です。

メリット

- 1. 役員の時間的負担の解消**
理事会参加時間の削減
その他役員業務の削減
- 2. 役員の精神的負担の解消**
大型・高額工事の検討
居住者間のトラブル
- 3. 管理組合運営の適正化**
マンション管理専門会社のノウハウ

デメリット

- 1. 外部専門家への費用**
- 2. 管理組合運営への無関心化の可能性**
- 3. 利益相反に対する監視**
利益相反:ある行為が、一方の立場では利益になるものの、他の立場では不利益になること。

3-1.運用事例 ～既存での導入プロセス

紹介資料からの抜粋

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に基づくあらかじめ説明すべき項目

外部管理者方式としての管理者業務の受託契約の内容およびその履行に関する事項等について、国土交通省の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(令和6年6月発表)の記載に基づき、大和ライフネクスト株式会社による外部管理者方式について、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解くださるようお願いいたします。

1	管理者の権限範囲	・管理委託契約書と管理者業務委託契約書とは別になります。 ・管理者業務の担当者と管理事務の担当者とは別になります。 ・管理者の選任および解任（更新および再任を含みます。）は総会での普通決議によります。 ・管理者の任期は就任時から次期通常総会終結の時までとなります。 ・管理者の欠格条項はマンション標準管理規約（「理事長」「理事会」を「管理者」に読み替える等理事会方式の規定を外部管理者方式に読み替えるものとします。以下、「標準管理規約等」といいます。）第36条の2の規定に準拠するものとします。 ・管理者の誠実義務規定は標準管理規約等第37条の規定に準拠するものとします。なお、管理者は共用部分等の瑕疵を発見した際には区分所有者へ周知を行うものとします。 ・総会決議事項および管理者の権限については標準管理規約等の規定に準拠するものとします。なお、標準管理規約等第5節は管理者の規定とし第54条（議決事項）は（管理者による決定事項）に変更するものとします。また、「理事会の承認」、「理事会の追認」という規定を削除します。 ・組合員の総会招集権について規定するものとします。なお、この場合、組合員総数の10分の1以上および議決権総数の10分の1以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求できる旨の規定とするものとします。 ・総会以外に区分所有者の意思を反映する環境を整備するものとします。 ・その他の点について現行の管理規約から変更する内容としては、標準管理規約等に準拠していない規定があった場合は可能な限り準拠するように変更します。
2	通帳・印鑑の保管方法	・口座の名義は「〇〇〇管理組合 管理者 大和ライフネクスト株式会社 代表取締役 齋藤栄司」となります。 ・管理組合預金口座の印鑑等は収納口座は管理者が保管します。保管口座は原則として監事が保管するものとします。ただし、区分所有者の意向を事前に確認する過程を経た総会での決議により管理者が保管する場合もあります。

3-2.運用事例 ～新築での説明

ガイドライン第3章の概要 8つの論点 論点N0.②

新築マンションにおいて 管理業者管理者方式が 導入される場合の 説明のあり方

- 管理業者管理者方式を採用する場合、購入希望者が購入時点までに検討を行うことが必要となるため、分譲業者は、少なくとも③～⑧に関する事項について購入希望者に対し情報提供することが望ましい。
- 必要に応じて（購入希望者から質問を受け、分譲業者では必要十分な情報提供が困難な場合など）、管理業者から購入希望者に対して直接説明を行うことが望ましい。

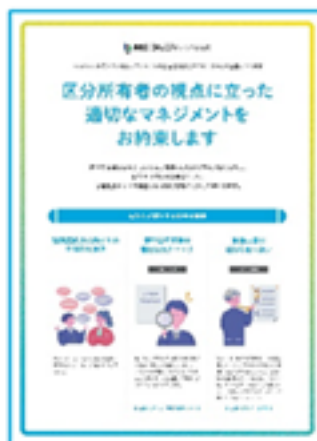
3-2.運用事例 ～新築での説明

アプリを利用する前提のsmooth-eでは、その仕組み等を分かりやすくご説明することを重要視しております。



初回認証キー

概要説明



管理者指針



紙申請用紙



防火管理者募集



アプリ機能ご案内

3-2.運用事例 ～新築での説明

アイデア投稿・投票機能の概要をご紹介します。



3-2.運用事例 ～新築での説明

ガイドラインに準拠した説明書を用意し、事業主としてご購入者にご説明いただいております。
管理者が地位を離れる場合におけるプロセスの定めについても明記しております。

外部管理者方式に関する説明書	
本物件の管理において、区分所有権者全員で構成される普通組合には理事会を設置せず、区分所有法に定められている「管理者」に組合員以外の第三者を兼任する「外部管理者方式」が採り、本方式により管理を行います。 本方式の概略にあたり、「マンションにおける外部管理者方式に関するガイドライン」(国土交通省、平成29年6月策定・令和6年3月改訂)以下、ガイドラインに準拠するに基き、次の通り説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。	
ガイドラインにより 強制規定が定められている事項	本物件における内容
1. 管理者の権限の範囲 管理者が普通組合の規約に準拠して	
管理者が普通組合の規約に準拠して 規約が別々の規約書となっているかどうか	それぞれ個別の規約書としてあります
管理者業務の担当者として 管理業務委託の担当者として 別であるかどうか	それぞれ個別の部署に所属する、別の担当者の業務に当たります
管理者の任期について	
管理者の任期・解任の方法	組合の決議により行われます
管理者の任期	1年間(定期組合の場合は1月1日から翌年の定期組合開催月の末日まで) (準定期組合は、毎月1日毎に任期満了する場合があります)
管理者の免職事由	表の各号のいずれかに該当する者は、普通組合となることのできるものとします 1. 精神の病状の療養により職務を遂行するに当たって必要な知識、技術及び普通組合の規約に準拠して行うことができない者 2. 職務以上の利益に格差あり、その職務を遂行し、又はその職務を受けることがなくなった日から3年を超えていない者 3. 反社会的勢力又は反社会的勢力であった者 4. 職務の遂行が停止された者、若しくは職務、会社更生、民事再生の申し立てを受けた者、又は破産、会社更生、民事再生の申し立てを受けた者 5. 合併又は吸収合併以外の事由により解散した者 6. マンション管理運営としての機能が取り壊された者
組合規約規定	1. 管理者は、法令、規約及び普通組合規約に定める組合の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとします 2. 管理者は、正当な理由なく、その職務に就いていない組合員等の解任を請求してはならず、管理者でなくなった後も同様とします 3. 管理者は、別に定めるところにより、管理者としての活動に必要経費の支払と報酬を受けることができます
共同部分における管理費見解の相違	管理組合員が管理業務は、本マンションにおいて滅失、毀損、劣化等の事実を知った組合員において、速やかに対応の取組を相手方に通知しなければならない
組合決議事項	1. 重要管理事項

2. 敷金及び長期滞り等の管理事項 3. その他事項 4. 前号の事項を特別決議事項として決議すること (詳細は、管理規約の組合に定める議決事項を参照してください)	2. 敷金及び長期滞り等の管理事項 3. その他事項 4. 前号の事項を特別決議事項として決議すること (詳細は、管理規約の組合に定める議決事項を参照してください)
管理者の権限について 普通組合規約に規定されている事項は、本物件では管理者による決定事項としておこなう(詳細は、管理規約の普通組合の決議事項を参照してください)	管理者の権限について 普通組合規約に規定されている事項は、本物件では管理者による決定事項としておこなう(詳細は、管理規約の普通組合の決議事項を参照してください)
組合員の組合参加権について 組合員が組合員総数の5分の1以上及び議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、決議の目的を以て組合の業務を請求した場合には、普通組合は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日(会議の目的が緊急な決議又はマンション敷地利用決議であるときは、2週間以内の日)を以て臨時組合の開催の通知をしなければならない	組合員の組合参加権について 組合員が組合員総数の5分の1以上及び議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、決議の目的を以て組合の業務を請求した場合には、普通組合は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日(会議の目的が緊急な決議又はマンション敷地利用決議であるときは、2週間以内の日)を以て臨時組合の開催の通知をしなければならない
組合員以外に組合員の同意を依頼する権限が認められているか	組合員以外に組合員の同意を依頼する権限が認められているか 組合員は、管理者が提案するサービス(smooth-e、スムーズジー)を通じて、暮らしを向上させるためのアイデアの提案等、本物件の敷地および共用部分等の管理に関する権利に参加することがあります
2. 連絡・情報の保管方法	
口頭での連絡はどのように行われるか	表の各号に準じて 「管理組合 管理者 株式会社益客エス・エス・エス 代表取締役」
預金口座の管理等は誰が担当するか	収納口金は管理者が担当します 保管口金は組合員として必ずしも必要とするものではありません ただし、区分所有者の意向を事前に確認する過程を経て組合での決議により管理者が保管する場合があります
3. 管理者が普通組合の地位を離れる場合のプロセス	
管理者が地位を離れる場合におけるプロセスの定め	1. 解任によって退任する管理者は、組合員への解任通知(普通組合の場合は普通組合の決議を経て)を組合員へ送付する旨を通知し、解任の日から3か月以内に行うべき措置を講ずるものとします 2. この場合において、普通組合の解任後に退任の管理者が決定した場合には、別途、解任の管理者に対し、通知に基いて引継ぎを行うものとします
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	
管理規約において、管理者が組合での決議なく行える権限の定めがある場合の内容	利益相反取引に際し、両当事者の利益を損ない、管理者が組合での決議なく行える権限の定めはありますか 管理者が一定の金額未満について組合での決議なく行える規約の定めがある場合はその金額及び決定理由
組合員における対応方法	管理者は、両当事者の利益を損ない、組合の決議によらずに、敷地及び共用部分の必要な修繕等を行うことができないものとします この場合において、やむを得ない場合は、組合の決議によらずに、自ら取次及び利益相反取引

3-3.運用事例 ～管理者権限等

ガイドライン第3章の概要 8つの論点 論点N0.③

管理組合運営の あり方 (管理者権限の範囲等)

- 管理者業務と管理業務の委託契約書は別々に分けるべき。
- 管理者業務と管理業務の担当者を分けるべき。
- 管理者の任期は原則1年程度とすることが望ましい。
- 区分所有者の意思反映のための環境整備（例として、管理評議会といった区分所有者から構成される組織の設置、管理者がアンケートにより区分所有者の意見を集約する環境の整備等）が必要。
- 議決権行使は、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ことが望ましい。

※その他、欠格条項、総会決議事項、管理者の権限等規定。

3-3.運用事例 ～管理者権限等

紹介資料からの抜粋

2. 社内ガバナンスを徹底し業務の透明性を確保

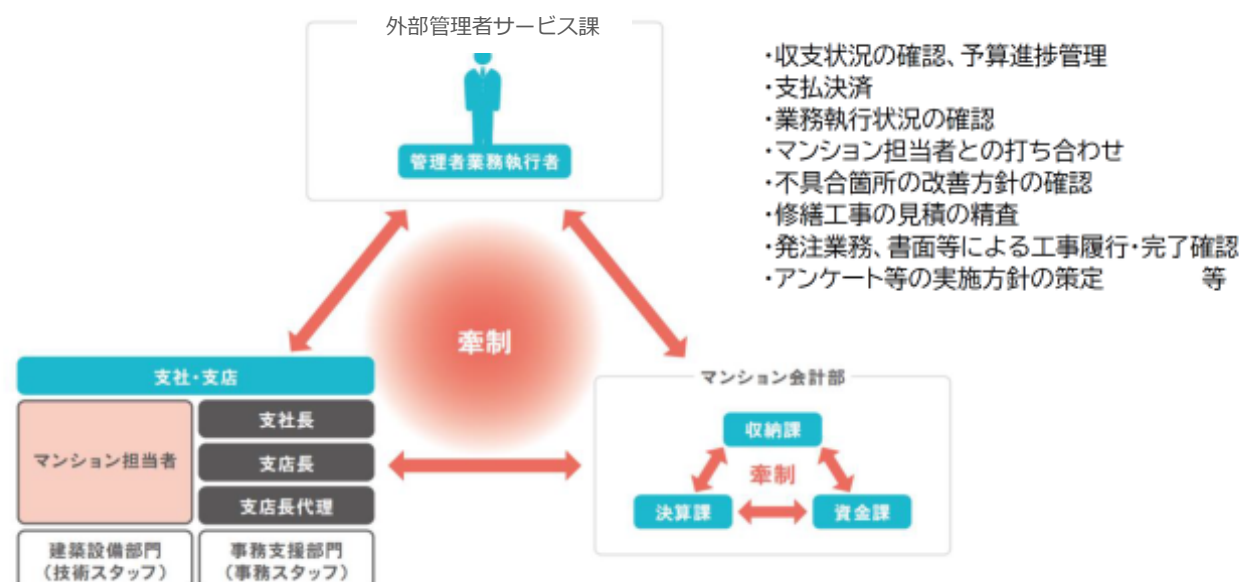
管理者業務は、大和ライフネクスト内の専門部署「外部管理者サービス課」が担当し、同課に所属するマンション管理士や管理業務主任者の資格を保有し、マンション担当の業務経験を有する社員を管理者業務執行者として選任します。

この専門部署は、支社とは別組織に配置されており、組合員目線で担当支店の業務を精査、承認業務等は透明性確保のため2人以上で確認を行い実施します。更に、管理費等の管理組合の資金はマンション会計部が全てを管理しています。出納や支払い、資金運用、金融機関と連携している独立した部門です。

大和ライフネクストでは、業務に応じて組織を分けることで役割を明確にし、さらには互いに牽制機能を働かせることにより、業務の独立性を担保し、安全性を高めています。

管理のプロが組合員の目線で担当支店の業務を精査

担当支店、マンション担当者に変更はありません。
管理業務委託契約のうち、理事会が廃止されることによる、理事会支援業務がなくなるだけであり、従来と比較して、お客様との関わり方に大きな変更はありません。



3-3.運用事例 ～管理者権限等

紹介資料からの抜粋

外部管理者サービスの評価 ～総会にて更新の是非を毎年審議～

管理者業務委託契約の更新は自動更新ですが、毎年総会で当該契約の更新に関する議案を上程します。これは組合員の皆様に管理者が行った1年間の業務内容を客観的に評価していただき、契約継続の可否をご審議いただくためです。

サービス導入マンションでの事例

第6号議案 管理者業務委託契約更新の件

現在、管理者管理サービスを委託している大和ライフネクスト株式会社との管理者業務委託契約は、〇〇〇〇年〇月末日を持ちまして契約更新を迎えます。同契約第14条に基づき、同契約の更新に関して審議を諮りたいと思います。つきましては、〇〇〇〇年〇月1日から〇〇〇〇年〇月末日迄の期間において、現契約と同一条件にて、管理者業務委託契約を更新することをご提案申し上げます。ご承認を宜しくお願いいたします。

<参考>

管理者業務委託契約(契約の更新)第14条
期間満了の3ヵ月前までに相手方に対して書面(甲の場合は甲の総会で本契約の更新をしない旨が決議された結果を記した議事録の写し)により更新しない旨の通知をしない限り、甲の総会で乙が再任する事の承認が得られることを条件に、本契約は従前と同一条件をもって以降は1年ごとに更新されるものとし、更新された契約についてもまた同様とする。

第9号議案 第〇期管理組合役員選任の件

〇〇〇〇〇管理規約に定める役員を同規約の規定に基づき選任します。

<1>第〇期管理組合役員候補者名

部屋番号	氏名	役職
***	大和ライフネクスト株式会社	管理者

<2>第〇期管理組合役員候補者名

部屋番号	氏名	役職
101	〇〇 〇〇	監事

【毎年】総会に議案上程

- ・外部管理者サービスの契約更新議案
- ・管理者の選任に関する議案

組合員により管理者の業務を客観的に評価
毎年の総会にてその賛否を表明

[illegible]

3-4.運用事例 ～印鑑の保管

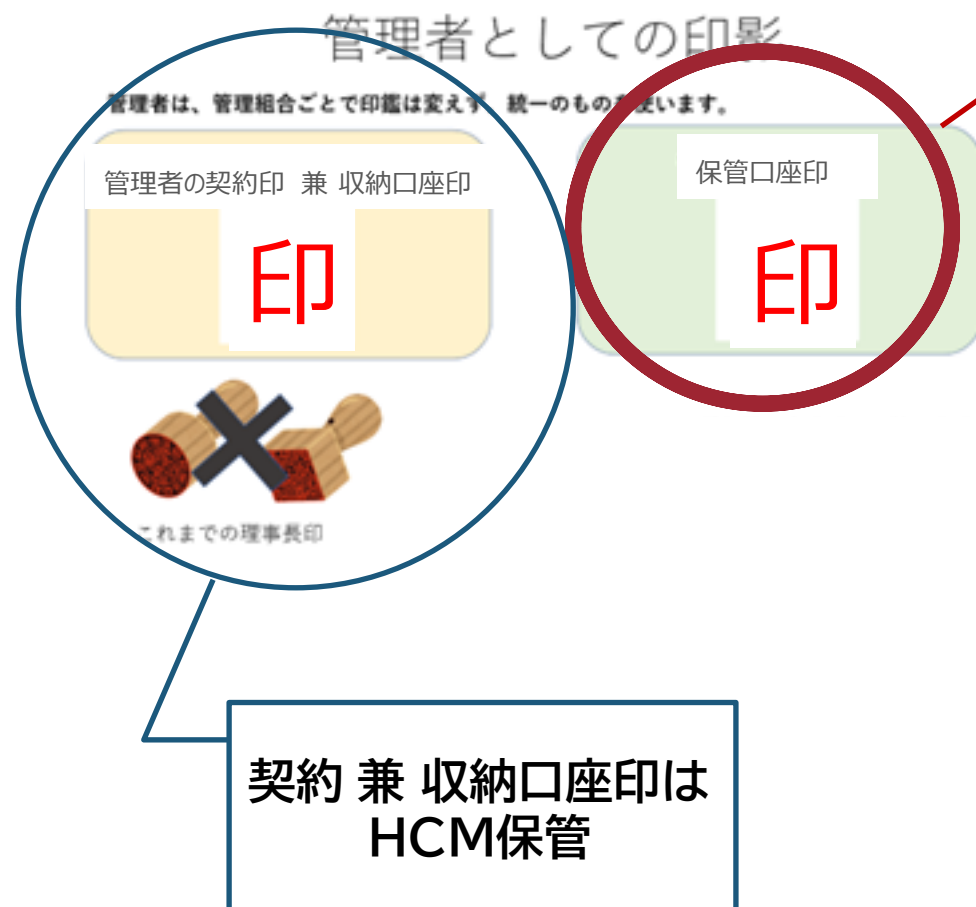
ガイドライン第3章の概要 8つの論点 論点N0.④

管理業者管理者方式に
おける通帳・印鑑の
望ましい保管のあり方

- 管理組合の財産を管理する預金口座は、管理組合に帰属する財産であることが一見して明らかとなる名義とするべき。
- 通帳と印鑑等の同一主体による保管を避けるため、管理組合財産を管理する口座の印鑑等は監事が保管することが望ましい。

3-4.運用事例 ～印鑑の保管

「保管口座印」については、原則として外部監事に保管いただいております。
(ただし、過渡期として、区分所有者全員にアンケートの上、総会決議を行った物件では、現時点でも管理者が保管している物件もあります。)



保管口座印は
外部監事が保管

<理由>

- 保管口座の印鑑保管は法規制抵触を拭えない
- 『振込承認サービス』を使用するにしても、当初の一定期間はどうしても「お引出し書」にリアル押印しなければならない
- 決済にあたり証憑の提出や求めに応じて説明が必要

なお、保管口座に係る『振込承認サービス』の承認決裁も、外部監事に実施していただいております。

3-5.運用事例 ～管理者退任プロセス

ガイドライン第3章の概要 8つの論点 論点NO.⑤

管理業者が管理者 の地位を離れる 場合のプロセス

- 規約には、管理者の固有名詞を記載しないことが望ましい。
- 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、監事が担うことが望ましい。
- 具体的には新規約の調整、新管理者の選任を議案とする臨時総会の招集通知を、旧管理者の退任決定日から1か月（より長くすることもある）以内を目途に発出し、新管理体制を整備することが望ましい。

3-5.運用事例 ～管理者退任プロセス

紹介資料^{抜粋}

6. 外部管理者サービスを解約して、元の理事会で運営する方式に戻すことはできますか？

もちろん可能です。ただし、管理規約が外部管理者サービス導入の際に改定されているため、元の管理規約に戻す必要があります。管理規約の変更は総会において特別決議(組合員総数及び議決権総数の3/4以上の賛成で決議)で可決する必要があります。

また、理事会が廃止されているため、改めて組合員から管理組合役員(理事、監事)を総会で選出し理事会を組成する必要があります。

総会での外部管理者サービス解約決議から3か月以内に、規約改正議案と理事選任議案の作成を進め、臨時総会を開催することも、管理者の業務になります。

管理規約料^{抜粋}

第36条 (役員) ←

管理組合に次の役員を置きます。←

1) 管理者

1名←

2) 監事

1名以上←

2 管理者および監事は、総会の決議によって、組合員または組合員以外の外部専門家(法人を含みます。)から選任し、または解任します。←

3-5.運用事例 ～管理者退任プロセス

管理者業務委託契約書^{抜粋}

(契約の解除) ←

第 13 条 甲および乙は、その相手方が、本契約に定められた義務の履行を怠った場合は、相当の期間を定めてその履行を催告し、相手方が当該期間内に、その義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。この場合、甲または乙は、その相手方に対し、損害賠償を請求することができる。←

2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。←

1) 乙が銀行の取引を停止されたとき、もしくは破産、会社更生、民事再生の申立てをしたとき、または乙が破産、会社更生、民事再生の申立てを受けたとき←

2) 乙が合併または破産以外の事由により解散したとき←

3) 乙がマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）の規定に基づき登録の取消し等の処分を受けたとき←

(解約の申入れ) ←

第 14 条 前条の規定にかかわらず、甲および乙は、その相手方に対し、少なくとも3ヶ月前に書面（甲の場合は甲の総会で本契約の解約が決議された結果を記した議事録の写し）で解約の申入れを行うことにより、本契約を終了させることができる。なお、予告期間が3ヶ月に満たない場合については、第8条第2項に定める報酬の予告不足期間相当額を、相手方に対して支払うことにより、本契約を終了させることができるものとする。←

3-5.運用事例 ～管理者退任プロセス

管理者業務委託契約書^{抜粋}

(本契約の有効期間) ←

第15条 本契約の有効期間は、2025年3月1日から2026年5月31日までとする。

(契約の更新) ←

第16条 期間満了の3ヶ月前までに相手方に対して書面（甲の場合は甲の総会で本契約の更新をしない旨が決議された結果を記した議事録の写し）により更新しない旨の通知をしない限り、甲の総会で乙が再任することの承認が得られることを条件に、本契約は従前と同一の条件をもって以降は1年ごとに更新されるものとし、更新された契約についてもまた同様とする。←

3-6.運用事例 ～日常管理でのプロセス

ガイドライン第3章の概要 8つの論点 論点N0.⑥

日常の管理での
利益相反取引等
におけるプロセスや
区分所有者に対する
情報開示のあり方

- 総会で承認を得た金額以上の支出を伴う取引や、自己取引及びグループ会社との取引等については、総会において承認を得る必要がある。
- グループ会社の定義について、管理業者の親会社、子会社、関連会社、管理業者を関連会社とする会社を総称したものと整理。

3-6.運用事例 ～日常管理でのプロセス



長谷工グループへの発注判断

	総会	smooth-e オンライン決議
予算審議	○	—
実施判断	○	○

- 予算審議は、必ず総会で行っております。
- 予算内での長谷工グループへの発注に際しては、少額でも総会 または smooth-eアプリを利用した「オンライン決議」を行っております。
- オンライン決議・・・区分所有者総数のうち半数以上の投票を条件に、投票者数のうち過半数の賛成があった場合に、可決するものとしています。「可決された案件は管理者が執行する」ということを、規約に明記している、という立てつけとなります

3-7.運用事例 ～計画修繕でのプロセス

ガイドライン第3章の概要 8つの論点 論点NO.⑦

大規模修繕工事におけるプロセスや 区分所有者に対する 情報開示のあり方

- 大規模修繕工事は、修繕委員会（区分所有者及び監事から構成）を設置し、これを主体として検討することが望ましい。

※例外的に、小規模マンションであり、かつ、修繕委員会の設置に向けて適切な募集期間を確保し、公平な立候補機会を確保したものの、候補者を確保できなかったときは、

- ①設計コンサルタントやマンション管理士等の利用について検討したうえ、
- ②大規模修繕工事の過程について、区分所有者に対する透明性を確保するための措置を講じると共に、監事に対する定期報告を充実させる場合に、修繕委員会を設置しないことも考えられる。

3-7.運用事例 ～計画修繕でのプロセス

紹介資料からの抜粋

運用の実例① 修繕積立金による計画修繕工事

大規模修繕工事などの計画修繕工事については、提案内容が管理者からの一方的な押し付けにならないよう配慮し、アンケートや意見交換会などを通じて皆様より広く意見を募って、それらをご提案内容に反映させます。また、計画修繕工事は 総会で承認されたもののみ実施します。

サービス導入マンションでの事例

1. 総会終了後の意見交換会にて、宅配ボックスと防犯カメラ設置のご意見は発出
2. 見積り依頼、同施工見積り書の入手と検討
3. 既に着手していた共用部分鉄部の診断と報告の確認、同施工見積り書の入手と検証
4. 積立金資金計画と長期修繕計画の見直しの検討
5. 意見交換会の開催通知配付
6. 意見交換会の実施
…宅配ボックスの設置、防犯カメラの設置
共用部分鉄部塗装工事の実施仕様
積立金資金計画と長期修繕計画の将来見直し
同改定案の検討
7. 意見交換会議事録とアンケート配付による組合員ご意向の最終確認
8. 総会議案作成・同総会上程
…修繕積立金資金計画と長期修繕計画の改定
共用部分鉄部塗装工事の実施
9. 総会にて組合員による審議

ご要望(総会等)

提案書/見積書 入手・検証

大規模修繕工事では
修繕委員会の
設置も検討

アンケート・意見交換会 … 住民の意向を確認

意見集約、提案内容の修正 … 住民の意向を反映

総会議案書作成

総会審議 … 総会で承認された計画修繕工事のみ事業実施

3-7.運用事例 ～計画修繕でのプロセス

Aマンション(首都圏エリア) 築14年時大規模修繕工事施工(タクスタイル導入第13期通総)の事例

修繕委員会の設置状況

- 第13期通総にてタクスタイル導入議案/施工会社選定補助業務議案/工事監理議案が承認
- 第14期にて修繕委員候補者と共に施工会社選定業務を実施
- 第14期通総にて大規模修繕工事実施議案/修繕委員会設置議案が上程され組合員3名が就任
- 女性1名(監事)男性2名で構成する委員とともに管理者業務執行者も、施工会社主催工事監理者補助の施主定例会に同席し、施工進捗確認や完了確認を実施し通総にて報告

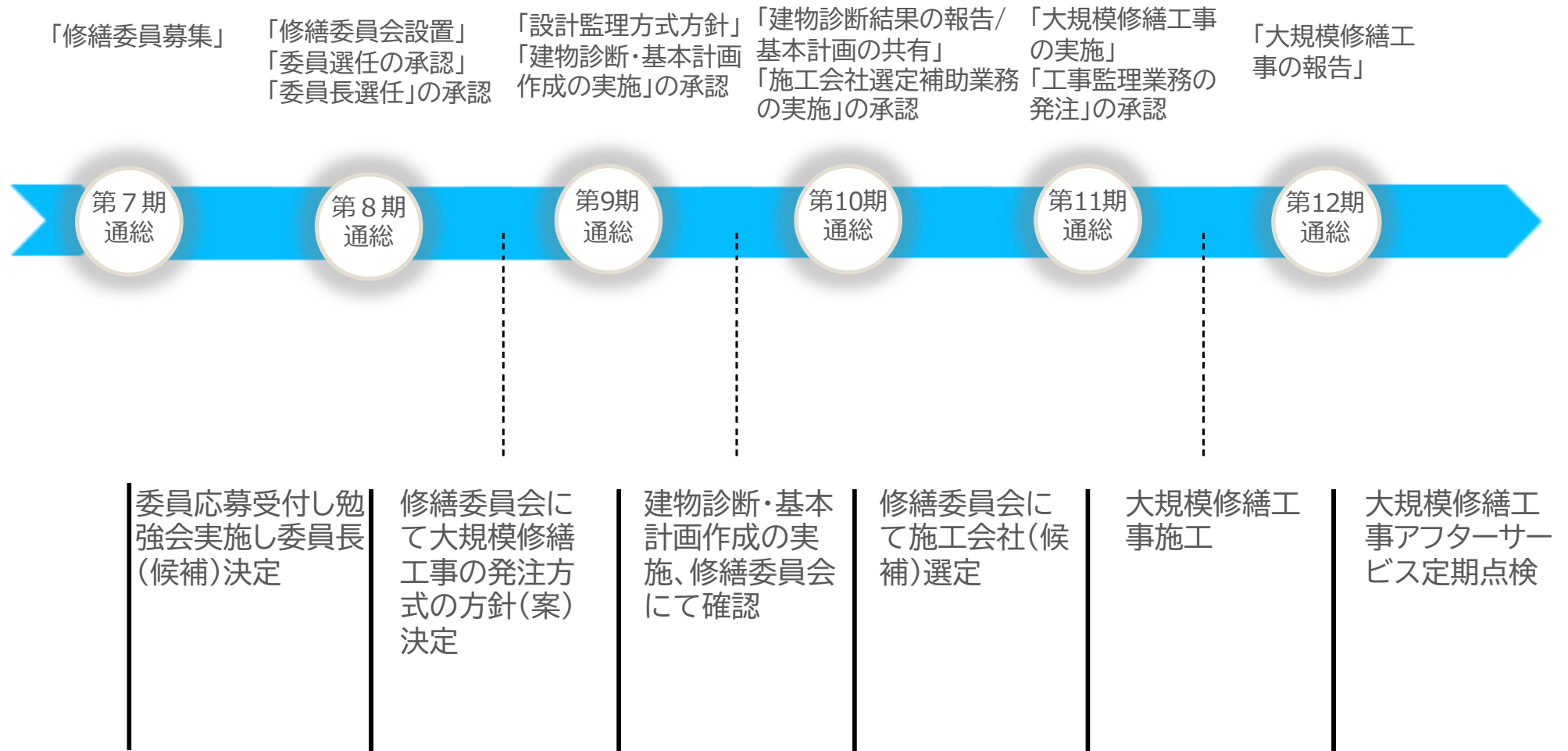
Bマンション(関西エリア) 築11年時大規模修繕工事施工(タクスタイル導入第11期臨総)の事例

修繕委員会の設置状況

- 第9期通総にて建物診断・基本計画実施議案が承認(第10期にて実施)
- 第11期意見交換会にて修繕委員募集/施工会社選定補助業務議案上程に関する意向確認実施
- 第11期通総にて上記2議案上程予定

3-7.運用事例 ～計画修繕でのプロセス

(一般的なスケジュール 第12期実施/設計監理方式の場合)



ガイドライン第3章の概要 8つの論点 論点N0.⑧

監事の設置と監督 のあり方

- 監事のうち少なくとも1名は外部専門家から選任し、
加えて、区分所有者からも監事を選任することが望ましい。

※例外的に、小規模マンションであり、かつ経済的な理由等により外部専門家を選任しないこともやむを得ないと考えられるときは、
①区分所有者に対する定期的な報告（月1回程度）が実施され、
②区分所有者の意思を反映する仕組みが整備されている
場合に、区分所有者からのみ監事を選任することも考えられる。

3-8.運用事例 ～監事の設置

管理規約には、原則論を記載しております。
新築物件では、外部を必ず選任しております。
現状としては、費用および労務負担の点から、内部・外部の両方が選任されている物件はごく一部で、どちらか片方の選任となっている物件が大多数です。

管理規約からの抜粋

第 条（監事の選任）

監事は、総会の決議によって、選任し、又は解任する。

2 監事は、組合員及び組合員以外の者で第 条に定める業務を適切に実施できると期待される者から、原則として1名ずつ選任する。

第 条（管理者又は監事の欠格条項）

次の各号のいずれかに該当する者は、管理者又は監事となることができない。

一 精神の機能の障害により管理者又は監事の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ない者

二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者

三 反社会的勢力又は反社会的勢力でなくなった日から5年を経過しない者

四 銀行の取引を停止された者、若しくは破産、会社更生、民事再生の申し立てをした者、又は破産、会社更生、民事再生の申し立てを受けた者

五 合併又は破産以外の事由により解散した者

六 マンション管理業者としての登録が取り消された者

3-8.運用事例 ～監事の設置

既存の、小規模・高経年マンションでのあるある事例

外部監事を採用する
経済的な余裕が無い

住民から誰か一人は関与して
おいた方が良い



内部監事は選任

アジェンダ

1. 会社概要
2. 分譲マンション管理における外部管理者方式
3. ガイドラインの運用実例について
- 4. 導入事例について**
5. 管理業者管理者方式の法制化
6. まとめ

4-1.導入事例

Aマンション(九州エリア) 築10年 総戸数91戸の事例

築浅マンション

導入に至った組合課題

- 内部区分所有者約6割が役員経験した後、第8期の理事会へ外部管理者方式の情報を提供
- **理事長より、理事会運営の実態は管理会社にほぼお任せの状態**であることの意見あり
- **理事会頻度を2～3ヶ月に1回に減じたが役員全員が理事会出席に負担感が強い**との意見が多く採用に至った

Bマンション(九州エリア) 築6年 総戸数110戸の事例

築浅マンション

導入に至った組合課題

- 3期から理事の欠席が多くなり理事会が成立しないことが生じ始め、その後の期も常に1名から3名が欠席するなど**理事会がギリギリの状況で運営**
- **理事長や副理事長が期中に転居するなど外部区分所有者の割合が約6割**と多くなっており内部区分所有者の負担感が増大していたため、検討の結果採用に至った

4-1.導入事例

Dマンション(関西エリア) 築52年 総戸数61戸の事例

高経年マンション

導入に至った組合課題

- 元々は自主管理、2014年から当社にて管理開始した組合運営に積極的な組合だった
- しかしながら、**理事会役員は高齢者ばかりとなり万年役員の状態**
- 圧倒的に組合内で信頼されている理事長が、**弊社管理者業務執行者を専門家として評価し導入**
推進して下さったことが決め手となり採用に至った
- **高経年マンションにおいても組合員の肉体的な負担もあって理事会運営が負担、プロの管理会社**
に組合運営を任せれば安心できるという説明も頂き、賛成多数で承認可決

4-1.導入事例

Cマンション(関西エリア) 築3年 総戸数93戸の事例

タイパ重視

導入に至った組合課題

- 理事長が、**合理的判断(運営はプロに任せた方が良いというご意見)**のもと、自身にとって優先順位の低く時間制約である理事会活動を外部の専門家に任せ、**総会での組合員意思反映や不適切であれば元に戻す可逆性を約束**したうえで、導入の推進を決意したことがきっかけ
- 理事長は平日は仕事で多忙、お子様は小学生で遊び盛り、ご自身は多趣味であり週末は家族や友人と満喫したく、公私ともに充実した働き盛り
- 理事会を無くすことができるのであれば、自身が感じた苦労を輪番でめぐってくる今後の役員候補者たちにも押し付けなくて済むことになるかと判断「**理事長業務の負担の大きさ、今後役員となる方に同じ負担をさせたくない**」
- 組合員アンケート➡組合員意見交換会➡総会審議とステップを踏んで検討し理解を深め広げ、採決に至った

4-2.お客様の声

その他にも導入に至った管理組合員様から以下のようなご意見を頂いてます

- 「築20年のうち12年に亘り理事長を含めて役員をしてきた、やってくれる人が年々減ってきて、**今は理事長である私一人だけでやっている、もう勘弁してほしい**、是非、外部管理者方式にしたい」(首都圏エリア:築20年、総戸数16戸)
- 「自分のマンションは自分で守ろうというスローガンのもと、長年、**自主管理**として自分たちで、理事長・会計担当理事・監事・管理員担当理事などを担ってきた。しかし、ここ最近では、役員が固定化して同じ人がずっと担ってきた。特に、会計担当理事と理事長の業務の負担が重くてつらいとおっしゃってる。**3年間、管理の在り方を検討し、管理会社3社の候補のうち大和ライフネクストを選んだ。管理者も同時に大和ライフネクストにお願いすることとした。期待に応えてくださいね。**」(北日本エリア:築45年、総戸数56戸)
- **身体的理由**(公民館迄行けない、1階集会室に行くことすらシンドイ、長時間座るのがつらいetc.)
- **能力的理由**(建物管理に係る法律や、市場動向などの会話についていけない、マンションに関する知識不足)
- **精神的理由**(責任への耐性の劣化、意欲の低下etc.)による役員選任辞退や理事会会合欠席

4-2.お客様の声

外部管理者方式について

- 理事会は大変そう
- 役員業務の削減にメリットを感じる
- 組合員同士の距離感がちょうど良い
- 外部管理者方式の導入は、マンション中古売買の際のウリ（付加価値）になり得る

4-2.お客様の声

WEBアプリについて

- たえずアプリをチェックはしてないが、メール通知をきっかけにWEBアプリを見るようにしている
- WEBアプリをチェックする理由としては、理事会役員をしていたことが大きい
マンション住民のことを考える視点でWEBアプリに利便性・可能性を感じている
- 従来の理事会と比べて、より多くの人意見が拾えることを評価
他の住民がどの何を考えているのか気になるので、使用頻度が増えている
- smooth-e導入後は改善のスピードが早い
- 夫婦での会話のネタになった

アジェンダ

1. 会社概要
2. 分譲マンション管理における外部管理者方式
3. ガイドラインの運用実例について
4. 導入事例について
- 5. 管理業者管理者方式の法制化**
6. まとめ

5.改正適正化法(案)

※ワーキンググループ第5回会合議事録から、委員の発言一部抜粋(要約)

- 新ガイドラインにより管理業者管理者方式の導入が進めば、管理の担い手不足という課題への対応になると期待。
- 分譲マンションにおける新たな管理手法の1つに位置付けられたと思う。
- ガイドラインではあるものの、デファクトスタンダードになるので、非常に重要。
- 仮にうまく機能しないような場面や、想定したことと違うことが起きる場面が生じたときは、改めて見直すということも、随時実施してほしい。
- 新築物件において、デベロッパーが検討していくと思われる。
- 管理組合、管理会社、専門家(例:マンション管理士会、NPO法人等)、地方公共団体に対して周知が進み、内容の理解が浸透していくことを期待。
- 外部管理者方式を採用する際の標準管理規約や、チェックリストの制定に期待。

今後の動き

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 (令和5年8月) に示した今後の施策の方向性

管理業者が管理者となる場合に適用されるマンション管理適正化法に係る解釈・運用について明確化し周知徹底するとともに、管理業者等が管理者となる場合の実態等の把握を進め、マンション管理業の所管部署とも連携する形で、留意事項等を示したガイドラインの整備や、監事の設置など望ましい体制整備についてマンション標準管理規約等における手当ての検討を行う。また、これらの措置の効果等を見極めつつ、**管理業者が管理者となる場合の制度的措置**の必要性についても検討を行う。

5.改正適正化法(案)

3月4日に閣議決定され、即日に、通常国会に提出されました
5月23日には参議院で承認され、成立しました

『老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための
建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律案』

- ・管理者業務委託契約の重説会を開催し、管理業務主任者による重要事項の説明
- ・管理者業務委託契約内容の交付
- ・組合員向け管理事務の報告会の開催
- ・自社取引の事前説明会の開催



5.改正適正化法(案)に対しての所感

マンションの管理の適正化に関する法律改正要綱

- 法72条➡ 管理者業務委託契約の重説会を開催し、管理業務主任者による重要事項の説明
- 法73条➡ 管理者業務委託契約内容の交付
- 法77条➡ 組合員向け管理事務の報告会の開催
- 法77条の2➡ 自己取引の事前説明会の実施

項」の下に、「第百六十三条の五十二第一項」を加える。

第二章の二に次の一条を加える。

（都道府県知事等への要請）

第五十二条の十二の二 支援法人は、マンション所有者不明専有部分、マンション管理不全専有部分又はマンション管理不全共用部分につき、その適正な管理のため特に必要があると認めるときは、都道府県知事等に対し、第五十二条の二の二の規定による請求をするよう要請することができる。

2 都道府県知事等は、前項の規定による要請があつた場合において、必要があると認めるときは、第五十二条の二の二の規定による請求をするものとする。

3 都道府県知事等は、第一項の規定による要請があつた場合において、第五十二条の二の二の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七十二条第一項中「除く。」の下に「又は当該管理受託契約を締結し、若しくは締結しようとする管理組合から管理者事務（当該管理組合の管理者等がマンションの管理のために当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等を代理してマンション（専有部分を除く。）を保存し、集会（区分所有法第三十四条（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定による集会をいう。）の決議を実行し、及び規約（区分所有法第三十条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規約をいう。）で定めた行為をすることに關する事務をいう。次条において同じ。）の委託を受けることを内容とする契約（新たに建設されたマンションの分譲に通常要すると見込まれる期間その他の管理組合を構成するマンションの区分所有者等が変動することが見込まれる期間として国土交通省令で定める期間中に契約期間が満了するものを除く。以下「管理受託契約」という。）を締結しようとするとき（次項に規定するものを除く。）」を、「管理受託契約」の下に「又は管理者受託契約」を加え、同条第二項中「管理受託契約」の下に「又は管理者受託契約」を加える。

第七十三条第一項中「とする」の下に「契約又は当該契約を締結し、若しくは締結しようとする管理組合から管理者事務の委託を受けることを内容とする」を加え、同項第一号から第四号までの規定中「管理事務」の下に「又は管理者事務」を加える。

第七十七条第一項中「とき」の下に「（次項に規定するものを除く。）」を加え、同条第二項中「とき」の下に「又は当該マンション管理業者が当該管理組合の管理者等であるとき」を加え、同条の次に次の一条を加える。

（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）

第七十七条の二 マンション管理業者（管理事務の委託を受けた管理組合の管理者等であるものに限る。）は、自己又は人的関係、資本関係その他の関係において当該マンション管理業者と密接な関係を有する者として国土交通省令で定める者との間における取引を行うとき（管理受託契約又は管理者受託契約を締結しようとするものを除く。）は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより説明会を開催し、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等に対し、当該取引につき重要な事実として国土交通省令で定める事項を説明しなければならない。ただし、災害その他のやむを得ない事由により当該取引が適やかに行われることが必要であると認められる場合として国土交通省令で定める場合は、この限りでない。

第八十二条第二号中「第二項」の下に「第七十七条の二」を加える。

第九十二条の二中「マンションの建築等の円滑化に関する法律」を「マンションの再生等の円滑化に

5.改正適正化法(案)に対しての所感



マンションの管理の適正化に関する法律改正要綱

- 法72条➡ 管理者業務委託契約の重説会を開催し、管理業務主任者による重要事項の説明
- 法73条➡ 管理者業務委託契約内容の交付
- 法77条➡ 組合員向け管理事務の報告会の開催
- 法77条の2➡ 自己取引の事前説明会の実施

項」の下に、「第六十三条の五第二項」を加える。

第二章の二に次の一条を加える。

（都道府県知事等への要請）

第五十二条の二の二 支援法人は、マンション所有者不明専有部分、マンション管理不全専有部分又はマンション管理不全共用部分につき、その適正な管理のため特に必要があると認めるときは、都道府県知事等に対し、第五十二条の二の二の規定による請求をするよう要請することができる。

2 都道府県知事等は、前項の規定による要請があつた場合において、必要があると認めるときは、第五十二条の二の二の規定による請求をするものとする。

3 都道府県知事等は、第一項の規定による要請があつた場合において、第五十二条の二の二の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七十二条第一項中「除く。」の下に「又は当該管理委託契約を締結し、若しくは締結しようとする管理組合から管理者事務（当該管理組合の管理者等がマンションの管理のために当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等を代理してマンション（専有部分を除く。）を保存し、集会（区分所有法第三十四条（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定による集会をいう。）の決議を実行し、及び規約（区分所有法第三十条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規約をいう。）で定めた行為をすることに関する事務をいう。次条において同じ。）の委託を受けることを内容とする契約（新たに建設されたマンションの分譲に通常要すると見込まれる期間その他の管理組合を構成するマンションの区分所有者等が変動することが見込まれる期間として国土交通省令で定める期間中に契約期間が満了するものを除く。以下「管理委託契約」という。）を締結しようとするとき（次項に規定するものを除く。）」を加え、「管理委託契約」の下に「又は管理者委託契約」を加え、同条第二項中「管理委託契約」の下に「又は管理者委託契約」を加える。

第七十三条第一項中「とする」の下に「契約又は当該契約を締結し、若しくは締結しようとする管理組合から管理者事務の委託を受けることを内容とする」を加え、同項第一号から第四号までの規定中「管理事務」の下に「又は管理者事務」を加える。

第七十七条第一項中「とき」の下に「（次項に規定するものを除く。）」を加え、同条第二項中「とき」の下に「又は当該マンション管理業者が当該管理組合の管理者等であるとき」を加え、同条の次に次の一条を加える。

（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）

第七十七条の二 マンション管理業者（管理事務の委託を受けた管理組合の管理者等であるものに限る。）は、自己又は人的関係、資本関係その他の関係において当該マンション管理業者と密接な関係を有する者として国土交通省令で定める者との間における取引を行うとき（管理委託契約又は管理者委託契約を締結しようとするものを除く。）は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより説明会を開催し、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等に対し、当該取引につき重要な事実として国土交通省令で定める事項を説明しなければならない。ただし、災害その他のやむを得ない事由により当該取引が適宜に行われることが必要であると認められる場合として国土交通省令で定める場合は、この限りでない。

第八十二条第二号中「第二項」の下に「第七十七条の二」を加える。

第九十二条の二中「マンションの建築等」の四角化に関する法律」を「マンションの再生等の円滑化に

アジェンダ

1. 会社概要
2. 分譲マンション管理における外部管理者方式
3. ガイドラインの運用実例について
4. 導入事例について
5. 管理業者管理者方式の法制化
6. まとめ

6.まとめ

- 管理業者管理者方式は**時代の趨勢**
- 2つの老いによる担い手不足だけではなく、ボランティア理事業務に対する負担感は築浅物件での**現役世代でも広がっている**
- **安全で正しく運用**される管理業者管理者が広がってほしい
- 組合員の意向に反する管理業者管理者方式をおこなっている管理会社は**市場から退場すべき**
- 管理会社は課題を解決する**マンションの専門家**

お問合せ

(株)長谷エココミュニティ



「スムーズ 長谷エ」で検索し、下記のお問合せ方法にてアクセスしてください

お問い合わせ >

サービス導入済マンション
区分所有者の方

大和ライフネクスト(株)



「タクスタイル」で検索し、下記のお問合せ方法にてアクセスしてください

費用やサービス詳細について

大和ライフネクスト管理マンションにお住まいの方

当社担当者までお問い合わせください。詳しい内容をご案内させていただきます。

他社管理マンションにお住まいの方

下記よりお問い合わせください。

> 外部管理者方式（第三者管理者方式）「TAKSTYLE（タクスタイル）」のお問い合わせ