２０２６（令和８）年１月３０日

令和８年・分譲マンション管理運営講座

第　１　部

外部管理者方式について知っておくべきこと

弁護士　石口俊一

第１　外部管理者方式とは？

１　マンションの区分所有者以外の者が「管理者」になる

ｃｆ.区分所有者＝理事長＝管理者

（区分所有法第２５条　集会の決議で選任）

２　マンション管理士、弁護士、公認会計士、全管連の役員などが「管理者」になる

・・・平成２８年３月の『外部専門家等が管理組合の管理者に就任する場合の指針』

３　管理業者管理者方式とは？

・・・マンションの管理委託業者が「管理者」になる方式

第２　管理業者管理方式について新たな法規制

１　その背景

理事長などの役員の成り手がない、不足するマンションが増えてきたこと

・居住する区分所有者の少ないリゾートマンション

・区分所有者の移動が多いワンルームマンション

・投資型で賃借人の多いマンション

・高額でホテル風のお任せ型のマンション

・超高層のタワーマンション

・高齢の区分所有者の多いマンション（建物も老朽化）

2　マンション管理適正化法の改正

・・・管理委託業者が「管理者」となる場合の規制・・・

1）管理組合との間で管理者事務の委託を受ける（管理者となる）契約を締結する前

・・・予め説明会を開催し、契約の重要事項の説明をすること

2）管理組合と契約をした後

・・・管理者事務の対象となるマンションの部分等を記載した書面を区分所有者等に交付すること

3）管理組合との契約期間中

・・・定期に説明会を開催、管理事務の報告をすること

4）自己取引等の説明

・・・当該管理業者が、マンションの「管理者」として、マンションに関する自己の業務について取引（契約等）を行う場合には、取引の重要な事実を説明しなくてはいけないこと

第３　「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７日）の中の「管理業者管理方式における注意事項」について

１　新築マンションについて

外部管理者方式が導入されている場合

・・・適切な管理者業務委託契約書、規約の設定等により管理者に対する適切な監視・監督体制を構築することができれば適正な管理の実現

は可能

・・・但し、区分所有者の管理への関心の低下や管理の主体であることの理解が不十分になるおそれがある

（私見）

・・・そもそも新築マンションには二つの老いなどはなく、高齢化による役員の担い手がいない場合等ではない。

・・・自分たちが区分所有者であり共有者であり、主体性をもった管理組合により自立した管理の実現が求められる場合（『マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針』令和3年9月18日（国土交通省告示第1286号）に明記）

・・・ガイドラインは最初から主体的な自主管理を放棄させ、管理を他人任せにすることを容認するもの（先の基本的な方針に反する）

・・・原始規約の中に外部管理者方式が書き込まれているので、購入者が購入時点で検討することは非現実的なこと（＊区分所有法第３０条３項を参照）

・・・最初から外部管理方式のマンションの区分所有者が、その後に自主的で自立した管理を意識するように“生まれ変わる”ことは考えられないこと

２　外部の管理者について

マンション管理士、弁護士、公認会計士などの外部の

専門家に管理者を想定したのは、平成１２年のマンション管理適正化法で創設されたマンション管理士制度を基にしたもの

・・・理事会や総会の運営支援から次第に管理者としての活動へ

・・・管理組合とは利害対立や利益相反の関係にはない中立的で管理の専門知識のあるマンション管理士の役割

３　管理業者の場合は？

区分所有法上の管理者であると同時に、マンション管理適正化法上の管理業者という利害が対立する２つの地位を有するもの

中立的な外部の専門家を管理者にする場合とは全く異なるもの

法的には管理者である自社が管理業者である自社と管理委託契約を締結する自己取引（民法第１０８条１項）そのもので、原則として無効

ただ、自己取引は本人（区分所有者）の許諾があれば有効となるので、管理組合の総会で承認決議を得ればよいとされている

（私見）

・・・果たして年１回の総会で十分に説明を受けて納得した上での決議が期待できるかは極めて疑問

・・・平成１２年にマンション管理適正化法が成立したのは、管理業者の不適切な管理、管理組合と管理業者との預金口座の混同、その他管理組合の利益を害して自社の利益とする行為が目に余ったた

めであり、「管理業者管理方式」は同法の趣旨に逆行するもの

・・・懸念するのは、管理業者が管理者となった後に、管理委託費用を不適切に増額することや、設備の法定点検や補修の関係業者の再委託費用の水増しなどの恐れ（総会で見極めることは難しい？）

・・・ガイドラインでは、管理者として利益相反取引等について総会での承認を得ようとする場合には、重要な取引に関する事実（取引の相手方、目的物、数量、価格、取引期間、取引により得られる利益等）を開示してチェックを得ることを教示している。しかし、総会でこれらの事実の適否をチェックできるならば、管理者を外部に頼る必要はないでは？

４　大規模修繕工事について

ガイドラインでも、管理業者が管理者として大規模修繕工事の検討をする場合には、自己への利益誘導が可能となり、管理組合に不利益を与えるリスクの可能性があると指摘（この指摘は正しい！）

それ故、管理者は原則として検討に関与しないこと、複数の区分所有者及び監事から構成する修繕委員会を主体として検討するのが望ましいと（１０４頁）。

（私見）

・・・ガイドラインが言う修繕委員会が区分所有者で構成できるなら、管理業者に管理者を丸投げする必要はないのでは？

５　管理者に対する監視・チェック体制について

ガイドラインは、管理組合が管理業者管理者の業務執行の適切な監督、利益相反の防止には、独立性を持った監事の選任が必要、監事には、区分所有者の他・外部の専門家（マンション管理士、弁護士、公認会計士等）を選任することが望ましいと指摘（１０６～１０９頁）。

（私見）

・・・監事に区分所有者や外部の専門家を選任して十分に監督業務ができるならば、利益相反の危険をはらんだ管理業者を管理者とすることなく、区分所有者か外部専門家が管理者になればよい

６　管理者の撤退について

「儲からなくなれば撤退」の危険

＊二つの老いを抱えるマンションは、定期収入が年金のみの区分所有者など、管理費等の負担が厳しい現状から、管理運営費用もままならない状況がある。また、大規模修繕工事等を終えて、マンションの修繕積立金や管理費が払底してしまうと、管理者になる際に安く抑えた管理委託費では管理業者の利益がなくなってしまうこともある。

＊管理者となった管理業者には、手間やコストが掛かるため、管理委託費の値上げができないなら管理を止める、管理者も辞任するという事態に。

＊管理業者管理者方式に慣れたマンションは、管理に対する関心は低下、理解も乏しくなり、二つの老いが進んで本当に支援が必要となる時には管理

者を撤退して、深刻な管理不全マンションとなる危険性が大きい！

7　管理業者管理者方式を採用した理由、メリットの説明について

・役員の負担が軽くてすむ

・１年毎の役員では継続性な管理運営にならない

・高齢化が進み役員の選出が困難になったから

・理事会がなく、時間に拘束される身体的な負担、役員としての精神的な負担の解消

・厳格な業務規制下にある管理業者による適法かつ適正な判断が期待できる

・同じ組合員が管理者だと要求や指摘をすることに遠慮があるが、遠慮なく要求等が可能になる

・管理業者には厳格な善管注意義務がある

・高級賃貸マンションのような住み心地になれる

⇓　⇓　⇓

＊役員としての活動の負担の解消、管理運営の継続性ができることへの安堵感

＊“高級賃貸マンションのような住み心地になれる”という“全面的にお任せ”により、主体性や自立性が薄れている、棚上げの状態

＊この折り合いをどうするか？