

令和 8 年 4 月 1 日
不動産・建設経済局不動産課
住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付

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改訂について ～外部管理者方式等の適正な運営に向けて改訂しました～

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することなどを目的として、「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」を改訂しました。

1. 背景

昨年改正されたマンション管理適正化法の本年4月1日の施行に向け、昨年12月に管理業者管理方式の場合の管理者事務委託契約書のひな形となる「マンション標準管理者事務委託契約書」、管理業者管理方式の場合に対応した「マンション標準管理委託契約書」及び「マンション標準管理規約（書き換え表）」を策定・改正しました。これらを踏まえ、今般「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」を改訂しましたので、公表します。

2. 概要

以下の事項等について、改訂を行いました。

- 既存及び新築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
 - 利益相反取引等にかかるプロセス
 - 通帳・印鑑等の保管体制 等
- ※詳細は別紙をご覧ください。

3. 改訂したガイドラインについて

改訂したガイドラインは、次のホームページで公表します。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

国土交通省トップ > 政策・仕事 > 住宅・建築 > 住宅 > マンション政策 > マンション管理について

<問い合わせ先>

不動産・建設経済局 不動産課 相澤、平川
電話 代表：03-5253-8111

住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付 山岸、澁澤、大竹
電話 代表：03-5253-8111

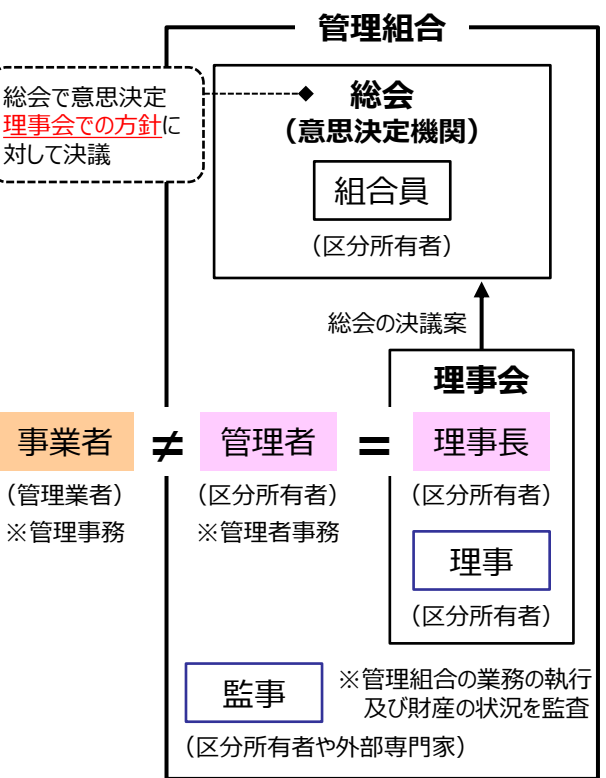
マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドラインの概要

- 平成29年6月に策定した「外部専門家の活用ガイドライン」を改訂する形で、令和6年6月に「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」を制定。令和7年のマンション関係改正法を踏まえて、令和8年4月に再度改訂。
- マンション管理士等の専門家に加えて、マンション管理業者が管理者に就任するケースが増加している現状を踏まえ、区分所有者以外の者が管理者に就任する方式について「**外部管理者方式**」（このうち、管理業者が管理者に就任する場合を「**管理業者管理者方式**」という。）と定義したうえで、外部管理者方式等においても、マンションの**管理の主体は区分所有者から構成される管理組合**であることを前提に、区分所有者がその責務を果たすべきことを確認するとともに、**外部管理者方式等における留意事項**を整理。
- 第2章においてマンション管理士等の外部専門家が管理者に就任する場合等について、第3章において管理業者管理者方式について整理。

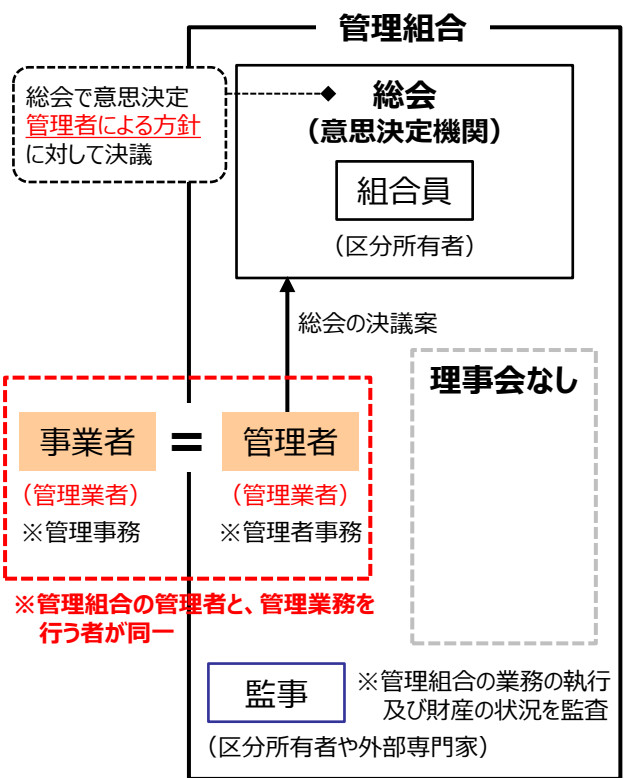
外部管理者方式の概要

各段階における論点

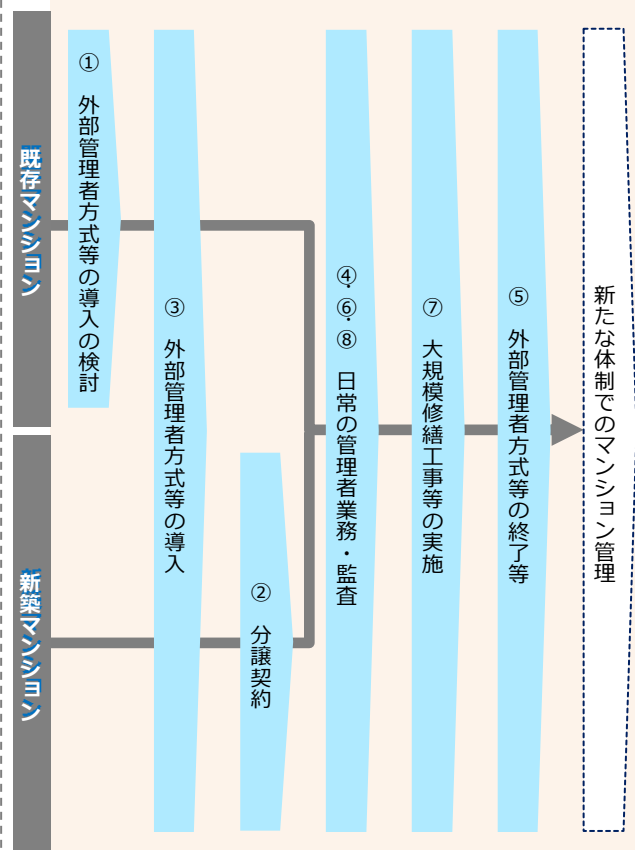
一般的な管理組合方式のイメージ (理事会あり)



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)



導入段階 実施段階 切替



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。

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

- ・管理業者管理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。

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

- ・管理業者管理方式を採用する場合、購入予定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、購入予定者に対し、管理業者管理方式を導入しているかどうかについての重要事項説明を行い、少なくとも③～⑧に関する事項についても情報提供することが望ましい。必要に応じて（購入予定者から質問を受け、分譲業者では必要十分な情報提供が困難な場合など）、管理業者から購入予定者に対して直接説明を行うことが望ましい。

③ 管理組合運営のあり方（管理者権限の範囲等）

- ・管理者事務と管理事務の委託契約書は別々に分けるべき。
- ・管理者事務と管理事務の部門及び担当者に分けるべき。
- ・管理者の任期は原則1年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（各議案の賛否を記載した書面）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。

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

- ・管理組合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な者を名義人とすべき。
- ・通帳と印鑑等の同一主体による保管を避けるため、管理業者管理方式の場合、原則、管理組合財産の預金口座の印鑑等の管理業者による保管は禁止。

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。
- ・具体的には新管理規約の調整、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考えられる）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。

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

- ・自己取引及びグループ会社との取引等については、あらかじめ、説明会を開催し、区分所有者等に対し、当該取引に係る重要な事実を説明しなければならない。
- ・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。

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。

⑧ 監事の設置と監査のあり方

- ・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。