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案に関する意見募集の結果について

令和８年４月１日
国土交通省住宅局

国土交通省では、令和８年３月12日（木）から令和８年３月25日（水）まで、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案に関する意見の募集を行いました。

その結果、本件に関して、26件の御意見等が寄せられました。

お寄せいただいた御意見の概要と御意見に対する考え方を別紙のとおりまとめましたので公表いたします。

皆様の御協力に深く御礼申し上げるとともに、今後とも国土交通行政の推進に御協力いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

１．実施方法

①募集期間：令和８年３月12日（木）～令和８年３月25日（水）

②周知方法：電子政府の総合窓口（e-Gov）及び国土交通省からの報道発表

③意見提出方法：電子政府の総合窓口（e-Gov）、電子メール及び郵送

２．意見数

提出意見数　26件（提出者・団体数　８名・団体）

３．お問い合わせ先

国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付意見募集担当
電話番号０３－５２５３－８１１１（内線３９９６３）

（別紙）

御意見の概要及び御意見に対する考え方

・８の個人・団体から合計 26 件の御意見等をいただきました。
・とりまとめの都合上、同趣旨の御意見は適宜集約し、また、内容を適宜要約しています。

該当箇所	御意見の概要	御意見に対する考え方
第一章関係		
２．（１）	新築マンションにおいては、理事会方式を採用している場合でも、設立総会等で理事長が選任されるまでの間、一時的に管理業者が管理代行として管理者に就任することを、引渡し時に発効する管理に係る承認書等により、マンション購入者から事前に承認を得ているケースがあります。 この場合は、管理業者管理者方式を採用したものではないため、本ガイドラインの主たる対象ではない旨を追記いただくようお願いします。	いただいた御意見については、今後の施策の検討に当たって参考とさせていただきます。
第二章関係　※第三章と共通のものを含む。		
４．（３）②６）	管理者の権限について、ガイドライン 83 ページには、第 38 条第 5 項として、管理者が利益相反取引を行う場合においては、監事が管理組合を代表する旨の規定が示されています。 一方で、ガイドライン 29 ページの「管理業者管理者方式ではない場合の管理者の権限」に関する規約例には、同様の規定が記載されていません。 管理者の利益相反取引については、管理者が管理業者でない場合であっても生じ得るものであることから、管理業者管理者方式と同様に、第 38 条第５項の規定を追記いただくようお願いします。	いただいた御意見を踏まえ、管理規約例を修正いたしました。
６．（２）②５）	外部管理者（特に管理業者管理者方式の場合）が修繕工事を発注する際、利益相反を防ぐための透明性確保の規定が盛り込まれたことを、実際に現場で施工を担う業者の立場として高く評価します。 さらに実効性を高めるため、「一定規模以上の修繕工事で相見積もりを取得する際は、管理者（管理業者）と資本関係や専属的な取引関係を持たない『完全に独立した施工業者』を必ず複数社含めること」をガイドラインに明記していただきたいです。	御指摘の点については、施工会社の選定プロセスの透明性を確保する観点からは、「公募する」、「必ず複数者から見積を取得する」などの具体例を示しているところであり、原案のとおりとさせていただきます。
６．（２）②５）	発注先の選定基準において、「単に見積金額が最も安価な業者を選ぶのではなく、適正な利益が確保された単価であるか、施工品質、現場の安全管理体制、職人の処遇等を総合的に評価し、適正価格で発注すること	いただいた御意見については、今後の施策の検討に当たって参考とさせていただきます。

	が望ましい」旨の文言を追記してください。	
６．（２）③１）	マンション管理業務には会計関連業務と建物管理業務があり、それぞれ専門的知見を有する者が関与するのが望ましい。外部専門家のみを監事とする場合、会計関連業務については弁護士、公認会計士等、建物管理業務については一級建築士、建築設備士等がそれぞれ担当することが考えられる。マンション管理士の知見では、建物管理の技術面に関しては対応できないと考えられる。	御指摘の部分については、監事として選任される外部専門家の例として記載しており、記載されているマンション管理士や弁護士、公認会計士に限定されるものではないため、原案のとおりとさせていただきます。
６．全般	外部管理者（または外部管理者が起用したコンサルタント等）が施工業者を選定・契約する際、施工業者に対して「不透明なバックマージン（紹介料・リベート）の要求」「合理的根拠のない現場協力金や業務代行費の請求」「過剰な書類提出等の事務負担や、施工の範囲を超えた不当な瑕疵担保責任の押し付け」を行うことを明確に禁止する旨を記載してください。	いわゆるリベート・マージン等、管理組合の取引先業者等からの不透明な利益の授受の禁止については、６．（２）②等においてすでに記載しているため原案のとおりとさせていただきます。
第三章関係　※第二章と共通のものを含む。		
２．（１）、（２）①図２、②図３他	「管理者委託契約」と「管理者事務委託契約書」の記載がされているが、「書」が付くことによる「事務」の有無の使い分けの理由はなにか。	ガイドライン全体で記載を揃える都合上、契約そのものを指すときは「管理者委託契約」（法律の条文等を引用している部分を除く。）と、契約書を指すときは「管理者事務委託契約書」と記載しています。
２．（２）②図３	「管理者事務の担当者と管理事務の担当者は別であるかどうか」を「管理者事務担当者と管理事務担当者は、別の部門に所属する者が務める体制を整備する」に修正いただきたい。	御意見を踏まえ、修正いたしました。
２．（２）⑤	「重要事項を記載した書面を区分所有者等に配付し・・・」と「等」を追加変更しているが、「等」の範囲をご教示願いたい。	「区分所有者等」の「等」には、一団地内の土地又は附属施設の所有者が含まれます。
２．（２）⑦	「決議事項としては、候補業者である管理業者を管理者に選任する旨、管理規約及び細則の制定・改正案、管理者と締結する管理者事務委託契約書の案、管理者の報酬に関する予算案が考えられます。管理規約の改正以外の事項は、普通決議で対応することが可能と考えられます。」に「管理委託契約書の変更案」を追加いただきたい。	御意見を踏まえ、修正いたしました。
３．（２）図５	「７．その他重要事項」において、「管理者事務についての賠償責任保険への加入の有無及び補償額」を「管理業者が印鑑等を保管する場合における管理者事務についての賠償責任保険への加入の有無及び補償額」に修正いただきたい。	印鑑を保管する場合だけでなく、施設賠償責任保険等管理者事務についての他の賠償責任についても考えられるため、原案のとおりとさせていただきます。
３．（２）図５	「７．その他重要事項」において、分譲業者と管理業者の関係（グループ企業であること等）やグループ会社である場合はアフターサービスにおける管理業者の業務を記載することを推奨する旨を追記いただきたい。	いただいた御意見については、今後の施策の検討に当たって参考とさせていただきます。
４．（３）②２）	「毎年開催する総会において管理者の選任（継続･不再任等）の決議」	いただいた御意見を踏まえ、「（再任・不再任等）」に修正いたしました。

	を「毎年開催する総会において管理者の選任（再任又は重任･不再任等）の決議」に修正いただきたい。	
６．（２）①１）	「まず、総会に出席できない場合の議決権行使については、議決権行使書（各議案の賛否を記載した書面）又は管理者以外の代理人により行われるのが望ましいと考えられます。」を「まず、総会に出席できない場合の議決権行使については、議決権行使書（各議案の賛否を記載した書面）により行われるのが望ましいと考えられます。なお、マンション標準管理規約では、管理者による議決権の代理行使を認めていません。」に修正いただきたい。	いただいた御意見を踏まえ、「（標準管理規約（書き換え表）第 46 条第５項においては、議決権行使の際の代理人として、外部管理者を含んでいません。）」を追記する修正をしました。
６．（２）②１）図８	関連会社の定義に関し、「出資、人事、資金、技術、取引等の関係を通じて、子会社以外の他の企業の財務及び営業又は事業の方針の決定に対して重要な影響を与えることができる場合」の具体例を例示していただきたい。特に取引のみの関係の会社の場合における重要な影響の判断基準を示していただきたい。	本ガイドラインにおける関連会社とは、会社計算規則（平成 18 年法務省令第 13 号）における関連会社の定義に準拠するものであり、既に一定の記載はしているところです。判断基準は、会計基準に基づき行われるべきものであるため、原案のとおりとさせていただきます。
６．（２）②３）	マンション管理適正化法施行規則第 89 条の５に定められている災害時等に利益相反取引等を行うことが可能となる集会での「その旨の決議」については、「災害時等に利益相反取引を行う場合があること」について一度決議すれば足りるという理解でよいか。	災害時等の緊急時には利益相反のおそれがある取引であっても事前説明会等を省略できる旨を包括的に定めたもので足りると考えられます。ただし、区分所有者保護の観点から、過度に広範・不透明な運用を避けるため、適切な範囲や趣旨の明確化を図ることが望ましいものと考えています。
６．（２）②３）	図９は、総会決議の要、不要を記載したものであり、管理業者による説明会の要・不要とは異なることから、説明会の開催についても図式化して追加してほしい。	利益相反取引の際の説明会の開催有無について、第三章図８として新たに追加しました。
６．（２）②３）	管理会社が、例外的に印鑑と通帳を保管できる場合として、（イ）～（ホ）を記載しているが、この部分を削除して、「印鑑は監事若しくは監事会が所有する」に改めるべき。	管理組合の実情により、やむを得ず管理業者が印鑑等を保管する場合があることを踏まえ、厳格な条件のもとで例外的に認める考え方を示したものであり、御指摘のように、一律に印鑑の保管主体を監事又は監事会に限定することは、管理組合の個別事情や体制に応じた柔軟な運用に対応するという本ガイドライン全体の趣旨に適合しないため原案のとおりとさせていただきます。
６（２）②５）	管理者は、「大規模修繕工事についての検討に関与せず、修繕委員会の検討結果に変更を加えることなく総会議案を提出する必要がある」とあるが、このプロセスで工事を決定した結果、後日その工事（内容、施工、金額や発注先等）に問題が発生した場合、議案の責任主体として管理者も責任を問われる可能性があると思われるが、そうだとすると、管理者としての議案のチェックや修正は可能とすべきではないか。修繕委員会の検討結果に変更を加えることなく総会議案を提出し、その結果責任を負うのは管理者に酷である。そもそも総会議案を上程する以上、「検討	いただいた御意見については、今後の施策の検討にあたって参考とさせていただきます。 なお、管理会社が大規模修繕工事の選定プロセスに関与しないことは、利益相反や不正防止の観点から重要であるため、御指摘のように管理会者が議案のチェックや修正等を行うことは適切ではないと考えています。

	に関与しない」ということは実務上非現実的ではないか。もし記載内容を維持するのであれば、「大規模修繕工事についての検討に関与せず、修繕委員会の検討結果に変更を加えることなく総会議案を提出した場合」の管理者の責任範囲について明記いただきたい。	
6（2）②5）	管理業者が印鑑等を保管せず、弁護士や税理士等の第三者と管理組合が直接保管委託契約を締結し、出金時には第三者の管理下において管理業者が押印のみを行う方式について、分別管理の趣旨に適合する実務上の対応例として、ガイドラインまたはQ&A等で明確化していただきたい。	本ガイドラインは、管理者（外部管理者）が適正に業務を遂行するための留意事項を示すものであり、具体的な保管体制については、各管理組合がマンションの実情を踏まえ適切に判断していただくことが望ましいため、原案のとおりとさせていただきます。
6．（2）③2）	管理者の権限について、ガイドライン83ページに示されている第38条第5項の規定に基づく規約の運用においては、管理者の利益相反取引が生じた場合、監事の日常的な事務負担が増加することが想定されます。特に、監事が内部の区分所有者から選任されるケースにおいては、管理業者管理者方式の導入によるメリットとして、事務の煩雑さの解消を期待する組合員もいること、また民法第108条の趣旨を踏まえると、第38条第5項の規定については、管理組合との協議により、あらかじめ総会の承認を得た特定の取引については、管理者が引き続き管理組合を代表することを可能とする規約に変更することも考えられる旨を、ガイドラインに追記いただくことをご検討願います。	管理業者管理者方式の場合、管理者である管理業者に権限が集中し、その運営方法によっては管理業者と区分所有者等との間で利益相反が発生する可能性があり、区分所有者等が十分に監督できないケースも考えられるため、管理組合と管理者との利益が相反する事項については、管理者は代表権を有さず、この場合においては、監事が管理組合を代表することしたものです。 そのため、原案のとおりとさせていただきます。
6．全般	新築マンション引き渡し後、設立臨時総会が開催されるまでの一時的な間は、区分所有法第45条による全員合意に基づく総会決議として、管理業者が管理者として業務を執行することが一般的に行われている。この一時的な期間においては、「管理業者管理者方式ではない」ということを記載してほしい。	いただいた御意見については、今後の施策の検討に当たって参考とさせていただきます。
6．全般	管理会社は損害保険の代理店業務を行う会社がほとんどである。管理会社が損害保険契約を代理店契約に基づき、管理組合と締結する場合、利益相反行為には該当しないことを明記してほしい。 また、代理店手数料は、「バックマージン」ではないことを明記してほしい。	利益相反取引に該当するかどうかは管理会社と当該保険会社との関係により、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則第89条の2各号によって判断されるものであるため、一律に記載することは控えさせていただきます。 なお、第3章6（2）6）管理組合からの報酬以外のリベート等の授受禁止の末尾に、「なお、管理者の役務提供に対する正当な対価（例：損害保険契約における代理店手数料等）については、リベート・マージン等に含まれません。」と追記しました。
その他		
－	2026年4月1日施行のマンションの適正化の推進に関する法律によりガイドライン第3章に記載される管理業者管理者方式への法規制がなされたが、外部専門家においても契約前に事前の重要事項説明や管理者事務報告、契約成立時書面の配布等を義務付けるなど何らかの法整備を	いただいた御意見については、本改訂案の内容に関わらないものと思料いたしますが、今後の施策の検討に当たって参考とさせていただきます。

	行うべきと考える。	
－	ガイドラインでは外部専門家と組合員から監事を選任することが望ましいとされ、職務と権限については管理規約にあらかじめ明示的に定めておくことが望ましいとされているが、外部管理者方式においては、印鑑保管や管理者変更時の対応など重要な役割を担うこととなる。 監事に強い権限があることから、監事権限の乱用も考えられるため、監事に関するガイドラインも整備するべきと考える。	いただいた御意見については、本改訂案の内容に関わらないものと思料いたしますが、今後の施策の検討に当たって参考とさせていただきます。
－	監事業務の外部委託契約についての標準業務契約書を示していただきたい。	いただいた御意見については、今後の施策の検討に当たって参考とさせていただきます。