

国不参第10号-3  
国住参マ第82号-3  
令和6年6月7日

関係団体の長 殿

国土交通省不動産・建設経済局参事官  
住宅局参事官(マンション・賃貸住宅担当)  
( 公 印 省 略 )

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策定について

近年、マンションにおいて、役員の担い手不足等を背景として、マンション管理業者(以下「管理業者」という。)が管理事務を受託するのに加えて管理者として選任される事例や、新築マンションにおいて、管理業者が管理者に就任することを前提として分譲が行われる事例が出てきています。

このような管理方式については、その運営方法によっては、区分所有者の意思から離れた不適切な管理、管理組合と管理業者との利益相反の発生、管理業者に支払うコストの増大等が生じるおそれがあることから、その導入の判断にあたってはメリット・デメリットを踏まえた慎重な検討が必要です。

また、こうした検討を経て導入することを決定した場合についても、マンション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踏まえ、管理者の選任や業務の監督等を適正に行うことができる体制を整備することをはじめ、区分所有者による管理者に対する適切な監督を行うことが必要です。

このような点を踏まえ、今般、管理業者管理者方式を含む外部管理者方式等における留意事項について整理を行い、従来の「外部専門家の活用ガイドライン(平成29年6月)」を再構成し、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おける留意事項、第3章において管理業者管理者方式における留意事項を整理し、「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」(以下「本ガイドライ

ン」という。)として策定しました。

については、貴団体の事業の実施に当たり、今回の改正の趣旨をご理解の上、本ガイドラインに関係する者に対して本ガイドラインを周知いただくよう、特段のご配慮をお願いします。

以 上