

マンションの第三者管理方式

狛江市マンション管理セミナー

令和6年度

狛江市マンション管理士会
マンション管理士 柳橋桂司

はじめに

近年、大手管理業者は、マンション管理の現状を踏まえ、第三者管理方式（管理会社管理者方式）を積極的に採用する傾向にあるとされております。

従来、マンション管理は、区分所有者で構成された理事会が中心となっていくことが前提とされてきました。

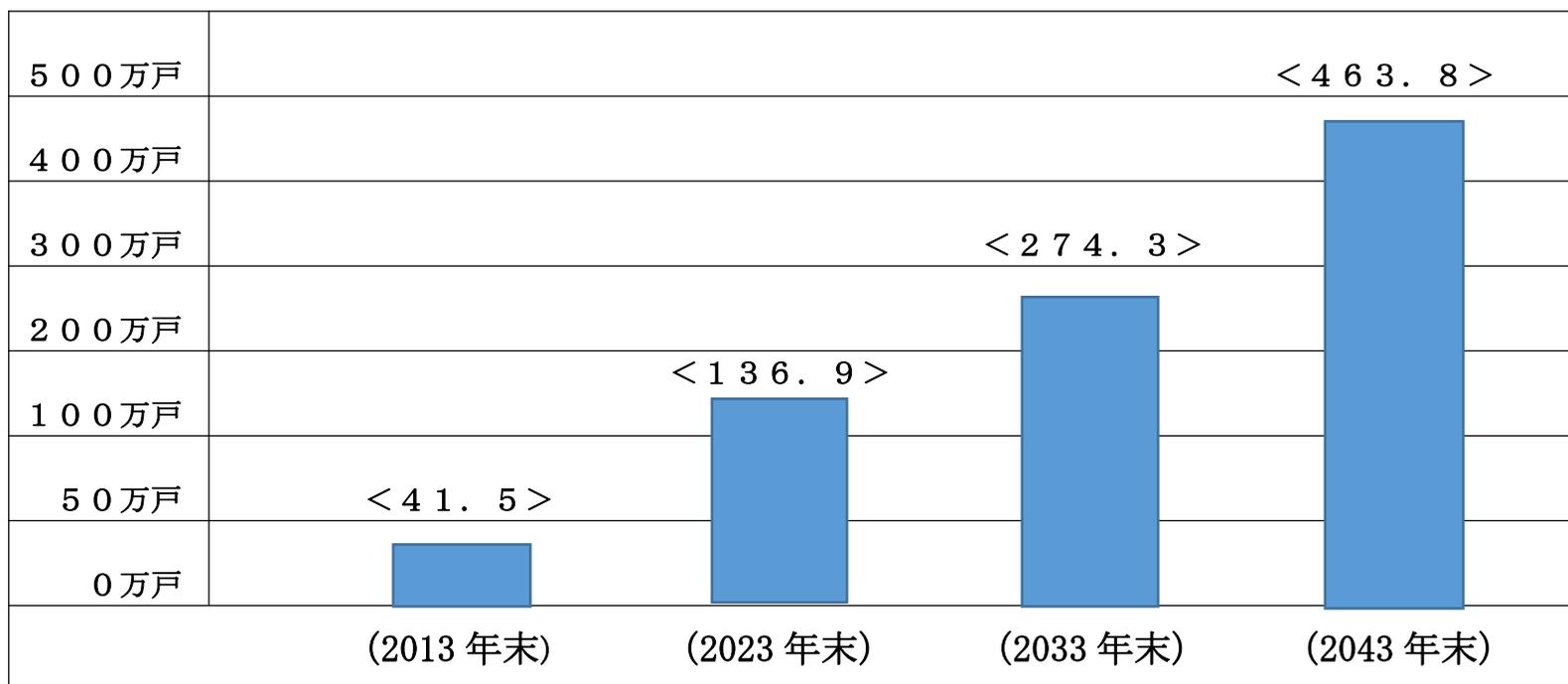
しかし、マンションの居住環境の変化に伴い、「高齢化」や「賃貸化」等により、役員のみならず手不足が問題視され、更に建物の「老朽化」や管理の「複雑化」が進み、その専門性が求められるようになってきました。

そこで、この課題に対応する対策として、マンション標準管理規約が改正され、外部専門家を役員として就任する第三者管理方式が、明記されました。

<参照>

：マンション標準管理規約 → 外部専門家役員を選任（第35条・別添1他）

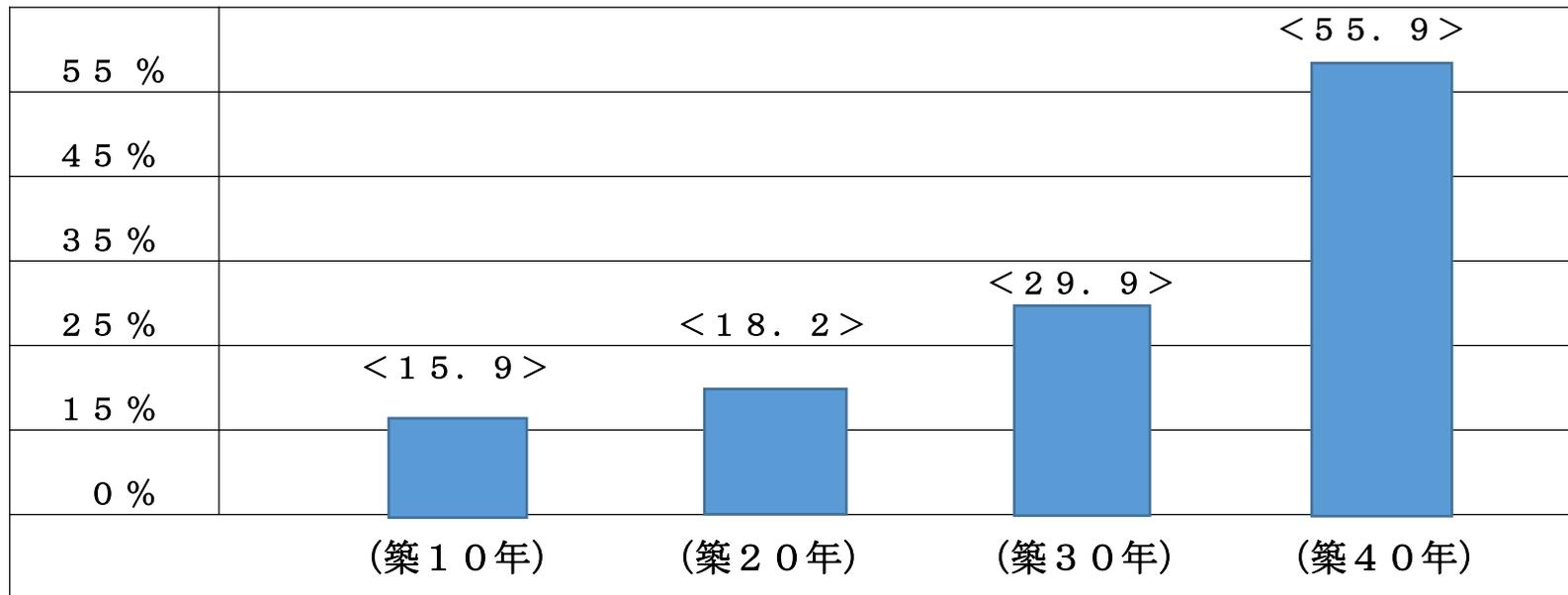
築40年以上のマンションの推移



◆実態調査

: 令和5年度マンション総合調査結果 (国土交通省)

70歳以上の世帯主割合



◆令和5年度マンション総合調査結果（国土交通省）

- ：築年数が古いマンションほど70歳以上の割合が高く、空室、賃貸、管理費等の滞納が多い（管理不全マンションのサイン）
- ：築40年（1984年以前のマンション）

役員不足の原因と対策

1. 原因

- (1) 区分所有者の高齢化 → 管理能力の限界
- (2) 区分所有権の賃貸化 → 居住区分所有者の減少傾向
- (3) 管理の無関心状態化 → 区分所有者の共同管理による意識の低下
- (4) 管理の複雑・設備の高度化 → 管理の専門性

2. 対策

- (1) 役員資格の緩和 → 外部区分所有者及び同居の親族等も対象
- (2) 役員報酬制度等 → 役員保険及び報酬制度の検討
- (3) 非居住者協力金 → 管理協力金の検討（2, 500円／月）
- (4) 専門家の活用等 → 第三者管理方式（管理会社管理者方式）の検討

マンション管理の仕組み

1. 管理者方式

管理組合は、区分所有者（＝管理組合）を代理（代表）する管理者を置き、その業務を行う方式です（建物の区分所有等に関する法律第26条、以下「区法」という）。

2. 理事会方式

管理組合は、管理規約で、理事会を構成する役員を区分所有者から選任し、その理事長を管理者（理事長＝管理者）として、管理組合の運営業務を行う方式です（マンション標準管理規約第38条、40条、51条他、以下「規約」という）。

3. 第三者管理方式

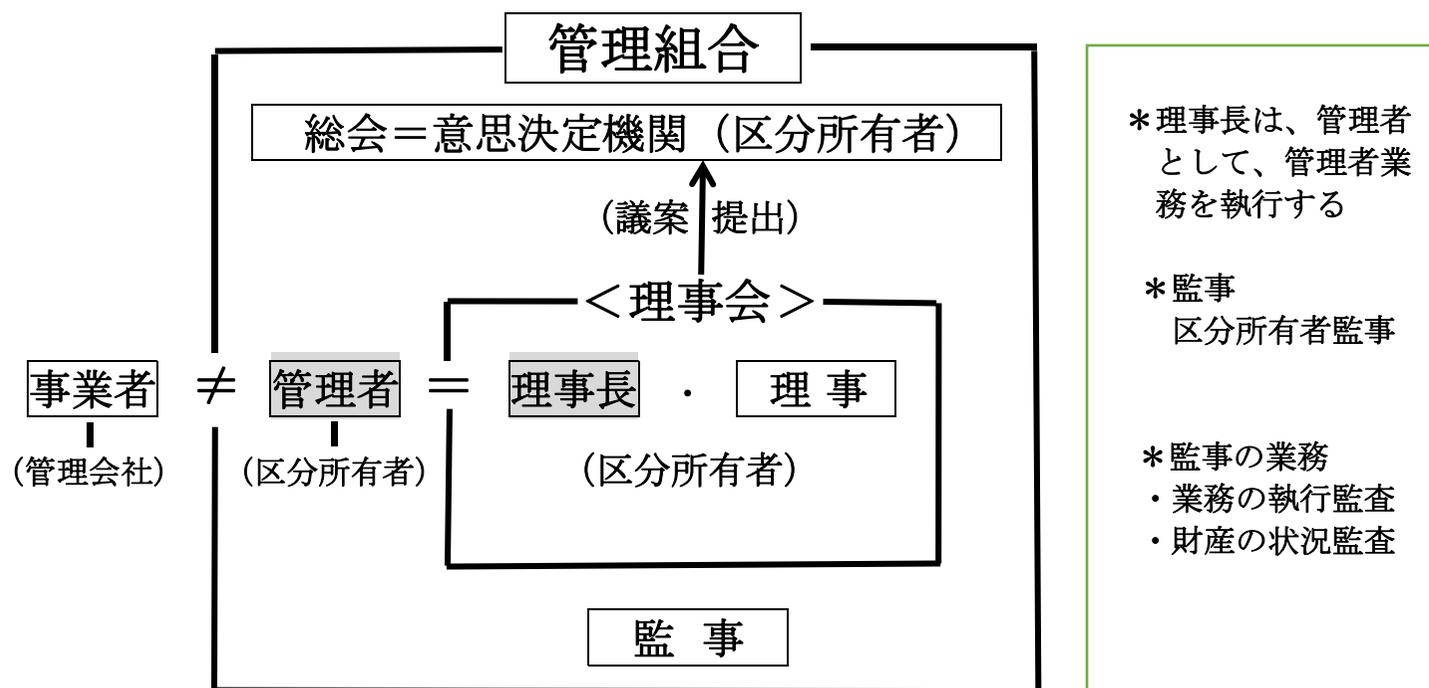
管理組合は、外部の専門家を管理者（管理会社管理者）又は理事会役員に就任し、その業務を行う方式です（規約第35条）。

第三者管理方式 3 パターン

<標準管理規約で規定している 3 パターン>

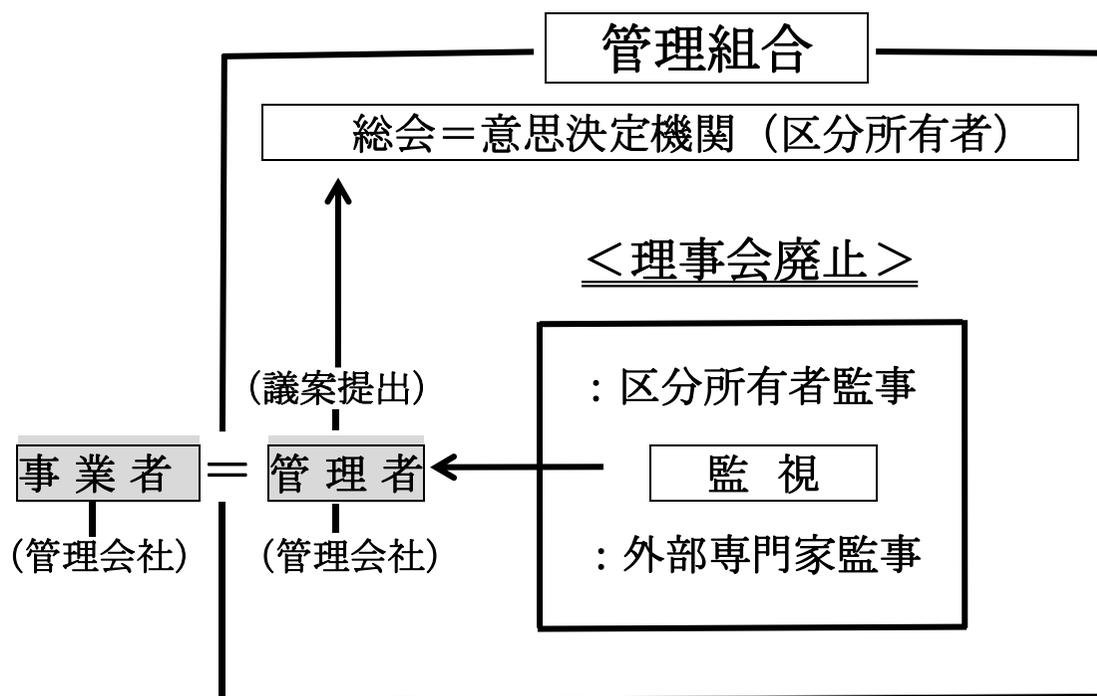
(A) 理事・監事外部専門 家型又は理事長外部 専門家型	(B) 外部管理者・理事会 監督型	(C) 外部管理者・総会監 督型 *今回想定する方式
・理事会あり	・理事会あり	・理事会なし
・管理者＝理事長	・管理者≠理事長	・理事長がない
<ul style="list-style-type: none"> ・理事会役員に外部専門 家を入れる ・理事長（＝管理者）を 外部専門家とすることも 可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・外部専門家は「管理者」 に就任 ・監視する理事会に外部 専門家の役員を選任す ることも可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・外部専門家は「管理者」 （管理会社）に就任 ・総会や区分所有者らの 監事と外部監査で監視

一般的な管理方式（理事会あり）



- ◆内容 → 理事長と管理者は同一の地位
- ◆総会 → 理事会の議案提出に対して賛否の決議
- ◆取引 → 工事発注者と受注者が異なる（チェック可能）

管理会社管理者方式（理事会なし）



*利益相反とは一方の立場（管理会社）では利益になり、他方の立場（管理組合）では不利益とる場合のこと

*総会は管理者の議案提出に対して賛否の意思によって監視する

*監事
1名は外部の専門家から選任

- ◆内容 → 管理会社は、管理者と事業者の異なる2つの地位を取得
- ◆監視 → 管理者の監視は、総会や監事（外部監事含む）
- ◆取引 → 利益相反：工事発注者と受注者が同じ（チェック不可能）

利益相反取引の制限 について

1. 管理会社管理者と管理組合の関係

(1) 管理者の立場

- ・ 管理者は管理組合に対して委任契約に基づく善管注意義務があり、管理組合の利益を図るべき立場にある（区法第28条、民法第644条）。

(2) 利益相反取引の制限

- ・ 下記、管理者の代理行為は、公正に行為することが期待できないため、制限を受ける（民法条108条、規約第37条の2）。
- ・ 自己契約 → 当事者の一方が他方の代理人となる取引
- ・ 双方代理 → 同一人が当事者双方の代理人となる取引
- ・ 事前承認 → 代理人は重要な事実を開示して総会の承認を受ける必要がある。
- ・ 重要な事実 → 相手方、数量、価額、取引期間、取引による利益、取引を行う理由 等

2. 利益相反行為の判断基準

- ・ 基準 → 利益相反行為は、行為の外形から客観的に判断し、管理者の意図や動機から判断すべきではないと解されている（最判S48・4・24）。

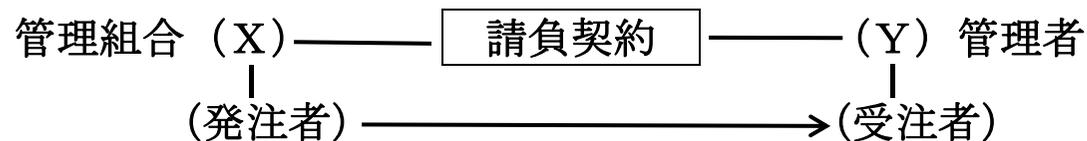
3. 利益相反行為の具体例

(1) 自己契約 → 管理者（Y）が管理組合（X）を代理して自己のために請負契約を締結する場合

: 利益相反 → (Y) が、(X) の利益を犠牲にして自己の利益を図ること

<図 解>

◆ (Y) 自身が (X) と請負契約を締結する



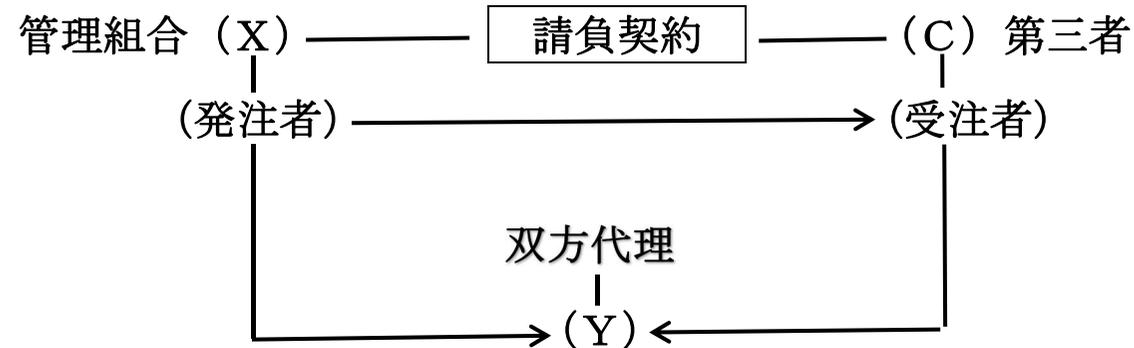
<注> : (Y) は 管理組合 (X) の管理者に就任している

(2) 双方代理 → 管理者 (Y) が、管理組合 (X) と第三者 (C) の双方を代理して請負契約を締結する場合

: 利益相反 → (Y) が、一方の当事者 (X) の利益を犠牲にして、他方の当事者 (C) の利益を図ること

<図 解>

◆ (Y) が (X) と (C) の双方を代理し、(X)・(C) 間で請負契約を締結



<注> : 管理者 (Y) の立場

(Y) は管理組合 (X) の管理者で、かつ第三者 (C) 業者の代表取締役

管理会社管理者のメリット等

1. メリット

- (1) 区分所有者の負担軽減（役員の担い手不足の解消）
- (2) 専門的な見地に基づく機動的な業務執行が期待
- (3) 意思決定の迅速化
- (4) 課題把握の適格化
- (5) 情報収集能力の向上 等

2. デメリット

- (1) 管理組合経費の支出増大
- (2) 区分所有者の望まない管理方針が行われる可能性が高い
- (3) 区分所有者の管理意識の低下（将来、理事会方式への変更が困難）
- (4) 利益相反取引の可能性が高い（管理組合にとって重要度の低い工事が、管理会社により施工される可能性がある）。等

管理会社管理者業務の適正化

1. 責任所在の明確化
 - ・管理組合は、管理者業務と管理業務の委託契約書を別々に交付
 2. 管理者が地位を離れる場合
 - ・辞任は一定期間その地位に留まり、解任は速やかに地位を喪失する等
 3. 利益相反取引の制限
 - ・重要な事実の開示 → 総会の事前承認決議が必要 等
 4. 大規模修繕委員会の設置 → 修繕委員会が主体的に検討
 5. 財産の分別管理の徹底
 - ・通帳・印鑑の管理 → 印鑑等は監事が保管
 6. 総会の決議 → 欠席組合員は「議決権行使書」による
 7. 監事の役割 → 資料 No 1 参照 等
- ◆管理の透明性と外部専門家との信頼性が重要である

管理者業務の適正化（コメント）

1. 管理者が地位を離れる場合 → 管理者の解任を可能にする措置
 - : 規約に管理者の固有名詞を記載しない → 解任に規約改正（4分の3）が必要
 - : 解任後の管理者業務は一時的に監事が行う
2. 財産の分別管理の徹底
 - (1) 非法人管理組合の預金口座名義に注意 → 名義人の倒産
 - : 管理会社名義 → 「〇〇マンション管理組合管理代行△△管理会社」名義の場合、預金が戻らない可能性がある。
 - : 理事長名義 → 「〇〇マンション管理組合理事長◇◇」名義の場合、金融機関は「管理組合」の団体を預金権利者として扱っている。
 - (2) 現金の取り扱いに注意
 - : 支払い方法 → 口座振替・振込等による
 - : 積立金運用 → 中途換金に総会議事録等が必要な「マンションすまい・る債」

外部管理者方式導入の流れ

1. 導入の見極め

- ・ メリット・デメリットの検討

2. 検討開始

- ・ 理事会が主体となって検討開始

3. 説明会

- ・ 区分所有者への説明会、アンケート実施
- ・ 予定管理会社からの説明 等

4. 具体的検討

- ・ 規約改正案、報酬予算案等の検討

5. 導入決議

- ・ 外部管理者の選任、規約改正、報酬等予算等を正式決定

おわりに

従来、マンション管理運営については、理事会方式が中心となって実施されてきました。

しかし、老朽化や役員のみなり手不足等による管理不全マンションが多発するようになり、その対策として、管理会社管理者方式（理事会廃止方式）が活用される傾向にあります。

確かに、この方式を採用することは、メリットもありますが、他方、管理会社による利益相反取引のリスクもあり、導入に際しては、管理会社管理者業務の適正化が十分に担保されているかを考慮し、慎重に検討する必要があります。

以上

<参照>

：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（国土交通省）