

- ・マンションの外部管理者方式（従前の**第三者管理**）
 - ・マンション管理適正評価制度
-

一般社団法人マンション管理業協会



◆発足

昭和54年（1979年）10月

◆目的

- ・管理業務主任者試験及びマンションの管理に従事する者の資質向上に資する**国家資格試験**等を実施する
- ・管理業務主任者に関する講習及びマンションの管理に従事する者の**資質向上に資する講習**等を実施する
- ・マンションの管理の適正化に資する管理技術や法令等の遵守、マンションにおける住生活を含めた防犯・防災・安全に関する**調査・研究・診断・指導及び広報・苦情相談**を実施する
- ・マンション**管理費等の保証**を実施する
- ・マンションの管理状態及び管理組合の運営状態の評価、マンション**評価情報の集積・分析及び開示**を実施する
- ・その他本会の目的を達成するために必要な事業を実施する

◆会員数

349社（令和6年11月14日現在）

◆受託管理戸数

655万戸（12万4千棟・10万5千組合） ※令和6年4月1日現在

➔**全国分譲マンションストック（約704万戸）**のうち協会会員の受託管理戸数は**9割以上**を占めております。

※非会員受託戸数および自主管理戸数はあわせて7～8%程度と推計。

第三者管理？

管理者管理？

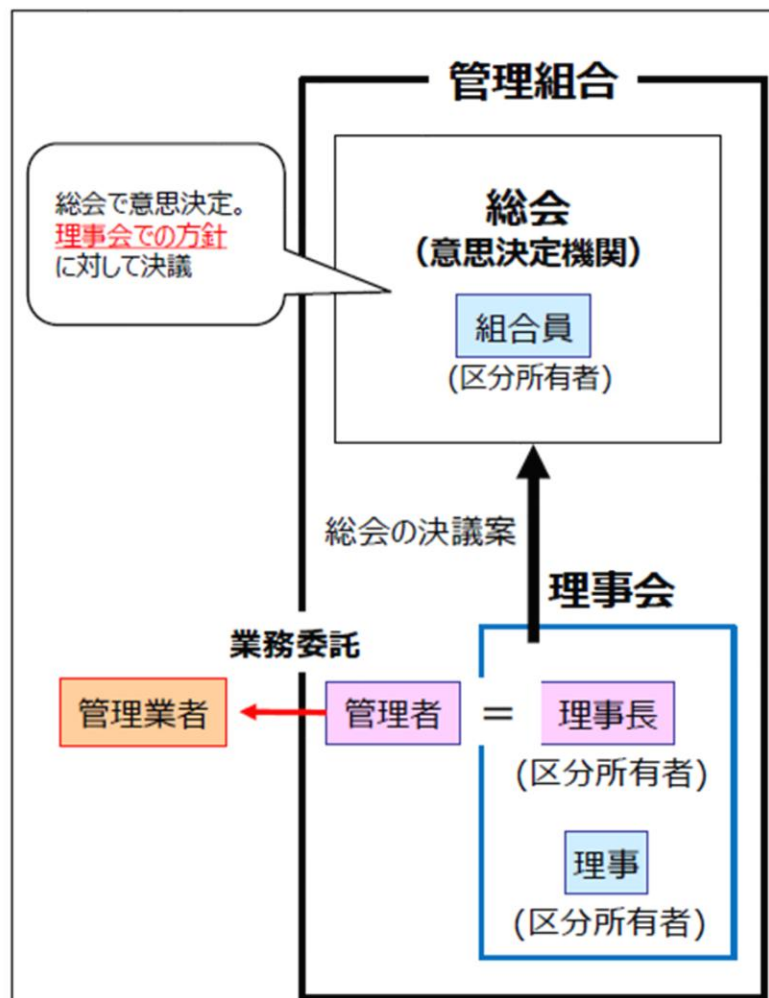
外部専門家？

名称を統一

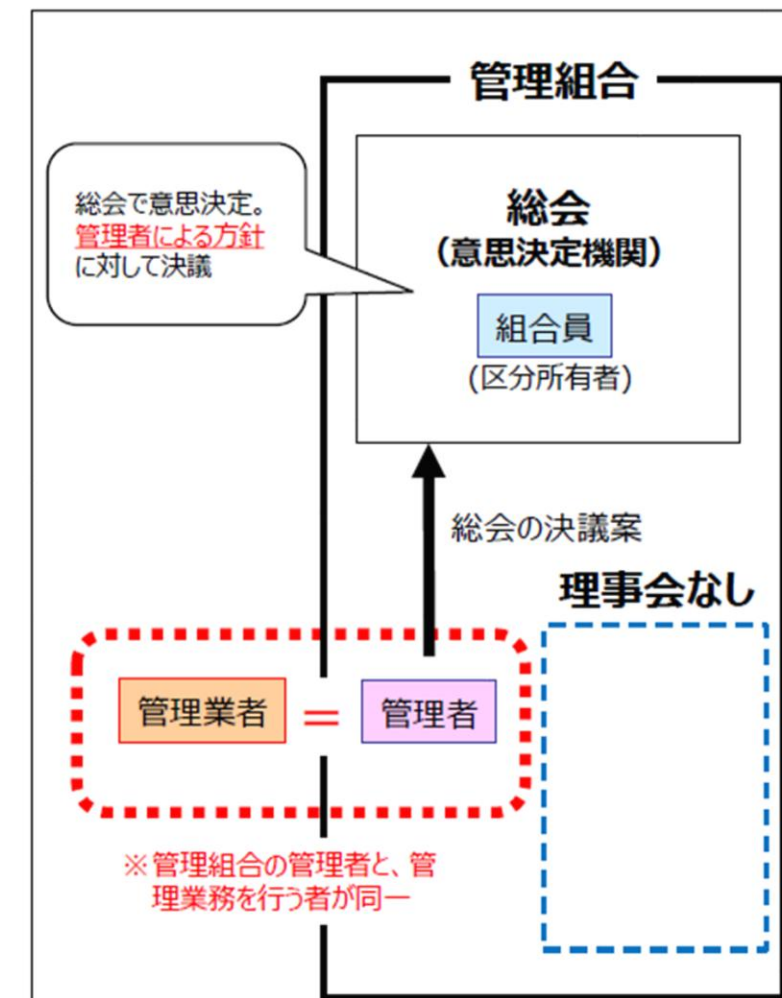
外部管理者方式

管理業者が就任する場合は
管理業者管理者方式

一般的な管理組合方式



外部管理者方式 (管理業者が管理者になる方式)



媒介時の問合せ先が管理業者であることに変更はない

マンション標準管理規約における「理事長業務」：理事会方式が前提

(理事長)

第38条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 一 規約、使用細則等又は総会若しくは**理事会**の決議により、理事長の職務として定められた事項
- 二 **理事会**の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。
- 2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
- 3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
- 4 理事長は、〇か月に1回以上、職務の執行の状況を**理事会**に報告しなければならない。
- 5 理事長は、**理事会**の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。
- 6 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は**理事長以外の理事**が管理組合を代表する。

⇒ 外部管理者が管理者に選任する場合の「管理者業務」を整理する必要がある

Press Release

国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

令和6年6月7日
不動産・建設経済局参事官付
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策定について
～外部管理者方式等の適正な運営に向けた留意事項を整理しました～**

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」を策定しました。

1. 背景

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、「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」として策定しました。

現行ガイドラインからの拡充内容

現行ガイドライン

(新設)
現行ガイドラインでは、投資型マンションやリゾートマンションについて念頭においておらず。

外部専門家※を活用する場合における留意事項

※マンション管理士等

(新設)
現行ガイドラインでは、管理業者が自ら管理者に就任するケースを想定しておらず、規定なし

今回の改訂による拡充

第1章
本ガイドラインについて(目的・構成等)マンションの管理の主体が管理組合であること
投資用マンションやリゾートマンションについても、本ガイドラインが参考となること
等について規定

第2章
外部専門家による外部管理者方式等における留意事項

第3章
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)における留意事項

詳細は次ページ以降

国土交通省HP「マンションにおける外部管理者方式に関するガイドライン」

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001746827.pdf>

論点
No.

①

既存マンションにおいて
管理業者管理者方式を
導入する場合のプロセス

- 管理業者管理者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
管理業者管理者方式が
導入される場合の
説明のあり方

- 管理業者管理者方式を採用する場合、購入希望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、少なくとも③～⑧に関する事項について購入希望者に対し情報提供することが望ましい。
- 必要に応じて（購入希望者から質問を受け、分譲業者では必要十分な情報提供が困難な場合など）、管理業者から購入希望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)

- 管理者業務と管理業務の委託契約書は別々に分けるべき。
- 管理者業務と管理業務の担当者を分けるべき。
- 管理者の任期は原則1年程度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 管理業者管理者方式に
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となる名義とするべき。
- 通帳と印鑑等の同一主体による保管を避けるため、管理組合財産を管理する口座の印鑑等は監事が保管することが望ましい。

論点
No.

な

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。
- 具体的には新規約の調整、新管理者の選任を議案臨時総会
- 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

- 総会で承認を得た金額以上の支出を伴う取引や、自己取引及びグループ会社との取引等については、総会において承認を得る必要がある。
- 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。

2022年4月より開始

2022年1月版

マンション管理 適正評価制度

～マンションの価値は新たなステージへ～



管理組合の取り組みが注目される時代に。

2022年4月、マンションの管理状態を評価する「マンション管理適正評価制度」がスタートします。これまで「マンションは管理を買え」と言われながらも、マンションの管理状態について明確な評価基準がありませんでした。そこで、(一社)マンション管理業協会では、不動産関連団体と協力して全国共通の管理に関わる評価基準を創設し、本制度を設けました。マンションの適正な管理が促進され、良質な管理が市場で評価される新しい仕組みです。

国の「管理計画認定制度」とは

Q 国の認定制度も同じ時期に始まると聞きましたが、どのようなものですか？

A これまでマンションは私有財産であることから、管理組合の自主的な管理に委ねられてきました。しかし、2020年6月にマンション管理適正化法が改正され、管理の適正化に関する取り組みを計画的に進めていくため、地方公共団体が積極的に関与できる「管理計画認定制度」が創設されました。主な内容は次の3つになります。

「管理計画認定制度」の主な内容

1 地方公共団体による管理適正化推進計画の作成

地方公共団体は、マンション管理適正化の推進を図るための施策等を含む、マンション管理の適正化の推進を図るための計画を作成することができます。

2 地方公共団体による認定

管理適正化推進計画を作成した地域において、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、管理組合は地方公共団体の認定を受けることができます。

3 管理適正化のための指導

地方公共団体が管理適正化のために必要に応じて助言や指導などを行います。



「マンション管理適正評価制度」と「管理計画認定制度」の違い

制度	運営	審査項目	判定	有効期間
マンション管理適正評価制度	マンション管理業協会	30項目 <ul style="list-style-type: none"> 管理体制 管理組合収支 建築・設備 耐震診断 生活関連 	6段階評価	1年間
管理計画認定制度	地方公共団体	16項目+α <ul style="list-style-type: none"> 管理組合の運営 管理規約 管理組合の経理 長期修繕計画 その他 	認定○×	5年間

マンション管理適正評価制度のすすめ

マンションの管理状態を5つのカテゴリーに分類し、ソフト面（現在の管理組合など）とハード面（建物／設備の維持管理）の両面から、30項目について評価します。

1 管理組合体制

- ・管理者の設置
- ・総会の開催
- ・議事録の作成
- ・規約の整備状況

 **9** / 20

2 建築・設備

- ・法定点検の実施
- ・長期修繕計画書の有無
- ・修繕履歴の保管

 **15** / 20

3 管理組合収支

- ・管理費会計の収支
- ・修繕積立金会計の収支
- ・滞納管理費等への対策
- ・修繕に関する資金計画の状況

 **18** / 40

4 耐震診断

- ・耐震診断の実施の有無
- ・耐震診断の結果
- ・改修計画の予定の有無

 **10** / 10

5 生活関連

- ・設備等異常時の緊急対応
- ・消防訓練の実施
- ・防災マニュアル等の整備状況

 **8** / 10

60 / 100 POINT 獲得



良好

📋 制度を利用するメリットは？

Step 1 管理状態の把握



Step 2 組合運営指針の明確化



Step 3 早期対策・予防



Step 4 良好な管理状態の維持継続



一般社団法人マンション管理業協会
condominium management companies association

サイト内検索 検索

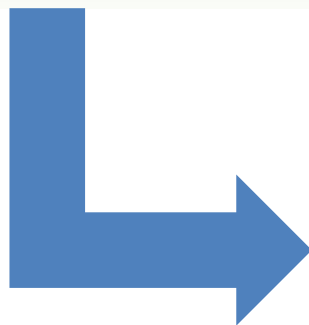
ホーム 協会について 協会の活動 試験・研修・講座 協会の刊行物

マンションにお住いの皆様へ ~快適・豊かなマンションライフを応援する~

受賞事例発表会・授賞式編
マンションと生きる “公開中”

受賞者編
マンションと生きる

マンション価値の新たなステージへ
マンション管理適正評価サイト



マンション管理適正評価サイト | 現在6,407件公開中

FAQ > マンション管理適

マンション価値の新たなステージへ

間取り、築年数、立地、これからは「マンション管理」も一つの指標。

マンション名検索
Condominium name 検索する

マンション管理状態評価検索
Condominium management status evaluation

管理状態 ★の見方 ★5 ★4 ★3 ★2 ★1 ★0

物件所在地 都道府県 市区町村

Jワザック両国

東京都墨田区両国 2-5-5



管理評価総獲得ポイント

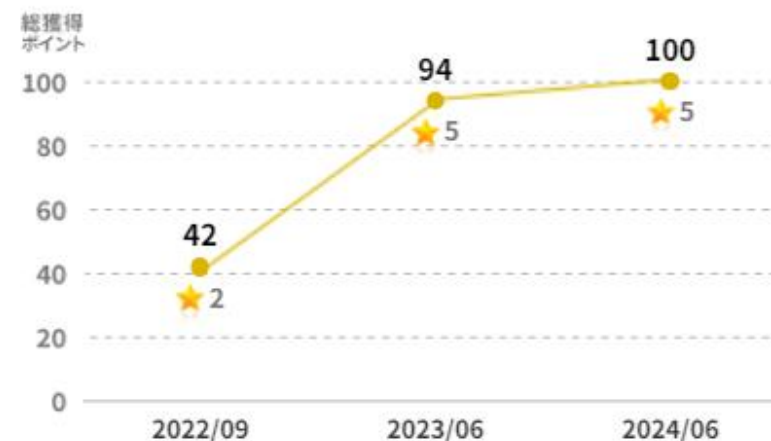
100 POINT

管理評価主要5項目

1.管理体制関係	20 / 20
2.建築・設備関係	20 / 20
3.管理組合収支関係	40 / 40
4.耐震診断関係	10 / 10
5.生活関連	10 / 10

認定 R5.07.11

公開日	2024年06月11日	有効期限日	2025年08月31日
-----	-------------	-------	-------------



管理組合・居住者の声

- ▶ 昨年度の評価が低かったのは、販売会社と当初の管理委託者が原因であることは明白です。現在の管理組合役員の積極的な取り組みによって、評価が上昇することは想定してましたが、このような大幅な上昇は、資産価値が高まったことであり嬉しいことです。
- ▶ 大規模な地震や大量の降雨による洪水が懸念されており、防災対策の充実は居住者にとって優先度が高いと思います。各居住者による防災対策とともに、近年、管理組合によってエレベーター内の防災用品や備蓄品等の細かい対応が進んでいるだけでなく、マンションの実態に見合った防災マニュアルが整備されていることは、安心・安全に資する好材料だと思います。
- ▶ 修繕積立金が4倍以上の値上げと知って初めは抵抗を感じましたが、長期的な視点で見るとメリットがある施策であると理解してからは、承認できてよかったと感じています。
- ▶ 昨年から大幅にアップしたことは改善された証明でもあり、マンション価値を上げる分かりやすい指標になるため、所有者、賃借人の方にとっても、とても誇らしく、喜ばしいことだと思っています。また、管理計画認定をいち早く取得できたことについても、日々管理組合で改善に取り組んだたまものだと思います。
- ▶ このマンションに見合った防災マニュアルや災害備蓄品の準備ができており、居住者にも分かりやすく提示されているので、安心できました。

市場価値向上!

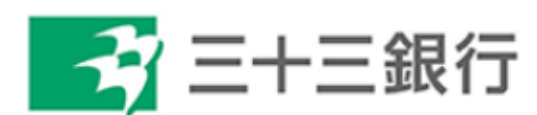
流通市場における 大事な判断基準の ファクターへ

不動産仲介ポータルに最新情報が掲載されることで、管理状況が評価され、リセールバリューの向上も期待できます。



金融市場優遇!

住宅ローン優遇



アットホームが行った
「資産性が高いマンションの選び方」（条件・設備編）のアンケート結果では・・・

Q.資産性の高い物件か判断する上で重要な条件・設備は何だと思えますか？（複数回答／上位10項目）

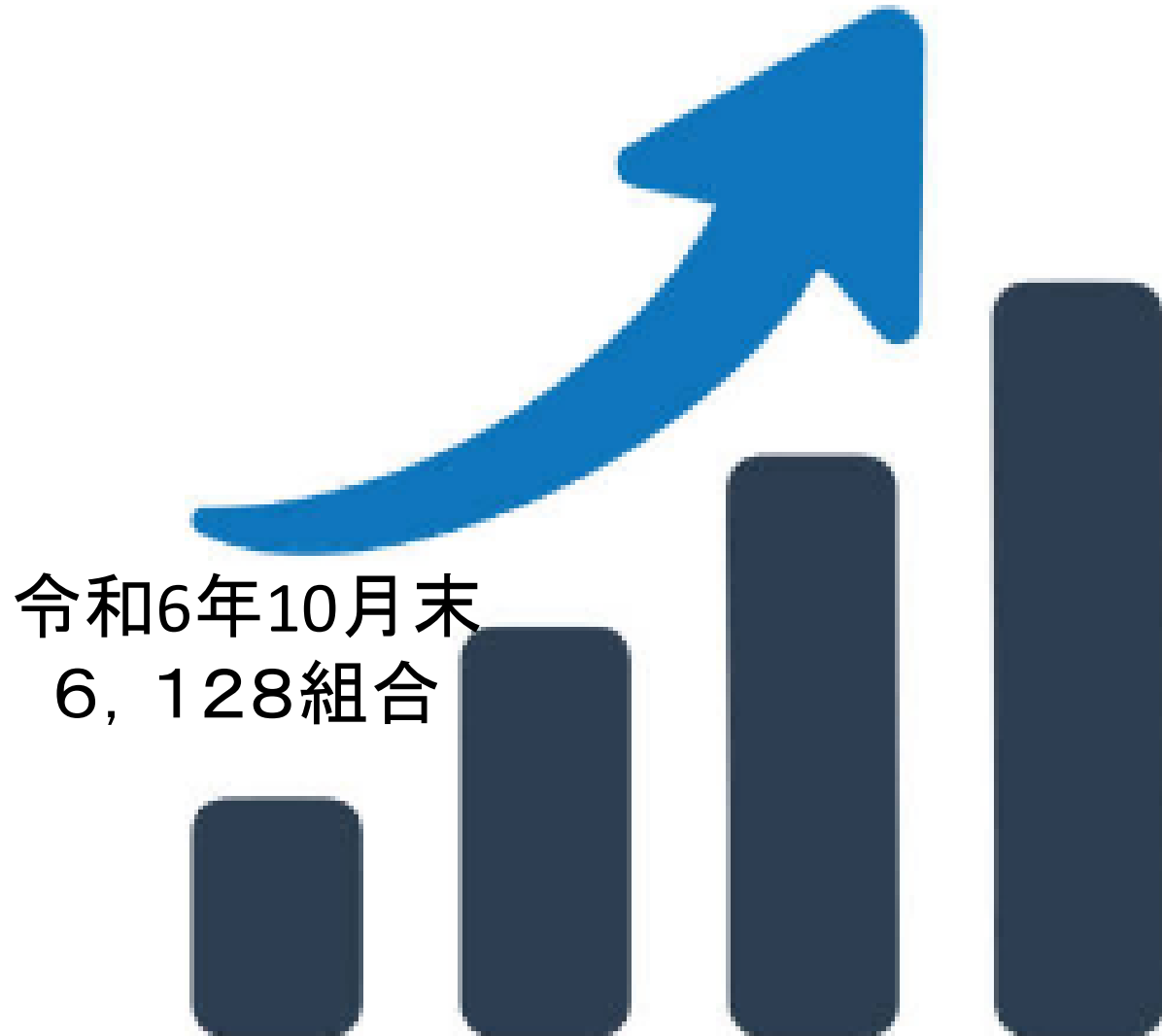
- 1位 ▶ **「管理状態」**
- 2位 ▶ **「修繕積立金が適正」**である
- 3位 ▶ 外観や内廊下がメンテナンスされている など

順位	項目	割合 (%)
1	管理状態	67.0
2	修繕積立金が適正である	47.2
3	外観や内廊下がメンテナンスされている	44.2
4	共用部の清潔さ	43.8
5	眺望・日当たりが良い	43.8
6	耐震性	41.8
7	築年（新築でない場合）	33.6
8	角部屋	29.5
9	高層階	21.3
10	建物のつくりにも重厚感がある	21.1

頑張っているマンションのほう有利かも・・・

出典：アットホーム調べ
 調査は2024年6月28日～7月5日、「マンションの売買仲介業務に携わっている」と回答した全国のアットホーム加盟店 464店。

マンション管理適正評価制度登録目標件数



令和6年度末時点で

10,000組合超

会員受託 105,105組合の約1割

※令和6年マンション管理受託動向調査より

(一社) マンション管理業協会 03-3500-2721

外部管理者方式について：業務部

マンション管理適正評価制度について：調査部
通話ガイダンスに従って 1 を押してください。