

予備認定マンション（令和5年度分）における
外部管理者方式の状況

令和6年9月6日
公益財団法人 マンション管理センター

1. 外部管理者方式の導入状況

- 令和5年度の予備認定取得マンション571件のうち、認定申請書に添付されている管理規約案から、外部管理者方式を導入していると想定されるものは121件。
- 導入割合は、令和5年度が21.2%、令和4年度は14.1%であり、約7ポイント増加している。

	令和5年度	令和4年度
予備認定件数	571件	652件
外部管理者方式 導入想定件数	121件	92件
導入割合	21.2%	14.1%

2. 管理規約案の分析

- 管理規約案から外部管理者方式を導入していると想定される121件を対象とし、令和4年度分について実施した分析と同様に、標準管理規約（単棟型）の条文と比較して課題事項として抽出した12項目について整理。

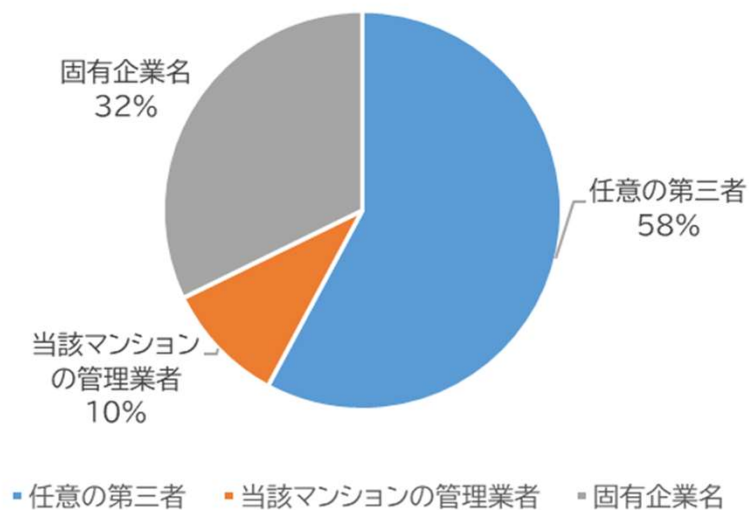
- ①管理者の指定（標準管理規約第35条関係）
- ②管理者の任期（標準管理規約第36条関係）
- ③管理者の欠格条項（標準管理規約第36条の2関係）
- ④管理者の誠実義務規定（標準管理規約第37条関係）
- ⑤管理者の利益相反取引防止（標準管理規約第37条の2関係）
- ⑥監事の選任規定（標準管理規約第35条関係）
- ⑦監事の選出方法（標準管理規約第35条関係）
- ⑧監事の任期（標準管理規約第36条関係）
- ⑨監事の意見陳述（標準管理規約第41条関係）
- ⑩総会決議事項（標準管理規約第48条関係）
- ⑪組合員の総会招集権（標準管理規約第44条関係）
- ⑫総会以外の管理組合の意思決定方法

①管理者の指定（標準管理規約第35条関係）

管理者の指定

任意の第三者	70
当該マンションの管理業者	12
固有企業名	39
計	121

管理者の指定

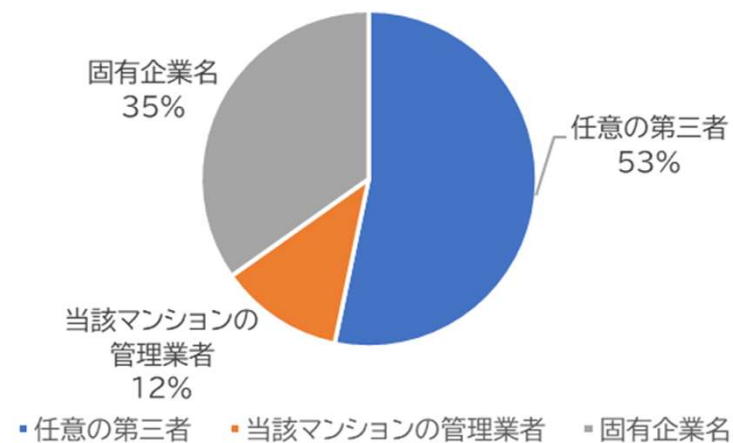


【参考】令和4年度分

管理者の指定

任意の第三者	49
当該マンションの管理業者	11
固有企業名	32
計	92

管理者の指定



①管理者の指定（標準管理規約第35条関係）

記載例1 任意の第三者としているケース

（管理者の選任）

第〇〇条 管理者は専門知識を有する第三者より総会で選任する。

記載例2 当該マンションの管理業者を指定しているケース

（管理者）

第〇〇条 管理者は、第〇〇条第〇項に定めるマンション管理業者又はその指名する者が務めるものとする。

記載例3 特定の企業名を指定しているケース（1）

（管理者）

第〇〇条 管理組合に次の管理者を置く。株式会社〇〇〇〇。

記載例4 特定の企業名を指定しているケース（2）

（管理者）

第〇〇条 管理者は、株式会社〇〇〇〇又はその指名する者が務めるものとする。

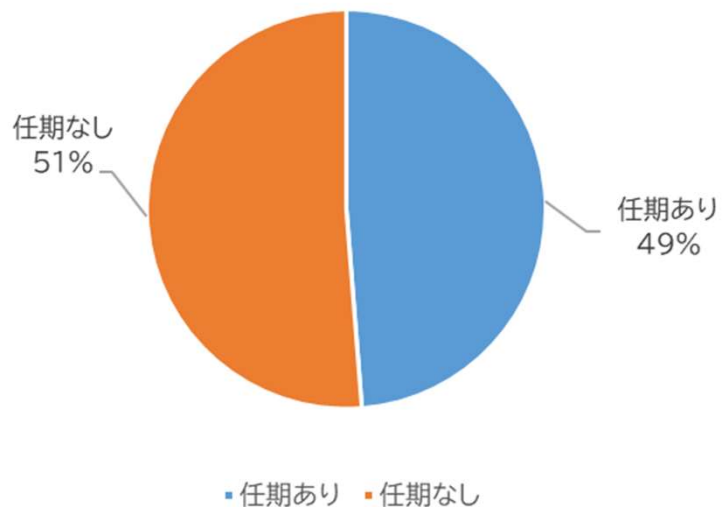
※標準管理規約では、管理者（理事長）は総会の決議によって選任されることとされている。

②管理者の任期（標準管理規約第36条関係）

管理者の任期

任期あり	59
任期なし	62
計	121

管理者の任期

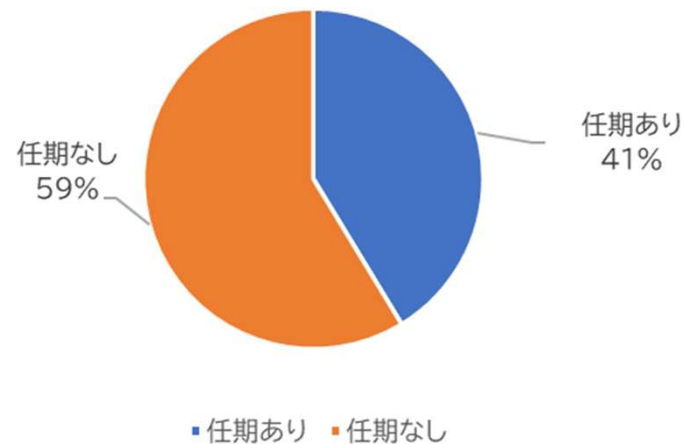


【参考】令和4年度分

管理者の任期

任期あり	38
任期なし	54
計	92

管理者の任期



②管理者の任期（標準管理規約第36条関係）

記載例 1 標準管理規約に準じた管理者の任期を定めているケース
（管理者の任期）

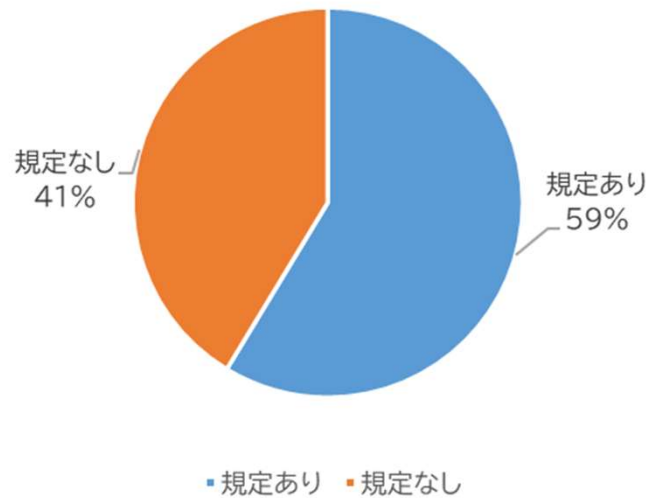
第〇〇条 管理者の任期は〇年とする。ただし、再任を妨げない。

③管理者の欠格事項（標準管理規約第36条の2関係）

管理者の欠格条項

規定あり	71
規定なし	50
計	121

管理者の欠格条項

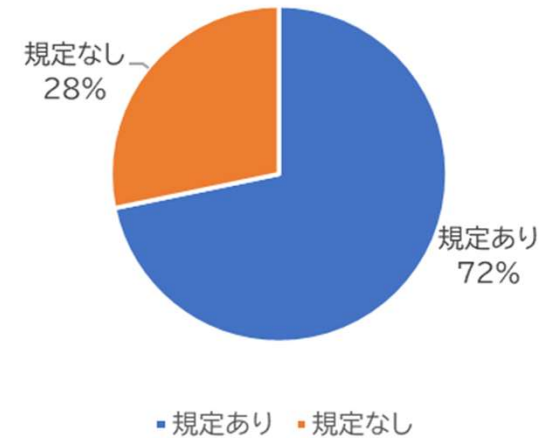


【参考】令和4年度分

管理者の欠格条項

規定あり	66
規定なし	26
計	92

管理者の欠格条項



③管理者の欠格事項（標準管理規約第36条の2関係）

記載例1 標準管理規約に準じた管理者の欠格条項を定めているケース

（管理者・監事の欠格事項）

第〇〇条 次の各号のいずれかに該当する者は、管理者又は監事となることができない。

- 一 精神の機能の障害により管理者又は監事の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ない者
- 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
- 三 反社会的勢力又は反社会的勢力でなくなった日から5年を経過しない者

記載例2 標準管理規約の欠格条項に解任条項を追加しているケース

（管理者・監事の欠格事項）

第〇〇条 次の各号のいずれかに該当する者は、管理者又は監事となることができない。

（中略）

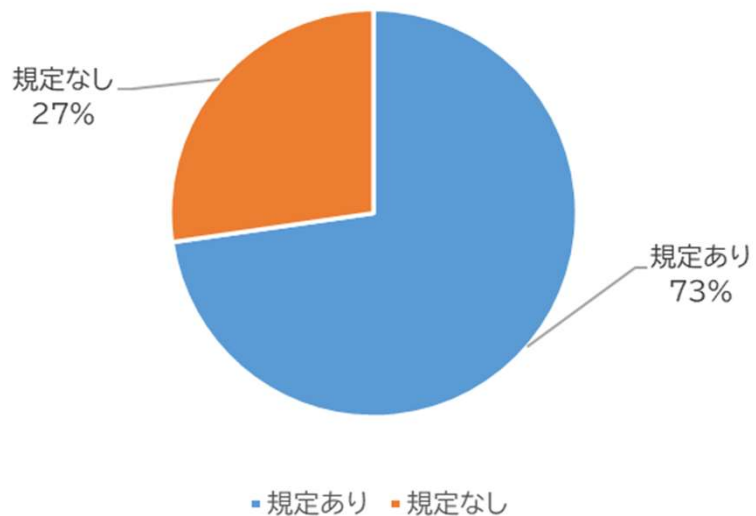
- 2 管理組合は、管理者または監事はその任期中に次の各号の何れかに該当することとなったときには、当該管理者または監事を解任するとともに、当該管理者または監事に係る契約を解除することができる。
 - 一 管理者が銀行の取引を停止されたとき、若しくは破産、会社更生、会社整理、民事再生の申立てをしたとき。
 - 二 管理者が合併又は破産以外の事由により解散したとき。
 - 三 管理者が資格条件に係る資格について登録の取消し又はこれと同様の処分を受けたとき。
 - 四 管理組合から受託した業務に関し、管理組合の承認を得ずに管理組合に紹介した業者等から対価の受領又は支払いをしたとき。

④管理者の誠実義務規定（標準管理規約第37条関係）

管理者の誠実義務規定

規定あり	88
規定なし	33
計	121

管理者の誠実義務規定

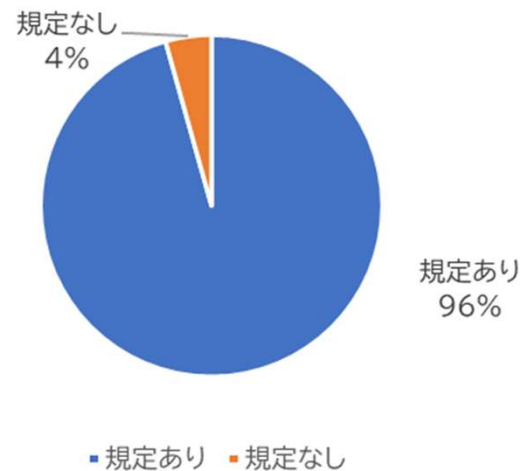


【参考】 令和4年度分

管理者の誠実義務規定

規定あり	88
規定なし	4
計	92

管理者の誠実義務規定



④管理者の誠実義務規定（標準管理規約第37条関係）

記載例 1 標準管理規約に類似した管理者の誠実義務等の規定を定めているケース
（管理者及び監事の誠実義務等）

第〇〇条 管理者及び監事は、法令、規約及び使用細則等並びに総会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

2. 管理者及び監事は、正当な理由がなく、その業務に関して知り得た組合員等の秘密を漏らしてはならない。また、管理者又は監事でなくなった後も同様とする。
3. 管理者及び監事は、別に定めるところにより、第〇〇条第〇号から第〇号に定める経費の支払いを受けることができる。

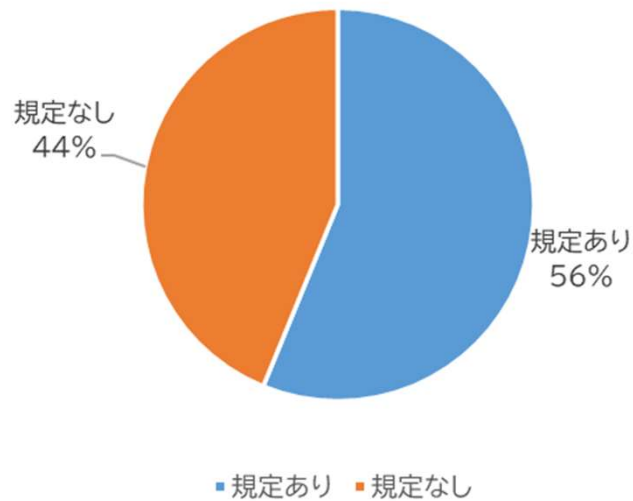
※標準管理規約では、理事会の決議に従うことも求めている。

⑤ 管理者の利益相反取引防止（標準管理規約第37条の2 関係関係）

管理者の利益相反取引防止

規定あり	68
規定なし	53
計	121

管理者の利益相反取引防止

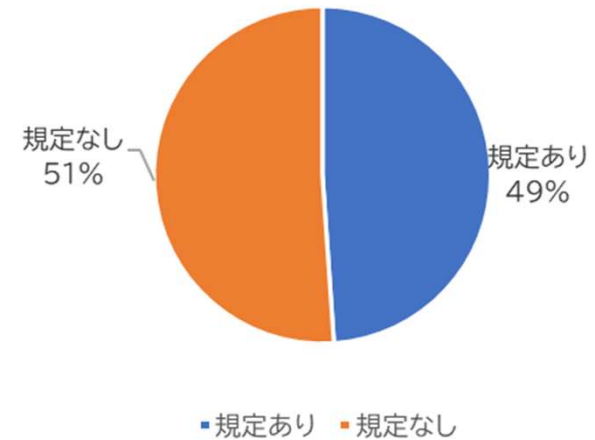


【参考】 令和4年度分

管理者の利益相反取引防止

規定あり	45
規定なし	47
計	92

管理者の利益相反取引防止



⑤ 管理者の利益相反取引防止（標準管理規約第37条の2 関係）

記載例 1 標準管理規約に類似した管理者の利益相反取引の防止規定を定めているケース
(利益相反取引の防止)

第〇〇条 管理者及び監事は、次に掲げる場合には、総会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承諾を受けなければならない。

- 一 管理者又は監事が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。
- 二 管理組合が管理者又は監事以外の者との間において管理組合と当該管理者又は監事との利益が相反する取引をしようとするとき。

※標準管理規約では、理事会の承認を受けなければならない旨規定している。

⑥ 監事の選任規定（標準管理規約第35条関係）

監事の選任規定

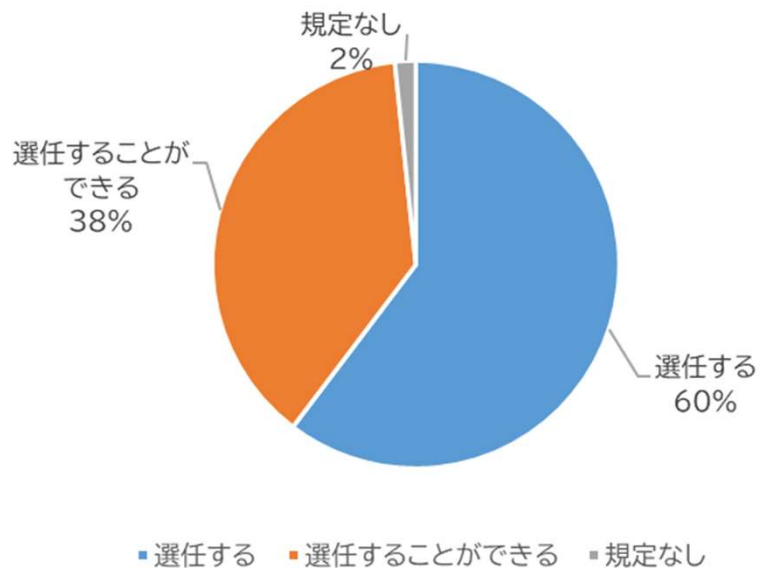
選任する	73
選任することができる	46
規定なし	2
計	121

【参考】令和4年度分

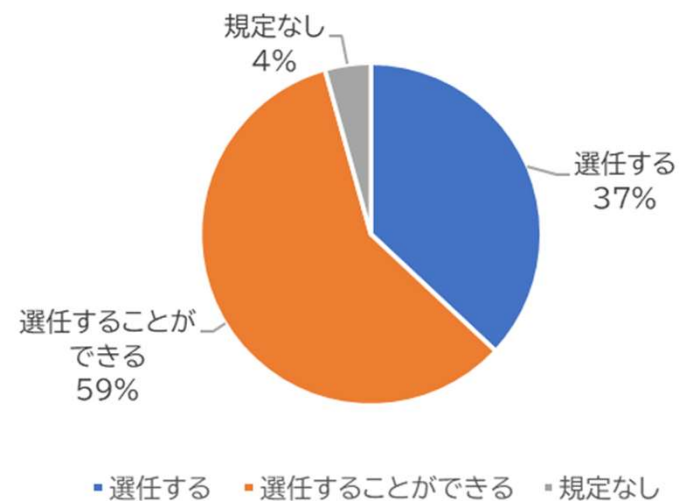
監事の選任規定

選任する	34
選任することができる	54
規定なし	4
計	92

監事の選任規定



監事の選任規定



⑥ 監事の選任規定（標準管理規約第35条関係）

記載例 1 標準管理規約に準じ、監事の選任を義務づけているケース (監事)

- 第〇〇条 監事は、監査法人等の専門的知識を有するものから1名選任する。
- 2 前項の監事に加え、組合員から監事を1名選任することができる。
 - 3 監事は、総会の決議によって選任し、又は解任する。
 - 4 監事の選任が総会の承認を得られなかった場合、又は総会の決議により第〇項及び第〇項の監事を選任しないこととした場合は、監事の選任は行わず、監査法人等による会計監査のみを行うものとする。

記載例 2 監事の選任規定が”できる規定”となっているケース (監事)

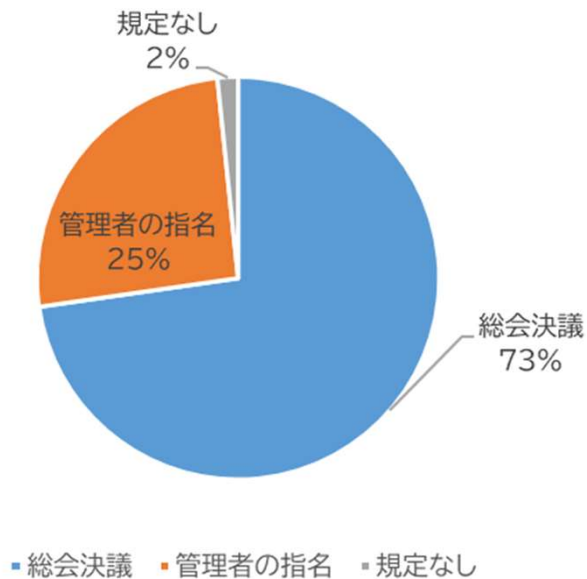
- 第〇〇条 管理組合には監事を若干名置くことができる。その場合、監事は、管理者の指名により組合員のうちから選任する。

⑦ 監事の選出方法（標準管理規約第35条関係）

監事の選任方法

総会決議	88
管理者の指名	31
規定なし	2
計	121

監事の選任方法

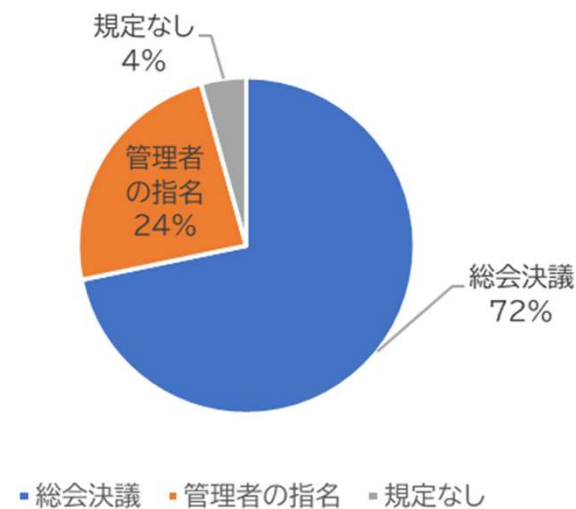


【参考】 令和4年度分

監事の選任方法

総会決議	66
管理者の指名	22
規定なし	4
計	92

監事の選任方法



⑦ 監事の選出方法（標準管理規約第35条関係）

記載例 1 標準管理規約に準じ、監事の選出方法を総会決議としているケース
(監事)

第〇〇条 監事は総会の決議によって、選任又は解任することができる。

記載例 2 監事の選出方法を”管理者の指名”としているケース
(監事)

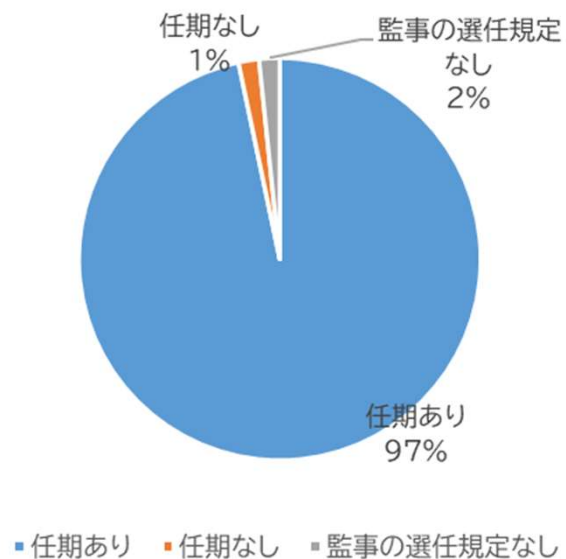
第〇〇条 管理組合には、監事を若干名置くことができる。その場合、監事は、管理者の指名により組合員のうちから選任する。

⑧ 監事の任期（標準管理規約第36条関係）

監事の任期

任期あり	117
任期なし	2
監事の選任規定なし	2
計	121

監事の任期

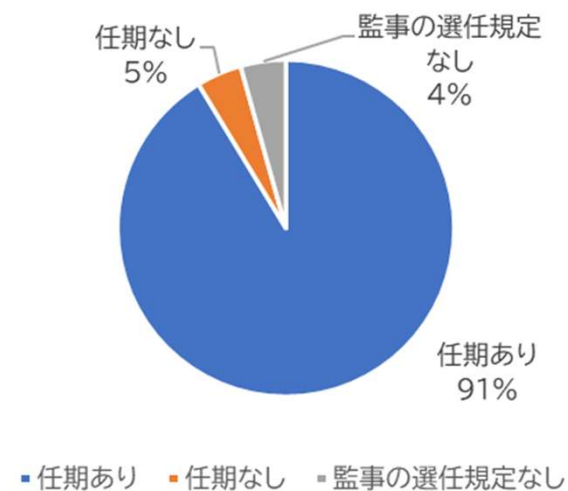


【参考】 令和4年度分

監事の任期

任期あり	84
任期なし	4
監事の選任規定なし	4
計	92

監事の任期



⑧ 監事の任期（標準管理規約第36条関係）

記載例 1 標準管理規約に準じた監事の任期を定めているケース

（監事の任期）

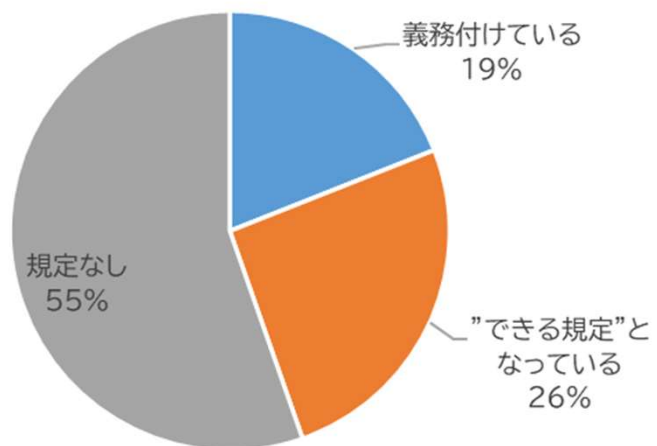
第〇〇条 監事の任期は〇年とする。ただし、再任の場合は最長〇年までとする。

⑨ 監事の意見陳述（標準管理規約第41条関係）

監事の意見陳述

義務付けている	23
”できる規定”となっている	31
規定なし	67
計	121

監事の意見陳述



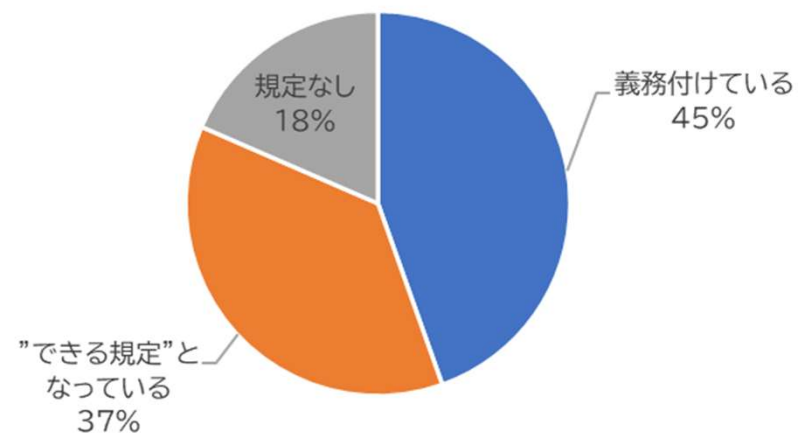
■ 義務付けている ■ ”できる規定”となっている ■ 規定なし

【参考】 令和4年度分

監事の意見陳述

義務付けている	41
”できる規定”となっている	34
規定なし	17
計	92

監事の意見陳述



■ 義務付けている ■ ”できる規定”となっている ■ 規定なし

⑨ 監事の意見陳述（標準管理規約第41条関係）

記載例1 標準管理規約に準拠し、必要があるときの監事の意見陳述を義務づけているケース （監事の権限）

第〇〇条 監事は管理組合の業務の執行及び財産状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

- 2 監事は、いつでも、管理者に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。
- 3 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。
- 4 監事は、管理者の求めに応ずる場合のほか、管理組合の業務の執行等について必要と認めるときは、管理者に対し、意見を述べなければならない。

記載例2 必要があるときの監事の意見陳述を”できる規定”としているケース （監事の権限）

第〇〇条 監事は、管理組合の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

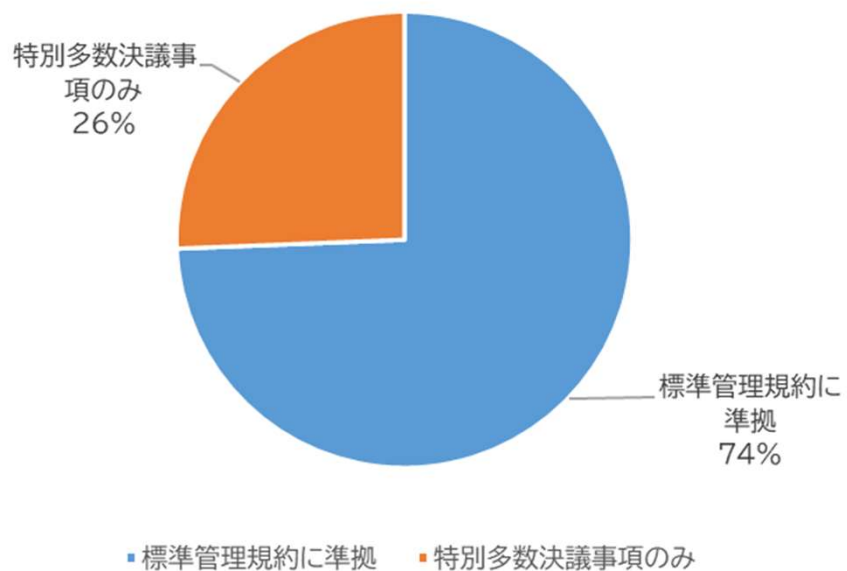
- 2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認められるときは、臨時総会を招集することができる。
- 3 監事は、管理者の求めに応ずる場合のほか、管理組合の業務の執行等について必要と認められるときは、管理者に対して意見を述べることができる。

⑩ 総会決議事項（標準管理規約第48条関係）

総会決議事項

標準管理規約に準拠	90
特別多数決議事項のみ	31
計	121

総会決議事項

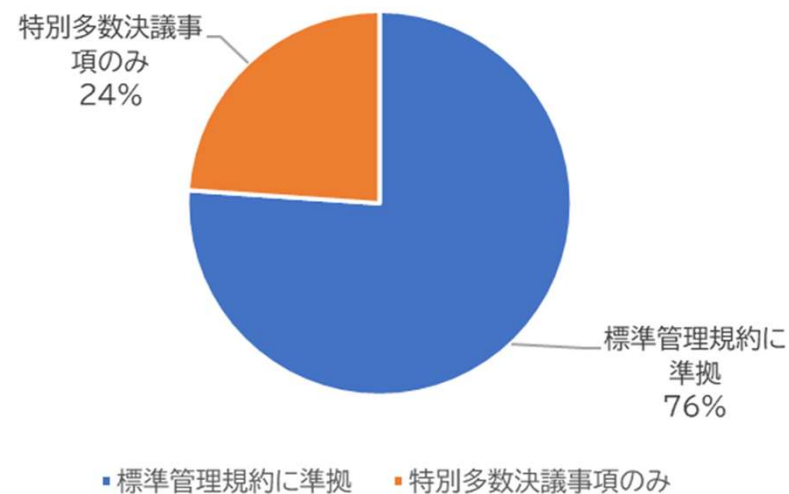


【参考】 令和4年度分

総会決議事項

標準管理規約に準拠	70
特別多数決議事項のみ	22
計	92

総会決議事項



⑩ 総会決議事項（標準管理規約第48条関係）

記載例 1 標準管理規約に準拠しているケース

（議決事項）

第〇〇条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 二 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 三 収支決算及び事業報告
- 四 収支予算及び事業計画
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 七 修繕積立金の保管及び運用方法
- 八 適正化法第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請、同法第5条の6第1項に基づく管理計画の認定の更新の申請及び同法第5条の7第1項に基づく管理計画の変更の認定の申請
- 九 第〇条第〇項に定める管理の実施
- 十 第〇条第〇項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 十一 区分所有法第57条第2項及び前条第〇項第〇号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 十二 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十三 円滑化法第102条第1項に基づく除却の必要性に係る認定の申請
- 十四 区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却
- 十五 第〇条第〇項及び第〇項に定める建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- 十六 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十七 その他管理組合の業務に関する重要事項

⑩ 総会決議事項（標準管理規約第48条関係）

（つづき）

記載例 2 特別決議事項に限定しているケース

（議決事項）

第〇〇条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

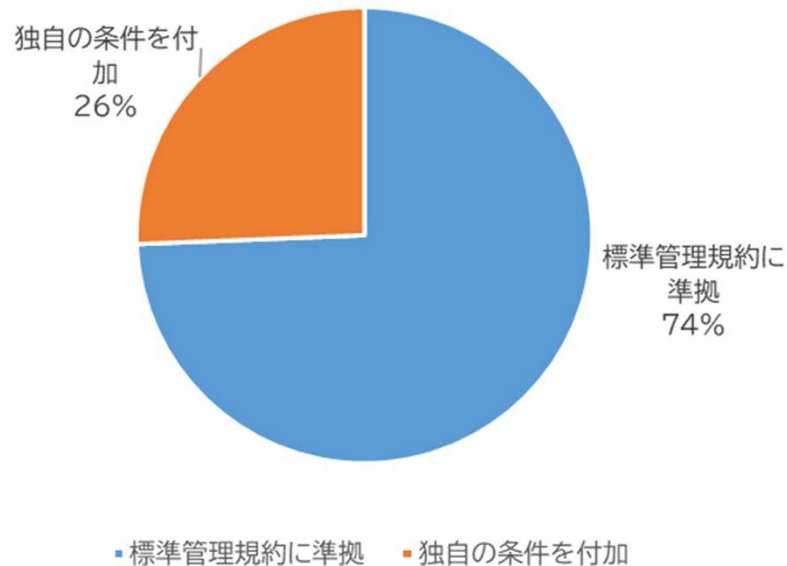
- 一 規約の制定、変更又は廃止
- 二 区分所有法第57条第2項及び前条第〇項第〇号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 三 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 四 円滑化法第102条第1項に基づく除却の必要性に係る認定の申請
- 五 区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却
- 六 第〇条第〇項の規定により総会の決議を要するとされた事項
- 七 その他管理者が総会の決議を要すると判断した事項

⑪組合員の総会招集権（標準管理規約第44条関係）

組合員の総会招集権

標準管理規約に準拠	90
独自の条件を付加	31
計	121

組合員の総会招集権

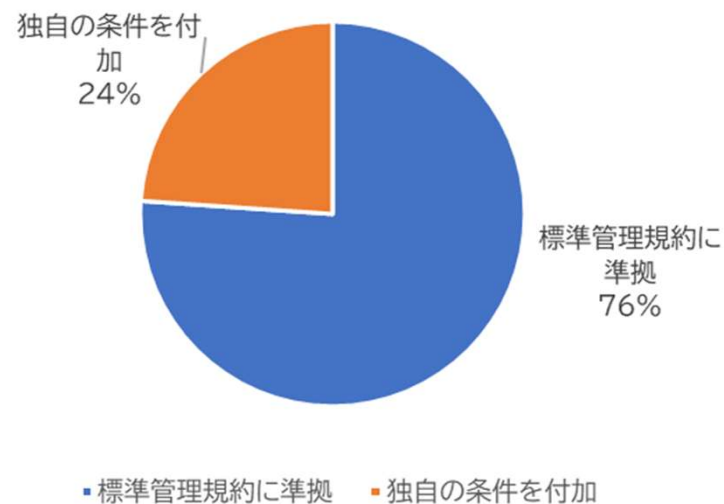


【参考】令和4年度分

組合員の総会招集権

標準管理規約に準拠	70
独自の条件を付加	22
計	92

組合員の総会招集権



⑪組合員の総会招集権（標準管理規約第44条関係）

記載例1 標準管理規約に準拠しているケース

（組合員の総会招集権）

第〇〇条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第〇条第〇項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、管理者は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは、2か月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

2 管理者が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。

記載例2 独自の条件を付加しているケース

（組合員の総会招集権）

第〇〇条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第〇〇条第〇項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、管理者は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは、2か月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

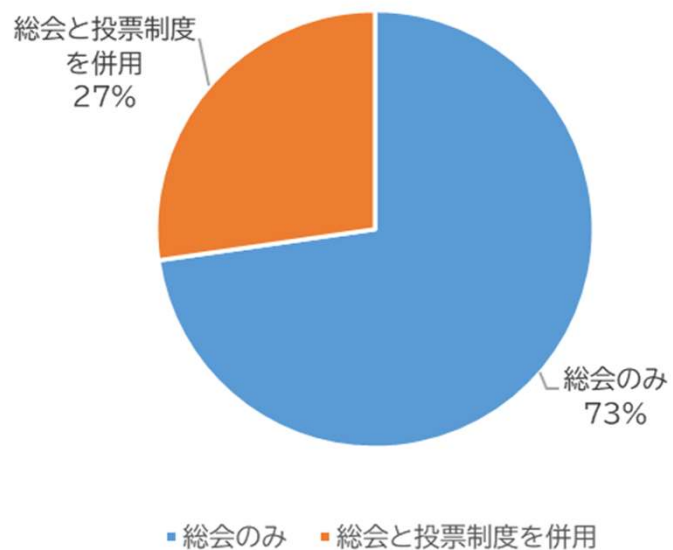
2 管理者は、前項の請求が適正になされていることを請求者全員の実印の押印（印鑑登録証明書を添付）により確認を行わなければならない。当該請求に伴う総会における意思表示についても同様とする。

⑫ 総会以外の管理組合の意思決定方法

総会以外の管理組合の意思決定方法

総会のみ	88
総会と投票制度を併用	33
計	121

総会以外の管理組合の意思決定方法

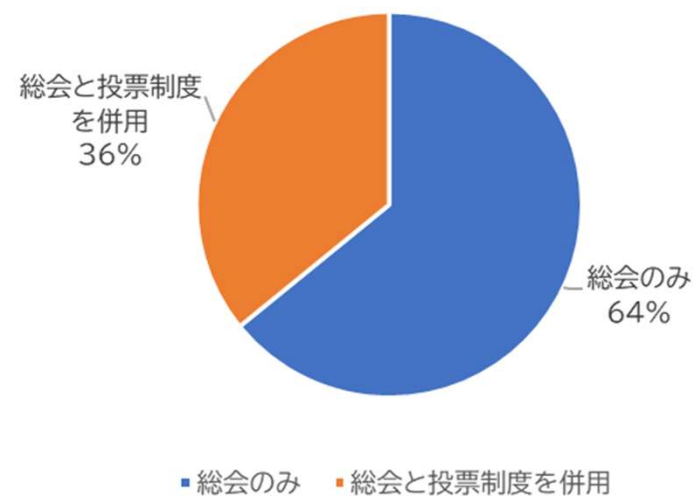


【参考】 令和4年度分

総会以外の管理組合の意思決定方法

総会のみ	59
総会と投票制度を併用	33
計	92

総会以外の管理組合の意思決定方法



⑫ 総会以外の管理組合の意思決定方法

記載例 1 総会のほかに投票制度を併用しているケース

(投票制度)

第〇〇条 管理者は、管理組合の業務に関する事項について、組合員の意思を反映するため、第〇〇条の総会決議としない事項について、組合員の投票により賛否を問うことができる。