

2024(令和6)年3月11日

国土交通大臣 斉藤 鉄夫 様

特定非営利活動法人  
全国マンション管理組合連合会  
(略称：全管連)  
会 長 畑 島 義 昭



〒101-0041  
東京都千代田区神田須田町  
1-26-2 松浦ビル6階  
TEL. 03-5577-5512  
info@zenkanren.org

## 管理組合の主体性と自立した管理及び修繕積立金を守るため「管理会社が管理者となる制度」を禁止する法律制定のお願い

弊法人は、外部専門家活用ガイドラインについてのパブリックコメントにおいて、「管理会社が管理者となる制度」について「反対意見」を提出しました。(別紙1をご参照ください)

その後の国土交通省が進める「外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループ」などでは、「管理会社が管理者となる制度」を容認するような議論が進められています。

その内容等は、弊法人にとって認め難い内容となっており、「管理会社が管理者となる制度」についてはあり得ないと考えています。管理組合の連合体である弊法人の懸念等をお伝えいたしますので、何卒、ご再考いただきますようお願い申し上げます。

### 1. 全管連について

先ず、全管連について簡単にご説明します。

全管連は、北海道から沖縄のマンション管理団体が結集し、各団体間の経験交流・情報交換によって管理組合団体の活動レベルの向上を図ることや行政への政策提言、意見表明などを行うことなどを通じて、マンションの良好な住環境の

形成に寄与することを目的に活動しています。

マンション管理組合は建物等の維持・保全とともに各種課題解決も行い、同時に工事実施や業務委託契約の面では消費者でもあるという二面性をもっています。弊法人は、管理組合の全国的連合体として唯一の団体です。

## 2. お願いの本旨

弊法人は、「管理会社が管理者となる制度」に反対します。

現在進んでいます「管理会社が管理者となる制度」を容認するガイドラインにつきまして再考をお願いします。

○理由は次の4点です。

- (1) マンション管理の主体は管理組合にありますが、「管理会社が管理者となる制度」はそれを阻害し、自立した管理を取り上げることに繋がります。
- (2) 大規模修繕工事は公正・公平さが求められますが、現状においても疑問が生じており、管理組合の修繕積立金などが毀損されている事例があります。
- (3) 利益相反行為が拡大するのは明らかです。
- (4) 管理会社は、利益があがらなくなれば管理者から撤退する危険性が高く、その後のマンション管理は全く経験のない区分所有者に負わされるからです。

○次に、それぞれの理由などを示します。

### (1) 主体は管理組合

マンション管理の主体は管理組合にあります。「管理会社が管理者となる制度」はそれを阻害し、管理組合から自立した管理を取り上げることに繋がります。

主体性をもった管理組合と自立した管理こそが管理組合運営の根底です。それは、『マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針』令和3年9月18日(国土交通省告示第1286号)にも明記されており、弊法人は、管理組合支援の一環とした相談や講習会・セミナーなどで、主体性と自立管理の

重要性を日頃から追求しています。告示の内容にもふれるなど、国土交通省の方針と矛盾のない一体となった啓発活動を行なってきました。

現状の委託管理の状況を見るにつけ、その懸念は深まるばかりです。例を挙げます。

弊法人への相談内容には、管理会社担当者（フロント）の不誠実な対応などがあります。これは担当者に限った問題ではなく、その内容などから管理会社の経営とその体質が問題ではないかと考えられる状況が見られます。

会計についての不適切な部分を理事会が指摘すると、「会計は本社で行なっているのだから」など、まったく意味不明な説明で逃げる行為も、ある管理会社では多くの事例が見られます。

管理会社が、管理組合と委託契約を締結した場合、例えば、日常点検後の部品交換や建物・設備の部分的修繕等において、管理会社がいくつかの関連業者から見積りを取り、その範囲の中で発注すべき業者が決まり、費用もその通りになってしまいます。そこには当然ですが、管理会社が一定の手数料などを上乗せ（コストオン）をしています。

もし、管理会社が管理者になれば、理事会のない管理組合のチェックをすり抜けて、工事金額の上乗せが自由にできる怖さを感じます。

高額な費用を要する大規模修繕工事においては、管理会社が元請けになる事例も多くありますが、相当な金額が付加（コストオン）されています。理事会もなく管理組合の管理が行き届かない状況下では、高額な請負金額になる懸念があります。

管理会社は、管理組合の修繕積立金と管理費を全て把握しており、それをいかに使わせるかを命題にしており、フロントと呼ばれる担当者はそれが成績につながります。管理者である管理会社は、自らのフロントに対して強く言えなくなるのは当然です。管理会社は利益の追求を使命とする会社であることを認識する必要があります。

管理会社の不誠実さが度重なり、管理組合では、会社を変更（リプレース）する場合もあります。契約書とそれに基づく仕様書に示されている業務が手抜きされたり雑であったりし、その割には費用が高いといったことに加え、先述のようにフロントと呼ばれる担当者が、基本的な約束を守らなかつたり、理事会で決まったこととは異なることを議事録に記録するなど、一般社会においては認め

らない不誠実さなども、その理由として挙げられています。

これらはフロント個人の問題だけではなく、管理会社の経営体質や構造に問題があるのではないかと感じるが多々あります。同じ管理会社に所属している管理者が、フロントや管理会社に対して毅然とした態度はとれなくなるのは必然ではないでしょうか。

管理会社が管理者になった場合は、管理は表面的には運営できているように見えるかもしれませんが、現状のフロントが行っている負の部分に加え、管理者が独裁的・独善的管理に走り、管理組合の修繕積立金と管理費がムダに使われることへの懸念と不安が高まります。

## (2) 不透明な大規模修繕工事

大規模修繕工事は公正・公平さが求められますが、現状においても疑問が生じており、管理組合の修繕積立金などが毀損されている事例があります。

大規模修繕工事は管理組合の大きなイベントです。長い準備期間と多額の費用を要します。

管理組合から弊法人への相談のなかで、大規模修繕工事関連で多いのは「管理会社に任せたら、修繕積立金がほぼなくなってしまった」「設計コンサルタントや施工業者の選定が不透明」などです。

当法人に加わっている管理組合団体は、大規模修繕工事の品質の向上と費用の適正な競争原理を働かせるために「設計監理方式」を定着させるべく、長年にわたって努力をし、設計コンサルタントと施工会社に理解を求める活動を行なっていました。しかし、設計コンサルタントが談合を主導したり、管理会社が設計コンサルタントを不透明なうちに選定するなど、悪さをする会社は我々も把握しています。

マンションの維持・保全にとって設計監理方式は合理的な方法です。しかし、管理会社による第三者管理者は利益を優先することから、設計コンサルタントや施工会社の独善的な選定が進むと考えられ、不適切な対応も密に行われるのではないかと懸念します。

管理組合にとっては、大規模修繕工事の発注に不慣れな管理組合をサポートする取組みと、適切な設計コンサルタントを管理組合が判別する仕組みが必要です。弊法人はそのために努力しています。

管理組合という消費者が食べものにされるようなことがあってよいのか、弊法人は「管理会社が管理者となる制度」に問題を感じている次第です。

### (3) 利益相反行為となる必然

利益相反行為が拡大するのは明らかです。「管理会社が管理者となる制度」は現行の法律に違反してはいません。しかし、これまで理事会(理事長)の指示(委託)を受けて仕事を行ってきた管理会社が、これまでの理事長に代わって管理者に就するという事は、利害の異なる双方の立場を代表する位置に座ることになり、典型的な自己取引になります。何の制約もなく管理運営が可能になるという管理会社にとって都合のよい状況となります。

民法108条1項・2項の但し書に「本人があらかじめ許諾した行為については、この限りではない。」ということを経由として、それを契約書に示せばよいとしている例がありますが、これこそが、マンション管理組合の主体性と自立管理を奪う口実であり、重要事項の説明以上の説明を要すると考えます。

委託を包括的に許諾すると、管理者となった管理会社の思惑どおりに全てが独裁的・独善的に運営される可能性が広がり、区分所有者などが、このままではまずいと気づいても「解任」のハードルはとて高く、解任が非現実的な実態があります。

ある管理会社は、「管理者」となった管理会社を解任するには、区分所有者全員の実印の押印と印鑑証明書の提出を求めるなど、解任されにくい仕組みを設定しています。そのような内容で契約していること自体、「管理者」として不適任であると言わざるを得ません。

正当な理念と社会的責任がともなっていれば、そのような不合理なことを契約書に記載するようなことをしないのではないかと考えます。

管理会社による利益相反取引は現在においても多く行われており、それを容認して管理者に就くことは、許されないことです。

そもそも無償であっても「管理会社が管理者に就きたい」理由は何でしょうか。管理会社は、理事会への出席や議事録作成が不要になるなどの理由をあげていますが、それは言い換えれば管理会社の独断で管理組合の管理費や修繕積立金を自由に使えることであって、「マンションという社会的な住宅インフラを維持・保全するなどの理念や管理組合のために」という意思を感じられないことは

遺憾です。

ある管理会社のセミナー資料には、「ひとたび管理不全に陥れば、そこから回復するのは容易ではありません」と記載してありますが、むしろ「ひとたび管理会社による第三者管理に陥れば、そこから回復するのは容易ではありません」というべきで、管理会社が管理者になる管理によって、管理組合の主体性や自立した管理といった健全な管理の芽を摘んでしまうことを懸念しています。そうなれば管理不全問題以上の問題に至ることは自明の理です。

#### (4) 儲からなくなれば撤退…最初から認めるべきではない

現在も、小規模なマンションや高経年のマンションから、管理会社が撤退する事態に多くのマンション管理組合が困惑し、相談が寄せられています。

特に、大手管理会社は利益があがらないとみれば、まず管理委託費の大幅値上げを通告し、それに管理組合が躊躇していれば、即刻管理業務からの撤退をつきつけてきています。

「管理者」就任にあたって、「無料」や「低額」を強調したパンフレットが出回っています。しかし、マンションが撤去されるまで「無料」や「低額」が保証されるわけではありません。

業界紙「マンション管理新聞」が2019年に30社を対象に調査したところ、7割の会社が、採算がとれないことなどを理由に管理組合との契約を辞退したことがあると回答した。」と報じています。既に5年前に管理からの管理会社の撤退が話題になっています。同じく「管理者」業務も収支が見合わなくなれば撤退するものと推測されます。

そもそも「外部専門家による管理」が問題となった契機は、マンション住人の高齢化によるなり手不足からでした。新築では高齢の区分所有者が多くはないにもかかわらず、理事会出席などの面倒がなくなるとの甘言で「管理会社が管理者」となって販売しています。それに慣れきったマンション住民が、十数年から数十年後には、管理組合運営に何の経験も無く放り出される可能性があります。管理不全マンションが発生する危険があります。「管理会社が管理者になる制度」は最初から認めるべきではありません。

### 3. 最後に

法律によって「管理会社が管理者になる制度」を禁止していただきたくお願いする次第です。

ガイドラインは河川の土手のような存在だと思いますが、先述したように、管理会社が、既に利益相反を繰り返していることを見るにつけ、それがさらに広く、そして深く容認するということになるのではないかと不安が広がります。

つまり、土手には既にいくつかの穴があいている状態を認めた上で、ガイドラインがあれば、いざという場合に救済が可能であると考えているのですが、現状の管理会社による第三者管理契約の中に既に利益相反があることを直視すべきだと考えます。

ガイドラインという土手があれば安心できると思わせるには無理があり、「管理会社が管理者になる制度」を禁止する法律の制定こそ、安全な土手といえます。

管理組合の主体性の維持や自立した管理、そして利益相反などの不安を払底し、表面的ではないマンション管理のあるべき姿や理念を明確にし、管理組合・区分所有者間の信頼関係を築くことがなによりも重要です。これは、マンションという住宅インフラを大切に育てるという理解と行動を、すべてのステークホルダーが重視・共有すべきことだと考えます。

不正リスクに対する感応度の高め、マンションの管理が区分所有者によってなされる施策の拡大をお願いする次第です。

弊法人は、管理組合支援の長い歴史から、その意義や方法も一定程度持ち合わせており、今後ともにその活動を活発化させていきたいと考えています。

何卒よろしくお願い申し上げます。

以上

# 別紙1 (パブリックコメントでの全管連意見)

国土交通省住宅局参事官(マンション・賃貸住宅担当)付 パブリックコメント担当宛

## 外部専門家の活用ガイドラインの改訂案の概要に関する パブリックコメントの募集について

氏名	(フリガナ) エヌピーオーハウジン ゼンコクマンションカンリクミアイレンゴウカイ (リャクショウ:ゼンカンレン) NPO 法人 全国マンション管理組合連合会 (略称:全管連)
住所	〒101-0041 東京都 千代田区 神田須田町 1-26-2 松浦ビル6階
所属	(会社名) (部署名) 会長 畑島 義昭 (ハタシマ ヨシアキ)
電話番号	03-5577-5512
電子メールアドレス	info@zenkanren.org
意見	(対象部分: 1・2・3)  私共は、北は北海道から南は沖縄まで、全国のマンション管理組合団体の連合会です。その設立から一貫して、マンション管理の主体は管理組合と主張し、各団体が管理組合の自立的活動を支援しています。  弊法人としても、マンション管理組合の二つの老い(組合員の高齢化と建物設備の経年化)に対する危機感は非常に強く、その解決策として外部専門家を役員として派遣するなどし、その解決に向けて努力してきました。  国がこの問題の解決策として、標準管理規約に外部専門家の活用を考えていることも承知しておりますが、今般、マンションの管理を請け負



っている管理会社が管理者となり、さらには理事会もなくすという事例が急に散見されるようになったことに対し、非常に違和感を感じております。

管理組合から管理を請け負うものが管理者となり、管理組合を運営していくことは、どう考えても明白なる利益相反です。

しかしながら、2020年4月1日に民法が改正され、108条に当事者の合意があればこうしたケースでも利益相反にならないということが明文化されました。それを楯に管理会社が管理者に就任することがまかり通るようになったのです。

マンション管理の適正化の推進に関する法律では、「マンション管理の主体はマンション管理組合である」としていることに対し真っ向から反しており、某マンション管理会社などは全国的にセミナーを開催し、適正化法を熟知している人間を講師に招き、あたかも管理会社が管理者になることがまっとうであるとこの方式を推進しようとしています。

高齢化や理事の成り手不足に対する方策とされた外部専門家の活用を管理会社が悪用し始めたと言っても過言ではありません。その最たるものが、新築マンションへの管理者制度導入です。

新築マンションにおいては、役員の高齢化や建物設備の経年化への対応という要因は存在しません。マンションは新築から1回目の大規模修繕工事実施までは理事が大きな判断を求められることは少なく、理事を経験するよい期間です。

一方、新築マンションには販売会社がアフターサービス基準を示しており、部位ごとに生じた不具合を無償で直してもらうことができます。また、契約不適合責任で、マンション竣工から10年目までは共用部分の瑕疵は、管理組合が販売会社や施工会社に責任を追及することができます。さらに不法行為については20年まで追求できるのです。仮にマンションの販売会社の子会社である管理会社が管理者となった場合、そうし

た不具合や瑕疵を発見したとしても、親会社を請求したり、真剣に追及をしたりするでしょうか。ここには、完全なる利益相反が生ずることが想定され、管理組合の損失は計り知れないものになります。

つまり、新築マンションにおいて管理会社が管理者となることで、区分所有者の管理の機会が失われ、さらに重大な権利までを失わせる可能性が高いのです。

よって、弊法人としては、新築マンションにおける管理会社による管理者制度については全面的な禁止が必要であると考え、今回のガイドラインの改訂による規制強化にとどまらず、法改正による禁止を強く望むものです。

なお、ガイドラインの改訂案の詳細については、ワーキンググループに委員を出し、各団体からもコメントを提出しておりますので、そちらも見ていただければと存じます。

以上