

報道関係者各位


 不動産の達人
株式会社さくら事務所

あなたのマンションが“見知らぬ誰か”に操られる?!

【4月法改正の盲点】「国内管理人」利益誘導リスクに警鐘

個人向け総合不動産コンサルティング・ホームインスペクション（住宅診断）、マンション管理組合向けコンサルティングを行う“不動産の達人”株式会社さくら事務所（東京都渋谷区／社長：山本直彌）は、2026年4月の改正区分所有法施行に伴い、各マンションで管理規約の見直しが進む中で注目される「国内管理人制度」について、その必要性とともに、見落とされがちなりリスクに警鐘を鳴らします。詳しくは下記をご覧ください、本件に関する取材やご質問がございましたら、お気軽にお問い合わせください。

なぜ「国内管理人」が求められるのか：不在オーナー急増で限界を迎える管理現場

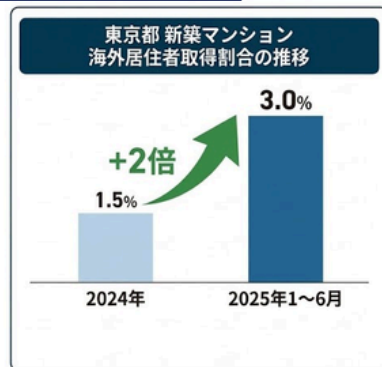
従来のマンション管理は、所有者がそこに「住んでいる」ことを前提とした仕組みでした。しかし近年、海外投資家による取得や、転勤・相続等による長期不在住戸の増加により、その前提は崩れ始めています。

2025年上半年、東京都全体の新築マンションで海外居住者の取得割合は3.0%と前年から倍増し、都心6区では7.5%（約13戸に1戸）に達しています。

こうした変化により、総会での意思確認や議決権行使が進まず、管理組合の運営に支障が生じています。その対応策として、2026年4月の改正区分所有法施行を受け注目されているのが

「国内管理人制度」です。

■国内管理人制度：日本国内に不在の所有者に代わり、議決権行使や管理費等の支払いなどを行う管理人を定める仕組み（※改正区分所有法により新設された制度）



見えない利益誘導リスク ～利害関係者も関与可能な制度設計～

■ 国内管理人に与えられる主な権限

- ・総会への出席・議決権行使
- ・（規約によっては）役員としての関与

■ 注意が必要なマンション

- ・長期不在住戸が存在するマンション
- ・海外投資家による所有が一定数ある物件
- ・総戸数が多く実態把握が難しい大規模マンション

▶▶▶ 管理組合の意思決定に関与できる立場

※これほど重要な立場であるにもかかわらず、**国内管理人の就任範囲が明確に定められておりません。**
また、区分所有法で定める権限以外に所有者と国内管理人との間で更なる権限を付与することも可能とされています。

国内管理人が修繕工事や管理委託先と利害関係を持つ場合、形式上は適法でも、実質的には利益誘導につながる可能性があります。これは、**大規模修繕工事における「なりすまし」のような明確な不正とは異なり、後から指摘するのが難しい点に特に注意が必要**です。所有者が住んでいない住戸が多く、誰が関与しているのか見えにくいマンションほど、国内管理人制度の悪用リスクが高まります。

利益相反を防ぐための3つのチェックポイント

① 居住者名簿の整備（実態の把握）

どの住戸が不在なのか、誰が実際に居住しているのかを正確に把握し、届出の妥当性を確認できる状態にする。

② 就任者の申告と確認（属性の把握）

誰が国内管理人になるのか、所有者との関係や属性を明確に申告させ、管理組合が確認できる状態にする。

③ 利益相反への対応（ルールの明文化）

利害関係を持つ事業者・関係者の就任可否や制限をあらかじめ規約に定め、不適切な利益誘導を防ぐためのルールを整える。

国内管理人制度を有効に機能させるには、導入の是非に加え、**事前の制度設計が不可欠**です。

管理規約の無料チェックリスト・第三者専門家による規約改正サポートはこちら 

さくら事務所について

株式会社さくら事務所（東京都渋谷区／社長：山本直彌）は、「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を理念として活動する、業界初の個人向け総合不動産コンサルティング企業です。1999年、不動産コンサルタント長嶋修が設立。第三者性を堅持した立場から、利害にとらわれない住宅診断（ホームインスペクション）やマンション管理組合向けコンサルティング、不動産購入に関する様々なアドバイスを行う「不動産の達人サービス」を提供、77,000組を超える実績を持っています。

株式会社さくら事務所

広報室：堤・新谷

 東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101  press@sakurajimusyo.com
 03-6455-0726  FAX 03-6455-0022

 <https://www.sakurajimusyo.com/>