

マンションの新たな管理規則の改正骨子案（8.28 時点）

1. 役員は内部(区分所有者)で、外部の専門家は顧問等に就任する場合

→①に該当

(1) 役員（区分所有者）の選任・解任と要件

- ・ 役員の欠格要件^注として、銀行との取引停止、破産(者)、会社更生、管理業者又はマンション管理士の登録の取消し処分から一定期間内等を、標準管理規約で規定する^{注2}。

注 役員の欠格要件については、反社会的勢力の一員等であることも、今回の改正で追加されます。

(3) 役員をチェック

- ・ 管理組合は、現行規定により、必要と考える場合には、外部監査（解説^注で別の専門家等の一時派遣等を例示）を依頼することができる旨を、標準管理規約のコメントや適正化指針に新たに記載する。

注 標準管理規約のコメントで、管理組合が必要と考えれば、外部の専門家（個人の他、公益法人やNPOに登録された専門家も含む。）に監査を依頼するコンサル契約を結ぶ方法がある旨を解説する。

(4) 役員（区分所有者）の取引の健全性の確保（利益相反関係の排除等）

- ・ 役員が特別の利害関係を有する事項で「利益相反取引」に当たる恐れがある場合、①理事会に事実を開示し承認を得る、②理事会での議決権行使を制限する旨を標準管理規約で規定する^注。

(5) 多額の金銭事故、財産毀損の防止

- ・ 標準管理規約（役員の誠実義務）に、特に配慮すべき点として、財産毀損の防止とそのための措置を講ずべき^注旨を、標準管理規約に規定し、標準管理規約のコメントや適正化指針で詳細かつ具体的に解説する。

注 財産毀損の防止措置として推奨できる措置（金銭管理・支出での不正防止のための工夫等）を、適正化指針及び標準管理規約のコメントで解説する。

(6) 補償の担保と補償能力の充実

- ・ 標準管理規約（役員の誠実義務）の「財産毀損の防止のための措置」の中で「補償」への努力についても規定し、さらに、標準管理規約のコメント及び適正化指針で具体的な工夫の例を記載。

2. 外部の専門家が理事会の役員に就任する場合

→②及び②' に該当

1) 団体等（専門家団体、管理組合連合会、業者等）から役員に派遣される場合

(1) この管理方式が想定されるケースの解説・例示

- ・ 本管理方式が想定されるケースについては、標準管理規約のコメントで解説するとともに、適正化指針で例示する。

(2) 役員（区分所有者、外部役員^注の両方）の選任・解任と要件

注 外部の専門家が就任している理事長、副理事長、理事、監事

- ・ 理事・監事については、総会で選任・解任することとし、理事長、副理事長・会計担当理事は、理事の中から互選し、理事会で選任、また理事会で解任することとする旨を、標準管理規約で規定する^注。

[参考] 現行規定では、理事・監事は総会で選任。理事長、副理事長、会計担当理事は理事から互選。

注 総会での選任を一切認めない訳ではないことを標準管理規約のコメントで補足。

- ・ (外部、内部を問わず) 役員の欠格要件^{注1}として、銀行との取引停止、破産(者)、会社更生、管理業者又はマンション管理士の登録の取消し処分から一定期間内等を、標準管理規約で規定する^{注2}。

注1 役員^注の欠格要件については、反社会的勢力の一員等であることも、今回の改正で追加されます。

注2 個々の事情に応じた詳細な要件が必要な場合は、管理規約、細則又は委任契約に規定することもできる旨を、標準管理規約のコメントで解説する。

注3 外部役員に係る詳細な事項（具体の業務・責任の範囲、外部監査を行う場合の方法、補償方法等）については、委任契約に明記しておくべき旨を、標準管理規約のコメントで推奨する。

(3) 外部役員^注のチェック体制の構築（理事会によるチェックの補完）

- ・ 管理組合は、外部役員が期待された専門性をいかして業務を行っているかチェックするため、外部役員に対し、①派遣元団体等による報告聴取や業務監査、又は②外部監査（解説^{注1}で別の専門家等の一時派遣等を例示）を受けよう義務付けできる^{注2}旨を、標準管理規約に規定^{注3}する。

注1 標準管理規約のコメントで、管理組合が必要と考えれば、別の専門家（個人の他、公益法人やNPOに登録された専門家も含む。）に監査を依頼する方法がある旨を解説する。

注2 「できる」規定は、現行の標準管理規約にも、前例あり。

注3 外部役員と管理組合との委任契約にも規定する旨、標準管理規約のコメントに記載する。

- ・ 上記規約に呼応する形で、適正化指針で、派遣元団体等に対し、派遣した外部役員からの報告を受け、業務監査を行い、期待された専門性を発揮した業務ができていないと判断された場合には適任者への交代等に努めることが望ましい旨を推奨する。 [類似の先行実態あり]

(4) 役員（区分所有者も含め）の取引の健全性の確保（利益相反関係の排除等）

- ・ （外部、内部を問わず）役員が特別の利害関係を有する事項で「利益相反取引」に当たる恐れがある場合、①理事会に事実を開示し承認を得る、②理事会での議決権行使を制限する旨を標準管理規約で規定する^注。

注 上記以外の外部役員への議決権行使の制限が必要かどうかは、個々で判断。

(5) 多額の金銭事故、財産毀損の防止（区分所有者、外部からの役員の別を問わず）

- ・ 標準管理規約（役員の誠実義務）に、特に配慮すべき点として、財産毀損の防止とそのための措置を講ずべき旨を、標準管理規約に規定し、標準管理規約のコメントや適正化指針で詳細かつ具体的に解説する。

注 財産毀損の防止措置として推奨できる措置（金銭管理・支出での不正防止のための工夫等）を、適正化指針及び標準管理規約のコメントで解説する。

(6) 補償の担保と補償能力の充実（区分所有者、外部からの役員の別を問わず）

- ・ 標準管理規約（役員の誠実義務）の「財産毀損の防止のための措置」の中で「補償」への努力についても規定し、さらに、標準管理規約のコメント及び適正化指針で詳しく記載。
- ・ ①専門家は、判断・執行の誤りによる財産毀損（事故による毀損）に係る賠償責任保険の加入に務め、保険限度額の充実等にも努力すべきこと、
② （専門家か区分所有者かを問わず）故意・重過失による財産毀損は、保険の対象外のため、財産的基礎の充実による自社（者）補償や積立等による団体補償の検討等に取り組むべきこと。
- ・ 個別の補償方法については、個別の委任契約で定めるべき旨、標準管理規約のコメントで解説する。

2) 団体等に属さない個人の専門家（団体から派遣でないマンション管理士、弁護士、会計士等）が役員に就任する場合

- (1) この管理方式が想定されるケースの例示 1) と同じ
- (2) 外部役員の選任・解任と要件 1) と同じ
- (3) 外部役員のチェック体制の構築（理事会によるチェックの補完）
注 個人の専門家なので、派遣元団体からの報告徴収・業務監査はありません。
- (4) 外部役員の取引の健全性の確保 1) と同じ
- (5) 多額の金銭事故、財産毀損の防止 1) と同じ
注 個人の専門家で、補償能力の限度等から業務委託の範囲に制限を設けようと管理組合が考えた場合（例；過失があれば多額の財産毀損となる金銭支出業務の制限等）には、代わりに当該業務を担当する者も含め、個別の管理規約で明記しておくことが必要とコメントで解説。
- (6) 補償の担保と補償能力の充実 1) と同じ。
- (7) 役員が欠けた場合の補欠ルールの明確化 1) と同じ。
- 外部役員を含む役員については、死亡等不測の場合に備え、予め引き継げる者（当面の暫定承継者も含め）を定めておくことができる^注旨を標準管理規約に規定。

注 外部役員が欠けた時点で、適任者を選任する方法も選択できる旨を、標準管理規約のコメントで解説。

3. 外部の専門家が管理者（管理者は執行者。理事長は別途いる）に就任する場合 →③に該当

1) 団体等（1の1）と同じ）から派遣され管理者（執行者）に就任する場合

(1) 想定されるケースの明示

- ・ 本管理方式が想定されるケースについては、標準管理規約のコメントで解説するとともに、適正化指針で例示する。
- ・ 管理者が専門性をいかして執行し、理事会は監視機能が中心的役割である等、それぞれの役割と責任等を標準管理規約のコメントで解説^注。

(2) 外部管理者(≠理事長)の選任・解任と要件(欠格要件等は内部の役員にも適用)

- ・ 外部管理者は、総会で選任・解任する旨を、標準管理規約で規定。
- ・ あるいは、区分所有法にある「規約で別段の定め」を踏まえ、標準管理規約を「外部管理者を理事会で選任・解任できる」と改正（規約改正は総会決議事項）し、以後は理事会で選任できるようにすることも可能と標準管理規約のコメントで解説。

[参考] 管理者は、区分所有法第25条第1項により、「規約に別段の定めがない限り、総会で選任、解任できる」とされている。

- ・ 外部管理者の欠格要件^{注1}は、(内部、外部の役員とも同様に)銀行との取引停止、破産(者)、会社更生、管理業者又はマンション管理士の登録の取消し処分から一定期間内等を、標準管理規約で規定する^{注2}。

注1 外部管理者の要件については、反社会的勢力の一員等であることも、今回の改正で追加されます。

注2 個々の事情に応じた詳細な要件が必要な場合は、管理規約、細則又は委任契約に規定することもできる旨を、標準管理規約のコメントで解説する。

注3 外部管理者に係る詳細な事項（具体の業務・責任の範囲、外部監査を行う場合の方法、補償方法等）については、委任契約に明記しておくべき旨を、標準管理規約のコメントで推奨する。

- ・ 現行規約の「理事長は、区分所有法に定める管理者とする」を削除。

(3) 外部管理者のチェック体制の構築（理事会によるチェックの補完）

- ・ 外部管理者（≠理事長）は、議案の要領（内容のこと）も明らかにして総会開催を通知するとともに、理事会の承認を経て、（監督側である理事長の報告とは別に）総会で業務報告の義務がある旨を、標準管理規約に規定する。 [現行規定;理事長に、総会への業務報告義務。]

- 管理組合は、外部管理者が期待されている専門性をいかして業務を行っているかチェックするため、外部管理者（≠理事長）に対し、①派遣元団体等による報告聴取や業務監査、又は②外部監査（解説^{注1}で別の専門家等の一時派遣を例示）の業務監査を受けるよう、義務付けすることができる^{注2}旨を、標準管理規約に規定する。

注1 標準管理規約のコメントで、管理組合が必要と考えれば、別の専門家（個人の他、公益法人やNPOに登録された専門家も含む。）に監査を依頼する方法がある旨を解説する。

注2 外部管理者と管理組合との委任契約にも規定する旨、標準管理規約のコメントで解説する。

- 上記に呼応する形で、適正化指針で、派遣元団体等に対し、派遣した外部管理者からの報告を受け、業務監査を行い、期待された専門性を発揮した業務ができていないと判断された場合には適任者への交代等に努めることが望ましい旨を、推奨する。

(4) 外部管理者の取引の健全性の確保（利益相反排除）（内部の役員にも適用）

- 外部管理者が、特別の利害関係を有する事項で利益相反取引に該当する恐れがある場合、理事会に当該事実を開示し承認を受けることを、標準管理規約で規定する。

(5) 多額の金銭事故、財産毀損の防止（内部の役員にも適用）

- 標準管理規約（役員の誠実義務）に、特に配慮すべき点として、財産の毀損の防止とそのための措置を講ずべき^注旨を、標準管理規約に規定し、標準管理規約のコメントや適正化指針で詳細かつ具体的に解説する。

注 推奨できる財産毀損の防止措置を、標準管理規約のコメントで解説。

(6) 補償の担保と補償能力の充実

- 標準管理規約（役員の誠実義務）の「財産毀損の防止のための措置」の中に、「補償」への努力についても規定し、標準管理規約のコメント及び適正化指針で詳しく記載。

- ①専門家は、判断・執行の誤りによる財産毀損（事故による毀損）に係る賠償責任保険の加入に務め、保険限度額の充実にも努力すべきこと、
- ②（専門家か区分所有者かを問わず）故意・重過失による財産毀損は、保険の対象外のため、財産的基礎の充実による自社（者）補償や積立等による団体補償の検討等に取り組むべきこと。

- 個別の補償方法は、個別の委任契約で定めるべき旨、標準管理規約のコメントで解説する。

2) 個人の専門家が外部管理者（≠理事長）に就任する場合

- (1) 想定されるケースの明示 1) と同じ。
- (2) 外部管理者(≠理事長)の選任・解任と要件 1) と同じ。
- (3) 外部管理者のチェック体制の構築 1) と同じ。
注 個人の専門家なので、派遣元団体からの報告聴取・業務監査はありません。
- (4) 外部管理者(≠理事長)の取引の健全性の確保 1) と同じ。
- (5) 多額の金銭事故、財産毀損の防止 1) と同じ。
注 個人の専門家で、補償能力の限度等から業務委託の範囲に制限を設けようと管理組合が考えた場合には、代わりに当該業務を担当する者も含め、個別の管理規約で明記しておくことが必要とコメントで解説。
- (6) 補償の担保と補償能力の充実 1) と同じ。
- (7) 外部管理者が欠けた場合の補欠ルールの明確化 1) と同じ。
- 外部役員を含む役員については、死亡等不測の場合に備え、予め引き継げる者（当面の暫定承継者も含め）を定めておくことができる^注旨を標準管理規約に規定。

注 外部役員が欠けた時点で、適任者を選任する方法も選択できる旨を、標準管理規約のコメントで解説。

4. (理事会のない状態で) 専門家が管理者に就任する場合

1) **団体等**（専門家団体、管理組合連合会、業者等）等から派遣されて管理者に就任する場合

→④に該当

(1) 例外的ケースであることの明示

- ・ 理事長のなり手が無い等例外的な管理方式である旨を標準管理規約のコメントで解説するとともに、適正化指針でも例示。

(2) 外部管理者の選任・解任と要件（欠格要件等は内部の役員にも適用）

- ・ 外部の専門家の管理者への選任及び解任は、総会の決議できめる旨を標準管理規約で規定する。

注 理事会がなく、総会しかないため。

- ・ 役員の欠格要件^{注1}は、(内部、外部の役員とも同様に)銀行との取引停止、破産(者)、会社更生、管理業者又はマンション管理士の登録の取消し処分から一定期間内等を、標準管理規約で規定する^{注2}。

注1 反社会的勢力の一員等も役員の欠格要件として加わります。

注2 なお、詳細な要件については、管理規約、又は細則、あるいは委任契約等に規定することもできる旨を、標準管理規約のコメントで解説することとしてはどうか。

注3 外部役員の業務範囲をはじめ、委任契約に、役員としての義務、業務内容の正確な詳細等を明記しておくべき（外部役員の重要な事項については以下同様。）旨を、標準管理規約のコメントで解説してはどうか。

(3) 外部管理者のチェック体制の構築（理事会の代わりに監査機能の確保）

- ・ 理事会がないため、専門性をいかして業務を行っているかのチェックとして、①～②を標準管理規約に規定。

① 区分所有者の中から監査人（解説で、理事長のみ又は監事のみ等を例示。名称自由。）を選任。その監査を経て、事前に議案の要領（議案の内容）を作成して総会開催を通知するとともに、定期総会に報告することを義務付け。また、監査人には、別途、総会への報告義務を職務として規定。

② 又は、管理者は、監査法人、公認会計士等による監査を経て、定期総会で業務報告をすることをすること。〔先行の実態事例あり〕

- ・ （上記のチェック機能では不十分な場合）管理組合は、外部管理者に対し、①派遣元・業界団体等による業務監査、苦情処理対応、又は②外部

監査（解説^{注1}で別の専門家等の一時派遣を例示）による監査を受けるよう、義務付けすることができる旨を、標準管理規約に規定^{注2}。

注1 標準管理規約のコメントで、管理組合が必要と考えれば、別の専門家（個人の他、公益法人やNPOに登録された専門も含む。）に監査を依頼する方法もある旨を、解説する。

注2 管理の委任契約にも規定する旨、標準管理規約のコメントで解説。

(4) 管理者の取引の健全性の確保（利益相反排除）（内部の役員にも適用）

- 外部管理者が、特別の利害関係を有する事項で利益相反取引に該当する恐れがある場合、監査人又は総会に当該事実を開示し承認を受けることを、標準管理規約で規定。
- チェックの透明性・水準確保のため、標準的な発注ガイドライン等の作成（所属団体で作成）等を、標準管理規約に規定又はそのコメントで解説するとともに、適正化指針で推奨する。

(5) 多額の金銭事故、財産毀損の防止（内部の役員にも適用）

- 標準管理規約（役員の誠実義務）に、特に配慮すべき点として、財産の毀損の防止とそのための措置を講ずべき^{注2}旨を、標準管理規約に規定し、標準管理規約のコメントや適正化指針で詳細かつ具体的に解説する。

注 推奨できる財産毀損の防止措置を、標準管理規約のコメントで解説。

(6) 補償の担保と補償能力の向上

- 標準管理規約（役員の誠実義務）の「財産毀損の防止のための措置」の中に、「補償」への努力についても規定し、標準管理規約のコメント及び適正化指針で詳しく記載。
- ①専門家は、判断・執行の誤りによる財産毀損（事故による毀損）に係る賠償責任保険の加入に務め、保険限度額の充実にも努力すべきこと、
②（専門家か区分所有者かを問わず）故意・重過失による財産毀損は、保険の対象外のため、財産的基礎等の充実による自社(者)補償や積立等による団体補償の検討等に取り組むべきこと。
- 個別の補償方法は、個別の委任契約で定めるべき旨、コメントで解説。

(7) 能力や一定期間の継続の実績などの担保

- 管理組合は、外部管理者の選任の要件として、一定期間の継続の意思の確認（大規模修繕の期間のみという短期ではない等）も規定できる旨、標準管理規約の解説（コメント）で解説。

2) 個人の専門家が管理者に就任する場合

(1) 例外的ケースであることの明示 1) と同じ。

(2) 外部管理者の選任・解任と要件 1) と同じ。

(3) 外部管理者のチェック体制の構築

注 但し、区分所有者等ではチェックが不十分な場合には、個人のため、外部機関等による監査。

(4) 管理者の取引の健全性の確保（利益相反関係の排除等）

(5) 多額の金銭事故、財産毀損の防止

注 但し、個人の専門家の場合、補償能力の限度の問題から委託する業務の範囲に制限を設けようと管理組合が考えた場合（例えば、金銭業務や支出業務のうち、誤りがあれば多額の財産毀損となる業務の一部など）には、単独で執行できないようにする、あるいは代わりに当該業務を担当する者を定める等、規約で明記しておくことが必要。

(6) 補償の担保と補償能力の向上

(7) 管理者が退任又は死亡等した場合等のルールの明確化（継続性の確保）

- ・ 外部役員を含む役員については、死亡等不測の場合に備え、予め引き継げる者（当面の暫定承継者も含め）を定めておくことができる^注旨を標準管理規約に規定。

注 外部役員が欠けた時点で、適任者を選任する方法も選択できる旨を、標準管理規約のコメントで解説。

(8) 幅広い専門性等の確保

- ・ マンション管理に係る幅広い専門的、実務的知見の担保のため、各分野の専門家と連携協力関係の構築を適正化指針で推奨する。
- ・ 個人の専門家の研修・育成と人材のプールの充実を図っていく旨を適正化指針に記載する。

(9) 資力がなく、理事長のなり手もない管理組合への措置

- ・ 自治体の公益法人又は自治体委託の NPO 法人等から専門家等を低廉で派遣している現行の取り組みを発展・普及させていくべき旨を、適正化指針に詳細活具体的に記載する。