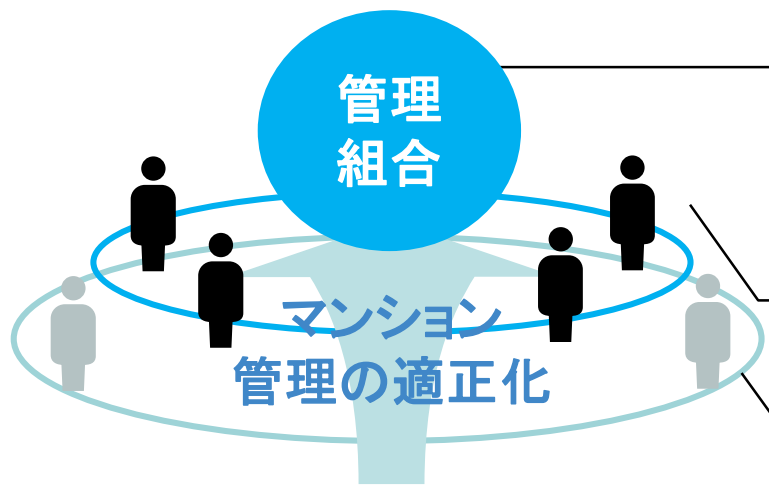


ワーキンググループにおける検討の方向性について

現行ガイドラインの見直しにあたって

- 今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめでは、今後の具体的なマンション施策の立案にあたっては、**区分所有者に果たすべき責務があることを念頭に置いた検討**を加えることとされていたところ。
- 現行ガイドラインの見直しにあたっては、管理業者が管理者となる方式を採用する場合であっても、**マンションの管理の主体は区分所有者等で構成される管理組合である**ことを踏まえた検討が必要。



- マンションを**適正に管理するよう自ら努める**とともに、国及び地方公共団体が構ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない(マンション管理適正化法第5条第1項)

管理組合の責務

- 区分所有者は、**全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成**(区分所有法第3条)

区分所有者の責務

- マンションの管理に関し、**管理組合の一員としての役割を適切に果たす**よう努めなければならない(同条第2項)

購入予定者(将来の区分所有者)

- 区分所有者として、**上記のような責務を負うことを認識することが必要**

- 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28日 国土交通省告示第1286号)(抄)
- マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合である。
 - マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

※ 区分所有者の責務については、法制審議会区分所有法制部会において、「区分所有者は、区分所有者の団体の構成員として、建物並びにその敷地及び附属施設の管理が適正かつ円滑に行われるよう、相互に協力しなければならない。」との規律を設けることが検討されている。

本ワーキンググループにおける用語の整理(案)

- 管理業者が管理者となる場合の管理形態については、現行ガイドラインでは「外部管理者」、「外部専門家」といった用語が使用されているほか、近年のメディア等では、「第三者管理」、「第三者管理者」等の用語の使用が見られる。
- 「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」では、管理業者が管理者となる場合の管理形態の略称に関して、ワーキンググループにおいてその定義も含め整理するとされていたことから、以下のとおり整理を行う。

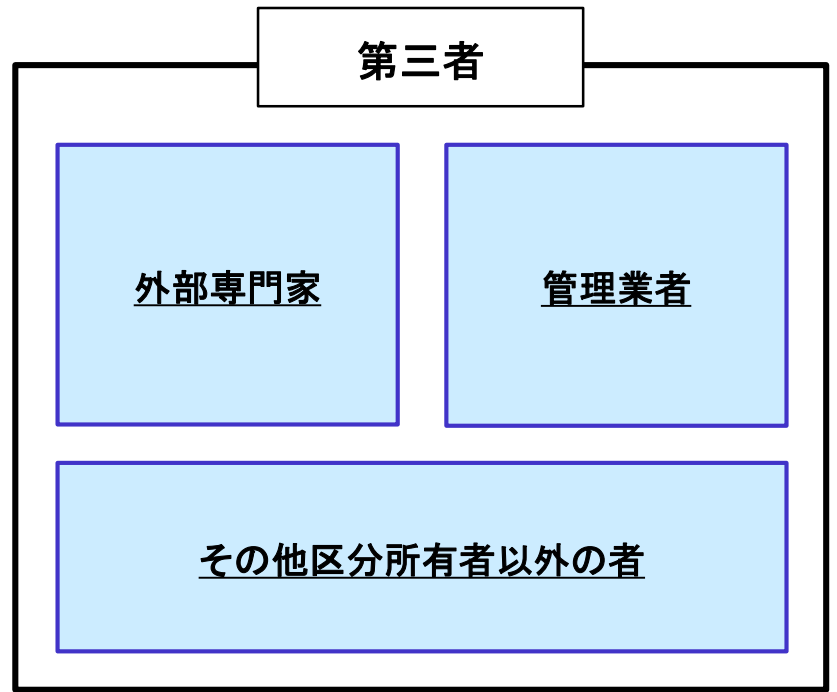
管理業者が管理者となる場合の呼称の整理

- 管理業者、マンション管理士等区分所有者以外の者が管理者となる場合の方式について「第三者管理者方式」と呼称する。
- そのうえで、本ワーキンググループでは、主として、「第三者管理者方式」のうち、管理業者が管理者となる場合(※)について検討を行う(以下、ワーキンググループ資料において「第三者管理者方式」とは、この場合の方式のことをいう。)
 - ※ 上記の場合でも、標準管理規約コメント別添1に応じたパターンがあり得るが、本ワーキンググループでは、主として、理事会がない場合について検討を行う。
 - ※ 上記の定義を踏まえ、標準管理規約コメント別添1の用語を変更する必要があるかについては、今後検討する。

上記整理を行う理由

- マンションの管理は、区分所有者全員から構成される管理組合が担うものであり、「第三者管理」、「外部者管理」などの「〇〇管理」といった用語では、かかる区分所有者の責務が不明瞭となるおそれがある。
- 区分所有者以外の者を包括する概念として、「外部者」、「外部専門家等」といった呼称も考えられるが、より端的な表現として「第三者」が適切であると考えられる。

本ワーキンググループにおける用語の整理のイメージ



本ワーキンググループで検討の対象とする第三者管理者方式のマンションの分類(案)

- 本ワーキンググループで検討の対象とする第三者管理者方式のマンションについて、以下のとおり分類した上で、
 - ・ 主に①新築マンション、②既存マンションを念頭に置いた検討を行う。
 - ・ ③管理不全マンション、④投資用・リゾート用の新築マンション、⑤投資用・リゾート用の既存マンションが第三者管理者を採用する際についても、①及び②の検討内容が基本的には参考になるものと考えられる。これらのマンションを改正後のガイドラインの対象に含めるかについては、各論点についての検討結果や③～⑤に関する特有の留意事項等を踏まえ、引き続き検討する。

ガイドラインで対象とするマンションの分類(案)

導入段階	所有目的	自己居住用		投資用・リゾート用
		一般的な管理が行われているマンション	管理不全マンション	
新築マンション	① ※ 新築マンションにおいて、原始規約で第三者管理者方式を定めている場合	/		④
既存マンション	② ※ 既存マンションにおいて、理事会方式から第三者管理者方式に変更する場合		③	⑤

※ 現行ガイドラインでは、②のうち、外部専門家が活用されているもののみを対象としている。

(参考)現行ガイドラインにおける記載

- ・ 本ガイドラインでは、主として、住宅政策上の重要な課題となる管理不全マンションになることも懸念される既存のマンションを念頭に置き構成しています。例えば、月例の理事会出席が主な業務となる一般理事の担い手は存在するが日常的に区分所有者や管理会社等との連絡調整等の業務がある理事長の担い手確保に苦慮、修繕積立金の値上げ・滞納回収が必要といった課題を抱えるようなマンションです。
- ・ 以上のように、本ガイドラインは、投資型マンションや新築分譲マンション等を念頭に作成されているものではないという点に、十分ご留意いただく必要があります。今後、本ガイドラインの活用状況や実態把握に努め、必要性があれば追加等を検討していきます。

今後ご検討いただきたい論点(案)

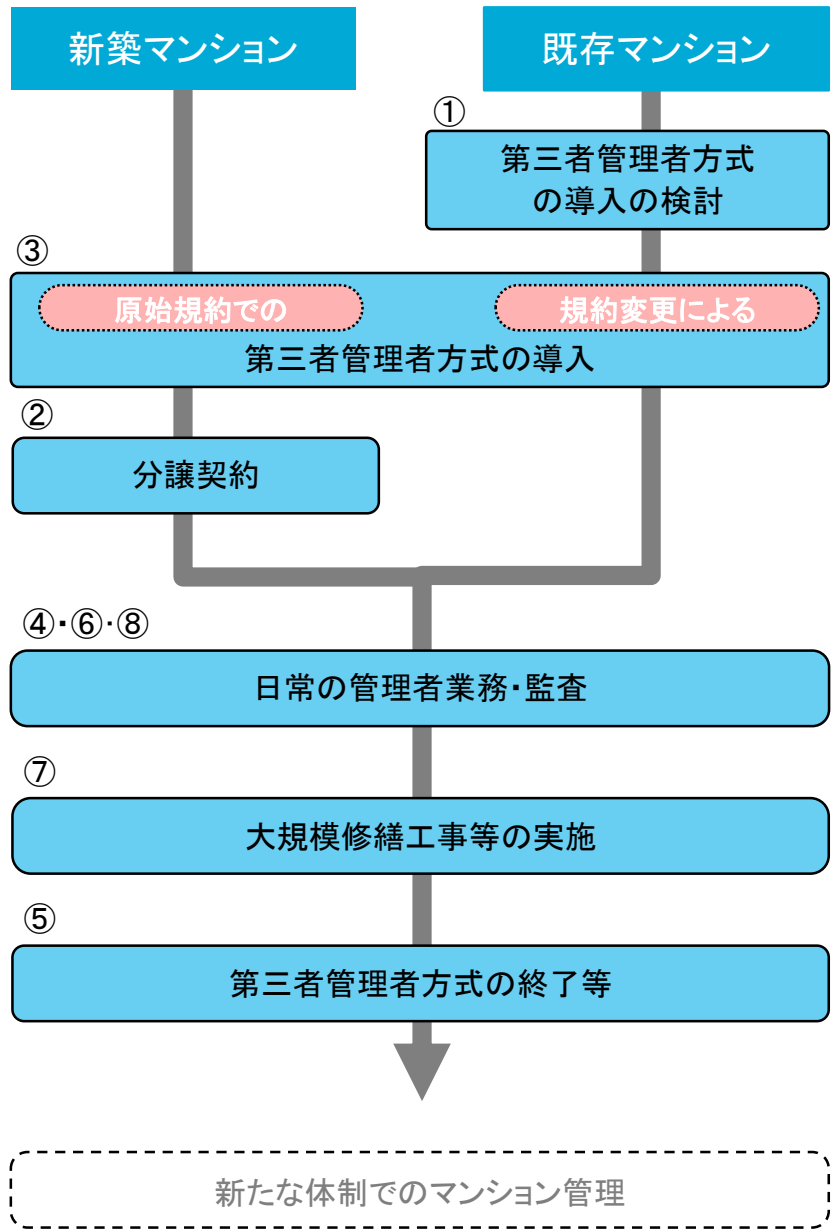
論点について

- ① 既存マンションにおいて第三者管理者方式を導入するプロセス
- ② 新築マンションにおいて第三者管理者方式が導入されている場合の説明のあり方
- ③ 管理組合運営のあり方(管理者権限の範囲等)
- ④ 第三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
- ⑤ 管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス
- ⑥ 日常の管理での利益相反取引等におけるプロセスや情報開示のあり方
- ⑦ 大規模修繕工事等におけるプロセスや情報開示のあり方
- ⑧ 監事の設置と監査のあり方

導入準備段階

実施段階

切替



(参考)論点(案)と「検討が必要と思われる課題」との関係

○ 今後のマンション政策のあり方に関する検討会において検討が必要と思われる課題とされた内容(資料4 13頁～15頁)については、以下の論点において包含している。

論点(本ワーキンググループ)

- ①既存マンションにおいて第三者管理者方式を導入するプロセス
- ②新築マンションにおいて第三者管理者方式が導入されている場合の説明のあり方
- ③管理組合運営のあり方(管理者権限の範囲等)
- ④第三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
- ⑤管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス
- ⑥日常の管理での利益相反取引におけるプロセスや情報開示のあり方
- ⑦大規模修繕工事等におけるプロセスや情報開示のあり方
- ⑧監事の設置と監査のあり方

「検討が必要と思われる課題」とされていた事項(今後のマンション政策のあり方に関する検討会)

- (1)管理者としての業務の範囲
 - ・ 契約内容に記載のない管理者業務を引き受けた場合、トラブルが起きた場合に責任追及が困難
- (2)前段 区分所有者との関わり方
 - ・ 管理者である 管理業者の意思が強く反映されることが想定
- (3)後段 管理組合の利益を損なう行為への対応
 - ・ 管理者が管理組合の 保管口座の印鑑と通帳の両方を保管する際は、管理組合の財産保護に留意する必要がある。
- (5)解任を可能とするための措置
 - ・ 管理者としての業務に不満があるとしても、容易に解任できない可能性がある
- (2)後段 区分所有者との関わり方
 - ・ 管理者業務の透明性を確保する必要がある
- (3)前段 管理組合の利益を損なう行為への対応
 - ・ 大規模修繕工事等の発注を自身の管理業者に行う場合、利益相反に留意する必要がある
- (4)外部専門家による監視・チェック体制
 - ・ 監査を行う区分所有者の負担、区分所有者が適正に判断できるか

個別の論点について

論点① 既存マンションにおいて第三者管理者方式を導入する場合のプロセス

背景

- 第三者管理者方式を導入する際には、導入後の総会の運営方法等について管理組合内で議論し、管理業者と調整したうえで、規約改正等の手続を取ることが必要と思われる。
- 現行ガイドラインには、外部専門家の活用を行う場合、導入推進のための決議を行うことが望ましい旨等が記載されているが、管理業者が管理者になるケースは想定されていない。
- 管理業者が新たに管理者に就任する場合は、管理事務の場合と異なり、重要事項説明義務等が課せられるわけではない。

課題

- 管理組合内での十分な検討や管理業者からの十分な説明がなされないまま、第三者管理者方式が導入されることがあり得る。
- 第三者管理者方式を導入する場合に、管理組合内での検討や管理業者から区分所有者に対する情報提供等の適切な導入プロセスが取られないと、後にトラブルにつながるおそれがある。

<今後の検討の方向性>

- 現行ガイドラインに記載されている外部専門家役員の導入までのプロセスを参考に、第三者管理者方式の場合において、管理組合内部でどのようなプロセスを取る必要があるのかについて、検討を行う。
- 第三者管理者方式を導入する際に、管理業者が区分所有者に対して最低限説明することが望ましい事項とは何かについて、検討を行う。

論点② 新築マンションにおける第三者管理者方式の説明のあり方

背景

- 近年、分譲時から第三者管理者方式を採用している新築マンションが登場してきている。
- 宅地建物取引業法上、第三者管理者方式について説明することが義務付けられておらず、現行ガイドラインにおいても新築マンションについては対象としていないため、マンションの管理者がどのような主体となっているか、管理者がどのような権限を持っているのか、分譲契約の際に明確に説明されない可能性がある。
- 新築マンションにおいて第三者管理者方式を採用する場合、原始規約において定められることとなるが、この場合には既存マンションとは異なり、区分所有者間で第三者管理者方式のメリット、デメリットなどを検討する機会がなく、購入予定者が自ら判断する必要がある。

課題

- 初めて新築マンションを購入する場合に、区分所有者が果たすべき責務や管理組合の役割について理解できていない購入予定者が一定数存在する。
- 第三者管理者方式の説明が十分に行われない場合、購入予定者は、購入するマンションで行われる第三者管理者方式が適切かどうか判断できない。
- 第三者管理者方式への理解が十分でないまま購入することで、入居後に第三者管理者方式への懸念を抱くことが考えられるが、居住し始めてから変更することは困難である。

<今後の検討の方向性>

- 第三者管理者方式を採用するマンションの分譲の段階において、どのような説明がされることが望ましいかについて検討を行う。その際、既存マンションへの導入時(論点①)と比較のうえ、留意する点がないか検討を行う。
- 居住開始後の第1回総会時において、区分所有者に対して説明されるべき事項についても検討を行う。

論点③ 管理組合運営のあり方(管理者権限の範囲等)

背景

- 管理者としての業務を書面で取り交わしていない場合が一定数存在している。
- 書面を取り交わしている場合でも、管理者業務委託契約書ではなく管理業務委託契約書によって管理者としての業務を定めている場合がある。また、管理者名義や管理組合名義の書き方も様々である。
- 現在、理事会がない第三者管理者方式における管理組合の運営については、管理組合の運営方法や管理者の担う業務の範囲に関する標準管理規約や指針となるガイドラインがないため、管理業者が独自に検討した案に基づく管理規約で定められたルールにより行われており、管理者に権限が集中しているケースが見られる。
- 一度管理規約に管理者権限を規定した後、管理組合の運営に支障が生じた場合、規約の変更には区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議が求められ、ハードルが高い。

課題

- 第三者管理者方式における管理者権限の定め方や、管理者業務委託契約書の取り交わし方等に関して、現行ガイドラインにおいて考え方が示されていない。
- これまで理事会が担っていた、管理組合運営を適正化するための審議・決議機関がなくなることで、管理者としての業務の透明性が確保できない可能性がある。
- 区分所有者ではない管理者に権限が集中し、区分所有者の意見が反映されにくい管理組合運営につながるおそれがある。
- 第三者管理者方式においては、管理者がマンションに居住していないため、たとえば災害発生時の状況把握に時間を要することが考えられるが、現行ガイドラインでは災害時の対応について記載がない。

＜今後の検討の方向性＞

- 契約上のトラブル回避の観点から、契約書の取り交わし方や管理者業務委託契約書等における管理者権限の具体的な範囲に関して、実態を把握しつつ、どのようなルールを定めるべきかについて検討を行う。
- 第三者管理者方式の管理規約において、管理者の権限、総会決議事項、理事会に代わる管理組合の意思決定方法(意見収集方法、議案提出方法)等がどのように規定されているかについて、理事会方式の場合の定めとの違いも踏まえて分析し、管理者の業務についての透明性及び区分所有者の意見提出機会の確保に配慮しながら、管理規約作成時の留意点を整理する。
- 災害時において、管理者が一時的に機能不全となっても管理組合として行動できる体制づくりのあり方について、検討を行う。

論点④ 第三者管理者方式における、管理組合の財産の分別管理のあり方**背景**

- マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則(平成13年国土交通省令第110号。以下「規則」という。)第87条第4項においては、管理業者は管理組合保管口座等の印鑑等を管理してはならないとされているが、同規定は管理者の行為を規律するものではない。
- また、現行ガイドラインは管理業者が自ら管理者に就任する場合の手法について示しているものではなく、管理業者が管理者である場合に管理者としての行為を規律する規定が存在しない。
- 管理事務を行う管理業者が管理者の業務も担う場合において、管理者として管理組合の預金口座(修繕積立金等の保管口座を含む。)の印鑑等を保管している事例がみられる。

課題

- 現行ガイドラインにおいて、外部専門家による着服等を防止する措置を講じることが望ましいとされていることを踏まえると、管理者である管理業者も、恣意的な引出しを防止する措置を同様に講じるよう求めるべきではないか。
- 管理事務を行う管理業者が管理者の業務も担う場合において、恣意的な引き出しを防止するために必要な措置として、具体的にどのような措置を講じることが望ましいか明らかでない。

<今後の検討の方向性>

- 第三者管理者方式における管理組合の財産の分別管理のあり方について、実態調査も踏まえ、恣意的な引き出しを防止するために望ましい措置をガイドライン等で明確化することについて検討を行う。

論点⑤ 管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス

背景

- 従来理事会が担っていた役割を管理者たる管理業者が担うことから、辞任や解任により当該管理業者が管理者の地位から離れる場面では、当該管理業者が有する業務執行のノウハウ等が、新管理者や新管理業者に適切に引き継がれる必要がある。
- 解任については、現行ガイドラインでは、管理組合側から外部専門家の解任を求める場合には、普通決議による管理者の解任、新管理者の選任が想定されると整理されている。
- 管理業者による不適切な管理を原因とした事故発生を契機として、解任を検討することもあり得る。

課題

- 管理者たる管理業者の辞任又は解任の際は、管理者を解任し新管理者を選任するのみならず、第三者管理者方式終了後にどのような管理規約の下、誰が管理組合を運営していくかについて、管理組合内部で検討、準備する必要がある。
- 辞任や解任により管理業者が管理者の地位を離れる場合、管理業者には、新たに管理者に選任される者や新たに委任する管理業者への管理に関する情報の引き継ぎ等に協力してもらうことが必要となる。
- 管理業者による不適切な管理による事故が発生した場合等には、解任に向けたプロセスとともに、管理組合として管理業者に対し責任追及を行うことを見据えた対応が必要となる。

<今後の検討の方向性>

- 管理業者が管理者の地位を離れる場合において、新管理規約の検討や理事会設立の準備など、管理組合内部で必要となるプロセスについて、検討を行う。
- 管理業者が管理者の地位を離れた後、新しい管理体制への適切な権限移行を実現するために、管理業者に協力してもらう必要がある事項等について、検討を行う。
- 管理組合として管理業者に対し責任追及を行う必要がある場合の対応について、検討を行う。

論点⑥ 日常の管理における利益相反取引等において望まれるプロセスや情報開示のあり方

背景

- 日常のマンション管理においては、管理組合から様々な工事等の発注が行われるところ、第三者管理者方式を取るマンションにおいて、自社や自社グループへの発注等は、その内容によっては管理組合の利益を損ねる可能性がある一方、管理組合にとってメリットとなる場合もあり得る。
- 管理業者と、当該管理業者が管理者を務める管理組合間の契約については、自己契約(民法第108条第1項)に該当し、無権代理となることから原則無効となる。当該契約が有効となるためには本人(管理組合)の承諾が必要であり、少なくとも集会の決議が必要と解される。
- 管理組合に不利益となり得る取引類型としては、①自己契約、②利益相反取引(民法第108条第2項)、③形式上利益相反取引には該当しないものの、これと同程度不利益となる可能性のある取引の3類型が考えられる。
- 現行ガイドライン上は、「利益相反等管理組合の利益を損なう行為」への対応について、利益相反取引に該当し得る取引が行われようとする場合の自己申告の義務付け等について記載されている。

課題

- 自己契約以外の利益相反取引の範囲については必ずしも明確ではないことから、各取引の際必要なプロセスについて、管理組合や管理業者において混乱が生じる可能性がある。
- 日常の管理における利益相反取引等については、管理組合に不利益が生じる可能性や求められる迅速性は様々であると考えられる。

<今後の検討の方向性>

- 第三者管理者方式における管理者の性格を踏まえ、日常の管理において、管理組合に不利益となり得る取引類型について検討を行う。
- 上記取引類型について、管理組合に不利益が生じる可能性や求められる迅速性は様々であることも踏まえ、どのようなプロセスや情報開示が望まれるかについて検討を行う。

論点⑦ 大規模修繕工事等において望まれるプロセスや情報開示のあり方

背景

- 大規模修繕工事では、修繕積立金の取り崩し等により多額の資金を利用するため、不適切な発注が行われた場合に区分所有者に生じる不利益が大きいことから、マンション管理適正化指針で示された「マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等にかかるルールの整備」が極めて重要となる。
- 現行ガイドラインにおいては、「修繕工事等の一定金額以上の発注を行う場合には、総会又は理事会の決議を必須とするとともに、発注先選定に当たっては、公募する、必ず複数者から見積を取得する等の、発注先等のプロセスにおいて透明性を確保する措置を義務付けておくことが有効であると考えられます」との記載がある。
- 大規模修繕工事の進め方については、設計監理方式、責任施工方式等の進め方があり、前者では設計と施工が分離する一方、後者では管理業者が管理者を務める管理組合が、1社に工程全体を請け負わせることとなる。

課題

- 第三者管理者方式のマンションにおける大規模修繕工事においては、発注側と受注側が実質的に同一グループとなる場合等において、現行のガイドラインに記載された工事等の発注における透明性確保のための方策も参考に、第三者管理者方式のマンションにおける望ましい発注プロセスや情報開示のあり方について検討する必要がある。

<今後の検討の方向性>

- 第三者管理者方式のマンションにおける大規模修繕工事に際して望まれる監督体制、発注プロセス及び情報開示のあり方について検討を行う。

論点⑧ 監事の設置と監査のあり方

背景

- 管理組合の体制として理事会が設置される場合は、業務の執行状況等について役員間で相互にチェックすることで監視機能が一定程度機能すると考えられるが、第三者管理者方式を採用している管理組合においては理事会を設置していないケースが多いという実態がある。
- 標準管理規約第41条においては、管理組合の業務執行及び財産の状況を監視する機関としての監事の重要性を踏まえ、理事会に出席するとともに、一定の場合に臨時総会を招集することができるなど強い権限が与えられている。
- 現行ガイドライン上は、外部専門家に対する監視・チェック体制として、「監事は、可能な限り区分所有者から選任することが望ましいものの、区分所有者からの選任が困難な場合、又は複合用途など管理の難易度の高いマンションにおいては、(中略)複数の監事を設置し、区分所有者と専門家(マンション管理士、税理士等)から選任することも考えられます。」との考え方が提示されている。

課題

- 第三者管理者方式を採用する管理組合においては、管理組合の業務執行及び財産の状況を監視する機能が欠如するおそれがあることから、管理者等の独断専横的行為や適切なプロセスによらない利益相反取引等により、トラブルが発生する可能性がある。

<今後の検討の方向性>

- 第三者管理者方式における中立的な監事の重要性を踏まえ、監事の担い手、有すべき権限、監査(業務監査、会計監査の双方を含む。)の方法等について、管理規約や監査業務委託契約書等に定める際の留意点等について検討を行う。