

「第三者管理者方式の各論点に関する検討」 補足資料

論点①② 第三者管理者方式を導入する場合のプロセス

【参考】 管理業における重要事項説明について

○マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成十二年法律第百四十九号)(抄)
(重要事項の説明等)

第七十二条 マンション管理業者は、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約(新たに建設されたマンションの分譲に通常要すると見込まれる期間その他の管理組合を構成するマンションの区分所有者等が変動することが見込まれる期間として国土交通省令で定める期間中に契約期間が満了するものを除く。以下「管理受託契約」という。)を締結しようとするとき(次項に規定するときを除く。)は、**あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより説明会を開催し、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等及び当該管理組合の管理者等に対し、管理業務主任者をして、管理受託契約の内容及びその履行に関する事項であって国土交通省令で定めるもの(以下「重要事項」という。))について説明をさせなければならない。**この場合において、マンション管理業者は、当該説明会の日の一週間前までに、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等及び当該管理組合の管理者等の全員に対し、重要事項並びに説明会の日時及び場所を記載した書面を交付しなければならない。

2~7 (略)

○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(平成十三年国土交通省令第百十号)(抄)
(重要事項)

第八十四条 法第七十二条第一項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 マンション管理業者の商号又は名称、住所、登録番号及び登録年月日
- 二 管理事務の対象となるマンションの所在地に関する事項
- 三 管理事務の対象となるマンションの部分に関する事項
- 四 管理事務の内容及び実施方法(法第七十六条の規定により管理する財産の管理の方法を含む。)
- 五 管理事務に要する費用並びにその支払の時期及び方法
- 六 管理事務の一部の再委託に関する事項
- 七 保証契約に関する事項
- 八 免責に関する事項
- 九 契約期間に関する事項
- 十 契約の更新に関する事項
- 十一 契約の解除に関する事項

論点⑥⑦ 利益相反取引等のプロセスと情報開示のあり方

自己契約や利益相反取引の承認に係る考え方の整理

- 第三者管理者方式において、自己契約や利益相反取引を締結する際の承認のために必要な要件については、管理者の性格の理解に応じて、いくつかの考え方がある。

■ 自己契約や利益相反取引を締結する際の承認手続の整理

考え方	説明	備考
全員同意説	区分所有法第26条第2項で、「管理者は、その職務に関し、区分所有者を代理する」と定めていることから、 <u>管理者は管理組合ではなく区分所有者を代理していると考え</u> 、民法第108条第2項の「本人」の許諾としては、全員同意が必要であると理解する考え方	
特別決議説	民法第108条第2項の「本人」は管理組合であることを前提に、自己契約や利益相反契約は、共用部分の形状又は効用の著しい変更(区分所有法第17条)にあたりと理解する考え方	
普通決議説	民法第108条第2項の「本人」は管理組合であることを前提に、自己契約や利益相反取引についても、 <u>共用部分の(狭義の)管理行為</u> にあたりと理解する考え方	<u>実務上、この考え方に沿って対応することが多いとされる。</u>

大規模修繕工事等の発注方式の種類

今後のマンション政策のあり方に関する検討会
とりまとめ参考資料集<抜粋>

■ 発注方式の種類と特徴

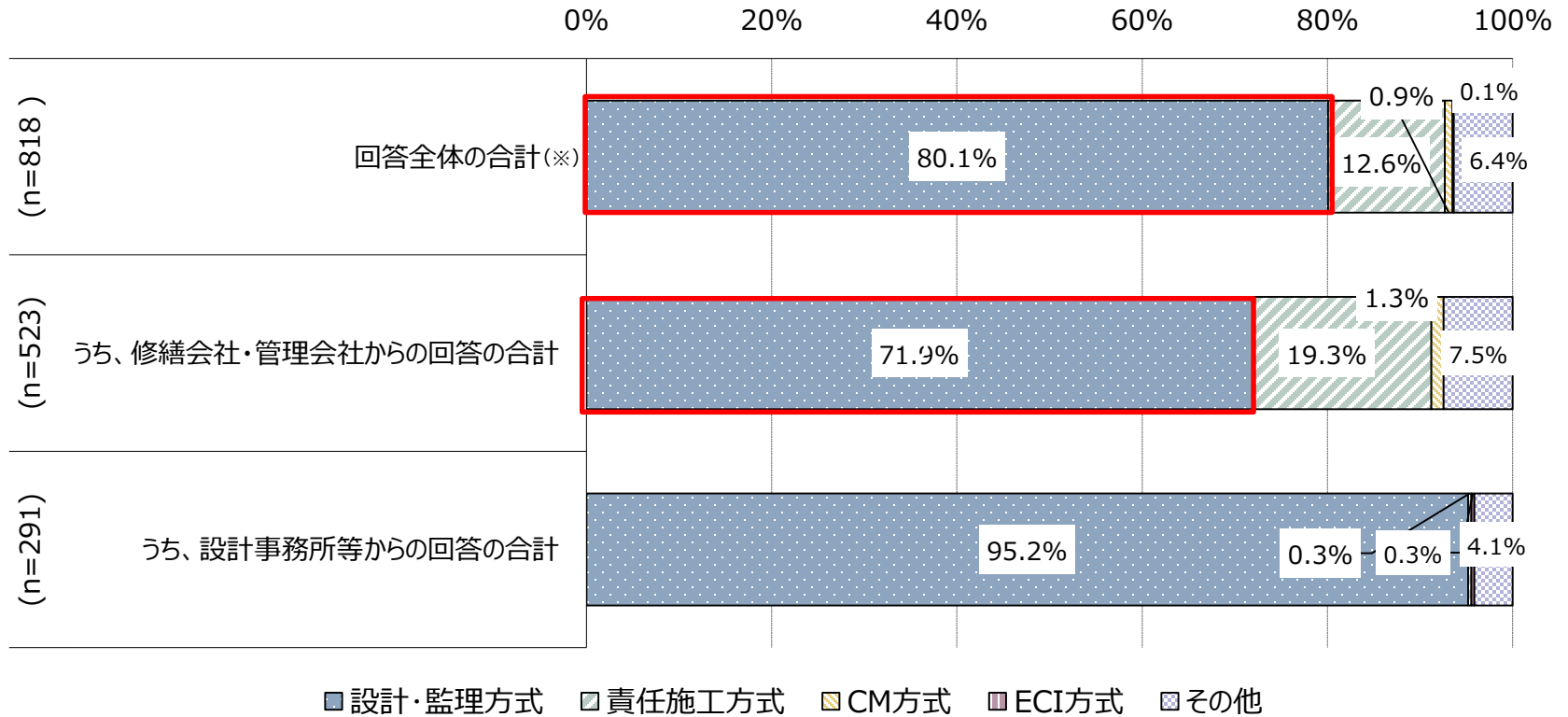
方式の名称	方式の特徴	専門家等	専門家等との関わり方	
			設計	施工
責任施工方式	・ 建築士を有する施工会社を選定し、調査診断・改修設計・資金計画から工事の実施までの全てを請け負わせる方式。	建築士を有する 施工会社 等	○	○
設計・監理方式	・ 建築士を有する設計事務所・施工会社・管理業者等を選定し、管理組合内の合意形成や設計の段階では、調査診断・改修設計・施工会社の選定・資金計画等に係る専門的、技術的、実務的な業務を委託し、工事实施段階では工事監理を委託する方式。	建築士を有する 設計事務所 等	○	(工事監理)
CM方式 (Construction Management)	・ コンストラクションマネージャー（CMR）と呼ばれる専門家が技術的な中立性を保ちつつ管理組合の側に立って、設計・発注・施工の各段階において、設計内容の検討や工事発注方式の検討、工事監理、品質管理、コスト管理などの各種のマネジメントを業務委託する方式	設計事務所・施工会社 以外の第三者（コンストラクションマネージャー）	(アドバイス)	(工事監理)
ECI方式 (Early Contractor Involvement)	・ 設計段階から施行会社に設計の協力を依頼し、施工会社の技術力を設計内容に反映させ、施工の数量・仕様を確定した時点で当該施工会社と工事請負契約をする方式。	高層マンション工事等の 高度な技術を有する 施工会社	(アドバイス)	○

【出典】改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル

○ 実態調査によると、大規模修繕工事の発注方式としては、「設計・監理方式」が多くの割合を占め、多くの大規模修繕工事において調査・設計・工事監理を担う設計コンサルタントが携わっている。

※ 大規模修繕工事の設計コンサルタント業務や施工の受注実績を有する企業に2021年度に実施したアンケート調査（200社818件の工事事例を収集）。

■ 大規模修繕工事の発注方式（企業属性別）

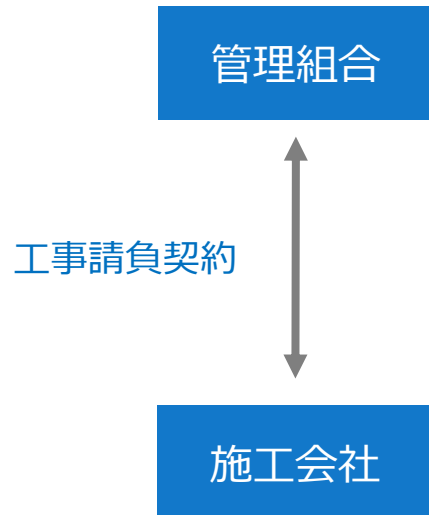


※属性不明の回答を含むため、合計数は一致しない

【出典】「令和3年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査」より国土交通省作成

大規模修繕工事における契約関係の整理

責任施工方式



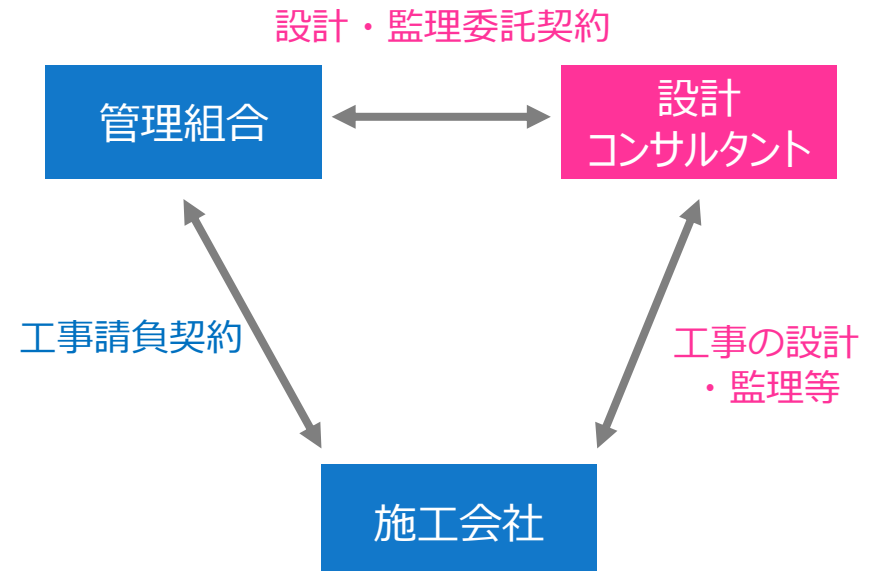
《特徴・優位性》

- 設計、施工を同一会社が担う
- マンションの規模が小さい場合等は有用な場合も

《懸念・リスク》

- 不必要な設計により施工費が増大するおそれ
→施工会社への監督が重要

設計・監理方式



《特徴・優位性》

- 設計・施工が分離
- 設計コンサルタントが中立的に設計、監理を行うことにより、工事の適正化が期待できるとされる。
→設計コンサルタントの適正な選定が重要

《懸念・リスク》

- 監理費が発生する

論点⑧ 監事の設置と監査のあり方

監事の担い手について

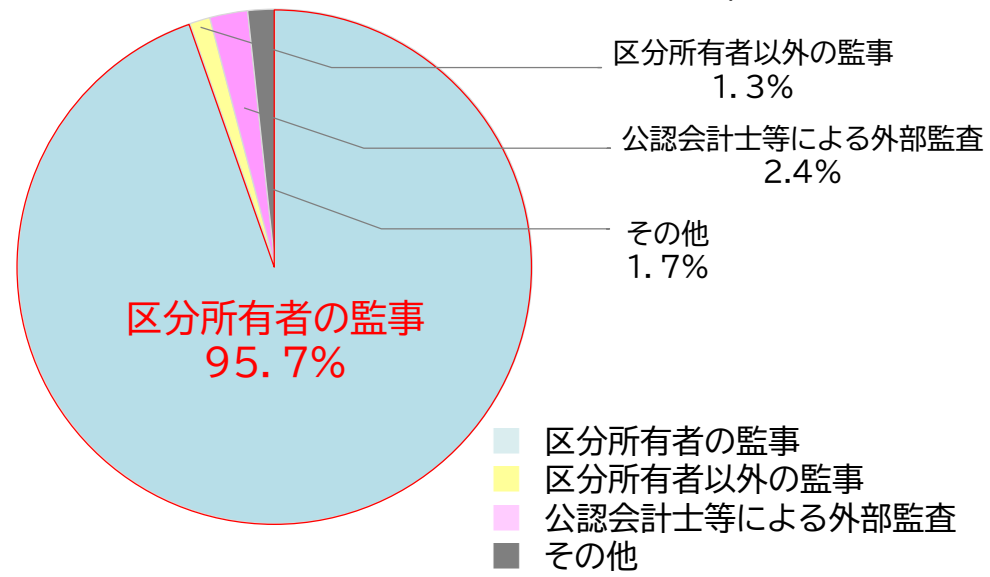
- 平成30年度マンション総合調査によると、会計監査の実施者が誰かという質問への回答として、「区分所有者の監事」が大多数で、会計監査において外部専門家を採用している管理組合は極めて少ない状況である。

■会計監査の実施者 (件)

区分所有者の監事	1,550
区分所有者以外の監事	21
公認会計士等による外部監査	39
その他	28
計	1,619

会計監査の実施者(重複回答可)

(N=1,619)



- マンションの規模が大きくなれば、管理組合が管理する金銭（管理費や修繕積立金等）が多額になる。一定規模以上の管理組合は、投資ファンドと同様の経済実態を有しているにも関わらず、会計監査の体制はPTAや町内会と同じとなっているとの指摘がある。
- 経済実態に即した監査体制を整備するならば、一定規模を有する管理組合の会計監査も投資ファンドと同じ水準の監査体制の整備が検討されるべきではないか。

■ 管理組合等の会計状況

	PTA・町内会	管理組合（全部委託）	投資ファンド（任意組合理型）	株式会社
年間取引額	数万円～数百万円	数千万円～数億円	数千万円～数億円	数億円～
財産（資産）規模	数万円～数百万円	数千万円～数十億円	数千万円～数十億円	資本金 5 億円以上
取引の内容	単純	単純	単純	複雑
出納・記帳業務実務者	会計担当理事	管理業者に委託	GP（ファンド運営会社）に委託	経営者に委託
出納・記帳実施者の経理能力	普通	高い	高い	高い
会計監査の性格	任意監査	任意監査	任意監査	法定監査
会計監査実施者	監事	監事	公認会計士又は監査法人	監査役及び公認会計士又は監査法人
会計監査実施者の能力	普通	普通	高い	高い
業務受託者の責任	該当なし	損害賠償責任あり	損害賠償責任あり	損害賠償責任あり
業務受託者の損害賠償能力	該当なし	一般に高い	一般に高い	普通

- (一社)日本マンション管理士会連合会では、管理組合の財産の保全などを図る観点から、マンション管理士の過失や不正行為による管理組合の金銭的損害を補償する目的とした制度を提供するなどの取り組みが行われている。

<例>(一社)日本マンション管理士会連合会が提供する保険制度

マンション管理士賠償責任保険

○加入対象

(一社)日本マンション管理士会連合会の会員会に所属しているマンション管理士

○保険の対象行為

マンション管理士の業務につき行った行為(不作為を含む)に起因してマンション管理士が、過失などで管理組合や第三者に損害賠償請求された場合

○保険金の範囲

- ・被害者に支払うべき法律上の損害賠償金
- ・訴訟になった場合の訴訟費用、弁護士費用等
(業務行為賠償限度額1億円)

※マンション管理士による管理費の着服等の不正行為は保険適用外

管理組合損害補償金給付制度

○加入対象

認定マンション管理士が理事長(管理者)若しくは役員として管理組合口座銀行印鑑を預かる業務を受託する管理組合

○補償の対象行為

マンション管理士が不正行為(管理組合の所有する金銭に対する窃盗、強盗、詐欺、横領等の故意による侵害行為)を行った結果、管理組合が金銭的損害を被った場合

○補償額の範囲

1回の不正行為につき3億円を上限として、実際の損害額に相当する損害補償金