

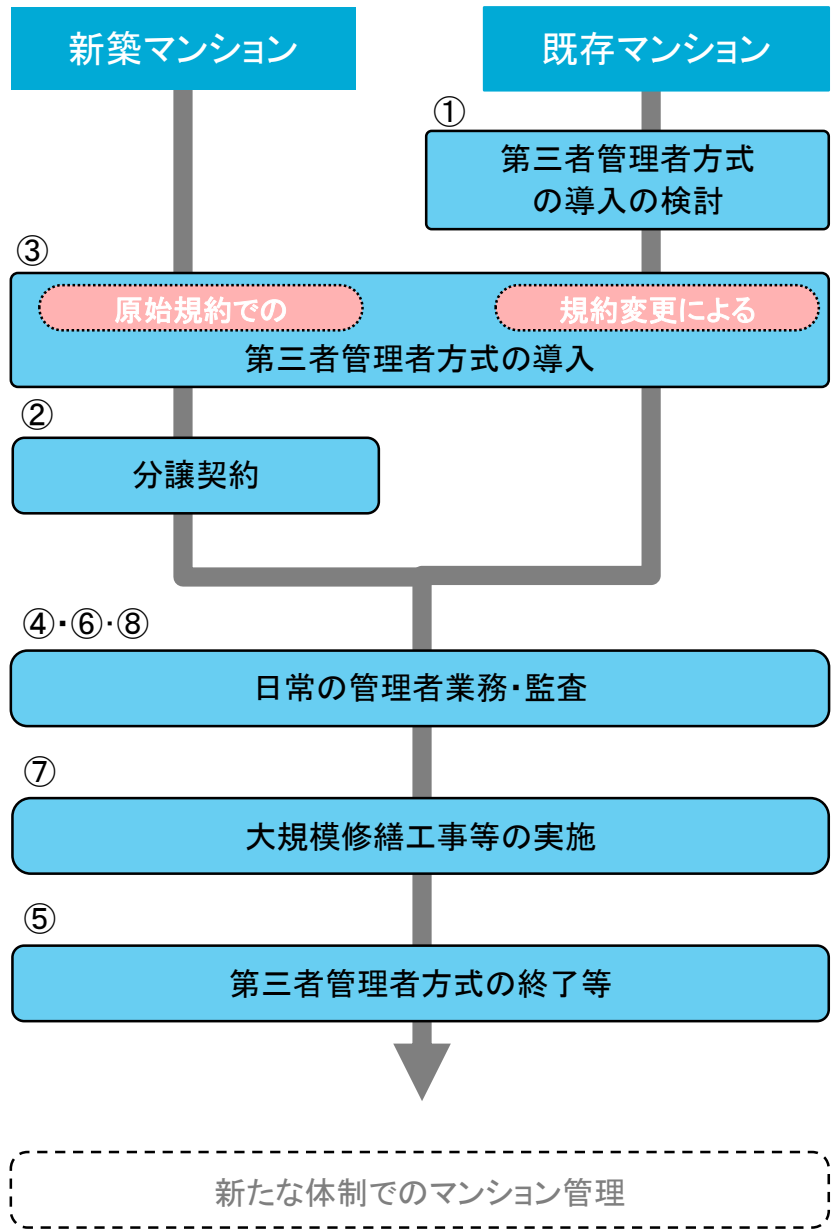
# 第三者管理者方式の各論点に関する検討

---

## 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



- 区分所有法において、管理者とは、管理の主体である**管理組合の業務執行者**であり、対外的には**区分所有者を代表する者**として位置付けられている。**管理者の権利・義務**としては、**共用部分等の保存、集会決議の実行等があり、また、その職務に関する代理権の行使や規約又は集会の決議による訴訟追行も可能**である。
- 標準管理規約においては、「理事長は、区分所有法に定める管理者とする」とされており、理事長は管理組合の運営を円滑に進めるための**議長の役割を主な業務として担っている**。
- 管理者権限のあり方における共用部分の管理に関する事項については、原則的に集会の決議で定めることとされている。一方、**規約で別段の定めをすることもできる**とされていることから、標準管理規約上集会決議で定めるべきとされている事項を管理者権限に定めている事例がある。

## ■区分所有法における管理者の権限

第26条 管理者は、共用部分並びに第二十一条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設（次項及び第四十七条第六項において「共用部分等」という。）を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う。

2 管理者は、その職務に関し、区分所有者を代理する。第十八条第四項（第二十一条において準用する場合を含む。）の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領についても、同様とする。

3 (略)

4 管理者は、規約又は集会の決議により、その職務（第二項後段に規定する事項を含む。）に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。

5 (略)

第18条 **共用部分の管理に関する事項は**、前条の場合を除いて、集会の決議で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。

2 前項の規定は、**規約で別段の定めをすることを妨げない**。

## ■標準管理規約における理事長の主な役割

- ・前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告（第38条第3項）
- ・通常総会の招集（第42条第3項）
- ・総会の議長（第42条第5項）
- ・議事録の保管・組合員又は利害関係人への閲覧（第49条第5項）
- ・議事録の保管場所の掲示（第49条第6項）
- ・理事会での議長（第51条第3項）
- ・予算案の上程・承認（第58条第1項）
- ・会計報告（第59条）
- ・区分所有者への通知（第67条第6項）

# 第三者管理者方式における「管理者」の性格の整理

## 【区分所有法】

管理者

代理  
【法第26条 第2項】

3条団体

全員で構成  
【法第3条】

区分所有者

(代表?)

## 【マンション標準管理規約】

区分所有法に定める  
管理者とする  
【規約第38条第2項】

理事長

代表  
【規約第31条第1項】

区分所有法第3条に定める  
団体を構成  
【規約第6条】

管理組合

※参照条文

### 【区分所有法】

第26条 管理者は、共用部分並びに第二十一条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設（次項及び第四十七条第六項において「共用部分等」という。）を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う。

2 管理者は、**その職務に関し、区分所有者を代理する。**第十八条第四項（第二十一条において準用する場合を含む。）の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領についても、同様とする。

## 論点①② 第三者管理者方式を導入する場合のプロセス

---

## 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。

# 現行ガイドラインにおける外部専門家の導入プロセス

○ 現行ガイドラインでは下記のような流れで、外部専門家の導入までのプロセスを示している。



管理組合

- 外部専門家の導入のメリットや、理事会運営の改善策等を検討

- 外部専門家が必要と判断された後、理事会が主体となって検討を開始
- 候補者を選定し、決議の上、アドバイザー・顧問契約を締結

- 区分所有者への説明会・アンケート等で情報共有・意向把握を実施
- 説明会等を重ねて合意形成を進めながら、理事会で導入の方向性を検討・決議

- 総会の普通決議により、導入に向けて手続きを進める旨、候補者、外部専門家の業務内容、新管理方式の内容等を決定

- 候補者と調整しながら、細則案（必要に応じ規約改正案）、契約書案、報酬、その他諸条件等について検討

- 総会決議により、外部専門家の選任、細則（必要に応じ規約改正）、契約書、報酬等の予算等を正式決定

※規約改正がある場合は特別決議が必要

外部専門家

- アドバイザー・顧問契約以降、導入支援を行う

業務委託契約



# 既存マンションにおける第三者管理者方式(管理業者)の導入プロセス(案)

- 第三者管理者方式においても、概ね現行ガイドラインに沿って導入を行っている管理会社が存在している。
- 現行ガイドラインに記載されている外部専門家の導入までのプロセスを参考に、第三者管理者方式の導入プロセスについて、**以下のように留意点を整理することについてどう考えるか。**
- 管理業者等から説明を行う際には、**第三者管理者方式のメリットだけではなく、次頁に示す留意点についても説明すべき**ではないか。



管理組合

- ・ 第三者管理者方式の導入のメリットや、理事会を設置しないことに関するデメリット等を検討

- ・ 第三者管理者方式が必要と判断された後、理事会が主体となって検討を開始

- ・ 区分所有者への説明会・アンケート等で情報共有・意向把握を実施
- ・ 説明会等を重ねて合意形成を進めながら、理事会で導入の方向性を検討

- ・ 総会の普通決議により、導入に向けて手続きを進める旨、候補業者、第三者管理者の業務内容(案)、新管理方式の内容(案)等を決定

- ・ 候補業者と調整しながら、規約改正案、契約書案、報酬、その他諸条件等について検討

- ・ 総会決議により、第三者管理者の選任、細則(必要に応じて規約改正)、契約書、報酬等の予算等を正式決定
- ※ 規約改正が必須となるため原則特別決議が必要

管理業者

- ・ 理事会の求めに応じ、第三者管理者方式を導入を検討する前に留意すべき点(次頁に記載)について説明を行う

- ・ 管理組合の求めに応じ、区分所有者への説明会に出席し、説明を行うなど柔軟に対応を行う

- ・ 規約改正案を示す際に、現行の規約からどこを変更するか、またその変更についてどのような影響があるかについて説明を行う

管理者業務委託契約

## 既存マンションにおいて管理業者から情報提供すべき事項(案)

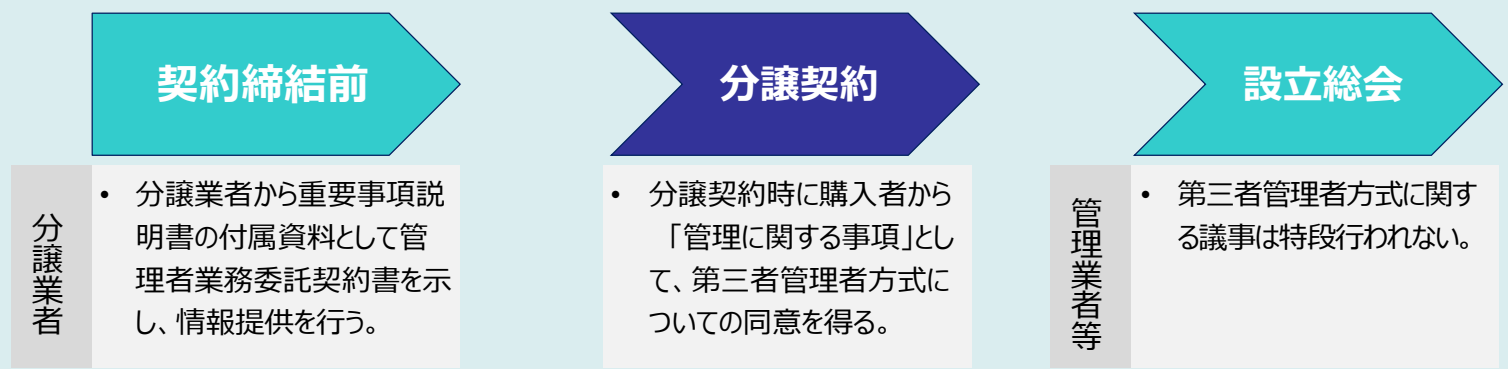
- 管理組合が第三者管理者方式の検討を進める上で、管理業者は後述する論点全てについて積極的に説明することが望ましいと考えられるが、追加すべき事項はないか。
- 説明はマンションの区分所有者全体に対して行うことが望ましいのではないか。

既存マンションにおいて管理業者から情報提供すべき事項 (案)	関連する論点No.
1. 管理者の権限の範囲	③
2. 通帳・印鑑の保管のあり方	④
3. 管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス	⑤
4. 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	⑥・⑦
5. 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	⑥・⑦
6. 監事の設置と監査のあり方	⑧

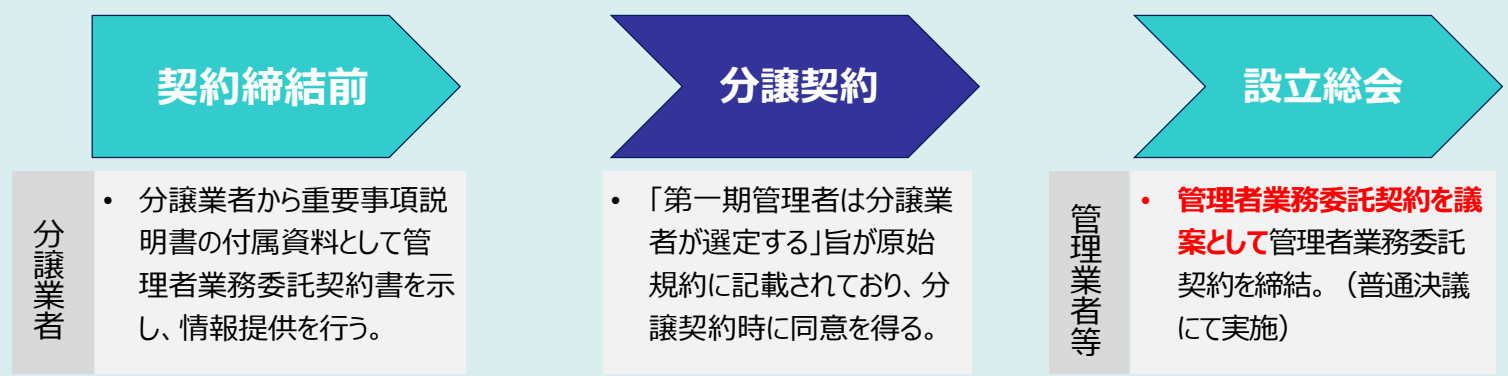
# 新築マンションにおける第三者管理者方式(管理業者)の導入プロセス(事例)

- 新築時から第三者管理者方式を導入する場合について、事例を元に、同意を得るタイミングを図示すると以下の2パターンに分けられる。
- ①の場合には分譲契約時に**管理業者を管理者とすること自体について同意**を得るが、②の場合には分譲契約時には分譲業者が管理者を選任することの同意を得るのみであり、**設立総会時に管理業者を管理者に選任することについて同意**を得ることとなる。

## ① 分譲契約締結時に管理者を誰とするかについて同意を得るパターン

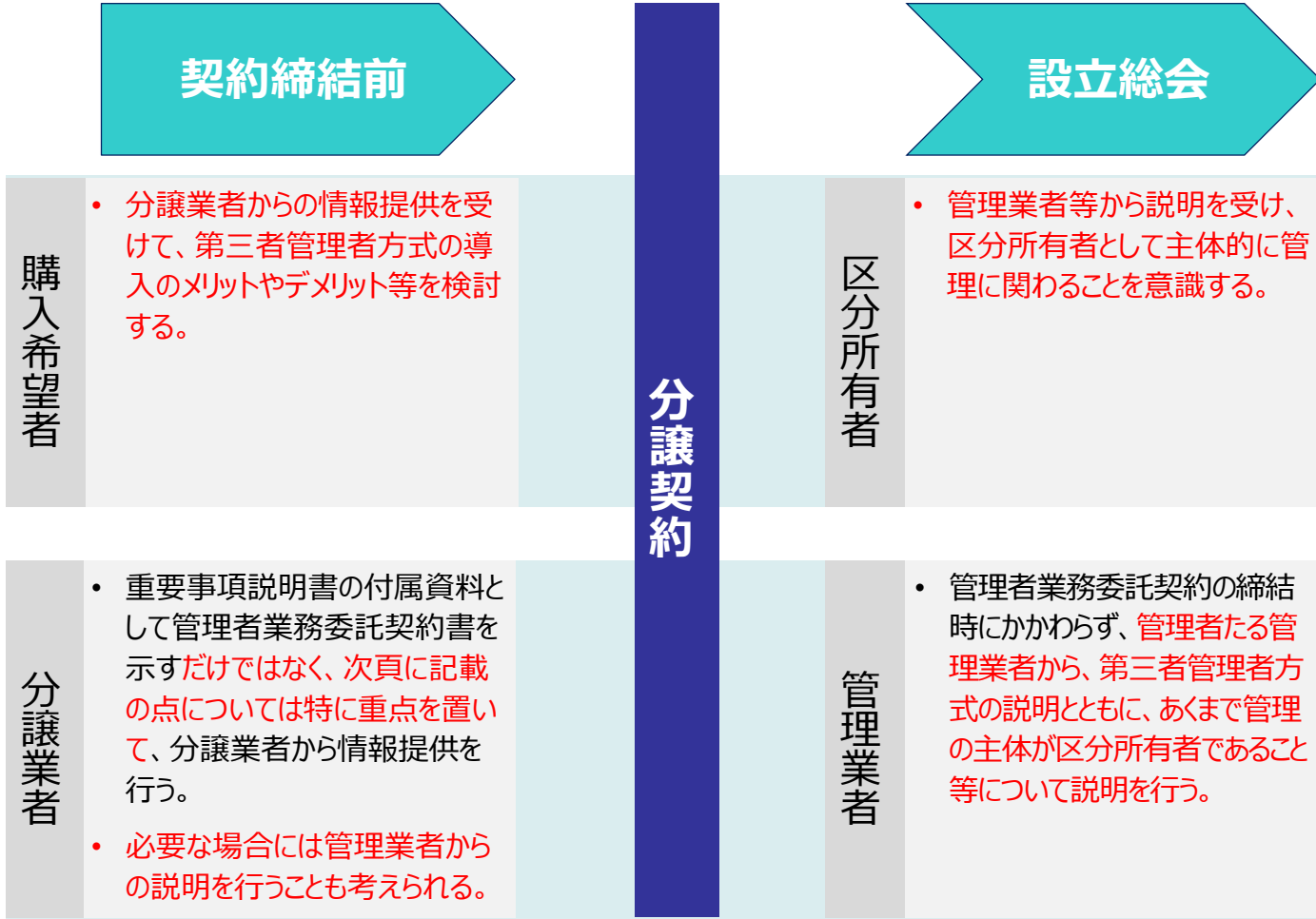


## ② 設立総会時に管理者を誰とするかについて同意を得るパターン



# 新築マンションにおける第三者管理者方式(管理業者)の導入プロセス(案)

- 新築時から第三者管理者方式を導入する場合の手順について、前頁の同意の内容を問わず、**以下のように留意点を整理することについてどう考えるか。**
- 既存マンション同様、**第三者管理者方式のメリットだけではなく、次頁に示す留意点についても情報提供が行われる必要はないか。**



## 分譲業者からの情報提供の上、購入希望者が検討すべき事項(案)

- 管理組合が第三者管理者方式の検討を進める上で、下記のような点のうち、分譲業者からの情報提供において特に必要な点は何か。
- 分譲業者から情報提供することが多い状況を踏まえると、管理業者とどのような連携を図ることが必要であると考えられるか。

新築マンションにおいて分譲業者から情報提供すべき事項 (案)	関連する論点No.
1. 管理者の権限の範囲	③
2. 通帳・印鑑の保管のあり方	④
3. 管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス	⑤
4. 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	⑥・⑦
5. 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	⑥・⑦
6. 監事の設置と監査のあり方	⑧

# 分譲後の設立総会で行うことが望ましい事項(案)

○ 新築分譲マンションにおいては、通常居住開始後に設立総会を開き、役員を選出等を行うが、第三者管理者方式を導入した新築マンションにおいては**別途行うべきことはないか**。例えば契約前に説明を受けているが、**改めて各論点について説明**を行う等の必要はないか。

## ■ 設立総会における議題のイメージ

理事会方式 設立総会	第三者管理者方式 設立総会
<ul style="list-style-type: none"> <li>① 第1期役員選出</li> <li>② 管理会社との管理委託契約の締結</li> <li>③ 予算案の承認</li> <li>④ 長期修繕計画、積立金計画の承認</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 第1期<b>監事</b>選出</li> <li>② 管理会社との管理委託契約の締結</li> <li>③ 予算案の承認</li> <li>④ 長期修繕計画、積立金計画の承認</li> <li>⑤ <b>管理者業務委託契約の締結</b>※</li> <li>⑥ <b>第三者管理者方式の各論点に関する説明</b>(下表参照)</li> </ul>

※11頁における②型の場合

## ■ 管理業者が説明すべき事項 (再掲)

新築マンションにおいて管理業者から説明すべき事項 (案)
1. 管理者の権限の範囲
2. 通帳・印鑑の保管のあり方
3. 管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス
4. 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
5. 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
6. 監事の設置と監査のあり方

## 論点③ 管理組合運営のあり方(管理者権限の範囲等)

---

## 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>

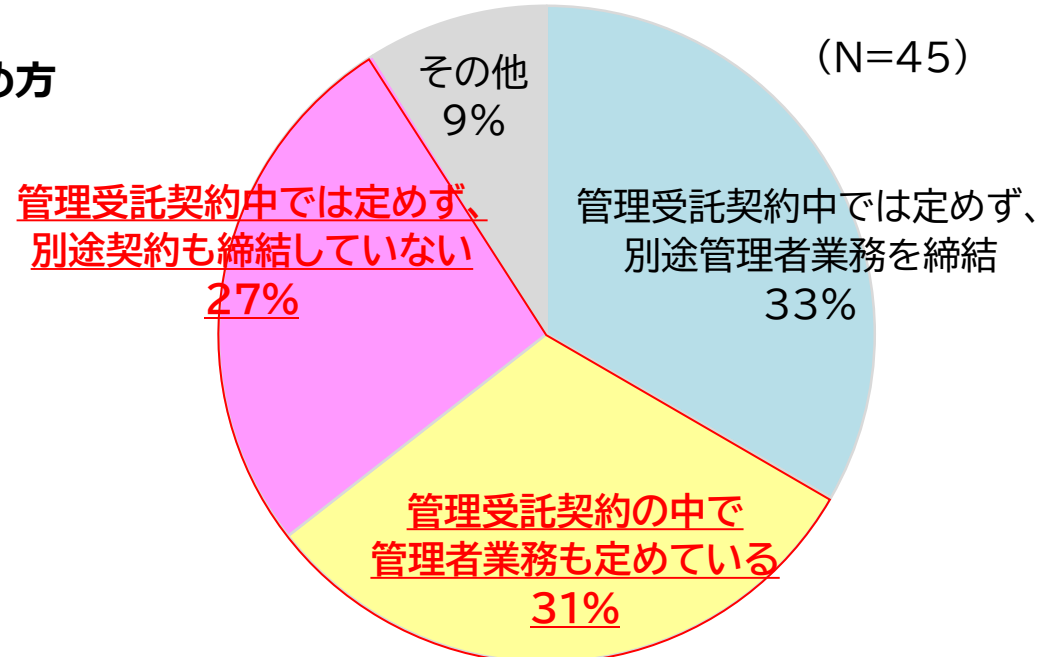
- 契約上のトラブル回避の観点から、契約書の取り交わし方や管理者業務委託契約書等における管理者権限の具体的な範囲に関して、実態を把握しつつ、どのようなルールを定めるべきかについて検討を行う。
- 第三者管理者方式の管理規約において、管理者の権限、総会決議事項、理事会に代わる管理組合の意思決定方法(意見収集方法、議案提出方法)等がどのように規定されているかについて、理事会方式の場合の定めとの違いも踏まえて分析し、管理者の業務についての透明性及び区分所有者の意見提出機会の確保に配慮しながら、管理規約作成時の留意点を整理する。
- 災害時において、管理者が一時的に機能不全となっても管理組合として行動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

# 管理者業務委託契約書の留意点の検討

- 管理業務委託契約書の別紙で管理者業務の委託契約を締結している事例が確認されている。この場合、管理業務の延長で管理者としての業務を担うことになり、管理者としての責任の所在が不明確となるおそれがある。
  - 第三者管理者方式の特徴（管理組合の体制・リスク等）を踏まえると、**管理業務と管理者業務の委託契約書は、原則別々（一体ではない）の契約としておくべきではないか。**
- 管理者業務の担当者が管理業務におけるフロントマンを兼務している事例が確認されている。マンション管理適正化法上は、管理者側の担当者と、管理業者側の担当者を分けることは求められておらず、同一人が務めることもあり得るが、管理業者の業務である管理事務の報告について、同一人で完結することは想定されておらず、また同一人が務めることによって管理事務に対するチェック・牽制機能が働かなくなり、組合利益の最大化が図られなくなるおそれがある。
  - 管理者業務委託契約上、**管理者業務と管理業務の担当者を分けることを求めておく必要はないか。**

## ■アンケート結果

### 管理者として実施する業務の内容の定め方



出典：国土交通省による調査（2023年9月～10月実施）  
（管理業者回答130社のうち、第三者管理者方式を実施している会社45社による回答）

# 管理者業務委託契約書の留意点の検討

- 契約上のトラブル回避の観点から、現行ガイドラインでは管理者の権限・責任等の基本的な内容について書面にて約定し明確化しておくことが有効としているところ。
- 第三者管理者方式の特徴（管理組合の体制・リスク等）を踏まえ、**管理者業務委託契約書においてルールを設けるにあたりどのような留意点が考えられるか。**

## 【現行】外部専門家の活用ガイドライン（抄）

- ① 契約の規定事項
  - ・ 委託契約を締結することにより、役員の業務を外部専門家に委託することができます。**外部専門家である役員の権限・責任や区分所有者との関係についての基本的な内容**は、区分所有法や管理規約、細則等で定められるが、これらで定められた内容やその詳細について、**書面で契約として締結して明確化しておくことも有効である**と考えられます。
  - ・ 外部専門家と締結する契約書において定めておくことが望ましい主な規定事項の例は、以下の表に示すとおりです。実際の契約締結時には、管理組合と外部専門家の候補者との間で、十分に協議を行い、必要な規定を検討することとなると考えられます。

### 管理者業務委託契約書における主な規定事項

1. 契約の当事者の関係等	10. 守秘義務等
2. 業務内容	11. 免責事項
3. 善管注意義務	12. 契約の途中における解除等
4. 帳票類等の提供の協力	13. 本契約の有効期限
5. 管理員室等の使用	14. 契約の更新
6. 管理者業務に要する費用の負担及び支払い方法	15. 契約の終了等
7. 緊急時の業務	16. 法令改正に伴う契約の変更
8. 管理者業務の報告等	17. 誠実義務等
9. 通知義務	18. 合意管轄裁判所

# 第三者管理者方式における規約の留意点の検討

- 第三者管理者方式の管理規約において、実態把握を実施し、標準管理規約と比べて、特徴がある規約事項に関して整理を行った。
- 管理組合方式において理事会が担ってきた業務を踏まえ、次頁以降で、第三者管理者方式の場合に、規約の定めにおいて特に留意しなければいけない点について検討を行う。

第三者管理者方式において留意すべき規約事項 ※カッコ内は標準管理規約に基づく	取り扱い論点
1. 管理者の指定 (35条)	③
2. 管理者の任期 (36条)	③
3. 管理者の欠格条項 (36条の2)	③
4. 管理者の誠実義務等の条項 (37条)	③
5. 管理者による利益相反取引の防止 (37条の2)	⑥⑦
6. 監事等の選任・選出方法 (35条)	⑧
7. 監事の権限等 (41条)	⑧
8. 総会決議事項 (48条)	③ (利益相反関係は⑥・⑦)
9. 管理者の権限 (54条)	③ (利益相反関係は⑥・⑦)
10. 組合員の総会招集権 (44条)	③
11. その他 (区分所有者の意見反映のための取組)	③

# 第三者管理者方式における規約の留意点の検討

## 1. 管理者の指定（35条）

- 規約に個社名を記載すると管理者の変更に特別決議が必要となり、管理者の変更のハードルが高くなる。現行ガイドラインと同様に、管理者を変更する場合や第三者管理者方式を終了する場合をあらかじめ想定し、次の管理者（理事長）を円滑に決定することができる規約の整備を行うことが重要と考えられる。
- **管理者の指定については、個社名を記載するのではなく、総会の決議によって選任し、解任することができるのではないか。**

## 2. 管理者の任期（36条）

- 管理者の任期について、規約等で定めがない事例が確認されている。管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス（論点⑤）を踏まえると、管理者の任期については、一定の期間設定が必要と考えられる。
- **管理者の任期については、規約に設けることを必須とすることについてどのように考えるか。**
- **区分所有者による定期的な選任の判断が必要なことから、任期は原則1年程度とし、毎年開催する総会において管理者の選任（継続・不再任等）の決議を行うことが望ましいのではないか。**

## 3. 管理者の欠格条項（36条の2）

- 管理者の欠格条項について、規約に定めがない事例が確認されている。管理者の欠格条項は、マンションの管理の適正化のために規約において一定の規定を設けることが望ましく、第三者管理者方式の場合は、管理業者（法人）からの派遣に限られることを踏まえ検討を行うことが考えられる。
- **欠格条項については、規約に設けることを必須とすることについてどのように考えるか。**
- **以下例示に記載されている欠格条項以外に追加すべき事項はあるか。**

- （例）
- ✓ 管理者が銀行の取引を停止されたとき、若しくは破産、会社更生、民事再生の申し立てをしたとき、又は管理者が破産、会社更生、民事再生の申し立てを受けたとき
  - ✓ 管理者が合併又は破産以外の自由による解散したとき
  - ✓ マンション管理適正化法に基づく処分を受けたとき

# 第三者管理者方式における規約の留意点の検討

## 4. 管理者の誠実義務等の条項（37条）

- 管理者の誠実義務等の条項について、規約等で定めがない事例が確認されている。管理業者による第三者管理者方式においては、特に利益相反行為や金銭事故・事件の関与に厳しい目が向けられることから、規約において管理者の誠実義務規定を設け、管理組合に対し誠実な対応を行うことを明記することが重要であると考えられる。
- **管理者の誠実義務規定について、規約に明記することを必須とすることについてどのように考えるか。**
- **標準管理規約に定められている誠実義務以外に、追加すべき事項があるか。**

標準管理規約	現行ガイドライン（外部専門家と管理組合の契約書の例）
<p>（役員の誠実義務等）</p> <p>第37条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。</p> <p>2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。</p>	<p>（役員の誠実義務等）</p> <p>第 17 条 甲及び乙は、理事長業務の履行について、信義を旨とし、誠実に行わなければならない。</p> <p>2 乙は、理事長業務に関連して、紹介手数料、仲介料、その他謝礼、若しくはその他の対価の支払い又は便宜の供与その他の利益を、甲の理事会の承認を経ずに、甲以外の者から收受し、又は供与してはならない。</p> <p>3 乙は、理事長業務に関連し、自己又は第三者のために甲と取引をしようとするとき又は第三者との間において甲と乙との利益が相反する取引をしようとするときは、当該取引につき重要な事実を開示し、甲の理事会の承認を受けなければならない。</p> <p>4 乙が前3項に違反した場合は、甲は、損害賠償の請求に加えて、定額業務報酬の〇カ月分に相当する金額を、違約金として請求することができる。</p> <p>5 本契約に定めのない事項又は本契約について疑義を生じた事項については、甲及び乙は、誠意をもって協議するものとする。</p>

（規約事例）

第〇条 管理者は、法令、規約及び使用細則等並びに総会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

2 管理者は、別に定めるところにより、管理者としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。



# 第三者管理者方式における規約の留意点の検討

## 8. 総会議決事項（48条）

- 標準管理規約に定められている総会議決事項について、規約等で定めがない事例が確認されている。組合員の利益損失につながるおそれがあるため、総会議決事項の規定については慎重に検討を行う必要がある。
- **総会議決事項について、標準管理規約で定められている事項は必須とすることについてどのように考えるか。**
- そのほか、**総会議決事項に追加すべき事項はあるか。**

標準管理規約（第48条総会議決事項）	【参考】第三者管理者方式を導入している規約事例
<ul style="list-style-type: none"> <li>一 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止</li> <li>二 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法</li> <li>三 収支決算及び事業報告</li> <li>四 収支予算及び事業計画</li> <li>五 長期修繕計画の作成又は変更</li> <li>六 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法</li> <li>七 修繕積立金の保管及び運用方法</li> <li>八 適正化法第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請、同法第5条の6第1項に基づく管理計画の認定の更新の申請及び同法第5条の7第1項に基づく管理計画の変更の認定の申請</li> <li>九 第21条第2項に定める管理の実施</li> <li>十 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し</li> <li>十一 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任</li> <li>十二 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧</li> <li>十三 円滑化法第102条第1項に基づく除却の必要性に係る認定の申請</li> <li>十四 区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却</li> <li>十五 第28条第2項及び第3項に定める建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し</li> <li>十六 組合管理部分に関する管理委託契約の締結</li> <li>十七 その他管理組合の業務に関する重要事項</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理者業務委託契約の締結</li> <li>• 監事業務委託契約の締結</li> <li>• 業務監査基準の制定、変更又は廃止</li> </ul>

# 第三者管理者方式における規約の留意点の検討

## 9. 管理者の権限 (54条)

- 総会議決事項が管理者権限となっている事例が確認されている。管理者の権限が強くなると、独断専横的な組合運営につながるおそれがあることから、慎重に検討を行う必要があると考えられる。
- **管理者による独断専横的な組合運営を防止する観点から、標準管理規約に定められている総会議決事項を管理者権限と規定することは望ましくないのではないか。**
- **理事会議決事項について、管理者権限として許容される事項、許容されない事項についてどのように考えるか。**

標準管理規約	【参考】第三者管理者方式を導入している規約事例
<p>(理事長)</p> <p>第38条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項</li> <li>二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。</li> </ul> <p>(議決事項)</p> <p>第54条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。</p> <p>(一～四 略)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>五 第17条（専有部分の修繕）に定める承認又は不承認</li> <li>六 <b>第58条第3項（収支予算の作成及び変更）に定める承認又は不承認</b></li> <li>七 第60条第3項（管理費等の徴収）に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の迫行</li> <li>八 第67条（理事長の勧告及び指示等）に定める勧告又は指示等</li> <li>九 総会から付託された事項</li> <li>十 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等</li> <li>十一 <b>理事長、副理事長及び会計担当事の選任及び解任</b></li> </ul> <p>2 第48条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>総会議決事項が管理者単独業務でできるようになっている事例</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>使用細則等の制定、変更又は廃止</b></li> <li>・ <b>管理費及び使用料の額並びに賦課徴収の決定</b></li> <li>・ 組合管理部分に関する<b>管理委託契約の締結</b></li> </ul> </li> <li>■ <b>理事会議決事項が管理者単独業務でできるようになっている事例</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 第17条（専有部分の修繕）に関する承認又は不承認</li> <li>・ 第60条第3項（管理費等の徴収）に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の迫行</li> <li>・ 第67条（理事長の勧告及び指示等）に定める勧告又は指示等</li> <li>・ <b>管理者による監事の選任</b>（←詳細は論点⑧）</li> </ul> </li> </ul>



# 第三者管理者方式における規約の留意点の検討

## 10. 組合員の総会招集権（44条）

- 組合員による総会招集の要件について、請求が適正になされていることを確認するため、標準管理規約の総会招集要件に加え他の要件を設けている事例が確認されている。
- 通常の理事会方式と比べると、区分所有者同士で話し合う機会が総会しかなく、総会招集を行う必要性が高いため、**総会招集について、最低限、標準管理規約と同様の要件とすることが望ましいのではないか。**
- 管理者が総会招集の求めに応じない場合でも、臨時総会を開催できる規定（標準管理規約第44条第2項及び第3項）が削除されている事例が確認されている。管理者が応じない場合、区分所有法第34条において、規約に定めがなくとも、当然に集会の招集を要求できるとされているが、この規定を規約から削除することで、組合員の総会招集権が一見して不明確であるかのように見えるおそれがある。
- **管理者が通知を発しない場合でも総会の招集が求められる規定を削除することは望ましくないのではないか。**

標準管理規約	区分所有法
<p>(組合員の総会招集権)</p> <p>第44条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第46条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは、2か月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。</p> <p>2 <b>理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。</b></p> <p>3 前2項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわらず、<b>議長は、総会に出席した組合員の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。</b></p>	<p>(集会の招集)</p> <p>第34条 集会は、管理者が招集する。</p> <p>2 管理者は、少なくとも毎年1回集会を招集しなければならない。</p> <p>3 <b>区分所有者の五分之一以上で議決権の5分の1以上を有するものは、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができる。ただし、この定数は、規約で減することができる。</b></p> <p>4 前項の規定による請求がされた場合において、2週間以内にその請求の日から4週間以内の日を会日とする<b>集会の招集の通知が発せられなかつたときは、その請求をした区分所有者は、集会を招集することができる。</b></p> <p>5 管理者がないときは、区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものは、集会を招集することができる。ただし、この定数は、規約で減することができる。</p>

# 第三者管理者方式における規約の留意点の検討

## 11. その他（区分所有者の意見反映のための取組）

- 総会決議とは別に区分所有者からの意見反映のための体制を整備している事例が確認されている。日常の管理に関する事項について区分所有者の意見を反映するために有効な手段と考えられるが、管理者の権限を強くしている場合、有効な意見反映につながらないおそれがあるため、手続きの導入においては慎重に検討を行う必要がある。
  - **区分所有者の意見反映のための体制作りについて、どのような規定を設けるべきか。**
- 一般的な管理組合方式と比較して、第三者管理者方式では、区分所有者自身が管理に関わる機会が減ることから、マンションの管理に対する主体性や管理意識の低下につながるおそれがある。
  - **第三者管理者方式において、区分所有者における管理意識の醸成の観点で、どのような手当が考えられるか。**

### 【参考】意見反映の体制づくりに関する事例

- 意見箱の設置やオンラインでの意見聴取
  - ・ 区分所有者の意見をいつでも投稿できる環境を整備
- アンケート調査の実施・投票制度の導入
  - ・ 総会以外で区分所有者の意見を聴取する手段として活用
  - ＜調査内容例＞
    - 外部専門家の選定
    - 大規模修繕工事の公募事業者の選定
    - 防犯カメラの設置場所
    - 総会議決事項以外の日常の管理について
- 意見交換会・相談会の実施
  - ・ 総会とは別に定期的に区分所有者と管理者による意見交換会を実施し、マンション管理に興味を持ってもらう機会を創出
- コールセンターやメールによる相談窓口の設置
  - ・ オンラインによる投稿が難しい区分所有者のためにも、様々な手段で環境を整備

## 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

---

## 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。

# テーマ①:財産の分別管理の徹底について

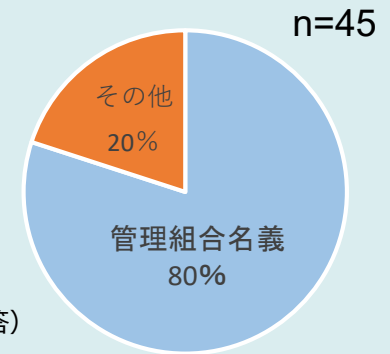
- 財産の分別管理を徹底し、管理業者が倒産するリスクに備えるため、管理組合財産の管理口座については、**管理組合名義にすることを原則とすべきか**。また、印鑑等の管理や管理者業務委託契約のあり方等、その他に留意すべき事項は何か。

## 【参考①】 実態調査結果

※管理者に選任された場合の保管口座もしくは収納・保管口座名義について

- ・管理組合名義の口座 80%
- ・その他（管理者である管理業者の法人口座、管理者の個人口座等） 20%

【出典】国土交通省による調査（2023年9月～10月実施）  
（管理業者回答130社のうち、第三者管理者方式を実施している会社45社による回答）



## 【参考②】 平成11年2月4日衆議院予算委員会 法務省民事局長答弁 概要

一般論として、修繕積立金が「〇〇管理組合代行〇〇管理会社名義」で預金されている場合には、預金名義のほかに、預金通帳及び届出印鑑の管理状況、管理組合と管理代行会社との管理委託契約の内容等が考慮され、場合によっては管理代行会社の預金であると裁判所が判断する可能性がある。この場合に管理代行会社が破産したときは、その預金は管理代行会社の破産財団の構成する財産に帰属することになると考えられる。

## 【参考③】 裁判要旨 東京高判第4民事部平成11年8月31日・高裁判例集第52巻1号36頁

マンションの管理業者がマンションの区分所有者らから徴収した管理費等の剰余金を原資として自己の名義で定期預金をした場合において、右定期預金は管理業者がマンションの保守管理、修繕等の費用に充てられるべき金銭として区分所有者らから徴収した管理費等を普通預金口座に保管した後、その剰余金を振り替えたものであること、管理業者は右定期預金を自己の資産であるとは考えておらず、区分所有者らに属するものとして取り扱っていたこと、区分所有者らは管理費等の剰余金が一定の金額に達すれば、これが普通預金から定期預金に振り替えられることは知っており、定期預金の預入から遅くとも一年以内の決算報告において定期預金がされていることを具体的に知ったことなど判示の事実関係のもとにおいては、右定期預金の預金者は、マンションの管理組合である。

# テーマ②：通帳・印鑑等の保管体制について

- 管理事務を受託している管理業者は、出納業務を実施する必要上、管理組合の預金口座の通帳を保管していることも想定される。そのため、管理業者の恣意的な引き出しを防止する趣旨から、**管理業者が管理者として選任されていたとしても、印鑑等を保管しないこととすべきか。**その場合、印鑑等の保管はどのような体制によるべきか。
- あるいは、**管理組合として、恣意的な引き出しを防止する措置を講じることを前提に、管理業者が管理者として印鑑等を保管することを選択できることとするか。**その場合、管理業者の恣意的な引き出しを防止するためにどのような措置を講じることが考えられるか。

## <想定される印鑑等の保管者の比較>

印鑑等の保管者	想定されるメリット	想定される課題
区分所有者	<ul style="list-style-type: none"><li>• 区分所有者が自ら保管するため、追加の費用負担が生じないのではないか。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 賃貸化が進んだマンションの場合、区分所有者が遠方に居住していることも想定され、印鑑等の保管が現実的でない場合があるのではないか。</li><li>• 印鑑等の保管にはリスクが伴うため、担い手不足や、特定の個人に負担が集中する可能性があるのではないか。</li></ul>
監事	<ul style="list-style-type: none"><li>• 区分所有者の負担が軽減するのではないか。</li><li>• 出納業務を実施しないため、恣意的な引き出しの蓋然性が低いのではないか。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 監事が区分所有者である場合、区分所有者が保管する場合と同様、担い手不足や、特定の個人に負担が集中する可能性があるのではないか。</li><li>• 監事の設置により費用負担が発生する可能性があるのではないか。</li></ul>
管理者としての管理業者	<ul style="list-style-type: none"><li>• 区分所有者の負担が軽減するのではないか。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 恣意的な引き出しが発生する可能性があるのではないか。</li><li>• 恣意的な引き出しを防止する措置を講じるにあたり、講じるべき措置によっては、対応できる者と対応できない者が存在するのではないか（企業規模等の問題）。</li></ul>

## <参考>

◇「外部専門家の活用ガイドライン」より抜粋

### 5. 外部専門家の適正な業務遂行の担保・組合財産の保護のための措置

#### (2) 多額の金銭事故・事件の防止①口座の適切な管理

#### 2) 通帳・印鑑等の保管体制

- 一般的に、管理組合の預金口座（特に修繕積立金等の保管口座）の印鑑は理事長が保管していることが多いと考えられます。しかし、外部専門家から理事長に就任する場合は、外部専門家による着服等を防ぐため、印鑑を施錠の可能な場所（金庫等）に保管して印鑑の保管と鍵の保管を理事長と他の役員（区分所有者）で分担する（標準管理規約第62条関係コメント）、金融機関届出印を管理組合印（理事長印）とは別に専用印を作成し、区分所有者が保管する、通帳と印鑑の保管者を分けていずれか一方の保管者を区分所有者の中から選任しておく（あるいは通帳の管理は管理業者に委託することを条件とする例も多く見られます）、キャッシュカードの作成を禁止する等の措置をとることが考えられます。特に修繕積立金口座の管理については、派遣元等で印鑑を管理するほか、ここで列挙したような保管上の措置を講じておくことが望ましいと考えられます。

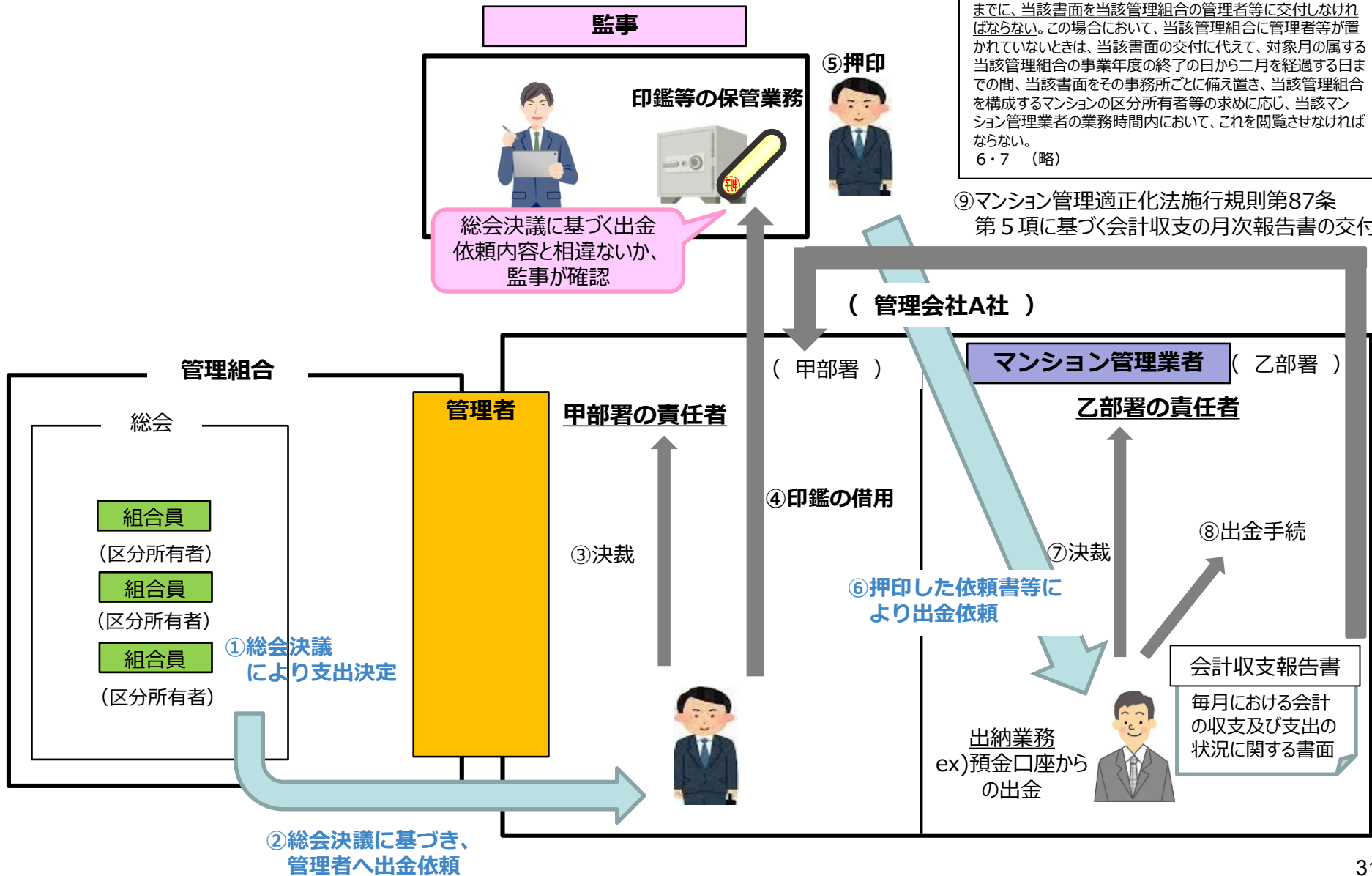


# 監事が印鑑等を保管する場合

○ 監事が設置される場合には、**監事が印鑑等を保管することが考えられる。**

【参考】○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）  
 （財産の分別管理）  
 第八十七条（略）  
 2～4（略）  
 5 マンション管理業者は、毎月、管理事務の委託を受けた管理組合のその月（以下この項において「対象月」という。）における会計の収入及び支出の状況に関する書面を作成し、翌月末日までに、当該書面を当該管理組合の管理者等に交付しなければならない。この場合において、当該管理組合に管理者等が置かれていないときは、当該書面の交付に代えて、対象月の属する当該管理組合の事業年度の終了の日から二月を経過する日までの間、当該書面をその事務所ごとに備え置き、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等の求めに応じ、当該マンション管理業者の業務時間内において、これを閲覧させなければならない。  
 6・7（略）

⑨マンション管理適正化法施行規則第87条第5項に基づく会計収支の月次報告書の交付



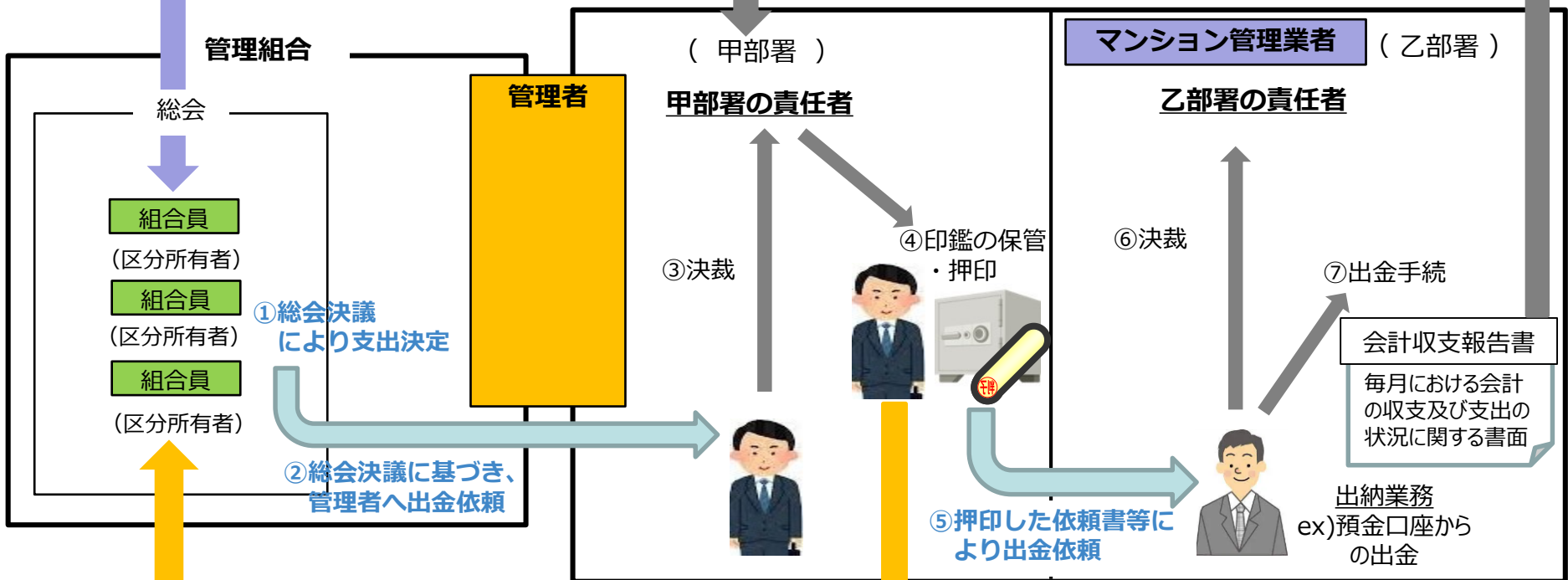
# 管理業者が管理者として印鑑等を保管する場合

○ 管理業者が管理者として印鑑等を保管する場合、**恣意的な引き出しを防止するためにどのような仕組みが考えられるか**。また、これらの仕組みに実効性を持たせるため、どのような措置が考えられるか。

- ・ 監事によるチェック体制がない場合、総会決議に基づき適切に支出がなされているかどうか、区分所有者がチェックする体制が必要ではないか。
- 例えば、管理者が押印した書類をあらかじめ区分所有者へ情報提供することや、管理業者がマンション管理適正化法施行規則第87条第5項に基づき管理者に対して交付する会計収支の月次報告書を区分所有者にも情報提供する等、透明性を担保する仕組みが必要ではないか。
- ・ 管理者である管理業者の体制として、管理事務を実施する責任者（乙部署）と、管理者として印鑑等を保管する責任者（甲部署）を分け、管理者として印鑑等を保管する責任者の関与なしに、預金の引出しを行うことができない仕組みとすることが必要ではないか。

**チェック体制②**：会計収支の月次報告書について、管理者だけではなく、区分所有者にも情報提供することが考えられる。  
 ← 総会決議に基づく出金依頼内容と相違なく出金されたことを区分所有者が確認する。

⑧マンション管理適正化法施行規則第87条第5項に基づく会計収支の月次報告書の交付



**チェック体制①**：管理者が押印した書類についてあらかじめ区分所有者に情報提供することが考えられる。  
 ← 総会決議に基づく出金依頼内容と相違ないか、区分所有者が事前に確認する。



## 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

---

## 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。

# 管理者がその地位を離れる場合のプロセス(総論)

- 管理者がその地位を離れる場合としては、**①通常総会の普通決議で再任しない場合、②解任の場合、③辞任の場合**の3種類が考えられ、その手続については、以下のように整理できる。

## ■管理組合の意思による場合

パターン	総会決議の要件	招集権者	開催時期
①通常総会での不再任	<ul style="list-style-type: none"> <li>普通決議</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理者</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>任期終了前において定期に開催 (任期1年間であれば1年に1回)</li> </ul>
②臨時総会での解任	<ul style="list-style-type: none"> <li>普通決議</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>区分所有者及び議決権の5分の1 (規約で減ずることは可能)</li> <li>管理者(ただし義務ではない。)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>招集権者がそろった時期における臨時開催</li> </ul>

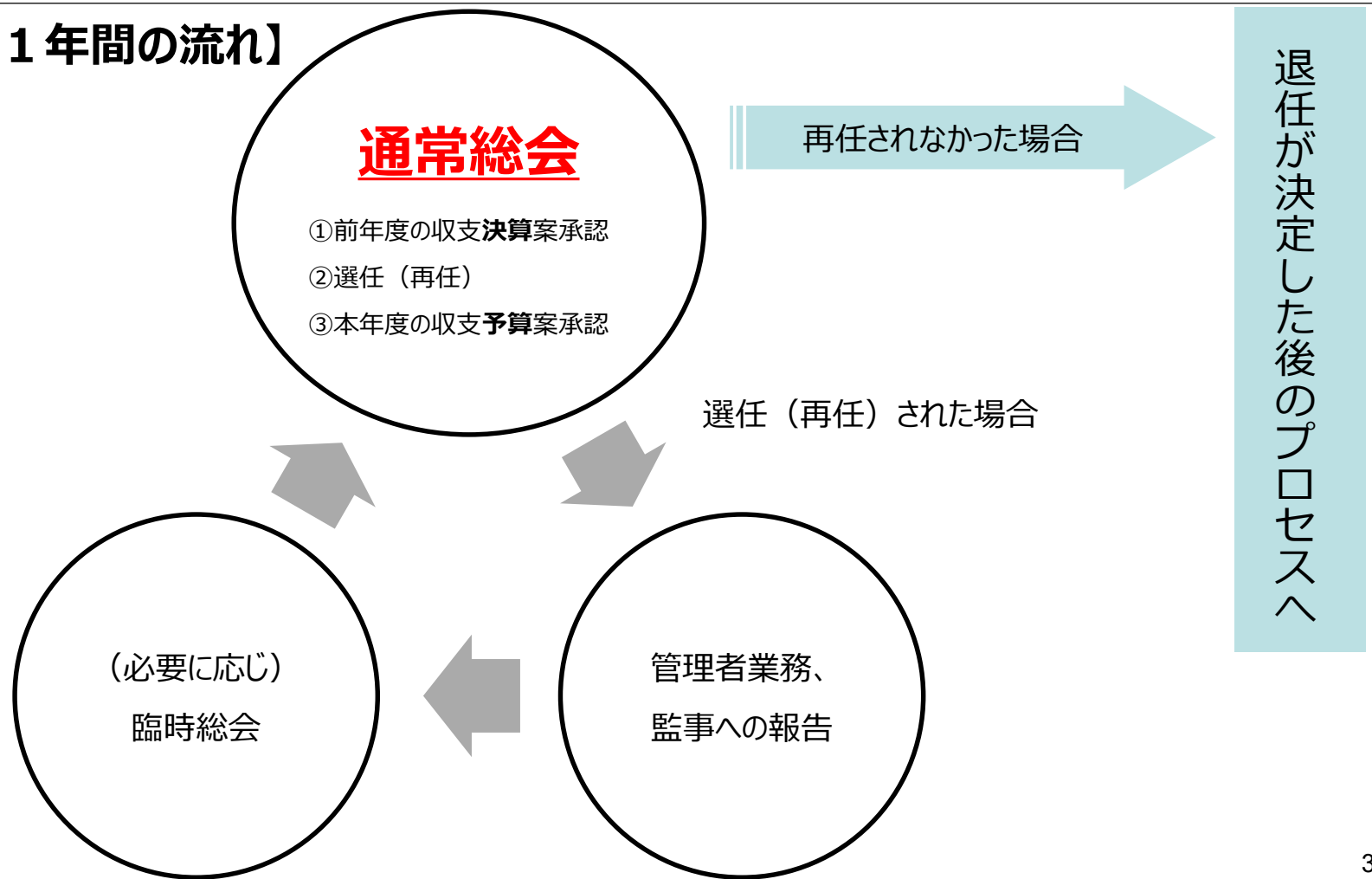
## ■管理者の意思による場合

パターン	辞任のための手続
③辞任	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理者業務委託契約の解除申し入れ後、管理者業務委託契約で定められた期間の経過によって終了</li> </ul>

# 管理者の任期のあり方(案)

- **管理者としての任期満了に伴う通常総会**において、改めて選任するかどうかの意思決定の機会が確保されているため、管理者を務める管理業者に不適切な行為があった場合、当該通常総会において再任議案の否決決議を行うことにより、管理者の地位から離れさせることができる。
- 管理者業務の状況に応じた意思決定の機会が適切に確保されるためには、**管理者としての任期は、原則的に1年程度とするのが望ましいのではないか。**

## 【想定される1年間の流れ】



# 管理者退任の際管理組合で検討する必要がある事項(案)

- 第三者管理者方式において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、**管理者不在の状態**となるが、その後の**新管理体制への移行に向けた検討**が必要。
- 新しい管理体制の構築について、**退任が決定した管理者が担うのは望ましくない**と考えられる。
- 新管理体制への移行に向けて、**管理組合において検討する必要がある事項について、以下のように整理することについてどう考えるか。**

	管理組合で検討が必要となる事項	解決の方向性 (案)
<p>①<b>管理者の退任が決まった後の暫定的な管理者業務の担い手</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理者の退任後すぐにその効力が発生する場合、管理者不在の期間が生じ、大きな混乱が生じる可能性がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 辞任又は不再任の場合、退任の<b>効力発生日 (退任決定から3か月程度)</b>までは引き続き管理者の地位にとどまる。</li> <li>• 解任の場合、決議後<b>速やかにその効力が発生</b>することとし、新管理者が選任されるまでの期間、<b>監事</b>が管理者業務を担うこととする。</li> </ul>
<p>②<b>新規約の調整</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理業者が管理者の地位を離れる場合、新しい管理規約をどうするか調整が必要となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 退任する管理業者に調整を委ねるのは相当ではないと考えられる。</li> </ul> <p>→ <b>監事を中心に</b>、②、③を議案とする臨時総会の調整(退任決定日から<b>1か月以内を目途</b>とした総会招集)を行うことについてどう考えるか。</p>
<p>③<b>新管理者の選任調整</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理業者が管理者の地位を離れる場合、新管理者(理事会方式に移行する場合は役員候補)の調整が必要。</li> </ul>	

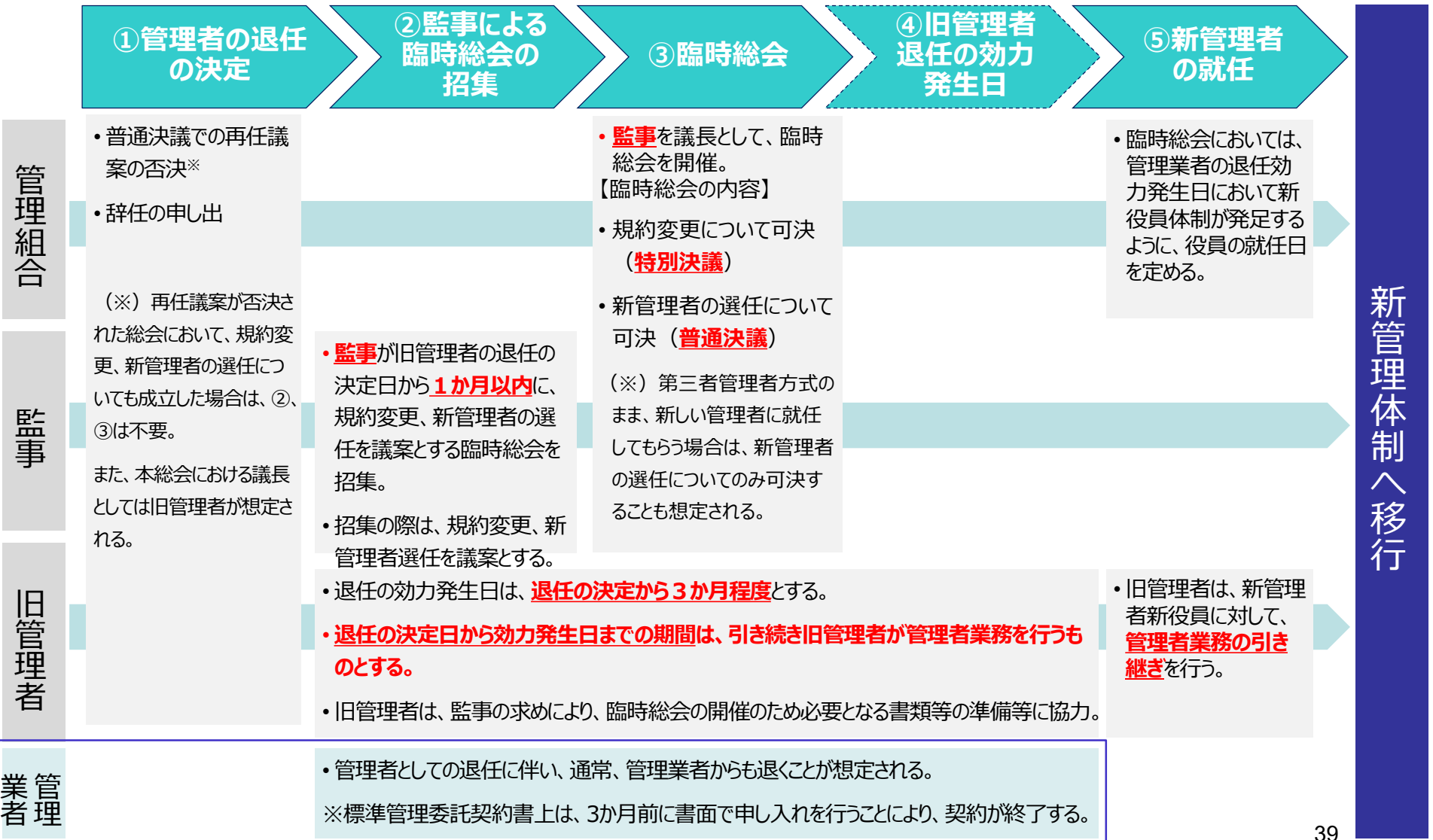
# 管理者退任の際管理者に協力してもらう必要がある事項(案)

- 第三者管理者方式において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、**管理者不在の状態**となり、その後の管理組合運営を巡り混乱が生じる可能性がある。
- 管理者不在に伴う**混乱を防ぎつつ適切な引き継ぎを図る観点**から、**管理者に協力してもらう必要がある事項について、以下のように整理することについてどう考えるか。**

	管理者の協力に関し留意すべき事項	解決の方向性 (案)	現行ガイドラインで記載されている内容
① 辞任申し出の相手方	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理業者が任期途中で辞任する場合、誰に対して申告をするのか不明確。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>監事</b>に対して書面で申告を行うこととする。</li> </ul>	
② 退任の効力発生時期	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理者の退任後すぐにその効力が発生するとすると、管理者不在の期間が生じ、大きな混乱が生じる可能性がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>辞任の場合、<b>辞任の申し出から3か月程度</b>は引き続き職務を行うものとする。</li> <li>総会での不承認の場合、<b>総会開催日から3か月程度</b>は引き続き職務を行うものとする。</li> <li>解任の場合、信頼関係が損なわれており、管理者業務から速やかに離れさせることが望ましいことから、<b>速やかに効力を発生させることが望ましい。</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(<b>理事会方式であることを念頭に、</b>) 「任期満了や辞任により退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行うことになっています(標準管理規約第36条第3項)」との記載はあり。</li> </ul>
③ 適切な書類の引き継ぎ	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理者としての業務が円滑に引き継がれるためには、管理者業務において作成した情報が適切に記録化され、引き継がれる必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理者は、様々な書類の作成を行っていると考えられる。その中には、管理上の重要性を踏まえ、新管理者に適切に引き継がれるべきものもある。</li> <li>引き継ぐべき書類として、管理者業務委託契約書において、「<b>管理者の職務上作成した書類のうち、管理者としての業務判断に資するもの</b>」などと記載する必要はないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>契約終了時の円滑な業務引継のため、<b>努力義務等として、後任者の選定の支援</b>や、後任者への円滑な<b>業務引継義務</b>、管理組合から提供を受けた書類の返却義務等について定めておくことが望ましいと考えられます。(現行ガイドライン15頁)</li> <li>契約書ひな形において、「<b>管理組合から提供されたすべての帳票類等</b>」の返却についての記載あり。</li> </ul>

# 再任議案の否決又は辞任申し出があった場合のプロセス(案)

- 不再任や辞任により管理業者が管理者の地位を離れる場合において、管理組合が理事会方式への移行を図る場合には、管理組合において、**速やかに規約変更、新管理者の選任を行う必要**がある。
- **管理者の地位から離れさせる場合に必要となる対応について、監事の選任を必須としたうえで（論点⑧参照）、以下のように整理することについてどう考えるか。**



新管理体制へ移行



# 解任の場合のプロセス(案)

○ 不再任や解任により管理業者が管理者の地位を離れる場合において、管理組合が理事会方式への移行を図る場合には、管理組合において、**速やかに規約変更、新管理者の選任を行う必要**がある。

→ **管理者の地位から離れさせる場合に必要となる対応について、以下のように整理することについてどう考えるか。**



管理組合	<ul style="list-style-type: none"> <li>区分所有者及び議決権の5分の1※により招集。</li> <li>(※) 解任議案が成立した臨時総会において、規約変更、新管理者の選任についても成立した場合は、②、③、④は不要。</li> </ul>
監事	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>退任の決定日から新管理者選任までの一定期間</b>は、監事が管理者業務を行うものとする。</li> <li><b>監事</b>が旧管理者の退任の決定日から<b>1か月以内</b>に、規約変更、新管理者の選任を議案とする臨時総会を招集。</li> <li>招集の際は、規約変更、新管理者選任を議案とする。</li> </ul>
旧管理者	<ul style="list-style-type: none"> <li>解任の効力は、<b>解任決議後速やかに発生する</b>こととする。</li> <li>旧管理者は、監事の求めにより、臨時総会の開催のため必要となる書類等の準備等に協力。</li> </ul>
管理業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理者としての退任に伴い、通常、管理業者からも退くことが想定される。</li> </ul> <p>※標準管理委託契約書上は、3か月前に書面で申し入れを行うことにより、契約が終了する。</p>
④ 臨時総会 (規約変更、新管理者選任)	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>監事</b>を議長として、臨時総会を開催。(臨時総会の内容)</li> <li>規約変更について可決 (<b>特別決議</b>)。</li> <li>新管理者の選任について可決 (<b>普通決議</b>)。</li> </ul> <p>(※) 第三者管理者方式のまま、新しい管理者に就任してもらう場合は、新管理者の選任についてのみ可決することも想定される。</p>
⑤ 新管理者の就任	<ul style="list-style-type: none"> <li>臨時総会においては、管理業者の退任効力発生日において新役員体制が発足するよう、就任日を定める。</li> </ul>

新管理体制へ移行



## 論点⑥⑦ 利益相反取引等のプロセスと情報開示のあり方

---

## 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。

# 管理組合に不利益となり得る取引類型の整理

- 第三者管理者方式の場合において、**管理組合に不利益となり得る取引類型**について、下表のように整理する。

## ■管理組合に不利益となり得る取引類型に係る整理

法的類型	取引内容	備考
①自己契約	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理組合と、管理業者間の契約（民法第108条第1項）</li> </ul>	管理組合と管理者との管理業務委託契約の締結、管理組合と管理者との請負契約の締結などが想定
②利益相反取引	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理組合と管理者の利益が相反する取引（民法第108条第2項）</li> </ul>	管理組合と、管理業者の子会社、関連会社などとの取引が利益相反に該当するかについては、 <b>法律上明確ではない。</b>
③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	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理組合と、管理者と同一グループの会社との契約</li> </ul>	→ <b>②、③については、「管理者と同一グループの会社との契約」として整理する（条文上の定義の方法はあって検討する。）。</b>
④一定金額以上の取引	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理組合として締結する契約のうち、契約金額が規約で定める金額を超えるもの</li> </ul>	<b>規約で「〇万円未満は（別途決議を経ず）管理者が発注できる」と定められている場合における、当該金額以上の契約</b>

※本ワーキンググループの資料では、①自己契約、②+③管理者と同一グループの会社との契約、④規約で定める一定金額以上の契約について、「**利益相反取引等**」と定義する。

# 利益相反取引等の事前承認にかかる整理(案)

- 第三者管理者方式の場合において、規約等において「**〇万円以下の発注は管理者ができる**」などと定めたうえで、管理組合が管理者と契約する場合（自己契約の場合）や利益相反取引を行う場合も、「本人があらかじめ許諾」したという民法上の要件※を充たすといえるのかという問題がある。
- 仮にこのような方法が法律上許諾されるとしても、管理者は、上記の規約を導入する際において、当該規約に基づき**利益相反取引等を行うことがあり得ることを明確に説明するべき**ではないか。
- ガイドラインにおいて、かかる規約を設ける場合における**金額の設定の考え方を示すことについてどう考えるか。**

【※参照条文】

民法第108条

同一の法律行為について、**相手方の代理人として**、又は当事者双方の代理人としてした行為は、代理権を有しない者がした行為とみなす。ただし、債務の履行及び**本人があらかじめ許諾した行為**については、この限りでない。

2 前項本文に規定するもののほか、代理人と本人との利益が相反する行為については、代理権を有しない者がした行為とみなす。ただし、本人があらかじめ許諾した行為については、この限りでない。

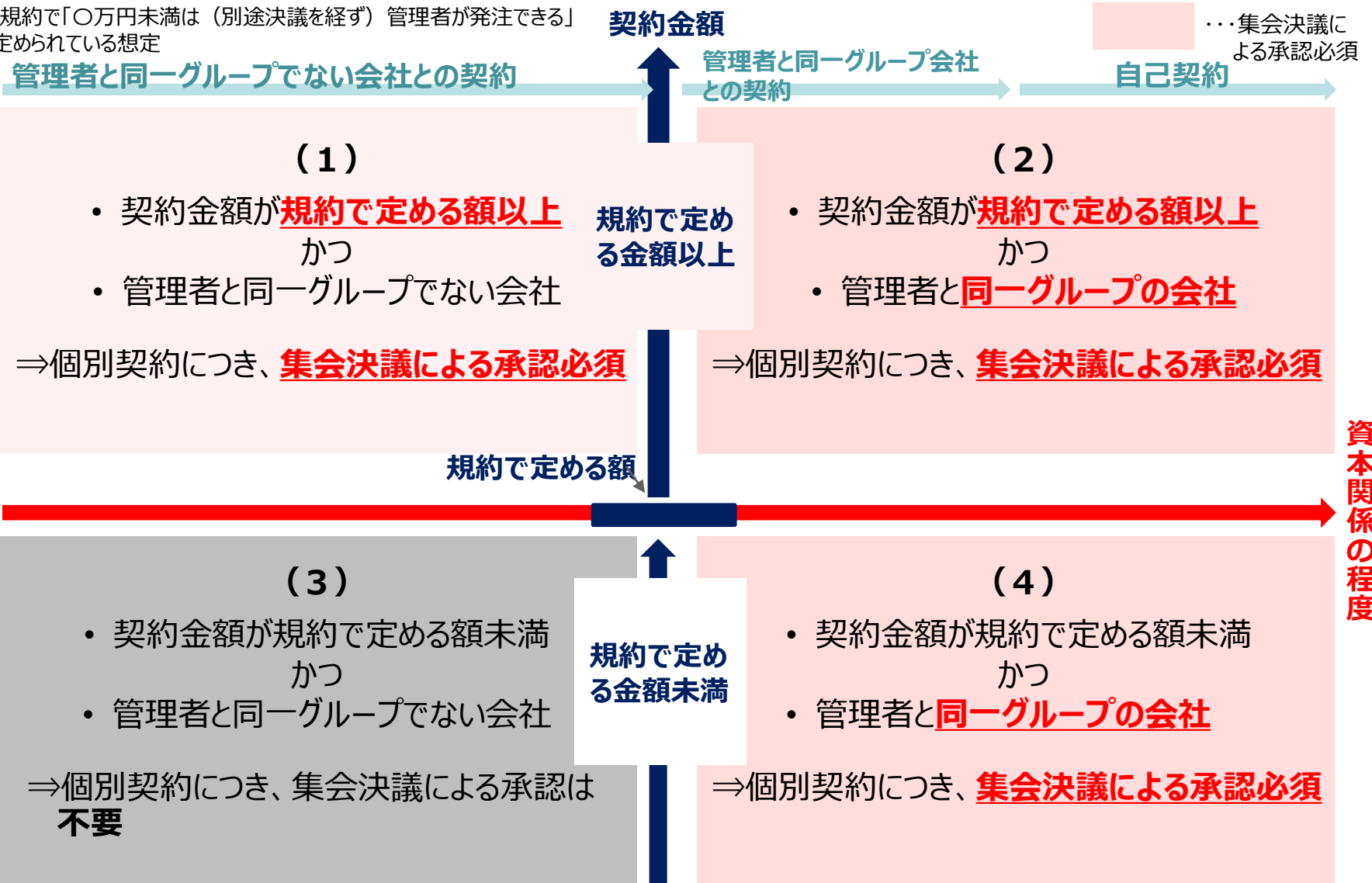
## ■利益相反取引等の事前承認に係る整理

	本人の許諾について	検討を要する事項
I. 都度自己契約を締結する場合 (包括委任的規約を定めない場合)	<ul style="list-style-type: none"> <li>民法上、<b>個別契約の都度</b>、総会での承認を得ているとの整理。</li> </ul>	
II. 発注額が <b>一定額未滿</b> の場合には管理者ができる旨の規約を定める等の場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>事前の集会決議又は規約の定めにより、<b>あらかじめ</b>許諾されたとの整理。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理者は、上記の規約を導入する際において、<b>利益相反等があり得ることを明確に説明するべき</b>ではないか。</li> <li>許容される金額の範囲について考え方を示すことについてどう考えるか（例えば、「<b>管理費、修繕積立金の金額、マンションの戸数等を踏まえた検討が必要</b>」といった定め方が考えられるか。）。</li> </ul>

# 利益相反取引等の整理(案)

- 利益相反取引等の類型について、資本関係や契約金額を踏まえ、以下の(1)～(4)のように分類することについてどう考えるか。
- 本来(1)、(2)、(4)に分類されるべきものが、(3)に分類され決議での承認不要とされないようにする必要がある。

※規約で「〇万円未満は(別途決議を経ず)管理者が発注できる」と定められている想定



# 利益相反取引等におけるプロセスの整理(案)

○ 第三者管理者方式における契約内容に係る情報開示の重要性を踏まえ、前頁で整理した利益相反取引等のプロセスについて、以下のとおり、決算承認手続における情報開示と監事の役割を整理することについてどう考えるか。

※規約において「〇万円未満は（別途決議を経ず）管理者が発注できる」と定められている想定  
 ※論点⑧で取り上げるとおり、監事は必置とすべき想定

## ■利益相反取引等のプロセスの整理（案）

プロセス 契約の相手方	契約の承認	予算案承認手続	決算案承認手続	監事の役割
(1) 契約金額が <u>規約で定める額以上</u> かつ 管理者と 同一グループでない会社	<ul style="list-style-type: none"> <li>個別に<u>承認決議が必要</u></li> </ul>	(通常の予算案承認手続)	毎期の決算書において、 <u>契約内容、相手方、契約金額等</u> を注記する。	【予算案確認段階】 ・監事は、通常総会に提出される予算案の事前確認を行い、 <u>本来(1)、(2)、(4)のいずれかに該当するものが(3)に分類されていないか</u> 確認し、誤りがある場合は、管理者に対して指摘を行う。
(2) 契約金額が <u>規約で定める額以上</u> かつ 管理者と <u>同一グループの会社</u>	(※) <u>決議案説明の際に、契約内容、相手方、契約金額、相手方の選定理由等が開示</u> されるべき。			【決算案監査段階】 ・監事は、収支決算案の提出に先立ち、会計監査を実施。
(4) 契約金額が 規約で定める額未満 かつ 管理者と <u>同一グループの会社</u>				・当該会計監査の際、 <u>決算書上必要な注記がされているか</u> 確認を行う。
(3) 契約金額が 規約で定める額未満 かつ 管理者と 同一グループでない会社	<ul style="list-style-type: none"> <li>個別の<u>承認決議は不要</u></li> </ul>			



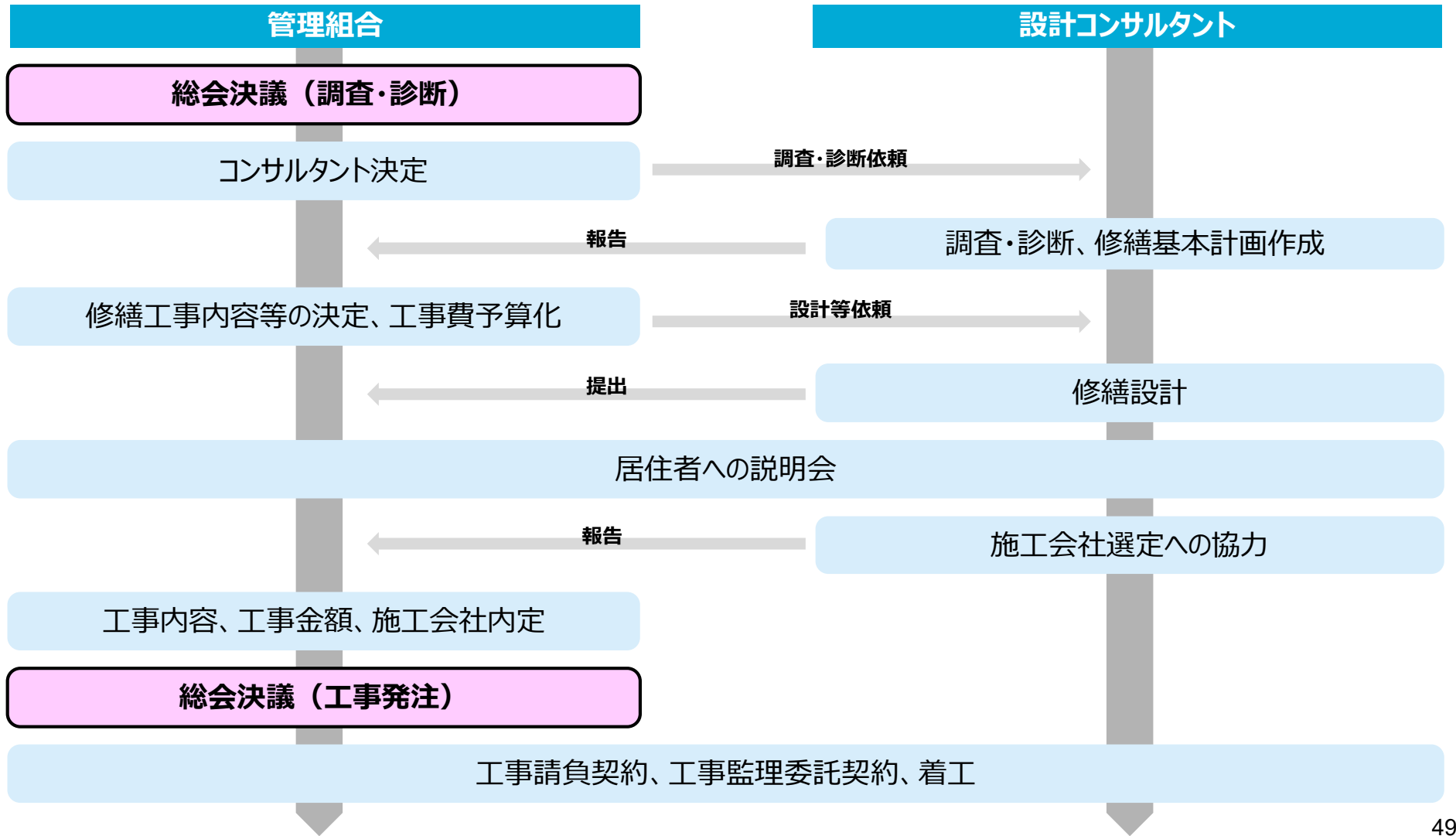
# 利益相反取引等におけるプロセスの整理(前頁の図式化)





# 大規模修繕工事の一般的プロセス(設計監理方式の場合)

- 設計監理方式における大規模修繕工事の一般的な進め方は、以下のとおりである。
- 施工会社の選定については、管理組合が、**設計コンサルタントの支援を受けながら行う**のが一般的と考えられる。
- 設計コンサルタントには、**施工会社から独立した中立的な立場**が求められる。理事会は、大規模修繕工事の内容や予算について、設計コンサルタントの支援を受けながら自ら決定していく立場にある。

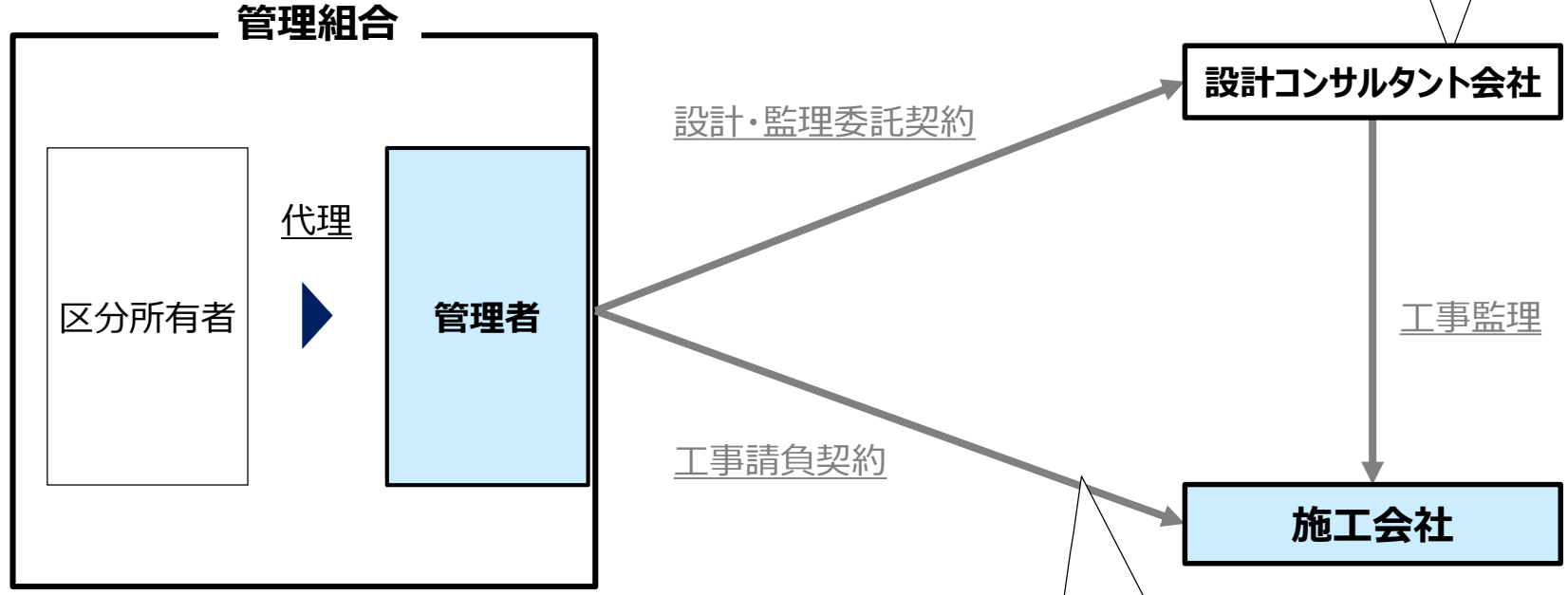


# 第三者管理者方式における大規模修繕工事において考えられるリスクの整理

- 設計監理方式の場合に大規模修繕工事に関与する当事者としては、区分所有者、管理者、設計コンサルタント、施工会社の4者があり、設計コンサルタントには、**管理者から独立した中立的な立場**が求められる。
- 管理者と施工会社が**同一会社又は同一グループとなる場合等**の大規模修繕工事においては、以下のようなリスク要因があると考えられる。

## 【相関関係図】

設計コンサルタントとしては、施工会社の選定や監督において、**管理者の意向を尊重せざるを得ない**ことから、管理者が施工会社の要望をそのまま伝えた場合、**中立的に施工会社を監督するという役割を果たすことができないおそれ**があると考えられる。



- 施工会社の選定プロセスにおいて、発注者として把握している、**どのような施工会社に発注予定かなど**の情報を、第三者（自社グループ等）に共有することで、公正な選任プロセスを害し、ひいては組合財産を毀損するおそれがあると考えられる。
- 管理者と施工会社が同一会社又は同一グループの場合、管理者が工事内容や工事金額についての**施工会社の意向に従って発注を行うことにより、管理組合の財産が毀損されるおそれ**があると考えられる。

# 大規模修繕工事特有のプロセス(検討の主体)について(案)

○ 発注側と施工会社側が同一会社又は同一グループとなることによって、管理組合の財産毀損の危険が生じるおそれが否定できないため、管理組合に不利益が生じないよう、**大規模修繕工事を行う際のプロセス(設計コンサルタントの選定、発注内容の調整、大規模修繕工事  
中の調整)**につき、**発注者側における検討の主体**について考える必要がある。

→ **検討の主体について以下のような方法が考えられるが、望ましいあり方についてどう考えるか。**

検討の主体	利点	要検討事項
<p>【A案】 区分所有者から構成される<b>修繕委員会を主体</b>として進める方法 ※管理者は関与せず</p>	<p>区分所有者が主体的に検討を行うという観点から望ましいと考えられる。</p>	<p>第三者管理者方式において、区分所有者に修繕委員会の主体的運営が期待できるか。</p>
<p>【A2案】 大規模修繕工事の調整は<b>修繕委員会</b>において進め、同修繕委員会の構成員に<b>監事</b>も含める方法 ※管理者は関与せず</p>	<p>理事会方式における理事会のような構成員となることから、区分所有者の視点を反映しつつ、監事による有効なチェックも期待できると考えられる。</p>	<p></p>
<p>【B案】 管理者が、区分所有者へのアンケート等により意見を募りながら進めていく方法 ※管理者が中立性を保つことが前提</p>	<p>管理者による円滑な事務遂行が期待できる。</p>	<p>管理者の姿勢によっては、管理者やそのグループ会社に有利に誘導される危険があるのではないか。</p>

## ■ (参考) 現行ガイドライン：代表権の制限

外部専門家である理事長と管理組合の**利益が相反する事項**については、**理事長は代表権を有しないこととし、監事又は理事長以外が管理組合を代表する**ことが考えられます (標準管理規約第38条6項)

## 論点⑧ 監事の設置と監査のあり方

---

## 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。

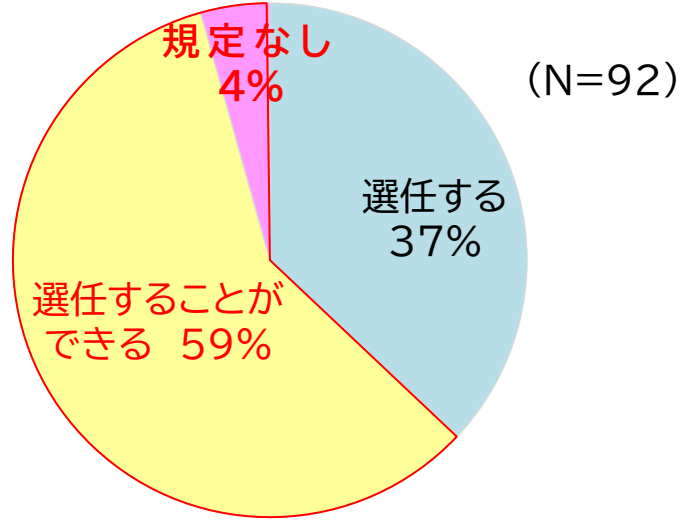
# 監事の選任について(案)

○ 現行ガイドラインには、「理事の業務執行状況を監視する重要な機関として、監事の役割は重要」との記載があるところ。予備認定申請マンション（うち第三者管理者方式を採用しているもの）についての分析調査によると、監事の選任に係る「規定がない」事例や「選任することができる」と規定されている事例がある。

→ **区分所有者以外の第三者が管理者に就く場合において、監事の選任を必須とすることについてどう考えるか。**

監事の選任(標準管理規約第35条)

■ 監事の選任	(件)
選任する	34
選任することができる	54
規定なし	4
計	92



【出典】公益財団法人マンション管理センター  
令和4年度に予備認定を受けた新築マンションを対象とした分析  
全マンション(652件)のうち第三者監理者方式が前提として想定  
されるマンション(92件)を抽出

## 【現行】外部専門家の活用ガイドライン(抄)

### 2) 監事による監視

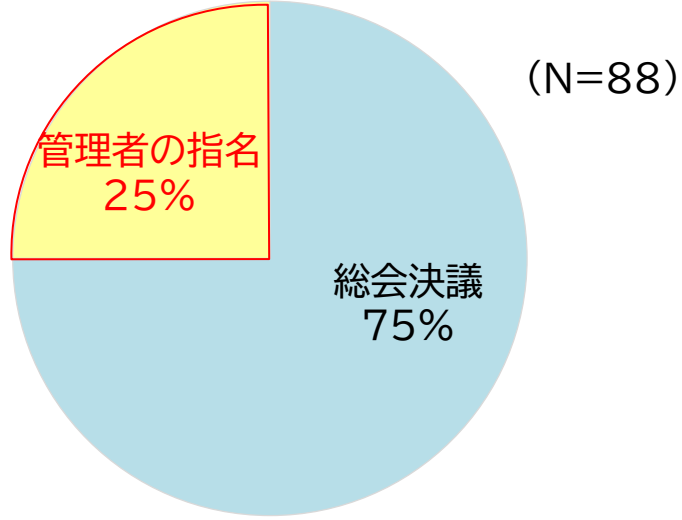
・ 法人化された管理組合においては、監事を設置しなければなりません(区分所有法第50条)、法人化していない管理組合においても、理事の業務執行状況を監視する重要な機関として、監事の役割は重要であり、標準管理規約第41条においても、臨時総会の招集権などの強い権限が与えられています。このため、区分所有者の中から監事を選定しておき、役員に就任した外部専門家の業務執行状況を監視することは、監視・チェック体制の確保の面から有効です。

# 監事の選任方法について(案)

- 標準管理規約では、監事の選任方法について「総会の決議によって、選任」との記載があるところ。予備認定申請マンション（うち第三者管理者方式を採用しているもの）についての分析調査によると、監事の選任方法について「管理者の指名」と規定されている事例がある。
- **監事については、総会決議により選任することを必須とすることについてどう考えるか。**

監事の選任方法(標準管理規約第35条)

■ 監事の選任方法	(件)
総会決議	66
管理者の指名	22
計	88



【出典】公益財団法人マンション管理センター  
 令和4年度に予備認定を受けた新築マンションを対象とした分析全マンション（652件）のうち第三者監理者方式が前提として想定されるマンションのうち監事の選任を規定している（88件）を抽出

## 標準管理規約（抄）

- (役員)
- 第35条 管理組合に次の役員を置く。
- 一 理事長
  - 二 副理事長 ○名
  - 三 会計担当理事 ○名
  - 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） ○名
  - 五 監事 ○名
- 2 理事及び監事は、総会の決議によって、組合員のうちから選任し、又は解任する。
- 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

※外部専門家を役員として選任できることとする場合「…総会の決議によって、選任し…」との記載がある。



# 監事の担い手の属性について(案)

- 現行ガイドラインには、「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…」との記載があるが、監事に期待される役割や区分所有者と外部専門家の比較等を踏まえ、現在の記載を見直す必要があるのではないか。
- **監事の担い手として、外部専門家（マンション管理士等）の選任を必須とすることについてどう考えるか。**

## ■ 第三者監理者方式において監事に期待される役割等

観点	監事に期待される役割等
監査業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般的な管理組合方式と同様、管理組合の業務の執行及び財産の状況について中立的な立場での監査が期待される。</li> </ul>
管理者の 一時的な代行 <small>理事会がないことに伴う対応</small>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理者がその地位を離れる場合(詳細は論点⑤)において、<b>一時的に管理者業務を担い、新しい管理体制への円滑な移行を主導</b>することが期待される。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理組合の<b>印鑑</b>について、一定の条件下で監事が保管することが期待される(詳細は論点④)。</li> </ul>

## ■ 監事への選任が想定される「区分所有者」と「外部専門家」の比較

監事の経験がある外部専門家等へのヒアリングを踏まえて国土交通省が作成

観点	区分所有者（組合員）	外部専門家
監査業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模や複合用途、規約等に基づくプロセスとの整合性の監査が必要など管理の難易度の高いマンションにおいては、監査業務の事務負担が大きく、かつより高度な知見を求められるため、必要十分な監査が行われないおそれがあるとの指摘がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>高度な知見を必要とする監査に対応が可能。 (ただし、マンション毎に異なる管理規約等に整合した監査が要求されるため、マンション管理に関する知見も必要不可欠。)</li> </ul>
必要があるときの 権限行使 (意見表明等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>個人の責任で監査上の意見表明や臨時総会の招集等について権限を行使することは、時間的・精神的負担が過大となる可能性がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>監査業務委託契約及び管理規約等に基づき、必要があると認められた場合は、権限行使を適切に実施することができる。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>役員のなり手不足や輪番制による監事の交代や区分所有者の退去等の内部事情に左右されることで、安定した監査が難しい場合がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>担い手は確保できるが、監査報酬が発生する。</li> </ul>

※外部専門家による不正行為について、日本マンション管理士会連合会では損害補償制度を設けている（補足資料参照）

# 監事の権限等について(案)

- 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、標準管理規約第41条において、監事の職務や権限について規定しているところ。第三者管理者方式を導入する場合においても、同条第1項から第6項については、規約に規定することが必須と考えられる。
- その上で、**理事会が設置されていないことの代替措置について、以下のように整理することについてどう考えるか。**

## ■標準管理規約における監事の職務と権限等について

標準管理規約	第三者管理者方式（理事会が設置されていない場合）	
	監事の職務・権限として規定することが必須と考えられる規定	理事会が設置されていない場合における、理事会に関連する規定の代替措置
<p>第41条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。</p> <p>2 監事は、いつでも、理事及び第38条第1項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。</p> <p>3 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。</p> <p>4 監事は、<b>理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。</b></p> <p>5 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を<b>理事会に報告しなければならない。</b></p> <p>6 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、<b>理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。</b></p> <p>7 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。</p>	<p>【第1項】 ・ 監事の基本的な職務について規定</p> <p>【第2項】 ・ 監事の具体的な報告請求権と調査権について規定</p> <p>【第3項】 ・ 監事の総会招集権について規定</p> <p>【第4項:理事会が設置されている場合】 ・ 監事の理事会出席・意見陳述義務について規定 →理事会が設置されない場合、どのような手当が考えられるか。</p> <p>【第5項:理事会が設置されている場合】 ・ 監事の理事会への報告義務について規定 →理事会が設置されない場合、どのような手当が考えられるか。</p> <p>【第6項】 ・ 監事の理事会招集請求権について規定 → 前項の規定に対応した規定が必要と考えられる。</p> <p>【第7項】 ・ 第三者管理者方式で理事会が設置されない場合は不要</p>	<p><b>（第4項関係）理事会への出席</b> 【理事会が設置されている場合】 ・ 監事は理事会に出席することにより、業務執行状況を定期的に把握することが可能。</p> <p><b>【理事会が設置されていない場合】（案）</b> ・ 監事は、管理者から業務報告や発注予定の工事等について、定期的に報告を受けることにより、適時に監視・チェックを行うことが可能となり、必要があるときは意見陳述を行うことが考えられる。</p> <p><b>（第5項関係）理事会への報告</b> 【理事会が設置されている場合】 ・ 監事は理事会に報告することが可能。</p> <p><b>【理事会が設置されていない場合】（案）</b> ・ 理事会がないことから「総会に報告しなければならない」とすることも考えられるが、軽微な違反を発見した場合も含め、一律に総会を招集し報告するというのでよいか。「区分所有者に報告しなければならない」とするのはどうか。</p>

# 管理者から区分所有者に対する積極的な情報開示について(案)

- 第三者管理者方式を採用する場合でも、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、監事以外の区分所有者においても業務執行等の状況を監視・チェックすることが非常に効果的と考えられる。
- 以上のことから、**管理者から各区分所有者に対して以下のように積極的な情報開示を行うことについてどう考えるか。また、その他に望ましい手当は考えられるか。**

## ■ 管理者から区分所有者に対する積極的な情報開示を行っている事例（事業者ヒアリング）

<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>管理者から区分所有者に対する積極的な情報開示について</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>管理者から区分所有者に対して定期的に情報開示を実施している事例</b><ul style="list-style-type: none"><li>➢ 【開示される情報の具体的内容】 会計の収支状況、管理者と管理業者の打合せ記録、駐車場等の使用状況 実施した修繕・点検の内容、直近に予定している修繕・点検の内容 等</li><li>➢ 【情報開示を行う方法】 区分所有者専用アプリによる配信、紙による配布</li></ul></li><li>● <b>管理者が主催して意見交換会や相談会を実施している事例</b><ul style="list-style-type: none"><li>➢ 【意見交換会の内容・目的】 マンションの管理・運営に関する状況等について、管理者から区分所有者に対して直接説明する機会を設けるとともに、区分所有者が日頃感じていること等を踏まえ、率直な意見交換を実施することで、今後のマンション管理・運営の参考としている。</li></ul></li></ul>
---	---

第三者管理者方式を導入しているマンションにおいて管理者業務を受託している管理会社へのヒアリングを踏まえて国土交通省が作成

## 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（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。