

第1回WGにおいて確認した論点	論点No.	第2回WGにおいて主にご議論いただきたい事項	メモ
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	1-1 本編P.9	【既存マンションに導入する際の検討プロセスについて】 ・ 概ね現行ガイドラインに沿った検討プロセスとしつつ、管理業者側からメリットだけではなく留意点についても説明すべきではないか。	
	1-2 本編P.10	【管理業者による説明について】 ・ 論点③～⑧について、積極的な説明を求めることについてどう考えるか。	
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	2-1 本編P.12	【新築マンションに導入する際の検討プロセスについて】 ・ 分譲業者からメリットだけではなく留意点についても説明すべきではないか。	
	2-2 本編P.13	【分譲業者による情報提供について】 ・ 論点③～⑧の内、特に情報提供が必要な事項はどれか。	
	2-3 本編P.14	【設立総会における説明について】 ・ 設立総会において、管理業者から説明を行うべき内容はないか。	
③管理組合運営のあり方（管理者権限の範囲等）	3-1 本編P.18～19	【管理者業務委託契約書について】 ・ 管理業務委託契約書と分けるべきではないか。 ・ 管理者業務と管理業務の担当者を分けるべきではないか。 ・ その他どのようなルールを設けるべきか。	
	3-2 本編P.21～26	【第三者管理者方式を導入する場合の管理規約について】 ・ 下記についてどのような規定を設けるべきか。 ①管理者の指定 ②任期 ③欠格事項 ④誠実義務 ⑧総会決議事項 ⑨管理者の権限 ⑩組合員の総会招集権 ⑪区分所有者の意見反映の取組	
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	4-1 本編P.29	【財産の分別管理の徹底について】 ・ 管理業者の倒産リスクに備えるため、管理組合財産の管理口座は管理組合名義にすることを原則とすべきか。また、その他に留意すべき事項は何か。	
	4-2 本編P.30	【通帳・印鑑等の保管体制について】 ・ 管理業者が管理者の場合、印鑑等を保管しないこととすべきか。その場合、どのような保管体制にすべきか。	
	4-3 本編P.30	・ あるいは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、恣意的な引き出しを防止するためにどのような措置が考えられるか。	

第三者管理者方式の各論点の整理表

第1回WGにおいて 確認した論点	論点 No.	第2回WGにおいて 主にご議論いただきたい事項	メモ
⑤管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス	5-1 本編P.36	【管理者の任期のあり方】 ・ 原則的に1年程度とするのが望ましいのではないか。	
	5-2 本編P.37	【新管理体制への移行に向け管理組合で検討する必要がある事項】 ・ 下記のように整理することについてどう考えるか。 ①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 →辞任又は不選任の場合、退任決定から3か月程度引き続き管理者の地位にとどまる。 →解任の場合、速やかに効力が発生するものとし、監事が暫定的に管理者業務を担う。 ②新規約の調整 ③新管理者の選任調整 →監事を中心に、退任決定日から1月以内を目途に臨時総会の調整を行う。	
	5-3 本編P.38	【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】 ・ 下記についてどのように整理することについてどう考えるか。 ①辞任申し出の相手方→監事に対して書面で申告を行う。 ②辞任の効力発生時期→辞任申し出から3か月経過後（解任の場合決議後速やかに） ③適切な書類引き継ぎ→「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」などと記載する必要はないか。	
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	6-1 本編P.45	【自己契約及び利益相反取引の事前承認にかかる整理】 ・ 規約等において「〇万円以下の発注は管理者ができる」などと定める場合、規約を導入する際において、利益相反等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。	
	6-2 本編P.46	【利益相反取引等の整理】 ・ 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て4つに分類することについてどう考えるか。	
	6-3 本編P.47	【利益相反取引等におけるプロセスの整理】 ・ 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た、決算承認手続における情報開示と監事の役割の整理	
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	7-1 本編P.51	【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の望ましいプロセス（検討主体）についてどう考えるか。	
⑧監事の設置と監査のあり方	8-1 本編P.54	【監事の選任について】 ・ 監事の選任を必須とすることについてどう考えるか。	
	8-2 本編P.55	【監事の選任方法について】 ・ 総会決議を必須とすることについてどう考えるか。	
	8-3 本編P.56	【監事の担い手の属性について】 ・ 外部専門家の選任を必須とすることについてどう考えるか。	
	8-4 本編P.57	【監事の権限等について】 ・ 理事会がないことの代替措置についてどう考えるか。	
	8-5 本編P.58	【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】 ・ 管理者からの積極的な情報開示についてどのような手当が考えられるか。	