

予備認定申請マンションにおける第三者管理者方式の状況

公益財団法人 マンション管理センター
(国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター)

○調査対象

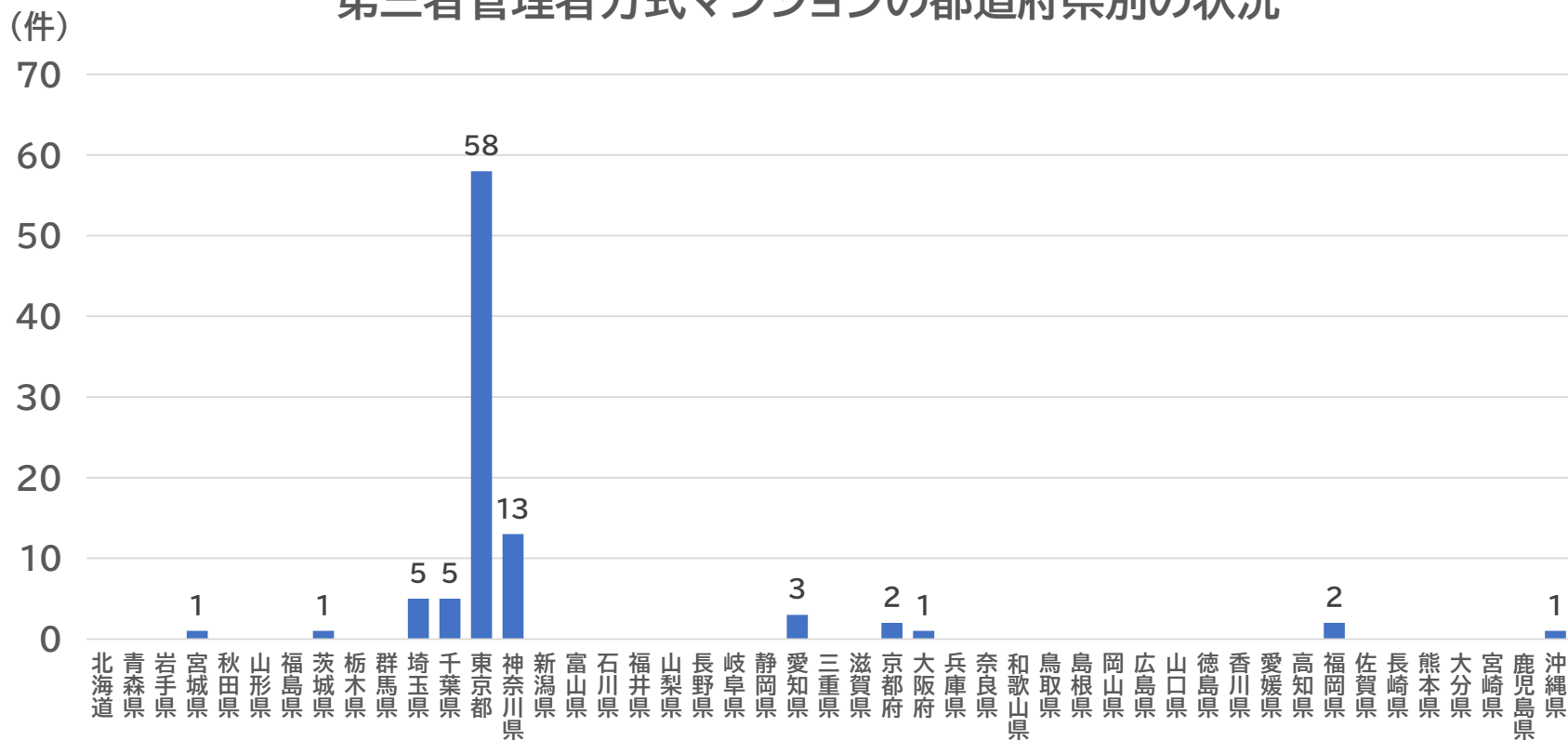
- マンションの適切な管理を行っていくためには、分譲時点での管理規約の案や長期修繕計画の案の内容も重要であるため、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づく「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」において、「マンションの管理計画認定制度に加えて、新築分譲マンションを対象とした管理計画を予備的に認定する仕組みについても、マンション管理適正化推進センター（（公財）マンション管理センター）と連携しながら、必要な施策を講じていく必要がある」とされていることを受けて、新築マンションの管理計画案を認定する仕組み（予備認定）を令和4年4月1日に創設。
- 今回、令和4年度に予備認定の申請のあったマンション（652件）のうち、当初より第三者管理者方式が前提として想定されているマンション（92件）の規約案を調査。

予備認定申請マンションのうち、第三者管理者方式マンションの特性

①都道府県別立地状況

- 東京都内が63%、首都圏内で89%となっている。

第三者管理者方式マンションの都道府県別の状況

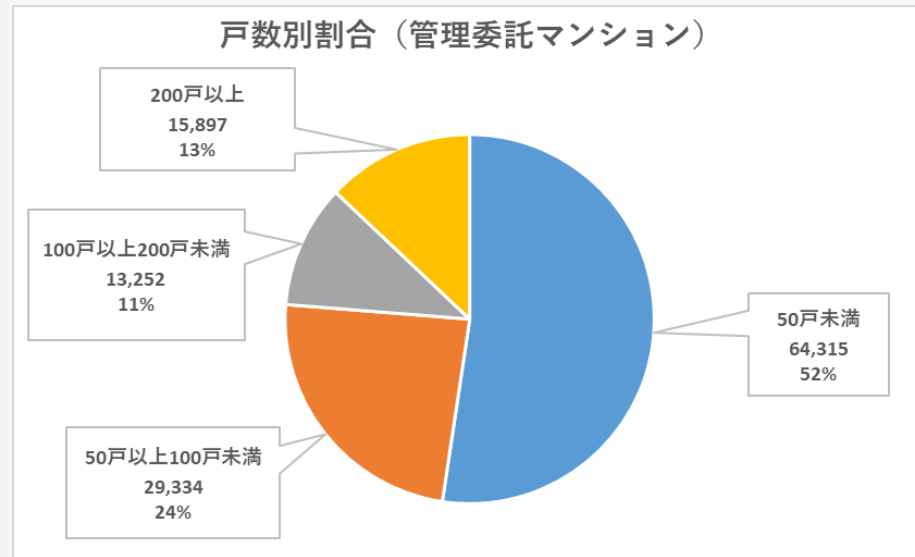
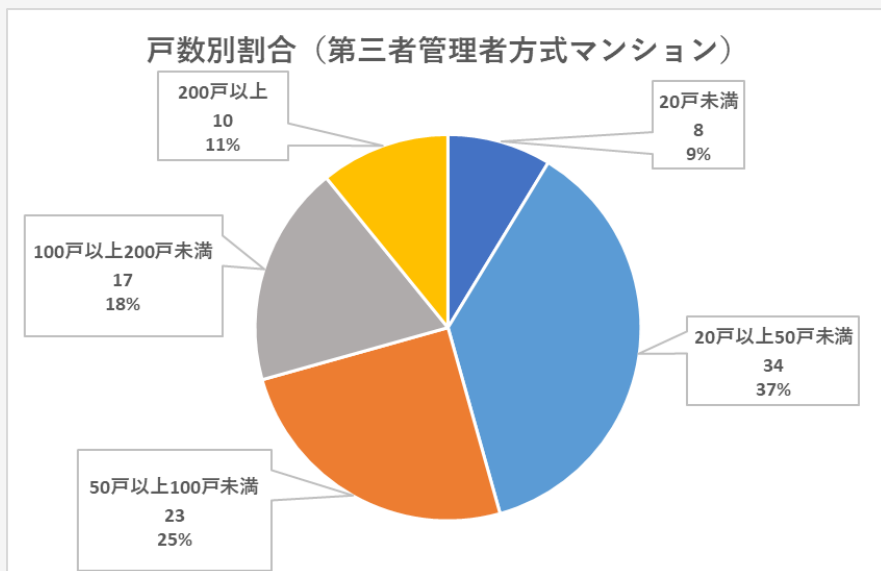


(つづき)

②戸数別割合

- 20戸以上50戸未満が37%で最も多く、次いで50戸以上100戸未満（25%）、100戸以上200戸未満（18%）となっている。

＜参考 マンション管理業協会令和5年受託動向調査＞

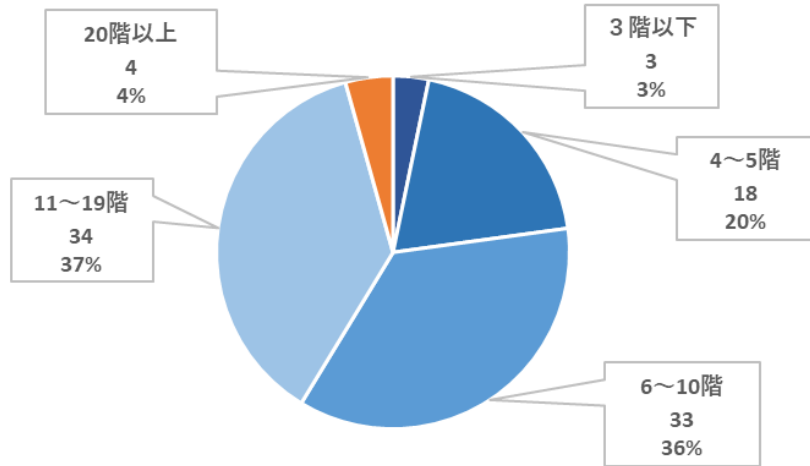


(つづき)

③階数別割合

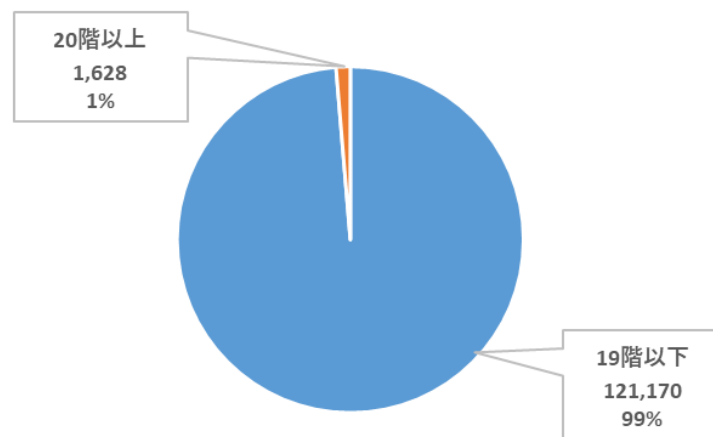
- 11～19階（37%）、6～10階（36%）のものが多くなっている。

階数別割合（第三者管理者方式マンション）



<参考 マンション管理業協会令和5年受託動向調査>

階数別割合（管理委託マンション）



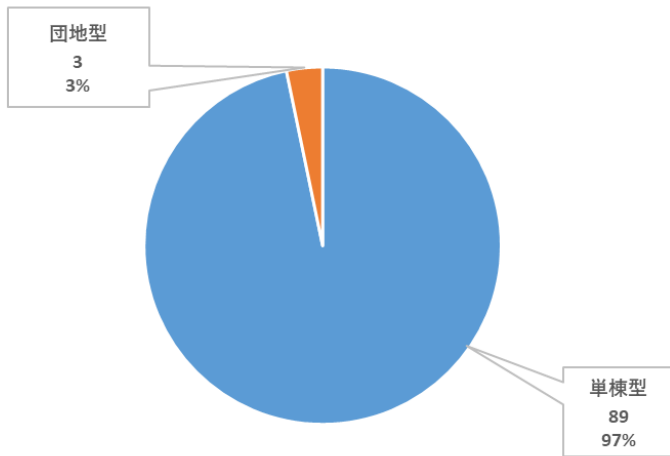
(つづき)

④形態別割合

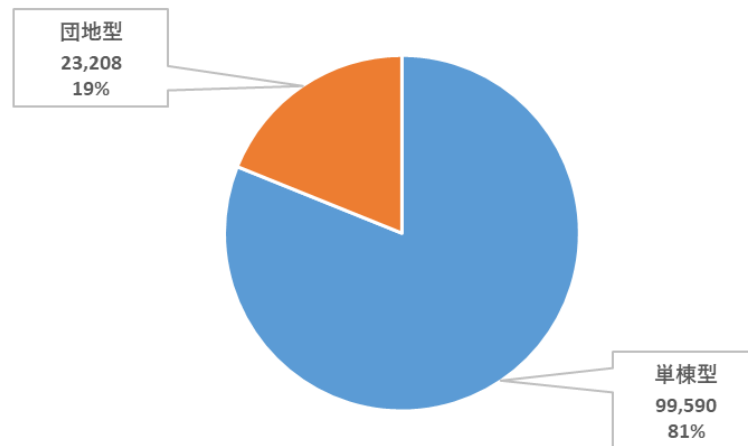
- ほとんど（97%）が単棟型となっている。

<参考 マンション管理業協会令和5年受託動向調査>

形態別割合（第三者管理者方式マンション）



形態別割合（管理委託マンション）



標準管理規約（単棟型）との比較分析

規約案を標準管理規約（単棟型）の条文と比較し、相違点及び課題と思われる事項を抽出。

- ① 管理者の指定（標準管理規約第35条）
- ② 管理者の任期（標準管理規約第36条）
- ③ 管理者の欠格条項（標準管理規約第36条の2）
- ④ 管理者の誠実義務等の条項の有無（標準管理規約第37条）
- ⑤ 管理者による利益相反取引の防止（標準管理規約第37条の2）
- ⑥ 監事又は監査役の選任規定（標準管理規約第35条）
- ⑦ 監事等の選出方法（標準管理規約第35条）
- ⑧ 監事等の任期（標準管理規約第36条）
- ⑨ 必要があるときの監事の意見陳述義務（標準管理規約第41条）
- ⑩ 総会決議事項（標準管理規約第48条）
- ⑪ 組合員の総会招集権（標準管理規約第44条第1項）
- ⑫ 総会以外の管理組合の意思決定方法

注）以下の分析はマンション数でカウントしているため、特定の会社から同様な内容の規約で多くのマンションの申請があると、そのような規約ケースの割合が大きく表示される。

① 管理者の指定（標準管理規約第35条）

任意の第三者を指定するケースが53%、次いで特定の企業名を指定するケースが13%、当該マンションの管理業者を指定するケースが8%となっている。

記載例－1（特定の企業名を指定しているケース）

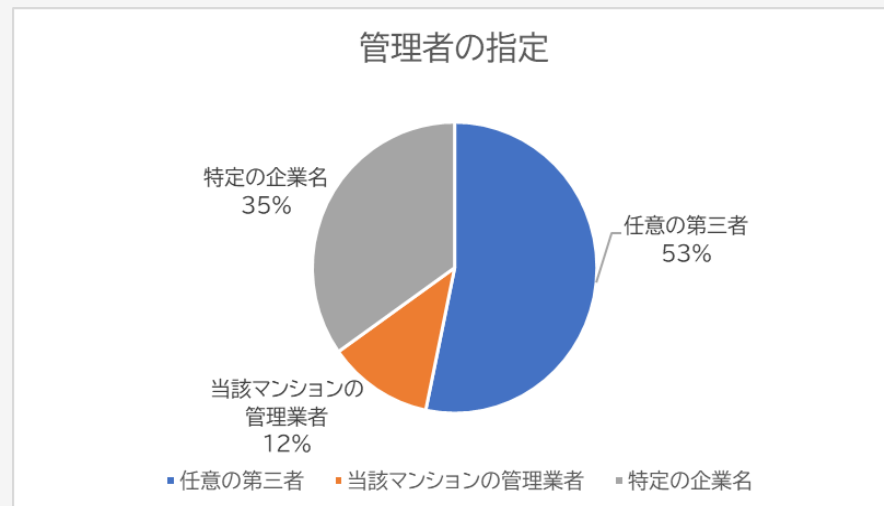
第〇〇条（管理者）
管理組合に次の管理者を置く。
一 株式会社〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇

記載例－2（当該マンションの管理業者を指定しているケース）

第〇〇条（管理者）
1 管理者は、第〇〇条第〇項に定めるマンション管理業者又はその指名する者が務めるものとする。

記載例－3（任意の第三者としているケース）

第〇〇条（管理者の選任）
管理組合に管理者を1名置く。
2 管理者は専門知識を有する第三者より総会で選任する。



管理者の指定

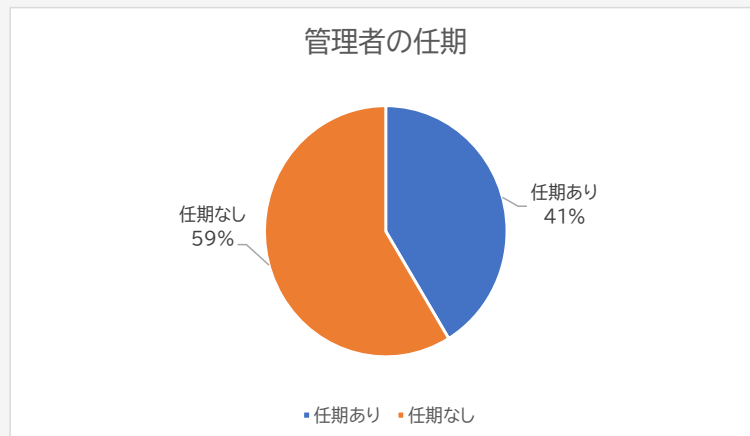
任意の第三者	49
当該マンションの管理業者	11
特定の企業名	32
計	92

② 管理者の任期（標準管理規約第36条）

管理者の任期に関する規程を設けているケースが41%、設けていないケースが59%となっている。

記載例－1（管理者の任期を定めているケース）

（管理者の任期）
第〇〇条 管理者の任期は2年とする。ただし、再任を妨げない。



管理者の任期

任期あり	38
任期なし	54
計	92

任期あり（38件）の任期ごとの内訳

1年	12
2年	22
3年	4

③ 管理者の欠格条項（標準管理規約第36条の2）

管理者の欠格条項を設けているケースが73%、設けていないケースが27%となっている。

記載例－1（管理者の欠格条項を標準管理規約と同様に定めているケース）

（管理者・監事の欠格条項）

第〇〇条

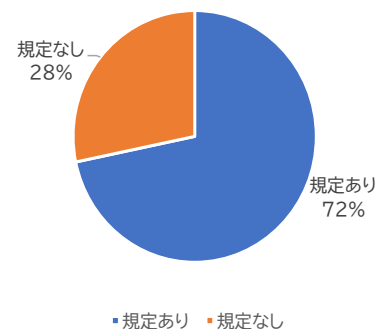
次の各号のいずれかに該当する者は、管理者又は監事となることができない。

一 精神の機能の障害により管理者又は監事の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断および意思疎通を適切に行うことができない者若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ない者

二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者

三 反社会的勢力又は反社会的勢力でなくなった日から5年を経過しない者

管理者の欠格条項



管理者の欠格条項

規定あり	66
規定なし	26
計	92

③ つづき

記載例－ 2 （管理者の欠格条項を標準管理規約の条項に追加して定めているケース）

（管理者及び監事の欠格条項）

第 4 2 条 次の各号のいずれかに該当する者は、管理者または監事となることができない。

(1) 精神の機能の障害により役員の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又は破産者で復権を得ない者。

(2) 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者。

(3) 暴力団員等（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。）

2 管理組合は、管理者または監事はその任期中に次の各号の何れかに該当することとなったときは、当該管理者または監事を解任するとともに、当該管理者または監事に係る契約を解除することができる。

(1) 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、会社整理、民事再生の申立てをしたとき、又は破産、会社更生、会社整理の申立てを受けたとき。

(2) 管理者が合併又は破産以外の事由により解散したとき。

(3) 管理者が資格条件に係る資格について登録の取消し又はこれと同様の処分を受けたとき。

(4) 管理組合から受託した業務に関し、管理組合の承認を得ずに管理組合に紹介した業者等から対価の受領又は支払いをしたとき。

④ 管理者の誠実義務条項（標準管理規約第37条）

管理者の誠実義務等の規定を定めているケースが96%、定めていないケースが4%となっている。

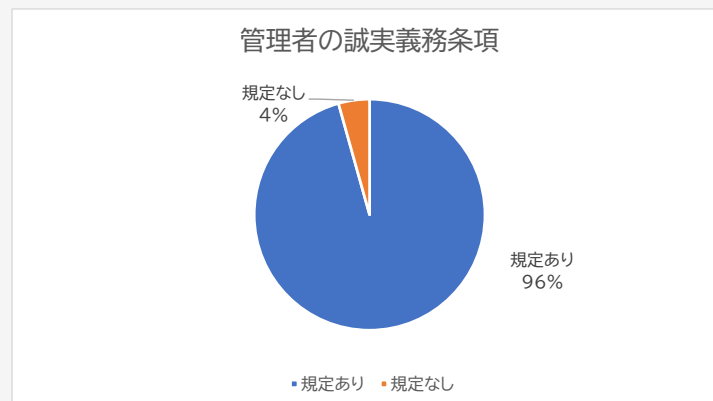
記載例－1（管理者の誠実義務等の規定を定めているケース）

（管理者及び監事の誠実義務等）

第〇〇条 管理者及び監事は、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. 管理者及び監事は、正当な理由がなく、その業務に関して知り得た組合員等の秘密を漏らしてはならない。また、管理者又は監事でなくなった後も同様とする。

3. 管理者及び監事は、別に定めるところにより、第〇〇条第〇号から第〇号に定める経費の支払を受けることができる。



管理者の誠実義務条項

規定あり	88
規定なし	4
計	92

⑤ 管理者による利益相反取引の防止（標準管理規約第37条の2）

管理者の利益相反取引の防止規程を設けているケースが49%、設けていないケースが51%となっている。

記載例－1（管理者の利益相反取引の防止規定を定めているケース）

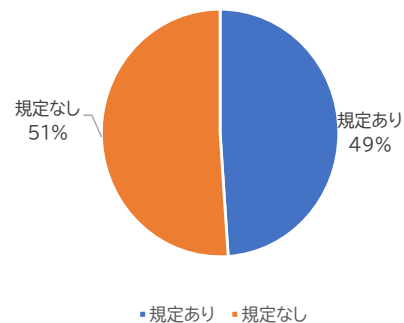
第〇〇条（利益相反取引の防止）

管理者及び監事は、次に掲げる場合には、総会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

一 管理者又は監事が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。

二 管理組合が管理者又は監事以外の者との間において管理組合と当該管理者又は監事との利益が相反する取引をしようとするとき。

管理者による利益相反取引の防止



管理者による利益相反取引の防止

規定あり	45
規定なし	47
計	92

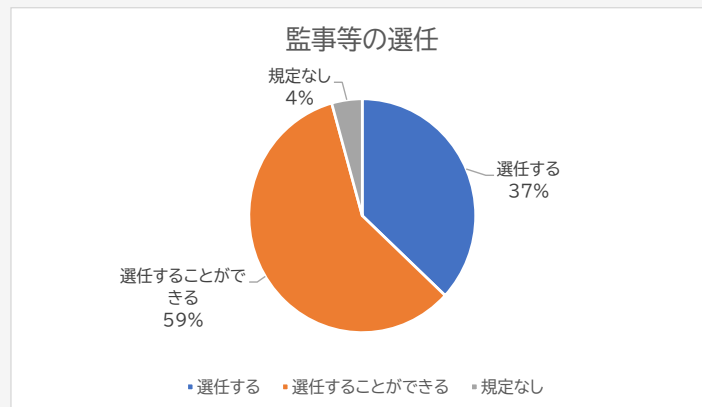
⑥ 監事等の選任（標準管理規約第35条）

監事等の選任を義務付けているケースが37%、選任することができるとしているケースが59%、規程がないケースが4%となっている。

記載例－1（監事等の選任を義務づけているケース）

（監事）

第〇〇条 監事は、監査法人等の専門的知識を有する者から1名選任する。
2 前項の監事に加え、組合員から監事を1名選任することができる。
3 監事は、総会の決議によって選任し、又は解任する。
4 監事の選任が総会の承認を得られなかった場合、又は総会の決議により第〇項及び第〇項の監事を選任しないこととした場合は、監事の選任は行わず、監査法人等による会計監査のみを行うものとする。



監事等の選任

選任する	34
選任することができる	54
規定なし	4
計	92

記載例－2（監事等の選任規定が“できる規定”となっているケース）

（監事）

第〇〇条 管理組合には、監事を若干名置くことができる。その場合、監事は、管理者の指名により組合員のうちから選任する。

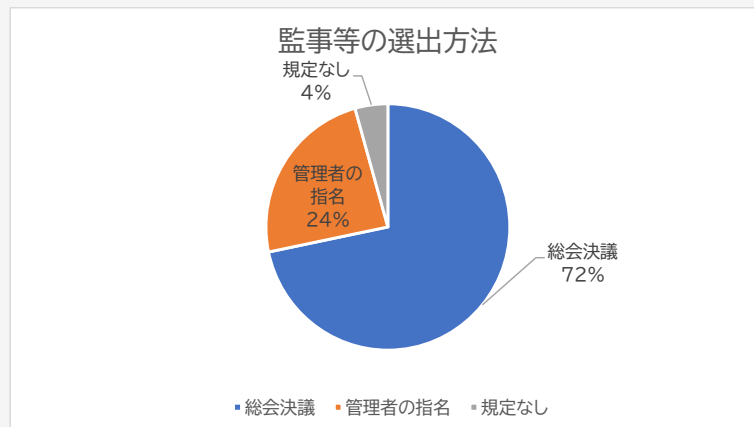
⑦ 監事等の選出方法（標準管理規約第35条）

監事等の選出方法を「総会決議」としているケースが72%、「管理者の指名」としているケースが24%、規程がないケースが4%となっている。

記載例－1（監事の選出方法を総会決議としているケース）

第〇〇条（監事）

1 監事は、総会の決議によって、選任、又は解任することができる。



監事等の選出方法

総会決議	66
管理者の指名	22
規定なし	4
計	92

記載例－2（監事等の選出方法を“管理者の指名”としているケース）

（監事）

第〇〇条 管理組合には、監事を若干名置くことができる。その場合、監事は、管理者の指名により組合員のうちから選任する。

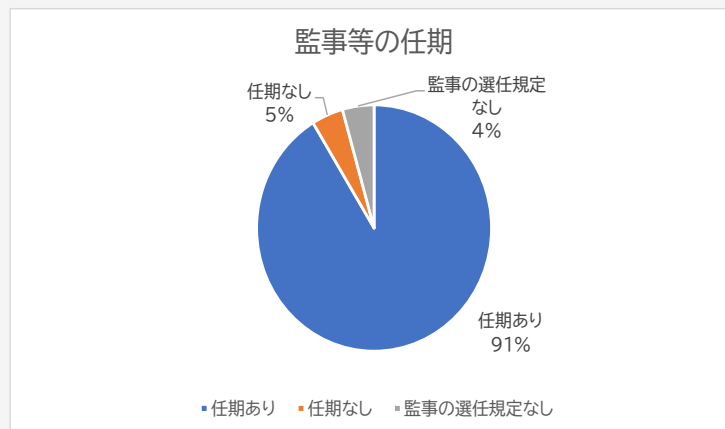
⑧ 監事等の任期（標準管理規約第36条）

監事等の任期に関する規程を設けているケースが91%、設けていないケースが5%となっている。監事等の選任規定がないケースが4%となっている。

記載例－1（監事等の任期を定めているケース）

（監事の任期）

○ 監事の任期は1年とする。但し、再任の場合は最長2年までとする。



監事等の任期

任期あり	84
任期なし	4
監事の選任規定なし	4
計	92

⑨ 必要があるときの監事の意見陳述義務（標準管理規約第41条第4項）

必要があるときの監事の意見陳述義務の規定を設けているケースが45%、いわゆる“できる規定”としているケースが37%、規定を設けていないケースが18%となっている。

記載例－1（必要があるときの監事の意見陳述を義務づけているケース）

（監事の権限）

第〇〇条

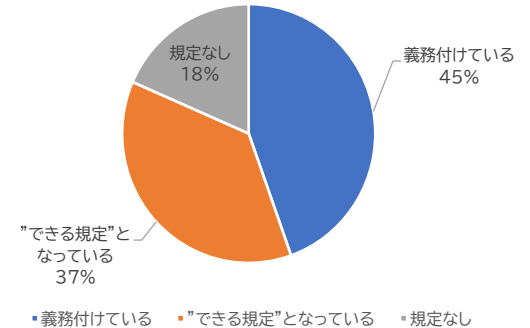
監事は管理組合の業務の執行及び財産状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

2 監事は、いつでも、管理者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。

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。

4 監事は、管理者の求めに応ずる場合のほか、管理組合の業務の執行等について必要と認めるときは、管理者に対し、意見を述べなければならない。

必要があるときの監事の意見陳述義務



必要があるときの監事の意見陳述義務

義務付けている	41
“できる規定”となっている	34
規定なし	17
計	92

記載例－2（必要があるときの監事の意見陳述を“できる規定”としているケース）

（監事の権限）

第〇〇条

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。

2 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。

3 監事は、管理者の求めに応ずる場合のほか、管理組合の業務の執行等について必要と認めるときは、管理者に対して意見を述べることができる。

⑩ 総会決議事項（標準管理規約第48条）

総会決議が必要としている決議事項について、標準管理規約に準拠しているケースが76%、「特別決議事項に限定」しているケースが24%となっている。

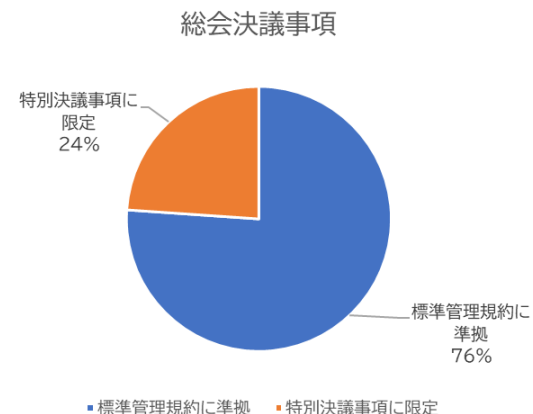
記載例－1（「特別決議事項に限定」しているケース）

（議決事項）

第〇〇条

次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 規約の制定、変更又は廃止
- 二 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
- 三 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 四 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
- 五 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敷地売却
- 六 第〇〇条第〇第〇条第〇項の規定により総会の決議を要するとされた事項
- 七 その他管理者が総会の決議を要すると判断した事項



総会決議事項

標準管理規約に準拠	70
特別決議事項に限定	22
計	92

⑪ 組合員の総会招集権（標準管理規約第44条）

組合員の総会招集権について、標準管理規約に準拠しているケースが76%、独自の条件を付加しているケースが24%となっている。

以下のケースでは、組合員による総会招集の請求が適正になされていることを請求者全員の実印の確認により行うことを管理者に義務付けている。

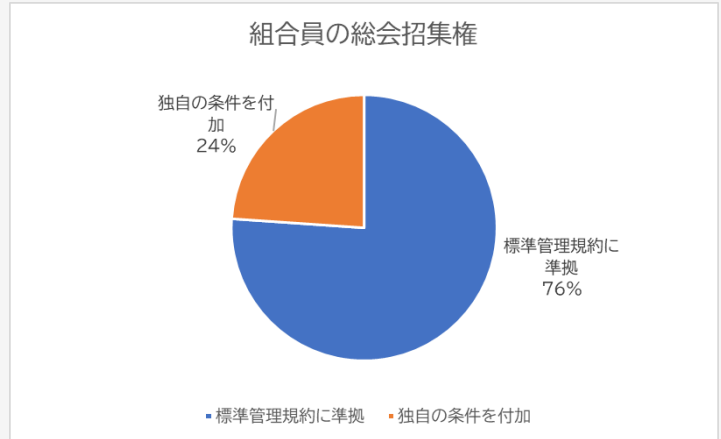
記載例－ 1（独自の条件を付加しているケース）

（組合員の総会招集権）

第〇〇条

組合員が組合員総数の5分の1以上及び第〇〇条第〇項に定める議決権総数の5分の1以上にあ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、管理者は、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。

2 管理者は、前項の請求が適正になされていることを請求者全員の実印の押印（印鑑登録証明書を添付）により確認を行わなければならない。当該請求に伴う総会における意思表示についても同様とする。



組合員の総会招集権

標準管理規約に準拠	70
独自の条件を付加	22
計	92

⑫ 総会以外の管理組合の意思決定方法（標準管理規約第42条）

総会のみを管理組合の最高の意思決定機関として位置付けているケースが64%、総会のほかに投票制度を併用しているケースが36%となっている。

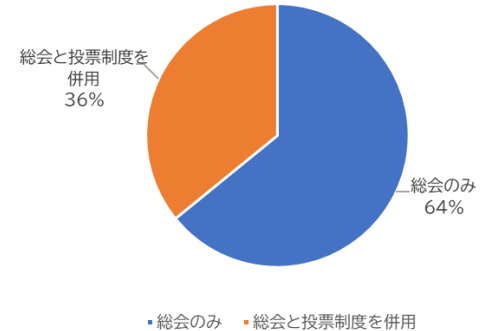
記載例－1（総会のほかに投票制度を併用しているケース）

（投票制度）

第〇〇条

管理者は、管理組合の業務に関する事項について、組合員の意思を反映するため、第〇〇条の総会決議としない事項について、組合員の投票により賛否を問うことができる。

総会以外の管理組合の意思決定方法



総会以外の管理組合の意思決定方法

総会のみ	59
総会と投票制度を併用	33
計	92

第三者管理者方式に関する管理会社ヒアリング結果概要

	A社	B社	C社	D社
1. 「管理者」業務の取組概要				
○「管理者」業務を受託するマンションでは、通常、管理業務も受託されているか。	・管理者業務のみの受託は行っていません。	・管理業務を受託せずに、「管理者」業務のみを受託するケースはありません。	・管理業務を受託するマンションにおいて「管理者」業務も受託しており、管理業務を受託せずに「管理者」業務のみを受託することはありません。	・管理者業務を受託するマンションでは管理業務も受託しております。管理者業務のみ受託するケースはありません。
2. 管理者業務の受託にあたって				
○「管理者」業務の受託にあたり、どのようなプロセスを経ているか。	<ul style="list-style-type: none"> 販売時に事業主からの説明。販売時重要事項説明書に記載。 管理規約附則に最初の管理者は事業主が指名と記載。 設立総会にて管理者業務契約締結議案を上程。 	<p>「導入プロセス」</p> <p>[新築]</p> <ul style="list-style-type: none"> (自社G・他社問わず) 事業主へ、サービス紹介・導入判断。 ★事業主と管理者業務委託契約を締結(最先引渡日に管理組合に承継) 販売重説・規約に掲載「管理に係る承認書」にて全戸同意。 <p>[既存]</p> <ul style="list-style-type: none"> St.1: 理事会 サービス紹介。 St.2: 区分所有者向け説明会⇒意向調査アンケート。 St.3: 理事会 総会付議検討。 総会 議案付議(規約変更に伴い特別決議)。 ★管理者業務委託契約 管理組合理事長と締結。 	<ul style="list-style-type: none"> マンション販売時の重要事項説明にて「管理者」管理物件であることをご購入者様に説明し、管理規約集に管理者業務委託契約書(案)を掲載しております。 購入者様全員から受領する「管理に関する承認書」の条項に、当社が管理者に選任され管理者業務委託契約の内容に基づき「管理者」業務を行うことを明記しており、全員合意をもって契約しております。 	<p>【販売時】</p> <ul style="list-style-type: none"> 販売会社より購入者に対し、重要事項説明書にて第三者管理者方式を採用する旨を説明 <p>【管理説明会・引き渡し時】</p> <ul style="list-style-type: none"> 管理業務説明資料に第三者管理者方式の内容を含め、当社にて概要を説明
○マンションの「管理者」業務を受託する場合、その選任及び解任に関する規定を、管理規約又は管理者業務委託契約などにどのように定めているか。	<ul style="list-style-type: none"> 選任、解任は総会での普通決議。 契約書上は6ヶ月前予告による解任。 	<p>「選解任の規定」</p> <ul style="list-style-type: none"> 管理規約 第35条(管理者の選任) 管理規約 第48条(議決事項) 解任は総会の普通決議事項 契約書 第16条(契約の解除) 	<ul style="list-style-type: none"> 管理規約にて、管理者の選任及び解任(管理者の更新に伴う再選任、又は解任に伴う選任を除く。)は特別決議(4分の3決議)としております。 	<p>管理規約に以下の条項を定めています。</p> <p>【新築受託時】</p> <ul style="list-style-type: none"> 管理規約の承認事項に当社を管理者とする第三者管理者方式を採用すること、管理規約改正により通常の理事会方式への変更が可能であることを記載している。 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> 管理規約の管理者の条項に以下記載 選任・解任は総会決議にて行うこと 管理者が銀行取引停止、破産・会社更生等の申し立てをしたとき、合併・破産以外で解散したとき、マンション管理業者で登録取消処分を受けたとき組合員は臨時総会で管理者を解任可。
○管理者としての任期に関する規定を、管理規約又は管理者業務委託契約などに定めているか。定めている場合の期間は。	<ul style="list-style-type: none"> 管理規約と管理者業務委託契約書に記載 2年と1年の場合がある。 	<p>「任期の規定」</p> <ul style="list-style-type: none"> 管理規約 第36条(管理者の任期) 定期総会終了時～翌年定期総会終了時までの1年間、ただし、再任を妨げない。 	<ul style="list-style-type: none"> 管理開始当初の任期については、第2期通常総会の開催日までとする場合が大半となっております。 	<ul style="list-style-type: none"> 1年ないし2年
○「管理者」業務を自ら取り止める場合のプロセスは。また、実際に自ら取り止めた場合、又は解任されたことはあるか。	<ul style="list-style-type: none"> 次の管理者または理事会方式を提案の上、管理組合運営に支障が出ないように取り組む。 自らが取りやめまたは解任の実績はありません。 	<p>「自ら取り止めるプロセス」</p> <ul style="list-style-type: none"> 想定はしていませんが、仮にあった場合、契約終了希望の3か月前までに申し出、後任の外部管理者候補のご提案。または従来の理事会方式へ戻すフォロー(規約をもとに戻す総会の特別決議の実施や、役員候補者の選出等)を行います。 管理業者の業務受託を継続する以上、きちんとしたフォローを行う想定です。 <p>「自ら取り止めた事例」</p> <ul style="list-style-type: none"> 事例なし。 	<ul style="list-style-type: none"> 管理業務が解約となった場合は、「管理者」業務を辞退することが想定されます。 実際に辞任又は解任となった事例はありません。 	<ul style="list-style-type: none"> 管理組合に後任を選出してもらい、(臨時)総会を招集して総会にて管理者の解任及び専任議案を上程・可決してもらう。 実際に自ら取りやめた事例や解任された事例は無い。

	A社	B社	C社	D社
		「解任された事例」 ・事例なし。試験導入物件にて、本導入に至らなかった事例はあり。		
○管理者業務を担当する人数や役職、保有する資格等。	・室長1名、課長1名、担当者3名、事務1名。	「管理者業務担当者」 ・現在、5名で担当、全員がフロント経験者。 ・管理業務主任者・(一部) マンション管理士保有。	・課長1名、担当者6名で構成され、原則としてマンション管理士資格保有者としております。	・関東：2名(課長1名・支店長経験の役職定年者) ・近畿：1名 ・保有資格の要件は設けていないが、管理業務主任者必須、マンション管理士取得推奨。マンション管理運営に経験・知見のある人を担わせている。
○マンションの管理業務と「管理者」業務を併せて受託している場合、その担当者や担当部署を同一とするのか、別とするのかなど、その対応について。	・管理業務と管理者業務を行う部署を分けて実施。 ・管理業務と管理者業務を行う部署の担当役員まで分離。	「担当部署」 *管理業務：各支店 フロント担当者 *管理者業務：本社担当課	・「管理者」業務の担当部署と管理業務の担当部署は、まったく別の部署としております。	・別にしていない。 ・管理業務：他の理事会方式同様各拠点(支店)にて実施 ・管理者業務：支店を統括する事業部(首都圏：本社、近畿：大阪)にて実施
3. 管理者業務委託契約について				
○「管理者」業務を受託する場合、その業務に係る委託契約(管理者業務委託契約)を、管理組合と締結しているか。	・管理者業務委託契約を締結している。	「管理者業務委託契約」 *新築 = 事業主と契約を締結し、管理組合へ承継。 *既存 = 管理組合と契約を締結。	・ご購入者様全員から受領する「管理に関する承認書」の条項に、当社が管理者に選任され管理者業務委託契約の内容に基づき「管理者」業務を行うことを明記しており、全員合意をもって契約しております。 ・また、契約の更新の際には、総会決議をもって契約を締結しております。	・締結している。
○管理者業務委託契約をどのように(誰と)契約を締結されているのか。	・管理者：業務管理室長と業務管理室長で締結。	「管理組合側の契約締結者」 *新築：事業主(管理組合へ地位承継) *既存導入時：管理組合理事長(管理者業務開始まで留任いただく) *既存更新時：管理組合管理者	・管理組合の代表者は、管理会社の管理者業務担当部署所属の事務執行者となります。	・管理者〇〇社(社長名)と管理者業務実施の〇〇社(事業部長名)にて締結
○管理者業務のうち、総会に付議する事項や管理組合への報告を必要とする事項についての定め。	・管理規約に定める総会決議事項。	「定めている付議・報告必要事項」 *管理規約 第38条(管理者) *管理規約 第48条(議決事項) *契約書 第10条(管理者業務の報告等)	・総会付議事項は、管理規約に「総会の議決事項」として定めており、その項目はマンション標準管理規約に準拠したものとなっております。 ・管理組合への報告については、管理者業務の処理状況について報告を行う義務があることを管理者業務委託契約に定めております。	【規約】 ・管理者・監事の選任・解任及び報酬額、管理者業務・監事業務の委託契約締結を総会決議事項として設定
○管理者業務の取組内容や状況について、区分所有者に日常的に共有しているか。	・2ヶ月に1度程度、管理業務部署と管理者業務を行う部署で打ち合わせを行い、その打ち合わせ記録を全区分所有者に配布。	「共有方法」 ・いずれもアプリにて閲覧可能。 ①月次の管理者業務レポート(月1回) ②お知らせ配信(随時)	・管理者と管理業者との打合せを定期的に行い、管理者打ち合わせ議事録を作成し、区分所有者に対して、掲示板への掲示、書面投函、ポータルサイトへの掲示等により公開しております。	・基本的には定期総会にて事業報告を実施。 ・案件・重要度に応じてアンケートや通知(掲示・配付・発信)を実施。 ・その他に組合イベント(防災訓練・説明会等)の際に意見交換会を実施する等の工夫を行っています。
4. 管理者による利益相反防止の規定や取組について				
○管理規約において「利益相反取引の防止」に関する規定を定めているか。	・社内で利益相反方針を定めている。	「規約の定め」 ・管理規約 第37条の2(利益相反取引の防止) 「契約の定め」 ・管理者業務委託契約書 第4条(管理者業務の内容および実施方法)第4項 ・同 別表第1 管理者業務実施要領 修繕工事・物品購入時等の意思決定方法	・「利益相反取引の防止」に関する規定はなく、それに代わる契約もありますが、利益相反取引については必ず総会決議を得ることを徹底しております。	・定めている。 ・以下2点に該当する場合は、総会において当該取引の重要な事実を開示し、承認を受けることとしている。但し、災害時等緊急対応は除く。 ・管理者が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき ・管理組合が管理者以外の者との間において管理組合と管理者との利益が相反する取引をしようとするとき

	A 社	B 社	C 社	D 社								
○管理者として、経常修繕や大規模修繕など工事発注等を行う際に、利益相反取引の防止のための取組やルール。	・自社に発注等を行う場合は、全て総会承認事項としている。	「取り組み・ルール」 ア) 経常修繕 ■工事発注等の判断方法とその趣旨 (判断の前提 = 予算 各科目の範囲内) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 30%;">管理会社 への発注</td> <td style="width: 50%;">他社への発注</td> </tr> <tr> <td>管理費会計</td> <td rowspan="2">総会やオンライン決議にて ◀利益相反防止の観点▶</td> <td>「保存行為」 (現状復旧) 管理者にて ◀迅速な判断のために▶ 「改良行為」 総会やオンライン決議にて ◀組合員の意思反映の観点▶</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金会計</td> <td>総会やオンライン決議にて ◀積立金取崩しの観点▶</td> </tr> </table> <small>※緊急時において、修繕積立金会計での工事発注等を、やむを得ず管理者の判断で行う場合があります。 この場合、WEBアプリのお知らせ機能にて、判断内容を速やかに公開いたします。</small> イ) 大規模修繕工事 ・「発注プロセス」、「進め方」、「グループ会社受注時の承認方法」(試行中)。		管理会社 への発注	他社への発注	管理費会計	総会やオンライン決議にて ◀利益相反防止の観点▶	「保存行為」 (現状復旧) 管理者にて ◀迅速な判断のために▶ 「改良行為」 総会やオンライン決議にて ◀組合員の意思反映の観点▶	修繕積立金会計	総会やオンライン決議にて ◀積立金取崩しの観点▶	・管理業務委託の受託、自社や自社グループに発注する場合には、必ず総会決議を得ることを徹底しております。	・工事発注に一定の制限を設ける (例：小修繕は管理者にて発注、小修繕を除く計画修繕は複数社見積取得を行い、総会にて事業計画・予算承認を得た範囲内で発注、大規模は総会単独議案にて承認を得て発注) ・組合員から推薦業者があれば相見積を取得する
	管理会社 への発注	他社への発注										
管理費会計	総会やオンライン決議にて ◀利益相反防止の観点▶	「保存行為」 (現状復旧) 管理者にて ◀迅速な判断のために▶ 「改良行為」 総会やオンライン決議にて ◀組合員の意思反映の観点▶										
修繕積立金会計		総会やオンライン決議にて ◀積立金取崩しの観点▶										
○管理業者と管理組合とが締結する工事請負契約が利益相反取引に該当する場合、どのような形で総会承認を得ているか。	・相見積もりを取得し、管理組合の利益になる場合は自社発注について総会に上程。	「総会承認の方法」 ・必ず総会決議またはオンライン決議を経て発注を行う。	・工事請負契約の相手先が当社であることを明記して総会承認を得ております。	・上記の通り組合内で工事発注ルールを設定し、そのルールに準じた対応を行っている。								
○管理者として、管理組合の保管口座の印鑑と通帳の両方を保管する場合、管理組合の財産保護の観点から、どのようなことに留意されているか。	・保管部署の分離。 ・押印回数の制限と押印記録を保管。	「保管物」 (留意点) ・通帳・印鑑を異なる部署、異なる場所で施錠保管している。 ・管理者として捺印する際は、複数人がチェックを行った上で捺印する。 ・捺印履歴記録簿を作成している (保管方法) *通帳：組合会計部内金庫にて保管 *印鑑：管理者担当部署内金庫にて保管	・保管口座の通帳はマンション会計部が保管し、印鑑は管理業務受託部署、管理者業務受託部署のいずれでも保管せず、まったく別の部署で保管する運用としております。	・保管口座の通帳：管理業務を行う支店・組合会計業務を行う部門にて管理 ・保管口座の印鑑・パスワード：管理者業務を行う事業部にて管理								
○保管口座が管理組合名義の場合、その名義人をどのように定めているか。	・管理組合名義、管理者業務管理室長で作成。	「口座名義」 ○○管理組合 管理者 ○○社	○○マンション管理組合 管理者 ○○社 ○○○○ (担当者個人名記載)	・管理者○○社								
5. 監事等の選任や役割												
○「管理者」業務を受託する場合、管理規約において「監事等」の選任について、どのように定めているか	・評価制度等の関係もあるため、監事選任を必須としている。	「規約の定め」 ・管理規約第 36 条の 2 (監事の選任) 原則として選任する 「選任の実態」 ・全物件にて選任されている。	・「管理組合は、監事に、管理組合の業務 (管理者の職務を含む。) の執行状況及び財産の状況について監査させる。」と規定しており、実態として、監事は選任されております。	・監事条項を設けているケースでは、「監事は、監査法人等の専門的知識を有する者から 1 名選任する。」と「前項の監事に加え、組合員から監事を 1 名選任することができる。」と定めており、この場合、外部監査法人等は選任されている。 ・監事条項を設けていないケースでは、監事は未選任・会計監査を外部監査法人に依頼・実施している。								
○監事等の要件、権限及び役割について、管理規約又は管理者業務委託契約などにどのように定めているか。	・管理規約で専門知識を有する第三者と記載。	「要件・権限・役割の定め」 ・管理規約 第 39 条 (監事) ・監事業務委託契約書 (仕様書) 仕様書は、マンション管理業協会 [管理組合監査主要項目チェックリスト] がベース。 ・区分所有者以外の外部の専門家等の活用についての規定は、あります。	・用語の意義として「別に定める業務監査基準及び会計基準に基づき管理組合の業務 (管理者の職務を含む。) の執行状況及び毎会計年度の収支決算案を監査する公認会計士、監査法人及び弁護士等をいう」と規定しております。 ・また、役割としては「管理組合は、監事に、管理組合の業務 (管理者の職務を含む。) の執行状況及び財産の状況について監査させる。」と規定しております。	【規約】 ・要件： ① 監査法人等の専門的知識を有する者から 1 名選任。 ② その他に組合員から 1 名選任可能。総会決議で選任・解任。 ③ 組合員監事は組合員でなくなった場合は地位を失う。 ・職務： ① 管理組合の業務執行及び財産状況を監査し、結果を総会に報告する。 ② いつでも管理者に対して業務報告を求め、又は業務及び財産状況調査をすることができる。								

	A社	B社	C社	D社
				③ 管理組合の業務執行及び財産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。 【契約書】通知すべき内容（緊急時業務内容・費用、商号・住所変更等、乙からの契約終了）について、「甲の組合員及び監事に通知する」と規定
○監事等以外に、外部の専門家等を活用した監査体制などを設けているか。	・特にありません。	「監事以外の体制例」 ・管理規約 第40条（外部監査役の選任） 第41条（外部監査役） ・必要に応じて外部監査役を置く。会計監査業務を行う。	・特段設けておりません。	・外部の監査法人に会計監査・業務監査を依頼している。
○理事会が無い状況において、監事等は、御社の管理者業務の内容をどのように監視、チェックされているか。	・監事に対して監査要領を提供。 ・打ち合わせ資料、総会議案書、打ち合わせ記録、議事録などの確認。	「監視方法」 ・日頃から区分所有者全員によるチェックを促すため、管理者として情報公開に務めている。アプリを活用し、管理者としての業務レポートを毎月公開している。 ・業務・会計監査におけるチェックリストや監査のポイントを用意。	・別に定める業務監査基準及び会計基準に基づき管理組合の業務（管理者の職務を含む）の執行状況を監査しております。管理者業務の内容は、管理者打ち合わせ議事録に明記されておりますので、監事はその議事録をチェックしております。	・外部の監査法人に会計監査・業務監査を依頼し、年1回実施している。監査の際は、管理者業務実施部門事務所に立入、関係書類等の確認を実施している。
6. 総会など区分所有者の意見を反映させる仕組みについて				
○「管理者」業務を受託する場合、管理規約において、区分所有者の総会招集手続きについて、どのように定めているか。	・1/5以上の区分所有者による総会招集請求。	「招集手続き」 ・管理規約 第43条（招集手続） ・2週間前までに組合員へ通知（議案書を紙で発送） ・アプリ上にも議案書を掲載（アプリ上でも議決権行使が可能） ・総会の開催は会場とzoomを併用。	・管理業者と管理者が行う管理者打ち合わせにて、総会議案書素案を検討し、管理者選任の件を議案化し、総会を招集し決議します。	・通常の標準管理規約と同様に設定している（理事長を管理者に読み替え）が、組合員による総会招集に要する組合員総数と議決権総数を10分の1以上に緩和しています。
○理事会が無い状況を踏まえ、区分所有者の意見を、日常の管理者業務等に反映するための取組や工夫。	・ご意見箱の設置、HP等からの問い合わせ、意見交換会の開催。 ・アンケートの実施。	「取組・工夫」 ・アプリの以下の機能により、区分所有者の意見を収集し、個別のやりとりや区分所有者全体への発信を行っている。 アイデア投稿・オンライン投票機能 相談・連絡機能 アンケート機能 ・問い合わせ用メールアドレス/コールセンターでの連絡を受付。	・管理運営に関するアンケートや管理者主催の組合員向け相談会を開催しております。	・アンケート実施 ・大規模修繕工事実施時の専門委員会設置、区分所有者より希望者を募る
○独自の投票制度など、区分所有者の意見を集約する方法を持っているか。	・特にありません。	「方法」 ・上記のオンライン投票機能。 「目的」 ・関わり方のフラット化⇒区分所有者全員が等しく関与 ・負担感なしにマンション管理へ関心を持っていただきやすくする。	・管理組合のポータルサイトのアンケート機能を活用し意見収集するケースがありますが、独自の投票制度はございません。	・WEB アンケート機能等を有する管理組合運営サイトがあり、WEB上でアンケート実施、集計が可能 ※第三者管理者方式用のメニューは無し ・理事会での意見収集が行えないため、各区分所有者からのアンケート取得に活用