

第1回WGにおいて確認した論点	論点No. 第2回資料 ページ数	第2回WGにおいて 主にご議論いただいた事項	第2回WGでいただいたご意見
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。	<ul style="list-style-type: none"> 一般的に10年超までマンションは特に大きな問題もないため、組合員が理事を経験する良い機会である。その機会が潰されることとなり、マンション適正化法の趣旨に反する。こうした区分所有者の貴重な権利や機会を失ってしまうことになるため、第三者管理者方式を新築マンションに導入することには絶対反対である。 新築マンションで管理者業務の費用が月額25万円を出精値引きで0円とされていた契約書もみている。そのような状況で管理業者から購入予定者等に対して、第三者管理者方式のメリットやデメリットを説明しても、正しい理解や判断ができるとは思えない。
	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。	

第三者管理者方式の各論点に関するご意見

第1回WGにおいて 確認した論点	論点No. 第2回資料 ページ数	第2回WGにおいて 主にご議論いただいた事項	第2回WGでいただいたご意見
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】 <ul style="list-style-type: none"> • 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。 	<ul style="list-style-type: none"> • 会員のネットワークを通じて、第三者管理者方式を採用しているケースを調査したところ、全て A 社だった。管理者業務と管理業務の契約が一体となっているとすれば、他者の介入を拒む形となる。契約書は別々にすべきだと考えている。 • 管理者の代理権について規約で制限するのはいいが、相手方が善意の第三者であれば対抗できないという区分所有法の規定との関係で管理者の行動をどこまで制限できるのかという根本の問題があるような気はする。 • 管理所有されると、共用部分の管理事項（例えば、大規模修繕）は、そもそも総会に諮る必要がないので、より区分所有者の意向が反映されづらくなると考えられるため、管理所有まで想定するならば、それに応じた契約（委託）内容が必要になる。
	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】 <ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • ①第三者管理者方式の導入について、区分所有法上、管理者は規約でも選任することが可能であるため、規約に管理者名を明記することが不適切であると言い切れるかどうか。本WGの対象ではないが、完全な管理者管理方式の場合において、特定の者が管理者になることを前提にして売り出しているマンションは数多くある。規約に管理者として個人名が記載されているからその価値があるケースもあることも留意しなければならない。 • ⑩総会招集権の必要な割合について、区分所有法は別段の定めを許容しているので、例えば5分の1をより緩和して区分所有者による総会招集請求権及び招集権を使いやすくすることも考えられる。 • ⑪管理者を置いていたが、大規模修繕工事や管理費等の滞納について問題が起き、管理者を変えたという会員マンションがある。管理規約で監事の他にも複数の評議員を組合員から選ぶと規定されていたため、非常に活躍したのは、彼らだった。
	3-3	【その他】	<ul style="list-style-type: none"> • 第三者管理者方式のもとで、規約において管理所有が承認されると、実質的に管理者管理になる。管理所有が含まれると、受託者の義務のレベルがより上がると考えられる。管理所有は信託と考えられるので、信託法上の受託者の忠実義務のような義務と責任を課していない場合には管理所有までは受託してはならないとする制限を掛けることが考えられる。 • 論点として不足がある点について指摘をしたい。（第2回資料P18・19）第三者管理者方式の導入にあたり、管理者業務委託契約書と管理規約に加えて、管理委託契約書について整理を行う必要がある。例えば、共用部分や敷地の滅失毀損があった場合に、管理業者が管理者に通知することとなっているが、これらについては標準管理委託契約書を修正する必要があるため、管理委託契約書も手当する必要がある。

第三者管理者方式の各論点に関するご意見

第1回WGにおいて確認した論点	論点No. 第2回資料 ページ数	第2回WGにおいて 主にご議論いただいた事項	第2回WGでいただいたご意見
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。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理会社の第三者管理者方式のマンションで監事を務めているが、当該マンションでは、監事が印鑑を預かっている。実際は、日管連の管理組合損害補償金給付制度を活用しているため、実質印鑑は持っていない。規約では、印鑑について監事が預かることとしている。 ・ 管理業者が印鑑と通帳を同時保管した場合で、マンション管理適正化法施行規則第87条第4項の規定があると思うが、（第2回資料P32）記載がある同時保管手続きがガイドラインで良いとされた場合に、事故が発生した場合に、当該解釈が訴訟で覆される可能性はないのか。法の定める通帳印鑑同時保管については管理者には適用されないとしても、管理者が管理業者であった場合に、一般社会的に見て、同じ業者が同時保管しているのではないかという指摘がされると考えられる。 ・ 管理業者の横領等を防ぐため、マンション管理適正化法が整備されたと認識している。通常、印鑑は理事会、通帳は管理業者にて保管し、出金の際は管理業者に出金伝票を発行してもらい、管理組合側でチェックを行い、横領等の事故が起こらないように留意している。そのため、管理業者が通帳と印鑑を同時に保管することは有り得ないという認識である。
	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。	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンション管理適正化法は、理事長がいて、理事会があり、管理業者がいるというパターンが通常想定されており、過去の国総動（平成13年7月31日国総動第51号 マンションの管理の適正化の推進に関する法律の施行について）では、管理業者が管理者に就くパターンも想定しているが、管理業者が管理者に就きながら、管理業者として管理委託契約を締結するというパターンについては、これまで議論されてこなかった。そのため、第三者管理者方式における通帳印鑑同時保管について、明確な解釈は出ていないという認識である。 ・ 今回の資料では全体的に監事の重要性が増していると感じた。（第2回資料P32）印鑑の保管において監事が不在のケースを想定する必要はないのではないか。 ・ マンション管理適正化法上、管理者は区分所有者側という前提があるので、管理業者から管理者に対しての書面交付や報告・説明等が義務付けられている。同法において、管理業者が管理者に就く場合の分別管理のあり方について、必ずしも明確に記載されている訳ではない。そのため、現行の法令で規定されている形式を採っていないから直ちに違法という話にはならない。

第三者管理者方式の各論点に関するご意見

第1回WGにおいて 確認した論点	論点No. 第2回資料 ページ数	第2回WGにおいて 主に議論いただいた事項	第2回WGでいただいたご意見
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。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 総会のあり方として、現在の標準管理規約では、管理者が議長になることが基本的な建て付けになるが、総会で管理者の再任・解任について審議する場合に、管理者以外の者が議長を務めることも有り得ると考えられる。 ・ 議長については規約で別段の定めを行うことができる。管理組合はあるのだから、規約で、議長は理事長（代表）が務めると規定すれば、管理者が議長になる必要はないと考えられる。 ・ 論点⑤にある「管理業者が管理者の地位を離れるプロセス」は重要。管理者の地位を離れることが決まった後のプロセスは充実しているが、問題は管理者の地位を離れることを決めるまでが非常に難しく、そのプロセスについてもどのように手当するか議論が必要。 ・ 第三者管理者方式において指摘される問題として、一度第三者管理者方式を導入すると別の方式に変えることが極めて困難であるということがある。理事会がなくなり、議論の場がなくなると、区分所有者は5分の1の総会招集権で総会を招集することになるが、その際重要になるのが、委任状・議決権行使書の扱いである。ほとんどのケースで議長一任となっているが、議長に一任して差し支えないか検討が必要。現在の標準管理規約46条5項を参考にすると、委任の相手は組合員に限られるとされているところ、議長が管理業者の場合において議長への一任は許されないと考えられる。ただ、そのようにしていない第三者管理者方式も散見されるため、管理会社の第三者管理者方式における議長委任についてどう考えるのか、検討を行う必要がある。 ・ 総会招集の5分の1の決議が妨げられた場合（すなわち総会での解任を妨げられた場合）に、管理者を解任する方法として、一部の区分所有者からの「管理者解任の訴え」提起が考えられる。区分所有者に訴訟負担を強いることになるが、管理業者が管理者を務めている第三者管理者方式において、管理者解任の訴えは有効な手段と考えられる。
	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。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 総会を招集するとしても、誰が議案を提出するのか、議長を誰にするか、委任状や議決権行使書の扱いをどうするかについて整理を行う必要がある。
	5-4 その他		<ul style="list-style-type: none"> ・ 論点⑤について、某管理組合が理事会ありの第三者管理者方式を採用していたが、管理者（A社）側から理事会の廃止を提案され、組合がその議案を否決したところ、A社が管理者業務及び管理業務を契約解除したという事例がある。また、新築時から第三者管理者方式を導入していたが、大規模修繕工事を契機に契約を解除したという事例も把握している。

第三者管理者方式の各論点に関するご意見

第1回WGにおいて 確認した論点	論点No. 第2回資料 ページ数	第2回WGにおいて 主にご議論いただいた事項	第2回WGでいただいたご意見
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	<p>【自己契約及び利益相反取引の事前承認にかかる整理】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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に、管理者報酬を取っていないケースがあるという話があったが、ではどこで利益を出しているのかと考えると、総会承認のいない日常の修繕等になり、それらへの監視・チェック機能として監事を設置しておくことが望ましい。 ・ 管理者方式において、自己契約・双方代理を行う場合には、契約の相手方や契約金額等を示した上で、区分所有者から「本人としての承諾」を決議という形でもらっている。自己契約等について完全に禁止することも方法の一つとしては考えられるが善意の第三者に対抗できないという問題も出てくる。
	6-2 本編P.46	<p>【利益相反取引等の整理】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ (第2回資料P45・46) 事務局提案資料だと、日常管理において総会決議に諮る必要がある案件が急増してしまうと考えている。総会決議ができないと必要な日常管理が止まってしまう不具合が生じるおそれがある。 ・ 管理業者及びその同一グループの会社との契約でなければ、一定程度管理者に任せると良いと考える。 ・ 事例として、規約で〇〇万円以上は相見積もりが必須としている管理組合がある。その規定に基づき、管理者の裁量において発注をし、証拠書類を取得して総会資料としてきちんと報告できれば、日常管理に関する一定の発注においては、管理者の裁量として処理しても問題ないとする。 ・ 現行ガイドライン (P22) において、「開示すべき重要な事実」として、「取引の相手方、目的物、数量、価格、取引期間、取引により得る利益など、取引内容の中で、承認すべきか否かの判断に資する部分」との記載があるところ。第三者管理者方式においてもこれに準じるのか、修正するののかについて検討が必要。 ・ 法的には本人の承諾という話で、それが普通決議なのか、特別決議なのか、全員合意なのかという考え方があり。そのためには、管理者から区分所有者に対して情報提供が重要で、総会の決議を得ることができるかということかもしれない。
	6-3 本編P.47	<p>【利益相反取引等におけるプロセスの整理】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 総会で予算案を諮り、その承認を受けてどのように執行したか等について区分所有者に対して情報開示を行うことで透明性を担保する等の工夫を行うことで、全てを総会決議とするのではなく、臨機応変に対応できるような方法を考えていただきたい。 ・ (第2回資料P42) 今後の検討の方向性において、「プロセスや情報開示が望まれる」とあるが、金額だけではなく、相手方の実績や特徴等の情報提供が重要と考えられる。
	6-4	<p>【裁判関係】</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理者の職務として管理費等の滞納督促がある。理事会方式の場合だと、訴訟提起などの場合、理事長が個人名を出すことをためらって対応が遅れるという問題がある。一方、第三者管理者方式のメリットとして、管理者に積極的な滞納督促を行ってもらえることがあると思う。また、管理者をおいた場合、未収金の状況や管理費等の滞納督促状況について、総会で情報開示を義務づける仕組みが必要だと思う。 ・ 先ほど第三者管理者方式のメリットとして滞納督促について発言があったが、管理者になれば訴訟進行できるかについては、弁護士法との関係で留意しなければならない。現行ガイドラインの12頁及び資料編 (理事長業務委託契約書) においても、業務内容として、法律事務については理事長業務とは別の個別契約を新たに締結することが通常である旨記載されているが、弁護士法上やや疑義があると考えられるので、今回のガイドライン見直しに際して、改めて検討を行う必要がある。 ・ 新築マンションにはアフターサービス基準があり、この期間内に特定の不具合が発生した場合、無償で直す約束をしている。私のマンションでは築2年以内に漏水し、他にも不具合が55箇所に入ったため、管理組合が売主と施工会社に修復工事請求を行い修復した。売主の子会社が管理者に就いている場合だと、管理組合の立場に立った請求を親会社に行うとは思えない。品確法 (住宅の品質確保の促進等に関する法律) では引き渡してから10年間は瑕疵担保責任を負う。また、人に被害を与えるような外壁の不具合については不法行為が認められて20年まで責任を問うことができるが、こういった権利も失われる可能性がある。

第三者管理者方式の各論点に関するご意見

第1回WGにおいて 確認した論点	論点No. 第2回資料 ページ数	第2回WGにおいて 主にご議論いただいた事項	第2回WGでいただいたご意見
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	<p>【大規模修繕工事を行う際のプロセス】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 過去に相談されて関与した管理会社の第三者管理者方式のワンルームマンションで、総会において区分所有者から管理会社の工事見積りだけでなく相見積りを取るように意見があったが、規約で議長に委任するという規定により、議長（管理者である管理業者）は相見積りを取ることを拒否し、賛成多数として処理した。総会に参加している区分所有者が何もできない状況だった。 他方、議長に委任しないとすると、そもそも総会が成立しないおそれがある。その解決策となるのが監事であり、監事への委任は認められるべきだと考えている。 （第2回資料P50・51）不適切な設計コンサルタント会社も一定数存在するため、A2案のとおり検討を進めることを支持したい。 （第2回資料P50・51）大規模修繕工事を行う際に、マンションの管理にあまり関わりたくないという組合員だけで修繕委員会を組成して、管理業者は関与しないというのは、現実的には不可能だと考える。B案のようにアンケート等を用いて、管理者の区分所有者に対する適切な説明や透明性を担保することができれば、様々な方法で大規模修繕工事を実施することができる。 また、管理業者が工事請負することも有り得るとご認識いただきたい。管理業者が管理組合から請負う工事は、年間で予定する案件の半数以上あるというのが実態。そのうちの8割以上の案件が、管理組合から管理業者に対して強い要望があって、管理業者が工事を請け負っている状況がある。管理者の地位にあることだけで、工事を請け負うこと自体を禁止することがないようにすべき。

第三者管理者方式の各論点に関するご意見

第1回WGにおいて 確認した論点	論点No. 第2回資料 ページ数	第2回WGにおいて 主にご議論いただいた事項	第2回WGでいただいたご意見
⑧ 監事の設置と監査のあり方	8-1	【監事の選任について】 本編P.54 ・ 監事の選任を必須とすることについてどう考えるか。	<ul style="list-style-type: none"> 監事の重要性について疑いはない。管理組合方式から第三者管理者方式への移行において、監事まで廃止する必要はない。第三者管理者方式において、理事の役割は管理者が担うので、理事会を廃止することは理解できるが、理事をチェックする立場である監事を一緒に廃止する必要はない。 監事の重要性は認識しているが、第三者管理者方式において監事に期待する職務や役割が過大と感じている。また、監事への報酬が発生することや役員のみ手不足といった背景から、監事を選任したくても選任できないマンションもあり得るということにも留意すべきと考えている。
	8-2	【監事の選任方法について】 本編P.55 ・ 総会決議を必須とすることについてどう考えるか。	
	8-3	【監事の担い手の属性について】 本編P.56 ・ 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。	<ul style="list-style-type: none"> (資料P56) 現行ガイドラインにおいて、監事については、区分所有者から選任することが望ましいものの、管理の難易度が高いマンション等においては区分所有者と外部専門家の複数名の体制とすることも考えられるという記載がある。この区分所有者又は区分所有者と外部専門家の複数名の体制というのが一番フェアではないかと考える。事務局案のとおり、監事は外部専門家を必須とするという考え方も有り得ると考える。しかしながら、監事の選任プロセスとして、管理組合が選ぶのではなく管理業者が選ぶケースがあり、監事に就く外部専門家が管理組合ではなく、管理業者の意向を重視する場合がある。そういった場合に監事は管理者である管理業者に対して、管理者の意向に反して必要十分な意見表明ができるかという疑問がある。これを踏まえると、監事に少なくとも区分所有者を必須とせざるを得ないと思う。 新築マンションにおいて、売り出しの段階で、役員の負担がないという説明を行っているのに、後で監事だけ区分所有者に就くようにお願いしても、誰もやってくれないのは当然。そのため、区分所有者から監事を選任しないという前提があるならば、積算段階で監事について費用を計上しておけば良く、新築マンションにおいて監事を設置しないのは有り得ない。仮に区分所有者から監事が選任できれば、予算での費用は剰余金になるだけである。 監事に外部専門家を選任するというのも有効だと思うが、やはり区分所有者から選任することが重要である。また、監事一人だと責任が大きいため、評議員などを設置して、組合員の関与の幅を広げていくことが重要だと考えている。
	8-4	【監事の権限等について】 本編P.57 ・ 理事会がないことの代替措置についてどう考えるか。	<ul style="list-style-type: none"> 第三者管理者方式においては監事に対して重要な役割が期待されているところ。監事に議案提出権があるかについては、規約にて規定することが望ましいと考えられる。
	8-5	【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】 本編P.58 ・ 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。	
	8-6	その他	<ul style="list-style-type: none"> 監事に外部専門家を入れるかどうかは別として、権利能力なき社団である管理組合を前提としているのであれば、理事長・管理者分離論で監事の設置については解決する（もともと設置されているので）。

第三者管理者方式の各論点に関するご意見

第2回WGでいただいたご意見

その他

- 第1回WGにおいて、管理業者が管理者に就く方式について「第三者管理者方式」と呼称するという説明があったが、管理会社は管理業務を受託している立場なので、管理組合にも近い立場であるため「第三者」という表現にすることには違和感がある。「管理会社管理者方式」と呼称すべきではないか。
- 本WGで想定する第三者管理者方式は、権利能力なき社団たるである管理組合がある場合で、管理者とは別に代表（理事長）がいるという理解でよいか。マンション標準管理規約における「理事長は管理者とするである」という規定が無い場合という理解でよいか。
- 完全な管理者方式と管理組合方式がごちゃ混ぜになっているという印象があるので、本WGではどのような方式をターゲットとして議論を進めるのか整理を願いたい。例えば再開発ビル等の場合で多い完全な管理者方式の場合、契約関係ではなく選任関係になるが、このようなマンションはガイドラインの対象外という理解でよいか確認したい。
- 分別管理のみならず、管理方式に応じて、管理の適正化の方法を検討していく必要があるということだと考えている。
- 第三者管理者方式の規約を検討する上で標準管理規約を参考に議論がなされているが、第三者管理者方式用に標準管理規約を整備すべきではないか。
- 将来的に管理者方式が重要になると考えている。その上で、根本的な疑問として、信託の受託者が資産を処分したりすることができるように、管理者自らが修繕工事を行ってはいけないのか。管理者というのは管理をする地位である。管理者が信託的な地位にあるとすると、自分で全部できるのが当たり前であるはずなのに、マンション管理においては管理者は管理する人として自分で工事してはいけないのだろうか。現在の議論を妨げるものではないが、根本的な疑問について、意見しておく。
- 参考資料4については非常に有益な資料であるが、予備認定の資料ということは、不当な内容を含む規約を含め認定されているということで、マンション購入予定者からするとお墨付きがあるマンションという認識を持たれかねない。
- 管理計画認定や予備認定について、外部専門家ガイドラインに沿っているかということを認定の要件に追加することは有り得るのか。