

## 「外部専門家の活用ガイドライン」の改訂の方向性(案)

---

# 第三者管理者方式についてのガイドラインの整備方法について

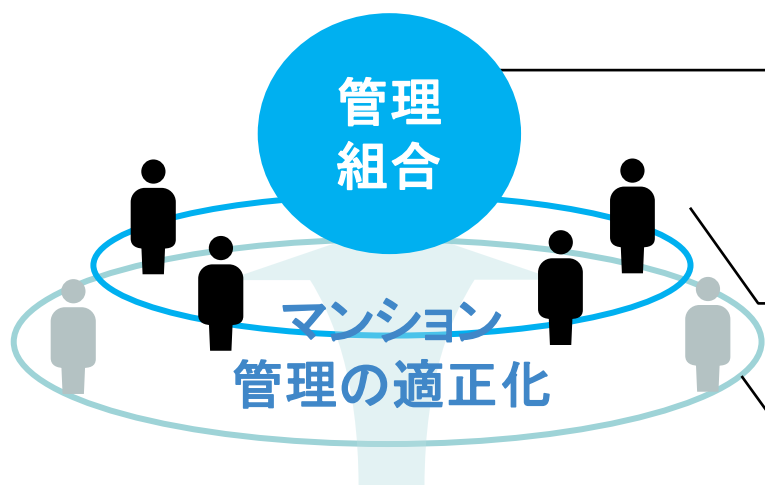
- 現行ガイドラインは、**外部専門家が管理者であって、かつ理事会がある場合**（下表①）が主な対象（ただし、リゾート・投資用は対象外）。
- **管理業者が管理者となる第三者管理者方式**（下表④）については、現行ガイドラインとは別の章（以下「**新ガイドライン**」という。）として整備することを想定。
- 本WGの論点における議論内容によっては、**外部専門家が管理者であって、かつ理事会がない場合**（下表②）にも参考となるため、この点については、**現行ガイドラインへの追記**により対応すべきではないか（追記したガイドラインについては、本WGにおいて、「改訂現行ガイドライン」という。）。

## 新旧ガイドラインの対象

第三者	理事会の有無	自己居住用	リゾート・投資用
外部専門家	① <b>理事会あり</b> 〔マンション管理士等が理事（長）又は監事に就任するパターン等〕	<b>改訂現行ガイドラインの主な対象</b>	改訂現行ガイドラインにおいても引き続き対象としない
	② <b>理事会なし</b> 〔マンション管理士等が管理者に就任するパターン等〕	改訂現行ガイドラインで引き続き対象（引き続き主な対象ではない。） ※追記にあたっては、部分的に「新ガイドライン」の記載を参照	改訂現行ガイドラインを必要に応じ参考とすることは可能
管理業者	③ <b>理事会あり</b> 〔管理業者が理事に就任するパターン等〕	基本的に対象とせず ※標準管理規約は理事会の役員に法人が就任することを想定しておらず、実態としても件数が少ない。	
	④ <b>理事会なし</b> 〔本WGにおける第三者管理者方式〕	<b>新ガイドラインの主な対象</b>	新ガイドラインを必要に応じ参考とすることは可能



- 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では、今後の具体的なマンション施策の立案にあたっては、**区分所有者に果たすべき責務があることを念頭に置いた検討**を加えることとされていたところ。
- 現行ガイドラインの見直しにあたっては、管理業者が管理者となる方式を採用する場合であっても、**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**ことを踏まえた検討が必要。



- ・ マンションを**適正に管理するよう自ら努める**とともに、国及び地方公共団体が構ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない(マンション管理適正化法第5条第1項)

### 管理組合の責務

- ・ 区分所有者は、**全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成**(区分所有法第3条)

### 区分所有者の責務

- ・ マンションの管理に関し、**管理組合の一員としての役割を適切に果たす**よう努めなければならない(マンション管理適正化法第5条第2項)

### 購入予定者(将来の区分所有者)

- ・ 区分所有者として、**上記のような責務を負うことを認識することが必要**

## ■ 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(令和3年9月28日 国土交通省告示第1286号)(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。**

※ 区分所有者の責務については、法制審議会区分所有法制部会において、「区分所有者は、区分所有者の団体の構成員として、建物並びにその敷地及び附属施設の管理が適正かつ円滑に行われるよう、相互に協力しなければならない。」との規律を設けることが検討されている。

# 区分所有者の意思反映のための仕組みについて（案）

## 提案の趣旨

- 区分所有者や管理組合の責務を踏まえると、第三者管理者方式を導入し理事会を設置しない場合においても、管理者の業務に対して区分所有者の立場から適切に意見を述べることにより、その意思を反映できる体制が必要と考えられる。
- このように、区分所有者の意思を管理者の業務に適切に反映するには、①区分所有者間の協議によりマンション管理上の重要な課題について検討でき、かつ、②管理者が当該区分所有者間の検討に基づく意見を聴くことができる体制を整えることが望ましいのではないか。
- ①、②を充足するための1つの方法として、たとえば、マンションの規模に応じ複数の区分所有者から構成され、マンション管理上の重要な課題について協議する機関を設置し、あらかじめ定める重要事項について、意見を述べるようにすることが考えられるのではないか。
- 具体的には、管理者が通常総会における議案を提出する前においては、提出議案について当該機関に意見を聴くようにすることが考えられる。
- また、管理者の地位を離れさせる場合には、監事において新管理者の選任、新規約の調整を行うことを想定しているところ、監事が当該機関に意見を聴くことと定めることにより、これらの重要議案に区分所有者の意思を反映させられるようにすることも考えられる。
- →上記を踏まえ、第三者管理者方式について区分所有者の意思を反映するための仕組みとして、以下の方向性とするについてどう考えるか。

参考：現行ガイドラインの記載（外部専門家の場合）	新ガイドラインへの記載内容の方向性（案）
	<p><u>現行ガイドラインに、以下の内容を追記</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>区分所有者の意思を適切に反映</b>するためには、①複数の区分所有者で<u>マンション管理上の重要な課題について検討できること、</u> ②管理者が当該区分所有者間の<u>検討結果について聴くことができる</u>ことが望ましい旨</li> <li>・ 上記①、②を充足するための1つの方法として、区分所有者から構成され、<u>マンション管理上の重要な課題について協議する機関</u>を設置することが考えられる旨</li> <li>・ 当該機関は、管理者が通常総会における議案を提出する前において、提出議案について管理者に対して意見を述べることとすること、管理者がその地位を離れる場面等においても、外部専門家たる監事と連携し、必要な検討を行うことが考えられる旨</li> </ul>

## 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プロセス①(案)

## 論点についての議論状況

○ 既存マンションにおける導入プロセスについて、第2回WGにおいては、概ね現行ガイドラインに沿った検討プロセスとしつつ、管理業者側からはメリットだけではなく各論点に関する留意点についても積極的に説明すべきという提案を行っていたところ、特段の意見はなかった。

→ 上記を踏まえ、以下の方向性とするについてどう考えるか。

参考：現行ガイドラインの記載（外部専門家の場合）	新ガイドラインへの記載内容の方向性（案）								
<p>①外部専門家役員を導入までのプロセスの全体像</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ニーズを見極めた結果、外部専門家を役員として導入する必要があると判断された後、外部専門家を役員として実際に導入するまでのプロセスは、概ね次の通りです。</li> </ul>	<p><b>現行ガイドラインの内容は基本的に維持したうえで、以下の内容を追記</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>導入検討段階においては、管理業者は、理事会に対し、<b>第三者管理者方式に関するメリットだけではなくデメリットを含め、下記事項について説明することが望ましい旨</b></li> </ul> <table border="1" data-bbox="1014 664 1854 1049"> <thead> <tr> <th>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</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1. 管理者の権限の範囲</td></tr> <tr><td>2. 通帳・印鑑の保管方法</td></tr> <tr><td>3. 管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス</td></tr> <tr><td>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方法</td></tr> <tr><td>5. 大規模修繕工事等におけるプロセスや情報開示の方法</td></tr> <tr><td>6. 監事の設置と監査の方法</td></tr> <tr><td>7. <b>その他重要事項（管理者業務にかかる費用及びその支払いの時期など）</b></td></tr> </tbody> </table>	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	1. 管理者の権限の範囲	2. 通帳・印鑑の保管方法	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方法	5. 大規模修繕工事等におけるプロセスや情報開示の方法	6. 監事の設置と監査の方法	7. <b>その他重要事項（管理者業務にかかる費用及びその支払いの時期など）</b>
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									
1. 管理者の権限の範囲									
2. 通帳・印鑑の保管方法									
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方法									
5. 大規模修繕工事等におけるプロセスや情報開示の方法									
6. 監事の設置と監査の方法									
7. <b>その他重要事項（管理者業務にかかる費用及びその支払いの時期など）</b>									
<ul style="list-style-type: none"> <li>大きな流れとしては、現体制の理事等が主体となり、区分所有者への説明会等で情報共有・意向把握を重ねながら検討し、総会での導入推進決議も経て、候補者の選定や必要な細則・契約・予算の案を検討し、最終的な総会決議において正式に決定することが考えられます。規約で役員要件が「組合員のうちから」となっている場合は、事前に、外部専門家も選任可能とするための規約改正や細則制定等を行います。なお、外部専門家の選任決議と同時に言うことも考えられます。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>規約の改正案を示す際は、<b>改正案のみを示すだけではなく、当該内容により管理運営にどのような影響があるか</b>（これまで理事会決議事項だった内容が管理者権限となる場合に、どのように区分所有者の意見を反映させていくか等）<b>についても合わせて説明することが望ましい旨</b></li> </ul>								

# 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プロセス②(案)

## 論点についての議論状況

- 第2回WGにおいては、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、管理業者側からはメリットだけではなく、各論点に関する留意点についても積極的に説明すべき**という提案を行っていたところ、特段の意見はなかった。
- 上記を踏まえ、以下の方向性とするについてどう考えるか。

参考：現行ガイドラインの記載（外部専門家の場合）	新ガイドラインへの記載内容の方向性（案）
<p>2) 新たな管理方式の導入に向けた検討開始</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>導入に向けた必要な手続や検討は、基本的に理事会が中心となっていくこととなりますが、この段階で、候補者である外部専門家等からアドバイザー・顧問等としての支援を受けることも考えられます（なお、顧問やコンサルとしての契約締結にも総会決議は必要です。）。また、管理組合や区分所有者に重大な影響を及ぼす事項ですので、理事会として具体的な検討に着手する旨を、区分所有者に周知・広報しておくことが望ましいと考えられます。</li> </ul>	<p><b>現行ガイドラインの内容は基本的に維持したうえで、以下の内容を追記</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>管理業者は理事会等の求めがある場合には、<b>導入検討段階においても、前述の「情報提供をすべき事項」などについて適切に説明を行う</b>ことが望ましい旨</li> </ul>
<p>4) 区分所有者に対する説明会等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>区分所有者への説明会や、区分所有者全員へのアンケートの実施によって、具体的な検討に着手する旨を区分所有者に周知するとともに、あわせて、意向把握を行うことも考えられます（特に、当該マンションに居住していない区分所有者には情報が届きづらいので、情報共有や意向把握に当たっては留意が必要です。）。この際、「区分所有者のみによる管理の継続ができない理由」、「役員として活用すること、顧問や管理業者を活用することの相違点」、「メリット・デメリット」など、導入が必要と判断されるに至った議論の過程について、文書等も用いながら、区分所有者に丁寧に説明することが望ましいと考えられます。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理業者は理事会の求めがある場合には、理事会が開催する<b>説明会に出席の上、説明を行う</b>ことが望ましい旨</li> <li>管理業者は<b>前述の「情報提供をすべき事項」などを記載した書面を区分所有者全員へ交付する</b>ことが望ましい旨</li> </ul>



# 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2回ワーキンググループ資料  
＜抜粋＞



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

# 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(案)

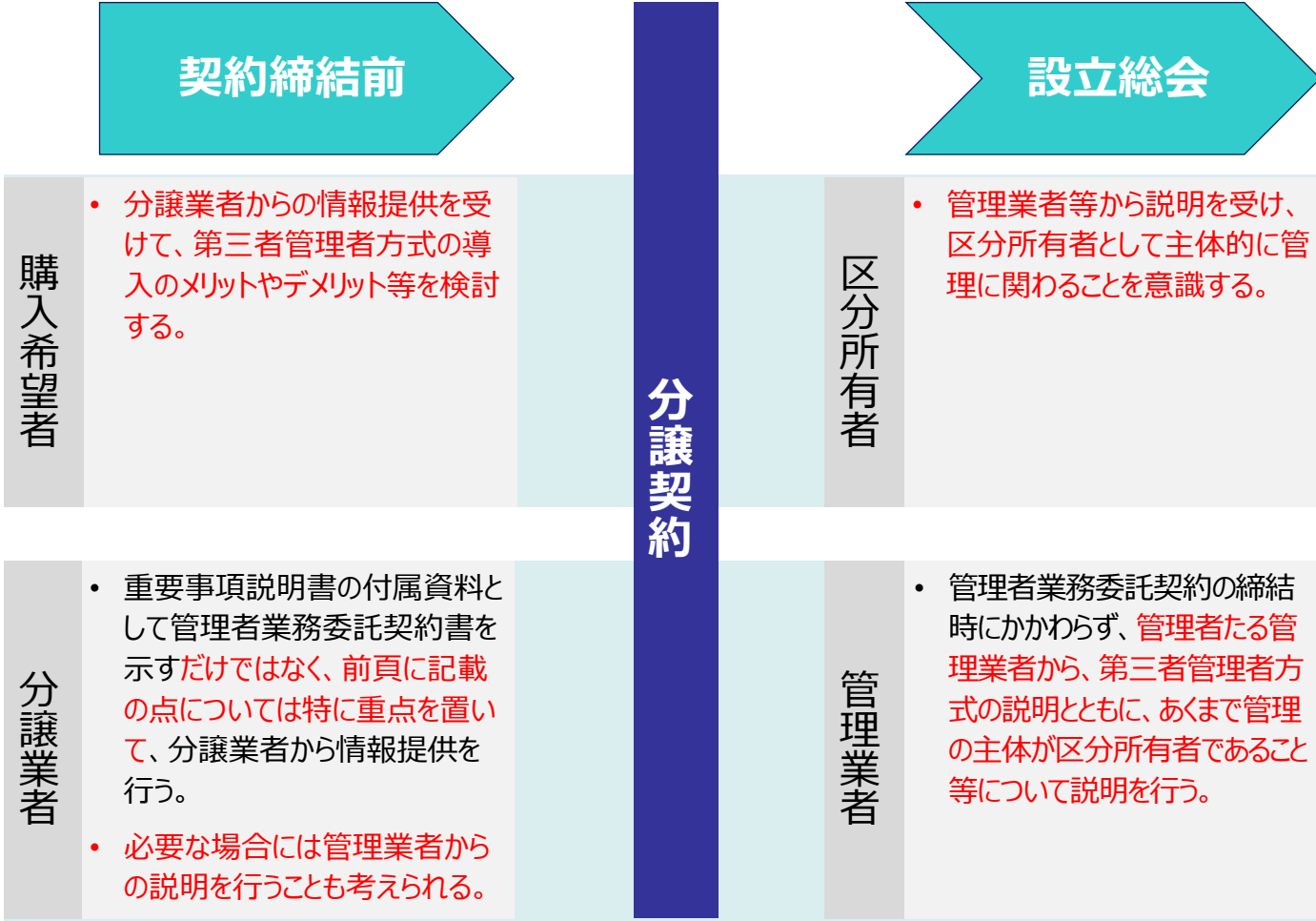
## 論点についての議論状況

- 第2回WGにおいては、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について提案を行っていたところ、区分所有者による管理の機会を失ってしまうとして、**新築時点からの第三者管理者方式の導入自体を懸念**する意見もあった。
- 他方で第三者管理者方式においても、**区分所有者自身が管理の主体**となり、適切にマンションの管理を進めていくこともあり得るため、新築からの**第三者管理者方式が一律に制限されるべきではない**。
- 区分所有者が適切に管理を進めていくためにも**購入前、購入後における十分な説明が必要**と考えられる。
- 上記を踏まえ、以下の方向性としてすることについてどう考えるか。

参考：現行ガイドラインの記載（外部専門家の場合）	新ガイドラインへの記載内容の方向性（案）							
	<p><b>新ガイドラインに、以下の内容を追記</b></p> <p>① 既存マンションの導入時との違い</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>区分所有者が管理の主体であることについて理解が不十分</b>となるおそれがある旨</li> <li>・ 適切な管理を進めていくために、<b>購入希望者は十分な情報提供等を受けた上で検討を行う</b>ことが望ましい旨</li> </ul> <p>② 契約締結前までのプロセス</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>分譲業者から口頭等により下記事項について情報提供を行う</b>ことが望ましい旨、また、<b>購入希望者の求めがある場合には、管理業者から説明を行う</b>ことが望ましい旨</li> <li>・ <b>購入希望者は</b>分譲業者からの情報提供を受け、購入予定のマンションにおける<b>第三者管理者方式のメリット、デメリットを検討する</b>ことが望ましい旨</li> </ul> <p>③ 契約締結時、その後のプロセス</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>管理業者は設立総会等で下記事項について説明を行う</b>ことが望ましい旨</li> <li>・ <b>管理業者は下記事項を記載した書面を区分所有者全員へ交付する</b>ことが望ましい旨</li> </ul>							
	<p><b>新築マンションにおいて分譲業者/管理業者から情報提供すべき事項</b></p>							
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;">1. 管理者の権限の範囲</td> <td style="width: 50%; padding: 5px;">5. 大規模修繕工事等におけるプロセスや情報開示の方法</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">2. 通帳・印鑑の保管方法</td> <td style="padding: 5px;">6. 監事の設置と監査の方法</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">3. 管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス</td> <td style="padding: 5px;">7. <b>その他重要事項（管理業者業務にかかる費用及びその支払いの時期など）</b></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">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方法</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	1. 管理者の権限の範囲	5. 大規模修繕工事等におけるプロセスや情報開示の方法	2. 通帳・印鑑の保管方法	6. 監事の設置と監査の方法	3. 管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス	7. <b>その他重要事項（管理業者業務にかかる費用及びその支払いの時期など）</b>	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方法
1. 管理者の権限の範囲	5. 大規模修繕工事等におけるプロセスや情報開示の方法							
2. 通帳・印鑑の保管方法	6. 監事の設置と監査の方法							
3. 管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス	7. <b>その他重要事項（管理業者業務にかかる費用及びその支払いの時期など）</b>							
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方法								

# 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)

第2回ワーキンググループ資料  
<抜粋>



## 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 管理者業務委託契約書の規定事項(案)ー契約書のあり方

## 論点についての議論状況

- 第2回WGにおいては、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）としておくべきという提案を行っていたところ、特段の意見はなかった。
- 上記を踏まえ、以下の方向性とするについてどう考えるか。

参考：現行ガイドラインの記載（外部専門家の場合）	新ガイドラインへの記載内容の方向性（案）
<p>① 契約の規定事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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、細則等で定められますが、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。</li> <li>• 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。</li> </ul>	<p><b>新ガイドラインに、以下の内容を追記</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理者業務に関する契約を管理業務委託契約書の別紙で締結した場合、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ため、<b>管理者業務委託契約は管理業務委託契約の別紙として取り扱うのではなく、別々の契約書を交わす</b>ことが望ましい旨</li> <li>• 上記の措置や<b>適切な検討プロセス</b>を取ることを前提に、管理者業務委託契約の際の名義については、<b>管理者が区分所有者を代理して契約を締結する</b>ことが考えられる旨</li> </ul>

※上記の点は、管理業者が管理者と管理業者を兼ねる場合に対応した記載であることから、現行ガイドラインに反映せず

# 論点③ 管理者業務委託契約書の規定事項(案)―管理者業務の担当者等

## 論点についての議論状況

- 管理者の担当者と管理業者の担当者を同一人が務める事例が確認されているところ、第2回WGにおいては、**管理者業務と管理業務の担当者を分けることが望ましい**という提案を行っていたところ、特段の意見はなかった。
- 管理者業務を担当する者については、特段の資格は求められていないところ、その職務の重要性に鑑み、**マンション管理に係る専門知識**を有している者が就任することも考えられるのではないか。
- 上記を踏まえ、以下の方向性とするについてどう考えるか。

参考：現行ガイドラインの記載（外部専門家の場合）	新ガイドラインへの記載内容の方向性（案）
<p>&lt;業務委託契約の主な規定事項&gt;</p> <p>I. 契約当事者 (外部専門家の氏名、管理組合側の代表者の氏名)</p> <p>○留意点</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 「理事長＝管理者」を外部専門家とする場合の管理組合と外部専門家の間で締結する契約について、継続（2期目以降の契約締結）の場合は、「管理組合と理事長の利益が相反する事項」（標準管理規約第38条第6項）ですので、管理組合側を代表して本契約を締結する者は、監事又は理事長以外の理事である区分所有者の中から選任して記載することが考えられます。</li> <li>• 区分所有法や規約等に従うという原則を定めることも考えられます。</li> </ul>	<p><b>新ガイドラインに、以下の内容を追記</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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いないことや、同一人が管理者業務、管理業務の両方を担当すると、管理事務に対する管理組合側によるチェック・牽制機能が適切に働かず、組合利益の最大化が図られなくなるおそれがあることから、<b>管理者業務と管理業務の担当者を分ける</b>ことが望ましい旨</li> <li>• 管理者業務の担当者については、マンション管理の適正性を確保するため、<b>マンションに係る専門的知識を持つと期待される有資格者（マンション管理士や管理業務主任者等）</b>とすることも考えられる旨</li> </ul>

# 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。

<b>第三者管理者方式において留意すべき規約事項</b> ※カッコ内は標準管理規約に基づく	<b>取り扱い論点</b>
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 (区分所有者の管理組合運営への関与について)	③

# 論点③管理組合運営のあり方について(案)―管理者の選任に係る規定

## 論点についての議論状況

- 第2回WGにおいては、**管理者については、規約において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**とすべきという提案を行っていたところ、概ね賛成を得られた。
- 他方、再開発を契機に生まれたマンション等の場合、特定の者が管理者となることを前提に管理者を選任しており、かつ権利能力なき社団としての管理組合がないことがあり、そのようなマンションにおいては、**規約に個社名が記載されているからこそ価値がある場合もあることも留意しなければならない**といった意見があった。
- 固有名詞の規約への記載について、解任が極めて困難となるという観点から望ましくないことは、現行ガイドラインにおいてすでに記載しているところ。
- なお、上記指摘のような管理方式については、マンションストック全体の中では少数であると考えられることから、本WGでの対象とはしていない。
- 上記を踏まえ、理事会なしの管理者方式の規約の留意事項として、以下の方向性とするということについてどう考えるか。

参考：現行ガイドラインの記載（外部専門家の場合）	新ガイドラインへの記載内容の方向性（案）
<p>1) 管理規約条文における管理者〔理事長〕名等の固有名詞の排除</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理規約に理事長・管理者に就任する者の固有名詞を明記してしまうと、区分所有者から解任を行うための総会の招集や当該管理規約の見直し（組合員・議決権総数の4分の3以上の同意が必要）など、解任が極めて困難となることから、<b>管理規約に固有名詞は記載しない</b>こととします。</li> </ul>	<p><b>現行ガイドラインの内容は基本的に維持しつつ、新ガイドラインに以下の内容を追記</b></p> <p><b>1. 管理者の指定</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理者を変更する場合や第三者管理者方式が終了する場合はあらかじめ想定し、<b>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</b>ことが望ましい旨</li> <li>• <b>管理者は総会の決議によって選任し、解任することができるという規定を設ける</b>ことが望ましい旨</li> </ul>



# 論点③管理組合運営のあり方について(案)ー管理者の任期

## 論点についての議論状況

- 第2回WGにおいては、**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**という提案を行っていたところ、特段の意見はなかった。
  - 第2回WGにおいては、**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**という提案を行っていたところ、特段の意見はなかった。
- 上記を踏まえ、以下の方向性とするについてどう考えるか。

参考：現行ガイドラインの記載（外部専門家の場合）	新ガイドラインへの記載内容の方向性（案）
<p>X I . 契約期間・更新・終了等</p> <p>○留意点</p> <p>&lt;契約期間&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 契約期間は、管理規約で規定される役員の任期（標準管理規約第36条）と整合させる必要があります。次期会計年度の通常総会終了までとするほか、外部専門家が役員に就任している間のみ当該契約が有効である旨の不確定期限とすることや、期限を明示すること等が考えられます。</li> </ul> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 一定期間にわたり継続的に同じ外部専門家から支援を受けることが望ましいとの観点から、就任期間を2年等と長めに定めておくことも考えられます。</li> </ul> </div>	<p><b>新ガイドラインに、以下の内容を追記、変更</b></p> <p><b>2. 管理者の任期</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>管理者の任期については、</b>管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセスを踏まえ、<b>一定の期間設定を規約に設ける</b>ことが望ましい旨</li> </ul> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理者としての適切性を区分所有者が定期的に審査できる体制を構築する観点から、<b>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</b>ことが望ましい旨</li> </ul> </div>

※上記は管理業者に限った懸念事項のため、現行ガイドラインに反映せず。

# 論点③管理組合運営のあり方について(案)一欠格条項

## 論点についての議論状況

- **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**という提案を行っていたところ、特段の意見はなかった。
- **第2回WG資料で提示した例示に記載されている欠格条項以外に追加すべき事項**について、特段の意見はなかった。
- 規約事例として提示していた欠格条項のうち、「マンション管理適正化法に基づく処分を受けたとき」については、マンション管理適正化法第81条における指示処分は年間数件行われていることからすると、欠格規定として規定した場合、管理者が指示処分を受けた場合に欠格となり、管理組合へ影響が大きくなるおそれがあることから、望ましい措置として提案していない。
- 上記を踏まえ、以下の方向性とするかについてどう考えるか。

参考：現行ガイドラインの記載（外部専門家の場合）	新ガイドラインへの記載内容の方向性（案）
<p>2) 欠格要件                      (標準管理規約第36条の2 関係コメントより)</p> <p>ア 個人の専門家の場合                      マンション管理士の登録の取消し又は当該分野に係る資格についてこれと同様の処分を受けた者</p> <p>イ 法人から専門家の派遣を受ける場合（アに該当する者に加えて）                      銀行取引停止処分を受けている法人                      管理業者の登録の取消しを受けた法人</p> <p>【参考】規約上の欠格要件（標準管理規約第36条の2より）</p> <p>一 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの</p> <p>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</p> <p>三 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。）</p>	<p style="text-align: center;"><b>新ガイドラインに、以下の内容を追記</b></p> <p><b>3. 管理者の欠格条項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 適切な管理組合運営のためには、以下を含む<b>欠格条項について、規約に設ける</b>ことが望ましい旨</li> </ul> <div style="border: 1px dashed gray; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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、又は管理者について破産、会社更生、民事再生の申し立てがされたとき</li> <li>✓ 管理者が合併又は破産以外の事由により解散したとき</li> <li>✓ マンション管理業者としての<b>登録が取り消されたとき</b></li> </ul> </div>

※上記欠格条項は、管理業者の場合特有の要件であることから、現行ガイドラインに反映せず。

# 論点③管理組合運営のあり方について(案)ー誠実義務等

## 論点についての議論状況

- **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**という提案を行っていたところ、特段の意見はなかった。
  - **標準管理規約に定められている誠実義務規定以外に追加すべき事項**について、特段の意見はなかった。
- 上記を踏まえ、以下の方向性とするかどうかについてどう考えるか。

参考：現行ガイドラインの記載（外部専門家の場合）	新ガイドラインへの記載内容の方向性（案）
<p>■ 外部専門家と管理組合の契約書の例（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○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>	<p><b>新ガイドラインに、以下の内容を追記</b></p> <p><b>4. 管理者の誠実義務等の条項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理業者による第三者管理者方式においては、特に利益相反取引等に係るプロセスを適正化する必要性が高いこと、外部専門家の場合と同様に金銭事故等の防止の必要性が高いことを踏まえ、<b>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望ましい旨</b></li> <li>• <b>標準管理規約第37条（役員の誠実義務等）に規定されている内容を規約に設ける</b>とともに、管理者業務委託契約書においても誠実義務規定を設けることが望ましい旨</li> </ul> <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><b>5. 管理者による利益相反取引の防止（37条の2）</b></p> <p><b>6. 監事等の選任・選出方法（35条）</b></p> <p><b>7. 監事の権限等（41条）</b></p> <p>→については、各論点における方向性を踏まえ追記</p> </div>

※4.誠実義務等の条項については、すでに現行ガイドライン中の委任契約書の例に記載されていることなどを踏まえ、現行ガイドラインに反映せず。

# 論点③管理組合運営のあり方について(案)ー総会決議事項

## 論点についての議論状況

- 第2回WGにおいては、**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のが望ましい**という提案を行っていたところ、特段の意見はなかった。
  - **総会議決事項に追加すべき事項**について、特段の意見はなかった。
- 上記を踏まえ、以下の方向性とするについてどう考えるか。

参考：現行ガイドラインの記載（外部専門家の場合）	新ガイドラインへの記載内容の方向性（案）
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 標準管理規約では、代理人の範囲は当該組合員の親族や他の組合員に限定しているため（第46条第5項）、外部専門家である理事長を代理人とすることはできません。</li> <li>• 総会で外部専門家の意思が強く反映されすぎること防ぐ観点からは、「議決権行使書」によることを原則とするほか、実例では、外部専門家である理事長には委任できないルールとしているものも見受けられます。</li> </ul>	<p><b>新ガイドラインに、以下の内容を追記</b></p> <p><b>8. 総会決議事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 組合員の損失を予防する観点から、総会議決事項のあり方については、慎重に検討を行うことが望ましい旨</li> <li>• <b>標準管理規約第48条（総会議決事項）に定められている事項は、第三者管理者方式においても、総会議決事項として規約に設けることが望ましい旨</b></li> <li>• <b>管理者業務委託契約の締結や監事業務に関しても管理組合で毎年の通常総会の際に内容を審査できるよう規約に定める</b>ことも考えられる旨</li> </ul>

# 論点③管理組合運営のあり方について(案)－管理者の権限

## 論点についての議論状況

- 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という提案を行っていたところ、特段の意見はなかった。
  - 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特段の意見はなかった。
- 上記を踏まえ、以下の方向性とするについてどう考えるか。

参考：現行ガイドラインの記載（外部専門家の場合）	新ガイドラインへの記載内容の方向性（案）
	<p><b>新ガイドラインに、以下の内容を追記</b></p> <p><b>9. 管理者の権限</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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、<u>標準管理規約に定められている総会議決事項を、管理者権限としない</u>ことが望ましい旨</li> <li>• <u>標準管理規約上の理事会議決事項</u>について、管理者権限として許容される事項か、許容されない事項かについては、<u>管理組合で協議の上、総会議決事項又は管理者業務とするか判断する</u>ことが望ましい旨</li> <li>• 特に、標準管理規約第54条に規定されている理事会議決事項のうち、<u>「第58条第3項（収支予算の変更）に定める承認又は不承認」</u>については、<u>管理者権限とせず、区分所有者の意思を反映するための機関の権限としたり、アンケート調査等を踏まえ決定することとする</u>ことも考えられる旨</li> </ul>

# 論点③管理組合運営のあり方について(案)ー組合員の総会招集権

## 論点についての議論状況

- 第2回WGにおいては、**区分所有者の総会招集の要件について、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**という提案を行っていたところ、特段の意見はなかった。
- 総会招集権の必要な割合について、5分の1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といった意見があった。
- すでに現行ガイドラインにおいて、招集要件を10分の1に緩和するとすることを事例として挙げており、同様の趣旨の記載を設けることを想定している。
- また、**区分所有者への周知の観点から、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**と提案していたところ、特段の意見はなかった。
- 上記を踏まえ、以下の方向性とするについてどう考えるか。

参考：現行ガイドラインの記載（外部専門家の場合）	新ガイドラインへの記載内容の方向性（案）
<p>2) 解任に向けた総会の招集要件の緩和</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 組合側から外部専門家の解任を求める場合には、組合員・議決権総数の5分の1以上の同意に基づき総会を招集し（区分所有法第34条、標準管理規約第44条）又は監事の臨時総会招集権（標準管理規約第41条）に基づき総会を招集し、普通決議により管理者を解任、新管理者を選任することが想定されます。</li> <li>• 管理運営に対する関心の低い組合員が多い、賃貸化率が高い等により非居住の区分所有者が多いなどの事情があるマンションにおいては、総会を招集しやすくするために、必要に応じて、組合員の総会招集のための要件を、組合員・議決権総数の10分の1以上の同意などにあらかじめ緩和しておくことも考えられます。その場合、管理規約改正の決議（区分所有者及び議決権の4分の3以上の特別多数決議）も必要です。</li> </ul>	<p><b>新ガイドラインに、以下の内容を追記</b></p> <p><b>10. 組合員の総会招集権</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 通常の理事会方式の場合と異なり、区分所有者同士で話し合う機会が総会しかなくなるおそれがあるため、総会招集権を円滑に行使できる環境を整備する必要性が高く、<b>最低限、標準管理規約第44条（組合員の総会招集権）と同様の要件とすることが望ましい旨</b></li> <li>• <b>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</b>（標準管理規約第44条第2項及び第3項）<b>については</b>、区分所有法第34条において、当然に集会の招集を請求できるとされているため、区分所有者にこの点を示す観点から、<b>規約において明示的に定める</b>ことが望ましい旨</li> </ul>

# 論点③管理組合運営のあり方について(案)―区分所有者の運営への関与

## 論点についての議論状況

- **第2回WGにおいては、区分所有者の意思反映のための体制作りについて、諮問会・評議会のような区分所有者から成る組織の形成が必要**という意見があった。
  - **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が必要である**との提案を行っていたところ、特段の意見はなかった。
- 上記を踏まえ、以下の方向性とするについてどう考えるか。

参考：現行ガイドラインの記載（外部専門家の場合）	新ガイドラインへの記載内容の方向性（案）
	<p><b>新ガイドラインに、以下の内容を追記</b></p> <p><b>1 1. 区分所有者の管理組合運営への関与について</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 第三者管理者方式においては、区分所有者の意思決定の機会が年に1回の総会決議に限られ、管理者の権限が強くなることが想定されるため、<b>区分所有者が誰でも意見を伝えられる環境整備を</b>することが望ましい旨</li> <li>• 一般的な管理組合方式と比較すると、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可能性が高まることから、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懸念される。そういった状況を改善するために、<b>区分所有者の管理意識を醸成し、適切な管理につなげる観点から、管理組合の活動の範囲内において、懇親会や防災訓練といったイベントを行う</b>ことも考えられる旨</li> </ul>

## 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財産の分別管理の徹底について(案)

## 論点についての議論状況

- 財産の分別管理の徹底について、第2回WGにおいては、管理業者の倒産リスクに備えるため、管理組合財産の口座名義は管理組合名義にすることを原則とすべきか、という提案を行っていたところ、特段の意見はなかった。
- 上記を踏まえ、以下の方向性としてどう考えるか。また、口座名義以外に留意すべき事項について具体的な意見は出ていないが、預金口座における管理費や修繕積立金を管理組合の財産として取り扱っていることが外形的に明らかとなるよう、管理事務を受託する管理業者としてマンション管理適正化法の規定に基づき分別管理を行っていることをガイドラインとして求める必要はないか。
- 上記を踏まえ、以下の方向性としてどう考えるか。

### 参考：現行ガイドラインの記載（外部専門家の場合）

(2) 多額の金銭事故・事件の防止

①口座の適切な管理

1) 財産の分別管理の徹底

- ・ 外部専門家が理事長に就任する場合、管理組合の口座名義は理事長である当該外部専門家の名義となりますが（一般的には「〇〇マンション管理組合理事長〇〇」といった口座名義となることが多いと考えられます。）、当然、管理組合の財産と、外部専門家自身の固有財産、又は理事長に就任している他の管理組合の財産とは、必ず、分別して管理する必要があります。

### 新ガイドラインへの記載内容の方向性（案）

**新ガイドラインに、以下の内容を追記**

- ・ 外部専門家が理事長に就任する場合と比較して、例えば管理業者の倒産等、適切に分別管理していなければ管理組合財産を毀損するリスクが存在することを考慮すべき旨
- ・ 預金口座における管理費や修繕積立金を管理組合の財産として取り扱っていることが外形的に明らかとなるよう、**管理組合財産の口座名義は「〇〇マンション 管理組合」等、管理組合の預金口座であることがその口座名義により一見して明らかとなるような名義**とすることが望ましく、代表者名についても「〇〇管理組合 管理者 ●●会社 ■■▲▲」等と記載することが考えられる旨
- ・ このほか、当然のことながら、管理事務を受託する管理業者としてマンション管理適正化法の規定に基づく分別管理を行い、出納業務を実施するべき旨

# 論点④通帳・印鑑等の保管体制について(案)

## 論点についての議論状況

- 通帳・印鑑等の保管体制について、第2回WGにおいては、第三者管理者方式の場合は原則監事の設置を必須とし、印鑑等（※）は原則監事が保管すべきであり、監事が不在の場合や管理業者が印鑑等を保管するパターンを想定する必要がないとの意見があった。
- 上記を踏まえ、以下の方向性とするについてどう考えるか。
- （※）印鑑等：保管口座又は収納・保管口座に係る管理組合等の印鑑、預貯金の引出用のカード、インターネットバンキングに係るパスワードその他これらに類するものをいう。以下本資料において同じ。

参考：現行ガイドラインの記載（外部専門家の場合）	新ガイドラインへの記載内容の方向性（案）
<p>（2）多額の金銭事故・事件の防止</p> <p>①口座の適切な管理</p> <p>2）通帳・印鑑等の保管体制</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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、外部専門家が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。</li> <li>・ なお、管理組合の預金口座の通帳・印鑑の管理を、契約上、外部専門家の業務の対象外とし、一切行わないルールとしている例もあります。</li> </ul> <p>（なお、4.（1）①＜業務委託契約の主な規定事項＞参照）</p>	<p><b>新ガイドラインに、以下の内容を追記</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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）の通帳については管理業者が保管していることが多いと考えられることから、第三者管理者方式においては、通帳と印鑑等の同一主体による保管を避けるため、<b>管理組合の預金口座の印鑑等については、監事が保管</b>することが望ましい旨</li> </ul>

## 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 管理者がその地位を離れる場合のプロセス①(案)

## 論点についての議論状況

- 第2回WGにおいては、**管理者の任期は原則的に1年程度とすることが望ましいとすることについて提案を行っていたところ、特段の意見はなかった**（再掲）。
- 他方、再任等を議案とする集会において、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との指摘があった。
- 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ことから、監事への委任は認められるべきとの指摘もあったが、仮に外部専門家たる監事への委任を認めれば、**外部専門家の意思が強く反映されすぎる**おそれがあるため、妥当ではないと考えられる。
- 上記を踏まえ、以下の方向性とするについてどう考えるか。

参考：現行ガイドラインの記載（外部専門家の場合）	新ガイドラインへの記載内容の方向性（案）
<p>&lt;契約期間&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• …外部専門家が役員に就任している間のみ当該契約が有効である旨の不確定期限とすることや、期限を明示すること等が考えられます。</li> <li>• 一定期間にわたり継続的に同じ外部専門家から支援を受けることが望ましいとの観点から、就任期間を2年等と長めに定めておくことも考えられます。</li> </ul>	<p><b>現行ガイドラインの内容は基本的に維持したうえで、以下の内容を追記、変更</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理者の1年間の業務執行を踏まえ再任するかどうかの決定ができるようにする観点から、管理者の任期については<b>原則的に1年間</b>とすることが望ましい旨（再掲）</li> <li>• 管理者や外部専門家たる監事への議決権付与（委任状交付）は認めないことが望ましい旨</li> <li>• 管理者の再任を議案とする集会の議長については、理事会方式において理事長の再任議案を含む通常総会についても理事長が議長を務めることとの均衡も踏まえ、<b>管理者</b>が務めることが考えられる旨</li> <li>• 他方、<b>中立公正な運営を確保する観点から、議事の集計に監事が関与</b>することが望ましい旨</li> </ul>
<p>5(1)②外部専門家への議決権の非付与</p> <p>総会の議決権の代理行使については、実際には出席しない組合員の議決権行使は、議決権行使書（各議案の賛否を記載した書面）によるほか、代理人（代理権を証する書面である委任状により授権された者）による方法が広く行われており、議長・理事長を代理人とすることも多いと考えられます。</p> <p>（中略）</p> <p>なお、外部専門家である理事長を含めておくことが必要なやむを得ない事情がある場合は、代理人とするよう規約改正しておく必要があります。</p>	

# 論点⑤ 管理者がその地位を離れる場合のプロセス②(案)

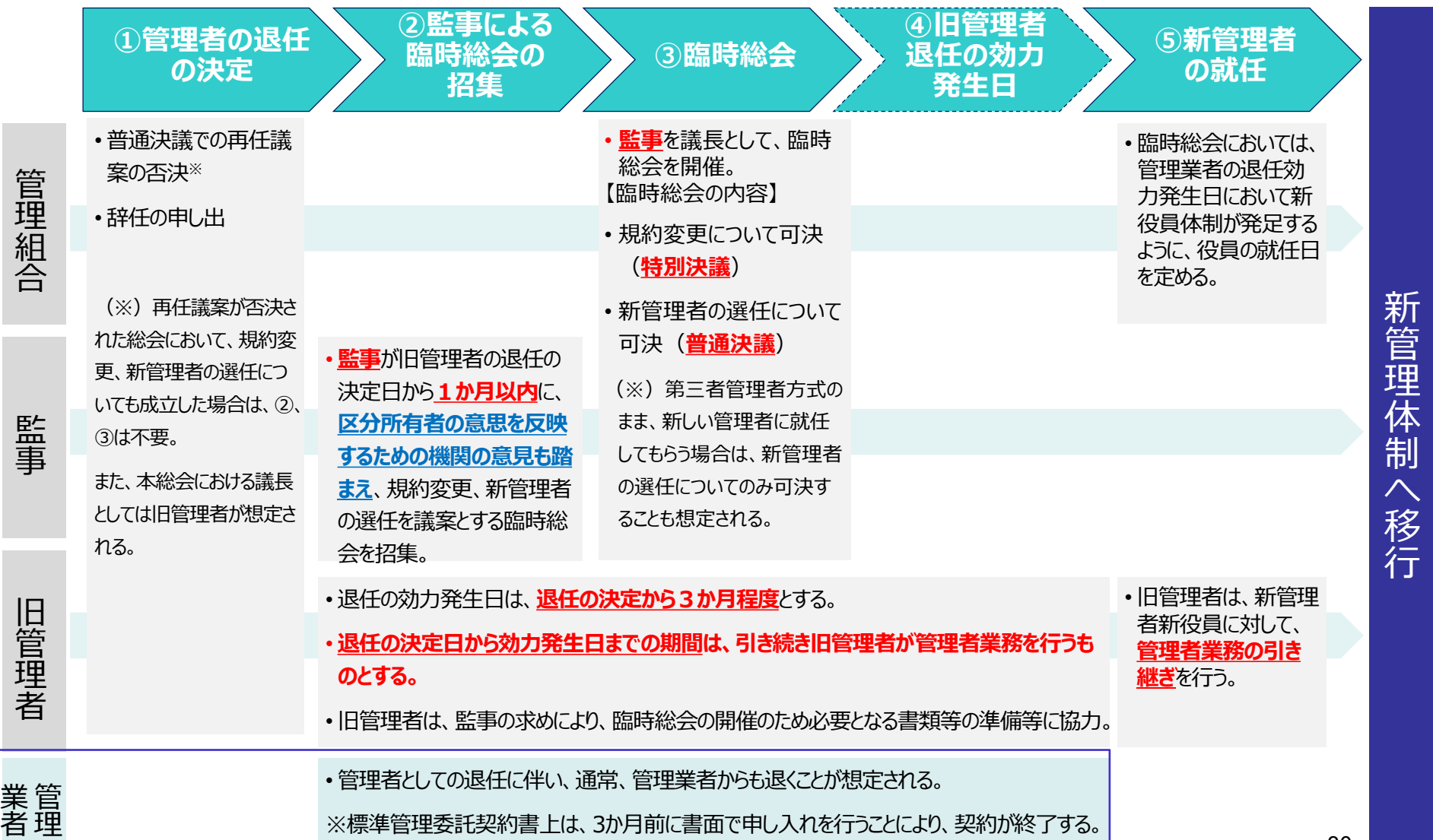
## 論点についての議論状況

- 管理者がその地位を離れる場合における新管理体制への移行について、第2回WGにおいては、別紙1の図のとおり、監事が臨時総会の招集等を行う方向性とするを提案を行っていたところ、特段の意見はなかった。
- 新管理規約の調整、新管理者の選任に係る議案は、区分所有者の意見も踏まえ集会上に上程されることが望ましく、こうした議案について検討する際は、**区分所有者の意思を反映するための機関**に意見を聴くことが考えられるのではないか。
- このことを踏まえ、以下の方向性とするについてどう考えるか。
- なお、標準管理規約の記載に基づく場合、監事が総会での議案提出権を有するかどうかについては疑義があるとの意見があった。この点については、指摘のとおり、解釈上の問題が生じ得ることを踏まえ、**監事に総会提出権限がある旨明文で記載する必要がある**と考えられる。

参考：現行ガイドラインの記載（外部専門家の場合）	新ガイドラインへの記載内容の方向性（案）
<p>&lt;更新&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 契約を更新するかどうかについて、満了日の1～3か月前に、双方から相手方に書面で意思表示して協議を開始すること、満了日までに協議が整わない場合の暫定措置等を定める実例がみられます。なお、管理組合側から更新しないこととするについては、1～3か月前でなくとも可能としておく実例もみられます。</li> <li>• 一方、一定期間にわたり継続的に同じ外部専門家から支援を受けることが望ましいとの観点から、契約の自動更新を認めることも考えられます（この場合も、再任の総会決議は必要）。</li> </ul> <p>&lt;契約終了&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 契約を終了する場合（契約解除、契約を更新しない等）には、解任や後任者選任のための総会の招集が必要になります。外部専門家側から辞任する場合は、上述の通り、他の理事及び監事に通知することとすることが考えられます。</li> </ul>	<p><b>現行ガイドラインの内容は基本的に維持したうえで、以下の内容を追記</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理者がその地位を離れる場合のプロセスについては、<b>別紙1、別紙2の流れ</b>とすることが望ましい旨（具体的には以下等の措置）</li> <li>• <b>辞任又は退任の決定から3か月程度</b>は引き続き旧管理者が管理者の地位に留まることとするのが望ましい旨</li> <li>• 上記に対し、解任の場合については、別紙2のとおり、<b>速やかに</b>効力が発生するのが望ましい旨</li> <li>• その期間において、<b>監事が、区分所有者の意思を反映するための機関の意見を聴いたうえ（併せて、区分所有者に対する説明会を行うことも考えられる。）</b>で、新規約への変更、新管理者の選任を内容とする臨時総会の招集に向けて準備を行い、旧管理者の退任の決定日から<b>1か月以内</b>に、これらを議案とする臨時総会を招集するとすることも考えられる旨</li> <li>• 管理者としての退任に伴い、通常は、管理業者からも退くと考えられる旨</li> </ul>

# 別紙1 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。**

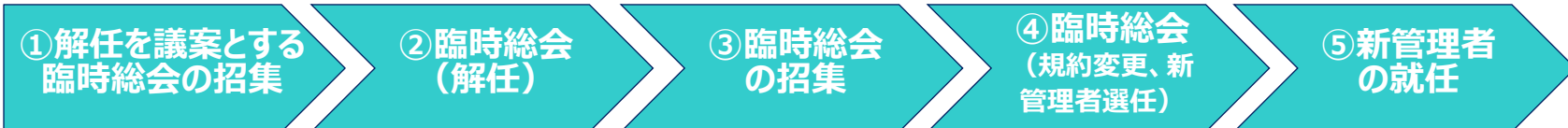


新管理体制へ移行

# 別紙2 解任の場合のプロセス

○ 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

・区分所有者及び議決権の5分の1※により招集。

(※) 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。

監事

- ・ **退任の決定日から新管理者選任までの一定期間**は、監事が管理者業務を行うものとする。
- ・ **監事が、区分所有者の意思を反映するための機関の意見も踏まえ**、旧管理者の退任の決定日から**1か月以内**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。
- ・ 招集の際は、規約変更、新管理者選任を議案とする。

・ **監事**を議長として、臨時総会を開催。  
(臨時総会の内容)

- ・ 規約変更について可決 (**特別決議**)。
- ・ 新管理者の選任について可決 (**普通決議**)。

(※) 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。

・ 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。

旧管理者

- ・ 解任の効力は、**解任決議後速やかに発生**することとする。
- ・ 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。

・ 旧管理者は、新管理者新役員に対して、**管理者業務の引き継ぎ**を行う。

業者

- ・ 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。
- ※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。

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利益相反取引等のプロセス(案)

## 論点についての議論状況

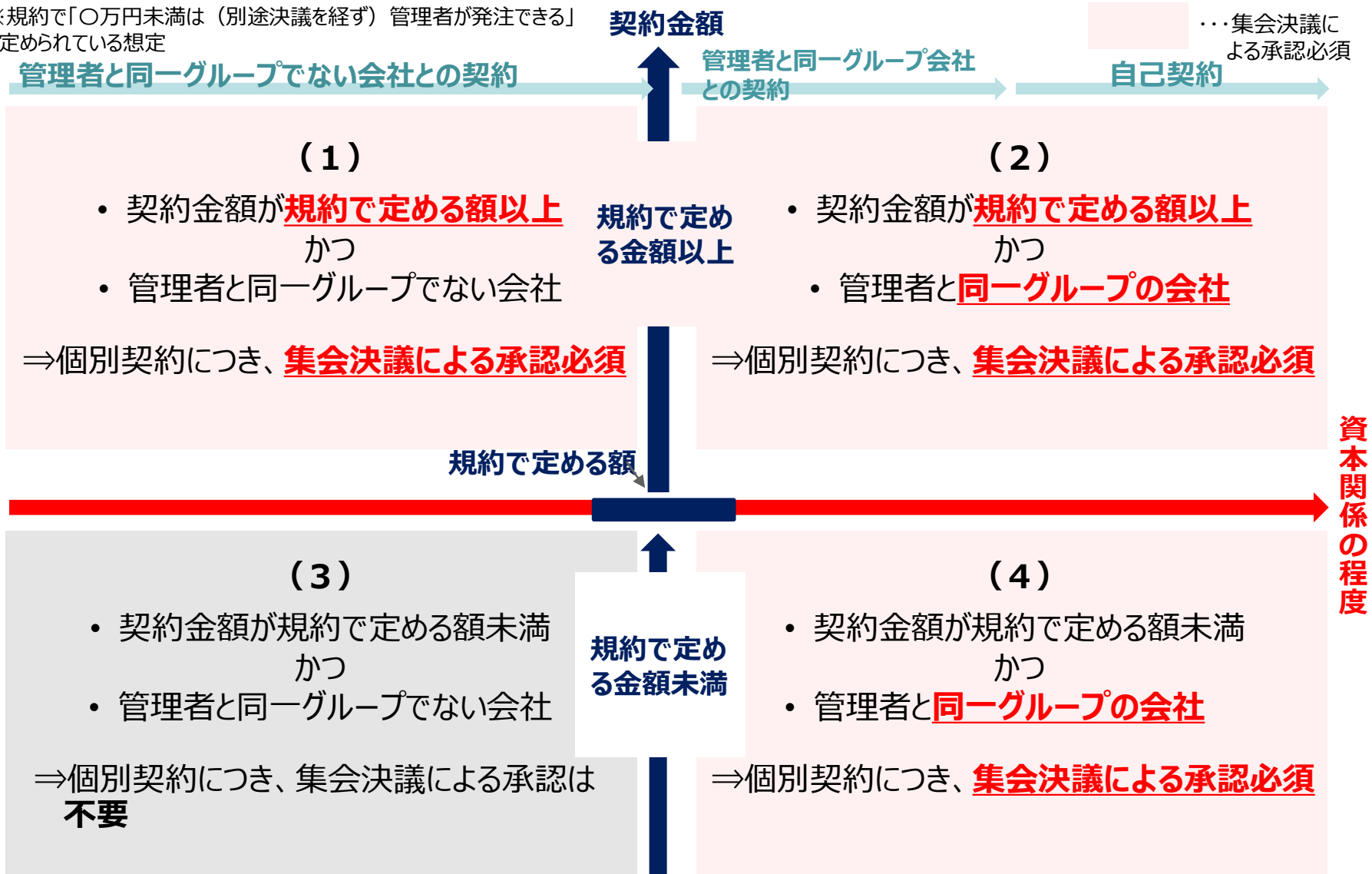
- 第2回WGにおいては、利益相反等の整理やプロセスについて提示していたところ、**管理業者及びその同一グループの会社との契約でなければ**、一定程度管理者に任せとも良いとして賛成する意見があった。
- 他方、日常管理において総会決議に諮る必要がある案件が急増するおそれがあるとして、反対する意見もあった。しかし、別紙3の(1)、(2)及び(4)の類型に該当する取引は、典型的に利益相反のおそれがあることが否定できないため、**基本的に集会決議を経て行うべき**と考えられる。
- また、自社や自社グループ会社に計画的に発注するものであれば、通常総会の際に予算案の承認と併せて議決を経ることは可能と考えられる。
- さらに、「災害等の**緊急時においては**、総会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為（**当該取引が自己取引又は利益相反取引にあたる場合を含む**）を行うことができる。」（標準管理規約第21条第6項参照。かつ書きは、この点に係る承認も行うことを示す趣旨で追記している。）のような規定があれば、**緊急時に限り**、集会での決議なく必要な**保存行為を行うことも可能**と考えられる。
- 上記を踏まえ、以下の方向性とするについてどう考えるか。

参考：現行ガイドラインの記載（外部専門家の場合）	新ガイドラインへの記載内容の方向性（案）
<p>④利益相反取引等管理組合の利益を損なう行為への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外部管理者と管理組合の利益相反取引に該当するものとしては、管理者が特別な利害関係を有する業者に工事・物品等を発注内容に相応しない価格で発注する、発注先からリベートを受受するなどの取引が挙げられます。こうした行為は<b>管理組合の利益を損なうリスク</b>が懸念されます。（中略）</li> </ul> <p>1) 工事等の発注における発注先選定等の透明性確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上述のようなリスクへの対応として、特に、高額となりがちな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、<b>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</b>であると考えられます。特に、当該取引の相手先を外部専門家が推薦した場合には、候補として浮上した理由を明らかにしておくことにより、取引の相手先の選定プロセスを公平・透明化することが考えられます。</li> </ul>	<p><b>現行ガイドラインの内容は基本的に維持したうえで、以下の内容を追記</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>管理者として</b>規約で定める額以上の取引、管理業者との自己取引及び同一のグループ会社との取引（別紙3の(1)、(2)及び(4)。（利益相反取引等という。））を行うにあたっては、<b>個別に承認決議を得たうえで、契約を締結するべき旨</b></li> <li>・ 総会での承認を得ようとする際、当該取引が利益相反取引等であることを説明したうえで、<b>重要な事実として</b>、取引の相手方、目的物、数量、価格、取引期間、取引による売上など、取引内容の中で、承認すべきか否かの判断に資する部分について、開示することが望ましい旨</li> <li>・ 別紙4のとおり、決算の段階においては、契約内容、相手方、契約金額等を<b>注記</b>することが望ましい旨</li> <li>・ 「災害等の<b>緊急時においては</b>、総会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為（<b>当該取引が自己取引又は利益相反取引にあたる場合を含む</b>）を行うことができる。」という条文を設けることも考えられる旨</li> </ul>

# 別紙3 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



## 別紙4 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、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> (※) <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されるべき。</u>	(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】 <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
(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>				【決算案監査段階】 <ul style="list-style-type: none"> <li>監事は、収支決算案の提出に先立ち、会計監査を実施。</li> </ul>
(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>				<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
(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>			

# 論点⑥(利益相反類似の問題)第三者管理者方式における訴訟追行の問題①(案)

## 論点についての議論状況

- 第2回のWGにおいては、第三者管理業者が管理者として訴訟追行することについては、管理者に滞納管理費等の請求を委任することができるという利点があるとの指摘があった一方、**管理業者が当然に訴訟代理をできるのかについては、慎重な検討が必要との指摘**もあった。
- 区分所有法上、管理者は規約又は集会の決議により、その職務に関し、区分所有者のために原告又は被告となることができることから（区分所有法第26条第4項）、管理業者が管理者となった場合も、**原則的には訴訟追行権限を有すると考えられる**。
- 他方、管理者の地位に基づく訴訟追行が、**弁護士法第72条に違反する行為を隠蔽するため等の脱法的行為として行われるような場合は、訴訟追行はできないと考えられる**。
- また、事実認定や法解釈上の論点を含む等訴訟において専門的知見に基づく判断を要する場合には、必要に応じ弁護士へ委任することが望ましいと考えられる。
- 以上を踏まえ、以下の方向性とするについてどう考えるか。

参考：現行ガイドラインの記載（外部専門家の場合）	新ガイドラインへの記載内容の方向性（案）
	<p><b>新ガイドラインに、以下の内容を追記</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 管理業者が管理者として訴訟代理できるかについては、個別の状況に応じ、<b>弁護士法第72条との関係に留意</b>すべき旨</li><li>• 弁護士法との関係上は訴訟代理できる場合でも、専門的知見に基づく判断を要する場合、<b>弁護士に訴訟委任することが望ましい旨</b></li></ul>

# 論点⑥(利益相反類似の問題)第三者管理者方式における訴訟追行の問題②(案)

## 提案の趣旨

- 共用部分の瑕疵により他人が被害を受け、その管理の不適切さも原因となっている場合、被害者は区分所有者全員に対して土地工作物責任（民法第717条）に基づく損害賠償請求を行うと考えられる。この場合、区分所有者として管理業者に求償する必要性が生じ、求償権の行使に関し**利益相反的状况**が発生する。
  - また、マンションの共用部分に**瑕疵があり重大な損害が発生**した場合において、一般的には、管理者が区分所有者を代理して、分譲業者に対し損害賠償請求等を行うことが考えられるところ、管理者と分譲業者が同一グループの場合等には、利益相反類似の状況となる。
  - 上記のような場合においても、管理者に対応を委ねることによる不利益が小さいと考えられるときは、管理者にそのまま対応を委ねることもあったと考えられる。
  - 他方、管理者に当該対応を委ねた場合に、関係性の深い会社（親会社等）に対して**適切に責任追及ができるかや、自らに不利となる証拠を保全するのかどうか等**について疑義が生じる場合もあると考えられる。
- 以上を踏まえ、以下の方向性とするについてどう考えるか。

参考：現行ガイドラインの記載（外部専門家の場合）	新ガイドラインへの記載内容の方向性（案）
	<p><b>新ガイドラインに、以下の内容を追記</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 利益相反的状况が発生した場合でも、管理者に対応を委ねることによる不利益が小さいと考えられる場合には、そのまま対応を委ねることも考えられる旨</li> <li>• 他方、<b>重大な事故の発生</b>により、<b>管理者としての誠実な職務遂行に疑義が生じるおそれがある場合</b>は、自ら辞任することも考えられる旨</li> <li>• 他方、管理者が上記おそれがないとして自ら辞任しない場合においても、外部専門家たる監事において、引き続き管理者が当該対応を続ける場合、<b>上記利益相反的状况が発生し、将来的に区分所有者が不利益を蒙るおそれがあると判断したとき</b>は、区分所有者の意思を反映するための機関に対し、その旨説明するのが望ましい旨</li> <li>• 監事において<b>上記の判断を行った場合において管理者が辞任しない場合</b>は、区分所有者から構成される組織において、自ら対応を行うこととして（管理者権限の分配について、規約であらかじめ措置しておく必要があると考えられる。）、解任のための集会を招集することも考えられる旨</li> </ul>

# 論点⑦大規模修繕工事の検討主体(案)

## 論点についての議論状況

- 第2回WGにおいては、【A2案】**区分所有者と監事から構成される修繕委員会で検討を進めること**に賛成する意見があった。
- 他方、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織して、管理業者は関与しないというのは、現実的には不可能であるとしてB案を支持する意見があった。
- この点について、【A2案】の方法を採用する場合においても、**修繕委員会の活動に管理者が一切関与してはならないものではなく**、修繕委員会の組織段階で修繕委員会の委員の候補者の募集に関与したり、修繕委員会の求めに応じ建築設備上生じている問題を伝えたりするなど、必要な協力を行うことは妨げられない。
- なお、修繕委員会での検討の結果、管理者のグループ会社を施工会社として選定することはあり得ると考えられる。
- 上記を踏まえ、以下の方向性とするについてどう考えるか。

参考：現行ガイドラインの記載（外部専門家の場合）	新ガイドラインへの記載内容の方向性（案）
<p><b>利益相反取引等管理組合の利益を損なう行為への対応</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 外部管理者と管理組合の利益相反取引に該当するものとしては、管理者が特別な利害関係を有する業者に工事・物品等を発注内容に相応しない価格で発注する、発注先からリベートを受受するなどの取引が挙げられます。こうした行為は<b>管理組合の利益を損なうリスク</b>が懸念されます。（中略）</li> <li>1) 工事等の発注における発注先選定等の透明性確保</li> <li>• 上述のようなリスクへの対応として、特に、高額となりがちな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、<b>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</b>であると考えられます。特に、当該取引の相手先を外部専門家が推薦した場合には、候補として浮上した理由を明らかにしておくことにより、取引の相手先の選定プロセスを公平・透明化することが考えられます。</li> </ul>	<p><b>新ガイドラインの内容は基本的に維持したうえで、以下の内容を追記</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 大規模修繕工事については、<b>区分所有者及び外部専門家たる監事</b>から構成される<b>修繕委員会を主体として検討</b>することが望ましい旨</li> <li>• 修繕委員会における<b>検討に管理者は関与しない</b>ものの、修繕委員会の求めに応じ、必要な情報提供等を行うことは考えられる旨</li> <li>• 修繕委員会は大規模修繕工事における設計コンサルタントの選任、施工会社の選定、設計コンサルタントとの調整等を行うことが考えられる旨</li> <li>• 設計コンサルタントを選任した場合については、修繕委員会と設計コンサルタント間で調整しつつ、適切に工事を実施することが望ましい旨</li> <li>• 管理者は、<b>修繕委員会での検討結果に基づき、集会における議案を提出</b>し、必要な決議を得たうえで、設計コンサルタントとの契約や工事請負契約を締結することが望ましい旨</li> </ul>

# 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<b>検討には</b>関与せず ※<b>修繕委員会の検討結果に基づき、管理者による集会への提案・集会での議決を経て、管理者が区分所有者を代理して契約を締結する想定</b></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<b>検討には</b>関与せず ※<b>修繕委員会の検討結果に基づき、管理者による集会への提案・集会での議決を経て、管理者が区分所有者を代理して契約を締結する想定</b></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>【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>

## 論点⑧ 監事の設置と監査のあり方

---



# 論点⑧ 監事の設置・選任方法・担い手の属性について(案)

## 論点についての議論状況

- 監事の設置・選任方法・担い手の属性について、第2回WGにおいては、**監事は総会の決議により外部専門家から選任することを必須とするという提案を行っていたところ、特段の意見はなかった。**
- 他方、外部専門家とは別に、管理者を監視・チェックする機関として、**区分所有者の関与についても重要であるとの意見があった。**
- なお、**監事**については、管理者の業務からは独立した立場にある必要があり、**たとえば、監事が形式的には外部専門家としての資格を有する者であっても、管理者の従業員である場合等には、**管理者に対する適切な監視ができないおそれがあることから、不適切と考えられる。
- 上記を踏まえ、以下の方向性とするかどうかについてどう考えるか。

参考：現行ガイドラインの記載（外部専門家の場合）	新ガイドラインへの記載内容の方向性（案）
<p><b>2) 監事による監視</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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。</li> <li>• 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、監査業務の事務負担が大きく、かつより高度な知見を必要とする場合もあり、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。</li> </ul> <p>※ 監事の行う監査の具体的内容については、『管理組合監査 主要項目チェックリスト』（（一社）マンション管理業協会 H29.3改正）が参考になります。</p>	<p><b>現行ガイドラインの内容は基本的に維持したうえで、以下の内容を追記、変更</b></p> <p>【追記内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>監事を設置する</b>べき旨</li> <li>• 監事は<b>総会の決議により選任</b>すべき旨</li> <li>• <b>区分所有者は、監事の選任の際には、監事候補者が独立した立場から管理者に対して適切に監視する機能を果たせるかについて、十分に検討する</b>ことが望ましい旨</li> </ul> <p>【変更内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 監事は、<b>外部専門家から選任する</b>ことが望ましい旨</li> <li>• 監事は、その業務の独立性を担保するという観点で、区分所有者の中から監事を選任し、<b>外部専門家と区分所有者の複数の監事を設置する</b>ことも考えられる旨</li> </ul>

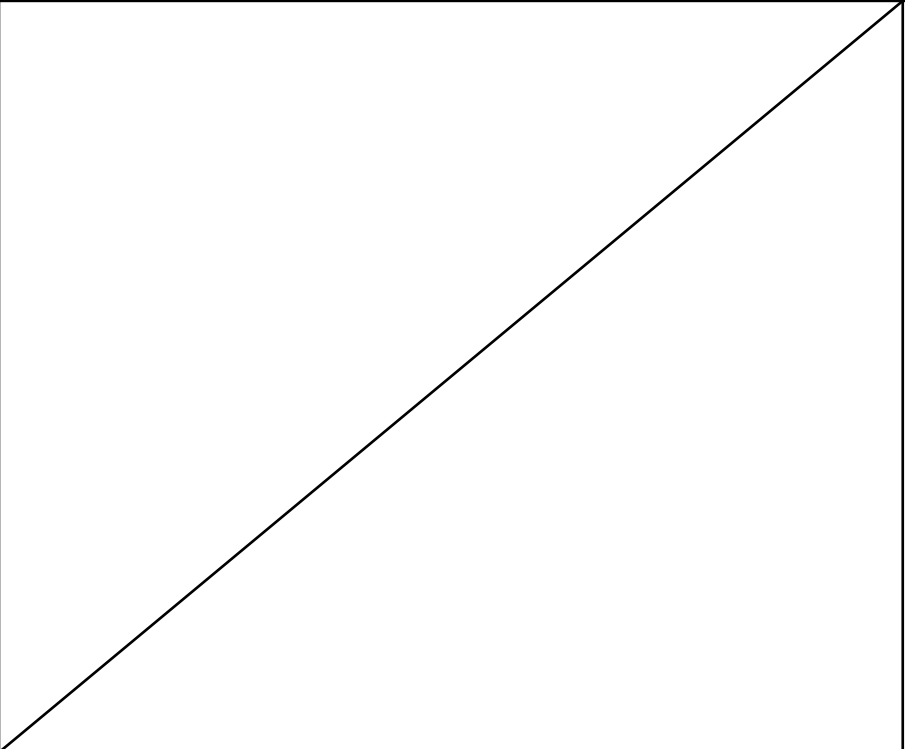
# 論点⑧ 監事の権限等について(案)

## 論点についての議論状況

- 第2回WGにおいては、標準管理規約第41条の監事の権限等に関する規定について、**第三者管理者方式においても標準管理規約と同等の規定を定めることを必須とする提案を行っていたところ、特段の意見はなかった。**
  - さらに、監事の権限のうち、理事会に関する規定（理事会への出席、理事会に対する報告義務等）について、**理事会が設置されていないことの代替措置について提案を行っていたところ、特段の意見はなかった。**
  - 他方、**監事が必要があるときに適切かつ確実に職務を果たすことができるように、規約において、第三者管理者方式の場合における権限について明示的に規定することが重要との意見があった。**
- 上記を踏まえ、以下の方向性とするかどうかについてどう考えるか。

参考：現行ガイドラインの記載（外部専門家の場合）

新ガイドラインへの記載内容の方向性（案）



- 新ガイドラインに、以下の内容を追記**
- 第三者管理者方式の場合においても、監事の権限（業務及び財産の状況の監査・総会への結果報告、管理者の業務に対する調査権限、業務執行に不正がある場合の総会招集権）については、**標準管理規約と同等の規定を設ける**ことが望ましい旨
  - 理事会が設置されていないことの代替措置
    - ✓ 標準管理規約第41条第4項（理事会出席）の代替措置として、管理者から監事に対して**定期的な報告**を行うこと
    - ✓ 管理上一定の問題がある場合（標準管理規約第41条第5項参照）には区分所有者全員に書面で報告を行うこと
  - 監事が適切かつ確実に職務を果たすことができるためには、**監事の権限等について、あらかじめ規約に規定しておく**ことが望ましい旨
 

【規約においてあらかじめ規定しておくことが望ましいと考えられる内容】

    - ✓ 監事が招集した臨時総会の議長は監事等が務めること
    - ✓ 監事が必要な議案を提出することができること

# 論点⑧ 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)

## 論点についての議論状況

- 監査のあり方について、第2回WGにおいては、監事以外の区分所有者においても業務執行状況等の状況を監視・チェックすることが効果的であると考えられることから、**管理者から区分所有者に対する積極的な情報開示を行うことについて提案を行っていたところ、特段の意見はなかった。**
- 上記を踏まえ、以下の方向性とするについてどう考えるか。

参考：現行ガイドラインの記載（外部専門家の場合）	新ガイドラインへの記載内容の方向性（案）
<p>(1) 外部専門家による独断専横的行為・利益相反等の防止</p> <p>①外部専門家に対する監視・チェック体制</p> <p>1)理事会等での定期書面報告（チェック）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>外部専門家が役員、特に管理者に就任する場合、全ての意思決定を任せるとはならず、理事会や総会による業務執行状況の監視・チェック機能を担保する必要があります。ただし、機動性を確保するためには、できる限り理事会による監視・チェック体制を残しておくことが望ましいでしょう。なお、理事会がない場合に、数名の監査役（世話人と呼ばれている場合もある）を選任する実例も見受けられます。</li> <li>これを担保するため、外部専門家の業務執行状況や収支状況等について、書面による定期的な報告を外部専門家に義務付けておくことが必要であると考えられます。</li> </ul> <p>報告の内容は、通常総会で決定した事業計画や総会・理事会決議事項等の実施状況、組合員等からの提案や苦情の有無・内容、報告対象期間内における収支状況等が考えられます。</p> <p>報告先は、理事会とすることが一般的でしょう。定期報告のほか、必要に応じ、管理組合側から報告を請求したときは報告しなければならない義務を課しておくことが考えられます。</p>	<p><b>現行ガイドラインの内容は基本的に維持したうえで、以下の内容について追記</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>第三者管理者方式において、監査のあり方として、<b>より効果的な監視・チェック体制を確保する取組を行うことも考えられる旨</b></li> </ul> <p>【上記体制を確保する取組として考えられる具体的事例】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 管理者から区分所有者等に対する定期的な情報開示</li> <li>✓ 管理者と区分所有者の意見交換会や相談会等の開催 等</li> </ul>