

外部専門家の活用ガイドラインの改訂案の概要に関する意見募集について

令和5年12月27日（P）
国土交通省住宅局

国土交通省では、管理業者が管理組合における管理者となる第三者管理者方式が増加している現状を踏まえ、外部専門家の活用ガイドラインの改訂案について検討しています。

つきましては、広く国民の皆様から、別添の通り、この案の概要に対する御意見を以下の要領で募集いたします。

<意見募集要領>

1. 意見募集対象

外部専門家の活用ガイドラインの改訂案の概要

2. 意見募集期間

令和5年12月27日（水）から令和6年1月24日（水）まで（必着）（P）

3. 意見送付要領

御意見は日本語にて、別添記載項目をご記入の上、次のいずれかの方法で提出又は送付してください。

- (1) 電子政府の総合窓口（e-Gov）を利用する場合
意見提出フォームに必要事項を記載し、提出してください。
- (2) 電子メールアドレスの場合（テキスト形式でお願いいたします。）
電子メールアドレス：hqt-mansion.ariken@gxb.mlit.go.jp
国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付 パブリック
コメント担当 宛
※件名に「外部専門家の活用ガイドラインの改訂案の概要について」と
明記してください。
- (3) FAXの場合
FAX番号：03-5253-1628
国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付 パブリック
コメント担当 宛
- (4) 郵送の場合
〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3
国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付 パブリック
コメント担当 宛

4. 資料の入手方法

- (1) 電子政府の総合窓口（e-Gov）
- (2) 窓口（国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付）での配布

5. 注意事項

- 御意見を正確に把握する必要があるため、電話等による御意見は御遠慮願います。
- いただいた御意見につきましては、検討を行う際の参考とさせていただきます。御意見に対しては個別の回答は致しかねますので、あらかじめその旨御了承願います。
- いただいた御意見の内容につきましては、氏名・住所・電話番号・電子メールアドレスを除き、公開される可能性があることをあらかじめ御承知おきください。

国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付 パブリックコメント担当宛

外部専門家の活用ガイドラインの改訂案の概要に関する
パブリックコメントの募集について

氏 名	(フリガナ)
住 所	
所 属	(会社名) (部署名)
電 話 番 号	
電子メールアドレス	
ご 意 見	(対象部分：)

外部専門家の活用に関するガイドラインの改訂案 概要

以下での「第三者管理者方式」は、マンション管理業者が管理者を務める総会監督型の管理方式のことを指す。

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

現行ガイドライン「2. 外部専門家の選任の進め方について」の内容を踏まえつつ、下記の内容を追記

- ① 導入検討段階においては、管理業者は、理事会に対し、第三者管理者方式に関するメリットだけで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

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. 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）

- ② 規約の改正案を示す際には改正案のみを示すだけでなく、管理運営にどのような影響があるか（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取り入れていくか等）についても合わせて説明することが望ましい旨
- ③ 管理業者は理事会等の求めがある場合には、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ことが望ましい旨
- ④ 管理業者は理事会の求めがある場合には、理事会が開催する説明会に出席の上、説明を行うことが望ましい旨
- ⑤ 管理業者は前述の「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ことが望ましい旨

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

本論点に関する記載はいずれも新規

- ① 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となるおそれがある旨。
- ② 適切な管理を進めていくために、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ことが望ましい旨
- ③ 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ことが望ましい旨、また、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ことが望ましい旨
- ④ 購入希望者は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第三者管理

者方式のメリット、デメリットを検討することが望ましい旨

- ⑤ 管理業者は設立総会等で下記事項について説明を行ったうえで、下記事項が記載された紙を区分所有者全員へ交付することが望ましい旨

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
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. 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）

3. 管理組合運営のあり方（管理者権限の範囲等）

3-1 管理者委託契約書について

現行ガイドライン「4. 外部専門家の業務内容・契約書等」の内容を踏まえつつ、下記の内容を追記

- ① 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、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ことが望ましい旨
- ② 上記の措置や適切な検討プロセス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、管理者が区分所有者を代理して契約を締結することが考えられる旨
- ③ 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、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旨
- ④ 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、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）とすることも考えられる旨

3-2 管理規約について

下記管理規約に関する記載はいずれも新規

3-2-1. 管理者の指定

- ① 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望ましい旨
- ② 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ことが望ましい旨

3-2-2. 管理者の任期

- ① 管理者の任期については、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、一定の期間設定を規約に設けることが望ましい旨
- ② 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、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旨

3-2-3. 管理者の欠格条項

- 適切な管理組合運営のためには、以下を含む欠格条項について、規約に設けることが望ましい旨
- ✓ 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事由により解散したとき
 - ✓ マンション管理業者としての登録が取り消されたとき

3-2-4. 管理者の誠実義務等の条項

- ① 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、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
- ② 標準管理規約第37条（役員等の誠実義務等）に規定されている内容を規約に設けるとともに、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

3-2-5. 総会決議事項

- ① 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
- ② 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
- ③ 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ことも考えられる旨

3-2-6. 管理者の権限

- ① 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、管理者権限としないことが望ましい旨
- ② 標準管理規約上の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か、許容されない事項かについては、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ことが望ましい旨
- ③ 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、「第58条第3項（収支予算の変更）に定める承認又は不承認」については、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ことも考えられる旨

3-2-7. 組合員の総会招集権

- ① 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、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
- ② 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）については、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、規約において明示的に定めることが望ましい旨

3-2-8. 区分所有者の管理組合運営への関与について

- ① 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、区分所有者が誰でも意見を伝えられる環境整備をすることが望ましい旨
- ② 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、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ことも考えられる旨

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

現行ガイドライン「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」の内容を踏まえつつ、下記の内容を追記

- ① 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
- ② 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
- ③ 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、出納業務を実施すべき旨
- ④ 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、管理組合の預金口座の印鑑等については、監事が保管することが望ましい旨

5. 管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス

現行ガイドライン「4. 外部専門家の業務内容・契約書等」の内容を踏まえつつ、下記の内容を追記

- ① 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
- ② 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、管理者が務めることが考えられる旨

- ③ 他方、中立公正な運営を確保する観点から、議事の集計に監事に関与することが望ましい旨
- ④ 管理者がその地位を離れる場合のプロセスについては、別紙 1、別紙 2 の流れとすることが望ましい旨（具体的には以下等の措置）
- ⑤ 辞任又は退任の決定から 3 か月程度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
- ⑥ 上記に対し、解任の場合については、別紙 2 のとおり、速やかに効力が発生するのが望ましい旨
- ⑦ その期間において、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。）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 1 か月以内に、これらを議案とする臨時総会を招集することとも考えられる旨
- ⑧ 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

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 日常の管理での利益相反取引等におけるプロセス等について

現行ガイドライン「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（1）外部専門家による独断専横的行為・利益相反等の防止」の内容を踏まえつつ、下記の内容を追記

- ① 管理者として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、個別に承認決議を得たうえで、契約を締結すべき旨
- ② 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、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
- ③ 別紙 4 のとおり、決算の段階においては、契約内容、相手方、契約金額等を注記することが望ましい旨
- ④ 「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。」という条文を設けることも考えられる旨

6-2 第三者管理者方式における訴訟追行の問題

下記の記載はいずれも新規内容

- ① 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、弁護士法第 72 条との関係に留意すべき旨
- ② 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、弁護士に訴訟委任することが望ましい旨
- ③ 利益相反状況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
- ④ 他方、重大な事故の発生により、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は、自ら辞任することも考えられる旨
- ⑤ 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、上記利益

相反状況が発生し、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

- ⑥ 監事において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たり（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

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

現行ガイドライン「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(1) 外部専門家による独断専横的行為・利益相反等の防止」の内容を踏まえつつ、下記の内容を追記

- ① 大規模修繕工事については、区分所有者及び外部専門家たる監事から構成される修繕委員会を主体として検討することが望ましい旨
- ② 修繕委員会における検討に管理者は関与しないものの、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
- ③ 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
- ④ 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
- ⑤ 管理者は、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し、必要な決議を得たうえ、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

8. 監事の設置と監査のあり方

現行ガイドライン「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(1) 外部専門家による独断専横的行為・利益相反等の防止」の内容を踏まえつつ、下記の内容を追記

- ① 監事を設置するべき旨
- ② 監事は総会の決議により選任するべき旨
- ③ 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、十分に検討することが望ましい旨
- ④ 監事は、外部専門家から選任することが望ましい旨
- ⑤ 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、外部専門家と区分所有者の複数の監事を設置することも考えられる旨
- ⑥ 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
- ⑦ 理事会が設置されていないことの代替措置
 - 【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】
 - ✓ 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
- ⑧ 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
- ⑨ 第三者管理者方式において、監査のあり方として、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
- 【上記体制を確保する取組として考えられる具体的事例】
- ✓ 管理者から区分所有者等に対する定期的な情報開示
 - ✓ 管理者と区分所有者の意見交換会や相談会等の開催 等

9. 区分所有者の意思反映のための仕組みについて

下記区分所有者の意思反映のための仕組みに関する記載はいずれも新規

- ① 区分所有者の意思を適切に反映するためには、
- i 複数の区分所有者で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、
 - ii 管理者が当該区分所有者間の検討結果について聴くことができることが望ましい旨
- ② 上記 i、ii 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、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することが考えられる旨
- ③ 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

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)



新管理体制へ移行

別紙2 解任の場合のプロセス(案)

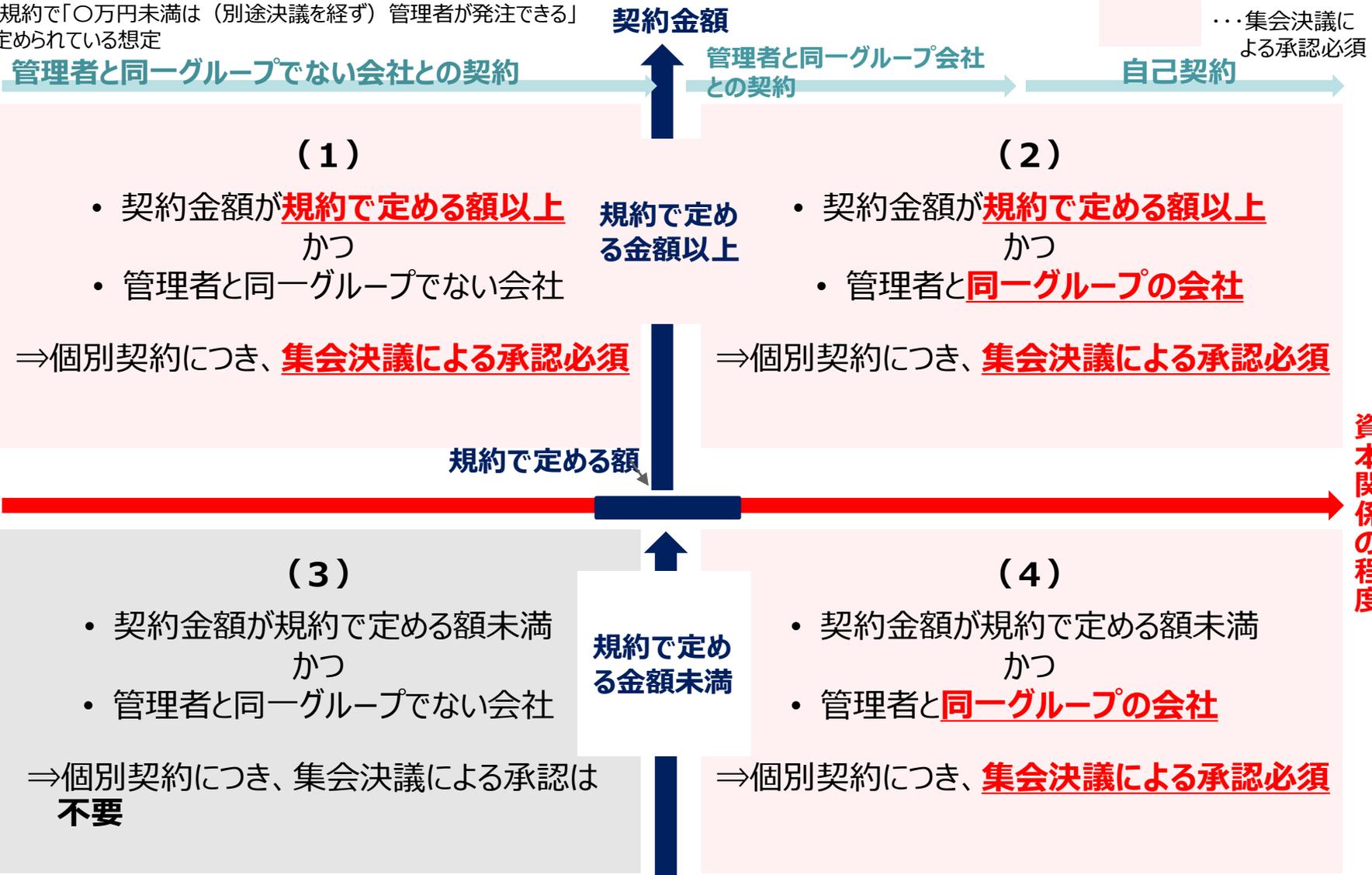


新管理体制へ移行

管理組合	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。
監事	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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)。 <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>
旧管理者	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。 <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>	

別紙3 利益相反取引等の整理(案)

※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

■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 管理業者と 同一グループでない会社	・個別に承認決議が <u>必要</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。	(通常予算案承認手続)	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 管理業者と <u>同一グループ</u> の会社				
(4) 契約金額が 規約で定める額未満 かつ 管理業者と <u>同一グループ</u> の会社				
(3) 契約金額が 規約で定める額未満 かつ 管理業者と 同一グループでない会社	・個別の承認決議は <u>不要</u>			【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。 ・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。