

パブリックコメントで寄せられたご意見

1. 概要

令和5年12月27日（水）～令和6年1月24日（水）でパブリックコメントを実施し、最終的に約200名から約600件程度のご意見をいただいたところ。本参考資料3においては、いただいた意見（24日13時締切り時点）の概要をお示しする。

2. 意見

● ガイドライン作成の前提となる事項、第三者管理者方式に関するご意見

- ・ 第三者管理者方式であっても、区分所有者は管理に主体的に取り組むべきではないか。
- ・ 国から第三者管理者方式のメリットとデメリットについて周知を行うべきではないか。
- ・ 第三者管理者方式について、地方自治体（市区町村の行政機関）で相談窓口を設置する等を行うべきではないか。
- ・ 第三者管理者方式を進めていくのではなく、区分所有者が役員になりたいと思えるようなインセンティブ（補助・税制）や制度作りが必要ではないか。
- ・ 当該業者によって不利益を強要された場合の罰則規定や管理方式を変更したい場合速やかに変更できる規定についても検討すべきではないか。
- ・ ガイドラインについて、国から周知を行うべきではないか。
- ・ 第三者管理者方式は、マンションの管理の主体があくまでもマンションの区分所有者と言う原則から逸脱しているのではないか。
- ・ 第三者管理者を選定する際には、既に管理事務を委託している管理業者に任せるだけでなく、外部専門家を採用する等複数の選択肢を検討すべきではないか。
- ・ 本ガイドラインにおいては管理者である管理業者と、管理組合が対立したときについて何らかの想定はされているのか。
- ・ マンション管理業者以外に弁護士・税理士・マンション管理士等の専門家が管理者を務めるケースもあるのではないか。
- ・ 管理会社など管理者が過剰に権限を持たないよう、また、区分所有者が自主的に決定できる範囲を残すようにすべきではないか。
- ・ 第三者管理者方式がセールスポイントの側面を持つ新築分譲マンションと、毎年なり手不足で悩む既存マンションを同一に扱うのは無理があるのではないか。
- ・ ガイドラインの対象は自己居住用マンションに限定すべきではないか。
- ・ 本ガイドラインでは新築物件、既存物件を対象としているが、既存建物が後に区分所有建物になったもの（俗にリノベーションマンション）も対象とするべきではないか。

- ・本ガイドラインは対象を、管理不全認定マンション、投資マンション、リゾートマンション等、集会が困難で通常の管理運営が困難なマンションに限定すべきではないか。
- ・管理業者による第三者管理者方式を導入すると、マンション管理の主体は区分所有者といっても、実際には管理組合の無力化となってしまうのではないか。
- ・第三者管理者方式は問題点が多いため、マンションによほどの事情が無い限り導入するべきではないのではないか。
- ・管理会社及び系列会社による第三者管理者方式は禁止とすべきではないか。（利益誘導の可能性が高いため等）
- ・「区分所有者の内一定数が、当該マンションに居住していない場合」等、第三者管理者方式を採用出来るマンションについては制限をかけるべきではないか、
- ・管理業者の内部統制についても議論を進めていくべきではないか。
- ・悪質な管理会社に対する監視体制を構築すべきではないか。
- ・第三者管理者は登録制とすべきではないか。
- ・第三者管理者は行政に管理機関を置き、そこから派遣された専門家のみ務められるとすべきではないか。
- ・第三者管理者方式については区分所有者の不利益につながる可能性があるため、法改正による規律が必要ではないか。
- ・第三者管理者方式のメリットばかりではなく、デメリットの重大性に目を向けて、仕組み化していく事が重要ではないか。
- ・マンション管理適正化法の中に「第三者管理認定制度」を設けて、たとえば築 30 年以上、高齢化率 70%などの基準を定めて地方公共団体が管理組合に第三者管理を認定するような制度が必要ではないか。
- ・役員の担い手不足についてはマンション管理士により対応すべきではないか。
- ・管理業者が管理者になることを禁止するガイドラインを制定した上で、法改正を行い、第三者管理者として、主にマンション管理士をあてるべきではないか。
- ・「第三者管理者方式」という名称だが、管理業者に第三者性はないため、不適当な名称ではないか。
- ・第三者管理者方式は反対である。（マンションを保有することに対する責任感、管理意識の低下を助長する制度であるため等）
- ・管理業者による第三者管理は認めるべきではないのではないか。
- ・第三者管理者方式について法令による規制が必要ではないか。
- ・第三者管理者方式を導入出来るマンションについて一定の要件を設けるべきではないか。
- ・少なくとも区分所有者の 4/5 以上の方に、「外部専門家の活用に関するガイドラインの改訂」を周知し理解してもらおうよう、マンション管理業者や組合理事に、義務化（法令化）すべきである。
- ・管理組合が成り立っているマンションは自主性をもって管理すべきではないか。

● 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

- ・ 管理業者からの書面交付については、法令の整備を行う必要があるのではないか。
- ・ 管理業者からの書面交付については、書面のひな形を示す必要があるのではないか。
- ・ 管理業者からの説明事項について具体的な例を示すとともに必須説明事項と明記すべきではないか。
- ・ 管理業者による説明など一部の重要な事項については「望ましい」ではなく、「必要」とすべきではないか。
- ・ 既存マンションの導入時において「第三者管理者方式」が危険な方式などと思われてないようにしたほうがよく、「デメリット」を記載することは不要ではないか。
- ・ 既存マンションへの第三者管理者方式の導入について、導入推進決議の段階から特別決議を要するとはどうか。
- ・ 管理業者は、区分所有者の責務についても説明すべきではないか。
- ・ 第三者管理者方式を導入する際に説明をすると思うが、その際には議事録を残すことが望ましいのではないか。
- ・ 第三者管理者方式導入時には理事会設置の有無などについて説明を行うべきではないか。
- ・ 第三者管理者方式について、区分所有者へのメリットやデメリットの喚起方法も制度として定めるべきではないか。
- ・ 第三者管理者方式について、国からメリットとデメリットを示すべきではないか。
- ・ 第三者管理者方式を管理業者からの提案で導入することは禁止すべきではないか。
- ・ 第三者管理者方式を導入する際には区分所有者への説明と、意見聴取を十分に行うべきではないか。
- ・ 第三者管理者方式を導入する場合には、管理業者にとっても大きな負担となる事が考えられるため、第三者管理者方式を採用する検討のためのコンサルを採用することも考えられるのではないか。
- ・ 第三者管理者方式を導入する際には一般的な決議事項と同様に扱う事ではないため、総会決議で 3/4 以上の賛成を得る必要がある等の決議基準は設定が必要ではないか。
- ・ 管理事務委託契約同様、マンション管理適正化法に定める重要事項について管理業者から説明を行うべきではないか。
- ・ 管理業者は理事会の求めがなくとも導入段階で第三者管理方式へのデメリットについてきちんと説明をすべきであり、更に説明した内容を議事録に残すべきではないか。
- ・ 管理不全に陥っているマンションの管理組合からの申し出があった場合に、第三者管理者方式とする事が望ましいのではないか。
- ・ 既存マンションにおいて第三者管理方式を導入するプロセスについて、総会決議割合の明記が必要ではないか。
- ・ 既存マンションに第三者管理方式を導入する場合、例えば理事会は弁護士等のアドバイスを受けながら検討・判断し、その間の弁護士費用は最終的に管理業者が負担する等のプロセスとしてはどうか。

- ・ 第三者管理者方式を導入するプロセスに関して、管理規約の改訂を十分に検討する必要があるのではないか。
- ・ 第三者管理方式への移行について、管理業者主導で進めていくこと自体が利益誘導であるため、あくまで理事会主導で検討を進めるべきではないか。
- ・ 当ガイドラインで掲げられている項目については、購入契約の際の重要事項説明に準ずる取扱いとするよう、関係法令を整備すべきではないか。

● 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

- ・ 区分所有者の管理に対する意識が低下するため、新築時からの第三者管理者方式は反対である。
- ・ 新築時からの第三者管理者方式について、管理組合の自主性を損なうことがないように留意していく必要があるのではないか。
- ・ 新築時からの第三者管理者方式について、区分所有者は購入時に①修繕委員会、②防災、防犯委員会、③コミュニティ委員会に必ず所属することとするのはどうか。
- ・ 新築時からの第三者管理者方式について、新築物件の販売開始前に第三者管理者が決まっていた場合、居住者（購入者）の総意が反映しにくいのではないか。
- ・ 新築時からの第三者管理者方式について、瑕疵が隠蔽されてしまうおそれがあるのではないか。その際の方策についても明記すべきではないか。
- ・ 瑕疵担保責任も踏まえ、分譲時から最低 10 年は第三者管理者方式を導入するべきではないのではないか。
- ・ 新築時から第三者管理者方式を導入しているマンションで、管理者が何らかの理由で代わった場合、管理業者による引継ぎ等が十分に行われなければ、マンション運営が立ちゆかなくなるのではないか。
- ・ 新築時から第三者管理者方式を導入した場合、管理会社が有利な修繕計画が組まれたり、管理会社が有利な施工会社が選定されたりしてしまうのではないか。
- ・ 新築時から第三者管理者方式を導入した場合、販売会社の不利益にならない第三者管理者(管理会社)を選定されてしまうのではないか。
- ・ 新築時から第三者管理者方式を導入する場合には、管理組合方式と第三者常理方式を対比させた説明を十分に尽くすことを、テベロッパへ義務付けるべきではないか。
- ・ 新築時から第三者管理方式を導入した場合、契約不適合責任が十分に果たされない可能性があるのではないか。
- ・ 新築時からの第三者管理者は禁止とすべきではないか。第三者管理者方式は理事等が高齢化になり対応が出来ない場合など、一定条件下でのみ許容すべきではないか。
- ・ 新築時の第三者管理者方式は禁止する、もしくは新築時からの第三者管理者を厳重に監視できる公的組織が必要ではないか。
- ・ 新築時からの第三者管理者方式としている建物は住民の意思があればいつでも解約できる条項を管理規約に入れておくべきではないか。
- ・ 設立総会までの間は分譲業者から説明を行い、設立総会の場では管理業者から説明を行うべきではないか。また、分譲業者からの説明についてはマンションの売買

契約締結時の重要事項説明事項とするべきではないか。

- ・中古マンションにおいては売買仲介する不動産業者に説明を委ねられることとなるため、当該内容を売買の重要説明事項（特記事項等）として記載することとする等について検討すべきではないか。
- ・購入者自らが建築物の健全性を意識すべきことや、管理者等が提案する建物及び設備の修繕の内容・時期・費用等に関して、その妥当性をどう評価するべきか等しつかりと意識する必要がある旨についても説明すべきではないか。
- ・新築時からの第三者管理者方式の情報提供について、具体的な項目を例示すべきではないか。
- ・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として、瑕疵・契約不適合が見付かった場合の対応及び、区分所有者の知識不足による不利益を防ぐためのプロセスや情報提供を入れるべきではないか。
- ・新築マンションに第三者管理方式を導入する場合、例えばマンション管理士といった外部専門家を採用し、十分な説明が行うことが望ましいのではないか。
- ・新築分譲時において、理事会方式のデメリット（高経年マンションでの理事のなり手不足など）の説明には触れず、第三者管理者方式のデメリット等のみ説明を「望ましい」と規定することは、バランスを失っているのではないか。
- ・新築時に第三者管理方式を説明しても十分に理解出来ないと考えられるため、新築から最低 10 年は第三者管理者方式を導入すべきではないのではないか。
- ・大規模修繕工事等におけるプロセスや情報開示の方法は必要な一方で、「子育て支援型共同住宅推進事業」等工事に関連する情報提供についてどのように行っていくかのプロセスも検討すべきではないか。
- ・居住タイプの新築分譲マンションにおいては、将来的には管理不全の総会の可決によって第三者管理方式が導入されるとの説明のみで良いのではないか。
- ・竣工引渡し時に第三者管理方式の書面による議決を行い、その決により第 1 回目の定期総会後からの管理方式を決定する方法を提案することすべきではないか。
- ・新築マンションにおける第 1 期管理者選任プロセスについて検討すべきではないか。
- ・新築時から第三者管理者方式を導入する場合には、「管理組合が直接運営する委員会」と「修繕委員会」とこの 2 つの組織を自動的に発足させることが必要ではないか。また、それぞれの委員会が決定した議案については、総会議案として自動的に上程されるべきではないか。

● 論点③ 管理組合運営のあり方（管理者権限の範囲等）

- ・管理者業務委託契約書において費用の根拠を示すべきではないか。
- ・管理者業務委託契約における第三者（管理業者等）の行動規範もガイドラインに明示すべきではないか。
- ・第三者管理者を担う人物は、法人である管理業者ではなく、個人である管理業者内のマンション管理士とすべきではないか。

- ・ 契約書を分けることと、担当者を別個とすることについては「望ましい」ではなく、「必要」とすべきではないか。
- ・ 第三者管理者のなり手については有資格者とすべきではないか。
- ・ 管理者業務と管理業務の担当者を分けることや、管理者業務の担当者を有資格者（マンション管理士や管理業務主任者）とすることは管理業者の負担につながり、難しいのではないか。
- ・ 第三者管理者のなり手については、「フロント等の実務経験が3年以上ある人物」とすべきではないか。
- ・ 第三者管理者方式導入時に規約改正を行うのではなく、管理者業務委託契約に管理方式を記載することで対応できないのか。
- ・ 管理者委託契約書と管理業務委託契約書を別々の契約書とすることは、「望ましい」ではなく、「必須」とすべきではないか。
- ・ 管理事務の担当者と管理者の担当者は別々の部署とすべきではないか。
- ・ 組合の財産状況を把握している法人等は管理者に就任すべきではないのではないか。
- ・ 3において「管理者」が指し示す人物が誰を指しているのかより明確な記載とすべきではないか。
- ・ 管理業者の負担を考えると管理者業務と管理業務の担当者を分けることは、管理業者によるサービス等として「考えられる」ことは否定しないが、「望ましい」とまではいえないのではないか。
- ・ 第三者管理者方式においては、専門知識を有する資格者（マンション管理士）のアドバイス、承認を必要とすべきではないか。
- ・ 管理者の資格として、果たして本当に管理業務主任者が適しているのか。
- ・ 管理者が有資格者の場合には、管理者業務と管理業務の担当者を同一としても良いこととしてはどうか。
- ・ 管理者委託契約書については、管理業者から独立したマンション管理士等専門家に意見等を求めることが望ましい。
- ・ 管理者業務委託契約書と管理業務委託契約書の名称が紛らわしいのではないか。
- ・ 第三者管理者のなり手については有資格者とすべきではないか。
- ・ 管理事務の担当者と管理者の担当者は別々の部署とすべきではないか。
第三者管理者のなり手については有資格者とすべきではないか。
- ・ 第三者管理者の要件として有資格者に限ったとしても、必ずしも第三者管理者として適任とはいえないのではないか。（マンション管理業者に所属するマンション管理士有資格者や、実際に適正化法で期待される管理組合への支援と助言の役割を担うには荷が重く、管理業務主任者資格者は管理者の業務には全く役立たないどころかと考えられる。）
- ・ 管理業者は管理組合の事業の全部を受託している訳ではないということを確認すべきではないか。

- ・ 管理者業務と管理業務の担当者を分ける以外の方策として、マンション管理適正化法 第 77 条第 2 項を準用し、管理事務報告会の開催等の方法も認めてはどうか。
- ・ 第三者管理者は有資格者に限る必要はないのではないか。
- ・ 第三者管理者は、技術や法務など様々な社内リソースを活用して管理者業務を実施していくため、担当者本人の資格保有の有無は不必要ではないか。
- ・ 管理者業務委託契約書の具体的な内容について記載すべきではないか。
- ・ 管理者業務と管理業務の担当者を分けることは義務化するべきではないか。
- ・ 管理業者から説明すべき事項について、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旨を削除すべきではないか。
- ・ 「管理業務委託契約書と別々の契約書を取り交わすべき」と記載すべきではないか。
- ・ 管理事務の担当者と管理者の担当者は別々の部署とすべきではないか。
- ・ 管理業者が第三者管理を担う第三者となる場合には、あくまで区分所有者の代理人としての管理者であるとして、標準管理規約の理事長のような管理組合の代表者の立場とすべきではないのではないか。
- ・ 「管理組合の代表者は監事とする旨」を管理規約に記載すべきではないか。
- ・ 第三者管理者方式においては、監事もしくは理事長が管理組合の代表となるべきではないか。
- ・ 第三者管理者方式導入時に理事会方式と第三者管理方式を選択的に適用できるような規約とすべきではないか、
- ・ 規約には解任決議について記載すべきではないか。
- ・ 管理者や外部専門家たる監事への代理権授与は、厳禁とすべきではないか。
- ・ 第三者管理者方式の下では、議長は管理者たる管理会社が務めるのではなく、出席した区分所有者から選任することとすべきではないか。
- ・ 第三者管理方式における代理人としては、組合員たる監事、組合員の家族、他の組合員等宛ての委任が望ましいのではないか。
- ・ 第三者管理者方式における規約の例文を示すべきではないか。
- ・ 第三者管理者を団体の「代表」とする旨の規定を設けることが必要ではないか。
- ・ 管理組合の代表者は区分所有者の中から選ぶべきではないか。
- ・ 管理者の退任や解任について、規約の変更が必須だとしても、担い手不足のマンション等においては特別決議を要するのは困難ではないか。
- ・ 第三者管理者方式においては組合員が会計状況等を把握できないのではないか。
- ・ 管理業者の影響を排除するため、規約改正についてより詳細な記載をすべきではないか。
- ・ 管理者と管理組合双方が対立した関係、若しくは対立しそうな関係となる場合について、本ガイドラインの規約例においては想定しているのか。

- ・ 管理者が不法行為等を行った場合、管理組合において簡単に管理者を変更できる制度を作るべきではないか。
- ・ 区分所有者から監事を選任した場合の報酬規定の事例を示すべきではないか。
- ・ 管理者が誤った対応を行った場合の対処法を明確にし、規約等に規定することが望ましいのではないか。
- ・ 区分所有者からの意見収集を実現するため、総会の開催は年 1 回ではなく 3 ～ 4 回程度開催することが望ましいのではないか。
- ・ 第三者管理者方式における専門家への報酬の支払いによって、管理組合の財産が逼迫することが懸念されるのではないか。
- ・ 管理者の再任決議について、年 1 回の総会のみでは再任・不再任を判断する材料が少ないことで、結果として再任という処理が行われることを懸念している。
対応策としては、管理者の任期開始から半年後に半期総会（仮称）を開催し、管理者への意見や要望事項・改善点を取り上げる場を設けるべきではないか。
- ・ 管理業者と区分所有者の間でマンション管理に関する知識レベルに差が生じることから、第三者管理者方式を対象とした標準管理規約について提示すべきではないか。
- ・ 管理会社は第三者管理に要する費用を明確にすべきではないか。
- ・ 第三者管理者が善管注意義務に違反した場合や、不法行為に抵触した場合にどのように対処すれば良いのか明確ではない。
- ・ 第三者管理者は理事長とはなり得ない旨について記載すべきではないか。
- ・ 第三者管理者の任期満了時に返却すべき書類として、例示が必要ではないか。
- ・ 管理者の不正に依る損害賠償で個人の場合は金銭賠償出来ない場合があるので、予防として法的手段を取る
- ・ 一度理事会廃止型の管理方式としてしまうと、管理規約改正などの観点から見ても元に戻すことが難しくなってしまうのではないか。
- ・ 管理者の誠実義務規定の他に罰則規定が必要ではないか。
- ・ 管理者の適切性の基準を明確化してほしい。
区分所有者が審査できる体制の具体的イメージを示してほしい。
- ・ 委任状の取り扱いについて、議長への委任はできないことを規約に明記してはどうか。
- ・ 第三者管理者方式にすると組合運営自体が機能しなくなる危機感を感じている。
- ・ 本論点の事項については「望ましい」ではなく、「必要」とすべきではないか。
- ・ 「仮に管理者の固有名詞が管理規約に記載されている場合でも、管理規約変更決議と管理者解任決議は別個に決議可能」という制度を整えることで、管理者解任決議を普通決議できるようにすべきではないか。
- ・ 手続きが煩雑となるため、第三者管理者の任期は 1 年ではなく、2 年とすべきではないか。

- ・ 任期の規定が条文上明記されず、総会においても何ら示されなかった場合には、当然に、その会計年度に係る通常総会終了の時に終了すると見なすとの規定（推定規定ではない）を法律で明文化すべきではないか。
- ・ 管理者委託契約については1年更新とし、毎年総会の承認を得る旨を規約へ明記すべきではないか。
- ・ 第三者管理者方式の終了を想定し、次の管理者を円滑に決定するプロセスを記載した第三者管理者方式用の標準管理規約が必要ではないか。
- ・ 第三者管理者の指定方法について標準管理規約に反映すべきではないか。
- ・ 管理者の任期について、原則1年程度とせず、柔軟に対応できる表現に変更してはどうか。
- ・ 大規模修繕工事等の単年度単位で結果を出せない事案があるため、任期は原則2年以内とすべきではないか。
- ・ ①欠格条項を設ける理由として、「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、規約に設ける旨」と記載すべきではないか。②欠格条項として、「マンション管理業者がマンション管理適正化法に基づく処分を受けたとき」を追記すべきではないか。
- ・ 管理者の欠格条項として、「経営陣や経営権を持つ大口株主が反社会勢力に所属していると判明した場合」を追加すべきではないか。
- ・ 欠格事項として「証明事項を偽ったとき」は該当しないのか。
- ・ 管理者の欠格条項として「マンション管理業者が国土交通省より是正・指導等を受け、その後改善等がみられないとき」という点も追加すべきではないか。
- ・ 単に、誠実義務が存することを記載するだけでなく、さらに具体的に、「管理者は、管理組合の利益を最優先に考え、その利益を損なうような行為をしてはならない。」とすることを明確に規約及び管理者業務委託契約書にも明記することを必須とすべきではないか。
- ・ 管理者の誠実義務について、どのように監査をしていくのか。
- ・ 第三者管理者は誠実義務のみではなく、マネジメント保険等の加入により管理組合に対して補償できる体制を構築すべきではないか。
- ・ 第三者管理者の誠実義務について具体的な内容を記載すべきではないか。
- ・ 標準管理規約第49条に記載があり、かつ、従前の理事会方式の際の当該管理組合の規約にも総会決議事項であった事項は、総会決議事項であることは変更できない旨を明記すべきではないか。
- ・ 理事会決議事項がない状況で総会決議事項と明記されていないものは、その多くが管理者の権限と解釈される可能性があるため、第三者管理者方式における総会決議事項については、権限に関する争いを予防する観点からも、明確に定めることが望ましいことを明記すべきではないか。
- ・ 総会決議事項について総会議案書の作成権（管理組合）と監事の監査範囲の規定を明確にすべきではないか。
- ・ 総会時の説明のみで賛否を判断することになると、結論を出すことが難しい議案があった場合に、1度の総会では結論が出ず、再度総会が招集となることで、当初の計画予定が大きくずれることにより建物への影響又は居住者への負担等につながることを懸念している。
- ・ 総会において管理者の選任（継続・不再任等）の決議を行うことは義務化すべきではないか。

- ・ 総会議決事項のあり方について、どのようなことに留意すべきか明示してはどうか。
- ・ 本論点の事項については「望ましい」ではなく、「必要」とすべきではないか。
- ・ 臨時総会を毎回開くこととなるため、収支予算の変更については管理者権限とすべきではないか
- ・ 一定程度管理者権限を持たせることはありうると思うが、金銭が関係することは居住者＋有識者で管理する必要があるのではないか。
- ・ 標準管理規約第 58 条第 4 項（収支予算の変更）は、第一号は、経常的な支出であり、第二号は、過年度に総会で承認された工事の支払いであり、いずれも、原則として、管理者権限としても差し支えないのではないか。ただし、第二号中、当該工事の支払い総額が当初予算の金額を超える場合においては、総会議決を要すると規定すべきではないか。
- ・ 組合の収支等に関わることについては第三者管理者に権限を持たせるべきではないのではないか。
- ・ 第三者管理者の権限の範囲は最低限とし、一切の会計業務をさせるべきではない。
- ・ 管理者の権限を規定すべきではないか。
- ・ マンション標準管理規約第 58 条第 3 項の規定は、会計年度の開始後、通常総会での承認を得るまでの間に、
- ・ 通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、通常総会の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
- ・ 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、通常承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるものの承認及び支出のことであるため、区分所有者の意思を反映するための機関の権限やアンケート調査等は必要なく、管理者権限で良いのではないか。
- ・ 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の事例集が必要ではないか。
- ・ 予算の変更について、管理者権限としない場合実務上支障が出るのではないか。
- ・ 管理者の独断専横的な運営を阻止するため、委任状を議会の多数意見に加える等、基本方針を明確にしてはどうか。
- ・ 標準管理規約から逸脱する規約は禁止すべきではないか。例えば総会招集時に実印を求めるような規約は無効ではないか。
- ・ 標準管理規約第 44 条第 1 項、第 2 項の規定に係わらず、第三者管理の場合には、原則として 5 分の 1 以上の区分所有者が、管理者に対して総会招集を要求するのではなく、その手続きを行わずに直接に総会を招集する旨を明記すべきではないか。
- ・ 区分所有者が総会の議案を提出したい場合の対応方法の記載が必要ではないか。
臨時総会の開催を希望する場合の対応方法の記載が必要ではないか。
- ・ 区分所有者の意思反映の仕組みについては、例えば意見公開会等の集会を開催し意見を述べていただき、少数意見に配慮しつつも多数意見を基にした総会の議案（案）を作成し、総会に上程し、審議を諮ることによって足るのではないか。
- ・ 評議会のような組織は結成が難しく、かつ必ずしも区分所有者の意見を代弁する機関とはいえないのではないか。

- ・「一般的な管理組合方式」という表現が理解しにくいいため、表現を改めるべきではないか。
- ・個々の区分所有者の意見を全ての区分所有者が共有できるような整備が必要ではないか。
- ・懇親会や防災訓練といったイベントでは、コミュニティ形成が十分ではなく、災害が発生した場合組織集団として機能しないので、災害協力委員会や修繕委員会の発足を必須とし、そこでの検討結果を総会議案とできるような方策を整備することが望ましいと記載してはどうか。
- ・管理会社は日常契約しているマンションを熟知しているため、自社に有利な修繕計画が容易にできると考えられる。管理組合財産保護の観点から、修繕委員会の設置や、外部専門家による第三者の目線でのチェックが必要ではないか。

● 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

- ・管理組合の預金口座の印鑑を監事が保管することとすると、その都度監事が捺印作業を行うことになり、負担が大きいため困難である。よって、管理業者に管理組合の印鑑を保管・捺印させることを認めるべきであり、そのために管理者業務委託契約の有効期間中においては、管理者業務担当部門が管理組合の預金口座の印鑑を保管し捺印することができるようにすべきではないか。
- ・遠隔地・海外在住の区分所有者が多いことや、売却による区分所有者の変更が頻繁に行われる実態を考えると、印鑑の所在が不明となるリスクがあるため、経理部門と管理業務部門で通帳・印鑑を分別保管の方が安全ではないか。
- ・印鑑等を監事が保管することは、「望ましい」ではなく、「必要」とすべきではないか。
- ・投資用マンションで印鑑を区分所有者である監事が保管する場合、頻繁に監事が変わる為、紛失、盗難、破損等のリスクが増えるのではないか。
- ・監事は外部専門家と区分所有者の複数名を置くべきであり、その場合には区分所有者である監事が印鑑を保管すべきではないか。
- ・第三者管理者方式においては通帳、印鑑の保管についてルール作りが必要ではないか。
- ・適切に分別管理されなければ財産を毀損するリスクがある旨記載されているが、そのリスクを負ってまで第三者管理者方式を進めるメリットはないのではないか。
- ・「印鑑等については、監事が保管することが望ましい」との表現について、監事が印鑑等を純粹に保管するだけなのか、保管した上で管理者から押印を求められた際には監事が押印するのか、その意味を明確にすべきではないか。
- ・通帳と印鑑の同一主体による保管を避けることは必須ではないか。
- ・監事が印鑑を保管する場合、具体的な保管方法についてルールを規定すべきではないか。
- ・管理者と管理業者が同一主体となり、管理組合の通帳と印鑑を同時に保管することは禁止すべきではないか。
- ・第三者管理者方式においても、管理組合の財産は管理業者の財産とは明確に区分して管理させることが重要ではないか。
- ・管理組合預金口座の印鑑等を監事が保管することが望ましいとあるが、費用面等や区分所有者事情により監事が印鑑を保管できないケースなどを想定して、代替案

を示す必要があるのではないか。

- ・ 通帳と印鑑の同一主体による保管は禁止し、印鑑は組合員から選任された監事が保管することを義務づけるべきではないか。
- ・ 管理業者が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保管する選択肢を設けるべきではないか。
- ・ 「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」は、管理者業務に関する記述ではないため不要ではないか。
- ・ 「印鑑等については、監事が保管することが望ましい旨」については、ガイドラインで限定するべきではなく、管理組合の意向を反映できる方針を示すことが望ましいのではないか。
- ・ 同一法人でも別部署であれば印鑑保管が可能という前提が成立した場合には、第三者管理者方式の物件以外でも、同様の状態であれば印鑑保管が可能という理屈が成立してしまうのではないか。
- ・ 管理委託契約書の中での保証とは別に管理者としての保証制度が必要ではないか。
- ・ 管理業者が印鑑等を保管せざるを得ない場合に、恣意的な引き出しを防止するため有効な策の具体例をあげるべきではないか。
- ・ 監事の権限として印鑑等の保管に付随して発生する支払の承認を想定されているのか、想定しているのであれば監査業務との立場上の矛盾は生じないのか、検討すべきではないか。
- ・ 「外部専門家が理事長に就任する場合と比較して」とあるが、具体的に「考慮するべき旨」の説明が不足しているため、補足すべきではないか。
- ・ 管理業者内において管理組合運営部門と第三者管理者運営部門を明確に分離した業務執行体制である場合は、管理業者内での分別管理を実施することにより、管理業者が管理組合の印鑑等の保管をすることを認めるべきではないか。

● 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

- ・ 管理者による情報開示については、「望ましい」ではなく「必要」とすべきではないか。
- ・ 議決権付与はあくまで区分所有者の意志による委任であるため、管理者や外部専門家たる監事への議決権付与は認めるべきではないか。
- ・ 再任決議の否決又は辞任の申し出があった場合のプロセスにおいて、新管理者の選任がされた場合には、即日、又は新管理者の就任承諾があった時に、旧管理者退任の効力が発生するとすべきではないか。
- ・ 再任議案を議案とする総会における議長も、出席した区分所有者のなかから選任することを原則とすべきではないか。

- ・再任議案が否決された総会において新管理者の選任がされなかった場合には、標準管理規約第36条第4項の規定を適用し、職務権限者としての地位が残っていると考えると良いのであって、旧管理者退任の効力発生日は、別途定める必要はないのではないか。
- ・第三者管理移行前の規約に戻す場合には、特別決議ではなく、普通決議によることができるとしてよいのではないか。
- ・管理者としての地位は、3か月と言わず、可及的速やかに交代することが望ましいのではないか。
- ・この解任決議のための総会招集にあたっては、管理会社の妨害行為がある場合があると考えることが相当であるから、通常の規定である組合員・議決権の各5分の1以上ではなく、より招集を行いやすい定数を採用するべきではないか。
- ・第三者管理者方式を辞めたとしても当該管理会社に引き続き管理委託するケースはあり得るのではないか。
- ・管理者退任時における、臨時総会招集までの期間は3ヶ月間とすべきではないか。
- ・「議事の集計に監事が関与する」場合について、具体的な関与方法を示すべきではないか。
- ・監事を主体として規約変更や新管理者選任の臨時総会を予定するのであれば、それに応じた予算措置等の規定が不可欠ではないか。監事による総会招集について、1か月という期間制限は大きな負担につながるため、仮に目安としても避けるべきではないか。
- ・監事の負担やその対策（第三者管理者が解任されて監事が管理組合を代表する場合に、当該監事へ報酬等を支払う際の規律など）については、より明確化しておくべきではないか。
- ・管理組合の財産の適正な管理の観点からは、管理組合の預金口座の印鑑等の監事による保管については、「望ましい」ではなく「すべきである」という強い表現とすべきではないか。
- ・理事会が廃止された場合には管理契約の解約に伴う決議が開催できないと考えられるため、一定基準で総会の開催、解除が出来る枠組が必要ではないか。
- ・外部専門家たる監事についても、議決権付与を認めないようにすべきではない。
- ・第三者管理者方式から通常の理事会方式に戻す仕組みを作るべきではないか。
- ・第三者管理者方式をいつでも終了できるような条項を管理規約に入れておくことが重要ではないか。
- ・管理者としての退任に伴い、管理業者から退任するとは限らないのではないか。
- ・新管理者の選任については、旧管理者の義務とすべきである。
- ・臨時総会の招集通知の発出については、1か月程度では困難である。
- ・管理者と同一の法人が監事となると、管理者の職務執行が適切に監督できないおそれがある。
- ・監事が議事の集計に関与するのは困難である。
- ・議事の集計に関与が関わる必要はないのではないか。

- ・投資用マンションにおいては、監事設置は望まれないのではないか。
- ・管理者業務委託契約の終了日をどのように考えるかについても例示していただきたい。
- ・管理者がその地位を離れる場合において、特別決議成立は事実上困難ではないか。

● **論点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**

- ・高齢の区分所有者が多いマンションにおいては、特に、利益相反が生じることがないようにするべきではないか。
- ・利益相反行為について、「管理者（マンション管理業者である管理者を含む。）」などと記載し、明示すべきである。
- ・「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、開示するべき旨」とすべきである。
- ・「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べき旨」とすべきである。
- ・上記については、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」という。）に規定すべきである。もしくは「管理者であるマンション管理業者が、上記(1)から(3)に違反した場合は、同法81条2号に該当して国土交通大臣の指示の対象となり、かつ、その指示に従わない場合は同法82条3号による業務停止命令の対象となり得る」旨をガイドラインその他において明示すべきである。
- ・個別の承認決議は不要の条件としては、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の他、管理会社と利害関係のない会社であることとすべきではないか。
- ・管理者について、商法第21条第1項における支配人と同様の権限を付与することで、弁護士法第73条との関係は、解決できるのではないか。
- ・利益相反状況が発生した場合には、生じる不利益の大小に関わりなく、引き続き管理者に対応を委ねることは適切ではないのではないか。
- ・工事会社や管理会社に近い専門家に最終的な判断までを委ねるべきではないのではないか。
- ・利益相反取引は、管理組合に不利益となるものであり、禁止するべきではないか。
- ・事前に額を想定することは難しいため、「契約金額が規約で定める額以上」ではなく「集会で予算承認された金額」とすべきではないか。それに伴い「集会で予算承認する金額については、あくまでも日常的な補修工事（保存行為）の金額であり、長期修繕計画に見込まれた工事金額は含まないこととする。」という注釈もつけるべきではないか。
- ・「同一グループ」の定義を明確化すべきではないか。
- ・緊急対応については総会の決議なく実施すべき場合もあることから、総会の承認は望ましいとするべきではないか。
- ・利害関係を有する業者に発注する場合のプロセスのうち不利益が小さい場合のプロセスについては、具体的な規約例等を示すべきである。

- ・ 管理会社との監事を含む取引先が形式的に同一グループでなくとも、実質ダミー団体であると判明した場合には記載をしなくても良いのか。
- ・ 第三者管理者方式において、管理組合と管理業者間の訴訟において管理組合側が弁護士に訴訟委任した場合、委任主体はどうなるのか。
- ・ 管理者権限で行うことを認める範囲については、規約、集会決議のいずれの方法も認めるべきである。
- ・ 「同一のグループ会社」の範囲を定義したうえで、決算書の注記ではなく総会報告事項とし、その範囲については、監事の監査対象ではない旨を定めるべきである。
- ・ 規約や集会決議で管理者権限とすることが許容される金額については、例示するべきではないか。
- ・ 利益相反取引等の種類は例示すべきではないか。
- ・ 管理費等滞納に関して、第三者管理者及び管理業者との契約上の責任と義務の明確化をすべきではないか。
- ・ 「利益相反」について、「あらかじめ本人が承諾した場合の例外」が認められているので、区分所有者の承諾があれば合法である。
- ・ ガイドラインには利益相反の取引について「開示することが望ましい」としているが、法的拘束力のないガイドラインにおいては、「開示しなければならない」とし、マンション管理適正化法第 81 条の国の指導の条項の適用等も整備の上、ガイドラインに沿った行政指導により最低限の実効性を確保する仕組みが必要である。
- ・ 管理者は、請負工事の受注者となれないようにするべきではないか。
- ・ 第三者管理者方式においては、利益相反の発生を防ぐのは難しいのではないか。
- ・ 管理者が総会の決議なく契約できる取引金額については、具体的な金額を記載するべきではないか。
- ・ 第三者管理者方式については、利益相反取引の防止のため、監視・監督体制が重要ではないか。
- ・ 自己取引及び同一グループ会社との契約との契約の全てについて承認を求めると、適切なタイミングでの発注ができないのではないか。
- ・ 契約内容については、決算の段階での情報開示ではなく、適時に情報開示を行うのが望ましいのではないか。
- ・ 利益相反の問題については、管理規約による自律のみに委ねるのではなく、法令上の制限も必要ではないか。
- ・ 利益相反契約を承認するかの判断の際は、区分所有者が指定する専門家の助言を受けることを管理者に義務づけるべきである。
- ・ 「弁護士法との関係で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」場合について例示いただきたい。
- ・ 一切の契約について、総会の承認を得ることを必要とするべきである。
- ・ 緊急時の保存行為については、利益相反取引における承認プロセスの例外である旨明記してほしい。
- ・ 共用部分の損害保険契約の取り扱いについても記載していただきたい。
- ・ 利益相反取引は、同一グループとの契約に限らないのではないか。

● 論点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

- ・利益相反取引は、管理組合に不利益となるものであり、禁止するべきではないか。
- ・第三者管理者方式のマンションにおいては、修繕委員会の設置は現実的に難しいと考えられることから、修繕委員会の設置は考えられる程度とすべきではないか。
- ・修繕委員会の設置方法、運用等をもう少し明確にしていきたい。
- ・第三者管理者方式においては、修繕委員会が主体的に施工業者を決定すべきではないか。
- ・大規模修繕工事において、役員のなり手不足から第三者管理者方式を採用した管理組合においては、積極的な管理組合活動や委員会活動を区分所有者に対して期待することは難しいため、「修繕委員会の設置が困難な場合、管理者が区分所有者へのアンケート等により意見を募る等を行いながら進める方法が考えられる。」と追記してはどうか。
- ・大規模修繕工事については利益相反が発生する可能性が高いことから、管理者が参加しない修繕委員会で検討を行うべきではないか。
- ・大規模修繕工事における外部専門家たる監事の業務内容についてより具体的な記載が必要ではないか。
- ・外部専門家たる監事に大規模修繕工事の経験があるとは限らないため、外部専門家たる監事は修繕委員会に入るべきではないのではないか。
- ・大規模修繕工事の選定プロセスにおいて、「管理者は管理しないもの」とあるが、建物状態・修繕を分かっている管理者が関わらない場合、修繕委員会及び管理組合に負担が生じ、むしろ不利益ではないか。
- ・役員の担い手不足のマンションでは修繕委員会を構成することも難しいため、管理会社内の1級建築士やマンション修繕維持技術者等の有資格者が修繕委員会の役目を担うことで対応できるのではないか。
- ・積立金が不足するマンションが多いなか、高いコンサル料金を負担することを望まない管理組合もあります。コンサルタントを選任することが前提のようなガイドラインになってしまうと、適正な時期に工事を進めていくことが困難となるマンションが増えるため、再検討していきたい。
- ・第三者管理方式における大規模修繕工事会社選定にあたっては、第三者（コンサル会社、マンション管理士など）によってチェックする体制を設けるべきではないか。
- ・外部専門家の選任の際は、その所属等の重要な情報も提供されるべきではないか。
- ・ワーキンググループにおいて、大規模修繕工事の設計・監理を主体とした団体の意見、施工会社による団体からの意見等を反映できる委員会構成にすべきではないか。
- ・第三者管理者方式においては大規模修繕工事の施工会社について管理業者が選定プロセスに関わることがないため、原則、公募を前提とした選定を盛り込んでいきたい。
- ・管理業者による利益相反等の防止のため、管理業者による大規模修繕工事のコンサルタント、施工の実施は、不可とすべきではないか。

- ・実務上、予算案は収支報告書よりも遅れて作成されるため、予算案を確認する時間の確保は難しい。予算案の事前確認は監事への過剰な期待であり、削除すべきではないか。
- もし、監事が事前確認をするのであれば、利益相反のリスクが高い取引に限定するべきではないか。
- ・管理者は修繕委員会に対して、妨害行為等を行ってはならない旨追記すべきではないか。
- ・大規模修繕以外の修繕についても、プロセスや留意すべき事項の整理が必要ではないか。
- ・大規模修繕工事に関し、修繕委員会が設置されない場合のプロセスも整理する必要がある。
- ・大規模修繕工事等特に多額の予算が組まれる工事の発注については、修繕委員会の設置を求めるべきではないか。
- ・大規模修繕工事については、設計コンサルタントが関与することが望ましいのではないか。
- ・第三者管理者方式における大規模修繕工事については、管理者及びそのグループ会社以外の法人にのみ発できるとするべきではないか。
- ・修繕委員会に加入できるのは個人の区分所有者のみとし、法人の区分所有者には加入資格は認めるべきではない。
- ・管理者に対し、区分所有者の利益を害することがないよう、区分所有者に対し必要な周知を行う義務を課すべきである。
- ・管理者は、監事等に対し、一般的な工事プロセス等の方法論を周知するべきである。
- ・大規模修繕工事においては修繕委員会の発足が必須とすべきではないか。
- ・大規模修繕工事において、関連会社を含め、利益相反取引を行うことは不適切とするべきではないか。
- ・大規模修繕工事について管理者は、外部専門家からの情報開示等の求めがあった場合のサポート等のみできるようにするべきではないか。
- ・大規模修繕工事については、公募形式を前提とするべきではないか。
- ・大規模修繕工事については、必ずしも修繕委員会に限定せず、各マンションのニーズに沿った大規模修繕工事の実施プロセスを採用するべきではないか。
- ・修繕委員会等の検討結果については、委員会が総会に直接上程できることとしてはどうか。
- ・修繕委員会設置を義務づけたうえ、修繕委員募集の公告を出すことを管理者の義務とすべきである。
- ・大規模修繕工事の際には修繕委員会を設けるべきだが、新築時であっても設置されるべきではないか。
- ・第三者管理者方式の終了の際に規約変更しないことを標準とすべきではないか。
- ・監事が修繕委員会に関わるとすると、区分所有者の費用負担が大きくなるのではないか。
- ・修繕委員会が直接設計コンサルタントを選ぶわけではないのではないか。
- ・設計監理方式を原則とするべきではないか。
- ・大規模修繕工事については、マンション管理士等外部専門家が活用されることが有効である。

- ・ 適正な大規模修繕工事の実施を担保するガイドラインが別途必要である。
- ・ 大規模修繕工事の際には、一定金額以上の工事には、管理者は工事内容の提案が出来ないなど、公平性を担保する規制をすべきではないか。
- ・ 大規模修繕工事の際には修繕委員会を設けるべきだが、新築時であっても設置されるべきではないか。

● 論点⑧ 監事の設置と監査のあり方

- ・ 監事は、最低一名は外部専門家から選任することを必須とすべきではないか。
- ・ 監事の役割が重要になるため、監事の透明性を担保する仕組みが必要ではないか。
- ・ 監事は外部専門家のみではなく、区分所有者からも選任すべきではないか。
- ・ 代表幹事は区分所有者が務め、他の監事（外部専門家を含む）がサポートする監事会のような組織構成とすることが望ましいのではないか。
- ・ 「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、十分に検討するべき旨」とすべきである。
- ・ 「第三者管理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べき旨」とすべきである。
- ・ 理事会が設置されていないことの代替措置に関する記載については、「【あらかじめ規定しておくべき内容】」とすべきである。また、同 4 行目の管理者から監事への報告については、「定期的な報告（年 1 回以上）を行うこと」とすべきである。
- ・ 「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べき旨」とすべきである。また、同 3 行目については「【規約においてあらかじめ規定しておくべき内容】」とすべきである。
- ・ 「第三者管理方式において、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り組みを行うべき旨」とすべきである。また、同 4 行目については、「管理者から区分所有者等に対する定期的な情報開示（年 1 回以上）」と記載すべきである。
- ・ 複数の監事を設置した場合に、必要な指摘がなされないケースがありうるため、独立して業務を行い発言できることを明記すべきではないか。
- ・ 一部の監事に多大な負担が掛かることを軽減するため、管理者を常勤的に監視できる仕組みとして、主に、管理者の業務を監督することを役割とした理事会を置くべきではないか。
- ・ 第三者管理方式において監事となる外部専門家は、管理者に就くマンション管理業者の社員および関係会社や関連会社の社員を除く旨明記すべきではないか。
- ・ 役員のなり手不足により区分所有者の監事の選任が困難な場合等を考慮し、「監事を設置することが望ましい」との記載にすべきではないか。

- ・外部専門家の監事を採用する費用が捻出できない管理組合があることを考慮し、「監事を設置する場合は、外部専門家又は区分所有者から採用することが望ましい旨」との記載にすべきではないか。
- ・外部専門家の監事の選出は「望ましい」ではなく「すべきである」という強い表現にすべきではないか。
- ・監事が行う監査の範囲について規定すべきではないか。
- ・業務監査を含む外部監事業務を監査法人に依頼してもよいのか。
- ・外部専門家の監事の規模用件を定めるべきではないか。
- ・監事選任議案において、監事の資質等を判断するための情報を掲載すべきではないか。
- ・どのような資格を有する外部専門家が実際に管理組合の外部監事となっているか、についての調査報告がない。
- ・監事選任議案の候補者は二名以上が望ましいのではないか。
- ・監事報酬の最低価格を例示すべきではないか。
- ・外部専門家の領域を会計監査と業務監査で区分したうえで、会計監査の専門家は監査法人又は公認会計士のみであると記載すべきである。
- ・独立した第三者として外部専門家が管理組合の監査を行うケースも想定すべきではないか。
- ・監事は、管理業者から独立した中立・公正な外部専門家から選任することが望ましい旨を追記すべきではないか。
- ・監事だけでなく組合員においても、必要な時にチェックができるようにしておくべきではないか。
- ・監事によるチェック機能を過大評価すべきではない。
- ・管理者から監事に対しての定期的な報告について、どの程度の頻度でどのような内容を報告するのかを示すべきではないか。
- ・「①臨時総会の招集」、「②議長として臨時総会を開催」、「③新管理者選任までの管理者業務」を監事委託契約の条件とした場合、受注先が極めて限定される上記と考えられるため、上記3点については、監事に限定するのではなく、臨時総会で対応を決定するといった選択肢があっても良いのではないか。
- ・解任の場合においても、新管理者が決定するまでの管理者業務がおろそかになることを踏まえ、引継ぎ期間は旧管理者が管理者業務を行うということもあり得るのではないか。
- ・規約上の監事就任を受託できない外部専門家が多いため、監事を設置せず監査業務委託契約を締結する場合についても検討すべきではないか。
- ・第三者管理者方式においては、通常管理組合方式と比べ、組合員間のつながりが薄いことが想像されることから、区分所有者の総会招集権については、区分所有法第34条に規定する定数より減じる他、組合員が組合員名簿の閲覧請求を求めた場合に管理者が拒否できないことを定めるべきではないか。
- ・監事が必要な議案を提出することができる旨を規約に規定するのであれば、条件を併せて規定するべきではないか。

- ・意見交換会や相談会等の開催について、管理者ではなく監事が行うべきではないか。
- ・「管理者及び外部専門家たる監事には議決権付与を認めない方が望ましい」との記載については同意するが、仮に議決権付与が認められた監事が総会を欠席した場合、総会が不成立になるおそれがあることについても併せて明示すべきではないか。
- ・監事について、外部専門家から選任する場合は、「管理業務主任者やマンション管理士の有資格者が望ましい」とすべきではないか。
- ・外部専門家の監事を採用する費用を捻出できない管理組合が多い実態等を踏まえると、「区分所有者の中から監事を選任することが望ましい」とし、「外部専門家から選任することも考えられる」と記載すべきではないか。
- ・外部専門家の監事に対して、監事に期待する主な役割のうち、どの程度の役割を委託することを想定しているのか明記すべきではないか。
- ・監事に期待される役割が大きいため、監事を設置できない場合の対応についても示すべきではないか。
- ・第三者管理者方式においては、例えば利益相反や管理者の変更が容易ではない等の懸念事項があるので、ガイドラインを整備することによりこれらの留意事項を注意喚起することが必要であり、今後区分所有法の改正などの法整備を進めるべきではないか。
- ・外部専門家に加え、専門的な知見のない区分所有者が監事に就いても、機能するか不透明ではないか。
 - ・本論点で挙げられている幅広い業務を追加で委託する場合、現在、監事業務を委託中の公認会計士や監査法人が、追加業務に対する抵抗から締結済の委託契約の解約、あるいは当該解約に至らない場合でも、公認会計士等が管理組合に対し、高額な報酬を請求する可能性があるため、監事の担い手となる外部専門家を国土交通省 WG への招聘等を通じ、実態の把握や意見聴取を行うべきではないか。

● 論点⑨ 区分所有者の意思反映のための仕組みについて

- ・評議会などを設置するのではなく、理事会を残す方が望ましいのではないか。
- ・担い手不足によって第三者管理者方式を導入した場合、区分所有者の意見を反映するための機関についても設置が難しいのではないか。
- ・管理会社が管理者となる場合の理事会の廃止は、区分所有者が主体として実現する適正な管理運営の観点からは禁止すべきではないか。
- ・意思反映のための機関について、必ずしも「機関」の設置の必要はなく、アンケート等区分所有者の意思を適切に反映するプロセスを経ればよいのではないか。
- ・意思反映のための機関について、投票制度では不十分であり、マンション管理上の重要な課題について協議する機関は必要ではないか。
- ・管理者の業務遂行について定期的に管理組合に報告する場を設置する必要があるのではないか。
- ・意思反映のための機関について、役員の手不足の管理組合においては、「機関」を設置することは難しいのではないか。
- ・意思反映のための機関について、管理組合との差を明確にすべきではないか。

- ・ 意思反映のための機関について、どのような場合にそのような組織の必要性があるのかを示すべきではないか。
- ・ 意思反映のための機関について、運用規準を管理規約もしくは運用細則に定めるべきではないか。
- ・ 意思反映のための機関など管理組合に機関を組成・設置することについては、総会決議事項とするべきではないか。
- ・ カスハラ対策になることも踏まえ、「年 1 回に区分所有者に組合運営に関するアンケートを取ることをルール付けるべきではないか。
- ・ 区分所有者の意思を反映させるためにも、WEB 総会や ITC の技術を取り入れて行くことが必要であり、重要事項説明書等の同意条件や総会招集通知のデジタル化の許可をするように検討していただきたいと思います。特に第 3 者管理方式では重要事項説明等の WEB 受領が各区分所有者から同意がないといけない
- ・ 総会提出議案に関する全ての事項は、管理者権限とせず、区分所有者の意見を反映するため、意見交換会等でも決定することも考えられることを追加すべきではないか。
- ・ 意思反映のための機関について、区分所有者の意見はどのようなタイミングと頻度で確認されていくのか。回数が多いのであれば理事会方式とすべきではないか。
- ・ 新築時から第三者管理者方式を採用する場合には、区分所有者は購入時に①修繕委員会、②防災、防犯委員会、③コミュニティ委員会に必ず所属することとするのはどうか。また、それぞれの委員会が決定した議案については、総会議案として自動的に上程されるべきではないか。
- ・ 意思反映のための機関について、区分所有者の負担を減らすために区分所有者からの申し出に基づき設置するべきではないか。
- ・ 第三者管理者方式を採用した場合においても、理事会組織を存続させることが望まれる旨の記載をすべきではないか。
 - ・ 監事や役員以外の区分所有者の意見については、評議会等の組織を設けるよりも定期総会等で限定する方が、区分所有者も意見する機会を見計らいやすいため、望ましいのではないか。

● その他

- ・ 管理者業務委託契約の苦情の申立先を明確にすべきではないか。
- ・ 長期修繕計画の見直しを強制的に行うべきではないか。
- ・ 第三者管理者方式に関する実態を開示すべきではないか。
- ・ 管理不全マンションについての議論を進めていくべきではないか。
- ・ 管理者業務委託契約書において、フロント担当者の免責事項を規定すべきではないか。②管理者とのやりとりは、必ずしもフロント担当者でなくとも良いとすべきではないか。
- ・ 第三者管理者方式における、長期修繕計画作成や修繕積立金改定のガイドラインも作成した方が良いのではないか。

- ・ 第三者管理者方式では、決算時（年次）ではなく月次で収支報告書や管理事務報告を配布若しくは Web 上での確認ができるような対応を実施することが好ましいと思われる。
- ・ 第三者管理方式の保証制度についても記載すべきではないか。
- ・ 第三者管理者方式ではなく、自主管理方式を推進すべきではないか。