

第4回ワーキンググループにおいてご議論いただきたい内容について

※第3章 2.以降を対象

※黒ボツ部分が資料2 黄色ハイライト部分に該当

2. 既存マンションにおける第三者管理者方式導入の進め方

(2) 既存マンションにおける第三者管理者方式導入までの進め方・手続

②管理者業務を担う管理業者による説明

- 管理業者による説明項目を具体的に例示。(P68)

3. 新築マンションにおける第三者管理者方式導入までのプロセス

(2) 分譲契約締結前までのプロセス

- 分譲業者による情報提供項目を具体的に例示。(P72)

4. 管理者の業務内容・契約書等

(1) 契約・細則等の内容

②管理者業務委託契約における規定事項

- 管理者業務と管理業務の担当者は分けるべき旨。(P75)

(2) 管理者の業務内容について

- 官公署、町内会等との渉外業務など、管理組合以外との渉外業務について管理者が担うのか、渉外業務を管理者が担わない場合は、その業務を管理組合としてどのように実施するか、あらかじめ管理規約又は細則等において明確に定めておくことが望ましい旨。(P78)

(3) 管理規約の規定事項について

②個別の規定事項について

- 管理者の再任を議案とする総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が考えられることとの均衡も踏まえ、管理者が務めるとすることが考えられるが、適切な総会運営を確保する観点から、議事の集計等に監事が関与することが望ましい旨。(P83)
- 契約について承認を求める議案を提出する際には、契約内容、契約により管理組合として負担する金額、当該契約の相手方、当該相手方を選任した理由について、総会以前において、区分所有者に対し適切に開示を行うことが望ましい旨。(P84、86)
- 決算案を総会に提出する際も、管理者業務に係る透明性の確保を図る観点から、上記事項について確認的に改めて開示を行うことが望ましい旨。また、契約の中でも特に利益相反取引等に当たる契約について承認を求める際には、重要な事実を開示すべき旨とその規約例。(P84)
- 管理組合によっては、総会招集の請求が区分所有者本人によって適正に行われていることを管理者

が確認するため、特定の公的書面を要求する規約を定めている事例があるが、特定の公的書面のみに限定して規約に規定する必要があるか、規定を設ける前もしくは規定を設けた後においても、管理者と管理組合との間で十分に協議すべき旨。（P87）

- 第三者管理者方式を導入する場合、総会以外の場において区分所有者の意見を聴いたうえ十分に尊重する体制を整える必要がある旨。その具体例として例えば、理事会を設置すること、アンケート等により区分所有者の意見を適切に聴取し、運営に反映させることが考えられる旨。（P88、89）
- その他、理事会よりも権限、業務の内容を限定したうえ、区分所有者が規約で定める重要事項を協議し、管理者に対し意見を伝えることができる機関（例えば、管理評議会等）を設置することも考えられる旨と、その規約例。（P89、90）

6. 管理者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）管理者による独断専横的行為・利益相反等の防止

②利益相反取引等管理組合の利益を損なう行為への対応

- マンション管理適正化指針において、区分所有者以外の者が管理組合の管理者に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要と記載がある旨。（P94）
- 利益相反取引等については、管理者から重要な事実が開示されたうえで、管理組合としても利益となるとして承認が行われた場合にはこれを行うことがあり得るが、適切なプロセスを経ることが重要な旨。（P95）
- 管理者のグループ会社とは、管理者の親会社、子会社、関連会社及び管理者を関連会社とする他社を総称したものを想定している旨とその詳細。（P96）
- 利益相反取引については、規約において、総会において重要な事実を説明したうえ決議を得るべき旨を定めることが望ましい旨。（P97、98）
- 管理者による自己取引はもちろん、グループ会社との取引についても利益相反取引に該当するおそれがあるが、どのような法人との取引が規約上利益相反取引として扱われるのかは管理者業務委託契約において定めたとうえで、規約において、当該法人との契約については利益相反取引とみなす旨の規定を設けることが望ましい旨。（P97）
- 管理者とどのような法人との取引が利益相反取引に該当するかについては必ずしも明確ではないところ、管理者業務委託契約書において利益相反取引の範囲を定めたときは、利益相反取引に該当するものとみなすことを規定することが望ましい旨。また、その規約例。（P97、98）
- 緊急時の保存行為については集会の決議なく管理者が保存行為を行うことができる旨規約で定めるとともに、やむを得ない場合にはかかる保存行為として、利益相反取引等（管理者やグループ会社への発注）を行うことを可能とすることも考えられる旨。またその場合には、区分所有者や監事への通知を行う旨規約において定めておくことが望ましい旨。また、後述のとおり、決算における開示も行うことが望ましい旨。（P99）
- 決算の段階においては、当該会計年度における契約の内容、相手方、契約金額等を開示することが望ましい旨。特に利益相反取引においては、当該利益相反の承認を行うかの判断の際における重

要な事実について開示することが望ましい旨。その方法として、決算書において上記内容を注記するという方法が考えられる旨。(P101)

- 第三者管理者方式において、管理組合として管理者又はそのグループ会社への発注が組合にとっても望ましいと判断する場合には、総会において重要な事実が開示されたうえ承認を経るというプロセスを経ることで、このような発注を行うことは考えられるが、管理組合に不利益を与えるリスクが生じる可能性も否定はできないため、大規模修繕工事についての検討に原則として管理者は関与せず、修繕委員会を主体として検討するのが望ましい旨。(P101)
- 修繕委員会は複数の区分所有者及び監事から構成することとし、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を行い、管理者は、修繕委員会の活動に一切関与してはならないものではなく、修繕委員会での検討結果に基づいて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となる旨。(P102)

③管理者に対する監視・チェック体制

- 監事候補者が現実に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必要である旨。例えば、監事候補者が管理業者（管理者）の社員等である場合は、独立した立場から監査は難しいと考えられる旨。(P102)
- 監事の選任議案を提出する際に、監事の独立性を保つことができるかの判断における重要な事項については、監事選任議案における参考情報として提供するべき旨。(P102)
- 監事のうち少なくとも1人は、外部専門家（マンション管理士、弁護士、公認会計士等）から選任することが望ましい旨。(P103)
- 上記に加えて、区分所有者からも監事を選任することが望ましい旨。(P103)
- 例えば管理者が総会に提出する予算案等についての調査権限（P106）や、監事の議案提出権（P107）の規約例等、監事に期待される権限・職務について追記。(P104以降)