

外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループ（第3回）議事概要

令和5年1月26日

**【事務局】** 定刻となりましたので、ただいまから第3回外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループを開会いたします。委員の皆様方におかれましては、御多忙のところ御出席いただきまして、誠にありがとうございます。

私は、事務局を務めさせていただきます、国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付係長の〇〇でございます。本日はよろしくお願いいたします。

本日の会議は、会議室による対面方式とオンライン方式でのハイブリッド開催となっております。本日は、〇〇委員につきましてはオンラインでの御出席となります。

なお、今回よりオブザーバーとして、一般社団法人マンション計画修繕施工協会様に御参加いただく運びとなりました。

オンラインでの参加者におかれましては、回線負荷軽減の観点から、発言時以外はカメラ・マイクをオフにさせていただきますようお願いいたします。音声がかえれない等のトラブルがありましたら、チャット等で御連絡ください。

また、御発言いただく際は、対面参加の委員については挙手を、オンライン参加の委員については、リアクション機能にある挙手ボタンを使用しお知らせください。発言される際にはカメラ・マイクをオンにして発言ください。

なお、本日の会議は、録音・録画させていただいておりますので、あらかじめ御了承ください。

本日の資料に関してですが、委員の皆様へ事前にお送りしております議事次第に記載しております配付資料一覧のとおり、資料1から4の5点、参考資料1から5の5点の計10点でございます。不備等ございましたら、事務局までお知らせくださいますようお願いいたします。

それでは、議事に入りますので、これ以降の進行は委員をお願いしたく存じます。どうぞよろしくお願いいたします。

**【委員】** もう座ったままで失礼いたします。それでは、ただいまから第3回外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループの議事を進めてまいります。

まず、議事の「第三者管理者方式のあり方について」に関して、事務局より御説明をお

願いたします。説明については資料1から資料4について通して御説明をいただき、その後、議論については2つに分けて、前半と後半に分けて行いたいと思います。

それでは、御説明よろしく願いたします。

**【事務局】** 事務局でございます。私からはまず、資料2に基づきまして、第三者管理者方式の各論点に関する検討について、論点①から論点⑧を通して御説明したいと思ます。なお、論点④に関しましては、不動産・建設経済局から御説明いたします。

それでは、資料2を御覧いただければと思います。資料では、①から⑧の具体的な論点は6ページ以降述べていますが、まずその前に、本ワーキンググループにおける全体の確認と、あと、この資料の見方などについて御説明したいと思ます。

まず、2ページ、「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」というページでございます。本ワーキンググループにつきましては、外部専門家等とともにあって、第三者管理者として管理会社が管理者に就任する場合を想定して議論を進めてきたところでございます。2ページの④、管理業者で理事会がない場合、これが新ガイドラインの主な対象として考えているところでございます。ここで新ガイドラインと書いておりますのは、現行のガイドラインの別の章という扱いで制定することを考えているところでございます。

また、この管理業者で理事会がないパターン以外にもいろいろなパターンがございます。①、外部専門家、例えばマンション管理士さんとかが管理者に就任して理事会があるようなパターン、こちらについては今の現行のガイドラインの主な対象となっているところでございますが、本ワーキンググループでの議論を踏まえてこちらについても追記することもあるかと思ますので、こちらについては改訂現行ガイドラインという名称をつけているところでございます。また、それ以外の②番についても引き続き対象と考えられますし、③番につきましては一般的には対象とならないかと思ますが、必要に応じてすることもあり得るかなと思しているところでございます。

続きまして、3ページについて御説明いたします。こちらについては、これ以降のスライドの見方となります。まず、上の箱のところでは第2回ワーキンググループでの御議論をまとめておまして、その下の2つの箱で、左側が現行のガイドラインの記載、それを受けて右側の紫色のところは新ガイドラインの記載内容の方向性でございます。ですので、これ以降の御説明は、こちらの右下の紫色の箱を中心に御説明したいと思ます。

続きまして、4ページでございます。こちらは「現行ガイドライン見直しにあたって」

ということで、もともと第1回ワーキンググループでも御説明させていただいた内容になりますが、重要な観点になりますので改めて御説明したいと思います。今回のワーキンググループで、第三者管理者方式ということでマンションの管理を委ねるという捉え方もございますが、あくまでもマンション管理の主体は区分所有者であって、管理組合であるということをお伝えしたいと思っております。一番下の※書きのところでございますが、区分所有者の責務につきましては、現在、区分所有法の改正が審議されている法制審議会においても、区分所有者は相互に協力しなければならないという、そういった規律を設けることが検討されているということもございますので、そういった観点からも改めて本ワーキングでの御議論をいただければと思っております。

そちらの理念的なところの具体的な反映として、5ページ、意思反映のための仕組みについてというところを御説明したいと思います。右下の紫色のところを書いてございますが、第三者管理者方式であっても、しっかりと管理組合、区分所有者の意見を反映することが大事であると考えております。そして、そのための仕組みとして、2つ目のポツのところでございますが、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という、一つの方法としてこういったことも考えられるということで、これまでのワーキンググループで、評議員制度を設けているような事例もあるという、そういった御意見もございましたが、そういったものも含めて、どのような形で意見反映をするのか、そういったこともガイドラインに書いていくことが必要ではないかと提案をさせていただきたいと思っております。

以上を踏まえて論点①から⑧を順番に御説明したいと思います。まず論点①、②、こちらは導入する場合のプロセスになります。7ページから9ページが、まずは既存のマンションにおける導入プロセスになります。まず7ページでございますが、既存マンションにおいて導入する際にしっかりと説明が必要だということを述べてございまして、それについて特段御意見はなかったと考えております。それを踏まえて、右の紫ですが、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も含めて、しっかりとこのワーキンググループで議論しているような内容について説明することが望ましい旨を提案しているところがございます。その下でございますが、規約の改正案を示す際にも、単に文言を示すだけではなくて、それが具体的にどのような意味を持つのかということも併せて説明することが望ましいと考えております。

続いて、8ページでございます。こちらについても、積極的に説明をしましょうという

ことで、導入段階もそうですし、また、説明会の場においても説明を行うことが望ましいと考えております。また、そうした内容について記載した書面については、区分所有者全員へ交付することが望ましいと考えているところでございます。

9ページは、第2回ワーキングで御説明した内容になりますので、省略したいと思いません。

続きまして、10ページと11ページが新築マンションで導入する場合の説明資料になります。新築時に導入することにつきましては、御懸念の御意見もございました。他方で、第三者管理者方式におきましても、区分所有者自身が管理の主体となってしっかりと意見を踏まえてやっていくことがよいのではないかと、先ほども述べたとおりでございますが、そういったことから、新築時であるからといって一律に制限することまではちょっと難しいのではないかと。ただ、その代わりに、しっかりと購入前・購入後における十分な説明が必要だと考えているところでございます。

それを踏まえて10ページでございますが、こちらについては説明をしっかりとしましようということで、この場合は管理会社の方だけではなくて分譲業者のほうからもしっかりと情報提供を行うことが必要であろうと。既存のマンション以上にしっかりと説明、メリット・デメリットを伝えることが必要であるといったことを記載しているところでございます。

11ページは、前回ワーキングと同じ資料になりますので、省略いたします。

続きまして、論点③、管理組合運営のあり方（管理者権限の範囲等）になります。こちらについては、13ページと14ページが管理者の業務委託契約、15ページ以降が管理規約についての説明資料になります。

まず、13ページでございますが、こちらについては、管理業務と管理者業務、その2つの委託契約書は原則別々にしておくべきという提案を行い、特段の御意見はなかったと考えております。それを受けて、ガイドラインにおいてもそういった旨のことで、あとは、誰が契約締結するかといったことを記載しているところでございます。

続いて、14ページでございます。こちらについては、契約を別々に結ぶという話と、あとは、実際にその業務を担当する者をどうするかというところですが、こちらについても管理者業務と管理業務の担当者を分けておくことが望ましいという提案をして、特段御意見がなかったもので、その旨を記載しているところでございます。また、追加的な話として、管理者業務の担当者につきましては、しっかりとマンション管理を行うことが必要で

あるため、マンション管理士とか管理業務主任とかそういった有資格者とするとも考えられるのではないかという、そういったことも記載しているところでございます。

続きまして、15ページからが管理規約のところになります。15ページは前回お示した資料で、項目の一覧になります。

続いて、16ページでございますが、まず管理者の選任に係る管理規約の規定について書いてございます。こちらについてはまず、管理規約に個社名を記載するかどうかといったところの議論がございました。こちらにつきましては、再開発等を契機に生まれたマンションの場合ですと、規約に個社名を書くこと自体に価値があると、そういった御意見もあったところでございます。こちらにつきましては、そういった事例もあるということは承知しておりまして、そういった事例を一概に否定するつもりはございませんが、今多く出てきている事例から比べると数としては少ないと考えております。逆に管理規約に固有名詞を記載すると、その後で解任することが極めて困難という、そういったところもあるかと思いますので、そちらについては現行のガイドラインの記載を維持したいと考えているところでございます。また、管理者の選任・解任に当たっては、しっかりと総会での決議が必要であるということも16ページに書いているところでございます。

続いて、17ページ、管理者の任期でございます。こちらについては、一定の期間を設定するべきという話と、あと、任期は原則1年程度として、総会で、選任（継続・不再任等）の決議を行うことが望ましいという、そういった内容を書いているところでございます。

続いて、18ページでございます。こちらは管理者の欠格条項というところですが、こちらは法人が就任する場合を想定しておりまして、法人としてふさわしくないような、破産していますとか、あるいは管理業者としての登録が取り消されたとか、そういったことを規約に設けることが望ましいということを書いているところでございます。

続きまして、19ページ、誠実義務等になります。こちらについても、標準管理規約に定められている誠実義務はもちろんのこと、ほかに追加すべき事項について特段の御意見はなかったというところでございます。こちらの19ページ、5、6、7についてはとありますが、こちらについては利益相反とか監事とかそういったところになりますので、後ろの論点の動向も踏まえて追記するかどうか考えていきたいと考えております。

続いて、20ページと21ページは裏腹の関係でございますが、まず20ページが総会の決議事項になります。こちらについては、標準管理規約で定められている事項は必須と

することが望ましい、それより減らすことはよろしくないというふうに提案をしているところでございます。

21ページはそれと裏の関係にございますが、管理者の権限につきましても、標準管理規約に定められている権限を超えて強大にするのは望ましくないのではないかとということに記載しているところでございます。

続いて、22ページが組合員の総会招集権というところでございます。こちらについては、5分の1を緩和して10分の1にすることもあってはならないか、そういった御意見がございました。そちらにつきましては、現行のガイドラインにおいても既に例示をしているところがございますので、そういった記載は新ガイドラインにおいても引き続き書いていきたいと思っております。また、もう一つ、区分所有法上認められている権限について規約で意図的か書いていないという、そういった事例もございますが、仮に区分所有法でできるからといっても、それはしっかりと規約においても明示的に定めることが望ましいといったことを記載してございます。

最後に23ページでございます。こちらは第2回ワーキンググループで明示的に示した内容ではないですが、議論としてはあって、2つ目ですが、今回この管理計画のところ初めて示したところになります。まず、区分所有者の意見をしっかりと反映できるような仕組みの環境整備という話と、あと、下のポツでございますが、管理意識を醸成し、適切な管理につなげる観点から、懇親会、防災訓練といったイベントを行うことも考えられるということで、もともと防災の観点の論点もございましたので、そういったところの中身も記載しているところでございます。

**【事務局】** 続きまして、論点④につきまして、不動産・建設経済局参事官付から御説明をさせていただきます。

25ページでございます。まず、財産の分別管理の徹底についてですが、第2回ワーキングにおきましては、倒産リスクに備えるために、口座名義は原則として管理組合名義とするという御提案させていただきました。特段御意見をいただかなかったところでございます。また、口座名義以外に留意すべき事項について、具体的に御意見はいただけていないのですが、必ずしも口座名義のみをもって分別管理の徹底が図られるとは限らないものと考えております。このため、口座名義と同様、預金口座において管理組合の財産として管理費や修繕積立金を取り扱っていることが外形的に明らかになるように、確認的な記載ではございますが、マンション管理適正化法の規定に基づいて分別管理を行っているとい

うことをガイドラインとして求める必要があるのではないかと考えているところでございます。

これを踏まえまして、下の箱右側でございますが、まずは口座名義を管理組合の名義にするなど預金口座であることが明らかになるような名義とすること、また、代表者名については、管理者である〇〇会社の誰々といった記載とすることが考えられる旨を記載してはどうかと考えております。また、確認的な記載にはなりますが、当然のことながら、マンション管理適正化法に従って分別管理を行うことを記載してはどうかと考えております。

続いて、26ページが通帳・印鑑等の保管体制でございます。第2回ワーキンググループにおきましては、論点⑧との兼ね合いもございまして原則、監事の設置を必須とすることが必要ではないかという御議論をいただきましたので、これを踏まえまして、下の箱の右側、新ガイドラインにおきましては、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と、こういった記載にすることを考えております。

論点④につきましては以上でございます。

**【事務局】** 続きまして、論点⑤でございます。こちらは管理者が地位を離れる場合のプロセスになります。まず28ページでございますが、先ほどありました任期の話は原則的に1年程度にするのがよいのではないかとしているところでございます。また、これについては、総会で議論してということが前提になりますが、管理者の再任とかを決める総会の議長を誰が務めるかというそういった御議論がございました。

こちらにつきましては、まず議決権付与・委任についての問題と、あと、集計の問題があるかと思えます。議決権付与、委任状交付につきましては、管理者や外部専門家たる監事へは認めないことが望ましいということを右下の箱で書いているところでございます。また、同じ箱の一番下でございますが、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すること望ましい旨を書いているところでございます。議長につきましては、現行の理事長の再任につきましても理事長がそのまま議長になっていることが多いということも踏まえまして、こちらについては管理者が議長となるという、そういった案を提示させていただいているところでございます。

続きまして、29ページでございます。こちらについては、第2回ワーキンググループで示した内容と大きな変更はございません。もともと30ページ、31ページに別紙1・2という形で全体の流れ、フローを示しているところでございますが、こちらは基本的に第2回と同じでございます。ただ、一部、青字下線部加筆と書いてございますが、区分所

有者の意見を反映するための機関の意見も踏まえということを追記しているところがございます。これはもともと5ページで、しっかりと管理組合、区分所有者の意見を反映することが重要であるということを提示したのと連動するような形で、管理者が地位を離れる・辞める場合につきましても、そういった意見を踏まえることが重要であるということを記載しているところがございます。

続きまして、論点⑥と⑦について御説明いたします。まず、ちょっと飛びますが、34ページを先にお示ししますと、これは第2回ワーキンググループでお示した内容でございます。規約で定める額、一定以上の金額につきましても、集会決議による承認が必須という話と、あと、右側の(2)、(4)ですが、自己契約、あと、同一グループ会社との契約につきましても、集会決議による承認必須という案を提示したところがございます。

これを受けて、33ページに戻りますと、こういった仕組みでございますと、集会決議にかけるものが多過ぎて機動的な対応が難しいのではないかと、そういった御懸念が示されたところがございます。こちらにつきましても、上の箱の「さらに」というところがございますが、災害等の緊急時においては、総会の決議によらずに、保存行為（当該取引が自己取引または利益相反取引に当たる場合を含む）を行うことができるということで、標準管理規約に似たような規定がございますが、特に括弧書は今回追記をしているところがございます。こういった規定を管理規約に置くことによって、緊急時であれば対応ができる、そういった形で対応することが可能なのではないかとということで、34ページの枠組みは維持しつつ、こういった緊急時の条文を加えるといった案を提示しているところがございます。

34ページは、第2回ワーキンググループの資料ですので、省略をいたします。

36、37ページは、今回第3回ワーキングで初めて御提案させていただく内容となります。まず36ページでございますが、こちらは管理業者が訴訟代理をできるのかということについて慎重な検討が必要という御指摘がございまして、特に弁護士法第72条との関係について注意すべきという、そういった御指摘をいただいたところがございます。こちらにつきましても、実際はこういった事案が発生した場合は、弁護士さんと相談しながら進めることになると思いますので、それを踏まえてだと思っておりますが、しっかりと弁護士法第72条との関係に留意するべきといったこともガイドラインに記載することを提案しているところがございます。

続いて、37ページでございます。こちらは実際に訴訟になるという場合の話になりま



す。管理会社が管理者になりまして、共用部の瑕疵などがあって訴えるという際に、その訴える先が親会社、祖父母会社である可能性があります。そういった場合に適切に責任追及できるかといった問題が生じる可能性があると考えております。そちらについては、右の紫の箱のとおり、管理者として誠実な職務遂行に疑義が生じるおそれがある場合、自ら辞任することも考えられるという話と、あと、ここでも監事においてしっかりとチェックをしていただいて、これは不利益とな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てその旨を説明するのが望ましい旨、また、管理者が辞任しない場合は解任のための集会を招集することも考えられる旨、そういったことをガイドラインに記載してはどうかと考えてございます。

続きまして、38ページ、39ページが大規模修繕における検討プロセスというところになります。38ページでございますが、もともと修繕委員会とか監事とかいろいろな幾つかの案を提示させていただきましたが、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ということが多数の意見と考えていたところでございます。そのときの資料につきましては、管理者が一切関与しないかのような見え方があったのですが、一切関与しないというよりは、検討時においては関与しないで、関与しないということに主眼があるというよりは、管理組合、区分所有者の意見をしっかりと反映するという、そういったところに力点があるということを考えているところでございます。ガイドラインについてもそういった形で記載することを御提案させていただいているところでございます。

最後に、論点⑧、監事のところになります。41ページでございます。こちらについては、監事を設置するという話と、あとは、監事は外部専門家から選任することが望ましいということガイドラインに記載してはどうかと考えているところでございます。現行のガイドラインですと、区分所有者が監事になるという、そういう書き方をしておりますので、それに変更を加えて、区分所有者ではなくて、まずは外部専門家から選任するということで、複数選任する場合は区分所有者を選任してもいいですと、現行のガイドラインとは原則と例外を変えるという、そういった形で記載してはどうかと考えているところでございます。

42ページは監事の権限でございます。こちらについては、標準管理規約と同等の規定を設けることが望ましいといったことを記載しているところでございます。

最後に、43ページでございます。こちらは、監事というよりは監査的な話でございます。効果的な監視チェック体制を確保するための取組を行うことが考えられるということ

で、管理者側から定期的な情報開示、意見交換会・相談会などの開催などが考えられると書いたことを書いているところがございます。資料2の説明は以上でございます。

すみません、ずっと説明し続けておりますが、そのまま資料3-1と3-2について、私のほうから説明したいと思います。

本ワーキンググループを開催するに当たって実態調査を行うといったことをお話しさせていただいたところがございます。資料3-1と3-2は、分けてはございますが、どちらも管理会社に対して調査を行っているもので、9月と12月で時点が分かれてございますが、そもそも今どれくらい導入しているかとか、契約はどうしているかとか、そういったところを聞いているところがございます。

例えば資料3-2、12月調査でございますが、おめくりいただいて3ページですと、導入している会社の数あるいは管理組合数ということで、管理会社48社、管理組合数1,991件、多いのは投資用マンションですが、自己居住用マンションなどもあるというそういった結果とか、あと、5ページの⑨ですが、報酬を設定していますか、設定していませんか、そういったところについて設定していないが60%あるとか、そういった形でいろいろなことを聞いている中身になります。なので、こちらの調査の内容も踏まえてガイドラインの最終的な形について検討していきたいと考えているところがございます。

また、続きまして、資料4についてですが、こちらはパブリックコメントについての概要紙になります。広く国民の皆様から御意見をいただきたいという観点から今月中からパブリックコメントを実施したいと考えているところがございます。対象となるのは改訂案概要というところございまして、文字でいろいろと書いてございますが、中身としましては、先ほど御説明いたしました資料の3ページ以降の右側の紫色の枠のところになります。

事務局からの説明は以上でございます。

**【委員】** どうもありがとうございました。それではまず、パブリックコメントをかけることについて、委員の皆様にお伺いをしたいと思います。パブリックコメントをかけることについて特段意見がございますでしょうか。もしあったら御発言をいただければと思います。

よろしいですかね。そういったことで、それでは、パブリックコメントをかけることについて合意があったとさせていただきます。

続きまして、これまでの説明を基に、委員の皆様から御意見を伺いたいと思います。先

ほど申し上げたように、前半と後半ということで分けて御意見を伺えればと思います。まず、資料2の1ページから26ページまでの御意見、これは論点①から④が中心でございます。それで、2ページのガイドラインの整備方法や5ページの意思反映のための仕組みについては、この時間に御議論いただきたく思います。御議論の際には、資料3-1、資料3-2の先ほど御説明いただいた実態調査、参考資料3の目次についても適宜御参照いただければと思います。発言については、委員の皆様におかれましては、できるだけ簡潔にお願いをしたいと思います。

では、どなたからでも、御意見がある方は、まず前半の部分、論点①から④、それについてお願いをいたします。いかがでしょうか。どこからでも結構です。

それでは、委員、よろしくお願いいいたします。

**【委員】** 御指名ありがとうございます。御説明もありがとうございました。

まず、5ページの区分所有者の意思反映のための仕組みについてというところでございますが、こちらに機関の設置案が示されております。私どもとしては、この機関の設置については慎重な検討が必要ではないかと思っております。と申しますのは、この機関を設置することで、理事会の設置をせずに区分所有者の負担軽減を図る管理会社管理者方式の利点を損なう可能性があると考えておるためです。

通常、年に一度の総会の前に提出が予定されている議案についての協議をするだけであれば、区分所有者の負担はそれほど大きくないと思われませんが、今回の資料を拝見しますと、ほかの項目でも区分所有者の意思を確認する手段として、区分所有者から構成される機関の活用が提案されており、当該機関に関する区分所有者の負担がかなりの量になるおそれがあると考えております。理事会や機関等の設置による区分所有者の負担を避けつつ区分所有者の意思を反映するためには、管理者である管理会社が直接面談等の形式で区分所有者の意見を聞く機会を設けるなどすればよいのではないかと考えております。以上でございます。

**【委員】** 5ページのところで御意見をいただきました。これについて事務局のほうから何か御説明があれば、お願いしたく存じます。

**【事務局】** 御意見いただきありがとうございます。今回一つの方法として、協議する機関ということをお提案させていただいたところでございます。こちらにつきましては、委員の皆様いろいろ御意見あるかと思しますので、引き続きもし御意見あればお伺いしたいと思います。

【委員】 この点、非常に重要な論点だと思いますけれども、他の委員の方で御意見があれば、ぜひ御発言をいただきたい。どうぞ、委員ですね。

【委員】 私も今の委員の意見に賛成です。もともと成手不足というところから、成手不足の解消と、成手不足の中でも機能をちゃんと保つようなマンション管理とはどうあるべきかというところから議論が始まったと思いますので、果たして機関を設けることが望ましくなって機関を設けることが、役員選任と何ら変わらないんじゃないかなというのが管理実務をしている者としても考えられますので、ぜひともこの辺は御議論いただければなと思っております。

【委員】 いかがでしょうか。そのほかにございましたら。委員。

【委員】 確かに今おっしゃられるとおりが道理だと思うんですけども、実際に私がやっている顧問の管理会社のところでは、役員にはなりたくないけどというので、管理を考える委員会みたいなものをつくっているところは実際にはあります。役員にはなりたくないんだけど物は言いたいというのが結構いまして、そこら辺は私はどっちがいいとも何とも言えないんですけども、そういうのもあり得るのかなとだけ考えます。

【委員】 どうぞ、委員。

【委員】 確かに本質的な課題というのが、区分所有者さんがきちんと自分の考えを管理者に対しても言えること、あるいは管理者も区分所有者の声をきちんと吸い上げることができるのかということだろうと思います。ですので、機関によらず、今、委員がおっしゃられたような、実際に管理会社の中では、意見交換会とか管理者の説明会とか、それを定期的に設ける、あるいは当然、区分所有者さんから管理者への直接の、例えばウェブでの問合せ窓口を設けるとか、そういった形で皆さんの御意見をできるだけ募ろうというようなそういう仕組みをきちんと構築できていれば、何も機関を必ずしもつくるということにはならないのかなと考えております。

【委員】 どうもありがとうございました。そのほかになにか、委員で御意見がございましたら。委員。

【委員】 今のところじゃなくて大丈夫です。今のところですか。

【委員】 できたら今のところで。

【委員】 では、後にしておきます。

【委員】 そうですか。もう今のところで特になければ、それはそれでよろしいんですけども、どうですかね。この点、非常に大事で、ある意味では本質的なことに関わる。

ただ、今御意見をいただきましたように、何か機関を新たに設けるのかというところが焦点で、ですから、第三者管理者について意見が反映できるようなそういう機会というのは必要だろうと思えますけれども、このところは事務局のほうに記述の仕方について……、それでは、委員、すみません。

【委員】 前提の確認なんですけれども、この評議会みたいなものというのは、法的な位置づけとしては、諮問機関なんですかね。要するに、この決議について、管理者とかは従う義務があるのか、もしくは今の修繕委員会、専門委員会のような、あくまで諮問機関なのかというところで、どのように考えていらっしゃいますでしょうか。

【委員】 いかがでしょうかね、事務局のほうで。

【事務局】 ありがとうございます。ここで書いたものとしては、あくまで協議して意見を伺うための機関という想定で書いておりますので、この決めた内容について管理者が絶対従わないといけないとかそういったことは考えていないところです。提案としては、そういう御提案でございます。

【委員】 そういうことでございます。

【委員】 ありがとうございます。続けてよろしいですか。

【委員】 どうぞ。

【委員】 これは確かにすごい重要だと思っていて、結論としてはどっちもあり得ると思っていて、あとはもう政策判断なのかなと思ってます。結局のところ、国の方針として、役員の成手不足、かつなりたくないというニーズも確かにあると思うので、それを認めるのか否かという、その大きな方針だと思っていて、それはもう結構、国の大きな方針なので、どっちもあり得るところなのかなと思います。

結局のところ、多分今、第三者管理って2つニーズがあって、もう本当に老朽化して、戸数もそこまで大きくなくて、役員の成手がいないよというマンションと、あとはそういうマンションじゃなくて新築でも、パワーカップルとかで役員になりたくない、成手がいないというかなりたくないというニーズがあって、そっちも含めて国として認めていく方針であるならば、確かにこういったものはつukらないほうがいいと思いますし、逆にあくまで老朽化マンション等の役員の成手不足の解決なんだということであれば、こういったものも例えば輪番制で置いていくということもあり得るのかなと思って、そこはもう国の判断なのかなと思います。

【委員】 そのほかに何かこの点について。委員。

【委員】 発言の機会ありがとうございます。私は基本的には置く方針だと思います。日本のマンション管理が進めてきた、区分所有者が主体になってやっていくというスタイルからしたら、基本はという意味です。ただ、例外的なケースもあるかもしれないけれども、基本は区分所有者の皆さんでちゃんとチェックをし、「ちょっと待った」と意見を言える場をきちんとつくっておくというのが基本のスタンスという考え方が大事ではないかと思っています。ということで、基本はそういったものを置くということだと思っています。

【委員】 よろしいですか。

【委員】 はい、委員。

【委員】 区分所有者が、3条団体を組織化して、その団体が管理をするのであれば、区分所有法上は、管理組合法人による管理なんです。そうじゃない管理方式が管理者方式で、この場合、3条団体は組織化されず、区分所有者が規約または集会決議で管理者を選任して、その管理者が管理をするわけです。

何が言いたいかといいますと、区分所有法上の管理者方式であれば、理事会も理事長もないわけです。したがって、本来であれば協議機関も要らないはずなんです。管理者は何でもできるわけではなくて、共用部分の変更等集会に諮らないといけないものはありますけれども、それ以外は何も縛りがありません。だから、法的に絶対置かなきゃいけないとも言えないと思うんです。

しかし、完全な管理者方式の場合は、理事会も理事長も管理組合もありませんから、日常管理について決めて実行するのは管理者ですけれども、管理者が何かをやりようとしたときに、これは皆さんの意見を聞いたほうがいいかなと思った場合にだけ招集する、そういう評議会とか運営協議会とか、名前はいろいろですけれども、そういうものを設けている管理者方式も実際にあります。これはやっぱり、区分所有者の意見を尊重しながら、管理者方式で管理を進めるということを考えていったときに、必要なことではあるんだろうなと思います。

ただ、絶対に必要かという話になると、管理者方式を今後進めていくために、それが絶対に要するというのは支障になりますから、絶対に要ということではなくて、今回のガイドラインがあくまで、権利能力なき社団たる管理組合は存在し、その管理者を管理業者がやるという場合にだけ適用されるものだとしたら、協議会的な制度はあってもいいのかなと思います。

【委員】 そういう御意見で各委員から大体御意見……、はい、委員。

【委員】 もう1点だけ確認的なことだけ話したいんですけども、何でこの議論になっているかというところ、多分一番最初の2ページのところで外部専門家の活用ガイドラインは、本来、理事会ありのパターンを対象にしている、その理事長にマンション管理士さんが就任するという想定を想定していて、今回はマンション管理士が管理会社になるという管理会社独自の利益相反の問題と、理事会がなくなるという2段飛ばしの問題を一気に話をしている。

何で2段飛ばしになったのかというところ、2ページのこの薄くなっているところで、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いないということで、理事会設置型で理事長だけ管理会社になろうとしても、そもそも標準管理規約の解釈として、役員には自然人しかなくて、法人はなれない。だから、総会監督型、理事会廃止型の管理者管理にせざるを得ないというところで、そこで、理事会がなくなるから評議会をどうするかというところの整理だと思っています。

私の見解としては、これは国の方針次第だと思っています、国として、区分所有者の関与を廃止した選択肢も認めるんだと言われれば、この2段飛ばしを認めるべきだと思いますし、逆に4ページのマンション管理の適性化の推進を図るための基本的な方針を維持するんだということであれば、この2つ目のポチのところ、マンションの区分所有者等が当該管理者等または役員を選任や業務の監視等を適正に行うとなっていますので、この従前の態度を貫くのであれば、それは評議会は設置すべきとなるのかなと思います。なので、その新しいニーズを認めるかどうかという判断なのかなと思います。以上です。

【委員】 ちょっといいですか。

【委員】 はい、委員。

【委員】 確認の質問なんですけれども、理事会を廃止するというのをいったときに、理事長はいるんでしょうか。つまり、代表も廃止ですか。理事会という会議体はないけれども、組織上、代表たる理事長がいるから、例えば、管理組合名義の口座が作れるはずですが。

【委員】 多分今の第三者管理の90%は理事会がないです。もう管理者だけです。

【委員】 理事長もいないんですね。

【委員】 理事長もいないです、当然。

【委員】 ただ、理事長がいないとすると、それは完全管理者方式ですよ。だって、代表がいらないんだから、管理組合の口座もつけれないし、管理組合で契約行為も、つまり、

管理組合と管理者が何か契約を結んだりできませんよね。権利能力なき社团は「社团法人マイナス法人格」ですが、代表のいない法人はないので、したがって、代表なき権利能力なき社团も考えられない。標準管理規約だと、理事長が管理組合を代表するという規定と、理事長が区分所有法25条の管理者とするという条文があるから、権利能力なき社团たる管理組合であり、そこでは、団体の代表と管理者の地位が一緒になっていると言えるんですよね。理事長まで廃止しちゃったら、代表がいない団体ですから、何もできないような気がするんです。管理者は区分所有者の代理人であったとしても、3条団体の代表ではないはずですよ。

私はその辺がずっと整理がついてなくて、今さらだと思うんですけども、実務は、委員がおっしゃったとおりなんですかね。理事会の廃止は、イコール理事長もいないということの理解ですかね。

【委員】 その辺りは実際にはどういうふうに？

【委員】 実務的にはもう理事長も理事会もなく、管理者だけ選任されて、あとは監事がいるかないかというパターンですね。それは多分今日のアンケートか何かにも出ていたんじゃないかなと思うんです。

多分、委員がおっしゃっていたのは、区分所有法第25条、26条の管理者だけいても、それは権能なき社团に必ずしも当たらないじゃないかというところだと思うんですけども、実務上は、管理者がいて、あと、規約さえあれば、権能なき社团と認めた上で、銀行は管理組合名義の預金口座を開設しているという運用になっていると思います。

【委員】 委員。

【委員】 すみません、前提としては、多分ここでいう管理者が代表者というような前提で話は進められているんですね。理事長はいないということで、口座の名義も、管理者である管理会社の一般的には代表取締役とか取締役執行役員とかそこら辺の個人名義が入ってつくられているというのが普通だと思うんです。ちょっとこれ、昔、口座名義が管理会社さんの代理名義とかというので、倒産した場合全部差し押えられたという問題があったんです。これも管理組合の名義でとは書いてありますけれども、その心配は多分拭えていないと思うんです、実際になったとき。ここは管理業協会さんの保証機構とはまた別の部分になりますので、非常にリスクは負うのかなと思います。

それと、今のもともとの議論なんですけれども、ここに書かれているのは、協議する機関を設置することが考えられるとって一つの方法論として多分書かれていると思うので、



絶対論でもないですし、選択ができますよという書き方なんですけど、こういうふうによくと、やっぱり受け取る側というのは、設置するべきだというふうに考えちゃうのかなと考えます。

あともう一つ、すみません。実態的なところをいいますと、実際に協議会だ、そういうものがあるところというのは、要は、皆さん責任ある理事ではないので、結構紛糾します。速やかには流れてないのが現状です。

【委員】 どうもありがとうございました。

【委員】 ちょっとだけよろしいですか。

【委員】 委員。

【委員】 委員のおっしゃったのが実態はそうだと思うんですけども、ただ、銀行さんは、代表がいなかったら銀行口座も作れないし、融資もできないですね。権利能力なき社団が銀行口座を作ることができるのは、規約を持って行って、その規約に理事長が代表だと書いてあるからです。そういう規約がなかったら、管理者は代表だとどこにも、区分所有法を読んでも規約の中にも書いてないのですから、この団体の代表は誰ですか、となりませんか。

【委員】 どなたかその辺り御存じの方は。委員。

【委員】 私どもの会社では、第三者管理者方式の銀行口座については、〇〇マンション管理組合管理者、個人名です。それで銀行さんは認めていただいています。

【事務局注：会議終了後、当該委員より「口座名義については●●マンション管理組合管理者▲▲管理株式会社◆◆◆◆と記載している」旨の修正意見があった。】

【委員】 〇〇マンション管理者××株式会社……。

【委員】 ××株式会社はつけておりません。

【委員】 管理会社をつけてない？

【委員】 はい。

【委員】 ですから、〇〇マンション管理組合代表誰々、管理者誰々と、そういうあれで。

【委員】 でも、管理者って法人なんでしょう？ 法人が管理者なんでしょう？ 個人じゃなくて。

【委員】 そうですね、はい。

【委員】 それで、管理者を個人名で記載するんですか。

【委員】 委員、資料3-1の7ページとか8ページとか9ページとかに多分、今のアンケート調査の結果を書いています。

【委員】 はいはい、ありましたね。

【委員】 委員がおっしゃるとおり、そのとおりだと思うんですけども、実務上、割と緩やかに銀行は認めちゃっていると。管理組合の規約のほうに、管理者が代表者となるみたいなことが明示的に書かれていなくても認めちゃっているのかなと思います。

【委員】 それがそうだったら仕方ないといいますか、そのことが駄目だと言うつもりはないので。ただ、何かおかしいけど。

【事務局】 ちょっと事務局から補足させていただきたいんですけども、理事長がいなくて管理業者が管理者に就いているという場合に、果たして権能力なき社団が成立しているのかという点については、恐らく議論があるところなんだろうなと。つまり、権能力なき社団が成立するためには代表者が必要であるというときに、その代表者に果たして管理業者という区分所有者以外の者が就くことで成立するのかというふうな、恐らく厳密にはいろいろ議論があるのかなとは思いますが、今回論点①から論点⑧までの議論全体としては、例えば管理者が利益相反取引とかをする場合とか、あるいは管理者の権限の在り方という、そういった議論をさせていただいておまして、厳密に権能力なき社団が成立しているのかどうかという議論が必ずしもその後の議論にダイレクトにつながってくるわけではないのではないかなと考えております。突き詰めるとそこはどうなんだろうか、厳密に理論的に考えるとどうなんだろうかというところはあるのかもしれないですけども、管理者として管理業者が就いているときの在り方というところに絞れば、議論可能なのかなとは考えております。

【委員】 管理組合、つまり、権能力なき社団たる3条団体が現に存在している場合は、まさに、管理者と理事長の分離論になるわけですね。だから、代表たる理事長を消しても権能力なき社団が維持されているかどうかというところだけなんです。これ、理事長がいたら、この議論は全然おかしくないし、さっき言ったように、理事長がいなくても3条団体がなおある、権能力なき社団たる3条団体があるんだというふうに考えたら、この議論は当然ながらこのまま通用するし、必要なことだと思うんですね。

ただ、管理組合法人を考えたときにやっぱりおかしくて。管理組合法人ではそもそも管理者はいなくて、役員が代表ですね。区分所有法上は、団体管理のときに管理者はいないわけです。法人自体が、役員が管理するから。他方、権能力なき社団の場合には、団体の

役員はやらずに、また別途管理者を置かなきゃいけないというので、何か区分所有法の条文とじっくりこないようなところがあって、それがさっき言った私の疑問みたいになっているんです。

皆さんがおっしゃる趣旨は理解できますし、権能なき社団がある場合でもない場合でもこの議論は必要だと思いますし、実務上、委員のおっしゃっているようなことで、口座に関しても銀行がつくることを認めている場合があるのであれば、ここでの議論はそのまま通用するし、必要なことだと理解しましたので、これでこの辺は終わりにしておきます。すみません。

【委員】 どうもありがとうございました。その辺は理論的に詰めない。

委員。

【委員】 すみません、違うところに行きたいんですけども、今の、1点なんですけれども、今、管理業協会さんから発言があったんですけども、管理会社の名前を入れてないのはやっぱりよくないんじゃないですかね。管理者はやっぱり管理会社という法人なので。

【委員】 法人ですからね。

【委員】 法人名で、やっぱり個人名を入れるというのが筋だと思うんです。そうあるべきだと思うんです。

もう一つは、さっき委員おっしゃったんですけども、管理規約は勝手に結構皆さん変えてつくっているの、管理者が管理組合の代表であるという規定をつくっちゃえばいいんじゃないかとか思っちゃうんですけども。

それはともかくとして、違うほうに行きたいんです。14ページの紫の枠の中に「管理者業務の担当者については」となっているんですけども、これは管理会社さんの話であれば、ここの、マンションに関わる専門的知識を持つと期待される有資格者の中にマンション管理士って、明らかに適正化法で管理会社さんとマンション管理士の立ち位置が違うので、私はここに入れるべきじゃないと思うんです。ちょっと混同しちゃうと思うんです。もともと元のガイドラインはマンション管理士向けにやっているところで、ここにマンション管理士を入れちゃうと、それがごっちゃになっちゃうとか、あまり私は好ましくないと思います。

【委員】 今、14ページのところに飛びましたけれども、そここのところの括弧書、マンション管理士や管理業務主任者等というところについて、今の御意見は、マンション管

理士というのはここに入れるべきではないと、そういう御意見。事務局のほうでも、今言った御発言を踏まえて検討をしていただければと思います。

先ほどの点ですけれども、5ページのところ、やはり2つの御意見が出たので、事務局のほうとしても検討していただきたいと思います。一つは、もうこのままということですが、管理会社の側から言えば、必ずしもこういうのは望ましくないのではないか、あるいは何か当該機関を設置しなければいけないのではないかとというように受け取られる可能性があるということで、これも御検討いただきたいということですが、場合によっては、そのこのところの2ポツ目で、協議する機関を設置することが考えられると。そうすると、大体、この協議する機関が当該機関ということになるのかなと。

それで、管理会社サイドとしても、広くこういう議案を提出する前、ですから、議案をやはり提出というのが非常に重要で、ですから、これはぜひ残していただいて、そして、必ずしも当該機関だけではなくて、先ほどのお話もあったように、できるだけ区分所有者、標準管理規約の言葉で言えば、組合員の意見を聞く機会を設けるというようなことですので、こういう議案の提出前も、例えばですけれども、実際にはそれでまずくなる可能性もありますので御検討いただきたいんですけれども、当該機関または区分所有者あるいは組合員は云々というようなのも考えられるのかなというようなことで、これも私も特にこだわってはおりませんが、御検討いただければと思います。

変なふうに私がまとめてしまいましたけれども、5ページのところはそういうことでよろしいでしょうか。あとはちょっと御検討いただいて、次回その辺りの案も出てくると思いますので、改めて何かあれば、御意見を伺えればということにさせていただければ。

それでは……、別のところですね。

**【委員】** はい。すみません、発言の機会をありがとうございます。前回国土交通省の別の委員会と重なり、出席できず大変失礼いたしました。それで、皆様の議事録を確認させていただきましたが、もしかして議論が終わっているところを、再度私からの意見になってしまうかもしれません。その場合の無礼をお許してください。

第一に、気になったこととして、資料の4ページのところで現行のガイドラインの見直しに当たっての前提条件を皆さんと確認したところでございます。私は、この今まで進めてきたマンション管理の進め方の基本的な方針というのは変わらない、それを前提の一つの形として第三者管理者方式が出てくるという、そういう考え方の中で考えてきておりますという確認です。

そうしますと気になりますのが、2ページのところです。当初からこのような議論になっていたわけですが、例えば管理業者が管理者になって理事会がある場合は、全くこの新ガイドラインが適用されないのかというわけではなく、適用できる部分とできない部分がありますが、考え方はやはり受け継がなければいけない部分もあると思います。理事会をつくったからこのガイドラインに一切従わなくていいよという誤解がないように、周知徹底していく必要があるのではないかなと思っております。

そういう意味ではこのガイドラインの位置づけが非常に重要になるのかなと思います。4ページ目に管理の適正化の基本方針を載せていただいておりますが、今回このガイドラインが世の中に出て、そして、皆様に大事なガイドラインですよと御理解いただくためには、ぜひこの管理の基本方針の中で、「外部の専門家が管理者になる場合はこのガイドラインを遵守し・・・」というような言葉を入れていただかないと、ガイドラインはあるけれども、あれは単なるガイドラインだから、守らなくてよいんだとなってしまうのはいけません。私たちが一生懸命議論し、真摯に向かい合っているいろいろな側面から議論している成果をきちんと守っていただけるように位置づけていただくことが非常に重要ではないかなと思っております。

そして、7ページ、8ページ目のところで、第三者管理者方式を導入するという事は、メリットだけではなくデメリットがあるということもきちんと伝えようとなります。しかし、メリットとデメリットという考え方だけでよいのでしょうか。第三者管理者方式を導入すると、皆さんが議論されているように、いい側面だけが見えてくるけれども、非常に手間暇がかかるわけですね。理事会がないからって、ちょっとしたことで一々総会を開いてということもあります。だから、そういう点もデメリットなんですけど、むしろ私は、メリット・デメリットという側面だけではなく、リスクがあるという考え方もしっかり伝えなければいけないと考えております。

つまり、自分たちの財産を、総会で物事を決めますが、他の方にお任せすることになります。どんなこともお任せするときにはリスクがある。そのためにどういうリスクがあって、そのためのリスク回避をどうしますよというのは必ず開示しなければいけないのではないのでしょうか。どのようにリスクマネジメントをしていくのかということをしつかり情報開示し、そして、ガイドラインのほかに、どこかをみれば、どういうリスクがあるよという情報を提供しないと、お一人お一人が責任を持って判断してくださいと言っても、その判断できる情報がないわけです。ですから、ここを見てリスクを理解し、そのうえで自

分たちで判断しなさいということがなければ、お一人お一人は判断できることにつながっていかない。そういう意味では、そういう情報の提供というのも同時にしっかりと導入していくことが本当に必要ではないかなと思っています。

次は10ページ目のところです。第三者管理者方式を導入していく新築時のときですが、どうでしょうか、皆さん、マンションを買うときというのは、重要事項説明とか契約のときには、このマンションを買いたいという意思を、もう心を決めている方がほとんどだと思います。ですから、早い時期に第三者管理者方式であるということを御理解できる情報、分かりやすく言うと、パンフレットとか広告の時点から情報を開示していくことをすすめる必要があると思います。将来的には重要事項説明の中に入れていただきたいところですが、それはまた法改正までつながっていきますので、ぜひ早い時点で消費者が判断できるということを大事にしていくことが重要ではないかなと思います。現在、重要事項説明の中に、管理の形態で全部委託とか一部委託とかいう項目がありますが、将来的には、管理者方式を取っている、あるいは理事会方式であるというようなことも開示していくということも考えていく必要があるのではないかと思います。

そして、既存住宅の場合、既存マンションでの導入例ですが、これも皆さん非常に丁寧に御議論していただいて、本当にいろいろなことを考えていただいていると思います。そのうえで、今回のガイドラインが「ねばならない」というよりか、むしろ「望ましい」という方向を前面に出しているのであれば、私は例えばこういった方式を導入するときは、第三者による説明があるのが望ましいとかをいれたらよいのではないかと思います。管理会社が自ら、うちのところの第三者管理者方式を導入してくださいという時はいいことしか言わない可能性もあると思いますので、例えばマンション管理士さんたちが客観的に見て、こういう問題があるかもしれないけれども、こういうふうにはリスクをリスクマネジメントされているという情報の開示という在り方を支援すべきではないかと考えています。今回のガイドラインが、「ねばならない」でなく望ましい方向を示すというのであれば、独立した第三者の専門家がしっかりと説明していくということが望ましいということを明記してもよいのではないかと思います。

そして次に、

13ページ、14ページのところです。当然、管理業務、普通のマンションの管理会社としての管理業務と管理者としての業務は独立することです。管理者を撤退するときは管理会社としても撤退するということになれば、いろいろな意味で独立性がないということ

になります。それは当然かと思いますので、契約関係もきちんと分けて行うことです。

そして、委員がおっしゃられました14ページのマンション管理士です。ここはちょっと表現が難しいですね。マンション管理士という資格をちゃんと持っているぐらい専門知識がある人という意味のマンション管理士と、委員のように独立したマンション管理士さんが混乱するから、そこが分かるようにという御趣旨かなと思って聞いておりました。

それから、20ページです。これは非常に重要なところだと思いますが、私がヒアリングした第三者管理者方式のマンションでは、基本的に理事会がないから、結構まめに総会を開いておられました。という意味では、これは手間が掛るという意味では一つのデメリットだと思うんです。しかし、見方を変えればメリットかもしれません。頻度良くみなさんが意見交換できる場と機会ができるのですから。理事会がないということは、皆さんまめに総会開きますよということです。面倒かもしれないけれども、どんな方式をとってもマンション管理の面倒がなくなるわけではない。面倒がゼロになるわけではなくて面倒の位置や形が変わるだけなのです。理事にならなくてよいので、では皆さん総会にきちんと出て意見を言ってくださいということを周知していく必要があります。さらに、重要なことが現在の理事会の決議事項であるもののどれを総会の決議事項に持っていくのがガイドラインとして望ましいのか、一方でどれを管理者の権限の中にもっていくのかという点は現実的には非常に重要なところだと思います。そこはきちんと議論をすべきで、一定の金額以上のものをどういうふうに動かせるようにするのかいうのも非常に重要なところですので、実務の分かる方々にぜひその点は御指導いただきたいなと思いました。

そして、私は、第三者管理者方式にしたマンションの皆さんが、何かおかしいなと思ったときに、もちろんおかしいばかりじゃない、ありがとうというのもあると思いますが、そういったときにチェック機能をしっかり働かしていくということが大変重要ではないかなと思います。

10ページのところの情報開示です。これはもっと具体的な議論があってもよいかと思えます。どういう情報をどういう形で開示していくのかというのが重要だと思います。そうしますと、例えばこの項目を情報開示しましたというだけではなく、標準管理規約の内容とどう違うのか、あるいは今回つくるガイドラインの内容と、今検討している第三者管理者方式の提案がどう違うのか、各項目ごとの相違を消費者自身が見て判断できる情報を提示しないと情報開示の意味がないと思いますので、ぜひこの点もガイドラインの中に入れていただけたらと思います。とりあえず、以上になります。

【委員】 幾つかの点を御発言いただきましたけれども、事務局のほうで何かございましたら。どうぞ。

【事務局】 御意見ありがとうございます。個々の御意見に対する回答というよりは、幾つかガイドラインの書きぶりの話とか位置づけの話についていろいろ御意見があったので、その点について一旦御説明させていただきたいと思います。

まず、今回、ガイドラインになりますので、例えば法律とか省令とか告示に基づくものではありません。そういう位置づけのもので、ガイドラインで絶対こうしろとか絶対ああするなというのは、ガイドラインの性質上なかなか書きにくいものだなと思っております。そのため、表現として、基本的に「望ましい」という、そういう言い方をしております。

一方で、先ほど委員から、これ結局みんなそうするよという御指摘もあったのですが、5ページですが、ここは、1つ目のポツは「望ましい」という言い方をしております、2つ目は「考えられる」という言い方をしております。一般に伝わるかはともかくとして、一応事務局の意図としては、「望ましい」というのは、事務局としては、そっちの方向に強く主張をしていると。一方で、「考えられる」というのはそこまで強くは言っていないけれども、やんわりと、そっちのほうがいいんじゃないですかという一応そういう言葉の使い分けはしているところでございます。それが伝わっているかは別として、一応そういう言葉の使い分けをしている形になります。

それを踏まえて、先ほどそれでも、「考えられる」だと、そうは言ってもみんなそうするよということであれば、例示を複数個にするとかそういったことも一つもう少し和らげる方法としてはあり得るのかなと思います。

今のが書きぶりの話で、先ほど委員から、それを4ページの基本的な方針でちょっと言及することもあるのではないかと、そういった御指摘もあったかと思えます。こちらはその意図としては、告示に直接何しろああしろとは書けないけれども、そこからひもづける形でやるということで、そういうことまでガイドラインについてしていいのか。そうすると多分、単なるガイドラインなのか、もうちょっと格上げといいますか、委員はそういった御趣旨で、強めるためにそうすべきという御意見かと思えますけれども、そこはほかのガイドラインがどういうふうに物を位置づけているのかとか、そもそもこのワーキングの議論におけるこのガイドラインをどういったものとして扱うかということ踏まえて検討していきたいと思えます。以上でございます。



【委員】 よろしいですか。

【委員】 どうぞ、委員。

【委員】 先ほど委員もおっしゃったとは思いますが、10ページです。前回の第2回で、第三者方式のメリット・デメリットを検討したときに私どもが申し上げたように、マンションを買うという契約をするときは署名や捺印とかに追われてしまいます。その時に第三者管理のデメリットの説明を分譲業者さんなりからされても、なかなか簡単にそれを理解できないと思います。それも共用部分の管理に関する話で、自分の部屋の内容だったとしても、初めて買う人にとっては特にデメリットが伝わりにくくて非常に実効性が少ないと考えます。この前お話しさせていただいたように、マンションはアフターサービス基準というものがあり、2～3年のうちに不具合を直してもらえます。また、瑕疵担保責任の期間がありとか、建物の価値を直してもらえるのです。第三者管理方式はそういう機会を無くすことがあるときちんと例として挙げていただかないと管理の機会を無くすだけではなく、権利も無くすということをきちんと伝えていただきたいと思っております。

あとは、13ページのところで、新築マンションの場合は第三者管理の制度の導入について適切な検討プロセスがあるとは考えられないのではないかとということで、新築マンションの場合は、2つ目のポチです。この適切な検討プロセスのところは、皆さん法律家の方がいらっしゃると思うのですが、管理者が区分所有者を代理して契約を締結するという形で、これは自己契約になってしまうのではないのでしょうか。

資料3-2の第三者管理方式実態調査（12月調査）の7ページの実態調査の、委任先として議長に一任、または任意であるが、委任者の記載がない場合には議長に一任ほかと規定している組合が全体の80%を超えています。私どもが入手した第三者管理を採用している管理規約では、「総会の議長は管理者が務める」と規定されており、また、「議決権行使の代理人の条件に、ほかの組合員または管理者」という規定があります。代理人に議決権がない管理者が含まれているのです。議決権がない管理者には代理権を与えるべきではないと思うのですが、いかがでしょうか。

【委員】 この点どうですかね、事務局のほうで。何かございましたら。

【事務局】 御指摘ありがとうございます。今の御意見として、まずもともと総会の議長として誰にするかというところの話で、もともと我々として、議長は管理者としない代わりに、議決権行使書とか委任状の相手方を管理者ではなくてそれ以外の方にしてはどうかという、それによって、管理者は議長のままであってもいいのではないかとこのように

った御提案について、実態、この12月調査の7ページを見ると、今そういう形にできていないから、今、事務局の提案したような形でやると、実務上多分大きく変えることになったりとかすることになるのでそれはいかがなものかという、そういった御意見と受け止めたところでございます。

こちらについては、今、現状の理事会方式においてどういう扱いをしているかということもちょっと関係をしてくるのかなと思っております。我々の理解としては、現状の理事会があるようなマンションで、理事会で、次、理事長を誰にするかとか、総会における議論の在り方についても、自分で自分の去就を判断する際の議長をやっているというそういった状況にあるのかなと思うので、それを踏まえた形で今導入していて、逆に管理者じゃない人が議長になった場合は誰を議長にするのかというところで、そこで監事になるというのも一つの方法だと思いますし、監事以外の人を議長にするということを定めると考えると、どういった形でそういった方を定めればいいのかというところでいろいろと議論、検討が必要なかなと思って、今このような形で御提案をさせていただいているところでございます。

**【委員】** そのこのところは引き続き御検討いただきたいと思います。委員から非常に重要な御指摘をいただいたと思います。

それでは、論点の①から④までについてさらに御意見があれば、御発言をいただければと思います。

**【委員】** 一言あります。

**【委員】** 委員。

**【委員】** 18ページのところで聞き忘れたのですけれども、管理者の欠格条項のところで、管理業者としての登録が取り消されたときは欠格なんですからけれども、例えば業務停止になっているときは大丈夫なんですかね。確認でございます。

**【事務局】** 御意見ありがとうございます。そちらにつきましては、18ページの上の箱のところで、2つ目の丸の下の1つ目の矢印ですが、欠格条項のうち、業務停止も含まれますが、処分を受けたときについては、年間数件行われていることからすると、そこまで含めると管理組合へ影響が大きくなるおそれがあることから、そこまでについては欠格条項として入れていないという、そういったふうに考えて提案しているところでございます。

**【委員】** ありがとうございます。管理組合が困ってはいけないという御配慮でこうい

う案が出てきているということですね。分かりました。

【委員】 委員、どうぞ。

【委員】 ありがとうございます。論点④の通帳・印鑑等の保管体制に関してですが、この新ガイドラインへの追記の内容として、印鑑等については監事が保管することが望ましいと書かれておりますが、管理会社において、管理業務受託側の部署と管理者側の部署が業務を区分していたり、また、運用について定期的な監査を管理会社に義務づけて、管理組合の総会等への報告事項とすることなどで、通帳と印鑑等を管理者たる管理会社の中で保管することも、実務的には可能だと考えております。そういった条件を満たせば、同一会社の中で管理していても、保持していても構わない保持することが考えられるということも記載していただいたほうが実務上ありがたいと思っております。

あともう1点、任期のところですが、現在のガイドラインだと2年と書いてあるものに対して1年とする案になっていると思います。前回までに御意見を申し上げられず申し訳ありませんが、原則1年程度書かれておりますが、1年間で大体業務が順繰りに1年分回ってくると思いますので2年ということも考えられるのではないかと考えております。1年1回だけやってよかった悪かったというのを判断するのではなくて、もう一度チャンスを与えるというか、そういった考え方もできるのではないかと考えております。

以上2点でございます。

【委員】 2点、任期と、それから、先ほど申し上げた点、印鑑の保管ということ、その点、事務局のほうで何か御説明があればお願いします。

【事務局】 印鑑の保管体制について今御意見をいただいたところでございます。お手元に参考資料2がございまして、第2回のワーキングにおきまして、主にどういった御意見をいただいたかというものを記載している資料になります。参考資料2の3ページに、まさに論点④の財産の分別管理の在り方、第2回ワーキングでどのような御議論をいただいたかということに記載しております。

4-2及び4-3が通帳・印鑑の保管体制についてでございます。少し振り返りにはなりますけれども、第2回ワーキングにおきましては、2つのパターン、まずは1つ目として、監事が設置されている場合に監事の方が保管をしていただくという案、もう一つの案は、監事が設置されていない場合を想定して、仮に監事が設置をされていない場合には、管理会社のほうで通帳と印鑑を両方持つこと場合もあるのではないかと御提案をさせ

ていただいております。

ですが、第2回ワーキングの中では、やはり論点⑧との兼ね合いもございまして、監事が設置されていることをスタンダードとするのが原則ではないかという御意見をいただきました。これを踏まえまして、監事が置かれているということをもまずは前提として、その上で、監事の方に保管をしていただくということガイドラインでは望ましい体制として記載をしたいと考えており、第2回ワーキングも踏まえた記載としているところでございます。印鑑の保管について説明は以上になります。

【委員】 どうもありがとうございました。今の任期の点、それから、印鑑等を監事が保管することは考えられるという点、これも非常に重要な点だと思いますので、他の委員から御意見があれば、伺いたいと。そのほかに何かございますでしょうか。

委員。

【委員】 口座の話なんですけれども、権能なき社団がある場合は、管理者名義の口座なんか認める必要は全くないので管理組合名義の口座にすべきで、管理者名義の口座をつくる意味が全くないですよ。ですから、そもそもその管理者の名前なんか出す必要はなくて、まずそういう議論になるんじゃないかなというのが1点。管理者が代表だというのなら違うのですが。

それから、仮に3条団体が無い、本当の管理者方式の場合は、管理者名義の口座しかつくれません、これに関しては、例えば、弁護士名義の預り口座が黙示の信託の設定というふうと考えられるとすると、信託法の適用があつて、その口座は多分信託財産扱いになる可能性がありますから、管理業者名義の口座であっても、管理業者の資産とは分けて取り扱われるはずですから、信託法理を応用すれば、管理者名義の口座があつても倒産の危険は避けられるのかなとは思いますが。ただ、これはここでは議論する必要がなくて、権能なき社団があるわけですから、だとしたら、そもそも口座は絶対に管理組合名義なんじゃないかなと思います。

【委員】 その点いかがですか。

【事務局】 御指摘いただきまして、ありがとうございます。口座名義の関係でございます。ページ25に戻っていただければと思います。基本的には、実態も踏まえまして、権利能力なき社団である団体として今の銀行の側で管理組合による口座開設が広く緩やかに認められているという現状も踏まえまして、基本的には口座名義は管理組合の名義とすることが倒産リスクに備えるという観点からも重要ではないかと我々として考えていると

ころでございます。以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。任期の点、17ページのところも、任期は原則1年程度ということで、かなり含みがあることですね。ですから、それは、委員のようなことも排除されるわけではないと、こういうふうにも多分このガイドラインでも決められていて、総会などで任期は2年ということであれば、それも排除しないと、そういう理解でよろしいですかね。

【事務局】 はい。原則、程度と書いてあるので、全く排除するものではございません。ただ、ちゃんと総会で、総会は1年に1回開催するところが多いかと思しますので、そういった場でしっかりとその管理者がふさわしいかどうかを見る必要があると、そういった趣旨で原則1年程度という、そういう記載をしているところでございます。

【委員】 どうぞ、委員。

【委員】 ちょっと戻りますけれども、先ほどの印鑑と通帳の分別管理です。先ほど委員からも話がありましたけれども、このガイドライン自体が、先ほど論点⑧とおっしゃられました、監事の設置を必須ということを前提に全てが書かれているということになっているんですけども、実際に監事を選定できないケースを考えなくてもいいのかなと。そういった場合には、もうはなから第三者管理者方式をやってはいけませんというようなことを言うということなんですかね。それが質問1点です。

それと、ちょっと別の論点。先ほど、派遣される管理者については資格を持っていたほうが望ましいというような表記が14ページか13ページにありましたけれども、もともと管理会社に管理者を委ねるということは、やっぱり管理会社としての管理に対する専門性、組織に対する専門性を求めているのであって、特にそこで管理者になられる方にマンション管理士とか管理業務主任者とかいう資格を求めるという必要はないのかなと。組織で皆さん方のマンションをしっかりと管理していきますからというような整理の仕方によろしいんじゃないかなと思います。以上2点です。

【委員】 この点いかがでしょうか。

【事務局】 意見ありがとうございます。まず、監事の話については、後ろの論点⑧に関わる話なのでちょっとあれですけど、今、41ページで事務局から提案させていただいているのは、監事を設置するべきということで、基本的に監事を置くことを前提としているところでございます。何で監事を置く必要があるかというところについては、しっかりと管理組合として、あと、マンション全体として管理がしっかりと行われているかどうか

かを見る必要があるということと、あと、今回ほかの論点におきましても、監事の役割を大きく、例えば論点⑤で辞める際の話とか、あるいは論点⑥とか⑦とかで修繕工事とかの場面とか、そういったところでいろいろな場面で監事がいろいろな機能を果たすというそういう前提で今回ガイドラインの提案をしているところでございますので、それも含めて監事については置きましょうとしているところでございます。

では、どういう監事を置くかということと、あと監事を置けない場合どうするんだというところにつきましては、今外部専門家から選任することが望ましいという言い方をしています、外部専門家に加えて区分所有者を置くことも考えられるという形にしているところでございます。置けない場合もあるというのが、役員の担い手不足という観点で置けないということであれば、それは外部専門家を選任するというところで解消は可能かなと思います。

恐らく多分それについては、そもそもそういう組合は外部専門家にお金を払う余裕もないからそれもできないということもあるかもしれないですけども、それについては、今回第三者管理者方式を考えるに当たって、ちゃんとチェック機能を持たせるということで監事の役割は非常に重要だと考えておりますので、そういった観点から監事を置きましょうということと、置く監事については外部専門家にしましょうという、そういう形で御提案させていただいているところでございます。

2つ目の管理者の資格というところでございます。こちらについては、ほかのところは「望ましい」とかいうふうにしていますが、ここは14ページを御覧いただければ「考えられる」という形で段落としているような書き方をしているところでございます。ここにつきましては、職務の重要性に鑑みて、そういった専門知識を持っている方が望ましいのではないかと考えられると書いているところでございます。そこについては、実際その場に担当している者は一個人で管理会社の社員だったとしても、別にその一社員として担保しているんじゃなくて組織として担保しているんだということであれば、そういった形で、別に必ずしもそういった専門的な知識を持っている人ではなくて、専門知識を持っていない分は組織的に応援するかサポートするかそういった形で担うということも考えられるのかなとは思っております。

【委員】　　そういう御意見でございました。私が今伺ったところでは、やはり論点⑧、そのこと自体はこれは後半でさらに御意見を伺いたいと思いますけれども、恐らく今回のこのガイドラインの一つの目玉は、やはり監事を選任すると。「望ましい」あるいは「考え

られる」というレベルですけれども、そこが出発点なのかなと。そう考えると、先ほど御意見があったようなところ、23ページの監事が保管をするという原則は、先ほどの⑧のところから出てきているという理解だと思えますけれども、ですけれども、あくまでもガイドライン、「考えられる」レベルのことですので、そういう問題はあろうかと思えます。

そのほかに何かございましたら。前半の部分です。委員。

【委員】 先日の法制審議会で、区分所有法の改正において、管理業者の管理者の場合の監事設置はここではしないと。区分所有法の定義ではしなくて国交省のほうでと言われていたんですが、こちらでも今やっているのは法律規定ではなくて、さっき委員がおっしゃったとおり、これはあくまでガイドラインなんです。私は最初から言っているんですけれども、ガイドラインをつくっても守らないところは守らないですよというのが出てくるので、その後の措置も考えないといけないなどは考えております。

というのは、先日のマンション管理センターの研究会でもあったんですけれども、管理業者の規定で、管理業務の中で適正化法の2条の定義の第7項で、区分所有者はこれを除くというのがあるんです。だから、1つ部屋を買っちゃえば、それは除かれるというような言い方があると、全くこれは機能しないんです。でも、それを買おうとしているところも出てきているという発言があったんです。

そういうことがあってはいけないので、例えば私は前々から言っているんですけれども、口座名義にしてもそうなんですけれども、別に私は大手さんがやっている分には何も心配しないんです。でも、それをまねてやるところが出てきたときに、絶対に事故が起きてからでは遅いよというので。それともう一つは、やっぱり通帳と印鑑の分別管理を認めてしまうと、施行規則の87条の第4項が有名無実になってしまう。こういうことがあった場合に、世間一般、社会的にどう評価されるかというのは、事故があつてからではものすごく大変なことになるんです。先行してやっている大手管理会社さんには大変申し訳ないんですけれども、これも言ったんですけれども、1年、2年で是正するような方向で持っていつてもらいたい。

監事ができない場合、いない場合、今の適正化法の中で、管理者が、要は、理事長が選任されない短い期間をこれは持っていていいよというふうにあるので、そういうので置き換えてもいいのかなというのと、あるいは、第三者機関に印鑑を預けるという方法も私はあると思うんです、監事を選任できない場合はその間は。そこら辺は安全性をもっと重視してユーザー保護の観点で議論を進めないと、結局何か事故あつたときに取り返しがつか

なくなるんです、業界として。それを考えていただきたいんです。

あともう一つあった。ごめんなさい。あと、5分の1の組合員の総会招集のときで、この間テレビでもやっていましたね。印鑑証明をつけなきゃいけないなんていうところがあるのは、これはもう考えられないですよ。そういう規約に変えてしまう。組合員は分からないんですよ、その規約改正の内容が。だから、これはあるべきではないとか何かそこから辺の一言を添えてもらえないですかねというところなんです。以上です。

【委員】 大変貴重な御意見を伺いました。

時間がちょっと心配になってきましたけれども、委員、何かございましたら。

【委員】 これ、そもそも権能なき社団があるという前提に立った場合に、どうして監事まで削っちゃったんでしょう。第三者管理の仕組みにおいて監事まで削る必要は全くないんですけれども。理事長、理事会を無くしたら、もう権能なき社団はないので、監事があるのはおかしいですけれども、権能なき社団たる管理組合があるという理解に立てば、以前の検討において、そもそも何で監事まで一緒になくしてしまったのがちょっと分からないです。

【委員】 分かりました。

それでは、前半の部分①から④まで何かございましたら。それでは、委員。

【委員】 23ページの論点③管理組合運営のあり方で、新ガイドラインには「管理組合の活動の範囲内において懇親会や防災訓練をといったイベントを行うことも考えられる。」あります。しかし、管理費からこうした費用を支出することは最高裁で違反であるとの判例が出ております。だから、標準管理規約からも、管理費等の支出としてコミュニティー条項が削除されたという経緯があるわけですね。

しかし、第三者管理のマンションであるからこそ、自治会とか、自主防災組織といった組織を積極的に置くべきだと考えます。第三者管理のマンション向けの標準管理規約を作成する場合には、コミュニティー条項も復活させることが大きな意味を持つのではないかと考えられるではないでしょうか。

【委員】 その点はむしろ標準管理規約のほうの委員会のほうに委ねたいと思います。

委員。

【委員】 委員からあったところなんですけれども、22ページの総会招集権のところ、最低限、標準管理規約44条と同様の要件とすると。これは5分の1ということなんですけれども、前回のマンション管理センターの予備認定申請の資料のところ印鑑登録



証明書が必要だとなっているところで、これは最低限同様の要件を満たしていないんですよということを注記的にでもいいから書いてほしいなというのがあります。反論として考えられるのは、印鑑証明書はあくまで管理組合がちゃんとその人の意思だということを確認するためのものだから、これは最低限同様の要件としていますよという反論が想定されるので、そうすると、今もう現在これかなりの組合で進んじゃって、何百とか多分進んじゃって、そういう管理組合を救ってあげたいなという気持ちがあるので、実印の押印、印鑑登録証明書をつけているというのはこの要件としてふさわしくないんだということは注記として入れていただけたらありがたいなと思いました。

【委員】 そのこともちょっと御検討いただければと思います。非常に大事な点だと思います。

①から④までよろしいですかね。また何かありましたらそこに戻って御発言いただければと思います。それで、後半の資料2の27ページ以降の論点としては、論点としては⑤から⑧までについても御意見を伺いたいと思います。時間がかかり押しておりますので、簡潔に御発言をお願いいただければと思います。いかがでしょうか、⑤から⑧。

委員。

【委員】 ⑥、33ページなんですけれども、先ほど御説明の中に、緊急時においては自己取引または利益相反取引に当たる場合でも行うことができるというような言い方だったですね。これがどうしても理解できないんです。普段のときから、そういうのをなく取引をやっておれば、緊急時のときだってちゃんと自己取引じゃない業者さんに頼むことができると思うんです。なぜここで自己取引をオーケーにしてしまうのが全く理解できないんです。

これは漏れ聞いたことなんですけれども、昨今の業界の傾向としては、大手管理会社さんは請負をやめていくというような方針が出ているというのは何社も出ているんです。そういうのもあり、きちんとした、工事に対する取引を適正にしようという動きの中で、こだけ認めるというのは私は納得ができません。

【委員】 この点いかがでしょうか。33ページのところです。利益相反取引です。いかがですか。

【事務局】 御指摘いただきありがとうございます。こちらはもともと標準管理規約の21条6項に基づいてあるところでございます。もともと標準管理規約だこの括弧書はない状態ではあるんですけれども、ただ、総会の決議によらなくてもできますよということ

を言っているところであるので、ここで言っているのは災害等のあくまで緊急時に限りということなので、何かこの規定で、これも緊急だから取りあえずこの規定にのっとって決議なしにやっちゃえということではなくて、これはあくまでそういう限定的な場合を指して言っているところではございます。

多分もともと第1回のワーキンググループでの意見としては、災害とかそういう緊急時においても急に何かやらなきゃいけないというときに一々総会をやっていたりする暇がないということで、そういったことを受けての御提案としているところなので、この規定で何でもかんでも、いや、これも緊急ですからという形で決議がなくやっていいんですよという、そういうことを認めたいという趣旨ではなく、あくまでも基本にあるのは34ページの枠組みは変わらず、ただ、災害とかそういう本当に限定的な場合に限っては機動的に対処しないとイケないので、逆にそういうときにはすぐに総会で通知できなかったから保存行為ができませんでしたというよりは、その場ではすぐに対処して保存行為を行ったほうが、そのマンションの管理組合、区分所有者にとってのメリットになるのではないかとということでこういった御提案をさせていただいたところでございます。

ただ、もし、いや、そんなこと言っても、災害等の「等」で何でも読みたがるんだとか、もしそういうのがあれば、それは御意見として承りたいなと思います。

【委員】 いや、すみません、災害のときに総会決議でなくてやるというのは全然いいんです。論点はそこじゃなくて、これに書かれている前提としては、このときに自己取引を管理者と同一グループの会社とか、そこでやることを認めてしまうという。ということはここだけで認めるということは、前提としてあるのは、普段はそれは認めてないよという、この34ページの図のとおりなんです。認めてなくて、業者に直接発注をしているわけです、管理会社が。ふだんからそういうことやっていて、何で緊急時だけ自己取引を認めるのが論点なんです、私の言っているのは。これは認める必要がないんじゃないかと。だって、普段からそういうふうやってるんだったら、言っちゃ悪いですけども、管理会社は自分で施工するわけじゃないんですから、全部下請の業者ですから同じなんです。それをここだけは認めるというのは理屈が通らないというのが私の言いたいところなんです。ここだってそんなものはなくてもいいと思います。

【委員】 いかがでしょうか。これも御検討ください。今、委員のおっしゃったことで、例えば総会決議によらず、限定して、「やむを得ない事情があるときに限り」とかそういう文言を入れればという、それでどうなるのかという問題はあろうかと思いますが、

それでも懸念はされるんですけれども、取りあえずそれも含めてちょっと御検討いただければと思います。ちょっと限定を加えるということ。

【委員】 すみません、いいですか。

【委員】 はい。

【委員】 本件とちょっと別の論点なんですけれども、以前から言っているように、やはりどうしても臨時総会の回数が増えて、特に第三者管理方式を用いている大規模マンションなんかの場合、想定されるのは、例えば定期点検みたいなものをして、不具合がありました、不具合があったのでそれを修理しますよといった場合に、先ほど一定金額以上というような話がありましたけれども、その一定金額の設定の仕方によるのかもしれませんが、通常よくありそうな、例えば会計上、経常的支出か資本的支出かみたいところで10万円なんて枠を置いて、10万を超えるケースなんか相当数あるわけです。だから、そういったものに関しても全部総会決議ですよというのは、管理の実務以上難しいなど。

そもそも年度初めに予算承認を得ていると。その予算の中には、修繕費という項目や日常管理費みたいな項目があるので、その計画予算内の範囲での執行に関しては、執行されたものが正しいかどうかというのは、事後に例えば支出に当たったものをきちんと報告をする、開示する、表示する、あるいはその業者さんを選んだプロセスをきちっと御説明するという、透明性を担保するというで私は事足りるので、計画のときも承認を受け、執行するときも皆さんの承認を受けなければいけないという、管理の実務上は非常に手間がかかるといいますか、迅速な対応ができなくなるんじゃないかなというのが心配です。

【委員】 どうもありがとうございました。

委員、お手が挙がっていますかね。

【委員】 私が。

【委員】 先に。

【委員】 すみません、それでは、お先に。37ページですが、新ガイドラインのところに、ポチの2で、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というところですが、共用部分に例えば2年以内とかに瑕疵があって重大な損害が発生した場合、具体的にはアフターサービス基準とか瑕疵担保責任が関係してくるわけですから、そういった事例は想定していらっしゃるのでしょうかということです。

それで、親会社が販売会社なので自ら辞任すると。そうであれば、管理者の方がすぐ辞

めるとなると組合としても困ると思うのです。ですから、その部分においては、その方がやることができなくなるけれども、ほかの部分についてはやれるみたいな方法にしていたきたいと思います。自ら辞任というところがすごく引っかかかっていまして、そういうふうにしたらどうかと考えております。

【委員】 この点について、もし事務局のほうから御意見があれば。

【事務局】 御意見いただきありがとうございます。委員おっしゃるとおり、ある一つの観点においては不適切で、訴訟追行がしっかりとできるかどうか分からないというところにおいては管理者として適格性がないかもしれないですけれども、別にそれ以外の点については管理者として引き続き業務をやってはどうかということで、確かにそういった考え方もあり得るのかなと思いますので、御意見を踏まえて考えていきたいと思います。

【委員】 いいですか。

【委員】 委員。

【委員】 すみません、今の件ですけれども、委員おっしゃるとおり、例えば某横浜のマンションでくいが不全だったという事件があったと思うんですけれども、あれはもちろん理事会方式だったんですけれども、ああいったことが第三者管理方式で生じた場合を我々業界としても想定をして、どう対応するべきかといったことは会社としては考えております。

結論から言うと、基本的には、今、委員がおっしゃられたように、ここの部分については恐らくタッチしない。それこそこの後出てくるかもしれませんが、大規模修繕の修繕委員会みたい形で問題の委員会みたいなものを自発的に組織し、そこには管理者は関与をしないというような形で対応するという形になろうかと思えます。ただ、そのほかについては、逆に区分所有者の方が「管理者としていいよね」と言うのであれば、そこについては仕事を遂行させていただくというような対応になるのかなということで、管理者としては、自分たちの関係があるところでそういった問題起きた場合には、辞めるというよりも、まずは問題解決のためにそれこそ委員会の設置みたいなものを提案するといったようなことが実務的にはいいんじゃないかなと考えております。

【委員】 どうもありがとうございました。

委員、お手が挙がっていたようですので。

【委員】 全然違う論点にまたなるんですけれども、論点⑧の監事の権限等について、41ページです。現行のガイドラインにおいて、監事は原則区分所有者と。例外的に、難

しいときとか困難な場合は区分所有者プラス専門家というところを、変更内容で全く逆転させてしまうと。原則として外部専門家、例外として外部専門家不足区分所有者というふうに全く逆にするのに対して、結論的に私は反対です。

反対の理由が多分2つの側面からあって、一つは理論的な側面で、まさにさっきも話をしていたところなんですけれども、4ページの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、これは単なる方針じゃなくて、マンション管理適正化法のたしか3条1項ですかね、に基づいて出されている割としっかりした方針で、この方針では、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だと。さらに、外部専門家については、マンションの区分所有者等が当該管理者等または役員の選任や業務の監視等を適正に行うとなっていて、この基本的な方針と明らかに矛盾するんじゃないかなというのがまず理論的な問題ですというのが一つです。

もう1個、実務上の問題として、国交省さんが出している平成30年度のマンション総合調査結果によると、単棟型のマンションで最も多い戸数は31戸から50戸、これが約28.8%で4分の1を超えているんです。31戸から50戸のマンションの管理を受託している管理会社が月当たり幾らぐらい利益を得ているかというのと、私はいろいろな会社に聞いたんですけども、大体よくて10万円くらいというところで、マンション管理会社は、いろいろやって理事会方式で10万円で、さらに今回いろいろな制限が加わってより手間がかかりますと。そうなったときのマンション管理会社の利益は多分数万円になるわけで、数万円しかマンション管理会社が利益を得られないのに外部専門家にお金を払う余裕があるのかという問題で、事実上、そういった31戸とか50戸とかもっと少ないマンションについては、外部専門家が雇えないから、第三者管理も諦めざるを得ないよという結論になっちゃうんじゃないのかなと思っています。

結局のところ、これは一番最初の問題と同じところが本質だと思っていて、4ページの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、これに基づいて区分所有法制部会も区分所有者の責務とかを決めようとしていて、マンションが管理組合の運営の主体ですよという、ここをどこまで維持するのかというところに多分本質があって、そこがぶれるといろいろな結論が変わってくる。

あともう一つが、今回の第三者管理が2つあって、役員の成手不足で本当にいないマンションという、そこを議論にしているのか、たまに、でも、そうじゃなくて新規の高級マンションの話が出てきて、どっちの話をしているのかなというところで、例えば監事につ

いて、例えば新規の高級マンションとか大規模マンションでお金持ちが、何もやりたくないから外部の監事にお金も責任も任せたいよというニーズがあるなら、それはそれを認めるなら認めるでいいと思うんですけども、2つの問題がごちゃ混ぜになっているから、結論がちぐはぐになっている印象を受けるというところです。

【委員】 いかがでしょうか。非常に本質的な問題だと思いますけれども、事務局のほうでもしお考えがあれば、御説明が可能であれば説明をお願いします。

【事務局】 御意見いただきありがとうございます。今の御指摘は、まさにワーキング全体と、あと、ガイドライン全体に通底する話だと思うので、各委員におかれまして多分いろいろな御意見があるかなと思います。

まず監事のところについては、もともと特に今回については、通常の理事会のあるようなマンションと比較しても今回は理事会がないような形になって、5ページの御提案の前の段階ですと、区分所有者として情報を知るような機会も少なかったり、そういったところもあったので、そこは専門家がいるほうがいいのではないかとすることを提案したところでございます。

もちろん区分所有者が全く関わらなくていいよということではなくて、ちゃんと区分所有者の中から監事を選任することをしてもいいよとしていますし、あと、我々としても、区分所有者が管理の主体だということは基本的な方針として、文書としての基本的な方針じゃなく、基本的な考え方として維持すべきだと考えていますし、なので、5ページのような形で組合の意見を反映するような形というのは残していたところでございます。ただ、それも、そこにさらに加える形で、いや、監事についてもそこは第一義的には区分所有者であるべきだということも、それも御意見としてあると思いますので、ちょっとその点についても考えたいと思います。

2つ目について、そもそも何を対象にしているかというところでごっちゃというお話があったかと思いますが、それはおっしゃるとおりで、ごっちゃということではなくて、いろいろなマンションが今回対象になっているかと思います。そちらについては、第1回のワーキンググループで、どういうパターンがあるかということで幾つか類型化をして御説明させていただいたところでございます。今回このガイドラインの記述については、当然、いろいろなパターンがある前提で書いてはいるんですけども、もしかしたら一つ一つの記述を見ていくと、ここはこっちばかり考えて書いちゃったなとか、逆にこれはこっちばかり考えて書いちゃったなというところもあるかもしれないので、それは全体を通し

て、どういったマンション、各類型について当てはめた場合にそこがないかとか、そういう全体の整合性とかは改めて通して確認していきたいなと思います。

【委員】 ありがとうございます。すみません、1点だけ。最後の結論として、もしいわゆる新築マンションで外部専門家をお金があるから頼みたいよというニーズも満たしたいということなら、一気に逆転させるんじゃないかと、選択的に区分所有者または外部専門家からというふうにすることもあり得るのかなと思った次第でございます。大変分かりやすい御説明ありがとうございました。

【委員】 その点ですけれども、今、委員も言ったように、例えば一つの案としては、どっちが先かというのは問題があるかも分かりませんが、外部専門家または区分所有者から選任されることが望ましいと、そういう在り方もあるんじゃないかということで、この点もちょっと御検討いただければと思います。

先に委員のほうが挙がっていますので。

【委員】 関連することです。ありがとうございます。今、委員に言われてしまいましたが、私もそういうふうにおもうと思っていましたので。区分所有者または外部専門家ということによろしいのではないかと。つまり、横並びの関係なんですけれども、ただ、orじゃなくて、私のイメージとしては、すごく理想を言うならば、区分所有者2名に外部専門家が1名の3人ぐらいの体制でいてくださったらすごくいいなと思います。

その費用はどうするんだと言われるかもしれませんが、ガイドラインでまず望ましい方向を出すとしたら、3人体制の中でしっかり協議して行って、相互にチェック体制があったらいいと思います。外部専門家のときに、例えばマンション管理士や弁護士が入っていたらいいのではないかと考えています。ただ、気になっているのは、弁護士とかマンション管理士が監事になったときに今の各仕事でお入りになっている保険が適用できるかどうかという議論もあるかと思いますが、その辺りの支える体制も同時に考えていかなければならないですし、今すぐマンション管理士の中でこういうことができる人がどれだけいるんだということがあれば、またそういった人材を育成する体制も皆さんと一緒に創っていく必要があるのではないかと考えています。

さらに、例えば1人で区分所有者が監事として頑張っていた場合、必要に応じて外部の専門家の意見を聞けるような体制も御用意しておくことです。つまり、必要に応じてスポットでマンション管理士に相談するとか弁護士に相談できる体制です。現実にはされていますよね、何かあったら建築士に相談するというのを。それをできる体制を整えておく

という意味では、予算的な措置とかそういうことが可能なルールをちゃんと下地として御用意しておくということが重要で、お一人で監事の方が悩みや負担を抱えてしまう体制を取れば取るほど、成り手がいないという問題になるので、専門家が総合的にサポートしていくということが重要ではないかと思いました。

もう1点、今日はあまり議論になっていませんが、解約のところでも気になって、30ページ、31ページのところで発言させていただきたいと思います。多分これは前回皆さんが議論されたと思います。一度、第三者管理者方式を取れば、なかなか理事会方式に戻せないというのがすごく問題ではないかなと思います。戻りたくても戻れないということは、管理者方式を渡り歩いていくか、おかしいとか不安だなと思っても目をつぶってそのままいるしかないというようなときに、何とか1回理事会方式に戻すようなことのハードルを下げることがないかと考えました。今回のガイドラインは、大前提は理事会がないという考え方だというのは分かっているのですけれども、1回理事会方式に戻りやすくするという意味では、大前提としてまず理事会方式なんだとします。理事会があるんだとします。ただし、理事会がつかれない場合はというような設定にします、規約上。そこで、管理者がいなくなった瞬間に理事会方式に戻れる規約の整備の仕方もあるかなと考えました。

そうすると、管理者がいなくなった、その中で規約の変更をしなきゃいけないということで大パニックになってしまう。現実的には解約は難しいとなったら困ります。そこで、規約は御用意されているので、あとは誰か取りあえず気がついた人が理事になろうよということになっていくということで、1回管理者方式になったものを理事会方式に戻せなくなるという問題、その際の作業のハードルを下げしておくという考え方もあるのではないかなと思いました。多分、これは規約の上手な書きようによってはできると思いますので、こういった意味で、おかしいなと思いつつもずるずるといことがないような体制も整備しておく必要があるのではないかなと思いました。

最後に、大規模修繕のところは、管理組合、区分所有者の意見を反映するというので、修繕委員会をしっかりとつって、そこで議論していくことを大前提にしましょうという考え方はとても重要ではないかと思います。私が数年前に調査したときに、第三者管理者方式をされている管理会社は、大規模修繕工事は元請で絶対取らないんだというふうにおっしゃられていました。もしかしたらその状況が変わってきているのではないかと思います。利益相反、利益誘導を疑われれば、きちんと第三者管理者方式をしている会社は本当に御迷惑だと思います。そういう疑われないようにするため、安心してお仕事ができ



る体制を、きちんとされる方のためにもつくっていく必要があるのではないかと考えています。以上になります。

【委員】 どうもありがとうございました。

それでは、委員、お手が挙がっているようですので、よろしくをお願いします。

【委員】 ありがとうございます。2点ございます。1点は、先ほどの委員の御発言に係るところですが、監事の役割ということでございます。このガイドラインを拝見しますと、監事の役割を非常に重視して、いろいろな仕事を監事をお願いしているような形になっているのですが、そもそも監査が専門の外部専門家を監事にした場合ですが、こういった実務に関わるような部分、例えば臨時総会の準備を行って招集するとか、大規模修繕工事について修繕委員会のメンバーになって検討するとか、になりますと通常の監査の領域を超えているのではないかと考えており、それらの業務を外部専門家に依頼する場合、なかなかすぐには受けていただけないような事態も出てくるかと思えます。そういう意味で、監事の役割をどの辺まで考えるかというのは、全体の議論に関わると思いますが、御検討いただければと思います。

あともう1点、29ページの一番下のところに、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とガイドラインに記載すると書かれていらっしゃいますが、この一文をわざわざここに書くというのはどういった趣旨なのか教えてもらえればと思っております。別のところで管理業務委託契約と管理者業務委託契約は分けるべきだというお話もございましたし、この2つの業務はセットでは考えないという方向だと思っています。

実態としても、それまで組合と良好な関係を築いていた管理業者さんが、どうしても管理者になる人がいないのでということで管理者を引き受けて、役員をやりたいという人がまた出てきたら、通常の管理業務に専念するというようなこともあると思いますので、必ず管理者として退任をするときには管理業者からも退くわけではないと思っています。そういう意味ではこの文章をここに書かれる趣旨は何かというのを教えてもらえればと思っております。以上です。

【委員】 委員から、第1点目は御意見だと思いますけれども、第2点目は事務局に対する質問だと思いますので、事務局でお答えいただけるのであればお答えいただきたいと思えます。

【事務局】 御質問ありがとうございます。ここに入っていた趣旨といたしましては、

離れる場合のプロセスが何を対象にしているかを説明するという意図でこういうふうを書いております。多分いろいろパターンがあって、管理者だけは辞めるけれども管理業者としてそのまま引き続き残るといったパターンもあるかと思えます。そういった場合と、実際、管理者も管理業者もどっちとも辞めた場合だと、多分その後の残された組合にとっての大変さは変わってくるのかなと思っていて、この後ろのプロセスとか、別紙1とか別紙2のプロセスというのは、管理者も管理業者からも退いて、さらに理事会あり方式に戻すという、そういう一番難しい場合を想定して書いているので、その前提としてこういったことを書いていたところがございます。

ただ、もし例えば「通常は」というのがちょっと言い過ぎだとか、別にわざわざ書かなくてもいいのではないかということであれば、そういった御意見として承りたいなと思っております。

**【委員】** すみません、関連して。確かに、私も同じ論点なんですけれども、今想定されている管理者が退くケースって、とてもハードなケースを想定されていて、一つはそんなハードな変更するのに1か月の期間というのは絶対不可能です。それともう一つの、管理業者も一緒に辞めてしまうというケースもあるんだよねと。確かにそういうケースもあると思えますし、管理業者が残るケースもあると思うんですけれども、管理委託契約では通常、申出から3か月間後に管理委託契約が切れると。3か月間の中に次の管理業者さんを選定し引継ぎをするというようなことの期間を設けているので、解任とか辞任する場合も、その期間については1か月というよりも3か月ぐらいは絶対必要だなと考えています。

それと、委員が言うように、監事の役割が大変そうだねと。監査だけじゃなくて、総会だ何だかんだの事務もしなきゃいけない。確かにそうなんですけれども、ここで忘れちゃいけないのは、管理業務委託契約書の中には総会支援業務があるんです。なので、こういう事態が起こったときに、区分所有者さんに対しては管理業者、ここでは監事さんが代表になるわけですから、監事さんは管理業者がサポートして総会を運営すると。そのための規約の変更だったりとか、総会の資料を作って総会の資料を印刷し、総会の資料を配るといったこと、そういったことは管理業者がやることになるので、監事さんが判断しなきゃいけない負担は増えますけれども、実務面では管理業者を使っただけならばと考えております。

**【委員】** どうもありがとうございました。もう予定していた15時を過ぎてしまいましたけれども、どうしても御発言をしたいという方は御発言をいただければと思います。

いかがでしょうか、全体を通して結構ですので。よろしい……。

**【委員】** すみません、最後に1点だけ。大規模修繕の修繕委員会の設置が望ましいと大分強い意思で言われているけれども、前々から申し上げているとおり、私どもの管理のケースだと、通常の理事会方式で修繕委員会が立ち上がるというのは、ほぼ大規模マンションのときのみです。通常の30戸とか50戸ぐらいマンションで修繕委員会を立ち上げようと思ってもなかなか成手がこれもまたいないというようなこと。

それと、修繕委員会が仮に出来たとして、そこに管理者がほぼ関与しない。要は、質問に対しては答えてねと書いてあるんですけども、その関わり方みたいなもの、そういったもの。通常の理事会方式ですと、修繕委員会が立ち上がると、管理会社がその委員会のサポートしてねと委員会から別途費用で言われてお手伝いをしたりとかしているんですけども、何かそういう関わり方を全否定するような実施の想定のされ方というのはいかがなものかなと考えております。

なので、必ずしも修繕委員会が設置できない場合も、もともとのガイドラインの外部専門家のところに書かれている、要は、透明性とか、プロセスとかをきちっと示すとかそういったことでも十分その辺は事足りているんじゃないかなと考えております。以上です。

**【委員】** どうもありがとうございました。予定の時間をちょっと過ぎてしまいましたけれども、皆様に貴重な御意見をいただき、ありがとうございました。

それでは、長時間にわたって年末のお忙しい中御議論いただきまして、ありがとうございました。それでは、本日の議事は以上となります。最後に司会の不手際で若干時間をオーバーしましたけれども、お許しをいただければと思います。

それでは、事務局にお返しいたします。

**【事務局】** 委員、委員の皆様方、本日も活発な御議論ありがとうございました。

次回のワーキンググループにつきましては、来年1月26日10時から12時で開催することを予定しておりますので、御出席のほどよろしくお願いいたします。

本日の議事概要及び資料につきましては、国土交通省のホームページにて公開する予定でございます。

以上をもちまして、第3回外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループを閉会いたします。本日は誠にありがとうございました。

— 了 —