

「外部専門家の活用ガイドライン」の改訂案の構成

「外部専門家の活用ガイドライン」の改訂案の構成について

- 現行ガイドラインで主な対象としていた、**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）については、第2章で記載（リゾート・投資用のマンションについても、必要に応じ参考とすることは可能とする。）。
- **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、**第3章において整備。**
- 本WGの論点における議論内容のうち、**外部専門家が管理者であって、かつ理事会がない場合**に参考となる点については、**第2章への追記**により対応する。
- **管理業者以外の法人が管理者に就任する場合**については、**第3章**を必要に応じ参考とすることが可能である。

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 理事会あり 〔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〕	第2章の主な対象	第2章を必要に応じ参考とすることは可能
	② 理事会なし 〔マンション管理士等が管理者に就任するパターン等〕	第2章で引き続き対象 ※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	第2章を必要に応じ参考とすることは可能
管理業者	③ 理事会あり 〔管理業者が理事に就任するパターン等〕	第3章を必要に応じ参考とすることは可能。 ※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 理事会なし 〔本WGにおける第三者管理者方式〕	第3章の主な対象	第3章を必要に応じ参考とすることは可能

「外部専門家の活用ガイドライン」の改訂案 第1章の目次

タイトル	ページ数
第1章 本ガイドラインについて	
1. ガイドライン制定の目的	1
(1) ガイドライン制定の背景	1
(2) 外部専門家を役員等として活用する必要性	1
2. ガイドラインの改訂—マンション管理業者を管理者とする方式における留意事項の整理	1
3. マンション管理の主体について	2
4. 本ガイドラインの対象及び構成	3
(1) ガイドラインを活用いただく方	3
(2) ニーズが想定されるマンションのタイプ	3
(3) 管理組合の管理方式のパターンとの関係	3

「外部専門家の活用ガイドライン」の改訂案 第2章の目次

タイトル	ページ数
第2章 外部専門家による第三者管理者方式における留意事項について	
1. 本章の対象	5
（1）外部専門家の位置付け	5
（2）本章を活用いただく方	5
（3）ニーズが想定されるマンションのタイプ	5
（4）管理組合の管理方式のパターンとの関係	5
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	6
（1）第三者管理者方式のニーズの見極め	6
（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	7
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	13
（1）既存マンションにおける第三者管理者方式との違い	13
（2）分譲契約締結前までのプロセス	14
（3）分譲契約締結時及びその後のプロセス	16
4. 管理者の業務内容・契約書等	16
（1）契約・管理規約等の内容	16
（2）管理者の業務内容について	21
（3）管理規約の規定事項について	21
5. 管理者がその地位を離れる場合について	34
（1）どのような場合に管理者がその地位を離れるかについて	34
（2）管理者がその地位を離れる場合のプロセス	34
（3）新しい管理体制の準備について	35
6. 管理者による適正な業務遂行の確保・組合財産の保護のための措置	36
（1）概要	36
（2）管理者による独断専横的行為・管理組合と管理者間の利益相反の防止	37
（3）多額の金銭事故・事件の防止	51
（4）事故・事件が発生した場合における対応及び組合財産の保護措置	52
（5）事件・事故が起きてしまった場合の組合財産の保護措置	53
【資料編】管理者と管理組合の契約書の例（外部専門家の場合）	57

「外部専門家の活用ガイドライン」の改訂案 第3章の目次

タイトル	ページ数
第3章 マンション管理業者による第三者管理者方式における留意事項	64
1. 本章の対象	64
（1）管理業者の位置付け	64
（2）本章を活用いただく方	64
（3）ニーズが想定されるマンションのタイプ	64
（4）管理組合の管理方式のパターンとの関係	64
（5）管理者と管理業者との関係	65
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	65
（1）第三者管理者方式のニーズの見極め	65
（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	67
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	71
（1）既存マンションにおける第三者管理者方式との違い	71
（2）分譲契約締結前までのプロセス	71
（3）分譲契約締結時及びその後のプロセス	73
4. 管理者の業務内容・契約書等	73
（1）契約・管理規約等の内容	73
（2）管理者の業務内容について	78
（3）管理規約の規定事項について	79
5. 管理者がその地位を離れる場合について	91
（1）理者がその地位を離れる場合のプロセス	91
（2）新しい管理体制の準備について	92
6. 管理者による適正な業務遂行の確保・組合財産の保護のための措置	93
（1）概要	93
（2）管理者による独断専横的行為・管理組合と管理者間の利益相反の防止	94
（3）多額の金銭事故・事件の防止	108
（4）事故・事件が発生した場合における対応及び組合財産の保護措置	110
（5）事件・事故が起きてしまった場合の組合財産の保護措置	111
【資料編】管理者と管理組合の契約書の例（管理業者の場合）	122