

## 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検討状況

## 第1 ワーキンググループの概要

近年、管理業者が管理者となるケース（以下「第三者管理者方式」という。）が増加している現状を踏まえ、「今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ」に基づき、令和5年10月26日から開催。第三者管理者方式における留意事項を示したガイドラインの整備に向けた検討等を行うことを目的とする。

## 第2 ワーキンググループの日程

	日時	主な議事（予定）
第1回	令和5年10月26日（木） 10:00～12:00	・第三者管理者方式の現状等について ・第三者管理者方式のマンション管理適正化法に係る解釈・運用について ・本ワーキンググループで議論を行う主なテーマの提示
第2回	令和5年11月17日（金） 10:00～12:00	各論点に関する検討
第3回	令和5年12月26日（火） 13:00～15:00	各論点に関する「外部専門家の活用ガイドライン」の改訂の方向性について
第4回	令和6年1月26日（金） 10:00～12:00	「外部専門家の活用ガイドライン」の改訂案について
第5回	令和6年3月26日（火） 15:00～17:00	「外部専門家の活用ガイドライン」の改訂案のとりまとめ

## 第3 検討状況

第4回（令和6年1月26日）のワーキンググループにおいては、「外部専門家の活用ガイドライン」の改訂案を提示し、その中で、第三者管理者方式を採用する場合の留意事項を踏まえ、規約設定における「注意事項」及び注意事項を踏まえた「規約例」の提示を行ったところ。

たとえば、第三者管理者方式においては管理者による適切な業務執行を確保するための措置が重要となることから、管理者による適切な情報開示、利益相反防止のための措置、監事が担うべき権限について、注意事項及び規約例の提示を行った。

また、管理方式のあり方によっては、区分所有者がマンション管理に関わる機会が総会のみに限定され、区分所有者の意思が十分反映されないおそれがあることから、区分所有者の意思を適切に反映するための体制整備について、注意事項及び規約例の提示を行った。

(※) 注意事項及び規約例を示しているテーマ（抜粋。頁数は参考資料5におけるもの）

- ・管理者の任期（80頁）
- ・管理者による予算、決算段階における適切な情報開示（86頁、87頁）
- ・区分所有者の意思を適切に反映するための体制整備（89頁～91頁）
- ・利益相反防止のための措置（98頁）
- ・一定の取引について、取引の機動性を確保するための措置（100頁）
- ・監事が担うべき権限（105頁～107頁）