

パブリックコメントで寄せられた主なご意見に関する回答

※本資料は、「令和5年12月27日から令和6年1月24日までで実施された「外部専門家の活用ガイドラインの改訂案の概要に関する意見募集」に対し提出されたご意見のうち主なものについて、回答を示したものです。

①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

1	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。	本ガイドラインの内容確定後、外部管理者方式の導入を検討している管理組合等において活用されるよう、適切に周知を図ってまいります。
2	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。	外部管理者方式においても、マンションの管理の主体は区分所有者から構成される管理組合であり、本ガイドライン案に定める管理者の業務執行に対する適切な監督体制の確保、区分所有者の意思を反映するための環境整備等を行うことにより、区分所有者から構成される管理組合による管理を行うことは可能であり、このような原則から一律に逸脱するものではないと考えられます。
3	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。	ご意見も踏まえ、本ガイドライン案では、外部管理者方式のニーズの見極め段階において、第2章に記載した外部専門家による外部管理者方式との比較検討も必要となる旨記載しています。
4	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。	本ガイドライン案では、管理組合と管理者との間で利益相反の状況が発生した場合や、トラブルが発生した場合に考えられる措置についても想定のうち、留意事項を整理しています。
5	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。	マンション管理士等の外部専門家による外部管理者方式については、第2章において規定しています。
6	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。	ご意見も踏まえ、本ガイドライン案では、管理者を区分所有者以外から選ぶ場合においても、管理者の業務に対する適切な監督を行う観点から、区分所有者がマンション管理上の重要な問題について検討でき、区分所有者の意思が適切に管理に反映される環境を整備することが重要であるとしています。
7	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。	導入を検討している外部管理者方式が各管理組合の実情に応じた適切な方式かどうか十分に検討する上では、導入のメリット・デメリットについて十分な理解が必要と考えられることから、本ガイドライン案においては、こうした項目についても説明いただくことが望ましいとしております。

②外部管理者方式導入のプロセスに関するご意見

1	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。	ご意見も踏まえ、本ガイドライン案では、第三者的立場の外部専門家等からアドバイザー・顧問等としての助言や支援を受けることも考えられる旨記載しております。
2	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。	外部管理者方式を導入するにあたっては通常、規約の改正が必要とすることが多く、特別決議が要することが多いと考えられます。
3	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。	ご意見も踏まえ、本ガイドライン案においては、総会以外に区分所有者の意思を反映できる環境を整備することが望ましいとしています。

4	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。	ご意見も踏まえ、本ガイドライン案では、管理者がその地位を離れる場合における業務の担い手として監事を位置づけるとともに、管理者業務契約書のひな形において、契約終了時の円滑な業務引継ぎのため、後任者への円滑な業務引継ぎの義務、管理組合から提供を受けた書類の返却義務等について記載しております。
5	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。	ご意見も踏まえ、本ガイドライン案においては、分譲時等において説明することが望ましい項目として共用部分における瑕疵発見時の対応について記載するとともに、瑕疵があった場合における責任追及を適切に行うことができるようにするための措置についても記載しています。
6	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。	ご意見も踏まえ、本ガイドライン案では、解任のプロセスを示しています。
7	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。	ご指摘も踏まえ、本ガイドライン案では、具体的な説明項目を例示しております。
8	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。	ご意見も踏まえ、本ガイドライン案では、新築マンションにおける管理者選任プロセスについても記載しています。

③管理組合運営のあり方（管理者権限のあり方）に関するご意見

1	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。	ご意見も踏まえ、本ガイドライン案本文や規約例においては、管理者として取ることが望ましい行動についても記載しております。
2	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。	本ガイドライン案では、同一人が管理者業務及び管理事務の両方を担当すると、管理事務に関する報告（マンション管理適正化法第77条第1項）や管理事務契約の更新に際しての管理者に対する重要事項の説明（マンション管理適正化法第72条第3項）も同一人において行われるなど、管理事務に対する管理組合の視点によるチェック・牽制機能が適切に働かず、組合の利益の最大化が図られなくなるおそれがあることなどから、管理者業務と管理事務の担当者は分けるべきとしています。 他方、ご意見も踏まえ、管理者業務の担当者については、マンション管理に係る専門的知識を習得している者とするのが期待される一方、一律に、マンション管理士等の資格を持つ者でなければならないかについては議論があり得ることから、「考えられる」という記載としています。
3	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。	管理者業務の担当者については、マンション管理に係る専門的知識を有する者であることが望ましいと考えておりますが、実務経験の年数のみに基づいて基準を設定することは相当ではないことから、そのような設定は行っておりません。
4	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。	一般的に、外部管理者方式を採用する場合には、規約変更が必要となることが多いと考えられます。
5	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。	ご意見も踏まえ、本ガイドライン案では、管理者業務と管理事務の担当者は分けるべきとの考えを提示しております。
6	管理業者による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）といった第三者からのアドバイス、承認を必要とすべきではないか。	本ガイドライン案では、外部管理者方式を導入するかどうかの検討にあたり、中立的な第三者からの意見を得るため、外部専門家の支援を受けることも考えられる旨を記載しております。

7	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。	本ガイドライン案では、再任を議案とする総会の議長について、以下のような考え方を示しています。 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ます。 この場合において、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と考えられます。
8	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。	規約変更については、区分所有法上、特別決議が必要となっています。
9	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。	ご意見も踏まえ、本ガイドライン案では、会計に係る管理者による情報開示の管理規約事例を記載しています。
10	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。	本ガイドライン案では、ご指摘のような場合についても想定しており、管理者と管理業者間において利益相反類似の関係が生じた場合の対応について記載しています。
11	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。	本ガイドライン案では、管理者の解任を可能としておくための措置として、管理規約における管理者名等の固有名詞の排除、解任に向けた総会の招集要件の緩和、区分所有者名簿等へのアクセスの確保等について記載しています。
12	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。	ご意見を踏まえ、本ガイドライン案では、区分所有者の意思を反映するための環境整備の例として、複数回総会を開催する案についても記載しています。
13	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。	ご意見も踏まえ、本ガイドライン案では、管理者をその地位から離れさせる場合については、通常総会において再任を行わないこと、解任議案を成立させること、訴訟上の解任請求を行うことなど複数の方法を示したうえ、このような管理者がその地位を離れる場合のプロセスについて記載しています。
14	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。	管理者がその職務上受領すると考えられる書類としては、マンション標準管理規約第64条及びコメントをご参照ください。
15	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。	ご意見も踏まえ、本ガイドライン案では、「管理者等への議決権非付与」について規定し、総会の議決権の行使については、議決権行使書（各議案の賛否を記載した書面）により行われるのが望ましいとの考え方を提示しています。
16	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。	ご意見も踏まえ、本ガイドライン案では、管理者としての適切性を区分所有者が定期的に審査することができる体制を構築する観点から、任期は原則1年程度とすることが望ましいとしています。
17	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。	監事としては、管理者の職務執行状況や財産の状況を監査し、法令違反や規約違反があると認めた場合には適切な措置を取ることが期待されます。

18	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るべきではないか。	ご意見も踏まえ、本ガイドライン案では、以下のとおり記載しております。 管理者が、職務遂行上の過失により管理組合に経済的な損害を与えた場合への対応として、管理者に対して、賠償責任保険への加入など賠償能力を担保するための措置を義務付けるべきと考えられます。
19	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。	ご意見も踏まえ、本ガイドライン案では、管理者が作成した収支予算案を含む総会提出議案について、監事が事前確認するとの考え方について提示しています。
20	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と。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、総会決議を要すると規定すべきではないか。	ご意見も踏まえ、標準管理規約第58条第4項に定める経常的な経費等にかかる収支予算の変更については、あくまで経常的な予算についての対応であること、事後に総会で予算案として承認を受ける想定であることから、管理者権限で行うことが考えられるとの前提で記載しております。
21	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といった規約は無効ではないか。	ご意見も踏まえ、本ガイドライン案では、以下のような記載を設けています。 ・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管理規約を定めている事例があります。組合員による総会招集を実質的に困難にする可能性がある要件を規定するかどうかについて、その必要性があるのか、そのような規定を設ける前において、管理者と管理組合との間で十分に協議するべきと考えられますし、そのような規定を設けている場合においても、その必要性について十分に検討するべきと考えられます。
22	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と。	本ガイドライン案では、区分所有者の意思を反映するための環境整備例の一つとして、管理評議会の設置を提示しておりますが、併せて、アンケートによる適切な意見聴取等もご紹介しています。また、管理評議会のような組織を設ける場合には、「管理評議会の構成、選任、意思決定の方法等に関する規定が必要となる。」と記載しているところです。
23	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。	ご意見も踏まえ、本ガイドライン案では、「災害発生時には、管理者が一時的に機能不全となる可能性もあります。日頃から情報提供や準備を行うなどの取組を通じて、こうした状況でも管理組合として行動できる環境を整備することが必要です。」との考え方とともに、災害への対応事例について記載しています。

④外部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

1	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。	本ガイドライン案では、管理業者による外部管理者方式の場合においても、管理組合の財産と、管理業者の固有財産、又は管理者に就任している他の管理組合の財産とは、分別して管理する必要があることとしております。
2	「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。	本ガイドライン案では、外部専門家による外部管理者方式と比較して、管理業者による外部管理者方式の場合は、例えば管理業者の倒産等、適切に分別管理していなければ管理組合財産を毀損するリスクが高いことに留意が必要な旨を記載しております。
3	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。	本ガイドライン案では、通帳と印鑑等の同一主体による保管を避け恣意的な引き出しを防止するため、印鑑等は監事が保管することが望ましいとしております。

4	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。	本ガイドライン案では、通帳と印鑑等の同一主体による保管を避け恣意的な引き出しを防止するため、印鑑等は監事が保管することが望ましいとしております。
5	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・印鑑を分別保管する方が安全ではないか。	本ガイドライン案では、外部専門家及び区分所有者から選任される監事を設置するべきであり、印鑑等は監事が保管することが望ましいとしております。このため、外部専門家たる監事が保管することも考えられます。
6	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。	本ガイドライン案では投資用マンションを主な対象としておりませんが、必要に応じて参考とすることが可能と考えております。また、本ガイドライン案では、監事のうち少なくとも1人は外部専門家から選任することが望ましいとしており、外部専門家たる監事が印鑑等を保管することも考えられます。
7	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。	本ガイドライン案では、監事のうち少なくとも1人は外部専門家から選任することが望ましく、加えて区分所有者からも選任することが望ましいとしており、区分所有者たる監事が印鑑等を保管することも考えられます。

⑤管理者がその地位を離れる場合のプロセス

1	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。	本ガイドライン案では、議決権行使について、以下の記載を行っています。 管理者の業務を適切に監督するうえで、議案等への賛否を受任者に委ねる議決権付与（委任状交付）によるのではなく、自ら総会に出席したり、議決権行使書を活用したりすることが望ましいと考えられます。 また、区分所有者以外の外部の者の意思が強くなりすぎることを避けるためには、管理者のみならず、外部専門家たる監事についても、議決権付与を認めないの望ましいと考えられます。
2	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。	理事会のない外部管理者方式から理事会に戻す際などは、一般的に、規約変更が必要となり、特別決議が必要となると考えられます。
3	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。	ご意見も踏まえ、本ガイドライン案では、旧管理者の退任が決定した後新管理者が選任されるまでの期間については、少なくとも3か月程度は必要と考えられるが、より長期とすることも考えられる旨記載しております。
4	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から、この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。	ご意見も踏まえ、本ガイドライン案では、「総会を招集しやすくするために、必要に応じて、組合員の総会招集のための要件を、組合員・議決権総数の10分の1以上の同意などにあらかじめ緩和しておくことも考えられます。」との考え方を示しています。
5	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。	ご意見も踏まえ、本ガイドライン案では、「管理者からの退任に伴い、通常、管理業者からも退任すると想定される」旨の記載はしていません。
6	「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。	自ら集計作業を行うことのほか、管理者が集計を行い、その集計結果について自らも確認する方法が考えられます。
7	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。	監事の報酬については、本ガイドライン案が定める監事の職務を参考として、マンションの戸数、マンションの状況、想定される事務負担を総合的に勘案して定められるものと考えられます。

8	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。	ご意見も踏まえ、本ガイドライン案では、外部管理者方式から理事会方式に戻す際の流れの想定についても整理しております。
9	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。	ご意見も踏まえ、本ガイドライン案では、管理者の解任を可能としておくための措置として、①管理規約における固有名詞の排除、②解任に向けた総会の招集要件の緩和、③区分所有者名簿等へのアクセスの確保のほか、④解任請求を行う場合の具体的手続についても記載しております。
10	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。	一般的に、新管理者の選任等新しい管理体制の準備については、退任が決定した管理者が調整するよりも、日常の管理において管理者の職務執行を監査する役割を果たしてきた監事が担うのが適切と考えられます。 なお、旧管理者は、管理組合側からの求めがある場合には、後任の選任などに必要な支援を行うことは考えられます。
11	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。	本ガイドライン案では、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督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ことを記載するとともに、監事候補者が管理者の社員等である場合は、独立した立場からの監査は難しいと考えられる旨記載しております。 ご意見のような、管理者と同一の法人が監事となる場合も、独立した立場からの適切な監督が困難と考えられます。

⑥利益相反取引等におけるプロセスや情報開示のあり方

1	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。	本ガイドライン案では、明確性の確保の観点から、管理組合と管理者間の利益相反取引の種類の1つとして、管理者のグループ会社との取引をあげていますが、こうした会社以外との取引であっても、利益相反取引と判断されることはあり得る旨記載しています。
2	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。	本ガイドライン案では、利益相反類似の状況が発生した場合について、管理者が引き続き対応を行うかどうかについては慎重な対応が必要としたうえで、瑕疵の程度が小さいとき又は分譲業者等による適切なアフターサービスが備わっており管理組合に損害が生じるおそれが小さいときなど、管理者に対応を委ねることによる不利益が小さいと考えられるときは、管理者に引き続き対応を委ねることもあると考えられるとしています。
3	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。	本ガイドライン案記載のとおり、利益相反取引とは「典型的に」管理組合と管理者の利益が相反する取引を指しますので、重要な事実を踏まえた検討の結果、管理組合としても当該取引を希望し承認する際には、これを認めることもあり得る考えられます。
4	「同一グループ」の定義を明確化すべきではないか。	ご意見も踏まえ、本ガイドライン案では、同一グループの定義や考え方についても定めています。
5	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。	本ガイドライン案では、利益相反取引についての通常のプロセスを前提としつつ、緊急時における保存行為については、総会の決議なく管理者権限で行うことができる旨、規約において定めることも考えられる旨記載しております。
6	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。	ご意見も踏まえ、本ガイドライン案では、緊急時の保存行為を含め、規約を定める際の注意事項と注意事項を踏まえた規約例を示しております。

7	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。	本ガイドライン案では、取引相手が管理者と同一グループでない場合でも、管理組合と管理者の間で利益が相反する取引に該当する場合であれば、重要な事実を開示したうえで、総会での承認を得るべき旨記載しています。
8	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。	ご意見も踏まえ、図10<利益相反等について必要なプロセス>においては、「総会決議で定める額」についても明示的に記載しております。
9	「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。	ご意見も踏まえ、本ガイドライン案では、決算書の注記については、あくまで情報開示のため考えられる1つの方法として記載しております。
10	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。	管理者権限で実施できる金額を規約で定める場合の金額については、マンションの戸数、管理費・修繕積立金の額など様々な事情を踏まえ管理組合で検討するべきものであり、一律に基準を定めるのは困難です。
11	利益相反取引等の種類は例示すべきではないか。	ご意見も踏まえ、本ガイドラインでは、利益相反取引にあたり得る例として、①第三者管理者方式が始まった後において管理委託契約を更新する場合、②管理者がグループ会社等特別な利害関係を有する業者に工事・物品等を発注する場合、③大規模修繕工事において、管理者と同一グループの会社に対する発注する場合を記載しております。
12	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。	決算報告は当該会計年度における収支を把握する重要な場となるため、このような場における情報開示が望ましい旨規定しているものですが、これに加えて、適宜の情報開示を行うことも望ましいと考えられます。
13	「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。	例えば、相手方との間で、事実関係や法的解釈についての争いがある場合など、専門的知見に基づいた検討を要する場合等が考えられます。
14	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。	ご意見も踏まえ、本ガイドライン案では、緊急時の保存行為を含め、規約を定める際の注意事項と、注意事項を踏まえた規約例を示しています。

⑦大規模修繕工事におけるプロセスや情報開示のあり方

1	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。	ご意見も踏まえ、本ガイドライン案では、修繕委員会の設立に向けた修繕委員の確保、修繕委員会が設置される場合の具体的な業務について記載しています。
2	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。	ご意見も踏まえ、本ガイドライン案では、大規模修繕工事についての検討については、修繕委員会を主体として検討することが望ましいと考えられる旨記載しております。
3	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。	外部専門家たる監事は、修繕委員会の業務の過程において、法令、規約、使用細則等に照らし利益相反等のおそれや手続上の瑕疵がないか等について、法令・手続面から確認を行い、必要に応じ助言を行うことが想定されます。
4	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。	修繕委員会から管理者に対して、建物の状態等を確認することが妨げられるものではありません。

5	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。	原則として、修繕委員会の設置が望ましいと考えられますが、ご意見も踏まえ、本ガイドライン案では、例外的に修繕委員会の設置が困難な場合における対応についても記載しています。
6	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、再検討していただきたい。	本ガイドライン案において、大規模修繕工事について特定の発注手法を前提としているものではありませんが、修繕委員会が設計コンサルタント等専門家の活用を行うことは有用と考えられます。
7	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。	ご意見も踏まえ、本ガイドライン案においては、監事の選任議案を提出する者（管理者、区分所有者のいずれも考えられます）は、監事の独立性を保つことができるかの判断に影響を及ぼす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べきと考えられる旨記載しております。
8	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。	修繕委員会を主体とした比較検討の結果、管理者やグループ会社に発注する案が選ばれ、管理者が総会において、当該発注に際しての重要な事実を説明し承認を得られる場合には、このような発注を行うことも考えられます。
9	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。	予算案の確認は管理者による適切な職務執行を確保するための措置として重要であり、管理者としては、監事が適切に確認を行うことができるよう準備することが求められると考えられます。
10	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。	利益相反のリスクの高低については、予算案全体を確認しなければわからないことも考えられることから、本ガイドライン案では、そのような限定は行っていません。
11	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。	本ガイドライン案では、大規模修繕工事以外の取引における利益相反取引にかかるプロセスについても整理しております。
12	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。	本ガイドライン案では、「発注先の選考方法等を検討して発注先を選定する段階については、施工会社の選定プロセスの透明性を確保する観点から、公募する、必ず複数者から見積を取得する等の、発注先等のプロセスにおいて透明性を確保する措置を取ることが望ましい」旨記載しています。
13	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。	ご意見のご趣旨も踏まえ、本ガイドライン案では、修繕委員会が設置される場合について、管理者は、修繕委員会の検討結果に基づき（最終的な検討結果について変更を加えることなく）議案を提出する必要がある旨記載しています。

⑧監事の設置と監査のあり方

1	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。	ご意見も踏まえ、本ガイドライン案では、「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」旨を記載しています。
2	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。	ご意見も踏まえ、本ガイドライン案では、「監事は外部専門家に加えて、区分所有者からも選任することが望ましい」旨記載しています。
3	第三者管理者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。	ご意見を踏まえ、本ガイドライン案では、「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」とした上で、「例えば、監事候補者が管理業者（管理者）の従業員等である場合は、独立した立場から監査を行うことは難しいと考えられる」旨を記載しています。
4	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。	ご意見も踏まえ、本ガイドライン案では、「職務上、マンションの管理に関して一定の専門的な知見が必要とされることから、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と考えられます。」とした上で、「区分所有者である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督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」としています。
5	監事報酬の最低価格を例示すべきではないか。	外部専門家の監事の報酬については、外部専門家等を活用するマンションの状況や区分所有者の監事との役割分担等の個別事情にも依るため、一律に示すことは適切ではないと考えています。

⑨区分所有者の意思を反映するための環境整備について

1	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。	本ガイドライン案では、区分所有者の意思を反映するための環境整備の方法として、管理組合の個別の実情に合わせて、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などの方法が考えられる旨についても記載しております。
2	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。	本ガイドライン案では、区分所有者の意思を反映するための環境整備の方法として、管理組合の個別の実情に合わせて、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などの方法が考えられる旨についても記載しております。
3	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。	ご意見も踏まえ、本ガイドライン案では、区分所有者の意思を反映するための機関を設置する場合の規約例を記載しております。
4	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開催されていくのか。回数が多いのであれば理事会方式とすべきではないか。	本ガイドライン案では、管理者が毎会計年度の収支予算その他の議案を通常総会に提出する前に、その内容について、管理者に対して意見を述べることや、監事に対して、管理者の選任、規約変更に関する議案について意見を述べることを想定しておりますが、各管理組合において適切なタイミング等で行われることが望ましいと考えられます。
5	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。	マンションの個別の実情に応じ様々な手段が考えられるところ、各管理組合において検討すべきと考えられます。