

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4回）

令和6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4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、会議室での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、委員につきましては、オンラインでの御出席となります。委員におかれましては、遅れて御出席されるとの御連絡をいただいております。

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、発言者以外はカメラ・マイクをオフにさせていただく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、御発言いただく際には、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御発言ください。

なお、本日の会議は、録音・録画させていただきますので、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た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及び資料2の2点、参考資料1から参考資料5の5点の計7点でございます。不備がございましたら、事務局までお知らせいただき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に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】 おはようございます。今日が第4回ということで、これから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「外部専門家の活用ガイドライン」の改訂案に関して、事務局より御説明をお願いし、その説明については、資料1から資料2について通して御説明をいただきま

すが、その後の議論に関しては、前半と後半に分けてお願いしたいと思います。

それでは、事務局のほうから御説明をお願いします。よろしくをお願いします。

【事務局】 おはようございます。住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付の〇〇と申します。私のほうからまず資料1に基づきまして、「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御説明したいと思います。

資料1の2ページ目を御覧ください。こちらに表の形式になってございますが、新旧ガイドラインの対照ということで、まず、第三者が外部専門家か管理業者かということで大きく分かれているところでございます。

こちら、管理業者が管理者に就く場合というのが、今回のワーキンググループ、大きな議論の対象ということで、こちらが新しくつくります第3章という章の主な対象としているところでございます。

その一方で、ここでの議論が、外部専門家、マンション管理士さんなどが管理者に就く場合についても参考になるところもあるということで、そちらについては第2章のほうで主な対象として定めているところでございます。

続きまして、3ページ、4ページ、5ページがガイドライン全体の大きな目次という形になっております。新しいガイドラインは第1章から第3章の3章の構成になってございます。3ページ目、第1章ですが、こちらはガイドライン全体について説明している箇所になりますので、例えばどういった背景でつくられたとか、どういうふうに改訂をしたか、誰がマンション管理の主体であるかなどについて規定しているところでございます。

続く4ページが第2章の目次となっております。こちら、もともとあった外部専門家のガイドラインの目次と大きく変わるころはございません。ただ、その中身については、このワーキンググループでいただいている御議論の内容も踏まえて少し変えているという、そういった形になります。

続いて5ページを御覧ください。こちら、5ページが今回新しく定めた第3章ということで、マンション管理業者が管理者に就く場合について規定している章になります。全体の目次の構成自体は第2章と同じような形にしておりますので、これまで論点別に御議論いただいておりますが、ちょっとそこの構成については現行のガイドラインを踏襲するような形になっておりますが、今まで御議論いただいた論点1から8は全てこちらに盛り込まれる形になってございます。

このうち黄色く塗っているところについては、特にこれまでもワーキンググループで多

数御議論いただいているところがございますので、今回のワーキンググループでも引き続き御議論いただきたいと思いますと考えております。

続いて、資料2について御説明したいと思います。「外部専門家等の活用ガイドライン(案)」とついている資料を御覧いただければと思います。

こちら、全体版ということで初めてガイドラインの全体像をお示しさせていただいておりますが、何分、130ページ近くあって全部は説明できませんので、特に論点になりそうところ、黄色く塗っている部分に絞って御説明をしたいと思います。

また、ちょっと黄色い部分だけ見るのも大変ですということもあるかと思っておりますので、参考資料2という資料もおつけしております。こちら参考資料2は、こちらの特に御議論いただきたい第3章の2ポツ以降を対象にしておりますが、そちらの黄色く塗っているところがこちらの黒丸に該当する。あと、ページ番号も振ってございますので、ちょっと迷子になってしまうときにはこちらの参考資料2も御覧いただければと思います。

ただ、こちら、あくまで、特に大事だと思うところを抜粋しているにすぎませんので、例えば管理者が辞める場合のところとかも議論したいとか、ここについてももう少し議論すべきということであれば、そちらについて御意見言っていただければと思います。

すいません、それでは、また資料2に戻っていただいて、御説明したいと思います。

まず、最初に第1章というところがございます。こちら、全体について述べている箇所になります。2ページ目を御覧いただければと思いますが、「マンション管理の主体について」というところ、ちょっと上の黄色い塊のところがこのワーキンググループでの議論を説明している箇所になります。その下の3ポツ、「マンション管理の主体について」というのは、これまでも強調してきたところがございますが、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であること。それに基づいて適正な業務運営を担保することが重要であること、そういったことを記載しているところがございます。

また続く4ポツ、「本ガイドラインの対象及び構成」ということで、(1)のところ、「ガイドラインを活用いただく方」として、管理組合の方、購入を検討している方もそうですし、これから関与することを検討されている外部専門家、管理業者のほか、分譲業者にも御参加をいただきたいといったことを記載しているところがございます。

5ページから第2章がございますが、ちょっとこちらの議論については、基本的に第3章で議論いただいた内容で、それが反映できるところを反映するという、そういった形式になってございますので、大分飛んでしましますが、第2章は一旦おきまして、第3章の

ほうに飛んで御説明をしたいと思います。64ページを御覧いただければと思います。

こちら、64ページが「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」ということで、以降、129ページまでこちらの第3章になります。

こちら、まず1ポツ(1)ですが、「管理業者の位置付け」ということで、今回問題になっている第三者管理者方式ということの説明などを書いているところでございます。

(4)が「管理組合の管理方式のパターンとの関係」ということで、資料1にもあるとおり、理事会ある・なし、両方ないわけではないんですが、主な議論の対象は理事会がない場合を対象にしてガイドラインを書いているといったことを示しているところでございます。

続いて68ページを御覧いただければと思います。68ページ、こちら、導入のところで、既存マンションや新築マンション、導入する際に、メリット・デメリット含めて説明しましょうといったことを議論いただいておりましたが、具体的にどういった説明項目かということを表の形式でお示しさせていただいているところでございます。

冒頭の最初のほうだけ読みますと、例えば、契約書は別々になっていますかとか、担当者は別になっているのか、そういった具体的な説明項目をお示しさせていただいているところでございます。

68ページが、既存マンションについてになりますが、72ページ、こちら、図5と書いてございますが、こちら、図5は、新築時のものとして、「分譲業者による情報提供項目」ということで、基本的に既存のものと同じになりますが、具体的にどういったことを説明すればいいのかといった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。

続きまして、ちょっとまた飛びますが、78ページを御覧いただければと思います。こちら、ちょっと今までのワーキンググループであまり出ていない論点でしたので、御説明したいと思います。78ページの黄色く塗っている「官公署」というところでございますが、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を対象外としている事例があると伺っております。

こういった渉外業務について、管理者が対象外とすると、では、誰がやるのかということで、例えば地域防災との観点でそういった渉外業務を行う必要があったりするかと思いますし、そういったことが十分に行われない可能性があるという懸念がございますので、79ページに移っていただきますと、そういった渉外業務を誰が担うのか、管理者が担うのか、もし管理者が担わない場合は、誰がやるのか、そういったこともあらかじめ規定し

ておくことが望ましいという、そういった御提案をさせていただいているところでございます。

続きまして、83ページを御覧いただければと思います。こちら管理者の権限などについて規定しているところでございます。83ページの下の黄色く塗っているところでございますが、こちらについて、管理者の再任の議長ですとか、監事の関係性について書いているところでございます。様々な議論ございましたが、議長については、管理者が務めるとすることが考えられますとしておりますが、議事の集計等には監事が関与することが望ましいとしているところでございます。

また、続く84ページでございますが、こちら、「総会における適切な情報開示に係る管理者の義務について」ということで、ポツが3つございますが、「なお」というところで、契約の中で「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です」という、そういったことを書いているところでございます。

以降、管理者の権限などを含めた規約などについて述べている箇所になりますが、ちょっとこの説明の、どういう説明をしていて、どういう意図があるのかということも補足したいと思います。

同じ84ページで、「管理者の権限」というところの下に箱があって、「注意事項」、「注意事項を踏まえた管理規約例」というのがあるかと思います。こちらの意図といたしましては、何か絶対こういう規約でないといけないとか、そういったことは申し上げるつもりはございません。どちらかというと、管理者ですとか、そういった第三者管理者方式のあり方を考えるに当たって、どういう観点で見ておいたほうがいいのか。こちら、ガイドラインを御覧いただく方として、管理組合の方、御覧いただくこともあるかと思いますので、そういった際に、こういった注意事項といったところで、どうなのかな、うちのマンションではどうなのかなと見ていただいて、それを踏まえたあくまで1つの例として管理規約例を示しているという、そういった形になっております。

以降、同じような形でこういった箱の形式で書いているところでございます。

続いて87ページを御覧いただければと思います。7)「組合員の総会招集権」の黄色塗りの部分でございます。管理組合によっては、総会の招集をするために特定の公的書面を要求しているような管理規約を定めている事例もございます。ここはいろんな方法があるところでございますが、特定の公的書面のみに限定するようにして、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は十分に協議することが必要で

あろうといったことを御提案しているところでございます。

続いて88ページを御覧ください。8番、「マンション管理への区分所有者の関与」ということで、これまでもいろいろと御議論いただいているところでございます。88ページの13行目、「このような点を踏まえると」というところでございますが、導入する場合、総会という1年に1回の場合はございますが、それ以外の場におきましても、区分所有者がマンション管理上の重要な課題について検討し、意思決定に関与する機会が保障されているということと、続いて89ページ、続きますが、そのために体制を整える必要があると考えられると述べているところでございます。

ただ、体制の方法としては、本当にマンションの個別の事情に応じていろいろな方法があるかと考えておりますので、ここではいろいろな方法を例示するという形で御提案させていただきます。

「例えば」と書いてございますが、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などの方法。そのほか、もう少し理事会よりも権限、業務の内容を限定した上で、協議し、意見を伝えることができる機関、例えば管理評議会、名称はいろいろございますが、のようなものを設置するという方法も考えられますということで、いろいろな案を御提示させていただいているところでございます。

そちらについても、89ページから90ページにかけて、箱の中でいろんな注意事項、どういった意見収集の方法があるかという形でお示しさせていただいているところでございます。

続きまして、少し飛びますが、94ページを御覧いただければと思います。こちらは利益相反取引などについての箇所になります。改めてでございますが、94ページ、23行目にかけてでございます。下線部引いているところですが、「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されて」おりますということで、それについてしっかりと考えていくことが必要ということを改めて書いているところでございます。

これまでの議論において、グループ会社でやる場合はということで御説明していただきましたが、では、グループ会社とは何かというところについてはまだ議論が深まっていなかったと思います。

そちらについては、96ページ、図9「グループ会社の定義について」というところを

御覧いただければと思います。こちらについて、親会社ですとか、子会社ですとか、あとは関連会社ということで、そういう会社法的な考え方も参考にしつつ、下の図にあるような青く塗っているところについてはグループ会社と考えられるのではないかという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。

ただ、こういうふうにやったとしても、結局、どれが該当するのかというのが分かりにくいのではないかということもあるかと思います。そちらについて、97ページを御覧いただければと思います。97ページ、黄色く塗っている19行目でございますが、どのような法人との取引が利益相反取引として扱われるのか管理者の業務委託契約において定めた上で、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規定を設けることが望ましいと考えられますという、そういった御提案をさせていただいております。

このこの会社というリストは例示でございますので、規定されなかった法人との契約についても利益相反に該当する場合はあり得ますという、そういった形での御提案をさせていただいているところでございます。

続きまして、99ページを御覧いただければと思います。こちらは、こちらの図10に基づいていろいろと御議論させていただいたところでございますが、ちょっとこちらの図、少し変わっているところございまして、もともと定める額、金額については規約で定めるという、そういった提案にしておりましたが、こちらについて、総会決議ということで入られておまして、マンションの状況によっては規約よりも総会決議のほうがよいということもあるかと思いますので、そういったところを修正しているところでございます。

続きまして、101ページを御覧いただければと思います。こちらの4のところでございますが、決算の段階においての話ということで、決算書において利益相反など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ということで、注記することも1つの方法として考えられるといったことを書いているところでございます。

続く下の5番、大規模修繕工事についてでございます。まず31行目でございますが、「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と考えられます」ということを書いているところでございます。

ちょっとこちらについていろいろ御意見あって、ちょっと伝わり方があれだったのですが、102ページの1行目に「また」という形で書いてございますが、ここで言っているのは、主体は管理組合、区分所有者だと言っているのであって、管理者は修繕委員会の過度に一切関与してはならないという、完全に締め出しますとか、そういうことではありま

せん。「必要な協力を行うことは考えられます」ということを書いているところがございます。

続いて102ページを御覧いただければと思います。こちら、監事について記載している箇所になります。監事について、102ページの29行目でございますが、監事についても、当然、監事が管理者をチェックするということになってはいますが、監事自体がちゃんとチェックするにふさわしい人かどうかということも当然考える必要がありますというところで、30行目で例示してございますが、「監事候補者が管理業者の社員等である場合」、そうすると、同じ会社の人と同じ会社の人を監査ということになりますので、それについては独立性が確保できない場合もあると考えられるということを書いているところがございます。

続いて103ページでございます。こちらは監事の担い手をどうするかということで、こちらについてもいろいろと御議論いただいているところがございます。まず5行目でございますが、下線引いているところですが、「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考えられます」と記載してございます。

加えてでございますが、区分所有者からも監事を選任することが望ましいと考えているところがございます。こちらは、このガイドライン全体を貫く考え方として、マンション管理の主体はあくまでも区分所有者等で構成される管理組合であるということを踏まえての考え方でございます。

そちらについて、外部専門家と区分所有者ということで、監事を置くということを規定しているところがございます。

以下、監事について、規定などが書いてあるところがございます。

最後にですが、122ページからでございますが、こちらから資料編ということで、もともと今の現行のガイドラインでもございましたが、業務委託契約書の例をこちらでお示ししているところがございます。

もう1回また最初に、表紙に戻っていただきますと、表紙に「外部専門家等の活用ガイドライン」と書いてあるかと思えます。これもともと、今、御提案させていただいている議事は、「外部専門家等」がない活用ガイドラインの改訂となっておりますが、もともとは管理業者が管理者に就く場合は想定されておりませんでしたので、「等」がない活用ガイドラインでございましたが、今回第3章を追加することによって、こちらが「外部専門家等の活用ガイドライン」ということで、新しく生まれ変わるという、そういった形になって

ございます。

資料2と参考資料2の説明は以上でございますが、最後に参考資料3としておつけしているものについても御説明したいと思います。こちら、ワーキンググループでの議論と並行いたしまして、パブリックコメントも昨年の12月27日からおとといまで、1月24日水曜日まで実施させていただいたところでございます。

非常に関心が高く、最終的に約200名の方から約600件程度の御意見をいただいているところでございます。

そういった意味で、こちら、参考資料3としておつけしたのものについては、御意見を概要としてお示ししているものでございます。こちら、いただいた御意見に対する対応方針については、次回のワーキンググループでお示しすることを予定しているところでございます。

次回、ワーキンググループについて言及したので、ちょっと最後、参考資料5も御確認いただければと思います。今回、第4回が外部専門家活用ガイドライン改訂案についてということでございますが、次回第5回は、2か月後になりますが、3月26日でございます。こちらのほうで改訂案の取りまとめまで行いたいと思っております。こちら、今のワーキンググループの御意見、パブリックコメントの意見を踏まえて、会としては第5回が最後の会となることを考えているところでございます。

私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、資料1、それから資料2の説明をいただきましたけれども、資料2については、特に第3章部分について御議論いただければと思います。もちろんそれ以外の部分の議論を妨げるものではございません。

まずは、資料1と、それから資料2、そして資料2のほうですけれども、ガイドラインの改訂案ということで、それは3章を中心に見ていきたいと思っておりますけれども、前半部分について御意見を伺いたいと思っております。前半部分と申し上げますのは、ガイドラインの1の「本章の対象」から4の「管理者の業務内容・契約書等」についてということでございます。ページでいうと1ページの最初のところから90ページまでだと思いますので、まずは前半、そして続いて5からの後半という形で進めさせていただきたいと思っております。

御議論の際には、御発言の際には、参考資料の2についても適宜参照いただければと思います。

発言を行う委員の皆様におかれましては、できるだけ簡潔にお願いしたいと思います。

では、ここの特に3章の1から4までのところ、90ページまでについて、どこからでも結構ですので、御発言をいただければと思います。特に、順番からいうと、最初のほうからのほうがいいですけれども、必ずしもそれにこだわらなくてもよろしいかと思えます。

いかがでしょうか。御意見のある委員の方、挙手をお願いいたします。

それでは、〇〇委員ですかね、お願いします。

【委員】 ありがとうございます。おはようございます。〇〇でございます。

ページ数として、72ページにあります図5の「分譲業者による情報提供項目」についてです。情報提供すべき項目として1から7がありますが、この中に契約不適合責任を追究すべき事態が起きた場合の管理者の権限について書かれていないということに大変着目しております。民法の562条、買主の追完請求権というものがございまして、引き渡された目的物が種類、品質または数量に関しての契約の内容に適合しないものであるときは、買主は売主に対して、目的物の修補、代替物の引渡し、または不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができるかとされています。

契約不適合の対象がマンションの共用部の場合は、この請求を管理者が行うことになるわけでございます。契約不適合責任が問われる事例とはどのようなケースを言うのかと申しますと、記憶に新しいところでは、杭が29本中8本が支持層に届いてなかったケースですとか、スリーブに不具合がありまして鉄筋204か所が切断されていたため引渡し前に解体の建て直しになったケースもございまして、完成4年目から外壁が剥落していたケースなどがございましたと確認しております。

こうした民法に規定された管理組合の権利である契約不適合責任の追完請求をするような事態になった場合には、管理者はどう対処するかを明文化しておく必要があると思うのですが、いかがでしょうか。

【委員】 この点、事務局のほうで何か御説明あれば、先般、要綱案が出た区分所有法の改正のほうでも議論があったと思いますけれども、もし何かその辺り、今の委員の御発言に対して何か御説明があれば、お願いいたします。

【事務局】 御意見いただきありがとうございます。もともとこのこちらの図5について記載していたものとしては、特に管理業者が管理者に就くような場合について、特に追加で説明すべきことということで意図して記載していたところでございます。

そういった意味で、契約不適合責任については、管理業者が管理者でなかったとしても

起こり得る話なので、それはそれでまた、なかったとしても説明はあったかと思えます。

ただ、一方で、委員御指摘のとおり、仮に管理者が管理業者であるとする、恐らく想定としては、分譲されている会社と管理者に着任される会社が近い関係にあるので、果たして管理者として責任をしっかりと追及できるのか、そういった御懸念からの御指摘かと思えます。

そういった意味において、特にそういうケース、想定された場合において、こういった形でしっかりと事前の購入段階で説明するかということについては検討して考える必要があるかなと思えますので、御指摘いただきありがとうございます。

【委員】 今御説明があったとおりですけれども、続けて、ちょっと私のほうで、法制審のほうも〇〇委員と一緒に出席しておりますので、そこで、今の御指摘の点は相当長時間にわたって議論をいたしまして、区分所有法では、特段何か管理者にそういう権限を設けるのはなかなか現行法の立てつけから難しいというような形で、基本的にはそういう形で要綱案というのがつくられるということで、そちらのほうの部会のほうは、区分所有法の法務省の部会のほうは終わっておりますので、そうすると、やはりこのガイドラインだけ特別にそのことを設けるとするのは、なかなか区分所有法の本体がそういう状態、詳しい説明は省略いたしますし、私も議論に加わったんですけれども、ちょっと個別の対応については差し控えさせていただきますが、基本的には委員と同じような考え方なんですけど、どうやら要綱案はそういう方向ではなく作成されるということで、そうすると、こういったマンションに限ったこういうガイドラインについても、区分所有法の法制上、さらに踏み込んで書くのは多分難しいかなと考えております。

ある意味では、私の考えでは、なかなかその辺りがうまくいかなかったとも考えておりますので、そういったことでちょっと補足をしておきます。

委員、どうぞ。

【委員】 今の点で、〇〇委員、〇〇委員のおっしゃるとおりだと思うんですけど、委員のおっしゃりたいことは、多分、契約不適合責任のことは、当然売買契約の重要事項説明で書く、通常の契約締結時に書くので、これでいうと110ページの利益相反類似の状況で、管理者管理における特別な留意事項を書いたほうがいいんじゃないかという趣旨と私は受け取ったんですが。

【委員】 そのとおりでございます。

【委員】 それでいいんですか。

【委員】 はい。〇〇委員のおっしゃるように、特にそこを書かないと、この立てつけで来ると、それが忘れ去られているという形に感じられて、新築というところで一番問題になるのはそこなので、そこに対して特化していただけたらと思って発言させていただいております。

【委員】 分かりました。御意見はある意味ではもっともだと思いますので、さらにそういうことまで入れたほうがいいかどうかというようなことは、再度、ちょっと事務局のほうで御検討いただいて、次回、そのことについても、もし御発言があれば、御発言をいただきたいと思います。

それ以外に。〇〇委員。

【委員】 90ページまででよろしいですね。

【委員】 はい。

【委員】 発言の機会、どうもありがとうございます。そして、御丁寧に取りまとめいただきまして、ありがとうございます。多面的に御配慮いただいているということ、すごくよく分かりました。それから、パブリックコメントもこんな短い期間に取りまとめていただいて、本当にありがとうございます。本当に参考になりました。改めてお礼を申し上げます。

まず第1点目ですが、「本章を活用いただく方」ということで、主として管理組合向けということだとおもいます。「また」と書いてあるんですけど、ぜひこのガイドラインは、いわゆる外部専門家となる、管理業者の方にしっかり守っていただきたいと思いますので、「にも」というちょっと弱いトーンではなく、ぜひここに対してしっかりと、まず第三者管理者をされる方々も同様に主としてという趣旨にさせていただきたいと思います。第三者管理者方式のスキームを作り、管理組合に御提案される、お立場である管理業者のかたにしっかりとこのガイドラインに則ってスキームを作っていただきたいという意味からすると、管理業者の方々に向けるというのは非常に重要だと考えております。

そして、以下気になる点を簡潔に述べていきます。複数点ございますので、一つ一つ今御回答いただくよりか、今後に向けて御検討いただきたいというお願いでございます。

いま見ていただいているページの最後になりますでしょうか。「理事会の役員に管理業者の従業員等を指定する方法が取られている場合」とあります。これはあまり望ましくない方法だと思いますので、こういう方法があるんだということを逆に誘導してはいけないので、望ましくない方向に関しては望ましくないと明記すべきではないかなと思っておりま

す。ぜひ御検討いただけたらと思います。

そして66ページになります。メリット・デメリットを載せていただいておりますが、改めて見ますと、これはメリットでしょうか。そしてデメリットでしょうかと考えてしまいます。例えば、専門的見地による管理組合運営の適正化とあります。本当にそれが実現できるのでしょうか。それから、「意思決定が迅速」になるとありますが、本当でしょうか。そして、「管理業者が有するネットワークによる情報収集力の向上」とは本当でしょうか。そして「課題が適格化」とあります、これも本当でしょうか。これは証明できているのでしょうか。そして本当にそれをメリットとして言っているのかも疑問な部分もあります。国交省がメリットだと教えてくれているので、これはメリットですよということが独り歩きしないかなと心配です。

そして、その一方で、デメリットに関しては、多分皆さんもこのほかにいろんなデメリットがあるのではないかとされていると思います。他の専門家との連携が逆にしにくくなるというご意見もいただいております。管理組合運営の主体性が低下していく。それから一方では、しっかり専門家を監督するという責務が大きくなっていくということもありますね。そして理事会方式に戻すことが難しくなっていくということがあります。それから、自分たちのマンションのこの情報がある意味把握がしにくくなるかもしれない。そういうリスクもあるということをもう少し分かりやすく御説明していただけるほうがよろしいのではないかと思います。

今の記載の仕方では、第三者管理者方針を導入されてない管理組合はびんどこないのではないのでしょうか。現在の文章はものすごくご配慮された文章になっているから、全体としてどういうことが起こり得るのかということがなかなかイメージができないと思います。そういう点では、私、最近よくできているなど思っているものとして、国土交通省がおつくりになりましたリースバックのガイドラインの冊子があります。消費者向けに分かりやすく、こんなケースが問題だ、こんなケースが問題だ、こんなケースがあるのだ。気を付けようと、具体的に事例を示し、何に気を付けるべきかを示されています。ガイドラインをわかりやすく活用してもらうためです。すごくわかりやすいと思うのですね。こんなことがあると言い切るのではなく、むしろこういうケースがあったよということを、そういうことが起こり得るんだということを皆様にご理解いただき、第三者管理者方式を導入してない方々にも、ご理解してもらえようように御配慮いただきたいなと思いました。

そして67ページ、導入していくプロセスです。ぜひ、私は67ページのところで、「丁

寧に区分所有者の理解を得て進めていく」というコメントをいれてほしいと思っております。つまり、急いであおられるように導入するのではなく、しっかりと区分所有者の理解を得て時間をかけて進めていくことが大事だと思います。「導入、推進決議」という体制を取られるなど、非常に御配慮されていますが、その点もぜひお願いしたいと思います。

そしてその後、何をチェックすればよいのでしょうか。情報開示されていて、それを確認してしっかりと導入してほしいということがあるのですが、情報開示の仕方も一定はつきりと示すべきではないかと考えます。例えば、ガイドラインが示しているものと今回の提案がどう違うのか。対比表があれば見ればわかりますので誰が見てもわかりやすく示すことが必要です。導入するかしないか、そのスキームの設定も管理組合の自己責任だということであれば、自分たちで判断ができるような情報、情報開示方法が重要ではないかと思えます。

69ページになります。前回も申し上げましたが、導入に関して、第三者管理者をする管理会社が、業者が来て説明をするというのがありますが、独立した第三者による説明を望ましい方向で、ぜひ入れていただけたらと思います。つまり、いろんな方に事前に相談できる、独立した第三者の意見も聞くという中でしっかりと進めていただきたいということがございます。

70ページで、総会における導入推進決議のところも、「メリット・デメリット、リスクをしっかりと把握した上」でとか言葉を添え、決議に持って行ってほしいということを繰り返して、御理解いただくガイドラインにさせていただけたらと思います。

繰り返し読んでいただいた方がしっかりと御理解できると思います。

新築時ということもございました。これも前回申し上げましたが、ぜひ独立した第三者の方による説明を位置づけていただきたいと思えます。ガイドラインはあくまで望ましい方向を示すというのであれば、購入予定マンションで設定されている内容と、ガイドラインが示している内容との比較の中で、管理組合の運営方法として、第三者管理者方式がどういう特徴があるのかということをご説明いただくことを望ましい方向として示すべきではないかと思えます。

73ページで、何か不安があったときに、一步とどまって判断できることが大変重要かと思えますので、疑問があればしっかり相談して」というもガイドラインの中にお示ししていただけたらよいのではないかと思います。

74ページで、管理者業務委託契約というところがございますが、ガイドライン自体が、

いろいろな面に御配慮されているということで、結局どういうやり方をすればいいのかがわかりにくい、疑問に思うところがあります。例えば、74ページで、契約当事者として、結局誰と誰の名前で契約すれば望ましいのだろうか、分かりにくくなっています。どういう形に配慮し、どういう形で契約していくのが望ましいと示すことでもっと管理組合、区分所有者の方にとって分かりやすいものになるのではないかと思ったところがございます。

90ページの前、89ページのところです。「区分所有者の意思を反映するための体制整備例」というところで幾つかの事例を載せていただいておりますが、私たちが考えているよりも、今回のパブリックコメントに魅力的な御提案が多々ありました。区分所有者全員が何かの委員会に入るんだというような御提案もあります。ユニークなものがあります。自分のマンションではこの方法は難しいと思っても、いろいろメニューがあると、このうちのどれかを選んでいけるのではないか、あるいはこういった参加方法があるのだなということが分かりやすくなりますので、パブリックコメントの意見を次回までに御反映いただいて、区分所有者の皆さんの意思を反映する体制整備のメニューを豊かにつくっていただけたらなと思ったところがございます。

それから、問題があるときに御相談できる体制ということで、例えば大規模修繕のときに建築士の方に御相談したいということがあるときに、そういった方々に相談しやすくするよう、初めから規約の整備や費用の確保などもぜひガイドラインに入れて、問題があったり疑問があれば、すぐ相談する体制をつくることです。第三者の意見を聞き、そして確実に皆さんが納得して前に進む体制をつくっていくことが重要ではないかなと思いました。

項目が多くなりましたが、ぜひ御検討いただきたいということで、次回に向けて御検討いただけたらと思います。

以上になります。

【委員】 どうもありがとうございました。非常にたくさんの御指摘、御発言をいただきましたけれども、国交省のほうから何かございましたら。

【事務局】 数多くの御意見ありがとうございました。ちょっと一つ一つについていろいろと検討を要するものもあることもございますので、ちょっと整理して御検討させていただければと思います。

ちょっと1点確認の御質問なんでございますが、69ページ、71ページで、選ぶ際に第三者のような方による御説明もという御意見ございましたが、ここで想定されている第

三者による御説明というのは、具体的にどういった第三者による、どういった御説明なのかというのをもう少し詳細にお伺いできればと思います。

【委員】 ありがとうございます。管理組合と管理業者ではないという意味では、分かりやすく言うとマンション管理士のような方々という意味で、独立した専門性のある方による御説明です。独立したというのが重要かと思います。そして専門性があるということも重要です。あくまで1つの方法として、これを必ずしも全員・すべてでやれと言っているわけではないのですが、とにかく慎重に検討して、多面的に検討し、皆が、納得していただけるという中での導入ということを考えていただきたいという趣旨からでございます。よろしく願いいたします。

【事務局】 ありがとうございます。我々もその点非常に大事な点だなと思っておりまして、69ページの4行目から6行目のところで、導入の段階、検討段階において、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ますということで、場合によっては第三者管理者方式を導入するかという場面で、マンション管理士さん等に相談して検討するということもあり得るのかなと考えております。

【委員】 このときの外部専門家というのは、どういう外部専門家なのでしょう。つまり、外部専門家という言い方は管理組合ではない外部専門家という考え方で、管理組合と管理業者ではない外部の専門家という考え方があり、より正確に示すために、「独立した」という言葉をいれたほうがわかりやすいかなと思いました。

【事務局】 承知しました。ありがとうございます。

【委員】 ○○委員、お願いします。

【委員】 ○○ですけれども、私のほうにも現在被害に遭われている方からお手紙いただきまして、内容を詳細にかなり書かれていたんですけれども、特に79ページの、これは既存、新築も同じなんですけど、管理者の選任、解任というところで、ここでは社名等の固有名詞を書く規約となっていないかどうかということは書いていただいているんですけれども、問題になるのは、現在被害に遭われている方をどうやって救うかということになると、今後の同じような事例が出ないためには、前に私意見させていただいたんですけれども、管理規約を改正する際に、解任、要は管理者を変更する際に、規約を変更しないでもいいような選択できる規約が必要ではないかということを行ったと思うんですけれども、これがないために、要は管理者を替えられないんですね、4分の3という高いハードルの中で。そこら辺を少しここには明記していただいたほうがいいんじゃないかと思います。

特にということもないんですけど、既存マンションで、そこら辺の管理規約の改正に関しては、中身を管理組合員が全く理解できずに言われるとおりに管理規約を改正して、いざ、じゃあ、これ大変な事態になったということで管理者を解任しようにも、このハードルを越えられないでアリ地獄に陥っているというような内容の手紙でしたので、そこら辺は、私のほうから選択できる管理規約の、私自身が選択できる管理規約のもので管理者やっていますので、そういうのは記載していただいたほうがいいと思うんですね。

十分に検討して導入を決めるということはあっても、やはり一般の方々は、その深い内容までは理解せずに承認してしまうんですよ。それはやっぱりそこを注意点としても明記していただくほうがよいかと思います。

以上です。

【委員】 今の点について、何か国交省のほうでございますでしょうか。

【委員】 今の点、ちょっといいですか。

【委員】 続けて、〇〇委員。

【委員】 先ほどの〇〇委員がおっしゃった点なんですけど、規約が変更できないというのは、4分の3以上の賛成がないからですか、それとも、管理者が集会を招集しないからなのか、5分の1以上の少数区分所有者からの招集がやりにくくされていて、集会が開催されないからなのかはいかがなんでしょうか。

【委員】 〇〇委員。

【委員】 全てです。まず最初のハードルが、5分の1招集ができないような高いハードルを規定されちゃっている部分があります。たとえそれが、何とかそれを総会したとしても、管理者が議長をやっていて、そちらで例えば委任状を全部握ってしまうとか、開催したとしても、4分の3の管理規約改正のハードルが、もう一つ大きなハードルがあるので、そこも越えられなくなってしまう。だったら最初から管理規約のほうを選択できる、普通決議で選択できるような管理規約にすべきだと考えています。

【委員】 少数区分所有者による招集の場合ですが例えば、管理者解任の議案で招集したときに、そのときの議長は総会で選ぶことになりますね。管理者解任の議案なんですから、管理者がそのまま議長をやるの相当でないので、そういうような形をすることで管理者たる議長への委任をなくすというような工夫もあるし…つまり、何が言いたいかといいますと、問題があるのはよく分かっていますし、それに対処しなきゃいけないのは分かるんですが、まず第一に、条文上、規約または決議で選任できるとあるのを、規約では選任

するなというのはなかなか言いにくいということ。

それから、真つ当な管理者方式場合には、確実に規約でこの会社が管理者を務めることになっているから自分は買うんだという選択が消費者にあってもいい。

そうなると、規約に書いてはいけないとかいう話がルール化されると、条文との関係もおかしくなるのではないかなという問題があります。

【委員】 その辺り、大きな論点だと思いますけれども、国交省のほうで何かその辺りお考えがあれば、お聞かせいただければと思いますけど。

【事務局】 ○○委員、○○委員、御意見いただきありがとうございます。もともと今の事務局の案としてどういう考えかということで、79ページでございますが、これまでのワーキンググループにおいても、固有名詞を書くことについて、一定の場合には、むしろ、その者に任せることだということで、書くのはいかがかという話もございました。

一方で、書いてしまうと、規約を変える必要が出てきて、規約ですと特別決議が必要になって、ハードルが高くなるということで、基本的な事務局の考え方自体は、最初にお示ししている案から大きく変えているところはございませんで、今回、ガイドラインという形でお示しさせていただいているところでございます。

ちょっと逆に質問になってしまいますが、委員のおっしゃっていた、解任の際に、ハードルが高くなって、通常の規約改正だと対応ができないので、選択式にするという形になりますが、それは規約としては両方いけて、そこで普通決議でどこまでを選択したり変えることができるという形式になるのでしょうか。先ほど委員からも御発言あったように、規約において誰がというふうに定めているのであれば、それをまた普通決議で変えるというところの形式についてお伺いしたく、御質問させていただきました。

【委員】 もちろんここに書かれているように、固有名詞は書くべきではないと思っているんですけども、この規約だと、管理組合に管理者を置くと限定されちゃうんですね。そうすると、管理者方式から理事会方式に変えることに非常に要はハードルになってしまいうんですよ。だから、その中では、管理者方式を、総会の決議により管理者を選任して管理者方式にできるとか、そういうできる規定にすれば。

何が言いたいかということ、確かに○○委員がおっしゃったとおり、大手のデベロッパーさんで大手の管理会社さんが新築からやっている場合は、この会社のものを買いたかったから、管理をしてもらいたかったというのは十分分かるんです。ただ、そこに合わせてしまうと、既存のマンションでそれ変えたときに、元に戻らないという。手紙に書かれてい

るのは、その苦悩を物すごく記載されている手紙が来ているので、そういった面ではやっぱり、もう一度理事会方式でやりたいねという純粋な思いでやったときに、規約を変更しなくても元に戻せるということは重要だと思っているんですね。現に私が管理者やっているところはそういうような規約にしていますので。

【委員】 よろしいでしょうか。

【事務局】 ありがとうございます。御意見踏まえて検討したいと思います。

【委員】 それじゃ、〇〇委員。

【委員】 関連のところをお話しします。今、〇〇委員とかがおっしゃっていた、管理者の規約に、管理者管理の規約にして、普通決議で理事会方式に変更できるという、面白いと思うんですけど、結構規約の定め方いろいろ考えると、制度設計から全部変わる可能性があって、いろんなところに波及するので、つくり込むのは結構大変だなという、果たしてつくれるかという、ちょっと検討しなきゃいけないなと思っているところなんですというのが1個と、あと、〇〇委員とかからもあった、そもそも総会招集のところのハードルが高くなっているという関連で、87ページでちょっと記載していただいたんですけど、ちょっと不十分というか、直したほうがいいなという記載があって、87ページの組合員の総会招集権のところ、「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」と。「本来、本人確認の方法としては、身分証明証のコピーの提出など様々な手段が考えられますので、特定の公的書面のみに限定して管理規約に規定し」となっていて、この記載だと、身分確認、本人確認をすることが原則みたいな書き方になっちゃっていて、これはちょっと違うかなと思ってまして、原則としては、区分所有法も標準管理規約も本人確認は要求していなくて、単純に5分の1の区分所有者が集まればいいというだけで、反対にそれが総会招集が無効、総会無効を確認・決議をする側が、偽造があったんだということを主張・立証するということで、主張・立証責任の転換みたいのが行われちゃっているんで、書き方として、「本来、本人確認の方法としては、身分証明証のコピーの提出など様々な手段が考えられますので、特定の公的書面のみに限定して管理規約に規定し」と、ここは削除でいいのかなと思ってまして、こういうのを要求する場所があるけど、それが必要かどうかはきちんと検討すべきですよという、単純にそのほうがいいんじゃないかなと思いました。

以上です。

【委員】 ○○委員。

【委員】 ○○委員のおっしゃったことなんですけれども、そもそも、民事法上の決議で、行政法のような本人確認のために例えば印鑑証明などを要求するという手続はなくて、よく建替えのときに、建替組合を認可する行政庁から、建替え決議が本当になされているのか、議決権行使書が実印がおさされていないしに印鑑証明書が添付されていないのはなぜでしょうかみたいな話をされることあるんですが、印鑑証明書添付なんてありえないです。○○委員のおっしゃったとおりなんです。

ですから、こう書くと、管理組合の民事的な決議においても、行政上のそういった本人確認手段が必要であるかのように、特にそういった手段が、第三者管理者の場面でより必要であるかのような誤解を招きかねないので、ここは削除してしまってもいいのかなと思います。

それから、関連ですが、六十何ページでしょうか。管理者が退任する場合という辺りの話なんですけれども「管理者解任の訴え」のことがほとんど書かれてないんですね。管理者解任の訴えって、まさに第三者管理者方式だからこそ活きる訴えで、管理組合方式だと、管理業者の解任にはならず理事長の解任にしかならないのであまり意味がないわけなんですけれども、この訴えこそ例えば4分の3未満で解任決議が否決された、でも過半数はあるよというようなときには、過半数の区分所有者が全員原告になって訴えればいいわけです。

ということで、第三者管理方式を前提とした区分所有者によるコントロールということであれば、管理者解任の訴えって条文にも明記されている重要な制度についても少し触れておいたほうがいいのではないかなと思います。これは1人の区分所有者でも起こせるので、そこがメリットだと思います。

【委員】 非常に重要な御指摘をいただきましたので、ちょっと検討してみてください。

それ以外に何かございましたら。○○委員。

【委員】 ○○でございます。よろしく申し上げます。

細かな話なんですけれども、まず1点目は、新築の分譲の際に事業者から説明される情報提供項目が72ページにあります。その上のコメントで、2行目から4行目、「口頭にて説明を行うことが望ましいと考えられます」。その後、「必要に応じて、管理業者が購入希望者に対して直接説明を行うことも望ましいと考えられます」ということで、表現の書き方なんですけど、望ましいと、ぜひやるべきだみたいな形だと思うんですけども、実際分譲の現場で、分譲事業者が説明を、きちっと理解できるような説明をすると、以下の項目

に書かれているということとなし遂げれば、基本的に、管理者、あるいは管理業者としても定まっていない管理業者がそこで説明をするということというのはそれほど必要ではないのかなど。同じようなことしか恐らく御説明できないような状況だと思いますので、ここについては、例えば望ましいじゃなく、考えられますというような、一例として、より理解を深めていただくための手段の一例として考えられますというような表現にしていたければと思います。

それともう1点なんですけども、86ページ、「会計に係る管理者による情報開示」というところの下の方、3番、管理者は、56条に定める会計年度の開始後云々と。要は、会計年度は締まったけども、総会が承認されるまでの間の支出についてのことだろうと思うんですけども、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前の支出でやむを得ないもの、あるいは総会の承認を得て実施している長期の施行期間を要する工事用経費等の限定的なものについては、理事会方式の場合は、理事会承認で支出が認められるということなんですけれども、これについては、その上で、①総会での承認、あるいは区分所有者の意思を反映するための機関の承認、あるいは3番、意見徴収を実施、回答した区分所有者と、そういう意味では、非常に手間をかける、手間が増えると。経常的な支出であればあるほど、やっぱりスピード感を持ってお支払いをしたりとか、あるいは工事に関する費用であれば、決まった期日にきちっと支払わないと債務不履行みたいな形に逆に管理組合がなくなってしまうということもありますので、これ、その後開かれる当然総会において、その年度の予算、承認されるかどうか受けるわけですから、これを理事会がないから、それに代わるものの何か承認を受けないとそういった支出ができないというのは、ちょっと管理の実務上非常に困難だなと感じました。

以上でございます。

【委員】 以上の2点、まず72ページのところですかね、その点と、それから、86ページの点、2点ありましたが、国交省のほうで何かその辺り、御発言があればお願いいたします。

【事務局】 ありがとうございます。どちらの御意見とも現場の実態を踏まえた上での御発言かと思っておりますので、ちょっとそういった点も加味して検討してまいりたいと思っております。

【委員】 よろしく申し上げます。

【委員】 それでは、御検討申し上げます。

そのほかに何かございますか。

〇〇委員。

【委員】 今の〇〇委員の関係のところ、86ページの「会計に係る管理者による情報開示」というところで、「集会において契約行為等に係る議案が提出されるに先立ち」「例えば招集通知の際において、参考書類を区分所有者に送付することが考えられる」となっていて、議案提出されるに「先立ち」の時点というのがちょっと分からなくて、総会時なのか、それとも総会より前なのか。参考資料2のほうの論点出しのほうを見ると、総会以前において適切に開示を行うことが望ましいとなっていて、何となく趣旨としては、総会より前に送ってほしいということなのかなあとあって、「先立ち」の時点を確認にしたいなというのが1点です。

というのと、あと、違うところで、90ページの投票制度のところ、投票制度、すごくいい制度だと思うんですけど、90ページ、「投票制度の規定を設ける場合」、「管理者は、管理組合の業務に関する事項」、これ誤記だと思うんですけど、「について」、「組合員の意思を反映するため、総会決議としない事項について」となっているんですけど、投票制度、必ずしも総会決議としない事項だけでなく、総会決議とする事項も聞くことあると思っていて、総会決議にするんだけど、A案にするのか、B案にするのか、C案にするか迷っているから聞きますみたいな。だから、趣旨としても、ここも「総会決議としない事項」じゃなくて、「総会以外の場において」、組合員の投票により、「賛否」ってすると、これマルかバツになっちゃうので、A、B、Cのどれがいいですかみたいな聞き方もできるように、賛否等を問うことができるみたいな形にしたほうがいいのかなと思いました。

以上です。

【委員】 どうもありがとうございました。今のやはり2点ございましたけど、86ページと、それから90ページでしたかね、この点について何か事務局のほうから御説明があれば。

【事務局】 ありがとうございます。86ページのほうで御指摘いただいた議案提出に先立ちということですけども、趣旨としては〇〇委員の御理解のとおり、総会の前に、招集通知に添付されるなどによって事前に確認できるというふうな趣旨で書いております。それを受けて総会の場で承認するかというのを検討するというふうな趣旨で書いておりますが、より明確になるように表現を考えたいと思います。

また、90ページのところについても、御指摘踏まえて、検討させていただきたいと思

います。

【委員】 ありがとうございます。

【委員】 では、引き続き御検討をお願いします。

【委員】 よろしいでしょうか。

【委員】 ○○委員。

【委員】 66ページですが、先ほど○○委員からもメリット・デメリットというお話があったと思うんですが、ここは本当に大事なんだと思うんですね。一般的に言いますと、管理業者をどこかに決めるよりも、よ重要な情報が事前に開示されて（管理者方式とは何かと。それを管理業者がやるということの意味とか）新築の場合でも途中導入の場合でも、事前にちゃんと示されなきゃいけないという点は、譲れないんだろうと思うんですね。

ただ、メリット・デメリットですが、デメリットはこのように書いても、皆さんデメリットだと思わないと思うんですね。なぜかといいますと、報酬の支払いに伴う管理組合の支出の増大というのも、管理業者の場合の管理報酬自体もそんなに安くはないですし、逆に第三者管理方式にするだけけれども、それでも支出は変わりませんということをやりたい文句にされると、デメリットでも何でもありませんね。

それから、利益相反行為のおそれというのも、実は管理業者さん自身が工事を提案して自分のところでやっているなんていうケースはたくさんあるわけで、そういう意味では、何も管理者方式になったから余計利益相反の行為のおそれが高まるかということ、そうでもない。

それから、区分所有者の管理への関心の低下なんていうのも、これも今の管理組合方式ですらそうなので、デメリットでも何でもないのでかなというような感じはします。

他方、メリットのほうも、第三者管理という仕組みの議論がスタートした時点のことを思い出してみますと、管理組合運営ができなくなっている、理事のなり手がいないんだという話でした。意思決定も迅速になされないかもしれないというような話や、管理組合構成メンバーである区分所有者の負担が増えてきているんだと。空き家化したり、外部居住者が増えたり賃貸化したりといった場合に、なお管理組合方式を維持するために、管理者を第三者にしたらどうかとか、あるいは役員に専門家を就任させたらどうかというのがそもそもの出発点だったんですね。

ですから、ここに書いてあるメリットという、例えば意思決定の迅速化とか、あるいは

管理組合の負担軽減というのは、最初の第三者管理の狙いでもあるんですね。

メリット・デメリットの書き方も、〇〇委員がおっしゃるように、もっとしっかり書くなら書いたほうがいいんじゃないかなと思いますし、そうでないと、この制度自体への誤解も与えかねませんし、導入にあたって管理組合の側でしっかりと意思決定ができないような気がします。

以上です。

【委員】 どうもありがとうございました。何か事務局のほうから御発言があれば、今の点について。よろしいですか。

それで、ちょっとこれも今思いつきですけども、今、メリット・デメリットということ、ちょっと私の意見を言わせていただきますと、第2章と第3章との関係で、第2章のような従来型の選択肢というものもあるわけですね。ですから、それと比べて、いわゆる管理会社などについて、そちらのほうがいいのかどうかというような、やはりそういう検討も必要で、それ以外の方式というのは、恐らく管理会社のほうとしては、言わば、ちょっと言葉を選ばなければいけませんけれども、メリットを強調して、いろいろなところに管理組合に働きかけるというような場合があるときに、こういったガイドラインで、そういった他の管理会社以外の外部の専門家の選択肢もあるよというようなことで、何かその辺りをちょっと付け加えたらいいのかなということで、御検討いただければと思います。

ひょっとすると、2章のほうにその辺りも書いてあるのかも分かりませんが、2章と3章をつなぐような、そういったことが、メリット・デメリットの管理組合の選択肢として何かそういう表記があったほうがいいのかなということで、ちょっと私の、あまり議長は議論は差し控えるべきかもしれませんが、あえて申し上げました。よろしく願いいたします。

そのほか、何かございますでしょうか。

そうするともう1点、申し訳ございません。89ページの4行目ですかね、理事会を設置することということで、このままだと、ひょっとすると誤解されて、何か従来型の理事会方式というのが残るような形なので、ですから、ここでの理事会というのはそうではないと。こういった管理会社などが、管理業者などが管理者になった場合に対してのここに書かれているような機能を果たすというようなことで、このままだと、何か両並びで、理事会に理事長がいて、要するに管理者が2人いてというような誤解を招く必要があるので、ちょっと表現を工夫をしていただければと思います。場合によってはその必要がないのか

も分かりませんが、ちょっと御検討をお願いしていただければと思います。

私もちょっと発言をさせていただきましたけれども、そのほか何か90ページまででございましたら。

よろしいですかね。

それでは、また後で戻っていただいて結構ですけれども、それでは、資料2の5の「管理者がその地位を離れる場合について」から、6の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について、委員から御意見があれば、伺いたいと思います。御発言は簡潔をお願いをしたいと思います。

そうすると、91ページ以下ですかね、先ほどの最後にちょっと資料がつけられておりますけど、その前までということで、もちろん資料に及んでも結構でございますし、他の資料などについてでも結構ですけれども、御発言がある方は挙手をお願いいたします。

〇〇委員。

【委員】 すみません、94ページ、95ページのところなんですけれども、管理者による適正な業務執行の担保・組合財産の保護のための措置というところの(2)について質問させていただければと思います。

マンションの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いう記載がございますが、ここでは発注のルールについて深く触れていらっしゃるのですけれども、別にどこに頼んでも、工事自体が、しっかりしていれば全然問題はないわけです。新築マンションであれば、利益相反の最たるものは、先ほども申し上げましたように、建物に瑕疵があった場合の契約不適合責任の追及の際に生じると思います。分譲業者の子会社である管理会社さんが、管理者としての区分所有者を代表し、きちんと請求できるかという問題で、これこそまさに利益相反になると思っております。これは新築だけではなく、既存のマンションでも行われる改修工事全般においても言えることで、私どもは日々こうした問題に接しております。管理会社が管理だけをしている今の状態でもこうした問題は非常に多く寄せられている状態です。

ですので、契約不適合責任を追及する事態が発生した場合の管理者の権限やルールについてもこの部分に書いていただけないと大変困ると思うのですが、いかがでしょうか。

【委員】 その辺りはいかがでしょうか。

【事務局】 御意見いただきありがとうございます。今、ページとしては94ページと

おっしゃっていましたが、94ページで、ここの指針でもともと想定している話としては、特に発注時、発注した後のどうなったかというよりは、発注する段階でのところでトラブルが発生することが多いので、特に発注等という形で、こういった文言で記載をしているところがございます。

一方で、実際やってみたところで後から問題が発生したというときに、どういう責任の追及をするかということは、委員御指摘のとおり、非常に重要な点だと考えておりますので、そういったところの記載についても検討したいと考えてございます。

【事務局】 若干補足させていただきますけれども、後半の御指摘については、分譲業者に対して、子会社の管理者が適切に責任追及できるかとか、そういった問題、日頃から御相談を受けられているということですが、今のガイドライン案ですと、110ページ、111ページのところでそういったところに触れておりまして、共用部分の瑕疵によって、失礼しました、110ページは36行目のところですが、例えば管理者と分譲業者が同一グループのような場合に、果たして管理者が親会社の分譲業者に適切に責任追及できるかという問題が生じるということで、そういった場合には慎重な検討が必要ではないかというふうな御指摘をさせていただいているところがございます。

【委員】 よろしいでしょうか、〇〇委員。引き続き検討していただく。

【委員】 はい。

【委員】 〇〇委員。

【委員】 これは何ページなのかな、99ページ、すいません、そこの16行目ですね。これ、前回のワーキンググループで私発言しているんですけど、緊急時の保存行為についてのところで、ここだけが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と考えられるとはしているんですけども、これの必要性は私はないと発言したんですが、参考資料2を見ても、その発言内容が一切反映されてないんですね、こういう発言があったということ。これ、今現状でもこういうような状況に陥っているマンションがあるというところで、緊急時という逃げ道をつくってしまうと、何でも緊急時だと言われかねないんです。何でこれあるかという、どちらにしろ、管理会社さんが協力業者さんに全部施工を依頼して、じゃあ、それの中で、例えば自分のところの請負にする場合は、単に決裁書をつくるという作業だけなんです。なので、この必要性は全く感じてないんですけども、なぜここだけが利益相反を容認するような記載になっているのかということです。

【委員】 いかがでしょうか、この点。

【事務局】 御指摘いただきありがとうございます。こちらについて、緊急時という要件と、あともう一つ、やむを得ない場合という、そういった限定をかけた上で、本当に本当にそういったところに発注するしかない、どうしようもない場合といますか、そういった一応限定をかけるような形でやむを得ないと記載してはどうかという、そういった御意見もいただいておりますので、一応そういった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。

もし仮にやむを得ないであったとしても、結局、どんな場合も緊急時だし、どんな場合もやむを得ない場合だとなってしまうと、それが逃げ道になるという御意見ということであれば、それはちょっとそれを踏まえて検討したいと思いますが、一応緊急時というのは、単に緊急時というだけではなく、やむを得ないという、一応そういった限定もかけたということで、実際これが適用される場合は、極めて極めて限定的だと考えてこういった記載ぶりにしているところでございます。

【委員】 私、もともとこういうのやっていたんですけども、緊急時の場合は、自分のところの請負にしないで直接やってくれとするんですよ。何が違うかという、それで自分ところの請負にする決裁処理をするだけの話なんですよ。緊急時のときにそんなのやられてないので、全部業者に直接発注でやるのが普通の考え方なんですわね。

【委員】 いかがでしょうか。

〇〇委員。

【委員】 ありがとうございます。今のところですが、私もちょっと気になりまして、緊急時の保存行為、そして「やむを得ない場合」というのが逃げ道になっていかないかなと思われましたので、大原則は総会で決議をするということで、これを大前提だということで、もし本当にやむを得ない場合って、これあるのかどうか分からないですけど、「例えば・・・」という事例があると、こういう事例のときがやむを得ないんだということで、拡大解釈に利用されないのではないのでしょうか。これはちゃんとやろうとしている会社にとっても大変重要なことかと思しますので、ぜひ御検討いただけたらと思います。

管理会社が管理者ということで、管理業者が離れる場合ということですが、先ほど議論にありましたが、私は規約を改正するというのは、管理業者が管理者から離れてすぐに規約を改正するというのは大変かと思えます。今まで理事会方式をしたことがない人たちに、やったことないことを急にやれというのは、ちょっと困難というか、苛酷ではないでしょうか。そこで、基本的にはベースに理事会方式があって、そして理事会がつくられないと

きは管理者方式みたいな、理事会方式にいつでも戻れるような体制を規約上もつくっておくことが必要ではないかと思います。

先走って申し訳ないのですが、パブリックコメントの中に、管理組合の方からそういう御意見があります。それも複数あるということを考えますと、そういったことが非常に重要であるということだと思います。

先ほど御案内ありましたように、そういう規約は複雑で難しいかもしれませんが、これは我々が乗り越えなければいけないことだと思います。難しいかもしれないけど、現におつくりになられている事例もあるということであれば、瀬下さん、そうですね、ということはお参考させていただいてという形で進めていくことが可能ではないかと思います。

つまり、我々が第三者管理者方式を進めるという、進めるわけじゃなくて、そういう形を受け止めるということは、我々にもデメリットがあって、面倒なことをみんなで議論して、そして面倒なものでも提示していかなければいけないということかとも思いますので、ぜひお願い申し上げたいと思います。

99ページのところに戻ります。原則は総会決議なんだということになります。私が以前聞いたときは、管理者方式をお取りになっているところは、理事会がないけど、まめに総会を開いている。まめに開くということは私はメリットだと思うんですけど、面倒くさいと思う人にとってはデメリットかと思います。メリット・デメリットというのが、誰から見たメリット・デメリットなのか。何かもっと丁寧に検討し、言葉を変えたほうがいいのかもありません。総会を何回も開くというのは私はいいいことだと思いますので、メリットとも考えられますが、めんどろなことだなどと思う方にはデメリットになります。総会を多々開くことになる、これをデメリットに入れるのか、価値観によることにもなりますので、メリット・デメリットという言葉をお検討いただきたく思います。

101ページので、大規模修繕工事ということの発注の透明性確保、大変重要なところだと思います。これも十分議論してまいりました。私は、管理者になろうとしている管理業者の方が大規模修繕工事を取りたいからやっているとは夢にも思いませんので、原則、こういうのは望ましくないという考え方の中で、ただし、きちんと修繕委員会を設立し、住民の意見を反映する、あるいは公募をするという形で、透明にきちんと進められて、その中で晴れ晴れしく選ばれていくというのは別に問題ないかと思います。この辺りも望ましいスタンスをしっかりと示いただいた中で、といいますのでは、パブコメの中では「あるべきではない」という厳しい御意見も多々ありましたので、そういった方に御理解をし

っかりとしてもらうための方針と、そして、例外的に行う場合にはこういうことをきちんとやっってくださいよということをもっと明確に示したほうがよろしいのではないかなと思います。

次回に向けてパブコメ、もう1回全体を見ていただけるということですが、この御意見が、どちらの立場からの、誰の立場からの御意見かによって御心配されていることが違うかと思いますので、そういった意味で再度御検討していただけたらと思いました。

108ページのところ。私はこんなことがあるなんて夢にも思っていなかった、「総会開かしてください」と区分所有者が言ったら、「区分所有者の名簿は見せれません」ということが世の中にあるということにびっくりいたしました。この点について、ガイドラインのいまの書き方は、御遠慮ごみです。「閲覧権を行使することが考えられます」ではなくて、区分所有者の正当な閲覧要求があれば、閲覧をするようにしなければならないということを確認していかないと、区分所有者の権利を守れません。書きぶりに御検討が要るかとも思いますが、「権利があるから、その権利を行使しなければ、それが手に入らない」という誤解を与える表現になっているのではないかと思います。

さらにその下の段、「みらいネット」に載せてくださいねというのはあり得ると思うのですが、ここの書きぶりが、「書類を電子化して蓄積しておくこと」で、電子化をお勧めしているようにみえます。ここで私たちが確認しなければいけないのは、管理組合、区分所有者が閲覧できる体制をしっかりと整備してください。自分の主体性、つまり、自分たちが見たいと思うときに自分たちの権限で見れるという体制を整備しましょうということで、もちろん電子化は重要ですが、そういった体制を構築していくということが分かりやすくお伝えできることが重要ではないかなと思います。

パブリックコメントなども踏まえて、この後、将来、これから我々がともに情報を共有し、価値を共有して取り組んでいく必要があると思うことが3点ほどありました。1点目は、既に第三者管理者方式によって本当に問題があるんだといわれている方々がおられます。よって、問題の予防だけでなく、解消のためにこのガイドラインというものをどういうふうに守ってもらうようにするのかは、非常に重要なことだと思います。ガイドラインから大きく逸脱しているような行為を、今我々はどうしようもなく見ているだけだったら、一生懸命ガイドラインつくっていることの意味がないということになります。よって、前回のWGでは管理の基本方針の中での位置づけをお願いしましたが、国がこういうガイドラインを出して、これを守るということが求められているんだということを明確にどこか

に示していただきたいなということが1点目です。

2点目、私、できるだけ監事もマンション管理士のような独立した専門家がよいのではないかと申し上げましたが、この点に関しましても、いま、「じゃあ、どこに行けばそんな人があるの、御紹介してください」ということに応じられていません。わからないから、管理会社のほうに御紹介を求められることは、あり得ると思います。それが駄目というよりか、むしろ独立した専門家がどこにいるのかという情報をストックして、区分所有者、管理組合が自分たちで主体的にその人材リストからそういう人を選べる体制をつくっていかなければならないと思います。前回人材の育成と申しましたが、そうした人材バンクみたいなものも必要かと思しますので、今すぐは難しくても、将来に向かって、この方式を安定し、安全なものにしていくためには必要かと思えます。

3点目、現在の考え方では、管理者になるのは、マンション管理士や管理業務主任者という、マンション管理に対する専門性がある方となっているかと思えます。この方々は、マンション管理に関して専門性があるのですが、よく考えてみますと、管理業務主任者というのは、管理会社の業務を適切に行うための人材として生み出したものかと私は理解しております。マンション管理士も管理業務主任者も管理者のための資格ではないので、管理者という方に本当に適任かどうかということがございますので、今後、将来に向けて管理者というのはどういう能力が求められて、どういうことをしっかりやっつけていかなきゃいけないのか。そのためにはどんな人材の育成をしなければならないのか。マンション管理に知識があるだけではなく、多様な実務の経験、そしてリスクを乗り越えて対処していくということも多々必要かと思えます。将来に向かって必要なことを今後に向けて我々は共有していく必要があるのではないかなということでも発言させていただきました。どうもありがとうございます。

【委員】 幾つかの点について御指摘がありましたけれども、事務局のほうで特に御説明が必要なことがありましたら発言をお願いします。

【事務局】 数多くの御意見いただきまして、ありがとうございます。ちょっと一つ一つ全てに回答することはないのですが、最初に総会が原則だということで例示がということで、先ほど委員から御意見がございまして、やむを得ないというところですが、ちょっとこの記載ぶりについては検討していきたいと思えます。

これも同じく委員の選択式の規約、理事会にすぐ戻れるようにということで、実際にそういう規約をつくるということの複雑さとか、そういったことについて委員からも御指摘

いただいているところがございますので、そういった観点も踏まえて検討してまいりたいと考えております。

メリット・デメリットについても、委員からも御意見ございましたが、ちょっと多分どういった見方で書くのかとか、そもそもそれってメリットなのか、結果としてそうになっているだけではないのかとか、いろんな観点があって、ちょっとここだけが独り歩きする形で、国交省としてこれをメリットと捉えていると、そういったことが誤解がないように、例えば総会多いのか、少ないのかとか、そういったところについても考えたいと思います。

101ページ、大規模修繕工事、ちょっとすいません、全体的にガイドラインについて、管理組合の方を念頭に書いてはいるのですが、ちょっとまだ表現ぶりの観点で、ちょっとプロ向きといいますか、委員の皆様ならば読んで分かるけど、一般の方が読んでもちよといまいち趣旨が伝わらないという、そういったところがあるかと思えます。大規模修繕工事のところもそうでございますし、閲覧のところとかも、正しいといえば正しいんですけど、ちょっと誤解を生むとか、「みらいネット」はもちろん、電子化だけではなくて、御指摘のとおり、蓄積して自分でちゃんと見られるようにしましょうねというところがございますし、そういった表現ぶりのところでの工夫というのは今後もしっかりしていきたいなと思っておりますし、最終的に、委員の御意見に通底するものとしては、しっかりと管理組合のほうで主体的に行動できるようにしましょうということかと思っておりますので、人材バンクの話とかも含めて検討していきたいと思っておりますし、実際管理者が誰が適任かという話は、これまでも議論出ていますが、まさに今後増えていく中で、どういった方がいいのかとか、単にこの資格持っていればオーケーとか、全然そういう話ではないと思っておりますので、このワーキングだけでなく、今後の検討も含めて、管理者としてどういった方がふさわしいかということは引き続き検討してまいりたいと考えております。

【委員】 よろしく願いいたします。

【委員】 ○○委員。

【委員】 すいません、先ほどの話で、管理規約、我々がつくっている管理規約が完全とは言えないと思っておりますので、一応それを、やっぱりここら辺は弁護士の委員なんかにご相談しながら完璧なものをつくったほうが良いと思うんですよ。それはそれで考えていただいて、ひな形をつくるのが一番重要かと思えます。

あと、○○委員の意見で、組合員名簿の件、これちょっと実例なんですけれども、理事会が、理事長が管理会社に組合員名簿を提出しろと言ったとき、拒否されたんです。これ

は我々管理会社が集めたものですからと。ちょっとこれ、確かに、管理会社が集める中で、管理費の口座引き落としの情報とかというのは、これ、管理会社独自のものではあるんですけども、もともとそういう名簿というのは、管理組合の名の下に管理会社が集めているというだけのもので、本来管理組合のものだということを履き違えている回答が目の前で起こりましたから、それおかしいですよという話で、組合の名前でそれ集めているんですよ、組合のもですよということ、そういうところというのを、ここの108ページの組合員名簿のところでは、閲覧権があるとは言っても、そういうような対応をされてしまうと見られないんですね。もう少しそこら辺も具体的に書いていただいたほうがいいかなと思います。

それと101ページの大規模改修工事の部位なんですけど、昨今、大手の管理会社数社が、大規模改修工事を請負ではなくて施工監理をやりますというところが多いんですね。結構出てきているんです。これ非常に逆に私はいいことだと思うんです。管理会社で日常管理をしている中で、工事を請け負う側の、前にも言いましたけど、管理受託者と管理者、なおかつ今度、工事請負会社が、3つの立場になるよりは、施工監理としてきちんと管理をしてもらう側に立ったほうが、我々は、管理会社としては、ユーザー側としては非常に安心できるというところがあるので、施工監理をやっていただくということも入れていただいたほうがいいのかなと思います。

以上です。

【委員】 どうもありがとうございました。

その点いかがですか。事務局のほうからもし御発言があれば。

【委員】 ○○委員が。

【委員】 まず事務局のほうから。

【事務局】 御意見ありがとうございます。組合員名簿のところは、こちらについては、管理規約のワーキンググループでもまさに議論をしているところでございまして、委員御指摘のとおり、管理組合のものとしての名簿で、ちょっと今の書きぶりですと、ちょっとそこ誤解生むかと思しますので、ちょっとそこは検討したいと思っております。

【委員】 名簿のことで、○○委員。

【委員】 名簿を見せる、見せないの話なんですけど、これは管理者に管理業者が就任した場合の問題だけではなくて、そもそも管理業者の問題なんです。よく実務で遭遇するのは、理事長を解任したい（理事からも）と区分所有者が考えた場合です。そのために、5

分の1以上の少数区分者所有者の招集規定で招集したいというときに、管理業者が名簿を見せないことがあります。理事長の許可がないと見せないという話なんですね。だから、理事長が管理者を務めている場合でも同じです。管理者に管理会社が就任している場合だけじゃないということも含めて書いていただく方がありがたいかなと思います。

【委員】 それでは、〇〇委員のほうの標準管理委員会において御検討いただければと思います。

それでは、〇〇委員がお手が挙がっているようですので、御発言をお願いします。

【委員】 ありがとうございます。103ページですが、監事の選任及び担い手というところでございます。先ほど〇〇委員からも、管理者・監事は誰が望ましいかという話もございましたが、監事の業務をいろいろ考えていただいていて、今回のこの案では、会計監査、業務監査以外でも、管理者の業務執行に不正がある場合の臨時総会の招集や、修繕委員会のメンバーとして大規模修繕工事についての検討、などかなり幅広く検討されております。

そうしますと、それだけ業務も広がり責任も大きくなりますので、例えば今、実際に監事の業務を委託している公認会計士や監査法人にこれらの業務の追加をお願いした場合、今の責任の話、業務の広がりを受けて、極端な場合は、そこまで受けられません、あるいは、そういった仕事を受けるのであれば報酬の増額がないと厳しい、ということをおられることを危惧しております。

外部専門家が望ましいというのはよく分かるのですが、実際に監事の業務を受けていただく外部専門家というのは、どういうものがあるのか。もう少し実際に監事業務を受けていただく方を想定して、国交省さんでもそういった方にお聞きいただき、実態の把握や意見聴取をしてもらったらいかがでしょうか。〇〇委員のお話を踏まえると、組合が外部専門家に監事を委託することを検討しようと思ったときに、その候補が分かるようなものがあつたらいいと思いますが、そういったことも含めて御検討いただければよいのではないかと考えております。

また、今回資料では、区分所有者からも監事を選任することが望ましい、となっており、パブコメのときよりも少し表現が強まっているかと思っております。この点に関しても、監事が複数になり、区分所有者がその一翼を担うということかと思っておりますが、実態としては、監事を引き受けていただく組合員さんがいらっやらないということもございますので、望ましいと書いていただく際に、実際そういった方がおらず実現は難しいということもあり

得る旨も書いていただくほうがいいと考えております。

以上でございます。

【委員】 以上の点について、委員の御発言について国交省のほうで何かございましたら。

【事務局】 御指摘いただきありがとうございます。御指摘のとおり、今回こちらのガイドラインでお示ししている監事というのは、これまでの監事よりは業務が増えて、より多くのことを求めているものかと思えます。そういった点で、既存の監事とはちょっとまた別のもの、別のというか、少し追加的にといいるところはあるかと思えますので、そちらに移行する際のそういった問題点というのは考えられるんじゃないかなと思えます。

どういった方が適しているかということについては、103ページの5行目、6行目に書いてございますとおり、マンション管理士、弁護士、公認会計士等ということでお示ししているところでございます。ちょっともう少しこれ以外にということか、もう少し、先ほども管理者としてどういった能力がふさわしいかという議論もございましたが、同じような形で監事についてもどういった方が望ましいのかというのは今後も考えていく必要があるかなと思っております。

区分所有者が監事に就くということについても、こちらこれまでワーキンググループで両方から御意見があったかと思えます。もともとは外部専門家のほうを強調するような形で御提案させていただきましたが、ワーキンググループでの御意見をお伺いしていますと、やはりマンション管理の主体は、管理組合、区分所有者ということで、そのための意見収集の方法とか機関を設けるといって、そういった御提案をさせていただいておりますが、それと同様に、別の場面でもそういった区分所有者の目が入るといいますか、そういったことが考えられるのではないかと、望ましいのではないかとということで、区分所有者についても言及するような形で御提案させていただいているところでございます。

ですので、103ページの7行目の「考えられます」以降でございますが、改めて、マンション管理の主体はということで、そういったことを記載しておりますが、ただ、ちょっとそこについては、外部専門家とどういう形でバランスを取ってやっていくかということとは、それぞれマンションごとの御事情もあるかと思えますが、事務局としては、区分所有者についても、監事として選任することが望ましいと考えて御提案しているところでございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

〇〇委員、どうぞ。

【委員】 すみません。こちらの書き方で103ページの同じところですが、「監事のうち少なくとも1人は」と書かれていますが、20戸程度の小規模なマンション等もありますので、外部専門家プラス区分所有者で2名とするとか、大体の人数というのですか、どのぐらいの規模でこのぐらいというようなものを書いていただけると、区分所有者のほうも引き受けやすいというか、そういう形だったら出れるんじゃないかという区分所有者も増えるかと思しますので、検討していただけると助かります。

【委員】 今の御発言についていかがですかね。人数を書くというのはなかなか難しいかも分かりませんが。

【事務局】 御意見ありがとうございます。ちょっと結構具体的な数字書き過ぎるのが、目安になるという御意見で、それもそのとおりという面もあるかなと思う一方で、逆に、分からないんですけど、X人と書いて、X人達しなかったから、じゃあ、もう監事無理ですねとなるのか、それよりかは1人でもいらっしゃったほうがいいのか、ちょっとそこ、いろいろと考え方あるかと思しますので、そこを踏まえて検討したいと思します。

【委員】 委員。

【委員】 今いろいろ議論のあった幾つかの項目についてちょっと私のほうからもコメントしたいんですけども、まず最初、99ページのいわゆる利益相反取引等、日常管理における利益相反取引ということなんですけども、通常管理をしていますと、例えば急に給水ポンプが止まりましたとか、そういったことをすぐ修理しなきゃいけないというような局面にままぶち当たるといいますか、あるんですけども、そういったときには、通常の理事会方式ですと、理事長さんに電話1本して、頼んどきますよという形でやるんですけども、今回、管理会社が管理者になっている場合ですと、そういう意味では緊急性のある保存行為なので、我々としては、すぐそういったポンプ屋さんに連絡をして直していただくということになります。

ただ大事なものは、特に今回のケースですと、その後、しっかりと自分たちの行った業務の執行についてきちっと区分所有者さんにお伝えするという事はやっぱり大事で、やっぱりそういう業務執行報告、今回のこのペーパーですと、基本的に業務執行報告を監事に対してやると書いてあるんですけども、その頻度であったりとか、あるいはそれ以外の業務執行の報告については総会で年に1回どーんとやりますよということなんですけれども、ある程度定期的にはしっかりやっていく。例えば予算の執行についても、こういうところに

こういう仕事をこれぐらいのお金でちゃんと発注しましたとか、そういったことを1年に1回の総会では物すごい量の資料になってしまいますので、定期的にやるような仕組みをやっぱり整えていって、管理者が管理業務を適切に執行しているなということが分かるような仕組みをつくっていくということが大事なのかなと。逆にそういう仕組みがあれば、ここに書いてあるような緊急性のあるものといったものは、当然管理者権限の中でスピード感を持ってやるべきだと考えております。

すいません、それから、101ページ、「大規模工事の発注における発注先選定等の透明性確保」というところですが、発注の手続のプロセスの透明性といったことを14行目以降で書いていただいているということ、これは以前のガイドラインにも書かれていたということだと思います。今回、ここで議論になっているのは、基本的に修繕委員会をやっぱりつくったほうがいいんじゃないかというようなお話が前提で、やっぱり望ましいとかと書かれているんですけども、やはりどうしても修繕委員会をつくれないうケースというのがあると思うんですね。

なので、並列的に修繕委員会が設置できなかつた場合にも、選定のプロセスの透明性であったりとか、あるいは区分所有者からの意見聴取をする仕組みであったりとか、そういうものをきちっと確保した上で、管理者は慎重に適切な大規模修繕工事の企画、実施というのをやっていかなければいけないと考えております。

今回、この件に関しましては、例えば修繕委員会への管理者の関与について、別注で表記をしていただきましたので、その点についてはありがたいんですけど、何となくこれですと、前回申し上げたように、総会に大規模修繕工事の議案を上程するのは管理者ですと。管理者が上程して、それが承認されて、実施されて、何か不具合があった場合に責任を負うのも管理者ですと。大規模修繕工事の策定にそれほど関与できていないのに責任だけは負わされるという、管理者にとってはちょっと荷が重いなというようなことになりますので、やるのであればしっかりと、ある程度関与も必要だと思いますので、修繕委員会の求めがあれば、計画の策定にしっかりと関与して、きちとした形の大規模修繕工事を実施するということが大切だと思いますので、そういったことを念頭に置いての表記にいただければなと思っております。

それから、監事なんですけども、先ほど事務局からも説明ありましたが、正直言うと、外部専門家は必須ですよというのは、そこまで外部専門家を必須にするのはちょっと分からないと。通常理事会方式でも、基本的に区分所有者の方にやっていただいていると。理

事会有るから、今回の形式よりも、方式よりも効くんだという理屈は分かるんですけども、先ほど言ったような、要は、管理者と区分所有者のコミュニケーションをどう円滑にしていくか、お互いどれだけ信頼関係を保てるのかと。それとともにきちっと管理者が区分所有者に対して執行状況を報告しつつ、あるいは業務のプロセスについては透明性を確保するみたいなことが当然仕組みとして保たれるのが適正な第三者管理者方式だと思いますので、そういった場合については、監事については、外部専門家だけではなく、区分所有者だけというケースもあっていいのではないのかなと考えておりますので、その辺、外部専門家を必ず入れなきゃいけないというのはちょっと強過ぎるかなと感じております。

私のほうからは以上です。

【委員】 今の委員の御発言について何か事務局のほうから発言がございましたらお願いします。

【事務局】 御意見いただき、ありがとうございます。修繕委員会にしても、あと監事にしてもですが、ちょっと表現の仕方としてですが、まず修繕委員会について、これは日常的な管理に比べてもというところになるんですが、区分所有者の意見を反映するための評議会とか、そういったものとの比較での話になるんですが、ここで想定している大規模修繕工事というのは、日常的な修理とか業務については、管理者、一定のルールを設けた上で管理者の方に対応いただくとしたとしても、やはり十数年に1回のような大規模修繕工事の場においては、マンション管理の主体が区分所有者であるということを踏まえると、区分所有者の方がしっかりと検討プロセスに入ることが必要ではないかというふうな考え方下、修繕委員会を主体として検討するのが望ましいという書きぶりをしております。今、101ページの31行目、32行目のところでございます。

ただ、最初の御説明でも申し上げましたとおり、もともとワーキンググループでお示した資料ですと、全く管理者が関与しないというようなちょっと誤解を生むような見え方も多少あったかなと思い、102ページの1行目から3行目でございますが、一切関与しはならないものではなくて、求めに応じ、情報を伝えたり、問題を伝えたりするなど、必要な協力を行うことは考えられますと書いてございますので、何か一切シャットアウトして責任だけ負わせるとか、そういう意図はないということを改めてお伝えしたいと思います。

ただ、それはそれの上で、十数年に1回行うようなものでございますので、そちらについて、やはり検討の主体としては修繕委員会が望ましいと御提案させていただいていると

ころでございます。

監事についてでございますが、監事について、監事を置くこと自体については反対の意見は特段なかったと考えておりまして、そこから先、じゃあ、誰がなるべきかということ、こちら、両方とも御意見があったかと思えます。ちょっと先ほども申しましたとおり、もともと外部専門家はしっかりと置きましょうということで、これは特に管理会社様が管理者に就くことによって、ほかの場合と比べて利益相反の可能性が高まる可能性があるかもしれないという話と、理事会がなくなってしまう場合が多いので、それについて補完する場合にどうするかということで外部専門家というのを設けているところでございます。

なので、区分所有者というマンション管理の主体という側面の方としてちゃんと置いたほうがいいし、それだけだとちょっと専門性というところで、外部専門家もということで、どちらも絶対置けというよりは望ましいと考えられますという表現にしておりますが、そういった形で外部専門家も区分所有者も載せるような形で今御提案させていただいているところでございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

〇〇委員。

【委員】 新しい別のところで幾つかあって、まず100ページの「一定の管理者業務について取引の機動性を確保するための措置」で、一定の金額以下であれば管理者判断でできますよというところで、「1件あたり取引の金額が〇万円」となっていて、結局、参考になる金額は示せないという方針にしたと思うんですけど、ちょっとややそれでいいのかなというところがあって、今まで性善説に立ってやっていて、結構とんでもないことやるようなことが出てきちゃったから今回ガイドラインが出てきたので、これを〇万円として、数十万円と考える会社もあれば、1,000万と考える会社もあるのかなと思って、戸数に照らしてというのはそのとおりなので、例えば戸数掛ける何万円とか、この金額とかは、私より委員とかマンション管理業協会とかのほうが詳しいと思うんですけど、何か参考になる数値入れたほうがいいんじゃないかなというのが個人的な見解ですというのが1点と、あとは、意見というよりは修正したほうが良いというところが結構いっぱいあって、まず104ページのところで、先ほどから監事の権限が大きくなったよというお話をしているんですが、104ページの6行目で、監事の権限については、標準管理規約と同等の規定を設けることが望ましいとなっちゃって、同等じゃないと思うんですね。標準管理規約と少なくとも同等とか、同等以上の規定とか、ここは修正したほうがいいのかと思います。

た。

あと122ページ以下の標準管理委託契約書、多分時間がなくて、そんなに精査してなかったと思うので、まだ案なのかなと思うんですけども、それでも言えるところだけちよっと指摘させていただくと、まず10条の2項ですね。10条の1項で「管理者業務の報告等」で、「乙は、甲の監事に対して」、実施状況等を報告しなければならないで、次に、2項で、管理会社は、管理組合から請求があるときはとなっているんですけど、管理組合というのも管理者自身なっちゃっているんで、自分が自分から請求があるときみたいになっているので、甲の誰かを特定したほうがいいと思っていて、多分監事なんだろうなと思うので、2項と3項ですね。2項と3項の甲を特定したほうがいいかなというのがまず1点と、あと14条1項、14条2項で、「理事会の承認を経て」という文言が入っちゃっているんですけど、多分理事会廃止型を想定されているので、「理事会の承認を経て」は削除かなと思います。

あと、14条2項2号で、こういうときは解除できますよというところで、「乙が、事故、病気等により管理者業務の遂行が困難と判断されたとき」となっていて、これ自然人を想定された規定になっているんですけど、恐らく法人のときは、病気とかはあり得ないので、この辺は管理者の欠格条項と合わせたほうがいいかなと思います。

あと、14条2項の3号もちょっと、これは実は平成28年のガイドラインからこういう規定入っていて、前からおかしいなと思っていたんですけど、2項の3号で、乙が本契約に違反したと認められるとき、甲は、管理組合は管理会社を解除できるとなっていて、14条1項のほうは、そもそも契約義務違反があったとき、債務不履行で、相当の期間を定めて催告解除できますよとなっていて、債務不履行があったときは、相当期間を定めた催告解除というのを1項に規定しているにもかかわらず、2項の3号では無催告解除みたいな矛盾するような規定になっちゃっているんで、2項の3号は、削除するか、もしくは特別な条項、本契約に関する重大な違反とか、何か差別化をしないと矛盾が生じているかなと思います。

あとは、誤記なんですけど、17条1項のところの「12条の規定に基づき」というのは、これは誤記だと思います。14条だと思います。

あと、2項の「次条に定める」、これも誤記だと思います。これ15条に定めるだと思います。

ひとまず細かいところは以上です。

【委員】 どうもありがとうございました。非常に具体的な御指摘をいただきました。ちょっと事務局のほうでもその辺りを検討していただければと思います。

時間がもう過ぎてしまいましたけれども、御発言があれば。〇〇委員。

【委員】 すいません、細かいところとは別の大きな話、ちょっと最後にさせていただきたくて、今回、約130ページぐらいのガイドラインで、管理会社側からすると結構厳しいハードル課されたと思って、そうすると多分大手とか、管理会社でやらないよ、第三者管理やらないよというところが結構出てくると思うんですね。そうなったときに何になるかという、ガイドラインを無視する会社が、無理やりガイドライン無視してやってしまうか、もしくはもう一つ実際に出ている動きとして、管理会社が管理者になるんじゃないかと管理者専門の業者が出てくるというところで、実はうちにも何社か、1社じゃないです、何社か、複数社、何社かこういうことやりたいんです、こういうことができますかという相談が来ているという状況で、そうしたときに、そういう会社が出てくること自体はいいことだと思っていて、管理組合の選択肢が増えるということは別に悪いことじゃなくて、いいと思うんですけど、管理会社は、マンション管理適正化法の処罰、縛りがある。しかも管理業務主任者設置義務とか、資格要件や罰則が結構重く定められているのに。プロの管理者、これから業として管理者やりますというところ多分いっぱい出てくると思うんですよ。管理者は、今、誰でもできると。隣の山田さんでもあしたからプロの管理者やりますってできちゃうというところで、果たして資格要件なくていいのかということと、法律上の縛りがなくていいのかということと、これは多分必須なんじゃないかなと。もう既に私のところには何社か、やりますと来ちゃっている状況なので、どうなのかなというのが1点です。

あとはもう1個は、今回のワーキング全体に係るところで、またちょっと疑義が出てきちゃったので、どうしても論点出し、今日結論出ないと思うんですけど、論点出しだけさせていただきたくて、前回以前から〇〇委員が、管理者が、法人が、管理会社が管理者になるとき、管理会社は管理者にはなれるけど管理組合の代表者にはなれないんじゃないかみたいなことをずっとおっしゃっていて、ずっとずっとそれ頭に引っかかって、それって法律的に直すかどうかということなのかなあと考えていて、そもそも法人が権利能力なき社団の代表者になれるのかということと、ちょっと私もどっちなのか正解が出てないので、結論出してないので、考えなきゃいけないんですけど、そこは考えたほうがいいかなと思っていて、なぜそういう疑問が出てくるかというと、まず一般法人法と会社法上は、

代表者は自然人しかなれない、法人はなれないとなっています。区分所有法の法人のこの理事も、これは自然人しかなれなくて、法人もなれないとなっています。さらに標準管理規約で、役員についても、読みますと、コメント、35条関係④で、管理組合は権利能力なき社団であることを想定しているが、役員として意思決定を行えるのは自然人であり、法人そのものは役員になることができないと解すべきであると。したがって、法人の業務執行、法人の誰々さんと指定してくださいとなっているんですね。

この一般社団法人法、会社法、区分所有法の法人編と標準管理規約の規定と照らすと、本当に法人が権利能力なき社団の代表者になれるのかなというそもそも論のところやや引っかかっている、そのことによってなれないとなったときに、じゃあ、実務上、今回のガイドラインにどういう影響が出るのかとか、債権・債務関係にどういう影響が出るのかとか、管理組合名義の銀行口座にどういう影響が出るのかとか、まだちょっと突き詰められてないんですけど、そこはちょっと論点出しさせていただきたくて、あとは、大専門家である〇〇委員とか〇〇委に御意見を伺いたいなと思っている次第でございます。

【委員】 非常に重要な御指摘をいただきました。今後、その辺りの検討しなければいけないかもしれませんが、今御指摘があったような形で、とにかく後ろが今年度ということですので、作業のほうは進めていただいて、それから先ほどおっしゃったようなことについての規制といたしますか、管理会社ではなくて、言わば管理者を専門とするというようなものの規制、それも恐らく今後の課題だと思いますので、非常に重要な御指摘だと思いますので、その辺りも、これは次の課題ですかね、将来のというか、近い将来の課題ということだろうと思いますけど、御検討いただければと思います。

【委員】 1分だけいいですか。

【委員】 簡単に。

【委員】 委員からの御指摘、本当にごもつともだと思っています。基本的にこのガイドラインは、管理者方式ではなくて、5ページの一番下（4）の中にもありますけど、管理組合方式の中の管理方式ですね。つまり、区分所有者方式、管理者方式、管理組合法人方式という、そういう区分所有者法の定める管理方式ではなくて、権利能力なき社団である管理組合方式の中の、そのまた管理方式という形で整理をされているので、そもそも権利能力なき社団がなくて、そして管理者として管理業者が代表ではなく管理者として管理業者が管理を行っているマンションに関しては、直接このガイドラインの対象にならないということだと思います。区分所有者の利益を守りつつ権利能力なき社団のない本来的管

理者方式のメリットを活かすように実務を重ねていくことが今後は求められるのかなど今は思っています。

以上です。

【委員】 どうもありがとうございました。

時間が超過しておりますけれども、全体を通じてぜひともという委員の方がいたら御発言をお願いします。簡潔をお願いします。

よろしいですかね。

今日も非常に多岐にわたって貴重な御意見をいただきました。ちょっと司会の不手際で時間を若干オーバーしましたが、本日の第4回の委員会、検討会というのは以上にさせていただきたいと思います。長時間ありがとうございました。

それでは、事務局にお返しをいたします。

【事務局】 委員の皆様方、ありがとうございました。

次回のワーキンググループの開催について御案内いたします。次回のワーキンググループにつきましては、3月26日、15時から17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。

本日のワーキンググループの議事概要につきましては、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4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 —