

第4回ワーキンググループでお示した 改訂案からの主な修正

第4回ワーキンググループでお示した改訂案からの主な修正

#	頁数	概要	修正内容
1	全体	「第三者管理者方式」という呼称について、「外部管理者方式」に修正	「第三者」という名称が適切かについてのご意見が一定数あったこと、標準管理規約別添において「外部専門家・総会監督型」などの表現が用いられていることとの整合性を踏まえ、ガイドライン案においては、区分所有者以外の者が管理者となる管理方式について、「外部管理者方式」という呼称を用いている。その中で特に、マンション管理業者が管理者となる場合については、「管理業者管理者方式」と定義している。
2	65頁	「本章の活用をいただく方」の記載の修正	本ガイドラインを活用いただく方についての記載を以下のとおり修正。 (修正内容) ・本章は、主として、既存マンションにおいて、管理組合の担い手不足の課題への対処等を理由として外部専門家等の活用を検討している管理組合の方をはじめ、外部管理者方式の採用が見込まれる新築マンションの購入を検討している方、外部専門家や管理業者、分譲業者など、外部管理者方式のマンションに関わる様々な方の参考としていただくことを想定しています。
3	65頁	管理業者を理事会の役員に指定する方法の記載の削除	ご意見を踏まえ、削除。
4	67頁	外部管理者方式のメリット・デメリットの記載の修正	外部管理者方式のメリット、デメリットに関する記載について、ご意見も踏まえ、以下のとおり修正。 (修正内容) 一般的には、以下のようなメリット、デメリットがあると説明されることがあります。また、管理者業務契約の内容や管理規約の内容によっても、メリット・デメリットの内容は変わってきます。外部管理者方式を導入するかについては、こうした点も踏まえ、区分所有者の理解を得ながら、丁寧に検討を行うことが必要です。 <メリット> ・区分所有者の負担軽減につながることもあり、管理者(役員)の担い手不足の解決策となる場合があること ・管理業者が日々の管理事務とともに管理者業務を担う体制となり、専門的知見に基づく機動的な業務執行が期待できる場合があること 等 <デメリット> ・管理者の報酬を支払うことに伴い管理組合の支出が増大したり、管理組合と管理者との自己取引やグループ会社との間における利益相反取引を通じ、管理組合と管理者の間における利益相反が生じたりする可能性が高まること ・必要な範囲を超えて管理者権限が強くなることで管理者に対する監督が弱まったり、管理に対する区分所有者の関心の低下につながったりするおそれがあること ・規約の定め方によっては、理事会方式に戻すことを希望する場合に、これが困難となる可能性もあること 等
5	67頁	・管理業者管理者方式を検討する際、第2章に定める、外部専門家による管理者方式についても検討するべき旨の追記	ご意見を踏まえ、以下のとおり追記。 (追記内容) また、場合によっては、第2章に記載した外部専門家による外部管理者方式等を活用することも考えられますので、このような方法との比較検討も必要となります。
6	67頁	外部管理者方式導入時、中立的な立場からの助言を得ることについての追記	導入時のプロセスについて、以下の記載追記。 (追記内容) このようなニーズの見極め段階において、第三者の立場に立った外部専門家等の支援を受けることも考えられます。例えば、(公財)マンション管理センター、管理組合に対する支援事業を実施する自治体やマンション管理士の団体、地域のマンション管理組合の団体、専門家の派遣を行うNPO等へ相談したり、専門家の派遣を受けたりすることも一案です。

第4回ワーキンググループでお示した改訂案からの主な修正

#	頁数	概要	修正内容
7	68頁	・導入推進決議も、メリット、デメリット、リスクを検討した上で行う旨の明確化	<p>【】部分追記。</p> <p>(追記内容) 大きな流れとしては、現体制の理事等が主体となり、区分所有者への説明会等で情報共有・意向把握を重ねながら【丁寧に】検討し、【メリット・デメリットについても十分検討したうえで】総会での導入推進決議も経て、候補業者の選定や必要な細則・契約・予算の案を検討し、総会決議において正式に決定することが考えられます。</p>
8	73頁	新築分譲時において、管理業者が説明すべき場合の明確化	<p>「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が望ましいと考えられます」の後ろに、以下追記。</p> <p>(追記内容) (例えば、購入希望者から質問を受けることなどにより、分譲業者から必要十分な情報提供を行うことができないような場合)</p>
9	73頁	分譲業者による情報提供項目についての追記	<p>・第3章図5<分譲業者による情報提供項目>の誠実義務規定の後ろに、(共用部分における瑕疵発見時の対応を含む)と追記。</p>
10	75頁	管理者としての選任時にその権限が明確となっているべきことの補足	<p>管理者の権限は選任時点で明確となっているべきことを踏まえ、以下の内容を追記。</p> <p>(追記内容) 管理者としての選任決議の際、自己取引(管理者業務委託契約の更新や管理事務委託契約の締結もこれにあたる。)や利益相反取引時の承認の在り方についても、管理者選任段階で、管理者の職務内容を構成するものとして明確にしておく必要があります(通常、規約変更議案とともに議案として上程されることでこの点明確になっているものと考えられる。)</p>
11	76頁	・管理者業務を担当する者の例示から、管理業務主任者を削除。	<p>管理業務主任者の記載は除外。</p> <p>※管理業務主任者については、管理受託契約の際の重要説明、管理事務の報告を担うことができる存在であるが、「専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し...相談に応じ、助言、指導、その他の援助を行うことを業務とする」マンション管理士と同じ扱いができるかについては、議論があるものと考えられる。</p>
12	76頁	・共用部分の瑕疵にかかる契約不適合責任についての記載の追記	<p>・「善管注意義務等」において、以下の趣旨の記載を追記。</p> <p>(追記内容) ・共用部分の瑕疵の存在に疑義がある場合に行う検査や大規模修繕工事の前提として行う建物調査診断については、管理業者と利害関係のない設計コンサルタント等に依頼することが、透明性確保の観点から望ましいと考えられます。 ・また、共用部分等の瑕疵を発見した際には区分所有者へ周知を行うことを、管理者の義務として事前に定めておくことが望ましいと考えられます。 ・なお、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、売主が新築の分譲マンションにおいて瑕疵担保責任を負う期間は引き渡しから10年間とされていることにも留意が必要です。</p>

第4回ワーキンググループでお示した改訂案からの主な修正

#	頁数	概要	修正内容
13	85頁	総会で承認を得る前の経常的支出について、アンケート等を踏まえて行うべき旨の記載削除	通常総会前の経常的支出であり、総会での承認前に支出することがやむを得ないものについては、管理者権限で行えることを前提とした修正。
14	85頁	総会における情報開示について、未定事項はあり得る旨の明確化	<p>以下の内容を追記。 (追記内容)</p> <p>・なお、総会時点ではこれらの事項のうち一部は未定とせざるを得ず、その点は管理者に委ねる前提で承認を得ることはあると考えられます。</p> <p>・規約例 5 管理者は、総会において、契約行為その他区分所有者の負担が発生する行為について承認を得るため議案を提出しようとする際には、次に掲げる事項を区分所有者に事前に開示しなければならない。ただし、総会時点で開示がすることが困難な事項がある場合は、この限りではない。</p>
15	88頁	・適切な情報開示の時期についての追記	<p>契約行為等に係る議案についての区分所有者に対する情報開示について、総会前において行うべきことを明確化する観点から、以下のとおり修正。 (修正内容) 集会において契約行為等に係る議案を提出する総会に先立ち、</p>
16	89頁	組合員の総会招集請求権における、本人確認書類に係る記載の削除	・組合員による総会招集請求の場面において、本人確認のための書類提出を求めるのが原則ではないことから、記載を修正。
17	91頁	・第3章(マンション管理への区分所有者の関与、委任契約書等)における、「理事会を設置すること」という記載の削除	外部管理者方式において理事会を設置すること、という記載が若干混乱を生じさせる可能性があることから、削除。
18	91頁	区分所有者の意思を反映するための環境整備例として、「総会を複数回開催すること」について追記	区分所有者の意思を反映するための環境整備の一例として、パブリックコメントでも意見の多かった「総会を複数回開催すること」を追記。
19	92頁	投票制度についての記載の修正	<p>「賛否」という箇所を「賛否等」と修正し、議案以外の件についての投票できるようにしている。 (修正内容) 第〇条 管理者は、管理組合の業務に関する組合員の意思を反映するため、総会以外の手段により、組合員の賛否等を問うことができる。</p>
20	93頁	管理者がその地位を離れる場合に、管理者解任の訴えについての追記	<p>以下のとおり、「訴訟上の解任請求が認められた場合」を追記。 (追記内容) 管理者がその地位を離れる場合としては、管理者が辞任する場合、再任議案が否決された場合、解任が成立した場合、訴訟上の解任請求が認められた場合が考えられます。</p>

第4回ワーキンググループでお示した改訂案からの主な修正

#	委員	概要	修正内容
21	101頁	利益相反取引等について必要なプロセスのところ、予算案について明確化	<p>以下の内容に修正。 (修正内容)</p> <p>日常の管理における工事、取引発注については、総会決議(予算案承認)や規約により事前承認を得た範囲内で、管理者の権限で対応することになります。</p> <p>ただし、このような総会決議を行い、又は規約を導入した場合においても、当該決議や規約変更により、利益取引等を行うことについての承認までであったとはいえないため、当該取引が利益相反取引に該当する場合には、総会決議が必要となります(図10の(4))。</p>
22	101頁	緊急時における保存行為として利益相反取引を行う場合の「やむを得ない場合」に該当する場合、該当しない場合の例示	<p>以下追記し、「やむを得ない場合」について例示。 (追記内容)</p> <p>なお、例えば、管理者及びグループ会社以外の者への発注が容易であり、かつ、その方が管理組合にとっての利益となるような場合には、利益相反取引等を行うことは「やむを得ない」とは認められないと考えられます。他方、緊急に工事を発注する必要性があり、このような会社への発注によって対応が可能となる場合は、「やむを得ない」場合にあたり得るものと考えられます。</p>
23	103頁 ～105 頁	修繕委員会についての趣旨の補足 一定の場合における例外についての記載	<p>以下追記。 (追記内容)</p> <p>外部管理者方式において、管理者が大規模修繕工事の検討の主体となる場合、管理者に対する利益誘導が可能となり、管理組合に不利益を与えるリスクが生じる可能性があるとの指摘があります。</p> <p>こうした点を踏まえると、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。修繕委員会は、複数の区分所有者及び監事から構成することが望ましいと考えられます。</p> <p>(修繕委員会が設置されない場合について)</p> <p>・なお、例外的に、①マンションの規模が小規模であり、②管理者として修繕委員会の設置に向け適切な募集期間を確保し、公平な立候補機会を付与したものの候補者が確保できなかったことから、修繕委員会を設置しないこともやむを得ないと考えられる場合において、(1)設計コンサルタント等の利用について検討するとともに、(2)大規模修繕工事の過程について、区分所有者への透明性を確保するための措置を講じるとともに、監事に対する定期報告を充実させる場合には、修繕委員会を設置しないことも考えられます。</p>
24	106頁	外部専門家たる監事の趣旨の補足 一定の場合の例外についての記載	<p>以下追記。 (追記内容)</p> <p>外部管理者方式においてはそうした理事の存在がないことが多く、監事にその職責が集中する可能性があります。また、外部管理者方式の運営方法によっては、区分所有者の意思から離れた不適切な管理、管理組合と管理業者との利益相反の発生、管理業者に支払うコストの増大等が生じるおそれがあるとの指摘があります。したがって、外部管理者方式では、通常の理事会方式と比較して、監事に期待される役割が質的にも量的にも増大します。</p> <p>なお、例外的に、①小規模マンションであり、②経済的な理由等により外部専門家を選任しないこともやむを得ないと考えられる場合において、(1)区分所有者に対する定期的な報告(月1回程度)が実施されるとともに、(2)区分所有者の意思を反映する仕組みが整備されている場合には、外部専門家たる監事を選任せず、区分所有者たる監事のみ選任することも考えられます。</p>

第4回ワーキンググループでお示した改訂案からの主な修正

#	頁数	概要	修正内容
25	107頁	・監事の権限について、標準管理規約と「同等以上」に修正	追記。
26	112頁	・区分所有者として、名簿の閲覧請求は当然にできることの明確化	区分所有者名簿等へのアクセスの確保において「閲覧権の行使をすることが考えられます」としていたところについて、「行使をすることが できます 」に修正。
27	112頁	・みらいネットについて記載した趣旨の明確化	以下のとおり「電子化」は削除のうえ、趣旨を追記。 (追記内容) このほか、管理組合にとって重要な書類が紛失等しないよう、(公財)マンション管理センターが提供する「マンションみらいネット」などを活用し、信頼できる第三者のシステム上で書類のデータを蓄積しておくことにより、組合員が必要なデータを閲覧できるようにしておくことも考えられます。
28	112頁	銀行口座についての記載の修正	趣旨を明記する形に修正。 (修正内容) ・また、管理組合財産の預金口座については、管理費や修繕積立金を管理組合の財産として取り扱っていることが外形的に明らかとなるようにすることが必要であり、管理組合に帰属する財産であることが一見して明らかなものとするべきと考えられます。
29	124頁 ～126 頁	委任契約書のひな形の修正	ガイドラインの内容に合わせ、組合への通知については、原則監事とする形で修正。