

第2回 令和7年マンション管理法改正に伴うマンション標準管理者事務委託 契約書の策定等に関する検討会 議事概要

1. 日時等

日時：2025年8月1日(金) 10:00～12:00

場所：中央合同庁舎第3号館3階 国土交通省 不動産・建設経済局第1会議室

2. 出席者

<委員>

鎌野 邦樹	座長	早稲田大学 名誉教授
伊藤 智恵子	委員	特定非営利活動法人全国マンション管理組合連合会理事
香川 希理	委員	香川総合法律事務所 代表弁護士
久保 依子	委員	一般社団法人 マンション管理業協会 専門委員
小西 英輔	委員	一般社団法人 マンション管理業協会 専門委員
齊藤 広子	委員	公立大学法人 横浜市立大学 国際教養学部 教授
瀬下 義浩	委員	一般社団法人 日本マンション管理士会連合会 会長
富士原 和彦	委員	一般社団法人 不動産協会 事務局長代理

(座長以下、五十音順)

<オブザーバー>

小滝 晃	公益財団法人 マンション管理センター 専務理事
林 めぐみ	一般社団法人 マンション計画修繕施工協会 事務局長

(敬称略、五十音順)

<関係行政機関>

法務省民事局

<事務局>

国土交通省 住宅局 参事官(マンション・賃貸住宅担当) 付
国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課

3. 議事

- (1) マンション標準管理者事務委託契約書の策定について
- (2) マンション標準管理委託契約書の改正について
- (3) 管理業者管理者方式を採用した場合におけるマンション標準管理規約の取扱いについて
- (4) 検討スケジュールその他

【配付資料】

- ・資料１：マンション標準管理者事務委託契約書の策定について
- ・資料２：マンション標準管理委託契約書の改正（各論）について
- ・資料３：マンション標準管理委託契約書の改正について
- ・資料４：管理業者管理者方式を採用した場合におけるマンション標準管理規約の取扱いについて
- ・資料５：マンション標準管理者事務委託契約書等の検討スケジュール

4. 議事要旨

○鎌野座長の指名により、事務局から資料１～４について説明

○主な意見は次のとおり

<標準マンション管理者事務委託契約書 第１条(総則)について>

(委員)

・管理者事務委託契約書について、第１条(総則)に「本マンションの管理者に関する業務」と書いてあり、管理者に関する業務「管理者事務」と書いてあるが、普通は「管理者業務」ではないのか。管理者に関する業務であれば、管理者業務かと思いながら、事務というと業務の中の事務部分に限定されているように思ってしまう。

あえて事務にするのはどういうことでしょうか。業界ではこのような言い方をするのが当たり前で、このようなことが整理上はいいということなのか。

(事務局(不建局))

・第１条(総則)の管理者に関する業務「管理者事務」は、法律的には「管理者事務」というものを採用している。そのため、確かに業務といえば、分かりやすいというご指摘はごもっともだと思いますので、書きぶりが分かりやすくなるように、「管理者事務」に合わせる方向で検討させていただきたいと思います。

<標準マンション管理者事務委託契約書 第３条(業務内容)について>

(委員)

・管理者事務委託契約書の第３条第２項について、契約書では長期修繕計画案の作成または改正案の作成が入っておらず、標準管理規約では管理者の業務として長期修繕計画案の作成が入っています。

管理業者としては、長期修繕計画案の作成を外すことはできると思いますが、管理者である管理業者が外してしまうと誰がやるのかという問題になり、国としては、管理規約で長期修繕計画の作成を外すことはできないという前提に立つと思います。そうすると、管理委託契約書にこれを盛り込んだ上で、それは無料ではできないという話だと思いますので、そこは費用を上乗せするなどの調整が必要になるかと思います。

(事務局(不建局))

・第３条の業務内容ですが、こちら管理規約と改めて整合性をとるとともに、長期修繕計画案

の作成と一緒に管理者事務で含んでしまうと現場は当然、業務遂行上問題があると思いますので、別途、費用徴収するという規定を盛り込むところで反映していこうと思います。

（委員）

・管理者事務委託契約書の第3条第2項について、管理委託契約書に規定されている業務と重なる部分があるということですが、長期修繕計画の作成・改正、建て替え・敷地売却のことです。実際に管理委託契約書には書いていないが、管理業者がやらされている業務として管理規約の改正があります。本来であれば、これを管理委託契約の中でやることは非常に現場の負担になっており、他の業務が滞るところがある。かといって間違えると相当に批判され、管理業者が管理者をやる時もやらされる可能性を考えてもいいかと思います。

（事務局（不建局））

・管理業者が管理規約の改正をやらされている事例が結構あり、それが非常に負担感になっているとのことでしたが、第3条との関係でいうと、第2項の長期修繕計画案の作成などは管理者事務ではなく、もし行わせる場合であれば、別途総会にて審議するものとすると思いますが、管理規約の改正も非常に負担感のあるもの、かつ責任もありますので、ここに加えるべきというご指摘と捉えてよろしいでしょうか。ご意見として受け止めさせていただき、検討させていただきたいと思います。

<標準マンション管理者事務委託契約書 第4条(乙の業務体制)について>

（委員）

・管理者事務委託契約書について、第4条関係のコメントですが、管理者事務委託契約書には「管理者業務と管理事務の担当者を分ける必要がある」と書いているが、資料2の標準管理委託契約書の第10条関係のコメントには「管理事務担当部門、管理者事務担当部門」と書かれている。取りようによっては、「1つの部門で担当者が分かれていればいい」と取られてしまうので、部門と担当者の両方を分ける必要があると書いたほうがいいと思う。

（事務局（不建局））

・管理者事務委託契約書のほうでは、担当者を分けるとなっていますが、資料2の標準管理委託契約書に合わせて、部門も併せて分けることが明確に分かるような記載に検討させていただきたいと思います。

<標準管理者事務委託契約書 第5条(印鑑の保管)について>

（委員）

・管理者事務委託契約書の第5条について、印鑑はいわゆる保管口座の印鑑だけで、契約印などの印鑑を分けている場合は預かってもいいと聞いていたが、第5条を読むと、乙は甲のいかなる印鑑をも預からないことが前提にあり、ただし書きで施行規則に規定する要件を全て満たした場合は、保管口座の印鑑を保管していいという書きぶりになっている。そうすると、契約印などが預かれなくなってしまう。ただし書きではなく、「保管口座の印鑑を保管していい」と変更していただきたいと思う。

(事務局(不建局))

・解釈としては、印鑑の同時保管の禁止は、通帳と併せて保有した時に金銭を引き出すことができるようなものを同時に持つてはならないというところです。契約印は通帳と併せて持っていますが、別に銀行からお金が下ろせることにはならないので、ご指摘のとおり、契約印は除かれると思っている。記載の適正化を検討させていただければと思います。

(委員)

・施行規則第 87 条第 4 項で禁止されている印鑑の禁止というのは、契約印はもちろん預かってよいのですが、プラスして収納口座の印鑑も別に持っていてよくて、イ・ロ・ハ方式のうちのイ・ロの収納口座に関しての印鑑も管理業者が持ってもよいので、そこも併せて明確にしたほうがいいかと思うので、要するに第 87 条第 4 項の文言に合わせたほうがいいのではないかと思います。

標準管理規約書き換え表でも全く同じ問題があり、標準管理規約書き換え表の第 41 条第 8 項の監事業務では、管理組合の預金口座となっているので、これも第 87 条第 4 項に書いてある保管口座または収納・保管口座にしなければいけないと思います。あとは印鑑等の定義がありません。たぶん、第 87 条第 4 項で言っている、印鑑、預貯金の引出用のカード、その他これらに類するものとは、キャッシュカードやパスワードを含むということだと思います。標準管理規約も委員が言ったことも、全て施行規則第 87 条第 4 項に合わせる形がいいのではないかと思います。

(委員)

・印鑑の種類に関して、収納口座の印鑑は管理業者が持っている。契約印は管理者が持っている。ただし、他の口座の印鑑は預けている形が現実的だと思いますので、その辺がうまく分かるような表現をしたほうがいいかと思います。

<標準マンション管理者事務委託契約書 第 6 条(資格要件)について>

(委員)

・管理者事務委託契約書の第 6 条の資格要件について、「マンション管理に係る専門知識を持つ者を就任させる」となっていますが、実際に大手の管理会社でマンション管理士の資格を持つ者と限定しているところがあり、その方がいいのではないかと考えている。

(事務局(不建局))

・第 6 条の資格要件について、「マンション管理に係る専門知識を持った者を就任させる」と書いてあり、コメントにも管理業務主任者と書いてありますが、マンション管理士も加えてもいいのではないかと考えています。

当然、マンション管理士も非常に高度な知識を備えた資格だと認識しており、そこは一つの選択肢として考えられますので、追加することも検討させていただきたいと思います。

(委員)

・第6条の資格要件について、管理者はあくまで管理業者ですので、会社の中に必ず担当者を決めてくださいということでも明記されているという理解でよろしいか。

(事務局(不建局))

・第6条については、「管理者事務担当者に、マンションに係る専門知識を持った者を就任させる」というところで、あくまで、乙は管理業者ということで管理業者管理者方式というのはご指摘のとおりで、現場を担当する方は、専門知識を持った方を就任させていただきたいという趣旨になります。

<標準マンション管理者事務委託契約書 第10条(管理者事務の報告等)について>

(委員)

・管理者事務委託契約書の第10条について、第10条第1項の「書面を交付し」というところですが、電磁的方法も可と理解しているが、管理者事務委託契約書には電磁的方法も可という記載がどこにもありませんので、明確にしていきたい。

第10条第2項と第3項について、検討いただきたい点として、「甲の組合員から請求があるときは」というところで、カスタマーハラスメント対策で、甲の組合員から直接、請求が来ると継続的に対応しなければいけないことがありますので、例えば、甲の組合員は監事を通じて、乙の管理業者に請求するなど、そのような規律を設けていただけないでしょうか。

(事務局(不建局))

・第10条の管理者事務の報告の電磁的方法も可とするように、分かるようにすべきとのことについて、基本的にどの法令でも電磁的方法は措置されていますので、それが読めるような記載ぶりに検討させていただきたいと思います。

また、第2項関係で「甲の組合員から請求があるときは」、いわゆるカスタマーハラスメント対策で一定の者がずっと請求してしまうと、それにずっと付き合わなければいけないというところですが、こちらは標準管理委託契約書では窓口を指定すべきと書いています。管理者事務委託契約書についてもそのようなものが必要かどうか、要するにきちんと窓口を通しましょうというところが必要なのかどうかは、検討させていただきたいと思います。

「甲の組合員から請求があるときは、管理者事務の処理状況報告を行わなければならない」としているが、これは、例えば区分所有法第43条の集会の時に管理者から報告することが妥当かと考えています。管理組合と管理業者には契約がありますが、個々の組合員とは契約関係がありませんので、報告義務も集会を通じて組合員全体にすることかかと考えています。そのような方向で検討したいと考えています。

(委員)

・第10条の管理者事務に関して定期的に報告させなければならないとあるが、定期的な報告というのは、この場合は総会でしっかり報告してくださいとなっている。

管理業者が管理者になる場合は、自動更新でなく、1年1年しっかりと確認する、そして委託契約を締結していくことになる、契約に先立って説明会を開いてくださいというのは、報告と

はまた別で事前にやりなさいというイメージでよろしいでしょうか。1回で済ませてしまうと、とても便利だと皆さんも思うとは思いますが。

自動更新ではないということであると、また説明会を開催してください、あるいは書面を配るのかもしれませんが、管理業者の方が実務的に負担の大きくないような形を考えながらも、しっかり確認しながら前に進めてくれるという意味では、このあたりのイメージをどのように考えて文字に落とされているのかを確認させていただきたい。

（事務局（不建局））

・第10条の管理者事務の報告等は、契約更新の時など、さまざまな説明の機会がありますが、それと一緒にのかどうかというご指摘ですが、まず同一内容で更新するのであれば、説明は要しません。また、仮に更新はしますが、変更が伴う場合は法律に基づいて重要事項説明の説明会が必要となります。

また、それとは別に例えば今回新しく管理者事務の報告等がありますが、実務上はあくまで重要事項説明や総会など、やはり機会はきちんと、連続して実施するかもしれませんが、あくまで、議題を分けてといいますか、名目上は分けて開催していただきとなっています。実務上は連続して行われるかもしれませんが、更新の重要事項説明、その次に例えば管理事務の報告をやり、その後に管理者事務更新の決議をする総会のような流れで、実務上は行われるものもあるかと思います。

（委員）

・第10条関係について、今回新たに管理者事務の報告等を定期的にといいですか、年に1回、おそらくこれも総会の時にすることになると思いますが、新たに実施することになりました。

管理者事務の報告等の内容をある程度示していただいたほうが、管理業者によっては、契約どおりやりました、以上で終わってしまう管理業者もいれば、そこに書かれている業務についてこのようなことをやりましたと、きちんと説明しようという管理業者もいると思う。

初めてやることのため、レベル感について、いわゆる管理業者としてやっている管理事務の報告等と同等程度のものを考えるのであれば、その辺の内容について、このようなコメントなどご示唆いただきたいと思います。

（事務局（不建局））

・管理者事務の報告等ですが、今回、管理者事務委託契約書に盛り込みましたけれども、コメントにありますとおり、実は区分所有法に基づいて既に管理者の報告義務は課されています。

一方で報告の仕方、内容についての規定は、区分所有法上、特に何も定めていないところもあります。そのため、今回の場合にこれを改めて明示する必要があるかどうかは、法務省との相談の部分もあるかもしれませんが、ご意見として承りたいと思います。

<標準マンション管理者事務委託契約書 第12条（緊急時の業務）について>

（委員）

・管理者事務委託契約書の第12条第2項について、緊急の場合の措置の話をされており、「あらかじめ総会の承認を受けている場合は」と書いていますが、これは具体的にどのような承認を総

会で受ける必要があるのでしょうか。このような緊急の場合には、総会の承認がなくても発注することができるかと一方で思っているわけです。ここに書かれている、「あらかじめ総会で承認」というのは、どのような承認のイメージをされているかを教えてください。

（事務局（不建局））

・これは、日常生活に支障が生じる恐れがあるだけでは、管理業者が主導的になってしまうのではないかと考えています。こういった場合は利益相反でも事前説明なしでやっていいですよという総会の承認ですので、管理業者が事前説明なしで利益相反に該当するような取引を行うことができるという条項を管理規約に盛り込むイメージではないかとも考えています。

（委員）

・例えば管理規約で、個別具体的な事例、その他それに類するみたいな感じで入れておいてということでしょうか。

（事務局（不建局））

・そのような場合は取引ができるというような文言をもって、管理組合から一定の裁量を管理業者にお渡しするようなイメージでいます。

（事務局（住宅局））

・災害などの緊急時にどのようにするかという点について、標準管理規約の今の書き換え表上は、やむを得ない場合については総会の決議によらずに管理者がやっていいと書いてあり、ある種、緊急性が高い状況のため、事前に承認などを取ることが難しいことを念頭に置いていることでもありますので、このような書き方をしています。

ただ、もう少し詳細に「やむを得ない場合」の具体例を書き下したほうがいいのかというご意見があれば、それを前提にどちらの書き方がいいのか、このような条文は割と裁量が広い形で設けておいたほうがいいのか、それとも、やはりそこは自己取引に当たる取引のため、より限定的に書いたほうが標準形としてはいいのか、このようなところについて検討していきたいと思います。

（委員）

・第12条第2項について、「あらかじめ総会の承認を受けている場合は」の実務的な手続きについて、確認させてください。

そもそも管理者事務委託契約書については、総会で承認を取りますので、その上で、ここで「あらかじめ総会の承認を受けている場合は」というのは、総会で2度承認を取れとっているのでしょうか。それともあえて2重にここについては強調しているものであり、元々の委託契約書に、ここに書いてある「乙または別紙〇に規定する法人に対する発注」というものが整備されていれば、1回の承認でいいということでしょうか。

（事務局（不建局））

・第12条の総会の承認関係だったと思いますが、こちらは基本的に管理業者管理者方式になる時は、契約もそうですけれども、管理規約も併せて措置するものと思いますので、それがあらかじめ事前説明を要しない場合を盛り込んだ管理規約、利益相反に該当する相手方はこちらですと

いったものも含めて、一括でその場にて決議したというのであれば、手続き上は一括で済むということよろしいのかと思っています。

<標準マンション管理者事務委託契約書 第19条(契約の途中における解除等)について>

(委員)

・管理者事務委託契約書の第19条について、契約の途中における解除が第4項、5項、第6項になるかと思いますが、この時の期限は、管理業者からは3か月前までとされていますが管理組合の立場としては、管理業者側から契約の解除を言われるということは、今度はリプレイスしなければいけないので、それを3か月前というのは全く無理である。最低6か月前という期間がなければ、管理組合としては動けない。次の管理業者を探したくても、解除されるくらいですから、内容等も結局管理組合のほうが悪い条件だったので解除された与管理業者側からは思われませんので、それを3か月前というのはあまりにも短すぎる。

心ある管理業者は、前もって「契約の途中でですが解除しますよ」くらいの手話を、3か月前より、前から言ってくれる管理業者もある。

何しろ今は管理業者のほう立場が上で、管理組合のほう下で、選べる状態ではない現状があるので、期間が3か月前では次が探せない。管理を担っていただくところが見つからない状態になるので、まずそこを見直していただきたいと思います。最低6か月は欲しい。

(委員)

・3か月前では短いことは分かりますが、6か月前は管理業者としては非常に厳しい。管理委託契約書にあるように、暫定契約の締結といった形にはなりません。たしかに3か月前で次の管理業者へ引き継げと言われるのは管理業者としても厳しい。委員が言われるとおり、非常に厳しい管理組合とでは、6か月前は厳しいので、暫定契約でできたらと思う。

(事務局(不建局))

・6か月前というと、管理委託契約が基本1年であることを踏まえると、折り返しにも至らない状況で申し入れというの、たしかに早過ぎるという委員のご意見も分かります。一方で管理組合側からすると与えられた時間が短くて、一方的に3か月前にやめますという管理が漂流してしまうというご指摘と受け取りました。

そこは、今の管理委託契約書の書きぶりや、他の民法上でどうなっているのかも含めて検討させていただくとともに、仮に3か月前とした時であっても、暫定的な契約をある程度は義務付けるといふか、そこを結ばせて、管理組合が困らないようにしていく措置を設けるのではないかとということで、いったん受け止めさせていただければと思います。

(事務局(住宅局))

・少なくとも3か月前だと次の管理業者を探すのが難しいという事情はよく分かります。ただ第5項を見ると「やむを得ない事由により管理者事務の遂行が困難になったときは」ということなので、そもそもやむを得ない事情が生じているような場合であるから、余計に探すのが大変だということはあるかもしれませんが、やむを得ない事由というような、かなり制限的な規定が入っていますので、ここは慎重に検討したいと思います。

(事務局(不建局))

・今の議論に関連して、何か月前にするか、どのようなやり方かは検討させていただきたいと思いますが、私どものほうでも、やはり、ある程度は猶予を確保してあげないと厳しいのではないかという印象を持っています。第 21 条や第 22 条あたりでも同じような議論があり、契約が更新されずに終了するのも、いわば中途解約に準じた意味があると思いますので、その際もパラレルに整理をしていただいたほうがいいのではないかと考えています。

（委員）

・第 19 条のコメントの第 2 項で管理委託契約の解除は普通決議で、管理規約の変更は特別決議と決議要件が異なっている点について検討いただけないかという話があったが、説明がありませんでしたので、もし何かあれば教えていただきたい。

（事務局（不建局））

・管理規約と管理委託契約は、それぞれ委託契約が普通決議で、管理規約は特別決議ということで、もしかしたらそこはどうしても一致しない場合があるのではないかとこのところですが、決議要件自体は変えることがなかなか難しいかと思っています。もしこの点、法務省もしくは住宅局から補足があれば、コメントをいただきたいと思います。

（法務省民事局）

・前回、停止条件付きの規約を定めておく方法もあるのではないかというご意見もありましたが、そのような工夫も一つの方法としてはあり得るかもしれません。ただ、具体的にどのような規約の文言とするかなどについては、きちんと整理して検討していく必要があらうかと思っています。

（委員）

・第 19 条について、管理業者から辞めるという連絡が 3 か月では短いと言われていましたが、たぶんこの 3 か月は管理委託契約が 3 か月前となっているから、それに合わせられたかと思います。管理業者が 3 か月、実質的に 3 か月では本当に短いですね。ただ、ここでも標準版として少なくとも 3 か月ということが明記されていますが、管理者の場合はやはりさらに長い期間を要すると考えられますか。

つまりここは 3 か月と書いてありますが、実質的には 3 か月より前に連絡をいただいて、実質的には 3 か月ではなかなかできないですね。

標準版は 3 か月ですが、実質的には運用上、早めに教えていただいているというのが実態としてあったと思いますが、管理業者に比べて管理者の場合は 3 か月より長い期間を設定していただかないと困るということがあれば、よく理解していただけるかと思っています。

（委員）

・部分的な感じでもいいので、早めにといいですか。匂わせていただくだけでも変わると思います。まるで青天の霹靂のように、急に 3 か月前に言われるとどうしようもない。そうではなく、匂わせるわけではないですが、うちは非常に大変ですという話をある程度言ってくれる管理業者もあります。

管理組合側が管理業者を切る場合はもちろん 3 か月でいいですが、その逆なので、今は人手

不足等、この状態で管理業者は値上げもすごいし、管理組合としてそれができるかどうかが大変です。

値上げなどができる組合はまだ優良組合だと思いますが、そうではない管理組合ほど切られますので、切られたところがどうしようもなくなってしまう。そうすると、自主管理なのかという話になってしまう。

(委員)

・たぶん管理業者部分プラスアルファ管理者で非常に大きな影響を受けるという意味では、同じく3か月でいいのかというのをもう一度ご検討いただきたいと思います。管理者だけが切られるのではなく、たぶん、管理業者部分もセットになっていくことがあるとより重いのかと思いましたので、ぜひご検討ください。

<標準マンション管理者事務委託契約書 第21条(契約の更新)について>

(委員)

・資料1の管理者事務委託契約書の第21条について、甲の監事は、管理者事務委託契約書のパターンとして住民監事、監査法人の外部監事、監事がない場合という3つのパターンがあると思う。標準管理規約では、3つのパターンのうち住民監事と外部監事をまとめて監事としていると思うが、住民監事、外部監事でも取り扱いは一緒だという理解でよろしいか。

(事務局(不建局))

・住民監事と外部監事の場合は一緒かというところですが、基本的に我々は監事がいるか、いないか、その監事が誰かどうかはあまり着目していませんでした。監事が選任されている場合、監事が住民か、外部かというところで規定に何か修正が必要なものがあるかどうかは、整理して検討させていただきたいと思います。

(事務局(住宅局))

標準管理規約の考え方については、あくまで標準形という形でお示ししているところもあり、
ガイ

ラインの議論の時にもありましたように、住宅局としては少なくとも監事を置いていただくことがやはり大事だろうと考えており、監事を置かないパターンはあまり標準形に据えたくないと思っています。このようなことを踏まえ、監事を置いたものを標準形としてお示ししており、監事を置かない場合をあえて規定するのはどうなのかという考えではあります。

一方で実務的に委託契約を取り交わす際にはやはりそのようなことが起こり得る中で、標準契約書

としてお示しする時は別途あえて書き分けをする必要性があるのであれば、そこは書き分けをするという考え方もあるかと思っています。

<標準マンション管理者事務委託契約書 第24条(誠実義務等)について>

(委員)

・管理者事務委託契約書の第24条第4項のただし書きですが、管理業者は経費的な言い方をしますが、細かい費用について事前承諾を取るというのは実務的ではありませんので、後で承認を

取りなさいという前提だと思いますが、今、規定されているのはコピー、切手代、通信費等となっています。

非常に細かいですが、表現は検討いただきたいが、備品や消耗品、事務用品も当然あると思いますので、このようなものも入れておいていただいたほうが、後々揉めないのではないかと考えています。

（事務局（不建局））

・第24条関係については「コピー、切手代、通信費等の管理に要する経費」ということで、その他の事務経費を幅広にというところですが、どこまで列挙すべきなのかはありますが、なるべく一般的なものは当然含まれると思いますので、それが分かるような書きぶりだったり、もしくは列挙を増やしたり、検討させていただきたいと思います。

（委員）

・第24条第2項について、総会の承認があれば、金銭等の利益は収受するように読めてしまいます。コメントにもありますように、管理者は役務の提供を伴わない金銭等を収受することは組合員運営の透明性に反することだと思われるので、総会決議以前には禁止すべきと考えます。

（事務局（不建局））

・いわゆるリベートやバックマージンと呼ばれていますが、これも民間の商慣習と関わる部分もあると認識していますので、果たして一律禁止までいいのかどうかという議論もあるかと思います。一方で一般的にあまり望ましくないというところはあるかと思いますが、そこは説明がつくものであればいいという見方もあるかもしれませんので、そこは引き続き一つ課題として検討させていただきたいと思います。

（委員）

・第24条第2項の誠実義務等について、この文章はおかしくないですか。重要事項調査依頼などの紹介手数料や仲介手数料はいいです。謝礼、便宜の供与は総会で承認を取るのですか。取るものではありませんよね。正規の手数料とこのようなものは分けて記載しないと、このようなものが総会で通る話は常識的に考えられないと思いますので、ご検討いただきたい。

（事務局（不建局））

・ご意見、ありがとうございます。検討させていただきたいと思います。

<標準管理規約について>

（委員）

・管理者事務委託契約書は監事が未選任の場合も場合分けで書いてありますが、標準管理規約のほうは全て監事ありが前提になっています。監りの種類が、区分所有者からの監事なのか、専門家の監事なのかという場合分けになっているので、監事が未選任の場合がありません。そうすると、3つ合わせて変更してくださいという時に、監事なしのバージョンが見当たらないことになってしまいます。監事なしをどうするか、標準管理規約でも追記したほうがいいのではないかと考えました。

(事務局(不建局))

- ・ 監事については、全体の整合性というところで、住宅局とも連携して考えていきたいと思えます。

(委員)

- ・ 標準管理規約ですが、資料4のP14になりますが、監事の新しい規定ですが、第39条第3項で「第41条に定める業務を適切に実施できると期待させる者から1名ずつ選任する」となっていますが、たしかにガイドラインでも管理組合員と外部専門家が1名ずつとなっています。

実際のところ、ガイドラインが出て大手管理会社が管理組合員から募ったところ、誰もいないという話もある。限定的な書き方を標準化されてしまうと、就任できなければ管理規約違反になってしまう。現実的にそのような問題が出ていますので、その辺は柔軟に考えていただきたい。

P17の第41条の監事の業務ですが、まず現行の標準管理規約の第41条第4項は「監事は理事会に出席し、必要があると認められたときは」という書き方をしていますが、これでは監事は理事会に必ず出なければいけないと読み取れます。

例えば小さな管理組合で監事が1人だったり、2人いて両方とも出なければいけないと取られたりすると、1人が出ていなければ、下手をすると理事会が不成立だと言われかねない。

今の標準管理規約でも規約改正業務をやる時は、「監事は必要があると認められたときは理事会に出席し」と変えてしまっている。そうでなければ、監事は欠席できず、風邪もひけないという話になってしまいますので、その辺は少し現実的なところを考慮していただければよろしいかと思います。

(事務局(住宅局))

- ・ 実務的な観点からご意見をいただき、ありがとうございます。そのような監事の負担感は気になっていたところでもありましたので、ご意見を踏まえ、どのような書き方がいいのか、また、第39条の選任についても、仮に選任できなかった場合はどうなのかはやはり重要なことかと思えますので、条文上の手当ても含めて何らかできないかを考えさせていただこうと思えます。

(委員)

- ・ 管理業者管理者方式の時の標準管理規約については、理事会がない場合で監事がある場合をベースに標準版として考えるということですか。

(事務局(住宅局))

- ・ そのとおりです。

(委員)

- ・ 管理業者管理者方式イコール必ず理事会がないというわけではないと思います。気持ちの中では、やはり管理業者が管理者になっても理事会をつくってくださいと思う。たぶんドイツやフランスはそうになっていると思う。管理業者管理者方式で理事会がない場合の標準版という考え方でいいということでしょうか。

できれば理事会をつくっていただきたいが、管理業者管理者方式であっても理事会があればいい。それが基本かと思えます。そうすると、管理業者管理者方式の中で理事会がある場合は、む

しろ普通の標準管理規約を見ていただきながらやっていただくという理解でよろしいか。

（事務局（住宅局））

・管理者の業務がそのような意味ではオンされる形、いわゆる標準管理規約の中に管理者の業務を書き加えるような形になっているかと思いますが、その辺はどこまで書き換え表を広げていき、パターン分けしてやるかというところにもなってくるかと思いますが、そこにどれぐらいバリエーションを持たせるかについては検討させていただきたいと思います。

（委員）

・そのあたりはしっかり確認しながら進めていったほうがいいかと思いました。

そして、監事がない場合は想定していないというのも、本来、最低監事は選んでくださいとは思いますが、本当に選ばない場合はどのようにするかというセーフティーネットも用意しなければいけないというのは分かりました。このあたりは管理委託契約書と管理規約の整合を取っていただきたいと思います。

（委員）

・標準管理規約で管理者の業務ということで、第38条に示されているものがあなたの管理者の仕事になりますということだが、管理規約と管理者事務委託契約書の2つがセットにならないと実際に何が委託されているのかを確認できない形になっているのは少し分かりにくいと思いますが、それもそのようなものだということであれば、教えていただきたい。

照らし合わせて見ていくと、管理者は「長期修繕計画の作成または変更に関する案の策定及び総会への上程」などが管理者の業務と書いてあるのに、ぱっと見るとそれは入っていないともみえます。

管理者事務委託契約書の第3条第2項でそれは含まれないものですということで、たぶん、一般的には委託契約の中に長期修繕計画の作成や改定案を作ることは入っておらず、そろそろ作ったらどうですかというところまでが委託契約に入っているという認識で私は説明しています。実際の作業は入っていないと理解していますが、この2つを見比べないと私の仕事がどこまで分からないというのは、実際に管理組合のお立場から見ると分かりにくいかと思いました。

（事務局（不建局））

・業務内容は、管理規約に定められた業務で分かるのかというご指摘でしたが、法律上、管理者事務の定義は「規約で定めた行為をすることに関する事務をいう」と定義していますので、規約に基づくものになるかと思います。

今回は管理規約に管理者の業務を列挙していただいております、当然、管理委託契約書において同じように列挙する方法も考えられますが、仮に規約上は1から15が管理者の業務とされている一方、契約書上は1から17になってしまうという齟齬も考えられますので、契約書上は、管理者事務はあくまで管理規約に定められた業務でよろしいのかと思います。

<その他>

（委員）

・資料2について、P3の「定期的に」という意味の確認ですが、複数回実施するという趣旨では

ないという理解でいいか。同日に分けて実施する必要はあるが、年3回も4回も実施するという
ことを要求しているわけではないという理解でよろしいか。

(事務局(不建局))

・資料2の管理委託契約書のP3の①のコメントの指摘だと思いますが、こちらの報告は「事業
年度終了後〇月以内に」ですので、基本的には年1回の報告です。

「定期」とありましたが、実務上は基本的には年1回という読み替えで問題ないかと思いま
す。

(委員)

・資料4のP17の第4項で監事の出席義務については、問題だという意見があります。加えて、
第3項ですが、これでいくと期待値が大き過ぎませんか。監事のなり手がいなくなってしまうと
いう意見がたくさん出ています。

期待値とは、周りの他の監事にならない人から、監事はこのようなことをやるのだよねと思わ
れる。どのような回避策が正しいかどうか分からないですが、たぶんこれは善管注意義務だと思
いますけれども、そのようなただし書きを付けないと監事に対して周りの人の期待値、要求が高
過ぎる。結果、なり手がいないとなりませんかという意見がありました。

P13の第59条について、第58条と第59条の説明があったところです。第58条では困難な
場合に開示しないのではないかという話があり、それを受けて第59条第2項ですが「会計報告
の際の収支決算案において、前条5項各号に挙げる事項について開示しなければならない」とな
っておりますが、これは過剰な場合もあると思う。

例えば、開示することが困難な場合や変更があった場合、必要ならば会計報告でやるべきだ
と思いますが、何も変更がないのに、この項目を予算と決算でやる必要性或いは優先順位だと思
いますが、組合総会は普通2時間ぐらいかかる話を聞きますので、同じことをやる必要はないの
ではないかと思います。第59条第2項については、開示することが困難な場合や変更があった
場合と、ただし書きを付けるほうがよろしいのではないか。

(委員)

・監事の業務負担ということがありましたが、今回、外部監事を選任するのが望ましいというこ
とで、外部監事に複数の組合の監事をお願いしているケースが結構あり、監事の方に総会出席を
必須としてしまうと業務自体が回らなくなるかと思しますので、監事の総会出席必須は再考をお
願いしたいと考えます。

(事務局(住宅局))

・今回規定していく中で現場の負担感のようなことは重要だと思っていましたので、ご意見を
いただいたところについても検討させていただきたいと思います。

以 上