

第63回 町田市分譲マンション管理セミナー

第1部 講演会

マンション管理における外部専門家の活用に向けて ～ 第三者管理方式とその課題 ～

2024(令和6)年7月14日

町田市役所2階 会議室2-1



一般社団法人
東京都マンション管理士会
理事長 親泊 哲

本日本話すること

- マンション管理士等の活用法の紹介
- 特にマンション管理士の活用法としてポピュラーな「顧問業務」の紹介
- 第三者管理者方式(改メ外部管理者方式)の概要とその課題

いきなり昔の話… マンション管理士の誕生の背景

■20世紀の時代のマンション問題の相談対応

相談の内容	対応者	相談対応の実状や問題点など
法律や規約の問題	弁護士	実際の対応者は、区分所有法や規約に精通した弁護士である必要があった
建物の維持保全の問題	建築士	実際の対応者は、マンションの施工不良問題や改修工事等に精通した建築士である必要があった
管理組合の運営の問題	管理会社 管理組合団体 民間業者 コンサルタント	- 管理会社の場合、お金のかかる事案について全面的に管理組合の立場に立ったアドバイスを行うことができなかったほか、第三者的にアドバイスする者としての適格性(第三者性)を欠いた - 回答に対する責任の所在が曖昧であることや、業者との癒着などが懸念された - 対応者が秘密保持義務や信用失墜行為の禁止義務を負っていることもなかった

■実状や問題点の補足

- 区分所有法や規約に精通した弁護士、マンションの施工不良問題や改修工事等に精通した建築士を捜すことが容易ではなかった
 - 情報の不足
 - 専門分野の壁
- 問題(懸案)を解決するために、専門的見解を整理し、理事会が区分所有者に対して説明を尽くすための横断的な助言・支援(コンサルティング)ができる専門家がいなかった
- マンション管理の主体が区分所有者であり管理組合であることの認識が(当の区分所有者において)希薄な時代であった

マンション管理適正化法の施行（2001年）

■マンション管理適正化法の目的とイメージ（当時）

出典：国土交通省資料

マンション管理 適正化法の目的

住環境の変化に伴い、いわゆるマンションの重要性が増大しています。マンションの適正な管理を推進するために、このたびマンション管理業者の登録制度や「マンション管理士」の資格を定め、マンションにおける良好な居住環境の確保を図ることを目的にこの法律が制定されました。

政府はマンションの管理の適正化に関する指針「マンション管理適正化指針」を定め、マンション管理組合は、この指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう努めなければならないこととされました。

また、国や地方公共団体は、管理組合等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供に努めなければならないこととされました。



ポイント1

マンション管理士の創設

国家資格試験による「マンション管理士」の制度があらたに発足します。

試験による有資格者には「マンション管理士登録証」が交付され、一方で講習受講や、秘密保持義務などが義務づけられます。「マンション管理士」は管理組合や区分所有者の相談に応じ、マンション管理組合の運営や管理について、助言や指導等の援助を行います。

マンション管理士



マンション管理士
登録証

新資格

国土交通省



マンション
管理適正化指針
・管理組合の運営方法
・長期修繕計画や管理
規約の策定 等

地方公共団体



資料・情報の
提供

ポイント2

管理業者は登録制に 管理業務主任者設置も義務づけ

マンション管理業者は、国土交通省の「マンション管理業者登録簿」への登録が義務づけられます。この登録を受けない業者は営業できないことになります。業者登録は5年間有効で、違反時には罰則が科せられます。

また事務所ごとに国家資格試験に合格し、一定の実務経験を有する「管理業務主任者」を置くことが義務づけられます。

マンション管理業者

（この法律は、公布の日（平成12年12月8日）から9ヶ月以内で政令で定める日から施行されます。）

管理業務主任者

主務
社員
者
員
証
書



新資格

助言指導

管理事務の受託

運営
長期修繕計画等

管理業務

マンション
管理組合

マンション管理士制度の創設

■マンション管理士とは（適正化法第2条第五号）

第30条第1項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、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、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務（他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除く。）とする者をいう。

■マンション管理士の役割等や義務など

①役割等

- 管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等またはマンションの区分所有者等からの相談に応じることを除き、マンション管理士が行う具体的な業務は法律上、何ひとつ規定されていない
- このことから、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、いかなる相談を受けようとも責任を伴った何らかの助言、指導その他の援助（**一次対応**）をすることができる者であることが予定され、期待されていたと考えることができる

②義務

- 信用失墜行為の禁止 ※適正化法第40条
- 5年ごとの講習の受講 ※適正化法第41条
- 秘密の保持（正当な理由がある場合を除く） ※適正化法第42条

外部専門家の活用

■マンション標準管理規約の条項（2004年1月～／単棟型・団地型・複合用途型に共通）

（専門的知識を有する者の活用）

第**条 管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

■標準管理規約の関係コメントの要約抜粋

- ・ マンションを適切に維持、管理していくためには、専門的知識が必要となる
- ・ そのため、管理組合は、管理会社のほか、必要に応じて、**マンション管理士**その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりするなど、専門的分野にも適切に対応しつつ、マンション管理を適正に進めることが求められる
- ・ 管理組合が支援を受けることが有用な専門的知識を有する者としては、マンション管理士のほか、マンションの権利・利用関係や建築技術に関する専門家である**弁護士、司法書士、建築士、行政書士、公認会計士、税理士**等の国家資格者などが考えられる

★ポイント

- ・ マンションを管理するうえで、区分所有者の知識や管理会社との信頼関係によっては解決が難しい問題が生じたりしたときには、必要に応じてそのマンションについて何ら利害関係を有しない外部の第三者（専門家）に運営に関与してもらい、問題点を毅然と指摘してもらったり、運営を支援してもらったりすることが有用
- ・ 主体的な運営が求められるからこそ、そうした局面においては管理組合が率先して外部の第三者に対する相談等の行動を起こすべきである
- ・ 行政等の事業を通じて相談や支援を受ける場合を除き、外部専門家は管理組合が選んで活用する関係にある

マンション管理士に相談する（業務を依頼する）理由

■管理組合にとって、次の点で合理的

①専門性がある

- 管理組合として、国家資格者のアドバイス（コンサルティング等）の内容を信じることには、とりあえず過失がないと考えることに無理がない
- <反対に> 経験則などに基づく（専門性の伴わない）アドバイス（コンサルティング等）の内容を信じることには、小さくない過失がある

②社会的信用がある

- 万一、無責任なアドバイス（コンサルティング等）を行って信用を損ねれば最悪、国家資格（職業）を失うレベルの制裁を受け得る立場にある
- <反対に> 国家資格者でないコンサルタントは、無責任なアドバイス等を行っても制裁を受ける立場にはない

③第三者性がある（※ない場合もあり得る）

- 区分所有関係や管理委託その他の契約関係に拘束されない（利害関係を有しない）立場にあるので、関係者の恣意を排除してもらえる
- <反対に> 利害関係が生じている状況では、関係者の恣意の排除に期待することができない

マンション管理士の活用法

■活用法に応じたマンション管理士の業務

①相談相手として活用する

- ・ 相談業務

②第三者のコンサルタントとして活用する

- ・ 顧問業務（日常の業務運営のコンサルタント業務）
- ・ 管理規約等の見直しの事業運営のコンサルタント業務
- ・ 長期修繕計画の見直しの事業運営のコンサルタント業務
- ・ 大規模修繕工事の事業運営のコンサルタント業務
- ・ その他の事業運営のコンサルタント業務

③管理組合の管理者や役員等(当事者)として活用する

- ・ 役員・理事会制度が廃止された管理組合の管理者または監事の業務
- ・ 役員・理事会制度によって運営されている管理組合の理事または監事の業務
- ・ 管理組合法人の理事または監事の業務
- ・ 自主管理マンション管理組合の事務局責任者などの業務

【参考】責任負担能力

- ・ 業務過誤により管理組合(委託者)に損害を与えてしまった万一の場合の賠償責任能力を有するマンション管理士かどうかは、**マンション管理士賠償責任保険**の加入証明書によって確認することができる

管理組合側のニーズとマンション管理士活用の効果

■管理組合側のニーズ

- 団体的な合意を得るために必要となる専門的な知識やノウハウを提供してほしい（**専門性の確保**）
- 本業を持っていて検討に参加することができる時間が限られている者ばかりなので、効率のよい会議運営（検証作業の実施）を計画してほしい（**効率性や合理性の確保**）
- 特定の者の意見や意向、関係者間の感情やしがらみ等に流されることのない冷静かつ客観的な判断・分析を行ってほしい（**関係者の恣意の排除 = 公正性や透明性の確保**）

■期待の対象

⇒ **理事会の区分所有者に対する説明責任の完遂のサポート**

※説明とは、**そうすることが最良と判断した検討経過や理由**の説明

- ・ 日常の業務運営にしても、特別の事業運営にしても、理事会や専門委員会が尽くすべき「必要な注意」とともに、それが尽くされることによる「管理組合内の合意形成」をサポートする

■活用の効果

「専門性」「効率性・合理性」「公正性・透明性」の確保

↓
理事会の区分所有者に対する説明責任の完遂のサポート

↓
管理組合における適法、適切な事業（業務運営）の実行

↓
マンション管理の適正化

顧問業務の紹介

■内容

- ・ 年単位等の契約に基づき、理事会が行うべき日常業務全般についてトータル的な助言、指導その他の援助を行い、理事会の説明責任の完遂をサポートする

■メカニズムなど

- ・ わからないことがあるとき、問題が生じたとき、その都度、マンション管理士に対して助言・指導その他の援助(相談に対する回答)を求めれば、マンション管理士は都度、状況を把握してから回答するために時間を要し、管理組合の費用負担もかさむ関係にあるが、顧問契約により、マンション管理士が管理組合の運営状況をリアルタイムで把握することができることによってスピーディーな諸対応を可能ならしめるとともに、リーズナブルになる
- ・ 業務の対価は「顧問料」などと呼ばれ、月額で設定されるのが一般的
- ・ 顧問契約を基本契約として、規約の見直し、長期修繕計画の見直し、大規模修繕工事などの特別な事業運営(＝非日常的な業務運営)に対するコンサルタント業務の受託にも、安価な費用の加算で対応されることが多い

■一般的な業務(委託管理マンションの場合)

- ・ 理事長からの相談への対応または打ち合わせ(通信)
- ・ 管理会社との連絡調整など(通信)
- ・ 理事会の会議への出席及び必要な助言等
- ・ 理事長の依頼に基づく軽微なコンサルティング
- ・ 管理組合運営上の諸文書の案文に対するチェック及び補正
- ・ 総会の運営補助(議案説明書の案文、総会議事録案のチェック及び補正、総会の会議への出席及び必要な助言等)

顧問契約の効果

★日常(年間)の業務運営の視点から

- 日常の業務運営について、月例理事会への出席を通じた助言のほか、理事長及び担当理事の適宜の個別相談に対して適宜、助言を受け、運営に活かすことができる
- 顧問マンション管理士がリアルタイムで理事会の運営状況を把握・共有することを通じて、生じた課題に対する解決方法、求められる諸文書の案文の作成等についても適宜スピーディーに助言を受け、解決につなげることができる
- 理事会で懸案の解決に取り組むにあたり、他のマンション(管理組合)での類似の問題への取り組み事例等の情報提供や、理事会の注意の要点に対する助言を適宜得て、効率的に解決策を検討し、実行することができる
- 懸案に対して短・中期的なコンサルティングを受け、成果を上げることができる
- 以上のことが、理事会の区分所有者に対する説明責任の完遂に寄与する

★長期的な管理組合運営の視点から

- 新たに役員に就任した区分所有者が専門知識の習得等に煩わされなくて済み、また任期中の心身負担(特に頭脳労働の部分)が相当軽いものとなり、この結果、誰が役員に就任しようとも無理なく管理組合を運営できる(運営の継続性が確保される)ことになる
- 継続性に対する配慮がされた運営によって、すべての区分所有者が安心して役員を引き受けられることになり、業務分担(役員就任)の面において区分所有者間の公平性が確保される

★共通(※他人の利＝第三者性)

- 管理組合の一員(区分所有者)でもなく、管理会社の一員でもない**第三者**(マンションや団地の管理・運営について利害関係を有しない他人)の立場から、助言、指導その他の援助を受けることができる

顧問料の一般的な考え方

■見積顧問料

月額 ＊＊，＊＊＊円

■個別業務項目と想定工数（時間数）の目安

個 別 業 務 項 目		月間想定工数
1	理事長からの相談への対応または打ち合わせ（通信）	＊．＊ h
2	管理会社との連絡調整など（通信）	＊．＊ h
3	理事会の会議（月１回）への出席及び必要な助言等	＊．＊ h
4	理事会の依頼に基づく軽微なコンサルティング等（管理組合運営上の諸文書の案文に対するチェック及び補正を含む）	＊．＊ h
5	総会の運営補助（議案説明書の案文、総会議事録案のチェック及び補正、総会の会議への出席及び必要な助言等）	＊．＊ h
合 計		＊．＊ h

■顧問料計算書

基 本 額	＊＊，＊＊＊円	理事会の運営状況の把握・共有等
個 別 額	＊＊，＊＊＊円	上表の月間想定工数＊．＊ h × @＊，***円
諸 経 費	—	※交通費その他の経費は管理組合負担
端 数 調 整	△＊，＊＊＊円	
小 計	＊＊，＊＊＊円	
消 費 税	＊，＊＊＊円	
総 合 計 額	＊＊，＊＊＊円	

管理者や役員等（当事者）としての活用

- 専門性が高い管理・運営上の課題について、マンション管理士のコンサルティングを受けることは有用だが、コンサルティングの成果に基づいて課題の解決を実行（推進）するのは、あくまで管理組合（理事会）であり、マンション管理士は実行の最終責任までを負う関係にはない。
- ここにおいて、マンション管理士に **解決の実行役（推進役）までを担ってもらう** ことが合理的と判断される可能性がある
- 例えば、組合員の高齢化によって役員のなり手不足が深刻なマンション（管理組合）では、理事会に対して次の①②③を求めることにも限界があり、これらの点は、もはや当事者の区分所有者間では解決できない問題となっている可能性がある

①責任感（熱意や当事者意識）

②第三者によるコンサルティングの成果の有用性等を判断し得る能力

③そのための気力や体力

- 以上のような管理組合において、経験やノウハウが豊富なマンション管理士を管理組合運営上の当事者（役員等）の地位に据え、業務運営の一部または全部について最終的な責任までを負ってもらうという方法が選択され得ることになる
- このような方法を **第三者管理方式** 改× **外部管理者方式** という
- その効果は当然、**マンション管理の適正化**
- 規約で役員就任資格が区分所有者（代理就任を含む。）に限定されている場合、外部専門家を管理者や役員等として選任するためには、**規約の改正** が必要

国のコメントや主な取り組み

◆ マンション管理士活用方策検討会報告書を通じたコメント（平成14年6月）

- ・ マンションの分譲後、初回の管理組合の総会が開催され管理組合の管理者等が選任されるまでの間のマンションや、多くの区分所有者が不在であるリゾートマンションや賃貸型マンションについては、マンション管理業者が管理組合の管理者等とならざるを得ないケースが多いが、本来管理事務の受託者であるマンション管理業者がその委託者である管理組合の管理者等ともなることは必ずしも適切な姿とは言えないことから、これらの場合における管理事務受託の在り方の透明性を一層向上させていくためにも、当面は、これらの場合において、マンション管理士を管理組合の管理者等として活用することも検討に値するものと思われることなどをコメント

◆ マンション等安心居住推進事業の実施（平成21年度～平成22年度 国土交通省補助事業）

- ・ 高齢化や賃貸化の進行等により管理の担い手が不足していたり、戸数の多い大規模マンション等において、管理会社、マンション管理士等の区分所有者以外の第三者が管理者に就任している、または選任しようとするマンションを含めて、ソフト及びハードの両面でマンション管理の在り方を見直す管理組合等の事業を支援（補助）する事業

◆ マンションの管理の適正化に関する指針の改正（平成28年3月）

- ・ 外部専門家が管理組合の管理者等に就任する場合の管理・運営の適正化に向けた留意点などの公表

◆ マンション標準管理規約の改正（平成28年3月）

- ・ 組合員ではない外部専門家が、管理組合の役員や管理者に就任できることとする場合の規定例等の整備

◆ 外部専門家活用ガイドラインの公表（平成29年6月）

- ・ 外部専門家を管理組合の「理事長」や「管理者」として活用する場合の実務的な留意点や想定される運用例をまとめたもの

◆ 今後のマンション政策のあり方に関する検討会の設置（令和4年3月）

- ・ マンションを巡る建物の高経年化や居住者の高齢化の「2つの老い」の進行と、これに伴う様々な課題が顕在化しつつある状況に対応するため、管理・修繕の適正化や再生の円滑化の観点から今後進めるべき政策について、幅広く検討することを目的とした有識者等による検討会。令和5年8月に検討会のとりまとめを公表

◆ 外部専門家の活用のあり方に関するワーキンググループの開催（令和5年10月）

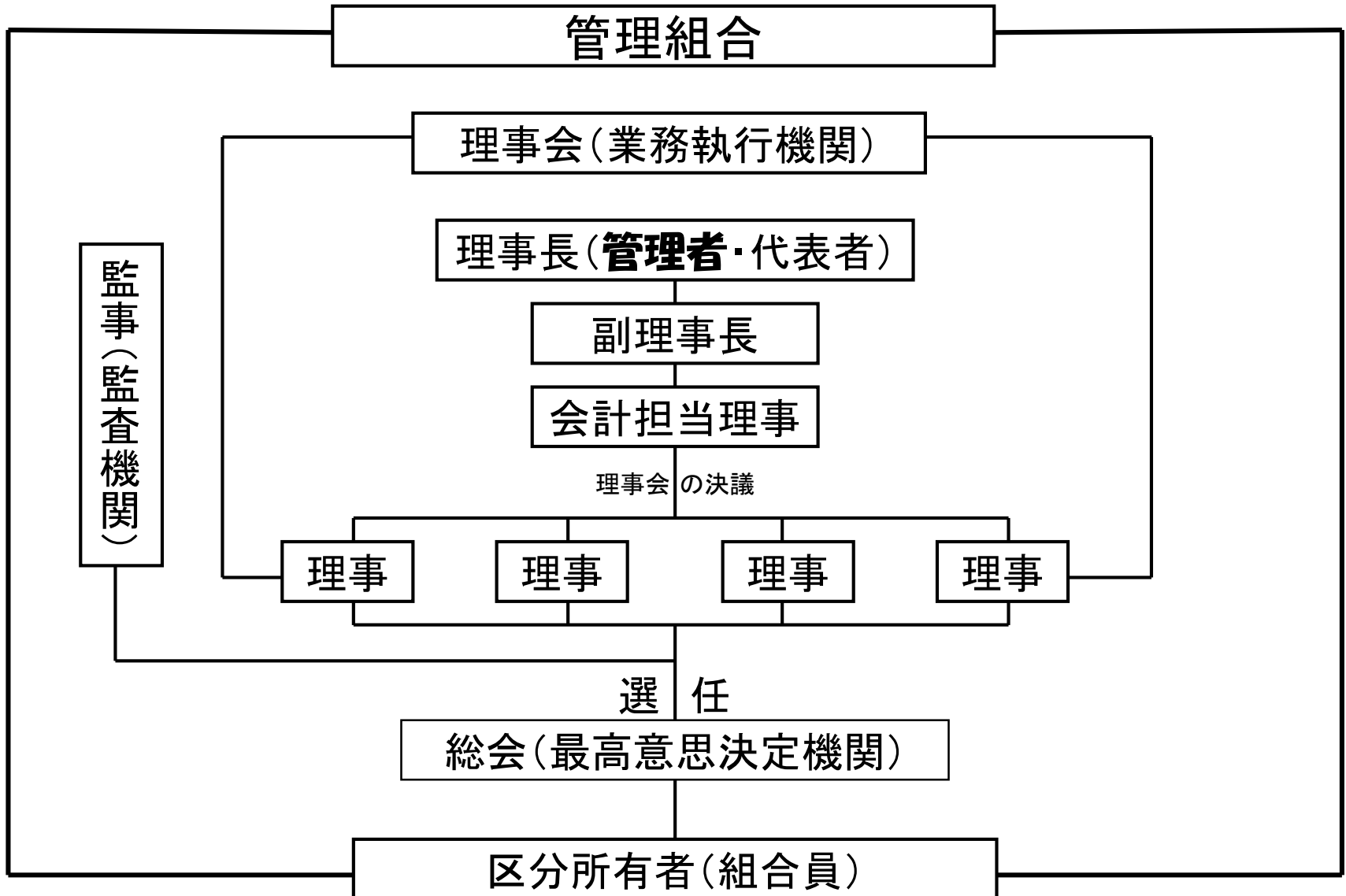
- ・ 下記のガイドラインを制定するために開催（～令和6年3月）

◆ マンションにおける外部管理者等に関するガイドラインの公表（令和6年6月）

- ・ 外区分所有者以外の者が管理者に就任する方式について「外部管理者方式」（このうち、管理業者が管理者に就任する場合を「管理業者管理者方式」と定義したうえ、外部管理者方式等においても、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ることを前提に、区分所有者がその責務を果たすべきことを確認するとともに、外部管理者方式等における留意事項を整理

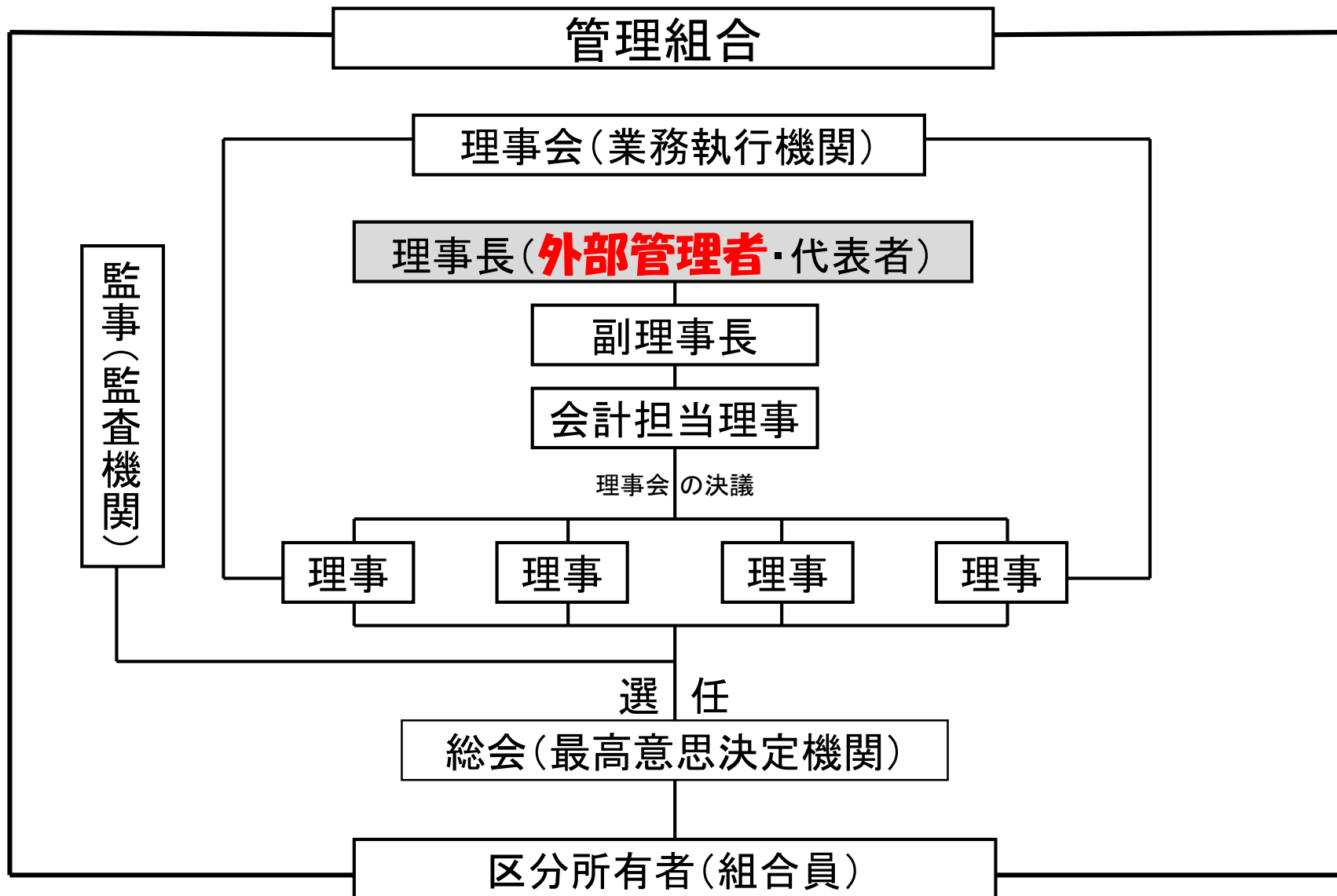
管理組合の運営体制

■ マンション標準管理規約が予定している「役員・理事会方式」



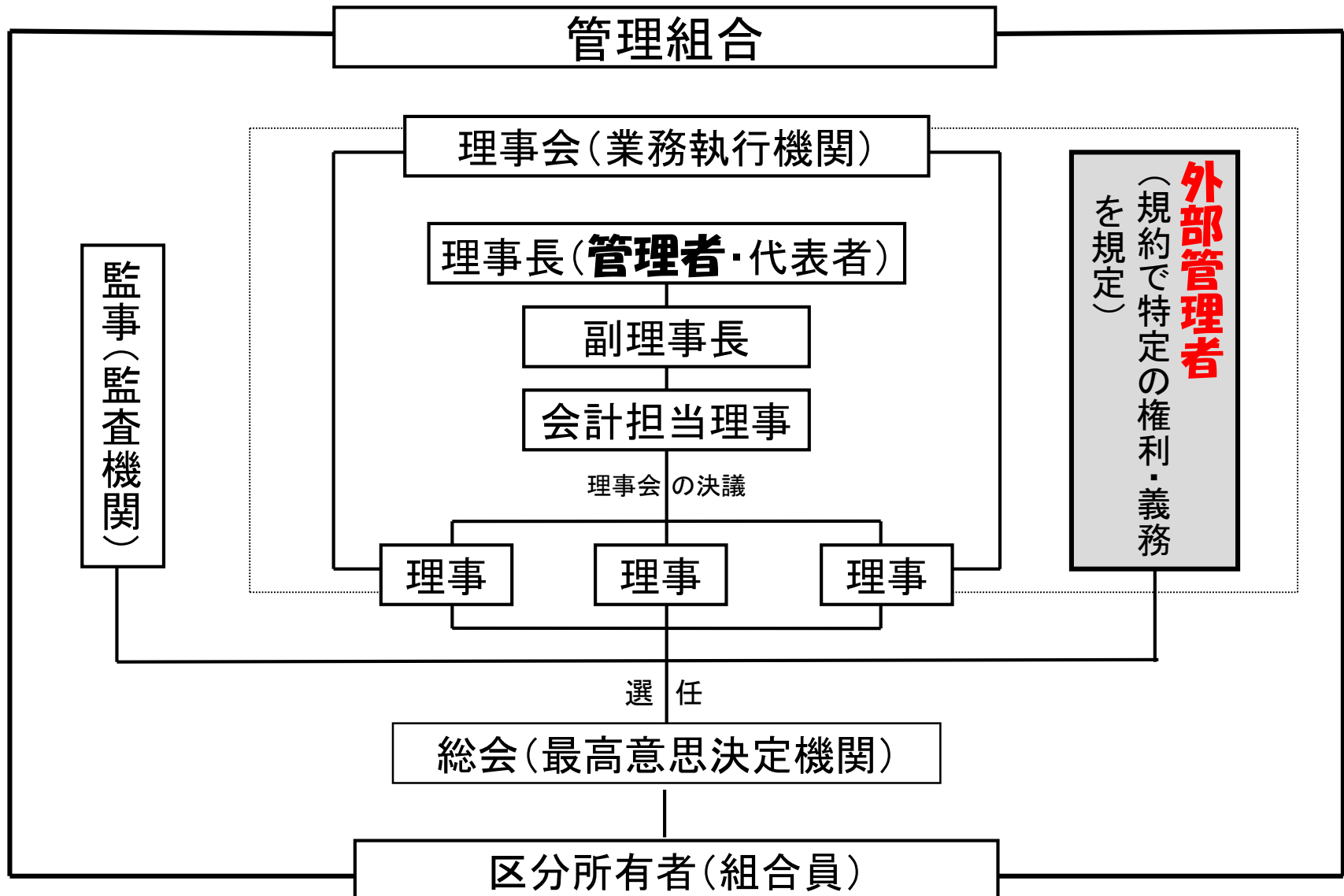
外部専門家の活用パターン（役員・理事会方式との並存①）

■外部専門家を理事長に選任する



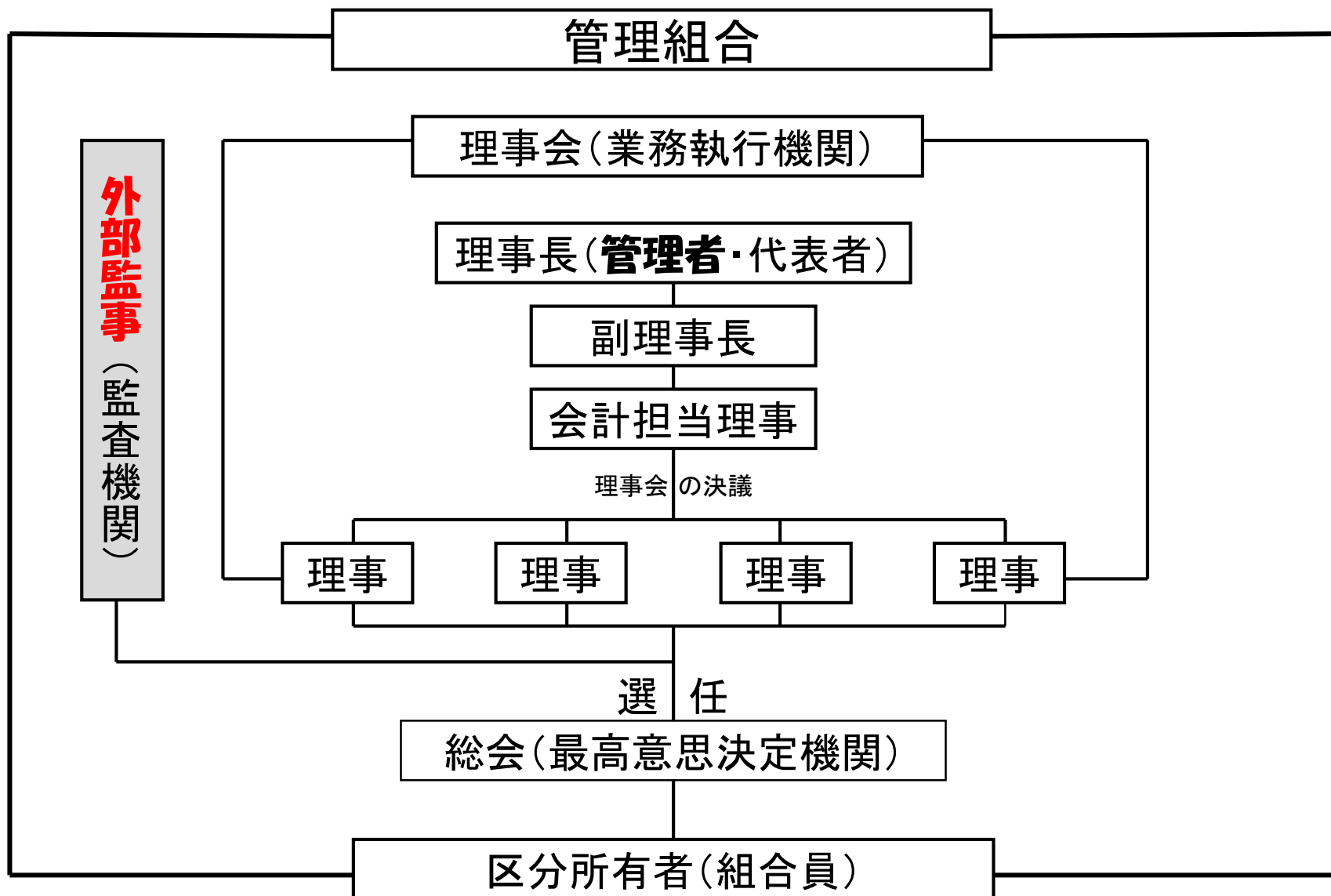
外部専門家の活用パターン（役員・理事会方式との並存②）

■区分所有者の理事長以外に外部専門家を「(仮称)特命事項管理者」に選任する



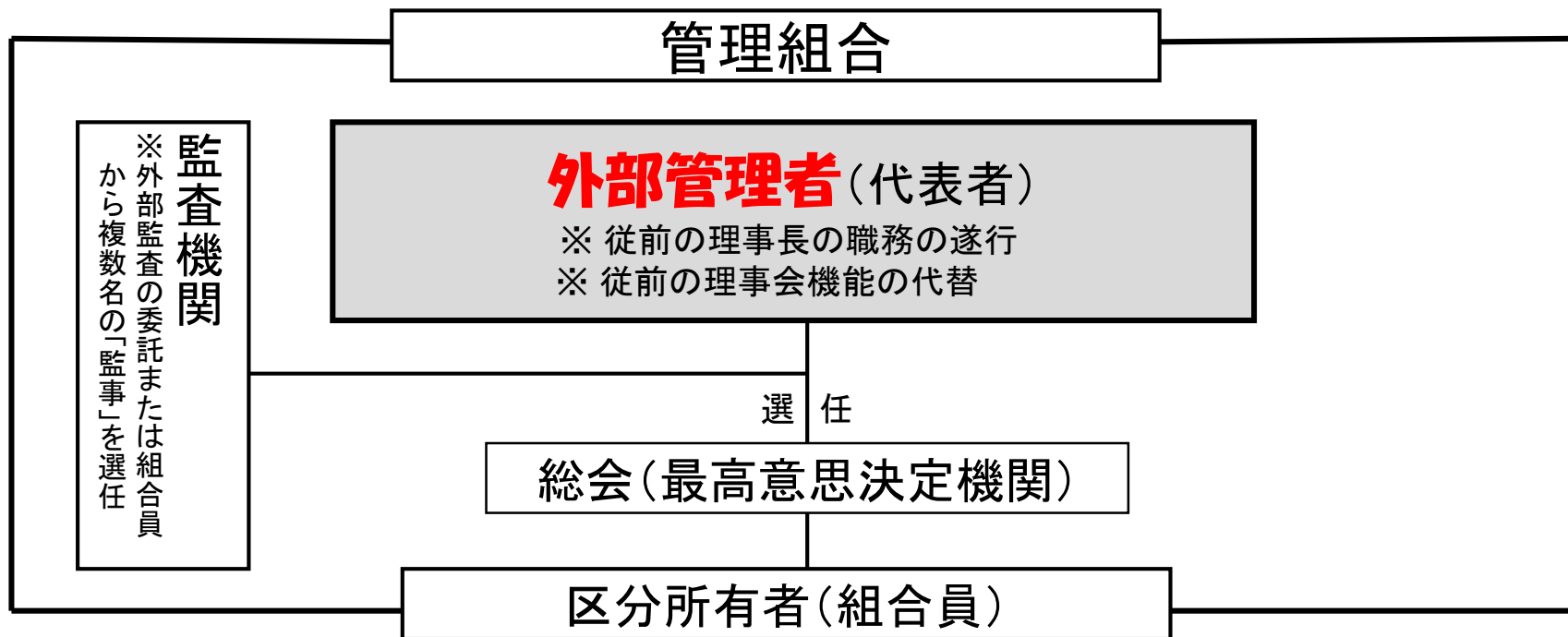
外部専門家の活用パターン（役員・理事会方式との並存③）

■外部専門家を**監事**に選任し、管理組合運営の目付け役を担わせる



外部専門家の活用パターン（役員・理事会廃止型）

■役員・理事会の制度を廃止して外部専門家を管理者に選任する



■ポイント

- ・マンション標準管理規約別添1（外部専門家の活用パターン）にいう「③外部管理者総会監督型」に当たる
- ・規約の変更（改定）により、管理組合の業務執行体制について、従前の役員・理事会制度を廃止し、これに代わって従前の理事会の機能を代替する外部の専門家を管理者に選任する
- ・すなわち、従前において合議体（理事会）によって行われていた管理組合の具体的な意思決定（総会の招集や開催運営を含む）のすべてを基本的に1名の管理者（個人または法人）に担わせる方式
- ・管理組合資金の管理をはじめ、間違いが許されない業務は、必ず管理会社に委託する
- ・区分所有者だけの管理・運営が限界に達しつつある管理組合の最後の手段（万策尽きた末のセーフティーネット）と位置付けられる一方、投資型やリゾートタイプのマンションなどでは最初から採用されているケースもあった

・・・管理組合運営の主体性に逆行する方式とも言えるが、いま最も注目される方式となっている・・・

外部管理者方式（理事会廃止型）のメリット・デメリット

■メリット

1. 管理組合運営上の責任関係が明確になる
2. 専門的知識を有する者が管理組合の運営を担うことで、マンション管理の質の向上が期待できる
3. 区分所有者の管理組合運営上の実働負担が軽減される
4. 区分所有者がマンションの管理・運営に対する意見を言いやすくなる
5. 管理組合運営の継続性が高まる

■デメリット

1. 相応の委託費（業務報酬）や必要経費の負担を伴う
2. 管理組合の運営に対する区分所有者の関心が低下するおそれがある
3. （監事が置かれない場合）監査機能が働かないことの弊害が懸念される
4. 管理者本位にマンションが管理される懸念がある
5. 一度移行すると、役員・理事会制度に戻すことが困難になる

※きちんとメリット・デメリットを理解・判断したうえで外部管理者方式による管理を開始する（移行する）ことが何より肝心！

外部管理者方式の実践上の課題

1. 監査機能の確保

- 管理者の業務執行のチェック体制の構築

2. 事故防止策の確保

- 金銭管理を行い得る者や印鑑を保管する者の制限

3. 総会形骸化防止策の確保

- 管理者に対する総会の議決権行使の委任の制限

4. 継続性の確保

- 管理者が辞任または退任する場合等のルールの明確化

5. 取引の健全性の確保

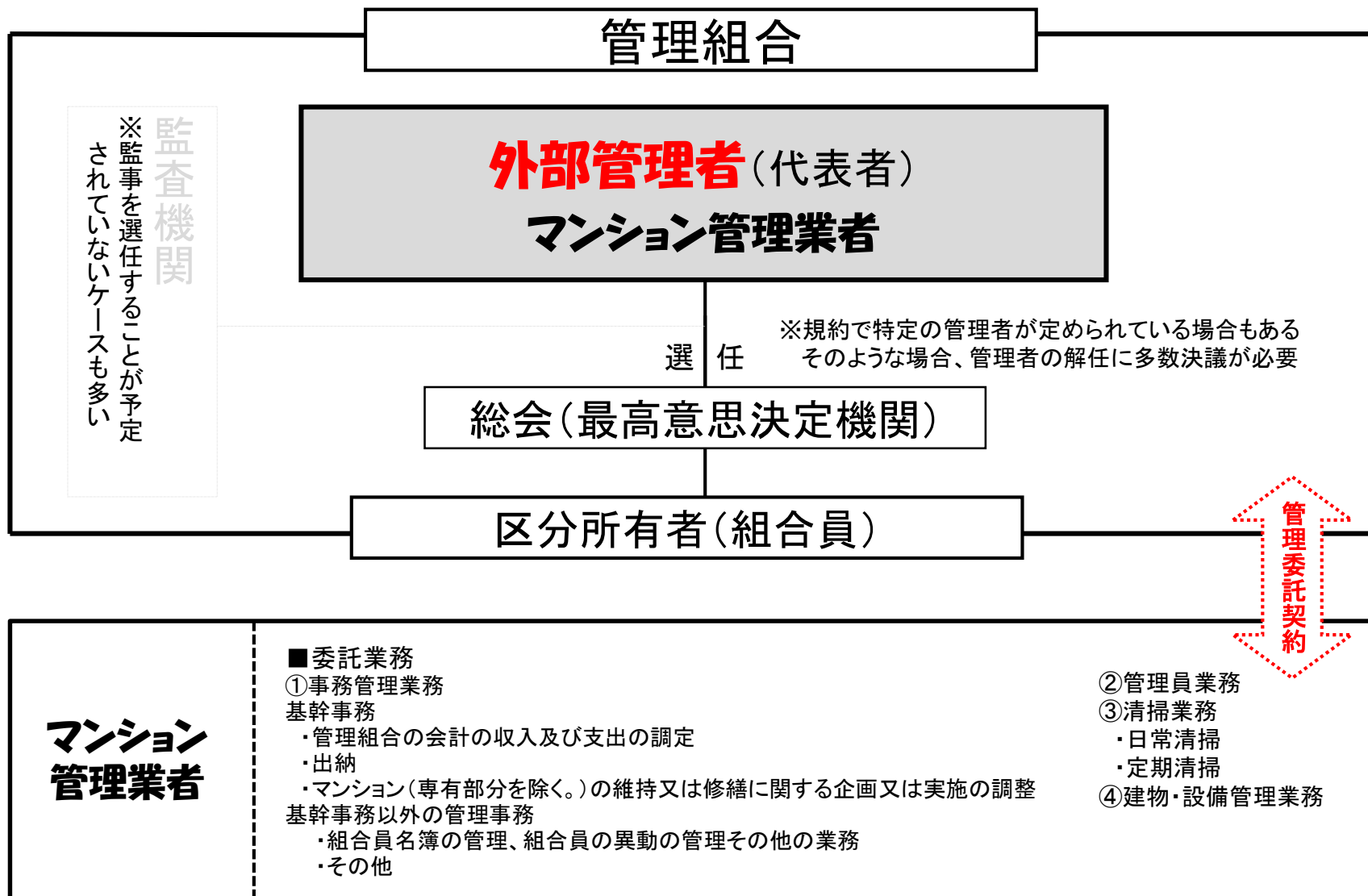
- 管理者の利益相反関係の排除

- 近年、管理会社(特に大手)が自社を管理者とする外部管理者方式(管理業者管理方式／理事会廃止型)のサービス提供に乗り出し、区分所有者の高齢化に伴う役員のなり手不足に悩むマンションの区分所有者から注目されているほか、ワークライフバランスやタイムパフォーマンス(タイパ)を重視する若い世代のマンション購入者や既存マンションの区分所有者からも、輪番制での役員就任の義務から解放される新しい方式として支持されつつある
- いつのときも管理会社は管理組合(区分所有者)の最も身近な存在であることから、理想の管理である印象を受けることはやむを得ない一方、テレビ・新聞その他のメディアでこれが報道されるたびに、専門家から「いい面ばかりではない」「慎重に検討して判断を」・・・と警鐘が鳴らされていた
- 本来は、外部管理者方式を勧める側から、特にデメリットとして、役員・理事会方式による運営がないことと引き換えになる内容がきちんと説明されなければならないところだが、そうしたことがまずなかったため、マンションの区分所有者や購入者としては安心・楽・煩わしくないといったバラ色の？イメージが先行しがちであった
- 令和6年6月に国土交通省から公表された「マンションにおける外部管理者方式等のガイドライン」において、管理業者管理方式の適正な運営を担保し、管理組合に不利益が生じることを防ぐ観点から、管理業者管理方式において留意すべき事項や望ましい体制が規定された

■ マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン（国土交通省）

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001746827.pdf>

管理業者管理者方式のイメージ（従来）



管理業者管理者方式において留意すべき事項や望ましい事項

出典：国土交通省資料

マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン第3章の概要

- 第3章では、マンション管理業者による外部管理者方式（管理業者管理者方式）の適正な運営を担保し、管理組合に不利益が生じることを防ぐ観点から、管理業者管理者方式において留意すべき事項や望ましい体制について規定。

ガイドライン第3章の概要

論点 No.	論点 No.
① 既存マンションにおいて管理業者管理者方式を導入する場合のプロセス	⑤ 管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス
② 新築マンションにおいて管理業者管理者方式が導入される場合の説明のあり方	⑥ 日常の管理での利益相反取引等におけるプロセスや区分所有者に対する情報開示のあり方
③ 管理組合運営のあり方（管理者権限の範囲等）	⑦ 大規模修繕工事におけるプロセスや区分所有者に対する情報開示のあり方
④ 管理業者管理者方式における通帳・印鑑の望ましい保管のあり方	⑧ 監事の設置と監査のあり方

・管理業者管理者方式を導入する場合、管理組合の運営に大きな影響を与え得るため、管理業者は、説明会などの場において、少なくとも③～⑧に関する事項について区分所有者に対し説明することが望ましい。

・規約には、管理者の固有名詞を記載しないことが望ましい。

・管理者の退任が決まった後の新管理体制への移行手続は、監事が担うことが望ましい。

・具体的には新規規約の調整、新管理者の選任を議案とする臨時総会の招集通知を、旧管理者の退任決定日から1か月（より長くすることも考えられる）以内を目途に発出し、新管理体制を整備することが望ましい。

・管理業者管理者方式を採用する場合、購入希望者が購入時点までに検討を行うことが必要となるため、分譲業者は、少なくとも③～⑧に関する事項について購入希望者に対し情報提供することが望ましい。

・必要に応じて（購入希望者から質問を受け、分譲業者では必要十分な情報提供が困難な場合など）、管理業者から購入希望者に対して直接説明を行うことが望ましい。

・総会で承認を得た金額以上の支出を伴う取引や、自己取引及びグループ会社との取引等については、総会において承認を得る必要がある。

・グループ会社の定義について、管理業者の親会社、子会社、関連会社、管理業者を関連会社とする会社を総称したものと整理。

・管理業者業務と管理業務の委託契約書は別々に分けるべき。

・管理業者業務と管理業務の担当者を分けるべき。

・管理者の任期は原則1年程度とすることが望ましい。

・区分所有者の意思反映のための環境整備（例として、管理評議会といった区分所有者から構成される組織の設置、管理者がアンケートにより区分所有者の意見を集約する環境の整備等）が必要。

・議決権行使は、管理者や外部専門家である監事への議決権付与（委任状交付）ではなく、出席又は議決権行使書によることが望ましい。

・大規模修繕工事は、修繕委員会（区分所有者及び監事から構成）を設置し、これを主体として検討することが望ましい。

※例外的に、小規模マンションであり、かつ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確保したものの、候補者を確保できなかったときは、

①設計コンサルタントやマンション管理士等の利用について検討しうえ、

②大規模修繕工事の過程について、区分所有者に対する透明性を確保するための措置を講じると共に、監事に対する定期報告を充実させる場合に、修繕委員会を設置しないことも考えられる。

※その他、欠格条項、総会決議事項、管理者の権限等規定。

・管理組合財産を管理する預金口座は、管理組合に帰属する財産であることが一見して明らかとなる名義とするべき。

・通帳と印鑑等の同一主体による保管を避けるため、管理組合財産を管理する口座の印鑑等は監事が保管することが望ましい。

・監事のうち少なくとも1名は外部専門家から選任し、加えて、区分所有者からも監事を選任することが望ましい。

※例外的に、小規模マンションであり、かつ経済的な理由等により外部専門家を選任しないことやむを得ないと考えられるときは、

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、

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、区分所有者からのみ監事を選任することも考えられる。

■歴史的事実

- ・ 今日にいうマンション管理業を誰でも営むことができた（何も法規制がなかった）20世紀の時代には、管理会社の金銭管理に起因した事故・事件が社会問題に発展し、適正化法の制定につながった
- ・ 適正化法によって、管理会社による保管口座の通帳と印鑑の同時保管は原則として禁止されることになるが、一定の条件でこの例外が認められ続け、法施行後にも管理会社の社員による管理組合資金の毀損事故が多く起きた
- ・ こうした事故を通じて、印鑑を保管している者は、通帳の再発行の手続きができることが再認識されたりもした
- ・ そのため、現在のルール（施行規則）に改正された

■適正化法施行規則の抜粋

（財産の分別管理）

第87条 法第76条の国土交通省令で定める財産は、管理組合又はマンションの区分所有者等から受領した管理費用に充当する金銭又は有価証券とする。

～～～（略）～～～

4 マンション管理業者は、第2項第一号イからハまでに定める方法により修繕積立金等金銭を管理する場合にあっては、保管口座又は収納・保管口座に係る管理組合等の印鑑、預貯金の引出用のカードその他これらに類するものを管理してはならない。ただし、管理組合に管理者等が置かれていない場合において、管理者等が選任されるまでの比較的短い期間に限り保管する場合は、この限りでない。

～～～（略）～～～

■用語の確認

収納口座 … マンションの区分所有者等から徴収された管理費や修繕積立金などを預入し、一時的に預貯金として管理するための口座をいう

保管口座 … マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金を預入し、または管理費から当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額を収納口座から移し換え、これらを預貯金として管理するための口座であって、管理組合等を名義人とするものをいう

収納・保管口座 … マンションの区分所有者等から徴収された管理費や修繕積立金などを預入し、預貯金として管理するための口座であって、管理組合等を名義人とするものをいう

保管口座の印鑑の保管（論点④関係）

■現実

- 施行規則の規定によって明確に禁止されていることにかかわらず、管理者となっている多くの管理会社は、保管口座の印鑑を保管している
- その理由は、「適正化法の規定は管理者には及ばない」という解釈に基づき、**管理者として預かっているのであって、管理会社として預かっているわけではない**ということのようであった

■コンプライアンスの観点からの疑問

- そもそも、同一の管理会社（法人）について、「管理者として」や「管理会社として」などという立場の違いが認められるものなのか？
- 管理会社であれば、管理組合との管理委託契約書を通じて、修繕積立金等金銭の管理を行う預金口座の通帳と印鑑の保管者をそれぞれ明らかにするのが通常である
- そこに保管口座の印鑑の保管者が管理会社と明記され、現に保管しているのであれば、適正化法の適用を受ける管理会社として保管していることになる
- そのうえで、ここにいう「保管口座の印鑑の保管」が認められるようなことになったのでは、適正化の趣旨が没却されるおそれもあると言えるのでは？

■最新のガイドラインによる規定や整理

- 通帳と印鑑等の同一主体による保管を避けるため、管理組合財産を管理する口座の印鑑等は監事が保管することが望ましい・・・と規定された
- 監事の設置と監査のあり方についても、望ましい対応が規定されている

マンション管理の適正化の推進に期待！

■利益相反(りえきそうはん)とは

- ・ 依頼者の利益を守るべき立場の者として追求すべき利益・目的(利害関心)と、その者が他にも有している立場や個人として追求すべき利益・目的(利害関心)とが、競合または相反している状態を「利益相反」という
- ・ 例えば、Aマンションから日常の管理を委託されているB管理会社がAマンション(管理組合)の管理者に就任することは、利益相反の可能性を内包する



立場

- ・ 管理組合の利益を守るために、1円でも安く発注することが求められる
- ・ 自社の利益を守るために、1円でも高く受注することが求められる



■利益相反取引

- ・ B管理会社がAマンション管理組合の管理者であるとともにAマンションの管理会社でもある(両方の当事者である)ことで、B管理会社の利益となり、かつ、Aマンション管理組合の不利益となる契約が締結されることを「利益相反取引」という

■コンプライアンスの観点からの疑問

- ・ 管理業者管理者方式下で実施されるマンションの計画修繕工事の大半は、利益相反取引になるのではないか？
- ・ そもそも利益相反取引は法律違反ではないのか？

利益相反（論点⑥関係）

■民法の抜粋

（自己契約及び双方代理等）

第108条 同一の法律行為について、相手方の代理人として、又は当事者双方の代理人としてした行為は、代理権を有しない者がした行為とみなす。ただし、債務の履行及び本人があらかじめ許諾した行為については、この限りでない。

2 前項本文に規定するもののほか、代理人と本人との利益が相反する行為については、代理権を有しない者がした行為とみなす。ただし、本人があらかじめ許諾した行為については、この限りでない。

■利益相反取引に対する本人の許諾

- 利益相反取引は、好ましくないことだが、法律上、本人があらかじめ許諾しているのであれば有効である

■許諾のタイミング

- 例えば、管理会社が管理者となっているマンションの大規模修繕工事が管理会社に発注されるようなケースでは、その発注に関する総会の承認決議をもって、代理人（管理会社）の利益相反取引について、本人（区分所有者の総意）による許諾があったものとみなされる

■最新のガイドラインによる規定や整理

- 自己取引及びグループ会社との取引等については、総会で承認を得る必要があると規定された
- また、グループ会社の定義について、管理会社の親会社、子会社、関連会社、管理会社を関連会社とする会社と整理された

マンション管理の適正化の推進に期待！

ご清聴ありがとうございました