

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について

国土交通省 住宅局

令和6年6月

外部専門家等の活用のあり方に関するWG

WGの目的

- 近年、管理業者が管理者となるケースが増加している現状を踏まえ、「今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ（2023年8月）」にもとづき、こうした管理形態における留意事項を示したガイドラインの整備に向けた検討等を行うことを目的とする。

検討会の位置づけ・開催方針

- WGは、今後のマンション政策のあり方に関する検討会の下に設けるもの。
- 各回は、公開（傍聴可能）で行う（会議資料は当日、議事要旨は後日HPで掲載）。オンラインと対面開催のハイブリット方式で開催。

WG委員等

〈WG委員〉

座長 鎌野 邦樹 早稲田大学大学院法務研究科 教授
委員 伊藤 智恵子 NPO法人全国マンション管理組合連合会
戎 正晴 弁護士・明治学院大学法学部客員 教授
香川 希理 弁護士
小西 英輔 (一社) マンション管理業協会専門委員
齊藤 広子 横浜市立大学国際教養学部 教授
瀬下 義浩 (一社) 日本マンション管理士会連合会
出口 健敬 (一社) 不動産協会事務局長代理

〈オブザーバー〉

(一社) マンション計画修繕施工協会
(公財) マンション管理センター
法務省民事局

〈事務局〉

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

スケジュール

2023年 10月26日 第1回 論点の提示、今後の進め方
11月17日 第2回 各論点に関する検討
12月26日 第3回 各論点の今後の方向性について
2024年 1月26日 第4回 ガイドラインの文言案について
3月26日 第5回 ガイドライン（案）のとりまとめ

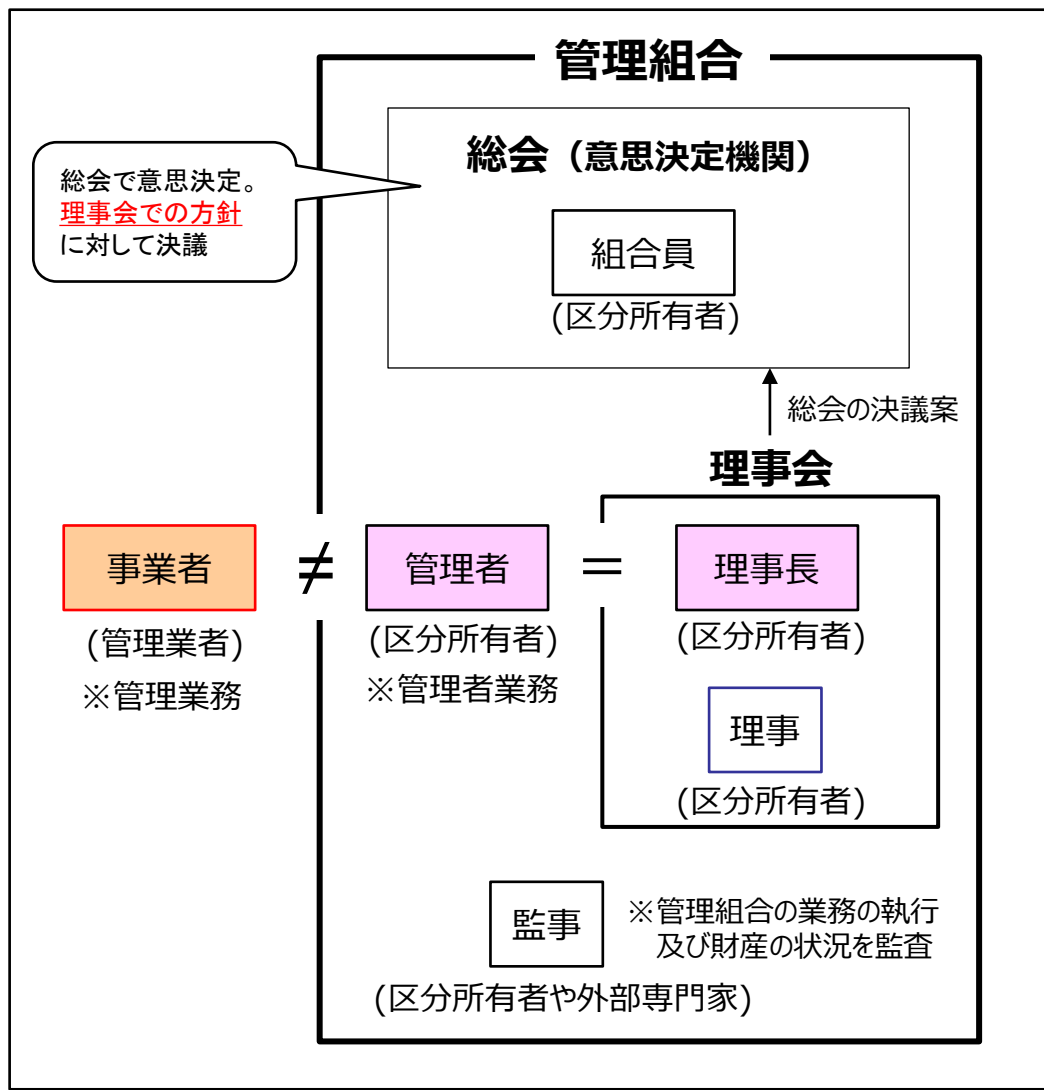
主な論点

- ① 既存マンションにおける導入プロセス
- ② 新築マンションにおける説明
- ③ 管理のあり方（管理者権限、区分所有者の役割等）
- ④ 通帳・印鑑の望ましい保管のあり方
- ⑤ 終了する場合のプロセス
- ⑥ 日常の管理での利益相反取引における情報開示のあり方等
- ⑦ 大規模修繕工事等におけるプロセス等
- ⑧ 監事の設置と監査のあり方

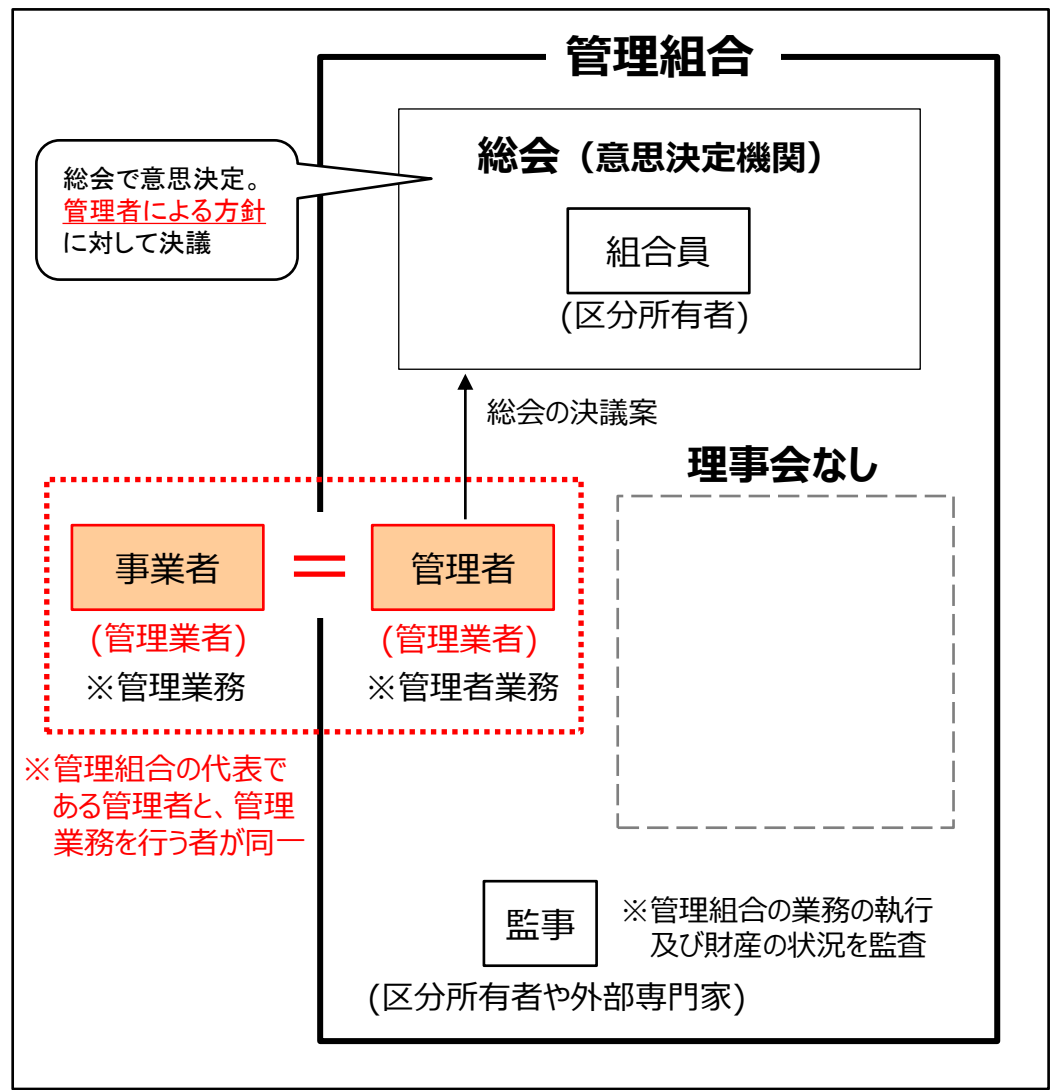
一般的な管理組合方式と管理業者が管理者になる方式の比較(イメージ)

- 理事会がある場合、総会に諮る議案は事前に区分所有者で構成される理事会で審議・決定された後、総会に上程され、管理組合としての意思決定がなされる。
- 一方で、理事会がない場合は、管理者 (= 管理業者) が決めた方針が総会決議の対象となる。

一般的な管理組合方式のイメージ (理事会あり)



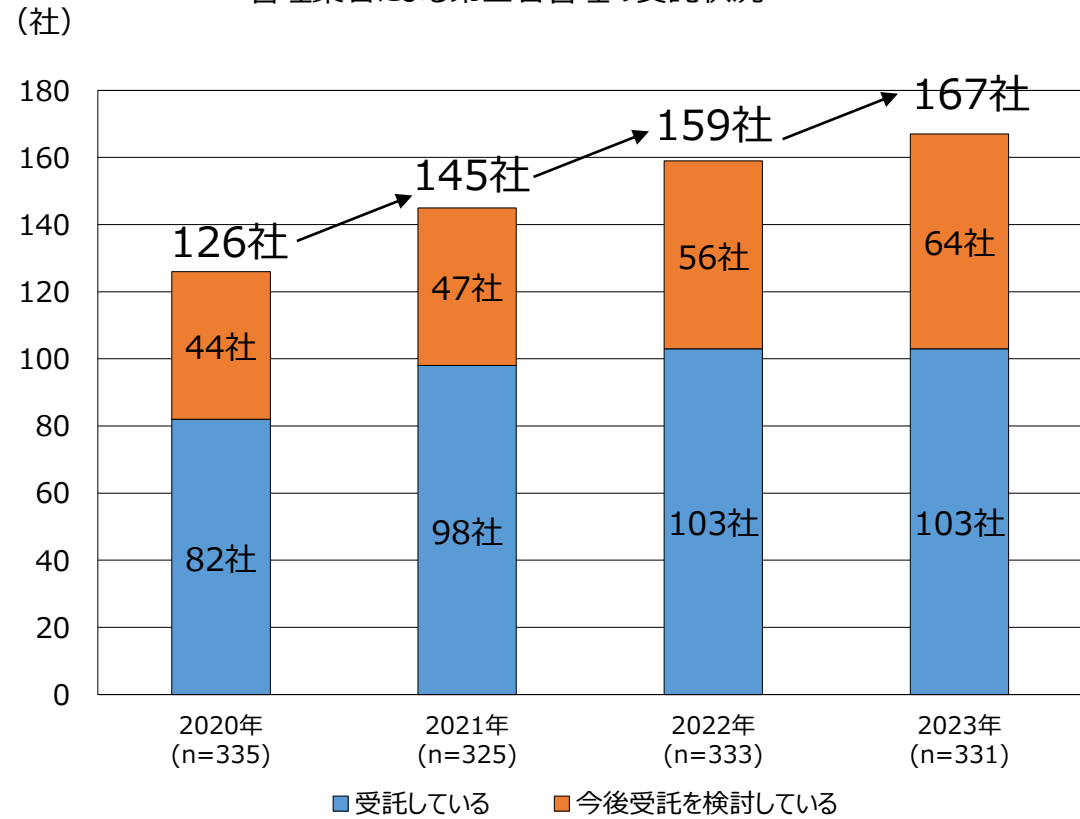
管理業者が管理者になる方式のイメージ (理事会なしの場合)



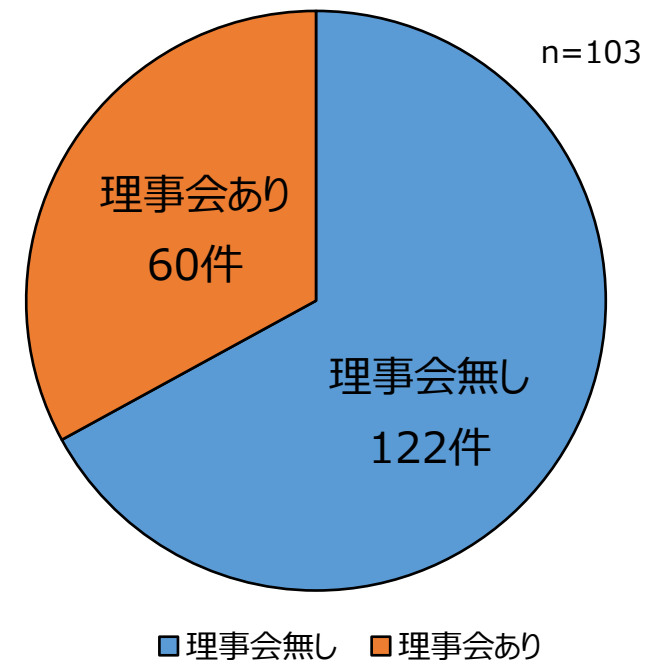
管理業者が管理者となる管理形態の状況

- 「マンション管理トレンド調査（（一社）マンション管理業協会）」によれば、2023年時点で管理者業務を「受託している」、もしくは「今後受託を検討している」と回答した管理業者は167社となっており、2020年と比べて約3割増加している。
- また、管理者業務を受託する管理業者のうち、理事会を設置しない方式を採用している管理業者が約7割存在している。

管理業者による第三者管理の受託状況



管理業者が管理者となる場合の理事会の有無

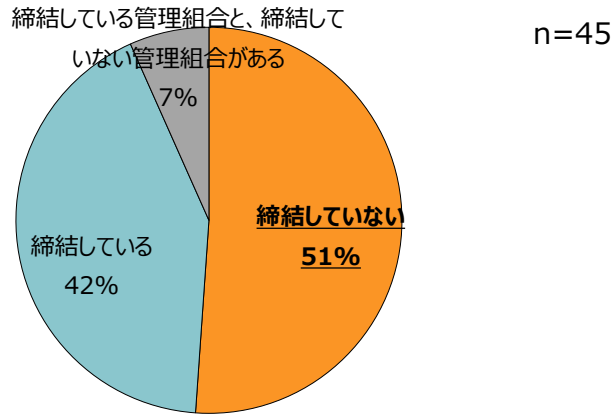


※ 管理者業務を受託している管理業者による回答件数。ただし、「理事会あり」と「理事会無し」のどちらも受託している場合、上記グラフの「理事会あり」と「理事会無し」の件数に対して、それぞれ1件ずつをカウントして集計。

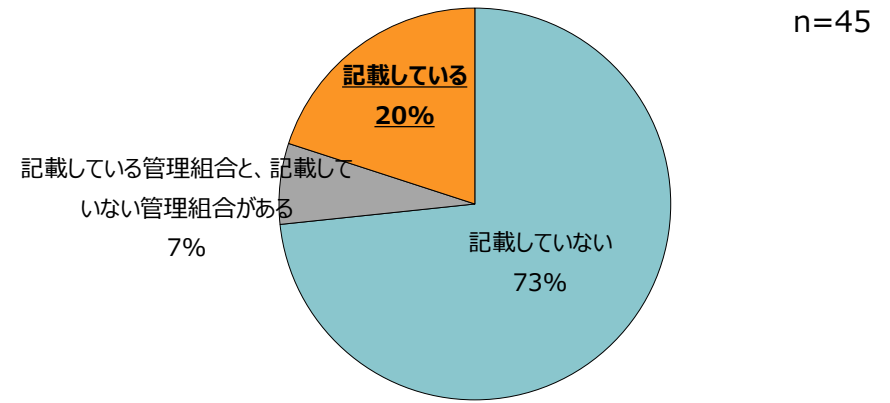
【出典】マンション管理業協会「マンション管理トレンド調査」2020～2023年度をもとに国土交通省が作成。

国土交通省による調査（2023年2月～3月実施）
アンケート回答者：管理業者 183社
（内、「第三者管理を導入している事例がある」と回答したのは45社）

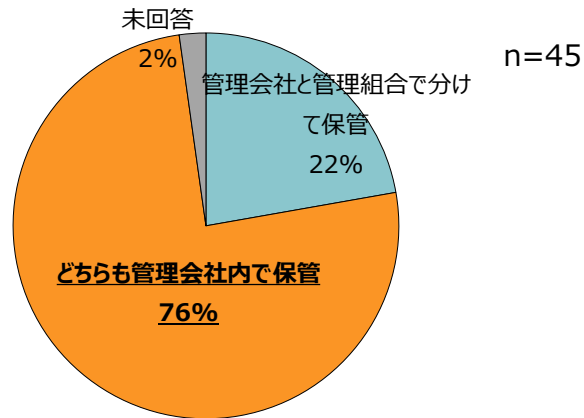
管理者としての契約の締結状況



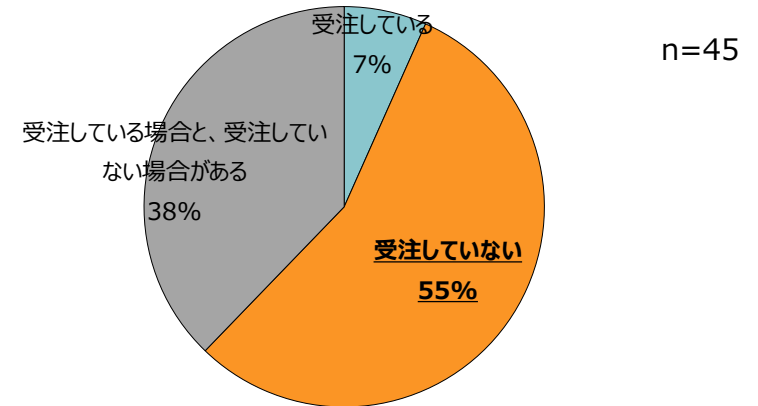
管理規約における管理者の固有名詞の記載状況



管理組合保管口座の通帳及び印鑑の保管状況



大規模修繕工事等の受注状況

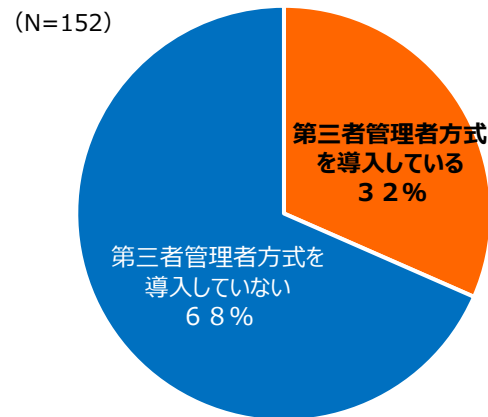


【出典】国土交通省による調査（2023年2月～3月実施）

外部管理者方式(第三者管理者方式)の導入状況について

- 「第三者管理者方式を導入している」と回答した管理業者は約3割(48社)。
- 第三者管理者方式を導入しているマンションの分類別にみると、「自己居住用」及び「投資用」マンションの割合が高い。

① 管理事務を受託しているマンションのうち、 第三者管理者方式を導入しているマンションの有無



(管理会社数)

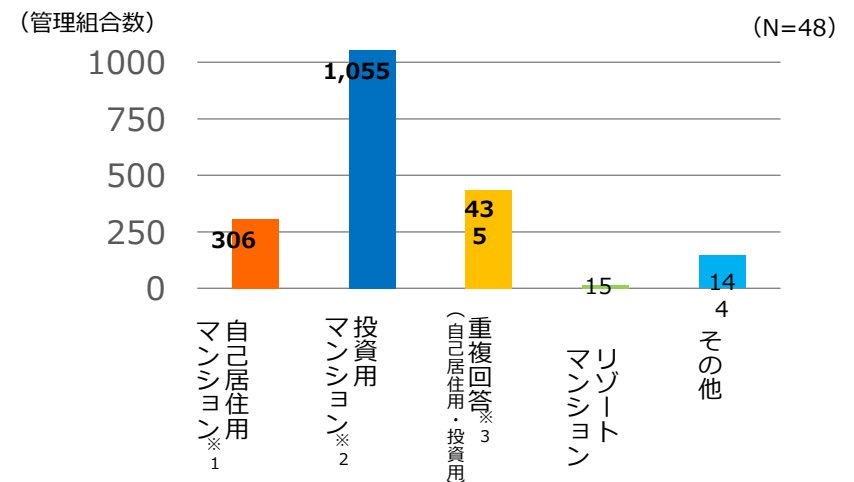
第三者管理者方式を導入している	48
第三者管理者方式を導入していない	104
計	152

②以降の設問は、「第三者管理者方式を導入している」と回答した管理業者のみ回答を行っている。

② (①において「第三者管理者方式を導入している」と回答) 管理業者において受託している当該マンションの管理組合数

- 管理会社 **48社**
- 管理組合数 **1,991件**で導入(48社の受託組合数の合計)

③ 第三者管理者方式を導入しているマンションの管理事務を受託している管理業者において、管理受託しているマンションの分類(管理組合数)



※1.主に家族居住を想定して供給されたマンションを想定。

※2.単身居住用ワンルームが多く、主に投資を想定して供給されたマンションを想定。

※3.自己居住用及び投資用マンションの両方に重複して回答した件数。

※4.マンション分類において管理組合数の判別が困難な回答を除く。

3.1.5 管理組合役員の手不足

現 状

- 管理組合の意思決定機関は総会であり、管理規約や長期修繕計画の作成や見直し、修繕積立金の積立額の引き上げ等の事項を決議するが、マンション標準管理規約においては総会で決定する議案は理事会で先立って決議されることが求められている。
- 管理組合の運営を担う役員（理事等）のなり手が不足し、理事会の機能が低下した場合、マンションの管理不全化につながる可能性が懸念される。国土交通省の調査によると、管理組合の役員を引き受けない理由としては、「高齢化」や「何をしたらよいかわからない」との回答が多く挙げられている。
- また、一般的に、役員は1～2年で交代となるが、検討内容が引き継がれず、後任役員が苦勞するケースや、既に決定したことが実行されないケースも存在するとの指摘がある。
- 一部の地方公共団体では、管理組合の理事を対象に、理事の役割や心得、組合運営の基礎知識を内容とするセミナーを開催している。
- 近年、管理組合役員の手不足などを背景として、管理業務を受託している管理業者が、当該マンションの管理者として選任されている事例が増加している。
- 国土交通省の調査によると、管理業者が管理者に選任されているケースのうち、半数程度の管理業者について、管理者としての契約を結んでおらず、また、管理業者が大規模修繕工事を受注することがあるとされている。また、多くの場合において、管理組合保管口座の通帳と印鑑を同一の社で保管している実態がある。
- 2016年のマンション標準管理規約の改正では、利益相反取引の防止に係る規定が設けられるとともに、外部専門家を活用した場合の留意点等を示したガイドラインを策定したものの、これらの措置は、管理業者が管理者となる場合を念頭に置いていない。また、マンション管理業者が管理者等に選任された場合においてもマンション管理適正化法が適用されるが、法が適用される具体的なケースが周知徹底されていない。

※ 管理者型のマンション管理が多く採られているドイツやフランスでは、管理者に関する資格制度が存在する。

課題

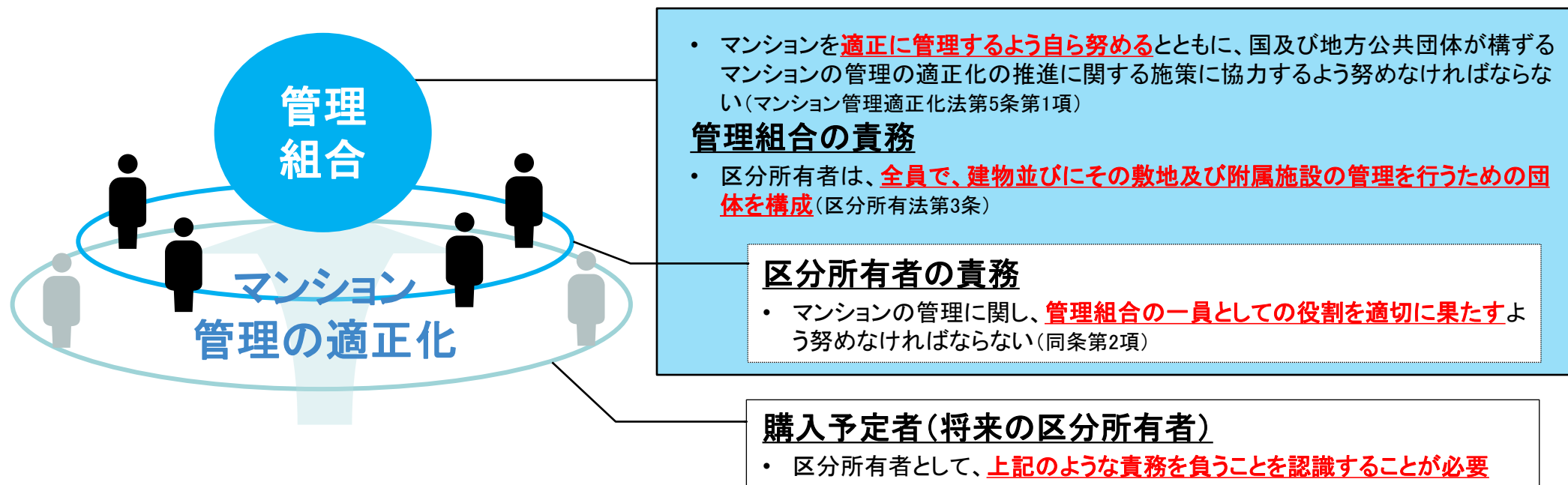
- 区分所有者の高齢化の進行に伴い、今後管理組合役員の担い手不足がより顕在化するおそれがある。
- 区分所有者の責任として果たす必要がある管理組合役員の就任について、その業務内容や事務処理方法が理解できないがゆえに就任を拒む区分所有者が一定数存在する。
- 管理業者が管理者となる場合について、留意点などを示したガイドラインが存在しない。

<今後の施策の方向性>

- (公財)マンション管理センターが作成したマニュアル等を活用した区分所有者が果たすべき責務の周知に加え、区分所有者や理事等を対象にしたノウハウ集の整備やセミナーの開催を推進する。
- 管理業者が管理者となる場合に適用されるマンション管理適正化法に係る解釈・運用について明確化し周知徹底するとともに、管理業者等が管理者となる場合の実態等の把握を進め、マンション管理業の所管部署とも連携する形で、留意事項等を示したガイドラインの整備や、監事の設置など望ましい体制整備についてマンション標準管理規約等における手当ての検討を行う。また、これらの措置の効果等を見極めつつ、管理業者が管理者となる場合の制度的措置の必要性についても検討を行う。

現行ガイドラインの見直しにあたって

- 今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめでは、今後の具体的なマンション施策の立案にあたっては、**区分所有者に果たすべき責務があることを念頭に置いた検討**を加えることとされていたところ。
- 現行ガイドラインの見直しにあたっては、管理業者が管理者となる方式を採用する場合であっても、**マンションの管理の主体は区分所有者等で構成される管理組合である**ことを踏まえた検討が必要。



■ マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針(令和3年9月28日 国土交通省告示第1286号)(抄)

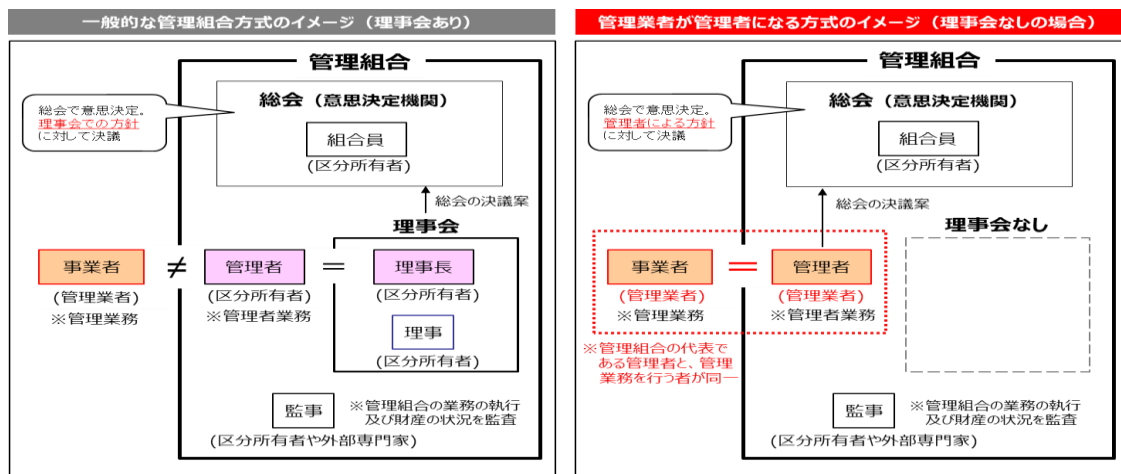
- マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合である。
- マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員を選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

※ 区分所有者の責務については、法制審議会区分所有法制部会において、「区分所有者は、区分所有者の団体の構成員として、建物並びにその敷地及び附属施設の管理が適正かつ円滑に行われるよう、相互に協力しなければならない。」との規律を設けることが検討されている。

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の概要について

- マンション管理業者が管理者に就任するケースが増加している現状を踏まえ、こうした管理方式における留意事項を整理するため、令和5年10月から令和6年3月まで、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催し、令和6年春頃、「外部専門家の活用ガイドライン（平成29年6月）」を改訂し、「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」として再構成予定。
- 区分所有者以外の者が管理者に就任する方式については、「外部管理者方式」（管理業者による場合は、「管理業者管理者方式」と定義。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。
- 第2章において外部専門家が管理者に就任する場合等について、第3章においてマンション管理業者が管理者に就任する場合について整理。第3章においては、利益相反取引により区分所有者が損失を被る可能性もあることを踏まえ、管理体制を整備すべきことについて確認。

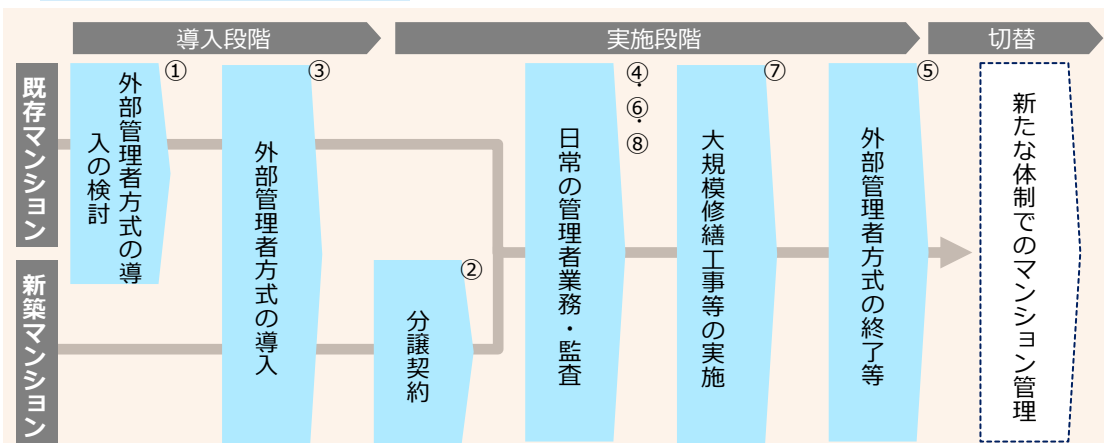
外部管理者方式の概要



現行ガイドラインからの拡充内容

現行ガイドライン	今回の改訂による拡充
<p>(新設) 旧ガイドラインでは、投資型マンションやリゾートマンションについて念頭においておらず。</p>	<p>第1章 本ガイドラインについて（目的・構成等） マンションの管理の主体が管理組合であること 投資用マンションやリゾートマンションについても、本ガイドラインが参考となること 等について規定</p>
<p>外部専門家※を活用する場合における留意事項について ※マンション管理士等</p>	<p>第2章 外部専門家による外部管理者方式等における留意事項</p>
<p>(新設) 旧ガイドラインでは、管理業者が自ら管理者に就任するケースを想定しておらず、規定なし</p>	<p>第3章 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）における留意事項</p>

各段階における論点



○ 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方式を導入する場合のプロセス

- 管理業者管理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。

⑤ 管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス

- 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。

② 新築マンションにおいて管理業者管理方式が導入される場合の説明のあり方

- 管理業者管理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。

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

- 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。

③ 管理組合運営のあり方（管理者権限の範囲等）

- 管理者業務と管理業務の委託契約書は別々に分けるべき。
- 管理者業務と管理業務の担当者分けるべき。
- 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。

※その他、欠格条項、総会決議事項、管理者の権限等規定。

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

- 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たうえで、
 - 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。

④ 管理業者管理方式における通帳・印鑑の望ましい保管のあり方

- 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。

⑧ 監事の設置と監査のあり方

- 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。

①②管理業者管理者方式を導入する場合の説明のあり方

- 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、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、少なくとも以下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**。
- また、新築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、分譲業者は、これらについて**情報提供することが望ましい**。

1. 管理者の権限の範囲

【管理者委託契約の内容について】

- ・ 管理委託契約書と管理者委託契約書が別々の契約書となっているかどうか
- ・ 管理者業務の担当者と管理事務の担当者は別であるかどうか

【管理規約の内容について】

- ・ 管理者の選任・解任の方法
- ・ 管理者の任期
- ・ 管理者の欠格条項/誠実義務規定（共用部分における瑕疵発見時の対応を含む。）
- ・ 総会決議事項/管理者の権限について現行の管理規約からの変更があるか（理事会が設けられない外部管理者方式の場合、現行の管理規約で理事会決議事項だった事項の決定方法を含む。）
- ・ 組合員の総会招集権について規定されているか
- ・ 総会以外に区分所有者の意思を反映する環境が整備されているか
- ・ その他の点について現行の管理規約から変更された内容はあるか

2. 通帳・印鑑の保管方法

- ・ 口座の名義はどのように設定するか
- ・ 預金口座の印鑑等は誰が保管するか

3. 管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス

- ・ 管理者が地位を離れる場合におけるプロセスの定め

4. 日常の管理での利益相反取引等におけるプロセスや情報開示の方法

- ・ 管理規約において、管理者が総会での決議なく行える権限の定めの有無及びその内容
- ・ 管理者が一定の金額未満について総会での決議なく行える契約の定めがある場合はその金額及び設定理由
- ・ 管理者による情報開示についての定めの内容
- ・ 緊急時における対処方法

5. 大規模修繕工事等におけるプロセスや情報開示の方法

- ・ 大規模修繕工事の検討主体（修繕委員会の設置の有無等）

6. 監事の設置と監査の方法

- ・ 監事の設置の有無及びその人数
- ・ 監事の選任方法
- ・ 区分所有者・外部専門家の別
- ・ 監事の権限・職務

7. その他重要事項（管理者業務にかかる費用及びその支払いの時期など）

- ・ 管理業者の商号又は名称、住所、登録番号及び登録年月日
- ・ 管理者事務の対象となるマンションの所在地に関する事項
- ・ 管理者事務に要する費用並びにその支払の時期及び方法
- ・ 管理者事務の一部の再委託に関する事項
- ・ 免責に関する事項
- ・ 管理者業務についての賠償責任保険への加入の有無及び保障額

③管理組合運営のあり方(管理者権限の範囲等)

- 管理者業務と管理業務の委託契約書は別々に分けるべきことを明示。
- 管理者業務委託契約書については、ひな型となる具体例を資料編において提示。
- 管理規約については、注意事項や、注意事項を踏まえた管理規約例を提示。

【資料編】管理者業務委託契約書の例（抜粋）

〇〇マンション管理者業務委託契約書

〇〇マンション管理組合（以下「甲」という。）と〇〇（以下「乙」という。）とは、乙が甲の管理者に就任することについて、次のとおり委託契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（契約の当事者の関係等）

第1条 甲と乙との関係並びに乙の権限及び義務は、本契約に定めるもののほか、甲の規約及び使用細則その他細則、総会の決議並びに建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）及び民法（明治29年法律第69号）の規定に従う。

2 本契約における用語の意義は、本契約に特別の定めがあるもののほか、甲の規約及び使用細則その他細則並びに建物の区分所有等に関する法律及び民法の定めるところによる。

【規約で管理者の権限等について適切な定めがあることを前提に、業務を包括規定する場合】

（業務内容）

第2条 乙は、甲の管理者として、次の各号に掲げる業務（以下「管理者業務」という。）を遂行するものとする。

- 一 甲の規約、使用細則その他細則又は総会の決議により、管理者の職務として定められた業務
- 二 法令により管理者が行うこととされた業務
- 2 前項の規定にかかわらず、次の各号【※各号は、マンションの実情に応じて適切に変更】に掲げる業務については、管理者業務には含まれないものとし、乙に行わせる場合は、別途協議するものとする。
 - 一 長期修繕計画案の作成又は改正案の作成
 - 二 建替え及びマンション敷地売却に向けた、事業手法の比較検討又は再建建物の設計の概要、費用の概算額、区分所有権の帰属その他の計画案の作成
 - 三 前各号に掲げるもののほか、一般的に国家資格を有する者によって行われている業務その他の特別の知識経験を要する業務

【業務を列挙する場合】

（業務内容）

第2条 乙は、甲の管理者として、次の各号に掲げる業務（以下「管理者業務」という。）を遂行するものとする。

- 一 損害保険契約の締結、保険金額の請求及び受領
- 二 損害賠償金及び不当利得返還金の請求及び受領
- 三 職員の採用・解雇
- 四 預金口座開設契約、借入れ等に係る契約の締結
- 五 駐車場、敷地及び共用部分等に係る使用契約の締結
- 六 その他第三者との契約行為
- 七 甲並びに甲の組合員及び居住者（以下「組合員等」という。）からの各種届出等（組合員の資格の得喪に関する届出、専有部分の貸与の場合の誓約書、専

管理規約を定めるにあたっての注意事項と、注意事項を踏まえた規約の例（抜粋）

【注意事項】

- 監事は、区分所有者及び外部専門家のそれぞれから少なくとも1名選任することの内容となっているかどうか（上記例外的事情がある場合を除く。）。

※ 外部管理者方式においては、管理者の業務執行に対する監督の職責が監事に集中する可能性があり、監事に期待される役割も質的にも量的にも増大する可能性があることから、基本的に、外部専門家の選任が望ましい。

※ 外部専門家としては、マンション管理士のほか、弁護士、公認会計士などで、マンション管理について一定の専門的知見を有する者が考えられる。

【注意事項を踏まえた管理規約例】

（監事の選任）

第〇条 監事は、総会の決議によって、選任し、又は解任する。

2 監事は、組合員及び組合員以外の者で第〇条に定める業務を適切に実施できると期待される者から1名ずつ選任する。

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

- 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。

ガイドライン中の記載の抜粋

(2) 多額の金銭事故・事件の防止

①口座の適切な管理

● 財産の分別管理の徹底

- ・ 管理業者が管理者とな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、必ず、分別して管理する必要があります。
- ・ 一方、外部専門家が管理者となる外部管理者方式と比較して、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です。
- ・ 当然のことながら、管理事務を受託する管理業者としてマンション管理適正化法の規定に基づく分別管理を行い、出納業務を実施する必要があります。
- ・ 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を外形的に明らか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口座名義とすべきと考えられます。

● 通帳・印鑑等の保管体制

- ・ 一般的に、管理組合財産の預金口座（特に修繕積立金等の保管口座）の通帳は管理業者が保管していることが多いと考えられます。通帳と印鑑等の同一主体による保管を避けるため、管理業者が管理者となる外部管理者方式の場合、管理組合財産の預金口座の印鑑等は、監事が保管することが望ましいと考えられます。

⑤ 管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス

- 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、(1)新規約の調整、(2)臨時総会の招集通知発出（規約変更や新管理者の選任を議案とするもの。旧管理者の退任決定日から1か月以内（より長くすることも考えられる））を行い、新管理体制を整備することが望ましい。

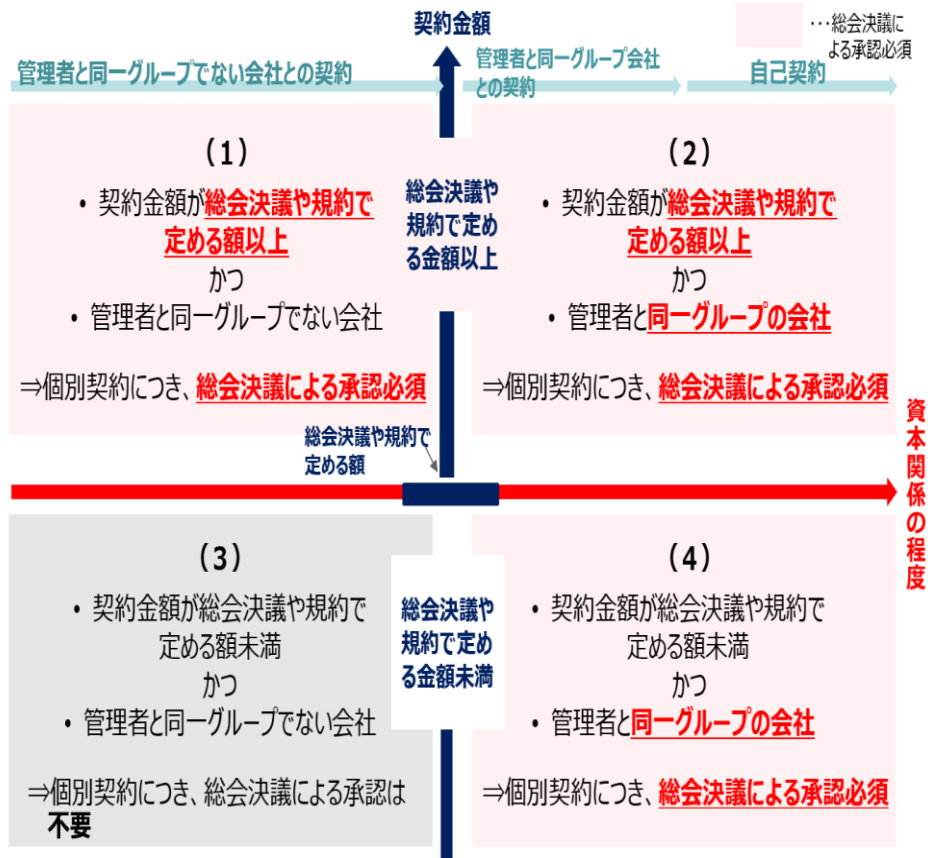


新管理体制へ移行

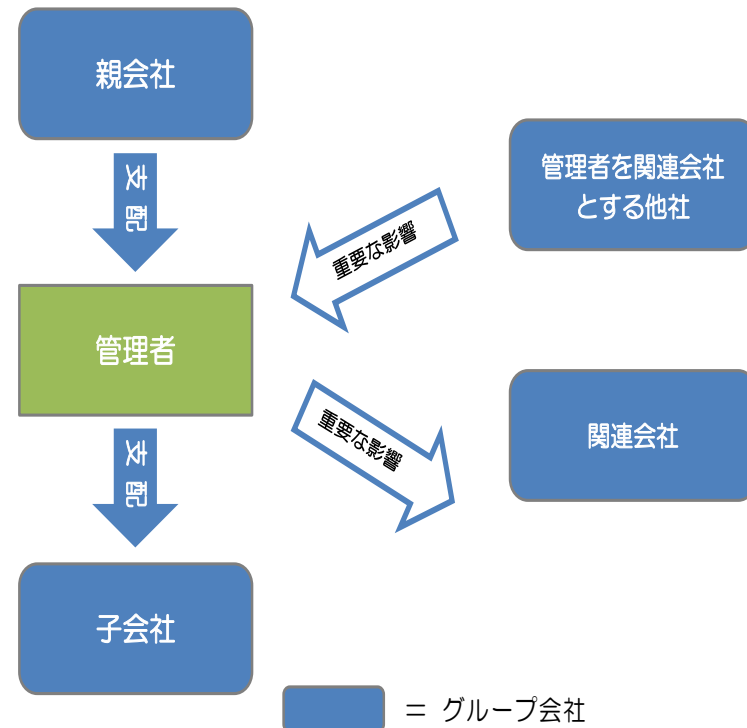
⑥ 日常の管理での利益相反取引等において必要なプロセス

- 総会や規約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、重要な事実を説明したうえで、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（管理者）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。

【利益相反取引等において必要なプロセス】



【グループ会社の範囲】



■ 確認事項

- 「開示すべき重要な事実」の例
取引の相手方、目的物、数量、価格、取引期間、自社又はグループ会社を選択する理由、取引により得る利益など、取引内容の中で、承認すべきか否かの判断に資する部分

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

- 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。

大規模修繕工事における修繕委員会が設置される場合の業務

大規模修繕工事における主な段階	修繕委員会の業務 ※いずれについても、設計コンサルタントやマンション管理士等の支援を受けることが有用である。
①大規模修繕工事の準備段階	<ul style="list-style-type: none"> •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する。 •建物調査・診断によるマンションの不具合箇所の調査、住民へのアンケート等を通じ、建物の状況を把握する。 •建物の状況を踏まえ、必要な工事の範囲を検討する。
②施工業者の選定段階	<ul style="list-style-type: none"> •公募条件等、発注先の選考方法等を検討し、発注先を選定する。 •選定段階については、<u>管理者に対する秘匿性を確保するのが望ましい。</u>
③契約締結・工事の監督段階	<ul style="list-style-type: none"> •施工業者と、大規模修繕工事についての契約を締結する。 •発注者、受注者間（監理者が選定されている場合には監理者を含む。）の打合せ等を通じ、大規模修繕工事が契約に従って適切に履行されるよう、監督する。

※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たうえ、
- 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。

⑧ 監事の設置と監査のあり方

- 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。

	通常の理事会方式	管理業者が管理者となる方式
監事以外のチェック体制	<ul style="list-style-type: none"> ・理事会あり ※理事会において理事相互にチェック 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 理事会なし →通常の理事会方式と比べて、区分所有者によるチェックの機会が限られる。
監事の業務	<ul style="list-style-type: none"> ・業務執行の状況についての監査 ・財産の状況についての監査 	<ul style="list-style-type: none"> ・業務執行の状況についての監査 ・財産の状況についての監査 + ・管理組合の保管口座に係る印鑑等の保管 <small>+ 総会提出議案についての事前確認を含む</small> ・管理者が議長を務める総会（通常総会等）における、適切な議事が進行されているか等の確認（議事の集計等） ・管理者がその地位を離れる場合における移行手続への関与 ・大規模修繕工事に係る修繕委員会への助言等 →通常の理事会方式と比べて、監事の業務は多い上に専門性を求められる。

管理業者が管理者となる方式において監事に求められるもの

- 通常の理事会方式と比べて、管理業者が管理者となる方式の監事は、
① **監事以外のチェック体制が弱い**（理事会がないため）中で、② **より多くの専門的な業務を担う**ことが求められる。

管理業者が管理者となる方式における望ましい監事

- 管理業者が管理者となる方式においては、**管理者の業務執行に対する適切な監督の必要性や難易度が高く、監事のうち少なくとも1人は、外部専門家から設置することが望ましい。**
- 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も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。