

マンション管理適正化再生推進事業成果報告会：
第三者管理者方式を実施する場合の適切な管理規約案及び
業務委託契約案の提案について

2024年10月24日

NPO法人マンションサポートネット

理事 伏見康司

報告書の目次

1. 本事業の内容
2. 第三者管理、第三者管理者方式の種類と現状
3. 第三者管理、第三者管理者方式と管理組合の認識
4. 管理会社管理者方式による弊害
5. 弊害を防止するための方策
6. その他第三者管理者制度に関連して検討すべき事項
7. モデル規約、モデル委託契約の作成のために考えるべき事項
8. 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について

本事業の内容

- 管理会社が自ら管理するマンションの管理者に就任して管理を実施する場合(本稿では「管理会社管理者方式」と呼ぶ。)の適切な管理規約案及び業務委託契約案を提案すること
- 管理会社でないマンション管理士等の専門家が、管理者並びに管理組合の役員に就任する場合(本稿では「管理士等管理方式」と呼ぶ。)に対しても、同様の提案をすること

現状の調査：

自治体、NPO法人、マンション管理士等による第三者管理の状況

- ① 東京都及び東京特別区の動き
- ② 京都市の状況
- ③ NPO法人等の派遣による第三者管理・第三者管理者
- ④ 日管連の取組等
- ⑤ 芦屋市と神戸市の8管理組合に対するヒアリング
- ⑥ アンケート調査

弊害事例の調査

- ① 「マンションが抱える古い」と結び付けて、第三者管理者方式への誘導
 - ② 管理会社が書面のみのもので理事会に切り替えようとした
 - ③ 契約締結あるいは、総会決議時点における問題点（自己契約又は利益相反行為、管理委託契約書の不存在）
 - ④ 監事の一本釣り
 - ⑤ 通帳・印鑑の同時保管等
 - ⑥ 建築瑕疵の発見・追及困難
 - ⑦ 管理業者の責任追及・リプレースが困難
 - ⑧ 管理者の広範な権限設定
- その他多数の問題点..

第三者管理者制度に関連して検討すべき事項

- ① マンション管理業の資格規制、営業規制等の立法的対応において考えるべき事項
- ② 第三者管理者の人材育成の動き
- ③ 管理適正化のための第三者管理者制度の代替案
 - I. 理事長を管理者としないことが可能なモデル管理規約（横浜方式）
 - II. マンション管理への外部事務局導入の事例

モデル規約、モデル委託契約について

管理会社管理者方式と支援型

それぞれの性質による規制の要請・あり方

管理会社管理者方式：

本人（管理組合）の判断能力が十分であるのに、任意後見人（管理会社）が裁判所（公的機関）の関与なく、後見人（管理者）となるような場面。

- ▶ 本人（マンション）の自立性を損う可能性
- ▶ 自己契約又は利益相反取引を内在する＝規制の要請が強い。

支援型：

いわば本人（管理組合）の判断能力が乏しい法定後見人の場面。

- ▶ 不可避免的に第三者管理方式を選択するもの
- ▶ 行政が税金を投入して無期限に援助し続けることは考えられず、マンションの自立的な管理を目指して、処方箋的にとられる手段という特徴