

外部管理者方式の予備認定申請マンションにおける管理規約案の現状と課題

令和6年7月17日
 (公財) マンション管理センター

- (公財) マンション管理センターにおいて、令和4年度に予備認定の申請のあったマンション(652件)のうち、当初より第三者管理者方式が前提として想定されているマンション(92件)の規約案について調査。
 ⇒規約案と標準管理規約(単棟型)の条文を比較した結果、主な相違点として次の12項目を抽出。
 ⇒国土交通省「外部専門家等の活用のあり方に関するワーキング」第2回(令和5年11月17日開催)に、「マンション管理センターによる実態把握の状況」として提出。

○これらの点に関係するものとして、「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」(令和6年6月7日国土交通省公表)の「第3章：マンション管理業者による外部管理者方式(管理業者管理方式)における留意事項」で次のような記述がなされている。

項番	項目	標準管理規約との関係		左記の点に関係するガイドラインの記述	備考
		標準管理規約との主な相違点	標準管理規約の関係条文		
1	管理者の指定	・特定の企業名を管理者として規約案に明記	第35条	・管理規約に個人名を記載すると管理者の変更に特別決議が必要となり、管理者の変更のハードルが高くなるおそれがある。【P81】	
2	管理者の任期	・管理者の任期に関する規定なし	第36条	・次の管理者(理事会方式を採用する場合には理事長)を円滑に決定することができる管理規約の整備を行うことが望ましい。【P81】 ・管理者の任期については、管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセスを踏まえ、一定の期間設定を管理規約に設けることが望ましい。任期は原則1年程度とし、毎年開催する総会において管理者の選任(継続・不再任等)の決議を行うことが望ましい。【P81,82】	
3	管理者の欠格条項	・管理者の欠格条項に関する規定なし	第36条の2	・不適切な者が管理者業務を執行するのを防止するため、適切な欠格条項を定めることが必要である。【P83】 ・管理業者としての登録を取り消された者が管理者業務を担うのは一般に適切ではないと考えられることから、このような場合も欠格条項に追加しておくことが望ましい。【P83】	
4	管理者の誠実義務等の条項の有無	・管理者の誠実義務等の規定なし	第37条	・外部管理者方式においては、特に利益相反取引に係るプロセスを適正化する必要性が高いこと、金銭事故等の防止の必要性が高いことを踏まえ、管理者の誠実義務規定を設ける必要がある。【P84】	
5	管理者による利益相反取引の防止	・利益相反取引の防止に関する規定なし	第37条の2	・利益相反取引については、管理規約に、総会において重要な事実を説明したうえ決議を得るべき旨を定めることが望ましい。【P100】 ・どのような法人との取引が規約上利益相反取引として扱われるのが管理者業務委託契約において定めたとうえで、規約において、当該法人との契約については利益相反取引とみなす旨の規定を設けることが望ましい。【P100】 ・管理者として利益相反取引等について総会での承認を得ようとする際は、重要な事実の開示が必要である。重要な事実としては、取引の相手方、目的物、数量、価格、取引期間、取引による利益など、取引内容の中で、承認すべきか否かの判断に資する部分をいう。【P100】	
6	監事又は監査役の選任規定	・監事等の選任の規定なし ・監事等の選任が「できる規定」となっている	約第35条	・区分所有者として管理者の業務執行を適切に監督できるか、利益相反発生を防止できるか特に問題となることから、管理者の業務執行状況等を監視する重要な機関として、監事を設置するべきと考えられる。【P106】	
7	監事等の選出方法	・監事等の選出方法を「管理者の指名」としている	第35条	・監事が管理者との関係で独立性を保つことが必要であり、この点を担保するためには、監事は、管理者による指名ではなく、総会の決議により選任するべきと考えられる。【P106,107】	
8	監事等の任期	・監事等の任期に関する規定なし	第36条	ガイドラインに記載なし。	
9	必要があるときの監事の意見陳述義務	・監事の意見陳述等に関する規定なし	第41条	・監事としては、管理者が総会に提出することを予定している予算案、決算案、議案その他の書類を事前に把握し、法令、規約、使用細則等に照らし、本来提出すべき議案の不足がないか、管理者が総会で承認を得ることを予定している契約に係る議案について、契約内容、相手方、契約金額、相手方の選定理由その他重要な事実が開示されているか等を確認し、管理者に意見することが想定される。【P110】	
10	総会決議事項	・特別決議事項に限定	第48条	・標準管理規約第48条(総会決議事項)に定められている事項は、その重要性に鑑み、外部管理者方式においても、総会決議事項として管理規約に設けることが望ましい。【P85】 ・標準管理規約に定められている総会決議事項については、マンション管理上重要な事項であることから総会における決議という意思決定過程を求めているものであり、執行機関にあたる管理者が単独でこれを決定できる機関設計とせず、総会議決事項とすることが望ましい。【P86】	
11	組合員の総会招集権	・独自の条件を付加 (例：組合員による総会招集の請求が適正になされていることを請求者全員の実印の確認により行うことを管理者に義務付け)	第44条第1項	・外部管理者方式においては、通常の理事会方式の場合と異なり、区分所有者がマンションの管理に関わる機会が年に1回の通常総会しかなくなる可能性があるため、総会招集権を円滑に行使できる環境を整備する必要性が高く、最低限、標準管理規約第44条(組合員の総会招集権)と同様の要件とすることが望ましい。【P90】	
12	総会以外の管理組合の意思決定方法	・総会のほかに投票制度を併用		・外部管理者方式を導入する場合、総会以外の場においても、区分所有者がマンション管理上の重要な課題について検討し管理組合としての意思決定に関与する機会が保障されているとともに、管理者としても業務執行を行ううえでも、区分所有者の意見を聴いたうえ十分に尊重する環境を整える必要あり。【P91】	