

第1回 外部管理者方式に関する予備認定基準有識者検討会 議事概要

(公財)マンション管理センター

1 日時

令和6年7月17日(水) 13:00 ~ 15:00

2 場所

日本教育会館8階第三会議室

3 議事

- (1) 検討会の趣旨等について
- (2) 予備認定における外部管理者方式の現状と課題について
- (3) 具体的検討事項について
- (4) 今後の進め方について(案)

4 議事要旨

(1) 検討会の趣旨等について

- ・令和6年6月7日に国土交通省「外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループ」により「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日公表)が公表されたことを踏まえ、国土交通省のご協力の下に、同ワーキンググループのメンバーである有識者により、(公財)マンション管理センターによる予備認定の基準の見直し(追加項目、適用関係等)について検討を行っていただく。検討会の事務局は、国土交通省の協力を得ながら、(公財)マンション管理センターが担当する。

(2) 予備認定における外部管理者方式の現状と課題について及び(3) 具体的検討事項について

事務局から資料に沿って説明がなされ、主に次のような意見が出された。

① 現行基準への追加事項について

- ・追加事項を検討するにあたり、標準管理規約との相違点の観点以外にも、マンション管理適正化法施行規則第87条第4項で規定されている、「マンション管理業者が、マンション管理組合の印鑑等を保管しないこと」についても検討すべきである。
- ・ガイドラインに、「管理規約に会社名を記載すると管理者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」と記載されているとおり、

通常の総会で管理組合員を集めるだけでも大変な中、「管理者を変更する際に特別決議が必要となる」ことについては、非常に大きな問題であると認識している。

- ・管理規約に企業名が記載できない場合、管理者による管理所有まで想定した場合に、懸念がある。
- ・管理会社管理方式では監事が非常に重要であり、監事は、管理会社が選ぶのではなく、管理組合総会で選任されるべきである。とりわけ新築マンションにおいては、既存マンションの理事会のように監事候補者を管理組合側で議論、検討する場がないため、選任方法が重要となる。
- ・ガイドラインは理想形のものであるが、管理計画認定制度は、既存マンションの5割程度が適合するようなイメージで検討されている。予備認定でも同様の割合が適合するように議論すべきである。重要な基準のみ追加して、細かなものは追加しないことが適当と考える。
- ・予備認定について、どこを目指すのという点で5割程度が適合することを前提に考えれば、基準を厳しくすればよいというものではない。
- ・「管理者の選定方法」は重要であるが、資料2にある「管理者の任期」や「管理者の欠格条項」を追加基準とすることは細かすぎるのではないか。同様に、「監事等の選定」について重要であるが、「監事の任期」や「意見陳述義務」を追加基準とすることは細かすぎるのではないか。当然、総会の意思は重要なので「総会決議事項」も重要である。
- ・標準管理規約は非常に重要であり、標準管理規約が示されている中、それとあまりにも違うものを規約に定めるということにはしない方がよい。
- ・資料2の12項目については、管理者を理事長と読み替えれば、理事会方式にもあてはまることなので全て必須と考える。管理者の任期については、毎年総会で承認した方がよい。
- ・管理規約案の記載内容をもとに標準管理規約と対照しながら予備認定基準の確認をすることになると思うが、例えば、「総会以外の意思決定方法」については、標準管理規約に関係条文がないのでチェック方法は難しい。具体的にどのように確認していくかについても検討する必要がある。
- ・既に管理会社管理方式をすすめてきた会社にとっては、今後の議論の内容如何では、これまでの取組を否定されたと捉え、予備認定をスルーしたり、管理会社管理方式の促進に悪影響がでるのではないか。

② 新基準の適用関係について

- ・現行基準で予備認定を取得してメリットの一つであるフラット35を活用している場合、新基準に適合しないとなると取り扱いはどうなるのか。
- ・販売の途中で予備認定基準が変更になると、新しい基準に合わせて原始管理規約案

を変更しなければならなくなり、社内決裁に1か月、当初示した原始管理規約案の変更について購入済者に了承をとるのに数か月、予備認定の再登録に1ヶ月必要であるので、施行までに相当の準備期間が必要。

- ・公表即施行ではなく一定の周知期間が必要だが、消費者にとっては、なるべく早く適用されることが適切である反面、事業者にとっては準備のために一定の時間が必要と、異なる視点があるが、検討会では望ましい施行期間を決める必要がある。
- ・予備認定基準の変更内容が決定してからが施行までの期間のスタートであるという認識。

(4) 今後の進め方について (案)

- ・令和6年9月6日(金)に第2回検討会を、令和6年9月27日(金)に第3回検討会を開催予定。
- ・第2回で方向性のかため、第3回で検討内容をとりまとめるべく、各委員にも協力を願いたい。

以上