
令和7(2025)年分譲マンション管理運営講座

「マンション管理の基本と実務Ⅱ」

管理業務の委託にあたって準備・確認すべきこと！

令和7年1月24日(金)18時30分～20時30分

一般社団法人広島県マンション管理士会
マンション管理士 田原 啓次

1.マンション標準管理委託契約書

2.外部管理者方式等に関するガイドライン

配付資料

資料1 マンション標準管理委託契約書

資料2 別表第5 宅地建物取引業者等の求めに応じて開示する事項

資料3 外部専門家管理者方式への移行安全度チェックリスト（日本マンション管理士会連合会）

第1部

マンション標準管理委託契約書

契約内容の理解と最新の（令和5年9月）の改正点

マンション管理適正化法等の改正、担い手確保・働き方改革、居住者の高齢化・感染症のまん延等、近年のマンション管理業を取り巻く環境の変化を踏まえ、「マンション標準管理委託契約書」及び「マンション標準管理委託契約書コメント」を改訂しました。

マンション管理組合の現状

自主管理方式が基本⇒

- 自分たちの財産を自分たちの責任で管理する

しかし

- **専門的知識**が求められる
 - ✓ 会計知識、法律知識、設備の知識、その他
 - ✓ 経営的判断
- 管理の継続性

70%強の管理組合

全部委託管理
方式を選択

管理組合の業務は、組合員である区分所有者自らが行うには**専門性が高く**役員をする一部の組合員に手間が偏ることもあり専門の**管理業者に委託**されることが多い。

この外部の専門業者(マンション管理業者)に委託する場合の具体的な契約内容を記述したものを管理委託契約書という。

国土交通省はこの**委託契約書のモデル**を公表している。(住居専用単棟型モデル)

↳ マンション標準管理委託契約書

マンションの管理の適正化の推進に関する法律

第5章 マンション管理業

第3節 業務

管理業者の信義誠実の義務【70条】

管理業者の具体的な義務

- ・重要事項説明会の開催及び重要事項の説明【72条1項】
- ・**委託契約締結時の書面交付義務・記載事項【73条】**
- ・基幹事務の一括再委託の制限【74条】
- ・財産の分別管理【76条】

その他の義務

- ・管理事務に関する報告義務【77条】
- ・秘密保持義務【80条、87条】

重要事項説明書に記載する内容は以下の11項目です。

(重要事項)

第84条 法第72条第1項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 マンション管理業者の商号又は名称、住所、登録番号及び登録年月日
- 二 管理事務の対象となるマンションの所在地に関する事項
- 三 管理事務の対象となるマンションの部分に関する事項
- 四 管理事務の内容及び実施方法(法第七十六条の規定により管理する財産の管理の方法を含む。)
- 五 管理事務に要する費用並びにその支払の時期及び方法
- 六 管理事務の一部の再委託に関する事項
- 七 保証契約に関する事項
- 八 免責に関する事項
- 九 契約期間に関する事項
- 十 契約の更新に関する事項
- 十一 契約の解除に関する事項

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第73条

(契約の成立時の書面の交付)

第73条 マンション管理業者は、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約を締結したときは、当該管理組合の管理者等(当該マンション管理業者が当該管理組合の管理者等である場合又は当該管理組合に管理者等が置かれていない場合にあつては、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等全員)に対し、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

一 管理事務の対象となるマンションの部分

二 管理事務の内容及び実施方法(第七十六条の規定により管理する財産の管理の方法を含む。)

三 管理事務に要する費用並びにその支払の時期及び方法

四 管理事務の一部の再委託に関する定めがあるときは、その内容

五 契約期間に関する事項

六 契約の更新に関する定めがあるときは、その内容

七 契約の解除に関する定めがあるときは、その内容

八 その他国土交通省令で定める事項

2 マンション管理業者は、前項の規定により交付すべき書面を作成するときは、管理業務主任者をして、当該書面に記名押印させなければならない。

マンション標準管理委託契約書

(総則) **第1条**

(本マンションの表示及び**管理対象部分**) **第2条**

(管理事務の内容及び実施方法) **第3条**

(第三者への再委託) **第4条**

(善管注意義務) **第5条**

(管理事務に要する費用の負担及び支払方法) **第6条**

(管理事務室等の使用) **第7条**

(管理事務の指示) **第8条**

(緊急時の業務) **第9条**

(管理事務の報告等) **第10条**

(管理費等滞納者に対する督促) **第11条**

(有害行為の中止要求) **第12条**

(通知義務) **第13条**

(専有部分等への立入り) **第14条**

(管理規約等の提供等) **第15条**

(乙の使用責任) **第16条**

(秘密保持義務) **第17条**

(個人情報の取扱い) **第18条**

(免責事項) **第19条**

(契約の解除) **第20条**

(解約の申入れ) **第21条**

(本契約の有効期間) **第22条**

(契約の更新等) **第23条**

(法令改正に伴う契約の変更) **第24条**

(ITの活用) **第25条**

(誠実義務等) **第26条**

(反社会的勢力の排除) **第27条**

(合意管轄裁判所) **第28条**

(存続条項) **第29条**

管理委託契約書詳細は添付の資料1参照

マンション標準管理委託契約書

1 全般関係

- ① この管理委託契約書(以下「本契約書」という。)は、マンションの管理組合(以下「管理組合」という。)とマンション管理業者(以下「管理業者」という。)の間で協議が調った事項を記載した契約書を、**マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号。以下「適正化法」という。)**第73条に規定する「**契約成立時の書面**」として交付する場合の指針として作成したものである。
- ② 本契約書は、**典型的な住居専用の単棟型マンション**に共通する管理事務に関する標準的な契約内容を定めたものであり、実際の契約書作成に当たっては、個々の状況や必要性に応じて適宜内容の追加・修正・削除を行いつつ活用されるべきものである。
- ③ この管理委託契約(以下「本契約」という。)では、管理組合が**適正化法第2条第6号に定める管理事務**を管理業者に委託する場合を想定しているため、適正化法第三章に定めるマンション管理計画認定制度及び民間団体が行う評価制度等に係る業務並びに警備業法に定める警備業務及び消防法に定める防火管理者が行う業務は、管理事務に含まれない。そのため、これらの業務に係る委託契約については、本契約と別個の契約にすることが望ましい。

電子化・IT化・DX推進
担い手確保
働き方改革
居住者の高齢化
感染症のまん延
孤独死
管理業務範囲の明確化
個人情報保護関係
売買時の情報開示情報拡充

2023(R5)年9月改正

改訂の主な内容

○書面の電子化及びIT総会・理事会等DXへの対応

- 書面の電子化やITを活用した説明等を可能とする規定等の整備
- 理事会・総会をWEB会議で開催する場合の機器の調達、貸与及び設置に関する業務範囲や費用負担の明確化

○担い手確保・働き方改革に関する対応 (カスタマーハラスメント、管理員・清掃員の休暇取得等)

- カスタマーハラスメントへの対応に関する規定等の整備
- 管理員・清掃員の計画的な休暇、やむを得ず勤務できない場合の休暇、勤務時間外の対応の明確化

○マンション管理業の事業環境の変化（居住者の高齢化、感染症のまん延等）への対応

- マンション内で、感染症の流行により組合員等の共同生活に影響を及ぼすおそれがある場合や、組合員等に認知症の兆候がみられ、管理事務の適正な遂行等に影響を及ぼすおそれがあると認められる場合等に、協議により相手方への通知事項の対象とすることや、通知を受けた際の対応をコメントに記載
- 孤立死（孤独死）等、専有部分における事件・事故の際の対応についてコメントに記載

○その他

- （逗子のマンション法面崩落事案を踏まえ）管理業者の受託する管理業務の範囲が明確に規定されるよう、契約締結に際し、その内容を双方が明示的に確認すべきことをコメントに記載
- 個人情報保護等に関する規定の充実
- 宅地建物取引業者等への提供・開示事項の拡充（長期修繕計画等の写しの提供、点検・検査・調査の有無、管理員業務や清掃の内容等の開示）

1. 書面の電子化及びIT総会・理事会等DXへの対応

令和3年施行の改正マンション管理適正化法において、管理組合と管理業者双方における利便性・生産性向上のため、管理業務主任者が行う管理事務報告におけるITの活用や書面の電磁的交付が可能となったことを踏まえた規定を追加したほか、WEB会議による総会・理事会の開催に関する規定が盛り込まれた。

(ITの活用) ※新設

第25条 甲又は乙は、あらかじめ、相手方に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示した上で、その承諾を得た場合は、本契約に規定する書面及びその事務処理上必要となる書面を電磁的方法により提供することができる。

2 乙は、甲の承諾を得た場合は、第10条第1項及び第3項に規定する報告その他の報告をWEB会議システム等(電気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等)により行うことができる。

第25条関係 コメント

- ① ITの活用には、管理業者が行う管理事務の効率化のみならず、管理組合にとっても利便性が向上するように配慮して行うことに留意すること。
- ② 第1項及び第2項の承諾を得る際には、承諾の有無をめぐる事後のトラブル防止の観点から、その承諾を書面又は書面に出力可能な形式(電子メール、SNS、WEBページ上の回答フォーム、CD-ROM、USBメモリ等)で行うこと。
- ③ ~⑧ 〈略〉

2. 担い手確保・働き方改革に関する対応

担い手確保・働き方改革の観点から、管理員等の計画的な休暇、やむを得ず勤務できない場合の休暇等について、対応が明確化された。

また、カスタマーハラスメントを未然に防止するため、管理組合の指示者及び管理業者の指示の受け手を明らかにすることとし、ハラスメントに該当する行為をコメントにおいて例示された。

さらに、誠実義務には管理業者・管理組合双方がハラスメントに該当する言動を行わないことが含まれる旨がコメントに明記された。

(管理事務の内容及び実施方法)

第3条 管理事務の内容は、次のとおりとし、別表第1から別表第4に定めるところにより実施する。

一 事務管理業務(別表第1に掲げる業務)

二 管理員業務(別表第2に掲げる業務)

三 清掃業務(別表第3に掲げる業務)

四 建物・設備等管理業務(別表第4に掲げる業務)

2. 担い手確保・働き方改革に関する対応

標準管理委託契約書 第3条関係 コメント ①～② (略)

- ③ マンション管理業者が組合員から**専有部分内の設備の修繕等で対応**を求められるケースがある。基本的にマンション管理業者の管理対象部分は、原則として敷地及び共用部分等であるが、専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分(配管、配線等)は共用部分と一体で管理を行う必要があるため、管理組合が管理を行うとされている場合において、管理組合から依頼があるときに本契約に含めることも可能である。また、こうした業務以外にもマンション管理業者によって専有部分内を対象とする業務が想定されるが、費用負担をめぐってトラブルにならないよう、**原則として便益を受ける者が費用を負担することに留意した契約方法**とする必要がある。
- ④ 我が国の**高齢化の進展**に伴い、マンション管理の現場においても、身体の不自由や認知機能の低下により日常生活や社会生活での介護を必要とする管理組合の組合員及びその所有する専有部分の占有者(以下「組合員等」という。)が増加している。こうした状況を踏まえ、マンション管理業者によって主に**高齢者や認知症有病者等の特定の組合員を対象とする業務**が想定されるが、費用負担をめぐってトラブルにならないよう、**原則として便益を受ける者が費用を負担することに留意した契約方法**とする必要がある。ただし、各マンションの個別の事情を踏まえ、マンション全体の居住環境の維持及び向上や防災に資するなどマンション標準管理規約第32条第12号に該当すると認められる業務は、管理組合から依頼があるときに本契約に含めることも可能である。
- ⑤ 管理業者は、管理員業務や清掃業務の労働条件等の見直しを行う場合は、必要に応じ、管理組合に対し、労働時間に関する法制度の概要や平成31年4月1日から順次施行された「**働き方改革関連法**」の「**時間外労働の上限規制**」及び「**年5日の年次有給休暇の確実な取得**」の趣旨等を説明し、理解を促すことが望ましい。説明に当たっては、厚生労働省がホームページで公表している「**時間外労働の上限規制わかりやすい解説**」(<https://www.mhlw.go.jp/content/000463185.pdf>)や「**年5日の年次有給休暇の確実な取得 わかりやすい解説**」(<https://www.mhlw.go.jp/content/000463186.pdf>)等を参考とすることが考えられる。

2. 担い手確保・働き方改革に関する対応

改定後の契約書本文

(別表第2 管理員業務 1 業務実施の態様(3)休日)

休日は、次の各号に掲げるとおりとする。

一 日曜日、祝日及び国が定める休日

二 忌引、夏期休暇○日、年末年始休暇(○月○日～○月○日)、その他休暇○日(健康診断、研修等で勤務できない場合を含む)。この場合、乙はあらかじめ甲にその旨を届け出るものとする。

三 忌引、病気、災害、事故等でやむを得ず勤務できない場合の休暇。この場合の対応について、乙はあらかじめ甲と協議するものとする。

改訂後の契約書コメント

別表第2関係

①～② (略)

③ 管理業者は、管理員の夏期休暇、年末年始休暇の対象日、その他休暇の日数等(健康診断や研修等で勤務できない日を含む。)について事前に書面で提示し、また、それらの休暇の際の対応(精算や他勤務日での時間調整等)を、あらかじめ具体的に明示することが望ましい。

④ 管理業者は、管理員が忌引、病気、災害、事故等でやむを得ず勤務できない場合の対応(精算や他勤務日での時間調整等)を管理組合との協議により、あらかじめ規定しておくことが望ましい。

⑤ 管理員に勤務時間外の対応が想定される場合、あらかじめ管理組合との協議を行い、必要に応じて、本契約に条件等を明記することが望ましい。

⑥～⑪ (略)

2. 担い手確保・働き方改革に関する対応

カスタマーハラスメント対応に関する規定等の整備

(管理事務の指示) ※新設

第8条 本契約に基づく甲の乙に対する管理事務に関する指示については、法令の定めに基づく場合を除き、**甲の管理者等**又は**甲の指定する甲の役員**が乙の使用人その他の従業者(以下「使用人等」という。)のうち乙が指定した者に対して行うものとする。

第8条関係 コメント

- ① 本条は、**カスタマーハラスメント**を未然に防止する観点から、管理組合が管理業者に対して管理事務に関する指示を行う場合には、**管理組合が指定した者以外から行わないことを定めたもの**であるが、組合員等が管理業者の使用人その他の従業者(以下「使用人等」という。)に対して行う情報の伝達、相談や要望(管理業者がカスタマーセンター等を設置している場合に行うものを含む。)を妨げるものではない。また「法令の定め」とは、建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。)第34条第3項に規定する集会の招集請求などが想定される。なお「管理者等」とは、適正化法第2条第4号に定める管理者等をいう。(以下同じ。)
- ② 管理組合又は管理業者は、本条に基づき指定する者について、あらかじめ相手方に書面で通知することが望ましい。

2. 担い手確保・働き方改革に関する対応

カスタマーハラスメント対応に関する規定等の整備

(有害行為の中止要求) ※加筆修正

第12条 乙は、管理事務を行うため必要なときは、**甲の組合員及びその所有する専有部分の占有者**(以下「組合員等」という。)に対し、甲に代わって、次の各号に掲げる行為の中止を求めることができる。

- 一 法令、管理規約、使用細則又は総会決議等に違反する行為
 - 二 建物の保存に有害な行為
 - 三 所轄官庁の指示事項等に違反する行為又は所轄官庁の改善命令を受けるとみられる違法若しくは著しく不当な行為
 - 四 管理事務の適正な遂行に著しく有害な行為 (**カスタマーハラスメントに該当する行為を含む**)
 - 五 組合員の共同の利益に反する行為
 - 六 前各号に掲げるもののほか、共同生活秩序を乱す行為
- 2 前項の規定に基づき、乙が組合員等に行為の中止を求めた場合は、速やかに、その旨を甲に報告することとする。
- 3 乙は、第1項の規定に基づき中止を求めても、なお、組合員等がその行為を中止しないときは、書面をもって甲にその内容を報告しなければならない。
- 4 前項の報告を行った場合、乙はさらなる中止要求の責務を免れるものとし、その後の中止等の要求は甲が行うものとする。
- 5 甲は、前項の場合において、第1項第4号に該当する行為については、その是正のために必要な措置を講じるよう努めなければならない。

2. 担い手確保・働き方改革に関する対応

第12条関係 コメント ※新設

- ① いわゆる**カスタマーハラスメント**は、「顧客等からのクレーム・言動のうち、当該クレーム・言動の要求の内容の妥当性に照らして、当該要求を実現するための手段・態様が社会通念上不相当なものであって、当該手段・態様により、労働者の就業環境が害されるもの」と定義されており（「**カスタマーハラスメント対策企業マニュアル**」（厚生労働省））、これは第1項第4号の「**管理事務の適正な遂行に著しく有害な行為**」に該当し、組合員等が、管理業者の使用人等に対し、本契約に定めのない行為や法令、管理規約、使用細則又は総会決議等（以下「**法令等**」という。）に違反する行為を強要すること、侮辱や人格を否定する発言をすること、文書の掲示や投函、インターネットへの投稿等による誹謗中傷を行うこと、執拗なつきまといや長時間の拘束を行うこと、執拗な架電、文書等による連絡を行うこと、緊急でないにもかかわらず休日や深夜に呼び出しを行うことなどが含まれる。なお、管理組合の役員も管理組合の組合員であるため、当然に本条の「組合員等」に含まれることに留意すること。また、**カスタマーハラスメント**が発生した場合又は疑われる場合には、「**カスタマーハラスメント対策企業マニュアル**」を参考とし、企業として毅然と対応すること。
- ② 管理業者は、報告の対象となる行為や頻度等について、あらかじめ管理組合と協議しておくことが望ましい。
- ③ 第5項は、**カスタマーハラスメント**が組合員等と管理業者の使用人等との間で起こり、その是正が必ずしも共同の利益とみなされない場合があることから、管理組合に是正に向けた特段の配慮を求めるために定めたものである。

2. 担い手確保・働き方改革に関する対応

(誠実義務等)

第26条 甲及び乙は、本契約に基づく義務の履行について、信義を旨とし、誠実に行わなければならない。

2 本契約に定めのない事項又は本契約について疑義を生じた事項については、甲及び乙は、誠意をもって協議するものとする。

第26条関係コメント ※新設

本条の誠実義務には、管理業者・管理組合双方ともに厳にハラスメントに該当する言動を行わないことや、管理業者が管理組合に対して法令等に反するような助言等を行ってはならないことも含まれる。

3. マンション管理業を取り巻く環境の変化への対応

居住者の高齢化や感染症のまん延等、昨今のマンション管理業を取り巻く環境の変化を踏まえ、マンション内での感染症の流行により組合員等の共同生活に影響を及ぼすおそれがある場合等に、協議により相手方への通知事項の対象としうることがコメントに記載された。

(通知義務)

第13条 甲又は乙は、本マンションにおいて滅失、き損、瑕疵等の事実を知った場合においては、速やかに、その状況を相手方に通知しなければならない。

2 (略)

3. マンション管理業を取り巻く環境の変化への対応

第13条関係 **コメント**

① 第1項は、建物等の滅失、き損、瑕疵等の事実を知った場合の通知義務を定めたものであるが、**新型コロナウイルス感染症**の流行により組合員等の共同生活に重大な影響を及ぼす事態が生じたことを踏まえ、今後、管理業者が、管理事務の実施に際し、マンション内で初めて、**健康の維持に重大な影響を及ぼすとされる新たな感染症への罹患の事実を知った場合にも、協議の上で、相手方に通知しなければならない内容とすることが考えられる。**この場合には、行政からの指示や情報を踏まえて対応することが望ましい。また、管理事務の実施に際し、**組合員等にひとり歩き等の認知症の兆候がみられ、組合員等の共同生活や管理事務の適正な遂行に影響を及ぼすおそれがあると認められる場合にも、協議の上で、相手方に通知しなければならない内容とすることが考えられる。**なお、管理業者がこれらの情報を本契約の範囲内で取得した場合は、本人の同意なくこれらの情報を管理組合に提供でき、管理組合も本人の同意なく取得することができる。ただし、管理業者が通知するこれらの情報については、特定の個人を識別する情報が含まれているため、当該情報の取扱いを適切に行う観点から、あらかじめ管理組合において、その取扱いについて定めておく必要がある。また、管理業者は、「個人情報取扱事業者等に係るガイドライン・Q&A等(個人情報保護法総則規定、第4章等関係)」(個人情報保護委員会公表)を遵守する必要があり、管理組合は、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号。以下「個人情報保護法」という。)第25条に基づき管理業者を監督する義務があることに留意すること。また、「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律」(令和3年法律第56号)により、事業者は、社会的障壁(障害がある者にとって日常生活又は社会生活を営む上で障壁となるような社会における事物、制度、慣行、観念その他一切のもの)の除去の実施について必要かつ合理的な配慮の提供を行うことが義務化された。そのため、管理業者は、管理組合から、社会的障壁の除去の実施についての必要かつ合理的な配慮の提供に関する助言を求められた場合には、地域包括支援センター等の支援施設の役割や連絡先に関する情報を提供するなどの対応を行うこと。

② (略)

3. マンション管理業を取り巻く環境の変化への対応

居住者等の高齢化への対応

(緊急時の業務)

第9条 乙は、第3条の規定にかかわらず、次の各号に掲げる災害又は事故等の事由により、甲のために、緊急に行う必要がある業務で、甲の承認を受ける時間的な余裕がないものについては、甲の承認を受けずに実施することができる。この場合において、乙は、速やかに、書面をもって、その業務の内容及びその実施に要した費用の額を甲に通知しなければならない。

一 地震、台風、突風、集中豪雨、落雷、雪、噴火、ひょう、あられ等

二 火災、漏水、破裂、爆発、物の飛来若しくは落下又は衝突、犯罪、**孤立死(孤独死)**等

2 甲は、乙が前項の業務を遂行する上でやむを得ず支出した費用については、速やかに、乙に支払わなければならない。ただし、乙の責めによる事故等の場合はこの限りでない。

第9条 コメント ①～② (略)

- ③ 専有部分は組合員が管理することになるが、**専有部分において犯罪や孤立死(孤独死)等**があり、当該専有部分の組合員の同意の取得が困難な場合には、警察等から管理業者に対し、緊急連絡先の照会等の協力を求められることがある。
- ④ 管理業者は、災害又は事故等の発生に備え、管理組合と管理業者の役割分担やどちらが負担すべきか判断が難しい場合の費用負担のあり方について、あらかじめ管理組合と協議しておくことが望ましい。
- ⑤ 組合員等で生じたトラブルについては、**組合員等で解決することが原則**であるが、管理組合がマンションの**共同利益**を害すると判断した場合、管理組合で対応することとなる。この場合に管理組合が管理業者に助言等の協力を必要とする場合、緊急時の業務に明記することも考えられる。

4. その他

- (逗子のマンション法面崩落事案を踏まえ)管理業者の受託する管理業務の範囲が明確に規定されるよう、契約締結に際し、その内容を双方が明示的に確認すべきことがコメントに記載
- 個人情報保護等に関する規定の充実
- 宅地建物取引業者等への提供・開示事項の拡充(長期修繕計画等の写しの提供、点検・検査・調査の有無、管理員業務や 清掃の内容等の開示)

別表第4条関係コメント ①～⑪ (略)

⑫ 本契約書第3条に個々のマンションの状況や必要性に応じて業務を追加した場合には、具体的な内容及び実施方法を記載すること。

記載例

※集中豪雨による車両の冠水については組合員にて自動車保険(任意保険)に車両保険(水災担保条件等)を付保しておくことをお勧めします。

※巡回箇所は、一般的な部位を示しており該当箇所がない場合は行いません。

※巡回箇所は、法面および塀を含みません。 など

4. その他

(個人情報取扱い) ※新設

- 第18条** 乙は、管理事務の遂行に際して組合員等に関する個人情報(以下「個人情報」という。)を取り扱う場合には、本契約の目的の範囲において取り扱い、正当な理由なく、第三者に提供、開示又は漏えいしてはならない。
- 乙は、個人情報への不当なアクセス又は個人情報の紛失、盗難、改ざん、漏えい等(以下「漏えい等」という。)の危険に対し、合理的な安全管理措置を講じなければならない。
 - 乙は、個人情報を管理事務の遂行以外の目的で、使用、加工、複写等してはならない。
 - 乙において個人情報の漏えい等の事故が発生したときは、乙は、甲に対し、速やかにその状況を報告するとともに、自己の費用において、漏えい等の原因の調査を行い、その結果について、書面をもって甲に報告し、再発防止策を講じるものとする。
 - 乙は、個人情報の取扱いを再委託してはならない。ただし、書面をもって甲の事前の承諾を得たときはこの限りではない。この場合において、乙は、再委託先に対して、本契約で定められている乙の義務と同様の義務を課すとともに、必要かつ適切な監督を行わなければならない。
 - 乙は、本契約が終了したときは、甲と協議を行い個人情報を返却又は廃棄するものとし、その結果について、書面をもって甲に報告するものとする。

改正前は

(守秘義務等) 第16条 2 において、以下の記述のみが規定されていた。

乙は、甲の組合員等に関する個人情報について、その適正な取扱いを確保しなければならない。

4. その他

個人情報保護

第18条関係 コメント

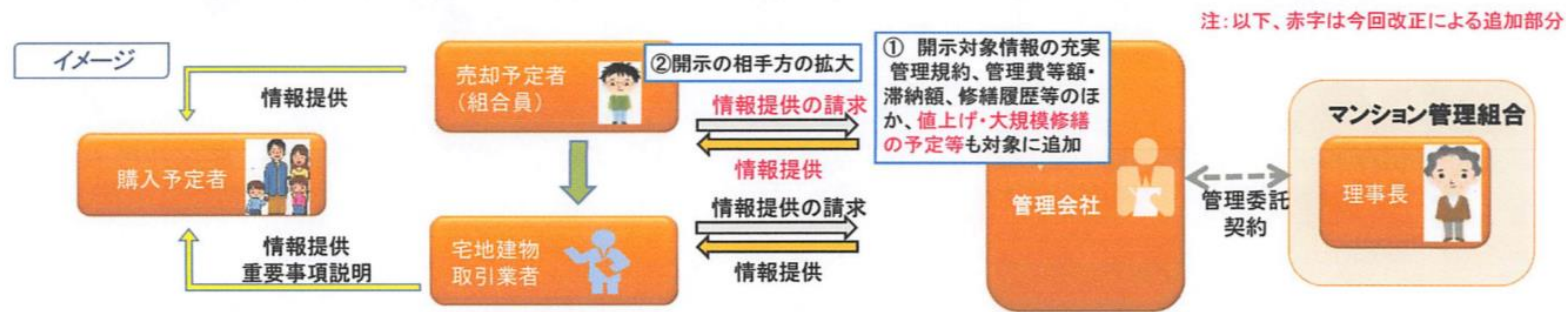
- ① 本条は、マンション管理業者は、管理事務に関して個人情報に接する機会が多いことに鑑み、個人情報保護法の適用を受ける事業者が本法令等を遵守することはもとより、個人情報取扱事業者等に係るガイドライン・Q&A等を参考に、個人情報の適正な取扱いの確保を図ることが重要であることを踏まえた規定である。
- ② 管理業者が管理組合から委託を受けて作成、管理していた個人情報以外の情報についての返却又は廃棄の取扱いや、管理業者において特定の個人が識別できないように加工した情報の活用に関する取扱いについては、あらかじめ、管理組合に対して十分に説明し、明確にしておくことが望ましい。
- ③ 管理業者が本契約の管理事務の遂行とは関係のない目的で組合員等から取得した個人情報については、本規定の対象外であるが、当該個人情報についても本規定の趣旨にのっとり適切に管理すべきである。

4. その他

マンション標準管理委託契約書・同コメントの改正概要

別添1

- 「マンション標準管理規約」の改正を踏まえ、管理委託契約に基づく管理会社による情報開示の規定（マンション標準管理委託契約書第14条）を改正
- 具体的には、開示対象情報の充実、開示相手方の拡大、開示方法の充実、コメント（解説）の充実等



①開示対象情報の充実

第14条各号の開示対象情報を、別表5に移すとともに、項目を充実

- ・管理規約(第14条本文)
- ・管理費等の月額、当該組合員の滞納額。修繕積立金総額、全体滞納額
- ・修繕の実施状況(専有部分以外)、大規模修繕工事の予定。アスベスト調査、耐震診断結果
- ・役員を選任方法、理事会回数等
- ・管理費等の額の変更予定、特定の者の管理費等の減免措置の有無
- ・専有部分使用制限(ペット等)や関連の使用細則条項
- ・駐車場等の空き状況、共用部分の損害保険、管理業者関係、敷地及び共用部分の事故・事件等

②開示の相手方の拡大

- ・組合員から媒介の依頼を受けた宅建業者、売却予定者(組合員)(第14条)

③開示方法の充実

- ・管理規約は写しを提供。その他の開示対象情報は、書面又は電磁的方法により開示(第14条) → 交付の相手方に、費用を負担させることも可

④その他(コメントの充実)

- ・敷地及び共用部分の事故・事件は、開示にあたり組合に確認することも考えられる。
- ・プライバシー情報が含まれている場合、個人情報保護法の趣旨を踏まえる必要

2010(H22)年5月に改正施行された第14条が次ページの第15条として再度改正された。

4. その他

(管理規約等の提供等)

第15条 乙は、甲の組合員から当該組合員が所有する専有部分の売却等の依頼を受けた宅地建物取引業者が、その媒介等の業務のために、理由を付した書面の提出又は当該書面を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次の各号に定めるもの(以下「電磁的方法」という。)により提出することにより、甲の管理規約、甲が作成し保管する会計帳簿、什器備品台帳及びその他の帳票類並びに甲が保管する長期修繕計画書及び設計図書(本条及び別表第5において「管理規約等」という。)の提供又は別表第5に掲げる事項の開示を求めてきたときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、管理規約等の写しを提供し、及び別表第5に掲げる事項について書面をもって、又は電磁的方法により開示するものとする。甲の組合員が、当該組合員が所有する専有部分の売却等を目的とする情報収集のためにこれらの提供等を求めてきたときも、同様とする。

一 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの

二 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したものを交付する方法

2 乙は、前項の業務に要する費用を管理規約等の提供又は別表第5に掲げる事項の開示を行う相手方から受領することができるものとする。

3 第1項の場合において、乙は、当該組合員が管理費等を滞納しているときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、その清算に関する必要な措置を求めることができるものとする。

関連規約 標準管理規約第64条(帳票類等の作成保管)

詳細は添付の資料2参照

4. その他

第15条関係 コメント

① 本条は、宅地建物取引業者が、媒介等の業務のために、宅地建物取引業法施行規則(昭和32年建設省令第12号)第16条の2に定める事項等について、管理業者に当該事項の確認を求めてきた場合及び所有する専有部分の売却等を予定する組合員が同様の事項の確認を求めてきた場合の対応を定めたものである。宅地建物取引業者又は売主たる組合員(以下「宅地建物取引業者等」という。)を通じて専有部分の購入等を予定する者に管理組合の財務・管理に関する情報を提供・開示することは、当該購入等予定者の利益の保護等に資するとともに、マンション内におけるトラブルの未然防止、組合運営の円滑化、マンションの資産価値の向上等の観点からも有意義であることを踏まえて、提供・開示する範囲等について定めた規定である。

② 本来、宅地建物取引業者等への管理組合の管理規約、管理組合が作成し保管する会計帳簿、什器備品台帳及びその他の帳票類並びに管理組合が保管する長期修繕計画書及び設計図書(コメント15及びコメント44において「管理規約等」という。)の提供及び別表第5に掲げる事項の開示は管理規約及び使用細則の規定に基づき管理組合が行うべきものであるため、これらの事務を管理業者が行う場合にあっては、管理規約及び使用細則において宅地建物取引業者等への提供・開示に関する根拠が明確に規定されるとともに、これと整合的に本契約書において、管理業者による提供・開示に関して規定されることが必要である。また、なる。本契約書に定める範囲外の事項については、組合員又は管理組合に確認するよう求めるべきである。マンション管理業者が提供・開示できる範囲は、原則として本契約書に定める範囲と管理業者が受託した管理事務の実施を通じて知ることができない過去の修繕等の実施状況に関する事項等については、管理業者は管理組合から情報の提供を受けた範囲で、これらの事項を開示することとなる。なお、本契約書に定める範囲内の事項であっても、「敷地及び共用部分における重大事故・事件」のように該当事項の個別性が高いと想定されるものについては、該当事項ごとに管理組合に開示の可否を確認し、承認を得て開示する事項とするとも考えられる。

③～⑦、次ページに続く。

4. その他

第15条関係 コメント 前ページ①～②に続く

③ 提供・開示する事項に組合員等の個人情報やプライバシー情報が含まれる場合には、個人情報保護法の趣旨等を踏まえて適切に対応する必要がある。

なお、別表第5に記載する事項については、「敷地及び共用部分における重大事故・事件」に関する情報として特定の個人名等が含まれている場合を除き、個人情報保護法の趣旨等に照らしても、提供・開示に当たって、特段の配慮が必要となる情報ではない(売主たる組合員の管理費等の滞納額を含む)。

④ 管理業者が、管理組合の組合員から当該組合員が所有する専有部分の売却等の依頼を受けた宅地建物取引業者に対して総会等の議事録を閲覧させる業務を受託する場合は、本契約内容に追加を行うものとする。この場合において、当該議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該議事録の保管場所において、当該電磁的記録に記録された情報の内容を書面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したものを閲覧させるものとする。なお、議事録には個人情報やプライバシー情報が含まれる場合も多いことから、発言者や審議内容から特定の個人が識別できないように加工するなど、個人情報保護法の趣旨等を踏まえて適切に対応することが必要である。

⑤ 管理業者が第1項に基づいて提供・開示した件数、第2項に基づいて受領することとする金額等については、第10条第3項の報告の一環として管理組合に報告することとすることも考えられる。

⑥ 第1項の「その他の帳票類」とは、領収書や請求書、本契約書、修繕工事請負契約書、駐車場使用契約書、保険証券などのことをいう。

⑦ 第1項の「設計図書」とは、適正化法施行規則第102条に定める図書のことをいう。

4. その他

(契約の更新等)

第23条 甲又は乙は、本契約を更新しようとする場合、本契約の有効期間が満了する日の三月前までに、その相手方に対し、書面をもって、その旨を申し出るものとする。

2 本契約の更新について申出があった場合において、その有効期間が満了する日までに更新に関する協議が調う見込みがないときは、甲及び乙は、本契約と同一の条件で、期間を定めて暫定契約を締結することができる。

3 本契約の更新について、甲乙いずれからも申出がないときは、本契約は有効期間満了をもって終了する。

4 乙は、本契約の終了時まで、管理事務の引継ぎ等を甲又は甲の指定する者に対して行うものとする。ただし、引継ぎ等の期限について、甲の事前の承諾を得たときは、本契約終了後の日時とすることができる。

第23条関係 コメント

① 第1項は、本契約を更新しようとする場合の申入れ期限及び方法を規定したものである。マンション管理業者は、適正化法第72条により、本契約を更新しようとするときは、あらかじめ重要事項説明を行うと定められていることを踏まえ、三月前までに更新の申入れを行うこととしたものである。

② 契約の有効期間が満了する日までに更新に係る協議が調わないときは既存の契約は終了し、当該マンションの管理運営に支障を及ぼす可能性があるため、第2項では暫定契約の手続きを定めている。ただし、この場合にも適正化法第72条に規定する、同一の条件で契約を更新しようとする場合の重要事項の説明等の手続は必要である。

③ 暫定契約の期間は、協議状況を踏まえて、当事者間で適切な期間を設けるものとする。

④ 第3項の申出がない場合は、本契約は当然に有効期間満了をもって終了となるが、その場合は円滑な管理事務の引継ぎ等のため、契約終了後の取扱いについて、本契約の終了時までには余裕をもって、管理組合及び管理業者が協議することが望ましい。

⑤ 第4項について、管理業者は、第10条における管理事務の報告等、本契約期間内で必ずしも完了しない業務及びその引継ぎを契約終了以降に行う必要がある場合は、あらかじめ管理組合の承諾を得ることとする。

4. その他

(ITの活用)

- 第25条** 甲又は乙は、あらかじめ、相手方に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示した上で、その承諾を得た場合は、本契約に規定する書面及びその事務処理上必要となる書面を電磁的方法により提供することができる。
- 2 乙は、甲の承諾を得た場合は、第10条第1項及び第3項に規定する報告その他の報告をWEB会議システム等(電気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等)により行うことができる。

(誠実義務等)

- 第26条** 甲及び乙は、本契約に基づく義務の履行について、信義を旨とし、誠実に行わなければならない。
- 2 本契約に定めのない事項又は本契約について疑義を生じた事項については、甲及び乙は、誠意をもって協議するものとする。

第26条関係コメント

本条の誠実義務には、管理業者・管理組合双方ともに厳にハラスメントに該当する言動を行わないことや、管理業者が管理組合に対して法令等に反するような助言等を行ってはならないことも含まれる。

善管注意義務(民法644条)標準管理委託契約書第5条

信義誠実義務(適正化法70条 標準管理委託契約書26条)

(存続条項)

- 第29条** 本契約において別途定める場合を除き、本契約は、その終了後も、第17条(秘密保持義務)、第18条(個人情報)の取扱い)、第20条(契約の解除)、第28条(合意管轄裁判所)は効力が存続する。

4. その他

(反社会的勢力の排除)

第27条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

- 一 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋、社会運動等標ぼうゴロ若しくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下これらを総称して「反社会的勢力」という。)ではないこと。
- 二 自らの役員(甲の役員及び乙の業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずるものをいう。)が反社会的勢力ではないこと。
- 三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものではないこと。
- 四 本契約の有効期間内に、自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
 - イ 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - ロ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用をき損する行為

第27条関係 コメント

本条は、管理組合、管理業者及びこれらの役員が反社会的勢力に該当しないことを確約する旨を規定したものであり、その確約に反して、管理組合、管理業者又はこれらの役員が反社会的勢力であること等が判明した場合には、第20条第2項第5号の規定に基づき、契約の相手方は本契約を解除することができる

(契約の解除)

第20条 (略)

2 甲又は乙の一方について、次の各号のいずれかに該当したときは、その相手方は、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができる。(一～四 略)

五 第27条各号の確約に反する事実が判明したとき

4. その他

(管理費等滞納者に対する督促)

第11条 乙は、第3条第1号の事務管理業務のうち、出納業務を行う場合において、甲の組合員に対し別表第1 1(2)②による管理費、修繕積立金、使用料その他の金銭(以下「管理費等」という。)の督促を行っても、なお当該組合員が支払わないときは、その責めを免れるものとし、その後の収納の請求は甲が行うものとする。

2 前項の場合において、甲が乙の協力を必要とするときは、甲及び乙は、その協力方法について協議するものとする。

第11条関係コメント

- ① 弁護士法第72条の規定を踏まえ、債権回収はあくまで管理組合が行うものであることに留意し、第2項のマンション管理業者の管理費等滞納者に対する督促に関する協力について、事前に協議が調っている場合は、協力内容(管理組合の名義による配達証明付内容証明郵便による督促等)、費用の負担等に関し、具体的に規定するものとする。
- ② 滞納者が支払わない旨を明らかにしている状態又は複数回の督促に対して滞納者が明確な返答をしない状態にもかかわらず、管理業者が督促業務を継続するなど法的紛争となるおそれがある場合には、弁護士法第72条の規定に抵触する可能性があることに十分留意すること。

(非弁護士の法律事務の取扱い等の禁止)第72条 弁護士又は弁護士法人でない者は、報酬を得る目的で訴訟事件、非訟事件及び審査請求、再調査の請求、再審査請求等行政庁に対する不服申立事件その他一般の法律事件に関して鑑定、代理、仲裁若しくは和解その他の法律事務を取り扱い、又はこれらの周旋をすることを業とすることができない。ただし、この法律又は他の法律に別段の定めがある場合は、この限りでない。

4. その他

後文

本契約の成立の証として契約書2通を作成し、甲及び乙が記名押印した上、各自1通を保有するものとする。

代表者以外の者(支店長等)が契約当事者となる場合において、本契約書を適正化法第73条に規定する契約成立時の書面として使用するときは、「代表者の氏名」も併記しなければならないことに留意する。

本契約の成立の証として契約書2通を作成し、甲及び乙が記名押印した上、各自1通を保有するものとする。

〇〇年 月 日

甲 住 所

名 称

代表者 印

乙 住 所

商 号 代表者 印

管理業務主任者

(代表者以外の者(支店長等)が契約当事者となる場合)

乙 住 所

商 号

代表者

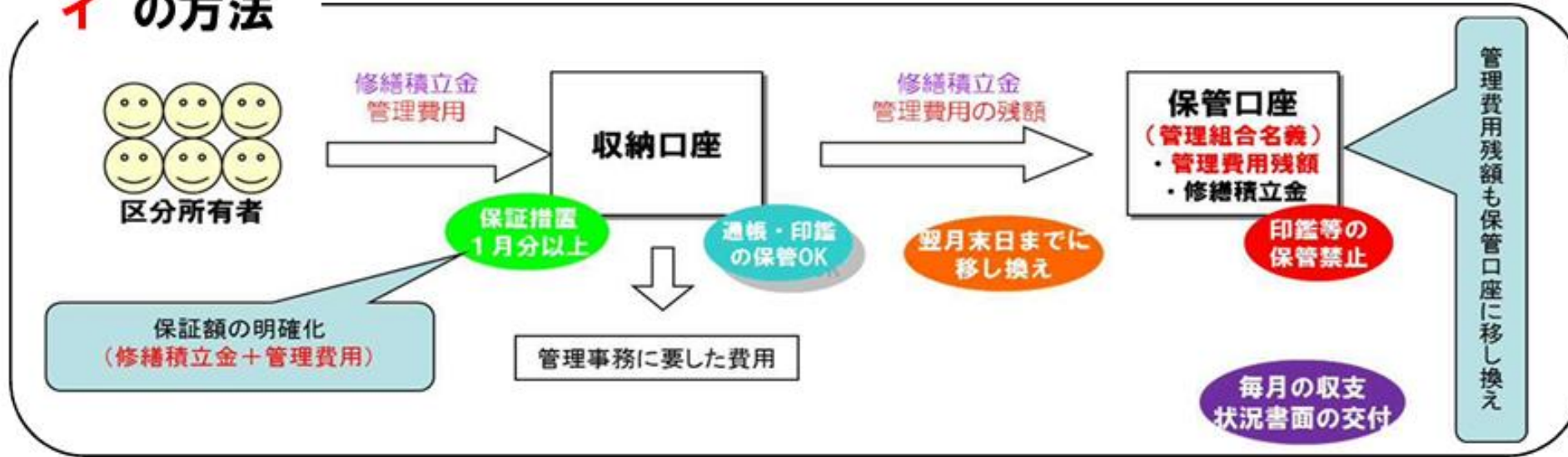
契約当事者(支店長等) 印

管理業務主任者

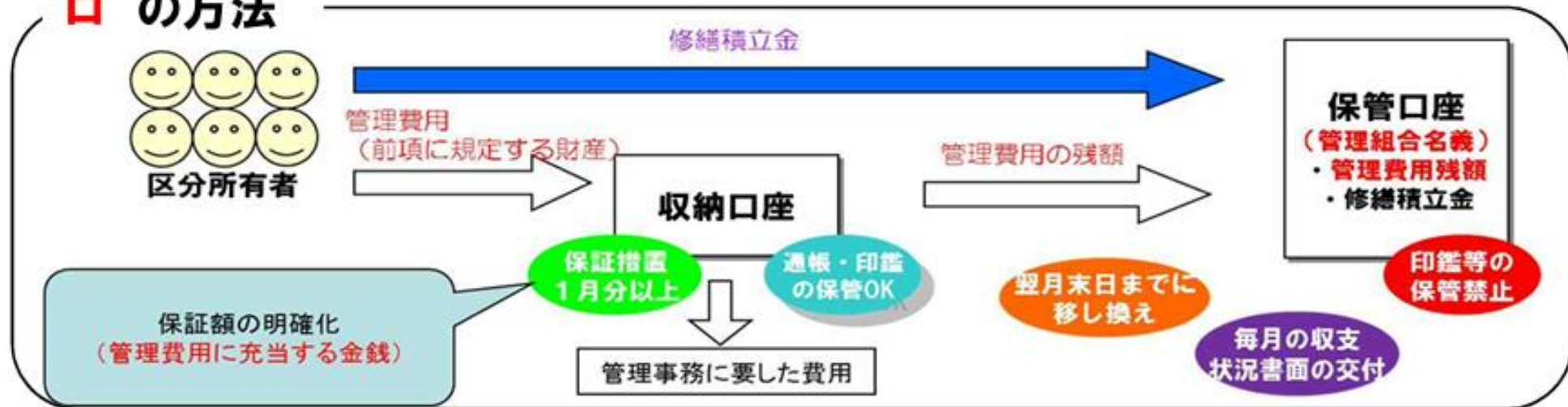
4. その他

管理組合財産の分別管理の方法①

イの方法



ロの方法



4. その他 管理組合財産の分別管理の方法②



翌月末日までに 移し換え

収納口座と保管口座との分離を明確にした上で、毎月、その月分として徴収された修繕積立金や管理費用から当該月分の管理に要した費用を控除した残額を、翌月末日までに保管口座へと移し換えることが義務づけられています。(イの方法及びロの方法の場合)

通帳・印鑑 の保管OK

収納口座は、マンション管理業者が管理組合の出納業務を行う上で日常的に関与する頻度が高いため、管理組合の通帳や印鑑、預貯金引出用のカード等を管理することが認められています。

一方で、このような場合の収納口座における毀損リスクを回避するため、マンション管理業者は、区分所有者等から徴収される1月分の修繕積立金や管理費の合計額以上の額につき、有効な保証契約を第三者と締結することが義務づけられています。(イの方法及びロの方法の場合)

保証措置 1月分以上

※修繕積立金等の徴収方法、収納口座の名義人及び印鑑の保管等の要件により、この保証契約が必要でなくなる場合があります。

印鑑等の 保管禁止

保管口座は主に修繕積立金を保管するための口座であるため、支払等は日常的に発生せず、口座残高も多額となる場合が多いため、名義人は管理組合等とし、マンション管理業者が印鑑や預貯金引出用のカード等を管理することは禁止されています。(イの方法及びロの方法の場合)また、ハの方法の場合における収納・保管口座の印鑑等の管理も同様に禁止されています。

毎月の収支 状況書面の交付

管理組合財産の分別管理の措置の実効性を担保するため、マンション管理業者は、毎月、管理事務の委託を受けた管理組合のその月における会計の収入及び支出の状況に関する書面を作成し、翌月末日までに当該管理組合の管理者等(理事長等)に交付することが義務づけられています。(イロハ全ての方法)

第2部

外部管理者方式等に関するガイドライン

内容の理解と最新の改正点

役員の担い手不足等を背景として、マンション管理適正化法上の登録を受けた管理業者が管理事務を受託するのに加えて管理者として選任される事例（マンション管理業者を管理者とする方式）の増加

忘れてはいけない
区分所有者の責務

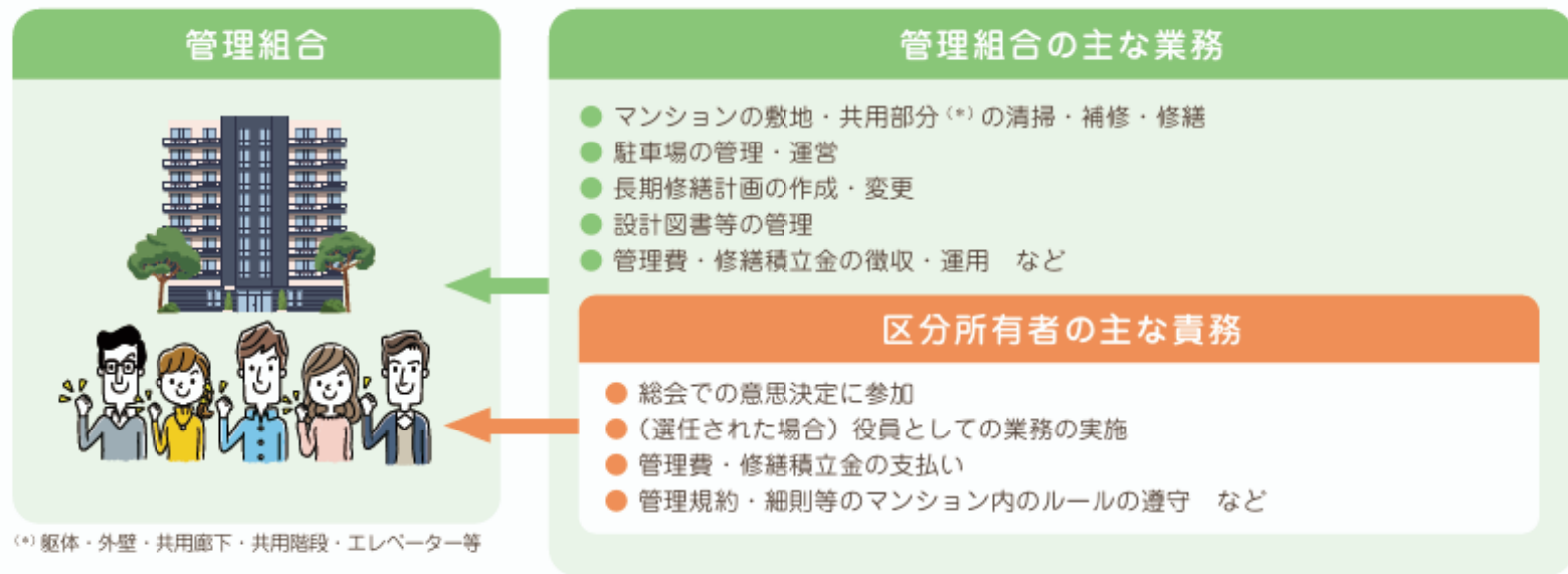
区分所有者の責務 管理組合の主な業務

マンションは「管理」が重要

マンションを**購入**すると、**管理組合の一員**として、
マンションの**管理**に関わっていくことが求められます

マンションでは、それぞれの区分所有者は専有部分を所有するとともに、全員で共用部分を共有し、その管理のための責任と負担を負うことになります。そして、その役割を担うのは、区分所有者全員で構成される「管理組合」です。

適切な管理が行われない場合、マンションの資産価値が低下したり、建物の劣化によって安全で快適に暮らし続けることが困難となったりするおそれがあります。



マンション管理の主体は？

- **区分所有者**は専有部分を所有するとともに、全員で共用部分を共有し、その維持管理のための責任と負担を各自負う。

マンション管理適正化指針

- 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**の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。**

外部管理者方式等に関するガイドライン

マンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、今や我が国における重要な居住形態となり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

1. マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、マンションの区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが重要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。
2. 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。
3. マンションの管理は、専門的な知識を必要とすることが多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。
4. さらに、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の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。
5. マンションの管理の適正化を推進するため、国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターは、その役割に応じ、必要な情報提供等を行うよう、支援体制を整備・強化することが必要である。

外部管理者方式

管理業者管理者方式

外部管理者方式とは？

マンション管理業者等を区分所有法上の「管理者」(*)として選定し、管理業者が管理に大きな役割を果たす方式です。近年、区分所有者の高齢化等により、区分所有者の中から管理組合の役員の選出が難しくなっていることなどを背景として導入される場合があります。

(*) 管理者：共用部分等の保存行為、集会の決議の実行、規約で定められた行為をする権利・義務を有する者

管理業者管理者方式

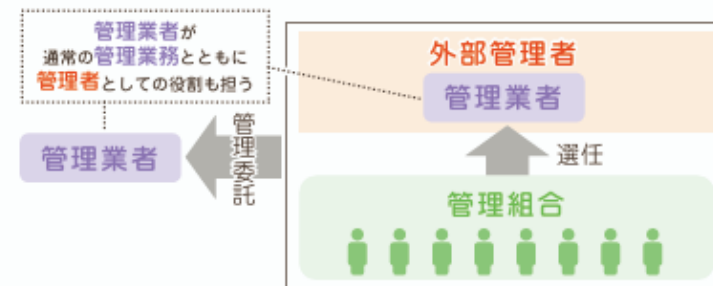
理事会方式

区分所有者の中から理事を選任、理事会で理事長(=管理者)を選任し、理事会を中心にマンションを管理していく方式です。



外部管理者方式

管理業者等を管理者として選任し、管理組合の意思決定に沿ってマンションを管理していく方式です。



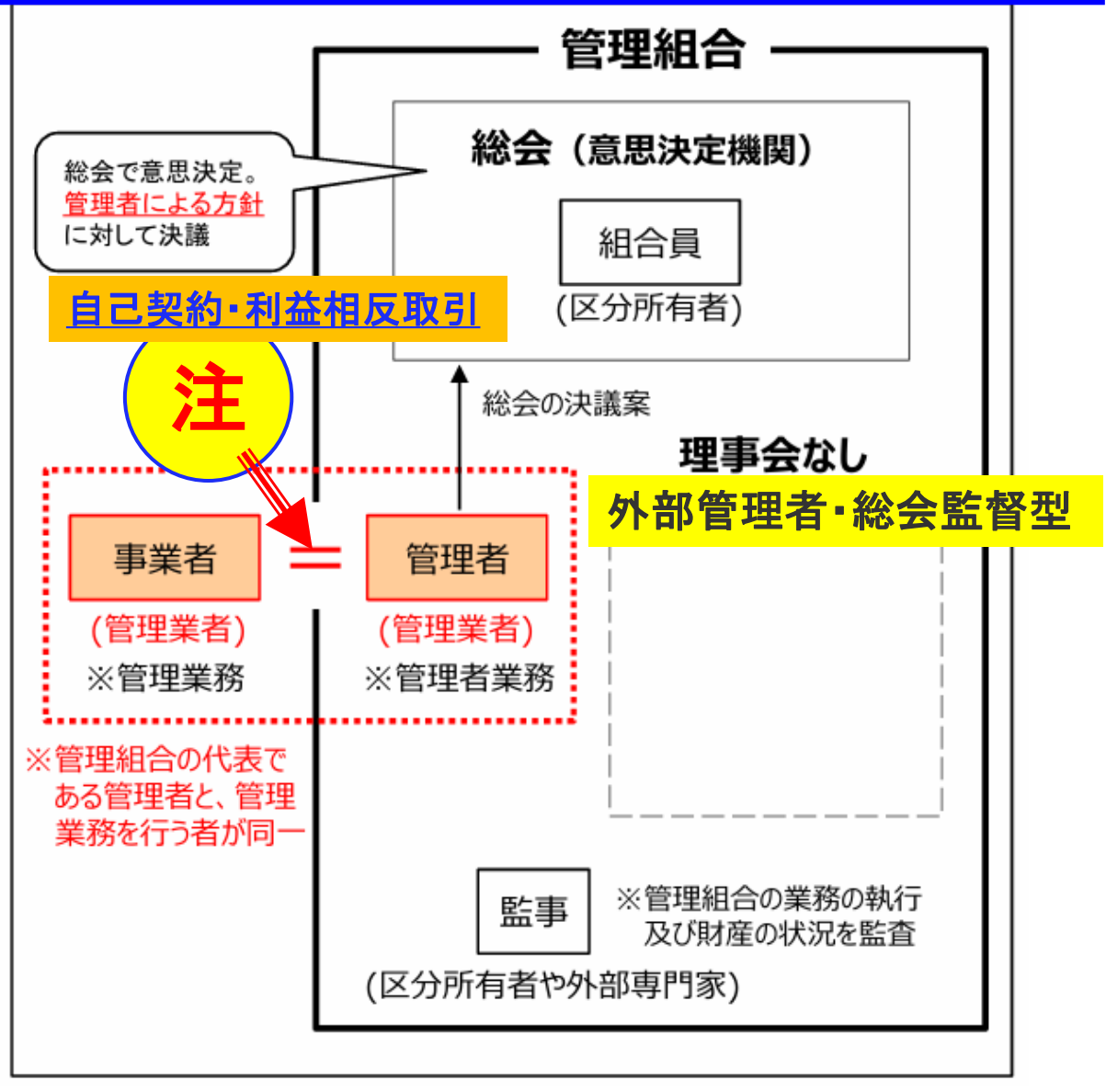
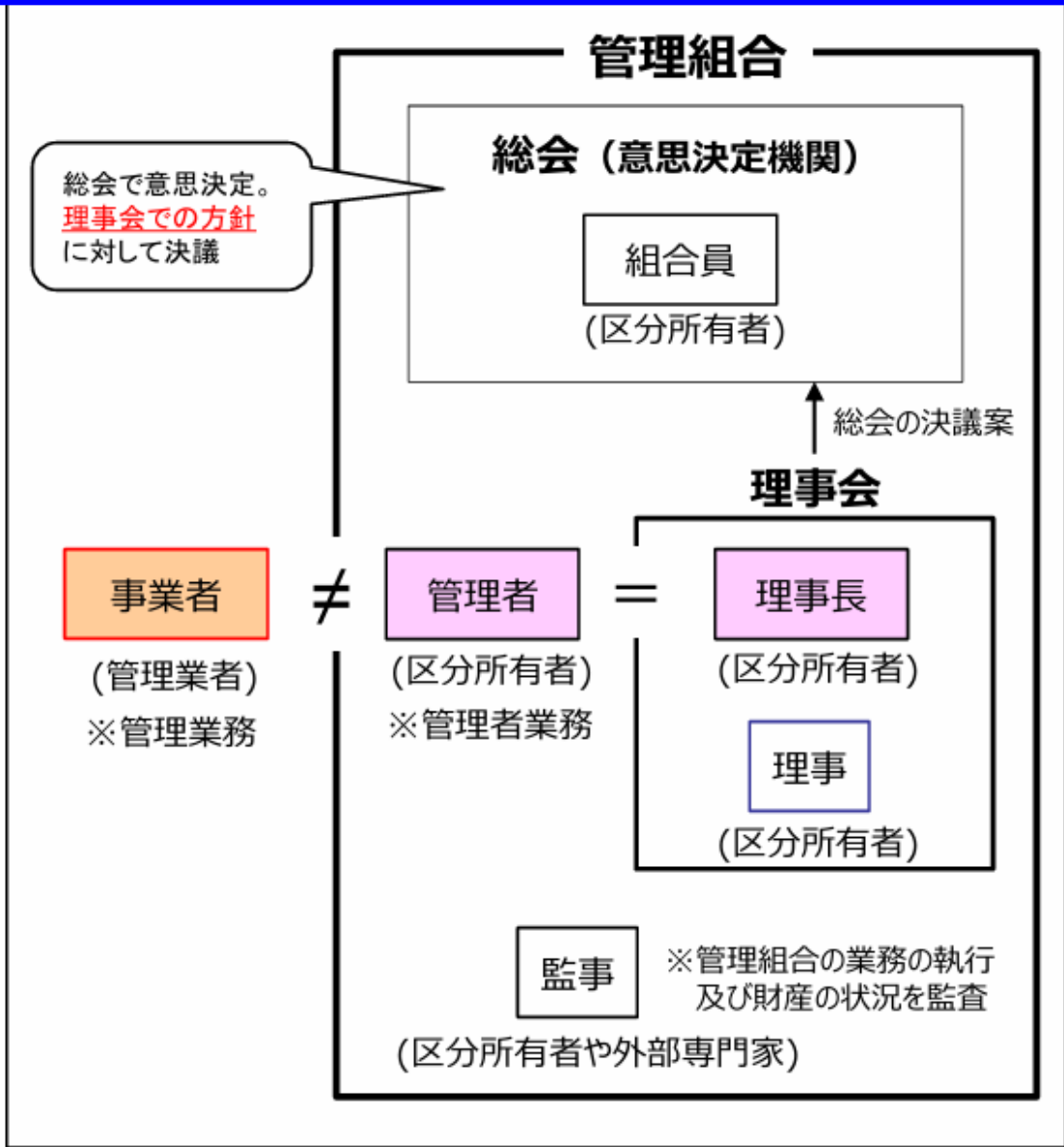
外部管理者方式を導入する場合でも、区分所有者等が、管理者の選任や業務の監督を適正に行うことで、適正な管理が行われる体制を確保することが重要です。

メリット

- 区分所有者の負担軽減につながり、管理組合役員の担い手不足の解決策となる場合がある
- 管理業者が日々の管理事務とともに管理者業務を担うことで、専門的知見を活かした、機動的な業務執行が期待できる場合がある 等

デメリット

- 管理者業務に対する報酬を支払うことにより、管理組合の支出が増加する場合がある
- 管理者となった管理業者等が、自社やグループ会社との取引を行うことで、管理組合との間で利益相反が生じる可能性が高まる
- 管理に対する区分所有者の関心が低下するおそれがある
- 理事会方式に戻すことが困難となる場合がある 等



外部管理者方式等に関するガイドライン

管理組合の業務は、組合員である区分所有者自らが行うには専門性が高く役員をする一部の組合員に手間が偏ることもあり専門の管理業者に委託されることが多い。**+ 管理者も委託する。**

1. **組合員の高齢化**
2. 関心の低下
3. プライバシー重視
4. その他

- **専門的知識**が求められる
 - ✓ 会計知識、法律知識、設備の知識、その他
 - ✓ 経営的判断
- 管理の継続性

外部管理者方式=管理業者管理方式が増加

自己契約・利益相反取引

第三者管理が議論されてきた。
もともとマンション管理士などの専門家が管理者になることが想定されていたが、
昨今**管理会社が管理者**になるマンションが増加

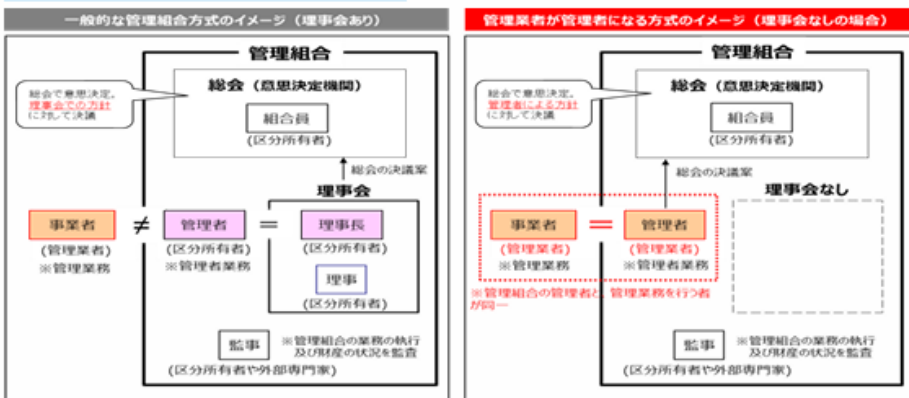
➡ **ガイドライン改訂**

- **管理会社が管理者**に就任
- **管理者**が自分の**管理会社**と**管理委託契約**を行う(自己契約)
- **総会**が**管理者**及び**管理会社**の各業務を**チェック**する。
- (総会のチェック機能が働くか?)
- **監事の監査機能**が適切に働くことが重要

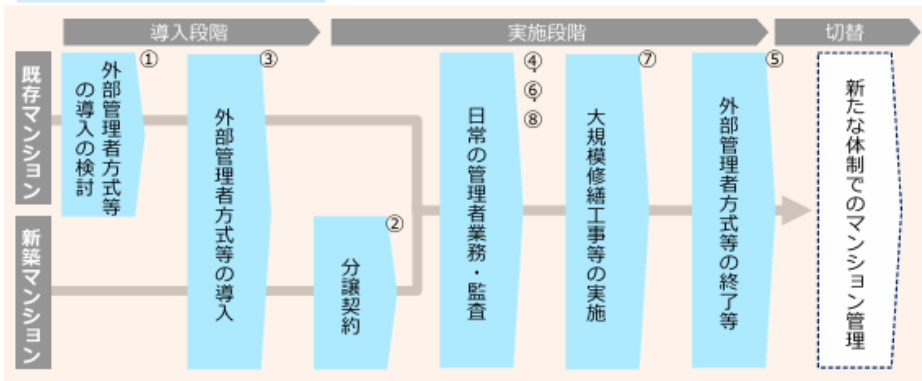
マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドラインの概要

- 「外部専門家の活用ガイドライン（平成29年6月）」を再構成し、令和6年6月、「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」として制定。
- ガイドライン制定のため、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。マンション管理業者が管理者に就任するケースが見られるようになってきている現状を踏まえ、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。
- 第2章においてマンション管理士等の外部専門家が管理者に就任する場合等について、第3章において管理業者管理者方式について整理。

外部管理者方式の概要



各段階における論点



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) 現行ガイドラインでは、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 ※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) 現行ガイドラインでは、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>

- 第3章では、マンション管理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

管理業者管理方式

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。

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。

③

管理組合運営の
あり方
(管理業者権限の範囲等)

- 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。
- 管理業者の任期は原則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、管理業者の権限等規定。

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。

論点
No.

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）以内を目的に発出し、新管理体制を整備することが望ましい。

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。

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。

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。

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 ①

<p>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</p>	<p>・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。</p>
<p>③ 管理組合運営のあり方（管理者権限の範囲等）</p>	<p>・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。 ※その他、欠格条項、総会決議事項、管理者の権限等規定。</p>
<p>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</p>	<p>・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。</p>
<p>⑤ 管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス</p>	<p>・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。</p>

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 ②

<p>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</p>	<p>・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。</p> <p>・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して整理。</p>
<p>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</p>	<p>・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。</p> <p>※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、</p> <p>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、</p> <p>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。</p>
<p>⑧ 監事の設置と監査のあり方</p>	<p>・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。</p> <p>※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、</p> <p>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、</p> <p>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。</p>

《管理業者による説明項目》

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**管理者業務委託契約書**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りますか

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

外部管理者方式(第三者管理方式)を採用する際の注意点

外部管理者方式(第三者管理方式)のご利用上の注意

外部管理者方式(第三者管理方式)をご利用いただく際には、下記の点にご注意ください。

- ① 管理費用が高くなる可能性があります。
- ② 管理組合の自治が失われる可能性があります。
- ③ 適切な専門家を選定しないと、管理組合運営が円滑に進まない可能性があります。
- ④ 認定マンション管理士が「外部管理者総会監督型」の外部管理者(第三者管理者)業務を行う場合、マンション管理士賠償責任保険の適用を受けるには外部管理者(第三者管理者)補償付きタイプの付保が必要になります。このタイプの付保がされているかどうかは、個々の認定マンション管理士にご確認ください。
- ⑤ 左の「外部専門家管理者方式への移行安全度チェックリスト」の項目が1点でも適用されない場合は安全ではないということになります。詳細な内容については、都道府県のマンション管理士会にご相談願います。

<https://www.nikkanren.org/service/npro.html#precaution>

詳細は添付の資料3参照



日本マンション管理士会連合会ホームページより提供資料

外部専門家管理者方式への移行

安全度チェックリスト

1. マンション管理士が管理者となる場合	
<input type="checkbox"/>	有効な賠償責任保険(含第三者管理者特約)に加入している。
<input type="checkbox"/>	印鑑を管理者に預ける場合、横領着服等犯罪に対する有効な補償に入っている。
2. 管理業者が管理者となる場合	
<input type="checkbox"/>	規約に管理会社等管理者の固有企業名が入っていない。
<input type="checkbox"/>	規約に外部専門家(マンション管理士等)監事の設置規定がある。
<input type="checkbox"/>	外部専門家(マンション管理士等)監事の場合、有効な賠償責任保険に加入している。
<input type="checkbox"/>	通帳は管理業者管理者、印鑑は組合員若しくは外部専門家(マンション管理士等)監事とされている。
<input type="checkbox"/>	外部専門家(マンション管理士等)監事に印鑑を預ける場合、横領着服等犯罪に対する有効な補償がある。
3. 規約規定共通事項	
<input type="checkbox"/>	管理者・監事が総会で選任される規定となっている。
<input type="checkbox"/>	管理者・監事の任期が規定されており、任期は1~2年となっている。
<input type="checkbox"/>	管理者・監事の欠格条項が規定されている。
<input type="checkbox"/>	管理者・監事の誠実義務が規定されている。
<input type="checkbox"/>	監事の意見陳述が規定されている。
<input type="checkbox"/>	管理者・監事の利益相反防止が規定されている。
<input type="checkbox"/>	組合員の総会招集権が、標準管理規約より厳しい規制をされていない。
<input type="checkbox"/>	総会の議決事項が、標準管理規約17項目と同様以上になっている。

※上記項目が1点でも適用されない場合は安全ではないということになります。

※詳細な内容については、都道府県のマンション管理士会にご相談願います。

<メリット>

- **区分所有者の負担軽減**につながることもあり、管理者(役員)の担い手不足の解決策となる場合があること
- 管理業者が日々の管理事務とともに管理者業務を担う体制となり、専門的知見に基づく、機動的な業務執行が期待できる場合があること 等

<デメリット>

- 管理者の報酬を支払うことに伴い管理組合の支出が増大したり、**管理組合と管理者との自己取引やグループ会社との間における利益相反取引**を通じ、**管理組合と管理者の間における利益相反が生じたりする可能性が高まること**
- 必要な範囲を超えて**管理者権限が強くなること**で**管理者に対する監督が弱まったり、管理に対する区分所有者の関心の低下**につながったりするおそれがあること
- **規約の定め方**によっては、**理事会方式に戻すことを希望する場合に、これが困難**となる可能性もあること 等

管理業者管理者方式によるメリット・デメリット

メリット	区分所有者に管理組合に対する実働負担がない
	役員を選任が不要
	理事会がないために参加したりするわずらわしさが無い
	組合で決めるのは年1回の総会のみ
デメリット	理事会がない
	管理者と管理業者が同一であり 業務のチェックが出来ない
	管理委託料が高くなる可能性が高い
	区分所有者のマンションに対する関心が低下する
	組合運営が形骸化する
	管理者(管理業者)の裁量で大規模修繕等の工事が可能である
	監査が一応あるが形骸化する
	管理者本位の管理組合運営になる
	理事会方式に戻すのは困難(ほとんど無理)である。
	所有者が自分の財産であるという意識が希薄になる。
	管理業者が管理業者(自社もしくはグループ会社)と契約する 利益相反関係 が生じる。
	管理者が管理組合の利益を代理することにはなりにくい
	金銭管理の事故リスクが高い(管理業者が印鑑、通帳ともに保管)
	すべて管理業者に任せることは 賃貸マンション と同様とも言える。

管理業者管理者方式に変更する場合の管理規約で注意すべき重要なポイント

管理業者管理者方式に変更する場合、管理規約改正案が示されると思われます。その場合、右の条文に十分注意をし、管理者候補の管理会社に十分な説明を求めてください。

管理会社から管理規約の改正案の提示がない。あっても説明がされない場合は、ガイドラインに反しますので注意が必要です。

管理者業務と管理委託業務の契約書が別でない場合、また、担当者が同一の場合、明らかに自己契約であり、問題と考えられます。



このような内容か否か右の条文で確認できます。不明な場合は、広島県マンション管理士会にご相談ください。

- ① 管理者の選任及び任期
標準管理規約第35条及び第36条
- ② 監事の選任及び任期
標準管理規約第35条及び第36条
- ③ 利益相反取引の制限
標準管理規約第37条の2
- ④ 組合員の総会招集権
標準管理規約第44条
- ⑤ 総会の議決事項
標準管理規約第48条

管理業者管理者方式の管理規約で注意すべき重要なポイント

①管理者の選任及び任期 標準管理規約第35条及び第36条

◆ 管理規約(案)において、総会で管理者が選任されること(※)及び管理者の任期(2年以内)が定められていること

(管理者の選解任) 第〇条 管理者は、総会の決議によって選任し、又は解任する。

(管理者の任期) 第〇条 管理者の任期は2年とする。1年

《管理者を総会で選任する旨の規定となっていない例》

第〇条 管理組合に次の管理者を置く。株式会社●●●●

第〇条 管理者は、株式会社●●●●又はその指名する者が務めるものとする。

②監事の選任及び任期 標準管理規約第35条及び第36条

◆ 管理規約(案)において、総会で監事が選任されること及び監事の任期(2年以内)が定められていること

(監事の選解任) 第〇条 管理組合には監事を●名置く。第〇条 監事は、総会の決議によって選任し、又は解任する。

(監事の任期) 第〇条 監事の任期は2年とする。

《監事が任意設置となっている例》

第〇条 管理組合には監事を若干名置くことができる。

《監事が総会で選出されるものとなっていない例》

第〇条 監事は、管理者の指名により組合員のうちから選任する。

《監事の任期が規約上具体的に定められていない例》

第〇条 監事の任期は、管理者が定める。

管理業者管理者方式の管理規約で注意すべき重要なポイント

③利益相反取引の制限 標準管理規約第37条の2

- ◆ 管理規約(案)において、標準管理規約第37条の2に準じた管理者及び監事の利益相反取引の防止規定(ただし、理事会のない外部管理者方式の場合、「理事会」は「総会」に、「役員」は「管理者又は監事」に修正)が定められていること

《理事会をおかない外部管理方式の例》

(利益相反取引の防止)

第〇条 管理者及び監事は、次に掲げる場合には、総会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

一 管理者又は監事が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。

二 管理組合が管理者又は監事以外の者との間において、管理組合と当該管理者又は監事との利益が相反する取引をしようとするとき。

基準に適合しない管理規約(案)記載例

《標準管理規約第37条の2第1号の内容のみを規定している例》

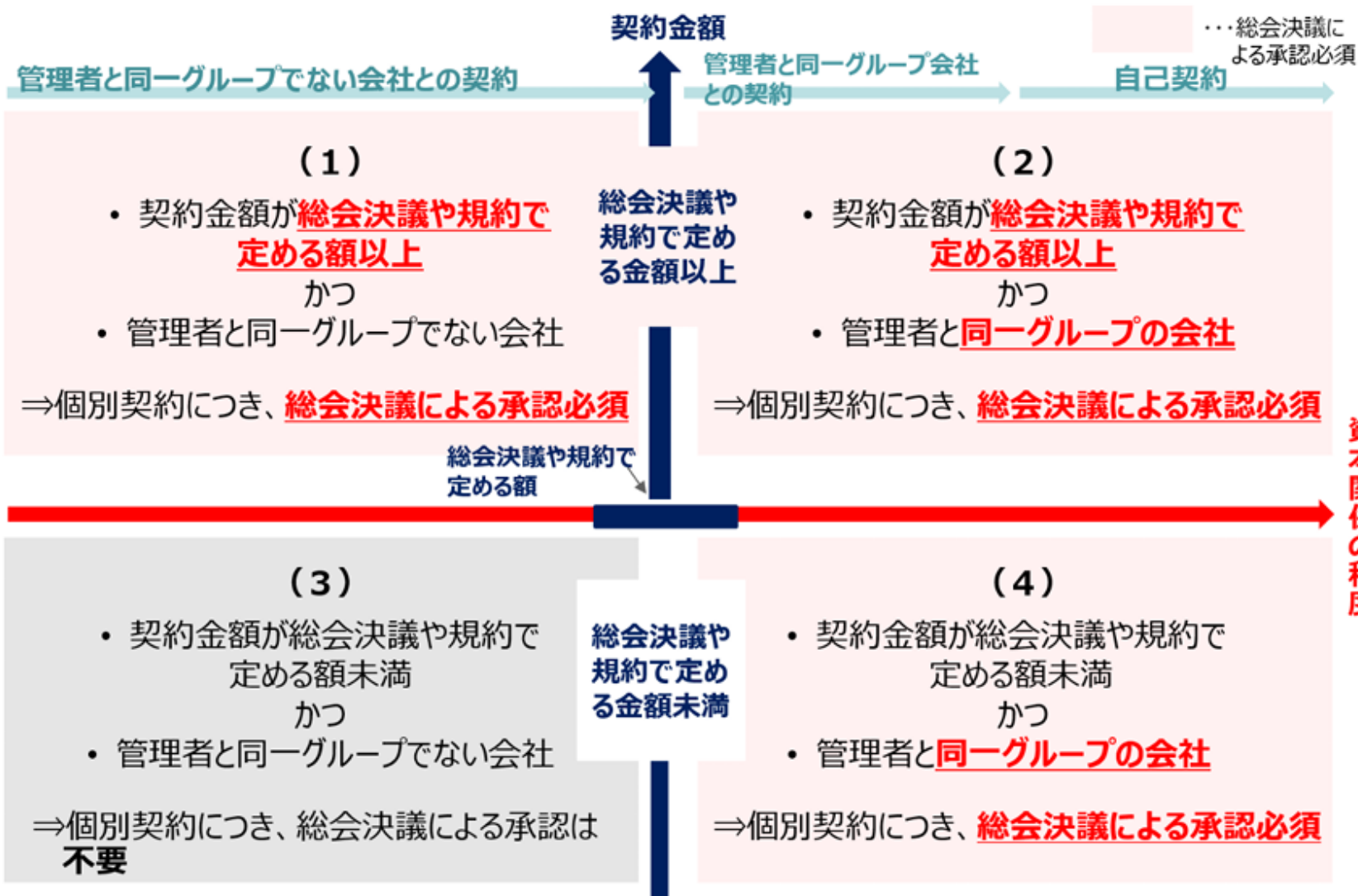
第〇条 役員は、役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするときは、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

《標準管理規約第37条の2第2号の内容のみを規定している例》

第〇条 役員は、管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするときは、総会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

管理業者管理者方式の管理規約で注意すべき重要なポイント

図 10 <利益相反取引等について必要なプロセス>



利益相反取引(2)(4)

管理者である管理業者自身に発注する場合、あるいは、管理者である管理業者のグループ会社に発注する場合は**総会承認**とする。

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

管理業者管理者方式の管理規約で注意すべき重要なポイント

④組合員の総会招集権 標準管理規約第44条

- ◆ 管理規約(案)において、標準管理規約と同一の条件(組合員数又は議決権数の要件については**5分の1**より少ない数を含む。)の組合員による総会招集権が明記されており、かつ、組合員による総会招集を実質的に困難にする可能性のある要件(例:印鑑証明書の提出等)の規定がないこと

基準に適合する管理規約(案)記載例(組合員の総会招集権) 第〇条 組合員が組合員総数の5分の1以上※及び第●条(※1)に定める議決権総数の5分の1以上(※2)に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日(会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは、2か月と2週間以内の日)を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。
※1:標準管理規約では第46条第1項 ※2:組合員数又は議決権数の要件については5分の1より少ない数を含む。

基準に適合しない管理規約(案)記載例《5分の1よりも引き上げた議決要件が規定されている例》 第〇条 組合員が組合員総数の**3分の1**以上及び第●条に定める議決権総数の**3分の1**以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日(会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは、2か月と2週間以内の日)を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

《組合員が総会招集を行うことを実質困難にする手続き(印鑑登録証明書の添付)が規定されている例》

第〇条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第●●条第●項に定める議決権総数の5分の1以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、管理者は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日(会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは、2か月と2週間以内の日)を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

2 管理者は、前項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押印(印鑑登録証明書を添付)により確認**を行わなければならない。当該請求に伴う総会における意思表示についても同様とする。

管理業者管理者方式の管理規約で注意すべき重要なポイント

⑤総会の議決事項 標準管理規約第48条

◆ 管理規約(案)において、標準管理規約で総会議決事項とされているすべての事項が総会の議決事項となっていること
基準に適合する管理規約(案)記載例

(総会の議決事項) 第〇条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

一 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止

二 管理者の選任及び解任

三 収支決算及び事業報告

四 収支予算及び事業計画

五 長期修繕計画の作成又は変更

六 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法

七 修繕積立金の保管及び運用方法

八 適正化法第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請、同法第5条の6第1項に基づく管理計画の認定の更新の申請及び同法第5条の7第1項に基づく管理計画の変更の認定の申請

九 第●条第●項(※1)に定める管理の実施 ※1: 標準管理規約では第21条第2項

十 第●条第●項(※2)に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
※2: 標準管理規約では第28条第1項

十一 区分所有法第57条第2項及び●条第●項第●号(※3)の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
(略)

十六 管理者業務委託契約の締結

十七 組合管理部分に関する管理委託契約の締結

管理業者管理者方式の管理規約で注意すべき重要なポイント

基準に適合しない管理規約(案)記載例

《標準管理規約第47条第3項から第5項に記載の特別決議(組合員総数及び議決権総数の4分の3以上又は5分の4以上で決する決議等)事項のみを総会議決事項としている例》

第〇条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

一 規約の制定、変更又は廃止

二 敷地及び共用部分等の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。)

三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起

四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

五 建替え決議

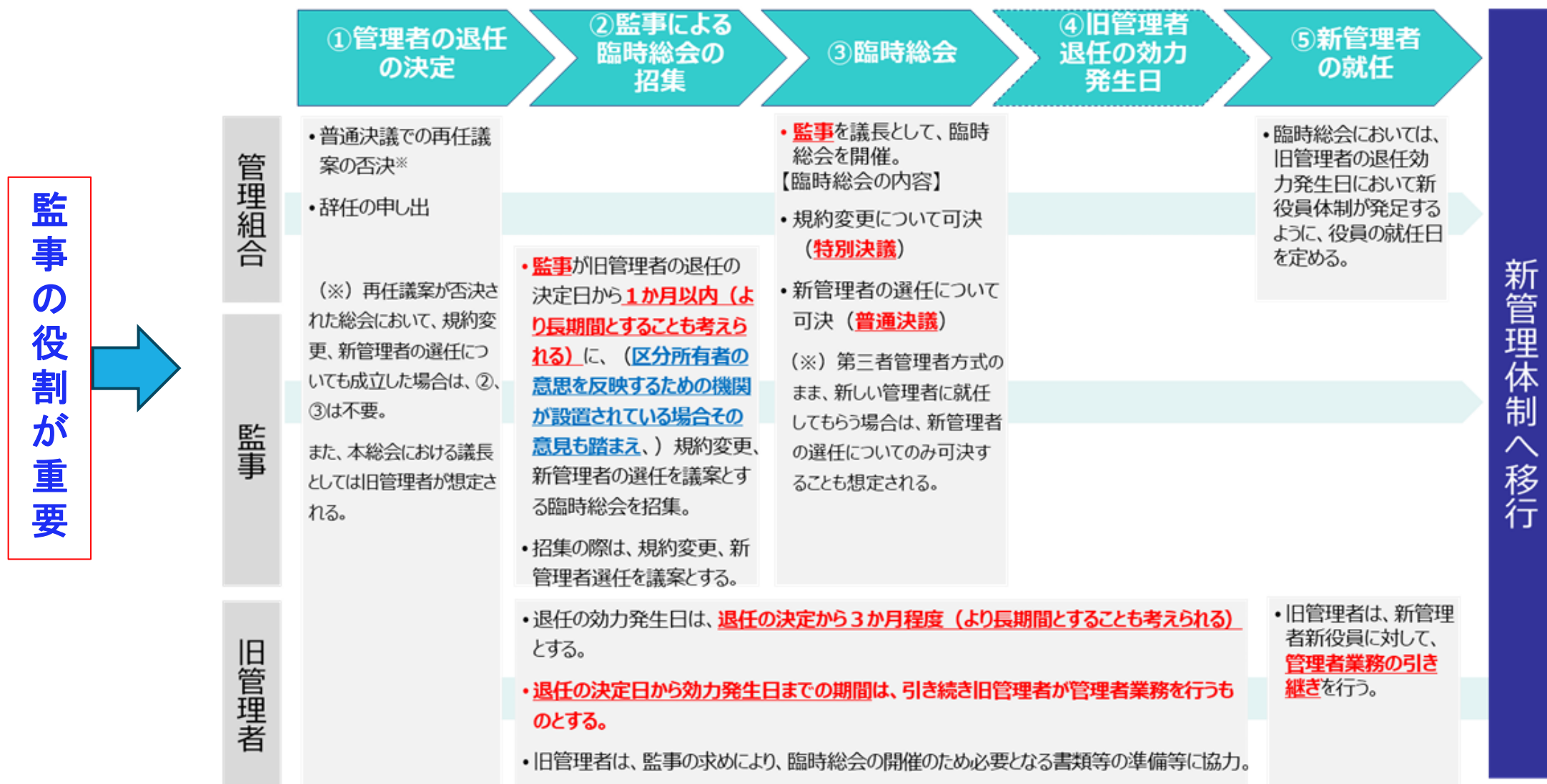
六 マンション敷地売却決議

七 その他総会において本項の方法により決議することとした事項

※ 以上のほか、「総会の議決事項に関する規定がない管理規約(案)」も基準に適合しない。

監事が行う業務の種類	具体的な業務
監査	<ul style="list-style-type: none"> ● 業務執行の状況についての監査 収支予算案を含む総会提出議案についての事前 確認 決算案についての事前確認 監査 ※ 各確認にあたっては、法令、規約、使用細則等に定める観点から確認を行い、必要に応じ、管理者に対し助言を行う ● 財産の状況についての監査 管理組合の財産の状況について確認を行う 総会において承認された予算に基づき、管理行為 が適切かつ効率的に行われたか確認を行う 等
適正な財産管理・管理運営確保 ための措置	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 一時的に管理者の業務を担い、新しい管理体制への円滑な移行を主導 ● 大規模修繕工事に係る修繕委員会への助言等 発注及び契約等に関して法令、規約、使用細則等に照らし利益相反等のおそれや手続上の瑕疵がないか等について、確認を行い、必要に応じ、修繕委員会等に対し助言を行う

図8 <再任議案の否決又は辞任申し出があった場合のプロセス>



管理組合の財産の管理について

(1) 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。

(2) 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。

監事に期待される主な役割

(1) 監事等による財産の状況に関する監査及び総会等への報告

- 管理者から**監事**に対し、財産の状況について適切な定期報告が行われるとともに、**監事**による定期的な財産の状況の監査(月次、半期、決算期等)及び総会等における適切な報告が必要です。

(2) 通帳原本等の定期的な確認

- **監事**が財産の状況を監査する役割を果たすうえでは、**通帳や金融機関発行の預金残高証明書の原本等**について、**定期的に確認し、預金口座からの不正な引き出しがないかどうかや、会計帳簿の原本(見積書、請求書、領収書等の証跡を含む。)**との**整合性を確認**することが必要です。
- **監事**による通帳原本への記帳の定期的な実施など監査業務の中で行うべき事項について、ルール化しておくことも考えられます(ただし、このような業務を行いさえすれば監事としての責任を果たしたことになるような定めは適切ではありません。)。

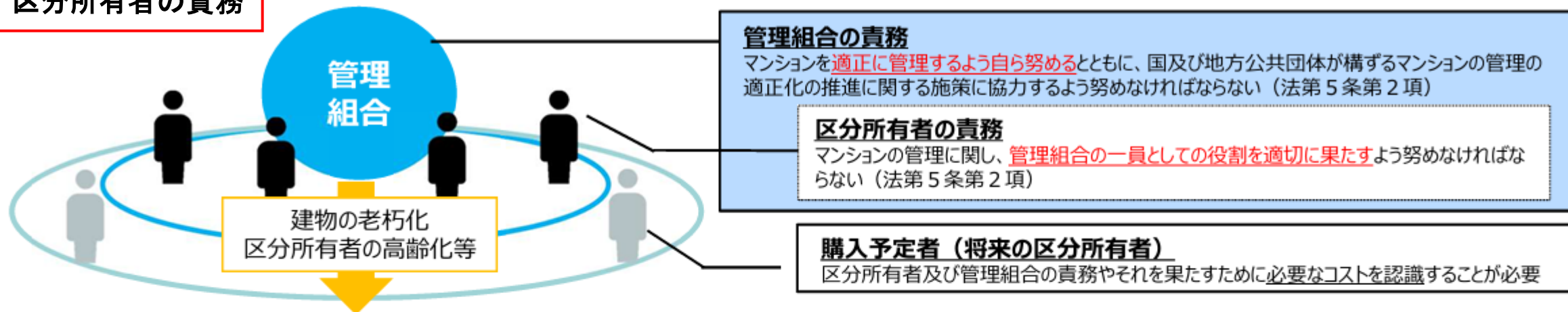
区分所有者の責務
区分所有者の責務
区分所有者の責務
区分所有者の責務

協力があって実行出来る

管理組合の責務

理事会方式
外部管理者方式

どちらの方式でも区分所有者一人ひとりが責任を果たすことが重要である



管理組合の責務

マンションを適正に管理するよう自ら努めるとともに、国及び地方公共団体が構ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない（法第5条第2項）

区分所有者の責務

マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない（法第5条第2項）

購入予定者（将来の区分所有者）

区分所有者及び管理組合の責務やそれを果たすために必要なコストを認識することが必要

■ 管理組合による適正なマンション管理を進めるために必要な施策の方向（案）

① 適切に意思決定できるような環境整備

区分所有者の把握や連絡体制の構築
自らのマンションにおける管理状況の理解と共有、監査 など

② 将来にわたって、建物を適切に維持・修繕等するための環境整備

修繕だけでなく、建て替えや解体の費用も確保することが必要 など

③ 適正な管理を促すための環境整備

適切な第三者管理の実施 など

■ 管理不全のおそれがあるマンション／管理不全状態となったマンションに対応するために必要な施策の方向（案）

① 行政による実態把握や助言指導の円滑化、NPOなどと連携した再生支援

② 行政による改善や除却の措置を行いやすくする環境整備

区分所有法制の見直しの議論も見据えながら、これらのマンション管理施策の具体化を進めることが必要

ご清聴ありがとうございました。

マンション管理の課題は以下の3つとされています。

- ①二つの老い(建物の老朽化と住民の高齢化)
- ②クレーマー問題
- ③第三者管理

これらの課題対して改正、検討された「マンション標準管理委託契約書」及び「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」について改正概要などを中心にお話をさせていただきました。

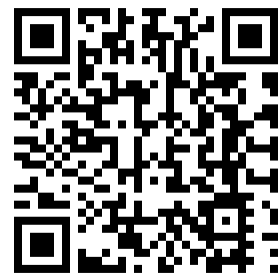
外部専門家に管理者を委託したとしても**区分所有者の責務**は所有している限り永続します。それゆえに、安易に管理会社による**【管理業者管理者方式】**を採用することには大きな**課題**があることを理解いただけたら幸いです。

【管理会社管理者方式】の検討される際にはぜひ事前にマンション管理士に一度ご相談ください。

参照ホームページ



**マンション政策
(国交省)**



**マンションにおける外部管
理者方式等の活用に関する
ガイドライン (国交省)**



**広島市
マンション管理サイト**



日本マンション管理士会連合会
外部専門家管理者方式への移行
安全度チェックリストは最下段
からダウンロード可能です。

参照文献

- マンションにおける外部管理者方式に関するガイドライン(国土交通省)
- マンション管理標準指針(国土交通省)
- マンション標準管理委託契約書(国土交通省)
- マンション標準委託契約書コメント(国土交通省)
- 区分所有法
- マンション管理の現状と課題 香川希理弁護士 (マンション管理センター通信2023.1)
- 外部管理者方式(第三者管理方式)の法的問題と実際上の問題 石口俊一弁護士 (マンション学第78号)
- 「マンションにおける外部管理者方式等の活用に関するガイドライン」①②について(マンション管理センター通信2024.7~8)