

マンションの新たな管理ルールの改正骨子案（7.31 時点）

1. 外部の専門家が理事会の役員に就任する場合

→①及び①' に該当

1) 団体等（専門家団体、管理組合連合会、業者等）から役員に派遣される場合

(1) この管理方式が想定されるケースの解説・例示

- ・ 本管理方式が想定されるケースを、標準管理規約（専門活用型）のコメントで解説するとともに、適正化指針等でも例示してはどうか。

(2) 役員（外部役員^注を含む）の選任・解任と要件

注 外部の専門家が就任している理事長、副理事長、理事、監事

- ・ 理事・監事については、総会で選任・解任することとし、理事長、副理事長・会計担当理事は、理事の中から互選し、理事会で選任、また理事会で解任することとする旨を、標準管理規約で規定することでよいか。
あるいは、理事長・副理事長・会計担当理事を、区分所有者以外の者（専門家等）から選任・解任するのは、総会での決議とすべきか^注。

[参考] 現行規定では、理事・監事は総会で選任。理事長、副理事長、会計担当理事は理事から互選。

注 理事会で選任か総会で選任かの二者択一でなく、どちらか選択してもよいと、標準管理規約のコメントに補足して書くこともできる。

- ・ 必要最低限の役員の欠格要件^{注1}として、銀行との取引停止、破産(者)、会社更生、管理業者又はマンション管理士の登録の取消し処分から一定期間内等を、標準管理規約で規定してはどうか^{注2}。

注1 役員の要件については、反社会的勢力の排除で、役員の欠格要件の導入が決定されれば、それも加わることとなります。

注2 なお、詳細な要件については、管理規約、又は細則、あるいは委任契約等に規定することもできる旨を、標準管理規約のコメントで解説することとしてはどうか。

注3 規約に規定しない、外部役員に係る詳細な事項については（具体的業務範囲と責任の範囲、外部監査を行う場合の方法、補償方法等）、委任契約に明記しておくべき旨を、標準管理規約又はそのコメントに明記し、かつ適正化指針で推奨してはどうか。

(3) 外部役員のチェック体制の構築（理事会によるチェックの補完）

- ・ 管理組合は、外部役員が期待されている専門性をいかして業務を行っているかチェックするため、外部役員に対し、①派遣元団体等による報告聴取や業務監査、又は②外部機関（解説^{注1}で別の専門家等の一時派遣等を例示）による業務監査を受けるよう、義務付けすることができる^{注2}旨を、標準管理規約に規定^{注3}してはどうか。

注1 標準管理規約のコメントで、管理組合が必要と考えれば、別の専門家、公益法人やNPOに登録された専門家（以上を外部機関等とする）に監査を依頼する方法も選択肢としてある旨を、解説してはどうか。

注2 「できる」規定は、現行の標準管理規約にも、例えば、業務の委託、専門知識を有する者の活用等で、管理組合は…できる、という規定の例あり。

注3 外部役員と管理組合との委任契約にも、当然、規定する旨、標準管理規約のコメントで解説する。

- ・ 上記規約に呼応する形で、適正化指針で、派遣元団体等に対し、派遣した外部役員からの報告を受け、業務監査を行い、期待された専門性を発揮した業務ができていないと判断された場合には適任者への交代等に努めることが望ましい旨を、推奨してはどうか。 [類似の先行実態あり]

(4) 役員^{注1}の取引の健全性の確保（利益相反関係の排除等）

- ・ 外部役員が特別の利害関係を有する事項で「利益相反取引」に該当する恐れがある場合、①理事会に事実を開示し承認を得ること、②理事会での議決権行使を制限する旨を、標準管理規約で規定してはどうか^{注2}。

注1 外部の専門家に限らず、区分所有者の役員も、利益相反取引を行う場合や特別な利害関係を有する場合について、同様に整理することが必要ではないか。

注2 基本的に、外部役員の業務に限定はかけないため、委託業務の範囲での議決権行使等の制限は削除。

(5) 多額の金銭事故、財産毀損の防止

- ・ 標準管理規約（役員の誠実義務）^{注1}に、特に配慮すべき点として、財産の毀損の防止と防止のための措置を規約又は使用細則に定めて講ずべき^{注2}旨を、標準管理規約に規定し、標準管理規約のコメントで解説することとしてはどうか。

注1 財産毀損の防止と措置は、外部役員、区分所有者から選任された役員を問わず、共通の事項であるため。

注2 財産毀損の防止措置として、実際に推奨できる措置（金銭管理業務や支出業務における工夫等）を、標準管理規約のコメントで解説することとしては

どうか。

(6) 補償の担保と補償能力の充実

- ・ 前出の(5)の標準管理規約（役員の誠実義務）の「財産毀損の防止のための措置」の中に、予防策と併せて「補償」についても触れ、標準管理規約のコメントで次のように解説してはどうか。
- ・ ①専門性を期待された業務での判断・執行の誤りによる財産毀損（事故による毀損）については、賠償責任保険等の加入に務め、保険限度額の充実等補償能力の向上策に努力すべきこと、②（専門家か区分所有者かを問わず）故意による財産毀損の防止については、保険の対象外のため、財産的基礎等の充実による自社（者）補償や積立・供託等による団体補償に取り組み実質的財産毀損に対する補償能力の向上策を講じるべきと整理・解説する。
- ・ なお、個別の補償方法は、個別の委任契約で定めるべき旨、標準管理規約のコメントで解説してはどうか。

2) 団体等に属さない個人の専門家（団体から派遣でないマンション管理士、弁護士、会計士等）が役員に就任する場合

(1) この管理方式が想定されるケースの例示

1) の(1)と同じ

(2) 外部役員を選任・解任と要件

1) の(2)と同じ。

(3) 外部役員のチェック体制の構築（理事会によるチェックの補完）

1) の(3)と同じ。

注 但し、派遣元団体のない個人の専門家なので、そうした団体等からの報告徴収・業務監査はありません。

(4) 外部役員の取引の健全性の確保（利益相反関係の排除等）

1) の(4)と同じ。

(5) 多額の金銭事故、財産毀損の防止

1) の(5)と同じ^注。

注 但し、個人の専門家の場合、補償能力の限度の問題から委託する業務の範囲に制限を設けようと管理組合が考えた場合（例えば、金銭業務や支出業務のうち、誤りがあれば多額の財産毀損となる業務の一部など）には、単独で執行できないようにする、あるいは代わりに当該業務を担当する者を定める

等、規約で明記しておくことが必要。

(6) 補償の担保と補償能力の充実

1) の(6)と同じ

(7) 役員が欠けた場合の補欠ルールの明確化

- 外部役員を含む役員については、自ら退任・辞任する場合、後任の就任までは、受託任又は担当している管理事務を継続する義務がある旨を、任期の規定の一環として、標準管理規約に明記してはどうか。

[参考] 現行規定の(役員の任期)にも規定あり。

- 外部役員を含む役員については、死亡等不測の場合に備え、予め引き継げる者（当面の暫定承継者も含め）を定めておかねばならない旨、標準管理規約に規定^注してはどうか。 [参考] 類似の先行実態では未措置。

注 外部役員の場合、委任契約に、補欠ルールを明記しておくべき旨を、標準管理規約のコメントで解説してはどうか。

2. 外部の専門家が管理者（管理者は執行者。理事長は別途いる）に就任する場合 →②に該当

1) 団体等（1の1）と同じ）から派遣され管理者（執行者）に就任する場合

(1) 想定されるケースの明示

- ・ 本管理方式が想定されるケースを、標準管理規約（専門家活用型）のコメントで解説するとともに、適正化指針で例示してはどうか。
- ・ 管理者が専門性をいかして執行し、理事会は監視機能が中心的役割である等、それぞれ負うべき役割と責任が明確であること等を解説^注。

注 なお、前回の検討会で特殊ケースとして提示した、管理者が複数いて訴訟専従の管理者とそれ以外の管理を行う管理者とに分掌するパターンについては、このパターンであれば、理事会が決定し、外部管理者が、その決定に基づき、訴訟を含む全体の管理の執行全般を行うのが可能なため、削除（改正骨子も削除）。

(2) 外部管理者(≠理事長)の選任・解任と要件

- ・ 外部管理者については、総会で選任・解任することとする旨を、標準管理規約で規定することによいか。

あるいは、区分所有法にある「規約で別段の定め」を踏まえ、標準管理規約を「外部管理者を理事会で選任・解任できる」と改正（規約改正は総会決議事項）し、以後は理事会で選任できるようにすると標準管理規約に規定し、総会選任とするか規約改正して理事改選人とするか管理組合の選択に任せる方がよいか。

[参考] ①管理者は、区分所有法第25条第1項により、「規約に別段の定めがない限り、総会で選任、解任できる」とされている。現行標準管理規約では、管理組合役員（理事および監事）は総会で選任されると規定されている。

②本案の場合の外部管理者は、理事会における理事を兼ねないこととなる。

- ・ 外部管理者の欠格要件^{注1}として、銀行との取引停止、破産(者)、会社更生、管理業者又はマンション管理士の登録の取消し処分から一定期間内等を、標準管理規約で規定してはどうか^{注2}。

注1 外部管理者の要件については、反社会的勢力の排除で、役員^の欠格要件の導入が決定されれば、それも加わることとなります。

注2 なお、詳細な要件については、管理規約、又は細則、あるいは委任契約等に規定することもできる旨を、標準管理規約のコメントで解説することとしてはどうか。

注3 外部役員の業務範囲をはじめ、委任契約に、役員としての義務、業務内容の詳細等を明記しておくべき（外部役員に係る以下の重要事項についても、委任契約に明記。）旨を、標準管理規約のコメントで解説し、かつ適正化指針で推奨してはどうか。

- ・ 現行の標準管理規約にある、「理事長は、区分所有法に定める管理者とする」という条項を削除。

(3) 外部管理者のチェック体制の構築（理事会によるチェックの補完）

- ・ 外部管理者（≠理事長）は、理事会の承認を経て、（監督側である理事会の理事長による報告とは別に）定期総会で業務報告する義務がある旨を、標準管理規約に規定してはどうか。

[現行規定；理事長に、総会への業務報告義務。]

- ・ 管理組合は、外部管理者が期待されている専門性をいかして業務を行っているかチェックするため、外部管理者（≠理事長）に対し、①派遣元団体等による報告聴取や業務監査、又は②外部機関（解説^{注1}で別の専門家等の一時派遣を例示）の業務監査を受けるよう、義務付けることができる^{注2}旨を、標準管理規約に規定してはどうか。

注1 標準管理規約のコメントで、管理組合が必要と考えれば、別の専門家、公益法人やNPOに登録された専門家（以上を外部機関等とする）に監査を依頼する方法も選択肢としてある旨を、解説してはどうか。

注2 外部管理者と管理組合との委任契約にも、当然、規定する旨、標準管理規約のコメントで解説する。

- ・ 上記に呼応する形で、適正化指針で、派遣元団体等に対し、派遣した外部管理者からの報告を受け、業務監査を行い、期待された専門性を発揮した業務ができていないと判断された場合には適任者への交代等に努めることが望ましい旨を、推奨してはどうか。

(4) 外部管理者の取引の健全性の確保（利益相反関係の排除等）

- ・ 外部管理者が、特別の利害関係を有する事項で利益相反取引に該当する恐れがある場合、理事会に当該事実を開示し承認を受けることを、標準管理規約で規定してはどうか。

(5) 多額の金銭事故、財産毀損の防止

- ・ 標準管理規約（役員の誠実義務）に、特に配慮すべき点として、財産の毀損の防止と防止のための措置を規約又は使用細則に定めて講ずべき^注旨を、標準管理規約に規定し、標準管理規約のコメントで解説するこ

ととしてはどうか。

注 財産毀損の防止措置として、推奨できる措置（金銭管理業務や支出業務における工夫）を、標準管理規約のコメントで解説することとしてはどうか。

(6) 補償の担保と補償能力の充実

- ・ 前出の(5)の標準管理規約（役員の誠実義務）の「財産毀損の防止のための措置」の中に、予防策と併せて「補償」についても触れ、標準管理規約のコメントで次のように解説してはどうか。
- ・ ①専門性を期待された業務での判断・執行の誤りによる財産毀損（事故による毀損）については、賠償責任保険等の加入に務め、保険限度額の充実等補償能力の向上策に努力すべきこと、②（専門家か区分所有者かを問わず）故意による財産毀損の防止については、保険の対象外のため、財産的基礎等の充実による自社（者）補償や積立・供託等による団体補償に取り組み実質的財産毀損に対する補償能力の向上策を講じるべきと整理・解説する。
- ・ なお、個別の補償方法は、個別の委任契約で定めるべき旨、標準管理規約のコメントで解説してはどうか。

2) 個人の専門家が外部管理者（≠理事長）に就任する場合

(1) 想定されるケースの明示

1) の(1)と同じ

(2) 外部管理者(≠理事長)の選任・解任と要件

1) の(2)と同じ。

(3) 外部管理者のチェック体制の構築（理事会によるチェックの補完）

1) の(3)と同じ。

注 但し、派遣元団体のない個人の専門家なので、そうした団体等からの報告聴取・業務監査はありません。

(4) 外部管理者(≠理事長)の取引の健全性の確保（利益相反関係の排除等）

1) の(4)と同じ。

(5) 多額の金銭事故、財産毀損の防止

1) の(5)と同じ。

注 但し、個人の専門家の場合、補償能力の限度の問題から委託する業務の範囲に制限を設けようと管理組合が考えた場合（例えば、金銭業務や支出業務のうち、誤りがあれば多額の財産毀損となる業務の一部など）には、単独で執行できないようにする、あるいは代わりに当該業務を担当する者を定める等、規約で明記しておくことが必要。

(6) 補償の担保と補償能力の充実

1) の(6)と同じ。

(7) 外部管理者(≠理事長)が欠けた場合の補欠ルールの明確化

- 外部役員を含む役員については、自ら退任・辞任する場合、後任の就任までは、受任又は担当している管理事務を継続する義務がある旨を、任期の規定の一環として、標準管理規約に明記してはどうか。
[参考] 現行規定の(役員の任期)にも規定あり。
- 外部役員を含む役員については、死亡等不測の場合に備え、予め引き継げる者（当面の暫定承継者も含め）を定めておかねばならない旨、標準管理規約に規定^注してはどうか。 [参考] 類似の先行実態では未措置。

注 外部役員の場合、委任契約に、補欠ルールを明記しておくべき旨を、標準管理規約のコメントで解説してはどうか。

3. (理事会のない状態で) 専門家が管理者に就任する場合

1) 団体等(専門家団体、管理組合連合会、業者等)等から派遣されて管理者に就任する場合

→③に該当

(1) 例外的ケースであることの明示

- ・ 理事長のなり手が無いなど、例外的なケースでの管理方式である旨を標準管理規約(専門家活用型)のコメントで解説するとともに、適正化指針でも例示してはどうか。

(2) 外部管理者の選任・解任と要件

- ・ 外部の専門家の管理者への選任及び解任は、総会の決議できめる旨を標準管理規約で規定することでよいか。

注 理事会がなく、総会しかないため。

- ・ 必要最低限の役員の欠格要件^{注1}として、銀行との取引停止、破産(者)、会社更生、管理業者又はマンション管理士の登録の取消し処分から一定期間内等を、標準管理規約で規定してはどうか^{注2}。

注1 役員の要件については、反社会的勢力の排除で、役員の欠格要件の導入が決定されれば、それも加わることとなります。

注2 なお、詳細な要件については、管理規約、又は細則、あるいは委任契約等に規定することもできる旨を、標準管理規約のコメントで解説することとしてはどうか。

注3 外部役員の業務範囲をはじめ、委任契約に、役員としての義務、業務内容の正確な詳細等を明記しておくべき(外部役員の重要な事項については以下同様。)旨を、標準管理規約のコメントで解説してはどうか。

(3) 外部管理者のチェック体制の構築(理事会の代わりにの監査機能の確保)

- ・ 理事会がないため、専門性をいかして業務を行っているかのチェックとして、①～②を標準管理規約に定めてはどうか。

① 区分所有者の中から監査人(解説で、理事長のみ又は監事のみ等。名称は自由。1～2名)を選任。その監査を経て、定期総会に報告することを義務付け。また、監査人には、別途、総会への報告義務を職務として規定。

② 又は、管理者は、監査法人、公認会計士等による監査を経て、定期総会で業務報告をすることをすること。 [先行の実態事例あり]

- ・ (上記にある、理事会のチェック機能の代替では不十分な場合) 管理

組合は、外部管理者に対し、①業界団体等による業務監査、苦情処理対応、又は②外部機関（解説^{注1}で公認会計士その他専門家の一時派遣等を例示）による監査を受けるよう、義務付けすることができる旨を、標準管理規約に規定^{注2}してはどうか。

注1 標準管理規約のコメントで、管理組合が必要と考えれば、別の専門家、公益法人やNPOに登録された専門家（以上を外部機関等とする）に監査を依頼する方法も選択肢としてある旨を、解説してはどうか。

注2 外部管理者と管理組合との委任契約にも、当然、規定する旨、標準管理規約のコメントで解説する。

(4) 管理者の取引の健全性の確保（利益相反関係の排除等）

- ・ 外部管理者が、特別の利害関係を有する事項で利益相反取引に該当する恐れがある場合、監査人又は総会に当該事実を開示し承認を受けることを、標準管理規約で規定してはどうか。
- ・ チェックの透明性・水準確保のため、標準的な発注ガイドライン等の作成（所属団体で作成）等を、標準管理規約に規定又はそのコメントで解説するとともに、適正化指針で推奨してはどうか。

(5) 多額の金銭事故、財産毀損の防止

- ・ 標準管理規約（役員の誠実義務）に、特に配慮すべき点として、財産の毀損の防止と防止のための措置を規約又は使用細則に定めて講ずべき^{注2}旨を、標準管理規約に規定し、標準管理規約のコメントで解説することとしてどうか。

注 財産毀損の防止措置として、実際に推奨できる措置（金銭管理業務の分別管理や支出業務における工夫等）を、標準管理規約のコメントで解説することとしてどうか。

(6) 補償の担保と補償能力の向上

- ・ 前出の(5)の標準管理規約（役員の誠実義務）の「財産毀損の防止のための措置」の中に、予防策と併せて「補償」についても触れ、標準管理規約のコメントで次のように解説してはどうか。
- ・ ①専門性を期待された業務での判断・執行の誤りによる財産毀損（事故による毀損）については、賠償責任保険等の加入に務め、保険限度額の充実等補償能力の向上策に努力すべきこと、②（専門家か区分所有者かを問わず）故意による財産毀損の防止については、保険の対象外のため、財産的基礎等の充実による自社（者）補償や積立・供託等による団体補償に取り組み実質的財産毀損に対する補償能力の向上策を講じるべきと整理・解説する。

注 (上記に呼応する形で) 適正化指針に、① 財産的基礎の担保を、管理者就任の要件として団体等で自主設定又は管理組合で設定、②補償能力の充実努力等の推奨を記載してはどうか。

- なお、個別の補償方法は、個別の委任契約で定めるべき旨、標準管理規約のコメントで解説してはどうか。

(7) 能力や一定期間の継続の実績などの担保

- 管理組合は、外部管理者の選任の要件として、一定期間の継続実績（大規模修繕の期間のみでという短期的な請負いではない等のチェック）も規定できる旨、標準管理規約の解説（コメント）で解説してはどうか。
- 又は、任期を複数年とする規定を標準管理規約に盛り込んではどうか。

2) 個人の専門家が管理者に就任する場合

(1) 例外的ケースであることの明示

- 1) の(1)と同じ。

(2) 外部管理者の選任・解任と要件

- 1) の(2)と同じ。

(3) 外部管理者のチェック体制の構築（理事会の代わりにの監査機能の確保）

- 1) の(3)の前段の①と②と同じ。

注 但し、理事会のチェック機能の代替では不十分な場合には、派遣団体等によるチェックが期待できない個人の専門家のため、②外部機関等による監査のみ。

(4) 管理者の取引の健全性の確保（利益相反関係の排除等）

- 1) の(4)と同じ。

(5) 多額の金銭事故、財産毀損の防止

- 1) の(5)と同じ。

注 但し、個人の専門家の場合、補償能力の限度の問題から委託する業務の範囲に制限を設けようと管理組合が考えた場合（例えば、金銭業務や支出業務のうち、誤りがあれば多額の財産毀損となる業務の一部など）には、単独で執行できないようにする、あるいは代わりに当該業務を担当する者を定める等、規約で明記しておくことが必要。

(6) 補償の担保と補償能力の向上

1) の(6)と同じ。

(7) 管理者が退任又は死亡等した場合等のルールの特明確化（継続性の確保）

- ・ 外部管理者は、自ら退任・辞任する場合、後任の就任までは、受任管理事務を継続する義務がある旨を、標準管理規約に規定してはどうか。
[参考] 現行規定の(役員任期)にも規定あり。
- ・ 外部管理者は、死亡等不測の場合に備え、予め引き継げる者（当面の暫定承継者も含め）を管理委託契約に明記しなければならない旨、標準管理規約に規定^注してはどうか。 [参考] 類似の先行実態では未措置。

注 委任契約に、補欠ルールを明記しておくべき旨を、標準管理規約のコメントで解説してはどうか。

(8) 幅広い専門性等の確保

- ・ マンション管理に係る幅広い専門的、実務的知見の担保のため、各分野の専門家と連携協力関係の構築を適正化指針で推奨してはどうか。
- ・ 個人の専門家の研修・育成と人材のプールの充実を図っていく旨を適正化指針で規定してはどうか。

(9) 資力のなく、理事長のなり手もない管理組合の場合の措置

- ・ 自治体の公益法人又は自治体委託の NPO 法人から専門家等を低廉で派遣している現行の仕組みを整備、普及させていくべき旨を、適正化指針に記載してはどうか。