

# 目次

動画① 外部管理者制度とは

動画② 管理業者での管理者方式への変更における留意点

- ・ 管理業者管理者方式の導入までのプロセス
- ・ 管理業者での外部管理者方式への変更における留意点

動画③ 委託契約書について

動画④ 管理者による適正な業務確保と組合財産保護のための処置

# 5. 管理業者管理者方式の導入までのプロセス

- ① 導入の検討と候補業者の選定  
↓
- ② 区分所有者に対する説明会等  
↓
- ③ 総会において、導入推進決議  
↓
- ④ 規約改正等諸条件に対する検討、規約改正の説明会  
↓
- ⑤ 総会における導入決議

# 6. 管理業者での外部管理者方式への変更における留意点

## ① 管理者と管理業者との関係（管理業者が事務管理も受託している場合）

(1)管理業者が区分所有法上の管理者と、マンション管理適正化法上の管理業という**二つの地位**を併せ持つことになる。

→**区分所有法上の管理者は**

- ① 共用部分等を保存し、集会の決議の実行と規約で定められた行為を行う権利と義務がある。
- ② その職務に関し、区分所有者を代理する。

→**管理業者は**

- ① 管理組合との委託契約により、基幹事務を含む管理事務を行う。

## ② 規約の見直し・改正

### (1) 管理者の選任・解任

【例】 管理者は、総会の決議によって選任し又は解任する。

- ・ 管理者名は社名等固有名詞を使わない。
- ・ 対象者が区分所有者の中からとなっている規約の場合は、その部分を改正する。
- ・ 解任も総会決議で可能としておく。

### (2) 管理者の任期

- ・ **原則1年間**程度として、毎年の**総会**において選任（再任、不再任）の決議を行う事が望ましい。

### (3)管理者の欠格条項

- ・ 管理者として不適切と考えられる者が管理者としての職務遂行を行う事を防ぐ観点から制定する。

【例】 銀行の取引停止、破産、会社更生法適用等または  
マンション管理業者としての登録が取消された時等

### (4)管理者の誠実義務

- ・ 特に利益相反取引等に係るプロセスを適正化することの重要性、また、金銭事故等の防止の必要性が高いことから、標準管理規約37条（役員 of 誠実義務）と同様に規約に明記する。（委託契約書にも明記）

## (5)総会決議事項

- ・ 総会決議は、区分所有者の意思を反映させる観点から重要であり、総会決議事項として標準管理規約48条（総会決議事項）に則った規約にすることが望ましい。
- ・ 理事会決議となっている、専門委員会の設置及び廃止は総会決議とする。

## (6)組合員の総会招集権の明示

- ・ 区分所有法34条の組合員の総会招集権を確認的に規約に定める。

### ③ マンション管理への区分所有者の関与

- ・ 年一回の定時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、管理組合としての意思決定に関与する機会を確保し、また、管理者としても区分所有者の意見を聞いたうえで、その意見を十分尊重する環境を整えることが重要となる。
  - ① 区分所有者の意思を反映するための機関の設置
  - ② オンライン投稿（環境が整っている場合）や、意見箱の設置による意見聴取
  - ③ メール等による相談窓口の設置
  - ④ アンケート調査の実施や投票制度の導入
  - ⑤ 意見交換会や相談会の実施

# ご視聴ありがとうございました。

「管理業者管理方式へ移行する場合の留意点」についてのお話は以上となります。

次回の動画では「**管理業者管理方式における委託契約書**」をテーマにしていますのでぜひご覧ください。