

資料 2

検討会で議論のあった事項等の取り扱いについて

令和 6 年 9 月 27 日
(公財) マンション管理センター

1. 監事の設置の義務化について

予備認定基準に監事の設置を義務化することまで追加する必要はないのではないか、との意見もあったところであるが、理事会が廃止されることが多い管理業者管理者方式においては、区分所有者の利益を守るためには、監事の役割が極めて重要なものとなるため、「設置できる」規定ではなく、設置を義務化することが適当であると考えられる。

2. 利益相反取引の防止規定について

次の点を勘案し、緊急的に措置する事項として、予備認定基準に「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」を追加することが適当と考えられる。

- ・ 管理者は、区分所有者を代理する（区分所有法第 26 条）ので、利益相反取引は民法の一般原則により無権代理行為となるが、「本人があらかじめ許諾する場合の手続」については民法に規定がないので、これを管理規約で定めることには意味があると考えられること。
- ・ 区分所有者の利益侵害への牽制という観点から、標準管理規約第 37 条の 2（利益相反取引の防止規定）に準じる規定を管理規約案に置くことは必要と考えられること。

3. 印鑑等の保管について

印鑑等の保管について予備認定基準への追加等を行った場合には、次の理由から、申請者からの問合せ（具体的な要請内容や許容範囲に関する質問）への対応に苦慮する状況に陥る可能性があるため、今回の予備認定基準への追加等は見合わせたい。

- ・ マンション管理適正化法施行規則第 87 条第 4 項の規定においては、管理業者管理者方式における印鑑等の具体的な取扱いのあり方が明確に定められていないこと。

- ・ガイドラインの該当箇所の記述が幅のある記述になっており、許容範囲の輪郭が明確になっていないこと。

また、委員の意見を踏まえ、「4. 今後に向けた提言」の末尾に、「また、管理業者管理者方式の下での印鑑及び通帳等の保管のあり方については、極めて重要な問題であるので、国土交通省において制度整備について早急に検討することが望まれる。」との記述を付記した。

4. 均等積立方式の推進について

「修繕積立金の積み立て方法を均等積み立て方式とすること」については、管理業者管理者方式とは別の問題であり、修繕積立金ガイドラインに基づく取り組みに委ねるべき事柄であると考えられるため、今回の予備認定基準への追加事項には含めないこととしたい。

5. 改正基準の施行日程（周知期間）について

(1) 次の点を勘案し、予備認定基準の見直しの公表から施行までの間を3ヶ月程度確保することとしたい。

- ・ディベロッパーや管理会社側からは、関係各社内の決裁手続き、周知・研修等のため、最低でも3ヶ月又は4ヶ月程度の準備期間が必要とされていること。
- ・基準への適合確認を担うマンション管理士側からは、新基準による認定事務の実施には、事前に一定の周知・研修期間（概ね3ヶ月程度）の確保が必要とされていること。
- ・消費者の立場から、新基準ができる限り早く適用されることが望まれること。

(2) なお、「住宅金融支援機構の対応が確定せず、住宅ローン借入れ前の購入契約済み未引き渡し客への影響がゼロと言えないのであれば6ヶ月は確保すべき」との意見があるが、予備認定マンションに係る住宅金融支援機構の融資スキームは、予備認定制度からは独立した制度として、住宅金融支援機構の専決的判断によって実施されているものであるから、同機構の対応如何に関わらず、予備認定基準をどうするのかを決定する必要があると考える。

よって、「3. 予備認定基準の見直しの方向」の「(3) 施行日程等について」の④で、次のように記述することとしたい。

- ④ 検討会としてのとりまとめ結果を踏まえ、予備認定を受けたマンションについて

の「フラット35」の優遇措置に関する取り扱い方針を住宅金融支援機構に確認し、改正内容の公表の際に、その方針についても情報提供すること。

6. 周知期間中に新基準での認定も可とする経過措置について

次の点を勘案し、周知期間中に新基準による認定を可とする経過措置は講じないことしたい。

- ・基準への適合確認を担うマンション管理士側からは、新基準による認定事務の実施には、事前に一定の周知・研修期間（概ね3ヶ月程度）の確保が必要とされているところであり、この点は経過措置によるものであっても変わるものでないと考えられること。
- ・申請を受理するセンターにおいても、短期間に2種類の認定制度が並立する状況となることから、周知内容、申請手続案内、問い合わせ対応等が複雑化するとともに、トラブルが多発する可能性が懸念されること。

7. その他

- (1) 今回追加する予備認定基準の運用については、ガイドラインを作成する方向で検討したい。
- (2) 予備認定に関する相談については、従来から、下記の相談窓口で対応しているところであるが、基準の見直し等に関する相談も含め、当該窓口で相談対応していく。

(公財) マンション管理センター 企画部 予備認定係 (TEL : 03-6261-1274)

- (3) 「竣工後1～2年に亘って販売する事例があるため、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を定めた上で、附則(経過措置)に少なくとも第2期通常総会の開催日までの間、管理者をディベロッパーの子会社のマンション管理会社とし、この期間中は、解任できないものとする」と記載している場合には、どのような判断となるか、との質問が寄せられている。

これについては、次の理由から、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」を定めた上で、附則(経過措置)において、入居開始から概ね1年以内に開催される総会までの間の暫定的な管理者を定めること、については可とすることも一案と考えるが、本検討会においてご議論をお願いしたい。

- ・マンションの新規分譲時には、分譲会社等があらかじめ、管理規約（案）を購入予定者に提示し、区分所有者となったときに当該管理規約が制定されることについての承認を得ておき、最初の総会において、管理規約を決議・制定するのが通例である。
- ・新築分譲時には、区分所有者が誕生した時点で、自動的に区分所有者の団体（管理組合）が成立する（区分所有法第3条）。建物完成までの購入者を対象に、「引き渡し会」（鍵の手交）が行われることが多いが、この時点では、区分所有権の一定割合を分譲業者が保有している場合がある。その場合においては、入居開始を受けて第一回総会が行われ、当該総会において、区分所有法第25条第1項の「区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任し、又は解任することができる。」との規定も踏まえ、管理規約が決議・制定され、管理者が選任されることが想定される。
- ・標準管理規約（単棟型）コメントには、「附則全般関係」の①及び③に次のような記述が見られる。

① 新規分譲において、分譲会社等が原始規約案を作成する際の参考とする場合は、附則第1条の次に以下のような附則を規定することが考えられる。

第2条（略）

（初代役員）

第3条 第35条にかかわらず理事○名、監事○名とし、理事長、副理事長、会計担当理事、理事及び監事の氏名は別に定めるとおりとする。

2 前項の役員の任期は、第36条第1項にかかわらず平成○年○月○日までとする。

第4条、第5条（略）

③ 新規分譲において、分譲会社等が原始管理規約案を作成する際の参考とする場合は、次の点に留意する。

ア) 規約の効力発生時点は、最初の住戸の引き渡しがあった時とする。また、管理組合の成立年月日も、規約の効力発生時点と同じく、最初に住戸の引き渡しがあった時とする。

イ) 役員の任期については、区分所有者が自立的に役員を選任することができるようになるまでとする。

ウ)（略）

以上