

## 管理業者管理者方式における説明書

国土交通省「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」（以下「外部管理者ガイドライン」）に基づく説明項目となります。マンションの管理組合と大和地所コミュニティライフ㈱にて、「マンション管理委託契約」と「管理者業務委託契約」を交わし、管理業者管理者方式による管理を実施するにあたっての重要な項目となりますのでご一読をお願いいたします。

### 1. 管理者の権限の範囲

#### 【管理者業務委託契約の内容について】

- ・ 「マンション管理委託契約書」と「管理者業務委託契約書」は、各業務における責任の所在を明確にするため、別々に契約書を作成します。（以降、大和地所コミュニティライフ㈱について、マンション管理委託契約書に基づく場合は「管理受託者」、管理者業務委託契約書に基づく場合は「管理者」と記載します。）
- ・ 「マンション管理委託契約書に基づく担当者（マンション担当者）」と、「管理者業務契約書に基づく担当者（管理者）」は分けて配置し、管理事務に対する管理組合の視点によるチェック、牽制機能が適切に働くようにします。

#### 【管理規約の内容について】

- ・ 管理者の選任・解任は、管理組合総会の決議によって行います。
- ・ 管理者の任期は、1年間となります。
- ・ 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ことを防ぐ観点から、管理規約に管理者の欠格条項を明記しています。また、管理者の誠実義務等についても明記しています。
- ・ 標準管理規約における総会決議事項と同様の定めを明記しています。また、標準管理規約における理事会決議事項については、管理者の権限として明記しています。
- ・ 組合員による臨時総会の招集権について、標準管理規約と同様の定めを明記しています。
- ・ 総会以外に組合員の意思を反映する環境として、投票制度を整備し、明記しています。
- ・ その他、標準管理規約をベースに国土交通省の外部管理者ガイドラインを反映した管理規約の内容としています。

### 2. 通帳・印鑑の保管方法

- ・ 管理組合の預金口座は、収納口座と保管口座の2口座を開設します。
- ・ 口座名義は、管理組合名（管理組合管理者：大和地所コミュニティライフ㈱）となります。
- ・ 収納口座の通帳と印鑑は管理受託者が、保管口座の通帳は管理受託者、印鑑は監事（監査法人フィールズ）が保管します。

### 3. 管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス

- ・ 管理規約において、「退任する管理者は、監事への辞任通知到達日から3か月を経過するとき、又は後任の管理者が選任されるまで業務を行います。後任の管理者が選任されないときは、監事が業務を行うこと」が明記されています。

### 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、管理者の取引の機動性を確保するため、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として、1件あたりの取引金額が50万円以下の契約の場合に限り、実施できるものとしています。この金額を超える場合には総会の承認、又は投票制度による承認が必要となります。
- ・ 管理規約において、管理者による情報開示として「利益相反取引等を行う場合には総会において重要な事実を開示し、承認を受けなければならない」と明記されています。
- ・ 管理規約において、緊急時の対処方法として、利益相反取引等を含み管理者が総会での決議なく行える権限について「災害等の緊急時において、やむを得ないときは、総会の決議によらずに、敷地および共用部分等の必要な保存行為を行うことが可能であり、遅滞なく組合員および監事に対し報告すること」「災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等」が明記されています。

## 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

- 管理規約において、専門委員会の設置が明記されています。大規模修繕工事の検討主体として専門委員会の設置が可能です。専門委員会が設置されない場合は、設計監理者等の専門家に依頼する等の方法もあり、投票制度又は総会決議で合意形成を行い、専門委員会や設計監理者等から検討状況の情報開示が行われます。

## 6. 監事の設置と監査の方法

- 管理規約において、「監事は業務を適切に実行できると期待される外部専門家から1名を選任し、さらに組合員からも1名選任することができる」と明記されています。
- 監事の選任・解任は、総会の決議によって行います。
- 管理規約において、監事の職務として、管理組合の業務執行状況並びに財産の状況について監査することが明記され、さらに臨時総会の招集権及び議案提出権があることが明記されています。

## 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）

- 管理者業務受託者の商号又は名称：大和地所コミュニティライフ株式会社  
管理者業務受託者の住所：東京都港区西新橋二丁目8番6号  
マンション管理者登録番号及び登録年月日：国土交通大臣(5)第032510号 2023年10月21日
- 管理者業務の対象となるマンションの所在地に関する事項  
管理規約集「管理規約別表第1.対象物件の表示ならびに共用部分等の範囲」をご確認ください。
- 管理者業務に要する費用並びにその支払の時期及び方法  
管理規約集「管理者業務委託契約書」をご確認ください。
- 管理者業務の一部の再委託に関する事項  
なし
- 免責に関する事項  
災害に基づく予見し難い事情に基づく損害等、管理者の責めによらない事由により管理組合に発生した損害については、その損害を賠償する責任を負わないものとします。
- 管理者業務についての賠償責任保険への加入と保障額  
保険会社：損害保険ジャパン  
商品名：ビルメンテナンス業賠償責任保険  
補償内容：対人1事故・1名当たり1億円の支払限度  
対物1事故・1名当たり2,000万円の支払限度