

論点 1 : 個人の専門家による役員就任の問題点

○ マンション管理士が理事会を廃止して管理者に就任する場合の問題点

(1) 管理者の業務執行のチェック体制の構築（監査機能の確保）

- ・ 監査機能が年 1 回の総会のみになるため、自分がやっている西新宿での第三者管理の場合は、規約で「監査人」2 人を区分所有者から選定。
→ 十分なモニタリングができるか

(2) 管理者が退任又は死亡等した場合等のルールの明確化（継続性の確保）

- ・ 区分所有者に代わり、管理者に就任したマンション管理士が、事故や病気による入院、死亡した場合に備えて、予め引き継げる者を規約で明記するか、履行保証の仕組みが必要。

(3) 金銭管理を行い得る者の制限（事故防止策の確保）

- ・ 金銭管理（印鑑・通帳も整理）は、管理業者が担う方が法令及び(2)の継続性の観点から望ましい。自分が管理者となっているマンションでは、規約で管理業者に限定することを定めている。
→ 例えば、印鑑を預ける場合は、管理者となるマンション管理士以外の中立的な専門家に預けるべきか

(4) 管理者に対する総会の議決権行使の委任の制限（形骸化防止策の確保）

- ・ 理事会を無くすと、総会運営だけになるため、総会欠席や議決権委任等が増大。
このため、議決権行使書の活用や管理者に対する総会議決権行使の委任の制限等、新たにルールの整備が必要。

(5) 管理者の利益相反関係の排除（取引の健全性の確保）

- ・ 廃止により理事会のチェックがない状況で、管理者となったマンション管理士が、特別の利害関係を有する事項で利益相反取引を行わないよう、契約内容の工夫と監視（モニタリング）の仕組みが必要。

(6) 個人補償負担

- ・ 判断ミスによる損害、金銭事故を起こした場合、個人で補償しきれるか。
→ 現行のマンション管理士賠償責任保険(別紙)で十分か

(7) 多岐にわたる専門性の欠如

- ・ 会社の中に会計・経理、設計見積もり、施工管理、電気機械の知識を持つ者を総合的に内製化している管理会社と交渉して、区分所有者の利益最大化を図れるか。
→ 組織的な対応と各分野の専門家との連携関係が必要か。

→ 以上の点を踏まえ、組織的に対応する仕組みが必要