

論点 2 : 管理業者が管理者に就任するケースの問題点

1. そもそも収益の最大化を目指さなければならない管理業者が、管理者として、区分所有者の便益の最大化を追求するというトレード・オフの関係にあることを行うことは、矛盾するのではないか。

→ 実質的な双方代理の発生

2. 利益相反取引を防止する安定的な仕組みが構築できるか。

(1) 複数の業務を一括して請負（一括請負）させることが効率的で、区分所有者にとっても実利があるというケースへの対応

→ マンション管理のように、業務が多岐に渡り、個々の判断も必要なため、事前の予測が困難な業務にあっては、利益相反取引や契約違反行為を事前の契約等で防止するのは困難ではないか（区分所有者の実利を確実に担保することは困難ではないか）。

(2) 大手管理業者等における利益相反取引の防止の取組状況（資料 4-2-4 参照）の制度化（清掃、修繕等の業務の外注の際の区分所有者への承認の取り付け、相見積もりや入札の堅持、その他契約上の自己抑制等）

→ 十分なモニタリング（監督、監視）機能が発揮されるか（＝利益相反取引や契約違反を防ぐ十分な制度といえるか）。

3. 利益相反取引等を防止しつつ、総合的な専門性を持つ管理業者に対する管理者就任のニーズに対応できる実用的なモデル（スキーム）を構築できるか。

→ 原則的には、区分所有者の意向により選出される者による合議や相互チェックの仕組み（組織：委員会等）が望ましい。

→ そうした監視・監督組織を区分所有者の意向により選出される者で組成できないケース（極端なケース）への対応も検討が必要ではないか（公正中立な専門家によるモニタリング等）。