

これまでの議論及びヒアリングを踏まえた論点整理（たたき台）

意見交換の参考として頂くため、事務局がまとめたもの。

論点Ⅰ；マンション管理士が役員^注に就任する場合

1. これまでに指摘された課題

- (1) 業務執行のチェック（監査機能の確保）
- (2) 利益相反取引の防止（取引の健全性の確保）
- (3) 金銭管理業務の除外（法令規定、代替りの業務執行体制の確保）
- (4) 個人の補償能力
- (5) 多岐にわたる専門性の確保
- (6) 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）

2. 課題を踏まえた検討テーマ

- (1) 組織化による派遣制度の検討（→監査機能、継続性、適任者への可変性）
- (2) 自主的なモニタリングの整備（組織化と関連）と、中立性又は独立性の高いモニタリングの整備
- (3) 利益相反取引防止の措置、専門外や利害関係のある案件での議決権行使のあり方（理事会における役員として）
- (4) 個人補償から組織化による補償能力への拡充
- (5) 他の専門家団体との連携強化による幅広い専門性の確保
- (6) マンション管理士のスキルアップと当面従事できる能力・実務経験等の要件の整理

⑤ 理事長、副理事長、理事、監事その他管理者を想定。

論点Ⅱ：管理業者

1. これまで指摘された課題

- (1) 利益相反取引の防止
- (2) 業務、権限の範囲とチェック体制
- (3) 区分所有者の財産毀損の防止措置（補償能力等）
- (4) 能力や一定期間継続の実績などの担保
- (5) サービスの質の維持や改善

2. 検討テーマ

- (1) 利益相反取引の自主規制（標準的な発注ガイドライン等）と規約等による規制

- (2) 自主的なモニタリングの充実と、中立性の高いモニタリングの整備、利害関係のある案件での議決権行使のあり方（理事会での役員の場合）
- (3) 財産毀損を防止する措置（補償方法の整備、財産的基礎の担保等）
- (4) 自主的な要件又は業規制的な要件の整備
- (5) 自主的な苦情処理制度の向上、情報の非対称性の改善

論点Ⅲ：NPO 法人、公益法人等団体から役員を派遣する場合^注

1. これまで指摘された課題

- (1) 業務執行のチェック（監査機能の確保）
- (2) 利益相反取引の防止（取引の健全性の確保）
- (3) 金銭管理業務の除外（法令規定。補償能力の制約もあるため、携わる意向無し。代替りの業務執行体制の確保）
- (4) 補償能力の充実
- (5) 一定の事業性の確保（経費回収と報酬）と他地域への展開
- (6) ニーズに対応した幅広い専門性と人材の確保

㊦ 管理者を派遣している団体や今後派遣しようと検討している団体はない。

2. 課題を踏まえた検討テーマ

- (1) 自主的なモニタリングの整備と、独立性の高いモニタリングの整備
- (2) 利益相反取引防止の措置（議決権行使の扱い）
- (3) 補償能力の継続的な充実、業務範囲の明確化（金銭業務の除外。管理業との分担・整理。）
- (4) 報酬等の確保と低廉でも質を維持できる仕組みの検討
- (5) 派遣者のスキルアップ、派遣者のプール・紹介の仕組み