

専門家活用パターン (注 色塗りが外部の専門家)	事例の有無 [類似する外国の例]	想定されるケース (マンションの特性)	論点 / 課題	対策(案)
<p>①外部役員活用型理事会方式</p> 	<p>有り</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>規約改正担当理事(理事派遣)</li> <li>管理のチェック(監事派遣)</li> <li>決議の確実な履行等継続性の保持(副理事長、又は監事派遣)</li> </ul> <p>[米国*(理事の1/2以内まで外部専門家の活用可)、英国]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>運営面の不全の改善</li> <li>計画的な大規模修繕等の適切な実施</li> <li>耐震改修・建替え等の耐震対策</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>外部役員の業務執行のチェック体制の構築(理事会によるチェックの補完)</li> <li>外部役員の取引の健全性の確保(利益相反取引の排除等)</li> <li>金銭管理を行い得る者の制限(財産毀損の回避)</li> <li>補償の担保と補償能力の充実</li> </ul> <p>&lt;その他、個人の専門家が役員に就任する場合に以下を追加&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>派遣された役員が欠けた場合の補欠ルールの明確化(継続性の確保)</li> <li>補償能力の確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>派遣元団体による報告徴収(監査、適任者への交替)</li> <li>委託された分野以外での議決権行使の制限(又は特別な利害のある議案の議決権行使の制限)</li> <li>補償能力が見合わない場合は金銭業務の受託を制限(個人は原則制限し、管理者か区分所有者の役員が管理。法人は個別に判断。)</li> <li>規模の拡大等による補償能力の充実</li> </ul> <p>・補欠ルールの規約又は契約での明示。個人の専門家の組織化</p> <p>・組織化(団体化)による補償能力の充実</p>
<p>②複数管理者分担型理事会方式 (片方の管理者が訴訟等に専従)</p> 	<p>無し</p> <p>注 訴訟追行権が、区分所有法上、管理者にあるため、考えられる①の特別型</p> <p>※米国の場合、管理者でなく、理事として法曹系の専門家を活用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>専門性が高く、時間的な拘束が強く心理的な負担も大きい以下のケースに対応</li> <li>管理費回収の訴訟(複数)</li> <li>暴排対策(訴訟含む)</li> <li>被災マンションの再建(行政や業者対応、内部意見調査)</li> </ul> <p>※特定事項担当のため、分担・責任関係が明確。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>複数の管理者間の役割分担を外部に対して明確にする必要</li> <li>外部管理者の業務執行のチェック体制の構築(理事会によるチェックの補完)</li> <li>外部管理者の交渉・取引の健全性の確保(被災マンションの再建のケース)</li> <li>金銭管理を扱える業務の制限(管理費回収・管理等の金銭取扱いに伴う財産毀損の回避)</li> <li>補償の担保と補償能力の充実</li> </ul> <p>&lt;その他、個人の専門家が役員に就任する場合に、以下を追加&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>外部管理者(個人)のチェック体制の指示</li> <li>派遣された管理者が欠けた場合の補欠ルールの明確化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>分掌の規約、細則、総会、決算等での明確化</li> <li>派遣元団体による報告徴収(必要に応じて監査、又は適任者への交替)</li> <li>委託外の業務と受託業務で特別な利害ある場合の議決権行使の制限(特に発注関連)</li> <li>補償能力に見合った登録取扱業務へ制限</li> </ul> <p>・総会への報告義務、外部監査の請求権を規定</p> <p>・補欠ルールの規約又は契約での明示。個人の専門家の組織化</p> <p>・組織化(団体化)等による補償能力の充実</p>
<p>③管理者派遣型理事会監理方式</p> 	<p>有り</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>内部対立</li> <li>理事長のなり手不足</li> <li>特定の者による長期就任・複合用途(店舗・住戸の混在)</li> </ul> <p>[フランス(管理者、理事会の役割の明確な分離)・イタリア(大規模マンション)]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>計画的な大規模修繕の実施</li> <li>長期的なマンション管理の実施</li> <li>深刻な内部対立の改善</li> </ul> <p>※総会は意思決定機関、管理者は知見豊富な執行者、理事会は監視機関、と分担や責任の明確化が期待できる。</p>	<p>個人の専門家が管理者に就任</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>外部管理者のチェック体制の充実(理事会によるチェックの補完)</li> <li>外部管理者の取引の健全性の確保(利益相反取引の排除等)</li> <li>金銭管理業務の制限(財産毀損の回避)</li> <li>補償の担保と補償能力の向上</li> <li>外部管理者が死亡した場合等補欠ルールの明確化(継続性の確保)</li> <li>幅広い専門性の確保</li> </ul> <p>団体、法人等から管理者を派遣</p> <p>&lt;現在具体的な動きはないが、以下のように整理&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>外部管理者のチェック体制の充実(理事会によるチェックの補完)</li> <li>外部管理者の取引の健全性の確保(利益相反取引の排除等)</li> <li>補償能力の担保と補償能力の向上(財産毀損の回避)</li> <li>能力や一定期間の継続実績の担保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>総会への報告義務、組合による外部監査の請求権</li> <li>特別な利害のある場合の議決権行使の制限(又は委託義務外での議決権行使の制限)</li> <li>個人の専門家への金銭管理の委託の制限</li> <li>組織化による補償能力の強化</li> <li>補欠ルールの規約又は委託契約での明記</li> <li>人材育成の仕組みや人材プールの整備、他の専門家団体との連携</li> </ul> <p>・派遣元団体等による報告徴収(監査や適任者へ契約)</p> <p>・管理者単独での費用支出の判断の制限</p> <p>・特別な利害のある場合の議決権行使の制限(又は板義務外での議決権行使の制限)</p> <p>・補償能力、財産的基礎等の資格案件の自主設定</p>
<p>④外部管理者管理方式</p> 	<p>有り</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>理事長のなり手無し(管理者、マンション管理士等)</li> </ul> <p>[イタリア(中小規模マンション※)]</p> <p>※総会で理事会を設けるかどうかを決定(理事長のなり手の有無とは無関係)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>理事長のなり手がいない(例:高齢化や賃賃化の大幅な進行等による)など、例外的なケース</li> </ul>	<p>個人の専門家が管理者に就任</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>外部管理者の業務のチェック体制の構築(監査機能の確保)</li> <li>外部管理者の取引の健全性の確保(利益相反取引の排除等)</li> <li>金銭管理の業務の制限(多額の財産毀損の回避)</li> <li>補償の担保と補償能力の向上</li> <li>外部管理者が死亡した場合等補欠ルールの明確化(継続性の確保)</li> <li>幅広い専門性の確保</li> <li>報酬の収受と資力なき組合への対策</li> </ul> <p>法人から管理者を派遣</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>外部管理者の業務、権限の範囲(管理者は金銭業務も可能)</li> <li>外部管理者の取引の健全性の確保(利益相反取引の排除等)</li> <li>補償の担保と補償能力の向上(財産毀損の回避)</li> <li>能力や一定期間の受託継続の実績等の担保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>区分所有者への監査役就任の安請と総会報告</li> <li>外部監査役による監査請求権(一定期間の継続実績の自主設定等)</li> <li>関係団体や金銭管理業務の委託制限</li> <li>組織化による補償能力の向上、補欠要員の確保</li> <li>人材育成の仕組みの整備と専門家間での連携強化</li> <li>資力がない組合への、自治体の公益法人やNPOからの専門家派遣</li> </ul> <p>・規約、細則、総会決議等での義務範囲の決定</p> <p>・監査法人の監査又は区分所有者の監査あるいは組合の外部監査請求権</p> <p>・発注等取引健全化のルールの設定(自主/共通)</p> <p>・補償能力、財産的基礎等の要件設定(自主設定)</p>