

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【外部専門家活用型理事会管理方式】 (副理事長以下役員就任仕様)</p>	<p>有り</p> <ul style="list-style-type: none"> ・規約改正担当理事(理事派遣) ・管理のチェック(監事派遣) ・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) <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"> ・運営面の不全の改善 ・計画的な大規模修繕等の適切な実施 ・耐震改修・建替え等の耐震対策 	<ul style="list-style-type: none"> ・外部役員を選任・解任と要件 ・外部役員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) ・役員取引の健全性の確保(利益相反取引の排除等) ・多額の金銭事故、財産毀損の防止 ・補償の担保と補償能力の充実 <p><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></p> <ul style="list-style-type: none"> ・多額の金銭事故、財産毀損の防止 ・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) 	<ul style="list-style-type: none"> ・外部役員を選任・解任を総会決議(理事・監事の場合)、理事会決議(理事長、副理事長等の場合)で定める旨規定 ・派遣元団体等による報告徴収(監査、適任者への交替)、外部機関による業務監査 ・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) ・財産毀損の防止と防止のための措置を規定 ・保険加入、自社(者)補償等を規定 <ul style="list-style-type: none"> ・委託する業務範囲の制限(管理者単独での執行を禁止) ・補欠ルールの規約又は契約での明示
<p>②【管理者派遣型理事会監理方式】</p>	<p>有り</p> <ul style="list-style-type: none"> ・内部対立 ・理事長のなり手不足 ・特定の者による長期就任・複合用途(店舗・住戸の混在) <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"> ・計画的な大規模修繕 ・長期的なマンション管理 ・深刻な内部対立の改善 <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>※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管理費回収訴訟、反社会的勢力、被災対応等の特定問題を担当することも想定。</p>	<p>団体、法人等から管理者を派遣</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外部管理者の選任・解任と要件 ・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) ・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) ・多額の金銭事故、財産毀損の防止 ・補償の担保と補償能力の充実 <p>個人の専門家が管理者に就任</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外部管理者の選任・解任と要件 ・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) ・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) ・多額の金銭事故、財産毀損の防止 ・補償能力の担保と補償能力の充実(財産毀損の回避) ・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) 	<ul style="list-style-type: none"> ・外部役員を選任・解任を総会決議又は理事会で定める旨を規定 ・派遣元団体等による報告徴収(監査や適任者への交替)、外部機関による業務監査 ・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) ・財産の毀損の防止と防止のための措置 ・保険加入、自社(者)補償等を規定 <ul style="list-style-type: none"> ・外部役員を選任・解任を総会決議又は理事会で定める旨を規定 ・外部機関による業務監査の充実 ・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) ・個人の専門家への金銭管理の委託の制限 ・保険加入、自社(者)補償等を規定 ・補欠ルールの規約又は委託契約での明記
<p>③【外部管理者単独方式】</p>	<p>有り</p> <ul style="list-style-type: none"> ・理事長のなり手無し(管理業者、マンション管理士等) <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"> ・理事長のなり手がいない(例:高齢化や賃貸化の大幅な進行等による)など、例外的なケース 	<p>法人から管理者を派遣</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外部管理者の選任・解任と要件 ・外部管理者のチェック体制の構築(監査機能の確保) ・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) ・多額の金銭事故、財産毀損の防止 ・補償の担保と補償能力の向上(財産毀損の回避) <p>個人の専門家が管理者に就任</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外部管理者の選任・解任と要件 ・外部管理者のチェック体制の構築(監査機能の確保) ・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) ・多額の金銭事故、財産毀損の防止 ・補償の担保と補償能力の向上(財産毀損の回避) ・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) ・幅広い専門性の確保 ・報酬の收受と資力なき組合への対策 	<ul style="list-style-type: none"> ・外部役員を選任・解任を総会決議で定める旨を規定 ・区分所有者又は監査法人の監査あるいは組合の外部監査請求権 ・発注等取引健全化のルールを設定(自主/共通) ・財産毀損の防止と防止のための措置を規定 ・保険加入、自社(者)補償等を規定 <ul style="list-style-type: none"> ・外部役員を選任・解任を総会決議で定める旨を規定 ・区分所有者又は監査法人の監査あるいは組合の外部監査請求権 ・発注等取引健全化のルールを設定 ・個人の専門家への金銭管理の委託の制限 ・保険加入、自社(者)補償等を規定 ・補欠ルールの規約又は委託契約での明記 ・人材育成の仕組みの整備と専門家間での連携強化 ・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