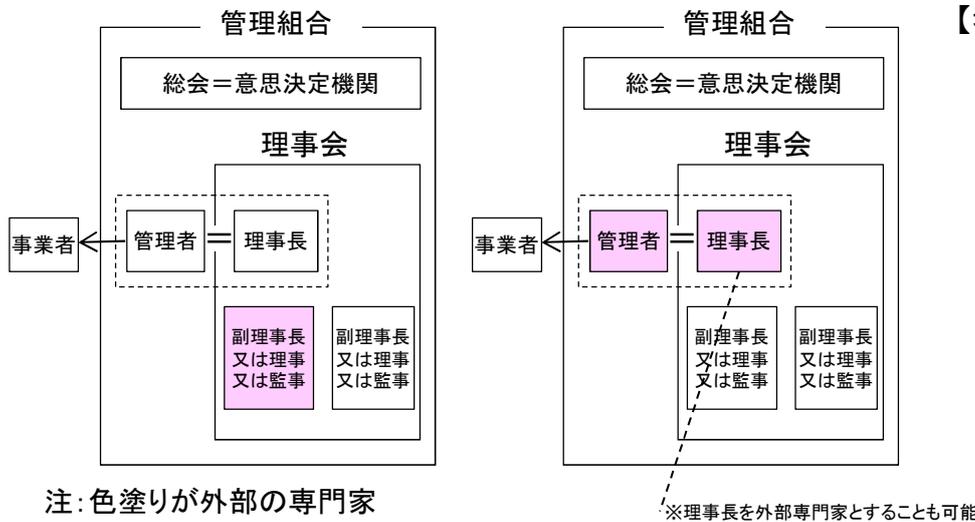


事例別専門家活用パターンと論点・対策

(1-1. 関係)

① 理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型



【考え方】

- ・従来どおり理事会を設け、理事会役員に外部専門家を入れるパターン。
- ・外部専門家が理事長(=管理者)となることも想定される。
- ・外部専門家を含む役員の選任を含め、最終的な意思決定機関は総会であり、その役割は重要。

【想定されるケース(マンションの特性)】

- ・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等専門的知見が必要な場合を想定

※限定的な専門性が求められるケースも多くある。

【論点／課題】

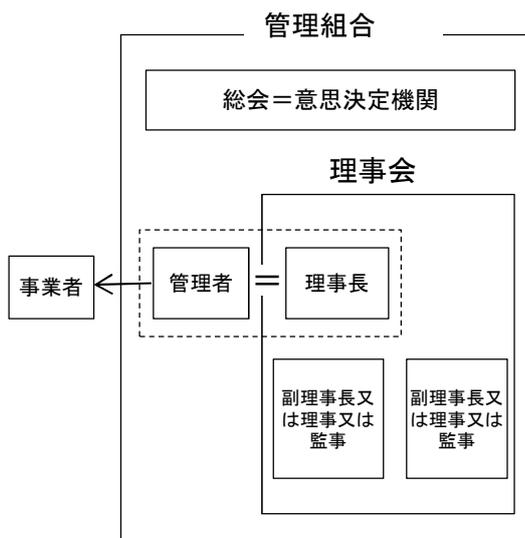
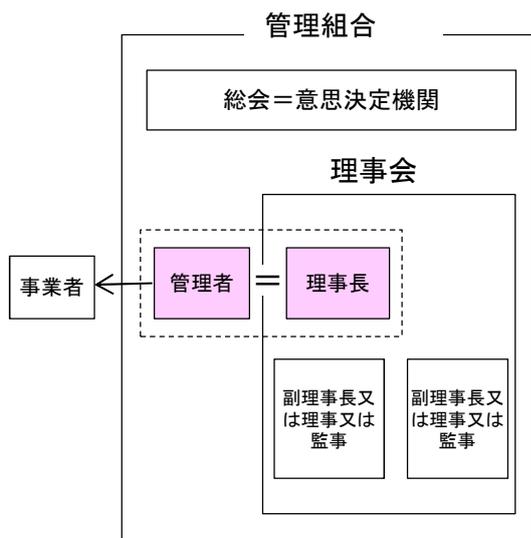
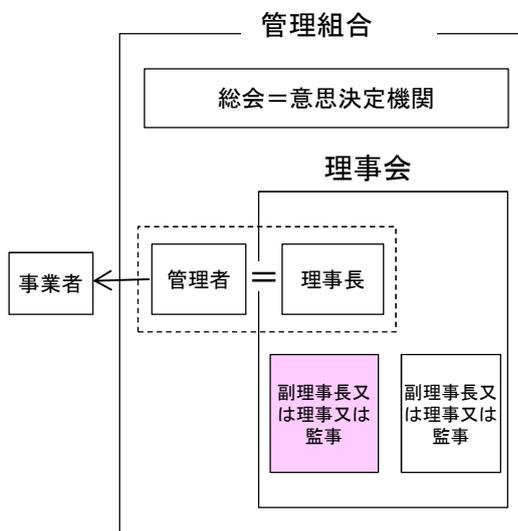
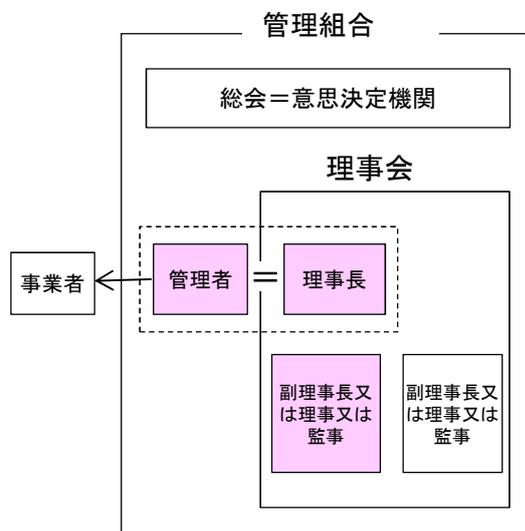
- ・外部役員の選任・解任
 - ・役員の欠格要件〔外部・内部共通〕
 - ・外部役員の業務執行のチェック体制の構築(理事会によるチェックの補完)
 - ・役員の取引の健全性の確保(利益相反取引の排除等)〔外部・内部共通〕
 - ・多額の金銭事故、財産毀損の防止〔外部・内部共通〕
 - ・補償の担保と補償能力の充実〔外部・内部共通〕
- <個人の専門家が役員に就任する場合に以下を追加>
- ・派遣された役員が欠けた場合の補欠ルールの明確化(継続性の確保)

【対策】

- ① 外部役員の選任・解任を総会決議(理事・監事)。理事長、副理事長は理事会決議で定める旨規定
- ② 役員の欠格要件として、銀行との取引停止、破産(者)、会社更生、資格・登録の取消し処分からの一定期間内等を規定
- ③ 派遣元団体等による報告徴収や監査(適任者への交替も含む)、又は外部監査(別の専門家の一時派遣等)を義務付けることもできる旨を規定(内部の役員にも活用できる旨解説)
- ④ 特別な利害のある議案の理事会への報告・承認、理事会での議決権行使の制限
- ⑤ 役員の誠実義務として、財産毀損の防止と措置を規定(具体的な防止の工夫を指針等に記載)
- ⑥ 役員の誠実義務として、補償の努力を規定。保険加入、財産的基礎の充実は指針に記載。
- ⑦ 引継者を予め定めることができる旨を規定(欠けた時点で適任者の選任も可とする)

【参考】①の全パターン

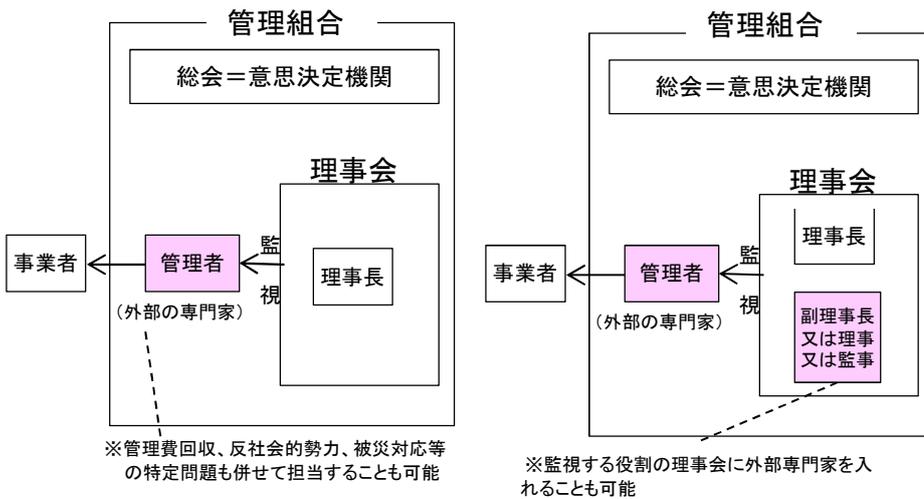
注:色塗りが外部の専門家



※現行標準管理規約

② 外部管理者理事会監督型

【考え方】



- ・外部専門家を区分所有法上の管理者として選任し、理事会は監事的立場となり外部管理者を監視するパターン。
- ・監視する立場の理事会の役員に、さらに別の外部専門家を選任することも考えられる。
- ・外部管理者の選任を含め、最終的な意思決定機関は総会であり、その役割は重要。

【想定されるケース(マンションの特性)】

- ・高い専門性と透明性、区分所有者の利益の保護や最大化のニーズの高いマンション(大規模な新築マンションなどを中心に想定)
- ※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。
- ※さらに、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も担当することも想定。

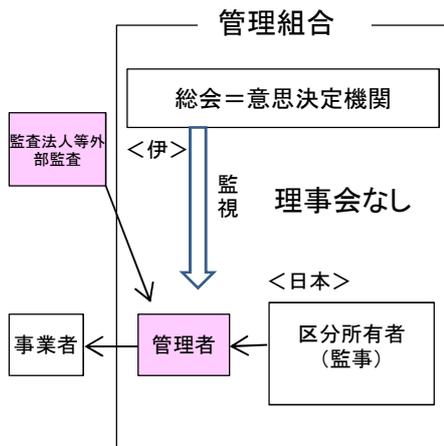
【論点/課題】

- ・外部管理者=区分所有法上の管理者とする
- ・外部管理者の選任・解任
- ・外部管理者の欠格要件〔外部・内部共通〕
- ・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)〔外部・内部共通〕
- ・多額の金銭事故、財産毀損の防止〔外部・内部共通〕
- ・補償の担保と補償能力の充実〔外部・内部共通〕
- ・専門家の属性
- ・専門家の能力評価・育成方法
- <個人の専門家が管理者に就任する場合に以下を追加>
- ・外部管理者の補欠ルールの明確化(継続性の確保)

【対策】

- ①理事長=区分所有法上の管理者とする規定の撤廃。理事長の業務・権限と管理者の業務・権限の整理。
- ②外部管理者の選任・解任を総会決議とする旨規定。
- ③外部管理者及び役員の欠格要件として、銀行との取引停止、破産(者)、会社更生、資格・登録の取消し処分からの一定期間内等を規定
- ④派遣元団体等による報告徴収や監査(適任者への交替も含む)、又は外部監査(別の専門家の一時派遣等)を義務付けることもできる旨を規定
- ⑤特別な利害のある議案の理事会への報告・承認、理事会での議決権行使の制限
- ⑥管理者の誠実義務として、財産毀損の防止と措置を規定(具体的な防止の工夫を指針等に記載)
- ⑦管理者の誠実義務として、補償の努力を規定。保険加入、財産的基礎の充実は指針に記載。
- ⑧一定期間の継続意思の確認も規定できる旨を記載(新規参入を妨げないよう、意思の確認とする)
- ⑨引継者を予め定めることができる旨を規定(欠けた時点での適任者の選任も可とする)

③ 外部管理者総会監督型



【考え方】

- ・外部専門家を区分所有法上の管理者として選任し、理事会は設けないパターン。
- ・区分所有者からは監事を選任して監視するとともに、全区分所有者で構成する総会が監視するものであり、総会の役割は重要。
- ・さらに、監査法人等の外部監査を義務付ける。

【想定されるケース(マンションの特性)】

- ・高い専門性と透明性、区分所有者の利益の保護や最大化のニーズが高いが、規模の小さいマンション
- ・理事長のなり手がいない例外的なケース
※支援的性格が強いケース

【論点／課題】

- ・外部管理者＝区分所有法上の管理者とする
 - ・理事会(理事)の廃止
 - ・外部管理者の選任・解任
 - ・外部管理者の欠格要件〔外部・内部共通〕
 - ・外部管理者のチェック体制の構築(理事会に代わる監査機能の確保)
 - ・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)〔外部・内部共通〕
 - ・多額の金銭事故、財産毀損の防止〔外部・内部共通〕
 - ・補償の担保と補償能力の充実〔外部・内部共通〕
 - ・専門家の属性
 - ・専門家の能力・育成方法
 - ・資力のない管理不全マンションへの対策
- <個人の専門家が管理者に就任する場合に以下を追加>
- ・外部管理者の補欠ルールの明確化(継続性の確保)

【対策】

- ①理事長＝区分所有法上の管理者とする規定の撤廃。理事長・理事会に係る業務・権限を管理者の業務・権限に移行。
- ②外部管理者の選任・解任を総会決議とする旨規定。
- ③外部管理者の欠格要件として、銀行との取引停止、破産(者)、会社更生、資格・登録の取消し処分等からの一定期間内を規定
- ④派遣元団体等による報告徴収や監査(適任者への交替も含む)、又は外部監査(別の専門家の一時派遣等)を義務付けることもできる旨を規定
- ⑤特別な利害のある議案の監査人、総会への報告・承認
- ⑥管理者の誠実義務として、財産毀損の防止と措置を規定(具体的な防止の工夫を指針等に記載)
- ⑦管理者の誠実義務として、補償の努力を規定。保険加入、財産的基礎の充実は指針に記載。
- ⑧一定期間の継続意思の確認も規定できる旨を記載(新規参入を妨げないよう、意思の確認とする)
- ⑨自治体の公益法人・自治体委託NPOからの低廉な専門家派遣の推進
- ⑩引継者を予め定めることができる旨を規定(欠けた時点での適任者の選任も可とする)