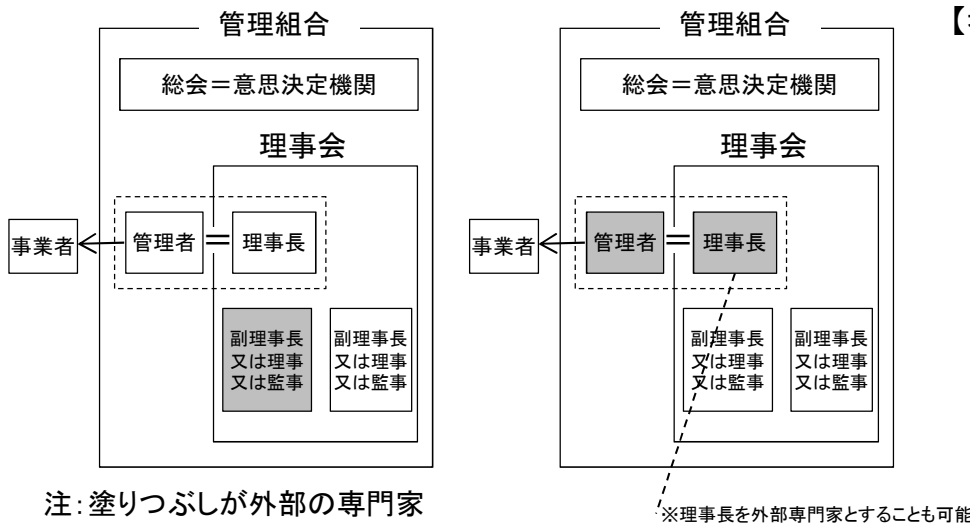


外部専門家の活用のパターン

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

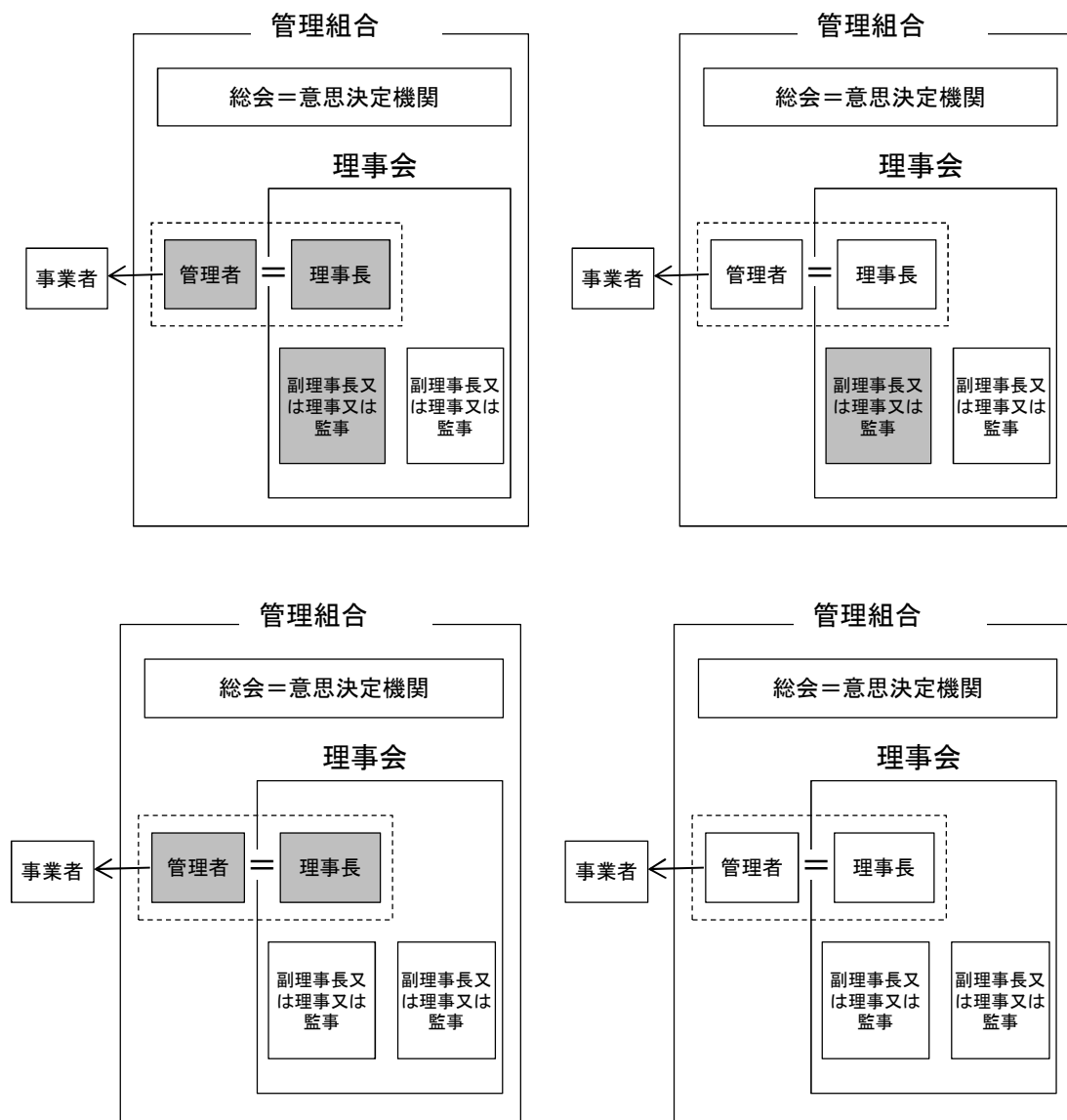
※限定的な専門性が求められるケースも多くある。

【論点・課題と標準管理規約における規定等の整備】

- ・外部役員の選任・解任
 - 第35条第2項・第4項、コメント第35条関係①⑤
- ・役員の欠格要件
 - 第36条の2、コメント第36条の2関係
- ・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)
 - 理事会の権限として理事の職務執行の監督等の位置付け(第51条第2項、コメント第51条関係)
 - 理事長の職務執行の状況の理事会への定期報告義務(第38条第4項、コメント第38条関係②)
 - 理事による理事会の招集請求・招集(第52条第3項、コメント第52条関係)
 - 監事の理事等に対する調査権(第41条第2項、コメント第41条関係①)
 - 組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実の理事から監事への報告義務(第40条第2項、コメント第40条関係)
 - 監事による理事会の招集請求・招集(第41条第6・7項、コメント第41条関係③)
 - 監事の理事会への出席・意見陳述義務(第41条第4項、コメント第41条関係②)
 - 監事による理事会への理事の不正行為等の報告義務(第41条第5項、コメント第41条関係③)
 - 監事による総会提出議案の調査・報告義務(コメント第41条関係①)
- ・役員の取引の健全性の確保(利益相反取引の排除等)
 - 利益相反取引となる事実の開示と理事会からの承認(第37条の2、コメント第37条の2関係)
 - 利害関係のある議決への当該理事の不参加(第53条第3項)
 - 監事等による管理組合の代表代行(第38条第6項、コメント第38条関係③)
- ・多額の金銭事故や財産毀損の防止、補償の担保と補償能力の充実
 - コメント第37条関係①
- ・派遣された役員が欠けた場合の補欠ルールの特明瞭化(継続性の確保)
 - コメント第36条関係④

【参考】①の全パターン

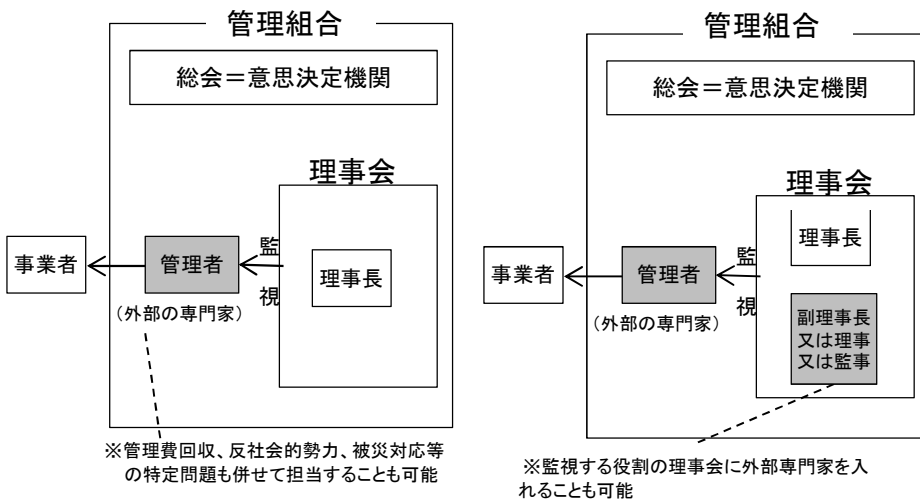
注:塗りつぶしが外部の専門家



※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。

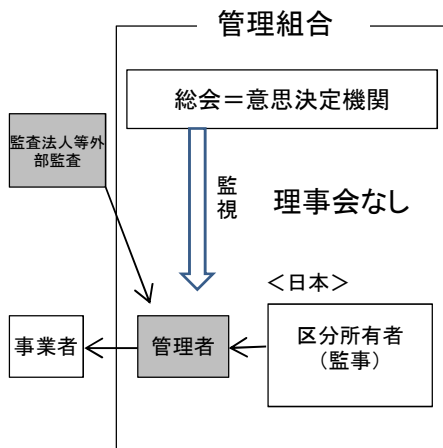
【論点・課題】

- ・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)

【規約の整備等の考え方】

- 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)等、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)の義務付けについて規定することも考えられる。
- ⑤管理組合と外部管理者の利益が相反する取引の理事会への報告・承認。
- ⑥管理者の誠実義務として、財産の毀損の防止及びそのために必要な措置(保険加入、保険限度額の充実、財産的基礎の充実等)に努めるべき旨を規定
- ⑦一定期間の継続意思の確認について規定することも考えられる(新規参入を妨げないよう、意思の確認とする)。
- ⑧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)

【規約の整備等の考え方】

- 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)等、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)の義務付けについて規定することも考えられる。
- ⑤管理組合と外部管理者の利益が相反する取引の監事、総会への報告・承認
- ⑥管理者の誠実義務として、財産の毀損の防止及びそのために必要な措置(保険加入、保険限度額の充実、財産的基礎の充実等)に努めるべき旨を規定
- ⑦一定期間の継続意思の確認について規定することも考えられる(新規参入を妨げないよう、意思の確認とする)。
- ⑧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)
- ⑨環境整備として、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