

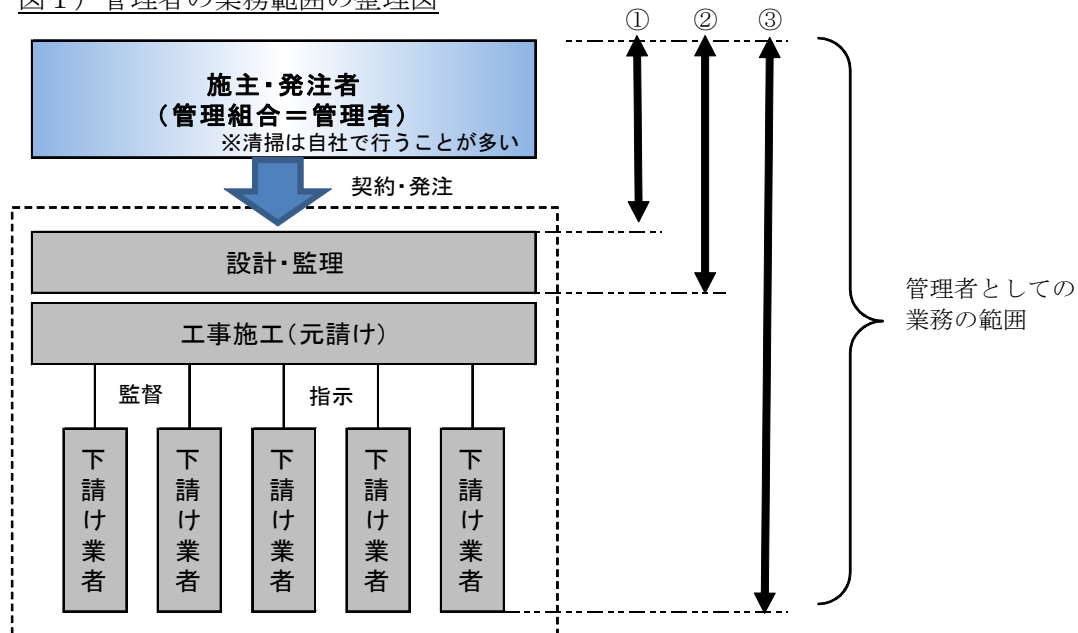
管理者に就任している管理業者について（利益相反取引の防止措置等）

管理会社が管理者に就任している事例では、以下のような利益相反を防止するための措置がとられている例がある（管理者に就任している管理会社27社を調査（高層住宅管理業協会調べ））。

<管理者の業務範囲について>

- ・ 管理者の業務範囲として、統括部門を主としており、「①設計・監理や工事施工が業務範囲となっていない」との回答が多数（85% 23社）を占めた。「②設計・管理まで業務範囲となっている」（4% 1社）および「③工事施工まで業務範囲となっている」（11% 3社）という回答は合わせて15%だった。

図1) 管理者の業務範囲の整理図



<工事や監理を受注する場合の自己取引・双方代理への対応>

- ・ 緊急時を除いて自社の決定で工事を実施しないという回答がみられ、工事の実施に関しては総会や理事会の決議によって行う旨の回答が多かった。（27社中25社。残りの2社は管理組合から受注なし。）

（主な回答例）

- ・ 管理者方式による管理では、緊急時を除き、発注内容に関する管理組合による承認（総会決議）を得てから発注を行うこととしている。
- ・ 工事を管理者自身が受注する場合、理事長より応札状況や選定理由を説明

の上、総会決議を経ている。その旨は、規約・委託契約書には明記されていないが管理業者の社内基準としている。

- ・工事を管理業者自身が受注する場合は、理事長より応札状況や選定理由を説明の上、理事会又は総会の承認を得ることとしている。なお、その旨は、管理規約や委託契約書には触れておらず、当社の社内基準である。

また、緊急時（災害又は事故等）に行う必要がある場合で、理事会等の承認を受ける時間的な余裕がないときは、事後報告にて実施することができるものとしている。さらに、その工事の記録を残し、閲覧できるものとしている。

<工事以外の清掃、点検等の管理業務の再委託における利益相反取引の防止措置>

- ・何らかの規定や運用ルールに基づく会社が相対的に多数であり、その方法は多様であったが、相見積りの取得や総会決議を経るとの回答が多かった。（規定や運用ルールなしとの回答は27社中5社）

（主な回答例）

- ・A社は、購買管理規程により、原則として、業務委託先は所定登録した中から選定し、委託金額が月10万円以上の建物管理業務、1件50万円以上の工事等については、競合見積書等で「選定審査会」（本社内に設置する委員会）にて審査し、選定審査会の稟議により決裁を得た後、組合の理事会の役員会に諮り、承認を得て発注している。
- ・修繕工事発注については、50万円以上の場合は、原則相見積もりを取得することになっている。その対応も委員会（区分所有者から構成）で議決されています。

また、清掃、保守など定額委託費に含まれるものは、毎年、総会に上程し承認された内容と金額で契約締結しており、オプション的な発注のものについては、その都度委員会で承認頂いている。