

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	想定されるケース (マンションの特性)	論点 / 課題	対策(案)
<p>② 理事・監事外部専門家型</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> <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への対処</li> </ul>	<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、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</li> </ul> <p>※限定的な専門性が求められるケースも多くある。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外部役員の選任・解任</li> <li>・役員の欠格要件〔外部・内部共通〕</li> <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>・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〕</li> <li>・多額の金銭事故、財産毀損の防止〔外部・内部共通〕</li> <li>・補償の担保と補償能力の充実〔外部・内部共通〕</li> </ul> <p>&lt;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> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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)</li> <li>・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</li> <li>・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)</li> <li>・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。</li> </ul> <p>・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)</p>
<p>③ 外部管理者理事会監督型</p> 	<p>有り(極めて少数)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・複数棟一体型の大規模マンション(現在は理事会方式に移行)</li> <li>・店舗・住戸複合用途型(いわゆるゲタ履き)マンション ※用途別に理事長が存在</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・(左記以外に)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)</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>※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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外部管理者の選任・解任</li> <li>・外部管理者の欠格要件〔外部・内部共通〕</li> <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)〔外部・内部共通〕</li> <li>・多額の金銭事故、財産毀損の防止〔外部・内部共通〕</li> <li>・補償の担保と補償能力の充実〔外部・内部共通〕</li> <li>・専門家の属性</li> <li>・専門家の能力評価・育成方法</li> </ul> <p>&lt;個人の専門家が管理者に就任する場合に以下を追加&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・外部管理者の補欠ルールの明確化(継続性の確保)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外部管理者の選任・解任を総会決議とする旨規定。</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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)</li> <li>・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。</li> <li>・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)</li> </ul> <p>・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)</p>
<p>④ 外部管理者総会監督型</p> 	<p>有り</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・理事長のなり手が無い(例:高齢化や賃貸化の大幅な進行等による)場合等例外的なケース</li> <li>・投資用マンションやリゾートマンションの特殊形態</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・(上記とは対照的に)理事長のなり手が無い例外的なケース ※支援的性格が強いケース</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外部管理者の選任・解任</li> <li>・外部管理者の欠格要件〔外部・内部共通〕</li> <li>・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)</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)〔外部・内部共通〕</li> <li>・多額の金銭事故、財産毀損の防止〔外部・内部共通〕</li> <li>・補償の担保と補償能力の充実〔外部・内部共通〕</li> <li>・専門家の属性</li> <li>・専門家の能力・育成方法</li> <li>・資力のない管理不全マンションへの対策</li> </ul> <p>&lt;個人の専門家が管理者に就任する場合に以下を追加&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・外部管理者の補欠ルールの明確化(継続性の確保)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外部管理者の選任・解任を総会決議とする旨規定。</li> <li>・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・登録の取消し処分等からの一定期間内を規定</li> <li>・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</li> <li>・特別な利害のある議案の監査人、総会への報告・承認</li> <li>・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)</li> <li>・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。</li> <li>・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)</li> <li>・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</li> </ul> <p>・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)</p>