

目次

- 動画① 外部管理者制度とは
- 動画② 管理業者での管理者方式への変更における留意点
- 動画③ 委託契約書について
- 動画④ 管理者による適正な業務確保と組合財産保護のための処置

8. 管理者による適正な業務確保と 組合財産保護のための処置

① 管理者の権限の制限

管理者等への議決権の非付与

- ・ 総会での管理者及び、外部専門家の監事への議決権（委任状提出を含む）を認めない。
- ・ 実参加ができない組合員は、議決権行使書提出が望ましく、委任状提出は管理者・外部監事への提出は出来ない。

② 利益相反取引等への対応

【ケース】

- ・ 管理者委託、管理事務委託の契約の更新をする場合
- ・ 管理者がグループ会社等、特別な利害関係を有する業者に工事、物品等を発注する場合
- ・ 管理者と同一グループの会社に対して、大規模修繕工事を発注する場合

【対応】

重要な事実（取引の相手方名、目的物、数量、価格、期間、取引による利益等、自社またはグループ会社を選択する理由等）を開示して、総会の承認を受ける。

③ 緊急時における取引の機動性の確保

- ・ 災害等、緊急時における保存行為については総会決議を経ずに出来ることを規約に明記する。
- ・ やむを得ない場合には利益相反取引(グループ会社への発注)を行う事を可能とする事も考えられる。
- ・ この場合は遅滞なく監事、区分所有者に対して支出内容について報告する事を明記する。

④ 管理組合からの報酬以外のリベート等の收受禁止

- ・ 取引業者等からの不透明な利益の收受等を行わない旨を管理者委託契約書に明記し、約束させる。

⑤ 大規模修繕工事への対応

(1) 修繕委員会を設置する場合

- ・ 修繕委員会を主体として検討し、**管理者は関与しない**体制にする。
- ・ 修繕委員会は複数の区分所有者と監事から構成する。
- ・ 修繕委員会の管理組合における位置づけについて規約に明記する。
- ・ 外部の設計コンサルタント等、中立的立場の専門家を活用する。
- ・ 施工会社選定における透明性を確保する。

(2) 修繕委員会を設置しない場合

- ・ 管理者が大規模修繕工事の調整を行う。
- ・ 区分所有者への透明性を確保する。
- ・ 監事に対する定期報告を充実させる。

※この場合も出来れば設計コンサルタント等、専門家の活用が有効です。

⑥ 管理者の解任を可能にしておく為の処置

- (1) 管理規約に**管理者名等固有名詞を使用しない**。
- (2) 解任に向けた総会の招集要件の緩和
 - ・管理規約において、区分所有者の総会招集制度の**1/5条項を緩和**する。
→組合員数と議決権総数の1/10以上の同意などにあらかじめ緩和しておく。
- (3) 区分所有者へのアクセスの確保
 - ・標準管理規約 6 4 条の規約条文の確認する。

⑦ 多額の金銭事故・事件の防止

(1) 財産の分別管理の徹底

(2) 通帳・印鑑の保管体制の確立

→印鑑は監事が保管する。

(3) 現金の取扱いの禁止

→出納はすべて口座振替・振込等により、現金の取扱いはしない。

(4) 適切な財産管理状況の把握

→管理者から監事に対して、財産の適切な定期報告が行われる事と共に、監事による月次、半期、決算時等の監査と総会への報告を行う。

終わりに

いずれにしましても、導入前にきちんと管理業者から説明会を開いていただき、納得できる説明をしていただく事が大切と思います。

ありがとうございました。