

# 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。