

## まとめー マンション管理の選択肢の多様化 (役員への専門家の活用等)

- 以上のような区分所有者の自助努力による管理の再生・適正化が大前提であるが、一方でマンションの老朽化、居住者の高齢化、居室の賃貸化等が進行する中で、理事長等の役員の負担感等から役員のなり手不足が深刻な課題となっている。
- このようなマンションの現状を踏まえ、個人の居住用財産であるとともに、社会的資産としても重要なマンションについて、その管理を的確に行うための仕組みを検討する必要がある。
- 検討に際しては、管理不全に陥っているマンションの様々な背景事情等の違いに対応し、役員への専門家の活用など多様な管理の選択肢を用意することが必要。
- マンションの管理には、法律、会計、建築等の専門的な知識が必要とされること、外部の専門家が管理者に就任する場合、管理組合と専門家の所属する組織等との間で利害が相反するおそれがあることを踏まえつつ、実用的な制度を構築する必要がある。

## 論点一覧

### 論点 1 : 個人の専門家による役員就任の問題点 (資料 4-1-1 参照)

- ・多岐に渡る専門分野のカバーや、個人故の継続制の確保、あるいは補償負担の問題点にどう対処するか。

### 論点 2 : 管理業者が管理者に就任するケースの問題点 (資料 4-2-1 参照)

- ・会社としての利益の最大化と、区分所有者の便益の最大化というトレード・オフの関係にある点と利益相反取引の抑止という問題点にどう対処するか。

### 論点 3 : NPO等が役員を派遣する場合の課題 (資料 4-3-3参照)

- ・多岐に渡る専門分野の人材を確保し、問題発生時の補償の充実を満たす実用的なビジネスモデルの構築の必要性

### 論点 4 : 利益相反や不正行為を防ぐためのモニタリング・システムの構築 (資料 4-4-3 参照)

- ・上記の論点共通で、利益相反や不正行為を防止するため、どうモニタリング・システムを構築するか。