

# マンション管理士吉田総合事務所通信

2017年(平成29年)7月25日  
第00055号(隔月発行)

編集/発行者: 吉田総合事務所  
住所: 柏市豊四季255-5-509  
電話: 04-7100-2025  
URL: [www.mankan-builkan.com](http://www.mankan-builkan.com)

## ガイドラインの構成

### ガイドラインの目的

専門家の位置付け、ガイドライン利用者、ニーズが想定されるマンションのタイプ、管理者との関係などについて説明

### 専門家選任の進め方について

導入までのプロセスの全体像などを提示

### 候補者の選定について

資格要件・欠格要件を例示

### 外部専門家の業務内容・契約書等

契約における規定事項を提示

### 外部専門家の適正な業務遂行の担保・組合財産の保護のための措置

専門家に対する監視・チェック体制、利益相反取引への対応、金銭事故の防止、事故が起きた場合の財産保護措置などについて解説

### 資料として外部専門家と管理組合の契約書例を提示

国土交通省は6月1日、マンション管理士などの外部専門家を選任する際の参考として「外部専門家活用ガイドライン」を作成・公表した。外部専門家の導入手続きや選定基準、業務・契約内容、管理組合財、保護のための措置などについて解説。管理規約や細則に定めておくべき事項の条文例や契約書・監事外部専門家活用ガイドラインの構成を提示した。型(マンション標準管理規約・別添1)を想定しており、①を想定しており、管理組合が管理者に就任するケースは対象外。ガイドラインの構成は表に示した。導入に際しては、まず「外部専門家が役員に加わった場合でも、他の区分所有者である役員の善管注意義務が軽減される」とは限らず、外部

# 外部専門家 活用で ガイドライン作成



## 国交省

国交省は6月1日、マンション管理士などの外部専門家を選任する際の参考として「外部専門家活用ガイドライン」を作成・公表した。外部専門家の導入手続きや選定基準、業務・契約内容、管理組合財、保護のための措置などについて解説。管理規約や細則に定めておくべき事項の条文例や契約書・監事外部専門家活用ガイドラインの構成を提示した。型(マンション標準管理規約・別添1)を想定しており、①を想定しており、管理組合が管理者に就任するケースは対象外。ガイドラインの構成は表に示した。導入に際しては、まず「外部専門家が役員に加わった場合でも、他の区分所有者である役員の善管注意義務が軽減される」とは限らず、外部

# 職業倫理に「一切行わない」 反する行為

## 3団体と「クリーンコンサル」を宣言 連名で

marta所属の  
設計コンサル

一般社団法人マンションリフォーラム技術協会(marta)、柴田幸夫(会長)に所属する「設計事務所」(以下「設計事務所」)と、同組合(URD)との連名。宣言では、この4団体を中心とした、マンション改修設計コンサルタントの新組織を設立することを宣言した。宣言は7月5日発行の会報で公表された。不合理な業者指定や談合ほう助など管理組合に不利となる行為を行い、関係者からバツクマージンなどの見返りを受けるような「コンサルト」として倫理に反する行為は一切行わない」と、改修コンサルと明確に打ち出した。(次ページにつづく)

# 理事会総会の「方針」でもOK

## トラブル防止へ 規約改正、間に合わなければ

### 民泊新法案 国会で成立

住宅地での民泊を認める住宅宿泊事業法、いわゆる「民泊新法」法案が6月9日、参院本会議で可決、成立した。5月30日の国土交通委員会（西銘恒三郎委員長）では、分譲マンションで民泊事業を行うには、届け出の際、管理規約に民泊を禁止する規定がない旨を記載させるようにするなどのトラブル防止策が提示される一方、民泊を禁止する場合と許容する場合の管理規約を、法案成立後、早急に提示する考えが明らかにされた。

委員会では中村裕之委員（自民）の質疑に答えた藤井比早之政務官は「トラブル防止に向け、マンション標準管理規約を早急に改正し、モデルとなる規約例を示す必要がある。法案成立後、速やかに改正管理規約を公表できるとする」と答弁。

一方で「管理規約の改正には一定の期間を要する」と実態を踏まえ、「管理規約上に民泊を禁止するか否かが明確に規定されていない」とも、管理組合の総会・理事会決議を含め、管理組合として

「管理規約上で明確にしていることが望ましい」旨の認識を示した。（マンション管理新聞104号）

# 法案成立後「速やかに」モデル規約案を提示

（前ページのつづき）  
新組織について marta の柴田会長は「施工業者らも参加する marta で、『不適切コンサル』問題だけを扱っていくのは厳しい部分もあった。コンサルの問題や活動はコンサルだけの団体で検討した方がいいだろう」ということで組織成立の話が出たと説明する。

「広範囲で、緩やかな懇談会的なグループ団体にして問題を検討し、管理組合にどんな貢献ができるか考えたい」（柴田会長）。年内の立ち上げが目標、だとした。

「マンション改修専門だけのコンサル団体は、なかなかない、そうした組織をつくった方がいい」とも話す。

◇ marta は昨年11月、会報で施工業者からバックマージンを取ることに腐心するなど、改修工事に際し管理組合の利益と相反した行為を行う「不適切コンサルタント」の存在を指摘。これらの行為で生じる弊害を挙げ「不適切コンサル」を非難する一方、「現状を放置することで業界全体が信用を失う」と危機感を強めていた。

会報の提言は業界内外で反響を呼び、国土交通省も今年1月、注意を呼び掛ける通知を出している。（マンション管理新聞104号）

### クリーンコンサルタント宣言

マンション管理組合の正当な権利を守り、改修業界の適正な発展のために、私たちはクリーンなコンサルタント（設計事務所）である事を宣言いたします。管理組合に不利益となる行為（不合理な業者指定や談合補助など）を行い、関係者から見返り（バックマージン等）を受けるような、コンサルタントとして倫理に反する行為は一切行いません。

平成 29 年 7 月 1 日

- 一般社団法人 マンションリフォーム技術協会 (marta) 個人会員コンサルタント
- 公益社団法人 日本建築家協会 (JIA) 関東甲信越支部 メンテナンス部会
- マンション・ユニオン保全設計協同組合 (MU)
- 建築再生総合設計協同組合 (URD)

注記：当協会並びに趣旨を同じくする3団体との連名で宣言します。

※ 宣言をした4団体を中心にマンション改修設計コンサルタントの新たな組織を設立準備中です。

会報(第 26 号)に掲載された宣言。会報では「不適切コンサル問題への提言」に対する一般からの反響を掲載した。提言に賛同する意見が大多数を占めたが、批判めいた電話もあったという。

### 編集後記

管理組合の役員は1年でそっくり交代していますので、特に時間の掛かるマンションの諸問題がどうしても先送りになって解決することが難しくなっています。また、約9割の分譲マンションではマンションの管理を管理会社に委託していますが、管理会社任せ、頼り切りになって、真に必要な管理（コスト、サービスレベル）となっているかをチェックされていない管理組合も多く見受けられます。そこで、自分たちのマンションを第三者の立場で監査、アドバイスして適正化をしていくために、外部の専門家をコンサルタントとしての活用が結局は近道と思います。（吉田）