

外部の専門家の活用方法と現行の関連規定

既に広く総合的・専門的な管理対応を行っている管理業者を除くと、外部の専門家の活用方法と現行の関連規定は次のとおり。

1. マンション管理士や弁護士、建築士、その他と顧問又はアドバイザー契約を締結する方法。理事会（管理組合）の要請により専門家をアドバイザーとして活用するが、専門家は理事会の意思決定には参画しない。

活用実績： 多数有り

関連規定（現行）

○ マンション標準管理規約（単棟型）（抄）

（専門的知識を有する者の活用）

第34条 管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

○ マンション標準管理規約コメント（単棟型）（要約）

第33条及び第34条関係

- ・ マンションの適切な維持、管理のため、法律や建築技術等の専門的知識が必要。そのため、専門家に管理を委託したり、相談、助言、指導その他の援助を求めたりするなどが考えられる旨記載。
- ・ 専門家の具体例として、マンション管理士、弁護士、司法書士、建築士、行政書士、公認会計士、税理士等の国家資格取得者や、区分所有管理士等の民間資格取得者を列挙。

○ マンション管理標準指針（抄）

1. 管理組合の運営

1. 専門家の活用

（標準的な対応）

- ・ 専門委員会における検討に際し、必要に応じて、マンション管理士その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する専門家の支援が受けられる状況である

（望ましい対応）

- ・ 管理組合の運営その他マンションの管理に関して、専門家に対し、常時、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる状況である。

2. 公益法人、NPO等の団体より、外部の専門家を役員（理事長、副理事長、理事）に派遣する方法（契約主体は各団体）。なお、全て理事会が存在。

実績：特定非営利活動法人 福岡マンション管理組合連合会
特定非営利活動法人 横浜管理組合ネットワーク
特定非営利活動法人 日本住宅管理組合協議会
京都市（特定非営利活動法人 集合住宅改善センターに業務委託）
公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター
特定非営利活動法人 横浜市マンション管理組合サポートセンター

関連規定（現行）

○ 区分所有法（昭和37年法律第69号）（抄）

（選任及び解任）

第25条 区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任し、又は解任することができる。

2 （略）

○ マンション標準管理規約（単棟型）（抄）

（役員）

第35条 管理組合に次の役員を置く。

一 理事長

二 副理事長 ○名

三 会計担当理事 ○名

四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。）
○名

五 監事 ○名

2 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

○ マンション標準管理規約コメント（単棟型）（抄）

① 管理組合は、建物、敷地等の管理を行うために区分所有者全員で構成される団体であることを踏まえ、役員 の 資 格 要 件 を、 当 該 マ ン シ ョ ン への居住の有無に関わりなく区分所有者であるという点に着目して、「組合員」としているが、それぞれのマンションの実態に応じて、「○○マンションに現に居住する組合員」（（注）平成23年改正前の標準管理規約における役員 の 資 格 要 件）とするなど、居住要件を加えることも考えられる。

②～④ （略）

3. 理事会を置かず（又は区分所有者からの監事の就任のみを残して）管理業者やマンション管理士等が管理者になる方法。専門家は管理者としての責任を負う。

実績：管理業者、相当数のマンション管理士でも一定の実績あり（実態先行）

関連規定（現行）

○ 区分所有法（昭和37年法律第69号）（抄）

（選任及び解任）

第25条 区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任し、又は解任することができる。

2 （略）

※管理者は、特に区分所有者に限定されていない。

○ マンション標準管理規約（単棟型）（抄）

（役員）

第35条 管理組合に次の役員を置く。

一 理事長

二 副理事長 ○名

三 会計担当理事 ○名

四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。）

○名

五 監事 ○名

2 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

※理事長（＝管理者）は、区分所有者（組合員）に限定されている。

○ マンション標準管理規約コメント（単棟型）（抄）

① 管理組合は、建物、敷地等の管理を行うために区分所有者全員で構成される団体であることを踏まえ、役員の資格要件を、当該マンションへの居住の有無に関わりなく区分所有者であるという点に着目して、「組合員」としているが、それぞれのマンションの実態に応じて、「○マンションに現に居住する組合員」（（注）平成23年改正前の標準管理規約における役員の資格要件）とするなど、居住要件を加えることも考えられる。

②～④ （略）

4. その他

(参考) 現行の標準管理規約等における専門家の位置づけ

○ マンション標準管理規約（単棟型）

（専門的知識を有する者の活用）

第34条 管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

○ マンション標準管理規約コメント（単棟型）

第33条及び第34条関係

① マンションは一つの建物を多くの人々が区分して所有するという形態ゆえ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなどを踏まえ、建物を維持していく上で区分所有者間の合意形成を進めることが必要である。

このような中で、マンションを適切に維持、管理していくためには、法律や建築技術等の専門的知識が必要となることから、管理組合は、マンション管理業者等第三者に管理事務を委託したり、マンション管理士その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりするなど、専門的分野にも適切に対応しつつ、マンション管理を適正に進めることが求められる。

② 管理組合が支援を受けることが有用な専門的知識を有する者としては、マンション管理士のほか、マンションの権利・利用関係や建築技術に関する専門家である、弁護士、司法書士、建築士、行政書士、公認会計士、税理士等の国家資格取得者や、区分所有管理士、マンションリフォームマネージャー等の民間資格取得者などが考えられる。

③ 専門的知識を有する者の活用の具体例としては、管理組合は、専門的知識を有する者に、管理規約改正原案の作成、管理組合における合意形成の調整に対する援助、建物や設備の劣化診断、安全性診断の実施の必要性についての助言、診断項目、内容の整理等を依頼することが考えられる。