

管理組合参謀役

マンション管理士・FP高橋事務所通信

2017年(平成29年)7月25日発行

編集/発行者: 高橋 庸夫

住所: 東京都足立区東和三丁目10-10-510

電話: 03-5613-8167

URL: http://www.tsuneo-mankan.com/

火災収受禁止も

外部専門家
活用でガイドライン作成

国交省

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管理組合の外部専門家に選任する際の参考として「外部専門家の活用ガイドライン」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、産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・監事外部専門家の活用パターンは「理

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、管理会社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

専門家である役員業務執行状況の監視が必要だとし、「外部専門家に完全に任せきりにすべきではない」「丸投げ」に気を刺した。役員の役割は、総会で決めることが望ましい、とし

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、管理業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

職業倫理に「一切行わない」
反する行為

3団体と連名で「クリーンコンサルを宣言」

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」(改修設計コンサル)24人は7月1日付で「クリンコンサル」を行った。管理組合の適正な発展権利を守り、改修設計協同組合、建築再生総合設計協

理事会総会の「方針」でもOK

トラブル防止 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」と、管理規約104号）

民泊を禁止する方針が決定されているかどうかについて「確認する」と述べ、禁止する方針を決定したマンションにおける民泊事業の実施を防止する」考えを示した。

法施行に伴い、実際には民泊を禁止したくても、施行日までに管理規約を改定する必要がある」とも、同日の質疑で、由木文彦国土交通省住宅局長は民泊の可否について「管理規約上で明確にしていることが望ましい」と、管理規約104号）

法案成立後「速やかに」モデル規約案を提示

「剪じのつづき」新組織についてmarttaの柴田会長は「施工業者らも参加するmartta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。

martta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1044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

世の中にはリベートは現に存在する。ことさらに、建設業界におけるリベートは慣例となっている傾向もあり、世間一般的にも当たり前に行われているとの印象がある。当然ながら、結果として不利益を被るのが最終消費者であり、マンションの大規模修繕工事であれば、管理組合の個々の組合員である区分所有者である。この度のクリーンコンサルタント宣言においては、マンション管理組合の正当な権利を守ることを念頭に、業界全体の適正な発展を目指している。今後の動向にも注視したい。