

マンション管理士田原事務所通信

2017年(平成29年)7月25日
第00055号(隔月発行)

編集/発行者: マンション管理士田原事務所
住所: 広島市中区八丁堀 11-8-6F C22
電話: 082-577-9034 FAX: 082-553-0137
email: tabara-k@cc22.ne.jp
URL: http://www.ccm-tabara.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

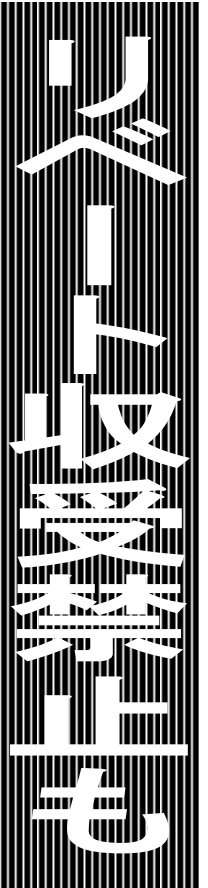
専門家に対する監視・チェック体制、利益相反取引への対応、金銭事故の防止、事故が起きた場合の財産保護措置などについて解説

資料として外部専門家と管理組合の契約書例を提示

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、業務内容、管理組合の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書、監事外部専門家

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、業務内容、管理組合の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書、監事外部専門家

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

marta所属の
設計コンサル

一般社団法人マシオンリフォーム技術協会(m.r.t.a.)、柴田幸夫(会長)に所属する設計コンサルタント24人は7月1日付で「クリーンコンサル」と宣言した。管理組合の正当な権利を守り、改修業界の適正な発展

(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が明確に規定されていないと、管理組合の総会・理事会決議を含め、管理組合として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訂し、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、martinaの柴田会長は「施工業者も参加するmartina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。

martina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一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：管理規約改正でクローズアップされた外部の専門家活用。従来からの管理会社が管理者に就任している管理者管理やリゾートマンション、区分所有者ではあるが元の地権者が会社を設立し管理者として管理している管理組合などは、今回のガイドラインでは対象外。管理不全マンションになることが懸念される既存の普通？の管理組合が対象であり新築マンションも対象外とのこと。役員のなり手不足への対応など一定の意味はあるが管理不能になりえるようなマンションに外部の専門家に支払う管理費支出増が可能か。既存の大型マンションや複合用途型マンションでは必要性は高く、しかし利益相反行為のチェックや監視体制強化への体制作り課題も。