

# マンション管理標準指針

項目	標準的な対応	望ましい対応	参考 (平均的な状況等)	コメント ページ
1. 専門家の活用  (四) その他	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の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。	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、状況である。	【適正化法】2条5号 【標準管理規約】27条9号、34条	51

# マンション管理標準指針 コメ

大項目	一 管理組合の運営	中項目	(四) その他
-----	-----------	-----	---------

小項目	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。
参 考 (平均的な状況等)	【適正化法】2条5号 【標準管理規約】27条9号、34条

## 【コメント】

◆専門委員会を設置した場合において、区分所有者の中に専門的知識を有する方がいて、専門委員となっている場合は別ですが、そうでない場合は、法律、建築等に係る技術、管理組合の運営に関する知識等を有する外部の専門家の支援を受けることが必要となることも想定されることから、「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。」を「標準的な対応」としています。

◆また、管理組合によるマンション管理は、管理者である理事長のもと理事会、総会を通じて運営されることとなりますが、その業務は複雑多岐にわたり、場合によっては各分野の専門知識を要し、マンション管理を管理組合において的確に実施することが困難なケースもあると考えられます。

このため、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られるように、管理規約に規定したり、専門家と顧問契約等を結ぶことが必要となることから、これを「望ましい対応」としています。

◆なお、標準管理規約でも、平成16年の改正の際に専門知識を有する者の活用に関する条文を新たに置きました。(第34条)

◆「専門的知識を有する者」の具体例については、標準管理規約第34条コメントに、マンション管理士その他、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ジャー等の民間資格取得者があげられています。

## 【参 考】

### ・マンション管理適正化法第2条(定義)第五号

「この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。」

五 マンション管理士 第30条第1項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他のマンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務（他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除く。）とする者をいう。

・ **マンション管理適正化指針一（マンションの管理の適正化の基本的方向）3**

マンションの管理は、専門的な知識を必要とすることが多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。

・ **標準管理規約第27条（管理費）第九号**

管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。  
九 専門的知識を有する者の活用に関する費用

・ **標準管理規約第34条（専門的知識を有する者の活用）**

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。

・ **標準管理規約第34条（専門的知識を有する者の活用）関係コメント**

① マンションは一つの建物を多くの人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。

・ **標準管理規約第55条（専門委員会の設置）関係コメント②**

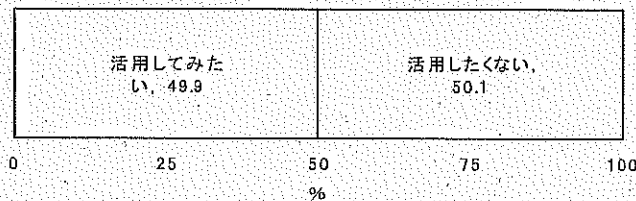
② 専門委員会は、検討対象に関心が強い組合員を中心に構成されるものである。必要に応じ検討対象に関する専門的知識を有する者（組合員以外も含む。）の参加を求めることもできる。

**[データ]**

・ **総合調査（マンション管理士活用意向）**

・ マンション管理士を活用してみたい(49.9%)

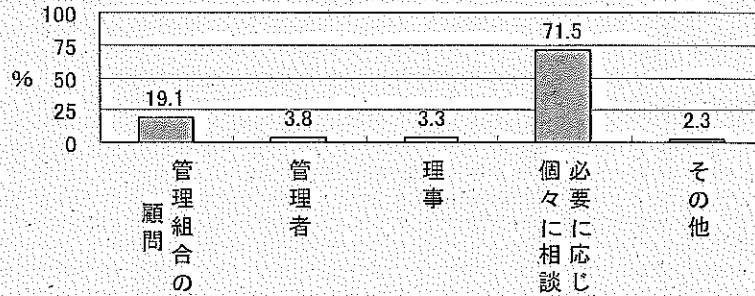
マンション管理士活用意向



・総合調査（マンション管理士活用形態）

・必要に応じて個々に相談(71.5%) ・管理組合の顧問(19.1%)

マンション管理士活用形態



・総合調査（トラブルの処理方法）

・弁護士に相談(11.5%) ・マンション管理士に相談(1.0%)

トラブルの処理方法(重複回答)

