令和6年度 マンション管理適正化シンポジウム

管理組合をサポートする マンション管理士の活動について

一般社団法人日本マンション管理士会連合会会 長瀬下 義浩

1.マンション管理士とは①

- マンション管理士は「マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下「管理適正化法」という。)」第6条に規定される国家資格者
- ■「専門的知識をもって、管理組合の運営その他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」 (管理適正化法第2条第5号)
- 管理会社とは一線を画し、管理組合の立場で管理組合のメリットのために助言・指導をする役割
- 管理顧問契約を基本として、場合によっては理事長の代わりの 管理者、管理会社をけん制する目的を含めた監事職も

2.マンション管理士とは② ・・・・マンション管理士の団体



■ 一般社団法人日本マンション管理士会連合会(略称:日管連)

全国46都道府県のマンション管理士会(除福井県)の連合体

→唯一のマンション管理士の全国団体

臼管連会員会所属のマンション管理士は・・・

- ★マンション管理士賠償責任保険(業務上の過失などの賠償を補償)
- ★倫理規定第10条

「依頼者等及び他の利害関係者等から適正な業務の遂行に影響を与えるおそれのある**便宜・利益の供与又は供応を受けてはならない**。」

→バックマージンの禁止!!

(1) 理事会の管理顧問としての契約①

理事会・総会に同席して、議案自体や審議内容が管理組合にとって有益な内容であるか、デメリットや規約・法令に反することがないかを助言し、より適正な管理に向けてサポート

- 管理費会計がひっ迫している場合に、余剰な保守や高額な項目の節減を助言し、少しでも管理費の引き上げを抑制する指導
 - 《例えば》・余分なメンテナンスの設定がされていないか
 - 高額なメーカーメンテナンスをしていないか
 - ・法定点検が高額ではないか
 - ・過剰な保険設定がされていないか

・・・・など

☆マンション管理士を導入する際に、その報酬を捻出するために収支改善をして負担を大きくしないことが重要なステップとなること

(1) 理事会の管理顧問としての契約②

理事会・総会に同席して、議案自体や審議内容が管理組合にとって有益な内容であるか、デメリットや規約・法令に反することがないかを助言し、より適正な管理に向けてサポート

- 区分所有法や管理適正化法、管理規約に沿った組合運営であるかなどの助言 (例えば)管理規約が古い設定のままになっている場合、改正を提案 修繕積立金が徴収されていない→修繕積立金設定提案 管理費若しくは修繕積立金が部屋一律で同額の設定となっている →持分での設定も提案
- 適正化法第5条の3「管理計画の認定」で、同法第5条の4の認定基準に適合させる内容を指導

(1) 理事会の管理顧問としての契約③

理事会・総会に同席して、議案自体や審議内容が管理組合にとって有益な内容であるか、デメリットや規約・法令に反することがないかを助言し、より適正な管理に向けてサポート

➡ 設計監理方式の改修工事において

(例えば) 設計コンサルタントの建築士事務所の選定

工事業者の入札を設計コンサルではなく、マンション管理士にて手配

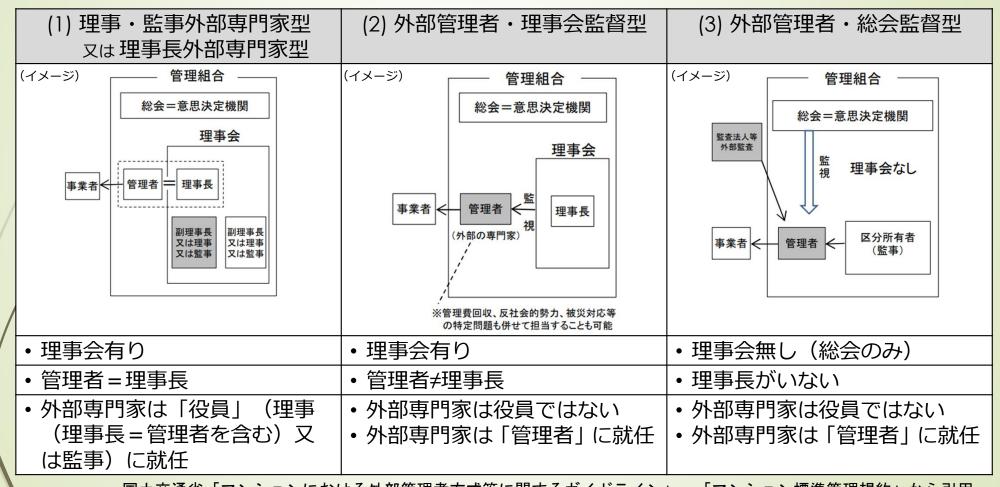
- ☆小規模マンションで資金的余裕がない場合、マンション管理士にてすべてを手配
 - →工事完成保証や瑕疵保証保険等の工事保険の提案
- 管理会社に委託するだけの資金的余裕のない小規模マンションでは、自主管理をしていく上での助言や業者手配も

(2)管理者(=理事長)としての契約



- ・理事会方式で運営している場合、外部専門家であるマンション管理士に理事会の代表である理事長を依頼する(若しくは理事の一人としての活用もあり)
- ・総会監督型(理事会がない方式)での運営の場合、管理組合の代表として外部専門 家のマンション管理士に管理者を委託
- 管理組合に大規模な改修工事や多額の未収金対応などの大きな課題があり、それに対して適正な対応を取るために、マンション管理士に理事長を委託
- 組合員に役員の担い手がいないなどの理由で理事会が成立しない場合、総会監督型での管理者をマンション管理士に委託
 - →数少ない組合員協力者が、監事になってもらうこともあり (この場合には組合資産の保全のため、銀行口座の届印は監事が保管とする)

図1く標準管理規約「別添1」で示された主要3パターン>



国土交通省「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」・「マンション標準管理規約」から引用

(3)監事としての契約



- ・税理士等の資格者や経理経験者以外での会計監査は難しいとされてきたが、平成28年度の国交省標準管理規約の改正時より、監事の職務が非常に重要になってきており、本年6月7日に国交省より発表された「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」(以下「外部管理者方式GL」という。)では、さらに重要なポジションと言え、一般の方が担うにはかなり厳しい内容
- 会計監査だけでなく業務監査がとても重要→専門家であるマンション管理士に委託する。※管理会社へのけん制機能もあり
- ▶ 上記ガイドライン第3章管理業者管理者方式では、外部専門家の監事を選任することが望ましいとされている
- →組合資産の保全のため、銀行口座の届印は管理会社ではなく、外部専門家監事が保 管とすることが肝要

3.マンション管理士のサポートを受けるには

■ 一般社団法人日本マンション管理士会連合会

ホームページ: https://www.nikkanren.org

(東京本部) 東京都文京区春日2-13-1 芳文堂ビル4階 Tel.03-5201-0843 (西日本分室) 大阪府大阪市北区浪花町14-33 OMビル607 Tel.06-6476-8152

【管理計画認定制度についてのご相談】

マンション管理・再生ポータルサイト(国土交通省)

ホームページ: https://2021mansionkan-web.com

Tel 03-5801-0858(運営:日管連)

4.管理業者管理者方式の場合の要注意事項①

- 利益相反取引等の制限
- ·外部管理者方式GL第3章6.(2)②2) 利益相反取引等の制限
- 総会決議不要での自己取引若しくはグループ会社での工事等受注
- →外部専門家のマンション管理士が監事であれば制御可能
- 規約で管理者変更決議が特別決議ではないか 同GL第3章4.(3)②1)
- ・規約に管理者変更が特別決議規定
- ・管理者が会社名として記載されている等
- 組合員の総会招集権 同GL第3章4.(3)②7)
- ・標準管理規約とかけ離れた条件を規定されハードルが高くなっていないか

4.管理業者管理者方式の場合の要注意事項②

▶ 管理組合口座の通帳と届出印の同時保管をしていないか

・管理適正化法第87条(財産の分別管理)第4項「マンション管理業者は、(中略)保管口座又は収納・保管口座に係る管理組合等の印鑑、預貯金の引出用のカードその他これらに類するものを管理してはならない。」

→外部管理者方式GL第3章6.2)通帳・印鑑等の保管体制 「外部専門家による外部管理者方式において管理者が預金通帳 を管理している場合、管理組合の預金口座の印鑑等は、監事が保 管することが望ましい」

4.管理業者管理者方式の場合の要注意事項②

■ 印鑑を保管している監事のマンション管理士は大丈夫か?

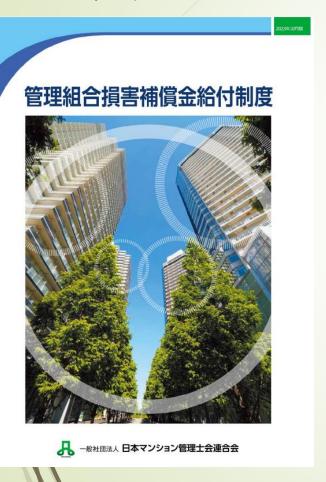
横領・着服に対する保証制度!

日管連・認定マンション管理士「管理組合損害補償金給付制度」

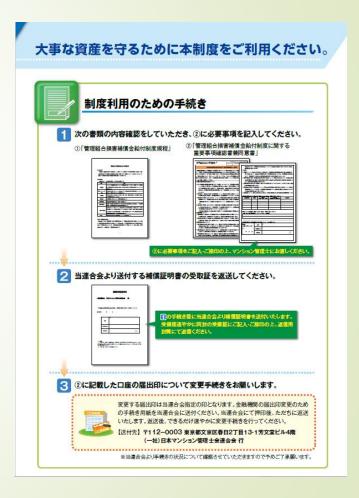
- ・日管連では研修と効果測定を経た「認定マンション管理士」制 度を制定
- ・認定マンション管理士が管理者又は監事等で組合銀行印を保管する場合、上記給付制度を利用可能 ※印鑑は日管連本部保管
- ・横領着服という犯罪に対して、<u>日本で唯一</u>、<u>3億円まで管理組</u> 合の損害を補償
- ・制度活用においては、実質、管理組合の負担はなし

管理組合損害補償金給付制度 - 日本マンション管理士会連合会

(https://www.nikkanren.org/service/kshk.html)







ご清聴ありがとうございました。



一般社団法人日本マンション管理士会連合会 会 長 瀬 下 義 浩