

第 2 回マンション政策小委員会

一般社団法人日本マンション管理士会連合会 取組み発表

令和 6 年 1 1 月 2 2 日

一般社団法人日本マンション管理士会連合会
瀬下 義浩

I.一般社団法人日本マンション管理士会連合会 (以下「日管連」という。)の取組み

- マンション管理士賠償責任保険

日管連の全国会員団体所属するマンション管理士が、過失で契約先管理組合に損害を与えた場合に、マンション管理士賠償責任保険にて賠償をする保険を完備

- マンション管理適正化診断サービス

日管連の全国会員団体に所属するマンション管理士が「業務マニュアル」に定めた共用部分の管理状況を診断

- 管理組合損害補償金給付制度

外部専門家等管理者方式やその他管理組合の外部専門家等監事等の役員として管理組合資金口座の銀行印を預かる場合に、日管連が会員会所属マンション管理士の不正行為による管理組合の損害を補償

3

マンション管理士賠償責任保険

※他の士業等では加入が義務付けられている事が多い

- 平成23年1月1日よりサービス提供
- 対象は日管連会員会所属マンション管理士
- 標準タイプ及び第三者管理者補償付きタイプ

(個人情報取扱事業者追加条項と人格権侵害担保追加条項がセット)

共に業務行為賠償5,000千円～1億円

身体障害賠償50,000千円～3億円

保険の内容

この保険は、マンション管理士の業務につき行った行為(不作為を含みます。)に起因して加入者(被保険者)に対して、保険期間中に日本国内において損害賠償請求がなされたことによって被る損害(※)をお支払いする保険です。

(※)法律上の賠償責任を負担することによって発生する費用(損害賠償金、訴訟費用等)をいいます。

1. ご加入資格

一般社団法人日本マンション管理士会連合会会員所属のマンション管理士であること

(注)この保険は、一般社団法人日本マンション管理士会連合会さま向けに作らせていただいた商品であり、一般販売はしていません。(2021年10月現在)

2. 保険金のお支払対象となる業務

マンションの管理の適正化の推進に関する法律(2000年12月8日法律第149号)第2条(定義)第五号に規定するマンション管理士として行う業務(※)です。

(※)管理組合の運営その他マンションの管理に關し、管理組合の管理者また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とします。ただし、マンションの管理の適正化の推進に関する法律以外の法律(弁護士法、建築士法等)において定められているものおよび、特約をセオされた場合は除きますが理事会を諮問してないマンション管理組合の第三者管理者として行う業務は除きます。

3. 保険金のお支払対象となる費用

- 被害者にお支払いすべき法律上の損害賠償金
- (例)第三者に身体障害を与えた時の治療費や逸失利益、第三者の財物に損害を与えた時の修理費等
- 訴訟になった場合の訴訟費用、弁護士費用等(事前に損保ジャパンの承認が必要です。)



4. 保険金のお支払いの対象とならない主な場合

- 加入者(被保険者)の故意または他人に損害を与えることを予見しながら行った行為に起因する損害賠償請求
- 被保険者またはその使用人その他被保険者の業務の補助者の犯罪行為(過失犯罪を除きます。)に起因する損害賠償請求
- 法令に違反することを加入者(被保険者)が認識しながら(認識していたと判断できる合理的な理由がある場合を含みます。)行った行為に起因する損害賠償請求
- 日本国以外の場所で発生した身体障害・財物損壊に関する事故
- 通常の業務の範囲でない行為(主に他の士業の専門行為)に起因する損害賠償請求
- 利害関係者(被保険者、被保険者と世帯を同じくする親族または被保険者もしくは被保険者と世帯を同じくする親族が5%以上の議決権を保有している法人)から提訴された損害賠償請求
- 名誉を損ないまたは秘密漏えいに対する損害賠償請求(※1)
- 口頭もしくは文書による誹謗、中傷または他人のプライバシーを侵害する行為による人格権侵害に対する損害賠償請求(※2)
- 業務の前提となった資料、情報等についての未実現の事業について、実現を前提としたことの過誤に起因する損害賠償請求
- 業務の履行不能または履行遅滞に起因する損害賠償請求
- 業務についての報酬、手数料等に関する損害賠償請求
- 景観が不良であると申し立てに基づく損害賠償請求
- 環境に与えた損失に起因する損害賠償請求

※1 個人情報漏えいに関しては、個人情報取扱事業者追加条項をセットすることによって補償の対象となります。(「標準タイプ」と「第三者管理者補償付きタイプ」にセットされています)

※2 人格権侵害担保追加条項をセットすることによって補償の対象となります。(「標準タイプ」と「第三者管理者補償付きタイプ」にセットされています)

マンション管理適正化診断サービス 概要説明

※各種の診断・評価制度の中で唯一、修繕履歴を評価

- 平成27年7月1日よりサービス提供
- 管理組合の申し込みにより同診断を実施、組合負担なし
- 所定の研修受講と「マンション管理士賠償責任保険」加入の条件を満たした**診断マンション管理士**
- 診断結果として診断項目チェック表と診断レポートの提供
- 診断評価は満点を100 pとして換算、「S」「A」「B」の三段階として表記

損害保険の割引適用制度があります。

無料 「マンション管理適正化診断サービス」のご案内 診断レポート付

●日本マンション管理士会連合会では診断マンション管理士による「マンション管理適正化診断サービス」を実施しています。

●診断結果に応じて、業務提携先である日新火災海上保険(株)のマンション共用部分火災保険の割引を受けられる可能性があります。

●また、診断レポートは管理状況全般に関する内容となっておりますので、管理水準の維持・向上などに役立ていただけます。

●診断は無料です。

「マンション管理適正化診断サービス」の概要

- 1 診断実施者**
日本マンション管理士会連合会に所属する診断マンション管理士が診断を実施します。
- 2 診断の内容**
①管理運営状況
②修繕計画状況
③法定点検・修繕工事
④その他(防犯対策、防火管理、保険事故履歴等)
- 3 診断時にご提示いただく資料**
(診断当日にご提示いただく資料)
☐ ①管理規約、使用細則等の細則集
☐ ②長期修繕計画
☐ ③組合簿事録
☐ ④管理委託契約書
☐ ⑤工事報告書(大規模修繕工事報告書、給排水工事報告書、保証書)
☐ ⑥特殊建築物等定期調査報告書
☐ ⑦竣工図書一式(設計図書一式)
☐ ⑧消防用設備等点検結果報告書、結果総括表
☐ ⑨保険金請求書類一式
☐ ⑩診断内容確認書(診断マンション管理士よりお渡しします。)
- 4 診断料**
無料
[ただし、あらかじめ定められ、
た診断内容の範囲に限ります。]
- 5 損害保険の割引制度**
診断結果に応じて、業務提携先である日新火災海上保険(株)のマンション共用部分火災保険への割引が適用できる場合があります。
※本チラシは「マンション管理適正化診断サービス」のご案内です。保険商品の説明はマンション管理士は行いませんので、予めご了承ください。
- 6 診断レポート**
管理状況全般に関する診断結果やアドバイスを記載した診断レポートを提供させていただきます。
※このご案内はサービスの概要を記載したものです。ご不明点等につきましては裏面に記載の宛先にご連絡ください。

一般社団法人 日本マンション管理士会連合会

マンション管理適正化診断サービス 目的

- 本診断にて管理計画認定基準を網羅しておりワンストップで認定申請を可能としている
- マンション管理の重要性の社会的認知度の促進→特に管理組合員においての関心度の引き上げ
- 高経年マンションの高額保険料負担における財政破綻予防

★大田区交済認定マンション基準			可否（適合する項目に○印）※適合しないものは空欄としてください	
1	管理組合の運営	1-1 (一) 役員	管理委員(理事長)が選任されている ※管理組合員(区分所有者)が選任されている ※管理組合員(区分所有者)が選任されている ※管理組合員(区分所有者)が選任されている	
		1-2	監事	★監事が選任されている
		1-3	総会の開催数	★有効な集会(総会・議決権数半数以上出席)が少なくとも毎年1回に開催されている ※区分所有者及び居住者の名簿を備えており、各名簿について年1回以上、内容の確認が行われていること (例: 集会の出席、審議での行使された内容と区分所有者名簿との整合、居住者名簿と素札・ポストの整合)
		1-4 (二) 総会の運営	名簿の整備	
		1-5	通年総会の招集通知	開催日より少なくとも2週間前までに、日時、場所、議題及び議案の要領を明記した招集通知を発信している。
		1-6	総会議事録の作成・保管	議事録を作成し、区分所有者又は利害関係者の求めに応じて閲覧できる状態で、管理委員(理事長)において保管している。
		1-7 (三) 理事会の運営	理事会の開催	少なくとも毎月1回定期的に開催している。
		1-8	理事会議事録の作成・保管	議事録を作成し、区分所有者又は利害関係者の求めに応じて閲覧できる状態で、管理組合において保管している。
		1-9 (四) その他	専門家の活用	継続的もしくは断片的に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を受けている状況である。
2	管理規約	2-1	★管理規約が存在している。	管理規約の有無
		2-2	★管理規約にて右記について定めている	(1)「緊急時等における専有部分の立入り」(標準23条4項) (2)「修繕等の費用負担の管理」(標準32条6号) (3)「管理規約の変更」(標準64条3項) ※標準23条4項以外の標準管理規約に準拠 ※チェック項目例(暴力団員の排除)第19条の2、(敷地及び共用部分等の管理)第21条3～6項、緊急時保存行為、(必要箇所への立入り)第23条4災害時等緊急時立入り、(修繕立金)第28条1項4号、3項敷地売却関連、(役員欠格条項)第36条の2、(利益相反取引の防止)第37条の2、(監事)第41条5～7項、(議決事項)第54条1項十災害時の応急修繕と2項借入取崩し、(収支予算の作成及び変更)第58条5、6項、(候選委員の作成、保管)第61条2、3項、
		2-3	管理規約が必要に応じて改正されている	
3	マシジョン	3-1	「マンションおらいネット」に登録している	
4	長期修繕計画	4-1	★長期修繕計画が7年以内に見直しされており、かつ総会で承認されていること	
		4-2	★長期修繕計画の計画期間が10年以上、かつ修繕期間内に2回以上の大規模修繕工事を含むものであること	
		4-3	★長期修繕計画が、少なくとも国土省の長期修繕計画作成ガイドライン(以下「長計GL」という。)標準様式の様式4-1長期修繕計画総括表、4-2収支計画グラフ、4-3長期修繕計画表(指定修繕工事項目別・年度別)に準拠したものであること	
		4-4	★指定修繕工事項目に、少なくとも長計GL標準様式に定める19の中項目(仮設、屋根防水、床防水、外壁塗装等、鉄部塗装等、陸金金等、共用内部、給水設備、排水設備、ガス設備、空調換気設備、電灯設備等、情報通信設備、消防用設備、昇降機設備、立休駐車設備、外構付属設備、調査診断設計工事監理費用、長期修繕計画作成費用)を含むこと(該当設備なしは割愛)	

診断項目チェックリスト (一部)

マンション管理適正化診断サービス メリット（インセンティブ）と実績

- 診断結果を採用する損害保険会社から評価を反映した管理組合火災保険の見積の提供（高評価による割引）
- 同様に「S」評価の場合には、診断マンションの個別専有部における火災保険の割引適用
- 「S」評価マンションにはS評価ステッカーの贈呈
- ネット住宅情報機関に管理状況評価として「S」及び「A」評価の記載

診断件数 令和6年9月末日現在 21,714棟

全国121,427万棟（不動産流通推進センター・不動産業統計集）における約17.8%



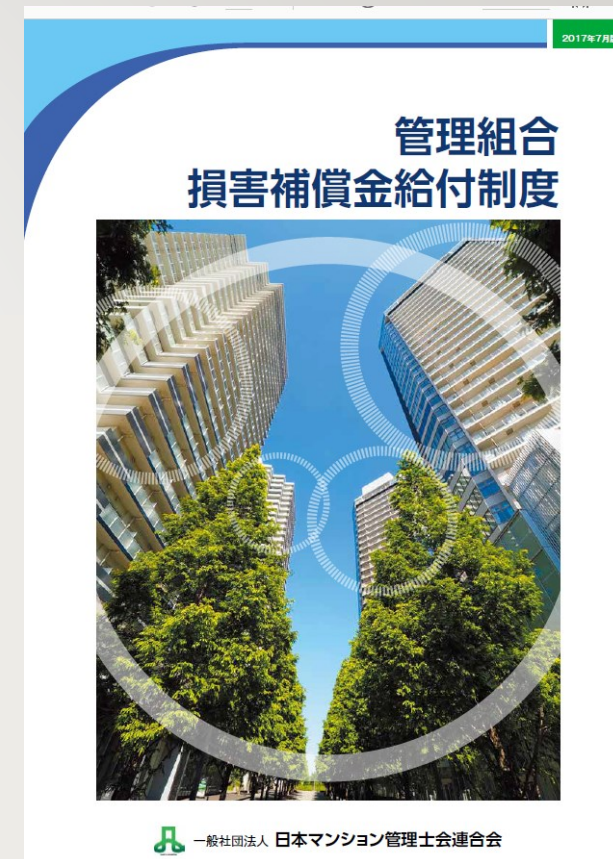
管理組合損害補償金給付制度 概要説明

- 平成30年9月より制度運用開始
- 総会監督型外部管理者方式やその他管理組合監事等の役員として日管連会員会所属マンション管理士や、**管理会社管理者方式**におけるマンション管理士監事が**管理組合資金口座の銀行印を預かる**業務でのマンション管理士の不正行為による管理組合に損害与えた場合の実害補償制度

Attention! 「外部管理者管理者方式等に関するガイドライン」P113
における管理会社管理者方式において通帳・印鑑等の保管体制「管理組合財産の預金口座の印鑑等は、監事が保管することが望ましい」

ではマンション管理士に銀行印を預けるのは安全なのか？

→この給付制度を利用することが理想と考えられる！



管理組合損害補償金給付制度 概要説明 2

- 損害補償金は **3億円** を上限として、実際の損害額を補償
- **認定マンション管理士制度の創設**
所定の研修受講 効果測定試験制度
- 「マンション管理士賠償責任保険」（マンション管理士管理者の場合は第三者補償付きタイプ）加入の条件を満たした認定マンション管理士が受託した業務に対して補償
- **管理組合銀行印はマンション管理士監事が預かる建付けとして、日管連の共通印に印鑑変更。**
- **引出しの都度、マンション管理士監事が確認をして銀行払出用紙を日管連に送り、日管連で支払押印。**

管理組合の皆さまへ

管理組合損害補償金給付制度について

1 補償の対象となる管理組合
当連合会に登録するマンション管理士に管理者または理事長、理事、監事等の役員を委託する管理組合。ただし、当該マンション管理士が管理組合口座印を管理する場合に限ります。

2 補償する内容
当連合会に登録するマンション管理士が不正行為^(注)を行った結果、管理組合が金銭的損害を被った場合に、当連合会がその損害を補償します。
(注)不正行為とは：貴管理組合の所有する金銭に対する窃盗、強盗、詐欺、横領等の故意による侵害行為（過失による行為は含みません。）をいいます。

3 補償額
1億円を上限として、実際の損害額に相当する損害補償金を給付します。

4 補償期間
当連合会より管理組合に交付する補償証明書に記載された期間となります。

5 補償料
補償料はかかりません。

管理組合損害補償金給付制度 期待される効果

管理会社管理者業務を包括した新たな管理形態の創出

<対象とされる管理形態>

- マンション管理士による外部管理者（総会監督型）
- マンション管理業者管理者物件におけるマンション管理士による監事職（組合資金口座印は監事保管※実質は日管連本部での共通印）**

Attention！日管連ではHPに右記載の「外部専門家管理者方式への移行における安全度チェックリスト」を公開。

一般社団法人日本マンション管理士会連合会

外部専門家管理者方式への移行

安全度チェックリスト

1. マンション管理士が管理者となる場合	
☐	有効な賠償責任保険（含第三者管理者特約）に加入している。
☐	印鑑を管理者に預ける場合、横領著服等犯罪に対する有効な補償に入っている。
2. 管理業者が管理者となる場合	
☐	規約に管理会社等管理者の固有企業名が入っていない。
☐	規約に外部専門家（マンション管理士等）監事の設置規定がある。
☐	外部専門家（マンション管理士等）監事の場合、有効な賠償責任保険に加入している。
☐	通帳は管理業者管理者、印鑑は組合員若しくは外部専門家（マンション管理士等）監事とされている。
☐	外部専門家（マンション管理士等）監事に印鑑を預ける場合、横領著服等犯罪に対する有効な補償がある。
3. 規約規定共通事項	
☐	管理者・監事が総会で選任される規定となっている。
☐	管理者・監事の任期が規定されており、任期は1～2年となっている。
☐	管理者・監事の欠格条項が規定されている。
☐	管理者・監事の誠実義務が規定されている。
☐	監事の意見陳述が規定されている。
☐	管理者・監事の利益相反防止が規定されている。
☐	組合員の総会招集権が、標準管理規約より厳しい規制をされていない。
☐	総会の議決事項が、標準管理規約17項目と同様以上になっている。

※上記項目が1点でも適用されない場合は安全ではないということになります。

※詳細な内容については、都道府県のマンション管理士会にご相談願います。

Ⅱ. 日管連と地方公共団体との取り組み (一社) 愛知県マンション管理士会と名古屋市との例

名古屋市独自事業

- ・ 専門化派遣事業（名古屋市届出マンション、通算6回まで無料）
- ・ 外部役員派遣等支援事業（国交省補助事業）・・・入札等

助言指導、長期修繕計画作成支援、外部役員派事等

★令和2年3月 愛知県会は名古屋市と「マンションの管理の適正化等 の推進に関する協定」を締結

維持管理に課題を抱える名古屋市の分譲マンションに対して、管理組合等の自律的運営による適正管理を促進、又は管理水準の底上げを行うため、名古屋市から委託された当会会員であるマンション管理士が管理組合に出向き、「助言・指導」、「長期修繕計画作成支援」、「外部役員派遣」、の3つの事業を実施し、各管理組合等を支援。

(一社) 愛知県マンション管理士会と名古屋市との例

(1) 助言指導 実施した当会管理士からの事例報告(別紙)

■業務内容(プッシュ型支援)

マンション実態調査や名古屋市への届出書(名古屋市条例)内容に基づき、名古屋市が要支援マンションと位置付けた4基準(①集会年1回未実施、②管理規約なし、③修繕積立金なし、④大規模修繕が30年以上実施されていない)のどれかに該当するマンション及び、届出書が提出されていないマンションへ、管理士が数回訪問(初回は名古屋市担当者と同行)し、管理運営状況のヒアリング→課題抽出→課題解決に向けた名古屋市支援事業の活用提案などを「アドバイスシート」に記載の上で助言する事業。

■実施結果(令和5年度)

- ①対象マンション 計91件 (要支援マンション67件、未届けマンション24件)
- ②アドバイスシート提出状況 52件(全91件中)
- ③フォローUP訪問 10件 前年訪問先で継続的に支援が必要なマンション

(一社) 愛知県マンション管理士会と名古屋市との例

(2) 長期修繕計画作成支援業務

■ 業務内容

- 長期修繕計画を有していない20件(棟)の管理組合を対象に、(公財)マンション管理センターの「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」を利用して長期修繕計画を作成し、作成した長期修繕計画を総会や理事会等で説明し、マンションを適正に管理するため計画的な資金の積立と修繕工事の重要性を周知した。
- 派遣管理士のマンション訪問は最大5回までで、総会承認業務は含まない。
- マン管センターのシステム利用料(1棟約21,000円)等は管理組合負担
- 基本は設計図書(図面)がある先で単棟型だが、一部団地型や図面無しでも可能と判断した場合はモデルとして実施した。(図面無しマンションは建築系資格者が対応)

■ 支援結果(令和5年度) 20棟で実施 ・築年数平均 36年 ・平均戸数 28戸
・修繕積立金(m^2 /円・月額) 現行 146円 改正 264円 約2.35倍

(一社) 愛知県マンション管理士会と名古屋市との例

(3) 外部役員派遣業務

■ 支援結果(令和5年度)

- ・ 主担当(実務経験者)と、従担当(実務を体験・勉強したい管理士)の2名1組で5件の管理不全マンションへ外部役員派遣業務を実施した。
- ・ 前年からの継続先3件が終了し、令和5年開始した先2件は次年度も継続予定。
- ・ 令和4年度実施し終了した先1件へ、フォローUPを実施した。

■ 外部役員派遣業務の業務内容

- ・ 名古屋市が指定した管理に問題がある分譲マンションへ外部役員として、管理組合運営の適正化に向けた支援を行う。
2名1組で行う。最大2年間。
- ・ 派遣する外部役員(管理士)が理事長に選任されることは禁止、また総会における議決権及びその代理権を有しない。
- ・ 支援対象は、申請があったマンションに名古屋市が審査し承認した先。

指定認定事務支援法人

- 東京都品川区他、浜松市、兵庫県、福岡県等で、各地の都道府県マンション管理士会が指定を受けています。

ご清聴ありがとうございました。