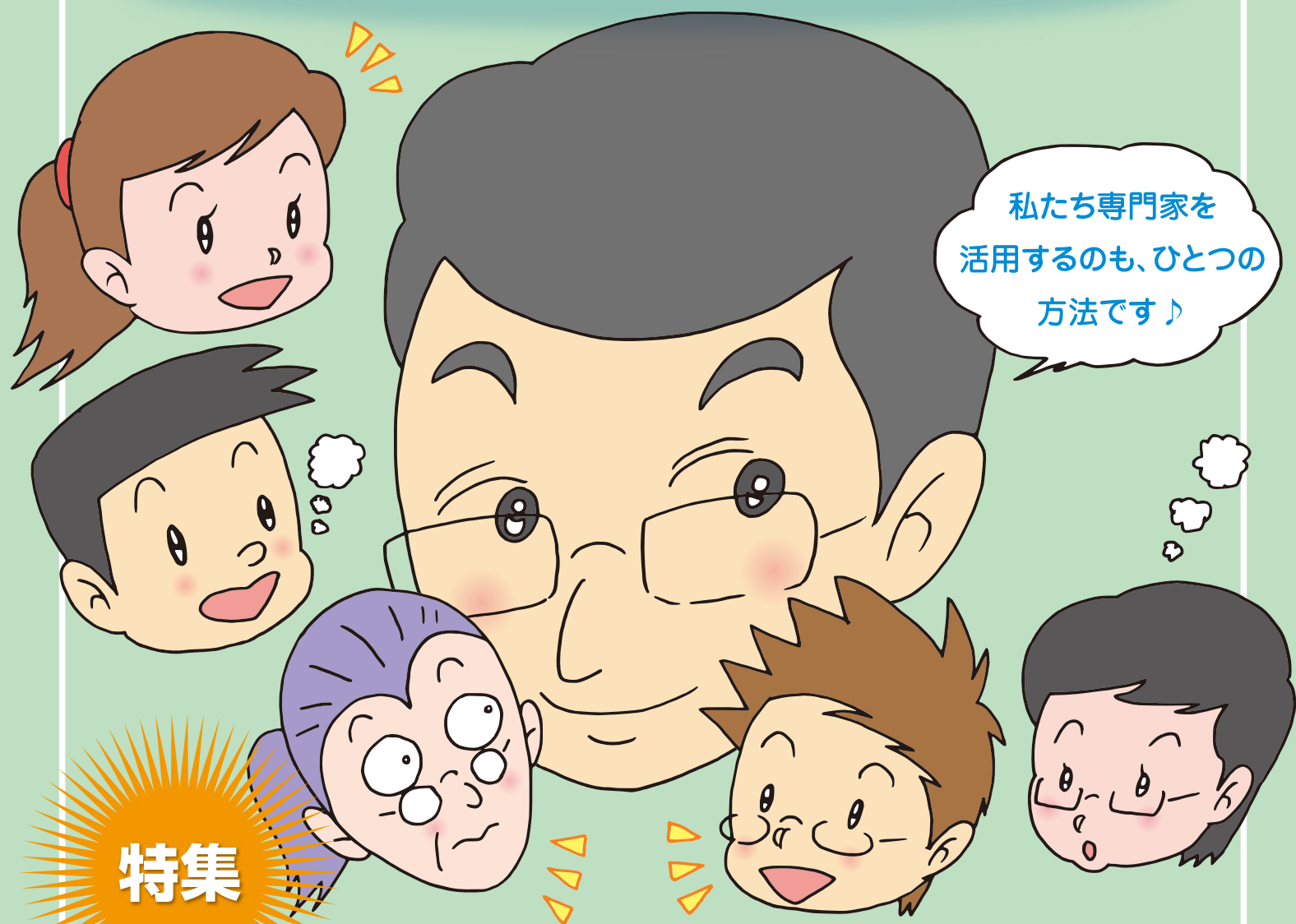


素敵に

中央区分譲マンション管理情報誌 第46号

# マンションライフ



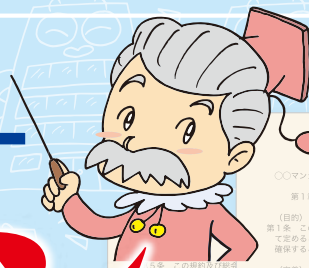
特集

## 外部専門家を活用 する場合のポイント

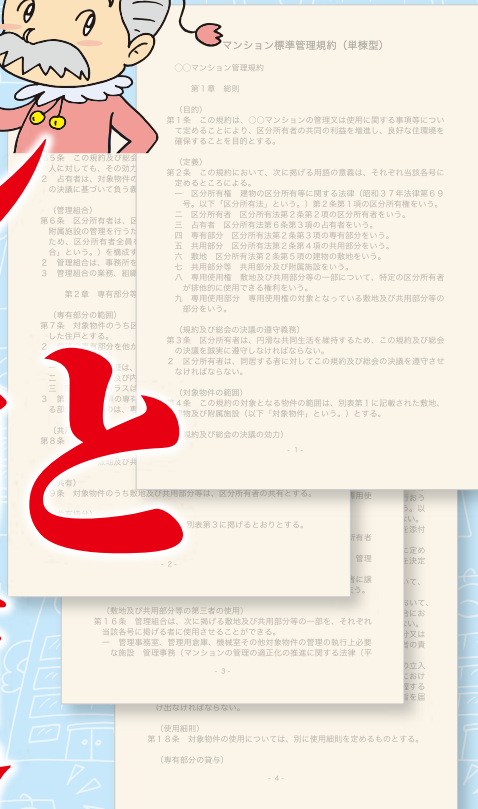
～外部専門家が管理者又は役員に就任する場合～

平成28年度—第3回

# 中央区分譲マンション管理セミナー



# マンション 管理規約と 法律問題



## ～標準管理規約の改正点を法的側面から考える～

- 1 管理組合の業務の範囲について
- 2 管理費の使途について
- 3 管理費滞納問題について

法律にあてはめて  
解説します!!

日時 平成29年1月29日(日) 午後1時30分～3時30分  
セミナー終了後に中央区分譲マンション管理組合交流会員との座談会を行います。

会場 中央区役所 8階 大会議室  
講師 弁護士・マンション管理士 平松英樹  
対象 区内の分譲マンションにお住まいの  
区分所有者および管理組合の役員

定員 100名(先着順)  
費用 無料

申込期間 1月16日(月)から1月27日(金)午後5時まで  
申込方法 電話またはファクス

(①マンション名 ②所在地 ③氏名 ④電話番号を記入)  
電話は平日の午前8時30分から午後5時まで、  
ファクスは1月27日の午後5時までにお申し込みください。

申込(問合せ)先  
〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階  
一般財団法人 中央区都市整備公社  
TEL 3561-5191 FAX 3561-5192

# 外部専門家を活用 する場合のポイント

～外部専門家が管理者又は役員に就任する場合～

現在、マンションの管理組合では、マンションの高経年化に伴い、大規模修繕や改修等の専門的知識や多額の資金の取扱いを要する業務が増加する一方、区分所有者の高齢化等に伴い、理事長を含む理事及び監事(以下「役員」)のなり手不足等の問題に直面しています。そこで、マンション標準管理規約(以下「標準管理規約」)が平成28年3月に改正され、管理組合が、必要に応じて、外部専門家が役員に就任する等の管理方式が選択できるよう、規定の整備が行われました。

## 1 外部専門家とは?

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ジャー等の民間資格取得者が考えられます。

(標準管理規約コメント第33条及び第34条関係②)



## 2 主な改正点

(1)外部専門家の活用の意義や考え方を示すとともに、外部専門家が管理組合の運営に携わる際の基本的な3パターンとして、①**理事・監事外部専門家型**又は**理事長外部専門家型**、②**外部管理者理事会監督型**、③**外部管理者総会監督型**について解説しました。

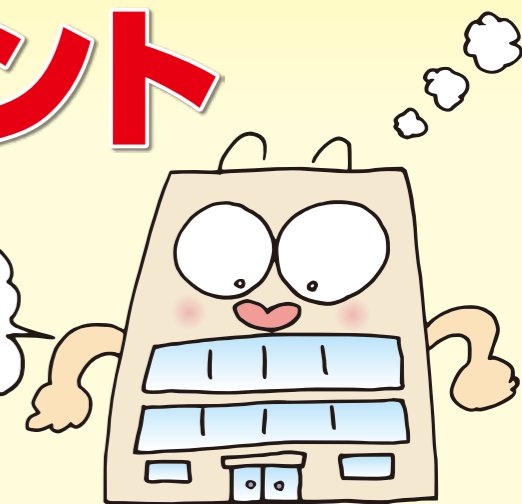
(2)新たに、「外部専門家を役員として選任できることとする場合」として、役員要件から「組合員のうちから」との条件を外す規定例(標準管理規約第35条第2項)や、選任方法を細則で定めることとする規定例(標準管理規約第35条第4項)等を設けました。



# 外部専門家を活用する場合のポイント

～外部専門家が管理者又は役員に就任する場合～

役員も  
外部の専門家に  
頼めるんだねえ



## 3 外部専門家活用の3パターン

### (1) 理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型

従来どおり理事会を設け、役員に外部専門家を入れるパターンになります。就任する外部専門家が理事長(=管理者)となることも想定されます。

#### 〈想定されるマンションの特性〉

マンションごとに問題となっている事案について、専門的な知見を必要としている場合や運営面の不全の改善等には、このパターンが想定されます。

マンションの  
特性に併せて  
考えなくっちゃ



### (2) 外部管理者理事会監督型

外部専門家を区分所有法上の管理者(建物の区分所有等に関する法律第25条第1項)として選任し、理事会は監事的立場となり外部管理者を監視するパターンになります。

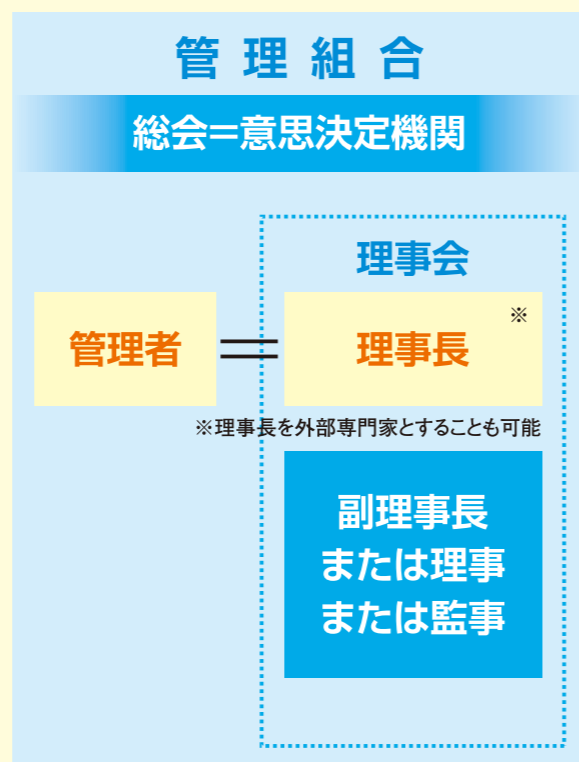
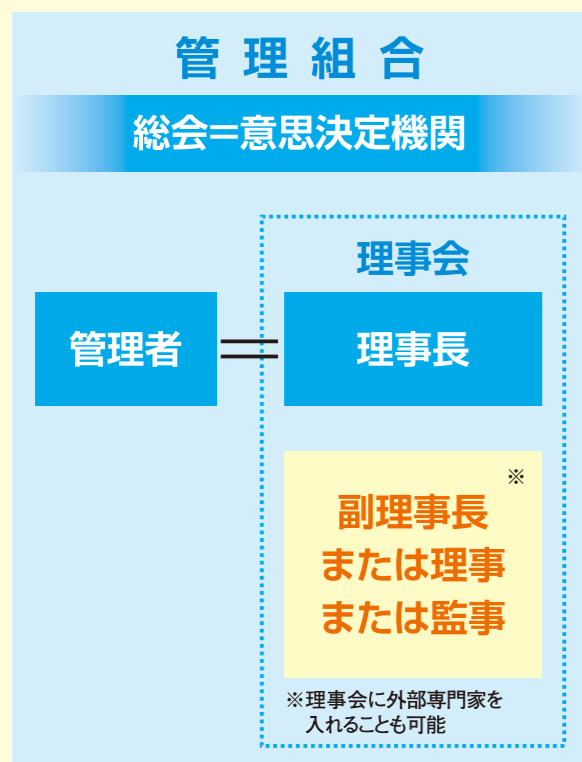
また、このパターンでは、監視する立場の理事会の役員に、さらに別の外部専門家を選任することも考えられます。

外部管理者の選任を含め、総会は意思決定機関、管理者である外部専門家は知識・実務経験が豊富な執行者、理事会は監視機関、と分担や責任を明確にすることが期待できます。

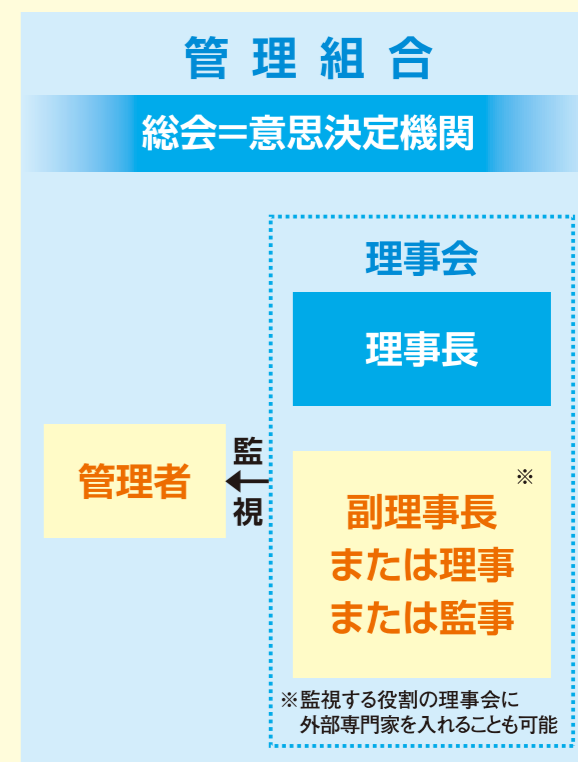
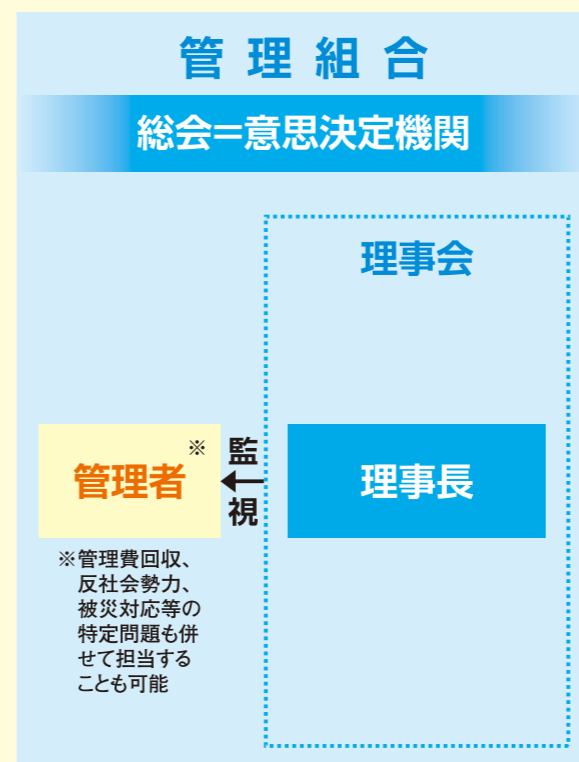
#### 〈想定されるマンションの特性〉

高い専門性と透明性、区分所有者の利益の保護や最大化のニーズの高い大規模な新築マンション等を中心にこのパターンが想定されます。

## 理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型



## 外部管理者理事会監督型



●●● =外部の専門家

●●● =外部の専門家

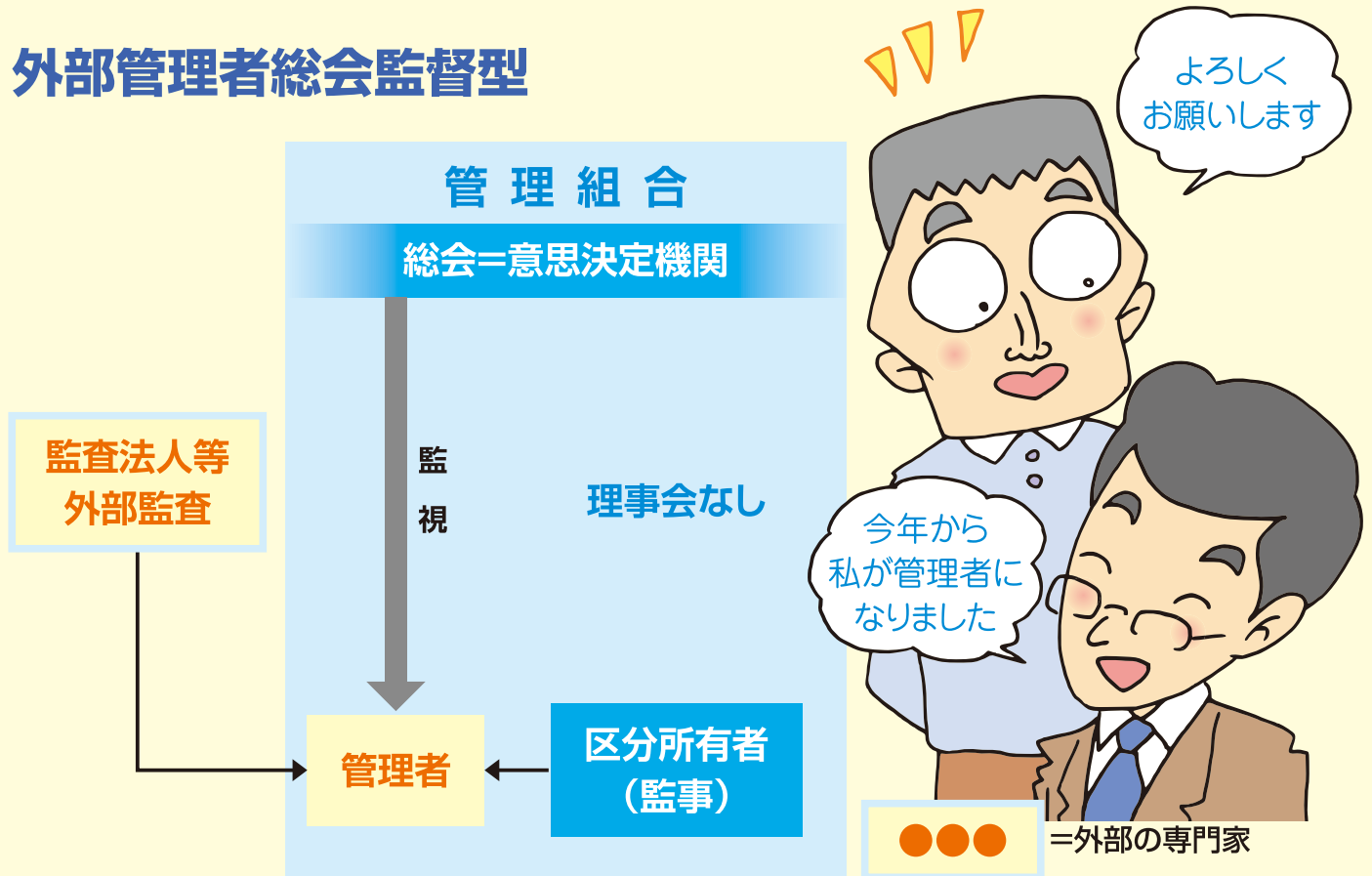
### (3)外部管理者総会監督型

理事会を設けず、外部専門家を区分所有法上の管理者として選任し、区分所有者から選任された監事とともに総会によって監視するパターンになります。監査法人等の外部監査が義務付けられています。

#### 〈想定されるマンションの特性〉

高い専門性と透明性、区分所有者の利益の保護や最大化のニーズが高いが、規模の小さいマンション、理事長のなり手がいない場合等にはこのパターンが想定されます。

## 外部管理者総会監督型



おわりに—外部専門家の活用は、居住者の高齢化による役員のみならず、各種トラブルの専門的見地からの対応や解決、及び建物・設備に関する技術的な判断に外部の専門家が直接携わることで、より円滑な管理組合運営を期待することができます。

一方で、外部専門家の活用によって、区分所有者が管理組合運営に関心にならないよう、自分たちの財産であるマンションに関心を持ち続けることができる工夫が必要です。

❖標準管理規約及び同コメント(単棟型)についてはこちらを参照してください。  
<http://www.mlit.go.jp/common/001135988.pdf>

特集記事監修：一般社団法人 東京都マンション管理士会 都心区支部

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-3-8神田Nビル5階 TEL 03-3453-3563

## 第40回分譲マンション管理組合交流会の活動報告

10月15日(土)に第40回交流会が開催されました。最初に、「マンション管理委託契約 ～もう一度チェック! 管理組合の財産管理～」をテーマとする講演が行われました。その後、2班に分かれて行われた分科会では、マンション管理士も加わり講演と同様のテーマについて活発な意見交換が行われました。また、各班で話し合った内容を整理し、全体会において発表しました(参加者23名)。



## 中央区分譲マンション管理組合交流会への入会のご案内

平成28年度の  
交流会開催予定



第41回交流会 平成29年**3月11日(土)**  
第14期定期総会

**交流会とは?** ● 中央区内に所在する分譲マンションの管理組合役員や区分所有者が、マンションの管理運営に関する情報を交換しあう場です。

**参加資格は?** ● 団体会員:分譲マンション管理組合代表者  
● 個人会員:分譲マンションの区分所有者

**活動は?** ● 分譲マンションの日々の活動について、情報交換を行う交流活動を年3回行っています。同じ問題を抱える方々との意見交換や経験者のアドバイスは大変貴重です。ひとりで悩まずご相談ください。今年度は、マンション管理に係わる様々な体験談を募集しています。

**費用は?** ● 無料です。

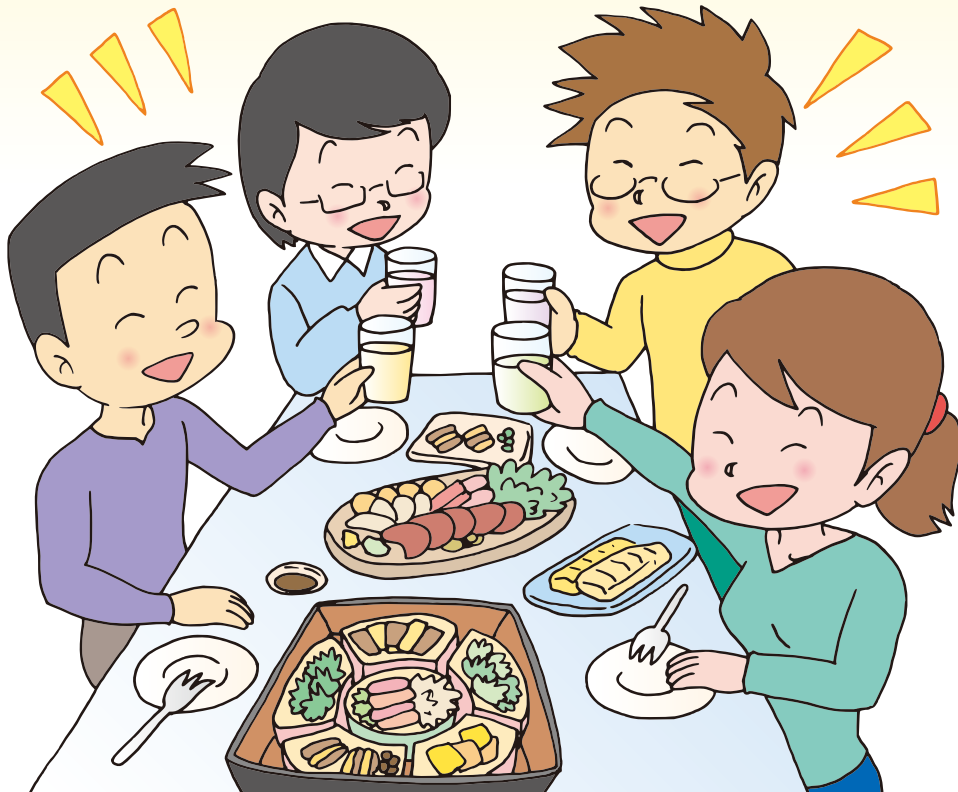
いつでも入会できます。あなたも参加してみませんか? 見学もできます。

【申込(問合せ)先】 交流会事務局: 中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課  
**TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192**



## エンジョイ♪マンションライフ! その38

マンションの役員になって三ヶ月。昨日は仲良くなった役員仲間数人で、Aさんのお宅に集まりました。飲み物や料理はそれぞれ持ち寄りの交流会を開催しました。男性はちょっとだけ格好つけたワインを持って来たりして……ルールはひとつ「酔った勢いでここにいない役員や住人の悪口を言わないこと」。とても楽しい宴になりました。たまたま都合がつかず来られなかった役員さんの話題になったとき、「次回は一緒に話したいよね〜♪」と言っていたAさんの奥様。マンションのことをいつも考えている人達です。次の役員会での提案事項が増えそうな、とても有意義な交流会でした。



編集・発行

**一般財団法人 中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課**

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192

e-mail zai.chuo.toshi.kosha@theia.ocn.ne.jp

URL <http://www.chuoku-toshiseibikosha.or.jp/> (中央区役所のホームページとリンクしています)

### 公社利用のご案内

●受付時間:平日の午前8時30分～午後5時 ●お休み:土・日曜日、休日、年末年始(12月29日～1月3日)