マンションコミュニティ研究会

第14回フォーラム

日時:平成28年11月9日(水)18:30~21:20

場所:日比谷コンベンションホール 主催:マンションコミュニティ研究会

プログラム

メインテーマ「実際に機能する外部管理者方式とは」

開会 18:30

主催者挨拶(廣田信子代表) 18:30

趣旨説明(小杉学理事) ~18:40

基調講演「外部管理者方式の課題と実現可能なしくみ」 18:40~19:20

早稲田大学大学院教授 鎌野邦樹 氏

事例報告「管理者を派遣している NPO からの事例報告」

NPO 福岡マンション管理組合連合会 理事長 畑島義明 氏 19:20~19:40 NPO マンション管理者管理方式推進機構 会長 山本逸男 氏 19:40~20:00

問題提起「外部管理者の問題点について報告」

マンション管理士 飯田勝啓 氏 20:00~20:10 マンション管理士 平田英雄 氏 20:10~20:20

休憩 (10 分間) 20:20~20:30

パネルディスカッション (主として質問に対する回答) 20:30~21:10

パネリスト 鎌野氏、畑島氏、山本氏、飯田氏、平田氏 コーディネーター マンションコミュニティ研究会 代表 廣田信子

プレゼン「切手のいらない年賀状運動」 21:10~21:20

マンションコミュニティ研究会 理事 片山次朗

閉会挨拶 21:20

マンションコミュニティ研究会第 14 回フォーラム 2 0 1 6 . 1 1 . 9 日比谷コンベンションホール

マンションの外部管理者方式を考える - 必要で、実現が可能な仕組みを考える -

鎌野邦樹(早稲田大学法科大学院)

I. マンションの管理とは

1. 区分所有法とマンション標準管理規約

・・・・ 資料1「日本の区分所有法と管理の実態」「韓国と中華民国のマンション管理に関する法制度」

- 2. 管理者方式と理事会方式
 - ・「理事長」の解任をめぐる裁判例

Ⅱ. 諸外国のマンション管理

1. 欧米の管理方式:ヨーロッパの管理者方式

「比較法一覧」

2. オーストラリアNSW州法の「建替え・売却委員会」の例

Ⅲ. 標準管理規約の改訂と今後の課題

- 1. 改訂の内容
 - ・関連条項(34,35,36,36-2,37条)・・・・・資料2-1(各条文とコメント)
 - ・外部専門家活用の3つの型 ・・・・・資料2-2 (別添①、②、③)
- 2. 管理の実情と外部専門家の必要性 ・・・・・資料3(「国民生活10月号)
 - 現状での管理組合の認識
 - ・当初からの場合と、中途からの転換の場合
 - 委託管理業者の活用との関係
 - ・マンション管理士、弁護士等の活用との関係
 - ・「高齢化」への手立て
 - ・「日常業務」と、「経年劣化・老朽化」への対応との関係

Ⅳ. まとめ

- ・外部専門家に何を求めるか、何が必要か
- ・メリットとデメリット (報酬負担、区分所有者の無関心の助長)
- ・区分所有者間の普段からの交流

日本の区分所有法と管理の実態

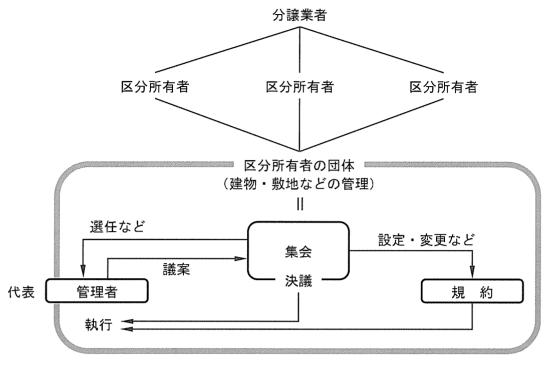


図1 区分所有法が想定するモデル

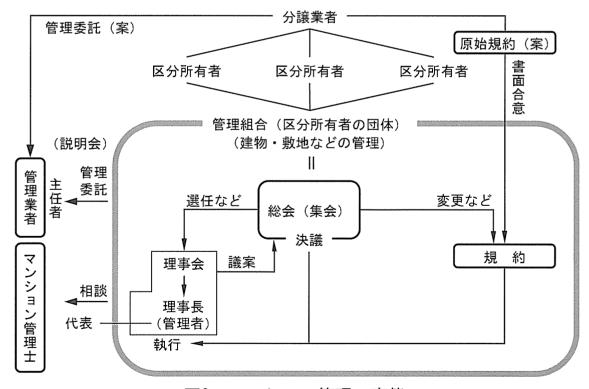


図2 マンション管理の実態

- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住 環境の維持及び向上に関する業務
- 十三 広報及び連絡業務
- 十四 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十五 その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務

(業務の委託等)

第33条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者(適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。)等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

(専門的知識を有する者の活用)

第34条 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。

第3節 役員

(役員)

- 第35条 管理組合に次の役員を置く。
 - 一 理事長
 - 二 副理事長 〇名
 - 三 会計担当理事 〇名
 - 四 理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) ○名
 - 五 監事 〇名
- 2 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。
- 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任 する。

外部専門家を役員として選任できることとする場合

- 2 理事及び監事は、総会で選任する。
- 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。
- 4 組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については細則で定める。

(役員の任期)

- 第36条 役員の任期は○年とする。ただし、再任を妨げない。
- 2 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。
- 4 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

外部専門家を役員として選任できることとする場合

4 選任(再任を除く。)の時に組合員であった役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

(役員の欠格条項)

- 第36条の2 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。
 - 一 成年被後見入若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの
 - 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受ける ことがなくなった日から5年を経過しない者
 - 三 暴力団員等(暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。)

(役員の誠実義務等)

- 第37条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則(以下「使用細則等」という。)並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。
- 2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

(利益相反取引の防止)

- 第37条の2 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引に つき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。
 - 一 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。
 - 二 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益 が相反する取引をしようとするとき。

(理事長)

第38条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各 号に掲げる業務を遂行する。

第33条及び第34条関係

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。

なお、外部の専門家が直接管理組合の運営に携わる場合の考え方については、全般関係③、別添1等を参照のこと。

- 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。

第35条関係

① 管理組合は、建物、敷地等の管理を行うために区分所有者全員で構成される団体であることを踏まえ、役員の資格要件を、当該マンションへの居住の有無に関わりなく区分所有者であるという点に着目して、「組合員」としているが、全般関係③で示したとおり、必要に応じて、マンション管理に係る専門知識を有する外部の専門家の選任も可能とするように当該要件を外すことも考えられる。この場合においては、「外部専門家を役員として選任できることとする場合」の第4項のように、選任方法について細則で定める旨の規定を置くことが考えられる。この場合の専門家としては、マンション管理士のほか弁護士、建築士などで、一定の専門的知見を有する者が想定され、当該マンションの管理上の課題等に応じて適切な専門家を選任することが重要である。

なお、それぞれのマンションの実態に応じて、「○○マンションに現に 居住する組合員」((注) 平成23年改正前の標準管理規約における役員

- の資格要件)とするなど、居住要件を加えることも考えられる。
- ② 理事の員数については次のとおりとする。
 - 1 おおむね10~15戸につき1名選出するものとする。
 - 2 員数の範囲は、最低3名程度、最高20名程度とし、○~○名という 枠により定めることもできる。
- ③ 200戸を超え、役員数が20名を超えるような大規模マンションでは、 理事会のみで、実質的検討を行うのが難しくなるので、理事会の中に部会 を設け、各部会に理事会の業務を分担して、実質的な検討を行うような、 複層的な組織構成、役員の体制を検討する必要がある。

この場合、理事会の運営方針を決めるため、理事長、副理事長(各部の部長と兼任するような組織構成が望ましい。)による幹部会を設けることも有効である。なお、理事会運営細則を別途定め、部会を設ける場合は、理事会の決議事項につき決定するのは、あくまで、理事全員による理事会であることを明確にする必要がある。

- ④ 本標準管理規約における管理組合は、権利能力なき社団であることを想定しているが(コメント第6条関係参照)、役員として意思決定を行えるのは自然人であり、法人そのものは役員になることができないと解すべきである。したがって、法人が区分所有する専有部分があるマンションにおいて、法人関係者が役員になる場合には、管理組合役員の任務に当たることを当該法人の職務命令として受けた者等を選任することが一般的に想定される。外部専門家として役員を選任する場合であって、法人、団体等から派遣を受けるときも、同様に、当該法人、団体等から指定された者(自然人)を選任することが一般的に想定される。なお、法人の役職員が役員になった場合においては、特に利益相反取引について注意が必要である(第37条の2関係参照)。
- ⑤ 第4項の選任方法に関する細則の内容としては、選任の対象となる外部 の専門家の要件や選任の具体的な手続等を想定している。なお、⑥及び第 36条の2関係②について併せて参照のこと。
- ⑥ 外部の専門家を役員として選任する場合には、その者が期待された能力等を発揮して管理の適正化、財産的価値の最大化を実現しているか監視・監督する仕組みが必要である。このための一方策として、法人・団体から外部の専門家の派遣を受ける場合には、派遣元の法人・団体等による報告徴収や業務監査又は外部監査が行われることを選任の要件として、第4項の細則において定めることが考えられる。

第36条関係

① 役員の任期については、組合の実情に応じて1~2年で設定することとし、選任に当たっては、その就任日及び任期の期限を明確にする。

- ② 業務の継続性を重視すれば、役員は半数改選とするのもよい。この場合には、役員の任期は2年とする。
- ③ 第4項は、組合員から選任された役員が組合員でなくなった場合の役員の地位についての規定である。第35条第2項において組合員要件を外した場合には、「外部専門家を役員として選任できることとする場合」のような規定とすべきである。それは、例えば、外部の専門家として選任された役員は、専門家としての地位に着目して役員に選任されたものであるから、当該役員が役員に選任された後に組合員となった場合にまで、組合員でなくなれば当然に役員としての地位も失うとするのは相当でないためである。
- ④ 役員が任期途中で欠けた場合、総会の決議により新たな役員を選任することが可能であるが、外部の専門家の役員就任の可能性や災害時等緊急時の迅速な対応の必要性を踏まえると、規約において、あらかじめ補欠を定めておくことができる旨規定するなど、補欠の役員の選任方法について定めておくことが望ましい。また、組合員である役員が転出、死亡その他の事情により任期途中で欠けた場合には、組合員から補欠の役員を理事会の決議で選任することができると、規約に規定することもできる。

なお、理事や監事の員数を、○~○名という枠により定めている場合には、その下限の員数を満たさなくなったときに、補欠を選任することが必要となる。

第36条の2関係

- ① 選択肢として、役員の資格を組合員に限定することを改め外部の専門家を役員に選任することができるようにしたことを踏まえ、役員の欠格条項を定めるものである。なお、暴力団員等の範囲については、公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律(平成18年法律第49号)を参考にした。
- ② 外部の専門家からの役員の選任について、第35条第4項として細則で選任方法を定めることとする場合、本条に定めるほか、細則において、次のような役員の欠格条項を定めることとする。

ア 個人の専門家の場合

- ・ 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から役員を 選任しようとする場合にあっては、マンション管理士の登録の取消し 又は当該分野に係る資格についてこれと同様の処分を受けた者
- イ 法人から専門家の派遣を受ける場合(アに該当する者に加えて) 次のいずれかに該当する法人から派遣される役職員は、外部専門家と して役員となることができない。
 - ・ 銀行取引停止処分を受けている法人

・ 管理業者の登録の取消しを受けた法人

第37条関係

(第1項関係)

- ① 役員は、管理組合の財産の毀損の防止及びそのために必要な措置を講じるよう努めるものとする。特に、外部の専門家の役員就任に当たっては、判断・執行の誤りによる財産毀損に係る賠償責任保険への加入に努め、保険限度額の充実等にも努めるべきである。さらに、故意・重過失による財産毀損は、保険の対象外のため、財産的基礎の充実による自社(者)補償や積立て等による団体補償の検討等にも取り組むよう努めるべきである。(第2項関係)
- ② マンションの高経年化、区分所有者の高齢化、住戸の賃貸化・空室化等の進行による管理の困難化やマンションの高層化・大規模化等による管理の高度化・複雑化が進んでおり、マンションの円滑な管理のために、外部の専門家の役員就任も考えられるところである。この場合、当該役員に対して、必要経費とは別に、理事会での協議・意見交換の参画等に伴う負担と、実際の業務の困難性や専門的技能・能力等による寄与などを総合的に考慮して、報酬を支払うことも考えられる。その際、理事会の議事録の閲覧(第53条第4項)の活用等により、役員の業務の状況を適切に認知・確認することが望ましい。

第37条の2関係

役員は、マンションの資産価値の保全に努めなければならず、管理組合の利益を犠牲にして自己又は第三者の利益を図ることがあってはならない。とりわけ、外部の専門家の役員就任を可能とする選択肢を設けたことに伴い、このようなおそれのある取引に対する規制の必要性が高くなっている。そこで、役員が、利益相反取引(直接取引又は間接取引)を行おうとする場合には、理事会で当該取引につき重要な事実を開示し、承認を受けなければならないことを定めるものである。

なお、同様の趣旨により、理事会の決議に特別の利害関係を有する理事は、 その議決に加わることができない旨を規定する(第53条第3項)とともに、 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、監事又は当該理事以 外の理事が管理組合を代表する旨を規定する(第38条第6項)こととして いる。

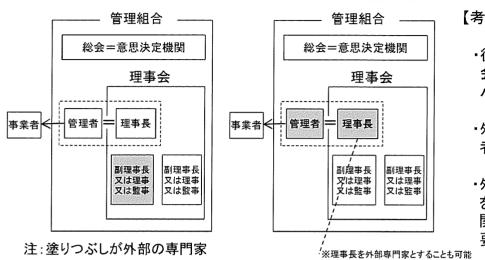
第38条関係

① 例えば植栽による日照障害などの日常生活のトラブルの対応において、 日照障害における植栽の伐採などの重要な問題に関しては総会の決議によ

別添 1

外部専門家の活用のパターン

① 理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型



【考え方】

- ・従来どおり理事会を設け、理事 会役員に外部専門家を入れる パターン。
- ・外部専門家が理事長(=管理者)となることも想定される。
- ・外部専門家を含む役員の選任 を含め、最終的な意思決定機 関は総会であり、その役割は重 要。

【想定されるケース(マンションの特性)】

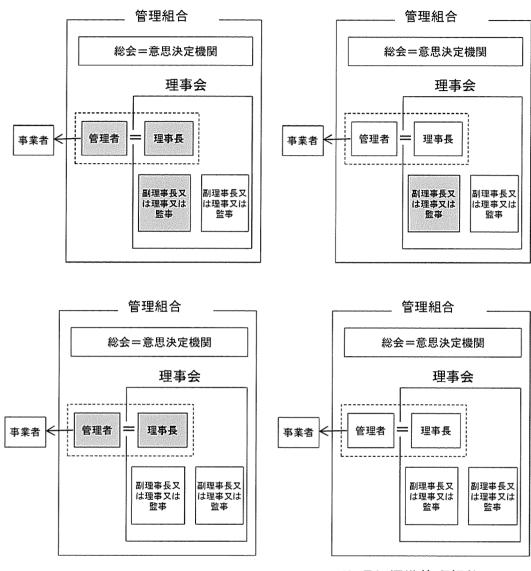
- 運営面の不全の改善
- ・計画的な大規模修繕等の適切な実施、耐震改修・建替え等の耐震対策等専門的知見が必要な場合を想定
- ※限定的な専門性が求められるケースも多くある。

【論点・課題と標準管理規約における規定等の整備】

- 外部役員の選任・解任
 - →第35条第2項·第4項、コメント第35条関係(1)(5)
- ・役員の欠格要件
 - →第36条の2、コメント第36条の2関係
- ・外部役員の業務執行のチェック体制の構築(理事会によるチェックの補完)
 - →理事会の権限として理事の職務執行の監督等の位置付け(第51条第2項、コメント第51条関係)
 - →理事長の職務執行の状況の理事会への定期報告義務(第38条第4項、コメント第38条関係②)
 - →理事による理事会の招集請求・招集(第52条第3項、コメント第52条関係)
 - →監事の理事等に対する調査権(第41条第2項、コメント第41条関係(1))
 - →組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実の理事から監事への報告義務(第40条第2項、コメント第40条関係)
 - →監事による理事会の招集請求・招集(第41条第6·7項、コメント第41条関係③)
 - →監事の理事会への出席・意見陳述義務(第41条第4項、コメント第41条関係②)
 - →監事による理事会への理事の不正行為等の報告義務(第41条第5項、コメント第41条関係③)
 - →監事による総会提出議案の調査・報告義務(コメント第41条関係①)
- ・役員の取引の健全性の確保(利益相反取引の排除等)
 - →利益相反取引となる事実の開示と理事会からの承認(第37条の2、コメント第37条の2関係)
 - →利害関係のある議決への当該理事の不参加(第53条第3項)
- →監事等による管理組合の代表代行(第38条第6項、コメント第38条関係(3))
- ・多額の金銭事故や財産毀損の防止、補償の担保と補償能力の充実
 - →コメント第37条関係①
- ・派遣された役員が欠けた場合の補欠ルールの明確化(継続性の確保)
 - →コメント第36条関係④

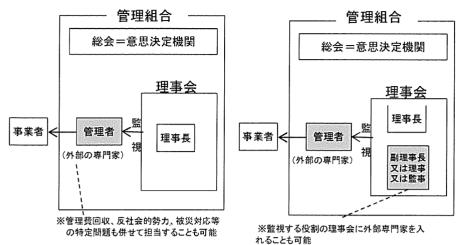
【参考】①の全パターン

注:塗りつぶしが外部の専門家



※現行標準管理規約

② 外部管理者理事会監督型



【考え方】

- ・外部専門家を区分所有法上 の管理者として選任し、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。
- ・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る。
- ・外部管理者の選任を含め、最終的な意思決定機関は総会であり、その役割は重要。

【想定されるケース(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マンション(大規模な新築マンションなどを中心に想定)
- ※総会は意思決定機関、管理者は知見豊富な執行者、理事会は監視機関、と分担や責任の明確化が期待できる。
- ※さらに、専門性が高く、時間的な拘束が強く心理的な負担も大きい管理費回収訴訟、反社 会的勢力、被災対応等の特定問題も担当することも想定。

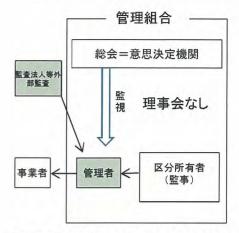
【論点・課題】

- 外部管理者=区分所有法上の管理者とする
- 外部管理者の選任・解任
- ・外部管理者の欠格要件 「外部・内部共通」
- ・外部管理者のチェック体制の充実(理事会によるチェックの補完)
- ・外部管理者の取引の健全性の確保(利益相反取引の排除等)[外部・内部共通]
- 多額の金銭事故、財産毀損の防止 〔外部・内部共通〕
- ・補償の担保と補償能力の充実 [外部・内部共通]
- ・専門家の属性
- ・専門家の能力評価・育成方法
- <個人の専門家が管理者に就任する場合に以下を追加>
- ・外部管理者の補欠ルールの明確化(継続性の確保)

【規約の整備等の考え方】

- ①理事長=区分所有法上の管理者とする規定の撤廃。理事長の業務・権限と管理者の業務・権限の 整理。
- ②外部管理者の選任・解任を総会決議とする旨規定。
- ③外部管理者及び役員の欠格要件として、銀行との取引停止、破産(者)等、資格・登録の取消し処分からの一定期間内等を規定。
- ④派遣元団体等による報告徴収や監査(適任者への交替も含む)又は外部監査(別の専門家の一時派遣等)の義務付けについて規定することも考えられる。
- ⑤管理組合と外部管理者の利益が相反する取引の理事会への報告・承認。
- ⑥管理者の誠実義務として、財産の毀損の防止及びそのために必要な措置(保険加入、保険限度額の充実、財産的基礎の充実等)に努めるべき旨を規定
- ⑦一定期間の継続意思の確認について規定することも考えられる(新規参入を妨げないよう、意思の確認とする)。
- ⑧引継者を予め定めることができる旨を規定(欠けた時点での適任者の選任も可とする)

③ 外部管理者総会監督型



【考え方】

- ・外部専門家を区分所有法上の管理者として選任し、理事会は設けないパターン。
- ・区分所有者からは監事を選任して監視するとともに、全区分所有者で構成する総会が監視するものであり、総会の役割は重要。
- •さらに、監査法人等の外部監査を義務付ける。

【想定されるケース(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例外的なケース ※支援的性格が強いケース

【論点·課題】

- ・外部管理者=区分所有法上の管理者とする
- ・理事会(理事)の廃止
- 外部管理者の選仟・解仟
- ·外部管理者の欠格要件 [外部·内部共通]
- ・外部管理者のチェック体制の構築(理事会に代わる監査機能の確保)
- ・外部管理者の取引の健全性の確保(利益相反取引の排除等)[外部・内部共通]
- 多額の金銭事故、財産毀損の防止 [外部・内部共通]
- ・補償の担保と補償能力の充実 〔外部・内部共通〕
- ·専門家の属性
- ・専門家の能力・育成方法
- ・資力のない管理不全マンションへの対策
- <個人の専門家が管理者に就任する場合に以下を追加>
- ・外部管理者の補欠ルールの明確化(継続性の確保)

【規約の整備等の考え方】

- ①理事長=区分所有法上の管理者とする規定の撤廃。理事長·理事会に係る業務·権限を管理者の業務·権限に移行。
- ②外部管理者の選任・解任を総会決議とする旨規定。
- ③外部管理者の欠格要件として、銀行との取引停止、破産(者)等、資格・登録の取消し処分等からの一定期間内を規定
- ④派遣元団体等による報告徴収や監査(適任者への交替も含む)又は外部監査(別の専門家の一時派遣等)の義務付けについて規定することも考えられる。
- ⑤管理組合と外部管理者の利益が相反する取引の監事、総会への報告・承認
- ⑥管理者の誠実義務として、財産の毀損の防止及びそのために必要な措置(保険加入、保険限度額の充実、財産的基礎の充実等)に努めるべき旨を規定
- ⑦一定期間の継続意思の確認について規定することも考えられる(新規参入を妨げないよう、意思 の確認とする)。
- ⑧引継者を予め定めることができる旨を規定(欠けた時点での適任者の選任も可とする)
- ⑨環境整備として、自治体の公益法人・自治体委託NPOからの低廉な専門家派遣の推進

分譲マンション。 住まう 第3回

マンション管理の実状と課題

- 標準管理委託契約書等について-

鎌野 邦樹 Kamano Kuniki 早稲田大学大学院法務研究科 教授

法務省や国土交通省の各種委員会委員等を歴任。現在、東京都消費者被害救済委員会委員、東京都公益認定等委員会委員、行政書士試験委員等を兼務。主な著書として、『マンション法案内』(勁草書房)、『不動産の法律知識』(日経文庫)、『コンメンタール マンション区分所有法 第 3 版』(共著。日本評論社)など多数。

マンション管理の担い手

(1) マンション居住者の高齢化

2014年現在で日本の65歳以上の高齢者の総 人口に占める割合は25.9%(総務省統計局調べ) ですが、マンションに居住する高齢者の割合は それより格段に高く、世帯主の年代において60 歳以上である割合は50.1%です(その内訳は60 歳代31.1%、70歳以上18.9%。なお、50歳代は 22.8%、50歳未満は26.8%。国土交通省『平成 25年度マンション総合調査結果報告書』。以下、 報告書*1)。多くのマンションでは、集会で区 分所有者の中から複数の役員(理事および監事) が選任され、それらの役員により理事会が構成 されます。さらに理事会での理事の互選により 理事長が選任され、理事長が管理者となります (マンション標準管理規約もそのように定めて います)。報告書では、このように管理者を理事 長とする管理組合が88.2%あり、これに対し、 区分所有者以外の第三者を管理者とする管理組 合は約6%(そのうち、管理業者とするものが 5.7%)に過ぎません。理事の選出方法として は、順番(輪番)(72.7%)、立候補(32.3%)、推薦 (22.8%)、抽選(9.4%)の順です(複数回答可)。

このように日本の多くの管理組合では、集会に議案(事業計画案や予算案等)を提出したり、

集会での決議や規約の定めを実行するなどのマンションの管理業務は、区分所有者から輪番等で選出される理事によって担われます(外国では、マンション管理を業とする管理者に委託する方式が多いです)。現段階では、管理組合の多くが、居住者の多数を占める60歳代の区分所有者が中心となるなどして管理が円滑になされていると思います。報告書でも、区分所有者以外の専門家を管理者に選任することについて、「検討している」と回答した管理組合はわずか(2.1%)であり、大部分の管理組合は、「将来に必要となれば検討したい」(33.1%)、または「必要がないので検討しない」(33.1%)と回答しています。

(2) 標準管理規約の改正と第三者管理

しかし、今後、居住者の高齢化(および建物の経年劣化等)がさらに進めば、このような区分所有者による理事会方式が困難となる管理組合が少なからず出現する可能性があります。報告書で、区分所有者以外の専門家を管理者に選任すること(「第三者管理」)を「検討している」と回答した管理組合の検討の理由として、「区分所有者の高齢化」(55.9%)、「役員のなり手不足」(54.9%)、「区分所有者の無関心」(31.9%)等が挙げられています(複数回答可)。

以上のような管理に対する懸念等を背景にして、国土交通省は、2016年3月にマンション標準管理規約の改定を行い、その目玉として、これまでは理事長を含む理事および監事の担い手

^{*1 2014}年4月。本調査では管理組合の回答を集計。

分譲マンションの住まう

を区分所有者に限定していたものを、選択肢として外部の専門家も集会の選任により就任ができるとしました。そして、その場合に、①従来どおり理事会を設け、理事会役員(理事長、理事、または監事)に外部専門家を入れる型、②外部専門家を区分所有法上の管理者として選任し、理事会は監事的立場となり外部管理者を監視・監督する型、および③外部専門家を区分所有法上の管理者として選任し、理事会を設けない型の3つのパターンが示されました。このような第三者管理方式を採用するか否か、採用するとしてどのパターンとするかについては、すべて管理組合に委ねられます。その際に、次の点に留意すべきです。

第三者管理方式の採用は、居住者の高齢化だけが理由ではなく、マンションの権利・利用関係の複雑さなどを要因とするトラブルの専門的見地からの防止や解決、および建物の耐震性・経年劣化に関する専門的見地からの技術的判断を、外部の専門家が管理組合の運営について直接携わることによって期待できることです。外部の専門家は、マンション管理士等が想定され、弁護士や建築士等ではないことが多いと思いますが、必要に応じ迅速にそれらの専門職との連携が期待できます。ただし、そのためにはそれなりの費用が必要となることを認識するとともに、その採用によって区分所有者の管理に対する関心が薄れることがないような工夫が必要です。

管理業務の委託と 標準管理委託契約書

(1) 管理業務の委託

多くの管理組合は、区分所有者による理事会 方式によりマンションの管理を行っていますが、 その業務は膨大かつ多様なものです。そこで、 管理組合は、管理業者(管理会社)との間で管理 委託契約を締結して、管理業務を委託しており ます。報告書によると、管理業務のすべてを委託している管理組合の割合は72.9%、一部を委託している管理組合の割合は12.7%とのことです。国土交通省は、管理委託契約のモデルとして「マンション標準管理委託契約書」(以下、標準管理委託契約書)を作成しており、88.8%の管理組合は、それにおおむね準拠しています(報告書)。標準管理委託契約書によると、管理組合が管理業者に委託する業務は、(ア)事務管理業務(イ)管理員業務(ウ)清掃業務(工建物・設備管理業務などであり、(ア)には、①管理組合の会計の収入・支出の調定②出納③マンションの共有部分等の維持・修繕に関する企画・実施の調整などの基幹事務のほか、④理事会や総会の支援業務等があります。

(ア)の①~④のうち、管理組合が特に留意しな ければならないのは、②および③に関すること です。②については、一般的な業務として、管 理業者が、収納(区分所有者からの管理費、修繕 積立金等の取り立て)、管理費等滞納者に対する 督促、通帳等の保管、管理組合の経費の支払い、 会計帳簿の作成等を行いますが、管理組合と管 理業者の財産の分別管理を前提として、管理組 合の理事および監事によるこれらの業務に対す る十分な監視・監査が必要です。③については、 一般的な業務として、管理業者が、長期修繕計 画案を作成し管理組合に提出する業務(定期的 な見直しを含みます)とともに、マンションの維 持または修繕を外注により管理業者以外の業者 に行わせる場合の企画または実施の調整に係る 業務がありますが、後者については、ときとし て外注先が管理業者の関連の業者であったりし て工事の内容や価格の点などで管理組合にとっ て不利な契約となることがありますので、ここ でも管理組合の理事および監事による十分な監 視・監査が必要です。

(2) 管理費等の滞納

マンション管理を適切に実施していくために

分譲マンション。住まう

は財産的基盤が不可欠です。報告書によると、管 理費・修繕積立金の滞納(3カ月以上)の有無に ついて、「ある」と回答した管理組合は、37.0%で した。「ある」と回答した管理組合の半数強 (19.7%)は、当該マンションの滞納住戸割合が 1%以下(100戸当たり1戸以下)でしたが、そ れが5%超(100戸当たり5戸超)と回答した管 理組合も3.0%ありました。管理費等の滞納が あった場合、標準管理委託契約書では、まず、 管理業者が、滞納者に対して、管理組合を代行 して、支払期限後所定の期間、電話もしくは自 宅訪問または督促状の送付の方法により支払い の督促を行い、それでも支払いがないときには、 管理業者はその業務を終了するとしています。 そして、最終的には、管理組合が訴訟を提起す るなどして回収しなければなりません。

ここで留意すべき点が2つあります。ひとつは、管理費・修繕積立金は、毎月の支払日など各期の支払期限から5年を経過すると時効により消滅してしまいますので(最高裁平成16年4月23日判決民集58巻4号959頁)、管理組合は、遅くともその前に訴訟を提起しなければなりません。もうひとつは、もし滞納している区分所有者が死亡して当該マンションが相続された場合や、滞納区分所有者が当該マンションの売却等をした場合には、管理組合は、現在の区分所有者に対しても、前区分所有者の滞納分を請求することができる点です(区分所有法8条)*2。

(3) 管理委託契約の終了と更新

標準管理委託契約書では、「本契約の有効期間は、〇〇年〇月〇日から〇〇年〇月〇日までとする」として約定の期間(例えば1年や2年)の満了により契約が終了するとしています(満了後、更新することは可能ですが、自動更新ではありません)。ただし、管理組合または管理会社

は、いつでも、相手方に対し、少なくても3カ 月前に書面で解約の申入れを行うことにより、 契約を終了させることができます。もちろん、 どちらかが義務の履行を怠った場合や、管理会 社につき一定の事由(銀行取引の停止、破産、解 散、管理業者の登録取消し処分等)があった場 合には、ただちに契約を解除することができま す。管理組合が、管理委託契約を期間満了によ り終了させるのか更新するのか、解約を申入れ て終了させるのか、または、解除するのかは、 管理組合の集会(普通決議)によります。

管理組合が現在の管理委託契約を更新しようとする場合に、更新に当たって例えば管理業務委託費が増額されるなど契約条件が異なり管理組合に不利になるときには、管理業者は、あらかじめ説明会を開催して、区分所有者および管理者(理事長)に対し、管理業務主任者(マンション管理適正化法により、管理業者に一定数設けることが義務づけられている有資格者)をして、管理委託契約の内容等を説明させなければなりません。従前と同一の条件で更新するときなどは、説明会を開催する必要はなく、区分所有者全員に対し、法所定の重要事項を記載した書面を交付するとともに、管理者(理事長)に対し、管理業務主任者をして、同書面を交付して説明させれば足ります。



00

^{*2 「}暮らしの法律Q&A マンションの前の持ち主が管理費を滞納 していたら?」(本誌2015年12月号) http://www.kokusen.go.jp/wko/pdf/wko-201512_14.pdf

福管連における管理組合理事長等派遣施策について

特定非営利活動法人 福岡マンション管理組合連合会 理事長 畑島 義昭

福管連は、昭和62年に、管理組合が抱える共通の悩みを相互に持ち寄って意見を交換し、研磨する中で問題解決を図ろうという主旨でスタートしました。

現在、会員数は683管理組合、約5万戸の住戸を有する団体となり、市民の皆様からの管理組合 運営の相談を年間2000件以上受けています。

平成20年12月24に、ADR(裁判外紛争解決手続)法に基づく認証紛争解決事業者として法務大臣から認証されました。

1 理事長等派遣開始の理由

福管連では平成17年7月に管理組合への理事長等役員派遣を開始しました。

平成12年頃から、正会員管理組合様からの相談として、組合員の高齢化等で役員のなり手不足等で福管連から理事長等を派遣してほしいとの要望は出ていました。その後、理事会が機能しないなどの切迫した事情の管理組合が発生したので、理事長等派遣に踏み切りました。

切迫した事情とは、必ずしも居住者の高齢化ばかりとは限らない。高齢化もあるが、内部紛争、 高賃貸化などで、日常業務及び大規模改修工事・管理規約改正など重要な案件に対処できないな どの状況でした。

福管連では、平成28年11月現在、理事長派遣13管理組合・管理者派遣2管理組合、監事派遣1管理組合、理事派遣1管理組合、顧問派遣(技術顧問も含む)4管理組合、合計21管理組合に役員等を派遣しています。

今までに理事長等を派遣した33管理組合の派遣理由は、役員のなり手不足や居住者の高齢化のためだけではありません。

派遣理事、監事及び顧問は、業務全般のアドバイザー的役割をしており、技術顧問は、大規模改修工事等のアドバイザーとしての業務を担当しています。

2 管理組合の主体性維持と金銭リスクの回避

国土交通省(平成28年3月14日)のマンション標準管理規約では、役員のなり手不足等の対策として「外部専門家の活用及びパターン」が提唱されている。しかし、この活用パターンによっては、管理者に強大な権限が集中するために、管理組合の主体性が薄れ、金銭管理や契約面においてリスクの発生が懸念されます。

福管連の理事長等派遣方式は、管理組合の主体性を活かし、金銭リスクを予防するために、特に、次の点に配意しています。

① 管理組合の主体性尊重と自立支援

理事長の業務執行は、理事会決議に基づくことを基本として、管理組合の主体性尊重を第一眼

目としています。

理事長は、理事会に対して、マンション管理の専門家の立場から、管理組合が今なすべきこと や改善すべき点を積極的に提案し。理事会で論議し、結論が出てはじめて、業務の執行に移りま す。理事長は提案をしますが、独断的な執行はしないことにしています。

そうして、理事長派遣期間は、無期限ではありません。管理組合が自立できるようになれば、派遣を終了を提案します。「自分のマンションは自分で守る」ことが本来だからです。したがって、派遣中であっても、理事長は常に後継者等育成を配慮した運営を心掛けています。

業務の遂行についても、総会・理事会の開き方、予算の執行、管理会社の指導など、業務全般にわたって、マンションの管理規約を遵守することを基本とし、具体的なノウハウは、当会が発行している10種類の業務マニュアルから取り入れています。このようにして、当該管理組合の標準的運営パターンを構築し、後で誰が理事長等になっても、務まるように配意しています。

② 金銭事故防止

金銭事故防止のために、理事長は、管理組合の金銭の取扱い及び通帳・印鑑の保管は一切行わない。組合員である副理事長、会計担当理事等が相互牽制のもとに分担して保管することにしています。ただし、支出や契約締結の承認は理事長が行います。また、月次決算を行い、業務及び会計の進行を管理しています。

3 理事長の業務

派遣理事長の業務は、前項を除き、一般の管理組合の理事長と同じです。

具体的には、管理組合と福管連と間で役員派遣契約を締結する。なお、業務は日常業務の範囲 内とし、例えば、管理規約の全面改正、大規模改修工事の監理、長期修繕計画作成、会計業務等 専門的知識を要し、作業量が多い業務は、別途契約としています。

4 理事長等派遣の流れ

① まず管理規約の改正

福管連から理事長等派遣を希望する管理組合には、まず、管理規約を改正していただきます。 多くの管理組合は、役員の選任要件を「〇〇マンションに現に居住する組合員うちから選任する」と定めているので、これに「前項の規定にかかわらず、マンション管理に関して実務経験及び専門知識を有し、理事会が推薦する者を役員に選任することができる。」と追加の特別決議をしていただきます。

② 役員派遣契約の締結と役員選任

次に、総会において、役員派遣契約締結の承認とその予算措置及び福管連を役員として選任する決議をしていただきます。

契約の当事者は、法人でない管理組合の場合は当該管理組合と福管連であり、管理組合法人の場合は福管連側は派遣予定者の個人名です。

③ 派遣役員の人選

役員として派遣する者には、一定の経験と知識が必要であるので、福管連の役員及び顧問でマンション管理士13名中心に、自分のマンションで理事長としての経験及び知識を有する者を選任する。

理事長及び管理者として派遣する場合、正式派遣理事長の他に、副1名を選任し、正派遣者に

事故あるときや業務繁忙時の補佐をする正副体制を採っています。なお、この正副体制は、正である理事長の理事会運営のチェック機能等の役割も果たしています。

④ 月例業務報告会の開催

毎月1回、月末に、福管連の常勤役員と理事長等派遣者が集まり、業務報告会を開催し、この報告会では、各派遣理事長等が、当月に取り組んだ業務内容とその問題点及び翌月の業務計画の報告を行い、全員で問題点を討議しています。

これによって、派遣理事長個人の判断ではなく、福管連レベルの理事長役務を提供することを 狙いとしています。この点が団体の良さだと自負しています。

管理組合としても、福管連を信頼して理事長派遣を依頼しており、当然、福管連レベルの理事 長役務提供を期待しているものと考えるからです。

理事長等派遣開始当初は、月例業務報告会は開催していなかったが、実際に派遣している理事 長の意識に差があり、独断的に業務を遂行するなど、福管連の方針と相容れない進め方をする者 もいたので、早速、月例業務報告会を実施することにしました。

⑤ 役員派遣料

理事長及び管理者としての派遣料は、マンションの規模や業務内容によるが、全面委託をしている管理組合の合で月額3万円から6万円程度です。

監事及び顧問の派遣料は、派遣回数により月額1万5千円から2万円程度です。

⑥ 理事長等派遣の終了

派遣した管理組合の課題が解決し、今後順調に業務が進む目途がついた場合は、管理組合と協議の上で、派遣を終了しています。

これまでに理事長を派遣した管理組合のうち、13管理組合は、紛争の決着、大規模改修工事等重要課題の終了などにより、派遣を終了した。しかし、その後も全く縁が切れたわけではなく、スポット派遣で理事会出席を要請されたり、再度、理事長等派遣契約の事例もあります。

NPO(非営利活動団体)活動総合保険

基本契約

- ① NPO賠償責任保険
- ② NPO団体傷害保険

オプション契約 ① 身元信用保険

役員就任こんなマンション ≪資料 ①≫

理事長就任(投資型マンション)…役員になり手不足

【築年数…26年、戸数…44戸、管理会社に全面委託】

- ・ 役員になり手不足、1回目の大規模修繕工事を検討中
- ・ 毎年、同じ組合員が再任されて負担が多い。
- ・ 管理会社の力量不足
- ・ 理事長に就任し、管理会社変更、規約全面改正、大規模修繕工事等を実施
- ・ とりあえず、<u>3年で契約を終了した。</u>管理組合からの要請があれば単発に役員を 派遣しアドバイスしていた。
- ・ なお、1年後の総会で、再度、理事長派遣が決議され現在に至っています。

理事長就任(単棟ファミリータイプ)… 内部紛争

【築年数…37年、戸数…107戸、管理会社に全面委託】

- ・ 過去の大規模修繕工事等において、当時の役員の工事執行についてのしこりが続いており、当時の役員等グループが現在の理事会のやることなすことを批判。総会は毎回大荒れ状態が続いていた。
- ・ 外部からの役員派遣(福管連からの理事長就任)については、総会において規約 改正等もスムーズに承認された。
- ・ まずは、ガラス張りの運営に心がけ(理事会便りの発行)、一つ屋根の下で生活しているのですから、皆さん仲良くしましょう運動を実施した。
- ・ 第3者の立場で、反対者側の組合員からの意見にも耳を傾けることの対応等で少しずつ理解して頂けるようになり、反対者側の人達の大半が中間派になり総会等もスムーズに運営できるようになった。
- ・ 管理組合が自立できるようになったので、2年間で派遣を終了した。
- ・ 年中行事のもちつき大会等には、130名以上の参加があり、派遣した役員も毎 回招待され、居住者からも喜ばれています。

顧問就任(ファミリータイプ)… 自力管理のため、管理運営アドバイサー、議事録等 作成支援

【築年数…26年、戸数…29戸、自力管理】

- ・ 大規模改修工事の資金不足も考慮され、自力管理に変更され事務局長制で運営されていた。事務局の負担が多いので、事務局制を廃止し、外部からの顧問派遣により管理運営アドバイスを受けることに変更。
- ・ 管理組合運営のアドバイサー、理事会議案書及び理事会議事録案の作成、総会議 案書及び議事録案の作成支援。

管理者就任(再開発複合型マンション:店舗部会・住宅部会運営審議会あり)

【築年数…年、戸数…戸、管理会社に全面委託】

- ・ 管理規約は管理者方式で管理者名(分譲会社)も明記
- ・ 管理者である分譲会社が管理者を辞退されたので、管理規約を改正され当連合会 に管理者の要請があり管理者を受託。

顧問就任(ファミリータイプ)・・・建物の老朽化対策のため技術顧問派遣

【築年数…35年、戸数…13棟316戸、自主管理(自力管理)】

- ・ 役員は、1年交替順番制で持ち回りであるために、大規模修繕工事や滞納など特別な業務への対応が困難であった。
- ・ 特に建物の老朽化が目立ち、必要修理箇所も増えたので、福管連に技術担当顧問 を派遣要請。現在派遣実施中。
- ・ しかし、団地全般の管理強化のため、自主管理体制を見直す動きがある。

理事長就任(単棟ファミリータイプ)・・・小規模マンションの管理困難性

【築年数…17年、戸数…22戸、管理会社に全面委託】

- ・17戸の小規模マンションであるが、派閥ができ、いろいろな問題で意見が分かれ、管理ができない。
- ・ 築12年で大規模改修工事に取り組むこととなったが、業者決定で高額提案業者 を施工業者として選ぶ動きがあり、紛争が発生。
- ・ 管理運営が困難となったため当会の理事長派遣を要請された。
- ・ 派遣理事長のもと、大規模修繕工事施工業者を選定し、工事が開始されたが、大きなトラブルもなく、工事は順調に進捗している。

理事長就任(単棟複合用途型:店舗3)… 役員のなり手不足

【築年数…38年、戸数…74戸、自主管理】

- ・ 不在住戸が多く、理事長のなり手がなく、長期間一人の者が理事長を務めていた。
- ・ 長期滞納が発生した。督促は実施したが滞納が130万円を超えた。
- ・大 規模修繕工事を計画いているが、設計監理会社1社だけと随意契約を行ったが、 高額で業務内容が不明確との批判が出ている。
- ・ その他、騒音、ペット飼育等の問題が発生し、理事長に不満を持つ者も出てきた ので当会へ理事長派遣を要請した。

理事長就任(単棟ファミリータイプ)… 管理運営困難性

【築年数…34年、戸数…30戸、管理会社に全面委託】

- ・ 管理会社に任せ放しであったため、各戸はベランダに洗濯機を設置したり、庇や プレハブ倉庫設置など、契約違反行為が多発。
- ・ ベランダ天井に爆裂発生し、破片が落下。
- ・ 理事会で、大規模修繕を計画しているが、設計監理方式か責任施工方式か意見が まとまらない。
- ・ マンションの管理を、管理会社を指導してきちんと実施するために福管連へ理事 長派遣を要請した。

理事長等就任マンションの属性等 (平成28年10月現在)

≪資料 ②≫

	就任職位	契約年月	築年数	棟・戸数	タイプ等	備考
1	技術顧問	17/6~	4 0	13 棟-316	団地 ※自力管理	【修繕等のアドバイザー】
2	監事	17/9~	3 5	69	複合用途(店舗 2)	【管理運営アドバイザー】
3	理事長	18/6~	4 9	5 棟- 50	団地	【内部紛争】
4	管理者	20/7~	2 8	145	再開発複合用途	【複合型管理運営困難性】
5	顧問	20/7~	4 4	10 棟-240	団地 ※自力管理	【理事会等支援】 ※別途:会計支援
6	理事長	21/3~	3 0	44	投資型複合用途	【役員のなり手不足等】
7	管理者	21/6~	2 8	81	再開発複合用途	【複合型管理運営困難性】
8	顧問	21/6~	4 6	6 棟-160	団地	【管理運営アドバイザー】
9	理事長	21/7~	3 8	30	単棟型	【理事会内部紛争/管理運営困難性】
10	理事長	22/2~	4 2	79	複合用途(店舗 3)	【役員のなり手不足等】
11	理事長	22/2~	4 2	38	単棟型	【管理運営困難性】
12	理事長	23/1~	3 2	14	単棟型	【内部紛争等】
13	理事長	24/5~	2 6	101	単棟型	【管理運営困難性等】
14	顧問	24/6~	4 3	40	単棟型	【管理運営アドバイザー】
15	顧問	24/6~	4 1	100	複合用途(1階店舗2)	【管理運営アドバイザー】
	理事長	28/5~			事務所棟 (2階)・住居棟	【役員のなり手不足等】
16	理事	24/7	4 1	70	複合用途 (事務所多数)※自力管理	【書記担当理事/管理運営アドバイザー】
17	理事長	25/4~	3 7	21	複合用途 (1 階部分店舗のみ)	【役員のなり手不足等】
18	理事長	26/4~	4 1	130	複合用途 (店舗3・事務所)	【管理運営困難性等】
19	理事長	27/2~	1 9	40	単棟型	【管理運営困難性等】
20	理事長	27/11~	3 0	52	複合用途(店舗 3)	【管理運営困難性等】
21	理事長	28/8~	3 6	14	複合用途(店舗 1)※自力管理	【役員のなり手不足等】

役員等就任契約状況 (平成28年10月 現在) ≪資料③≫

マンション名	就任職位	担当者	
① 団地	技術顧問	F一級建築士	平成 17 年 6 月~
2	監事	M	平成 17 年 9 月~
3	理事長	TN	平成 18 年 6 月~
④ 複合用途型	管理者	(正)A ·(副)TK	平成 20 年 7 月~
⑤ 団地	顧問	(正)A · (副)YN	平成 20 年 7 月~
⑥ (再)	理事長	YN	平成 21 年 3 月~
⑦ 複合用途型	管理者	(正)M · (副)TK	平成 21 年 6 月~
8 団地	顧問	M	平成 21 年 6 月~
9	理事長	S	平成 21 年 7 月~
10	理事長	S	平成 22 年 2 月~
11)	理事長	(正)M · (副)TK	平成 22 年 2 月~
12	理事長	Α	平成 23 年 1 月~
(3)	理事長	(正)A · (副)YN	平成 24 年 5 月~
14	顧問	S	平成 24 年 6 月~
(15)	顧問	M	平成 24 年 6 月~
	理事長	M	平成 28 年 5 月~
16	理事	HS	平成 24 年 7 月~
①	理事長	(正)M · (副)TK	平成 25 年 4 月~
(18)	理事長	(正) T K · (副) A S	平成 26 年 4 月~
(19)	理事長	I	平成 27 年 2 月~
20	理事長	(正)HS ・(副) [平成 27 年 11 月~
2)	理事長	(正)A · (副)YN	平成 28 年 8 月~

管理者 … 2管理組合

理事 … 1管理組合 顧問 … 3管理組合 理事長 … 13管理組合

監事 … 1管理組合

技術顧問 … 1管理組合

	正	(副)		正	(副)
М	6		YN	1	(3)
S	3		Α	5	
田中(有)	1		HS	2	
藤井技術顧問	1		I	1	(1)
тк	1	(4)	AS		(1)

≪過去の役員等就任契約状況≫

① Aマンション … (2年) 理事長

③ Cマンション … (2年) 理事長

⑤ Eマンション … (3年) 理事長

⑦ Gマンション … (3年) 理事長

⑨ Iマンション … (3年) 理事長

(13) Mマンション … (4年) 顧問

② Bマンション … (1年) 理事長

④ Dマンション … (1年) 理事長

⑥ Fマンション … (2年) 理事長

⑧ Hマンション … (2,5年) 顧問

⑩ Jマンション … (3年) 顧問

① Kマンション … (2年) 理事長 ② Lマンション … (3年) 理事長

管理組合役員就任委託契約書

○○マンション管理組合(以下「甲」という。)とNPO法人福岡マンション 管理組合連合会(以下「乙」という。)は、乙の甲への役員就任について、次の とおり委託契約(以下「本契約」という。)を締結する。

(総則)

第1条 甲は、乙が甲の総会において、役員に選任されることを前提として、 乙に対し役員就任を委託し、乙はこれを受託する。

(業務の内容等)

- 第2条 役員業務のうち、甲が乙に委託する業務は別紙のとおりとする。
- 2 乙は、別途、甲に対して役員担当者を通知する。
- 3 乙は、業務の実施に当たっては、甲の主体性を尊重し、住みよいマンション作り及びマンションの資産価値の維持向上に努めるものとする。

(委託業務に要する費用の負担及び支払方法)

- 第3条 甲は、乙に次のとおり委託料を支払う。
 - 一 支払額 毎月 金31,500円(消費税を含む。)
 - 二 支払時期 乙が総会で選任されてから1月以内に全額を支払う。
 - 三 支払方法 乙の指定銀行口座に振り込む。
- 2 役員業務を行うに当たり、調査費、資料作成料、交通費、通信費等必要な 経費は、甲乙協議の上、乙に支払うものとする。
- 3 甲は乙に対して別紙の範囲を超えた業務を委託するときは、甲乙協議のう え、別途報酬等を支払うものとする。

(契約の解除)

- 第4条 甲及び乙は、その相手方が、本契約に定められた履行を怠った場合は、 相当の期間を定めて、その履行を催告し、相手方が当該期間内に、その義務 を履行しないときは、本契約を解除することができる。
- 2 甲及び乙は、その相手方に対し、3ヶ月以上前に書面での解約の通知を行なうことにより、いつでも本契約を解除することができる。
- 3 前2項により契約を解除した場合、甲が乙に支払った委託料は、期間未経 過分を日割計算により返還する。

(本契約の有効期間)

第5条 本契約の有効期間は、平成〇〇年〇月〇日から平成〇〇年〇月〇日までとする。ただし、甲又は乙から事前の文書による申し出がないときは、有効期間満了日の翌日から、更に1年更新されるものとする。その後の契約も同様とする。

(協議事項)

第6条 本契約に定めのない事項又は本契約に疑義を生じた場合、甲及び乙は 誠意を持って協議し、解決に努めるものとする。

本契約締結の証として、契約書を2通作成し、甲及び乙は記名押印の上、各自1通を保管するものとする。

平成○○年○月○○日

石 福岡市中央区大名2丁目8-18
 天神パークビル 3F
 NPO法人
 福岡マンション管理組合連合会
 理事長 畑島 義昭 印

別紙 〈委託業務〉

- 1、就任する職位
 - ○○マンション管理組合 理事長

2、委託する業務

- (1)総会を開催し、事務の報告その他理事長としての職務を実施すること。
- (2) 理事会を開催すること。
- (3) 管理業務委託契約書に基づき、次の業務について管理会社へ指示を行い、 及び契約の履行状況を監理すること。
- ① 事務管理業務
- ② 管理員業務
- ③ 清掃業務
- ④ 建物・設備管理業務
- (4)管理規約において、理事長の職務と定められている業務を実施すること。
- (5)総会及び理事会において、決議された事項を実施すること。
- (6) 区分所有者に対して周知広報を行うこと。
- (7)毎月、役員に対して、決算報告を行うこと。
- (8) その他前各項に付随すること。

3、委託対象外の業務

次の業務は委託対象外とし、実施する場合は甲乙協議の上定める。

- (1) 金銭の取り扱い及び通帳・印鑑の保管は一切行わないので、管理組合で 取り扱う必要がある業務は、理事長以外の役員が分担するものとする。
- (2) 管理規約等の大幅な制定・変更。
- (3)長期修繕計画の作成見直し。
- (4) 設計図、仕様書等専門的資料の作成(簡易なものを除く)。
- (5) 大規模改修工事の設計監理及び施工
- (6) 建替えに関する業務
- (7) 前各項の他、特別の専門知識又は多大な稼動を必要とする業務

平成 年 月 日

○○マンション管理組合理事長○○○○○○様

NPO法人 福岡マンション管理組合連合会 理事長 □□ □□

役員就任者の通知について

日頃から、当会業務に就きましては、格別のご協力をいただき、厚く御礼申 し上げます。

さて、管理組合役員就任委託契約書第2条第2項に基づきまして、御組合の 役員担当者を下記のとおりご通知いたしますので、よろしくお願い申し上げま す。

記

1 担当役員名 甲山 乙男

2 当会役職名 理 事

3 資格マンション管理士

以上

管理者管理方式実施事例

NPO 法人マンション管理者管理方式推進機構 理事長 山本 逸男

管理者管理方式実施の動機と経過

1. マンション居住者からの相談と対応窓口

- ①マンション居住者の高齢化、賃貸化、無関心層の増加等の理由により、管理組合 役員のなり手不足の対策についての相談が、マンション管理相談窓口に多く寄せ られ、その具体的な対策が求められたこと。
- ②マンション管理運営相談窓口は、財団法人マンション管理センター名古屋支部を 始め、マンション管理推進協議会等いくつかの団体は存在したが、管理者管理方 式を実施している団体は無かったため、その必要性を感じたこと。
- ③名古屋市内の公的団体が供給したマンションに、その供給団体が管理者管理方式 を採用した先例があったため、組織化するに際し参考にすることが出来たため。

2. 管理者管理組織の設立

上記のことから、マンション管理士を主体とするマンション管理の専門家等により、NPO法人マンション管理者管理方式推進機構(以下「機構」という。)が次の通り設立された。

(設立) 平成20年2月

(構成員) マンション管理士を主体に弁護士、税理士、1級建築士、管理業務主 任者等により構成

(事業内容) 一、マンションの適正な管理運営のための助言、相談

二、マンション管理組合の管理者管理方式の普及

三、マンションの適正な管理運営のためのセミナー

四、マンションの適正な建物維持管理のための助言、相談、支援

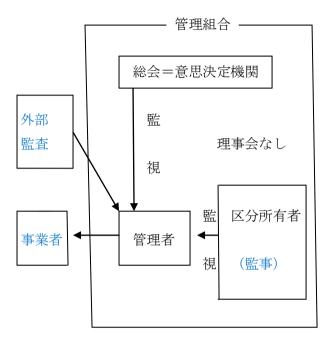
五、マンション管理に関する業務受託

六、マンション建替え等のための助言、相談及び支援

七、以下省略

(事務所) 名古屋市中区栄三丁目11番5号(栄マンションS-1213) TEL052-252-2022 FAX052-243-0880

3. 機構の基本的な管理者管理方式



- ○標準管理規約に示す外部専門家 の活用パターンのうち「外部管理 者総会監督型」を基本パターンと する。
 - ○管理者を監理する機関として、総会の他、監事、または外部の専門家を充てることとしている。

現在管理者管理を採用中の管理組合

その1 名古屋市千種区田代町地内に所在するマンション管理組合

建物の概要その他

○戸 数 19戸(住居専用マンション)

○建物構造 鉄筋コンクリート造 地下1階地上6階塔屋1階

○竣 工 昭和48年9月

○管理方式 自主管理

一、管理者管理方式の採用経過及び内容

(採用経過)

①管理組合役員がマンション管理相談窓口において、次表に記す様な状況のマンションの管理方法について相談があった

マンション居住者の状況

- ○60歳以上の居住者が70%を超えていること。
- ○19戸の内8戸が空き家であること。
- ○管理組合役員は3名で任期は1年であるため、ほぼ3年毎に役員に就任する 必要があることから、高齢者にとっては負担が多き過ぎること。
- ○以上のことから居住者の手による管理運営が極めて困難であること。
- ②相談の結果、管理者管理方式を採用することで合意し、財政負担増の対応策 や、どのような方式の管理者管理方式が適切なのかを、打ち合わせた。
- ③以上によりこの方式の採用に必要な管理規約の変更が行われ、相談の直接窓口となった NPO 法人マンション管理支援センターと管理組合との間で契約が成立し、平成21年12月に管理者管理方式が発足し、平成22年9月、機構に引き継がれ現在に至る。

(内 容)

〇方 式 P3に図示した方式から外部監視と事業者を除いた方式

○管理者の業務 理事会関係業務を除外した通常の理事長業務

○受託契約の内容 ①任期契約期間は1年(1年毎に更改契約をする。)

②報酬額

③管理者が業務の執行に必要とする交通費、消耗品費会議費、通信費等は管理組合の予算から支出する。

4 このマンションの管理者業務実施担当理事名

○管理組合の組織 ①理事会は廃止

②監事(区分所有者から1名を総会で選任、任期は1年)

③業務連絡委員を新設(区分所有者から数名を総会で選出、任期は1年)

4総会等は通常の管理組合と同じ

(管理運営)

①機構の理事を充て、管理者業務全体を総括管理し、 ○総括担当者 併せて業務を実施する。 ○業務の実施 ①事業計画に沿って立案し、監事および業務連絡員と 協議し、必要あるものについては総会に諮り実施す ただし、通常の保存行為等については監事に連絡の 上、実施する。 ○会計業務 ①金員の取扱は総括担当者が作成した書類により監事 が業務連絡員と諮り行う。管理者(総括担当者)は タッチしない。 ①管理業務の遂行に際しては、原則として、全て掲示 ○透明性の確保 または文書で周知し、透明化を図っている。 ○その他 **①管理員室もなく、管理員も置いてないので、日常の** 管理に齟齬を生じないよう、出来る限るマンション を訪れ、居住者と接触する様にしている。

その2 名古屋市守山区小幡地内に所在するマンション管理組合

建物の概要その他

○戸 数 住宅36戸及び店舗5店舗 計41区画

○建物構造 鉄骨鉄筋コンクリー造 地下1階地上13階塔屋1階

○竣 工 平成14年2月

○管理方式 全部委託管理方式

一、管理者管理方式の採用経過及び内容

(採用経過)

①本住宅は公的団体が分譲し、その団体が当初から管理者として管理運営してきたもので、同団体からの要請により、平成28年7月から管理者を機構に変更したものである。

- ②従前の管理規約は管理者を当該公的団体に限定し、任期の規定がなかったことから、管理者を特定しないで、単に「管理者を定期または臨時総会において選任する。」に、さらに管理者の任期を「1年とし、再任を妨げないものとする。」に変更して、機構が管理者に選任される条件を整えた。
- ③つぎに機構を管理者とする等の議案が、原案通り可決されたことにより、機構が管理者に選任され、平成28年7月1日に管理者に就任した。

(内容)

○管理方式 ①P3に図示した方式に居住者全体が事実上監視可能と なる意見交換会を設置した。 ○管理者の業務 ②理事会、役員関係を除く通常の理事長業務 ③契約は交換しなく、管理組合からの委嘱状により業務 ○受託内容 を執行するが、内容は管理規約に定めるものとなる。 ①任期は1年、ただし、再任可 ②報酬額は管理者就任時の金額とするが、毎年度予算化 した額とする。 ③管理者が業務の執行に必要とする交通費、消耗品費、 会議費、通信費等は管理組合の予算から支出する。 ○管理組合の組織 ①理事会は廃止 ②監事(区分所有者から1名を総会で選任、任期は1年) ③住宅部会と施設部会に、監査委員及び管理委員各1名 をおく(全体総会で選任、任期は1年) 4総会は全体総会と各部会総会 ○外部監視 従前の管理者である公的団体が出納業務を行うこと により、外部専門家に委託したと同じ効果が発生

(管理運営)

○総括担当者

○業務の実施	①事業計画に沿って立案し、管理者職務要領により実施す
	る。
○意見交換会	①定期的に区分所有者を対象に意見交換会を開催し、管理
	者、区分所有者の意向確認を行い、業務を推進する。
○意見書の徴収	①管理運営に関し意見がある場合は、それを管理者に伝え
	る手段として意見書をロビーに備えて、意見書が提出さ
	れた場合は、その回答を掲示する。

①機構の理事を充て、管理者業務全体を総括管理する。

○建物巡回	①週に1度建物を巡回し、その結果と対策を巡回表に記載
	し、掲示する。

○見回り	①主として高齢者や独居者を対象に希望がある場合は見
	回りを行う。

- ○会計業務 ①会計業務については、前管理者に委託して行うことにより事実上の監視を第三者が行うこととしている。
- ○透明性の確保 ①管理業務の遂行にあたっては、原則として、全て掲示または文書で周知し、透明化を図っている。

共通事項

- ①管理者経費は戸当たり月額2,000円から4,000円である。
- ②管理者はマンションに常駐していないことから、居住者の連絡に俊敏に対応する必要上、機構の担当者間の連絡が円滑に行われる様連絡体制を整えている。
- ③この制度は信頼が第一である。その内でも、特に金銭の扱いは重要で、その業務を居住者、例えば監事が監視する居住者の組織を設け、そこに委託する方法等を導入するなどの方法が良いと考えている。会計士等に委託するのは財政に余裕がない管理組合にとっては、費用面で現実的ではない。
- ④この制度の導入には費用が必要である。導入したくても費用の捻出が出来ない ため断念するケースが多い。よってマンションが若いうちに管理運営積立金 というような制度を設け、居住者が高齢化した時に備える必要があると考え る。

外部管理者方式の危うさと管理適正化回復への道

1. 物件概要

①物件名称: Libertyマンション(仮名)

②所在地:東京都杉並区

③築年数 :30年 ④戸数 :48戸

⑤形態 :コンパクトマンション

⑥管理者:デベロッパーM社(規約で規定)

【M社は倒産し、現在はA社が管理者を継承】

(7)管理会社:C社【M社からの社員・ノウハウを継承、管理者A社と一体化し不透明】

《管理規約》抜粋

法に定める管理者とする。

第12条 株式会社M社を区分所有

第15条 議長は管理者若しくは管理

者の指定する代理人が務める。

2. 外部管理者(A社)による杜撰な管理の実態 → 下請れ投げ 不添明会計 修繕請立会取覧 東京部

⇒下請丸投げ、不透明会計、修繕積立金取崩、専有部電気代の組合負担、違法建築、区画買取提案

- 3. 管理者と区分所有者との信頼関係が崩れた場合
 - ⇒区分所有法(25条)では管理者解任が可能とされるが...
 - ①規約に別段の定めがなければ普通決議→規約に記載があれば規約改定(特別決議)必要
 - ②監事は、**著しく不当な事項**があれば集会招集可能⇒規約で監事がいなけでば不可
 - ③管理者に**不正な行為等**があれば裁判所へ解任請求可能⇒不正の証拠がなければ難しい
- 4. 外部管理者(A社)のスタンス
 - ①分譲時より外部管理者方式で運営(標準管理規約準拠と理事会方式導入拒絶)
 - ②変更するならば区分所有者の5分の1で集会招集手続きが必要
 - ③個人情報保護のため、区分所有者の連絡先情報開示は拒否

管理適正化回復への厳しいハードル

段階	集会(交渉)	時期	内容(括弧内は議決の区分)	集会招集主体 (枠内は区分所有者数、括弧内議決権割合)	総会前の攻防	結果
Step 1	管理会社(C社)訪問	1月17日	理事会制度導入申入れ	区分所有者 2名 (4.2%)	・具体的行動とれず	申し入れ拒絶 ※総会へ上程するなら1/5集会招集 請求が必要との見解(門前払い)
Step 2	臨時集会	3月24日	管理者提案 ①法人化 【特別】 ②区画買取り 【特別】 (トランクルーム、セレモニーホール等)	管理者A社(実態はC社) 議長:管理者A社 (C社社員兼任) (39.5%)	・中古マンション購入の不動産会社へ協力要請・登記簿謄本取得	議案否決 ※不誠実な管理者の実態を訴え 区分所有者の反対多数による 議案否決で管理者提案阻止
Step 3	定期集会	8月22日	通常総会議案 ①決算承認 ②予算及び事業計画 【普通】 ③管理委託契約更新 【普通】	管理者A社(実態はC社) 議長:管理者A社 (C社社員兼任) 31名 (64.5%)	・委任状提出者へ 議決権行使依頼 マン管新聞記事添付・管理者からの攻勢 電報による委任状督促	議案否決 ※普通決議で成立する管理会社の 管理委託契約承認を否決 竣工以来の管理者君臨体制に風穴
Step 4	臨時集会	11月13日	1/5集会招集権による集会 ①管理会社の選任 【普通】 ②C社との暫定契約締結【普通】 ③理事会制度導入 【普通】 ④役員選任 【普通】 ⑤管理者解任 【普通】	区分所有者 (理事会設立準備委員会) 議長:A社 (C社社員兼任) 37名 (77.0%)	・管理者からの意見書・管理者からの攻勢・区分所有者ヘコンタクト・連絡難先自宅訪問一議場での攻防一・議長承認を巡る攻防・無効票扱いでの攻防	全議案可決 ※規約改定の前段階として総会では 管理者の解任を可決。 結果として3/4の賛成が得られ 管理者側の姿勢に変化。
Step 5	臨時集会	12月17日	1/5集会招集権による集会 ①管理規約変更 【特別】 ②理事長の管理者承認【特別】 ③管理委託契約締結承認 【普通】	理事会 議長:理事長 40名 (83.3%)	・管理者による不正工作 検知のため組合員へ 任意でFAX依頼	全議案可決 ※3回の総会により区分所有者間の 信頼関係構築でき管理者は白旗。 区分所有者の全面勝利、独立へ。 (2月1日より新管理体制に移行)

外部管理者方式の問題点

マンション管理士 平田 英雄

国交省が外部者管理方式を認めてから、危険な傾向にある。

自分は自主管理のマンションを主として支援。

高経年のマンションの多くが、将来管理者は外部の信頼おける人に任せればいい、という風潮が生まれている。

また、最近の投資用の分譲賃貸マンションでは管理者管理が一般的になっている。中央区でマンション実態調査を実施しているが、管理者となっている管理会社が「『アンケート調査に協力しない』と会社で決めた」と断り。こんな管理会社に任せて大丈夫か?

問題点として大きく3点

- ① 管理者に辞められるリスク
- ② 担い手により問題が発生
- ③ 「委託される側の信頼性」と「委託する側のマネジメント力」

1. 外部管理者で運営してきた管理組合が、その管理者がいなくなったら誰が管理を行うのか?

・ビジネスで管理者を任せた場合、大変で厳しい状況が来たら(例:再生、大規模修繕で資金不足)辞められるリスク

その時点でスラム化の道を進み始めることは必至

- ・特に、分譲賃貸マンションで管理会社が管理者管理を行っているが、儲からなくなったら やめられてしまうリスク
- ⇒管理者管理を 5 年~10 年続けたら、終身管理者となる。正当な事由がない限り、辞められない。(雇用で短期雇用を続けたら終身雇用扱いになり、解雇が難しい、定期借家でも、数回続けたら普通借家契約になるのと同じ)

2. 外部者を管理者とする場合、担い手により問題が発生

- ・特に管理会社による管理者管理は、収入から支出まで事業そのものを預けて、丸投げしているのと同じため、当然に自社の利益を最大にするよう努力する。その結果、管理組合の利益は損なわれる。(利益相反が発生)
- ・マンション管理士を管理者としても、個人の場合、全ての管理業務に対する専門性がある か判断が難しいことと、健康状態等で業務提供が難しくなった場合の対応策等が必要
- ・また、管理者の責任で損害が発生した場合の保険など、十分な保証対策も要る
- ⇒ 管理者を担う側に自律性が求められる = 例) 行政の制度の中で派遣 マンション管理士の場合は、組織で受託する際の損害を保証する保険等の対策が必要

- 3. 生活者は、外注(委託)という仕組みに慣れていない(物を購入はするが、サービスを受けることに慣れていない)
 - ・外部に任せるということは、監視する側のレベルアップが必要。お金の勘定と犯罪の防止 だけでは不十分
 - ・委託先のマネジメント力が重要。
 - 一般の人でも、会社に入って初めて外注(業務委託)を経験し、マネジメントの必要性を 学ぶ。マネジメントとはサービスの質とコストのコントロール、人の管理。

特に、マンション管理は業態が単一でなくて幅広く複雑、内容が見えにくい、競争させた り比較検討することも大変。

- ⇒委託に関する管理組合の啓蒙・教育や、管理会社の業務の更なる情報開示や監視の仕組み が必要なのでは
- ⇒信頼関係がない状況で任せても、問題が起きる可能性が高い。管理者へは信頼関係を築いてから。

2017年のお正月 「切手のいらない年賀状運動」に 参加して感想を寄せてください!



「切手のいらない年賀状運動」は、2010年よりマンションコミュニティ研究会が呼び かけているマンションの両隣や上下の方、気になっている方に、お正月年賀状を届け ようという運動です。NHKの「あさイチ」でも取り上げられました。

普段はあまり濃い付き合いがなくても、年に一度ぐらいはあいさつや情報を交換す ることで、いざというとき助け合える関係をつくっていこうというものです。

- ●ちょっと勇気を出すことで思わぬことが起こるきっかけになります。
- ●個人で実施した方からは、
 - *迷惑かけていないか気になっていた下階の方から温かい年賀状を もらってほっとした。
 - *表札を出していない隣の若いご夫婦とつながりができた。
 - *共働きのご夫婦から、子供だけのときに何かあったらどうぞよろしくと 挨拶にこられた。
 - …等々の声が寄せられています。
- マンションで取り組んだ方からは、
 - *フロアーコミュニティのきっかけになった。
 - *「今度は総会に出ます」とうれしい返信をもらった。
 - …等々の声が寄せられています。

参加者の方の感想を応募しています。 HPで受付けます。

締切2017年1月31日

特典1

●マンションで取り組む場合、 マンションコミュニティ研究会 作成の年賀カードを必要枚数 差し上げます(在庫がある限り。 ただし感想は必ずお寄せ下さ V!) .



↑カードの一例

特典2

●応募頂いた方にもれなく、本を いずれか1冊差し上げます(管理 組合、個人どちらでも可)。



「2020年マンション 大崩壊から逃れる50の目 方法!」(廣田信子著、 宝島社)



特典3

●応募して頂いた感想の中 から、印象が強いステキな ものを5編選び、表彰の上、 「無料講師派遣券」を差し 上げます。これは、マンショ ンの防災等行事で講演をし てほしい、マンションの未来 を考えるワークショップのコ ーディネーターをしてほし い等のときにお使いくださ い。交通費コミ研負担で地 方にも伺います。

マンションコミュニティ研究会HP http://www.mckhug.com/ お問い合わせは、メールでこちらまで info@mckhug.com

民泊合法化直前セミナー

まだ間に合う!! 管理組合での民泊対策

2017年1月、民泊を全面解禁する法律が国会で審議されます。そして間もなく民泊は合法化される見込みです。これまで旅館業法の許可を取らないでマンション内で民泊行為を行った場合は、違法行為として罰金などの罰則がありました。しかし、新法では一定の条件下、民泊は「住宅」として認められるのです。民泊についてニュースでは聞いていても、どこか遠いところのことの様に感じていませんか?でも実は、身近なところにその不安が迫っているのです。あなたはそれに気づいていないだけなのかもしれません。

1月以降、民泊が認められるとどうなるでしょうか。まず良好な居住環境が大きく影響を受ける可能性があります。多くのマンションでは居住を目的に生活していますが、そこにホテル代わりに宿泊する人々が出入りするわけですから、その先のトラブルは容易に想像がつくでしょう。では民泊を制限するために管理組合はどう対応すればよいでしょうか。その処方箋は管理規約などで民泊禁止を明文化すること、そして日常管理において民泊を監視していくことに尽きます。

まもなく合法化、全面解禁されようとしている2016年秋から冬、まだ間に合います!今回は良好な居住環境

を維持向上させるための民泊対策として、 法律が施行される前に管理組合として対応しておくべきことをお伝えいたします。 マンションで民泊は制限したいとお考えの 管理組合の役員の方、区分所有者の方、 必見のセミナーです。

2017 /1/22(日)

14:30~17:00 (開場 14:00~)

講師:飯田 勝啓氏(マンション管理士)

ちよだプラットフォームスクウェア 401会議室

〒101-0054東京都千代田区神田錦町3-21

竹橋駅(東西線)3b KKRホテル東京玄関前出口 徒歩2分神保町駅(三田線・新宿・半蔵門線) A9出口より徒歩7分

要申込※当日、資料代500円をお支払いください。



お問い合わせ 参加申込/相談予約はこちらへ TEL/FAX 03(5820)2152 info@kanri-kumiai.jp



一般社団法人 マンション管理組合支援センター (都内連絡先)〒101-0031 千代田区東神田2-8-7共信ビル http://kanri-kumiai.jp ためになるブログ更新中! セミナー・イベント情報あります。

主催:一般社団法人マンション管理組合支援センター 後援:公益財団法人まちみらい千代田(予定) ※マンション管理組合支援センターとは管理組合活動の支援を目的に管理組合会員で構成された団体です。