

平成24年3月15日

国土交通大臣 前田 武志 様

特定非営利活動法人全国マンション管理組合連合会  
会長 穂山 精吾

社団法人高層住宅管理業協会  
理事長 黒住 昌昭

### 管理規約の改正等に当たっての管理組合財産保護に関する意見書

貴省において平成24年1月に設置された「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」の議論を経て、管理規約の改正等が予定されているが、その実施にあたっては以下の点にご留意願いたい。

#### 記

1. 管理規約の改正等に当たっては、専門家の役員等への活用は例外的措置であるとの位置付けの明確化が必要

分譲マンションの管理組合の主体は云うまでもなく区分所有者であり、我が国においては区分所有者が役員となる理事会方式が主流となっている。区分所有者自らが自主的・民主的に意思決定を行う現状の理事会方式が基本であり、専門家の役員等への活用はごく例外的である。管理規約の改正等に当たっては、専門家の役員等への活用は真にやむを得ない場合に限定されるべきとの明確な表記が必要である。

2. 専門家の役員等への活用を管理規約等に規定するに当たっては、同時に活用される専門家の要件を厳しく限定・明確化すべきであり、管理組合財産の保全措置と実務能力を担保する制度が必要

例外的に専門家を役員等に活用する場合は、この専門家が管理組合財産（管理費及び修繕積立金等）に関わることが想定され、専門家による横領や背任、不慮の事故等管理組合財産の毀損が懸念される。専門家の財産的基盤の確保や組合財産の分別管理、不慮の事故に備えた保証制度等、管理組合財産の保全策を講じる規定が必要である。また、管理組合が安心して専門家を役員等に活用できるよう専門家の資格要件についても明確な規定を設けるべきである。両規定は、あくまでも管理規約の改正等と同時に実施する必要がある。

以上