

## 外部専門家制度について

### 1 はじめに

昨年の3月に告示（適正化指針）及び標準管理規約が改正となり、新たに「外部専門家」が定義されました。外部専門家は、管理組合の管理者等又は役員に就任することが想定されるとされたため、この改正により、いわゆる「第三者管理者」については、外部専門家の定義に含まれることになりました。

この昨年3月の改正では、コミュニティ条項の削除ということが話題の中心でしたが、外部専門家に関する規定の追加は、適正化法に規定されているマンション管理士の業務範囲の拡大にも繋がる大きな制度改正でありました。近年、マスコミ等においても、区分所有者の高齢化・役員のなり手不足・管理不全マンションに関する現況が報道され、社会問題となってきたことが、今回の改正に至った背景の一つでもあるようです。

この外部専門家制度は、管理組合の管理者等又は役員に、専門的知識を持つマンション管理士が就任することにより管理の適正化を図ろうというもので、「管理の主体は区分所有者等で構成される管理組合」という法律の趣旨の例外的な制度であるといえますが、高齢化が一層進む状況を考慮すれば、今後、恒久的な制度として定着することが予想されます。現在の「管理組合が主体となっていく管理」から、将来においては、マンション管理士等の「外部専門家が主体となって管理を行う」といった時代が来るのでしょうか。

### 2 例外的制度から独占業務への期待

ご承知のとおり、ヨーロッパなどでは、管理者による管理が一般的のようですが、日本では、適正化法に基づく告示において「管理の主体は管理組合」とされています。この「管理の主体は管理組合」と定めた経緯は、それまでの日本での管理の実状に合わせて定めたというものでした。社会の動向や時代の変化にあわせてルールを決めるという法制度の原則から考えれば、当然のことといえます。

つまり、今後「マンション管理士等の外部専門家が主体となって管理を行う」という管理の形態がもしも進むようだと、将来、そうした実状にあわせた法改正が行われる可能性もあるということです。当初の外部専門家制度は、高齢化による役員のなり手不足を解消し、管理不全を防ぐといったことが主な役割として期待されていますが、そのほかのマンションにおいても、区分所有者の立場で考えてみれば、管理会社に管理を全面委託しつつ、信頼できる外部専門家に業務のチェック等を安心して任せられるとすれば、自分達が煩わしい役員をやらずに済むという考え方もあると思います。特に、コンシェルジュを置くようなマンションではそうした管理方式がむしろ自然ではないかと考えます。

現在、マンション管理士の業務は、「助言、指導その他の援助」と規定されており、外部専門家として管理者等に就任するような業務は、法律に直接は規定されておりません。しかし、上述のとおり、外部専門家の活用が進むことにより、マンション管理士の独占業務として外部専門家制度が追加されるという法改正も夢ではないと思います。

法改正までいかないにしても、外部専門家制度をマンション管理士の独占業務として運用することは十分可能であることは間違いありません。

今回、国が公表した「外部専門家の活用ガイドライン」には、外部専門家の中心はマンション管理士である旨の記載がありますが、一方で、改正された標準管理規約においては、外部専門家として想定される者として、マンション管理士、建築士、弁護士が並列に例示されています。

今後、外部専門家がマンション管理士の独占業務として定着させるためには、マンション管理士による外部専門家制度を、行政や管理組合等に積極的に広報するとともに、行政や管理組合等からみて信頼性の高いものにしていくことが肝要です。

### 3 想定される日管連の制度及び行政との関係

行政や管理組合からの信頼を得るためには、理事会で承認された当会の「外部専門家の活用に関する要綱」に基づき、会が一丸となって推進していく必要があります。また、今後は日管連においても同様の制度の構築が想定されますが、日管連における制度は、日本全国の統一基準であるため、全ての地域に適用できる普遍的なものと思われます。このため埼玉県では、地域の特性を踏まえ地域の特徴を生かせる制度を作る必要性があるわけです。法律が日本全国の最低限のルールであることから各自治体において地域の実情を踏まえた条例を制定することと同様に考えることができます。なお、今後、日管連の制度の内容が公表された段階において、必要により、当会の制度内容の調整を図ることとなります。

また、行政機関の役割分担として、マンションの管理は、地域密着に係る事務として市町村が主体となって推進するのが一般的ですが、小規模な市町村では財政上の問題もあり、都道府県の包括的な役割に頼ることになるわけです。例えば、千代田区、豊島区、墨田区などには、アドバイザー制度がありますが、東京都にもアドバイザー制度があります。また、埼玉県には分譲マンションアドバイザー制度がありますが、草加市でも独自のアドバイザー制度を検討しているとのこと。

外部専門家を含めマンション管理士制度の普及・推進には、国、県、市町村の各レベルでの役割に応じて、それぞれ協力しながら推進を図ることと、管理士会がこうした行政の役割分担に対応する体制をさらに整備し、積極的に参画していくことが重要であると考えます。

### 4 最後に

外部専門家の活用に関しては、これまでのような相談を受けてからの対応だけでなく、高経年や管理不全等のマンションなどは、各市の住宅課などと連携し、こちらから管理組合に足を運び外部専門家の活用等について説明することが必要となって参ります。

そして、各ブロック及び各行政担当の方々が、それぞれの地域で市の住宅課などに対して、外部専門家としてのマンション管理士の活用を積極的に働きかけていくことが、マンション管理士の業務拡大に繋がるものではないでしょうか。