

## マンション管理アドバイザー制度実施要領

### (目的)

第1条 東京都マンション管理アドバイザー制度の実施に係る基本方針（平成25年1月22日付24都住マ第299号。以下「基本方針」という。）を受け、マンションアドバイザー登録・派遣制度要綱に基づき、登録、派遣等を行うために必要な事項について定めることを目的とする。

### (制度の実施)

第2条 公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター（以下「センター」という。）は、基本方針に定める制度の趣旨に則り、東京都及び区市町村の協力のもとに、マンション管理アドバイザー制度（以下「アドバイザー制度」という。）を実施するものとする。

### (登録要件)

第3条 マンション管理アドバイザー（以下「管理アドバイザー」という。）は、東京都内に在住、若しくは在勤の方で、年齢が別に定める範囲以内で次の各号の一に該当する者とする。

- 一 マンション管理士。
  - 二 一級建築士。
  - 三 センターの理事長が特に認めた者。ただし、理事長が管理アドバイザーとして認める場合は、東京都と協議するものとする。
- 2 管理アドバイザーは次のいずれかの業務経験を有する者とする。
- 一 マンション維持管理業務を業として、3年以上の経験を有する者。
  - 二 分譲マンション管理組合の理事を5年以上経歴し、マンションの維持管理の専門知識を有する者。
  - 三 マンションの維持管理、修繕業務の設計又は修繕工事管理の経験を3年以上有し、マンションの維持管理の専門知識を有する者。
- 3 前1項及び2項の要件を満たし、かつ次の各号の条件を承諾した者であること。
- 一 管理アドバイザーとして10以上の区市町村に派遣が可能な者。
  - 二 原則として説明会の日時について、センターの指示に対応可能な者。

### (管理アドバイザーの定数)

第4条 管理アドバイザーの定数は、30名以内とする。ただし、特別な理由があるとセンターの理事長が認めた場合は、東京都と協議の上、定めることができる。

### (選出方法)

第5条 管理アドバイザーの選出にあたっては、原則として公募による。ただし、定数の3分の1以内の範囲で管理アドバイザーをセンターが任用することができるものとする。

### (登録講習会)

第6条 センターは、第3条の要件を満たし審査を経た者を対象に登録講習会を実施する。

(登録手続き)

- 第7条 管理アドバイザーとして登録を受けようとする者は、前条の登録講習会を受講するとともに、次条に定めるマンション管理アドバイザー登録制度登録料（以下「登録料」という。）を所定の金融機関に納入し、マンション管理アドバイザー登録申請書（別記第1号様式。以下「登録申請書」という。）によりセンターに登録を申請しなければならない。
- 2 センターは、前項の規定による申請があったときは、申請内容を確認し、第3条に定める要件を満たしている者をマンション管理アドバイザー名簿（以下「管理アドバイザー名簿」という。）に登録する。
  - 3 管理アドバイザーは、登録申請書の記載内容に変更が生じたときは、マンション管理アドバイザー登録事項変更届（別記第2号様式）により、センターに届け出なければならない。

(協定書)

- 第8条 前条第2項により登録された管理アドバイザーとセンターは、管理アドバイザー派遣について別に定める協定書を締結する。

(登録料)

- 第9条 登録料は、別に定める。
- 2 登録料について、センターの理事長は減免、若しくは免除することができる。
  - 3 納入された登録料については、事情の如何を問わず納入者に返還はしない。

(マンション管理アドバイザー登録証の発行)

- 第10条 センターは、管理アドバイザーとして登録を受けた者に、マンション管理アドバイザー登録証（別記第3様式。以下「登録証」という。）を発行する。

(管理アドバイザー名簿の公開)

- 第11条 管理アドバイザー名簿は、原則として公開するものとする。

(登録期間)

- 第12条 管理アドバイザーの登録期間は、原則として登録証発行日から3年間とする。
- ただし、次条の規程に基づき登録の取り消しを受けた者は、この限りではない。
- 2 登録期間について特別な理由があるときは、その都度、センターが期間を決定することができる。

(登録の取り消し)

- 第13条 センターは、管理アドバイザーがこの実施要領に違反したとき、若しくは登録申請書の内容に虚偽があったとき、又は管理アドバイザーとしてふさわしくない行為があったときは、登録期間中であってもその登録を取り消すことができる。
- 2 センターは、前項の規定により登録を取り消そうとするときは、あらかじめ次条に定める審査会に付議するものとする。
  - 3 センターは、第1項の規定により登録を取り消したときは、その旨、管理アドバイザー及び東京都に通知する。

- 4 第1項の規定により登録を取り消された者は、登録証を返還しなければならない。

(審査会)

- 第14条 センターに審査会を設置する。
- 2 審査会は、理事長が総理する。
  - 3 審査会は、関係者から参考意見を聞くことができる。
  - 4 審査会の運営については、審査会が別に定めるところによる。

(管理アドバイザー派遣申し込み)

- 第15条 管理アドバイザーの派遣の申し込みは、東京都内に所在する分譲マンションの管理組合、管理組合が組織されていない場合には区分所有者の任意の団体又は東京都内に所在するマンション所有者（以下「管理組合等」という。）、東京都内に所在する分譲マンションの区分所有者（以下「区分所有者」という。）が申し込むことができるものとする。
- 2 管理組合等又は区分所有者が管理アドバイザーの派遣を受けようとする場合は、アドバイスの内容（別表1）から必要な項目を選び、マンション管理アドバイザー派遣申込書（別記第4号様式。以下「派遣申込書」という。）により、センター又は区市町村に申し込まなければならない。ただし、区分所有者が管理アドバイザー派遣の申し込みをしたときは、当該制度を利用する旨、管理組合等に周知しなければならない。
  - 3 区市町村は、管理アドバイザー派遣を申し込むことができるものとする。その場合の手続き方法等は、別に定めるものとする。

(派遣依頼)

- 第16条 前条2項の申し込みを受けた区市町村は、管理組合等又は区分所有者の相談に応じたうえで、その相談内容を記載したマンション管理アドバイザー派遣相談カード（別記第5号様式。以下「相談カード」という。）を作成し、速やかにセンターへ送付しなければならない。
- 2 センターは、管理アドバイザーを派遣したときは、派遣申し込みをした管理組合等又は区分所有者が所在する区市町村に管理アドバイザーの派遣を行った旨、月報として報告するとともに東京都に対し定期的に報告する。

(管理アドバイザーの選定)

- 第17条 センターは、派遣申込書を受理したとき、又は前条第1項の規定による相談カードの送付を受け、その内容が管理アドバイザー制度に適合していると判断したときは、速やかに管理アドバイザー名簿の中から派遣内容に適した管理アドバイザーを選定し、選定された管理アドバイザーに対して派遣依頼をする。
- センターは、派遣管理アドバイザーを決定し、派遣申し込みをした管理組合等又は区分所有者にマンション管理アドバイザー派遣書（別記第6号様式。以下「派遣書」という。）により管理アドバイザー名を通知する。

(派遣料の納入)

- 第18条 前条の派遣書により連絡を受けた管理組合等又は区分所有者は、別に定めるマンション管理アドバイザー派遣料（以下「派遣料」という。）をセンターが指定する金融機関に納入する

ものとする。

ただし、アドバイザー制度に対する助成制度を有する区市町村内の管理組合等及び区分所有者から派遣申し込みがあった時は、派遣料の納入について別途調整する。

#### (関連資料)

第19条 管理組合等又は区分所有者は、別表1のうち、相談編の派遣申し込みをしたときは、原則として別に定める資料(別表2)をセンターに貸与する。

2 センターは、前項で貸与された資料を確認のうえで資料借り受書(別記第7号様式。以下「借り受書」という。)を発行する。ただし、資料がコピー等で作成され、管理組合等又は区分所有者が資料の返還を求めない旨、申し出たときは借り受書は発行しないものとする。

3 センターは、借り受けた資料を派遣業務完了後に管理組合等又は区分所有者に返還するものとする。

資料の返還を受けた管理組合等又は区分所有者は、センターから発行された借り受書を速やかにセンターへ送付する。

#### (管理アドバイザーの派遣)

第20条 別表1のうち講座編の申し込みにあつては、派遣料をセンターが指定する金融機関に振り込まれたことを確認した後、第17条で選定した管理アドバイザーに対してマンション管理アドバイザー派遣連絡書(別記第8号様式。以下「連絡書」という。)をもって、派遣申し込みをした管理組合等又は区分所有者へ派遣する。

2 別表1の相談編の申し込みにあつては、前項の他に原則として資料提出を求め、センターが資料を入手した後、選定した管理アドバイザーに対して連絡書により派遣の指示をするものとする。

ただし、アドバイザー制度に対する助成制度を有する区市町村内の管理組合等及び区分所有者からの申込みで当該助成制度を利用する場合、センターは、以下のいずれかの方法によってその内容を区市町村に確認した後にアドバイザーの派遣をできる。

① 区市町村を経由して申し込みがあった場合は、それをもって確認したものとする。

② センターに直接申し込みがあった場合は、区市町村に申し込み内容を確認する。

#### (管理アドバイザーの業務)

第21条 管理アドバイザーは、次の各号の事項を守り、別に定める業務に関して直接現地に赴いて行う。

一 公平かつ誠実に業務を行わなければならない。

二 本業務を営利活動の目的にしてはならない。

三 業務内容及び結果を管理アドバイザー派遣申込者以外(センターを除く)に漏らしたり、貸与又は使用させてはならない。

#### (管理アドバイザー業務の実施)

第22条 第20条における連絡書により連絡を受けた管理アドバイザーは、派遣申し込みをした管理組合等又は区分所有者を訪問し、前条の業務を行う。

- 2 管理アドバイザーは、業務を行うときは第10条の登録証を常に携帯し、管理組合等又は区分所有者から登録証の提示を求められたときは、これを提示しなければならない。
- 3 管理組合等又は区分所有者から、引き続きアドバイザー業務の要請があったときは、管理アドバイザーはその旨をセンターに報告し指示を仰がねばならない。
- 4 センターは、前項の報告を受けたときは、ただちに派遣依頼をした管理組合等又は区分所有者へ連絡したうえ、必要な手続きを経た後管理アドバイザーを派遣するものとする。

#### (業務結果の報告)

- 第23条 管理アドバイザーは、派遣業務を完了したときはセンターに対しマンション管理アドバイザー業務完了報告書兼請求書（別記第9号様式。以下「報告書兼請求書」という。）をもって報告するものとする。
- 2 前項のほか、センターは必要に応じて管理アドバイザーに対し、業務状況の報告を求めることができるものとする。

#### (業務の費用)

- 第24条 管理アドバイザーは、前条の派遣業務が完了したときは別に定めるマンション管理アドバイザー業務費用（以下「業務費用」という。）について、センターから受け取ることができる。
- 2 管理アドバイザーは、前項の業務費用を受けるにあたってはセンターに対し、報告書兼請求書をもって請求するものとする。
  - 3 センターは、前項の手続き完了後、管理アドバイザーが指定する金融機関に業務費用を振り込むものとする。

#### (その他)

- 第25条 この実施要領に定めもののほか、制度の実施について必要な事項はセンター理事長が別に定める。

#### 附則

- 1 この分譲マンション管理アドバイザー制度実施要領は、平成15年5月21日から施行する。
- 2 この分譲マンション管理アドバイザー制度実施要領の施行をもって、12東防住推第29号付け分譲マンション管理アドバイザー制度実施要領（平成12年6月16日施行）は、廃止する。

#### 附則

- 1 この実施要領は、平成17年12月 1日に改定する。
- 2 この実施要領は、平成25年 1月25日に改定する。
- 3 この実施要領は、平成26年 4月 1日に改定する。
- 4 この実施要領は、平成27年12月21日に改定する。
- 5 この実施要領は、平成29年 3月21日に改定する。
- 6 この実施要領は、平成30年 7月31日に改定する。

別表 1

○ アドバイスの内容

A 講座編

コース名	講 座 内 容
A-1	マンション管理ガイドラインの解説
A-2	長期修繕計画作成ガイドライン活用の手引きの解説
A-3	管理委託の仕方
A-4	計画修繕工事の進め方
A-5	滞納管理費・修繕積立金督促の仕方
A-6	管理組合の設立の仕方

B 相談編

コース名	相 談 内 容
B-1	管理組合の設立、運営、管理規約等に関する事
B-2	管理費、修繕積立金等の財務に関する事
B-3	管理委託契約等の契約に関する事
B-4	修繕計画の作成や修繕積立金等の設定に関する事
B-5①	修繕工事検討段階での相談（建物・設備等の劣化状況の調査・診断及び修繕工事の検討組織、修繕工事の方式等）に関する事
B-5②	修繕工事準備段階での相談（修繕工事の内容、業者選定の仕方、合意形成等）に関する事
B-6	その他マンション維持管理に関する事
B-7	マンションへの電気自動車等用の充電設備設置に関する事（充電設備の設置工事の注意点や費用、合意形成の仕方、管理規約等の変更、利用者からの駐車場料金の徴収方法、充電設備設置に伴う太陽光発電設備もしくは蓄電池設備の設置等）

※ 大規模修繕計画書の作成、劣化診断調査の業務は相談内容には含まない。

○ 管理アドバイザーの説明時間

派遣1回につき2時間とし、説明時間の延長は行わない。

別表 2

○ 関連資料

1	管理規約
2	使用規則（細則）
3	管理委託契約書
4	管理費等（修繕積立金を含む）会計関係資料
5	総会及び理事会議事録
6	長期修繕計画書
7	修繕工事経歴書
8	その他管理アドバイザーが必要と認めた資料

別表 3

マンション管理アドバイザー派遣料

コース名	派遣料	消費税	合計
講座編（Aコース）	13,000円	1,040円	14,040円
相談編（Bコース）	20,000円	1,600円	21,600円

### 実施要領第3条で定める登録要件の年齢

管理アドバイザー登録募集時において、原則満70歳以下とする。ただし、特別な理由があるとセンターの理事長が認めた場合は、東京都と協議の上、登録することができる。

### 実施要領第9条で定める登録料

管理アドバイザーの登録料は、15,000円とし登録申請時に納入する。なお、第6条における登録講習会費（テキスト代含む）を含むものとする。

### 実施要領第21条で定める管理アドバイザーの業務

管理アドバイザーの業務は、講座編と相談編のコースとし、それぞれ次の業務内容とする。

#### (1) 講座編

- ア マンション管理ガイドラインの解説
  - イ 長期修繕計画作成ガイドラインの活用の手引きの解説
  - ウ 管理委託の仕方
  - エ 計画修繕工事のすすめ方
  - オ 滞納管理費・修繕積立金督促の仕方
  - カ 管理組合の設立の仕方
- 以上の内容の解説及び説明

#### (2) 相談編

- ア 管理組合の設立、運営、管理規約に関すること
- イ 管理費、修繕積立金等の財務に関すること
- ウ 管理委託契約等の契約に関すること
- エ 修繕計画の作成や修繕積立金等の設定に関すること
- オ 建物・設備等の劣化状況の調査・診断、修繕工事の修繕工事の検討組織、修繕工事の方式等検討段階又は修繕工事の内容、業者選定の仕方、合意形成等修繕工事準備段階の相談に関すること
- カ その他マンションの維持管理に関すること
- キ マンションへの電気自動車等用の充電設備設置に関すること（充電設備の設置工事の注意点や費用、合意形成の仕方、管理規約等の変更、利用者からの駐車場料金の徴収方法、充電設備設置に伴う太陽光発電設備もしくは蓄電池設備の設置等）

ただし、大規模修繕計画書の作成、劣化診断調査の業務は含まない。

以上の内容の相談、説明を行う。

#### (3) (1)、(2)の解説、説明及び相談に要する時間は、2時間とする。

平成17年 5月1日より

実施要領第9条で定める登録料を13,000円から15,000円に改訂。

平成27年12月21日より

実施要領第3条で定める登録要件の年齢のただし書き及び実施要領第9条で定める登録料のなお書きを改定。

平成29年3月21日より

別表1に定める業務内容の改定

### マンション管理アドバイザー制度実施要領第15条第3項の手続き方法

区市町村が自治体の事業としてマンション管理アドバイザー制度を活用し、アドバイザーをマンションに派遣する場合は、以下の手続きによるものとする。

第1 区市町村はマンションにアドバイザーを派遣するときは、センターに対しマンション管理アドバイザー派遣依頼書（第1号様式。以下「派遣依頼書」という。）で申し込むものとする。

第2 マンション管理アドバイザー制度実施要領（以下「実施要領」という。）第15条第2項の派遣申込書の「マンション管理アドバイザー派遣について」第1、第6、及び第8の各項にあって管理組合等又は区分所有者とあるのを区市町村と又別表3のマンション管理アドバイザー派遣料を区市町村負担金と読み替えるものとする。  
なお、第9及び第10は適用しないものとする。

第3 実施要領第17条の管理組合等又は区分所有者とあるのを区市町村と読替え、派遣書（第6号様式）により連絡する。

第4 実施要領第19条の管理組合等又は区分所有者とあるのを区市町村と読替え、第2項の借り受書（第7号様式）を発行する。

第5 センターは、アドバイザーが依頼先業務の完了報告を受けたときは、速やかに依頼先区市町村に報告する。

第6 センターは、アドバイザー業務完了報告とともに、その業務に要した費用を実施要領第18条の定めるところにおいて、業務依頼先区市町村へ請求するものとする。

第7 その他、この手続き方法で定めのない事項又は定めた事項での疑義については、センター及び関係区市町村の間で協議するものとする。

## マンション管理アドバイザー

### 実施要領第18条の定める派遣料

コース名	派遣料	消費税	合計
A 講座編	13,000円	1,040円	14,040円
B 相談編	20,000円	1,600円	21,600円

### 実施要領第24条の定める業務費用

コース名	業務費用	消費税	合計
A 講座編	11,000円	880円	11,880円
B 相談編	18,000円	1,440円	19,440円