

# 倫理規程

(一社)大阪府マンション管理士会



# 一般社団法人 大阪府マンション管理士会 倫理規程

## 〈前文：倫理規程の趣旨及び精神〉

一般社団法人大阪府マンション管理士会（以下「当法人」という。）の社員であるマンション管理士（以下「会員」という。）は、以下の倫理規程に定められた事項を遵守しなければならない。

マンション管理士は、相談者又は依頼者たる管理組合等（以下「相談者等」という。）に対する助言、指導及びその他の援助並びに紛争解決の支援等の業務を通じ、マンションにおける良好な住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを使命としている。

このためマンション管理士は、マンション管理に関する正しい知識を広め、相談者等並びにマンション管理に関わる関係者全般の理解を深めることにより、居住者の保護や良質なマンションストックの実現をはじめとする公益の増進を図るとともに、相談者等の自立と健全なコミュニティ形成を促し、マンション管理の適正化を推進することを活動の目的とする。当法人は、大阪府内のマンション管理士団体として、マンション管理士制度の普及に努めるほか、マンション管理に関する調査研究及び研修等諸施策を実施し、「専門資格者としての社会的信頼の獲得」と「信用の維持」の実現を図ることにより、マンション管理士の活動を支援しその社会的地位の向上を目指すものとする。

この使命及び目的を実現するに当たって、マンション管理士には専門家としての高度な知識と豊富な経験及び、その精神において、正義、公平、平等等の高い倫理性が求められる。故に、自らを律し、且つ、社会の期待に応えるべく、ここに倫理規程を定めるものである。

なお、当法人は、本規程の下、倫理規程又は綱領等を遵守して行動することはもとより、そこに規定されていない事項についても、規程の趣旨に沿った判断の上で行動し、社会の信頼に応えなければならない。

## 第1章 倫理綱領

### （目的）

第1条 本規程は、当法人及び会員が、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」という。）」及び「その他の関連法令」の精神を実現するため、遵守すべき倫理に関する事項を定める。

### （使命の自覚）

第2条 当法人及び会員は、本規程の趣旨と精神に基づき、各自がマンション管理の適正化の推進者としての使命を担っていることを常に自覚する。

### （信義誠実）

第3条 当法人及び会員は、その使命に鑑み、常に信義に基づき、公正かつ誠実に業務を行う。

- 2 当法人及び会員は、援助等を実施する相談者等及び関係者に対し基本的に第三者的立場を貫き、万人と公正に接し、正義、公平、平等の精神を具現するよう努める。

(品位の保持)

第4条 会員は、常に人格の陶冶を図り、品位の保持に努める。

2 会員は、他のマンション管理士の品位に欠ける行動を知った場合は、改めさせるよう努める。

(信用の維持)

第5条 会員は、平素から専門知識の研鑽及び実務経験の蓄積に努めると共に、業務の実施に際しては、誠実かつ適正に行い常に謙虚な姿勢を保持することにより、信用の維持に努める。

(能力超過の助言・指導の禁止)

第6条 会員は、自己の能力を超える事項に関する助言・指導を行わない。

2 会員は、専門家として適切な助言を行い得ない分野については、自ら専門資格者の助言を求めるか、相談者等に対し該当する専門資格者に相談するよう指導する。

(相談者等の財産保全等)

第7条 会員は、常に自己の判断を検証し、相談者等の利益や財産の維持と保全に努めると同時に、予見し得る事故や損失から相談者等を守るよう努める。

(法令等の遵守、精通)

第8条 会員は、法令等を遵守し、法令及び実務に精通すると共に、研鑽を重ね資質の向上を図るよう努める。

(公益的活動)

第9条 当法人及び会員は、その使命に相応しい公益的な活動に参加し、公共の利益の実現、社会秩序の維持、国民生活の向上及びそれに関連する諸制度の改善に貢献するよう努める。

## 第2章 一般的な規律

(規律の遵守)

第10条 会員は、マンション管理適正化法及びその他関連法令並びに一般社団法人日本マンション管理士会連合会（以下「日管連」という。）及び当法人の定款、規程、規則、細則及び倫理規程を遵守すること。

(秘密保持の義務)

第11条 当法人及び会員は、業務上知り得た秘密については、公序良俗に反する等の正当な理由がある場合を除き、秘密保持の義務を厳守し、また、これらの秘密を利用してはならないこと。会員でなくなったと後も同様とする。

(広告及び宣伝)

第 12 条 会員は、業務の広告又は宣伝をするときは、誤解を招きやすいもの、虚偽若しくは誇大なもの、品位を欠く手法によるものを行わないこと。

(品位、公正を損なう事業への関与の禁止)

第 13 条 当法人及び会員は、品位又は業務の公正を損なうおそれのある事業を営み、又はこれに参加し、若しくはこれに自己の名義を利用させないこと。

(違法行為の助長及び利用の禁止)

第 14 条 当法人及び会員は、詐欺的行為、暴力その他これに類する等の違法、不正な行為を助長してはならない。またこれらの行為を一切行わないこと。

(不当とされる誘致行為の禁止)

第 15 条 当法人及び会員は、業務に関する紹介、又は被紹介に関し、不当とされる誘致行為を目的とする紹介手数料、仲介料、その他当該業務から生じる謝礼、若しくはその他の対価を受領し、又は支払わないこと。

(利益供与の拒否)

第 16 条 当法人及び会員は、業務に関し相談者等及び他の利害関係者等から適正な業務の遂行に影響を与えるような便宜・利益の供与若しくは供応を受けないこと。

(兼業の会員)

第 17 条 設計業、建築業、マンション管理業、各種設備業、不動産業等周辺業務を兼業する会員は、相談者等との他業務の取引関係を開始或いは維持拡大する等の目的を持って、社会通念上不当な廉価でマンション管理士としての業務を行わないこと。

2 マンション管理士資格に基づく業務とその他の資格に基づく業務を同時に受注する場合は、包括契約方式によらず、各々別途の契約を締結すること。

3 会員であって、同時にマンション管理業者又はその役職者等である者は、対外的な不信を惹起するおそれがあるので、日常業務の中にあつてマンション管理士としての業務遂行に十分注意すること。また、当法人及び日管連の役職者等に就任する場合には、事前にマンション管理業者に在籍していることを開示し、更にその在籍団体に届出をする等の手続きを要するものであること。

(非マンション管理士への名義貸し等の禁止)

第 18 条 会員は、マンション管理士でない者にその名義を貸与し、或いはその業務を取り扱わせ又はマンション管理士を詐称している者と協力や援助等の提携行為をしないこと。

(他の資格者との連携)

第 19 条 会員は、他のマンション管理士を含む専門資格者と連携して業務を行う場合には、マンション管理士の使命に鑑み、業務を行うに当たりそれぞれの専門資格者としての役割を尊重すること。

(従業者等に対する指導監督)

第 20 条 会員は、その業務に関し、業務に従事する者若しくは業務を補助する者が違法又は不当な行為に及ぶことのないよう必要な指導、監督を行うこと。

(公務員等との私的関係の利用禁止)

第 21 条 会員は、その業務を行うにあたり、公務員等との私的な関係を利用してはならない。

### 第 3 章 会員と相談者等との関係における規律

(依頼に応じる努力義務)

第 22 条 会員は、正当な理由がある場合を除き、業務の依頼を受任するように努めること。

2 会員は、相談者等に対して排斥、中傷にあたる行為をしないこと。

(受任の趣旨の明確化等)

第 23 条 会員は、依頼の趣旨に基づき、その内容及び範囲を明確にして受任すること。

2 会員は、専門的判断に基づき、依頼の趣旨を実現するために、必要な業務の概要等について、相談者等に対して予め説明をすること。

(報酬の明示)

第 24 条 会員は、業務の受任に際し、相談者等に対して、予め報酬、必要経費の額、又はその算定方法を明示し、且つ、十分に説明すること。なお、複数業務同時受任の場合は、業務毎の明細等を併せて提示すること。

2 会員は、報酬の算定基準を予め書面で相談者等と合意しておくこと。

3 会員は、透明性のある報酬のみを受領すること。

(成功報酬業務の受任注意義務)

第 25 条 会員は、一般に「成功報酬」に基づいた業務の受任には公正性の原則に疑問が生じ易いため、「成功報酬」を手法とした業務の受任にあたっては十分注意すること。

(受任業務の処理)

第 26 条 会員は、業務を受任した場合には、速やかに着手し、遅滞なく処理すること。

2 会員は、相談者等に対し、業務処理の経過等を適宜報告し、相談者等との間の意思の疎通を図ること。

3 会員は、業務の処理に当たり、重要な事項について故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為をしないこと。

(自己決定権の尊重)

第 27 条 会員は、相談者等に対し、当該相談内容に係る選択肢を提供し十分な理解を得るよう説明を行った上で、相談者等の自己決定権を尊重して、結論を促すよう努めること。

(業務記録の保管等)

第 28 条 会員は、業務の内容、受領した金員、書類、その他特に留意すべき事項の記録等について、相談者等との関係の継続中は、最低限保管すること。

(協力事業等における留意事項)

第 29 条 会員は公的機関等に係る事業で知り得た情報に基づいて、当該関係者の承諾なしに自己の事業に資する目的で当該相談者等への営業活動を行わないこと。但し、担当公務員（みなし公務員を含む。）より相談者等の承諾を得た上で、書面等により依頼があった場合はこの限りでない。

(公正を保ち得ない業務)

第 30 条 会員は、公正を保ち得ない事由（そのおそれのある業務、潜在的利益相反を含む）のある業務については、これを行わないこと。

2 会員は、公正を保ち得ない事由の発生するおそれのあるものには、予め相談者等に対して業務中断の可能性について説明し、事前に了解を得ておくこと。

(不正の疑いがある業務)

第 31 条 会員は、相談の趣旨、その目的又は手段若しくは方法において、客観的に見て不正の疑いがある場合には当該業務を受任しないこと。

(特別な関係の告知と対応)

第 32 条 会員は、相談者等と利益相反が生じる場合、若しくは利益相反に該当しない場合でも、自己の中立性を損なう可能性がある場合は、その旨を告知の上、役務の提供を控えること。但し、相談者等が特別な関係にあることを承知の上で要請をした場合は、業務の受任に際し必ずその旨を明示した「合意書」を交わすこと。

(受任後の対処)

第 33 条 会員は、業務を受任した後に、前 3 条に該当する理由があることを知ったときは、相談者等に対し速やかにその事実を告げ、相談者等に不利益とならないよう適切な処置を講じること。

(業務の報告)

第 34 条 会員は、相談者等に対し、業務の経過及び帰趨に影響を及ぼす事項を必要に応じて報告すること、また業務の結果を遅滞なく報告すること。

(判断資料の提示)

第 35 条 会員は、相談者等の求めに応じ、当該受任業務に関する判断の証拠となる資料を提示するよう努めること。但し、正当な理由がある場合には、この限りでない。

(正当な利益の実現)

第 36 条 会員は、公平な第三者としての良心に従い、相談者等の正当な利益を実現するよう努めること。

- 2 会員は、業務履行の結果、相談者等又は自己にとって不利益となる事態が想定されることとなっても、この事実を歪曲、隠蔽しないこと。

(利害衝突時の対応)

第 37 条 会員は、受任中の業務について、相談者等の側に利害が生じた場合は、各相談者等に対し、状況に応じた適切な対応を講じるよう努めること。

(不利益の回避：受任者間の見解の相違)

第 38 条 会員は、同一相談事項において、他のマンション管理士又は他の専門資格者等の複数の受任者がいる場合で、当該相談事項について見解の相違により、相談者等に不利益を及ぼす可能性がある場合は、速やかに相談者等に対しその旨告げること。

(信頼関係の喪失)

第 39 条 会員は、受任業務に関して、相談者等との信頼関係が失われ、且つその回復が困難な場合には、辞任その他の適切な措置を講じること。

(業務の中止時の対応)

第 40 条 会員は、受任した業務の処理を継続することができなくなった場合には、相談者等に損害を及ぼすことがないように、他の会員及び当会の支援を求める等、業務の内容に応じた適切な対応を講じること。

(預かり品の管理)

第 41 条 会員は、業務に関して相談者等及びその他の利害関係者等から書類やその他の物品を預かった場合は、善良な管理者の注意をもってこれらを保管、管理すること。

(賠償責任保険)

第 42 条 会員は、業務上の判断に基づいて助言、指導その他の援助等の活動をする場合には、その業務に応じたマンション管理士賠償責任保険に加入すること。

- 2 会員は、公的機関の相談員になる場合には、マンション管理士賠償責任保険に加入しなければならない。
- 3 会員は、自らが主宰する事務所に所属するマンション管理士に対し、第 1 項の賠償責任保険に加入するよう勧めること。

## 第 4 章 会員及び他のマンション管理士相互の関係における規律

(信頼関係の尊重)

第 43 条 会員は、他のマンション管理士が受任している業務の処理に関与する場合には、そのマンション管理士と相談者等との間の信頼関係を尊重すること。

(誹謗、中傷等の禁止)

第 44 条 会員は、相互に名誉と信義を重んじ、みだりに他のマンション管理士に対し、誹謗、中傷等の行為をしないこと。



(不当介入の禁止)

第 45 条 会員は、他のマンション管理士が受任している業務に不当に介入しないこと。

(他のマンション管理士の参加容認)

第 46 条 会員は、受任業務について相談者等が他のマンション管理士の参加を希望するときは、正当な理由なくこれを拒まないこと。

(相互協力等)

第 47 条 会員は、他のマンション管理士と協同して職務を遂行する場合には、相談者等が求める趣旨の実現に向け、その意向を踏まえて相互に協力すること。

2 会員は、相談者等の承諾を得て業務対応のために代理するマンション管理士を選任する場合には、その代理権の範囲を明確にし、十分な意思疎通を図ること。

## 第 5 章 当法人における規律

(当法人の事業活動の制限)

第 48 条 当法人は、行政機関の施策の協力者として求められる公正性及び中立性を保持するため、次項で規定する管理組合等（以下「管理組合等」という。）を相手方として業務の受委託に係わる契約を締結し、又は管理組合等の依頼に基づく業務の受託をしてはならない。

2 「管理組合等」とは、マンション管理適正化法上、マンション管理士に対して相談を寄せ得る、以下の四者を指す。

- 一 区分所有法第 3 条または第 6 5 条の団体の管理者
- 二 区分所有法第 3 条または第 6 5 条の団体で法人である者
- 三 区分所有者
- 四 団地建物所有者

(規則等の周知)

第 49 条 当法人は会員に対し、日管連及び当法人の定款、規程、規則、細則及び倫理規程の周知のため必要な措置を積極的に講じなければならない。

(当法人間の誹謗、中傷等の禁止)

第 50 条 当法人は、相互に名誉と信義を重んじ、みだりに他のマンション管理士会及びマンション管理士、団体、専門家等に対し誹謗、中傷等の行為をしないこと。

(自治の確立)

第 51 条 当法人は、常に自治の確立と維持に努め、会員に当法人及び日管連の組織運営に積極的に協力するよう指導すること。

(事業への参加)

第 52 条 当法人は、会員に日管連が行う事業に積極的に参加するよう指導すること。

(研修会等への参加)

第 53 条 当法人は、会員に、自ら研鑽するとともに、当法人及び日管連が実施する研修会等に積極的に参加し、会員としての各自の能力向上に努めるよう指導、支援すること。

(紛議時の対応)

第 54 条 当法人は、会員相互間に紛議が生じた場合は、互いの信義に従い協議し、解決するよう指導、支援に努めること。

2 前項による解決が困難な場合には、当法人の調停等により、円満な解決を図ること。

(委託業務への対応)

第 55 条 当法人は、日管連又は行政等から委託された業務を誠実に行うこと。

(会員の業務中止時における支援)

第 56 条 当法人は、会員が受任した業務の処理を継続することができなくなった場合には、相談者等に損害を及ぼすことのないよう、会員又は相談者等の一方又は双方の求めに応じ適切な支援策を講じること。

2 当法人は、前項の処置を講じることができない場合は、日管連の支援を求めることができる。

(報告の義務)

第 57 条 当法人は、自己又は会員の信用に係わる重大の事態、又はそれに及ぶ可能性のある事項等については、可及的速やかに日管連に報告すること。

(規程の準用)

第 58 条 業務を行うに際し、第 22 条から第 47 条までの規定について、必要な範囲において本章において準用する。この場合において、規程中「会員」とあるのは「当法人」と、「相談者等」とあるのは「官公庁及びそれに準ずる団体等」と読み替えるものとする。

## 第 6 章 当法人又は会員と他団体及び他の資格者との関係における規律

(他の専門資格者等の役割の尊重)

第 59 条 当法人及び会員は、他団体及び他の専門資格者等の役割を尊重し、良好な協力関係を構築するように努めること。

(誹謗、中傷の禁止)

第 60 条 当法人及び会員は、他団体等を誹謗、中傷をする等侮蔑的な発言をしないこと。

(マンション管理関連事業者在籍の会員の責務)

第 61 条 相談者等と契約関係にあるマンション管理業者等に在籍、若しくはそれと関連する企業の従業員である等、特定の関係にある会員（以下「特定会員」という。）は、この契約関係の中で顧客からマンション管理士としての判断を求められた場合には、マンション管理士の使命と社会的信頼に応えるべき責任に配慮し、辞退するか、又は相談者等に不利益をもたらさない対応をとること。

2 前項の関係にないとの認識で受任した後に、「特定会員」に当たることが判明した場合は、相談者等にその旨申し出たうえ、第 32 条或いは第 33 条の規程に基づく対応をとること。

3 特定の関係に該当しない企業等に在籍の会員は、マンション管理士としての業務を行う場合は、所属企業等に対し適切な手続きを講じておくこと。

（第 4 章の規程の準用）

第 62 条 第 43 条から第 47 条までの規程を本章において準用する。この場合において、規程中の「他のマンション管理士」とあるのは「他団体及び他の資格者」と読み替えるものとする。

## 第 7 章 当法人と官公庁との関係における規律

（官公庁の委嘱業務）

第 63 条 当法人は、正当な理由なく官公庁から委嘱・依頼された業務を拒否しないこと。

（委嘱業務の辞退）

第 64 条 当法人は、官公庁から委嘱された事項について、職務の公正を保ち得ない事由があるとき、又はそのおそれが生じたときは、その委嘱を辞退すること。

## 第 8 章 その他の規律

（懲戒処分）

第 65 条 当法人は、本規程に違反した会員に対して懲戒処分を行う場合において、その処分の公正を期すため「綱紀委員会」を設置する。

2 会員は、本規程に違反した場合、綱紀委員会の審判に基づき、総会又は理事会の決定を受け入れなければならない。

3 当法人は、本規程に違反した会員に対する懲戒処分を行った時には、遅滞なく日管連に報告するものとする。

（倫理規程への疑義）

第 66 条 本規程の解釈に疑義が生じた場合、又は本規程に規定されない事項で倫理に関して疑義が生じた場合は、当法人は日管連と協議する。

2 前項の場合において、会員は当法人に報告の上、日管連に相談することができる。

附則

第 1 条 本規程は、平成 31 年 2 月 6 日より適用する。

第 2 条 本規程の変更は、総会の決議を経なければならない。