

「東京におけるマンション施策の新たな展開について（答申素案）への意見」

都市整備局住宅政策推進部マンション課 御中

平成 27 年 7 月 26 日

一般社団法人マンションセカンドオピニオン協会

東京都新宿区市ヶ谷本村町 3 番 26 号

メール：info@mso-mansion.or.jp

I. 本協会について

本協会は、公正中立な第三者の立場で、マンションの管理の適正性やコミュニティの成熟度等の情報を収集・評価し、公開する仕組みを整備していくことによって、新築・既存物件の不動産取引に際しての消費者への適切な情報提供、マンション管理の質的向上に向けた提言や支援を行うことを目的とした専門家集団であり、マンション管理士をはじめ弁護士、公認会計士、建築士等の専門家らによって構成する一般社団法人です。

II. 総括

マンションの適正な管理の促進及び老朽マンション等の再生の促進を図るための具体的な施策について、広範囲な検討がなされていることに敬意を表します。

基本的な考え方、具体的な施策ともに、全体として現状の課題を的確に認識され適正な管理に向けた有益な提言がなされているものと評価しておりますが、本協会の日頃の取組み、研究を踏まえ、以下に提言の一部について意見を述べさせていただきます。

III. 具体的な施策への意見

1 マンションの適正な管理の促進

(1) 管理組合の自主的な取組を促進するための普及啓発・支援

(外部の専門家を活用した管理方式)

①外部の専門家を管理組合の役員のうち理事に就任させるケースについて

組合員ではない第三者が理事会の議決権をもつことが果たして適切かどうか疑問が残ります。管理組合の運営は総会で決定し、理事会は総会で決議された管理組合の事業計画等の業務執行機関であるとはいえ、総会で審議するための案はそもそも理事会が決定するのですから、間接的ではあるものの、第三者であるにもかかわらず管理組合運営について議決権という直接的な権利をもつことになるからです。

理事会を設置しない管理方式のみでなく理事会が存続する管理方式においても、外部の専門家を管理者として活用する場合には、理事とは別の機関としての管理者に就任させ、管理組合の運営について直接的にも間接的にも議決権をもたないことが適切と考えます。

②「外部の専門家を区分所有法上の管理者に就任させるケース」について

管理者の就任資格について現行法上特別の定めはありませんが、マンション管理士又は弁護

士等が適任と考えます。

なお、外部管理者が管理者に就任するケースでは、組合員全体の意向が適時適切に管理者の業務執行に生かされるかどうか、が重要な課題の一つと考えます。

理事会を設置しない管理方式を選択した場合は特に、管理者の業務執行に対し、管理組合の利益が損なわれるおそれがないかないかどうかを、専門知識が十分でない一般の組合員が、年1回の通常総会だけでチェックしたり軌道修正をしたりすることになりますが、これは極めて困難であると考えます。

理事会を設置して管理者の業務執行をチェックさせるとしても、専門知識が十分でない一般の組合員である理事会が専門家である管理者の業務執行を監督することも困難であると考えます。

さらには、専門家に管理組合の運営の舵取りを委ねることによって専門的な管理が担保される期待がある一方、その副作用として、管理組合の運営について組合員の無関心化が進行することも懸念されます。そうした場合には、管理者が自らの利益を優先した管理組合運営を行い、区分所有者が気づかないうちに組合員の利益が害されたり、マンションの価値が減少していくといった事態を招いたりするおそれがあります。

したがって、外部の専門家を区分所有法上の管理者に就任させるケースでは、当該管理者や管理業者と利害関係がないマンション管理士を管理組合の「監事」に就任させ、管理者や管理業者の業務執行の適正性をチェックさせる管理方式を採用することが望まれます。

なお、監事の役割は、単に報告書や会計帳簿を照合するだけでなく、マンションの個別事情、中・長期事業計画・収支計画を見据えて、理事会又は管理者の業務執行がその計画に沿ったものであるかどうかやマンションの資産価値の維持増進の観点も踏まえて、事業計画案・収支予算案の作成にあたり、及び事業計画の進捗及び予算執行を評価し、理事会や総会で助言したり意見を述べる必要があります。

外部専門家を監事に活用する場合の資格要件は、これらの観点や管理者や管理業者と同等以上にマンション管理全般について専門知識が必要であることから、マンション管理士が適任であると考えます。

③従来の理事会運営方式（区分所有者である理事のみで理事会を構成し理事長が管理者に就任するケースについて

従来の区分所有者である理事長が管理者となる理事会運営方式はマンション標準管理規約でも採用され広く一般的な管理方式としてマンション社会に定着しております。

しかしながら、次のような課題を抱えるケースも多くみられます。

区分所有者の多くが管理組合の運営に無関心であったり、高齢化等で主体的に参加することが困難な状況などの事情があって、一部の特定の区分所有者が長期にわたって役員を務めているケースや、持ち回りの役員で構成される理事会を管理業者が実質的に主導するような管理組合のケースでは、主体的で区分所有者の利益と公平性に配慮した適正な管理の実現は困難です。

高層マンションや大規模団地など、管理組合の運営に際しより専門性が求められ外部の専門家を活用するケースであっても、区分所有者の権利や主体性が確保される必要があります。

一般的なマンションであって区分所有者の関心が高く理事会が主体的に運営されているケースであっても、理事会が、管理業者の報告や提案の妥当性を専門的見地からチェック・評価することは困難です。管理業者自身が適切に報告し、又は妥当な提案をしても、それらを管理業者自身が説明する限り客観性がないため、第三者の専門家による評価が必要とされるケースも多くあります。

これらの現状の課題を解決に導くために外部の専門家を活用する際の有効な方法として、従来の理事会方式を継続しつつ外部のマンション管理士を管理組合の「監事」に就任させ、管理組合運営の適正性を直接的に監督、評価、意見したり、管理業者に委託している業務執行の妥当性について理事会に対して助言させるような管理方式を、適正な管理の実現と資産価値の維持増進のために有効な選択肢として、是非とも提言していく必要があると考えます。

(2) 管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善

「管理不全に陥っている又はその兆候のあるマンションを把握するため、管理組合が行政に対して、管理状況を定期的に報告する制度を創設すべきである。」と提言されていますが、有益な提言であると評価しております。また、報告の対象とするマンションを「一定の条件に該当するものに限定することが望ましい」という点についても、同意見でございます。

なお、行政への報告に際し、そもそも管理不全に陥る可能性があるマンションの区分所有者や管理業者が報告書を作成した場合には、資産価値の低減や悪評を懸念して正確な情報が報告されるかどうか疑問が残ります。

管理不全の兆候の把握及びその判定のためには、マンションの管理状況を客観的、専門的な見地から評価、判断することが必要であり、その評価者として、第三者であるマンション管理士を活用することが有効と考えます。

管理不全の実態把握、予防・改善のためには、その目的の範囲内に限って、一定の強制力を伴う施策が必要であると考えます。

(3) 管理の適正化に向けた市場の環境整備

(優良マンション登録表示制度の改善と普及促進)

「第三者機関がマンションの管理状況を収集・評価し、公開する取組が行われている。管理状況評価サービスの普及を図ることは、不動産取引に際しての消費者への適切な情報提供に資するとともに、マンション管理の適正化を促進する観点からも有益である。」という提言に賛同いたします。

また、登録表示制度の利用促進に向けて、優遇策を幅広く検討されることは賛成です。

(既存マンションの取引時における管理情報の提供)

現在提供されている管理情報は限定的であり、重要事項説明書や規約等の書類だけでは、購入希望者が管理状況、コミュニティの実態を把握したり購入後の生活環境を想像して購入する

かどうかを決定したり他の物件と比較するには、十分とは言えない状況です。

マンション管理ガイドライン等において、管理情報の外部への開示を推奨するとともに、開示すべき管理情報の範囲・質を明確化するなど、管理組合による自主的な情報開示を支援・促進すべきであるという提言に賛同いたします。

(管理情報の価格査定への反映)

現状の課題を正しく認識された提言であると評価しております。

管理が良好なマンションが市場で高く評価されれば、当該マンションの資産価値の維持向上につながり、また、資産価値の向上のため、管理の適正化の促進、生活環境の向上、コミュニティの活性化に向けた取組みにつながりやすくなると思います。

維持管理に関する評価手法や査定条件の充実のためには、マンションの管理に係る専門家、業界団体等の助言や協力が有効であると考えます。

(新築分譲時における管理に関する説明の充実等)

都のマンション管理ガイドラインにおいて、新築分譲時において、項目や具体例を挙げて管理に関する情報提供・説明に努めるよう求めていることは、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(以下「適正化法」)第103条第2項及び国総動第51号において、「マンションの管理が円滑に管理組合に引き継がれるよう、必要な情報提供等に努めるものとする。」を実践するために必要な項目等を具体的に例示するものとして有効なものと考えます。分譲業者に対してガイドラインの内容の周知を行うことはもちろん必要ですが、さらなる徹底のために、あわせて適正化法(施行規則)での規定整備を国に要請することも有効と考えます。

以 上