

平成 25 年 1 月 日

国土交通大臣 太田 昭宏 殿

特定非営利活動法人
全国マンション管理組合連合会(全管連)
会長 山本育三

「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」への全管連の意見書
「外部の専門家を活用したマンション管理のパターン」議論に関して

昨年 1 月から開始された国交省の「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」において、公開された資料や 8 回にわたる議事録等によると、当初言われていた「第三者管理者方式」という議論が、「外部の専門家を活用したマンション管理」という方向に変化し、「標準の型」以外に五つの「方式」(パターン) が提示されるなど、マンション管理運営の現場からみると、混乱の導入ともいうべき議論になっています。役員のなり手不足の現場で、創意工夫しながら、よりよき管理を模索し、苦闘している私たちは、今回の「外部の専門家を活用したマンション管理」の導入に反対し、撤回されるよう求めます。

今回の検討会では、マンション管理方式以外に、反社会的勢力対策や緊急時での合意形成等のルール、コミュニティ形成活動についても議論されていますが、ここでは「外部の専門家を活用したマンション管理」に限定して、私たちの意見・見解を明らかにいたします。

- 1、「外部の専門家を活用したマンション管理のパターン」をマンション標準管理規約の改定として示すことは、現在の管理組合活動の現場からみれば、過剰介入とでもいうべきものです。

標準管理規約は、多くの管理組合が規約作成に当たって「参考」にし、一つの目安となるものと解釈されています。もちろん、法に反しない範囲で適宜取舍選択、変更することは可能です。現行標準管理規約においても、コメントでその旨説明されている通りです。

こうした標準管理規約の位置づけ・性格を鑑みれば、標準管理規約の改定と称して、そのなかに「考えられる新たな管理方式」として六つもの「パターン」を示すのは、標準管理規約という名称からして、その意図に疑念を持たざるを得ません。

「外部の専門家」を理事等に活用する管理方法が可能であり、それに対するニーズが存在することはあるにせよ、それはその必要性を感じた管理組合が自らの管理規約を適宜改定して、自らの責任と意思で実施すればよいことです。国土交通省が標準管理規約を改定して「お墨付き」を与えるべきものではありません。標準管理規約は、文字通り「標準」を一つ示せば良いと考えます。

- 2、「マンション管理の専門家」なるものの定義やその備えるべき要件が明確でないまま、「外部の専門家を活用したマンション管理の方式」を具体的に議論することに、疑問を抱かざるをえません。

「マンション管理の専門家」なるものの定義やその備えるべき要件などについて議論もないまま、例示的に「管理業者、マンション管理士、弁護士、管理組合連合会」などを挙げているのは適切ではありません。

どのような意味で「マンション管理の専門家」といえるのか明らかにすべきです。それを、明示しないまま、これらを「マンション管理の専門家」として、その「活用」パターンを示すのは区分所有者を惑わすことになりかねません。率直に言って、私たちは現在、わが国には、誰もが納得できる「マンション管理の専門家」なる者は存在しないという認識を持っています。「検討会」が示している上記の者は、一定の意味でマンション管理の知識や技術を有する者ではありますが、それが即「マンション管理の専門家」と言えるかどうかは不確定であるといわざるをえません。

マンション管理に、外部の専門家を活用した「新たな方式」を議論するのであれば、まずは「マンション管理の専門家」とは、という議論からはじめるべきです。

- 3、マンション管理の選択肢の多様化等のイメージで六つのパターンを示し、そのなかに現行標準管理規約の「理事会方式」とは、基本的に異なる「管理者方式」を表示するのは、この方向に誘導しようという意図さえ感じられます。

検討会では、「考えられるマンション管理方式」として六つのパターンを図で示していますが、そこで標準型としているものを、現行標準管理規約の管理方式とすれば、の「専門家顧問就任型」は、すでに一般に知られ実践されており、の「理事・監事外部専門家型」との「理事長外部専門家型」も、一部管理組合では実施されています。これらは、現行の標準型の枠組みのなかでのバリエーションであり、「新たな管理方式」と呼ばれるほどのものではありません。

問題は、 の「外部管理者理事会監督型」と、 の「外部管理者総会監督型」です。これは、「第三者管理者」管理方式そのものであり、現行標準管理規約の枠組みから大きく外れるものです。もちろん、この管理方式も、区分所有法上は合法であり、マンションの区分所有者が合意すれば現在でも実施可能であるとは言えます。

しかし、昭和37年制定の区分所有法では「管理のための団体」規定がなく、管理者による管理を想定していたにもかかわらず、ほとんどの区分所有者は当時から管理組合を設立し、組合員のなかから役員を選出し、理事の互選で理事長を選任し、その理事長を区分所有法上の管理者とする管理方式を実施してきました。

こうした経緯のなかで、昭和57年の区分所有法の改正で「管理のための団体」規定が挿入され、管理組合が法的にも根拠づけられ、また建設省（当時）が標準管理規約を制定し、そこにおいてこの管理方式を標準としてオーソライズしてきました。

したがって、こうした経緯を考えるならば、今日、国交省が「考えられるマンション管理の方式」として、「管理者管理」方式を打ち出してくるのは唐突であり、わが国のマンション管理の歴史と現実を無視した行為といわなくてはなりません。

の、管理組合の代表者である理事長とは別に管理者なるものを置き、理事会（理事長）が管理者を「監視」するというのは、一見「管理者方式」という管理の問題点を克服する工夫のように見えますが、理事長（代表者）と管理者（代理人）との法的関係、権限分担などにおいて多くの議論が生じてくるのは必至で、実践的な方式とは思えません。

は、文字通り理事会を設置しないで管理者が全責任を負うという完全「管理者」管理方式です。これは、この間の投資用マンションなどで一部の管理業者等が実施している方式で、区分所有者の権利を阻害する側面の問題点を抱えています。一旦、規約で理事会設置を削除した場合、それを改正するのは4分の3以上の特別決議が必要とされます。また、検討会の案では区分所有者が「監事」となって監督するとしていますが、理事会が設置できないのに「監事」は選出でき、それが「監督」できるというのは机上の空論でしかないといえます。

以上