

平成19年3月7日

国土交通大臣
冬柴鉄三様

マンション管理士団体連絡会
会長 竹内幹吉

新管理者管理方式等に対する意見

先に(社)高層住宅管理業協会から「新管理者管理方式」が提案され、更に2月4日付けの日本経済新聞では国土交通省も同様の検討に入るとの報道がされている。私どもマンション管理士団体の全国組織である「連絡会」は、これらの動きについて強い憂慮の念を抱くとともに、今後、この問題の検討に当たっては慎重に対処するよう強く要望するものである。

<理由>

1 上記提案では、いわゆる新管理者管理方式は、信託の考え方を取り入れて管理会社が管理組合の管理者となるというもので、いわば利害関係者の一方が他方の意思決定に大きく関わることとなり、如何に受託者の資格要件を厳しくし、外部監査等を取り入れても本来的に相容れないものである。

しかも、同提案によると理事会を設置せず、管理組合の合意も区分所有法に基づくものでなく、新信託法に基づく多数決とされており、管理者の権限は強大となっている。

2 この方式を採用する動機として、居住区分所有者の不足や主体的に運営する役員の不足等により管理組合の運営が機能していないケースが増加しつつあることを理由としてあげている。しかし、動機は何であれ実際に運用が始まれば、管理会社は営利企業であるので、そのような適正な管理を欠く、又はその恐れのある管理組合を対象とするというより、むしろ優良な管理組合を主にその対象としかねない。

これら適切を欠く管理は、組合員の高齢化や賃貸化などの環境変化もあるが、大きな要因は組合員の管理意識の低さからくるものであり、この管理意識を高める努力こそが今日求められている課題である。

各地域のマンション管理士会やNPOの支援団体などは、独自にあるいは地方公共団体等と協力して管理組合や区分所有者を対象にマンション管理に関するセミナーや相談会などを開催しており、また地方公共団体によっては管理組合を支援するためのネットワークを構築するなど、管理組合の啓発活動を積極的に行っている。

さらに、昨年、貴省がマンション管理のレベルアップを目的に開始した「マンションみらいネット」事業はやっと緒についたばかりであり、その定着は喫緊の課題となっている。そのため、全国のマンション管理士会は登録促進のため、管理組合からの要請に応じて、無償で管理組合の理事会や総会等に出向き、同制度の説明と勧奨に努めているところである。

3 マンション管理適正化法及び同適正化指針では、マンション管理の主体は管理組合であるとしてその自立的運営を促しており、これを国、地方公共団体、マンション管理適正化推進センター及びマンション管理士等の専門家が連携して支援し、マンション管理の適正化を推進することとしている。

しかし、この法律の施行から未だ日も浅く、この理念を定着させ、管理の適正を欠く管理組合に対しては、この理念に基づいて具体的施策を推進することこそが強く求められているところである。そこで、例えば標準管理規約でマンション管理士等の専門家の活用を謳っており、徐々にその社会的認知を受けつつあるが、更にこれら第三者的立場の専門家を管理者として活用するための標準管理規約の整備を図る等により、マンション管理を適正に推進する重要な担い手とするなどの施策を早急に検討すべきである。