

いま話題の
新・管理者管理方式
 マンション問題総合研究所
 専務理事 久保泰男

一、「新・管理者管理方式」が話題になっている。未だ国土交通省で検討段階だが、この三月には詳細が公表される予定だという。

しかし、管理組合の消費者団体やマンション管理士団体から、この管理方式への批判が相次いでいる。諸団体の批判にどう答えるかが、注目される。

二、「新・管理者管理方式」とは、どういう管理方式か。

平成18年12月にマンション管理会社の業界団体から「分譲マンションの新たな管理者管理方式に関する報告書」が発表されたのが始まりだ。将来の高齢化によって、管理組合の役員となり手が少なくなると想定している。

この管理方式の内容を簡単にいうと、管理者の業務内容を明確化する一方で裁量範囲を増やし、管理組合の総会要件を緩和し、管理組合の負担

を軽減する、というものだ。希望する管理組合がこの管理方式を活用して、管理組合の負担を軽減する路を開くものだという。

三、ではここで、現在の管理方式を復習してみよう。

現在の一般的な管理方式は、管理組合理事会の代表者である理事長が、区分所有法第三条に定める「管理者」となつて管理業務を進める。判りやすく、これを仮に「管理組合理事会方式」と呼ぶ。

「標準管理規約」では理事長はそのマンションに居住する区分所有者を資格要件とするが、区分所有法では限定していないので、管理規約の定め方で誰でも理事長に選出され就任することが可能だ。組合員の中に役員となり手がなければ、管理会社やその他の第三者が管理者になることも可能になっている。

四、現行の管理方式にも現実の問題がある。

リゾートマンション、投資型マンションには、分譲時から管理会社が管理者に就任している事例がある。この場合

の管理者と管理組合理事会方式の管理者（理事長）とは、区分所有法上はなんらの区別はない。

したがって、管理会社が管理者になつても、業務遂行の手続は、原則として理事会審議を経て総会の承認を得なければならぬのは当然だ。だが、組合員がみんな高齢化している、投資型マンションのため役員となり手がない、などの原因で管理組合が機能していない管理組合の場合は、結局は管理会社が管理者になったからといって、スムーズに運営されるとは限らない。

五、「新・管理者管理方式」は、運営が困難になっている既存管理組合の希望に応じ、あくまで限定的に導入されると説明している。しかし、管理者に就任するのは「専門的な知識を有する第三者」とされ、具体的には管理会社が想定されることから、管理会社の管理者選任を促進する制度になりかねない、という反対意見にどう答えるかが注目されている。

①日本一の高層・巨大マンション「ザ・トウキョータワーズ」

東京湾臨海部に、国内最大級の58階建のマンションが完成し、報道関係者に公開された総戸数2800戸・高さ193メートル・入居者数8000人で、2月から引渡しが始まっている。高さでは、H18年9月大阪市港区に完成した「超高層マンション・クロスタワー大阪ベイ」が、200メートルで、一番だが、総戸数は、456戸である。川口市にある「エルザ・タワー」は、高さ185メートルで、クロスタワー大阪ベイができるまでは、日本であったが、これで高さで三番目となった。

②首都圏マンション販売戸数・14年ぶりに低水準
 1月22日、不動産経済研究所がH19年度首都圏マンション販売戸数61,021戸で、H5年の44,270戸に次ぐ低水準と発表。



ヤマギシリフォーム工業株式会社

すまい美しく

埼玉支店

認証取得
 ISO 9001
 ISO14001

〒337-0051 埼玉県さいたま市見沼区東大宮5-53-12
 TEL 048-687-1710 (代) FAX 048-687-1721