

別添

国土交通省住宅局参事官(マンション・賃貸住宅担当)付 パブリックコメント担当宛

外部専門家の活用ガイドラインの改訂案の概要に関する
パブリックコメントの募集について

氏名	(フリガナ) エヌピーオーハウジン ゼンコクマンションカンリクミアイレンゴウカイ (リャクショウ:ゼンカンレン) NPO 法人 全国マンション管理組合連合会 (略称:全管連)
住所	〒101-0041 東京都 千代田区 神田須田町 1-26-2 松浦ビル6階
所属	(会社名) (部署名) 会長 畑島 義昭 (ハタシマ ヨシアキ)
電話番号	03-5577-5512
電子メールアドレス	
意見	(対象部分: 1・2・3) 私共は、北は北海道から南は沖縄まで、全国のマンション管理組合団体の連合会です。その設立から一貫して、マンション管理の主体は管理組合と主張し、各団体が管理組合の自立的活動を支援しています。 弊法人としても、マンション管理組合の二つの老い(組合員の高齢化と建物設備の経年化)に対する危機感是非常に強く、その解決策として外部専門家を役員として派遣するなどし、その解決に向けて努力してきました。 国がこの問題の解決策として、標準管理規約に外部専門家の活用を考えていることも承知しておりますが、今般、マンションの管理を請け負っている管理会社が管理者となり、さらには理事会もなくすという事例

が急に散見されるようになったことに対し、非常に違和感を感じております。

管理組合から管理を請け負うものが管理者となり、管理組合を運営していくことは、どう考えても明白なる利益相反です。

しかしながら、2020年4月1日に民法が改正され、108条に当事者の合意があればこうしたケースでも利益相反にならないということが明文化されました。それを楯に管理会社が管理者に就任することがまかり通るようになったのです。

マンション管理の適正化の推進に関する法律では、「マンション管理の主体はマンション管理組合である」としていることに対し真っ向から反しており、某マンション管理会社などは全国的にセミナーを開催し、適正化法を熟知している人間を講師に招き、あたかも管理会社が管理者になることがまっとうであるとの方式を推進しようとしています。

高齢化や理事の成り手不足に対する方策とされた外部専門家の活用を管理会社が悪用し始めたと言っても過言ではありません。その最たるものが、新築マンションへの管理者制度導入です。

新築マンションにおいては、役員の高齢化や建物設備の経年化への対応という要因は存在しません。マンションは新築から1回目の大規模修繕工事実施までは理事が大きな判断を求められることは少なく、理事を経験するよい期間です。

一方、新築マンションには販売会社がアフターサービス基準を示しており、部位ごとに生じた不具合を無償で直してもらうことができます。また、契約不適合責任で、マンション竣工から10年目までは共用部分の瑕疵は、管理組合が販売会社や施工会社に責任を追及することができます。さらに不法行為については20年まで追求できるのです。仮にマンションの販売会社の子会社である管理会社が管理者となった場合、そうし

た不具合や瑕疵を発見したとしても、親会社を請求したり、真剣に追及をしたりするでしょうか。ここには、完全なる利益相反が生ずることが想定され、管理組合の損失は計り知れないものになります。

つまり、新築マンションにおいて管理会社が管理者となることで、区分所有者の管理の機会が失われ、さらに重大な権利までを失わせる可能性が高いのです。

よって、弊法人としては、新築マンションにおける管理会社による管理者制度については全面的な禁止が必要であると考え、今回のガイドラインの改訂による規制強化にとどまらず、法改正による禁止を強く望むものです。

なお、ガイドラインの改訂案の詳細については、ワーキンググループに委員を出し、各団体からもコメントを提出しておりますので、そちらも見ていただければと存じます。

以上