

管理ルール会 標準管理規約改正へ 5月にパブリックコメント

報告書案を了承

国土交通省は3月27日「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」(座長＝福井秀夫政策研究大学院大学教授)を開き、報告書案が了承された。同省では、報告書案で示されたパブリックコメント素案に基づき5月初旬前後をめどに意見公募手続きを行い、夏ごろまでにマンション標準管理規約改正を目指す。「新たな管理ルール」として踏み込んだ内容を示す一方、現行の運営方法も認め、管理組合にとつて選択肢が広がる形になる。

◇ 検討会は今回で終了。報告書案は標準管理規約・コメントの改正対象となる14項目をピックアップし、問題認識や考え方を提示、パブリックコメントも素案に盛り込んだ。

管理組合を財産管理団体として強調し、管理者の責務を財産価値の最大化の追求としてとらえている点特徴だ。

外部専門家活用では理事会存否も含め3パターンを提示。役員規定には新たに欠格要件を設け、会社法等を参考に理事長の理事会への定期報告義務、漢字の理事会出席義務等も規定する考え。修繕な

ど管理業務の受発注では、利益相反取引防止の観点から選定に関する「ガイドライン」策定を提案。外部専門家の派遣制度・保険加入の整備を指摘している。理事会における議決権の代理公使では、配偶者等の代理出席を「好ましくなく」と示しつつ、最

高裁判決を踏まえ規約明文化による代理出席は可能としている。総会の議決権割合では、超高層を想定に階数・方角等の価値を反映した価値割合議決権を選択しに合える。コミュニケーションに関する条項は削除する。

国土交通省関東整備局は、マンション管理適正化法に基づきマンション管理業者5社に対する監督処分を発表した。着服等を理由に、旭化成不動産コミュニケーション(本社東京、吉野真也社長)、コミュニケーションワン(本社同、藤記博社長)、ヒューマンケア(本社同、多久義範社長)、ライポート西洋(本社同、平塚一之社長)の4社を指示処分、契約更新時の重要事項説明会未実施等に

管理会社5社に指示処分

着服4件 重説違反1件

国土省関東整備局

会計などに関する情報は、財務書類など適切な文書作成・保管に対する理事長の責任を明確化する。

管理費等の滞納対策では、滞納発生の場合、管理組合による財産調査に対する同意規定の設置を盛り込む。各種措置はフロッチャートで参

考提示する。当日委員から「役員を資質・能力等に着眼して選出するというのが、実際は輪番制が一般的で、現実と乖離(かいり)しているのでは」という指摘もあり、「新たな管理」がどの程度普及するかは未知数だ。(マンション管理新聞 第969号より)

旭化成不動産コミュニケーションは、同社による被服は都内の1管理組合、50代男性の元管理員が一部区分所有者の管理費等、駐車場使用料等を現金で受領し着服していた。

ヒューマンケアによると、被害は都内12管理組合、組合会計業務と一部フロント担当業務を兼務する元社員が10年11月ごろから3年間で約4400万円を不正引き出しなどしていた。

ライポート西洋によると、被害は2管理組合、現金で受領した一時来客用の駐車場等使用料をフロント担当者が本社に報告せず、着服していた。

ニテイは処分理由では、同一条件でない更新を同一条件と誤解し、重要事項説明会を複数の管理組合で実施せず、同法7条1項に違反。契約成立時の書面を複数組合で交付せず、同法7条1項違反と指摘されている。過去最高5社一括の公表について同整備局は「年度末というタイミングはあるが、たまたま」と話す。(マンション管理新聞 第969号より)

編集後記:「専門家診断レポート付き火災保険 (マンションドクター火災保険)」について話題になっているが、日頃の管理組合の管理状況がある程度反映される内容となっており評価できる。日ごろから適切に管理をしている管理組合にとってはその部分が評価されることでプラス面が大きい。しかし、漏水事故が多く、また大規模修繕等も的確に実施されていない「管理不全マンション」にとっては厳しい内容。国土省の「マンション標準管理指針」に基づき、自分たちのマンションの管理状況について評価をして見られては如何。管理状況の把握と管理の改善、適切な管理による資産価値向上のためには“マンション管理士”の活用もお願いしたい。