

(分譲)マンションの管理の国際比較と類型別整理

	根拠法令等	規約等	管理組合		意志決定機関	執行機関等	管理者・管理者の資格等	スキーム図	類似の管理方式
			構成員	人格					
日本 【現行】標準管理規約 (分譲マンション)	・区分所有法(1962) ・規約、細則	・標準管理規約	全区分所有者	法人格のある管理組合 法人になることもできる	総会	・管理者の選任は任意 ・標準規約上は、管理者＝理事長	<管理者> ・登録制度あり ・マンション管理適正化法に従う <管理業者> ・特に資格等なし		① ※資料7 (以下同じ)
英国 (コモンホールド)	・Commonhold and Leasehold Reform Act 2002 (コモンホールド・リースホールド改革法) ※コモンホールド:区分所有権型住戸で、コモンホールド住宅と称している。	・基本定款及び通常定款	全区分所有者	法人格あり	総会	・管理者の規定はない ・理事が執行機関として位置づけられている ・実際の管理業務については、理事会が任命した管理委員会による自主管理、又は理事会が委託した管理業者による管理を実施	<管理業者> ・登録制度なし ・管理業者は、業法に定められておらず、誰でも管理業を営むことができる ・王立公認鑑定士協会に加盟する専門家が経営する管理業者は、一般的に信頼されている		①
米国 (コンドミニアム)	・Uniform Condominium Act 1980 (コンドミニアムモデル法)を基に各州において作成された基本法	管理規約 (bylaw)、 居住ルール (house rules)	全区分所有者	多くの州では法人であることを想定 ※専有部分所有者団体、総会、理事会が設置され、理事長も選任される	総会	・管理者の規定はない ・理事会の構成員は、区分所有者が過半数と専門家	<管理業者> ・国には登録制度なし。 ・州政府で定める不動産ブローカーの資格及び管理業務を行うための登録が必要(ハワイ州) ・自主管理が原則 ・実際には管理会社と委託契約を結ぶか、管理者を雇用		①
フランス (区分所有の住宅)	・建築不動産の区分所有の規則を定める法律:1965年法 ・デクレ第223号:1967年、第768号:1986年	・管理規約 (reglement)	全区分所有者	法人格あり	総会	・管理者の選任は法律上の義務 ・管理者が選任されない場合は、区分所有者の訴えにより裁判所が任命 ・管理者の補佐監督機関として、管理組合理事会を設置(総会の2/3以上の多数で、設置しないことを議決可能) ・8割の物件で外部の専門家が管理者に就任	<管理者> ・登録制度あり ※不動産・営業財産の事業活動に実施条件を規制する法律(オゲ法):1970年 ・区分所有者以外の者が管理者になる場合は、不動産管理業者の免許の取得が必要 ・4要件(職業適性、金銭保証、賠償保険加入、欠格事由の不存在)を満たす必要あり		③ (例外的に④④')
イタリア (区分所有の住宅)	・Code Civile 1942 (民法典)	・管理規約	全区分所有者	法人格なし(課税の対象になる限度で法人格あり)	総会	・管理者の選任は法律上の義務(住戸部分が4戸以上の場合) ・特別の資格を必要とせず、法人も可 ・管理者の監督機関は総会のみ(大規模物件では理事会を設置) ・4割の物件で外部の専門家が管理者になっている	<管理者> ・登録制度なし(業界資格あり)		③か④④'

※出典:「日本不動産学会誌」No87(2009年)、「マンション学」第15号(2003年)、第31号(2008年)、国土交通省による実態調査結果(2012年)