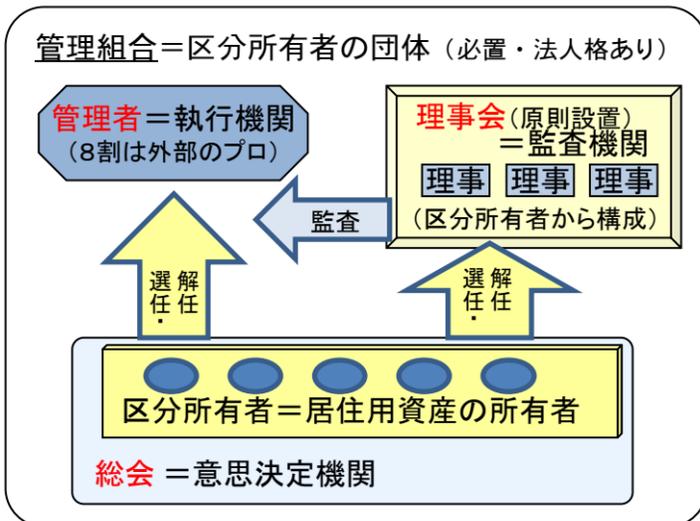


諸外国(フランス、イタリア、イギリス)のマンション管理方式

フランス



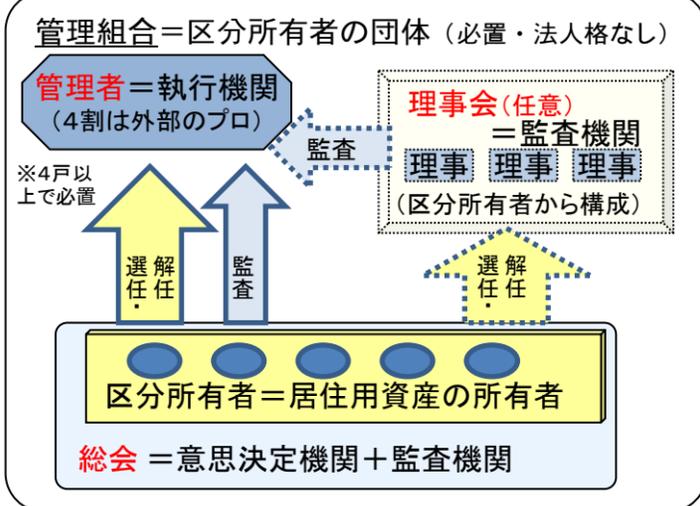
- ・管理者(Syndic)は必置で、約8割は外部のプロが就任(プロの管理者には国家資格あり)。
- ・区分所有者からなる理事会で管理者を監視・監督する。
- ・法人形態の管理者も存在するが、法律、会計、建築等の専門家からなり、現業部門も内製化していない。



<特徴>

- ・管理体制として、管理者、総会、理事会が制度上位置づけられているが、区分所有者からなる理事会には議長が定められているだけで、理事会の業務を執行する代表者の規定はなく(1965年区分所有法21条)、総会が選任した管理者(約8割は外部の専門家)が管理事務を執行する。
- ・管理者(外部の専門家)には国家資格が必要で、損害賠償責任保険への加入が必須。
- ・管理組合からの工事の発注の際は、競争入札に付さなければならない旨の法規定あり。
- ・法人形態の管理者会社もあるが、その場合、法務、会計、建築等の専門家から構成。現業部門を自社内に持つことはなく、仮に現業部門がグループ企業内にある場合でも、競争入札等によることが当然視されており、当該部門が当然に請け負うものではない。
- ・管理者は理事会構成員から独立した別主体の執行機関。理事会は管理者に対する監視・監督機関に徹しており、直接執行に携わることはない。理事会議長は管理者を兼ねることはできない。
- ・議決権の割合は部屋の価値等一定の基準に基づき新規物件であれば売主側が決定。既存物件については、眺望等に変更があっても、議決権割合を途中で変更することは稀。
- ・滞納管理費の回収について、滞納管理費債権は住宅ローン債権よりも優先(2年前の滞納金まで)。
- ・一部では、滞納等によりマンションの維持・修繕が適切になされず、マンションの資産価値だけでなく、地域の治安の悪化等を招く荒廃区分所有建物の問題が深刻化している(左写真参照)。

イタリア



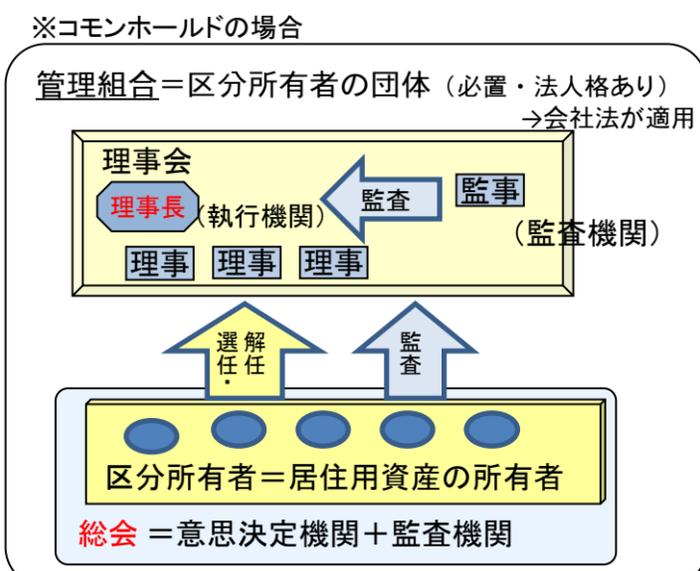
- ・管理者は4戸以上の区分所有建物では必置で、約4割は外部のプロが就任。
- ・理事会は大規模な物件以外は設置されていない場合が多く、区分所有者(総会)が管理者を監視・監督。
- ・管理者に国家資格はなく、個人で業務を行う。



<特徴>

- ・管理体制として、管理者及び総会は制度上位置づけられているが、理事会の規定はない(1942年民法典)。執行機関である管理者(約4割が外部の専門家)と、それを監視・監督し、管理組合の意思決定をする総会という体制が基本となっている。
- ・管理者(外部の専門家)には国家資格はないが、イタリア最大の管理者協会であるANACI等により資格、講習、保険等が用意されている。管理者協会は、国に対して、外部の専門家が管理者に就任する場合は国家資格を必須とするよう要望している。
- ・管理者には個人が就任し業務を実施することが一般的であり、フランスよりも統括者(General Manager)としての性格が強く、総会で決定されたことを管理執行するのが管理者の役割である。ANACI加盟の管理者のうち9割が個人加入で、法人加入は1割に過ぎない。
- ・議決権は、フランスと同じように住戸の価値等一定の基準に基づき新規物件では売主側が決定する。既存物件については、眺望等に変更があっても、議決権割合を途中で変更することは稀である。
- ・滞納管理費の回収については、裁判所の略式命令を使用する。しかし、滞納管理費債権よりも住宅ローン債権の方が優先される。
- ・イタリアでも滞納管理費は大きな問題となっており、現在、管理者が4ヶ月以上の滞納者と連帯責任を負うこととする法案を提出中である。

イギリス



- ・管理者はなく、理事会が執行機関として機能。役員として専門家が入る事例もある。
- ・区分所有者(総会)及び監事が理事長の業務執行を監視・監督。
- ・不動産管理に関する国家資格はないが、民間資格を有する者が専門家として役員になることもある。



<特徴>

- ・イギリスの共同住宅では、建物・土地の所有者であるフリーホルダー(Freeholder)から、超長期の期限付き所有権を取得するリースホールドの形態が一般的である。
- ・2002年制定の「リースホールド・コモンホールド改革法」の施行に伴い、2004年から導入されたコモンホールド(日本のマンションに類似し、専有部分の区分所有権と共同部分の共有の形態)はほとんど普及していない(イギリス全体で150戸程度)。
- ・リースホールドの管理体制として、リースホルダーからなる管理組合で会社法の適用のあるマネジメント・カンパニー(Resident Management Company: RMC)を設置し、役員を定めて日常の維持・修繕についてフリーホルダーと相談、監視している。コモンホールドの場合は、区分所有者からなる総会と、理事や監事からなる理事会が位置づけられている。リースホールド、コモンホールドとも役員員の資格要件はなく、弁護士や測量士などの専門家が就任することもある。
- ・リースホールド、コモンホールドとも、役員員の不正行為に対しては会社法に基づく罰則が適用される等、役員等による利益相反を防止するため、会社法に基づいた厳格なガバナンスの仕組みが適用されている。
- ・リースホールドの場合、工事の発注等をする場合、業者に見積もりを頼む際は、フリーホルダーともリースホルダーからなる管理組織とも無関係な業者を1社は選ばなければならない。コモンホールドの場合は、利益相反を防止するための規定は特にない。