

不動産学の魅力

明海大学 不動産学部

第105回



陳 瑜
博士前期課程
1年

中国では、1980年代の土地使
用制度改革を契機として、住宅は国
家や勤務先が提供する「福祉」から
市場で売買される「商品」へと徐々
に転換し、90年代後半には
個人による住宅購入が一般
化した。

変化し続ける日本のマンション管理

方式」が注目され、採
用事例が増えている。

区分所有のマンションは、90
年代に制度が整い、2000年

管理業者管理者方式に注目

本質を検討していきたいと考え
ている。

代にかけて短期間で広く普及した

とで、区分所有者の意向に沿った管

理学会が存在せず、管理者を担う管

【教員コメント】

が、管理の仕組みは十分に成熟して

理を可能にしてきた点に特徴があ

理業者が1人で理事会・理事長の役

実は区分所有法には理事会方式の

いるとは言い難い。管理会社と居住

る。これを十分に発揮するため、長

割を果たすので、理事のなり手不足

規定はない。しかし外部専門家によ

者の関係や、管理の透明性をめぐる

年にわたり実務と制度、両面の改善

に対応できるし、専門性の高い管理

る単独管理者はプリンシパル・エー

問題が各地で指摘されている。この

が積み重ねられていくことを知り興

業務に対応できる。その半面、利益

ジェント問題を発生しやすく、現場

ような母国の状況に触れたことが、

味を抱いた。

相反の問題が構造的に生じる可能性

では理事会方式が長年採用されてき

現在留学している日本のマンション

しかし近年では、理事会方式の限

がある。例えば、修繕工事の発注や

た。管理業者管理者方式も同問題を

管理に注目するきっかけとなった。

界も指摘されている。築40年を超え

費用の設定において、管理業者側の

要となる。

(小杉学)

建物の老朽化と居住者・所有者の高
齢化の「2つの老い」が問題となっ
ている。管理組合理事のなり手不足
や意思決定の停滞が深刻化し、老朽
化が進む建物の管理を高齢の区分所
有者が担うことの難しさ、現実的
な課題として浮かび上がっている。

ている。それにも関わらず、理事会
が存在しないため、区分所有者によ
る管理者や管理業者の監督機能は弱
まり、管理組合運営のガバナンス確
保が課題となる。

これを背景として、現在では新し
い管理方式である「管理業者管理者
方式」が注目され、採
用事例が増えている。

日本では、長年の
蓄積の上に成り立ちながら、現在も
なお変化し続けており、社会の構造
や価値観を映し出していることが興
味深い。今後も引き続きこの方式の
展開を注視して、マンション管理の
本質を検討していきたいと考え
ている。