



2019年12月2日

報道関係各位

大和ライフネクスト株式会社

マンション管理会社として初の総合研究所
『マンションみらい価値研究所』設立のお知らせ
～本日より、ホームページにて研究レポートを公開～

大和ハウスグループの大和ライフネクスト株式会社(本社:東京都港区、代表取締役社長:石崎順子)は、2019年10月1日、マンション管理会社として初の総合研究所「マンションみらい価値研究所」を設立しました。

当研究所では、創業以来40年以上にわたって得た多くの事例やデータ、知見を活かした調査研究を行い、分譲マンションの長期にわたる適切な維持管理や、様々な課題に対する有効な解決策を公開し、マンションの新たな価値創造に寄与することを目指します。

なお、本日(12月2日)より、ホームページを公開し、レポート掲載を開始しました。

URL: <https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/index.html>

【設立の背景および目的】

全国に分譲マンションストック戸数は650万戸を超え、日本の社会インフラのひとつとなっています。そのような中、「2つの古い」(お住まいの方の高齢化と建物や設備の老朽化)、激甚化する災害への対応など多くの課題が顕在化しています。その一方で、それらの課題を検討するために必要かつ確度の高いデータや調査研究は不足しているため、具体的な対策やマンションの将来像についての十分な話し合いや検討ができないまま、課題が深刻化することも想定されます。

「マンションみらい価値研究所」では、マンション管理組合運営上の具体的課題に焦点をあて、当社が有する知見や各種データを分析・研究し、研究員によるレポートとしてまとめ、ホームページ上にて紹介していきます。

本レポートが、マンション管理組合はもとより、分譲マンションに関係する様々な方々が各課題を検討する際に、より実践的で有効なデータとして活用いただけるよう、継続的に情報発信します。

本件に関するお問い合わせ

東京都港区赤坂 5-1-33 TEL: 03-5549-7110

担当: 総務部 田島・加藤 e-mail: kouhou@dln.jp

【ホームページ掲載予定のレポート一例 ―テーマと概要―】

●テーマ：管理組合法人の現状

概要： 管理組合はなぜ法人化したのか。権利能力なき社団である管理組合と管理組合法人との決定的な違いは不動産登記をすることができるか否かであるといわれている。では、全ての管理組合法人が不動産を所有しているか。答えはNOである。冒頭では、管理組合が法人化した理由について明らかにする。

続いて、管理組合が不動産を所有している場合、それはいつ取得したのか、その種類は何かを調査した。一般的に隣地を駐車場として購入するとか、専有部分を集会所として取得するなどの理由が考えられよう。土地、建物の利用方法は想定どおり駐車場や集会室が多い。しかし、調査結果では、分譲当初から売主によって法人となることを約束している管理組合も少なくないことが分かる。

さらに、こうした管理組合の土地・建物の資産は収支決算上、どのように計上されているか。株式会社では、簿価または備忘価額1円として計上している。管理組合会計でも同様に処理すべきところ、そこまでされているケースは少ない。今後、管理組合が自ら資産を所有する事例も増加すると考えられる。その際の留意点としても活用してほしい。

●テーマ：総会の会場出席率の実態について

概要： 管理組合にとって、最高の意思決定の場である総会。管理組合は総会で決定したことをもとに運営がなされることから、管理組合運営に興味を持つ人数と総会に出席する人数は比例するものと考えられる。

当社の管理マンションを調査したところ、「総会出席率」と一言で言った場合は84%であった。これだけを聞くと、標準管理規約でいうところの総会成立要件の半数以上を大きく上回りかなりにぎやかな総会会場を連想するかもしれないが、この出席者数には、議決権行使書や議長への委任状という出席者も含まれる。

では、総会出席者のうち、会場にて議決権を行使している人数はどれくらいであろうか。当社管理の200組合を対象に、会場出席率の実態を調査した。

そして、会場出席率に影響を与えるのは、「現に居住する組合員の割合」か、「組合設立後の経過年数」か、「戸数の多さ」なのか、はたまた、「総会議案の内容」だろうか等を考察する。

※「マンションみらい価値研究所」ホームページには、上記の2本を含めた全5本のレポートを掲載しています。
(2019年12月2日現在)