

残る論点と新たな論点について

1. 「管理」の範囲、定義の再確認
2. 管理組合と自治会の関係整理
3. 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成の取扱い
4. 価値割合に応じた議決権割合、土地持分割合、共益費等の設定
5. 専門家の属性、能力評価、育成方法（委託範囲が広く、専門性も高い場合等）
6. 役員報酬について
7. 駐車場の使用方法
8. 管理に関する情報開示

9. 専有部分の修繕に係る理事会決議

10. 滞納管理費の回収への措置

11. 白紙委任状の取扱いについて

12. 管理における長期的なマネジメントの視点について

問題認識

1. マンションの「管理」とは何か、その定義の再確認する必要があるのではないか。
2. 本検討会のメインテーマとなっている、「適正な管理」とは何か、その定義や解説等を、標準管理規約、同規約のコメント（解説のこと。以下、コメントという。）、適正化指針（以下、指針という。）で、それぞれに、どのように記載するのがよいか、検討してはどうか。
3. 「管理組合」の役割について、区分所有者によって構成される「居住用資産の管理団体」とすると、規約又はコメント、指針等で整理してはどうか。

標準管理規約



マンション管理適正化第1条（次頁）も類似の引用

第1条 この規約は、〇〇マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

区分所有法

第6条 区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。

○ 「管理」又は「使用」に関する事項について

建物等の「管理」に関する事項とは、共用部分の清掃や補修、建物等の管理費・修繕積立金の負担割合・額・支払時期・徴収方法・共用部分に関する税金その他の諸経費の支払いなど建物等を維持してゆくために必要又は有益な事項をいいます。そのほか、区分所有者の団体(管理組合)の組織、運営等に関する事項も規約で定めることができます。

建物等の「使用」に関する事項とは、動物の飼育やピアノの演奏に関する事項など専有部分の使用方法に関する規制とか、駐車場、倉庫等の使用方法、駐車料など敷地、共用部分の使用方法や対価等に関する事項をいいます。

【法務省民事局参事官室編「新しいマンション法」より】

方向性

- ・ 管理と使用など、用語の定義を改めて整理してはどうか。

問題認識

1. 標準管理規約の中に、確認的に規定されているか、規定が不可欠なのか、不明の条項が見られる。(規約第3条、第69条。区分所有法第46条との関係)
2. 区分所有者、同居者、占有者、占有補助者等の用語の整理と、規約で規定する権利義務の範囲について未整理の部分がみられる。

標準管理規約

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び総会の決議を遵守させなければならない。

第3条第2項は、区分所有者やその同居人(妻、子ども等:占有補助者)に、マンションの管理や使用について共同の利益に反しないよう、規約や総会の決議を遵守させようという趣旨。占有者については、別途規約第5条第2項で規定されている。

区分所有法

第6条 区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。

 次頁に続く

標準管理規約

第5条 (略)

2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

区分所有法

第46条 規約及び集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しても、その効力を生ずる。

2 占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

区分所有法第46条は、規約や集会の決議の効力が、特定承継人にも及ぶとともに、占有者も、区分所有者が負う義務と同一の義務を負うとするもの。同条第2項は、占有者に、マンションの管理や使用について共同の利益に反しないよう、規約や総会の決議を遵守させようという趣旨。標準管理規約にも第5条第2項で確認的に規定。

方向性

標準管理規約に確認的に規定しているのであれば、当該条項自体の必要性は乏しいのではないか。規定するのであれば、借家契約等の中で区分所有者の義務と同じ義務を占有者が負う旨を明記するよう、区分所有者を拘束する内容にするべきではないか。

問題認識

第69条は不可欠か、必要な場合、この規定ぶり（文言）で効果があるか

標準管理規約

第69条 区分所有者は、管理組合が〇〇市又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

管理組合が、行政又は近隣住民と締結した協定（想定と実例）

- ・テレビ共視聴設備、電波障害対策に関する協定
- ・消防法に定める施設・設備に関する協定
- ・物件の落下防止について
- ・共用部分空調設備、24時間常時小風量換気設備、騒音・振動、臭気について
- ・近隣住民の敷地内立入、セキュリティ設備の設置について 等

本条の趣旨は、当該マンションの建設にあたり、ディベロッパーが、自治体や近隣住民等と締結した協定が、引き渡し後も遵守されるよう、管理規約に定めることとしたものである。マンション購入者は、ディベロッパーとの売買契約の締結により、当該協定の遵守を約ることとなるが、後に転売により新たに区分所有者となる者にも遵守させる必要があること、協定の中には、区分所有者建物等の使用に関わる内容もあり、区分所有者だけでなく、その同居人（その妻子他）にも遵守させる必要があること等から、管理規約に規定している。

方向性

個別具体の協定を、管理に係る事項に限って管理規約に規定する必要があるのではないか。

問題認識

マンションにおける良好なコミュニティの形成は、円滑な合意形成の促進、資産価値の維持・向上、流通の促進等に一定の効果があるが、現行の標準管理規約は、「地域コミュニティ」、「居住者間のコミュニティ」の定義が曖昧で、どこまでマンション管理と関係があるのか、自治会の業務ではないか等が、同規約のコメント（次頁）でも必ずしも明らかではなく、様々な誤解、トラブルを招くおそれがある。

標準管理規約

（管理費）

第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 十 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用
- 十一 管理組合の運営に要する費用
- 十二 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

標準管理規約のコメント（第27条の解説）

コミュニティ形成は、日常的なトラブルの未然防止や大規模修繕工事等の円滑な実施などに資するものであり、マンションの適正管理を主体的に実施する管理組合にとって必要な業務である。

管理費からの支出が認められるのは、管理組合が居住者間のコミュニティ形成のために実施する催事の開催費用等居住者間のコミュニティ形成や、管理組合役員が地域の町内会に出席する際に支出する経費等の地域コミュニティにも配慮した管理組合活動である。

他方、各居住者が各自の判断で自治会、町内会等に参加する場合に支払うこととなる自治会費、町内会費等は地域コミュニティの維持・育成のため居住者が任意に負担するものであり、マンションという共有財産を維持・管理していくための費用である管理費等とは別のものである。

国交省監修の第27条の解説（「マンション標準管理規約の解説：大成出版社」）

マンションを含む地域のまちづくり、環境保全、防犯、自然災害への対応等地域全体としての取り組みが求められるといった場合に、地域組織、住民と一体として対応するためには、日頃からの地域とのコミュニケーションが重要である。本号は、こういった視点に立脚してあらたに規定されたものであり、このようなコミュニティの醸成に必要な経費を管理費の一部として支弁できることとしたものである。支弁の具体的な方途については、各管理組合においては、必要性に応じ管理組合での合意のもと適宜対応できるものと考えられている。なお、この経費が、管理費から充当されるものであることから、おのずとその用途に限界があることは自明であり、マンションの維持・管理のため以外に支弁されることがないよう留意する必要がある。

標準管理規約

(業務)

第32条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等(以下本条及び第48条において「組合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三 防災に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十七 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

解説(コメント)はありません。

問題認識

以上のように、規約、コメント(解説)でも定義が曖昧で、具体的な例示も少ないため、例えば、「各自の判断で加入した場合に支払う自治会費が管理組合の管理費から支払われている」等のトラブル、訴訟が発生し、判決も出ている。

退会申入れで自治会費の支払義務を負わない例 ＜最高裁判例(平成17年4月26日(判時1897号10頁))＞

自治会は(略)権利能力のない社団であり、いわゆる強制加入団体でもなく、その規約において会員の退会を制限する規定を設けていないのであるから、被上告人の会員は、いつでも被上告人に対する一方的意思表示により被上告人を退会することができると解するのが相当であり、本件退会の申入れは有効であるというべきであるとし、自治会を退会する旨申し入れた場合、その後の自治会費の支払い義務は負わない旨判示。

町内会費の徴収は管理組合の目的外とした例 ＜東京簡易裁判決(平成19年8月7日(判例集未掲載))＞

「マンション管理組合は、区分所有の対象となる建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行うために設置されるのであるから、同組合における多数決による決議は、その目的内の事項に限って、その効力を認めることができるものと解すべきである。しかし、町内会費の徴収は、共有財産の管理に関する事項ではなく、区分所有法第3条の目的外の事項であるから、マンション管理組合において多数決で決定したり、規約等で定めても、その拘束力はないものと解すべきである。本件では、原告の規約や議事録によると、管理組合費は月額500円とっており、親和会当時からの経緯によると、そのうちの100円は実質的に町内会費相当分としての徴収の趣旨であり、この町内会費相当分の徴収をマンション管理組合の規約等で定めてもその拘束力はないものと解される」

※管理費等に自治会費を含めても、その分の支払義務はないとした裁判例もある(判例集未掲載)。

方向性（標準管理規約の取り扱い）

1. 地域コミュニティに配慮した居住者間のコミュニティ形成の条項の取り扱いについては、明確な定義や管理との線引きが難しいことから、現行の文言のままの標準管理規約や同規約のコメント（解説）は削除する方向としてはどうか。
2. 標準管理規約第27条については、限定列挙ではなく、管理組合の業務を定めた第32条に掲げる業務のうち、（修繕積立金からの充当でなく）管理費からの充当がふさわしい業務に、これ（管理費）を充てるという包括的な規定ぶりにも検討してはどうか。併せて、規約32条第17号の「良好な住環境確保」も、資産価値向上に結びつく内容に限ることを明確にすべきではないか。

方向性（自治会費等の徴収の改善）

1. 判例のようなトラブル、訴訟が繰り返されないよう、個々のマンションの事情も踏まえながら、徴収方法の改善を検討することとしてはどうか。
2. 具体的には、①自治会、町内会等への加入の意思確認に努め、トラブルの未然防止を図る（町内会への加入は任意である旨を伝える）とともに、②管理費と自治会費・町内会費の会計区分に努め、不明朗会計となることを防止することを検討してはどうか。また、③管理費と一緒に徴収することが合理的な場合には、当該マンション内での管理費徴収と自治会費徴収の業務の受委託関係や費用負担について妥当なルールを整備してはどうか。※自治会に属している者から自治会費を徴収するため、管理組合による代行徴収をする場合は、同じマンション内の自治会から徴収に係る実費を賄い、会計担当を分離してはどうか。

問題認識

現行の標準規約では、議決権割合は床面積割合[※]となっているが、例えば超高層マンションの高層階と低層階とでは、床面積割合によっては住戸の財産価値（眺望、景観等の付加価値）が適正に反映されていないとの指摘がある。物件が多様化し、住戸間の規模、価格等のバリエーションの大きいマンションの供給が近年進んでいることを踏まえる必要があるのではないか。

現行の議決権割合の設定方法

- (※) 議決権の割合は、規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合による。

(参考) 建物の区分所有等に関する法律

第14条 各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。

2～3 (略)

4 前三項の規定は、規約で別段の定めをすることも妨げない。

第38条 各区分所有者の議決権は、規約に別段の定めがない限り、第14条に定める割合による。

現行の土地持分割合の設定方法

- 土地持分割合は、実務上、住戸の床面積割合によって設定されるのが一般的である。

※分譲マンションを購入する際の売買契約において、土地持分が定められている。

現行の共益費の設定方法

- 共益費（管理費）は、規約で別段の定めがない限り、専有部分の床面積割合による。

(参考) 建物の区分所有等に関する法律

第14条 各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。

2～3 (略)

4 前三項の規定は、規約で別段の定めをすることも妨げない。

新築マンションについて、管理方式の見直しとあわせて、議決権の割合や、土地持分割合、共益費の設定についても、新たな基準を検討してはどうか。

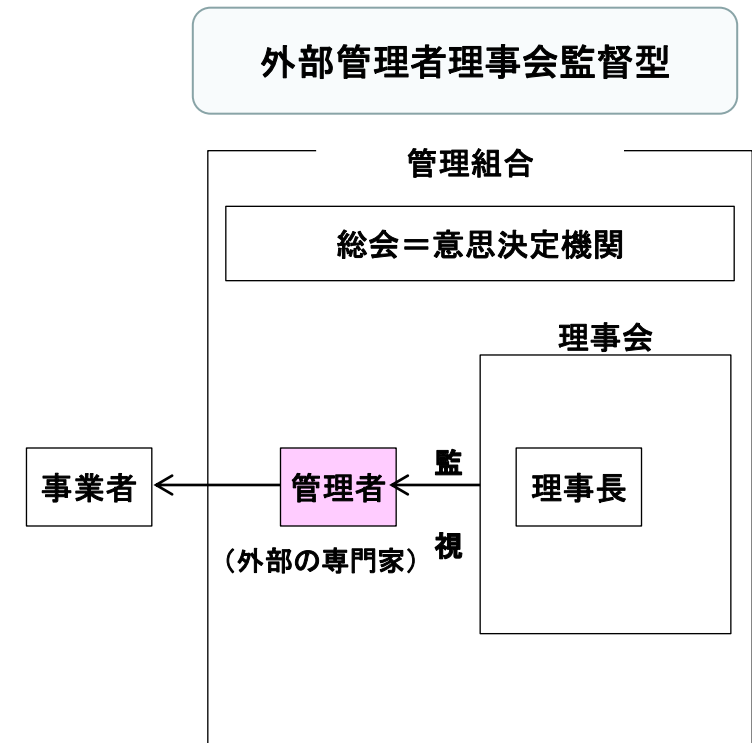
方向性

- 議決権の割合は、価値割合で行うことを原則とし、価値割合を定める基準を作る必要があるのではないか。
※時期の分割による販売や、眺望等の変動がある場合でも、最初の設定でセットする
- その場合、土地の持分は価値比例で設定し、価値・土地持分・議決権の割合・共益費（管理費）の負担割合をセットで考えるべきではないか。
- 階数やエレベータの使用等、眺望や施設利用状況を踏まえた共益費の設定や、当該共益費の負担を踏まえた議決権割合や土地持分割合の方が公平ではないか。

前回の検討会での指摘

- 「管理者」は、中の組織を代表する立場なのか、中の組織から独立して選任される立場なのか。
- 管理者に対する「理事会」は、執行機関としての役割を持たずに、選ばれた管理者のモニタリングに徹するのか（フランス、イタリア）、それとも、理事会が執行機関ではあるが、その中の代表者を「管理者」として、合議体、集団指導体制で執行にあたる。理事長は、その中の一員であって代表者でもある。

<理事会が管理者を監視・監督する管理方式>



議論頂きたい論点

今後販売される、新築マンション等において、外部の専門家の活用を希望する場合、管理者や理事会の役割はどうあるのが望ましいか。例えば、大規模で資力のある新築マンションではどうか。

フランス、イタリア方式

アメリカ、イギリス方式

管理組合=区分所有者の団体（必置・法人格あり）

管理組合=区分所有者の団体（必置・法人格あり）
→会社法が適用

管理者=執行機関
(8割は外部のプロ)

理事会 (原則設置)
=監査機関

理事会
監査 監事
(監査機関)

理事 理事 理事
(区分所有者から構成)

理事長
理事 理事 理事

選任・解任

選任・解任

選任・解任

監査

区分所有者=居住用資産の所有者

区分所有者=居住用資産の所有者

総会 = 意思決定機関

総会 = 意思決定機関 + 監査機関

<メリット>

- ・ 執行機関が明確で、責任の所在が明確（理事会は臆することなく管理者を監視・監督）

<メリット>

- ・ 合議体である理事会の意思決定過程に参加して、より慎重で適切な業務執行が可能（理事会に参加することで、理事会内で合意形成が可能）
- ・ 理事会の役員間で情報共有をした上で適切な業務執行が可能

<デメリット>

- ・ 管理者に権限が集中し、理事会がない又は機能していない場合に専横的になりやすい
- ・ 理事会に参加しないため、理事会や区分所有者の合意形成が困難な場合があり得る

<デメリット>

- ・ 監事が理事会構成メンバーであるため、理事会での議論の流れの中で厳正な監査ができない可能性がある

1. 専門家の母集団

- ・ 弁護士、税理士、司法書士、建築士、マンション管理士等の専門家で、マンションの高度な管理に関心があり、試験等を受ける意欲もある者
- ・ 管理会社OB（中途退職含む）で、豊富な実績・知見を活かしたい意向があり試験等を受ける意欲もある者（管理会社からの独立・分社組も含む）
- ・ 企業の法務部経験者、経営者・役員経験、大規模マンションの理事長経験のある者で、管理に関心があり、試験等を受ける意欲もある者
- ・ 以上、専門性、経験、意欲のある者で、新たな民間技能評価試験をパスし、かつ、マンション管理の実務経験者か、又は実地講習（訓練）修了のある、「個人」の専門家か、専門家達からなる「法人」 ← カバーできる専門分野の広さ、補償能力からいって、「個人」より「法人」の方がベターではないか。

2. 専門家の客観的な質の確保と育成策

- ・ 民間技能評価試験（点数制；TOEICのようなもの）を実施し、併せて内容を伴った実地講習（訓練）を課す。
 - ※ 科目；法律、会計、建築・工学、不動産管理（経済、金融論含む）
 - ※ 必要な知識、技能について有識者、関係者の協力を得て再整理。
- ・ 資格取得者、一定以上の実務経験者への優遇措置（受験、受講の一部免除）
 - ※ 一定の実務要件の客観的な設定（年数、件数、規模、内容）

		マンション管理士	管理業務主任者
資格概要		管理組合の運営その他マンションの管理に関し、区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行う者。	管理の前提となる管理受託契約の重要事項の説明や、受託した管理業務の処理状況の確認及びその報告等、マンション管理のマネジメント業務を担う者。
	国家資格/民間資格の別	国家資格	国家資格
	その他		マンション管理業における必置資格
	実施機関等	(財)マンション管理センター	(社)高層住宅管理業協会
合格者数(累計登録者数)		19,853人(H24.3現在)	59,655人(H24.3現在)
	合格率	9.3%(1,587/17,088人)(H23年度)	20.7%(4,278/20,625人)(H23年度)
	創設年	平成13年	平成13年
登録要件		試験合格	・試験合格、かつ ・実務経験2年以上(実務経験に換えて登録実務講習の受講でも可)
受験資格		年齢・性別・学歴等の制限なし	年齢・性別・学歴等の制限なし
試験科目		<ul style="list-style-type: none"> ・関係法令及び実務 ・管理組合の運営の円滑化 ・建物や附属施設の構造・設備 ・マンション管理適正化法に関する事 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理事務の委託契約 ・管理組合の会計の収入・支出の調定・出納 ・建物や附属設備の維持・修繕に関する企画・実施の調整 ・マンション管理適正化法に関する事 ・その他管理事務実施に関する事
資格者の属性	合格時の職業	マンション管理業者(約19%) 不動産業者(約16%) 建設業者(約8%) ※平成23度	マンション管理業者 不動産業者 建設業者
	合格時の平均年齢	45.2歳(H23年度)	42.0歳(H23年度)
	他に保有する国家資格	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地建物取引主任者(H23現在約7割) ・管理業務主任者(H23現在約6割) 	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地建物取引主任者 ・マンション管理士

財産毀損の予防策

管理組合の役員の欠格要件の導入

銀行との取引停止

破産、会社更生、会社整理、民事再生の申立てをした時／申立てをされた時（業者、個人双方）

管理業者又はマンション管理士の登録の取消し処分から一定期間内等

反社会的勢力の役員、構成員

保険・補償とその充実

	マンション管理適正化法に定めた業務による損害	故意による損害
管理会社	業務過誤賠償責任保険	自社補償（財産的基礎の大きい大手に限る）
マンション管理士	業務過誤賠償責任保険（マンション管理士連合会）	財産的基礎に制約があるため、予防効果のある仕組みやその他の仕組みの整備が必要。
その他の専門家	現行無し（保険等の仕組みが必要）	
内部の役員（区分所有者）	現行無し（保険等の仕組みが必要）	

<欠格要件の例> ○ 特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）

- ・ 成年被後見人又は被補佐人
- ・ 破産者で復権を得ないもの
- ・ 禁固以上の刑に処せられ、その執行を終わった日又はその執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者
- ・ 暴対法・刑法等の罪を犯したことより罰金の刑に処せられ、その執行を終わった日等から二年を経過しない者
- ・ 暴力団の構成員等

※役員の欠格要件について、会社法、公益法人法等でも同様の規定あり

自治体から公益法人やNPO法人に委託し、専門家を派遣し、規約や意思決定・執行機関の整備等への支援を、耐震化促進等の政策とともに一体で行い、効率的かつ低コストで支援。

(財)東京都防災・建築まちづくりセンター「分譲マンション管理アドバイザー制度」

1. 派遣される専門家、人材プール

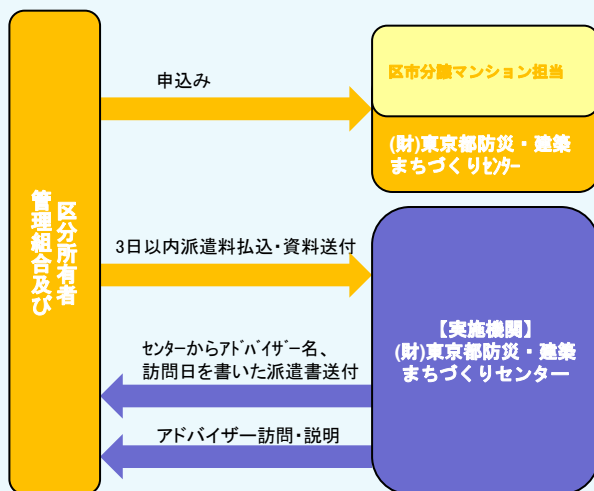
- ・マンション管理士又は一級建築士で、実務を3年以上又は管理組合の理事を5年以上経験した者等が管理アドバイザーとして登録

2. 提供されるサービス内容

- ・管理組合の設立、運営、管理規約等
- ・管理費、修繕積立金
- ・修繕計画作成、修繕積立金等の設定
- ・建物等の劣化診断
- ・修繕工事の相談

3. 対価の目安

- ・21,000円



マンション啓発隊の事例

啓発事業

マンション啓発隊

- ・啓発隊の訪問、地域ごとのセミナー、理事会への訪問

相談及び情報提供

- ・実態調査を踏まえた啓発資料の作成
- ・関係団体や区市町村との連携による情報提供の促進
- ・「東京都耐震ポータルサイト」の充実や相談体制の強化

ほか

適正な管理の推進

- ・適切な大規模修繕計画
- ・適切な修繕積立金の実施

マンションの耐震化事業と併せて実施

問題認識・委員提案

役員報酬は、労力負担への対価を基礎に、当該役員の貢献度やその専門知識の活用等に応じて決定することとしてはどうか。

現行の標準管理規約

第37条

2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

標準管理規約の解説（コメント）

経費・報酬請求権（第2項）

役員として職務を遂行する場合、相当の時間を消費する他、交通費や通信費等の費用も支払うため、活動に伴う必要経費の支払を受けるのは当然であるが（民法第649条、第650条参照）、近年は、マンションの高経年化、地震等の被災経験から、大規模修繕、耐震等の改修、災害時の応急復旧の判断など高い専門性や重い責任を伴う管理業務が増えてきており、役員としての時間的、精神的負担に加え、自己の研鑽や専門性の発揮等があれば、必要経費のほかに、組合員全員の負担において適切な額の報酬を受けられるようにすることが適当、公平でもある。さらに、役員報酬には、賃貸化の進行で不在区分所有者のように役員を経験せずに適正な管理の恩恵を享受している不公平感の改善、報酬を支払うことによる管理無関心層の役員に対する監督意識の刺激等の効果も期待されうることもあり、第2項の規定を置いたものである。なお、経費等の支払いに関しては、トラブルが生じないようあらかじめ支払に関する客観的な定めをしておく必要がある。

駐車場の使用方法について

問題認識

駐車場使用者の選定の方法等に関し、区分所有者間の公平を確保する観点から、個別のマンションの駐車場の設置率や駐車場の利用希望者の状況等に応じ、定期的に入れ替えるべきか検討してはどうか。

方向性

オークション制

- ・ 駐車場の使用料を高く支払ってでもマンション内の駐車場を使いたい、又は玄関に近く便利な区画を使いたいなど利便性・機能性・人気等に応じ柔軟な料金設定をする方法

オークション以外の定期的な入れ替え制

- ・ 駐車場使用契約に使用期間を設けて、期間終了時に入れ替えを行うなど、駐車場の使用の固定化を防止する方法

料金差額方式と入れ替えとの組み合わせ

- ・ 利便性・機能性・人気等に応じた料金格差の設定と、駐車場使用契約に使用期間を設けた入れ替え制を組み合わせる方法

問題認識

マンションの管理に関する情報情報（例；修繕履歴、長期修繕計画とそれに基づく修繕積立金の積立状況、管理費や修繕積立金の徴収・滞納の状況、耐震診断の有無・診断結果等）の開示については、既存マンションを計画的かつ適時適切に維持修繕し、長期に渡って適正に管理するために必要。

⇒ 次頁の資料参照

消費者保護と中古の改修・流通促進

情報の開示は、購入者が安心して既存マンションを購入できる「消費者保護」の観点からも重要。今後は、販売時の重要事項説明との調整も必要（販売される物件だけでなく、マンション全体の管理費・修繕積立金の滞納状況の開示も要検討）。事業者によるリフォームと既存マンションの流通促進の効果も期待できる。

⇒ 次々頁の資料（マンション販売広告企業作成）参照

適正な管理への意識向上

適正な管理を行っているマンションは、情報海事を通じて、資産価値の維持が図られ、それが区分所有者による適正な管理への意識を高める効果も期待される。

なお、反社会的勢力や結託した管理組合役員による修繕積立金の詐取が発生しているため、積立額等の金銭情報については、情報管理を考慮することも必要。

管理不全と専門家活用： 区分所有者の経年劣化への理解と問題認識化

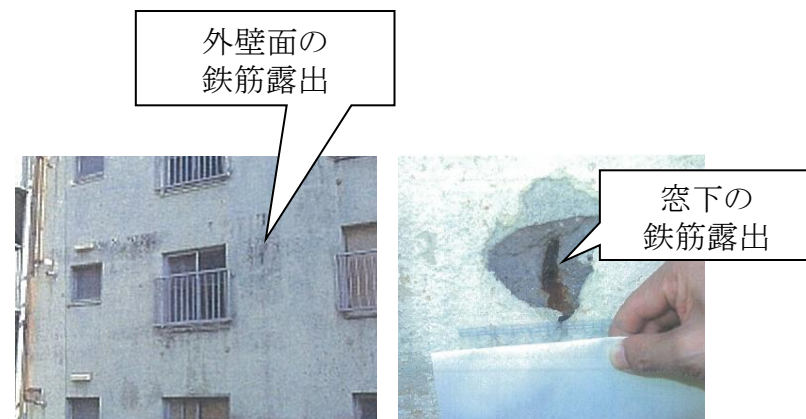
マンションの管理不全化を回避し、建築物として長期的に適正管理していくためには、区分所有者が、修繕・改修の必要性、それを怠った場合の問題等を十分に認識すること(「**気付き**」)が重要。このため、①区分所有者による**マンションの修繕履歴の確認・保全**、②マンションの**建築物としての経年劣化等についての十分な理解**が望まれる。

マンションの躯体・設備の劣化と点検・修繕の必要性

- ・ 経年により、建物の美観悪化だけでなく、外装材の保護効果が喪失し、雨水侵入などの問題が発生する。また、設備が劣化し、漏水などの問題が発生する。
- ・ 問題を放置すれば、構造耐力の低下により、耐震性能の低下にもつながりかねない。このため、建物の各部を点検し、劣化している部位を修繕することが必要。

耐震性の不足への問題認識

- ・ 昭和56年の耐震基準改正以前に建設されたマンションの中には、耐震性能が不足し、大地震の際に倒壊するおそれがあるものが含まれている。このため、耐震診断を行い、診断結果に応じて耐震改修することが必要。



経年によりコンクリートが剥離し、外壁面の鉄筋が露出している事例

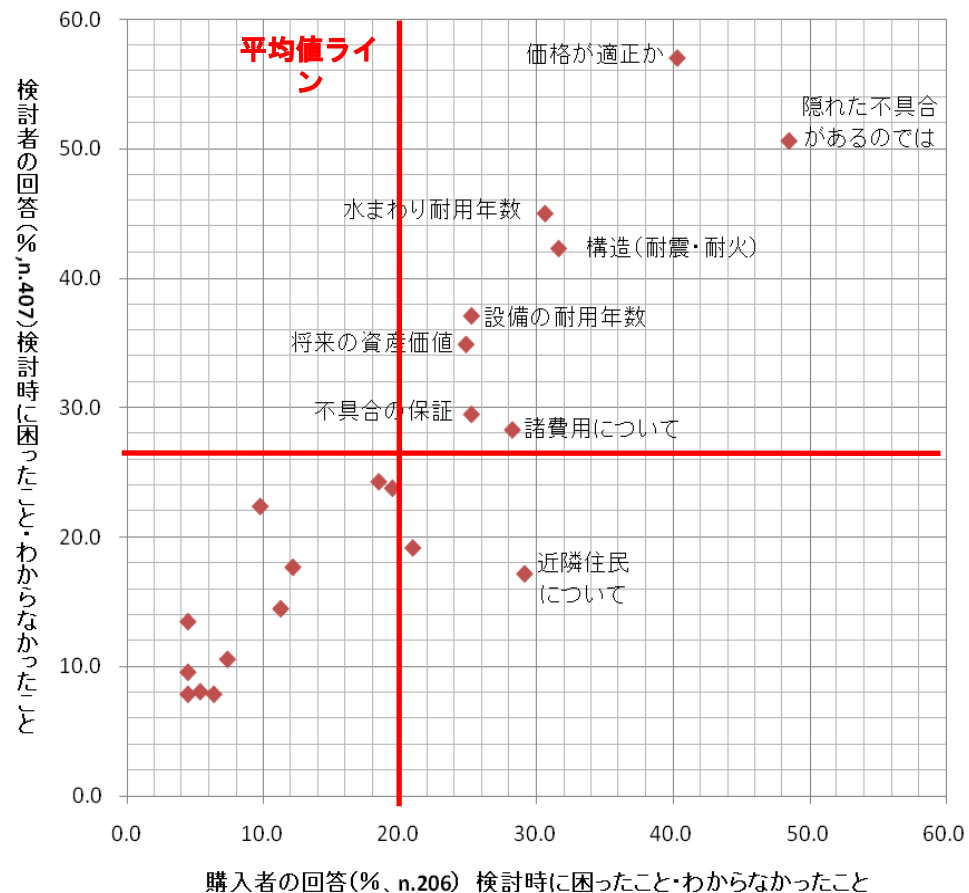


R C造・ラーメン構造(5階建)地震により1階部分が圧壊

修繕履歴、修繕積立金の状況と将来の見込み(長期修繕計画の有無を含む)、耐震性に係る情報への開示ニーズが高いことが、以下の資料からもみてとれる。

■ 中古マンションの購入検討時に困ったこと、わからなかったこと (中古住宅検討者、中古住宅購入者／複数回答)

	購入者回答 (n=206)	検討者回答 (n=407)
価格が適正かどうか	40.3	57.0
物件に隠れた不具合や欠陥があるのでは	48.5	50.6
水まわりがどのくらい使えるのか(耐用年数など)	30.6	45.0
住宅の構造(耐震性、耐火性など)が安全かどうか	31.6	42.3
設備がどのくらい使えるのか(耐用年数など)	25.2	37.1
将来の資産価値がどうか	24.8	34.9
中古住宅を購入する際の諸費用・税金の種類や特徴	28.2	28.3
不具合、欠陥が発見された場合の保証がどうなっているのか	25.2	29.5
今後の修繕維持費用(修繕積立費)がどれくらいになるのか	19.4	23.8
中古住宅の住宅ローンなどの金融商品	18.4	24.3
近隣住民にどのような人がいるのか不安だった	29.1	17.2
前の持ち主がどのような人が不安だった	20.9	19.2
修繕・補修の履歴	9.7	22.4
不動産会社の信頼性の評価	12.1	17.7
中古住宅を選ぶ際に何を重視すべきか優先順位をつけられなか	11.2	14.5
リフォームの融資が受けられるかどうか	4.4	13.5
一物件、一会社あたりの詳細な情報が少ないこと	7.3	10.6
新鮮な(手垢のついていない)物件情報を集めること	4.4	9.6
業者(主に営業担当者)とうまく付き合う方法	6.3	7.9
見た目が汚くて、自分たちが気持よく住むイメージがわかかなか	5.3	8.1
多くの物件情報や会社情報を集めること	4.4	7.9
特になし	11.2	8.1



「住宅購入検討者・住宅購入者調査(首都圏)」リクルート2010.11

滞納管理費の回収への措置

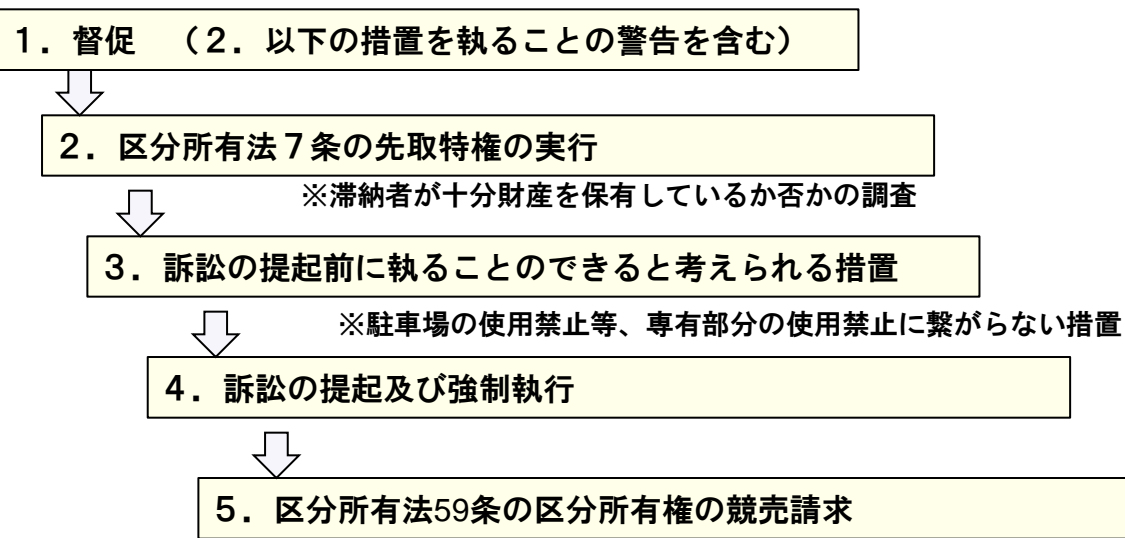
問題認識

管理費及び修繕積立金の確実な徴収は、管理組合がマンションの適正な管理を行う上での根幹的な事項であり、管理費等の滞納者に対する措置は、管理組合の最重要の職務の一つである。管理組合の管理機能の強化の観点から、滞納者の滞納状況に応じて管理組合が執ることができる具体的な措置内容の整理が必要。

方向性

管理費の滞納対策マニュアルを整備、その活用の推奨とさらなる充実を指針で措置

<想定される手続き>



※59条の競売請求は、「他の方法によっては、・・・区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるとき」(59条)という要件を満たす場合に認められ、当該要件については、判例上「7条における先取特権の実行やその他被告の財産に対する強制執行によっても滞納管理費等の回収を図ることができず、もはや同条の競売による以外に回収の途がないことが明らかな場合に限るものと解するのが相当」(東京地判平成18年6月27日)とされている。

白紙委任状の取扱いについて

問題認識

マンションによっては、定足数の充足のため、組合員に対して事前に委任状や議決権行使書の提出を促し、白紙委任状が提出された場合には、それを議長一任として処理して議案を通しているところがある。このような白紙委任状の取り扱いをめぐってトラブルも生じている。

対応案

総会における白紙委任状の取扱いの実態を改善するため、以下の内容をコメントに記載したところ。

- ・ 組合員は、自ら総会に出席して、議場での説明や議論を踏まえて議案の賛否を直接意思表示することが最も望ましい。
- ・ 組合員は、やむを得ず総会に出席できない場合には、招集通知に記載された内容に基づき自ら判断しその賛否を記載した議決権行使書を用いるか、利害関係が一致する代理人を主体的に決定して当該代理人を記載した委任状を用いることが重要である。

専有部分の修繕に係る理事会決議

問題認識

現行の標準管理規約においては、区分所有者は、専有部分の修繕等を行おうとする時は、理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。その場合には、理事会の決議を経なければならない旨の規定を設けている。

しかし、軽微な修繕工事の場合には、理事会開催まで待たずに手続きを合理化する運用が、それぞれのマンションで行われている。（←**統一性の必要性**）

方向性

- ・ 共用部分や他の専有部分に影響を及ぼすような修繕等についてのみ、管理者（現行では理事長と同一）承認を受けるとし、他の軽微な修繕等は、管理者への事前届出で足りる。

共用部分への影響がある場合

1. 駆体等の主要構造部への影響
（例）間仕切りの追加等
2. 設備（給排水設備、ガス設備）の容量・能力等への影響
（例）システムキッチン、浴槽等の工事等
3. 共用部分の専用使用部分の工事
（例）玄関扉の錠の追加、窓ガラスの取り替え等

他の専有部分への影響がある場合

1. 施工工事自体に伴う騒音、振動等による他の専有部分への影響
（例）設備機器、建具の新設等
2. 施工後の性能等の変化による他の専有部分への影響
（例）フローリング材の貼替え等

施工工事自体の適法性の確保

- ・ 不良施工による影響が大きいもの

（例）（床下、壁内など）電気・ガスの配管の取替え等

その他理事前届出が必要な工事

- ・ 設備機器の既存サイズ内への入替えて洩変更を伴わない工事
 - ・ 窓ガラスの防犯フィルム貼付、バルコニー床タイルの設置等
 - ・ 洗面・トイレ床仕上げ変更等
- 等

管理不全の累増回避のための新提案：長期マネジメント計画(仮称)

＜長期修繕計画とマンションの長期マネジメントの課題＞

- 長期修繕計画は、原状回復を基本とする資金積立計画として通常策定され、時代変化や社会ニーズの変化に対応した柔軟なマネジメントまでは含んでいない。
- マネジメントの方針や情報の区分所有者間の共有が、今後は必要。
- 高経年化で維持・再生の費用は増える一方、負担能力は高齢化が進めば下がる中、改修や再生（改修・建替え）等の資金を計画的に準備し、適正な合意を促す計画が必要。

＜長期マネジメント計画の基本的性格＞

- 課題を発見し、マネジメントの方針を設定し、区分所有者が共有するための計画。
- 長期修繕計画のマスタープランとしても機能

＜長期マネジメント計画の機能＞

- ① 長期マネジメントに係る条件や課題の発見・把握
- ② 長期マネジメントの方針や方向性等の提示
 - ・ 確保すべき物的水準、生活環境の水準、資金確保の水準等
- ③ 住宅履歴情報の適切な蓄積と活用
- ④ ハード面の取組（将来必要な改修・再生等）、ソフト面の課題に対応した取組
- ⑤ 現マンションの耐用年数を仮置き（適宜見直し可）

参 考 ; 長期マネジメント計画の先行類似事例の策定経緯

○昭和55～56年（築12年～13年目） 第1回目の大規模塗装工事

- ・ 工事内容に必要な修繕積立金が不足
- ・ 各戸から40万円を一時金として徴収 → 未払いによる訴訟が発生。
⇒ 長期的視点のマネジメントの計画の必要性を痛感

○昭和58年（築15年目） 45年の計画期間の長期修繕計画を作成

- ・ 建替え時期を築60年目に仮設定し、それまでの長期修繕計画を作成
⇒ 少なくとも築60年目までは使い続けていく
長く住み続けるために、必要な改修を積極的に実施する方針
(積立金を段階的に値上げし、現在は15,700～18,700円/月)
<実施した改修> ・ 外壁の塗装を剥がし躯体補修、外装材の更新
・ 玄関ドアの更新（省エネ・防犯・美観）、全ての金具類の更新
・ 給排水管の更生・更新、電気容量の増量、共聴設備
・ 団地屋外環境（バリアフリー化、庭園・公園整備、緑化）等

○平成16年（築36年目） 築後80年目までの長期修繕計画を作成

- ・ 建替え時期を築80年目に延伸し、その時期までの長期修繕計画に更新
(建物の状態、高齢化・経済状況・市場性からみて築60年時点で建替困難)
⇒ 少子高齢化を踏まえ、安心して住み続けられる団地づくりの方針
・ 空き家の社宅棟を活用した高齢者住宅の導入、空き駐車場の有効活用
・ 子育て世帯が定住できるよう2戸1改修のルール化、屋外環境整備 等