

第9回マンションの新たな管理ルールに関する検討会

平成24年8月29日

【山岸マンション政策室課長補佐】 ただいまよりマンションの新たな管理ルール検討会第9回を開会させていただきます。

本日は、委員の皆様方におかれましては大変ご多忙のところご出席いただきまして、ありがとうございます。

本日の議事は、お手元にお配りしております議事次第のとおり、検討会の第9回目でございます。

マスコミの方に来ていただいておりますけれども、カメラ撮りにつきましては冒頭から議事に入る前までの間に限らせていただいておりますので、よろしくお願いいたします。

本日の議事は、お手元にお配りしております議事次第のとおりで、事務局からの資料の説明の後、委員の先生方による議論を予定しております。落丁等がございましたら、事務局にお申しつけください。

また、毎回のことではありますけれども、委員のお手元には区分所有法ですとか、マンション管理適正化指針等の法令をとじたファイルを置いておりますので、ご活用いただければと思います。

なお、ご発言の際ですけれども、挙手の上、事務局のスタッフがお渡しいたしますマイクを使って、ご発言をしていただければと思います。

それでは、以降の議事進行につきましては、福井座長にお願いいたしたいと思います。ここで、マスコミの方、頭撮りは終わりということをお願いいたします。

それでは、福井座長、よろしくお願いいたします。

【福井座長】 それでは、まず第1の専門家活用に係る前回の指摘を踏まえた論点整理及び改正骨子、さらに残る論点と新たな論点事項について、ご説明をお願いします。

【西海マンション政策室長】 事務局でございます。まず、最初にお手元資料の1と2というものをごらんいただきたいと存じます。資料1はA4横の図でございますけれども、前回、7月31日の検討会の際に委員の先生方から幾つかご指摘をいただきまして、それを修正して、おおむねはご了解いただいたものでございます。

主な修正点を申し上げます。まず1点目は、前回、専門家が顧問という形でも関与しな

い形というのを図にはしていなかったのですが、それを一応、0という形で入れてございます。1つずれて①というのが、専門家が顧問という形で就任するパターンでございます。したがって、0と①のところに太い罫線で一応区切りを入れてあります。①以降、②③までは理事会は一応あるという共通点と、あとは専門家が、それぞれ違う場所ですけども、かかわっているという形になってございます。

今、①を申し上げまして、②のほうでございまして、②のほうは、②ダッシュを含めて理事長もしくは副理事長あるいは理事に外部の専門家がなっているパターンでございまして。それから、③のほうは、理事長以下、理事会があって、これとは別に外部の専門家が管理者として執行をやると。理事会はその監視監督を行うという形でございまして。③と④の間にもう一度太い罫線で区切りを入れてありますけれども、こちらは、④になると、実は理事会というものがなくなってしまって、基本的には総会ないし総会から例えば専任された監事のような方が、区分所有者のどなたかが監視監督するという形、どちらかで一応チェックをするという形でございまして、基本的には管理者がいて、理事会がないというものが④でございまして。これが2つ目の変更点です。

3つ目の変更点は、総会の図示を変えた点でございまして、管理組合の中に総会というのがあって、総会が意思決定機関なわけですけども、これが管理組合という箱の中の上のほうに総会イコール意思決定機関ということで図示してありまして、そこで総会のほうで理事会の理事等を選任し、理事会から報告を聞くということを基本的に全部共通して書いてございます。

以上が主要なこの図の変更点でございまして、これまでに委員の先生と大体おおむね調整してきたものでございます。

それから、資料2でございまして、こちらは前回、7月31日の検討会の中で特に想定されるケースのところ、下のほうの2つ、理事会理事長とは別に外部の管理者がいるケースと、それから、理事会はありませんが、同じく外部の専門家の方が管理者としてやる場合で、事例ではなくて想定されるケースのほうでの書きぶりが非常に限定的ではないのかというご指摘をいただいております。そこを直しております。具体的には、高い専門性と透明性、区分所有者の利益の保護や最大化のニーズの高いマンションで、おそらく大規模なマンションでは大体理事会がありますので、大規模なマンションなどを中心に真ん中のものがございまして、もうちょっと小さな、いわゆるより規模の小さいマンションでは同じような趣旨のケースというのがございまして、一番下のほうというこ

とで一応、書き分けてございます。ここが変更点になります。

それから、その隣の論点／課題というところでございますけれども、前回のご指摘の中で、もともと資料の組み立て自体は外部の専門家をどう活用するかということぐらいの論点で組み立てておりますけれども、内容としては、外部の専門家じゃなくて内部の区分所有者が役員になった場合でも共通してルール化すべきじゃないかという論点が結構見られるというご指摘をいただいています。具体的には、まず役員の欠格要件をご指摘いただきました。

それから、一つ飛ばして、もう一つは、役員の取引の健全性の確保。つまり、利益相反取引の排除ということも別に外部の専門家であろうと内部の区分所有者役員の場合だろうと同じであっても同じではないかというご指摘をいただいております。

それから、財産毀損の防止についても同様に、これは別に外部、内部関係ないのではないか、共通の問題ではないかというご指摘をいただいています。

それから、補償の担保と補償能力の充実、これも内部の役員の場合であっても同様に共通の課題としてあるのではないかというご指摘をいただいておりますので、こちらに関しては専門家の活用パターンではなくても、やはりきちんとルール化していくということを右側の対策では書いてございます。

それから、専門家の活用パターンではなくても、やはりきちんとルール化していくということを右側の対策では書いてございます。

それから、個人の場合、よく補欠ルールの話が出たのですが、これはあらかじめ決めておくのはよいとしても、実際に補欠が生じた時点で改めてほんとうによりいい適任者を選ぶ余地が当然あってもいいのではないかということなので、ちょっとそこは前回のご指摘で直しまして、引き継げる者をあらかじめ定めることができるのですが、もちろん一方で欠けた時点で責任者を選ぶ余裕があれば入れることもできるという形で、できる規定にして、どちらも選べますよという形に直しております。

それから、下の2つの、特に外部の専門家の管理者になる場合について、今日、この後のところで委員の皆様方にご議論いただきますけれども、どういう専門家が母集団として考えられるのかという点と、その専門家というのをどうやって能力を評価したり育成していくのかという点が前回まで未成熟じゃないかということですので、そこを論点／課題として入れてございます。

以上が前回の指摘からの修正点でございます。

これが前回からの関係でございまして、それから、資料4でございませうけれども、前回、7月31日の検討会で最後に幾つか、この検討会で当初いろいろと設定された論点の中でまだ十分に議論が尽くされていなかった論点が幾つかあるのではないかとご指摘をいただいております。また、あわせて、この検討会で議論を進めていく中で、新たに見つかったというか、顕在化したり気がついた論点でもあるというご指摘をいただいております、これは第1回の資料及び議事録からということでございますが、この資料4の最初の管理組合と自治会の関係整理とか、あるいは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り扱い、これについては第1回の資料にもございましたけど、これまで十分に議論が尽くされていないのではないかとこの前回の検討でご指摘いただいております。

それから、このほか、白紙委任状取り扱いについてということをお新たにご指摘をいただいております。それから、専門家の活用をしていくに当たって、役員の報酬について議論すべきだというご指摘を委員が何度かいただいております、それが生煮えということもございませうので、役員の報酬についてということと、それから、最初のころ、委員から駐車場の公正なあるいは適正な使用方法について議論すべきだ、取り上げるべきだというご指摘をいただいておりますので、これも取り上げたらよろしいんじゃないかと書いてございませう。それから、管理に関する情報開示がございませう。

1ページめくっていただきまして資料4の2枚目でございませうが、この検討会でいろいろ議論を進めていく中で、こういう論点を避けてはなかなか議論を進められないんじゃないかということでは言われているものが幾つかございませう。一つが、盛んに「適正な管理」ということをこれまで議論してまいりましたが、「適正な管理」というのはどういうものであるのかということをお明確にしていこうという点でございませう。

それから、今日新たに後でご説明いたしますが、価値割合に応じた議決権割合、土地持分割合等の設定というものもございませう。

それから、3点目に、さっきも出ましたけれども、特に専門家の母集団、属性と、それから能力、育成の方法についてという論点がございませう。

それから、これは外国からの報告でもございましたが、特に管理費の滞納というのは非常に管理の不全にも関連性がありますので、滞納管理費の回収への措置ということについてもやはり議論をする必要があるのではないかとこのように掲げてございませう。

以上の論点を関連するごとにもう1回、テーマごとに並べ直したものが資料5でござい

まして、残る論点と新たな論点という、A4パワーポイントの分厚い資料になります。こちらでは関連するテーマごとにまとめ直していきまして、まず最初の1から3が管理の定義と自治会との関係とコミュニティの話。それから、4が価値割合に応じた議決権割合の話、そして5が専門家活用でございまして、それに関連して役員報酬の話がございます。それから、7と8以下は個別でございまして、駐車場の使用方法、それから8が管理に関する情報開示、9が専有部分の修繕に係る理事会決議、10が滞納管理費の先ほどの話でございます。以下このようになってございまして、これはポイントを申し上げて委員の先生方にご議論申し上げたいと思います。

それでは、資料、通し番号で手書きで17と書いてあるページをごらんいただきたいと思っております。まず、マンションの管理と管理組合、その他用語の定義等の整理でございます。問題認識といたしましては、マンションの「管理」とは何かという、定義の再確認が要るのではないかとございまして、本検討会では「適正な管理」というのがメインテーマになっていきますが、「適正な管理」とは何か、それを規約あるいは規約のコメント、解説のことですけれども、あるいは適正化指針でどのように記載するのがよいのかということを検討してはいかがでしょうかということでございます。

それから、3番目の問題認識といたしまして、「管理組合」の役割いかんということでございます。これもどこに書いていくのかということでございます。

議論いただく参考といたしまして、下のほうには標準管理規約第1条、区分所有法の第6条を掲げてございます。第1条のところの「管理又は使用」というところがどういう定義かというのが当然わかりにくいものでございますので、通し番号で18ページ、次のページでございますけれども、法務省民事局のほうでつくられた解説本の管理または使用について書いてございます。時間の関係でかいつまんで申し上げますが、管理につきましては共用部分の清掃、補修とか、その使い道とか、額、徴収方法とか、維持していくのに必要な有益な事項と書いてございます。それから、運営等も入ると書いてございます。

使用に関しましては、専有部分の使用方法に関する規制とか、あるいは使用方法とか、そういったものが書いてございます。

ご議論いただきたいお話としては、管理とか使用とか、こういった用語の定義も改めて整理した上で、改めて管理の適正化とか、管理とは何かというのを整理いただければどうかということでございます。

次の問題意識でございますけれども、通し番号19ページです。実は、標準管理規約の

中に、確認的に書いてあるのか、それともこれがないと困る規定なのかというのがよくわからないのが幾つかあるというのが最近、議論の中でご指摘いただいています。

具体的には規約の3条、69条でございます。区分所有法46条、後で出てまいります、こちらで基本的には、例えば占有者とか、あるいは特定の後で買った承継人にも及ぶということが書いてあるので、自明のことまで要るのかどうかというような、そういうテーマでございます。

したがって、2.でございますが、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がどこまで要るのかということについて未整理ではないかということでご議論いただきたいという趣旨でございます。

ちなみに、下に、以下、3条書いてございますが、3条は基本的には総会の規約の決議を守るのは、だれに守らせると書くべきかというのを書いた条文でございます。

それから、ページをめくっていただきまして、通し番号の20ページでございますけれども、標準管理規約の5条のほうは、今度は占有者について、対象物件の使用方法について、総会の決議に基づくようにということが書いてございます。

さっき申し上げた46条、区分所有法というのはこのページに書いてございまして、基本的には区分所有者の特定承継人というのは後で買った人と、それから占有者、つまり借りた人とか、そういう人たちについて義務が生じるということが書いてございます。

議論をいただきたい点としましては、標準管理規約に確認的に書いてあるのであれば要らないということではないのかということになりますし、規定するのであれば、借家契約との中で区分所有者の義務と同じ義務を占有者が負うということを明記してはどうかということを含めてご議論いただければと思います。

それから、続きまして21ページ、さっき69条も要るかどうか不明というところでございますが、69条は、区分所有者は管理組合が自治体や住民と締結した協定を守らなければならないというものでございます。具体的な協定の例はその下に書いてございますが、ご議論いただきたいのは、この条文が要るのかどうか。もし要るとした場合には、ではどういう協定かがこの条文ではわからないので、要るのであれば個別にその内容がわかるように書いてはどうでしょうかといったことを含めてご議論いただければと存じます。

続きまして、次のテーマ、コミュニティでございますけれども、コミュニティは22、23ページ以降になります。まず、問題認識でございますが、マンションの管理規約の27条と32条のところに、具体的には、地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュ

ニティ形成に関する費用と書いてございまして、この地域コミュニティ、それから居住者間のコミュニティという定義がどういうことを指しているのかということと、どこまでマンションの管理と関係があるのか、あるいは自治会が本来やるべき業務ではないかということが実は次のページに出てまいりますけれども、この規約のコメント、解説でも必ずしも明らかではないということがございまして、実際にはいろいろな誤解、トラブルを招く恐れがあるのではないかと問題認識でございます。

23ページ、コメントにはどう書いてあるかといいますと、まず最初にコミュニティは重要だということを書いた上で、コメントのほうに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等の開催費用が居住者間のコミュニティ形成だというふうに書いてございます。また、管理組合の役員が地域の町内会に出席する際の経費も管理費から支出できる管理組合活動であるというふうに書いてございます。

一方、下のほうのこのコメントをさらに引用した市販版の解説本のほうには、なお書きとして、この経費は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は限界があることが自明であり、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といったことが書いてございます。こういったことは一応書いてあるのですけれども、これでいいのかどうかということがあるかと思えます。

その次のページは32条の抜粋でございまして、先ほどの地域コミュニティに配慮したというのは15号に書いてございます。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というふうに書いてございます。

それから、先ほど、トラブルとか誤解が生じやすいと申し上げましたが、それが25ページにございます。問題認識といたしましては、このように定義とかコメントが必ずしもあいまいであったり、具体的な例示が少ないので、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」といったようなトラブルが発生して、訴訟があります。ちょっと時間の関係で詳しくは読み上げませんが、基本的にどういふものかというのがタイトルでわかるように書いてございます。一つの判例は、退会を申し入れれば自治会費というのは別に支払い義務を負わない、任意加入の団体なのでという判例でございまして。その下は、町内会費というのを管理組合と一緒に徴集してそこから充当していたのですけれども、それは管理組合の活動とかの目的以外で管理費から充当するのはおかしいということを記した判例でございまして。

以上を踏まえまして、通し番号26ページ、どういふご議論をいただきたいかというこ

とでございますけれども、まず標準管理規約の取り扱い、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取り扱いについては、明確な言葉の定義、管理等の線引きが難しいことから、現行の文言のままでは削除するのが適当ではないかということについてご議論いただきたいと思います。

それから2番目、27条について、これ、限定列举で管理費から充当するということが書いてございますが、32条のほうでは管理組合の業務が列举されておりますので、この32条に掲げた業務のうち修繕積立金を充てるべきものではない以外のものであって、管理費からの充当にふさわしい業務については、これを充てるというような包括的な規定ぶりにしたほうがより誤った解釈とか拡大解釈がないのではないかということについてご議論いただければと存じます。

あわせて、同じ32条の最後の「良好な住環境確保」という部分については、拡大解釈がないように、資産価値向上にむすびつく内容を書けないかということをご議論いただければと存じます。

それから、その下でございますが、裁判で出た自治会費の徴集の改善、これは運用面になりますけれども、方向性としてはトラブル、訴訟が繰り返されないようなことが必要となりますので、2.でございますけれども、自治会、町内会等への加入の意志確認に努め、トラブルの未然防止を図ってはどうかというのが1点目です。それに当たっては、町内会への加入は任意である旨を伝えるということが条件ではないかと思います。

2点目は、会計の区分を明確にして、不明朗会計になることを防止してはどうかという点でございます。

それから3点目は、管理費と一緒に徴集することが合理的、効率的ということが想定されますが、その場合に、だれが何のためにどういう負担でやっているのかということ明らかにしてはどうかということでございまして、例えばということで具体例を挙げますと、米印でございますが、マンション内で自治会に属している者から自治会費を徴集するために、管理組合が管理費と一緒に代行徴集する場合には、同じマンション内の自治会から徴集を肩がわりしていただいているので、その肩がわりに対する対価というのを払うとか、あるいは会計を分離してはどうかということの提案でございまして、これについてご議論いただければと思います。

それから、通し番号の27ページ、ここでコミュニティが終わり、次は価値割合に応じた議決権割合、土地持分割合等でございます。まず、現行について申し上げますが、現行

は区分所有法に基づきまして、議決権割合というのは床面積の割合で決まっております。ただし、規約に別段の定めがあれば別ということでございます。問題認識といたしましては、例えば典型的には、超高層マンションのように、床面積割合以上に財産価値とかが大きく下がるといったマンションが出てきてございます。物件が多様化し、住戸の規模とか価格のバリエーションが大きくなっていく中で、こういった時代の変化にあわせた議決権割合の付与とかを考えてはどうか、ルールを考えてはどうかという趣旨でございます。

以下の自治会の関係は飛ばさせていただきます。

28ページで、どういうところをどういうふうにご議論いただきたいかということ掲げてございます。今後の新築の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とか土地持分割合、共益費の設定についても新たな考え方、基準とかを検討してはどうかというものでございます。具体的には、下でございますが、議決権の割合は、価値、つまり価格等の割合で行うことを原則とし、価値割合を定める基準をつくる必要があるのではないかと。例えば、これに対しては販売時期を分割することによってとの問題とかがよく指摘されるのですが、最初のいわゆる理論値といえますか、最初に売り出すときの高層階、低層階等の価格でセットしたらどうかということでございます。

それから、その場合、土地の持分は価値比例で同じく設定をしてはどうかというものでございます。

それから、共益費に関しては一番下でございますけれども、これについては利用状況を踏まえて設定してはどうかといったような趣旨でございます。

こういった3点についてご議論いただければと存じます。

それから、前回と関係の非常に深い専門家活用の点でございますが、通し番号29ページのところ、特に外部の専門家の方が管理者になる場合についての専門家の属性等でございますけれども、前回の指摘は、管理者というのが中の組織を代表する立場なのか、それとも中から独立して選任される立場なのかということを整理しましょうと。それから、管理者に対する「理事会」というのは、2つの考え方の整理がございまして、一つはモニタリングに徹すると。それから、もう一つは、みずからが執行機関であって、その中の代表者を管理者として一緒に集団指導体制に当たる、で、執行に当たるといったものというのが大別すると考えられます。

したがいまして、議論いただきたい論点でございますけれども、今後、例えば新築マンション等において外部の専門家の活用を希望される場合に、では、管理者とか理事会の役

割分担はどういうふうに整理するのが望ましいというべきかということをご議論いただきたいと思います。

補足でございますが、それについての議論の補足が30ページでございます。外国の例でございますけれども、今、申し上げた理事会がモニタリングに徹して、外部の専門家が執行者、管理者となるのが、フランス、イタリア方式でございます。それから今申し上げましたように、外部の専門家の方と理事会も一緒になって執行機関となり、集団でやっていくというのが英米方式でございます。それぞれ書いてございますが、メリット、デメリットがあるかと思えます。これも参考にさせていただいて、新築のマンションにおいてこういった管理方式を推進するのが望ましいかご議論いただければと思います。

それに関連いたしまして31ページでございますけれども、こういった管理者を担う専門家の属性や、その育成方法をどうしたらよいかというテーマがございます。まず、専門家の属性とか母集団でございますけれども、一つ、議論として考えられますのは、個人か法人かでございます。その前の前提といたしまして、専門性ということで申し上げますと、日本には既存の、いわゆる士業がたくさんございます。弁護士、税理士等々、1.に書いてあるとおりでございます。ですが、マンションというのはやはり特定の知識とか専門知識が必要になりますので、やはり質を確保するという観点からは、何らかの試験的なものが必要ではないかということが共通しているのではないかと思います。したがって、母集団としては現在の侍業や管理士のOBで経験豊富な方や企業の役員や法務経験者ということが考えられますが、いずれにしろ能力評価試験を受ける意欲のある方というのが考えられるのかなと思います。

そういう意味で、一つが1.の一番下のポツでございますけれども、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、やはりバランスということで、実務経験者ないしは実務の経験がなくても実地の講習、訓練等の修了者というものが考えられるのかと思います。その中で、あとは個人の専門家がそれぞれ担うのか、こういった専門家何人から成る法人のほうがいいのかということをご議論いただきたいと思います。差し当たっての考え方といたしましては、やはり個人よりも法人の、つまり何人か集団であるほうがカバーできる専門分野の広さ、広さとか補償能力からいってベターではないかと思われませんが、これはぜひご議論いただければと存じます。

それから、2点目でございますけれども、そういった方を育成する方法として、今、試験というのを例示いたしましたが、試験は例えば、現行幾つかの既存のマンション管理の

試験というのがございますので、それも参考に、あるいは外国の例も参考にしながら、民間技能評価試験のようなものを検討してはどうかという提案でございます。科目についてもぜひご議論いただければと思います。

また、士業なんかは、特に既に資格を取得しておりますので、科目がかぶっている等とか、一定の実務経験がある場合には優遇措置があってもいいのではないかということもあわせてご議論いただければと存じます。

通し番号32ページは、ご参考までに既存のマンション管理にかかわる資格についての試験の概要とかそういったものについて基礎データを比較表として入れてございます。

それから、関連いたしまして、33ページは、こういった外部の方が、専門家が執行役を担う場合の財産毀損の防止と補償の問題でございます。これは2つ考え方がございまして、一つは、先ほどもご紹介いたしました、今回の規約を改正するに当たりまして財産毀損の予防策を講じておく。例えば、欠格要件などを入れておくことが一つ考えられると思います。

もう一つは、起こってしまった場合の後の措置として、保険とか補償が考えられるのではないかとございまして。幾つかの具体的には管理会社やマンション管理士については、業務過誤賠償責任保険というのがございます。ただ、その他についてはまだございませんので、これについては整備が必要ではないのかというのが一つ要るかと思っております。また、保険の場合には、故意、重過失が抜ける場合がございますので、これに対する補償とかができるだけ工夫できないかということも今後の大きな議論のテーマかと思っておりますので、よろしく願いいたしたいと思っております。

【福井座長】 確認ですが、33ページの、その他の専門家は「現行無し（保険等の仕組みが必要）」というのは、具体的にはどういう専門家のことですか。

【西海マンション政策室長】 例えば、これはやや表現には正確を欠くかもしれませんが、弁護士とかについては、弁護士法の業務に関してはございますけれども、その方が例えばマンション管理についてやる場合について、必ずしも弁護士法にある業務に限られるとは限りませんので、それに対応する直接のものはないという趣旨でございます。ちょっと正確性を欠いておりますが、そういう趣旨でございます。

【福井座長】 はい。

【西海マンション政策室長】 それから、通し番号34ページは、ちょっとややずれますが、前回のご指摘で、特に管理不全が顕著な小規模老朽マンションについてどうするか

というご質問がございまして、資料が非常に不足していたものですから、今、実際に動いております自治体や公益法人からの派遣支援制度みたいなものを進めたいということのおさらいで一応設けたものでございます。

ご議論いただきたいのは、次の35ページでございまして、報酬の問題でございまして。これは第1回、第2回の途中、しばらくお休みしてございましたけれども、問題認識といたしましては、役員報酬は労力負担への対価というのがまず一つあるかと思っておりますけれども、あわせて当該役員の貢献度とか専門知識の活用等に応じて決定する、支払うこととしてどうかということについてご議論いただければと存じます。

それにあわせて事例を掲げてございますが、これはコメントの案なのでございますけれども、コメントを、こういった本日の議論を踏まえて直していきたいと思っておりますのでよろしく願いいたします。

それから、個別のテーマとして36ページ、駐車場の使用方法でございまして。こちらは、以前、東専門委員からご提案がございました、問題提起があったテーマでございまして、問題認識といたしましては、駐車場の使用の適正な方法でございまして、区分所有者間の公平を確保する観点から、個別のマンション駐車場の設置率や駐車場の利用希望者の状況に応じて、定期的に入れかえてはどうかということでございまして。

そのやり方は、代表的には3つございまして、一つは、とにかくこれが欲しいというところについてオークションのように、高いお金を払って好きなところを選んでもらうという方法がございまして。もう一つは、オークション以外の定期的な入れかえの方法で、これは具体的に使用期限を設けて、何らかのルールで入れかえを行うというものでございまして。それから、もう一つは、やはり実際よく事例がございまして、駐車場が2つ場所が分かれていて、かなり利便性に差がある場合に、例えばそれにあわせて料金の格差を設定し、あわせて公平になるように入れかえを行ってはどうかといったものが代表的には考えられますが、このほかの方法も含めてご議論いただければと存じます。

それから、37から39ページ、一連のものなので、37ページでまとめてご説明いたしますが、管理情報の開示でございまして。ご議論いただきたい点は、特に管理費の滞納や修繕積立金の滞納の状況。それからその他、やはりきちんと管理するという意味で修繕履歴や長期修繕計画と、修繕積立金の積立状況について、あるいは耐震診断の有無等について、できるだけ開示していくのが望ましいのではないかと。なぜかといいますと、それは長期の維持管理についても有益ですし、これから買う消費者の保護にもなりますし、ある

いは流通の促進にもつながるということで、どうだろうかという趣旨でございますので、この点、ご議論いただければと存じます。

38、39はその参考資料なので飛ばさせていただきます、次の論点、40ページでございますが、今も例示にありました、滞納管理費の回収への措置でございます。滞納管理費の回収は重要なことは言うまでもないことでございますけれども、これについてどういうふうに行えばより確実に回収の可能性が高まるかということについてご議論いただきたいと思います。

一つのたたき台といたしまして、段階的に応じて何をすべきかというのを、この40ページの下の段に書いてみました。まず督促から始まって、区分所有法第7条の先取特権の実行、つまりローンがあるかないかとかそういうのを含めて取れるかどうかを確認して、さらに訴訟の前にやれることをいろいろ工夫してみると。一種のペナルティーを考えるとということでございます。それでもなおだめな場合は、訴訟の可能性や強制執行を考えるとということで、これは最終的には滞納対策マニュアルを整備していつはどうかというものでございます。これについては考えられる措置ということをご議論いただければありがたいと思います。

それから、41ページ、白紙委任状の取り扱いでございますが、これに関しましては、白紙委任状は御存じだと思いますので、むしろ対応案からご説明したいと思いますけれども、要するに、すべてお任せしますという形でないことが望ましいのは言うまでもないことでございますが、下のほうのポツにございますように、招集通知に記載された内容に基づきみずから判断し、その賛否を記載した議決権行使書を用いるか、あるいは利害が一致する代理人を指定して委任状を用いることが重要ではないかということでございまして、これでよろしければどうかということでご議論いただければと存じます。

それから、42ページは、これは問題認識を簡潔に申し上げますと、現行、実は専有部分の修繕に関しては理事長の承認が要ということになっておりまして、その理事長の承認は理事会の決議を得なければならないことになっております。しかしながら、専有部分の修繕というものは軽微なものもございますので、非常に硬直的に運用すると実態と合わない点もございますので、これについて整備したいという趣旨でございまして、具体的には、これからは管理者と言うのかもしれませんが、管理者の承認を受けることにするかについて整理をしたいというものでございまして、業務の参考ということで、共有部分に影響ある場合、あるいは専有部分に影響がある場合ということで分類をしておりますので、

これも参考にしていただきながら、こういう考え方の整理をしてはどうかということをご議論いただければと存じます。

最後、43、44ページに関しましては、これは一言で申し上げますと、今回の議論を通じまして、今後、老朽化マンションが増えてきますけれども、その一方で、負担能力が高齢化でだんだん厳しくなっておりますので、これからはやはり長期的にこのマンションをどうしていくか、改修による再生とか建替えとかをきちんと議論して、計画的に準備し、資金とかも用意していつはどうかということを入れていきたいという趣旨でございますので、ご議論いただければと存じます。

以上、長くなりましたけれども、事務局からの説明でございます。よろしくお願いいたします。

【福井座長】 それでは、現在のご説明について、論点、多岐にわたりますが、どの論点からでも結構ですので、ご自由にご発言いただければと思います。

【安藤委員】 安藤です。

まず、資料1についてですが、考えられるマンションの管理方式について、名前のつけ方が内容をうまくあらわすものになっていることが大事だと思うのですが、個人的には、0番を「標準型」とすることには少し抵抗があります。これを例えば、専門家非活用型とか別の名前を付けるわけにはいかないでしょうか。これが標準でそれ以外は例外というように捉えられる可能性がある表現よりは、それぞれのマンションの実態にあわせて選択するとしたほうがよろしいのではないかと感じました。それ以外の1から4までは、専門家がマンション管理にどのようにかかわっているかというような書きぶりですので、0番についても検討していただければと思います。

【西海マンション政策室長】 それについては検討いたします。

【東専門委員】 私、帰って今までの議事録を読み返して復習して勉強しているんですけども、最初のころはやっぱり理事会方式が基本ではないかと、どの委員の方も大体おっしゃっていたように思うんですよ。私もそれが基本だと思うので、0番あるいは1番がやっぱり標準型と言うべきものではないのかなと思っています。

【安藤委員】 理事会方式が基本だとおっしゃいますが、0番から3番までの形式はすべて理事会があります。現在の整理でも既に理事会方式が基本になっています。そこにどのような形で専門家がかわるのかという話をしているのであり、0番を標準と呼ぶべきなのかについて疑問を呈しているのです。

【福井座長】 その他いかがでしょうか。

【安藤委員】 もう1点よろしいですか。

【福井座長】 どうぞ。

【安藤委員】 資料3についてですが、気になる点があります。資料3の1は、役員は内部で、外部の専門家が顧問等に就任する場合などで、先ほどの図の1番に相当するという書き方ですので、この役員というのは理事会の理事等のことですよ。

【西海マンション政策室長】 はい。

【安藤委員】 先ほど、村辻先生にも確認したところ、やはり理事会の理事は自然人しかなれないとのこと。そうすると、この(1)の役員の選任・解任要件のところの説明で、役員の欠格要件として会社更生とか、また、ここでは外部の専門家は顧問等に就任するパターンの説明をしているのに、その中に管理業者またはマンション管理士の登録の取り消し処分、こういうものが入っているのは、この区分け、の区分け、1は①に該当するというのに当てはまりが悪いように思えます。したがって、まず、役員については自然人であること、また、ここでは専門家は顧問等として活用されることに注意して、①から②等のそれぞれの区分の説明が適切か、もう一度確認していただければと思います。

【西海マンション政策室長】 こちらは、たしかこれ自体は安藤先生からご指摘いただいたと議事録であるのですけれども、この図と同じで、もともと外部の専門家が役員についていない場合も含めて、ずっと改正ルールの骨子案にも書いたほうがいいのかというご主張をいただいたので書いているので、基本的にはこの役員というのは、そういう意味では今のご指摘のとおり、内部の人で、理事になります。ここに管理業者またはマンション管理士の登録の取り消し処分と、これは多分、私どもの間違いで、ミスプリで、これは消さなきゃいけない話がまた残っちゃったので、多分どこかの過程で。これは私どものほうで消させていただきたいと思います。

【福井座長】 要するに、役員は法人が無理で自然人しかなれないので、法人相手のサンクションが例示にあるとつじつまが合わない、こういうことですか。

【安藤委員】 おっしゃっていることは理解しました。このポツ以降は、すべてに共通する考え方が書かれているということですね。

【西海マンション政策室長】 そうです。前回、外部のことばかりが書いてあって、内部がないと言われたので、内部はこれをやるとはっきりわかるので。

【安藤委員】 承知しました。

そのような考え方だとすると、この骨子案に、①に該当、②に該当と、区分けして説明する前に、何か総論的な考え方の紹介のような形で、例えば内部・外部問わず、役員の選任と解任に関するルールを明確にしましょうであるとか、基本となる考え方を幾つかリストアップして挙げた上で、その当てはめとして、①のパターンならばこうなるといった書き方にしていただけただけのほうが、今の私のような誤解を防げるように思います。

【西海マンション政策室長】 わかりました。そのように工夫させていただきます。

【福井座長】 これはどっちかといいますと、法人、自然人問わず、総論的な話として頭でくくるというふうにすればいいかもしれませんね。あと、役員だけじゃないですね、その場合は。

【西海マンション政策室長】 はい、そういたします。

【福井座長】 ほかにいかがでしょうか。

今日、新しい論点が資料5を中心に大分提示されていますので、それも含めて、新しい論点についての質疑等についてもお願いいたします。

【川田専門委員】 資料5についてですけれども、かなり膨大な論点があるようなので、ちょっと質問も含めてさせていただければと思うんですが、まず、マンションの管理とは何かという、そもそもの定義について、内容的にはこの記載のとおりであると思うのですが、特にこれ以上に定義を決めなければいけない何か理由であるとかいうところが明確になったほうがいいかなというのと、それから、確認的な規定の部分なんですけれども、特に占有者の部分、これは区分所有法にあれば要らないのではないかということも言えるかもしれませんが、マンションの現実の現場では賃借人の方のいろいろな居住マナーだとかいうことで苦労されている場合もあって、区分所有法を持ち出すまでもなく、管理規約でこういうふうに決まっているんだよということで、すぐに見せられるということも利便性としてはいいということもあります。したがって、この辺を重複しているから削除していくというより、確認的に規定しているものはこのほかにもあると思いますので、特に残しておいて問題がなければ残したほうがいいのではないかと考えております。

それから、地域コミュニティについての部分ですけれども、この案では削除ということで記載されていますが、特に適正化法制定以降になりますけれども、マンション管理においては、管理組合というのは財産管理団体というのは議論の余地がないところであると思うのですが、現実問題、居住ということに対して焦点を当てて管理をしていかなければ、なかなかマンションの管理は難しくなっていると思います。いろいろな統計資料でも、居

住者間のトラブルということが一番多かったと思いますので、そういう点では、マンションの中でのコミュニティ形成ということが重要だと言われておりますので、削除ということではなく、文言を変えてでもコミュニティに関する部分は残すように配慮していただいたほうがいいのではないかと考えております。もちろん最高裁判例もあって、いろいろ町内会との整理は必要だとは思いますが、もう少しうまく書くことができればいいのではと思います。

それから、27条の、特にこれは26ページになるんでしょうか、限定列举ではなくて包括的ということもあるんですけども、もう長年このままずっとやってきて、ある程度記載されていることによって明確にしてきたという経緯もあると思いますので、特に問題がないのであれば、あまり変える必要はないのではないかと思います。むしろ、記載されている内容で、資産価値向上に結びつく内容にとりか、文言を追加するとかいうことで検討はできないかなと考えております。

いろいろありますけど、ちょっとそれぐらいにします。

【福井座長】 今の点に関して、もしほかにご意見等ございましたらいかがでしょうか。

【親泊専門委員】 今、川田専門委員のご意見にありましたことと重複いたしますが、この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について、明確な定義や管理との線引きが難しいので、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いかがかという点に関しまして、防犯とか防火とか防災といった管理組合が行うべき業務はコミュニティと一体的に考える面が非常に強いものですので、確かに書きぶりなどには、検討の余地があるのかもしれませんが、少なくともこれを削除するという点には、賛成できないと思っております。

それから、先ほどの規約27条の限定列举のところでございますけれども、最後の4行目のところの、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という点でございます。これにつきましては、修繕という言葉には、実用上支障のない状態に戻すという意味があると言われていまして、修繕を行うことが良好な住環境の確保に資することは明らかと思いますが、資産価値向上に結びつくのかどうかまでははっきりしなかったりしますため、混乱しないためにも、できれば良好な住環境確保というままでよろしいのではないかと。

一応、その2点、具申いたします。

【福井座長】 どうぞ。

【安藤委員】 今のご意見についてなんですが、例えば、この通し番号の22ページをご覧頂きたいのですが、標準管理規約で、第27条の七で清掃費、消毒費及びごみ処理費がある中に、例えば防災等をそのまま書き込んでもよろしいと思いますし、例えば24ページの業務のところでは、既に十三で防災、十二で安全の維持が入っています。十五であえて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が防災とか防犯に役に立つとあらためて言うのではなく、明確に記述することのほうが望ましいと思います。

最高裁判例があることを前提とするなら、コミュニティ形成という、どちらかというところいろいろなものを取り込めてしまうような曖昧な書きぶりだと、例えば地域コミュニティの結束が強まるからという理由で管理費から盆踊り大会に支出してはどうかなど、いろいろなことを言い出したら、線引きが分からず混乱すると思うのです。管理組合は、あくまで財産の管理団体だという観点から、その目的に合致するものを明記するという形が望ましいと思います。したがって、このコミュニティ形成というのは、少なくともこの判例とかを前提とすれば、明確さを担保するためにも抜いたほうが良いと私は考えております。

【福井座長】 関連して質問です。23ページの管理規約のコメントや国土省の解説書が出てきているんですが、この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、それから、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、この2つは具体的には何のことですか。催事は、パーティーとか盆踊りの費用なんですか。

【西海マンション政策室長】 必ずしもこれ以上のことが、当時の資料が残っていないので類推しかならないけれども、基本的にはできるだけ広く、いろいろな行事というか、コミュニティを形成して合意形成を促進するためということのようなので、広く読めるような言葉として催事という言葉を使っているようです。

あと、その後のほうの管理組合役員が町内会に出席する際というのは、マンションとして町内会に参加していて、地域と何らかのことを一体的にやるような、あるいは地域から苦情を言われないようにうまくやっていくために町内会に出席して何か問題があったり、あるいは相談することがあれば、そこに出るときの経費として賄うということが、当時の公式資料ではありませんけれども、メモのところには残っておりますので、多分そういったことが議論されたのではないかなと思います。

【福井座長】 町内会に出て行って、管理組合として何をするんですか。

【西海マンション政策室長】 先ほどの協定とか、ちょっと例示は入っていないかもしれませんが、地域とは21ページになりましようか、実際は周辺とも関係ある話が

いろいろございまして、電波障害の問題とか消防法の設備の使い方とか、あるいは最近、例えばエアコンの室外機が落ちてきたんだけどとか、あるいは駐車場があつて、その交通のルールがちゃんとできていないので近隣の子供に非常に危ないとか、いろいろ地域とは非常にめんどが多いので、そういうときに管理組合としてこういうふうに管理いたしますということとか、当然、町内会との協議というか、そういうものがありますので、そういうときの経費ということで議論されていたようでございます。

【福井座長】 この町内会というのは、69条の協定とも多少関係するようにも見えますが、例えば、近所の町内会が近隣住民の立場でマンションの管理について、例えばCATVとか消防法の施設について何か苦情を申し入れてきた。その対策を協議して、いわば管理組合としての立場を説明するために出席する。こういう場合はわかりますけれども、ただ、一般的に町内会に出席するというと、管理組合構成員が町内会の構成員ではなくて、例えば極端な場合、区分所有者全員がそこに住んでいないという場合がありますね。そうすると、区分所有者で住んでいない人は町内会の構成員にも当然にならないわけですから、その立場で町内会に常時出席して、その費用がかかりますというのは、これは管理を逸脱することになってしまうんですね。

催事の開催費用も、仮に、居住者間のコミュニティ、それ自体もちろん大事でしょうけれども、区分所有者間で例えば管理についての合議を円満に進めるためにコミュニケーションを図る。これはまだわからないでもないですけども、例えば区分所有者がほとんど混じっていない居住者間のコミュニケーションを深めて合議のための円滑な議論をする前提だとするのは無理があるわけです。基本的には居住者と区分所有者の立場は管理についての議決要件から見ても別物ですから、そういう意味でここはかなりわかりにくい。違法になる恐れもあるわけですね。クリアな整理というのが要りますね。

【東専門委員】 催事としては、私のところのマンションでは、正月のもちつき大会、それから7月には「夏の夕べ」と称して町内会を含めてのお祭りをやっています。それから、管理組合役員が町内会出席というのは、町内会が主催する防犯防災等の相談に限りませんけれども、ほかのときも出ていきますけれども、そういうものも含まれます。それから、マンション独自の防災防犯訓練もやりますけど、町内会としてやるときにやっぱり管理組合からも出ています。

【福井座長】 実態としてそういう場合があるのは当然なんでしょうけれども、その活動が管理のどこで読めるのかというところですね。その厳格な詰めがやはり必要だとい

うことです。費用負担について、区分所有者の組織が占有者も構成員になっている町内会とどこまで管理ということでおつき合いができるのかという論点ですね。

ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

【(社)高層住宅管理業協会】 今、東委員は実態を述べられたと思うんですけども、去年の3.11の震災を契機といたしまして、現実問題としての話なんですけれども、管理組合と近隣自治会が連携して、マンションを含めた地域防災に関する活動、防災訓練ですとか避難訓練といったもの、そうしたものは実際に活発にしておりますし、地域自治会と共同で実施しているという実態もございます。それらは単に財産管理のための防災訓練を行うというだけではなくて、その行事として一体性を高めるためにイベント的に炊き出しをしたりとか、バーベキューパーティーをしたりとかいうことによって、地域ぐるみでのコミュニティ活動形成を資するというを手段といたしまして、防災や防犯といったような目的をかなえていこうというものでございまして、なかなか実態としてそれを切り離して、これはいい、これはだめというふうにくくれないのが実態でございます。それを調和させていくというのが知恵ある者だと思っておりますし、現在のコメント等を補足説明することで手当するという方向で考えていただきたいと、このように考えております。

【村辻委員】 この問題は、条文の形式的な表現というよりは、要は財産管理団体としての管理組合の本質的な目的と、地縁血縁で結ばれる自治会の本質的な目的、それが混同しないようにきちんとしておく必要があるだろうという、そこにあると思うわけでございます。管理組合は財産管理を目的とするもの、これは区分所有法上明らかなことであるわけですけれども、従来からその管理組合の本質を理解いただけずに、自治会と同じと考えている方々が非常に多いのが実情です。一方で区分所有法を正しく理解する一部の方が、そうではないんですよと、こう言ったときに、何でだというようなことでもめるということが全国で多く見られています。そんな中で、この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、これに管理費を充当するんだという、この条項が明記されたことによって、さらに混迷を深めているという状況でございます。

先ほど来お話をいただいております防災、防犯、これに関しては27条と32条とに定めがございます。32条は管理組合の業務、27条はそういう管理組合の業務に管理費を充てるんですよという、そういう条文なので、連動しているわけですけれども、32条をごらんいただきますと、今のコミュニティ形成というのは15号です。それに対して防災、これは13号に明記されております。防犯のほうは12号、風紀、秩序及び安全の維持に

関する業務というふうに、これも明記をされております。防災を充実させようとする、なるべく大勢の人に集まってもらって、その実を上げる必要がある。については、その一環として例えばバーベキューパーティーが必要だのご指摘に関しては、現実問題として、そういう必要があるというのは理解できるところでございます。ただ、それはどういう位置付けになるのかと申しますと、防災に関する業務の目的を達成するために必要なものとしてされるのではないかとというふうに思うわけです。

そういう目で見ますと、このコミュニティ形成というのは、私自身もマンションに住んでいるということで、良好なコミュニティの維持というのは非常に重要なものだということとは理解をしておりますし、決してそれを軽んじるものではありませんが、管理組合の本質的目的は財産管理でございますので、その財産管理の目的達成のために必要な範囲でのコミュニティの維持形成というようなことになろうかと思えます。そうすると、今のようなことは、例えば、この32条で行くと17号の良好な住環境を確保するために必要な業務、もっともこの条文についても、事務局からは問題提起をいただいているわけですが、この17号に包摂されるのではないかと考えられ、15号のコミュニティ云々の問題は、独立させるべきものではないと考えます。

それから、27条の12号に、その他敷地及び共用部分の通常管理に要する費用とありますが、これは1号から11号までには明記されていなくても、通常管理に要する費用に管理費を充てるんですよという包括的な規定です。10号に関しては、冒頭で申し上げましたように、かえって混迷を深めているという問題がございますので、実際問題としてコミュニティの形成や維持向上が重要だとしても、それは12号に包摂される問題であろうと思われ、少なくともここに明記をすると、混迷を深めている状態を解消することができないというふうに考えるわけでございます。

【福井座長】 どうぞ。

【安藤委員】 私は村辻委員のご意見よりもさらに厳格にとらえるべきだと考えております。先ほど、防災の取り組みにバーベキューを組み合わせるという話ですが、これに全員が喜んで参加しているのかということが知りたいですし、また全員が喜んで参加するようなイベントであれば、参加費を本人たちから徴集すれば良いと思います。仮に、防災訓練には参加したいがバーベキューには興味がない人、かつ区分所有者の方からしたら、自分たちのお金が目的外に使われている状況なわけですから、これは明確にすべきです。勝手に流用されては困るという考え方もあるのです。

また、防災がそれほどまでに大事なのであれば、防災訓練の参加を現時点で、ちゃんと強制して行っているのかについても気になります。全員参加しているのでしょうか。それをせずに、参加できる、そして参加したい人だけで防災訓練を行い、気の合った人たちだけでバーベキューをやるというようなことにもし管理組合のお金を使っているのであれば、それこそまさに目的外使用であり、この最高裁の判例とかの考え方からすれば、もう完全に逸脱していると考えております。

【吉田委員】 今の村辻先生、安藤委員のご意見に賛成なんですけど、特に外部の専門家を管理者に呼ぶということを今後考えていかなければいけないという場合に、そういう外部の管理者の人が勝手に恣意的にお金を使っちゃいけないんだよと、財産管理のために必要最低限のことしか使ってはいけないんだということがなければならぬと思います。これは会社法等のことでお考えいただければ簡単だと思うんですけども、会社法の場合に、取締役が目的外使用すれば、これは特別背任とか業務上横領ということになるわけです。現状において、どこからどこまでをどうするのかということとはなかなか線引きができない。それはそうなんですけど、基準はつくっておかないとあいまいになってしまうと思います。

ですから、バーベキューにしても、例えば最低限の文章を回すとか何とかというところまでは、通常なんだと思います。ところが、そこから上のところについては有志が有料でもって参加するんだとか、どこか線引き的なことは基準としてつけておかないと、今後、外部の専門家を管理者として入れたときに、チェックする基準がなくなってしまうので、財産管理として必要最低限のところは、ある程度抽象的な基準として明確にしておくべきではないかと思います。

以上です。

【村専門委員】 新築のマンションの分譲の立場から申し上げたいと思うのですが、昨今の購入者のご意向として、このコミュニティの形成というのは非常にニーズが高いというか、ご希望が多いことをございます。おそらく意識としては、震災等で自助、公助以外に共助をしていかなければいけないという部分があったりとか、防犯、防災とか、各先生からご指摘があったようなこともあるのですが、コミュニティの形成が良好なマンションというものが、よく清掃が行き届いていたりとか、設備の保守、維持がちゃんとできていたりと同等になるぐらい、やっぱり資産価値を高める、もしくは維持するのに必要なソフトだという認識がご購入者の方に強いからだというふうに私ども分譲主としては思っております。逆に、売り主としてはコミュニティの形成に必要ないろいろなイベントなどを

企画したりサポートしたりというようなことをむしろ積極的にお勧めしたり、お手伝いをしたりというようなことをやっております。おそらく購入者は今そういう意識をお持ちなのだと思います。

【安藤委員】 今、村専門委員がおっしゃったことが仮に正しいのであれば、別に管理組合がお金を出さなくても、住人全員が自分たちで進んで町内会に参加し、町内会の経費でそのような取り組みをするはずですので、まさに管理組合と町内会とを混同する必要がないということをご説明されたのではないのでしょうか。

【福井座長】 コミュニティの件を整理しておきたいのですけれども、最高裁と簡裁の判決が2つ出されております。25ページの最高裁と判例の立場は、明確に書いてあるのが下の判決です。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。したがって、同組合における多数決による決議、これは規約も含むわけですが、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、とされています。これは最高裁の射程距離にある判決でもありますので、この点は前提にせざるを得ない。逆に言えば、目的外に使っちゃいけないということだと、我々は行政庁の検討組織ですから、最高裁判決なり司法の判断は、まず前提、与件にした上で、ではどこまでが目的内でどこからが目的外か、という線引きする議論をここではする必要があるのでと思います。

もちつき大会とかコミュニティ形成のための活動が当然に目的内だと読めないことは法的には明白ですので、どういう場合の催事であればマンション管理組合の目的内事項として読めるのか。逆に司法判断として読めないのはどういう場合か、など詰める必要があります。町内会費の徴集は無効だとまで言われているわけですから、仮に違法な活動に管理費を使っていた場合に、法的紛争が起きて同様の判断が裁判所で相次ぐことにでもなったら、標準管理規約以前のみともない事態に陥る。そういう意味での安全運転をするという前提で議論いただきたいと思います。

【村専門委員】 自治会費と町内会費につきましては、今、福井座長がご指摘のとおりで、判例も出ておりますので、このとおりだと解しております。おおむね経緯については、マンションを建築する際の近隣交渉の中で自治会さんとか町内会さんのほうから、必ず入居者の方は入会してくださいねということが約束されているものですから、私たちは分譲する際にはそのことをご説明した上で、ご納得いただいた上で入会いただき、会費を管理組合のほうで徴集するということだと思います。

ただ、こういう判例も出ておりますので、会計区分を変えるか口座を変えるか、もしくは勘定を収入・支出で見るのではなく、預り金的な処理をすとか、そういった方法でクリアできるのであれば、そういう運用をご議論いただきたいなと思います。

【福井座長】 今のご指摘は、26ページの下の方の対案の提示がその一つの解決策だと理解したのですが、事務局の趣旨はそうですか。

【西海マンション政策室長】 事務局のほうでは、これが一つだから対案としてご議論いただければというたたき台で、これを軸にご議論いただければと思いますが。

【福井座長】 まずは管理組合員が全員、当然に自治会に入会するという前提はとらずに、管理組合は強制加入ですから選択の余地はないのですが、自治会の加入は任意で、個別の意思を確認した上で自治会加入をさせるというのが①ですね。

②③は、会計区分に努めたり、会計担当者を変えたりして、逆に言えば町内会的、親睦会的、あるいはコミュニティ形成的なものは基本的には町内会費の会計でやる。そういう趣旨でお書きになられていると思うんですが、管理組合としてやらねばならない何らかの意味でのコミュニティ形成のようなものがあるとすれば、それははでどこまでなら読めるのかという、線引きの議論を具体的に行う。こういう前提でご議論いただければと思います。

基本的には、町内会費で行えることは、町内会では親睦やコミュニティ形成のための活動が主要な目的ですから、その目的のための町内会の活動で読めるものは原則としてそちらで読む。では、あえて町内会以外のマンション管理団体に委ねなければならぬ管理事項は何なのか、という議論かと存じます。

その他いかがでしょうか。

【(財)マンション管理センター】 管理組合としてコミュニティ形成に取り組む場合に、資産価値の向上に結びつくという前提があるということは承知していますが、現状を見ますと、高齢化、それから震災を経まして、管理の範囲についてかなり論理的にきちんとしたいという管理組合でも、安全な住まいという資産価値を守るためにも居住者間のコミュニティ形成が必要で、いざ震災が起こったときの復旧の合意形成でも、やはり区分所有者が顔見知りになっていないと、うまくいかないという声を聞きました。もともとホテルライクを売りにして、コミュニティ形成が難しいと言われているタワーマンションでも、震災を経て、人が顔見知りになっておくことが必要だということで、管理組合活動の中で、コミュニティ形成ということが重要視されている現状があります。

地域との関係でも、今まで町内会とは積極的につき合いたくないと言っていた管理組合でも、震災後の設備の復旧工事等で周りとの調整が必要になったり、近隣からの情報入手が必要になるということが具体的に出てきて、やはり近隣の町内会とつき合っておくことが必要だと認識を変えたところもあります。つき合っておくということは、何らかの機会に顔見知りになっておくということで、じゃあ顔見知りになってコミュニケーションができる関係をつくるのに、どんな手段があるかという話の中でお祭り等の催事も出てくるのだと思います。

コミュニティ形成と管理の関係を整理することが必要だということは分かりますが、今、現場の状況では、コミュニティ形成を非常に重要だと感じている管理組合が多いということ踏まえて、コミュニティ形成に係る部分を全部削除するのではなく、コメント等で整理をするという方向で検討していただきたいと思っております。

【村辻委員】 先ほど申し上げましたように、私は、マンションが住空間である以上は、コミュニティ形成が非常に重要だということは、これはそのとおりなので、否定するつもりは全くございません。ただ、そのコミュニティ形成の主体に管理組合、財産管理団体としての管理組合がコミュニティ形成の主体になるのは違うのではなからうか。マンションの中で良好なコミュニティが形成されるというのは非常に重要なだけけれども、それは自治会とか、あるいは自治会というネーミングでなくても、同じマンションの中でそういうことを呼びかける有志の委員会とか何かというものであって、財産管理団体である管理組合が主体になるものではないのではないかという気がするわけです。

そして、例えば先ほど申しました、32条でいくと、15号にコミュニティのことが出ているのですけれども、それは17号に包摂される。目的達成のために必要な行為として包摂されると申しました。例えば、株式会社、これは営利団体であるわけで、会社の定款には事業目的がちゃんと書かれている。ものを製造して売りますとか、ホテル事業をやりましますとか、いろいろなことが明記されているわけでございます。じゃあ、定款に明記されていないことができないのかというそうではなくて、定款に書かれている目的を達成するために必要な行為はできる。これは確定的な解釈でございます。したがって、営利団体としての企業においても、CSR活動ができるわけですし、また、寄附行為もできるという、そういうものであると。ただ、そういったCSRであるとか、あるいは寄附行為は、どこまで行っても、本来の目的ではないわけでありまして、目的達成のために必要な行為として認められるとすると、この本来の目的のようにコミュニティ形成というものを32

条の15号とか、あるいは27条の10号で明記をするということは、やはりおかしいのではなかろうか。そこから、先ほど申しましたような混迷、これが深まっているということなので、少なくとも、やはりこの条文の削除は必要である。ただ、これを削除だけして何も触れない、コミュニティ云々に触れないというのはいかがなものか。そこはさらにご議論を深めていただく必要はあるというふうに思います。

以上でございます。

【安藤委員】 2点あるのですが、まず1点目は、先ほどのマンション管理センターさんからのコメントは居住者と区分所有者の混同がまだ残っているように感じております。先ほどのご主張は、コミュニティがきちんとしていること、これは震災後の再建時において、皆の意思疎通に役に立つというお話でしたが、これは居住者ではなく区分所有者たちが考えることですよね。町内会や自治会に入っているのは居住者であって、区分所有者ではないからです。したがって、仮に区分所有者の間で顔見知りになっていて、親しみを持っているということが大事というのであれば、居住者ではなく、区分所有者たちが、例えば集会、総会の後に懇親会を開くことへの支援等であれば、ぎりぎり私は理解できますが、居住者でその議論するのは、また別の論点かと思えます。

もし居住者間で交流を持つことが大事だとするのであれば、マンション内に町内会を別につくって、そこは最高裁判例に沿う形で、望む人たちが参加するという形でその町内会で交流を図れば良いと考えております。

もう1点、先ほど、村専門委員でしたか、ディベロッパーの立場からというお話で、地元自治会と入居者は全員が自治会に入る、町内会に入るということを約束してしまっているということなのでというお話がありました。これが法律的にどこまで成り立つ議論なのかということを経済の専門家の村辻委員か吉田委員にぜひ教えていただきたいのですが、仮にディベロッパーが購入者全員に対して町内会に入るという条件を売買契約に盛り込むことをまず町内会との間で契約し、次に、ディベロッパーが区分所有者へ売り渡すときに町内会に必ず入るということを契約の条件として売買が行われたとします。その後、区分所有者が町内会から最高裁判例に従って脱退しましたというときには、町内会から抜けることを止められるのでしょうか。例えば町内会側はまずディベロッパーに対して、ディベロッパーと町内会との契約に違反しているというようなことを責任追及できるのでしょうか。私の聞きたいことは、自治会の実質的な強制加入のようなことを正しい法律論の世界の中で、また、契約法の中で実現するとしたら、どのようなことが可能なのかについて

です。そこを明確にせず地元と約束してしまったからというのは問題があります。仮に自治会の強制加入を実現したいのであれば、法律論としてまっとうな姿でそれを実現すべきだと理解しております。

【福井座長】 吉田委員あるいは村辻委員から、今の点についてのコメントはございますか。

【吉田委員】 考えたことはあまりなかったのですが、最高裁判例で自治会は権利能力のない社団であると、いわゆる強制加入団体でもないということがはっきりされているわけですね。任意加入の団体であると。その任意加入の団体であるものに対して、このマンションに入る人には必ず加入させますよとやって約束をしたとしても、多分それは無効だと思いますし、その約束自体が無効になりますので、司法上、例えばそれをディベロッパーの方がお約束したら、じゃあ、全員加入しなかったじゃないかといって町内会のほうが訴えてきても、それは裁判所では門前払いで、それはだめだよということになってしまうということだろうと思います。

そういうことは多分おやりになるわけじゃないんでしょうけれども、それをわからずに買ってしまったとか、で、知らないうちに町内会に入っちゃったといったようなときには、今度は消費者契約法違反の問題がどうだとか、そういう契約を締結する意思がなかったんだとか、そういう問題は出てくるのかもしれませんが、恐らくディベロッパーさんがそういうことまでおやりになっているという意味じゃないと思いますので。

以上です。

【福井座長】 例えば別の論点にありましたが、69条の、近隣と締結した協定は当然に効力を負うというのがありますが、今のそのような町内会の加入についてディベロッパーと近隣町内会が加入させると締結したとしても、69条以前の問題ということですか。

【吉田委員】 ええ、要するに、Cが任意に行動することについて、AB間で約束してもCに対する強制力はないと思います。Cを拘束することはできませんから、Cが入らないことに対してAかBいずれかが相手方を訴えたとしても、それはしょうがないよねということだろうと思います。

【福井座長】 そうすると、もしそういう実態があるとしたら、その点について販売の仕方なり近隣の住民との交渉も含めて、標準管理規約なりその付属物の体系の中で注意喚起をしておかないとトラブルが増大しかねないですね。

幾つかの法律論の整理があって、確認規定か創設規定か、という点も資料のベースの考

え方として重要な論点だと思うのですが、管理と使用という概念が17、18ページにあります。管理と使用は、管理が上位概念で使用が下位概念、すなわち管理という概念の中の部分集合として使用があるという理解でよろしいんですか。ただ、それを特に注意書き、使用についていわば概念上は管理の中にすべて使用が含まれるんだけど、あえて特出しをして、特別の重みを持たせようとしたという趣旨なのかどうか、ということです。特に区分所有法についてです。

【山岸マンション政策室課長補佐】　そうですね。一応、管理と使用のそれぞれどういうことをあらわしているのかというのは、資料の通し番号18ページに整理させていただいておりますけれども、なかなか両者の関係というのは背反的な関係なのか、それとも一方が片方を含む関係なのか、そこの整理がなかなかついていないような形でこの解説書にも書かれてはいたのですけれども、一般的に考えると管理のほうが上位概念と言うとおかしいですけれども、より広い概念ではないか。ただ、使用というと、一般的に使用そのものが目的といいますか、管理と言うと使用とかも含んでいろいろな話が含まれると思うんですけれども、使用というのは動物の飼育ですかピアノの演奏、そういった管理というよりはどういうふうにするのかということを中心に考えて、賃借人の話とか占有者の関係も当然出てきますので、その辺りを明確化するために使用という概念を別途設けているという理解かと思います。

【福井座長】　遠藤さん、そういう理解でよろしいのでしょうか。管理と使用の法概念の違いですが。

【法務省】　確かに管理と使用について十分な整理がされているわけでもなく、議論しても、結局これが管理に当たるから法律行為が変わるだとか、使用に当たるから法律行為が変わるだとかいう概念でもないの、あまりそこは明確な区別はついていないと思いますが、一般に管理という言葉、先ほどから財産管理団体だというような話もありましたけれども、区分所有法で言うところの管理というのは、管理という言葉一般から受ける印象よりは若干範囲が広いというか、物理的に一つの建物を法律的に独立した所有権をつくらせているということの関係上、物理的には1個の建物なんだけれども、みんなで使っていかなければいけないというような色合いが残っているものですので、そういった観点から専有部分だとか共用部分の使用ということも必然的に生じてくるであろうということからこういう表現をしているのかなというふうには個人的には思っております。

【福井座長】　そうしますと、法的効果には管理でも使用でも差はないけれども、マン

ションの特性にかんがみ、使用については特にこのように規定しているのではなからうかという趣旨ですか。

【法務省】 そうですね。例えば、ここで引いていただいていますけれども、ピアノの演奏に関する事項というのは管理に入るのかというと、ちょっと「うっ」と詰まると思うのですが、建物の専有部分の使用についてほかの人に迷惑かけたら困りますよねというふうに言えば、意味が通りやすいということが区分所有建物については性質上残るのかなというふうに思っております。

【福井座長】 わかりました。そうしますと、区分所有法が上位のルールですので、区分所有法の解釈で整理ができるように、標準管理契約で使うとしても、概念規定や定義をできるだけ誤解がないようにしておく作業が必要だということになります。

もう1点、似たような話で、区分所有者、同居者、占有者、占有補助者など、この辺りも区分所有者についてと占有者については区分所有法に出てくる。そこはまだわかるのですが、占有補助者、例えば同居人とか家族とか、この辺りはどういう扱いになるのか。国土省の解釈と、法務省の解釈をお聞きできればと思います。こ国土省の資料の趣旨は、要するに区分所有者の家族、すなわち占有補助者は区分所有者が負う義務を当然に負うという前提なのか、当然には負わないので同居者をあえて現行管理標準規約の3条2項で書いているのか、どちらの趣旨ですか。

【山岸マンション政策室課長補佐】 同居者ですので、法学上の概念で言うと占有補助者ですけれども、一般的には区分所有者が服する義務なりには当然従うという形になりますので、確認的に書いているという形になります。

【福井座長】 創設的ではないということですね。

遠藤さん、そういう理解でよろしいわけですか。区分所有者の義務としての法的な効果が当然に占有補助者にも及ぶと理解してよろしいですか。

【法務省】 これは区分所有法と言うよりは、占有補助者というのは法律上明確に定義されている言葉でもございませんので、一般的に占有補助者というのは、例としては家族というのが挙げられておりますけれども、所有者なりに従属する地位にあると。所有者が言えないようなことは当然、その奥さんであるとか子供さんも言えませんよという地位にありますので、そのような地位にある人が義務を直接負うということになるのかどうかという細かい法律構成は多分わからないところはあろうかと思っておりますけれども、特に確認的に標準管理規約で3条2項を書いているという先ほどのご説明については違和感は感

じません。

【福井座長】 だとすると、これも管理規約のコメントや解説などで、そういう趣旨、当然に法的効果が及ぶけれども、トラブルを避けるため、趣旨を明確化するために書いているという今のご説明の趣旨を丁寧書き込んだほうがいいかもしれません。

それから、20ページの区分所有法の46条の2項ですが、占有者は区分所有者と同一の義務を負うとあるのですが、これはこのように独自に書かれていることを前提にすると、この標準管理規約の5条2項は、これを確認的に持ってきただけだという趣旨になりますか。法令に書いてあることを念のため記述した確認規定であることですか。

【山岸マンション政策室課長補佐】 そうですね、はい。

【福井座長】 先ほどご意見もありましたが、確認的なものでも標準管理規約ですばり書いておいたほうがトラブルが少なからうという事項は別に書いても害はないので、そういう趣旨であれば残しておいても問題がないのかもしれません。ただ、占有補助者のように、わかりにくい概念がそのまま残っているとやっぱり混乱を招くので、わかりにくい概念が残るとしたら、それについての論理的な意味や法的な概念をできるだけ丁寧、正確に説明しておくほうがよろしいかと思います。

21ページの69条ですが、これは吉田委員に先ほどかなりクリアに整理していただきましたが、一般的に住民と締結した協定は遵守するという書き方だと、法的効果はないのではないかという点は、事務局もそういう問題意識ですか。

【山岸マンション政策室課長補佐】 そうですね。この規定があって、実際の協定の内容は当然、個別にいろいろな事項があるので、その個別の事項というものを管理規約に規定しておく、もしくはどこかに書いておくという形をとるほうがいいのか、もしくは69条と、こういう形で一般的に書けばそれでいいのかというところのその整理がうまくついていないところですので、そこら辺は議論していただければありがたいと思います。

【西海マンション政策室長】 というよりも、実は私どもは実態がよくわかっていなくて、この69条の前にそもそも売買契約でこういったことを協定を結んでいますということを書いて、そこに購入者が判を押しているかどうかという実態というのを私どももようやく調べ始めた段階でございますので、その辺の基礎的な事実をわかった上でないと、ちょっとこれが確認的なものなのか、意味がないものかというのはちょっとまだ正直、今日の時点では判断がつかないので、それも含めて今日、現場の方もいらっしゃっているので教えていただいて、ご議論いただければなと思った次第です。

【福井座長】 この種の協定は、ここに例示もあるような難視聴設備とか消防法とか、近隣に対する一種の外部性対策としてマンションに設備を置いているケースはよくありそうにも思うのですが、通常どういう扱いになっているのでしょうか。

【村専門委員】 ここに具体的に例示してある内容については、ほとんど重要事項説明事項に入っているものであり、これに対して管理組合のほうで費用負担等が出るものにつきましては管理規約の中に、一般的な話ではなくて具体的な内容で織り込んでいるというのが通常の扱いかと思います。

【福井座長】 そうしますと、まず売買契約の段階で仲介業者の重要事項説明の中に個別に出てきていて、なおかつ売買契約の後、制定される標準管理規約にも個別に近隣と結んだ協定内容については出てきていることが一般的ということですか。

【村専門委員】 はい。

【福井座長】 逆に言えば、事務局の問題意識は、この1条項だけではまずくて、個別に書いたほうがいいのではないかということですが、現場のほうでアレンジして、事実上、法的に無効などの混乱が生じないようにしのいでいただいているということかもしれません。

だとすると、標準管理規約の現69条はちょっとまずいということになるかもしれません。これを今のような現場実態に合う形でアレンジをしていただく作業が必要かもしれません。

【西海マンション政策室長】 はい。そういう意味では、方向性のところはちょっとあいまいな書き方で申しわけなかったのですが、例えばご議論いただきたいのは、そういう意味で言うと、残さないのか、それともこの条文で、「〇〇市又は近隣住民と締結した」と実際の管理組合が書くときははっきり全部固有名詞を書いて、何々協定と内容もちゃんとわかるように解説までここで書き切ったほうがいいのであれば、そういうやり方もあるかなと思ったので、そこをぜひご議論いただければという趣旨が、この方向性の簡単な1行の趣旨でございまして、それはまた今後、私ども……。

【福井座長】 ここは村委員や、不動産協会などにいろいろと実態をお伺いし、不動産協会には重要事項説明の論点としてもお伺いして、売買契約、重要事項説明、管理規約と、一連のものが矛盾のない扱いになるように整理していただくのが基本方向だと思いますので、詰めておいていただけるとよろしいかと思います。

【村専門委員】 先ほどの区分所有法46条と管理規約の5条の話と同じで、売買契約

書は当然、区分所有者の方には説明しますが、占有者の方にも理解いただかなければいけない内容も含んでおりますので、やはり管理規約の中に具体的に落とし込んでいったほうが、おそらく後々の管理上のトラブルは少ないかなというふうには考えております。

【福井座長】 その場合、占有者は多くは借家人だと思うのですが、オーナーの区分所有者と借家人との間の借家契約の中で、例えば近隣協定とか、何らかの使用方法についてのルールを借家契約に書き込むことは一般的に行われているのでしょうか。

【村専門委員】 申しわけありません。賃貸に対してあまり詳しくないのでわかりませんが、恐らくそこまで踏み込んだ説明というのは賃貸の仲介業者さんにはされていないというふうに想像されます。

【福井座長】 区分所有者が貸し出すときは、恐らく国土省の標準約款か、あるいは宅建業協会の標準約款か何か例文の賃貸借契約のひな型でやることが多いように想像するんですが、そういう細かい権利義務関係は出てこないで締結されている場合も社会実態としては結構あるかもしれませんね。だとすると、区分所有法上の法的義務としては、当然に法的効果があるということでしょうけれども、ほんとうはオーナーと借家人との間の契約の中でも、実は前提にこういう協定があるとか、使用方法のルールについて総会決議で決まっている、こういう義務を借家人も負うんですよ、ということについて、契約の中でも明記しておいたほうが、後々のトラブルが少ないはずですね。

ただ、今の標準管理規約だと、単に「占有者は義務を負う」とだけ書いてあり、標準管理規約を熟読してから借りる人はあまり借家人にはいないかもしれませんから、むしろ借家契約の中に占有者の義務のようなものがあれば、協定事項も含めてできるだけ書いたほうがいいということを、オーナーとしての区分所有者や管理組合にも、普及啓発、広報することが重要かもしれません。そういう意味では、5条2項だとまだやや舌足らずかもしれないという印象を持ちます。

69条も同じような話で、区分所有者の義務は当然、占有者に及ぶんだとすれば、近隣住民との締結協定などについてもほんとうは借家契約の中に書いておいたほうがより明確になるかもしれないと思います。

1点確認です。26ページの現規約の27条と32条の関係ですが、これは、修繕積立金か管理費かどっちかで管理組合の業務は必ず読める。そのうち修繕積立金部分の業務を除いたものは管理費からの充当がふさわしい業務である。そういう、足せば100になる部分集合という趣旨ですか。

【西海マンション政策室長】 基本的な考え方はそうでございますが、実は32条、1から17号まで、必ずどっちかにすべて振り分けられるかという、一、二ぐらいちょっと怪しいところがあって、充当するやつでない話、例えば32条の15みたいな、これは運用なので、これは充当はないから一応いいんじゃないかと思えますけれども、これはいづれにしろ充当するものじゃないなというのがありますし、やや1つか2つ、ちょっと気になるところもあるんですけども、多くは大体どちらかで振り分けられるんじゃないかなという趣旨で書いてございます。

【福井座長】 27条と32条の大きな意味での項目を両方残すかどうかは、あってもいいんじゃないかというご意見もありましたので、それでもいいという気もするんですが、ただ、業務の中で、要するに32条の各号のどの業務は管理費で出し、どの業務は修繕積立金で出すのかという費用負担を伴うことが多いでしょうから、どれが修繕のほうでどれが管理のほうで費用で出せるのかという分類はないと、現場で会計区分ができなくて困ってしまいます。そういう観点での論理的整理はしたほうがいいのかと存じますので、さらに事務的に詰めていただければと思います。

それから、価値割合、床面積割合じゃなくて、眺望等を考慮したような場合、当初の売出し価格の割合で決めてしまうのはどうかという、27、28ページ辺りについてはご意見いかがでしょうか。

【村専門委員】 現状、ご案内のとおり、議決権の権利の割合というのは床面積に応じたり、もしくは一住戸一議決権という形で運用されていまして、現場サイドでは、ご購入の際、もしくはご入居後、この議決権の割合について何か支障があるとかトラブルがあるとかいったような声は上がってきていないのが実情でございます。

価値に応じて議決権を当てはめるということですがけれども、なかなか不動産の住戸の価格の決定というものについては、各ディベロッパーで違ったりしておりまして、なかなか普遍的な決定方法というものがないもので、ご購入の方がそこに合理性をどう感じられるかというのは疑問があるところであります。

あと、例えば再開発事業ですとか、建替事業ですとか、等価交換事業ですとか、従前の権利者の方が当然、住戸、床をとられる場合がございます。当然、区分所有者として管理組合の構成員になりますから、この方々の価値についてどういうふうに評価するのかとか、もしくは1棟の中で賃貸マンションが混在していたりとか、商業施設が混在していたりとかいうようなものについて、全体管理組合の中でどういうふうに価値を割り振るのかとか

いうところについては技術論的に結構難しいところがあるかなというふうに思っております。

あと、当初の価格で議決権割合を決めたとして、その後の中古住宅の価格が当初の議決権の割合どおりの価格で売られるとは限りませんので、高い住戸を安く買った方についてはご購入された価値よりも高い議決権の割合を持っていらっしゃるということが、先々の管理組合運営に支障を来す懸念がないかとか、あと、ストックの570万戸については議決権割合をどうするのかなど、検討するに当たっては結構技術的なところで解決しなければいけないところがあるかなというふうに考えております。

【福井座長】 販売の実態としてお伺いできればと思うんですが、大手のディベロッパーが新築マンションのかなり大規模なものを売り出されるときに、例えば第1期、第2期、あるいは団地内であれば第1棟、第2棟とか、分割した販売もなさると思うんですが、そういう場合に一種の、当初売出し予定価格表はつくられることが多いんですか。つくっているとすると、それはお客さんには、例えば同じ間取り、面積なんだけれども、3階だと幾らで、50階だと幾らですよ、ということは、ある程度具体的に説明されるのかどうか、その辺りはいかがでしょうか。

【村専門委員】 当然、事業を行っておりますので、事業収支上の価格というのは定めて事業を進めているわけなんですけれども、最終的にお客様に販売する売買価格としては、全体を一遍に決める場合もございますし、一部しか決めない場合、それは棟ごとに分かれていたりとか、棟の中でも価格を決める住戸、決めない住戸が混在しますので、これはまさにマーケットの状況により価格戦略というのは違ってまいりますので、様々であります。

お客様へのご提示につきましては、当初の段階ではある程度の幅を持った価格をご提示をしまして、最終的にはこの価格で決定しましたということでご案内して、ご納得されればご登録、ご契約いただくというようなやり方をとっております。

【福井座長】 とすると、面積だけは最初から決まっているので、後ろのほうで販売するところは特段値段が決まっていなくても、議決権割合や土地持分権には影響を与えないので、それを仮に価値割合的に決めると第1期と第2期等を一気に決めなければいけなくなるから大変である、こういうことになるんですか。

【村専門委員】 我々としては、あまりよろしくないケースなんですけれども、竣工しまして、大体ご入居されて3カ月後ぐらいに第1回の管理組合の設立総会がございますが、この時点で全部売れていない場合も当然ございますので、価格も決定していない場合もご

ざいますので、そういう意味では、今、福井座長がおっしゃったように、面積であり、もしくは住戸当たり一議決権という形で決めておかないと、なかなか第1回の管理組合設立のときに、その購入者の方の議決権割合が幾らかということが確定できない場合が想定されます。

【福井座長】 物理的に可能かどうかは、いろいろケース・バイ・ケースだと思うんですが、仮に、最初にその団地内、あるいは棟内の価値割合を決めてしまって、それが議決権割合なり土地持分だとしてしまって、価格変動はそれとは全く関係がありませんという割り切りをすれば販売には影響がない。こういうことになるんですか。

【村専門委員】 いや、その説明で逆にお客様のほうをご納得いただけるかどうかというのと、かなりそういう意味ではこちらに恣意性を持って議決権を配付することになりますので、ご納得いただけるかというのと、おそらく納得いただけない形かなと思います。

【安藤委員】 この議決権設定の話が恐らく実質的に意味を持ってくるのは、例えば建てかえの際の意思決定などだと思います。例えば2階で50平米の部屋を持っていた人と10階で50平米の部屋では、購入した値段が全然違うはずですよ。例えば1.5倍ぐらい値段が違うというときに、建てかえをする後では議決権の数や土地の持ち分は同じですから、面積比例ですと今まで2階だった人と10階だった人が同じだけの交渉力を持つことになります。このときに建てかえを阻害することになるといった問題が発生するのであれば、私の見解としては、先ほど福井座長がおっしゃったように、まず価格を決めるより前に、2階の50平米の部屋には、例えば議決権50個、10階の50平米の部屋には議決権が60個みたいに設定してしまえば良いと思うのです。例えばこの部屋には駐車場の専有使用権がついていますとか、トランクルームが地下についていますとか、何かそういう附帯物がありますよね。販売時にその部屋と一緒に売られるものです。それらのパッケージに対して値段がつくわけですね。それと同じく、部屋と議決権、それをまずパッケージにしてやって、それを幾らで売るかを考えるほうが明確ではないでしょうか。もちろんその販売する値段というのは時と場合によって変わることになります。

私が理解している限りでは、フランスとかイタリアでは、このような形で適度な傾斜配分をつけて議決権を配置していて、実際それで長い間、問題なく実務が進んでいるのです。当然、これはそのような議決権設定を強制するという話ではなく、これまで多く見られたような床面積の割合でもいいし、より自由な権利の設定も可能にしてはどうかという提案のように理解しておりますので、価格をどの段階で設定するかとか変化するという話は

とりあえず忘れて、部屋と議決権をセットにして売りますということが理解されればよろしいのではないかと考えます。そして、上の階は値段が高いので土地の持分も多い、議決権も多い。それに対して値段が例えば8,000万円。下のほうだったら同じ面積でも議決権は少なく値段は6,000万円。そのような形も、諸外国の事例を見る限り、選択肢としてはあり得るんじゃないかと、そういうふう理解しております。

【吉田委員】　これが株式会社の株だったとしたときに、当初お金を出して株を購入するわけですから、今の安藤先生のお話だと、60株持っている人と50株持っている人では議決権の行使の中身が違うわけですから、概念的に考えますと、やっぱり価値でやるということになるのだらうと思います。ただ、今、お話がありましたように、なかなか計算することが難しいということであれば、それをどうしようにするのかについて知恵を出していくのかなというところだと思います。

もう一つは、10階あるいは20階、30階の上のほうに居住してエレベーターを使っている方と、1階でエレベーターを使わない方で管理費が同じというのは全くおかしな話になってきますので、そういう意味では面積割合で管理費を割るということは、少ないお金しか出していない1階の人に過剰な負担を与えることになりますから、やはりその辺りもあわせて検討するというのもいいと思います。これは570万戸のストックに全部またやらせるという意味じゃなくて、新しい選択肢として、こういう考え方もあっていいんじゃないかということが、せつかくの研究会ですから、出していかれたほうがよろしいと思います。

【(社)不動産協会】　不動産協会の中村です。

まず、議決権の決定ですけれども、区分所有法が原則なのですが、区分所有法の原則の床面積は、内法計算で計算するというので、現行の青田売りには対応できないと。そのために規約によって、いわゆる基準法上の壁心計算による床面積割合で売り出していると。しかも、その設定は販売より前に公正証書による規約によってすべてを確定しなければいけないと、こういう問題があります。このためにできるのが床面積割合による敷地利用権の割合の設定だけであって、価格等がすべてその時点で決められているということはまずありませんから、そもそも価値割合を価格によってということは、その青田売りにはまず適用できないということをご理解いただきたいと思います。

【福井座長】　青田売りというのはどういう場合ですか。

【(社)不動産協会】　ほとんど未完成で、完成前に売っているものをすべて指します。

現行のマンションの売り方すべてそうです。

【福井座長】 その場合には、例えば立地や日当たりはどこがいいのかが不明だということになるんですか。

【(社) 不動産協会】 図面上で見ていただくということですね。

【福井座長】 それは諸外国も全く一緒ですね。新築販売物件で価値比例の議決権を与えているフランスやイタリアでも、恐らくマンションはそういうものが多いでしょうが、それで物理的にできないということにはなっていない。

【(社) 不動産協会】 すべてにわたって利用権の割合を公正証書の規約で定めなければいけないと、現行法上そうなっていますので、それに対応……。

【福井座長】 それは別問題ですね。要するに、先ほど議決権の数だけ割り当てればいいと、ご発言がありましたが、公正証書でやるか、あるいは事前かどうかという論点と面積を基準にするか帳簿やあるいは日当たりも加味した価値で決めるかという論点は独立の問題ですので、それが必ずしも決定的障害になるわけではないかと思います。

【(社) 不動産協会】 そうは思いませんけれども。

【福井座長】 ほかにいかがでしょうか。

それでは、専門家の活用方式の29、30ページですね。ここについて大きく2つのやり方、理事会の役割の大きく2つのあり方が提示されていますが、この点についてご議論いただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

【吉田委員】 私、もともと外部の専門家を管理者とすることがいいと思っておりまして、そのやり方としてはやはり29ページでいきますと、フランス、イタリア型のほうが好ましいというふうにもともとは思っております。ただ、これだけでもってやりなさいとか、これ以外やってはいけないなんて言うつもりは毛頭ございませんで、こういうやり方も一つの選択肢として示していただいたらよろしいんじゃないかなと思います。今日お配りいただいた資料の1とか2でも、外部から専門家を管理者として呼ぶという外部管理者理事会監督型というのが3ですか、ここにあるわけですが、これが想定されるケースとして、大規模な新築マンションなどを中心にというのがありますので、今回、29ページの一番下にあるように、大規模で資力のある新築マンション等において、なかなかそれだけのものをやるためには、意欲のある方がいらっしやっただとしても理事としてそれだけ能力のある人、あるいはお時間のある人がいないかもしれませんから、そういうところでこういうものもやってみられたらどうかという提案をするのは大変結構だと思います。

【東専門委員】 私は29ページの前回の検討会での指摘の黄色の中の文言で言えば、下のほうになりますが「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」と、これがやっぱり基本で標準的ではなかろうかと思っています。資料1の図で言えば、先ほど初めのころちょっと申し上げましたように、0と1番が基本標準型であって、私は2番以降、2ダッシュ3、4と、これ、一絡げに私はこの4つを第三者管理者という形にとらえて、1番が役員派遣ですか、言うなれば。例えばこんなに細かく分けて、これを文言化するときどうするのかななんて心配していますが、私は2から4までは第三者管理者、0がいわゆる理事会方式のもと、それからそれにマンション管理者なり外部の専門家が助言者として入ってくると、これがやっぱり基本になると。例外があっても結構です。でも、0と1が基本で標準型であるということは、現場の役員として切にお願いしておきたいところです。

【安藤委員】 東専門委員に質問なのですけれども、0または1が標準だというのは、今までそうだったからということ以外に、論理的になぜこれが標準となるべきなのか、ほかのものよりもこちらのほうがなぜ優れているのかを教えてくださいませうか。

【東専門委員】 ご賛同いただけるかどうかはわかりませんが、私は自分の持ち物は原則自分で管理していくことが基本だと思っていますので、マンション管理、結構面倒くさいですけれども、できるところは自分たちでやるということで申し上げます。ですから、外部の専門家を使うべきところは使ってももちろん結構ですけれども、基本はやっぱり自分たちでやる。住民自治とかいろいろな言葉があるようですけれども、それが基本だというふうに考えます。

【福井座長】 ここは選択肢を議論する場ですので、基本的にはそれぞれの管理組合の事情にあわせたメリット、デメリットの総合判断で選んでいただくメニューを示すということになります。東委員の管理組合はそれが標準ということで結構だと思いますが、ここはあくまでも全国のさまざまな管理組合に選んでいただける実情に応じた選択肢を示す場ですので、ご自身の管理組合でいいと考える方式と、選択肢で選べるメニューの優劣とは独立に議論していただきたいのです。

【東専門委員】 私の誤解かもしれませんが、外部の専門家を第三者管理者として活用するというのは、管理不全があるからということで起きた議論だったのかなというふうに私は思ったんですよ。思っているんです。

【福井座長】 そうでもないのです。管理不全の一つの要因でもありますし、ほかにもいろいろなニーズがありますので、結局現場の実情に応じて、ということに尽きます。一般則、抽象論として何か望ましいということは言いにくいのです。

29ページ、30ページに加えて、31ページや32ページ、それから33ページもそうですが、専門家がどういう資質を備えているべきか、専門家あるいは専門家以外も含めて何らかの財産毀損の防止措置や保険や供託、補償といった問題をどう考えるか、この辺りについてはいかがでしょうか。

【吉田委員】 この31ページにお書きいただいていることは私はすべて賛成です。こういう方向でやっていただければと思います。個人より法人のほうがベターではないかという点についても、まあ、確かにそうなのでしょうねということだと思いますので、意欲だけではなくて、能力もある人で、こういう一定の試験を受けた上でやるということは大変結構だと思います。

【福井座長】 ほかにいかがでしょうか。

【親泊専門委員】 マンション管理士という一定の国家試験を受けて合格している立場から申し上げて、もう1回試験を受けるということにつきましては、ちょっと複雑な気がしております。例えば、マンション管理士には5年に一度、講習を受講する義務というものがございまして、この講習は法定講習と言われているもので、先生を務められる方も適正化法で決まっていたりすることを含めて非常に限定された内容になりますけど、以前、制度のスタート当初に任意講習という制度がございました。これは指定講習機関の財団法人マンション管理センターで実施して下さっていたものでございます。ある時期以降は行われていませんが、こうした任意講習というのは、まさに任意で非常に自由度が高いものですから、マンション管理士に関してはという申し上げ方でまことに申し訳ないのですが、そういう講習の復活などを検討していただくことによって、もっと皆様のお役に立て、社会の信頼も得られる資格者になるのではないかと考える次第でございます。

以上でございます。

【福井座長】 ほかにいかがでしょうか。

では、そろそろ時間ですが、遠藤さんから一連の議論を通じてコメントやお気づきになったことがございましたらいただけますでしょうか。

【法務省】 いや、特段。

【福井座長】 よろしいですか。

【村専門委員】 すみません、最後によろしいでしょうか。

【福井座長】 はい。手短にお願いします。

【村専門委員】 29ページの件でございますけれども、議論いただきたい論点ということで、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云々というのがございますが、先ほど東専門委員もおっしゃっていましたが、これまでの議論というのは、管理不全に陥ったマンションの再生をどうするかとか、その予防をどうするかということで始めたというふうに私も認識しております、新築マンションの販売当初からこの外部の専門家を入れてはどうかということに関しての今日の論点は非常に唐突であって、非常に違和感を覚えているところであります。

我々の供給者側からいきますと、もともと造って売る方と管理というのはそれぞれ分かれていたんですけれども、それではお客様のニーズに沿った商品ができないということで、私どもの会社は製造と販売会社になりましたが、他社さんにおいては製造と管理が同じ会社になっているようなディベロッパーもございまして、できるだけ営業現場、アフターサービス現場、管理の現場からお客様の声を吸い上げていいマンションをつくっていこうというのが業界側の供給者側の話でございます。

一方、ご購入者側、需要者側の方なんですけれども、東専門委員もおっしゃっていましたが、今、資産の維持について管理が非常に大事であるという認識が強うございますので、積極的に管理組合の役員さんに立候補される方も非常に多うございます。一方、管理コストに関しては非常に厳しい目をお持ちでございまして、比較検討物件でこの管理費が高いとか安いとかいうようなご質問はかなり受けております。実際、竣工しましても、私どもが設定した管理水準で不要なものがあれば、それをカットされるという形で管理コストを軽減される管理組合さんも多うございます。

その中で、当初から第三者管理ということで外部の方にコストが発生するような場合であれば、おそらく新築で管理不全に陥るリスクのない状況であれば、この外部の専門家という方は管理組合さんのほうでご遠慮いただくような動きがあるのかなということで、実態上、機能するかどうかということについて、非常に私は疑問を持っております。

以上でございます。

【東専門委員】 同感です。

【安藤委員】 今の点ですが、これは唐突でもなく、以前から、例えば都心にある新しいマンションなどを例としてお話してきました。例えば共働きで子供がないような家庭と

かを想定していただければわかるとおり、長い時間かかるような理事長としての仕事、管理者としての仕事をなるべく避けたいという人たちだって現に存在しているわけですので、多種多様な要望があるということは認識していただく必要があるのではないかと私は思っています。売り手側でなくて、まさに消費者側の私が思うのはそういうところであります。

もう1点、コストが発生するようなものは選ばれないというお話がありましたが、これこそ東専門委員が以前お話ししていた重大問題だと思っています。そもそも、自分たちでやればコストが発生しないという考え方がおかしいのです。区分所有者自身が時間をかけて管理のための勉強をして、そのためにいろいろな人の話を聞いてというようなことにも時間というコストがかかっているのです。それなのにお金を1円ももらっていないということ自体が間違っていて、発生したコストに対価を払うべきだということを以前議論したように思います。したがって、区分所有者が直接やるのであっても正当な対価を払うべきであるし、中の人たちがやりたくない、またはできないのであれば、それを外の人に同じお金でやってもらうことになるのです。逆に言えば、外のプロに任せるときに発生する金額と同じだけの金額を中の人にも払うべきなのです。このように、コストが発生しないというのは、今たまたまそういう形でやってきたところが多いということに過ぎないと私は理解しています。

【村辻委員】 私は当初から申し上げていますように、いろいろなパターンがあつていいと。従来の、いわゆる理事会方式と呼んでいた、それで機能しているのであれば、現に機能しているところ、立派にされているところもあるわけですから、それはそれでいい。しかしながら、役員のみ手が少ないということが従来から問題になっているので、新しいメニューのひとつとして、この専門家の活用というのが考えられてしかるべきだと、そういうふうを考えております。

先ほど、どなたかそちらのほうから、青田売りのときには公正証書でないといけないというお話だったと思うのですが、恐らくそれは区分所有法の32条のことをおっしゃっているとすけれども、これはあくまで最初に分譲する業者、ディベロッパーさんが単独で規約を設定すると、もう確定的な規約を設定するという場合には公正証書でしてくださいということであって、必ずしもそれでやらなければならないわけではないと。実務的にはむしろ一方的にディベロッパーが公正証書で規約を設定している場合とは違って、分譲に際して個々の購入者の同意を得て規約を設定していくということが多いと思いますので、そしてその規約の中で土地持分とか議決権については特段の定めもできるというこ

となので、ちょっと違うのではないかなというふうに思います。

今の問題にも共通するのですが、従来の管理ルールに拘泥するのではなくて、いろいろなメニューがあっていいのではないかなと、そんなふうに思う次第です。

【(社)不動産協会】 よろしいですか。

【福井座長】 もう時間がございませんので、後でメモをいただくことでよろしいですか。すぐ終わるのであれば結構ですが。

【(社)不動産協会】 では、メモで出させていただきます。

【福井座長】 本日はかなり突っ込んだ議論がありまして、新しい論点を網羅いたしましたので、まだちょっと生煮えのところもあるかと思いますが、本日のご指摘を踏まえてさらに具体的な検討課題を事務局で詰めていただければと思います。

幾つか確認できたことは、法的概念をできるだけ正確にさせていただくというのが一つと、議論のありましたコミュニティ形成については、まず出発点は判例の概念ですね。区分所有権の管理のためというその目的内事項に限ってできる、という点は前提として、どこからが目的外でどこまでなら目的内なのか。そこを詰めることが必要だと思います。いずれにせよ、概念として裸のコミュニティ形成というのが出てくると、甚だ概念の混乱を招くという点についてはある程度議論の収束があったと思いますので、管理規約からはこの用語がなくなるとしても、では、どういう場合ならオーケーなのか、あるいはNGなのかという線引きの基準をもう少し詰めていく必要があるかと思います。

さらに27条と32条の関係も、少なくとも、管理費と修繕積立金の支弁はどう違うのかを整理していく必要があるかと思います。

価値割合については、少なくとも今の法制度は、このような方式を排除して、物理的に不可能、法技術的に不可能としているのではありません。先ほどのお話ですと、先々までの販売計画が決まらないようなものだったら、例えば面積割合、あるいは比較的販売計画が早期に完結する予定のものであれば場合により価値を議決権で考慮する。こういった選択肢について実情に応じた示し方ができるかもしれません。どういうケースが想定されるのか、選択肢の一つとしてのメリット、デメリットなどをさらに詰めていく実益があるかと思います。

さらに、管理方式については、既に長い間、議論してきている論点です。少なくとも管理者や、あるいは理事や顧問などに専門家を活用する場合のメリット、デメリットについては、これまでかなり議論してきております。例えば売り出す段階でどういうメニューが

あるのかについて、どれかが原則でほかは例外的というのではなく、どのような方式ではどのようなニーズにこたえられるのか、という組合にとっての実益の問題が重要なはずで。そういう意味で、資料2の2ページの資料は3パターンしかないので、1ページの0から4までにも対応した、具体的に想定される場面やニーズとの対応関係で、できるだけバイアスのかからない特質の整理をしていただければと思います。最終的には販売者とエンドユーザーとの契約や取り決め、原始管理規約に反映していただいて合理的なものになるようにすることを前提としていますので、現場のニーズにこたえる選択肢を示すという観点からぶれないように作業をしていただければと思います。

引き続き整理を進めていただくとともに、委員、専門委員等で、今日、十分わからなかった点、疑問点、あるいはご意見については、後ほど事務局にお届けいただければと思います。

それでは、次回のスケジュール等についてお話しいただけますか。

【山岸マンション政策室課長補佐】 次回の日程でございますけれども、実はまだ調整中でございます。調整がつき次第ご連絡をさせていただければと考えております。

以上です。

【福井座長】 ほかに何かございませんでしょうか。

それでは、野村課長、坂本課長から一言お願いできますか。

【野村不動産課長】 本日は活発なご議論をありがとうございました。特に私からはコメントはございません。本日はありがとうございました。

【坂本市街地建築課長】 本日は特に議題が多い中、白熱した議論をどうもありがとうございました。最後に座長からおまとめいただいたとおりでございますが、この委員会の中では、これまでは基本的に専門家を使うということ、いわば排除した管理規約しかなかった中で、状況が変わってきているものですから、専門家をうまく使おうということで選択肢を広げていくということでご議論を進めていただいております。だから必ずしもこれだけがいいのでほかは全部だめとか、そういう議論ではございませんので、そこら辺、ぜひ、みんなにとっていいものを、全員が同じものという意味ではなくて、これがあると自分は便利だというような形で進めていただけるとありがたいかなと。

とりわけちょっと議論が白熱したものにコミュニティの話がありますが、コミュニティはこれ、おっしゃるように震災で非常に世の中の関心が高まっているものですから、社会全体としては強化する方向にコミュニティそのものがあります。一方で、マンション

の管理という中に、やはり財産の管理でありますから、あまりにコミュニティという名前
で変なものが入ってこられては困ると、これも事実でありますから、行政の立場から言
いますと、理屈もあるし現場もあると。この間を取って、これも座長にまとめていただ
いたように、もう少し状況を調べながら、不適切なものが排除され、適切なものができる
という辺り、現状を調べながら知恵を出していかなければいけないのかなと思ってお
ります。

ちょっとコミュニティだけコメントいたしましたのは、社会全体としてはコミュニティ
強化、きずなの強化というほうに向いているものですから、その反対を向くほうに行
くんですということを宣言しているわけではないので、そこをうまく調和させて問題
を起こさないようにという辺りは、書きぶりも含めてよく検討していく必要があ
らうかということ、もっといろいろな実態とかご意見を、最後に座長からも言
っていただきましたけれども、ご意見とか現状をもう少し聞きたいということ
もあろうと思いますので、その点につきましても業界団体等からもご協
力を申し上げたいと思います。

ちょっと最後長くなってしまって申しわけございませんが、今日は非常に深
まった議論でございましたので、引き続きまた皆様方のお力添えをよろしく
お願い申し上げます。

【福井座長】 それでは、以上をもちまして終了させていただきます。お
疲れさまでした。

— 了 —