

マンション管理の新たな枠組みづくりに関する
調査検討報告書

平成20年3月

財団法人マンション管理センター

目 次

I. 検討の背景	1
II. マンション管理の現状と課題	3
1. マンション管理の現状について	3
2. マンション管理の課題について	8
2-1 マンション管理組合アンケートから見た課題	8
2-2 マンション管理業者アンケートから見た課題	15
2-3 マンション管理の課題のまとめ	21
III. マンション管理の課題に対する対応策	26
IV. マンションの新たな管理方式の検討	37
1. 管理者管理方式について	37
2. 信託活用方式について	44
3. 各方式の課題	53
3-1 管理者管理方式	53
3-2 信託活用方式	54
4. 第三者を活用する方式の導入に当たって必要と考えられる事項	57
(1) 管理者管理方式	57
(2) 新築時からの扱いについて	64
V. 引き続き検討すべき課題	66

I. 検討の背景

分譲マンションは、平成18年末で約505万戸、推計居住者数が国民の1割を超える約1,300万人となっており、国民の重要な居住形態として定着しているとともに、年間約20万戸ずつ増加しており、今後もますます増加することが見込まれる。

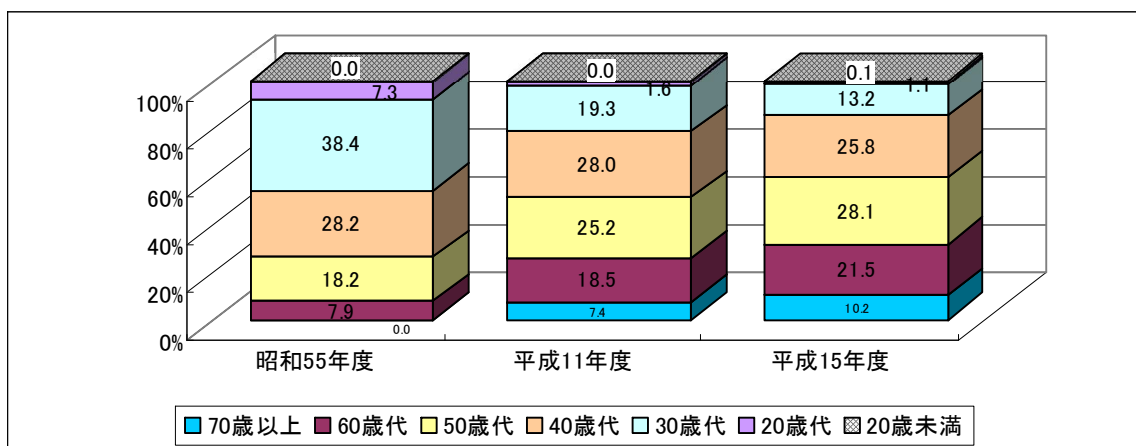
その一方で、一つの建物を多くの者が区分所有するマンションは、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観をもった区分所有者間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、その管理に関する問題を解決するには、独特の多くの課題を有している。

国土交通省としては、マンション管理組合による適正な管理を推進するため、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「適正化法」という。）に基づくマンション管理業者の監督やマンション管理士の活用、マンション標準管理委託契約書の改訂（平成15年）、マンション標準管理規約の改正（平成16年）、マンション管理標準指針の策定（平成17年）、マンションみらいネットのシステム構築（平成18年）等の諸般の施策を講じてきたところである。

しかしながら、今後、高齢化、賃貸化等の進行や無関心の増加等を原因とする管理組合の活動停滞、管理上生じる専門的事項への対応力不足等により、区分所有者のみではマンションを適正に維持管理していくことが困難となることも予測される。

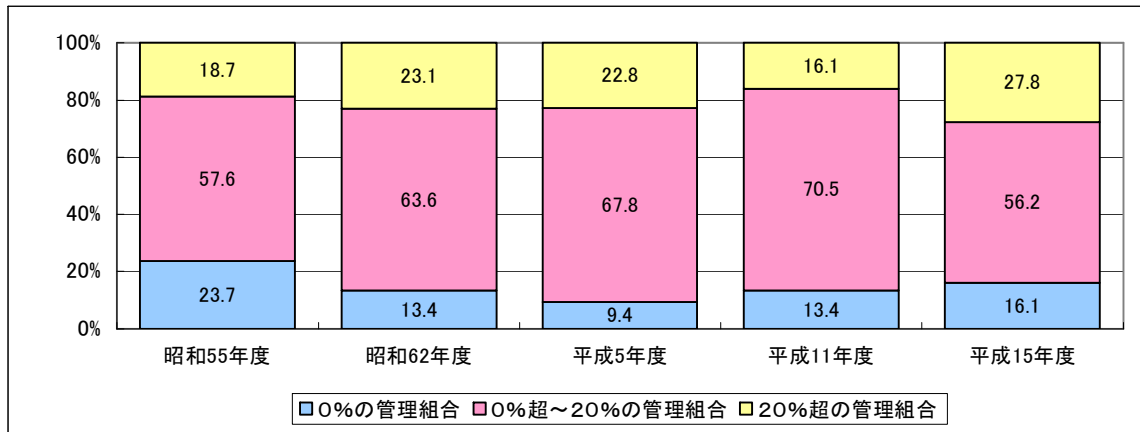
国土交通省が実施した平成15年度マンション総合調査によれば、区分所有者の年齢について、平成11年度から平成15年度の変化をみると、50歳以上の割合が約51%から約60%へと増加し、30歳代及び40歳代の合計割合は約47%から39%へと減少しており、居住者の高齢化の進展がうかがわれる。

図I-1 世帯主の年齢（平成15年度マンション総合調査）



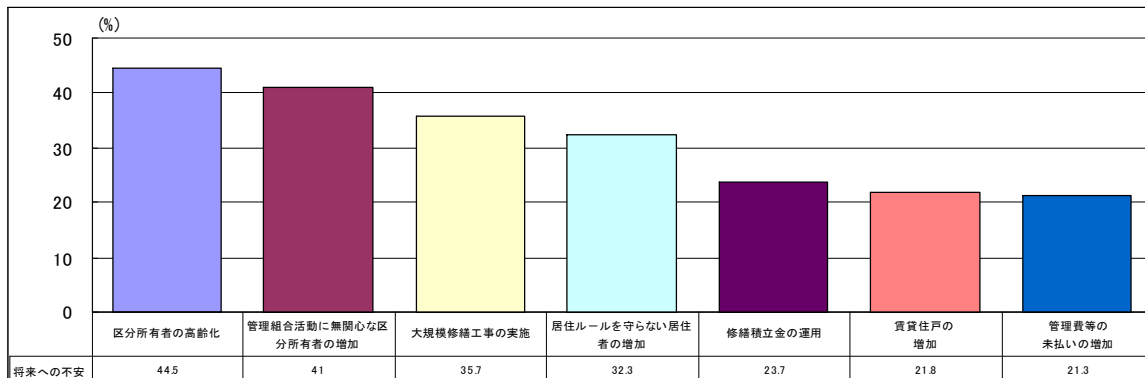
次に、マンションの賃貸化率について、例えば平成11年度と平成15年度と比較すると、賃貸化率20%超の管理組合の増加が顕著であり、3割近いマンションにおいて5部屋に1部屋以上が賃貸化していること、大部分（84%）のマンションに賃貸住戸が存在していることが分かる。

図 I - 2 住戸の賃貸化率 (平成 15 年度マンション総合調査)



また、管理組合における将来への不安について尋ねたところ、最も多い「区分所有者の高齢化」を半数近くの管理組合が挙げており、次いで、「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」が4割以上、「賃貸住戸の増加」も2割以上に達し、高齢化や無関心、賃貸化に伴う管理組合事務の運営に不安を感じているマンションが多いことがうかがえる。

図 I - 3 管理組合運営における将来への不安 (平成 15 年度マンション総合調査)



このようなことから、区分所有者の高齢化や賃貸化の進行や無関心の増加等によってマンションの管理上どのような問題が生じているのか、その現状及び課題を把握し、対応策を検討することとした。

Ⅱ. マンション管理の現状と課題

まず、高齢化や賃貸化の進行や無関心の増加等によってマンション管理上どのような問題が生じているのか、その現状及び課題を把握するため、マンション管理組合、管理業者、マンション管理士に対して、アンケート調査及びそれを補完するため適宜ヒアリング調査を実施した。

特に、管理組合アンケートにおいては、回収率が22%にとどまり、4分の3の組合は回答していないことから、回答のあった組合は比較的管理意識の高い組合であると言うことができ、その点を念頭に置きつつ分析を行うことが必要である。

【アンケート調査方法の概要】

①管理組合

- ・財団法人マンション管理センターの登録管理組合の中から、マンションの規模毎（小・中・大規模、超高層）に無作為抽出し、調査票を配布（700組合）
- ・社団法人高層住宅管理業協会を通じ、同協会会員会社の受託管理組合の中から無作為抽出し、調査票を配布（300組合）
- ・回収率 22%

②管理業者

- ・社団法人高層住宅管理業協会において、同協会会員会社の中から地域性等を考慮し抽出し、調査票を配布（100社）
- ・回収率 87%

③マンション管理士

- ・財団法人マンション管理センターが、日本マンション管理士団体連合会及び全国都道府県マンション管理士会協議会に依頼し、両団体において所属マンション管理士を無作為抽出し、調査票を配布（100人）
- ・回収率 89%

1. マンション管理の現状について

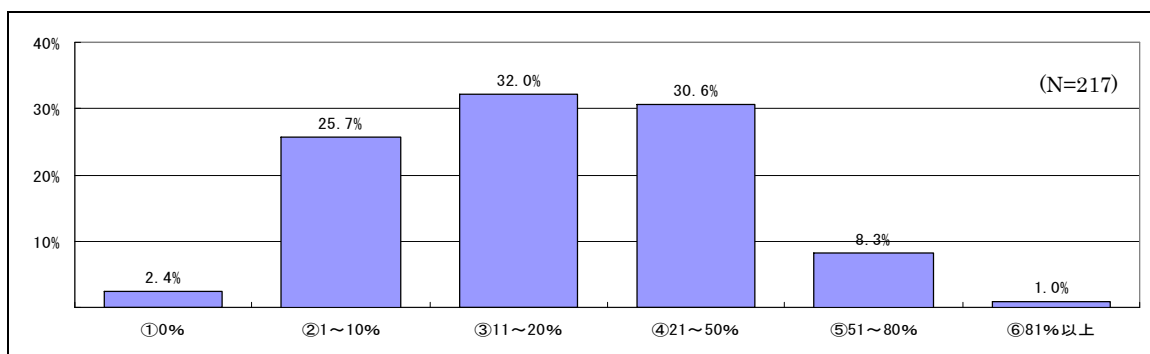
① 高齢化（65歳以上）

築年数が経過しているマンションほど高齢化率が高くなっており、高齢化と築年数には密接な関連性があることがうかがえる。また、「団地型」、「複合用途型」において高齢化率が高い。

★高齢化率（全体）

マンションにおいては、高齢化率が21%以上となっているマンションが約4割に達しているなど、多くのマンションで高齢化が進んでいる。

図Ⅱ-1-1 高齢化（65歳以上）率（全体）



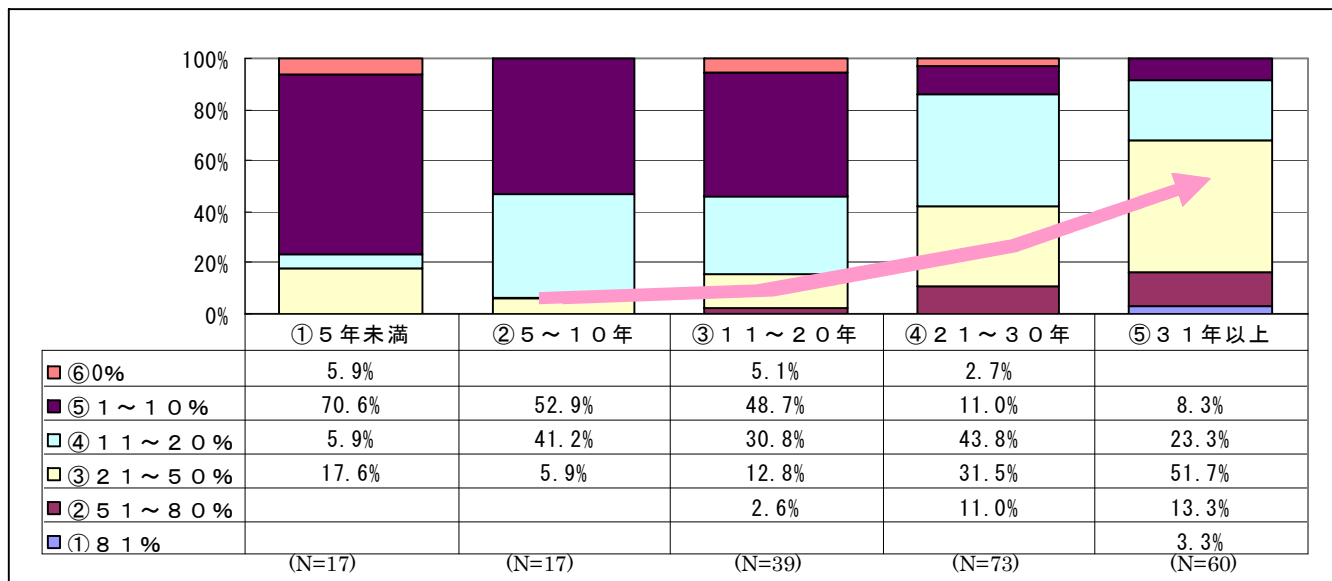
※（参考）平成17年の国勢調査における65歳以上人口の割合は20.1%である。

※ 高齢者の年齢は、総務省「国勢調査」にて定義している65歳とした。

★高齢化率（築年数別）

築年数が経過しているマンションほど高齢化率が高くなっている。（高齢化率 21%以上の割合は、5~10年:5.9%、11~20年:15.4%、21~30年:42.5%、31年以上:68.3%）また、築年数が31年以上のマンションでは81%以上が高齢者というマンションもある。

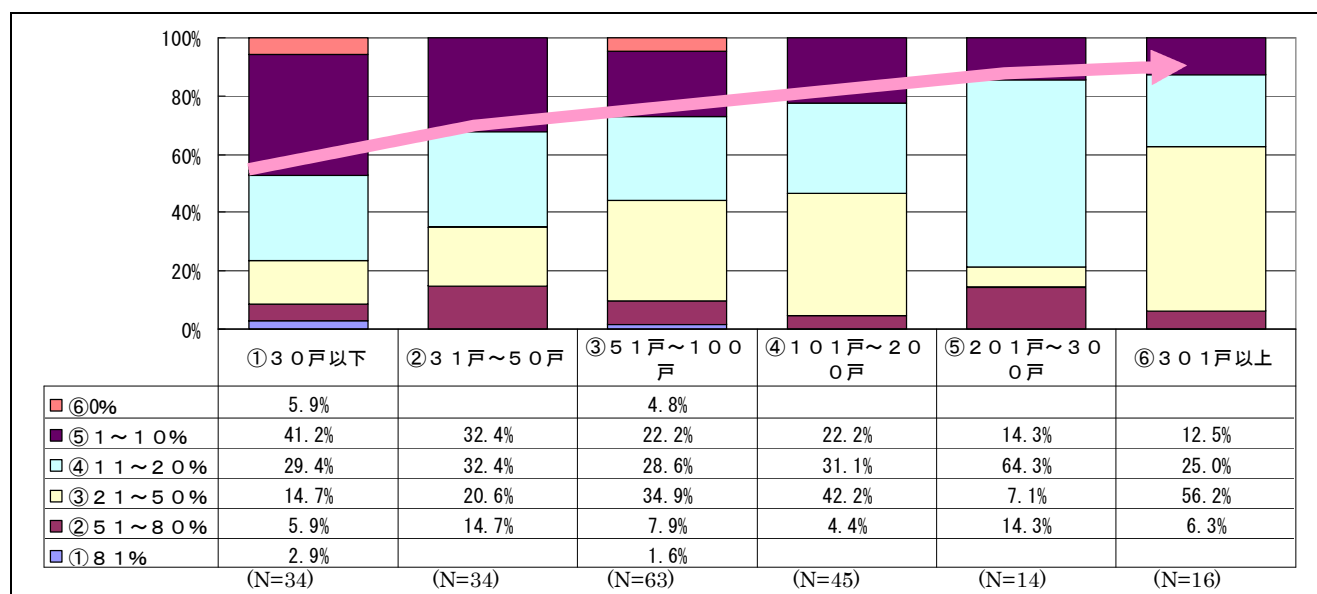
図Ⅱ-1-2 高齢化率（築年数別）



★高齢化率（戸数別）

大規模なマンションほど高齢化率が高い傾向にあり、小規模なマンションほど高齢化率が低くなっている。（高齢化率 10%以下の割合は、30戸以下:47.1%、51戸~100戸:27%、101戸~200戸:22.2%、301戸以上:12.5%）

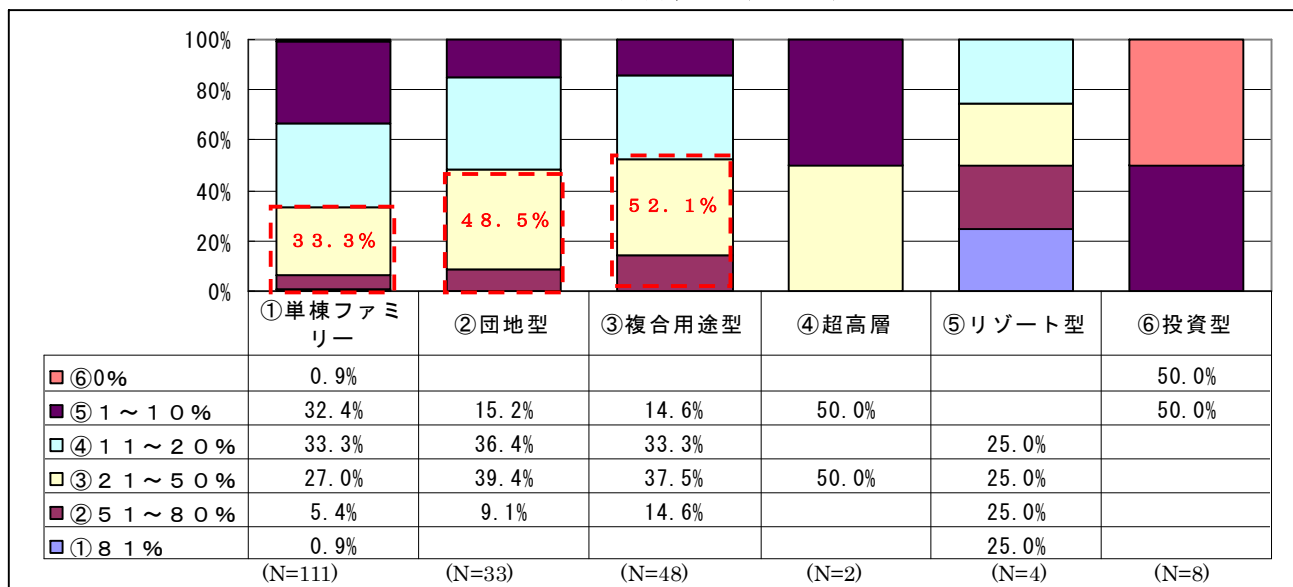
図Ⅱ-1-3 高齢化率（戸数別）



★高齢化率（形態別）

団地型や複合用途型では、単棟ファミリー型と比べ、高齢化率が高い。（高齢化率21%以上の割合は、単棟ファミリー型：33.3%、団地型：48.5%、複合用途型：52.1%）

図Ⅱ-1-4 高齢化率（形態別）



*管理組合へのアンケート調査結果では④超高層、⑤リゾート型、⑥投資型については回答数が少ないため、形態別による分析は行わないこととした（以下同様）。

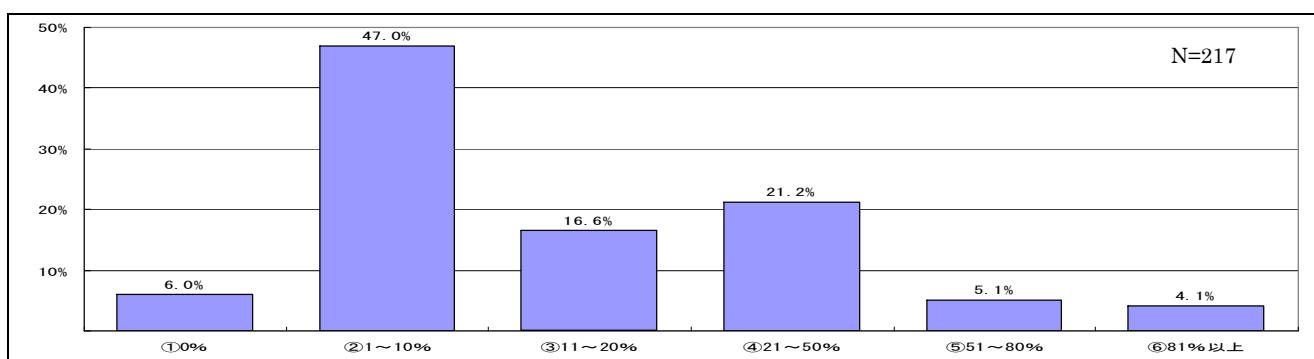
②賃貸化

規模が大きいマンションや築年数が経過しているマンションほど賃貸化が高まっている。また、「複合用途型」で賃貸化が進んでいる。

★賃貸化率（全体）

賃貸化率が2割を超えるマンションが全体の3割超となっており、大部分のマンションでは住戸を賃貸している。

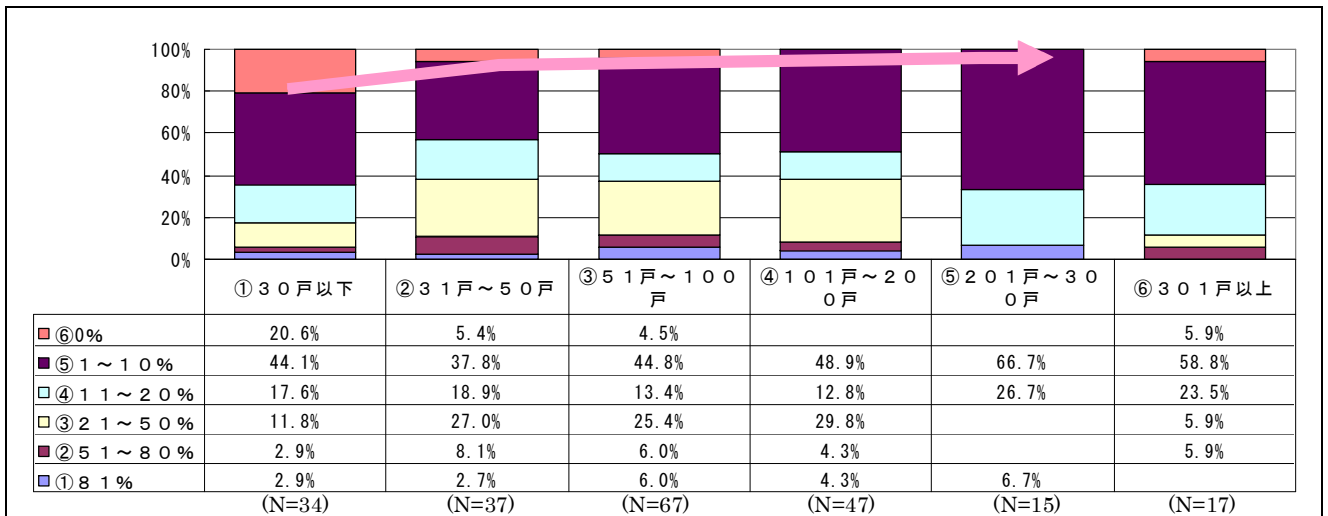
図Ⅱ-1-5 賃貸化率（全体）



★賃貸化率（戸数別）

住戸を賃貸していないマンションは、30戸以下では20.6%、31戸～50戸では5.4%、51戸～100戸では4.5%、101戸～200戸では0%と戸数規模が大きくなるほど少なくなり、大規模なマンションほど賃貸化率が高い傾向にある。

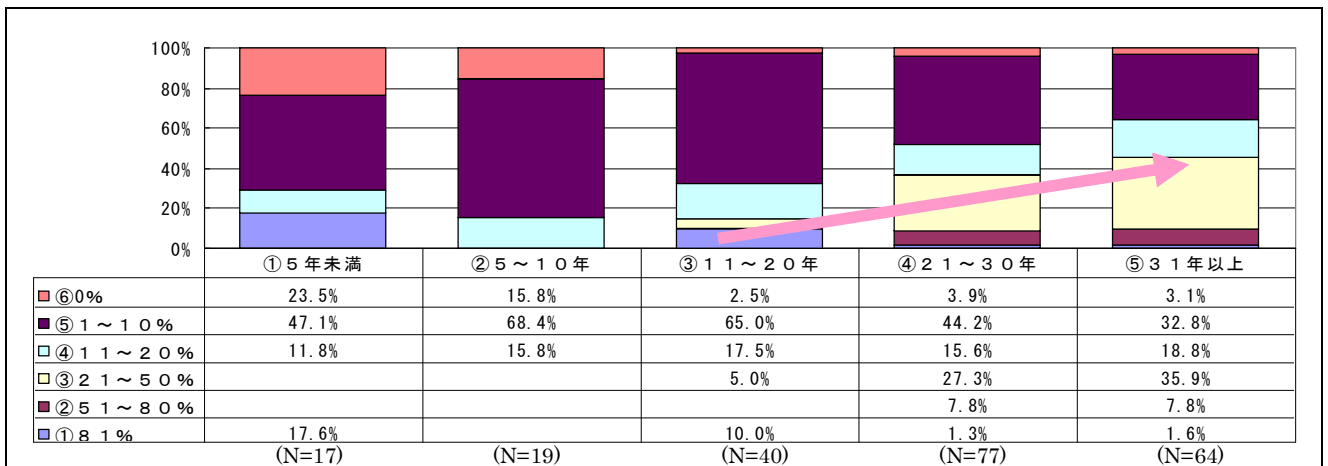
図Ⅱ-1-6 賃貸化率（戸数別）



★賃貸化率（築年数別）

賃貸化率が21%を超えるマンションは、③11～20年:15%、④21～30年:36.4%、⑤31年以上45.3%となっており、築年数が経過するにつれ賃貸化率が高くなっている。

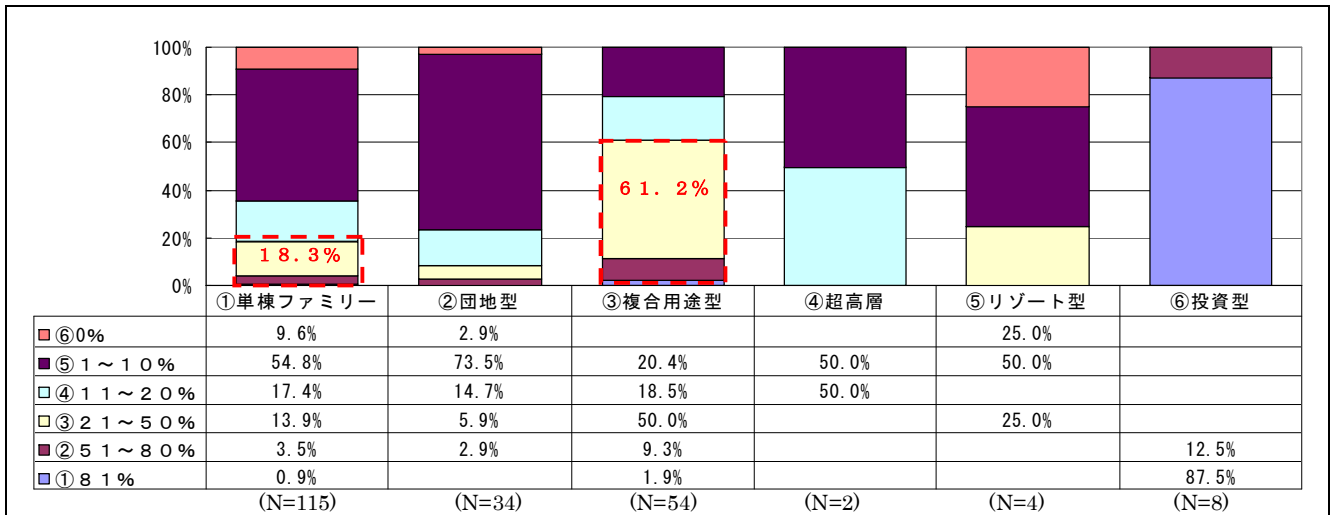
図Ⅱ-1-7 賃貸化率（築年数別）



★賃貸化率（形態別）

複合用途型では賃貸化率が20%を超えるマンションが61.2%と際立って高い。
また、投資型では賃貸化率が非常に高くなっている。

図Ⅱ-1-8 賃貸化率（形態別）



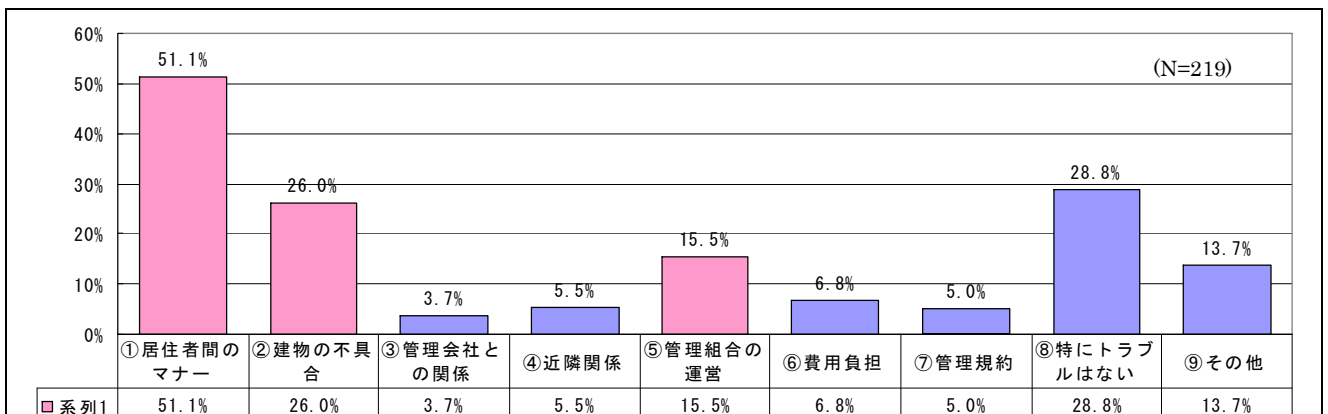
③トラブル

管理組合に対し、マンションにどのようなトラブルがあるかについて3つまで選択してもらったところ、「①居住者間のマナー」については全体で半数以上の管理組合が選択しており、築年数別、高齢化率で見ても全体的に高い傾向にあった。また、「⑤管理組合の運営」は、築年数が経過するほど、高齢化率が高くなるほど選択している管理組合が多くなっている。

■管理組合におけるトラブル（全体）

全体的に見ると7割を超える管理組合で何かしらのトラブルを抱えており、トラブルの内容は「①居住者間のマナー」が51.1%と最も多く、次いで「②建物の不具合」、「⑤管理組合の運営」となっている。

図Ⅱ-1-9 トラブル（全体）



<その他の内容>

- ・複合用途型マンションなので他の店舗等の管理組合の問題意識との調整
- ・駐車場の運用
- ・不在区分所有者の無関心
- ・一部住民による管理会社への過度な要望・クレーム等
- ・防犯、防火対策
- ・理事のなり手がいない 等

★トラブル（築年数別）

「⑤管理組合の運営」については築年数が経過するほどトラブルが増加する傾向にある。

図Ⅱ-1-10 トラブル（築年数別）

	①5年未満	②5～10年	③11～20年	④21～30年	⑤31年以上
①居住者間のマナー	58.8%	50.0%	47.5%	56.6%	46.9%
②建物の不具合	11.8%	35.0%	12.5%	27.6%	34.4%
③管理会社との関係			2.5%	7.9%	1.6%
④近隣関係	23.5%		7.5%	3.9%	3.1%
⑤管理組合の運営	5.9%	10.0%	12.5%	15.8%	21.9%
⑥費用負担	11.8%	10.0%	5.0%	7.9%	4.7%
⑦管理規約			7.5%	6.6%	4.7%
⑧特にトラブルはない	23.5%	35.0%	25.0%	30.3%	29.7%
⑨その他	23.5%	5.0%	17.5%	10.5%	15.6%
	(N=17)	(N=20)	(N=42)	(N=77)	(N=64)

★トラブル（高齢化別）

「⑤管理組合の運営」については高齢化率が高くなるほど選択する管理組合が多くなっている。

図Ⅱ-1-11 トラブル（高齢化率）

	①0%	②1～10%	③11～20%	④21～50%	⑤51～80%	⑥81%以上
①居住者間のマナー	60.0%	45.3%	54.5%	54.0%	47.1%	50.0%
②建物の不具合		17.0%	28.8%	36.5%	17.6%	50.0%
③管理会社との関係		3.8%	4.5%	4.8%		
④近隣関係	20.0%	9.4%	6.1%	1.6%		
⑤管理組合の運営		7.5%	18.2%	19.0%	23.5%	
⑥費用負担	20.0%	7.5%	7.6%	6.3%		
⑦管理規約		1.9%	6.1%	7.9%		
⑧特にトラブルはない	40.0%	28.3%	24.2%	28.6%	52.9%	
⑨その他		20.8%	13.6%	4.8%	23.5%	50.0%
	(N=5)	(N=53)	(N=66)	(N=63)	(N=17)	(N=2)

2. マンション管理の課題について

マンション管理の課題について、管理組合、管理業者、マンション管理士に行ったアンケート調査結果から、次のとおり整理した。

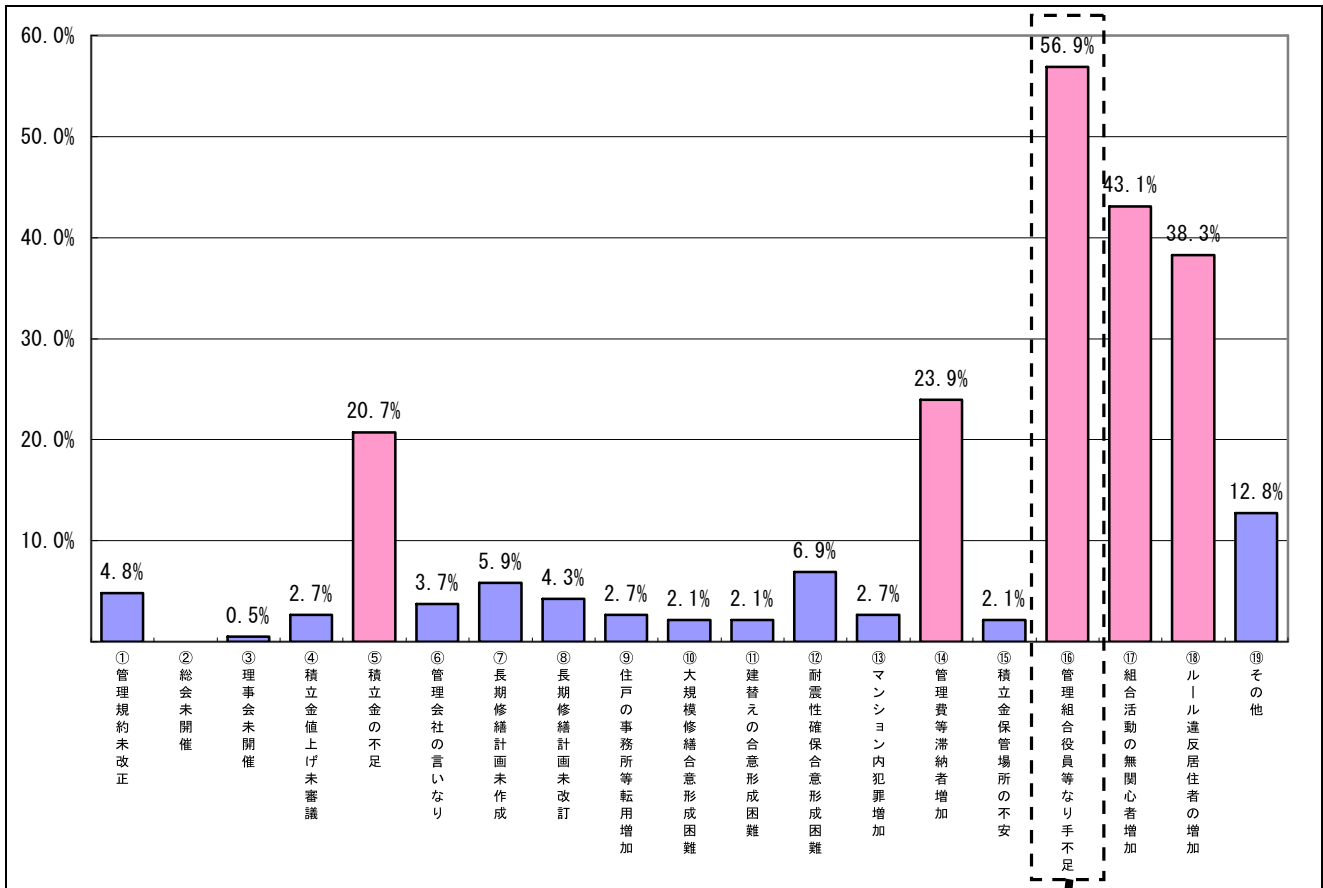
2-1. マンション管理組合アンケートから見た課題

管理組合アンケート調査の結果、「⑩役員のみ手不足」、「⑪管理組合活動に無関心な者の増加」、「⑫ルールを守らない居住者の増加」、「⑬管理費等の滞納者の増加」、「⑭修繕積立金が不足している」を選択している管理組合が非常に高い。

「⑩役員のみ手不足」については約6割の管理組合が選択しており、その主な要因としては「高齢化」を挙げる管理組合が約6割と最も多く、次いで「賃貸化」が約2割、無関心が約13%となっている。

図Ⅱ-2-1 問題・課題（全体）

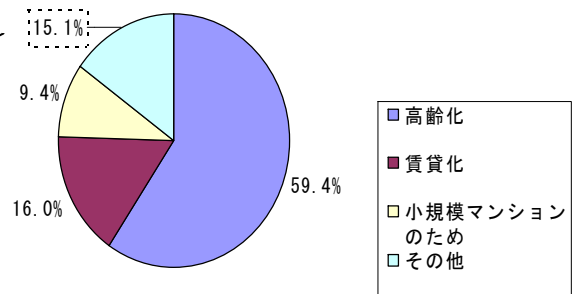
(N=188)



「⑲その他」の内容
 ・住環境の向上、防犯、高齢化対応
 ・管理費等の未収金が大
 ・法的定期点検の費用が高すぎ

<その他の内容>
 ・無関心 (N=14、13.2%)
 ・タレント不足
 ・現職との両立困難

■ ⑯「役員のなり手不足」の主な要因



- アンケートの選択肢
- | | |
|----------------------|---------------------------|
| ① 管理規約が改正できない | ② 総会が開催できない |
| ③ 理事会が開催できない | ④ 修繕積立金の値上げが必要だが総会で議決できない |
| ⑤ 修繕積立金が不足している | ⑥ 管理会社の言いなりになってしまう |
| ⑦ 長期修繕計画が作成できない | ⑧ 長期修繕計画が見直しできない |
| ⑨ 住戸の事務所等への転用が増加している | ⑩ 大規模修繕工事に向けた合意形成が図られない |
| ⑪ 建替えに向けた合意形成が図られない | ⑫ 建物の耐震性の確保に向けた合意形成が図られない |
| ⑬ マンション内の犯罪の増加 | ⑭ 管理費等の滞納者の増加 |
| ⑮ 修繕積立金の保管場所に不安がある | ⑯ 管理組合の役員等なり手不足 |
| ⑰ 管理組合活動に無関心な者の増加 | ⑱ 居住ルールを守らない居住者の増加 |
| ⑲ その他 | |

2-1-1 管理組合アンケートからみた課題の分析

管理組合アンケートから見た課題点について、マンションの規模や形態別、築年別、高齢化率別に分析を行った。

(1) 戸数別

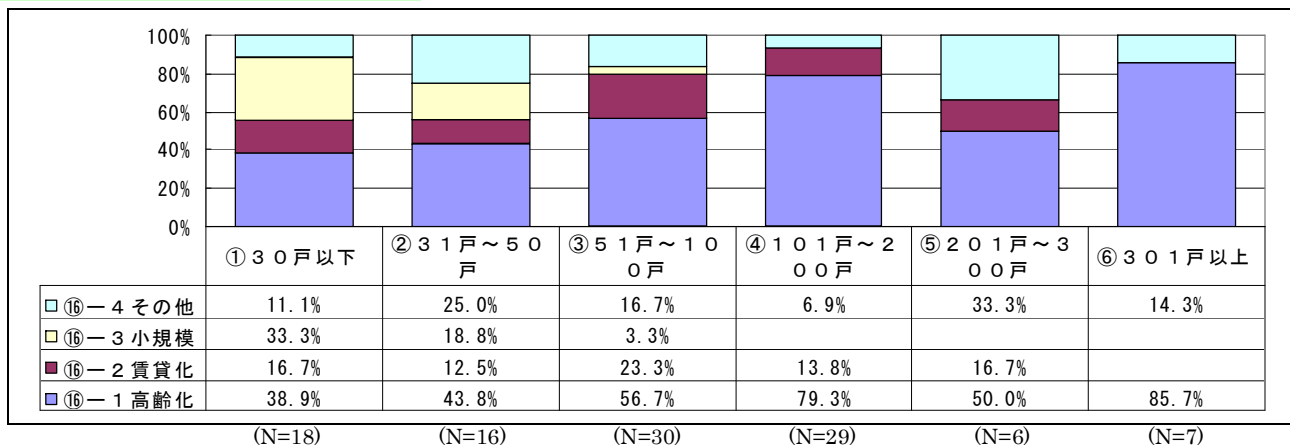
戸数別にみると、「⑩役員のみ手不足」や「⑪無関心者の増加」、「⑫居住ルールを守らない者の増加」については、戸数に関係なく選択した管理組合が多い。

「⑩役員のみ手不足」の主な要因としては、規模が大きくなるほど高齢化を選択した割合が高くなっている。

図Ⅱ-2-1-1 問題・課題（戸数別）

	① 30戸以下	② 31戸～50戸	③ 51戸～100戸	④ 101戸～200戸	⑤ 201戸～300戸	⑥ 301戸以上
①規約改正できない		2.8%	3.6%	10.0%		14.3%
②総会開催できない						
③理事会開催できない			1.8%			
④積立金値上げできない		2.8%	5.5%	2.5%		
⑤積立金不足	23.1%	25.0%	23.6%	17.5%	14.3%	14.3%
⑥管理会社の言いなり	3.8%	11.1%		5.0%		
⑦長期修繕計画できず	11.5%	2.8%	1.8%	10.0%		14.3%
⑧長計見直しできず	3.8%		5.5%	10.0%		
⑨転用の増加		5.6%	5.5%			
⑩大規模修繕合意できず	3.8%		5.5%			
⑪建替え合意形成できず	3.8%		3.6%		7.1%	
⑫耐震合意形成できず	3.8%	5.6%	1.8%	15.0%	21.4%	
⑬犯罪の増加	7.7%			2.5%		14.3%
⑭滞納者の増加		19.4%	30.9%	40.0%	21.4%	14.3%
⑮積立金保管場所に不安			5.5%	2.5%		
⑯役員のみ手不足	61.5%	47.2%	60.0%	70.0%	35.7%	57.1%
⑰無関心者の増加	34.6%	52.8%	43.6%	40.0%	42.9%	50.0%
⑱ルール守らない者増加	19.2%	30.6%	30.9%	55.0%	64.3%	57.1%
⑲その他	7.7%	22.2%	16.4%	5.0%	7.1%	14.3%
	(N=26)	(N=36)	(N=55)	(N=40)	(N=14)	(N=14)

■⑩「役員のみ手不足」の主な要因



その他の内容

- ①30戸以下 : 無関心(N=2、11.1%)
- ②31戸～50戸 : 無関心(N=4、25.0%)
- ③51戸～100戸 : 無関心(N=4、13.3%)
: 現職との両立困難
- ④101戸～200戸 : 無関心(N=2、6.9%)
- ⑤201戸～300戸 : 無関心(N=2、33.3%)
- ⑥301戸以上 : タレント不足

(2) 形態別

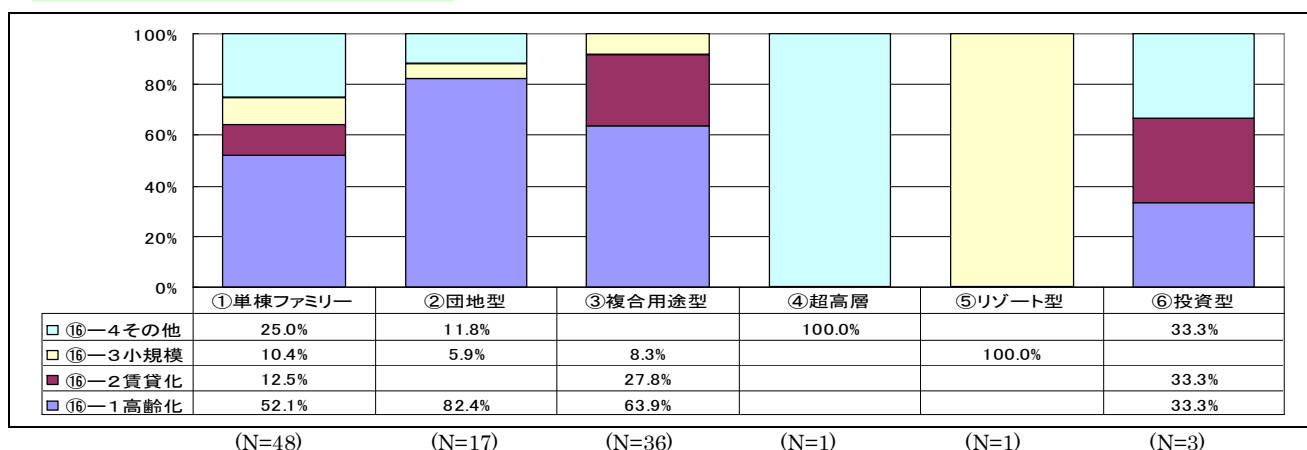
形態別にみると、「⑩役員のみ手不足」や「⑪無関心者の増加」、「⑫居住ルールを守らない者の増加」は形態の如何に関わらず多いが、複合用途型については、他の形態に比べ、「⑤積立金不足」や「⑭滞納者の増加」、「⑪無関心者の増加」を選んでいる管理組合が多い。

「⑩役員のみ手不足」の要因を見てみると、単棟ファミリー型、団地型、複合用途型のいずれにおいても高齢化を選んだ組合が多く、特に団地型では8割を超える管理組合が高齢化を選択している。一方、単棟ファミリー型では無関心が他の形態と比べて多い。

図Ⅱ-2-1-2 問題・課題（形態別）

	①単棟ファミリー	②団地型	③複合用途型	④超高層	⑤リゾート型	⑥投資型
①規約改正できない	4.1%	7.4%	4.0%	100.0%		
②総会開催できない						
③理事会開催できない	1.0%					
④積立金値上げできない	3.1%		4.0%			
⑤積立金不足	18.6%	11.1%	30.0%		25.0%	33.3%
⑥管理会社の言いなり	2.1%	3.7%	4.0%		50.0%	
⑦長期修繕計画できず	5.2%	11.1%	6.0%			
⑧長計見直しできず	4.1%	3.7%	6.0%			
⑨転用の増加	3.1%		4.0%			
⑩大規模修繕合意できず	2.1%		2.0%		25.0%	
⑪建替え合意形成できず	4.1%					
⑫耐震合意形成できず	9.3%	11.1%	2.0%			
⑬犯罪の増加	1.0%	3.7%	6.0%			
⑭滞納者の増加	19.6%	18.5%	40.0%		25.0%	
⑮積立金保管場所に不安	1.0%	3.7%	4.0%			
⑩役員のみ手不足	52.6%	63.0%	66.0%	100.0%	25.0%	66.7%
⑪無関心者の増加	39.2%	40.7%	50.0%	100.0%	25.0%	83.3%
⑫ルール守らない者増加	39.2%	48.1%	34.0%			66.7%
⑬その他	16.5%	7.4%	8.0%	100.0%	25.0%	
	(N=97)	(N=27)	(N=50)	(N=1)	(N=4)	(N=6)

■⑩「役員のみ手不足」の主な要因



その他の内容

- ①単棟ファミリー : 無関心(N=11、22.9%)
: 現職との両立困難
- ②団地型 : 無関心(N=2、11.8%)
- ④超高層 : タレント不足
- ⑥投資型 : 無関心(N=1、33.3%)

(3) 築年別

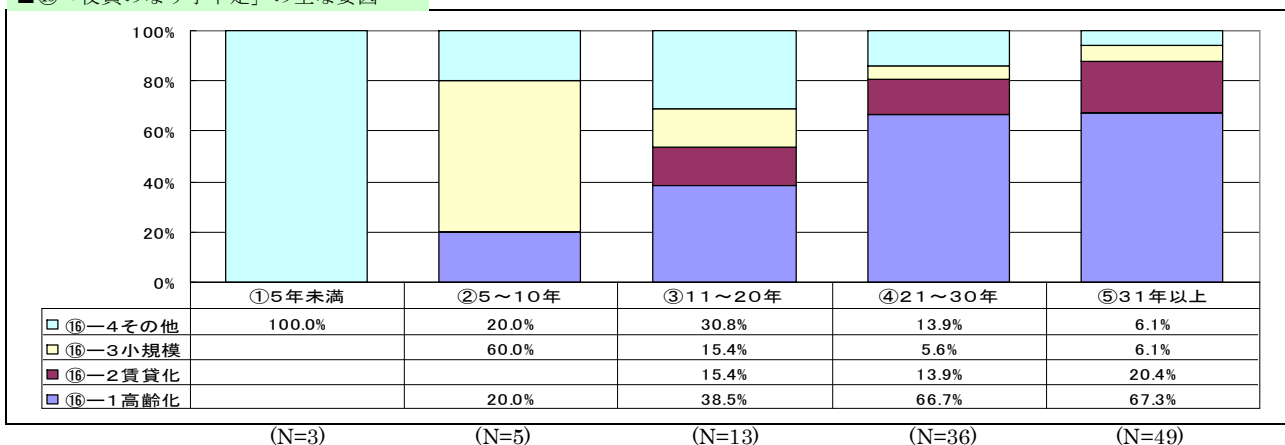
築年別に見ると、「⑩役員のみ手不足」についてはどの年数でも高いが、築年数が31年以上の管理組合について特に多く見られる。また、「⑭滞納者の増加」については築年数が11年以上の管理組合からの選択率が高くなっており、「⑤積立金不足」については築年数が5~10年の管理組合が突出して高くなっている。

「⑩役員のみ手不足」を選んだ要因としては、築年数が経過するほど高齢化を選択している管理組合の比率が高くなっているが、5~10年の管理組合では小規模の割合が高い。

図Ⅱ-2-1-3 問題・課題（築年別）

	①5年未満	②5~10年	③11~20年	④21~30年	⑤31年以上
①規約改正できない	7.7%		3.1%	5.8%	5.1%
②総会開催できない			3.1%		
③理事会開催できない			3.1%		
④積立金値上げできない		8.3%		1.4%	5.1%
⑤積立金不足	7.7%	33.3%	15.6%	23.2%	22.0%
⑥管理会社の言いなり		8.3%	9.4%	2.9%	1.7%
⑦長期修繕計画できず		8.3%	6.3%	5.8%	6.8%
⑧長計見直しできず		8.3%	3.1%	2.9%	6.8%
⑨転用の増加			3.1%	4.3%	1.7%
⑩大規模修繕合意できず		8.3%			5.1%
⑪建替え合意形成できず				2.9%	3.4%
⑫耐震合意形成できず				7.2%	13.6%
⑬犯罪の増加		8.3%	3.1%	1.4%	3.4%
⑭滞納者の増加		8.3%	21.9%	29.0%	28.8%
⑮積立金保管場所に不安				1.4%	5.1%
⑩役員のみ手不足	30.8%	50.0%	40.6%	58.0%	74.6%
⑰無関心者の増加	53.8%	41.7%	34.4%	43.5%	47.5%
⑱ルール守らない者増加	38.5%	50.0%	43.8%	44.9%	27.1%
⑲その他	46.2%		9.4%	10.1%	13.6%
	(N=13)	(N=12)	(N=32)	(N=69)	(N=59)

■⑩「役員のみ手不足」の主な要因



その他の内容

- ①5年未満 : 無関心 (N=2、66.6%)
: タレント不足
- ②5~10年 : 無関心 (N=1、20.0%)
- ③11~20年 : 無関心 (N=3、23.1%)
: 現職との両立困難
- ④21~30年 : 無関心 (N=5、13.9%)
- ⑤31年以上 : 無関心 (N=3、6.1%)

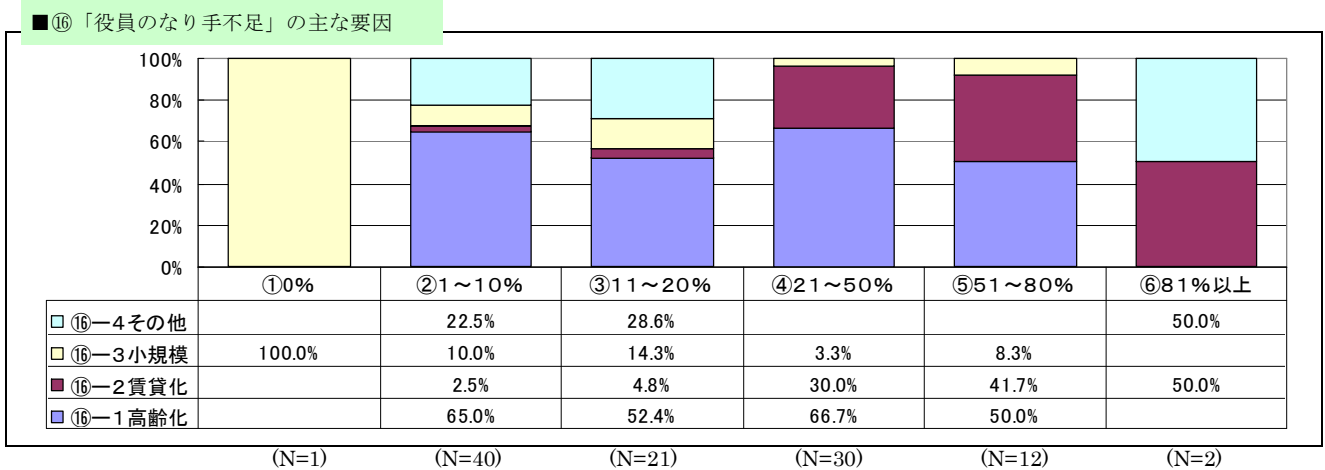
(4) 賃貸化率別

賃貸化率別にみると、「⑩役員のみ手不足」は賃貸化率が高くなるにつれて多くなっている。また、「⑪無関心者の増加」について、特に賃貸化率が50%を超える管理組合からの選択率が高くなっている。「⑫積立金不足」や「⑬滞納者の増加」についても賃貸化率が高くなるにつれ選択する管理組合が増えている。さらに、住居から事務所等への「⑭転用の増加」について賃貸化率が50%を超える管理組合からの選択が特に多くなっている。

「⑩役員のみ手不足」の要因として、賃貸化率が高くなるにつれ高齢化を選択している管理組合が減り、賃貸化が増えている。

図Ⅱ-2-1-4 問題・課題（賃貸化別）

	①0%	②1～10%	③11～20%	④21～50%	⑤51～80%	⑥81%以上
①規約改正できない		6.3%	2.9%	4.7%	10.0%	
②総会開催できない						
③理事会開催できない		1.3%				
④積立金値上げできない		2.5%	5.7%	2.3%		
⑤積立金不足	11.1%	16.3%	20.0%	32.6%	30.0%	16.7%
⑥管理会社の言いなり		2.5%	5.7%	7.0%		
⑦長期修繕計画できず	22.2%	2.5%	8.6%	9.3%		
⑧長計見直しできず	11.1%	3.8%	8.6%	2.3%		
⑨転用の増加			2.9%	4.7%	20.0%	
⑩大規模修繕合意できず	22.2%	1.3%		2.3%		
⑪建替え合意形成できず		2.5%		2.3%		16.7%
⑫耐震合意形成できず		6.3%	5.7%	11.6%	10.0%	
⑬犯罪の増加		2.5%	5.7%		10.0%	
⑭滞納者の増加		25.0%	17.1%	34.9%	30.0%	
⑮積立金保管場所に不安		1.3%	8.6%			
⑯役員のみ手不足	11.1%	55.0%	57.1%	67.4%	100.0%	50.0%
⑰無関心者の増加	11.1%	41.3%	45.7%	46.5%	70.0%	66.7%
⑱ルール守らない者増加	11.1%	45.0%	31.4%	27.9%	80.0%	50.0%
⑲その他	33.3%	10.0%	20.0%	14.0%		
	(N=9)	(N=80)	(N=35)	(N=43)	(N=10)	(N=6)



その他の内容	②1～10%	: 無関心 (N=9, 22.5%)
	③11～20%	: 無関心 (N=4, 19.0%) : タレント不足 : 現職との両立困難
	⑥81%	: 無関心 (N=1, 50.0%)

(5) 高齢化率別

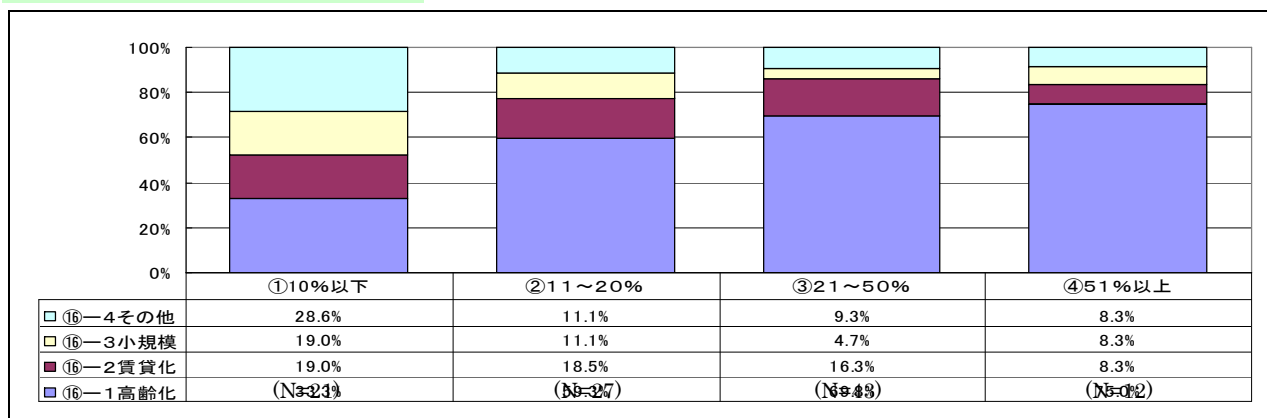
高齢化率別にみると、「⑩役員のみ手不足」については高齢化率が高くなるほど問題となっている傾向にある。また、「⑤積立金不足」、「⑭滞納者の増加」については高齢化率が21~50%で特に多く選択されている。さらに、11%~50%において「⑰無関心者の増加」が高くなっている。

「⑩役員のみ手不足」の要因としては、当然のことではあるが高齢化率が高くなるほど高齢化を要因として挙げる割合が高い。

図Ⅱ-2-1-5 問題・課題（高齢化率）

	① 10%以下	② 11~20%	③ 21~50%	④ 51%以上
①規約改正できない	1.7%	4.5%	4.8%	5.3%
②総会開催できない				
③理事会開催できない	1.7%			
④積立金値上げできない		1.5%	4.8%	
⑤積立金不足	15.5%	18.2%	20.6%	15.8%
⑥管理会社の言いなり	1.7%	3.0%	1.6%	10.5%
⑦長期修繕計画できず	5.2%	3.0%	6.3%	5.3%
⑧長計見直しできず	3.4%	3.0%	6.3%	
⑨転用の増加	3.4%	3.0%	1.6%	
⑩大規模修繕合意できず	1.7%		3.2%	5.3%
⑪建替え合意形成できず		1.5%	3.2%	5.3%
⑫耐震合意形成できず		7.6%	12.7%	
⑬犯罪の増加	1.7%		4.8%	5.3%
⑭滞納者の増加	10.3%	22.7%	28.6%	10.5%
⑮積立金保管場所に不安		4.5%	1.6%	
⑯役員のみ手不足	34.5%	47.0%	63.5%	57.9%
⑰無関心者の増加	31.0%	40.9%	39.7%	31.6%
⑱ルール守らない者増加	32.8%	40.9%	23.8%	31.6%
⑲その他	12.1%	4.5%	14.3%	26.3%
	(N=42)	(N=58)	(N=58)	(N=18)

■⑩「役員のみ手不足」の主な要因



その他の内容

- ①10%以下 : 無関心(N=6、28.6%)
: 現職との両立困難
- ②11~20% : 無関心(N=3、11.1%)
- ③21~50% : 無関心(N=3、7.0%)
: タレント不足
- ④51%以上 : 無関心(N=1、8.3%)

2-2. マンション管理業者アンケートから見た課題

マンション管理業者に対しては、区分所有者による管理（理事会を中心とした管理）運営が困難な管理組合が受託先にあるかどうかについて、「①単棟のファミリー型マンション」「②団地型マンション」「③店舗・事務所・住居が混在する複合用途型マンション」「④超高層マンション（20階以上）」「⑤リゾート型マンション」「⑥ワンルーム型マンション」の形態毎に、2-1の管理組合アンケートと同一の項目により調査をし、マンション管理業者から見た課題を整理した。

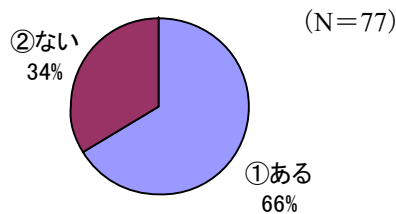
(1) 単棟のファミリー型マンション

受託先の管理組合に管理運営上の問題があると答えた管理業者は約7割ある。その問題としては、「⑩役員のみ手不足」が67%と最も多く、次いで「⑩無関心者の増加」が61%となっている。また、「⑩居住ルールを守らない者の増加」、「③理事会が開催できない」、「⑩管理費等の滞納者の増加」も約3割の管理業者が選択している。

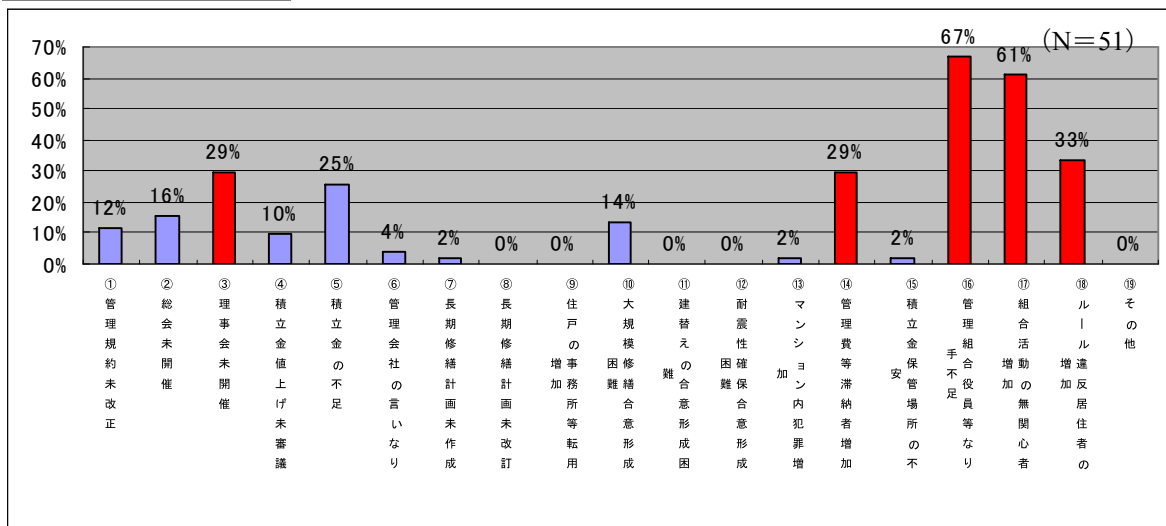
「⑩役員のみ手不足」の要因としては賃貸化が最も多く挙げられているが、高齢化や小規模マンションを選択している管理業者も多い。

図Ⅱ-2-2-1 現状・問題（単棟ファミリー型）

区分所有者による管理運営が困難な組合の有無

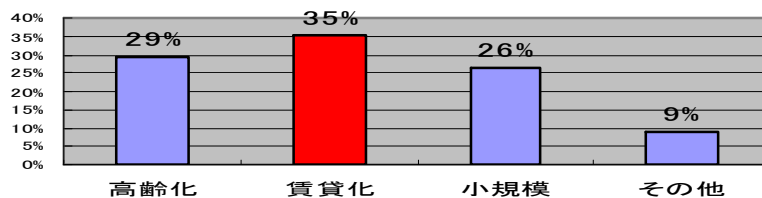


組合運営上の問題点



⑩管理組合の役員等の手不足の主な要因

(N=34)



その他の内容

- 無関心 (N=3, 8.8%)
- 仕事・生活上の都合

(2) 団地型マンション

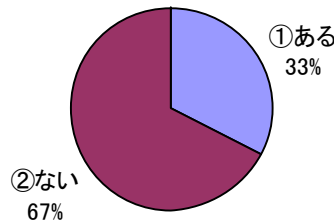
受託先の管理組合に管理運営上の問題があると答えた管理業者は約3割であり、単棟のファミリー型マンションや複合用途型マンションと比べて少ない。その問題としては、「⑱居住ルールを守らない者の増加」が56%と最も多く、次いで「⑰無関心者の増加」となっている。また、「①管理規約の改正」、「⑭管理費等の滞納者の増加」、「⑯役員のみなり手不足」及び「⑤修繕積立金が不足している」も約3割の管理業者が選択している。

「⑯役員のみなり手不足」の要因としては高齢化が選択されており、賃貸化が全く選択されていないのが特徴である。

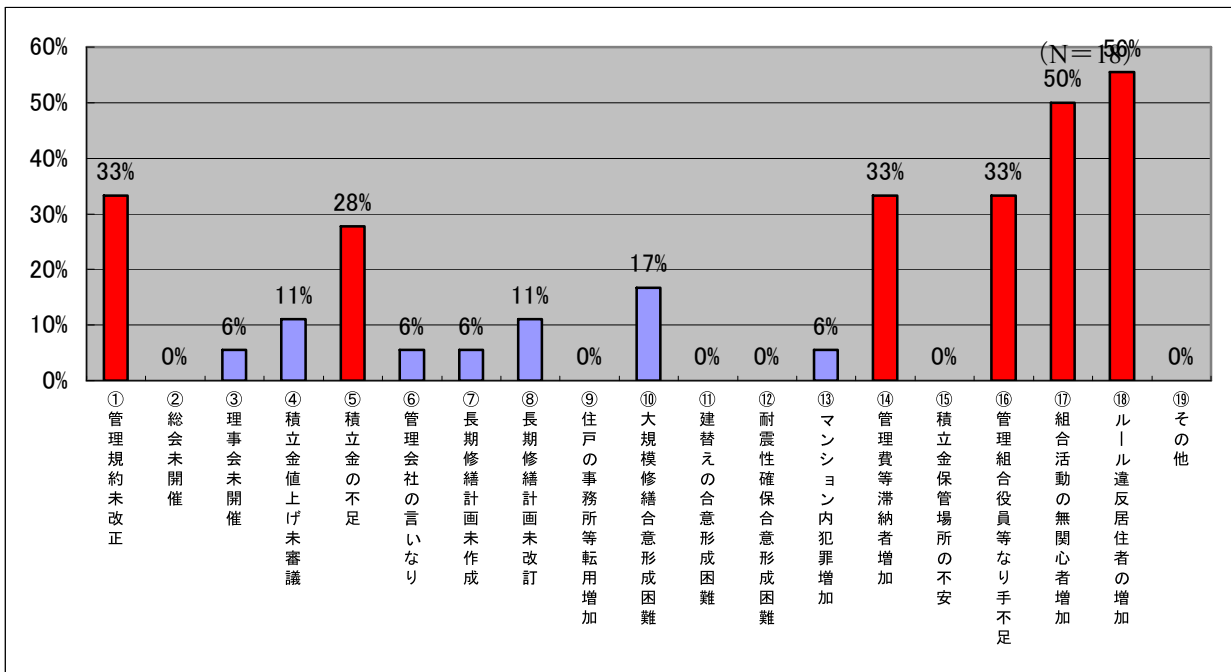
図Ⅱ-2-2-2 現状・問題（団地型）

区分所有者による管理運営が困難な組合の有無

(N=55)

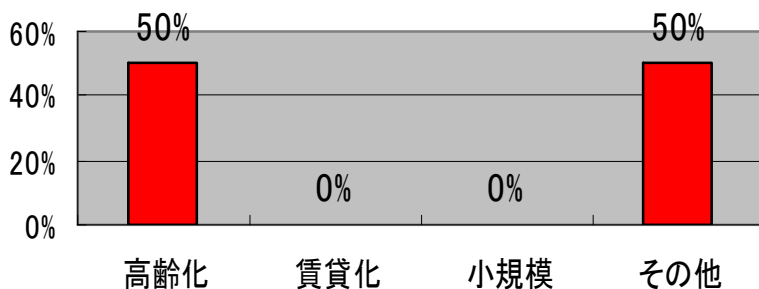


組合運営上の問題点



⑯管理組合の役員等のみなり手不足の主な要因

(N=6)



その他の内容

- 無関心 (N=2,33.3%)
- 仕事・生活上の都合

(3) 店舗・事務所・住居が混在する複合用途型マンション

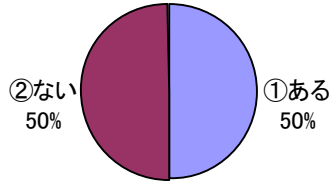
受託先の管理組合に管理運営上の問題があると答えた管理業者は5割ある。その問題としては、「⑰無関心者の増加」が56%と最も多く、次いで「⑯役員のみ手不足」が53%、「⑱居住ルールを守らない者の増加」が39%と多く選択されている。また、「⑭管理費等の滞納者の増加」、「⑤修繕積立金が不足している」も2割強の管理業者が選択している。

「⑯役員のみ手不足」の要因としては、約7割の管理業者が賃貸化を選択している。

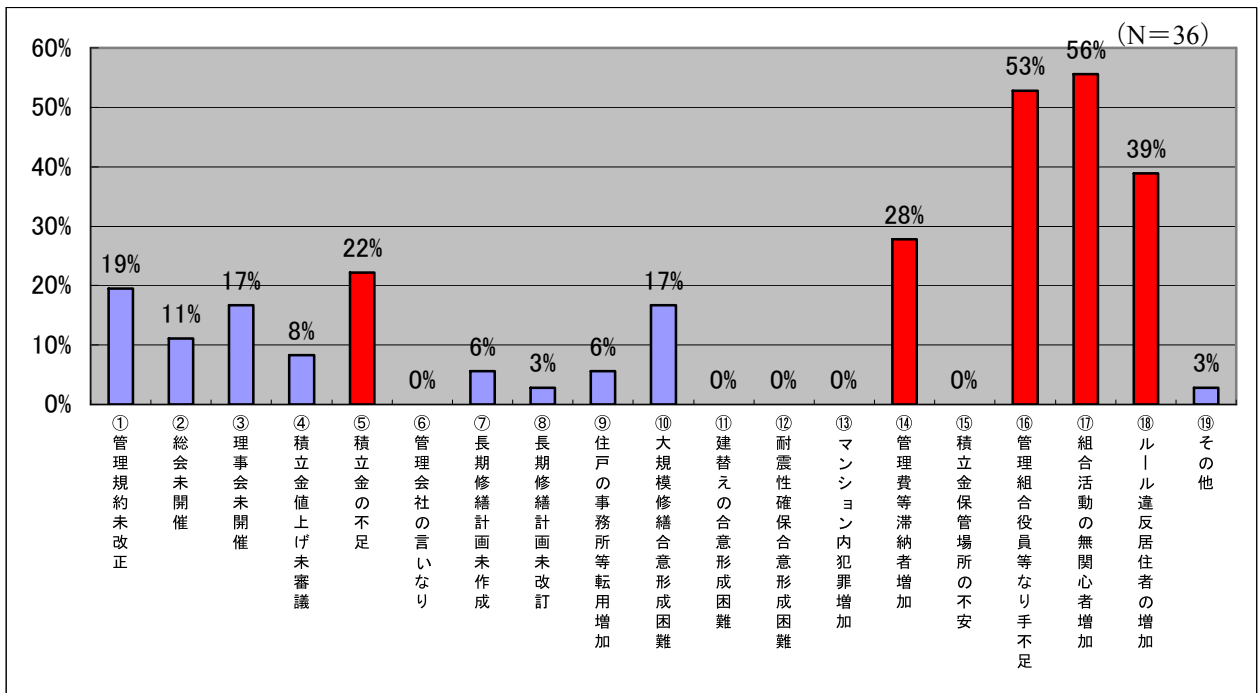
図Ⅱ-2-2-3 現状・問題（店舗・事務所・住居が混在する複合型）

区分所有者による管理運営が困難な組合の有無

(N=72)

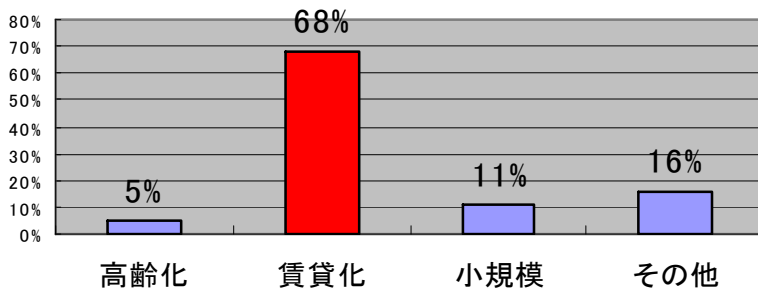


組合運営上の問題点



⑯管理組合の役員等のなり手不足の主な要因

(N=19)



その他の内容

○無関心 (N=2,10.5%)

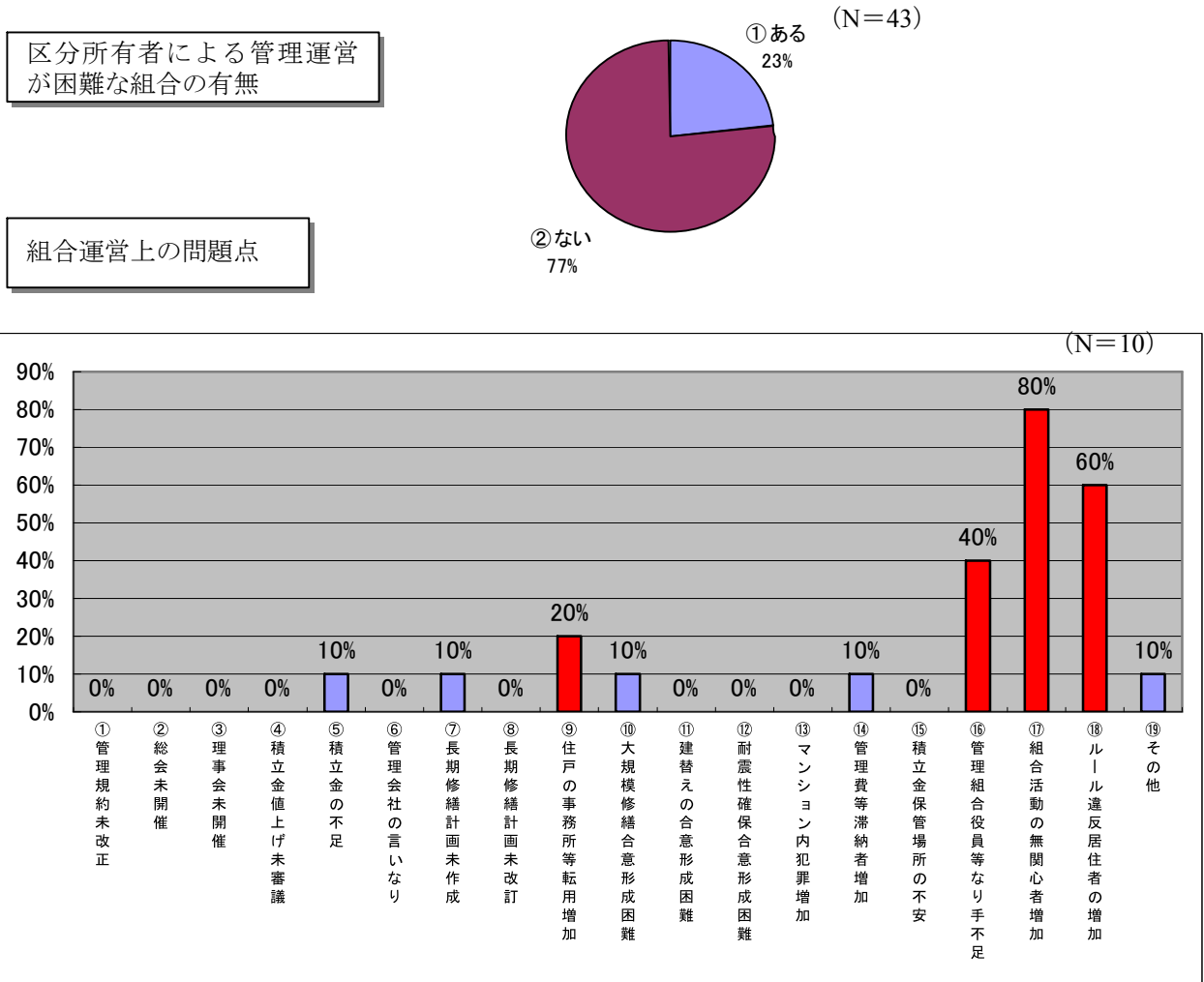
○仕事・生活上の都合

(4) 超高層マンション (20階以上)

受託先の管理組合に管理運営上の問題があると答えた管理業者は約2割であり、他の形態と比較すると最も少ない。問題としては「⑰無関心者の増加」が80%と最も多く他の形態に比較して突出している。次いで「⑱居住ルールを守らない者の増加」が60%、「⑯役員のみ手不足」が40%と多くなっている。また、他の形態と比べ「⑨事務所等への転用」が多く挙げられている。

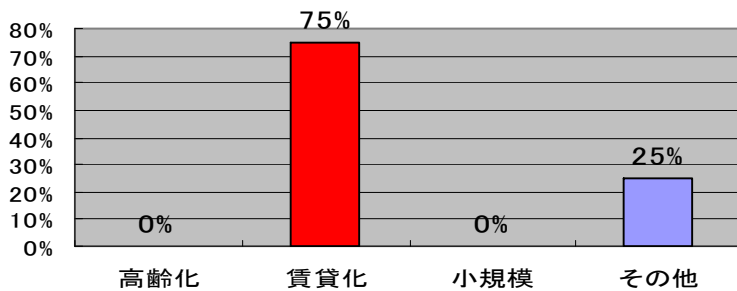
「⑯役員のみ手不足」の要因としては回答数が少ないものの、約8割の管理業者が賃貸化を選択している。

図Ⅱ-2-2-4 現状・問題 (超高層 (20階以上))



⑯管理組合の役員等のなり手不足の主な要因

(N=4)



その他の内容

○ 無関心 (N=1,25%)

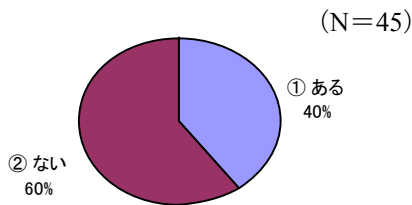
(5) リゾート型マンション

受託先の管理組合に管理運営上の問題があると答えた管理業者は4割である。その問題としては、「⑰無関心者の増加」が61%と最も多く、次いで「⑯役員等のなり手不足」が50%で多く選択されている。他の形態と比較して「③理事会が開催できない」が39%と多くなっている点が特徴的である。また、「⑭管理費等の滞納者の増加」、「⑤修繕積立金が不足している」、「⑩大規模修繕工事に向けた合意形成が図られない」も約3割の管理業者が選択している。

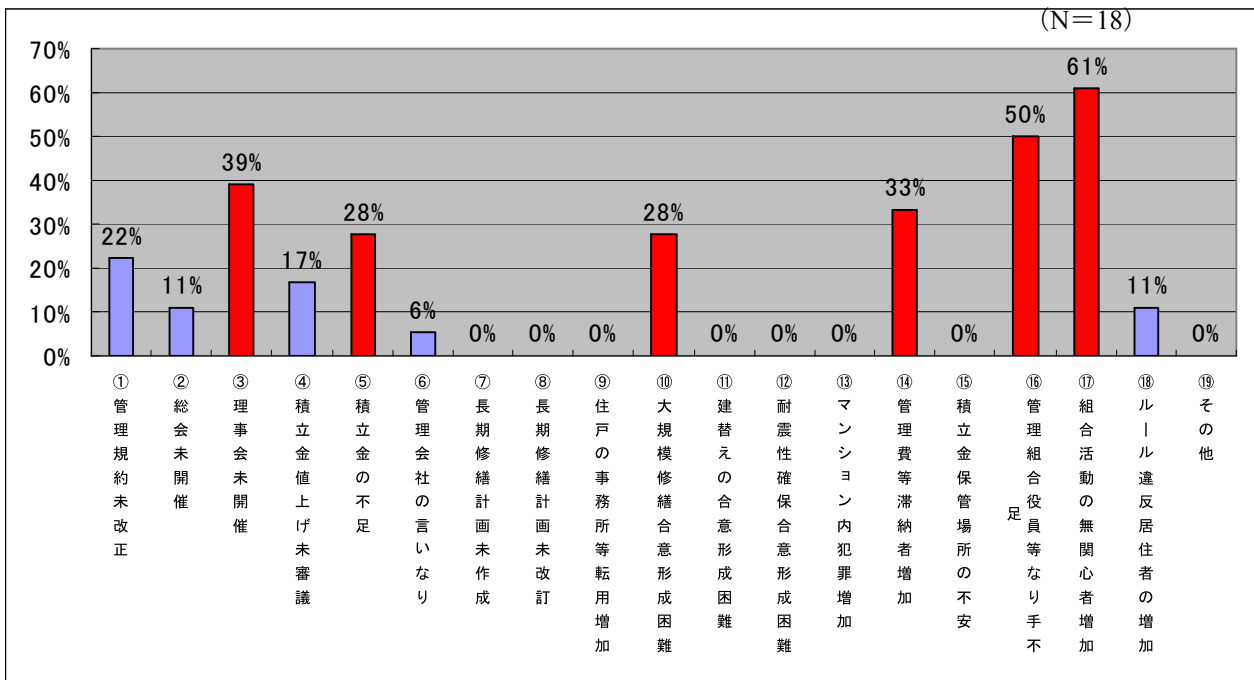
「⑯役員等のなり手不足」の要因としては、約7割の管理業者が賃貸化を選択している。

図Ⅱ-2-2-5 現状・問題（リゾート型）

区分所有者による管理運営が困難な組合の有無

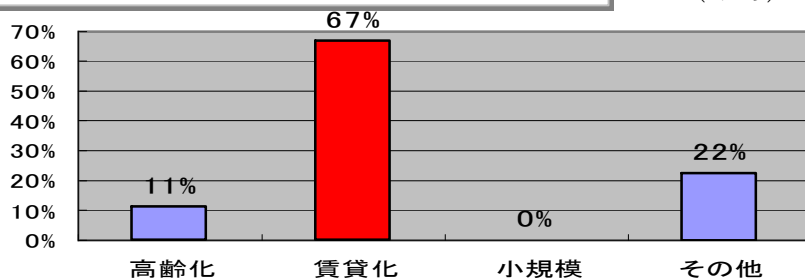


組合運営上の問題点



⑯管理組合の役員等のなり手不足の主な要因

(N=9)



その他の内容

○無関心 (N=2,22.2%)

(6) ワンルーム型マンション

受託先の管理組合に管理運営上の問題があると答えた管理業者は約7割ある。その問題としては、「⑩役員等のなり手不足」が61%と最も多く、次いで「⑩無関心者の増加」が55%と多く選択されている。他の形態と比較して「③理事会が開催できない」が36%と多くなっていることに加えて、「②総会が開催できない」が約2割選択されている点が特徴的である。また、「⑩居住ルールを守らない者の増加」、「⑤修繕積立金が不足している」が約3割の管理業者が選択している。

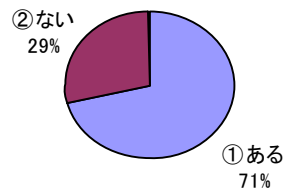
「⑩役員等のなり手不足の要因」としては、ワンルーム型マンションということから、約8割の管理業者が賃貸化を選択している。

図Ⅱ-2-2-6 現状・問題（ワンルーム型）

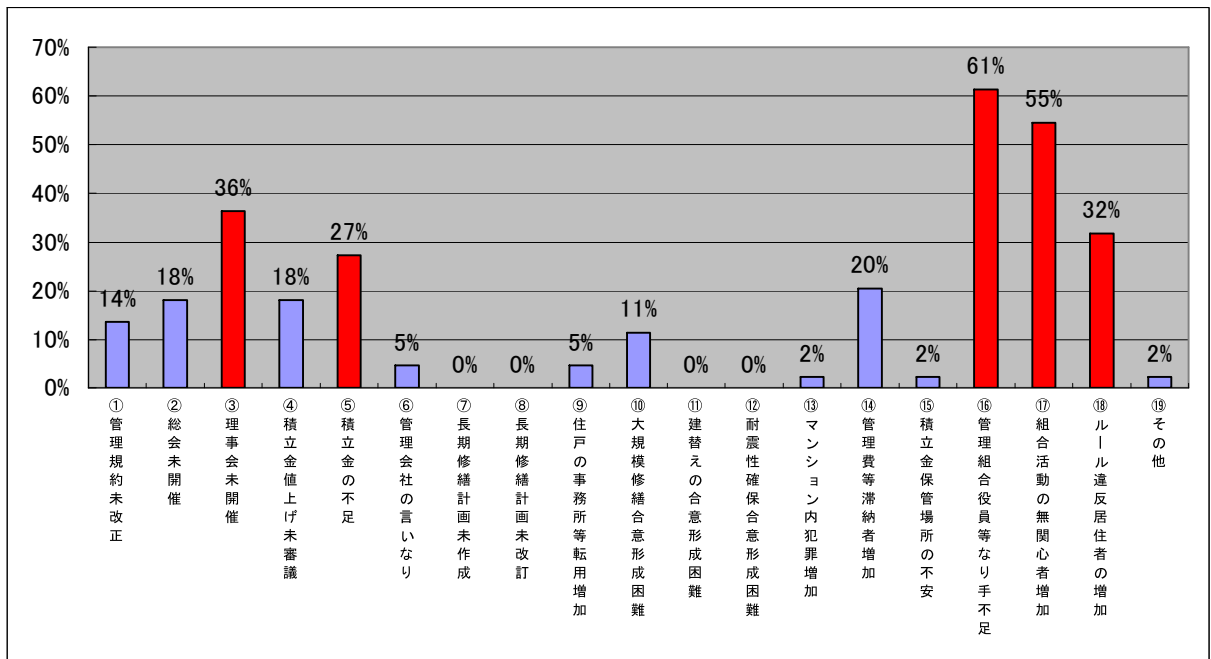
区分所有者による管理運営が困難な組合の有無

(N=62)

(N=44)

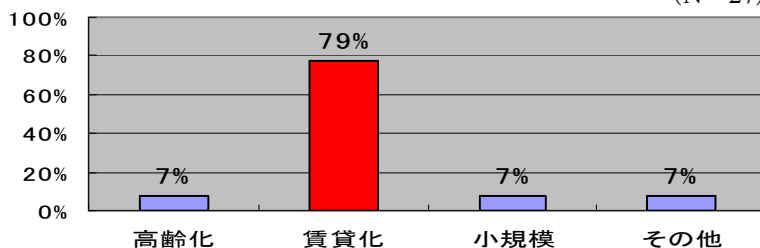


組合運営上の問題点



⑩管理組合の役員等のなり手不足の主な要因

(N=27)



その他の内容

○無関心 (N=1,3.7%)

○オーナーが全国在住

2-3 マンション管理の課題のまとめ

(1) 管理組合の抱える問題点のまとめ

本節において分析してきたマンション管理組合及びマンション管理業者に対するアンケート結果から、管理組合の抱える問題点は、以下のとおり整理することができる。

まず、全体に最も多い問題点は「役員のなり手不足」であり、管理組合アンケートにおいて約6割の組合が挙げている。マンションの規模や形態の如何によらず問題として挙げる組合が多く、築年数が経過するほど、賃貸化率及び高齢化率が高くなるほど、役員のなり手不足が問題となる組合が多い。加えて、管理業者アンケートにおいても、マンションの形態に関わらず役員のなり手不足の問題を抱えている組合を受託している業者が多くなっている。「役員のなり手不足」の主な要因については、管理組合アンケートでは「高齢化」を挙げる組合が最も多く、「賃貸化」、「無関心」と続き、管理業者アンケートでは「賃貸化」を挙げる業者が多い。以上をまとめると、マンション管理組合の抱える最大の課題は、高齢化及び賃貸化の進行並びに無関心によって生ずる役員のなり手不足ということがいえる。

続いて管理組合の抱える問題として多く挙げられているものは、「組合活動の無関心の増加」及び「ルール違反居住者の増加」であり、管理組合アンケートにおいてそれぞれ約4割の組合が挙げている。いずれの問題とも、マンションの規模が大きくなるほど、賃貸化率が高くなるほど、挙げる組合が多くなり、形態別では複合用途型マンションにおいて特に多くなっている。また、管理業者アンケートでも多くの管理業者が問題として挙げており、特に「無関心の増加」については複合用途型、超高層及びリゾート型において、「ルール違反」については団地型において問題として挙げている管理業者の割合が最も高くなっている。

「滞納者の増加」も管理組合アンケートにおいて約4分の1の組合が問題として挙げており、築年数が経過するほど、賃貸化率が高くなるほどその傾向が強く、形態別では複合用途型において多くなっている。管理業者アンケートにおいても、どの形態のマンションでも問題として挙げている管理業者が多い。

さらに、「修繕積立金不足」が問題となっている組合が多く、管理組合アンケートでは特に複合用途型マンションにおいて、管理業者アンケートでは超高層マンションを除くあらゆる形態のマンションにおいてその割合が高くなっている。

以上のように、管理組合の抱える主要な問題は「役員のなり手不足」、「組合活動の無関心」、「ルール違反居住者の増加」、「滞納者の増加」、「修繕積立金不足」である。

(2) 管理組合の抱える課題として共通する要因

①管理組合アンケート

以上のような管理組合の抱える課題に共通する要因を分析するため、管理組合アンケートの「管理組合が抱える問題」において、「役員のなり手不足」、「ルール違反居住者の増加」、「滞納者の増加」、「修繕積立金不足」についてそれぞれの項目を選択した組合と選択しなかった組合がそれぞれ抱えている問題を集計したものが図Ⅱ

－ 3 － 1 である。

その結果によれば、いずれの項目についても、選択した組合は選択しなかった組合と比べて、「⑰組合活動の無関心の増加」が問題となっている組合が多く、特に「役員のなり手不足」、「ルール違反居住者の増加」においては顕著となっている。

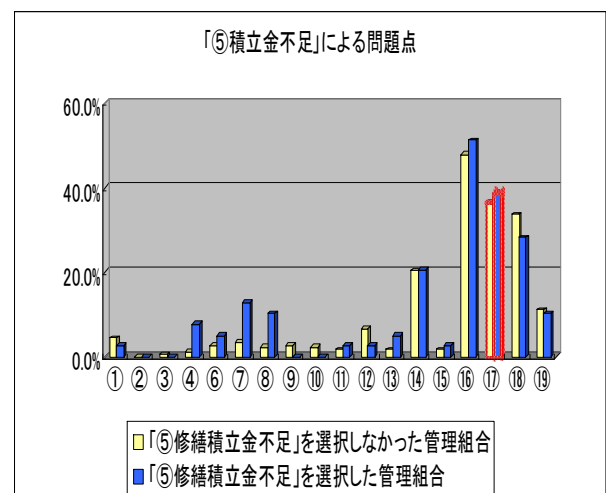
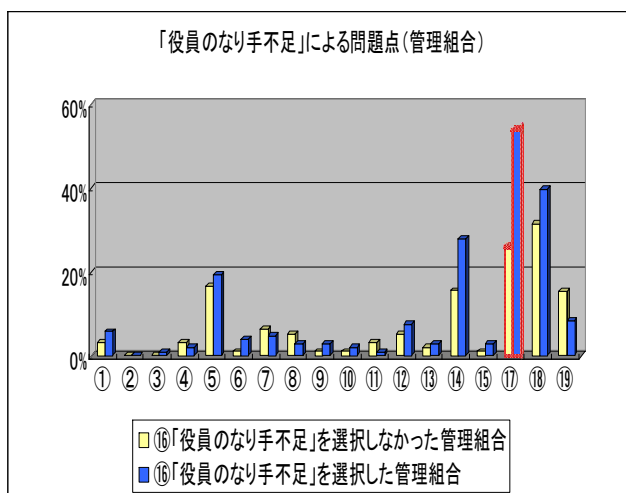
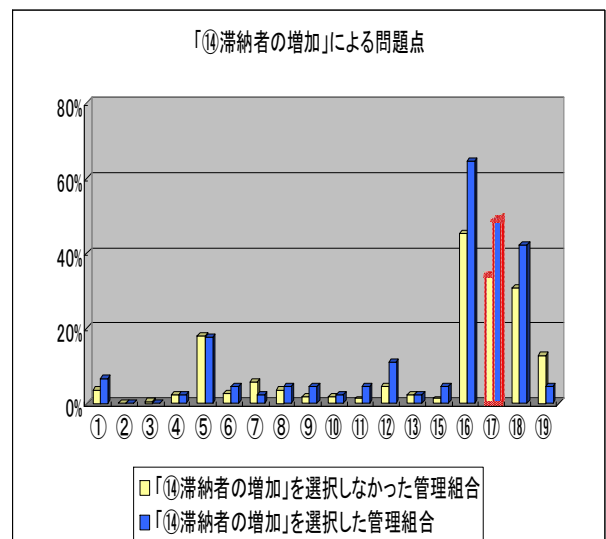
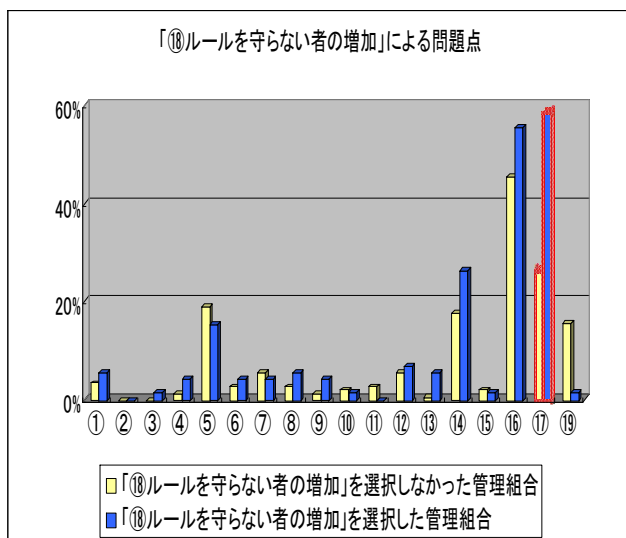
以上のことから、「役員のなり手不足」、「ルール違反居住者の増加」、「滞納者の増加」、「修繕積立金不足」と「無関心者の増加」には相関関係が高いことが分かる。

図Ⅱ－3－1 管理組合アンケートの主要な問題による問題点

★各項目による「無関心者の増加」を選択した割合

	選択していない	選択している
⑤積立金不足	36.5%	38.5%
⑭滞納者の増加	34.1%	48.9%
⑯役員のなり手不足	26.0%	54.2%
⑱ルールを守らない者の増加	26.4%	58.3%

- | | |
|-------------|---------------|
| ①規約改正できない | ②総会開催できない |
| ③理事会開催できない | ④積立金値上げできない |
| ⑤積立金不足 | ⑥管理会社の言いなり |
| ⑦長期修繕計画できず | ⑧長計見直しできず |
| ⑨転用の増加 | ⑩大規模修繕合意できず |
| ⑪建替え合意形成できず | ⑫耐震合意形成できず |
| ⑬犯罪の増加 | ⑭滞納者の増加 |
| ⑮積立金保管場所に不安 | ⑯役員のなり手不足 |
| ⑰無関心者の増加 | ⑱ルールを守らない者の増加 |
| ⑲その他 | |



また、図Ⅱ－３－２は、管理組合アンケートの「管理組合が抱える問題」について、「管理組合活動に無関心な者の増加」を選択した組合と選択しなかった組合がそれぞれ抱えている問題を集計したものである。それぞれの項目について、左から順に「管理組合活動に無関心な者の増加を選択しなかった管理組合」、「管理組合活動に無関心な者の増加を選択した管理組合」、「管理組合活動に無関心な者の増加を選択した管理組合のうち賃貸化率が21%以上の管理組合」、「管理組合活動に無関心な者の増加を選択した管理組合のうち高齢化率が21%以上の管理組合」が抱えている問題として当該項目を選択した割合を示している。

その結果によると、管理組合活動に無関心な者の増加を選択した管理組合は選択していない管理組合と比べて、「⑩大規模修繕工事の合意ができない」、「⑫建物の耐震化に向けた合意形成が図られない」、「⑭管理費等の滞納者の増加」、「⑯役員のなり手が不足している」、「⑰ルールを守らない者が増加している」等の問題を抱えている管理組合が多くなっている。更に管理組合活動に無関心な者の増加を選択した管理組合のうち、高齢化率が21%を超えるもの及び賃貸化率が21%を超えるものに限ってそれぞれ管理組合活動に無関心な者の増加を選択していない管理組合と比較すると、その傾向が一層強まっている。

以上のことから、「無関心者の増加」と「大規模修繕の合意ができない」、「耐震化の合意ができない」、「滞納者の増加」、「役員のなり手不足」、「ルール違反居住者の増加」には相関関係が高く、高齢化や賃貸化の進行によってその相関関係が強まることが分かる。

図Ⅱ－３－２ 「無関心者の増加による問題点」(管理組合)

	A. 「⑰無関心者の増加」を選択しなかった管理組合	B. 「⑰無関心者の増加」を選択した管理組合	C. Bのうち、賃貸化率21%以上	D. Bのうち、高齢化率21%以上
⑩大規模修繕合意できず	1.4%	2.5%	3.2%	6.5%
⑫耐震合意形成できず	4.3%	8.6%	9.7%	16.1%
⑭滞納者の増加	16.5%	27.2%	32.3%	35.5%
⑯役員のなり手不足	36.7%	69.1%	74.2%	77.4%
⑰ルール守らない者増加	21.6%	51.9%	48.4%	48.4%

②ヒアリング、相談事例

アンケートに補足して実施したマンション管理士、管理業者に対するヒアリング調査及び財団法人マンション管理センターに寄せられる管理組合からの相談事例においても、無関心により生ずる問題として以下のような事例がある。

【マンション管理士ヒアリング事例】

○事例1（投資型、築24年）

区分所有者がみな無関心で、理事会も総会も開かれず、修繕積立金はほとんどなく、未収金も長期にわたり放置されている状況である。大規模修繕工事はもとより鉄部塗装工事も行われなため外観も既にスラム化の様相となっている。管理業者より修繕積立金増額による資金確保、修繕工事の提案があっても、合意形成ができないため、管理業者からこのままでは管理委託契約継続が難しいと言われた。

○事例2（複合用途型、築25年）

3年前に自主管理に移行し、80才の理事長一人がんばってはいるが、他の居住者も高齢化し理事会を構成できない。屋上の給水タンクからの漏水が始まり急を要する状態であるが、年金生活者が大多数を占め、一時金の徴収、修繕積立金増額による資金確保に関する合意形成が困難となり、前に進むことができない状況である。管理業者の引き受け手もない。

○事例3（単棟ファミリー型、築40年）

管理規約が3ページのものしかなく、一応、会長なるものが選出されており毎年総会も開かれていたが、押し付け合いの持ち回り選出のためマンションを管理する責任者という意識は希薄で、大きな修繕はほとんど行われていない。エレベーターはすでに危険な状況で、知識がなく保険もまったく掛けられていない。まともな規約がないため借り入れもままならない。

○事例4（単棟ファミリー型、築30年）

名前だけの役員で理事会が機能しておらず、管理会社に任せきりであったが、管理会社から管理委託契約の継続が困難であるとの申し入れがあった。業務継続が困難な内容としては、①3分の1の住戸が管理費等を滞納している状況にあること、②滞納額は年間収入額を優に超えており、管理組合に資金がまったくないこと、③外壁塗装はもちろん鉄部塗装も行われておらず、室内への漏水も酷い状況である、とのことである。現状の諸問題への対応も含め、管理業者へ業務継続の依頼をしているが、問題が多すぎて現行の管理委託費ではとても受託できないといった内容であった。また、区分所有者がマンションを売却しようとしても、問題が多いために買い手が金融機関にローンが断られるため売却もできないという状況である。

【管理業者ヒアリング事例】

○事例1

投資型の物件（ワンルームマンション）で、区分所有者の中から管理者（理事長）を選任したいが、区分所有者の協力が得られないため、やむを得ず管理者方式を継続している。

○事例2

投資型の物件（ワンルームマンション）で、総会に区分所有者が出席しないため決議ができず、外壁その他の大規模修繕工事を管理者単独で決められず工事が遅延する。同様に管理規約の改正を提言しても規約が改正できない。

【マンション管理センター相談事例】

○自主管理の小規模マンション。これまで日常の管理を持ち回りでやってきた。これまでほとんど修繕工事を実施していないので、築30年近くなり、いろいろな問題が吹き出しているが、管理のノウハウがなく役員を引き受けられる人もいない。管理会社に委託したいが引き受けられるところがない。年金生活者ばかりで、管理費等の大幅な値上げは難しい。どうしたらよいか。

○築25年、管理会社に任せていたら管理会社から契約解除通知がきた。修繕が必要などころが多々あるが修繕積立金はほとんどない。区分所有者も無関心で何から手をつけたらよいかわからない。

- 形ばかりの役員は選出しているが理事会はほとんど開かれていない。管理規約はあってもこれまでだれも違反者に注意もしないので皆が規約を無視して収拾がつかない。役員に言っても、仕方なしに名前だけで引き受けているのだからと何もしてくれない。どうすればよいか。
- 役員のみなり手がないうち、引き受けてくれた理事長にこれまですべて任せていたら、修繕積立金を持ち逃げされてしまった。どうしたらよいか。
- 賃貸化が進んでおり管理組合も規約もなく管理者もいない。事故や不具合が発生の都度、直接関係する居住者が個人的に修復してきた。屋根や外壁の修理が必要になったが、直接影響がない賃貸住戸では区分所有者も賃借人も全く無関心で誰も費用負担しようとせず、修繕の目処が立たない。

③マンション管理の課題のまとめ

管理組合に対するアンケート調査では、「役員のみなり手不足」、「ルール違反居住者の増加」、「滞納者の増加」、「修繕積立金不足」と「無関心者の増加」には相関関係が高く、ヒアリングや相談事例と併せ見れば、マンション管理における問題の底流には「区分所有者の無関心」があり、それが原因となって、「役員のみなり手不足」、「組合活動に対する無関心」、「ルール違反居住者の増加」、「滞納者の増加」、「修繕積立金不足」等の管理組合における様々な問題が発生しているといえることができる。

加えて、マンションの築年数が経過すると、区分所有者の高齢化、賃貸化が進行し、「滞納者の増加」や「役員のみなり手不足」等の問題が起こりやすくなることが分かった。

今後、区分所有者の高齢化や賃貸化が進行すると、無関心な区分所有者の増加とあいまって、ますますこれらの問題が発生する可能性が高まるといえることができる。

Ⅲ. マンション管理の課題に対する対応策

第Ⅱ章で見たように、管理組合の抱える問題としては、役員のみ手不足、無関心の増加、ルール違反、滞納者の増加、修繕積立金不足が主要なものであり、これらの背景に共通するマンションの課題としては、区分所有者の管理に関する無関心である。

本章では、これらの問題及び課題に対する対応策として、国をはじめ関係団体等において従来より行われている取組も含めて整理することとする。

(1) 役員のみ手不足

管理者としての業務は、一般的には、ともすればその重要度に比べ軽視されがちであるものの、一言で言い表すことができるような簡単なものではない。

管理者は、共用部分等を保存し、集会の決議を実行し、規約で定めた行為を行うという広範多岐にわたる職務を担っている。しかも、管理組合の代表として諸契約の締結その他法律行為を行い、区分所有者を代理して、原告にも被告にもなる必要がある。

具体的には、管理費や修繕積立金、それも相当な金額に上るようなものを管理・運用し、区分所有者のために共用部分等の管理事務を行い、価値観や考え方の異なる多くの区分所有者がいる中で、管理組合運営の意思の統一、合意形成をしていくことは、並大抵の努力では済まない。また、大規模修繕など工事を行う際には、管理者として最低限の知識の持ち合わせがなければ理事会や専門委員会の意見をまとめることは困難である。

さらに、区分所有者の義務である管理費等の滞納や、騒音を撒き散らすなどの迷惑行為があれば、督促したり注意したりという仕事が増えることになる。当然のことながら、マンションの規模が大きくなればそれに比して管理者としての業務も多くなり、うまくやって当たり前、ともすれば、区分所有者からの非難の的になるという覚悟もしなければならず、時間的、肉体的にも相当な犠牲も伴うものである。高齢者や時間的余裕のない者には務まらない理由はここにある。

このような役員、なかんずく管理者の負担を軽減するため、専門的知識をもって管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする国家資格であるマンション管理士制度が、適正化法によって創設された。マンション管理士については、平成18年度末時点で約2万人が合格し、合計で1万4千人余りが業務を行うに当たって必要な登録を行っているところである。

国土交通省においては、平成16年にマンション標準管理規約を改正し、管理組合によるマンション管理士等の活用に関する条項（第34条）を追加し、マンション管理士の活用についてその位置づけが具体化されたところである。加えて、地方公共団体や財団法人マンション管理センターにおいても、相談窓口の相談員としても委嘱やセミナー等における講師等に活用しているところである。また、平成19年12月には、マンション管理士の全国組織が設立されたところであり、マンション管理士制度の普及を通じ、マンション管理の適正化が一層進むことが期待される。

適正化法により、マンション管理の適正化を推進するための措置としてマンション管理業者の登録制度が創設された。マンション管理業者に管理組合の業務を委託することにより、管理者や役員の負担が軽減されることが期待できる。マンション管理業者に対しては、適正化法において、重要事項の説明、契約の成立時の書面の交付、財産の分別管理及び管理事務の報告等の各種業務規制が課されている。

マンション管理業者が適正化法をはじめとする関係法令を遵守することは、マンション管理の適正化を図る上で極めて重要なことである。そのため、国土交通省において、平成17年度よりマンション管理業者への全国一斉立入検査を実施するなど指導体制の強化を図るとともに、平成18年12月に策定した「マンション管理業者の違反行為に対する監督処分の基準」に基づき、悪質な法令違反に対しては厳正かつ適正に対処している。

さらに、適正化法においては、宅地建物取引業者がマンションを分譲した場合には、管理者等に対して、建物等の設計に関する図書を交付することが義務付けられている。これら設計図書に加え、マンション管理の適正化を図るためには、大規模修繕に係る履歴情報をはじめ、個々のマンションの管理に関する客観的な情報の把握が重要であり、従来から一元的・網羅的な履歴情報の収集・管理の必要性が指摘されていた。

このため、国土交通省の補助を受け、財団法人マンション管理センターにおいて、管理組合の活動状況や修繕履歴に関する情報等、個別のマンションの管理に関する情報を登録し閲覧できる「マンションみらいネット」のシステムが構築され、平成18年度より本格運用を開始したところであり、本システムの活用により、管理者や役員の負担の軽減に資するものと考えられる。

また、国土交通省においても、平成16年にマンション標準管理規約を改正するとともに、マンションの管理全般にわたって基本的な知識や対応方針等を平易にとりまとめた「マンション管理標準指針」を平成17年に策定・公表し、これらの普及に努めるなど、更なるマンション管理の適正化のための施策を講じているところである。

加えて、マンション管理に関する相談等については、国土交通省、地方公共団体、財団法人マンション管理センター、社団法人高層住宅管理業協会やマンション管理士の団体等多様な窓口において実施されているとともに、これらの相談の中には、相談内容や対応方針が既に定型化されているものや、判例でその内容が確定しているもの等も多い。これらを整理された情報として一元的にまとめ、共有化することにより、相談業務の効率化、合理化に資するとともに、管理組合等の相談者においても24時間アクセスできるよう、財団法人マンション管理センターにおいて「マンション管理サポートネット」のシステムを構築し、平成19年度より運用を開始するなど、取組が進んでいる。

なお、以上の施策は、役員の負担軽減に資するものであるだけにとどまらず、広くマンション管理の適正化のために取り組まれているものである。

(2) 組合活動に無関心な者の増加、ルール違反

一般的に、マンションの購入者や区分所有者は、管理組合の構成員としての意識が希薄であり、管理に対する認識の不足、理解の不十分さは、入居後の居住者間のコミ

コミュニケーション不足によるトラブルの発生、定期的・計画的に実施すべき大規模修繕に関する合意形成に困難さを生じさせる等、管理組合活動の沈滞化を招く原因ともなっている。マンションの管理の適正化に関する指針（平成13年国土交通省告示第1288号）にも規定されているとおり、マンションの区分所有者は、マンションの管理の主体である管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。

そのため、適正化法に基づくマンション管理適正化推進センターとして指定されている財団法人マンション管理センターや地方公共団体、マンション管理士の団体等において、セミナーや講習会等を実施したり、管理組合や区分所有者からの相談に対応するなど、幅広い意識啓発のための取組が行われている。

（3）滞納者の増加

管理費や修繕積立金は、マンションを適正に維持管理するための貴重な財産であり、滞納を放置すると、日々の管理はもとより大規模修繕の実施にも影響を及ぼすものである。

従って、国土交通省において平成17年に策定・公表した「マンション管理標準指針」においても、管理費等の徴収や滞納処理について詳しく説明している。また、区分所有者が管理組合の構成員として意識を持ち、マンションが区分所有者の共有物であるとの理解が浸透すれば、コミュニティがしっかり確立され、管理費等の滞納の減少が期待できる。

（4）修繕積立金不足

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を策定し、必要な修繕積立金を積み立てておくことが必要である。長期修繕計画の作成及び見直しに当たっては、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。

そのため、財団法人マンション管理センターにおいて、「長期修繕計画作成・見直しマニュアル」の整備、長期修繕計画作成と修繕積立金算出サービスや、マンションの維持管理に関する業務を行う建築士事務所等のグループを案内する「テクノサポートネット（連携案内事業）」等に取り組むとともに、独立行政法人住宅金融支援機構が行うマンション共用部分リフォーム融資に対する無担保の保証措置を講じてきたところである。

国土交通省においても、管理組合において適時適切な維持修繕を行うための合意形成の円滑化を図り、良好なマンションストックを形成することを目的に、長期修繕計画の標準様式や作成のためのガイドラインについて検討を行っているところである。

また、建築後相当の年数を経たマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替えについても視野に入れて検討することが望ましいことから、国土交通省において、「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニユア

ル」、「マンション建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」、「マンション建替実務マニュアル」を整備するとともに、マンション建替えのための補助制度、税制優遇措置等を講じている。

(5) 区分所有者の無関心

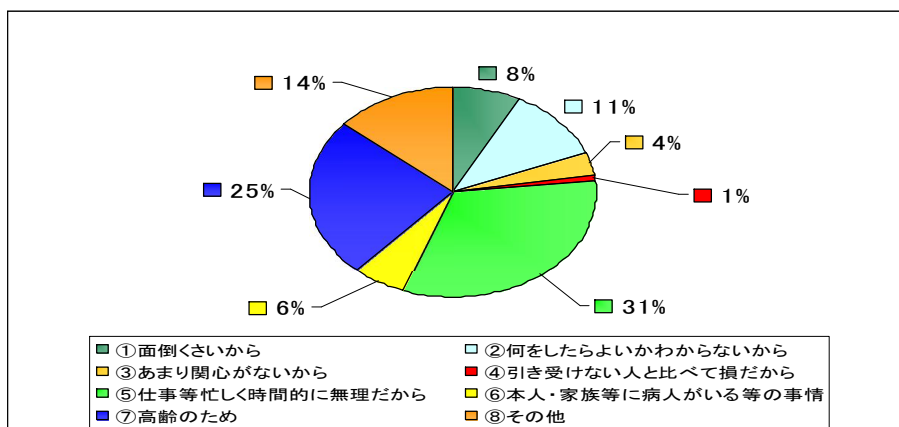
前章で述べたとおり、管理組合アンケート調査からは、「役員のなり手不足」、「ルール違反居住者の増加」、「滞納者の増加」、「修繕積立金不足」と「無関心者の増加」には相関関係が高く、ヒアリングや相談事例と併せ見れば、マンション管理における最大の問題は「区分所有者の無関心」であり、それが原因となって、「役員のなり手不足」、「組合活動に対する無関心」、「ルール違反居住者の増加」、「滞納者の増加」、「修繕積立金不足」等の管理組合における様々な問題が発生しているということが分かった。

ここで、役員のなり手不足について、国土交通省が平成15年度に行ったマンション総合調査によれば、役員を引き受けない理由として、「⑤仕事等忙しく時間的に無理だから」、「⑦高齢のため」、「②何をしたらよいかわからないから」、「①面倒くさいから」という順になっている。

この結果を踏まえつつ、区分所有者の無関心について、その程度により分類すると、概略以下のようなものが考えられる。

- ①区分所有法や管理規約すら知らない、マンション管理そのものについて無知な区分所有者
- ②マンション管理は区分所有者や管理組合でやるものということは知っているが、仕事等で忙しいからといった理由で役員を引き受けない区分所有者
- ③同じくマンション管理は区分所有者や管理組合でやるものということは知っているが、高齢化等により体力的にこなせない、専門的知識に追いつけない区分所有者
- ④面倒だ、何があってもマンション管理にかかわりたくないというフリーライダーや、ホテルのような住まい方を望んでいる区分所有者
- ⑤賃貸物件の所有者であり、家賃さえ入ってくればよいと考えている区分所有者

図Ⅲ－1 管理組合役員を引き受けない理由



このような無関心な区分所有者は、ほとんどの管理組合において多少なりとも存在する。しかしながら、一部の区分所有者に管理者や役員の負担が集中することのない

よう、ほとんどの組合において、例えば役員の選任について輪番制や抽選制を採用したり、役員を忌避する場合の課徴金を課したり、逆に役員に手当てを支払ったりという工夫を行うとともに、管理業者やマンション管理士等の専門家と業務委託契約や顧問契約をし、その助けを得つつ役員の負担を軽減しているところである。

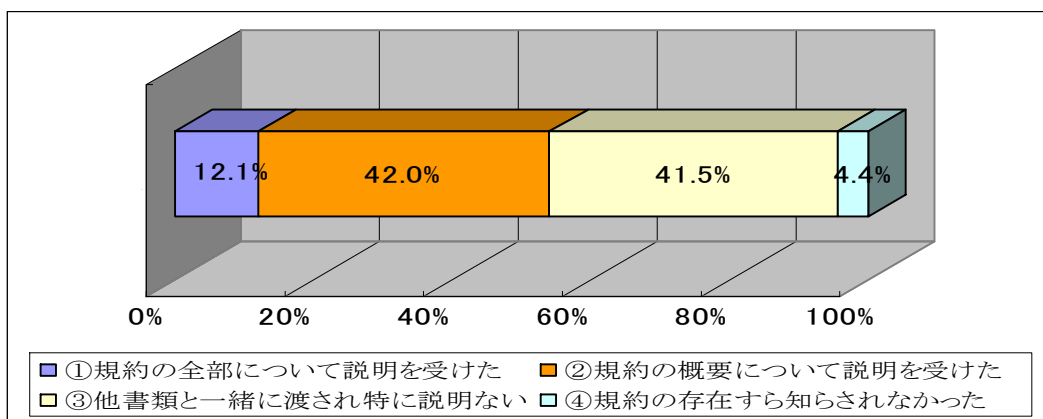
マンションの管理の適正化に関する指針にも規定されているとおり、マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者で構成される管理組合であり、管理組合を構成する区分所有者は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。

即ち、区分所有者から選出される理事長を管理者とし、理事会を中心に運営を行う現行の管理方式が原則であり、(1)～(4)で述べたとおり、区分所有者の意識向上、組合活動への支援のための施策が、国土交通省、地方公共団体及び関係団体において、従来より着実な取組がなされてきたところである。これらの取組は、今後も引き続き各団体において取り組まれることが必要であるとともに、さらに、

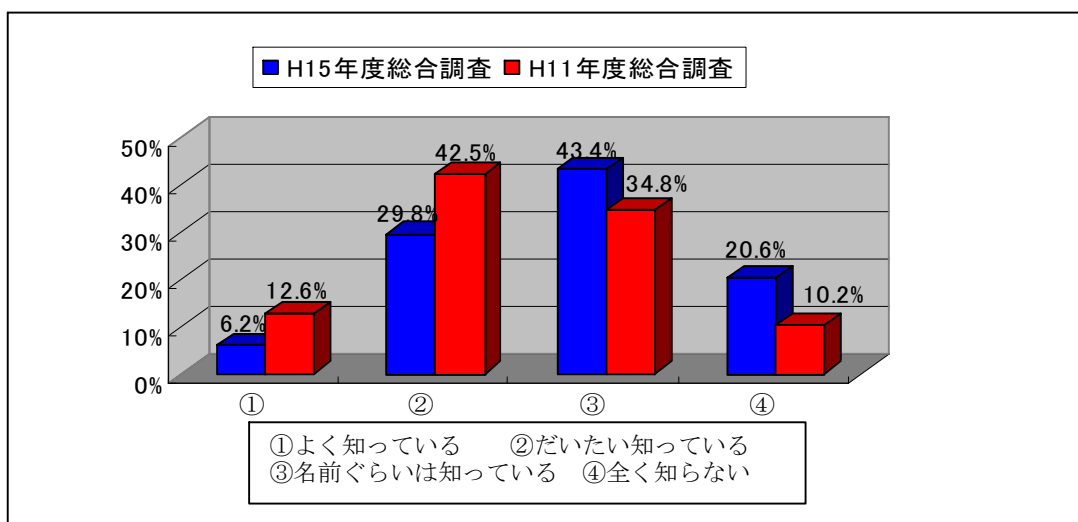
①平成17年度に実施した首都圏地方公共団体アンケートにおいて、過去5年間にマンション実態調査を行った自治体は4割であり、セミナー等を主催した自治体も4割にとどまっていることから分るとおり、最も管理組合や区分所有者にとって身近な機関である地方公共団体について、管理組合支援に関する取組に傾注しているものは必ずしも多くはないことから、例えば地方公共団体においてマンション管理士を活用する等の管理組合支援を強化すること

②一般的に、マンション購入者の多くは、分譲価格や間取り、設備等については関心が高いが、入居後は自らが区分所有者として管理組合の構成員になるといった認識が希薄であり、管理規約を遵守すること、大規模修繕をはじめとする共用部分の管理、運営に関する具体的な内容も理解していないケースが多い。加えて、平成15年度マンション総合調査における、区分所有者アンケートによれば購入時に分譲会社から管理規約の説明を「全部受けた」、「概要について受けた」を合わせても半数にとどまり、約4割が「他の書類と一緒に渡され特に説明はなかった」としていることから、分譲や仲介段階において、区分所有法や管理規約等当該マンションの管理に係る事項について正確に理解できるよう十分な説明を行うこととし、そのため、マンションの管理の要点をまとめた購入予定者向けのリーフレットを国、分譲会社の団体等の協力の下に作成し、モデルルーム等で配布するほか、その内容を個別物件のパンフレットや関係団体のホームページに掲載すること等の取組が必要である。

図Ⅲ－２ 購入時の分譲会社からの管理規約に対する説明



図Ⅲ－３ 区分所有法の周知状況



しかしながら、これらの施策を講じても、仕事等で忙しいからといった理由で役員を引き受けない区分所有者、高齢化等により体力的にこなせない、専門的知識に追いつけない区分所有者等が増加すれば、面倒だ、何があってもマンション管理にかかわりたくないというフリーライダーや、ホテルのような住まい方を望む区分所有者や賃貸物件において家賃さえ入ってくればよいと考えている区分所有者の存在ともあいまって、管理組合としての意思決定が困難となり、適切な維持管理が行われなくなる可能性がある。

今後、区分所有者の高齢化や賃貸化の進行により、無関心な区分所有者の増加とあいまって、ますます「役員のみ手不足」や「滞納者の増加」等さまざまな問題が発生し、深刻化するおそれが高まる。そのような組合においては、役員負担の軽減や合意形成等の組合運営のための各種工夫を行うにも限界があり、適切な維持管理が行われないままこうしたマンションを放置すると、当該マンションそのものの居住環境が低下するのみならず、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下など、深刻な問題を引き起こすことにつながりかねない。

従って、管理組合としての健全な意思決定が可能であるうちに、来たるべき将来への備えのための判断ができる環境を整えるためにも、理事会を中心とした管理方式に加え、マンションの適正な管理運営を行うに当たって専門的な知見を有する第三者を

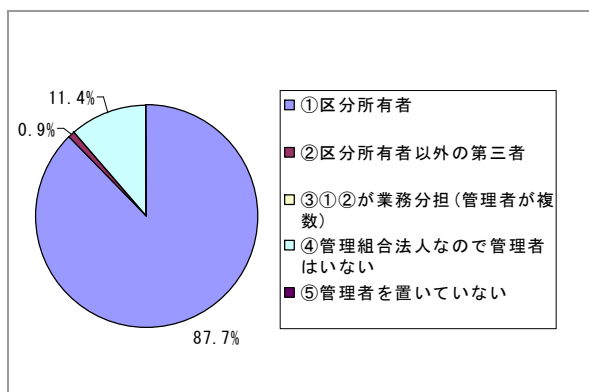
活用するための新たな選択肢の必要性及び条件等を検討する必要がある。

(6) 管理者に第三者が選任されている実態

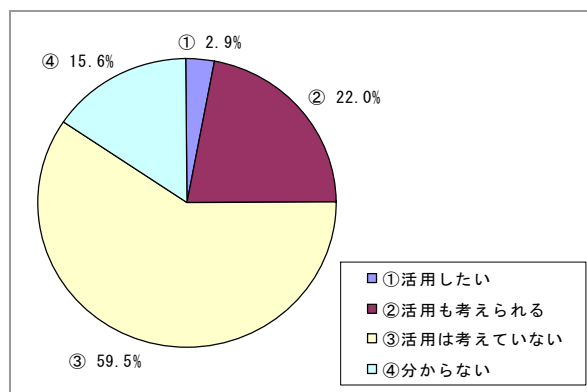
現行の区分所有法においても、区分所有者以外の第三者を管理者に選任することは可能であることから、その実態を把握したところ、以下のとおりであることが分かった。

管理組合に対するアンケート結果では、区分所有者以外の第三者が管理者に選任されている組合はわずか0.9%にすぎないが、今後第三者を管理者として活用することを検討するかどうかという問いに対して、約4分の1の管理組合で活用したい、活用も考えられると回答している。高齢化や賃貸化率が上がるとその傾向が強まっていることから、今後、高齢化・賃貸化が進むにつれてその割合が増えていくことも考えられる。

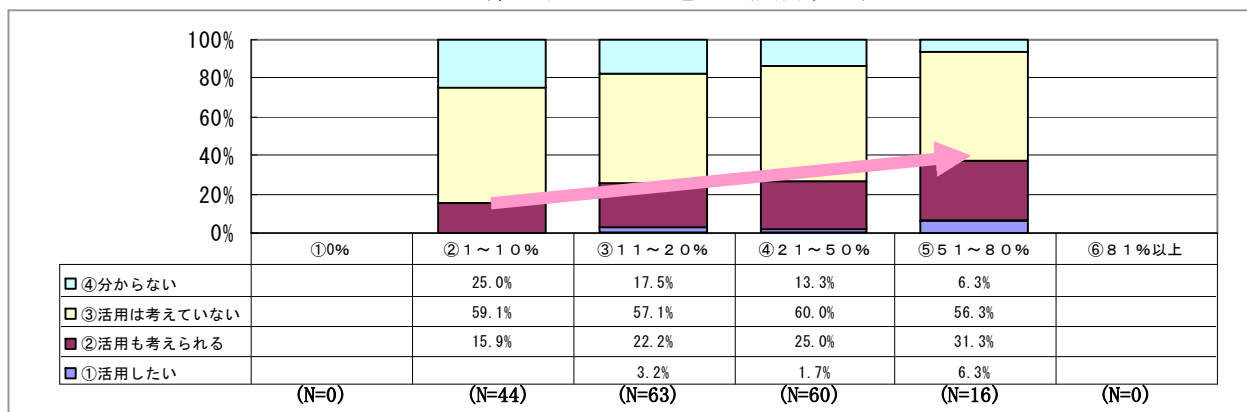
図Ⅲ－4 現在の管理組合の管理者について



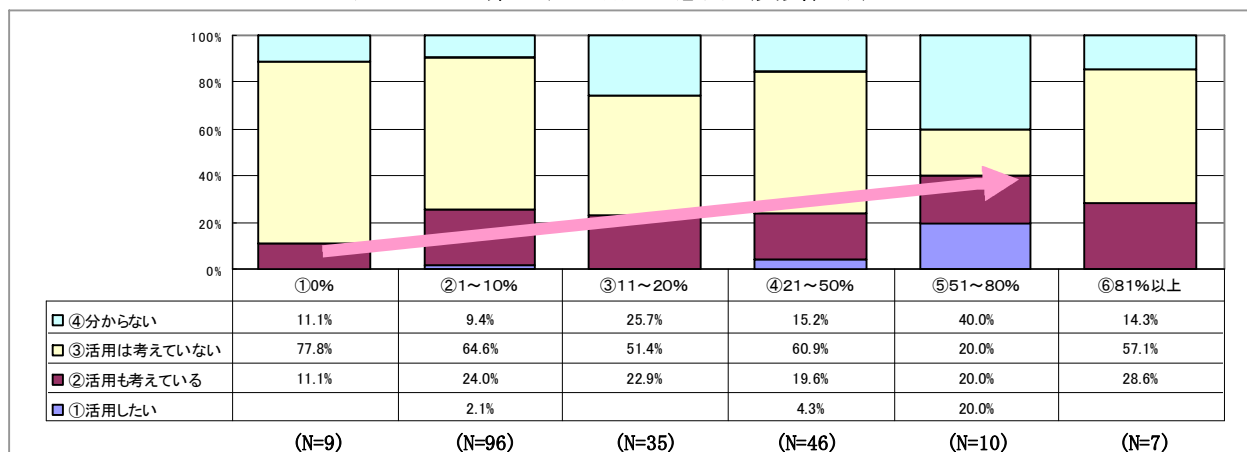
図Ⅲ－5 第三者の活用の意向



図Ⅲ－6 第三者の活用の意向 (高齢化率)



図Ⅲ－7 第三者の活用の意向 (賃貸化率)



管理業者に対するアンケート結果においては、約半数近くの管理業者が管理者に就任している。管理者に就任しているマンションの形態としては、ワンルーム型マンションやリゾート型マンションが中心ではあるものの、単棟ファミリー型や複合用途型マンションにも就任している。その就任経緯を見ると、管理組合から要請された業者は2割にとどまり、大部分は竣工当初から規約で管理者に定められているか、組合から役員を選出することが困難であるためやむを得ず管理者に就任したものであり、管理組合の意思によるものが少ないのが実態である。

マンション管理士も6%が管理者に就任しており、管理組合から要請されたものが過半数であるが、管理組合に提案して管理者に就任した者もいる。

また、管理者に就任している者に対するアンケート及びヒアリングにおいては、管理者に就任している者の多くが管理者としての業務を区分していない。

例えば、マンション管理業者が管理者に就任している場合は、管理者として総会を招集しているが、総会資料に関しては、資料の作成から開催案内の発送までの業務を管理委託業務契約による業務として実施していることが考えられる。しかし、管理業者に対するヒアリングにおいて、管理業者が契約によって実施する業務と管理者の業務を区分することは実態的には難しいが、可能であれば管理者の業務を明確にし、管理委託業務と区分したいという意向もある。

しかしながら、実際に第三者が管理者になっている管理組合について行ったヒアリング及び財団法人マンション管理センター等に寄せられた相談事例においては、以下のような内容のものがあり、無関心な管理組合において安易に第三者を管理者に選任することについては、理事会が機能している管理組合よりもさらにリスクを伴うことに注意が必要である。

- ・ 役員のなり手がないうまま、第三者が10年間管理者をしていた。区分所有者は賃借人感覚で管理費を払ってきたが、13年たっても修繕積立金は100万円しかなく、計画修繕に対応可能な資金は確保されていなかった。また、管理組合の会計においても区分経理されておらず管理費の未収金で現金が不足すると修繕積立金を使っていたようである。
- ・ 第三者である管理者が管理をきちんと行わないため、解任のための集会を開催したいが、集会の招集に必要な区分所有者の5分の1の署名を集めるため区分所有者名簿の閲覧を求めたところ、開示しない。
- ・ 第三者である管理者が、総会で形式的に予算承認を受けたとして工事の合見積りを取ることなく子会社に発注している。また、修繕工事も長期修繕計画や診断に基づくものではなく、修繕積立金が溜まったらその範囲で実施している。さらに、公認会計士による会計監査を実施し費用負担させられているが、管理者の都合で選んだ公認会計士であるため、監査内容も不明である。
- ・ 投資型マンションにおいて第三者が管理者となっているが、家賃保証契約が付いているため、不適切な管理を指摘しても、家賃保証の打ち切りをほのめかされ、それ以上の追及ができない。
- ・ 第三者である管理者が、全体管理費を一部共用部分の修繕工事に充当してしまっている。

- ・第三者である管理者の系列会社が無断で看板を設置したため、撤去するか少なくとも広告費を徴収して修繕積立金に充当すべきと申し立てたが、全く対応しない。

(7) まとめ

以上のように、

- ①管理組合としての意思決定が困難となり、適切な維持管理が行われなくなることに備えた対応策を予め検討することができる環境を整えるためにも、理事会を中心とした管理方式に加え、新たな選択肢を用意する必要があること
- ②実際に第三者が管理者に就任している組合において、組合保護のための適切な仕組みを検討する必要があること
- ③実際に管理者となっている第三者からも、業務区分を明確化する等の仕組みの適正化の要請があること

等から、マンションの適正な管理運営を行うに当たって専門的な知見を有する第三者を活用するための新たな選択肢について、その必要性及び条件等を検討する必要がある。

ただし、新たな選択肢については、無関心であるがゆえの安易な選択につながらないよう、また、区分所有者の無関心を奇貨として第三者の恣意的な管理が行われることのないよう、十分な配慮が求められる。

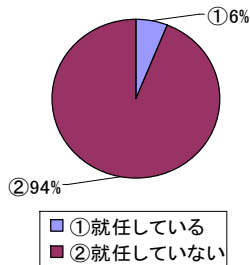
図Ⅲ－８ 管理業者の管理者への就任状況

図Ⅲ－9 マンション管理士の管理者への就任状況

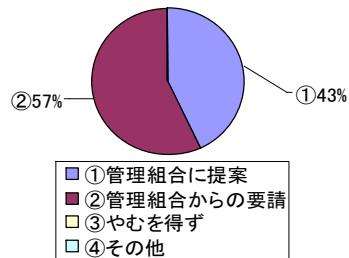
マンション管理士の管理者への就任状況

- ◆管理者に就任しているマンション管理士は、6%いる。
- ◆すべての就任マンションで、区分所有者から理事及び監事を選任している。
- ◆就任経緯としては、管理組合からの要請が4組合、マンション管理士から提案したものが3組合である。

管理者就任状況



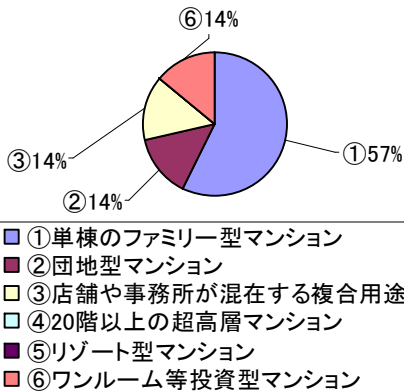
管理者就任経緯



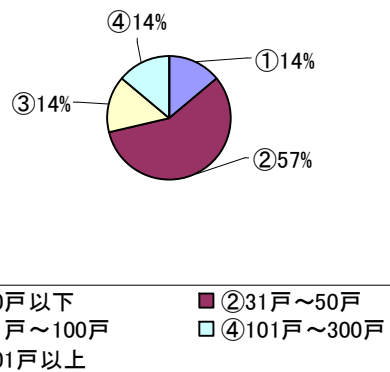
管理者に就任しているマンションの形態、戸数

- ◆「単棟ファミリー型」が57%と最も多く、戸数も「31～50戸」が57%と最も多い。

管理者就任マンションの形態



管理者就任マンションの戸数



IV. マンションの新たな管理方式の検討

マンションの管理に専門的知見を有する第三者を活用し、当該第三者が管理を行う仕組みとしては、①建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）を活用し、区分所有者以外の第三者を管理組合の管理者に選任して管理を任せる方式（以下「管理者管理方式」という。）、②信託法（平成18年法律第108号）及び信託業法（平成16年法律第154号）を活用し、区分所有者以外の第三者を受託者とし管理を任せる方式（以下「信託活用方式」という。）、が考えられる。

まず、それぞれの方式について、現行法上の規定や法的性格等について整理することとする。

1. 管理者管理方式について

(1) 管理者

①管理者とは

区分所有法上、管理者とは、共用部分並びに当該建物の敷地及び附属施設（以下「共用部分等」という。）を保存し、集会の決議を実行し、又は規約で定めた行為を行い、これらの職務に関して区分所有者を代理する者であって、規約に別段の定めがない限り、区分所有者の集会の決議によって選任され、その選任された者が承諾することによって管理者となる（第25条、第26条）。

また、管理者は、区分所有者である必要はなく、自然人であると法人であることを問わないので、管理業者やマンション管理士等が管理者になることもできる。

さらに、管理者は必ずしも一人に限る必要はなく、複数であってもよい。複数の管理者を選任した場合は、それぞれが単独で管理者としての行為をすることができるので、複数の管理者間の権限の制限または職務の分担等について、集会の決議または規約で定める必要がある。

なお、管理者を置くことは必須とされておらず、任期についての定めもない。

②管理者制度創設の理由

「管理者の制度」は、昭和37年に区分所有法が制定された当初から設けられている。

共用部分等の保存や維持管理に必要な行為で共同の利益に関するものは、本来、それを共有する区分所有者が共同して行う必要があるが、多数の区分所有者がいる場合は、手続上煩瑣であるだけでなく事実上困難を伴うことが多い。このような理由から、特定の者に対して一定の権限を与え共用部分等を管理させるという方法が、区分所有法が制定される以前から、行われていたようである。

管理者制度創設の理由について、当時の立法担当者は、「そして、事実、このようなことは、分譲アパート等については、従来から行われていたのである。しかし、従来は、これに関する何らの規定も設けられていなかったため、かかる管理者を置

くには区分所有者全員の合意（又はその全員との契約）が必要であり、また、区分所有者が一人でも変更した場合にはその特定承継人の同意（又はその承継人との契約）を得なければならないことになる。のみならず、その権限が一定していないため、外部に対する関係でも仕事がやりにくいという欠陥があった。従って、この法律は、本条以下の規定において管理者の制度を法定し、その選任を容易にするとともに、その地位の安定と権限の明確化を図るものである」（川島一郎「建物の区分所有等に関する法律の解説」法曹時報第14巻7・8・9号昭和37年（以下「川島」という。))と説明している。

このように、管理者制度は、本来区分所有者が全員で行うべき共用部分等の管理について、特定の者に権限を与えて円滑かつ効率的に行うための制度である。

③管理者の職務権限（権利・義務）

○区分所有法上の職務権限

管理者の職務権限については、区分所有法第26条において、次のように定められている。

第1項：管理者は、1）共用部分等の保存、2）集会の決議の実行、3）規約で定めた行為の実行の権利を有し、義務を負う。

第2項：管理者は、その職務に関し区分所有者を代理する。

第3項：管理者の代理権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができない。

第4項：管理者は、規約又は集会の決議によって、その職務に関し区分所有者のために原告又は被告となることができる。

第5項：管理者が第4項の規約によって原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にそのことを通知しなければならない。

また、以上のほかに、集会の招集（第34条）、規約の保管・閲覧（第33条）、事務の報告（第34条）等の職務が定められている。

○共用部分等の保存

まず、管理者は共用部分等を保存する「権利を有し、義務を負う」とされているので、規約の定め又は集会の決議がなくても、自らの判断で共用部分等の保存行為をすることができる。一方で、共用部分等の保存について管理者が適切な行為をしない場合や管理者が集会の決議の内容を実行しない場合には、区分所有者は、管理者に対し、実行することを求め、管理者が実行しない場合はその責任を問うことができる。

しかし、管理者が権利を有するのは共用部分等の保存行為のみであるから、保存行為にとどまらない行為、具体的には狭義の管理、軽微変更及び変更行為を行う場合は、集会の決議によらなければならないので、そのような必要が生じたときは、集会を招集する義務があることになる。

（注）区分所有法上の「管理」には、広義の管理と狭義の管理があり、広義の管理は、1）保存（第6条）、2）変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）（第17条）、3）その形状又は効用の著しい変更を伴わない変更（第17条）及び4）管理（第18条）を含む概念である。
以下、3）その形状又は効用の著しい変更を伴わない変更（第17条）は「軽微変更」、

4) 管理（第18条）は「狭義の管理」という。

○集会の決議の実行

管理者は、集会の決議を実行する「権利を有し、義務を負う」ので、たとえば、共用部分の清掃のために人を雇うことが集会の決議で決められた場合には、管理者は、これに基づいて被用者を決定して雇用契約を締結することができる。一方で、義務を負うことは、共用部分等の保存の場合と同様である。

○規約で定めた行為の実行

上記と同様に、管理者は、規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負っている。たとえば、共用部分等の狭義の管理事項の全部又は特定の事項を管理者に委ねる旨の定めがあれば、管理者は、これを行わなければならない。

○管理者の代理権限

管理者が法律行為をする場合には、管理者は区分所有者の代理人として行うことになり、その法律行為の効果は区分所有者全員に帰属することになる。

損害保険契約に基づく保険金額の請求・受領や損害賠償金・不当利得による返還金の請求・受領についても、管理者は、区分所有者を代理する。

○管理者の訴訟追行権

管理者は、規約又は集会の決議により、区分所有者を代理して訴訟を追行することができる。なお、規約では包括的に授権することができるが、集会の決議による場合は、個別の事案ごとに授権することが必要である。

○罰則

なお、管理者が一定の義務規定に違反したときは、20万円以下の過料に処せられる。過料事由の主なものは次のとおりである。

- ・ 規約、集会の議事録及び書面決議の書面または電磁的記録を保管する義務に違反したとき
- ・ 利害関係人の請求があったとき、正当な理由がある場合を除いて、規約、集会の議事録及び書面決議の書面又は電磁的記録の閲覧を拒んではならない義務に違反したとき
- ・ 集会の議長は、集会の議事録を作成し、その議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載しなければならないが、またその議事録に署名押印しなければならないが、この義務に違反したとき（管理者が集会の議長を務めた場合）
- ・ 集会において、毎年1回一定の時期に、その事務を報告する義務に違反したとき

④委任の規定による権利・義務

管理者の権利・義務は、区分所有法及び規約の定めのほか、委任の規定に従うとされている（第28条）ので、次のような権利義務が発生する。

○委任事務処理義務、善管注意義務

受任者は、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって、委任事務を処理する義務を負う（民法第644条）。したがって、管理者は、委任の目的を達成するために、区分所有者から委任された管理事務を処理する必要がある。

また、委任事務をどのように処理すべきかについては、いわゆる善管注意義務といわれる重要な原則が定められている。

善管注意義務の水準については、「受任者の職業・地位にある者に対して一般

に期待される水準の注意義務といってもよい。委任契約は、当事者間の信頼関係を基礎とする契約であり、善管注意義務の内容も、当事者間の知識・才能・手腕の格差、委任者の受任者に対する信頼の程度などに応じて判断される。受任者の注意義務の水準が高いのは、委任という契約の性質に由来する。したがって、たとえ無償でも違いがないと一般的に解されている」（内田貴「民法Ⅱ債権各論」東京大学出版会 2003年 271 ページ）とされている。

そのため、管理者が管理業者やマンション管理士等の専門家である場合には、専門家として通常要求される程度の注意をもって、管理事務を行わなければならない。

○報告義務

受任者は、委任者の請求があればいつでも委任事務の処理の状況を報告し、委任終了後は遅滞なくその顛末を報告する義務を負う（民法第645条）。事務の報告義務について区分所有法は、「管理者は、集会において、毎年1回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない（第43条）。」と定めているが、民法の規定が準用されるため、区分所有者らから請求があれば、管理者は、いつでも事務処理の状況を報告しなければならない。「もっとも管理者は個々の区分所有者の受任者ではありませんから、管理者の事務処理の状況の報告を求める集会の招集請求などに基づき招集された集会において報告すれば足りるでしょう」（「新しいマンション法」法務省民事局参事官室編162ページ）とされている。

○受取物・果実の引渡義務

受任者は、委任事務を処理するに当たって受け取った金銭その他の物を委任者に引き渡す義務を負う。収集した果実についても同様である（民法第646条第1項）。たとえば、外部に賃貸した共用駐車場の使用料を受領した場合には、当然、委任者である区分所有者に引き渡さなければならない。

受任者が委任者に引き渡すべき金銭又は委任者の利益のために用いるべき金銭を自己のために消費したときは、消費した日以降の利息を支払い、なお損害があれば賠償責任を負う（民法第647条）。

他方、受任者に請求権が認められるものには、報酬の請求、費用前払いの請求、費用等の償還請求などがある。

⑤管理者の解任

管理者が不正な行為をするか、管理者の職務を行わない場合に管理者を解任するときは、管理者の選任の場合と同様に、規約に別段の定めがない限り、集会の決議によってすることができる。このほか、各区分所有者は、管理者に不正な行為その他その職務を行うに適しない事情があるときは、その解任を裁判所に請求することができ、解任を命ずる裁判によって解任される制度が設けられている（区分所有法第25条）。

「管理者の不正な行為」とは、管理者の善管注意義務に違反して区分所有者に対

して損害を被らせる故意による行為であり、「その職務を行うに適しない事情」とは、職務の適正な遂行に直接又は間接に影響を及ぼす事実が存在し、それが重大なものであることである。

*管理者としての職務に適しない事情がある場合は解任請求できるとした裁判例
(東京地裁 昭和 53.1.26)

<事案の概要>

マンションの管理者Yは、マンションの敷地の賃貸人であるが、エレベーターなどの共用部分の補修を放置したり、管理費の収支を明らかにしなかったり、管理費の増額を請求したりしたため、区分所有者XらがYに対して、管理者からの解任を請求した。

- 本判決では、「被告は、共用部分を保存し、本件管理委託契約に定められた管理業務を善良なる管理者の注意義務をもって誠実に履行すべき義務を負い、・・・被告には管理者としての共用部分の保存義務、管理事務の報告義務に反する債務不履行があるうえに・・・その職務に適しない事情があるというべきである。」として、解任事由を肯定して請求を認容した。

⑥管理者の性質

前述のとおり、区分所有法では、管理者は、その職務に関し区分所有者を代理すると定められている。一方で、区分所有者は当然に共用部分等を管理する団体（管理組合）を構成するとしているため、管理者は、管理組合の代表者であるのか区分所有者の代理人であるのか問題となる。

区分所有者の団体（管理組合）の性格については、区分所有法には特に定めがないが、議決機関としての集会、執行機関としての管理者という組織が法定され、多数決の原則により意思決定が行われ、区分所有法や規約の規定に従って運営されている限りにおいては、権利能力なき社団と見ることができる。

また、「区分所有法は、このように管理者がその職務としてした行為の効果が直接区分所有者に帰属するという関係をとらえて、「管理者は・・・区分所有者を代理する」と表現したものと解されます。したがって、管理者が区分所有者の代理人であることと、管理組合という権利能力なき社団の代表者であることとは、矛盾するわけではありません」（前掲「新しいマンション法」161ページ）と説明されている。

従って、管理者は区分所有者の代理人であり代表者であると考えられる。

また、管理者の代理権については、「それを行使することができる事項、範囲およびその行使方法等に関して、規約または集会の決議によって制限を加えることができる」（「コンメンタールマンション区分所有法 [第2版]」、稲本洋之助・鎌野邦樹、日本評論社、2004年（以下「稲本・鎌野」という。）154ページ）と解されているが、管理者の職務について複数の管理者が共同して行う旨を規約で定めても、区分所有法では、管理者の代理権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができないと規定されている（第26条）。

(2) 管理所有

①管理所有とは

区分所有法上の管理所有とは、共用部分の管理行為を円滑に行わせるため、規約に特別の定めをすることにより、特定の区分所有者又は管理者に共用部分を所有させる制度である（第20条、第27条）。

管理者に共用部分を所有させる場合、管理者となる者は、区分所有者でも区分所有者以外の者でもよいので、第三者の管理者に共用部分を所有させることも可能である。

この場合の手续としては、「管理者が共用部分を所有する」旨を、必ず規約で定めることが必要であり、この規約の定めは、集会において区分所有者及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議により決議する必要がある（第31条）。

また、管理者の所有となる共用部分の範囲は、共用部分の全部であっても一部であってもよく、共用部分には、規約共用部分は含まれるが、建物の敷地及び共用部分の以外の附属施設は除外される。

②管理所有制度創設の趣旨

共用部分の管理所有の規定の趣旨について、立法担当者は、共用部分の固定資産税の納税事務やボイラー・エレベーター等の施設者又は管理者による官庁への届出・申請等の事務を行うに当たり、共用部分の所有者が多数いる場合の不便を指摘した上で、「その結果、共用部分の維持管理の上から見ると、その責任者をあらかじめ定めておき、その者を対外的には所有者として取り扱うことを認める必要もないとはいえないのである。従来は、そのような必要から、共用部分の所有者を区分所有者の一人又は区分所有者に代わって管理を行うべき者の単独の所有と定めていたような例も、決して少なくなかったのである。……そこで、従来のかかる慣行を考え、また、今後の必要ということも考慮して規定を設けた」（川島）と説明している。

このように、管理所有は、区分所有法制定当時の慣行を踏まえ、共用部分の管理を行う場合の便宜と今後の必要性を考慮して創設された制度である。

③管理所有者の権限（権利・義務）

規約の特別の定めで共用部分の所有者とされた管理者（管理所有者）は、「区分所有者全員（一部共用部分については、これを共用すべき区分所有者）のためにその共用部分を管理する義務を負う（第20条）」とされている。

「管理」の範囲については、共用部分の変更は、常に集会の特別多数決議によらなければならないとされているため、管理所有者が共用部分の変更行為をすることはできない（第17条）。

従って、管理所有者が行う共用部分の管理の範囲は、保存行為、狭義の管理行為及び軽微変更行為ということになる。また、管理所有者は、共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができるが、他の区分所有者に損害を与

えたときは弁償しなければならない。

このように、規約の特別の定めによって所有者とされた管理所有者は、共用部分の保存及び狭義の管理に関する事項については共用部分の所有者として「管理所有者の判断で」行うことができ、管理委託契約の締結、修繕のための請負契約の締結及び損害保険契約の締結等については「自己の名において」することができるので、大きな権限を有することになる。

なお、管理者が共用部分を所有する権利は、規約で定めたものであるから、規約を変更しない限り、消滅させることはできない。

④管理所有の性質

管理所有とは、共用部分の管理を円滑に行うための所有であって、処分権限（譲渡、担保権設定、出資）までも含むものではない。

この所有権の性質について、立法担当者は、「規約でこれと異なる定めをすることを認めたのは、前述のように、その共用部分の維持管理を規約で所有者と定めた者に行わせるためである。従って、そのような規約を設定することは、一種の信託的な所有権の移転を行うことであって、その結果共用部分の所有者となった者は、その共用部分を管理のために所有するに至るのであり、その背後にはなお区分所有法第1項の規定による区分所有者の共有関係が潜在的に存続しているから見なければならない（川島）」と説明している。

このように、管理所有の方式は、管理者による共用部分の管理行為を円滑にするという目的のために、区分所有者が第三者の管理者を信頼して信託的な所有権の移転を行うことにより共用部分を所有させることになるので、区分所有者と第三者の管理者との関係は、信託における委託者と受託者との関係に類似したものといえることができる。

2. 信託活用方式について

(1) 信託とは

①信託の概要

「信託」とは、信託契約の締結（信託行為）^(注) をすることにより、委託者が、受託者に対して財産を譲渡（所有権の移転）するか、担保権の設定その他の財産の処分を行って、受託者が一定の目的（専らその者の利益を図る目的を除く）に従い、財産の管理または処分、その他の当該目的の達成のために必要な行為をすることである（信託法第2条、第3条。以下、本節においては特に法律名を明記していない限り信託法の条文である）。

（注）遺言、公正証書等の意思表示の方法もある。

いくつかのポイントを見ると、まず第1に、「財産」とは、具体的な名称で呼ばれる程度に成熟した権利である必要はなく、金銭的に見積もることができる財産であって、委託者の財産から分離することが可能なものであればすべて含まれる。具体的には、金銭、不動産、有価証券、特許権等の知的財産権等は含まれるが、生命、身体、名誉等の人格権は含まれない。

第2に、信託の効力については、原則として、信託契約の締結によってその効力を生じるが、委託者及び受託者は、いつでも、その合意により信託を終了させることができる。

第3に、信託財産を保護するため、受託者が破産手続の開始の決定を受けた場合であっても、信託財産に属する財産は破産財団に属しないとされ、信託財産は独立性を有し、委託者及び受託者の倒産リスクから隔離されている（倒産隔離機能）。受益債権、信託債権についても同様である。

第4に、受託者の権限の範囲については、受託者は、信託財産に属する財産の管理又は処分及びその他の信託の目的の達成のために必要な行為をする権限を有するが、信託行為により受託者の権限に制限を加えることも可能である。

信託の概要は以上のとおりであるが、信託行為の各当事者の信託法上の権利義務等を中心に以下、②で受託者の義務等について、③で受益者の権利について、④で受益者集会等による受益者の意思決定について、⑤で委託者の権利等について、それぞれ整理する。

②受託者の義務

信託法は、受益者保護の観点から、受託者の義務について、第29条から第39条までにわたり、包括的かつ詳細に規定している。信託法上のこれらの義務は、信託行為における当事者間の意思を尊重するという観点から基本的には任意規定の性格を有するものであるが、一方、信託業法における義務は、後述するとおり、監督のための根拠となる強行規定である。

※ 次表に掲げる受託者の義務のうち、●は強行規定で、○は信託行為で別の定めができる任意規定である。

●信託事務遂行義務

信託の本旨に従い、信託事務を処理する義務を負う（第29条第1項）。委託者は信託の目的が達成されることを期待しているので、受託者は信託行為の定めに従うだけでは足りず、委託者の意図すなわち信託の本旨に従って事務の処理をすることを義務付けたものである。

○善管注意義務

信託事務を処理するに当たっては、善良な管理者の注意をもってする義務を負う（第29条第2項）。専門家として通常要求される程度の注意をもって信託事務を処理しなければならないが、実際にはそのような能力がないのに、高い能力があるかのように表示した場合には、表示した能力に応じた注意をもって信託事務を処理しなければならないことになる。

忠実義務とともに、受託者が遵守すべき重要な行為規範である。

●忠実義務

受益者のために忠実に信託事務その他の行為をする義務を負う（第30条）。受託者は自己の利益のためではなく受益者の利益のために事務の処理その他の行為をする義務を負う、という最も基本的かつ重要な義務についての一般規定である。忠実義務に違反する行為には、後述の利益相反行為や競合行為の禁止に違反する行為が含まれる。

○利益相反行為の制限

①信託財産に属する財産を固有財産に帰属させ、固有財産に属する財産を信託財産に帰属させること、②信託財産に属する財産を他の信託財産に帰属させること、③第三者との間で信託財産のためにする行為であって自己が第三者の代理人となって行うものなど、受託者の利益と受益者の利益とが相反するいわゆる利益相反行為は禁止されている（第31条）。

○競合行為の制限

信託事務の処理としてすべき行為を固有財産又は利害関係人の計算ですることが禁止されている（第32条）。たとえば、信託事務の処理として有価証券を購入することができる場合に、受託者が自己のために当該有価証券を購入したところ、その価格が値上がりして利益を得たという場合が考えられる。

●公平義務

受益者が2人以上ある信託においては、受託者は、受益者のために公平に職務を行う義務を負う（第33条）。善管注意義務の具体的類型として捉えられる義務である。

○分別管理義務

受託者は、信託財産に属する財産と固有財産及び他の信託財産に属する財産とを、財産の区分に応じ、所定の方法により、分別して管理する義務を負う（第34条第1項）。受託者が信託財産を適正に確保するために、財産の区分および管理する方法について規定したものである。

●信託事務の処理の委託における第三者の選任及び監督に関する義務

信託事務の処理を第三者に委託する場合は、受託者は、信託の目的に照らして適切な者に委託し、第三者に委託したときは、信託の目的の達成のために必要かつ適切な監督を行う義務を負う（第35条第1項、第2項）。

なお、信託行為において指名された第三者又は信託行為の定めに従い委託者又は受益者によって指名された第三者については、信託行為により別段の定めをすることができる。(第35条第3項、第4項)。

受益者保護のために、信託事務の処理を第三者に委託する場合における受託者の選任監督上の義務等について規定したものである。

●信託事務の処理の状況についての報告義務

委託者又は受益者は、受託者に対し、信託事務の処理の状況、信託財産に属する財産及び信託財産責任負担債務の状況について報告を求めることができる(第36条)。これは、委託者および受益者の受託者に対する監督的機能を強化する観点から設けられた義務である。

●帳簿等の作成等、報告及び保存の義務

受託者は、法務省令に定める信託財産に係る帳簿その他の書類又は電磁的記録を作成・保存し、毎年1回、一定の時期に、貸借対照表、損益計算書その他法務省令で定める書類を作成・保存する等の義務を負う(第37条)。信託事務処理の適正を担保し、受益者の受託者に対する監督的機能を強化することによって、受益者の利益を保護するため義務である。(注)貸借対照表、損益計算書その他法務省令で定める書類を作成したときの受益者に対する報告義務は、任意規定である。

●帳簿等の閲覧等

受託者は、受益者から帳簿等の書類や記録された事項を閲覧又は謄写の請求があったときは、一定の場合を除き、拒むことができない(第38条)。最も利害関係が深く各種の監督的機能を有している受益者は、受託者が保存義務を負うすべての書類等を閲覧請求できることを明確にしたものである。一方、受益者以外の利害関係人は、貸借対照表、損益計算書等の一部しか閲覧請求できない。

○他の受益者の氏名等の開示

受益者が複数の信託において、他の受益者の氏名、受益権等の開示の請求があったときは、一定の場合を除き、拒むことができない(第39条)。受益者が複数の信託における受益者の意思決定が、全員一致または多数決で行われるのが原則であるので、相互に連絡を取り合うなどの必要から設けられたものである。

なお、受託者の責任等について、受託者の損失でん補責任、法人である受託者の役員の連帯責任、受益者による受託者の行為の差止め等が規定されている。

③受益者の権利

受託者の義務は前述のとおりであるが、信託設定後の主たる利害関係人である受益者の権利は、「受託者に対しての監督に関する」権利と「受益者の意思決定に関する権利」に大きく分けられる。

前者については、信託法第92条で26項目にわたり列挙されており、主なものは、次のとおりである。

- 1) 裁判所に対する申立権。たとえば、受託者が任務に違反して信託財産に著しい損害を与える等の重要な事由があるときは、裁判所に対して受託者の解任の申立をすることができる。
- 2) 受託者が任務に違反して信託財産に著しい損害を与えるおそれがあるなどの場合の、受託者に対する行為の差止請求権
- 3) 受託者の事務の処理の状況についての報告請求権
- 4) 受託者が作成・保管している帳簿・書類等の閲覧等請求権
- 5) 受益権を放棄する権利 など

これらの権利の行使は、信託行為の定めによって制限することが禁止されており、

受益者がいつでも単独で行使することができる単独受益者権である。

また、後者の受益者の意思決定に関する権利には、受益権を譲渡する権利、受益権に質権を設定する権利、受益権を放棄する権利などがある。このように、受益権は、その性質が許さないものを除き、譲渡したり、質権を設定したり、または放棄することが認められている。

なお、信託受益権は譲渡、分割することも可能である。

④受益者集会等による受益者の意思決定

実務上は、1個の信託行為によって複数の者が受益者として指定されることが少なくないので、信託法では、このような場合における受益者の意思決定の方法が定められている。

まず、受益者による意思決定を要する事項は15項目にわたるが、そのうち主なものは、次のとおりである。(第105条第1項)

- 1) 信託財産と固有財産等とに属する共有物の分割に係る協議
- 2) 受託者の利益相反行為に対する追認
- 3) 受託者の損失てん補責任等の免除
- 4) 受託者の解任の合意
- 5) 新受託者の選任の合意 など

次に、これらの事項に関する受益者の意思決定の方法は、単独受益者権を行使する場合を除き、全員の一致で決するとされている(全員一致の原則)。

しかし、機動的な意思決定が必要な場合が想定されるので、信託行為に別段の定めをすることが認められており、この別段の定めが受益者集会である。(第105条第1項、第2項)

受益者集会では、上記の受益者による意思決定を要する事項について意思決定する方法として、議決権の過半数または特別多数決議による方法が採用されている。

- (注)
- 1) 議決権の過半数を有する受益者が出席し、出席した当該受益者の3分の2以上の多数による決議を要する事項：受託者の任務懈怠により信託財産に損害が生じた場合の当該損失の「てん補責任の一部の免除」の決議など
 - 2) 総受益者の半数以上であって、総受益者の議決権の4分の3以上の多数による決議を要する事項：受益者間の権衡に変更を及ぼす「信託の目的の変更」等に係る重要な信託の変更等に係る決議

なお、この点を含め、受益者集会に関する規定は、区分所有者の集会(管理組合の総会)に関するものと類似した点が少なくない。たとえば、招集権者は受託者であるが、受益者は受託者に対して受益者集会の招集を請求することができ、受益者が招集しない場合等で信託財産に著しい損害が生じるおそれがあるときは、請求した受益者が招集することができる。また、代理人または書面による議決権行使もできるなどの点である。

⑤委託者の権利等

信託設定後の権利義務関係は受託者と受益者との間で形成されることになるが、委託者は、一定の目的を達成するために信託行為の当事者となった者であるため、委託者についても、原則として一定の権利が認められている。

ただし、信託行為において、委託者がこの権利の全部または一部を放棄することは自由であり、これとは反対に、委託者が原則として有しない権利を、信託行為で定めることもできる。

委託者が原則として有する権利の主なものには、1) 裁判所に対する受託者の解任申立権、2) 信託事務の処理の状況等に関する報告請求権、3) 受益者との合意による信託終了権などがある。(第145条)

また、受託者及び受益者の同意を得るか、信託行為に定められた方法に従うときは、委託者の地位を第三者に移転することができる。

(2) 信託業法による規制内容

①信託業法の目的

信託業法第1条(以下本節に置いては特に法令名を明記しない限り信託業法の条文である。)は、信託業法の目的について、「信託業を営む者等に関し必要な事項を定め、信託に関する引受その他の取引の公正を確保することにより、信託の委託者及び受益者の保護を図り、もって国民経済の健全な発展に資することを目的とする。」と定め、「引受その他の取引の公正の確保」と「委託者及び受託者の保護」を最大の目的としている。

この目的に沿って信託業法では、委託者と受託者の利益が害されることのないよう、信託会社の遵守すべき事項について、多岐にわたる詳細な規制が定められており、その主なものについて概観すると、以下のとおりである。

なお、信託会社等の監督事務に関し、その基本的考え方、免許・登録審査に際しての留意事項、業務運営の状況に関して報告・改善を求める場合の留意事項として総合的にまとめたものとして、金融庁から、「信託会社等に関する総合的な監督指針(平成19年9月)」が出されている。

②参入基準等、信託業への参入規制

信託業に参入する場合の規定の概要は、次のとおりである。

ア 免許制、登録制(第3条、第7条)

信託業を営むには内閣総理大臣の免許又は登録を受けた者でなければならない。

○運用型信託会社(信託の引受けを行う営業を営む場合) → 免許制

○管理型信託会社(信託業のうち、次のいずれかに該当する信託のみの引受けを行う営業を営む場合) → 登録制(3年ごとの更新制)

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・委託者又は委託者から指図の権限の委託を受けた者(委託者又は委託者から指図の権限の委託を受けた者が受託者と密接な関係を有する者以外の者である場合に限る。)のみの指図により信託財産の管理又は処分が行われる信託・信託財産につき保存行為又は財産の性質を変えない範囲内の利用行為若しくは改良行為のみが行われる信託 |
|---|

(注) 自己信託、グループ企業内の信託業、承認TLO(技術移転機関)については、特別の取扱いをする。信託契約代理業は登録制である。

イ 最低資本金規制(第11条)

信託会社の財政的基盤を確保するために、最低資本金についての規制がある。

○運用型信託会社 → 1億円

○管理型信託会社 → 5千万円

(注) 自己信託を行う者は3千万円、信託契約代理業は規制なし

③行為規制等

行為規制等の主なものは、以下のとおりである。

ア 営業開始前の営業保証金の供託

信託会社は、営業保証金を本店の最寄りの供託所に供託しなければならない、その金額は、信託業務の内容及び受益者の保護の必要性を考慮して政令で定める次の金額とされている(第11条)。営業保証金の供託は、信託法が第40条、第41条で、信託義務に違反して受益者に損害を被らせた場合の賠償義務を受託者に課した規定を受け、信託会社の責任が生じた場合に備えることを目的としたものである。

○運用型信託会社 → 2千5百万円

○管理型信託会社 → 1千万円

(注) 自己信託を行う者は1千万円、信託契約代理業は規制なし

イ 兼業制限

信託会社の業務範囲については、信託会社に信託業に専念させる観点から、信託業のほか、信託契約代理業、信託財産の管理業務等当該信託業務に関連するものに限定されているが、内閣総理大臣の承認を受けて、「適正かつ確実に営むことにつき支障を及ぼすおそれがない業務」で「当該信託業務に関連するもの」は営むことができる(第21条)。

兼業承認の申請があった場合は金融庁長官又は財務局長が審査を行うが、その審査基準については、次のように定められている(信託業法施行規則(平成16年内閣府令第107号。以下「業法施行規則」という。)第28条第3項)。

- 兼業業務が次に掲げるところにより営まれることが見込まれ、信託業務の適正かつ確実な遂行に支障を及ぼすおそれがないこと。
 - イ 人員配置その他の兼業業務の執行体制の状況に照らして、兼業業務が信託業務に付随するものになっていること
 - ロ 兼業業務を行う部門と信託業務を営む部門が明確に分離されていること
 - ハ 兼業業務を的確に遂行するための体制が整備されていること
 - ニ 兼業業務の運営に関する法令遵守の体制が整備されていること
 - ホ 兼業業務の運営に関する内部監査及び内部検査の体制が整備されていること
- 信託業務を的確に遂行するために必要とされる知識及び経験と兼業業務を的確に遂行するために必要とされる知識及び経験の共通性その他の業務の内容及び方法を勘案して、兼業業務が信託業務に関連するものであると認められること

ウ 信託業務の委託

信託業務を第三者に委託することはできるが、委託の要件、委託先の義務、委託先の監督責任について厳格な規制がある。

○委託の要件

一定の要件をすべて満たす場合に限り、信託業務の一部を第三者に委託することができる(第22条第1項)。①信託業務の一部を委託すること(全部

委託の禁止)、②委託先が信託契約において明示されていること、③委託先が信託業務を的確に遂行することができる者であること。

○委託先の義務

委託先には、信託会社に課される忠実義務、善管注意義務、分別管理義務等及び信託財産に係る行為準則などが適用される(第22条第2項)。

ただし、信託財産の保存行為に係る業務や信託財産の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする業務等を委託する場合には適用されない(第22条第3項)。

○委託先の監督責任

信託会社は、委託先が行う業務につき受益者に加えた損害を賠償する責任がある。ただし、委託先の選任につき相当の注意をし、損害の発生防止に努めたときは、この限りではない(第23条第1項)。

また、信託会社が信託業務を信託行為において指名された第三者等に委託したときは、委託先が不適任であること等を知りながら受益者への通知その他必要な措置をとることを怠ったとき等を除き、損害賠償責任を負わない(第23条第2項)。

エ 信託の引受けに際しての行為準則

信託の引受けに際し、受託者が遵守すべき行為準則の定めがある。

○不当勧誘の禁止

受託者は、信託の引受けに当たって、1)虚偽のことを告げる行為、②不確実な事項について断定的判断の提供又は確実であると誤認させるおれのあることを告げる行為、③特別の利益の提供、④損失補てん等の行為(一部の例外を除く。)が禁止されている(第24条第1項)。

○適合性の原則の適用

信託会社は、委託者の知識、経験、財産の状況及び信託契約を締結する目的に照らして適切な信託の引受けを行い、委託者の保護に欠けることのないように業務を営まねばならない(第24条第2項)。信託の引受けに際し、顧客の意向と実情に適合しない取引を勧めたり、信託の引受けを行うことを禁止したものである。

オ 受託者の義務

監督当局が委託者および受益者保護のために行動するための根拠や罰則等による義務履行の担保として、受託者には次のような義務が課されている。これらは、すべて強行規定である。

●説明義務

信託契約による信託の引受けを行うときは、あらかじめ(契約締結前)に、委託者に対して一定の事項(信託の目的、信託財産の管理・処分方法に関する事項等)を説明する義務を負う(内閣府令で定める場合を除く。)(第25条)。信託法には規定されていない委託者を保護するための義務である。

●書面交付義務

信託契約による信託の引受けを行ったときは、遅滞なく(締結とほぼ同時に)、委託者に対して所定の事項(締結年月日、信託の目的、信託財産の管理・処分方法に関する事

項等)を記載した書面を交付する義務を負う(内閣府令で定める場合を除く。)(第26条)。説明義務と同様に、信託法には規定されていない委託者の保護のための義務である。

●報告義務・情報開示義務

信託会社は、受託する信託財産について、1年を超えない計算期間ごとに信託財産状況報告書を作成、交付する義務等を負う(第27条)。受益者に対する情報開示を強化する観点から、信託事務が適正に行われることを担保するために必要な事務処理の記録を受益者に開示させるためのもので、信託法とは異なり強行規定である。

●忠実義務

法令及び信託の本旨に従い、信託財産に係る受益者のために忠実に信託業務その他の業務を行う義務を負い(第28条第1項)、もっぱら受益者の利益のためにのみ行動する必要がある。信託法の一般規定を受けたもので、強行規定である。

●善管注意義務

信託の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって信託業務を行う義務を負う(第28条第2項)。信託法の善管注意義務に対応したものであるが、信託法では信託行為によって責任を軽減できることから強行規定としたものである。

●分別管理義務

「信託財産を自己の固有財産及び他の信託財産と分別して管理するための体制」及び「その他信託財産に損害を生じさせ、又は信託業の信用を失墜させることのない体制」を整備する義務を負う(第28条第3項)。

これは、受益者その他の信託関係者を保護し、信託業全体の信用を保護することを目的としたものと考えられる。

前者の体制については、管理場所を区別することその他の方法により信託財産を自己の固有財産及び他の信託財産と明確に区分し、かつ、当該信託の種類に応じた方法により、当該信託財産に係る受益者を判別できる状態で管理しなければならず、信託業務を委託した場合の委託先についても、ほぼ同様の管理体制を整備させなければならない(業法施行規則第39条第1項、第2項)。監督指針では、業務方法書の記載事項のうち「信託財産の分別方法」として、この点について審査することとされている。

これに加え、信託業務の処理及び計算を明らかにするための帳簿書類(信託勘定元帳10年間、総勘定元帳5年間、信託業務の委託契約書10年間)の作成・保管が義務付けられている(業法施行規則第39条第3項)。

後者の体制については、内部管理に関する業務を適正に遂行するための体制として、①適確に遂行することができる人的構成の確保、②社内規則(社内における責任体制を明確にする規定を含む)の整備及び③内部管理に関する業務に従事する者の信託財産の管理、処分を行う部門からの独立が定められている。

なお、「内部管理に関する業務」とは、①法令遵守の管理または法令に基づく行政官庁の処分に関する業務、②内部監査および内部検査に関する業務、③財務に関する業務をいう。

これらの体制については、監督指針上、業務方法書の審査事項又は業務運営の状況に関して改善、報告を求める事項の対象になるので、必ず遵守しなければならない。

カ 信託財産に係る行為準則

受託する信託財産については、次の行為が禁止されている(第29条)。

- ・通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が信託財産に損害を与えることとなる条件での取引
- ・不必要な取引
- ・自己又は受益者以外の者の利益を図る目的の取引(利益相反行為)

・信託間取引 など

④監督規制

第36条から第46条までにおいて、企業再編行為に関する規制、免許・登録拒絶理由に該当した場合等の届出、立入検査、業務改善命令その他の監督上の処分等が定められている。

(3) 管理者、管理所有、信託との比較及びマンション管理適正化法（管理業、マンション管理士）の規制と信託業法の比較

区分所有法上の管理者、管理所有者及び信託法上の受託者の義務等を中心とした比較、ならびにマンション管理適正化法の規制及び信託業法の規制の比較については、別表のとおりである。

(別表)

(3) 管理者、管理所有、信託との比較及びマンション管理適正化法（管理業者、マンション管理士）の規制と信託業法の比較

※管理者・管理者、信託法・信託業法上の受託者、管理業者・マンション管理士の義務の性格：●は強行規定、○は信託行為等によって別の定めができる任意規定

項目		「区分所有法」上の管理者、管理所有者の義務	「信託法」上の受託者の義務	「信託業法」上の規制（信託会社＝受託者） ※①は運用型信託会社、②は管理型信託会社で、異なる時のみ表示	「マンション管理適正化法」上の規制（管理業者、マンション管理士） ※①は管理業者、②は管理士
大分類	中分類				
参入規制	参入基準			①免許制 最低資本金：1億円 ②登録制（3年ごとの更新制） 最低資本金：5千万円	①登録制（5年ごとの更新制） 基準資産額：300万円以上 ②登録制
	組織形態			株式会社	①法人または個人 ②個人
行為規制	営業保証金の供託			①2千5百万円 ②1千万円	①なし ②なし
	兼業制限			・適正かつ確実に営むことにつき支障を及ぼすおそれのない業務で、当該信託業務に関連するものは可。	①なし ②なし
	第三者への委託			・一定の要件のすべてを満たす場合に限り、信託業務の一部を第三者に委託することができる。	①基幹事務を一括して再委託することは禁止されている。 ②なし
契約締結時の義務	説明義務			●信託の引受けを行うときは、あらかじめ、委託者に対して一定の事項を説明する義務を負う。	①●管理委託契約を締結しようとするときは、あらかじめ、重要事項を説明する義務を負う。 ②なし
	書面交付義務			●信託の引受けを行ったときは、遅滞なく、委託者に対して所定の事項を記載した書面を交付する義務を負う。	①●管理委託契約を締結したときは、管理者等に対し、遅滞なく、所定の事項を記載した書面を交付する義務を負う。 ②なし
注意義務	事務処理義務	●共用部分等を保存し、集会の決議を実行し、規約で定めた行為の実行する義務を負う。 ●代理権に基づく行為を実行する義務を負う。	●信託の本旨に従い、信託事務を処理する義務を負う。		(①信義を旨とし、誠実にその業務を行う義務を負う。)
	善管注意義務	(民法上の委任または準委任の関係に基づき、善良な管理者の注意をもって、管理事務を処理する義務を負う。)	○信託事務を処理するに当たっては、善良な管理者の注意をもってする義務を負う。	●信託の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって信託業務を行う義務を負う。	
	忠実義務（一般規定）		●受益者のために忠実に信託事務その他の行為をする義務を負う。	●信託の本旨に従い、受益者のために忠実に業務を行い、もっぱら受益者の利益のためにのみ行動する義務を負う。	
	利益相反行為の制限		○次の行為を禁止する。 ①信託財産に属する財産を固有財産に帰属させ、固有財産に属する財産を信託財産に帰属させること。 ②信託財産に属する財産を他の信託財産に帰属させること。 ③第三者との間で信託財産のためにする行為であって、自己が第三者の代理人となつて行うもの等		
	競合行為の制限		○信託事務の処理としてすべき行為を固有財産又は利害関係人の計算ですることが禁止されている。		

(別表)

項 目		「区分所有法」上の管理者、管理所有者の義務	「信託法」上の受託者の義務	「信託業法」上の規制（信託会社＝受託者） ※①は運用型信託会社、②は管理型信託会社で、異なるときのみ表示	「マンション管理適正化法」上の規制 （管理業者、マンション管理士） ※①は管理業者、②は管理士
大分類	中分類				
公平義務			●複数の受益者がいる信託では、公平に職務を行う義務を負う。		
分別管理義務			○信託財産に属する財産と固有財産及び他の信託財産に属する財産とを、財産の区分に応じ、所定の方法により、分別して管理する義務を負う。	●信託財産に属する財産と固有財産及び他の信託財産に属する財産とを、分別して管理するための体制のその他信託財産に損害を生じさせ、又は信託業の信用を失墜させることのない体制を整備する義務を負う。	①●管理組合から委託を受けて管理する財産と自己の固有財産及び他の管理組合の財産とを、分別して管理する義務を負う。 ②なし
事務の処理の委託における第三者の選任及び監督に関する義務			●信託の目的に照らして適切な者に委託し、信託の目的の達成のために必要かつ適切な監督を行う義務を負う等。		
報告義務		●少なくとも毎年1回集會を招集する義務を負う。 ●集會において、毎年1回一定の時期に、事務に関する報告を行う義務を負う。	●事務処理の状況、信託財産に属する財産及び信託財産責任負担債務の状況について報告する義務を負う。	●信託財産について、1年を超えない計算期間ごとに信託財産報告書を作成、交付する義務を負う。	①●管理組合の事業年度終了後、遅滞なく、管理事務報告書を作成し、管理者等に交付する義務を負う。 ②なし
帳簿等の作成等、報告及び保存の義務		●規約を保管する義務を負う。 ●集會の議事録を作成、保管する義務を負う。	●法務省令に定める信託財産に係る帳簿その他の書類又は電磁的記録を作成。保存し、毎年1回、一定の時期に、貸借対照表、損益計算書その他法務省令で定める書類を作成、保存する義務を負う。※貸借対照表、損益計算書その他法務省令で定める書類を作成した場合の受益者に対する報告は任意規定	●信託業務の処理及び計算を明らかにするための帳簿書類（信託勘定元帳、総勘定元帳、信託業務の委託契約書）の作成・保存する義務を負う。	①●管理受託契約を締結した都度、その管理事務について所定の事項を記入した帳簿を作成・保管する義務を負う。 ②なし
帳簿等の閲覧等の請求		●利害関係人の請求があったときは、正当な理由がある場合を除き、規約の閲覧を拒むことができない。 ●集會の議事録についても同様。	●受益者から帳簿等の書類や記録された事項を閲覧又は謄写の請求があったときは、一定の場合を除き、拒むことができない。		
他の受益者の氏名等の開示の請求			○受益者が複数の信託において、他の受益者の氏名、受益権等の開示の請求があったときは、一定の場合を除き、拒むことができない。		

3. 各方式の課題

3-1 管理者管理方式

① マンション管理に精通した第三者が管理者となる場合には、一般に、管理期間中の管理の責任主体の明確化、管理水準の向上、管理の安定化等が期待され、また維持管理等の委託先に対する専門的見地からの監督やチェックが可能になるとともに、区分所有者にとって負担の軽減というメリットをもたらすことが期待できる。

しかしながら、管理者たる第三者に大きな権能が集中することにより、極めて効率的な管理の実現が期待される反面、チェック機能が十分働かなくなる危険性があるという大きな問題がある。

特に、管理所有を活用した場合は、管理者は、共用部分の管理に関する事項について、共用部分の所有者として管理者の判断で行うことができ、かつ、自己の名で契約を締結できることから、さらに管理者に権能が集中することとなる。

② また、現行法には管理者としての資格要件や業務へのチェック規定がないため、区分所有者が無関心のまま管理事務の負担軽減を安易に求めて本方式が導入されるのは、危険である。

③ 特に、最も大切な管理組合の金銭等財産の保護という点については、管理者が共用部分等の保存行為を自らの判断で行うことができることとなることが、悪意のある管理者は過度な保存行為を行うことにより管理組合の金銭等財産を徒に浪費させることも可能となることに加え、管理組合の金銭等財産の保管業務も任せる（通帳と印鑑の双方を持つ）こととなるため、組合財産と管理者財産の帰属に問題が生じることが考えられ、管理者が倒産・破産等した場合は、管理組合の金銭等財産が保護されない可能性が高いという問題がある。

④ さらに、管理コストの面でも、区分所有者から管理者を選任する場合は、一部で役員報酬が定められている管理組合はあるものの、無報酬でボランティア的に役員を務めることとなっている管理組合が多いことから、新たに第三者を管理者として選任した場合は、新たなコストが発生することとなる。また、管理業者が管理者となる場合でも、管理者としての義務は、管理組合との業務委託契約に基づき行っている業務に対する義務と比して、責任が加重されることから、区分所有者が負担すべき管理費が高額となる可能性が高い。

3-2 信託活用方式

マンションにおける信託の利用という観点からは、新築マンションにおいて、分譲業者（委託者）がマンション1棟をまるごと専門の管理業者等（受託者）に信託し、信託受益権（居住すること等）を受け取った上で、その信託受益権（居住すること等）を販売するという形で利用されることが考えられる。

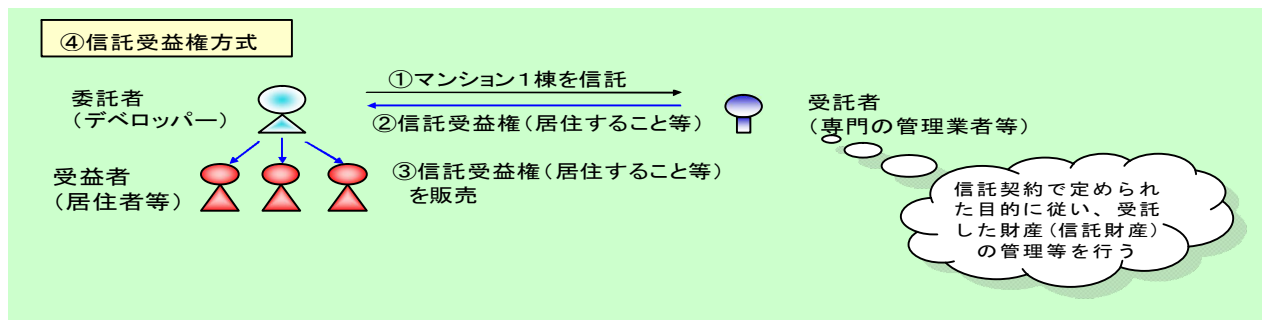
また、既存マンションにおいて、区分所有者（委託者かつ受益者）が全員合意により信託会社である専門の管理業者等（受託者）に区分所有権を信託し、区分所有者は受益者として居住権付き信託受益権（居住すること等）を保有する方式や、新築マンションにおいて、分譲業者がマンションの区分所有権を一棟分すべて信託会社に信託し、信託受益権を受け取った上でその信託受益権を購入者に販売する方式も考えられる。

さらに、修繕積立金等の金銭のみを信託するという形態もある。

(1) 信託受益権方式

新築マンションにおいて、分譲業者がマンション1棟をまるごと信託会社である専門の管理業者等に信託し、信託受益権（居住すること等）を受け取った上で、その信託受益権を購入者に販売する方式。

※信託受益権とは、「信託行為に基づいて受託者が受益者に対して負う債務であって信託財産に属する財産の引渡しその他の信託財産に係る給付をすべきものに係る債権及びこれを確保するために信託法の規定に基づいて受託者その他の者に対し一定の行為を求めることができる権利（信託法第2条第7項）」すなわち、その資産から発生する経済的利益を享受する権利等をいい、原則として分割・譲渡が可能である。



① 信託法及び信託業法に基づき、信託会社の要件、受託者及び信託会社の義務等、委託者及び受益者の利益に対する保護が十分に担保されている点が、本方式の最大のメリットである。

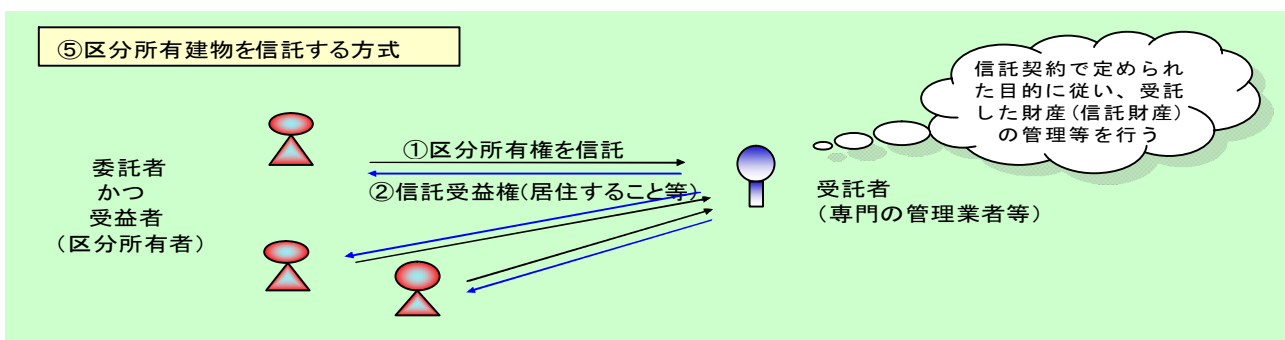
しかしながら、区分所有権が受託者に移転することにより、委託者は居住権付き信託受益権という債権を保有することとなるため、そのような権利に対して、質権を担保とする個人向け住宅ローンが設定できるか、また、債権を保有することが「持ち家思想」の強い我が国の風土に受け入れられるか等の問題がある。

なお、信託受益権の取引の代理、媒介等を行うためには、金融商品取引法（昭和23年法律第25号）に基づく金融商品取引業の登録が必要である。

- ② 受託者は信託業法に基づく厳しい規制を受ける信託会社となり、更にその業務の一部を管理業者や清掃会社等に委託することが想定され、管理者に第三者を活用する場合に比べてさらに管理コストが高額となることが必然である。
- ③ 信託法は任意規定が多く当事者間の意思は基本的に信託契約において定めるべきこととされていることから、受益者たる居住者の意思を適確に委託者に反映させるためには、管理者を活用する方式と同様の措置を信託契約において具体的に定めておく必要がある。
- ④ 区分所有法には建替えや規約の改正を行う場合などには、特別多数決議を要するとされており、信託法上の受益者集会の決議と要件が異なる場合も考えられるが、信託方式を採用することが区分所有法の脱法とならないか、また、信託契約で区分所有法の脱法とならないような規定を設ける必要があるか慎重な検討をする必要がある。

(2) 区分所有建物を信託する方式

i) 既存マンションにおいて、区分所有者（委託者かつ受益者）が全員合意により信託会社である専門の管理業者等（受託者）に区分所有権を信託し、受託者が信託契約に定められた目的に従って、受託した財産の管理等を行い、区分所有者は受益者として居住権付き信託受益権（居住すること等）を保有する方式又は、ii) 新築マンションにおいて、分譲業者がマンションの区分所有権を一棟分すべて信託会社に信託し、信託受益権を受け取った上でその信託受益権を購入者に販売する方式。



(1) の①～④に加えて、以下のような課題がある。

- ① 多様な価値観を持つ多数の区分所有者が全員同意で区分所有建物を信託できるかという視点で捉えると、事実上 i) の方式は絵に描いた餅となりかねない。
- ② 仮に全員同意が成立せず、一部の区分所有者が個々に区分所有権を異なる受託者に信託した場合は、コストばかりかかりマンション全体にとって適正な管理が行われなくなる可能性がある。

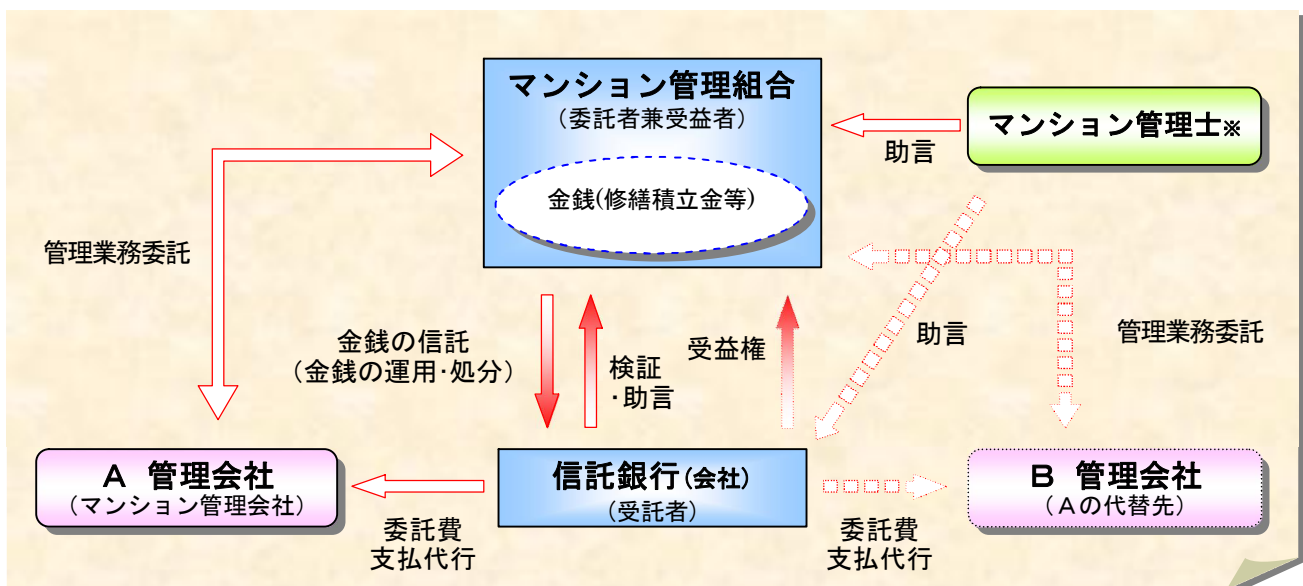
(3) 修繕積立金等を信託する方式

信託制度を活用し、管理組合が保有する修繕積立金等の運用・処分（支払）を目的として金銭を信託する方式。

受託者である信託銀行（会社）が金銭、特に修繕積立金等の運用のみを行うケースと、金銭の運用だけでなく、処分（支払）についても修繕計画や修繕等の仕様について検証を行い、費用についても合見積もりをとるなどして適正性の検証・助言を行うケースの2つのパターンが考えられる。

前者は、管理組合の金銭等財産の運用のみを委ねるだけであるが、後者は金銭等財産の処分について検証を行うことにより間接的に管理組合の負担を軽減することができるという特徴がある。また、区分所有権ではなく信託受益権を保有することとなる（1）及び（2）の方式と比較して、区分所有権は区分所有者の手元に残るため、「持ち家志向」の強い我が国の風土に適合しやすく、実現可能性が高いものと考えられる。

第三者を管理者として活用する場合は、このような管理組合の金銭等財産の保護のための措置を講ずることが必要である。



※管理組合への助言をマンション管理士に依頼することも可能。

- ① 現行の信託法、信託業法において想定されているスキームであることに加えて、（1）、（2）のように区分所有権をまるごと信託する場合と比べてコストが安いと考えられる。

また、受託者である信託会社は、金銭の運用だけでなく、処分（支払）についても適正性のチェックを行うことにより、適正な管理につながる。

- ② 受託者にとって事業スキームとして採算上成り立つかどうかの問題である。

4. 第三者を活用する方式の導入に当たって必要と考えられる事項

マンションの管理に専門的知見を有する第三者を活用する管理方式として考えられる「管理者管理方式」及び「信託活用方式」についての以上の考察を踏まえれば、その具体的な導入に当たっては制度的な整備が必要であると考えられる。

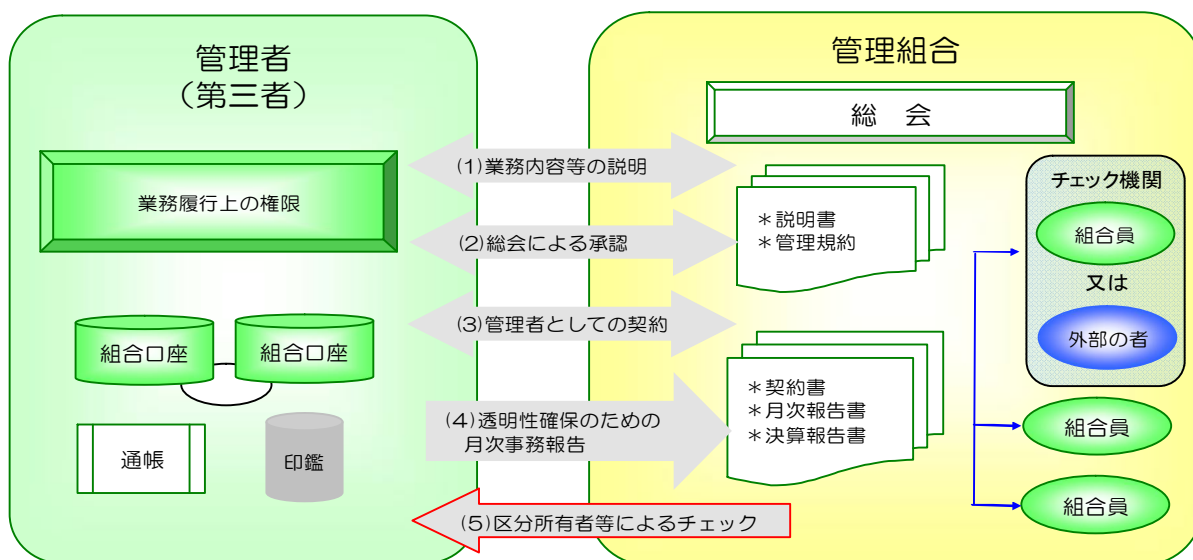
このため、本章では、まず、管理者管理方式について、管理業者やマンション管理士等が業として管理者となる場合を念頭に置きつつ、必要と考えられる事項を検討することとする。

なお、3-1②で述べたとおり、区分所有者が無関心のまま管理事務の負担軽減を求めて本方式が導入されるのは危険であることから、管理者管理方式の導入に当たっては、区分所有者による管理者に対するチェックを適正に行うことができる程度の機能を有している管理組合であることを基本とすべきものと考えられる。

また、当然のことながら、マンション管理の主体は全区分所有者から成る管理組合であることが基本であり、区分所有者の代表である理事長が管理者となる従来の管理方式から全てのマンションについて抜本的にマンション管理のあり方を変える必要があるとは考えにくい。新たな管理方式は、管理組合による管理を補完する方式と考えられる。

(1) 管理者管理方式

管理者管理方式のイメージ図



注) 理事会が設置される場合と設置されない場合があり、設置される場合において理事会がチェック機関を兼ねることも考えられる。

管理者管理方式については、特に以下の点に重点を置いて検討する必要がある。

1. 区分所有者、管理組合による管理者に対するチェック
2. 管理者の適格性等
3. 管理者に対する行為規制

以下、それぞれの項目ごとに検討することとする。

1. 区分所有者、管理組合による管理者に対するチェック

①チェックの方法

・区分所有者による管理者の業務のチェック

管理者管理方式においては、区分所有者による管理者に対するチェックが必要であるが、区分所有者の全員によるチェックを組織的に行うことは、区分所有者の負担の軽減、管理者による効率的な管理といった本方式のメリットが減殺されることになりかねない。

従って、規約において管理組合にチェック機関を置き、当該チェック機関を構成する区分所有者によるチェックを行うことが必要であると考えられるが、その機関のあり方等についてはなお検討が必要である。このチェック機能は、理事会が存在する場合は理事会が兼ねることも考えられ、マンション管理士等の外部の者に委ねることも考えられる。

具体的には、管理者はチェック機関を構成する区分所有者に対し、例えば毎月業務の遂行状況等を報告するものとし、チェック機関を構成する区分所有者は管理者の行った業務状況を確認し、不適正な管理が行われている場合には総会を招集することにより区分所有者全員により判断できる体制が必要である。

また、管理者は、全区分所有者に対し定期的に事務の報告を行う必要がある。

・公認会計士による監査

必要に応じて、公認会計士等による会計監査を実施することが望ましい。

一定規模以上の戸数を有する管理組合においては、実施しなければならないこととするとも考えられる。

②管理者による業務内容の説明の方法・時期

・事前説明の実施

第三者が管理者となる方式は、区分所有者を代表して広範囲の職務を行うこととなるため、より管理組合の保護に資する仕組みが必要である。

従って、区分所有者が十分に理解した上で選択する必要があることから、管理者が実施する業務の説明は、管理者選任の決議に先立って行うものとし、1ヶ月以上前などの事前に業務内容を記した書面の交付を区分所有者全員に対して行うとともに、説明会を開催することが必要である。

・管理者としての業務と委託契約に基づく業務の明確化

例えば、既に当該管理組合と管理委託契約を締結している管理会社や顧問契約を締結しているマンション管理士が管理者となる場合は、当該管理委託契約又は顧問契約に基づく業務と管理者としての業務が混同するおそれがある。

従って、管理者を選任する集会において、管理者としての業務と委託契約等に基づく業務を明確に区分して決議をとる必要がある。当然のことながら、このことは事前に区分所有者に周知されている必要がある。また、管理者と業務契約を締結する場合においては、当該契約書において正確に記載すべきである。このため、契約書のモデルを作成することが必要である。

③管理者の選任・解任等のプロセス

・管理者の選任・解任時の議決要件

区分所有法においては、管理者の選任及び解任については、規約に規定するか集会決議によって行うものとし、不正等があれば各区分所有者が裁判所に解任請求できることとされている（第25条）。規約の制定及び変更は、集会において4分の3の特別多数決議事項となっているが、集会決議で選任・解任する場合は、規約で別段の定めがない限り、普通決議で可能と解されている（「稲本・鎌野」139ページ）。

マンションの管理は、区分所有者から選出された管理組合の理事長が管理者となる方式が太宗を占めており、基本である。従って、第三者を管理者とする方式を採用する場合には、区分所有者による十分な検討が求められること等から、管理者の選任に当たっては、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による特別多数決議事項し、その旨規約において定める必要がある。その際、委任状ではなく議決権行使書によって区分所有者の意思が反映できるような工夫が求められる。

一方、解任に当たっては、不適切な管理を行った管理者を速やかに解任する必要があること等から、通常の場合による決議でよいものと考えられる。

なお、規約において管理者名を具体的に規定すると、管理者の解任や変更等が困難になること等から、規約においては管理方式及び管理者の選任等の手続きを定めることとし、個別具体名を定めるべきではない。

・区分所有者による総会招集要件の緩和

区分所有法においては、集会は管理者が招集することとされている（第34条第1項）が、管理者の不適切な管理行為に対する確認や追及、場合によっては解任に当たって、当該管理者が自ら積極的に集會を招集することは期待しづらいものと考えられる。

この場合、同じく区分所有法において、区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものは、管理者に対し会議の目的たる事項を示して、集會の招集を請求することができ（第30条第3項）、管理者が集會を招集しない場合は、その請求をした区分所有者が集會を招集することができる規定がある（同条第4項）。また、5分の1という定数は、規約で減ずることができることとされている（同条第3項）。

これらの規定を活用し、第三者である管理者の管理運営方法に不審な点があれば、すぐに総会で議論できるよう、定数要件を緩和する必要があるものと考えられる。

この場合において、管理組合の性格については、区分所有法の定める集会、規約、管理者等に関する規定に従って運営されている限りにおいては権利能力なき社団に

該当するというのが通説・判例であることから、社団に関する通則法である一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成18年法律第108号。以下「社団法人法」という。平成20年12月1日施行であり、現時点では未施行。）によれば、総社員の議決権の10分の1以上の議決権を有する社員は、理事に対し、社員総会の招集を請求することができる定められている（第37条）。

この規定を参考に、第三者である管理者の管理行為に関する確認や追及、管理者の解任を議題とする集会を招集しようとする場合は、区分所有者の10分の1以上で議決権の10分の1以上を有するものは、管理者に対し会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができ、管理者が集会を招集しない場合においては、その請求をした区分所有者が集会を招集することができることとする必要がある。なお、上記の招集権は区分所有法上認められた権利であることに鑑み、管理者は区分所有者から請求があったときは区分所有者名簿を閲覧させなければならないこととし、さらに、管理者によって区分所有者の総会の招集権を妨げられることのないよう、例えば、区分所有者名簿の保管・閲覧等を管理者のみに行わせない等の工夫が求められる。

・管理者解任後の管理者

以上のように、管理者に対する監督を強化し、管理者の解任請求を行いやすくする一方で、管理者の選任を特別多数決議事項とする仕組みにすれば、管理者を解任したが新たな管理者を選任することができない事態が発生する可能性がある。

そのような場合に備えて、管理者が解任された後に新たに管理者が選任されるまでの間の管理者に関する規定を規約上整備しておく必要がある。

具体的には、区分所有者から選出された管理組合の理事長が管理者となる方式が原則であることに鑑み、管理者が解任された場合には新たに第三者の管理者を選任しない限り、集会で区分所有者の代表を選任する決議を行い、その者を管理者とすることを定めておく必要がある。

・管理者の任期

区分所有法においては、管理者の任期は定められていないが、標準管理規約においては「役員任期は〇年とする。ただし、再任を妨げない」（第36条第1項）と定められており、同コメントにおいて、組合の実情に応じて1～2年で設定することとされている。

委員会においては、管理者の任期を1年とすることにより恣意的な管理を防ぐべきという意見と、任期が1年となると管理者としての責任の重さとのバランスを失うため2～5年の複数年としてはどうかとの双方の意見があった。

管理者の任期を長期に設定すると監督機能が十分発揮されるか懸念があることから、管理者の任期は1年を基本とし、再任を妨げないこととすることが必要である。

・管理者との契約方法

管理者は管理組合の集会の決議で選任され、本人の承諾によって管理者となると

解するのが通説である。

しかしながら、管理者と管理組合が確認的に契約を締結することが排除されていないことに加え、本委員会で検討している管理者としては、管理業者やマンション管理士等が「業として」管理者を行うケースを念頭に置いていることから、書面によって契約を締結することとすることが望ましい。

従って、管理者の選任に際しては、集会の決議に加えて、管理組合と管理者が契約を締結し、対価及び業務内容等を明確に定めておくこととすることが必要である。その場合、標準的な契約書のモデル（約款）を整備することが必要である。

また、理事会がなく区分所有者を代理する理事長が選任されていない場合においては、管理者と契約を締結する主体を誰とすべきかが問題となる。もちろん、理事長なり代表者が選任されていれば、当該理事長又は代表者が管理組合を代表して契約者となることは論を待たないが、そうでない場合においては、契約者を集会の決議で予め定めておく必要がある。従って、規約において、理事長又は代表者が選任されていない場合においては、管理者との契約を締結するための管理組合の代表を選任する旨の規定を定めておく必要があるものと考えられる。

2. 管理者の適格性等

④管理者の要件等

- ・ 管理業者やマンション管理士等の管理組合の管理者となろうとする者は、行政庁に対して事前に申請等一定の行為を行わなければならないものとするのが考えられ、その際の許認可等行政行為のあり方及びその基準が求められる。
- ・ 具体的には、管理者管理方式においては、基本的には第三者である管理者がマンション共用部分や長期修繕積立金等の区分所有者の財産を自らの裁量の下に置くこととなることから、金融法制等第三者の財産を自らの裁量の下に置くことをその内容に含む業種に対する法令上の規制等も参考にしつつ、必要かつ十分なものを検討する必要がある。なお、区分所有者の代表及び第三者という複数の管理者が置かれ、第三者が金銭等組合財産の管理や契約等を行わない場合には、管理者の要件等の一部を緩やかにすることも考えられる。
- ・ また、規約や長期修繕計画について中立的機関、例えばマンション管理適正化支援センター等が審査を行う仕組みも考えられる。

・ 保証措置等

組合の金銭等財産の保護のため、保証措置や営業保証金の供託等の措置を講じる必要がある。

・ 金銭信託の活用

第三者を管理者として活用する場合は、組合の金銭等財産については、金銭信託のうち、受託者が金銭の運用だけでなく処分についても修繕計画や修繕等の仕様について検証を行い、費用についても合見積もりをとるなどして適正性の検証・

助言を行うケースを活用することが望ましい。

- ・複数管理者の活用

第三者である管理者を複数選任するか、区分所有者から代表を選出し、会計業務及び出納業務と維持修繕業務を別々の管理者に分担させれば、管理者相互間でチェック機能が働き、組合の金銭財産の保護に資するものと考えられる。ただし、その場合は、管理者に要するコストが更に増加することが考えられる。

3. 管理者に対する行為規制

⑤情報の保存開示義務

適正化法においては、宅地建物取引業者がマンションを分譲した場合には、管理者等に対して、建物等の設計に関する図書を交付することが義務付けられている。仮に分譲時から管理者管理制度を採用する場合、第三者である管理者に対してのみ設計図書を交付することは、購入者に対する保護に欠けることから、その場合は、管理者に加え、区分所有者の代表者に対しても交付するか、又は区分所有者の全員が随時入手、閲覧等できるようにする必要がある。なお、新築分譲時からの第三者の活用については（2）で検討することとする。

上記の設計図書に加え、第三者である管理者によるマンション管理の適正化を図るためには、大規模修繕に係る履歴情報や管理者が行った契約に関する情報を管理者が適切に保管し、区分所有者からの求めがあればいつでも情報を開示し説明責任を果たす必要がある。

いずれの場合においても、区分所有者がいつでもそれらの情報を閲覧することができるよう、例えば「マンションみらいネット」のシステムを活用することも考えられる。特に、賃貸化された住戸やリゾートマンションの区分所有者等に対する報告のツールとしても活用が考えられる。

⑥管理組合の金銭等財産の保護

- ・財産の分別管理

管理者になっている当該管理組合の財産と管理者の固有財産他に管理者になっている管理組合の財産とを分別して管理しなければならないこととする必要がある。

その場合においても、財産の分別方法を厳格に明確に定めることとし、例えば現在管理組合の管理者に就任している管理業者が保管する通帳及び印鑑の名義は、「〇〇管理組合管理者（株）〇〇会社」となっている例があることを参考に、名義を管理者にする場合も外見的に当該管理組合の財産と管理者の固有財産及び他の管理組合の財産が明確に判別できるようにすること、また、帳簿上の残高と定期的に照合を行うなど適正な管理体制を構築すべきである。さらに金銭信託を活用することにより、倒産隔離を確実に図ることも考えられる

・通帳及び印鑑の保管

管理者が単独で管理者になる場合は、通帳及び印鑑を同一の管理者が保管することとなるが、その場合においても、通帳及び印鑑の保管・管理の方法を明確に定めることとし、例えばそれぞれを別の部署で保管し責任者による決裁を要することとする等、管理組合の保護に資するような仕組みが求められる。

なお、通帳又は印鑑のいずれかについて、区分所有者の中で保管者を決めておくという方法も考えられる。

⑦自己取引・双方代理

区分所有法においては、管理者は区分所有者を代理すると定められており（第26条第2項）、管理業者が管理者となり契約行為を実行すれば、自己取引に該当すると考えられる。

しかし、代理される区分所有者が承諾をしている場合は自己取引であっても許容されることから（民法第108条但し書）、管理者が契約をする内容を総会で示して決議を取ることによって、自己取引も許容されることとなる。

従って、⑥に挙げるように、管理組合の金銭等財産の保護が必要である。

加えて、契約の透明性の確保のための措置が必要である。具体的には、設計・施工監理及び施工を行う者の選定に当たっては、合見積もりを取るなど競争性を確保する必要があり、さらに、例えば、管理者が工事等の受注者となることは透明性を損なわれるおそれがあるため、管理者である第三者が受注することができるのは設計・施工監理までとし、実際の工事等は支配下にない別の業者が施工することが考えられる。

⑧その他の行為規制

その他、他の業規制等を参考に、委託の制限、誠実義務等の行為規制についても必要かつ十分なものを定める必要がある。

4. その他必要な事項

⑨行政による監督

マンション管理業者やマンション管理士等のマンション管理組合の管理者に対しては、行政庁による監督が必要である。

例えば、行政による指示、業務停止命令や取消等の行政処分、報告の聴取、立入検査、是正勧告や改善命令等が考えられるが、他の法令を参考に具体的な監督規定を設ける必要がある。

その場合、管理者の事務所に立ち入るだけでは正確な状況が把握できないこともあり得ることから、管理者となっているマンションに対しても立ち入ることができることとするとも考えられる。

⑩管理者と管理組合とのトラブルへの対応

マンション管理の原則である、区分所有者の代表である理事長が管理者となる管理

方式においても、管理組合の役員と区分所有者のトラブルが非常に多く発生している。一方、第三者が管理者となれば、管理者による恣意的な管理が行われる可能性があること、管理者に対して対価を支払うことになる以上その対価に見合う管理レベルを区分所有者が求めることは当然であること等に加え、これまでは同じ区分所有者であったが故に我慢していた管理者に対する不満や苦情等が顕在化し、トラブルが増加する可能性が極めて高いと考えられる。

第三者である管理者に対する行政による監督規定や罰則規定が法律上整備されなければ、管理者を解任することを除き、区分所有法が準用する民法の委任に関する規定を活用して裁判によって管理者の不正行為や不当行為を正すこととなるが、それではいわゆる「泣き寝入り」が増えることとなると考えられ、区分所有者の保護の観点からは不十分である。

また、仮に管理者に関する行政による監督規定や罰則規定が法律上整備されたとしても、第三者に管理を全面的に任せることによって生じる問題を裁判によらずに解決できる仕組みが必要という意見が多数あった。

従って、管理者と管理組合や区分所有者との紛争を、訴訟によるのではなく簡単かつ迅速に解決するための紛争処理機能を持ち、公正中立性・適確性・専門性を有する機関が設立されることが望ましい。

⑪既に管理者管理方式を採用している場合の取扱い

第Ⅲ章で見たように、現時点で既に管理者管理方式を採用しているマンションがあり、実際に管理者に就任している管理業者やマンション管理士が存在している。

従って、新たな制度が創設される場合には、これらの取扱いについての検討が必要である。

(2) 新築時からの扱いについて

新築分譲時から第三者による管理者方式や管理所有方式を導入すべきか否かについては、一般のマンション購入者が購入時に正確に理解した上で管理者方式を選択することはなかなか困難であると考えられることから、新築分譲時は導入してはならないこととし、既存マンションにおいて一定期間マンション管理を経験し理解した上で選択されるべきとの意見があった。

一方、投資型マンションやリゾートマンションにおいては、役員が選出できないためやむを得ず管理業者が管理者となっているケースもあり、超高層マンション等においては、費用がかかっても専門家に管理を任せたいというニーズもあることから、購入時に十分な時間をかけて説明することにより新築分譲時からの導入も考えられるとの意見もあった。

これまで述べてきたとおり、マンションの管理は区分所有者の代表である理事長が管理者となる従来の管理方式が原則であることから鑑みれば、新築時からの第三者による

管理者方式の導入については慎重を検討する必要があり、極めて限定的に解すべきである。

その場合においても、さらに以下のような条件等を整備することが必要である。

なお、分譲後に区分所有者による総会が開催されるまでのごく短い期間において一時的かつ便宜的に管理者となる場合は、この限りでない。

①売主である宅建業者に対する条件等

新築分譲時から第三者による管理者方式又は管理所有方式を活用しようとする場合においては、売主である宅建業者及びその販売代理を行う者は販売広告時からその旨を正確かつ十分な時間をかけて説明しなければならないこととすることが必要である。

②重要事項説明

区分所有者の代表である理事長が管理者となるのか、第三者が管理者となるのか、双方が管理者となるのか等、管理方式については、管理規約で定めることとしているところである。

管理規約は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）に基づく重要事項説明の対象となっていることから、宅地建物取引業者は、規約の内容について、管理方式を含めた十分な説明をする必要がある。

いずれの事項についても、十分な説明のためにはどのような内容をどの程度説明すべきかについて、更なる検討が必要である。

V. 引き続き検討すべき課題

(1) 制度的な検討

前章で述べた、管理者管理方式を活用するための条件等を実現するためには、管理組合の保護の観点から、法制上の措置を基本としつつ具体的な制度の検討を行うことが必要である。

その際、前述のとおり、特に以下の観点に留意して制度設計を行うべきである。

- ①区分所有者、管理組合による管理者に対するチェック
- ②管理者の適確性、資格等
- ③管理者に対する行為規制

さらに、制度化に伴い必要となる管理規約のひな型や委託契約書のひな型等を整備することが必要である。

(2) 信託を活用した管理方式の更なる検討

本調査においては主に第三者を管理者とする方式について重点的に検討を行ったところであるが、信託方式の活用については以下のような課題について、引き続き検討すべきである。

特に、賃貸化が進んでおり居住区分所有者が少ないマンションや、居住する区分所有者の太宗が後期高齢者であるマンション等無関心区分所有者が太宗を占めるマンションにおいては、現行の区分所有法が想定している集会における組合自治の仕組みでは適正な管理を行うことが困難であるとも考えられ、それに代わる仕組みについて今後検討すべきである。

①信託受益権方式の課題

新築マンションにおいて、分譲業者がマンション1棟をまるごと信託会社である専門の管理業者等に信託し、信託受益権(居住すること等)を受け取った上で、その信託受益権を購入者に販売する方式については、以下のとおり検討すべき課題が少なくない。

- ・信託法は任意規定が多く当事者間の意思は基本的に信託契約において定めるべきこととされていることから、受益者たる居住者の意思を適確に委託者に反映させるためには、管理者を活用する方式と同様の措置を信託契約において具体的に定めることを担保する仕組みが必要ではないか。
- ・居住権付き信託受益権という債権を保有することが、我が国における「持ち家思想」から受け入れられるか。
- ・分譲業者や信託会社の供給側としてニーズがあるか。
- ・信託受益権には抵当権が設定できないため質権を設定することとなるが、質権設定による個人向け住宅ローンの設定が可能か。
- ・信託受益権を購入することで、住宅を取得する際に適用を受けることができる税の減免措置の適用についての検討が必要ではないか。

- ・信託法と区分所有法の間係を整理する必要があるか。

②区分所有建物を信託する方式の課題

上記①の信託受益権方式の法的課題に加えて、以下のとおり検討すべき課題が考えられる。

- ・既存マンションにおいて区分所有者全員が区分所有権を信託する場合、区分所有者全員の共有に属する共用部分、敷地等の信託については全員の合意を要するため、現実には困難な場合が少なくない。この場合の対策についても検討する必要がある。
- ・仮に全員同意が成立せず、一部の区分所有者が個々に区分所有権を異なる受託者に信託した場合は、コストばかりかかりマンション全体にとって適正な管理が行われなくなる可能性がある。

③修繕積立金（管理費等）を信託する場合の課題

修繕積立金の信託については法的な課題は考えられないが、元本割れリスクの回避や修繕積立金の取り崩しを要する場合の柔軟性等に留意する必要がある。

(3) 新たな管理方式による増加コストへの対応策

本調査において検討し仕組みを提案した新たな管理方式は、第三者を活用するものであることから、管理組合による運営方式と比較して、管理組合の費用負担が増える可能性が高い。

従って、新たな管理方式を採用することにより増加するコストへの対応策を検討する必要がある。例えば管理者となる者が広範囲でバラバラに管理者となっていては非効率であることから、一定の地域をまとめて管理することにより効率的に管理事務を行うことができるような方策を検討することも一案である。

(4) 管理組合員の団体的意識の低下・無関心への対応

第三者を活用することによって、その反射的影響として、管理組合の管理意識や団体的意識が低下し、例えば防犯や防災、コミュニティ活動の低下につながる懸念される。

そのためには、まずは第三者を活用することによるメリットのみならず、その弊害を十分に区分所有者が理解できるための情報伝達や周知活動が求められる。

加えて、防犯対策・防災対策・コミュニティ活動を充実させること等、そのデメリットを克服するような措置が管理組合に求められる。

(5) 管理組合が機能していないマンションへの対応策

前章で述べた管理者管理方式は、管理者たる第三者に大きな権能が集中するため、区分所有者が無関心なまま安易に管理事務の負担軽減を求めて導入されることは危険であることから、区分所有者による管理者に対するチェックを適正に行うことができる程度の機能を有している管理組合であることを前提に検討を行った。また、そもそ

も、無関心な区分所有者や後期高齢者、フリーライダー等がその太宗を占め、総会の成立すら危ぶまれるような管理組合としての機能を失っているマンションについては、管理者管理方式の導入の意思決定すら困難である。このような管理組合が機能していないマンションに対しては、別途対応策を検討する必要がある。

しかしながら、例えば今回の調査の一環として行ったアンケート調査について、管理業者やマンション管理士を対象に行ったものは回収率が9割近くに上った一方、管理組合を対象に行ったものはわずかに22%にとどまっている。さらに、国土交通省で実施した平成15年度マンション総合調査でも回収率は約4割であり、大阪市等無料で簡易登録を実施している自治体でも管理組合の登録状況は芳しくないようである。これらアンケートに答えた組合や登録を行っている組合は、管理組合がしっかり機能しており、役員の意識が高い組合が多いものと考えられ、管理組合が機能していないマンションの実態を把握することはなかなか容易ではない。

このような状況に対応するためには、国及び地方公共団体並びに関係団体等において引き続きマンション区分所有者への啓発活動を実施していくことは当然必要であるが、併せて、管理組合が機能していないマンションの実態を把握するとともに、例えばそのようなマンションにマンション管理士等のアドバイザーを派遣する等、自治体レベルでの取組に対する支援策について検討する必要がある。

新たな管理方式検討委員会 委員等一覧

委員長	升田 純	中央大学法科大学院 教授	
委員長代理	鎌野 邦樹	早稲田大学大学院法務研究科 教授	
委員	篠原みち子	弁護士	
	村尾 裕	公認会計士	
	竹内 幹吉	有限責任中間法人首都圏マンション管理士会 理事長	
	伊藤 茂忠	日本マンション管理士会連合会 会長	
	穂山 精吾	NPO法人全国マンション管理組合連合会 会長	
	山口 章	みずほ信託銀行（株） 不動産コンサルティング部長	
	川田 邦則	（株）大京アステージ 事業統括部長	
	亀山 賢一	（社）不動産協会 住宅政策委員会委員長	
	池田 孝	（社）高層住宅管理業協会 副理事長	
	松井 邦彦	（財）マンション管理センター 専務理事	
	行政	佐藤 哲治	法務省民事局参事官
		宇多田裕久	東京都都市整備局参事（民間住宅施策推進担当）
		毛利 信二	国土交通省総合政策局不動産課長
齋藤 哲郎		国土交通省総合政策局不動産課不動産指導室長	
中島 誠		国土交通省住宅局住宅政策課長	
橋本 公博		国土交通省住宅局市街地建築課長	
東 潔		国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室長	

（敬称略、順不同）