

第1回マンション標準管理規約の見直しに関する検討会

平成22年8月3日

【山岸補佐】 それでは、定刻になりましたので、ただいまから第1回マンション標準管理規約の見直しに関する検討会を開会させていただきます。

私、本検討会の事務局を務めさせていただきます、山岸と申します。委員長が選出されるまでの間、事務局にて司会進行を務め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、ご多忙のところご出席いただきまして、大変ありがとうございます。

また、マスコミの皆様方に来ていただいております。カメラ撮りをされる方がおられます場合につきましては、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。

早速でございますが、今回は第1回目の検討会でございますので、本検討会にご参画いただきます委員の先生方を、大変僭越ではございますが、私のほうからご紹介をさせていただきますいと存じます。50音順で紹介をさせていただきます。

まず、特定非営利活動法人全国マンション管理組合連合会会長、穂山精吾委員。

【穂山委員】 穂山です。よろしくお願いいたします。

【山岸補佐】 野村不動産株式会社住宅カンパニー業務部長・企画室長、市原幸雄委員。

【市原委員】 よろしくをお願いいたします。

【山岸補佐】 東京都都市整備局住宅政策推進部マンション課長、榎園弘委員。

【榎園委員】 榎園でございます。よろしくお願いいたします。

【山岸補佐】 弁護士・明治学院大学大学院法務職研究科教授、戒正晴委員。

【戒委員】 戒です。よろしくお願い致します。

【山岸補佐】 一般社団法人日本マンション管理士会連合会副会長、親泊哲委員。

【親泊委員】 親泊でございます。よろしくお願いいたします。

【山岸補佐】 早稲田大学大学院法務研究科教授、鎌野邦樹委員。

【鎌野委員】 鎌野でございます。よろしくお願い致します。

【山岸補佐】 株式会社大京アステージ取締役、川田邦則委員。

【川田委員】 川田です。よろしくお願い致します。

【山岸補佐】 明海大学不動産学部教授、齊藤広子委員。

【齊藤委員】 齊藤広子です。よろしくお願いいたします。

【山岸補佐】 弁護士、篠原みち子委員。

【篠原委員】 篠原です。よろしくお願いいたします。

【山岸補佐】 財団法人マンション管理センター管理情報部長、山本節彦委員。

【山本委員】 山本です。よろしくお願いいたします。

【山岸補佐】 なお、本日は、法務省の岡山委員は所用のため欠席されております。かわって、遠藤局付が今日来ておられます。

【岡山参事官代理】 岡山の代理で参りました、法務省民事局の遠藤と申します。本日、岡山は別件所用のため欠席させていただいておりますが、よろしくお願いいたしますということだけはお伝えくださいと仰せつかっておりますので、よろしくお願いいたします。

【山岸補佐】 また、戎委員におかれましては、途中、所用のためご退席をされます。

それでは、まず最初に、事務局を代表いたしまして、住宅局長の川本より一言ごあいさつ申し上げます。

【川本住宅局長】 住宅局長の川本でございます。おはようございます。

委員の皆様には、この標準管理規約の検討会にご参画をいただきましたこと、まず初めに御礼を申し上げたいと思います。また、大変お忙しい中、本日の第1回委員会にご出席をいただきまして、重ねて御礼を申し上げたいと思います。

申すまでもなく、皆様ご承知のとおりでございますが、マンションのストックは既に560万戸ということで、居住者が1,400万という数字になってございます。かつてマンションがスタートしたころには、戸建てまでのつなぎというような時代もあったわけですが、今はもう都市部において、終の住み処ということで、国民の居住形態の一つということで完全に定着しているわけでございます。

高齢化が進む中で、私は地方都市に勤務したこともございますが、大都市部だけではなくて、地方都市でも中心部にマンションが建ち、ある程度ご高齢になられますと中心部のマンションに移り住むというような動きも出ておまして、いろいろな住まい方というのが定着してきているということが言えるのではないかと考えております。

一方で、マンションのストック自体が積み上がっていく中で、老朽化していくといったようなことがありまして、いろいろマンションにつきましては、管理問題等が次第に顕在化をいたしてきております。老朽マンションの議論になりますと、すぐ建てかえの議論と

いうほうに目が向きがちでございますが、まず最初に私どもが考えなきゃいけないのは、マンション管理をちゃんとやっていただいて、したがって、建物を長もちしていただくということ、そこで快適な居住環境が確保できるようにしていくということがまず最初の課題ではないかなと思っております。

その中で、マンション管理ということになりますと、私自身もマンション居住者でございますけれども、管理について関心のある方も、ない方もおられ、いろいろな方がそこに住んでおられるわけでございます。現在の管理のやり方そのもの自体で、ほんとうにこれからうまくいくんだろうかということについては、いろいろご議論があるところではないかと思っております。とりわけ大都市圏では、超高層の居住戸数の多いマンションというのも増えてまいりました。そういったものについて、今までと同じようなやり方でやっていけるのかどうかということについてもいろいろ議論があろうかと思っております。

私ども、マンション問題については、まずこの管理の問題からスタートさせて、適切な管理ができるような仕組みというのをどう考えていくのかということについていろいろ検討してまいりたいと考えておりまして、その意味で、昭和57年につくりました標準管理規約は、その後も改正を加えてきているわけでございますけれども、再度見直しを行いまして、マンション管理全体のあり方ということについてご議論をいただいて、それを踏まえた格好で規約の見直しを行ってまいりたいと考えている次第でございます。

おそらく問題の切り口によって局面も変わってこようかと思えますし、いろいろな切り口があると考えております。忌憚のない意見交換をしていただきまして、実り多い成果をいただきますようお願い申し上げます、第1回の委員会でのごあいさつにかえさせていただきます。どうぞよろしく願いいたします。

【山岸補佐】 それでは、議事に入ります前に、資料の確認をさせていただきます。お手元の、マンション標準管理規約の見直しに関する検討会、議事次第という1枚紙があると思えますけれども、その下に、配付資料をつけさせていただいております。配付資料の一覧というものを記載させていただいておりますけれども、本日は合計9点の資料を用意させていただいております。それぞれの資料の右肩に資料ナンバーを振らせていただいております。本件資料としましては、資料1から資料4の4種類の資料が本体の資料ということになりまして、参考資料といたしましては、参考資料1から参考資料5までの5種類の資料を用意させていただいております。

資料に欠落等ございましたら、議事の途中でも結構でございますので、事務局のほうに

お申し出いただければと思っております。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ございます。この時点で、まず、資料がお手元にそろっていないという方、大丈夫でしょうか。

ご発言の際は、挙手の上、お手元のマイクのスイッチ、これは実はカバーがありまして、カバーを開いていただいて、中に、一番手前に大きなボタンがあると思いますけれども、こちらを押していただくとランプが付きまして、しゃべることができる。切るときは、もう一度押していただければ切れるという、ちょっとわかりにくい構造になっておりますので、大変恐縮でございますが、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

それでは、議事次第に従いまして、まず、検討会の設置等につきまして、事務局のほうよりご説明をさせていただきます。

資料1をごらんいただければと思っておりますけれども、マンション標準管理規約の見直しに関する検討会規約（案）という形でお示しさせていただいております。

最初に、(名称)、第1条、本会は、「マンション標準管理規約の見直しに関する検討会」と称する。

第2条、(目的)、検討会は、マンション標準管理規約及び同コメントの議題の整理及び見直しの検討を行うことを目的とする。

第3条、(委員の任命)、検討会の委員は、学識経験者又はマンション管理分野の関係者から、国土交通大臣が任命する。

第4条、(委員長の任命)、検討会には委員長を置き、検討会に属する委員のうちから互選により選任する。

第5条、(委員以外の者の出席)、委員長は、必要があると認めるときは、委員以外の者に対し、検討会に出席してその意見を述べ又は説明を行うことを求めることができる。

第6条、(検討会の議事)につきまして、検討会の議事は、公開とする。

検討会の議事録については、内容について委員の確認を得たのち、発言者氏名を除いて、国土交通省ホームページにおいて公開する。

第3項、検討会の資料については、原則として公開するが、委員長の判断によりその一部を非公開とすることができる。

第7条、(事務局)として、検討会の事務局は国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室に置く。

以上でございます。こちらの規約について、特にご質問等ございましたら、お願いでき

ますでしょうか。

特にご意見等なければ、以後、この規約に基づいて検討会を進めさせていただくことといたします。よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【山岸補佐】 次に、本規約に基づきまして、本検討会の委員長を定めたいと思います。規約の第4条では、検討会には委員長を置き、検討会に属する委員のうちから互選により選任するということにいたしております。

事務局の案といたしましては、鎌野委員にお願いをしようかと存じますけれども、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【山岸補佐】 ありがとうございます。委員の皆様方からご賛同が得られましたので、鎌野委員に委員長をお願いいたしたいと思います。

では、以降の議事進行につきましては鎌野委員長をお願いいたしたいと存じます。議事進行に入ります前に、鎌野委員長から一言ごあいさつを賜うことができればと思いますが、よろしいでしょうか。

【鎌野委員長】 委員長にご推薦いただきまして、皆さん方に比べて、現場の管理の状況について最も疎いポジションにおりますけれども、逆にそういったことで、各委員の皆様方から現場の声といったものをお聞きして、うまくできるかどうかわかりませんが、できるだけ交通整理をさせていただいて、規約というのは最も、先ほど局長のお話にありましたように、適正な管理というところにあって、最も身近にあるルール、規範でございますので、その標準ということで、各マンションにお住まいの方にお示しできるように努力をしてみたいと思います。比較的限られた時間ではありますけれども、標準的な規約の見直しということで、マンションにお住まいの方に示せるようにといたことで、どうぞご協力をお願いしたいと思います。

それでは、以後、座ったまま進行させていただきたいと思います。時間の関係もありますので、早速議事に入らせていただきたいと思います。

まず、議事(1)マンション居住と管理の現状について、それから、(2)マンション標準管理規約の見直しの論点について、これらをまとめて事務局よりご説明をお願いしたいと思います。大体30分ぐらいの時間です。その後、1つ1つ質疑応答という形で進めさせていただきたいと思います。よろしく申し上げます。

【山岸補佐】 それでは、お手元の資料2と資料3について説明をさせていただきます。まず、資料2、マンション居住と管理の現状についてということで、こちらは、国土交通省が実施しましたマンション総合調査に基づいた結果を示しております。こちらの項目につきましては、資料3で個別論点ということで、こちらが中心的な課題、論点になるかと思えますけれども、これを補強するような、もしくはこれに沿った形で、できる限り抽出したという事務局の資料となります。

早速説明に移らせていただきますけれども、最初は、マンション居住の現状、現況ということでして、(1) 世帯主の年齢ということで書かせていただいております。

最初に説明しておきますと、最初はマンション居住の現況みたいな話をした後、総会の状況、理事会の現状、または長期修繕計画の話、それぞれ管理に関するようなこと、そしてトラブルに関する内容を順次、統計データを用いて説明させていただければと思います。

最初の、世帯主の年齢ということですがけれども、もう既にいろいろご承知おきのとおりかと思えますけれども、特に60歳代以上が既に4割弱を占めるということで、世帯主の年齢についてもどんどん高齢化が進んでいる。下の白色の部分と赤色の部分、60歳以上になりますけれども、こちらのほうが年々伸びてきていて、今、60歳以上は39.4%となっております。

(2) 賃貸戸数割合ということで見ていただきますと、賃貸戸数割合20%超、黄色の折れ線グラフですがけれども、こちらのマンションの割合は、実はなぜか減少しているという形で、データとしてはあるんですけれども、逆に賃貸戸数割合、賃貸化が全く進んでいない0%というものが青色でございまして、これ以外のものということで計算しますと、7割程度が賃貸化が進んでいるマンションということが言えます。そういった現状となっております。

続きまして、(3) 永住意識ということですがけれども、こちらは青色の折れ線グラフを見ていただければと思うんですけれども、永住するつもりであるということで、平成20年度は、約半数の区分所有者がマンションを終の住み処と考えているというデータが出てきております。

2. 総会の開催状況等ということで書かれておりますけれども、総会への概ねの出席割合ということで、委任状及び議決権行使書を含めて出席しているという方は80.3%ということなんですけれども、実際に出席している人という意味では34.1%ということで、委任状なり議決権行使書を使って出席、投票しているという方も多いということが出てきて

おります。

次の3ページ目、(2) 総会欠席時の委任状等の提出状況ということですが、
「かならず提出している」というのが76.7%という形で、「かならず提出している」、または
「ほとんど提出している」という区分所有者の割合を合わせますと、86.3%ということ
になっております。

3. 理事会の開催及び役員を選任状況等ということですが、上と下、それぞれ総会
と理事会の開催状況を書いておりますけれども、総会の開催状況は、81.2%の管理組合
が年に1回は開催しています。その一方で、理事会は、85.0%の管理組合が年に4回以
上開催しております。

次のページですが、(2) 管理規約において選任できる役員の範囲ということで、
「居住の組合員」を選んでいる。または、「居住組合員の同居親族」について、役員が選任
できるという形で規定しております。

また、(3) 管理組合の役員就任への対応ですが、「順番が回ってきたら引き受け
る」という方が5割弱ということになっております。

5ページ目になりますけれども、(4) 管理組合の役員就任を引き受けない理由、どうし
て引き受けないのかということですが、「高齢のため」が25%、「仕事等が忙しく
時間的に無理だから」という方が17.5%という形になっております。

役員報酬の支払いの有無という点で見ると、「報酬は支払っていない」というのが75.
9%と、4分の3ぐらいは報酬を支払っていないという結果が出ております。

その一方で、6ページ目になるんですが、仮に払っているという場合について、
役員報酬は各役員一律で全員同じ金額という場合については、平均で3,600円程度とい
うことになっております。

下のグラフですが、(7) 役員報酬が役員一律でない場合について、理事長に、ト
ップの報酬額で見ますと、平均が9,300円程度。

次の7ページ目になりますけれども、理事・監事についてはどうなのかといいますと、
理事については5,500円程度、監事については4,900円程度という形で、差がある
場合については、それぞれこういった形で、5,000円、4,000円が平均になってお
ります。

8ページ目ですが、4. 長期修繕計画の作成状況で、長期修繕計画を作成している
割合は、青線ですが、89.0%ということ、ほとんどのところで長期修繕計画を

作成されているということなんですけれども、その下の棒グラフを見ていただくと、25年以上の長期修繕計画に基づいて積立金を積んでいる割合というのは20年度でも36.6%ということで、まだまだ改善の余地があるのではないかとと思われるグラフになっております。

次の9ページ目、5.管理規約の作成状況ということで、下の円グラフを見ていただきますと、管理規約を定めている管理組合の割合は99%ということで、ほとんど定められております。

ただ、その下ですけれども、管理規約を改正した経験があるかということ、6割の方はあるんですけれども、ないという方も36.3%ということで、一度定めた規約が何も変わっていないという状況のマンションも多数見られるということが言えます。

次のページですけれども、(3)マンション標準管理規約の認知状況ということで、「全く知らない」というのが、残念ながら4割弱ぐらいの方を占めている。「名前ぐらいは聞いたことがある」が22.3%ということになっております。

どうやって標準管理規約を知ったのか、認知経路の問題が(4)で出ておりますけれども、「管理会社からの紹介」、「書籍、新聞等」が多くなっております。

次の11ページ目ですけれども、(5)マンション標準管理規約改正の認知状況ということで、16年改正、建替え等に関する規定が入って、名前が「マンション標準管理規約」にかわったという改正でございますけれども、「改正された標準管理規約を知っている」というのが45.9%で、「知らない」というのは38.1%という状況です。

そのマンション標準管理規約、改正されましたけれども、それに準拠しているかといいますと、その下の円グラフですけれども、「改正後の標準管理規約に概ね準拠している」が60.5%で、概ね準拠が27.0%という状況です。

次の12ページ目でございますけれども、使用細則を定めているかどうかというところですが、91.7%の管理組合は使用細則・協定等を定めているという状況ですけれども、内容はこういった内容なのかというのが次の円グラフでして、駐車場とか、あとはペット飼育、自転車置場等々に関する細則を定めている管理組合が多いということがわかります。

次の13ページ目ですけれども、6.管理者の選任の状況ということで、管理者の選任状況を見てみますと、89.0%が区分所有者の理事長となっております。

専門家への管理の委任という意味では、下のグラフになるんですけれども、専門家の管

理者への選任をするかどうかということで、「将来に必要となれば検討したい」が4割程度、「必要がないので検討しない」というのも、28.9%の方がそう考えていらっしゃいます。

次の14ページ目ですけれども、(3)専門家の管理者への選任を検討する理由としては、高齢化とか区分所有者の無関心、もしくは役員のなり手不足という問題から、専門家の管理者への選任を検討しているという現状がうかがえます。

次の(4)管理者として選任した専門家に行ってほしい業務としては、「長期修繕計画の作成・見直し」とか「大規模修繕工事の実施」といったところについて、専門家に行ってほしいと考えていらっしゃいます。

15ページ目ですけれども、(5)区分所有者以外を管理者に選任している理由としては、一番多いのは、「購入時から管理者に選任されていた」、もともとそうだったというところが多い。次は、「役員のなり手不足」から、区分所有者以外を管理者に選任するというのもされているということがわかります。

最後、7.管理組合におけるトラブルの状況等ということですが、こう見ますと、依然として約8割のマンションが何らかのトラブルを抱えておりまして、一番多いのは、「居住者間のマナー」とか「建物の不具合」、「費用負担」の関係で問題が生じているマンションが多いということがわかります。

16ページ目ですけれども、15ページの「居住者間のマナー」というところで、どういった内容でもめているのかというトラブル内容ですが、違法駐車とかペット飼育、生活音といったところでトラブルが生じているという現状がわかります。

また、下のグラフですが、管理費等の滞納戸数割合という意味では、滞納がある管理組合、赤グラフですが、38.5%で何らかの滞納が生じているということがわかります。

最後の17ページ目ですが、トラブルの処理方法としてどういった手段を使ったのかといいますと、「マンション管理業者に相談した」ですとか、「管理組合内で解決」、「当事者間で話し合った」、また、15年度と20年度を比べますと、「マンション管理士に相談した」という割合も増加しているというのが現状でございます。

雑駁ではございますけれども、マンションをめぐる居住と管理の現状についてという資料を用いて、背景ということで説明させていただきました。

今回の検討会、特に第1回、そして第2回もかと思えますけれども、個別論点ということで、資料3を用意させていただいておりまして、こちらが議論の中心になるかなという

ことで事務局としては考えております。資料3をごらんいただければわかるのですが、それぞれ、1、2、3、4と分けておまして、1番目が、総会の議決権の取扱いの適正化に関して、2番目が、執行機関（理事会）の権限の明確化の話、3番目が、管理組合による、その管理の推進ということで、例えば長期修繕計画の話ですとかそういった事項を盛り込んでおります。最後に4番目として、多様なマンション形態に対応したということで、団地型、複合型について、新たな形をつくるのかどうするのかといった現状について議論し合うということで提案をさせていただいております。

早速ですが、最初の総会の関係で説明をさせていただきます。総会における議決権の取扱いの適正化ということで、総会における「委任状」「議決権行使書」の取扱いの明確化ということで書いておまして、白紙委任状が多くて、委任相手を指名しない白紙委任状を制限云々という話とか議決権行使書の話ということが論点になるかと思っておりますけれども、検討事項ということなので、読ませていただきます。

白紙委任状。白紙委任状の使用等でトラブルになっている事例も見受けられるため、代理人による議決権の行使について、委任相手を指名しない白紙委任状を制限してはどうか。白紙委任についてどうするのかということです。

2番目が、議決権行使書ということで、標準管理規約では、書面による議決権の行使について、議案について賛否を記載することとしていることから、議案ごとの賛否が明確でないような議決権行使書の取り扱いについて、コメント等で明確化してはどうかということで、一つの案として書かせていただいております。

次に、検討事項に対する問題点ということで書かせていただいておりますけれども、白紙委任状を制限するとどういった問題点が生ずるかということですけれども、最初の「・」にありますように、実際、総会の成立要件を定めている中で、「議決権総数の半数以上を有する組合員が出席」ということで書いているマンションも多いんですけども、そういったところで仮に白紙委任状を制限した場合に、実態上、総会が開催できなくなってしまうんじゃないかという懸念があります。また、あらかじめ、次の問題点ですけれども、白紙委任状が提出された場合は理事長に委任されたものとみなす旨を明確に規定したほうがいいんじゃないかという話、そして次ですけれども、議長への委任状の数が総会の決議要件数よりも多くなってしまっていて、結局、議長が決めてしまう。議長の意向がそのまま総会の決議となるような場合に、取り扱いをどうするのかということを確認にしたほうがいいのではないかと問題点がございます。

アンケートの結果ということで、こちらの個別論点について、後から説明になって恐縮ですけれども、昨年12月に、アンケートをマンション組合とか管理者の方にとらせていただきまして、その結果に基づいて個別論点を抽出しております。お手元の参考資料1、参考資料1（別添）という2つの組がありますけれども、こういった形でアンケートをとっております、そこから個別論点というのを抽出しております。

アンケートの結果としては、もっと明確化したらいんじゃないかというのが一番最初の「・」ですし、2番目につきまして、ここに書いていることをそのまま言いますと、「委任者総数を会場出席者の賛否の割合に応じてそれぞれ配分して賛否を決する」と書かれておりますが、結局、会場出席者の賛成対反対が2対1の割合であった場合には、白紙委任状についても2対1の割合でカウントするという形にしてはどうかというような提案もいただいております。

規約の規定事例、3ページ目になりますけれども、実際、「賛否及び代理人の指名が明らかではない委任の場合は、理事長に委任されたものとみなす」と書かれている規約もございます。

そして、説明がおくれましたけれども、参考資料2のほうを見ていただければと思うんですけれども、「独自の規定を定めている管理規約の事例」ということで、こちらは、資料3、今、議論している個別論点のところ、<規約の規定事例>というところを設けておりますけれども、その<規約の規定事例>というのは、参考資料2から抜粋しております。参考資料2は、実はマンション政策室のほうで把握しております管理規約について、標準管理規約とは違った形で独自の規定を定めている管理規約の事例ということでまとめさせていただいたものです。こちらの太字になっているものが個別論点には記載されております。

総会の項目の中の次の論点ですけれども、(2)として、区分所有者の委任を受けて議決権を行使できる代理人の範囲を拡大できないかということで、現在は、標準管理規約では代理人になることができるのは、「組合員と同居する者」、「その組合員の住戸を借り受けたもの」又は「他の組合員又はその組合員と同居する者」に限定されております。ただ、それを「組合員の親族」等まで拡大するということはどうだろうかということを、まず一つの案として提案させていただいております。

問題点として、区分所有法上は特に制限はないんですけれども、何らか、委任を受けることができるのは、マンション管理に係る利害関係人に限るほうが適当ではないかという

こと、そういう懸念もありますので、どこまで広げることができるのかということについては緒論あるかと思っております。

アンケートの結果をみますと、高齢・疾病等によって総会出席が困難という組合員もいらっしゃるので、親族又はマンション管理士等の有資格者を、理事会の承認を得て代理人とすることができるようにすべきという考えをお持ちの方もいらっしゃいます。

規約の規定事例としては、特にこちらで把握しているものはないという状況です。

今までは総会の関係でしたけれども、次に、執行機関（理事会）の関係の論点ということで、説明をさせていただければと思います。

(1) 理事会決議事項に、「共用部分の管理」「保存行為」等の実施の内容について明記してはどうかということで、共用部分の管理について、実際に今でも規約に、「損害保険契約の締結」とか「同一条件による管理委託契約の更新」について定めている事例もあるようですけれども、こういったことを理事会の決議事項にしてはどうか。

また、共用部分の保存行為として、現在、区分所有法上は各共有者が行うことができるとされていますが、それを理事会の決議事項にしてはどうかという提案。

その他、理事会の議決事項として追加すべきものはないだろうかということで、議論をいただければと思っております。

問題点として掲げていますのは、区分所有法上は、規約により別段の定めをすることは可能となっているんですけれども、どこまで理事会の権限について範囲を広げるのかということについては検討が必要となります。

アンケートをみますと、共用部分の管理について、先ほどの損害保険契約とか同一条件による管理委託契約については、理事会の議決事項にしたらいいのではないかとの提案があります。

また、2番目、共用部分の保存行為については、理事会の議決事項に「保存行為の実施」を追加してはどうかといった提案も頂いております。

次の6ページ目ですけれども、その他ということで、いろいろアンケートでいただいている中では、専門家を雇用する場合については、総会の承認によるものとするけれども、臨時総会を開かずとも、暫定契約を可にするとか、役員については、理事長を選任できる規定が今あるんですけれども、その解任についても定めてはどうか。役員の補欠の選任についても定めてはどうか。その他の一番最後の「・」では、「理事会は、その責任と権限の範囲内において特定の管理業務を行う部会を設置することができる。」と、理事会に部会を

設置するということを可能としてはどうかといったコメントをいただいております。

規約の規定事例としては、掲げているような形で、危険防止、安全確保のために緊急を要する特別修繕の実施については理事会で決議するといったようなことを提案していただいているものもございます。

その他もろもろございますけれども、次に移らせていただきます。

8ページ目ですけれども、役員の資格要件である「現に居住する」要件の緩和ということで、今、役員は、「現に居住する」組合員ということで規定しておりますけれども、役員のなり手を確保することが困難になっているということで、「現に居住する」要件の撤廃又は「当該組合員の同居家族」へ緩和してはどうかと。一つの案でございます。

「現に居住する」要件について、要件化する場合、しない場合のいずれかを標準形にするのではなくて、両論併記にする方法もあるのではないかとこのも提案の一つでございます。

問題点としては、「居住者」に限定するメリット・デメリット、「組合員」に限定することのメリット・デメリットの整理が必要で、基準の緩和といってもなかなか線引きが難しいのではないかと。

アンケートの結果でも、やはり役員の資格を見直すべきであり、理事長にのみ居住要件をかけるけれども、それ以外の理事については特に居住要件をかけなくてもいいんじゃないかと、あとは、「同居する親族等」まで広げてもいいのではないかと等々、ご意見をいただいております。

規約の規定事例としましても、次の9ページ目になりますけれども、「組合員（現に居住しているかどうかを問わない）」という形で書かれているものもございますし、その一方で、例3)にありますように、「団地外居住組合員並びに同一家族の者から選任される役員の数は、役員総数の3分の1を超えることはできない」という形で、居住要件を外すのは3分の1を超えることはできない云々という形で書かれているものもございます。

そういった居住要件の論点ということと、次の10ページ目になりますけれども、法人が区分所有者である場合の役員資格の明確化ということで、法人についても役員ということで規定をする場合、それを明確化できないかということを検討事項として掲げさせていただきます。

問題点としまして、今の標準管理規約でも、コメントで、あらかじめ規約や細則に定めておくことを推奨しているという形になっているんですけれども、「現に居住する組合員」

の規定の趣旨や個人組合員との公平性などを踏まえて再検討が必要ではないか。

仮に法人が役員になるという場合でも、当該法人の役員に限定するのか、使用人まで認めるのかということについて、標準形のあり方について検討が必要ではないか。

アンケートの結果を見ても、管理組合員が法人の場合の取り扱いを規定すべきという形でご意見をいただいております。

実際、規約の規定事例でも、「第〇条」と書いておりますけれども、第2項を見ますと、「前項にかかわらず、組合員が法人である場合は、その法人の代表者が指定する使用人をもって総会で選任することができる」という形で、法人の代表者が指定する使用人という形で役員になれるという規定を置いている規約も今現在ございます。

次の論点ということで、11ページ目、(4) 役員の理事会への代理出席規定の明確化ということですが、検討事項といたしましては、常態化している役員の代理出席について規定を明確化してはどうかということで、実際、最高裁判例（平成2年11月26日）においても、役員に事故があった場合については親族なりが役員になることができるとありますけれども、それをどこまで実際に許容すべきなのかについては検討が必要だということでもあります。

アンケートの結果を見ましても、役員の配偶者が代わりに出席した場合、実際に断ることができませんよねということで、これは実態上の問題ですが、そういった指摘もございまして、2番目、高齢・疾病等により役員就任が困難と思われる組合員については、親族又はマンション管理士等有資格者を理事会の承認を得て代理人とすることができるという形で、範囲を広げてはどうかというご提案もございまして、基本的にはその代理権の範囲、権限等について、もっと明確化、もしくは具体化してはどうかというご提案をいただいております。こちらが役員の理事会への代理出席ということです。

次の12ページ目ですが、役員の報酬額の規定の明確化につきまして、検討事項としましては、役員報酬を受けられる旨の規定はなされているが、役員のなり手不足への懸念も背景に、報酬額を総会議決事項として、規定や考え方を明確化してはどうかということで、今、役員報酬について、報酬を受け取ることができるとはなっているんですが、標準管理規約上、額が明確になっていないので、それを明確化してはどうかということです。

平成22年の最高裁の協力金判決をきっかけにして関心が高まっている分野でございますけれども、積極的な報酬の推奨、設定方法を具体的に管理規約に盛り込むことはどうか

と。

ただ、それは慎重な検討が必要ではないかということで、問題点の2番目に書いておりますけれども、役員報酬規定の明確化に伴って、役員の実務についても明確化しないと、すなわち報酬と責任の明確化ということでセットでやらないといけないのではないかとこの論点がございます。今、標準管理規約上は、37条第1項に役員の実務義務を規定しておりますけれども、民法上も、役員については、善良なる管理者の注意をもって事務を処理する義務を負う、善管注意義務を負っておりますけれども、そういった義務との兼ね合いで、どこまで責任を明確化するかという問題が生じます。

アンケートの結果としても、役員報酬の額を追加しているという事例が見受けられます。

次に13ページ目ですけれども、3. 管理組合による適正な管理の推進ということで、今まで総会の話、理事会の話と見てきましたけれども、次が、管理の一般的な話ということになります。

(1) 長期修繕計画の内容・5年毎の見直しの規定ということで、長期修繕計画においても見直し規定を置いてはどうかというご提案です。検討事項については、まさに標準管理規約に長期修繕計画の記載事項等を規定してはどうかということで、「長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン」というものにおいても、長期修繕計画を5年ごとに見直すことを必要としているんですけれども、その旨を規定してはどうかという提案です。

問題点といたしますか、現状でも、標準管理規約の現在のコメントにおいても、(おおむね5年程度ごとに)ということで見直しに関する規定を置いておりますので、それを本文に持ってくるのかどうなのかという議論はあるかと思えます。

アンケートの結果を見ますと、5年ごとに見直すべきだとか、作成を義務づける規定を設けるべきだ等々、ご意見をいただいております。

規定の事例としましても、「3年毎に見直す」というような規定も現実にはございます。

(2) 原始規約の初回総会における報告等の義務付けということですが、原始規約については、区分所有者がマンション分譲業者から買うときには説明を受けるんですけれども、実際、区分所有者になった後に開く初回総会において、規約の制定経緯とか内容等について報告すべき旨を規定することはどうだろうかという提案でございます。

問題点として書かせていただいておりますのが、「従って」以下ですけれども、規約の中で、規約の制定経緯や内容について報告すべき主体は、だれがするのか。実態上このような仕組みは可能なのかについては検討が必要だろうと考えております。

アンケートの結果でも、原始規約についての認識が何もないということもありまして、規約を3年ごとに見直すことを規定（附則に定める）というような提案もいただいております。

規約の規定事例という意味では、特に規定はございません。

15ページ目、緊急時の管理組合の専有部分への立入請求権の規定ということですが、こちらの論点につきましても、現在、管理組合は、原則として、敷地及び共用部分等の管理のために必要な範囲で専有部分に立入請求ができる旨規定されているということなんですけれども、それをもっと具体的に、火災の場合、ガス事故の場合とか犯罪等の場合というような形で、コメント等を書くことができないかという論点でございます。

それを定めるとしても、事後報告と原状復帰に関する規定についても明記する必要があるのではないかとということで、論点として書かせていただいております。

ただ、問題点としまして、立入請求権の具体化というものについては、関係法令との整理も含めた慎重な対応が必要じゃないのか。規約でほんとうに立ち入れる場合というものを定めてしまっているのかという問題が生じますし、「専用使用权」という、まさに区分所有者が持っているような権利と「立入請求権」との整理については、慎重な検討が必要なのではないかと考えております。

アンケートの結果については、コメントで、具体的な場合を記載してくださいという提案があります。また、火災やガス漏れ、犯罪などにより、必要な場合について立ち入れるという条文に変えるべきだという形でいただいております。規約の現在ある規定事例として見ましても、例1)の第3項ですけれども、火災発生、ガス漏出及び漏水等の緊急時においては、その顛末を報告すれば立ち入ることができるという形で規定がなされている事例もございます。

例2)についても、同じような形で、どういった場合に立ち入ることができるのかということ規約に書いている例ということで、現在そういったものが存在しているという状況です。

16ページ目、(4)新年度予算成立までの会計処理規定ということで、どちらかというとテクニカルな内容なんですけれども、現在の規約においては、新年度開始以降、通常総会が招集されて予算案が承認されるまでの予算の取り扱いについては、特段の規定が置かれていないということで、新年度が開始しました、ただ、まだ総会が開かれていませんという状況において、それまでの4月から5月とかそういった間、予算の取り扱いをどうす

るのかということについて規定したらどうだということです。

問題点としては、理事会決議を要するか否かについては検討が必要ですよということと、実際に規定している管理組合も多いので、どのように規定すべきかは検討が必要ということを書かせていただいております。

アンケートの結果として見ますと、2番目のところで、「予算の空白期間」に対する現実的な手当は見当たらないということで、標準型として追加記載したほうが望ましいということで、アンケートの結果もいただいております。

実際に、規約の規定事例としても、新年度予算成立までの会計処理規定を置いている規約も見られます。

最後の項目になりますけれども、17ページ目、4.多様なマンション形態に対応した管理規約のあり方の検討ということで、こちらは大きく分けて、団地型と複合型に分けることができると思いますけれども、それぞれ新しい形を示すことが、それはコメントなのかどうなのかわかりませんが、できるかどうかということもご議論いただければと考えております。

検討事項としましても、団地型標準管理規約については、現行では団地の管理組合で全体を一元管理するという前提にしています。ただ、団地全体と各棟ごと、それぞれ規約を定めて、各棟管理組合と団地全体の管理組合による分権的な管理を行う事例も実際見受けられるという状況の中で、このような新しい標準管理規約についても検討できないかということです。

ただ、問題点としましては、そういう別の標準的な形を提示する必要性なり、実態上、どこまで必要性があるのかということについては、議論が必要ではないかと考えております。

そのイメージ図ということで、18ページ目ということで1枚めくっていただきますと、マンション標準管理規約の例ということで、左側は「標準管理規約による管理のイメージ」と書いておまして、右側が「分権的な」ということで、新しいイメージという形で提案させていただきます。

左側の標準管理規約に基づくものは、全体管理組合があつて、その後、総会・理事会とついておりますけれども、各棟について見ますと、各棟総会だけが規定されております。

それに対して、「分権的な団地管理のイメージ」ということで、各棟ごとに管理組合を定めて、各棟ごとに総会、理事会ともに設置するということが、何らか迅速な意思決定が棟

ごとにできるのではないかとという形で考えております。

例えば下にある表ですけれども、「分権的な団地管理」、右側にありますけれども、色を塗っているところが分権的だということで、その棟で判断をするという項目について色を塗っております。例えば専有部分の修繕については、標準管理規約では全体理事長が全体理事会の決議を経て承認しますけれども、分権的なものでは、各棟の使用細則に従う。もしくは、修繕積立金を積み立てる場所も、全体管理組合に入れるのか、もしくは各棟の管理組合に納入するののかという違いが生じるということで、こういった形をつくることもできるのではないかと考えております。

1枚戻っていただきまして、17ページ目ですけれども、アンケートの結果としても、分権型という形で勝手に呼ばせていただいておりますけれども、こういった形を検討する必要があるのではないかとといった意見をいただいております。

次が19ページになりますけれども、最後に、複合用途型ということで、検討事項といったしましては、再開発マンションなど、住宅部分及び施設部分で、管理に係る意思決定及び執行を柔軟に行っている事例が見受けられる。ただ、管理組合及び管理規約を「全体」、「住宅」、「施設」に分割して管理する方法について、規定又は考え方を提示してはどうかと。これも同じように、全体だけではなくて、「全体」、「住宅」、「施設」という形で分割して管理組合を置くというのはいかがでしょうかという提案です。

問題点も同じように、どれぐらい実態があるのか、考え方の整理が必要になるということです。

長々と説明して恐縮ですけれども、最後の20ページ目です。マンション標準管理規約、複合型の例ということで、左側に標準管理規約に基づくイメージ、右側に分権的な複合用途型のイメージということで書かせていただいております。

全体管理組合と、その下に総会・理事会が置かれているという意味では、そこまでは一緒なんですけれども、今の標準管理規約は住宅部会、店舗部会を開くということで書かれておりまして、ただ、それがどこまで、どういう決定権があるのかについては何も規定されていないので、扱いについてどうなっているのかについては、今でもよくわからないような状態になっております。そこをもう少し明確化して、右側の分権的なイメージということで、住宅の一部管理組合とか施設の一部管理組合というものを設けて、それぞれ総会と理事会を置くということで、用途ごとの迅速な意思決定ができるのではないかとという形で考えております。

同じように、下の表ということで、色を塗っているところがより分権的といいますか、より用途ごとに意思決定ができる範囲が広がっている部分については色を塗らせていただいておりますけれども、こういった新しい形と新しい管理のイメージということで、規定をするなり、コメントに書くなりということも可能なのではないかと考えております。

資料2と3につきまして、まとめて説明をさせていただきました。以上でございます。

【鎌野委員長】 どうもありがとうございました。今、資料2と3のご説明をいただきましたけれども、時間も限られておりますので、このように進行させていただきたいと思っております。

既に資料4で配付されています、今後のスケジュールをにらみますと、第1回、第2回で個別論点の検討ということですから、資料3の個別論点については今回と次回ということで、今回だけで終わりということではございませんので、今回は、どちらかというところと広く、特に質問をしたい、あるいは意見を言いたいということをお願いして、特に事例など、問題点なども聞かせていただいて、次回、そういったことを踏まえてさらに深く、ここの論点について検討するという形で進めさせていただきたいと思っております。

そうすると、残った1時間強ありますので、大きく4つの個別論点を示されましたけれども、2が、少し項目が多い、それから比較的重要なものも多いのかなと判断させていただきました。2を20分ないし30分、ほかはそれぞれ10分ぐらいずつ、一応目安としてはそういったことで、1から4まで順番に質疑応答の時間を設けさせていただきたいと思っております。

もちろん資料2で何かご質問があったら承りますけれども、資料3の1.総会における議決権の取扱いの適正化、2つ示されておりますけれども、ここから入っていきたく思います。どなたからでもご自由にご発言をお願いしたいと思います。

【委員】 検討事項の①、「白紙委任状を制限してはどうか」と書いてあるんですけども、ここで言っている白紙委任状というのは、全く何も書いていないという趣旨なんでしょうか。普通、管理組合の総会で、委任状の書式を配りますと、特定のだれだれさんというふうに具体的に名前を書くようになっていて、そこに名前がない場合には、理事長又は議長に委任したものとみなしますという括弧書きがほとんど下のほうに書いてあるんですね。だから、そのケースの場合も白紙委任状と考えているのか、そうではなくて、全くないものについての話なのか、そこをまずちょっと。

【委員】 どうでしょうか。

【事務局】 委員がおっしゃった前者の、通常、名前を書かなければ理事長等に任せますと。その場合の、ほんとうに委任の仕方が大丈夫なのかということがもともとの意識でございます。

【委員】 私、できるだけ交通整理に徹したいと思いますけれども、委任の相手方、すなわち代理人を指名していないとあって、そもそもこれは委任になるのかどうか。ですから、ここでの趣旨は、むしろそういうことじゃなくて、委員がおっしゃったようなことも書いてなくてということなんでしょうけど。ですから、ここで言う白紙委任状というのはどういったものかということ、再度ご検討いただければと思います。事務局のほうも次回、整理していただければ。

そのほか、何かございませんでしょうか。

どうぞ。

【委員】 白紙委任状じゃなくて議決権行使書についてですが、議決権行使書を出したんですが、賛成、反対の意思表示をしていないケース、この場合の扱いをどうしたらいいのかというのが1つと、もう一つは、扱い方として、一種の意思表示をしていなかったものについては賛成とみなすというような処理の仕方は考えられるかどうかということですね。その辺のところもちょっと検討していただけないかなということでございます。

【委員】 もし何か事務局のほうでご意見、補足などがあれば。あるいは他の委員からも。

【委員】 議決権行使書というのは、賛成か反対か、自分の意思をはっきりさせるというものなので、賛成も反対も書いていなければ、それは賛成とは扱わないということになると思うので、例えばコメントのほうにそういうことを書くとか、あるいは議案書を送付するときに、どっちかにマルがついていないものは有効票とはみなしませんよというふうに書くとか、そういうことで1つは足りるのではないかなと思います。

それと、何も書いていないものは賛成とみなすというのは、法律上はおそらくできないんだろうと思うんですね。実際に出席して賛否をはっきりさせるか、あるいは、代理人によって議決権を行使するか、議決権行使書で賛否を明らかにするか、それしか多分、認めていないという理解になるかと思います。

【委員】 特別決議のとき、今言われた議決権行使書、何も意思表示していなかったとなれば、結局は反対票になってしまうんですね。そういったものをどうしたらいいのかというのがあるわけなんです。ですので、出してきたということは、何らかの意思表示があ

ったという形で、賛成に勘定したいというのが管理組合の考え方というんですかね、そういうようなことが出てくる要素があったということなんです。

【委員】 そうだとすると、管理組合のほうで、委任状が幾つ集まったとかそういうことを事前に調べると思うので、時間が許すのであれば、議決権行使書が出ているが何も書いていない、どっちなんですかと本人に意思を確認することはできると思うんですけども、標準管理規約で扱う話とはちょっと違うのかな、現場の話かなと思います。

【委員】 今お話を聞いていて、また、いただいた資料の中でも、アンケート結果かな、そういう中でも、議決権の行使なのか、委任状なのかというのは必ずしもはっきりしないということで混乱が起こる場合があると思うんですね。そして区分所有法でも、それから標準管理規約でも、それはある意味ではきちっと書いてあり、コメントなどもしてあるんですけれども、そこから起こる混乱というのを今回どういうふうに書き込めるのか、書き込むのか、そういう問題が出てこようかと思うんです。

ですから、委員のおっしゃったのも多分、実際の総会などでも、それを議決権の行使として、いわば役員の側というか、執行部の側で理解しているのか、委任状としてといますか、そういうことはこの場でも整理して議論する必要があるかと思います。

【委員】 もう一つよろしいですか。議決権行使書の取り扱いですが、議決権行使書を出さなかった場合、行使書の文書に、提出されなかったときには賛成とみなしますというふうに書いてあるものもあるんですが、株式会社の総会で、議決権行使については、たしかそういう文言が入っていたような気がするんです。と同等に扱うことは可能なのかどうか、その辺どうでしょうか。

【委員】 どうぞ。

【委員】 それは絶対無理だと思います。出席して賛否をとというのが基本ですよ。欠席するときに2つの方法があって、1つは、他人に議決権を行使してもらい、これが委任状ですね。もう一つは、欠席はするけれども、あくまで自分で議決権行使する、これが書面による議決権行使書ですね。それを出さないということは、要するに完全に欠席ということで、何の議決権行使もしていないというふうに見るしかないわけで、例えば議決権を、特に一定の方向で賛成という、一定の方向で議決権を行使したんだと見ることはちょっと難しいと思うんですね。

先ほど委員がおっしゃったとおりで、実は現場で、委任状と議決権行使書の区別について、えらい混乱があるんですね。というのは、両方出させているとかいう組合も結構ある

んですね。でも、これは矛盾するわけです。一体どっちなんですかと。他人を介して行使するんですか、それともご自身で行使するんですかという話ですから、どっちかしか普通はとってはいけないはずなんですけれども、そういった混乱がまず第一にあるということですね。

だから、まずその混乱を、コメントなりを適切にすることによって、2つの委任状と議決権行使書のそれぞれの趣旨と、それから、どっちかなんだというようなこととか基本的なところからコメントをしないと、現場での取り扱いが混乱しているので、規約の内容を変えるというよりは、取り扱いについて一度確認してくださいというようなコメントのほうが多分、有効な問題なんじゃないかなと思います。以上です。

【委員】 今お話がありました、委任状と議決権行使書、両方提出というのは、両方使っているケースのときなんですね。ですから、どちらか選択しなさいというふうにすればいいんですけれども、今言われましたように、間違えて提出する人が結構多いんですね。ですので、その辺のところをしっかりとコメントなり、何かで整理されたほうがよろしいんじゃないかなと。

【委員】 貴重なご意見を伺いました。この点はしっかりと次回以降、さらに検討を深めていきたいと思います。

そのほかにございませんでしょうか。

事務局から、4ページの検討事項のところにお示しをいただいて……。

よろしいですか。もうこれで、何か言いたいことがあれば。

【委員】 いや、言い残したいことは次回に。すみません、中座します。

【委員】 それでは、委員はご退席ですけれども、続けさせていただきたいと思います。

4ページの検討事項のところ、議決権行使の代理人の範囲ということで、現在の標準管理規約では、そこに書いている者がいるんだけれども、それ以外に、いずれにも属さない「組合員の親族」、あるいはそれ以外のところまで広げてはどうかということが示されております。この点はいかがでしょう。

現在は、組合員だとあれですけれども、組合員が出られないと、同居する者、賃借人、他の組合員ですけれども、親族まで広げたい、組合員ではないけれどもという検討です。

【委員】 おおむね緩和する方向に賛成です。前回のときも私はそう申し上げていたんですけれども、標準規約だからこの程度でと、「現に居住する」でおさまったんですけれども、少し広げるのには賛成です。

ただし、一応、成年の人、成人でないといけないということと、もう一つ、高齢者あるいは障害者などで区分所有者の方が、みずからがなかなかできない場合、例えば成年後見人を設置というんですか……。

【委員】　　そういう審判が……。

【委員】　　成年後見人がいるケースのときは、成年後見人がかわってそういう役割を果たすということは可能なのかな、どうなのかというのがちょっとありまして、その辺はいかがなんでしょうか。

【委員】　　多分、それは可能だと思いますけれども、後でまた検討しますけれども、その場合は、本人に事理弁識能力というのが十分でなかったりしますので、ですからそれは可能なので、だから、そこまで書き込む必要はないんでしょうけれども、委員ご指摘のように、広げるべきであるという、方向性としてはそういうご意見ですね。

【委員】　　はい。

【委員】　　広げること自体に必ずしも反対ではないんですけれども、そこに住んでいないということになると、組合員の親族だということはどうやって確認するのか。状況によっては、全然無関係の人とか暴力団みたいな人が委任状を持って入ってくるということもあるわけなので、そのところがクリアできるのであれば、まあ、いいのかなという気はします。

【委員】　　そのほか、何かご意見ございますでしょうか。

【事務局】　　事務局のご提示している個別論点はかなりテクニカルな部分に集中しているんですけれども、総会における議決権の議論は、もともとありますのは、総会自体がなかなか成立しないという問題が実は背景にあるんだと思います。大規模マンション、タワー型マンションみたいなもので、建ったばかりのものが多いので、今のところ、すぐ顕在化しているわけではないんですけれども、いずれ、これはある程度経年してきますと、非常に総会の成立は難しくなっていくんだと思います。

それからもう一つありますのは、リゾートマンションは、減ってはいるんですけれども、今でも供給はされています。居住している人はあまりいないんですが、こういう区分建物ですね。これは総会といたって、多分ほとんど成立しないので、そういうものをどう扱うのかというものも含めて、ご議論をいただければなと思っております。事務局側の提示した論点以外の部分も含めて、背景部分も含めて、こういう検討が必要だということをご議論いただければなと思います。よろしくお願いたします。

【委員】 どうもありがとうございました。

ですから今後も、今ご指摘いただいたように、例えばここでも、「組合員の親族」等と書いてありますけれども、各所にこういうのが出てきますが、そのあたりを積極的に、これから具体の検討へ入りますけれども、ひょっとすると難しいということになるかも知れませんが、一応そういう可能性があるものは、ご経験などからどんどん出していただければと思います。

【委員】 総会の開催につきましては、区分所有法にのっとって手続をとれば、総会当日が来れば成立ですよね。規約のほうで、総会成立要件として過半数のというふうになっていますので、成立しないケースが出るんですが、法律にのっとってやれば成立する。あとは議事が、賛成多数だったのか反対だったのかという違いになってくるだけの話だと思うんですね。そうしますと、議決権行使書とか委任状によって、ある程度整理ができるのではないかなと思います。

【委員】 どうもありがとうございました。

そのほか、何かございますでしょうか。

今日、第1回目ということで、若干、私の意見を言うことをお許しいただきますと、区分所有法上は、こういった議決権行使の、いわゆる代理人の制限というのはないので、そして、そこには特段、規約の別段の定めがあればということもないので、標準管理規約で、これまでは一般的な管理のあり方として、こういったことも認めようと。ここに書いてありますように、「管理に係る利害関係人に限る」というようなことだろうと思います。

そうすると、例えばひとり暮らしの方が自分で議決権を、先ほど言ったようないろいろな事情で行使できないというときに、ぜひとも自分の意思を貫徹するために、集会で、この人にお願いしたいというときに、ここに書いてあるいずれの者でもないというときに、どこまで制限されるのかというようなことで、方向性としては、法律論というかそういったことでも、緩和の方向というのが望ましいのかなというのが、僭越でございますけれども、私の意見です。

具体的にどこまで広げるか、それから全く無制限でいいのかというのは、またちょっと行き過ぎかも知れませんが、多分、法律論としては、委任できる人が、委任状で、いけばいいんだけどもというか、この人にどうしてもしたいというときに、それがどこまで制限できるのかというような問題が出てこようかと思います。今後ご検討いただければと思います。

そのほか、ございますでしょうか。

【委員】 議決権を行使できる代理人の話で、私も基本的には組合員の親族まで広げていいと思います。ただ、私たちが想定しているのはかなり良心的な場合なので、委員もおっしゃられたように、何の意思で、どういう理由で広げているかということをきちんと伝える必要があるんじゃないかなと思っています。それは、幾つかの現場で、そのマンションの事情がよくわからないんだけど、親族だというだけで、いろいろな総会で特化した意見を言われる方が非常に多くて、そちらのほうをすごく思いますね。やっぱりうなずいて……。

非常にあるので、私たちは、非常にいい事例で、高齢者の方で、ご自分の意思をそのまま引き継いでくださるようなご子息を想定していますが、何かマンション管理に非常に興味があって、そこに行って自分の知識をひけらかしたりというような方々も、最近ちょっとお元気な方もおられるので、そういうことも想定して、やはりマンションの事情をよくわかってという、この趣旨が踏まえられたらいいかなと思います。

それから、ちょっと戻りますけれども、委任状と議決権行使書の話なんですけれども、基本的には、やはり総会の中身に関心を持ってもらいたいという意味では、議決権行使書のほうをお勧めしていくということなんですか。今までは、どっちかといったら、楽だから委任状を集めてきてというのが私たちの流れとしてあった中で、一つ一つをきちんとご理解していただくという意味では、こちらの議決権行使書を、一つ一つにきちんとやってもらいましょうという流れをつくっていくのであれば、そういう流れをきちんとつくっていく。

どっちでもいいですよと言われたら、みんな困る。標準管理規約というのは、そういう意味では、非常に現場では影響力があるものですから、その流れをどちらにしっかりつくっていくのかということを議論して、その中で、委任状とこれは違いますよという。やはり一つ一つきちんと議論をしていく。そうすると、事前に出す方というのは、あれを見ただけで、ほとんど難しい、判断ができない。そうすると、ちゃんと説明会を開いてくださいよとかそういうことも含めて、ちょっと議決権行使……。

だって、あれを見ただけで、マルとか、ペケとか、気分でつけられちゃ困りますから、そういうことも踏まえて、きちんと流れをつくっていく必要があるのではないかなと思います。

【委員】 貴重なご意見をどうもありがとうございました。

【委員】 委員のご意見と関連したことなんですけれども、マンション標準管理規約の中でも、書面又は代理人によってという表現がされるのは、古くは、区分所有法がもともとこの表現を用いているためと思われます。特に議決権行使書については、管理の現場で非常に誤解が生じやすいのは、うちのマンションは不採用なのよと。これは先ほどの委員長のご説明からしますと、何らこれにより書面で議決権を行使することを制限されないということは、言いかえますと、法律上、当然の権利と申し上げていいと思うんですけれども、これが、総会招集通知、開催通知に添えられます委任状とかの様式がずっとそのまま来ていますと、議決権行使書というのは、管理組合が、もっと狭い範囲ですと、総会招集者がそれを認めないと採用できないというような誤解が生じがちであるという事情があったりしますので、これは標準管理規約の条文の中で規定するというよりは、コメントで、決してそういうものではないんですということ、これをもっと活用されるように適切なフォローをするのが望ましいと考えます。以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

他にご意見はありますか。

【委員】 今回の委員のこととも関係するんですけれども、アンケートのほうで、書面を「議決権行使書」にして、あと代理人によるというのは、「委任状」に修正してはどうかという話がありますが、そのような表現にしたほうが管理組合ではわかりやすいのかなという気がします。委任状というふうに限定しないのは、多分、特定の人に代理権を与えた旨の表示というか通知、それも代理権を与えたことになるんだということで、委任状という限定をしていないんだろうと思いますけれども、一般的には、委任状以外で代理権を与えるということ自体が非常に少ないので、わかりやすくそういうふうにしてしまってもいいのかなと思います。

【委員】 それでは、次の2のほうに進ませていただきたいと思います。執行機関の権限の明確化・適正な体制の確保、これは5つぐらい検討事項が挙げられておりますけれども、こちらのほうはいかがでしょうか。

最初は、理事会決議事項に、「共用部分の管理」「保存行為」等の実施の内容について明記したらどうかということで、幾つかの事例というか、具体のものが掲げられておりますけれども。

【委員】 これは理事会の権限を少し強化したいという趣旨と関係するんだと思うんですね。そうすると、現在の標準管理規約の管理体制として、理事会の権限はすごく制限さ

れていますけれども、それを若干広げることがいいのかどうかとか、あと、さっき理事会の下に部会を設置したらどうかという話がどこか、事務局の方が読み上げたと思いますが、そういうことが必要かどうかという議論と関係してくるかと思うんです。特に損害保険契約の締結とか同一条件による委託契約の更新というのは、役員がたまたま保険会社に勤めているとか、いろいろ利害があると、それがもろに、問題になるケースがあるので、そういう意味では、あまり理事会の権限を広げるということについて、私個人としては賛成できかねます。

それと、どうせ1年に1回は定期総会を開かなきゃいけないわけですから、そこで委託契約の更新もするし、損害保険契約の締結もみんなに決めてもらうというほうがむしろ公明正大かなと、個人としては思います。

【委員】 そのほかにいかがでしょうか。

【委員】 これは、イメージしているマンションの戸数が非常に関係してくると思うので、一番多い30戸から50戸ぐらいのマンションを想定すると、理事の数も考えると、その少数人数で何かが決まっていくというのはかなり危険がある。

一方で、1,000戸ぐらいのマンションを想定したときに、理事さんの数もかなりおられる。その中でいろいろ議論している中で、大体いい結論になってくるのかなと思うんですが、そうすると、多分、今回の議論というのは、マンションが多様化してくる中で、一つのケースしかなくて選べないというか、幅を持たせていくというのが今回の大きな議論のポイントかなと思う中で、一律に何でも楽なほうに持っていくのではなく、戸数を想定した中で、理事会の権限をどういうふうと考えていくかということ議論していったほうがいいかなと思います。

【委員】 保存行為と管理行為とごちゃごちゃになってしまう可能性も出てくるのではないかなと。そうしますと、本来は管理行為であって、しっかりとした手続をとらなければいけないのに、保存行為だと言って処理してしまう可能性もあり得ますので、そういった面もしっかりと区別できるようにしないといけないんじゃないかな。例示をすとかそういうことを考える必要があるかなと思います。もしこれを認めるとするとですね。以上です。

【委員】 そのほかに、何かございますでしょうか。

【委員】 理事会の権限の明確化を図るという点は非常にいいと思っています。具体的に事例を出してお示しするというのは、トラブルがなくなるということで。

あとは、理事会の権限をもう少し持たせる方向については、例えば総会が年に1回しかないとか、その一方で、理事会は月に1回程度されているとか、そういう実態を踏まえると、ある程度の理事会における決定というのがマンション全体の管理のレスポンスを高めるとか、そういう方向に動くと思うんですが、その際に、あまり心配をしても物事が進みませんから、逆に、理事会の行為を監督する仕組みとか、あるいは後々議論になるかもしれませんが、理事会の不法行為に対しての組合員さんの、例えば罷免をする行為だとか、そういったものと組み合わせて議論したほうがいいのではないかと思います。

【委員】 どうもありがとうございます。今おっしゃったことは、6ページのその他のところで、これは解任で、理事長だけなんですけれども、理事の解任というか、あるいは監査というか、そういったことに関するご意見だろうと思います。

そのほか、ここは盛りだくさんで、その他のところにもいろいろなことが具体的に書いてありますけれども、何か……。はい、どうぞ。

【委員】 資料の5ページの7行目あたりの、②共用部分の保存行為というところなんですけれども、これは意見というより素朴な疑問なんですけど、区分所有法上、各共有者が行うことができるとされている保存行為について、理事会決議事項に規定してはどうかということなんですけれども、マンション標準管理規約では、確かに区分所有法上、保存行為は各共有者がすることができますとありますけれども、これについて別段の定めができるようになっていまして、マンション標準管理規約では、保存行為というのを管理組合の業務と位置づけているのではないかと考えております。

お手元にマンション標準管理規約の資料がございますが、この単棟型でしたら、7ページの第2節、管理組合の業務とございますけれども、32条の、管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。管理組合が管理する敷地及び共用部分等云々の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理ということなんですけれども、ここに羅列されているものは、管理組合の管理対象部分の保存行為に当たるのであろうということ、これが、管理組合の業務として行い得るものと区分所有者の、まあ、区分所有者は各共有者ですけれども、保存行為権限が併存しているのかどうか、これがいまいよくわからないとか、往年の疑問ではあるんですけれども、私は、各共有者に保存行為をそれぞれ認めた場合、管理が無秩序に陥るかもしれないということを考えると、ここに団体的な1つ縛りを入れたのかなと。標準管理規約はそういうふうにしたのではないかとずっと考えております。

したがって、それを考えると、もう既にマンション標準管理規約に準拠した規約が

定められている中においては、各共有者が行うことができない。管理組合を通じて行うということになっていますので、これを理事会決議事項に規定するというのが、趣旨がいまいちよくわからない次第でございます。ちょっと取りとめなくて恐縮です。

【委員】 これもなかなか、保存行為とは何かということと絡めて、難しい問題でしょうね。今後、詰めていく中で検討する課題だろうと思います。

何かございましたら。

【事務局】 事務局としては、補足的に申しますと、団体的に縛りがあるとしても、標準管理規約を見た場合に、集会で決めるのか、理事会で決められるのか、例えば、さらに部会におろせるのか。いろいろな実態がありますので、委員がおっしゃったように、マンションにもいろいろなタイプ、バリエーションが出てきている中で、一つに縛れるのか。いろいろな考え方も、実態として困っているのではないかと。そこら辺を、今回及び次回以降、ご議論いただければありがたいと思っている次第です。

【委員】 どうもありがとうございました。①の共用部分の管理というのと保存行為というのは、また個別にそれぞれ検討する必要があるかと思えます。

2のところは、そのほかにたくさん、役員の資格要件、「現に居住する」という要件の緩和、ほかにもありますので、そちらのほうはいかがでしょう。

【委員】 6ページのその他の2つ目の「・」のところ、理事長の解任について、監事を含めて3分の2以上の賛成によりとなっているんですが、監事さんには、総会招集権を持っていますので、そういう提案もできる可能性があるんですが、理事会と一緒に参画して議決をするということについてはどうなのかなというふうに……。

【委員】 具体的な問題として、ここに監事というのが入っているけれども、仮にこれを検討するとしたら、監事をここに入れるべきかどうか、そういうご意見ですね。

【委員】 そういうことです。

【委員】 いろいろこれにはあろうかと思えます。3分の2の問題とか、果たしてそもそもこういうのができるのか。一つのたたき台だろうと思います。

【委員】 今のところで、「理事長を解任することができる」と書いてあるんだけど、長だけを解任するわけじゃなくて、要は、理事としての立場も解任することをこういう方法でできないかという趣旨ですかね。

【委員】 でしょうね。

【委員】 ちょっと違います。これは互選で理事長を選出しているんです。

- 【委員】 だったら、理事長の解任は普通、理事会でできるじゃないですか。
- 【委員】 ええ、そうです。
- 【委員】 だから、こういう問題提起は必要ないんじゃないかと思うので、理事としての立場もやめさせたいという場合にどうするかという趣旨かなと思った。
- 【委員】 わざわざ監事を入れるというのはどういうことなのかなと思いました。
- 【委員】 だからわざわざ監事を入れたんじゃないですか。
- 【委員】 そうなんですか。
- 【委員】 今まであまりこういった議論はなかったのが、今回、出てきて……。
- 【委員】 理事の解任はできませんよね。総会承認で理事を選出していますから。
- 【委員】 そうですね。
- 【委員】 だから、そこをしたいという趣旨で、この「・」があるかなと私は思ったんですけれども。
- 【委員】 規約にそういうふうに定めることはできると。
- 【事務局】 事務局としましては、アンケートは書面での回答ですので、細かい事情はわかりませんが、一つの考えとしては、理事長と書いているので、監事も入っているから、理事の中での理事長互選の世界という考え方もあり得ると思いますし、委員がおっしゃるように、理事でいても混乱する方という理由もあるのかもしれませんが、そこはアンケートをそのまま載せていますので、いい悪いも含めて、細かい議論で恐縮でございます。
- 【委員】 ここに書いて、今回いただいたのは、別に事務局案でも、こういうことを検討しろということでもなくて、アンケートなどで……。
- 【事務局】 ちょっと変わったものとか、いろいろな意味で目についたものを載せているということ。
- 【委員】 そういうことですね。
- どうでしょうか、それ以外のところで。(2)の「現に居住する」組合員という点、いかがでしょうか。ご意見があれば。
- 【委員】 6ページの③その他の例1)のところの、修繕積立金取崩しに関する事項というのは理事会でとえていますけれども、標準管理規約では、積立金の取り崩しは総会に諮ることになっているはずなんですね。それを理事会限りでオーケーにするという、方針変更ということになるのかどうなのかということなんです。
- 【事務局】 事務局から。こちら、我々が入手した規約の実例の中で、標準形でない

ものを載せたということでございます。法律上問題であればご指摘を、今回なり次回、いただきたいと思いますけれども、おそらく管理行為の中で、規約で別の定めをしたというご理解をしている組合なのではないかと推察いたします。

【委員】　ここに、ずっと以下もそうですけれども、規約として挙げていただいて、別に事務局の案とかそういうことではなくて、こういう規約がありますよという例示ですね。そうすると、委員のご意見としては、修繕積立金の取り崩しというのはなかなか理事会では難しいんじゃないかというご意見と承ってよろしいですか。

【委員】　はい。もし認めるとしても、せいぜい保存行為。

【委員】　理事会でできる。

【委員】　いや、保存行為を実行するときに取り崩しができるとか、何か条件つきという。

【委員】　わかりました。

どうでしょうか。非常に多くの内容が……。

【事務局】　事務局として補足しますと、今、委員長がおっしゃった、「現に居住する」要件の8ページのところは、今年1月の協力金の、いわゆる最高裁判決で、協力金をどんどん払いなさいということを経営者として言うつもりはございませんが、例えば家庭の事情で、マンションもよく知っている、近くに住んでいる、そういった方々が現に居住していないということだけで役員資格、逆に役員になりたいといった場合に排除するのかどうかとか、問題提起風にすると、そこら辺、我々の中で大議論がございまして、ただ、一方で、現に居住するというのは、緊急時の対応とか、マンションをよく知っている。現に住んでいるということは、やはり重要な管理の根っこなのではないかというのは従来の考えなのかなと事務局は思ったんですけれども、ここら辺も、最近の現状とか実務、現場管理からしていかがなのかというところは、ご議論いただければありがたいところでございます。

【委員】　いかがでしょうか。

【委員】　「現に居住する」という要件を外したいという管理組合もぽつぽつ出てきておりますし、それはそれでいいと思うんですね。ただ、そういう人たちばかりが増えちゃうと困るので、例えば役員の数のうち何人ぐらいまでとか、あるいは、理事長と会計担当理事と副理事長は「現に居住する」という要件が必要とか、何かそういうことをコメントに入れていただくようにすればいいのかなと思います。

【委員】　事務局で挙げていただいた規約例の3)なんていうのは、何かそういう一つ

のあれですよ。

【委員】 3分の1を……。

【委員】 どうですか。ここで、要件の撤廃又は「当該組合員の同居家族」ということで、組合員ではないけれども同居している、例えば配偶者とか何とかって、多分そういう趣旨だろうと思いますけれども。

【委員】 不在区分所有者が役員になれるというところまでは考えてもいいのかなと。

【委員】 区分所有者であれば。

【委員】 はい。

【委員】 ですから、組合員であれば不在していてもよろしいと。だから、2つあるんですね。今は、「現に居住する」という要件と、それから、さらに組合員、すなわち区分所有者という2つの要件があるので、この2つとも外しちゃうのか、どっちかだけ残すのか、多分、そういうことを検討していくということになるんでしょうけれども。

【委員】 今の委員の意見におおむね賛成でございます。加えて、「現に居住する」という文言が入っております背景には、理事会の会議への機動的な出席を可能ならしめるためというようなことを聞いたことがございます。マンション標準管理規約のコメントには載っておりませんが、関係書物にそのような記述がされていることがありました。なので、「現に居住する」というふうに書かないとしても、理事は機動的に開催される理事会へ出席することが求められる役職者である、職であるというように、コメントできちんと補記する必要はあるかなと考えます。

【委員】 いかがでしょうか。そのほかにも、法人区分所有者の問題、それから今度は、役員が理事会への代理出席、総会ではなくて、役員が理事会へ代理出席する場合などが挙げられて、あるいは報酬の問題。

【委員】 代理出席の問題と、この役員資格の要件を緩和する、これは裏腹の関係なのかなと思います。それで、理事会が流れてしまうようだと困るんですけども、あまり状況がわかっていない人が役員になったり、あるいは代理人として出てきてごちゃごちゃされても困るということなので、役員資格を広げるのであれば、代理出席のところはあまり緩やかにしなくてもいいのかなという考え方を持っています。

【委員】 10ページの、法人が区分所有者である場合の役員資格の問題ですが、一定の手続をとった上で、役員になることについては認めてもいいのかなと思います。ただ、ちょっと懸念しますのは、先ほど委員からもお話がありましたけれども、利害関係にある

法人が役員になってくることについて、ちょっと問題ありかなというところがありますので、何らかの制限ないしは、何かしなきゃいけないのかなと思っています。

【委員】 そのほか、いかがでしょうか。

先ほどの、理事会の権限を広げるということとも関係するんですよね。

【委員】 そうですね。

【委員】 よろしいですか。時間の関係もありますので、もし何かございましたら、後でまた戻っていただいても結構です。

今度は、これも盛りだくさんで、3.管理組合による適正な管理の推進ということで、4項目ぐらい検討事項が示されております。いかがでしょうか。

ご意見をいただく前に、ちょっと私から、細かなことで。15ページの、緊急時の管理組合の専有部分への立入請求権との関連で、たしか標準管理委託契約書の8条か何かのところ、管理会社が業務に関連して組合員の住戸などに、緊急時には、火災とか事故の場合には立ち入ることができるという標準管理委託契約書との関係も出てこようかと思えます。ですから、そっちのほうかどちらかという先行している。

ですが、それはあくまでも管理組合と管理会社の関係なので、ここでは管理組合と各組合員との関係でどうかということですね。ですから、標準管理委託契約書との関連というのも、次回、検討したらどうかと考えます。

【委員】 12ページの役員報酬ですが、規約の規定事例というのは、これは国交省が出したものではないというのはわかりましたので、年額になっていますので、年額はないなど。せいぜい月額。

あとは、もし報酬を出しても、出席したときには幾らというケース。というのは、出席しない役員が結構多いんです。出席しないのに役員報酬を払うということになるのは、後で非常に問題になる可能性がありますので、そういったことも考えておかなきゃいけないんじゃないかなということでございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

そのほかございますか。長期修繕計画、これは現行の、ここにもありますが、32条、あるいはコメントにもあるんですけども、ここでの検討のご趣旨は、大ざっぱに言うと、コメント本文というか、そちらのほうまで挙げてはどうかなということも、検討事項の中として、おそらく含まれているのだろうと理解しました。あるいは、原始規約の扱い。

【委員】 原始規約の問題ですけれども、これは私ども前々から、原始規約は3年以内

に見直せと言っておりますので、そういうものをある程度整理していただければ、非常にありがたい話だということです。これは規約問題ですので、原始規約についてという話ですけれども、あと、いろいろ問題になってきますのは、管理委託契約書、当初ですね。管理委託契約書、個々の委託契約ですよね。それをそのままというのもおかしいのではないかと、それから損害保険の契約者名も、当初は管理組合ではないんですね。そういったものも、早い段階できちっと変える手続をしてもらわないとおかしいんじゃないかなというのがありますので、その辺も含めた検討はできないものかなということです。以上です。

【委員】 どんどんご意見を出していただいて。

【委員】 5年ごとに見直さなければいけないというふうを書くのかどうか知りませんが、けれども……。

【委員】 長期修繕計画ですね。

【委員】 修繕で。規約上の一種の義務にしてしまうと、5年ごとに見直す中身というのは、国交省が定めた長計のガイドラインに基づくものだとすると、結構お金がかかるのが、5年ごとに要するということになるので、それはちょっとどうなのかということと、マンションによっても若干違うのかなという気がします。

したがって、私はコメントでいいと思うんです。ただ、今あるコメントが、32条三号の管理組合の業務のところ5年ごとに見直すと書いてあるのを総会の決議事項として長期修繕計画の作成とか見直しの条文が後ろのほうにあるので、むしろそちらのほうに持ってくるか、あるいはもうちょっと強目の書き方をコメントですするというふうにしたほうがいいかなと思います。もう一つ、アンケートの結果のところ、長期修繕計画についての定義を書いたらどうかという話があるんですけども、それについて特に反対ではありませんが、仮に定義するとしたら、標準管理委託契約書の後ろのコメントで、長計とはどういうものをいうかという定義らしきものをしていきますので、それと平仄を合わせたほうがいいかなと思います。

【委員】 どうもありがとうございました。

そのほか、ございますでしょうか。

【委員】 先ほどご意見も出たところでございますが、12ページの役員の報酬額の規定の明確化というところで、真ん中よりちょっと下の規約の規定事例という、具体的にこういうふうに定めることの良否はともかくといたしまして、この報酬について、より突っ

込んだ規定などを置くに当たっては、報酬が多いと、一般的に支給する側、すなわち団体としては過度の期待をしやすく、受け取る側は無用のプレッシャーを感じやすいという関係にあると思うんですね。

これが、管理組合活動、それをもって一生懸命やろうという方もいれば、非常に気おくれしてしまう方もいらっしゃるのではないかと思いますので、コメントとかで、報酬の額については、先ほど委員からもご意見がありましたように、よもや理事会の実際の出席も勘案せずに支給するというようなことは、これは当然問題があると思います。

あとは、団体的に過度の期待をせず、受け取る者が、つまり役員がプレッシャーを感じない範囲の額が望ましいとかそういう易しい一文が必要かなと。これは現場で誤解を生じないためにですね。報酬制をしいていけば、必ず現場では、報酬をもらって何をやっているんだというような意見というか、雰囲気があるものです。そういう点の配慮がコメントで施されるといいなと思います。

それから、もう1点ですが、(4) 新年度予算成立までの会計処理規定の16ページ、経常的な支出について、それを何の根拠に基づいて支出しているんですかなんていうことは、そんなことを団体的に問題にするようなことは非常に管理組合活動の損失ですので、経常的な支出は、理事会の決議とか規約の定めをもって新会計年度の予算が成立するまでの支出はできるようにしておく。

経常的な支出であるということが1つで、もう一つは、大規模修繕工事などをそれ以前に着工している場合、工事出来高に対応して中間金などを支払う可能性が考えられます。たまたま会計年度が4月から3月までで、通常総会、定期総会が5月ですという場合、4月ごろ、それを支払うということになったりする可能性が当然考えられます。

したがって、経常的なものでなくても、そういう特別の管理として実施しているものであっても、前年度以前に、例えば有効に第三者と契約している工事請負契約に基づく支払い金なども、殊さら新年度の予算が成立していなくても、その工事を発注したときの決議をもって認めるというような定めをあわせて置くのがよろしいかなと思います。

【委員】 どうもありがとうございました。

3番はよろしいでしょうか。

【委員】 皆さんの意見と重複するかもしれませんが、まず長期修繕計画、5年ごとに見直しするのは望ましいと思いますが、あまり前に出す必要はないというのは、標準管理規約は与える影響が大きくて、5という数字だけがひとり歩きして、5年に意味があるわ

けではなくて、定期的にきちんと見直してくださいねということが伝わればいいのかと思っ
ています。

それから、14ページの原始規約の初会総会における報告等の義務付けという、やはり
原始規約、それから、初めにつくられた委託契約書をきちんと管理組合の皆さんで見直す
ことは重要だと思います。これはぜひ、私はやっていただきたいというスタンスでござい
ますが、1回目の総会でいいのかというか、もしかしてあまり売れていなかったら、そ
のときやってもあまり意味がなくて、しゃんしゃんで終わっちゃうので、普通に売れてい
るのが何割か、半分以上とか、主体的に、これがほんとうの意味の自立していく総会なの
で、自分たちで見直しをして、自分たちでその中身を検討して再確認する。

わからなくて判こを押したときとは違って、そういう意味では、初会だけがいいのでは
なく、たしかアメリカのカリフォルニア州なんかは、何%売れた時点でというようなこと
がありましたので、そういうことを考えると、自立をしていくというときにということで、
初会にこだわる必要はないのではないかなと。

委員が、さっき3年以内とおっしゃられた……。

【委員】 以内。細かく言いますと、4分の3以上売れたときには、できるだけ早くと。

【委員】 そうだと思います。アメリカの州法もそうでした。たしか何分の1以上にな
ったらそういうふうにしなさいと。あと、あまり引っ張られても困るから、期間の制限が
あるという形がよろしいのではないかと思います。以上です。

【委員】 今のことに関係しますけれども、適正化法によって、分譲後かなり早い時期
に、全部委託している場合には、管理会社がセットして第1回総会というのを開いちゃう
と思うんですね。そのときになると、まだかなり売れ残っている可能性が多いと思いま
すので、そういう意味では、両委員の言った意見に賛成いたします。

それと、15ページの立ち入りについてですけれども、適用範囲を広げて、火災、事故、
犯罪等の緊急時、これはどうなんでしょうね。こういう場合には強制的に立ち入ることが
できるというふうな書き方をしたいという趣旨なんでしょうね。請求権じゃなくて、立ち
入りたいという趣旨かな。ただ、そうだとすると、基本的に緊急時には、緊急避難とい
う理屈で立ち入ることができるわけなので、むしろあまりそれを明文化しないほうがいいか
なという気持ちを個人的には持っています。

あと、専用使用权と立入請求権、ここはきちっと整理する必要があるのかなと思います。
というのは、バルコニーの防水工事なんかの場合に、特に私物をたくさん置いているよう

な人は、一切立ち入るな、おれのものにさわるなということで、そこの防水工事ができなかつたりするわけですけれども、室内とはちょっと違うので、どういうふうに整理していったらいいかということを経験するといいかと思いました。

【委員】 どうもありがとうございます。

まだまだあるかもしれませんが、今度は、4. 多様なマンション形態に対応した管理規約のあり方ということで、団地型と複合用途型、こちらのほうについてはどうでしょうか。

【委員】 団地型、複合型、どちらも同じだと思いますが、棟別管理とか、あるいは住宅とか店舗と分けての管理をすることについては、世の中の流れに沿っていきますと、認めざるを得なくなっているのではないかなと思います。

もう一つは、一つの団地で、前は画一的な建物だったのが、今は団地型でも複雑になっていますね。超高層あり、高層あり、中層ありというのもありますし、いろいろなケースがありますので、棟別管理については、ある程度必要になってきている可能性もあると思います。

ただ、それだけを認めると、それぞれが独立国になって自分たちの主張だけをしますと、団地全体の、あるいは複合型全体のものというのはまとまりがなくなってしまう可能性がありますので、調整機能を持った何らかの組織のようなものをつくっておかなきゃいけないのではないかなと思います。

【委員】 団地型のことについて、分権的な管理を認めるかどうかなんですけど、今、委員が言ったこととも関係してくるんですけど、棟でできることは全部、棟の権限としてやるようにしてしまうのか、それともある程度、その中の一定権限だけを棟に任せるのか、そういう議論が必要なのかなと思います。

それと、複合用途型のものについて、イメージ図がありますけれども、部会に一部管理組合としての機能を持たせるということを想定しているのであれば、これは国交省のどこか別の部署かしら、再開発物件について、ごく最近きちっと規約ができたということになるので、それとの区別をどういう形にするかという議論も必要かなと思います。

【委員】 どうぞ、補足をしてください。

【事務局】 委員の最後のご指摘のところは、再開発の絡みもありまして、市街地建築課の本課のほうで、こういった複合型の住宅と店舗の管理のあり方は一部管理組合みたいなこともあり得るのではないかということを経験も、昨年度ちょっと勉強した経緯もございませ

て、次回以降にそこら辺の資料もお出しして、ご議論いただきたいと思っているところがございます。

【委員】 時間がだんだん迫ってまいりましたけれども、残った時間をこういうふうにさせていただきたいと思います。最後に若干、事務局のほうから、今後の進行というのがございますので、一応、ほんとうに駆け足ですけれども、1から4まで、個別論点についてご意見を伺いました。それで、残った時間はまだ数分ありますので、全体を含めて、特にご発言を強制する意図は全然ございませんけれども、もし何かございましたら、ご意見を伺って、それから、ほかの委員の方も、今回、検討事項には挙げられていないけれども、この点についてもぜひ次回、検討していただきたいということがあれば、ご意見をいただければと思います。どうでしょうか。

【委員】 14ページに原始規約の初会総会の報告の義務付けというテーマがございまして、問題点のところ、主体はだれか、実態上このような仕組みは可能なのか検証が必要というコメントがございまして、原始規約につきましては、要は分譲時に、分譲業者が定めて売っている。実態としては、会社によっては主導的に分譲業者がつくっているところと、管理会社の提案を受けて管理会社主導でつくっているところ、多々パターンはあります。

実際の総会で報告をする主体についてということですが、不動産業界を見たときに、分譲主が原始規約をつくっているからということを出ていって説明するというのは、大小いろいろな業者もいまして、組織的にきっちりしているところもありますが、いわゆるディベロッパーで、お金だけ調達して開発業務は外注しているところもあるので、なかなか一律、分譲主で説明をとという仕組みは難しいのではないかなというのが不動産業界サイドの意見でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

どうぞ。

【委員】 皆様のご意見にほぼ賛同するところが多いわけですが、理事会のところについては、その前に予算措置が必要なものもあると思いますので、この辺の整合性は考えたほうがいいのかということが意見としてはあります。

原始規約の問題については、いずれにしろ問題になることは想定されるわけですから、できるだけ早い機会に皆さんで議論していただくということをベースにしないといけないんだと思います。これは管理業者のためとかではなくて、行く行く大きな問題を抱えるよ

り、最初の段階で皆さんで合意形成を図って、適切な規約を制定していくというプロセスが重要ではないかと思えます。

団地、複合ですけれども、今回の見直しもそうなんですが、現状までで問題になっていることと、ある程度将来を見越して考えておくべきものが内容になっていると思うんですが、団地についても、複合についても、現状の問題点、それから、これからできるであろうマンションを想定してやるのであれば、一つのパターンだけにあまりこだわる必要はないのではないかということも考えております。

特に複合は、バリエーションがあまりにも多いわけなので、一つでくくるということ自体がほぼ不可能だと思いますので、標準とすべきパターン化、類型化はしながらも、ある程度個別の対応をせざるを得ないんだと思いますので、この点はむしろ、ある程度柔軟にしながら、ただ、制限するところはきちんと決めていくということで、もう少しここは議論を深めたほうがいいのではないかと考えておりますので、次回いただく案についても、そういうスタンスで拝見させていただければと考えております。以上です。

【委員】 ございますでしょうか。

【委員】 私も普段から相当の数の相談を受けますが、安易に回答できないような、今日、委員がいろいろ議論されたような部分が随分あります。特に委任状、議決権行使書、それから、執行機関の権限とかでいいますと、それこそ、理事会でこんなことを決めちゃったけどいいのかとか、これは総会にかけるべきじゃないとか、そういったようなこともいっぱいあります。

ただ、委員がおっしゃったように、規模だとか、それからマンションの中の風土みたいなものがありまして、執行機関にある程度お任せで、みんなが納得というところもあるでしょうし、そういったことはすべてやらなきゃいけない、みんなで相談しなきゃいけないといったような、いろいろなマンションがありますので、標準として決めるときには、いろいろ今日あったような議論を整理して決めていかなきゃいけないのかなというところ。

それから、3番の話もありますが、4番の、特に団地型ですね。これは、今おっしゃったように、今までは団地一体で、一つの大きなマンションみたいな感じで標準管理規約も決められていますが、最近の質問とか相談の中で、新しくディベロッパーの開発したものの中に高層と中層がまじっている。あるいは、低層と超高層みたいなものがまじっているようなところを、今までの一つのやり方でできるのかどうか。

こういったことを考えますと、標準という中で、ある程度典型的に、今おっしゃったみ

たいに、分けて考えていくのがいいのか。その辺は、ある程度柔軟に対応できるような形でまとめていったほうがいい場合もありますので、今後いろいろ議論して、まとめていければいいのかなと感じました。

【委員】 どうもありがとうございました。

そのほかに何か、こういった論点も加えてはどうかと。また次回も、まだ検討が続きますけれども。

【委員】 コメントマターの話になるんですけども、3点ほど取り上げていただければなと思います。

最近、業界新聞だと、管理会社の社員の横領が結構目立つんですけども、実を言うとそうではなくて、管理組合役員の横領の事例のほうがずっと多いんですね。それ自体は適正化法でどうにかできる話ではないので、結局、どこで何ができるかという、標準管理規約のコメントのあたりで、例えば印鑑の取り扱いについては、「印鑑の取り扱いに関する規則」なんかを定めることもできるとか、そのような形で注意を喚起するというのを考えていただくといいかなというのが1つ。

2つ目は、最近、役員のなり手がなから輪番制でやりますね。そうすると、あらかじめ何号室のだれということで議案書をつくって配る。その後から、嫌がらせみたいに突然立候補をする人が出てくる。そうすると、事前に調整していたものと、その立候補者を認めないというわけにいかないことになる。そうすると人数が増えちゃうので、どういうふうに整理していったらいいかということでかなり問題になるので、そこはやっぱり、例えば立候補を受け付ける場合には、議案書を配る〇日前に届け出をしるとか、そのようなコメントになるかと思います。

もう一つは、総会で独立議案にすべきものと、そうではなくて、事業計画と予算の承認で済ますことができるものと、その区別が現場でははっきりしていなくて、独立の議案としなきゃいけないんじゃないかなと思うものも、事業計画と予算で承認がとれているからということでやってしまうようなケースがあるので、そこについても、コメントでいいんですけども、こういうものは独立の議案とするほうが望ましいということにさせていただくと思います。特にそれはどうしてかという、5ページに経常的な補修費の問題が出ていますけれども、予算の承認がとれているからということで、やたら経常的な修理をどんどん実行しちゃうというケースもあるので、それとの絡みでちょっと気になりました。

【委員】 どうもありがとうございました。

よろしいでしょうかね。多分、まだご意見がたくさんあるかと思えますけれども、時間が過ぎてしまいましたので、最後に、議事（3）今後の進め方についてということで、事務局のほうからご説明願います。

【山岸補佐】 それでは、資料4をごらんいただければと思えますけれども、マンション標準管理規約の見直しスケジュール案ということで書かせていただいております。第2回、9月上旬、第3回、9月下旬ごろということで、中間的なとりまとめを10月ごろでできればと考えておまして、それから10月から11月、1カ月ほどパブリックコメントにかけまして、あと2回ほど議論をさせていただきまして、年末ごろを目標としまして、改正された標準管理規約及び同コメントについて、関係団体のほうに周知することができればと考えております。

そして、大変恐縮ですけれども、この場で、第2回、第3回の検討会の日程について決めることができればと考えております。

（日程調整）

【山岸補佐】 それでは、8日の午前中、10時－12時という形で開催させていただければと思えます。また、第3回は9月29日午前中ということで決めさせていただければと思えます。

あと追加で、本日の議事につきましては、議事録を作成いたしまして、委員の皆様にご確認の上、発言者等の氏名を除いて、後日、国土交通省のホームページに掲載したいと存じます。また、本日配付している資料は、すべてホームページ上にて公開したいと存じます。

【鎌野委員長】 よろしいでしょうか。そのほか何かご意見、あるいは事務局などへの要望などがございましたら。

それでは、以上で本日の議題についての審議は終了させていただきます。ちょっと司会のほうが要領を得なくて、時間を超過してしまいましたけれども、本日はどうもありがとうございました。

— 了 —