

## 第5回マンションの新たな管理ルールに関する検討会

平成24年5月22日

【山岸マンション政策室課長補佐】 それではただいまより、マンションの新たな管理ルール検討会、第5回の検討会を開会させていただきます。

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

本日の議事は、お手元にお配りしています議事次第のとおり、検討会の第5回目でございます。

マスコミの皆様方が来ていただいているかと思いますが、カメラ撮りにつきましては、冒頭から議事に入る前までの間に限らせていただいておりますので、よろしくお願いいたします。

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

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

それでは、以降の議事進行につきましては、福井座長にお願いしたいと思います。ここで、マスコミの皆様方、カメラ撮りは終了していただければと思います。

福井座長、よろしくお願いいたします。

【福井座長】 それでは、ただいまから議事に入ります。

まず管理実態のヒアリング報告及び論点整理について、ご説明をお願いいたします。

【西海マンション政策室長】 事務局でございます。お手元の資料を順番にご説明させていただきます。

まず資料1、1ページをごらんいただきたいと存じます。前回といたしますか5月11日、4月24日にヒアリングを行いまして、そのヒアリングのポイントをまとめてございます。今日は時間もございませんので、ポイントだけご説明させていただきたいと思っております。

まず1ページ目でございますけれども、大規模のマンションでなおかつ比較的新しいタワーマンション、あるいは大規模で若干年数がたったマンションについてヒアリングをし

ておりまして、その際のポイントは、管理をどういうふうに管理組合側と管理業者で分担するかという点でございます。下の表をごらんいただきたいと存じますけれども、例えば管理事務業務とございますけれども、総会・理事会の事務に関しましては、ここにございますようにまず総会や理事会の議題を管理組合側、理事会等で決定いたしまして、それを踏まえて管理業者のほうで資料を作成すると。で、提出していただいた資料を管理組合側でチェックするという形になっています。

同じような流れで、日常的な維持、修繕につきましては、まず指示、依頼が管理組合側からございまして、それに対して管理業者のほうから維持、修繕の方法、見積もり等々について、オプションを含めて作成があり、それを管理組合側でチェックして、比較検討して最終判断するということになってございます。

それから出納業務とございますけれども、こちらに関しましては、やはりまず会計関係の書類を作成するよう指示が出まして、これに対して管理業者のほうで、会計処理案を作成いたします。で、これをもとに、会計監査ですとか帳簿や資料の確認、あるいは修正指示を行ってまいります。

それから計画修繕に関しましては、この場合技術力のある管理業者のほうで一定の年数をもとに、そろそろ計画修繕の検討をという依頼から始まりまして、そこから、では検討を開始しましょうという決定を管理組合側でいたしまして、計画修繕の具体的な提案をつくるように指示が行われます。これに基づいて、管理業者のほうで計画修繕の具体的な計画案を幾つかつくって提出し、それをもとに最終的な発注とか施工業者の選定などを、管理組合側で最終決定するという形になってございます。

次のページでございますけれども、以下もうちょっと簡単に申し上げますが、点検業務、管理費等の未収納金等の対応業務に関しまして、基本的にはまず管理組合あるいは理事会から指示、依頼等がございまして、これに合わせて管理業者のほうで必要な資料や情報等をオプションを含めて提示して、それに対して管理組合側が最終的な判断を下すといったような分担が行われてございました。

こうした大規模なマンション、特に聞いたのは大手管理会社でございましたけれども、こういったマンションの区分所有者は、専門的知識等々の理解力がどれぐらいあるかということで、ヒアリングの中で提出いただいた資料が、2ページの下のほうにございます。これはある大手分譲会社の1年間で6,000件ぐらい販売した購入者実績の中で、大体こういった割合でございまして、ここにございます会社役員と経営者を足すと大体

7%ぐらい、あといわゆる士業が若干いるという形でございまして、大体七、八%ぐらい、例えば100戸だったら8戸ぐらいはそういった専門的な知見を持っている可能性のある方がいらっしゃる。そのほか会社員の中に不動産関係、建設・設計関係という方も、可能性としてはあるのではないかと推察されます。

その次にヒアリングいたしましたのは、大手の大規模なマンションの中で、特に計画修繕等にも少し着目をいたしまして、それに対してどういったサポートが例えば管理会社からあったか、ということも問題認識を持って聞いたヒアリングでございます。

3ページですが、ポイントだけ四角の中で申し上げると、大規模修繕については、管理会社と先ほどのような流れの協同で実施しました。具体的には、ここで聞いたマンションの場合は100戸でしたけれども、区分所有者の中に専門知識を持っている方が数名いらっしゃいまして、役員自体は2年任期の輪番制ですけれども、役員をやった後、理事会の相談役となって継続的に組合の業務に参加することで、専門的な分野の理解とか判断とかを下せるようにしているということでございます。

この関係のヒアリングに応じてくれた管理会社に、計画的な大規模修繕をやっている場合、そういう専門的な内容を判断、理解できる区分所有者がどれぐらいいるかというのを調べていただいたんですけども、建築・設備系の会社等に従事しているという専門性のわかる方がいらっしゃるの大体6割ぐらい、調査総数は137棟ということでございます。

次は、右下のページ数で4ページでございます。今度はこういった総合的、専門的なサポートが外部からなかった場合の大規模マンション、つまり自主管理に近いマンションの場合、大規模な計画修繕等をどう行っていたかということを中心にヒアリングいたしました。

こちらは都内の大体600戸近いマンションで聞いてございまして、築40年でございます。具体的には35年間はいわばローンみたいな形になっていて、35年後に初めて分譲になるということで、そこから管理組合が発足して管理するという特殊な形態のマンションでございます。したがって、そういうことで過去からのマンション管理の蓄積とか専門的知見等が蓄積されていないという意味で、非常に専門的な知見、ノウハウが不足しているということになります。

こちらは長い間非常に零細な管理業者からの派遣で管理人が来ていまして、必ずしも十分な、特に技術的サポートはなかったということでございます。そういうこともござい

まして、35年たって自分たちでマンションを管理することになりまして、最初に抱えた大きな課題が大規模な計画修繕の3回目だったものですから、それに関してマンション管理士と区主催の無料相談会で会いまして、その方のアドバイスを受けながら行ったという例でございます。

真ん中の箱でございますが、具体的にはそのマンション管理士等々のアドバイスを受けて、まず設計・監理業者の選定を行いました。この場合は過去の比較的大きなマンションの受注実績等々を参考に、幾つかの審査項目みたいなものをつくりまして、見積もり合わせをして業者を絞り込んだと。次に今度はマンション管理士、設計・監理業者と組合で話し合っ、施工業者も同じように一定の審査項目を考えて絞り込みを行ったということでございます。最終的には、施工については管理組合とマンション管理士で立ち会って、随時報告を聞いたということでございました。

なお、こちらはその後マンション管理士の助言で、日常的な管理に関しても管理会社を変えているんでございますけれども、それによってコストは下がったんですが、いろいろと細かい不満が出たということで、後ほどご説明いたしますが、現在管理会社協会の団体でつくられた苦情処理制度を使って、現在、サービスレベルを改善中ということでございました。

参考でございますけれど、次の5ページでございます。計画修繕ということについていつも口頭で申し上げています流れを、簡単にご説明させていただきました。通常はまずマンション管理業者のほうから提案があつて、調査、診断を行います。その上で実際にやりましようということになったら、今度は設計事務所を選んで計画をつくらせて、最終的に施工業者を選んで工事をするということになってございます。

今回の場合は真ん中のほうの、自主管理なんですけれども、設計事務所を選んで工事業者を選んだというパターンに近いのかなと。私どもが別のいろいろな場で聞いている感じでは、自主管理の中には、修繕が行われない場合もあれば、あるいは事後保全的修繕工事と言いまして、計画的に何年かおきにやるのではなくて、ふぐあいが生じたら初めてやるといったような修繕だけ行っている場合もございまして、その例は一応右下のほうに、小さい写真がございまして、継ぎはぎみたいな形で修繕した、これがいわゆる事後保全的修繕工事というものになります。

続きまして6ページ、次に行いましたヒアリングの概要でございますが、今度は小規模マンションではどうかということでヒアリングをしております。

まず1つ取り上げたのは、小規模で古いマンションに多い役員のなり手のないマンション、あるいは管理組合の実態がないマンションでございます。既に何度かご説明しているので簡単にポイントだけ申し上げますと、役員のなり手のないマンションのほうは、戸数19戸でかなり住民が後期高齢者になっておりまして非常に厳しいということで、こちらからはマンション管理士が、理事会を廃止いただいて管理者になる形で管理をしている例でございます。

それから真ん中の管理組合の実態がない例に関しましては、非常に賃貸化が進んでおりまして高齢化も同時に進んでいるということで、その中で管理組合とかもないということなので、実際にマンション管理士が入って再生した例でございます。特に管理費の滞納が多くて、いろいろこう、ちょっと補修はしてございますが、必要な修繕等もかなり先延ばしをしていたという実例でございます。

このような計画的な修繕が行われていないマンションが、大体どういう形になっているかというのを別途ヒアリングいたしましたところ、一番下の四角でございますが、大体二、三十年ぐらい修繕されていないマンションというのは、雨漏りや水道水の汚れなどひどい状態になると。それから外壁が剥落してしまうので、注意の看板が立っていたり、あるいは落ちないように網で囲ったりしているマンションもあるということでもございました。こうしたマンションに共通する話としまして、大体修繕積立金がない、もしくは相当不足している、あるいは管理費等の滞納があるといったことのためから融資も受けられないといったことで、修繕工事ができていないということが、一般的に傾向としては多そうだったということでもございました。そこでこういうマンションを再生したマンション管理士さんに聞いたところ、まず最初に手がけるのは、管理費の滞納を解消するところから始めていますということでもございました。

7ページでございますけれども、こういったマンションは今は少ないかもしれないんですが、これは第1回で使った資料でございますけれども、今後特に約10年後ぐらいには、築40年超のマンションが大体100万戸ぐらいになるという、これはボリューム感を参考までにつけたものでございます。

8ページ以降も参考でございますけれども、どうなってしまうかというのを、写真で今回改めてつけさせていただきました。一番わかりやすいのは配管だと思うんですが、軽度、中度、重度に分けさせていただきました。だんだん目詰まりを起こしていくのが写真でもわかるかと思います。この場合、劣化に応じて、まず補修する範囲が広がること、それか

らかなりコストも上がるといったことが一般的に言えます。

同じようなお話で、以下、簡単に申し上げますが屋上防水も、結構行われていないと非常に劣化が進むことになっておりまして、最初はちょこちょこ中度ぐらいの穴があいていくところが、そのうち重度になると防水自体が失われてしまって、漏水してしまうというような事態が起こるといったことが報告されてございます。

同じように9ページでございますけれども、先ほど外壁が崩れることがありますというお話を申し上げましたが、外壁・躯体の劣化状況ということでございまして、これもほうっておくと中度、重度になってきまして、コンクリートの表面から中の鉄筋へと腐食、劣化が進行してまいります。それによって、直す費用も大きくなるということでございます。

④の外壁タイルも同じような話なので、省略させていただきます。

ポイントは、10ページでございますように、計画的な修繕をきちんと行わないとどうなるかでございます。これから直そうということになった場合、劣化の状況が軽度、中度、重度へと進行することによって、まず単価の高い技術が必要になります。それから補修すべき面積も増加しますということで、改修費用が下のグラフにありますように大きく増大すると。したがって本来は劣化が重度になる前に、計画的に修繕を実施することが必要であるといったことが報告されてございます。

そして11ページでございますが、小規模マンションでは、大規模と比べてきちんと長期的に管理できたかどうかについて、幾つかヒアリングを行いました。

悪いほうから申し上げますと、下のほうでございます。こちらは築50年で、それまで長期的な計画修繕をきちんと行ってこなかったところなんですけれども、マンション管理士が後から再生で入ってくる前は、まず消防署から消防設備がきちんと作動しないということ、それから下から2番目ですけれども防水工事をしたんですけれども、水漏れの防止工事がいわば施工不良のために漏水が直らなかったというような問題もございまして、その後、これはマンション管理士が入って適正な修繕工事が行われたという例でございます。

上のほうはどういう例かと申しますと、理事長さんが会社経営者でございまして、基本的にはいわゆる日常的な事務的な管理、会計とか理事会、総会等々に関しては、全部自分でやっていらっしゃいます。ただしやはり長期的な計画修繕とか、将来そのマンションをどう維持するか、あるいはどうマネジメントしていくかにつきましては、専門のコンサルティング会社を雇って、その意見を聞いて、現在合意形成を目指して調整中であるということでございました。こちらで一つ注目すべき点といたしましては、非常に能力の高い方

なので、例えば会計を外部の方に監査いただいているんですが、作業は全部やってしまっているんで単純な会計監査だけなものですから、専門家に支払う料金は年間数万円ということで、比較的低廉な価格で専門家の活用を行っているというご説明でございました。

以上、大規模なマンション、小規模なマンションについて、日常的な管理、長期的な管理、それと外部から管理会社やマンション管理士等々のサポートがあるなしでどうなったかというのをまとめたのが、12ページでございます。特に物としての管理を分けた要素でございますけれども、まず1つは、管理会社とかマンション管理士等々の外部の専門家による支援があるなしで、実際に適正管理になるかどうか分かれているのが一つでございます。それから、そもそもそういう人を引っ張ってくるという観点もあるんですけども、管理組合の側で専門的な知識を持っていて、理解し、判断する能力の方がいらっしゃるか、いらっしゃらないかも大きな要素ではないかというふうに、ヒアリングでは感じられました。3点目といたしまして、管理費の滞納といったものがないということが重要でございます。そして最後に、何か問題があった場合、適正な管理を維持する仕組みがあること、ということが、ヒアリングでは大体共通して感じられた点でございます。

以上を踏まえまして、前回の第4回検討会でマンションのタイプ別の特性と管理方式というのを分類させていただきましたが、本日ちょっと改定版を出させていただきます。こちらの資料は、後で委員の皆様にご議論いただくための参考資料という扱いでお願いいたします。

前回との大きな違いを二、三申し上げます。まず1点目は、いろいろマンションを分ける要素というのはあるんですけども、前回ご説明した際は、規模が大きいか、小さいかと築年数の新しい、古いとで分けさせていただきました、それに伴って大規模、小規模によって専門性のわかる方がいる、いないの確率が変わるとか、あるいは古くなると老朽化とか高齢化、賃貸化が進む可能性があるといったようなことで分けさせていただきましたけれども、今回ヒアリングした中で申し上げますと、例えば管理組合を十分サポートする専門的機能があるかないかによって、その後の管理がうまくいくかいかないかが結構分かれるということがわかってまいりましたので、こちらは3次元では分けられないので、どういうふうに分かれるかという過程の中で、そういった要素を今回入れて直させていただきました。

具体的に申し上げますと、まず小規模のところでございますけれども、基本的には非常に高齢化、賃貸化とか、区分所有者が少なく専門性のわかる方が少ないという不利な条

件をもともと持っているんですけれども、こういった中で特に役員のなり手がだんだんいなくなってきた場合、それでも総合的、専門的なサポートが管理会社とかあるいはマンション管理士等々からあれば、今のままの理事会を使った管理とかも可能ではあるんですけれども、そういったものがなくなってきた場合、あるいはそもそも役員のなり手がいなくなってしまった場合に関しましては、専門家の役員就任が出てきているということでございます。これは既に事例が幾つか、ヒアリングでお聞きいただきましたようにございまして、小規模マンションの老朽マンションではあるということで、いわば実態が先行しているということでございます。

こういったことから、課題として書いてございますけれども、実態がもう既に先行してしまっているものですから、この検討会で議論いただいていますさまざまな懸念される問題が発生しないように、防ぐための制度の整備が急務というか、必要ではないかということが、課題として挙げられるかと思えます。また非常に極端に悪いマンションの中には、資力が悪い、悪化するというマンションがございまして、低廉な価格で管理が支援される仕組みというの整備しなければならないということも、課題として挙げられるのかなと考えてございます。

それから、大規模で古いマンション、右上の②でございまして、こちらに関しましては、一般的には区分所有者の数が多くて専門的なことを理解できる方も比較的いらっしゃるということで、理事会等での管理が行われているのでございまして、さっき幾つか出ましたように、例えばスタート地点では賃貸でローンを払ってましたというマンションですとか、自主的に管理されているマンションについては、最初はいいんですけれども、図にございますようにだんだん高齢化が進んだり、あるいは専門的な知見のある方がいらっしゃらなかつたりすると、次第にいろいろと難題が増えてまいりまして、こういった中にヒアリングの話を反映させますと、管理会社とか何らかの専門家のサポートがある場合には一般的な理事会の管理方式ができるんですけれども、そういうものが必ずしも十分でない場合とか、そもそもそういったサポートがなかった場合には、専門家の役員の就任が考えられるのではないかと。現在は、例えば内部対立で物事が決まらないマンションですとか、先ほどのヒアリングで申し上げましたように、もともと自主管理的なマンションで大規模修繕とかうまくできなかつたところで幾つか、まだ少数ですけれども事例があるといったところではないかと存じます。

それから左側の新しいマンション、途中経過の時間の流れが入っていないので新しいマ

マンションのほうはちょっとあれですけども、小規模の場合には、最初はおそらく役員のなり手の方がいらっしゃる場合も多いかと思うんですけども、例えばもともとの条件が悪くて必ずしも役員のなり手がいなかったり、あるいは管理会社、マンション管理士等々総合的、専門的な管理に対するサポートが弱かったり、そもそも最初からないマンションでしたという場合には、専門家の活用というのも今後考えられるのではないかと思います。小規模のマンションの場合はやはり人数が少ないものですから、滞納とか積立金の不足とか起こりますと、非常に財政的に厳しくなるものですから、大規模と小規模の違いといたしまして、資力の問題がもし悪化した場合に管理をどうすべきかという影響が出やすいのではないかと思います。事務局ではそういった要素を挙げさせていただいております。

大規模の場合ですけど、比較的年数がたっていない場合には、基本的にはまだ役員のなり手の方もいらっしゃるということでございますけれども、これはまだ事例がないのでよくわからないんですが、一つの仮説といたしましては、大規模で新しいマンションでも、多忙な世帯がいらっしゃる、賃貸化が最初から進んでいたりした場合で総合的、専門的なサポートが弱かったりすれば、問題が発生した場合その問題を解決するために専門家の活用というのが考えられるのかどうか、この点はぜひ委員の先生方にご議論いただきたいと存じます。

それから、こういった類型化以外の話といたしまして補足、特定の課題ということで、例えば反社会的勢力の問題ですとか、管理費の滞納訴訟といったいわゆる法的な問題を抱えた場合、これは数が増えれば一般の区分所有者の役員さんには難しい話になります。それから、改修か建てかえかの選択とか、応急復旧等みたいな難しい専門的知識が要る場合についても、これは必ずしも一般的な方には手に負えない場合があるのではないかと思います。これはどのマンションの理事会にも共通ではないかと思って、挙げさせていただいております。

それから次の14ページでございますけれども、前のページの資料の問題点といたしまして、時間的な流れがわかりづらいものですから、簡単にちょっと漫画チックに整理させていただきました。

まず時系列的に見て管理上の重要な課題がいつ登場するかでございますけれども、どのマンションにも基本的には計画的な大規模修繕は必要でございます。これは大体通常は十二、三年ぐらい周期で大体訪れることとなります。逆に言いますと、図にございますようにできてから当面10年ちょいぐらいは、あまり大きな問題はないということかと思

ます。ただ、実際にはその後計画修繕とか、あるいは予期しなかった出費等々ございますので、こういった中で十分な管理についての専門的なサポートがない場合には、非常に立ち行かなくなる場面が、ある時期によってはあるのではないかと考えておまして、それを一応漫画チックに、議論の参考になるためにまとめさせていただきました。

次に、こういった問題になりそうなマンションがどれぐらいのボリュームであるのかというのを、今回調べさせていただきました。

今、日本のマンションは、実は正確な数字はまだ精査する必要がありますけれども、下にございますように棟数にして大体11万棟ぐらいではないかと、戸数にして571万戸ぐらいではないかと推計されてございます。この中で大体緑の約1割が、管理業者のサポートがないと見込まれるマンション、わかりやすく言えば自主管理的なマンションではないかと思われまます。それから残りの9割に関しましては、いわゆる管理業の登録をした管理業者からのサポートがあるマンションだと思われまますけれども、こういった中で6割に関しましては、技術力があって総合的、専門的なサポートがあるのではないかと見込まれます。一方「限定的」とありますのは、例えばもともと清掃が得意というか、そこが専門分野であるとか、あるいは中小、零細等のいろいろな理由で、計画修繕一つを例に挙げても、必ずしも十分なサポートができるとは限らないといった場合があるかもしれないというものでございますけれども、大体約3割ぐらいがそういった可能性があるマンションではないかと思われまます。この点につきましては、まだボリューム感はもうちょっと精査する必要がありますけれども、ざくつとしたボリューム感はこんな感じでございます。

それから、こういった問題点に関しまして、外部の専門家の活用方法と現行の関連規定ということで、どんなパターンが考えられて、今どういう規定になっているかについて整理させていただきました。16ページからでございます。

まず既に広く総合的・専門的に管理の支援を行っている管理業者のケースは、もう規定を含めて整理されておりますので省略させていただきます。その次の段階でございますけれども、1つはマンション管理士や弁護士、建築士等々と顧問またはアドバイザー契約を締結して支援をしてもらうという、外部の専門家の活用方法がございます。この場合、専門家は理事会の意思決定には参画してございませぬ。これに関しましては現在規定がございまして、マンション標準管理規約には第34条に、管理組合はこういった専門家に対して相談とか助言等を求めることができるとございます。下のコメントというのはこの解説ですので省略させていただきます。そのほかマンション管理標準指針という法令に基

づいて制定された指針にも、専門家について、どういった専門家かということ等々が書かれてございます。これが1つ目でございます。

2つ目の外部の専門家活用のパターンでございますけれども、ヒアリングで先生方にお聞きいただきました、いわゆるNPO法人ですとか公益法人の団体から専門家を役員として派遣する方法でございますけれども、具体的に事務局からご紹介させていただきましたのは、NPOとしては福岡、横浜は簡単でございますが、それから日本住宅管理組合協議会、自治体系といたしましては京都、東京都の公益法人等々からご説明させていただいています。これに関しまして関連の規定でございますけれども、実は必ずしも明確な規定があるわけではございませんでして、区分所有法には集会の決議で管理者を選任または解任することができるということだけで、別にだれから、どうということの制約はございません。一方でマンション標準管理規約でございますが、こちらに関しましては第35条に規定がございます。管理組合に次の役員を置くという次の第2項に「理事及び幹事は、組合員のうちから、総会で選任する」と書いてございまして、組合員すなわちマンションの区分所有者に限定して、そこから選ぶという制約がかかってございます。その下のコメントもしたがって同じでございます。ということで、法律上は制約はございませんが、実はマンション標準管理規約では、標準の規約ではございますけれども、区分所有者でないと役員になれないという制約が、まだ規定としては残っているという状態でございます。

それから3番目、これは理事会を置かず、または区分所有者から一部だけ、例えば監査人みたいな形で置いた上で、管理業者やマンション管理士が管理者になる、つまりいわゆる狭い意味の従来型のよく言われている第三者管理に近いものでございます。これもやはり実績はあるんですけれども、規定は必ずしも整備されてございませんで、区分所有法の規定は先ほど申し上げたとおりで、箱の下に書いてありますように、管理者は特に区分所有者に限定されてございません。一方でマンション標準管理規約では、理事長についてはイコール管理者というふうになっているんですけれども、区分所有者に限定をしているというのが現状の規定でございます。こちらを今後どうするかについて、先生方にぜひご議論いただきたいと存じます。

なお19ページに、ヒアリングのときにご思案いただきました標準管理規約とほかの指針とがどういう関係になっているかということでございますけれども、基本的に区分所有法以外ではマンション管理適正化法というのがございまして、この法律の中で、マンション管理の適正化に関する指針をつくるということになってございます。これはあくまで指

針でございます、例えばほかの法令にございますように、この指針の遵守状況を調べて公表して、遵守を進めるといった仕組みにはなってございません。

それ以外に別のものとしてマンション標準管理規約がございまして、基本的には上記の指針よりはマンション標準管理規約が、いわゆるマンションの販売時につくられる管理規約のもとになっているというのが現状でございます。

20ページ以下は詳細でございますので、24ページまで省略させていただきます。

その上で、今日一番ご議論いただきたい論点について、25ページでございますけれども、事務局からこれまでの議論とヒアリングを踏まえた論点のたたき台を提示させていただきました。これは先生方の意見交換の参考としていただくために事務局のほうで用意したものでございまして、過去にご発言があったものを全部拾い上げてございます。

まず論点I、マンション管理士が役員に就任する場合。ここで役員と言いますのは、理事長、理事、幹事、その他の管理者のことでございます。これまで指摘された課題でございますけれども、1つは業務執行のチェック、それから利益相反取引が起これないようにそれをどう防止するかという仕組みの必要性、それから法令上マンション管理をする場合は金銭管理業務を含めた基幹事務は登録業者でないとできないことになっていきますので、ではかわりにだれがやるのかということの担保でございます。4点目は、個人でやっておりますので、もし何らかの助言やいろいろな判断が間違っただけによって大きな損害を与えた場合の補償能力、そしてマンション管理に対するニーズが高度化、多様化しておりますので、これに対応できる多岐にわたる専門性の確保、最後に管理者が退任または死亡、入院等々した場合のルールの特明確化でございます。

これにつきまして事務局からたたき台としての検討テーマでございますけれども、1つは、個人ゆえの問題点につきましては組織化による派遣制度、先ほど団体の派遣制度を申し上げましたけれども、こういったものの検討というのを挙げさせていただいてございます。2つ目といたしまして業務執行のチェックや利益相反の防止ということで、自主的なモニタリングの整備、それから中立性あるいは独立性の高いモニタリングの整備というのをご議論いただければいかかと思っております。特に利益相反取引についてを取り出しまして、これを防止する措置といたしましてどういう仕組みが必要か、また役員となった場合専門外の分野あるいは利害関係のある案件での議決権行使をどうすべきか、だめというふうにすべきかどうかということでございます。それから、もし問題が起こった場合の個人補償ということの制約から、組織化によって補償能力の充実を図れないかということもご議論

いただければと存じます。それから専門性に関しましては、(5)ほかの団体との連携による専門性の確保でありますとか、あるいはと(6)マンション管理士自体の資格のあり方というか、能力のあり方というかスキルアップの問題について、試験や講習等々を含めましてご議論いただければと存じます。

それから論点Ⅱ、管理業者でございますけれども、これまでご指摘いただいた課題です。1つが利益相反取引の防止でございます。それから関連で携われる業務の範囲、あるいは権限の範囲とそれをチェックする体制の整備でございます。それから、これは業界団体のほうからも意見がございました区分所有者の財産毀損の防止措置、これは補償能力を超えたものでございます。4点目といたしまして、当然その能力とか一定期間継続の実績というのは、ちょっとやってすぐ去るということではなくて、困ったマンションでございますので、きちんと継続的に支援していただけるかどうかといった点の担保でございます。それから、もし携わった場合でもサービスとか質が落ちた場合の改善の仕組みがあるかどうか、前回のヒアリングでご指摘いただいた問題点でございます。

検討テーマとして事務局がとりあえず上げさせていただいたのは、利益相反取引の自主的な規制と、あるいは規約等による規制という二本立てで、どうすべきかというテーマでございます。2点目に関しましては、業務の執行ということで自主的なモニタリングがあるそうなんです、その充実、あるいは中立性の高いモニタリングの仕組みというのをどう考えるか等々でございます。3点目といたしまして、金銭業務を管理業者で扱いますので、財産毀損が仮にあった場合の補償方法の整備や、財産毀損を防止する措置についてご議論いただきたいと存じます。それから携わる管理業者について、自主的な要件とすべきか、先ほど能力とか継続のお話ございましたけれども、何らかの実績等をきちんと規制すべきか、そういった点でございます。最後に、サービスレベルに問題が出た場合の自主的な苦情処理制度をブラシアップするか、あるいは前回ご指摘いただきましたように、情報の非対称性を改善しまして、ちゃんと管理組合のほうで比較検証できるようにするような仕組みの整備をすべきではないかという点でございます。これが論点Ⅱでございます。

論点Ⅲは、団体からの役員派遣についての課題でございます。1つはやはり業務執行のチェック、それから特に利益相反取引の防止でございます。こちら金銭管理業務に関しては法令上できませんし、またヒアリングではいずれの団体もやる気はないということがございましたので、かわりにだれがやるかということも担保が必要になるかと思えます。それから、マンション管理士と同じように補償能力の充実。それから、これはよく議論に

なりますが一定の事業性、つまり非常に低廉な料金なものですから、経費の回収、報酬とかを置かないと、ほかの地域に展開できないんじゃないかというご指摘がございましたが、これについての課題でございます。それからニーズに対応した幅広い専門性ということがございます。

課題を踏まえた検討テーマとして、事務局でたたき台とさせていただきましたのは、基本的には同じでございます、自主的なモニタリングと独立性の高いモニタリングの整備、それから利益相反取引の防止、補償能力、そして報酬の確保等、低廉でも質を維持できるような仕組みが構築できるかどうかについて、ご議論いただければと存じます。それと、これは団体のほうからヒアリングで要望がございました派遣者のプールが足りませんということで、派遣者のスキルアップと合わせて、登録した専門家のプールをもう少し、例えば紹介いただけないでしょうかといったような、人材の確保といった論点があるかと存じます。

以下、時間も大分超過しましたがけれど、簡単に申し上げますと、27ページは苦情処理のスキーム図ですが、後でご参考いただければと存じます。

それから前回のヒアリングでご指摘いただきました、例えばマンション管理業者の質を、いわゆる消費者というか管理組合が比較検証できるかについて調べさせていただきました。まずランキングに関しましては、大手のいわゆる経済雑誌AとBで、毎年定期的にランキングがされてございました。それから(2)はいわゆるサイトのほうで、不動産マーケティング会社でアンケートをもとにランキングしたものがございました。

それから次の29ページでございますけれども、それ以外に行政側からの何らかの情報提供はということでございまして、これはいわゆる行政処分等の履歴の情報というのを、公表してございます。こういった形の比較検証できるような情報の提供が、現在のところ複数ございます。

35ページでございますが、これは先生方には今日はあまり中心になりませんが、マスコミの方へのご参考でございますけれども、マンション販売の現場のほうからヒアリングしたものでして、現状では管理について意識改革とか啓蒙運動をやっても、なかなか皆さん意識が上がらないという点について厳しい現実をお話いただきました。もう1点は、ただその一方で、ちゃんと管理しないと中古市場でちゃんと流通しませんという中古流通の広告をしている立場からお話がございましたので、こういった現実的な話から管理についての意識を高めていただくという話があるのかなというのは、一応参考までにご意見を

いただいております。

それからトピックといたしまして、最近地震があったので、ハード的な対応とあわせて地震に対するソフト的な対応ということで、管理規約の見直しも有益ではないかといったご意見もいただいております、今日の最後のほうの議題であります震災のほうにもつなげさせていただきます。

ページを飛ばさせていただきまして40ページ、これは分けて最後にご議論いただきたいと存じますが、災害時のマンション管理に関する相談から判明した課題でございます。先生方にちょっとお聞きいただいておりますので、ポイントとして41ページのほうをごらんいただきたいと存じます。

マンション管理センターから、昨年来さまざまな相談がございまして、その中の相談を分類、整理して集約いたしますと、大体6つになりました。1つが管理組合の意思決定手続ということで、総会や理事会の開催手続で、これがうまく開けない場合でございます。その場合の意志決定手続。2つ目は、その場合理事会はじゃあ、総会に関してどこまで権限を持てるのか、また緊急に復旧する場合の費用支出、修繕積立金はどこまで取り崩していいのか等々のルールがないということでございました。それから区分所有者個人がもう応急復旧ということで共有部分を直してしまった場合、その費用はみてもらえるのかどうかといった取り扱い。それから、実は今回一部のところで、液状化などそうなんですけれども、団地の棟によってある1棟だけ被害があって、あとは全然ないといったケースがございました。そういった相談の中には、修繕積立金は団地で全部集めているので、1棟だけのために出すのでしょうかといった相談がございまして、こういった場合のルールの明確化。それから、緊急時の専有部分への立ち入りに関する条件の明確化。最後に調査、診断、アドバイス、また復旧とか解体とかの相談を含む専門家が必要ではないかといったようなご相談がございました。

今日は時間の関係もございまして、42ページ以降で、現時点で調べた論点についての現状、基本的に現在の規定はこうなっていますということでございます。

まず緊急時の意思決定でございますけれども、42ページの真ん中から下にございますように、総会開催が困難な場合が考えられますが、理事会の決議で仮に緊急決議をしようとした場合の規定は、現在ございません。下の四角で囲んでございますが、標準管理規約にはそういった規定が実はございませんので、例えば第54条、こういう中に何か設けるということが考えられるかと存じます。

それから2ページめくっていただきまして、44ページでございます。緊急対応で費用支出を決めた場合、それがちゃんと費用支出できるようなルールになっているかについてでございますが、現行の規定はあくまで第48条、総会が開かれて総会で議決されれば、下線を引いてございます第6項のところ、この第28条第1項というのは下にも書いてございますけれども、何らかの不測の事態が起こった場合に修繕積立金を取り崩せるというものでございますけれども、今回のいろいろな相談事例だと、総会を開けない場合があると。特に避難した場合、死者がいる場合とかそうでございますけれども、そういう場合、理事会等で決議した場合の緊急対応で取り崩せるという規定は、現在はございませんので、この整備が現実には必要ではないかと考えてございます。

それから45ページ、46ページでございますが、こちらは緊急時の立ち入りに関しまして整理させていただきました。現在、標準管理規約に規定はございません。実はこういったことは地震直後、平成22年から行われた別の検討の場でも一度議論はされたんですが、緊急時の立ち入りに関しまして、一たんは規約的なもの考えたんですけど、一度見送られてございます。こちらに関してはどういう場合に限定して、例えば管理にどう関係があるか、どういう場合は立ち入れる等々の整理が、改めて必要ではないかと現在考えてございます。

時間を超過いたしました、事務局からの説明は以上でございます。

**【福井座長】** ありがとうございます。

それでは主に2つに分けて、前半に資料1から13までをまとめてご議論いただきたいと思っております。資料14の災害時対応は、後ほどご議論いただきたいと思っております。

どなたからでも結構ですが、ご自由に質疑等をお願いいたします。

**【村辻委員】** 村辻でございます。事務局のほうから大變的確なおまとめをいただいて、全くそのとおりだというふうに思っております。

この委員会ではマンション管理の新しいルールを検討するというところでございますけれども、ヒアリングのときにも申し上げましたように、マンションにはいろいろなパターン、タイプ、バリエーションがございますので、これ一つというのではなくて、いろいろなマンションに対応できるように、今日もタイプ別とかいろいろ分類をしていただいているわけでございますけれども、ぜひそういう形で類型化をして、例えば理事会がきちんと機能している、役員のなり手が特に不足しているわけではないといったものについては、従来の理事会方式と言われているものを中心に、さらにそのバックアップ体制をどうしてい

くかみたいなことを議論して、そういった標準管理規約にまとめる。一方で役員のなり手が非常に少ないというものについては、従来の理事会方式ということをやってもそれが機能しないわけですので、積極的に専門家の活用ということができるような、そういった新しいタイプの標準管理規約が必要であろうと。

ただ専門家の活用といいましても、それもまたいろいろな方法があると。積極的に第三者が管理者になるというのあれば、外部の人が管理組合の役員になって、理事会の運営をサポートするということもあるので、そのあたりも、この際、きめ細かく対応できるような形にする必要があるのではないかと思います。

そして、私は、区分所有建物はやはり区分所有者のもの、財産であると、これが出発点、基本であると考えますので、区分所有者の利益が害されてはならない。この委員会でもずっと議論がされているのは、どうすれば区分所有者の利益が守られるのか、財産価値が維持されるのか、そこがベースであろうかと思いますので、第三者がかかわるということになりましたら、今日もお話がありましたように、利益相反、そのあたりについては厳密なチェックが必要であろうと思います。

大変総論的ではありますが、とりあえず意見を申し上げました。

以上でございます。

【福井座長】      ありがとうございました。

吉田委員、いかがですか。

【吉田委員】      私も、選択肢として第三者管理的なものがあってもいいと思います。今回、非常に膨大な資料に整理していただいて、大変わかりやすかったと思いますが、資料6の規模別に分けていただいたものでも、必ずどこかで、必ずという言い過ぎかもしれませんが、問題が起きる可能性は常にあるわけですから、そういうところで、選択肢として第三者的な専門家が管理にかかわるという道を開いておくということは、大変重要だと思います。

観念的には、区分所有者の所有物であるから区分所有者がやるんだと、これはこれでいいんですけども、会社法の議論でももう既に相当前から言われていることですが、所有と経営の分離ということがあるわけですので、所有者が必ずしも知識とか意欲がない場合、専門的な知識を持った、なおかつ意欲のある方がかわって経営、管理を行って、資産価値の維持をしていくということは当たり前だと思います。それを常に自主管理でなければならぬという観念論だけで制限することは、やはり弊害が多いのかなと思います。先日ヒ

アリングした、小規模マンションで会社経営者の方のようなケースはまれだと思いますし、そうではない場合も十分起こり得るということだと思いますので、その場合に対応する方法を、今日の資料10ですね、これできちっと整理整頓していくということが非常に重要だと思います。

細かいちょっと各論的なことはまだ十分練っておりませんが、この資料10のたたき台は大変結構だと思いますので、これに沿ってやっていけば、おのずと結論は出てくるのかなという印象を持っております。

以上です。

【福井座長】 ありがとうございます。

では東委員、いかがですか。

【東専門委員】 資料を理解するだけで精一杯で、今のところちょっとまだ申し上げるところはありません。

【福井座長】 安藤委員。

【安藤委員】 安藤です。まず事務局に質問があります。今までヒアリングをした対象は東京近郊がほとんどだと思うのですが、東京とそれ以外の地域で、マンションの管理について、何か地域差というか採用されているルールの違いはあつたりするのでしょうか。例えば関東と関西では家を借りる際の敷金や礼金とか、敷引きのルールが違つたりします。全国共通の標準管理規約をつくる際には、もし地域による差があるのであれば、それについてもフォローしておく必要があるように思います。ご存知なら教えて頂きたいし、そうでなければ余裕があつたら調査をお願いします。これが1点目です。

2点目として、資料6のタイプ別の特性と管理方式についてです。資料がどんどん改善されていって非常にありがたいと思うのですが、1点気になりました。資料の右下にある、おそらく一番問題になると思われる高経年で小規模なものについて。これに関して、課題として「低廉な管理支援の仕組み」という表現があります。これは何を意味しているのでしょうか。安くて、でもしっかりしている管理支援ということでしょうか。安くて質が高いというのを実現するのはなかなか難しいわけです。これは例えば自治体やNPOによる派遣の話、福岡の例などを想定しておられるのか、それとも、もうちょっと採算ベースに乗るようなものを考えているのか、そのあたりいかがでしょうか。

【西海マンション政策室長】 お答えいたします。実はまさに安藤先生がおっしゃったことで、ある程度整理されているかと思うんですけれども、低廉というのいろいろござ

いまして、福岡から聞いたヒアリングの場合というのは、それでも一定の報酬はいただいています、それで回るような、いろいろと管理に問題があったマンションはそれで回ればいいかというのも一つここには入ってございますが、もう一つ、これを包含的に書いておりますのは、実はそういったお金をもしかしたら払うのが厳しいというか、なかなか区分所有者間の総意を得られないようなマンションの場合、福岡とかほかでやっていたような役員派遣も厳しいかもしれないと。そうしますと、何回か前の会でも議論が出たんですけども、その場合は管理組合のほうで、自分たちである程度できることはやって費用を抑えつつ、これはさすがにどうしてもできないということについて、例えば専門家を派遣していただいて、そこをやるということで、費用をできるだけ抑えて自分たちで、節約じゃないですけどもやれることはやるということも、形として上げておいたほうがいいんじゃないかというお話がございまして、それはちょっと書くスペースがなかったものから省略しているんですけども、そういう趣旨でございます。

【安藤委員】 わかりました。

やはり今回までの議論を聞いていて感じるのは、一番難しいのは、今の図の右下のところにあるようなマンションの管理だということです。村辻先生から、自分の所有物を自分で管理するのは当然だというお話がありまして、それを聞いて私が思うのは、時間やお金をかけて自分で勉強する、その上で時間やお金をかけて自分で管理をする、これも一つのやり方としては非常に結構なことです。もう一つの選択肢は、自分は外でお金を稼いで、プロを雇うことです。そしてそのプロが適切な管理をしているかどうかをモニタリングする、こういうのも非常にもっともらしいモデルだと考えています。このように考えると、マンション管理は、時間と能力があるか、またはお金があるか、少なくともどちらかは満たさないとできないのですね。しかし、いま最も問題になっているのは、お金もあまりない、そして管理組合の理事になりたいという人もあまりいない。つまり労力も出たくないし、かといってお金もないというところなのですね。

それを踏まえて資料10のたたき台を見たとき、果たしてこの一番問題があるケースに対処できているのか、それが私が引っかかっているポイントです。この資料にあるのは、どちらかという自分たち自身で管理できるモデル、または自分たちでプロを雇ってそれをモニターするなどという形で管理ができるという、相対的にはうまく回るモデルが取り上げられているように思います。自分でも解決する案が見えていないのでこのような申し上げ方は心苦しいのですが、ほんとうにまずいところに対する対処が欠けているのではな

いでしょうか。このようなケースを追加的に扱わないといけないと感じます。例えば、土地がよければ、その建物自体の権利は売却してしまって、一定の年数の居住権を得る、またはもうその土地は売ってしまって別の土地にみんなで移転するとか、何かプランを考える必要があります。これらは単なる思いつきですが、今ほんとうにトラブルを抱えているところをどう対処するか、ということについて、もう少し議論が必要だと感じました。

【福井座長】 その点についてはどうですか。何かこれまでの資料や、議論の中で、方向性についての手がかりはありますか。

【西海マンション政策室長】 ある部分と、実はないのでご議論いただきたい部分と、2つございまして。まず今、先生がご指摘になったような非常に厳しいマンションに関して、日常的な管理の範囲であれば、例えば以前のヒアリングや資料でご説明いたしました公益法人とか、京都の例だったんですが自治体がNPOに委託して、もうみずからの改善の意志のないところに逆に派遣というか、みずから乗り込んでいって是正指導したり、これはある自治体ではもう既に答申に出ているんですけれども是正勧告をかけるとか。なおかつ公益法人とかNPOに委託する形で、非常に低廉な形で、最初の滑り出しぐらいは支援するといったようなことがあるようなので、そういった要は一言で言えば、公的な関与みたいなものをもうちょっと追求するというのはあると思います。

ただ、これをやると出てくる批判は、税金も間接的にはかかりますし、コストパフォーマンスが悪いので、そういうのはできるだけ、そういう体制を減らすためにどうしたらいいかという話がございまして、特に長期的なマンションのマネジメントという観点では、こういうマンションは多分非常にぼろぼろと言っては失礼ですが、こういう問題がございまして、これをどういうふうにじゃあ、長期的にマネジメント、例えば最後どういうふうに、建物についてけりをつけるのかといいますか、そういうのをうまく誘導するような形を、低廉でうまく引っ張っていけるような仕組みというのはまだちょっと、なかなか見えていないので、そこについてはぜひ先生方からもお知恵をいただければと考えております。

【福井座長】 ありがとうございます。

今の類型も一つの重要な課題ですので、次回にでも少し整理をいただければと思います。

【西海マンション政策室長】 はい。

【福井座長】 一つ参考になるのは、追ってまた詳細なご報告があると思いますけれども、フランスのボンディなどで、分譲マンションであっても管理費の滞納や修繕積立金の

滞納が多過ぎて、管理者が手を引いて、結果的には自治体の公的管理のもとに分譲マンションが管理されているというような、究極の荒廃形態というのがあります。おそらくフランスのそういったマンションへの介入には、スラム化防止とか一種の安全、環境対策という理由があるかと思いますが、いずれにせよそういう段階に至ると、今ご指摘があったように多大な公的負担が生じてしまう。本来個人の財産であるマンションに、ほかの納税者たちの負担が投入されることになる。

フランスのこういった事例は一つの反面教師のはずで、そういった事態に立ち至らないようにするため、当該マンションの中で完結するような、適切な管理を最低限維持していただく必要がある、という視点も重要なわけです。

仮に専門性のある労力や人手を出せないのであれば、そういった極端な事態に立ち入らないようにするための、最低限必要な専門家を雇うなどの資金は出していただかないと、外部に悪影響を与えるかもしれない。こういう観点もあり得る。そのあたりについて、さらに引き続き詰めていただければと存じます。

【西海マンション政策室長】 はい。わかりました。

【吉田委員】 ちょっとよろしいですか。

【福井座長】 はい、お願いします。

【吉田委員】 今、お話を聞いていて思ったんですが、安藤先生が言われた現在問題になっている古いマンションもあるんですけども、新築マンションの段階でやはりこういう視点を入れておけば、将来の管理ということが資産の価値の維持、向上につながるということを示して行くべきだと思います。この辺も、今までマンションの管理会社さんの話ばかり多かったんですけど、販売会社さんも巻き込むような形で何かしていくべきだと思います。前に申し上げたと思うんですが、管理費の未納問題もありますので、敷金的なものを預かるということもあったと思いますので、そういう観点も入れていけばよろしいと思いますし、ちょっと時間軸的な整理といいましょうか、現在もう朽廃化しつつあって大変な問題についての、安藤先生が言われたような対応方法、これから売っていくという未来の問題、それから現在進行形でこれから徐々にだめになっていくだろうという問題と、こういうように問題を分けて整理したら良いと思いました。

【福井座長】 ありがとうございます。

確かに既に定められてしまった管理規約、従前の管理規約のもとで起こってしまった想定していない問題を処理するのは、大変難しい問題ですので、これにも対処しないといけ

ない。しかし、勉強の蓄積もあって、マンションの築年数が古くなり、老朽化したら起こり得ることが大分整理できたわけですから、いわば販売段階の、原初的規約の段階であれば、そこできちんと想定さえすれば適切に対処できた問題が多々あるはずです。そこはマンションの販売業者などが深刻に受けとめていただいて、適切な管理規約を当初に定めていくことが、これからの不良資産を増やさないという観点から重要になると思います。これも含めてご検討をお願いいたします。

親泊委員、いかがでしょうか。

【親泊専門委員】 親泊でございます。確かに何回もヒアリングを行いまして、管理運営がよくできている管理組合、また、従前はできていなかったけど、マンション管理士の助力などによって、それができるようになった管理組合など、いろいろな管理組合があることがわかりました。

先ほどの吉田先生のご意見にもあり、私も何回か前から申し上げていることでございますけれど、今うまくいっている、よくできている管理組合でも、いつでも役員のみならず手不足という問題が起きる可能性はあるわけですから、どこのマンションでも起こり得る問題と位置付けて対応する必要があると強く感じます。

一方で、先ほど来ご意見が出ていますとおり、管理組合、つまり区分所有法第3条の団体は、あくまで区分所有者の団体ですので、ご自分たちだけの運営に限界を感じた管理組合や区分所有者の自発的な意思に基づいて選択されるセーフティーネットのような位置づけで、専門家の助力に関する新たなルールが策定できるといいと考えております。

先ほど安藤先生のご意見にございました、お金のこととか、マンパワーのことに関して、マンション管理に関するコンサルタントを本業とします立場から申し上げますと、専門家を活用するというのは、物心両面において、ご自分たちでやることに限界を感じているということは間違いございません。ご自分たちでそうおっしゃっているだけなのか、端から見てそう思うのかという問題はございますけれど、少なくともどちらかの要因が必ずあるものです。

そして、今日は資料を非常に手厚くご用意いただきまして、感謝申し上げます。

特に16ページの資料9におきまして、改めて一番下の箱のところ、マンション管理標準指針の管理組合の運営、この特に専門家の活用というものを久しぶりに拝見いたしました。特に（望ましい対応）というところにあるとおり、「管理組合の運営その他マンションの管理に関して、専門家に対し、常時、相談したり、助言、指導その他の援助を求めた

りすることができる状況」が望ましいのだということをごさいますて、指針がこう言っているのですから、やはり積極的にそういう状況になるように、また、いざとなったときにあたふたしないように整備しなければいけない、そういう必要があるだろうと思います。

またもう一つ、25ページの資料10でございます。特にこれはこの検討会でいろいろ議論してきたところでございますけれど、論点Iのマンション管理士が役員に就任する場合の、1. これまでに指摘された課題というものは、管理組合の規約の定めによって対応できるもの、整備できるもの、また組織的に対応する必要があるようなものというふうに分けることができます。例えば(1)業務執行のチェックとか、(2)利益相反取引の防止、(3)金銭管理業務について、まず、業務執行のチェックなら、それぞれの管理組合の規約で、例えば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場合の監事さんと同等の職務権限を持つ人を監査人などとして選任する。利益相反取引の防止という点は、例えば旧公団によって分譲されたマンションなどでは、役員の自己取引のようなものを禁止する規約事項というのが、かなり以前から自主的に定められていたりいたします。そういうものを定めることによって、例えば役員とか管理者が関係する会社との取引については、総会の決議がなければ禁ずるような規約を設ける方法が考えられます。あと、適正化法に定める基幹事務の取り扱いについては、これは先ほど事務局のほうから補足をしていただきましたとおり、管理組合の金銭管理というのは、そもそもこれを行うためにマンション管理業の登録があると申し上げて過言ではないわけですから、例えば極端なケースでは、特に出納業務についてはマンション管理業の登録を受けた会社に委託して実施しなければならぬといった規約を定めて行う余地があると思います。

(4) 個人の補償能力という点に関しましては、私ども特にマンション管理士団体の組織的対応といたしまして、マンション管理士が行う業務を通じて法律上の賠償責任を負いましたとき、その責任を担保してくれるマンション管理士賠償責任保険というものを保険会社との連携により整備いたしました。これなどは、組織的対応の典型だということは、以前申し上げたとおりです。

そして(5) 多岐にわたる専門性の確保ということは、これも組織的に対応することになるとしても、他の資格者の先生方との連携によってカバーしていけると思います。

最後の(6) 管理者が退任または死亡したときとは、個人の専門家を活用するときの宿命的と言える継続性の問題になりますが、これも何とか今後組織的に対応する準備を着々と進めていきたいと個人的には考えております。

ともあれ、そうしたことに留意しながら、新たなルールの策定に今後当たっていければいいなと考えます。

ちょっと長くなりまして申しわけございません。

【福井座長】 親泊委員にお伺いしたいんですが、マンション管理士などが中心になって、管理士だけではなくて建築士や税理士、弁護士も入ったような一種の管理法人、専門家が集まった管理法組織のような形態で業務を行うということはあるのでしょうか。

【親泊専門委員】 ええと、マンション管理士が中心となってというものはあまりございませんが。

【福井座長】 いや、中心じゃなくてもいいんですが、要するに複数の専門家が集まって、マンションの問題を総合的にコンサルティングするというような法人、ないしはそれに準じる組織があってもよさそうに思うんですが、あるのでしょうか、あるいは発展可能性はあるのでしょうか、という趣旨です。

【親泊専門委員】 いわゆるNPO法人なんかで、例えばこんな団体名が実際にあったら申しわけないんですけど、「霞ヶ関マンション管理支援協会」とか、そういうような名称が付されているような団体というのは、おそらくそういう専門家の集団のような性格を持つマンション管理組合の運営の支援団体というふうに、私などは認識しております。これはいわゆる管理組合ネットワークと言われるものとは、明らかに区別されます。管理組合ネットワークというのは通常、管理組合を構成員とする団体です。結論として、そういう支援組織は存在いたします。

【福井座長】 ありがとうございます。

川田委員、お願いします。

【川田専門委員】 川田でございます。もう初回から申し上げているとおりで、意見としては先ほど村辻先生がおっしゃったとおりでございます。1つではなく、理事会方式だけではなく、いろいろなバリエーションに対応できるようなものを複数用意するということ。それを管理組合の皆さんが選択できるということについて、全く異論はございません。専門家の活用方法にしましても、アドバイザーであったり、いろいろなやり方があると思えますので、その辺は幅広く議論すべきだと考えますし、外部を入れるということは、区分所有者の方の利益をいかに確保するかということは当然ながら図られないといけないと思えます。このあたりがガバナンスということで初回の資料にも記載されたことだと思えますので、総論からそろそろ、各論のほうに入っていったら、スキームをつくっていかない

といけないというふうに考えております。

それからもう一点、資料10の論点Ⅱの管理業者と書かれている部分ですけれども、この場合管理業者は何をするのかということが書かれていませんので、ちょっとパターンで申し上げますと、まず同じように役員に就任する場合があつていいかと言われるすと、これは業界でもいろいろなご意見があると思いますが、個人的には、管理業者が管理組合の役員に就任するということは、あつてはいけないと思います。仮に管理業務をしていないマンションで役員を依頼されたとしても、それはとりもなおさず管理会社の営業行為にしかならないと思いますので、ここは利益相反という問題もありますけれども、その以前の問題として、管理会社の役員就任ということについてはやらせるべきではないと考えております。

この中に記載されているのは多分第三者管理の場合の話だと思いますので、このあたりの議論は前回あつたと思いますから、省略させていただきたいと思います。

以上です。

**【福井座長】** ありがとうございます。

村委員、いかがでしょうか。

**【村専門委員】** 村でございます。これまでの委員会の議論ないしはヒアリングの内容を簡潔に、的確にまとめていただいた資料を、今日はありがとうございます。

私どもの現業で申しますと、多くはグループ内に管理会社がありますので、まとめていただいたような規模ですとか築年数にかかわらず、私どものグループの管理会社には、管理組合さんをよくサポートするようにと指導しておるわけですが、今回いろいろな事例をご紹介いただいたり、ヒアリングをさせていただいて、やはり管理不全に陥っているものに対しては、一定の専門家が入りましてサポートが必要なんだなということは実感しております。ただ、各先生ご指摘のとおり、いろいろなサポートの形態がありますので、さまざまな課題に対応できるような仕組みを考えていく必要があるということで、課題の論点ということでまとめてありましたけれども、ここにつきましては安藤先生のご指摘があつたように、一番喫緊で対応しなければいけないところに対してというよりは、ちょっと全体的な話になっているのかなという感じを受けております。

それとご指摘がありました新築の分譲時から、こうした将来の管理不全に対する啓蒙といたしましょうか、ご購入者の方々にお伝えするということにつきましては、現在で申しますと、管理費のコストについてはわりとご購入者様はご興味があるんですけれども、管理

の内容ですとか、将来的な管理組合の運営につきましては、あまり販売時にはご質問も受けないという状況でありますので、これは事務局のほうでたたき台、こういった課題があるんじゃないかというようなことをまとめていただきましたら、不動産協会さんとあわせて私どものほうでも、検討させていただきたいと考えております。

以上でございます。

【福井座長】      ありがとうございました。

それではオブザーバーの方々にも一言ずついただければと思いますが、法務省の遠藤さん、いかがでしょうか。

【法務省】      また今までの委員の先生方のお話とも若干重複するところがあるかと思えますけれども、今回国交省さんのほうでまとめていただいたもので、資料10というものがあろうかと思えます。今後はこれに沿って議論をされていくことになるかと思えますが、そのところで、具体的にマンション管理士さんなり、いわゆる第三者が理事会の役員等に入る、参加するというふうにしたとき、今の標準管理規約でいうところの理事と全く同様の権限を与えるのか、それともそうではないのか、具体的に第三者が役員に入ったら、一体管理組合の理事会の中で何が起こるのかというところが、そこを明確にして議論をしたほうが実のある議論になろうかなと思えます。それはとりもなおさず、どの場合が利益相反に当たるのか、当たらないのかという検討の中でも問題になろうかと思えますし、その第三者の責任というのがどこにあるのかということにも関連することになろうかと思えますので。

それでこれは質問なんですけれども、今までNPOなりが個々のマンションの管理組合に役員を派遣しているという例があったやに、ヒアリング等で伺っておりますけれども、その際に議決権を行使する場面があったのかどうなのか、ちょっとよくわからないんですが、そのときにどのような対応をされたのかというところが、今後の議論をする上で非常に参考になろうかなと思えますので、もしおわかりでしたら教えていただければと思います。

【西海マンション政策室長】      お答えさせていただきます。実は今日初めて、資料10のところでは議決権行使のことを私どもで取り上げさせていただいていますが、実はこれまでの先生方のご議論を伺っている中で、実際にどうするんだろうという疑問が私どももあって、正直言いますと今週ぐらいに慌てて調査をかけていまして、今日間に合わなかったものですから、また後日わかりましたら、こういう議決権行使をしていますか、いや、し

ていませんでしたというのをご報告させていただきたいと思います。

【福井座長】 そうですね。その点、今のご指摘は大変重要だと思います。専門家が理事会の中に入った場合、理事会での議論のリードを主として通じて専門家の役割を発揮しているのか、あるいは例えば理事長などであれば執行者として、対外折衝などを含めて管理をリードしているのか、あるいは議決権行使のときの一票ということに主たる役割があるのかなど、さまざまなバリエーションがありそうですので、わかる範囲でこれまでの事例での活躍の形態や程度について、整理をしておいていただければと存じます。

【西海マンション政策室長】 はい。

【福井座長】 ありがとうございます。

それでは東京都、今野さん、いかがでしょうか。

【東京都】 本日、東京都のマンション課長の五嶋が議会の関係で出席できないので、代理で出席させていただいております。すみません、私は実は今年の4月にマンションの担当になったばかりで、ちょっとまだ勉強中ということでございまして、先生方のご意見を聞いていてなるほどなと思っているようなところで、特に何か自分で述べられるような意見はございません。

ただ自分がマンションの関係で、職場で住民の方から相談を受けたり、あるいは昨年全マンションを対象とした調査を行ってアンケートの集計などを行っているんですけども、やはり感じるのは、改修だとか耐震化だとか建てかえだとか、いろいろな問題がありますけれども、やはり一番基礎になっているのは管理がちゃんとできているか、できていないかだとか、そういうところから派生している問題の、重さだったり随分違うんだなと感じるところが非常に大きくて、この会でやはり管理のルール、今まで実情に合っていなかったようなものを実情に合うようにしたり、あるいは規模だとか築年で類型した問題を整理していただいて、こういうのをもとに今後都民の方の対応ができるというのは、やはりそういうことだなと思っていますので、またこれからいろいろと勉強させていただけたらと思います。

【福井座長】 ありがとうございます。

管理業協会、鈴木さん、いかがでしょうか。

【(社)高層住宅管理業協会】 鈴木でございます。総括的な取りまとめにつきまして、村辻先生がその考え方をわかりやすく説明いただきまして、全く同感という感想でございます。管理組合さんがどういった場合でアドバイザーとしての専門家を用い、どういう場

合に役員としての専門家を用的か、管理組合がわかりやすい形で判断できるような示し方をさせていただくという、パフォーマンスといいますか見せ方の問題は、今後の課題でございますけれども、大事なことだと思っております。

もう一点でございますが、吉田先生が、分譲時の管理に関する説明も手当が必要なのではないかということに触れていただきました。全くそちらにつきましても同感でございます。現状の宅建業法第35条の重要事項説明は、非常に多岐にわたっておりまして、資料もものすごく分厚い状態になっておりまして、実際にその重要事項説明を行うと、現場におきましては3時間、4時間、5時間というのが当たり前という話になりまして、初期コストに関しては非常に契約者は関心があるんですが、管理に関する説明のところなどは疲れてしまって、もうスルーしてしまうというのが全くの現状でございます。あるいは不動産協会の会員さんにおかれましては、長期修繕計画案も資料として示すことになっておりますが、現実には1枚紙が挟んであるだけで、何ら説明されていないという事実がございます。これも説明事項が多過ぎるということが要因の一つなんでございますが、こういった管理に関する事項につきまして、分譲時、新築時におきまして積極的に説明するような仕組みが考えられないかどうか、その辺のところ、所管の部局と含めましてご検討いただければ幸いです。

【福井座長】       ありがとうございます。

管理センター、廣田さんいかがでしょうか。

【(財) マンション管理センター】       マンション管理センターでございます。資料を大変よくまとめていただいております、私も感謝しております。村辻先生はじめ先生方から、いろいろなバリエーションが必要で、管理組合が選択できるようにというお話をいただいております、全く同感でございますので、そういった方向でまとめていただければと思っております。

今日の先生方の意見の中で、私どもが適正化推進センターとして業務をやっている中でいつも感じておりますことを取り上げていただいております。専門家を今はまだ大丈夫だけど、将来いろいろなことが起こらないように予防的なところで活用していくこと、それから先ほど安藤先生からお話ございましたように、ほんとうに困っていて第三者の関与を必要としているところで費用負担の問題がネックになって、仕組みがあっても利用できないということがあり得るので、その辺もご検討いただきたいと思いますし、先ほど村委員、高層住宅管理業協会の鈴木さんからもお話がありましたが、新築時のスタート時点

が重要だというのは私たちも常に感じております。新築時から管理に関する長期的な視点での重要事項を盛り込んでおいていただいたり、管理に関する啓発的なことをやっていたらただならずいぶん違うのではと。そのようなことも今後まとめの中に入れていただけたらと思っています。

以上でございます。

**【福井座長】** ありがとうございます。

川田委員に補足的にお伺いしたいんですが、先ほど管理会社を役員に就任すべきではないと、当然そうであろうというご意見がございましたが、管理者に就任することについても同様でしょうか。

**【川田専門委員】** 業界の中でいろいろ検討があるのであれなんです、ここの委員としての意見を言わせていただきますと、管理会社として、本来管理者に就任するのは好ましくないというふうに考えております。ただ現状、管理会社が管理者をやらなければほかに手段がないということはあると思いますので、代替手段ということをきちんと提示さしあげないと、実質管理不全のまま行ってしまうということはヒアリングでもあったと思いますので、現実的にはいたし方なくやっているということのほうが多いと思いますので、その点だけは留意したほうがいいと思います。

**【福井座長】** ありがとうございます。

安藤委員。

**【安藤委員】** 1点確認をしておきたい点があります。例えば資料6、これはタイプ別の特性と管理方式についてのA3の図ですが、その一番右側を見ると、「理事会管理等での管理」と「専門家の役員就任」が別の箱に入っています。これが何か誤解を招くものになっているような気がします。私の理解では、理事会方式の中に理事として専門家が入る、または外から専門家としてサポートする、また場合によっては理事長になる、いろいろな形式があり得ます。理事会方式と専門家活用型というのは相容れないものではないのです。これが別々のもののように捉えられているようなご意見もこれまでにあったように感じられましたが、あくまでいわゆる第三者管理方式とは違った形でも、専門家が入るというのがあり得るということ、理事会方式に専門家が加わるというような形もあるということの整理はきちんとする必要があります。

その上で申し上げたいのは、やはり理事会の役割、総会の役割、管理者の役割、これらをいかに明確にするかが大事だということです。もちろん最終的な意思決定機関は総会な

わけです。法律の用語で言えば集会でしょうか。そのもとで例えば理事会というのは何をすべきかを考えるわけです。区分所有法上には何ら別に記載がない存在である理事会というのは自然発生的にできてきたものだと思いますが、これまではうまく回ってきた。しかし、そのままが良いのか、これだけが理事会のあり方かといったら、先ほど福井座長からもお話がありましたが、例えばフランスなどでは、理事会の役割というのはあくまで管理者、多くの場合は専門家として依頼した外部の管理者をモニターする役目を果たすわけですね。このように、同じ理事会であっても役目が違うこともあり得ます。今の役割分担が最適なのかは必ずしも自明なことではないので、理事会、総会、管理者、このあたりの役割分担について、もう一度考える必要があると思っています。

最後に、資料10の論点整理についてですが、論点Ⅱの管理業者のところで、先ほどどなたからか、管理業者の役割が書いていないというお話がありましたが、管理業者の役割の明確化は非常に大事なことだと私は思っています。今、管理業者が何をやっているのかについての話をするとき、この検討会では掃除や植栽等の現業をやっていただいているというお話もあるわけですが、実際にはどうでしょうか。ヒアリングでの話を聞くと、例えば総会の議事のセットであるとか、票を集めるであるとか、まあ、多種多様なことをやっているわけです。このようなことを管理業者が今までもやっていたのに、管理者の仕事は利益相反があるから管理業者はやってはいけないとか、このような話をしてもなかなか理解されないように思います。そのためにも管理業者が実際に何をやっているのかということとをまず明確にして、そのうち現業の部分と、本来管理業者とは利益相反があるから、やってはいけないはずのこと、別にプロがいたらそちらに任せていたはずのこと、これらを分けて議論することが必要です。

従って、さっきの私の発言に加えるならば、総会、管理者、理事会、そして管理業者、これらが何をやるのか、どのような役割分担をするのが最適なのかというのを、村辻先生からあったようないろいろな類型ごとに考える、それが、おそらく私たちに課された使命ではないかと思っています。

以上です。

**【福井座長】** ありがとうございます。

関連してちょっと補足しますと、私どもがこの間現地でヒアリングをして、非常に特徴的だと思いましたが、イギリスの管理組合のガバナンスは完全に会社法準拠なわけです。したがって執行部である理事会は、まさに執行機関として、取締役会同様さまさまなモニ

タリングを受ける。これに対して、フランスやイタリアでは今、安藤委員からも少しお話があったように、総会が最高意思決定機関ではあるものの、総会の中から選ばれる理事や理事長は、執行機関ではあり得ないという位置づけになっているわけです。フランス、イタリアでは、総会から選ばれる理事や理事長は、イタリアなどではないことのほうが多いと聞きましたが、いないか、いてもプロの管理者をチェックする役割だけを担っている。それぞれの法制的な成り立ちや伝統が違うという事情もあるんですが、どちらの形態も大変参考になると思います。すなわち利益相反の問題は、両国、ないしラテン系の法律も英米系の法律も、完全に遮断されているわけですね。しかも機関の役割が極めて明確であるという点でも参考になる。

ただ会社方式と、理事会がモニタリングに徹する場合と、どちらのほうが果たして機動的で区分所有者の利益になるような適切な管理がしやすいのかは、ケース・バイ・ケースでもあり、今直ちに簡単な結論が出せるわけでもないんですが、いずれにしても執行機関としての管理者と、それをモニターする役割の人たちが制度的に区分されていることが、これらの国の制度の大前提になっている点が特徴的です。

いろいろな主体が管理には出てくるわけですから、それぞれの主体がどういう役割を担うことが、ガバナンスの点でも、管理の効率化の点でも、適切な財産価値の保全という点でも最適になるのかということ、を、原理原則にさかのぼって検討することが重要かと思われれます。次回に向けて、ぜひご検討いただければと思います。

【西海マンション政策室長】 はい。

【福井座長】 村辻委員、補足ございますか。

【村辻委員】 特にありません。

【福井座長】 吉田委員、いかがでしょうか。

東委員は。

【東専門委員】 私、神奈川県横須賀の管理組合の理事長の経験はありますが、第三者管理についてのことがあまり私の周りに、ないわけではありませんでしたけれど、ほとんどありませんでした。で、勉強不足のところが大いにあったんですが。

私はちょっと視点を、今日のご議論も聞いているのがやっとなら、これに何かを言うところはないんですけれども、視点を変えて私はマンションの現状、どこにどういったマンションが存在して、どういう状況になっているのかということも知らないで、今、何を決めても始まらないような気がして。それで以前から申し上げているように、法律のど素

人が言うことですから笑われるかもしれませんが、私は、マンションの行政への届け出、どこにあるマンションで、何戸のマンションで、それで理事長はだれで、管理方式はどのような方式で、というぐらいのことは把握しておかなければ、何というか現実にどうしようもないような気がするんですよ。

話が飛びますけれど、川田委員のおっしゃるように管理会社が管理者になることは原則としてないというのは、私は非常に頼もしくという大変ですけども、管理組合の役員としてはありがたく聞いています。そういう人が管理者になることも否定はしませんけれども、基本はそうあるべきだと思っています。ですから、管理士や管理会社が管理者になることも結構ですが、その前にやはり役員派遣ですか、論点Ⅲにちょっとありますが、そのほうをまず優先して進めるべきなのかなと、私は管理組合の役員からいいますと、そういう気がしています。

まとまりませんが、現状把握をもう少ししっかり。行政指導も必要ではないかと思いますが。

以上です。

【福井座長】 ありがとうございます。

統計的な整備はもう繰り返し、ほかの委員の方からも話題になっていますので、ぜひ国土交通省を挙げて、あるいは関連の自治体を挙げて取り組んでいただければと存じます。

【西海マンション政策室長】 はい。

【福井座長】 それではそろそろ時間ですので、今日の資料1から13、それに関するさまざまなご意見を踏まえまして、次回、専門家活用の具体的なイメージや、より詳細な論点、本日宿題として出された新たな論点などについて、整理をいただければ幸いです。

またあわせて、これはもともと標準管理規約の検討の場でございますので、標準管理規約のあり方や適正化指針をどのように見直すのが適切であるのかという骨子や方向性についてもそろそろ、これまでの議論をある程度整理したうえで、方向性等を出していただくようにご準備いただければ幸いです。

それでは最後に資料14、災害時の管理上の課題について質疑を行いたいと思います。どなたからでも結構です、いかがでしょうか。

これは一言で言いますと、今の標準管理規約のまま定めていたのでは、緊急時にいかんともしがたい、ややこしい問題が起こるので管理上困ったことになる、そういうことで

ございますか。

【西海マンション政策室長】 はい。補足いたしますと、実際に東北等で相談があった話は、特に一時避難をされたり、人数が足りなくて総会が開けなかったり、副理事長だけ残っているものの、例えば自分ではんこを押してお金の支出を決めることに非常にちゅうちょされて、長い間応急復旧がつかなかったためにライフラインが復旧しなかった等々の報告がございまして、かなり応急復旧のときは緊急時の意思決定というのが重要だということに集約されるものですから、それについて今日はとりあえず優先的に規定を調べましたところ、はっきり言って、ないということがわかりましたので。それはしようがないと思うんです、多分総会議決というのは原理原則を通したものですから。ただこういった事態を想定していなかったのは確かでございますので、いろいろと今後とも計画されているものですから、規定は整備したほうがいいかなと思ひまして、今日提起させていただきました。

【福井座長】 そうしますと基本的な方向としては、一定の緊急時の要件を示して、そういった緊急時の要件が満たされる場合には、総会の議決によることなく、例えば理事会の専決、場合により軽微なものであれば理事長の専決などにより、緊急対応ができるような標準管理規約形態のほうがよろしいのではないかと、という方向ですか。

【西海マンション政策室長】 はい。もしかしたら細かく書き分けなければいけないかもしれませんが、先生のおっしゃるような形で議論いただいたほうがよろしいのではないかと考えてございます。

【福井座長】 ありがとうございます。そういう前提で、皆様からご議論いただければと思いますが、いかがでしょうか。

村辻委員。

【村辻委員】 緊急時の対応ということでございますけれど、保存行為とか管理行為とか、そのあたりを明確にして議論をする必要があると思います。具体的に区分所有法の条文で申しますと、第18条でございます。区分所有法は共用部分の管理についてどういう考え方をしているかということ、第18条の第1項で「共用部分の管理に関する事項は、前条の場合を除いて、集会の決議で決する」。前条の場合というのは、共用部分を変更する場合でございます。形状または効用の著しい変更を伴うもの、これは4分の3の特別決議ですと、こういうことになっていると。それ以外は過半数ということでございますけれども、変更を伴わない共用部分の管理、これは本来、集会、最高の意思決定機関である区分

所有者の集会で決すると。

ただし第18条の第1項では、保存行為は各共有者がすることができる。つまり、理事会が開けないからできないんじゃないかとか、理事長ではできないんじゃないかということが問題になることがあるわけでございますけれども、区分所有法は、保存行為に関しては、例えばマンションの共有施設、敷地構内の道路が陥没しました、それを復旧するということは保存行為に当たりますので、だれでもできると。理事長でなくても各区分所有者ができると、こういう体制になってございます。

一方で、第18条の第2項は「前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない」、つまり保存行為は各共有者ができるとなっているけれど、それはだめということもできずし、管理行為、単なる保存行為ではない、現状維持とか、そういう保存行為ではない管理行為、これについては集会の決議でというふうになっていきますけれども、それも別に集会の決議でなくてもいいと。こういうことになっている。

ということなので、この緊急対応についてどうするかということは、現在の区分所有法を無視するわけにはいきませんので、区分所有法の枠の中ですということになれば、今のことを前提として整理をする必要があろうかと思えます。またそこで、区分所有法には問題があるんだと、その議論の過程であるんだということであれば、これは区分所有法の改正ということになるわけでございますが、そのような視点から、ちょっと混同しないように整理をして、議論する必要があるんじゃないかなと。そんなふうに思います。

**【福井座長】**　そうですね。今のお話は大変重要な点で、第18条第2項の規約で別段の定めをしていない場合には、第17条と第18条第1項の解釈問題になり、そうするとまさに保存行為とは何ぞやということが重要となる。保存行為であれば、理事でも理事長でもできてしまうわけですから、保存行為に当たる緊急事態とは何かが明解になっていけば、そこは逆に言えば標準管理規約でも、あるいは個々の管理規約でも、何も定めていなくても法令上当然にできるわけですね。そうすると、その範囲では定めが不備でも対処できるということが明確になりますので、これは緊急時に備えてPRをしていく、そういうことをお知らせしていく意味があると思われま。

もしそうではなくて、保存行為で読める範囲だけを緊急時対応の限定列挙にしてしまうのでは、現実的に問題がある、すなわち保存行為をはみ出るけれども、やはり緊急に対処しなければいけないような行為があるとすれば、そこは第2項にありますように規約で別段の定めができるので、まさに標準管理規約等の出番になる。そういうことになると思い

ますので、その整理をしていただくと意味があるかと思えます。

【西海マンション政策室長】 実はその点、まだ中で議論がまとまらなくて、今日はちょっと見送らせていただきましたが、宿題として承らせていただきたいと思います。よろしくをお願いします。

【福井座長】 よろしくお願ひいたします。

【安藤委員】 村辻委員に質問があるのですけれども、先ほど保存行為だったらできるというお話でしたが、保存行為とは何かがまず列挙されているようなものが、一般人が入手可能な書籍とか、そういう形であるのかないのか、教えて頂けませんか。

もう1点は、保存行為を区分所有者がやりましたというときに、その対価をきちんと求めることができるのかについて、特にそのとき例えば私が知り合いの業者に頼んで、結構高額な工事をやってしまった、何かそういう場合の備えというのは現状でもできているのか、それについて教えていただければと思えます。

【村辻委員】 村辻でございます。第1番目の点でございますけれども、お隣に法務省からお越しでございますけれども、法務省民事局参事官室から「新しいマンション法」という、もう新しくないような気もするんですけれども、昭和58年でしょうか、「新しいマンション法」が出ております。そこに保存行為というのは何なのか、管理行為は何なのかというふうには一応概念づけが定められて、たしか例示もあったと思えます。

要は、従来どおりの現状が、つぶれちゃったとか、それをもとに戻すとか、というのが保存行為、共用部分を変更しちゃうわけじゃないんだけど、ちょっと別の形に改良するみたいな、そういうことになってくると保存行為の域を超えて管理行為と。ざっくり言えばそんなことですよ。

【法務省】 そうですね。

【村辻委員】 正確なところは法務省からおっしゃっていただくとして。

【福井座長】 もとに戻すところまでが保存行為であって、それを超えると保存行為を逸脱する、こういうことですか。

【村辻委員】 ざっくり言えばそう……、よろしいでしょうか。

【福井座長】 よかったら遠藤さんから、少し補足いただければ。

【法務省】 すみません、今ご紹介をいただいた本は今手元にはないので、また次回以降になろうかと思うんですが、基本的な考え方は今、村辻委員がおっしゃったところになろうかと思えます。ただ、壊れたものをもとに戻すというのも、かなり費用のかかるものか

らそうでないもの、いろいろもろもろございますので、その内容次第によっては、ちょっと保存行為でやってしまうというのはやり過ぎではないかなと。例えば個人で100万だとか1,000万円単位のような修繕工事をするというのも、それも保存行為ですというふうになると、だんだん微妙な線が出てくるのかなというふうには感じております。

**【福井座長】** この第18条第1項の読み方ですが、各共有者が保存行為をできるというのは、だれでも共有部分について個人で、もちろん金額があまりに高過ぎるので実際上あまりないかもしれませんが、みんなのものなんだけれども、気がついた共有者のだれでもが一人でできてしまう。こういうことですか。

**【法務省】** 法律の趣旨はそういう趣旨でございます。

**【福井座長】** そうですか。そうすると、場合によると、そのとおり、額面どおり受けとめてやってしまう人がいると、何かトラブルになったりしかねないかもしれませんね。

**【村辻委員】** 実務的なことを申しますと、例えばさっきの敷地構内の歩道に穴ぼこができた。それを復旧するというのは保存行為でございますので、だれだってできるところがこれがだれだってできるとなると、適切に復旧しないで非常に粗悪なものを入れて、埋めて、粗悪なアスファルトを張ってという事態になって、とてもそんなものはだめと。しかしながら一応の補修効果はある。そういうときに、一体その費用をほかの共有者に請求できるのかどうか。先ほど安藤先生のご質問の中にあっただと思うんですけども、だれかがそういうことで保存行為をやっちゃいました、そのときは一体その費用はどうなるんですかということでございますけれど、区分所有法は第19条で、「各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する」と。みんなが負担する。具体的にはそういった日常の管理というのは管理組合がするわけですから、保存行為をした区分所有者、共有者は管理組合のほうに、例えば「私は道路の陥没で費用を使いました。20万円出しましたので、この20万円は本来は管理組合がみんなのために共益費の中からするんだから、私に払ってください」、こういうふうになるわけでございます。ただ、そのときにそれが適正か、適正でないかということが問題になるので、必ずしもおそらくスムーズには払われないと。

そんなことがあるので、保存行為に関しても、一般的にはだれもしないと。理事会のほうで決定をして、やっていくと。こういうことになろうかと思いますが、これが緊急時は、そのあたりをきちんと決めておかないと、緊急時に対応しました、ところが後からお金を返してもらえませんか、あるいは仕方が悪いと、場合によると責任追及されるとか。と、

いろいろ問題があるので、そのあたりは国交省さんのほうでも気にかけていただいて、この問題は大事だにご認識いただいているというのが、本日の議論のところだと思います。

【福井座長】 すみません、質問なのですが、第18条第2項の「別段の定め」に当たる規約は、標準管理規約の中には、現在はないんですか。

【西海マンション政策室長】 ないです。

【福井座長】 ということは、まさにそのまま第18条の条文解釈がかかってくるということですね。

【西海マンション政策室長】 はい。

【福井座長】 そうすると、今、村辻委員がご指摘のように、品質が適切で、適切な価格で保存行為をしなきゃまずい、という要請は当然あり得るでしょうから、それを例えば緊急時には理事会でこの保存行為をやる。要するにだれでも共有者ができるんじゃないくて、一定の理事会の意思表示に基づいてしかやっちゃいかん。しかもそのやり方については、中身が適切で価格もリーズナブルでないといかん。こういうようなことを、むしろ原則として定めておく余地があるのかもしれないですね。

【西海マンション政策室長】 はい。

【福井座長】 村辻委員はまだ続きが。

【村辻委員】 すみません、実は今のところなんですけれど、笑い話のようなことで実は大きな問題が潜んでいるという例をちょっと申しますと、あるマンションで、まだそんなに年数のたっていない大変に立派なマンションですけれども、植栽、植木が枯れちゃっているところが出たと。で、特定の棟の前が枯れていて、その棟の方の中の、植木の好きな方が、勝手に従来と同じ品種のものではないものを植えられた。それなりにきれいですけれども、統一はとれていない。ということで、現実にはその管理組合の中で、何で管理組合はああいうことを許したんだとか、いや、全く枯れている状態でみすぼらしいので、やるのは当たり前だろうとか、そういう議論になりました。その場合は、その方が費用の請求とかもされなかったし、その後、全体的に植栽をちゃんとやりましょうということで見直しになったので問題にならなかったんですけれども、そんなところにも今の、保存行為をどうするのか、だれがするのか、費用はどうするかという大きな問題があると思います。

【福井座長】 それは解釈論としては、仮に費用請求があったと仮定して、違う品種の植栽がある棟の前だけ植えられた場合には、保存行為になるんでしょうか。

【村辻委員】 結局、最終的には社会通念だと思うんですね。違う品種のものを植えているけれども、必ずしもおかしくはないということになれば、社会通念上これだったら許される範囲だということになれば、費用請求できる。社会通念に照らして、とてもこれは無理でしょうと、ここだけ変なものが植わっていると、どう見てもおかしいということになると、逸脱しているのでそれは適切な保存行為がなされたとは言えないと。そういう判断になると。境界領域は、はっきりしません。

【福井座長】 ありがとうございます。

吉田委員、お願いします。

【吉田委員】 第18条で共用部分の管理について保存行為の議論がずっとあるんですけど、私がちょっと気になっていますのは専有部分はどうするんだろうということです。要するに、建物が倒壊したり、クラックが入ったり、大きく震災で被害を受けるわけですから、例えば屋上が陥没しちゃったとか、建物自体に大きい裂け目が入った。こういうときに、外壁部分は共用部分だと思うんですが、じゃあ、直すときに外壁だけ直しましょう、専有部分は一切直しませんということには多分いかないでしょうし、専有部分についてほうっておいたとき、そこから浸水したり何かして、下の階に影響が出たりするということを考えますと、常識的に考えても、共有分と専有部分を合わせて見積もりを取って、合わせて工事することになると思います。といったとき、専有部分は個人の所有になりますから、この方たちが変な話ですけど、震災の影響で亡くなってしまったとか、相続人と連絡がとれないとか、避難をなさっているといったようなときにどうするんだという問題も絡んでくると思います。

このあたりを最初の時点で合意をしていけば、所有者が所有権に基づいて自分がこうしてもらっていいですよとしておけば、それで済む問題なのかどうなのかということも、ちょっとご議論いただいたほうがいいのかと思います。震災の場合ですから、ふだん考えないようなことが起きてくると思いますので、少しそのあたり、議論を広めにしたほうがよろしいかと思っております。

以上です。

【福井座長】 ありがとうございます。今の視点も含めて、ご検討をお願いいたします。

【西海マンション政策室長】 はい。

【福井座長】 ほかに、この論点についていかがでしょうか。

親泊委員、お願いします。

【親泊専門委員】 村辻先生、吉田先生がいらっしゃるのにちょっと僭越なんですけれど、私も一応マンション管理の専門家の端くれとして、今まで区分所有法と規約の定め、横断的な関係という視点から今、議論されました管理行為に対する別段の定めというものを随分考えたりいたしました。

この横断的な関係という点で申し上げれば、先ほど先生方からレクチャーがありましたとおり、保存行為というのは、規約に別段の定めがなければ各区分所有者が行うことができます一方で、マンション標準管理規約では管理組合の業務というものが規定されています。

具体的には、管理組合の管理対象部分の保守、保全、清掃といった保存行為を管理組合の業務と規定しているもので、これについては、マンション標準管理規約が独自の定めをしたものなのか、あるいは先ほどお話に出た区分所有法第18条第2項に基づく別段の定めなのか、その場合に各区分所有者の保存行為権限は制限されるのかという議論があるとは思いますが、保存行為権限というのは、各区分所有者と、管理組合という組織に加えて、もう一つ区分所有法第26条第1項によって管理者に対しても与えられているという重畳的に成り立っているような関係にあるということが、一つあると思います。

あともう一つ、緊急時ということに関連しまして、吉田先生が先ほどおっしゃった専有部分も一緒におかしなことになっているというような場合、区分所有法は第61条で復旧というものを規定しております、ここでは建物の価格の半分以下の場合と半分超の場合に分けて復旧の方法が規定されていますが、半分以下の場合は、規約に別段の定めがなければ、各区分所有者が専有部分のみならず共用部分も復旧し、かつ、その費用について償還請求権を有するというところまで規定がされており、ここでは過分の費用であるとか、社会的通念ということは全く問題にされていません。

ご参考までに、マンション標準管理規約では、半分以下の滅失の場合は、総会の決議を経て復旧しなさいということになっております。

結論として、緊急時の対応の検討にあたっては、法律と規約の横断的な関係が重要なと思います。

ちょっと、とりとめなくてすみません、そんな感じでございます。

【福井座長】 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは資料14、それから資料1から13も含めて、もし何か言い残された論点がありましたら、どなたからでも結構ですが、ありませんでしょうか。

ではよろしければ、事務局では資料1から13関連、資料14関連、今出たご意見等も参考に、新たに論点を整理していただければ幸いです。

それでは次回以降のスケジュール等について、事務局からご説明をお願いいたします。

【山岸マンション政策室課長補佐】 それでは事務局からの説明をさせていただきます。

次回ですけれども、6月19日の午後4時から、第6回の検討会を予定しております。また次回の議題ですけれども、マンション管理における外部の専門家活用の論点整理の続きということと、標準管理規約の改正案の骨子、同じく災害時の管理の課題についても、論点整理の続きと標準管理規約等の改正案の骨子、そういうことを議論したいと存じます。

さらに次回、時間の許す範囲で、個別の重要な課題の問題提起と議論をいただきたいと存じます。テーマは座長とご相談した上で決定いたしますけれども、事務局といたしましては管理費滞納の問題がいいかと考えております。

以上でございます。

【福井座長】 では、テーマについては後ほど、ご連絡をいただければと存じます。

では最後に、国土交通省の野村課長と井上審議官から、コメントをいただければと存じます。

【野村不動産課長】 今日は、例えば資料10のような資料も示されましたし、この後何を整理し、何を手当にし、それをどういうツールに落とし込んでいくかということの今後の作業といいたいでしょうか、見通しがかなり今日はクリアになったなということ、非常に私も勉強させていただきました。

ちょっとこういうコメントをするのはまだ早いかもしれませんが、こうやって例えば管理規約であるとかツール上のさまざまな手当がなされるということで、それがほんとうに今論じているもので、いつでもどこでも、どんなマンションにも、それこそある程度普遍的な問題でしょうから、それがいざというときに使われるように、それがワークするような。一方で環境整備というのは変なんですけれども、そこもやはり管理組合とのコミュニケーションがある程度日ごろから、徐々にへたれていくとしても、そういったものがいざというときにこういうツールが使えるような、いろいろな意味での環境整備とか、今日も村さんのほうからありましたけれども、ほんとうに原初、分譲のときにこういったことを、区分所有者の方にある程度最初の段階で、これはちょっと前回もお話ししましたが、意識を高めるための何らかのコミュニケーションツールが必要だとか、そんなことも含めて。これはどちらかというと行政側の話かもしれませんが、そんなところ

の環境整備も当然合わせて考えていかななくてはいけないという。ちょっとコメントとしては少し早いんですけど。

いずれにしても、今日は大変勉強になりました。ありがとうございました。

【福井座長】       ありがとうございました。

先ほど、重要事項説明で、管理に行き着くころにはみんなくたびれ果てるというお話が出ていましたが、例えば重要事項説明の仕方にメリハリをつけるとか、あるいは管理についてもくたびれないタイミングで行うこととし、さらに簡にして要を得た説明のひな形をつくるとか、仲介の実務に当たっても、管理についてユーザーの方によく知っていただくための工夫の余地があるかもしれないと思いました。

【野村不動産課長】       ご指摘のとおりだと思います。一方でこれはさまざまな、例えば流通に際しても物にかかる情報とか、わかりやすくどうやってユーザーの方に提供すべきかという話は、また別途いろいろなところでやっているんですけども、今の重要事項説明はかえってわかりにくくしているというか、これは消費者保護の話もありますから、合理化すればいいという話ではもちろんないんですけども、ご指摘になったように大事なことがきちんと理解されるための重要事項説明のあり方、これは結構いろいろなところでご意見をいただいているので、問題意識は私どもも持っておりますし、ちょっと検討課題だとは思っております。

【福井座長】       よろしく願いいたします。

では井上審議官、お願いします。

【井上審議官】       ヒアリングを含めて、毎回コメントを求められるので困ったなとかつ、遅れて参りまして申しわけございません。

私、前から言っていたんですけど、やはりマンションはいろいろなタイプがあるし、時系列的にもいろいろなことが起こってくるというようなことで、その辺をもうちょっと交通整理して、一部に偏った議論にならないようにしたほうがいいのではないかと。今日もやっと何となくそういうところに、資料的にも到達したかなと思っています。ちょっとここは私ども事務局のほうが、最初からもうちょっとそういう体系的に考えればよかったです、そういう意味では申しわけなかったなと思っています。

さらにもうちょっと踏み込んで言うと、普通のマンションが普通に今やっているやり方、有り体に言えば大手が売られて、系列の管理会社が管理を請け負って、理事会は住民互選でやっている、こういう普通の管理で、ほんとうにどこが困るのか、どこを押さえてお

かなきゃいけないかというのは、やっているんだっけ。

【西海マンション政策室長】 はい、一応やっています。

【井上審議官】 まだないよね。

【西海マンション政策室長】 まだ途中です。

【井上審議官】 それが実は、少なくとも築後10年、15年ぐらいまでが大勢を占めているような気がしますので、大規模マンションが多いわけですから。ちょっとその問題はしっかり出して、どこを逆に管理組合が手綱を締めるべきなのかとか、ということをはっきりさせたいと思っていますので、それはちょっと後日ということになりますけれども、よろしく願いいたします。

【福井座長】 ありがとうございます。

それではほかによろしいでしょうか。

では本日の議事はこれにて終了といたします。ありがとうございました。

— 了 —