

第10回マンションの新たな管理ルールに関する検討会

平成27年2月26日

(水野マンション政策室課長補佐) ただいまよりマンションの新たな管理ルール検討会第10回検討会を開催させていただきます。本日は委員の皆様方々におかれましては、たいへんご多忙のところご出席いただきありがとうございます。あと、カメラのほうは、議事に入る前までということで、よろしくお願いいたします。

今回は、前回第9回からだいぶ日がたっておりまして、前回から専門委員の方の変更などもございますので、まず委員、専門委員の先生方のご紹介からさせていただきます。

まず、委員の先生からですが、座長は政策研究大学院大学教授の福井秀夫先生でございます。

(福井座長) 福井でございます。

(水野マンション政策室課長補佐) 日本大学大学院総合科学研究科准教授安藤至大先生でございます。

(安藤委員) よろしくお願ひします。

(水野マンション政策室課長補佐) 弁護士の村辻義信先生です。

(村辻委員) 村辻でございます。よろしくお願ひいたします。

(水野マンション政策室課長補佐) 弁護士の吉田修平先生です。

(吉田委員) 吉田でございます。よろしくお願ひいたします。

(水野マンション政策室課長補佐) 専門委員の先生ですが、一般社団法人日本マンション管理士会連合会会長の親泊哲委員でございます。

(親泊専門委員) 親泊でございます。よろしくお願ひいたします。

(水野マンション政策室課長補佐) 大和ライフネクスト株式会社マンションアメニティ事業部管理企画部長の久保依子委員でございます。

(久保専門委員) 久保と申します。よろしくお願ひいたします。

(水野マンション政策室課長補佐) 公益財団法人マンション管理センター管理情報部部長の山本節彦委員でございます。

(山本専門委員) 山本です。よろしくお願ひします。

(水野マンション政策室課長補佐) なお、本日は浅見委員と各務専門委員は所用のために欠席されております。

それでは、まず最初に事務局を代表いたしまして、国土交通省住宅局審議官、杉藤より一言ごあいさつを申し上げます。

(杉藤審議官) 本日はお足元の悪い中お集まりいただきまして、ありがとうございます。この検討会は第9回まで実施を、これまでいたしておりまして、その中で専門家を活用した管理組合の運営、災害等の場合の管理組合の意思決定手続き、暴力団等の反社会勢力の排除をはじめとする論点について検討を行っていただいたところでございます。

第9回におきまして、専門家活用に係る論点整理のほか、上記、今申し上げた論点を含む様々な論点につきましての整理をしていただいたところでございます。その後、これらの論点につきまして、私ども事務局におきまして、委員の先生方と適宜ご相談をしながら検討を進めておりました。

また、前回から空いてしまったのですが、これはこちらの都合でたいへん恐縮だったのですけれども、昨年マンション建替法の改正作業がございまして、少し間が空いてしまったのですが、おおむね検討の基本的方向性について事務局のほうで整理ができたところでございます。

そこで今回検討会を開催していただきまして、こちらのほうで今後ご議論いただきまして、各論点につきまして結論をとりまとめていただければというふうに考えてございます。この論点のとりまとめをいただきましたら、その後私どものほうでパブリックコメントを実施いたしまして、その結果を踏まえまして、標準管理規約などの改正として行ってまいりたいというふうに考えております。ひとつ、よろしくお願いいたします。

(水野マンション政策室課長補佐) 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。まず座席表、それから議事次第の配付資料のところに書いております、委員名簿、マンションの新たな管理ルールに関する検討会規約、資料としまして、資料1、主な論点とその検討の方向性(案)、資料1の別紙として、別紙1から3をつけております。資料2、参考資料として主な論点ごとの考え方の整理をつけております。

以上でございますが、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ください。よろしくお願いいたします。

本日の議事も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。なお、ご発言の際は挙手の上、マイクを使ってご発言をしていただければと思います。挙手いただければマイクを持ってまいります。

それでは以降の議事進行につきましては、福井座長のほうにお願いいたしたいと思っております。福井座長、よろしくお願いいたします。

(福井座長) それでは、議事に入りたいと思います。論点ごとの検討の方向性について、事務局よりご説明をお願いします。

(笠谷マンション政策室長) マンション政策室長をしております笠谷と申します。よろしくお願いいたします。

それでは、資料に沿ってご説明いたしたいと思っております。資料1と2とございますが、資料1に沿ってご説明したいと思っております。資料2のほうは、各論点につきまして、委員の皆様の意見を事務局において整理したものということで、資料1の参考になるものというふうにご理解いただければと思います。本日は資料1のほうで説明いたしたいと思っております。

1枚めくっていただきますと、目次となっております、1から14までの項目に整理しております、1、2、3についてはさらに枝番がついているということでございます。

全体を通して説明をさせていただきたいと思っております。目次をめくっていただきまして、

1 ページ目に1として、「外部の専門家の活用など管理組合の業務体制・運営のあり方について」ということで、最初に基本的考え方をまとめております。

我が国のマンションにおきましては、これまで区分所有者から選任された理事による理事会を中心とした運営が行われてきたわけですが、これまで大量供給されてきましたマンションの高経年化が進行するとともに、区分所有者の高齢化や賃貸化が進んで、管理上の課題というのも多く生じてきているところでございます。

また、新築でも高層化や大規模化など物件の多様化が進んで、より高度で複雑な管理が求められる場合が出てきているということでございます。

こういった状況を踏まえまして、管理組合の業務体制・運営のあり方について改めて検討を行うことが必要となっているのではないかと。具体的には役員の資格要件ですとか、利益相反取引の防止等の規定の整備と、また、さらには外部の専門家の活用というのも1つの方策として考えられるところですので、想定される活用のパターンとそのためにより必要となる規定の整備等について整理する必要があるのではないかと。

これが1の全体の基本的な考え方でございます。

1枚めくっていただきまして、1-1で申し上げました、「専門家活用のパターンとそれぞれの必要性について」ということでございまして、先ほどの基本的考え方で申しましたような認識に基づきまして、専門家を活用した多様な管理方式の類型を用意していく必要があるのではないかとということで、外部専門家の活用に当たりましては、2つ目のマルですけれども、後述します利益相反取引防止の規定の整備などによって、区分所有者が役員になる場合に比した問題について懸念が解消されることも期待されるのではないかとということを書いております。

考えられる外部専門家の活用パターンとして、大別しますと次の3つとなるのではないかとということで、「別紙参照」とありますが、別紙1ですので、これを適宜並べて見ていただければと思います。

①が「理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型」となっておりますけれども、これは現行の管理組合の枠組みの中で管理組合に不足する専門知識や実務経験を補い、適切な修繕・改修の事業計画など、そういった専門的な知識を生かした執行を図ろうということですが、役員のなり手不足の問題に直面した場合に、外部の専門家に役員に入っていただくといった管理方式でございます。

それから②につきましては、外部管理者理事会監督型ということで、こちらは専門家の方に法律上の管理者になっていただいて、執行権限と責任を持たせて、その知識と実務経験を最大限に発揮できるようにし、そして理事会はその専門家、外部から来た管理者の執行状況を監視・監督するというような権限と責任関係を明確にした管理方式ということでございます。

③が外部管理者総会監督型ということで、比較的規模の小さいマンションなどを念頭に置いて、意識の高い区分所有者たちで外部の専門家の方を管理者として置いて、こちらが

直接、この外部の専門家を区分所有者たちが理事会ではなくて直接総会を通じて管理をするというような管理方式でございます。

以上が、外部管理者の活用として考えられるパターンでございます。

1枚めくっていただきまして、3ページ目が1-2の「役員の資格要件及び欠格要件について」ということでございます。

こちらは、今申し上げました外部管理者活用のパターンを踏まえまして、まず1つ目として、管理組合の役員につきまして、組合員、区分所有者が選任するという標準管理規約の現行の規定を改めることが考えられるのではないかと。

一方で、次のマルですが、各マンションの実態に応じて組合員要件ですとか、現住要件を課すとも考えられるのではないかと。

また、3つ目は、こちらは欠格要件のほうでございまして、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律などを参考にして、役員欠格要件の規定を設けることが適切ではないか。さらに外部の専門家の役員としての活用につきましては、役員の業務執行に対する監視・監督の規定を新設すべきではないかということでございます。

さらに、先ほどの3パターンのうちの②の外部管理者理事会監督型と、③の外部管理者総会監督型につきましては、現行の標準規約では「理事長を区分所有法に定める管理者とする」と言っておりますけれども、これについて外部の専門家が管理者に就任できるよう撤廃する必要があるほか、管理者の業務・権限に係る規定の整備等全般的な見直しが必要になるのではないかということで、まとめております。

次、4ページ目が1-3で「役員が利益相反取引を行う場合又は理事会決議に特別な利害関係を有する場合の措置、発注の適正化等について」ということございまして、まずこちら最初のところでございすけれども、標準管理規約コメントの中で、そうした利益相反取引などに関しまして具体的に解説をしたらどうかということでございます。

その上で、役員の業務執行に対する理事会の監視・監督機能を強化するために、以下のような規定を設けることが考えられるのではないかということで、役員が利益相反取引を行おうとする場合に、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、承認を受けなければならない。理事の決議に特別な利害関係を有する役員は、その議決に加わることができない。管理組合と役員との利益が相反する事項については、監事または他の理事が管理組合を代表するといったような規定を整備してはどうかということでございます。

それから、また、管理組合からの発注・選定などに関しまして、利益相反のない区分所有者からも信頼される発注等のルール、発注・選定のガイドラインを整備することが適切ではないかということも挙げてございます。

次、5ページ目が1-4といたしまして、「外部の専門家が役員就任する場合の適格性の担保、利益相反取引の防止、業務執行のチェック体制の充実、補償能力の充実等について」ということございまして、最初の2つのマルは1-3でも述べたとおりのところかと思えます。

それから3つ目のマルにつきましては、外部管理者、外部からの専門家を呼ぶ場合に、一定の団体から派遣していただくというようなケースも考えられるかと思っておりますので、そういった場合につきましては、①として派遣元団体等による報告徴収や業務監査、あるいは②として外部監査、別の専門家から見える監査なども受けるよう義務づけできる旨も標準管理規約に規定してはどうかということでございます。

また、4つ目のマルですけれども、現在も役員の誠実義務等を定めておりますが、そこに特に配慮すべき点として、財産毀損の防止とそのため措置を講ずべき旨を加えるということと、それについて規約のコメントですとか、適正化指針において詳しく解説してはどうかということでございます。

6ページ目ですけれども、まず1-5として「法人の意向を踏まえた者が役員に就任する場合の考え方」についてということで、「特に、法人が区分所有者である場合」ということでございますが、現行の標準管理規約等の解説が不十分な面もありまして、法人が、法人名で理事等に就任しているという事例がありますけれども、理事については基本的に自然人がなるべきであるということでございますので、法人が区分所有者である場合の役員の就任につきまして、当該法人の利益を代表する役職員等が総会での承認を得て就任するなど、そういった基本的な考え方を解説したらどうかということでございます。

1-6につきましては、理事会における議決権の代理行使ということで、基本的に理事というのはマンション全体の財産管理に関する個人的資質や能力に着目して選任されたものでありますので、代理行使は基本的に認めないこととすべきではないかということでございます。

一方で、欠席する理事であっても、インターネットを活用したテレビ会議ですとか、または、そういったものを通じた議決権行使を認めるという旨も解説したらどうかということでございます。

1-7につきましては、役員等の補欠のルールということで、これにつきましては役員が欠けた場合の補欠のルールについて、幾つかの選択肢を整理して、明示することが望ましいのではないかということで、管理組合の役員は、マンション全体の管理の適切なあり方を大所高所から検討し執行する役割を担う者として、その資質、能力に着目して、総会において選任されるものでありまして、外部の専門家の場合特に資質や能力が重要であるということですので、当該役員が欠けた場合の補欠についてあらかじめ定めておくこともできるし、あるいは欠けたあと速やかに総会の決議により選任することもできるといった選択肢を、「標準管理規約」で示してはどうかということでございます。

1-8が「役員等の報酬について」ということでございます。現行の標準管理規約におきましても、役員は報酬を受けることができる旨規定されておりますが、さらに、管理組合の役員に求められます専門的知識の必要ですとか、管理業務そのものの高度化といったようなことも背景といたしまして、役員等に対しまして、必要経費とは別に理事会での協議の参画等の負担だけではなくて、実際の業務の困難性ですとか、専門的技能・能力等に

よる寄与などを総合的に考慮して、報酬を支払うことができることについて、コメントなり適正化指針なりで解説してはどうかということでございます。

それから、1-9の「専門家の能力向上・供給の方策について」ということでございます。専門家の活用について現在も標準管理規約の中に書いておりますが、さらに役員などとして直接管理運営を担うことも想定していく必要がありますので、こうした管理の執行の一翼を担う専門家に対しまして、能力の継続的な向上のための取組が求められるのではないかと、マンション管理の専門家には幅広さ、専門性の高さ等を踏まえますと、こうした能力向上のための取組につきましては、マンション管理士をはじめとすり資格はもちろんですけれども、専門性のある資格、能力認証を持つ者に幅広く門戸が開かれていることが望ましいのではないかと、ということでございます。

以上が1の「外部の専門家の活用など管理組合の業務体制・運営のあり方について」というところでございます。

続きまして、8ページですけれども、2の「総会の議決権割合等について」ということでございます。2-1ですけれども、「総会の議決権割合、土地持分割合に対する考え方について」ということございまして、まず、マンション多様化等区分所有法制定時からの事情変化を踏まえて、新たに建てられる物件について財産価値をより適切に反映して公平・公正な議決権を設定するという観点から、これまでの、1戸1議決権というような頭数の要件、あるいは床面積要件に加えまして、価値割合による議決権割合の設定方法を新たな選択肢として追加したらどうか。

この場合、価値割合による議決権を設定する場合には、財産価値のより適切な反映という観点から、当初の分譲契約によって定められる、土地持分割合も同様に価値割合に連動して設定するということが適当ではないかと、ということでございます。

ここで、具体的には3つ目のマルですが、高層と低層などで一定以上の価格差があつて、床面積割合によっては住戸の財産価値を適正に反映することができない場合に、床面積割合ではなくて住戸の価値割合、これは内装や備え付けの設備といったものも加味したものではなくて、専有部分の大きさ・立地からくる眺望・日照等の公用を反映した価値ですが、これを総会の議決権割合とすることを選択肢として用意したらどうかということでございます。

この場合に全戸の販売価格が決まっていなくても、各戸の階数ですとか、方角などによって別途基準となる価値を設定して、それで議決権割合を設定することができるのではないかと、ということでございます。

この場合には、一番最後ですけれども、当初の設定として定めてしまうということで、前方に建物が建ったことによる眺望の変化といったような各住戸に影響を及ぼすような事後的な変化があつたとしても、それによる見直しは原則として行わないといった旨を解説してはどうかということでございます。

2-2が、「管理費、修繕積立金の設定の考え方について」ということでございますが、

このように総会の議決権割合について、従来のものに加えて価値割合による設定方式という選択肢を増やした場合に、その価値割合による場合の管理費、修繕積立金の負担の設定についてはどうするかという問題がございますけれども、まず基本的な考え方として、管理費や修繕積立金の設定は、基本的に各住戸の価値というよりは負担に連動するものであろうということがございます。

そして、負担につきましては、いろいろ要素はあるんですけども、個々の要素に基づく算定は困難ですので、全体としては専有部分の床面積を基にした設定方式ということによいのではないかということがございます。

1枚めくっていただきまして、9ページ目でございます。こちらは「マンション管理組合と自治会との関係、コミュニティ活動について」ということございまして、まず3-1として「マンション管理と自治会費の徴収・支払いについて」ということでございます。

これにつきましては、まず管理費からの支出をめぐる意見の対立・内紛ですとか、訴訟等の法的リスクを回避して、適正な管理と自治体活動を図るという観点から、マンション管理と自治会活動の関係、特に自治会費の徴収方法の改善策を提示すべきではないかと。

それから、自治会というのは管理組合とは異なりまして、強制加入団体ではないということですか、また各種の裁判例なども踏まえまして、仮にマンション販売時の契約で自治会への加入を承諾して購入した場合であっても、自治会からの退会の自由や管理費の適正な使途が担保されることが、マンション内の意見対立や混乱を回避して、訴訟等法的リスクを回避するために必要であるといった解説を新たに記載してはどうかということです。

また、判例を踏まえまして自治会の退会希望者から自治会費を徴収しないように、退会希望者を確認・把握できる仕組みを整備することが必要ではないかということと、また、自治会費を管理費の会計から区分経理するといった工夫を検討するとともに、また代行徴収をしている場合の管理組合の負担についても考え方を整理すべきではないかということがございます。

3-2が標準管理規約の「地域コミュニティに配慮した居住者間コミュニティの形成」という条項の取扱いと管理費からの支出の如何についてということでございます。

まず、最初のところのマルですけれども、コミュニティ活動の定義が、特にマンション管理全体との関係を含めて明確でなくて、定義や解釈の曖昧さから各マンションで様々な運用が行われていると。特に、管理費からの支出をめぐる区分所有者間で意見の相違や法的な訴訟なども起きた事例があるということで、こうした法的リスクを回避するという法律論の観点からコミュニティの規定を見直すとともに、管理費から支出できる業務・活動と支出は、管理費から支出できるものと不適切なものを整理すべきではないかと。一方で、政策論としては、コミュニティ活動は展開すべきであるということも言及すべきではないかということがございます。

具体的には2番目、2つ目のマルですけれども、管理費からの支出をめぐる訴訟リスク等をできるだけ回避する観点から、標準管理規約27条管理費の規定、それから32条業

務の規定から、「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」という規定は削除してはどうかと。

この解説として、管理費の支出は区分所有の対象となる建物並びにその敷地及び付属施設の管理という法律で定められた目的の範囲内で認められているんだという基本的な考え方を示すことが必要ではないかと。

最後ですけれども、区分所有者間の論議や内紛、訴訟等の法的リスクが回避されるように、自治会活動と管理業務等を分けて、整理さえ講ずれば、自治会活動は、合意形成の円滑化や資産価値向上につながる効果もあり得るために、積極的に展開すべきことを標準管理規約コメントや適正化指針で示すことが必要ではないかということでございます。

10ページ目ですけれども、まず4番目が、4で「総会における議決権の代理行使の範囲に対する考え方」ということございまして、これは総会につきましては、組合員が試算保有者としての立場から、自らの財産権を守るために議決権を行使する場であるということで、こういった考え方に基きまして代理権行使者の範囲についても財産権の保護の観点から組合員と利害関係の一致する者とすべきではないかということでございます。

5番目が、「白紙委任状の取扱い」ということございまして、総会における白紙委任状の取扱いの実態を改善するために、以下のような解説をしてはどうかということございまして、まず1つ目として、組合員は自ら総会に出席して、議場での説明や議論を踏まえて議案の賛否を直接意思表示することが最も望ましいと。

それから、組合員は、やむを得ず総会に出席できない場合には、招集通知に記載された内容に基づき自らその賛否を記載した議決権行使書を用いるか、利害関係が一致する代理人を主体的に決定して、当該代理人をきちんと記載した委任状を用いることが重要であるということをご説明してはどうかということでございます。

6番目が「会計情報や管理に関する情報の開示について」ということで、まず考え方ですけれども、管理組合の財務や管理に関する情報というのがマンション市場に広く開示されることで、管理の状況等が第三者によってモニタリングされ、それを通じて役員の適正な業務執行の推進ということも図られますので、財産管理の面での組合員の利益の増進につながるのではないかと。

特に、既存の中古マンションを買おうとする方、またその代理・仲介を行う事業者に対して消費者保護ですとか、中古流通市場の活性化、さらには適正な管理が行われている場合、現所有者にとっての利益というものもありますので、そういった観点から、情報開示がより求められるのではないかと。

また、区分所有建物の維持管理に関わる情報につきましては、その開示により適正な計画修繕や改修が進められて、建築物の維持管理が図られることが期待できるのではないかと、こうした観点から、選択肢としてこれらの情報に係る外部開示等に関する規定を整備してはどうかということでございます。

11ページが、7番目、7の「管理費等の滞納に対する措置について」ということござ

ざいます。

管理費及び修繕積立金の確実な徴収は、管理組合がマンションの適正な管理を行う上での根幹的な事項であるということで、滞納者に対する措置というのは管理組合（理事長）の最も重要な職務の1つであるということ。また、滞納に対する措置を怠れば、他の区分所有者への負担転嫁等の懸念もあるといったようなことで、滞納された管理費等の回収の重要性を解説してはどうかということでございます。

それから、具体的に滞納者の滞納状況に応じて管理組合がどういう措置をとったらいいかということについて、選択肢として、標準管理規約に規定するというのと、規約のコメントなどで解説をしてはどうかと。また、滞納対策について、段階ごとにまとめたフローチャートや参考とすべき事項等をまとめた資料を新たに作成して、実務に資するようにすることが考えられるのではないかと。

また、滞納管理費等に係る遅延損害金の利率の水準については必ずしも利息制限法や消費者契約法が規定する利率以下にしなければならないわけではないということについても、解説してはどうかということでございます。

また、管理費等のほか駐車場使用料についても、管理組合が有する債権は、特定承継人に対しても行うことができるという旨を標準管理規約において規定してはどうかということでございます。

次が、12ページです。8番「駐車場の使用方法について」ということでございます。駐車場につきましては、分譲時に選定された区分所有者の既得権となっているといった意見が平成23年改正時のパブリックコメントなどでもございまして、選定方法に関して区分所有者間の公平を確保する観点から、個別のマンションの駐車場が全戸分ある場合とない場合等に応じて、以下のような方法を採用することを選択肢として示してはどうかということで、まず2つ目のマルですけれども、全戸分ない場合におきまして、例えば①として駐車場使用契約に使用期間を設けまして、期間終了時に公平な方法により入れ替えを行うという、定期的な入れ替え制と、また、②として使用料を高く払ってでも、マンション内の駐車場や特定の位置にしたい等、利便性、機能性、ニーズの強さ等に応じて柔軟な料金設定を行い、所要の入れ替えを行うという、料金差額方式、③として、この①、②の組合せといったようなことを、マンションの具体的な事情に鑑みて選択できるように、選択肢として示してはどうかということでございます。

また、駐車場が全戸分ある場合でも、平置きと機械式が両方あるとか、屋根付きのところとないところがあるとか、場所によってかなり利便性に差があるといったようなケースでは、同じような入れ替えができるということも選択肢として示してはどうかということでございます。

それから、最後のマルですけれども、車離れによって駐車場に空きが生じているケースも多く生じてきておりますので、組合員以外の者に使用料を徴収して使用させるという、いわゆる外部貸しも考えられるところではありますが、その場合における課税上の取扱いに

については、国土交通省から国税庁への照会回答がございますので、これを標準管理規約コメントの中でも解説してはどうかということでございます。

次が13ページで、9の「専有部分の修繕及び専用使用権のある共用部分の修繕に係る理事会決議を受けた理事長承認について」ということでございます。

まず、専有部分の修繕につきましては、現行の標準管理規約では理事長、理事会の決議を経た理事長承認とされておるわけですが、こういった場合にということが特に限定されておりませんので、この規定につきまして合理化を図るために、修繕等の工事のうち、管理組合が管理する共用部分や他の専有部分に影響を及ぼすような修繕等については、理事会の承認を要することとすると。

で、その他の軽微な修繕等については理事会承認を不要とするけれども、工事業者の出入りですとか、騒音・振動の関係で管理組合として事前に把握が必要なものについては、事前届出の対象とすると。というようなふうに、工事の種類に分けて手続きを書いてはどうかということでございます。

次のマルですけれども、理事会の承認対象となる専有部分の修繕等については、承認の必要な対象範囲、その理由、また何を審査する必要があるのかといったことについて詳しく解説してはどうかということで、これ「別紙」とありますのは、別紙の3でございますけれども、ちょっと時間の都合で詳細に説明する暇はないですけれども、工事の専有部分なり共用部分なりの場所ごとに、目的ですとか、理事会承認が必要なのはどういった工事で、届け出が必要なのはどういった工事で、届け出が不要なのはどういった工事かといったようなものを整理したもので、書かれております。

本文のほうに戻りまして、3番目ですけれども、これは手続きの関係で、現在理事会決議を得た理事長承認と規定されていますけれども、承認に係る判断というのは理事長ではなくてあくまで理事会決議に拠るんだということが明確になるように規約の規定を検討してはどうかということでございます。

それから、理事会でも迅速な審査ができますように、メール、電子メールを用いた理事会の開催や決議を可能とする規定を新たに設けてはどうかということと、あとの確かな審査や工事の立会いの確保、責任と負担の担保のために、専門家の活用や保険的な仕組みの充実についても、解説してはどうかということでございます。

また、次のマルですけれども、理事会承認が不要な修繕・工事のうちで工事業者の出入りや騒音・振動が発生する工事については、管理組合の事前届出の対象とするということにしてはどうかということですが、この場合の事前届出におきましては、工事内容の審査等をするものではないということを明記してはどうかということでございます。

それから、さらに専用部分の修繕が共用部分や他の専有部分に影響を与えないことを担保するために、申請時に提出させる資料や内容の標準形を修繕工事別に解説してはどうかということと、あとは工事後に影響が生じた場合の責任と負担は工事を行った区分所有者にあるということを明示して、事後的な補正を担保することが考えられるのではないかと

いうこととさせていただきます。

以上は、専有部分についてですけれども、専用使用権のある共用部分、窓枠、窓ガラス、玄関扉などにつきましても、防犯、防音、断熱等の性能向上に資する改良工事。現行標準規約では、計画修繕で実施するというのが原則としてあって、計画修繕が実施できない場合には各マンションの細則で認めるというような規定になってございますけれども、この各マンションの細則に委ねている規定を改めまして、専有部分の修繕と同様に理事会の承認を必要とする規定として、承認申請の対象範囲、審査する内容等について解説してはどうかということとさせていただきます。

また、専用使用権のある共用部分が有償の場合ですとか、経年劣化等で管理組合が計画修繕で対応する場合以外も、工事の責任と負担の主体について想定される対応等に分けて整理・解説してはどうかということとさせていただきます。

14 ページが、「10. 共用部分に係る保存行為及び管理行為の取扱い」ということとございまして、まず、標準管理規約では、共用部分の管理については管理組合がその責任と負担について行うとした上で、「バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うもの」については、各組合員、専用使用権を有する各組合員がその責任と負担において行わなければならないとしているわけですけれども、こういった標準管理規約上の規定と区分所有法上の保存行為に係る規定との関係が明確でないので、考え方を整理すべきではないかということで、まずは規約やコメントの中で保存行為の定義と具体的範囲を示した上で、保存行為の責任と負担の主体を明確に示してはどうか、ということ、まず具体的には共用部分の保存行為を組合員が無断で行って、他の共用部分に影響を与えたり、費用を求償したりするといった問題が起こらないように、共用部分の保存行為については、あらかじめ理事会の承認を受けた場合を除いて、各組合員が単独の判断で行うことはできないという旨を規約やコメントの中で新たに記載してはどうかと。

また、組合員は承認を得ないで共用部分の保存行為を行った場合には、費用を管理組合に求償することはできないということも明確にすることが考えられるのではないかと。

また、バルコニー等の保存行為につきましては、その責任と負担については、現行の規約どおり、通常の使用に伴うものは組合員ということとすけれども、この現行規定の「管理のうち、通常の使用に伴うもの」とあるのは、保存行為の範囲内のものであって、これを超えることを行ってはならないということとを明確化してはどうかと。

また、通常の使用に伴うものではない経年劣化や第三者に壊されたといった場合の保存行為の責任と負担については、管理組合だということとを明確にした上で、この場合には上記の場合と同様に理事会の承認を要するものとするのが考えられるのではないかと。

さらに、これに関連して経年劣化と通常の使用に伴う影響の区別のメルクマール等について解説してはどうかということとさせていただきます。

それから、区分所有法26条の1項の規定を踏まえて、管理者による保存行為の実施について、一定の場合には認める等の考え方を整理して示してはどうか。

15ページでございます。11番の「災害等の場合の管理組合の意思決定手続き等について」ということございまして、まず基本的な考え方といたしましては、東日本大震災等を踏まえて災害等の場合の応急対応や復旧工事を進めるに当たっての管理組合の意思決定の方法について標準管理規約に定めるか、必要な補足を規約のコメントに追加してはどうかということ、まず、コメントにマンション被災時の緊急工事等について、管理者が保存行為として行える緊急工事の範囲を整理してはどうかと。

また、大規模な被災時などにおいて、総会開催が困難な場合に共用部分の管理は総会の決議事項ですけれども、規約で別段の定めをすることもできますので、理事会で応急的な修繕工事の実施について決議できることとしてはどうかと。

あわせて、総会決議事項となっております、修繕積立金の取り崩しといった費用支出についても理事会で決定できるような規定を追加してはどうかと。これにあわせて理事会で決定できる応急的な修繕工事の範囲を具体的に解説してはどうかと。

また、こういった大規模な災害時などには、理事会開催も困難な場合があるということで、管理者が前出の保存行為に加えまして、緊急時に安全確保のための緊急工事の実施を決定できるとする規定を選択肢として新たに設けることを検討してはどうかということと、その場合に管理者が決定できる緊急工事の範囲を限定することも検討してはどうかということでございます。

それから、12番の「緊急時における専有部分等への立入りについて」ということで、標準管理規約に災害や事故が発生した場合の緊急避難措置としての専有部分への立入りの規定を設けてはどうかということ、この立入りが認められるのは、今の11番の災害時などでの共有部分に係る緊急的な工事における必要ですとか、専有部分における大規模な水漏れといったような、そのまま放置すると他の専有部分や共用部分に対して物理的又は機能上重大な影響を与えるおそれがある場合に限られるものということなど、この立入り規定の趣旨について解説してはどうかということでございます。

また、管理組合が各住戸の合鍵を預かるというにつきましては、プライバシーの問題等もありますので、各マンションの個別の事情を踏まえて検討する必要がある旨を解説してはどうかということでございます。

16ページですが、「13. 新年度予算成立までの経常的な支出に関する整理について」ということございまして、新年度予算成立までの経常的な経費の取扱いにつきましては、理事会の承認を得て支出することができることについて、現行の標準管理規約にも規定がございますけれども、今回新たに、当該支出は新たに成立した予算の支出と見なす旨を規定するということが総会への新年度予算とは別途の報告・承認の手続きは不要として、事務処理の明確化を図ることができるのではないかとということでございます。

最後になりますが、14番、「暴力団等の反社会的勢力の排除に関する規定について」ということございまして、これにつきましては管理組合の財産管理機能の強化を図るという観点から、暴力団等関係者への賃貸や、暴力団事務所としての住戸の使用等の事実行為

に対応可能な暴力団等排除条項を選択肢として設けてはどうかということでございます。

また、暴力団等関係者への譲渡についても、これを行わない旨の取り決めに区分所有者間で結ぶといった対応が考えられることについて解説してはどうかということでございます。

駆け足で全体を説明してしまいましたが、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、ご自由に質疑をお願いいたします。

法務省のほうから、何かお気づきの点はございますか。

(法務省) 今のところはありません。

(福井座長) いかがでしょうか。山本専門委員。

(山本専門委員) はい。9ページのコミュニティのところですが、コミュニティの扱いは、確かにいろいろ行き過ぎた問題といたしますか、管理費からの支出とかそういう問題が出てくるのですけれども、一方で政策論的にはコミュニティ活動は展開すべきという部分がありまして、この辺は、具体的に消したら消したなりに、いわゆるこういう範囲だったら許されるのではないかといった、具体的な一種の例示をしていただけるとありがたいかなというような考え方を持っています。

(福井座長) この点について事務局から何かありますか。

(笠谷マンション政策室長) そうですね。こちらに書いてありますように、3つ目のマルとして、今の段階での基本的考えとしては、管理資金の支出というのは区分所有法上の「建物並びにその敷地及び付属施設の管理という目的の範囲内で認められている」という原則を踏まえまして、基本的な考え方を示すということが必要なんじゃないかなというふうには考えております。

(福井座長) よろしいでしょうか。

(久保専門委員) 私のほうから、理事の代理出席を原則として認めないという点なんですけれども、現行の標準管理規約では認められておりますので、今現在600万戸といわれている管理組合がほぼその代理出席を認めた状態で運用されておりますので、全く認めないということは現場のほうに混乱が生じるのかなというふうに考えております。

ただ、何でも、誰でもいいわけではないというお考えもよく理解できますので、例えばなんですけれども、配偶者を一律認めないということではなくて、同居の、同居している配偶者であるとか、同居をしていれば事前に議案等が配付されておりますので、それについて本人と話し合いがされていると想像することは決して不合理ではないと思いますし、また共有で持たれている配偶者、これは共有名義であればその配偶者も区分所有者ということになりますので、そういった、従来が非常に緩いというお考えであれば、若干そのところを厳しくしてもいいんですが、現行の運用をすべて否定するかのようにとられるような、全く認めないという形はご再考いただけたらと考えております。

(福井委員) この点いかがでしょうか。何か事務局から補足ございますか。

(笠谷マンション政策室長) ちょっと今ご意見をいただいたところでございますので、

今回、基本的な考え方としては、理事が個人の資質や能力を踏まえて任せられるということですので、基本的には代理出席は望ましくないという考え方で今回整理させていただいております。

若干、実務上の状況というのであれば、それはまた、どこまで厳しくすること、議論があるかと思えますけれども、基本的な考え方としては、ここに1-6で整理させていただいた考え方になるかと思えます。

(村辻委員) 村辻でございます。

(福井委員) どうぞ。

(村辻委員) 今、久保委員のほうから、現行の標準管理規約では理事会に理事の代理出席が認められているというご発言がございましたけれども、現行の標準管理規約のどこに代理出席OKとなっているのか、お教えいただければと。

(久保専門委員) すみません。発言のほう訂正させていただきます。現行の標準管理規約記載ということではなく、現在運営されている多くの理事会で代理出席を認めた形で運営がされているということに訂正させていただきます。

(村辻委員) 実はその点ですが、以前のこの検討会でも議論がございましたけれども、本来理事というものは総会で個別に選任をされてその理事の任に就くということでございますので、代理には馴染まないのではないかと。総会に代理人を立てる、区分所有者が自分の意思を表明するために代理人を立てることとはやっぱり違うのではないかと。

従って、本来理事会におきましては、例えば会社の取締役が自分が出席できないので誰かを代理に立てるということができないのと同じように、信頼関係を前提とするので、理事会に関して現在全国で運営されているのは、やはりそれはまずい運営ではないのかなと。私ども法律的な視点から見ると、そういうふうに考えます。

従いまして、やはり原則的に理事会では代理行使はできないと。ただ、その原則に対して、例えばほかの理事に委任をすることはOKと、あるいは書面による議決権行使を総会だけではなくて理事会でも認めるようにするとか、そういう形でもって実際の運営に支障がないようにすべきではないかと、そういうふうに考えます。

(笠谷マンション政策室長) すみません。ちょっと補足をいたしますと、現行の標準管理規約では、規約の中ではそのような規約がないんですけれども、規約のコメントの第53条関係のところ、理事に事故があり、ちょっと読み上げますが「理事に事故があり、理事会に出席できない場合はその配偶者または一親等の親族に限り代理出席を認める旨を規約に定めることもできる」というふうに書いてございまして、これを採用されているケースがけっこうあるということなのかなというふうに思います。

(福井座長) ありがとうございます。

(村辻委員) 村辻でございます。私が申し上げましたのは、規約に定めのない形で運営するのはよろしくないということございまして、もちろん規約に定めて、そういう場合は代理を認めるんだということであれば違反でも何でもない。ただ、本来的にはやはり好

ましくないのではないかなと私どもは考えます。

(福井座長) 吉田委員お願いします。

(吉田委員) 今の点なんですけど、同じことなんですけれども、やはり同居している方がマンションのことを知っているからということだけで理事の代理人になるというのは、問題だと思います。マンションの財産管理として運営するために、それなりの専門的な知識とか、能力があるということ为前提にして、ほかの方もその方を理事に選任しているということだと思いますので、やはり基本的にはその方が自ら理事としておやりになるべきであって、ただ配偶者であるということだけでは、代理人にすることは難しいと思っております。

もちろん、今、村辻先生が言われたように、規約があればそれは別ということになると思いますので、この点も含めて、もう一度理事の役割というところを考えていただく契機になるかなと、私は思っております。

(福井座長) 資料2の17ページに多少の最近の公益法人における代理権行使の流れがございますが、これについて少し事務局から補足していただければと思います。

旧民法法人、かつての社団法人、財団法人では理事同士まではOKだった、ところが新公益法人、現在の公益社団や一般社団の規律ではそれもだめになった、ということを紹介されていますが、これについて補足的なことがもしあればお願いします。

(笠谷マンション政策室長) 今、座長のほうから紹介ありました、資料2のほうの16、17ページのところでございますけれども、従来、今ここで他の法人の例ということで説明しているわけですが、16ページの上のほうですね。この5ポツの途中ですが、参考とすべき例ということで、旧、古い、旧制度での公益法人におきましては、旧の公益法人につきましては、「理事は、理事会において代理人によって議決権を行使しても差し支えないという解釈が法務省から示され」ておりましたということと、各省庁の運用において定款や寄付行為に規定があることをもって、理事の代理人の範囲として「他の理事」を認めていたということですが、最近では、その6番のところですが、「近年の一般社団・財団法人法に基づいて設立されて、公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律に基づく認定を受けた公益法人におきましては、理事会における議決権の代理行使が認められない」というふうにされておるということで、この解釈集としては、内閣府のほうで示されている質問及び回答ということですが、「理事はその個人的な能力や支出に着目し、法人運営を任されているものであることから、自ら理事会に出席し、議決権を行使することが求められる」と。「また、理事会における協議と意見交換に参加していない者が、その情報を知る前に、事前に書面投票や電子投票を行うということは、責任ある議決権の行使とはならない。従って、理事会が開催された場合には、議決権の代理行使及び書面または電磁的方法による議決権行使は認められていない」ということで、現在、「他の理事による議決権の代理行使や書面等による議決権行使も認められていない。」ということで、ここに下のほうに書いてありますけれども、こういった他の法人法制の中で規制の

強化という方向があるということで、こちらのほうを整理しております。

(福井座長) こういった流れを参考に、どういう運用が望ましいのか、さらに具体的に詰めていただくということになるかと思えます。まだ腹案として、具体的なものが現時点であるわけではないですか。考え方を今日はここでいただいたということでもよろしいでしょうか。

(笠谷マンション政策室長) はい。

(久保専門委員) じゃあ、もう一言だけよろしいでしょうか。先ほど先生方からご説明ありましたとおり、原則としてほかの理事への委任のみ認めますと。ただ、従来の標準管理規約の今ご紹介のありましたコメントのところにあるように、規約に別の定めをすれば他も代理出席も認めるという形で規約に定めればよいということであれば、こちらのほうが私のほうからはこれ以上のコメントはございません。

(福井座長) はい。そのほかいかがでしょうか。では、親泊委員からお願いします。

(親泊専門委員) 親泊でございます。ちょっとすみません。ページ順に申し上げたいと思うのですが、まず7ページのところで、1-9の「専門家の能力向上・供給の方策について」というところがございます、3ポツ目のところですけど、これはこの検討会の前回、現時点で最終となっておりますが、平成24年8月の会議の時にも議論されたところと思います。

専門性のある資格・能力認証を持つ者に幅広く門戸を開かれておくことが望ましいのではないかとございまして、いろいろと例示がされております。これは、決して身びいきな観点で申し上げるわけではございませんけど、いちおうマンション管理適正化法で、マンションの管理に関して専門的知識を持って助言、指導その他の援助を行うものとして規定されている資格者の団体の長の立場からいたしまして、それぞれの専門分野というものが、例えばマンション管理士というのは具体的に例示はされておられませんけど、とりあえずマンション管理の専門家と申し上げられるわけがございます、ほかに弁護士先生、税理士先生、司法書士先生もそれぞれ専門分野というものがおありになるわけですから、まずそういう専門分野で専門性というものを発揮していただくような、そういう考え方をしていただき、ここにありますような、例えばこれ2年半前にもそういうことが話題になりましたけど、一定の試験を受ければ誰でもいいというような考え方は決してすべきではないということをお願いしたいと思います。

それから8ページでございます。特に2-1の議決権割合、土地の共有持分割合、具体的には敷地利用権の割合になると思うんですけど。この点についてはマンション標準管理規約の位置づけというものが管理組合で規約を見直す際の参考にするという位置づけがされてもう久しいわけがございます。

現在のように、マンション標準管理規約になった平成16年の1月からこういう位置づけになっておりまして、それ以前は旧建設省が公表しておりました中高層共同住宅標準管理規約のときは、マンションデベロッパーなどが新規に規約を設定する際の参考という位

置づけであったわけですが、そこでがらっと変わっているという史実がきちんとございますので、少なくとも管理組合が規約を見直す場合の参考とすべきモデル規約のコメント中に、管理組合が混乱する、または混乱する恐れがあるようなことはコメントをされないほうがよろしいのではないかとということで、具体的には申し上げた8ページの2-1の特に5ポツ目の「標準管理規約のコメントに、価値割合に基づく議決権割合については～云々～これを解説してはどうか」ということに対して申し上げます。

ちょっと具申のボリュームが多くなって恐縮でございます。9ページのコミュニティについては、先ほど山本専門委員がおっしゃられましたこととほぼ同感でございます。先ほどの政策論からはコミュニティ活動は展開すべきという観点で、もう少し説明が丁寧になればいいのかなというふうに考えます。

続きまして11ページでございますけれども、これは村辻先生、また吉田先生にご教示をいただかないといけないところでございますけど、管理費とか修繕積立金というのは、共有物の管理のために要する費用として、承継人にも債権を行使することができるということで、マンション標準管理規約におきましても、この条項の柱立てでいいですよと、管理費というものを規定し、修繕積立金というものを規定し、その次にこの承継人の責任が規定され、その次に使用料が規定されているという関係にあるわけでございます。

皆様のお手元のこのファイルの中に単棟型の標準管理規約がございますけれども、この規約で見ますと6ページですね。第2節費用の負担というのがありまして、今申し上げたように管理費等が25条。その後、管理費、修繕積立金と来て、このあとに承継人に対する債権の行使の規定がございます。

これよりあとに7ページのほうになって使用料が29条というところに来ております。この並びで行きますと、これは現場でもそうなんですけど、あとマンション管理業を営まれる会社においてもそうかと思えますけど、これを順番に読み込みますと、管理費や修繕積立金というのはこの区分所有法の8条とかでも言うておりますような、特定承継人に承継される債権に当たると読めるわけなんですけど、この資料の、今日の資料の11ページの4ポツ目のところですね。ここで駐車場使用料についても特定承継人に対して行使し得る債権ということが法律的に間違いがないのかということ、後ほど結構ですのでコメントをいただけますと幸いです。

それから、すみません。また飛ぶのですが14ページでございます。10の共用部分に係る保存行為及び管理行為を取扱いに関する記述は、ほぼ全面的に私はいいなというふうに感じております。

特に考え方の整理というところで、保存行為の定義、これを具体的範囲を示すとか、保存行為の責任と負担の主体を明確にしてはどうかということでございますけど、そもそもマンション標準管理規約では、この保存行為に当たりますものは管理組合の業務としまして先ほどのインデックスがついているところで言いますと、7ページの一番下から記述されておまして、8ページの一番最初のところで、すなわち32条の第1項で、「管理組合

が管理する敷地及び共用保存等の保安、保全、保守、清掃、消毒及びゴミ処理」とありまして、これが保存行為に軒並み該当するんだらうと思います。

これは保存行為を管理組合の業務として行うということだと思いますけど、法律にはこういう観念というものが無いんですね。区分所有法は区分所有者の団体が業務をすることは特に予定していないものですから。先ほどもご説明がありましたとおり、保存行為については各区分所有者、つまり共有者が単独でできるという位置づけにはなっておりますけど、それを含めて規約で別段の定めをすることができるという位置づけになっておりますので、果たしてここでマンション標準管理規約の32条の第一号に定められている「管理組合の業務」という位置づけが、区分所有法が言っている保存行為は基本的に各区分所有者がやっているとよということに対する別段の定めとして定められたものなのかどうか。

そうであれば、ことさらあまり多くの説明をせずとも、これは事実上各区分所有者による単独の保存行為を制限した規定ですよ、といったようなコメントをすればいいだけになるのではないかと思ったりもいたします。この辺の位置づけはどれも曖昧ではないのかというふうに私なんかは思っておりますので、この点を、現場の管理組合の方々に分かりやすく解説してあげることが非常に有用ではないかと思えます。

それから、すみません。同じ14ページの4ポツ目ですね。バルコニー等の保存行為の責任の負担についてはとありますところで、5行目の、「また」という以降ですね。「通常の使用に伴うものではない経年劣化や第三者に壊された等に伴う保存行為」、マンション標準管理規約的に言うと、「通常の使用に伴うもの」に含まれるのかどうか、文字だけからは読めないような感じでございます。

具体的なことを申し上げますと、このマンション標準管理規約単棟型の21条コメントというのがございまして、このコメントの②というところで、具体的には先ほどのファイルの資料で言いますと、38ページでございます。この第21条関係について標準管理規約がコメントしている②のところで、バルコニー等というのは、すなわち専用使用権が設定されているところでございますけど、この管理のうち管理組合がその責任と負担に応じて行わなければならないのは、計画修繕等であるという、この「等」に括られてしまっている中には、おそらく今、資料の14ページの4ポツ目に書いてある「また」というところの以降に書いてある、「経年劣化や第三者に壊された等に伴うもの」というのも入ってくるのではないかというふうに思われるわけでございます。

典型的なのは、この専用使用権者に故意や過失がないことによる、外から1階のお宅に石を投げられて窓ガラスが破損したというとき、これは故意も過失もなく、あと管理の現場においても、管理組合が加入している火災保険の特約のいわゆる破損汚損特約とか、外部からの物体の飛来とか、こういうものによって補填される関係にありますので、これは管理組合の責任と負担で対応しなければいけないことが明らかな事案でありまして、こういうところをもうちょっとコメントで手厚く標準管理規約で書いてあげると、非常に管理

組合運営の円滑化に資するいいものになるのではないかというふうに考えております。

最後になりますが、15ページの災害等の場合の管理組合の意思決定手続等についてということです。これはやはり3.11以降管理の現場でも非常に、こういう規定は定めていいのだろうかとか、定めることができないでしょうかというご相談がたいへん多いです。

特に、3ポツ目にありますとおり、きわめて限定的な運用がされる前提であれば、これは新たな規定を追加する、または追加することもできるということをコメントすることは有用ではないかと思えます。すなわち、きわめて限られた状態というのは、書き出しのところですが、大規模な被災や突発的な被災、大量の帰宅困難者等の発生により総会開催が困難な場合に限りというような、そういうような運用であれば、あまり間違いは起きないのではないのかなど。

単に、総会を開催できないときという点が拡大解釈されるようでは、困ってしまうので、幾重にも条件をつけるのがよろしいのではないかと考え、5ポツ目に書いてあります、限定列举ということに賛成でございます。そのようにして間違った運用が起こる可能性をきわめて小さくした上で書いていくということが求められるのではないかと思えます。

たいへん長々と失礼いたしました。

(福井座長) 今、幾つかいただいた論点のうち、駐車場使用料について、吉田委員、村辻委員から何かございますか。

(村辻委員) 村辻でございます。今の駐車料使用料と特定承継の関係につきまして、私の理解を少し申し上げたいと思えます。現行の標準管理規約では、親泊委員がまさしくおっしゃいましたように25条以下にその費用負担のことが定められております。

具体的には、25条に次の費用を管理組合に納入しなければならない。次の費用。その「次の費用」のことを、管理費等というふうにネーミングをしましょうというふうに括弧でございます。その「管理費等」というのはじゃあ何かというと、管理費と修繕積立金。2つだけを現行の標準管理規約では挙げている。つまり、この2つだけが管理費等になる。それを受けて26条には、「管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人、及び特定承継人に対しても行うことができる」と書いてございます。

つまり、現行の標準管理規約の解釈からすると、まさしく親泊委員がおっしゃいましたように、駐車場の使用料については、特定承継人には請求ができないということになってしまうと。しかしながら、実際には駐車場の使用料についても特定承継人に対して請求をしているというのが実情でございます。

これについては、裁判例も多少分かれたり、あるいは学者の先生にも意見の少しく異なるところがあるようでございますが、法律はどうなっているのかと申しますと、区分所有法の7条と8条でございます。お手元の資料にあると思えます。

7条と8条はセットになっておるわけでございますが、8条のところには「前条第1項に規定する債権は、債務者たる区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる」と、こう規定してございます。

では、前条第1項、7条第1項は何と言っているかと申しますと、「区分所有者は、共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の付属施設につき他の区分所有者に対して有する債権又は規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して有する債権について、債務者の区分所有権及び建物に備え付けた動産の上に先取り特権を有する。管理者または管理組合法人がその職務または業務を行うにつき区分所有者に対して有する債権についても、同様とする。」

ここから、この法律解釈から通常駐車場使用料も、少なくともそれを規約に定めておけば規約もしくは集会の決議に基づくものとも言えますし、それからもともと建物の付属施設についての債権とも言えるだろうと。さらには、「管理者または管理組合法人がその職務に当たる業務を行うにつき区分所有者に対して有する債権」と、このあたりにも該当するのではないかということで、駐車場使用料については法律上、区分所有法7条、8条で特定承継人にかかっている。

ただ、この7条にも今、幾つか表現がございましたように、規約に定めなくても特定承継人にかかっているという考え方と、いやこれは規約に定めていなければだめだという考え方があるということだと思います。

そこで、管理組合にとっては財務を充実化する、枯渇しないようにするというのはいへん重要なことですので、現行管理規約では、標準管理規約では残念ながら駐車場については特定承継人にかかっているようになっているので、改正したほうがいいということだろうと、理解をしております。以上です。

(福井座長) ありがとうございます。現在の判例では、規約に定めていないケースでは、駐車場使用料を請求できないというものはございますか。

(村辻委員) 私も勉強不足でございますが、判例の解釈の仕方によって「いや、もう規約に定めてなくてもかかっているんだ」ということと、「いや、やっぱり規約には定めてないといけない」ということと、少しく分かれているように思いますが、事務局さんのほうはいかがでございますか。この点。

(福井座長) 7条、8条だけ読むと法律上当然の債権のように読めなくもないですけども、規約に定めないと請求できないということに言及する判例はあり得るわけですか。

(村辻委員) あり得ると思います。

(福井座長) 法務省か事務局がお詳しいのでしょうか。

(法務省) 細かい裁判例の内容までは把握していないので、今お答えするのは難しいです。

(福井座長) 後ほどでも、事務局、法務省等で何か参考になる判例があったら、ご披露いただけますでしょうか。いずれにしても、事務局のご説明の趣旨は、法律上は読めるのに、標準規約では当然には読めていないので、疑義がないように標準規約でも駐車場使用料を特定承継させられるようにしてはいかかというものでしょうか。

(笠谷マンション政策室長) そうですね。法律上は若干解釈にややはっきりしない部分

もあるので、規約に書いてしまえば明らかに規約に基づく債権ということで読めるのではないかということで、ご意見をいただいていたので、そういった考え方で入れさせていただいております。

(福井座長) では、事実関係として、規約に書いていない場合に法律に基づいて承継させることができるのかどうかという点について、文献等がございましたらお願いします。

(笠谷マンション政策室長) はい。

(福井座長) この論点についてほかにございせんか。よろしいですか。

あとご指摘あったのが、試験のところですね。試験、専門家について、コメントや、ご意見等ございますか。事務局からも補足をいただければと思います。

(笠谷マンション政策室長) これは親泊専門委員からのお話があったとおりで、まさにマンションの管理というのが、マンション管理士さんに広くマンション管理専門としてやっていたらいいんですけど、またさらにそれぞれ法律の関係、それから建築の関係と様々な分野にまたがりますので、1人の専門家の方だけですべてを見るということがなかなかできないというところもありますので、例えば法律に関わる分野では弁護士の方にもマンションの関係の法律についてまた詳しく研修していただくとか、建築の方にはもちろん建築の方といったような形で、それぞれ専門分野ごとにマンション管理についての知見を深めていただいて、例えばそういった方たちが連携してマンション管理の関係に活発になっていただくとか、そういったようなことを念頭に置いているというふうにご理解いただければと思います。

(福井座長) よろしゅうございますか。ご指摘いただいた点を踏まえてさらに検討いただくということでよろしくお願ひいたします。

それでは、オブザーバーの不動産協会からご指摘ございましたらいかがでしょうか。

(不動産協会) 総会の議決権割合のところですが、選択肢として加えるのであればこのとおりで結構です。

(福井座長) マンション管理業協会からはいかがでしょう。

(マンション管理業協会) マンション管理業協会でございます。今回、改正、専門家の活用等を視野に入れて新たな選択肢をご提示されるということで、たいへんこれからの時代にマッチしたいろいろな標準管理規約のご提示ということで、いろいろと工夫をなされているところかなというふうにご考えているところでございます。

私どもとしましては、平成25年度にマンション総合調査というもの、こちらが公開されました。この中では管理規約を標準管理規約に準拠して何らかの形で設定しているとした管理組合の割合が80%を超えておりますので、例えばそれら現行の多くの管理組合において混乱が生じないように、かなり大幅に変更される部分もあろうかと思っておりますので、一定の配慮をご検討いただければなというところでございます。

その点から行きますと、今回別紙で提示されておられますような多様な管理方式を図示されるであるとか、いろいろな多様な管理方式を具体的に材料として提示されるという点

については、理解を促進するものとして一定の評価ができるところかなと考えているところでございます。

こちらとして懸念いたしましたのは2点ほどございまして、1つは地域コミュニティの関係でございます。今回整理の中では地域コミュニティに関するところの条項を削除してはどうかという方向性が提示されておられます。

近年の流れとしまして、例えば防災であるとか防犯であるとか、いわばマンションに安心・安全に長期に住まうといった観点からは、マンション内のコミュニティですとか、地域とマンションとのコミュニティの重要性といったものが社会的にもクローズアップされてきているところでございまして、例えばデベロッパーさんがマンション販売の当初からそうしたコミュニティ形成を促進するような仕組みを用意して販売するような事例も見受けられるようになってきたところかと思えます。

今回、仮に条項を削除したとした場合には、いわば前回の標準管理規約の改定を180度転換するともものになりまして、国としてこうした方向性に逆行しているのではないかととらえられる、誤解されるような懸念もあるところでございまして、ぜひそうしたところについては、先ほど山本専門委員や何かからのお話にもありましたとおり、コメント等でぜひ例えば拡大解釈との運用の誤解があつて、その解消を図るためにあるとか、そういったところで今回こうしたものを外すのであるとか、あるいはコメントの中で、コミュニティ活動自体は積極的に展開すべきだといったようなことを、ぜひ主要な措置として講じていただければというところでございます。

それから、2点目としまして、先ほど理事会における代理ということと理事の代理について今回1つのご提示というか、しまして、他の理事に対する代理ということを検討材料としてされておられたかと思えます。

これにつきましては、現実問題としましてマンションという1つ建物の中で区分所有者が長期にわたって共同で住まうという居住形態を鑑みますと、例えば人間関係上発言権の強い役員の方による専横ですとか、この整理の中でも書いてございますけれども、理事会の多数派工作等への乱用、悪用の懸念といったことも考えられるところでございまして、ここはぜひ慎重なご検討をお願いできればというところでございます。

こちらからの感じたところとしましては2点でございます。

(福井座長) 今の最後のご指摘は、例えば特定の理事がほかの理事の委任状を集めて専横を図るような懸念をどう見るかという趣旨でしょうか。

(マンション管理業協会) そうでございます。

(福井座長) 今の点も含め、コミュニティ条項についての補足、特定の理事への権限集中などについて、ほかの委員の方でも事務局でも結構ですが、何かコメントがございましたら、いかがでしょうか。事務局からはコメントございますか。

(笠谷マンション政策室長) 1点目のコミュニティのところはすでにご説明したところのとおりですけど、今回まさしくこちらの3-2の最初のマルにも書いておりますとおり、

法的なリスクを回避するという法律論の観点から規定を見直すということで、一方で政策論からコミュニティ活動は展開すべきだということで、考え方を示して整理させていただいているとおりですので、その辺具体的にどういうふうに表示していくか、丁寧に分かりやすく解説していきたいなというふうには考えております。

それから、理事の代理のところにつきましては、今ほどのご指摘も確かに懸念点としてはあるかと思えます。原則論としては、やはり役員の方というのは、本来、ご本人が出席するというのが基本だろうと思えますので、という考え方のもとでちょっと具体的にどういった形で、最終的な規定なりコメントにどういうふうに表示していくかということまでを見越して、また今後とりまとめの段階でまた具体的に相談させていただければなというふうに思っています。

(福井座長) 法律家の委員の方、何かございますか。

(村辻委員) いいですか。

(福井座長) どうぞ。

(村辻委員) 今の点とは違うのですが、先ほどのご発言の中に専門家活用のパターンのそのあたりのことがございましたので、ちょっと私もお願いというようなことで発言をさせていただければと思えます。

今般の資料1は、以前の議論を踏まえて全般的に非常に的確におまとめをいただいていると思えます。そして1-1のところ、専門家活用のパターンとそれぞれの必要性について、ここも非常に的確におまとめをいただいていると。この1-1、ですから資料1の2ページでございますね。のところの真ん中、3つ目のマルのところですけども、考えられる外部の専門家の活用パターンは大別すると次の3つとなるのではないかと。

ここに①、②、③とお書きをいただいているのですが、確かに今の標準管理契約を改正すると、この検討会では充実したものに改正しようということでございますので、改正との関係でいくと、この①、②、③という区分けになると思えます。いずれも改正が必要なので、という意味で的確におまとめをいただいていると。

ただ、先ほどのご発言もございましたけれども、誤解を招いたりしないように一般の方々に分かりやすくまとめるということになると、もうちょっと工夫していただいたらありがたいなあというふうに思えます。

どうということかと申しますと、①は従来の理事会型、これを前提としたものでございます。②と③は少しく違いまして、従来の理事会型ではなくていわゆる管理者型ということで共通をしていると、そこが違うと思えます。もう少し申しますと、従来の理事会型の場合に専門家を活用する方式は、これは以前のこの検討会でもこの議論はされておりましたけれども、従来どおりの理事会型で専門家が外部の顧問とかコンサルタントとして関与するという方式が1つ。もう1つが専門家が理事会の中に入って理事あるいは理事長になるという。

ここの①番は従来の理事会型を前提としたうちの2つのうちの1つということになって

いると思います。②と③はそうではないと。従来の理事会型ではなくて管理者型ということで、その管理者を監督する方法が、②の場合は理事会を設けて理事会が監督機関となって外部の管理者を監督をする。

一方で③のほうはそうではなくて、もう理事会は設置しない、総会、区分所用者の総会が直接に外部の管理者を監督するというのでございますので、このあたりが全くこのままでございますと、この標準管理規約の改正との視点ということでは全くもって正しいのですが、分かりやすさ、一般の方々に対する分かりやすさという意味では、今のような形でちょっと整理のこともご検討いただければよりわかりいいかなというふうに思います。以上でございます。

(福井座長) それでは東京都から何かコメントございませんでしょうか。

(東京都) 東京都でございます。特に懸念となっているようなことはございませんが、10ページの6番の「会計情報や管理に関する情報の開示について」のところなんですけれども、私どものほうでも現在住宅政策審議会という機関がございまして、そちらのほうでマンションに関する議論を進めているところでございますけれども、その中で委員の先生の方々からこういったような情報開示について積極的なご意見を出される先生もいらっしゃいますので、ぜひこの点については進めていただければと思っております。以上でございます。

(福井座長) ありがとうございます。法務省から何かございませんでしょうか。

(法務省) 特段、今の時点で申し上げる点はないんですけれども、今日宿題のような形でいただいた点もございまして、国土交通省と協力してもうちょっと検討を深めたいと思っております。

(福井座長) 例えば暴力団排除などについては、法務省、警察庁などなどいろいろ刑事関係の官庁にも関わりがあるかと思うんですけれども、そのあたりについても何か特定の解釈なり対応など、法務省としてのお考えはございますか。

(法務省) 私は民事担当ですので。

(福井座長) 部局が違う。

(法務省) 部局が違うこともございまして、その点についてはコメントできません。

(福井座長) わかりました。情報の提供等についてもご協力をいただければと存じます。それでは、安藤委員。

(安藤委員) 安藤でございます。今日のお話を聞いていて、細かい点というよりは大きな視点から大事ななと思ったポイントがいくつかあるので、指摘しておきたいと思っております。

まず、これまでの標準管理規約とは異なりまして、今議論されているものは選択肢があるということが大きな特徴だと思っております。このとき、例えば新築物件でどのような管理規約を定めるのかという現場の判断を考えると、どのような物件には選択肢のなかのどのルールを選べばいいのかということが分かりやすいようになっている必要があると思っております。また、個々の選択肢について、そのメリットとデメリットの関係をはっきりし

ていると親切なのかなと感じました。

例えば、先ほど話題になった理事会における代理のお話ですけれども、理事会が成立するためには今半数が必要とされていることになっています。このとき代理を一切許さないと理事会の成立に対するリスクがあるのに対し、これに対して代理を認めてしまうと今度は一部の理事が票のとりまとめをしてしまう可能性があります。このような複数の問題が併存する可能性があるので、これについてアドバイスがきちんと書かれていると良いのではと思います。

次に、既存物件についてですが、これは新たな管理規約にいきなり移行するわけではありません。標準管理規約とはあくまで任意のもので、この新たな管理規約を参考にして採用する部分もあるかもしれませんし、従前のものを引き続き使い続ける部分もあるでしょう。これについて、どのような点については既存の物件でも時代の変化等に合わせ管理規約を変えていったほうがいいのか、またどのような点については変えることが実質的に難しい、またはお勧めできないのか、こういった点も考えておく必要があります。

例えば、既存の物件における土地の持分や議決権の割合を変えていくというのは実質的にはなかなか難しいことだろうと思います。

3つ目、最後のポイントですが、今の区分所有建物は寿命が長いということをよく理解しておく必要があります。例えばマンションのチラシを見ている、100年もつコンクリートだとか、いろいろなことが売りになっているわけです。

このことを考えたときに、また今の少子高齢社会がさらに進展することも考えると、今何が起きているかだけでなく、この先何が起るかに対して備えておかないといけないというのが大事なポイントかなと思っています。

専門機関の予想では、例えば今から45年後の2060年には65歳以上の割合が40%を超えます。また75歳以上の方が27%を超えることとなります。物件を今30代で買った人がだいたい70代に入る頃には、居住者もかなり高齢者ばかりになっているとか、そういうような状況を迎えた時に例えば理事会をどのように組織するのかといったことを早い段階から考えておくべきでしょう。

新築時には自分たちでぜひ喜んで管理したいと思っている方々が多いかもしれません。しかし、これから30年、40年たったあとに自分たちで適切に管理する能力と意欲があるのか。そういうことも考えて、今我々は元気だからというだけではなく、将来に備えて対応ができるような仕組みが管理規約に備えられていることも大事だと思うので、時間軸に注目した議論ができればいいかなと思いました。以上です。

(福井座長) ありがとうございました。

既存のものと新規のもので考え方は違うはずですね。そこは今後の作業で場合分け等してきめ細かく対応していただくことになると思うんですけれども、今安藤委員が言われたように、既存のものについては今さら変えられないという事情が大きく、対応できるとしたら全体の中のこういう部分に限られるということになるかもしれません。逆に新規にこ

れから初期設定をどうするのかというとき、何が重要になるかということを考えると、既存の時の制約とはむしろ逆で、既存のマンションではもう今さら絶対変えられないという事項についても、新規の時には逆により慎重に考えておく実益がありうるわけですね。

そういう意味で、既存のもので対応できないものの方が新規の設定ではかえって意味を持ちうるという、パラドックス的な要素もございますので、どういうものがそうなのかについても、規約の種別ごとに検討し、あとからでは非常に変えにくい事項については、最初により慎重で的確な検討があつて然るべきかもしれない。こういう観点から、民間の方にとってのよいガイドラインとしていただくという補足的な作業にも意味があるかと思えます。

(福井座長) それでは吉田委員、いかがでしょうか。

(吉田委員) 今回とてもいいおまとめをいただいていると思います。これを見たときに、私の一番の印象は、マンションという資産をどのようにして管理していくのかという視点が、1本大きな筋が通ったなという印象を持っています。これが非常に重要になってくるのではないかと思います。そのためにも従来のやり方ではなくて、新しい専門家、能力の高い人が、場合によっては費用を取ってでもやるというような観点がはっきり出てきているのではないかと思います。

それから、従来の理事の方がおやりになるときでも代理権の行使その他、あるいは総会の決議要件、これについても資産という、財産権という観点から非常に深く考察していると感じております。

この方向は、やはり今後非常に重要になると思います。先ほど情報開示のお話もありましたが、資産を維持して増加させて、それをまた売っていくということが当然出てきます。そういう意味でも非常に重要です。

また、もう1つの視点として安全・安心という観点があります。これは建物というもの自体をきちっと保護していくという意味での修繕の問題、あるいは災害の問題。さらにおかしな人が入ってくるという防犯の問題というのがあります、そこでは暴力団排除というものが出てきておりますので、まさにいろいろな意味での財産権の維持ということと、そこに住んでいる皆さんの安全・安心という2つの観点から、建物と人の問題として整理をしていただいているので、私はたいへん結構だなと感じております。以上です。

(福井座長) ご参考までに、事務局でも補足をいただければと思うんですが、先ほどの価値割合とか総会の議決権についてコメントします。まさに最近お忙しかった円滑化法の改正に関する分配計画について、国土交通省のガイドラインの中でも似たような議論をしておられます。

原則、分配金は公平に分けるべきとし、公平につきどういう基準をとるかというとき、通常は持分権割合でだいたいうまくいくが、ただし、個別事情に応じて従前資産の直前の価値が著しく違うような場合は、それも加味したほうがいい場合もありうる。大筋そういう趣旨のガイドラインの記述があつたと思いますが、これも重要な視点だと思われま

解消制度の適用になるような段階で、そのときの意思決定が円滑に進むかどうかということ、分配金の考え方の公平とは連動する可能性があります。

すなわち、実務家の方から解消に関してもご相談を受けたり議論すると、事例により、従前価値を反映して分配してくれるのでないと収まらないというケースが権利調整の途上であるようです。

壊れてしまったからと言って、土地の持分権と専用面積の比率が同じだったら比例して分けると割切ると、かえってトラブルになり、権利調整が遠のくというケースもある。ここでは国土省のガイドラインの出番で、場合により公平を図るためにはあえて価値を反映させた分配金取得計画にしたほうがよい場合もあり得ることになります。

その際、議決権が連動していないとややこしいことが起こるかもしれないと考え、例えば、解消に乗ったときの分配金の公平の観点からも、持分権や議決権を当初にどう整理しておくのが望ましいか、ということについて、長期的考慮として考えておく実益があり得ます。遠い将来かもしれないけれども、更新時期の意思決定への影響、分配金の公平と当初設定の規約との関係といったようなことについても、触れておく余地があるかもしれません。

何か事務局で補足いただくことはございますか。

(笠谷マンション政策室長) 今、座長からご紹介がありました。マンション敷地売却関係のガイドラインですけれども、実際どういう記述をしてあるかということをやっと読み上げますと、「決議で定める分配金の額の算定方法は、法令上の定めはありませんが、基本方針では敷地の持分割合で配分する方法を例示しており、その他、効用比で配分する方法などの方法も考えられます。前者は、登記簿や管理規約で明示されている持分に基づくため分かりやすいことに加え、日常の費用負担—管理費や修繕積立金のことですけれども—と価値が整合するとの点で納得感が得られやすいものと考えられます。一方で、後者は、階層や日照、眺望等各住戸の個別性を反映した配分を行うとの点で納得感が得られやすいものと考えられます。いずれにしろ、区分所有者間で十分に話し合った上で、各区分所有者の衡平を害しないよう適切に定めることが必要です」というふうに、ガイドラインのほうでは書かせていただいております。

(福井座長) はい、どうぞ。

(吉田委員) 今の、総会の議決権の割合につきまして、もともと民法の規定ですと、ご承知のとおり共有持分権の価格の割合でやりますので、結局財産権の価値に着目して分ける。そうだとすると、本来あるべき姿としては、そこにある価値を基にして、仮に建物がなくなったときの土地についての持分割合を決めるというのが順序だと思いますが、今は土地持分割合が建物面積割合とイコールになってしまっている。そこで、やはりもう一度見直すべきといたしますか、そういう別の観点から見るような新築のマンションが出てきてもいいのではないかと感じます。またそういう観点からすると、例えば外国の方がこれから投資をしてくると思うんですが、1億円の物件と5,000万円の物件と土地の持分割合

が同じだというのは、なかなか納得いかないと思いますので、このあたりも踏まえて、新築物件については別の観点で検討するということはいへん意義があると思います。以上です。

(福井座長) 今回たまたまですけれども、解消制度の分配金の配分に関して、いみじくも土地持分権が同じでも、実質的なその価格が違う場合がありうるということが制度的にも想定されたということでもありますので、そのことと管理との接合についても新しい論点になりうるということかと思えます。ご検討いただければと思います。

では、そろそろ時間ですが、さらにご発言のある方は。

(久保専門委員) 2点ございまして、今の価値割合のところなんです、これは1つ意見として述べさせていただきますと、議決権そのものも価値があるということもちょっとご配慮いただけたらというふうに考えております。

例えばなんです、非常に議決権割合の多い住戸、こちらのほうを何というんでしょうか、それ自体に価値がありますので、あなたの意思はたくさん反映することができますといった前提で高く売ることもできてしまうということです。ですから、そういったところをご配慮いただいて、適正な価値が反映されるようにしていただけたらというふうに考えております。

あと1点質問なんです、コミュニティのところなんですけれども、9ページの一番下の行になっておりますが、ここにだけ標準管理規約のコメントや適正化指針で示すことが適切ということで、私もコミュニティについては非常に大切だというふうに考えておりますので、ぜひ両方に書いていただきたいというふうに考えておりますが、こちらは標準管理規約の検討会でございまして、適正化指針に触れているのはここだけなんですけれども、これは同時にご検討いただけるということで理解してよろしいでしょうか。

(笠谷マンション政策室長) ほかのところでも、適正化指針が出てきているところはあるのですが、基本的に同時に検討して見直しも行いたいなというふうには考えております。

(久保専門委員) ありがとうございます。

(福井座長) ほかにいかがでしょうか。

(親泊専門委員) ちょっと、すみません。最後に、よろしいですか。

(福井座長) はい。どうぞ。

(親泊専門委員) 親泊でございます。今の久保専門委員のご意見にも関連したことで、その他にもご意見がございましたが、コミュニティ条項の特に9ページの3-2の2ポツ目の、ここは削除してはどうかというふうに書かれていますが、一方では政策論からはコミュニティ活動は展開すべきということで、これをうまくご説明なさるということ为先ほど事務局からもご説明いただきました。

しかしながら、削除して、「積極的に展開すべき」ということを果たして並立させた説明をなさるというのは非常に難しいのではないかとということを手先ながら心配しますことと、あとは削除したことによる混乱というものがあるのではないかとということが予想さ

れるのであれば、少なくとも今すぐに無理に削除するような必要はないというふうに私は考えるものでございます。その点、一言申し上げました。

(福井座長) 今の点について、何かコメントは。

(村辻委員) よろしいでしょうか。

(福井座長) はい。

(村辻委員) このところも、私の理解は、なぜ27条、現行の標準管理規約の27条、32条、この規定削除というふうになっているかという点、冒頭に事務局のほうからご説明をいただきましたように、自治会と管理組合、全く存在意義も機能も違うわけですが、それが混同して運用されている、混同されているというところから全国で混乱が起きている。

そこで、これについては規定としては削除。ただし、マンションにおけるコミュニティ、これを良好なものにして発展をさせることが必要だということは十分に意義のあることで必要なことですので、規定は削除するけれども、それはマンションにおいてはコミュニティはいつでもいいということでは全くなくて、マンションにおいてコミュニティというのは非常に重要なんだということを付記するという趣旨だと理解しておりますので、たいへん結構な方向ではないかと考えます。

(福井座長) 事務局から補足はございますか。

(笠谷マンション政策室長) 特に新しく説明する点はないんですが、まさに削除する趣旨というのは法律論から来ているものだという点を十分に説明して、一方での政策論としてのコミュニティ活動の必要性というものと両立するようにその辺の表現は工夫して検討したいと思います。

(福井座長) はい。

(安藤委員) すみません。今の点だけちょっといいですか。

(福井座長) どうぞ。

(安藤委員) 今のお話ですが、9ページの3-2の1つ目のマルの所に「一方政策論からは、コミュニティ活動は展開すべきと言及」とありますが、これが混乱の基になっているのかなと思います。

マンションの管理というのはあくまで所有者の財産管理の視点から今考えているものでして、コミュニティの問題、つまり居住者の問題というのは、特に安全・安心といった別の観点からはとても大事なことです。「政策論からは別途コミュニティ活動は展開すべき」であるが、それは管理の問題とは別だということがもう少し伝わるといいかなと考えます。以上です。

(福井座長) はい。それではほぼ時間ですが、不動産課長もいらっしゃっていますので、何かコメントはございますか。

(不動産課長) 結構です。

(福井座長) よろしいですか。それでは、本日のご意見を踏まえまして、次回に向けて

論点ごとの補強、整理等を行っていただければと存じます。次回は報告書案をご提示いただくということですね。よろしくお願いいたします。

では、このあとのスケジュール等についてご説明いただけますでしょうか。

(笠谷マンション政策室長) 次回につきましては、すでに調整させていただいているところですが、また後日改めて詳しくご連絡をさせていただければなというふうに思っております。

(福井座長) それでは以上で本日の会議を終了させていただきます。ありがとうございました。