

第3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3月16日

【山岸マンション政策室課長補佐】 それでは、定刻になりましたので、ただいまから、第3回マンションの新たな管理ルール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、ご出席いただきまして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けれども、カメラ撮りにつきましては、冒頭から議事に入る前までの間に限らせていただいておりますので、よろしく願います。

本日の議事はお手元にお配りしております議事次第のとおりでございます。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。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存じます。マスコミの皆様方、これよりカメラ撮り終わりますので、よろしく願います。

福井座長、どうぞよろしく願います。

【福井座長】 それでは、ただいまより議事に入らせていただきます。本日は、第2回の検討された内容をまず、確認させていただきます。論点1が、個人の専門家による役員就任の問題点。論点2が、管理業者が管理者に就任するケースの問題点。論点3が、NPO等が役員を派遣する場合の課題。論点4がこれらに共通するガバナンスの確保の課題です。

また、反社会的勢力の排除で考えられる管理規約のあり方、一般の管理組合、役員が担う重い負担、NPOに登録した専門家を役員に派遣する仕組みについて、ヒアリングを先般、行ったところでございます。これらの結果や論点について、事務局よりご説明をいただければと存じます。

【西海マンション政策室長】 事務局でございます。それでは、ご説明させていただきます。お手元の資料の議事次第の次のページ以降をごらんいただきたいと思います。まず、最初に資料1でございますけれども、資料1のご趣旨は、今後、本検討会での議論を進め

ていく際に、前回の試論という形で委員の先生方が出していただきましたこのペーパーを基本的な軸といたしまして、議論を進めていきたいという趣旨でございます。

実際どうするかということにつきましては、この試論の最後、ページで申し上げますと4ページになりますけれども、4ページのところの4ポツ、あるべき管理組織ということで(1)から(4)が挙がっておりますが、これは今後、これから事務局がご説明いたします、いろいろヒアリングした結果ですとか、調べた結果なんかを参考をいただきまして、議論を深めていただいて、さらにブラッシュアップしていくという方向で議論を進めていただければと存じます。

それでは、事務局のほうから、5ページ目以降で議論を深めていただく参考になるような調査とか、ヒアリング結果をご説明したいと思います。まず、5ページ目をごらんください。実は本日の検討会の前に、何人かの委員の先生方から、もう一度改めてこの管理の問題点の所在について、整理してほしいというご意見をいただきましたので、もっともと思ひ、私どもが整理をさせていただきましたのが資料2以下でございます。

まず、管理組合の役員や専門家の活用の意向というのは、どれぐらいあるのかということでございますけれども。5ページの円グラフでございますように、まず専門家の管理者への選任意向というところで、将来的に必要となれば検討したい、というところが回答のあったところの4割。数にして643組合ございました。また、専門家の管理者への選任を検討する理由といたしまして、役員のなり手不足を挙げたのが361組合、それから、組合、区分所有者の高齢化を挙げたのが315組合、賃貸化の進行が128組合、区分所有者の無関心が265組合等々、こういったご意見がございました。これは調査は平成20年度の国交省で行ったマンション総合調査でございます。

それから、次の6ページ目でございますが、これはこれの根拠資料でございますので飛ばさせていただきます、7ページ。こうしたところが、どういった業務を専門家、専門業者に委託したいのかでございます。こちらが、もう一度おさらいになりますけれども、総会の開催・運営や理事会といったものが、大体全体の4分の1ほど。それから、管理規約の改正が1割。それと長期修繕計画とか修繕積立金の値上げ、あるいは大規模修繕の工事、これが4分の1強ございます。あとは管理費の滞納が若干1割ぐらいあるということでございます。

それから、今回の検討にあたった出発点でございます。さまざまなご意見は、去年も管理組合などの皆様からいただいておりますので、主なものをご紹介します。一つは管

理組合の役員は、マンションの財産価値を維持・保全するためにその能力・見識によって総会で選任される者であるので、マンション管理や合意形成の専門家が、組合員でなくても役員に就任することができるようにするべきである、というのが27件。同趣旨で第三者管理方式の標準管理規約をあわせて取りまとめてもらいたい、が10件。それから、専門的な知識を有する外部監事を選任できるようにするべき、これが4件。その他、管理業者をリードできるような役員は有償が望ましく、そういう役員が存在しないときはマンション管理士と外部に助言者を求める方法もあるということが必要ではないかというのが、いただいていると思います。大体、ここに挙がっている方々に、今までヒアリングあるいは専門委員になっていただいているところがございます。

それから、資料の8ページ目、資料3になります。以下、これまでのヒアリングの実績とポイントをもう一度おさらいいたします。これまでヒアリングを3回行わせていただきました。1回目がマンション管理業者さんからのヒアリングで、そのポイントはヒアリング対象業者に限りましては、第三者管理というのは投資用ワンルームがほとんどでしたということでした。契約は同一の者による契約が行われていますと。その一方で、事務とか企画的な管理業務以外、特に工事関係といったものは区分所有者の同意あるいは透明性、競争性の高い選定方式をとっているという自主的な自己抑制を行っていますというご説明でございました。

それから、2回目のメーンが管理組合からのヒアリングでございまして、ここでは例えば高齢化、特に後期高齢者が多いような高齢化や賃貸化が極度に進行しまして、マンション自体の高経年化も進んだ小規模マンションでマンション管理士による第三者管理の先行事例が2件ございました。それから、これからそういった管理を検討されているというのがやはり2件ございました。

それから3回目、これがまだご報告していないヒアリングでございます。これも前回の出席した皆さんに聞いていただきましたけれども、一つが、さっき座長からご紹介がございました反社会的勢力の排除ということで。問題の実態といたしましては、暴力的な事案だけではなくて、マンションでは改修という大きな金額が動くので、こういったことに対する不法な介入などがマンションでは実は発生していますというご報告と。それから弁護士の方から、これに対する管理組合や役員には、訴訟等の法的手段にかかわる身体的あるいは精神的あるいは経済的負担が重くなっていますという問題点。そして、そういったことから、対応策といたしましては、標準管理規約に反社会的勢力排除の条項を盛り込むことな

ど、対策が必要ですね、といったご説明をいただきました。

続きまして、NPOから管理組合の役員への専門家派遣についてご説明がございました。これは、後のほうの資料で詳しくご説明したいと存じます。

引き続きご説明いたします。資料の9ページ、資料4でございます。今回の問題の所在ということで、管理業者さんからヒアリングでは、たまたま投資用マンションがほとんどということも言っていたものですから、どういったマンションを今後この検討会で議論していくかということについて、改めて整理をさせていただきました。

まず、リゾートマンションでございますが、リゾートマンションの実態は、区分所有者が常に居住している訳ではないのが実態でございます。そして別荘や投資の目的のために所有していることも多く、最近はいわゆる通常ファミリータイプの居住用マンションとは性格が異なるということで、なかなかそういうものと同列に論じにくい特殊な形態なのかなというように思われます。

また、投資用マンションでございますけれども、投資用マンションは資産運用したい個人に対して業者がマンションを販売いたしまして、区分所有者にかわって資産運用代行業者等が、賃貸の仲介や家賃の回収、ローンの返済、またマンションの管理、そして売場の売却仲介等を一体的に行うビジネスでございます。このビジネス全体で高い利回り、あるいは節税効果が上がるようなビジネスモデルになっておりまして、そういった中に管理費等も全部組み込まれていると。ビルトインされているということでございます。そういったことで、つまり個人の投資家というか購入者は、管理費については利潤が得られるように管理費を抑える一方で、早期に売却して投資を回収した場合でも、ちゃんと大きく損をしないように適正な管理についても監督をしている、といったようなガバナンスが一応効いているというのが、実態になってございます。

以上の実態を踏まえまして、マンションの管理については、区分所有者が居住していることを基本的な前提としては、通常マンションと、今、申し上げた2つのマンションは同列に論じるべきではないんじゃないのかというのが一つでございます。また、事務局としては今後、本検討会で議論する主要な対象というのは、できるだけ区分所有者が所有あるいは居住していることを、元々の前提としているマンションとするのが適当ではないか、というように考えてございます。

続きまして、10ページ、資料5でございます。今回の委員の先生方にいただきました試論の中の(1)で大規模・中規模マンションで新たな管理方式を専門家の活用を促進す

べきであるということをお願いいたしますけれども、実態について調べさせていただきました。

まず、事例から紹介いたします。現在の事例といたしましては、管理で特に特定の難しい課題に直面しているマンションについては、専門家が役員に就任している事例がございます。具体的には、訴訟とか行政との難しい交渉、あるいは専門性の高い技術的課題、大規模改修等々、耐震化等々で区分所有者が判断しなければならないんですけれども、区分所有者だけでは判断しきれないような難しい問題について、外部の専門家が顧問や役員に就任して専任していただいているケースがございました。

それから、もう一つの事例といたしましては、内部対立が激しい、なおかつ合意形成が難しいマンションで中立的な立場ということで外部から専門家の方が理事長になって、うまく合意形成をつくっていけるということがヒアリング等々で明らかになりました。また、同じような話として、理事長と役員を改選されるたびに、前に決めた方針が履行されないことを防ぐために、要は管理の継続性という観点から、外部の専門家に副理事長等になっていただいて、きちんと監督するといった例もございました。

それから、3番目の事例は、再開発・複合用途型マンションということでございまして、いわゆる店舗、オフィスとそれから住戸がある場合の時にそれぞれに理事会のような部会があるんでございますけれども、両方にとって共通の課題がある場合には両方の利害調整をしなければいけないんですが、その場合に例えば管理業者が管理者になっている場合があるということがございました。ただ、この場合には、管理者は両部会とそれから合同のいわば運営審議会のようなものから監督を受けているということということでございました。

以上から、大規模・中規模マンションについては、基本的には理事会が機能して、そのもとで役員に就任しておりますので、管理者になることは基本的には想定されないと。そして、理事会の監視・監督のもとで、ニーズに応じた専門家を役員として派遣するのが望ましいのではないか、ということかと思えます。その一方で、今後の課題といたしまして、老朽化マンションの急増とそれらの再生。それから、その他難しい管理の課題が顕在化していくことを踏まえすと、さまざまな専門的知見を有する専門家の集団を活用するといった新たな管理の仕組みも工夫して、役員としてうまく使っていくことも考えられるのではないのかということが、今後のご議論いただきたい課題として、事務局から提出させていただきます。

それから、続きまして、資料の11ページ、資料6になります。第3回のヒアリングで

お聞きいたしましたNPOによる管理組合の役員派遣の事例でございます。今回、伺いましたのは福岡の例等々でございますけども。特に、これまで出した資料の中で付け加えるべき点だけ申し上げます。まず一つ、実績でございますけども、平成22年度まで17管理組合へ派遣。現在は、18管理組合に理事長等の役員を派遣してございました。この中に管理者というのがありましたので伺いましたところ、管理者は派遣しているんですが、さっきご紹介いたしました再開発・複合用途型のマンションでそれぞれ店舗側と住戸側に部会がありまして、きちんと監督を受けてやっているということでございました。

それから、報酬については、実際には管理組合側の、マンション側のニーズに応じて行く回数が頻繁になれば3万円から6万円といった幅がございますというご説明がございました。また、管理の助言等で賠償の問題が生じた場合に備えて、保険に入っているというご説明がございましたが、その一方で、補償額が大きくなるおそれがあるので、現預金等いわゆる金銭関係の業務は行わないことにしているといった説明をいただきました。

それから、派遣の傾向でございますけども、内部対立の解決とかは理事長派遣が多く、特定の問題とかでは理事とか顧問という形の派遣が多いということでございました。それから、事務局の独自の調べで、同じようなこういった取り組みがないのか、というご指摘が委員の先生方からございましたので調べましたところ、横浜の管理組合ネットワークにおいても、この福岡の例を参考に役員派遣の導入を検討したそうでございます。現在は補償能力に制約があるものですから、金銭関係については扱わないことにしているということと、責任関係の範囲がいろいろと課題がある、問題意識を持っておられるようでして、派遣するのは理事長、理事長の資格ではなくて、顧問として今は派遣しているということでございました。

以上から、今後深めていただきたい議論のポイントといたしましては、NPOからの役員派遣先は、理事会方式が今後とも基本は望ましいと。それから、NPOもマンション管理士と同様に、金銭事故や故意の補償に、おそらく限界があるということがヒアリングでうかがいましたので、金銭関係はどうも扱っていないようであるということでございます。

そしてまた、ヒアリングの中で出ましたけれど、利益相反を防止するために、ご自身で定期的な報告をさせているとかおっしゃっていましたが、そういった内部統制の充実とか、あと外からの場合によっては第三者的なチェックというのも必要だという問題認識をお持ちでございましたので、また今後議論を深めていただければと思っております。

それから資料の12ページ、資料7でございます。ここに派遣元の性格がちょっと違い

ますが、専門家の役員派遣の例でございます。書き出してありますが、東京都の財団法人、東京都防災・建築まちづくりセンターの事例でございます。これもこれまでに出了資料の特に追加部分をご説明いたします。派遣されている専門家は、マンション管理士または一級建築士で、その方の資格は、業として実務を3年以上または管理組合の理事を5年以上経験したという実務要件がかかってございます。こういった方が登録されているということでございます。

派遣の実態でございますけれども、財団法人という公的主体からの派遣ということもございまして、いわば登録者の営業促進みたいな形と疑われないように自己抑制されておられまして、要請があったマンションに同じ専門家を派遣するのは通常は二、三回程度に抑制されているということでございます。

それから、前回のヒアリングで申し上げましたが、横浜に加えて京都でも同じような仕組みがございますが、京都の場合にはマンション側からの要請がなくとも、アドバイザーを派遣しているといった仕組みでございます。

以上で今後、先生方に深めていただきたい議論といたしましては、公的主体からの役員や専門家派遣につきましては、東京都の例で申し上げますと、マンション管理士や一級建築士となっておりますけれども、それ以外の専門家や専門業者もこれからの管理のさまざまなニーズに応えられるように登録、派遣できるようにしてはどうでしょうか、というのが一つ議論を深めていただきたいと思ひます。

2点目といたしまして、派遣元は財団や自治体との関係の深いNPOと公的性格が強くてなおかつ同じ派遣者を送ることについて自己抑制がされているという実態を踏まえると、こういったニーズへの対応に加えて、外部監査サービスの提供といったものについても、むしろなじむのではないかとということがご検討いただければと思ひてございます。

続きまして、これは訂正でございますけれども、13ページ、資料8になりますけれども、私どもが外部チェックの参考にしたいと出しておりました成年後見制度について、いくつか間違っていた点がございましたので、訂正させていただきたいと思ひます。

【山岸マンション政策室課長補佐】 私のほうから。第2回検討会資料という形で提出させていただきましたけれども、任意後見制度には適用されるけれども法定後見の場合に適用されない規定が誤って記載されていたり、適用条文の誤りですとかがございました。あと、2番目にありますけれども、弁護士会のリストの中から選任、任意後見監督人が選任されるんだということでしたけれども、弁護士に当然限られたわけではなく、運用上の一

部にすぎないということを書いたほうがいいんじゃないかというご指摘がございました。あと、3番目ですけれども、監督体制という意味では監督、解任、そういった規定も入れたほうがいいのかという貴重なご意見をいただきました。あとは文章の平仄が合っていないとか、そういったいろいろご意見をいただきましたので、こちらのほうを修正をした上で、第2回の検討会資料をアップさせていただければと考えております。以上でございます。

【西海マンション政策室長】　引き続きまして、資料のページ番号で申し上げますと17ページ、資料9をごらんいただきたいと思います。今までは管理不全の問題の所在、それからヒアリングや私どもの調査でのいろいろな実態とか事実関係をご説明させていただきました。これは、議論を深めていただくための調査とか事実関係でございますが、それと今後、それから前回の議論でも、そもそも管理不全の根本原因とか管理自体を自主的にもっと頑張ろうという視点はないのか、という視点はないのかというご指摘がございましたので、それについて17ページで今後の検討ということでもまとめさせていただきました。

特に、私どもとしては、先生方にご議論いただきたいのは、役員報酬の問題でございます。役員報酬に関しましては、17ページの真ん中の3.にございますように、現在は標準管理規約に記載がございます。一方で、これの解説書では特に推奨はしていないという状態になっておりまして。おそらく、外部の方からみれば、これはどうしたいのかよくわからない状態になってございます。したがって、Ⅱの3.でございますように、役員が負う義務とか責任を踏まえれば、役員に適切な額の対価が払われるべきことと。そういったことがそれが負担の公平化であるとか、役員へのむしろの監督意識の向上につながることも先生方にご議論いただければと存じます。

それから、もう一点、先生方にご議論いただきたいのは、前回、この関連で専門委員の方から、そもそも管理が実態がどうなっているのか、もうちょっとつかむべきではないかというご意見と、あと、そういう意味で登録制度はどうかというご意見をいただいておりますので。ぜひご議論いただきたいのは、こういう対策をとる前提といたしまして、マンション管理の実態を把握するためのデータベースの整備ですとか、報告・届出を行う仕組みが必要ではないかどうかについて、ご議論を深めていただければと存じます。

それから、事務局最後の説明になります。資料の18ページ、資料10でございますけれども。18ページ、押印つきの文書になってございますが。昨日、国交省としてこういった文書をいただいております。タイトルはごらんのとおり、「管理規約の改正等に当た

「の管理組合財産保護に関する意見書」ということでございます。差出人はごらんいただいたように2団体でございます。ポイントですが、2つに分かれております。一つ目が、専門家の役員等への活用はごく例外的であると。「管理規約の改正等に当たっては、専門家の役員等への活用は真にやむを得ない場合に限定されるべきとの明確な表記が必要である」とのご意見が一つでございます。

2つ目でございます。太字の部分だけ読ませさせていただきますが、専門家の役員への活用等を進めていくにあたって、同時に活用される専門家の要件を厳しく限定・明確化すべきであり、それは管理組合財産の保全のためであると。そして実務能力を担保する制度が必要であるといったご趣旨の意見をいただいております。

事務局からの説明は、以上でございます。

【福井座長】 それでは質疑に入らせていただきます。順不同で結構ですが、一応順番に、主に資料4、資料5を中心といたしましてご質疑をいただければと思います。いかがでしょうか。

【東専門委員】 東です。資料の一番下に出ている矢印、本検討会で議論する主要な対象は、区分所有者が所有・居住していることを元々の前提にしているマンションとすべきではないか。これ私、待ちかねていたところです。これまで2回の検討会と、3回のヒアリングがありましたけれども、言ってみれば経済的に余裕のあるリゾートマンションとか、投資用マンションが主たる相手みたいな議論が多かったようで。終の棲家というか、この頃はマンションも永住志向が高くなっていますけれども、自分が居住する、それから終の棲家とするという人が増えている。まずは自分が住んでいるマンション、この一番最後に書いてあるこのところで、私としてはもっとももっといろいろな議論をしていただければと思っていたところです。以上です。

【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。

【親泊専門委員】 親泊でございます。専門家の活用で、今、一番最後の資料でも、専門家の要件を厳しくするべきであるというようなご意見があったりいたしました。これにつきましては、現に私どもマンション管理士というのは、活用される側でございまして。さらに活用されるべく努力をしていかなければならないと肝に銘じたところでございます。

あとは、専門家とひとくくりになっておりますけど、やはり何で専門家なのかということをおし上げますと、無責任なアドバイスなどを行って、信用を損ねるようなものではない

いということが挙げられると思います。すなわち、例えば、経験だけをよりどころとしても、アドバイスとかというのはできるわけですけど。やはり、そうですね、例えばマンション管理士とか弁護士さんなかでもそうですけど、無責任なアドバイスを行ったりするようなことがあれば、これは資格の剥奪ですとか登録の取り消しですとか、名称の使用の停止ですとか、そういう処分を受け得る関係にある点で、専門家とは、やはり資格者であるということが絶対要件ではないかと考えております。ちょっととりとめがございませんが、以上でございます。

【福井座長】 川田委員、いかがですか。

【川田専門委員】 リゾートマンションだとか、投資用マンションについて、本委員会では対象とすることは少し外そうということだと思っておりますが、いずれにしてもそれはそれで数の多い居住用のマンションということを前提にすることは異存がございませんが、現実問題、こういうリゾートマンションであるとか、投資用マンションでの管理のあり方ということも問題になっていることは事実だと思いますので、いずれかの機会には入れる必要はあるのであろうとは考えます。それから、大・中規模マンションでの専門家の役員就任事例というのは確かにあると思っておりますけれども、活用の仕方として、必ずしも役員になっているケースだとか、あるいは役員以外で活用しているケースだとか、いろいろあると思っておりますので、この辺は、もう少し幅広く議論をしていただいたほうがいいのではないかなと考えます。以上です。

【福井座長】 村専門委員、いかがでしょうか。

【村専門委員】 村でございます。今回の検討会からヒアリングなどでいろいろな事例をご教示いただいたんですけれども。緊急性があって、かつほんとうにお困りの管理組合さんというのは経年、かなり築年数が経っておって、かつ区分所有者が高齢の方のマンションというところが出てきておりますので。さまざまな管理組合の問題を抱えていらっしゃるんですが、理事会、管理組合が機能しているものについては専門家を使ったりというような解決方法でいいのかなと。ただ、理事会、管理組合が機能していないものについては、第三者管理を含めて、専門家の手当をしていくような、そういう整理をしていくのかな、と感じております。

【福井座長】 そのほかに、いかがでしょうか。村辻委員、いかがでしょうか。

【村辻委員】 きょう拝見しました資料10の件でございますけれども、差し出しをされている2団体のうちの高層住宅管理業協会さんは、本席にもオブザーバーとしてお越し

をいただいておりますので、このご意見の趣旨等について詳しくお教えいただけないかなと。特に、私がわかりにくいのは、一番のところで、専門家の役員等への活用は例外的措置であるとするべきであると。役員等への活用というところの「等」は何を含むのか。第三者管理も含むのか。第三者管理は別ということなのか。役員以外の顧問とかそういうアドバイザーのようなことも含むなのか。そのあたりについて、詳しく具体的に、このご意見の趣旨をご説明いただきたいなと思います。

【福井座長】 それでは、話題が出ましたので、よろしければ高層住宅管理業協会鈴木部長、補足いただく点や、今の村辻委員のご趣旨を踏まえた説明をいただければと存じますが、いかがでしょうか。

【(社)高層住宅管理業協会】 管理業協会でございます。それでは、そういう趣旨のご発言がございましたので、若干のお時間をいただきたいと思います。昨日、特定非営利活動法人全国マンション管理組合連合会と当協会の連盟という形で国土交通大臣あてにごらんのような意見書を出させていただきました。こちらの意見書提出と、背景等も含めまして、若干お時間いただければと思っております。当協会におきましては平成17年頃から管理会社が第三者管理者となることが議論されてまいりました。これはマンションの高経年化ですとか、居住者の高齢化を受けましてマンションの管理の現場におきまして、ごく例外的に管理会社が管理者となることが求められることがあるから、ということでございます。

どういった場合かという事例を申し上げます。例えば築40年を経た、小規模の30戸程度のマンションのご想定ください。こうしたマンションにおきましては、実住する区分所有者がマンションの経年とともに年をとられている場合がございます。30代後半から40代前半くらいでマンションを購入された方々が、そのままマンションとともに年をとられているといったイメージでございます。現場の声でございますけれども、そうしたマンションの理事会におきまして、理事会の席上でこんな会話があったということを仄聞してございます。

そのマンションにつきましては、エントランスに5センチ程度の段差があったということございまして、その段差のところ70代後半の理事長が転倒、転ばれたと。そこで転ばれた理事長さんがマンション管理会社のフロントのほうに、30代でこのマンションを買った時、こんな年になるまでにこんな段差があることすら気が付かなかったと。いやあ、年をとったもんだねということで。実際に人の高齢化ってこうなるんだなと。こう

いうふうに建物の関係ということであらわれてくるんだなといったようなことで、管理会社のフロントは痛感したと聞いてございます。

そしてこうしたマンションでは、転勤や相続などを理由にしまして、賃貸化も進むことがございます。また中古で購入されている方ももちろんいらっしゃいます。その構成のイメージとしましては、実住が6割、賃貸が4割といった感じです。30戸の6割ですから18戸ということになりますけれども、大体このうちの5戸ぐらいは中古で購入された方になります。そして中古で購入された方々というのは、概して管理組合の運営に非協力的であるということでございます。そうしますと、18から5を引きますと、13戸の高齢の方で理事会を構成するということになりまして、このようなマンションで実住の方々の多くに管理に携わる意欲が高齢化を伴って減退した場合につきまして、そうした理事会の席上などで管理会社のほうに管理者に就任を依頼されると。ぜひとも、もう困っちゃってると、頼みますよというような話です。

で、目の前には先に出しました転んだ理事長さんがおったりとか、ご主人を亡くされた奥様が理事会に出ていると。高齢の方々が多くいらっしゃると。もちろん、年齢によって即、管理組合運営が難しくなるわけではございません。現在のリタイヤされたアクティブ・エイジというんですか。そういう方々は総じて大変元気で、組合活動に熱心でございますし……。

【福井座長】 おそれいます。ほかに大分議題が目白押しですので、あと3分以内でお願いいたします。

【(社)高層住宅管理業協会】 3分ぐらいですね。はい。そうしたようなことがパソコンなどの手続きもありますし、理事会にそうした中古の若い方々が理事会に立候補して熱心ということもございます。そうした管理の状況を常に触れておきますと、マンション管理に長くかかわる当協会としまして、何らかの対処が必要ではないかと考えておるのでございます。新たなビジネスを模索するといった発想は当時は薄かったように思います。

区分所有者が管理組合運営に主体的に取り組む。現在主流である理事会方式を否定する意図は全くそれらにはございませんでした。多くのマンションではPTA活動のように組合活動に熱心に取り組まれております。組合の皆様も自らが自主的、民主的に決めることを望んでおられまして。そうした自主的、民主的な運営に行われているマンションが皆さんも満足が高いように思っております。そうした検討が契機になりまして、第三者が管理者となることが話題になるようになりまして、検討が行われたということでございます。

そうしたことで、当協会のほうでは、こうしたような検討を続けており、こういう管理組合との意見書提出に至ったという部分がございます。

補足でございますけども、項目1の例外ということでございます。これは管理組合が自主的に専門家を活用することを否定するということではございません。それは管理組合が決めることになりますので、私どもがとやかく言うことではないと思っております。こちら個人的見解ではございますが、この本書で言わんとしていることは、申し上げたとおり高経年で小規模なマンションにおきまして、管理業者が管理者になることを求める事例が、私どもの前提で考えております。

多くの管理組合は理事会方式でおおむねうまくいってございまして。通常のマンションでプラス・アルファとして専門家を役員などに活用することはまれであるというのが、私たちの認識でございます。こうしたことを踏まえまして、第三者が管理者などの役員として管理組合運営に参加することも限定的であろうと。そうすると管理規約に盛り込まれる内容としては例外的になるであろうということでございます。繰り返しになりますが、管理規約はもとより、管理組合運営は区分所有者が主体的に決定することですので、その決定において専門家を役員などに活用することは要件が整備されて、管理組合の財産の毀損リスクが避けられている限りにおきましては、当協会として反対するものではございません。

【福井座長】 村辻委員のご質問にあった、この「等」は管理者という理解でよろしいですか。

【(社)高層住宅管理業協会】 管理者も含まれますし、監事等も含まれます。

【福井座長】 わかりました。「等」には管理者、監事等が含まれるということですね。はい、わかりました。以上でよろしいですか。

【(社)高層住宅管理業協会】 そういうことでございます。

【福井座長】 はい、村辻委員どうぞ。

【村辻委員】 村辻でございます。ありがとうございます。ちょっとご趣旨がわかりにくかったんですが。今のご説明をお聞きしていますと、「マンションの管理は、マンションというのは区分所有者のものだから、区分所有者がするというのが本則である。」とのことですが、それは全く当たり前のことでございます。しかしながら、区分所有者の高齢化とか賃貸化等で役員のみなり手が少ない、理事会が機能しないというようなことが多くなってきている。そこで、そういう管理不全に陥っているマンションについては、第三者管理方式、これが適切ではないかと高層協さんの内部で検討を重ねてこられたと。

そして、そこまではわかるんですが、役員等の中には管理者も含む。そして例外的にすべきだと。結局、高管協さんが検討されてきた第三者管理方式をいうものも含めて、限定的にしないといけないと。いろいろ検討はしたんだけど、第三者管理方式には横領とか何とか問題が多いので、ということなので第三者管理方式も含めて専門家が、ということは、もう限定的に、ということ明言しなさいと。こういうご趣旨でしょうか。ちょっとわかりにくいので、ご説明いただきたいと思います。

【(社) 高層住宅管理業協会】 先生のご発言の趣旨を承りました。管理組合は区分所有者等が主体的にその運営にあたるというのが基本であると。基本であるので、やむを得ない場合につきまして、管理者を含めて役員への活用にする場合が今後、考えていく必要があるということが私どもの発想でございます。で、それを行う場合につきましては、管理組合の財産の毀損のないように、しっかりとした保全措置と、それを行う者の実務能力が確保する必要があるということでございますので。その留意事項ということで、意見書を提出させていただいたということでございます。

【村辻委員】 私が質問させていただいたのは、役員云々ではなくて、役員等の中には管理者を含むのかという点です。高層住宅管理業協会さんでは、機能不全に陥っているマンションについて第三者管理方式を検討されて、それを活用することが考えられていいんじゃないかというご意見だと承りました。しかしながら、この役員等の中には、その管理者も含むというご説明でございますので、結論的に高管協さんとしては、第三者管理方式も極めて限定的でないといけないというご意見でいいのかどうか。そこを明確にご説明いただきたいと思います。

【(社) 高層住宅管理業協会】 意見書にありますとおり、区分所有者が役員となる理事会方式が主流になっているということを前提としまして、第三者が管理者になる場合につきまして、組合財産の保全や実務能力を担保するといったようなこと、しっかりとしたルールをつくってのもとに進めることにつきまして、検討を行い、意見書を提出したということでございますので。そういう説明でよろしいでしょうか。

【福井座長】 この論点、ほかにも意見があるようです。ひとわたり、もう一回やって、また戻ってきていただければと思います。安藤委員、お願いします。

【安藤委員】 資料10についてお話ししたいのですが、その前に村辻委員と、高管協さんのお話で気になった点があります。お二方とも所有者が管理するのが原則であるということを強調されていましたが、これは、それが原則であった、と考えたほうが私は良

いと考えております。というのは、以前も同様のお話しをしたかもしれませんが、例えば委員の先生方の多くが自家用車をお持ちだと思いますが、その車のメンテナンスは全部、自分でやるべきだと言えるのでしょうか。すべての機械的な修繕、さらにコンピューターのチップなどの管理も、自分の所有物だったら全部自分で適切に管理するべきなのでしょうか。おそらく、この例であれば、そうではないと考える方がいらっしゃると思うのです。自分の所有物であっても、難しいところは専門家に任せるべきだという判断をする人がいてもいいし、車好きな人は自分で全部管理されてもいいでしょう。所有者が管理するのが原則であるという、その原則という言葉の意味にもよりますが、表現が気になりました。

さて次に資料10についてですが、この意見書を本日拝見したのですが、正直、私にはよくわかりませんでした。ただ、今、高管協さんからの説明で、専門家の活用を否定しないとおっしゃっていたので安心しましたが、この文書を読む限りでは全くそうは読めません。例えば、1について、現在、理事会方式が主流だから、専門家の活用はやむを得ない場合に限る、と述べられています。大学のレポートで学生がこのように書いたら、私だったら不可をつけると思います。というのは、功罪がきちんと議論されていないからです。今までこうだったのだから、今後もこうあるべきであると言われても、なぜそうあるべきなのかが分かりません。これだけ読むと、専門家を導入されると何か不都合があるのではないかと、勘ぐりたくなくなってしまいます。

あくまで、私たちが議論しているのは専門家活用という選択肢の追加についてであり、既存の理事会方式の採用を別に否定してはいないわけです。理事会方式を所有者たちが望むのであれば、それはぜひ、おやりになったらいいのです。ただ、専門家の導入を望む所有者たちがいれば、それを否定するのはおかしいというのが、今までの議論の前提だったように私は感じておりますので。この1についてはよくわかりませんでした。

2は専門家の要件の限定、明確化についてですが、専門家の活用時に発生しうるトラブルを抑止するために、事前の対処をするというのは当然のことだと思います。ただし、その手段として、専門家の要件を厳しく限定する、定義することが果たして正解なのかは、それほど自明ではないように感じております。それも解の候補ではあるかもしれませんが、ほかにも考えるべきです。例えば、先ほどヒアリングのところでも説明がありましたが、福岡などでは専門家として何か特別な資格をお持ちの方が派遣されていなくても、それなりにうまく回っていると聞いております。そして、例えば、現在派遣されている中程度の知識と経験の専門家では対処しきれない問題があったら、その人よりも高度な専門家

に問題解決を依頼するというような階層的な制度にしたって良いのであり、要件の限定をして、専門家の活用を使いにくくすることについては、私は反対です。以上です。

【福井座長】 吉田委員、お願いします。

【吉田委員】 今の議論のあるところについて、多少、私も高管協さんにお尋ねしようと思っているんですが。資料10の1のところ、専門家の役員等への活用は真にやむを得ない場合に限定されるべき、ということを書いております。この真にやむを得ない場合に限定されるべき役員等には、管理者とか監事も含まれるということだと思っております、そうしますと、例えば、外部的な監査をしたりするような場合も含むと考えますと、そういう監査的なことをする場合であっても、真にやむを得ない場合でなければならないというのは、どういう場合を想定しておられるのかということと。

外部的な監査をするというのは、チェックをするわけですが、例えば、会社におきまして、監査役を選任する時は真にやむを得ない場合に限定する、という議論はないものですから。逆に言うと、そういうものがあることによって、きちっとガバナンスが行われているということを保障するという考え方だと思いますので。それを逆転させて、真にやむを得ない場合でなければ監査等も専門家に、外部的にさせる必要がないんだというのは、どういうロジックからきているのかということと、その真にやむを得ない場合というのは、どういう場合を想定されておられるのかということをお尋ねしたいというのが一点目でございます。

それから、二点目の2のほうでお書きになっている財産的毀損の可能性というのは当然、あると思うんですが、こういう可能性、財産毀損のおそれというのは、専門家に限らないわけですね。例えば、管理業者さんなんかにおいても起こりうる可能性があるわけですが。そうするとそういうことも含めて、例えば、非常に厳しく限定、明確化するというようなご意見になっていくということによろしいのでしょうか。つまり、財産毀損の可能性のあるようなケースにおいては、今のような無資格、無限定でやらせておくと危険が多いから、そういうお金を預かることをやる場合においては、すべてにおいて厳しく限定的に資格をつくって、明確化すべきだと。こういうことになるのかと。これが2つ目の質問です。

【福井座長】 東委員もこの件に関してお願いします。

【東専門委員】 難しい議論はよくわからないんですが、管理組合の理事長といたしましては、この文言はごく当たり前に受け取っております。具体化した時に明確な表記が必要である、じゃあ、どんな明確な表記ができるのかって言われると、私はできませんが。

例外的に、理事会方式が原則となって、第三者管理、専門家の活用っていうのは例外な措置がやっぱり住民自治というのか、そんな見地からもこの方向で。役員等への等が今の説明だと全部含んじゃうような感じですけども、私は勝手に専門家の管理者への活用は真にやむを得ないと。管理者だけでも構わないのかなと思いました。個人的には。

【福井座長】 東委員のご意見は、その管理者の意味での活用は例外的にすべきだということでしょうか。

【東専門委員】 ええ、そうです。

【福井座長】 わかりました。

【東専門委員】 理事とかね。そういうことは、あっていいと思います。

【福井座長】 はい、わかりました。たまたま議論がいろいろ出ておりますので、この件について、何かございましたら。専門委員の方々はいかがですか。お願いいたします。

【親泊専門委員】 親泊でございます。先ほどはななめ読みで、私もきょう初めて拝見して、読み飛ばしてしまったんですけど、この役員等というのは、今、役員は管理者、理事、監事全部含むというこのご見解のようです。また、東専門委員におかれましては管理者だけでよろしいのではないかというご意見でした。専門家の役員等と広くくりますと、例えば、当事者として関与する理事、監事、管理者以外に、コンサルタントとして関与する全くの他人もあるわけですが、こういうものも、「等」に包括されるのかどうかということを確認したいと思います。以上でございます。

【福井座長】 お願いします。

【川田専門委員】 マンション管理の実務の観点から申し上げますと、この役員等への活用は例外的というのは、あくまでも今の理事会方式を前提にして、そこでできるだけ理事会でやっていただくように持っていくべきであると読み取っております。したがって、必ずしもそれ以外の方式を否定しているということではないと思うのですが、ただ、これからのいい制度をつくったとしても、運用上でいろいろなことでプロとしてやっていかれる時に、いろいろな悪意が出てきた時に、やはり管理組合の皆さんを保護しないといけない、ということは当然だと思いますので、そういう観点から特に実務的に、管理組合の皆さん側に立ってできるということ。もう一つは、組合財産の保全というのは、お金の携わるといことが仮に出てきた時に、これは必ず担保をしておかなければ、制度を使って悪用されてしまうということが生じると思いますので、こういう点では、この2つは代表例として、必ず担保をしないといけないと、こういう理解だと思います。結局、適正化法

という法律でもその辺を明確に意識しながら管理業者も規制は受けています。これは当然の規制だと思っておりますので、あくまで業として実施する場合の守るべきルール、これはきちんとしていないといけないと。こういう理解を私自身はしております。

【福井座長】 村委員はいかがでしょうか。

【村専門委員】 資料10についての質問ですが、専門家の役員等への活用というところの専門家というのは、これは管理業者さんも入っているということでしょうか。

【福井座長】 ありがとうございます。村辻委員から先ほどご発言のご希望がございましたが。

【村辻委員】 私がお尋ねしたかったのは、要するに高管協さんのご説明をお聞きしていますと、理事会方式がメインなんだけども、しかしながら、機能不全に陥っているマンションがある。そこについては第三者管理はいいんだけども、専門家を役員に派遣することはだめなのだと聞こえるんですけども。そういうことなのか、そうではないのか。

第三者管理も含めて限定的でないといけない、これまでの区分所有者主体のそれを理事会方式と言うのであれば、理事会方式がメインであって、役員を派遣することだけではなく、第三者管理もだめなんだというご意見なのか。そうではなくて、第三者管理はいいんだけども、役員はだめということなのか。もし後者とすれば、それはなぜそうなのかとか、そのあたりをお教えいただきたいなど。

一点すみません、まだ私の意見は申し上げておりませんが、私、さっき安藤先生がおっしゃって、理事会方式がというのはこれまでそうしてただけで、それが必ずしも適切かどうかは別の問題ではないかというご意見がありました。で、それは一つのご意見だとは思いますが、私は、理事会方式というのは、あくまで中心であろうとは考えております。それはなぜかという、管理組合というものは区分所有者のためのものがございますので、どこまで行っても区分所有者が、本来、運営するのが当たり前。しかしながら、現実問題として、役員のなり手が少ない。希望する人が少ないというのは、これはもう否定できない事実でございます。そういうものについてどうするか、ということをご議論すべきだと。それについて、第三者管理がいいのか、それとも第三者管理には問題があるのか。あるとすればどういうところをカバーしないといけないのか。第三者管理とは別の、例えば、役員を派遣というほうがより望ましいのかとか。そのあたりを、検討会でしっかりとご議論いただくべきではないかと考えております。

以上です。どう読ませていただいても、先ほどのご説明をお聞きしても、ちょっとわか

りにくいものですから。明快なご説明を、ぜひ、高管協さんからいただきたいと思う次第でございます。

【福井座長】 それでは鈴木部長、今いくつか、ご質問が出ておりますので、それを中心に簡潔にお答えいただけますでしょうか。

【(社)高層住宅管理業協会】 この問題ばかり長引くとほかの議論ができないと思いますので、なるべく短くということでございます。こちらの趣旨でございますけれども、そうした高齢化等で困った、役員のなり手がなくて困っているというところの解決の方法として、第三者が管理者になってその事務を行うということがあり得べしということ。

その場合には、組合財産を保全しなきゃいけないので、その組合財産の保全ができるようなしっかりとした仕組みが必要ですねということで意見書をつくらせていただいたということで。村辻委員の意見につきましては、第三者管理を含むということでお答えさせていただきます。

それから、専門家の中に、業者は含んでいますかという質問でございますけど、もちろん含んでございます。その専門家の中には、いろいろな者がおるといって、今まで議論してきましたマンション管理士さん、NPOさんを含めていろいろな方がいらっしゃいますので、共通のルールとして組合財産が保全されるようなしっかりとしたワークする仕組みが必要ですよという意味でございます。そうしたお答えでよろしいでしょうか。

【福井座長】 コンサルタントなど外部にお願いする場合の専門家が含まれるのかどうかというご質問がございました。

【(社)高層住宅管理業協会】 こちらにつきましても、組合財産の保全とか、毀損リスクとかいうことは前提でございますけれども、通常のコソサルでございますから、それは組合のしっかりとした承認があれば当然、あり得べしと思っております。

【福井座長】 すると、ここでいう専門家にコソサルは含まれないということでしょうか。あるいは含まれるけれども、管理、監査等をきっちりやるべきだというご趣旨ですか。

【(社)高層住宅管理業協会】 コソサル等がマンション管理士なりNPOなりと同列のものという理解でよろしいかと思っております。

【福井座長】 この専門家という集団の中には外部コソサルも含まれるということですか。

【(社)高層住宅管理業協会】 はい。等しくでございます。

【福井座長】 はい、わかりました。吉田委員から、「真にやむを得ない場合に限定され

るべき場合」のその場合に、監査も含まれるのか。あるいは真にやむを得ない場合とはどういう場合か、というご質問がございましたが、その点はいかがでしょうか。

【(社)高層住宅管理業協会】 補足と言ってよろしいですか。そもそも、この管理組合運営というものにつきましては、区分所有者が主体的に決めるということ、それが組合運営でありますから、予算の許す範囲で、専門家活用を理事会が決定することを否定していないということです。ただし、進めるにあたっては、申し上げましたとおり、要件の整備が必要だということがございます。

【福井座長】 そうしますと、外部監査、あるいは監事のような経理チェック事務についても、ここでいう専門家に、概念的には含まれるという整理ですか。

【(社)高層住宅管理業協会】 そうですね、はい。

【福井座長】 はい、わかりました。真にやむを得ない場合の具体的なケース、あるいは基準についてもご質問がございましたが、その点についても何か補足がございましたら。

【(社)高層住宅管理業協会】 これはきっちりとした基準ということは想定してございませんが、やむを得ない場合につきまして、今、冒頭で、長いので途中で手短にと言われた入居者の高齢化で理事の任にたえられなかった場合もありますし。それ以外としては、リゾート物件などで区分所有者が全国に散らばって総会の開催が難しい場合等もございすし。それと似たケースかもしれませんが、賃貸化が進んで、なかなか総会での開催が難しいといったようなケースが想定されます。

【福井座長】 主に、第三者管理が必要になる強いニーズがあるような場合を想定しておられるということでしょうか。

【(社)高層住宅管理業協会】 そういうことです。

【福井座長】 わかりました。そうしますと、先ほど来、ご質問の一連で、役員派遣などの場合と、管理者になる場合とでは、必ずしも事情が一致していないのではないかとこの趣旨のご指摘がございましたが、そこには、管理業協会として、多少、温度差があるという認識でつくられているわけですか。

【(社)高層住宅管理業協会】 特に管理者にある場合につきましては、組合財産をそのまま関与することになりますから、特にやむを得ない場合というようなことに限るとこの趣旨でございます。

【福井座長】 特に、第三者管理の場合は注意しないとイケない、というのが主眼であ

るということでしょうか。

【(社) 高層住宅管理業協会】 はい。

【福井座長】 わかりました。

【(社) 高層住宅管理業協会】 ですから、活用を否定するものでは毛頭考えてございません。

【福井座長】 はい。今のご説明に関して何か。よろしいですか。いろいろと活発なご議論ありがとうございました。それでは、ほかの資料もまだ大分残っておりますので、資料の4、5以降の論点につきまして、ご自由にご議論いただければと思います。いかがでしょうか。まず、考え方として、資料4、5あたりについて、事務局のお示しの方向性等についてどう考えるのかについて、ご見解がございましたらお願いいたします。

【安藤委員】 資料4の最後に、本検討会で議論する主要な対象は区分所有者が所有・居住していることを元々の前提にするという話があります。同じページにリゾートマンションや、投資用マンションでも実際に問題が起こっていると述べられていることを考えると、これは両方を対象として扱うが、分けて扱うという理解でよろしいのでしょうか。

また、以前も申し上げたように、この区分所有者が所有・居住していることを前提としているマンションであっても、賃貸で入居されている方も割合がどの程度かは別にして多々ありますし。またその規模や古さによって、抱えている問題点、出せるお金の量などが異なっていますので、区分所有者が所有・居住していることを前提とするマンションについても、いくつかに分けて議論するほうが適切だと思います。

以上です。

【福井座長】 この点、事務局からいかがでしょうか。

【西海マンション政策室長】 まず、後者のほうは元々の前提ですので、実はいろいろ書いていまして。先生のおっしゃるように、今も住んでいるもの、あるいは先生がさっき例示されたように、かなり賃貸化しちゃったもの。まあ、分けて考えたほうが良いと思っ
ていまして。ただ、それを包含しようと思うと、住んでいることを前提と書くと、今賃貸化しちゃったと住んでいないよな、と言われちゃいますので。元々って書いて、元々ずっと住んでいる人がいますし、今は住んでいない人もいることも全部含めて包含して、できるだけ類型化して勉強、勉強というか検討していきたいという趣旨で書いてございます。そういう表現でございます。

前者に関しましては、無視するというわけではまずないんですけども、緊急性の高い優

先すべき事項として、高齢化、高経年化、賃貸化が進んだものについて、まず議論いただいた上で。さっき専門委員からご意見ありましたように、これは全く無視するわけではなくて、問題点はあると思いますので。それはもう少し私どもにも調べさせていただいた上で、先生方にぜひご議論いただきたいと思っております。

【福井座長】 よろしいですか。その他はいかがでしょうか。お願いいたします。

【川田専門委員】 投資用マンションと分けてというのは全然いいと思うのですが、緊急性で言いますと、決して投資用マンションが緊急度が低いという実態ではないと思います。むしろ、管理不全ということについては、こういうマンションのほうの問題を抱えているのではないかと思いますから、私としては平行して、分けていただくのは結構なんです。平行した議論をやっていくということのほうが、新たな管理方式の検討ということですから、ここも対象に、どこかの段階ではしていただきたいなと考えております。

【西海マンション政策室長】 そういうご要望であればこちらも構いません。やりますので、はい。わかりました。

【福井座長】 そうですね。マンションのオーナーや居住者を全体として見ていただいて、場合分けはするにしても、もし重要度、緊急度の高いものであれば、そちらも重要度においては差別しないということによろしいのではないかと思います。よろしくお願いいたします。

【西海マンション政策室長】 はい。

【福井座長】 村委員、この論点についてはいかがでしょうか。

【村専門委員】 今、川田専門委員のほうからお話があったように、投資用マンションについては、やはり議論の土俵に入れるべきだと思っておりますが、ただ、今回の問題の起点というのは、高経年化と高年齢化の問題というのが一番対応しなきゃいけないというのがある。そこに軸足を置いたほうがいいのか、という気はしております。

【福井座長】 はい、安藤委員

【安藤委員】 次の資料5についてですが、これも下の四角の囲みの上の行、この表現が気になったので確認させてください。大・中規模マンションについては、理事会が機能していることから、という表現がありますが、大・中規模マンションのすべてがうまくいっているとは言えないように思います。これを、理事会が機能している大・中規模マンションについては、などとするのであればわかりますが、現状の表現には疑問があります。また、理事会が機能していれば、別に小規模のマンションにおいて自分たちで主体的に管

理することも否定されません。したがって、ここは、大・中規模マンションについては、をとって理事会が機能しているマンションについては、とされるほうが適切だと感じました。

【福井座長】 いかがでしょうか。

【西海マンション政策室長】 そこは構いません。この表現自体は、主語を前に持ってきたのは、先生方にまとめてもらった試論の、できるだけ沿ってまとめたつもりですので。確かに前後の関係を考えるとむしろ、理事会の機能している大・中規模マンションにおいては、と直すのが適切だと思いますので。そこは全く異存がございませんので、直させていただきます。

【福井座長】 おそらく、傾向としては、小規模で古いものは傾向的には機能してはいく。大・中規模かつ新しめのものについては、機能しやすい、という大まかな傾向はあるんでしょうね。そういうことでしたらよく理解できると思いますので、文章を補足していただければと存じます。その他、資料4、5はよろしいでしょうか。

それでは資料6、7のほうの議論に移りたいと思いますが、これについては、東京都や横浜市の公的団体における役員派遣の取り組みの再度の紹介もございました。これについて、東京都から本日は鴻巣さんがおみえでいらっしゃいますので、もし補足いただける事項がございましたらお願いできますでしょうか。

【東京都】 東京都でございます。今現在、管理アドバイザーというのを派遣しているわけですが、前にも申し上げたかもしれませんが、なかなか組合の中で、こちらのアドバイザーは有償なんですけれども、2万1,000というこの金額につきましても合意形成が得られず、なかなか払えないというようなことで、こちらのほうに依頼ができないというような声も聞きますし。実際、今現在、区のほうでこの金額について助成しているところがあるんですが、大半はそういった区の助成を受けて、申し込んできているところがほとんどでございます。

それから、今、管理アドバイザーという、管理組合運営とか大規模修繕とかそういったことでご相談には乗っているんですが、東日本大震災の後、自分のマンションの防災マニュアルですか、そういうのをつくりたいんだけどというようなご相談もあるんですが。今の体制ではなかなかご相談に応じられる体制ができていないものですから。できれば、こういった防災マニュアルとか、防災関係のアドバイザーを派遣できるようなシステムの構築も、うちでもやりたいとは思いますがなかなかできないものですから、国のほうでも

そういったこともちょっと考えていただければと思っております。

【福井座長】 ありがとうございます。活用実績はかなり出てきていて、これからも伸びるであろうという見通しですか。

【東京都】 今年まだ集計ができていないんですが、まだ去年のほうが実績あがってまして。今年は下がり気味でして、実際地震があつて、その後、なかなか管理とか何かそこまでたどり着かず、どっちかという、先ほど言いました防災とか、うちのマンションそういう面をどうしていくかというほうが多かったのかなという気はします。

【福井座長】 ありがとうございます。マンション管理センターでの人材プールがあるともおうかがいしておりますが、この点について廣田さん、もし補足いただくことがございましたら。

【(財)マンション管理センター】 突然だったんですが、マンション管理センターで人材プールは今のところございません。

【福井座長】 そうですか。事務局のほうで、プールについて問題提起があつたんですが。こちらは、どう考えればよろしいんでしょう。

【西海マンション政策室長】 私どもも見ていて、前回の福岡のほうからご提言があつたので、そのことを含めてご意見をという趣旨でございます。すみません。

【福井座長】 マンション管理センターにあるということではないんですか。

【西海マンション政策室長】 はい。

【福井座長】 わかりました。では、廣田さん、もし今までの議論や資料について何かコメントや感想がございましたら、お願いいたします。

【(財)マンション管理センター】 突然見た資料で、組織的なものでないかもしれないことを断った上で。

【福井座長】 もちろん、個人の見解で結構でございます。

【(財)マンション管理センター】 まず、先ほどから議論になっています資料10についてですが、数年前に国交省で第三者管理者方式の検討が始まったということが新聞に出たとたん、私どもには、もう役員はやらなくてもいいんだよね、というような電話が何本か、かかってきました。で、せっかくみんなで頑張つてやっついこうと思っている理事長さんに、新聞にもう役員はやらなくてもいいって出たんじゃないか、と言ってくる区分所有者がいて困るというようなことがあつたという意味で、せっかくの本当に役員のなり手が管理組合に対応する仕組みの検討が、発表の仕方によっては誤解を招いてしまうこ

ともあるのではと。そういう、なんて言うんでしょうか、理事会方式で自分たちでやれているところに水を差すことにならないような配慮をしていただければなと思いながら、これを読ませていただいたところです。

あと、もう一つ、私達も専門家の活用を随分セミナーとかで言ってまいりました。それは、完璧なリスク回避の仕組みをとといういろいろな要件があるかもしれませんが、それぞれの管理組合でそれなりに今、専門家の活用が進んでいます。重たい立派な仕組みをつくってしまうということは、それにその分費用がかかってくるわけで、今、例えば3万円ぐらいの費用で専門家に毎月アドバイスをもらって、何とかやれている管理組合が、そういうことができなくなることがないように、いろいろな選択肢の中で管理組合の実情に合った活用ができるような仕組みにしていきたいなど。

現場を見ていますと、意外に結構、市場の原理が働いて、問題がある人は活用されなくなるし、やっぱりちゃんとした人は活用されるようになるし、というような気がして見えています。どんな立派な仕組みがあっても、管理会社でも理事長でも財産の毀損事故というのはありますので、財産毀損の心配は何も外部の専門家だけの問題ではなく、任せきりがダメだというのは共通なのではと。そういったことで、専門家の活用について、管理組合側にとって現実的な選択肢を示すような、そんな結果になればなと思っております。

以上でございます。

【福井座長】 ありがとうございます。不動産協会、目黒さん、これまでの議論やあるいは資料全般についてでも結構ですが、いかがでしょうか。

【(社)不動産協会】 第三者管理方式というのは非常にいい、ぜひやってほしい制度だとは思っております。ただ現状、管理不全は2つありまして。現況、管理不全といわれている緊急を要するマンションと、あとはアンケートとかにありましたように、将来的に、場合によっては採用を検討するといったような、4割くらいおりましたけれど、そういったマンション、当然ありまして。ですから、その辺で、ほんとうに管理不全のマンションはいかに管理を復活させるとか、それが緊急の課題だと思いますし。その方法論というのはいろいろあって、なかなか難しいとは思いますが、やっていただきたいと思っております。

あとは、もう一つは、将来的に考えているといった管理組合さんもかなりいるわけですから、そこでやはりルール化をした上で、あとは選択肢といいますか間口を広く持っていただければ、管理組合さんもやりやすいという作業しやすくなるんじゃないかなと思っております。以上でございます。

【福井座長】 ありがとうございます。不動産協会は、マンションの新築段階でのデベロッパーを多数会員に抱えていらっしゃると思うんですが。おそらく、多くの管理組合では、原初的管理規約や管理の大きな仕組みは、当初のデベロッパーの販売の段階でお決めていると思います。デベロッパーとしてマンションを販売等する際、場合によると賃貸にまわるものもあるのかもしれませんが、多くは分譲だと考えると、販売に関して管理が持つ意味を、これまでおおむねどう考えてこられたか。あるいは、今回の一連の議論などを踏まえて、いわば販売時における管理の仕組みの持つ意味というんでしょうか、エンドユーザーに満足いただくために、管理のところで工夫の余地があるのかどうか。伸ばすとしたら、どういうところが今後課題になりうるのか、といった点につきまして、何かございましたらご意見をいただければと思います。

【(社)不動産協会】 我々、管理会社は、まず、きちっと管理組合を立ち上げていきたいというのが第一でございます。当然、購入された方が皆さん管理するんだという、そういう意識を持っていただくのが大事だと思っておりますし。それがなければ、いくら外部の優秀な方を最初から入れたとしましても、皆さん意識がないというところで、もうどうしようもなくなっちゃうのかなと我々は思っています。

ですので、これはもちろん、管理会社さんによってまちまちですけども、当然、分譲した後も、管理組合をフォローするような体制をつくっている会社さんもございますし。

あとは、分譲会社と関連の管理会社がタイアップしながら、そういう形でフォローしている会社もございます。特に先ほど、震災がらみの話も出ましたけれども、震災以降、防災という観点は管理組合さんもかなり気になさっているところもございますので。我々、管理会社さんのほうでも、分譲段階で、防災マニュアル的なものを管理組合にお渡しして、防災意識を高めるような形で組合活動をやっていただくことをお願いしたり、いろいろなことは取り組んでおります。ですので、基本的には管理組合なり区分所有者の皆様が、みんなに関心を持ちながらやっていただきたいということが、大前提で、我々も考えて分譲しております。以上でございます。

【福井座長】 ありがとうございます。ほかに、いかがでしょうか。

【村辻委員】 この資料5、資料6については、専門家の役員派遣等について書かれているわけですが。この点に関しまして私の意見を、先ほども申しましたが、もう一度、整理して申し上げます。先ほども申しましたように、管理組合というのは、区分所有者のためのものでございます。マンション管理は区分所有者のためにするものである。したがっ

て、本来は区分所有者自身で管理をする。総会、理事会でやるんだ。これが原則であると。そういった意味で、マンション管理センターの廣田さんがおっしゃいました意見に、基本的なところで大賛成でございます。

以前にも何度か申し上げましたように、自治会は地域のコミュニティという意味で大事な存在ではあります。しかしながら、マンションの管理組合は財産管理団体、しかも実質的な強制加入団体であるというところで、全く異なるものでございます。財産管理団体なんだから、自分たちの財産は自分たちで管理しましょうということを、ぜひ今般のこの検討会で明確にさせていただいて。各区分所有者に財産管理、自分のマンションの管理について強い関心を持つように啓蒙的な役割を果たすということが大事だろうと思っております。

とは申しまして、先ほども申しましたように、現実問題として役員のなり手が少ないということが多くございます。これは、中小の高経年マンションだけではなく、新しいマンションでも管理組合の役員に積極的になりたいという人はむしろ少ない。したがって、多くのマンションでは輪番制が用いられていると、こういう状況でございます。理事会があっても形骸化しているということは、よく見受けられるところでございます。

そこで、そういった役員のなり手が少ないマンションについてどうするのか。原理原則は区分所有者で管理をするんだけど、役員のなり手が少ないマンションについてどうするのかというところを、しっかり議論しなければならない。その場合に、第三者管理方式につきましては、高管協さんにも先ほどご意見をいただきましたように、なかなか問題が多いということでございますので。第三者を管理者とするという方式についてはモニタリングを含めて、非常に厳格なチェックが必要であろうと思います。

むしろ、第三者管理方式よりもこの資料5あるいは資料6にありますように、役員の派遣、そちらのほうが合理性が高いと。安全性も高いと考える次第でございます。以上でございます。

【福井座長】 ありがとうございます。それでは、先ほどから事務局から、補足がございましたが、法務省から成年後見と双方代理について、厳格な法律論の貴重なご指摘をいただいておりますので、よろしければ遠藤さんから補足いただくことがございましたら。

【法務省】 特段、ここに書かれている通りで。

【福井座長】 よろしいですか。

【法務省】 はい。

【福井座長】 ありがとうございます。吉田委員、いかがでしょうか。全般的なことにつ

いても。資料9もあと1個だけ残っております。残りの議論で資料9も含めて、もしお気づきの点がございましたら、お願いしたいと思います。

【吉田委員】 先ほどの資料5と資料6につきましては、村辻先生のおっしゃることは、私も大賛成です。派遣というようなこと、コストの面も、安全性のことも考えますと、こういう方向かなと思います。あとは派遣された方も含めて、非常に理事のなり手が少ないんですが、外部監査的なことをやきちっとすることによって、そういう方が監査を受けているんだということで、自分のやっていることは間違いのないぞ、という保証や安心感を与えられるということもありますので。そこを強調していただくということも必要だと思っております。以上です。

【福井座長】 安藤委員、いかがですか。

【安藤委員】 資料9について、これは例えば、村辻委員の述べられた考え方とは違うのかもしれませんが、私には気になる点があります。このⅡの今後の対策の基本的方向性の1.についてですね。区分所有者は管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加することあります。この主体性を持って適切に対応すべきことを啓蒙、周知すべきではないか、ということの意味を、確認したほうが良いと思います。理想論としてそうすべきだと言っても、実体、そうっていないものがたくさんある中で、これが正しい姿だと言えるでしょうか。そもそも人々の好みを教育などによって変えるというのはとても難しい話です。経済学では、少なくとも人々の好みは前提として、法律や制度の設計により、人々の行動や選択を上手く誘導するとか動機づけを考えるというのが基本的なスタイルなので、私はこの表現には違和感を覚えました。目指すべきは、もちろん関心を持ってやりたい人は自由にやれるようにすることです。ただし、そこでも暴走がないような仕組みが必要ですね。そして同様に、できるだけ専門家に任せてしまいたいと考える人は任せることが選択肢として可能なようにする方向で考えるほうが、正しい姿ではないかと感じました。

また、先ほども例えば、自分の財産は自分で管理するのは当然だというお話がありましたが、世の中にそうでない事例なんていくらでも見つけられます。例えば、自分の財産だからといって、すべてのお金を自分で選んだ個別の株式で運用するでしょうか。例えばファンドを買うであるとか、ラップ口座で専門家に任せるとか、銀行に預けることなども行われています。そうした上で適切な管理が行われているかをチェックすることが一般的です。また、不満があれば、ボイス・アンド・イグジットなどという言い方がありますが、不満があれば苦情を言い、改善を求め、それでも直らないようであればほかの業者に変え

るでしょう。資産管理でも、いろいろな方法がとられているわけです。他の例を挙げれば、株式会社の株主総会の話であっても、個別の、一株でも持っている株主がその会社の財務諸表から何からを全部読んで、経営者の適切な監視をする準備をして、株主総会に全員が出席することが当然だなどということは、現実的ではありません。

繰り返しますが、やりたい人がやることは否定しませんし、これまではそれが原則だったという経緯は理解しておりますが、もう少し現実を見ないといけないと言うのが私の意見です。

【福井座長】 多分、今のご指摘は区分所有者が管理活動に参画する時に、いくつかのフェーズがあるといいますか、場面があるというご趣旨かと思えます。例えば、実際に役員として名乗りを上げて、あるいは理事長になって活躍していただける方もいれば、場合により理事会の構成員ではないけれども、事実上知恵を提供する方もいる。それで、おそらく区分所有者が共通して持っているのは、自分の投資した貴重な財産であるから、その財産の価値が毀損したりしないように、少なくともきちんと運営されることに関しては常に関心を持つ、という意識かと思えます。人により、その限りでの活動には参画する、さらに積極的に役員になる、などいろいろな場面や次元があるわけですね。

そのどの部分を重視するのにかよって、参加の形態は異なってきます。例えば有償、無償の議論で、東委員からいつもご指摘をいただく、専門的なことをわざわざ買って出てやっても、無償奉仕だとインセンティブが損なわれるという議論も一貫してございます。

だとすると、労力奉仕をする方もいれば、そうじゃなくてその方への報酬を通じて金銭的な負担で賄う方もいる、というのも、一つの参画の仕方かもしれません。そのあたりの整理を厳格にさせていただくと、誤解が少なくなるであろうという印象を持ちました。

【安藤委員】 一点だけ追加させてください。今の座長の整理で、私が言いたかったことをほぼ網羅していただいているのですが、理事会方式であろうと、専門家を第三者として活用する方式であろうと、それぞれ一長一短があることは否定しません。どちらであっても、適切な管理が行われるためには2つの要素が必要です。1つ目は、適切に管理するインセンティブです。そしてもう1つは、適切に管理する能力や知識です。この2つがそろわないと適切な管理が行われません。理事会方式を考えると仮に意欲的な理事会であったとしても、インセンティブがあっても能力や知識が不足する場合もあるかもしれません。この場合には専門家をオブザーバーとして使えば良いのだと思います。

他方で、外部の専門家に任せるという場合には、専門家には能力や知識があっても今度

はインセンティブの面に問題がある可能性があります。なにしろ、本人の所有物ではないのですから、そこに所有者とは異なる利害が入ってしまう可能性があります。これに対しても、適切にモニタリングをする制度をつくれれば良いはずだと理解しています。

まとめると、自分の財産なのだから自分でやるべきという言葉を理解するときに、これを自分の財産だから自分で直接管理するが場合によっては専門家のアドバイスも受けることも一つのやり方として認める一方で、人に任せのほうが上手く行くと考えたところは任せる、そしてそのモニタリングの仕組みも適切に活用した上で対価をきちんと払うということの両方を、自分の財産を自分で管理することの内に含めていただければ、賛成いたします。

【福井座長】 事務局からもしございましたら。

【西海マンション政策室長】 多分、この文言は元々は書いてある話ではございますけれども。それぞれの先生の、それぞれのことをできるだけ包含的に含んでいると思っております。そもそも、先生によってはこれ以上、管理不全マンションを増やさないように、ちゃんとこういうのを啓蒙してやるという話もありましょうし。安藤先生の話は典型的な例で申し上げれば確かに、自分の財産であるけども、むしろ専門家が出てきてそのかわりにちゃんとやっていくようになれば、参加の仕方はむしろきっちり監督する、チェックすることだと思うんですね。だから私は参加するというのには、それも入っていると思っております。そういう、かなり広い意味を包含していると思うのですが。

そこは福井先生のおっしゃいますように、この解釈というか意味というのをもうちょっと整理して、いろいろなものにこれは実は対応したものということでちゃんと啓蒙すれば、あ、そういう意味なのか、ということで誤解されないと思いますので。そこは、今後工夫させていただきたいと思います。

【福井座長】 そうですね。積極的に参加するパターンはいろいろあり得るかもしれませんが。参加の仕方、何らかの形では参加していただくことは前提なんでしょうけれども、どういう意味で参加するのかについて、場合分けや厳格化をしていただくとイメージが湧きやすいと思います。よろしく願いいたします。

そろそろ時間ですが、その他、言い残されたことがございましたらお願いします。

【(社)高層住宅管理業協会】 冗長的になるかもしれないんですが、念のためということで一言ということでございます。こちら、今のペーパーでございますけども、管理組合が自主的に専門家を活用することを否定しているつもりでは全くございません。管理組合

が主体的に決めたことに関して、私どもがとやかく言う立場ではもちろんないということでございます。ただしということで、それを行う際には、要件の整備が必要だという趣旨の意見書でございます。それと、ただし、そうしたような事例というのは現実にまれだというのが実態でございます。そうしたようなことは現実、限定的なものとして考えられると。で、それを管理規約に新たなバージョンとして盛り込めることになるのであれば、これは限定的で例外的なものになるのではないですか、という趣旨のものでございます。

【福井座長】 よろしいでしょうか。その他、委員、専門委員、オブザーバーを問わず、これまでの議論、あるいは資料すべて含めて、この際お気づきになられた点、ご自由に発言いただければと思います。川田委員、お願いします。

【川田専門委員】 先ほど、村辻先生がおっしゃたことが基本で、私も考えております。あくまでも理事会中心方式という現行の制度を軸にしながら、こういう新たなものも考えていくということを、そこは基本に据えたいと考えております。ただ、おっしゃったように、実際には役員のみ手が不足していて、理事会が構成できないだとか、こういうことについてどういう措置をするか。こういうことは、これから先、高齢化ということも踏まえて、お客さんのニーズもあるということですので、考えていかないといけないということとは当然だと考えております。

ただ、専門家の活用の仕方について、これが例えば理事の方になっていただくほうがいいのか、理事長イコール管理者がどうか、これはこれからの議論になるかと思うんですが、この辺はどうするかということ、監事になっていただくということは、また違う観点もあっていいんじゃないのかと考えております。第三者が理事になるというと、理事会の中で問題があることがありますので、第三者に外部から監事になっていただくということは、特に大きな問題があるとは思えないので、この点は分けて、いろいろ、役員さんの役職によっても考え方を変えたほうがいいんじゃないかと考えております。

いずれにしても、まだまだ理事会の皆さんで解決していこうという思いが最近、特に強くなっていると思いますので、この辺は十分、その意図を汲んで、その上に立って将来を見据えてどういう制度を取り入れるのかということで、あくまでも管理の方式に対するバリエーションを増やすという考え方でできればいいんじゃないかと考えております。

【福井座長】 ありがとうございます。親泊委員、お願いいたします。

【親泊専門委員】 親泊でございます。川田専門委員のご意見、ごもつともでございます。もう一つだけ補足をさせていただきますと、管理者も理事も監事も、当事者として

の活用という点が共通しています。一方、コンサルタントは、第三者的な立場から言えるという特徴があります。これらの者が専門家という点で、ひとくくりになっていますが、当事者であれば、最終責任まで負わせることができる、コンサルは最終責任までは負わないといった違いがあったり、特にコンサルの場合は、他人であり部外者ですから、言いにくいことでも、しがらみなんかに囚われることなく、ズケズケと具申できるし、活用する側は、そういうことを期待できるとか、みんなが意見を言えない理事長に対しても、他人だから忌憚なく言ってあげられるということもございます。そういう当事者性と第三者性、こういうのを踏まえた検討、議論が必要かと存じます。

以上でございます。

【福井座長】 ありがとうございます。確かに、一連のご指摘がございましたように、おそらく理事会方式を前提とする場合の、どこの部分に専門家が活用されるかというのに応じて、多少、立ち位置が違うわけですね。代表理事である理事長ですと区分所有者の代表者、場合により管理者を兼ねる。平理事ですと執行機関の一員、合議体の一構成員として責任を持つ。監事、監査などになると執行機関をチェックするという役割ですので、立場が少し違う。さらに、今、ご指摘がございましたように、執行機関でも監査でもなくて、外部にいるけれども一定の助言をするという立場もある。それぞれに応じて専門家の役割が異なってくると思います。できるだけ実態に合った対策を考えることが重要かと思しますので、ご検討をよろしくお願いいたします。

ほかにかがでございましょうか。お願いします。

【東京都】 東京都でございます。資料9のⅡの今後の対策の基本的方向性の中で4番目ですけども、対策の前提としてマンションの管理方式や規約の云々をはじめ、管理実態を把握するためデータベースの整備云々という部分がございます。マンション政策を進めている立場といたしまして、まず、マンションの実態がどうなっているかというものを把握するのが必要不可欠なところですが。現状として、マンションの実態を把握するためには、どうしているかといいますと、主にアンケートに頼らざるを得ないところがございます。実際、アンケートにつきましても、例えば管理組合のポストがないとか、管理人室がないといったところになると、郵便が戻ってきてしまうと。そうすると、訪ねていっても、どなたにアンケートを渡したらいいかというようなところもございます。ですから、マンションの調査というのはなかなか大変です。

実際、調査して、それを一たんデータベース化したとしても、それは新たなマンション

を補足できないとか、それから、アンケートの回答が返ってこないとか、内容を更新していかないといけないというようなことがあると、せっかく調査してつくったデータベースも、そのまま死んでしまうというような実態が今、ございます。こちらのほうで、報告とか届け出の仕組みで、新たなマンションを捕捉できるような仕組みの検討というのがあれば、東京都をはじめ自治体のほうの取り組みとしましても、常に新しい情報を把握できるような、そういった仕組みというのは大変重要なことでございまして。自治体のマンション政策についてのいい後押しになると考えております。

【福井座長】 ありがとうございます。東委員、お願いいたします。

【東専門委員】 今のお話ですけれど、10年ほど前に、横須賀マンション管理組合ネットワークができた時に、勧誘をしに市内のマンションを歩きました。この間もちょっと申し上げたかもしれませんが、理事長がわかりません。出てきた人に聞いてもわかりません。それから、管理員に聞いても、個人情報だから教えられないということで。今は違ってきているかもしれませんが、結構、大きな管理会社の管理員に教育が行き届いているのかどうか、言葉は丁寧ですが、頑として理事長を紹介してもらえません。

それから、じゃあということで資料を預けてきましたけど、届けますと言ってはくれていますけども、届いたかどうかわかりません。要するに、今お話があったように、これが把握するのは大変ですよ。ですから、私は社会的資産としてマンションを認めるならば、届け出管理者と管理方式と、管理会社の場合の届け出を行政当局にさせるくらいの法的措置があってもいいのではないかと。私らは横須賀市から委託を受けて、手分けして十数人で歩いたんですけども、なかなか効率悪いです。こんなことでいいのか、という思いをいたしました。

【福井座長】 この点について、国土省の取り組みなどございましたらお願いします。

【西海マンション政策室長】 なかなか、制度の設計は重い話なので、この場で直ちに明言はできませんが、ぜひ勉強させていただきたいと思います。

【福井座長】 おそらく、現在の統計でも、マンションについては、こういうことは確実に押さえられるというのがあるはずですね。

【西海マンション政策室長】 はい。

【福井座長】 さらに、ニーズとして、こういう統計があったら実は政策立案や、あるいは現場の管理組合や管理業者などにも便利であるけれども、なかなか集めにくい情報があるかもしれません。そういう事項を追ってご提示いただいて、改善、あるいはあまり当

事者に負担をおかけしない前提で入手しやすくするなど、さらにデータ整備を図る工夫も課題かと存じます。

【西海マンション政策室長】 それは課題と認識しておりますので、また整理してご説明したいと思います。

【福井座長】 ほかにいかがでしょうか。

【川田専門委員】 もう一点だけすみません。管理者についてですけれども、いずれにしても管理者というのは大変、マンション全般について責任を負うということもありますし、これを第三者が業として行うということであれば、やはり厳格な要件を定義すべきだと考えます。これは管理業者も例外ではなく、すべてとにかく、第三者が行うということ、これは特にプロとして、業としてやるということですから、厳格な要件を規定すべきだし、これは参入障壁のところから考えるべき。それからもう一点が、必ずしも専門家は役員としてだけではなく、違う活用の方法もバリエーションに入れて考えていけないのではないかと思いますので、この点、管理組合さんの意向を尊重して決定できるような仕組み、これを前提にすべきで、いろいろなところに誘導をかけるということより、あくまでバリエーションを増やして、組合さんが選択できるようなものを増やすという考えをベースにすべき。特にプロが行う場合については、素人の方がきちんとチェックできる仕組み、これが必須だと考えておりますので、その点だけ補足させていただきます。

【福井座長】 はい。それでは国土交通省野村課長から、これまでの議論の感想や今後の取り組みなどについてお願いします。

【野村不動産課長】 直接、不動産業ということではありませんけれども、もちろん管理組合は先ほどから議論があったように、基本は財産の管理であり区分所有者のためにあるものであります。そして、これは今回の議論からはみ出ますけど、いよいよ防災の観点とか、命の問題もあって、さまざま組合とか区分所有者がこなさなくちゃいけない課題というのは、確かに増えてきておるといことであります。

そういったものに、どうやってこたえられるのかということ、本来の今回の問題ももちろんそうですけども、委員の皆様方のご議論の中から、私どももどういう形があるのかということについては考えていかななくちゃいけないと思っております。直接、不動産業ということではありませんけれども、そういう受けとめで聞かせていただきました。ありがとうございます。

【福井座長】 井上審議官、いかがでしょうか。

【井上審議官】 長時間のご討議、ありがとうございました。きょうの議論でも出ていたと思うんですけど、マンションのタイプというのは、非常に多岐にわたっていると思います。リゾートマンションと投資用マンションは別の例示で出ていましたけども、普通に考えても立地等による価格差、これは、露骨なことを言えば、居住者の方の経済力というものが反映されている。これは事実としてそういうことなんだと思います。それから、規模ですね。それから建物の形態も超高層とタワーハウスに近いような中層の低いほうとは、これまた維持・管理の面でも相当違うと思います。

それで、規模もそうですし、あとは築年、これが一番大きい要素かもわかりませんが。5年、10年、20年私の今住んでいるマンション、10年で、これは管理は少なくとも外見的には何の問題もなくちゃんとやれていると思うんですけども、これが20年、30年たった時に居住者が入れ替わった時にどうなるかということは、なかなか想像ができません。これはもう経済社会の変化にもよるんだと思います。そういういろいろな切り口の中で、従来、割と一つのやり方でやっていた、はっきり言って、いろいろと能書きは書いていましたけど、根っこはたった一つの標準管理規約というもののありようでいいのかというのが、いろいろな面でほころんできたのが、今回の委員会のスタートだと思いますので。あんまり意見言うのはあれですけども、あらかじめ限定的だとか、やむを得ない場合に限るとか、価値観の議論というのは、これは最後にしたらどうかと。議論の入り口で整理していく時に、こういう話が、たがが掛かるのはおかしいんじゃないかなと。これは申しわけないんですけど、そう思いました。今後ともフリーな議論をよろしくお願ひしたいと思います。

【福井座長】 ありがとうございます。それでは、ほかにご意見がございませんようでしたら、本日のご意見を踏まえまして、さらに追加的な整理を事務局で行っていただければと存じます。では、本日の議論は以上でございますが、事務局より事務連絡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、事務局から説明をさせていただきます。次回の第4回の検討会ですけれども、今のところ、4月9日月曜日、午前10時からを予定しておりますので、よろしくお願ひいたします。 以上でございます。

【福井座長】 それでは、以上で本日の議題について終了いたします。長時間ありがとうございました。

— 了 —