

社会資本整備審議会住宅宅地分科会
マンション政策部会（第2回）
議事録

平成20年9月24日

【事務局】 お待たせいたしました。定刻となりましたので、ただいまから第2回住宅宅地分科会マンション政策部会を開催させていただきます。

本日は、委員の皆様方にはご多忙のところをご出席いただきまして、まことにありがとうございます。

本日は、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員は、所用によりご欠席でございますが、定足数に達しておりますので、本部会が成立しておりますことをご報告申し上げます。

それでは、以後の議事進行につきましては、部会長にお願いしたいと思います。よろしくお願いたします。

【部会長】 それでは、早速議事に入らせていただきたいと思います。

今回は、「マンション管理の現状等について」、論点整理の上、ご議論をいただきたいと思います。まずは、事務局から資料に基づき簡潔に説明をお願いしたいと思います。

今回は、ご議論いただく時間を十分にとりたいと考えまして、あらかじめ事務局から資料をお送りしておりますので、説明は短目にとということで、皆様方もご了解いただければと思います。時間のめどでは、そうですね、3時20分ぐらいまでには終えていただきたいと思います。今日は議論を色々したいと思いますので、よろしくお願いたします。

では、早速どうぞ、お願いします。

【事務局】 では、お手元でございますが、資料1とA3判で別紙が1枚もの、資料の2が1枚もの、資料3と、以上でございます。では、メリハリをつけてご説明をさせていただきます。

資料1でございます。マンション管理の現状、マンションの特に管理の関係の今回は第1回、次回第2回、管理関係の第1回を今日ご議論いただきたいと思います。思っております。

めくっていただきまして2ページでございます。こちらは、まずマンションの管理の状況についての、組合とか所有者から見たいろいろなデータを整理しております。

2ページ、管理組合から見た管理の実態ということで、平成15年度マンション総合調査でございますが、管理がうまくいっている理由、うまくいっていない理由、枠囲みの書き方がちょっと不整合になってはいますが、管理業者がいいとか、よくないとか、そういっ

た形での理由というのが出ています。あと、管理組合としては、自治機能、管理業者に対するチェック機能を自ら意識してやっていきたいといった回答もございます。

3 ページでございます。1 つは、高層住宅管理業協会の調査の中で、会員企業における管理業者受託コストの推移がございまして、そういった会員企業の世界では、8 割以上の方が管理委託契約を締結するというところでございまして、あと、平成15年度マンション総合調査のデータがございまして。

4 ページでございます。これは、高層住宅管理業協会の会員会社へのアンケート結果でございます。会員企業におかれては複数の契約案件がありますので、1 管理組合でも管理者に就任した場合も含むという注釈をつけております。その上の数字ではございまして、ポイントは下にあります黄色の枠囲みでございまして、管理業者から見た場合の管理者就任の経緯、住んでいるわけではないけれども、なぜ管理者になったかという経緯としては、分譲当初から就任が決まっていたとかいったものが多うございまして、就任していない理由としては、要請がないとか、ガイドライン等がないからといった回答もあるところでございまして。

5 ページでございます。同じく管理業者から見て、管理者就任後に困った事って何ですかというのが書いてございまして、区分所有者からの非協力とか、自己中心的な主張、管理者としての業務範囲が不明確といったような回答が出ているところでございまして。

6 ページは、前回つけた資料でございます。今までの調査・検討とか、前回の資料のところを掲げておりますが、区分所有者ではない第三者、特に管理業を行っているような方々が管理者になった場合のメリット・デメリットと、いろんな論点があるのではないかとということをご議論いただいております。このあたりをご議論いただければありがたいところでございまして。

続きまして、7 ページ以下8 ページになりますが、マンションの紛争事例分類でございます。前回の第1回するときにもご議論いただきましたが、マンションをめぐる管理の紛争等も様々でございますので、そこら辺を若干整理したものでございまして。

8 ページは、平成18年の国土交通省の調査でございまして、青は現在または過去に発生しているトラブル、赤は第三者に関与を求めたいと思ったトラブルといった形に書いてございます。特徴的なのは水色のところでございまして、専門家など第三者が関与するシステムがあったら利用したいというトラブルというようなものが、例えば真ん中にありますマンション関係法令の解釈ですとか、共用部分と専用部分の区分の問題ですとか、管理規

約細則の関係とかで比較的多いといったデータが出ております。

9 ページ、そのあたりのコメントがありますのと、関与を求めた、あるいは求める第三者の属性といったことでデータが出ております。実際に関与を求めたものとしては、弁護士、あとはマンション管理業者、建築士、マンション管理士等でございますが、理想としてはどうなのかという質問になりますと、第三者機関的なものとかマンション管理士、建築士などの第三者性を求める声が大きいですということでございます。

別紙としてA3判をつけてあるかと思えます。「マンションに関する紛争事例の分類」ということで、私ども事務局でまとめたものでございますので、いろいろご意見もあろうかと思えますが、「紛争タイプの例」というのを一番左側に出してございまして、5つに分けております。1つ目は、組合の運営をめぐる紛争等、感情論も含めて色々な内部方針問題とか、そういったものがあるだろう。2つ目は、専門・技術的な論点も含めての紛争といったものがあるのではないかと。3つ目は、管理規約の具体の事案への適用・解釈をめぐる争いというものもあるのではないかと。4つ目は、管理費等のお金の面での滞納ですとか費用負担をめぐる紛争というものもあるのではないかと。5つ目は、戸建て住宅でもあり得るでしょうけれども、マンションという意味では同じビルの中ですので、いわゆる相隣関係、生活音・騒音などをめぐる争いがあるのではないかと、といった形に一応5つに分類しまして、マンション管理センターに寄せられた電話相談等の事例、それから、若干ご示唆をいただきましたので、判例を⑩番とか事例の⑨番などで入れております。

別紙の右側にあります「紛争解決に関する現状」というものも、事務局で現状はこうなのではないかという形で一応整理をさせていただきました。

それから、さらに点線の先の一番右側ですけれども、「望ましいと想定される解決方策イメージ例」、これもご議論をいただくために、事務局として悩んだところではありますが、たたき台として出させていただきました。こういった分類、事例、解決方法、現状がいいのかどうかも含めてご議論をいただければと思いますが、マンションに関する紛争といってもさまざまなものがありまして、どういった形で解決をしていくのかというのは、いろんな方策が国としても行政としても、あと関係団体のご協力もいただきながら解決をしていくとか、いろんなさばき方があるのではないかと事務局として出した次第でございます。

資料1に戻らせていただきます。

管理の話、それから紛争の話を見せていただきました。3点目といたしまして、10ページ、マンションの管理とかマンション政策に関して幾つか自治体にヒアリングやアンケ

ートを行いましたので、そのご紹介をさせていただきます。

11ページは、カガミ的なものでして、苦情相談体制とかアドバイザーなどのいろんな取り組みがあるというものでございます。

12ページ、13ページでございますが、平成20年の5月に自治体にマンションの管理、建替えなどについての相談窓口の設置状況等をアンケート調査した結果でございます。大都市圏で窓口の設置率が高いとか、東京23区ではほかに比べて耐震改修の相談窓口の設置率が高いのではないかとといった形のデータを整理させていただいております。

13ページでございます。相談会の実施状況などが上の半分で書いてございます。13ページの下の方の個別実施例、これは、実際にこの夏にヒアリングを行わせていただきました。浦安市、横浜市、千代田区、世田谷区などでの取り組みの例を書かせていただいております。

14ページでございます。14ページの上の方は、平成20年5月のアンケート調査におきますアドバイザー、マンションの管理、建替え等に関するアドバイザーの派遣制度というのはどういう実態かということでございます。アドバイザーとしては、マンション管理士、一級建築士、弁護士等を派遣している、マンション管理士を派遣している例も多く見られるということでございます。14ページの下にあります表は、この夏にヒアリングをしました東京都、横浜市、中央区、大阪市はアンケートでございますけれども、どんな登録人数、どんな感じでやっているかという現状を整理したものでございます。

15ページは、管理組合向けのアンケート調査の結果でございます。

16ページ、17ページが事例でございます、いろんな事例が全国にあるかと思いますが、1つは、東京都における管理アドバイザー制度の概要でございます。いろんな支援メニュー、有料ではございますが、用意しており、登録アドバイザーとしても20人、マンション管理士、一級建築士を登録しているということでございます。

本日、所用で〇〇委員はご欠席ではございますけれども、コメントをいただいております。東京都とか中央区、23区では、管理組合が共用部分の補修・改修で利子補給とか費用の一部助成を行うとか、耐震関係で耐震診断とか耐震改修のための管理組合の費用の一部助成を都と区市が連携して行うとか、あとは、マンション管理ガイドラインといった冊子を作って情報提供、啓発等を行っているとか、そういった形で東京都は取り組んでいるということをお聞きしております。

17ページは、これもほかの自治体でもおありかと思いますが、横浜市におけるマンシ

ョンの登録制度の概要でございます。マンションの最低限の諸元等を無料で登録して情報提供を市として行っていくといったことの紹介でございます。

18ページは、この夏にヒアリングをした実態でございます。居住割合というのがありますが、中央区、千代田区の数字には、賃貸などの数字が、分譲以外の数字が入っておりますことを補足させていただきます。

19ページ以下は、前回ご指摘をいただいた説明資料の関係でございます。説明はかなり割愛させていただきますが、マンション管理士の活動状況、どういった状況かというのをアンケート調査結果など、20ページ、21ページ、22ページにつけております。23ページが写真などをつけた実際の活動状況でございます。24ページから26ページは、マンション管理士制度の概要を参考でつけさせていただきます。

27ページ、マンションみらいネット、前回もちょっとご指摘をいただきました。マンション管理センターから資料をいただき、それをもとにつけております。この後のご質疑、意見交換、情報交換の中でご説明を補足的にいただければと思いますが、26ページが登録情報項目の一覧でございます。29ページ、30ページは、ネットで閲覧可能ないしは管理組合のみが閲覧可能な画面のサイトのイメージ図でございます。

最後に、31ページ、32ページでございます。区分所有法、昭和37年にできたときの背景の考え方というのを調べましたものでございます。川島一郎先生の区分所有法の解説などから引っ張っておりますが、ポイントは31ページの真ん中でございます。真ん中の枠の○の2つ目でございます。「常に一般の建物所有の場合との不均衡を招くことなく、土地所有権なり、敷地権一般の問題として考慮したため」といったことで、民法の共有の規定とのバランスなどを昭和37年当時も考え、考慮したといったような記述がございます。その後、昭和58年、平成14年と法改正もされているところではございますが、昭和37年当時は、ビルの建築が盛んになった中で、やはりそこらあたりの考慮が当時があったといった事を書かせていただいております。

あと、資料2は、前回もお配りしました事務局として考える争点、論点想定 of 紙でございます。

資料3でございます。今後の進め方の現時点の案でございますが、本日は、第三者管理、区分所有者以外の者が管理者になる場合について、マンションの紛争事例・分類、マンション管理の現状で、自治体の体制整備とか状況、それから前回のご指摘の宿題等を出させていただきます。

次回10月には、長期修繕計画ですとか、マンションの管理というのは重要だと思いますので、優良事例などの事例、あと、大規模マンションの現状など、それから、本日の指摘などを踏まえてと思っております。あと、首都圏近郊での現地視察などもご希望される委員の皆様に対して行いたいなと今考えているところでございます。

第4回以降は、現時点の案を書かせていただいております。

雑駁でございますが、説明は以上でございます。

【部会長】 ありがとうございます。

では、早速、ただいまご説明いただきましたが、マンション管理についての議論がもう一度予定されていますので、2度あるという前提で、いろいろどのような観点からでも結構ですので、ご意見、またご発言をいただきたいと思っております。よろしくお願ひしたいと思います。私から指すことをしませんので、よろしくお願ひします。いかがでしょうか。

【委員】 この別紙の紛争事例の分類というのが大変面白かったんですけども、これで、1番右側で望ましいとされるイメージ例というのとその現状との間に、例えば制度改正が必要なものなのか、あるいは制度改正は要らないで運用で対応できるものなのか、あるいは何らかの啓発普及等で対応できるものなのかという、その政策別のグレードなり難易度というのでしょうか、そういうもののイメージがもしあるようでしたら教えていただきたいというのが1点と。

あと、この事例の①番から⑭番までというのは、何か、いかにもよく起こりそうな切実なものがたくさん並んでいると思うんですが、実際に法的判断としてどっちに転ぶのか。例えば、相隣関係なら相隣関係で、判例の傾向としてはどうなっているというようなことについて、おわかりになれば教えていただければということです。

【部会長】 では、事務局からよろしくお願ひします。

【事務局】 ご指摘の、別紙の制度改正、運用か啓発かというのは、事務局としての現時点での考え、感想も入ったコメントになりますが、紛争タイプの例の1つ目、管理組合の運営をめぐる紛争、私どもマンション政策室にも電話相談等を直接いただくもので最も多い部類でございます。理事長の方針が気に入らない、不信だといったことで、どこまで事実関係があるのかは定かではありませんが、1つ目のパターンというのは、裁判になったとしてもなかなか実効のある解決は難しい、一番難しい部類ではないかなと日々の業務で思っているところでございます。したがって、1つ目のタイプというのは、話し合いをどういうふうにやっていくかという世界ではないかと思っております。

2つ目の、補修、改修等の施行方法等（専門・技術的な点）をめぐる紛争というのも、割り切ってこういうものを分類しましたが、こちらは、最後は争い、裁判もあり得るんですけれども、その前提として専門家の方の判断、技術的な助言・指導というのがないと、住んでいる方は素人ですので、その前提になる事実がわからないということがあります。したがって、専門家の判断、助言指導をどういうふうに行っていくかというところは、運用、啓発、場合によっては専門家に関する制度改革、幅広ですけれども、余地がいろいろあるのではないかと考えております。

3つ目の、管理規約の適用をめぐる事例というものも幅が実はあるんですけれども、実際に住んでおられるマンションの管理規約というものを、なかなか手元に見て電話相談とか、弁護士の相談で、その具体の管理規約を見て、その解釈とか適用についてご議論することがなかなか実態として多くはないのではないかと事務局としては思っておりますので、そこら辺は、制度改革とか運用の世界で何かもっといい相談体制はできないかと思っております。

4つ目の、管理費の滞納等費用負担をめぐる問題は、お金が実際に取れなきやいけない、強制執行といえますか、費用徴収ができないといけないという問題ですので、裁判制度もいろいろ改善がされているやと仄聞しておりますが、裁判を中心に何か簡易な手がないのかなという、これは、厳密にいうと制度改革に近い世界かなと考えております。

あと、生活音・騒音等をめぐる相隣関係につきましては、戸建て住宅とそんなに質的な差はないんですが、マンションなので特に顕在化が本来はすべきなのに、実際は我慢しているケースが多いのではないかとというのが感想でございます、そもそも顕在化しにくい世界ですので、これも1つ目のタイプと同じように、相当解決の仕方は難しい、話し合い等をどういうふうにしたらいいのかなと事務局としては思っております。

あと、ちょっと相隣関係についてのご質問は、済みません、私共ちょっと不勉強でありますけれども、特にマンションの区分所有者の方にとっては相隣関係ですので、なかなかお金をかけられない、顔を合わせて住んでいけるのかどうか、出ていかなきゃいけないのかといったあたりというのがマンションの場合も特有の問題なので、裁判事例もなかなか多くもないのではないかなという感想ぐらいしか言えませんが、もし委員の皆さんでご助言いただければ幸いです。

【部会長】 どうぞ。

【委員】 ありがとうございました。

例えば、さっきのこの後ろのほうのペット禁止とか飼育方法の限定という管理規約があるとして、その管理規約違反を理由にして、例えば管理組合がペットを飼っている人を相手にこういう飼い方は困るから差し止めを求めるとかの裁判は何かできそうな気がするんですけども、相隣関係というよりも、むしろマンション管理規約の問題ではないんでしょうか、という疑問があるんですが、それについても何かご教示いただけることがあればというのが1つ。

それから、この①の事例ですと、理事長が不正を働いているというようなケースは解決が難しいというお話でしたけれども、解任すれば足りるのではないかとも思うのですが、そのあたりはどうなのでしょう。

【部会長】 では、どうぞ。

【委員】 これは、だれがどういうふうな立場で、どういう相談をしてくるかによる分類なのだと思うんですね。今、〇〇先生がおっしゃったように、ペット飼育禁止のマンションで、それに違反して飼っている人がいる場合に、それをどうしたらいいかということで、組合が動くのであれば差し止めを求める訴訟も可能ですし、そういうペット飼育禁止に違反した場合の裁判とか、あるいは、フローリングについて一定の制約が定められている場合に、遮音性能が非常に悪いフローリングしてしまったということで組合が対応するという裁判とか、あるいは、上下で音があんまりうるさいので、我慢できないということで、下の階の人が上の階の人に対して慰謝料請求するとか、そういう裁判があるにはあります。そういうものも増えてはいるんですけども、ここの分類は、あくまでもだれがどういう立場でどんなことを求めて相談してきたかということの分類だからこうなっているだけで、生活音とかペットの問題も、真ん中の⑦から⑨あたりのほうにその立場の人が何を求めるかによってくるというふうな、そんなような感じになるかなと思います。

【部会長】 ありがとうございます。さらにご発言はありますか。

【部会長】 事務局から、今の2人の委員のご発言に対して何か。

【事務局】 〇〇委員ご指摘の1点目は、〇〇委員もおっしゃられましたけれども、規約、細則、使用細則違反ということで差し止めすることは可能でございます。その意味では、3つ目のタイプに入るといった場合があると思います。

それから、理事長を解任したらいいというものもご指摘のとおりでございます。ただ、例えば、私ども電話相談でも、電話相談ですので事実関係が裏はとれませんけれども、例えば、組合員が集会、総会を招集してほしいと請求しても、区分所有者の名簿を見せてくれ

ないとかいってその集会在招集できないと、それで理事長は解任できないとか、理事長派の人が多数いて何にもならないんだといった、そこはいろんな兼ね合いがあるとは思いますが、そういう電話相談があるのも事実でございます。なので、理事会、理事とか役員の方が本当にとんでもないことをした場合は、例えば刑事告発をすることとかいうことがあればまた別ですが、組合の中の問題で、区分所有法とか管理規約の定めに従って手続きを踏まないで解任ができないんですけれども、そこは事実上困難な場合も恐らくあるのではないかとというのが現状だと思っております。

【委員】 ○○です。この別紙の表についてですけれども、管理組合の運営をめぐる紛争、例えばこれにしますと、事例の中にもあるんですが、多分に派閥争いが多いですね。お互いに譲り合わない、意見の主張だけして譲らないというケースが非常に多いんです。私どもの中の相談などもそういうものがたくさんありまして、結局、結論は出せないということです。したがって、大体どちらかが悪いというのは話を聞いてみますとわかるんですが、あなたのほうが正しい、あなたのほうが正しくないということも言うことを聞かないんです。したがって、そういった意味からしますと、ここで「当事者間での話し合い」となっていますけれども、これではもう絶対に解決しないというふうに思いますので、できれば公正な第三者機関が白黒つけてくれて、しかも強制性があるというふうなものになればなおいいんじゃないかなというふうに思います。

同じようなものとしては、この生活音・騒音、それからペットとかこういったものもそうですけれども、絶対に認めないというのも多いんです、音を。自分のところが出しているというのを絶対に認めないというのが非常に多いんです。結局は裁判ということになるのだと思うんですが、裁判まで行く前に白黒つけるように、きちんとした第三者機関で決めていただいたほうがよろしいんじゃないかなと。

最近、ADRといいましたですか、何かそういうのを有料でやっていただけるというのもあるようなんですけれども、そういうようなものも活用するとかいろいろあるのだと思うんですが、当事者間の話し合いだけでは解決には至らないと、常にずっと先へ、話が先へ先へ行ってしまふということで、そういう意味からすると、管理組合の運営が非常にうまくいかないということが続いてしまふという、そういうことじゃなかなかなというふうに思っております。

【部会長】 ありがとうございます。では、どうぞ、○○さん。

【委員】 今、第三者機関という話が出たんですけれども、実は、弁護士会に仲裁セン

ターというのがありまして、それも一種のADRというふうに考えていいのかなと思うんですけれども、その弁護士会の仲裁センターで私がやった経験では、マンション管理で、例えば管理組合のほうでは裁判までやらないで、この仲裁センターで安く早く解決ができればということで申し立てをするケースが何件かあったんですが、相手が絶対出てこないんですね。10年近くやったうち、たった2件ぐらい和解がきちっと成立したのがあったんですが、それは、相手が工事業者だったのと、もう一つは、やっぱりビルの所有者だったということで、法人が相手だったりするとわりあい冷静に物事を考えてくれるんですけども、そうでなくて、組合対個人の区分所有者とか、個人の組合員相互間というのは、これはやっぱり感情的な面が非常に強くて、おそらくそういうADR、ないよりあったほうが解決することは多いかと思うんですけれども、なかなかそこを利用しようというところまで行かないんじゃないか。だから、せっかく作ってもあまり利用されなくなる可能性が大きいかなというふうな懸念はちょっと持っています。

【部会長】 では、どうぞ。

【委員】 幾つかあるんですけれども、まず、その管理組合の運営をめぐる紛争というのがなぜ起きるかという話なんですけれども、これは、前もお話したように、団体が管理するという仕組みがそこにはあって、マンションには、その団体を人が動かしていかないといけないというのがまず第一にあるわけですね。さらに、困ったことに、団体の長、理事長というのは、三条団体のそれを組織化した管理組合の長に過ぎないので、それはイコール管理者ではないんですけれども、標準管理規約が定めるように、その理事長を管理者だと、区分所有法上の管理者だという規約がありますと、理事長がそのまま管理者になってしまうんですね。そうすると、何が困るかという、要するに管理については基本的に素人の人が選ばれることが多い。その中で、例えば集会の招集権限も管理者が持つてしまうことになるんですね。ただの理事長だったらいいんですけれども、それが管理者だということになると、第一次的な招集権などはその管理者が持つてしまう。それ以外に区分所有者らが招集しようと思ったら、5分の1以上だとか何だとか、そういうことをやらないといけないので、先ほどお話が出ていたように、名簿がわからなければそれもできないとかいう話になってしまうんです。

そこで、その団体の長がイコール自動的に管理者という強い権限を持つてしまうという、それを実はあまり意識されてないんですね、区分所有者の皆さんは。ほとんど意識されずにそういうものだと思っているんですけれども、ここをちょっと切り離さないと、やっぱ

りこの長年理事長になっている人がというような事例なんかは、やっぱりそういう事態が起きるだろうと思います。

それから、ルール違反の、要するに組合で定めた規約などのルールに違反をする区分所有者がいるという紛争ですよね。それは、構造的には、これは区分所有法の6条に共同の利益に反してはいけないという条文があって、規約で何かルールを定めるといことは、それに違反することは、イコールその6条に違反するというふうに解釈されているわけです。その違反に対しては、その57条から60条までという、義務違反者に対する措置というのが一応は定められていて、先ほど〇〇先生がおっしゃったように、その差し止めから、あるいはその専有部分の使用を禁止する裁判だとか、さらには、競売を申し立てる。裁判所に競売判決を申し立てて、要するに区分所有者を入れかえるということで、そういう不良区分所有者を追い出せるというような仕組みまで区分所有法は一応持っていることは持っています。しかし、先ほども出ましたけれども、住民同士だというのがやっぱりありますので、同じマンションの住民同士でそこまでやれるかという話の実はあるわけですね。そこで、極端な場合以外にはそういう措置の発動がされない。例えば、暴力団がその一専有部分を買って占拠しているというような話だったらまた別なんですけれども、普通に迷惑をかけている区分所有者がいる場合にそういった規定が発動されるかということ、なかなかそれも難しいということですね。

それから、同じく財務をめぐる紛争で、特に滞納、これはどこのマンションでも最近はい多いですけれども、これもやっぱり同じ住民同士が、これは管理会社がどこまでやれるかというのは、任意的訴訟担当のその限界とかもありまして難しいわけなんですけれども、これは、管理組合自身がやろうと思ったら、結局のところ住民が住民に対して取り立てをするという話になりまして、普通だれだって取り立て屋のまねごとというのはしたくないわけですね。そうしますと、やっぱり、先ほどから出ていますけれども、同じ住民同士でということになりますから、なかなかそういったことにも踏み切れないというような実態があります。

法律上は、先取特権だとかいろんな制度はあるんですけれども、現実問題、住宅ローンの抵当権でもついていたら現実問題回収とかが難しいということですし、そのために、区分所有者が入れかわれば承継人に対して請求できますから、それが管理組合にとっては最後のチャンスになるわけなんですけれども。ということで、最近はその競売判決をとりに行くという、競売訴訟ですね、申立訴訟がこの財務をめぐる紛争で、要するに相当額滞納し

た人からそれを取り立てるためのそういった競売ですね。つまり、所有者を入れかえて次の人から取ろうという、そういうような手段で最近は使われるようにはなってきていますけれども、しかし、条文上の制約もあって、これとてもそれほど有効な手段にどこまでなるかというような疑問視もされているというような状況で、それなりに法的制度がないわけではないんですけれども、今言ったような観点から、なかなか発動されないというような実態があるということをお話しをします。

以上です。

【部会長】 ありがとうございます。

では、引き続き関連でも結構ですし、また別の観点でも構いません。では、〇〇委員さん、お願いします。

【委員】 今の別紙のところですが、先ほどの事務局の説明で、マンション管理士のことをちょっと少し考えてみようという方針だと思うんですが、そのマンション管理士の、でも、ここにあるタイプの中で、例えば、対応できるとしたら、現段階では、多分2番目のグループとか3番目のグループの仕事が主になってしまって、やはり個人的な問題に発展しやすいようなものは、そのマンション管理士といえども大家さんではないですから、やっぱりちょっと、相談には乗るけれども、そこで何か積極的に働きかけるということができない類のものだと思うんですね。ですから、この紛争事例も、そういうふうに割と補修とか、管理規約はあるけれども、そこに何らかのある程度の権限を持つ人がいれば整理できる問題と、かなり難しく非常に法的な制度の変更まで必要だというものまで分けていただいたほうが話が先に進むような気もいたしました。

【部会長】 ありがとうございます。では、〇〇委員さん。

【委員】 マンション管理士のほうでちょっとお話が出ましたので、現場のほうのお話を少しさせていただければと思います。

実際、相隣関係の話でペットなんかが多分なかなか対応が難しいんじゃないかというお話だと思います。先生方おっしゃるとおり、実際に裁判事例もありますし、そういった法的行為を実行することは可能であるんです。ただ、現場へ行きますと、先生方がお話しされたとおりに、マンションの理事長というのは、別にそれが仕事ではないんですね。ほかに仕事を持っているんですよ。そうすると、裁判になれば当然休まなきゃいけない、会社を。そして、また一般の方ですから、その裁判というのは全然遠くの世界なんですよ。だからそういったことでなかなか進まない。逆に、私たちマンション管理士は、そういった

中で、例えばこういったペットの問題をどうするかといいますと、やはりできることは、私達は弁護士ではありませんので、法廷には持ち込めません。ただ、管理規約等を一例として手直したのは、例えば、細則のほうですけれども、理事長なり、代理人として理事が裁判に出席した場合には、それだけの日当を管理組合で払うとか、そういうような形を規約、細則の中に入れたり、また、当然法律文書を私達は作れませんけれども、こうこうこういう形で、こういう条文があって、これに対してこういうふうに法律上対応することができますよというようなアドバイスをするというようなスタンスでお手伝いをしているのが現状でございます。

【部会長】 ありがとうございます。では、〇〇委員さん。

【委員】 今のお話だけにちょっと限らないのと、私、ちょっと4時ぐらいに出ないといけないものですから、まとめてお話をさせていただきたいと思います。

一番教えていただきたいなと思うところが、マンションの管理を第三者に委託をしたほうがいいんじゃないかというそういう論点のところ、6ページにこういうことを議論してもらいたいということで、おそらくずっと論点を整理していただいているんだと思うんですけども、ただ、ちょっと私のほうで、2ページから5ページまでの資料を見ても、6ページのような第三者に管理を委託していいものかどうなのかという、そういう材料がなかなか見えてない部分があるので、ちょっと追加的に教えていただけないかなという部分があつてご質問をさせていただきます。

1点は、今ほどいろいろ、その紛争事例の別紙のところを中心に色んなご議論があつたわけですけれども、例えば、マンションの管理者を第三者に、専門の第三者に委託をすることによって相当解決できる部分はないんだろうかと。例えば、取り立てを、滞納したものの取り立てにつままして、全くその住民同士だとできないということについて、例えば、第三者にその委託をすることによって、バッファを入れることによってそういうことがもしかしたらできないだろうかとか。あるいは、そういう第三者に、紛争事例のところで整理していただいているものについて、管理者を第三者にすることで解決できる部分はないだろうかというところが1点。

もう1点は、私ども経済学者が考える中というのは、委託先の業者に不満があれば契約を解除して非常にサービス水準のいいものに契約を変えればいい話であつて、もしもそれがうまく、何ていいますか、非常に効率的な管理業者を選択できないとか、なかなか変えられないとか、そういうことがもしもあるんだつたら、それはきちんと直さないといけな

と思うんですけども、そうじゃなくて、そういう何か隘路がない中で、例えば資格が必要なんじゃないとか、その6ページの下に書いてあるような管理者の適格性担保とか、行為規制とか、そこに行くのはちょっと若干ジャンプがあるような感じがしたものですから、そういう管理業者の入れかえがスムーズにうまくいかなくて、あるいは、入れかえたとしても非常に何か悪徳管理業者みたいなのがいて、それが区分所有者に非常に大きなデメリットを与える可能性があるのか、こういうことをおっしゃっているのか、その辺が若干不明確なものですから。基本的には、専門的なその管理業者を自由に選ぶことができるような、そういう環境が整っていれば、おのずからその紛争のところでも、技術的、あるいは、その技術的な部分というのはかなり改善しないでしょうかというのが2点目と、3点目は、自由に入れかえることができるのであれば、管理業者のほうでもサービス水準を上げてくるだろうし、さらには、こういう6ページの②③のような適格性担保とか行為規制まではちょっと若干違和感があるなという、そういう感想を持ったものですから、その点につきまして、ちょっとご回答をいただければありがたいと思います。

【部会長】 では、よろしく申し上げます。

【事務局】 第三者、住んでいる人でない方が管理者になっている場合、ご指摘のように、例えば、その紛争分類の2つ目にあるように、専門的、技術的なところで管理者がそういう知見を持っている方がなって、管理者としてもその権能を付与されて行うといったことは、改善事例として、メリットとして十分機能するのではないかと思います。その場合に、今の制度では、その住んでいる方、区分所有者の方が、いろいろ日ごろの業務をチェックするとか、見ていくといったあたりが、運用面も含め制度面も含めてですが、十分なのかなといったところを思っております。

それから、契約解除、管理業務を受託している業者の入れかえというのは、おっしゃったとおり入れかえでサービス水準が向上すればいいということですが、それはそのとおりなのでございますが、2点ありまして、一つは、その管理業者の適正なサービス水準とか、サービス水準が上りますとやはりコストは一般的に上りますので、実態論として、住んでいる人にとってお金はあまりかけたくないといったところもあります。そういったところで、理事会とか集会の場で、業者の入れかえについては相当の議論になると、コスト面であるといったことと、もう一つは、マンションに限らないんでしょうけれども、どういった管理業者のどういうサービスとか、どういう人がいて、どういったサービスができるのかといったものを客観的に見られるような、情報の提供等、今もあるんでし

ようけれども、そこら辺のところは判断材料として十分ではないのではないかと考えております。

したがって、技術的、専門的などところですか、そのマンションの管理の色々な情報、サービスの提供の仕方とか、そういったものの情報開示といったものが市場の中で重要なのではないかと考えております。

第三者管理につきましては、メリットもあるんですけども、最後は住んでいる方のためにならなきゃいけないという意味で、現行の制度運用でいいんだらうかというところで、チェック機能とか幾つか提案をさせていただいております。

ここまでやるのかとかいろんなご議論はあろうかと思っておりますけれども、前広に提案をさせていただいたところでございます。

【部会長】 では、最初に〇〇さん。

【委員】 管理会社が話題になりましたので、私のほうから一言。

まず、管理組合の皆さんが管理会社をご起用いただいているという意味では、先ほど報告がありましたように8割強。初めから管理組合そのものの組成に問題がある管理組合を除けば、9割ぐらいの組合が、私ども管理会社を起用いただいているのではないかと、こう理解をしております。

私ども高層住宅管理業協会では、指定法人として管理組合からの相談業務を担っております。年間の相談件数は約5,000件程ありますが、適正化法が施行されて、初年度の14年度は、管理会社に対します不平だとか、または苦情が、大体12%ぐらい。それが、19年度になりまして、3.8%ぐらいまで落ちております。適正化法では、色々な意味で分別管理等細かく定めていただいたものですから、比較的管理会社が自ら持っている問題というのは解決をしつつあるのではないかなとこう思っております。

それから、先ほどちょっと説明がありましたように、管理会社の流動化の問題なんですけれども、リプレイスと我々業界では呼んでいますが、管理組合が管理会社を変えるということに対して、理事会なり総会で議論が随分活発になされてきていると思います。管理会社の中では、やはりいろんな自己メニューを、自分たちの特徴のあるメニューを組合さんのほうに色々な意味で提言あるいは提案をしていかないと、なかなか継続的にお仕事をいただけるという状況でなくなっているのかなと、こう思います。そういう面では、マーケットは非常に流動化してきているのではないかなと思います。

それから、もう一、二点お話をさせていただければ、先ほどの別紙について少し議論が

ございましたけれども、管理組合の運営をめぐる紛争につきまして、また、生活音・騒音等のこの2つの問題については、私どもから見ますと本当に永遠の課題でございまして、特に管理組合の内部のいろんなトラブルといいますか、これにつきましては、マンション管理士を初めいろんな専門の方のお力をぜひ借りていただきたいと思うところでありませう。私どもとしては、この類の苦情については、本当に根気よく、とにかくもう根気よく根気よく管理会社の皆さんがお話を聞くと。しかしながら、実態的な解決案を偏って出せないという現状でありまして、この生活苦情とこの組合内部のトラブルにとられる管理会社のフロントの職員の時間というのは、5割を超えるぐらい膨大なところでありまして、非常に苦慮しているところでもあります。ぜひいろんな形でそれを支援するような制度なり、あるいはエスコートするような機関ができればと思っております。

それから、建物の補修だとか技術をめぐる点でございませうけれども、これは、マンション管理士の制度ができましたし、私どもにも、また業界内にもいろいろな建築、あるいは修繕技術者がおります。最近、技術系の方がマンション管理士をお取りになるケースが非常に多ございまして、管理組合からは、この技術の資格とマンション管理士の資格を持っている方が非常に重宝がられて、いろいろな意味での活躍場面が増えているという傾向が出ております。それはそれで非常に大事なことだろうと思っております。この技術系、特に修繕技術については、管理業協会もノウハウを持っておりますので、これから皆さんの中で積極的に取り上げていただけるようなことをご検討いただきたいと思います、こう思います。

もう1点、非常に困っていますのは規約関係なんです。特に、古い規約。新しいマンションは、標準管理規約や標準管理契約で相当量改善をされてきています。ところが、古い規約の管理組合が、実態は普通引き継ぎでやっているんですけども、規約そのものは、例えば特別規約のままだとかということが非常に紛争の種になっている。これは、やっぱり業界に関係するステークホルダーを皆さんで、見直しの期間だとか、あるいはキャンペーンを張って、その規約そのものを合意的に、または合理的に管理組合の中で変えていくという努力が一定期間必要なんじゃないかと、こう認識をしております。

管理費の滞納につきましては、もう全く大変な問題でありまして、これについては、ぜひ将来の、そのマンション管理組合だけの問題だけではなくて国づくりの問題も含めて、この滞納問題の解決というものは、ストックの維持のためにも大変大事なことだと思っておりますので、別途議論をする機会、また深掘りする機会があればと、こうお願いをしておきたいと思っております。

以上です。

【部会長】 ありがとうございます。〇〇委員さん、そろそろお帰りですが、何かさらに。

【委員】 いや、結構でございます。

【部会長】 よろしいですか。では、〇〇委員。

【委員】 〇〇でございます。では、二つ、三つお話をさせていただきます。

1つは、仲裁機関の話、先ほど〇〇先生の方からもお話がございましたが、私どもの経験からいきましてもなかなかこれは難しいなというふうに考えております。年間1万件ぐらい私どももご相談を管理組合から受けますが、大体少数派の方が相談に見えることが多くて、なかなか中でうまくいかないの私どもへ来るというだけの話で、この双方に来ていただいている的確な仲裁案を出すというのはなかなか実態上難しいですし、それから、コストが非常にかかるということもありますと、エネルギーを注ぐほどの成果が上がりづらいのではないかとというのがちょっと私の感想でございます。

それから、2つ目ですが、マンション管理士のお話が先ほど来出ておりますが、現在1万5,000名ほど私どもに管理士が登録をされておられまして、今年の11月には、マンション管理士の第8回目の試験が実施されるということでございますが、数も増えますし、活躍の場も増えてきていると思いますが、職域そのものについて、どうも法制的にはっきりしないところがございます、ほかの色々な資格の方とうまく整理がついてなくて、十分力を出し切れない場面が色々あるのではないかとこの辺も1つの中長期の課題としてご検討をいただければありがたいと思います。

それから、3つ目ですが、先ほどの紛争事例の分類、色々ございましたが、これは、色々争っている姿が出てきたわけですけれども、この背景には、全く関心のない方が山ほどいらっしゃるわけで、むしろそういう方のほうがいろんな意味で紛争に拍車をかけている面もございまして、これはなかなか難しいのですが、どういうふうにすればいいのかちょっとわかりませんが、本当は、マンション管理士の資格試験と一緒に、マンションに入る方も試験をしたらいんじゃないかという冗談があるぐらいですね。紛争事例の最後のほうにもペーパーで書いてありますけれども、典型的な例ですが、ペットが禁止されていることを知りながら飼うという人については、幾ら話し合ってもどうにもならないですし、それも大多数の方はもう関心がなくて、当事者同士の問題で、マンションの中でほうり投げられているということもございまして、どうもそのマンションに入るということについて

の啓発といいますか、知識というのをもうちょっとベースのところから社会的に認識をしていただくような行政的な手立てなりがあるといいなというのが実感でございます。

とりあえず以上でございます。

【部会長】 ありがとうございます。少し事務局からも何かご発言はありますか。

【事務局】 いろいろありがとうございます。紛争解決について、事務局としては、色々なパターンがあるなど。色々な交通整理、さばき方はあるんだろうなど。その中で、ADRというお話もありましたけれども、ADRの行政型とか民間型といろいろあるようですけれども、色々ある紛争の中で、どういったところが紛争解決で今よりもいいことがあるのかなといったあたりをちょっと考えているところでございます。

あと、第三者管理のあたりとか、管理の関係のところでは、管理者というものを複数の管理者を選任するとか、実際に専門家の方々に管理者になってもらう、そういったノウハウのある管理会社になってもらうといったことで、資料の中にも受ける側の管理会社のほうで、ガイドライン的なものもないのでどうやって受けたいのだろうというような回答も4ページあたりでありますので、そこら辺もどういった形で、お願いする側、お願いされる側ということで、どういった形で運用していくのか、制度面でも何か議論があるのかといった形をちょっと論点としては事務局としては思っているところでございます。

以上でございます。

【部会長】 先ほど、適正化法の効果といいますか、そういうご指摘もあったので、少し客観的に説明できるような材料がもしあれば、また次回お願いしたいと思います。

また、今までのご発言と関連があっても結構で、また別のことでも結構ですので、何か。では、〇〇委員さん、よろしく申し上げます。

【委員】 ここまで大変有益な議論をいただきました。ちょっと思いついたことがありますのでコメントをさせていただきます。管理も、それから前回にも議論があった建替えも含んで、区分所有関係についての問題の所在は、大まかなところが次の3点ぐらいにあるように思いました。

まず第1が、こういういわば一蓮托生の全体の所有権なりあるいは利用関係の規律が個々の人に影響するという意味で、所有権に制約がある所有形態だということが、この問題の特殊性だと思うんですね。そういう意味で、単体の完全所有権たり得ないいわば複合体の所有権であるがゆえの問題や、あるいは交渉の複雑化をどのように処理するのか。言い換えれば、そこは放っておいたら必ず交渉になりますが、みんなで全員合意で、という

ことはあり得ない世界です。だからいろいろな多数決原理を区分所有法や適正化法でも入れているわけですが、放っておくと交渉が成立しないという意味で、必ず市場が失敗しているわけですから、取引費用をどうやって減らすのかという観点での関与にかなり政策的な意味がある。

2点目の、基本的な認識として、その区分所有者の、あるいは区分所有権の総体としての価値の保全維持が個々の所有者にとっては非常に重要になると思うわけです。そうすると、それぞれの人ごとに、自分の区分所有建物や、あるいはその土地の共有持ち分権に対する評価は違うわけですが、みんなでこれを話し合っただけで最後に合意するのは、第1点目とも関わりますけれども、大変非現実的でありまして、自分の区分所有権の価値がちゃんと発揮されて、端的に言えば、管理が悪くて値下がりしたり売れなくなったり、周辺にペットがいるために買い手がなくなるというようなことはみんな避けたいわけです。逆に言えば、そういうことさえなければいい、気持ちよく住めればそれでいい、できるだけそういう面倒くさい管理作業なんかなくて、自分の居住の快適性さえ実現できればいいという、悪く言えば自分勝手ですけれども、よく言えば自分の本当に必要なことだけよく考えて居住してマンションにいるという人がほとんどだと思うわけです。そうすると、居住者、区分所有者は無関心でいて当然だという側面は、本質的に避けて通れない特質だと思います。そうすると、そういう無関心な人も引っ張りこんだうえで、いざ何か問題が起きたら決定をしないといけないというときには、交渉コストが高くなるし、あるいは、ただ乗りする人も出てくるわけですね。また、モラルハザードが起こってエージェント、すなわち管理者や業者がちゃんとやってくれるかどうかがよくわからない。情報を共有できているかどうかもうわからないという問題も起こりうる。そうすると、区分所有権総体として、結果的にはみんなが劣悪な資産価値を享受させられることになるという、悪の循環のようなことが起こりかねない。そこに楔を入れるのが区分所有法や住宅政策としての円滑化法などの区分所有権対策の大きな意義だと思います。

3点目ですけれども、どうしてもそのときには、少数者対多数者という対立構造が発生するわけでありまして、これは、少数者の人権、財産権を守れとか、あるいは少数者の生活権という議論に行きがちなんですけれども、しょせん区分所有建物は利益共同体でありまして、生活共同体ではありませんので、財産権管理の効率性という観点からできるだけ粛々と進める必要がある。そういう意味で、経済的利益を公正に分配するということとセットで、その建物の管理の帰趨については、できるだけ手続き上面倒がないように定める

というメリハリが要ると思います。

それを踏まえて3点ほど、今の点にも関連して述べます。

第一にまず、何をやるのかというところですが、先ほどの別紙にもありましたように、当事者間の話し合いというのは、これはあんまり行政で言ってもせんないことだと思うんですね。みんな話し合いして、埒があかないから泣きついたり電話相談をしてくたりしているわけで、最後の最後は、法制度を使って司法が裁くか、あるいは行政が動くか、ということが予測されている、あるいは判例なり何らかの確たる紛争の帰趨の展望が見えていて安心して住めるということになるわけですから、話し合っけりがつかないときの裁判規範が不明確ならそれを明確にする。私法的な秩序で解決がつかないのだとしたら場合により行政が関与する。そのフローチャートなり区分表といたしますか、どこまでが民間の領域で、どこからが行政や司法の領域かということ、もうちょっと厳密に整理する必要があると思うわけです。

そうすると、さっきの管理者たる理事長が名簿も見せないとか、招集もしてくれないなどというような問題は、これはやはり管理規約なりが悪いわけでありまして、そんな理事長が出てきたら、理事長が招集しなくても、しかも5分の1とか集めなくても当然に招集できるようにすべきでしょう。招集できないような前提となっている名簿の不存在とか非開示みたいなことについては、そんな非開示をするような理事長は、もうそれだけで総会の決議無しで解任できるとか、そういういけない理事長が出てきても絶対に次の代替措置が講じられるような形の意味決定システムをあらかじめ作っておかない限り、今のこの規約を前提にして、困った人の説得の時間と労苦で明け暮れるというのは全く非合理的だと思うんですね。そういう人は現にいるわけですから、いても大丈夫なようにルールを作っておくというところが必要だと思うわけです。

そういう意味で、管理総会の意思決定要件や手続きについて、本当に今のままで動くのか。動かないならどうすべきか。要するに、横になる人が理事長だけではなくて、多数派工作しようとする派閥の不透明な人たちが頑張ったとしても、本当の財産権維持という観点から効率的な結果になるような手続的な粛々としたルールができるのか。逆に言えば、労苦や時間の発生を阻止するということに制度改正のポイントがあるのではないかという気がいたします。

先ほども古い規約がなかなか更新できないというご指摘があり、まことにごもつともだと思うんですが、そういう古い規約を途方もない時間と労力をかけなくても更新できる

ような簡易な手続がじゃあ必要ではないのか、というのが多分ここでの議論の大きなポイントだと思うんですね。あるいは、建替えのときの5分の4の決議自体が重過ぎないのかという論点もこれに関係があると思います。

第二に、さっきも申し上げましたけれども、もともと区分所有者はあんまり管理のことなんかにはできれば関わりたくないわけですから、それはそれで尊重せざるを得ない。だから勉強をしてほしいと言ってもなかなかしてくれないでしょうから、区分所有者は不勉強で無関心な人が多いということを前提にして、だけどもマンションという居住形態が世の中から無くなったら日本にとって大変なことになるわけですから、それでもうまくいくようにするために、専門性のある第三者を管理者につけるとか、管理業者としての資質にもっと磨きをかけさせるための枠組みは、非常に大事なことだと思うんですね。そうすると、代理人、エージェントがそれにふさわしい専門的で公平な視点や知見を持っているということが必要だし、的確な法律知識を持っていることが必要だと思います。その議論は大いに意味があると思うわけです。

だけど、その場合は、やはり素人じゃなくて、当事者じゃなく利害から離れている第三者だということを生かして、粛々と理事長の解任だの、あるいは住人同士ではやりにくいペットの禁止とかを淡々と、それこそ必殺でおしおきをしていただけるようなプロでないという意味がないわけですね。そういう意味でのプロ集団とは一体どういう人たちがいいのだろうか。そういう人たちにいつそのこと任せる、素人の中から選ばないという原則にしたときに何をチェックする必要があるのか、ということが課題と思いました。

最後に第三ですが、例えば区分所有関係の解消時とか、あるいは日々の管理にしても大きなトラブルが発生したときのリスクをいかに減らすのか、などの大きな問題にも対応できる管理の枠組みこそが、日常のより細かい管理の円滑化の決め手にもなると思うわけです。管理に伴う運用コストはもっと減らせるのではないかという観点から課題を洗い出し、今のルールで動きにくい点はどう直せばいいのかを大きな枠組みで検討すべきだと思います。

以上です。

【部会長】 ありがとうございます。まだご発言のない委員もいらっしゃいますが、何かご発言されますか。

【委員】 ありがとうございます。そうですね、2つお話ししましょう。

1つは、小さい立法論だけど、管理組合に紛争処理委員会を置く。管理組合法人は必置

とする。これが斡旋、調停、仲裁は少し検討を要するというようなことですね。それから、私人間の争いはそこへ必ずかけるんですが、組合を当事者の一方とする紛争については、必ず当該委員会に諮問した上で決着をつけるというような形になってくるでしょう。細かい技術的な立法論は別として、基本的には、そういう外部の識者を主たる構成員とする委員会を置くというようなことは、設置自体はそうコストがかからないことですし、これで全面的にトラブルが解決するとまでは言えないにしても、相当の効果を持つのではないかなという、これは、実態的判断は私にはできませんけれども、そういう予感があります。

第2は全く違う話ですが、ちょっとデータを整えていただければなと思うことですが、組合の財政というのはどうなっているのかなというあたりが、第1回のときに休んだものですから、データがあったのかどうか、1度拝見したつもりなんですけれども、頭に残ってないので、一体組合費というのは幾らぐらいなのであって、そして、それを組合はどういうふうに使っているのか。あるいは、積立金というようなものはどういうふうに、幾らぐらいでどういう形になっているのか。専用部分の承継があった場合に、積立金なんかは一体どうなっちゃうのか。取り戻すのか、新しい承継人が当然その分は取得して後を払い続けていくというような形になるのか、規約上、その辺がどうなっているのかとか。あるいは、組合として何かその組合員に対してある特定の者に補助金を出したり、あるいは技術的専門家を斡旋してみたり、派遣してみたりというような援助、つまり組合がある種の資産なり資源を持っていて、それを組合員に注入していくというようなことが行われているのかどうかというような。一言で言えば、組合の財政というところに焦点を合わせた少しデータを見せていただくことができればなということ。

それから、もう一つ知りたいことは、中古マンションの専用部分の流通市場というのはどういうことになっているのだろうかという。これは、改修、建替えのところに影響してくる話だとは思いますが、嫌なら出て行けばいいんですね、そこが非常に自由であれば。つまり、ある専用部分はもう売り払ってしまって、そして違うところへ自由に行けると、選択多様性があるということであればかなりこれも紛争解決に役立つだろうし、また、建替え、改修という問題もかなり解決する可能性が大きくなると思うんです。そこで、そういう流通市場というのはどういうことになっているのかなというあたりが、これは住宅局のほうでデータを持っておられるんじゃないかと思いますので、もしできれば次回でもまた見せていただくとありがたいなと思います。

以上です。

【部会長】 ありがとうございます。〇〇委員さん、どうぞ。

【委員】 そうですね、なかなか話しにくいというか、マンションは大変だなと思って、私もマンションに住んでおりますけれども。やっぱり人間同士の紛争というのは、解決しないんですよねというのがあって、それは本当に深刻なものであれば別なんですけれども、生活をしているので、本当に日常の細かい話が極限的な感情のレベルまで達するという、そういうタイプのものが多いので、まずそういう問題としての特殊性というんですかね、これをどういうふうに扱ったらいいのかというのは甚だ難しいという感じで。資料2のほうに出てくる事務局の問題意識は、私は非常に共感する部分があって、本当にこういう問題がたくさんあってですね、マンションに関しては、問題があるねというところまでは共感するんですけれども、さてどういうふうにしましょうかということになると、はたと思考停止するというのが現状かなというふうに思っています。

それで、そういう意味では大変難しいと思うんですが、切り口としては、おそらく2通りぐらいあるのかなというふうに思っていて、1つは、マンション管理のガバナンスをどうするのかという観点ですよ。紛争も管理組合の運営にかかわるような話から、そういう相隣関係的なものまで含めて、そこはなかなか線が引けないところがありますので、その境界線は別といたしまして、結局そのガバナンスをどういうふうにするのかというふうにいったときに、第三者管理的なものを活用する余地があるのではないかとこのところまでは言えると思うんですね。

ただ、この資料1の6ページにも出てまいりますけれども、それじゃあ本当に大規模なマンションで、専門的な第三者に管理を委ねるとするのは1つの典型的な類型であると思うんですが、この辺は会社法制みたいなものが参考になって、大規模会社とそうじゃない同族でやっているような会社についてはもう放っておくというのも1つの解決策なんですけれども、そういう本当にかっちり、それなりに法的な話ができるようなものについては、こういうのを活用する可能性が現実にはあるのかなとは思っています。

ただ、そこまでいかない中間的なもの、零細なものはちょっと置くとしまして、中間的なものにしますと、先ほど弁護士の先生方からお話がありましたように、要するに法律とか規約が機能してないわけですよ。非常にフィクション性が強いというか、これでやっていることになっているんだけど、全然そんなことはだれも知らないし、それを適用したからといって紛争が解決しないというのが実態としてあるので、そうすると、そのフィクション性に対してどこか駆け込み寺みたいなものがないと困るなというのがあって。

〇〇先生が言われたその管理組合の中に紛争処理的な担当をする専門の人とか、あるいはそういう委員会的なものを置くというのも1つだし、だけど、それも多分動かない場合があり得るので、そうすると自治体かなという感じがするんですね。

これは、同じペーパーの17ページに横浜市のマンション登録制度というのがありますが、これはぜひ背景をもう少し詳しく教えていただけるとありがたいんですが、結局何か困ってもうどうしようもないといったときに、知識がない人で思いつくのは自治体なんですよね。そうすると、自治体がもう1回それは組合とよく話してねとかいうふうに投げ返してもいいわけなんだけれども、要するに1回ワンクッションちゃんと駆け込んで、解決策の第一段階、ファーストステップまで導いてくれるようなものがあるということは結構大事なことかなというので、ここは2本立てで行くと。つまり、合理的な制度設計と、それから、全然そんなの関係ないというのが普通なので、そうじゃない人が最後困ったときに行ける駆け込み寺的なものを1個用意しておくというのがマンションの1つかなと思うんです。

それで、そのかっちり動くような場合ですと、ごめんなさい、前後しますが、6ページに戻ると、やっぱり悪徳の管理業者みたいなのが出てくるはずなので、最近は制度設計も性善説がダメなので、作っておいてもいいんですけれども、どうせそのうち何か起きるので、そうだとしますと、③に書いてあるような利益相反とか行為規制みたいなのか、監督がいよいよとなれば入れるとかということはやっぱりちょっと想定しておかないといけないのかなということです。

以上がマンション管理のガバナンスをどう作るかという話です。

それから、もう一つの切り口は、これもだから境界線は流動的ですけども、マンション紛争というものをどう扱うのかと。この場合は、典型的には相隣関係的なものを念頭に置いているわけですが、マンション紛争でちょっと思い出すのは、やっぱりあれですね、建築紛争であれば、マンションの建築をめぐるような紛争であれば、言うなれば斡旋制度みたいなのを自治体もずっとやってきましたし、それから、建築紛争審査会でしたっけ、正確にいきますとあれですけども、ADR的なものという話がありましたが、建築紛争関係の審査会みたいなものとか、あるいは公害等調整委員会とか、ああいのうが行政の中には実際に伝統のあるものとしてわか仕立てではなくてあるんですが、あれをどう評価するかということですよね。どのぐらい動いているんですかねって聞いちゃいけないかもしれませんが、建築紛争のほうは、たしか元裁判官の出身の方がやったりして、結

構本格的にやっておられるんじゃないかという印象を持っていますけれども、ただ、これもかなり敷居が高くて、そもそも弁護士のところにも行かないんだから、裁判所までなんでもとんでもないという話ですし、そんなことをするぐらいだったら売り払ってどこかへ行っちゃったほうがいいですし、もしくは第三者に貸して自分は違うところに住んだほうがいいということになるので、これもやっぱりフィクション性みたいなことがあって、そうすると、もっと簡易なよろず相談の窓口みたいなものもやっぱり必要なのかなというようなことで、結論的には似たような答え方ということになるんですが、なかなか難しいと思います。

ただ、いずれしましても、全体としてマンション紛争というのは民間の紛争で、それに対して行政としてはどのぐらい関与するのかということが問題になっているんですが、基本的な考え方としては、紛争を解決するということを目指すのではなくて、駆け込んできた人に対して適切な情報を提供するということが、やっぱり差し当たってその紛争自体の深刻度ということからしますと、まずはそこに重点が置かれるべきではないかと思うので、頑張ってもなかなか解決なんかできっこないので、そのあたりが目標かなというふうに思っております。

以上です。

【部会長】 今回、「マンションに関する紛争事例の分類」のこの資料を作っていただいて、これで大分議論が触発されたと思ひまして、大変よかったですと思います。ただ、右端の、多分皆さん事務局の方が普段日常的にいろいろ直接電話があった場合にこういう対応をされているのかなと思ひながら見ていたんですが、やはりこの右端の部分は、今後かなり考えなきゃならないですね。ちょっとこれだけでは、という部分があるので、これはぜひ今日のご議論を踏まえながら、もう少し次回、さらにもう一度管理関係がありますので、この紛争の問題は大変大きいですので、また次回もある程度少し触れるというふうに、もう1回別の形で資料が出てくるとまた皆さんの意見が触発されると思ひますので、お願いしたいと思います。

それから、これは今日ご出席の委員の方にもう一度伺いたいんですが、資料3の中で、一応前回ご指摘の宿題ということで、事務局のほうで「マンション管理士の現状、マンションみらいネットの概要、区分所有法制定時背景」ということで資料はいただいておりますが、これについては、今回さらに、もし何か事務局のご用意した資料の中でさらにご指摘等があれば、また適宜次回以降も引き続きいろいろ調べていただいたり資料を出してい

ただくというふうにしていいと思いますが、いかがいたしましょうか。大体こんなもので一たんよろしいですか。

では、〇〇委員、よろしくお願いします。

【委員】 1点、今後の計画で現地視察があるんですけども、これもどんなマンションを見るかで勉強になり方が全然違うように思っていて、どうせ行くのなら、膠着状態で壊れたまま、管理組合が紛糾しているところとか、あるいは、ペットなどでトラブルが続出して大変険悪な雰囲気にあるところとかはいかがでしょうか。あまり当たり前のマンションを見ても、我々みんなそういうのは知っていますから、あまり参考にならないかと思えますので、差し支えない程度で勉強になるところを企画されてはどうかと思いました。

【部会長】 というご要望を踏まえて、と言いながらなかなか紛争の現場にというのは難しい気もしますが、その辺はよろしくお願いします。

また、後で、終わりのほうでこの第3回の運営についてのお話をさせていただきながら、また、視察にしても、これは実は時間のセット等手間隙が相当あるので、そうできないかもしれないかもしれませんが、ご要望があればまたということになると思いますけれども、少し第3回の、こういう論点を議論してほしい、もし何かあれば今お話しをされますか。次のことも少し話題になりましたので。

【事務局】 資料3の、第3回、10月下旬を予定しております。いま日程調整、メール等でちょっとご照会中のところもあります。あと、現地視察のところも、今、〇〇委員からご指摘がありましたけれども、住んでいる方のご了解をいただいて敷地に入って、管理に当たってこういう話題があったとか、結構大変だったとか、そういったところでどこかないかなと今当たっているところがございますが、10月の下旬は、資料3にあります。長期修繕計画というものは、やはり修繕計画をきちっと立てるといったあたりは、マンションにおいて特に重要なので、そこら辺をと思っております。

あと、今ご指摘等もありましたので、トラブル事例とか、優良事例とか、そんな管理の事例とかを取り扱ってみたいと思います。

あと、大規模マンションというのも、何をもって大規模マンションかというのはちょっとなかなか難しいんですけども、昔、昔といっても一時期と違ってやっぱりかなり大規模なマンションが現状出てきているというところも踏まえて、どんな管理の側面があるかといったところをご議論いただければと思っております。

以上でございます。

【部会長】 まだ議論の時間はかなりございますので、またどのような観点からでも結構ですので、いろいろご発言いただければと思います。

では、〇〇先生、お願いします。

【委員】 第三者管理のところなんですけれども、6ページとあと5ページを見ますと、第三者管理として、しかるべき専門家ということになると、現在のところ考えられる人としては、管理業者か、マンション管理士か、そういうところかなと思うんですけれども、5ページを見ますと、管理業者が管理者に就任して困っていることというのが②番と⑧番が特にあるんですね。区分所有者等から自己中心的な主張があるとか、区分所有者等の協力が得られにくい、管理業者が管理者になってもこういう状況だとすると、これは、専門家たる管理業者が管理者に就任しても特に何か問題が解決する見通しというのはあんまりないようにも若干見えるんですけれども、ここはどういうふうにしていったらいいのか。例えば、管理業者なりマンション管理士が管理者になった場合には、今、理事長さんとして持っている権限、管理者としての権限よりどの程度強力なというか、何かこう何かができるというふうなことをしないといけないのかどうか、そこのところもちょっと議論が必要になってくるかなというふうに思います。

それともう一つ、これは質問なんですけれども、資料2かな、横長の紙が、資料2だと思います。横長で色刷りの紙があると思うんですけれども、一番左側のところの①「長期修繕計画が不十分」というふうになっていまして、その下に「長期修繕計画の策定を普及させる施策が必要ではないか」というふうに書いてあります。これは特に反対ではないんですけれども、この平成15年の調査では、長期修繕計画作成の必要性について、たしか98%ぐらいが区分所有者としては必要だという回答がどこかに出ていたと思うんですね。そうすると、この長期修繕計画が不十分というのは、要は、何ていうんでしょう、分譲当時じゃなくて、ある程度状況が経過してから数量計算も含めて具体的にこのマンションではどういう修繕が必要かという、もうちょっと具体性を持った計画が必要という、そういう意味なのではないのかなというふうな気がいたします。そうだとすると、それは、当初の、これは売り方にも関わってくるんですけれども、分譲業者は、このマンションの仕様であればこの程度の修繕積立金が必要だというのは大まかにわかってはいても、その数字をそのまま管理費幾ら、修繕積立金幾らという形で売らないんですね、絶対に。そんな数字を出したらとても売れませんということで、かなり低く設定してしまいますので、その設定の仕方にも随分関わってくるところがあるんじゃないかという気がしますの

で、ここはまたちょっと別の観点からのチェックというか、何かそういう対策が必要かなというふうに思いました。

【部会長】 ありがとうございます。

今のご指摘に何かご発言はございますか。では、〇〇さん、よろしくお願いします。

【委員】 今の〇〇先生のお話にありました5ページのことですが、⑧の区分所有者の協力を得られにくいのが59%というのは、これは、ほとんど、私どもはコミュニティ活動を奨励しているんですが、コミュニティがないケースが多いのではなかろうかなと。ほとんど集合住宅で共同生活をしていると言っていいのかと思いますが、その間にお互いの助け合い、相互扶助という、そういうものが全然できていない。それが結局は理解不足になっているのではなかろうかなということで、管理者が第三者だから区分所有者の協力を得られないのではなくて、管理組合管理であったとしても協力を得られないというのは、こういう数字になってくるだろうと思います。したがって、根本的には、そういったところを変えていかなきゃいけないんじゃないかなというふうには思います。

以上です。

【部会長】 ありがとうございます。何か事務局からさらに。

【事務局】 〇〇先生のご指摘の1点目ですけれども、第三者管理につきまして、確かに住んでいる方、素人の方ですから、どこまで関心を持てるのかというのは限度もあるかと思いますが、第三者管理の場合に、お任せしてお願いした場合の業務の状況とかをやはりフィードバックしていただくとか、そういったところで少し関心を持っていただくとか、そんな議論もあるのではないかと事務局としては思っております。

あと、ご質問の資料2の長期修繕のところでございますけれども、住生活基本計画の中では、25年以上の長いスパンでの長期修繕計画も立ててほしいといった形で数値目標を掲げております。したがって、その長いスパンで、といたしましても、長期修繕計画のガイドラインを今年公表しましたけれども、5年ごとと定期的な見直しも当然必要なんですけれども、そういった長いスパンとか、定期的に見直すとか、仮に初め低目に抑えていても将来は引き上げなきゃいけないといったそういった情報、具体的な中身も入れ込んで、そういった中での適正な計画を作してほしいというような気持ちが入っております。

【部会長】 ありがとうございます。ほかにご発言。では、〇〇委員さん、よろしくお願いします。

【委員】 2点ほどあるんですけれども、これまで管理組合が管理をするんだという管

理組合方式に相当何か入れ込み過ぎていた面があるんじゃないかなというふうに思うんですね。といいますのは、現実のところ、別に区分所有法上は管理組合という組織体を作らなきゃいけないなんていうことはどこにも書いてないんですね。基本的に例えば集会だけあれば本当はいいわけですが。でも、何でもかんでも集会で決めるのは不合理だから規約も決め、あらかじめ文書化し、そして日常的なことは管理者を決めてやるというだけで、別に組織体としての管理組合を作れなんていうのはどこにも実は書いてないんですね。

これが、実は団体を作って、それを本当に組織化して、そして管理者まで自分たちの住民の中から出して、その団体が本当に管理をしていかなきゃいけないんだということでこれまでのマンションは来たと思うんですが、実は、そういうことがもう苦痛な区分所有者もやっぱりいっぱいいるわけです。現実問題、無理やり管理組合方式で管理をしている。例えば、総会で区分所有者の中から理事を選ぶということにはなっていますが、現実には、例えば夫が区分所有者だったら夫が選ばれているのに、実は、やっているのは、専業主婦であれば妻だったりとか、あるいは、全然違う親戚の人だったり、同居した、あるいは、甚だしい場合には、借家人がほとんど理事をやっているとかということなんですね。そういうのは、もう本来的に管理組合方式でやる意思もなければ気概もない、そういう区分所有者がいるところに無理やり管理組合方式を強制しているということ自体がどうなのかということとは1つあるかと思うんですね。

そこで、最近の会社法でもそうですけれども、株式会社といたってさまざまな形態があるということで、選択をできますよね、いろいろなタイプの株式会社を。取締役会を設ける、設けない、その他ですね。それと同じように、やっぱり区分所有者の属性によっては、管理組合方式なんかもうやめようと、借家人感覚で、管理費とそれさえ払っていて、あとはちゃんと1棟まるごと管理している賃貸マンションの住民のような感覚で住めたらそれはそれでいいと、そっちのほうが楽だと思っている区分所有者も多いはずなので、現に総会を開いたってほとんどの区分所有者は来ません。そういうことを考えると、そういう方式のマンションがこの世に供給されたって全然おかしくないし、そういった形のマンションを法改正なり、あるいは規約、モデル規約なりで作りに出して、あとは選択をさせるということも1つのやり方ではないかなと思います。

それから、その選択との関係もありますけれども、小規模、中規模、大規模と、会社法のような、かつての、というような分け方も確かに〇〇先生のおっしゃるとおりだと思うんですね。特に大規模マンションとは何かということが事務局のほうからも出ていました

けれども、そのときに、ぜひ、1棟単位で大規模なマンションと、団地形式の大規模なマンションというのは、ちょっと分けて議論をしていただきたいということです。といいますのは、これからこの後団地の再生というようなことにもテーマが及んでいく可能性もありますけれども、その場合に、やはり管理形態も違いますし、法的にも1棟単位のマンションとは全く違う面があります。そこで、やはり団地は団地として、大規模なマンションの中でも特別に別に検討をする必要があるのではないかというふうに思います。

以上です。

【部会長】 さらにほかにご意見はございますか。では、順番にお願いします。

【委員】 済みません、今の〇〇先生のご意見に全面的に賛成なんですけれども、管理組合方式じゃなくて第三者が管理するという方式があつて全くおかしくないというふうに私も思っています。それで、特に小規模マンションもそうですけれども、あとはリゾートマンション、リースマンション、それから最近特に多くなっている1,000戸、2,000戸の大規模マンションですね。例えば、1棟2,000戸のマンションで1,000戸は全部投資物件で、あとの1,000戸は一般分譲ですと、そんな形でできているようなマンションもありますので、これはぜひ第三者管理ということを考えていただきたいと思いません。

そのときに、ここの6ページに①、②、③と色々なチェック機能が必要ではないかというふうに書いてありますので、これはこれで当然そういうチェック機能を何か考えたガイドラインでもいいですし、あるいは法改正でもいいですけれども、何か考えていただければと思います。国交省のほうでは、こういう第三者管理を進めてしまうと消費者保護に欠けるのではないかという懸念が結構強いんじゃないかと思えますけれども、そこはそこでまた別のいろいろなチェックを働かせれば可能なんじゃないかなというふうに思います。

特に大規模マンションの場合なんかは、区分所有法の原則をそのまま適用していついかなどかというふうな、そういう問題も最近出てきていると思うんですね。というのは、1,000戸、2,000戸になると、委任状だけ集めるのも大変であると。だから、委任状も議決権行使書も出さない人は賛成とみなすというふうに管理規約に書いて、それで運用できないかというふうな意見もあるんですね。それはもう基本的には、民法の世界ですと、それはちょっとできませんという話になってしまいますし、あと、例えばファンドの物件なんかがあるとしますと、1,000戸の名義はAという会社なんだけれども、背後でいろいろ委託を受けてやっているのがB社とC社とが500戸ずつに分かれると。そう

いう場合には、B社とC社とは、総会での議決権行使が賛成と反対に意見が分かれるけれども、区分所有者としては1人だと。そうすると、それは株式会社みたいに何株は賛成、何株は反対という、そういうふうなことができるのかどうか、そういうこともいろいろ疑問になってきますので、やっぱり区分所有法1つというのもとても大変ですし、管理組合方式1つと、一辺倒というのもやっぱりこれはちょっと今後考えていかなきゃいけないんじゃないかなというふうに思います。

【部会長】 ありがとうございます。

そろそろ時間が少なくなってきましたが、私のほうからその前に、後でご発言いただきますけれども、お願いで、この資料2との比較で、次回、例えば長期修繕計画が不十分かどうかとか、これについては、かなり行政としての1つの考え得る、想定し得る解というのも幾つかあり得ると思うんですね。ですから、そこら辺は少し積極的に現状との中で少し考え方を示しただくと、また我々の議論も非常に円滑に行くのかなと思いますので、それをお願いしたいと思います。

それから、今回はどうしてもこの審議会の構成メンバーからは意見は出ないことなんですけれども、実は、自治体の立場からいうと、どこでも固定資産税というのは大変一番安定した重要な財源であるわけでありまして、当然ながら集合住宅の固定資産税というのは、当然こういう特に大都市圏になればなるほど大変重要な場所だと思うんですね。ですから、このマンションの居住者同士の人間社会の縮図であるこのいろんなトラブルとか建替えをどうするかということもさりながらも、自治体としての非常に大変な重要な財源である固定資産税のその対象に対して、自治体として、やはりそれが劣悪化したり、それでいろんな社会問題が発生するということが予想される場合、あらかじめそれを防ぐことがこれは当然自治体運営の必要最小限の義務だと私は思いますので、そういう観点からもやはりこのマンションについては、地元の自治体行政が何をし得るのかというのは、少しそういう観点からちょっと論点があり得るのかどうかというのはぜひお願いしたいなど。

つまり、やっぱりそういうことから自治体の責務というのは出てくると思うんですね。やはり住宅行政とかそういうことだけではなくて、やはり一番重要な市の自主財源ですので、そこら辺はぜひお考えいただければなと思います。

では、さらに一言、二言でご意見があれば、まだ若干時間はございますか。よろしくお願ひします。

【委員】 第三者管理と申しますか、管理会社が管理者になる、あるいはマンション管

理士その他が管理者になるという議論が出ておまして、それについて少し管理業としての考え方も述べさせていただきたいと思います。

まず適正化法全体で見まして、先ほど申し上げましたとおり、9割ぐらいが我々管理会社が捕捉しているのではないかと考えております。そのうちで、8割ぐらいが大体管理組合の運営方式で、いろいろと難行苦行しながらもおおむねはできているのではないかと。この認識は1つ必要なんじゃないかと思えます。

管理会社、あるいは第三者が管理者の道をきちっと整理をして開こうと、あるいはその道筋を作ってみようというこの議論の1つに、実は、管理会社が管理者をやっている組合数というのは、最新の事例で1,700組合ぐらいございます。戸数捕捉は十分できていませんけれども、おそらく、推定なんですけど、1,500組合ぐらいは投資用マンションということで、スタート時点で既に管理者という契約を受けて進んでいる。ここ1年ぐらいでその管理者の問題が業界で議論されるようになって、ファミリータイプが少し増えてきつつある。今後これが増えてくる傾向にあらうかと推測をしております。

その中で非常に我々が問題視をしましたのは、2点ございまして、1点は、ここにちょうど6ページにも書いてありますけれども、昨今非常にそれが現実問題として出てくるんですが、投資用マンションですから、ディベロッパーというか分譲という形で全部管理会社が預かっていますので、一部やはり財政の健全化だとか、組合運営の適正度に疑問があるということで、先ほど〇〇さんもおっしゃいましたけれども、やはり消費者、あるいはその管理組合の区分所有者の保護をするために、管理業界側からとしましても、そのチェック機能だとか、あるいは適正な担保要件だとかということが必要なんだということのみずから提案をしているわけです。特に双方代理、あるいは利益相反というのは、過去の委員会でもいろんな意味で提言がありましたように、認識としてはもうしないと、そういう方向で何とか業界としても意見を調整中というところでございます。

もう1点は、これは、過去、〇〇先生とも何回か議論をしたことはあるんですが、都心あるいは横浜地区で、非常に老朽化したマンションの中で、管理組合の財政、あるいはその運営が、組合組成もままならない状態で、管理会社も実際に捕捉できてないというマンションがあるわけです。ここでやはり、何らかの意味でサポートが必要だと思います。先ほど自治体というご意見もありまして、私も全く同感です。この十分捕捉できてない5%、あるいは10%ぐらいの管理組合が存在し、また社会的に非常にストックの維持に困窮しているわけです。ここも一緒にどうやってその管理、ストックを維持するかという意味で

仕組みを作っていくかというのがもともとの第三者管理の道を開こうというもう一つの理由だったわけです。必ずしも管理会社がどんどんやればというようなことでは解決策にはならないと。だから、もう一度確認しますと、概ね管理組合方式でお互いのコンセンサスは進んでいるんだという認識がちょっと大事なのではないかと。別途捕捉できないところをきっちりやっていくということだと思います。

それから、もう1点、長期修繕計画について〇〇先生からお話がありましたが、全くそのとおりだと思います。昨今、特に古いマンション、老朽化が進んでいるマンションの中で、環境課題、これはもうご自身のマンションも周辺もそうなんですけれども、また国際的な環境問題もございまして、環境課題が非常に大きく住民の中で取りざたされていて、当然のことだと思います。その中で、マンションの修繕あるいは大規模修繕、維持というところと非常に大きくリンクしてきているわけです。ところが、片や、先ほど〇〇先生からもありましたけれども、財政状況について非常に逼迫している部分があるものですから、ここをやはりきちっと整理する必要があると考えます。長期修繕計画の新しいものはかなり25年でできてきているんですけれども、その古いものについての修繕計画見直しの後押しと申しますか、特に工事費も上がっておりますのでね、いろんな意味で後押しをする仕組みが必要かなと、そう認識をしております。

以上です。

【部会長】 ありがとうございます。

【委員】 済みません、一言だけ。この資料のほうで、区分所有法の制定時の考え方を調べていただいてありがとうございます。なんですけれども、これを見る限りは、要するに別に何も考えないで作っていたということですよ、中身がないということですね、これは。と理解してよろしいのかどうかわかりませんが。私もちゃんと自分で勉強してみたいと思いますけれども。その、外国の不動産の権利関係がどういうふうになっているのかというのは私もつまびらかではないので、その点も資料があればぜひ教えていただきたいということがあるんですけれども、どうもお話を伺っていると、やっぱり所有権という構成がまずいんじゃないですかね。長期の、本質は長期専有権にして、それで最後無くなるというふうにしておいてくれると安心みたいなのところがあるし、現存の建物ですと、やっぱりその所有というのは責任を伴うし、リスクを負担するということなので、所有者たり得るものが所有者でなきゃ本来はいけないですよ。それを勝手にばらばらにすると大変なことになるということなので、そういうふうには自信を持って言えるような資料が

あるかどうかというところがちょっとあれなんですけれども。

そのことと関連しますが、そうすると、やがてこのマンションというのは、今は再生するとか建て直すみたいな話がありますけれども、いよいよ建て直しといっても、もうほんとうに建て直さないで壊すとか、建て直せないでそのまま行って滅失するというのもあり得るわけで、最後どうするのかというのがあるって、ほんとうに危険であれば、現行法でも除却するなり何なりということはできるんでしょうけれども、そういう形になるのか、あるいはその直前であれば自治体管理に移行するみたいな仕組み、あるいは不良債権の処理みたいなんですけれども、考えることになるのかなというのがあるって、何となくやっぱりマンションは非常に問題のある存在であると、現行の仕組みのもとでは、という点は、やっぱりむしろ共通して皆さんお持ちだという印象を強く持ったので、そういう根本問題があるということを意識しながら、差し当たって何をしようかということで、できることをやるというのがよろしいんじゃないかと思います。

以上です。

【部会長】 ありがとうございます。

【委員】 今の、最後の〇〇先生の意見とも同じなんですけど、すべてのマンションが、現在あるマンションがすべて長期修繕計画を立てて、すべてそのまま持つていくというのは、人口も世帯も減少している世界ではあり得ないですよ。しかも、例えば、〇〇先生も嫌だったら売却して出て行けばいい、だけれども、売却していくという、それが結局、みらいネットもそうなんですけど、情報化が整備されて第三者管理が進んでいくと、ちょっとトラブルがあるマンションはどんどん出て行くということで、それがまさにインターネットを通じて情報提供されると、あつと言う間に急激に加速的にみんな出ていっちゃうわけですよ。そうすると、残された人たちというのは、高齢化も進んでいますし、修繕計画なんてとても維持できない人だけが残ってしまうということが現実にあるので、やはり最後どうするのかというのを早目に決めておかないと、ほんとうに今あるストックで、ほんとうに管理組合もできていないような老朽化したものが、ほんとうにすごい深刻な社会問題になると思いますので、そこは自治体等の関与ということもありましたけれども、ぜひ進めていきたいというふうに、進めていただきたいと思います。

【部会長】 ありがとうございます。では、ここで最後にさせていただきます。

【委員】 今の議論、ちょっと気づいた点ですが、さっきの49%が協力を得られにくいというのは、これはそうだろうと思うんですね。あんまり驚かないといえますか、こ

れでも少ないぐらいかなという気がするんですけども。ただ、どちらにしても、第三者がなっても、区分所有者の組織がやったとしても、いずれにせよほとんどの区分所有者はそんなに一生懸命やる気はないということを前提にして、すなわち非協力は前提にして、それでも動く制度にしなきゃやっぱり始まらない。そこが問題の出発点だと思いました。

それから、自治体のコンサルティングの話題が出ていますが、私は、自治体の関与にはかなり懸念を持っています。というのは、区分所有建物の建替え決議があつて、開発許可にひっかかる例が結構あります。さる大阪界隈の自治体ですが、開発許可の都市計画法要件では、権利者の相当数の同意が必要ですが、これも都市局から通知が出ていて、3分の2以上で相当数に該当するという事になっています。しかも、建替え決議があるということは、その土地建物の総体としては100%同意と同じ意味なわけですね。にもかかわらず、個別の区分所有者の全員同意がないと開発許可をおろさないと言って、事実上、区分所有決議をなきものになっているというところでもない自治体があります。つい最近都市局から通達を出していただいて、一応建前の上では解消の方向なんですけど、こういうことがよく起こるようです。言い分を聞いてみると、いや、日本は和をもって尊しの社会だから、とにかく最後の1人まで説得するのが自治体として指導すべき正しい道だなどという。これは極端ですけども、こういう類のところは多い。トラブルがあるから困っているときに、とにかく話し合っただけというのは、さっきの別紙の右側と同じで全然解決にならないわけでありまして、基本的には、トラブルがあつて、対立しているときには、それを裁くルールが要るんです。そこで法令上自治体が出てくるのだけれども、やっぱり首長は地元の利害に近い。特に基礎自治体だとますます近いということで、権力的な権原発動には消極的になってかえってトラブルを固着化させることになりかねない。むしろ権力行使をやるのなら地方整備局がやる方がいい場面もあるという気がいたします。

それから、これは全体を通じてさっき〇〇先生からも整理いただきましたけれども、対案、最後はどうするのか。ルールなり、裁判規範なりの最後の最後の担保をどうするのか。そこがはっきり予測できればごねる人はなくなるわけです。最後こうなるということがわかっているときにはトラブルも交渉も激減することになるはずですから、そこをターゲットにして整理していただければと思います。

最後に、重要事項説明でいいんじゃないかと思います。長期修繕計画とかは重要事項説明の対象で、むしろ宅建業法の規律としてちゃんとさせればいいし、もし長期修繕計画が不合理だというようなことがあれば、それは最後解消できることにすればよい。今、区分

所有法にはないんですけれども、最後の最後、取り壊して終わりだという選択肢は海外にはあります。そうすれば取り壊し費用さえ出ればいいわけです。いずれにしても、解消か長期修繕かどっちかしかないわけでありまして、どっちでもできるようにした上で、そういう選択肢についての説明義務があったほうがいいと思いました。

【部会長】 最後、事務局、何か一言あればご意見を伺いたいのですが、一応、まだ次回も部会があるということで、実は、今日は久しぶり早目に終えようと思いましたがぎりぎりでもたたくさんご意見が出てきましたので、結果的にはちょうど時間どおりとなってきたのではないかと思います。

また、次回につきまして、先ほど前倒しで事務連絡がございましたが、第3回目、予定されていますので、またできる限りご参集をいただきまして、ご欠席の委員の方にはまたいろいろご意見をちょうだいするという中で、一応我々のほうは、実は国土交通省からは、かなり早い時期にまず答申をまとめてほしいという依頼がありますので、おそらく答申の中身は、多分、ぜひ短期的にこれをやってほしいということと、今後の課題ということで、初めてマンション政策を議論したということで、引き続きこういう課題が明らかになったと。それから、多分我々のこの住宅地分科会といいますか、この守備範囲で議論できない法律上の問題が相当ありますので、多分そちらに対しても1つ問題提起をするとか、そういうところで多分1回仕切るのかなと思いますので、次回、またその答申の骨格のところも、少し場合によってはお示しいただきながら、議論をなるべく濃密に能率的に進めていただければありがたいと思っております。

最後に何か事務局から事務連絡、あるいは、場合によっては局長、審議官、もし何か一言ご発言があるようでしたらよろしくをお願いします。

よろしいですか。では、事務局からのご説明を。

【事務局】 事務局としまして、次回10月下旬の予定ぐらいで日程調整をまた別途させていただきます。その上で文書によりご案内いたします。

あと、第1回の議事録につきましては、ご確認にいただきましてありがとうございます。近日中にホームページに公表する予定でございます。本日の議事録も、またご確認にいただいた上で公表していきたいと思っております。

以上でございます。ありがとうございました。

【部会長】 本日は、大変ご熱心にご発言いただきましてありがとうございました。また、次回以降、ぜひよろしくお願ひしたいと思ひます。

では、以上をもちまして本日の第2回のマンション政策部会を終了したいと思います。
ありがとうございました。

— 了 —