

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3回）
議事録

平成20年11月4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3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ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

本日は、〇〇委員、〇〇委員は、所用によりご欠席でございます。遅れていらっしゃる委員の方もおられますが、定足数に達しており、本部会が成立しておりますことをご報告申し上げます。

なお、本日は参考人といたしまして、〇〇〇〇〇〇〇〇、〇〇〇〇〇の〇〇〇〇氏をご出席です。

【参考人〇〇】 よろしく願いいたします。

【事務局】 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が、冒頭、事務局からおわびを申し上げたいと思います。

【事務局】 おわびを申し上げたいと思います。

本部会の第1回議事録につきまして、当省のホームページで公開する際に、事務局のミスで、委員の皆様方の氏名入りで、一時的に議事録が公表されてしまいました。本部会の審議決定もないのに、このような事態を招きまして、まことに申しわけございません。

議事録のほうは直ちに修正をいたしました。深く反省をいたしまして、今後このようなことがないように、おわびを申し上げる次第でございます。

【部会長】 さて、それでは、議事に入りたいと思います。

まず、参考人のご質疑でございますが、これにつきましては、社会資本整備審議会運営規則の中に、部会長が必要と認めたときに参考人のご質疑をお願いするという規定がございます。それを適用して出席していただいております。

実は、皆様、大体ご事情を察すると思うんですが、マンションをつくるビルダー側の代表として〇〇委員、ご出席ですが、いろいろ公務が、社会的な公職が多いので、あらかじめ、ご都合がどうしてもつかないときには、〇〇様に一種のそのビルダー側のいろいろご発言をいただいたほうがいいかなと思ひまして、参考人という立場でご出席いただくとい

うことにしたいと思っておりますので、皆さん、ご承知のほど、よろしくお願ひしたいと思ひます。

それから議事録につきて、先ほど事務局、おわびがありました、今後気をつけていただくようによろしくお願ひしたいと思ひます。

それでは早速、議事に入らせていただきまして、今回はお手元の議事次第、それから資料のとおりでございますが、「マンション管理の現状等について（論点整理）」の2回目ということになります。まずは事務局から、資料に基づきましてご説明をお願ひしたいと思ひますが、なるべく議論の時間を多くとりたいと思ひますので、簡潔によろしくお願ひしたいと思ひます。

【事務局】 それでは、本日、お手元にお配りしております資料のご確認をよろしくお願ひいたします。お手元の資料一覧をごらんください。

まず資料1、マンション管理の現状等について、資料2、マンション政策部会答申骨子のたたき台案、それから資料3、マンション政策部会の今後の進め方（案）、それから、資料一覧にはございませんが、第2回のマンション政策部会の資料の圧縮版でございます。

以上の資料をお配りいたしておりますので、どうぞご確認ください。資料の不足等ございましたら、お申し出いただければと存じます。よろしいでしょうか。

それでは、説明に入らせていただきます。

まず、資料1でございます。前回に引き続きまして、マンション管理の現状等についてでございます。

1枚めくっていただきまして、まずは長期修繕計画の策定の現状について説明をさせていただきます。2ページでございます。まず、長期修繕計画の策定状況でございますが、平成15年度マンション総合調査によりますと、約83%の管理組合が長期修繕計画を策定しております。規模別に見ますと、50戸以下の小規模なマンション管理組合の策定状況は79.3%なのに対して、501戸以上の大規模なマンション管理組合の策定状況が96.6%と、大規模なマンションについて策定率が高くなる傾向がございます。

3ページでございます。長期修繕計画の計画期間についてでございます。長期修繕計画を策定している管理組合で、修繕積立金の設定根拠にしており、かつ計画期間が25年を超えるものは全体の約20%。こうした長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定している管理組合の計画期間の設定は、20年から24年といったものが一番多くなっております。

次に、4ページでございます。長期修繕計画の策定主体についてでございます。まず実態面、左のグラフをごらんいただきますと、実際に策定している主体で一番多いのは管理業者、実に半数近くでございます。管理組合が策定しているケースは17%となっております。

一方、意識面を見てみますと、右のグラフが示しておりますように、長期修繕計画の必要性については、多くの区分所有者が認識しているところでございますが、だれが長期修繕計画を策定すべきかということについて、区分所有者の意識はといいますと、右下のグラフをごらんいただきますと、一番多いのが③の分譲業者が案を策定しておくべき。次に、②の管理業者に業務の一環として委託すべき。④の専門機関に策定を委託すべきというような意見が目立っております。

続いて5ページでございます。長期修繕計画とともに、前回の部会でご指摘いただいた内容にも関連いたしますが、管理組合の財政状況について、ここでご紹介させていただきます。まず、このページではフローの状況を示しております。左半分は修繕積立金でございます。戸当たりの修繕積立金の額はばらつきがございますが、平均では1月9,066円、管理組合当たりの修繕積立額は平均で1月122.2万円。次いで、右半分は管理費でございます。戸当たりの1月の管理費の額は、過半数が1万4,000円を超えてございまして、平均では1万2,000円余り、管理組合当たりの1月の管理費の額は平均では145.8万円ということになっております。

6ページでございます。このページではストックの状況を示してございます。左のグラフ、管理組合当たりの修繕積立金総額は、戸数別データではないので、ばらつきがございますが、平均額では7,600万円余り。こうした積立金をどのように運用等しているのかというのが、右のグラフでございます。都市銀行等の普通預金、定期預金等による運用が多い一方で、国債や投資ファンドの利用といった資産運用の比率は、さほど高くないといった状況でございます。

次に7ページでございます。7ページは、前回の部会においてご質問いただきました修繕積立金の専有部分売買時の取り扱いについて、参考までに標準的な扱いについて紹介させていただいております。標準管理規約第60条第5項におきまして、組合員は、納付した管理費等について、その返還請求または分割請求することができないというふうにされております。実態上もこのような扱いがなされているというのが通常だと考えております。

続いて8ページでございます。大規模修繕工事を実施する際の資金調達の状況について

でございます。大規模修繕工事の実施に当たり、修繕積立金のみで工事を実施している。すなわち、修繕積立金だけで工事費用が賄えている割合は72.2%、それ以外の、修繕積立金だけでは工事費用が賄えていないケースでは、一時徴収金、公的あるいは民間金融機関からの借り入れによって補充をしておるといった実態でございます。

続いて9ページでございます。以上のデータ等を踏まえまして、長期修繕計画に関して想定される論点を整理してございます。課題としては、①25年以上の長期の計画期間を持つ長期修繕計画の策定率が依然として低い。②計画策定には専門的知識も必要であり、管理組合だけで策定するのは困難である。③修繕積立金計画が適切でない、または修繕積立金が計画どおりに積み立てられず、必要な大規模修繕に資金不足が生じているといったことが挙げられます。

これに対しまして対応の方向性としては、まず①でございますが、適正な長期修繕計画の策定を一層普及させていく必要があるのではないかとということ。具体的には、標準様式やガイドラインの普及、適正な長期修繕計画を策定しているとか、長期修繕計画に基づいて適正な修繕積立金を積み立てているといった情報を、市場に対しまして積極的に提供することをインセンティブとして付与すること、こうしたことが必要なのではないかとというのが1点目でございます。

次に②でございますが、適切な長期修繕計画の策定を促進するため、専門家等を一層活用する仕組みが必要ではないかとということでございます。具体的には、専門家の派遣や修繕積立金の算出シミュレーションといったものを充実させていくといったことが挙げられます。

最後に③でございますが、長期修繕計画に基づく修繕積立金による積み立てを確保するため、長期修繕計画の実効性を確保する必要があるのではないかとということでございます。具体的には、適切な積立状況の公表、滞納等への対処方法をあらかじめ管理規約等で明記することなどが挙げられると考えております。

以上が長期修繕計画についてでございます。

1ページめくっていただきまして、次に大規模マンションの管理において想定される課題についてでございます。前回の部会でご指摘いただきましたとおり、超高層マンション、それから団地マンションに分けて整理をさせていただいております。

11ページでございます。左のグラフは、首都圏における超高層マンションの竣工戸数のデータでございます。2000年代に入ってから、供給が急速に伸びているのがごらん

いただけます。このグラフからわかるように、まだ大規模修繕工事の時期など迎えていないものが多く、問題点が実態化し切っていないのが現状だと思われませんが、右上のような特徴を踏まえて想定される課題としては、修繕工事費が他のマンションと比較して割高となること。戸数が非常に多いことから、コミュニティ形成が困難になること。災害等の危機管理に対する対策の必要性が高いといったことが考えられます。

続いて12ページでございます。同じく戸数が多い大規模マンションといたしましても、団地マンションでは複数の住棟に分かれていること。それらの分譲時期が複数年にまたがること。また、その管理主体や会計の処理の仕方が複数パターンになるということが特徴でございます。

実際に寄せられた相談事例などを見ますと、こうした特殊性が、会計処理や維持修繕に向けた合意形成を複雑にしているといった課題が考えられるということでございます。

以上、大規模マンションについて、超高層マンションと団地マンションに分けて、その特徴と課題を簡潔に整理させていただいております。

1ページめくっていただきまして、次に、実際の管理の事例、良好なものと、そうでないものについて、それぞれ紹介させていただきます。

まず、14ページでございます。東京都の板橋区にあるマンションでございます。サンシティというマンションでございます。事務局がヒアリングに参りまして、その概要を簡潔にまとめてございます。

これは敷地面積12万平方メートル、住戸数は14棟、2,000戸近く、居住人口は6,000人に上る非常に大規模なマンションでございますが、右の図のように、専門分野に応じて、理事会の機能を輻輳的に分化してございまして、専門性を持って担当の任務に当たっているということでございます。同時に、各棟の管理は棟ごとの委員会を構成しまして、ある程度、その自主性に任せる運営を行っておるということでございます。

過去の大きなプロジェクトといたしましては、次の15ページ、めくっていただきまして、左上の写真にございますように、大規模な立体駐車場、こちらを10年以上にわたる協議の末に増設いたしまして、現在ではその収入で修繕積立金を賄っております。また、右上の写真にございますように、分譲当初から設けられておりますカルチャーセンターは、住民のコミュニティ活動の拠点にもなっております。

この事例から、右下にございますように、まず細分化、専門化された管理組合組織に住

民自治、それから分譲時から地域コミュニティの形成を意識したハード・ソフトの整備が、良好な管理のポイントになるのではないかと考えています。

引き続きまして16ページでございます。千葉県の浦安市の浦安住宅管理組合連合会、こちらでもヒアリングに事務局、参りまして、その概要を簡潔にまとめてございます。これは、千葉県浦安市において30余りのマンション管理組合が自主的に構成しております連合会でございます、加盟する管理組合から代表2名が参加して構成する横断的な組織でございます。当連合会の役割としましては、管理上の情報提供や共有、理事長の研修会、他の組織との連絡調整などを行っております。

個別の管理組合も、17ページでございますように、さまざまな取り組みをしているところがございますが、連合会はこうした情報を横のつながりで共有いたしまして、互いに高め合うといった役割を果たしております。こうしたことから良好な管理のキーワードとして、管理組合同士の横の連携強化による情報共有や、マンション管理の担い手がともに育つ仕組みといったものが、挙げられるのではないかと整理をさせていただいております。

一方で、18ページでございますように、管理がうまくいっていないマンションの事例もご紹介させていただきます。詳細な説明については割愛させていただきますが、こうしたケースに共通するのは、管理に対する無関心、管理組合の機能不全、合意形成のふぐあいといったものが挙げられます。したがって、こうした状況にならないためにはどうする必要があるのかといったことをポイントにする必要があると思われれます。

1枚めくっていただきまして、その他のテーマにつきましては、前回のご指摘、または前回に引き続いての内容でございます。

20ページでございます。これは、前回ご議論いただきました紛争処理につきまして、現状、課題及び解決策をもう少し踏み込んだ形で、事務局にて整理させていただいたものでございます。1番上の段、管理組合運営をめぐる紛争につきましては、私法上のトラブルと整理されるため、新たな方策としては、紛争が起きたときの裁判以外の対処策をあらかじめ管理規約等で定めるといった方法が考えられます。

また、一つ下の段の補修、改修等の施行方法等をめぐる紛争につきましては、基本的には私法上の領域と整理されますが、ポイントとなるのは専門的な知見でございまして、紛争を未然に防ぐためにも、専門的、それから技術的な面での助言やサポートの充実といったものが必要なのではないかと考えられます。

次に3つ目の段の、管理規約に定めがある具体事案への適用をめぐる紛争では、現行では当事者間の話し合い等が不調に終わりました、裁判による司法的な解決によらざるを得なくなっているところ、こうした部分について、管理規約等の解釈などで、専門家や行政による助言やサポートの充実、例えばADR等の仕組みや運用が考えられないかということをございます。

4つ目の段、管理費等の滞納、費用負担をめぐる紛争につきましては、これも最終的には裁判による解決に頼らざるを得なくなっておりますが、その前段階として、実際に滞納が起きた際の対処策といったものをあらかじめ段階的に管理規約等で定めておくことは、望ましいのではないかとございます。

一番下の段、生活音・騒音等をめぐる紛争につきましては、相隣関係ゆえに顕在化していないものが多いと思われませんが、これにつきましても、紛争が起きた際の対処策といったものをあらかじめ管理規約等に定めておくことが、望ましいのではないかとございます。

次の21ページにおきましては、前回、第2回の資料と同じ事例を参考までに添付させていただきます。

引き続きまして、22ページ及び23ページにおきましては、マンション管理適正化法施行後の状況について、客観的に変化がわかるデータをとご指示をいただきましたので、マンション管理センター及び高層住宅管理業協会に寄せられました相談件数の推移、こちらを添付させていただきます。現在では、おおむね漸減傾向にあるという状況をございます。

最後の24ページでは、これも前回、ご指摘いただきました中古住宅の流通状況についてございます。なかなか全体を把握したデータはございせんが、左のグラフの宅建業法に基づく指定流通機構における成約件数というデータの中におきましては、漸増傾向にあるということが見てとれます。ただ、住宅という切り口で中古住宅のシェアを見ますと、諸外国と比べましても、日本はまだ低い水準にあるというのが右のグラフをございます。

以上、駆け足でございます。資料1についての説明をございます。

引き続きまして、資料2の説明に移らせていただきます。

こちらは、前回、第2回の部会におきまして、部会長より、答申の骨子を示してほしいというご指示がございましたので、これまでの議論を踏まえまして、事務局において、たたき台案としてまとめさせていただきます。ただし、まだ今後ご議論いた

だく部分もございますので、そこは【P】として、あくまでも現時点での想定として提示をしております。

内容になりますが、1. 及び2. の部分では、マンション政策の経緯と現状及び課題を整理することとさせていただきます。2. の課題につきましては、前回、第2回の部会の資料2におおむね沿う形で整理をさせていただきます。

3. では、「新たなマンション政策のあり方に関する基本的な考え方」と題しまして、大きな方向性の案を示しております。この部分については、今回を含めて、今後ご議論いただいた上でまとめてまいりたいというふうに考えております。

4. は、答申のコアとなります具体的な施策でございます。

(1) では、第三者管理の活用による管理の適正化の促進。

(2) では、専門家の活用、例えば相談体制の整備や専門家のレベルアップの取り組み等の必要性について、記載させていただきます。

(3) の紛争処理への対応では、相談態勢や実際に機能する効果的な制度等の必要性について、【P】つきで記載しております。

(4) の管理組合による計画的な管理の推進は、今回ご議論いただく部分でございます。

次の(5)は、管理状況を適正に把握し、かつ適切に情報開示することにより、市場メカニズム等で管理を適正化できる仕組みが必要ではないかという内容でございます。

最後の(6)につきましても、今回ご議論いただく部分でございます。

(7)につきましては、次回以後にご議論いただく内容でございます。

以上、簡潔ではございますが、現時点での答申の骨子を説明させていただきました。事務局からの資料の説明は以上でございます。

【部会長】 ありがとうございます。

本日はかなり議論の時間がございますので、皆さんからいろんなご指摘、また意見交換させていただきたいと思っております。

改めて、今どういうところまで議論を進めてきたかということで、ほんとうは事務局が説明する資料ですが、私からお話ししますと、資料3をちょっと、1枚、紙がございまして、もう一回改めて交通整理ということで、一応全体では6回ぐらい開催してはどうかということで、来年度に向けて施策展開したいというのが、事務局としての国の意思があるという前提での審議を進めているわけございまして、本日、一応、管理関係の2回目ということで、できれば終えたいと。

次回以降に、こういう改修、建替えに入っていきたいんですが、とは言いながら、同時並行で、この管理関係も踏まえながら、答申に向けてのシナリオをそろそろ作っていかないと、事務局としても、内部の検討も必要になりますので、本日の最終的なぜひお願いしたいことは、資料1、それから前回の第2回で配られた資料も、本日、参考資料で配られておりますので、マンション管理についての議論を、基本的に今日はある程度終えたいということがございますので、ぜひいろいろご審議お願いしたいということと、もう一つは、資料2でストーリーが、基本的にこういうところで大体進めてよろしいかどうかと。

当然ながら、また次回以降、これを基にさらに肉づけして、シナリオも徐々に変わっていく点もあるかと思いますが、ある程度、たたき台として、今日できれば、こういうところで大きな問題点がないかをぜひ今日ご意見を伺いたいということで。今日ご意見を伺った中で、この資料2のシナリオが、ある程度構成も変わっていくという部分が当然あっていいわけですので、これもあくまで議論の為のたたき台ということでございます。

今日はそういう2つの事柄をお願いしたいと思っておりますので、それを念頭に置きながら、最初はマンション管理について、本日である程度、議論の時間の枠を終えたいものですから、これについてご議論をお願いしたいんですが、とは言いながら、資料2のたたき台とも関係することもありますので、議論はできれば分けたいと思いながら、一体になってしまうこともありますので、そこら辺、委員の皆さんはそれほど気にならさずに。事務局では、少し分けて議論しようかということもちょっと議論していたんですが、あまり気にせずに、資料1、資料2、それから前回の資料という3点ございますので、前回の資料に戻られても結構です。そこら辺、どのような観点からでも結構ですので、ご発言をお願いしたいと思います。少し合図をして、ご発言、お願いできればと思います。よろしくお願いたします。

まず、どなたが口火を。では、よろしくお願いたします。

【委員】 先ほど説明がありました成功している事例と問題を抱えている事例という紹介のところで、管理費の滞納の問題は深刻だと思います。管理費の滞納が全体の3分の1以上を超えていて、そのために、逆に売却しようとしても、市場で評価が下がって、買い手がつかないということです。正確な情報を出すほど評価が下がって、売り手がつかなくなるということで、特定の方が滞納をされることの影響が、すべての住民に影響を及ぼしてしまうということで、非常に大きな問題だと思います。

ただ、滞納に関する対応は、搾り取るとか追い出すとかそういう発想では、基本的には

うまくいかないと思います。こういう方々は管理費という債務を抱えていらっしゃる方で、競売に至るまで追い込むという形ではなくて、アドバイスでより適切な、場合によっては財産を整理して別のところに移っていただくということが適切で、その本人にとっても好ましい状況になる場合もあるというふうに考えられます。

私的な段階で、払いなさい、払いなさいという回収も大切だと思いますが、また一方、外部の弁護士のような方に相談いただいて、債務の整理という観点から、場合によってはマンションを売却して、そこから適切な所に移り住んでいただくということも必要でしょう。住宅ですので、そこからうまく出ていく先、あるいは適切な処理の方法が見つからないと、どうしてもトラブルを抱えている方はそこにとどまって、問題が硬直化してしまうということです。マンション管理士等の役割も大切と思いますが、滞納ということになりますと、弁護士の方々、特に債務整理のプロの方々の指導、助言が必要だと思いますので、その点もぜひ考慮していただければと思います。

【部会長】 ありがとうございます。今のご発言、何か関連してご意見とかご発言ございますか。では、よろしく申し上げます。

【委員】 管理組合団体ということで、事例でお話し申し上げますと、これは私が実際に経験した事例でございます。

私のマンションで起きたことですが、住宅を担保にして、自らが事業を始めました。ところが、事業を失敗しました。失敗したために滞納が始まります。ご承知のように、滞納が増えてくれば、ますます大変になるものですから、3カ月ほどたってから、直接、本人と話し合いをいたします。私どものほうには一定の処理原則を、規則を作りまして、3カ月以上たったら直接本人と話し合って、どうするかという計画を作成するというふうに決めておりましたので、そういう形で、本人を呼びまして、いろいろ話しました結果、このままではずるずるといってしまうので、今のうちに銀行に担保に入っている物件を、銀行に承知してもらった上で売却するというふうにいたしまして、銀行もそれに同意いたしました。売却して、銀行に対する負債は、全額は無理だったかもしれませんが、一応了解していただいた上で、私どものほうが不動産屋を通してアパートも紹介するという形で、本人の引っ越し先までやりまして、その上で、滞納額、まだそのときの滞納額は数十万円だったんですが、それも一括で返済させていただきましたので、滞納というものは早目の対応が一番いいのではないかと思います。

それはきちっとしたルールを作っておけば、皆さんがそれを承知した上で、それぞれ対

応いたしますので、管理組合としては、明確な態度を区分所有者の皆さんに示しておくことが重要ではないかなというふうに思います。

以上です。

【部会長】 ありがとうございます。事務局からは、幾つか委員の発言を伺ってから、適宜お答えいただきたいと思いますので。また、どなたからでも結構ですので、ご発言。では、よろしくお願いします。

【委員】 まず管理費の滞納ですけれども、管理費の滞納については比較的、担保措置が整っているわけで、基本的にはまず払っていただくということに尽きると思います。

区分所有建物がある以上、管理費については、とにかく差し押さえして競売換価だというのが、まず原則形ではないかと思えます。その上で、あっせんとかADR的なことについて言えば、これは公的機関がやるのであればともかく、マンション管理組合とか、あるいは入居者のほうでそういう負担を背負うことになると、結局、管理コストが上がりますから、マンション自体の資産価値はそういう丁寧な対応をすればするほど、下がることになるわけですね。だから逆に言えば、そういうことはすべきではないというのが原則形だと思えます。

そういう意味で、とにかく払っていただく。しかも担保があるわけですから、差し押さえ、競売換価というのが原則形で、それについても、もちろん何か手を貸すということはあるかもしれないと思えますけれども、お金と労力は、入居者なり管理組合はかけてはならないというところが出発点だと思います。

【部会長】 ありがとうございます。何か、よろしいですか。

【委員】 考え方の違いだと思います。

【部会長】 はい。では、よろしくお願いします。

【委員】 確かにマンションが担保になるかもしれませんが、基本的には抵当権その他、担保目いっぱいしているのですね。ですから、いわゆる差し押さえで競売ということも不成功に終わるケースが多いという状況の中で、どうしていくかということ、やっぱり〇〇委員が言われたように、例えば3カ月たったら交渉するとか、そういう段階的なことで少しずつ対応していくしか、なかなか現実の回収というのは難しいのかなというふうに思います。

結局、それができないと、最後は追い出しということになってしまうのかなと思うんですけれども。

【部会長】 はい、では。

【委員】 先ほど、債務整理ということも必要ではないかというお話がありましたけれども、滞納の場合に払えない人と払わない人がいるのですね。払えるのに払わない人は、これはもう回収をしていくしかないわけですが、本当に払えないというような状態になったときに、債務整理、確かに一つのやり方ではあります。その中で、物件を動かすことによって回収するというのがある一つあり得るのですが、ただ、先ほど管理組合から働きかけて売却をされてというようなケースも報告ありましたけれども、それはあくまで滞納者が合意というか、滞納者がそれでいいというふうに言わない限り、無理なんですね。管理組合のほうで例えば3カ月たったら、もう売却をしますよというような規則を仮に設けたところで、管理組合のほう勝手に売れるわけでもないし、勝手に弁護士をつけて、あなた、債務整理しなさいと言えるわけでもないですね。

ですから、すべてはその滞納の債務者の意思一つなんですね。当然ですけども、説得して、そういう方向にいけば、それはそれで一つの解決手段にはなりますけれども、大抵の場合、そう簡単にうんと言うかという、そう簡単には言わないし、言えもしないような状態であるというのが、多いのではないかなと思います。

それから、先ほど〇〇先生のおっしゃった競売での回収が原則になるというのは、確かに滞納に関しては先取特権を持っているわけですね。しかし残念なことに、抵当権に劣後してしまいますから、どうしても先取特権の実行の不動産競売をかけたところで、無剰余ということになって、大抵の場合、取り消しになってしまうということですね。

ですから、もし本当にこの先取特権の実効性を高めようとしたら、それこそ抵当権との順位を逆転して、先取特権のほうを優先するというにすればいいわけですが、ただ、それはそれでまた民法とのいろんな調整も必要ですし、これも難しいですけども、先取特権を優先されるというのは一つの考え方だと思います。

【部会長】 ありがとうございます。では、ご発言をお願いします。

【委員】 管理費の滞納に対しまして回収、督促という件については、管理会社に非常に期待される業務の一つであります。

実態を申し上げますと、〇〇委員がおっしゃられたとおりでして、早い機会に回収を促進するというのが一番大事なことで、特に管理会社がサポートする場合は、一般的には6カ月間ぐらいの回収督促業務を担っているわけです。あくまでも督促の支援でありまして、これ非弁法の関係もございますから、一番大事なことは、管理組合、つまり理事長さ

んなり理事の皆さんと一緒にあって、これは、一緒になるということが大事で、ご一緒に回収のお手伝いを行うということが、非常に現場では大事なことであります。比較的、管理組合の理事の方と一緒にあって回収の現場を進めますと、〇〇委員もおっしゃられましたように、早い機会に滞納がとどまってくる。

この滞納の問題は、実はリゾートマンションとかでは、先ほど〇〇委員がご指摘のとおり、非常に増えておりまして、そういう管理組合ではなかなか理事なり理事長の方が不在ということで、また区分所有者が遠方に散らばっているということがありまして、大変困難を来しています。その中で最近増えてきておりますのは、管理組合法人化をしていこう、そういう中で、競売とかそういった手法で滞納を避けていこうということで、我々、努力をしております。

とにかく、この滞納が増えるということは、先ほど〇〇委員からご指摘もありましたように、大きく管理組合の将来を、あらゆる活動の中から阻害してきます。対立が起きて、運営が不活発になって、そして資産価値が減っていくということで、管理の中の一番大事な事柄の一つは、この滞納問題をきっちりと日常で抑えていくということが大事なことだと思います。

【部会長】 ありがとうございます。では、〇〇委員、お願いします。

【委員】 〇〇先生に教えていただければと思うのですが、滞納の場合に、もちろん無剰余取り消しということもあり得ると思うんですが、最終的にそういう無剰余でなくて、抵当権を回収した後で、まだ残債がある。あるいは、全部ではないにしても、多少残っている場合に、その競落者、買い受け人との関係では、その滞納分の債務は承継されると考えてよろしいんですか。

【委員】 はい。承継人にも当然、その債務、承継されますから。それは要するに、区分所有権を動かせば、管理組合は新たな所有者から回収することができるんですね。

ところが、先ほど言ったように、先取特権に基づく競売であれば、大抵の場合、動かないですね。新所有者があらわれない。では、任意で売却できるかということ、それはその債務者が、債務者たる区分所有者が了解しない限り、管理組合のほうで売れるはずもない。そこで、最後の手段が59条の形式的競売、競売判決ですね。競売判決ですと、原則的には別に無剰余の取り消しというのは多分ないはずなので。

そうしますと、では59条の、要するに義務違反の程度が甚だしいという場合だとして、競売判決を求めにいけばいいのですけれども、これまた最終手段ですから、そう簡単に

競売判決というのはとりにもいけないということで、結局のところ、区分所有権が動かないですね。区分所有権が動かない限り、基本的に回収の問題というのは、ある程度たまってしまえば、もうなかなかほかの有効な手段がないんですね。ですから、ためないというのはもちろん一つ大事なことなんですね、ご指摘のとおり。

ただ、もう一方では、管理組合の構成員である区分所有者に取立屋のまねごとをさせていいかという問題もあります、同じ住民同士で。だから、そういうところに頼っている仕組みというのは、基本的に非効率なのではないかと思うわけですね。ですから、住民がそんなことをしなくても、きちんと解決できるような滞納問題への対策というきちんとした法制度を作るほうが、筋ではないかなというふうに思います。

【委員】 そうしますと、今の大変有益だと思うんですけども、まずためないということはそうなんですが、たまってしまっているのが現にあるわけですよ。それについて、今のような、要するに無剰余でも競売ができてしまうという仕組みが、要件が厳しいとすると、まずそちらのほうの立法論として、もっと形式的に区分所有者の変更を促すような制度を置いておくことを、一種の交渉道具として払ってもらえるようにするという、そういう仕組みの方向が差し当たりは有効なのではないでしょうか。

【部会長】 どうぞ。

【委員】 ちょっと関連して。すみません、基本的なことなんですけれども、少額訴訟というのは使えるんですよ。

【委員】 ええ、もちろん60万円までなら。

【委員】 ただ、競売ということになると大ごとなので、そういうのを活用しているという実態はないのですか。

【委員】 いや、もちろんあります。

【委員】 で、それがあんまりうまくいかない。

【委員】 問題は、60万円をはるかに超えるぐらいの滞納額が結構あるわけですね。ですから、もちろんそこまでためないというのは、確かに大事なことなんですけれども。もちろん先ほどの少額訴訟を出して、そして分割でも、ちょっとずつでも回収するという手段もございます。

ただ、ある程度たまってしまうと、そういう手段ではなかなか回収ができないということですね。あといろいろ調停もありますし、督促もありますし、あるいは訴訟もあるわけなんですけれども、いずれにしても、最後の引き当てになる財産が例えば抵当権で目いっぱい

というようなこととか、あるいは勤め先も倒産しているとか、そういう話になりますと、回収がうまくいかないということですね。あくまで回収のレベルですけれども。

【委員】 関連していいですか。さっき住民に取立屋のまねごとさせていいかというご議論あったんですけれども、まねごととして、うまくいくかどうかという問題もあるんですが、基本的に債権というのは、自動的にお金払ってもらうような仕組みなんて、そんなおいしい仕組みというのはなかなかないので。きれいごとはちょっと言っていないので、自律的な管理ということを使うのであれば、それはそれで、何か腹を据えて対応せざるを得ないというのが現実のところなので。あんまり簡単な、全部ベルトコンベアでお金が入ってくるような仕組みが整備されているような組織というのは大体だめなので、それは一つ現実論としてあるのかなというふうには思っています。

それで、ちょっと関連してなんですけれども、まず今日のたたき台を見ますと、この部会の答申としましては、要するに売買とか、当該物件について取得して、最後、手放すわけだけでも、そういう最終局面のところというのは、差し当たりオミットした上で取得していて、一応長い間持っているであろうというところの管理に絞って、答申をお書きになりたいということで理解してよろしいですね。

そうすると、比較的、問題は現実的で、あとミニマムといたしますか、まずできるところからやるということかと思うんですが、全体としては、現実論として、取っかかりとしてはいいのではないかというふうに全体としては思っております。

では、その管理ということに絞って議論を立てる場合に、今の議論も関係するんですけれども、例えば資料1の20ページあたりに、紛争のところで絡めて書いてあって、望ましいと想定される解決方策イメージ例で右側のほうにあって、私法とか公法とかと書いてあるんだけど、ちょっとプリミティブな感じがしてしまうのですが。要するにマンション管理という任務について、その性格決定みたいなところというのはやっぱり大事なんですよね。そうすると、結論的にいうと、私法的な問題か公法的な問題かという問題設定自体がおそらく間違っていて、正しい方向はそれが融合しているようなといいましょうか、そういうところにあるんだと思うんです。

それで、最初の部会だったかのときに、マンション管理部会みたいなものができるのが、時代的な要請ではないかというふうに申し上げたのは、おそらく行政の新しい領域の任務として考えるべきだと。そこにどうやって進出していくのか。ニーズはあるわけですが、そういう大きな問題はあるんですが、そういう問題関心はずっと持っていて、

その上で、この管理の議論というのも具体的にやっていただきたいなというふうに思っているんです。

例えば公共性みたいな話でいきますと、まちづくりなんていう話はなぜか公共ということで、もうちゃんとみんな認識されているわけですね。一方で、一戸建ての管理というのは私的な問題であると。しかし、このマンションみたいな話というのは、ある種、その中間的といいたいでしょうか、ミニ集落みたいな感じで、かつ、しかも家が絡んでいるというところの話ですので、そういう意味でもニッチといえますか、大きいニッチで、多分拡大していくであろうニッチの話で、新しい任務というふうに考えないといけません。

差し当たって考えられることは、ある種、会社法制とかに似ていて、最近、企業のコンプライアンス体制みたいなのをどうしましょうかなんていったときに、基本的には私的な団体ですので、法人についても、その自発性に基づいて自分なりのコスト計算でやっていただくというのが基本なだけけれども、では、それでほったらかしていいかという、そうではなくて、緊張感のあるガバナンスをどうやって作らせるのかという意味では、内部的な組織について行政が関心を持つというのが第1点だし、それから、うまく機能するようということ、監督法制、監督機能として行政がどういうふうにそれを後押しするのかという関心がやっぱりなくてはいけなくて、そこの2つのディメンジョンのところ、行政の果たす役割というのはあるだろうというふうに思うんですね。

そうすると、望ましい解決方策イメージとか私法とか公法とか切っていったらだめなので、投げないとか、切り捨てないで、問題を問題として受けとめた上で、どういう仕組みを管理組合、それから管理組合を含む法制度というのを、これを中期的に、新しい話なので、創造していかないといけない。クリエイティブに対応していかないといけないところなんだろうというふうに思います。

ですから、滞納の話なんかもそうで、なかなか難しいんですけれども、滞納された管理費、どうやって取りましょうかという話で、いろんな立場があったかと思いますが、やっぱり裁判は敷居が高いというのと、それから、何も裁判までいなくても片づく問題というのも山のようにあるので、そうすると、例えば専門家を使うというのも、どうやって使うかというその話が少し抜けているんですね。活用したらいいというのはだれだって思いつくようなことなんですけれども、実際、弁護士さんいますけれども、なかなか弁護士さんのところへ行かないわけですね。そうすると、それらが動く仕組みとしてどうしたらいいのかなということ、単純にマンション管理士を使ったらいいという話でも多

分ないだろうと思うし、そのかけ橋のところ、どういうふうな後押しをするのかという事ですよね。何かその、もう一個突っ込んだところの議論が欲しいなというふうに思います。

それで、紛争解決について私は、専門家を使うというのもあるんですけども、ある種の公共性のある任務だということになると、どこか駆け込めるようなところがあるというふうなふうに思っていて、それを行政として、できることは限りがあるんですけども、限りのある中で、行政としてある種の受け皿みたいなのを作っておくというのは、一つあるのではないかとこのように思います。

それで、出るところに出ると、結構、紛争って解決したりすることもあって、解決しないなりに問題が認識されるということもあるし、そういう意味でのインパクトというのは結構あるのではないかなというので、そこは可能性として、今ある既存のもの以外のところで考えるということをぜひ、何か試行錯誤していただきたいなということでございます。

【部会長】 はい、では、〇〇委員、お願いします。

【委員】 私は、その滞納問題というのがどのくらい大きいウエートなのかということちょっと現状認識がないけれども、仮にそれは相当大きい問題だということだとすれば、先ほどからお話になっているように、合意づくで粘り強くやっていくというシステムが、それは現場には絶対重要だと思います。しかしやはり、法律的には最後の手段、ラストリゾートというのを持っているということも、また非常に重要なことだろうと思うんですね。

現在の区分所有法の6条では、みんなの迷惑になるような行為をするというのが禁止されていて、その場合はたしか57条以下で、管理者が提訴して対応しますよというような手段が規定されていたように思いますね。

しかし、それは管理費を滞納するとか修繕費を滞納するとかということではなくて、積極的詐害行為ということに限られていますから、そこを何か工夫しまして、57条でしたかのところに滞納関係を入れ込むことができれば、ラストリゾートの一つはできるのではないかなという気がするんですね。

そのためには、ここからはやや技術的なことですが、規約の中に必ず管理費とか修繕費とかの規定を置くことというのを規定して、その規約の中にそうある場合においては、その管理者が提訴できるという形へ持って行って。これは一つの案ですが、少なくとも区分所有法の中にラストリゾートを置くという方法がないかなと。法律改正になると、ちょっと大ごとだなという気はしますが、目立たない形でやれることはで

きないかなというような感じがしてますけどね。

【委員】 確かに6条というのはいわゆる生活ルールといいますか、住まい方の共同利益の背反行為を前提にはしているんですけれども、ただ、滞納の問題が6条との関係がないかという、そうは解釈されてませんで、今現在、判例でも、そういう管理費等の滞納の問題も共同利益の背反行為に当たるという前提で、先ほど私が申し上げた59条の競売判決の申し立てということをお認めているんですね。

ただし、判例が言っている要件というのは非常に厳しくて、要するに最後の手段なわけですから、要はありとあらゆることをやって、にもかかわらず回収ができないということをはっきり証明しない限り認めないと、こういうことなんですね。その中には、普通の先取特権に基づく競売も申し立てて、無剰余で取り消され、給料も押さえようと思っても、勤め先もない。それから、動産から何か押さえても、回収がほとんどできない。要するに、ありとあらゆる手段をとったんだけどというところを全部立証しろというような言い方になっているんですね。そうしますと、現場では、ありとあらゆる手段をやるための弁護士費用のほうが、滞納額より上回ってしまって、何をやっているのかわからんというような話になりかねないですね。そういう問題があります。

それと、先ほどの最後の法の実効性のところが、この滞納の問題は実はないんですね。先ほど言ったように、ためても、基本的に何もされないんです。先取特権に基づく通常の競売をされても、結局、住宅ローンさえ払ってれば、競売されることはないんです、管理組合から申し立てられても。それから、先ほどの59条の競売、形式的競売もまた発動されないということになりますと、例えば勤め人とかでしたら、給料を押さえられるというのが心理的なブレーキになりますけれども、自営業で、一体どうやって食べているんだというのがわからないような人の場合には、それも押さえられないという話になりますから、結局、競売もできないだろうというようなことでためている人も、かなりいるんですね。現にそういうことを言う人もいます。

だから、逆に言うと、例えば幾らか以上ためたら、もうこの家を失うというようなことが背景にあれば、基本的にためないでしょうし、それから滞納額が少ないうちに説得して、滞納を解消するというのも、また実効性が高まると思うんですね。

今のところ、最後の手段が全然ないので、ためる側は怖くも何ともないんです。

【委員】 先生のご発言で確認なのですが、今、住宅ローンを払ってれば、先取特権の競売ができないということでしたが、それは抵当権額が物件価格に満たない場合でもそ

うなんですか。

【委員】 結局、滞納金額を被担保債権にして、ごめんなさい、競売の場合の。申し立てても、結局、自分のところ、抵当権、順位が下ですから……。

【委員】 なるほど、無剰余の場合はということですね。

【委員】 そうです。無剰余で、要するに取り消しに……

【委員】 逆に言えば、剰余がある場合は、抵当権で全部食い尽くしても、まだ物件価格のほうが上回っている場合はオーケーですよ。

【委員】 その場合は大丈夫です。ただ、そういう場合はほとんどない。

【委員】 その場合はだから、いわば取りっぱぐれない場合もあるので、そういう場合には使えると。だけど、実際には簡易なので、取れない場合では59条でいくしかない、こういう整理になるわけですね。

【委員】 ええ。実際、なかなか取れないですよ。まず無剰余で、競売は無理です。

【委員】 ついでによろしいですか。判例では、管理組合の管理費だけでなく、修繕費、どうですか。修繕費を……。

【委員】 修繕積立金も、いわゆる規約に基づく債務ですから、それもいけます。

【委員】 同様に。

【委員】 はい。争いのあるのは、駐車場の使用料金とかは、定め方によっては争いがありますね。つまり契約の債権だとのらない。

【委員】 今の〇〇先生と〇〇先生のお話で、大分クリアになったと思うんですけども、6条って、私も今、条文見たんですけども、管理、使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならないというのが6条で、これだと多分、管理費の滞納は完全にクリアに読めると思うんですね。ところが、59条が非常に厳しいわけですし、59条の競売請求は、6条違反があって、なおかつ共同生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去して供用部分の利用の確保と共同生活の維持を図ることが困難あるときと、二重三重に縛りをかけてまして、これでは確かに使いにくいというのはご指摘のとおりだと思うんです。

ですから、立法論として、むしろこの59条が、管理費の滞納があったときにはすぐに使えるんだというふうな形になれば、大分、事態が変わってくるのではないかという気がするんですね。

その場合には、要するに区分所有者の変更をもたらすというプレッシャー自体が、財産

を失うかもしれないというプレッシャーが、管理費の滞納に歯止めをかけるという効果が出てくると思いますので、これは重要な立法論的課題かなという気がいたしました。

それから、さっきの〇〇先生がおっしゃった資料1の20ページに関する話なんですが、私もこの公法、私法とか、あるいは司法と私法と分けるというのは、あんまり議論として実益がないと思うんですね。ここは前回も議論があったと思うんですけども、具体的に現行法の中で何ができるのかということをもうちょっと詳細に詰めていただいて、現行の民法とか、あるいは区分所有法なり円滑化法でできないことがあるとしたら、そこは例えばこういうやり方が望ましいという、もうちょっと、抽象論、そもそも論というよりは、具体の紛争解決の手法として再整理していただいたほうが有益かなという気がしました。

あと私法、公法にもかかわるんですが、なぜマンションの管理や建替えに法律や、あるいは行政が関与するのかという原理的な根拠をもうちょっと詰めておいたほうがいいと思うんですね。多分そこは、戸建ての場合には別に管理、建替えに全然何もかかわらないわけですが、区分所有法なり円滑化法を置くというのは、多数当事者間の権利調整が非常に労力やお金や時間がかかるという取引費用があるからだというのが、根幹的根拠だと思うわけです。

これを区分所有法だけでやっていた時代は、法的に安定性がなくて、なかなか落ちつかなかった。例えば建替え決議や、それ以降の手続が非常に不安定だったのを、円滑化法という形で行政法的に規律して、もう少し取引費用を減少させたという、こういう立法的系譜があると思うわけですし、そういういわば分業ですね。私法というか、民事法の規律で極力、戸建てとは違って、もともと手間やお金が交渉に当たってかかるんだから、民事的規律で極限まで取引費用を少なくして、それでも足りない部分を円滑化法という形で行政庁が出て行って、行政処分の効力を与えて、安定化をさらに進めたという構図ですから、いわばその限りで必要十分な取引費用の軽減なり、あるいは除去という観点で、必要十分な範囲で介入するというのが基本だと思うわけです。

したがって、さっきの滞納の話に戻りますけれども、滞納について、これ、債権債務は基本的に民事間で処理していただくのが原則なわけですから、あんまり公共が出て行って、公金を使って、納税者の負担で取り立てを助けてあげるというのは、これは望ましくないわけでありまして、私人間で本来取り立ててもらうんだけど、その取り立てが難しい場合の法的な道具立てや枠組みをきちんと整備しておくというところに尽きるわけですし、それを超えるところまでやると、やりすぎだということは念頭に置いておいたほうが

いいと思います。

【部会長】 では、よろしくお願いします。

【委員】 今の〇〇先生の議論にもちょっと関係しているんですけども、〇〇先生のほうから、マンションの法制というのをどんなふうに認識するかというときに、会社法制というものが参考になるのではないかと。それは私も賛成でありまして、基本的には情報をきちんと、財務内容とかそういうものを開示して、市場からのプレッシャーできちんとガバナンスをしていくというのが、おそらく会社法制だと思いますので、私もそういう仕組みで、いろんなこういう管理みたいなものをうまく進めるといような方向性が、私は合致しているのではないかなと思います。

そういう面で幾つか、今ほどの議論を聞いていて思ったんですけども、基本的に今までの議論というのは、マンション管理組合自体はしっかりしていて、一生懸命頑張っている。それにもかかわらず滞納している方がいらっしゃるといのは、そういう状況を前提にしている、その場合には抵当権と先取特権みたいな、どっちが優先するかみたいなどころまで、かなり行って、それなりの法制的な対応が必要になるというのが、今までの議論だと思いますけれども、それだけではなくて、例えばこの資料1の18ページにある、うまくいってないマンションの事例の事例1のところ、区分所有者がみんな無関心で、理事会も総会も開かれず、修繕積立金もほとんどなく、未収金も……というように書いてるところというのは、基本的にはこれはだめなところですよ。だめな管理組織があつて、それが滞納、あるいは管理がちゃんやられていないことを放置していると。こういうものについては、今までの抵当権と先取特権のV Sみたいなところにまで行かなくても、きちんと管理をしていく。きちんと滞納を督促していくというように促すことによって、かなり解決する部分もあるのではないかと。

だとすると、滞納の状況とか滞納の程度がどのくらいになっているかという情報をきちんと市場に発信して、市場でそういうマンションはだめなんだなという認識があつて、資産価値がうまく下がっていくと。これは下げないといけませんので、下がっていくという状況を、環境を整えておくということが必要になると思います。

ある程度、マンションの管理状況についての情報開示というものは進んでいるかと思いますが、例えば長期修繕計画を25年以上立ててないとか、そういうことがどういう意味を持つのかとか、修繕積立金が不足しているということがどういう意味を持つのか、消費者にわかりやすい形で、必ず情報提供しないとイケない。そうすることによって、う

まく管理してないようなマンションというのは資産価値が下がっていくと、そういう市場からのプレッシャーを与えることによって、マンション管理組合自体が管理に関して緊張感を持って取り組んでいくと。それはおそらく、会社法制の仕組みとかなり類似の仕組みだと思いますので、そういうところをまず整えてから、かなり難しいところ、先ほど来、〇〇先生、それから〇〇先生、〇〇先生がいろいろご議論いただいているようなところに行くということになるのではないかなと私は思っています。

【委員】 関連してご質問なんですが、今の〇〇さんの指摘も非常に重要だと思うんですけども、宅建業法の規律がどうなるのか、事務局で、もしおわかりでしたら。中古マンションを買うときに、滞納状況とかというのが開示義務があるのかないのか、読めるのか読めないのか、あるいは疑義があるのかというあたり、事務局で、もしわかれば教えていただけますか。

【部会長】 そろそろ事務局からもご発言いただきたいと思っておりますので、1つは、今までのマンション管理をめぐる議論の中でのこと、それから、前回のときもご指摘があったと思うのですが、本日の資料1の20ページ、これはもう少し工夫が要するというのは明らかだと思います。それから今の宅建業の問題がありますので、どうされますか。少しお答えは。

【事務局】 事実関係にわたるところでござりますので、最初にお答えさせていただきますけれども、仲介をする取引をする場合に、重要事項説明の中で、計画的な維持修繕のための積み立てを行う上での規約がある場合、その内容、また現に実際に積み立てられている額が幾らかという積み立ての状況を説明するということになってございます。

【委員】 滞納状況は。

【事務局】 ただいま申し上げた事実までということですよ。

【委員】 だけど額というのは、例えば何年分、何人から積み立ててあったら幾らになるはずだけれども、実際にはそれに足りない幾らしかないという、そういう内容も含むんですか。もしそれが含まれるなら、滞納と同じことがわかりますよね。あるべき金額と実際の金額の乖離がわかれば、滞納状況、大体わかりますものね。

【委員】 重要事項説明の数時間の間にその集計された金額をいきなり言われても、基本的に判断は無理だと思いますが。

【事務局】 ちょっと直ちに確認できませんが、確認させていただきます。いずれにしろ、規約があって、そこからどこまでの実際にあるべき額というのが……。

【委員】 多分、ごく形式的に最低限の義務だと、規約と現にある金額だけだということになると、これはあんまり役に立たないと思うんですね。〇〇さんが言ったような意味で、あるべき金額からどれぐらい足りてないのかというのが。足りてないのは、だれのどういう滞納のせいだというようなところまで、もし重説に入っていたら、これは画期的に動くようになるなと思いました。

【委員】 「だれの滞納」を外部に伝えることはちょっと難しいのではないですか。

【部会長】 あるべき額がどうなのかというのは難しいでしょうね。

【委員】 市場でどう評価されているのかということですけどね。滞納という事実が。

【部会長】 どうぞ。

【委員】 結局、重要事項説明で、取引の段階で出てくるのは個別物件でございますので、管理組合に問い合わせてくるのは、修繕積立金、大規模修繕、いつやりましたか。今、修繕積立金、幾らありますか、これだけなんです。ですので、管理組合の状況はどうかというのは、重要事項説明の中にも入っておりませんので、そういうところまで突っ込んでやっていただけるようになれば、また管理組合も目が覚めてくるかなというのがありますけど。

【部会長】 ありがとうございます。それからマンション政策室から何かご発言ありますか。

【事務局】 はい。資料、20ページの紛争処理の関係の資料は、申しわけありません、ご指摘も踏まえませんが、公法、私法、司法とか書いてしまいまして、ちょっと言いわけでございますけれども、モザイク的にしたところもあります。後で資料2のほうで、答申骨子の3番の基本的な考え方のご議論も既にいただいていると思いますが、事務局といたしましても、総論といたしましては、行政として紛争という局面で、資料の20ページは書いている側面ではございますが、行政として何ができるのかといったあたりを意識した面はございます。司法だから、私法だから、何もやらないというつもりはなかったというところはちょっと弁解ふうに言わせていただきます。

例えば前回ご指摘もありましたけれども、やはり交渉コストと申しますか、住んでいる方、管理組合の方々が手間暇、コスト面で、あまりかからないという意味で、予防的に標準管理規約なども活用して、トラブルが起きた場合に段階的に督促をすとか、管理組合の運営方針とか共同生活の中でのトラブルがあった場合に、こういった手順を踏んでやっていくよといったことを、行政のかかわりという意味では、標準的なものを関係者の皆様

とご議論するというのも、一つの手ではございますが、そういったこともあるのかなと思って、書かせていただいております。

あとは確かに、専門家の活用というのをどういうふうにするかというのは、ちょっと詰め切れてないところもございますけれども、例えば地域レベルでいろいろ弁護士の方、建築士の方、マンション管理士の方、管理組合の方々と取り組んでおられる先行事例もございますが、例えば一つの考えとして、事務局としての思いですが、それをどういう形で、地域レベル、現場レベルだけでなく、全国レベルといいますか、横のレベルで連携を図っていくのかといったところも、一つの論点ではないかと思っております。

ちょっとつたのうございますけれども、コメントさせていただきました。

【部会長】 まだご発言のない委員の方、ご参考人の方がいらっしゃいますので、まずよろしくお願いします。では。

【委員】 ちょっと滞納ばかりの話になって恐縮ですが、別の話も。今、〇〇先生からも話がありましたけれども、一番行政的に課題になるのは、管理組合がそもそもないとか、うまく機能しなくて、あまり関心がないとかということに、どうやってこ入れをしていくかということだろうと思うんですね。それが全般としてマンション管理の全体の向上につながるということになろうかと思えますから。

それで、即物的な話であります。資料2の4の具体的施策のところ（1）で「第三者管理者の活用による」云々というのが書いてございますけれども、このところ、もう少し、どういうイメージかを具体的に議論したほうがよろしいのではないかと思います。ここに「管理者となる者及び管理組合の双方に」と書いてありますが、実は管理組合のないところも、うやむやなところもたくさんあるわけですし、先ほどの滞納の取り立ての権限等も含めて、この制度を少し工夫してみることが、かなり効果的ではないかと思えますので、このところはもう少し議論して、アイデアを出していただければありがたいと思います。

それからもう一つですが、続いて（2）で「マンション管理士等専門家の知識の活用」というところございますが、これは例えば、管理組合の理事にマンション管理士さんになっていただくとか、監事さんになっていただくとか、そういう声もたくさんありまして、どうも制度的に、業としてそういうことをやるのは法律上どうかという議論もあるようですので、そういう職域の問題も含めて、少し幾つかアイデアがあれば、整理しておく必要があるのではないかと、少し拡充的に。研修とか人材育成だけではなくて、制度論とし

ててこ入れをする必要がないかというふうにちょっと考えております。

それから、ご参考までですが、先ほど滞納の情報の話ですが、私どもみらいネットというところで登録項目がございますが、そこは第三者が見るのはぜひやめてくれという要望がありまして、そこを強制的にオープンにすることになりますと、登録そのものをしないとということですね。大変難しい問題でありまして、これは何らかの形で義務づけをしない限りは、自分で資産価値を落とすような話を、公開しないのはけしからんといっても、なかなか進まないのではないかという感じが実感いたします。

とりあえず以上でございます。

【部会長】 はい、ありがとうございます。では、どうぞ。

【委員】 実際に現場のほうで見てまして、トラブルが多いとか滞納が多いというマンションのほうは、やはりマンションの居住者の方、区分所有者の方で、知識、情報がない。当事者認識がないということがすごく多いんですよ。そのために、先ほどちょっとお話が出たマンションにとっての社会的リスクの認識とか、対応、その他トラブルも、法律論の最終的な有効な方法というのは、ぜひ考えていかなきゃいけないと思うんですけども、ただ、実際、管理組合の区分所有者、組合自体を見るときに、そういった当事者認識がないとか知識、情報がないところ、実際には赤ん坊とさせていただくのが一番いいのではないかなと思います。

赤ん坊は幼児になって、それで学生になって、そうやって、やっと大人になるんです。実際、私どもマンション管理士は、そういうふうになくなるためのお手伝いをしています。ただ、私たちマンション管理士は、名称のみの独占使用権の資格でございますので、当然、裁判等の法律行為はできません。ただ現実的には、そういったものをやらないと解決はしません。こういった当事者資格がないことが、実際にマンションを支援していく上で、確かに問題というか、もう一歩じれったいなというような形になってます。

そこで、先ほどマンション管理センターのほうからもお話ありました第三者管理、この前の委員会のほうで検討したんですけども、私たちマンション管理士、専門的知識を有する者として、例えば部外者からの管理者就任というような形で、そういったものを率先して進めて、あわせて管理組合にその知識、情報、判断能力をつけていってもらおうというようなことができないかなと思ってます。

逆に高度な法律判断につきましては、私どもで整理をした上で、弁護士の先生方をお願いする。そのほうがコスト的にも効率的にも非常によくなると思っています。実際、私ど

もマンション管理士の仲間でも、管理者として就任しまして、訴訟とか競売やっている実例もございます。やはりそういったところを管理組合としては一番最初に求めており、逆にそういったところをしながら、管理組合を大人にしていく、それがマンション管理士としてできれば一番いいなとは思っておりますけれども、そのためにも第三者による管理者制度、これを少し皆様方でご議論していただいて、社会に認識していただいて、手助けの方法になるようなことをご考えていただけたらなというふうには考えております。

【部会長】 ありがとうございます。では、どうぞお願いします。

【参考人】 先ほどから滞納のお話、出ておりましたけれども、正直申し上げて、私どもも何回もいろんなケースがございますが、強行規定もあるんですけれども、完璧な解決方法って、正直言って、実際的な有効な解決方法というのは極めて少ないというふうに考えております。ただ、これやっぱりやらなきゃいけないものですから、滞納された方が増えてきます。また、それが逆にモラルハザードにつながっていきますので、マンション自体の管理にも何も、長期修繕計画にも何もなりませんものですから、やはり理事会と、現状では管理会社、これが一緒になって協力して、お支払いいただけるように地道な形でもってやっていらっしゃるケースが圧倒的に多いのではないかと。もちろん、法律家の先生にご相談するケースもございますけれども、強行的な競売をやるケースというのは極めて少ないような感じがいたします。

あと、マンションの管理のほうなんですけれども、特に長期の修繕計画について、いろいろな計画を出してらっしゃると思いますけれども、これは今日のデータを見ておりましたが、大分、定着してきたかなという感じはします。多分、大手はほとんど、25年から30年ぐらいの長期修繕計画を出していると思いますけれども、八十何%、これ昔のマンションも含めて、実際に建っている既存のマンションも含めてですよね。ですから、新築のケースでいうと、ほぼ100%近くの長期修繕計画は出ているのではないかとというふうに考えております。

ただ、実際にご購入になるお客様が長期修繕計画に目を向けるのが、建物を契約したりなんかしているときは、自分の新しい住まいのことに関心がございますものですから、なかなか長期の修繕計画にまで目が向いてこない。実際にお引っ越し終わって、家具が入って、荷物があって、落ち着いて、最初の総会のとときに初めて長期修繕計画のお話をさせていただいて、ご関心が出てくるというのが、大体のケースでございます。

それとあと、今、先生方からのいろいろなお話を聞いて、ああ、そうだなというように

思うこともたくさんございますし、また我々の今後の事業活動の参考にしなければいけないというふうに考えておりますけれども、マンションの管理組合、確かに一つの形でもってディスクロージャーするというのも、一つの方法かとは思いますが、ただ、会社とは大分違ったところがありますものですから。会社の場合はいろんな法令でもって、みんなそういう専門的なところもおりますし、そういう形のチェックも効きながらやっておりますけれども、管理組合の場合は皆さんそういうことを全然存じ上げない方ばかりでございますので、いきなりそういう形でやられましたけれども、相当戸惑うんではないかという感じがありますので、その辺の啓発認識ということをじっくりやっけていながらやるというケースもありますし、また先ほどどなたかがおっしゃいましたように、マンション管理士並びに管理会社、この辺のもっともっと活用していくやり方というのも十分、現行の法規の中でもあり得るのではないかとこのように考えております。

以上です。

【部会長】 ありがとうございます。事務局から何かご発言ございますか。よろしいですか。

では、よろしく申し上げます。

【委員】 地域の取り組み、自治体での取り組みということをまず申し上げさせていただきたいんですけども、まず東京都の場合でいいますと、23区がまさに身近な基礎的な自治体ということで、先ほど〇〇先生から、駆け込み寺というようなお話がございましたけれども、身近な存在として、いろんな調査をして、実態を把握し、そしてまた管理組合の皆さんに情報提供をいろいろな形でさせていただき、また、管理組合や区分所有者の方々の活動を支援するという事で、相談窓口を開いたり、あるいは相談会を開催したりと、あるいは専門家を派遣したり、場合によっては助成をしたりという形で、支援、をしています。東京都は広域的な自治体としまして、そういった基礎的な自治体の活動を支援し、補完するという事で、いろいろな手引書、ガイドブックなどを作ったり、それからアドバイザーを派遣する仕組みを作ったり、あるいは基礎的な自治体が行う財政的な支援をまたサポートしたりというような形で取り組んでおりますけれども、こういったようなことは、おそらくマンション管理適正化法の5条に公共団体の役割として、マンション管理に必要な情報とか資料の提供を行うというような役割をいただいておりますので、これらを果たすべく、こういった取り組みをしてきているということです。

さらに、今後こういった取り組みを進めていく、あるいはまた、これに加えた取り組みを

していくということになりますと、先ほど〇〇先生からもお話ありましたが、基本的な考え方といいますか、原理といいますか、そういったところもきちんと整理をしていく必要があるのかなというふうに考えている次第でございます。

それから、長期修繕計画につきまして、1点だけ申し上げさせていただきたいんですけども、必ずしも客観的なデータを持ち合わせているわけではございませんけれども、いろんな相談内容とか専門家のご意見などを踏まえまして、販売時の修繕計画や、あるいは修繕積立金の初期設定をより実態に即したものにしていくというようなことが重要だと。さらに、劣化診断などの結果を踏まえて適宜見直していくことや、それから修繕積立金を長期修繕計画に基づいて、きちんと的確に徴収していくこと、こういったことが重要であるという認識を持っております。

そういったことを踏まえまして、マンション管理のための手引書を東京都では作って、分譲事業者の方に販売時や契約のときに取り組んでいただきたい、実施していただきたいことや、あるいは管理組合の方々にきちんと取り組んでいただきたいことを提示して、普及させていただいております。

それから、アドバイザーなどの派遣によって、管理組合の皆さんに適宜、情報提供、アドバイスを行うというような取組みをしておりますけれども、いずれにしましても、こういった長期修繕計画の適切性をだれがどのように担保していくのかというようなこととか、あるいは、適切性をだれがどのように評価していくのかといったことが、重要な点かなというふうに認識をしているところです。

以上です。

【部会長】 ありがとうございます。一つ伺いますが、東京都の場合、特別区ではこういうマンション管理のご相談を受けたりとか、そういうことをされているのですか。それとも都の本庁のほうで、皆さんが対応されている形になりますか。

【委員】 特別区のほうで、まさに身近な自治体として直接、区のほうで受けている場合もございますし、それから区の外郭団体で、そういう相談会をやったり、あるいは相談窓口を設けたりというようなことをかなり積極的にやっていると思います。また東京都においても、区市における相談体制の補完として専門相談を実施しています。

【部会長】 はい。どうですか、ご発言。

【委員】 今日、団地型マンションの話がちょっと出ているので、そのことなのですが、12ページです。このごろ、大規模改修も2回目、3回目という、経年経てきて

いて、それぞれの棟ごとの個性がどんどん強くなっていく方向に来ていると思います。修繕積立金の会計も棟別会計になってきているわけですが、その会計の修繕積立金の積立基準は戸当たりでやっていたり、結構おおざっぱなやり方になっているのが多いですね。私としては、できるだけ個別の状況に合ったような、そういう積立金の基準もやっていくほうがいいと思っているんですけども、今日この資料でいうと、逆の話もどうも出ているようで、マンション管理センターに寄せられている相談事例の中では、真ん中のポツのところですけども、あまりにも住棟別の個別性が強くなってきて、区分せずに一括管理をすることはできないかというような意見が、逆に出ているというご紹介もあるんですけども、この辺は事務局として、何か棟別会計ではないようなやり方をしたほうがいいというようなお考えで、出されているのでしょうか。あるいは、その辺どういうふうに考えていったらいいかというようなことにお考えがあるのか、ちょっとお伺いしたいなと思っているのですけれども。

【事務局】 マンション管理センターへ寄せられた相談事例というファクトをここでは載せさせていただいておりますが、一括管理が望ましいというつもりで載せたわけではございません。それぞれの事情にはよるんでしょうけれども、棟ごとに事情が分かれてくるということは、管理費とか修繕積立金で、一般的にもあろうかと思しますので、そういった事情を踏まえれば、棟別に分けていくという実態に合わせていくべきではないかなと、どちらかというと、そのように思っております。

【委員】 わかりました。むしろ、だから会計そのものの棟別会計も大事ですけども、積立基準も結構データも蓄積してくると思いますので、それに合わせて棟別に基準を考えられるということもあっていいのではないかなと思っております。

【部会長】 はい、ありがとうございました。さて、では、よろしく申し上げます。

【委員】 先ほどの「第三者管理者の活用による」というところなんですけれども、この問題を考えるに当たってすごく大事だなと私が思ってますのは、まず管理者という者の地位といいますか、管理者という者は一体何なんだということなんです。というのは、一度たりとも、日本では管理者という地位が真っ当に評価されてこなかったんですね。されたためしがないんですね。

それはなぜかという、管理組合方式がマンションの管理の基本だというようなことで、団体の長がそのまま管理者に選任されてしまうということですね。そうすると、これ、管理組合の構成員、区分所有者に管理者を選んでいるという意識は全くないんですね。理事

長を選んでいるんですね。それが規約で「区分所有法上の管理者とする」という一文が入っているがために、管理者になってしまっているんです。一度たりとも、管理者として理事長を選任したことは多分ないし、そんな組合は一つもないです。選んでいるのは理事長だけです。それが自動的に、区分所有者はほとんどそんな意識なしに管理者を選んでいるということなんですね。

つまり、何が言いたいかというと、26条以下に書いてある管理者の職務を見ますと、管理者というのはかなり重要な地位なんですね。なぜかということ、管理組合がないという前提で働く仕組みだからなので。3条の抽象的な団体があつて、そして集会だけがあつて、日常的な管理は、もう管理者を選任したら、その人だけがやるわけですね。理事会も何も要らないし、あんな管理組合活動なんかは基本的に要らないわけです。その中で、管理者というものが管理をしていくというすごく重要な地位で、だからこそ、相当重たい義務が課せられているわけですね。

要は、そういう管理者の地位というのは、改めてまず重たいんだというようなことと、管理組合で管理者を、要するに住民が管理者を選任しているという意識はまるでないということですね。この事実は結構重たいものがありまして、今後、第三者管理者の活用ということを考えていく上で、今のところは管理者というものに対して、区分所有者の認識ってその程度だということをまず考えておく必要があるんですね。

ところが、今度、第三者管理者の活用による新たな管理方式といった場合に、管理組合活動も残しつつ、そして管理者を例えば第三者にするというのでは、多分、あまり意味がない。というのは、第三者管理者に管理会社さんが仮に就任するとしますと、全然変わらないんですね。今でも、要するに管理者という法的な地位にかわるだけなんですね。管理業務委託契約上の受託者の地位が管理者という地位にかわるだけで、それではあまり多分、意味がないんだろうと。要は、区分所有者と集会しかない中で、管理組合なんていう組織もない。言ってみれば、管理者にまつわる簡単な規約だけで構わないわけですけども、その中で、管理者がほとんどずっと一人でやっている。何もなければ、1年に1回、総会を招集して報告するというだけの、こういうイメージだと思うんですね。そうなったときに管理者というのは、では今のままの地位でいいのかと。今のままの例えば権利と義務でいいのかということを見ると、ガバナンスのことを考えると、もう少し管理者の地位というか、責任は強化する必要があると思うんですね。会社法制にならって、例えば忠実義務も要るでしょうし、総会での説明義務とかそういったことも法定する必要があるかもし

ません。それから、委任の規定が準用されてますけれども、さらにマンションの管理の現場で、委任の規定に基づく権利義務が具体的にどうあらわれるのか、そういうこともしっかり書いたほうがいいと思うんですね。それから当然、ガバナンスですから監査の機構というのは必要になりますし、個々の区分所有者のコントロールなんかも代表訴訟的なものも要るかもしれません。そういうところは会社法制にならって、きちんとした管理者方式ができるような仕組みというのが必要なのではないかなと思うんですね。

要は大事なのは、管理組合方式というのは別に区分所有法のどこにも書かれてないわけで、それ一辺倒に来たということを改めることだと思うんですね。決して管理組合方式が最も効率がいい管理方式ではありませんし、それが妥当でないマンションだって、いっぱいある。そうすると、住民が一番自分たちのマンションで効率のいいと思われるそういう組織設計、機関設計を今の会社法にならって、機関設計の自由をもう少し認めて、そういう自由に機関設計ができるような仕組みというの、やっぱり要るのではないかと。それから、それは販売の際も分譲の際も、例えばこういう方式のマンションとして分譲しますよということも、あってもいいのではないかとということなんですね。

その出発点を考えるのは、私は管理者というものをもう一回きちんと位置付け直すことだと思うんですね。全く評価されてないこの管理者という地位を。

すいません、ちょっと。

【部会長】 ありがとうございます。事務局のほうの問題意識はいかがでしょうか。何を伺いたいかということ、要は、おしりが切られた答申にむけた準備の中で、皆さんの側の問題意識をちょっと伺いたいということです。

【事務局】 第三者管理者につきましては、ご指摘もいただいておりますように、管理者と理事長はイコールだというような標準管理規約で大体書いているんですね。ご指摘もありましたように、管理者の責務というのは非常に重たい面があります。一方で、住んでいく方が基本的には専門家知識がもともとあるわけではない中で、管理組合を運営していく、管理をやっていくというには、ガバナンスというご指摘もいただいておりますけれども、原則は原則としても、実態として難しい面があるというところで、活用していきたいと思っております。

その場合にどういうふう、第三者管理者になる方、それから第三者管理者を活用していきたいと思う区分所有者や管理組合がいた場合に、現行制度のままですと、例えば細かくチェックをすとか報告を受けるとか、そういったところも含めまして、ガバナンスと

か監督といいました所が、十分なのかどうかといった所は論点だと思っております。そういった所も方向性を出した上で、第三者管理者という選択肢も一つあるといったことは言えないだろうかというふうには思っております。

【事務局】 ○○先生からご指摘いただいた点につきましては、法制上、整理すべきかどうかということと、標準管理規約等で今、管理についていろいろ定めておりますけれども、それで対応できるかという広範な対応措置も含めて、ご指摘いただいた点は非常に大事だと思しますので、それは踏まえつつ、どういうふうに対応していくか、今後ちょっと検討したいと思えます。

【部会長】 では、先にどうぞ。

【委員】 今、○○先生のお話は全くそのとおりで、私は別に反対するつもりもありませんし。ただ、一つの選択肢としてこれから議論しておかないと、多分、この中でマンションにお住まいの方もたくさんいると思いますが、役員を押しつけられて、もう勘弁してほしいという方だろうと思うんですね。やっぱり皆さんお忙しいし、エネルギーをそこに向けていくというのは、仕事のある人ない人、それぞれ大変なので、そこを少しどういうふうにしていくかという中で、いろいろな課題も今のようなお話もありますし、あるいは集会の中で、重要事項については誰がどういうふうチェックしていくかという仕組みはまた別に、集会でなくてもいいですけども、考えると、そういうことをモデル的に一回つくってみるという作業がないと、なかなかこの問題は進まないんですね。あの問題もある、この問題も言われたら、それはそうなのですが。

だから、そういうのをもうちょっとイメージとして、課題として整理しておくことが必要ではないかなということ、さっきちょっと申し上げたんで。漠としてこういうことが必要ではないかというだけでとまっていると、なかなか政策が進まないということ。しかも、大事な話だと思しますので、全くおっしゃるとおりでございますので、内容的には賛成いたします。

【部会長】 はい。

【委員】 区分所有法では管理者管理方式というものを明確にしておりますが、法律ができたのは昭和37年なんですよ。日本住宅公団というのが昭和30年には設立されて、分譲マンションが30年代前半にもうできているわけです。それで、公団分譲のマンションの規約は管理組合規約という形で、最初から管理組合による管理というものを国のほうが、国と言ってはいけないのだと思いますが、公団がそういうようなものを示して

やってきたわけなんです。ですので、区分所有法ができるよりも前に管理組合管理方式というものがあつたんだろうと思います。ただし、区分所有法は管理者方式であつたということなんです。そういうような違いがあるんだろうと思います。

マンション管理適正化法という法律が平成13年に施行されておりますけれども、この法律では、管理組合が管理していくということを前提にしておりまして、自主自律してやりなさいという大臣の告示による指針も出ておりますので、まず基本は、区分所有者による意思決定で物事を進めていくというのが、管理組合としてやっていくということだろうと思います。

先ほど〇〇先生が言われましたように、理事長という名前と管理者という名前と、どちらを皆さんが知っているかというふうに聞かれましたら、理事長です。管理者というのはまず皆さん意識してないと思います。ただし、理事長のほうが管理者よりも広い範囲の仕事をやっていると思います。そういう違いはあるのではなかろうかなというふうに思っております。

それで、管理者方式については昨年、新管理方式に関する検討委員会ですか、が立ち上げられまして、その結果報告が今年4月に出ていると思いますので、その概要などをお示ししていただければ、よろしいのではないかなと。その中では、新管理方式とか信託方式とかいろいろ検討されておりますので、参考になるのではなかろうかと思っております。

以上です。

【部会長】 ありがとうございます。では、〇〇委員さん。

【委員】 今のご議論、いろんなご議論あつたんですけれども、マンション法制をどう捉えるかみたいな話のところ非常に感じるのは、答申案ですと、先ほど言及のあつた3の何で行政が関与するのかという点についてなんですけれども、少なくとも2つ次元があつて、1つは、〇〇先生とか〇〇先生が言われるような経済合理的な人間が合理的な組織形態を考えるという場面としてのマンションの管理のガバナンスをどうするかという話と、あと多分、それに尽きなくて、もう一つは先ほど〇〇委員もおっしゃいましたように、赤ちゃんからという話があつて、多分赤ちゃんは大人にならないと思います。要するに、消費者行政と同じなんです。つまり何も知らなくて、何も知らないことが悪いわけではなくて、現実問題として、マンションの管理は専門的な知識が必要であるにもかかわらず、しかし専門的知識を持っているとは限らないけれども、すべての人は何らかの家に住んでいるというところから来る話なので、そういう一般的なごくごく普通の生活者がマン

ション管理をするということについて、どうしても懸隔がある。要求される水準と現実の生活との間に懸隔があって、そこについてどうやって埋めるかというもう一つの問題があって。ですから社会政策とまで言えないのかもしれませんが、ある種の後見的な観点から行政が関与せざるを得ないと。

その行政の仕組みとして第三者管理みたいなものもあり、選択肢としてはあり得ることなので、コンテキストからいうと、第三者管理を入れるにしても、2つ全く違う意味合いのものが区別できるし、両方混じっているということも無論あり得るわけですがけれども、その二本立てぐらいは最低限必要なのかなというのがあるってですね。

先ほど会社法制の話をしていただきましたのは、公法と私法との関係という意味で申し上げているので、すべての企業は大企業というわけではないので、そういう点で2種類区別していただいて、掘り下げていただく必要があるだろうと。

だから、答申案ですと、まさに分譲マンションの居住ストックとしての重要性って非常にニュートラルに、物的な施設に限定して書いておられて、一つの知恵かもしれないんですけども、これが社会的価値ということで公共性ということであり、行政が関与する正当性を提供しているということなんですけど、ここの部分について、もう少し深めていただいて、少なくとも2つの観点があって、だからオプションはやっぱり用意する必要があるだろうということ、意味合いは違うけれども、そういうふうを考える必要があるだろうと思います。

既に資料のほうでも出ているんですけども、結局、第三者管理みたいなのを受け入れるかどうかについても、普通のちゃんと動いている企業、嫌がるのが普通で、自分でできるわけですから。だけど、マンションの場合は、そういうところもあるでしょうけれども、もともとやりたくないから、だれかやってというので、今までマンションの管理会社にやってもらっていたのを第三者管理になったって同じことですから、それは無責任状態の結果としてなる場合もあるので、そういうものについては、行政がより関心を持ってみておく必要があるという違いは多分出てくるのかなというふうに思います。

以上です。

【部会長】 はい。ではどうぞ。

【委員】 先ほどの〇〇先生が非常に包括的に整理されたとおりでと思うんですが、若干補足いたしますと、以前にもちょっと発言したと思うんですけども、マンションの区分所有者というのは、要するに現在の管理組合の構成員というのは会社における株主と同

じで、要はそこに住みたいからマンションを買ったという人で、住みたいけれども、その資産価値が下がってらっては困るので、ちゃんとした管理を適宜施していただければ、居住の利益が得られればいいという、いわば元々非常に無責任な動機で住んだ人達なんです。だから逆に言えば、ずっと赤ちゃんのままでも管理ができるようになってないといけないというのが、本来の制度の根幹だと思うわけです。

会社法も、株主が経営の判断や、あるいは技術的判断を自らやる必要がないから、会社の所有と経営の分離ということで、これだけ近代資本主義が発達したわけでありまして、区分所有者にしてみても、管理者というのが一定の、先ほど来話題の出ているプロの方、マンション管理士初めプロの方で、そこがそつなく、日々、いちいち滞納はないのかとか居住者自身が気にしたり、大規模修繕はそろそろではないかといっってけんけんがくがく議論をしなくてもスムーズに進むのが、一番いいわけですね。株主だって、要は株価が順調に上がってくればいいだけで、日々の経営なんか細かいことは、それは執行部に、取締役会に任せているよと。このアナロジーが非常に重要だと思うわけです。

だから、今の管理組合が、例えばマンション管理士初め第三者に任せて、あとは〇〇先生もおっしゃったように要するに忠実義務とか利益相反行為の禁止とか、一種のガバナンスがきちんとフェアに行われるような仕組みさえ担保しておけば、素人は素人のままで、できるだけ面倒なことに巻き込まれないでも済むのが、マンションの資産価値をちゃんと担保して、土地の有効利用に寄与する道だということになるはずなんです。

したがって、そこを今の制度がどこまで助けていくことができているのかという検証が必要だと思います。それで会社法の場合は、強行規定が非常に多くて、会社のパターンとか責任の負い方についても、会社法が多少画一的にお仕着せで定めているというところがあるんですが、これも〇〇先生がおっしゃったように、自由度が高いというのが本来重要でありまして、今の管理組合でできること、できると思う人たちはそれでやればいいし、いや、そうではなくて株式会社とか有限会社の法制をかりてきたいという人は、それもできるというふうになっているのが、一番望ましいわけでありまして、もちろん幾つかの標準書式のようなパッケージは要ると思いますけれども、どこまで現行法の区分所有法の中で、そういういわば会社類似方式、責任もきちんととっていただいた上での会社類似方式がとれるのかというのを、解釈論的な限界として事務局にぜひ詰めていただけると非常に参考になるのではないかと思います。

その上で、いや、ここから先は例えば何らかの画一的な強行規定が要るとか、会社法類

似の法整備が要るということであれば、それはそれで立法論的課題として、何も来年すぐできるわけではないでしょうけれども、中長期的な検討に入ればよろしいのではないかと
いうことですね。

したがって、区分所有者は素人の集まりだということは、もう大前提とする。要するに面倒なことを期待しないということですね。その上で、取締役会に当たるようなプロ集団、これも何人も雇うとお金かかるでしょうから、1人とか2人、きっちり専門会社の方で専門資格の方が責任を負う。そのかわり、そこには利益相反がないような厳格なガバナンスがあつて、その人たちが、日々管理は任せておいても、もうそつなくやってくれるということ
を担保できるような仕組みというようなことが、課題かなとは思いました。

【部会長】 ありがとうございます。それで、残り時間もそろそろ迫ってきましたので、資料2を皆様ごらんいただきたいと思います。

マンション政策部会は最終的にあと数回の審議になりますので、資料3でお話ししましたが、第5回目、年内に開催されるこの部会で答申の案を出したいと。そのご議論を踏まえて、こういうマンション政策という課題の性格上、パブリックコメントということにお
そらくなると思いますので、最終回の部会は字句の修正等ぐらにとどめて、一応終える
と。結論を集約しないと、2月以降のいろいろな、例えば法律改正を伴うものについては
国会等に云々というスケジュールもありますので、そういうのを見ながらということでご
了解いただきたいのですが、まず最初のマンションの政策の経緯と分譲マンションの現状
と課題という、経緯と課題については、これまでの各委員の議論を踏まえて、もう少しま
た内容の少し厚く書く部分、それから薄くてもいい部分があると思いますので、これは基
本的に一度、文章としてのたたき台を見て、また皆さんでご議論いただくというほうが、
多分、議論も効率的かなと思いますので、これはいずれにせよ必要な箇所ですので、願
いしたいと思います。

私自身としてはマンション政策の件、いきなり法律から入ってますが、簡単で結構なの
ですけれども、集合住宅に日本人が住むようになってきたというのは基本的に戦後ですの
で、そこら辺のところの、その中で公的なものと民間から供給されてきて、今に至って
いるわけですので、もう少し最初のところで、簡単でいいですから書いていただいて、21
世紀の中での、特に大都市圏での住まい方で分譲マンションに住むというのは、かなりご
く一般的な住まい方ですので、やはり政策的に議論する必要があるというところはわかる
ように。分譲マンションは特殊な住まい方ではなくて、住まいについても一般的な選択

肢になっているわけですので、そこら辺は少し書いていただければと思いますが、1、2は基本的に、もう一回、具体的な中身を見てからということで、よろしいですか。問題は本論としての3、4でありまして、これについて特に気になる点とか、もしあれば、今の段階でご指摘いただいて。また今日のご議論の中で、事務局でさらに練っていただくと思いますので、もう一回、次の第4回マンション政策部会にさらに出していただくということになると思いますが、では、〇〇委員さん、よろしくお願いします。

【委員】 私自身、この部会が始まったときに、どういうことを目指しているのか、よくわかりませんでした。縦割り行政の枠を順守せよというわけではないんですが、社会資本制度審議会の中で、法制度にかかわるようなことをどこまで答申に書いていくのかということが、どこまで何をやっていいのかというのが見えないんです。国土交通省の中でできる範囲を重点的に書いて、あるいは関係各省の努力を求めるといって書いていくのか。あるいはもう少し突っ込んで、具体的にこういうところまで求めたいというふうに出していくのかということ、どうもその辺の見極めが判断できない状況なので、事務局からお話しいただければと思います。

【部会長】 これは皆さん、共通に思っただけじゃないんです。国交省関係というのは当然この中で政策議論するということにはなりますが、土地、建物、区分所有、全部かかってきますので、お願いいたします。

【事務局】 国土交通省の審議会部会でございますので、そこを中心ではございますけれども、今までのご議論も踏まえまして、政府に対して期待するというのであれば、そのところも織り込みたいと思います。

ただ、今すぐできることと中長期的な課題になるかもしれないというあたりのところは、若干、率直にご議論いただきながら、まとめていきたいと思っております。

【部会長】 ということで、よろしいですか。はい、ではよろしくお願いします。

【委員】 ちょっと細かいことで恐縮でございますが、今の資料2のところの一番最後のほうに、大規模のマンションことをちょっと書いてございますけれども、イメージがまだ、これだけではよくわからないんですが、資料1の中で11ページですが、大規模マンションのうちの超高層マンションのことを書いてありますが、ちょっと私の個人的なイメージとは違うところがあるので、ちょっとご参考までにお話をさせていただきたいと思います。

1つは特徴の部分でございますけれども、戸数が300戸なり500戸なり、1,000

戸とかいう非常に大規模なマンションですと、大変人材が豊富でして、必ずしも喜んでやる人ばかりではないと思いますが、それなりの方が大変熱心に取り組んでいただいている例が非常に多いので、これはむしろいい点があるのではないかという感じはいたします。

それから、想定される課題のところでございますけれども、経費が割高となると書いてございます。これ、本当なのかどうか、若干の疑問がございます。それからもう一つ、コミュニティ形成が困難であると書いてありますが、戸数が多いせいもございまして、単棟式の小さいマンションよりは、はるかにいろいろなサークルとかコミュニティ活動、あるいはお祭りへの参加とか、いろいろなことが活発になされている例が多いように、私は見受けているので、この辺の整理がもうちょっときちっとしないと、政策的な課題が何なのかというのがちょっとわかりづらくなるような気がいたします。

次の団地型についてはいろいろあると思いますけれども、超高層につきましてはまだちょっと課題が社会的に整理がついていないのではないかという気もいたします。防災、災害等につきましても、ちゃんとやっているマンションも比較的多くて、かなりしっかりしているなという感じも印象としてはありますので、もうちょっと調査してみたほうが良いような気もいたします。 以上です。

【部会長】 ありがとうございます。ほかのご意見は。ではよろしくをお願いします。

【委員】 今の超高層のところなんですけれども、まず特徴のところ、ちょっと私の認識と違うことがあるんです。1棟に多数の区分所有者が存在するというこの中に入っているのかもしれませんが、下のほうの階と上層階とでは、所得階層の上下の差がかなり大きいということが、大きな一つの特徴だと思います。それと最近、大規模物件なんかも増えていて、普通は区分所有権というか、部屋を1つ持っている。あるいはせいぜい2つというのが普通ですけれども、一法人で1,000戸を持っているという投資物件なんかも入ってきているので、個人と法人、しかも法人の目的というのはいわば投資というふうな形になっていると、そのような非常に輻輳的ないろんな要因が出てきているということも、ちょっと検討していただきたいと思います。

それとあと、想定される課題としては、大規模修繕工事の方法は確立しているのでしょうか。工事の方法も何かあまりはっきりした工法が確立されていないというふうに私は聞いているんですけれども、ちょっとその辺を考えていただきたいということ。

それからもう一つ、団地のほうの想定される課題のところなんですけれども、これは分譲のときに特に関係するんですが、やっぱり最近、大型物件が非常に増えていて、ある棟

は中層棟、ある棟は高層棟で、大変いろいろな施設、設備が入っている。棟別に積立金を計算すると、あまりにも差が出てしまうので、それを適当にならす形でやっているケースが多いんですね。そうでないと、ある棟だけ全然売れないということが出てくる。だから、その辺のことも一つの課題として、今後出てくるのではないかというふうに思います。

あと既存物件では、例えば地震などの災害があった場合に、特定の棟だけ倒れたと。その場合に修繕積立金が全体の修繕積立金しかない団地ですと、これは昔の古い住宅公団の団地なんかはそうなんですけれども、そちらの倒れた棟に修繕積立金を多く注ぎ込むというか、使うようなふうになってしまう。そういう意味では、棟別の修繕積立金というのが望ましいわけなんですけれども、それを今からそういう制度にするということ自体が大変難しいわけですね。棟別を計算すると、結局、管理費というか修繕積立金を値上げしなきゃいけない棟も出てくるし、それから得する棟もあるということになると、もう結局、そういうことは手がつけられないという状況になってしまうと思いますので、その辺も大きな課題になるかなと思います。 以上です。

【部会長】 ありがとうございます。この審議会の資料は今後の答申に対する説明資料になっていくと思いますので、マンション管理については次回やや補足したものも少しまた補足でお出しただければと思います。いろんなご指摘あったと思いますので。

それで、あとは具体の施策、おそらく皆さん発言がややしにくいのが、先ほどから区分所有法のところと含めてどうなのかというのはあると思いますので、いずれにしろ次回のときにもう一回、この構成案と、それに向けてのやや中身のわかる形で若干書き込んでいただいて、その上で、ここまで踏み込めないというのは正直に言っていただいて結構だと思いますので、場合によっては課題のところ少しそういうのをにおわせたり、あるいは1のマンション制度の経緯のところ、特に区分所有法ができたときの時代背景から含めて、ある程度少し書いておくと、今明らかに集合住宅の建て方からいろいろなものは立法当時と事情が完全に変わってしまっていますので当然ながら、課題もおのずと出てくる部分あると思いますので、少し工夫していただくということの中で、ちょっと考えていただければと思いますが。よろしくをお願いします。

【委員】 区分所有法の点なんですけれども、多分もうここでの議論の前提となっていると思うんですが、区分所有法の規律も円滑化法の規律も、それから住宅政策としてのマンションへの関与も全部、実はワンパッケージのはずでして、本来、法令の所管が分かれているという縦割りのほうが、むしろ望ましくないという実態があると思うわけです。

そういう意味では、所管は違うかもしれませんが、区分所有法の話を除いて、マンション政策とか住宅政策は完結しないことも、また当然ですので、所管の違いは違いとしても、区分所有法はどうあるべきかということは、それは堂々と住宅政策として事務局のほうできちんと高らかにうたい上げていただきたいと。あまり遠慮をしないで、きちんと書き込むべきは書き込んでいただければと思います。

【部会長】　　ということで、関係省庁とのいろんな相談はぜひ幹部の方々よろしく願いしたいと思います。

はい、よろしくお願いします。

【委員】　　基本的に賛成なんですけれども、ただ、なかなか法務省さんと話をするのも大変なので、そうすると、なるべく完結的にやるという。区分所有法に手突っ込まなくてもできることはたくさんあるので、そういう意味ではそういうところを重点的に、今すぐちゃんと効果の出るような形でというところをにらみながら書いていただきたいというふうに思っております。

【部会長】　　そろそろ時間、5分切りましたので、まず資料2については、具体の中身がこれからであります、一応こういう筋立てをもとにまず次回の部会に、もう一度出していただいて、再度さらにご議論をいただくということで、筋立てがゼロからだめということであると先へ進みませんので、一応これをもとにもう一回中身を見てと。それと、いろいろ国土交通省の中でできることについては、ぜひこの中で政策としてきちんと打ち出していただいて、とは言いながら、それだけで済まない部分が相当多いですので、また、いろいろ事務局として少し汗をかいていただければと思います。

そこで、資料3をごらんいただきたいのですが、11月下旬についてはこれは既に開催予定日、それから12月、これはたしか事務局内部で調整した結果、もう案としては決まっていると考えてよろしいですか。

【事務局】　　はい。別途、文書でご案内はいたしておりますけれども、今の時点では現地視察を25日、次回、第4回を27日で、文書のご案内を出したところでございます。

【部会長】　　第5回目はまだですね。

【事務局】　　ええ、第5回、12月についてはまだちょっと日程調整中でございます。

【部会長】　　はい。では、今の現地視察並びに第4回については、急ぎ開催通知の事務手続はよろしく願いしたいと思います。

そこで、もうあと数分になってきましたので、さらに特に一言ということがあればあれ

ですが、ぜひ事務局にまたお寄せいただいて、事務局の方々も少し次回に向けての中間段階の資料でも、いろいろお問い合わせあれば、各委員の方々と少し意見を交わしていただければと思います。

そこで、そろそろ終結にしたいと思いますが、最後に事務連絡等を含めて、また最後にもし何か事務局から、もし一言ご発言が何かあるようでしたら、よろしくお願ひしたいと思います。まず事務連絡のほうからよろしくお願ひしたいと思います。

【事務局】 次回の本部会の開催及び現地視察につきましては現在、文書をお送りさせていただいておりますが、27日の予定でございますが、午後2時からを予定してございます。また、正式な連絡等はこちらからさせていただこうと思っております。

また、本日の議事録につきましては委員の皆様にご確認いただいた上で、委員の氏名を除きまして公表する予定でございます。ミスのないようにいたしますので、よろしくお願ひいたします。

【部会長】 では、事務局から。

【事務局】 部会ということで、先生方に非常に今日は突っ込んだご議論をいただいて、ありがとうございます。もちろん、区分所有法とかいろいろあるんですけれども、私ども、この部会というのは平場のマンションの課題についてどう取り組むかということをお願ひしておりますので、自己規制ではなくてというか、ここで言ってもしょうがないというふうにお願ひせず、ぜひいろいろな見方を挙げていただければというふうにお願ひしております。もちろん、私どもの対応でございますから、すべてがすぐにできるということではないと思っておりますけれども、これはマンションという居住の形態はずっと続く話でございますから、またまたいろいろ直したり、いろいろな対応をしていかなければいけないということでございますので、それは引き続き進めていくという思いでございますので、ぜひ今後ともよろしくお願ひいたします。

【部会長】 ただいまのようなご発言ありましたので、我々もぜひ期待しながら、また次回、いろいろお忙しい方々で恐縮でございますが、またご参集いただければと思います。

では、本日は以上をもちまして終わりにしたいと思います。どうもありがとうございます。

— 了 —