

## 第1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1月10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1回マンションの新たな管理ルールに関する検討会を開催させていただきます。私、本検討会の事務局を務めさせていただきます、住宅局市街地建築課マンション政策室の山岸と申します。座長が選出されるまでの間、事務局にて司会進行を務め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、会場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、私から途中で終了のタイミングを言わせていただきますので、よろしくお願いいたします。

早速ではございますが、今回は第1回の検討会でございますので、本検討会にご参画をいただきます委員の先生方を私のほうからご紹介させていただきます。五十音順で紹介させていただきます。

浅見泰司東京大学空間情報科学研究センター教授。

【浅見委員】 浅見です。よろしくお願いいたします。

【山岸マンション政策室課長補佐】 安藤至大日本大学大学院総合科学研究科准教授。

【安藤委員】 安藤です。よろしくお願いいたします。

【山岸マンション政策室課長補佐】 樫谷隆夫公認会計士。

【樫谷委員】 樫谷でございます。よろしくお願いいたします。

【山岸マンション政策室課長補佐】 福井秀夫政策研究大学院大学教授。

【福井委員】 福井でございます。よろしくお願いいたします。

【山岸マンション政策室課長補佐】 村辻義信弁護士。

【村辻委員】 村辻でございます。よろしくお願いいたします。

【山岸マンション政策室課長補佐】 吉田修平弁護士。

【吉田委員】 おはようございます。吉田でございます。よろしくお願い申し上げます。

【山岸マンション政策室課長補佐】 また、専門委員の紹介をさせていただきます。

東要特定非営利活動法人よこすかマンション管理組合ネットワーク監事。

【東専門委員】 東と申します。よろしく申し上げます。

【山岸マンション政策室課長補佐】 親泊哲一般社団法人日本マンション管理士会連合会会長。

【親泊専門委員】 親泊でございます。よろしくお願ひいたします。

【山岸マンション政策室課長補佐】 川田邦則株式会社大京アステージ取締役。

【川田専門委員】 川田です。よろしくお願ひいたします。

【山岸マンション政策室課長補佐】 なお、本日、村裕太三井不動産レジデンシャル株式会社開発事業本部都市開発二部部長でございますけれども、所用のためご欠席ということでございます。

また、オブザーバーといたしまして、法務省民事局参事官室、東京都都市整備局住宅政策推進部マンション課、社団法人高層住宅管理業協会、社団法人不動産協会、財団法人マンション管理センター、その他関係団体の方にもご出席をいただいております。

また、事務局側ですけれども、住宅局長の川本も、所用のため今回欠席させていただきます。

それでは、まず最初に、事務局を代表いたしまして、国土交通大臣政務官の室井より一言ごあいさつを申し上げます。

【室井大臣政務官】 改めて先生方にごあいさつを申し上げさせていただきます。新年明けましておめでとうございます。

先生方には大変ご多忙のところ、第1回マンションの新たな管理ルールに関する検討会を、国土交通省に設置をさせていただきました。それぞれご多忙のところ、先生方には委員という非常な重職をお願い申し上げたところ、快くお引き受けいただきまして参加をいただきましたことに、改めて感謝と御礼を申し上げる次第であります。また、日ごろから国土交通省には特に積極的にご支持、またご指導賜っておりますことも、あわせて感謝と御礼を申し上げる次第であります。

この検討会は、予定では5回、6回、このようなことを聞いておりますけれども、その事情によって回数が増えるのか、どうなっていくのかは私はわかりませんが、非常に大切な問題でございます。先生方ご承知のとおり、このマンション、土地の有効かつ高度利用を図りつつ、増大する住宅需要にこたえてまいりました。また、都市の居住環境の向上と活力の増進、さらには経済発展に大きく寄与してまいりました。今現在はマンションは既に570万戸、また、そこに居住者は1,400万人という膨大な数でございますが、

1つの都市の主要な居住形態を形成しております。また、震災など災害に対して安全であることに加えまして、環境・エネルギー問題を踏まえて、持続可能な社会にふさわしいものとして、円滑に管理をされていくことが重要だと、このように考えておるところであります。

今現在、区分所有された複雑な権利関係を有している上に、少子高齢化社会にあつて、区分所有者の高齢化や、空室が増加、管理組合の役員のなり手が非常に少なくなつてきているというのも非常に重要な問題であります。また、我が国の経済発展を支え、昭和30年代、また40年代のマンションは、もう既に老朽化、また居住環境の陳腐化が目立ってきております。必要な大規模修繕が困難になっている例も見受けられております。

こうした状況に適合した管理のあり方ということで、先生方どうか、いろいろとご経験のある方、現在その立場にいらっしゃる方、専門家の方々もいらっしゃいます。忌憚らないご意見をそれぞれ出していただきながら、有意義な会合にさせていただき、この国土交通省の住宅行政に対して積極的にご指導賜りますことを心からお願い申し上げまして、ごあいさつにかえさせていただきたいと思ひます。

どうかよろしくお祈り申し上げます。

【山岸マンション政策室課長補佐】 ありがとうございます。

なお、室井政務官は、公務のため冒頭のみで退席とさせていただきます。

【室井大臣政務官】 申しわけございません。よろしくお祈り申し上げます。

【山岸マンション政策室課長補佐】 それでは、議事に入ります前に、資料の確認をさせていただきます。お手元の、「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」と題しました1枚紙の下に、配付資料の一覧というもので記載させていただいております。本日は合計3点の資料がございます。それぞれの資料の右肩に資料ナンバーを振らせていただいております。資料としまして、資料1から資料3の3種類の資料ですけれども、資料に欠落等ございましたら、議事の途中でも結構でございますので、事務局のほうにお申し出いただければと思っております。よろしくお祈りいたします。今の段階で、欠落等、大丈夫でしょうか。

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ひます。

それでは、議事次第に従ひまして、まず検討会の設置等につきまして、事務局のほうよ

り説明をさせていただきます。資料1をごらんいただければと思います。「マンションの新たな管理ルールに関する検討会規約」。規約を私のほうから読み上げさせていただきます。

第1条 本会は、「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」（以下「検討会」という。）と称する。

第2条 検討会は、マンションの管理に係る制度のあり方について検討を行うことを目的とする。

第3条 検討会の委員は、学識経験のある者のうちから、国土交通大臣が任命する。

2項 検討会の専門委員は、実務経験の豊富な者のうちから、国土交通大臣が任命する。

3項 オブザーバーとして、法律に基づき指定を受けている機関など座長が認める者を参加させることができる。

第4条 検討会には座長を置き、検討会に属する委員のうちから互選により選出する。

第5条 座長は、必要があると認めるときは、委員及び専門委員以外の者に対し、検討会に出席してその意見を述べ又は説明を行うことを求めることができる。

第6条 検討会の議事は、報道関係者に対して公開とする。

2項 検討会の議事内容については、内容について委員の確認を得たのち、発言者氏名を付して、国土交通省ホームページにおいて公開する。

3項 検討会の資料については、座長に確認の上、原則として公開するが、座長の判断によりその一部を非公開とすることができる。

第7条 検討会の事務局は国土交通省土地・建設産業局不動産課不動産指導室及び同省住宅局市街地建築課マンション政策室に置く。

以上でございます。特に、この規約についてご意見、ご質問等ございますでしょうか。

特にご意見等がございませんでしたら、以後、この規約に基づいて検討会を進めさせていただきますことといたします。

次に、本規約に基づきまして、本検討会の座長を定めたいと思います。規約の第4条では、検討会には座長を置き、検討会に属する委員のうちから互選により選出するということにいたしております。事務局には、村辻委員、安藤委員及び浅見委員より、福井委員を座長として推薦したい旨の意向が寄せられていることから、事務局といたしましては、福井委員に座長をお願いしてはどうかと存じますが、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

【山岸マンション政策室課長補佐】 それでは、委員の皆様方からご賛同が得られましたので、福井委員に座長をお願いいたします。

以降の議事進行につきましては、福井座長をお願いいたしたいと存じます。議事進行に入ります前に、福井座長から一言ごあいさつを賜ればと思いますが、よろしいでしょうか。

【福井座長】 福井でございます。「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」ですが、このテーマは大変重要な課題だと思いますので、微力ながら力を尽くしてまいりたいと思います。

私も、マンションにつきましては、ここ数年いろいろ勉強してきておりますが、いろいろな方から、やはり管理において問題がある、せつかくの財産をはたいて購入したマンションが、管理が十分行き届かないために資産価値が低下したり、あるいは、十分な修繕などができなくて快適でない暮らしを余儀なくされるなど、さまざまな声をお聞きいたします。まさにマンションの価値は管理によって決まるということを痛切に感じているところでございまして、管理のルールが居住者の快適な居住につながるような好循環をつくり上げていくということは、大変重要な課題だと存じます。皆様のご協力を得て、よいルールができますように、力を尽くしてまいりたいと思います。よろしくをお願いいたします。

【山岸マンション政策室課長補佐】 ありがとうございます。

それでは、以降の議事進行につきましては、福井座長をお願いいたしたいと存じます。

なお、マスコミの皆様方、カメラ撮りにつきましては、ここまででよろしくをお願いいたします。

では、福井座長、よろしくをお願いいたします。

【福井座長】 ただいまより、議事に入らせていただきます。

議事（２）の「マンション管理の現状と課題」について、事務局から説明をお願いいたします。

【西海マンション政策室長】 それでは、事務局より、資料２に基づきまして説明をさせていただきます。

まず資料２の１ページをごらんください。目次が書いてありまして、資料２の全体の構成は、このようになっております。

続きまして、中表紙をめくっていただいて、資料３ページをごらんください。まず、マンションの現状についてご説明いたします。まず、ストック数は５７０万戸、それから、国民の１割の１、４００万人が居住されておりまして、先ほど政務官のごあいさつにもござ

いましたところですが、特に大都市におきましては、国民の1割以上よりも高い比率の住民の方々がマンションに居住をされてございます。

続きまして、資料5ページをごらんいただきたいと思いますが、今回皆様にご議論いただきます「マンション」の定義と特徴でございますけれども、いわゆる「分譲マンション」と言われているものでございます。「分譲マンション」というのはどういうものかと言いますと、専有部分と共用部分に分かれます。左下のほうに図がございますけれども、専有部分と申しますのは、いわゆる通常の皆様のお部屋ですが、共用部分と言いますのは、下に例が書いてございますけれども、躯体、玄関ホール、廊下、階段、集会室、エレベーター等々といった、お部屋の外に当たるものが共用部分になりまして、これは共有ということになっています。したがって、専有と共有と2つの複雑な権利関係ということになっております。しかしながら、その共有部分について、きちんと区分所有者間で合意形成して管理することが必要ということになってございます。

では、どういう管理を行っているかという基本型でございますが、資料6ページをごらんください。左側に模式図がございますけれども、まず、マンションの管理に関しましては、いわゆる所有者、区分所有者全員で「管理組合」を構成いたします。その中から理事会をつくりまして、「理事」と、それから、さらに理事の上に「理事長」を互選いたします。理事長は、執行役員みたいな形でやるわけです。それから、監視役として、「監事」が設けられるということになってございます。理事長は、管理規約・総会決議に基づいて、この管理事務を行うという形になっておりますが、小さいマンションでは、これとは別に、「管理者」という単独の方によって管理がなされている場合もあることを、ちょっと付言しておきます。

それから、資料7ページでございますが、このマンション管理について、どういう規則、ルールがあるかについてでございます。まず根本となりますのは、法務省所管の区分所有法という法律、これが基本ルールになってございます。ここに、専有部分は単独所有、共用部分は区分所有者全員の共有ですということが決められております。また、下に裁判例がございますけれども、マンション管理組合の性格というのは、この裁判例を引き合いに出しますと、共有財産の管理に関する事、あるいは、その建物並びにその敷地、附属施設等々の管理を行うために設置される団体であるということが、判例でも書かれてございます。

この法律に加えまして、8ページに書いてございますけれども、マンションの管理規約

でございます。これはどういうものかと言いますと、8ページの左側に書いてございますが、区分所有法30条に、この管理に関する事項では、この区分所有法に定めるもののほか、規約で定めることができるということが書いてございます。したがって、管理組合は、それぞれで規約をつくって管理をすることができるわけですが、そうは言うものの、最初、いろいろばらばらになってしまっていて、なかなかうまくいかないということがございまして、国土交通省で、その後、管理組合が管理規約をつくる際の参考ということで、「標準管理規約」というモデルの規約をつくってございます。これは昭和57年につくられまして、以後、書いてございますように、何度か改正を重ねてきてございます。

以上が、「マンション」の定義とルールでございます。

続きまして、マンションの現状でございますけれども、実は老朽化が既に始まっておりますが、今後大変進むことが懸念されておりました、9ページをごらんいただきますけれども、この表の見方は、建築されてから何年たったかというものでございます。現在、昨年と言いますと、築40年を超えるもの、つまり昭和45年以前に建てられたものが18万戸、それから、築30年超、昭和55年以前に建てられたものを入れますと、106万戸になります。しかしながら、これが10年、20年たっていくと、非常に大きく増えていくということになってまいります。

それがどうなるかと言いますと、10ページでございますが、マンション老朽化といたしますと、これは以前行ったアンケート結果でございますけれども、例えば、配管や給水設備が劣化したりとか、あるいは地震などに対する安全性に不安が生じてきたりとか、水廻り等の劣化が進んでまいります。具体的な事例は、11ページのほうに写真を掲げておりますので、後でゆっくりごらんいただければと思います。

ここまでがマンションの現状ということになります。

次は、マンションの管理の課題ということをご説明したいと思います。12ページをお開きください。マンションは、最近、管理がうまくいかないという管理不全の問題が出てきていますが、実態はどういうものなのかというのを、12ページ以降にまとめてございます。まず財政面ということで申し上げますと、管理費の徴収ができない、あるいは、長期修繕計画や修繕積立金がうまく積み立てていられないといった現象が見られます。また、居住環境面の悪化という点では、ごみが放置されたり、あるいは外壁がはがれたり、空室が増加しスラム化するといったことが指摘されています。右側のほうに事例がありますので、ポイントだけ拾い読みいたしますと、例えば、例1では、約半数が空室で、電気メー

ターが止まっている。また例2では、放置自転車が20台ほどあって、外階段にさびがあるといった事例が報告されております。

また、13ページの例3、例4でございますが、こちらでは、財政面ということで、例3では、管理費・修繕積立金の滞納者が多数出ているといったことが挙げられております。また例4では、大規模修繕を提案しても、管理組合がないために返事がないといったようなことが懸念されてございます。

14ページ、例5と例6でございますが、例5では、空室の多いマンションです。戸数の4割しか住んでいないために、写真にありますように、郵便ポストで郵便がはらんしております。また、管理費と修繕積立金の区分経理が行われていないといった事例が報告されています。また、例6では、区分所有者の方がほかの方に貸しているというのが7割を占めている、そういった関係で、総会への出席がなくて、ほとんどが委任状になっているといったような状態が報告されております。

15ページ、例7、例8でございます。例7は、これは極端な例ではございますが、管理がちゃんも行われなかったために、共用部分の廊下が崩落した問題でございます。この場合、施工にも問題があったわけですが、もともと全くこういった確認も整備もされなかったということがございます。それから、例8、滞納が深刻なマンションということで、この場合は非常にお気の毒なんです、高齢の単身者が多く、また賃貸が半分以上ということで、役員のなり手もないために、滞納額が管理費・修繕積立金合わせて800万円に上ったという事例がございまして。また、暴力団が住み着いていたということで、非常に管理が深刻になったマンションの事例でございます。

この管理費の滞納でございますが、16ページでちょっと補足しておきたいと思っております。実は滞納管理費の徴収をめぐる場合は、訴訟になるケースが最近報告されております。滞納管理費の徴収というのは、管理組合の役員さんの業務ではあるんですが、実際に訴訟を起こすとなりますと、「管理者」が各区分所有者の代理人になりますので、代理して、裁判の訴訟当事者にならなければなりません。しかしながら、それ以外に弁護士費用等々、コストがかかりますが、こちらは管理組合の自己負担になるといったような難しさがございまして。

17ページをごらんいただきたいと思っておりますけれども、こちらは後でも出てきますので簡潔に申し上げますけれども、役員さんの監視・監督が不全であると、いろいろ不正が起こるといった事例でございまして、それを3つほどパターン化して挙げたものでござい



す。

18ページ、こちらからは、以上、今までいろいろと管理が不全で、こういう問題が起こったという事例をご説明いたしましたけれども、管理がさらに難しくなる背景等のいろいろな変化、いろいろな要因がございます。それをこれからご説明いたします。

まず最初が、マンションの高齢化と賃貸化、つまり、区分所有者の不在でございます。高齢化につきましては、18ページの左側にありますように、古いマンションに至っては、5割以上が高齢化しております。また、借家に関しましては、例えば築40年以上のマンションの4分の1以上で2割以上の借家になっている、貸しているというような実態が報告されてございます。こういった関係で何が出てくるかと言いますと、役員のなり手がいないということの傾向に拍車がかかります。実際、右側にありますけれども、4分の1ぐらい、高齢のため役員のなり手がいないといったような事例が報告されておりますし、それから、無関心といったことも掲げられています。

結果として、特定の方に管理が集中するという傾向がございまして、それが19ページにございますけれども、高齢化、賃貸化、あるいは管理意識の低下ということから、総会への出席が非常に少なくなっておりまして、半分以上のマンションでは出席率は3割未満、4分の3のマンションで出席率は5割未満になっていまして、委任状等々が頻繁になっている。また、役員の方、特定の方には負担がかかるわけですが、それ以外に、不正事例も報告されておりまして、例えば役員に長期滞在した結果、19ページの下のほうにございますように、例えば給湯の滞納を債権放棄すると言ったり、あるいはいろんな修繕の工事の発注を独断で行っている、業者との癒着を疑われるといったような相談が寄せられております。実際、この役員さんでございますけれども、実態としては、報酬がない中で、非常に負担を感じながらやっているという実態がございまして、それが右側の円グラフでございます。

20ページは飛ばさせていただきます、21ページ、もう一つ、最近、空き家の増加がございます。これは戸建てでも最近言われていることではございますが、マンションでも空き家が増えておりまして、21ページ左下の写真のように、上のほうの階は真っ暗で、空き部屋というような実態がございます。その結果、どういったことが報告されているかと言いますと、例えば孤独死でなかなかわからなかったという事例ですとか、あるいは、空き部屋が多いと、郵便受けにいろいろなダイレクトメールやチラシがはらんいたしますので、そうすると、監視の目がないからということで泥棒にねらわれやすいということ

で、防犯上もよろしくないといったことで、最近こういった問題が非常に指摘されてございます。

それから、もう一つ、今度はマンション管理の高度化というか、難しくなってくるという点をご説明したいと思います。22ページからでございますけれども、1つは、大規模修繕の問題です。マンションの老朽化が進んでまいりますと、直すところは当然たくさん増えてまいります。その場合、どうなるか。実はいろいろアンケートを大阪府でとったことがございまして、そういたしますと、半数以上のところで、役員や修繕委員会の負担が大きい、また、専門知識がない——これは技術的なことだと思いますけれども——ことも、4割弱が心配点として挙げております。結果として、22ページ右下にございますように長期修繕計画に基づいて積立金を積んでいる組合というのが、全体ではまだ4割未満ということになってございます。

23ページは飛ばさせていただきます、25ページのほうに行きたいと思います。もう一つ、これからマンションの管理をより難しくする問題がございます。それが、いわゆる反社会的勢力の排除の問題です。25ページの上の欄に、日弁連から私どもに寄せられたご意見というのがございますけれども、実は法律上、例えば、反社会的勢力によるさまざまな違法行為の停止とか、専用部分の使用禁止、要するに部屋に住むなということとか、競売で売るとか、そういったことはできなくはないんですが、これはいずれもあくまでもう既に入室されてから、入られてからの措置であって、そういうことで言うと、十分な対応措置とは言えないといったことをご指摘いただいています。また、25ページ下にございますように、福岡、これはご承知の方は知っていると思いますが、抗争が激しい土地でございますけれども、反社会的勢力が出入りするようになって、マンション管理組合の連合会において、こういった反社会的勢力への賃貸や売買を禁止する規定を管理組合の規約に盛り込むよう呼びかけたわけですが、なかなか進まない。そういったことから、国が定める標準管理規約にそういった規定があればといったようなご要望が私どもに寄せられてございます。

1ページ戻っていただきまして、24ページのところで、実はどういう事件があるかなんですけれども、下のほうのいわゆる発砲事件だけではなくて、最近、修繕で大きなお金が動きますので、そういったお金をねらって、マンションの役員といわゆる反社会的勢力の幹部が結託するといった事例が報告されていまして、2段目のところ、4億4,000万の工事費のうち、2,500万円を住民の反社会的勢力の幹部に渡した理事長を、組長と

ともに逮捕した事例が報告されてございます。

以上が、管理の不全の実態と、今後の管理を難しくする問題点でございます。

それで、これに対してどう対応してきたかというのを、中表紙2ポツ以下でご説明したいと思います。27ページをごらんいただきたいと思いますが、こういった中で、実は管理の中で難しい分野に関しましては、例えば専門家や専門業者の方に管理者に就任していただく方式ですとか、あるいは理事会の理事長に就任していただくといったようなケースが最近見られてきております。こういったのが既に実態としては導入されているということでございます。数としては少なくなっておりますけれども。例えばどんなところで導入されているかが、27ページの右側でございますが、例は2つございます。1つが、48年ということで、約40年近いマンションで、19戸という小さいマンションでございますけれども、区分所有者が皆さん高齢化されまして、特定の方、つまり2～3年後にすぐ自分が役員になってしまうというような状態になってきたマンションで、こういった管理委託が行われております。また例2の場合には、22戸中、14戸はもう既に賃貸されていまして、区分所有者は基本的に役員になりませんで、そういたしますと、役員のなり手不足が深刻化しているということで、やはりこちらも専門家に管理の委託が進んでいるという実態がございます。

28ページ以降で、では今後をどういうふうに管理組合の方々が考えているかというのを、国土交通省で定期的に行っておりますマンション総合調査で調べたことがございます。その結果が28ページでございますけれども、まず、今後、専門家、あるいは専門業者に管理をお願いしたい、そういうことを検討したいかどうか聞いてみたところ、している、あるいは将来を含めると、42.6%の方が、「検討」もしくは「将来検討したい」ということでもございました。また、その理由といたしましては、右側でございますけれども、「役員のなり手が不足している」、また「区分所有者が高齢化した」、あるいは「賃貸化が進んだ」といったことで、大体全体の3分の2ぐらいを占めてございます。

では、どんな仕事を頼みたいのか、それが、1ページ飛ばして、30ページでございますけれども、専門家、専門業者にどんなことをお願いしたいか、業務でございますけれども、大きく3つございます。1つが、何年かおきに行う大規模な修繕でございます。円グラフの下の方でございますけれども、計画の作成・見直し、あるいは工事の実施、積立金の値上げといったもので、大体3割弱ぐらい、4分の1ぐらいが、それをお願いしたいと。また、総会、理事会、あるいは管理規約の改正といった、いわゆる総会・理事会

の運営が、合わせまして全体の37%ほどございます。最後に、3つ目の主要なお任せしたい業務というのが、管理費の滞納対策でございます。

以上が、これまでの管理組合における対応や、現在管理組合で考えておられる意向を調査した結果でございます。

続きまして、3ポツのほうは、不動産業課のほうからご説明をさせていただきます。

**【木村不動産業指導室長】** 不動産業指導室長の木村でございます。

それでは、マンション管理業者の現状と第三者管理をめぐる課題ということで、まず32ページをごらんいただきたいと思います。ここでは業者数等の推移を示しておりますけれども、業者数につきましては、ここ数年は2,300台で安定しております。一方、委託を受けた管理組合数は順調に伸びておりまして、10万組合に迫る勢いで順調に伸びています。

続きまして、33ページですが、国交省としては、現在、マンション管理適正化法に基づいて管理業者の指導監督をしておりますけれども、この監督処分の状況ということでございます。指示、業務停止、登録取消とありますが、一番右の欄に合計欄がございます。それほど大きい件数ではありませんが、近年だんだん増えておりまして、「うち毀損」というところが財産毀損案件、すなわち管理組合の管理費、修繕積立金等の財産が事故あるいは横領などによって毀損されるという事例で、これが最近は増えてきているという状況でございます。

続きまして、34ページですが、これは組合と管理業者が締結している契約書のひな形を、マンション標準管理委託契約書という形で公表しておりますけれども、その目次と考えていただければよろしいかと思えます。例えば、管理事務の内容、費用の負担、支払い方法でありますとか、管理事務の報告、そういった事柄がこの契約書によって結ばれているということでございます。

続きまして、35ページですけれども、これは、この標準委託契約書の別表に記載されているものですが、管理業者が行っている一般的な業務を整理したものです。大きく4つに分かれておりまして、1つ目が事務管理業務ということで、例えば、会計の収入・支出の調定でありますとか、出納業務でありますとか、あるいは理事会の開催支援といった業務がございます。右側に参りまして、管理員業務ということで、書類等の受付や帳簿の閲覧でありますとか、そういった日常的な業務がございます。その下に参りまして、清掃業務ということで、日常の清掃と定期的に行う特別清掃という清掃業務がございます。

続きまして、36ページに参りまして、建物の設備管理業務ということで、これも通常の目視検査や建築基準法に基づく定期検査というものもございます。建物からエレベーター設備、給水設備、浄化槽、排水設備、電気設備等々、点検業務があるということもございます。こういった形で、業務が非常に多岐に及んでいるということです。

続きまして、37ページ以降は、現時点でも、第三者管理者方式を実際に導入されているケースが幾つかあるわけですが、その第三者管理者方式に関し、どのような相談が寄せられているかということをもとめたものでございます。件数といたしましては、上のほうに棒グラフがございますけれども、年間おおよそ50件弱ということで、それほど多いわけではありません。赤が管理会社からの相談で、青が管理組合ということで、管理会社からの相談が若干多いということもございます。下のグラフが相談内容を詳細に分類したのですが、例えば管理会社からは、銀行の口座の問題、あるいは適正化法上の問題、運営困難、組合の運営がなかなか難しい、そういう相談事項が多い傾向になっておりまして、組合のほうからは、業務実施不備、あるいは個人の訴えのところが多くなっております。要は、管理会社がなかなか思うように業務実施してくれないというような相談が多くなっているということです。

次の38ページから、具体の相談事例を記載してございます。いわば、現場でどのような事柄に悩んでおられるかということですが、かいつまんで説明させていただきます。38ページは、管理者の業務、あるいは議事進行、契約というふうに分類してありますけれども、例えば契約の①をごらんいただきたいと思います。管理会社が管理者となるとした場合、管理委託契約名義は同一名義で問題ないかという、こういう問題があるわけです。これに対する考え方を右の欄に記載してありますが、管理会社を管理者とすることの承認、そして管理者業務の委託契約締結の承認、これが総会において適切になされていれば、基本的には問題ない。これは判例もございまして、双方代理の問題でございまして、基本的には問題ないということです。

続きまして、39ページは、就任・解任、適正化法、会計の処理とございます。例えば、①ですが、これは投資用物件で、当初は管理会社が管理者でありましたが、数年前に理事会方式に逆に移行した。現理事長から、管理会社が保有している名簿情報をすべて提供するように要請があったが、対応すべきかどうかという相談でございます。これは、管理会社が管理者として保有していた情報は、適切に引き渡されるべきということですが、この組合員名簿などの情報については、特に最近、例えば災害時の問題で若干クローズアップさ

れましたけれども、個人情報保護の問題から、なかなか簡単には出しにくい、区分所有者の賛同が得られないということで問題になっているケースが現場では多くなっているということでございます。したがって、組合員名簿等の情報については、例えば管理規約でありますとか、あるいは委託契約書で、だれがどのように管理して、どのような場合に提供していいかということをおらかじめ明確にしておくことが本来望ましい。これは今後の検討課題だと思っております。

続きまして、40ページですが、これは銀行口座、あるいは財産保全の問題でございます。例えば、銀行口座の①でございますように、通帳と印鑑の同時保管禁止の適用がないのかというような問題でありますとか、あるいは、財産保全の④にありますように、管理者である管理会社が組合資金を預かることは違法ではないかというような相談ですけれども、これは右側に書いてございますように、基本的にはマンション管理法上は同時保管禁止ということですが、第三者管理者方式の場合にどのように処理すべきであるかというルールは、現時点では明確にはないわけです。そういうことで、現場は苦労されているわけですが、特に第三者管理を受けている管理会社に聞きますと、例えば、同時保管を仮にやっている場合でも、印鑑と通帳を異なる部門で別々に預かるという形でリスクをヘッジしているというようなケースもございますし、あるいは組合がある場合は、理事長の協力を得るというような形で運用されているケースが多いというふうに聞いております。

続きまして、41ページ、運営困難、手続き、あるいは要件という項目がございますけれども、例えば、手続きの①でございますように、組合員の役員が選出できない場合、管理会社が管理者になると規約に定めてもよいかということ、あるいは運営困難の③のように、投資物件の場合は理事長のなり手が全くないという相談です。基本的には組合管理が基本であり、組合の設立に向け管理会社としても努力をすることが重要ということです。規約改正により第三者管理者方式等を導入する場合には、今回検討していただくようないろいろな課題が現にあるということから、透明性を確保するためにも、例えば書面でありますとか、代理人による議決権の行使を自由に選択できる環境を整えた上で——これは区分所有者の意向が十分反映されるという環境を整えた上でということでございますが、その上で判断していくことが必要でありますし、あるいは、今回、まさにこれから検討していくわけですが、そのための第三者管理者方式のルールづくりが求められるということであろうと思っております。

続きまして、42ページでございますけれども、業務実施不備、あるいは個人の訴え、

利益相反ということでございます。利益相反の①にございますように、先ほどと同じように、管理者が管理会社の場合、双方代理とならないかというような相談がございます。これについては、先ほどの答えと同様ということです。

続きまして、43ページ、このような状況を踏まえまして、今後検討していくべき第三者管理者方式の検討に向けた課題と論点を大きく4つまとめてございますけれども、1つ目が、管理者の要件ということをまずは検討しなければいけないのかなど。これは専門性でありますとか、実績でありますとか、あるいは財産が毀損した場合の処理の体制も含めてですが、管理者として求められる要件を整理しておくということでございます。2番目が、管理者の業務範囲等の明確化と業務の適正性確保ということで、これは管理者、組合の理事長、管理会社という、三者間の役割分担、責任範囲というものをきちんと明文で定めないといけないということです。3番目につきましては、第三者管理者に対する監視機能の確立ということで、報告義務とチェック体制の機能、この体制を確立していかなければいけない。4番目につきましては、組合財産の保全手法ということで、先ほど出てきましたような口座管理の手法はもちろんでございますが、財産が毀損された場合の対応ということも含めて検討を進めていかなければいけないというふうに考えております。

以上でございます。

【西海マンション政策室長】 それでは、最後に、これまでの国の取組みということで、これまではマンションの現状と課題、それから、それに対してマンション管理組合や管理業者はどう対応してきたかということをご説明いたしました。最後に、国の取組みということで、45ページをごらんいただきたいと思っております。高齢化、賃貸化、役員となり手不足という問題に対しまして、昨年まず対応いたしましたのは、役員となり手の範囲を広げるということでございます。45ページの①のところ、まず、もともと標準管理規約で、現に住んでいる区分所有者の方からということだったんですけれども、これを、住んでいなくても区分所有者の方であればということに拡大したというところが、とりあえずの措置でございまして、あわせて、実はそれ以外にどんな問題点があるかということに関しまして、パブリックコメントを昨年行っております。それが下にございますけれども、特に管理不全の問題に関しましては、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なれるようにすべきであるといったご意見、また、輪番制による役員就任の機会の均等化とか、不在区分所有者の管理義務の明文化などといった意見が寄せられてございます。

また、46ページでございますけれども、それ以外にどんな問題があるかということ伺いましたところ、以下の一覧がそうでございます。マンション管理組合と自治会との関係が不明確、あるいは、白紙委任状みたいなものをどうするかということです。それから、先ほど出ましたが、役員利益相反行為や、理事会で発注等さまざまな決議に特別な利害関係を有する場合の措置といったことが、問題点として挙げられています。また、駐車場の使用方法といいますのは、これは駐車場に空きがない場合に、どうやって駐車場を公平に使うかということがございますし、反社会的勢力は、先ほど出たものでございます。それから、共用部分にかかる保存行為の取扱い、これは各組合員がどこまで共用部分の保存行為をできるのかという問題でございます。また、緊急時、事故・災害等の場合に、個人の所有である専有部分に立ち入ることができるかどうか、どういった場合に立ち入れるのかといったことが挙げられております。

また、その後、震災がございましたので、震災を踏まえたもの等もいただいております、会計や管理に関する情報の開示以外に、災害時に管理組合として、どのように応急措置等々について手続き、役員の権限、費用支出を定めたらよいかといったようなご意見やご質問が寄せられているところでございます。こういったものは個別的な課題かと思っております。

最後に、52ページをごらんいただきたいと思っておりますけれども、このマンションの管理につきまして、国としても、ストック重視の住宅政策という観点で重視しております、52ページの上のほう、政府全体の新成長戦略、一昨年6月に閣議決定されたものですが、真ん中の下のあたりですが、マンション管理適正化のためのルール策定というのが、2011年度に実施すべき事項ということで、目標として掲げられているところでございます。

以上が、マンションの現状と課題、それから、それに対するこれまでの対応や、管理組合、管理業者、国等の対応の実態でございます。

説明は以上でございます。

**【福井座長】** ありがとうございます。

それでは、多岐にわたる論点についてご説明をいただきましたが、大きく総論的な問題と個別的な問題があるかと存じます。マンション管理の全体にかかわる問題と、それぞれ、例えば、反社会勢力や滞納問題といった個別の論点がございます。

まず管理全体の問題は、例えば、役員になり手不足や不正、あるいは長期修繕や裁判などの専門性の不足といった、管理の負担増や意欲の減退という課題でありまして、本質的



には管理のガバナンスの問題ととらえることができると思います。本日は、主としてこちらのほう、もちろん個別の論点についても重要ではございますが、主に「管理のガバナンスの危機」に対応するためには、どのように措置を講じていくのがよいのか、あるいは、現在の問題をどう考えるのか、こういった論点を中心にご議論いただければと存じます。

村辻委員は、マンションにかかわるさまざまな難事件等を手がけられたご経験もございますが、管理組合は何を目的とするのか、あるいは、管理組合の役員はどういう役割を果たさないといけないのか、問題事例等についてどのように対処すべきか等、さまざまな観点からまずご意見をいただければと存じます。

【村辻委員】 村辻でございます。ご指名いただきましたので、少しお話をさせていただきます。

私はマンション管理というよりは、むしろマンション建替えの関係で全国の多くのマンションにかかわってきているわけでございますけれども、当然、建替えだけではなくて、その過程で、マンション管理の実務にも接しております。そうしたところから、日ごろ弁護士としての実務処理をしている中でよく感じるところ、そういった問題点についてちょっとお話をさせていただきたいと思います。

まず第1に申し上げたいのは、管理組合に対する認識が十分でない。管理組合の法的な位置づけについて、いまだ十分に理解されていないというところでございます。実は、区分所有法には、管理組合という規定はございません。管理組合法人という規定があるだけでございまして、管理組合そのものは規定がない。管理組合と言われているものはどういうものかと言いますと、皆様ご承知だとは思いますが、区分所有法の3条団体、団地のほうは65条で準用しているわけでございますけれども、具体的にどうなっているかと申しますと、区分所有法の3条では、区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成する、こういう規定でございます。管理組合というのは、この区分所有法の3条団体の機能を果たす団体という位置づけでございます。つまり、管理組合は財産管理団体であるということでございます。ところが、残念ながら、必ずしもこの財産管理団体なんだということが一般にはよく理解されておられません。具体的には、自治会と同じように考えている方が多い。もちろん、地域コミュニティの維持・向上というのは、住生活にとって非常に大事なものでございます。自治会の機能を軽視するわけでは全くありません。しかしながら、管理組合を自治会と同じような考え方でいらっしやるので、財産管理が必ずしも十分できていないという現状が多くございます。

こんなことをいろんなセミナー等でお話をいたしますと、コミュニティをどう思っているんだというご批判をよくいただくわけですが、そのあたりについて、この検討会で、できれば、管理組合というのは一体どういうものなのか、財産管理団体としてどういうことをするべきなのかといったところをもう一度明確にさせていただきたいなと思います。

先ほど申しました区分所有法に管理組合が明定されていないということは、これは区分所有建物には小さなものから巨大なものまでさまざまある、それらすべてについて適用できるルールを定めるということからだと思います。ただ、実際には、非常に多くの管理組合が設立されていますので、そのあたりの法的位置づけについて、区分所有法の改正が必要なのか、あるいは、標準管理規約、これをさらに改正することで対応するのか、そういうところをご議論いただくとありがたいなと思います。

それから、管理組合の役員でございますが、先ほど事務局のほうからも詳しくご報告いただきましたので、簡単に補足だけということでございますが、管理組合の役員の中の理事は、管理組合の意思決定機関、そして、理事長は執行機関、こういうことになるわけでございます。つまり、管理組合の役員が適正に選任され、その機能を十分に果たさないということになりますと、管理組合では意思決定もできないし、執行行為も何もできないということになる、非常に重要な役目を役員は果たしている。しかしながら、先ほどもご紹介がございましたように、多くのマンションで役員のなり手不足ということが問題になってきております。これは投資目的のマンションでは顕著でございますけれども、そうではなく、居住用のマンションでも、役員にはなるべくなりたくない、そんなしんどいことしたくないというような方、あるいは、高齢化が進んで、やりたくてもできないというような状況がかなり深刻になってきております。これらについては一体どういうふうに対応するのか。

先ほど第三者管理方式のご説明がございました。これも1つだと思います。ただ、現行の標準管理規約、これでは昨年7月に改正がありまして、居住要件、これが撤廃されたわけですが、区分所有者要件、組合員でなければならないというところは、まだ標準管理規約では残っています。組合員でなければならないということを標準管理規約でも貫くべきなのかどうなのか。区分所有法は、もちろん、管理組合そのものも規定しておりませんので、役員の地位の規制も全くないわけですが、こういった中で、組合員でなければならないという、そういう制度をそのまま残しておくのか。むしろ、広く

専門家等を募る、専門家等も入っていけるというような道を開いたほうがいいのか、こんなふうに思います。

それから、第三者管理のときには、先ほど、事務局のほうから監視機能をきちんとしておかなければならないというお話がございました。非常に重要なところだと思いますので、こういったところを徹底的にご検討いただければと。

さらに、第三者管理に必ずしも限定せずに、一般の管理組合で、やはり理事、理事長等の利益相反の問題、これも残念ながら相当数のマンションではございますので、そちらのほうについても、どういうルールを確立するのかということは非常に大事だと思います。

最後に、滞納管理費の問題がございます。資料にも非常に的確におまとめをいただいているわけでございますけれども、滞納管理費につきましては、区分所有法は、先取特権を認めているわけでございます。しかしながら、この先取特権は抵当権に劣後するということで、多くの区分所有者は住宅ローンを抱えておりますので、抵当権には負けちゃうということで、この先取特権に基づいて競売の申し立てをしても、無剰余だということで、競売手続きが取り消されて、回収ができないという問題がございます。

なお、先ほどもご説明がございましたように、管理費でございますので、累積すると先ほどの800万円とか大きな金額になるのですけれども、通常は、さほど大きな金額にならない、しかしながら多くの人が滞納するということになると、非常に大きな問題になる。金額が少ないときには、費用対効果ということで、その競売手続きも困難でございますし、訴訟手続きすらも困難、そのあたりの事前予防をどうするのか、そういったところについてもご検討いただければと思います。

以上、実務からのご報告ということでご理解いただければと思います。

**【福井座長】** ありがとうございます。

では、安藤委員は、経済学のご専門ですが、管理組合の性格や、あるいは管理不全の問題点等につきまして、ご意見をいただければと思います。

**【安藤委員】** 安藤です。よろしく申し上げます。

私が専門としている経済学のお話に絡めますと、マンションの管理というのは、教科書的な言葉で言えば、外部性の問題が最も重要かと考えております。マンションのうち1戸の管理状態が悪いだけで、まず周囲の区分所有者が迷惑を被るでしょう。それによりマンション全体へ悪影響が広がると、中古市場における取引価格の低下が起こります。このような形で波及効果が生まれ、個別の区分から建物全体へ、また、個別の建物から地域全体

へと悪影響が出てくる可能性があるわけです。

しかし逆に考えれば、管理が良いマンションというのは、例えば俗にいわゆるピンテージマンションと呼ばれるような物件であれば、中古市場でも価値はなかなか下がらない、場合によっては価値が上がっていく場合も多々見られます。このように、管理が良い物件に質の良い居住者が入居する、そういった良い循環をいかに発生させるかということが鍵だと言えるでしょう。

これは今住んでいる人の話ですが、次に重要なのは、良質な中古マンションを維持すること、そして価値を維持し、流通させることが、社会全体、経済全体から見ても有益だという視点です。我が国は既に少子高齢社会になり、人々の寿命が長くなったわけですが、こうなると住み替え需要が多くなります。ライフステージに応じて、望ましい居住環境が変わってくるからです。子育てをするときには、郊外の広いマンションに住みたい、しかし子どもが独立してからは都心の利便性の高い物件に住みたいなど、いろいろな好みがあるわけです。ここで問題となるのは、管理が悪いと売れない、それで仕方なく郊外の広い物件に住み続けるなどということになるといった可能性です。子育てを終えた世代が所有する郊外の広い中古マンションを若い子持ちの夫婦とかが買うことができれば、その夫婦も幸せだし、都心に出てこられる、便利な物件に来られる高齢者も幸せなのに、そのような取引がうまくいかないと、仕方なく今の家に住み続けることとなります。また、後で住み替えが難しいことを予期すると、そもそも買わないで、賃貸で我慢するなどということも起こり得るでしょう。

2010年には、サーチ理論という分野にノーベル経済学賞が与えられたわけですが、その研究では、望むものと望まれるものが上手にマッチングできるように制度を造ることが社会全体のためにも重要だといったことが言われています。マンションの話で言えば、そのためにも管理をしっかりとやる必要があるのです。

とりあえず以上です。

**【福井座長】** 管理組合の性格については、どう思いますか。

**【安藤委員】** 村辻先生が先ほどおっしゃったように、まずこれは財産の管理組合だということをより明確にするべきだと思います。そもそもマンションの所有者と居住者の間には、場合によっては利害相反があり得るわけですね。例えば、私が分譲賃貸のマンションに住んでいたとすると、長期的に見て適切なメンテナンスが行われているかどうかをあまり気にしないでしょ。例えば、どうせ1年後には引っ越してしまうなら、騒音や振動が

発生するようなメンテナンスは、先送りしてほしいと思うかもしれません。したがって、そのとき住んでいるというだけの利害当事者ではなく、そのマンションの価値に長期的にコミットしている人が管理を考えることが大前提です。しかしこれは居住者のことを考えないという意味ではありません。マンションの価値を最大限発揮することを通じて、実は、その波及効果として、今住んでいる人の居住環境もよくなるというように考えないといけないかと考えております。

**【福井座長】**      ありがとうございました。

それでは、榎谷委員は、会計事務のご専門でもございますが、マンションの管理でも会計事務が大変重要な役割を果たすことは、事務局のご説明にもあったとおりでございます。こういった観点も踏まえて、ご意見をいただければと思います。

**【榎谷委員】**      榎谷でございます。

今いろいろ国交省からお話があったことを聞いていて、マンション、大変なことになってきているのかなと、このままではもっと大変なことになるのかなという危機感を相当感じました。

このためには、プロに任せるという考え方というのはやはり正しいのかなと思います。私は会計士としてのプロでございますので、プロがすべて信用できるわけではございませんが、プロフェッショナルに任せるというのは、そういう方向性というのは、やはり考えないといけなかなと思いますが、ただ、先ほど申し上げましたように、プロであればだれでもいいというわけではございませんので、やはりチェックが必要だと思います。

チェックをするには、やはりルール化をしないと、実はチェックはできないんですね。我々会計士は何をやっているかと言いますと、企業が公表する決算書を監査するわけですね。で、正しいというわけです。適正という言葉を使うんですけどね。そのときに、会計のルールがあって、会計のルールを会計基準というんですけど、会計基準に従って作成しているので、決算書は正しいんですと。監査をするのも、監査のやり方という監査基準というのがありまして、監査基準に従って、会計基準に従っているかどうかをチェックすることなんですね。したがって、それで正しいというわけです。そういう意味では、プロフェッショナルに任せるということと、やはりチェックをするためのルール化というのが必要だと思います。

それから、もう一つは、ガバナンスについて重要なのは、情報開示だと思います。情報開示の中で重要なんですけども、例えば、今現状、マンション管理組合が財務諸表、決

算書をつくっているんですね。現実上は管理会社の方がつくっている場合が多いんですけども、それを見ても、実はルールがあってないようなものなんですよ。つまり、何が正しいんだと。マンション管理組合の決算書というのは何が正しいんだということについては、100社あったら100通りあるとまでは言いませんが、そのようなルールになっております。したがって、それは単純に比較はできない。小規模マンションと大規模マンションは単純に比較できないかわかりませんが、同じような規模のマンションでもなかなか比較ができないということになりますので、やはりこの会計のルールも含めて、情報開示のルールをしっかりとつくりたいといけないのではないかなと、こういうように思います。

それから、国交省のほうのメモにも書いてあったんですけども、管理組合等、例えばプロフェッショナルに任せるときに、丸投げというわけにはいかないと思うんですね。丸投げというわけにはいかないと思いますので、どういうものをプロフェッショナルに任せるか、ここもしっかりルール化しておかないと、レベルが高ければ高いほうがいいというのはそうなんですけれども、お金もかかる話ですから、やはり何をどの程度のレベルまで任せるんだというようなこともしっかりルール化しておかないといけないかなと思っております。

それから、マンションの管理をすることによって、そのマンションの価値が維持できる、あるいは、状況によっては価格が上がるということもあり得るわけですが、どうしてもマンションを買うときに、普通はマンションのローンを組んで借入金をするわけですが、このマンションの借入金とその価値、例えば、35年で返済するわけですが、35年間で借入金はゼロになる、だから、マンションはもっと急速に価値が下がっているのではないかなと思うんですね。この辺も、マンションの維持・管理をしっかりとすることによって、これはソフト面もそうですし、ハード面も含めて、していれば、不動産鑑定などをするとき、そういうようなものも十分に考慮して鑑定していただく。そのためには、マンションの管理のレベルだとか、あるいは経歴、そういったものをしっかり残していくとか、そんなことによって、それはマンション鑑定の中でそれを考慮しなければいけないとか、そんなようなことをやっていただくことによって、しっかり管理することがマンションの価値が下がらない、逆に言えば、上がるかもわからない。そういうことになると、やはり所有者の関心がより増すのではないかなと思うんですね。これは中長期的な話だから、短期的にはそうではないかわかりませんが、やはり自分の財産の価値が上がる、あるいは維持できるということによって、マンション管理に対する日常の組合員の関心をもっと高まるの

ではないかなと思っていたりしております。

以上でございます。

【福井座長】 ありがとうございます。

続きまして、浅見委員より、管理不全がどういう影響をもたらすか、あるいは、中長期修繕について専門的知識の不足が深刻であるというような問題をどう考えるか等について、ご意見をいただけますでしょうか。

【浅見委員】 まず、管理が必ずしも十分でない場合にどうなるのかということですが、先ほどございましたように、非常に老朽化するだとか、そういった問題が起こります。これは先ほど別の方々も指摘ありましたけれども、やはりストックとしての不動産の価値が下がってしまうということで、都市の全体としての価値が下がってしまう、こういったことが問題になると思います。こういった管理の問題というのは、やはりその総資産の価値をなるべく高めるということが必要です。

その意味でいきますと、この管理の問題というのは、単純に財産を維持するだけではなくて、さらに上げる機会があるのであれば、それを上げていくということも努力するということが必要なわけです。その意味で言いますと、単純に現在の状況だけを維持するのではなくて、例えば、よりよい設備にいつどういうふうに変えていったらいいのかとか、あるいは、場合によっては建替えをいつ行ったらいいのか、そういったような、より進歩的なようなことも考える必要があると思います。

こういった意味でいきますと、かなり専門性が高くないと、こういったことは処理できないので、少なくとも専門家のいろんなノウハウを取り入れることができるような管理のあり方、管理組合の運営のあり方というのが必要だと思います。そういった意味で、専門家の関与というのも私は必要ではないかと考えます。

それから、そういったマンションが仮に増えてしまいますと、都市全体として更新が非常に遅れてしまうという意味では、都市の活性化ないしは都市再生というのが遅れてしまう、高度利用化が遅れてしまうというようなことにもなりかねないということで、こういった意味でも重要だろうと思います。

一方で、管理組合の問題なんですけれども、管理組合というのは、大体は住んでおられる方がやるというケースが多いように思うんですが、その場合に、例えば、管理費を一部徴収できないような場合に、それを取り立てるというようなときに、やはり人間関係だとか、そういった問題で、かなりご苦労されるというようなことを聞いております。こうい

ったこととは関係なく、ドライにそういったことをしていけるような仕組みというのが必要なわけで、そういった意味でも、第三者というのが入る必要があるだろうと思います。

ただ、その第三者をどこまで入れていくかというのは非常に重要な問題でして、重要な意思決定をするところまで第三者に入ってしまうと、事実上、ある意味では乗っ取られてしまうような、善意でない人が入った場合に、非常に排除が難しくなってしまうようなことになりかねないと思います。そういう意味で言いますと、やはり意思決定をする部分では、重要な部分はやはり財産の所有者、区分所有者が管理できるような、そういった仕組みというのが必要でしょうし、また、専門家が入ってくる場合にも、ある程度の競争性を確保するということが重要だと思います。

あともう一つ、ほかの方は触れてはもらえませんでしたけれども、実際には専門家をお願いするというと、当然、フィーの問題がございます。このフィーが、どのくらいが適切なのかということが必ずしも十分わからないというのが現状ではないかと思しますので、この点についても、何らかの指針ですとか、目安とか、そういったものが出てくるといいのかなと思います。

以上です。

**【福井座長】**      ありがとうございました。

それでは、吉田委員より、利益相反の問題が多々ご指摘がございましたが、この対策をどう考えるべきか、さらに、反社会的勢力の排除がなかなか事前には困難であるというご指摘もございましたが、これについて、例えば標準管理規約等でどういった措置があり得るのか等を中心として、ご意見をいただければと存じます。

**【吉田委員】**      まず、暴力団排除ですけれども、やはり標準規約等で事前に明確にしておくべきだと思います。それは現在の流れからいきますと当然のことなわけですので、このあたりは一番明確なのは、法改正というよりも、標準規約のほうで十分かと思っております。

それから、今日急にご質問いただいたので、あまり考えていなかったんですが、利益相反の問題につきましては、先ほど来解説がありましたけれども、なぜ利益相反になるのかと言いますと、依頼をしている人の依頼に反したことをしてはいけないよということに根本があるわけですから、所有者の方が構わないよということをおっしゃれば、それはそれで全く問題ないのではないかなというように思います。

福井先生からいただいたこと以外のことでちょっと申し上げますと、細かいことになっ



て恐縮ですが、2つ申し上げますと、1つは、所有しているからこそ自分の財産が劣化しないように努力する、これが非常にポイントになると思うんですが、所有の中でも、専有部分は単独所有で、共用部分がありますが、ここは共有ということになっております。そうしますと、共有というのは非常に例外的な所有形態でして、一般論としても、共有ということにつきまして各共有者の方が権利関係が対立していくわけですが、自分たちの持っているものについての権利意識というのがしばしば薄れて、現状維持に流れてしまう傾向が多くあると思います。例えば、道路は、共有している場合、その改善、あるいは問題があるときに、なかなか動きがとれない。こういう問題がありますので、この共有というところを少し掘り下げていって、何かそこに新たなルールなり、あるいは別の考え方をそこに持っていくというようなことも必要なのかなと思います。

昔、定期借地権の研究をやっておりましたが、定期借地権という、A、B、C 3人の人が土地をそれぞれ持っている、そういう三者の土地を定期借地権で一人が借り上げてしまって、それを処理していくことによってルール化が非常に明確になっていくという考え方をとったことがあります。今回のマンションでそういうことができるかどうか分かりませんが、共有部分を一括してだれかに貸してしまって、その借りている人がそこを一括して管理していくことにする。そうすると、そこで、賃貸借契約の中で所有者は自分の権利を確保できる方法を見つけていくというような、ちょっと今までと違う観点もあっていいのかなと思っています。

それから、もう一つ、滞納管理費の問題ですが、これも私は賃貸借のほうをよくやっているものですから、その発想から申し上げますと、賃料、共益費を払わないということが賃貸借ではしばしば起こりまして、その保全のために敷金を預かるということがありますが、それと似たようなシステムを、この管理費の滞納の問題にも応用できないのかなと思います。ただ、あまり初期費用が大きくなりますと、購入が難しくなるので大変だと思ってしまうんですけども、一定の預かり金的なものを査収しておいて、それがあまり高額であっては困るんですが、何らかの先ほど来お話の出ている先取特権の行使ですとか、あるいは専有部分の競売その他をやるような時間、あるいは不払い管理費の回収のための時間を稼ぐために、一定の預かり金をしていくというようなことも考えられてよろしいのではないかと思います。

以上でございます。

【福井座長】      ありがとうございました。

それでは、親泊委員より、マンションの管理士として実務経験豊富でいらっしゃいますが、マンションの管理、特に責任者や管理者の立場で、どれぐらい業務が大変であるのか、どれぐらい責任が重大であるのか等、さらに、管理が十分ではないマンションにかかわられたご経験等を踏まえ、ご意見をご披露いただければと思います。

**【親泊専門委員】** 親泊でございます。ご指名に従いまして、意見を申し上げます。

まず、先ほど来議論されていることでございますが、マンションの管理組合といいますのは、管理組合の管理対象部分、すなわち建物、敷地、附属施設の管理に関しまして、直面している問題ですとか、また偶然生じた事象などに対しまして最善の処置を要するという、非常に専門性の高い分野でございます。そして、この最善の処置とか処理の内容につきましては、最小の費用で最大の効果を上げることであるというようなことがよく言われます。そして、実際にこれを検討し、また実行したものの、すなわち大半の場合は管理者ですとか理事会に説明責任があるわけですが、その処置を、そうすることが最良と判断した理由の説明というんですか、これが管理組合内では必ず求められるのではないかと思います。したがって、ご質問に対しまして最初に申し上げるのは、この判断した理由の説明をご自分たちだけで尽くすことがかなり難しい状況にあると考えられます。

ちょっと余談になりますが、管理組合という組織は、結構無関心だとか何とかというふうにはよく言われますけど、意外とお金のかかる事案について、複数を比較しないようなことについては、かなり手厳しい意見がいきなり出てきやすい組織だと申し上げます。

そして、一方で、先ほど榎谷委員からもご意見がございました、丸投げはいけないということでございますが、管理組合は、大半はマンション管理会社に本来ご自分たちが行うべき業務というものを委託して実施しているわけですけど、本来ご自分たちがやるべきことを委託しているということは、じゃ、自分たちは何をやったらいいのかと言いますと、これはその管理会社の実務チェックを行うということになりまして、これが先ほどご意見にありました、丸投げはいけない、すなわちチェックはしなければいけないという部分に相当するかと思います。しかしながら、先刻お気づきのとおり、この管理会社の実務チェックを行います側にも最低限専門的な知識がなければ、チェックすらできないということになります。現実には役員になって初めてこうした知識の習得に努めなければならない立場にある方が大多数だということがあります。これも非常にプレッシャーになる部分かと申し上げます。

そして、この管理組合の役員さんというものですが、決して職業的に行うものではない

という前提があります。したがって、輪番でやるのが一番よろしいとか、そういうことがよく言われたりしておりますが、組織が基本的に本業を持っていらっしゃる方々によって構成されているという、非常に特徴的な部分がございます。つまり、管理組合の運営自体、基本的に本業をお持ちの方々が役員になって、本業の傍ら行っていくということになります。

そうした中で、もう一つは、責任の重さという点で申し上げますと、大半は会議運営を通じて行われます。マンション標準管理規約に準拠した規約が定められているマンションであれば、まず理事による理事会が構成され、この理事会内で合意形成を図っていかないとはいけません。理事会で合意形成を図れないものは一般的には総会に上程されることはないと考えますと、団体内の合意形成の前に執行機関内の合意形成を図る、これに非常に時間がかかるという事情がございます。これをやはり短時間で効率よくやっていくというのは、専門的知識が十分ではない方々でおやりになるとしたら、非常に辛いことだろうと思われれます。

一方で、マンション標準管理規約では「役員の誠実義務」というような表現がされておりますが、役員に就任しましたら、決して自分流とか、そういう業務執行ではいけないわけですし、常に区分所有者の立場に立って、区分所有者全員のために誠実に業務を遂行しなければいけないという規約上の義務を負うものでございます。また、今までの判例なんかを見ますと、役員と区分所有者は委任の関係にあって、役員は善管注意義務を負っているのですというようなことはよく言われたりいたします。そうしますと、ご質問の最後にごございました、この責任の重さということですが、先ほども申し上げましたけど、必要な注意を尽くした経過を説明しなければならない責任を負っているわけです。仮に注意の尽くし方がほんとうに足りなくて損害が生じてしまったというような場合、これは賠償責任を負うことになるだろうと思われれます。

もう一つ、この集合住宅ならではのところですけど、そういうふうなケアレスミスでも何か間違いがありますと、「あの人が理事長のとき」とか、「あの人が役員のとき」にこういうことがあったのよねということは意外と忘れられないものといえますか、そのような特性というものもあるのではないかなど。内容がかなり深刻でありますと、その方がほんとうにそこに住みたかったのに住めなくなる、住みづらくなるような、そういうような方向にもいってしまうような可能性をはらんでいるということでございます。

まとめとしましては、管理組合の運営は会議運営でございまして、理事会と総会と2つ

ステップを踏まなければいけない。それと、先ほどの必要な注意を尽くすということが、求められる責任なんですけど、これが当事者のみでは難しいと思われま

それから、2つ目のご質問でございます。私自身のマンション管理組合への助力、関与という点で申し上げますと、私は今マンション管理士になって10年でございますが、駆け出しのころ、都心部の築33年で自主管理をずっとやってこられた20戸程度の小さいマンションでございますが、このマンションが意を決して、資金も十分ではないんだけど、当時の住宅金融公庫、現在の住宅金融支援機構からリフォームローンも借り入れて、60年、70年使えるマンションにしたいというような思いがあって、ご相談を受けまして、その実現のために必要となる一切の補助業務を担当したことがございます。これは当時、管理組合向けの雑誌なんかにも取り上げられるぐらいの工事でございます、わずか18戸のマンションが、総額7,000万円ぐらいのマンション再生工事というのを行った出来事でした。

また、ぐっと近年になりますと、先ほど資料の27ページでも、第三者管理者方式は実態上は既に導入が始まっているというご説明がございました。私自身も、平成21年から、都内のかなり都心部でございますけど、複合用途型のマンションの管理組合から依頼を受けまして、再開発マンションであったりとかの特殊事情がありまして、以前の中高層共同住宅標準管理規約に準拠した規約が定められて、役員・理事会制度で運営しなければいけない管理組合ですが、旧地権者に当たる方々が全くお顔ぶれも変わらない中で、理事長の職だけを交代するような、そういう状況が続いておりましたところへ、新たな管理方式の導入ということで、みずからこの第三者管理者方式の導入を提案して、助力した経験がございます。これにつきましては、国土交通省の補助事業を通じて補助を受けたりもいたしました。また、そういうところでも、この私の活動の痕跡というものが残っているかと思

いますので、ご参照いただければと思います。

ちょっととりとめなくて恐縮でございます。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、東委員は、管理組合の役員のご経験もございますが、昨年、国土省へのパブリックコメントで、専門家の活用や駐車場の使用方法、役員の報酬や役員に対する監督のあり方、不在の区分所有者の責任の問題等について、いろいろご意見を賜っているとお聞きしております。これらにつきまして、実体験もあわせてご披露いただければと存じます。

**【東専門委員】** ご質問に直接答えられたようなことになるかどうかわかりませんが、

申し上げたいことをちょっと文書でまとめてきましたので、読みながらお話し申し上げたいと思います。

私、NPO法人よこすかマンション管理組合ネットワーク、通称よこ管ネットと申しておりますが、そこの監事をしております東と申します。昨年の標準管理規約改正に際してのパブリックコメントに応募しました「マンションの三大不公平について」というコメントがお目にとまりまして、ユニークだったのかと思っておりますが、それがご縁で、今回のような大変なお役目を受けることになり、ちょっと戸惑っております。

私のマンション管理に関する経歴、経験は、12階建て単棟で88所帯、住居専用、築13年のマンション管理組合を10年余り。その間、今期を含めて6期理事長を務めているということと、9年ほど前に、先ほど申し上げましたよこ管ネット設立いたしました。当初からそこの役員を続けているということです。その経験の中で、一般にマンションには3つの大きな不公平があると思うようになりました。1つは、駐車場の固定化です。2つ目は、非居住区分所有者の管理組合業務の無負担です。3つ目が、管理組合役員の無償奉仕論、ボランティア論と言ってもいいかと思えます。

駐車場の固定化について申し上げますと、マンションは大きい買い物ですから、13年前の購入時にマンションとはどういうものかということをし少し調べました。ペット、騒音、駐車場が三大トラブルだということでしたけれども、特に駐車場については、100%の充足率ではないのに、最初のくじに外れた一部の人が、あとはあくまで待たされることが当たり前のようになっているということに疑問を持ちました。なぜ規約の中に、駐車場は何年ごとの抽選にするというような条項がないのか、それさえあれば簡単な話なのになど、素人ながら思っていました。共有である敷地の利用法が著しく不公平ではないのかと不思議に思いました。

2つ目の非居住区分所有者の組合業務無負担については、理事長を引き受けてから気がつきました。総会通知や組合報の発送、アンケートの回収等について、多少は切手代や電話もかかりますが、その額は知れたものです。しかし、手間がばかにならず、ろくに返事ももらえず、督促すれば面倒くさがられ、それに土地柄、外国人賃貸者が多いのですが、ごみの不始末などルール違反が絶えず、管理が大変です。賃借者の管理は当該区分所有者の責任とはいえ、現実には不可能です。組合活動の結果、得られた利益は、不在区分所有者も平等に受け取り、これで組合業務負担が全くないとは、どう考えても不合理で、役員をまじめに務めればだれでも当然に気がつく不公平です。もちろん、在住の区分所有者の

中にも、役員をやらないで済む人も出てくる可能性があります、それとの整合性が必要ですが、全く管理に無関心で、管理会社に任せておけばいいんだ、余計なことはするなどと言わんばかりの、マンションを投資物件としか考えていないような少数の不在区分所有者には、ほんとうに腹立たしくなります。穏当ではありませんが、怒りを覚えることすらあります。一昨年1月の最高裁判決もあり、不在者に対する協力金的なものが一気に進むかと思いましたが、それほどではないようです。規約の中に、不在区分所有者の管理義務について、もう少し具体的な条文ができないものかと、これも私は不思議に感じておりました。

3つ目が、役員の無償奉仕論、ボランティア論です。これはなかなか手ごわいのです。まず管理組合と管理会社の業務の違いを理解せず、管理会社が入っているマンション管理は管理会社に任せておけばよく、委託費のほかに役員にまで手当などとんでもないという感覚のようで、ボランティアでやるべきだと思い込んでいる区分所有者が大半です。また、なまじ手当などもらおうと、責任が重くなると心配する区分所有者もいますし、規約以外にも、参考書を読んだり、講演を聞いたり、セミナーに出席したり、そんな面倒なことをするためにマンションに来たのではない、住んだのではないと言う区分所有者もいます。ある意味当然のことですが、「それならばマンション管理士など、外部に助言者を求める方法もありますよ」と言っても、報酬を惜しみ、知識・情報不足を自覚せず、かなり多くの区分所有者が、それももったいないと言うのが一般です。報酬どころか、参考書代やネット加盟費などを惜しむ理事長も珍しくありません。無償奉仕論の最大の欠陥は、ボランティアだから、やれる人、やりたい人が当然にただでやればよいということで、いつまでも無関心な区分所有者が、マンション管理の必要性、管理組合活動の重要性に気がつかない、そこが一番肝心なところだと思っています。このことが、多くのマンションで管理・修繕を管理会社任せ、業者任せにして、費用増大のもとになっており、しかも、それがすぐにはわからないというところが問題です。何年かして、ほかのマンションの情報が入ったりして、初めて「ああ、すごい高かった」というようなことになるのが一般です。

今、私のマンション管理に関する最大の関心事は、どうしたらもっと一般の区分所有者がマンション管理に関心を持つようになるだろうか、管理組合は管理会社を上手に使うことが仕事なんだということを理解してくれるのか、そういうところにあります。私も当初は、現役引退後の地域活動として、マンション管理組合役員というのは、初めなかなかおもしろかったです。やりがいのあることだというように思っておりました。しかし、理事

になってもほとんど欠席ばかりの人もあったり、それから、総会の出欠も満足に出さない区分所有者も少なくなく、これでは一向に理解が広がらず、不公平が生ずることに気がつき、それへの対応として、役員手当を考えました。手当は、業務の対価という意味もありますが、それ以上に、管理無関心層の注意を引くことが目的です。もちろん、それで万事解決とはいきませんけれども、しかし、額にもよりますが、手当支給基準を理事会出席ということにすれば、理事会の出席率もよくなるでしょうし、管理無関心層も少しは注目するようになると思います。お金の問題がやっぱり一番居住者にはびんと来るようなんですよ。逆に言えば、注目されるくらいの手当額にするということが必要かと思っています。

もちろん、支給に至るまでの経過は大変で、信仰とでも言うべきような問答無用の頑固な反対から、ボランティアという心地よい言葉に酔っているような善人まで、相当に強い思い込みがあり、私のマンションの場合でも、総会では理事長の委任状を使って、かろうじて手当支給を通過させた経緯があります。現在、3年余り経過して、何とか理解も進み、定着しつつある状況です。しかし、当初、よきコミュニティづくりを目指して始めた不公平是正ですけれども、それに不満を持つ新たな不満——不合理な不満ですけれども、要するに、既得権を取られたよというような不満ですけれども、それが顕在化されたことは、皮肉なことでした。このときも、マンション管理はボランティア感覚だけではできないものではないというようなことが規約にあればなお結構でしょうが、それは難しいとしたら、コメントにでもあると随分助かるのだがと思ったことでした。

今回の会合の目的は、専門家の活用と第三者管理者方式が主となるようです。それを否定するものではありませんが、それ以前に、大変難しいことですが、区分所有者のマンション管理に対する関心をもう少し掘り起こすことが基本前提だと考えております。国交省で10年近く前お出しになった適正化指針では、「区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努めることが必要である」と言っており、私も全くそのとおりだと思い、初めて読んだときは感激した覚えがあります。しかし、残念ながら、それを具現化するための手だて、道筋がわかりません。せつかく適正化推進法ができて、マンション管理士制度が発足したのに、十分活用されているとは言えず、指針の実現が全く不十分なまま、次の段階に進められるようで、私の不勉強のせいもあるかもしれませんが、やや理解しがたいところがあります。仮に専門家の活用や第三者管理者方式を実施した場合でも、最低、私は区分所有者による監査・点検等は欠かせないものであると思いますし、一部には理事

会も不要になるような情報もありますが、ほんとうにそれでいいのだろうかと思っています。

規約第1条にある共同の利益の増進には、反対されることはほとんどありませんけれども、もう一つの目的である良好な住環境の確保には、区分所有者の負担の公平化が欠かせないと思いますけれども、以上に述べたような不公平是正をしようとするれば、負担増を嫌い、既得権を持ち出したり、善意とはいえ、視野の狭い知識不足を自覚しない反対が必ず出てきます。負担の公平化は、管理組合の大きな仕事であると思いますが、そのための法的といいますか、規約、コメントからの支援がまだまだ不足していると感じています。

狭い経験から遠慮のないことを申し上げたかと思いますが、多少なりともお役に立てれば幸いです。以上です。

【福井座長】      ありがとうございました。

続きまして、川田委員は、管理業務を多数ご経験なさっておられますが、そのご経験も踏まえて、ご意見をいただければと存じます。

【川田専門委員】      いろいろなご意見をお聞きしておりまして、実務的にも、こういうご意見、いろんな賛成論、反対論を含めて、いただくようなところが、私たち管理会社でございます。その中では、では管理会社として大事なことは何かということをもいつも考えさせられるわけですが、私たちは、基本的にこれまでの標準規約の場合ですと、理事会中心方式ということでしたので、まず合意形成を促進するようにいろいろアドバイスをさせていただくということが大切であるというふうなスタンスでやってまいりました。

先ほどお話いただきました駐車場の固定化、あるいはボランティア論にしても、もともと役員報酬については、管理規約としても認めているわけですから、この点も含めて、公明正大にお取りいただいたらどうですかということも含めて、ご提案申し上げたことも多かったと思いますし、駐車場については、固定化の問題よりも、その使用そのものについて、かなりトラブルが多かったので、現状は使用細則という形をご提案申し上げて、管理組合さんの中で議論をしていただく。ひいては、管理規約そのものについても、最近では、原始規約という問題もとりざたされていることもあり、竣工してしばらくした段階で、もう一度考えていただくというふうなことが多くなっていると思います。これは、とりもなおさず適正化法の制定を契機としたことがあると思うんですが、管理に関する認識というのは格段に上がっていると思います。ただ、片方で、それでも無関心な方がいらっしゃるということが改めて多いということを再認識をしてきたんだろうというふうなことを



考えております。

その中で、さらに従来なかったことが認識されたのが、私たちは2つの老いということを書いておりますけれども、1つは、マンションの経年による老朽化という老い、それから、もう一つは、高齢化ということですね。区分所有者あるいは居住者の高齢化ということ、この2つが相まって、新たな問題を、かなりこれから先を見据えて対応していかなければいけないというふうな思いが強くなっているんだろうと思います。

マンションの経年の老いということは、放置すると、先ほど資料にもありましたけれども、スラム化ということが極論になっていきますので、そのために計画的に修繕をして、建物をきちんと使える状態にしないといけないということがあると思いますし、ただ、昨今の経済情勢と相まって、ここは資金の問題で未収納金という問題がクローズアップされてくることもありますし、こういうことを含めて、計画を立案して、適正な維持・管理をしていく、そのためには、管理組合が適切に運営されなければいけないということですが、ここにもう一つの高齢化という、老いという現象が問題を提起してくるんだろうというふうに考えております。

したがって、こうなると、無関心な方はますます無関心になっていきます。そうすると、なり手がますます不足していくということが想定されますので、その中で専門家ということはどうしても考えていかなければいけない。結局、2つの老い、それから、経済環境を含めて、ますますマンションの管理というのは困難さが増していくということが想定されますので、そのために「バリエーションを増やす」ということは、今から考えておかなければいけない。ただ、片方で、現状、そういう認識を持ちながらも、従来どおりご自分たちで一生懸命されようというところもまだかなりありますので、この辺も含めて考えていかなければいけないというふうな認識を持っております。

特に管理業務について、私たちも含めて、それから、今の理事会さんもそうですけれども、高度な内容での解決を要求されることが多くなってきているということが実態だと思いますので、この点については、いろいろ環境分析も含めて、いろんなバリエーションを考えて対応していかざるを得ないんだろうというふうに認識しております。

以上です。

【福井座長】       ありがとうございました。

【吉田委員】       すみません。補充でちょっとよろしいでしょうか。

【福井座長】       どうぞ。

【吉田委員】 先ほど福井先生からいただいた利益相反と、それから、暴力団排除の問題にちょっと関連しまして。

監事という役割があるわけですがけれども、利益相反行為について、総会で了解しておいても、やはり個々具体的な行動でもってまずいことをしてはいけないわけですから、これを監督しなければいけない。この場合、やっぱり会社の監査役と同じように、全く離れたところでやるべきで、かえって組合員でない人のほうがよろしいのではないかと思います。専門化をするべきであって、例えば、成年後見人というものは、弁護士が裁判所から選任されています。そこまで大げさにするかどうかはともかくとして、監事につきましては、とりあえず組合員でなくても、例えば、弁護士会から紹介された弁護士、あるいは司法書士さん、そういう法律の専門家が業務内容をチェックするというにすると、非常に第三者的なチェックができてよろしいかと思えますし、まして暴力団問題等が出てくる場合には、その辺の法律の専門家がいたほうがアドバイスもできやすいと思えますので、そういうこともお考えいただければと思います。

以上でございます。

【福井座長】 ありがとうございます。

一わたりご意見をいただきましたが、ほかに言い残された論点や、あるいは、ほかの方のご意見を聞いてお気づきになられた論点など、ご遠慮なくご議論いただければと思います。いかがでしょうか。

では、多少時間に余裕がございます。本日、多数の貴重な組織のオブザーバーにもご出席いただいておりますので、簡潔に感想、あるいは今までのご議論をお聞きになられたコメント等をいただければと存じます。よろしく願いいたします。

まず、マンション管理センターの広田さん、いかがでしょうか。

【(財)マンション管理センター】 専門家の先生方から適切なお指摘があったと思います。ちょっと発言を考えていなかったのですがけれども、感想としては、私たちも相談を受ける立場で、最近、管理組合内の非常に根深い人間関係のトラブルに翻弄されている管理組合の実態というのを見ていますので、その辺の問題を解決しないと、なかなか適正管理が進まないと感じています。先生方からご意見があったように、1つのコミュニティの中の人間関係だけでは、合理的な判断ができないということもありますので、外部の専門家の活用に関する今回の議論に大変期待しております。

以上でございます。

【福井座長】 ありがとうございます。

不動産協会、目黒さん、いかがでしょうか。

【(社) 不動産協会】 分譲会社の集まりが不動産協会でございますけれども、分譲する立場からですと、最近の購入者のお客様は、管理に対する意識というのが、やはりインターネットの影響もあるんでしょうけれども、以前に比べて結構高まっているのかなと、そういうふうに思うところがあります。

ただし、実際経験してみますと、私も実際マンションで監事、理事とかやりましたけれども、やはりだんだん面倒になるというのが実態としてあると思うんですけれども。国交省さんの資料にもありましたけれども、平成17年以降の分譲したマンションでも、やはり4割近くの方が、将来は第三者管理を検討したいというふうなアンケート結果もございますように、やはり将来的には1つの選択肢として第三者管理というものがあっても、これは非常にいいことかなというふうに思っております。

以上でございます。

【福井座長】 ありがとうございます。

高層住宅管理業協会の鈴木さん、いかがでしょうか。

【(社) 高層住宅管理業協会】 高層住宅管理業協会、鈴木と申します。

私どもは、マンション管理業者の業者団体でございます。全国約570万戸あるところの分譲マンションのうち、管理組合様から約9割の物件を受託させて、管理のお手伝いをさせていただいているというものでございます。そうした役割上、協会としまして、管理組合様やマンション管理業者からさまざまな相談を受けたりします。年間約6,000件ぐらいの相談を受けているわけでございますが、それらを踏まえての感想ということでございます。

まず昭和59年、標準管理規約が定まって以降、この中で定められているところの理事会方式に基づいた管理組合運営が、現在依然として主流という事実がございます。それを踏まえた上で、高齢化、2つの老いといったようなものに対応するための1つの方法として、第三者を利用した方式も、バリエーションとしてはあり得るのかなというふうに考えてございます。そして、さらに、その第三者が管理者となり、あるいは役員となり、業務を行うにつきましては、それはフィーをいただいて反復継続するわけですから、まさしく管理者という新たな業に相当するというふうに考えてございます。その業として行うにつきましては、業務範囲や、組合財産の保全や、そして利益相反や、さまざまなルール化が

必要になってくるということに関しては、委員の方々、専門委員の方々と全く意見を同一にするとおこころにございまして、このルール化に向けた考え方を進めていただくのがこの検討会かなというふうに思っております。

以上でございます。

【福井座長】 ありがとうございます。

東京都都市整備局マンション課の矢向さん、いかがでしょうか。

【東京都】 東京都も言わずもがななんです、都民の約半数の方がもうマンションに住まわれているという実態がありまして、しかも、そのマンションのほうは、あと10年、20年すれば築30年、40年を超えた老朽マンションというのが増えていくということをお東京都としても懸念しておりまして、そのスラム化を防ぐために、適正な管理というのはどうやっていかなければいけないのかということ、都庁内でも議論しているところなんです。

ですので、今日のご議論を聞きましても、ぜひこの議論を煮詰まらせていただいて、参考にといたしますか、協力してやっていければと考えております。

【福井座長】 ありがとうございます。

法務省民事局、遠藤さん、いかがでしょうか。

【法務省】 法務省民事局でございます。今日は貴重なお話をいろいろ伺えて、当方が所管している区分所有法との関係でもいろいろご指摘をいただいたところでして、引き続き勉強していきたいと思っております。

いろいろとお話を伺って気づいた点といいますか、一応今回の資料では、なかなか管理がうまくいっていないという事例が中心になって取り上げているようでございますけれども、逆に、老朽化マンションといっても、管理がうまくいっているという事例もたくさんあるかと思っております。そういったところで、なぜそこがうまくいっているのかということもフィードバックさせていって、それがルール化できるような仕組みをとれるのであれば、非常によりよいものになっていくのではないかなと思っております。

また、第三者管理方式というのが中心として検討ということになるかとは思いますが、先ほど複数の委員の方からもご指摘ありまして、まだまだ理事会方式というのも幅広く行われているところでもありますので、その理事会方式の管理方式をとられているマンションについても、今回の検討結果が有用なものになるのであれば、非常に有益な検討になるのではないかなというふうに感じた次第です。

以上です。

【福井座長】 ありがとうございます。

せっかくの機会ですので、遠藤さんにちょっとお伺いできればと思うんですけども、区分所有法で管理者方式の規定がございますが、この管理者に関し、先ほど来かなり議論になっております利益相反の問題は、区分所有法の中では、管理者が、例えば管理者自身の関連会社に外部発注をするような場合については、利益相反の問題、あるいはガバナンスの問題を法令上どういうふうに想定していたのか、あるいは、どう解決することを念頭に置いていたのか、など、もしご存じのことがございましたら、ご参考までにご教示いただければと思います。

【法務省】 区分所有法上は、先ほど国土交通省さんの資料にもありましており、管理者というのは、区分所有者を代理して業務の執行に当たるという役割を持っております。では、その業務執行というのがどういう位置づけになるかと申しますと、これは委任に近い関係であろうかと思えます。委任については、区分所有法上は詳細な規定はございませんので、普通の民法の話になっていくのかなというふうには思いますが、先ほど来ご指摘がありますとおり、およそ利益相反は全部だめだということではなくて、それは適正なルールにのっとって、内容の合理性があるものであれば、それは利益相反とは言わない、実質的に見て、ちゃんと区分所有者のためになっている内容になっているのであれば、それは利益相反には当たらないということになるのではないかなというふうに思っております。

【福井座長】 ありがとうございます。

それでは、ここまでで大体一わたり皆さんからご意見をいただいたと思えますが、さらに補足的、あるいは新たに気づかれた論点等ございましたらお願いしたいと思えますが、いかがでしょうか。

【安藤委員】 皆さんの今までのお話の中で、第三者管理について、いろいろなご意見がありました。専門家の関与の仕方にはいくつかの異なるやり方があるように思います。これまでに出了意見というのは、私の理解では、あくまで第三者管理というような選択肢を増やすことを前提とするお話であって、自分たちでやるということを否定するものではないはず。専門家の関与の仕方としては、まず区分所有者が自分たちでやるというのも1つです。たまたま区分所有者の中に専門家と言えるような知識のある方がいれば、それはそれで結構なことだと思います。

次に、自分たちで管理するのだけれども、専門家からアドバイスをもらうというのも、

また1つの形態であろうと思います。この場合には、どのような方がアドバイザーとして適切なかが、きちんと明確化されているかということが大事でしょう。

そして、第3の方式として、プロに任せるといふようなことがあるのだと思います。なぜこのプロに任せるといふ選択肢がこれほどまでに強調されないといけなくなってきたかと言いますと、自分たちでやるというのはなかなか難しいということが理由なわけですね。所有者や居住者の高齢化の問題もありますし、また、物件による違いもあつたりして、共通の方式で適切に管理することがなかなか難しいからです。例えば、私たちが確定申告をするときには、税理士さんというプロに任せの手もありますが、最近では私たちが国税庁のホームページで、自分自身で申告の計算等が簡単にできるようになっています。昔は非常に面倒くさい計算を資料を見ながら行う必要があつたのが、今はそのホームページ上の空欄にどんどん数字を入れれば自動的に計算できるわけです。マンション管理についても同様に、自分たちでうまくやることを支援するというのも1つの方向としてあり得るでしょう。ただし、税金の計算は多くの人に共通の制度ですから、使いやすいものを容易に作れるわけですが、マンション管理というのは、先ほども述べたように、物件による違いも多々ありますので、自分たちでやることを直接的に支援することが難しいのでしょうか。これが専門家の活用、そしてその一形態としての第三者管理の必要性を生み出していると思いません。

最後に繰り返しになりますが、これまでの議論は少しばかり第三者管理に注目が偏っているようですが、理事会方式できちんとやっているところもあるだろうし、これからもやりたいところもあるだろうということで、ほかの選択肢として、専門家に理事として入ってもらう、理事長として入ってもらうというような選択肢のことも忘れてはいけません。つまり議論すべきは選択肢の多様化であり、専門家活用のやり方毎の利害得失というか、どのような物件にはどのような方式が適切かを精査し、その情報が皆さんに公開されていることが大事だと考えております。

**【福井座長】** ありがとうございます。

それでは、そろそろ時間が迫ってまいりましたので、本日のご意見を踏まえまして、また次回以降、これらを論点として深めていくという手順といたしたいと思えます。

さらに、今出た論点につきまして、現場の実態等について、さらに掘り下げて把握していく必要もあるかと思えますので、このためのヒアリング等につきまして、事務局のほうにお願いして、具体的な実情を把握するというこゝにしてはいかがかと思えますが、ご異

議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【福井座長】 では、具体的な論点ごとに、適切な方の選定等を含めて、事務局でヒアリング実施を進めていただければと存じます。

第2回は、本日の議論や、あるいは、ヒアリングも踏まえて、論点の整理をいただくということで進めていただければと存じます。

また、本日言い残された点や後ほどお気づきになられた点につきましては、事務局にメール等でご意見をいただければと思います。また、委員、専門委員の方以外の皆様も、ぜひお気づきになられた点など、ご遠慮なくいただければと思います。

続きまして、議事(3)の「マンションの新たな管理方式に関する検討会スケジュール」のご説明をお願いいたします。

【山岸マンション政策室課長補佐】 お手元の資料、資料3をごらんください。「マンションの新たな管理ルールに関する検討会スケジュール(仮案)」ということで、本日1月10日、第1回検討会を開催させていただきました。その後、ヒアリングを適宜挟みまして、第2回は、2月17日、第2回検討会を考えております。こちらは10時から12時、本日と同じような時間帯で考えております。そして、第3回におきまして、論点整理を行うとともに、総論的な課題について取りまとめることができればと考えております。また、時間が許す限り、個別的な具体的な課題についても検討を行うという形で考えております。その総論的な課題を今年度取りまとめを行いまして、4月ごろ、パブリックコメントを行い、総論の方向性についてどのようなコメントがあるかということをお伺いしたいと思います。4月以降でございますけれども、第4回検討会を開催いたしまして、そこで具体的な制度設計について考えていただければと考えております。また、個別課題の論点整理もあわせて行いまして、6月ごろ、第5回検討会におきまして、全体についての中間的な取りまとめを行うことができればと考えております。そして、最後、7月以降でございますけれども、標準管理規約ですとか、具体的な制度設計、そちらのほうに反映させていくということで進めさせていただければと考えております。

事務局からは以上でございます。

すみません、もう1点。本日の議事でございますけれども、議事録を作成いたしまして、委員の皆様方にご確認の上、後日、国土交通省ホームページに掲載したいと思います。本検討会では、発言者の氏名を付して公開したいと思います。また、本日配付している資料

につきましては、ホームページ上にて公開したいと思います。

以上でございます。

**【福井座長】** 以上のような方針で、ご異存ございませんでしょうか。

それでは、そのようにお進めいただければと存じます。

その他、何かご発言ございますか。

それでは、本日の議事につきましては、以上をもちまして終了させていただきます。ありがとうございました。

— 了 —