

第6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6月19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、ただいまより、マンションの新たな管理ルール検討会第6回を開会させていただきます。

本日は委員の皆様方におかれましては、大変ご多忙のところをご出席いただきましてありがとうございます。

本日の議事は、お手元にお配りしております議事次第のとおり、検討会の第6回目でございます。

マスコミの方に来ていただいておりますけれども、カメラ撮りにつきましては冒頭から議事に入る前までの間に限らせていただいておりますので、よろしくお願いたします。

本日の議事でございますけれども、お手元にお配りしております議事次第のとおりで、事務局からの資料の説明の後、委員の先生方による議論を予定しております。落丁等がございましたら、事務局にお申しつけください。

なお、ご発言の際は、挙手の上、事務局のスタッフがお渡しいたしますマイクを使って、ご発言をしていただければと思います。

それでは、以降の議事進行につきましては、福井座長にお願いいたしたいと存じます。ここで、マスコミの皆様方、カメラ撮りにつきましてはここまでとさせていただきます。ご協力のほど、よろしくお願いたします。

それでは福井座長、よろしくお願いたします。

【福井座長】 それでは、ただいまより議事に入らせていただきます。

まず議事1の専門家活用に係る論点整理及び骨子案について、事務局からご説明をお願いいたします。

【西海マンション政策室長】 事務局でございます。本日は資料、お手元の議事次第の下に配付資料と書いてございましたが、特に中心となります資料が、資料6と資料7と資料9になります。それで、ページ数のほうは右下に振ってございますけれども、右下の番号で申し上げますと、資料6が7ページ、それから資料7が8ページになります。あと、論点整理をしたものがページで申し上げますと、11ページからになっておりますので、よろしくお願いたします。

まず最初に、前回いただきました宿題等を踏まえたご報告をしながら、資料6、7に入
っていきたくと存じます。

まず最初に、宿題といたしまして外部の専門家を役員に派遣した場合の実態について、
もう少し詳しく調べようということで調べたものでございまして、資料1がそれござい
ます。これは福岡の理事長等役員派遣の中身でございまして、この表の見方は左側がど
ういう役職についたかでして、右側の太い括弧の中に入ったものがどういう理由でなったか
でございまして、全体の傾向を申し上げますと、技術顧問とか顧問というのが幾つか、1
と5、6、9、10、12とございまして。これは大体顧問になる場合というのは例えば、
技術的なものとか、特定の問題についてのアドバイスというのが多くなっております。そ
れから、理事長ですけれども、理事長については例えば、3とか7とか、番号で申しま
すと11とか13以下がございまして、これは右側の細長いほうに書いてございましてよ
うに役員のなり手不足であるとか、管理運営困難性と言いますのは、例えば、戸数に対
してかなり賃貸化が進んでしまっていてできないとか、あるいは大規模修繕のときのい
ろいろな意見対立や内部対立が激しくなってしまうと、うまく運営できないとか、そ
ういったことをいっているようでして、それからあと管理運営困難性と。それから、
あとはストレートに内部対立と書いてあるのもございましてけれども、そういった理
由で理事長になってございまして。それから、管理者とございまして、これは実は、
前にヒアリングなどで少し補足の説明が福岡のほうからございましたけれども、こ
れは真ん中のタイプ等を書いてございまして、再開発複合用途型といたしまして、
基本的には店舗と住宅住戸と両方ございまして、それぞれに実は理事会のよう
なものがございまして、それをまとめ上げるような形の管理者ですので、両方
から一応いろいろと監視・監督とかも受けながらコーディネートしてい
くという立場で来ていて、やはりなかなか意見調整が難しいので、こういう人材
が求められることが多いということでございまして。それから、これはちょっとある
時点で1回切ったものですから、17番で終わっているんですけども、最近また3
件ぐらいございまして、その中に、この中にはありませんけれども、理事とい
うので派遣したものがございまして、理事について、理由についてござい
ましたところ、管理規約の改正の担当をメンバーで理事派遣をしていますとい
うことでございまして。

今回のどういう役職に派遣されてつかれていて、どういう理由でとか、あと、戸
数とか築年数を参考にちょっと資料を飛ばしてしまっていて恐縮でござい
ますが、7ページのA3の図をごらんいただきたいのでございましてけれども、こ
れを踏まえて幾つか一部は直してご

ざいます。具体的にどう直したかと言いますと、前回のこういう大規模・小規模と新築あるいは大分築年数がたったということに分けて、上にさらにその管理状態の分かれ道として例えば、管理についていろいろな、管理業者ないし、マンション管理や管理者サポートがあるかないかによってまた変わるという分類分けをしたのですが、それ以外にもうちょっと細かい話をして、どういうふうに、例えば、管理がうまくいなくなるかというところの言葉のいろいろな事象について今回の福岡の話の踏まえて直してしまして、例えば、右上の四角の2というところでもございますけれども、今回、福岡のを見ていますと、結構ファミリータイプで戸数が多くて古いマンションになった場合、意外と内部対立とか、管理運営困難が多いということなので、四角2のところにも内部対立というのが幾つか矢印はちょっと外側に書いてございますけれども、こういうのをに入れてございます。それから、実は今回の、それほど築は17年とか20年以内のものであっても大規模修理をきっかけに内部対立があったというのを報告で、実はこの表より詳しく聞いておまして、そういうこともあったので、四角の3という左下の象限ですけれども、こちら一番下の総合的・専門的サポートは弱い、無しというところの下に問題の発生と書いてございますが、これは大規模修繕の際に自主管理的にやっていたために、うまくできなくてそれできっかけに何か意見対立が激しくなってしまったというのがやっぱりあって、理事長派遣があったので、そういうのを少しこの表に落とし込んで反映をさせていただきます。それから、福岡の中で、顧問が多いんですけれども、自主管理で人を送ったケースが多いということなので、このA3の資料6では、主に築年数で古いマンションのほうに必ず自主管理の劣化と書いてございますけれども、要するに自力でやってきたんですけれども、だんだん難しい大規模修理とか、いろいろなものが出てきまして、うまくいなくなってしまうと理事長派遣をしたというのが、福岡の例で実際裏づけられたので、四角の2とか四角の4のちょうど青い箱の最後、いろいろな管理保守に行く手前のところに書いてございますけれども、自主管理の劣化とか、こういったようなもの、低下というか、そういう趣旨のことを書いてございます。こんなことを実地にあったものを参考に、ちょっとまた資料6は直させていただきました。

ちょっとまた戻らせていただきまして、資料2のほうでございまして、前回の検討会で議決権とか派遣された人はどうなっているのだろうというご指摘がございまして、それをとりあえず調べさせていただきました。それで、まず、役員を派遣した福岡の管理組合の場合には、委託された業務については責任元になっているので議決権を持っていま

すと。逆に顧問・アドバイザーで派遣された場合には、そこまで責任とか法はされているわけではないので、議決権はないというふうにしていますということでもございました。それから、日本住宅管理組合協議会のこちらNPO、こちらのほうは役員として派遣するには理事会の議決権は付与していませんと。特に、では加わってはいけないという旨の規定をしているわけではないんですけれども、実態としてはアドバイスということでもとどめていて、今のところ、議決権は持っていませんと。これは自主的な判断ですということでもございました。それから、京都の分譲マンションアドバイザー、これは管理不全マンションにもう自治体の側からこのNPOに委託して、どんどん再生を図ろうというNPOですけれども、こちらは役員として派遣されても特に議決権を今のところ与えていませんということでした。これも、ただ、やっちはいけないということは考えていないんですけれども、今のところは特にどうしていいか、特に判断せず、今のところは議決権を行使していませんということでした。それからマンション管理士さんの日管連の団体には伺いましたところ、これは団体の内部ルールとして特に共通のルールはないので、議決権を行使されているケースと行使されていないケースがどうもあるか、あるいはあり得るのではないかなというような調査結果でもございました。これは前回の宿題の調べた結果でもございます。

それから、前回の一つ、このA3のさっきの中で非常にかなり限界事例的な運営の厳しいマンション、管理不全マンションってどう再生するのかというご質問をいただいています、それについての調べた、あるいは当方の考えというのが資料3でもございまして、その前に本日はテーブルに座っている先生方にはお手元に一番下ですけれども、管理不全の一応写真を用意させていただきました。こんな感じになっていますというので、日本と外国の例でもございます。ちょっとプライバシーにかかわるので、これは公表はできないものですから、まだ了解がとれていないので、きょうはごらんいただくだけで、後で回収させていただきますけれども、まず上のほうのものでございますが、これはちょっと場所は特定あれなんですけれども、東京の北東部にある築がもう80年ぐらいのマンションというか、アパートみたいなものでして、これはただ立派な鉄筋コンクリート構造の4階建てでもございます。自主管理で、管理組合はあるんですけれども、管理者とかはなしということでもございまして、それで、大規模修繕をやった少なくとも記録が残っていないと。したがって、やったかどうかよくわからないという状況でありました。それで、やっぱりいろいろ今後の耐久性とか地震とか、いろいろ気になることがあるからだと思いますけれども、改修か建てかえか議論しましょうということでも、そうしたら、よく考えたら管理規約が

やんとしたものがなかったものですから、管理規約を設定しましょうということで、マンション管理士さん何かにも関与いただいてやろうとしたんですけれども、そこでいろいろとしたときにいろいろと意見の違いがありまして、まだ管理規約ができていませんという状態でございます。写真でちょっとわかりづらいかもしれませんが、昔のつくりなので、外面というか、多分しんの部分は立派なんだと思うんですけれども、ただ、外壁とか、外側がかなり汚いという以上にいろいろとかなり傷んでいるのではないかという状況とかがございまして、あとは非常に狭いので、耐用性、要するに陳腐化とかもかなり厳しい状況にはなっているのかなと思っております、ただ実際、今もここにちゃんとたくさんの方が住んでいらっしゃるというマンションでございます。

もう1つ、多分今は日本にないのですが、かなり極端な事例が外国の例でございまして、こちらはちょっと山岸のほうから。

【山岸マンション政策室課長補佐】 では、私から簡単に説明させていただきます。

こちらはフランスのボンディ市というところにある分譲マンションでございます。こちらは築40年ぐらいですけれども、フランスの植民地が独立をしたことによって、植民地のフランス人がたくさん本国に戻ってきたと。そういうときに建てられたマンションでして、かなり移民の方が住まわれていると。そして、管理が不全に陥ってしまって、公的に今管理者が派遣されて管理をされている状態というものです。めくっていただくと、なかなか壊れている箇所ですとか、そういったものが放置されているんですけれども、区分所有者自身としても自分たちで直すという意識がほとんどないという状況でして、公的に支援してくれるはずだと。自分たちが所有しているマンションなんですけれども、公共団体が直してくれて当たり前だという形で思っているようなマンションという、ちょっと特殊な事例ではあるんですけれども、日本のマンションにおいてここまでの事例はないかもしれませんが、今後、老朽化なり高齢化なり、管理不全というものが進んで来た場合に、こういった事例が生じる可能性もあるということで参考までにつけさせていただきます。

以上です。

【西海マンション政策室長】 ということで、写真で事例をごらんいただきまして、また資料3に戻りたいと存じますが、こういうフランスのようなことになってしまう前に、やはり日本の場合にはできるだけ管理の再生を図ることが必要だと思っております、そういうことの今後、要するにこのところは管理費とか修繕積立金を含めて非常に厳しい状況で

ございますので、こういうマンションへの支援としてどういうことが考えられるかでございますが、これまで調べてきました例えば、自主管理が多いので、そういうところへの役員派遣とかについては、公益法人ですとか、公的な関与の強い団体からの管理支援であれば、地方公共団体の補助とか、あるいは同じ公益法人を行っている別の業務の一環ということでやれることがあるので、対価、要するに報酬が抑制されていて、ある程度支援が可能ではないかという可能性が一つございまして、比較でございますが、福岡の場合はこれは管理組合連合会でやって、NPOでやったものですが、この場合、前にヒアリングがございましたように通常3万円、月3万円なんですけど、理事長さん、来る回数によっては6万円とか金額は変わりますというのは前にヒアリングでございましたが、そういう状況でございます。

もう1つは下、京都の例でございますが、これは自治体そのものではないんですけども、京都市から委託されたNPO法人集合住宅改善センターが要支援マンションというのを定義づけて、大体30年以上で、規約とか総会とかあるいは管理費、積立金がないとかそういったところについて、管理再生のために人を派遣するケースでございまして、マンション管理士とか建築士を派遣しているそうなんですけど、これは実際に、ちょっと資料には書いてございせんけれども、市から派遣者に対して大体3万円ぐらい補助が、要するにいろいろな診断とか、そういうものの対価の報酬ということだと思いますけれども、出ておまして、そういうこともあるので、基本的にはここに書いてございますように、1回の料金って特に設定せずに1年間業務委託でそういうところに行ってもらったりしているという状況でございまして、基本は大体実費の交通費とかで済ませているという状況でございます。

それから、公益法人の場合ですが、これはきょうもいらっしゃっている東京都の防災・建築まちづくりセンターのケースでございますけれども、こちらは2万1,000円。うちアドバイザーに1万8,900円払われていると。これは名前のとおり、防災関係のことも業務としてやっておりますので、そういった一環の中でそういった管理について一応アドバイスもできるような形になって、うまく全体の対価が抑えられているといったところで、こういった仕組みとかをうまく今後応用して、こういった管理のかなり厳しい、財政状況の厳しい状況のマンションにどう支援していくかというのを先生方にご議論いただければと存じます。

以上が大体宿題でございまして、次の4ページ、5ページは飛ばさせていただきます、

本題のほうに入っていきたいと存じます。

まず6ページの資料5でございますが、これは前回も見ていただいたものでございまして、ちょっとこれは訂正があって、一言だけ申し上げますと、6ページの資料5のところの囲みで書いた文章のところ、いわゆる管理会社がサポートしない自主管理マンションは6万戸と書いてありますが、実際約600万戸弱でございますので、その1割ですから、60万戸の間違いでございます。それから、前はややわかりにくい言葉でそれ以外の9割のうち、総合的な例えば、管理業者とサポートあるものと、限定的な専門性でサポートと書いていましたけれども、具体的に限定的な専門性のサポートってどれぐらいのレベルなのかというのをいろいろとヒアリングしてまして、例えばということで、これが3割全部そうではないということを一応申し上げた上で一例を申し上げますと、例えば、修繕履歴が全然残っていないとか、あるいは計画的な資金の積み立てとかがなかったりとか、あるいは管理費と修繕積立金の区分経理等とかがなされていないとか、そういう経理が不十分な点とかがございまして、例えば、そういうところだと何が問題なのかと言いますと、実際改修して、次流通させようにも流通するためのいろいろな価値とか価値づけができませんといったようなヒアリング結果がありました。そういったところが限定的な専門性のサポートと言えるのかと思います。これは前回の訂正とつけ加えた情報でございます。それで、その次は、3回目になりますけれども、資料の7ページ、資料の6でございます。さっきはそれぞれのマンションタイプ別の特性と管理保守ということで、その流れについてどんな事象があると、こう分かれるというご説明をしましたけれども、それ以外に大きく変わった点といたしましては、それぞれの事象に応じてどういうマンションの管理方式が考えられるかというのをかなり細かく分けてございまして、これは前回、前々回でご指摘いただいた点を修正して直したものでございます。①から④まで大体の書いてございますけれども、だんだん下に下がっていくにつれて、つまり番号が増えるに従いまして、専門家の関与とかサポートとかがだんだんウエートが大きくなっていくという形でございます。その解説のほうでございますけれども、今回、初出になりますが、8ページの資料7がございまして、こちらをご説明いただきながら、またこの資料6のほうをごらんいただければと存じます。

まず、資料7の一番左は①でございますけれども、まず考えられるマンションの管理方式として、まず①というのは現行の標準管理規約にも書いてあるものでございまして、非常にちょっと模式図で簡単にいたしましたけれども、管理組合の中に理事会がございまして

て、理事会の中に理事と理事長がいて、理事長は標準管理規約の中ではイコール管理者とされていまして、この方が執行機関の代表ということで、管理業者に対していろいろと、例えば、いろいろな指示とかしている。あと、現行管理規約では専門家についてアドバイザー的なことが一応できるようになっていまして、一応それがピンク色で、要するに管理組合の外ということで、ピンク色で専門家と書いてありまして、助言というのが、これが現行の標準管理規約の中の大体典型的な方式を図示したものでございます。

以降がだんだん今後のいろいろ問題について考えられる管理方式でございますが、まず①。①は理事の一部が外部の専門家の方でございまして、ちょうどピンク色に塗っていて、点線という線になっていまして、要するに区分所有者ではありませんという意味でございます。例えば、理事とか監事とかになっていってらっしゃるといってございまして。さっきのご説明では、福岡なんか一部例があるとございましたけれども、一応こんな形になっています。あと、ちなみに、この後ご説明いたしますが、外国で似たような形式がございまして、アメリカとかは例えば、過半数理事が区分所有者であればよくて、それ以外過半数未満であれば、外部の専門家がなってもいいような形になっているようでございます。これがまず何か特定の、例えば、業務か何かも念頭にこういう専門的な知見を専門家を使って生かそうというものでございます。

②のほうでございますけれども、②は例えば、管理費の滞納がたくさんあって回収しなければいけないとか、あるいは反社会的勢力ということ言えば、裁判を起こして追い出さないといけないとか、あるいは被災とかをして、今後その後建てかえるのか、大改修するのか、解体したいのか、どうするという、そういった難しい問題とか、そういうときのケースなんかは特に訴訟とかが絡みますと、後で参考資料でご説明いたしますけれども、法律上は管理者に例えば、訴訟を起こす権限とかがございまして、管理者がやればいいのですが、ただ、例えば、たくさん管理費の滞納がございまして、5件も6件もやると、通常のマンション管理の運営ができませんので、分けてはどうかという趣旨でございます。ピンク色のほうは例えば、そうすると弁護士さんとか、法律に強い方が管理者になられまして、こういった法的な問題を専従でかなり一生懸命やっていただいて、通常のマンション管理に関しては理事長さんがいらっしゃってなるということで、今の標準管理規約では理事長イコール管理者とすると書いてしまっていますが、それを一応分離しまして、こういった形でやるということでございます。

それから、③でございますけれども、③は今度、理事会の中に外部の専門家が理事長さ

んに入ってくるというものでございまして、さっき福岡の例なんかでたくさん表がございましたけれども、ああいうような例でございます。理事会があつて、理事は区分所有者さんがいて、理事会のいろいろなチェックも受けながら理事長さんが運営を行っていくというものでございます。そういう意味では一応執行者みたいな形になるわけでございますけれども、ちょっと図の関係で分けていませんが、ここについては、個人ないし法人等から派遣してなるということは可能なのかなと思つてございます。これは福岡に例があるとさっき申し上げましたが、後で表でお示しさせていただきますけれども、外国で言うと、似たような例としては例えば、フランスなんかではやっぱりこんな形で管理者の方は外部のプロの方がなつていてという形で、あと、理事会が区分所有者がいるという形になってございます。

それから、みずからでなかなか管理、理事会をやるのがより難しい場合の例が④と④ダッシュでございまして、この場合には理事会を構成するだけの員数が足りなくて、それで区分所有者さんはいらっしゃることはいらっしゃるのですけれども、厳しい状況なので管理者に④であれば、例えば、個人の方がなり、④ダッシュでは法人のどなたかが管理者になるというパターンでございまして。この場合の区分所有者に対して例えば、説明責任とかいわゆるチェックとかいったものが課題になるのかなということでございます。小さい字で書いてございますけれども、要は実態で先行してございまして、④は多分マンション管理士なんかの例が実態で先行していますけれども、この場合には前にヒアリングでございましたけれども、区分所有者に年1回ぐらいチェックいただいているというのも自主的にやっています。それから、④ダッシュでございまして、これは管理業者でやっている場合が先行事例としてはございますが、これも管理者になった管理業者のほうで自主的、抑制的に今のところはやっているというところでございます。これがとりあえず事務局で考えました考えられるマンションの管理方式の簡単な模式図でございます。

これで、ちょっと資料6に戻っていただきますとおわかりになるかと思つてございますけれども、資料6、A3の資料でございますけれども、まずちょっと特殊事例から言いますと、下のほうの補足；特定の課題とありますが、これはさっきの訴訟等の問題でして、これが点点点という矢印があつて②とある、すいません、ページ7ですね、ページ7で資料6でございまして、点点点とございまして、②とあるのが、これが全部さっきの資料と対応してございまして、理事長とは別に管理者が訴訟専従をやるパターンでございまして。それ以外は全部四角1、2、3、4で分けてございまして、基本的にどの表、どの場合でも、できるだ

け自分たちでやれる能力、理解する能力、チェック能力があつて、なおかつ例えば、管理業者、マンション管理士さん、いずれからか例えば、総合的・専門的な管理のサポートがちゃんと続いていれば、①の理事会がありまして、それに対して例えば、管理業者のサポートがあつたり、あるいは外部から専門家の助言があるといったことがパターンとしては考えられます。

それから、それがだんだんいろいろと役員のなり手不足とか、あるいはサポートがなかなかない場合になっていきますと、③とか④になってまいりまして、理事会の中に最初は専門家の役員というのがあるのですが、それから、③のように専門家の理事長さんになってというパターンと、あるいは理事会が④でなくなってしまつて、専門家の方が管理者みたいな理事長さん、管理者になったりするといったパターンになるかと思ひます。それが一応各四角1から4まで一応すみ分けてございます。こういうふうに整理をさせていただきましたので、後でのご議論の参考にいただければと思ひます。

それから、その次の8ページになりますけれども、外国の例についてちょっと簡単に補足させていただきます。今回まとめさせていただきましたけれども、イギリスと米国が基本的にはさっきの①に相当するものでして、特にさっき申し上げました米国の場合は区分所有者が過半数、理事をやつていけばよくて、あとは専門家を使つても構いませんという仕組みになってございます。それから、フランスとイタリアでございまして、こちらの場合には、管理者が大体プロがなられていまして、あとは理事会とかで理事がそのチェックをしているという役でございまして。それはちょっと真ん中の表にもございまして、イタリアの場合は、場合によっては管理者、理事会がなく、総会のみといった場合もございまして、ちょっとフランスよりもうちょっと、若干そういう点が違つてございます。それを詳しくしたものが10ページにございまして、フランス型、イタリア型でございまして。これはさっきの図はちょっと簡単なのもうちょっと詳しくしたものでございまして、基本的な管理者の性格というのは執行者でございまして、役員会、区分所有者は基本的には監視したりする役で、それとは別にあと役員会があつて、そこがチェックをするという形になっています。イタリアの場合は、区分所有者は総会でチェックもするし、あと、役員会でも監督するということになってございまして。こういうところで、一応、いろいろと考えられる管理方式とか一応図示しましたが、一応外国にもこういったという例があるということでございまして。

以上を踏まえて最後に論点整理を11ページ以降でございまして、資料9で

ございますが、まず、これは1、2、3と書いてございますけれども、これは全部さっきの考えられる方式と全部対応させてございます。まず最初は外部の専門家が理事等役員になる場合でございます、まず1つがチェック体制をどうするかということでございまして、1つは現行のものを制度化する形に近いんですけども、理事会がチェックするというので、理事会チェックがあるのですが、それとは別に例えば、派遣された役員が派遣元の団体にきちんと定期的に報告するといったこと。福岡の場合なんかで月に1回ということでございましたけれども、そういうことをしてはどうかと。また、派遣元の団体、逆に今度は派遣先からの求めに応じて、必要があれば監査を行うことを検討してはどうかというふうに投げかけをさせていただいています。

それから、役員の取引の健全性の確保。利益相反関係の排除ということで、これに関しましては、役員となった専門家の方が例えば、特別利害関係を持っているとか、利益相反取引を行うおそれがある場合には、きちんと理事会でそういった事実をちゃんと開示して承認を受けることにしてはどうかと。あるいはそもそも理事会の決議に加えないことにしたらどうかといったことを一応提案させていただいています。これは別に外部の専門家には限らなくて、区分所有者が理事になった場合、同じことが言えるかとは思いますが、注にそこは書いてございます。

それから3番目の課題といたしまして、論理といたしまして、金銭管理の問題でして、これはやはり補償能力とセットで、補償能力が十分でなければ、金銭管理をやるのは制限してはどうかという論点でございます。

それから4番目。補償能力の充実ということで、特に今とかく管理会社が一番多分補償能力があると思うんですけども、それ以外の場合にはやはりかなり補償能力について十分あるわけではございませんので、まず補償能力の充実を図りつつ、それとバランスをとる形で受託できる業務を決めていってはどうかという提案、論点でございます。

それから2)は基本的には1から4はさっきと同じでございまして、あと抜けているのが(5)でして、個人ですから、もしその方が死んでしまったり、事故で何か入院してしまった場合の補欠を決める必要があるのではないかという論点と、それから(6)でございますけれども、幅広い専門性を確保しないと、どうしても個人でございまして、いろいろな団体が次々に必要で求められる人材を送ったり変えるということではできませんので、その辺について専門家のほかの集団との連携・協力関係とか、その人自身の例えば、人材育成といいますか、そういう知識とか、経験を習得する場を設けることも考えてはどう

かという論点でございます。

2番目は、さっきの理事長・管理者を分離して、管理者に訴訟等をやらしてもらおうという、専従してもらおうというパターンでございます。基本的な論点は同じでして、まず団体から派遣する場合、やはりさっきと同じチェック体制をきちんと団体に報告したり、ときに必要に応じては監査を受けることにしてはどうかという趣旨でございます。それから(2)について、受託した、この場合訴訟の専従とか、非常に明確なものですから、それ以外については議決権を制限したほうがいいのではないかと、これは論点の提案でございます。それから3番目に金銭管理について、例えば、管理費の徴収等々で扱うことがあり得るかもしれないんですけども、それについてもやはり補償能力とのバランスを考えて、制限をかけてはどうかというものでございます。それから、補償能力について、やはり記述が必要ではないかということでございます。

それから、ここの同じように場合分けで個人の専門家、例えば、弁護士さんとか等々になる場合ですが、これも基本的にはさっきのパターンと同じでして、1つ加わるのはやはり補欠のルールでして、その人に何かあった場合の補欠ルールは決めておいたほうがいいのかというものでございます。最後に、ここに書いたものの参考というところでありますけれども、法律上、管理者の職務ということで、略の下に特別な業務の範囲ということで、ここには訴訟進行権というのでありまして、これが要するに管理者でないとできないという趣旨でございます。

それから3番目、これはさっきの図の3番目でございますが、これは役員派遣や理事長派遣に多いパターンのことでございますが、まず1)では個人の専門家が理事長に就任する場合でございますが、これも基本的には(1)、それから(2)は同じでございます。それからめくっていただきまして14ページ、(3)、(4)も同じでございますが、あと(5)、(6)はさっきの個人の場合の、やはり必要なもので、補欠のルールとか専門性の確保でございます。それから2)は図ではちょっと分け切れませんでしたけれども、法人から派遣された専門家が理事長に就任する場合で、今までの検討会ではそういうケースはあまりないのではないかと、ご意見もあったのですが、一応、さまざまな可能性を考えて今整理してございますが、基本的な論点は同じではないかと考えてございます。

以上の管理方式については、基本的に理事会のチェック機能があった上でのさまざまな懸念されているものの防止ということかと思えます。

これが以上でございまして、最後に4番に当たるもの。これは自治会がない状態という、

より難しいものでございまして、これに関しましては、個人の専門家が管理者に就任する場合については、理事会のチェックがございませんので、例えば、区分所有者の中でだれかチェック役をせめてお願いするか、あるいは定期的な報告の仕方を工夫するか、あるいは何か中立性の高いモニタリングシステムを整備すること等々も考えてはどうでしょうかという論点でございます。

それから（２）はこれまでと同じなんですけれども、特に、例えば、発注に関しまして標準的なガイドラインとかを例えば、こういう個人の方が属しておられる団体でそういうのをつくってはどうかという提案でございます。

それから（３）と（４）、それから（５）、（６）はこれまで言ったことと同じでして、いずれも金銭管理や補償の問題について、やはり金銭については制限をかけてはどうかという、個人の場合は制限をかけてはどうかというものでございます。それから（５）と（６）は補欠のルールと幅広い専門性の確保と人材育成でございます。

最後に２）でございますけれども、管理会社等が念頭に置かれますが、法人が管理者に就任する場合でございます、こちらの場合も基本的にはまず１つは、なかなかめったにないということを定義してはどうかということ、あとは取引の健全性の確保ということで、できるだけ内部の監査とか外部の監査を図ってはどうかというものでございます。それから最後に（３）と（４）は基本的には一応補償能力はあるかと思えますけれども、やはりかなりいろいろなことができるものですから、十分な補償能力がないとできないようなことにしてはどうかという趣旨で、１つは財産毀損の防止措置、それから一定期間の継続の有無というのは要するに、例えば、修繕とかだけ、時期だけやればよいということではなくて、やっぱりこういうのは見捨てられてしまうとだめになってしまうので、一定期間ちゃんと継続して管理を支援してくれるということの実務要件というか実績要件を見てもどうかという趣旨のものでございます。

以上、ちょっと長々とありましたが、事務局からの説明でございます。これで先生方にごあるべきかご議論いただければと存じますので、よろしくお願いたします。

【福井座長】 ありがとうございます。それでは質疑とさせていただきますが、前半に主として専門家活用に関する論点整理であります資料１から４を中心にご議論をいただければと存じます。

それでは、どなたからでも結構ですが、ご自由にお願いいたします。

村辻委員、いかがでございますか。

【村辻委員】 すいません。1から4ということでございますよね。むしろほかのところに興味がどうか、1から4のところは。

【福井座長】 1から4よりもうちょっと先まででもいいんですか。4までではないですね。専門家活用ですと、幾つまでですか。

【西海マンション政策室長】 資料9まで。

【福井座長】 資料9までなら結構です。

【村辻委員】 よろしゅうございますでしょうか。

資料の7、8のあたりなんですけれども、専門家の活用がしやすくなるようにということとは、この検討会でかねてからその方向でと。つまり、従来の理事会方式がきちんと機能しているということであれば、それはそれでいいわけなんですけれども、機能していないケースもある。また、機能していても、むしろ、専門家を積極的に活用したいという意向のあることもある。それらを踏まえて、専門家の活用をしやすくするというので、ずっと検討してきているわけですので、具体的にどういう形で専門家を活用するかということについていろいろなパターンに区分していただいているのは大変結構なことだと思います。

そんな中で、特に資料7について、ちょっとこれはどうなんだろうかと思うところがございます。具体的には資料7の②でございますけれども、前回あるいは前々回でしたでしょうか、訴訟に関することについて、私が意見を申し上げたことと同じような問題なんですけれども、先ほどのご説明では訴訟専従の管理者を置くというお話だったかと思えます。訴訟問題、例えば、滞納であるとか、あるいは反社会的勢力に対する措置という意味で、訴訟対応を迫られることというのが管理組合には当然あるわけございまして、そういった問題について対処するために、法的な専門家を役員に迎え入れるとか、あるいは外部からサポートするということが大変重要なことであろうと。

ただ、この②の場合には、訴訟専従の管理者を置くんだと。そして、日常の管理行為は理事長がすると。これがいかなものかという気はいたします。もともと区分所有法で管理者は広く管理行為をするんだということで予定されているわけですので、その中で併存的に訴訟行為だけを特別の管理者、そうでないものを理事長がと。管理者について何か混乱を来さないかという気はいたします。

もっとも繰り返しですけれども、そういう訴訟対応を迫られる場合に専門家を活用するのが好ましくないと言っているわけでは毛頭ございません。役員に入るとか、あるいは顧

問的な立場でということは積極的にされるべきであろうと思います。

具体的に申しますと、②のような特別の管理者というのを置くのではなくて、①のケースの外部専門家に法律の専門家が入るということによろしいのではないかと。あるいは場合によっては、丸ゼロの外部からの専門家ということではいかかというふうに思ったりしております。

あとは④のところですが、法人と個人で分けていただいているわけですが、この図で行きますと、これはいわゆる従来から言われている第三者管理方式ということだと思わうんですが、理事会がございません。第三者管理方式ということであっても、理事会を設けることはもちろんあるわけでございまして、例えば、イタリアの制度とフランスの制度、どちらも専門家が第三者管理者として入るわけでございますけれども、イタリアの制度には理事会がない。任意で設けることはできるけれども、原則としてない。フランスは第三者管理であっても理事会があって、理事会は監視機能を持つということでございますので、図示していただくとすると、理事会もあって、監視を強化するというのもあっていいのではないかと。ちょっとこの資料7に関しては、そういう気がいたします。とりあえず、以上でございます。

【福井座長】 今の点は事務局から補足はございますか。

【西海マンション政策室長】 まず②のほうなんですけれども、スキームの前になぜこういうことの問題意識を持ったかなんですが、以前、特に一番の問題は、暴力団の反社会的勢力の排除のときに、今度の暴対法の改正によって一応センターで訴訟はしていただけるのですが、そのときの弁護士の先生とかのヒアリングにも、ほんとうにちゃんと追出そうと思えば十分ではないと。センターはずっと全部見てくれるわけではありませんということもあって、そうすると、理事長さんが実はずっと自分の名前でやらなければいけないという問題が最後は残ってしましまして、それを一つ回避する手段としてあるのではないかなというのがまず出発点の発想で、それにさらにほかもあるのかなということで考えたものなので、ちょっとこのご意見はまたちょっといろいろと考えさせていただきたいと思いますが、問題意識はそういうところから実は出発したものでございます。

あと、④に関しましては、実はちょっと小さい字で恐縮なんでしょうけれども、確かに先行事例の中で監事さんだけいたりとか、あるいは別に理事長さんだけいて、チェックを受けてもいいのかなとは思ってございまして、その辺は論点整理にも少し書かせていただいたんですけれども、まさに先生方にその辺をどうしたらいいかということをご議論いた

できればと考えております。

【福井座長】 今の村辻委員のご指摘の、理事会があつて管理者がまた別にいるというケースはこの中では今は読めていないことになるのですか。

【西海マンション政策室長】 いや、③がそういうことになるかとは思いますが。

【福井座長】 ③は理事長イコール管理者ですね。

【西海マンション政策室長】 はい。

【福井座長】 理事長と管理者が別の人格である場合は、3では入っていないということですね。

【西海マンション政策室長】 そういう意味では確かに②は特定の問題で分けてしまっていますので、そうですね。

【福井座長】 そうしますと、バリエーションとしては4のように理事会がなくで管理者がいる場合、あるいは3のように理事長と管理者がイコールである場合以外の、一種のフランス型というのでしょうか、理事会が監視機関として存在はしているが、独立に管理者がいるという場合もバリエーションとしては論理的にはあり得ますね。

【西海マンション政策室長】 そういう意味ではそうですね。

【福井座長】 読めるようにしておいたほうがいいかもしれません。

【西海マンション政策室長】 そういう意味では2が狭過ぎるのかもしれないですね。

【福井座長】 2で訴訟に限らない場合にはフランス型に近い。

【西海マンション政策室長】 限らなければ。それは先生のおっしゃるとおりですね。

【福井座長】 そういうことかもしれません。

【西海マンション政策室長】 そうですね。わかりました。ちょっと、そこはまた整理したいと存じます。

【福井座長】 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。吉田委員、いかがでしょうか。

【吉田委員】 まだちょっと頭がまとまっていないものですから。

【福井座長】 では、東委員はいかがでございますか。

【東専門委員】 勉強させてもらうばかりで、理解をするのに精いっぱい、ちょっとした外れになるかもわかりませんが、私は理事会のないマンションって想像できないんですよ。以前、親泊さんがそういう例を報告されていましたが、親泊さんや意識の高い管理会社が管理者になってやるときは心配ないにしても、これを一般化したら、や

っぱり何年かの間にはトラブルが続出するのではないかと私は。やっぱり、法律というのは性悪説が前提でできているものではないかなと思うので、そんな感想を持っています。

【福井座長】 この点はいかがでございますか。

【西海マンション政策室長】 論点整理の文章のほうでちょっと説明を簡単にしか申し上げなかったんですけども、16ページのところに書いてございます、やはり理事会のチェックとかもないものですから、意思決定も、意思表示もないものですから、16ページに2)の(1)にはその趣旨をちょっと書いたんですけども、管理業者が、例えば、管理業者もこれは個人の場合と同じだと思いますが、管理者に就任する場合について、原則として役員のなり手が不足ではなくて、いない、ほんとうにいないという場合ですね。実際、実はこの間管理業者にちょっと聞いてみたんですけども、いないという場合はありますかと言ったら、一応あるということでした、普通は全国に散らばってれば探しに行って理事長になってもらうそうなんです、ほんとうにいない場合があるそうでした、嫌がるとか、いろいろな理由で、遠いからとか、いない場合とかに例えば、場合だとかそういうふうにかつこういうケースになるってある程度明確にしておいて、ある程度抑制的になるような、何というか、目安というか、メルクマールを設けてはどうかということをちょっと論点としては投げかけさせていただいております。

【福井座長】 個人が管理者になる場合は、その前の15ページの問題なんですか。

【西海マンション政策室長】 そうですね。これ、ちょっと表現が平行になっていなくて恐縮なんです、個人もそういう意味では同じなのかなと思ひまして、個人の場合にも。

【福井座長】 個人にせよ、法人にせよ、理事会がないマンションで個人または法人が管理者になる場合は、かなり限定される、なり手がいない特殊なケースに限定されるというイメージですか。

【西海マンション政策室長】 はい、そうです。

【福井座長】 ということだと、どうなんでしょうか。例えば、以前もリゾートマンションのケースなどが出ておりましたが、通常はあまり想定しにくいということなんでしょうね。

【東専門委員】 例外ということですね。

【福井座長】 ありがとうございます。

それでは親泊委員、いかがでございますでしょうか。

【親泊専門委員】 親泊でございます。先ほど事務局からのご説明にもございましたが、理事会がないということは、理事長がないというより、執行機関としての機能がないということになるのではないですか。何か理事会がないことと理事長がないということが一緒になってしまっているような気もいたしました。それが1点でございます。例えば、管理組合の運営の仕組みからしますと、総会で決まることは大体、大ざっぱなことでありまして、その大ざっぱなことを具体的に意思決定するのが理事会という位置づけになっていると思うんですね。その具体的に意思決定する器のようなものはあるのだけれども、リーダーシップをとれる方がいないということになれば、専門家として理事長を置く。もちろん、その方が管理者を兼ねるのかどうなのかという点は、またちょっと議論しないといけないとは思いますが。

もう1点、先ほど、村辻先生のご意見にもございました専従という点で考えますと、資料7のところでもございました。②のところなんですけれど、特定の問題を担当するとあるわけですが、逆に非特定の問題、つまり特定ではない問題に関しては、ここでピンク色をつけられている管理者というのは、管理者としての権限みたいなものは持たない可能性があるわけですね。区分所有法上の管理者ではあるのだけれども、あくまで特定の権限を授權されている者に過ぎないということになりますと、その下にいる理事長というのはやはり特定の、上の管理者が有しない範囲内で管理者としての権利義務を有することになるのではないのかなと思われまして。その場合は、区分所有法の28条に管理者の権利義務の考え方や定め方が規定されておりまして、反対に解釈しますと、区分所有法に定めがあるもの、民法の委任の規定に定めがあるもの以外は、規約で定めて明らかにしなさいというふうに読み取れるわけでございます。条文自体はちょっと違う条文になっているんですが、特定の権限というものは、そのように規約に定めて明らかにする必要があるのかなと考えております。以上でございます。

【福井座長】 ありがとうございます。吉田委員、お願いします。

【吉田委員】 先ほどの村辻先生のご質問のところからずっと考えていたのですが、理事長といい、管理者といいますと、そここのところの関係がよくわかりません。先ほど来、一生懸命考えていたのですけれども、フランス・イタリアでは管理者を置くということになっていまして、そして区分所有法も親泊委員からありましたように権限は26条で決まっています、28条で委任の規定に従うことになっています。こういうものを見ていきますと、当たり前のことを私が気付いただけなんだと思うんですが、管理組合という区分所有

者が自治的に管理する団体の代表が理事長であり、管理者がいわゆる執行を行うというすみ分けができているということだろうと思うんですね。

いろいろな実態から分析していただいていますから、理事長が出てきたり、管理者が出てきたり、理事が出てきたり、いろいろな話がいろいろ出てまいりまして、管理規約で理事長と管理者が一緒になっているとか、私が聞いていても非常にわかりにくくて、先ほど来、頭を悩ませていたんですけれども、どうも整理してみると、執行役とは管理者なのであり、そして管理組合という区分所有者の団体が管理者に委任をして管理をして貰うということだと思います。だから、管理者は区分所有者を代理するということになっておりますから、どうも私の感覚からすると、フランスやイタリアのようにもともと管理者というのは委任の規定でなされるような代理人的なものとして予定されている、一種の第三者的なものとして執行役を外から連れてくる、外からかどうかはともかくとしても、そういう観念・イメージの中にあるような気がしてならなくなりました。そこに、更に、団体としての管理組合という区分所有者の団体の代表の理事長という概念があり、それと一緒に管理者を議論していくと、何か話が非常にわかりにくくなると思いました。

何を言いたいのかといいますと、フランスやイタリアでありますように、管理者という形で整理してしまっていていいのではないかという気がしているのですが、そのほうが非常にわかりやすく、管理者としてだれをどうするのだという話をしていただいた方が良いと思います。実態の中で理事長を派遣するなどあるので、余計わからなくなると思うんですけれども、理事長というのはあくまで内部的な団体の中でのトップに過ぎない。その団体自体が管理者という他人に管理を委託する。もちろん区分所有者の1人を管理者に指名してもいいのしょうけれども、法律の規定を見てみると、もともと自治的な団体の外にある管理者という人に執行を委託しているのだと思います。そこで、内部からだれを選任するかはともかくとしても、整理していただくときに、理事長、理事というものと、管理者というものを並列的に書いていくとわからなくなるので、マンションの管理といったときには管理者という形で整理していただいたほうが私はわかりやすいのではないかと思います。

以上です。

【福井座長】 ありがとうございます。

そこは確かに、今吉田委員のご指摘のとおりかもしれません。もともと区分所有法のこの管理者規定はフランス法に倣っていると言われていますが、フランスと運用実態が違う

のは理事長と管理者が渾然一体としているという運用上の特徴ですが、建前としては法的人格的には別のものだという整理です。そういう意味では執行機関としては管理者という用語で統一したほうが議論の混乱が少ないかもしれないという気もいたしますので、次回に向けて少し再整理をしていただくとよろしいかと思います。

【西海マンション政策室長】 そうですね。はい。

【福井座長】 それから、私も今気がついたのでありますが、この区分所有法の管理者については、この26条、27条、28条あたりはかなり詳細に規定があります。先ほどの資料7の②のケースですと、管理者のいわば代理権に内部的に限定を加えるという、区分所有法でいうところの26条3項の管理者の代理権に加えた制限は善意の第三者に対抗できないという、この問題になり得るという理解でよろしいですか。その場合は、仮に内部的に管理者の権限を訴訟等に限定した場合には、限定されない残りの権限はだれにあるということになるんでしょう。その場合は、いわば理事長が別途管理をやるということになるのですか。区分所有法上、管理者は複数いてもよろしいのですか。

【山岸マンション政策室課長補佐】 複数、大丈夫ですね。

【福井座長】 ということは、②の意味を翻訳いたしますと、限定を加えた管理権は、例えば、弁護士が行使し、限定を加えたのではない残りの控除された権限は、例えば、もう1人の管理者であるところの理事長が行使する、そういうことになるのですか。

【西海マンション政策室長】 ②をつくったときのイメージはおっしゃるとおりです。

【福井座長】 その辺についても、今、吉田委員のご指摘の執行者としての管理者と、いわば法人といいますか、管理組合の理事組織、理事会組織、役員組織の代表者たる理事長とを分けて書くことと並行して整理していただいたほうがわかりやすいかもしれません。よろしく願いいたします。

それでは、次に川田委員はいかがでしょうか。

【川田専門委員】 バリエーションを増やすということで考えられる方式、これの応用系もあると思うのですけれども、いろいろ具体的に示されていますので、これをたたきに検討すればいいとは考えます。ただ、むしろ、私として考えていたのは、こういうルールを適用するとき外部の専門家に対する適用が、管理規約の規定だけで果たして十分だろうかという部分です。

管理業者の場合は適正化法という法律がありますが、ほかの専門家の場合は内部の管理規約の決めだけで果たしてこのチェックの体制の構築だとかいうことが担保できる

かどうか。この辺がちょっとどうかなというところで、つくった仕組みがきちんとワークする、そしてチェックがきちんと効くというふうにするために、どこまで踏み込むのかということがまだ課題としてはあるのではないかなと考えております。以上です。

【福井座長】 ありがとうございます。この点については事務局にお考えはございますか。

【西海マンション政策室長】 おっしゃいますようにマンション管理の適正化法には、前半部分にはマンション管理士の規定がございまして、あと、後段のほうに管理業者の規定がいろいろと規制がございまして、マンション管理士については、今委員がご指摘のように、やはり法律のほうで今後また含めて考えればよろしいかなと。まずその前に、きょう、先生方にどういう事柄をまず規制とか、いろいろ含めてかけるべきかというのをご議論いただいて、その上で、これは法令なのか、指針なのか含めて、まず縛っていくことにしたいなと思います。

【福井座長】 おそらくフランスやイタリアの制度も参考になるとは存じますが、一定の例えば、先ほど来ご紹介にもありましたけれども、損害賠償責任保険をどうかませるかとか、あるいは利益相反の問題等に対して具体的な是正措置をどう仕組むかという個別アイテムとの連動を検討していく必要があるかと思われま。引き続き、今お示しの疑問に答えられるような手だてをご検討いただければと思います。

村委員、いかがでしょうか。

【村専門委員】 村でございます。

資料7のほうで0番から4ダッシュまでケース分けをしてあるのですが、いろいろヒアリングでお伺いした管理不全に陥っているマンションであるとか、機能していない管理組合の事例というのはちょっと2番のケースもあつたんですが、多くはやっぱり3、4、4ダッシュの部分が多いのかなと感じておまして、ここにつきまして区分所有者以外の方を管理者として組合運営の執行をしていただくというこの仕組みになるかと思うんですが、より、今川田委員からの話にもありましたが、セーフティーネットの意味でもありまして、ここに対してのやっぱり資質の問題でいろいろ業務の範囲、権限の範囲とか、事務局でまとめていただいた問題もあるのですが、セーフティーネットという意味で、やっぱり外部からのここのチェック機能、0番のところでは専門家の助言みたいなものがありますけれども、これをもっと積極的に組み入れるような仕組みにしたほうがよいのではないかと。それについては、管理規定に定めるのかどうかというやり方については、先ほど

川田委員のご指摘のとおりかなと感じております。

【福井座長】 はい。ありがとうございます。

吉田委員、お願いします。

【吉田委員】 先ほどの議論と今の川田委員のご議論を聞いていまして、さらにちょっと思ったことがあるのですが、従来は標準管理規約という形でやってきたわけですし、それが管理をするときのルールだったわけですが、これは理事長イコール管理者という中でやっていました。自分たちの自治的な組織として自分たちでどうやっていこうかという形なので、理事長イコール管理者であったと思うんですが、例えば、外部の専門家を頼むにしても、本来、区分所有法では代理者であって委任の規定に従うということを考えますと、外部の者に対するものですから本当は第三者に対する委任契約なんですね。そうなりますと、標準管理規約をなくせとかという意味では全然ないのですが、それ以外の意味において、本来、第三者としての管理者ということを観念として区別するのであれば、その人に対して管理組合がどういう委任をして管理してもらうのかということのルールはどこかで決めないといけないと思います。だから、もしかすると決め方も管理規約というものではなくて、管理委託契約とか、そういうものになってきてもおかしくないのではないかと思います。従来は、管理業者さんとの間でだけそれがあったわけですが、法律の規定等を見ていきますと、あるいはフランス・イタリアのことを考えますと、そういうものがあってもいいのかなという気がいたします。

【福井座長】 そうですね。確かに区分所有者の組織である区分所有組合から何らかの権限が外出しされる場合、特にその対象が執行者である管理者であるということになると、やっぱりいろいろ注意深い制度設計が必要になるわけです。そういう場合はまさに今吉田委員のご指摘のように、委任契約でどのように受託者と委託者との関係が規律されるのか、その部分も考えておいたほうが良いということですね。大変重要なご指摘かと思っておりますので、引き続きご検討をお願いいたします。

【西海マンション政策室長】 今、先生のご指摘でちょっと、きょうは時間がないので資料を省いてしまったのですが、今の構造だけ申し上げますと、今、標準管理規約の1条だけ委任できるという条文がございます。実は、そこから先、専門家についてはなくて、ただ、マンション管理業者については標準、標準というか委任の契約がございます。そういうのも含めてちょっといろいろ考えさせていただこうと思います。ちょっとそういう今の構造も含めて、ちょっとそれも参考にやらせていただきたいと思います。

【福井座長】 お願いいたします。

それでは、法務省の遠藤さん、お気づきの点はないですか。

【法務省】 大分法律的な話もありましたので、ただ議論の方向性としては先ほど来皆さんがご議論していただいたとおりのかなと。すなわち、区分所有法上の管理者というのは業務執行者として位置づけられていて、それについては複数選任することも可能であると。資料7の②について先ほど来ご議論がされておりますけれども、ここで書かれていることを法律的に構成し直すと、管理者が2人いて、そのうちの1人についての権限が限定されるということになるということかなと思っております。規約というのは、区分所有者の団体の意思として管理者の権限をどの範囲で限定するのかという意思決定になっておりました、その委任契約という話も先ほどございましたけれども、その委任契約の契約書というのは、その区分所有者が意思決定したものに対して第三者たる管理者がそれでいいですということを合意するというのが委任契約書の位置づけなのかなというふうに聞いていて伺っておりました。すいません、ちょっと私が理解したところだけでございますけれども、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、引き続き東京都の五嶋課長、お願いします。

【東京都】 東京都でございます。外部専門家を活用するいろいろなパターンをご検討いただいております、こういうふうないろいろなパターンを用意することは管理組合にとっても非常にいいことであるなとは思っているんですけども、東京都で、管理組合からいろいろアンケート調査をとったりしますと、管理組合にも、非常にいろいろな状況があるなというように思っております、ほんとうに管理者が、役員が全然なくて困っているですとか、あるいはいるのだけれども何をやっていいかわからないとか、いろいろな状況がある中で、自分たちの状況によっていろいろなパターンの中のどのパターンを選んだらうまく行くのかというのは、管理組合側からわかるような状態、自分たちのどの状況だと、どのパターンが一番いい処方せんなのかというのがわかるようになると非常に使いやすくなるのかなということを思いながら聞いていたところでございます。これはこれから検討すればよいことかもしれませんが、どのパターンをとると、どういうメリットがあるのか、あるいはメリットと同時にどういうデメリットがあるのかみたいなことが、管理組合側でわかるといいのかなとちょっと思ったところでございます。

【福井座長】 ありがとうございます。それも大変重要なご指摘かと思っておりますので、ど

ういう場合にどういうメニューが効果的であるのか、あるいはどのメニューを選択したときには、どういうメリット・デメリットがあるのかということにつきましても、引き続き整理を続けていただければと存じます。

【西海マンション政策室長】 はい。

【福井座長】 続きまして、管理業協会の鈴木さん、お願いいたします。

【(社)高層住宅管理業協会】 管理業協会でございます。今、東京都さんがおっしゃられたように、管理組合が判断できる環境づくりはとても肝要なことと思っております。

それで、外部専門家を活用するという際についての観点としまして、その専門家としての専門性をどのように担保するかという問題は大事だと思っております。専門性の担保ということはその当該管理組合の管理規約内でそれが確保できるものでは決してございませんので、やはりその外部専門家が委任を受けて、受任者として、業的なものとしてその知見を活用していくわけでございますから、例えば、適正化法に類するようなマンション管理業でない専門家業としてのそれぞれの専門家としてのガイドラインであるとか、特別な法が要るかどうかわかりませんが、そうしたおのおの専門家の専門性を担保するような仕組みとそれによって管理組合がわかりやすく判断できるような環境づくりが総合的に望まれることと考えてございます。

以上でございます。

【福井座長】 今のご指摘も重要な点かと思しますので、既に何度か議論にもなっておりますけれども、能力や知識の担保措置についても並行してご検討いただければと思います。

続きまして、不動産協会の中村さん、いかがでしょうか。

【(社)不動産協会】 先ほどの東京都さんがおっしゃられましたように、困っている管理組合がどのパターンに当てはまるかということに当てはめると、資料7については結構細かいのかなという感じがいたしまして、もう少しパターンとしては私としてはもう少し粗くてもいいのかなという感じがいたしております。以上です。

【福井座長】 ありがとうございます。

マンション管理センターの廣田さん、お願いいたします。

【(財)マンション管理センター】 管理方式の整理と、それに対する法律的なご議論を、もっともだと思って聞かせていただいたのですが、私としてはちょっと気になることがあります。少し議論の方向性が違ったら申しわけないのですが、④の理事会省略方式の管理

者の役割が総会決議事項の執行者となっていて、当然そうなのですが、今、理事会方式で理事会がどういうことをやっているかという、総会決議事項をもちろん執行するのですが、もう1つはそのマンションの方針を決めるというか、総会に提出する議案を決めるというのが実際は大きな役割であると思うんです。区分所有者の意見を吸い上げ、いろいろなことを勘案して理事会で方針を決め総会に議案を上げたら、大体が総会で決議されることとなります。

そうしますと、理事会がなかった場合、管理者は住民のニーズというか、総会にかけるもともとの案をどうやって決めていくのかなというところが気になります。東委員が言われましたように、基本的な維持管理は専門性のある管理者がやってくれるとしても、この方式が何年も継続することで、トラブルは起こらないのだろうか、居住ルールのことや、例えば、建替えか、再生か、修繕かといったような大きなことについてはやはり日頃から区分所有者のニーズをつかまえていくということが非常に重要になってきますが、その辺をどこで担保できるのか、何か理事会に変わるしくみが必要ではないかというところが気になっております。その辺もお考えいただけたらと思っています。

【福井座長】 ありがとうございます。

それでは、いろいろご意見をいただきましたので、本日のご意見を踏まえて、資料・論点の修正等、事務局にて引き続きよろしく願いいたします。

【西海マンション政策室長】 わかりました。

【福井座長】 標準管理規約や適正化指針の具体的な改正案、あるいは本日も多少議論が出ましたが、委任・受任という関係でのひな形等につきましても、たたき台を作成いただきまして、意見照会等を経て次回の検討会で議論いただけるようにご準備をいただければ幸いです。

また、外部の専門家が役員の場合だけではなく、区分所有者が役員あるいは理事長の場合でも、例えば、理事会決議において、特別の利害関係を持つケースやあるいは利益相反取引を行う可能性があるケース、こういった場合の議決権の取り扱いでは同じような問題点があるかと存じますので、こういった点についても次回の論点としていただければと存じます。よろしく願いいたします。

【西海マンション政策室長】 わかりました。

【福井座長】 続きまして、個別の論点として災害時対応と反社会勢力の排除につきまして、資料に基づいてご説明をお願いいたします。

【西海マンション政策室長】 かしこまりました。それでは、事務局からご説明させていただきます。

まず資料10でございます。災害対応の改正骨子ということで、具体的に今回はどういう箇所をどういうふうに直したら、どういうポイントに直したらどうかということをやちょっと資料としてまとめさせていただきましたので、これは先生方にこうすべきではないかというふうにご議論いただければと存じます。

まず最初に17ページ、資料10の17ページの最初でございますが、災害時の意思決定手続ということで、総会の開催が困難な場合に理事会決議で緊急対応ができるようにするという規定でございますけれども、現代の標準管理規約にはそういった規定がないものですから、例えば、以下のような形で改正を検討してはどうかというものでございます。この四角が標準管理規約でございますが、第54条議決事項ということで、理事会はこういうことを決められるというのがございます。一から八号までございまして、これだと基本的にはそういう緊急であるとかはないものですから、九の総会から付託された事項の前に、新たに例えば、災害発生で、総会の開催が困難な場合であって、なおかつ放置すれば二次被害等が発生するので、それを防止するために緊急の応急復旧等を行うことが必要だと思われる場合に理事会で決議をすることができますと。緊急に対応しなくてはならない事故について、理事会決議ができますという趣旨のことを改正の趣旨のものを入れてはどうかというものでございます。

こうすると、理事会でこういう緊急対応のことを決議する、一応権能を与えられるということでございます。下にコメントとありますが、コメントって実は規約の解説書のことでございますが、ですからそこももうちょっと詳しく説明する必要があるかと思っております。そうすると、緊急対応が必要となるような災害ってどういうものなのかといった例示が要るのだらうということと、それから総会開催が困難な場合というのはだれだれがいなくてとか、そういったことも改正する必要があるかなと。それから、どうしても緊急にやらなければいけない場合、例えば、放置すれば二次被害が生じるとか、どういった場合であるかということも改めて解説する必要があるのと、最後に緊急対応の工事というのはどういう、要するに緊急にやるのが有効と思われる事項の中身を少し規約で書き切れないことについては解説でうまく解説してはどうかということが必要かと考えてございます。これが、総会が開けない場合に理事会でいろいろ緊急の工事とかを応急復旧工事を決めなければいけない場合の必要な改正の条文として考えられる箇所ではないかと思われま

す。

次が18ページでございますけれども、今回の相談事項とかをつぶさに見てみますと、理事会が開催できない、理事会さえ開催できないという困難な場合も報告されていますので、その場合には、総会でも理事会でもなくて、理事長が緊急対応することが必要となるという記述が考えられます。このため、その一方で、ただ、理事長の権限とか責任が重くなりますので、その比較考慮をした上で、標準管理規約の改正が可能かどうか検討してはどうかというのは事務局の提案でございます。

理事長について、どういう権限が与えられるかと言いますと、標準管理規約、四角の第38条のところ、ここのところに新5とございますけれども、新たに災害等の理由で、例えば、54条、さっきのところにも定めた理事会の決議もできない場合の緊急対応について、理事長の権限とか、あるいは理事長の権限が決めてある場合には、事後報告義務を課すとかそういったものの趣旨のものを新たに1個追加してはどうかという提案でございます。実は理事長が不在で、副理事長にいろいろと応急復旧工事の緊急工事をお願いしたんですけども、要は権限がないから、よくわからないからやらないと言われてできなかったという報告も伺っているので、副理事長は一体どういう権限があるのかなと調べてみましたら、マンション標準管理規約に第39条、次の条で副理事長とありまして、副理事長は理事長を補佐し、理事長に事故あるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行うとあるので、多分理事長もだめな場合については、多分副理事長のところの部分を変えておけば、副理事長はその代理ができますということで何とかカバーできるのかなと事務局では考えてございます。これが総会が開けない場合で、さらに理事会も開けない場合の緊急の決議の手続についての改正の提案でございます。

それから19ページ、今度は費用支出のルールです。こういう緊急の工事をしないといけなくなったので、ではしましよとなつて、費用支出を決定するわけですが、そんなのを決める根拠はないとなつてしまつてはまずいものですから、それを一応決める必要があるのではないかというものでございます。具体的には標準管理規約では修繕積立金等から支出するについて書いた文がございます。第48条の議決事項というところで、総会の決議を経なければいけないものとして、だ一つと書いてございまして、その中の第48条の第六号のところにも第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しというのを総会の決議を経なければならぬと書いてあって、これが何かと言いますと、下のもう1つの欄の下のほうの箱の途中で切れてしま

ったものがございますけれども、28条の第1項というのは、修繕積立金と書いているのは28条で、管理組合は要は、その次のページに一号から五号まで書いてございますけれども、具体的には一定年数の経過ごとに計画的に行う、いわゆる計画修繕とか、あるいは二号の不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕とか、あるいは敷地・共用部分等の変更等々について、取り崩すことができるというのが28条になっていまして、取り崩すことができるのですけれども、それは48条に戻って、必ず総会の決議を経ないと書いています。ですから、総会が開けない場合には、この48条のところちょっと太字で書いてございますように、括弧して、ただし書きということで、ただし、54条の緊急対応の場合は除くということで、58条の緊急決議を理事会でやって総会で決議を省略されてきた場合には修繕積立金の取り崩しも総会の決議を経なくてもできますよということを入れれば、費用支出ができるのではないかとという事務局の提案でございます。

それから20ページでございますけれども、今ので決議ができて、費用支出ができるようになりまして、その上で、今度は緊急対応で支出される経費が実は修繕積立金ではなくて、何か当年度の収支予算に計上されていないという場合についてはどうでしょうかという問題でございます。これは、近年の、実は標準管理規約を改正した際に、会計年度の新年度が始まって、次の新しい総会が始まるまでの間にどうしてもお金を支出しなければいけない場合には、ほんとうは新年度に入ってから総会で全部、収支予算を決定してからでないと使えないんですけれども、一応使えるという趣旨の改正をしまして、それを参考にするすると、改正できるのではないかとということで、現行の規定とかも書いていますが、現行の標準管理規約では新しい会計年度が始まってから総会が開かれるまでの新年度の会計予算が承認されるまでに、比較的限られた期間です。その間に支出が必要な場合には、理事長が理事会の承認を得て支出できるとあるので、これをこういう例えば、4月から始まって、次の総会の4月何日までの間ではなくて、もうちょっと震災でも対応できるようにしてはどうかということで、第58条収支予算の作成及び変更ということで、新4と書いてございますけれども、要するに、第54条の緊急対応のための支出を決議した場合に理事長が理事会の承認を得て支出できる旨というのを規定すれば、理事長は58条の柱書きに書いてございますけれども、総会に提出し、その承認を得なければならないということから一応免除される形ができるのではないかと。ただし、理事長の判断で支出してしまうわけですから、例えば、そのほかに事後報告義務を例えば、新6項に設けてはどうかという考え方でございます。

それから最後に緊急時における専有部への立ち入りでございます。これは実は近年も一度同じような問題意識からパブリックコメントをかけたのですけれども、そのときは、どういう場合に専有部に立ち入れるのですかという意見をいただいていたので、21ページの下部分の22年7月の標準管理規約改正の際にいただいたご意見ということで、立入りの手続・判断基準の明確化等々について、整理すべきということを言われています。それからその下の中ボツで孤独死とかごみ屋敷とか、管理まで当たるのかなと、どうかという問題もあるので、それもちょうと整理すべきではないかということで、改正は一度見送ってございます。

ということで、今回はパブリックコメントを出したときの考えをちょっと改めまして、四角の中の第23条の第4項の下線の部分。第1項の規定にかかわらず、管理を行う者は、以下災害の羅列をしまして、あとは火災とかやった上で、二重下線がございまして、この部分をちょっと変えてはどうかと。専有部分及び共有部分に対して物理的又は機能上の影響を与えるおそれがあるため、つまり、管理上の何らかの影響があるものという文言を挿入して、そういう必要がある場合には立ち入ることができるということをはっきり書けば、例えば、管理ではないことまでも全部立ち入れるかどうかということについては、一応線引きができるということかなと思っております。

それに関しての残る課題です。22ページのほうで、コメントのほうで要するに特に22ページのコメント第23条②でございますけれども、例えば、犯罪とか、児童虐待とか、そういった話については、これは本来は例えば、警察とかあるいは民生委員とか等々、入れる権限やそういう資格者がおりますので、マンション管理に一応かかわるものについて、管理規約ですから立ち入れるのだということを明示して、それ以外の場合どうするかについては例えば、こういうふうな方だとか、こういうふうな形で入ったらどうでしょうかというの管理規約ではなくて、適正化指針とか、ほかのもの、もしくは違うガイドライン等々で頭の整理をしておけば、混乱は生じないのではないかと事務局としては考えてございます。

災害のほうは以上でございます。

【山岸マンション政策室課長補佐】 続きまして、反社会的勢力の排除関係の改正骨子ということで、資料11、23ページ目をごらんいただければと思います。

マンション標準管理規約のどこに盛り込むのかというところですが、第12条、専有部分の用途というところで、現在、専有部分は住宅として使用するものとし、他の用

途に供してはならないと書かれております。そのところに、前回と言いますか、以前、長谷川弁護士、日弁連の弁護士の方からヒアリングした際もここに入れるのかなど。内容としては、暴力団等反社会的勢力の事務所として使用してはならない旨を規定してはどうだろうか。また、そういう反社会的勢力ではないかと疑われるような行為がある場合については、理事長はその使用状況を確認することができるか、正当な理由なくこれを拒絶することができないということを規定してはどうか。新4部分ですけれども、反社会的勢力が居住しているときですけれども、使用禁止ですとか、競売請求等を行うことができるということを規約に明記しておいたらどうだろうかという形で事務局からも提案させていただければと思っております。

その次の19条、専有部分の、今、貸与だけが規定されておまして、譲渡に関しては規定されていないんですけれども、同じように貸与及び譲渡ということで、譲渡する場合のことも書いておくと。新しい1番目ですけれども、反社会的勢力に対して貸与・譲渡してはならない旨を規定してはどうか。新2ですけれども、第三者に貸与する場合ですけれども、そういう反社会的勢力と何らかかわりがないということを誓約する旨の書面を提出させるということを規定してはどうか。新3ですけれども、新たに区分所有者になった人、新2は貸与、貸すほうですけれども、新3は購入する人ということですが、新たに区分所有者になった者は反社会的勢力と関係がないということの誓約をする旨の書面を提出していただくということを規定してはどうだろうかということです。新4ですけれども、貸与する場合の今度は契約、貸与契約の中に条項を盛り込むという話ですが、反社会的勢力のような、条項に反するようなものがあつた場合については、貸与契約の解除をすると、解除しうるということを条項に入れておくと。新5については、貸与ではなくて、分譲、譲渡契約の中においても、同じように解除しうることを規定しておくと。新6ですけれども、貸与した人ですとか、分譲した人、譲渡した人が契約どおりにしない、解除しない場合については、当該区分所有者に代位してですけれども、理事長が権限を行使して、その貸与契約ですとか、譲渡契約の解除、そして最後はその所有権の返還請求とすることができる旨を規定してはどうだろうか。最後、新7ですけれども、その場合、違約金についても規定をしておくということで、念入りに規定をしておけば、暴力団ですとか、反社会的勢力の問題で困ったときにも規約を根拠として裁判を起こすことが、その根拠になるといいますか、勝訴する上での根拠になるのではないかとということが考えられる旨、ご指摘があつて、今、我々の規約の改正案という形でも提示させていただいて

おります。コメント、その次の24ページ、最後ですけれども、コメントはちょっとまだ漠然とした書き方なんですけれども、警察当局との協力というものを求めるというようなことですか、あと、暴力追放運動推進センターが原告となるという、いわゆる暴対法の改正が行われておりますので、そういったことの周知ということも規約のコメントなどでできればなと考えております。

事務局から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、災害時の問題と反社会的勢力の問題、どちらからでも結構ですので、ご質問、ご意見等をお願いいたします。

【村辻委員】 村辻でございます。

災害対応も、それから反社対策のほうも、基本的方向性として、事務局でおまとめいただいている方向性で大変結構だろうと思います。ただ、災害対応なんですけれども、前回のこの検討会で、ここをまとめるに当たっては、区分所有法が管理行為と保存行為の区別をしているということなので、この区別をお踏まえいただいた上で整理していただけないだろうかということをお願いしました。そのあたりについて、例えば、この資料10、17ページのところで、理事会で緊急の応急復旧等を行うことが有効と思われる事項を定めるということに関して管理行為と保存行為の区別をした上で整理するということについてどういうふうにお考えいただいたのか、あえてこれは区別しないほうがいいのか、ちょっとそのあたりをお聞かせいただければと思います。

【西海マンション政策室長】 ありがとうございます。

問題意識としては前回の先生からご指摘いただいたので、調べてありまして、ただ、十分調べずに私どものほうで保存行為と管理行為というのは、これを一緒にしてしまうと現場が回らないとまずいので、今、実際どうであったかということを知りていまして、その上で、それを踏まえた上で、整理しようかなと思っていて、きょうはちょっとあえてそういう意味では何も書いていないのは、ちょっと調べている途中でございまして、また、大体の整理がついたら、またご説明したいと存じます。

【福井座長】 ありがとうございます。吉田委員、お願いいたします。

【吉田委員】 今の災害の、資料10の関係なんですけど、大したことを申し上げるのではないんですけど、先ほどちょっと申し上げた管理者との関係なんですけど、整理からすると、管理組合が管理者に委任をしておりますので、こういう災害対応のときも委任契約

の中で緊急対応のことを整理するということだろうと思っております。そういうことでよろしいわけですか。

【西海マンション政策室長】　　そうです。おっしゃるとおりです。

【福井座長】　　ありがとうございます。これも資料の中で理事長と管理者とが混在していますので、先ほどの考え方に合わせて一貫して整理いただいたほうがわかりやすいかもしれません。よろしく願いいたします。

【西海マンション政策室長】　　そうですね。わかりました。

【福井座長】　　それでは、東委員、いかがでしょうか。

【東専門委員】　　特にありません。

【福井座長】　　よろしいですか。親泊委員、いかがでしょうか。

【親泊専門委員】　　今、福井先生からご指摘があったことで、理事長と管理者の混在ということとちょっと似ているかなと思うんですけども、18ページの理事長を規定しております囲みの38条の2項に理事長は区分所有法に定める管理者とするというのが今の標準管理規約で、このご提案については「することができる」ということになっております。この理事長を区分所有法に定める管理者とすると規約にうたう理由は、おそらく内部的なものより、外部の管理組合と取引する相手方のことを思って、相手方が議事録とか規約を閲覧する権利というのは法律で保証されておりますので、この人と契約をすれば、区分所有者全員と契約したことになるのだということがわかるように規定されているものと思われま。なので、このようにできる規定になってしまいますと、対外的にちょっと混乱する心配があるのではないかと思われました。以上でございます。

【福井座長】　　ご検討をお願いいたします。

【西海マンション政策室長】　　そうですね。ちょっと整理します。

【福井座長】　　川田委員、いかがでしょうか。

【川田専門委員】　　私も同じところでちょっと意見を申し上げようと思ったんですが、バリエーションを考えた上で、こういう形というのはいいと思うのですが、現状の管理規約にのっかって運営している管理組合の場合、ここを「することができる」というふうにしてしまうと、今の管理体系は崩れると思いますので、バリエーションを考えてこういう表現を行うとされたほうがいいのではないかと思います。さっき吉田先生がおっしゃったとおり、理事長と管理者の整理。これはいいと思うのですが、現状の管理規約で変更してしまうと、今の状態を体系化が崩れると思いますので、そこも踏まえて検討をいただいたほ

うがよいのではないかなと思います。特に災害対応のときに理事長が決めるということは、決めていい理由というのはまず「管理者である」ということで、それを前提に議論を進めているわけなので、むしろ緊急なときほど管理者の存在が必要ではないかなと思いますので、現状の管理規約については管理者とすとしておくべきだと考えます。今回の案は、バリエーションがいろいろ考えられるときに、検討されるという整理の仕方ではどうかと考えます。

以上です。

【西海マンション政策室長】　　ちょっと、ここは説明不足で申し訳ありませんでした。さっきの管理の話と連動してしまっていて、さっき、正確に言うと管理者1と2なのかもしれませんが、管理者と理事長を分けたのがございました。それで、非常に被災によってはこの後どういうふうに復旧、要するに建てかえてしまうのか、解体してしまうのか、大改修するのか、そういう難しい問題のときにやっぱり専従の方がいたほうがいいだろうと思って分けたわけなんですけれども、そういうこともあったので実はそのときに分けられるようにというのはできるというのをいれておいたほうがいいかなと思ったのですけれども、確かにそっちの今お二人の委員からご指摘のあった視点が抜けていたので、ちょっとメリット・デメリットを整理した上で、もう一回ちょっと再考したいと思います。

【福井座長】　　再整理をお願いいたします。合わせて副理事長の権限についても18ページに出てきておりますが、副理事長は通常は管理者にはなっていないのですか。

【西海マンション政策室長】　　普通ではなっていないです。

【福井座長】　　そうしますと、事故があって、理事長権限、要するに管理者としての理事長権限を副理事長が代行するときは、それは管理者ではなくても、管理者権限を副理事長が一時的に発動することができるということになりますか。

【西海マンション政策室長】　　ここは整理しないとですが。

【福井座長】　　これも、副理事長と管理者の関係として、論点の一つかと思いますが、合わせて整理をしておいていただくとよろしいかと思います。

それでは、村委員はいかがでしょう。

【村専門委員】　　特には。

【福井座長】　　よろしいですか。

法務省の遠藤さん、法的な事項が暴力団関係、それから緊急時対応、いろいろ対案も含めて出ておりますが、お気づきの点、別に今だけでなくもよろしいのですが、ございま

したら、ご指示、ご示唆をいただけましたら。

【法務省】 すいません。ちょっと本日見たところでして、先ほど来話が出ております38条2項のところは私も指摘をしようと思っていたのですが、もう各先生方がご指摘されたところに尽きるかと思いますので、各委員のご指摘と同感の観測を持っているということでございます。

それから、ちょっと気になったところ、現時点で気になったところとしましては、21ページのところ、21ページから22ページにかけてですが、23条の必要な箇所への立ち入りということで、管理を行う者は緊急の必要がある場合には立ち入ることができるということになっておりまして、22ページでそのコメントで、管理を行う者とは区分所有者をいうということになっているんですが、ここは若干議論が必要かなと思っております。要するに、ここでのコメントはだれでも立ち入ることができるということが前提になっているかと思うんですけども、おそらく、区分所有法上で言うと、共用部分に影響するということであれば、法律的な整理ではだれでもいいのだと思うんですが、専有部分、自分の専有部分に関係する場合には立ち入れるのだけれども、自分に関係しない専有部分にしか影響しない場合には、法律の整理としては多分立ち入れないのだと思いますので。というところが気になった点でございます。それを前提に、だれでも立ち入れるというふうにしたほうがいいのかどうなのかということも、現場の管理のあり方等も絡めて検討が必要なかなと感じた次第です。

それから、ちょっと暴排の関係は、私はちょっとヒアリング等も大変恐縮ですが、欠席しておりましたので、ちょっとまた見させていただいて考えたいと思います。

【福井座長】 そうですね。お持ち帰りいただきまして、いろいろ忌憚のないご意見をいただければと思います。よろしく願いいたします。

それでは、オブザーバーの皆様方からお気づきの点がもしございましたらどうぞ。

【(社)高層住宅管理業協会】 管理業協会でございます。災害対応の改正の骨子のたたき台を事務局より提案させていただきました。ありがとうございます。

この整理が必要という点につきましては、他の先生の方々と同一でございますけれども、より実効性のあるものにするという観点から、総会開催が困難な場合、理事会開催が困難な場合、理事長が一時的に欠けている場合、それぞれに手当をするということは非常に肝要なことだということで賛成いたします。例えばということで申し上げますと、大震災時のときにおきましては、報告で聞いているところでは、避難のため、臨時総会も理事会も

開けないと。緊急を要する現状復旧工事で管理会社から理事長に緊急を要する保存行為としての復旧工事は管理者として判断ができますよ、だから、やりましょうよという、やらないと大変なことになりますよという説明をしましても、なかなか、いやいや、それはということで、なかなかちょっと逡巡されてしまって、復旧工事がおくれて、逆にその結果、他の区分所有者の方から管理会社へのクレームだということで、管理会社が往生したというクレームも聞いております。また、同意をようやく理事長様、管理者の方に得られて、管理会社主導で復旧工事を進めたものの、後日、事務局の説明のとおり、当該マンションの規約には定められておりませんので、規約外事項の判断をしたということで、判断をした理事長が責められたりであったりとか、管理会社が独断専行したのだからと言って、そんなお金を払えるかということで、管理会社が工事代金を支払ってもらえなかったといったケースもありますので、具体的なワークする仕組みとして、事務局の提案をぜひ進めていただきたいと思っております。以上でございます。

【福井座長】 ほかにご意見はございませんでしょうか。どなたからでも結構ですが、よろしいでしょうか。

それでは、今ほどの2点の論点につきまして事務局にて本日のご意見を踏まえて再整理をいただければと存じます。

それでは、今後の議論の進め方について、事務局からご説明をお願いいたします。

【西海マンション政策室長】 皆様、資料の12のほう、ページで申しますと25ページのほうをお願いいたします。今後の進め方でございますけれども、ちょっときょうのご議論を踏まえる前に、大体書いてしまったもので、ちょっと補足させていただきます。

まず、今回は本日のご議論を踏まえて、まず改正案の前にそもそもスキーム図ですね、考える、管理のスキーム図について修正をしたいと思えます。特に、きょうはできるだけ一覧性でいろいろな会の仕組みを考えられるというのを、やることを重視したんですけれども、今回は例えば、さっき討議の、具体的にどういうものに対応するかという、どういうケースに、問題に対応するかという形で編集をしてみたいと思えます。それから、きょう、思っていなかったご指摘で、確かに管理者と理事長の話はやたら混同いたしますので、ここはちょっときちんと整理して、そこも資料に反映させたいと存じます。その上で、今後、きょう提示させていただきました論点整理については引き続き委員の先生方のご意見を伺いつつ、標準管理規約の指針等の具体的な改正の方向性について、きょうは災害と反社会的勢力はお出ししましたけれども、ああいう形に行き着けるように案をつくってご紹介

介をした上で、次回に臨みたいと存じます。それから、2点目といたしまして、反社会的勢力の話と防災につきましても、災害につきましても、きょうのご指摘を踏まえて、あと、さらに引き続きご意見があるかと思っておりますので、それもいただいた上で、ブラッシュアップして次回出したいと存じます。それから、前回ご指摘いただいて、きょう時間の関係で省略いたしました管理費の滞納対策について、次回、ちょっとお示ししたいと思っておりますが、特に管理費の滞納対策とか修繕積立金の問題につきましても、管理をどう評価し、さらにその後の中古マンションの流通にもかかわる重要な話でございますので、情報公開という問題とも絡めて、次回、整理させていただいて、先生方にご議論いただければと存じます。それから、専門家の活用に関係ある話でございますが、役員報酬の取り扱いについても簡単に整理をさせていただいて、次回ご議論いただければと存じます。ちょっときょうはほかにもいただいておりますが、ほかの問題点についてもここに書いてございませぬが、整理して次回ご説明したいと存じます。以上でございます。

【福井座長】 ありがとうございました。

それでは、今お示しの論点も含めまして、具体的な規約や指針の改正案、さらに本日も指摘がございましたように、特別の利害関係があった場合の議決権行使のあり方、あるいは管理費の滞納状況、その情報公開、評価等につきましてもヒアリングの準備を進めていただければ幸いです。

それでは最後に野村課長と坂本課長からご感想を一言ずついただければと思っております。

【野村不動産課長】 国会質問がありまして、すいません、ちょっとばたばたしてまいりまして。非常に今日の議論も参考になりまして、非常にわかりやすい議論でありまして。1つだけ、都のほうからもお話がありましたけれども、やはり行く行くはこれをきちんとわかりやすい、できるだけどういう選択をしたらいいのかという組合にどうやって語るかということの中で、多分こういうことができないという話をしてもいけない。たびたび話がありましたけれども、結構やっぱり最初の段階で管理組合は何かとか、区分所有は何かとか、マンションはまさに、特に共用部は共有財産であって、その財産管理をしないといけないというのはやっぱり早い段階でのきちとした入居者に対する、もちろんお話しはしますが、そこら辺も意識しながら、そうすると分譲業者さんまでさかのぼるかもしれませんけれども、やっぱりそういったところはこうなって至って初めてということではなくて、やはり早い段階できちんとそこら辺の必要性とか、あるいはマンション管理の重要性をきちんと伝えていくような努力も必要かなと思っております。すいません。

【福井座長】 ありがとうございます。

【坂本市街地建築課長】 市街地建築課の坂本でございます。

本日も熱心なご議論、ありがとうございます。今、野村課長から申し上げましたように、ちょっと国会でばたばたしてございまして、審議官が結局出られませんでした申しわけございませんでした。また、お足元が悪い中、熱心なご議論ありがとうございます。

この委員会の一つの目的は標準管理規約そのものについて専門家の活用やいろいろパブリックコメントでも議論があった反社会的勢力の問題などについて答えを出していこうということで、本日かなり具体的な議論を真剣にやっていただけて、先ほどご説明したように、今後の進め方につきましても、そちらに向けてかなり大きく進んできていると思いますので、引き続きよろしくお願い申し上げます。

どうもありがとうございました。

【福井座長】 ありがとうございました。

それでは、次回以降のスケジュールについて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】 事務局でございます。

次回以降の日程についてですけれども、調整中なんですけれども、今のところ7月9日月曜日もしくは10日午前中でヒアリングを実施できればと考えております。また、その検討会、次回第7回検討会ですけれども、20日金曜日午後4時が一番皆様のご都合がよいということで、そこで開催できればと考えております。また、正式に決まり次第、早急にご連絡をさせていただきます。

以上でございます。

【福井座長】 ありがとうございました。ほかに何かございますでしょうか。

では、以上をもちまして議事を終了いたします。ありがとうございました。

— 了 —