

第1回 外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループ 議事概要

1. 日時・場所

2023年10月26日(木) 10:00-12:00 (対面方式及びオンライン方式の併用)
中央合同庁舎2号館低層棟1階国土交通省第1会議室

2. 出席者

<委員>

鎌野座長、伊藤委員、戎委員、香川委員、小西委員、齊藤委員、瀬下委員、出口委員

<オブザーバー>

公益財団法人マンション管理センター

<関係行政機関>

法務省民事局

<事務局>

国土交通省不動産・建設経済局参事官付

国土交通省住宅局参事官(マンション・賃貸住宅担当)付

3. 議事

- (1) ワーキンググループ設置について
- (2) 管理業者が管理者となる管理形態の現状等について
- (3) マンション管理適正化法に係る解釈・運用について
- (4) ワーキンググループにおける検討の方向性について

4. 議事要旨

○ 資料3及び4について、事務局より説明が行われた。主な意見は次の通り。

(委員)

- ・ (資料4 P3)「管理者としての契約の締結状況」について、管理者業務単体の契約ではなく、管理業務委託契約書に付随的に管理者業務を含んでいるケースの場合は、契約を「締結している」又は契約を「締結していない」のどちらに含まれるのか。
- ・ (資料4 P3)「管理組合保管口座の通帳及び印鑑の保管状況」について、客観的にはどちらも同じ管理会社内で保管している場合であっても、内部統制により厳格な保管がなされているケースがある。そのため「どちらも管理会社内で保管」という場合であっても、その保管の仕方と言う観点で、パターンを分けて実態を把握することが適切ではないか。

(事務局)

- ・ (資料4 P3)「管理者としての契約の締結状況」について、管理者単体の業務委託契約として契約が締結されているか否かを確認したものである。そのため、ご指摘のケースの場合は、「締結していない 51%」に含まれている可能性がある。

- ・（資料 4 P3）「管理組合保管口座の通帳及び印鑑の保管状況」について、通帳と印鑑の保管場所について機械的に確認したものである。そのため、ご指摘のケースの場合は、「どちらも管理会社内で保管 76%」に含まれている可能性がある。
- ・資料 4 については、「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」（以下「検討会」という。）におけるとりまとめについて、ご紹介させていただく趣旨で示している。実態調査については別に実施しており、次回以降の WG の議論において示したいと考えている。

（委員）

- ・実態調査について、管理業者が管理者業務を行うにあたって特別な対価が含まれているのかについても、調査項目として検討していただければありがたい。

（委員）

- ・（資料 4 P3）「管理規約における管理者の固有名詞の記載状況」とあるが、固有名詞の記載がなくても、管理者の変更を特別決議にしているケースもあるので、その点にも留意すべきである。
- ・（資料 4 P3）「管理者としての契約の締結状況」に関連して、管理委託契約書の契約締結者についても、委託者・受託者が同じ管理会社名で締結しているか留意いただきたい。監事が立会人という形で、管理者、管理業者、監事の 3 名を契約締結者としているケースもある。

（事務局）

- ・実態調査の調査項目について検討させていただきたい。

（委員）

- ・（資料 4 P1）「管理業者が管理者になる方式」について、管理組合内に理事長（代表）がいないためマンション管理適正化法上の管理組合ではあるが、権利能力なき社団たる管理組合ではないと解される。そのため、管理組合名での銀行口座の開設ができないし、契約の主体にはなれないということになる（実際に、そのようなマンションはある）。
- ・一般的に、管理者方式における団体は、区分所有法上の 3 条団体であり、「代表者」がいないので権利能力なき社団ではない。そのため契約主体にはなれない（代表の存在は権利能力なき社団たるための法的要件である）。そうすると、管理者と 3 条団体が業務委託契約や管理者契約は締結できないと考えられ、実務的には管理者の目的や業務内容を総会で諮ることにはなるが、契約関係ではなく、単なる選任関係しかない（民法上の委任の規定が適用される法律関係ではある）。管理規約に、マンション標準管理規約のような、「理事長は管理組合を代表し」という文言がなければ、その管理組合は 3 条団体であるが、権利能力なき社団ではない。
- ・現在、資料 4 に図示されているのは、管理組合の代表はいるものの管理者とは別人格と考えられ（代表・管理者分離論）、その管理者に管理業者が就くケースと想定される。
- ・管理業者が管理者になる場合においては、①理事長（代表者）と管理者を分離するパターン、②管理組合において代表者を置かないで管理者だけを選任するパターンの 2 パターンがあると考えられる。
- ・今回のガイドラインの見直しにあたり、同じ第三者管理者方式であってもパターンが違う

ので、実務で混乱を招かないように、パターンの違いをふまえ、その対象をきちんと明示することが重要だと考えている。

(委員)

- ・ 議論を進める前に、管理者の定義を整理する必要がある。管理者は誰の代理か、管理者の業務とは何か、管理組合の業務とは何か等、区分所有法の本質論を議論すべきだが、本ワーキンググループ（以下「WG」という。）でその本質論の議論をするのか確認したい。
- ・ 本 WG での議論の想定としては、①検討会における検討の範囲で議論するのか、②検討会の検討の範囲を超えて、例えばガイドラインの整備に留まらず、法整備等まで範囲を広げて議論するのか、確認したい。

(事務局)

- ・ 管理者に係る定義については必要な整理だと考えている。
- ・ 本 WG については、WG 設置規約にも記載のとおり、ガイドラインの整備を第一目標と掲げている。ただ、ガイドラインでは手当てできない内容について議論を妨げるものではないので、積極的なご議論をいただきたい。
- ・ (資料 4 P5) また、検討会とりまとめの「今後の施策の方向性」において、ガイドラインの整備の他にマンション標準管理規約等における手当ての検討や制度的措置の必要性についても検討を行うこととしている。

(委員)

- ・ 第三者管理者方式を導入するきっかけや理由は様々だと考えている。例えば、小規模マンションでの役員のなり手不足、大規模マンションにおける管理面での高い専門性の要求、又は高級マンションや投資用マンションにおける管理への関心の低さなど。今後の各論点の議論において、第三者管理者方式の導入の背景次第では結論が変わる可能性がある。ガイドラインの整備にあたっては、様々な背景やケースを想定して、議論していくべきだと考えている。
- ・ ただ、ガイドラインを活用してもらおうという観点では、分かりやすさにも留意すべきであるため、例えば、①やむなく導入するケース、②積極的に導入するケースの大きな 2 パターンで検討する方向性が考えられる。

(事務局)

- ・ ご指摘のとおり、第三者管理者方式を導入するマンションには様々なタイプがあると承知している。本 WG における対象マンションについては、資料 6 において説明を行う。

(委員)

- ・ 役員のなり手不足のマンションに係る議論において、高齢化が原因で役員のなり手がいないという説明がよくあるが、一般的に、高齢化率が高い高経年マンションは年金暮らしの方が多く、第三者管理者方式に移行したくても、管理者手数料報酬を捻出することが難しいことから、実態として、そのようなマンションにおいては、そもそも第三者管理者方式の需要が少ない。

(委員)

- ・ 現行のガイドラインは、マンション管理士等の外部専門家が管理者等に就く場合を想定し

ており、本 WG では、管理業者が管理者に就く場合を主に想定しているが、本 WG での議論を進めていく中で、現行のガイドラインの対象である外部専門家にも参考になる議論があれば、排除しないという認識で良いか。

- ・ また、現行のガイドラインでは、既存マンションのみを対象にしているが、本 WG では、既存マンションに加え、新築マンションや投資用・リゾート用マンションも対象としている。本 WG での議論を進めていく中で、現行のガイドラインでは対象にしていないマンションにおいて外部専門家が活用される場合にも参考になる議論があれば、排除しないという認識で良いか。

(事務局)

- ・ 本 WG では、管理業者が管理者に就く場合を主な対象として想定しているが、それ以外のご議論を妨げるものではないため、積極的なご発言をお願いしたい。

(委員)

- ・ 管理者についての議論はこれまであまりされておらず、その延長である「管理所有」については議論が皆無である。区分所有法とマンション管理適正化法が規律するマンション管理の構図にはズレがあり、最初に整理した方が良いのではないか。
- ・ 区分所有法の管理構造からすると、団体管理方式（管理組合法人）だと管理者はおらず（役員に管理者の規定が準用されているだけ）、代表の行なった行為の効力は代表形式で団体を通じ構成員たる区分所有者に及ぶ。逆に管理者方式だと、団体（法的主体たりうる）がなく、管理者は区分所有者の代理人であるので、管理者の行なった行為の効力は代理形式で区分所有者に直接及ぶ。しかし、同じく団体管理方式であっても、区分所有法に規定のない「権利能力なき社団方式」の場合は、理事長が管理者でもあり代表でもあるため、代表形式と代理形式との二重適用になっていて非常にわかりにくい。管理者は 3 条団体の代表ではないから 3 条団体を権利能力なき社団化にするためには、管理者を選任するだけでは不足代表を別に選任せざるをえないが、その代表は区分所有法上の管理者ではないので、代表の招集する総会が区分所有法上の集会となり、代表に一年に一回の集会招集義務を尽くさせるためには、代表を管理者にもしておく必要がある（管理者には区分所有者が就任するのが原則という発想もこのような構造と無関係ではない）。区分所有法上は、団体管理方式だと管理者が登場する余地がないが、実務上の「権利能力なき社団としての管理組合方式」の場合は、どうしても管理者の選任が必要になる。本来、団体管理方式では、いないはずの管理者のことを議論している。ガイドラインを策定するためには、対象となる「管理者」の位置付け、意味を十分に吟味する必要があるのではないか。

○ 資料 6 について、事務局より説明が行われた。主な意見は次の通り。

(委員)

- ・ ガイドラインにおいて、管理規約、管理業務委託契約、管理者業務委託契約、監査業務委託契約等のひな形を作成することは想定しているか。

(事務局)

- ・ 議論の対象と考えている。なお、現行のガイドラインにおいても資料編としてひな形を設けている。

(委員)

- ・ 第三者管理者方式から理事会方式に戻す際に、規約の変更がいらぬように規約を整理して、選択式にしている事例がある。新築においても既存においても、ユーザー保護の観点から管理組合が選択権を持つことは重要だと考えている。

(委員)

- ・ 管理組合財産の分別管理について、管理業者が管理者を務めるときは、そもそも管理組合の担い手不足であったり、管理組合の業務に手間暇をかけられないという方々がいる場合に、管理者業務を請け負っていることが多いところ、管理者たる管理業者が印鑑と通帳を同時に保管することがダメとなってしまうと、担い手不足のためそういった業務を任せたいという趣旨との関係や、区分所有者では保管できないので外部の方に預けようとした場合の財政的負担だったりとか、そういった問題が出てくる可能性もある。
- ・ そのため、同時保管自体が全くダメということではなく、それを可能にするためにどういった方策が考えられるか、また、同時保管をするような管理業者は会社内部で規律をもってしっかりやるといった、内部的な統制を含めて評価していくことをご議論いただきたい。

(事務局)

- ・ 現状、管理業者が管理者となる場合の留意点が示されていないことに問題意識を持っている。ご指摘も踏まえ検討を進めてまいりたい。

(委員)

- ・ 管理組合が権利能力なき社団でない場合、そもそも管理組合名義の口座を作ることができないため、管理者名義の口座（〇〇マンション管理者××株式会社）になる。このような場合は、管理者が管理組合の口座を預かるということがそもそもない。このような管理方式は実際にあるが、このような取り扱いをどうするかということも考える必要がある。管理者名義の口座を作ることが許されないというような方向はのぞましくない。パターンをきちんと整理して、パターンごとにどのような対応が望ましいか、この WG で議論すべきと考える。

(委員)

- ・ 第三者管理と呼称すると、区分所有者の責務が不明瞭になるおそれがあるため、本 WG において、「第三者管理者方式」と呼称を整理いただくことは適切であると思う。
- ・ 新築時のマンションにおいて、第三者管理者方式は増えてきているのか。新築マンションの場合は予備認定の件数が相当数上がっていると聞いている。予備認定にあたっては管理規約を提出することになっているので、実態を把握いただき、本 WG においても情報提供をお願いしたい。
- ・ 第三者管理者方式が導入されているマンションの特徴もわかれば調査いただきたい。

(事務局)

- ・ ご指摘いただいた管理業者側の状況だけでなく、管理組合の状況も様々であると認識しており、双方の状況を踏まえつつご指摘も踏まえ検討を進めてまいりたい。

(委員)

- ・ 印鑑と通帳の同時保管について、大手管理業者であれば部署を分けて保管していることもあるが、同じことを中小管理業者ができるとは限らないし、もっと悪い場合だと中小で事故が起きる可能性もある。体制的な観点で考えるのであれば、大手を念頭においてできるとするのではなく、中小を見て決めないといけない。大手管理業者が管理者を務めるのは問題が起きるとは考えていないが、それが中小にまで広がって、あらぬ事故を起こす可能性があるということは念頭においてほしい。
- ・ 管理者業務の報酬なしで第三者管理者方式に変更している事例があるが、その場合、工事等の発注において、利益が乗せられているケースがある。第三者管理者方式になると、管理者、管理業者、工事請負者が全て同一の管理会社になることも考えられるため、相見積もりの上、総会承認を条件にするなど一定のルールが必要だと思う。

(事務局)

- ・ 印鑑と通帳の同時保管の検討について、管理業者の状況、管理組合の状況は様々であると認識しており、ご指摘を踏まえ検討を進めてまいりたい。

(委員)

- ・ マンションによっては、管理会社から契約を切られてしまう事例が出てきている。また、理事長の責任が非常に大きくなってきており、理事長の個人的な資質に大きく左右される。
- ・ 管理会社も様々なので、管理組合が頑張らないと適正な管理は難しいと認識している。管理組合から多くのご相談を伺っているので、本WGにおいて、管理会社における外
- ・ 部専門家の事例についてご紹介させて頂きたいと思っている。

(委員)

- ・ たしかに小規模の管理業者の管理者方式には注意を要する。しかし、管理業者の規模により、第三者管理者方式のルール作りをするのは行き過ぎではないか。そもそも管理者方式のメリットは、区分所有者が区分所有建物にいらなくても区分所有建物の管理が出来るということにある。判断能力が衰えて、区分所有者の過半数の者が要後見状態になった場合、後見人が付いていなければ如何なる意思表示（議決権行使）もできないので、マンション管理が止まってしまう。
- ・ 団体管理方式としての管理組合方式において、高齢化、賃貸化、空家化等で管理組合の機能が果たせなくなるといった事態にどう対処するか、将来の展望も考えると、管理者は区分所有者がやるべきだというような発想はよくないのではないか。第三者管理者方式には一定のリスクがあるが、リスクを回避・問題発生を防止するための必要な仕組みを考え、作るべきであって、管理業者は管理者になるべきではないという方向の議論は望ましくないと考える。

(委員)

- ・ (資料 6 P3) 新築マンションにおいて第三者管理者方式が導入されることについて、役員のなり手不足というよりは、利便性のために役員になりたくないというニーズが背景にあると思う。これはを国として許容していくか否か価値観の問題である。役員になりたくないというニーズ自体は必ずしも否定されるものではない。現にドイツなどではそのような

方式が運用されているところである。問題は、新築マンションのケースだと、区分所有者がそもそも役員になった経験がないという状況になるため、マンション管理のことが判らないという状況に陥ることをどう捉えるか。つまり、新しい管理方式についてどう考えるかについても議論できれば望ましい。

(委員)

- ・ (資料 6 P3) 一般的な自己居住用の新築マンション及び既存マンション(表中①・②)を主に検討することで、投資用・リゾート用のマンション(表中④・⑤)にも参考になるということは理解したが、表中③にある管理不全マンションについてはどこで議論するのか。社会的には、非常に注目されている分類に当たるマンションと認識している。

(事務局)

- ・ 主に念頭に置くマンション(表中①・②)の議論の一部が管理不全マンションにも共有できる内容はあると考えている。管理不全マンションについては、非常に重要な課題であると認識しており、今後マンション施策を踏まえて、本 WG とは別に議論していく必要があると考えている。

(委員)

- ・ (資料 6 P3) 分譲会社によると、共働きの子育て世代が新築マンションの購入者の主翼である。マンション管理についてはできるだけ専門家に任せて、限られた時間は家族と過ごしたいというニーズがあるのは事実。本 WG において、第三者管理者方式を議論するにあたり新築マンションを対象に含めて議論いただくことは大変良いことだと考えている。

以上