

第2回 標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関する

ワーキンググループ 議事概要

令和5年11月30日

【事務局】 定刻となりましたので、ただいまから、第2回標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループを開会いたします。

委員の皆様方におかれましては、御多忙のところ、御出席いただきまして、誠にありがとうございます。

私は、事務局を務めさせていただきます、国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付企画専門官の〇〇でございます。本日はよろしく申し上げます。

本日の会議は、会議室による対面方式とオンライン方式でのハイブリッド開催となっております。本日は、〇〇委員、〇〇委員につきましては御欠席、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員につきましてはオンライン会議での御出席となります。また、〇〇委員の代理で〇〇様、〇〇委員の代理で〇〇様が御出席されております。

オンラインでの参加者におかれましては、回線負荷軽減の観点から、発言者以外はカメラ・マイクをオフにさせていただくよう、お願いいたします。音声聞こえない等のトラブルがありましたら、チャット等で御連絡ください。また、御発言いただく際には、対面参加の委員については挙手を、WEB参加の委員についてはリアクション機能にある挙手ボタンを使用し、お知らせください。発言される際には、カメラ・マイクをオンにして、御発言ください。

なお、本日の会議は録音・録画させていただいておりますので、あらかじめ御了承ください。

本日の資料に関してですが、委員の皆様へ事前にお送りした議事次第に記載しております配付資料一覧のとおり、資料が3点、参考資料が2点の全部で5点でございます。不備等ございましたら、事務局までお知らせいただきますよう、お願いいたします。

それでは、議事に入りますので、これ以降の進行は、〇〇座長にお願いしたく存じます。どうぞよろしく申し上げます。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

皆様、改めまして、おはようございます。よろしくお願いいたします。

それでは、ただいまから、第2回標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループの議事を進めてまいります。

まず、議事の一つ目、マンション標準管理規約の見直しについてということで、事務局から説明をお願いいたします。

**【事務局】** 住宅局、〇〇でございます。本日はよろしくお願いいたします。

それでは、資料1、検討項目をまずは御説明させていただきます。黄色く塗りつぶした箇所を今回のワーキングで検討いたしまして、白地の項目は第3回以降に検討していく予定となっております。

検討項目の一つ目として、デジタル技術の活用で、ITを活用した監査や総会議事録等の提供が可能である旨を明確化。二つ目が、組合員名簿の更新等で、組合員の住所変更等の届出、名簿の更新等について。三つ目が、所在等不明区分所有者の探索費用の請求について。四つ目が、管理規約を変更した際の取扱いとして、規約の変更を行った際に、改正した内容を反映した現に有効な管理規約を作成することについての記載。五つ目が、総会資料の保管、閲覧についての規定です。

次ページに移りまして、六つ目が、修繕積立金の変更予定ですが、変更予定金額等を別添4に位置づけ。七つ目が、修繕積立金の不足金額の明確化で、総会において修繕積立金の過不足や変更予定について区分所有者へ周知することが望ましい旨を追加いたします。八つ目が、標準管理委託契約書との整合でして、別添4について、改定された委託契約書別表5と整合していない箇所があるので、整合をいたします。最後に、管理費等の徴収に係る費用で、未納管理費等の請求については、弁護士のほかにも、認定司法書士も読めるように改正のほうをいたします。

資料1のほうは、以上となります。

続きまして、資料2、マンション標準管理規約の見直し（各論）に入らせていただきます。

まず、1ページ目ですけれども、検討項目1のデジタル技術の活用です。こちらは、第1回ワーキンググループで監事が監査を行う場合、電子データを活用して遠隔地から監査することができる旨の明確化がございましたが、こちらは、前回のときにも特に御意見もなかったもので、検討の項目から省かせていただいております。今回、閲覧対象となる資料が電子データで作成・保管されている場合において、利害関係人から電子メール等を用いた

閲覧の要望があれば、電子メール等により提供することができる規定を追加いたしました。

改正案ですけれども、49条の5項に追加いたしました。これは、第1回ワーキンググループの際の案から変更はございませんが、前回、委員からの御意見で、電子データの提供が可能であれば、実質的に紙で交付することと変わらないので、議事録の写しも書面で提供できるようにしてほしいという御意見がございましたが、現行規約の64条の3項で、略しますけれども、理事長は、総会の議事録、会計帳簿、規約原本等について、「組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。」とございまして、現行規約でも実質的には対応できますので、前回のワーキンググループのままとさせていただきます。

2ページに移らせていただきます。これは、コメント第49条関係として、「議事録には、個人情報やプライバシー情報が含まれる場合も多いことから、閲覧等に当たっては、発言者や審議内容から特定の個人が識別できないように加工するなど、個人情報保護法の趣旨等を踏まえて適切に対応することが必要である。」を新設いたしました。この内容は、標準管理委託契約書コメント第15条関係にて同様の記載がございます。

続きまして、3ページ目は、形式的な修正で、第1回ワーキングで提示したものと変更はございません。

続きまして、4ページ目、組合員名簿の更新等ですけれども、総会の通知など、管理組合として区分所有者の所在等を正しく把握しておくことは必要でございますが、区分所有者等に住所変更が生じた場合、管理組合がその事実を確認する方法が定まっておりません。また、設備等の適切なメンテナンスのために専有部分へ立入りを行う際には居住者の連絡先を把握しておくことが重要でございますが、こちらも定まっておりません。そこで、組合員の住所等に変更があった際の届出の規定を追加いたしました。第31条1項は現行と同じですけれども、2項を新設いたしまして、「前項で届け出た内容に変更がある場合は、組合員は直ちにその旨を書面により届け出なければならない。」としております。

5ページのほうに移らせていただきます。コメント第31条関係で、先ほどの届出の様式ですけれども、若干修正しております。現行ですと届出書に区分所有権を取得した者は氏名しか記載しておりませんので、改正案には、現に居住する住所、電話番号、緊急連絡先を追記しまして、コメント本文には、「緊急連絡先は、氏名、届出者との関係及び電話番号等が考えられる。」と追記しました。届出書の名目も、「組合員資格取得・喪失届出書」と、

分かりやすくいたしました。

6 ページ目ですけれども、1 項の届出に変更があった場合の変更届出書の様式を追加しております。また、「第2項のほか、区分所有者が長期間不在にする場合も届出の規定を設けることは、区分所有者に連絡がつかない場合を未然に回避する観点から、有効である。なお、第2項及び上述の定めをした場合であっても、届出をしない区分所有者に対する総会招集手続については、第43条第2項及び第3項によることとなる。」としております。

続きまして、7 ページですけれども、区分所有者が第三者に専有部分を貸与する場合において、当該第三者の連絡先の届出に関する規定を追加しております。19条の3項を新設しております、「1項の場合において、区分所有者は、当該第三者に、専有部分を借用した旨の届出を管理組合に提出させなければならない。」と。コメントとして、「第3項の届出事項は、第三者本人の氏名、対象住戸、電話番号のほか、緊急時の連絡先となる者の氏名及び電話番号等が考えられる。」と記載いたしました。

8 ページに移ります。検討項目2-③でして、理事長が作成・保管する書類に居住者名簿を新たに位置づけまして、現在、第64条において定める組合員名簿と合わせて、第64条の2を新設して規定いたしました。よって、下記の改正案では組合員名簿を削除しております。

9 ページに移らせていただきます。こちらの改正案が64条の2の新設となります。1項に、「理事長は、組合員名簿及び居住者名簿を作成して保管し、組合員又は利害関係人の相当の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない」。2項では、「請求した者が求める情報を記入した書面の交付については、第64条第3項の規定を準用する。ただし、第64条第3項中「書面による請求」とあるのは「相当の理由を付した書面による請求」と読み替えるものとする。」と。今、名簿の取扱いは特に注意すべきものなので、「相当の理由を付した書面による請求」といたしました。3項では、「理事長は、第19条第3項（第三者への貸与）及び第31条の届出（新たに組合員の資格の取得・喪失）があった場合に、遅滞なく組合員名簿及び居住者名簿を更新しなければならない」。また、4項では、「理事長は、毎年1回以上組合員名簿及び居住者名簿の内容の確認をしなければならない。」としております。

10 ページですけれども、第64条の2の電磁的方法が利用可能な場合も、新設のほうをさせていただきます。

11 ページに移りまして、コメント第64条の2関係としまして、ここには、居住者名

簿の必要性、閲覧に際しては組合員のプライバシーに留意すること、また、居住者名簿の作成に当たり、災害等の観点から、要配慮者を事前に把握しておくことが望ましい旨を記載しております。

12ページですけれども、こちらはあり方検討会の参考資料ですので、割愛させていただきます。

続いて、13ページですけれども、所在等不明区分所有者の探索費用の請求となります。67条は、区分所有者等が規約等に違反したときの理事長の勧告及び指示ですけれども、その2項に新設いたしました。所在不明となった区分所有者を管理組合が探索する場合、容易に探索することができず、また、探索に要した費用を当該区分所有者に請求できる仕組みが存在しないため、管理組合が探索費用を負担せざるを得ないケースがございますので、所在等不明区分所有者の探索及びその費用についての規定・コメントを、下記の改正案のとおり新設しております。

続きまして、14ページですが、こちらは形式的なものです。理事会の議決事項として、「第67条の2に定める区分所有者の探索」を記載しております。

続いて、15ページ、16ページは、今後のマンション政策のあり方に関する検討会の資料ですので、割愛させていただきます。

続いて、17ページです。管理規約を変更した際の取扱いです。規約を変更した際は一般的に変更内容を記した書面を追加していく方法が取られておりまして、積み重なっていきますと最新の条文が分かりにくいケースもございますので、管理規約を変更した際に、変更した内容を反映した現に有効な規約を作成することが考えられる旨を記載いたしました。コメント72条関係の②でして、「第4項の閲覧をさせる際は、区分所有者又は利害関係人の利便性を考慮して、第1項の規約原本及び第3項の書面とは別に、現に有効な規約を整備しておくことが考えられる。」と記載しております。要は、改正した内容が溶け込んだ規約を整備するようなイメージでございます。

続いて、18ページ、総会資料の保管等になります。現行規定では、理事長は総会議事録を保管することは定められておりますけれども、議案書等の総会資料については保管に関する規定がございませんので、総会議事録だけでは議事の内容を全て把握することができないおそれがございますので、総会資料の保管及び閲覧に関する規定を49条の2として追加いたしました。49条の1は総会の議事録の作成及び保管等でございます。「理事長は、議案書及び付随する資料を保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求

があったときは、議案書及び付随する資料の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。」と、しております。

19ページに移ります。こちらは、総会資料に準じまして、理事会で使用した資料の保管等についても規定をさせていただきました。

20ページに移らせていただきます。修繕積立金の変更予定です。マンションの購入者予定者にとって、今後の修繕積立金の具体的な変更予定は重要な情報となりますけれども、総会や理事会において検討されている直近の値上げ予定のみが開示されるのが一般的となっておりまして、それ以外の値上げ予定や具体的な値上げ額について開示されないおそれがございますので、別添4に修繕積立金の変更予定額等を位置づけさせていただきます。右の現行ですと、管理組合収支関係の(3)管理費等の変更予定等について、変更予定有、変更予定無、検討中の別を記載とございます。左側の改正案では、変更予定有及び変更予定額を追記しまして、「②(修繕積立金)については長期修繕計画上の変更予定時期及び金額並びに直近の変更予定に対する総会又は理事会における検討状況を記載」といたしました。

21ページに移らせていただきます。別添4、6管理組合収支関係でして、(4)修繕積立金に関する事項として、修繕積立金の積立方式ですとか、長期修繕計画上の積立予定総額、修繕積立金の残高等の記載を新設しております。

次ページ、22ページですが、修繕積立金の不足金額の明確化です。ここでは、区分所有者に対して修繕積立金の過不足や変更予定等を周知することの重要性を記載いたします。コメント第48条関係で、「マンションを適切に維持管理していくためには、各区分所有者が管理組合会計の収支状況を把握していることが重要であり、特に、適切な修繕積立金の確保の観点から、修繕積立金の額を変更する必要性を認識することは極めて重要である。毎年の総会において、長期修繕計画を総会資料に添付し、長期修繕計画上の積立予定額と現時点における積立額の差を明示するとともに、段階増額積立方式を採用している場合は今後の変更予定時期及び変更予定額を説明することも、合意形成に有効と考えられる。」と、新設いたしました。

23から25ページは、今後のマンション政策のあり方に関する検討会の資料ですので、割愛させていただきます。

26ページまで飛びますけれども、ここから31ページまでは、標準管理委託契約書との整合でして、形式的なものです。標準管理規約の別添4を管理委託契約書の別表5と整

合させるよう、改正のほうを行わせていただきます。

最後の32ページに移らせていただきます。管理費等の徴収に係る費用となります。認定司法書士は簡易裁判所における140万円以下の民事事件を扱うことができますが、現行ですと弁護士費用としか記載しておりませんので、改正案のとおり、「等」を追記いたしました。

マンション標準管理規約の見直しの説明は、以上となります。

【〇〇座長】 御説明、ありがとうございました。

一つ一つ見ていきますか。これまでの御説明を基に皆様から意見を頂戴したいと思いますが、ちょっと分けますかね。議論があっちこっち行くといけないので。あまりにも時間がかかるようだったら、改善するというところで。

そうしましたら、検討事項の一つ目、デジタル技術の活用というところで、皆様、御説明いただきましたところで、何か気になること等、ございますか。検討事項のまず一つ目、デジタル技術の活用というところでございます。

【〇〇委員】 よろしいですか。

【〇〇座長】 はい。ありがとうございます。

【〇〇委員】 総会の議事録についても、64条の3項には「求める情報を記入した書面を交付し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。」と書いてあります。ここの赤文字には書面のことは書いてないので、64条の言葉を全部統一して、例えば、18条、49条、53条、64条、72条にも同じフレーズを書いたほうが分かりやすいと思うのですが、いかがでしょうか。

【〇〇座長】 何ページを見ればよろしいですか。

【〇〇委員】 1ページ。

【〇〇座長】 1ページのところです。ありがとうございます。

【〇〇委員】 改正案の赤い字のところですね。

【〇〇座長】 ここの1番目の赤字のところ、「ただし」というところですか。

【〇〇委員】 そうです。

【〇〇座長】 「ただし」という言葉をどちらにも入れたほうがいいと。

【〇〇委員】 気持ちとしては、これは要らないと思いますが、64条の3項にこのことが書いてありますので、ダブって書くとする、ここにも64条3項の言葉をそのまま入れたほうが分かりやすい。赤い字のところには、「提供」はありますけども、書面の交付

というのが書いてないですね。

【〇〇座長】 「ただし、議事録が」というところですか。

【〇〇委員】 「ただし」ですね。

【〇〇座長】 なるほど。閲覧に代えて、電磁的方法で提供することができるというところ、ちょっと具体的に申しますと、今の御提案は、この赤い文字を、言葉のところを、ほかの該当するところにもという理解でよろしいですか。

【〇〇委員】 64条の3項の言葉をそのまま持ってくればいいのでは、と思います。64条の3項には「求める情報を記入した書面を交付し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。」と書いてありますので、この赤い修正された部分はその書面のところが書いてないので、ここだけ読んだ人は書面の交付が駄目だなと思う節があるということで、合わせたい。

【〇〇座長】 なるほど。分かりました。ありがとうございます。

ほかに、デジタル技術の活用のところで、何かお気づきの点はございますか。

【事務局】 ありがとうございます。今の御指摘の点については、改めて、我々のほうも、記載ぶり、全体を通した整理というのはさせていただいた上で、微妙に書き分けているところとかがあったり、あとは区分所有法関係との整合の話もあってして、そういったことができるのかとか、あとは、そうした結果、見やすくなるのかとか等、もう一度、改めて検討いたします。

【〇〇委員】 管理組合としては、これを読んだりしている人が少ないものですから、できるだけ分かりやすい言い回しにさせていただきたいなというふうに思っています。

【〇〇座長】 分かりました。ありがとうございます。皆様に御検討いただいた中で、また全体を見て、矛盾がないか、少し漏れてないかとか、そういう目線からも見ていきたいと思います。ありがとうございます。

検討項目1のデジタル技術の活用のところで、ほかに御意見ないでしょうか。

【〇〇委員】 検討項目1と、あと検討項目5にも関連してくるのですが、検討項目1のところで議事録には個人情報やプライバシー情報が含まれる場合が多いので識別できないように加工するとなっていて、通常、総会の議事録などですと全員に配りますのでそういったことはある程度配慮して作成されているのですが、今回、理事会の議事録も閲覧に供するものということで、検討項目5のほうで追加をされています。理事会というのは、議案どおりにきちんと進む総会の議事とは異なりまして、理事会の議事録は、かなり



プレスト的な、そういう発言録に近い、かなり多量な、プライバシーや、個人情報や、個人の方の感情や何もかも含めたところが記載されている場合が多いので、理事会の議事録までも閲覧に供してコメント49条の緑色の字のところが加えられると、結局、閲覧用と、正規の発言の内容が全部含まれているものと、議事録を二重で作成するというような形になりかねないなど。これは管理組合もしくは管理業者の業務の増大につながっていく、ということを懸念しておりまして、検討事項5のほうにつながってくるのですが、理事会の議事録までも個人情報をマスキングして作るというところは行き過ぎではないかなというふうに思っております。

【〇〇座長】      ありがとうございます。どちらかというとも5のほうになるのでしょうかね。

【〇〇委員】      5のほうですね。失礼しました。

【〇〇座長】      とんでもないです。そういう御意見をいただいたので、5のほうでまた皆様に御意見を頂戴したいと思います。ありがとうございます。

【〇〇委員】      ちょっと細かくて申し訳ないのですが、利害関係人の閲覧の申請のことですが、「理由を付した」という言葉があるところとないところがありますので、総会の議事録についても「理由を付した」というふうに書いたほうが統一性はある。これについては、作成する全てについて、申請者、受けるほうは、理由は何だと知りたいと思うので、全てについて統一した言葉があるといいかなと思います。

【〇〇座長】      分かりました。

いかがでしょうか。今、総会の議事録の閲覧で理由を付したという、そこは慎重に検討してまいってきたのですけれども、いかがでしょうか。

【事務局】      御意見いただき、ありがとうございます。もともとここは「理由を付した」という形になってなかったもので、特に改正することなく、それをそのまま置いているというのが、今の案の考え方になります。今回、いろんな資料につきまして、理由を付してなど記載があります。「理由を付した」というところだと、ここの「理由を付した」と、あと、次の、ほかの項目に関わってくるんですけど、検討項目2のところ、特に名簿につきましては、前回、御意見ありましたとおり、個人情報の観点から慎重な取扱いが必要ということで、「相当な理由を付した」という形にしております。ほかのものについては基本的に今までどおりの書きぶりを置いているという形にしていますが、もう少しそろえたほうが良いということであれば、それぞれの書類の性質に応じて、どういった書きぶりが

いいか、検討をしていきたいと思っております。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

ほかにどうでしょう。総会の議事録も「理由を付した」というほうがいいという御意見があれば、お伺いしたいと思いますが、大丈夫でしょうか。

ありがとうございます。

【事務局】 先ほど理事会の議事録の件を御指摘いただいたと思うのですが、この点、ちょっと1点確認したいのですが、もともとは理事会議事録もしっかり管理して保管するという趣旨での規定のところ、御指摘いただいた点はすごく分かるのですが、二つ、2バージョン作って、それは相当手間になるなど。内容によってはほとんどマスキングしてしまうことになるのかもしれないし、そうでないような理事会というものもあるのかもしれないのですが、全体として、そういう意味では理事会議事録は閲覧させるべきではないというお話だったのか、もう少しいい方法がないのかというお話だったのかというのがお伺いしたかったのですが。

【〇〇座長】 今の御発言のところですね。後ろの5番のところではなく、今、御発言していただいたところですね。

そうしますと、今のデジタル技術のところは終わらして、次、二つ目、理事会に行きたいかもしれませんが、前から行かせていただきたいと思えます。

組合員名簿の更新等というところがございます。組合員名簿、居住者名簿、そして、要支援者名簿作成への配慮ということもございますが、いかがでしょうか。こちらの御提示いただきましたもので、何か気になる点等、御意見等あれば、お願いいたします。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 どうもありがとうございました。もしどこかにその旨のことがあればよろしいが、9ページのところで、要するに、組合員名簿、居住者名簿の閲覧請求があった場合に、それを閲覧に供するということですが、そして、請求者の側は「相当の理由を付した書面による請求」ということで、それはそれでよろしいと思えますけれども、他方で、具体的な例を出したほうがいいと思えますが、ドメスティックバイオレンスなどの被害者、夫あるいは妻から暴力を振るわれて、そのマンションのところに居住している。これは、組合員以外にも、言わば借りている方というのもいらっしゃると思えます。そうすると、そういう場合の扱いをどうするか。閲覧請求者のほうはそれなりの相当の理由を付して、先ほどの例ですと、ここの棟に、あるいはこのマンションに、あるいはこの団地に、自分

の妻が住んでいる、あるいは夫が住んでいると。実際の内実は、ドメスティックバイオレンスということで被害を受けている。また、子供などが親から虐待を受けているというようなこともあり得るので、かなりいろいろなケースが考えられるので、要するに、被害者の側から、自分の名簿についてはそういった問合せがあっても閲覧させてくれては困ると、閲覧に供しては困るというような事態はないのかなということがちょっと懸念されます。昨今、非常にそういうのが多いということを聞いておりますので、そのことを何か盛り込む必要はないのか。要するに、被害者からの相当な理由を付した申出があるような場合には閲覧に供することはできないというか、あるいは、その点についてはどこかに、別のところに規定があるのか分かりませんが、ちょっと気になりましたので、その辺りを教えていただき、また、御検討いただければと思います。ちょっと長くなりました。

【〇〇座長】 とんでもないです。〇〇委員、ありがとうございます。

そうしますと、相当な理由を付した書面で請求すると必ずしも管理組合側は出さなければいけないわけではなくて、管理組合側から、理由があれば、それをお断りできるというようなこともちゃんと合意を取っておくべきだという御趣旨でよかったですでしょうか。

【〇〇委員】 被害者の側がそういう被害を受けている、そういう可能性があるという方から、自分の名簿は請求があっても見せないでくれというような、むしろ、被害者側というか、そういった方からの請求というのが必要なのではないかということです。

【〇〇座長】 分かりました。ありがとうございます。

【〇〇委員】 ですから、項目を、もしそれを御検討いただけるのならば、それをどこかに追加をするということです。

【〇〇座長】 重要な御指摘、ありがとうございます。

この件に関して、何か御意見ある方、おられますでしょうか。もっともだと。

【〇〇委員】 この問題を提起した中に、今、〇〇委員がおっしゃったことも、確かにそういうようなシチュエーションがあるのかなと思うんですが、9ページのところの名簿のほうに関して、ちょっと分からないのが、利害関係人に名簿を見せる必要性って何が想定されるのでしょうかね。私、これは利害関係人には見せないというような提案を出させていただいたんですよ。

【〇〇座長】 前回ですね。

【〇〇委員】 ええ。だから、どういうシチュエーションで利害関係人がここに入るのか、よく分からないんですね。名簿を見せるのは組合員だけでいいんじゃないかというふ

うに考えて提案は出させていただいたんですけど、この意図をちょっと教えてもらいたい。

【〇〇座長】 ありがとうございます。前回、そのような御指摘をいただいております。

ここに国から御回答いただく前に、〇〇先生も、名簿の取扱いはかなり慎重にしろという御指摘もいただいておりますが、他の方どうでしょうか。

【〇〇座長】 〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 〇〇先生の御意見に関連してなんですが、伺っていて、どういう扱いかなと思ったんですけども、恐らく、DVの被害者がいたとして、そこに住んでいる場合には、もう既に住んでいると分かっているということなので、開示を拒む必要性がどれだけあるのかなど。通常は、逃げてどこかに行っていて、その転居先を知られては困るというパターンのほうが多いので、むしろ、届出事項に移転先ってありますけれども、こちらの開示をされては困るという場面はあるのかなというふうに伺っていて、もしかしたらそうかなと思いました。

【〇〇座長】 ありがとうございます。でも、このマンションに住んでいるのは分かっているけど、部屋の号数とかが分からない場合もありますよね。だから、どういう名簿を提供するかということにもよるかと思いますが、趣旨としては、そういった方々への御配慮が必要だということですよ。

【〇〇委員】 今、〇〇先生がおっしゃったとおりです。このマンションとか団地のどこかには住んでいるけれども、具体的に。だから、あとは名簿の内容ですよ。恐らく、この名簿の内容は、何〇何号室、誰々というところまで作成しないと、実際に、理事長として、あるいは理事の側としてはあまり意味がないだと思いますので、ですから、言わばDVの加害者などが、このどこかには住んでいるけれども、何号室かは分からないというようなことで名簿の閲覧を請求することがありやしないかということです。

【〇〇座長】 ありがとうございます。むしろ、いい事例じゃなくて、よくない事例に使われていく可能性もあるのではないかと御指摘ですけど、関連してですね。

【〇〇委員】 はい。〇〇委員と同じで、そもそも組合員以外の利害関係人に区分所有者名簿を閲覧させるという必要性は一体どこにあるのか。

それから、ちょっと関連するんですけど、5ページの組合員名簿の更新等のところなんですけど、これ、喪失した者の移転先まで届け出るわけですよ。でも、区分所有者でなくなった者がどこに住もうが勝手に、そんなことを管理組合に何で届け出ないかのかと。

しかも、住所が個人情報だとしますと、管理組合は、区分所有者でなくなった人の個人情報である住所までを取得する、何の地位にもないと思うんですね。だから、この書式からも移転先というところは絶対に削除すべきだと思いますし、そういうことを考えていくと、もちろん、組合は組合員がどこにいてというのを把握するのは必要ですし、今、誰が組合員かということを確認するためにも、区分所有者は誰かですから、それは必要だと思うんですが、組合員以外の者があの人は何号室にいますかとかということを知るために組合員名簿を見せなきゃいけないのだろうかという、そもそもの疑問があります。

【〇〇座長】　　まず1点目は、それは所有者名簿も居住者名簿も同じ。ということは、両方とも閲覧を認める必要はないんじゃないかと御趣旨でよろしいですか。

【〇〇委員】　　大体、悪いことに使おうと思って問い合わせってくる人が多いんじゃないかなと。

【〇〇座長】　　ありがとうございます。まず、ここについて、そういう御意見もあるんですけど、所有者名簿、居住者名簿、こういうときに閲覧をされるという、よい事例というか、よくないほうの事例はよく分かりましたが、こういうときに活用されたいとか、されているんだというようなことを御存じであれば、ぜひ教えていただきたい。そこまで拒否してできなくしてしまうのは問題じゃないかというような事例もあるかと思いますが、いかがでしょうか。

　　お願いいたします。

【〇〇委員】　　私の経験の範囲なんですけど、そう言われてみれば、組合員の方からの請求しか受けたことがないなと。外部の方からの閲覧請求依頼というのは経験がないです。

【〇〇座長】　　ありがとうございます。現状を踏まえて検討するということですのでお願いします。

【〇〇委員】　　恐らく、国交省さんの提案は、相当の理由のほうでそこを絞るという提案なのかなというふうには読んだんですけども、確かに、〇〇先生、〇〇先生がおっしゃったとおりで、そもそも利害関係人から除外してしまうというほうが組合運営としては分かりやすいんだろうなというふうに感じております。

【〇〇座長】　　ありがとうございます。

　　そのほかに、こういうケースで求められることがある、必要なんだということを御存じであれば教えていただき、それを踏まえて再度検討したいと思いますが、いかがでしょうか。

そして、2点目、所有者の移転先まで聞くのは管理組合の権限として超えているんじゃないかという御指摘でしょうかね、〇〇先生。

【〇〇委員】 はい。

【〇〇座長】 そんなことまでできるのかということでございます。実務上、所有者の移転先を把握してないと困るということはないのですか。

【〇〇委員】 未収金がある場合とか、請求が後から来る場合。関西圏ですと、水道代や何かは後払いになるので、区分所有者の移転に請求が間に合わないときに移転先を教えてくださいということはありませんけども、普通はないです。

【〇〇座長】 ケースはあると。

【〇〇委員】 ケースはありますけど、一般的ではないです。

【〇〇座長】 どうですか。〇〇さん

【〇〇委員】 今、31条の第2項のお話が〇〇先生からありましたけど、この文章でいくと、「前項で」ということだと、「喪失した者」が入っちゃうということなんですね。この文章にかけちゃまずいんじゃないかと。喪失した人がどこに移転しようが本人の勝手なので、それはこの文章にかけないような書き方にしないといけないんじゃないかと。要は、組合員の資格を取得した者という、ここに付けているのか。私は、この届出義務のところ、「本マンション以外に居住の組合員は、届け出ている住居から移転した場合は、管理組合にその移転先を書面もしくは電磁的方法により届け出なければならない」というようなことを入れたんです。今、規約の改正の依頼が来ると、そういうような文章を入れている。これだと、〇〇先生がおっしゃったとおり、喪失者のほうまでかかってしまうので、ちょっとそれはあれかなあと思うのと、あと、64条のほうは、私は64条の1項の一番最後に、「ただし、組合員名簿の閲覧に関しては、管理組合員に限る」というような言い方をしているんですね。結局、利害関係人って、どういう方々を想定するのか。利害関係人というのは、買いたいという人も利害関係人になっちゃうと、よからぬことを考えている人が私は買いたいんだと言い張って名簿を見せろというようなことだって想定されるので、組合員名簿・居住者名簿を見せる必要性はないと思います。

【〇〇座長】 ありがとうございます。後半のほうは、利害関係人という言葉がなくて、組合員のほうに限定したほうがよろしいのではないかという御指摘。前半は、具体的にはどういうふうに修正したらいいということでしょうか。

【〇〇委員】 〇〇先生の御指摘あったとおり、4ページの31条の2項の文章ですね。

ここが第1項の「喪失した者」にもかかってしまうというところなんですね。喪失した者に対してその権限はないだろうというのが、さっきのお話だったと思うんです。

【〇〇座長】 同じ御主張で、つまり、行き先まで言う必要はないということですか。

【〇〇委員】 結局、所有者じゃなくなった人のことを言っているわけですから、その人がどこに移転しようが、届ける義務も強制力もないということですので、2項がここにかけちゃいけないんだと思うんです。

【〇〇座長】 分かりました。ということで、今の御主張としては、管理組合としては引越先まで捉える必要はないというご指摘でございますね。

【〇〇委員】 組合員、所有者じゃなくなった方は。

【〇〇座長】 という御指摘でございますが、いかがでしょうか。〇〇委員。

【〇〇委員】 先ほどの件ですけれども、基本的には〇〇先生のおっしゃったとおりでと思います。それから、今、〇〇委員がおっしゃったとおりでと思います。喪失した者が届けなければいけないというのはちょっと行き過ぎで、ですから、先ほど意見があったように、未収金とか、そういう場合があったような場合には、むしろ管理組合のほうから、最終的には管理業者のお手を煩わせることになるかもしれませんが、そちらのほうからアプローチするというか、そういう話ではないかなというように思っております。ですから、むしろ、管理組合のほうから、理事会の側から、その旨のアプローチをする、教えていただくということで、そして、その場合には多分、未収金がありますねというようなことで対応するという事だろうと思います。ですから、一つは、何も書かないということもあろうかと思えます。運用上、今言ったようなことがあり得るのかな。

それから、先ほどの9ページのところの利害関係人も、〇〇委員あるいは〇〇委員などから御指摘がありましたように、利害関係人というのがはっきりしないというようなことで、これも特に入れる必要はないのかな。ただ、こういうことはあるのかな。これも、実際にはそういうことはないということであれば教えていただきたいのですが、組合員、区分所有者以外の居住者、賃借人などが、誰々さんは何〇何号室に住んでいるのかな？ いろんな形で連絡をしたいということで、居住者が相当な理由ということで何かをでっち上げるとしても全くないわけではないけれども、居住者については、誰々さんは何〇何号室に住んでいるかなということを知りたいというようなことはあるかも分からないので、私もどっちがいいか分からないのですが、例えば、「組合員又は居住者の相当の理由を付した書面による」ということで、居住者ぐらいいは入れてもいいのかなということなので、ち

よっとその辺り、御検討いただければと思います。

【〇〇座長】 ありがとうございます。〇〇委員、確認させてください。一つ目のポイントは、「新たに組合員の資格を取得し又は喪失した」という、「喪失した」というところを届け出ることには必要ないのではないかということで、「喪失」というところを取ったほうがよろしいのではないかという御指摘でしょうか。でも、実務上、どこに行かれたかが必要で、住所を知りたいという場合は、管理組合というか、管理会社が自主的に聞けということでもよろしかったでしょうか。

【〇〇委員】 運用上ですね。そして、その理由を示して、未収金があるということなかなというふうに思っている。それをコメントか何かで書くのかどうかというのはお任せしますが、そういうところまで書く必要ないというような判断もあろうかと思えますけれど。

【〇〇座長】 ありがとうございます。ただ、退去されるときにその方に未収金があるかどうかというのは、なかなか分かりにくいのかなというふうに思いますが。

【〇〇委員】 ですから、管理組合のほうではっきりとそのことが分かっているとお伝えするということですね。

【〇〇座長】 〇〇委員。

【〇〇委員】 実運用上は、未収者はほぼ毎月のように追いかけていますので、その方が退去されても追いかけています。携帯電話の番号を教えていただくなり何なりしていただきますから、どこへ行こうが一生懸命追いかけているというのはありますので、ここに書いてなくても運用は回しています。

【〇〇座長】 ここになくても、現実としてはやっつけていける。

【〇〇委員】 はい。

【〇〇委員】 そういうことであつたら、特にわざわざ書く必要はないのかなということで、そうすると、この喪失した者云々と、そちらのほうで積極的に届け出るところは必要ないのかなというふうに思っております。どうもありがとうございました。

【〇〇座長】 ありがとうございます。〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 喪失したときには届出は出さなきゃいけないと思うので、1項の「喪失した者」はそのまま置いておいて、2項のほうを、この「喪失した者」にかからない、もっと具体的に書いたほうが良いという話なんですよ。

4ページの31条の1項です。



【〇〇座長】 「喪失した者」のところはいかがですか。

【〇〇委員】 このままのほうがいい。これは届け出ないと困るんですよ、先ほどの管理会社さんの後追いでも。これはあるべきだと思うんですけど……。

【〇〇座長】 退出しますよということをちゃんと届けてください。

【〇〇委員】 ええ。ここの観点はもともと、外部の居住者が移転したときに届けるという論点だったと思うんですね。だから、未収金が云々というんじゃなくて、そのことは置いておいてというよりも、喪失した者は届ければいだけの話で……。

【〇〇座長】 転居しますよということを届けてくださいということですね。

【〇〇委員】 ええ。2項のほうはもっと具体的な書き方のほうがいいんじゃないかということなんです。

【〇〇座長】 具体的というのは、出来ましたらもう少し具体的に言っていただけますか。

【〇〇委員】 本マンションに居住してない組合員に関して、「転居された場合は転居先を管理組合に届け出なければいけない」とか、もっと具体的に書いてあったほうがいいと思うんです、ここは。それがもともとの目的だったと思いますので。

【〇〇座長】 いわゆる不在所有者がAという住所からBという住所に移ったら、ちゃんと追いかけていけるようにということですね。

【〇〇委員】 そうです。

【〇〇座長】 この辺りでまとめて、事務局から一度コメントいただけますでしょうか。

【事務局】 いろんな観点でいろんな角度から御意見あったと思うので、事務局としてどう考えているか、一旦、お伝えしたいと思います。

こう考えているけれど、文言上、それが伝わっていないという可能性もあるので、その観点から御説明したいと思います。

まず、4ページ、31条第1項、これは現行の条文ですが、これはこのとおりの規定にしたいと思っています。この趣旨は、取得した人も届け出ないといけないし、喪失した人も届け出ないといけないと。なので、喪失した人は届け出なくていいとか、そういうことは考えてないです。それは、条文上、明確かなと思います。

第2項ですが、今回新たに追加して、変更した場合、誰に届出義務がかかっているかと。これ、「組合員は」という書き方をしているので、伝わっているかはともかくとして、組合員という言葉によって、喪失した者は既に組合員じゃないので、そういった方は追いか

ません。そういった方は、喪失した者が引っ越ししたからといって、当然、届ける必要はない。ただ、「組合員は」という言葉があまりにもさりげなく書いてあって、よく伝わらないということであれば、それをもう少し具体的に書くべきだという、〇〇委員はそういう御意見かと思いますが、そういった御意見については、我々としてもしっかりと検討をしていきたいなというふうに考えております。

**【〇〇座長】** ありがとうございます。皆さんが危惧されているようなことは想定されていないということですので、誤解を生むような表現であったかもしれないということで、この書式に関しては見直すということによろしいでしょうか。

**【事務局】** 以上が4ページの話です。

5ページについては、もともと、現行の届出書を見ますと、取得した者が氏名で、喪失した者については氏名と住所（移転先）。〇〇委員の御指摘は、現行で移転先を書かないといけないとあるけれど、それも不要じゃないかという御指摘かと思いますが。そういった観点について、今回、事務局として案を示す際に、この点について何か検討していたかという、しているわけではないので、この場でいい悪いということを申し上げることは難しいです。もしこれを削るとなりますと、現行の規定を変えることとなりますので、先ほど〇〇委員からは、そんなにケースが多いわけではないというお話がございましたが、ただ、未収金とか水道料金とかを回収するという場面もあるということなので、多分使わないし、運用上、管理会社さんのほうで全部対処しちゃうから消しちゃっていいよというのは、既に現行でこの届出書になっているので、実務上、完全に削除しちゃう方がいいのかということところはまた改めて検討して、考える必要はあるかなというふうに思っております。

**【〇〇座長】** ありがとうございます。

それと関連することですね。

**【〇〇委員】** 恐らく今の話と完全に重なるかもしれないですけど、喪失自体は届け出る必要が多分あるということで、その上で、移転先については果たしてどうかという、ここに多分集約されるのかなと。それに関連して、あと利害関係の話が出てくるということかと思いますが。

**【〇〇座長】** ありがとうございます。

そのところがまだ議論のポイントになっているわけですが、いかがでしょうか。

**【〇〇委員】** 移転先を書く必要というのは、現実には、移転しちゃった後、郵便なんかが届いちゃった場合、捨てるわけにいかないの、相手を探して届けてあげるというよ

うなこともあるわけで、先ほどの困ったことといいこと、どちらを取るかというようなことだと思いますけど、判断が難しい。

【〇〇座長】 重要な御指摘、ありがとうございます。携帯電話は分かっているけど、電話だけでは追いかけていけないこともあるだろうという御指摘かと思います。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 度々すみません。先ほど、4ページのところの御説明は、よく理解できました。このとおりでよろしいと思います。それから、既に論点を整理していただきましたけれども、そのような整理でよろしいかと思います。利害関係人と、それから、5ページのところの書式をどうするかというところで、その辺りは御検討いただければと思います。度々発言させていただいて、どうもありがとうございました。

【〇〇座長】 どうありがとうございます。

【〇〇委員】 全然違うところで……。

【〇〇座長】 全然違うところですか。論点の二つ目の名簿のところですか。

【〇〇委員】 そうです。名簿に関してです。

全然、観点は変わりますが、今の書式の話ではあるんですけども、5ページ目の組合員の資格の取得の届出に関してです。31条関係のコメントのところですね。この届出書のうち、取得した者のほうですけども、「現に居住する住所」という記載があるかと思っています。この「現に居住する住所」は、住民票上の住所を指すのか、現在の生活の本拠、居所を指すのかが明らかでないというふうに考えております。例えば、現在の住所はAという地点にあるのだけれども、実際にいる場所はBという地点だという場合に、Bで届け出られると住民票上の住所地が分からないという問題が生じるかと思っています。また、今の例だと、住民票上の住所地には居住していないということになるので、現に居住している住所はないということに論理的にはなってしまうことにもなりかねません。また、滞納管理費の訴訟においては、住所が把握できてなければなりませんので、住民票上の住所地の把握というのはどうしても必要になります。そのため、「現に居住する住所」ではなくて、住民票上の住所とともに、区分所有法35条3項、標準管理規約43条2項に基づくものですが、総会招集通知の宛先を記載させるという形が望ましいのではないかと思います。総会招集通知の宛先が住民票上の住所地と異なる場合には、特に記載させると。

続けて、大丈夫ですか。

【〇〇座長】 今の1点目の確認ですが、そうすると、「現に居住する住所」という記載

ではなく、住民票上の住所を把握する。さらに、総会通知書の送付先が違う場合はそちらも書いていただく。この2点に変えるほうが実務上も正確に対応していけるんじゃないかという御指摘ですね。

【〇〇委員】 続きますして、次は6ページ目のところです。これは非常に細かいところなんですけれども、6ページ目の③の最後の行に「第43条第2項及び第3項によることとなる。」という記載があるかと思います。この部分は届出をしていない区分所有者に関する規律を指しているんですけれども、より正確性を期すのであれば、「第43条第2項ただし書及び第3項」という形にして、43条第2項の後にただし書を挿入したほうがより正確かと思います。これは非常に細かいところなんですけれども、以上です。

【〇〇座長】 重要な御指摘、ありがとうございます。

【〇〇委員】 もう1点、よろしいですか。全然違うところに飛びますが、項目は一緒なんですけれども、11ページの組合員名簿の関係になります。居住者名簿に関して、64条の2関係のコメントの最後の段落です。「また、居住者名簿の作成にあたっては」という、この段落についてです。このコメントの最後の段落のところに要配慮者に関する事項が書かれているんですけれども、この要配慮者のうち、障害者というのが入っているかと思います。障害者につきましては、個人情報保護法上、要配慮個人情報に位置づけられております。他の高齢者、乳幼児に関する情報と異なって、障害者であるという要配慮個人情報の取得については、その取得自体について、その方の同意が必要ということになります。自治会向けの個人情報のマニュアルなどでも、要配慮個人情報の取得については、その者の同意が必要であるということが注意的に書かれている例が多いかと思います。そのため、高齢者、乳幼児と並列的に並べるのであれば、障害者であることの情報の取得については、その取得自体に同意が必要であるということを注意的に明記しておいたほうがいいかと思います。同列にしてしまうと、同じように、何も考えずにといいますか、漫然と取得してしまう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。

以上です。

【〇〇座長】 御指摘、ありがとうございます。そうしますと、今の文章が活かされるとしたら、「なお」みたいな形でよろしいのでしょうか。

【〇〇委員】 そのとおりだと思います。多分、自治会向けのマニュアルとかで書いてあるようなことをちらっと入れておけば、十分なのではないかと思います。

【〇〇座長】 分かりました。重要な御指摘、ありがとうございます。

【〇〇委員】 次になかなか行けない……。

【〇〇座長】 次に行けなくて、私はかなりドキドキしているんですけど、どうしましょう。この後からまとめていきましょう。

【〇〇委員】 名簿の観点ですけども、〇〇委員のおっしゃった点もすごく重要だと思いますし、これ、組合がどこまで個人情報扱えるのかというような問題に置き換えていくと、ちょっと気になるのは、喪失した人の今まで組合が把握していた個人情報は一体どうなっているのかと。完全に削除されてというような形で、その後の名簿の管理上、既に役に立たなくなったというか、要らなくなった。つまり、管理組合が保持している必要のない、そんな個人情報が残ったりしてはしないかというのが、一つ、ちょっと気になるという点。

それから、もう1点は、喪失事由は売買だけとは限らなくて、相続なんかのときもそうなんですけど、相続も本当は相続人からすぐに届出をしてほしいんですけども、このときには現在の区分所有者が亡くなっているわけで、一体、誰から届出をどういうふうにするのかとかいう問題も生ずるんですけども、むしろ相続のほうが誰が区分所有者か分からないというような話で管理組合さんは困ると思うんですけども、この辺りは名簿の届出とかの議論の中でどこまで入っているのか、どうなのかがちょっと明確ではないので、その点もはっきりさせたほうがいいんじゃないかなという、この2点。

【〇〇座長】 ありがとうございます。一つ目は、名簿の中から、必要のない方というか、所有権を失った方は削除していくという方向ですよね。

【〇〇委員】 データだけ残っているというのは、すごく気味が悪い。

【〇〇座長】 そこについて何か明記しておいたほうがいいということですか。〇〇先生に確認でございますが、そういう方々はちゃんとデータを削除し、適正に管理しなきゃいけないみたいな、そういう形でよろしいですか。

【〇〇委員】 僕はそれでいいですけど、ただ、意見はあるかなと。

【〇〇座長】 そして、二つ目は、相続のときというのは明確に、喪失したわけではないということを自ら相続のときには届け出てくださいということでもよろしいですか。

【〇〇委員】 うん。これ、困るんですよ。

【〇〇座長】 分かりました。関連ですか。

【〇〇委員】 関連して。後者については、私も賛成。前者に関してなんですけれども、今、区分所有法の改正の議論の中で、共用部分に関して生じた損害賠償請求権について、

管理者が行使すると。これは誰の権利が行使されるのかというところに関しましては、元区分所有者の権利も行使されるんだということが議論の対象に挙がっていて、恐らくその方向で改正されるのではないかというふうに思っております。そうしますと、もちろん登記を追えば元区分所有者を追うということはできるんですけども、場合によっては元区分所有者の情報が容易に調べられる状況が残っていたほうが良いということはあるのかもしれないと思います。とはいうものの、現住所地とかまでは追わないので、当時、誰々が所有者であったということの情報しかないので、それ自体が残っているということは場合によっては必要になるかなというふうに思っております。

【〇〇座長】 ありがとうございます。区分所有法の改正との関係の中で必要な情報があるから、削除をどんどんしていったら困るということもあり得るということで、これは区分所有法の改正の動きを見て検討をさせていただきたいと思います。

【〇〇委員】 すみません、時間がないのに。4ページの2項のほうは、ここにいる皆さんでも分からないので、「組合員は」という主語を最初に持ってきたほうが分かりやすいんじゃないかと思うんです。

それと、さっきの組合員名簿の利害関係人、一つだけ実例としてあるのは、自治会が要望するんですよ。そこに出していいかどうか、利害関係人というだけじゃ分からないんですね。一般的には出さないんです。それはそれで別にとってくれという言い方をするんですけど、そこら辺はもうちょっとはつきりさせられないかなというのがあります。

さっき〇〇先生が言った、居住者から誰が何号室に住んでいるか知りたいというのは、本人に部屋番号を教えていいかと聞けばいいだけで、名簿を閲覧させる必要は全くないと私は考えていますが、町会・自治会の件はどうなるのかなというのだけ。

【〇〇座長】 ありがとうございます。名簿のところに対する皆様の御関心が大変高いということを確認いたしましたし、大変重要なことかと思えます。

次に行く前に、名簿のところについて、事務局よりコメントをいただきたいと思えます。

【事務局】 皆様、御意見いただきまして、ありがとうございます。もともと事務局として考えていないものもあったので、改めて検討はしたいというふうに思えます。

1点だけ、もともと三つ大きな話があるということで、利害関係人の話だけ簡単に申し上げますと、利害関係人については、条文上、64条第1項で一緒くたに書いているので何でもかんでも区分所有者と利害関係人から請求があれば閲覧させましょうというふうになっているので、もともとそう書いてあったこととの関係で名簿というのは特別な扱いに

するのかどうかということを検討することが必要なと思っています。先ほど〇〇委員からも御指摘あったとおり、事務局案としては、「相当の理由」というところをつけることによって一定程度、現行よりは歯止めがかかる形にはなるかなというふうに思って、名簿はほかと扱いが違いますよねということで、今は単純にプライバシーを配慮してくださいとコメントに書いてあるだけですけど、もう少し踏み込んで、本文のほうでも明確に「相当の」とつけて、今までよりは厳しめにする、そういった案をお示したところでございます。ただ、〇〇委員が御指摘のように、それだけでは不十分ということであれば、「ただし」と書いて、明確に名簿については誰々に限るということで、そこは誰々に限るかというのは、先ほど〇〇委員から、区分所有者だけじゃなくて、居住者の方も対象に含めていいのか、そこはいろいろな御意見あると思いますし、利害関係人で町会とか自治会とかをどうするか、そういった多様な意見があるかと思うので、そういった皆さんの御意見を踏まえて、改めて事務局のほうで検討していきたいというふうに思っております。

**【〇〇座長】** ありがとうございます。皆さん、御意見、ありがとうございます。

そうしましたら、次、検討事項のほうに進みます。その前に事務局から追加があればお願いします。

**【事務局】** 追加で1点だけ。先ほど〇〇委員から相続が起こった場合の話があって、確かに、相続があれば、相続された方が速やかにこの届出を出すことが望ましいですが、その方って、多分、もともと住んでないような方ですので相当難しいとは思いますが、そういう意味で、64条の2の5号とかに、理事長は、これが正しいのかというのを年1回は確認すると。さらには、亡くなられている方、相続されている形跡がある方とかということに対しては、今回、緊急連絡先とかも届け出ることになっているので、そういうところでフォローしていくと。そんなふうにイメージしているところでございます。

**【〇〇座長】** どうもありがとうございます。

**【〇〇委員】** 文言上、喪失事由が限定されていないので、特定承継から包括承継まで全部入っちゃうので、それでちょっと伺っただけです。

**【〇〇座長】** ありがとうございます。

**【〇〇委員】** 今の事務局の方からの御説明の中で、理事長が名簿の年1回の確認というのは、私、どの家が出ていって、どの家が出ていないのかというような確認かと思っておりますが、連絡先を、ちゃんとつながるかとか、ちゃんとそこに居住しているかとか、そこまでの確認を含むという意味の年1回の確認ということなんでしょうか。

【〇〇座長】 お願いいたします。

【事務局】 やり方は様々あるかと思います。例えば、こういう届出書があるから、皆さん、忘れずに出していますよねという確認なのかもしれないですし、組合によっては、1個1個、ちゃんと合っているかという確認される組合もあるかもしれないですし、あまりここで限定的に考えてはいません。

【〇〇委員】 分かりました。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

そうしますと、ちょっと前に進めさせてよろしいでしょうか。御協力、ありがとうございます。

予定の時間を大幅に過ぎていますので、次は、検討事項3、4、5のところへ進めていきたいと思いますが、ここも皆さんに御意見いただきたいと思いますが、改めまして皆様にできるだけ簡潔な御発言をお願い申し上げます。

それでは、検討事項3、4、5のところで、御発言ある方、お願いいたします。

〇〇委員。

【〇〇委員】 すみません、早速で。13ページの検討事項3のところでは、67条の2の所在等不明区分所有者の探索に関する文言についてです。こちらの文言を見ますと、「必要な届出を行わないことにより」の後、「区分所有者の共同の利益が害された場合又は害されるおそれがある場合」という要件が記載されております。この要件が入りますと、評価的な要件のため、そもそも理事長がこの第1項に基づいて所在探索をしてよい場面なのかどうかということが明確に判断できない。また、文言上は、区分所有法6条1項に「共同の利益に反する」という文言があります。こちらと何が違うのかという問題も生じます。細かいことを申しますと、本提案は「共同の利益が害された」という言い方をしているのに対して、区分所有法は「反する」ですので、形式的に文言が異なっていて、両者の何が違うのか、意識的に使い分けているのかということも、問題になるかと思えます。

また、2項の関係で申しますと、第1項を受けておりますので、「共同の利益が害された場合又は害されるおそれがある場合」に当たらないということになってしまいますと、探索に要した費用を請求できないという結論になる可能性も出てくるということになります。そこで提案ですが、「区分所有者の共同の利益を害された場合又は害されるおそれがある場合」に代えて、例えば、「管理に支障を及ぼす場合」という文言にした上で、コメントにおいて、「届出がないことにより、総会の招集通知の送付先が分からない場合、役員候補



者とすることができない場合、管理費修繕積立金の請求先が分からない場合には、管理に支障を及ぼす場合に当たる」と、こういう記載をすることを提案いたします。

また、管理費等請求のための所在等調査の費用につきましては、標準管理規約の60条2項に基づいて徴収の諸費用として請求することも可能ですので、この60条2項に基づいても、管理費等請求のための所在等調査費用については請求することが可能だということと併せて確認的に記載するという必要かと思えます。

さらに申しますと、67条の2の第2項につきましては訴訟で理事長が授権を受けて請求できるかどうかということが明確ではございませんので、管理費等請求について理事会の決議によって理事長が請求できるという規定を準用する規定も必要かと思えます。

以上です。

【〇〇座長】 今、検討事項の3で、3、4、5のところはほかにはないですか。御発言をできるだけ簡潔にということをお願い申し上げていますが、4、5のところはないということになりました。今、「共同の利益が害された場合」という言葉ではかなり限定的になるし、そのこと自身が議論になるので、「管理に支障がある」という幅広い言葉を提案し、そして、コメントのほうでより具体的にという御指摘かと思えますが、いかがでしょうか。

【〇〇委員】 67条の2ですけれども、「第31条の規定に違反し」と書いてありますが、31条というのは資格の得失の話だけしかないので、それ以外のものは届出も結構いっぱいあるんですね。例えば、長期に不在するというようなこともやらなきゃいけないのに、それをやってないために問題が起こったという場合も含めるということが必要なと思うので、「その他の届出」とか、何か書いたほうがいいかなというふうに思いました。

【〇〇座長】 ありがとうございます。31条の規定だけじゃなくて、長期不在の場合も含めて、管理に支障があるかどうか、そういう言い方で捉えられるようにということですが、そのほかにもございますでしょうか。

【〇〇委員】 度々、申し訳ありません。検討事項5に関してです。18ページを見ていただければと思います。総会資料の保管等に関するところです。第49条の2において、理事会についても同じ規定があったかと思いますが、議案書に加えて、付随する資料の保管が理事長の義務とされております。この点に関して、問題点としましては、一つは、付随する資料の定義・意義を明らかにすべきではないかというふうに考えております。付随する資料は恐らく総会議案において明示的に引用された資料を指すという、このぐらい限定されるのかなと思うんですけれども、その範囲を明確にしておかないと、理事長自身あ

るいは役員が保管すべき資料の範囲が分からないという問題が生じ、さらに言えば、理事長は保管義務を負っておりますから、保管義務を尽くしているのかどうかという点に関して紛争になる可能性があるかというふうに思います。解任の事由とか、そういうところにもつながり得るということかと思えます。また、今回の標準管理規約の改定を受けて、付随する資料を保管する旨の規約を新たに定めたということを各組合が行ったとしても、理事長の保管義務は遡求しないということを確認しておくべきだというふうに考えております。したがって、コメントでいいと思うんですけど、コメントにおいて、付随する資料の意義・定義を明らかにし、その改正を行っても効力は遡求しないということを明確にすべきだというふうに考えます。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

そのほかにございますでしょうか。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 ちょっと確認なんですけれども、検討項目4の管理規約の原本の話なんですけど、資料のほうに記載しているのはコメントだけなんですけれども、これ、本文は変えないということなんですかね。本文を変えないと今までどおりのやり方をやるのが主流になると思うんですけど、それだけちょっと確認したいということ。

【〇〇座長】 確認事項ですから、もしよろしければ、御回答をお願いしてよろしいでしょうか。

【事務局】 ありがとうございます。御指摘どおり、コメントだけに書くという案で、事務局から提案させていただいております。

【〇〇座長】 それに対して、〇〇委員は、本文のほうも修正するべきではないかという御意見かと思えます。ありがとうございます。

そのほかにも、3、4、5の辺りで。5の辺りは、先ほども御指摘あったと思いますが。

【〇〇委員】 先ほどの理事会の議事録を閲覧に供すべきかどうかというところなんですけれども、私は理事会の議事録までは閲覧に供する必要はないというふうに考えております。先ほど申し上げたように、プレスト的な意見であるとか、かなり踏み込んだ意見がされていて、理事会というのはかなりフランクな場でお話をされていますので、理事会の議論が閲覧に供されるということをもって、逆にあまり活発化しないんじゃないかというような懸念もあります。やれるところがやる分には全然構わないと思うんですけども、ただ、マンション標準管理規約に入ってしまうと、これが世の中標準というような形

に位置づけられてしまうので、ここに入るのはちょっと行き過ぎかなあというふうに思っております。

【〇〇座長】 理事会の議事録ですね。それは区分所有者の方に対しても同様でしょうか。

【〇〇委員】 理事会議事録を配っている管理組合はかなり多いので、そういう意味では、利害関係人の閲覧に供するという先ほどの組合員名簿と同じような形で、外に出すものではないかなというふうに思っています。

【〇〇座長】 という御意見でございますね。

【事務局】 1点確認なのですが、今回追加しているのは理事会資料の話でして、理事会議事録は既に閲覧・保管の対象になっているので、今のは資料の話ということでよろしいですか。

【〇〇委員】 そうですね。理事会資料ですね。未収金の方の滞納督促状況とか、相当なレベルで書かれていますので、資料です。

【〇〇座長】 議事録に関しては現状でよいということですね？

【〇〇委員】 はい。

【〇〇座長】 誰々さんの滞納金とか、そういうことを開示するべきではないということかと思えます。ありがとうございます。

そのほかございますでしょうか。3、4、5の辺りでございますが、いかがでしょうか。

先ほど〇〇委員がおっしゃられました、コメントに対してもう少し幅広く捉えられるよという御指摘がございましたが、それに関してはいかがでしょうか。ないですか。では、〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 また別な話ですけど、5-①で電磁的方法が利用可能でない場合と利用可能な場合の両方の例が新しく記載されていますが、最近、デジタル技術が進んでいるということとか、9割のマンションでは管理会社が管理をしているというような実情もありまして、電磁的な方法が利用可能ではない場合という、規約の中に13条ぐらいあるんですが、これはそろそろ外してもいいんじゃないかと。画期的なというか、意見なんですけれども、可能であるというところにも書面の話は出ていますので、ダブっているから要らないかなというふうに思えます。

【〇〇座長】 ありがとうございます。そうしますと、(ア)と(イ)のところでも可能でない場合というのがあるけど、可能じゃない場合は前提にしないでよろしいのではないかと

という御意見でございますが、これに関しまして、ほかの方で、私の周りには可能でない方が多いということがあれば、教えていただけたらと思いますが、特に、こちらは可能ではないほうが先に出ていますからね。そして、可能な場合というのが後になっているという意味では、少し見直したほうがいいのではないかと、もう必要ないのではないかと御指摘をいただきました。

そして、今のところは、先ほどの付随する資料ということも少し明確にしておいたほうが後でトラブルにならないだろうということの御指摘もいただいております。

それから、今、理事会に関しては、議事録は現状のままですが、それに付随する資料ということで御意見を頂戴しておりますが、大丈夫でしょうか。

ありがとうございます。皆様の御協力、ありがとうございます。

そうしますと、検討事項の次、

6、7、8、9ということで、皆様からの御意見を頂戴したいと思います。修繕積立金の変更の予定、不足金額の明確化という点につきまして、ぜひ皆様から御意見を頂戴したいと思います。いかがでしょうか。〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 すみません、時間がないところで、端的に申し上げます。

20ページの別添4のところでございます。修繕積立金の変更予定額を書くというのは、多分、21ページに出てくる段階増額積立方式を意識したものだと思います。この件ですが、直近の変更予定額を書いただけではあまり意味がなく、皆が知りたいのは、直近、次の値上げ額だけではなくて、段階増額で予定される5年後や、3回目、4回目の値上げをしたときに、今の倍や3倍、4倍に膨れ上がるといったことかと思っております。したがって、この表記では少々不足していると思っております。段階増額積立方式の場合には、最終的にどんな積立額になるのか、いつの時期にその積立額になるのか、そういったものを明記する、そういう趣旨が読み取れるような表記にしたほうがいいのではないかと考えています。

21ページのところですが、そういう意味では、修繕積立金の積立方式、段階増額積立方式を、ここに明記するというのは非常にいいことであるし、さらには段階増額積立方式の内容が明記されるべきではないかと思っております。

そして、もう1点、21ページ目の8は「大規模修繕計画関係」というふうに書いてありますが、大規模修繕計画というのはちょっと聞きなじまない用語になっているかと思っております。大規模修繕工事あるいは長期修繕計画という言葉はあっても、大規模修繕計画とは何か？言葉がくっついているような感じがします。ここに書かれている内容を見ますと、

多分、計画修繕関係というふうを書くのが正しいのかと感じております。

以上です。

【〇〇座長】 ありがとうございます。〇〇委員、確認ですが、例えば、30年の長期修繕計画があって、それが総会で決議され、皆様に認められているというものがあれば、それが、直近だけではなく、今後どういうふうになる予定であるかということをして明記したほうがよろしいという御指摘と理解してよろしいですか。

【〇〇委員】 それで結構です。

【〇〇座長】 そして、8の大規模修繕計画関係、現行ではこうなっているのですが、そこは、大規模修繕計画ではなく、計画修繕とするほうが正しいのではないかと。というのは、長期修繕計画の話とか、大規模修繕に当たるような共用部分の修繕の話、これをトータルしてということで、計画修繕のほうが適切ではないかということですね。

【〇〇委員】 そうです。大規模修繕計画という言葉の定義もよく分からないし、そういった言葉があるのかということもよく分かりません。大規模修繕工事という言葉はありません。

【〇〇座長】 大規模修繕に関する計画という意味で使っていると思うんですけど、将来も含めてということですが、ご指摘、分かりました。

そのほか、いかがでしょうか。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 段階増額方式の将来の積立額というのは、必ずしも将来足りるように長期修繕計画の資金計画を立てている管理組合ばかりではなくて、ほぼ半分以上は足りない計画を立てているというのが現実です。ですので、足りるんだったら幾らですかということを示すのであれば何らかの意味はあるかなと思うんですが、足りない計画を立てている管理組合においては、将来幾らになるかというのは、つまり、全部、30年後も今の金額を並べて書くしかないということになるかと思います。

あとは、我々、長期修繕計画の決議をするときに、将来幾らになるのかと、決して10年後の積立金を決議しているわけではないので、総会で決議されていない金額をあえてこの中に書くというのは、ちょっと行き過ぎではないかなというふうに考えております。

【〇〇座長】 そうしますと、具体的に言うと、直近という言葉、将来、30年にわたって書いていくというのは、その金額が確実に上がるということを決議されているわけではないのだったら、書く必要はない。むしろ、決議されているところまででよろしいの

ではないかというご趣旨でしょうか。

【〇〇委員】 はい。あと、21ページの③と④なのですが、長期修繕計画の予定の総額と積立金の残高というのは、必ずしも一致はしないというか、むしろ一致することはないと思うんですね。その差は何だということに対して、これを両方出すと逆に混乱を招くのではないかなと思います。別添4のところが後に不動産会社に開示する内容のところに関連していますので、これは不動産屋さんが説明できる内容とはちょっと思えなくて、概念的に非常に難しいと思いますので、長期修繕計画というのはそもそも不動産会社に対して開示する内容の中に含まれていて、長期修繕計画の、例えば足りない計画を立てているのであれば、足りない計画表をつけてお出ししていますので、何もここであえて数字で書き表す必要はないのではないかなと。むしろ、③と④は要らないというふうに思っています。計画書そのものがついていますし、決算資料そのものもついていますから、あえてここで際立たせるといいますか、別添資料でもっと詳しいものがあるので、ここに書く必要はないというふうに思っています。

【〇〇座長】 ありがとうございます。〇〇委員と〇〇委員のほうから、1点目は少し違う考え方でございますので、もしその辺りで御意見を頂戴できたらと思いますが、長期修繕計画を総会で確認したということであれば長いものを載せたほうが良いという考え方と、金額を確実に上げるということまで決議しているわけではないので、むしろ総会で決議している内容までで良いという考え方があると思いますが、皆さんいかがでしょうか。

2点目のところは、③④というのはお金が十分足りているのかというのを見える化しようという意図かと思いますが、その辺りもむしろ、もう見えているんだから、あえてこういうことは書く必要はないという御意見もございました。

〇〇委員、この二つ以外の論点に対する御意見ですね。

【〇〇委員】 この辺について、趣旨を確認したいので。

【〇〇座長】 分かりました。

【〇〇委員】 多分、1点目については、20ページの改正案の文言の意味が関わるのかなと思ってまして、私、ここの趣旨を確認したくて、赤く書いてある「及び変更予定額」と「②については長期修繕計画上の変更予定時期及び金額並びに直近の変更予定に対する総会又は理事会における検討状況を記載」となっておりまして、「変更予定額」というのは、読みようによっては〇〇委員が御指摘されたような趣旨とも読み取れるので、ここがまず、どういう意味合い、どこまでのことを含んで「変更予定額」というふうに書かれて

いるのかと、あと、決議されたところだけ開示するのかどうかというところに関しましては「総会又は理事会における検討状況」にかかるかなと思ってまして、この「検討状況」というのがちょっと漠然としていて、どの程度のことを開示させようとしている趣旨なのが直ちに明らかでなかったので、「変更予定額」と「検討状況」について、提案の御趣旨をいただいてもよろしいでしょうか。

【〇〇座長】 ありがとうございます。今、議論になっているところでございますので、ここの提案として、「変更予定時期及び金額」は、長期修繕計画にある変更の予定の時期と金額で「総会又は理事会」ということの、そこで決議したものという意味の「検討状況」だとは思いますが、そういう理解でよろしかったでしょうかね。

【〇〇委員】 はい。

【〇〇座長】 ということでございます。

そして、〇〇委員のほうもお手を挙げいただいていたと思いますが、お願いいたします。

【〇〇委員】 先ほど〇〇さんのほうから決議された修繕積立金というようなお話があったのですが、決議された修繕積立金っていわゆる現行の修繕積立金のことで、これは「変更予定」と書いてありますので、変更するときには将来改めて決議が必要なわけです。将来の決議です。ですので、「変更予定」と書いてある限りは、将来そのとおりになるかどうかは未定だけれども、長期修繕計画上はこういうふうになっているということであり、このような計画は全て開示してもいいのではないかというふうに考えております。この文言の意味としては、そうではないかということです。

【〇〇座長】 ありがとうございます。区分所有者等の方々がもう少し先まで予定が分かるという趣旨かと思いますが、それが開示されたら困るということがあればお願いします。

【〇〇委員】 補足なんですけれども、私が申し上げたいのは、決議の有無もまさにそうなんです、足りているか、足りてないかということを開示させたいのであれば、長期修繕計画を見れば分かりますよねということなんです。要するに、足りない計画を立てている管理組合もたくさんあるということの現状において、これは、足りる計画を立てている管理組合さんは、将来幾らになりますかということを開示しなさい。それは足りる計画を立てている管理組合さんに関してはできると思うんですけれども、ほとんどの管理組合は足りない計画を立てているんです。それが現実なんです。そうすると、現行の積立金と同じ額をずっと並べて書くだけであって、国の趣旨としては、それは達成できない

ですよということを申し上げているつもりです。

【〇〇座長】 ありがとうございます。長期修繕計画は初めから足りているものがあって、それとの差を示すのは意味があるけれども、足りてないものがあって、うちはそれより上回っていますよと言われてたら、まるで余っているような誤解を与えるということですね。

【〇〇委員】 はい。

【〇〇座長】 このことに関しては、現状、どうでしょうか。長期修繕計画、大規模修繕にお詳しい方、ご発言お願いできればと思います

【〇〇委員】 管理計画認定の基準のほうでもそうなんですけど、我々、昔から管理業界にいる人間は、長期修繕計画というのは、どのぐらいの金額があって、いつ、どういう工事をやるという総括表のほうで、あれに付随している資金計画というのはあくまでシミュレーションなんですね。だから、今、〇〇委員が言ったとおりだと思うんです。我々はそういう感覚なんですけど、認定基準とか事前確認でもそうなんですけど、確定計画だというふうな見方をされてしまうんですよ。そうじゃないでしょうと。先の値上げというのは総会で決議はしてないんですよ。これが変わるのはいくらでもあるのに、それを確定計画のように思われて、認定のほうの変更もそうなんですけど、それをやらなかったら計画の変更になって、変更届を出さなきゃいけなくなっちゃうのかとか、大規模だっつてずれることがあるので、そういうのも計画変更になっちゃうのかって、結構いろんな、そこら辺の、長期修繕計画自体の目安というか、考え方をもう少し統一されないと難しいと思うんですね。

【〇〇座長】 ありがとうございます。長期修繕計画は何を決議して確認しているかという事にもかかわってきますが、確実にその金額が上がるということを決議しているわけではないということですね。

【〇〇委員】 〇〇委員のおっしゃること、〇〇委員のおっしゃること、本当にそのとおりだと思うんですね。世の中の長期修繕計画というのは、ほとんどいいかげんだとか、足りないという意味ではいいかげんだということを前提にお話ししますが、そうだとすると、ここに書かれてあるような情報を市場に出して、買う人はそれを見て購入するというような話になりますと、逆に、適正な長期修繕計画に変更するとか、修繕積立金額を適正なものにしていくということがやりにくくなりますね。なぜかという、そんなの書いてないじゃないかと。これぐらいしか上がらないだろうという予想で自分は買ったん



だと。買ったとたんに何でそんなに上げるんだという話になって、余計に通りにくくなる可能性もあるので、そういう意味では、ここまでの情報を市場に開示してしまうというのがいいのか、どうなのか、お二人の話を聞いていると、ちょっと分からなくなってきました。

以上です。

【〇〇座長】 重要な御指摘、ありがとうございます。

今、御意見といたしまして、どうでしょうか。長期修繕計画というのが総会等で皆さんに承認されているのであれば、できるだけ開示をするという考え方と、長期修繕計画自体、すごくいろんなものもあるから、それとの乖離をということで逆に混乱を示すのじゃないかという御意見もありますが、いかがでしょうかね。

大丈夫ですか。ご意見は出尽くされておりますか。分かりました。ありがとうございます。

後半は、皆さん、御協力いただきまして、ありがとうございます。

そして、確認でございますが、検討項目8のところ、標準管理委託契約書と合わせさせていただきますということは何問題ないでしょうか。それから、検討事項9のところ、弁護士だけではなく、弁護士等と、「等」を入れさせていただきますという、前回御指摘等いただきました点も、これでよろしいでしょうかということでございます。

【〇〇委員】 別添4ですけども、これはコメントのほうの最後に書いてあります。これについて管理組合が作成しなければならない帳票には、64条の第1項に「その他の帳票類」とあるんですけども、これに含むと考えてよろしいのでしょうか。

【〇〇座長】 何ページになりますか、今の御質問は。

【〇〇委員】 6の①。

【〇〇座長】 6の①。すみません、ページ数で言いますと。

【〇〇委員】 具体的じゃなく、別添4に関してのこと全体として、今、お願いします。

【〇〇座長】 21ページに関する御質問ですね。

【〇〇委員】 そうですね。

【〇〇座長】 これは御質問ということで、別添4の、ここにはない項目ですか。

【〇〇委員】 別添4全体を作ることになっておりますよね、管理規約によると。作る必要があるわけだと思うんですけども、それが管理規約のどこに書いてあるのかということをごどこかに記載したいなというふうに思っているわけです。具体的な、どこに書

いてあるということではないんです。別添4ということそのもの、この表をどこかで書く義務を課しておいたほうがいいかなというふうに思ったんですけど。

【〇〇座長】 別添4に具体的にはどういうことを追加すれば良いというご指摘でしょうか。

【〇〇委員】 別添4は、開示する資料が淡々と書いてありますね。これを作らなければいけないということを規約のどこかに記載したほうがいいかなということです。

【〇〇座長】 分かりました。それと連動して必要な書類を作成してということを明記した方が良くというご意見でしょうか。

【〇〇委員】 ええ。それを64条にある「その他の帳票類」という中に含んでいるのかどうかということの質問でございます。

【事務局】 別添4の取扱いですが、別添4は今のところ標準管理規約の中で作成義務みたいなものは設けられていなくて、利害関係者等から求められたときに開示する項目の例として示しているのが別添4と。実務的にはこういった項目を管理会社さんが作っていただいているケースがほとんどだと思っております、それは委託契約書の中で管理会社さんが作ったものに関して宅建業者等を通じて利害関係者に提供できるというような形になっておりますので、必ずしも管理組合はこれを事前に準備しておかないといけないわけではないです。求められたら、こういったことが提供できると考えられている例を示したものであるということでございます。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

でも、今の御発言は、こういう書類をちゃんと作っておきなさいというようなことがどこかにあったほうがよろしいという趣旨ですね。

【〇〇委員】 誰が作るかは別として、管理会社が作るんでしょうけれども。

【事務局】 一応、補足的に。今、説明あったとおりで、本文ではないんですけれども、管理規約のコメントの64条3項の説明の一環として、別添4について、様式の一例として参考とされたいという形で既に記載はございますので、一応、コメントのほうには別添4の位置づけとかも書いてはいるところでございます。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

【〇〇委員】 そうすると、64条の第1項の「その他の帳票類」には、これは含まれないと思ってよろしいですね。

【事務局】 別添4は、64条1項ではなくて、64条3項。64条3項の規定という

のは、管理組合の財務・管理に関する情報で、その情報について、情報提供しましょうねと、そういった規定になりますけれど、別添4というのは64条3項についてコメントで言及している事項になります。

【〇〇委員】 組合としては、あったほうがいいけど、作る義務はないという感じですかね。

【事務局】 実務上は多分、それぞれマンションごとに、情報提供を求められた際に、こういった形で用意していると思います。先ほど説明あったとおり、組合が用意しているというよりかは、管理会社さんが用意していることが多いと思います。どちらの場合にせよ、別添4というのはあくまで御参考としておつけしているものであって、別添4には、この項目に絶対しろとも書いてないですし、この項目のものを絶対作れというふうには規定してないです。

【〇〇委員】 委託契約書によると、別表5は開示するとなっているんですね。ですから、開示しなければならないわけですので、作っておかなければいけない。これは管理会社が作らなきゃいけないのですが、それは管理組合としては関知しないのだけど、作って開示しなさいということの判断でしょうかね。

【事務局】 作ってくださいという判断というのはあれですが、今、委員がおっしゃったのは、委託契約書は基本的に、管理会社さんに対して、どういうことをしましょうねということを記載しているものだと思います。そちらの別添5の位置づけは、今おっしゃったようなことかと思います。こちらの管理規約で書いている別添4というのはあくまで、基本的には管理組合の目線・立場に立った上でこのものがどういう扱いになるかということなので、扱う情報自体はそろえておいたほうがいいので、そういった意味で検討項目8というところで委託契約書とそろえる必要があるというふうに考えています。それぞれ組合と管理会社でどういう扱いにするかということについては現行の規定どおりで考えておりますので、繰り返しになりますが、組合の立場で考えますと、それはあくまで参考として、こういった情報の閲覧が考えられますよねという位置づけとして64条の第3項関係のコメントとして書いていて、そこからさらに、リスト的には別添4ですというふうに、あくまで御参考のものとして位置づけている、そういった性質のものになります。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

皆さんに大変活発な御議論いただきまして、本当にどうもありがとうございます。「時間が余るようであれば」という台本は必要がなかったと思います。ありがとうございます。

皆様に貴重な御意見をいただきまして、ありがとうございました。しっかりと、いただきました御意見を反映させていただきたいと思います。

続きまして、議事（２）の標準管理規約の見直しに関するアンケートについてということがございまして、まず、資料３の御説明をいただいた後、委員の皆様からの御意見を頂戴したいと思います。

資料３の御説明をお願いいたします。

**【事務局】** それでは、資料３、アンケートについて、御説明のほうをさせていただきます。

アンケートの概要、アンケートの結果は記載のとおりとなっておりますけども、第３回のワーキングでこちらのアンケート結果の改正案を示していきませんが、いただいた全ての御意見を本ワーキングで検討するのは難しいので、幾つか検討させていただき、改正案のほうを御提案していく所存となっております。

それでは、資料の説明に入りますけども、全てを説明せず、複数の御意見があった項目を説明していきたいと思っております。

まず、１ページ目、単棟型において見直す項目ですけども、ナンバー６、第２条（定義）、見直すべき内容としまして、定義を分かりやすくしてほしいと。例えば、区分所有者でしたら記載のとおり明示をすとか、そういうことです。一般の人には分かりづらく、規約の内容をより理解しやすくするためということとございました。

続いて、３ページ目まで飛びますけども、ナンバー４４、第２６条（承継人に対する債権の行使）です。管理費等だけではなく、駐車場の使用料や自転車置場使用料等も債権の行使ができるように変更してほしいと。区分所有法は、「規約に基づき他の区分所有者に対して有する債権」を特定承継人に対して行使できるものとしていることから、駐車場使用料などが規約に基づくのであれば、特定承継人が使用料の支払債務を引き継ぐと考えられるためということでした。

続きまして、４ページに移ります。ナンバー５４、２９条（使用料）です。駐車場の使用料やその他の敷地及び共用部分に係る使用料を修繕積立金ではなく管理費に充当するように変更してほしいと。実態は管理費への充当が圧倒的に多いためとのことでした。

５ページのほうに移ります。ナンバー７１、３５条（役員）です。役員の資格に関して、組合員の配偶者や二親等以内の親族等へ拡張するように変更と。この部分では、記載のとおり、拡張の範囲が様々でした。役員の担い手不足の解消という理由となると思います。

次は、同ページのナンバー80です。同じく35条（役員）で、こちらは役員の補欠に関する記載や欠員の補充を追記してほしいというような内容となっております。

続きまして、ちょっと駆け足ですけども、8ページまで飛んでいただいて、ナンバー130、53条（理事会の会議及び議事）です。理事会の代理出席についての規定を追記してほしいと。日常では、理事本人の出席が難しい場合が多々あるというような内容となっております。

次は、同じページのナンバー141、61条（管理費等の過不足）です。管理費の余剰を、翌年度の管理費だけではなく、修繕積立金にも充当できるように変更してほしいという話でした。多くの管理組合では、管理費の余剰を修繕積立金に充当しているため、修繕積立金不足のマンションの減少につながるためとのことでした。

続きまして、9ページに移ります。ナンバー145の第64条（帳簿類等の作成、保管）になります。これも記載のとおりで、帳簿類に居住者名簿を追記。これは先ほど議論した内容です。

続きまして、10ページです。こちらは団地型において見直すべき項目となります。そのナンバー5、第25条（管理費等）で、団地修繕積立金と各棟修繕積立金を区分する方式だけではなくて、区分しない方式も追記してほしいと。理由としまして、記載のとおりなんですけども、自主管理の団地組合や築年数の古い団地管理組合の場合、団地と棟で修繕積立金を区分していないことが多く、会計を複雑化させると管理組合の運営に支障を及ぼすおそれがあるためとのことでした。

ちょっと駆け足ですけども、資料3のアンケートの結果については、説明を終わります。以上です。

**【〇〇座長】**      ありがとうございます。

皆様の中にも、このアンケートに御協力いただいた方もおられると思います。御協力、ありがとうございます。

見直しに関するアンケートの結果、今、御報告いただきましたが、皆様の御意見を踏まえて、今後はこの項目も検討していくという理解でよろしいですか。

**【〇〇委員】**      法律を変えないと無理な部分もある……。

**【〇〇座長】**      もちろんです。法律を変えないと無理なところもありますけど、このアンケートの結果を皆様にどういう形で反映させていただくというふうに理解すればよろしいでしょう。

【事務局】 ありがとうございます。先ほど簡単に御説明させていただいたとおり、多様な意見をいただいているので、全てをこのワーキングで扱うことは難しいかと思えます。ただ、挙げられたもので、特に意見が多いですとか、あるいは、短い期間にはなりませんけど、今回のワーキングのタイミングで皆様に御議論いただいて改正に結び付けることができるかなといった項目については、今後取り上げる可能性もあるかなというふうに考えております。

【〇〇座長】 確認させていただきました。ありがとうございます。おっしゃられたように法律を変えないと無理だよというものもありますし、お一人の御意見であって、皆さんがそう考えているということでもない場合もあるかと思えますので、この項目に関しましては、しっかりと国土交通省と内容を検討して、また、確認をして、急いで検討事項の中に入れるべきものはないかということをもまず検討していきたいと思えます。ただいまの御説明に関しまして、何か、確認しておきたいとか、質問があれば、お願いいたします。資料3です。

【〇〇委員】 今、口頭で御説明があった事項に加えて、ぜひ検討をお願いしたいと思っている事項が幾つかありまして、項目の74番、35条（役員）関係のところ。「理事長が理事会で選任される前の理事会はだれが招集し開催するのか。」という点です。これは確かに実務上よく分からんというところがありまして、会社法だとどうなっているかという、会社法上、原則は取締役が取締役会を招集するという形になっていて、ただ、定款で別に定められると。通常、定款では代表取締役が招集するというふうになっているんですけども、選任されてない場合には各取締役が招集できると、こういうところまで多分手当てしているという形かと思えます。実際上は、理事長が選任されているんだけど、全員改選とか、理事長が理事でなくなった場合には、そもそも理事でなくなるので、理事長でもなくなるという状態になって、招集権者はいないという空白の状態が生じています。実はあんまり考えないで運用しているんですけど、突き詰めて考えるとよく分からんという状態に実はなっているので、理事改選後に理事長が選任される前の理事会の招集については各理事が行うという記載を入れておくと支障がなくなるのかなというふうに思っております。

加えまして、同じようなところなんですけれども、82の役員の任期に関してですが、これも新役員が役職を決めるまでは理事長がいないという空白期間がありまして、時々あるのは、組合によっては理事長選任前に1か月ぐらい間が空くときがあつて、理事長選任

前に事故が起きたんだけど、理事長はいませんみたいな、こういう事態が生じることがあるので、速やかに理事長を選任しなさいということをコメントで入れておくことが望ましいと考えております。

あと、90番、役員の欠格事由について、管理費を納付しない者は役員になれないという、多分、これを入れているケースは結構あると思うので、実際に入れていいかどうかをよく検討した上で、入れることも検討していいのでは思っております。

以上です。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

そのほかにございますか。

【〇〇委員】 これも特に検討していただきたい項目なんですけど、コミュニティ条項、再度出てきますけども、標準管理規約には良好な住環境を確保するとありまして、この良好な住環境というのは住む人のためでありまして、建物だけのためではないと。マンションに住む目的というのは、豊かな生活を送る場所であって、建物を維持するというを目的としているわけではないというふうに思っております。建物そのものは居住者の生活を豊かにするための入れ物にすぎないんだと。こういう観点からすると、コミュニティ条項というのはどうしてもこの中で入れないといけないんじゃないかというふうに思うわけでございます。最近、非常に管理がうまくいかないというようなことが起きておりますけれども、そういうような原因もこれの一つであるということで、コミュニケーション形成を行った結果、どういう効果があるかといいますと、災害時などでの共助の意識が高まる。高齢者や認知症などの要介護者への支援が高まる。それから、挨拶の交換が円滑になって、トラブル、迷惑行為などが減少するとか、館内の雰囲気や和やかになって精神的に安定感のある生活が期待できるとか、見知らぬ不審者を見つけやすい。知らない人がいたら通報できるとかですね。犯罪が減少する。それから、関係がいいと総会時等で決議がうまくいくであろうと。それによって永住意識が高まって、役員の成り手不足みたいなものの解消の一助にもなる。これが大きいんだと思いますけども、あとは、行方不明者なんかがあった場合に早期の発見とか早期の情報が得られやすいというようなことで、コミュニティがよくなることで、メリットというか、そのマンションに住む価値が高まるというようなことが、今の管理規約では区分所有法を前提にしているために倉庫みたいな感覚でつくっている部分もありますので、ぜひ感情を入れた管理規約をつくりたいというふうに思っておりますので、よろしくお願ひします。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

そのほか、御参加の皆さん、オンラインで参加の皆さん、お気づきの点があれば、よろしくお願いたします。

〇〇委員、お願いたします。

【〇〇委員】 ありがとうございます。コミュニティ条項の話は、まさに今おっしゃられたとおり、マンションにおいてコミュニティを形成して日頃から良好な人間関係を築くことは、今おっしゃったような防災も含めて非常に重要だと考えておりますので、私どもとしても、以前のコミュニティ条項そのものではないとしても、何らかの形でその主旨を標準管理規約の中に反映していければよいと思っております。

あと、要望とは別にもう1点お話したいことがあります、最後に全体についてのお話をさせていただく機会というのはございますでしょうか。

【〇〇座長】 最後というのは、今日ではなくて、次回以降という意味でしょうか。

【〇〇委員】 今日です。今日、全体で何かありますかというときにお話ししようと思っったことが1点あったので……。

【〇〇座長】 どうぞ、今、御発言ください。最後、皆さん、何かありますか。

【〇〇委員】 では、もう12時なので、手短に。先ほど名簿の話がございましたけれども、そもそも、管理組合が、居住者もしくは区分所有者のいろんな個人情報を預かりますので、個人情報を預かる主体として、ぜひ国交省さんのほうで、標準となる個人情報保護規定など、管理組合にふさわしいものをひな形として作っていただければ、どの組合もそれを使って個人情報の管理をしやすくなるのではないかと思いますので、そういったこともお願したいと思っております。

以上でございます。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

そのほかにもございますでしょうか。

【〇〇委員】 一つだけ確認をさせていただきたいのですが、現に有効な規約のところなんですけれども、今、多くの管理組合さんは、原始規約に総会の決議で変更されたものを積み重ねていくという方式がほとんどなんです、今回、コメントに入ったところは、全部作り替えたものを作っておくことが考えられるということで、作りなさいということではないですよという確認なんですけれども。

【〇〇座長】 お願いたします。



【事務局】 御認識のとおりです。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

そのほかに、よろしいでしょうか。皆さん、後半は御協力いただきまして、ありがとうございます。

オンラインで御参加の方々もよろしいでしょうか。

本当に、皆さん、ありがとうございます。

それでは、貴重な御意見、どうもありがとうございました。非常に、皆様に多く、有意義な御意見をいただきましたので、しっかりと検討をしていきたいと思えます。

それでは、会議の終了時間が、私の不手際でちょっと超えておりますので、他に意見がなければ、これまでとさせていただきます。

長時間にわたりまして、御議論、本当にありがとうございました。

それでは、本日の議事が終了いたしましたので、事務局のほうに進行をお返しします。よろしく願いいたします。

【事務局】 〇〇座長、委員の皆様方、ありがとうございました。

次回のワーキンググループの開催について、御案内いたします。次回のワーキンググループにつきましては、12月25日、14時から16時で開催することを予定しておりますので、御出席のほど、よろしく願いいたします。

本日のワーキンググループの議事概要につきましては、国土交通省のホームページにて公開する予定でございます。

以上をもちまして、第2回標準管理規約及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループを閉会いたします。本日は誠にありがとうございました。

【〇〇座長】 どうもありがとうございました。

オンラインの皆様、ありがとうございました。

— 了 —