

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（第5回）

令和6年3月26日

【事務局】 定刻となりましたので、ただいまから第5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）の〇〇でございます。本日はよろしくお願いたします。

本日の会議は、会議室での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。御発言いただく際には、挙手をしていただくようお願いいたします。また、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。

それでは、第5回ワーキンググループの開催に当たり、国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）の〇〇から御挨拶させていただきます。

【事務局】 本日はお忙しいところ、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。第5回のワーキングの開催に当たりまして、一言御挨拶を申し上げます。

本ワーキングは、管理業者が管理者となる管理方式が増えているという状況を踏まえまして、留意すべき事項をお示したガイドラインを整備していくということを目的として、昨年10月から開催をしております。これまで、4回にわたる会議におきまして、導入に当たってのプロセスや管理者権限の範囲、利益相反取引への対応など、幅広い論点について委員の皆様にご活発に御議論をいただきまして、今般、このガイドラインの案をお示しする運びとなりました。

このワーキングの議論は、これまで報道機関でも様々に取り上げていただく機会も多くございまして、また、先般実施いたしましたパブリックコメントにおきましても、約200名の方から600件近い御意見をいただくなど、関係する皆様の関心が非常に高いということを実感しているところでございます。

こうした中で、このガイドラインは、管理業者が管理者となる方式の今後の方向性を示していく重要な土台になるものというふうに考えているところでございます。委員の皆様におかれましては、これまで貴重な御知見、御意見をいただきましたことに、改めて感謝

を申し上げます。

本日の御議論を踏まえましてガイドラインが整備されましたら、関係する皆様にしかりと周知を行ってまいりたいと考えております。また、今後、このガイドラインの運用状況や効果を見定めながら、さらなる制度的な措置の必要性についても引き続き検討を進めていければと考えているところでございます。

国交省としては、引き続き、このマンション管理の適正化に向けまして、より一層の施策の充実に取り組んでまいりたいと考えておりますので、本日も何とぞ活発な御議論をいただきますことをお願い申し上げます。簡単でございますけれども、御挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

【事務局】 続きまして、本日の資料に関してですが、委員の皆様には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1及び2の2点、及び、参考資料1及び2及び3の3点、計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くださいますようお願いいたします。

それでは、これ以降の進行は座長にお願いしたいと存じます。どうぞよろしくお願いいたします。

【委員】 それでは、以降、私が司会進行をさせていただきたいと思っております。ただいまから第5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の議事を進めてまいります。

まず、議事の「外部専門家の活用ガイドライン」の改訂案について、事務局より御説明をお願いいたします。説明については、資料の1から2について通しで説明をしていただきますが、その後の議論については、前半と後半に分けて行いたいと思っております。

それでは、御説明をよろしく申し上げます。念のために確認ですけれども、基本的には外部の管理会社ということで、第3章を中心として御説明いただくということでよろしいですよね。では、よろしくお願いいたします。

【事務局】 ありがとうございます。住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付の〇〇と申します。私のほうから、まず、資料1に基づきまして、「外部専門家の活用ガイドライン」の改訂案について御説明したいと思います。

ただ、資料1自体はたくさん、大量にございまして、第3章中心といっても多くございますので、別途資料として、参考資料2という前回1月からの主な修正点をまとめた資料も御用意してございます。この後の御説明はこちらの参考資料2の箇所について御説明し

たいと思いますので、併せて御参照いただきながらお聞きいただければなというふうに思っております。

では、まず、全体についてのお話でございます。これまで、「第三者管理者方式」という形で呼び方をされていて、ワーキンググループで検討を進めてまいりました。こちらにつきまして、委員の皆様からいろいろ御意見いただきまして、「第三者」と言うのと中立的といいですか、ちょっとよそ者みたいな感じもあって、「第三者」という表現は適当ではないのではないか、そういった御意見などもいただいたところでございます。

また、もともと標準管理規約の別添で「外部専門家総会監督型」などの表現も用いられていた。そういったことの整合性を踏まえて、今回、全般について、「第三者管理者方式」ではなく「外部管理者方式」という呼称にしてはどうかというふうに提案して考えているところでございます。

特に「外部管理者方式」の中でもマンション管理業者が管理者となる場合については、「管理業者管理者方式」というそういった呼び方にしてはどうかというふうに考えてございます。こちらのガイドラインについても、そういった記載に基づいて行っているところでございます。

それでは、個別の話を申し上げたいと思います。まず、65ページでございます。こちら第3章の「本章を活用いただく方」の記載のところでございますが、こちらにつきまして、主な対象といたしまして、活用を検討している管理組合の方をはじめ、購入を検討している方、また、外部専門家、管理業者、分譲業者など、マンションに関わる様々な方の参考にしていただくことを想定していますという形で、どういった方が対象かというのを明記するような形で修正をしているところでございます。

続いて、66ページから67ページにかけてでございます。こちらメリット・デメリットのところについて、委員の皆様からいろいろと御意見を頂戴しているところでございます。一律にこれがメリットです、これがデメリットですと言い切ることは、それぞれのマンションの御事情に応じて異なるところもあるかと思っておりますので、表現として「メリット・デメリットがあると説明されることがあります」としておりまして、また内容は変わってきますと、そういったふうにした上で、メリットとデメリットについて、こちらの箱の中に書いてあるとおり記述しているところでございます。

同じく67ページでございます。こちらは今、第3章について述べてございますが、第2章については、マンション管理士等の外部専門家が管理者につく場合について規定して

ございます。第3章の管理業者が管理者に就任する場合を導入する際には、そういった第2章のパターンについて検討したほうがよいということで、5行目、6行目にその旨を追記しているところでございます。

続いて、同じページの7行目でございますが、そういった導入をする際には、マンション管理センターさんはじめ、第三者的立場に立った方の御意見をいただくのもよいのではないかとといったことで、そういった旨の記述をしているところでございます。

また、68ページでございます。こちらの9行目、10行目の黄色く塗っているところでございますが、導入する際にメリット・デメリットについても十分検討した上で、丁寧に検討してといった記述を追加的に書いているところでございます。

続いて、少し飛びまして73ページを御覧ください。こちら7ページ、8ページ目でございますが、分譲業者さんが基本的には説明する主体となりますが、そちらについて管理業者さんも説明というところについて、どういう場合もこれが原則だというわけではなくて、こういう限定的な場合について考えられるといった形で記載を追記しているところでございます。

同じく73ページでございますが、こちら10行、11行目、前述べたところと同じような形で、専門家から中立的な立場からの助言を得ることが望ましいという旨を記述しているところでございます。

同じく73ページの下の方のところでございますが、管理者の権限の範囲の情報提供項目として、括弧として、「共用部分における瑕疵発見時の対応を含む」というのを明記しているところでございます。こちらについて委員の皆様から御指摘いただいて、しっかりと管理業者が管理者になる場合にあっても、ちゃんと分譲業者に対して言っていくと、そういった御指摘もございましたので、こういった瑕疵発見時の対応についても追記しているところでございます。

74ページの14行目から16行目、同じような形で、マンション管理士の専門家やマンション管理センターへの相談といったことを追記しているところでございます。

また、75ページでございます。こちら下の方のところでございますが、管理者の権限を選任時点で明確になっているべきことを踏まえといった内容を追記しているところでございます。

また、76ページでございますが、2)業務内容・業務担当者のところで、「マンション管理士等」と黄色く塗っているところでございます。こちらはもともと管理業務主任者に

についても記載をしていたところがございますが、やはりマンション管理士と比べますと少し性格が異なるのではないかとということで、「等」とはございますが、管理業務主任者については記載を消しているところがございます。

同じく76ページの、今度、善管注意義務の共用部分の瑕疵についてというところがございますが、こちらにつきまして、管理業者と利害関係のない設計コンサルタント等に依頼することなどについて記載をしているところがございます。具体的なその記述については77ページの下線部を引いているところがございますが、こちら建物調査・診断について、そういった設計コンサルタント等に依頼することが考えられる旨を書いているところがございます。

続きまして、ちょっと飛びますが、85ページを御覧いただければと思います。こちら8行目から12行目にかけてでございますが、理事会決議事項について管理者権限とするのか総会決議事項とすることについては、しっかりと協議の上で検討することが必要ということを書いているところがございます。また、意思反映のための機関について、意見を聞いて実施することやアンケート調査などを踏まえて決定することも考えられる旨を書いているところがございます。

同じく85ページの一番下の27行目、28行目でございますが、状況によっては総会時点でこれらの事項の一部が未定となってしまう場合もございますので、その点については管理者に委ねる前提で承認を得ることはあるということを書いているところがございます。

続いて、88ページでございますが、適切な情報開示の時期について、元の記述ですとまだ明確ではなかったもので、「総会に先立ち」と、前にやってくださいということを書いているところがございます。

続いて、89ページでございます。こちらの11行目から17行目にかけて、こちらはもともと、組合員が総会招集する際に本人確認書類についての記述があったところがございますが、そちらについては、そもそも求めること自体がおかしい、原則ではないことから、記述を修正しているところがございます。

91ページでございます。4行目、「総会を複数回開催すること」と書いてございますが、こちらはパブリックコメントにおいて多数御意見を頂戴していただき、区分所有者の意思を反映するための手法としてこれも考えられるだろうということで追記をしているところがございます。

92ページでございます。こちら下の環境整備についての規約例として、もともと「賛否を問うことができる」という「等」がない状態でしたが、賛否を問うようなもの以外についても議題になることがございますので、「等」という文言を追記してございます。

93ページでございますが、4行目、こちら、管理者がその地位を離れる場合、管理解任の訴えについても有効な手段ではないかといった御意見を頂戴していますので、解任請求についても言及しているところでございます。

続いて、101ページでございます。2行目でございますが、「総会決議や規約により」ともともとなっていたところを、「総会決議」というところが予算案の承認だということが明確になるように記載を追記しているところでございます。

同じ101ページの20行目から102ページの2行目でございますが、こちら、「やむを得ない場合」というのがどういう場合なのかというところで、それについての具体例、例示をしているところでございます。

続いて、103ページから105ページでございます。こちらはもともと大規模修繕工事の場合のどういった体制かということに記載している箇所でございます。もともと修繕委員会について記載をしていたところでございますが、まず、どういった場面において管理会社たる管理者が変わる可能性があるのか、そういったことをプロセスに分けて記載しているとともに、それが104ページ辺りですが、とともに105ページの2行目でございますが、「なお、例外的に」という形で、マンションの規模は小規模であり、管理者として修繕委員会設置に向けてちゃんと募集期間を確保して、公平にそういった機会を付与したけれども候補者が確保できない、そういったやむを得ないと考えられる場合において、設計コンサルタント等々の利用について検討する。あと、実際工事をする過程において、区分所有者への透明性を確保するための措置を講じる。そういったいろいろなプロセスを踏んでいるような場合には、修繕委員会を設置しないことも考えられる旨を追記しているところでございます。

また、106ページでございます。こちらは監事の話でございます。こちらはもともと外部専門家の監事、区分所有者の監事、そういった議論がございましたが、こちらについても、106ページの32行目から36行目でございます。こちらについては、「なお、例外的に、小規模マンションであって、経済的な理由等により外部専門家を選任しないこともやむを得ないと考えられる場合」、そういう場合において、定期的な報告が実施されるこ

とと、あと、区分所有者の意思を反映する仕組みが整備されている場合、そういった場合には、外部専門家である監事を選任せず、区分所有者から監事のみ選任することも考えられる、そういった旨を追記しているところでございます。

続いて、107ページを御覧ください。ちょっと一言入れています。9行目でございますが、「標準管理規約と同等の規定」とございますが、同等以上の場合もございますので、「以上」と追記してございます。

また、112ページを御覧ください。名簿の閲覧請求のところ、これは当然区分所有者としてできる話でございますので、6、7行目でございますが、閲覧権の行使をすることができますというふうにちゃんと明記して書いているところでございます。

同じ112ページでございますが、10行目、11行目、こちらは「みらいネット」についての記載でございます。電磁的な話とかあったんですが、その趣旨としては、ちゃんとデータを蓄積して組合員が必要なデータを閲覧できるようにするという話でございますので、そういった形に記載を修正してございます。

同じく112ページの24行目から26行目でございます。こちらは銀行口座についての記載の修正でございますが、「管理組合財産の預金口座については、管理費や修繕積立金を管理組合の財産として取り扱っていることが外形的に明らかにすることが必要であり、管理組合に帰属する財産であることが一見して明らかな口座名義とすべきと考えられます」といった形に内容を修正しているところでございます。

また、ちょっと細くなるため1つ1つは申し上げませんが、124ページから126ページにかけて、こちらは管理者業務委託契約書でございますが、こちらについて各条文の文言について御指摘をいただいていたところございましたので、こちらについて修正をしているところでございます。

資料1の説明は以上でございます。

続きまして、資料の2についても引き続き説明したいと思います。資料2につきましては、パブリックコメントで寄せられた主な御意見に対する回答というものになります。もと、1月の前回の会議においてパブコメの概要だけをお示しさせていただきましたが、そちらについての回答もお示したのものになります。先ほど、冒頭、〇〇のほうから御挨拶があったとおり、200名の方から600件近いものがございまして、600件全部を個別回答というよりは、同趣旨の回答など、そういったものもございましたので、そういったものをまとめたようなものについて回答をお示する形にしてございます。

こちら①、②、③とございますが、こちらはもともと本ワーキンググループで検討いただいていた8つの論点についてそれぞれ整理をして、御意見と、あと、それに対する回答を並べるような形にしております。基本的には、ここの御意見についてこのガイドラインにおいて対応している箇所がございますので、そういった形で寄せられたパブリックコメントに対応して回答をまとめているところでございます。

私からの説明は以上になります。

【委員】 どうもありがとうございました。資料1、それから資料2について御説明をいただきました。

先ほど申し上げたように、前半と後半を分けて議論をしたいと思います。御意見を伺いたいと思います。前半の部分、これはこの3章で言いますと、3章に限らず、第1章、第2章も含めて御発言いただいてもよろしいんですけれども、3章に限ると、65ページの「本章の対象」から4の「管理者の業務内容・契約内容等」について、93ページまでですかね、そこまでを前半とさせていただいて、まず、そのところで何か御発言、御意見がありましたら頂戴できればと思います。参考資料の2についても今御説明がありましたけれども、それについて何か御意見があれば、それについて御発言をいただいても結構です。各委員には自由に発言していただいて、時間が余るようであれば切り上げて議事を進めたいと思いますので、御協力をお願いいたします。

まず、今申し上げましたように、前半から何かありましたら御発言をお願いいたします。いかがでしょうか。どうですかね。

まずは、「外部専門家」というようなことで統一をして、全体の流れから御説明があったとおりです。それで、ほぼ、前回までここで発言をいただいた内容というのは、おおむね反映されていると思いますけれども、なおどうしてもこういうふうにしたほうが良いというようなことがございましたら、そういった点からも御発言をお願いしていただければと思いますけれども、いかがですか。どうぞ。〇〇委員。

【委員】 〇〇です。

104ページですが、大規模修繕工事に関してですけれども、この下線部分で、「中立的な立場に立った外部の設計コンサルタント等」。「等」ということで一くくりになって、我々マンション管理士もこの中立的立場で大規模改修工事に関わるところが結構ケースとして多いので、マンション管理士というのを具体的に入れていただくわけにはいかないでしょうかというのが1つ。

それと、第1章というか、外部専門家による管理者と新たにできた第3章の管理業者の管理方式について、最後の参考資料として委託契約書のひな形が出ているかと思うんですけども、ぜひとも管理規約のひな形も今後検討していただけると、非常に社会的に活用ができるかと思しますので、御検討のほどお願いいたします。

【委員】 今、2点御質問がありましたけれども、1つは104ページの「設計コンサルタント等」ということで、この点、何か御要望がありましたけれども、その点と、それから、後半のほうは、別表のほうですかね。そちらのほうについてもという御意見ですけども。どうですか。事務局のほう、それについて何か御回答があれば。

【事務局】 御意見いただきまして、ありがとうございます。

1つ目の御質問で、もともと「設計コンサルタント等」としていたのは、単純に設計コンサルタントの場合が多いかなと思ってそうしていたというだけで、マンション管理士さんとかを排除しているわけではないということをもっと御理解いただければなというふうに思っております。「等」ではなくて「設計コンサルタントやマンション管理士等」にするとか、そういった記述については、そういう可能性もあるかなと思ってまして、そちらについて検討させていただければなというふうに思っております。

2点目の規約についての御質問でございます。以前のワーキングの場においても御意見いただいているというふうに認識しております。今回、こちらにつきましてはガイドラインの制定ということになりますので、規約をそのままとめたものとしてお示しはしてございませんが、それぞれ項目ごとに、こういった規約の例も考えられるのではないかといい形でお示しはさせていただいているところでございます。

ここから先にまとめたそういった規約みたいなものを定めるかどうかというのは、本ガイドラインがどういう形でちゃんと周知されていって、そういった形で皆様御利用いただくのか、そういったいろいろなことを踏まえた上で検討していくのになるのかなというふうに考えてございます。

【委員】 よろしいですかね。〇〇委員。そういったことで今回答していただいたということですか。

そのほか何かございましたら。どこからでも。〇〇委員。

【委員】 御説明どうもありがとうございました。多面的にいろいろとご配慮いただいて、また皆様の御意見を入れていただいているガイドラインになっているのではないかと思っております。

そのなかで気になるところが2点あります。1点目が74ページのところです。新しく黄色い印がありますが、購入希望者は、疑問点がある場合は、マンション管理士などの専門家やマンション管理センターに相談するのが望ましいと考えられますというふうにあります。そこで1つめに、マンション管理士さんの各団体で相談を受けることはできないのでしょうか。個別のマンション管理士さんよりも、団体のところのほうが相談しやすいのではないのでしょうか。また、マンション管理センターといっても、今、日本で2か所しかありませんよね。ということで、各自治体で相談を受けるのは難しいのでしょうか。マンション居住者、区分所有者にとって身近なのは自治体かなと思ったのです。いま記載されている相談先はかなり限定的な気がします。自治体もマンションの御相談に応じましょうと適正化法にありますよね。区分所有者の身近なところで、相談できる先ももっと豊かにしていただければと思います。つまり、この2つにしか行けないのではなくて、ちょっとおかしいとか不安だなと思う際に、いろいろな時点で相談できて、相談を通じて自分たちの状態を把握し、一度立ち止まる、そして客観的に見るという作業が大事だと思いますので、ぜひ、相談先として身近に行ける場を示すことをご検討いただきたいと思っております。

次は91ページです。ここも加えていただきましたところがございます。理事会をつくらぬようなスタイルであって、総会で監督するというほかに、管理業者が管理者になるときにどのようにしっかりと区分所有者は管理者を監督していくのか、チェックしていくのかということは大変重要な課題になってくるかと思っております。その中で、91から92ページに、多様なケースを御紹介していただいて、非常に私はいいなと思っております。例えば、総会は現実としては複数回開催すること、年に2回、3回というのが現実に見られますので、こういった形で明記していただいているというのはすごくいいなと考えております。これは意見ではなく感想でございます。各マンションに合った形で、外部管理者方式を採用されるマンションは、チェックの仕方はいろいろなケースがあると思っておりますので、こういった形でいろいろな方法があり得るということを御提示いただけたというのは、非常によろしいのではないかなというふうに思いました。

以上になります。

【委員】 どうもありがとうございました。93ページでしたっけ。それは感想というか、こういうことが望ましいということですからけれども。74ページのところのマンション管理士等の専門家やマンション管理センター、自治会、自治体、それはどうですかということで、事務局のほうとしては、その辺りはどうですか。

【事務局】 御指摘いただき、ありがとうございます。

74ページで、今の記述ですと、マンション管理士等の専門家、マンション管理センターに相談するのが望ましいと書いていて、すいません、これはあまりにも限定的に書き過ぎていたなと思ったので、もう少し広く読めるようにしたいと思います。

〇〇委員が御指摘のように、地方公共団体がマンション管理で果たしている役割は、今、ますます増大してきているなというふうに考えております。このワーキングを始める際にも、こういった地方公共団体様の御意見とかを頂戴していただきし、並行していろいろとお話を伺っているところでございます。

こちらのワーキング、このガイドラインにつきましても、一番は、そういう管理組合さんですとか管理業者さんですとか専門家の方がしっかりと御理解いただくというのが大事だと思っておりますが、同じように、地方公共団体の担当の方々にもちゃんとこのガイドラインの中身が伝わるような形で周知していくことが非常に重要だなというふうに思っております。

なので、国土交通省、我々としては、ちゃんとそういう地方公共団体の方にも相談できるような形にしていくのが望ましいなと思っていて、今時点ですぐ、多分、自治体さんの方も、いきなり来ても、今からこの100ページのを読まないといけないのみたいなことだと思いますが、方向性としては、先生がまさにおっしゃるとおり、地方公共団体にも相談できるような形を築いていくのが重要だなというふうに考えております。

【委員】 どうもありがとうございました。

いきなりそういうふうに地方公共団体と書かれても、対応できるところと、なかなか難しく、その辺りはどういうふうを書くかというのはなお考える必要があろうかと思えますけれども、お答えとしては、そういうこともあり得るといえるか、考えられるというようなお答えだったと思います。〇〇先生、ひとまずそういうことでよろしいですか。

【委員】 はい。御検討くださいということです。

【委員】 そのほか何かございますでしょうか。〇〇委員。

【委員】 84ページとか85ページの管理者の権限のところ、特に管理者の代理権なんです。外部と契約を締結するというのは、管理者の代理権に基づいて契約をすることになるかと思うんですけれども、区分所有法だと、管理者の代理権につけた制限は善意の第三者に対抗できないとなっています。そうすると、どんなに契約で縛っても、また、総会の決議の選任時の条件として決議をしていますが、それは全部、内部的な代理権への制限に

なって、結局、善意の第三者に対抗できないという構造がそのまま残ってしまうような気がします。

そこで、例えば、外部管理者の、しかも、管理会社が、管理業者が管理者になるような外部管理者の場合は特に、区分所有者を代理して外部と契約するときには、契約の前提となるような決議だとか、自分に許されている権限などを相手方に開示して、その上で契約を締結するというふうにすれば、悪意になるとは思います。管理者の権限濫用のような事態を心配するのであれば、そのような手続的な縛りも必要なのかと思います。

管理者の権限の制限は、特に代理権に関しては内部的な制限しかできませんから取引に入る人間に取引前に相手となる管理者の代理権の範囲が分かるような仕組みをつくっておいた方がいいのかなとは思いますが、いかがでしょう。

【委員】 いかがですかね。非常に実務的には問題になり得る御指摘だと思いますけれども。その辺りについて、事務局のほうから何かございましたら。

【事務局】 御指摘いただき、ありがとうございます。今、〇〇委員がおっしゃった話は、ガイドライン以前に、そもそも区分所有法の仕組み上、そういう問題が発生してしまうという、そういうところから生じる問題だというふうに考えてございます。

御提案としては、具体的に、管理者がそういう契約とかを締結する際にしっかりと、後から「いや、知りませんでした。善意でした」と言われないように、自分がどこまでできるのかというのをちゃんと見せるような形でやっていくべきだという、そういった御提案だというふうに受け止めてございます。

ガイドラインの形で書くというものになるのか、そこは実務上そういった形で進めていただくということなのか、そこはどういった形がいいのかというのは改めて検討させていただければなというふうに思います。

【委員】 ですから、今、〇〇委員がおっしゃったことは非常に大事なことなので、もし可能であれば、その84ページとか85ページとかに何か一言、簡単でもいいと思いますので、要するに、規約でそのことが明確であれば、その規約の定めをきちっと管理者は示す。あるいは、総会決議があったら、そのことを示すというようなことが何かちょっと書いてあったほうがいいのかなというようなことで、ちょっと工夫をしてみてください。

【事務局】 はい。ありがとうございます。

【事務局】 ちょっと事務局から補足させていただきますと、96ページでまさに管理者の権限の制限というところがございまして、10行目から13行目にかけて、今、〇〇

委員から御指摘いただきました、管理者の権限というのを制限していたとしても、それは善意の第三者が対抗できないという記載がありまして、このところで、管理者に対して自らの権限を第三者に示すようにというふうな義務といたしますか、そういったことも考えられるという考え方を追記できないかなというふうに考えております。それでちょっと検討させていただきます。

【委員】 そうですね。そこの96ページのところ辺りに、ちょっと具体的に一言書いておいたほうがよろしいと思います。〇〇委員、そういうことでよろしいですかね。

【委員】 はい。

【委員】 どうも重要な御指摘ありがとうございます。

そのほか。〇〇委員。

【委員】 御質問させていただきます。共用部分についての瑕疵の善管注意義務、76、77ページについてなんですけれども、隣の〇〇先生にもちょっとお伺いしたんですが、うちの会員で、1回目の大規模をやるのに足場をかけたら、タイルの浮きがめちゃくちゃ、30%以上という状態が分かったマンションがございました。初めての大规模ですので、年数的に10年よりはもうちょっといってしまっただけなんですけれども、目荒らしという作業が1度抜かれているんじゃないかという懸念が非常にあるマンションです。

大規模の前に検査するというのが普通よくあることなんですけれども、そのときは、外壁の状態をカラカラというような音の段階で調べるのが一般的でございますので、足場をかけることによって**わかることが多い**ですので、そのことに対する対応をもう少しこの辺の書きぶりで考えていただくと、より新築の物件に対しては非常に手厚くなるかなと思われましたので、発言させていただきました。

【委員】 特に76、77ページのところで、〇〇委員のほうからここをこうしたほうがいいのかというか、何かそういう御提案がありましたら、具体的に提案をしていただければと思うんですけれども。なかなかうまく……。

【委員】 うまく言葉的に……。

【委員】 そうですね。そのところ、おっしゃることは十分分かるんです。

【委員】 よろしいですか。

【委員】 〇〇委員、どうぞ。

【委員】 一応、77ページの点のところで、「なお、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、売主が新築の分譲マンションにおいて瑕疵担保責任を負う期間は引渡しか

ら10年間とされていることに留意が必要です」と書いてはいただいていると思うんですけども、〇〇委員の趣旨としては、大規模修繕の1回目の調査が12年の前の11年目とかになってしまうから、この瑕疵担保期間を過ぎてしまうことが、これは第三者管理に限らずなんですけど、すごく多いから、そこのところ、1回目の大規模修繕の際の足場を組んだ調査というのは10年以内にやるのが望ましいとか書けたらいいという趣旨ですかね。

【委員】 いえ、そうではなくて、10年を超えても対応がしていただきたいということです。

【委員】 それは、でも、品確法法律上の問題が。

【委員】 品確法ではなってないですよ。

【委員】 そうですね。

【委員】 それ以外だと、結局は法律が変わってしまいますよね。品確法ではない。

【委員】 そうですね。品確法の法律上は10年となっているので。これは第三者管理に限らず、大規模修繕1回目のときに発覚するというケースがすごく多くて、10年超えた段階で初めて足場を組んで調査をして、調査をしても、浮きが20%とか出てきました、でも、10年超えているから瑕疵担保責任を問えないから、不法行為の論理で行きましょう、でも、不法行為はハードルが高いよねというのが、第三者管理に限らず問題になっているのかなと思います。

だから、もし第三者管理で付け足すとしたら、ここのところにそういったことを、趣旨を踏まえていただく程度なのかなと思います。

【委員】 そうですね。なかなかそこのところは悩ましいので。品確法でこういう規定があって、実際に私も、全国的に大体大規模修繕とかは10年を超えた段階でやるので、そのときに見つかることが多く、そうすると、もう実際には10年の時効が過ぎてしまったというようなことで厄介で、弁護士さんなんかもいろいろ工夫をして争っているんですけども、今のところ、裁判所はなかなか10年を超えてしまうと認めてくれないというようなことで、非常に悩ましいところですよ。

ですから、今、〇〇先生がおっしゃったような形で、そうはいつでも、大規模修繕の前、10年の前というのなかなか難しいかも分かりませんが、一つの在り方としてはそういったことが考えられる。10年以内ということは考えられるけれども、ここに書くかどうかというのは、またなかなか難しいところだと思います。

〇〇委員。

【委員】 すいません。別の話で、105ページの大規模修繕工事において修繕委員会
が設置されない場合についてというところですが、この設定は非常にあり得ること
なので、この記載は非常にいいと思うんですが、(2)の2行目のところで、「監事に対す
る定期報告を充実させる場合には」という言い方ですが、これだと監事に定期報告
だけしてればいいやというふうに見られがちなんです。

この監事というのが、先ほどからの話だと、外部専門家という前提に置いてあるのであ
れば、修繕委員会が集められないんだったら、外部専門家の監事を関与させるべきだと思
うんです。ただ単に報告だけを後からされても、内容の成否がよく分からないんですけれ
ども、そういうのはちょっと御検討いただければと思うんです。監事も関与させ充実させ
る場合にはとか、そういう言い方にならないかなというのが1つです。

あと、先ほどの最後の資料編のほうの管理委託契約で、これは1回話が出たと思うんで
すけれども、127ページの甲乙の押印欄締結の部分。管理業者がなっていれば、同じ会
社の人間というか、同じ会社で甲乙の判子を押すというところの点については何も記載が
なかったかと思うんですけれども。私の見落とししかどうか分からないんですが。

前に1回話が出たのは、できれば、代表者というのは管理組合の方ということなのかと
思うんですけれども、それができない場合、私どもは甲乙丙にして、丙に確認者として外
部専門家の監事が押印するというのを1度お話していただいたかと思うんですが。このま
ま行くと、両方同じ会社の判子が押されるというだけになってしまうので、その点につ
いてどこかに言及しているのでしょうか。

以上です。

【委員】 すいません。私が十分説明しなかったんですけれども、後半というか、93
ページ以下に移って……。ですけれども、せっかくそういう御発言をいただきましたので、
まずはその点について。そして、もし、先ほど〇〇委員からの御質問についても、何か事
務局のほうで御回答がいただければということで。まず、今、〇〇委員の御発言について、
いかがでしょうか。

【事務局】 ありがとうございます。

前半の修繕委員会が設置されない場合の話ですが、今、記載としては、監事に対
する定期報告を充実させるというふうなことが書いてありまして、ここは通常の監事に対
する報告は当然ある前提で、さらに丁寧に大規模修繕工事の過程について報告いただき

いということになりまして、別のページの例えば108ページのところで監事に期待される役割というのをまとめていますけれども、この監査のところ、上の監査のところでは、業務執行状況についての監査を行いますよと。当然、各業務執行状況について、丁寧に監事が見る必要がある。その権限があるんですよというふうな前提となりますので、この修繕委員会がない場合についても、監事としては状況を確認いただくというふうなところにはなるのかなと思っております。

また、後半で御提案いただいた管理者業務委託契約書における監事の記名ということですが、これは前提として、確かに、甲乙それぞれが更新の場面では管理業者ということになることはあり得るのかなと思うんですが、ただ、これはあくまで、適切なプロセスを取っていただいて、総会で承認を経ているというふうな前提がございますので、あくまで更新という形で議案として提出されて、承認を得なければいけない。

なので、管理業者のほう勝手に契約を進めるということにはならないのかなと思いますし、今回、監事に期待される役割として、予算案等総会に提出される議案の事前チェックというふうなところも書いてございます。そこで例えば更新についても議案として出される場合には、監事の方としてもその契約書の内容というのをしっかり見るができるのかなと思いますので、必ずしも監事としての署名・押印というところはひな形としては書いてはいないんですが、実質的に、事前に御確認いただいた上で御意見されるということが想定されるのかなというふうに考えております。

以上です。

【委員】 ○○委員、そういうことでよろしいですかね。御説明いただいたと。

【○○委員】 はい。

【委員】 先ほどの○○委員の発言については、特に何かございますか。なかったら別によろしいですけども。

【事務局】 ○○委員の御指摘についても、ありがとうございます。今、なお書きのところでは瑕疵担保責任の期間について規定してはございますけれども、ここの記載ぶりは改めて検討させていただきたいなと思います。一応、趣旨としては、最初のポツの建物調査・診断ですとか検査の時期については時効期間にも留意するべきということなので、その1つ目のポツと2つ目のポツのつながりを分かりやすくするような修正はあり得るのかもしれないなと思ってはいますけれども、その点検討させていただきたいなと思います。

【委員】 ○○さん、よろしく申し上げます。

【事務局】 すいません。〇〇委員の御意見、御指摘について補足的な話、今、〇〇のほうから御説明した検討という話と、あと、今回、ガイドライン、こちらを取りまとめて、いずれ公表ということでございますが、それと合わせるような形で、管理組合の方とかが見やすいような形で、分かりやすいような形で周知することが必要だというふうに考えております。何分100ページ以上のもので、いきなりこれだけ区分所有者の方に渡しても、どうしようということもあるかと思しますので、分かりやすい管理組合員の皆様向けのそういった資料などにおいて、こういったこの共用部分の瑕疵の問題についてももう少し分かりやすいような形で表現していくといったことも考えられるのではないかなというふうに思っていて、そういった点も含めて検討させていただければなと思っております。

【委員】 どうもありがとうございました。

そのほかに何かございますでしょうか。65ページから93ページのまずその前半部分について、何か御意見がございましたら御発言をお願いします。よろしいですかね。

それでは、後半の93ページから最後までということで、資料1-5の管理者がその地位を離れる場合について、それから、6の管理者の適正な業務執行の担保、組合財産の保護のための措置についてというようなところで、何かございましたら御発言をお願いいたします。いかがでしょうか。どうですかね。どこからでも、何かございましたら。

先ほど〇〇委員からその辺りのことの御質問は既にいただいておりますけれども、それ以外に何かお気づきの点がございましたら、どこからでもお願いいたします。〇〇委員。

【〇〇委員】 今回のガイドラインに対する要望とかではないですけれども、前回のこの検討会で委員の方何名かから御発言のあった、管理者管理にした上で選択的に普通決議で理事会方式に戻す規約という実例があって、そういうことを入れられないかというお話が、たしか〇〇先生とかからあったと思うのですが、私なりにこのワーキングの間考えたんですけども、やっぱりあれは多分難しいと個人的には思っています。

なぜかという、区分所有法の31条1項で「規約の設定・変更または廃止は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会決議」、要するに特別決議となっていて、規約に選択的に、A案として理事会廃止型管理者管理で、B案として理事会方式として、A案からB案に普通決議で移行するという、多分そういう規約をイメージされていると思うんですけども、それはまさに、それが従前の規約の廃止及び新しい規約の設定になると思うので、この31条1項に反してしまうと思うので、やっぱりそれは難しいんじ

やないかなと個人的に考えているところです。

【委員】 何かその点について事務局のほうからありましたら。そういうことですかね。なかなか、区分所有法が改正されて出席者多数になれば、多少緩和するかも分からない。だけど、今回はそこまでは書けませんので。

【事務局】 ありがとうございます。〇〇委員から具体的なそういった御提案をいただいて、我々のほうも検討させていただいたんですけれども、今の段階で、選択式というものを理論的に根拠のある形でガイドラインで示せるかということ、難しいのかもしれないなというふうに思っています、今後いろいろな実例が出てくる中で理論的な位置づけができるか分からないですけれども、現段階ではガイドラインに書くのは難しいのかなということで、書いてないところでございます。

【委員】 そのほか何かございましたら。特に後半部分について。〇〇委員。

【委員】 ありがとうございます。116ページになります。2行目のところに、これはトラブルになっている時や、なりそうな時ですね。先ほどと同じように気になるのが、マンション管理センターに、あるいは弁護士などの専門家に相談することが「望ましい」ということになっているのですが、他にもないでしょうか。マンション管理士さんは駄目ですか。自治体はだめでしょうか。ここは、裁判ありきではなくて、できるだけ裁判にしないために、しっかり相談をしてもらって、問題を把握することが大事ではないかと思えます。何か期待値がずれているとか、お互いに何でもやらしてもらえたらと思うことのあること、第三者に入ってもらい、状況を整理をすることが必要なこともあると思えます。また、今後は、第三者管理者、外部管理者に関して専門的に相談できる体制を構築していく必要があるのではないかとともに思えます。

できるだけ、双方の誤解を解きほぐしていきながら、しっかりと前に向いていただける体制づくりという意味では、ガイドラインで書く必要はないかもしれませんが、相談体制を充実していくというのがこの第三者管理者方式を適正に進めていく上で必要ではないかなと思えます。

弁護士に相談するのが望ましいということですが、全ての弁護士さんがこれに応じていただけるかどうかちょっと疑問ですよね。弁護士が駄目という意味では決してなく、適正な専門家に会える方法と、そして先ほども言いましたが、第三者管理者、外部学部管理者に関して専門的に御相談できる体制を社会的に構築していく必要があるのではないかなと思えます。以上です。

【委員】 今の点についてはいかがですか。事務局のほうでもし何かございましたら。

【事務局】 ありがとうございます。今の御指摘はまさに、前半の導入時の相談先と同じ趣旨の御意見かと思えます。そういう意味では、今の116ページの2行目から4行目ですと、ちょっと限定的な書き方になっています。別にマン管センターと弁護士じゃないと駄目というわけではもちろんなくて、広く御相談いただければと思いますので、ちょっとこちらの記述については考えたいと思います。

また、専門的な相談体制というのは、このガイドラインにこの時点で書けるものではないと思いますが、委員御指摘のとおり、そういったこの問題について今後相談したいという方が増える可能性もございますので、そういった体制の在り方についても検討していきたいなというふうに思っております。

【委員】 ありがとうございます。

そして、例えば、弁護士会にお電話して、弁護士でマンション管理士の資格を持っている方を御紹介してくださいと言ったら、御紹介してもらえるものなのでしょうか。このガイドラインを見ると、弁護士でマンション管理士もいるから、その人に相談しろみたいに見えるんですけども。

【委員】 一応、私も所属している東京弁護士会のマンション管理相談窓口というので、マンション管理士か管理業務主任者を有している資格の弁護士しか相談に当たらないという窓口は一応あるはあります。かといって、その弁護士が全員、確かにおっしゃるとおり、詳しいかと言ったら、そういうわけではないです。

【委員】 分かりました。紹介してくれと言っても、紹介をしてもらえない体制だったら困ってしまいますね。

【委員】 はい。紹介してもらえます。

【委員】 分かりました。ありがとうございます。

【委員】 あと、弁護士さんの中で、マンション管理士をお持ちでなくてもマンション管理に詳しい方もおられると思います。

【委員】 マンション管理士の資格を持っている弁護士は、大体地元のマンション管理士会にも属しているので、会に相談すると、そちら経由で弁護士の資格も併せ持っているマンション管理士さんにたどり着くことは可能です。

【委員】 手前みそにもなってしまうんですけども、私どものようなNPOで相談窓口があり、消費者センターから随分御紹介を受けるんです。分譲マンションに関しては、

圧倒的にうちへの紹介件数が多いので、NPOのほかの団体の方も、当然、建物のプロの建築士もおりますし、無料相談日みたいなものも当然設けておりますし、そういった団体もあると思いますので。

先ほどからのお話のとおり、いろいろな書きぶりがあると思うので、相談窓口が増えれば、皆さんが気づきやすくなる、ネットで探す方もいらっしゃるでしょうし、いろいろだとは思いますが。

【委員】 先ほど教えていただいた自治体のマンション管理の専門家相談の日がある場合がありますよね。そういったものも含めて、この書きぶりを御検討くださるとうれしいです。

【委員】 ○○ですけれども。今のお話で、今回、法務省さんもオブザーバーで出てるので、お話しさせていただきたい。

日管連のほうで、ADR、裁判外の解決手法がマンショントラブルに関するものに関して認証を受けていますので、そこに相談いただければ、先ほどお話があったように、所属している弁護士さんもそのADRの中に配置しておりますので、そういうのを活用していただくというのはいいかと思います。

【委員】 全管連さんの中でもADRの体制をもっておられるところがありますよね。福管連さんとか。

【委員】 はい。福管連なんかはやっております。ADRで。

【委員】 どうもありがとうございました。

どうですかね。今のお話を伺うと、このところ、マンション管理センター以外に、順番は後でお考えいただくこととして、弁護士等の専門家の前にも、マンション管理士や弁護士等の専門家、それから、NPOでそれに対応できるような、そういうところもあるようですので、そこは幅広に、そして、実際にはそういう相談をしたいというところが、そういうところに連絡をして、そして、場合によっては、ちょっとうちではどうもというようになるかもしれませんが。ですが、いろいろと書いておいたほうがよろしいような気がしますので、ちょっとその辺りは工夫をしてみてください。

今伺ったところだと、こういったマン管センターと弁護士だけではないだろうというようなことですので、その辺りは事務局のほうで検討してください。よろしいですかね。

それ以外に何かございますでしょうか。前半に戻っていただいても結構ですけれども、後半部分、93ページ以下で何かお気づきの点があったら、御発言をお願いいたします。

いかがですかね。

比較的順調に進行しておりますので、〇〇委員、あるいは〇〇委員のほうから特に何か御発言、あるいは、場合によっては実情なども教えていただければと思いますけれども。

【委員】 御指名ありがとうございます。不動産協会、〇〇です。

今回のガイドライン改訂により、管理業者管理者方式の導入が進めば、管理の担い手不足という課題への対応にもなると期待しています。新築物件等において、この方式の導入について、会員会社各社は、改訂内容を検討して進めていくものと思われま。

ガイドラインではありますけれども、各社にとっては、いわばデファクトスタンダードになると思われましますので、それだけにこのガイドラインは非常に重要なものと考えております。

このガイドラインが仮にうまく機能しないような場面や、想定したことと違うことが起きる場面が生じた時は、当該改訂ガイドラインを改めて見直すということも随時、実施していただけるとありがたいと考えております。

以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。〇〇委員からも何かございましたら。

【委員】 御説明ありがとうございます。

マンション管理業者の立場からいろいろと発言させていただきまして、実務の面からこういうふうな改善ができないかというようなお話をさせていただいておりましたが、比較的その辺については御配慮いただいたのかなというような感想を持っております。

本来、今回の議論が、老朽化して管理不全に陥ることを未然に防げる、担い手不足がその原因の1つであるならば、それを解決するような手段として考えられるんじゃないかというところから始まっているかと思ひます。そういった観点から、そういった意味では、新しい区分所有マンションの管理手法の1つというふうにならせるためのガイドラインだというふう認識をしております。

1点だけ言わせていただくと、今回、そういう意味では、監事の役割というのが、もちろん、管理会社と管理者が同じ会社だということで、しっかりと牽制機能を持とうじゃないかということで、監事の機能を強くしているということで、そういう強い機能をしっかりと実行、実施できる監事さんというのを選択するというのは、結構お金がかかるということが実態として現れてくると思ひます。

お金がかかる、イコール、今回、小規模については区分所有管理士といったものもある

一定の条件の下認められましたけれども、そうではないようなところについては、なかなかお金もなく、役員の成り手もなくというようなところが出てくる可能性もあると思いますので、最初に〇〇さんがおっしゃられた状況を今後見定めていくということがとても大事になってくると思いますので、その辺をしっかりとやっていければなというふうに思っております。

以上です。ありがとうございました。

【委員】 どうもありがとうございました。

そのほか全体を通じて何か御発言がありましたら。〇〇委員。

【委員】 何度もすみません。さきの全般のやつで話せばよかったんですけども、このガイドラインに入れるということではなくて、導入時に、いろいろこのガイドラインの中には、こういうのが望ましいというところがいっぱいあると思うんです。例えば、管理規約はこういうのを入れてはいけないよとか、管理組合の財産の保全がちゃんとどうなっているとか、規約がちゃんとなっているか。こういうのは、今後のあれなんですけれども、導入時のチェックリストがあると、管理組合というのはそれを検討するに当たって非常に分かりやすいと思うんですよ。そういう規約の提案をされてないとかですね。そこら辺のチェックリストというのは今後重要になってくるかと思っております。

このガイドラインには、今から入れるというわけにもいかないですけども、今後、ちょっと検討していただければと思います。

【委員】 どうもありがとうございました。

ほかに。〇〇委員。

【委員】 どうもありがとうございます。ガイドラインそのものの中身ではなく、ガイドラインを適正に使っていただき機能させていくということで、幾つか考えていることを申し上げたいと思います。

1点目は、ずっと主張させていただいておりますが、ぜひこのガイドラインをどこかにひもづけていただきたいです。適正化法の基本的な方針とかで位置づけていただき、ガイドラインの重みづけをしっかりといただきたいなと思います。「あれはガイドラインだからそういうのもあるよね、でも従わなくてよいんだ」ということではなく、ぜひ皆様が守っていただけるような方向にというのが1点目でございます。

2点目に、第三者管理者方式で、皆さんと議論してきた中で、大変重要な役割として、改めて監事が位置づけられ、第三者の方が担っていただけることが重要になってくると思

います。しかし、そういった方はどこにいらっしゃるのでしょうか。そして、十分いらっしゃるのでしょうか。また、大規模修繕を進める上での設計コンサルタントの役割も大変また別の意味で重要かと思います。でも一方では、「設計コンサルタントってよくないコンサルタントもいるらしい」という不安もある中で、なかなか誰にどう頼めばいいのかということがありますので、しっかりチェックしていただけるような方々の人材の育成ということも同時に考えていく必要があるのではないかと考えています。

3点目は、先ほど〇〇委員もおっしゃられた、せっかくつくったこのガイドラインが機能しないような場合、非常に問題があるような場合はどう対処していくのかということです。このガイドラインの中で考えるわけではありませんが、そのことも同時にガイドラインを生み出すときに課題としてしっかり捉え、一緒に考えていく必要があるのではないかと考えています。

4点目、先ほど申しました相談体制の充実です。これは第三者管理者方式だけではなく、マンション管理の問題が複雑化、深刻化、そして、個別性が高くなってきているという意味では、個々のマンションに対してしっかりと相談を受けて、時にはサポートして、一緒に考えて行動を取っていく体制がより今後重要になってくると思います。その体制をどのように構築するのかは、マンション管理全体の課題ではないかと考えています。

最後、5点目は、先ほどもありましたように、このガイドライン、多分、我々委員もこれを今日読んでくるのに大変苦労したと思います。これを区分所有者の方、管理組合の方が読んで本当にどこまで理解できるのでしょうか。私たちは自分たちが議論していることだから大概行間の意味が読み取れますけれども、なかなか文章全体は多々御配慮があって、行間を十分読んでいただけるかどうか、そういう意味から分かりにくいところもあるかもしれませんので、分かりやすい、できましたら説明会とか何か直接関係者皆様にお話ししていただける場をつくっていただいて、正しくガイドラインが普及していく、正しく御理解いただける場と機会をぜひ今後つくっていただけたらなということがお願いでございます。

5点とも、今すぐではなく、今後、皆さんとこの課題を共有して適正にガイドラインを使っていただくということを含めてのお願いということでございます。

以上になります。

【委員】 どうもありがとうございました。手際よく私に代わって〇〇委員から全体をまとめていただいたような。

【委員】 とんでもないです。

【委員】 今のことについて、事務局のほうから特に何かございましたら。

【事務局】 ○○委員、○○委員、貴重な御意見ありがとうございます。どれもごもつともだなというふうに思っております。

ガイドラインをつくることということで1つ大きな御議論いただいて、1つこういったものをつくることになりましたが、つくっただけで終わりでは当然なくて、ちゃんとそれが伝わるような形にしていく必要がありますので、まず、今あるものがそもそもちゃんと伝わるようにするというところで、チェックリストを作るとか説明会を開催するとかそういうことが必要だというふうに思っております。

その後で、○○委員からも御指摘がございましたが、そもそもこのガイドラインでちゃんと機能するかどうかというのは、しっかりと実態も把握をした上で考えて、必要に応じて見直すことも考えていく必要があるなというふうに思っているところでございます。

また、○○委員から、どこかにひもづけるかという話、今の時点ですと、標準管理規約のコメントで簡単に触れているところでございますが、それも、そういう形で今させていただいているところでございます。

人材の育成については、今回、監事に非常に大きな役割を持たせていますので、それも非常に重要な課題だと思っておりますし、前、○○委員から、人材バンクのようなものがあつたほうが各マンションの選びやすいんじゃないか、そういった御指摘もございましたので、そういった観点も含めて進めていきたいなというふうに思っております。

相談体制の充実も、先ほど皆様が私も、我々もできますという形で非常に心強いお言葉をいただきましたので、そういった相談体制についてもしっかりと充実したものになるように検討していきたいなというふうに考えております。

【委員】 どうもありがとうございました。

【○○様】 鎌野先生、よろしいでしょうか。

【委員】 それでは、まず、○○様からお願いします。

【○○様】 ありがとうございます。ガイドラインがまとまった後の話まで今出ておりますので、一言申し上げたいんですけれども、今回、外部専門家のガイドラインの改訂案がまとまったと。まとまったとあえて申し上げますけれども、意味は非常に大きいと思います。

管理会社による第三者管理というのは、区分所有者の高齢化が進む中で、必要性のある

管理形態である一方で、利益相反が生じる懸念などもありまして、やり方によっては問題が生じる可能性もあると考えられます。その適用が急速に進みつつある現状を考えますと、これについては、修積金など他の管理計画認定の項目とは切り離して、早期に管理計画認定や予備認定の認定基準に追加するという事も検討する必要があると考えておりますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

以上です。

【委員】 どうもありがとうございました。それでは、〇〇委員。

【〇〇委員】 〇〇委員からも出ていましたが、監事についてです。本当に大事なのは監事じゃないんだと思うんですよ。つまり、どちらかというと、2ページのマンション管理の主体についてというあたりに書くべきことなのかなと思うんですけども。

何が言いたいかといいますと、マンション管理の主体は確かに区分所有者なり区分所有法3条だの団体なんですけど、普通は、皆さんで管理組合を組織し、理事会や総会で決めていって、管理を自分たちでやっているわけですが、外部管理者方式を採用した場合であっても、なおマンション管理の主体は区分所有者で、外部管理者方式を採用した場合は、主体として管理をするという以上に、主体者としてのチェック機能のほうが大事です。

そうだとしますと、監事に専門家を、専門家が無理な場合には区分所有者からという前に、そもそも、この方式を採用するときは、主体者としてチェックするんだという方の主体者意識がなかったら、どんなに厳格なチェック機能をつくっても機能しないし、区分所有者一人一人が、この方式は、自分たちで管理するんじゃないでプロに任せるんだから、逆に自分たちは主体者としてチェックのほうに回るんだという、そういう覚悟がないとこの方式はうまくいかないというような、理念的なことを最初のほうに書いたらどうかなという事を考えました。

以上です。

【委員】 どうもありがとうございました。その点、今、〇〇委員の御発言について何かございましたら。

【事務局】 ありがとうございます。まず、オンラインで〇〇様から御指摘があったかと思ひます。〇〇様の御指摘につきましては、このワーキンググループと並行して開催しておりました認定基準・標準管理規約のワーキンググループでもお示ししたとおり、そういう予備認定基準・管理計画認定基準の在り方については、今回、こういったガイドラインが取りまとまるという形になっておりますので、それを踏まえてしっかりと検討して

いく必要があるというふうに思っております。

〇〇委員の御指摘については、そういう意味ですと、今のここの2ページ辺りですと、あまり、マンション管理の主体は区分所有者ですといったことは書いてございますが、管理の主体ということの意味については確かに触れていないような形になっているかなというふうに思っております。ここの2ページのところで記載する形にするのか、あるいは、先ほどいろいろ御議論いただいたとおり、区分所有者に対してちゃんと分かりやすい形でいろいろ周知していくことを考えますので、ガイドラインに書くこともさることながら、そちらのほうでしっかりとそういう視点とかも含めることも考えられるのかなと思いますので、全体を含めて検討させていただければなと思っております。

【委員】 どうもありがとうございます。〇〇委員。

【委員】 今の〇〇先生のところ、まさになんですけれども、外部専門家を使う場合は、管理の主体というよりは監視が重要なんだということが、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針にはまさに書いていて、具体的には、マンションの状況によっては、外部の専門家が管理組合の管理者等または役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等または役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。ここの部分をさっき〇〇先生がおっしゃった2ページとかに引用したらいいのかなと思いましたというのが1点と。

これは前も言ったんですけれども、〇〇委員のさっきの発言もあつたんですが、もともとのこの第三者管理の出発点は、2つの老いの役員の成り手不足から出発しているので、これから、ますます役員の成り手がなくなって一番困る本当の小規模でお金がないマンション、そこに監事にお金が払えないから第三者管理も頼めないとなってしまうと本末転倒なので、今、最初の段階では、外部専門家と区分所有者両方必要ですよというのはいいと思うんですけれども、例外的な小規模についてはという例外要件はいいと思うんですが、状況を見て、そこのハードルが引かかってしまって本当に困っている人を救えないとなったら、そこの要件を外すことも検討していただいたらいいのかなと思います。

以上です。

【委員】 どうもありがとうございました。その点、今の御発言について特に何かございますでしょうか。

【事務局】 ありがとうございます。〇〇委員、〇〇委員の発言に補足するような形で

大変貴重な御意見いただいたと思われましたので、ちょっとそれも含めて検討したいと思えます。

【委員】 それから、私から一言だけ。先ほど、たしか本日の標準管理規約等の委員会で山根委員からでしたかね、言わば管理業者、管理会社が管理者になった場合、そのときに、どういうふうはこのガイドラインのとおりに行進するかというそのことの1つの懸念としては、取り越し苦労ですといいいんですけれども、管理会社、管理業者が管理者になったときに、何となく修繕積立金の値上げを躊躇される恐れはないかなど。そうすると、ちゃんとした管理もできないという懸念もあります。

ですから、これはガイドラインが今後どういうふうに関能するかということとの関連ですけれども、その辺りをちょっと見守るべきかなというようなことです。これは今後、事務局のほうも先ほどおっしゃっていましたように、適宜修正が必要ならばというような形で、どういうふうに関することについては修正をするかということで、認定基準とかそういうこととも関連するんでしょうけれども、その辺りのことです。

そして、これは〇〇委員、〇〇委員、それから〇〇委員、〇〇委員もおっしゃったこととも関連するんですけれども、やはり最終的には、区分所有者がしっかりとそういった管理業者を見守っていく。自分たちに跳ね返ってくるわけですので。その辺りを、余計なことかも分かりませんが、気にしていただければなというふうに思っております。

発言が長くなりまして申し訳ございません。

それでは、そのほかに前半、後半を通じて何か御発言があれば、ぜひ御発言をお願いしたいと思います。幸い時間はまだ多少余裕があるようですので。よろしいですか。〇〇委員。

【〇〇委員】 最後に、このガイドラインからまた離れて、どこかで言いたいなと思っただんですけれども、せっかく法務省さんもオブザーバーにいるので。このガイドラインは素晴らしいものだと思うんですけれども、もしガイドラインを守らない者が出てきたときとか、あとは、今、管理者だけをやるというときはあんまり議論していなかったんですけれども、この後、第三者管理が厳しくなって管理者だけをやるというとき、業者が出てきたときのその立法をぜひ考えていただきたいなと前から申し上げているんですけれども、言いたいのと。

あと一個、これはまだ言ってなかったんですけれども、平成23年の時点で、内閣総理大臣も管理者を縛る法律について答弁しているのですが、そこについて、もう十何年たっ

るので検討していただきたいと申し上げます。

どういう内容かという、平成23年4月26日に、まず、大口善徳さんという国会議員が、第三者管理方式実施に関する質問主意書というので、管理者管理、管理会社による管理じゃなくて一般的な外部、区分所有者以外の方が管理者になって、それについて何も要件がない。縛りもない。財産的な保全措置もない。そういったものが何の縛りもなくなることについて問題じゃないかということと、規制の意味合いの業者法、検討、法制化を考えているのかということに対して、当時の内閣総理大臣の菅直人さんが平成23年5月10日に、現在のところ、第三者管理者方式としたことに起因してトラブルが生じるような事例は承知していないが、いずれにせよ、お尋ねの業者法のような法制化を含め、第三者管理者方式の活用の在り方について、今後、第三者管理者方式に係る実態や国民のニーズをさらに十分把握した上で、必要な検討を行ってまいりたいと考えています。

それから13年たって、いろいろ今回議論もしているところなので、もしこれで、この後、管理者管理だけじゃなくて、管理者だけを業とする、今、誰でもなれる状況ですので、よからぬ業者とかが出てきたときは、ぜひそういったものを検討していただきたいと考える次第でございます。

以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。特によろしいですかね。これについて、事務局のほうから何かありましたら。

【事務局】 御指摘ありがとうございます。

そういった問題意識については、このワーキンググループを始まる前のあり方検討会のほうでも既に、まずはガイドラインを整備して、その後、実態も見た上で必要に応じて制度的措置についても検討と。制度的措置という言い方は工夫して、改正も視野にとということでございますので、まずはガイドラインを整備したというところで、これがどう使われるかというのを見ていきたいと思いますが、必要に応じて、そういった法令改正なども含めて検討していきたいと思っております。

【委員】 ○○委員。

【委員】 ○○委員のおっしゃったことはすごく大事なことだと思います。管理者の代理権や管理者と区分所有者の委任関係の発生原因は契約じゃないんですよね。選任だけなんです。しかも、代理権をどうやって制限するんだといったら、契約ではないんです。

そうすると、管理者業との契約で管理者の仕事を基礎づけていこうとしたときに、契約

という意思表示の合致で権限も決まらなければ、委任関係も発生しない、代理権も発生しないという区分所有法の規定とうまく合うのかどうなのかが心配なところです。代理権も、職務に関しては選任されればもう100%の代理権が職務に関しては発生してあとは制限することしかできないですね。

管理業者の権限は管理組合との業務委託契約で決まりますが、管理者の権限は3条団体との契約では決まらないという区分所有法の仕組みとマンション管理実務との齟齬を抱えながら、外部管理者方式を考えていくのは結構難しいんじゃないかなと思ったりもします。

以上です。

【委員】 どうもありがとうございました。よろしいですかね。

そのほかに何かございましたら。〇〇委員。

【委員】 ありがとうございます。改めて、先ほど先生方がマンション管理の主体は区分所有者だとおっしゃられて、そして、適正化法の中の管理適正化指針にも書いてあるという御案内があったんですが、この立派なガイドラインの2ページの下のところ、その御紹介がありますよね。管理適正化指針のところ。34ページそして36ページ、外部の専門家が管理者や役員になるということが書いてあって、そして、その管理者、役員、それをしっかり監視・監督強化のための措置を講じなさいというふうにあるので、その部分に対応があるので、これでいいのかなと思っております。

指針の中では、「さらに」というところで、管理業者がなる場合というものもあると思うんですけども、ガイドラインで書かれているこの位置からすると、マンション管理士さんと管理業者が両方なる場合を想定して書いてあるので、いまの書き方でよいかと思うんです。さきほどお願いしましたように、これを簡単にして、区分所有者とか管理組合に対する簡単な説明書を作るときは、ぜひここを浮き彫り、強調していただいて、まずはこうだよということをPRしていただき、かつ御説明いただける時も、そこを強調しお話ししていただけたらなと思います。

以上になります。

【委員】 どうもありがとうございました。

そのほか何かございますでしょうか。全体を通じて。よろしいですかね。

無事どうやら時間内に終わられそうですので。皆様、本日は貴重な御意見をいただき、ありがとうございました。もしほかに意見がございましたら、これで終わらせていただきたいと思います。

最後に、ちょっとお願いというか、御提案をさせていただきたいと思います。本日の御意見を踏まえまして、事務局においてその御意見などを踏まえた作業をしていただきますけれども、今後の反映作業については、特に、事務局のほうで、あるいは私が考えて、この点についてはここにいらっしゃる委員の何々先生ともう一度というようなことがあるかも知りませんが、そうでない限りは、基本的には座長である私に最終的には御一任をいただければと思いますが、そういうことにさせていただいてよろしいでしょうか。

そういうことですので、私が責任を持って、そういったことで最後まで見守りたいと思います。

最後に、これまで、この委員会は5回にわたって、非常に各委員の御協力を得て、無事、何とか立派なガイドラインができそうです。ですけれども、これを実際に育てていくのは、ここにいらっしゃる委員の先生方はじめ、多くの区分所有者はじめ、関係団体、その他、ほかの方々だと思います。こういったガイドラインを我々は今後も見守っていく必要があるかと思えます。

それでは、本日の議事は以上にさせていただきたいと思います。長い間、どうもありがとうございました。

それでは、本日の議事は以上にさせていただきたいと思います。事務局にお返しをいたします。

【事務局】 委員、委員の皆様方、ありがとうございました。

改訂後のガイドラインにつきましては、国土交通省のホームページにて公表させていただきますが、公表前に、事前に委員の皆様方にはお送りさせていただきます。

また、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させていただく予定でございます。

以上をもちまして、第5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を閉会いたします。昨年10月から、長期にわたりまして御議論いただきまして、誠にありがとうございました。

— 了 —