

マンション管理のより一層の適正化を目指して

< 懇談会における論点整理 >

平成17年3月18日
マンション管理に関する懇談会

はじめに

マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民の生活の安定の向上と経済の健全な発展に寄与することを目的として、平成13年8月1日に施行されたマンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号)(以下「マンション管理適正化法」という。)は、平成16年8月1日に施行後3年が経過した。

同法附則第8条においては、施行後3年の経過を踏まえて、法律の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする旨規定されている。「マンション管理に関する懇談会」は、こうした規定に基づき国土交通省が施行状況を踏まえた施策を検討するにあたり、その基本的方向に関する議論を深めるためマンション管理に関する有識者が参集して開催されたものである。本懇談会においては、4回の会議を開催し、マンション管理の現状や対応方策についての議論を重ね、その論点を整理した。

・マンション管理の現況

マンション管理適正化法の施行状況の実態については、マンション管理の現況、創設された制度の運用及びその評価を含め、総合的に把握する必要がある。このため、主としてマンション管理組合、区分所有者の管理に対する認識については、マンション管理適正化法の施行の経過と調査の時期がおおむね符合する「マンション総合調査」(前回調査：平成11年度、今回調査：平成15年度)によることとし、相談体制、マンション管理士等の新たな制度の運用状況、マンション管理業に関するマンション管理適正化法の施行状況については、個別の実態調査によりその状況の把握を行った。

(1) 平成15年度マンション総合調査の要点

マンション総合調査(以下「総合調査」という。)は、おおむね5年毎に実施されているが、このうち施行状況の把握にあたっては、前回調査結果(マンション管理適正化法施行前)と今回調査(同法施行後)の比較を中心にマンション管理の状況の変化を検討・分析した。

これによれば、世帯主の高齢化の進行、永住意識を持つ者の割合の増加、長期修繕計画や修繕積立金に関する対応の進展、管理組合への関心度の高まりといった状況がうかがえる。一方、賃貸化率、管理費等の滞納率については、マンションにより、少ないものと、多いものの両方が増加している。管理事務を管理業者に委託している管理組合は、全体の約9割となっている。また、管理状況に満足している区分所有者は約6割、満足していない区分所有者は1割弱となっている。(別紙1)

(2) マンション管理適正化法の施行状況の調査の要点

マンション管理の支援体制の整備

マンション管理組合に対する支援体制については、逐次整備が進み、国土交通省においては、地方公共団体等の職員を対象にした研修や相談マニュアルの作成を、地方公共団体においては、相談窓口を設置(都道府県、政令指定都市の全部及びこれらを含む150の地方公共団体で設置)している。また、一部の地方公共団体では、弁護士、一級建築士、マンション管理士等の専門家を管理組合に派遣する「マンション管理アドバイザー制度」を実施している。その他、マンション管理適正化法に規定するマンション管理適正化推進センターに指定されている(財)マンション管理センターにおいては、相談業務に係る地方支部の創設、相談職員の増員等の支援体制の確立、充実を図るとともに、管理組合役員や区分所有者を対象にした各種セミナー等を実施している。(別紙2)

マンション管理士制度

マンション管理士については、約1万人が登録を行っており、そのうち一部の管理士については、相談業務、管理組合の運営の補助、管理規約(細則)案の作成・改訂、長期修繕計画の企画提案等多彩な活動を行っている。

マンション管理士の活用については、平成16年1月に国土交通省が発表したマンション標準管理規約の改正においても所要の条項が追加され、その位置付けが具体化されたところである。また、地方公共団体においては、相談窓口の相談員としての委嘱やセミナー等における講師等に活用している。その他、(財)マンション管理センターにおいては、マンション管理士情報検索サービスを行うほか、講習会を開催し、相談業務等の実務面での対応能力の向上を図っている。(別紙3)

マンション管理業関係

マンション管理業者は、管理組合からの委託を受けて、その会計の収入及び支出の調定及び出納並びに共用部分の維持・修繕の企画等の管理事務を行っており、マンションの良好な居住環境の確保を図るにあたって重要な役割を担っている。このマンション管理業者の登録数は、平成17年1月末で2,631社となっている。

管理業務主任者の登録数は、平成17年1月末で38,679人であり、そのうち管理業務主任者証の交付を受けた者の数は、同月末で36,129人となっている。

マンション管理適正化法におけるマンション管理業者の団体の指定法人である（社）高層住宅管理業協会においては、管理組合等からの苦情相談への対応として、苦情解決委員会を設置するほか、本部及び6支部に専門相談員を置き、平成14年度には約4,600件、平成15年度には約3,700件の相談を受け付けている。また、マンション管理業者の職員に対する研修として、平成15年度においては、基礎研修（約700名参加）及び専門研修（約1,500名参加）をそれぞれ全国7箇所で開催している。（別紙4）

．検討の視点

以上のような調査結果からマンション管理の現状を概観すると、管理組合が管理の主体となり、これを関係者が支援するといったマンション管理適正化法の規定による関係の制度の運用が着実に進んでいるが、制度を更に実効たらしめるため、その適正な施行・普及が求められる。今後は、こういった取り組みを中心にマンション管理の新たな課題を認識しつつ、管理の適正化に向けての施策の展開が必要であるとの認識が、本懇談会としての基本的見解である。

このため、現行制度の運用の適正化、充実のための施策の推進はもとより、マンション管理に係る各般にわたる課題についても意見交換を行い、論点整理を行ったところである。

．マンション管理の課題と対応策

1．マンション購入時における購入者の管理意識の醸成について

一般的には、マンション購入者の多くは、分譲価格や間取り、設備等については関心が高いが、入居後は自らが区分所有者として管理組合の構成員になるといった認識が希薄である。また、居住のためのルールである管理規約を遵守すること、大規模修繕をはじめとする共用部分の管理、運営に関する具体的な内容も理解していないケースが多い。

このような管理に対する認識の不足、理解の不十分さは、入居後の居住者間のコミュニケーションの不足によるトラブルの発生、定期的・計画的に実施すべき大規模修繕に関する合意形成に困難さを生じさせる等、管理組合活動の沈滞化を招く原因ともなっている。

購入者においては、マンションの管理の適正化に関する指針（平成13年8月1日国土交通省告示第1288号）以下「マンション管理適正化指針」という。）にも規定されているとおり、自らが区分所有物件を取得するといった意識のもと、その管理の必要性について、認識を新たにすることが重要である。

また、管理規約の内容、管理費及び修繕積立金の算定根拠、その他の管理事項について、マンション購入者の意識を醸成することが必要である。具体的には、マスコミュニケーションを活用した意識の啓発、地方公共団体等による講習会の実施、住宅フェア等におけるPR等日常的な取り組みとしての学習機会を増大させるとともに、就学期から幅広くマンション居住に関する意識の啓発等を行うことが考えられる。

さらに、マンションの管理の要点をまとめた購入予定者向けのリーフレットを国、分譲会社の団体等の協力の下に作成し、モデルルーム等で配布するほか、その内容を個別物件のパンフレットや関係団体のホームページに掲載すること等が効果的であると考えられる。

2. 分譲後におけるマンション管理の課題と対応策

(1) 管理規約の適正化について

管理規約は、マンション管理の最高規範として、当該マンションの管理に係るあらゆる分野、状況に適用可能である必要がある。管理規約の制定状況については、総合調査によると、ほとんどの管理組合において制定されており、半数を超える管理組合において改正が行われている。

また、原始規約については、標準管理規約の浸透等によりその適正化が図られてきており、このようなことも踏まえ、従来、分譲業者が分譲に際して策定する原始規約の標準とすべきものとされていた標準管理規約については、平成16年1月の改正により、管理組合が自ら管理規約を制定、改正する際の参考へと、その位置付けが改められたところである。

しかしながら、一部の原始規約においては、依然、それぞれのマンションの管理の実態に即応していない規定があったり、必要な条項が未整備であるといったケースの指摘がある。

こういった原始規約の適正化にあたっては、まず管理組合、区分所有者が、分譲業者、管理業者から、標準管理規約との差異を中心に原始規約の規定の考え方を確認する等により、その内容について十分な説明を受け、理解をすることが肝要である。また、一定期間経過後、原始規約の内容を入居後の実態に即して点検し、必要に応じて見直す旨の条項を規約に明定するといった方法についても議論があった。なお、この検証、見直しにあたっては、必要に応じ、マンション管理士等専門家の支援、助言を求めることも考えられる。その他、第三者機関による原始規約の検証といったことも、今後の検討方策の一つであると考えられる。

(2) 修繕積立金の適正化について

総合調査によると、長期修繕計画の作成については、区分所有者の98.3%

がその必要性を認めており、長期修繕計画が策定されている管理組合は83.0%となっている。また、修繕積立金を有している管理組合は97.6%に及んでおり、その積立額についても、一戸当たり月額9,066円と、前回調査（平成11年度）の7,378円に比べ増加している。なお、分譲業者の団体においては、その会員に対し、分譲時における長期修繕計画の作成及び適正な修繕積立金の設定について指針を示し、指導を行っている。

以上のように、修繕積立金による長期修繕への備えに対しては、平均的に見れば、一応その対応がなされていると考えられるが、個々のマンションの中には、必ずしも積立額等が適正であるとは言い難いケースもあるとの指摘もある。しかしながら、その適否の判断、検証には専門的知識が必要なため難しい一面もある。

このため、各マンションの個別性も踏まえて、適正な修繕計画に基づく修繕積立金の算出、検証を行うためのガイドラインといったものの策定が必要である。また、分譲会社等において、分譲時の修繕積立金の設定の考え方や今後の見直しの必要性について、引き続き購入者への周知に努めることが重要である。さらに、一定期間経過後、修繕積立金の内容を点検し、必要に応じて見直す旨の条項を規約に明定するといった方法も考えられる。

この検証、見直しにあたっては、必要に応じ、マンション管理士等専門家の支援、助言や第三者機関による長期修繕計画の検証といったことも、今後の検討方策の一つであると考えられる。なお、管理組合においては、こうした修繕積立金の改定にあたっては、区分所有者に説明を行い理解を得ることも十分な配慮が必要である。

（３）マンションの管理に係る支援と情報の伝達について

マンション管理に関する管理組合への支援については、法制度の整備、関連施策の展開等により、その体制の充実が図られてきたところである。しかしその一方では、マンション管理に対する地方公共団体の助成制度について、周知徹底が図られていないということも指摘されている。このため、行政あるいは関係団体等によるマンション管理に係る支援制度の情報について、体系的、網羅的な提供を行うなど、その提供のあり方について検討する必要がある。

支援のための情報の伝達に関しては、（財）マンション管理センターによる情報提供のシステム等があるが、行政や（社）高層住宅管理業協会、マンション管理士会が有する情報についても、その所在や内容について積極的なPRを行うものとする。また、この場合、これらの諸機関による情報を、一元的かつ、網羅的に周知することが可能となる手段についても、今後検討する必要がある。

その他、各地域におけるマンション管理支援体制を強化するため、地域における支援体制の一元化を図ることが重要であり、都道府県等を中心に、関

係市町村や地域のマンション管理に係る関係団体、NPO法人等が一体となったマンション管理支援協議会といった組織の設立が望まれる。このほか、マンション管理アドバイザー制度の普及、充実も重要である。

(4) 小規模マンション等における管理の課題について

小規模マンションやいわゆるリゾートマンション等においては、管理規約が未制定であったり、総会が開催されていないといった管理組合も散見され、管理の適正化が必要との指摘がある。

これらの指摘については、その実態を明らかにする統一的なデータが無いのが実情であるが、ちなみに、管理組合や区分所有者のアンケート調査の集計であるマンション総合調査の結果においては、管理に対する関心度、管理組合の運営等の事項について小規模マンションの傾向とマンション全体の傾向とに大きな相違は見られなかった。(別紙5)しかし、管理組合が十分に機能していないようなマンションからは、アンケート調査の回答が得られないことが多く、アンケート調査の結果は、このようなマンションの状況を十分には反映していないことも懸念される。

小規模マンション等における管理上の特徴についての主なものは、管理に無関心な区分所有者が多い、管理費等の滞納が多い、総会の出席状況が悪い、賃貸化が進行している、役員の成り手がいない、あるいは任期が長期にわたり専横的である、大規模修繕等が未実施である、管理業者への管理委託が難しい、等といったものである。そして、小規模マンション等に係る課題への対応策としては、管理組合による公的機関への登録、報告、管理組合への必要な勧告、マンション管理士等専門家の派遣といったことが議論された。

小規模マンション等については、いずれにしても、まず、管理の実態調査、分析、課題の抽出といった客観的な状況の把握が重要である。一方、制度的な枠組みの検討については、これらの管理の実情を踏まえ、こうした制度に対する社会的な要請と管理組合の主体性を尊重しつつ関係者に必要な支援を行うとした現行制度との整合性にも配慮し、今後慎重に検討する必要がある。

その他、小規模マンションの管理の適正化を促進するためには、より一層マンション管理業者を活用することが望まれるとの指摘があるが、この点については、管理組合や区分所有者の管理意識を啓発する等、管理業務委託の環境整備が必要であると考えられる。

(5) マンション管理士の活用について

マンション管理士は、マンション管理適正化法の制定に伴って創設されたものであり、マンション管理の各場面での活用が報告されるなど、その必要性が認識されつつある。また、その一方では、マンション管理士の資質の向

上が必要であるとの指摘がある。

総合調査によると、管理組合の約50%がマンション管理士の活用の意向を持っている。

マンション管理士が、管理組合の求めに応じ、現状の管理を評価する等によりマンション管理の適正化の機能を十全に発揮するためには、自己研鑽をし、管理組合等からの信頼を獲得する必要がある。このため、各種講習会への参加、マンション管理士会内部の研修の実施、マンション管理士相互の情報の交換や、多様化するマンション管理へのニーズの把握に努めることが求められるとともに、それぞれの専門分野を生かしてお互いを補完するといったマンション管理士全体の連携により、機能の強化が図られるとの指摘があった。

また、マンション管理士を活用する意向を持つ者が、より活用しやすくなるように、各種講習会への参加状況、マンション管理に係る実務経験の有無等を表示することについて検討する必要がある。

その他、行政等においては、今後とも、マンション管理士の活用のための条件整備に努め、マンション管理士の活動の活性化を助長するものとする。

マンション管理士制度のあり方については、このようなマンション管理士の諸活動の定着、推移を見て、必要に応じ、今後検討を行うものとする。

(6) 管理組合の責務について

マンション管理適正化法が施行され3年が経過したが、一部の管理組合においては、法の理念の浸透が不十分であり、自らがマンションを主体的に管理運営するという意識が希薄であるとの指摘がある。このため、管理組合の主体的な管理運営の意識を涵養するため、管理組合の責務や業務、その組織体系等について、法文に明定すべきとの意見がある。

マンション管理に対する管理組合、区分所有者の認識は、大勢としては、関係制度の整備、社会的な意識の広がりを背景にその高まりを見せている。このような動きは、相談機関への相談件数の著しい増加、永住指向割合の増大、管理組合の運営への参画に関する各種の調査データにおいても示されているところである。しかし、こうした認識の変化の一方で、管理意識の多様化、マンション居住者の高齢化、バリアフリー化を伴う大規模修繕の実施、経年劣化に伴う建替え等マンション管理に係る管理組合の責務は増大している。

このような管理組合業務に関する状況の変化への対応については、管理組合の業務を支援するための体制の強化を図るとともに、一義的には、管理に関する自覚に基づく各管理組合における業務の効率化等の個別の対応が重要である。

管理組合の責務や業務等を法文に明定すべきとの見解は、管理組合に主体的な管理意識を促す手段として指摘されたところである。この点については、

現行のマンション管理適正化法及びマンション管理適正化指針において一定の規定がなされていること、管理組合活動の適正化のための今後の施策の充実、展開により、管理組合の管理意識が高まることが期待されること、管理組合がマンション居住者の自治的な組織であること等を踏まえ、多様な観点から、今後、必要に応じ検討されるべき課題であると考えます。

(7) マンション管理業者による適正な管理の確保について

管理組合の約9割が何らかの形でマンション管理業者を活用しており、その実施する管理事務の結果が、マンションの管理状況に及ぼす影響は非常に大きなものとなっている。また、マンション管理業者が管理組合の修繕積立金等を取り扱うことも多く、その管理事務の適正さを確保することが強く求められている。一方で、マンション管理業者の受託状況や財務状況等の情報は、基本的に、登録時及び5年毎の更新時にしか把握できない状況にある。

このため、まず、マンション管理業者の管理事務の実施状況や財務状況等の把握に努める必要があり、その結果や更新時の状況を踏まえながら、その管理事務のより一層の適正化を図るための措置について検討し、可能なものから順次実施していくことが望まれる。

特に、管理組合の財産の分別管理については、財産の保全という重大な課題に直結する事務であり、また、近年の金融機関の統合、決済システムの進展等の状況変化に対応していくため、財産の適正管理や出納業務の効率的な執行を確保する観点から、保証制度のあり方も含め、そのあり方について長期的な視点に立って広範な検討を行っていくことが必要である。

また、マンション管理業者の定義規定を変更し、マンション管理適正化法の規制対象となる管理業者の範囲を拡大することが望まれるとの指摘がある。具体的には、基幹事務のうち「出納」事務を行う者は全てマンション管理業者とすること等の提案である。これらの提案は、マンション管理適正化法の根幹部分に係る見直しの提案であり、規制強化を行うことによる様々な効果・影響を評価した上で、見直しの必要性も含め、慎重に検討していくことが必要である。

(8) マンション管理の履歴情報の構築について

マンション管理の適正化を図るためには、大規模修繕に係る履歴情報をはじめ、個々のマンションの管理に関する客観的な情報の把握が重要であり、これらは管理組合の支援にあたっては不可欠な情報である。このため、従来から一元的、網羅的な履歴情報の集積・管理の必要性が指摘されてきた。

こういった履歴情報の構築については、行政においても、その必要性を認識し、必要な調査を実施する等段階的に検討を進め、情報の一元的な集積・管理が可能となるシステムの開発に着手する動きが具体化している。

このシステムによると、過去の大規模修繕等の内容はもとより、総会の議事内容、管理規約等の管理に関する情報を電子的方法で整理・集積し、必要に応じ、管理組合がこれらのデータを閲覧、調査し、今後の管理へ反映させることが可能になるものである。また、流通段階においても、この履歴情報の活用が期待されるものである。

これと併せて、マンション管理の標準的な状況を示す指針といったものの策定が検討されており、履歴情報と標準指針の一体的な活用により、個別マンションの管理状況の把握が可能となるとともに、管理規約の見直し、修繕積立金の適正化の検証にあたってその活用が可能となる等、更なる管理の適正化のための施策の展開が期待される。

(9) マンション管理に関する相談・紛争事例の共有化について

マンション管理に関する相談等については、行政、(財)マンション管理センター、(社)高層住宅管理業協会、管理組合に関する各種団体をはじめ、NPO法人、マンション管理士(会)等多様な窓口において実施されている。しかし、こういった相談の中には、相談内容、対応方針が既に定型化されているもの、判例でその内容が確定しているもの等も多い。これらを、整理された情報として一元的に開示、共有化することは、相談業務の効率化、合理化に資するとともに、管理組合等の相談者においても直接アクセスできる情報として、活用されるケースも多いと考えられる。

このため、既存の相談事例の定型化、一元的な集積を図るとともに、これらを図書、電子データとして整理し、各相談機関はもとより、管理組合、区分所有者がアクセスできる体制の整備を図ることが必要である。

(10) 設計図書の交付について

宅地建物取引業者がマンションを分譲した場合には、マンション管理適正化法により、管理者等に対して、建物等の設計に関する図書を交付することが義務付けられている。具体的には、同法施行規則において、付近見取図、配置図、仕様書等の11種類の図書が列挙されている。なお、これらは、建築基準法等の法令に規定されており、明確な特定が可能なものとなっている。

この交付すべき図書については、大規模修繕等のより適切な実施を確保する観点から、更に、数量明細書などの交付を求めることが望まれるとの指摘がなされた。

これらの交付すべき図書の追加については、その交付の必要性、特定可能性や交付可能性も含めて検討するとともに、分譲業者の協力を求めていく必要がある。

・更なるマンション管理の適正化の推進に向けて

マンションは、近年では年間約20万戸が供給され、その累計は約466万戸、1,200万人が持ち家として所有する我が国における重要な居住形態となっている。首都圏においては、住宅取得の約5割がマンションともいわれる等、その数は、着実に増加している。一方、マンションは一つの建物に多くの人々が居住するものであることから、管理についての合意形成の困難性、権利や利用関係の輻輳、建物維持のための高度な技術力の保持が必要等戸建てと異なる多くの特徴を有している。また、こうしたマンションの管理の適否は、当該マンションの居住水準の変化のみならず、広く、まちづくり、地域環境、防災機能といった社会的な要因とも密接な関係を有するものとなっている。

こうした複雑多岐に及ぶマンション管理に的確に対応するためには、管理組合、区分所有者がその主体となり、行政、関係団体、管理業者、専門家において、それぞれの立場からのマンション管理に対する支援等を行うといった、日常的な取り組みが不可欠である。こうした認識のもと、管理の基本法であるマンション管理適正化法が制定され、これに基づく各種の施策が展開され3年が経過した。

この論点整理は、現時点のマンション管理の現状を踏まえ、今後の検討課題とその方針を整理したものである。本懇談会は、論点整理を踏まえた各種の施策の展開を期待する。さらに、マンションの情勢変化を踏まえつつ管理の適正化を図る観点から、今後とも時宜にかなった管理形態のあり方や関係法令の制度のあり方等が検討されることを期待する。

今後とも、マンション管理に係る環境は、供給量の多さに加え、築年数の古いマンションが急激に増加する等、その困難性、多様性が増大するものと考えられるが、適正なマンション管理が、良質な住宅ストックの維持はもとより、社会的資産の保全、ひいては国民生活の安定の向上に繋がるものであるとの認識のもと、引き続きマンション管理の適正化に向けた、各般の取り組みが求められる。