

平成17年7月25日

第3回不動産取引と信託法制に関する研究会資料

マンション管理業の実態と信託制度の活用可能性について

社団法人高層住宅管理業協会

副理事長 黒住昌昭

1 マンションの概要

(1) マンションストックの推移（暦年末。国土交通省推計）

平成12年	3,903千戸
平成13年	4,114千戸
平成14年	4,324千戸
平成15年	4,521千戸
平成16年	4,657千戸

(2) マンションストックの概況（平成15年度マンション総合調査）

① 供給主体

公共	13.9%
民間	85.0%
その他	1.2%

② 総棟数（平均2.9棟）

1棟	73.9%
2棟	6.4%
3棟～4棟	7.8%
5棟～6棟	3.1%
7棟～	8.9%

③ 戸数規模（平均110.1戸）

～50戸	41.6%
～100戸	27.6%
～200戸	16.8%
201戸～	13.0%

- ④ 階数 (MA。平均 7.8 F)
 - ～ 4 F 16.4%
 - ～ 8 F 54.7%
 - ～ 10 F 14.4%
 - ～ 14 F 22.8%
 - 15 F～ 4.5%
- ⑤ 専有部分使用状況
 - 全て住宅として使用 72.9%
 - 住宅以外としても使用 27.2%
- ⑥ 住宅戸数の賃貸化率 (平均 13.2%)
 - 0% 16.1%
 - ～ 5% 25.2%
 - ～ 10% 20.2%
 - ～ 20% 10.8%
 - 21%～ 27.8%

2 マンション管理業の概要

- (1) マンション管理業者数 (平成 17 年 1 月末)

2,631 社

北海道・3.6%、東北・3.3%、関東・51.3%、
北陸・1.7%、中部・8.1%、近畿・17.5%、
中国・3.2%、四国・1.5%、九州・9.0%、
沖縄・0.8%

※ マンション管理業者とは、マンション管理適正化法第 44 条の登録を受けた者をいう。

- (2) マンション管理業者の経営指標等 (平成 14 年度協会会員調査結果)

① 資本金

1 千万未満・1%、5 千万未満・41%、1 億未満・14%、
1 億以上・44%

② 従業員数

総従業員数 134,751 人、平均従業員数 471.2 人

③ 経営指標

総資本経常利益率・3.3%、売上高営業利益率・6.8%、
売上高経常利益率・5.2%、総資本回転率・0.63 回
自己資本比率・17.8%

(3) マンション管理業者の行う管理事務（標準管理委託契約書による。）

① 事務管理業務

一 管理組合の収入及び支出の調定

収支予算案の素案作成、収支決算案の素案作成、収支状況の報告

二 出納

管理費等の収納、管理費等滞納者督促、通帳等の保管、管理組合経費の支払い、管理組合の会計に係る帳簿等の管理

三 マンション（専有部分を除く。）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整

四 理事会支援業務

組合員等名簿整備、理事会の開催・運営支援、管理組合の事務処理、総会支援業務、各種点検・検査等に関する助言等及び報告書提出、図書等の保管

② 管理員業務

受付等の業務、点検業務、立会業務、報告連絡業務

③ 清掃業務

日常清掃、特別清掃

④ 建物・設備管理業務

建物点検・検査、エレベーター設備点検・検査、給水設備点検・検査、排水設備点検・検査、消防用設備等点検・検査、機械式駐車場点検・検査

※ 警備業法に基づく警備業務はマンションの管理事務に該当しないが、マンションの安全確保の観点から、最近では警備業務を受託するマンション管理業者が増加している。

(4) マンション受託動向（協会マンション管理受託動向調査による。）

平成14年度 76, 425棟・3, 615, 749戸

平成15年度 81, 294棟・3, 894, 864戸

平成16年度 83, 893棟・4, 060, 601戸

管理規模	社 数 比	ストック占有比
3千戸未満	57.7%	7.9%
5千戸未満	10.5%	4.5%
1万戸未満	9.4%	7.4%
3万戸未満	11.2%	20.3%
3万戸以上	5.8%	59.9%

※ 平成16年度末における会員の管理受託状況。

3 信託制度の活用可能性について

(1) 背景

- ① マンションの用途及び所有形態の多様化等による区分所有者ニーズの変化。
- ② 一定の資力信用並びに業務遂行能力等を有するマンション管理業者に共用部分等の管理運営を全面的に委ねたいとのニーズの顕在化。
- ③ 管理組合方式による管理運営の限界の露呈（組織力の脆弱性、自己責任の欠如、コミュニティーの未成熟等）

(2) 協会としての当面の対応

- ① 区分所有法の管理者制度を活用した対応。
 - 一 マンション管理業者が管理者である場合もマンション管理適正化法が適用され、一定の業務規制を受けること。
 - 二 マンション管理業者に徹底した情報開示並びに説明責任を課することにより、管理組合方式に比較して機動的な対応が確保できること。
 - 三 外部監査制度（公認会計士又は監査法人）を導入することにより、マンション管理業者の管理事務の執行の適正を証明できること。

② マンション管理適正化法の見直しに向けた検討

信託の倒産隔離機能を活用した、マンション管理業者及び管理組合の新たな財産の管理方式・システムの構築。

(3) 信託制度を活用したビジネスモデルの検討。

区分所有者全員（委託者・受益者）がマンションに居住しつつその有する区分所有権及び敷地利用権をマンション管理業者（信託受託者）に信託し、信託受託者に一元的に保存行為・利用行為・改良行為を行わせる制度を検討。当面、議論、整理すべき事案は以下のとおり。

- ① 区分所有者全員とマンション管理業者との間で信託契約が成立した場合、民事信託と捉えることが適切か、信託業法に定める管理型信託と考えるべきか。
- ② 区分所有者全員とマンション管理業者との間で信託契約が成立した場合、当該マンションの管理運営に、区分所有法及びマンション管理適正化法が適用されると解されるか。
- ③ 新築マンションにおいて、区分所有者全員とマンション管理業者との間で信託契約が成立した場合、当該マンションに係る売主の瑕疵担保責任は信託受託者に承継されると考えるべきか。
- ④ 信託されたマンションの秩序維持等に関して、信託前に制定された管理規約等の効力は信託受託者に承継されると解されるか。
- ⑤ 信託されたマンションの不具合等により他人に被害を及ぼしたときの

賠償責任は、委託者・受益者又は信託受託者の何れが負うべきか。

- ⑥ 信託受託者がいわゆるマンションの大規模修繕を行おうとする場合、受託者の裁量のみで可能か、又は委託者・受益者の多数決若しくは委託者・受益者全員の合意が必要と考えるべきか。
- ⑦ 委託者・受益者が死亡した場合、その地位の承継はどのように考えるべきか。
- ⑧ 信託契約が満了した場合において、新たな信託契約を締結しようとする場合は、委託者・受益者の全員と合意できなければ契約は成立しないか。

以 上