

第4回マンションの新たな管理ルールに関する検討会

平成24年4月9日

【山岸マンション政策室課長補佐】 それでは定刻になりましたので、ただいまから第4回マンションの新たな管理ルール検討会を開会させていただきます。本日は委員の皆様方におかれましては、大変ご多忙のところご出席いただきまして、ありがとうございます。

またマスコミの方々ですけれども、カメラ撮りにつきましては、冒頭から議事に入る前までの間に限らせていただいておりますので、よろしく願いいたします。

本日の議事は、お手元にお配りしております議事次第のとおりです。事務局からの資料の説明の後、委員の先生方による議論を予定しております。

なお、ご発言の際は、挙手の上、事務局のスタッフがお渡しいたしますマイクを使って、ご発言をしていただければと思います。

それでは、以降の議事進行につきましては福井座長にお願いしたいと存じます。マスコミの方、特にカメラ撮りされていなければ、ここで。

それでは福井座長、よろしく願いいたします。

【福井座長】 ただいまから議事に入らせていただきます。

本日は、総論的な課題の続きと、関連する個別の具体的な課題のご報告でございます。

先般の第3回検討会の主な議論は、第1に問題の所在、議論の必要なマンションの範囲、第2に大規模マンションでの専門家の役員就任事例、第3にNPOによる役員派遣事例、第4に公的主体などによる専門家派遣事例等でした。

本日はさらに課題を深めるために、事務局からのご報告をまずいただければと思います。

【山岸マンション政策室課長補佐】 事務局でございます。資料1と資料2、資料3、資料4をあわせて説明させていただきます。

資料1、資料2の関係でございますけれども、長谷川弁護士と福岡マンション管理組合連合会のヒアリングを先般行いまして、福岡の管理組合連合会からは、暴力団排除条項というものを標準管理規約へ盛り込んでほしいというご要望があったということと、そのヒアリングの際にお呼びしました長谷川弁護士という方ですけれども、幾つかの質問がありまして、その回答の整理に事務局として時間がかかっていましたので、今回、この第4回の検討会で、第3回ヒアリングの概要について報告させていただきます。

まずお手元の資料1でございますけれども、第3回ヒアリングで、日弁連の民事介入暴力対策委員会副委員長であります長谷川弁護士から、ヒアリングを行いまして、その概要として資料1をつけさせていただいております。

マンションに介入する暴力団、反社会的勢力の実態ということでは、専有部分を暴力団の事務所として使用している場合ということで、こちらは生々しい事例といえますか、新聞記事にも報道されているような渋谷区、豊島区の事例の紹介がございました。暴力団抗争に巻き添えになって、一般人が死亡するケースまであるということでございます。

2番目は専有部分を暴力団の住居に、事務所ではなくて住居として使用している例です。事務所でなくても暴力団がそこにいるということで抗争に巻き込まれてしまうということがございますので、周辺への迷惑行為等も含めて非常に影響があるという紹介がありました。

3番目として、反社会的勢力による管理組合の運営への介入という事例も報告されました。それは大規模マンションの修繕工事でございますけれども、数億円にも及ぶ利権が発生してしまうということにして、暴力団の組長が理事長と共謀して、管理組合の修繕積立金2,500万円の詐取をしたというような大阪の事例の紹介がございました。そういったことで、マンションにおいても暴力団、反社会的勢力というものが介入している実態がございます。

では、そういった勢力に対してどういう対抗手段があるのかというのが、2ポツ目でございます。1つ目は人格権に基づく事務所使用禁止の仮処分、訴訟ということで、一般的な判例の流れとしては、暴力団事務所としてマンションの居室を使うことは認められておりません。そして、区分所有法に基づく禁止ということで、区分所有法上の共同の利益に違反するという構成で訴訟を起こすということが考えられますけれども、こちらはその共同の利益に該当するかどうかということで厳しく審査される可能性があります。なので3番目の管理規約に基づく暴力団立ち入り禁止、使用禁止請求ということで、管理規約に位置づけておくことが必要だとおっしゃっておられました。その参考判例としても、暴力団員の居住権を制限することになっても、暴力団であることを理由に不利益に扱うことは許されると。生まれながらの性格、性質、属性ではないですので、暴力団に対して一定の不利益を与えることが許されるという判例でございます。

次に3ポツ目ですけれど、管理組合において必要な対応としては、常時の対応、ふだんから管理規約に暴力団排除条項を導入していくことは非常に重要だということ、そして非

常時の対応ですけれども、やはりそういう場合は弁護士に委任、法的手続をとる必要があるというお話がございました。

そして4ポツ目、最後ですけれども管理規約への暴力団排除条項導入の必要性ということで、規約に暴排条項を定めておくことによって暴力団関係者への譲渡、賃貸を禁止すると。ここに相対的禁止事項と書いていますけれど、規約に定めて初めて禁止できることを相対的禁止事項と言います。一方、絶対的禁止事項というのは、規約に書かなくても法律上禁止できる条項ということで、それはここには書いておりません。

そして次ですが、では、その暴排条項を管理規約に導入するに当たって、それはそもそも管理規約に書ける事項なのかということですが、区分所有法では、規約というのは管理または使用に関する区分所有者相互間の事項に該当する場合、規約で定めることができるかと書かれておりますけれども、長谷川弁護士のご見解では、管理組合の議決権者から暴力団等の反社会的勢力を排除することなので、管理組合の議決権者がかかわる事項だということで、規約事項にすることは可能だと考えていらっしゃるということがございました。

また、その管理規約に違約金を定めることは一般に許容されているとのことでした。

また、その実効性を確保するためにどういうふうに具体的に書くのかということですが、法的な構成としては債権者代位権の転用ということで規定が書けないか、すなわちそれは暴力団の威力を恐れて区分所有者、一般の素人の方がみずから契約の解除とか物件の返還請求を行うのは難しいということなので、その区分所有者にかかわって管理者もしくは理事長さんが当該契約の解除なり返還請求を行うという規定を置くことができるのではないかと、その置くときには法的には債権者代位権の転用という構成ができるのではないかとというお話がございました。

またその反社会的勢力に対して管理者は、あなたは反社会的勢力ではないですよという調査権限ですとか報告徴求ということができるのではないかと。

その点、最後ですけれども、実効性の確保のためにはやはり警察の協力が必要だということ、暴力団関係の訴訟というのは、管理者の身体的、精神的負担が相当大きいということをおっしゃっておられました。暴対法の改正案では、訴訟で暴力追放運動推進センターが原告になることができる仕組みを導入予定ということで、2月28日に閣議決定された法案、暴力団対策法ですけれども、その改正案によっては、訴訟の原告が区分所有者ではなくて暴力追放運動推進センターが原告になれるという制度も考えているというご紹介が

ありました。

その関係で資料2でございますけれども、暴力団等の反社会的勢力排除に係る専門家の活用、資料の3ページ目でございます。

そもそも反社会的勢力の排除のために管理組合がとり得る手段というのはどういうものがあるのか、3つまとめました。①は長谷川弁護士からも紹介があった暴力追放運動推進センターが原告として対応する。ただその場合でも、区分所有法に基づく明け渡し等の手続は、何らか専門家が関与する必要があるのではないかとということを追記しております。②は弁護士等の専門家が管理者となるということで、暴力追放運動センターを活用するというより、専門家が管理者となって原告として対応することも考えられると。③ですけれども、区分所有者である管理者が対応する。という3つのケースが考えられるかなということで、実は長谷川弁護士にその後質問をいたしまして、それぞれ留意点ですとか、どこまで対応が可能なのかについて伺いました。

コメントですけれども、①の暴力追放運動推進センターを原告とする場合ですけれども、あくまでも法的根拠は人格権に基づく暴力団事務所の使用禁止ということですので、ここで可能なのは、暴力団事務所としての使用を禁止せよという判決までということで、また実際上はその判決をもらってもその後、ここにも書かれておりますけれども使用禁止請求ですとか引き渡し請求、競売請求といろいろな手続を踏む必要がありますので、その部分については、暴対法に基づく暴追センターを使うことはできないのではないかとこのコメントがございました。

そして②に対して、すなわち弁護士等の専門家が管理者となる場合ですけれども、暴力団を相手方とする訴訟などにおいて、弁護士等が管理者になることで矢面に立ち、恐怖感等の面で一般の区分所有者の負担を軽減することができるというメリット、普通の人ではなくて専門家の弁護士が、大体弁護士団を組むんでしょうけれども、そういった形で訴訟を起こすと、恐怖感等では一定のメリットがあると。ただ、次の段落ですけれども、どうしてもこの区分所有者に証人に立ってもらわなければならない、陳述書を書いてもらった必要があるということで、そういう証人とか陳述書の記載者を募るためにはいつも苦労しているということで、専門家に任せれば区分所有者は何もしなくていいというわけではなく、そういう苦労があるというコメントをいただきました。

そして、「結局」という一番最後の丸ですけれども、専門家を活用する上でも、やはり区分所有者みずからの当事者意識というものが大変重要だということで、実際の裁判におけ

る協力者が減少しないよう工夫する必要があるということで、そういう工夫が得られるような形で制度設計を考えていただければというコメントをいただきました。

続けて資料3、4ページ目でございます。話が大きく変わりますけれども、専門家を管理組合に派遣するという例の一つとして、実はヒアリングの際にも資料としてはつけていたんですけども、あまり時間がなくて説明ができなかったのもので、この場をおかりしまして説明させていただきます。

京都市も実は、平成19年からなんですけれども専門家を派遣しております。派遣する専門家というのはマンション管理士、建築士など相談内容に応じて派遣をされているということでして、実際上は京都市がマンション関係の3つの団体、以下に書いておりますけれども、そういう団体に業務委託をして行っています。

相談内容は、大規模修繕ですとか建替えに関する合意形成、修繕の方法、業者の見積もりの選定方法、そういったこともされています。派遣回数は、1年以内ですけれども1管理組合につき6回以内、実績としては毎年30組合程度派遣をされているということでした。

費用負担ですけれども、交通費相当額として管理組合は2,000円を負担しているということですが、委託契約書で委託している内容としましてアドバイザー、専門家に幾ら払われているのかということも確認しましたところ、1回大体3万円程度だということでもございました。これは、普通は複数名が管理組合に派遣されるということで、2人で行ったらその3万円を1万5,000円、1万5,000円で分けるとか、そういった形で、1回派遣することについて3万円ということでもございました。

派遣時間は1回につき大体90分程度行うということで、希望する日の2週間前までに申し込みが必要とのことです。

ここまでは今まで紹介してきた派遣制度に似たような形なんですけれども、京都市の特徴的な点は、要支援マンションの支援ということで、非常に問題を抱えているマンションについては、おせっかいといいますか、みずから選択をしてそこに押しかけていく、もしくはセミナーを開くということをされているという特徴がございます。要支援マンションというのは、管理規約がなかったり、総会や理事会が開かれていなかったり、管理費または修繕積立金の徴収をしていないとか、大規模修繕工事を実施していない、しかも高経年、30年以上のマンションという条件をつけて、支援を行っているマンションが市内に16件あるとのことです。

京都市内のマンションは、京都市が把握されている限りでは1,414棟あり、そのうちの16件が要支援マンションということだそうです。要支援に該当しなくても、それに準ずるマンションについても主体的に専門家を派遣しているということでもございました。それが派遣されるかということ、マンション管理士、建築士等の専門家。こちらでも業務委託で行っていきまして、NPO法人集合住宅改善センターに業務委託をしています。1年間の業務委託で、押しかけてやるものですから、1回の料金を取っているわけではなくて、あくまでも事業としてやっているということで、1回の料金等は設定されていないということでした。

最後に資料4でもございまして、こちらは紹介でございます。以前資料で紹介させていただいた事項について、ホームページで少し詳しく載っておりますので、こちらのほうでも紹介させていただきます。

こちらはNPO法人の日本住宅管理組合協議会でございますけれども、役員派遣事業を行っているということで、管理組合の相談役や顧問、あるいは役員として派遣、管理組合運営をお手伝いされているという、今まで紹介してきたことと似たような取り組みをされているということです。あくまでも管理組合の自立的運営をサポートするのが目的で一時的、臨時的に派遣されるものなので、目的が達成されたと判断した段階で派遣は終了となるという、その点で第三者管理とは性格を異にしているという形で書かれてはおりますけれども、基本的に専門家を派遣すると1カ月2万円とか非会員は3万円という料金になって、派遣事業を行っておられるということでもございます。

こちらからは以上でございます。

【西海マンション政策室長】 引き続き資料5のほうのご説明をさせていただきます。お手元のちょっと大きなものになりますが、A3の資料になりますのでよろしくお願いたします。

本日ご議論いただく際、これは事務局からの材料というか素材という位置づけの資料でございます。これまで先生方にマンションでの管理のさまざまなあり方について論点整理をしてきていただいたのですが、それを一度マンションの大きなタイプ別に整理をして、さらに議論を深めていただくということで、事務局なりに整理をしてみました。マンションのそれぞれの特徴に応じてタイプに分けようとしたんですが、千差万別でもございまして、それを全部やると非常に枚数等、複雑になってしまいますので、ここはちょっと粗っぽいですが、できるだけ単純に類型化させていただきました。

まずマンションのタイプを分ける際に着目いたしましたのが、大規模か小規模かでございます。理由といたしましては、区分所有者の数が多くなりますので、多ければそれだけいろいろな知識とか意欲とか、あるいは時間に余裕がある方も確率的には増えるものですから、大きいか小さいか、つまり人が多いか少ないかというのの一つ着目いたしました。

もう一つは新築、要するにできてから新しいか、大分時間がたったかで分けさせていただきました。やはり時間がたってまいりますと、まず物的に劣化するということになりまして、図の黄色い部分に特徴が書いてございますが、物的に劣化、老朽化してまいりますと、どうしても大規模修繕等々の修理の必要が出てまいります。それから下のほうですけど、時間がたつてきますと、それに伴って区分所有者、住んでいらっしゃる方も高齢化することが多くなったり、あるいは一部の方はもう出られて別の方に貸す、賃貸化といったようなことが傾向としては出てきていると。さらにはだんだん高齢化の一方、修理の出費が出てくることもあるものですから、管理費の積み立てが足りないとか、修繕積立金が足りない、いわゆる財務内容の悪化というものが一部には見られるということもございます。それから、こういったさまざまな財務問題であるとか、あるいは特定の課題とかいろいろなものをめぐって、だんだん意見の対立が出てくるマンションもあるようでございまして、こういったものが傾向としてはあり得るのかなということで、これらの高経年と思われるものは、これで分類するというよりは、マンションが古くなってくると大体こういうことが増える傾向にあるということで整理をさせていただきました。

そうすると、一応4つ、第1象限から第4象限、それと一番下にあるそれ以外、どうしても当てはまらないものというのがあるので、5つに分けております。それで、それぞれ管理はこんな感じで整理してはどうでしょうかという、とりあえず素材を出しました。

順にご説明いたしますと、まず①は、大規模で新築のものでございます。この図の見方としては、一番左側は出発点の前提でございまして、新築で大規模なマンションですと、やはり区分所有者の数が当然ですが非常に多くなります。それからいろいろな方がいらっしゃいますので、その中には例えば技術的な知識に詳しくあったり、会計的な知識とか法律知識に詳しい方もいらっしゃることもあり得ますので、傾向としては専門性があり得ると。それから買ったばかりですから皆さん十分収入もあって、資力がマンション全体としてあるということではないかなと、これも傾向として言えるかと思えます。通常はこういうマンションでは意欲、能力のある役員の方が続けて就任をされていて、理事会方式の管理が一般的ではないかと思うんですが、一方で、例えば新築であっても共働きで非常に忙しい

方がいっぱい入っていらっしゃるマンションですとか、あるいは最初から賃貸、例えば会社が借りている部屋が幾つかあるとか、伺っていますといろいろな理由があるかと思えますけれども、最初から賃貸のお部屋が結構あるというマンションですとか、あるいは忙しくて、全く関心がないわけじゃないですがマンションの管理までに関心を払っていただけないという意味の無関心というか、余裕がないということでの無関心ということも、潜在的にはあると伺っております。

こういったものがどうなるかということでございますけれども、一つあり得るのは、余裕のある方で意欲のある特定の方がやるということになりますと、その特定の方はかなり偏ることになります。それともう一つは、これが度が過ぎてくると、特定の方でもだんだん不公平感が増えてくるでしょうから、役員のなり手が不足してくるということがありまして、この先でございますけれども、今日まさにご議論いただきたいと思いますが、事務局としてもご議論いただくということでまだ点線にしておりますけれども、専門家の活用というのがあり得るのかもしれないなど。役職とか期間はそのマンションそれぞれのニーズとか判断に応じて、ある一定の時期であったり、あるいは役職もさまざま、いろいろなパターンでよろしいのではないかと考えております。

それから留意点といたしましては、今は理事会方式で済んでいるところも、これから老朽化とかいろいろな問題が出てまいりますので、例えば将来に備えて理事会方式以外の管理の選択肢も考えておくといったこともあるのかなというふうに書いてございます。

②は、大規模で古くなってしまったものです。この場合には、住んでいらっしゃる方の数が多いのは変わりません、専門性の方もそれなりに大きければあるんだろうと思えますけれども、まず高齢化が傾向として出てまいります。この場合には、基本的にはやはり意欲、能力のある役員が続けて就任するということが担保されていけば、理事会方式での管理が一般的になるであろうと思います。一方で、大規模でも古くなってまいりますと、下のほうにございますように高齢化がどんどん進んでいったり、一部には賃貸化も進むと。さらにはいろいろな問題ということを通じて内部対立が生じてきたりとか、あるいは入居者の方がどんどん賃貸化等によって入れかわっていきまして、新しい人が管理に関心を持たないといったパターンで、無関心層が増えていくといったことが考えられるのかなと。こうなると、たとえ大規模とはいってもなり手が減ってくるものですから、だんだん特定の時間的余裕や意欲がある方、詳しい方に偏って行って、それがいずれ役員のなり手不足になるのではないかなと思います。

この場合、下のほうですけれども、ここから先はまた今日ご議論いただければと思いますが、資力があるかないか等も一つの判断要素になりながら、最終的に専門家を使うのか、自分たちでできることはできるだけやった上で一部専門家を使うのか、それとも理事会方式でそのまま行くのか、それはまたいろいろな選択肢があるのかなと思っております。また現状は意欲、能力のある役員が続けて就任するという上のほうの場合でも、古くなってきましたとやはり何度も大規模修繕の周期がやってくるのと、それに伴って財務内容が厳しくなったり、あるいはいろいろな特定の問題が出てきますので、それに応じて内部対立が生じてきた場合にどうするのか。ここは矢印が2つ出ておりますけれども、理事会ということに堅持しながら解決していくのか、それとも役職や任期はさまざまだと思いますが、それぞれの判断で専門家を活用するののかということが考えられるのかなというふうにまとめてございます。

次の2つは小規模になります。小規模のマンションの特徴といいますと、やはり前提としては人が少ないということ、人が少ないので確率的には専門性を持った方が少ない可能性が傾向として考えられるだろうと思います。こういったマンションの新築の場合、意欲、能力のある役員さんが続けて就任することが担保されていれば、理事会方式の管理が可能なのかなと思います。

一方で、例えば新築でも多忙な世帯が多かったり、あるいはさまざまな事情で無関心者が多いとか、あるいは最初から賃貸にしていたりといった場合が多いと、特定の方にまず役員が偏る可能性があります。それがいずれ役員のみになり手不足等につながりまして、その場合どうするかという話があるのかと思われまます。新築なので小規模でも多分資力は基本的にはまだあるんじゃないかと思われまます、そのときどうするかというのは幾つかパターンがあって、専門家を活用するというパターンも考えられれば、理事会方式でできるだけ自分たちでやるということも考えられるのかなと思います。ただ留意点として、いずれにしろやはり特定の方に偏ったり、なり手不足になるというリスクはあり得るので、そういう場合に備えて将来の資力、財務基盤、区分所有者の皆さんがどこまで自分たちで管理できるかという限界との、バランスのとれた管理方式を選択肢として用意しておくことも重要ではないかということ、留意点として書かせていただきました。こちらもぜひご議論いただければと思います。

それから4番目、ヒアリングでも一番問題が多かったマンションですけれども、小規模で古いものです。これはまず区分所有者の数が少なく、高齢化と賃貸化が傾向として進

んでいるマンションが、ヒアリングで多かったです。それから資力が弱いということが言えるのかなと思います。こちらの場合も、ヒアリングしなかった多くのマンションの中では、一生懸命意欲のある方で頑張っている方が続けて役員に就任することが担保されているということがあると思うので、そういう場合には理事会方式の管理が可能なのではないかなと思いますけれども、一方でヒアリングにありましたように、役員のなり手不足というのがあって、例えばある程度財務基盤があるのであれば、専門家に頼むという形があるのかなと思いますが、注意すべきは、ここにも留意点で書かせていただきましたけれども、今やる方がいらっしゃる場合、あるいは今も厳しい状態であっても、いずれにしろ小規模で古いマンションというのは、多分この4つの中で一番財務基盤が弱い可能性が、傾向としてはございます。したがって、要は専門家を雇うだけの資力もない可能性、リスクがありまして、その場合にはその弱い資力と、みずからでできる限界とのバランスがとれた管理はどんなものがあるのかということ、選択肢として用意しておくことが重要ではないかなということで、これを留意点として書かせていただきました。

補足でございますけれども、専門家というのは、基本的には区分所有者以外の外部の専門家ということ指してございます。それから特定課題と何度か申し上げましたけれども、下のかぎ括弧に事例を書かせていただきました。1つは、いわゆる訴訟とか特定の法律問題を抱えたものでございます。もう一つは改修とか建てかえ、あるいは財務基盤が厳しいので1階を改装して店舗にして財務基盤を強化しようとか、いろいろな課題を抱えたマンションがございまして。ほかには被災してどうしようとか、公共事業予定地にひっかかってどうしようとか、借地に建ったマンションで借地期限はどうしようとか、それぞれのマンションで千差万別ですので、特定課題と一言で申し上げます。

以上が類型化したマンションでございますけれども、最後に、規模とか古い、新しいにかかわらず特別の類型として、マンションの管理の問題がございまして。それが再開発・複合用途型マンションという、非常に意思決定が難しいマンションや、あるいは投資用マンション、最初から全賃貸のようなもの、あるいはリゾートみたいなもともと定住することを予定しないマンション。こういったものは、それぞれの判断で必要に応じて外部の専門家を役員に就任することもあり得るのかなと。その場合の役職、期間はそれぞれのご判断でということになるのかなと考えてございまして、これを材料にさせていただいてご議論いただければと思います。

それとあわせて、今日先生方にご議論いただく材料といたしまして、参考資料とい

うものを用意してございます。A4横で右とじのものでございます。

この中に、これまでの検討会における資料から抜粋、要約したものがございます。具体的には高齢化、賃貸化や空室の傾向、老朽化の傾向、あるいは専門家活用のニーズに対するアンケートという、これまで使った資料でございますが、1点だけ補足してご説明したい点がございまして、ページで申し上げますと6ページになります。ちょっとこれをご説明させていただきます。

【山岸マンション政策室課長補佐】 こちらの6ページ目でございますけれども、フランス、イタリアのマンション管理制度ということで、特にガバナンスに注意を払った形で説明させていただければと思います。

フランスとイタリアですけれども、フランスにつきましては、区分所有建物、人が住んでいる居住用マンションというのは大体650万戸、日本と同じような数があるということですが、管理者はS y n d i cと呼ばれていますけれども必置ということで、その約8割は外部のプロの方が就任されているとのことです。そのプロの管理者には国家資格があるということですが、あまり厳しい資格という形ではどうもないようだということがわかっております。そして、区分所有者からの理事会で、その管理者を監視、監督していると。なので、ガバナンスの仕組みとしては管理者はプロになることが多い、そのプロに対して、通常区分所有者からなる役員会で監視をするという形が原則でございます。「原則設置」と書いておりますけれども、区分所有者の3分の2以上の反対があったら、それを設けないことができるという規定が法律上ございます。なので3分の2以上が置かなくてもいいよということであれば置かないこともできるんですけれども、通常はあるのが普通だということでございます。そしてその管理者にしても、役員会のメンバーにしても、区分所有者が最終的には責任を持って選任、解任を行うという形になっております。

この管理者というのはどういう人になるのか、8割がプロだということなんですけれども、赤字で注でも書いておりますけれども、管理者が現業を抱えることは普通はないということで、法人形態の管理者だとしても、それは法律、会計、建築の専門家が集まって会社を構成しているということで、管理者が法人化されている形態であっても、清掃ですとか点検ですとか、そういったことの業務まで行うというものはないということだそうです。

そしてイタリアでございましてけれども、こちらは右の図でございましてけれども、役員会は点線で書いてありますが、普通はないことが多くて、よほど大規模なものでない限りはないというものでございます。要するに区分所有者の総会が管理者を監査といいますか、

監視、監督をするという形をとっております。上の青い箱にも書かれておりますけれども、管理者は4戸以上の区分所有建物では必置になっていると。そして、約4割が外部のプロが就任していると。理事会は置かれられない場合が多いということで、結局総会が管理者を監視、監督しています。管理者に国家資格はなくて、業界団体によれば国家資格を早くつけてほしいと言っているんですけれども、今はない状態です。こちらは、法人化が進んでいなくて個人が基本的には業務を行うということで、下の赤字にも同じことを書いておりますけれども、管理者は一般的に個人で業務を行うと。現業は別会社なので管理者が現業を抱えているということはないということで、別会社が行うということです。

日本との対比においても非常に特色のある2カ国ということもありましたので、ここでご紹介させていただいております。フランスは役員会で基本的には監査をする、イタリアは区分所有者が監査をすると。その管理者をどういう人がなるのかということでも、個人がなる、もしくは法人がなったとしても、それは現業を抱えている形態ではなくて、あくまでも有志の専門家でチームをつくって、それが法人化しているという例だということで、ここでご紹介させていただきます。

【西海マンション政策室長】 以上が事務局からの説明でございました。

【福井座長】 ありがとうございます。

それでは質疑とさせていただきますが、一応資料の順にお願いしたいと存じます。まず資料1と2の反社会的勢力、暴力団関係のところですが、この資料あるいは今後の検討の方向について、ご意見、ご質問等をちょうだいしたいと思います。

吉田委員、お願いします。

【吉田委員】 資料1と2で長谷川先生からのヒアリングの結果をまとめていただいているんですが、ほんとうにそのとおりだと思います。暴力団の排除は非常に難しく、借家なんかでもよく問題になりまして、私どもも心を痛めているところであります。

今回長谷川先生からのコメントで非常に明確になったと思うんですが、暴力団の事務所としての使用禁止までは、人格権に基づくものとして暴力追放運動推進センターが原告になれるということですが、それ以外の場合として、区分所有法の57条の共同利益に反する行為の停止等の請求、そして使用禁止の請求が58条ですね、これをやっていくというときに、通常であれば理事長さんその他管理組合が原告になっておやりになるんでしょうけれども、まさにここに書いておられるとおりでして、弁護士として暴力団関係ではなくて通常の訴訟をやっているときでも、我が国の国民性だと思いますが、人の争いの中にか

かわりたくないということをおっしゃる方が非常に多くて、陳述書を書いたり証人になるということをものすごく忌避されるんですね。ましてご自分たちの住んでいるマンションであっても、暴力団相手に闘うということになりますと相当、理事長その他なり手も少なくなっているこの現況において、じゃあ、私が原告になって頑張りますから、弁護士さんを代理人としてつけましょうというのは難しいということが、十分予想されると思います。そうであれば、やはりこの資料2にありますように、②でしょうか、弁護士等の専門家が管理者となり、原告として対応していくということが大変よろしい方向だと思います。

弁護士会でも民事暴力介入対策、民暴と俗に言っておりますけれども、そういうところは大変充実しております、長谷川先生もそういうところから来ておられると思いますけれども、弁護士がすべて暴力団に強いかどうかはともかくとして、そのような民暴の対策をやっておられる先生方、弁護士会との連携をとって、それで管理者に弁護士を当てただいて、原告として推進するというのは大変好ましいというか、そうあってしかるべきだと思っております。

以上でございます。

【福井座長】 ありがとうございます。

その他、この論点についていかがでしょうか。

村辻委員、いかがですか。

【村辻委員】 村辻でございます。吉田委員が言われたみたいに、長谷川弁護士がおっしゃっていることは極めて重要なことであると思います。暴力団排除というのは、ご承知のように国を挙げて社会全体で取り組むべき問題でございますので、マンションにおいても当然暴力団排除について積極的な対応をするべきだと。そういった意味で管理規約に暴排条項を明確にするということは、それを明確にすること自体に一般予防の効果があって、大変有益であると。

それから長谷川弁護士のヒアリングのときに、私は債権者代位権の転用のところで、法的にはそんなに簡単でもない問題があるかと思いますという質問をいたしました。長谷川弁護士は私と同じ大阪弁護士会に所属をしているものですから、その後長谷川弁護士のほうからまた連絡をいただきまして、過去の判例等も踏まえて、きっちりとご検討になっておられると。で、債権者代位権の転用についても十分に検討した上で、これは可能であるというようなご説明でございました。そして私のほうも、そういうことであればこれはほんとうに可能性が高いなと思った次第です。

さらに今、吉田先生がおっしゃいましたように、一般の方はなかなか訴訟そのものについて引っ込み思案になる、ましてや相手が暴力団ということであれば、なかなか当事者になるのは、ということで敬遠される。そういった中で、管理者が専門家であれば取り組みやすいということ、これはもう間違いなくあると思います。そういった意味でこの暴力団排除の問題につきましても、専門家が管理者になるということの一つの副次的効果というか、有用性は十分にあると思います。

もっとも実際にこれを導入するということになれば、弁護士としてはいろいろ考えないといけないこともあるのではないかと思います。それは例えば今、吉田委員がおっしゃいましたのは、原告になる、当事者になる、あるいは具体的に弁護士に委任をするという当事者になりやすい、抵抗感が少ないということだと思っておりますが、当事者になるというのは2つございまして、つまり訴訟当事者、訴状に原告と表示されるということであっても、実際その後は代理人弁護士に委任をするというケースがほとんどなわけでございますけれども、日本の国では弁護士強制主義をとっておりませんので、当然本人訴訟というのはできるわけでございます。で、この管理者に本人訴訟、例えば弁護士が専門家になったとしたとき、せっかく弁護士が本人になったんだから本人訴訟でやるべきだとなりますと、こういう訴訟というのは本腰を入れてやらないといけないことで、弁護士としてもやはり相当な覚悟が要る。しかもコストも当然かかります。ということなので、本人訴訟も当然するんだということになると、それを前提に役員を受けるとということになると、相当な報酬ということにもなってくる。

しかしながら、必ずしもそういう問題がすべてのマンションにあるわけでもない。そういう問題のあるマンションにあっても、常時あるわけでもない。ということでございますので、有用性は間違いなくあると思うんですけれども、ここを過度に強調して、弁護士あるいは弁護士でなくてもいいんですが、専門家であれば暴排に積極的に取り組めるんだ、だから外部の専門家を役員にという、有用性はあるんですけれども過度にこれを強調すると、そのあたりでの摩擦がまた起きてくるのではないか。かえって、専門家の中でも役員に積極的になってサポートしようという人を排除する、間口を狭めてしまうというようなことにもなるかもしれない。そのあたりは十分な検討が必要だと思います。

ただ結論的に有用性は非常に、この問題についても専門家を役員にするということはあるというふうには考えます。

以上でございます。

【福井座長】 ありがとうございます。

高層住宅管理業協会ではさまざまな管理業務を受けておられると思いますが、その中でこの暴力団対策のようなものは、まれかもしれませんが、もし生じた場合には、一般的にどのような対処を管理業界としてされているのか。もしご存じのことがありましたら、ご教示いただけますか。

【(社) 高層住宅管理業協会】 管理業協会です。

事例として非常にレアということなので、一般的などという話はちょっとお話しできないと思います。

ただ、今、村辻委員、吉田委員のご教授がございまして、そうしたような考え方を進めていくことについては、もっともなことかと思っております。

【福井座長】 日々の管理業務の中で仮にそういう問題が出てきたときには、通常の管理業の契約形態ではどの程度まで管理業者が行うことになっているのでしょうか。

【(社) 高層住宅管理業協会】 事例を含めてということでございますと、恐縮でございますが、現業であるところの川田専門委員のほうからお願いできますでしょうか。

【福井座長】 協会としては暴力団対策については把握しておられないですか、現時点で。

【(社) 高層住宅管理業協会】 現時点としましてそうした包括的な把握というものは、現在のところ、してございません。

【福井座長】 この点に関して、川田専門委員は何かご存じの点がございませうか。

【川田専門委員】 川田でございます。

暴力団ということで、現実的に例えば区分所有者自身がこういう関係者であるということの問題になるような形で出てくるというのは、大変少ないというふうに認識しております。むしろ賃借人としてどなたか違う方の名前で契約をされて、そこに占有者として入ってくるということ、特にここが暴力団の事務所だとかいうことは過去にあったと。暴対法の排除のおかげで、事務所としての看板をつけると対象になってしまいますので、そこは減ってきましたけれども、実質的にそういう方々が入居をされて、マンションではトラブルを起こさないけれども、ある意味、拠点的に使われるということはあったと思いますし、今でもあるかもしれないと思います。

何らかの形で管理組合さんがその情報を入手したという場合には、強い理事会であれば管理規約を改正して、賃付をした所有者の方も拘束できるような形で総会に諮っていくと

いうふうな対応をやっていきます。

個々のトラブルについては、弁護士の方をやはり正式にご依頼させていただいて対応するという方向で提案もしますし、実際問題として、管理組合としてはそういうふうに進んでいるケースのほうが大半だというふうに認識しております。

以上です。

【福井座長】 ありがとうございます。

親泊委員のほうで、マンション管理士としてこういった領域にかかわっておられる事例や、あるいは対処方策について、もしご存じのことがありましたらご教示いただけますか。

【親泊専門委員】 親泊でございます。

直接的にかかわっているということではなくて、またマンション管理士の間でも直接そういう対応をしているという事例は今のところ聞き及んでおりませんが、私どもの役割というのは、管理組合の運営をしていく上でどうしたらよいかというアドバイスを申し上げる立場ですので、やはり先ほどの吉田先生、また村辻先生のお話にもございましたけれど、特に紛争性を生じているトラブルであれば、やはり弁護士への橋渡しをする、また、どのように動くべきかをアドバイスする、この点は今の川田委員のお話にもございましたとおり、結局専門家に助力を求めるといような方向に指南、アドバイスしていくということになるかと思えます。

【福井座長】 ありがとうございます。

安藤委員、お願いします。

【安藤委員】 この資料2では①から③までの選択肢があるような書き方になっています。私としては、トラブルが起こってから、つまり暴力団の入居が判明してから選択するよりも、事前にどのような対処方法をとるのか、特に①か②かということが管理規約などで定められているほうが望ましいと感じました。その理由は、トラブルが起こってから管理者や住民が選択するのであれば、自分たちが矢面に立つことを心配すると思われるからです。例えば私とそのマンションの区分所有者であり、管理者だったとしましょう。ある日、暴力団の入居が判明しました。そのときに自分が弁護士に相談して、弁護士に次の管理者になっていただくわけですが、それは自分が矢面に立っているのと同じなわけです。弁護士はプロだからいいとして、弁護士に任せるという判断をした自分が狙い撃ちにされるという恐怖があると思います。よって入居が判明したら対応する人が専門家に自動的に切りかわるような仕組みをあらかじめ準備しておくことが必要ではないかと感じました。

もう1点、村辻委員からあった専門家を活用するにはお金がかかるという点です。専門家に無料で対処してもらえるとという制度は実現が難しいですし、また望ましくもありません。それは、トラブルが起こったらプロが手弁当でやってくれるとなったら、事前の管理がおろそかになるからです。したがって、最低限、少しは自分たちで負担することが必要です。

ただ、専門家活用の料金が安いという点については、例えばリスクをプールする保険制度のようなものを考えても良いと感じました。管理組合として保険に加入する。そしてトラブルがあったときには弁護士さんなどのプロに手伝っていただく。それにかかる費用の一部は自分たちで支払いますが、残りは保険で支払われる仕組みです。専門家に簡単に依頼できるという言い方は良くないかもしれませんが、遠慮なくというか金銭的な負担をあまり心配せずに専門家を活用できるような制度を構築すべきだと感じました。

以上です。

【福井座長】 ありがとうございます。

事前に、特定の人が矢面にならないで済むよう、ある程度自動的に専門家が登場する仕組みという観点から、事務局で何か案や検討はございますか。

【西海マンション政策室長】 実は安藤先生のご視点はまだ私ども十分検討していませんので、とりあえず今日の先生方のご意見を伺って、先ほども言いましたがやはり暴排条項を規約に入れようということと、今のご指摘で少しわかったのは、確かに長谷川弁護士のお話にも一部ございましたけれども、事前の予防と、途中からの対処と、再発防止と3段階ぐらいに分けて、規約に反映できるものと、規約ではなくて実効的に何か措置しなければいけないものというのを分けて、今後整理させていただければと存じます。

【福井座長】 ありがとうございます。

確かに何か事が起きてから、いわば管理組合の責任で暴力団排除のために何かをする、イニシアチブをとるというのは、仮に外注するにしてもその方の名義で行うことになりまますので、多少抵抗感があるかもしれません。確かに検討したほうがよい論点かと思います。

保険もおもしろい論点だと思うんですけども、例えば先ほどの西海室長のご説明の中にも、大規模で古いものということになると、修繕や管理の問題が顕在化しやすいというご指摘がございました。こういうときの専門家対応は一定程度古くなると必ず発生するものですから、逆に言えば偶然発生するものではない。これに対して暴力団に対応する専門性は、年限がたつと必ず暴力団が居つくというわけではない。一定程度確率に依存するの

で、後者のような場合の専門家費用負担のほうが保険になじみやすいかと思います。専門家を活用する場合の費用負担について、偶然発生する事項だと保険になじむという一般則がございますので、このような問題だとそちらのルートを通りやすい。この観点からもご検討いただければと思います。

村辻委員、お願いします。

【村辻委員】 先ほどの私の発言で補足説明をさせていただきたいと思うので、ちょっとお時間をいただきたいんですけども。

例えばの例なんですけれども、私は現在自分が住んでおりますマンション、これは日本で初めて建替え決議をしたという、その建替えマンションでございます。マンションで建替えをしようというとき、当然法務的なサポートが必要になってまいります。私は区分所有者でございましたので、全くボランティアで建替え決議までを無報酬でやりました。それは区分所有者なので、自分自身では当然だと思っておりました。

ただ、建替え決議に反対の方がおられて何とも解決しなかったもので、訴訟ということになりました。訴訟ということになりますと、それを無報酬ですするというわけにはまいらないと。で、結局第三者の弁護士に入ってもらったわけでございますけれども、そのときにも区分所有者の中には、村辻さん、弁護士じゃないのと。だからあなたがやれば、ただでできるじゃないですかと。ただでやってくださいと、こういうことをおっしゃる方がいました。

役員のなり手が無いという話でございますが、私は区分所有者として再び戻りました。私は、専門家、弁護士でもございます。しかしながら何とか役員にはならないようにと逃げたわけでございますけれども、どうしてもということで推薦ということでやらざるを得ない状況になって、建替え初年度の理事長をやることになりました。

その中でも、やはり滞納の問題とかもろもろの問題が出てまいりました。生活騒音とかいろいろなこともございます。そのときにも、「あなたは弁護士じゃないの。ただで訴訟をやらない」と。本人訴訟ができるでしょうと、こういうわけでございます。理事長としてはもちろん一円の報酬もいただいておりません。そして前回申しましたように、非常に多くの時間を割いて業務に精励しておったわけでございます。その中で、さらに当事者訴訟をやれと。こうなると、とても無理であると。

ということなので、さっき申しました暴力団排除は非常に大事なことでございますし、専門家が役員に就任していると具体的な取り組みがしやすい。弁護士に委任するとか、そ

ここに抵抗感がないという意味で非常に有用性はあるんですけども、先ほどの「過度に強調したら」といいますのは、そこを過度に強調してしまうと一般の区分所有者の方は、例えば弁護士が役員として管理者になるということになれば、もうすべて解決するんだというふうに思われると大変な問題になるし、そんなことであれば、専門家として役員になる人間もちゅうちょする。ということになるので、総論は大変結構なことなんですけれども、各論的などころではそのあたりについてどうするか。

ちなみに、たまたま弁護士が管理者として入ってそういう問題が起きたとき、じゃあ、無報酬がいけないんだから報酬を払いましょうというふうになるかもしれませんが、これも好ましくない。なぜかという、それはまさしく自己契約あるいは双方代理という問題に発展する。ということなので、そのあたりの峻別ということ、実際にこれを導入することになったらきちんと考えていただいたほうが、実際に機能するだろうと、そういうことでございます。決してマイナス方向で申し上げているわけではないということでございます。

以上でございます。

【福井座長】 ありがとうございます。

確かに、たまたま管理組合の中に非常に専門知見がある方がいらっしゃるケースは、どこの組合でも、特に大規模な場合ほどあるかと思いますが、その方が何か特別な犠牲を払うということを経験にすると普遍的な制度として動きにくくなりますので、今の村辻委員のご指摘は大変重要な論点だと思います。

すなわち専門的な知見をお持ちの方が仮にいても、あくまでもマンション区分所有者の立場でたまたま居住しておられるというだけのことで、逆に言えばそれを超える専門家的な知見については、その方がやるのか、あるいは外部がやるかはともかくとしても、報酬も含めきちんとした専門家知見の活用が、一般的に成り立つやり方で行っていくべきという趣旨のご指摘だったと思いますので、今後の検討の視点に入れていただければと思います。

その他、暴力団関係の論点について、まだご発言いただいていない方も含めていかがでしょうか。

法務省の遠藤さん、何かございますか。

【法務省】 資料を本日いただいたので、なおかつヒアリングのときも私は欠席させていただきますので、ちょっと議論はなかなかついていけないところがあるんですけど

れども。いわゆる反社会的勢力の排除というのは、法律的には整備ができていても、実際に区分所有者の人たちが動いてもらえないというご苦労のある分野であるということ、今日お話を伺ってわかりました。いろいろと難しい問題があろうかなと思います。

先ほどのお話の中で、何か事が起こったとき自動的に専門家にとのお話がありましたけれども、やはり事が起こったかどうかというところを判断する人が、どうしてもどこかにはいなければいけないので、システムとしてそれをつくるというのはちょっとイメージがわからないなというところがありました。ただ、事前にそういうことについて備えをしておく、区分所有者の皆さんで話し合っておく、その過程は非常に重要でありますし、そういった予防的なところの意識を高めるという意味では、非常に有用なお話をいただいたのかなと、お話を伺っていて受けとめた次第です。

以上です。

【福井座長】 ありがとうございます。

それではその他ございませんようでしたら、この点についてはさらに本日出た論点を深めていただくとともに、実効性のある管理契約に結実できるよう、整理を、事務局でも並行してよろしく願いいたします。

続きまして、資料3、資料4の役員の専門家派遣の追加事例等についてですが、これらの論点について、ご自由にご質問、ご意見等いただければと思います。

吉田委員、お願いします。

【吉田委員】 まず資料3ですけれども、京都市の専門家派遣の例という、これは大変結構なことだと思います。特におせっかい的にとのお話がありましたけれども、先ほど資料5でご説明いただいたように、小規模で高経年のところでは問題が非常に多発してきますので、ある程度どこかで、おせっかいといったら語弊がありますが、求められてから行くというだけではなくて、ある程度こういうものも必要ではないですかというサポートをしてあげるといことは、今後必要になってくるんじゃないかなと思いました。

それから資料4ですが、これは全管連さんの下部団体というんでしょうか、所属団体のほうでこういう事業をやっておられるということで、こちらで専門家を派遣しておられるというわけですね。

【西海マンション政策室長】 はい。

【吉田委員】 そうしますと、以前出ましたが、3月15日付で全管連さんと高管協さんと連名で意見書というのを出してもらったと思うんですが、専門家の役員等への活用は、

真にやむを得ない場合に限定されるべきだというようなご意見があったと思うんですけれども、全管連さんと言っていいと思うんですが、そちらのほうで専門家を派遣なさっておられるわけですから、しかもこれは任意に求めがあればやりますよと言っておられるわけで、真にやむを得ない場合に限定されるというお話ではないと思います。そうだとすると先日の3月15日付の意見書についての読み方は、この資料4でやっておられるような場合ではない場合と読むということだと思います。専門家を派遣するようなことを現に全管連さんはおやりになっているわけですから、そういう場合ではなくてそれ以外の場合、例えば管理業者さんがおやりになるような場合ですとか、そういう場合に限定して読むということになると思うんですけれども、質問というより意見といいたいまいしょうか。ということでございます。

以上です。

【福井座長】 ありがとうございます。

今の点は、事務局では何かお聞きになられていますか。

【西海マンション政策室長】 いえ、実はちょっとわからないものですから、私どももこのホームページから推察しかないかなと思ってまして。ホームページには、役員を派遣するという最初の段落の次に、いわゆる第三者管理とは性格が異なっていますということなものですから、おそらくこの考え方を3月15日の意見書にも反映しているというふうに見るのが、推察としては一番適切なのかなというふうには思っております。

【福井座長】 その他、資料3、資料4の関係でいかがでしょうか。

親泊委員、お願いします。

【親泊専門委員】 親泊でございます。

先ほどの村辻先生の、ただで訴訟をおやりなさいということに通じるお話をまずさせていただきますと、管理組合運営に助力する専門家には、第三者性が求められているというふうに考えることができると思います。やはり基本的に他人であるからこそ、その助力とか助言の内容もその管理組合の運営に資するものになるだろうというふうに考えます。

それから、資料3の自治体の派遣事業については、例えば前回、その前と東京都の管理アドバイザーの制度が紹介されておりました。私もマンション管理士として、現に自治体アドバイザーの委嘱を数件受けておりますけれども、こういう制度というのを考えますとき、その相談対応というのは大きく2つに分けて考える必要があると思います。それは完結型の相談なのか、それとも継続型の相談なのかということで、基本的に、1回行ってそこで

2時間対応しますというようなものは完結型というふうに分類できまして、その相談先、相談者とはもう二度とお会いしない前提で、最低限その管理組合の運営の円滑化に寄与するアドバイスを行ってくるというものです。例えばこの京都市さんのもので6回まで派遣するという事は、6回限りにおいて継続型というふうに位置づけられるだろうと思いません。

前置きが長くなりました。本題でございますけれども、この役員のなり手不足に対応した専門家の活用ということにつきまして、いろいろ意見がありまして、また先ほど吉田先生からもご指摘がございました全管連さんと高層住宅管理業協会さんの連名のご意見があったりいたしました。やはり前回もそうでしたし、今日もそうなんですけれど、ニーズがあるということは否定できないところだと思います。この全管連さんの中の日本住宅管理組合協議会さんの役員派遣事業というものにつきましても、現にニーズがあるからおやりになっているというふうを考えることには、特に無理がないのではないかと思います。そうしますと、先ほどの暴力団関係のこととも通じますけれど、事が起きてから考えればいいから例外的であるとか、極めて限定的であるとかというのではなくて、今は理事会方式による運営でしっかりできていても、いつでもそれができなくなり得るのだという視点で考えていくのが大事ではないかと考えます。

その上で申し上げたいこととしては、今日のこの参考資料にもつけられておりますけれど、この専門家の役員の派遣という活用、これはもう最初の第1回の会議でも報告させていただきましてけれど、潜在的な要望またニーズは実際にございます。既に私どもマンション管理士が管理者になった事例など、実態先行で動いているということがございます。それから特に高齢化とか賃貸化の問題、老朽化の問題を抱えるようなマンションにおいて、専門家の役員活用のニーズというのは増える見通しにあると考えられます。また特に、この参考資料にもつけられておりますマンション標準管理規約の改正に当たってのパブリックコメントでも、専門家の活用に関するご意見などが多く出されているということです。そしてもちろん私どもマンション管理士も、役に立っているという自負や、今後も、役に立ちたいという意欲は当然ございます。

一方で、言われておりますことが2つございました。金銭事務、例えば横領とか毀損ですとか、こういうことがあったらどうだというようなこととか、知識ですとか実務経験について、一定の要件を設定すべきであろうというようなことは言われておりますけれど、この前者の金銭事故ということでございますけれど、マンション管理適正化法の中でマン

マンション管理業というものがきちんと規定されておりまして、今日の参考資料の8ページのところに条文を引用していただいております。この下のほうに、マンション管理業、第二条の第七号でございますが、「管理組合から委託を受けて管理事務を行う行為で業として行うもの（マンションの区分所有者等が当該マンションについて行うものを除く）」というふうでございます。これを純粹に読みますと、通常管理事務、特に基幹事務の中で出納と位置づけられるような業務につきまして、法律が予定しているものは、マンション管理業の登録を受けた者が基幹事務として包括的に受託して行う、あるいは自主管理マンションの管理組合が自ら行うか、どちらかしか予定されていない。例えばこの適正化法の規定にのっとれば、基幹事務と括られているものでも、いくらでも分割した受委託というものができわけですけれど、そういうものは、ちょっと言葉が悪いですけど邪道というふうに位置づけるべきであって、やはりこういう点でもそれぞれの役割がはっきりしていると思います。したがって、私どもマンション管理士の立場で申し上げれば、この補償額、特に横領とか毀損とかそういうものにかかわるような補償額が云々という以前に、このような日常的な金銭管理などは扱うべきではないというふうに考えております。

一方では知識とか実務経験とか、こういう一定の要件の自主的な設定ということにつきましては、マンション管理士の団体としてきちんと整備していく用意があります。そういうことも含めて、ほかの管理組合運営の助力の担い手としてマンション管理者さん、またNPO団体さん、そうした資格要件ですとか、また補償能力の問題、これは毀損とか横領とかそういうものとは全く別の視点の保障能力というふうにご理解いただきたいと思いますが、そういう能力の確保については等しく求めるべきであるというふうに考えます。

ちょっととりとめがございませんが、以上でございます。

【福井座長】 ありがとうございます。

村辻委員、お願いします。

【村辻委員】 まず本日の資料4について確認をさせていただきたいんですが、先ほど事務局の西海室長からご説明をいただきましたが、この全国マンション管理組合連合会所属の日本住宅管理組合協議会がされている役員派遣事業についてのことなんですが、これは先ほどのご説明では第三者管理は含まないと、役員を派遣するものであると。そういう理解でよろしいでしょうか。

【山岸マンション政策室課長補佐】 はい、その理解で結構です。一応ホームページをそのままつけさせていただいておりますけれども、そこでも目的が達成されたと判断した

段階で派遣を終了ということ、その点でいわゆる第三者管理とは性格が異なっていますと、ここにも書かれているということで、そういう理解ということです。

【村辻委員】 なるほど。前回のこの検討会で資料配付があり、本日も参考資料の最後に添付していただいていますけれども、全国マンション管理組合連合会さんと高層住宅管理業協会さん連名の文書について、ご趣旨がわかりにくかったものですから、前回私のほうで、アドバイザーでお越しいただいている高管協さんのほうにこの場で質問をさせていただきました。その結果、この限定的、例外的な措置にとどめるべきであるということは、理事長とか理事とか幹事とかの役員の派遣だけではなくて、第三者管理も含めて限定的なんだというお話、お答えをいただきました。

一方でこの連名の文書の全国マンション管理組合連合会に所属されている日本住宅管理組合協議会さんのほうは、第三者管理は対象にはしていないけれども、役員の派遣については現にやっている、役員というのは相談役とか顧問とかですね、理事長、幹事については現在検討中だとかようになっていて、ある意味矛盾するのか、あるいはそうではないのかとか含めてなかなかわかりにくいので、大変恐縮なんですけれども、もう一度高管協さんのほうから本日の資料4も含めて、これは高管協さんの文書ではないわけですが、これも踏まえてどうお考えになっているのか、そしてその「真にやむを得ない場合」というのはどういうことなのか。例えば真にやむを得ない場合というのは、従来のマンション管理業者がマンション管理業者の立場にとどまりながら管理者にもなっちゃうということは、自己契約とか双方代理に該当するから、そういう場合は真にやむを得ない場合に限定されるのであって、専門家一般がだめというわけではないということなのかどうかとか、そのあたりを含めてご説明いただければありがたいなというふうに思います。

【福井座長】 では、よろしければ高層住宅管理業協会からお願いします。

【(社)高層住宅管理業協会】 管理業協会でございます。

この資料4につきましては日住協さんのペーパーですので、あえてこれを私どもが解説するということはちょっと、全くその立場ではないと思っております。3月15日付の要望書は連名となっておりますので、私どもの立場ということでお話しさせていただきます。

専門家の活用等についてということでございますけれども、私どもの立場といたしましてその意図するところは、第三者管理を主な対象としまして、組合財産の毀損を何よりも防がなければならないということから提出させていただいたものです。したがって村辻委員のご指摘のとおり、専門家一般の活用を否定するものではございません。ただしそ

の文書でございますとおり、第三者管理者以外の形で理事会が専門家を活用される場合につきまして、何らかの要件なりルールといったものは必要であるというふうに思っております。そうした組合の意思形成に、いわゆる役員としてかかわるわけでございますから、いたずらな利益誘導がないかであるとか、財産の毀損ということも考えなければなりませんので、そういったことを防止するような仕組み、特に管理組合が外部専門家のどのような方なのかということが、安全でわかりやすくわかるような方策を講じて進められるということにおきまして、専門家の活用を否定するものではないということを改めて申し上げたいと思います。

【福井座長】 村辻委員、いかがでしょうか。

【村辻委員】 専門家を派遣する、あるいは第三者管理、双方について、きちっとしたモニタリング制度、監視制度を設けて、業務の適性の担保を具体的に図らなければならぬというのは、この検討会で最初からずっと私どももお願いしているところですし、皆さんの一致したところではないかと思えます。という意味で、高管協さんからご提出の2番目のご指摘というのは特に異論はないのではないかとと思うんですが。

細かなところは別として、大きなところで1番目をちょっと整理させていただきますと、この高管協さんのご趣旨は、主として第三者管理を前提としていると。専門家を理事会の役員として派遣する場合まで、真にやむを得ない場合に限定しないとイケないというのではなくて、第三者管理については真にやむを得ない場合に限定するべきなんだということによろしいんでしょうか。高管協さんのほうでは、何年か前から第三者管理について非常に検討を重ねてきていただいたと。その中で一定の有用性もあるというお話も、同時に前回までいただいていたように思うんですが、今のあたりを踏まえて、この真にやむを得ない場合に限定するべきだというのは、第三者を管理者とする場合は、真にやむを得ない場合に限定するんだというご趣旨ということによろしいのでしょうか。そのあたりはちょっと私、先日来よくわからないので、重ねて恐縮なんですけど、よろしくお願ひします。

【(社)高層住宅管理業協会】 こちらは、繰り返しになりますけれども、第三者管理者を主な対象とした文章であるということでございます。ただしということと、理事会方式が主流となって区分所有者みずからが自主的、民主的に意思決定を行うというのが、私どもの基本だと思っているということはあるんですが、その中で専門家の活用を図ってはいけないということは一言も申し上げてございません。ただし、専門家が役員として意思形成の中に加わるわけでございますから、一定のルール、要件や安全策は必要だということ

ございますので、基本的に村辻委員のおっしゃることの趣旨に沿っているかと思います。

【福井座長】 よろしいですか。はい、ありがとうございました。

その他、これらの論点についていかがでしょうか。

ではこの論点も含めていただいても結構でございますが、資料5で大変明快な整理を事務局でしていただいておりますので、マンションタイプ別の特性と管理方式、これはこれまでの論点にも連続するものですので、こういった考え方や分類、整理、あるいは今後の検討の方向等について、広くご議論いただければと存じます。どなたからでも結構ですが、いかがでしょうか。

安藤委員、どうぞ。

【安藤委員】 非常に力作な資料だと思って拝見しました。1点だけ気になったのは、この4つの代表的な類型について、それぞれ最後のところで、一つは理事会での管理、もう一つは専門家の役員就任、この2つに分かれているわけです。しかし、この検討会で議論してきたのは、二つのどちらかを選ぶというよりは、選択肢が連続的になっていて、その間から選ぶということではないでしょうか。例えば、区分所有者からなる理事会メンバーだけで全部うまく管理できるというパターンもあれば、理事会が役割を十分に果たしているが、外部の専門家であるマンション管理士さんなどにアドバイスを求めるという形もあろうと思います。そして、もう少し困っているなら理事として理事会に入っていただくこともあるでしょうし、さらに状態が悪いなら第三者管理に行くということもあろうかかと思えます。このような連続的な選択の話だったと思いますので、可能ならばそのあたりを資料に反映していただければありがたいと感じました。

以上です。

【福井座長】 ありがとうございました。

吉田委員、お願いします。

【吉田委員】 今の安藤先生のご意見と多分私も同じだと思うんですが、どちらか二者択一とかいうことではなくて、常に選択肢としていろいろなものを選ぶことができるようにするということが一番重要だと思います。その上で、区分所有者自身が役員になっておやりになるときはともかくとして、区分所有者以外の方が何らかの形で、専門家と称しても、称さなくてもいいんですが、いろいろなところから派遣をされたり、あるいは管理業者の方がおやりになるときも含めて、先ほど来お話の出ております財産毀損の問題ですとか、そういうところが必ずついて回ると思いますので、その補償能力の問題ですとか、一

種の自主的な資格要件の問題というのでしょうか、マンション管理士さんの業界ではおやりになっていると思うんですけれども、いろいろな形で外部的にチェックができるような方策をとっていくということがよろしいと思います。

全然ケースは違いますけれども、破産管財人に弁護士になる場合、昔は弁護士会から推薦をしていたんですけれども、最近は裁判所からの任命ということが多いんですが、それも弁護士会の中での倒産法部会等で研究を重ねて、もちろん人格的、財産的にも何かトラブルを犯したことがないというような前提の上で専門的な勉強をした弁護士が破産管財人に選任されるのが一般的なわけです。ちょっと破産とはレベルが全然違うんですけれども、ずっと緩いレベルにおいても一種の资格的な、あるいは自主的な資格をチェックするようなシステムとか、財産的な保全の方法を考える、補償能力を考えるということも必要だと思います。

以上でございます。

【福井座長】 ありがとうございました。

その他いかがでしょうか。安藤委員。

【安藤委員】 今の吉田委員からのお話に関連して、私が気になっている点をお話しします。それは外部の専門家に任せると財産の毀損のおそれがあるという点です。しかしそれは専門家を活用した場合に限らない話だと思うのです。専門家に任せたら財産を毀損するかもしれないが、理事会方式で所有者がやっても、判断ミス等により財産を毀損するおそれはあります。

これは前回もお話申し上げたと思いますが、適正な管理、それは物件についてもそうですし、金銭についてもそうですが、適正に管理するためには二つの要件が必要です。1つは知識や経験や能力、もう一つは適正に管理する動機、インセンティブです。

専門家は能力や知識はあるけれども、自分の財産でないのでインセンティブが弱く、適正に管理しない、毀損するおそれがある。一方で、理事会メンバーや所有者たちにとっては、これは自分の財産ですから適切に管理するインセンティブはあるけれども、能力に欠けている場合もありうる。したがって専門家による財産の毀損だけを心配するのではなく、所有者が、自ら管理する場合でも失敗し得るという点についても、一応の考慮はしておいたほうが良いと感じました。

もう1点よろしいですか。参考資料としてフランスとイタリアのマンション管理制度がございます。これは私も参加した調査によるものですので、1点だけコメントさせていた

できます。現地で聞いた話からは、フランスでもイタリアでも、どちらかという小規模な業者が専門家として管理者の仕事をやっているというケースが、代表的であり一般的な事例であると感じました。

またフランスの事例でいえば、ある程度大規模な業者もあるようでした。管理者をする企業のグループ会社の中には管理業者の仕事を担当する現業部門の会社があったりもするのですが、管理者として管理している物件では絶対にグループ内の業者は使わないという話がありました。なぜそれをしないのかと質問をしたところ、そんなことをしたら信頼を失うから、当然のことだという答えでした。それが専門家としての常識だというようなお話がされていました。

フランスでもイタリアでも、ここで述べられている制度で完全にうまくいっているかと思ったら、いろいろと不満もあるようでした。専門家として雇っている管理者を、頻繁に変えるのも少ないことだそうです。しかし変えているということは、問題点があったらそれが認識されて、対処がとられているということだと理解できましたので、これらも非常に参考になる制度だと感じました。

以上です。

【福井座長】 ありがとうございました。

それではその他ご自由に、お願いいたします。

川田専門委員、この資料5などを中心にもしコメントがございましたら。

【川田専門委員】 ご説明があったとおり、いろいろな分け方というのは可能だと思います。ここでは要するに時間軸で分けるということと、規模によっての問題性の違いということに重点を置かれたんだと思いますので。

意見としては、先ほどあったようにいろいろなバリエーションを提示することでパターン化するという事は、一つのやり方としてあっていいと思います。あと、どれが中心なんだということを明確にしたいなと私自身は思いますけれども、あくまでも理事会方式、現行のものが中心なんだと。したがってそちらのほうにできるだけ頑張ってもらいたいということを前提に、そうではなくなるようなときに、区分所有者の皆さんが決議をして決めるというふうな形にできればいいなと思っております。制度として、一定の要件が来ると自動的に理事会方式ではなくなるということではなく、あくまでも決議できるときに決議をしていただくという形ができればいいのではないかなと考えております。特に資力がある、ないというところについては、規模だとかやることによつての相対性も出てくると思

いますし、この辺の見きわめを自動的にということはかなり難しいと思いますので、一つの例示として管理組合の皆さんが選択できるということにしていかないと、⑤の特別類型のように実質的にやりようがないというところと区別すべきではないかなということが、この例を見た段階での私の意見でございます。

【福井座長】 ありがとうございます。

不動産協会の中村さん、いかがですか。

【(社) 不動産協会】 初見で見ただけですが、考え方としてはいろいろな形で考えられて非常によいと思います。これをもとによく検討されていけばという感じで、聞いておりました。

以上です。

【福井座長】 ありがとうございます。

マンション管理センターの廣田さん、いかがでしょうか。

【(財) マンション管理センター】 資料5は、とてもよくまとめていただいていると思うんですが、先ほど安藤委員から、この出口のところで、理事会方式か、専門家の役員就任かと2つに分けるのではなくて、いろいろな段階があるのではないかというお話があったところでございますが、私は入り口のところで、すごく意欲や能力のある役員が続けて就任するのか、特定の人に偏重したり、役員のなり手不足という分け方だけではなく、現実にはその中間で、区分所有者である以上、輪番制で回ってきたら義務として、そこそこやりますよというのが、結構多いのではないかと感じています。そうなりますと、意欲や能力という点では、年度によって差が出るというようなばらつきも当然出てくるかと思えます。先ほど川田専門委員から理事会方式が主なだけけれど、というようなお話がございましたが、例えば意欲や能力が必ずしも充分ではなくても、ある程度の義務感を持って役員をみんなでやっという理事会に、専門家が先ほどの派遣事業の事例の紹介がありましたように、アドバイザーですとか運営を手伝うとかいった形で関与し、能力や意欲の部分をサポートすることで理事会方式が続けられていくという形があるのではと思って、見させていただきました。そういった意味では、管理組合の実情というニーズをよく見きわめていただいて、制度設計をしていただけたらと思っております。

以上でございます。

【福井座長】 安藤委員、お願いします。

【安藤委員】 この件に関しては、私は何度も反対意見ばかり申し上げてしまい申しわ

けありませんが、あくまでも理事会方式を理想の姿であり中心となるべきだ、それがうまくいかない場合に限って、専門家の活用を、仕方が無いから認めてやろうといったような考え方は、私は望ましくないと思っています。幼稚園とは違って保育所では、子供を預けるとき、保育に欠けるかわいそうな子供が預けられるのだというような制度になっていますが、それに似た考え方のように思えます。私は、管理したい人たちが理事会方式で管理することも当然あって良いと思いますが、専門家活用もあって良いと思います。例えば私の友人、知人には多いのですが、共働きで都心のマンションに住んでいる人たち、そして非常に忙しい人たちにとっては、お金を払ってでも任せたい、そのほうが自分たちの生活も豊かになると思っている人たちがいます。

そのようなニーズを考えると、理事会方式が理想であって、それから外れた例外的措置として専門家の活用がある。そして問題が解決したら理事会方式に戻るのが理想的だという考え方については、私は反対です。

これも何度も同じような例ばかり出して申しわけないですが、皆さんは自分の資産をすべて自分で管理していますか。自分の金融資産を家の金庫やたんすで管理しているのでしょうかと聞いてみたいのです。自分のものは自分で管理するのが当然だとおっしゃるのであれば、当然銀行などには預けていないですよ。銀行という専門家にお金の管理と運用任せる、そんな他人様に任せるようなことはしていませんよね。と、申し上げたいのです。必要なときにはプロに頼む、それに対して対価を払う、それはふだんの生活で日常的にやっていることです。それなのにマンションの管理という場合に限って、何か特別扱いが必要だというのであれば、その理由をぜひ教えていただきたいと思います。

以上です。

【福井座長】 多分、この論点は区分所有者がどう考えるかということにおそらく尽きると思うんですね。理事会方式と専門家というのも対立する軸ではなくて、理事会の中に専門家が入るというやり方があり、しかもその専門家の入り方にも薄いものから濃いものまで濃淡がある。だれが決めるのかということ、おそらくやはり一番現場に近い、その区分所有建物に住む方がどういうニーズを持っているのかということが、大変大きな意味を持つてくる。そこにはおそらく皆さん共通の軸があるかと思います。

もう一つ、ご議論を聞いていてちょっと思いましたのは、既存マンションについてはもう既にでき上がった管理規約、あるいは居住形態があるわけですが、新築で売り出す場合、原始的規約はどうするのかというと、ここはおそらく売り出されるデベロッパーのご判断

がかなりの程度重きを持つ。逆に言えば、どういう方に買っていただきたいと考えて商品企画をしているのかなどにもかかわってくると思います。そうすると、安藤委員がおっしゃったような、共働きで忙しくて、持ち回りの輪番には耐えられないという方が多く入居しそうなマンションなのか、そうでないのか、などによって、管理規約の原始的な形態のあり方が変わってくるかもしれない。村辻委員、いかがでしょうか。

【村辻委員】 安藤先生のお考えは、安藤先生は経済学者で、我々は法律に携わっている人間で、非常に新鮮だなと思います。確かに先生がおっしゃるように、クラシカルな法律論というか古典的なところにとらわれて、理事会でやるのが当たり前なんですよということで、それがどうしてもだめなときだけというふうに最初からそういうふうを決めつけるべきではないと言われると、確かにそうだなと、柔軟に考えるべきだなと思います。

ただ、従来理事会でというふう特に法律をやっている我々中心に考えてきたのは、それは国民主権と同じように、マンションでは区分所有者が主権者である、そして管理組合の総会が最高意思決定機関である、つまり重要な意思決定はすべて区分所有者であるものである、これは区分所有者がそのマンションの主権者であるところから当然のことであると。とすると、その自然な流れでいくと、理事会運営、これもその区分所有者でやるのが当たり前だろうという、自然の流れということになるかと思いますが。つまり区分所有者が主権者なんだというところに重きを置くと、そういう従来の発想になる。

ただ現実問題として、非常に安藤委員の指摘が鋭いのは、先ほども申しましたように、私自身弁護士でもありながら自分の建てかえマンションの役員になりたくなかったというのが、実情でございます。多くの人はそんな面倒くさいこと、しんどいことをやりたくないんですね。しかしながら自分たちのマンションだからやらざるを得ないよね、ということであると。ということなので、安藤委員の別の角度からのご発言というのは、私はやはり我々、特に法律をやっている人間は尊重すべきであろうと、こういうふうに思います。ただ、そういった中で、やはり区分所有者が主権者なんだということも忘れてはならない。という両方の視点をフラットな形で見て、そして今、福井先生がおっしゃいましたように、一口にマンションあるいは区分所有建物といってもいろいろなバリエーションがあるので、それに即した形で、従来は標準管理規約というのはせいぜい単棟型と団地型、あるいは複合型というだけだったわけでございますけれども、時代はもうどんどんいろいろなことで細分化されております。ということなので、一律にということではなくて、こういうタイプのマンションにはこういう管理規約もいいですよ、これならこれはどうですか

というバリエーションをいろいろ設ける。そういった意味で安藤委員のご指摘は非常に鋭いなど、改めて反省させられる次第でございます。

以上でございます。

【福井座長】 ありがとうございます。

安藤委員、お願いします。

【安藤委員】 理解を示していただいて非常にありがたいと思います。1点だけ私が気になったのは専門家の位置づけについてです。まずマンションの区分所有者が主権者だということに、私は賛成です。そのとおりだと思います。それは総会が居住者の意思決定機関ということですね。そして理事会が存在するというのは、国会のように国民の中から代表者を選ぶということです。昔のギリシャのように市民が直接すべての論点について議論して決定するのではなく、間接的な民主制をとっているわけです。つまり理事会は国会に相当します。

ただし日本の国会議員は国民の中から選ばれるわけですが、それは国民の利益を代表するからというだけでなく、母集団も多いので、その中から適切な人が選べるからうまく行っているのだとも思います。マンション管理の場合には、その主権者たる区分所有者たちの中に、国会議員になる能力であったり時間であったりを持たない人たちがいるということが、問題なのではありませんか。似ているけれど違いもあるのです。

例えば知識が不足している場合には、例えば日本でも昔やりましたが、お雇い外国人を連れてきて、その人たちの経験や知識を活用したわけです。でも決めるのは自分たちです。今でも、確かあれはカンボジアだったと思いますが、法律を作ることの支援を日本の法律家たちがやっています。何を言いたいかといいますと、自分たちに足りないところは知っている人、外の人に来てもらって助けてもらうのはよくあることだということです。

以上です。

【福井座長】 ありがとうございました。

最高意思決定機関がマンションで言えば区分所有者総会、すなわち区分所有者の団体であることは異論のないところだと思いますが、これは国家の基本的な主権者は国民であるということと同様な意味でしょう。要するに、最高意思決定機関であるところの構成員の人々の利益を一番適切に反映しようとするとき、その人たちの中から執行機関を全部選ぶべきか、半分ぐらい選ぶべきか、あるいは薄く選ぶべきかという、多分こういう論点ではないかと思われます。そういう意味で、間接民主主義、ないし代議制民主制は、必ずしも

全員で合議するのに向かない場合もあるので、エキスパートを選びましょうという選択肢が出てくる。この一つのパターンは国会ですし、別のパターンは会社ですね。通常は株主であるという理由のみで取締役を兼ねることはそう多くはございません。組織構成員が役員を絶対兼ねないといけない、ということは必ずしも普遍的ではない。そういう議論のアナロジーで考える余地があると理解いたしました。

その他いかがでしょうか。東京都の五嶋さん、何かございましたら。

【東京都】 東京都都市整備局のマンション課長、五嶋でございます。4月1日で異動になりまして、今日は初めて参加させていただきます。よろしくお願いいたします。

東京都も非常に高経年のマンションが多いですので、管理の適正化を図っていくということは非常に重要なことだと思っております。このペーパーについてということではないんですけども、東京都としても実態調査を昨年度行いまして、今その集計をしている中で、高経年マンションがどのような課題を抱えているのか、特に耐震性ですとかそういったことも注目しながら今、整理しておりますので、また整理ができました段階で何かご報告できたらとは思っております。よろしくお願いいたします。

以上です。

【福井座長】 ありがとうございます。

高層住宅管理業協会の鈴木部長、何かございますか。

【(社)高層住宅管理業協会】 こちらの類型につきましては、各委員の方、専門委員の方、知見の高いお話をいただきまして参考になります。

その中で、理事会方式か専門家の活用かという二択じゃないでしょうかという話のもっともございまして、現行の標準管理規約の34条でも、専門的知識を有する者の活用ということで、アドバイザー的な役割ということの推奨をくくりとしているところでございまして、いきなり専門家という話ではなくて、その前にいろいろな専門家の活用の方法があるかと思うんですね。そうしたところの位置づけをこの中でもしっかりと入れていただいて、どういう場合に外部のアドバイザーとして、どういう場合なら専門家として役員に入ることが考えられるんだということが、管理組合さんはこのままではちょっと、どうやって選んだらいいんですかというのが多分わからないと思うんですね。どういうときに中に入ってもらって、どういうときは外がいいんだということが、組合さんがわかりやすく判断できるようなものをつくっていただければと思っております。

【福井座長】 ありがとうございます。

法務省の遠藤さん、大きな論点について何かコメントはございますか。

【法務省】 先ほどの安藤委員と村辻委員のやりとりを興味深く伺っておりました。おそらくお二方のお考えになっているところはそれほど大きな違いはなくて、どちらから出発点として考えるか、それに対してどういう線引きをするのか、というお話なのかなというふうに伺っておりました。

ちょっと気になったのは、先ほど来お話が出ておりますけれども、必ずしも二者択一ではないだろうと、理事会方式と専門家の役員への活用という二者択一ではなくて、その間に専門家を活用する道筋はたくさんあるであろうというお話がありましたが、それとともに第三者管理方式で専門家を管理者に選任した場合にも、区分所有者が何もしなくてもいいという話は当然ありませんで、おそらく業務の性質といたしますか、理事会方式でやるときの区分所有者の役割というのとはちょっと異なるとは思いますが、当然第三者管理方式になっていたとしても、区分所有者がやらなければならないことというのは決してゼロにはならないというところがありますので、仮に第三者管理方式をとったときには、区分所有者としてはこういうところを気をつけてやっていくということについて、何らかの指針が示せるのであれば望ましいのかなと。第三者管理者が適切な区分所有建物の管理をするに当たって、区分所有者としてはどういったことをしなければいけないのかということについても、あわせて考えていく必要があるのではないかなというふうに感じました。

以上です。

【福井座長】 ありがとうございます。

確かに区分所有者としてはだれに、要するに中の区分所有者に任せるにせよ、外部の専門家に任せるにせよ、その方々が執行部として、識見を持って、モラル高く仕事をしていただいているかどうかをきちんとウオッチするという役割は、依然として残るわけですし、そのあたりも管理規約の中で明解な位置づけが必要だという趣旨のご指摘だと思いました。

親泊委員、いかがでしょうか。

【親泊専門委員】 議論にありますとおり、管理の主体というものが区分所有者であることは明らかでございます。あと、外部のものを活用しようとする管理組合については、自らの運営に限界を感じたという部分と、あるいは合理性を求めたという部分があると思うんです。したがって、新たな管理ルールに関する検討を行い、一定の成果を上げる私どものこの委員会といたしましては、そのように自らの運営に限界を感じたか、また合理性を求めた管理組合が自発的な意思で選択できる、セーフティーネットの位置づけとな

るモデルのようなものを送り出すことが求められているのではないかと考える次第でございます。

以上です。

【福井座長】 ありがとうございます。

吉田委員、いかがですか。

【吉田委員】 あくまでここで求められていますのは管理ですが、所有者でなければできないことといたしますのは、法律的に考えていきますと管理というよりは処分だと思っただけですね。破産のような非常事態になりますと破産管財人が管理処分権を持つということになるわけです。それ以外のときに管理といたしますのは、先ほど安藤先生がおっしゃったように自分の意思で第三者に管理を任せるということはあるわけですし、これは所有者の意思に基づいてやるわけです。ですから、村辻先生がおっしゃったのもそのとおりであると思っております。

そうだとしますと、今回の資料5を拝見したとき、特別類型として分類がありますけれども、投資用マンションですとかリゾート用マンションですとか、こういうものについては別のルールでということだったんですが、別のルールということは、言い方を変えますと、おそらく第三者に管理をさせることがある程度前提になっているので、あまり抵抗感がないんじゃないかというか、素直にいけるということだと思っただけですね。

そうすると、整理しますと、結局所有者である区分所有者さんたちの意向に基づいて管理をやるということになってくると思っておりますので、その意思を、今、親泊さんもおっしゃいましたけれど、いかに合理的な意思を推測するかということに尽きると思っておりますので、先ほどお話の出た共稼ぎの方の都心のマンションの場合とか、リゾート用マンションや投資用マンションを自分で管理しようという人はいませんから、そういうことを考えていくと、今回の資料5で分類いただいているようなマンションの中でも、実は検討していくとあまり自分でやりたくない、やらなくてもいい、やらないためにはこの程度の費用で済むんだということがわかれば、かなりのところが専門家に任せてしまおうということになると思っております。

そのあたりを大規模なヒアリングといたしまししょうか、アンケート調査をやるのがいいのかということ、なかなか費用ですとか時間もかかりますので、それもあわせてやりつつも、ほとんどのマンションの方の合理的な意思を推測すると、こういう類型、こういうパターンになって、こういう方法がいいんじゃないかということに、おのずと落ちついてくると

思います。それがやはり今ここでずっと議論しているような、一定の範囲で必要であれば第三者、専門家に任せることができ、しかもそれを所有者である方たちが最終的にチェックするシステムができていると、こういうことだろうと思っております。

それから、さっきからずっと見ていたんですが、参考資料の中のフランスとイタリアの管理制度、これを非常に興味深く拝見しまして、おもしろいと思いました。特にフランスの場合には、管理者に8割が外部のプロが就任しているということで、大変日本の参考になると思います。イタリアもフランスもどちらも管理者が現業を行わない、別会社が行うということで、これは利益相反を非常に意識してやっているんだなということがよくわかりまして、我が国でもこの方法は非常に参考になると思います。ぜひこういう方向でやっていただければなというのが、私の感想といたしまして、考えでございます。

以上でございます。

【福井座長】 ありがとうございます。

その他全体的な論点、最初に戻っていただいても結構ですが、いかがでしょうか。

安藤委員、お願いします。

【安藤委員】 今、吉田委員からあったお話で、居住者、所有者の意思を尊重しようというのはそのとおりだと思います。だからこそ重要になると思うのは、既存の物件は仕方がないにせよ、これから新規に分譲されるものについては、その当初の規約の内容をどう決めるか、それ以前に物件の性格づけをどのように考えるのかがとても大事だと思います。

郊外のファミリー型であり、自分たちで管理をしたいという意思を持っている人たちが入居しがちな物件であれば、そのような規約を書いて、それを好む人たちが入居する。そしてその人たちが転売をする際にも、新たに入る人たちもその規約に納得してもらった上で、ここは自分たちで管理するタイプの物件だと知った上で入居するのであれば、全く問題ないと思います。また一方で例えば都会に住むDINKS、共稼ぎで子供がいないような世帯が多く入っているような物件であれば、どちらかというところから管理はプロに任せるといったことが物件のキャラクターとして設定されるかもしれません。それをわかった上で皆が入居するのだったらこちらも問題ないと思います。つまり、これから新たに分譲されるものについては、性格づけが大事だと思います。一方で既存の物件については、既に所有している人の中にも意見の相違が十分にあり得ると思いますので、そこは中の人たちで議論していただくしかないと感じました。

以上です。

【福井座長】 ありがとうございます。

ほかにごいませんでしょうか。

では野村課長と坂本課長から、ここまでのご感想などいただければと思いますが。

【野村不動産課長】 不動産課の野村でございます。

ほんとうにご示唆に富むご議論を拝聴いたしました。特に今日の資料5のように、ある程度のパターンナイズをして、そして具体的にどういう問題が起きたときにどういう対応が必要なのかというふうなアプローチは、非常にわかりいいと思います。今日もお話がありましたけれど、やはり多分いろいろなバリエーションがあって、いろいろな選択肢があるべきであって、そしてそれを選ぶのはやはり区分所有者であって、唯一授權可能な、オーソライズできるのは区分所有者であろうというふうなことも、私も非常に肯首できるところでありました。

特に経年的にいろいろな問題が発生するようなケース、あるいは既存のマンションは、今ほどもお話がありましたようにやはりそこは管理組合が、あるいは区分所有者がどこかでやはり意思決定をしなくちゃいけないと。だれをどのように、どこまで費用負担して使うのかという、こういう意思決定をやらなくちゃいけない管理組合というのはやはり非常に責任があると思うんですけれども、ここから先はちょっとすみません、この議論を外れますけれども、そういったものが急に起きてから、いきなり組合ないし区分所有者にぎりぎり意思決定してもらおうというのは、なれていないとなかなか大変な話で、相当意見も先鋭化したりすると思います。だから平時、むしろ表面ほとんど何もないときに、できるだけコミュニケーションの機会というものをとるべきじゃないかなという気がしております。これは全く個人的な感想なのと、この検討の会議の趣旨から外れますけれども、今は例えば防災の問題とか災害時対応とか、あまり意見の対立が先鋭化しないような問題において、何か常に管理組合の中でコミュニケーションを交わすような機会というのはあってしかるべきで、そういう積み重ねがあれば、まさに専門家の活用という局面にいざ立たされたときに、いろいろな意見対立を乗り越えていく一つのプラットフォームになっていくのかなという気がします。またそういう面において、平時における例えばマンション管理士さんとかマンション管理業者さんが組合とのコミュニケーションを、そういった課題を切り口にいろいろ積極的に行っていただくということも、すみません、ちょっとこれは今回の議論ではないんですけれども、今回のような議論が必要となる場面に至るまでの、前段階のプロセスの中でそういうふうな努力もしていただくことが、今回の議論がきちん

とワークする、あるいは益に機能するための一つの素地をつくるのかなというふうなことも思いながら聞いておりました。すみません、そのこと自体は直接この検討会の議論ではないと重々承知の上で、一言感想を述べさせていただきました。

【福井座長】 ありがとうございます。

坂本課長、お願いします。

【坂本市街地建築課長】 坂本でございます。

先ほど来資料5に基づきましてかなり具体的なお話をたくさんいただいております、ありがとうございます。最初にこの資料の説明のときに西海から申し上げましたけれども、これは議論のたたき台のためにかかなり単純化してつくっておりますので、当然ながら理事会方式なのか専門家活用なのか、活用する場合どう活用すべきなのかというところは、さらに深まっていったらいいと考えております。

若干言いわけめいていいますと、実は今の標準管理規約自身は区分所有者みずから居住を大原則としていたところ、これではうまくいかないのではないかとということで一回議論をさせていただいた上、その基本形だけを維持するのではもうもたないのではないかとということで、今回このご議論を新たに始めさせていただいているところであります。

そこで昨年は、みずから居住、みずから所有のところを、所有で居住しなくてもいいんじゃないかということまではやらせていただいたのですが、それだけではやはり現実の問題に、いろいろ今ご議論いただいているような形の中で、いろいろなマンションのタイプ、あるいは区分所有者のニーズにこたえ切れないのではないかとということで、具体的な議論をさらに深めていったらいいながら、これが議論いただきましても皆様からいろいろなご議論がございますので、国民の方々、特に区分所有者の方々がどのようなニーズをお持ちで、どのようなご要望があるのかということに向けて、大きな枠組みなどについてももう少し議論していただいた上で、ご意見を賜りながら使い勝手のよくて区分所有者の方々に喜ばれるものへと組み立てていきたいと考えておりますので、引き続き皆様方のお力添えをお願い申し上げる次第です。

本日は大変に深まった議論をありがとうございました。

【福井座長】 ありがとうございます。

では今後の進め方について、ご説明をお願いいたします。

【西海マンション政策室長】 事務局でございます。

今後の進め方でございますけれども、日程のことは後で申し上げるといたしまして、ま

ず中身のほうでございますけれども、本日は特に資料5を一応の素材といたしまして、議論をいただきました。特に管理についてはバリエーションを増やしたほうがいいとか、幾つかいただいておりますので、こういう図ですので若干、何でも書くとぐちゃぐちゃになってしまうので、いろいろと制約があるかもしれませんが、できるだけ今日いただきましたご意見を反映させたいと思っております。

それからもう一つは、もし仮に専門家を使う場合でもさまざまなルール、さっきのモニタリングでありますとか補償等いろいろなご意見を賜りました。それを次回また論点として整理をしたいと思っております。

そういった総論的な課題に加えまして、本日冒頭ご紹介いたしました個別のほうの課題、これも今後ヒアリング等々進めながら報告をして、また先生方にご議論いただくという形をとりたいと思っております。その個別的な具体の課題のほうのヒアリングないし検討いただく課題の候補でございますけれども、今日の参考資料の5ページにもう一度抜粋をしてございます。これは第1回検討会の資料で出させていただいたものでございますけれども、この中から座長とも相談いたしまして、重要な個別課題についてヒアリングとヒアリングのご報告、それから管理規約等々を含めてどう反映させていくかという議論をしたいと思っております。

ちなみに、これまでのヒアリングでは1番の暴力団対策をやったわけでございますが、それ以外に例えば、ちょうど1年たちますけれども震災時ですね、実際にはどうやって決議したらいいんだとか、総会を開けないとか、費用支出ルールがないので非常に、後で言われて困ったとかいろいろございまして、今日の予防的なことも含めて事前にビルトインしておけばという話に近い話じゃないかという、こういった問題がございます。また今日の管理の中でもありました、管理費の滞納とか財務基盤が非常に悪化した場合にどうするかという話がございます。こういった話等々について今後また、これもあわせてヒアリングとご報告、ご議論をお願いしたいと思いますのでよろしくお願ひしたいと存じます。

【山岸マンション政策室課長補佐】 あと事務的な次回以降の日程でございますけれども、実はまだ確定的な日程をお示しできておりませんが、今のところの候補を述べさせていただきます。委員の先生方には本日中に候補日をメールで連絡させていただきますけれども、今のところヒアリングを含めまして、4月24日10時から、5月11日10時から、5月22日14時から、5月25日15時から、4つなんですけれども一応候補として、先生方のご日程調整をして、かつ会議室の関係もありまして、そこでまだ完全

に絞り切れていないんですけれども、本日中にもメールで送付させていただければと思っております。よろしく願いいたします。

【福井座長】 ありがとうございます。

以上ですか。では今の内容面の課題、スケジュール調整等について、コメント等ございますでしょうか。

吉田委員、お願いします。

【吉田委員】 参考資料の5ページの今後の課題についてですが、一つはやはり震災の問題がありまして、そろそろ6月の株主総会が近づいてまいりますけれども、余計な話で恐縮ですけれども、株主総会のときも昨年度からは、もし株主総会中に震災が起きたらどうするんだというようなことをまず第一番に行います。それと同様に、今回もいろいろ発表されておりますので、首都圏直下型とかありますから、やはり災害時の場合の意思決定手続、これは非常に重要だと思います。当然緊急時の立ち入りの問題ですとか、あるいは修繕費からの緊急の支出の問題ですとか、そういう震災対応を、まずこれはどうしてもやっておくべきかなという気がいたします。

続きまして、以前に私が申し上げたんですが管理費の滞納問題につきましても、私の意見としましては敷金的なものを預かっておいて処理をしたらどうかということも申し上げているんですが、この辺もやはりぜひやっておくべきかなというように思っております。

以上でございます。

【福井座長】 ありがとうございます。

では今のご指摘も踏まえて、ご検討のほどお願いいたします。

ほかにコメントはございますか。

【西海マンション政策室長】 いや、ぜひご相談させていただいて、セットさせていただきます。

【福井座長】 それではほかに何かございますか。よろしいでしょうか。

では、長時間ありがとうございました。これをもって本日の議事を終了といたします。

— 了 —