

平成 27 年 11 月 18 日

「新たな管理ルール検討会を踏まえたマンション標準管理規約（単棟型）及び同コメント」（案）  
に関する意見

公益社団法人 日本不動産学会「マンション管理に関する研究会」

公益社団法人 日本不動産学会「マンション管理に関する研究会」は、「新たな管理ルール検討会を踏まえたマンション標準管理規約（単棟型）及び同コメント」（案）に関して以下のとおり意見を申し述べる。

（対象部分：第 6 条第 1 項）

（意見）

管理組合について、「建物の区分所有等に関する法律」（以下「区分所有法」という）第 3 条に定める「管理を行うための団体」であることを明確に確認したことは、近時多発している逸脱した管理組合活動に歯止めをかけるものとして、高く評価する。しかしながら、逸脱した活動が「管理」の名のもとに行われていることに鑑み、「管理」の範囲について、もう一段明確になるような具体的例示を規約本文もしくはコメントに明示して頂きたい。

（理由）

近時、区分所有者のみで構成すべき管理組合と入居者で構成される自治会とを混同している運営実態や役員の子睦会費用や入居者同士の親睦のための費用支出など、区分所有者が負担することが適当でない管理活動から逸脱した支出が「管理に要する費用」と称して費消されているという実態がある。そうした実態を考慮すると、「管理」として認められる範囲についての判断基準の目安を示す必要がある。「管理」として認められる活動もしくは認められない活動について具体的な例示を明示して頂きたい。

（対象部分：第 15 条）

（意見）

駐車場余剰のケースについて、税務上注意すべき事項についてのみコメントされているが、税務問題以外の対処法等についてもコメントして頂きたい。

（理由）

改正案では、コメントにも記述されているように、駐車場不足のケースについて丁寧に記述しており、それについて異論はない。これに対して、余剰のケースに対するコメントは税務問題の注意喚起に止まっており、不足の場合に関する丁寧なコメントに比して著しく均衡を失っている。

近年のマンションにおける駐車場事情は、利用希望者不足による稼働率低下が問題であり、コメント欄にもあるように、そのことによる駐車料収入の不足が、将来の修繕積立金不足や機械式駐車場の維持費用が賄えないケースが深刻化している。その場合の対応については、税務上の留意点をコメントするに止まっているが、近年のマンション駐車場事情を考えると、余剰駐車場へ

の対応についても、もう一段丁寧なコメントをして頂きたい。

(対象部分：第 27 条及び第 32 条)

(意見)

コミュニティ条項の廃止を高く評価するが、後述するように「マンション管理の適正化に関する指針（パブコメ案）」において、本該当箇所と相反する記述がなされている。かかる矛盾は、マーケットコンフュージョンを引き起こすことが懸念される。指針（パブコメ案）については、是非とも再考し修正して頂きたい。

パブコメにおいてもこのような混乱が見られることから、入退会の自由がない管理組合活動と自由があるコミュニティ活動とは全くの別物で、管理組合活動とコミュニティ活動とは運営及び会計の分別の必要性を明確にするなど、問題となっている両者の混同を避けることを標準管理規約に明確に規定するか、少なくともコメントに明示して頂きたい。

(理由)

「コミュニティ」という言葉が行政政策の中で一般化したのは、昭和 44 年（1969 年）に「国民生活審議会調査部会コミュニティ問題小委員会」が「コミュニティ生活の場における人間性の回復」と題する報告を行って以降のことであるとされている。同報告では、「生活の場において、市民としての自主性と責任を自覚した個人及び家庭を構成主体として、地域性と各種の共通目標をもった、開放的でしかも構成員相互に信頼感のある集団を、われわれはコミュニティと呼ぶことにしよう」としており、科学的にも法律的にも明確な定義づけがなされてはいない。また、同報告書では「コミュニティを形成する根底は生活の場における地域住民の相互信頼である」とも述べており、コミュニティは「住民の集団」の有り様を示したものであって、「所有者」の集団の有り様を示した言葉ではない。

所有者（組合員）＝住民（入居者）が通常でその生活水準にもほぼ均一化されていた時代には、マンションにおけるコミュニティ活動は有効に作用していたと考えられる。しかし、近年においては、かつては想定されていなかった高層かつ大規模なマンションが大量に供給され、所有者は多様化している。また賃借による住民（入居者）も増え、住民のためのコミュニティ活動は必ずしも所有者の利益と一致しない場合も多くなってきた。現行標準管理規約のコミュニティ条項は、本来住民のコミュニティ形成によって円滑な共同生活の場が提供され、そのことが所有者に利益をもたらすと考えられていたからであると考えられるが、近時は、円滑な共同生活の阻害要因となっているという皮肉なケースも多々発生している。

コミュニティ条項が管理組合運営上の問題発生の原因となっている要因は、「住民の集団」の有り様を示す概念をもって、現在の多様化した「所有者の集団」を律しようとしたところにある。その意味で、管理組合の業務からコミュニティ条項を廃止し、本来区分所有法が求める「建物並びにその敷地及び付属施設の管理」に限定したことは区分所有者の多様化という時代の変化に合わせた的確な改正であると評価する。

大規模団地では、団地全体で自治会を構成してコミュニティ活動を実施し、それが住民同士の意思疎通に一役買っているケースが存在することも把握している。標準管理規約からのコミュニティ条項廃止は、そのこと自体を否定するものではない。しかしながら、コミュニティ活動はあ

くまでも住民の自発的意思によって形成されるべきものであって、入退会の自由が認められていない区分所有者の団体である管理組合の活動とは明確に区別されるべきものである。特に、かつてのような所有者＝住民を当然の前提とすることができず、区分所有者が多様化した現代においては、強制加入を前提とする管理組合の活動と任意加入を前提とする自治会等のコミュニティ活動とはが明確に分離される必要がある。

このことを一段と明確にするため、区分所有者の財産管理を目的とする管理組合と住民同士のコミュニティ活動を目的とした自治会との相違を、入退会の自由度、構成員、組織の目的などについて明確に示した上で、運営と会計の分別を義務付ける等を規約に規定するかコメントにおいて明示して頂きたい。

(対象部分：第 35 条第 2 項及び同第 4 項)

(意見)

外部専門家活用の新しい選択肢として、専門家の理事監事への就任の道が新たに加えられたことは、高く評価する。ただ同時に、選択肢が増えたことによって、自己保有のマンションにはいずれの選択肢が適しているのかの判断に迷うことが考えられる。それぞれの選択肢に適したマンションのパターンを例示して頂きたい。

(理由)

近時、マンションにおける管理は大きく変化しつつある。マンションの高経年化、高層化、大規模化による管理の高度化、複雑化である。それに加え、現在問題となっているマンションの杭データ偽装問題対応のように、管理会社が分譲会社のグループ会社で信頼関係が維持できないケースでは、役員に多大の時間的精神的負担を強いることになる。そのような実情にもかかわらず、組合員の高齢化やダブルインカム世帯の増加、居住を目的としない組合員の増加などによって、組合役員の引き受け手不足が顕著となっている。こうした最近の管理事情を鑑みると、外部の専門家の理事・監事への登用を可能にしたことは、時宜を得た現実的な対応として、高く評価する。

選択肢が増えた反面、提示されている専門家活用方式のいずれのパターンが、当該マンション管理の在り方として最適な選択であるのかについて、組合員自身が判断することは難しくなっているも否めない。専門家活用の選択について、それぞれの選択肢の長所と短所、あるいは選択肢が想定しているマンションの規模、状況などについてコメントで示すなど、組合員の判断材料を提供して頂きたい。

(対象部分：第 37 条第 1 項)

(意見)

外部専門家役員の誠実義務履行を担保するための仕組み作りについて、例示して頂きたい。

(理由)

区分所有者である役員には、自己の保有する区分所有権の資産価値の維持向上というインセンティブがあるため、不誠実行為抑制効果が働くが、外部専門家にはそのようなインセンティブがない。外部専門家による誠実義務違反行為抑制のための仕組みづくりが必要であり、外部専門家役員の誠実義務や注意義務履行の担保するための有効な専門家との約定について例示をして頂き

たい。

(対象部分：第 37 条の 2 第二号、第 38 条第 6 項)

(意見)

利益相反取引に関して、理事会への開示と承認を求めているが、それだけでは組合員の利益を害さないことあるいは私利を図らせないことを担保するには不十分である。承認は、開示によって組合員の利益が害されていないことにあることを前提としているはずであり、開示の内容のレベルについて基準を示して頂きたい。

(理由)

利益相反行為は、他人の利益のために行うべき立場にある者が、その地位を利用して自己または第三者の利益のために行うことによって、他人の利益を害する行為である。会社法や金融商品取引法においては、利益相反の前提となる利害関係が厳しくチェックされ、その上でやむを得ず利害関係者との取引を認める場合には、非利害関係者との取引においても同じ契約内容となるかどうかの判断基準（アームズレングス・ルール）に照らして判断される。

マンション管理における利益相反取引では、その開示レベルについて契約金額、マンションの規模、区分所有者の数などによってバリエーションがあると思われる、そうしたバリエーションは認められてよい。しかし、利益相反取引はその旨を開示すればよいという性質の問題ではない。開示の目的は、当該取引によって私利が図られていないことと、組合員の利益を害していないことを示すことにあり、そうした判断ができるレベルの内容の開示でなければならない。そうした観点から、開示のレベルについてはアームズレングス・ルールなどに照らして判断できる情報量の開示が必要であり、そのための必要的開示内容あるいは開示基準を示して頂きたい。

(対象部分：第 46 条第 5 項)

(意見)

議決権の代理行使資格者を区分所有者と利害が対立しない者に限定した点は評価する。高齢化等により管理組合活動に困難を伴う区分所有者の増加、少子化等への対応のためには、二親等まで拡大して頂きたい。

また、在外外国人区分所有者の議決権行使についての取り扱いを明確にして頂きたい

(理由)

現行標準規約において代理人として認められている「区分所有者の同居人」「他の区分所有者の同居人」「賃借人」は、区分所有者と利益相反関係にあり、区分所有者の代理人としては適格性を欠いている。本改正案でこうした適格性を欠く者を排除し、一親等内の親族までに有資格者を限定した点は評価する。他方、区分所有者のみならずその子供も高齢化し、子供よりも孫の方に代理権行使を求める区分所有者もあり、今後のわが国の高齢化を考えると二親等内の親族まで範囲を広げておくべきではないかと思われる。

また、近時、国外在住の外国人によるマンション購入比率が高まっており、こうした外国人の権限行使の在り方については、現実の対応を踏まえた明確な方法を示して頂きたい。

(対象部分：第 53 条)

(意見)

理事会の性質に鑑み、理事の代理出席は原則として認められるべきではない。改正案では、コメントにおいて原則代理出席不可としながらも、規約において明文で認められている場合に限り一親等の親族に限定して代理出席を認めているのは、現実的解決であると思われ、評価する。

(理由)

役員は、その個人の資質や能力を鑑みて選任されるのが建前であるから、代理出席を認めるべきではない。しかしながら、管理組合においては、近時のダブルインカム家族の増加や高齢化が現実のものとなっており、やむを得ない場合には理事と利害を一にする者に限定した代理出席を認めるとする改正案は現実に即した解決策であると思われ、コメントで示されている代理者の資格やその手続きは、そうした現状を考慮した妥当なものと評価する。

(対象部分：第 46 条コメント③)

(意見)

議決権配分について、新たな選択肢として価値割合基準が提示されているが、近時のマンションの高層化等に伴う効用差の拡大に対応するため、新たに価値による議決権配分を認めたことを評価する。

(理由)

現在主流となっている「一住戸一議決権」の考え方は、間取りや価格帯がほぼ均一であった時代のマンションに対応したものであり、それなりに合理性を有していたという歴史的経緯がある。したがって、近時のような超高層で間取りのバリエーションが多様となり階層別効用比が大きなマンションは想定されておらず、管理における「一住戸一議決権」の考え方は、必ずしも区分所有者の意志を適切に反映した議決とはならないケースもある。効用に大きな差を認めている近時の超高層マンションのような場合には、その価値に応じた議決権配分にも十分な合理性があり、新たな選択肢として価値比の考え方が示されたことを評価する。

(対象部分：第 46 条コメント⑦)

(意見)

白紙委任状について細かくコメントしたことを評価する。

(理由)

既存のマンションでは管理組合集会の決議に際しては、いまだに白紙委任状を利用している例が多いことも報告されている。白紙委任状は、マンション管理に対する区分所有者の積極的意思表示とは言い難く、区分所有者の組合活動への積極的参画を促すためにも、今回のコメントは非常に的確であると評価する。

(対象部分：第 54 条第 1 項第十号)

(意見)

緊急時に必要な措置を行う権限を理事会に与えることを明文化し、その範囲についても丁寧に

コメントがなされていて、防災意識の高まりの中、高く評価するが、それはあくまでも応急的な措置に限定されている。いずれ抜本的な工事の必要があるが、それには早急な組合員の意思を把握する不可欠であるため、組合員の緊急連絡先の把握とバックアップ体制構築の必要性についてコメントとして付記して頂きたい。

(理由)

阪神淡路の際には、滅失したマンションについて、区分所有者との連絡が困難となりその対応に時日を要した例が報告されている。そうした場合に備えて、区分所有者の緊急時の連絡先についての情報のバックアップ体制の構築を求めると考えられる。

### 【「マンションの管理の適正化に関する指針（パブコメ案）」について】

「新たな管理ルール検討会を踏まえたマンション標準管理規約（単棟型）及び同コメント」（案）に関する意見に対する、公益社団法人 日本不動産学会「マンション管理に関する研究会」の意見は以上であるが、前述したように、「マンション管理の適正化に関する指針（パブコメ案）」（以下「指針案」という）において、「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」報告書の趣旨とも、本件意見照会の対象となっている標準管理規約案の趣旨とも論理的に矛盾し、マーケットコンフュージョンを惹起することが懸念される箇所が発見されたので、この点に関し追加的に意見を申し述べる。

#### ●指針案 一の3及び二の7

この記述は、マンションの新たな管理ルールに関する検討会（以下 [検討会]）報告書の趣旨とも、本件意見照会の対象となっている標準管理規約改正案の趣旨とも論理的に相反し矛盾する内容である。このような矛盾は、前述したようにマーケットコンフュージョンを引き起こし、管理に関わる関係者や国民一般を混乱させるきわめて不適切なものであり、再考し矛盾がないように抜本的に修正して頂きたい。

現行の標準管理規約では、管理業務の中に「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」を明記し（第32条）、管理費を「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用」に充当する旨謳ってきた（第27条）がゆえに、誤解や拡大解釈による不適切な費用支出等を生み、円滑な共同生活の阻害要因となっているという実情を踏まえ、検討会報告に沿って、今般の改正規約案及びコメント案では概ね適切に修正がなされているものと考えられる。

しかし、上記指針案では、コミュニティ形成は重要であり、管理組合自身が良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことを望ましいと位置付けるとともに、管理費と自治会費の一括徴収を当然視している。さらには、何らの留保もなく、管理業務と自治会活動を連携して行うことを差し支えないと記述するなど、今般の標準規約のコミュニティ関連部分改正において、誤解や拡大解釈の源となったがゆえに削除される「コミュニティ形成」の用語を、わざわざ復活させるとともに、むしろ管理組合自身によるコミュニティ形成一般を推奨し、自治会活動と管理組合業務との混同を誘発する内容となっている。

このような指針案は、標準規約改正の方向を根底から覆すものであり、同一の国の行政機関から、同一事項について、矛盾した内容の公文書が発表されるような事態は、理解に苦しむところ

である。

本意見書でも前述したように、マンション居住者における良好なコミュニティの形成それ自体は意味のあることであり、適切な主体が適切な方法かつ適切な費用負担関係のもとに活動する限り問題はない。しかし、コミュニティ活動自体は、防災など区分所有法第3条の管理組合の目的にたまたま重なる業務を除き、管理組合自身の業務とはなりえないことは、標準管理規約改正案の第6条、第27条、第32条の条文及びそれらのコメントで、国土交通省自身により精密に論じられているところである。

以上を踏まえ、指針案一の3、二の7の記述については、標準管理規約の条文、コメントの趣旨と論理的に完全に整合させるとともに、国民に誤解と混乱を生じさせることがないように、再考し抜本的に修正して頂きたい。

以 上

(参考)

◆研究会メンバー

中川 雅之	日本大学経済学部教授（委員長）
植松 丘	公益社団法人日本不動産学会副会長
田中 純一	一般社団法人ビル減災研究所所長
中城 康彦	明海大学不動産学部長・教授
三井 康壽	公益社団法人日本不動産学会会長