

第71回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2015年11月15日(日) 14:00~16:00

開催場所 ブリリア多摩センター 集会室

出席者(敬称略・順不同)

常光、小川、二宮、白石、松崎、小幡、井口

以上7名

司会者 常光部会長

議 題

①標準管理規約の改定案(パブリックコメント募集用)

②マンション法(区分所有法)の読み込み

区分所有法 第7条「先取特権」

③その他

資 料

- ・「マンション法の解説 一区分所有法一」(各自が準備)
- ・マンション管理基本法令集(各自が準備)
- ・(参考資料)改正案の概要(各自が国交省HPからダウンロードして持参)
- ・マンションの管理の適正化に関する指針(改正案)新旧対照表(〃)
- ・外部専門家の活用パターン(〃)
- ・マンション標準管理規約(単棟型)及び同コメントの改正案(〃)
- ・区分所有者が行う工事に対する制限の考え方(〃)
- ・滞納回収のための管理組合による措置に係るフローチャート(〃)
- ・滞納管理費等回収のための管理組合による措置に係るフローチャート(解説)(〃)
- ・管理情報提供様式に記載のある項目例(〃)
- ・標準管理規約改正等のパブリックコメント始まる(アメニティ紙より抜粋;日住協)(提供 小幡氏)

常光部会長の司会で進行

1. 標準管理規約等の改定案(パブリックコメント募集用)について部会長より以下の説明があった。

今回の改正案の主要な点は、コミュニティ及び第三者管理制度に関する条項である。

1)「マンションの管理の適正化に関する指針」の改正案

- i) コミュニティについては、指針の「基本的方向」に新たに第3項を追加し、マンション内及び近隣とのコミュニティ形成の積極的な取り組みを新たに明記した。その一方で「管理組合が留意すべき基本的事項」に第7項を追加し、管理費とその他の費用(自治会費や町内会費など)を適切に峻別するよう、留意点が記載された。
- ii) 第三者管理については、外部専門家を活用する場合の管理組合役員の構成の仕方と留意

事項が明記された。

2) 「標準管理規約」の改正案

現行のコミュニティ条項（第27条十号＝管理費からの支出事項、第32条十五号＝管理組合の業務事項）が削除された。同コメントも削除されて、新コメントに変わった。（マンション標準管理規約（単棟型）及び同コメントの改正案参照）

以下、標準管理規約の改正案の各項については以下の通り。

(1) 外部専門家の活用

- ・外部者（マンション管理士や管理会社など）を役員に選任する場合の方法を例示している。
- ・外部者を入れた場合（特に業者）の留意点として利益相反取引の防止が重要。
- ・監事の権限については、従来、監事の職務執行に形骸化がみられることから、その権限を明確化した。これは第三者管理を見据え、従来とは違って外部者の役員をチェックする実質的な監理を要するとした。

(2) 駐車場の使用方法

- ・全戸分存在しない場合の入れ替えなどの公平な選定方法。
- ・空きが出来た駐車場の外部貸しに係る税務上の注意喚起等（収益事業関連）。

(3) 専有部の修繕

リフォームについては理事会の承認を得るとしているが、諾否の基準が必ずしも明確ではない。管理組合で施工基準を作りルール化する（資料 「区分所有者が行う工事に対する制限の考え方」参照）。

(4) 暴力団等の排除規定

暴力団構成員への貸貸、役員欠格条件の条項を整備。

(5) 災害時の緊急意思決定

補修などについては理事長の単独判断で可とする。緊急時の応急修理予算は理事会決定で支出を可とする。

(6) 緊急時の理事長の立ち入り

平成23年改正時に議論となり課題となっていた。理事長の専有部への立ち入りを可とした。住人は正当な理由なく拒否できない。

(7) コミュニティ条項の再整理

削除された条項に代わって、第32条12号にて風紀、秩序に加えてマンション及び周辺の防災、防犯、清掃が記入された。

これら条項の改正の背景には以下がある。すなわち、本来任意加入である自治会あるいは町内会の会費を管理費同様に全戸から一律徴収し、会計処理も分離されていないなどの問題があり、訴訟発生要因になっていたと強調している。（これら事項については第27条関係コメントに詳述がある）

これにより、管理組合は従来通り防災、防犯、清掃（地域を含む）の対応は可能であるが、費用の支出については第32条15号が削除になったことからどのように対処できるのか出席者より疑問が出された。

これに関し、

- ・組合の運営費の拡張で可能ではないか（松崎氏）
- ・コミュニティについては団地の内外を峻別した改正となっているので、内部だ

けのコミュニティ関係の催し（夏祭りなど）は可。ただし管理費からの費用支出が可能かどうかは、不明のところがある。（部会長）

・管理費から自治会連合会加盟費の支出は可能か（小川氏）

等の疑問や意見が出され、総会後の講演時に質問事項とすることとした。

(8) 議決権割合

・欠席の場合行使書を出す。白紙委任をしない。

・一般に1住戸1議決権として来ているが、高層マンションの出現により上層階と下層階では専有部面積の開きがあり（例えば20階120㎡、4階60㎡）、資産価値に大きな差がある。この点、議決権数を再評価する考えを示した。

高層という区分けが明確でない。自マンションは18階(?)で高層の範疇だが、ここで資産価値の考えを導入して修繕積立金や管理費の負担割合（エレベータ等の維持費に係る）に問題が及ぶと収拾がつかなくなる懸念がある。超高層マンションなら理解できるが。（二宮氏）

なお、ここで低・中・高・超高層の定義について出席者間で復習があったが省略する。

(9) 理事（会）代理出席

ルール化して認める。この件は第三者管理との兼合いを考慮したものと言える。

(10) 管理費等滞納処置

滞納処置の要点としてフローチャートにより、以下を示している。

i) 先ず調査：他の不動産の有無、金融資産。

この調査のためには、本人の同意書が必要なので、予め取得するよう勧めている。

ii) 期間毎の処置

幾つかの管理組合では、不払い者に対するルール作りを進めてきているが、これに相当するきめ細かい規則を省いている。この点、改正案では第三者管理（専門家）を想定しているためと思われる。

(11) マンション情報開示

積立金状況や大規模修繕実施状況を開示する仕組みを作ることが追加された。これも第三者管理を見通したものといえる。

(12) その他所要の改正

「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の変更に係る改正

3) 外部専門家活用パターン（資料 「外部専門家の活用パターン」参照）

3パターンを用意している。

従来は“区分所有法でいう管理者”＝“理事長”から

“区分所有法でいう管理者”≠“理事長”とした。

① 1のケース：理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型

・管理者＝理事長だが理事長を外部専門家に。副理事長、理事、監事は内部の人。

・管理者＝理事長（内部の人）。副理事長、理事、監事を外部の専門家とする（全部と

は限らず、例えば副理事長、会計、営繕、植栽等専門性の高い担当理事等及び幹事の
うち1人を)。

②2のケース：外部管理者理事会監督型

- ・管理者≠理事長 管理者は外部の人。理事会は理事長以下内部の人で監督機能を果たす。
- ・管理者≠理事長 管理者のみが外部の人でなく、理事会に外部の専門家を入れて監督機能を果たす。

③3のケース：外部管理者総会監督型

管理者を外部の人。理事会を廃止。監事複数人を内部から選ぶ。

小規模マンションを想定(理事長のなり手がいない、理事会が機能しない場合の現実対応として)

*以上の3パターン以外に、外部専門家を入れない従来型の管理組織も当然引き続き存在する。

各ケースの論点・課題の概要

- i) 役員の欠格要件 ii) チェック体制 iii) 役員取引の利益相反 iv) 金銭の毀損など防止、保証能力 v) 引継ぎ者をあらかじめ決定(補欠ルール)
- などが挙げられている。

4) その他

- (1) 小幡氏より同氏の提供資料「標準管理規約改正等のパブリックコメント始まる(アメニティ紙より抜粋;日住協)」について紹介があった。
- (2) 部会長より今回の改正案の背景として以下の説明があった。
 - ・事実上管理組合の空洞化(特に高経年の小規模民間マンション)が見られ、第3者管理の手法が採り入れられた。
 - ・また、第3者管理導入の契機には、超高層マンションにおいては住まう層により管理に対する住人の意識の違いが大きいことが考えられる。議決権割合の再検討も同様契機からと言えよう。
 - ・行政との関連で言えば、管理組合の登録制、管理状況報告。問題のある場合は行政の介入、改善命令等へ進まざるを得ないことも想定される。

以上

(記録 井口)

次回 平成27年12月6日(日) 14:00~16:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室