特集【論説】 集合住宅の所有・管理の国際比較：法制度と実態

日本の集合住宅管理の現状と課題

集合住宅の所有・管理の法制度の国際比較の必要性

Current status and issues on Condominium Management in Japan

Necessity of international comparison of ownership and management system of apartments

Hiroko SAITO : Faculty of Real Estate Science, Meikai University

齊藤 広子*

1. はじめに

集合住宅はわが国では全住宅の約4割、三大都市圏では約半数を占めている。その多くが他人と重なりあって暮らす、共同住宅形態である。日本では集合住宅でも長屋形式には長く経験を持つが、共同住宅は、経済学者の森本厚吉(1877~950)による、共同施設・サービスを積極的に提供する、お茶の水文化アパート(1925年竣工)や、関東大震災の義捐金を元に、耐震性や不燃性の高い住宅として供給された同潤会アパート(16ヶ所、1926~1934年竣工)が本格的な供給のはじまりとなる。

その後、1962年の建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)成立により、民間の分譲会社、日本住宅公団(現・都市再生機構)や地方住宅供給公社といった公的供給主体によって、共同住宅のなかでも区分所有形式のものが本格的に供給されるようになる。それまでは、1953年に東京都住宅協会供給の宮益坂アパート、1956年供給の四谷コーポラス(民間マンション第一号)があったが、区分所有法成立後は、区分所有の共同住宅であるマンションは持家政策に後押しされ、何度かのマンションブームをむかえながら、都市型の主要な住宅形式の地位を得ることになる。

現在、全国で約1割、東京都や神奈川県では約2割、東京都心部の港区では約4割の人がマンションに居住している。すでにストックで530万戸と推計されている。

2. マンション管理問題

マンションに入居してからは様々な問題があり、これがマンションの管理問題と呼ばれる。マンションの管理問題で最も多いものは、第一に共同生活に関するものである。ペット飼育の問題、近隣住戸間の音の問題が生じ、さらに、共用施設の共同利用として駐車場・駐輪場不足の問題などがある。こうした問題は裁判にまで発展するものもあるが、建築技術・計画の進歩や、問題予防のノウハウの積み重ねにより、予防・解消が図られつつある。

第二の問題は、建物の維持管理の問題である。マンションという建物を適正に維持するには、日常的な清掃、設備の点検、経常修繕および計画修繕が必要となる。特に計画修繕には技術的に未熟な側面もあったが、区分所有しているがゆえに、だれがどう費用を負担するのか、どのように長期的計画を持ち、意思決定・合意形成を行うのかなどが問題となった。この点については、建築技術

の進歩とその普及とともに、費用負担の在り方、長期修繕計画の立案の方法、専有部分・共用部分および管理組合の共同管理の範囲については一定の指針が示されてきた。

第三の問題は、共同生活面および維持管理面を円滑に行うための、運営管理面の問題である。マンションの管理は、マンションの住戸を購入した区分所有者全員によって構成される管理組合が主体となり行う。マンションの共用部分の管理の実行には専門的な知識や技術が必要なこと、現地で即座に対応すべきこと、長年にわたって計画的に進めなければならないことなどがある。しかし、管理組合を構成する区分所有者はマンション管理の専門家ではなく、専従するわけでもなく、毎年交代で理事を務めるなど、専門性、即時性や継続性に対応しにくい仕組みとなっている。また何事も所有者の合意をとり進めることが基本となるが、様々な価値観や生活スタイルの人が存在し、そう簡単に物事を決めていけないのが現状である。そのため、「所有者の管理の関心が低い」「役員のなり手がない」「集会を開いてもなかなか人が集まらない」などの問題が生じている。

こうしたマンション内部の問題と併せて、内部（管理組合）と管理会社・管理員、分譲会社・建設会社などとのトラブル、つまり管理組合と外部の組織や人との問題がある。

分譲会社との問題には、一つには工事瑕疵の問題、二つめには青田売りの問題、三つめには分譲の仕方の問題、四つめには設計図書の引き渡しがない等の問題がある。こうした問題が入居後、管理問題としてあらわれてくる。

管理会社との問題は、わが国の8～9割のマンションで管理業務を管理会社に委託をしているが、管理会社が「頼りない」、時には「管理組合が倒産し預けていた管理費等が返ってこない」などの問

題があった。

結果、こうした管理問題を予防すべき、マンション管理を取り巻く環境を改善するために、1985年から始まった任意の管理会社登録制度と管理業務主任者制度は2000年のマンション管理適正化法では法的に位置づけられ、さらに、マンション管理士の創設、分譲会社の管理支援責任として設計図書の引き渡し、国や地方公共団体による支援体制が強化されてきた。

3. 新たな管理問題とその原因（図－1）

しかし、問題は減少せず、新たな問題も生じ、技術的に解決しにくい、運営管理面が深刻化している¹。この点に絞ってみたい。

第一に、管理組合運営の問題、特に理事会機能低下がある。日本では、大事なことは区分所有者全員が参加する総会で方針を決め、その執行は区分所有者の代表による理事会で行う、「理事会方式」をとることが多い。しかし、理事のなり手がないという問題は深刻である。また、理事会内、理事と区分所有者との対立も深刻化している。

第二に、組合運営の基本となる、総会運営の機能の低下がある。例えば、不動産投資ファンド所有のマンションがある。ファンドがマンションの一部の住戸を購入し、所有する。そして、その住戸を賃貸用として利用する。結果、同じマンションに住戸を自ら所有し、居住する人と、収益に強い関心をもつ姿が見えない所有者群、マンション管理に関心が低い賃借人が存在する。ここでは、合意形成が困難である。

第三に、管理費の滞納など、管理費用の不足がある。築年数の経ったマンションでは高齢化、賃貸化そして、空き家化が進行している。今まで管理会社に委託をせず、自分たちで管理を行ってきた場合でも、管理会社への委託の必要性が高まる

¹ 2007年度の財マンション管理センターへのマンション管理相談の64%が管理組合の運営に関するものである。

図-1. マンション管理問題とその発生原因
運営管理面を中心に

事例も増えている。しかし、委託費用が負担できない問題がある。

こうした傾向は以前からあったが、さらに問題を深刻化している理由の1つに、社会状況の変化がある。

日本国全体の人口減少、世帯減少、少子高齢化である。そのため、「負の不動産」化が進行している。負の不動産化とは、利用者がいない、市場性のない不動産になることであり、マンションの場合には、空き家あるいはその予備軍（売りたいくても売れないので脱出できない消極的居住者や所有者層）の増加である。こうした状況は、不動産の有効利用といった社会的な視点からも負の存在となり、所有者から見ても利用や収益が得られないにもかかわらず、固定資産税等を負担せねばならない負の所有物である。さらに、地域力の低下を促

進し、地域住民にとっても負の存在となる。もちろん、居住環境の悪化が伴い、居住者にとってもよくない。負の不動産化は、管理費用や管理担当者のマンパワーの不足と、合意形成を困難にしている。

さらに、不動産の証券化を可能とした不動産制度による影響もある。

また、マンションの利用・所有・建物状態の変化によることが大きい。

第一は、築年数の経ったマンションストックの増加である。築年数の経ったマンションでは、建物の老朽化、特に陳腐化の問題がある。例えば、昭和45年以前のマンションでは住戸面積50㎡未満が36%、中層（4～5階建て）マンションの6%にしかエレベーターがない²。そこで、高齢者が多いため、エレベーターをつけたい。ついでに耐

震工事を実施したい。しかし、改修工事に多額の費用がかかり、意見がまとまらず、実施できない。建替えしたくても合意形成ができない。建替えでも大規模な改修でも費用負担できない、したくない所有者がいる。さらには、相続によるマンション住戸の放棄があり、所有者の不在、管理費等の回収ができない状態となる。高齢化により、居住者の車の利用率が低下し、マンション内の駐車場利用者が減る。結果、駐車場利用料としての管理組合収入が大幅に低下し、経営が厳しくなる。こうして、費用不足が生じている。そして、高齢化、賃貸化、空き家化で理事のなり手が本当にない³。

第二には、建物形態の多様化がある。超高層マンション、再開発型マンションでは、街を立体にしたため、複雑で高度な専門知識や技術対応が求められる設備や、経営センスが求められる多様な施設、さらには空間形態の複雑さが、二重や三重の管理組合構成を強いているが、そのため管理者（理事長）にリスクが生じ、ますます、役員のなり手を少なくする。超高層マンションなどの住戸数の多い大型マンションでは管理への関心の低下、総会出席率の低下がある⁴。

第三には、利用状態の多様化がある。ワンルームマンション、リゾートマンション、賃貸化の進行、ファンド所有のマンションなどで、マンション内の所有と利用の分離が進んでいる。理事のなり手、総会出席が難しく、管理費用負担も関心が低い。

つまり、日本のマンション管理が大原則として

きた、所有・居住一体型で、区分所有者が主体となり、管理責任を持ち、みんなで費用をしながら、管理を進める方法を問い直す事態となってきた。

4. 検討課題の設定

上記の課題に対して、諸外国ではどのようにしているのだろうか。同様の問題が生じていないのか。アメリカでは1962年に連邦住宅局による区分所有などの共同所有に関するモデル法を制定、フランスでは現行の基本となる法（「建築された不動産の共同所有の規則を定める法律」）は1965年に、ドイツでは1951年に住居所有権および継続的居住権に関する法律ができ、イギリスでは2002年にはじめて区分所有であるコモンホールドを可能としている。世界的に見ても、区分所有の歴史はそう長くない。しかし、管理方式は同じではない。ゆえに、日本のような問題が生じていないこともある。それはなぜであろうか。その背景となる不動産制度も異なっているため、単純に、諸外国の制度をそのまま日本に導入することは困難でも、わが国が抱えている問題・課題を解決するために、何らかの示唆をえることは可能であろう。

さらに、建物を超長期に利用することを考えると、集合住宅の管理制度、あるいは管理制度を根本的に変えるための新たな所有形態、また管理が円滑にすすめられるような支援体制、行政施策を検討することが必要になっている。

そこで、具体的な検討課題として以下の点がある。

² 「分譲マンションストック500戸時代に対応したマンション政策のあり方について」2009.2 より。

³ 昭和45年以前建築マンションでは、60歳以上のみの世帯数が39.4%、賃貸率が1割を超えるものは11%である（「分譲マンションストック500戸時代に対応したマンション政策のあり方について」2009.2 より）。なお、著者の調査では、築30年を超えたマンション（2003年調査、東京都目黒区対象）では、賃貸率30%以上のマンションが約半数、最も賃貸率が高い場合は約9割、空き家率は平均3%、用途転用率は1割以上は3%、多い場合で37.5%、高齢者居住率が2割を超えるマンションは半数であった。

⁴ 首都圏超高層マンションは平均1棟当たり269戸で、多様な共用施設・設備がある（調査は2005年に実施。参考文献5）。再開発型マンションでは複雑な建物形態に、複雑な所有形態とそれに伴う管理組合の設定、公共施設を含み、従前居住者と従後居住者の混在、用途混在が多く、管理会社が専有部分を所有しているケースが多い（調査は2002年に実施。参考文献3）。

4-1. 検討課題1 多様な管理方式

①現状

マンションの建物形態や利用状態の多様化が、管理方式の多様化、新しい管理方式を求めている。

これらの問題は、日本のマンション管理方式で大原則としてきたものを問うものともいえる。

1つは、大事なことはマンション住戸を購入した区分所有者全員が参加する、総会で決める。

2つめは、総会で決まったことの具体的な方法を決め、執行するのは理事会である。マンション全体の管理責任者である管理者には理事長になる⁵。

3つめは、「所有者＝管理をする者」で、必要な費用は区分所有者全員で負担する。

こうした大原則が崩壊したマンションも生まれてきた。ここで考えるべき管理方式は、単純に、「管理者をプロに」という流れだけではなく、次の7つの視点から考える必要がある。

②課題：7つの視点

第1は理事の就任権利の検討である。賃貸化等の進行により所有者の不在化が進んでいる。ゆえに、今までのように、理事を居住所有者（居住している区分所有者）のみでなく、居住をベースにした管理をするために、賃借人も含めた居住者全員に広げることも考えられる。あるいは不在所有者に広げることもありうる。所有者ベースの管理か、居住者ベースの管理かの検討である。

第2は理事会の役割の検討である。日本では理事の役割はマンションでの生活管理面への対応、総会議案書案作成のように運営面の方針作り、専有部分リフォームの承認、管理会社・管理員など専門家を雇用した場合の業務チェック機能などがある。理事のなり手不足を考慮すると、理事の役割をもっとスリムにするなど、見直しが必要であ

図-2. 管理方式に関する検討課題の関係図

る。この場合に、従来からとられてきた理事会とは別に専門委員会をつくり対処する、あるいは専門家への委託がある。

第3は現地管理体制の検討である。理事のなり手不足を考え、生活管理面への対応を、理事以外が行うことや、超高層マンションなどでは現地で専門性の高い管理業務を遂行する必要性が高まっているために、現地管理体制の強化による対応、理事の仕事の軽減の可能性の検討が求められている。

第4は専門家の活用の検討である。なり手が少ない理事の仕事を補完する意味で、理事会運営の事務作業やリフォームの承認等は専門家が行う、管理者への就任など、専門家活用方法の検討である。

第5は管理費用の捻出方法である。専門家活用には、費用負担増加が強えられる。しかし、高齢者の増加などで、費用負担増は困難な状態である。その費用をどう捻出するのかが課題となり、具体的方策を検討すべきである。なお、日本では、管理組合が通常は法人格を有しないことから、不動産所有ができない。また、管理組合が不動産経営を始めることは通常の管理行為を超えており、区

⁵ この点は、法律で規定しているわけではないが、標準管理規約等で推奨する形態とし、実際に87%のマンションが理事長を管理者にしている。（平成15年度マンション総合調査より）

分所有者全員の合意が必要となるため、不動産経営により収入確保を実施している例は少ない。こうした点も併せての検討が必要である⁶。

第6は総会と理事会の役割分担である。大規模マンションの増加にそなえ、速やかに方針決定をする体制を検討する必要がある。理事会機能を見直し、決定機関機能を強化することの検討である。

第7は方針決定のルールである。「総会の役割」との関連もあるが、書面決議をしやすくする、あるいは議決権割合、議決要件の見直しなどが検討課題である。

③諸外国のマンション管理方式

新たな管理方式の可能性を諸外国の事例から考える。

・管理会社による管理者方式：フランスとドイツ

管理会社が管理者になる例として、フランスとドイツがある。フランスでは、区分所有のマンションでは賃貸率が高く、管理費滞納も深刻である。そこで、管理会社が管理者となる方法が主である。管理者の選任は義務であり、理事会も戸数の少ない場合を除いて、原則設置が義務付けられる。理事会は管理会社の業務チェック機能、あるいは管理組合（総会）と管理会社の窓口で徹している。また、住み込みの管理人（ガルディアン）が生活管理面のサービスを提供する場合もある。管理会社が管理者になるには一定の要件が必要である。

ドイツも同様に、管理会社が管理者になることが多い。管理者の選任は義務であり、管理顧問会は管理会社と区分所有者の窓口になり、管理会社の業務をチェックする。

日本でも管理者制度の検討が行われているが、理事会と管理者はどのような役割分担をするのかといった実態を踏まえ、以下の検討が必要である。第一に管理者たる第3者に大きな機能が集中する

ことで、管理組合のチェック機能が働かなくなる。どのようにチェック機能を働かせるのか。第二に管理者にはどのような要件が必要か。第三に、利害相反の禁止、財産分別の厳格化などの行為規制が必要か。第四は、運営面の多くをプロの管理者（管理会社等）が行うことは、区分所有者の管理意識の低下にもつながる可能性がある。管理会社の財務不正などは法規制が可能であるが、費用負担の増加や区分所有者の関心の低下、管理会社と区分所有者との対立構造は法規制で縛りにくい。そこで、管理組合と管理会社の信頼関係を維持するための情報の開示方法（例えば、アメリカのプロパティマネジメント会社によるプロパティマネジメントレポート等）、区分所有者の管理意識の維持・向上のための対応策を一緒に検討することが必要である。

・専門家支援強化の理事会（決定）方式

：アメリカと韓国

区分所有者代表で決定することが多いのはアメリカと韓国である。

アメリカでは、日本と同じ理事会方式がとられているが、理事会の権限が大きい。つまり、必ずしも総会で決めなければならないことが限定されている⁷。また、理事に専門家になることも想定されている。こうして専門家によるサポート体制が強化されている。規模が大きい場合には、現地管理事務所にオンサイトマネージャーが常駐し、必要に応じて多様な専門家が雇用される。

韓国では、住戸数が多いマンションが多いため、棟別の居住している区分所有者代表で構成される入住者代表会議が通常の管理において決定機関となる。日常管理は居住ベースで進められ、重要なことは書面で所有者全員に同意を得る等の方法がとられる。代表者会議は、日本の理事会のよ

⁶ 1階店舗を共用部分とし、賃貸にし、賃料収入を得ている例などがある。

⁷ カリフォルニア州の場合は、規約の改定、予算20%を超える管理費の増額、予算支出額5%を超える特別支出金、法に定める正当な理由のない理事の解任などである（参考文献6）。

うな執行機関ではなく、むしろ管理業務の遂行のチェック機関であり、決定機関である。また、管理方式には、委託管理と自治管理方式がある。委託管理は、管理会社に管理業務を委託し、管理会社が管理事務所長をはじめとし、必要なスタッフを配置する体制で、自治管理は、所長をはじめ、現地スタッフを直接、入居者代表会議が雇用する体制である。どちらも戸数が多いことから、現地管理体制が強化されている。管理会社は、資本金や住宅管理士・技術者等の要件による登録制度で、大規模団地では管理事務所の所長は、「住宅管理士」の有資格者になる。

日本の現行法においても理事は個人でも法人でもなれ、区分所有者とは限定していない。そのため、アメリカのような専門家になることも可能である。しかし、この場合に、区分所有者の意向が反映されにくくなること、また理事会に権限が集中することの弊害を予防する必要がある。理事会の権限および総会との関係、理事会と管理会社、オンサイトマネージャーなどの現地管理担当者の役割分担、代表者による決定方法、所有者と居住者の管理上の役割分担の在り方、所有者による書面決議方法の有効性などを明らかにし、日本の理事会方式の中にも、多様なメニュー実現の可能性を検討する必要がある。

・居住者による管理方式；イギリス

イギリスでは、2002年に区分所有のマンションが可能となり、それまではリースホールドという所有形態が一般的であった。宅地とスケルトン（共用部分）を地主が、インフィル（住戸部分）を住戸居住者が保有する方法である。この場合に、共用部分の管理を地主がすることもあるが、住戸居住者が組合をつくり管理を行うことも可能である。つまり、共用部分の所有者ではない、居住者による管理が法的に認められている。その場合には居

住者で理事会をつくる。また、スケルトンもインフィルも地主が所有する賃貸住宅でも、管理コープという形で、居住者が管理する方法がある。このように所有権を持たない場合でも、住み手が管理する方法がある。

こうした場合に所有者と居住者の管理上の役割分担をどのようにするのが課題となる。また、イギリスでは、管理組合が管理費を徴収する以外に、収入を得る方法がある。不動産を所有し、その賃貸料を管理費に充当する。イギリスでは組合として、定款に示せば、不動産収入をあげる行為も可能である⁸。

④多様な管理方式に向けて

イギリスでは、居住ベースの管理方法と所有ベースの管理方法がある。韓国では日常管理は居住ベースで、建て替えなどの再生は所有ベースである。

理事会（区分所有者代表）は韓国では決定機関で、アメリカでも日本よりも決定機関的要素が強い。

一方、フランス、ドイツでは理事会は、決定機関・執行機関的役割よりも管理会社等の業務のチェック機能が強い。ゆえに、理事会業務が限定され、専門家の役割が大きくなり、管理会社が執行機関となる、管理者方式である。そこで、管理会社の役割が大きくなるが、登録制度はフランス・韓国で、現地管理員の資格制度は韓国でみられる。

また、イギリスでは費用捻出に工夫が見られる。

以上の組み合わせは多様にでき、日本の現行の区分所有法というフレームの中でも、多様な方法が可能で、実際にもみられる。各マンションにあった方法をどのように設定できるのが重要となり、これを円滑にできる社会的体制整備も必要である。

⁸ 詳細は参考文献7。

4-2. 検討課題2：新たな集合住宅の所有形態

①現状

管理や再生の困難化が集合住宅の新しい所有形態の検討を必要としている。

1つには、建替えの合意形成の難しさ等から、最終的所有・管理責任者を一元化した組合方式等の所有方式の検討である。

2つめには集合住宅を時間と空間を制限する所有方式の検討である。時間と空間を制限する所有方法とは、共用部分を住戸所有者が必ずしも所有せず、他の人が所有することを可能とする方法(空間の制限)や、所有の長さが「永久」ではなく、期限がある方法(時間の制限)である。これは、区分所有の仕組みでは、マンション建替え時に各区分所有者は各住戸と共用部分の持ち分の永久の所有権を購入するか否かし一般的には選択肢がないからである。ゆえに建替え参加のための費用負担が大きく、建替えの合意形成をより難しくする。そこで、参加の費用負担を小さくする方法として、集合住宅の所有を、時間と空間で制限すること、つまり、共用部分と住戸を分離して所有する、あるいは住戸の所有期間を設定することが考えられる。

3つめには、完全な所有と管理(経営)の分離方式の検討である⁹。例えば、株式会社方式、証券化と定期借家権の利用等である。

所有の一元化、管理との分離は、管理の意思決定の円滑化や費用捻出方法の多様化にもつながるものと考えられる。

②課題：3つの視点

多様な所有方法による管理問題発生状況、管理・更新方法の優位性を明らかにする必要がある。

1つには、住戸は区分所有の場合でも、共用部分の所有方法として、共有の場合と組合所有の場合

がありえるが、それぞれの場合の管理上、再生上の優位性である。

2つめには、建物全体を組合所有、会社所有とする場合の優位性である。

3つめは、共用部分と住戸部分を分離所有できる場合の、管理や再生手法の優位性である。

③諸外国の集合住宅の所有形態

諸外国の事例として、最終的所有者が一元化しており、集合住宅の共用部分と住戸を分離して所有でき、また住戸の所有期間の設定が可能である。集合住宅の所有方法の例として、英国のリースホールド制度がある。他に、アメリカでは集合住宅の共同所有の方法として、複数のタイプがある。

・2段階保有方式：イギリス

イギリスのリースホールドについては、共用部分と住戸の分離所有、定期所有が可能なリースホールドという所有形態、その独自の管理方法を、共用部分所有者と住戸所有者の役割・責任・権限の分担や、コモンホールドとの実質的な運営方法の違いから明らかにする必要がある。

・組合保有方式：アメリカ、スウェーデン

アメリカでは、わが国の区分所有のマンションにあたるコンドミニウム以外に、集合住宅の共同所有の方法として、コミュニティアパートメント、コーポラティブ、PD(PC)などがある。コンドミニウムは住戸は専有、共用部分は共有、コーポラティブは住戸も共用部分も組合所有で、各居住者は組合から住戸を借りて居住する。コミュニティアパートメントは住戸も共用部分も全住戸の居住者の共有である。PD(PC)は住戸は専有、共用部分は組合所有である。

コミュニティアパートメントやPDは多くないことから、コンドミニウムとコーポラティブ(組合所有)に特に注目し、組合所有方式の管理上の

⁹ 福井秀夫「マンション建て替え・管理の法と経済学分析」自治研究 2008.12に、株式会社方式の具体的なメリット、区分所有及び現管理方式の問題が指摘されている。

優位性を検討する必要がある。

なお、コーポラティブはアメリカだけでなく、イギリスやスウェーデンなど、欧米諸国でみられ、スウェーデンでは持家型コープが主な形態である。

④新たな所有形態に向けて

集合住宅の所有形態として、区分所有に代わるあらたな共同所有方式として、スケルトン・インフィル2段階保有方式、組合方式、あるいは会社方式などが世界でみられるが、その優位性を明らかにすることが必要である。その上で、これらの所有方式は、わが国の現行法制度の中で、なにが問題・課題となるのかを明らかにし、具体的な導入の可能性を検討することが必要である。

4-3. 検討課題3：新たなマンション管理施策

①現状

マンション管理の円滑化には、マンション内部の所有形態・管理方法の設定だけでなく、社会的な支援体制の整備が必要である。すでに、国レベルでは、法律を整備し、標準規約・委託契約書・長期修繕計画の指針を示すなどを行っている。地方自治体では相談窓口の設置、セミナー等の普及活動、専門家派遣、維持管理への補助金や利子補給などが行われている。しかし、その体制が不十分であるために、次の問題がある。

1つは、管理方法や所有形態が適正に初期設定されていない。マンションの管理方法や所有形態を、入居後に変更することは簡単なことではない。区分所有法の改正ごとに、その議決要件は緩和されているが、基本的には当初設定された状態で、そのまま進むことが想定されている。ゆえに、はじめから、民主的な管理組合運営を阻害する要因を含む形での設定は、法や制度が想定している外である。現実には、「駐車場の専用使用権が分譲さ

れる」「適正な長期修繕計画と積立金が設定されていない」「地主や管理会社に有利な規約設定である」「ワンルームマンション、ファンド所有のマンションで、所有居住一体型の理事会方式での運営が前提となっている」「専有部分と共用部分の費用負担などルールが未確定で未整備である」「各マンションにあった規約が設定されていない」などがある。

維持管理の側面に関しては、「一時金を必要としない計画的・統一性がある修繕計画ではない」「専有部分と共用部分の設定が不明確である」などである。分譲会社、管理会社による分譲時の管理ルールの初期設定が不適切なケースがある。

2つめには、マンション管理適正化法のスキームではがんばるマンションは応援できるが、がんばれないマンションは応援できない。マンション管理の状態は2極化している。マンションの管理状態が、優・良・可・不可とわけてみると、「優」マンションも多いが、不可マンションもある¹⁰。20戸中4件しか利用されておらず、エレベーターも止まっているマンションがあるなかで、現状ではこの「不可」マンションを「可」へと導く手段がない。

3つめには、区分所有者の管理意識向上のモチベーションとなる、がんばって管理しているマンションが、市場で評価される仕組みがない。

②課題：3つの視点

マンションは私有財産であり、所有者間の権利調整は民民の関係である。そのなかでどのような論理と方法で、管理の適正化へと規制・誘導するのかの検討が必要である。

1つには民民の契約関係に公権力がどこまで介入できるのかである。例えば、マンションの駐車場の専用使用権が分譲されていても、法的には共

¹⁰ 著者の調査では、築30年を超えたマンション（2003年調査、東京都目黒区対象）で、「優」は68%となり、不可は2%であった。

同生活上、共同所有上「望ましくない」が、是正させられない。規約は区分所有者間の契約関係と考えられているが、民主的な運営の実現からみて望ましくない管理規約であっても、区分所有法の強行規定以外の民間の契約関係に公的介入は困難である。

2つめには管理を促進するための市場整備である。現在、適正に管理が行われていることが市場で評価されにくい。マンション売買の際に、重要事項説明で、規約がある特定の人に有利になっている場合や、管理費滞納、建物の維持修繕の実施状況の記録等が示されることになっている。しかし、これらの情報が消費者の売買の意思決定や売買価格に影響しているとは言い難い状況である。

3つめには適正に管理できない場合の公権力の介入の仕方である。この点については、三種類の管理者制度が議論されてきた¹¹。第一は、優・良・可マンションが、現状維持あるいはランクアップのために、そのマンションに適した指導・助言をする管理アドバイザーである。現在のマンション管理士である。第二は、区分所有法の管理者を、区分所有者以外の専門家が行う管理者である。第三は、不可マンションに派遣され、管理組合・区分所有者にかわり、管理を行う管理者である。しかし、第二、第三の管理者は、管理者要件などの検討で躓き、具体的な検討まで至らず、現段階では実現していない。「不可」マンションへの私法と公法の連携による施策の検討が必要である。

③諸外国のマンション管理施策

以上の課題について、諸外国を見てみよう。

・地方自治体による情報開示と住宅取引時の個人による情報収集；アメリカ・イギリス

アメリカでは、宣言で、各マンションの管理の基礎的情報が登録され、開示される。さらに、カ

リフォルニア州では、パブリックレポートの発行がある。州不動産課は5戸以上の物件(subdivision interests)の販売であればパブリックレポートを発行する。マンションなどの場合には、パブリックレポートに管理規約、管理費の設定等が含まれる。そのため、パブリックレポートの申請の書き方、適正な管理費の設定を誘導するための管理費の予算シート、修繕積立金ガイドラインを州が発行している。このように、州によるパブリックレポートの発行は、販売物件の情報開示の促進、未完成物件の完成保障、管理初期設定の適正化となる。こうして、初動期の管理の初期設定の適正化に力を入れているのは、分譲後は規約等の管理内容は民と民との契約となるため、行政関与しにくいからである¹²。

パブリックレポートは現在、アメリカではカリフォルニア州を参考にし、アリゾナ州やオレゴン州などで実施されている。

パブリックレポートにくわえ、アメリカ・ニューヨークやカリフォルニア州では、一定の高さ・規模以上の建物の建築・修繕履歴が地方自治体に蓄積・開示されている。

また、アメリカでは住宅購入においては買主責任主義であり、買主自らが建物検査員を雇用し、建物検査を行い、かつ権利関係の調査はエスクローが行う。この際に、買主は必要な情報を入手できる。

イギリスでは、中古住宅の取引が約9割であり、住宅取引における住宅情報の収集は、基本的に買主責任である。しかし、契約にたどりつかないにもかかわらず、買主負担で住宅情報を入手する必要性や、契約全体に時間がかかる問題から、2004年ハウジング法(Housing Act)で売主による住宅情報パック(home information pack)の提供が

¹¹ この点については、マンション管理適正化法制定の際に議論した。

¹² 詳細は、参考文献1。

義務づけられた。こうした情報は住宅ごとに蓄積されていく。制度導入までは買主が自らサーベヤを雇用し、住宅を購入する際に必要な情報を集めていたものを、売主側が用意し、情報を開示して取引する制度に転換した。マンションの場合は、規約は提供することが義務付けられた項目で、修繕履歴や劣化度は選択項目である¹³。

アメリカとイギリスでは制度が異なるが、公的機関による情報の開示と、消費者自らによる情報収集が行われ、こうした人々の行動の積み重ねから維持管理状態が市場で一定の評価を得ている。

・「不可」マンションに公権力介入；フランス

フランスでは、マンション購入の際に、過去の総会議事録と規約は必ず必要で、さらに修繕履歴の蓄積が義務付けられている。

また、1994年からは、荒廃したマンションで、管理組合が危機に陥った場合に「臨時支配人」を任命できるようになった。さらに荒廃が改善できない場合に公権力が介入できる。

④新たなマンション管理施策に向けて

民民の契約への公的介入は諸外国でも難しい。ゆえに、問題のあるものが市場から排除されるように徹底した情報開示を行い、住宅取引時の情報の非対称性を防ぐ、市場基盤整備が必要である。

また、「不可」マンションへの公権力の介入として、外部不経済の論理でどこまで私権を制限できるのか。具体的にどのようなケースにどのように介入するのかの方策検討が必要である。

さいごに

長期優良住宅のように、超長期にマンションを使い続けるには、これに対応した、新しい所有形態や管理方法、管理を円滑に、効率的に実施するための施策を考えることがより必要となる。法制度、実態を踏まえ、経済的な側面からも、総合的な検討がまさに必要となっている。

参考文献

1. 齊藤広子他：米国カリフォルニア州における住宅売買時の情報と専門家の役割― 住宅取引における情報と行政によるパブリックレポートの役割 日本建築学会大会梗概集 2008. 9 1381-1384
2. 齊藤広子他：英国における中古住宅売買の取引制度と専門家の役割 日本建築学会技術報告集 2009. 2
3. 齊藤広子：再開発型マンションの管理に関する研究 マンション管理センター，2003
4. 齊藤広子：超高層マンションの管理に関する研究 マンション管理センター，2004
5. 齊藤広子：超高層マンションの管理実態と専門家の役割，アメリカと日本の事例. マンション管理センター，2005
6. 戸田聡子：米国におけるコミュニティ・アソシエーションの制度と管理 マンション学31号 15-22 2008. 10
7. 齊藤広子：英国のリースホールド集合住宅の管理上の課題 日本建築学会計画系論文集 2009. 3

¹³ 詳細は参考文献2。

表 集合住宅の管理制度・実態の国際比較

齊藤作成のものを各国担当者に加筆訂正していただいた。

	日本:マンション 区分所有の住宅	アメリカ コンドミニウム	ドイツ 区分所有の住宅	フランス 区分所有の住宅	イギリス コモンホールド	韓国 区分所有の住宅
所有; 住戸 共用部分	専有 共有	専有 共有	専有 共有	専有 共有	専有 組合所有	専有 共有
管理組合: 成立方法	当然成立	宣言文書の登録 で成立	分割契約または 設定登記で成立	当然成立	当然成立	管理団 (当然成立)
構成員 法人格	全区分所有者 法人格なし (3/4 以上の議決 で法人化、10%が 法人格取得)	全区分所有者(賃 借人も含む) 多くの州で法人 化要請 (二重の法 規制)	全区分所有者 法人格なし (部分的権利能力 あり)	全区分所有者 法人格あり	全区分所有者 法人格あり	全区分所有者 法人格なし
執行機関 理事会の構成	理事会 法: 規定なし 実態: 居住区分所 所有者	理事会 法: 宣言者の指名 →所有者団体の 選出(構成員は所 所有者が過半数+ 専門家)へ移行	管理者: 管理者 法: 監査機関とし て、管理顧問会。 機能: 管理者の業 務の補助と監視 (任意)	管理者: 管理者 法: 理事会 理事会機能: 管理 業者を助け、管理 の監督	理事会	現地の管理事務所と 入住者代表会議 (居 住している区分所有 者)
決定機関 議決権	總會 専有面積に応じ て	總會 原則 1 住戸 1 共有は代表が 1 宣言で変更化(専 有割合的議決・累 積的議決) ・過半数	總會 1 住戸 1 ・原則過半数	總會 専有面積に応じ て ・全区分所有者の 過半数かつ議決 権の 2/3 以上 ・建替えは規定無	總會	入住者代表会議 1 住戸 1 (住宅法) 区分所有者及び議決 権 (集合建物法)
議決要件例 ・大規模修繕 ・規約改正 ・建替え	・ 1/2 以上 ・ 3/4 以上 ・ 4/5 以上	・ 2/3 以上 ・ 4/5 以上	・ 原則全員 ・建替えは規定無			・ 区分所有者及び議 決権 4/5 以上 ・ 区分所有者及び議 決権 3/4 以上 ・ 区分所有者及び議 決権 4/5 以上
管理者: 法 実態	誰でも可 理事長が約 9 割	選出: 設立分譲当 初の理事は、受任 者としての責任	選出: 義務 管理業者が多い	選出: 義務 管理業者が多い	理事長を選出	会長を選出
規約 あり 登録・登記	あり 登録等なし	あり 宣言を郡に登録	あり 登記、登記しない と新たな所有者に 対抗できない。	あり 不動産票に公示	あり 定款は登記	あり あり
現地管理体制	管理員 (資格無)	管理員(オンサイ トマネージャー、 資格無)		ガルディアンが いる場合もある (資格無)	管理員 (資格無)	住宅管理士 (資格あり)
管理業者: 委託管理 率 管理業者登録 と要件	委託管理 8~9 割 登録制度 (管理業主任者 設置、資本金等)	不明 国レベルでは登 録制度なし。州ご とにある場合有	不明 登録制度なし	不明 登録制度 (保険、保証能 力、知識等)	不明 登録制度なし	不明 登録制度あり (住宅管理士、技術 員、資本金等)
関連法	区分所有法 マンション管理 適正化法	州法: UCIOA で は、Cooperative と PUD と統一	住居所有権法	区分所有法に該 当 (65 年法、 67 年デクレ)	2002 年法	集合建物法 住宅法
流通時の管理情報 説明方法 説明内容	重要事項説明 規約、管理費・修 繕積立金、修繕履 歴の有無等	パブリックレポ ートの発行 (一 部)	売買契約時 規約と総会議事 録	売買契約時 規約と総会議事 録	売買時 規約など。HIP として売主が提 供	
管理施策 国レベル 地方自治体レベル	法整備 標準規約、委託契 約書作成、 長期修繕計画ガイ ドラインなど 相談窓口 セミナー開催 専門家派遣 補助金など	法整備 2008 年 UCIOA 最終改正 電子決議・執行機 関と居住者の調 整・消費者保護の 強化 パブリックレポート発 行、相談窓口、 管理組合登録制度、 修繕計画ガイドライン 作成	法整備	法整備 相談体制の整備	法整備 相談窓口 マニュアル作成 コンバージョン マンションのみ 登録関与。他はな し。	法整備 標準管理規約作成
運営上の管理問題	總會への参加率 が低い、理事のな り手がない、費用 が足りないなど	管理費・修繕積立 金、建築コントロ ール、駐車問題、 制限約款の効力 など	関心が低い、管理 費の滞納(→立法 により対応)	関心が低い、總會 出席少ない、滞納 が多いなど	コモンホールドはな いので、リースホール ドで同様の管理方式の 場合、関心が低い、理 事の成り手がない、ワ ンマン運営など	関心が低い。一部 の人で物事が決めら れる。修繕積立費用不 十分など

韓国は、韓国朝鮮大学法科大学教授 (CHOSUN UNIVERSITY College of Law) 姜赫臣 (KANG, HYUCK SHIN Ph.D./Professor) 氏作成