

区分所有法制の見直し 「中間試案」について

2023年(令和5年)8月1日(火)



一般社団法人マンション管理業協会

～本日の主な流れ～

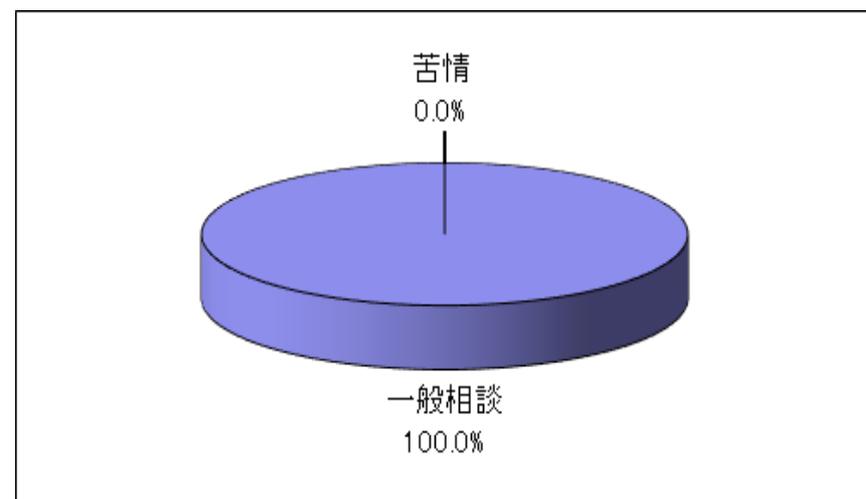
1. 令和4年度「相談等受付状況」
2. 区分所有建物の管理の円滑化に関する意見

～主な流れ～

1. 令和4年度「相談等受付状況」
2. 区分所有建物の管理の円滑化に関する意見

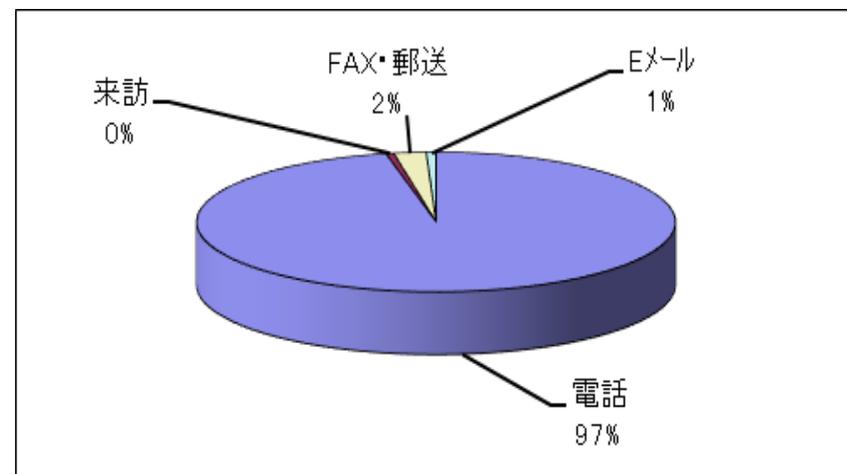
(1) 受付件数・区分

	件数
一般相談	6,844
苦情	0
合計	6,844
前年比(累計)	-94



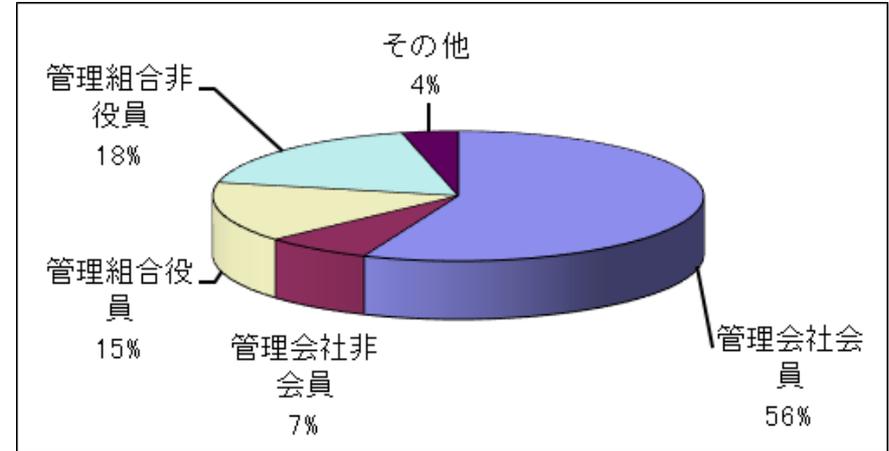
(2) 受付方法

	件数
電話	6,614
来訪	36
FAX・郵送	149
Eメール	45
合計	6,844



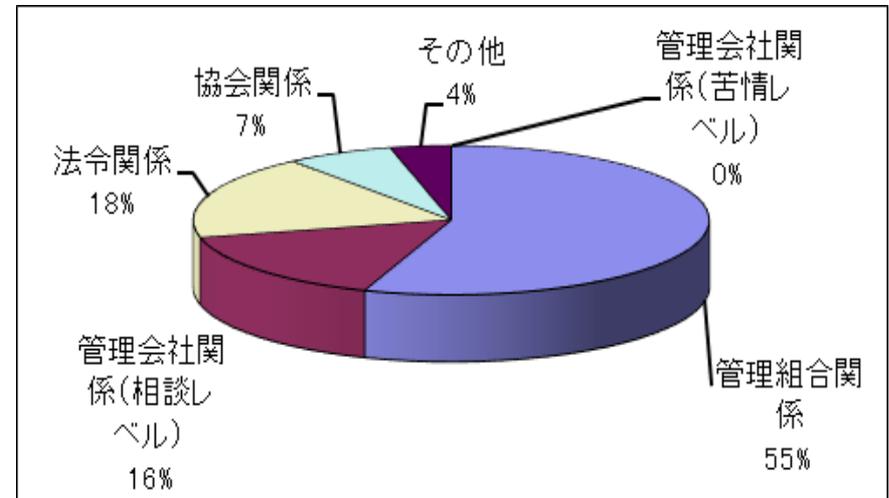
(3) 相談者

	件数
管理会社社員	3,850
管理会社非会員	484
管理組合役員	1,025
管理組合非役員	1,232
その他	253
合計	6,844



(4) 相談内容

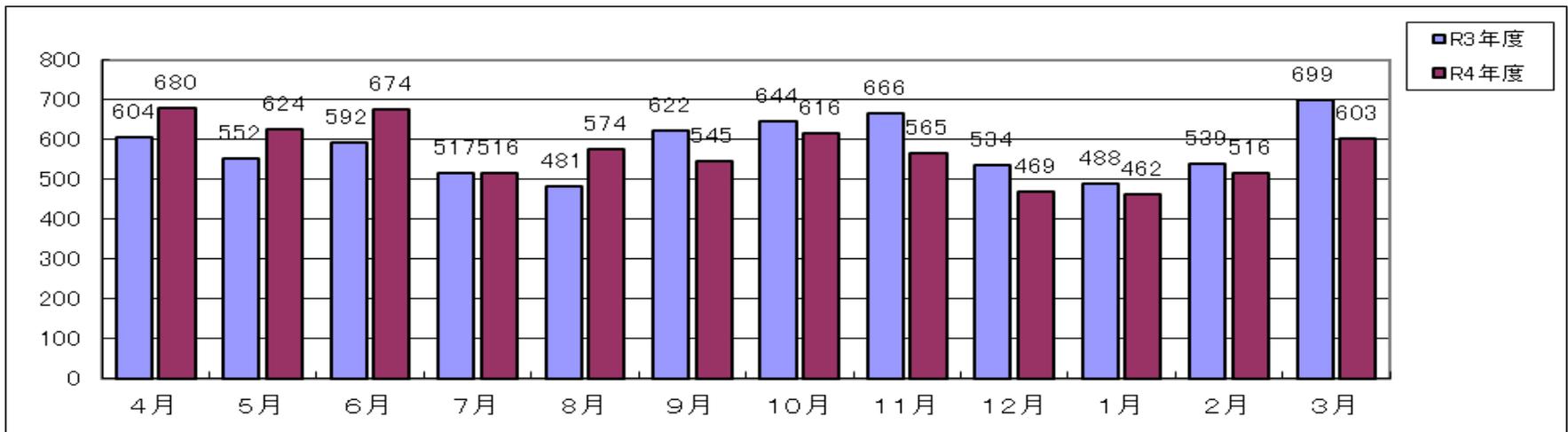
	件数
管理組合関係	4,445
管理会社関係(相談レベル)	1,265
法令関係	1,462
協会関係	541
その他	306
管理会社関係(苦情レベル)	0
合計	8,019



(5) 相談項目

項目	件数	項目	件数
管理規約・使用細則等に関する事項	2,482	マンション管理適正化法に関する事項	1,154
総会・理事会に関する事項	740	建替円滑化法に関する事項	2
管理組合の財務・会計に関する事項	219	個人情報保護法に関する事項	78
管理費等の滞納に関する事項	32	その他の法令に関する事項	69
義務違反者の対応に関する事項	62	保証機構関係	41
事件・事故対応に関する事項	74	資格試験・研修・説明会等に関する事項	13
駐車場・駐輪場・バイク置場に関する事項	25	その他	306
維持管理・大規模修繕に関する事項	297	管理会社の不法行為・脱法行為	8
管理組合関係その他	514	管理会社への不信感	377
管理会社の対応に関する事項	0	契約上の苦情一般	4
管理委託契約の内容に関する事項	783	消費税に関する事項	15
管理会社の変更に関する事項	24	協会への意見・苦情	54
管理会社関係その他	69	マンション管理適正評価制度関係	433
		合計	8019

(6) 月別件数



～本日の主な流れ～

1. 令和4年度「相談等受付状況」
2. 区分所有建物の管理の円滑化
について

～区分所有建物の管理の円滑化～

1. 集会の決議の円滑化
2. 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度
3. 専有部分の管理の円滑化
4. 共用部分の変更の円滑化
5. その他の管理の円滑化

1. 集会の決議の円滑化

【中間試案】

- 所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組み
 - ・所在等不明の区分所有者の存在が円滑な決議を阻害
⇒裁判所の関与の下で、所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する制度の創設を検討
- 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み
 - ・決議に参加しない無関心な区分所有者の存在が円滑な決議を阻害
⇒出席者の多数決による決議を可能とする制度の創設を検討

【当業界の実情、相談事例・懸念事項等】

- ・投資目的の海外在中の区分所有者は、届出先へ郵送・架電しても返信がなく、特別多数決議が困難な状況が発生する。
- ・出席者の多数決とする場合、一部の区分所有者（声の大きい方）の意見に流される懸念が考えられる。
- ・「決議の母数から除外」するため、所在等不明区分所有者の【定義】を規定し、周知する必要がある。

2. 区分所有建物の管理に特化した 財産管理制度

【中間試案】

○所有者不明の専有部分の管理制度

- ・所在等不明区分所有者の専有部分は適切に管理されず、建物の管理に支障
⇒所在等不明区分所有者の専有部分の管理に特化した新たな財産管理制度の創設を検討

○管理不全の専有部分・共用部分の管理制度

- ・専有部分や共用部分が適切に管理されないことによって危険な状態になることも
⇒管理不全状態にある専有部分や共用部分の管理に特化した新たな財産管理制度の創設を検討

【当業界の実情、相談事例・懸念事項等】

- ・当該専有部分が漏水事故の発生元となった場合、対応に苦慮する。
- ・入室点検業務の未実施による機器等故障の発見遅延（消防設備・排水管）による事故が懸念される。

3. 専有部分の管理の円滑化

【中間試案】

○配管の全面更新等

- ・ 専有部分の工事を伴う配管の全面更新を多数決によって行えるかは現行法上不明確
⇒ 専有部分の工事を伴う配管の全面更新等を一定の多数決で行うことができる制度の創設を検討

○国内管理人

- ・ 区分所有者が国外に居住する場合には、専有部分の管理が困難になりがち
⇒ 国外居住の区分所有者が専有部分の管理のための国内管理人を選任する制度の創設を検討

【当業界の実情、相談事例・懸念事項等】

- ・ 配管の全面更新等を行う予定の長期修繕計画では、必要修繕積立金額が高額となるが、修繕積立金改定（増額）自体の理解が得ずらくなる。
- ・ 海外の区分所有者も増加しつつあり、国内代理人は必須。細則に代理人の設置を定める事例もある。
- ・ 国内代理人については、本当に区分所有者の代理人かの確認が取れないことがあり、代理人である旨の証明が必要と考える。

4. 共用部分の変更の円滑化

【中間試案】

- 共用部分の変更決議の要件緩和
 - ・共用部分の変更決議の多数決要件（4分の3を満たすことは容易でなく、必要な工事等が迅速に行えない
 - ⇒◆多数決割合を単純に引き下げる案
 - ◆客観的事由（権利侵害のおそれや築年数）がある場合には多数決割合を引き下げる案
 - ◆多数決割合を維持しつつ出席者の多数決による決議を可能とする（1.参照）案等を検討

【当業界の実情、相談事例・懸念事項等】

- ・特別多数決議の要件を満たすことが困難なマンションに共通する点は、①マンション外に居住する区分所有者が多い、②極端に戸数が少ない（例えば10戸程度）又は極端に戸数が多い（300戸超）、③海外在住の区分所有者が多い等の要因が考えられる。
- ・具体的には、投資型マンションやリゾートマンションなどで、多数散見される。
- ・また、特別多数決議の要件を満たすことが困難で、必要な工事等が行えないことにとどまらず、管理規約の変更ができない事由も見受けられる。

5. その他の管理の円滑化

【中間試案】

○区分所有者の責務

⇒ 区分所有建物の管理に関して所有者が相互に負うべき義務について検討

○管理事務の合理化

⇒ 事務のデジタル化や、建物が全部滅失した場合の敷地等の管理の円滑化を図る制度の創設を検討

○共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化

⇒ 共用部分について損害賠償請求権等が発生した後に一部の区分所有権が転売されても管理者が請求権を代理して行使できる制度の創設を検討

【当業界の実情、相談事例・懸念事項等】

- ・ 区分所有者の責務について、年金生活者は修繕積立金の増額等による金銭負担が困難になっていく事が考えられ、一概に責務でまとめるのは困難であると考え。
- ・ DX化を進める一方で、デジタル・ディバイドの対応も不可欠である。