

# 関住協だより

NPO法人  
マンション管理支援の関住協

～～ 役員向け ～～

〒542-0081  
大阪市中央区南船場1-13-27 アイカビル4F  
TEL (06)4708-4461 FAX (06)4708-4462

第200号 2023年3月

ホームページ <https://www.kanjyukyo.org>  
メールアドレス [jim@kanjyukyo.org](mailto:jim@kanjyukyo.org)



## 民泊、管理業者の参入要件緩和

### 一 国交省方針 講習で管理資格扱い

昨年末、国土交通省は、2023年度に民泊物件を管理する事業者の参入を緩和する方針を打ち出し、この夏にも国土交通省令を改正するとしている。これまでは、不動産関連の資格や事業経験を求めてきたが、新たに講習を受ければ認めることにする。コロナ禍で落ち込んだ訪日客数が回復傾向にあり、今後本格回復を見据えた対応という。参入のハードルを下げて、主に地方で民泊の担い手を増やす狙いがある。

住宅宿泊事業法は、家主が居住しない民泊物件に関し、宿泊者名簿の備え付けや清掃、苦情対応などは原則管理業者に委託しなければならないと規定。22年11月時点で約2500の法人や個人が管理業者として登録している。

宅地建物取引士といった資格か、住宅取引などに関する2年以上の実務経験を要件としてきた。ただ、地方では要件を満たす人材が少なく、管理業者を見つけにくいといった指摘も出ていたため、緩和する方針を決めた。代わりとして、約20時間の事前学習や7時間ほどの講習を求める案を検討している。新規参入事業者の増加に備えて、違法行為への処分基準も定めておくとし、不適格な事業者が目立てば民泊全般の信頼や人気に響きかねず、国交省は関係団体の意見も聞きながら講習内容を詰めており、23年度中の運用開始を目指すとしている。

民泊の届け出物件は20年4月に2万1385件に上ったが、コロナ禍に伴う訪日観光や国内旅行の需要急減もあり、22年12月時点では1万8514件に減少した。

国土交通省は、2025年に訪日客数を新型コロナウイルス流行前の19年の水準（3200万人、観光消費額4.8兆円）に回復することを目指している。観光立国推進基本計画によれば30年には目標を6千万人（関連消費額15兆円）とし、この誘客を実現するには既存の宿泊施設だけでは足りなくなるとみている。参入要件緩和に関し、担当者は「受け入れ態勢を整えたい」と強調している。

関住協は民泊問題に対し、2017年5月に「民泊はマンションの自治を壊す」と題する実践講座を行いました。また、『関住協だより』No.102号（2018年1月発行）より3回にわたって、「住宅宿泊事業法（民泊新法）への対応について」を掲載し注意喚起をしてきました。コロナ禍で民泊問題も下火になっていましたが、政府の規制緩和の下で復活しようとしています。

住宅宿泊事業法（2018年3月15日施行）に基づく民泊を認めない場合には、規約に「専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない」との規定を置いているだけでは禁止することはできません。規約に、住宅宿泊事業法による民泊を認めない旨の規定を設けておく必要があります。



## 管理計画認定制度と管理組合運営を考える



2020年6月のマンション管理適正化法改正により、管理計画認定制度が創設されました。昨年4月からこの制度がスタートしましたが、地方自治体により開始時期はまちまちの状況です。

この制度は、管理組合が自らのマンションの管理計画を自治体に提出し、一定の基準を満たす場合に認定を受けることができるものです。この制度により、管理組合による管理適正化に向けた自主的な取り組みが推進される、また認定を受けたマンションが市場で高く評価されるなどのメリットが期待できるとされています。

認定のための一定の基準となるものが管理計画認定基準です。この認定基準は17項目あり（別表参照）、すべてに適合することが必要とされています。なお、別表の（5）②で、独自基準を追加設定している自治体がありますので注意が必要です。（例えば大阪市の場合、昭和56年（1981年）5月31日以前に新築の工事に着手したマンションにおいては、耐震診断を実施していること、など）

さて、管理組合としてはこの制度にどう向き合ったらよいのでしょうか。現在、認定取得によるメリット（住宅金融支援機構の融資の金利優遇等）への反応はまちまちのようですが、この制度を前向きにとらえて、管理組合の現状を認定基準と照らし合わせ、問題があるのであればその改善、解決に向けて取り組んでいくという位置付けをされるのがよいと考えます。

ただ、認定基準の「管理組合の運営」の3項目は、理事会方式以外の形態を考慮したからか基本的な指標となっており、実際さほど難しいレベルではありません。3項目のうち管理者（理事長）等と集会（総会）の要件は、自治体による助言・指導、勧告の判断基準の目安と同じものさしになっていることから分かるように、管理不全に陥らないための最低限のレベルとなっています。したがって、管理組合運営の現状を点検する場合、この3項目の指標だけでは十分ではありません。

そこで、理事会を中心とした管理組合運営の見直しをはかるにあたっては、今一度国土交通省の「マンション管理標準指針」（2005年公表）を活用してはいかがでしょうか。この指針策定時参考にしてしている管理組合のデータは今では古くなっていますが、指標自体は有効です（長期修繕計画の項目は別として）。その中で、管理組合の活力を示すバロメーターでもある「総会の出席率」と「理事会の開催数」に注目していただきたいと思います。

総会の出席率は、この指針で「標準的な対応」としている「書面や代理人によるものも含め少なくとも80%程度の区分所有者が議決権を行使している」をまずはクリアし、「望ましい対応」としている「少なくとも半数程度の区分所有者が実際に出席している」を目指したいものです。国交省による管理組合の全国調査によれば、委任状等を含む出席率の平均はその当時（2004年）も5年毎に行われているマンション総合調査でも80%前後で安定していますが、実出席率の平均は残念ながら低下傾向にあり、当時36.4%あったものが2018年度マンション総合調査では32.9%まで下がっているのが実態です。出席率を上げるためには、その事前告知や複数回の呼びかけなど個別の対応も必要ですが、何よりも普段からマンション管理に関する情報を発信し（例えば『関住協だより』の活用）、活動を広報しながら絶えず問題点や課題を共有して、住民の関心を高め理解を

深める取り組みが重要であると考えます。

また、理事会の開催数では、この指針で「望ましい対応」としている「毎月1回定期的  
に開催している」を目指したいものです。管理組合の現場では、課題が底をつくことはあ  
りません。理事会は管理組合活動の要であり、問題点や課題をしっかりと討議・検討する、  
そのための時間をきちんと確保することが大切です。

なお、総会も理事会も、数値化し測定することは難しいものの、議論は深まったか、合  
意形成はきちんとできたかなど会議の質が重要であることは言うまでもありません。

#### 【別表】管理計画認定基準

##### (1) 管理組合の運営

- ① 管理者等が定められていること
- ② 監事が選任されていること
- ③ 集会在年1回以上開催されていること

##### (2) 管理規約

- ① 管理規約が作成されていること
- ② マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なとき  
の専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
- ③ マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の  
財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められ  
ていること

##### (3) 管理組合の経理

- ① 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
- ② 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
- ③ 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割  
以内であること

##### (4) 長期修繕計画の作成及び見直し等

- ① 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及び  
これに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること
- ② 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること
- ③ 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に  
大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること
- ④ 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
- ⑤ 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額  
が著しく低額でないこと
- ⑥ 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっ  
ていること

##### (5) その他

- ① 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時  
に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回  
以上は内容の確認を行っていること
- ② 都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること

(世話人 木村 智)



## 管理会社が管理者になる「第三者管理者方式」は大いに疑問

管理会社が法律で定める管理組合の管理者になって、区分所有者、住民は理事などにならなくてもよく、理事会も置かなくてよいという管理方式の提案が見られます。「第三者管理者方式」と言われていて、マンションに配布されているチラシに「管理の新しいかたち」と書いて宣伝しています。しかし、この管理会社が管理者になる管理形態は17年前の2005年9月に高層住宅管理業協会（現マンション管理業協会）が「管理者制度を活用した場合における管理規約案」の中で提案されていて、決して新しいものではありません。事実、かなり前からこの管理会社が管理者になる形はマンションで採用されていました。国が行ってきたマンションの調査では、1980年には27.7%のマンションで採用されていて、かなり多いです。しかしその後は1987年6.7%、1999年4.6%、2003年4.9%、2008年4.8%、2013年5.7%、2018年6.0%となっていて5～6%程度で推移しています。

さて、この「第三者管理者方式」はマンションの管理者に区分所有者の理事長や他の区分所有者がなるのではなく、外部の第三者（専門家）がなる形態なのですが、「第三者管理方式」と呼ばれるものもあって、こちらは必ずしも管理者になるのではなく区分所有者以外の専門家などが一般理事や顧問になって理事会に加わり、理事会の運営をサポートするものです。この形を取っているマンションでは、外部の専門家が顧問となっているものが一番多いのですが、どちらの形にしても外部の第三者が区分所有者の意向をよく反映するようにして理事会をサポートするかどうかが問われます。

管理会社が管理者になるタイプでは理事会をなくし、区分所有者の負担を軽くするのだと言っているのですが、マンション管理の基本的あり方から見ると大いに疑問があると言えます。マンション管理適正化法に基づいて定められたマンション管理適正化指針では、「マンション管理の主体は管理組合で、区分所有者の意見が十分反映されるように運営を行うことが重要で、区分所有者は組合の一員としての役割を十分認識して運営に関心を持ち、積極的に参加すること」そして「管理組合の自立的運営は全員が参加し、その意見を反映することで成り立つもので、そのために組合の運営は開かれた民主的なものとする必要がある」等と述べています。この指針で述べられている内容が、管理会社が管理者をつとめ理事会をなくして区分所有者が関わらない形態の管理によって進めるとは思えません。

また、管理会社が管理者になった場合、利益相反が大いに懸念されます。管理業務や大規模修繕工事などの発注において、発注者の管理者（管理会社）が受ける側の業者を公平に決定できるでしょうか。管理者の管理会社は大規模修繕工事の発注での業者選択を思う通りに行うこととなります。このように考えると分かるのですが、管理会社は、はっきり言って第三者とは言えないのではないのでしょうか。第三者管理者方式の管理者に管理会社は不適切です。法律など国の施策によってはっきり禁止すべきだと思います。



（顧問 梶浦 恒男）

## 関住協 第23回定期総会 — 管理組合を取り巻く状況の変化を踏まえ活動を

NPO法人マンション管理支援の関住協の第23回（通算43回）定期総会が、3月11日（土）午後1時30分より、アイカビルの集合住宅維持管理機構セミナールームで開催されました。

最近では新型コロナウイルスが落ち着いてきている状況ですが、これまで3年にわたり委任状、議決権行使書による参加を呼びかけてきた影響か、当日は、正会員105名中本人出席7、委任状・議決権行使書65と、実出席者が少ない総会になりました。



冒頭、高橋世話人会代表から、年初に示した7つの課題（『関住協だより』2023年1月号に掲載）に取り組んでいきたい、これまで対面活動がなかなかできなかったが、役員のなり手不足等管理組合の悩みに応えて活動していきたいとあいさつがありました。

総会では、次の5つの議案が報告・提案され、審議を経て、全議案が承認されました。

第1号議案：2022年度事業活動報告

第2号議案：2022年度決算報告および2022年度監査報告

第3号議案：2023年度事業活動計画（案）

第4号議案：2023年度予算（案）

第5号議案：次期世話人・監事の選出

2022年度の活動については、『関住協だより』の内容をより幅広い視点で取り上げ、「相談室から」の新企画をスタートさせたことや関住協への入会メリットをまとめ、訴えたこと、また、学習会を3年ぶりに対面方式で行い、少人数ではあったが反響がよかったことなどが報告されました。一方、相談活動の件数が前年実績を下回ったことや、会員拡大が進んでいないといった厳しい現状も示されました。決算では、当期収支差額が大幅な黒字となったが、これは職員の欠員による経費減と世話人のボランティアによるカバーが大きな要因であり、財政が厳しい状況に変わりはないとの報告がありました。

2023年度の活動については、メールを活用しての情報発信の強化や機会をとらえての活動の案内など、会員内にもより浸透をはかり活動を広げていくこと、区分所有法改正や管理計画認定制度への対応なども踏まえ相談活動、実務支援活動を強化していくこと、セミナーや交流会などリアルでの開催を進めていくこと、それらの活動を通して関住協の存在意義を訴え、会員拡大に取り組むことなどが提案されました。

出席者からは、第三者管理者方式の問題点についても検討、対応していく必要があるのではないかとの意見がありました。マンションの規模や「第三者」のあり方などによりメリット・デメリットがあり、それらをきちんと整理し、検討していくことになりました。

高橋代表から、今後は総会に多くの会員に出席していただき、対面で活発な討議を行ってほしいとの呼びかけがありました。

## 駐車場問題について (勉強会のテーマを募集しています)

ひとことで「駐車場問題」と言っても、そのマンションのおかれている条件によって異なり、非常に幅広いテーマになります。

最近、関住協に寄せられている代表的なテーマを見ると「都心部で築年数の経過したマンションでは駐車場の空き区画が増えすぎ、管理費収入に大きな影響を与えているので、駐車場収入を増やす方法を模索している」。

別の郊外の大規模マンションでは「機械式駐車場のメンテナンスにかかる費用が莫大な金額になり、現状の形式で残すのか、それとも平地の駐車場に変更するのか」など。

関住協では標記のテーマで学習会を考えていますが、幅広いテーマを満遍なく行うと底の浅い勉強会になりかねません。テーマをしばって意義ある勉強会にするために、会員各位がお持ちの「駐車場問題」とは何か、お知恵を拝借いたしたく。

関住協へご一報いただければ幸いです。



## マンションの困りごと、お気軽にご相談ください 電話でのご相談もお受けしています

### ○ 定例相談（面談・予約制）

- ・日 時 毎月第1・第3土曜日 午後2時～
- ・場 所 関住協事務所
- ・相談料 会員は無料、会員以外は1件3,000円  
ご予約はホームページの「相談会」のお申し込みフォームから、  
または関住協事務局（06-4708-4461）までお電話を。

### ○ 電話相談

- ・日 時 平日 午前10時～12時、午後1時～4時30分
- ・相談料 無料

