

担当：高須教夫 教授

分譲マンションをめぐる諸問題に対する会計学的アプローチの適用
に関する研究

経営学研究科 博士後期課程

平成 22 年度入学

BD10B004

藤井啓介

平成 28 年 12 月提出

目次

序章 分析の視角

1 本研究の分析の視角	1
2 本研究の構成	3

第1部 総論

第1章 分譲マンションに関する法的規制の史的展開	6
1 はじめに	6
2 開発分野の法的規制の史的展開	8
3 分譲・流通分野の法的規制の史的展開	10
4 管理分野の法的規制の史的展開	13
5 「法的規制」の分類	19
6 おわりに	21
第2章 分譲マンションをめぐるスキームの変更	22
1 はじめに	22
2 分譲マンションをめぐるスキームの変更	25
3 分譲マンションをめぐるスキーム変更をもたらした要因	28
4 分譲マンションをめぐるスキームの変更がもたらす諸問題	30
5 おわりに	31
第3章 マンション管理組合会計の特質	32
1 はじめに	32
2 非営利組織会計の展開	34
3 マンション管理組合会計の現状	38
4 マンション管理組合会計の特質とその課題	41
5 おわりに	43

第2部 分譲マンションの管理組合をめぐる問題

第4章 マンション管理組合における機関設計の特質	46
1 はじめに	46
2 マンション管理組合における機関設計の歴史的変遷とその現状	46
3 マンション管理組合における機関設計と株式会社における機関設計の類似性	52
4 会社法の改正とマンション管理組合の機関設計	57
5 おわりに	61

第5章	マンション管理組合におけるエイジェンシー問題に関する検討	62
1	はじめに	62
2	マンション管理組合理事会の現状	63
3	株式会社におけるエイジェンシー問題への対応	65
4	マンション管理組合におけるエイジェンシー問題への対応	68
5	おわりに	69
第6章	マンション管理組合における第三者管理者方式の導入に伴う ガバナンスに関する検討	70
1	はじめに	70
2	株式会社におけるガバナンスの考え方	72
3	分譲マンションにおけるガバナンスの仕組み	76
4	おわりに	83

第3部 分譲マンションの修繕をめぐる問題

第7章	分譲マンションにおける修繕積立金の問題点	86
1	はじめに	86
2	区分所有者の永住志向への意識の変化	87
3	修繕積立金の現状とその問題点	89
4	区分所有者における情報の非対称性	91
5	区分所有者の意思決定手続き	91
6	修繕積立金と修繕引当金	94
7	おわりに	96
第8章	分譲マンションにおける修繕積立金のリスクマネジメント	99
1	はじめに	99
2	マンション管理組合における修繕積立金の会計処理	102
3	修繕積立金の運用の現状	109
4	インフレ・リスクへの対応	111
5	おわりに	115

第4部 分譲マンションの売買をめぐる問題

第9章	分譲マンションの売買における情報開示制度に関する検討	118
1	はじめに	118
2	分譲マンションにおける流通市場の現状	120
3	金融商品取引法における発行市場と流通市場における情報開示制度	124

4	新築分譲マンション流通市場と中古分譲マンション流通市場における 情報開示制度	127
5	おわりに	132
第10章	分譲マンションの大規模修繕工事における資本的支出に関する検討	133
1	はじめに	133
2	大規模修繕工事に関する会計上の問題点	135
3	大規模修繕工事に関する会計処理	137
4	発生主義に基づく会計処理の考え方の家計バランス・シートへの導入	143
5	おわりに	145

第5部 分譲マンションの解消(建替え)をめぐる問題

第11章	分譲マンションの解消に関する検討	148
1	はじめに	148
2	老朽化した分譲マンションをめぐる問題点	150
3	現行の資産除去債務に関する会計基準	153
4	分譲マンションの解消に係る引当金の計上	156
5	おわりに	157
第12章	分譲マンションにおける機械式駐車場に関する検討	158
1	はじめに	158
2	機械式駐車場の現状とその問題点	159
3	機械式駐車場の会計処理をめぐる問題	167
4	機械式駐車場に導入すべき会計処理	169
5	おわりに	171
結章	分譲マンションをめぐる課題と展望	
1	本研究の要約	172
2	課題と展望	176
	参考文献	181

序章 分析の視角

1 本研究の分析の視角

分譲マンションをめぐる問題を取り上げ、研究対象とするのは、わが国において分譲マンションの有する重要性が数量的にも質的にも変化してきたことをその理由とする。

わが国においては、高度経済成長期に大都市圏への人口集中がすすみ、その中で限られた土地とその有効利用の必要性から大都市圏において、マンションが多く建設されてきた¹。

しかし、近年わが国においては、他国に例をみない少子高齢化が進行しつつあり、そのことを原因とする問題も顕在化してきている。

そのため、地方においては、道路等のライフラインを現状のまま維持することは困難となることから、住居における「選択と集中」という視点から、コンパクトシティを目指す試みもなされている²。

マンションには、大別して賃貸マンションと分譲マンションが挙げられるが、その中心をなすのが分譲マンションである³。そしてこのことから、大都市圏だけではなく、地方においても分譲マンションが建築される例が多く見受けられることとなり⁴、1968年には約5.3万戸であったマンションストック戸数が、2013年末現在約601.2万戸と増加することとなり⁵、この傾向はこれからも続くことが見込まれる。

高度経済成長期においては、就職・結婚等のライフサイクルの変化を背景として、独身

¹国土交通省ホームページ「全国のマンションストック戸数」(2016年11月21日)

〈<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/tenpu/H25stock.pdf>〉参照。

²都市機能の近接化による歩いて暮らせる集約型まちづくりの実現に向け、拡散した都市機能を集約させ、生活圏の再構築を進めていくため、医療施設、社会福祉施設、教育文化施設等の都市のコアとなる施設の集約地域への移転や、移転跡地の都市的土地利用からの転換を促進する支援制度として平成25年度に創設し、平成26年8月の改正都市再生特別措置法の施行にあわせ、立地適正化計画制度を支援の対象に追加しています。

国土交通省ホームページ「コンパクトシティ形成支援」(2016年11月21日)

〈http://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000054.html〉参照。

³マンションの管理の適正化の推進に関する法律第1条 この法律は、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることにかんがみ、マンション管理士の資格を定め、マンション管理業者の登録制度を実施する等マンションの管理の適正化を推進するための措置を講ずることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

⁴2015年の分譲マンション着工戸数をみると、首都圏・近畿圏だけでなく、中京圏・地方圏でも前年を上回っていることから、2016年の新規供給戸数は中京圏・地方圏でも2015年を上回る可能性が高いと予測。その一方で、マンション価格の上昇は中京圏・地方圏でも生じていることが、供給動向・販売動向にも影響する可能性があると考える。

SUUMO ジャーナル(2016年5月30日)

〈<http://suumo.jp/journal/2016/05/30/111957/>〉参照。

⁵国土交通省ホームページ「全国のマンションストック戸数」(2016年11月21日)

〈<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/tenpu/H25stock.pdf>〉参照。

用の賃貸アパート、夫婦用の賃貸マンション、子育て世代用の分譲マンション、ゴールとしての一戸建てに住むという「住宅すごろく」が行われていたといえる⁶。

しかし、国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室の「平成 25 年度マンション総合結果調査報告書」によると、分譲マンションに 1980 年には「永住するつもりである」が 21.7%だったものが、2013 年には「永住するつもりである」が 52.4%と増加している⁷ことから伺えるように、現在居住している分譲マンションを「終の棲家」と考える区分所有者が増加していることが明らかになる。

分譲マンションが「住宅すごろく」の途中ではなく、「終の棲家」と位置付けられるのであれば、そこでは従来のような短期的な視点ではなく長期的な視点に立脚して検討することが必要となる。そして、その場合には、分譲マンションの区分所有者及び分譲マンションそれ自体のライフサイクルに基づく検討が必要となるのである。

分譲マンションにおいては、その意思決定にあたり、一戸建てと異なるところがある。すなわち、一戸建てであれば、自らの家族構成やライフサイクル等に応じて、その管理、修繕、売買及び解消に関する意思決定を自らが行うことができる。

しかし、分譲マンションにおいては、これらの意思決定を行うにあたり、分譲マンションの区分所有者の合意が必要となり、分譲マンションの他の区分所有者による意思決定に左右されることとなる。

そのことから、分譲マンションの管理に関する意思決定については、その管理業務の執行をマンション管理組合が行うことから、マンション管理組合をどのように機関設計するかということについて問題が生じることになる。

分譲マンションの修繕に関する意思決定については、さまざまな修繕工事が実施され、その中には大規模な修繕工事もあり、それには多額の資金が必要となる。そして、そのための費用を賄うために分譲マンションの区分所有者が修繕積立金の積立てを行うのであるが、そのことに関連して「隠れ負債」をめぐる問題が生じることになる。

分譲マンションの売買に関する意思決定については、新築分譲マンションについてもそうであるが、とりわけ中古分譲マンションについて、その資産価値に関する情報開示をめぐる問題が生じることになる。

そして、分譲マンションの解消に関する意思決定については、その建替えに関する意思決定を含め、制度的側面からも資金的側面からも多くの問題が生じることになる。

⁶賃貸アパートを振り出しに、マンションを経て、最後は郊外に庭付き一戸建てを買って、上がり——。73 年の正月の新聞に、そんな内容の『住宅すごろく』が掲載された。当時、都市部を中心に多くの人が、すごろくの『上がり』を目指した。宅地開発が盛んになり、地価も上昇。住宅を所有することは、資産を形成する手段でもあった。

YOMIURI ONLINE(2015 年 2 月 18 日)

〈<http://www.yomiuri.co.jp/life/homeguide/feature/CO016673/20150604-OYT8T50318.html>〉参照。

⁷国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」2 頁。

このような状況を受けて、本論文においては、分譲マンションの現状とその課題を明らかにするという問題意識のもとに、分譲マンションをめぐる問題とその解決方法について多角的に検討することにする。そしてここにおいては、その検討にあたり、法律学に対する知見を前提に、主として会計学や経営学における知見を援用する形で考察をすすめていく。というのは、分譲マンションをめぐる問題点の検討にあたっては、その背後に法的制度が存在していることから、それを捨象してその解決方法の検討はできないからである。

2 本研究の構成

本研究の構成について要約しておくことにする。本論文は、「総論」「分譲マンションの管理組合をめぐる問題」「分譲マンションの修繕をめぐる問題」「分譲マンションの売買をめぐる問題」「分譲マンションの解消(建替え)をめぐる問題」の5部構成をとっている。

まず、第1部「総論」は三つの章(第1章～第3章)から構成されており、第1章では、分譲マンションにかかわる業務が、開発、分譲・流通、管理の三つの分野に大別されることから、分譲マンションの開発、分譲・流通、管理の各分野において、これまでどのような法的規制が行われてきたのかということについて史的に検討している。第2章では、高度経済成長期には「住宅すごろく」と呼ばれる住み替えが行われていたが、今日においては、分譲マンションが、「住宅すごろく」の「いずれは住み替えるつもりである」住宅から、「永住するつもりである」住宅に区分所有者の意識が変化したことから、分譲マンションをめぐるスキームの変更について検討している。第3章では、多くのマンション管理組合において現金主義による会計処理が実施されているため、マンション管理組合においては、短期的観点からは特段の問題は生じないが、長期的観点からは問題が生じることになるという視点から、マンション管理組合における会計システムの問題点とその課題について検討している。

また、第2部「分譲マンションの管理組合をめぐる問題」は三つの章(第4章～第6章)から構成されており、第4章では、分譲マンションを合理的に管理するためにマンション管理組合が組織され、そこでは理事長が管理者となって、業務執行が実施されており、分譲マンションの管理者とその区分所有者との関係は委託・受託関係にとらえることができることから、マンション管理組合の機関設計に株式会社の機関設計の考え方を準用することを検討している。第5章では、分譲マンションの管理者と区分所有者との関係が株式会社の経営者と株主の関係と類似していることから、マンション管理組合におけるエイジェンシー問題に株式会社のエイジェンシー問題に対する考え方を準用することを検討している。第6章では、マンション管理組合において第三者管理者方式の導入が可能となったため、そこにおける管理者への権限の集中に対応してその不正を防止するための仕組みを整備する必要が生じてきたことから、マンション管理組合における適切なガバナンスの仕組みについて検討している。

続く、第3部「分譲マンションの修繕をめぐる問題」は二つの章(第7章～第8章)から構

成されており、第 7 章では、分譲マンションの大規模修繕工事における修繕積立金の不足が明らかになるのは将来の大規模修繕工事の時点であるため、分譲マンションにおいて修繕積立金が不足していることが多くの区分所有者に十分に理解されていないという現状認識のもと、分譲マンションの修繕積立金をめぐる問題点とその解決方法について検討している。第 8 章では、分譲マンションにおける修繕積立金が、現金預金を中心に運用されていることから、分譲マンションの区分所有者がそのインフレ・リスクを負担することになるという現状認識のもと、分譲マンションにおける修繕積立金のインフレ・リスクをめぐる問題点とその解決方法について検討している。

さらに、第 4 部「分譲マンションの売買をめぐる問題」は二つの章(第 9 章～第 10 章)から構成されており、第 9 章では、分譲マンションの流通市場において必要となる分譲マンションの売買に関する情報開示制度について、新築分譲マンション市場と中古分譲マンション市場とに区分して検討している。第 10 章では、大規模修繕工事による経済的価値の増加をマンション管理組合の貸借対照表に計上することができないことから、それに代わって大規模修繕工事の結果生じた経済的価値の増加を会計情報として開示するための方法について検討している。

そして、第 5 部「分譲マンションの解消(建替え)をめぐる問題」は二つの章(第 11 章～第 12 章)から構成されており、第 11 章では、分譲マンションの建替えが制度的にも資金的にも困難であるため、その解消を行う必要があるが、マンション管理組合の貸借対照表には、建物取壊し費用に関する会計情報が計上されていないという現状認識のもと、分譲マンションの解消をめぐる問題について検討している。第 12 章では、現金主義による会計処理が行われているため、マンション管理組合会計においては機械式駐車場の財政状態やキャッシュ・フローの状況について明らかにされていないという現状認識のもと、分譲マンションの機械式駐車場をめぐる問題点とその解決方法について検討している。

第 1 部 総論

第1章 分譲マンションに関する法的規制の史的展開

1 はじめに

わが国の住環境は歴史的に、木造の一戸建てを中心に発達してきたが、近年大都市圏に職場が集中することとなり、鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造等の技術革新もあり、1960年代において分譲マンションが開発されることとなった¹。

このことから、わが国における分譲マンションの歴史は浅く、その法的規制についての議論がそれほど深化することはなかったが、近年老朽化した分譲マンションが増加することとなり²、多くの問題が顕在化することとなった。

分譲マンションにおいてもそれにかかわる取引を行う場合には、取引される分譲マンションやその管理サービスに関する情報が取引当事者間でやりとりされるのが一般的である。そのため通常では、分譲マンションの分譲・流通にかかわる取引にあたってはその価格、内容等が、また分譲マンションの管理業務にかかわる取引にあたってはそのサービスの価格、内容等が明示されている。

しかし、取引当事者間において、分譲マンションにかかわる取引についてこのような情報が提供されるだけでは取引が行われなかった場合がありうる。例えば、耐震偽装のような虚偽の情報が提供された場合、その情報の品質についてそれを情報劣位にある一般の消費者等がわからない場合が考えられる。というのは、分譲マンションにかかわる情報の品質については、特にその開発においては建築基準法等の理解が、その分譲・流通においてはそれにかかわる法令等の理解が必要となるからである。そのことは財団法人不動産流通近代化センターの『宅地建物取引主任者講習テキスト』においても、「一般の購入者等は、通常、取引しようとする物件についての権利関係や法令上の制限等を自分で調査する能力を有していないのが通例であり、取引条件についても、十分な知識をもち合わせていないのが現実である。」³と指摘されていることから明らかである。また、分譲マンションの管理業務においてもそれにかかわる法令等の理解が必要となる。そのことは社団法人高層住宅管理業協会の『平成24年度管理業務主任者証の交付に係る講習テキスト』においても、「一般の区分所有者は、自分達が所有し、更に大部分が居住しているとしても、マンションの管理について高い関心を持っているとも限らない。そこで多くの管理組合では、その業務の実務の大部分をマンション管理業者に委託し、実施しているのが実態である。」⁴と指摘され

¹1968年において5.3万戸の分譲マンションストック戸数が計上されている。

国土交通省ホームページ「全国のマンションストック戸数」（2016年11月21日）

〈<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/tenpu/H25stock.pdf>〉参照。

²2013年末の段階で、建築後30年経過したマンションストック戸数は140.0万戸計上されている。

国土交通省ホームページ「全国のマンションストック戸数」（2016年11月21日）

〈<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/tenpu/H25stock.pdf>〉参照。

³財団法人不動産流通近代化センター[2011]『宅地建物取引主任者講習テキスト』244頁。

⁴社団法人高層住宅管理業協会[2012]『平成24年度管理業務主任者証の交付に係る講習テキ

ていることから明らかである。

このように、分譲マンションにおいてはその取引にかかわる情報及びその情報の品質について情報優位者と情報劣位にある一般の消費者等の間に、強い「情報の非対称性」⁵が存在していることが伺える。

「情報の非対称性」とは、情報優位者と情報劣位者との間に情報格差があることをいい、その中には情報の品質に関する情報(品質情報)も含まれ、「品質に関する情報が提供されない場合には、買い手はその品質を劣悪なものとして解釈してその分だけ割り引いた価格で取引を行うことを売り手に要求するため、取引が成立しない」⁶こともある。

そこで、取引を成立させるためには、「情報劣位者の要請に基づいて、あるいは情報優位者の任意に基づいて」⁷「情報の非対称性」を緩和するために、情報優位者から情報劣位にある一般の消費者等にその品質情報も含め分譲マンションにかかわる情報が提供される必要がある。

しかし、分譲マンションのような財については、情報優位にある分譲マンションの専門家が情報劣位にある一般の消費者等に虚偽の情報を提供したとしても、それが明らかになるのは将来の時点であり、そのため、提供された情報が虚偽であったのか、それとも当該財を取得した後に劣化したのかわからないということがありうる。

そのことから、分譲マンションのような財については、情報優位者から情報劣位にある一般の消費者等に対して情報の提供が行われるのみでは、取引においてその情報に信頼性を担保することが困難であるため、そこにおいて、取引される分譲マンションにかかわる情報に信頼性を担保するための方法として「法的規制」がこれまで考案されてきた。

分譲マンションにかかわる業務は、大きく開発、分譲・流通、管理の三つに分類され、そこにおける「法的規制」は多岐にわたっている。開発の分野においては、主に建築基準法等に関する「法的規制」が存在する。分譲・流通の分野においては、主に宅地建物取引化の推進に関する法律等の「法的規制」が存在する。

しかも、これらの「法的規制」は、分譲マンションに関する諸問題を解決するため、言い換えると、情報劣位にある一般の消費者等を保護するために、今日までさまざまな改正が行われてきている。

そこで、本章においては、分譲マンションの開発、分譲・流通、管理の各分野において

スト』37頁。

⁵高須教夫[2012]「意思決定有用性アプローチの確立と概念フレームワークの形成ーアメリカにおける会計規制の観点から」千葉準一・中野常男責任編集『会計と会計学の歴史』(体系現代学第8巻)中央経済社 373頁。

⁶高須教夫[2009]「品質情報と信頼性の担保ー『風評被害』の克服」八田進二・柴健次・青木雅明・藤沼亜起編[2011]『会計専門家からのメッセージー大震災からの復興と発展に向けて』同文館出版 178頁。

⁷高須教夫[2012]「意思決定有用性アプローチの確立と概念フレームワークの形成ーアメリカにおける会計規制の観点から」千葉準一・中野常男責任編集『会計と会計学の歴史』(体系現代会計学第8巻)中央経済社 373頁。

どのような問題が存在し、その問題を解決するためにこれまでどのような規制が行われてきたのかということについて検討することにする。

2 開発分野の法的規制の史的展開

建築基準法は、第1条において、「この法律は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする。」と規定している。

1981年に新耐震基準が施行されることとなったが、阪神・淡路大震災においても、旧耐震基準の分譲マンションが新耐震基準の分譲マンションよりも損害が大きく⁸、新耐震基準の効果が認められた。

しかし、2005年秋に発覚した耐震構造計算書偽装事件により、建築物の安全性に関する一般の消費者の不安が増大することとなった⁹。そこで、建築物の安全に関して一般の消費者等の納得を得るために、建築物の安全性の確保を図るために建築基準法等の一部を改正する法律(平成18年6月21日法律第92号)が2006年6月21日に公布され、2007年6月20日に施行された。

そして、そこにおける主な改正点として、確認検査の厳格化と指定確認検査機関に対する監督の強化を挙げることができる。

そして、確認検査の厳格化に関しては、①建築主事や指定検査機関は受理した確認の申請書に係る鉄筋コンクリート造で高さ20m超のもの等(建築基準法第20条第1項第2号、第3号)の計画が一定の構造計算に係る基準に適合するかどうかを審査する場合には、知事の構造計算適合性判定を求めなければならないこと(建築基準法第6条第5項)、②建築主は、階数が三以上である共同住宅の一定の工程(法律上では「特定工程」という。)等に係る工事を終えたときは、その都度、建築主事の検査(中間検査)を申請しなければならないこと(建築基準法第7条の3第1項)、③知事は、知事が指定する者(指定構造計算適合性判定機関)に、構造計算適合性判定の全部又は一部を行わせることができる(建築基準法第18条の2第1項)等の改正が行われた。

⁸阪神・淡路大震災では、住宅・建築物の倒壊による大きな被害が見られました。特に新耐震基準が導入された昭和56年以前に建築されたものに大きな被害が発生しました。国土交通省ホームページ(2016年11月5日)

〈http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr_000043.html〉参照。

⁹「建築物の安全性と建築士制度に対する国民の信頼」を回復するために、2006年に建築基準法と建築士法がそれぞれ改正されました。このうち、専門家が構造計算書をチェックする制度の導入など建築確認手続厳格化等の改正建築基準法は、昨年6月20日から施行されています。今年、建築士の資質・能力の向上などを目的とする改正建築士法が、11月28日から施行されます。

野村不動産アーバンネット不動産コラム
第201巻(2008年11月22日)

〈<https://www.nomu.com/column/vol201.html>〉参照。

また、指定確認検査機関に対する監督の強化に関しては、①指定確認検査機関の指定及び指定に係る欠格条項を拡充するとともに、指定基準が強化されたこと(建築基準法第 77 条の 18～第 77 条の 20)、②指定検査機関は、その事務所に業務の実績を記載した書類等を備え置き、確認を受けようとする者その他の関係人の求めに応じ、これを閲覧させなければならないこと(建築基準法第 77 条の 29 の 2)等の改正が行われた。

それに加えて、罰則の強化として、建築物の構造耐力に関する規定等に違反した建築物の設計者等は 3 年以下の懲役又は 300 万円以下の罰金に処すること(建築基準法第 98 条)等の改正が行われた。

また、建築士法は、第 1 条において、「この法律は、建築物の設計、工事監理等を行う技術者の資格を定めて、その業務の適正をはかり、もって建築物の質の向上に寄与させることを目的とする。」と規定している。

そして、建築士法も建築物の安全性の確保を図るために、2006 年にその一部改正が行われた。そしてその内容は、建築士免許の欠格事由及び建築士事務所の登録拒否事由の拡充である(建築士法第 7 条、第 23 条の 4)。

そしてそこにおいて、①建築士は、構造計算によって建築物の安全性を確かめた場合には、遅滞なく、その旨の証明書を設計の委託者に交付しなければならないこと(建築士法第 20 条第 2 項)、②建築士及び建築士事務所の開設者は、非建築士等に自己の名義を利用させてはならないこと(建築士法第 21 条の 2、第 24 条の 2)、③構造計算によって建築物の安全性を確かめた場合でないのに証明書を交付した建築士、非建築士等に名義を利用させた建築士等は 1 年以下の懲役又は 100 万円以下の罰金に処するとする罰則の強化が行われること(建築士法第 38 条以下)等の改正が行われた。

また、建設業法は、第 1 条において、「この法律は、建設業を営む者の資質の向上、建設工事の請負契約の適正化等を図ることによって、建設工事の適正な施工を確保し、発注者を保護するとともに、建設業の健全な発達を促進し、もって公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。」と規定している。

そして、建設業法も建築物の安全性の確保を図るために、2006 年にその一部改正が行われた。そしてその内容は、①建設工事の請負契約の締結に際し、工事の目的物の瑕疵を担保すべき責任又は当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置に関する定めをするときは、その内容を書面(請負契約書)に記載しなければならないこと(建設業法第 19 条第 1 項)、②建設業者等の不正行為に対する罰則の強化が行われたこと(建設業法第 45 条～第 55 条)、③分譲マンションのような発注者(売り手)と買い手が異なるような一定の建設工事(共同住宅を新築する建設工事)については、一括下請負が全面的に禁止されること(建設業法第 22 条)等の改正が行われた。

以上のことから、開発分野においては、建築物の安全性を確保することによって一般の消費者等の保護を図るための法改正が行われていることが明らかとなる。

3 分譲・流通分野の法的規制の史的展開

分譲マンションを含む宅地建物の取引を適正に行うためには、本来であれば、取引の当事者が、その取引対象となる宅地建物に関する広範な知識を持つことが必要である¹⁰。

しかし、一般の消費者等は、これらの知識・能力を持たないことが通常である。そこで、このような情報劣位にある一般の消費者等を保護するために「法的規制」が必要となる。

宅地建物取引業法は、第1条において、「この法律は、宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施し、その事業に対し必要な規制を行うことにより、その業務の適正な運営と宅地及び建物の取引の公正とを確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を促進し、もって購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化とを図ることを目的とする。」と規定している。

そこにおいて、宅地建物取引業者は、分譲マンションを含む宅地建物の取引に関する専門家として、取引に関する経験及び調査能力を有することが期待されている。言い換えると、情報優位者である宅地建物取引業者が取引に関与することによって、情報劣位にある一般の消費者等が取引上の過誤による損害を被ることがないように、宅地建物取引業者に「社会的責任」を負わせている¹¹。

そして、この宅地建物取引業者の従業員である宅地建物取引主任者は、宅地建物の取引にあたり、重要事項の説明、重要事項説明書及び契約締結後に交付する書面への記名押印等の重要な職務を担当している。この職務は、宅地建物取引主任者をして行わせることが「法的規制」として義務付けられており¹²、このことから、宅地建物取引主任者制度が、公正な宅地建物取引を実施するための重要な役割を担っているといえる。しかも、宅地建物取引主任者は、1980年の宅地建物取引業法の改正により、宅地建物取引主任者証の有効期間が5年となり、更新するためには、「法定講習制度」が義務付けられており¹³、ここに宅地建物取引主任者の資質の維持・向上が図られている。

¹⁰不動産取引に伴う宅地建物取引業者と消費者のトラブルは依然として多発しています。…十分な説明と理解を得ることのないまま契約に持ち込むことなどが紛争を多くしていると言っても過言ではありません。

財団法人不動産流通近代化センター[2011]『宅地建物取引主任者講習テキスト』3頁。

¹¹財団法人不動産流通近代化センター[2011]『宅地建物取引主任者講習テキスト』223頁。

¹²宅地建物取引主任者は、都道府県知事の行う試験に合格し、宅地建物の取引についての実用的な知識を有すると認められる者である。契約締結に先立って説明を義務付けられている法令上の制限や取引条件等の重要事項は、相当高度な知識や調査能力がなければ正確で十分な説明をすることができないことから、業者は、その従業者のうちでも取引主任者の資格をもつ者に重要事項の説明をさせなければならないとし、購入者が誤りのない情報に基づいて、的確な判断のもとに契約を締結することができるようにしたものである。

財団法人不動産流通近代化センター[2011]『宅地建物取引主任者講習テキスト』244頁。

¹³宅地建物取引主任者は、5年ごとに法定講習を受けなければならない。その理由としては、「法令改正事項等の知識を定期的に補充する等その専門的知識の水準を確保するため」と指摘されている。

財団法人マンション管理センター[2012]『平成24年度マンション管理士法定講習テキスト』572頁。

宅地建物取引業法において、宅地建物取引業者が契約の締結前に取引の相手方等に対し、宅地建物取引士をして説明させなければならない(宅地建物取引業法第 35 条)と規定している、この重要事項の説明は、特に宅地建物の知識が不足している情報劣位にある一般の消費者等にとっては重要な情報である。ここで説明を要する事項は、社会状況の変化や関係法令の改正等に伴い、追加・変更が行われており、そこでは情報劣位にある一般の消費者等の保護の充実が図られている。

ちなみに、2006 年 12 月 20 日に施行された宅地建物取引業法の改正内容は次の四つに大別される。それは、①説明すべき重要事項の追加(宅地建物取引業法第 35 条第 1 項)、②37 条書面(契約書等)への記載事項の追加(宅地建物取引業法第 37 条第 1 項)、③重要事項の告知義務の改正(宅地建物取引業法第 47 条第 1 号)、④罰則の強化(宅地建物取引業法第 79 条以下)の四つである。

まず、①説明すべき重要事項の追加について述べると、宅地建物取引業法第 35 条第 1 項の規定に「当該宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結その他の措置で国土交通省令で定めるものを講ずるかどうか、及びその措置を講ずる場合におけるその措置の概要」(第 13 号)が追加されたことである。ここで、国土交通省令で定めるものとは、(A)保証保険契約又は責任保険契約の締結、(B)保証保険又は責任保険を付保することを委託する契約の締結、(C)債務について銀行等が連帯して保証することを委託する契約の締結、(D)住宅販売瑕疵担保保証金の供託である。当該措置を講ずる場合、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方について」(平成 13 年 1 月 6 日付け国土交通省総合政策局不動産課長から各地方支分部局主管部長あて通達)によると、少なくとも次に掲げる事項を重要事項説明書に記載し、宅地建物取引主任者¹⁴をして説明させることとしている。(A)の場合には、当該保険を行う機関の名称又は商号、保険期間、保険金額及び保険の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲である。(B)の場合には、当該保険の付保を受託する機関の名称又は商号、保険期間、保険金額及び保険の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲である。(C)の場合には、保証を行う機関の種類及びその名称又は商号、保証債務の範囲、保証期間及び保証の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲である。(D)の場合には、供託をする供託所の表示及び所在地、二以上の宅地建物取引業者が売主となる販売新築住宅については販売瑕疵負担割合の合計に対する当該宅地建物取引業者の販売瑕疵負担金の割合である。

このことは、瑕疵担保責任の履行に関する措置について、情報劣位にある一般の消費者等にそれに係る情報を提供することが適切であるとの趣旨に基づくものである¹⁵。

次に、②の 37 条書面(契約書等)への記載事項の追加について述べると、宅地建物取引業

¹⁴2014 年 6 月 25 日に「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」が公布され、これにより従来の「宅地建物取引主任者」は 2015 年 4 月 1 日より「宅地建物取引士」という名称に変更された。

¹⁵新築住宅を販売する宅建業者は、新築住宅の引渡戸数に応じた一定額の住宅販売瑕疵担保保証金を供託していなければならないとされた。これに違反した場合には宅地建物取引業法第 65 条第 1 項、第 2 項で定める指示又は業務停止処分を受けることとなる。

者は、自ら契約を締結したときはその相手方に、当事者を代理して契約を締結したときは、その相手方と代理の依頼者に、媒介により契約を成立させたときは双方当事者に、遅滞なく、法定事項を記載した書面¹⁶を交付しなければならないが、その記載事項としてこれまで「当該宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任についての定めがあるときは、その内容」とされていたが、上記①の重要事項に係る改正に併せて、それに「保証保険契約等の措置」が追加され、第 37 条第 1 項第 11 号は、「当該宅地若しくは建物の瑕疵を担保すべき責任又は当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置についての定めがあるときは、その内容」と改正された。なお、記載すべきその内容とは、瑕疵担保責任の内容について定めがあるときは、宅地建物の構造部分、設備、仕上げ等についてその範囲、期間等の具体的内容とされている¹⁷。

また、③の重要事項の告知義務の改正について述べると、宅地建物取引業法第 47 条は、業務に関する禁止事項として、重要事項の告知義務(第 1 号)、不当に高額な報酬要求の禁止(第 2 号)、手付け貸与の禁止(第 3 号)の三つを定めており、このうち、第 1 号に掲げる禁止事項はこれまでは重要な事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為とだけ定められており、その具体的内容については、場合ごとに解釈に委ねられていた。しかし、これらを具体的に明確に規定することは、法的安定性ととも、情報劣位にある一般の消費者等を保護することにつながることから、第 47 条第 1 号は「宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の契約の締結について勧誘をするに際し、又はその契約の申込みの撤回若しくは解除若しくは宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、次のいずれかに該当する事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為」(第 47 条第 1 号)と改正された。

なお、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方について」によると、第 1 号中「宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため」とは、例えば、当該目的物に対する隠れたる瑕疵が発覚した場合や、契約の目的物となる宅地建物に関連して宅地建物取引業者に民法第 709 条の不法行為が発生した場合の修補の請求や損害賠償の請求の権利行使を妨げることを目的として行う場合が該当すると規定されている¹⁸。

また、2015 年 4 月 1 日に施行された宅地建物取引業法の改正においては、宅地建物取引業法の業務の適正な実施を確保するため、宅地建物取引主任者という名称を宅地建物取引士という名称に変更するとともに、宅地建物取引士の業務処理の原則、従業員への必要な

¹⁶この書面が、いわゆる「37 条書面」と呼ばれるものであって、実務上では「契約書」をもってこの書面に代えている場合が多い。

¹⁷宅地建物の取引に関する契約が成立しても、その契約の内容が不明確であるため、後日になって、当事者間で紛争が生じることが多い。このような事態を防止するため、成立した契約の内容のうちで主要なものについて書面に記載させることより、契約内容の明確化を図ることとし、また、これにより購入者等にも注意を喚起させることとしたものである。財団法人不動産流通近代化センター[2011]『宅地建物取引主任者講習テキスト』271 頁。

¹⁸国土交通省[2011]「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方について」(平成 13 年 1 月 6 日付け国土交通省総合政策局不動産課長から各地方支分部局主管部長あて通達)

教育を行うよう努める宅地建物取引業者の義務、宅地建物取引業の免許及び宅地建物取引士の登録に係る欠格事由として暴力団員等であることの追加等について定められることとなった。

以上のことから、分譲・流通分野においては、宅地建物の取引の公正を確保することによって情報劣位にある一般の消費者等の保護を図るための法改正が行われていることが明らかとなる。

4 管理分野の法的規制の史的展開

分譲マンションの管理分野における最も基本的な規制は民法によるものである。社団法人高層住宅管理業協会の『平成 24 年度管理業務主任者証の交付に係る講習テキスト』によると、「民法は日常生活の基本的ルールを定めているものであり、その目的は、市民相互の生活関係を円滑にし、ひいては調和ある社会を形成・維持するところにある。さらにいえば、民法は形式的には、私法の一般法であり、実質的には、市民の日常生活関係、つまり財産的生活関係と家族的生活関係を規律する法律(前者を財産法、後者を家族法という)であるといえる。」と指摘されている¹⁹。

民法には、分譲マンションに関する「法的規制」として、共有に関する条文が存在し、そこでは共有物の変更について、「各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えることができない。」(民法第 251 条)と規定されている。そのため、分譲マンションが老朽化した場合に解消・建替えを実施するためには、全員の合意が必要になり、解消・建替えを実施することは非常に困難となる。

そこで、民法の特別法として、1962 年に建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)が施行された。その背景として、財団法人マンション管理センターの『平成 24 年度マンション管理士法定講習テキスト』によると、「土地利用の高度化等に伴い、都市部において、中高層の複合用途ビルディングや分譲方式の共同住宅の供給が行われるようになった。このような建物の区分所有については、従来民法の規定のみではその権利関係を律することができなくなってきたこと」²⁰が指摘されている。

また、区分所有法の主要な改正等については、財団法人マンション管理センターの『平成 24 年度マンション管理士法定講習テキスト』によると、①区分所有の概念等の明確化、②専有部分と共用部分との区分、③規約及び集会の決議の範囲の拡充、④団地に係る規定の整備等²¹が指摘されている。

区分所有法は、第 1 条において、「一棟の建物の構造上区分された数個の部分で独立して

¹⁹社団法人高層住宅管理業協会[2012]『平成 24 年度管理業務主任者証の交付に係る講習テキスト』81 頁。

²⁰財団法人マンション管理センター[2012]『平成 24 年度マンション管理士法定講習テキスト』3 頁。

²¹財団法人マンション管理センター[2012]『平成 24 年度マンション管理士法定講習テキスト』4 頁。

住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。」と規定している。そして、民法から修正された部分として、共用部分の変更と建替え決議を挙げることができる。

ここでは、共用部分の変更について、「共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。」(区分所有法第17条)と規定している。また、建替え決議について、「集会においては、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議(以下「建替え決議」という。)をすることができる。」(区分所有法第62条第1項)と規定している。

しかも、分譲マンションにおける快適な居住の実現と、良質な住宅ストックとしての維持保全にあたっては、その管理が適切に行われることが必要である。しかし、社団法人高層住宅管理業協会の『平成24年度管理業務主任者証の交付に係る講習テキスト』によると、「マンションの管理にあたるそれぞれの管理組合は、必ずしも管理業務に精通していないこと、管理組合と業務を受託している管理業者との間で契約内容や金銭処理等に関しトラブルが起こる例があること、マンションの管理に関する専門的知識をもった人材や相談体制が不十分であること等、適切なマンションの管理の推進にあたっての課題が存在している。」²²とされている。

そして、社団法人高層住宅管理業協会の『平成24年度管理業務主任者証の交付に係る講習テキスト』によると、「都市における持家住宅として定着した分譲マンションは、そのストックが約571万戸に達し、約1,400万人の国民が居住し、今後も大量の供給が見込まれる等、国民の主要な居住形態の一つとしてその重要性が増大していることから、マンションの管理の適正化を図り、良好な居住環境を確保することは、国民生活の安定向上のために不可欠な要素となっている。」²³と指摘されている。

このことから、社団法人高層住宅管理業協会の『平成24年度管理業務主任者証の交付に係る講習テキスト』によると、「マンション管理士及び管理業務主任者の資格を定め、マンション管理業者の登録制度を実施する等、マンション管理の適正化を推進するための措置を講ずることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的として、2000年12月8日に『マンションの管理の適正化の推進に関する法律』が公布され、2001年8月1日に同法施行令、

²²社団法人高層住宅管理業協会[2012]『平成24年度管理業務主任者証の交付に係る講習テキスト』27頁。

²³社団法人高層住宅管理業協会[2012]『平成24年度管理業務主任者証の交付に係る講習テキスト』1頁。

施行規則と併せて施行された。」²⁴と指摘されている。

それを受けて、国土交通大臣は、分譲マンションの管理の適正化を図るため、マンション管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針を定めた²⁵。

そして、そこでは財団法人マンション管理センターの『平成 24 年度マンション管理士法定講習テキスト』によると、「マンション管理適正化指針は、管理組合を適切に運営することによりマンションの管理の適正化を図っていく上で、管理組合がマンション管理適正化指針に基づき、適正に運営されていくことが、マンションの管理の適正化の推進のために最も重要かつ基本的なことであるとの考えから、法第 4 条第 1 項において、管理組合は、マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するように努めなければならないとされている。あわせて、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならないとされている(法第 4 条第 2 項)。」²⁶と指摘されている²⁷。

さらに、財団法人マンション管理センターの『平成 24 年度マンション管理士法定講習テキスト』によると、「国及び地方公共団体は、分譲マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供、その他の措置を講ずるよう努めなければならないとされており(法第 5 条)、管理組合又は区分所有者等からの相談に応じ、マンションの管理に必要な法令の解釈・運用、マンション管理士等専門的知識を有する相談先に関する情報提供等の措置を行うよう努めなければならない」²⁸と指摘されている²⁹。

²⁴社団法人高層住宅管理業協会[2012]『平成 24 年度管理業務主任者証の交付に係る講習テキスト』1-2 頁。

²⁵マンションの管理の適正化のためには、各区分所有者により構成される管理組合が適切に運営され、建物の維持・修繕が図られることが必要であるが、マンションは私有財産であり、その維持・管理は管理組合の自由にゆだねられるべきとの考えから、これまで行政から管理組合の運営の規範となるものが示されたことはなかった。しかしながら、近年の国民生活におけるマンションの重要性にかんがみ、「マンションの管理の適正化に関する指針」を定め、これを公表した。

財団法人マンション管理センター[2012]『平成 24 年度マンション管理士法定講習テキスト』563 頁。

²⁶財団法人マンション管理センター[2012]『平成 24 年度マンション管理士法定講習テキスト』563-564 頁。

²⁷マンションの管理の適正化の推進に関する法律第 4 条第 1 項 管理組合は、マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう努めなければならない。

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第 4 条第 2 項 マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。

²⁸マンションの管理の適正化の推進に関する法律第 5 条 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない。

²⁹財団法人マンション管理センター[2012]『平成 24 年度マンション管理士法定講習テキス

このように、マンション管理業者は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律により、登録が義務づけられ、国土交通省に備えるマンション管理業者登録簿に登録を受けなければならないとされている。また、そこにおいては、一定の財産的基礎(300万円以上の基準資産額)を有することが要件とされるとともに、国家試験に合格した専任の管理業務主任者を、特定のマンションを管理する事務所ごとに配備(30組合に1名以上)しなければならないとされている³⁰。

このマンション管理業者の従業員である管理業務主任者は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」第60条第1項³¹に規定する管理業務主任者証の交付を受けた者を行い、管理業務主任者証の交付を受けるためには、管理業務主任者試験に合格し、管理事務に関し、2年以上の実務の経験を有する者又は国土交通大臣からその実務の経験を有する同等以上の能力を有する者と認められる必要がある³²。

管理業務主任者としてすべき業務は、重要事項の説明・重要事項説明書及び契約締結後に交付する書面への記名押印、管理事務報告等の重要な職務である。この職務は、管理業務主任者をして行わせることが義務付けられており、特に重要事項説明は、情報劣位にある一般の区分所有者等に対する情報提供の役割があることから、このような義務が課されているといえる。

なお、管理業務主任者証の有効期間は5年であり、更新するためには、「法定講習制度」が義務付けられており、管理業務主任者の資質の維持・向上が図られているといえる。社

ト』566頁。

³⁰マンションの管理業務は、多数の区分所有者の合意形成を前提として建物等の維持及び管理を行っていくための専門的知識が必要となる上、各区分所有者から徴収された修繕積立金等の管理も担うほか、その管理の質のいかんにより建物等の資産価値に大きな影響を及ぼすものであること等から、その業務を担うマンション管理業者については、一定の資質が確保される必要がある。

財団法人マンション管理センター[2012]『平成24年度マンション管理士法定講習テキスト』573頁。

³¹マンションの管理の適正化の推進に関する法律第60条第1項 前条第一項の登録を受けている者は、国土交通大臣に対し、氏名、生年月日その他国土交通省令で定める事項を記載した管理業務主任者証の交付を申請することができる。

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第59条第1項 試験に合格した者で、管理事務に関し国土交通省令で定める期間以上の実務の経験を有するもの又は国土交通大臣がその実務の経験を有するものと同様以上の能力を有すると認めたものは、国土交通大臣の登録を受けることができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する者については、この限りでない。

³²管理業務主任者は、マンション管理業者に対して、その受託した管理事務の的確な実施の確保を目的として、事務所ごとに設置が義務付けられている国家資格者である。管理業務主任者は、管理受託契約の重要事項の説明から、受託した管理業務の処理の状況の確認及びその管理組合への報告まで、マンション管理業務の重要なマネジメント業務を担うこととなる。

財団法人マンション管理センター[2012]『平成24年度マンション管理士法定講習テキスト』576頁。

団法人高層住宅管理業協会の『平成 24 年度管理業務主任者証の交付に係る講習テキスト』においても、「マンション管理業者が、区分所有者等からの信頼を得るためには、マンション管理に係るトラブル防止が必要であり、管理業務主任者は管理組合との管理委託契約の締結に際し極めて重要な役割を果たすことになる。」³³と指摘されているのである³⁴。

また、社団法人高層住宅管理業協会の『平成 24 年度管理業務主任者証の交付に係る講習テキスト』によると、「マンション管理業者は、マンション管理組合から委託を受けて管理する修繕積立金その他国土交通省令で定める財産については、整然と管理する方法として国土交通省令で定める方法により、自己の固有財産及び他の管理組合の財産と分別して管理しなければならない。」³⁵と指摘されている。

しかし、一部のマンション管理業者による横領事件等が発生し³⁶、マンション管理組合の財産が毀損され、マンション管理組合の会計管理システムに対して信頼性が失われることとなった。そこで、マンション管理組合の会計管理システムに信頼性を付与するために、2009 年に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則」が改正され、そこにおいては、財産の分別管理の方法として、今までの「原則方式」、「収納代行方式」、「支払一任代行方式」を廃止し、新たに「収納口座」、「保管口座」、「収納・保管口座」の三種類を設けることとなった。

「収納口座」とは、区分所有者等から徴収された修繕積立金・管理費等を一時的に預け入れ、預貯金として管理するための口座である(マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則第 87 条第 6 項第 1 号)。この口座名義は、マンション管理組合、マンション管理業者のいずれでも可能であるが、翌月末日までに管理事務に要した費用を差し引いた残額を、次の「保管口座」に移し替えなければならない。「保管口座」とは、区分所有者等から徴収された修繕積立金を預け入れ、又は「収納口座」から管理事務に要した費用を差し引いた残額を移し換えて、これらを預貯金として管理するための口座である(マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則第 87 条第 6 項第 2 号)。この口座の金額は多額になることから、口座名義は、マンション管理組合でなければならない。「収納・保管口

³³社団法人高層住宅管理業協会[2012]『平成 24 年度管理業務主任者証の交付に係る講習テキスト』27 頁。

³⁴「マンション管理士は、専門的知識をもって、管理組合の運営その他のマンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする者である。」と指摘されている。なお、マンション管理士証の有効期間は 5 年であり、更新するためには、「法定講習制度」が義務付けられており、ここにおいてもマンション管理士の資質の維持・向上が図られているといえる。財団法人マンション管理センター[2012]『平成 24 年度マンション管理士法定講習テキスト』567 頁。

³⁵社団法人高層住宅管理業協会[2012]『平成 24 年度管理業務主任者証の交付に係る講習テキスト』140 頁。

³⁶大切な管理費や修繕積立金の着服事件が頻発し、今でも後を絶たないのです。才和有限責任監査法人ホームページ(2016 年 11 月 6 日)

(<http://www.mansionkansa.com/>) 参照。

座」とは、区分所有者等から徴収された修繕積立金・管理費等を預け入れ、預貯金として管理するための口座である(マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則第 87 条第 6 項第 3 号)。この口座の金額も、多額になることから、口座名義はマンション管理組合でなければならない。

実務上、分譲マンションの管理に必要な少額の決済の便宜性から、マンション管理業者が「収納口座」と「保管口座」の両者を利用する方式を選択する場合は考えられるが、その場合には、区分所有者等から徴収される一月分の修繕積立金等金銭又は第 1 項³⁷に規定する財産の合計額以上の額につき有効な保証契約を締結していなければならない(マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則第 87 条第 3 項)とされている。

そして、一般社団法人マンション管理業協会における保証事業が、1996 年 10 月よりマンション管理組合の財産保護を目的に制度化され、マンション管理業者 365 社が既に参加している³⁸。この保証制度には二つの目的があり、第一はマンション管理業者の経営破綻によりマンション管理組合に金銭的被害が発生した場合、被害額をできるだけ軽減すること、第二は管理業務が長期間中断しないようにマンション管理組合を支援することとされている³⁹。具体的には、被害を受けたマンション管理組合に対し一般社団法人マンション管理業協会の保証機構が金銭的な保証(管理費等の一月分)をするとともに、必要に応じて新しいマンション管理業者の紹介やあっせんをすることになっている。

また、マンション管理業者が修繕積立金等を管理する場合にあっては、毎月、その月におけるマンション管理組合の収支状況に関する書面を作成し、翌月末日までに当該マンション管理組合の管理者等(理事長等)に交付しなければならない。この書面は、一般会計、修繕積立金会計等委託者たるマンション管理組合の会計区分ごとの収支状況及び収納状況が確認できる書面とされている(マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則第 87 条第 5 項)。

そして、マンション管理組合がマンション管理業者との管理委託契約締結の意思決定をする場合には、それに先立ち、マンション管理業者が、管理業務主任者をして、管理受託

³⁷マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則第 87 条第 1 項 法 76 条の国土交通省令で定める財産は、管理組合又はマンションの区分所有者等から受領した管理費用に充当する金銭又は有価証券とする。

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第 76 条 マンション管理業者は、管理組合から委託を受けて管理する修繕積立金その他国土交通省令で定める財産については、整然と管理する方法として国土交通省令で定める方法により、自己の固有財産及び他の管理組合の財産と分別して管理しなければならない。

³⁸ 一般社団法人マンション管理業協会ホームページ(2016 年 11 月 6 日)
(<http://www.kanrikyo.or.jp/cgi-bin/memsearch/memsearch.cgi>) 参照。

³⁹ 保証期間は、毎年 10 月 1 日から翌年 9 月 30 日までの間です。この期間内に管理会社が倒産等により、管理組合に対し管理費等の返還債務を負うこととなった場合、協会が管理会社に替わって管理費等 1 ヶ月分の額を限度としてその返還債務を履行するものです。

一般社団法人マンション管理業協会ホームページ(2016 年 11 月 6 日)
(<http://www.kanrikyo.or.jp/hosho/index.html>) 参照。

契約に係る重要な事項について、あらかじめ書面を交付して説明する必要がある(マンションの管理の適正化の推進に関する法律第 72 条第 1 項)。これは、社団法人高層住宅管理業協会の『平成 24 年度管理業務主任者証の交付に係る講習テキスト』によると、「重要事項説明の規定は、マンション管理者と管理組合の間で発生する紛争の中で、管理委託契約の範囲及び内容に関するものが少なくないこと等があり、こうしたトラブルを防止するためには、管理組合の構成員である区分所有者等が管理受託契約の範囲や内容を事前に十分に理解した上で、締結することが重要であることから設けられたものである。」⁴⁰と指摘されている。

しかも、マンション管理組合における管理委託契約の締結の意思決定には、マンション管理組合の集会の決議を必要とすることから(マンション標準管理規約第 48 条第 1 項第 14 号)、少なくとも、集会での管理委託契約の締結に関する議案の採決を行う前に、マンション管理者は管理業務主任者をして、重要事項説明を行わなければならない。

すなわち、このことは、マンション管理組合が管理委託契約に不利な条項等がないことを確認し、管理委託契約を締結する前に十分に検討した上で、契約が締結できることにつながるものであり、社団法人高層住宅管理業協会の『平成 24 年度管理業務主任者証の交付に係る講習テキスト』によると、「これは、管理受託契約の相手方である管理組合の保護に寄与しようとする趣旨であるから、」⁴¹と指摘されている。そのため、マンション管理者は、管理事務の実施についての責任の範囲とマンション管理組合の権利の範囲や限界等についての情報を開示して説明する必要がある。

以上のことから、管理分野においても、情報劣位にある一般の区分所有者等を保護するための改正が行われていることが明らかとなる。

5 「法的規制」の分類

以上のことから、開発分野、分譲・流通分野、管理分野それぞれにおいて「法的規制」が存在しており、また、情報劣位にある一般の消費者及び区分所有者等を保護するためにその改正が行われていることが明らかとなった。

この「法的規制」は、規制方法によって直接規制と間接規制の二つに、規制主体によって法的規制と広い意味での法的規制である業界(自主)規制に大別される。

ここでいう直接規制とは、法令等に基づき統制的手段を用いて行う規制方法を指し、それは、政府等による経済主体の行動についての制約が強く、安全基準の設置や検査、確認、国家資格等、事前の規制が多くなる。直接規制は個別の事業法による規制を典型としており、市場の失敗による弊害を除去するための政府による介入である。直接規制は、国民の

⁴⁰社団法人高層住宅管理業協会[2012]『平成 24 年度管理業務主任者証の交付に係る講習テキスト』51 頁。

⁴¹社団法人高層住宅管理業協会[2012]『平成 24 年度管理業務主任者証の交付に係る講習テキスト』52 頁。

生命や健康の維持のような社会全体として一定の水準を確保する必要がある分野において採用されている。

具体的な直接規制による「法的規制」として、ここでは建築基準法等が挙げられる。そしてそこにおいては、建築物の安全性の確保を図るために都道府県知事による構造計算適合性判定の実施、指定確認検査機関の欠格事由、建築物の構造耐力に関する建築基準法の規定に違反する建築物の設計者等に対する罰則、建築士に関する資格制度等の形をとって実施されている。

しかし、直接規制は、社会的に見てコストが高くなるという特徴があるため、社会的により低いコストで効率的に目標を達成しうる手法がある場合には、必要に応じてそのような手法への移行が行われることになる。

それに対して、間接規制とは、市場メカニズムを前提とし、経済合理性に沿った各主体の行動を誘導することによって目的を達成しようとする規制方法を指し、それはルール型の規制であり、損害賠償などの罰則が事後的に用いられることで被害補償と抑止力を期待するものが多い。

間接規制は、私的独占の禁止及び公正な取引の確保に関する法律によって実質的な競争の実現を図る分野において採用されており、その例として、企業内容開示制度(会社法、金融商品取引法等)を挙げることができる

そして、この情報開示を通じて公正な取引の確保を図ろうとする間接規制の考え方は、ここでは宅地建物取引業法等において認められる。

一方、業界(自主)規制とは、各業界などが自らの業界の行動に一定の努力目標を設けて、対策を実施する自主的な取組を指し、関係者の意識の高揚や教育・学習にもつながるといった特徴がある。自主的な取組については、事業者の専門的知識や創意工夫をいかしながら、問題に迅速かつ柔軟に対処していくための主要な手法の一つとして、積極的に活用することが可能である。ただし、自主的な取組を手法として活用していくに当たっては、実施状況の公表や行政主体などによる関与などのチェック手段の確保を図る必要がある。

具体的には、ここでは一般社団法人マンション管理業協会が分譲マンションの管理システム、管理技術等に関する調査研究を行い、その管理業務の適正化のための諸方策を推進するとともに、分譲マンションの保全に関する診断能力の研究・開発及び診断員の育成を図り、調査診断等を実施していることが挙げられる⁴²。

しかし、業界(自主)規制の特徴として、権威性を欠き、受容可能性が低くなる点が挙げられるが、先述したように、一般社団法人マンション管理業協会における保証事業は、1996年10月よりマンション管理組合の財産保護を目的に制度化されており、マンション管理業者の横領事件等の際には一定の成果を挙げているといえる。

このように、分譲マンションに関する「法的規制」においては、開発分野では法令に基

⁴²一般社団法人マンション管理業協会ホームページ(2016年11月17日)
〈<http://www.kanrikyo.or.jp/report/index.html>〉参照。

づく直接規制が、分譲・流通分野では法令に基づく間接規制が、管理分野では法令に基づく間接規制及び業界(自主)規制が行われていることが明らかとなる。

6 おわりに

このことから、分譲マンションのような財については、情報優位者から情報劣位にある一般の消費者等に対して情報の提供が行われるのみでは、取引においてその情報に信頼性を担保することが困難であるため、そこにおいて、取引される分譲マンションにかかわる情報に信頼性を担保するための方法として「法的規制」がこれまで考案されてきたといえる。

そして、開発分野、分譲・流通分野、管理分野それぞれにおいて、情報劣位にある一般の消費者及び区分所有者等を保護するための「法的規制」が実施されていることが明らかとなる。

開発分野においては、建築物の安全性を確保することによって一般の消費者等の保護を図るための法改正が行われていることが、分譲・流通分野においては、宅地建物の取引の公正を確保することによって情報劣位にある一般の消費者等の保護を図るための法改正が行われていることが、そして管理分野においても、情報劣位にある一般の区分所有者等を保護するためにその改正が行われていることが明らかとなるのである。

しかも、その場合に、分譲マンションに関する「法的規制」においては、開発分野では法令に基づく直接規制が、分譲・流通分野では法令に基づく間接規制が、管理分野では法令に基づく間接規制及び業界(自主)規制が行われていることが明らかとなる。

第2章 分譲マンションをめぐるスキームの変更

1 はじめに

わが国は歴史的に、田畑を中心とした農耕民族であり、近代に至るまで田畑の近くに家を建てて、その田畑を耕して生計を立てることが一般的であった。

その後、江戸時代の大都市圏においては、火事等の災害も多く一部の大商人を除くと、長屋等の共同住宅を利用した借地・借家住まいが一般的となった¹。

この時代において、現在のような特段の法的規制が存在していなかったことから、そのスキームの背景には、貸し手と借り手の間の人的信頼関係が存在していたことが伺える。

その後、各個人が住居をある程度自由に選択できるようになった明治時代以降になると、一般的に産業革命といわれる重化学工業及び商業の発展とともに、大都市圏に職場と住居が集中することとなった。

この時代から第二次世界大戦前にかけてもなお、大都市圏においては、下町を中心として借地・借家住まいが一般的なままであった²。

このような場合には、貸し手がいわゆる商人(業)として、不動産賃貸業を営むことになり、自己の責任で自己の計算において、ビジネスリスクを勘案して、建物の管理・修繕・売買・解消(建替え)等に関する意思決定を実施することが可能であった。

その後、第二次世界大戦後から高度経済成長期にかけて、わが国において、農業人口が減少して、いわゆるサラリーマンである給与所得者が増加し、その給与が右肩上がりです昇する時代となった。

この時代において、「住宅すごろく」と呼ばれる住み替えが行われることとなった³。まず、

¹商人は主に表通りに面した地所を借り、自ら家を建てて住みました。一方、小商人(こあきんど)などは表通りに面して建てられた表長屋を借り、また、農村で生活できなくなって江戸に流入した貧農や職人などは、表通りの裏手の路地中に建てられた裏長屋を借り、それぞれ店子(たなこ＝借家人)として住みました。この表長屋と裏長屋が日本における借家経営の始まりと言われていています。

東建コーポレーション株式会社ホームページ(2016年11月1日)

〈<http://www.token.co.jp/estate/history/edo/>〉参照。

²戦前の都市では、借地住まいと借家住まいは当たり前前の居住形態として利用されていた。東京下町では90%が借地借家住まいであったともいわれている。当時は、土地の所有にこだわらない風潮があり、地主と借地人の関係もおおらかな時代で、借地人は自分が住む家を建て、資金の余裕ができれば借地上にもう1棟借家を建てて貸すことで、自己年金とすることも多かったようだ。

国土交通省ホームページ「定期借地権の解説」(2016年11月6日)

〈<http://tochi.mlit.go.jp/chiiki/lease/doc2-1.html>〉参照。

³賃貸アパートを振り出しに、マンションを経て、最後は郊外に庭付き一戸建てを買って、上がり——。73年の正月の新聞に、そんな内容の『住宅すごろく』が掲載された。当時、都市部を中心に多くの人が、すごろくの『上がり』を目指した。宅地開発が盛んになり、地価も上昇。住宅を所有することは、資産を形成する手段でもあった。

YOMIURI ONLINE(2015年2月18日)

地方から大都市圏に出てきた学生及び新社会人は、まず賃貸アパートに住み、給与の上昇及び結婚等の家族の増加に伴い、賃貸マンション・分譲マンション・一戸建てと住み替えをすることが一般的となった。

その後、今日において、わが国は失われた 20 年ともいわれる低経済成長期となり、サラリーマンである給与所得者の給与もそれほど上昇せず、非正規雇用の労働者も増加することとなった。

国税庁の「平成 25 年分民間給与実態統計調査－調査結果報告」によると、「平成 25 年 12 月 31 日現在の給与所得者数は、5,535 万人(対前年比 2.1%増、113 万人の増加)となっている。」⁴と指摘されている。このことから、わが国においては、労働者のうち大部分がサラリーマンである給与所得者であり、転勤等の関係もあり、特に地方において、父祖伝来の土地及び家を守るということが困難な時代背景となりつつあり、限界集落についての研究もされはじめている⁵。

総務省による「情報通信白書平成 24 年版」においても、「三大都市圏の人口が総人口に占める割合をみると、三大都市圏が総人口に占める割合は、従前から一貫して増加傾向にある。特に、その多くが東京圏のシェア上昇分である。一方で、過疎化が進む地域をみると、同地域全体の平均の人口は 2005 年(平成 17 年)の約 289 万人から 2050 年(平成 62 年)には約 114 万人に減少すると推計され、減少率は約 61.0%と見込まれる。これは、全国平均の人口減少率(約 25.5%)を大幅に上回る。このように、我が国においては、三大都市圏への人口集中と過疎化の進展が並行して進むことが想定される。」⁶と指摘されている。

また、国税庁の「平成 25 年分民間給与実態統計調査－調査結果報告」によると、「1 年を通じて勤務した給与所得者については、次のとおりとなっている。給与所得者数は、4,645

〈<http://www.yomiuri.co.jp/life/homeguide/feature/CO016673/20150604-OYT8T50318.html>〉参照。

⁴国税庁長官官房企画課「平成 25 年分民間給与実態統計調査－調査結果報告」

〈<http://www.nta.go.jp/kohyo/tokei/kokuzeicho/minkan2013/pdf/001.pdf>〉参照。

⁵過疎化し、65 歳以上の高齢者が住民の半数以上を占める「限界集落」が、少なくとも京都府内で福知山市や綾部市など 12 市町の 209 集落、滋賀県内では長浜市や高島市など 5 市町の 27 集落に上ることが分かった。府内では北部が約 7 割を占め、移住促進対策などの強化が求められる。府内では北部が約 7 割を占め、移住促進対策などの強化が求められる。限界集落は、人口減と高齢化の進行で、祭りや集落活動など共同体の維持が困難な地域。綾部市が 2006 年、全国に先駆けて集落の活性化のため「水源の里」条例を制定するなど、各地で対策が講じられている。集計は 2015 年 4 月末時点で、国が過疎法の指定地域に山村振興法などの対象地域を加え、1,028 市町村で調査していた。府内では、同市と福知山市が 40 集落と最も多く、京丹後市が 28 集落と続いた。京都市右京区の京北地域でも 13 集落ある。昨年(2015 年)の国勢調査での府内の高齢化率は 5 年前より 4.4 ポイント高い 27.8%となり、限界集落数の増加と比例する結果となった。前回の 10 年度調査では 7 市町 82 集落だった。京都新聞(2016 年 10 月 24 日)

〈<http://www.kyoto-np.co.jp/politics/article/20161024000018>〉参照。

⁶総務省「情報通信白書平成 24 年版」(2016 年 11 月 16 日)

〈<http://www.soumu.go.jp/johotsusintokei/whitepaper/ja/h24/html/nc112130.html>〉参照。

万人(対前年比 2.0%増、90 万人の増加)で、その平均給与は 414 万円(同 1.4%増、56 千円の増加)となっている。」⁷と指摘されている。

このような時代背景において、大都市圏において年収の約 5 倍程度⁸で一戸建てを購入することは、現実的に困難となりつつあり⁹、鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造等の技術革新もあり、大都市圏において分譲マンションが多く建築されることとなった¹⁰。

総務省による「平成 25 年住宅・土地統計調査速報集計結果の概要」によると、「住宅の状況を建て方別にみると、一戸建が 2,860 万戸で住宅全体の 54.9%を占めており、長屋建が 128 万戸(2.5%)、共同住宅が 2,209 万戸(42.4%)、その他が 13 万戸(0.2%)となっている。平成 20 年と比べると、一戸建が 115 万戸(4.2%)増となっているのに対し、共同住宅は 141 万戸(6.8%)増と、その増加の割合は顕著であり、住宅数及び割合共に過去最高となっている。共同住宅の推移をみると、昭和 58 年では 933 万戸だったところ、その後増加を続け、平成 25 年までの 30 年間で 2.4 倍にまで増加している。」¹¹と指摘されている。

ここでは、共同住宅の中で特に分譲マンションに着目すると、国土交通省の「全国のマンションストック戸数」によると、1983 年において 128.7 万戸だったところ、その後増加を続け、2013 年には 601.2 万戸となり、30 年間で 4.7 倍にまで増加している¹²。

また、このように増加の割合が顕著な分譲マンションであるが、国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室の「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」によると、1980 年度では、「永住するつもりである」が 21.7%、「いずれは住み替えるつもりである」が 57.0%であったのに対して、2013 年度では、「永住するつもりである」が 52.4%、「いずれは住み替えるつもりである」が 17.6%であった¹³。

このことから、分譲マンションは、住宅すごろくの「いずれは住み替えるつもりである」住宅から、「永住するつもりである」住宅に所有者の意識が変化したことが伺える。

⁷国税庁長官官房企画課「平成 25 年分民間給与実態統計調査－調査結果報告」

〈<http://www.nta.go.jp/kohyo/tokei/kokuzeicho/minkan2013/pdf/001.pdf>〉参照。

⁸住宅購入は「年収の 5 倍までなら大丈夫」といわれますが、あくまで大雑把な目安にすぎません。

不動産・住宅情報サイト HOME'S ホームページ(2016 年 11 月 6 日)

〈http://www.homes.co.jp/cont/money/money_00003/〉参照。

⁹大阪市の新築一戸建ての相場が 3,242.53 万円となっている。

at home ホームページ(2016 年 11 月 6 日)

〈<http://www.athome.co.jp/kodate/shinchiku/souba/osaka/city/>〉参照。

¹⁰職住接近や生活利便性を求める消費者ニーズに対応して、都市圏を中心に着実な新規供給が見込まれている。

一般社団法人マンション管理業協会[2013]『平成 25 年度マンション管理適正化法による指定法人研修テキスト』18 頁。

¹¹総務省統計局[2014]「平成 25 年住宅・土地統計調査速報集計結果の概要」4 頁。

¹²国土交通省ホームページ「全国のマンションストック戸数」(2016 年 11 月 21 日)

〈<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/tenpu/H25stock.pdf>〉

¹³国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」2 頁。

本来であれば、このような所有者の意識の変化とともに、分譲マンションの建替え・解消等の出口戦略も変更する必要があるが、現状において分譲マンションの出口戦略に関する関心は極めて希薄である¹⁴。そして、このことを原因として、現在、分譲マンションに関する問題が顕在化しつつある。特に老朽化した分譲マンションは、適正な値段で売却すること及び適正に管理することが困難となり、そのため、分譲マンションの1室を不特定多数の者に賃貸するという事案も発生することとなった¹⁵。

そこで、本章においては、分譲マンションにかかわる状況の変化を受けて生じることになった分譲マンションをめぐるスキームの変更について検討することにする。

2 分譲マンションをめぐるスキームの変更

一戸建てであれば、建物の管理・修繕・解消(建替え)等に関する意思決定を自己責任において実施することが可能である。

それに対して、分譲マンションの場合には、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14条第1項により、「各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。」と規定されている。しかし、この規定を採用すると事務処理が煩雑となることから、国土交通省が公表している「マンション標準管理規約(単棟型)コメント」46条関係②において「各住戸の面積があまり異なる場合は、住戸1戸につき各1個の議決権により対応することも可能である。」とされているように、実務上においては、1戸1議決権とされていることが多い。

このことから、分譲マンションにおいては多くの区分所有者が存在し、しかもこれらの利害関係者が適切な意思決定を行うためには、さまざまな分譲マンションに関する情報が必要となる。

分譲マンションを「いずれは住み替えるつもりである」住宅と考えるのであれば、その区分所有者は自己責任において住み替えを行えばよいのであり、そのための情報が求められることになる。

しかし、分譲マンションを「永住するつもりである」住宅と考えるのであれば、各区分所有者にとって、分譲マンションの使用年数に関する情報が重要となる。

そこで、本節においては、分譲マンションのライフサイクルとその背景にあるスキームについて検討することにする。

¹⁴マンションの老朽化問題についての対策の議論の有無について「議論を行っていない」が56.5%となっている。

国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成25年度マンション総合調査結果報告書」7頁。

¹⁵平成24年、東京都で分譲マンションの一室を複数の部屋に区切り、シェアハウスに改築した業者に対し、マンションの管理組合がシェアハウスとしての使用禁止を求める仮処分を東京地裁に申し立てたニュースが話題になりました。

加西法律事務所ホームページ(2016年11月6日)

〈<http://kasailaw.com/fudosan/page17.html>〉参照。

区分所有法は、1962年に制定されたのであるが、そこでは老朽化した分譲マンションは建替えが前提となっていることが伺える。実際に区分所有法第62条第1項において、「集会においては、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議(以下、「建替え決議」という。)をすることができる。」という規定が存在している。

それに対して、分譲マンションの解消に関する規定は区分所有法には存在しておらず、それは一般法である民法の規制を受けることとなる。そして、民法第251条第1項においては、「各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えることができない。」と規定されている。言い換えると、分譲マンションを解消するためには、区分所有者全員の同意が必要とされているといえるのである。

このことから、分譲マンションが開発されはじめた1960年代においては、分譲マンションの出口戦略について、建替えを行うことが想定されていたといえる。言い換えると、ここでは経済成長を受けて、土地の価格も上昇し、それにより資産効果のもと、建替えもスムーズにできるという考え方があったと想定される¹⁶。

しかし、高度経済成長期も終焉をむかえ、分譲マンションの修繕工事の時期を15年¹⁷と仮定すると、2度目の修繕が必要となる30年を経過する1990年代になっても建替えが実施されることはなかった¹⁸。

そのような中、1994年には、住宅金融公庫(2007年4月より住宅金融支援機構)の「優良中古マンション制度」が実施されることとなった。「優良中古マンション制度」とは、それまでは住宅金融公庫の融資対象となる分譲マンションが築後17年以内に限られていたのに

¹⁶「地価は戦後一貫して右肩上りで上昇し、それも経済成長率をはるかに超える上昇をしたことから、土地は確実に値上り益を生み」と指摘されている。

国土交通省ホームページ「定期借地権の解説」(2016年11月6日)

〈<http://tochi.mlit.go.jp/chiiki/lease/doc2-1.html>〉参照。

¹⁷大規模修繕工事とは、定期的にマンション全体に足場を設けて行う大掛かりな修繕・改修工事。マンションの資産価値の維持・向上には欠かせないものだ。通常、12～15年の周期で行われる。

ダイヤモンド Mook[2016]『あなたのマンションは大丈夫!? マンション管理&修繕完全ガイド 2016』84頁。

¹⁸2004年末時点で「実施準備中(建替決議等)」が3件、「実施中(マンション建替法の建替え)」が4件、「実施中(マンション建替法によらない建替え)」が8件、「工事完了済(マンション建替法の建替え)」が0件、「工事完了済(マンション建替法によらない建替え)」が87件となっている。また、2014年末時点で「実施準備中(建替決議等)」が4件、「実施中(マンション建替法の建替え)」が20件、「実施中(マンション建替法によらない建替え)」が10件、「工事完了済(マンション建替法の建替え)」が57件、「工事完了済(マンション建替法によらない建替え)」が139件となっている。

国土交通省ホームページ「マンション建替えの実施状況(平成26年4月1日現在)」(2016年11月1日)

〈www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/.../tatekae260401.pdf〉参照。

対して、優良中古マンションと認められたものについては築後 30 年まで融資対象とし、融資額も増加するという制度であった。そして、その条件の一つが 20 年以上の長期修繕計画が存在することであった。

そして、このことから、当初の分譲マンションをめぐるスキームにおいては築後 17 年までに修繕工事を行い、すなわち、分譲マンションの使用年数を 30 年と想定して¹⁹⁾、2 度目の修繕工事はせずに建替えを実施することを想定していたのに対して、2 度目の修繕工事を行う時期になっても建替えが実施できないため、築後 30 年の優良中古分譲マンションを融資対象とするという制度を実施させることになったといえる。すなわち、2 度目の修繕工事終了後すぐに分譲マンションの建替え(解消)を実施するということは考えにくいことから、ここにおいて分譲マンションの使用年数を 45 年とするというスキームに部分的に変更が行われたことが伺えるのである。

また、2004 年、国土交通省は「マンション標準管理規約(単棟型)」を改正し、長期修繕計画の作成や定期的な見直しを管理組合の業務の一つとして位置づけることとした(マンション標準管理規約(単棟型)第 32 条第 1 項第 3 号)。

そのポイントは、「マンション標準管理規約(単棟型)コメント」第 32 条関係に

- ① 建物を長期にわたって良好に維持・管理していくためには、一定の年数の経過ごとに計画的に修繕を行っていくことが必要であり、その対象となる建物の部分、修繕時期、必要となる費用等について、あらかじめ長期修繕計画として定め、区分所有者の間で合意しておくことは、円滑な修繕の実施のために重要である。
- ② 長期修繕計画の内容としては次のようなものが最低限必要である。
 - 1 計画期間が 25 年程度以上であること。なお、新築時には、計画期間を 30 年程度にすると、修繕のために必要な工事をほぼ網羅できることとなる。

¹⁹⁾ 回目の大規模修繕工事(12 年前後)の修繕費用(1 戸当たり)80 万円～140 万円と想定している(平均 110 万円)。

ダイヤモンド Mook 『あなたのマンションは大丈夫!? マンション管理&修繕完全ガイド 2016』 85 頁。

財団法人建設物価調査会発表の鉄筋コンクリート造の建物取壊費用を採用した二事例の金額は、1,798,000 円/戸と 847,000 円/戸となっている(平均 1,322,500 円)。

眞木芳美[2006] 『マンションの経年変化と資産価値に関する研究』(東北大学博士論文)98 頁。

また、国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」181 頁によると、修繕積立基金の平均が 25.2 万円である。

また、2016 年 8 月時点の大阪府の新築分譲マンション 27 件のデータにおいて、修繕積立金の設定は、50.06 円/㎡～120.93 円/㎡となっている(平均 82.89 円/㎡)。

株式会社リクルートホールディングス[2016]『SUUMO 新築マンション関西 2016.8.23 号』

そこで、一戸当たり 70 ㎡と仮定すると、

収入：82.89 円/㎡×70 ㎡×12 月×30 年+252,000 円=2,340,828 円

支出：110 万円+1,322,500=2,422,500 円

となり、使用年数 30 年で解消するというスキームはある程度成立することが伺える。ただし、建替え費用は想定していない。

2 計画修繕の対象となる工事として外壁補修、屋上防水、給排水管取替え、窓及び玄関扉等の開口部の改良等が掲げられ、各部位ごとに修繕周期、工事金額等が定められているものであること。

3 全体の工事金額が定められたものであること。

また、長期修繕計画の内容については定期的な(おおむね5年程度ごとに)見直しをすることが必要である。

③ 長期修繕計画の作成又は変更及び修繕工事の実施の前提として、劣化診断(建物診断)を管理組合として併せて行う必要がある。

④ 長期修繕計画の作成又は変更に必要な経費及び長期修繕計画の作成等のための劣化診断(建物診断)に必要な経費の充当については、管理組合の財産状態等に応じて管理費又は修繕積立金のどちらからでもできる。ただし、修繕工事の前提としての劣化診断(建物診断)に必要な経費の充当については、修繕工事の一環としての経費であることから、原則として修繕積立金から取り崩すこととなる。

と指摘されている。

そして、このことは、給排水管取替えを含む修繕工事終了後すぐに分譲マンションの建替えを実施するということは考えにくいことから、これは原則として分譲マンションの使用年数を45年より長くするというスキームへの変更がその背景にあるといえる。

以上のことから、国土交通省は、分譲マンションをめぐるスキームとして、当初は分譲マンションの使用年数を約30年と想定していたが、その後だんだんとその使用年数を延長させるというスキームの変更が行われたことが明らかになる。

3 分譲マンションをめぐるスキームの変更をもたらした要因

分譲マンションをめぐるスキームの変更について、わが国の経済の成熟化という面から考察すると、1960年代において分譲マンションが最初に開発された時期は、わが国の地価は一貫して右肩上がりでも上昇していた。

その後、1983年頃からいわゆるバブル経済の時期となり、わが国の地価は急上昇することとなった。国土交通省の「定期借地権の解説」によると、「平成5年当時の所有権住宅価格は、サラリーマンの平均年収の5倍をはるかに超えていた。所有権分譲価格を下げるために、宅地の狭小化と住宅地の遠隔地化が進行した。」²⁰と指摘されている。

このような時代背景において、定期借地権付きマンションが脚光を浴びることとなった。国土交通省の「定期借地権の解説」によると、「定期借地権住宅は、当初の戸建やマンションのように、実際の住宅購入者が建物を所有する形態から、定期借地権を活用した都心立地の賃貸マンションとして、事業者による収益物件として運用される新たな形態が登場したことになる。土地を購入しない分事業費は圧縮できることから、収益物件としての運用

²⁰国土交通省ホームページ「定期借地権の解説」(2016年11月6日)
(<http://tochi.mlit.go.jp/chiiki/lease/doc2-1.html>) 参照。

利回りも高くなる。定期借地権の準共有持分を信託受益権で不動産投資法人が購入するなど、不動産証券化の世界からも注目されるようになった。」²¹と指摘されている。

しかし、バブル崩壊とともに土地神話も崩壊することとなり、土地を保有することが資産としての有利性が高くないとの認識が広がることとなった。

また、厚生労働省ホームページの「人口減少の見通しとその影響」によると、わが国の人口は、「2008(平成 20)年には 1 億 2,808 万人とピークに達した。しかし、その後は減少局面に入っており、今後は一転して人口減少社会へ突入し、我が国の人口は急勾配の下り坂を降りていくことが見込まれている。」²²と指摘されている。

このことから、他国に類を見ない少子高齢化とそれに伴うわが国の経済の成熟化が見込まれ、非正規雇用の増加等もあり、給与所得者の給与が上昇することが見通せなくなった。このことから、分譲マンションの区分所有者は、分譲マンションの使用年数が 30 年を経過した後に建替え及び解消を検討することに二の足を踏むことになったことが想定される。

また、分譲マンションをめぐるスキームの変更について、分譲マンションの区分所有者のライフサイクルという面から考察すると、1960 年においては、わが国の平均余命は、男性が 65.32 歳であったので、仮に男性が 35 歳で分譲マンションを購入するとすれば、分譲マンションの使用年数を 30 年とするスキームで分譲マンションを「終の棲家」とすることが可能であったことが伺える。そうであれば、ここにおいては分譲マンションの使用年数 30 年を経過した後に建替え及び解消を検討する必要性はそれほど高くなかったことが想定される。

しかし、2016 年においては、わが国の平均余命は、男性が 80.5 歳となっており、仮に男性が 35 歳で分譲マンションを購入するとすれば、分譲マンションを「終の棲家」とするためには、その使用年数を約 45 年以上とすることが必要となる²³。

したがってこのことから、分譲マンションの使用年数を、30 年から 45 年以上に変更するという分譲マンションをめぐるスキームの変更は、わが国の経済の成熟化及び平均余命の長期化等を理由として行われたといえるのである。そして、このことは、分譲マンションをとりまく制度的スキームにも変更をせまることとなり、それに伴った対応が必要となっているのである。

²¹国土交通省ホームページ「定期借地権の解説」(2016 年 11 月 6 日)

〈<http://tochi.mlit.go.jp/chiiki/lease/doc2-2.html>〉参照。

²²厚生労働省ホームページ「人口減少の見通しとその影響」(2016 年 11 月 6 日)

〈<http://www.mhlw.go.jp/wp/hakusyo/kousei/15/dl/1-00.pdf>〉参照。

²³平成 26 年簡易生命表によると、男の平均寿命は 80.50 年、女の平均寿命は 86.83 年となり前年と比較して男は 0.29 年、女は 0.22 年上回っている。

厚生労働省ホームページ「主な年齢の平均余命」(2016 年 11 月 19 日)

〈<http://www.mhlw.go.jp/toukei/saikin/hw/life/life14/dl/life14-02.pdf>〉参照。

4 分譲マンションをめぐるスキームの変更がもたらす諸問題

ここにおいては、分譲マンションをめぐるスキームの変更がもたらす影響について、開発分野、分譲・流通分野、管理分野についてそれぞれ検討することとする。

まず、開発分野においては、外壁塗装の除去・塗装の修繕周期が 36 年、建具関係(玄関ドア等)の取替の修繕周期が 36 年、屋外鉄骨階段の修繕周期が 36 年、給水管の取替の修繕周期が 30 年、排水管取替の修繕周期が 30 年と設定されている²⁴。このことから、分譲マンションの使用年数を 30 年とするスキームであれば、これらの修繕をする必要がないことが伺える。

しかし、分譲マンションの使用年数を 45 年以上とする場合には、これらの修繕が避けられないこととなる。特に給排水管取替工事については、資金面・技術面・区分所有者等の仮住居等多数の問題がある。

しかも、このような大規模修繕工事に備える形で、多くの分譲マンションにおいて、修繕積立金が積み立てられているが、必要な修繕工事費と比較すると不足していることから、「隠れ負債」が生じているという問題があるといえる²⁵。

次に、分譲・流通分野においては、今日、新築分譲マンションの流通については、それほど大きな問題とはなっていないが、中古分譲マンションの流通については、その流通量も少なく、多くの問題を抱えている。この問題は分譲マンションだけではなく、わが国の中古住宅市場全体にかかわる問題という側面があることは否めない。特に、リフォームやリノベーションを実施してもそのことが資産として評価されにくい²⁶という現状がある。

また、分譲マンションの使用年数を 45 年以上とするスキームであれば、新築時に購入した区分所有者のライフサイクルより長期間となることから、売買に関する情報開示制度が重要となる。そして、わが国においてはその勤労者の多くが転勤の可能性がある給与所得者である。このことから、区分所有者の子供の職場を考慮すると、その分譲マンションを売却するという必要もある。しかし、特に中古分譲マンションの流通については、その情報が不足していることから、いわゆるレモン市場となっていることについても問題があるといえる²⁷。

さらに、管理分野においては、分譲マンションの区分所有者がその分譲マンションを適正に維持・管理する意思も能力もないという問題が生じてきているといえる。

そこで、国土交通省は 2016 年に「マンション標準管理規約(単棟型)」を改正し、管理組合の役員に外部者を入れるという、いわゆる第三者管理者方式を選択適用できるように変更したが²⁸、第三者管理者に権限が集中することから、ガバナンスについての検討も必要と

²⁴ 社団法人高層住宅管理業協会[2012]『平成 24 年度管理業務主任者証の交付に係る講習テキスト』228-229 頁。

²⁵ 第 7 章第 6 節で詳述。

²⁶ 第 10 章第 2 節で詳述。

²⁷ 第 9 章第 4 節で詳述。

²⁸ 国土交通省ホームページ(2016 年 11 月 27 日)

なる。このことから、この第三者管理者システムについても解決しなければならない問題があるといえる²⁹。

また、分譲マンションの使用年数を45年以上とするスキームであれば、老朽化した分譲マンションの出口戦略として建替えよりも解消の方が現実的であり、そのことについて検討する必要がある。しかし、今日、分譲マンションにおいては、解消のための資金を積み立てているとの事例を聞くことがない³⁰。

また、分譲マンションは、都市部を中心に開発されており、効率的な土地利用の観点から機械式駐車場が利用されることもあり³¹、今日の「クルマ離れ」が進行している中³²、分譲マンションの機械式駐車場に生じている「空き」についても問題があるといえる。

5 おわりに

大都市圏において年収の約5倍程度で一戸建てを購入することは、現実的に困難となりつつあり、鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造等の技術革新もあり、大都市圏において分譲マンションが多く建築されることとなった。

そしてそこにおいては、分譲マンションの使用年数を30年として建替えを行うというスキームが想定されていたが、わが国の経済の成熟化の中、「いずれは住み替えるつもりである」住宅から、「永住するつもりである」住宅へと区分所有者の意識の変化及び区分所有者の平均余命の長期化等を理由として、今日では分譲マンションの使用年数に関するスキームは、30年から45年以上に変更が行われ、それに伴って、それに対する対応が必要となってきたといえる。

このことから、分譲マンションの使用年数に関するスキームが変更したことを受けて、開発分野、分譲・流通分野、管理分野それぞれについて、解決しなければならない問題が山積することとなったといえる。

〈http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html〉参照。

²⁹第5章第2節で詳述。

³⁰第11章第2節で詳述。

³¹第12章第2節で詳述。

³²一般社団法人日本自動車販売協会連合会ホームページ(2016年11月27日)

〈<http://www.jada.or.jp/contents/data/hanbai/index12.html>〉参照。

第3章 マンション管理組合会計の特質

1 はじめに

社会資本整備審議会の「分譲マンションストック 500 万戸時代に対応したマンション政策のあり方について(答申)」によると、「一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、集合住宅という建物形態と区分所有という財産所有の形態ゆえに、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者間の合意形成の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、その維持管理を行っていく上で多様な課題を有している。また、今後、建築後相当の年数を経たマンションが急激に増加していくものと見込まれ、これらを円滑に再生していく必要性が高まることを見込まれる。」¹と指摘されている。

そのことから明らかなように、今日においては分譲マンションそのものの老朽化と区分所有者等の高齢化というこれまでには経験のなかった問題が生じることとなり、早急に対応が求められている。

分譲マンションは、私有財産であることから、伝統的には、マンション管理組合等が管理主体となり、管理等に関する意思決定をする必要があると考えられてきた。

しかし、マンション管理組合は、自然人ではなく、組織体であることから、そこでは何らかの管理システムが必要となる。

しかも、営利企業だけではなく、国・地方公共団体・公団・社会福祉法人等の非営利組織もそれぞれの目標を実現するために組織を形成しており、そこにおいては利害関係者の利害対立を解消することを含めさまざまな意思決定に必要な情報を入手するために、会計システムが導入されている。

そして、それはそこにおいて会計情報が必要とされているからであり、米国会計学会(AAA)は、「会計とは、情報の利用者が情報を受けて判断や意思決定できるように経済的情報を識別し、測定し、伝達するプロセスである。」²と定義している。

また、そこでは、この会計プロセスを、個人、受託者、政府機関、慈善事業及びその他これに類似する実体の活動にも適用することを予定している³。

マンション管理組合は、非営利組織ではあるが、その組織形態は、営利企業の組織形態と類似しており⁴、その会計システムについても、営利企業の会計システムを準用している

¹社会資本整備審議会[2009]「分譲マンションストック 500 万戸時代に対応したマンション政策のあり方について(答申)」1頁。

²AAA[1966], Committee to Prepare a Statement of Basic Accounting Theory, *A Statement of Basic accounting Theory*, AAA, p.1(飯野利夫訳[1969]『アメリカ会計学会・基礎的会計理論』国元書房。)

³AAA[1966], Committee to Prepare a Statement of Basic Accounting Theory, *A Statement of Basic accounting Theory*, AAA, p.2(飯野利夫訳[1969]『アメリカ会計学会・基礎的会計理論』国元書房。)

⁴藤井啓介[2015]「マンション管理組合における機関設計の特質」『星陵台論集』第48巻第

といえる⁵。

しかし、現状のマンション管理組合における会計システムには、不十分な点も多く、区分所有者等をはじめとする利害関係者の意思決定に資する会計情報とは乖離している部分があるといえる⁶。

マンション管理組合における各利害関係者の意思決定において用いられる会計情報として、マンション管理組合の財政状態を表す貸借対照表やキャッシュ・フローの状況を表す収支計算書等を挙げることができる⁷。

今日、マンション管理組合で実施されている会計処理については、特段の基準がない⁸が、多くのマンション管理組合において管理費に関する会計処理にあたっては修繕積立金に関する会計処理にあたっては、現金主義による会計処理が実施されている。

そのため、マンション管理組合においては、短期的には管理費会計において予算決算システムに基づく会計処理を行うことで特段の問題は生じないが、長期的には将来の大規模修繕工事や建替え(解消)を考慮した引当金等の会計的負債の計上が行われていないことから問題が生じることになる。

国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室の「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」によると、『永住するつもりである』が 52.4%、『いずれは住み替えるつもりである』が 17.6%となっている。年齢別では、年齢が高くなるほど永住意識が高くなる傾向にある。前回調査と比較すると、『永住するつもりである』は 49.9%から 52.4%へと増加し、

2号4頁。

⁵企業会計や公益法人会計などで採用されている一般原則(正規の簿記の原則、真实性の原則、明瞭性の原則、継続性の原則)は、管理組合会計の基本原則にも適用されるべきものと考えられている。

財団法人マンション管理センター[2003]「マンション管理組合の財務会計に関する会計基準の考え方と課題の整理—『管理組合の財務会計に関する研究会』報告書」5頁。

⁶修繕積立金は、貸借対照表に「現金預金」として計上されることとなる。「現金預金」は、資産項目であるが、将来に必要な大規模修繕工事に必要な金額と比較して少額であったとしても貸借対照表からそれが読み取れないため隠れ負債が存在している。すなわち、貸借対照表の借方に「現金預金」(資産)として既積立額のみが計上されているのに対して、貸方には次期繰越剰余金等の金額が計上されているのみである。ここでは、負債の金額が計上されておらず、十分修繕積立金が足りていると誤解してしまう結果となる。

藤井啓介[2012]「マンションにおける修繕積立金の問題点に関する一考察」『マンション学』第42号278頁。

⁷収支予算書、収支決算書、及び貸借対照表を作成するとともに、必要に応じて、財産目録及び附属書類を作成する(管理組合法人は、区分所有法で財産目録を作成することを義務付けられている。)

財団法人マンション管理センター[2003]「マンション管理組合の財務会計に関する会計基準の考え方と課題の整理—『管理組合の財務会計に関する研究会』報告書」8頁。

⁸管理組合の会計基準の定めはなく、また、会計処理の統一性もないのが現状である。

財団法人マンション管理センター[2003]「マンション管理組合の財務会計に関する会計基準の考え方と課題の整理—『管理組合の財務会計に関する研究会』報告書」4頁。

『いずれは住み替えるつもりである』は 19.4%から 17.6%へと減少している。」⁹と指摘されている。

このように、分譲マンションの各区分所有者には、永住意識の高まりが認められることを考えると、そこでは長期的視点を重視する必要がある。

そこで、本章においては、係る視点からマンション管理組合における会計システムの問題点とその課題について検討することにする。

2 非営利組織会計の展開

営利企業と非営利組織においては、その目標が異なることから、重視する会計情報も異なると考えられてきた。

非営利組織においては、その主要な目的がサービスの提供にあり、そこでは単年度の予算決算システムが重視されており、そのため短期的視点に基づく会計処理が行われている¹⁰。

それに対して、営利企業においては、その主要な目的が利益の獲得にあり、しかも固定資産の増加とともにそこでは複数年度を前提とする長期的視点に基づく会計処理が行われている¹¹。

しかし、その後、非営利組織においても、各利害関係者の意思決定に有用な会計情報を提供するという観点から企業会計システムを導入するという動きがみられるようになった¹²。そして、それは非営利組織においてこれまで採用されてきた単式簿記システムに基づく現金収支会計に代わって、複式簿記システムに基づく発生主義会計を採用するという動きとして認められる。

このことから、非営利組織会計も、会計の目的を「意思決定を行う上で有用な情報を提供すること」にあるとする意思決定有用性アプローチに基づいているといえる。ここでいう非営利組織としては、具体的には、社会福祉法人・大学・宗教団体・慈善団体・政府・労働組合・公団等を挙げることができ、そこでは、意思決定有用性アプローチのもと、意思決定にあたって有用な情報を提供するという目的を達成するために、会計情報の利用者とそこで必要とされる会計情報とがその会計システムを決定する基礎となるとする。

⁹国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」10 頁。

¹⁰わが国の自治体会計は、単式簿記による現金収支会計をベースとしている。

林昌彦[2003]「自治体会計の現状と課題」『地方自治研究』第 18 巻第 1 号 25 頁。

¹¹企業会計においては、情報処理システムとして複式簿記システムに基づく発生主義会計が採用されている。

高須教夫[2003]「公会計システムへの『企業会計的手法』の導入をめぐる問題」『地方自治研究』第 18 巻第 1 号 44 頁。

¹²公会計システムにおける会計目的に適合する形で、複式簿記システムに基づく発生主義会計を導入することがここにおいては必要であると思われるのである。

高須教夫[2003]「公会計システムへの『企業会計的手法』の導入をめぐる問題」『地方自治研究』第 18 巻第 1 号 47 頁。

しかも、非営利組織における「財務報告の利用者」として、米国財務会計基準審議会(FASB)は「会員、納税者、寄付者、交付者、与信者、仕入先、債権者、従業員、管理者、取締役及び管財人、用益受益者、証券アナリスト及び税務顧問、証券ブローカー、証券発行引受業者、弁護士、エコノミスト、税務当局、監督官庁、立法機関、経済新聞及び報道機関、労働組合、商工団体、調査機関、研究者並びに学生」¹³を挙げている。

そして、FASBは、これらの情報利用者を資源提供者、構成員、支配及び監視機関、管理者の四つのグループに分け、まず資源提供者は、「組織が目的をどのようにうまく達成しているか、また、支援を続けるか否か、を判断する基礎としてこの情報を必要とする。納税者は、政府機関及び政府支援団体がその活動目的を達成したか否かを判断する基礎として、また、提供されるサービスが税金や料金にどのような影響を及ぼすかを知るためにこの情報を必要とする。与信者、仕入先、従業員は、その組織のキャッシュ・フロー創出力を知るために、この情報を必要とする。」¹⁴としている。

また、構成員は、「グループとしては資源提供者とは異なるが、同様の情報に直接的な関心を共有している。」¹⁵としており、支配及び監視機関は、「管理者が政策命令を実行しているか否かを判断するために、また、組織の新たな政策を設定したり、変更したりするために、この情報を必要とする。」としている¹⁶。

その一方で、管理者は、「支配機関、資源提供者その他の構成員に対して説明する責任を達成するために、この情報を必要とする。」としている¹⁷。

そこで、非営利組織における会計システムを明らかにするために、非営利組織の一つである社会福祉法人を取り上げ検討することにする。

社会福祉法第1条において、「この法律は、社会福祉を目的とする事業の全分野における共通的基本事項を定め、社会福祉を目的とする他の法律と相まって、福祉サービスの利用者の利益の保護及び地域における社会福祉(以下、「地域福祉」という。)の推進を図るとともに、社会福祉事業の公明かつ適正な実施の確保及び社会福祉を目的とする事業の健全な

¹³FASB[1980], *Objectives of Financial Reporting by Nonbusiness Organizations*, Statement of Financial Accounting Concepts No.4,FASB.para.29.(平松一夫・広瀬義州訳[2002]『FASB 財務会計の諸概念(増補版)』中央経済社。)

¹⁴FASB[1980], *Objectives of Financial Reporting by Nonbusiness Organizations*, Statement of Financial Accounting Concepts No.4,FASB.para.30.(平松一夫・広瀬義州訳[2002]『FASB 財務会計の諸概念(増補版)』中央経済社。)

¹⁵FASB[1980], *Objectives of Financial Reporting by Nonbusiness Organizations*, Statement of Financial Accounting Concepts No.4,FASB.para30.(平松一夫・広瀬義州訳[2002]『FASB 財務会計の諸概念(増補版)』中央経済社。)

¹⁶FASB[1980], *Objectives of Financial Reporting by Nonbusiness Organizations*, Statement of Financial Accounting Concepts No.4,FASB.para30.(平松一夫・広瀬義州訳[2002]『FASB 財務会計の諸概念(増補版)』中央経済社。)

¹⁷FASB[1980], *Objectives of Financial Reporting by Nonbusiness Organizations*, Statement of Financial Accounting Concepts No.4,FASB.para30.(平松一夫・広瀬義州訳[2002]『FASB 財務会計の諸概念(増補版)』中央経済社。)

発達を図り、もつて社会福祉の増進に資することを目的とする。」と規定されている。

少子高齢化等を原因として、社会福祉事業においても、分譲マンションと同様にさまざまな問題が提起されている。

このことから、2016年3月31日に社会福祉法が社会福祉法人制度の改革・社会福祉人材の確保の促進の観点から改正されることとなった¹⁸。

具体的には、社会福祉法人の経営組織としては、理事、理事会、監事及び会計監査人が挙げられているが、改正前においては、理事・理事長の役割及び権限の範囲が明確化されていなかったことから、改正法においては、「理事会を業務執行に関する意思決定機関として位置づけ、理事・理事長に対する牽制機能を働かせるとしている。理事会の権限等として、理事会は、すべての理事で組織し、1)社会福祉法人の業務執行の決定、2)理事の職務の執行の監督、3)理事長の選定及び解職に掲げる職務を行う。また、理事等の義務と責任を法律上規定し、理事会は、1)重要な財産の処分および譲受け、2)多額の借財、3)重要な役割を担う職員の選任および解任、4)従たる事務所その他の重要な組織の設置、変更および廃止などの決定を理事に委任することができない(改正法第45条の13)。」¹⁹とされている。

また、改正前においては、監事による監査機能が十分ではなかったことから、改正法においては、「権限・義務(理事会への出席義務・報告義務等)・責任を法律上規定し、理事の職務の執行を監査し監査報告を作成すること、またいつでも、理事および職員に対して事業の報告を求め、または法人の業務および財産の状況の調査をすることができる(改正法第45条の18)。監事のうちには、社会福祉事業について識見を有する者、財務管理について識見を有する者が含まれなければならない(改正法第44条5項)。」²⁰とされている。

さらに、改正前においては、会計監査人の設置については任意とされていたが、ガバナンスの強化の観点から改正法においては、「特定社会福祉法人(その事業の規模が政令で定める基準を超える一定規模以上の社会福祉法人をいう)は、会計監査人を置かなければならないとしている(改正法第37条)。会計監査人は、公認会計士または監査法人でなければならず(改正法第45条の2)、社会福祉法人の計算書類およびその附属明細書を監査し、会計監

¹⁸法案は、福祉サービスの供給体制の整備と充実を図るため、社会福祉士及び介護福祉士法と社会福祉施設職員等退職手当共済法の改正案とセットで提出された。法人改革では、無料又は低額な料金による福祉サービス(地域公益活動)の提供を法人の責務とする。全法人に議決機関としての評議員会を必置し、一定規模以上の法人には会計監査人による監査を義務付ける。定款や役員報酬基準などを広く一般に公表することも求める。
福祉新聞(2016年3月28日)

〈<http://www.fukushishimbun.co.jp/topics/12291>〉参照。

¹⁹古田清和・津田和義・中西倭夫・村田智之[2016]『社会福祉法人の運営と財務』同文館出版18-19頁。

²⁰古田清和・津田和義・中西倭夫・村田智之[2016]『社会福祉法人の運営と財務』同文館出版19頁。

査報告を作成しなければならない(改正法第 45 条の 19)。」²¹とされている。

このような経営組織に関する改正は、組織のガバナンスの強化の観点から実施されているといえるが、非営利組織である社会福祉法人の経営組織においても、営利企業のガバナンスの考え方が準用されていることがわかる。

次に、社会福祉法人の会計システムについて検討すると、2000 年に社会福祉法人が社会福祉事業の中心的な担い手としてふさわしい事業を確実、効果的かつ適正に行うため、自主的に経営基盤の強化を図るとともに、その提供する福祉サービスの質の向上及び事業経営の透明性の確保を図ることを強く期待されて、社会福祉法人会計基準が制定されることとなった²²。

しかし、この会計基準が施行されていた時の会計処理は、この基準だけではなく、『指定介護老人福祉施設等会計処理等取扱指導指針』、『介護老人保健施設会計・経理準則』、『就労支援の事業の会計処理の基準』、『経理規定準則』等による財務諸表の作成が認められてきた。これにより、同一法人の中でさまざまな会計ルールが併存していることにより、事務処理が煩雑である等の問題²³が指摘されていた。

そのため、2012 年に社会福祉法に規定する財産目録、貸借対照表及び収支計算書を作成するにあたっての基準として、社会福祉法人会計基準が改訂されることとなった²⁴。

この会計基準の特徴は、「法人全体の財務状況を明らかにし、経営分析を可能とするとと

²¹古田清和・津田和義・中西倭夫・村田智之[2016]『社会福祉法人の運営と財務』同文館出版 19 頁。

²²社会福祉法人が自らに期待される役割を積極的に果たせるようにするためには、従来の施設単位であった会計単位を法人単位に一本化し、法人全体での把握ができるようにするとともに、社会福祉法人としての公益性を維持し、入所者等の処遇に支障を与えることなく、自主的な運営が行えるようにする必要がある。

厚生省大臣官房障害保健福祉部長、厚生省社会・援護局長、厚生省老人保健福祉局長、厚生省児童家庭局長「社会福祉法人会計基準の制定について」(2016 年 11 月 27 日)

〈https://www.city.ichihara.chiba.jp/kenko/0103fukusi/syakaifukusihoujin/kisokutuuchi.files/15_kyuukijun_kyoku.pdf〉参照。

²³古田清和・津田和義・中西倭夫・村田智之[2016]『社会福祉法人の運営と財務』同文館出版 54 頁。

²⁴複数の会計処理をもたらす基準の適用が認められていたことにより、事務処理が煩雑、計算処理結果が異なる等の問題が指摘されていた。このような状況に対し、社会福祉法人が行うすべての事業を適用対象とする会計基準として、このたび、新たな「社会福祉法人会計基準」(「社会福祉法人会計基準の制定について」(平成 23 年 7 月 27 日 雇児発 0727 第 1 号、社援発 0727 第 1 号、老発 0727 第 1 号 厚生労働省雇用均等・児童家庭局長、社会・援護局長、老健局長連名通知))、「社会福祉法人会計基準適用上の留意事項(運用指針)」(「社会福祉法人会計基準の運用上の取扱い等について」(平成 23 年 7 月 27 日 雇児総発 0727 第 3 号、社援基発 0727 第 1 号、障障発 0727 第 2 号、老総発 0727 第 1 号 厚生労働省雇用均等・児童家庭局総務課長、社会・援護局福祉基盤課長、社会・援護局障害保健福祉部障害福祉課長、老健局総務課長連名通知))が厚生労働省より公表された。

日本公認会計士協会「社会福祉法人会計基準に関する実務上の Q & A」非営利法人委員会研究資料第 5 号

〈http://www.hp.jicpa.or.jp/specialized_field/files/2-13-5-2-20120730.pdf〉参照。

もに、外部への情報公開に資するものとする」²⁵にあり、そこでは会計の情報提供機能が重視されていることが伺える。また、この会計基準には、リース会計、退職給付会計、減損会計、内部取引の相殺消去、法人税・住民税及び事業税(運用指針 20)に関する会計処理が導入されており、「これらの導入は社会福祉法人特有のものではなく、企業会計基準にもみられるものであり、企業会計基準と大きく変わるものではない。」²⁶と指摘されている。

その後、2014年に社会福祉法第44条第1項及び第3項の規定に基づいて2016年に社会福祉法人会計基準が再改訂されることとなった。この基準では、「従来の会計基準とその内容に大きな変化はないが、基準の構成と条項が整理されている。」²⁷

このように、社会福祉法人においても、営利企業に関する会計基準が準用されていることが明らかとなる。しかし、非営利組織においては、その組織に固有の目的が存在しており、その目的を達成するために意思決定に資する会計システムを導入することが、必要不可欠であるといえる。

そのことから、非営利組織においても、その中で営利企業の会計システムである企業会計方式を導入しているところがあることも事実である²⁸。その一方で、非営利組織においては組織に固有の目的があることから、企業会計方式をそのまま導入しても、その情報利用者の意思決定に有用な情報が提供されない可能性もある。

3 マンション管理組合会計の現状

マンション管理組合の目的は、分譲マンションの適切な維持及び管理である。そして、そこではその目的を達成するために、意思決定に資する情報として会計情報が作成されることになる。

しかし、マンション管理組合は、その区分所有者等から組織されており、その多くが会計の専門家ではないことから、マンション管理業者がその会計情報の作成のサポートを実施していることが現状である。

そして、そのことは、財団法人マンション管理センターの「マンション管理組合の財務会計に関する会計基準の考え方と整理—『管理組合の財務会計に関する研究会』報告書」においても明らかにされており、そこで、「管理組合の財務会計については、多くの管理組合では管理事務を管理会社に委託しており、管理会社毎に定められた財務会計書式や会計処理方法で処理されている。また、管理事務を管理会社に委託していない管理組合では、事務局や会計担当理事などが独自の会計処理を行うことも多く、一部には、外部の専門家

²⁵古田清和・津田和義・中西倭夫・村田智之[2016]『社会福祉法人の運営と財務』同文館出版 55頁。

²⁶古田清和・津田和義・中西倭夫・村田智之[2016]『社会福祉法人の運営と財務』同文館出版 55-56頁。

²⁷古田清和・津田和義・中西倭夫・村田智之[2016]『社会福祉法人の運営と財務』同文館出版 57頁。

²⁸林昌彦[2003]「自治体会計の現状と課題」『地方自治研究』第18巻第1号 25頁。

に委託していることもある。マンションの管理の適正化に関する指針(平成13年8月1日国土交通省告示第1288号)では、管理組合の管理費及び特別修繕費等についてこれらの費目を明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要があることを定めている。しかし、この指針以外には、マンション管理組合に関する会計基準の定めはなく、また、会計処理の統一性もないというのが現状である。」²⁹と指摘されている。

また、一部のマンション管理組合では、次のような財務会計に関する問題点が指摘されている³⁰。

①不十分な会計書類の整備

- ・ 貸借対照表を作成していない管理組合が、約2割弱ある。小規模な管理組合ほど作成していない組合が多い。
- ・ 企業会計による会計書類と同じ書式及び勘定科目(損益計算書)で作成している組合がある。
- ・ 財産目録又は什器備品を管理する備品台帳を作成している管理組合は少ない。
- ・ 小規模な管理組合では、月次収支計算書が整備されていない組合が多い。

②管理費会計と修繕積立金会計の未区分

- ・ 収支計算書で、管理費会計と修繕積立金会計を区分していない管理組合がわずかにある。

③現金主義会計の採用

- ・ 期末の未収金や未払金の処理が不明確となる現金主義会計を採用している割合が、約4割と高い。

④不明確な貸借対照表の記帳

- ・ 金融機関からの借入金を負債の欄に記載していない管理組合が、約3割ある。
- ・ 定期預金又は損害保険の積立保険料を資産の欄に記載していない管理組合がある。
- ・ 勘定科目が変更されてもその説明がなく、経理の継続性を確認できない場合がある。

⑤管理組合の業務目的外の支出

- ・ 組合員の合意や管理規約等による定めがないにもかかわらず、管理組合会計から町内会費、自治会費の支払いをしている組合がある。

⑥不明確な会計書類等の保管期間

- ・ 会計書類及び会計帳簿の保存期間を定めている管理組合はほとんどない。

⑦機能していない会計監査

- ・ 会計監査の経験のない区分所有者が監事として選出されている場合には、業務監査とともに実質的な会計監査が行われていないことが多い³¹。

²⁹財団法人マンション管理センター[2003]「マンション管理組合の財務会計に関する会計基準の考え方と整理—『管理組合の財務会計に関する研究会』報告書」4頁。

³⁰財団法人マンション管理センター[2003]「マンション管理組合の財務会計に関する会計基準の考え方と整理—『管理組合の財務会計に関する研究会』報告書」4-7頁。

³¹直近において、あるマンションにおいて公認会計士が長期にわたり理事長となり、約12

以上のことから、マンション管理組合における会計システムには多様な問題が存在していることが伺える。

そこで、これらの問題について、会計上の問題ではない⑤の問題を除く問題について検討していくこととする。まず、①及び⑥の問題は、会計書類の整備・保管に関する問題であり、この問題については、監督官庁である国土交通省等が適切な指導を行うことがその対策として考えられる。

それに対して、③の問題は、未収金・未払金の処理が不明確になる、④の問題は、資産及び負債が適切に計上されていないという問題であり、これらは、現金主義会計に基づき会計処理が行われていることによるものである。②の問題は、会計処理に基づいて得られた会計情報の表示に関する問題である。

また、⑦の問題は、業務監査は言うに及ばず、会計監査においても十分に行われていないという現状に対する問題であり、これについては会計専門家の導入を含め、将来の課題であるといえる。

そこでここにおいては、②、③及び④の問題に限定して検討すると、これらが問題となってきた背景には、区分所有者の情報ニーズに変化が生じてきたことが伺える。

すなわち、分譲マンションの区分所有者に永住意識が高まってきたことにより、現金主義に基づく会計情報では利害関係者の意思決定に有用な情報として不十分であると考えられるようになってきたのである。例えば、そこでは大規模修繕工事のための積立金の積立とといった長期的な視点が重要となってくる。

また、国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室の「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」によると、管理費・修繕積立金の滞納(3 ヶ月以上)ありが 37.0%、管理費・修繕積立金の滞納(6 ヶ月以上)ありが 22.7%、管理費・修繕積立金の滞納(1 年以上)ありが 15.9%となっている³²。

このように、現在、管理費・修繕積立金の滞納が多く発生しており、その未収金が大きな問題となっているのであるが、現金主義に基づく会計処理が行われていることから、資産として「未収金」が計上されていない。

なお、管理費・修繕積立金の滞納について、それを「未収金」として計上したとしても、それは貸倒れリスクがある債権であり、そのリスクについては、貸倒引当金の計上等が必要である。

このことから、今日のマンション管理組合における会計システムには問題点があることが明らかになる。そして、この問題を解決するためには、マンション管理組合会計に複式

億円の資金を不正流用し、その多くの部分に時効が成立してしまっているという事案が発生することとなった。

ダイヤモンド Mook[2016]『あなたのマンションは大丈夫!? マンション管理&修繕完全ガイド 2016』ダイヤモンド社 62 頁。

³²国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」221-225 頁。

簿記に基づく発生主義会計を適用する必要がある。また、その会計システムを有効に機能させるためには、マンション管理組合会計基準を制定することが必要となる。そこで、現状のマンション管理組合会計の基本原則について検討することによってその課題を明らかにすることにする。

4 マンション管理組合会計の特質とその課題

マンション管理組合には、その他の非営利組織にはない次のような特性があり、そのことを会計システムの導入にあたり考慮する必要がある。

マンション管理組合の目的は、マンションの適切な維持及び管理、とりわけマンション共用部分の維持及び管理を適切に実施することにある³³。

現状においては、マンション管理組合における会計基準は存在していないが、財団法人マンション管理センターの「マンション管理組合の財務会計に関する会計基準の考え方と課題の整理—『管理組合の財務会計に関する研究会』報告書」によると、マンション管理組合会計の基本原則を以下のように整理している³⁴。

マンション管理組合は、次の一般原則に基づき、維持管理に要する収支及び財務状況を正確に表す会計書類を作成する必要がある。

①正規の簿記の原則

会計帳簿は、正規の簿記の原則に従って正しく記帳すること。

正規の簿記の原則として、次の三つの条件を満たす必要がある。

- ・ 網羅性があること(管理組合の財産の動き及び状態をすべて表していること)
- ・ 検証性があること(検証可能な証拠に基づいて記録されていること)
- ・ 秩序性があること(体系的に整然と記録されていること)

簿記の方法には、単式簿記と複式簿記とがあるが、複式簿記によると適正な会計書類を作成することができることから、管理組合でも複式簿記を原則とすることが望ましい。例外的に、単式簿記を採用する場合には、単式簿記の特徴を十分理解して、会計書類を作成する必要がある。

また、会計帳簿への記帳の方法には、発生主義と現金主義とがあるが、月次の予定収支又は年次予算と当該会計期間内に発生した収入及び支出を比較することができること、及び管理費や修繕積立金などの未収金の管理がしやすいことなどから、発生主義を原則とすることが望ましい。

②真実性の原則

³³マンション管理規約に定められた業務を収支予算の範囲内で実施することが必要であり、そこでは予算と実績を適正に管理することが重要である(予算準拠の原則)。財団法人マンション管理センター[2003]「マンション管理組合の財務会計に関する会計基準の考え方と課題の整理—『管理組合の財務会計に関する研究会』報告書」5頁。

³⁴財団法人マンション管理センター[2003]「マンション管理組合の財務会計に関する会計基準の考え方と整理—『管理組合の財務会計に関する研究会』報告書」6-7頁。

会計書類は、会計帳簿に基づいて、収支及び財務状況に関する真実な内容を表示したものとすること。

貸借対照表及び収支計算書などの会計書類は、会計帳簿に基づいて作成される必要があり、会計帳簿以外の資料から作成されてはならない。また、会計帳簿に記載されていればすべて正しく貸借対照表及び収支計算書に反映されなければならない。簿外帳簿(原文ママ)は許されないという原則である。

③明瞭性の原則

会計書類は、区分所有者などの利害関係者に、収支及び財務状況を明瞭に表示したものとすること。

貸借対照表及び収支計算書などの会計書類は、適切な区分経理と勘定科目に分類するなど、収支状況と財務状況を区分所有者に明瞭に、かつ、わかりやすく示す必要がある。

なお、法令上規定されている宅地建物取引業者からの照会がある場合には、区分所有者以外にも適宜、情報を公開する必要がある。

④継続性の原則

会計処理の基準及び手続きについては、毎年継続して適用し、みだりにこれを変更しないこと。

管理組合として一度選択した会計処理の方法は、原則として、正当な理由のない限り変更することはできず、継続して適用しなければならない。

なお、会計処理の方法を変更する場合には、その変更の理由及び変更前後の金額を明示し、総会(集会)の決議を経るなど、適正な手続きを経る必要がある³⁵。

このことから、マンション管理組合会計の基本原則では、複式簿記に基づく発生主義会計の採用を標ぼうしているといえる。

次に、マンション管理組合に固有の特性から導き出される基本原則について検討すると、財団法人マンション管理センターの「マンション管理組合の財務会計に関する会計基準の考え方と整理—『管理組合の財務会計に関する研究会』報告書」は、そこにおいて予算準拠の原則と区分経理の原則を挙げている³⁶。

①予算準拠の原則

管理組合の収入及び支出は、予算に基づいて行う必要があること。

この予算準拠の原則は、管理組合の特性から導き出される特有の原則である。つまり、管理業務の遂行に際して、管理者(理事長)や特定の役員の恣意に流されることにならず、予算に基づいて執行されることが必要であるとする原則である。

したがって、収入及び支出は総会(集会)で決議された収支予算書に従って行われる必要

³⁵マンション管理組合の基本的な一般原則は、資本取引・損益取引区分の原則を除くと「企業会計原則」とほぼ同一である。

³⁶財団法人マンション管理センター[2003]「マンション管理組合の財務会計に関する会計基準の考え方と整理—『管理組合の財務会計に関する研究会』報告書」7-8頁。

があり、特に、支出については予算内にとどめることが重要である。ただし、支出が予算を上回る場合には、マンション管理規約で定めた予備費の流用や臨時総会(臨時集会)による決議などによって、予算と支出の整合性を保つ必要がある。

②区分経理の原則

管理費会計と修繕積立金会計は、これを区分して経理しなければならないこと。

管理組合には、日常の維持管理に関する会計業務、将来の大規模修繕工事のために積み立てる修繕積立金に関する会計業務、そして、駐車場や駐輪場などの使用料に関する会計業務がある。特に、大規模修繕工事のためには修繕積立金を定期的に積み立てていくことが必要であり、また、積み立てられた資金は大規模修繕工事のために支出することが求められている。

それぞれの会計を混同すると適正な管理に支障が生じるため、日常の維持管理に要する会計(管理費会計又は一般会計)と大規模修繕工事に備えるための会計(修繕積立金会計又は特別会計)は、区分して経理する必要がある。

また、管理費会計の剰余金の一部を修繕積立金会計に繰り入れることについては、総会(集会)の決議で行うことができる。

このように区分経理を行うことによって、いわゆる管理会計という観点からも、予算と実績の推移を適正に把握し、管理することができる。

以上のことから、マンション管理組合の基本的な会計システムにおいては、「企業会計」と同様の思考が準用されているが、そこにはマンション管理組合に固有の特性から企業会計にはない思考が取り入れられているのである。

このことから、マンション管理組合には「企業会計方式」をそのまま準用するのではなく、予算決算システムを重視した短期的思考に基づく会計システムと長期的思考に基づく会計システムを融合させたマンション管理組合会計基準をそこにおいて設定することが必要になるといえるのである。

しかし、それはマンション管理組合の基本原則において複式簿記に基づく発生主義会計の採用を求めているにも関わらず、現状では現金主義会計が援用されていることとも関わっており、その道は極めて険しいものといえる。

5 おわりに

現在、分譲マンションそのものの老朽化と区分所有者等の高齢化というこれまでには経験しなかったような問題が生じることとなり、早急にその対応が求められている。

今日、マンション管理組合で実施されている会計処理については、特段の基準はないが、多くのマンション管理組合において管理費に関する会計処理にあたっては、修繕積立金に関する会計処理にあたっては現金主義による会計処理が実施されている。

そのため、マンション管理組合においては、短期的には管理費会計において予算決算システムによる会計処理を行うことで特段の問題は生じないが、長期的には将来の大規模修

繕工事や建替え(解消)を考慮した引当金等の会計的負債の計上が行われていないことから問題が生じることになる。

非営利組織においても、その中で営利企業の会計システムである企業会計方式を導入しているところがあり、社会福祉法人においても、営利企業に関する会計基準が準用されている。しかし、マンションの管理の適正化に関する指針(平成 13 年 8 月 1 日国土交通省告示第 1288 号)では、管理組合の管理費及び特別修繕費等についてこれらの費目を明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要があることを定めているものの、この指針以外には、マンション管理組合に関する会計基準の定めはない。そのため、現実にも、マンション管理組合における会計システムには問題があるといえる。

しかも、マンション管理組合の目的は、分譲マンションの適切な維持及び管理にあることから、マンション管理組合には「企業会計方式」をそのまま準用するのではなく、予算決算システムを重視した短期的思考に基づく会計システムと長期的思考に基づく会計システムを融合させたマンション管理組合会計基準を設定することが必要になるといえるのである。

第2部 分譲マンションの管理組合をめぐる問題

第4章 マンション管理組合における機関設計の特質

1 はじめに

分譲マンションは私有財産であり、各区分所有者が自己の責任において管理を実施することが原則であるが、共用部分の管理(日常の清掃、植栽、損害保険の対応等)を各区分所有者が自己の持分に応じて行うことは、経済的な面からみて合理的ではないといえる。そのため、分譲マンションを管理するために何らかの組織がその意思決定を実施する必要があるが、現状では多くの分譲マンションにおいて、マンション管理組合が組織され、その中でいわゆる理事長が管理者となって、業務執行が実施されている。

そして、マンション管理組合(管理者)について、2011年に改正された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26条第1項において、「管理者は、共用部分並びに第21条¹に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う。」とされており、また、区分所有法第28条には、「この法律及び規約に定めるもののほか、管理者の管理義務は、委任に関する規定に従う。」とされている。

このことから、分譲マンションの管理者(受託者)と区分所有者(委託者)との関係は、委託・受託関係ととらえることができ、これは株式会社の経営者(受託者)と株主(委託者)の関係と類似のものである。したがって、マンション管理組合の機関設計には株式会社の機関設計の考え方を準用することができる部分があると考えられる。

そこで、本章においては、係る類似性をもとに、マンション管理組合の機関設計について検討することにする。

2 マンション管理組合における機関設計の歴史的変遷とその現状

¹区分所有法第21条 建物の敷地又は共用部分以外の附属施設(これらに関する権利を含む。)が区分所有者の共有に属する場合には、第17条から第19条までの規定は、その敷地又は附属施設に準用する。

区分所有法第17条第1項 共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減することができる。

区分所有法第17条第2項 前項の場合において、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。

区分所有法第18条第1項 共用部分の管理に関する事項は、前条の場合を除いて、集会の決議で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。

区分所有法第18条第2項 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。前条第2項の規定は、第1項本文の場合に準用する。

区分所有法第18条第3項 共用部分につき損害保険契約をすることは、共用部分の管理に関する事項とみなす。

区分所有法第19条 各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する。

「マンション標準管理規約(単棟型)」について、その歴史の変遷をたどると、1982年以前においては、「従来、分譲会社や管理会社が個々に案を作成していたため、内容がまちまちである上、不十分なものも多く、発生する問題を十分かつ適切に規律し得ない場合が少なくなかった。」²と指摘されている。

その後、1982年に当時の主務官庁である建設省(現国土交通省)は、分譲マンションに係る管理規約の案を作成する場合に、「中高層共同住宅標準管理規約」を指針として活用するように通達した。

また、1983年に分譲マンション管理の基本法となる区分所有法が大幅に改正されることとなり、それに合わせて建設省(現国土交通省)は、区分所有建物の管理の充実(法人化等)を目的として、分譲マンションに係る管理規約の案を作成する場合に、「中高層共同住宅標準管理規約及び中高層共同住宅標準管理規約コメント(改訂版)」を活用するように通達した。

1997年には、単棟型だけでなく、団地型、複合用途型の標準管理規約が作成されることとなり、2004年には、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(以下、「マンション管理適正化法」という。)が施行されたのに合わせて、国土交通省は、「マンション標準管理規約(単棟型)」「マンション標準管理規約(単棟型)コメント」と名称も新たに公表した。この改正の主な変更点は、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の施行に合わせて建替えや大規模修繕工事に関する決議要件の変更等であった。

その後、2011年には、役員のみならず手不足等に対応するために、役員資格要件の緩和等の「マンション標準管理規約(単棟型)」の改正がなされることとなった。そして、2016年には、外部の専門家の活用を選択的に可能とするような「マンション標準管理規約(単棟型)」の改正がなされることとなった。

しかし、この改正はあくまでも現行のマンション管理組合の機関設計を前提として、その役員に外部の専門家を活用するという道を開いたにすぎない³。そのことから、2016年に改正された「マンション標準管理規約(単棟型)」においては、そのことを除いてマンション管理組合の機関設計に本質的な変更をもたらすものではなかったといえる。

しかも、この改正「マンション標準管理規約(単棟型)」においても、マンション管理組合は法人化をすることが可能となっている。私法上の法人には、大きく分けてその構成員を前提とする社団法人と、一定の財産に人格を付与する財団法人に分類することができる。

会社法においては、社団という言葉は、使用されていないが、株式会社だけでなく持分会社においてもその規定上において株主や社員を前提としていることから、人的結合体としての社団であるといえる。

²マンション管理センター[2012]『平成24年度マンション管理士法定講習テキスト』117頁。

³この外部の専門家を活用するという機関設計を実際にマンション管理組合に適用するためには、その分譲マンションの管理規約の改正が必要になり、そのことからすれば、現状では相変わらずこれまでの機関設計を適用しているといえる。

また、マンション管理組合は、国土交通省が公表している 2016 年に改正されたマンション標準管理規約(単棟型)第 6 条第 1 項によると、「区分所有者は、第 1 条⁴に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって〇〇マンション管理組合(以下、「管理組合」という。)を構成する。」と規定されていることから、人的結合体としての団体であるといえる。

現状においては、マンション管理組合を法人化している割合はまだ少数にとどまっている⁵が、法人化することで、財産を明確に分離することが可能となる。

このように、マンション管理組合は、団体であり、法人化していない管理組合はまだ多いものの、法人化することも可能であるので、組織を統治するためのシステムがそこにおいて必要であるといえる。

この組織を適正に統治するシステムは、その組織を効率的に運営するという観点からは、その目的に左右されることはない。このことは、非営利組織の一つである社会福祉法人の組織についてもその組織のガバナンスが重視され、2016 年に社会福祉法が改正される契機となったことから伺える。

2016 年社会福祉法改正前の社会福祉法人の組織形態は、任意設置の諮問機関である評議員会(評議員)、理事長、理事会(理事)、監事、会計監査人となっていた。

しかしここでは、理事会による理事・理事長に対する牽制機能が十分ではなく、また監事による監査機能も十分ではなかったことが指摘されている⁶。

このことから、2016 年に改正された社会福祉法においては、理事会は、すべての理事によって組織され、社会福祉法人の業務執行の決定、理事の職務の執行の監督、理事長の選定及び解職についての職務を行うことが規定されている(社会福祉法第 45 条の 13)。

このように、ここでは理事会を業務執行に関する意思決定機関として、理事・理事長に対する牽制機能を強化していることが伺える。

また、監事は、理事の職務の執行を監査し監査報告を作成すること、いつでも理事及び職員に対して事業の報告を求め、法人の業務及び財産の状況の調査をすることができることが規定されている(社会福祉法第 45 条の 18)。しかも、監事の中には、社会福祉事業について識見を有する者、財務管理について識見を有する者が含まれなければならないと規定されている(社会福祉法第 44 条第 5 項)。

このことから、監事の理事・理事長・使用人に対する調査・監査機能を強化していることが伺える。

⁴マンション標準管理規約(単棟型)第 1 条 この規約は、〇〇マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

⁵管理組合法人として登記しているマンション管理組合は 12%である。

国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」148 頁。

⁶古田清和・津田和義・中西倭夫・村田智之[2016]『社会福祉法人の運営と財務』同文館出版 18-19 頁。

この社会福祉法人法の改正については、後述する株式会社の機関設計を準用していることから、ヒト・モノ・カネ・情報を管理するための組織として最も進んだシステムの一つが株式会社組織であることが伺える。

それでは、立法担当者は、マンション管理組合という組織を統治するシステムをどのように考えていたのでしょうか。このことについて以下において検討する。

現行の区分所有法によると、マンション管理組合という組織についての特段の規定は存在せず、そこでは「管理者」⁷について規定されているのみである。また、区分所有法においては、この管理者についても、2016年改正前における「マンション標準管理規約(単棟型)」におけるように役員になるための条件のような特段の規定は存在していない⁸。

その一方で、区分所有法第30条第1項は、「建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。」と規定している。したがって、マンション管理組合は、それぞれの分譲マンションの状況に応じ、区分所有法等の法令の強行規定に反しない限りにおいて、集会での多数決議(特別多数決議)によって自由に管理規約を設定・変更することができる。

片桐教授によると、「このマンション標準管理規約それ自体は、主務(行政)官庁たる国土交通省が提示しているモデル法でしかない。それ自体に法的意義はなく、このモデル法を参考にしながら(その義務が課されているわけではないものの)、個別マンションが規約を設定する段階を経て、初めて法的世界に入り込んでくると解すべきであろう。」⁹と指摘されており、現状では、「マンション標準管理規約(単棟型)」を参考にして、多くの分譲マンションがその分譲マンション独自の管理規約を設定しているのである¹⁰。

⁷区分所有法第25条第1項 区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任し、又は解任することができる。

⁸2011年改正前のマンション標準管理規約(単棟型)第35条第2項 理事及び監事は、〇〇マンションに現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。

2016年改正前のマンション標準管理規約(単棟型)第35条第2項 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。

⁹片桐善衛[2012]「規約の自主・自律・自治性をめぐる所感—管理規約の準(quasi)法律化? に対して」『マンション学』第41号7頁。

¹⁰原始規約の設定については、管理規約(案)承認販売によるものと、購入者(区分所有者予定者)の集会によるものとがあります。

①管理規約(案)承認販売によるものは、マンション売買契約時に分譲業者が管理規約(案)を作成し、購入者に提示し、書面による承認を取り付け、建物引渡し後に管理規約が発効することを停止条件として、分譲終了後に規約の設定をみるものです。

集会で決議すべき事項について、区分所有者全員の書面による合意があったときは、集会の決議があったとみなされるので(区分所有法45条2項)、分譲業者によって作成された規約案について、購入者全員が合意する旨の書面に記名押印を受けた場合、分譲終了時には区分所有者全員の書面による合意が成立することから、総会決議により規約が設定されたものとみなされます。標準管理規約72条1項は、この方式により設定された原始規約を規約原本とする旨定められています。

②購入者(区分所有者予定者)の集会によるものは、マンション購入者への建物引渡し時又は

この「マンション標準管理規約(単棟型)」は、過去において何度か改正が実施されており、マンション管理組合によっては、それを受けて分譲マンションの管理規約の改正を検討するという事例も見受けられた。国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室の「平成25年度マンション総合調査結果報告書」によると、マンション管理規約の改正について、「全体では、改正したことがある管理組合が71.8%である。」¹¹と指摘している。

また、国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室の「平成25年度マンション総合調査結果報告書」によると、分譲マンションにおける管理規約と「マンション標準管理規約(単棟型)」の準拠状況について、「『改正後の標準管理規約に概ね準拠している』が48.4%と最も多く、次いで『改正前の標準管理規約に概ね準拠している』が35.4%となっている。」¹²としている。

このことから、分譲マンションの管理規約を変更する場合には、最新の「マンション標準管理規約(単棟型)」を参考にしてそれぞれの分譲マンションに合わせた規約に改正することとなることが想定されるので、2016年に改正された「マンション標準管理規約(単棟型)」は、重要性の高いモデル法であるといえる。

また、片桐教授によると、「このモデル自体には法的拘束力は付与されていないが、それを参考にして各マンション(団地型、複合型も含めて)が管理規約を定めると、それ相応の法的拘束力が生じてくる…今日では明確な1つの重要な法源であり、その拘束力も承認されている(詳論は控えるが、最上級審としての最高裁判決でも、最判平10・3・26判例集未掲載、最判平22・1・26判時2069号15頁等に見るように、当該規約の効力が認められている)。」¹³と指摘されている。このことから、モデル法としての「マンション標準管理規約(単棟型)」の重要性が伺える。

そこで、この2016年に改正された「マンション標準管理規約(単棟型)」に基づいてマンション管理組合の機関設計について検討することにする。

マンション標準管理規約(単棟型)第32条によると、管理組合が行う業務として、以下のものが挙げられている。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等(以下本条及び第48条において「組合管理部

その後、集会を開催して、分譲業者等が作成した管理規約(案)について、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数の決議を得て規約の設定をみるものです。

この場合は、規約を設定した際の集会の議事録が、規約原本の機能を果たすこととなります(規約72条関係コメント)。

公益財団法人マンション管理センターホームページ(2016年11月9日)

(http://www.mankan.or.jp/06_consult/01_hoki/01_hoki_06.html) 参照。

¹¹国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成25年度マンション総合調査結果報告書」142頁。

¹²国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成25年度マンション総合調査結果報告書」148頁。

¹³片桐善衛[2012]「規約の自主・自律・自治性をめぐる所感—管理規約の準(quasi)法律化? に対して」『マンション学』第41号5頁。

- 分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
 - 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
 - 四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
 - 五 適正化法第 103 条¹⁴に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
 - 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
 - 七 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
 - 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
 - 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
 - 十 修繕積立金の運用
 - 十一 官公署、町内会等との渉外業務
 - 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
 - 十三 防災に関する業務
 - 十四 広報及び連絡業務
 - 十五 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
 - 十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算
 - 十七 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務
- しかし、これらの業務を、専門家ではない管理者となる理事長が自ら行うことは困難であり、マンション標準管理規約(単棟型)第 33 条第 1 項において、「管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者(マンション管理適正化法第 2 条第 8 号の「マンション管理業者」¹⁵をいう。)等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる

¹⁴マンションの管理の適正化の推進に関する法律第 103 条 宅地建物取引業者(宅地建物取引業法(昭和 27 年法律第 176 号)第 2 条第 3 号に規定する宅地建物取引業者をいい、同法第 77 条第 2 項の規定により宅地建物取引業者とみなされる者(信託業務を兼営する金融機関で政令で定めるもの及び宅地建物取引業法第 77 条第 1 項の政令で定める信託会社を含む。)を含む。以下同じ。)は、自ら売主として人の居住の用に供する独立部分がある建物(新たに建設された建物で人の居住の用に供したことがないものに限る。以下同じ。)を分譲した場合においては、国土交通省令で定める期間内に当該建物又はその附属施設の管理を行う管理組合の管理者等が選任されたときは、速やかに、当該管理者等に対し、当該建物又はその附属施設の設計に関する図書で国土交通省令で定めるものを交付しなければならない。

宅地建物取引業法第 2 条第 3 号 宅地建物取引業者 第 3 条第 1 項の免許を受けて宅地建物取引業を営む者をいう。

宅地建物取引業法第 3 条第 1 項 宅地建物取引業を営もうとする者は、2 以上の都道府県の区域内に事務所(本店、支店その他の政令で定めるものをいう。以下同じ。)を設置してその事業を営もうとする場合にあっては国土交通大臣の、1 の都道府県の区域内にのみ事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあっては当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事の免許を受けなければならない。

¹⁵マンションの管理の適正化の推進に関する法律第 2 条第 8 項 マンション管理業者 第

る。」と規定している。

また、同第 34 条第 1 項において「管理組合は、マンション管理士(適正化法第 2 条第 5 号の「マンション管理士」¹⁶をいう。)その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。」と規定している。

以上のことから、この「マンション標準管理規約(単棟型)」においても、ある程度専門家の助力を得てマンション管理組合を運営することが前提となっていることが伺える。

3 マンション管理組合における機関設計と株式会社における機関設計の類似性

2016 年改正の「マンション標準管理規約(単棟型)」は、その第 35 条第 1 項において、マンション管理組合における役員(機関)として、「理事長・副理事長・会計担当理事・理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。)・監事」を挙げている。

それを受けて、理事長は、マンション標準管理規約(単棟型)第 38 条第 1 項において、「管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項
- 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること」

と規定されている。また、マンション標準管理規約(単棟型)第 38 条第 2 項及び第 3 項において、「理事長は、区分所有法に定める管理者とする。理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。」と規定されている。

副理事長は、マンション標準管理規約(単棟型)第 39 条第 1 項において、「理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。」と規定されている。

理事は、マンション標準管理規約(単棟型)第 40 条第 1 項において、「理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。」と規定されている。また、同第

44 条の登録を受けてマンション管理業を営む者をいう。

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第 44 条第 1 項 マンション管理業を営もうとする者は、国土交通省に備えるマンション管理業者登録簿に登録を受けなければならない。

¹⁶マンションの管理の適正化の推進に関する法律第 2 条第 5 項 マンション管理士 第 30 条第 1 項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務(他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除く。)とする者をいう。

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第 30 条第 1 項 マンション管理士となる資格を有する者は、国土交通大臣の登録を受けることができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する者については、この限りでない。

40条第2項において、「理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。」と規定されている。

会計担当理事は、マンション標準管理規約(単棟型)第40条第3項において、「管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。」と規定されている。

なお、マンション標準管理規約(単棟型)第35条第3項において、「理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。」と規定されている。

監事は、マンション標準管理規約(単棟型)第41条第1項において、「管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。」と規定されている。また、同第41条第2項及び第3項において、「監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。」と規定されている。

一方、マンション標準管理規約(単棟型)第42条第1項において、「管理組合の総会は、総組合員で組織する。」と規定されている。また、同第42条第2項以下に「総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2ヶ月以内に招集しなければならない。理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。総会の議長は、理事長が務める。」と規定されている。

そして、総会の決議事項として、マンション標準管理規約(単棟型)第48条第1項において、以下のものが挙げられている。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第28条第1項¹⁷に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 七 第28条第2項¹⁸に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積

¹⁷マンション標準管理規約(単棟型)第28条第1項 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

¹⁸マンション標準管理規約(単棟型)第28条第2項 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議(以下「建替え決議」という。)又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律(以下本項において「円滑化法」という。)第9条のマンション建替組合(以下「建替組合」という。)の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度

- 立金の取崩し
- 八 修繕積立金の保管及び運用方法
 - 九 第 21 条第 2 項¹⁹に定める管理の実施
 - 十 区分所有法第 57 条第 2 項²⁰及び前条第 3 項第 3 号²¹の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
 - 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
 - 十二 区分所有法第 62 条第 1 項²²の場合の建替え
 - 十三 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法

として、修繕積立金を取り崩すことができる。

¹⁹マンション標準管理規約(単棟型)第 21 条第 2 項 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

²⁰区分所有法第 57 条第 1 項 区分所有者が第 6 条第 1 項に規定する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、区分所有者の共同の利益のため、その行為を停止し、その行為の結果を除去し、又はその行為を予防するため必要な措置を執ることを請求することができる。

区分所有法第 57 条第 2 項 前項の規定に基づき訴訟を提起するには、集会の決議によらなければならない。

区分所有法第 6 条第 1 項 区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。

²¹マンション標準管理規約(単棟型)第 47 条第 3 項第 3 号 区分所有法第 58 条第 1 項、第 59 条第 1 項又は第 60 条第 1 項の訴えの提起

区分所有法第 58 条第 1 項 前条第 1 項に規定する場合において、第 6 条第 1 項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、前条第 1 項に規定する請求によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもって、相当の期間の当該行為に係る区分所有者による専有部分の使用の禁止を請求することができる。

区分所有法第 59 条第 1 項 第 57 条第 1 項に規定する場合において、第 6 条第 1 項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもって、当該行為に係る区分所有者の区分所有権及び敷地利用権の競売を請求することができる。

区分所有法第 60 条第 1 項 第 57 条第 4 項に規定する場合において、第 6 条第 3 項において準用する同条第 1 項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によつてはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもって、当該行為に係る占有者が占有する専有部分の使用又は収益を目的とする契約の解除及びその専有部分の引渡しを請求することができる。

²²区分所有法第 62 条第 1 項 集会においては、区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議(以下「建替え決議」という。)をすることができる。

十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結

十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

理事会は、マンション標準管理規約(単棟型)第 51 条第 1 項において、「理事をもって構成する。」と規定されている。そして、理事会の決議事項として、マンション標準管理規約(単棟型)第 54 条第 1 項において、以下のものが挙げられている。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第 17 条²³に定める承認又は不承認
- 六 第 67 条²⁴に定める勧告又は指示等
- 七 総会から付託された事項

また、マンション標準管理規約(単棟型)第 59 条第 1 項において、「理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。」と規定されている。

すなわち、「マンション標準管理規約(単棟型)」によると、マンション管理組合においては、総会において理事及び監事の選任が行われ、理事会で選任された理事長が管理者として管理組合の業務の統括を、理事が業務の担当及び監督を、監事はその監査を行い、その結果を総会に報告するという機関設計がなされているのである。

それに対して、株式会社の機関設計については、会社法第 326 条第 2 項によると、「株式会社は、定款の定めによって、取締役会、会計参与、監査役、監査役会、会計監査人、監査等委員会又は指名委員会等を置くことができる。」²⁵と規定されている。

取締役会については、会社法第 362 条第 1 項によると、「取締役会は、すべての取締役で組織する。」と規定されている。また、同第 362 条第 2 項において、「取締役会は、次に掲げる職務を行う。

- 一 取締役会設置会社の業務執行の決定
- 二 取締役の職務の執行の監督

²³マンション標準管理規約第 17 条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え(以下「修繕等」という。)を行おうとするときは、あらかじめ、理事長(第 35 条に定める理事長をいう。以下同じ。)にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

²⁴マンション標準管理規約第 67 条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人(以下「区分所有者等」という。)が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

²⁵監査等委員会又は指名委員会等については、2002 年の商法改正及び 2014 年の会社法改正により導入された。

三 代表取締役の選定及び解職」

と規定されており、同第 362 条第 4 項において、「取締役会は、次に掲げる事項その他の重要な業務執行の決定を取締役に委任することができない。

- 一 重要な財産の処分及び譲受け
- 二 多額の借財
- 三 支配人その他の重要な使用人の選任及び解任」

と規定されている。

取締役については、会社法第 348 条第 1 項によると、「取締役は、定款に別段の定めがある場合を除き、株式会社(取締役会設置会社を除く。以下この条において同じ。)の業務を執行する。」と規定されている。

そして、代表取締役については、会社法第 362 条第 3 項によると、「取締役会は、取締役の中から代表取締役を選定しなければならない。」と規定されている。また同第 349 条第 4 項において、「代表取締役は、株式会社の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有する。」と規定されている。

監査役については、会社法第 381 条第 1 項によると、「監査役は、取締役(会計参与設置会社にあつては、取締役及び会計参与)の職務の執行を監査する。この場合において、監査役は、法務省令で定めるところにより、監査報告を作成しなければならない。」と規定されている。また、同第 383 条第 1 項において、「監査役は、取締役会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。ただし、監査役が二人以上ある場合において、第 373 条第 1 項の規定による特別取締役による議決の定めがあるときは、監査役の互選によって、監査役の中から特に同条第 2 項の取締役会に出席する監査役を定めることができる。」と規定されている。

会計監査人については、会社法第 396 条第 1 項によると、「会計監査人は、次章の定めるところにより、株式会社の計算書類及びその附属明細書、臨時計算書類並びに連結計算書類を監査する。この場合において、会計監査人は、法務省令で定めるところにより、会計監査報告を作成しなければならない。」と規定されている。また、同第 337 条第 1 項において、「会計監査人は、公認会計士又は監査法人でなければならない。」と規定されている²⁶。

一方、株主総会については、会社法第 295 条第 1 項によると、「株主総会は、この法律に規定する事項及び株式会社の組織、運営、管理その他株式会社に関する一切の事項について決議をすることができる。」と規定されている。

すなわち、株式会社においても、会社法によると、株主総会が取締役及び監査役を選任し、取締役会により選定された代表取締役が株式会社の業務執行を、取締役会が業務執行の決定及び監督を、そして監査役が監査を行うという機関設計がなされている。

²⁶株主及び会社債権者にとっては、適切な意思決定のために、取締役(とりわけ社外取締役)・監査役にとっては、適切な職務執行のために、信頼できる会計情報が必要だからである。弥永真生[2015]『リーガルマインド会社法』(第 14 版)有斐閣 228-229 頁。

以上のことから、マンション管理組合における機関設計が会社法における株式会社の機関設計と類似していることが伺える。

しかし、会社法における株式会社の機関設計においては、それに加えて会計監査人制度が設定されており、マンション管理組合においても将来的にはガバナンスの強化の視点から監査システムの強化を検討する必要がある。

4 会社法の改正とマンション管理組合の機関設計

会社法制定以前においては、株式会社の機関設計は、株主総会・取締役会・代表取締役・監査役・会計監査人から構成されていた。

この機関設計は、上述したように会計監査人制度を除きマンション管理組合の機関設計と類似しているといえる。すなわち、株式会社の株主総会と分譲マンションの集会(総会)はともに最高意思決定機関であり、取締役会と理事会はともに業務執行に関する決定機関であり、監督機関である。また、代表取締役と理事長はともに業務の執行を行い、監査役及び会計監査人と監事は、ともに職務の執行や会計書類について監査を行うことから、そのことが伺える。

現行の会社法においても、その機関設計の基本は、上記のままであるが、米国のコーポレート・ガバナンスを重視したシステムを準用して²⁷、2002年には、委員会設置会社(指名委員会等設置会社²⁸)という機関設計をもつ株式会社を新たに設け、それまでの株式会社の機関設計との選択適用を可能とした。

会社法第2条第12号によると、指名委員会等設置会社とは、「指名委員会、監査委員会及び報酬委員会(以下「指名委員会等」という。)を置く株式会社をいう。」と規定されている。そして、この指名委員会等設置会社には、取締役会を置かなければならない(会社法第327条第1項第4号)が、監査役を置くことはできない(会社法第327条第4項)とされている。

すなわち、ここでは、株主総会・取締役会・指名委員会等・執行役²⁹・会計監査人という機関設計が採用されている。

²⁷監査役制度の代わりに、取締役の入れ替えを議論する「指名委員会」、役員報酬の基準や額を決める「報酬委員会」、業務を監督・監査する「監査委員会」の3委員会を置く米国流の企業統治機構が特徴となっており、各委員会の委員の過半数を社外取締役にすることが条件となっている。

デロイトトーマツホームページ(2016年11月10日)

〈<https://www2.deloitte.com/jp/ja/pages/risk/articles/rm/committee-governance.html>〉参照。

²⁸2014年の会社法改正により監査等委員会設置会社が導入されたことによって、指名委員会等設置会社に名称変更された。

²⁹会社法第418条第1項 執行役は、次に掲げる職務を行う。

- 一 第416条第4項の規定による取締役会の決議によって委任を受けた指名委員会等設置会社の業務の執行の決定
- 二 指名委員会等設置会社の業務の執行

この指名委員会等設置会社の最大の特徴は、「業務執行と監督の分離」であるといえる。指名委員会等設置会社以外の取締役会設置会社では、取締役会が業務執行の決定を担うのに対して、指名委員会等設置会社では、取締役会が選任した執行役に対して業務執行の決定について大幅な権限の委譲が行われることとなり(会社法第 416 条第 4 項)、また業務執行権限も執行役にあることから(会社法第 418 条)、個々の取締役は、業務執行権限がなくなることとなった(会社法第 415 条)。

このことから、取締役会は、監督機関に特化されることとなったといえる。また、人事権・報酬決定権が委員会に委ねられることとなったことから(会社法第 404 条第 1 項及び第 3 項)、執行役から監督権限を形骸化させる可能性のある人事権・報酬決定権がなくなった。しかも、これらの委員会の委員の過半数は社外取締役でなければならないこととなっている(会社法第 400 条第 3 項)。その理由は、人事・報酬・監督を利害関係の少ない社外取締役を中心とした委員会の客観的な判断に委ねることを目的としているのである。

指名委員会等設置会社には、1 人又は 2 人以上の執行役を置く必要があり(会社法第 402 条第 1 項)、指名委員会等設置会社の業務は、その執行役が行い(会社法第 418 条第 1 項第 2 号)、代表権は代表執行役にある(会社法第 420 条第 3 項)。

指名委員会等設置会社の各委員会は、委員 3 人以上で組織されている(会社法第 400 条第 1 項)。各委員会の委員は、取締役の中から、取締役会の決議によって選定され(会社法第 400 条第 2 項)、取締役としての資格が前提となっている。

各委員会の委員は、いつでも取締役会の決議によって解職することができるが(会社法第 401 条第 1 項)、解職されても取締役としての地位は残ることとなる。しかし、各委員会の委員が株主総会の決議で取締役を解任された場合には、同時に委員としての地位も喪失することとなる。なお、取締役会による各委員の選定・解職は、執行役に委任することができない事項である(会社法第 416 条第 4 項第 8 号)。

また、執行役の選任・解任は取締役会の決議によって行われ(会社法第 402 条第 2 項及び第 403 条第 1 項)、この選任・解任を執行役に委任することはできない(会社法第 416 条第 4 項第 9 号)。

なお、会社法第 401 条第 3 項によると、「指名委員会等設置会社と執行役との関係は、委任に関する規定に従う。」と規定されている。

執行役の任期は、指名委員会等設置会社における取締役の任期(会社法第 332 条第 3 項)と同様に原則 1 年とされ、定款による短縮が認められている(会社法第 402 条第 7 項)。

そして、会社法第 404 条第 1 項によると、「指名委員会は、株主総会に提出する取締役(会計参与設置会社にあつては、取締役及び会計参与)の選任及び解任に関する議案の内容を決定する。」と規定されている。

会社法第 404 条第 2 項によると、「監査委員会は、次に掲げる職務を行う。

- 一 執行役等(執行役及び取締役をいい、会計参与設置会社にあつては、執行役、取締役及び会計参与をいう。以下この節において同じ。)の職務の執行の監査及び監査報告の

作成

二 株主総会に提出する会計監査人の選任及び解任並びに会計監査人を再任しないことに関する議案の内容の決定」

と規定されている。

会社法第 404 条第 3 項によると、「報酬委員会は、第 361 第 1 項並びに第 319 条第 1 項及び第 2 項の規定にかかわらず、執行役等の個人別の報酬等の内容を決定する。執行役が指名委員会等設置会社の支配人その他の使用人を兼ねているときは、当該支配人その他の使用人の報酬等の内容についても、同様とする。」と規定されている。

委員会の決議は、取締役会の決議と同様に(会社法第 369 条第 1 項)、議決に加わることができるその委員の過半数が出席し、その過半数をもって行う(会社法第 412 条第 1 項)。

会社法第 416 条第 1 項によると、「指名委員会等設置会社の取締役会は、第 362 条の規定にかかわらず、次に掲げる職務を行う。

- 一 次に掲げる事項その他指名委員会等設置会社の業務執行の決定
- イ 経営の基本方針
- ロ 監査委員会の職務の執行のため必要なものとして法務省令で定める事項
- ハ 執行役が二人以上ある場合における執行役の職務の分掌及び指揮命令の関係その他の執行役相互の関係に関する事項
- ニ 次条第二項の規定による取締役会の招集の請求を受ける取締役
- ホ 執行役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務並びに当該株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして法務省令で定める体制の整備」

と規定されている。

これらの事項の決定及び執行役等の職務の執行の監督は、指名委員会等設置会社の構造上、取締役会が決定し、担わなければならない職務であり、その職務の執行を取締役に委ねることはできない(会社法第 416 条第 2 項及び第 3 項)。

その後、2014 年に改正された会社法において監査等委員会が導入されることとなった。会社法第 2 条第 11 号の 2 によると、監査等委員会設置会社とは、「監査等委員会を置く株式会社をいう。」と規定されている。そして、会社法第 327 条第 4 項によると、監査等委員会設置会社には、監査役を置いてはならない³⁰とされている。

弥永教授によると、「監査等委員会の運営と監査等委員の費用については、執行役が存在しないことによる違いを除けば、指名委員会等設置会社の委員会のそれらと平行に定められている。」³¹と指摘されている。

³⁰監査等委員会の権限は指名委員会等設置会社の監査委員会の権限と、監査等委員の権限は指名委員会等設置会社の監査委員の権限と、それぞれ多くの点において同じである。

弥永真生[2015]『リーガルマインド会社法』(第 14 版)有斐閣 228 頁。

³¹弥永真生[2015]『リーガルマインド会社法』(第 14 版)有斐閣 228 頁。

次に、係る会社法の改正を踏まえてマンション管理組合の現状を見てみると、社会資本整備審議会の「分譲マンションストック 500 万戸時代に対応したマンション政策のあり方について(答申)」によると、「高齢化、賃貸化、無関心化等は、管理組合の役員の成り手不足、管理組合活動の停滞、管理上生じる問題への対応力不足を招き、マンションの適正な維持管理に支障をきたすおそれがある。……マンションの管理等の主体は、マンションの区分所有者等から構成される管理組合であり、これまで、この管理組合を中心としたマンションの管理等が行われてきた。このような管理組合においては、複数が連携し、知識や情報を共有し、管理の担い手やコミュニティを育てている事例も見られ、自立的な運営に努められてきたところである。しかし、マンションの管理等は、専門的な知識を要する事項が多いにもかかわらず、管理組合を構成するマンションの区分所有者等は必ずしも管理等に関する専門知識を持ち合わせているとは限らない。このことは、管理組合によるマンションの管理等に当たって生じる、専門的事項への対応力不足の懸念要因となる。」³²と指摘されている。

しかし、国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室の「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」によると、管理者の選任状況をみると、88.2%が区分所有者の理事長であり、区分所有者以外の第三者が管理者となっているマンションは 6.0%にすぎない³³と指摘されている。

このことから、現状では、専門家であるマンション管理業者の役割が重要なものとなっているにもかかわらず、マンション管理組合の機関設計には、2016 年改正前の「マンション標準管理規約(単棟型)」において役員が区分所有者に限定されており、マンション管理業者はそれに含まれていなかったことから、機関設計と実務が乖離していたことが伺える。

また、マンション管理組合及びマンション管理業者について不適切な会計処理等の問題³⁴等が発生したこともあり、マンション管理組合の機関設計においても、会社法における株式会社の機関設計と同様にガバナンスの強化の視点が必要不可欠であるといえる。

指名委員会等設置会社においては、専門家である経営者が執行役として業務執行を行い、また専門家である会計監査人が会計監査を、監査委員会及び取締役会が業務監査を行うことで、経営の効率化とガバナンスを両立させている。

そのことから、ここにおいては、マンション管理組合の機関設計を検討するにあたり、マンション管理業者のような専門家を効率的に利用するために、先述した指名委員会等設

³²社会資本整備審議会[2009]「分譲マンションストック 500 万戸時代に対応したマンション政策のあり方について(答申)」3-4 頁。

³³国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」7 頁。

³⁴多額の資金が集まるマンション管理を取り巻く不正については、今に始まったものではありません。そのため、平成 13 年に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が施行されましたが、その後も管理会社担当者や組合役員による不正は後を絶ちません。

才和有限責任監査法人ホームページ(2016 年 11 月 6 日)

〈<http://www.mansionkansa.com/problem/case.html>〉参照。

置会社の制度を簡便化した制度をマンション管理組合の機関設計に導入することが有効であると思われる。

5 おわりに

分譲マンションを管理するために多くの分譲マンションにおいて、マンション管理組合が組織され、その中で、いわゆる理事長が「管理者」となって業務執行が実施されている。

しかし、分譲マンションの管理・運営を適切に実施するためには、専門的知識を必要とすることから、これらの業務を専門家ではない理事長が自ら行うことは困難であり、「マンション標準管理規約(単棟型)」においても、マンション管理組合は、その業務の全部又は一部をマンション管理業者等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができることとされている。また、そこでは、マンション管理組合は、マンション管理士その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めることもできるとされている。このことから、ここでは、ある程度専門家の助力を得てマンション管理組合を運営することが前提となっていることが伺える。

しかも、マンション管理組合における機関設計は会社法における株式会社の機関設計と類似しており、そして、株式会社においては、株主総会が取締役及び監査役を選任し、取締役会により選定された代表取締役が株式会社の業務執行を、取締役会が業務執行の決定及び監督を、そして監査役が監査を行うという機関設計がなされている。

しかし、会社法は、米国のコーポレート・ガバナンスを重視したシステムを準用して、2002年の改正で、委員会設置会社(指名委員会等設置会社)という機関設計をもつ株式会社を新たに設け、それまでの株式会社の機関設計との選択的適用を可能とした。そして、この指名委員会等設置会社においては、専門家である経営者が執行役として業務執行を行い、また専門家である会計監査人が会計監査を、監査委員会及び取締役会が業務監査を行うことで、経営の効率化とガバナンスを両立させている。

そのことから、ここにおいて、マンション管理組合の機関設計を検討するにあたり、専門家を効率的に利用するために、指名委員会等設置会社における機関設計を簡便化した制度をマンション管理組合の機関設計に導入することが有効であると思われる。

第5章 マンション管理組合におけるエイジェンシー問題に関する検討

1 はじめに

分譲マンションは私有財産であり、各区分所有者が自己責任において管理することが原則である。だが、共用部分の管理(日常の清掃、植栽、損害保険の対応等)を各区分所有者が自己の持分に応じて行うことは、経済的な面からみても合理的ではない。そこで、多くのマンションにおいて、マンション管理組合が組織され、業務執行を行っている。

しかし、現状では、マンション管理組合が形骸化しているのではないかとされている。このことは、社会資本整備審議会の「分譲マンションストック 500 万戸時代に対応したマンション政策のあり方について(答申)」において「区分所有者がマンションの管理等の専門家ではないこと、さらに、最近では区分所有者の高齢化、賃貸化、管理への無関心化等の進展により適正な管理等が必ずしも行われていないマンションも見受けられるようになってきたことから、マンションの管理等に精通した者を管理者として選任し、マンションの管理等を行わせる、いわゆる第三者管理者方式の活用を図る事例は、今後増加することが見込まれる。」¹と指摘されていることから伺える。

そして、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26条第1項においては、「管理者は、共用部分並びに第21条²に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う。」とされている。また、区分所有法第28条では、「この法律及び規約に定めるもののほか、管理者の管理義務は、委任に関する規定に従う。」とされている。

このように、分譲マンションの管理者(受託者)と区分所有者(委託者)との関係は、株式会社の経営者(受託者)と株主(委託者)との関係と類似していることから、分譲マンションの機

¹社会資本整備審議会[2009]「分譲マンションストック 500 万戸時代に対応したマンション政策のあり方について(答申)」16頁。

² 区分所有法第21条 建物の敷地又は共用部分以外の附属施設(これらに関する権利を含む。)が区分所有者の共有に属する場合には、第17条から第19条までの規定は、その敷地又は附属施設に準用する。

区分所有法第17条第1項 共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。

区分所有法第17条第2項 前項の場合において、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。

区分所有法第18条第1項 共用部分の管理に関する事項は、前条の場合を除いて、集会の決議で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。

区分所有法第18条第2項 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

区分所有法第18条第3項 前条第2項の規定は、第1項本文の場合に準用する。

区分所有法第18条第4項 共用部分につき損害保険契約をすることは、共用部分の管理に関する事項とみなす。

区分所有法第19条 各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する。

関設計と株式会社の機関設計とが類似するシステムになっているといえる³。このことから、分譲マンションにおけるエイジェンシー問題にも株式会社におけるエイジェンシー問題に対する考え方が準用できると考えられる。

そこで、本章においては、株式会社におけるエイジェンシー問題に対する対応に基づいて、分譲マンションにおけるエイジェンシー問題に対する解決方法について検討することにする。

2 マンション管理組合理事会の現状

現状では、マンション管理組合の理事会は平日の夜、土日に開催されることが多いが、労働の多様化を背景として、仕事によっては役員が理事会に参加することが困難な場合も考えられる⁴。また、場合によっては、役員の内1人も理事会に参加しない役員も見受けられる。特に小規模な分譲マンションでは、その時の理事長の仕事の休みに合わせて理事会の日程を決めることも多い。そして、その理由の一つとして、マンションの集会は年に1回が多く⁵、事実上多くの分野において理事会の役員、特に「管理者」である理事長の役割(受託責任)が大きくなっていることが挙げられる。このことから、分譲マンションの役員、特に理事長に過大な負担となっていることが伺える⁶。

2011年改正前のマンション標準管理規約(単棟型)第35条第2項によると、「理事及び監事は、〇〇マンションに現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。」とされていた。

その後、役員の内手不足等もあり、2016年改正前のマンション標準管理規約(単棟型)第35条第2項によると、「理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。」と変更された。

そして、2016年に改正されたマンション標準管理規約(単棟型)によると、外部の第三者管理者の導入が選択的に可能となった。

しかし、区分所有法においては、管理者の条件について特段の規定は存在しておらず、ここでは、マンションの管理に関して、建物や敷地等の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項について規約で定めることができるとしているのみである(区分所有法第30

³第4章第3節参照。

⁴管理組合の役員を引き受けない理由として「高齢のため」が30.4%、「仕事等が忙しく時間的に無理だから」が23.2%となっている。

国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成25年度マンション総合調査結果報告書」326頁。

⁵「年に1回開催している」が80.8%、「年2回以上開催している」が12.4%となっている。国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成25年度マンション総合調査結果報告書」62頁。

⁶マンション管理は、不慣れな居住者の集まりである管理組合だけで行うには困難であることが多い。管理組合の役員も通常は他の職業を持っており、時間的にも、専門的知識・経験等においても、十分な能力を持たないことがふつうである。

一般社団法人マンション管理業協会[2013]『平成25年度マンション管理適正化法による指定法人研修テキスト』19頁。

条第1項)。したがって、マンション管理組合は、それぞれの分譲マンションの状況に応じ、区分所有法等の法令の強行規定に反しない限りにおいて、集会での多数決議(特別多数決議)によって自由に管理規約を設定・変更することができる。

とは言っても、多くの分譲マンションにおいて、「マンション標準管理規約(単棟型)」を基礎としてそれぞれの分譲マンション独自の管理規約を設定しているのが現状である⁷。

このことから、マンション管理業者等が、マンション管理組合からその分譲マンションの管理規約の改正を相談される場合も多くなりつつあるが、その場合には、最新の「マンション標準管理規約(単棟型)」を基礎として対応することになるといえる。

そして、そのことは、国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室の「平成25年度マンション総合調査結果報告書」によると、管理規約において選任できる役員の範囲は「居住の組合員」が92.6%、「居住していない組合員」が18.9%、「居住組合員の同居親族」が20.4%、「賃借人」が3.3%、「専門家」が0.2%、「管理会社社員」が0.3%となっている⁸ことから伺える。

そのため、外部の「専門家」を管理者にする第三者管理者方式を導入するためには、多くのマンションで管理規約の変更が必要となる。管理規約の変更のためには、組合員(区分所有者)総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上が必要となっている(マンション標準管理規約(単棟型)第51条第3項)。

また、国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室の「平成25年度マンション総合調査結果報告書」によると、分譲マンションの世帯主の年齢は「60歳代」が31.1%と最も多く、次いで「50歳代」が22.8%、「40歳代」が18.9%、「70歳代」が16.5%となっている⁹。そのため、マンション管理組合の運営における将来への不安(重複回答)において「区分所有者の高齢化」が57.0%と第1位を占めており、それに続いて、「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」が34.8%、「理事の選任が困難」が31.8%、「修繕積立金の不足」が28.6%と続いている¹⁰。このことから、マンション管理組合を自主的に運営することが将来的に困難になりつつあることが伺える。そして、この問題を解決するための一つの方法として、外部の専門家を分譲マンションの管理者にすることが考えられる。

しかも、この外部の専門家を分譲マンションの管理者に選任するという考え方は、既に検討がなされており、国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室の「平成25年度マ

⁷「改正後の標準管理規約に概ね準拠している」が48.4%と最も多く、次いで「改正前の標準管理規約に概ね準拠している」が35.4%となっている。

国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成25年度マンション総合調査結果報告書」148頁。

⁸国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成25年度マンション総合調査結果報告書」81頁。

⁹国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成25年度マンション総合調査結果報告書」313頁。

¹⁰国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成25年度マンション総合調査結果報告書」310頁。

ンション総合調査結果報告書」によると、外部の専門家の分譲マンションの管理者への選任を検討する理由として、「区分所有者の高齢化」が 55.9%、「役員のなり手不足」が 54.9%、「区分所有者の無関心」が 31.9%¹¹(重複回答)となっている。そして、外部の専門家の分譲マンションの管理者への選任の意向についても、「将来に必要となれば検討したい」が 33.1%(不明を除くと 37.3%)、「検討している」が 2.1%(不明を除くと 2.3%)となっている。

もちろん、会社を定年退職してすぐの段階では、逆に積極的にマンション管理組合に参加して主体的に取り組む区分所有者の方もいるであろうが、先のことを考えると分譲マンションの管理者を外部の専門家に任せるということは将来の課題であるといえる。少子高齢化の進展は、区分所有者の高齢化、それに伴う役員のなり手不足等の形でマンション管理組合の運営にも影を落としている。

しかし、第三者管理者方式の導入が万能の解決方法であるとはいいきれない。社会資本整備審議会の「分譲マンションストック 500 万戸時代に対応したマンション政策のあり方について(答申)」によると、「この第三者管理者方式には、管理等に関する権能が集中し、専門家として効率的に業務を遂行できるというメリットがある一方で、区分所有者ではないこと等から、区分所有者の意思を離れて、不適切な管理等が行われるおそれがあるというデメリットもある。」と指摘されている¹²。

このように、この区分所有者と第三者管理者の間には潜在的に利害対立関係があると考えられる。しかし、係る利害対立関係は第三者管理者方式を導入することによってはじめて生じるものではなく、現行のマンション管理組合における機関設計においても、その区分所有者と管理者との間に存在しているのである。そして、この利害対立関係を緩和するためには、株式会社における対応が参考となるであろう。

そこで次に、株式会社においては、どのようにしてエイジェンシー問題に対する対応を行っているのかということについて検討することにする。

3 株式会社におけるエイジェンシー問題への対応

従来の経済学においては、完全競争モデルをもとに分析を行っていた。そのモデルは、取引される財とサービスの品質などに関する情報が完全でかつ誰でも費用なしで入手できるという仮定を置いていた。しかし、現実の経済社会においては、このようなモデルは非現実的である。

例えば、株式会社において経営者と株主の関係について検討してみる。一般的に経営者は会社内部に存在しており、会社に関するすべての情報にアクセスすることが可能である。それに対して、株主は細分化された持分をもつ会社の区分所有者である。しかも、会社に

¹¹国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」56 頁。

¹²社会資本整備審議会[2009]「分譲マンションストック 500 万戸時代に対応したマンション政策のあり方について(答申)」16 頁。

関するすべての情報にアクセスすることはよほどの大株主でもなければ不可能である。

以上のことから、経営者と株主の間には情報が偏在していることが明らかである。このことを「情報の非対称性」¹³といい、この「情報の非対称性」を緩和するための一つの方法が会計に基づく情報提供である。

会計とは、「情報の利用者が事情に精通して判断や意思決定を行うことができるように、経済的情報を識別し、測定し、伝達するプロセスである。」¹⁴といわれている。よく知られていることであるが、会計には情報提供機能と利害調整機能という二つの役割がある。

株式会社には、現在の投資者である株主、債権者、潜在的な投資者、従業員、経営者、地域住民等さまざまな利害関係者が存在している。「契約の経済学は、企業を資金提供者・従業員・経営者・顧客などによる契約の束(nexus of contracts)と理解し、契約の前後に存在する情報の非対称性を前提にして、効率的な契約のあり方を検討している。」¹⁵としている。このことから、「情報の非対称性」を緩和して、効率的な契約を行い、利害調整する機能が会計に求められているといえる。

まず、現在の株主と現在の債権者との間の利害対立について利害調整機能の観点から検討する。会社が利益を計上した場合に、株主はより多くの配当を求めるであろう。しかし、株式会社の株主は有限責任しか負わないので、債権者は株主に対する配当を少なくして会社により多くの内部留保を求めるであろう。そこで、会社法(第461条第1項)では、これらの利害を調整するために、会計システムを利用して、分配可能額を算定している。そして、それによって株主と債権者の利害を調整している。

次に、経営者と現在の株主との間の利害対立について利害調整機能の観点から検討する。この関係は、株主が本人(principal)で経営者が代理人(agent)となるエイジェンシー関係の典型例であるといわれている。

エイジェンシー理論とは、「①契約関係を本人(principal)と代理人(agent)の関係(エイジェンシー関係)としてとらえ、②代理人の行動が本人の利害と一致しないときに発生する問題の構造を明らかにし、③その問題に対処する方法を考察する。」¹⁶理論モデルである。「エイジェンシー理論では、通常、エイジェンシー関係で情報の非対称性があるということ、および自己の効用を最大化するように個々人が合理的に行動することが仮定されている」¹⁷。

株式会社制度の成立当初においては、その多くで株式会社の所有者(株主)が経営を行っており、「所有と経営が一致」していた。このような場合であれば、経営者が株式会社の利益

¹³高須教夫[2012]「意思決定有用性アプローチの確立と概念フレームワークの形成ーアメリカにおける会計規制の観点から」千葉準一・中野常男責任編集『会計と会計学の歴史』(体系現代学第8巻)中央経済社 373頁。

¹⁴AAA[1966], Committee to Prepare a Statement of Basic Accounting Theory, *A Statement of Basic accounting Theory*, AAA, p.2(飯野利夫訳[1969]『アメリカ会計学会・基礎的会計理論』国元書房。)

¹⁵須田一幸[2000]『財務会計の機能ー理論と実証』白桃書房 14頁。

¹⁶須田一幸[2000]『財務会計の機能ー理論と実証』白桃書房 18頁。

¹⁷須田一幸[2000]『財務会計の機能ー理論と実証』白桃書房 18頁。

最大化を目指すことで株主の富の最大化につながる。しかし、現代においては、株式会社を経営する意思も能力もない投資者が株主となり、このような状況では、株主が自ら株式会社の経営を行うのではなく、専門家である経営者を雇用して、株式会社の利益最大化を目指すことが一般的となる。そして、このような場合には、株主と経営者との間に「モラルハザード」が生じるおそれがある。

すなわち、株主は株式会社の利益最大化を求めるのに対して、経営者は株式会社の利益を犠牲にして、自らの効用を最大化するような行動をとる可能性がある。例えば、その例として奢侈な社長室を準備すること等が考えられるが、このようなモラルハザードを放置すれば、株式会社の利益に悪影響を及ぼす。しかし、経営者がそれを必要であると説明した場合には、株主はその必要性について正確に判断することができないことがありうるかもしれない。その理由として、経営者と株主との間に「情報の非対称性」が存在していることが挙げられる。したがって、「情報の非対称性」を緩和することができれば、モラルハザードを防止し、株式会社を効率的に運営することができるのである。

そのことから、会社内部における取締役や監査役によるチェック機能を含めた内部統制制度、会社外部者である外部取締役や会計監査人によるチェック機能により、モラルハザードが発生する確率は小さくなるはずである。そして、このシステムにおいては、会計が重要な役割を果たすことになる。

しかし、ここにおいて株主が何もしなければ、モラルハザードが発生し、株式会社の利益が減少することになる。そのことは、株主の効用を減少させることとなり、それはエイジェンシー関係から生じる機会費用であることから「エイジェンシー費用」¹⁸といわれている。

もし株主が自ら株式会社を経営すれば、代理人である経営者を雇用しないので、モラルハザードもエイジェンシー費用も発生することはない。しかし、現代の株式会社において会社を経営する意思と能力がある株主は少数であろう。それでは、エイジェンシー費用を削減するためにはどのようなシステムが考えられるであろうか。

そのシステムとしてモニタリング(監視)システムを挙げることができる。モニタリングシステムとは、「本人が代理人の行動を監視し、モラルハザードに関する情報を収集するシステムである。」¹⁹と定義することができる。具体的には、わが国では主に株式会社においては会社法により、さらに公開会社においては金融商品取引法により、情報開示制度を通じてそのための規制が行われている。そして、そこでは株式会社(会社法)や公開会社(金融商品取引法)に対して、経営者が財務諸表(会計情報)の作成・公開を行うとともに、それに対して独立した第三者である監査法人(公認会計士)による監査を実施し、それに信頼性を付与することを求めているのである²⁰。

¹⁸須田一幸[2000]『財務会計の機能—理論と実証』白桃書房 19 頁。

¹⁹須田一幸[2000]『財務会計の機能—理論と実証』白桃書房 20 頁。

²⁰会社の経営目標を有効かつ効率的に達成するためには、コーポレート・ガバナンスの機能

すなわち、株式会社においては、エイジェンシー問題を解決するために情報開示という間接規制手段が採用されていることが明らかになるのである。

4 マンション管理組合におけるエイジェンシー問題への対応

マンション標準管理規約(単棟型)第40条第1項において、「理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。」と規定されている。

さらに、同第38条第1項において、「理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項

二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。」

また、マンション標準管理規約(単棟型)第54条において、「理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案

二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案

三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案

四 その他の総会提出議案

五 第17条²¹に定める承認又は不承認

六 第67条²²に定める勧告又は指示等

七 総会から付託された事項」

と規定されている。

そして、マンション標準管理規約(単棟型)第41条第1項において、「監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。」と規定

が有効に働かなければならず、この機能を具体化する手段として、会社内部において一定のルールや業務プロセスが確立される必要がある。これが内部統制である。

蟹江章[2016]「公認会計士監査の基礎概念」盛田良久・蟹江章・長吉眞一編著『スタンダードテキスト監査論』(第4版)中央経済社 21頁。

モニタリング(監視活動)とは、内部統制が有効に機能していることを継続的に評価するプロセスをいう。モニタリングにより、内部統制は常に監視、評価及び是正されることになる。

蟹江章[2016]「公認会計士監査の基礎概念」盛田良久・蟹江章・長吉眞一編著『スタンダードテキスト監査論』(第4版)中央経済社 25頁。

²¹マンション標準管理規約(単棟型)第17条第1項 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え(以下「修繕等」という。)を行おうとするときは、あらかじめ、理事長(第35条に定める理事長をいう。以下同じ。)にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

²²マンション標準管理規約(単棟型)第67条第1項 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人(以下「区分所有者等」という。)が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

されている。

ここで、分譲マンションにおける機関設計が会社法における株式会社の機関設計と類似していることを想起すれば、マンション管理組合におけるエイジェンシー問題への対応に株式会社の知見が準用されていることがわかる。すなわち、ここでは区分所有者が本人で、管理者が代理人となり、その管理者と区分所有者との間にエイジェンシー問題、それによる「利害衝突による費用(エイジェンシー費用)」²³が生じることになる。

そしてこのことから、この区分所有者に管理者をモニタリング(監視)する需要が生じてくる。そして、この両者の間には、「情報の非対称性」が存在し、そのため、情報劣位にある区分所有者に情報優位者である管理者に対する「会計数値の算定と報告に対する需要(会計の需要)」²⁴が生ずることになる。ただし、この会計情報については、その品質を保証するために監査が必要となる。

このことから、「マンション標準管理規約(単棟型)」において、管理者に収支決算案、事業報告案等の会計書類の作成を要請するとともに、監事にその監査を行わせることを規定しているといえるのである。

5 おわりに

分譲マンションは私有財産であり、各区分所有者が自己責任において管理することが原則である。しかし、共用部分の管理(日常の清掃、植栽、損害保険の対応等)を各区分所有者が自己の持分に応じて行うことは、経済的な面からみても合理的ではない。そこで、多くの分譲マンションにおいて、マンション管理組合が組織され、理事長である「管理者」が業務執行を行っている。

しかし、そこにおいて、区分所有者と管理者との関係は、株式会社の株主と経営者との関係と類似であり、そこに「委託・受託」の関係が成立する。そのことから、ここにエイジェンシー問題が生じることになるのである。そして、このことは、第三者管理者方式を導入する場合にのみ生じるものではなく、現行のマンション管理組合の機関設計においても生じるものである。

そこで、株式会社におけるエイジェンシー問題への対応方法である情報開示制度を準用する形で、「マンション標準管理規約(単棟型)」においては、管理者が会計書類を作成し、そして監事はその会計書類の監査を行うというシステムをそこに規定しているのである。

²³R.L.ワッツ・J.L.ジーマーマン[1991]須田一幸訳『実証理論としての会計学』白桃書房 195頁。

²⁴R.L.ワッツ・J.L.ジーマーマン[1991]須田一幸訳『実証理論としての会計学』白桃書房 195頁。

第6章 マンション管理組合における第三者管理者方式の導入に伴う ガバナンスに関する検討

1 はじめに

一戸建てであれば、その自宅を所有者が自己の責任において管理することが、また、賃貸マンションであれば、その賃貸マンションを所有者(オーナー)が管理業者に委託することが一般的であるといえる。それに対して、分譲マンションは、その分譲マンションを各区分所有者が自己の責任において管理することが想定されており、そのためにマンション管理組合が設けられている¹。しかし、分譲マンションの適切な管理のためには法律・建築・会計等のさまざまな知識が必要となることから、一般社団法人マンション管理業協会によると、分譲マンションにおいては、そのうちの約92%(576万1千戸)についてマンション管理業者がマンション管理組合から管理受託しており、その役割は重要であるといえる²。

そしてこのことから、分譲マンションの管理の主体については、法律面及び経済合理性の面から異なる意見が生じることとなっていた。

2013年改正前のマンション標準管理規約(単棟型)第35条第2項によると、マンション管理組合の「理事及び監事は、〇〇マンションに現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。」と規定されていた。しかし、役員のみ手が不足する等の問題³もあり、2013年にはマンション標準管理規約(単棟型)第35条第2項を、「理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。」と改正された。

しかし、この改正においては、マンション管理組合の役員となる者の資格要件を組合員に限定しており、そこでは役員に外部の第三者を導入することは見送られることとなった。このことから、マンション管理業者のような外部の専門家を「管理者」⁴とする事例は多くなかった⁵。すなわち、多くの分譲マンションにおいて、マンション管理業者にその管理業

¹マンション標準管理規約(単棟型)第6条第1項 区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって〇〇マンション管理組合(以下「管理組合」という。)を構成する。

マンション標準管理規約(単棟型)第1条 この規約は、〇〇マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

²一般社団法人マンション管理業協会ホームページ「マンション標準管理規約における民泊可否の明確化に関する要望について」(2016年11月27日)

(<http://www.kanrikyo.or.jp/news/data/20160921gyoumu.pdf>)

³第5章第2節参照。

⁴マンション標準管理規約(単棟型)第38条第2項 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

⁵管理者の選任状況をみると、88.2%が区分所有者の理事長であり、区分所有者以外の第三者が管理者となっているマンションは6.0%となっている。そしてその内訳は、マンション管理業者5.7%、分譲業者0.1%、マンション管理士0.0%、その他0.2%である。

国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成25年度マンション総合調査

務を委託してはいても、あくまで、分譲マンションの管理主体は、各区分所有者(その中から選ばれた役員)であり、マンション管理業者はそのサポートを行う存在であるということが、そこでは想定されていたといえる。

このことから、これまでのマンション管理組合においては、区分所有者と管理者との間に委託・受託関係は認められるものの、区分所有者が管理者となるという意味で「所有と業務執行(経営)の一致」が図られている状態であったといえる。しかし、2011年の社会資本整備審議会の「分譲マンションストック 500 万戸時代に対応したマンション政策のあり方について(答申)」によると、「高齢化、賃貸化、無関心化等は、管理組合の役員のなり手不足、管理組合活動の停滞、管理上生じる問題への対応力不足を招き、マンションの適正な維持管理に支障をきたすおそれがある。」⁶と指摘されている。

そして、それは、今日、さまざまな理由のもと、分譲マンションの各区分所有者が、分譲マンションの維持管理について積極的に参画する意思も能力もなくなっていることの現れといえるのである。

それに伴い、2016年に改正されたマンション標準管理規約(単棟型)第35条第2項において、「理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。」という場合と、「理事及び監事は、総会で選任する。」という場合の内から、選択適用が認められるようになった。後者の場合については、同第35条第3項において、「理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。」、同第35条第4項において、「組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については細則で定める。」と規定している。すなわち、ここにおいてマンション管理組合の役員となる者の資格要件が外部の第三者にも開かれることとなったのである。

したがって、2016年に改正された「マンション標準管理規約(単棟型)」に依拠するマンション管理組合においては、第三者管理者方式の導入による「所有と業務執行(経営)の分離」を選択することも可能になったといえる。そしてその場合には、マンション管理組合においても「所有と業務執行(経営)の一致」に基づくシステムから「所有と業務執行(経営)の分離」に基づくシステムに移行することになるのである。しかもそこでは、管理者に権限が集中することになるため、不正を防止するための仕組みを整備する必要がある。

そのことから、2016年改正後の「マンション標準管理規約(単棟型)」においても、改正前と同様に収支決算及び事業報告、収支予算及び事業報告、修繕積立金の保管及び運用方法等については、集会(総会)の決議が必要とされており⁷、また、マンション標準管理規約(単

結果報告書」7頁。

⁶社会資本整備審議会[2009]「分譲マンションストック 500 万戸時代に対応したマンション政策のあり方について(答申)」3頁。

⁷マンション標準管理規約(単棟型)第48条において、次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならないとされている。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画

棟型)第 41 条第 1 項において、「監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。」と規定されている。すなわち、ここでは会計監査だけではなく業務監査も監事の職務に含まれていることが明らかとなる。しかし、会計及び監査についての専門家ではない監事の監査にどれほどの実効性があるのか疑問がある。

そこで、本章においては、「所有と経営の分離」している株式会社におけるガバナンスの考え方を明らかにすることにより、マンション管理組合における適切なガバナンスの仕組みについて検討することにする。

2 株式会社におけるガバナンスの考え方

株式会社においては、専門経営者により経営が行われているという意味で「所有と経営の分離」した状態にあり、そのことからここでは、ガバナンスのためのシステムが構築されている。

「1890(明治 23)年、わが国で初めての商法(旧商法と呼ばれる)が公布された。しかしこの商法は、当時すでに先進諸国で確立していた株式会社の実態に合致していなかった。このため、1899 年に、改めて新商法が公布された。この商法が、現在の商法…会社法の原型となるものである。わが国商法は、当時のドイツ、フランスの商法をモデルにしたといわれる。法体系的には、いわゆる『大陸法』的な考え方に基づくものである。」⁸と指摘されている。

株式会社の監査制度は、この時代から定められており、株主総会で取締役と監査役を選任し、監査役が取締役による業務執行を監査するシステムであった。

-
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
 - 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
 - 五 長期修繕計画の作成又は変更
 - 六 第 28 条第 1 項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
 - 七 第 28 条第 2 項及び第 3 項に定める建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
 - 八 修繕積立金の保管及び運用方法
 - 九 第 21 条第 2 項に定める管理の実施
 - 十 区分所有法第 57 条第 2 項及び前条第 3 項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
 - 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
 - 十二 区分所有法第 62 条第 1 項の場合の建替え及び円滑化法第 108 条第 1 項の場合のマンション敷地売却
 - 十三 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
 - 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
 - 十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

⁸吉見宏[2016]「会社法監査制度」盛田良久・蟹江章・長吉眞一編『スタンダードテキスト監査論』(第 4 版)中央経済社 114 頁。

会社法においても、その第 381 条第 1 項において、「監査役は、取締役(会計参与設置会社にあつては、取締役及び会計参与)の職務の執行を監査する。この場合において、監査役は、法務省令で定めるところにより、監査報告を作成しなければならない。」と規定している。

このことから、監査役は、業務監査及び会計監査を実施することが想定されているといえる。「業務監査とは、取締役が法令および定款の規定を順守して職務の執行をしているか否かについての監査である。他方、会計監査は、計算書類およびその附属明細書(第 436 条)、臨時計算書類(第 441 条)、及び一定の会社の連結計算書類に対する監査である(第 444 条)。⁹そして、監査役が、取締役の職務の執行を監査するにあたり、職務が法令や定款にしたがっているかどうかの監査は適法性監査、取締役の職務執行の有効性や効率性についての監査は妥当性監査と呼ばれている¹⁰。

しかし、現実には、「取締役が監査役を含めた役員人事案を株主総会へ一括提出することによって、監査役の人事権が事実上取締役に握られているという実態がある。このため、しばしば監査役の形骸化が指摘され、監査役監査制度の有効性に疑問が呈されてきた。」¹¹と指摘されている。

また、株式会社のガバナンスとして重要なシステムの一つとして取締役会制度が挙げられる。会社法第 362 条第 1 項において、「取締役会は、すべての取締役で組織する。」と規定されており、同第 362 条第 2 項において、「取締役会は、次に掲げる職務を行う。

- 一 取締役会設置会社の業務執行の決定
- 二 取締役の職務の執行の監督
- 三 代表取締役の選定及び解職」

と規定されている。

このことから、取締役会の重要な職務として業務執行の決定だけではなく、取締役の職務の執行の監督もあることがわかる。

さらに、1974 年の商法改正に伴って制定された「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」(以下、「商法特例法」という。)において会計監査人制度が導入されている。そして、商法特例法は、その第 2 条において、資本の額が 5 億円以上又は負債 200 億円以上の株式会社は、貸借対照表、損益計算書、準備金及び利益又は利息の配当に関する議案と、それらの附属明細書・営業報告書について監査役の監査のほか、会計監査人の監査(附属明細書及び営業報告書については会計に関する部分)を受けなければならないと規定して

⁹吉見宏[2016]「会社法監査制度」盛田良久・蟹江章・長吉眞一編『スタンダードテキスト 監査論』(第 4 版)中央経済社 119 頁。

¹⁰吉見宏[2016]「会社法監査制度」盛田良久・蟹江章・長吉眞一編『スタンダードテキスト 監査論』(第 4 版)中央経済社 121 頁。

¹¹吉見宏[2016]「会社法監査制度」盛田良久・蟹江章・長吉眞一編『スタンダードテキスト 監査論』(第 4 版)中央経済社 115 頁。

いる¹²。また、会社法第 337 条第 1 項において、「会計監査人は、公認会計士又は監査法人でなければならない。」と規定している。

この会計監査人による監査については、監査基準の設定前文において、「監査基準の基本的性格は、昭和 25 年に我が国に監査基準が設けられた折、『監査基準は、監査実務の中の慣習として発達したもののなかから、一般に公正妥当と認められたところを帰納要約した原則であって、職業的監査人は、財務諸表の監査を行うに当り、法令によって強制されなくとも、常にこれを遵守しなければならない』と明示されたところであり、今日においても、その性格は変わるものではない。」と指摘されている。

そして、この監査基準は、1949 年に「企業会計原則」が公表されたこととあわせて、公認会計士による監査のための規範として、1950 年に「監査基準」及び「監査実施準則」として制定されたものであり、その後、正規の財務諸表監査の導入に備えて 1965 年及び 1966 年に「監査基準」及び「監査実施準則」の改訂と「監査報告準則」の制定が行われた。

また、会計監査人である公認会計士及び監査法人による外部監査制度だけではなく、内部統制監査も導入されている。それは、2002 年 7 月に米国において Sarbanes-Oxley Act(サーベンス・オクスリー法)が成立したのを受けて、2006 年に金融商品取引法第 24 条の 4 の 4 第 1 項において内部統制報告書の提出を義務付けるとともに、内部統制報告書に対して独立した第三者である監査法人による監査証明を付すという規定を導入することによって行われた。そしてこのことから、2007 年に「内部統制監査基準」が制定されることとなった。

さらに、2002 年の商法改正により、委員会設置会社(指名委員会等設置会社¹³)という新しい機関設計を持つ株式会社制度が導入されることになった。この指名委員会等設置会社は、指名委員会・監査委員会及び報酬委員会を置く株式会社と定義されており(会社法第 2 条第 12 号)、指名委員会等設置会社には、取締役会及び会計監査人を置かなければならない(会社法第 327 条第 1 項第 3 号及び第 327 条第 5 項)。また、指名委員会等設置会社には、1 人又は 2 人以上の執行役を置くことが義務付けられており(会社法第 402 条第 1 項)、指名委員会等設置会社の業務執行は執行役が行い(会社法第 418 条第 1 項第 2 号)、その代表権は代表執行役にある(会社法第 420 条第 1 項)。

そして、この指名委員会設置会社の最大の特徴は、業務執行と監督が分離されたことにある。指名委員会等設置会社以外の取締役会設置会社では、取締役会が業務執行の決定を担当することになる(会社法第 362 条第 2 項)のに対して、指名委員会等設置会社では、取締

¹²1960 年代の不況により相次いで明らかになった粉飾決算は、専門的能力を要求されていない監査役による会計監査の限界を露呈させる形となった。このため、社会的影響の大きい大規模な株式会社に対して、監査役による会計監査に加えて、職業的専門家である会計監査人による監査が義務付けられたのである。

吉見宏[2016]「会社法監査制度」盛田良久・蟹江章・長吉眞一編『スタンダードテキスト監査論』(第 4 版)中央経済社 124 頁。

¹³2014 年の会社法改正により、監査等委員会設置会社制度が導入された際に、従来の委員会設置会社は、指名委員会等設置会社に名称が変更された。

役が選任した執行役に対して業務執行の決定について大幅な権限の移譲ができることとなったのである(会社法第 416 条第 4 項)。

すなわち、業務執行権限が執行役にあることから(会社法第 418 条)、各取締役は、業務執行から離れることとなり(会社法第 415 条)、取締役会は、監督機関に特化され(会社法第 416 条第 1 項第 2 号)、監督権限を形骸化させるおそれのある人事権及び報酬の決定権は、執行役から指名委員会及び報酬委員会に委ねられることとなった(会社法第 404 条)。

このことから、この指名委員会等設置会社制度はその特徴として、「監督と執行の分離を図ることによって、取締役会の監督機能を高めようとするものである。」¹⁴と指摘されている。

そして、この強力な権限を有する委員会は社外取締役を過半数とする構成をとる(会社法第 400 条第 3 項)ことで、ガバナンスの実効性を担保することとしている。

しかし、指名委員会等設置会社は、3 委員会の設置、報酬決定権及び人事権の委員会への委譲、3 委員会の委員の過半数を社外取締役とすることが義務付けられており、それに対する抵抗や反発もあり、それほど利用されてはいなかった¹⁵。

そこで、2014 年の会社法改正において、監査等委員会設置会社という機関設計をもつ株式会社制度が新設されることとなった。会社法は、この監査等委員会設置会社について監査等委員会を置く株式会社と定義している(会社法第 2 条第 11 号の 2)。

監査等委員会設置会社では、取締役会と会計監査人を置くことが義務付けられており(会社法第 327 条第 1 項及び第 5 項)、取締役会は、代表取締役を選定しなければならないとする(会社法第 399 条の 13 第 3 項)。

そして、この監査等委員会設置会社においては、監査等委員会は職務として取締役の職務執行の監査及び監査報告の作成、株主総会に提出する会計監査人の選任及び解任並びに会計監査人を再任しないことに関する議案の内容の決定(会社法第 399 条の 2 第 3 項)を行うとともに、監査等委員以外の取締役の選任等及び報酬等につき株主総会における意見陳述権を有している(会社法第 342 条の 2 第 4 項及び第 361 条第 6 項)。これらの職務の実効性を担保するために、監査等委員会には、監査役又は監査委員と同様の権限が与えられている(会社法第 399 条の 3～第 399 条の 7)。

このように、監査等委員会設置会社においては、指名委員会等設置会社における指名委員会や報酬委員会の役割の一部が監査等委員会に加えられていることから、監査等委員会設置会社は、指名委員会等設置会社の負担を軽減しながら、ガバナンスの実効性を図るシ

¹⁴ 弥永真生[2015]『リーガルマインド会社法』(第 14 版)有斐閣 180 頁。

¹⁵ 日本監査役協会の調査(H25.10.31)によると、委員会設置会社制度を採用しているのは、僅かに 89 社しかなく、(そのうち上場会社は 57 社)、一旦、委員会設置会社に移行したものの監査役(会)設置会社へ再移行した会社が 61 社あり、委員会設置会社は不人気なのが実情です。

池田総合特許法律事務所ホームページ(2016 年 11 月 13 日)

〈<http://ikedalawpatent.com/blog/?p=36>〉参照。

システムであり、指名委員会等設置会社に対する簡便なシステムであるといえる。

3 分譲マンションにおけるガバナンスの仕組み

2016年改正前の「マンション標準管理規約(単棟型)」においては、区分所有者が管理者になるという意味で「所有と業務執行(経営)の一致」している状態であったといえるが、分譲マンションを適正に維持管理する意思も能力も持たない区分所有者が増加してきたことから、マンション管理組合をいかに適正かつ効率的に運営するべきかという問題について、議論がなされてきた。それを受けて、2016年3月14日に国土交通省は、「マンションの管理の適正化に関する指針」の改正(告示)及び「マンション標準管理規約(単棟型)」の改正(局長通知)を公表した。

その背景として、そこでは「マンションの管理ルールについて、高齢化等を背景とした管理組合の担い手不足、管理費滞納等による管理不全、暴力団排除の必要性、災害時における意思決定ルールの明確化など、様々な課題が指摘されており、これら課題に対応した新たなルールの整備が求められ」¹⁶たことが指摘されている。

そして、今回の改正の概要として、①マンション管理組合による管理の適正化のための必要事項を定めた「マンションの管理の適正化に関する指針」(マンション管理適正化法第3条の指針)の改正を官報に公布し、そこにおいてコミュニティ形成の積極的な取組みを新たに明記したり、外部専門家を活用する場合の留意事項を明記したこと、②区分所有者間で定めるマンションの管理ルール(区分所有法第30条の規約)の標準モデルである「マンション標準管理規約(単棟型)」及びこれの解説である「マンション標準管理規約(単棟型)コメント」の改正を自治体・関係団体に通知し、そこにおいて外部専門家の活用、管理費等滞納に対する措置、暴力団等の排除規定、災害時の管理組合の意思決定、管理状況などの情報開示に関する規定を整備したり、コミュニティ条項を再整理等したりしたことが¹⁷挙げられる。

その中でも最も重要な改正点は、2016年改正前のマンション標準管理規約(単棟型)第35条第2項における「理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。」という規定に「理事及び監事は、総会で選任する。」という規定を選択適用できるようにし、その場合には同第35条第3項及び第4項¹⁸もそれに合わせて変更することによって、外部専門家を理

¹⁶国土交通省[2016]「マンションの管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」の改正について(2016年3月15日)

〈http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000133.html〉参照。

¹⁷国土交通省[2016]「マンションの管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」の改正について(2016年3月15日)

〈http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000133.html〉参照。

¹⁸マンション標準管理規約(単棟型)第35条第3項 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。

マンション標準管理規約(単棟型)第35条第4項 組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については細則で定める。

事(理事長、副理事長を含む)及び監事とすることが可能となったことにある。

今日では大規模なマンションも増加してきており、そのことからマンション管理組合が管理する資金も多額になりつつある¹⁹。そのため、これらの適正な管理・運営のために管理者に外部専門家を活用することは有用であるが、その一方でその権限が外部管理者に集中することに対する危惧も存在する。

この点にかんがみて、国土交通省は外部専門家を導入するにあたり、その選択肢を、①理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型、②外部管理者理事会監督型、③外部管理者総会監督型の三つのパターンに分けて示している²⁰。

まず、理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型は、考え方としては、従来どおり理事会を設け、理事会役員に外部専門家をを入れるパターンであり、外部専門家が理事長(管理者)となることも含意されている。そこでは、①運営面の不全の改善を図る場合、②計画的な大規模修繕等の適切な実施、耐震改修・建替え等の耐震対策等専門的知見が必要な場合が想定されているが、それに加えて限定的な専門性が求められるケースも多くある²¹とされている。

そして、その場合における論点・課題と「マンション標準管理規約(単棟型)」における規定等の整備として、

- ①外部役員を選任・解任
- ②役員の欠格要件

¹⁹なお、人口増加市区において、世帯増加数を住宅の種別毎にみると、共同住宅の世帯増加数が大半を占めており、特に11階以上の共同住宅が最も多い。また、人口増加市区における分譲マンションの規模別戸数シェアの推移をみると、平成7年からの11年間で、一棟当たり総戸数100戸以上のマンションの戸数シェアは14%から58%へ約4倍増、総戸数200戸以上の規模でも38%に達している。

国土交通省ホームページ「人口増加地区の動向等」(2016年11月13日)

〈http://www.mlit.go.jp/hakusyo/syutoken_hakusyo/h19/images/1-1.pdf〉参照。

²⁰国土交通省報道発表資料(2015年10月21日)

〈http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_0001129.html〉参照。

国土交通省は、2015年10月に「マンション管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約(単棟型)」の改正(案)を公表し、それに関するパブリックコメント(意見公募)を求めた。その改正案の中で、理事長を含む理事及び監事について、これまで区分所有者に限定していたものを、選択肢として外部の専門家も就任可とし、利益相反取引の防止、監事の権限の明確化等の所要の規定を設置すると記載していた。しかもそこでは、外部専門家の活用のパターンとして、①理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型、②外部管理者理事会監督型、③外部管理者総会監督型の三つのパターンが示されていた。その後2016年3月にその趣旨に沿う形で「マンション標準管理規約(単棟型)」の改正が行われた。その際外部専門家の活用のパターンも「マンション標準管理規約及び同コメント(単棟型)」の最後に別添として示されている。

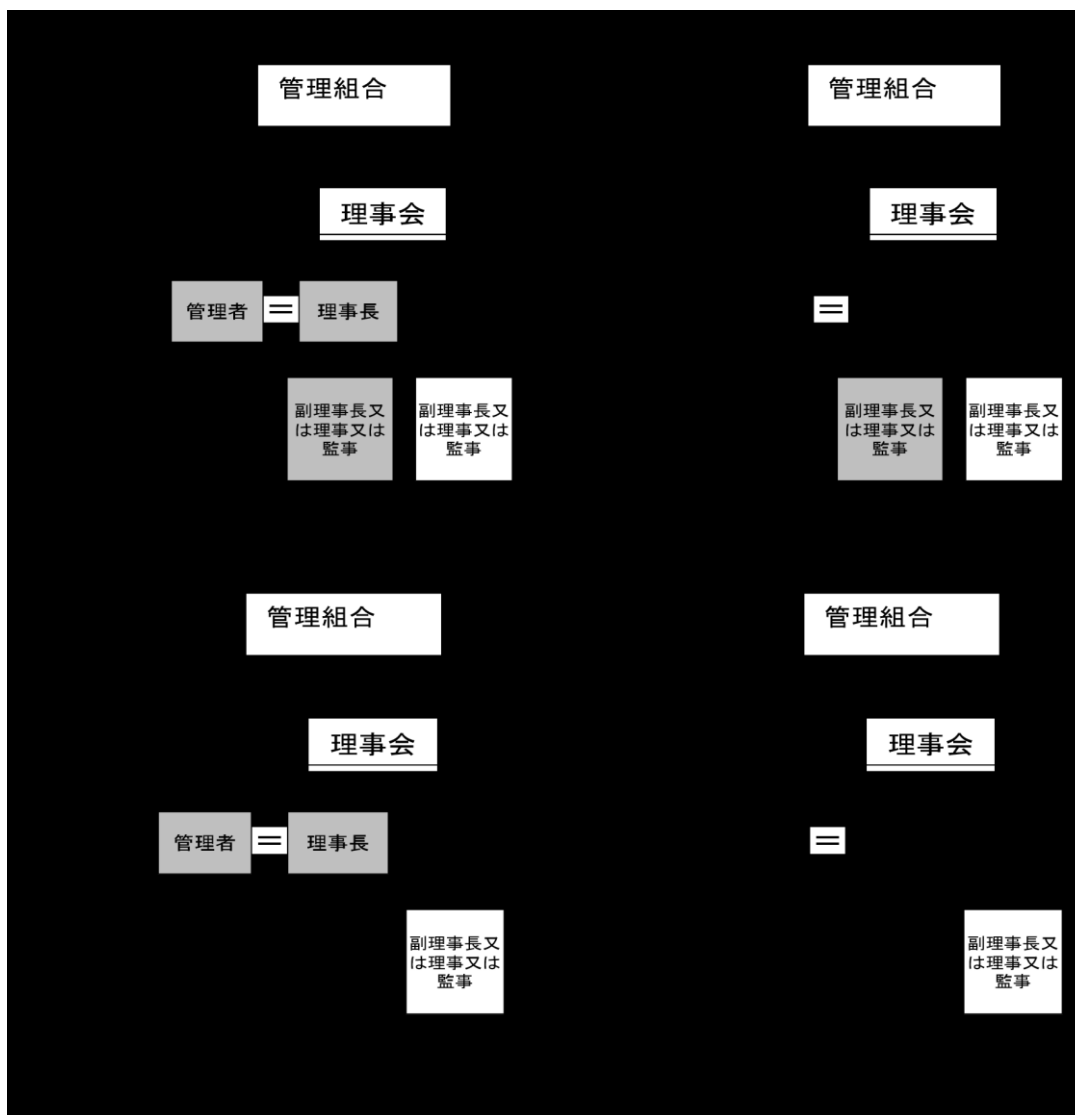
国土交通省ホームページ(2016年11月27日)

〈<http://www.mlit.go.jp/common/001135988.pdf>〉参照。

²¹国土交通省ホームページ(2016年11月27日)

〈<http://www.mlit.go.jp/common/001135988.pdf>〉参照。

① 理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型



国土交通省ホームページ(2016年11月27日)

〈<http://www.mlit.go.jp/common/001135988.pdf>〉参照。

③外部役員の業務執行のチェック体制の構築(理事会によるチェックの補完)

④役員取引の健全性の確保(利益相反取引の排除等)

⑤多額の金銭事故や財産毀損の防止、補償の担保と補償能力の充実

⑥派遣された役員が欠けた場合の補欠ルールの明確化(継続性の確保)

が挙げられている²²。

この理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型は、現行のマンション管理組合に

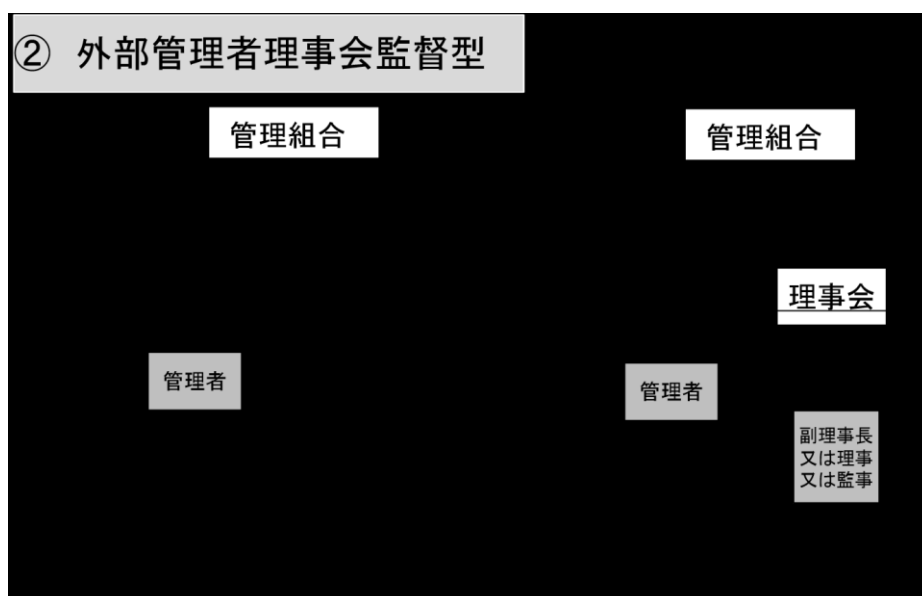
²²国土交通省ホームページ(2016年11月27日)

〈<http://www.mlit.go.jp/common/001135988.pdf>〉参照。

おける管理システムを踏襲しているものといえる。すなわち、これは集会を最終的な意思決定機関とした上で、理事(理事長)・監事という理事会役員のもとで、一部に外部専門家を入れるという方式である。この方式は、その管理システムの枠組みに変更がないことから区分所有者にも理解が容易なシステムといえるが、しかし、この方式の課題として、運営面の不全を改善するために外部専門家を理事長(管理者)としたとしても、理事長(管理者)の提案が理事会で否決されたときには、やはり運営面が停滞するおそれがある。このことは、理事に外部専門家を入れた場合にもあてはまる。言い換えると、ここでは理事会によるチェック体制が機能しているということもできるが、監事を外部専門家としない場合には、会計や監査について専門家ではない監事による監査にどれほどの実効性があるのか疑問がある。

この方式は、株式会社において、専門経営者の出現により「所有と経営の分離」する状態に移行したときに登場してきた管理システムに類似しているといえる。すなわち、ここでは最終的な意思決定機関としての総会と株主総会、業務執行及び監督機関としての理事会と取締役会、業務執行を担う理事長と代表取締役、監査業務を担う監事と監査役がそれぞれ対応しているといえるのである。

次に、外部管理者理事会監督型は、考え方としては、外部専門家を区分所有法上の管理者として選任し、理事会は監事的立場となり外部管理者を監督するパターンであり、監督する立場の理事会の役員に、さらに別の外部専門家を選任することも含意されている。ここでは、高い専門性と透明性のもと、区分所有者の利益の保護や最大化のニーズの高いマンション(大規模な新築マンションなど)が想定されており、総会は、意思決定機関、管理者



国土交通省ホームページ(2016年11月27日)

〈<http://www.mlit.go.jp/common/001135988.pdf>〉 参照。

は知見豊富な執行者、理事会は監督機関、と役割分担や責任の明確化が期待されている。さらには、専門性が高く、時間的な拘束が強く心理的な負担も大きい管理費回収訴訟、反社会的勢力、被災対応等の特定問題に対処することも想定されている。そして、その場合における論点・課題として、

- ①外部管理者＝区分所有法上の管理者とする
- ②外部管理者の選任・解任、外部管理者の欠格要件[外部・内部共通]
- ③外部管理者のチェック体制の充実(理事会によるチェックの補完)
- ④外部管理者の取引の健全性の確保(利益相反取引の排除等)[外部・内部共通]
- ⑤多額の金銭事故、財産毀損の防止[外部・内部共通]
- ⑥補償の担保と補償能力の充実[外部・内部共通]
- ⑦専門家の属性
- ⑧専門家の能力評価、育成方法
- ⑨外部管理者の補欠ルールの明確化(継続性の確保)個人の専門家が管理者に就任する場合

が挙げられている²³。また、「マンション標準管理規約(単棟型)」の整備等の考え方として、

- ①理事長＝区分所有法上の管理者とする規定の撤廃。理事長の業務・権限と管理者の業務・権限の整理。
- ②外部管理者の選任・解任を総会決議とする旨規定。
- ③外部管理者及び役員の欠格要件として、銀行との取引停止、破産(者)、会社更生、資格・登録の取消し処分からの一定期間内等を規定。
- ④派遣元団体等による報告徴収や監査(適任者への交替も含む)、又は外部監査(別の専門家の一時派遣等)を義務付けることもできる旨を規定。
- ⑤特別な利害関係のある議案の理事会への報告・承認、理事会での議決権行使の制限。
- ⑥管理者の誠実義務として、財産毀損の防止と措置を規定(具体的な防止の工夫を指針等に記載)。
- ⑦管理者の誠実義務として、補償の努力を規定。保険加入、財産的基礎の充実は指針に記載。
- ⑧一定期間の継続意思の確認も規定できる旨を記載(新規参入を妨げないよう、意思の確認とする)。
- ⑨引継者を予め定めることができる旨を規定(欠けた時点での適任者の選任も可とする)。

が挙げられている²⁴。

この外部管理者理事会監督型は、現行のマンション管理組合の管理システムを進化させ

²³国土交通省ホームページ(2016年11月27日)

〈<http://www.mlit.go.jp/common/001135988.pdf>〉参照。

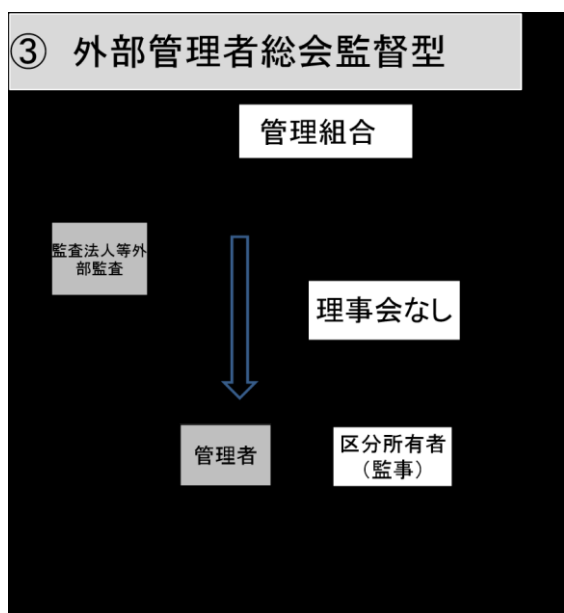
²⁴国土交通省ホームページ(2016年11月27日)

〈<http://www.mlit.go.jp/common/001135988.pdf>〉参照。

たものといえる。すなわち、株式会社において、取締役会設置会社においてさまざまな問題が発生したことから²⁵、ガバナンスの強化等を目的として、2002年に委員会設置会社が新設されることとなったが、この外部管理者理事会監督型と委員会設置会社との機関設計が類似しているのである。ここでは、最終的な意思決定機関としての総会と株主総会、監督機関としての理事会と取締役会、業務執行を担う管理者と代表執行役、監査業務を担う監事と監査委員会がそれぞれ対応しているのである。

この方式は、「所有と業務執行(経営)の分離」している状態のもとに、ガバナンスの強化を目指して、業務執行について「監督と執行の分離」を行っていることがその特徴であるが、この方式をマンション管理組合に導入するためには、マンション管理規約を大幅に改正する必要がある。

また、理事会の役員に外部専門家を選任しない場合には、会計や監査について専門家ではない役員による監督にどれほどの実効性があるのか疑問があるが、現時点においては、最も進んだ管理システムであるといえる。



国土交通省ホームページ(2016年11月27日)

〈<http://www.mlit.go.jp/common/001135988.pdf>〉参照。

²⁵経済のグローバル化が進む中で、企業の競争力を高めていくためには、環境変化に即応した機敏な経営判断が求められている。従来の日本の経営システムでは、株主が選んだ取締役を構成員とする取締役会が、業務の執行及び監督の役割を果たし、監査役会がその監督任務にあたってきた。しかしこの取締役会の方式では、経営判断の実行までに時間がかかる点が指摘されていた。また、日本の企業風土においては、取締役会の構成員が経営者の部下や後輩であった例が多く、経営者に対して有効な監督機能が発揮されているのかどうかを疑問視する声もあった。

電気連合ホームページ(2016年11月13日)

〈<http://www.jeiu.or.jp/onesheet/2007061900015.html>〉参照。

最後に、外部管理者総会監督型は、考え方としては、外部専門家を区分所有法上の管理者として選任し、理事会は設けないパターンであり、区分所有者から監事を選任して監督するとともに、全区分所有者で構成する総会が監督するのに加えて、さらに、監査法人等による外部監査を義務付けるとしている。そこでは、高い専門性と透明性のもと、区分所有者の利益の保護や最大化のニーズが高いが、規模の小さいマンションや理事長のなり手がいないという支援的性格の強い例外的なケースが想定されている。そして、その場合における論点・課題として、

- ①外部管理者＝区分所有法上の管理者とする
- ②理事会(理事)の廃止
- ③外部管理者の選任・解任
- ④外部管理者の欠格要件[外部・内部共通]
- ⑤外部管理者のチェック体制の構築(理事会に代わる監査機能の確保)
- ⑥外部管理者の取引の健全性の確保(利益相反取引の排除等)[外部・内部共通]
- ⑦多額の金銭事故、財産毀損の防止[外部・内部共通]
- ⑧補償の担保と補償能力の充実[外部・内部共通]
- ⑨専門家の属性
- ⑩専門家の能力、育成方法
- ⑪資力のない管理不全マンションへの対策
- ⑫外部管理者の補欠ルールの明確化(継続性の確保)個人の専門家が管理者に就任する場合

が挙げられている²⁶。また、「マンション標準規約(単棟型)」の整備等の考え方として、

- ①理事長＝区分所有法上の管理者とする規定の撤廃。理事長・理事会に係る業務・権限を管理者の業務・権限に移行。
- ②外部管理者の選任・解任を総会決議とする旨規定。
- ③外部管理者の欠格要件として、銀行との取引停止、破産(者)、会社更生、資格・登録の取消し処分からの一定期間内を規定。
- ④派遣元団体等による報告徴収や監査(適任者への交替も含む)、又は外部監査(別の専門家の一時派遣等)を義務付けることもできる旨を規定。
- ⑤特別な利害のある議案の監査人・総会への報告・承認。
- ⑥管理者の誠実義務として、財産毀損の防止と措置を規定(具体的な防止の工夫を指針等に記載)。
- ⑦管理者の誠実義務として、補償の努力を規定。保険加入、財産的基礎の充実は指針に記載。
- ⑧一定期間の継続意思の確認も規定できる旨を記載(新規参入を妨げないよう、意思の確

²⁶国土交通省ホームページ(2016年11月27日)
〈<http://www.mlit.go.jp/common/001135988.pdf>〉参照

認とする)。

⑨自治体の公益法人・自治体委託 NPO からの低廉な専門家派遣の推進。

⑩引継者を予め定めることができる旨を規定(欠けた時点での適任者の選任も可とする)が挙げられている²⁷。

この外部管理者総会監督型は、管理者と会計監査人(監査法人等)を外部に委託しているシステムといえる。現実的には会計や監査について専門家ではない監事及び総会が管理者を監督することは容易ではないことから、ここでは会計監査人(監査法人等)の役割が一層重要となる。

しかし、株式会社における会計監査人(監査法人等)の機能は、株式会社の計算書類及びその附属明細書、臨時計算書類並びに連結計算書類を監査し、会計監査報告を作成することにあり(会社法第 396 条第 1 項)、そのために、会計監査人は、いつでも会計帳簿などの閲覧等ができるほか、取締役等に対して会計に関する報告を求めることができる(会社法第 396 条第 2 項)とされている。

このように、株式会社の監査においては、会計監査人(監査法人等)は、会計監査を実施しているものであり、一般的には業務監査は実施していないといえる²⁸。

したがって、この方式をマンション管理組合が採用する場合には、会計や監査について専門家ではない監事及び総会が業務執行の監督をすることになり、ガバナンスの実効性に疑問がある。

このことから、この外部管理者総会監督型はきわめて例外的なケース以外には、採用することが困難であることが伺える。

以上のことから、どの方式を採用するのかは、あくまで各分譲マンションの区分所有者の意思決定による選択であるが、ガバナンスの側面に注目した場合には、外部管理者理事会監督型が有用であるといえる。

そしてその場合には、外部管理者をマンション管理業者に委任し、その業務執行に対する監督を理事会が行い、その理事会に外部の独立した第三者であるマンション管理士を選任することでガバナンスの強化を図ることが想定される。

またそこでは、総会を最終意思決定機関として、総会から委任を受けた事項に関しては外部管理者が業務執行をすることができることから業務執行の効率化が図られるとともに、総会における予算案の承認によって外部管理者の業務執行の範囲をある程度制限することも可能となる。

4 おわりに

²⁷国土交通省ホームページ(2016年11月27日)

(<http://www.mlit.go.jp/common/001135988.pdf>) 参照。

²⁸会計監査人には、監査を行うにあたり必要な権限が与えられており、会計に関するものに限られるが、監査役とほぼ同様である。

弥永真生[2015]『リーガルマインド会社法』(第14版)有斐閣 229頁。

分譲マンションは、それを各区分所有者が自己の責任において管理することが想定されており、そのためにマンション管理組合が設けられている。

2016年改正前の「マンション標準管理規約(単棟型)」では、マンション管理組合の役員となる者の資格要件を組合員に限定しており、マンション管理業者のような外部の専門家を管理者とする事例は多くなかった。

しかし、今日、さまざまな理由のもと、分譲マンションの各区分所有者が、分譲マンションの維持管理について積極的に参画する意思も能力もなくなっている。このことから、2016年に改正された「マンション標準管理規約(単棟型)」に依拠するマンション管理組合においては、第三者管理者の導入を選択することが可能になった。

そしてその場合には、マンション管理組合においても「所有と業務執行(経営)の一致」に基づくシステムから「所有と業務執行(経営)の分離」に基づくシステムに移行することになり、そしてそこでは、管理者に権限が集中することとなるため、不正を防止するための仕組みを整備する必要がある。

この点にかんがみて、国土交通省は、外部専門家を導入するにあたり、その選択肢を、①理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型、②外部管理者理事会監督型、③外部管理者総会監督型の三つのパターンに分けて示している。

そして、この三つの方式の中からどの方式を採用するのかは、あくまで各分譲マンションの区分所有者の意思決定による選択であるが、ガバナンスの側面に注目した場合には、外部管理者理事会監督型が有用であるといえる。

そしてその場合には、外部管理者をマンション管理業者に委任し、その業務執行に対する監督を理事会が行い、その理事会に外部の独立した第三者であるマンション管理士を選任することでガバナンスの強化を図ることが想定される。また、そこでは、総会から委任を受けた事項に関しては外部管理者が業務執行をすることができることから業務執行の効率化が図られるとともに、総会における予算案の承認によって外部管理者の業務執行の範囲をある程度制限することも可能となる。

第3部 分譲マンションの修繕をめぐる問題

第7章 分譲マンションにおける修繕積立金の問題点

1 はじめに

分譲マンションをその経年劣化に対応して長期にわたり維持していくためには、多額の修繕工事費用が必要となる。その修繕工事費用の原資は、分譲マンションの区分所有者が積み立てる修繕積立金である。しかし、修繕積立金の現状について区分所有者間に「情報の非対称性」¹が存在しているといえる²。

ここでいう「情報の非対称性」とは、財やサービスの品質について売り手と買い手の間に保有している情報に相違がある状態をいい、ここでは「財やサービスについて品質に関する情報が提供されない場合には、買い手はその品質を劣悪なものとして解釈してその分だけ割り引いた価格で取引を行うことを売り手に要求するため、取引が成立しないことがある。」³ということをもたらす。

この考え方を分譲マンションの問題にあてはめると、プレイヤーを分譲マンションの区分所有者に限定すると修繕積立金の問題を認識している区分所有者と修繕積立金の問題を認識していない区分所有者との間には「情報の非対称性」があるため、取引が成立しないとする考え方である。ここでいう取引が成立しないとは、集会において修繕積立金の値上げが見送られることを指す。国土交通省による「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」によると、「段階増額積立方式や修繕時に一時金を徴収する方式など、将来の負担増を前提とする積立方式は、増額しようとする際に区分所有者間の合意形成ができず修繕積立金が不足する事例も生じていることに留意が必要」⁴であるとしながら、その一方で「新築マンションの場合は、段階増額積立方式を採用している場合がほとんどで」⁵あると記載されており、関西圏の分譲マンションにおいてもその多くが段階増額方式を採用している⁶。

例えば、日常の管理業務である清掃や植栽は結果がすぐに出るので、その品質が理解しやすい。しかし、分譲マンションの大規模修繕工事については、修繕積立金が不足した状

¹高須教夫[2012]「意思決定有用性アプローチの確立と概念フレームワークの形成ーアメリカにおける会計規制の観点から」千葉準一・中野常男責任編集『会計と会計学の歴史』(体系現代学第8巻)中央経済社 373頁。

²「各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者間の合意形成の難しさ」が指摘されている。

社会資本整備審議会[2009]「分譲マンションストック 500 万戸時代に対応したマンション政策のあり方について(答申)」1頁。

³高須教夫[2011]「品質情報と信頼性の担保ー『風評被害』の克服」八田進二・柴健次・青木雅明・藤沼亜起編『会計専門家からのメッセージー大震災からの復興と発展に向けて』同文館出版 178頁。

⁴国土交通省[2011]「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」9頁。

⁵国土交通省[2011]「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」9頁。

⁶2016年8月時点の大阪府の新築分譲マンション27件のデータにおいて、全ての分譲マンションで段階増額方式を採用していた。

株式会社リクルートホールディングス[2016]『SUUMO 新築マンション関西 2016.8.23号』。

態であっても、それが明らかになるのは将来の時点となるので、分譲マンションにおいて修繕積立金が不足していることが多くの区分所有者に十分に理解されていないのが現状ではないだろうか⁷。そしてそのような場合には、修繕積立金の問題を認識している区分所有者は修繕積立金の問題を認識していない区分所有者に対して、「情報の非対称性」を緩和するために情報を提供することによって説得を行おうとするであろう。

そこで、本章においては、会計学における引当金をめぐる考え方を準用して、現行の分譲マンションの修繕積立金の問題とその解決方法について検討することにする。

2 区分所有者の永住志向への意識の変化

わが国においても高度経済成長期のときは、会社から得る給与や住宅の価格も右肩上がりであり、それを反映して個人の住宅に対する考え方も賃貸アパート、賃貸マンション、分譲マンション、一戸建てと状況に応じて住み替えていくことが主流であった⁸。

しかし、わが国も経済が成熟し、低経済成長期になり、会社から得る給与が上昇せず、分譲マンションを「終の棲家」とするという考え方も増加していった。実際に、国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室の「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」によると、1980 年には「永住するつもりである」が 21.7%、「いずれは住み替えるつもりである」が 57.0%であったのに対して、2013 年には「永住するつもりである」が 52.4%、「いずれは住み替えるつもりである」が 17.6%となっている⁹。

もし、分譲マンションを「終の棲家」と考えないのであれば、大規模修繕工事が始まるまでにマンションを売却して他に移るという「Exit(退出)戦略」¹⁰を採用することが可能で

⁷修繕積立金の積立額の妥当性について「妥当である」が 77.6%、「積立しすぎである」が 5.9%、「不足している」が 16.0%となっている。入居時維持管理別では、共用部分の維持管理に関する考慮の程度が低いほど「積立しすぎである」の割合が高くなっている。国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」338 頁。

大規模な計画修繕工事实施時に修繕積立金だけで工事費の調達を行った割合は、66.9%となっている。

国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」262 頁。

⁸賃貸アパートを振り出しに、マンションを経て、最後は郊外に庭付き一戸建てを買って、上がり——。73 年の正月の新聞に、そんな内容の『住宅すごろく』が掲載された。当時、都市部を中心に多くの人が、すごろくの『上がり』を目指した。宅地開発が盛んになり、地価も上昇。住宅を所有することは、資産を形成する手段でもあった。

YOMIURI ONLINE(2015 年 2 月 18 日)

〈<http://www.yomiuri.co.jp/life/homeguide/feature/CO016673/20150604-OYT8T50318.html>〉参照。

⁹国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」2 頁。

¹⁰高須教夫[2005]「FASB 概念フレームワーク・プロジェクトの今日的到達点」戸田博之・

ある。

しかし、分譲マンションを「終の棲家」と考えるのであれば、将来的に大規模修繕工事が必要となる時期が来るのであり、しかもそのときに「Exit(退出)戦略」を採用することはできない。そうすると、将来の大規模修繕工事のために資金を積み立てる必要がある。もし修繕積立金が不足すると将来の大規模修繕工事が必要な時期に大規模修繕工事ができなくなり、その場合には大規模修繕工事の延期を余儀なくされるか、最悪の場合には大規模修繕工事そのものができなくなるというおそれがある。

それでは、区分所有者で、将来の修繕積立金の不足を認識している区分所有者はどのような戦略を採用するのであろうか。まず考えられるのは「Voice(発言)戦略」¹¹であろう。「Voice(発言)戦略」とは、株式会社の大株主のように自らの意見を株主総会の決定とすることを目指す戦略である。

しかし、分譲マンションにおいては、マンション標準管理規約(単棟型)コメント第46条関係において、「①議決権については、共用部分の共有持分の割合、あるいはそれを基礎としつつ賛否を算定しやすい数字に直した割合によることが適当である。②各住戸の面積があまり異ならない場合は、住戸1戸につき各1個の議決権により対応することも可能である。また、住戸の数を基準とする議決権と専有面積を基準とする議決権を併用することにより対応することも可能である。」とされており、実務上は、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14条第1項¹²の規定に基づくのではなく、1戸1議決権という考え方を採用していることが多い。そのため、株式会社においては、大株主であれば自らの意見を株主総会に反映させることが可能であるが、分譲マンションにおいては、例外を除くとそのようなことは不可能である。

そのことから、将来の修繕積立金の不足を感じている区分所有者が採用する戦略は「Voice(発言)戦略」を修正した「修正 Voice(発言)戦略」を採用するのではないだろうか。ここで「修正 Voice(発言)戦略」とは、株主総会等において自らの意見を発言し、他の株主を説得することによって、他の株主の協力を得ることで、自らの意見を株主総会の決定とすることを目指す戦略とする。分譲マンションの場合は、例えば、集会、臨時集会、専門委員会、説明会等において自らの意見を発言し、他の区分所有者を説得して過半数の賛成を得て、自らの意見を集会の決定とすることを目指す戦略となる。

具体的には、自らの意見(修繕積立金徴収金額の増額)が多数派となるように行動(他の区

興津裕康・中野常男編『20世紀におけるわが国会計学研究の軌跡』白桃書房284頁。

なお、「Exit(退出)戦略」「Voice(発言)戦略」については、Hirschman, A.O.[1970], *Exit, Voice, and Loyalty: Responses to Decline in Firms, Organizations, and States*, Harvard University Press.(矢野修一訳[2005]『離脱・発言・忠誠—企業・組織・国家における衰退への反応—』ミネルヴァ書房。)を参照。

¹¹高須教夫[2005]「FASB 概念フレームワーク・プロジェクトの今日的到達点」戸田博之・興津裕康・中野常男編『20世紀におけるわが国会計学研究の軌跡』白桃書房284頁。

¹²区分所有法第14条第1項 各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。

分所有者を説得)することが考えられる。すなわち、区分所有をしている分譲マンションを「終の棲家」と考えていることから、将来の大規模修繕工事が必ず必要であるため、将来の大規模修繕工事を行うときに困らないように修繕積立金徴収金額の増額が必要であることを、他の区分所有者に説明して説得するという戦略である。

しかし、修繕積立金徴収金額の増額は、区分所有者にとって可処分所得の減少をもたらす側面がある。国土交通省による「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」においても、「段階増額積立方式や修繕時に一時金を徴収する方式など、将来の負担増を前提とする積立方式は、増額しようとする際に区分所有者間の合意形成ができず修繕積立金が不足する事例も生じている。」¹³とされており、他の区分所有者を説得することは難しいことも考えられる。

このような場合に、修繕積立金徴収金額の増額を他の区分所有者に理解してもらうための方法として、会計学に基づくアプローチが考えられる。それは、大規模修繕工事に伴う負債である「引当金」をマンション管理組合の貸借対照表に計上することである。

3 修繕積立金の現状とその問題点

国土交通省による「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」によると、「一般に、マンションの分譲段階では、分譲事業者が、長期修繕計画と修繕積立金の額をマンション購入者に提示していますが、マンション購入者は、修繕積立金等に関して必ずしも十分な知識を有しているとは限らず、修繕積立金の当初月額が著しく低く設定される等の例もみられます。その結果、必要な修繕積立金が十分に積み立てられず、修繕工事費が不足するといった問題が生じている」¹⁴と指摘されている。

国土交通省による「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」が引用しているリクルートによる調査によると、新築マンションの修繕積立金の当初設定額は平均 7,006 円(平均 95.4 円/m²)となっている¹⁵。しかし、上記の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」によると、必要な修繕積立金の額の見込(平均値)が 178 円/m²から 218 円/m²とされており¹⁶、それと比較してもやはり、現実に新築の段階で修繕積立金が不足していることが伺える。

このことは、分譲マンションの販売戦略とも密接に関連している。新築分譲マンションの引渡し時には、修繕積立基金等の名目で一時金を徴収している¹⁷ので、約 15 年後の 1 回

¹³国土交通省[2011]「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」9頁。

¹⁴国土交通省[2011]「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」10頁。

¹⁵国土交通省[2011]『「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の概要』1頁。

¹⁶国土交通省[2011]「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」9頁。

¹⁷2016年8月時点の大阪府の新築分譲マンション27件のデータにおいて、全ての分譲マンションで修繕積立基金等の名目で一時金を徴収していた。

株式会社リクルートホールディングス[2016]『SUUMO 新築マンション関西 2016.8.23号』。

目の中規模修繕工事はこの低めの修繕積立金徴収金額でも修繕工事が可能となっている¹⁸。しかし、このままの修繕積立金徴収金額では約 30 年後の 2 回目の大規模修繕工事のときに必要な修繕積立金に不足が生じるので、どこかの段階で修繕積立金徴収金額を増額する集会決議が必要となる。

分譲マンションには、様々な材料や部材が使用されており、これらの材料や部材にはそれぞれ耐用年数がある。そこで、その耐用年数を基礎として大規模修繕工事費用がいくら必要なのかを見積って、長期修繕計画を作成する必要がある。国土交通省が公表しているマンション標準管理規約(単棟型)コメント第 32 条関係②の 1 によると、「計画期間が 25 年程度以上あること。なお、新築時においては、計画期間を 30 年程度にすると、修繕のために必要な工事をほぼ網羅できる。」とされている。この長期修繕計画について、「標準的な対応」として 5 年程度ごとに見直しをすることが提案されている。その内容は、①計画期間、②修繕工事項目、③修繕周期、④修繕工事費、⑤収支計画(性能向上工事費含む)である。

そして、この長期修繕計画に基づいて必要な修繕金額を積み立てることになるが、国土交通省の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」によると、「修繕積立金の積立方法には、長期修繕計画で計画された修繕工事費の累計額を、計画期間中均等に積み立てる方式(均等積立方式)の他、当初の積立額を抑え段階的に積立額を値上げする方式(段階増額積立方式)があります。また、購入時にまとまった額の基金(「修繕積立基金」と呼ばれます。)を徴収することや、修繕時に一時金を徴収する又は金融機関から借り入れたりすることを前提とした積立方式を採用している場合もあります。」とされている¹⁹。

この三つの方式について、もし完全市場の仮定が成立し、分譲マンションの区分所有者が合理的な消費者であれば、どの方式をとっても無差別となる。これを分譲マンションの例にあてはめると、段階増額積立方式で修繕積立金徴収金額の増額が決議できなければ、合理的な消費者は消費を増やさずに貯蓄を増やして将来の大規模修繕工事に備えるという戦略を採用するはずである。

しかし、合理的な消費者が最適な消費計画を決めるためには、金融市場が完全市場である必要がある。しかも、貸出し、借入れがいつでも自由にできるような金融市場が発達していないと、最適な消費選択は不可能である。さらに、分譲マンションの区分所有者が一時金を借りる場合の金利については、その区分所有者ごとの所得等に応じてプレミアムを払う必要があり、そのリスクの程度(借入制約に直面している人)によっては、借りることができない場合も考えられる。ところが実際にはもともと完全市場の前提が成立しておらず、そのことから、修繕積立金が不足している場合には、修繕積立金徴収金額の増額(そのための集会の議決)が必要となる。

¹⁸戸あたりの修繕積立基金の額の平均は、25.2 万円である。

国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」181 頁。

¹⁹国土交通省[2011]「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」9 頁。

4 区分所有者における情報の非対称性

国土交通省の「マンションの維持管理状況に関する調査」によると、修繕積立金の徴収額が9,826円/戸であるが、必要修繕工事費は14,928円/戸となっている²⁰。しかし、国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室の「平成25年度マンション総合調査結果報告書」によると、区分所有者向け調査の結果として、修繕積立金の積立額の妥当性について「妥当である」が77.6%、「積立しすぎである」が5.9%、「不足している」が16.0%となっている²¹。

このことから、マンション管理組合がその分譲マンションの状況を正確に把握していない、言い換えるとマンションの修繕積立金が不足していることを認識していない区分所有者が多いことが伺える。

分譲マンションでは、区分所有法第41条²²及び第43条²³の趣旨からすると、管理者(理事長)が今期の決算や来期の予算に関する説明を行うことになるのであるが、これについてはマンション管理業者の担当者が説明することも多い。しかも、集会の議案に添付されている貸借対照表には、資産の部に多額の現金預金が計上されているのみで、負債の部にはいかなる金額も計上されていないことが多く、このことが修繕積立金の不足による隠れ負債が存在していても、健全な財政状態であるという誤解を区分所有者に与えることにつながっているといえる。

しかし、マンション管理業者の担当者が問題意識を持つ担当者であれば、自ら、もしくは集会の最後の質疑応答等において現状の修繕積立金の問題点、他の分譲マンションにおける修繕積立金徴収金額の増額状況等の情報を提供することがあるので、区分所有者も集会に出席すればそれらの情報に触れる可能性がないわけではない。ところが、分譲マンションの区分所有者の集会の実出席率は34.8%にとどまっているのである²⁴。

5 区分所有者の意思決定手続き

一戸建てであれば、修繕工事等についても自ら意思決定をすればよいのであるが、分譲マンションにおいては、基本的には分譲マンションの最高意思決定機関である集会の議決に拘束されることとなる²⁵。

²⁰国土交通省「マンション維持管理状況に関する調査」(2012年3月16日)

〈<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mankanhshishin/san-izicyosa.pdf>〉参照。

²¹国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成25年度マンション総合調査結果報告書」338頁。

²²区分所有法第41条 集会においては、規約に別段の定めがある場合及び別段の決議をした場合を除いて、管理者又は集会を招集した区分所有者の一人が議長となる。

²³区分所有法第43条 管理者は、集会において、毎年一回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。

²⁴国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成25年度マンション総合調査結果報告書」68頁。

²⁵マンション標準管理規約(単棟型)第47条第2項 総会の議事は、出席組合員の議決権の

修繕積立金についての情報を最も保有しているのは、マンション管理業者であると考えられる。それは、日常の修繕の状況や、現状の修繕積立金の水準、他の分譲マンションで行われている大規模修繕工事への対応からの情報等の蓄積が存在しているからである。

そのため、現状では、マンション管理業者が修繕積立金徴収金額の増額の必要性を認識した場合、まず理事会にそれを提案することになる。そして、この理事会で承認されて初めて、管理者からの提案として集会(臨時集会)における正式な議案の一つとして修繕積立金徴収金額の増額が提案されることになる。しかし、理事会がその議案を集会に提出しないと決定すれば、その議案は提案されないこととなる。

また、その議案が集会に提出されても、区分所有者が自らに都合よく解釈して修繕積立金徴収金額の増額の必要性を認識しなかった場合には、この修繕積立金徴収額の増額の議案は否決されることになる。

もちろん、分譲マンションの区分所有者は集会において、自らの意思に基づいて自らの責任で賛成、反対を選択することとなる。しかし、自己責任に基づいてその意思決定を行うためには、適切な情報が提供される必要がある。

分譲マンションの区分所有者が集会の際に配布される会計書類については、理事(理事長もしくは会計担当理事等)自らが作成することになっている²⁶。しかし、実際にはマンション管理業者が会計書類の素案を作成し、それを集会の前に行われる決算理事会で承認し、名目的に管理者が集会で提案するというスタイルをとっていることが多い²⁷。また、その会計書類は、監事が監査をすることとなっているが、財団法人マンション管理センターの「マンション管理組合の財務会計に関する会計基準の考え方と課題の整理—『管理組合の財務会計に関する研究会』報告書」によると、「会計監査の経験のない区分所有者が監事として選出されている場合には、業務監査とともに実質的な会計監査が行われていないことが多い。」と指摘されている²⁸。なお、財団法人マンション管理センターの「マンション管理組合の会計財務に関するアンケート調査」によると、公認会計士等の専門家による外部監査については、「定期的に外部監査を受けている」が3.8%となっている²⁹ことから、このような事例は少数にとどまっているといえる。

過半数で決する。

²⁶マンション標準管理規約(単棟型)第38条第3項 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
マンション標準管理規約(単棟型)第40条第3項 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

²⁷マンション標準管理委託契約書第9条第1項 乙は、甲の事業年度終了後〇月以内に、甲に対し、当該年度における管理事務の処理状況及び甲の会計の収支の結果を記載した書面を交付し、管理業務主任者をして、報告をさせなければならない。

甲：〇〇マンション管理組合 乙：〇〇管理会社

²⁸ 財団法人マンション管理センター[2003]「マンション管理組合の財務会計に関する会計基準の考え方と課題の整理—『管理組合の財務会計に関する研究会』報告書」5頁。

²⁹財団法人マンション管理センター[2002]「マンション管理組合の会計財務に関するアンケート調査結果」24頁。

それでは、分譲マンションの会計書類に修繕積立金はどのように計上されているのであろうか。一般的に、マンション管理組合の会計書類には収支報告書と貸借対照表が存在する。修繕積立金徴収金額は毎月マンションの区分所有者の口座から引き落とされ、マンション管理組合理事長名義(管理組合法人名義)の口座に振り替えられる。したがって、徴収された修繕積立金は貸借対照表に「現金預金」として計上されることとなる。この「現金預金」は資産項目であり、将来の大規模修繕工事に必要な金額と比較して少額であったとしても会計書類からはそれを読み取ることはできない。すなわち、貸借対照表の借方には「現金預金」(資産)として既積立額のみが計上されており、そしてそれに対応して、貸方には次期繰越剰余金等の金額が計上されている。この場合、負債は計上されておらず、修繕積立金が十分に足りていると区分所有者に誤解を与えてしまう結果となる。

その結果として、本当に必要な大規模修繕工事が実施できないことにもつながりかねない。修繕積立金に不足がある場合、すべての区分所有者が大規模修繕工事にあたり一時金を用意しなければならないが、現状では一時金の徴収は困難を極めることになるであろう。

なぜならば、現状では、修繕積立金と分譲マンションの管理費は同じように区分所有者の口座からマンション管理組合理事長名義(管理組合法人名義)の口座に振り替えられることになっており、区分所有者の口座に必要な残高がない場合には振替がされないことになる。したがって、ここにおいても管理費等の滞納と同様の問題が生じることになる³⁰。

そこで、このような場合には、マンション管理業者が(管理組合名義で)まず滞納者に注意文を、さらに滞納が続くと警告文を、そして最後は催告書を送付することになる。その先は、理事会の判断であるが、民事調停、支払督促、少額訴訟の手続きが考慮される³¹。

³⁰マンションの管理ルールについて、高齢化等を背景とした管理組合の担い手不足、管理費滞納等による管理不全、暴力団排除の必要性、災害時における意思決定ルールの明確化など、様々な課題が指摘されており、これら課題に対応した新たなルールの整備が求められていました。

国土交通省ホームページ「マンションの管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」の改正について(2016年11月14日)

〈http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000133.html〉参照。

³¹マンション管理を適正に維持していくために、管理費用を確保しなくてはなりません。滞納が発生した場合、一般的には電話、自宅訪問、督促状の送付といった順序で督促を行うのが普通です。この手順を踏んでも、なお支払わない場合には、法的処置を検討することになります。標準管理規約では、この場合の法的措置は、理事会決議のみで行うことができます。(標準管理規約(単棟型)第60条第3項)

ただ、滞納原因には経済的理由による場合、管理組合や管理会社に対する不満から故意に払わないでいる場合等、いろいろなケースがあるため、原因をよく調査し、そのうえで対応策を考える必要があります。

悪質な未納者を放置をすると、管理費等徴収事務全体に悪影響が出る場合もあり、多少費用がかかっても徴収する姿勢も必要でしょう。なお法的措置には難しい面もありますので、弁護士等の専門家に依頼した方がよいケースもあります。

公益財団法人マンション管理センターホームページ(2016年11月14日)

〈http://www.mankan.or.jp/06_consult/03_kanrihi/03_kanrihi_03.html〉参照。

しかし、少額訴訟を起こして勝訴判決を勝ち取ることができても、その区分所有者に資力が無いと実際の回収は期待できない。現状では、そのリスクとモラルハザードによるリスクを比較考量して、費用対効果で判断をしているといえる³²。

しかし、現在、大規模修繕工事を行うにあたって一時金の徴収が必要ではない、言い換えると十分に修繕積立金を計上している分譲マンションは少ないであろう。そこで、この場合に修繕積立金徴収額の増額に理解を得るためにはどのような情報を区分所有者に提供すればよいであろうか。

6 修繕積立金と修繕引当金

現行のマンション管理組合会計における修繕積立金の会計処理は

「(借方)現金預金 ××× (貸方)修繕積立金収入 ×××」のみである。

この会計処理によると、貸方の修繕積立金収入は、収支報告書の収入に、借方の現金預金は貸借対照表の資産の部に計上される。

したがって、これでは将来の大規模修繕工事に必要な金額(負債)は貸借対照表上には全く計上されないことになる。そこで、この情報を貸借対照表上に計上するためには、発生主義会計に基づいて、引当金(負債)を計上するというアプローチをここで想定することができる。

まず、会計学における会計的負債である引当金を計上するというアプローチを準用する³³。その場合、引当金の認識と測定にあたり、企業会計原則注解 18 は、引当金に繰り入れるべき費用の要件として、①将来の費用又は損失であること、②その発生が当期以前の事象に起因していること、③発生の可能性が高いこと、④その金額を合理的に見積もることができること、という四つの要件を挙げている。

そこで、分譲マンションにおける大規模修繕工事にこの四つの要件をあてはめてみると、①の要件については、将来に大規模修繕工事が必要となるので満たしている。②の要件については、分譲マンションの使用が将来の大規模修繕工事をもたらすことになるので満たしている。③の要件については、年の経過とともに建物に劣化が生じることからいずれ大

³²管理費を滞納している区分所有者が破産・免責を受けた場合、配当額以上の滞納分については、回収できなくなり、管理組合としては回収不能として会計処理をせざるを得なくなります。また、滞納管理費等の回収は可能であっても、費用対効果などにより、回収を断念せざるを得ない場合があります。この場合、区分所有者全員に帰属する債権を放棄することになり処分行為とされています。

マンション管理の知恵ホームページ(2016年11月14日)

〈http://soudan-situ.cocolog-nifty.com/chie/2005/10/post_b5a3.html〉参照。

³³このアプローチは、収益費用アプローチに依拠した会計処理である。収益費用アプローチとは、収益及び費用概念を中心に会計計算構造を理論構成し、期間利益とともにフロー概念である収益から費用を差し引く形で計算されるという考え方である。

佐藤信彦[2011]「財務会計の基礎概念(1)」佐藤信彦・河崎照行・齋藤真哉・柴健次・高須教夫・松本敏史編『スタンダードテキスト財務会計論 I 基本論点編』(第5版)中央経済社 21頁。

規模修繕工事が必要となるので満たしている。④の要件については、近年の技術革新等を考えると長期間にわたる工事費用を合理的に見積もることは困難が生じるという意見もあるかもしれない。

しかし、前述したように分譲マンションにおいては、5年ごとに長期修繕計画の見直しをすることが国土交通省のマンション標準管理規約(単棟型)コメント第32条関係からも推奨されている。また、国土交通省の「長期修繕計画作成ガイドラインコメント」によると、「長期修繕計画は、一定期間ごとに見直すことを前提としており、併せて、修繕積立金の額の見直しも必要」³⁴とされている。

このように、30年後に必要な大規模修繕工事費用を完全に見積もることは困難であるが、5年ごとであればそれを合理的に見積り直すことは可能であろう。このことから、④の要件についても満たしているといえる。したがって、大規模修繕工事について修繕引当金を計上することができることが明らかになる。

そして、このように大規模修繕工事に係る支出が引当金の設定要件を満たしている場合には、将来の大規模修繕工事費用をその原因が発生した各会計期間に一定の基準に基づいて配分し、当期の負担に属する金額を引当金に繰り入れ、当該引当金の残高を貸借対照表に記載することになる³⁵。

そこで、修繕引当金の計上にかかわる会計処理を示すと、次のようになる。

(修繕引当金の計上時)

(借方)修繕引当金繰入額 ××× (貸方)修繕引当金 ×××

(大規模修繕工事実施時)

(借方)修繕引当金 ××× (貸方)現金預金 ×××

そしてこの場合、修繕引当金に見合った「現金預金」が貸借対照表に計上されていない場合には、貸借対照表の貸方に「次期繰越剰余金」のマイナスが計上され、その時点における修繕積立金はその金額だけ不足していることを示すことになる。

次に、大規模修繕工事に伴う負債を計上するというアプローチを準用することにする³⁶。「国際会計基準(IAS37)は、確定債務と条件付債務以外のキャッシュ・アウト・フロー要因も負債の認識対象に含めている。具体的には過去の実務慣行や文書の公表等によって企業

³⁴国土交通省[2008]「長期修繕計画作成標準様式、長期修繕計画ガイドライン・同コメント」53頁。

³⁵松本敏史[2011]「負債」佐藤信彦・河崎照行・齋藤真哉・柴健次・高須教夫・松本敏史編『スタンダードテキスト財務会計論Ⅰ基本論点編』(第5版)中央経済社279-280頁。

³⁶このアプローチは、資産負債アプローチに依拠した会計処理である。資産負債アプローチとは、資産及び負債概念を中心に会計計算構造を理論構成し、期間利益はともにストック概念である資産と負債の差額である純資産額の一期間中の増減額として計算されるという考え方である。

佐藤信彦[2011]「財務会計の基礎概念(1)」佐藤信彦・河崎照行・齋藤真哉・柴健次・高須教夫・松本敏史編『スタンダードテキスト財務会計論Ⅰ基本論点編』(第5版)中央経済社21頁。

が外部者に一定の期待を抱かせた場合に発生する推定的債務がその対象であり、この推定的債務の中で一定の要件を備えたものを負債(具体的には引当金、あるいは非金融負債)として認識する。」³⁷としている。この場合、負債の測定にあたっては公正価値による評価が行われることになる。しかし、この負債については、公正価値はなく、負債の決済に必要な将来のキャッシュ・アウト・フロー(あるいはその負債を第三者に移転するために支払うであろう金額)を見積もることになる。その際、負債の決済期日と決算日が離れている場合には、貨幣の時間価値を考慮するために将来のキャッシュ・アウト・フローを一定の割引率(例えば長期国債の金利やリスク・フリー・レート等)で現在価値に割り引いて、それを期末の負債の評価額とすることになる。

しかし、マンション管理組合会計において、IAS や IFRS(国際財務報告基準)のような会計基準をそのまま導入することは現実的ではない。それは、マンション管理組合はもとより、マンション管理業者においても会計専門家が不足しているのが現状であるからである³⁸。

そこで、負債の計上にあたり、割引を行わない等の簡便な方法を採用することにし、負債(引当金)の計上にかかわる会計処理を示すと次のようになる。

(負債(修繕引当金)の計上時)

(借方)修繕引当金繰入額 ××× (貸方)修繕引当金 ×××

(大規模修繕工事实施時)

(借方)修繕引当金 ××× (貸方)現金預金 ×××

なお、ここにおいては、割引が行われていないことから、企業会計原則注解 18 に基づく場合と修繕引当金繰入額の金額は同一になる。

7 おわりに

分譲マンションをその経年劣化に対応して長期にわたり維持していくためには、多額の修繕工事費用が必要となる。その修繕工事費用の原資は、分譲マンションの区分所有者が積み立てる修繕積立金である。

しかも、日常の管理業務である清掃や植栽は結果がすぐにわかるので、その品質が理解しやすい。しかし、分譲マンションの大規模修繕工事については、修繕積立金が不足した状態であっても、それが明らかになるのは、将来の大規模修繕工事を行う時点となるので、分譲マンションにおいて修繕積立金が不足していることが多くの区分所有者に十分に理解されていない。

マンション管理組合の会計書類には収支報告書と貸借対照表があるが、修繕積立金は毎

³⁷松本敏史[2011]「負債」佐藤信彦・河崎照行・齋藤真哉・柴健次・高須教夫・松本敏史編『スタンダードテキスト財務会計論 I 基本論点編』(第 5 版)中央経済社 250 頁。

³⁸2000 年にマンションの管理に関する専門的知識をもった人材の不足等の理由から、管理業務主任者及びマンション管理士の資格が定められたが、その試験において全 50 問のうち、会計の範囲の問題数は 2 問となっており、そのレベルは日本商工会議所簿記検定 3 級の決算整理仕訳で十分対応可能となっている。

(現行の会計書類)

貸借対照表

平成××年3月31日現在

○ ○ マ ン シ ョ ン 管 理 組 合 特 別 会 計			
(単位：円)			
資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
[流 動 資 産] 普 通 預 金	[×××] ×××	[流 動 負 債]	[×××]
		前 受 金	×××
		負 債 合 計	×××
		正 味 財 産 の 部	
		[次 期 繰 越 剰 余 金]	[×××]
		当 期 繰 越 剰 余 金	×××
		前 期 繰 越 剰 余 金	×××
		正 味 財 産 合 計	×××
資 産 合 計	×××	負 債 ・ 正 味 財 産 合 計	×××

月マンションの区分所有者の口座から引き落とされ、マンション管理組合理事長名義(管理組合法人名義)の口座に振り替えられ、そして貸借対照表に「現金預金」として計上されることとなる。そして貸借対照表に「現金預金」は資産項目であり、将来の大規模修繕工事に必要な金額と比較して少額であったとしても、会計書類からはそれを読み取ることができない。それは、貸借対照表の借方には「現金預金」(資産)が計上されているのみであり、そして、貸方にはそれに対応して次期繰越剰余金等の金額が計上されているのみであるからである。すなわち、ここでは大規模修繕工事に対する負債は計上されておらず、そのことから修繕積立金が十分に足りていると区分所有者に誤解を与えてしまう結果となる。

そこで、この大規模修繕工事を行うために必要な金額(負債)に関する情報を貸借対照表上に計上するために、発生主義に基づいて、会計学における知見に基づき引当金(負債)を計上するというアプローチを導入すべきであるとして、その方法について提案している。

(あるべき会計書類)

貸借対照表

平成××年3月31日現在

〇 〇 マ ン シ ョ ン 管 理 組 合 特 別 会 計			
(単位：円)			
資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
[流 動 資 産]	[×××]	[流 動 負 債]	[×××]
普通預金	×××	前受金	×××
未収入金	×××	[固 定 負 債]	×××
		修繕引当金	×××
		負債合計	×××
		正 味 財 産 の 部	
		[次期繰越剰余金]	[×××]
		当期繰越剰余金	×××
		前期繰越剰余金	×××
		正 味 財 産 合 計	×××
資 産 合 計	×××	負債・正味財産合計	×××

第8章 分譲マンションにおける修繕積立金のリスクマネジメント

1 はじめに

1978年に発生した宮城県沖地震を原因として、新耐震基準が1981年6月に導入されることとなったが、1981年以前に供給された分譲マンションストックは約106万戸に上っている¹。国土交通省のホームページにおいても、「阪神・淡路大震災では、住宅・建築物の倒壊による大きな被害が見られました。特に新耐震基準が導入された昭和56年以前に建築されたものに大きな被害が発生しました。」²と記載されている。

旧耐震基準の分譲マンションは建築後30年以上が経過し、分譲マンションの大規模修繕工事が必要となっている³が、分譲マンションの大規模修繕工事には多額の費用が必要となる。それらの原資は、分譲マンションの各区分所有者が積み立てている修繕積立金しかない。

しかし、現状では、多くの分譲マンションにおいて修繕積立金に積立不足が生じており⁴、マンション管理組合における会計システムにその理由の一つがあるといえる⁵。

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条前段によると、「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成」と規定されており、現状では、多くのマンションにおいて、区分所有者全員で組織されたマンション管理組合が存在している。

2011年に改正された、マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下、「マンション適正化法」という。)第2条第3項によると、マンション管理組合とは、「マンションの管理を行う区分所有法第3条⁶若しくは第65条⁷に規定する団体又は区分所有法第47条第1

¹国土交通省ホームページ「全国のマンションストック戸数」(2016年11月21日)

〈<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/tenpu/H25stock.pdf>〉参照。

²国土交通省ホームページ(2016年11月5日)

〈http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr_000043.html〉

参照。

³修繕周期(参考)として、外壁塗装の除去・塗装36年、建具関係取替36年、屋外鉄骨階段36年、給水管取替(更新)30年、排水管取替(更新)30年、ガス管取替(更新)30年とされている。

社団法人高層住宅管理業協会[2012]『平成24年度管理業務主任者証の交付に係る講習テキスト』228-229頁。

⁴一般に、マンションの分譲段階では、分譲事業者が、長期修繕計画と修繕積立金の額をマンション購入者に提示していますが、マンション購入者は、修繕積立金等に関して必ずしも十分な知識を有しているとは限らず、修繕積立金の当初月額が著しく低く設定される等の例もみられます。その結果、必要な修繕積立金が十分に積み立てられず、修繕工事費が不足するといった問題が生じているとの指摘もあります。

国土交通省[2011]「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」10頁。

⁵第7章第2節参照。

⁶区分所有法第3条 区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及

項⁸(区分所有法第 66 条⁹において準用する場合を含む。)に規定する法人をいう。」と規定されている。また、同じくマンション適正化法第 3 条第 4 項によると、管理者等の定義は、「区

び管理者を置くことができる。一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな共用部分(以下「一部共用部分」という。)をそれらの区分所有者が管理するときも、同様とする。

⁷区分所有法第 65 条 一団地内に数棟の建物があって、その団地内の土地又は附属施設(これらに関する権利を含む。)がそれらの建物の所有者(専有部分のある建物にあっては、区分所有者)の共有に属する場合には、それらの所有者(以下「団地建物所有者」という。)は、全員で、その団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。

⁸区分所有法第 47 条第 1 項 第 3 条に規定する団体は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で法人となる旨並びにその名称及び事務所を定め、かつ、その主たる事務所の所在地において登記をすることによって法人となる。

⁹区分所有法第 66 条 第 7 条、第 8 条、第 17 条から第 19 条まで、第 25 条、第 26 条、第 28 条、第 29 条、第 30 条第 1 項及び第 3 項から第 5 項まで、第 31 条第 1 項並びに第 33 条から第 56 条の 7 までの規定は、前条の場合について準用する。この場合において、これらの規定(第 55 条第 1 項第一号を除く。)中「区分所有者」とあるのは「第 65 条に規定する団地建物所有者」と、「管理組合法人」とあるのは「団地管理組合法人」と、第 7 条第 1 項中「共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設」とあるのは「第 65 条に規定する場合における当該土地若しくは附属施設(以下「土地等」という。)」と、「区分所有権」とあるのは「土地等に関する権利、建物又は区分所有権」と、第 17 条、第 18 条第 1 項及び第 4 項並びに第 19 条中「共用部分」とあり、第 26 条第 1 項中「共用部分並びに第 21 条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設」とあり、並びに第 29 条第 1 項中「建物並びにその敷地及び附属施設」とあるのは「土地等並びに第 68 条の規定による規約により管理すべきものと定められた同条第 1 項第一号に掲げる土地及び附属施設並びに同項第二号に掲げる建物の共用部分」と、第 17 条第 2 項、第 35 条第 2 項及び第 3 項、第 40 条並びに第 44 条第 1 項中「専有部分」とあるのは「建物又は専有部分」と、第 29 条第 1 項、第 38 条、第 53 条第 1 項及び第 56 条中「第 14 条に定める」とあるのは「土地等(これらに関する権利を含む。)の持分の」と、第 30 条第 1 項及び第 46 条第 2 項中「建物又はその敷地若しくは附属施設」とあるのは「土地等又は第 68 条第 1 項各号に掲げる物」と、第 30 条第 3 項中「専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設(建物の敷地又は附属施設に関する権利を含む。)」とあるのは「建物若しくは専有部分若しくは土地等(土地等に関する権利を含む。)又は第 68 条の規定による規約により管理すべきものと定められた同条第 1 項第一号に掲げる土地若しくは附属施設(これらに関する権利を含む。)若しくは同項第二号に掲げる建物の共用部分」と、第 33 条第 3 項、第 35 条第 4 項及び第 44 条第 2 項中「建物内」とあるのは「団地内」と、第 35 条第 5 項中「第 61 条第 5 項、第 62 条第 1 項、第 68 条第 1 項又は第 69 条第 7 項」とあるのは「第 69 条第 1 項又は第 70 条第 1 項」と、第 46 条第 2 項中「占有者」とあるのは「建物又は専有部分を占有する者で第 65 条に規定する団地建物所有者でないもの」と、第 47 条第 1 項中「第 3 条」とあるのは「第 65 条」と、第 55 条第 1 項第一号中「建物(一部共用部分を共用すべき区分所有者で構成する管理組合法人にある場合は、その共用部分)」とあるのは「土地等(これらに関する権利を含む。)」と、同項第二号中「建物に専有部分が」とあるのは「土地等(これらに関する権利を含む。)が第 65 条に規定する団地建物所有者の共有で」と読み替えるものとする。

分所有法第 25 条第 1 項¹⁰(区分所有法第 66 条において準用する場合を含む。)の規定により選任された管理者又は区分所有法第 49 条第 1 項¹¹(区分所有法第 66 条において準用する場合を含む。)の規定により置かれた理事をいう。」と規定されている。

このことから、マンション管理組合においては、一般的には管理者(理事長)が区分所有者から選任されている。そのため、管理者と各区分所有者は委任・受任の関係となっている。そこで、受託責任と報告責任を有する管理者は、一会計期間の収支の状況と期末の財政状態を報告することが必要となる¹²。

しかし、管理者の多くが会計の専門家ではなく、集会においてマンション管理業者が会計報告を実施していることが現状である。この会計報告については、財団法人マンション管理センターの「マンション管理組合の財務会計に関する会計基準の考え方と課題の整理－『管理組合の財務会計に関する研究会』報告書」によると、「管理組合の会計基準の定めはなく、また、会計処理の統一性もないというのが現状である。」¹³と指摘されている。また、社団法人高層住宅管理業協会による『平成 24 年度管理業務主任者証の交付に係る講習テキスト』でも、「管理組合会計は企業会計とは違い、法令などの制約のない業務会計」¹⁴であると指摘されている。

財団法人マンション管理センターの「マンション管理組合の会計財務に関するアンケート調査結果」によると、「管理組合の会計に関する課題」について、「管理組合内で会計処理規則や会計処理マニュアルがない」が 36.7%、「専門家による会計監査がされていない」が 27.1%、「管理組合が参考とするべき会計処理の基本指針がない」が 23.9%、「貸借対照表で、固定資産の減価償却による会計処理がされていない」が 15.8%、「複式簿記で記帳されていない」が 12.1%、「監事による会計監査が十分に行われていない」が 9.8%となっている。また、そこでは「管理会社等の会計報告についての問題点」として、何らかの問題を指摘した管理組合役員の割合は 38.6%となっている¹⁵。このことから、マンション管理組合の会計報告に対して多くの問題点があることが伺える。

しかも、その問題点の一つである分譲マンションにおける修繕積立金については、さらにポートフォリオの偏り(現金預金中心の積み立て)を原因とするインフレ耐性の弱さという問題を抱えている。デフレの状態が永久に続くのであれば、修繕積立金について現金預

¹⁰区分所有法第 25 条第 1 項 区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任し、又は解任することができる。

¹¹区分所有法第 49 条第 1 項 管理組合法人には、理事を置かなければならない。

¹²マンション標準管理規約第 38 条第 3 項 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。

¹³財団法人マンション管理センター[2003]「マンション管理組合の財務会計に関する会計基準の考え方と課題の整理－『管理組合の財務会計に関する研究会』報告書」4 頁。

¹⁴社団法人高層住宅管理業協会[2012]『平成 24 年度管理業務主任者証の交付に係る講習テキスト』135 頁。

¹⁵財団法人マンション管理センター[2002]「マンション管理組合の会計財務に関するアンケート調査結果」26-27 頁。

金を中心に運用することに特に問題はない。しかし、大規模修繕工事を行うときに、インフレの状態になれば、修繕積立金の貨幣購買力は低下することになる。現金預金中心の資産運用はインフレ耐性が弱く、そのことから修繕積立金が必要な大規模修繕工事費と比較して不足することになり、結果として必要な大規模修繕工事が実施できないことも想定される。

このインフレ・リスクを管理することについて、マンション標準管理規約(単棟型)第 32 条第 1 項に「管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。」と規定しており、その第 10 号において、「修繕積立金の運用」が規定されている。しかし、マンション管理組合にこのインフレ・リスクに対応して修繕積立金の運用を行わせることは、能力的にも技術的にも困難であり¹⁶、各区分所有者がインフレ・リスクを負担せざるを得ないことが想定される。そして、各区分所有者がこのようなインフレ・リスクに対応するためには、各区分所有者に修繕積立金に関する適切な会計情報を提供する必要がある。

そこで、本章では、分譲マンションにおける修繕積立金に関するインフレ・リスクに関する問題点とその解決方法について検討することにする。

2 マンション管理組合における修繕積立金の会計処理

分譲マンションにおける各区分所有者がマンション管理組合に積み立てている修繕積立金の金額は、各分譲マンションの長期修繕計画に基づいて算定されていることが一般的である¹⁷。その積立方法には、国土交通省の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」によると、「長期修繕計画で計画された修繕工事費の累計額を、計画期間中均等に積み立てる方式(均等積立方式)の他、当初の積立額を抑え段階的に積立額を値上げする方式(段階増額積立方式)があります。また、購入時にまとまった額の基金(『修繕積立基金』と呼ばれます。)を徴収することや、修繕時に一時金を徴収する又は金融機関から借り入れたりすることを前提とした積立方式を採用している場合もあります。段階増額積立方式や修繕時に一時金を徴収する方式など、将来の負担増を前提とする積立方式は、増額しようとする際に区分所有者間の合意形成ができず修繕積立金が不足する事例が生じていることに留意が必要です。将来にわたって安定的な修繕積立金の積立てを確保する観点からは、均等積立方式が望ましい方式といえます。」¹⁸と指摘されている。しかも、国土交通省の「マンション

¹⁶修繕積立金の運用先について、「銀行の普通預金」が 79.6%、「銀行の定期預金」が 65.2%、「銀行の決済性預金」が 22.9%、「住宅金融支援機構のマンションすまい・る債」が 21.2% となっている。

国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」213 頁。

¹⁷計画期間 25 年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定している割合は、46.0% (不明を除くと 58.5%)となっている。

国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」235 頁。

¹⁸国土交通省[2011]「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」9 頁。

の修繕積立金に関するガイドライン」では約 30 年間¹⁹に実施されるすべての計画修繕工事費用を修繕積立金として積み立てることを想定していることが伺える。

なお、この三つの方式について、もし完全市場の仮定が成立し、分譲マンションの区分所有者が合理的な消費者であれば、どの方式をとっても無差別となる²⁰。そして、このことを分譲マンションの修繕積立金の例にあてはめると、段階増額積立方式で修繕積立金の増額が決議できなければ、合理的な消費者は消費を増やさずに貯蓄を増やして将来の大規模修繕工事に備える戦略を採用するはずである。

しかし、合理的な消費者が最適な消費計画を決めるためには、金融市場が完全市場である必要がある。また、貸出、借入がいつでも自由にできるような金融市場が発達していないと、そこでの消費選択は不可能である。しかも、分譲マンションの区分所有者が一時金を借りる場合の金利についてはその区分所有者ごとにその所得等に応じてプレミアムを払う必要があり、そのリスクの程度(借入制約に直面している区分所有者等)によっては、借りることができない場合も考えられる。

現状では、多くの分譲マンションにおいて、段階増額積立方式と新築時の修繕積立基金等との組み合わせが採用されている²¹。このことから、将来の修繕積立金徴収金額の増額は避けられないが、各区分所有者がそのことを認識しているかどうかが問題となる。

国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室の「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」によると、「現在の修繕積立金の額/月/m²当たり(使用料・専用使用料からの充当金を除く)」は、「0 円～50 円」が 97 件(4.5%)、「50 円～100 円」が 423 件(19.5%)、「100 円～150 円」が 467 件(21.6%)、「150 円～200 円」が 278 件(12.8%)、「200 円～300 円」が 120 件(5.5%)、「300 円～400 円」が 16 件(0.7%)、「400 円～600 円」が 12 件(0.6%)、「600 円～800 円」が 9 件(0.4%)、「800 円～1,000 円」が 11 件(0.5%)、「1,000 円超」が 12 件(0.6%)、「不明」が 722 件(33.3%)となっている²²。全体では、「100 円～150 円」が最も多く、次いで、「50 円～100 円」が多くなっている。しかも、不明を除外した場合には、200 円以下の割合は、87.5%となる²³。

その一方で、国土交通省の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」では、必

¹⁹計画期間が 25 年程度以上であること。なお、新築時においては、計画期間を 30 年程度にすると、修繕のために必要な工事をほぼ網羅できることとなる。

マンション標準管理規約コメント(単棟型)第 32 条関係②-1

²⁰但し、それは支払不能とならないという制約条件のもとに成立する。

²¹2016 年 8 月時点の大阪府の新築分譲マンション 27 件のデータにおいて、全ての分譲マンションで段階増額方式と修繕積立基金等の組み合わせを採用していた。

株式会社リクルートホールディングス[2016]『SUUMO 新築マンション関西 2016.8.23 号』

²²国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」204 頁。

²³ $(97 + 423 + 467 + 278) \div (97 + 423 + 467 + 278 + 120 + 16 + 12 + 9 + 11 + 12) \times 100 = 87.5\%$

要な修繕積立金の額の目安(平均値)が 178 円/月/m²から 218 円/月/m²とされている²⁴ことと比較しても、やはり多くの分譲マンションにおいて将来の修繕積立金徴収金額の増額を行わなければならないこと、言い換えると修繕積立金徴収金額の段階増額ができていないことが伺える。

また、国土交通省の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」においては、「区分所有者の機能向上に対するニーズ等によって、マンションごとに修繕工事の内容が異なり、修繕工事費も変動します。」²⁵と指摘されている²⁶。

しかもその場合に、修繕工事費に関する会計処理が現金主義により行われていることから、適正な情報が提供されていないといえる。そこで、その問題点について、修繕積立金のデータに関しては、分譲マンションの現状に基づいて、修繕工事費のデータに関しては、国土交通省の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」における必要な修繕積立金額に基づいて検討することにする²⁷。

ここでは、簡単化のために次の仮定を置く。

(1)修繕工事は 15 年後と 30 年後の二回のみ行うものとする。

(2)マンションの専有部分の広さは 70 m²とする。

(3)インフレ率については 0(零)とする。

(4)新規分譲時の修繕積立基金の金額を 252,000 円とする²⁸。

まず、修繕工事を三種類に分類する。まず、経常的補修(小規模工事)については、管理費で対応することとして、以下の仕訳からは、除外する。次に、15 年後に行われる一回目の修繕工事と 30 年目に行われる二回目の修繕工事に分類する。便宜上、前者(修繕周期 15 年)を中規模修繕工事、後者(2 回目の修繕周期 15 年及び修繕周期 30 年)を大規模修繕工事とする。

積立額 100 円/月/m²²⁹

必要工事費 200 円/月/m²×70 m²×12 ヶ月×30 年=5,040,000 円

(必要工事費=中規模修繕工事費+大規模修繕工事費)

中規模修繕工事費 120 円/月/m²×70 m²×12 ヶ月×15 年=1,512,000 円³⁰

²⁴国土交通省[2011]「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」6 頁。

²⁵国土交通省[2011]「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」12 頁。

²⁶詳細は第 10 章において検討するが、修繕工事費は、マンション管理組合理済会計においては全額収益的支出として認識されており、資本的支出が認識されていないという会計上の問題がある。

²⁷必要工事費が 200 円/月/m²で十分であるかどうかはここでは議論の対象としない。

²⁸国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」181 頁。

²⁹2016 年 8 月時点の大阪府の新築分譲マンション 27 件のデータにおける積立額(円/月/m²)は、50.06 円~120.93 円で、100 円以上は 5 件で平均 82.89 円となっている。

株式会社リクルートホールディングス[2016]『SUUMO 新築マンション関西 2016.8.23 号』

³⁰ 1 回目大規模修繕工事(12 年前後)80 万円~140 万円、2 回目大規模修繕工事(24 年前

大規模修繕工事費 3,528,000 円

修繕周期 15 年 $120 \text{ 円/月/m}^2 \times 70 \text{ m}^2 \times 12 \text{ ヶ月} \times 15 \text{ 年} = 1,512,000 \text{ 円}$ (二回目)

修繕周期 30 年 $80 \text{ 円/月/m}^2 \times 70 \text{ m}^2 \times 12 \text{ ヶ月} \times 30 \text{ 年} = 2,016,000 \text{ 円}$

現行の修繕積立金に関する会計処理では、次のような仕訳になる。

新築分譲時の仕訳

(借方)現金預金 252,000 円 (貸方)修繕積立金収入 252,000 円

修繕積立金積立時(毎月)の仕訳

(借方)現金預金 7,000 円 (貸方)修繕積立金収入 7,000 円

(現金預金 $100 \text{ 円/月/m}^2 \times 70 \text{ m}^2 \times 1 \text{ ヶ月} = 7,000 \text{ 円}$)

決算時(第 1 期のみ)の仕訳

(借方)修繕積立金収入 252,000 円 (貸方)当期繰越剰余金 252,000 円

決算時(毎年)の仕訳

(借方)修繕積立金収入 84,000 円 (貸方)当期繰越剰余金 84,000 円

(当期繰越金 $7,000 \text{ 円/月} \times 12 \text{ ヶ月} = 84,000 \text{ 円}$)

一回目の修繕工事实施時(15 年後、中規模修繕工事)の仕訳

(借方)修繕工事費 1,512,000 円 (貸方)現金預金 1,512,000 円

(現金預金 $100 \text{ 円/月/m}^2 \times 70 \text{ m}^2 \times 12 \text{ ヶ月} \times 15 \text{ 年} + 252,000 \text{ 円} = 1,512,000 \text{ 円}$)

二回目の修繕工事实施時(30 年後、大規模修繕)の仕訳

(借方)修繕工事費 3,528,000 円 (貸方)現金預金 1,260,000 円

不足額 2,268,000 円

(現金預金 $100 \text{ 円/月/m}^2 \times 70 \text{ m}^2 \times 12 \text{ ヶ月} \times 15 \text{ 年} = 1,260,000 \text{ 円}$)

不足額 = $1,260,000 \text{ 円} - 3,528,000 \text{ 円}$

一般社団法人マンション管理業協会の『平成 25 年度マンション管理適正化法による指定法人研修テキスト』によると、「4 割弱のマンションで修繕積立金では賄えず、不足分を一時金徴収又は借入れにより工事を実施している。」³¹と指摘されていることから、上記の設例は部分的には現実に対応しているといえる。

しかし、設例からも明らかになるように、一回目の中規模修繕工事については、新築時に修繕積立基金等を徴収している場合には、それによって対応することが可能である³²。しかし、二回目の大規模修繕工事については、不足額が比較的多額となることから、対応す

後)140 万円～250 万円、3 回目大規模修繕工事(36 年前後)250 万円～550 万円とするダイヤモンド社編集部が作成した資料を参考とする。

ダイヤモンド Mook[2016]『あなたのマンションは大丈夫!? マンション管理&修繕完全ガイド 2016』ダイヤモンド社 85 頁。

³¹一般社団法人マンション管理業協会[2013]『平成 25 年度マンション管理適正化法による指定法人研修テキスト』842 頁。

³²2016 年 8 月時点の大阪府の新築分譲マンション 27 件のデータにおいて、修繕積立基金の金額は、281,000 円～549,000 円となっている。

株式会社リクルートホールディングス[2016]『SUUMO 新築マンション関西 2016.8.23 号』

(現行の会計書類)

貸借対照表

平成××年3月31日現在(第1期)

○ ○ マ ン シ ョ ン 管 理 組 合 特 別 会 計			
(単位：円)			
資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
[流 動 資 産]	[336,000]	[流 動 負 債]	
現 金 預 金	336,000		
		負 債 合 計	
		正 味 財 産 の 部	
		[次期繰越剰余金]	[336,000]
		当期繰越剰余金	336,000
		前期繰越剰余金	
		正 味 財 産 合 計	336,000
資 産 合 計	336,000	負債・正味財産合計	336,000

ることが極めて困難であることが想定される。

そして、この一連の会計処理の問題点として、修繕積立金の積立時にマンション管理組合の貸借対照表には資産として現金預金(既積立額)が計上されているのみで、将来必要な修繕工事費が負債として計上されていないことが挙げられる。このことから、貸借対照表には比較的多額の資産が計上されており、負債が計上されていないことから、マンション管理組合の財政状態に問題がないと誤解して区分所有者が修繕積立金徴収金額の増額を行わない可能性があるのである。

この会計処理については、現金主義会計により収益及び費用の認識が行われていることによる弊害であるといえる。現金主義とは、「現金支出の時点で費用を計上するというルールである。現金主義は単純明快であるが、現行制度では費用の認識基準として採用されていない。」³³と指摘されているように、これは多くの問題を抱えている会計認識基準である。

³³田村威文[2011]「収益と費用」佐藤信彦・河崎照行・齋藤真哉・柴健次・高須教夫・松本敏史編『スタンダードテキスト財務会計論Ⅰ基本論点編』(第5版)中央経済社 330頁。

そのことから、現行の企業会計において、費用の認識基準としては発生主義が採用されている(「企業会計原則」損益計算書原則1A)。そして、発生主義とは、「経済価値の消費事実の発生に基づいて費用を計上するというルールである。」³⁴と指摘されている。

財団法人マンション管理センターの「マンション管理組合の財務会計に関する会計基準の考え方と課題の整理—『管理組合の財務会計に関する研究会』報告書」においても、「会計帳簿への記帳の方法には、発生主義と現金主義とがあるが、……発生主義を原則とすることが望ましい。」³⁵とされている。

したがって、修繕積立金の会計処理においては、区分所有者に適切な情報を提供するために発生主義会計を採用して、現行の企業会計におけるように、将来の費用(修繕工事費)を貸借対照表に負債(引当金)として計上させることが必要であるといえる。

またその場合に、将来の修繕工事費に対する金額の確実性、合理性、予測可能性の相違に着目して、修繕周期15年の中規模修繕工事と修繕周期30年の大規模修繕工事について、区分して計上する必要がある。そうすることで、各区分所有者に対する適切な会計情報の提供につながることを期待される。

そのことからあるべき会計処理として、次の仕訳が考えられる。

新築分譲時の仕訳

(借方)現金預金	252,000 円	(貸方)修繕積立金収入	252,000 円
----------	-----------	-------------	-----------

修繕積立金積立時(毎月)の仕訳

(借方)現金預金	7,000 円	(貸方)修繕積立金収入	7,000 円
----------	---------	-------------	---------

(借方)修繕引当金繰入額	14,000 円	(貸方)修繕引当金	8,400 円
--------------	----------	-----------	---------

		特別修繕引当金	5,600 円
--	--	---------	---------

現金預金	$100 \text{ 円} / \text{月} / \text{m}^2 \times 70 \text{ m}^2 \times 1 \text{ ヶ月} = 7,000 \text{ 円}$
------	---

修繕引当金繰入額	$200 \text{ 円} / \text{月} / \text{m}^2 \times 70 \text{ m}^2 \times 1 \text{ ヶ月} = 14,000 \text{ 円}$
----------	--

修繕引当金	$120 \text{ 円} / \text{月} / \text{m}^2 \times 70 \text{ m}^2 \times 1 \text{ ヶ月} = 8,400 \text{ 円}$
-------	---

特別修繕引当金	$80 \text{ 円} / \text{月} / \text{m}^2 \times 70 \text{ m}^2 \times 1 \text{ ヶ月} = 5,600 \text{ 円}$
---------	--

決算時(第1期のみ)の仕訳

(借方)修繕積立金収入	252,000 円	(貸方)当期繰越剰余金	252,000 円
-------------	-----------	-------------	-----------

決算時(毎年)の仕訳

(借方)修繕積立金収入	84,000 円	(貸方)当期繰越剰余金	84,000 円
-------------	----------	-------------	----------

(当期繰越金 $7,000 \text{ 円} / \text{月} \times 12 \text{ ヶ月} = 84,000 \text{ 円}$)

(借方)当期繰越剰余金	168,000 円	(貸方)修繕引当金繰入額	168,000 円
-------------	-----------	--------------	-----------

(修繕引当金繰入額 $14,000 \text{ 円} / \text{月} \times 12 \text{ ヶ月} = 168,000 \text{ 円}$)

³⁴田村威文[2011]「収益と費用」佐藤信彦・河崎照行・齋藤真哉・柴健次・高須教夫・松本敏史編『スタンダードテキスト財務会計論 I 基本論点編』(第5版)中央経済社 331頁。

³⁵財団法人マンション管理センター[2003]「マンション管理組合の財務会計に関する会計基準の考え方と課題の整理—『管理組合の財務会計に関する研究会』報告書」6頁。

(あるべき会計書類)

貸借対照表

平成××年3月31日現在(第1期)

〇 〇 マ ン シ ョ ン 管 理 組 合 特 別 会 計			
(単位：円)			
資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
[流 動 資 産]	[336,000]	[固 定 負 債]	
現 金 預 金	336,000	修繕引当金	100,800
		特別修繕引当金	67,200
		負 債 合 計	168,000
		正 味 財 産 の 部	
		[次期繰越剰余金]	[168,000]
		当期繰越剰余金	168,000
		前期繰越剰余金	
		正 味 財 産 合 計	
資 産 合 計	336,000	負債・正味財産合計	336,000

なお、ここでは、修繕引当金は修繕周期 15 年の中規模修繕工事費に、特別修繕引当金は修繕周期 30 年の大規模修繕工事費に対応させている。

このような会計処理を行うことによって、将来に必要な修繕工事費を表す会計的負債を修繕引当金及び特別修繕引当金という勘定科目で貸借対照表の負債の部に計上することが可能となる。そしてそのことで、分譲マンションの修繕積立金について、マンション管理組合の貸借対照表は区分所有者に適切な情報提供を行うことになり、もって各区分所有者の意思決定に資するものとなるのである。

しかし、上段の設例はインフレ率が 0(零)であることを仮定したモデルである。財団法人マンション管理センターの『平成 24 年度マンション管理士法定講習テキスト』によると「修繕積立金の運用益、借入金の金利及び物価変動について考慮する場合は、作成時点において想定する率を明示する。」³⁶と指摘されている。

そのことから、インフレ率が 0(零)であるという仮定ではなく、インフレ・リスクがある

³⁶財団法人マンション管理センター『平成 24 年度マンション管理士法定テキスト』514 頁。

場合についても検討することが実際には必要となる。そのことから、以下においてはインフレ・リスクのある場合について考慮することとする。

3 修繕積立金の運用の現状

ここでは、修繕周期 15 年の中規模修繕工事費の積立てと修繕周期 30 年の大規模修繕工事費の積立てによる資金の運用面について考察する。修繕積立金の運用は長期間にわたることから、インフレ等の金融リスクが生じることとなる。合理的な経済人であれば、この金融リスクを削減するために金融商品に投資することも想定される。

一般社団法人マンション管理業協会の『平成 25 年度マンション管理適正化法による指定法人研修テキスト』によると、「組合員から徴収した管理費等は、管理組合名義の預金口座に収納・保管されることが一般的である。この場合、長期的な計画修繕で利用される修繕積立金や、一般(管理費)会計の多額の残高を金利の低い普通預金で運用することは得策ではない。」³⁷と指摘されているが、現状では、多くのマンション管理組合においてインフレ耐性の弱い普通預金等による資金運用が行われている。

国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室の「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」によると、修繕積立金の運用先(重複回答)は、「銀行の普通預金」が 79.6%、「銀行の定期預金」が 65.2%、「銀行の決済性預金」が 22.9%、「ゆうちょ銀行」が 6.0%、「住宅金融支援機構のマンションすまい・る債」が 21.2%、「積み立て型マンション保険」が 15.2%、「国債」が 2.0%、「地方債」が 0.3%、「公社債」が 0.4%、「投資ファンド」が 0.3%、「その他」が 0.5%、「不明」が 2.7%となっており³⁸、このことを如実に示している。

現状の預金保険制度は、加盟金融機関から徴収する保険料を原資に、加盟金融機関の経営が破たんして、預金者への払戻しができなくなった場合に預金者を保護するために、政府・日銀・民間金融機関の出資により設立された預金保険機構により運営されている。

この加盟金融機関とは、日本国内に本店のある銀行、信用金庫、信用組合、労働金庫、信金中央金庫、全国信用協同組合連合会、労働金庫連合会であり、農協、漁協、水産加工協等は、別の保険制度に加入している。しかも、預金保険制度の加盟金融機関の普通預金、定期預金、貯蓄預金、通知預金等は、預金者一人当たり、一金融機関ごとに合算され、元本 1,000 万円までと破綻日までの利息等が保護され、それを超える部分は、破綻した加盟金融機関の残余財産の状況に応じて支払われるため、一部支払われない可能性がありうる。また、外貨預金・譲渡性預金等は保護対象外となっている。ただし、決済サービスを提供できること、預金者がいつでも払戻しを請求できること、利息が 0(零)であること、という要件を満たす「決済用預金」は、引続き全額保護となっている。

³⁷一般社団法人マンション管理業協会『平成 25 年度マンション管理適正化法による指定法人研修テキスト』579 頁。

³⁸国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」213 頁。

そのことから、大規模な分譲マンションでは、修繕積立金が 1,000 万円を超えるため、「決済用預金」を選択している場合すらある³⁹。

しかし、「決済用預金」は、元金が保証されている代わりに、利息が 0(零)であることが特徴である。したがって、物価が上昇しつづけるインフレのもとにおいては、その結果としてその貨幣購買力が低下することになり、「決済用預金」では、名目資本(貨幣の名目額)は維持されるが、実質資本(貨幣の実質購買力)を維持することはできないことになる。

このことを、分譲マンションの事例にあてはめると、大規模修繕工事のために必要な修繕工事費を名目額で準備していたとしても、インフレのために原材料等が高騰して、修繕工事費が足りなくなることが起こりうるのである。

わが国においては、他国に類を見ない少子高齢化が進んでおり、労働力の低下と消費の減少から、高度経済成長は考えにくい。それに対して、医療費の高騰や将来の年金不足の問題もあり、国・地方公共団体の財政悪化も顕在化しつつある。そして、それによる影響が円安によるインフレという形で現実問題化したときには、分譲マンションの大規模修繕工事に必要な原材料の高騰をまねき、15 年後及び 30 年後に行われる予定の分譲マンションの中規模修繕工事費及び大規模修繕工事費に多大な影響を与える可能性を否定することはできない。現行の修繕積立金の運用は普通預金等が中心であり、インフレ耐性の非常に弱いポートフォリオとなっていることから、早急な対策が必要である。

具体的には、インフレに備えた「分散投資」を検討することが想定される。マンション標準管理規約(単棟型)第 32 条第 1 項第 10 号において、修繕積立金の運用は、マンション管理組合の業務とされているが、国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室の「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」によると、「管理規約において選任できる役員の範囲(重複回答)」は「居住の組合員」が 92.6%、「居住していない組合員」が 18.9%、「居住組合員の同居親族」が 20.4%、「賃借人」が 3.3%、「専門家」が 0.2%、「管理会社社員」が 0.3%、「その他」が 1.9%となっている⁴⁰。

このような現状において、マンション管理組合が、専門的知識を必要とするインフレ耐性のある株式や金融派生商品(デリバティブ)等への分散投資を行うことは困難である。しかし、マンション管理組合として資産運用を外部の専門家に任せるということもコストやそれに対する責任の面から現実的ではない。

財団法人マンション管理センターの「マンション管理組合の会計財務に関するアンケート調査結果」によると、「今後、預入れ金融機関や金融商品を変更する予定がある管理組合の割合は 53.1%で、規模の大きい管理組合や建物の築年数が浅い管理組合では変更予定が

³⁹このことは、修繕積立金の運用先(重複回答)として、「銀行の決済性預金」が 22.9%となっていることから伺える。

国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」213 頁。

⁴⁰国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」81 頁。

ある割合が高い傾向がみられる。」という。しかし、「変更する予定がある管理組合(332件)に、どのように変更するか聞いたところ、『金融機関を分散する』(66.0%)、『住宅金融公庫のマンション修繕積立債券を購入する』(34.0%)などの割合が高く」⁴¹、このような金融機関の分散や住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)のすまい・る債(全期間固定金利)への分散投資では、インフレ・リスクに対する対応としては不十分であると言わざるをえない。

4 インフレ・リスクへの対応

修繕積立金に対するインフレ・リスクへの対応を行う選択肢として、大別して、①マンション管理組合として、インフレ耐性の強い資産への運用を行う、②修繕積立金に関する適切な情報提供を行った上で、各区分所有者が自己責任で運用を行う、という二つの方法が想定される。

前者については、インフレ耐性の強い資産への運用として、インフレ耐性のある株式や金融派生商品(デリバティブ)等への分散投資が挙げられるが、一般社団法人マンション管理業協会の『平成 25 年度マンション管理適正化法による指定法人研修テキスト』においては、「投機的でハイリスク・ハイリターン性格の強い株や先物取引等の元本割れの危険がある商品は選択せず、元本保証の商品を選ぶことが大前提である。」⁴²と指摘されている。

このことは、現状におけるマンション管理組合の意思決定システムとも関連がある。2013 年度末には、約 601 万戸のマンションストックが存在している⁴³が、マンション標準管理規約(単棟型)コメント第 35 条関係②において、「理事の員数については次のとおりとする。

- 1 おおむね 10～15 戸につき 1 名選出するものとする。
- 2 員数の範囲は、最低 3 名程度、最高 20 名程度とし、○～○名という枠により定めるともできる。」

と規定されている。

このことから、計算上では、約 40 万人の理事が存在することになる⁴⁴。分譲マンションの区分所有者の中には、公認会計士、税理士、ファイナンシャル・プランナー等の専門職業人が存在することから、そのような専門職業人が理事に選出されることも想定される。しかし、その場合でも、その専門職業人に過度の負担を背負わせることは無理である。なぜならば、国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室の「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」によると、役員報酬について、「報酬は支払っていない」が 73.1%、役員報酬を支払っている場合においても、「役員報酬が各役員一律の場合の報酬額」は平均

⁴¹財団法人マンション管理センター[2002]「マンション管理組合の会計財務に関するアンケート調査結果」21 頁。

⁴²一般社団法人マンション管理業協会[2013]「平成 25 年度マンション管理適正化法による指定法人研修テキスト」579 頁。

⁴³国土交通省ホームページ「全国のマンションストック戸数」(2016 年 11 月 21 日)〈<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/tenpu/H25stock.pdf>〉参照。

⁴⁴601 万戸 ÷ 15 戸 = 40.07 万

2,600円/月となっている⁴⁵。このような状況では、修繕積立金の資産運用に伴う負担を負うことはできない。

また、修繕積立金の運用を外部の専門職業人に委託するということも考えられるが、その場合にはコストが高くなることが想定される。また、投資は不確実性が高いことから、本来は自己責任の原則において行われるべきものである。しかも、各区分所有者には、収入・保有資産・年齢等によりリスクに対する許容度に差があり、また、リスクそのものに対して、リスク愛好的・リスク回避的・リスク中立的等さまざまな選好がありうる。そう考えると、マンション管理組合自体が修繕積立金の運用にあたって、インフレ耐性のある株式や金融派生商品(デリバティブ)等への分散投資を実施することは、不適切であるといえる。

そこで、後者の修繕積立金に関する適切な情報提供を行った上で、各区分所有者が自己責任でインフレに備えるという方法が選択されることとなる。しかし、そのためには、修繕積立金に関する適切な情報が区分所有者に提供される必要がある。現状では、マンション管理組合が提供する情報が区分所有者の意思決定に有用ではないことから、区分所有者に対して有用な情報が提供されるようにマンション管理組合の実態に即した形で企業会計の考え方を適用する必要がある。

そして、そのことから、第2節において、15年後の計画修繕(中規模修繕工事)と30年後の計画修繕(大規模修繕工事)とを区分したアプローチを提案したのである。その理由は、15年後よりも、30年後の方が、インフレ・リスクがより高くなることから、30年後の修繕工事費については、マンション管理組合の運用リスクを軽減させ、その分、各区分所有者が自己責任のもとに運用リスクを負う割合を増加させる必要があるからである。

その場合には、マンション管理組合による修繕積立金の運用方法は現状のままとして、その一方で各区分所有者の家計において、それぞれのリスク許容度等に応じて積極的にインフレ耐性のある株式等への分散投資を実施することが必要となる。

ここでは、まず修繕積立金の額/月/m²を国土交通省の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の目安まで引き上げて、名目額としての修繕工事費を確保するとともに、インフレによる30年後の大規模修繕工事費の不足額に対応するため、各区分所有者が将来のインフレ・リスク等に備えて個人財産の運用を行うことを推奨することになる。

そのために具体的には、各区分所有者に対して、家計財務諸表を作成することを提案する。そのことによって、各区分所有者が修繕積立金の不足分を補完する必要性を認識することにつながる。

しかし、現時点において、家計財務諸表はまだ一般的ではない。しかし、吉田教授によると、「家計には、情報の非対称性は存在しないものの、現実には、理論では無視されている情報処理コストが個人にとっては大きい。また、そもそも体系的かつ具体的な原理・原

⁴⁵国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成25年度マンション総合調査結果報告書」89-91頁。

則が確立し、十分に浸透しているとはいえない状況にある。」⁴⁶が、「家計財務諸表を作成することが、意思決定の助けとなり、目標の実現に貢献するであろう。」⁴⁷と指摘されており、そこでは家計財務諸表として、具体的には家計バランス・シート、家計収支表、ライフイベント表が挙げられている⁴⁸。

吉田教授が、「家計においても企業と同様なバランス・シートを作成することは十分に意義がある。」⁴⁹と指摘しているように、家計バランス・シートを作成することによって、各区分所有者は、家計の現在の状態に関する情報を得ることができる。しかも、毎年家計バランス・シートを作成することで、ストックの変化を表すことも可能となり、しかも、家計バランス・シートの資産の部には、金融資産(現金預金、株式、保険等)・分譲マンション(建物、土地)・自動車等が計上されるので、分散投資の標準(目標)と実際との差についてリバランスを検討することも容易になる。

さらに、吉田教授は、「家計において、『損益』の計算は馴染みにくいが、将来の消費や所得などを予測する上で、やはりフローの状況を示す表が必要である。」⁵⁰と指摘しており、そのような表として、家計収支表を作成することによって、各家計における収入と費用についての情報を得ることができる。そこでは、管理会計の分野の標準原価計算や CVP 分析の手法を用いることで、標準と実際の差異を分析し、家計のコスト削減を目指すことも可能となる。

それに続いて、吉田教授は、「現在の年齢、配偶者の有無、現時点での収入、資産、子供の有無、子供の年齢、住宅ローンの有無などの属性情報があれば、わが国の家計のある程度の『平均的な姿』は、家計調査など各種統計によって、推計することができる。」⁵¹としており、ライフイベント表に、親の定年、子供の学校への入学、分譲マンションの大規模修繕工事のタイミング等を記載することで、単年度の赤字は避けられなくても、通年度で

⁴⁶吉田靖[2006]「家計財務諸表の作成と分析の課題」貝塚啓明監修『パーソナルファイナンス研究』日本FP協会 221頁。

⁴⁷吉田靖[2006]「家計財務諸表の作成と分析の課題」貝塚啓明監修『パーソナルファイナンス研究』日本FP協会 222-223頁。

⁴⁸家計のバランス・シートに現在の資産や負債の状況を書き出してみると、家計の健全度がわかります。また、資産から負債を差し引いてみると、本当の意味での資産がわかります。家計の収支表に現在の収入と支出を書き出してみると、自身の貯蓄力がわかります。また、年間収入から年間支出を差し引いてみると家計が赤字が黒字なのか確認できます。現在の家計状況が把握できたら、将来のことも考えてみましょう。ライフイベント表に自分や家族の今後10年、20年の予定を書き込んで、将来のイメージを具体化していきましょう。日本FP協会ホームページ(2016年11月16日)

〈<https://www.jafp.or.jp/knownow/fp/sheet/>〉参照。

⁴⁹吉田靖[2006]「家計財務諸表の作成と分析の課題」貝塚啓明監修『パーソナルファイナンス研究』日本FP協会 230頁。

⁵⁰吉田靖[2006]「家計財務諸表の作成と分析の課題」貝塚啓明監修『パーソナルファイナンス研究』日本FP協会 238頁。

⁵¹吉田靖[2006]「家計財務諸表の作成と分析の課題」貝塚啓明監修『パーソナルファイナンス研究』日本FP協会 245頁。

赤字にならないような計画を立てることが可能となる。

家計財務諸表の中で、家計収支表とライフイベント表については、それほど高度な専門的知識を必要としないが、家計バランス・シートの作成においては、財産の認識、測定、評価について高度な会計の知識が必要となる。

分譲マンションの各区分所有者が家計バランス・シートを作成するためには、当然、家計バランス・シートの資産の部に分譲マンションという資産を計上する必要がある。わが国の討議資料「財務会計の概念フレームワーク」によると、資産とは、「過去の取引または事象の結果として、報告主体が支配している経済的資源をいう。」⁵²とされている。

分譲マンションを資産に計上するにあたっては、それを建物部分と土地部分に区分して計上する必要があり、次にその評価方法について検討することにする。

家計バランス・シートを作成する場合、分譲マンションの評価にあたり、吉田教授は、「株式や債券に比べ容易ではないが、建物・土地共に時価評価する。」⁵³としている。

時価評価は、「資産評価の基礎を当該資産の評価時点(現在)における市場価格に求める会計思考」⁵⁴に基づくものであり、時価評価の根拠として、意思決定に有用であるということが挙げられる⁵⁵。しかし、その一方で会計数値には、客観性・確実性が必要であり、株式のような流動性のある市場がない分譲マンションについては、市場価格(売却時価)は入手することが困難であり、入手できたとしても主観的な評価につながるおそれがある。そのことは、特に建物部分についてあてはまる。ただし、土地部分については、路線価等を用いて測定することが、一部の例外を除くと可能である。

また、市場価格がない場合において見積もられる時価として現在価値がある。現在価値とは、「資産評価の基礎を当該資産の評価時点(将来)におけるキャッシュ・フローに求め、当該資産から生じると期待される将来キャッシュ・フローを、一定の利率によって現在時点に割り引いた測定値」⁵⁶であるとされており、分譲マンションについては、賃貸を行った場合における賃料を前提として測定することになる。しかし、そのためには、将来キャッシュ・フローの金額と割引計算に必要な利率を決定する必要があり、両者とも見積りが必要なことから、その測定は非常に困難である。

これらのことから、ここでは取得原価に基づいて分譲マンションの測定を行うことにす

⁵²企業会計基準委員会[2006] 討議資料「財務会計の概念フレームワーク」15頁。

⁵³吉田靖[2006]「家計財務諸表の作成と分析の課題」貝塚啓明監修『パーソナルファイナンス研究』日本FP協会236頁。

⁵⁴河崎照行[2011]「資産会計総論」佐藤信彦・河崎照行・齋藤真哉・柴健次・高須教夫・松本敏史編『スタンダードテキスト財務会計論Ⅰ基本論点編』(第5版)中央経済社133頁。

⁵⁵時価評価によって経済的実態に即した資産の評価が可能となり、それによって利害関係者の投資意思決定に有用な会計情報が提供できるとするものである。

河崎照行[2011]「資産会計総論」佐藤信彦・河崎照行・齋藤真哉・柴健次・高須教夫・松本敏史編『スタンダードテキスト財務会計論Ⅰ基本論点編』(第5版)中央経済社133-134頁。

⁵⁶河崎照行[2011]「資産会計総論」佐藤信彦・河崎照行・齋藤真哉・柴健次・高須教夫・松本敏史編『スタンダードテキスト財務会計論Ⅰ基本論点編』(第5版)中央経済社135頁。

る。これは、「資産評価の基礎を当該資産の取得時点(過去)における購入市場の価格に求める会計思考」⁵⁷に基づくもので、そこでは分譲マンションを取得時の取得価額で計上することになる。しかし、経年劣化により価値が減少する建物については、そのことを反映することが必要となる。

そこで、現行の企業会計においては、建物について減価償却という費用配分手続きを行うことで、使用や時の経過による価値の減少を認識している。減価償却を行うにあたっては、耐用年数を用いることになるが、国税庁の耐用年数表によると、鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造のもので住宅用のものは47年とされていることから、それを利用する。

これらのことから、分譲マンションを家計バランス・シートに計上する場合には、土地部分については、路線価等を用いて時価で評価し、建物部分については、時価による評価が困難であるため、取得価額から減価償却により価値減少分を控除することによって評価することを提案する。なおそこで適用する減価償却方法については、計算の簡便性を考慮して、耐用年数47年の定額法の適用を提案する。

さらに、家計バランス・シートには、分譲マンションの将来の大規模修繕に対する会計的負債である修繕引当金を計上すべきである。そしてそうすることにより、資産の部の合計額から負債の部の合計額を控除することで、家計における現在の純資産の金額を計算することができることになる。

5 おわりに

今日、マンション管理組合における修繕積立金の運用には、ポートフォリオの偏り(普通預金等中心)を原因とするインフレ耐性の弱さという問題を抱えている。デフレの状態が永久に続くのであれば、修繕積立金を普通預金等中心に運用することに特に問題はない。しかし、大規模修繕工事を行うときに、インフレの状態になれば、修繕積立金の貨幣購買力が低下することになる。普通預金等中心の資産運用はインフレ耐性が弱く、そのことから修繕積立金が必要な大規模修繕工事費と比較して不足することになり、結果として必要な大規模修繕工事が実施できないことも想定される。

しかも、修繕積立金に関する会計処理においては、修繕積立金の積立時にマンション管理組合の貸借対照表に資産として現金預金(既積立額)が計上されるのみで、将来に必要な修繕工事費が負債として計上されないことから、区分所有者がマンション管理組合の財政状態に問題がないと誤解する可能性がある。

これらのことから、区分所有者に修繕積立金に関する適切な情報の提供を行った上で、各区分所有者が自己責任でインフレに備えるという方法を選択することが必要となる。しかし、現状では、マンション管理組合が区分所有者に提供する情報は意思決定に有用では

⁵⁷河崎照行[2011]「資産会計総論」佐藤信彦・河崎照行・齋藤真哉・柴健次・高須教夫・松本敏史編『スタンダードテキスト財務会計論Ⅰ基本論点編』(第5版)中央経済社132頁。

ないことから、区分所有者に対して有用な情報が提供されるようにマンション管理組合の実態に即した形で企業会計の考え方を適用する。

そして、そのために 15 年後の計画修繕(中規模修繕工事)と 30 年後の計画修繕(大規模修繕工事)とを区分するアプローチを提案したのである。その理由は、15 年後よりも、30 年後の方が、インフレ・リスクがより高くなることから、30 年後の修繕工事費については、マンション管理組合の運用リスクを軽減させ、その分、各区分所有者が自己責任のもとに運用リスクを負う割合を増加させる必要があるからである。

そのことから、各区分所有者に対して、家計財務諸表を作成することを提案している。そして、そのことによって、各区分所有者が修繕積立金の不足分を補完する必要性を認識することにつながるようになるのである。

第4部 分譲マンションの売買をめぐる問題

第9章 分譲マンションの売買における情報開示制度に関する検討

1 はじめに

わが国において、他国に例をみない人口減少と少子高齢化が進行している。このことから、地方においては限界集落に関する研究も進みつつある。そのなかで、コンパクトシティも検討されているが、そのための一つの解決策が中心部における分譲マンションであることが想定される。

また、わが国において特に一戸建てや賃貸マンションにおいて空き家が増加していることが指摘されている¹。分譲マンションにおいても、空き家の問題が少しずつ拡大してきている²。本来であれば、分譲マンションの区分所有者はそのライフサイクル(独身期、新婚期、子育て期、老後期)の変化に応じて最適な広さや環境等も変化することから、住み替えていくことが合理的であるが、中古分譲マンションを適正な価格で売却することが困難であることもあり³、住み替えは難しい側面がある。

中古分譲マンションの流通に関しては、不動産流通機構によるレイNZ Real Estate Information Network System(不動産流通標準情報システム)に関するデータが有用である。このレイNZは、国土交通大臣から指定を受けた不動産流通機構⁴が運営しているコンピュータ・ネットワーク・システムの名称であり、指定流通機構の会員不動産会社が仲介に必要な不動産情報のやりとりを行うシステムで、会員間での情報交換がリアルタイムで行われている。

この公益財団法人東日本不動産流通機構の2016年10月度の「月例マーケットウォッチ」

¹1983年の空き家の総数は、330万戸、空き家率が8.6%であったが、2013年の空き家の総数は、820万戸、空き家率が13.5%と増加している。

国土交通省ホームページ「空き家の現状と課題」(2016年11月16日)

〈<https://www.mlit.go.jp/common/001125948.pdf>〉参照。

²空き家問題は今のところ一戸建てが中心であるが、近い将来、深刻化していくと予想されるのが分譲マンションである。

ビジネスジャーナル(2016年6月16日)

〈<http://news.livedoor.com/article/detail/11647115/>〉参照。

³これまでマンションの流通価格を知るためには、実際に不動産業者へ依頼し、査定してもらうことが主流でした。手間や時間もかかる上、適正な市場価格と客観的に比較することも困難だったと言えます。

株式会社東京カンテイホームページ(2016年11月16日)

〈<http://www.nifty.com/kantei/>〉参照。

⁴国土交通大臣指定不動産流通機構は全国を四つに分け運営されており、各々の団体は財団・社団法人として、各地域の重要な不動産会社を会員に擁し組織されています。

公益財団法人東日本不動産流通機構(東日本レイNZ)

公益社団法人中部圏不動産流通機構(中部レイNZ)

公益社団法人近畿圏不動産流通機構(近畿レイNZ)

公益社団法人西日本不動産流通機構(西日本レイNZ)

公益財団法人東日本不動産流通機構ホームページ(2016年11月16日)

〈<http://www.reins.or.jp/info/kikou.html>〉参照。

によると、首都圏の中古マンションの成約状況は、件数 3,339 件、その平均値で価格 3,136 万円、専有面積 64.56 m²、築年数 19.73 年となっている。それに対して、首都圏の中古マンションの新規登録状況は、件数 17,317 件、その平均値で価格 3,130 万円、専有面積 56.68 m²、築年数 22.31 年となっている。また、首都圏の中古マンションの在庫状況は、件数 42,819 件、その平均値で価格 3,214 万円、専有面積 56.53 m²、築年数 21.32 年となっている⁵。

このことから、中古分譲マンションを適切な時期に売却することが容易ではないことが伺える。

また、一戸建てであれば、売却を準備している間の主なキャッシュ・アウト・フローは、固定資産税のみであるが、分譲マンションであれば、売却を準備している間の主なキャッシュ・アウト・フローは、固定資産税のみならず、管理費及び修繕積立金の負担が必要となる。

民法第 206 条第 1 項によると、「所有者は、法令の制限内において、自由にその所有物の使用、収益及び処分をする権利を有する。」とされているが、中古分譲マンション、特に老朽化した中古分譲マンションは、使用、収益及び処分をすることが困難となり、その対応策として、シェアハウスや一つの部屋に多数の賃借人を住まわせるといった脱法マンションに関する問題を生じさせる契機となったともいえる⁶。

通常、分譲マンションは、資産として認識されるのであるが、それを使用、収益及び処分をすることが困難であれば、固定資産税、管理費及び修繕積立金等のキャッシュ・アウト・フローを考慮すると、その評価額は 0(零)もしくはマイナスとなることもありうる。

このことは、地域の安全・治安という面からも問題があり、一戸建てについては一部の地方公共団体では、空き家や老朽化した家屋の解体を推進するため、解体費用の一部を行政が補てんするという制度が利用可能となっている⁷。

しかし、分譲マンションの場合には、多くの区分所有者等が存在することから、その解消を意思決定することも現状では困難となっている⁸。

⁵公益財団法人東日本不動産流通機構「10 月度の月例マーケットウオッチ」(2016 年 11 月 16 日)

〈http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201610data.pdf〉参照。

⁶違法貸しルーム問題とは、マンションの一住戸を簡単な壁で小さな空間等に区切って多人数に貸し出す物件の問題であり、火災等安全面で大きな問題のある事例が多く見受けられる。

国土交通省住宅局建築指導課、市街地建築課、土地・建設産業局不動産課「違法貸しルーム対策に関する通知について」(2016 年 11 月 16 日)

〈<http://www.mlit.go.jp/common/001010619.pdf7>〉参照。

⁷1981 年 5 月以前に建築された家屋で、老朽化により倒壊や部材の落下のおそれがあるなど危険な家屋や、解体の機械や車両の使用が困難であるなど接道状況が悪い敷地上にある家屋について、除却に要する費用の一部を補助するものです。

北九州市ホームページ(2016 年 11 月 16 日)

〈<http://www.city.kitakyushu.lg.jp/ken-to/07200004.html>〉参照。

⁸民法第 251 条 各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えること

このような極端な場合ではなくとも、区分所有者のライフサイクルの変化に応じて、分譲マンションの売却を検討する必要があることがあるが、分譲マンションを適切な時期に適正な価格で売却することは容易ではない。

この問題を解決するための一つの方法が分譲マンションの売買に関する情報開示である。それは、分譲マンションの買い手は、権利関係や法令上の制限等を自分で調査する能力を有していないのが通例であり、そのための知識ももち合わせていないのが現実であるからである。

一方、分譲マンションの売り手は新築分譲マンション流通市場においては、大手不動産会社等であり、法令上の制限や取引条件等の重要事項等相当高度な知識があり、買い手に正確で十分な説明をすること及び広告等の費用をかけることも可能である。

それに対して、中古分譲マンション流通市場においては、分譲マンションの売り手は、通常その区分所有者であり、権利関係や法令上の制限等を説明する能力を有していないのが通例であり、またそのための知識を十分にはもち合わせていないのが現実である。

このことから、2016年の通常国会に、中古住宅の診断の義務化・仲介業者による買い手への住宅診断の内容の説明の義務化・検査能力を高めるための研修制度の拡充・仲介業者への監視強化等、宅地建物取引業法等の改正案の提出へ向けて、政府・与党が検討すると報道もなされている⁹。

そこで、本章においては、分譲マンションの売買に関する情報開示制度について、新築分譲マンション市場と株式発行市場との比較、中古分譲マンション市場と株式流通市場との比較を通じて検討することにする。

2 分譲マンションにおける流通市場の現状

まず、新築分譲マンション流通市場について分析すると、総務省統計局の「平成25年住宅・土地統計調査速報集計」によると、「近年、全国的に増加が著しい共同住宅について、共同住宅率(住宅全体に占める共同住宅の割合)を都道府県別にみると、東京都の70.0%が最も高く、住宅の3分の2以上が共同住宅となっている。次いで神奈川県が56.1%、沖縄県が55.9%、大阪府が55.2%などとなっている。一方、共同住宅率が最も低いのは秋田県の17.2%で、次いで山形県が18.4%、富山県が18.8%、和歌山県が18.9%などとなっている。」¹⁰と指摘されている。

このことから、分譲マンションは大都市圏を中心に流通しており、地方においては、それほど流通していないことが伺える。新築分譲マンションは、大都市圏のタワーマンションであれば、1億円を超える物件もあり¹¹、かなり高価になっている。地方の比較的廉価な

ができない。

⁹日本経済新聞(2015年4月27日)

¹⁰総務省統計局[2014]「平成25年住宅・土地統計調査速報集計」29頁。

¹¹京都市上京区のある新築分譲マンションの第1期分が即日完売した。価格は4,100万円～74,900万円だった。京都新聞(2015年12月7日)

分譲マンションであっても、約 3,000 万円強の物件が多い¹²。その理由として、分譲マンションは一戸建てと比較してその建築費が高くなることから、地価の安い地方であっても、比較的高い金額設定にならざるを得ない。その一方で、地方においては、県庁所在地においても約 3,000 万円で一戸建てを購入することが可能である¹³ことから、新築分譲マンションがそれほど流通していないことが伺える。

国税庁の「平成 25 年分民間給与実態統計調査－調査結果報告」によると、「1 年を通じて勤務した給与所得者については、次のとおりとなっている。給与所得者数は、4,645 万人(対前年比 2.0%増、90 万人の増加)で、その平均給与は 414 万円(同 1.4%増、56 千円の増加)となっている。」¹⁴と指摘されており、年収の 5 倍の約 2,000 万円程度が適正な住宅の価格と考えられるが¹⁵、その価格で新築分譲マンションを購入することは困難である。このことから、新築分譲マンション流通市場においての問題点としては、その価格の高騰が挙げられる。

しかし、人気のある新築分譲マンションにおいては、建築途中において「完売御礼」との広告が出されることも多く¹⁶、その商品に対する情報が少ない段階で売買が行われていることから、「近年、マンション等の分譲は毎年 10 万戸以上行われているが、取引上のトラブルが絶えず」¹⁷とも指摘されている。

このことから、分譲マンションの売買における宅地建物取引士による重要事項説明について、宅地建物取引業法第 35 条第 1 項第 6 号は、「当該建物が建物の区分所有等に関する法律(昭和三十七年法律第六十九号)第 2 条第 1 項¹⁸に規定する区分所有権の目的であるも

¹²大津市の新築分譲マンションの価格帯は、2,890 万円～3,790 万円となっている。

SUUMO 関西版ホームページ(2016 年 11 月 16 日)

〈http://suumo.jp/ms/shinchiku/shiga/sc_otsu/nc_67715940/〉参照。

¹³大津市の新築一戸建ての価格帯は、1,939 万円～2,899 万円となっている。

SUUMO 関西版ホームページ(2016 年 11 月 16 日)

〈http://suumo.jp/ikkodate/shiga/sc_otsu/〉参照。

¹⁴国税庁長官官房企画課「平成 25 年分民間給与実態統計調査－調査結果報告」(2016 年 11 月 16 日)

〈<http://www.nta.go.jp/kohyo/tokei/kokuzeicho/minkan2013/pdf/001.pdf>〉参照。

¹⁵住宅購入は「年収の 5 倍までなら大丈夫」といわれますが、あくまで大雑把な目安にすぎません。

ホームズホームページ(2016 年 11 月 16 日)

〈http://www.homes.co.jp/cont/money/money_00003/〉参照。

¹⁶新築マンションの分譲は、法的にいえば「売買」なのであるが、一般の売買と大きく異なる点がある。それは、多くの場合において、売買契約の時点で目的物であるマンションがまだ完成していないということだ。新築マンションの分譲は、竣工の 1～2 年前から行われることが多い。

エートス法律事務所、弁護士法人エートスホームページ(2016 年 11 月 16 日)

〈<http://www.ethos-law.jp/node/413>〉参照。

¹⁷財団法人不動産流通近代化センター[2011]『宅地建物取引主任者講習テキスト』255 頁。

¹⁸建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)第 2 条第 1 項 この法律において「区分所有権」とは、前条に規定する建物の部分(第 4 条第 2 項の規定により共用部分とされたものを

のであるときは、当該建物を所有するための一棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容、同条第4項に規定する共用部分に関する規約の定めその他の一棟の建物又はその敷地（一団地内に数棟の建物があつて、その団地内の土地又はこれに関する権利がそれらの建物の所有者の共有に属する場合には、その土地を含む。）に関する権利及びこれらの管理又は使用に関する事項で契約内容の別に応じて国土交通省令・内閣府令で定めるもの¹⁹を挙げており、一戸建ての売買のときよりも詳細な事項を説明すべきとされている。

次に、中古分譲マンション流通市場について分析する。わが国において新築住宅着工戸数が109万戸・既存住宅取引戸数が17.1万戸で中古住宅流通シェア²⁰が13.5%であるのに対して、アメリカでは、新築住宅着工戸数が55.4万戸・既存住宅取引戸数が515.6万戸で中古住宅流通シェアが90.3%、イギリスでは、新築住宅着工戸数が11.8万戸・既存住宅取引戸数が71.1万戸で中古住宅流通シェアが85.8%、フランスでは、新築住宅着工戸数が33.4万戸・既存住宅取引戸数が59.4万戸で中古住宅流通シェアが64.0%となっており²¹、この

除く。)を目的とする所有権をいう。

区分所有法第4条第2項 第1条に規定する建物の部分及び附属の建物は、規約により共用部分とすることができる。この場合には、その旨の登記をしなければ、これをもつて第三者に対抗することができない。

区分所有法第1条 一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。

¹⁹宅地建物取引業法施行規則 第16条の2第1項

- 一 当該建物を所有するための一棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容
- 二 建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下この条、第16条の4の3、第16条の4の6及び第19条の2の5において「区分所有法」という。）第2条第4項に規定する共用部分に関する規約の定め（その案を含む。次号において同じ。）があるときは、その内容
- 三 区分所有法第2条第3項に規定する専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定めがあるときは、その内容
- 四 当該一棟の建物又はその敷地の一部を特定の者にのみ使用を許す旨の規約（これに類するものを含む。次号及び第六号において同じ。）の定め（その案を含む。次号及び第六号において同じ。）があるときは、その内容
- 五 当該一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用、通常管理費用その他の当該建物の所有者が負担しなければならない費用を特定の者にのみ減免する旨の規約の定めがあるときは、その内容
- 六 当該一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用の積立てを行う旨の規約の定めがあるときは、その内容及び既に積み立てられている額
- 七 当該建物の所有者が負担しなければならない通常管理費用の額
- 八 当該一棟の建物及びその敷地の管理が委託されているときは、その委託を受けている者の氏名（法人にあつては、その商号又は名称）及び住所（法人にあつては、その主たる事務所の所在地）
- 九 当該一棟の建物の維持修繕の実施状況が記録されているときは、その内容

²⁰中古住宅流通シェアは既存住宅取引戸数÷（既存住宅取引戸数＋新築住宅着工戸数）×100により計算。

²¹国土交通省ホームページ「中古住宅流通促進・活用に関する研究会報告書」（参考資料）（2016

ことから国際的にも、わが国の中古住宅流通シェアが低いことが伺える。

少子高齢化等の進行もあり、現状では、学校・道路・橋梁等のインフラを新規に建設することはもちろん、維持管理をすることすら困難になりつつある²²。

また、住宅についても同様に維持管理が困難になっている物件が増加している。このことから、空き家が多くなり、分譲マンションにおいてはシェアハウスや脱法マンションについての報道もなされることとなった。

分譲マンションにおいては維持管理のために固定資産税だけではなく、管理費及び修繕積立金等のキャッシュ・アウト・フローが必要なことから、空き家が発生すると滞納管理費等の問題が生じ、引いては少額訴訟・支払督促・公示送達等の問題を生じさせ、それがマンション管理組合の負担となる。

そもそも住宅市場は個別性が非常に強く、その価値を外部の者が知ることは容易でないことから、中古車と同じくいわゆる「レモンの市場」となることが知られている。一戸建てであれば、建物を除去して更地とすることで、市場性を高めることも可能であり、またリノベーションを実施することも比較的容易である。しかし、分譲マンションの場合は、解消することは非常に困難であり、リノベーションもさまざまな制限を受けることとなる²³。

また、中古分譲マンション流通市場が未発達である現状においては、区分所有者が分譲マンションの売却を検討した場合に適切な時期に適正な価格で売却することができないことも想定される。もし分譲マンションを売却することができたとしても、多額の売却損失の計上や住宅ローンが残る²⁴ことにもなりかねない。

このことから、わが国においては、中古分譲マンション流通市場が、他国の中古住宅流

年 11 月 16 日)

〈<http://www.mlit.go.jp/common/001002572.pdf>〉参照。

²²わが国の社会資本ストックは高度経済成長期に集中的に整備され、今後急速に老朽化することが懸念されています。今後 20 年間で、建設後 50 年以上経過する施設の割合は加速度的に高くなる見込みであり、このように一斉に老朽化するインフラを戦略的に維持管理・更新することが求められています。

国土交通省ホームページ「インフラメンテナンス情報」(2016 年 11 月 16 日)

〈http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/maintenance/02research/02_01.html〉参照。

²³マンション標準管理規約(単棟型)コメント第 17 条関係

- ①区分所有者は、区分所有法第 6 条第 1 項の規定により、専有部分の増築又は建物の主要構造部に影響を及ぼす行為を実施することはできない。
- ②修繕等のうち、第 1 項の承認を必要とするものは、「共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのある」ものである。具体例としては、床のフローリング、ユニットバスの設置、主要構造部に直接取り付けるエアコンの設置、配管(配線)の枝管(枝線)の取付け・取替え、間取りの変更等がある。

マンション標準管理規約(単棟型)第 17 条第 1 項 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え(以下「修繕等」という。)を行おうとするときは、あらかじめ、理事長(第 35 条に定める理事長をいう。以下同じ。)にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

²⁴売却金額が低い場合、現在の住宅ローンを支払い続けながら、新しい住宅のために新たな住宅ローンを組み、二重にローンを支払っていく可能性がありうる。

通市場と比較しても未整備であることが伺える。特に、住宅診断や居住後に発覚する欠陥の分野が未整備となっている。したがって、中古分譲マンション流通市場においての問題点は、「情報の不足」と「その情報に対する信頼性の欠如」にあるといえる。

以上のことから、特に中古分譲マンション流通市場に大きな問題が存在していることが明らかとなった。そこで、金融商品取引法における株式発行市場と株式流通市場に関する情報開示制度について検討することにより、有価証券の売買にあたってこれらの問題に対してどのような対応がなされているのかを明らかにすることにする。

3 金融商品取引法における発行市場と流通市場における情報開示制度

会社法第 127 条は、「株主は、その有する株式を譲渡することができる。」と規定している。このことは、株式譲渡自由の原則といわれている。

本来、株式会社において、株主は有限責任を負うのみ(会社法第 104 条)であり、債権者はその会社に対して保有している債権を株主に直接請求することは許されず、会社財産が引き当てとなるのみである。そのことから、株主はその出資(会社財産)の払い戻しを要求することは原則として認められない。そしてそれに代わる手段として、株主による投下資本の回収の必要性から株主に自由な株式譲渡が認められているのである。しかし、株主が投下資本を回収するためには、株式市場が整備されている必要がある。

金融商品取引法第 1 条によると、「この法律は、企業内容等の開示の制度を整備するとともに、金融商品取引業を行う者に関し必要な事項を定め、金融商品取引所の適切な運営を確保すること等により、有価証券の発行及び金融商品等の取引等を公正にし、有価証券の流通を円滑にするほか、資本市場の機能の十全な発揮による金融商品等の公正な価格形成等を図り、もって国民経済の健全な発展及び投資者の保護に資することを目的とする。」と規定されている。

金融商品市場においては、投資に関する意思決定に必要な情報が公平に提供される必要があり、その取引に過大な手間やコストが必要になると、企業の資金調達にも支障が生じ、投資者も適切に投資に関する意思決定をすることができなくなる。

このことから、金融商品取引法において、企業内容等の開示規制、金融商品取引業者への規制、金融商品取引所への規制等が設けられているのである²⁵。

また、金融商品取引法の規制は、開示規制がその重要な部分を占めている。そこでは、投資者が自己責任でその投資意思決定を行うことができるように、有価証券を発行する企業に一定の情報開示を義務付けることを強制しており、この情報開示制度は、金融商品取引法の重要な規制方法となっている。そして、それに基づいて開示される財務諸表に対しては、監査法人による監査が義務付けられており、虚偽記載については罰則規定を設けて

²⁵多賀谷充[2010]『金融商品取引法—ディスクロージャー制度を中心として』(新訂版)同文館出版 15 頁。

いる²⁶。

さらに、金融商品取引法においては、発行者が当該募集又は売出しに関し内閣総理大臣に届出をしていなければ、原則として、募集又は売出しはできないと規定されている(金融商品取引法第4条)。募集や売出しとは、取得の申込みの勧誘、売付けの申込みの勧誘又はその買付けの申込みの勧誘と定義されており(金融商品取引法第2条、第3条及び第4条)、原則として、届出をするまでは勧誘行為はできず、また届出をしただけでは、勧誘行為はできるが、有価証券の売付けはできないとされている²⁷。

このように、有価証券届出書を提出した後に、初めて募集又は売出しに係る有価証券の勧誘を行うことができるが、提出された有価証券届出書は、一定の期間を経て効力が発生することとなっている。

また、金融商品取引所に上場されている有価証券に関する有価証券届出書を提出した者は、その有価証券届出書の写しを当該金融商品取引所又は金融商品取引業協会に提出しなければならない(金融商品取引法第6条)と規定されている。

この有価証券届出書の記載事項は、当該募集又は売出しに関する事項(証券情報)と当該会社の商号、当該会社の属する企業集団及び当該会社の経理の状況その他事業の内容に関する重要な事項(企業情報)を記載するとともに、その他の公益又は投資者保護のため必要かつ適当なものとして内閣府令で定める書類を添付することとされている(金融商品取引法第5条第1項)²⁸。

有価証券届出書は、当局に受理された後、その内容について審査が行われ、その後、公衆に縦覧されることになる。この審査と投資者への情報提供のための期間を確保するために効力の発生までに一定の期間が待機期間として設けられており、原則として有価証券届出書を受理した日から15日を経過した日に、届出の効力が生ずることと規定されているのである(金融商品取引法第8条)²⁹。

有価証券を発行する企業は、自らの事業内容や財政状態を知る立場にあるが、外部の投資者は、その企業内部の情報を知ることができない。すなわち、有価証券を発行する企業が保有する情報と外部の投資者が保有する情報は、量的にも質的にも同じではない。ここにいわゆる「情報の非対称性」が生じるのである。

金融商品取引法は、この「情報の非対称性」を緩和するために上記の発行開示だけでなく、既に発行された有価証券に関する情報の開示制度である継続開示制度を規定してい

²⁶多賀谷充[2010]『金融商品取引法—ディスクロージャー制度を中心として』(新訂版)同文館出版 104 頁。

²⁷多賀谷充[2010]『金融商品取引法—ディスクロージャー制度を中心として』(新訂版)同文館出版 61-63 頁。

²⁸多賀谷充[2010]『金融商品取引法—ディスクロージャー制度を中心として』(新訂版)同文館出版 55 頁。

²⁹多賀谷充[2010]『金融商品取引法—ディスクロージャー制度を中心として』(新訂版)同文館出版 61-62 頁。

る³⁰。

継続開示制度としては、事業年度ごとに通期の企業情報が有価証券報告書として開示される(金融商品取引法第 24 条第 1 項)。

これらの継続開示書類は、公衆の縦覧に供されるとともに、有価証券の発行者は、これらの書類の写しを上場している金融商品取引所又は金融商品取引業協会に遅滞なく提出しなければならないと規定されている(金融商品取引法第 25 条)。

有価証券報告書の記載事項は、企業内容等の開示に関する内閣府令の様式に定められており、この有価証券報告書の提出義務があるのは、上場有価証券の発行者、店頭売買有価証券の発行者、募集又は売出しを行った有価証券の発行者である(金融商品取引法第 24 条第 1 項)³¹。

また、従来の証券取引法においては、期中における情報開示として半期報告書が存在していたが、会計情報の速報性が重視されていること、アメリカなどでは上場会社等は四半期ごとに会計情報を開示することが制度化されていること、及び改正された会社法においても事業年度途中で複数回の剰余金の配当ができるようになったことなどから、上場会社及び政令で定める会社に対しては、半期報告書に代えて 2008 年 4 月 1 日以後開始する事業年度から四半期報告書の提出が義務付けられた³²。この四半期報告書は、事業年度が 3 ヶ月を越える場合は、事業年度 3 ヶ月ごとに区分した各期間に対して当該期間経過後 45 日以内に内閣総理大臣に提出しなければならない(金融商品取引法第 24 条の 4 の 7)³³。

一方、有価証券報告書を提出しなければならない会社で、四半期報告書の提出義務のない会社については、その事業年度が 6 ヶ月を超える場合には、事業年度開始後 6 ヶ月間の会計情報について半期報告書を当該期間経過後 3 ヶ月以内に内閣総理大臣に提出しなければならない(金融商品取引法第 24 条の 5 第 1 項)。

さらに、有価証券報告書を提出しなければならない会社は、有価証券の募集又は売出しが外国で行われるとき、その他公益又は投資者保護のため、必要かつ適当なものとして内閣府令で定める場合に該当することとなったときは、その内容を記載した臨時報告書を遅滞なく内閣総理大臣に提出しなければならない(金融商品取引法第 24 条の 5 第 4 項)。

以上のことから、金融商品取引法においては、情報開示制度として、有価証券発行会社に発行時における開示制度だけではなく、継続開示制度により情報開示を義務付けていることが明らかになる。

³⁰多賀谷充[2010]『金融商品取引法—ディスクロージャー制度を中心として』(新訂版)同文館出版 73 頁。

³¹多賀谷充[2010]『金融商品取引法—ディスクロージャー制度を中心として』(新訂版)同文館出版 73-75 頁。

³²多賀谷充[2010]『金融商品取引法—ディスクロージャー制度を中心として』(新訂版)同文館出版 76 頁。

³³多賀谷充[2010]『金融商品取引法—ディスクロージャー制度を中心として』(新訂版)同文館出版 77 頁。

4 新築分譲マンション流通市場と中古分譲マンション流通市場における情報開示制度

株式と分譲マンションには、全体が細分化されその一部が区分所有され、流通しているという点に類似性がある。証券市場において流通している上場株式については、金融商品取引法により規制が行われており、株式を発行している上場会社は適時に適切な情報開示を行い、しかもその会計情報に対して監査法人が監査を行うことで、「情報の非対称性」の緩和が図られている。

新築分譲マンション流通市場においては、新築分譲マンションの売り手又は販売を代理する宅地建物取引業者が情報開示を実施している。ここでは、宅地建物取引士をして重要事項の説明をさせることで「情報の非対称性」を緩和している。

宅地建物取引業法では、免許制度、宅地建物取引士制度、保証金制度、34条書面、35条書面、37条書面の交付制度、業務上の規制、監督及び罰則等の規定を設け、宅地建物取引業者を規制している³⁴。

このように、新築分譲マンション流通市場においては、金融商品取引法における株式発行市場と同様に、情報開示により「情報の非対称性」を緩和しようとする制度が設けられているといえる。

しかも、新築分譲マンション流通市場においては、売り手が宅地建物取引業者、買い手が一般の消費者であることが想定されており、この場合には民法³⁵ではなく、宅地建物取引業法の規制を受けることとなる³⁶。新築分譲マンション流通市場においては、新築分譲マン

³⁴第1章第3節参照。

³⁵民法第570条 売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、第566条の規定を準用する。ただし、強制競売の場合は、この限りでない。

民法第566条 売買の目的物が地上権、永小作権、地役権、留置権又は質権の目的である場合において、買主がこれを知らず、かつ、そのために契約をした目的を達することができないときは、買主は、契約の解除をすることができる。この場合において、契約の解除をすることができないときは、損害賠償の請求のみをすることができる。

2 前項の規定は、売買の目的である不動産のために存すると称した地役権が存しなかった場合及びその不動産について登記をした賃貸借があった場合について準用する。

3 前2項の場合において、契約の解除又は損害賠償の請求は、買主が事実を知った時から一年以内にしなければならない。

民法第572条 売主は、第560条から前条までの規定による担保の責任を負わない旨の特約をしたときであっても、知りながら告げなかった事実及び自ら第三者のために設定し又は第三者に譲り渡した権利については、その責任を免れることができない。

このことから、民法によると、瑕疵担保責任を負わない旨の特約が有効であるといえる。

³⁶宅地建物取引業法第2条第2項 宅地建物取引業 宅地若しくは建物(建物の一部を含む。以下同じ。)の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介をする行為で業として行うものをいう。

宅地建物取引業法第1条 この法律は、宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施し、その事業に対し必要な規制を行うことにより、その業務の適正な運営と宅地及び建物の取引の公正とを確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を促進し、もつて購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化とを図ることを目的とする。

ションの品質については十分ではないという事例も認められており³⁷、そのため、そこでは瑕疵担保責任を課すことによって買い手の保護が図られているのである。

それは、宅地建物取引業法第40条第1項において、「宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物の瑕疵を担保すべき責任に関し、民法(明治二十九年法律第八十九号)第570条において準用する同法第566条第3項に規定する期間についてその目的物の引渡しの日から2年以上となる特約をする場合を除き、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。」と規定されていることから明らかになる。すなわち、売手が瑕疵担保責任を負う期間が分譲マンションの引渡しの日から2年以上となる特約をする場合を除いて、買い手に不利となる特約をすると、その特約は無効となるのである³⁸。

また、新築分譲マンション流通市場においては、構造耐力上主要な部分又は雨水の侵入を防止する部分として政令で定めるものの隠れた瑕疵については、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」(以下、品確法という。)³⁹が適用され、最低10年間は売手に対して瑕疵担保責任が義務付けられることになり、これより買い手に不利となる特約をすると、その特約は無効となる。

さらに、新築分譲マンション流通市場においては、消費者契約法⁴⁰が適用され、売手が

³⁷新築分譲マンションの買い手が、住戸に付随するルーフバルコニーに上階バルコニーの手摺の一部が落下し、また、落下するおそれがあったため、ルーフバルコニーが使用できなかったと主張し、主位的に売手の瑕疵担保責任に基づく損害賠償を、予備的には債務不履行に基づく損害賠償を求めた事案において、その請求の一部が認容された事例がある。

2013年3月11日東京地裁

一般社団法人不動産適正取引推進機構ホームページ(2016年12月10日)

〈http://www.retio.or.jp/case_search/search_result.php?id=27〉

³⁸宅地建物取引業者が売手となり、土地建物を売買する場合、宅地建物取引業法第40条第1項によって、売手の瑕疵担保責任に関する特約で、責任期間を2年以上とする他は、民法第570条及び第566条の規定に比して買主に不利な特約は無効となります。よって、売主は民法の規定に基づく瑕疵担保責任を負うこととなり、引渡し後10年間(判例によって一般債権の消滅時効と同様に請求権が時効に掛るとしている)程度は常に物件の瑕疵に怯えて過ごさねばなりません。

公益社団法人全日本不動産協会全日本不動産近畿流通センターホームページ(2016年11月17日)

〈http://www.kinki.zennichi.or.jp/qa/qa_rp.php?id=201412&category=expert〉参照。

³⁹品確法第1条 この法律は、住宅の性能に関する表示基準及びこれに基づく評価の制度を設け、住宅に係る紛争の処理体制を整備するとともに、新築住宅の請負契約又は売買契約における瑕疵担保責任について特別の定めをすることにより、住宅の品質確保の促進、住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

⁴⁰消費者契約法第1条 この法律は、消費者と事業者との間の情報の質及び量並びに交渉力の格差にかんがみ、事業者の一定の行為により消費者が誤認し、又は困惑した場合について契約の申込み又はその承諾の意思表示を取り消すことができることとともに、事業者の損害賠償の責任を免除する条項その他の消費者の利益を不当に害することとなる条項の全部又は一部を無効とするほか、消費者の被害の発生又は拡大を防止するため適格消

瑕疵担保責任を一切負わない旨の特約を行うことは原則として無効とされる⁴¹。

このことから、新築分譲マンション流通市場においては、売り手に瑕疵担保責任を課すことによって買い手が保護されていることが伺える。

次に、中古分譲マンション流通市場について検討する。中古分譲マンション流通市場においては、通常は売り手が分譲マンションの区分所有者であることから、売り手も買い手も一般の消費者であることが想定される。そこで、1982年に宅地建物取引業法が改正され、同第37条第1項において、「宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。」と規定されており、宅地建物取引業者がマンションの売買の媒介(仲介)契約を締結したときは、遅滞なく、一定事項を記載した書面を作成し、売り手に交付しなければならないことになる。

このことから、中古分譲マンション流通市場においては、売り手である区分所有者、買い手及び媒介(仲介)の依頼を受けた宅地建物取引業者がそこのプレイヤーとなる。

金融商品取引法であれば、株式流通市場においても、株式を発行した会社に情報開示義務が課されるのに対して、中古分譲マンション流通市場においては、分譲マンションを新築時に販売した売り手又は販売を代理した宅地建物取引業者ではなく、売り手である区分所有者が情報を開示するべきものとなる。しかし、現実には、媒介(仲介)の依頼を受けた宅地建物取引業者によるマンション管理業者への重要事項調査依頼に基づいて、マンション管理業者が宅地建物取引業者に当該マンションに関する情報提供及び管理規約の提供等を行い⁴²、それらを基礎として、宅地建物取引業者が買い手に対して重要事項説明を実施することとなる。

このことから、現状でも中古分譲マンション流通市場において、中古分譲マンションに

消費者団体が事業者等に対し差止請求をすることができることとするにより、消費者の利益の擁護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

⁴¹消費者契約法は、消費者に生じた損害を賠償する責任の全部を免除する特約を無効としており、原則的に瑕疵担保責任の全部を免除することはできません(第8条第1項第5号)。公益社団法人全日本不動産協会全日本不動産近畿流通センターホームページ(2016年11月17日)

〈http://www.kinki.zennichi.or.jp/qa/qa_rp.php?id=201412&category=expert〉参照。

⁴²宅地建物取引業者へ管理規約等を提供すること及び宅地建物取引業法第35条並びに同法施行規則第16条の2を踏まえたマンションの管理に係る情報(以下「管理情報」という。)を開示することは本来管理組合又は売り手たる区分所有者が行うべきものですので、管理組合がマンション管理業者に委託してこれを行わせる場合は、管理規約等にその根拠を明確に規定していることが望ましいものと思われま。

一般社団法人マンション管理業協会ホームページ(2016年11月17日)

〈<http://www.kanrikyo.or.jp/report/pdf/gyoumu/27-292-1gyoumu.pdf>〉参照。

関する情報開示は行われているといえるが、今のところ中古分譲マンションの診断が義務化されていないため、それにかかわる情報の提供は行われていない。

そこで、係る情報の不足を補うために、中古分譲マンション流通市場における瑕疵担保責任について検討することにする。その場合、売買における売り手の瑕疵担保責任は、特約のない限り、民法の規定が適用されることになる。しかし、民法第 572 条によると、売り手がこの瑕疵担保責任を負わない旨の特約をした場合、民法上それが有効であることから、買い手からすると、その場合には品質の保証が不十分であるといえる。

また、中古分譲マンション流通市場においては、通常、売り手は宅地建物取引業者ではなく一般の区分所有者であるため、宅地建物取引業法、品確法、消費者契約法の制度趣旨にかんがみて、これらの法律は適用されないこととなる。

このことから、中古分譲マンションの買い手は、その中古分譲マンションに関する瑕疵担保責任を売り手に問うことができず、そのリスクを買い手が負うこととならざるを得ない。まさにこのことが、中古分譲マンションの流通を阻害している要因の一つであるといえる。

また、中古分譲マンション流通市場においては、売り手も買い手も一般の消費者であることから、媒介(仲介)の役割を担う宅地建物取引業者の役割が大きくなるが、今日ではまだそこにおいて中古分譲マンションの診断結果等の信頼性のある適切な情報提供が実施されていない。

媒介(仲介)の役割を担う宅地建物取引業者の手数料は、宅地建物取引業法の規定に基づき、国土交通大臣が定める告示⁴³により、以下の表の合計額が上限として定められている。

売買代金	媒介(仲介)報酬額
200 万円以下の部分	5.4%以内の額
200 万円を超え 400 万円以下の部分	4.32%以内の額
400 万円を超える部分	3.24%以内の額

そもそも、宅地建物取引業法の制度趣旨は、一般の買い手を保護することにあることから、上記の金額は上限であり、それを引き下げることが可能である。

この媒介(仲介)の役割を担う宅地建物取引業者の報酬額にかんがみて、宅地建物取引業者に中古分譲マンションの診断義務を課すことは、金銭的に無理があると言わざるを得ない。

⁴³国土交通省では、「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」(昭和 45 年建設省告示第 1552 号)を定め、宅建業者が宅地建物の売買・交換・貸借の代理・媒介を行って受けることができる報酬の上限額を定めています。
国土交通省ホームページ(2016 年 12 月 10 日)

〈http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000249.html〉参照。

また、売り手である区分所有者についても、そのような情報の提供義務を課すのは、中古分譲マンションの診断業者を見つけるという点で無理がある。

このように、中古分譲マンション流通市場の問題点として、新築分譲マンション流通市場と比較して、買い手に提供される情報の不足及び提供される情報に対する信頼性の欠如とそれに対応する瑕疵担保責任を売り手に課す制度がないことを挙げるができる。

それに対する対策の一つとして、中古住宅の診断を義務化して、それを媒介(仲介)の役割を担う宅地建物取引業者に課すとともに、そのコストを売り手に負担させることが考えられる。

また一つとして、瑕疵担保責任の観点から、買取再販事業の育成・支援が有用である。国土交通省の「中古住宅流通促進・活用に関する研究会(参考資料)」において、「買取再販の事業形態は、ノウハウを有する事業者が効率・効果的にリフォームを行い、買手にとっても一定の質の安心を確保する方策として、中古住宅市場活性化の起爆剤となる可能性」⁴⁴があると指摘されている。

このことは、「レモンの市場」であるとされていた中古車流通市場においても、ノウハウを有する事業者が買取再販の事業形態を採ることで、中古車流通市場の活性化に貢献していることから伺える⁴⁵。

この事業形態であれば、瑕疵担保責任の視点からみても、売り手が宅地建物取引業者となることから、民法ではなく、宅地建物取引業法、消費者契約法が適用されることとなり、買い手の保護が図られることとなる。しかも、この場合には、中古分譲マンションであることから、新築分譲マンションと比較して廉価となる。

一般社団法人住宅リフォーム推進協議会の「平成 25 年度住宅リフォーム実例調査報告書」によると、分譲マンションについて、「新築分譲住宅購入」は 30 代以下で 13.5%、40 代で 31.3%、50 代で 62.4%、60 代以上で 62.6%となっているのに対して、「中古住宅購入」は 30 代以下で 67.6%、40 代で 52.1%、50 代で 25.8%、60 才以上で 21.2%となっている⁴⁶。

このことから、特に分譲マンションの購入にあたり、資金準備が少ないことが想定され

⁴⁴国土交通省ホームページ「中古住宅流通促進・活用に関する研究会(参考資料)」(2016 年 11 月 17 日)

〈<http://www.mlit.go.jp/common/001002572.pdf>〉参照。

⁴⁵オートオークションと呼ばれる中古車卸売市場を核とする業者間の流通体制が劇的な発展を遂げています。取引価格や人気車などの情報はネットワークを通じて共有化されており、それぞれの業者が独自の取引ルートや人脈を駆使して取引していた時代と比べると、業者同士での差が生まれにくくなっています。加えて、オートオークションに加入さえすれば、商品となる中古車の仕入れや、買い取った車の売却が手軽にできることから、中古車業界への新規参入が相次いでいます。これにより業界全体が過当競争気味となって、薄利多売の傾向が一層進んでいます。

ナビクルホームページ(2016 年 12 月 10 日)

〈<https://www.navikuru.jp/kaitori/articles/satei-method/235/>〉参照。

⁴⁶一般社団法人住宅リフォーム推進協議会[2014]「平成 25 年度住宅リフォーム実例調査報告書」4 頁。

る若者の世代については、適切な情報開示の実施及びその開示情報の保証が行われれば、中古分譲マンションに対する需要が広がり、その流通量が増加する可能性があるといえる。

5 おわりに

わが国において特に一戸建てや賃貸マンションにおいて空き家が増加していることが指摘されている。また、分譲マンションにおいても、空き家の問題が少しずつ拡大してきている。本来であれば、分譲マンションの区分所有者はそのライフサイクル(独身期、新婚期、子育て期、老後期)の変化に応じて最適な広さ及び環境等も変化することから、住み替えていくことが合理的であるが、中古分譲マンションを適正な価格で売却することが困難であることもあり、住み替えは難しい側面がある。

新築分譲マンション流通市場においては、新築分譲マンションの売り手又は販売を代理する宅地建物取引業者が情報開示を実施している。そしてここでは、宅地建物取引士に重要事項の説明を行わせることにより金融商品取引法における株式発行市場と同様に、情報開示により売り手と買い手の間の「情報の非対称性」を緩和しようとする制度が設けられているといえる。しかも、新築分譲マンション流通市場においては、売り手に瑕疵担保責任を課すことによって買い手が保護されているのである。

それに対して、中古分譲マンション流通市場においては、分譲マンションの新築時における売り手及び販売を代理した宅地建物取引業者ではなく、売り手である区分所有者が情報を開示すべきものとなる。しかし、現実には、媒介(仲介)の依頼を受けた宅地建物取引業者によるマンション管理業者への重要事項調査依頼に基づいて、マンション管理業者が宅地建物取引業者に当該マンションに関する情報提供及び管理規約の提供等を行い、それらを基礎として、宅地建物取引業者が買い手に対して重要事項説明を実施することとなる。このことから、現状でも中古分譲マンション流通市場において、中古分譲マンションに関する情報開示は行われているといえるが、今のところ中古分譲マンションの診断が義務化されていないため、それにかかわる情報の提供が行われていない。

そして、それに対する対策として、中古住宅の診断を義務化して、媒介(仲介)の役割を担う宅地建物取引業者に課すとともに、そのコストを売り手に負担させること、また瑕疵担保責任の観点から、買取再販事業の育成・支援を行うことが考えられる。

このことにより、適切な情報開示の実施及びその開示情報の保証が行われれば、中古分譲マンションに対する需要が広がり、その流通量が増加することにつながるといえる。

第 10 章 分譲マンションの大規模修繕工事における資本的支出に関する検討

1 はじめに

1978年に発生した宮城県沖地震を契機として、新耐震基準が1981年6月に導入されることとなったが、1981年以前に供給されたマンションストックは約106万戸に上っている¹。国土交通省のホームページにおいても、「阪神・淡路大震災では、住宅・建築物の倒壊による大きな被害が見られました。特に新耐震基準が導入された昭和56年以前に建築されたものに大きな被害が発生しました。」²と記載されている。

旧耐震基準の分譲マンションは既に建築後30年以上が経過し、分譲マンションの大規模修繕工事が必要となっているが、分譲マンションの大規模修繕工事には多額の費用が必要となる。それらの原資は、各区分所有者が積み立てている修繕積立金しかない。

しかし、社団法人高層住宅管理業協会の『平成24年度管理業務主任者証の交付に係る講習テキスト』によると、「長期修繕計画の定期的な見直しに際し、修繕計画の変化に併せ資金計画も当然見直すことになるが、月次積立金の増額や一時金を徴収する案については、組合員からの反対意見が予想されるため、修繕計画内容の妥当性や修繕の必要性を十分説明しておく必要がある。反対する理由には支出を押えたいという気持ちもあるが、受益者負担の考え方が整理されていないことも考えられる。将来売却を予定している者にとって、過去に積み立ててきた積立金が、売却時の価格に反映されていない場合が多く、次の購入者に積立金が継承されるにも関わらず、資産として評価されない状況が、積立金増額案に賛成しにくい理由となっている。」³と指摘されている。

同様に、大規模修繕工事の内容についても「資産として評価されない状況」になっている。現状の大規模修繕工事に関する会計処理では、

(借方)修繕工事費 ××× (貸方)現金 ×××

という仕訳が行われるのみであり、大規模修繕工事による経済的価値の上昇は、マンション管理組合の貸借対照表には計上されないこととなる。

このような会計処理が行われることを前提に意思決定を行う場合には、区分所有者は改良工事のための「積立金増額案」に賛成しにくくなり、結果として修繕積立金不足が生じ、改良を伴う大規模修繕工事ができなくなる等の不測の損害を被るおそれがある。

このことから、「資産の適正な評価」による事実を反映させるためには、現行のマンション管理組合の財務諸表では情報が不足しているといえる。

¹国土交通省ホームページ[2014]「全国のマンションストック戸数」(2016年11月21日)
〈<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/tenpu/H25stock.pdf>〉参照。

²国土交通省ホームページ(2016年11月5日)
〈http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr_000043.html〉
参照。

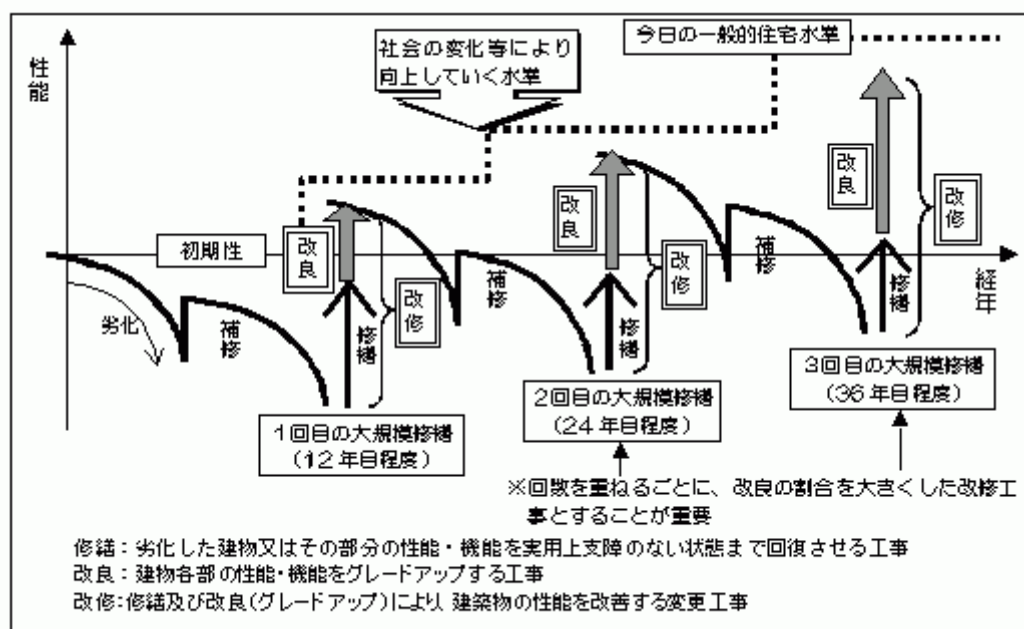
³社団法人高層住宅管理業協会[2012]『平成24年度管理業務主任者証の交付に係る講習テキスト』253頁。

会計は、ある組織の各利害関係者に対して、当該組織のキャッシュ・フローの状況及び財政状態等に関する会計情報を提供することを主要な目的の一つとしている。

わが国の討議資料「財務会計の概念フレームワーク」によると、資産は、「過去の取引または事象の結果として、報告主体が支配している経済的資源をいう。」⁴と定義されている。

そして、企業会計においては、建物のような固定資産の修繕工事に係る支出が、当該固定資産の耐用年数の延長及び固定資産の価値増加という効果をもたらした場合、当該支出は、資本的支出とされ、固定資産価額に算入される⁵。

分譲マンションの修繕工事においても、修繕工事を行うことで、マンションの耐用年数を延長させることや初期性能をグレードアップさせることを視野に入れている。



国土交通省[2004]「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」4頁

このことから、本来であれば、マンション管理組合会計においても、修繕工事にあたって資本的支出が計上されるべきである。

しかし、マンション管理組合の貸借対照表には、建物という勘定科目が存在しない。このことから、現状では、分譲マンションの大規模修繕工事による経済的価値の上昇について、マンション管理組合の貸借対照表に計上されないという問題を抱えている。

分譲マンションにおいても、区分所有者等の利害関係者が存在している。各利害関係者

⁴企業会計基準委員会[2006]討議資料「財務会計の概念フレームワーク」

⁵資本的支出とは、固定資産に係る支出であって、それが固定資産の取得原価を構成し、また、取得原価に加えられる支出をいう。

河崎照行[2011]「固定資産(1)」佐藤信彦・河崎照行・齋藤真哉・柴健次・高須教夫・松本敏史編『スタンダードテキスト財務会計論 I 基本論点編』(第5版)中央経済社 201頁。

の適切な意思決定のためには、適切な会計情報が必要である。

そこで、本章においては、分譲マンションの大規模修繕工事の結果、初期性能よりグレードアップした部分及び建物の耐用年数が延長した部分の経済的価値の増加について、会計情報として開示するための方法について検討することにする。

2 大規模修繕工事に関する会計上の問題点

分譲マンションの大規模修繕工事には多額の費用が必要となる。社団法人高層住宅管理業協会の『平成 24 年度管理業務主任者証の交付に係る講習テキスト』によると、「『大規模修繕』とは、物理的な劣化に対して、原状又は実用上支障のない状態まで、性能・機能を回復させるための大規模な修繕をいうが、分譲マンションの場合では、機能的劣化や社会的劣化に対する対策として、建設時より高い水準へと改良することや新たな機能を付加することなど、更には経済性を考慮した改善を含めて『大規模修繕』と呼んでいる。したがって、大規模修繕の目的は、経年劣化などの物理的な意味での維持保全だけでなく、その時代に合わせた機能・性能を取り込むことで、快適で安全な生活環境の確保を目指すものとなる。」⁶と指摘されている。

また、社団法人高層住宅管理業協会の『平成 24 年度管理業務主任者証の交付に係る講習テキスト』によると、「マンションで大規模修繕を必要とするのは、建築のほかに空調設備・給排水設備・衛生設備・電気設備・消防設備・昇降機設備などの建築設備があげられる。これらの設備には、個々の設備機器の他に配線や配管なども含まれるため、一つの工事のために建築の大規模修繕より費用がかかる場合もある。」⁷と指摘されている。

そして、分譲マンションの劣化の種類として、物理的劣化、機能的劣化及び社会的劣化の三つが指摘されている。

社団法人高層住宅管理業協会の『平成 24 年度管理業務主任者証の交付に係る講習テキスト』によると、物理的劣化について、「建物は、建設されてから一定の年数を経ると、雨水、空気中の炭酸ガス、繰返し使用による摩耗などの物理的あるいは化学的要因等により、使用材料・機器の劣化が始まり、さらに経年とともに劣化範囲が拡大し、劣化程度も進行していく。このため、劣化状況に応じて適切な修繕が必要であるが、劣化が全面に至ると大規模な修繕を実施しなければならない。物理的劣化には、このように経年により劣化するもののほかに、自然災害等の被害によるものも含むと考えられる。劣化診断と呼ばれるものは、この物理的な劣化を定量的に把握することであり、この結果により修繕時期や修繕範囲、修繕方法などを検討することになる。」⁸と指摘されている。

⁶社団法人高層住宅管理業協会[2012]『平成 24 年度管理業務主任者証の交付に係る講習テキスト』 262 頁。

⁷社団法人高層住宅管理業協会[2012]『平成 24 年度管理業務主任者証の交付に係る講習テキスト』 261 頁。

⁸社団法人高層住宅管理業協会[2012]『平成 24 年度管理業務主任者証の交付に係る講習テキスト』 263 頁。

そして、機能的劣化について、「建設後の技術の向上によって、建設時より優れた性能やコンパクトな設備機器・材料が開発され、その結果当初設置された機器等の性能が低下していなくても、相対的な評価としてその機器が劣化(陳腐化)しているようになる場合がある。あるいは、法的規制の変化によって建物が備えるべき機能が向上あるいは拡大することにより、同様にその機器が劣化しているようになる場合もある。このようにして起こる劣化を機能的劣化といい、冷暖房機器の高性能化・小型化、各戸の電気容量やコンセント数の増加などがあげられる。また消防法の強化や新耐震設計法の施行等に伴う既存建物の不適合、アスベスト混入材料の使用などはその一例である。」⁹と指摘されている。

また、社会的劣化について、「社会的要求水準、要求内容が変化したことによって生じる劣化。高度情報化、多様化あるいは潤いを求める現代社会の変化に対応して、住居に要求する内容も変貌しており、部屋構成の変化、住戸面積の増大、OA化対応あるいは建物の外観の高級化等が求められるがこれらに対応できないことにより生じる劣化をさす。」¹⁰と指摘されている。

一般社団法人マンション管理業協会の『平成 25 年度マンション管理適正化法による指定法人研修テキスト』によると、マンション管理組合における会計処理の方法について「企業会計に基づく処理が広く行われている。」¹¹と指摘されている。

しかし、マンション管理組合会計については、会計基準の定めはなく、企業会計における会計基準の整備状況とそれを比較することはできない。

そのため、企業会計においては、このような物理的劣化、機能的劣化及び社会的劣化について、固定資産である建物に関して、使用による摩耗及び時の経過による減耗については物質的減価として、陳腐化及び不適応化については機能的減価として減価償却方法により会計処理が行われるとともに、資本的支出についても会計処理がなされている。それに対して、マンション管理組合会計においては、一般社団法人マンション管理業協会の「平成 25 年度マンション管理適正化法による指定法人研修テキスト」によると、資産項目には、「現金、普通預金、定期預金、損害保険料(積立部分)、預け金、立替金、未収入金、電話加入権ほか」¹²が記載されているのみで、貸借対照表に固定資産である建物勘定が計上されてはいない。そのことから、マンション管理組合会計においては、減価償却手続きが行われることはなく、資本的支出が計上されることもないといえる。

また、宅地建物取引業法における重要事項説明においても、大規模修繕工事の有無につ

⁹社団法人高層住宅管理業協会[2012]『平成 24 年度管理業務主任者証の交付に係る講習テキスト』 263 頁。

¹⁰社団法人高層住宅管理業協会[2012]『平成 24 年度管理業務主任者証の交付に係る講習テキスト』 263 頁。

¹¹一般社団法人マンション管理業協会[2013]『平成 25 年度マンション管理適正化法による指定法人研修テキスト』 601 頁。

¹²一般社団法人マンション管理業協会[2013]『平成 25 年度マンション管理適正化法による指定法人研修テキスト』 602 頁。

いては記載されるが、マンションの大規模修繕工事による経済的価値の上昇については記載されていないことが通常である¹³。

このように、マンション管理組合会計においては、建物の劣化による経済的価値の減少も大規模修繕工事の改修部分による経済的価値の上昇もマンション管理組合の貸借対照表に計上されていないという問題点があることが明らかになる。

そして、この情報が会計情報として開示されないことが、その情報に基づいて意思決定を行う区分所有者に影響を与えるおそれがある。すなわち、それが分譲マンションの大規模修繕工事に対する区分所有者のインセンティブを低めることにもつながりかねない。

そのことは、引いては中古分譲マンションの売買や管理等にも影響を及ぼし、その結果として、中古分譲マンションの流通量が増加しないことや改良工事のための修繕積立金徴収額の増額の決議が否決されることにもつながる。

そこで、係る現状を前提として、この問題点を解決するために必要な情報を開示することを目指して、発生主義会計をマンション管理組合会計に導入することを検討する。

3 大規模修繕工事に関する会計処理

わが国では、分譲マンションを「終の棲家」とする区分所有者が増加してきている。国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室の「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」によると、1980 年度では、「永住するつもりである」が 21.7%、「いずれは住み替えるつもりである」が 57.0%であったのに対して、2013 年度では、「永住するつもりである」が 52.4%、「いずれは住み替えるつもりである」が 17.6%であった¹⁴。

このことから、マンション管理組合会計について、短期的視点に立脚する現金主義会計システムから長期的視点に立脚する発生主義会計システムへの変更を検討する必要がある。

現在、マンション管理組合において行われている分譲マンションの分譲時、修繕積立金の積立時及び大規模修繕工事实施時における会計処理は、現金主義会計に基づき次のようになっている

分譲時

(借方)現金 ××× (貸方)修繕積立金収入 ×××
(マンション管理組合が修繕積立基金として徴収。)¹⁵
修繕積立金積立時(毎月)

¹³公益社団法人京都府宅地建物取引業協会ホームページ「売買・交換(区分所有建物)」(2016年11月18日)

(<http://www.kyoto-takken.or.jp/kyokai/keiyaku/data/160526/07.pdf>) 参照。

¹⁴国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」2 頁。

¹⁵2016 年 8 月時点の大阪府の新築分譲マンション 27 件のデータにおいて、修繕積立基金の金額は、281,000 円～549,000 円となっている。
株式会社リクルートホールディングス[2016]『SUUMO 新築マンション関西 2016.8.23 号』

(借方)現金	×××	(貸方)修繕積立金収入	×××
大規模修繕工事実施時			
(借方)修繕工事費	×××	(貸方)現金	×××
		借入金	××× ¹⁶

したがって、ここにおいては、大規模修繕工事費のうちに資本的支出(改良)に該当する部分があってもそれは明示されないことになる。

それに対して、発生主義会計に基づく企業会計においては、建物の購入時、決算時及び大規模修繕工事実施時における会計処理は、以下のようになる。

購入時

(借方)建物	×××	(貸方)現金	×××
--------	-----	--------	-----

決算時

(借方)減価償却費	×××	(貸方)減価償却累計額	×××
-----------	-----	-------------	-----

大規模修繕工事実施時

(借方)修繕工事費(収益的支出)	×××	(貸方)現金	×××
建物(資本的支出)	×××		

なお、発生主義会計においては、「固定資産に係る支出であって、それが、支出期の費用(修繕費)として処理される支出」¹⁷である収益的支出とともに、資本的支出に該当する部分も明示されることになる。

しかも、この場合、固定資産に係る支出が資本的支出とみなされるのか、収益的支出とみなされるのかは、会計的には重要な意味をもつこととなる。なぜならば、ある支出が収益的支出とみなされた場合には、それが支出時の費用として計上されることとなり、貸借対照表には計上されない。これに対して、資本的支出とみなされた場合には、固定資産価額に算入され、貸借対照表に計上されることとなる。

発生主義会計においては、「資本的支出か収益的支出かの判別にあたり、固定資産に係る支出が、修理・改良その他どのような名称で支出されたかは問題ではない。固定資産に係る支出が次のような効果をもたらした場合、当該支出は、資本的支出とされる。

(ア)固定資産の耐用年数が延長した場合

(イ)固定資産の価値が増加した場合

上記(ア)の場合は、その耐用年数が延長した部分に対応する金額、また、上記(イ)の場合は、その価値増加に対応する金額が、それぞれ資本的支出とされる。」¹⁸とされている。

また、法人税法においても、固定資産の取得原価に算入される資本的支出と支出した事

¹⁶修繕積立金が不足する場合である。

¹⁷河崎照行[2011]「固定資産(1)」佐藤信彦・河崎照行・齋藤真哉・柴健次・高須教夫・松本敏史編『スタンダードテキスト財務会計論Ⅰ基本論点編』(第5版)中央経済社 201頁。

¹⁸河崎照行[2011]「固定資産(1)」佐藤信彦・河崎照行・齋藤真哉・柴健次・高須教夫・松本敏史編『スタンダードテキスト財務会計論Ⅰ基本論点編』(第5版)中央経済社 201頁。

業年度に全額損金として計上される修繕費(収益的支出)とに分類されている。法人税法施行令第132条第1項によると、「内国法人が、修理、改良その他いずれの名義をもつてするかを問わず、その有する固定資産について支出する金額で次に掲げる金額に該当するもの(そのいずれにも該当する場合には、いずれか多い金額)は、その内国法人のその支出する日の属する事業年度の所得の金額の計算上、損金の額に算入しない。

- 一 当該支出する金額のうち、その支出により、当該資産の取得の時ににおいて当該資産につき通常の管理又は修理をするものとした場合に予測される当該資産の使用可能期間を延長させる部分に対応する金額
- 二 当該支出する金額のうち、その支出により、当該資産の取得の時ににおいて当該資産につき通常の管理又は修理をするものとした場合に予測されるその支出の時ににおける当該資産の価額を増加させる部分に対応する金額

と規定されている。

しかも、法人税基本通達7-8-1によると、「法人がその有する固定資産の修理、改良等のために支出した金額のうち当該固定資産の価値を高め、又はその耐久性を増すこととなると認められる部分に対応する金額が資本的支出となるのであるから、例えば次に掲げるような金額は、原則として資本的支出に該当する。(昭55年直法2-8「二十六」により追加)

- (1)建物の避難階段の取付等物理的に付加した部分に係る費用の額
- (2)用途変更のための模様替え等改造又は改装に直接要した費用の額
- (3)機械の部分品を特に品質又は性能の高いものに取り替えた場合のその取替えに要した費用の額のうち通常の場合にその取替えに要すると認められる費用の額を超える部分の金額

(注)建物の増築、構築物の拡張、延長等は建物等の取得に当たる。」

と規定されている。

そして、法人税基本通達7-8-2によると、「法人がその有する固定資産の修理、改良等のために支出した金額のうち当該固定資産の通常の維持管理のため、又はき損した固定資産につきその原状を回復するために要したと認められる部分の金額が修繕費となるのであるが、次に掲げるような金額は、修繕費に該当する。(昭55年直法2-8「二十六」、平7年課法2-7「五」により改正)

- (1)建物の移えい又は解体移築をした場合(移えい又は解体移築を予定して取得した建物についてした場合を除く。)におけるその移えい又は移築に要した費用の額。ただし、解体移築にあつては、旧資材の70%以上がその性質上再使用できる場合であつて、当該旧資材をそのまま利用して従前の建物と同一の規模及び構造の建物を再建築するものに限る。
- (2)機械装置の移設(7-3-12《集中生産を行う等のための機械装置の移設費》の本文の適用のある移設を除く。)に要した費用(解体費を含む。)の額
- (3)地盤沈下した土地を沈下前の状態に回復するために行う地盛りに要した費用の額。た

だし、次に掲げる場合のその地盛りに要した費用の額を除く。

イ 土地の取得後直ちに地盛りを行った場合

ロ 土地の利用目的の変更その他土地の効用を著しく増加するための地盛りを行った場合

ハ 地盤沈下により評価損を計上した土地について地盛りを行った場合

(4)建物、機械装置等が地盤沈下により海水等の浸害を受けることとなったために行う床上げ、地上げ又は移設に要した費用の額。ただし、その床上工事等が従来の床面の構造、材質等を改良するものである等明らかに改良工事であると認められる場合のその改良部分に対応する金額を除く。

(5)現に使用している土地の水はけを良くする等のために行う砂利、砕石等の敷設に要した費用の額及び砂利道又は砂利路面に砂利、砕石等を補充するために要した費用の額」と規定されている。

しかし、資本的支出と修繕費(収益的支出)の分類は、実務において非常に困難を伴うため、法人税法においては、一定の形式的な基準により分類することも認められている。

法人税基本通達 7-8-3 によると、「一の計画に基づき同一の固定資産について行う修理、改良等(以下 7-8-5 までにおいて「一の修理、改良等」という。)が次のいずれかに該当する場合には、その修理、改良等のために要した費用の額については、7-8-1 にかかわらず、修繕費として損金経理をすることができるものとする。(昭 55 年直法 2-8「二十六」により追加、平元年直法 2-7「五」、平 15 年課法 2-7「二十」により改正)

(1)その一の修理、改良等のために要した費用の額(その一の修理、改良等が 2 以上の事業年度(それらの事業年度のうち連結事業年度に該当するものがある場合には、当該連結事業年度)にわたって行われるときは、各事業年度ごとに要した金額。以下 7-8-5 までにおいて同じ。)が 20 万円に満たない場合

(2)その修理、改良等がおおむね 3 年以内の期間を周期として行われることが既往の実績その他の事情からみて明らかである場合

(注)本文の「同一の固定資産」は、一の設備が 2 以上の資産によって構成されている場合には当該一の設備を構成する個々の資産とし、送配管、送配電線、伝導装置等のように一定規模でなければその機能を発揮できないものについては、その最小規模として合理的に区分した区分ごととする。以下 7-8-5 までにおいて同じ。」

と規定されている。

また、法人税基本通達 7-8-4 によると、「一の修理、改良等のために要した費用の額のうち資本的支出であるか修繕費であるかが明らかでない金額がある場合において、その金額が次のいずれかに該当するときは、修繕費として損金経理をすることができるものとする。(昭 55 年直法 2-8「二十六」により追加、平元年直法 2-7「五」、平 19 年課法 2-7「八」により改正)

(1)その金額が 60 万円に満たない場合

(2)その金額がその修理、改良等に係る固定資産の前期末における取得価額のおおむね10%相当額以下である場合」

と規定されている。

さらに、法人税基本通達 7-8-5 によると、「一の修理、改良等のために要した費用の額のうち資本的支出であるか修繕費であるかが明らかでない金額(7-8-3 又は 7-8-4 の適用を受けるものを除く。)がある場合において、法人が、継続してその金額の 30%相当額とその修理、改良等をした固定資産の前期末における取得価額の 10%相当額とのいずれか少ない金額を修繕費とし、残額を資本的支出とする経理をしているときは、これを認める。(昭 55 年直法 2-8「二十六」により追加、平 7 年課法 2-7「五」、平 19 年課法 2-7「八」により改正)」と規定されている。

また、法人税基本通達 7-8-6 によると、「災害により被害を受けた固定資産(当該被害に基づき法第 33 条第 2 項《資産の評価損の損金算入》の規定による評価損を計上したものを除く。以下 7-8-6 において「被災資産」という。)について支出した次に掲げる費用に係る資本的支出と修繕費の区分については、7-8-1 から 7-8-5 までの取扱いにかかわらず、それぞれ次による。(昭 55 年直法 2-8「二十六」、平 7 年課法 2-7「五」により改正)

(1)被災資産につきその原状を回復するために支出した費用は、修繕費に該当する。

(2)被災資産の被災前の効用を維持するために行う補強工事、排水又は土砂崩れの防止等のために支出した費用について、法人が、修繕費とする経理をしているときは、これを認める。

(3)被災資産について支出した費用(上記(1)又は(2)に該当する費用を除く。)の額のうち資本的支出であるか修繕費であるかが明らかでないものがある場合において、法人が、その金額の 30%相当額を修繕費とし、残額を資本的支出とする経理をしているときは、これを認める。」

と規定されている。

これらのことから、法人税法においては、

①明らかに価値、耐久性を増加させるものであれば資本的支出とする。

②通常の維持管理のものであれば修繕費(収益的支出)とする。

③き損したものを現状に回復するためのものであれば修繕費(収益的支出)とする。

ということを前提とした上で、修理改良のための支出金額について次のような一定の形式的な基準が定められていることが明らかになる。

④その支出額が 20 万円未満であれば修繕費(収益的支出)とする。

⑤周期がおおむね 3 年以内であれば修繕費(収益的支出)とする。

⑥60 万円未満又は前期末取得価額の 10%以下であれば修繕費(収益的支出)とする。

⑦災害に伴って支出したものでなければ、割合区分による方法を採用している場合には、支出金額の 30%と前期末取得価額の 10%のいずれか少ない方を修繕費(収益的支出)として計上して、支出金額から修繕費(収益的支出)を控除した金額を資本的支出として計

上する。割合区分による方法を採用していない場合には、実質により資本的支出か修繕費(収益的支出)かを判定する。

- ⑧災害に伴って支出したものであれば、割合区分による方法を採用している場合には、70%を資本的支出として30%を修繕費(収益的支出)とする。割合区分による方法を採用していない場合には、実質により資本的支出が修繕費(収益的支出)かを判定する。

このように、企業会計と法人税法における基本的な考え方は同様であるが、法人税法の考え方を分譲マンションの大規模修繕工事にあてはめてみると、①については、財団法人マンション管理センターの『平成24年度マンション管理士法定講習テキスト』によると、大規模修繕工事の目的は、「(ア)事故防止 コンクリート片・タイル剥落、手すり腐食落下等、(イ)不具合の解消及び予防 雨漏り、赤水、排水不良、漏水等、(ウ)耐久性延伸 躯体、鉄部等、(エ)美観・快適性向上 塗装等、(オ)居住性・機能性向上 耐震性・断熱性の向上、バリアフリー対応、幹線容量増大等、(カ)資産価値向上 居住価値、使用価値向上、エントランスホールの改修等」¹⁹とされており、少なくとも一部については、資本的支出と判定できる。②については、通常の清掃、日常点検及び法定点検等は通常の管理費(収益的支出)として計上されており、大規模修繕工事には含まれていない。③については、大規模修繕工事は、現状に回復するための部分(補修、修繕)と、それを超える部分(改良)があることから、資本的支出と修繕費(収益的支出)の配分計算が必要となることが想定される。④については、その支出額が20万円未満であることは考えにくく、資本的支出と判定できる。⑤については、多くの分譲マンションにおいて大規模修繕工事の周期は12年～15年であり、資本的支出と判定できる。⑥については、金額面では、資本的支出と判定できるが、マンション管理組合会計においては、その貸借対照表に建物勘定を計上していないことから、前期末取得価額を算出することは不可能である。⑦及び⑧については、割合区分による方法を採用していない場合には実質により判定することになることから、少なくとも大規模修繕工事の一部は資本的支出と判定できる。

以上のことから、分譲マンションの大規模修繕工事について、区分所有者等の情報利用者に対して適切な情報提供を行うという観点からすると、マンション管理組合会計において発生主義会計に基づき資本的支出に関する会計処理を導入することが必要である。

しかし、現状のマンション管理組合会計に発生主義会計に基づく資本的支出に関する会計処理をそのまま導入することは、困難である。

その理由として、分譲マンションに専有部分と共用部分とが存在していることが挙げられる。「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2条第3項によると、専有部分とは、区分所有権の目的たる建物の部分であるが、専有部分であるためには、その部分が、構造上も利用上も独立している必要がある。

区分所有法第2条、第4項第1項及び第2項によると、共用部分とは、①専有部分以外

¹⁹財団法人マンション管理センター『平成24年度マンション管理士法定講習テキスト』522、524頁。

の建物の部分、②専有部分に属しない建物の附属物、③専有部分とすることができる建物の部分及び附属の建物で規約により共用部分と定められた部分をいい、①及び②の共用部分を法定共用部分といい、③の共用部分を規約共用部分というものとされている。

また、区分所有法第 26 条第 1 項によると、管理者は、共用部分並びに区分所有者の共有に係る敷地や附属施設を保存し、集会の決議を実行し、規約で定めた行為をする権利があり、またその義務を負うとされている。

このことから、建物の専有部分は、各区分所有者が管理し、建物の共用部分は、マンション管理組合(管理者)が管理することとなる。

しかし、一般社団法人マンション管理業協会の『平成 25 年度マンション管理適正化法による指定法人研修テキスト』によると、マンション管理組合会計の目的は、

- 「①管理組合の活動の枠組み(予算)を、組合の目的や組合員の総意に従って定め、役員に財務に関する一定の権限を付与すること(予算管理目的)。
- ②管理組合の活動状況や財政状態を組合員に対して説明するため、財務内容を開示・報告すること(報告目的)。
- ③マンションの建物等の維持保全のために最小の費用(限られた予算)で最大の効果を上げるなど、管理組合の合理的、効率的運営に資すること(内部管理目的)。
- ④管理組合の活動状況を評価し、その後の活動内容を合理的、効率化すること(評価目的)。」

とされている。

そして、これらの目的を達成するための具体的な会計処理方法として、現状では、多くのマンション管理組合において、現金主義に基づいた会計処理が実施されている。しかも、マンション管理組合会計においては、建物に関する情報は貸借対照表に計上されていない。それは、建物の専有部分はもちろんのこと共用部分についてもマンション管理組合が購入し所有する資産ではないからである。

そこで、上記の発生主義に基づく会計処理の考え方を、分譲マンションの各区分所有者がファイナンシャル・プランナーの提案する家計バランス・シートを作成し、そこに建物に関する情報を計上することで対応することについて検討することにする。

4 発生主義に基づく会計処理の考え方の家計バランス・シートへの導入

ファイナンシャル・プランナーは、資産運用相談業務を実施する場合、家計財務諸表を作成することが一般的である²¹。分譲マンションの各区分所有者が、家計財務諸表を作成して、建物をその家計バランス・シートに計上することができれば、分譲マンションの価値

²⁰一般社団法人マンション管理業協会[2013]『平成 25 年度マンション管理適正化法による指定法人研修テキスト』595 頁。

²¹家計の収支確認表、家計のバランス・シート、ライフイベント表、家計のキャッシュ・フロー表が挙げられている。

日本 FP 協会ホームページ(2016 年 11 月 18 日)

〈<https://www.jafp.or.jp/knownow/fp/sheet/>〉参照。

に関する情報を認識することが可能となる。

ここでは、資産は、流動資産と固定資産に分類され、分譲マンションについては、建物部分と土地部分に区分して計上する必要がある。そこで、その場合における分譲マンションの評価方法について検討することにする。

国税庁の耐用年数表によると、鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造のもので住宅用のものは耐用年数が47年とされている。分譲マンションの耐用年数が47年であるかどうかは一概にはいえないが、一つの目安にはなるであろう。

そこで、分譲マンションを家計バランス・シートに計上する場合には、土地部分については、路線価等を用いて時価で評価し、建物部分については、取得価額をもとにそれに減価償却手続きを行って評価することにする²²。また、減価償却方法については、計算の簡便性を考慮して、耐用年数47年の定額法を採用する。この減価償却手続きを実施することで、建物の物理的劣化、機能的劣化、社会的劣化による価値の減少を家計バランス・シートにおいて考慮することが可能となる。

そして、実際に大規模修繕工事が実施された場合には、それによって建物の耐用年数が延長したとき及び建物の価値が増加したときには、その金額を資本的支出とすることで、建物価値の上昇を家計バランス・シートに計上することが可能となる。

この家計バランス・シートとマンション管理組合の貸借対照表をどのように結合すれば、区分所有者等の利害関係者に適切な情報を提供するのに資するのかを検討する。

企業会計においては、複数の会計システムを結合する手続きとして、本支店会計、連結会計が挙げられる。

本支店会計とは、「本店以外に、支店、工場、営業所等を擁する企業が、支店等の事業所ごとに独立した会計システムを有する場合に、本社・支店間、支店相互間の取引を整理し、本支店間の合併財務諸表を作成する一連の手続」²³をいうものとされている。

この会計システムを区分所有者の家計バランス・シートに関する会計システムに導入すると、各区分所有者の家計を本店、マンション管理組合を支店と考え、各区分所有者の家計とマンション管理組合との間の取引を整理し、合併財務諸表を作成することとなる。しかし、各区分所有者の家計とマンション管理組合との関係をみると、そこには「本店」「支店」にみられるような経営上の関係を認めることができないことから、ここに本支店会計を導入することは無理である。

それよりは、各区分所有者は、マンション管理組合に対して議決権を所有する立場にあることから、連結会計の方に妥当性がある。

その場合、特定の区分所有者が、マンション管理組合に対する過半数の議決権を所有しているのであれば、特定の区分所有者とマンション管理組合について連結会計を導入する

²²第8章第5節参照。

²³神谷健司[2011]「複式簿記の基本論点」佐藤信彦・河崎照行・齋藤真哉・柴健次・高須教夫・松本敏史編『スタンダードテキスト財務会計論Ⅱ応用論点編』(第3版)中央経済社2頁。

ことができる。

そして、企業会計基準第 22 号「連結財務諸表に関する会計基準」第 1 項においては、「連結財務諸表は、支配従属関係にある 2 つ以上の企業からなる集団(企業集団)を単一の組織体とみなして、親会社が当該企業集団の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況を総合的に報告するために作成するものである。」と規定されている。

しかし、マンション管理組合を特定の区分所有者が支配していることは、通常では考えられない。そのことから、ここにおいて連結会計を導入することは無理である。

ところが、その一方で各区分所有者は、マンション管理組合に対して重要な影響を及ぼしているといえる²⁴。したがって、ここに持分法を適用することが可能ではないかと考える。

持分法とは、「投資会社が被投資会社の資本及び損益のうち投資会社に帰属する部分の変動に応じて、その投資の額を連結決算日ごとに修正する方法」である(企業会計基準第 16 号「持分法に関する会計基準」第 4 項)。しかも、持分法の適用にあたっては、被投資会社の財務諸表の適正な修正などを行うものとされている(同第 8 項)。そしてここでは、区分所有者を投資会社に、マンション管理組合を被投資会社とみなすことになる。

そのことから、持分法を適用するにあたり、まず大規模修繕工事実施時のマンション管理組合の会計処理(仕訳)を資本的支出に対応するべく次のように修正する。

(借方)建物 ××× (貸方)修繕工事費 ×××

その上で、家計バランス・シートに持分法を適用して、次のような会計処理(仕訳)を区分所有者が行う。

(借方)建物(投資)××× (貸方)持分法による投資損益 ×××

そして、このことにより、大規模修繕工事における資本的支出に該当する部分が区分所有者の家計バランス・シート上に資産として計上されることになるのである。

5 おわりに

今日、大規模修繕工事の内容について「資産として評価されない状況」になっている。大規模修繕工事による経済的価値の上昇は、マンション管理組合の貸借対照表には計上されていない。

このような会計処理が行われることを前提に意思決定を行う場合には、区分所有者は改修のための「積立金増額案」に賛成しにくくなり、結果として修繕積立金の不足が生じ、改良工事を伴う大規模修繕工事ができなくなる等の不測の損害を被るおそれがある。

²⁴ 役員の選任方法(重複回答)は、「順番」が 72.7%、「立候補」が 32.3%、「推薦」が 22.8%、「抽選」が 9.4%、「その他」が 5.4%となっている。

国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」87 頁。

このように、マンション管理組合の役員に各区分所有者が輪番制により就くことが多いことから、各区分所有者がマンション管理組合に対して重要な影響を及ぼしているといえる。

このことから、「資産の適正な評価」による事実を反映させるためには、現状のマンション管理組合の財務諸表では情報が不足しているといえる。

それに対して、企業会計においては、物理的劣化、機能的劣化及び社会的劣化について、固定資産である建物に関して、使用による磨耗及び時の経過による減耗については物理的減価として、陳腐化及び不適応化については機能的減価として減価償却方法により会計処理が行われるとともに、資本的支出についても会計処理がなされている。しかし、マンション管理組合会計においては、減価償却手続きが行われることもなく、資本的支出が計上されることもない。

また、宅地建物取引業法における重要事項説明においても、大規模修繕工事の有無については記載されるが、大規模修繕工事による経済的価値の上昇については記載されていないことが通常である。

このことから、分譲マンションの大規模修繕工事について、区分所有者等の情報利用者に対して適切な情報提供という観点からすると、マンション管理組合会計において発生主義会計に基づき資本的支出に関する会計処理を導入することが必要である。

しかし、マンション管理組合の貸借対照表には、建物の専有部分はもちろんのこと共用部分についてもマンション管理組合が購入し所有する資産ではないことから、建物に関する情報は計上されていない。

そのことから、発生主義会計の考え方を援用して、分譲マンションの各区分所有者が家計バランス・シートを作成し、そこに建物に関する情報を計上することを提案している。

そしてそこでは、各区分所有者がマンション管理組合に対して重要な影響を及ぼしていることから、各区分所有者の会計システムにおいて持分法を適用することにより、大規模修繕工事における資本的支出に該当する部分を区分所有者の家計バランス・シート上に資産として計上することを構想しているのである。

第5部 分譲マンションの解消(建替え)をめぐる問題

第 11 章 分譲マンションの解消に関する検討

1 はじめに

わが国において、初めて分譲マンションが開発されたのは、諸説あるが、1960年代であるといわれている。国税庁の耐用年数表によると、鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造のもので住宅用のものは47年とされている¹。分譲マンションの耐用年数が47年であるかどうかは一概にはいえないが、一つの目安にはなるであろう。

このことから、現状において、老朽化した分譲マンションに関する問題が顕在化しつつある。老朽化した分譲マンションは、売却すること及び適正に管理することが困難となり、その対策として、分譲マンションの1室を不特定多数の者に賃貸するという事案も発生することとなった²。

高度経済成長期においては、地方から大都市圏に出てきた学生及び新社会人は、まず賃貸アパートに住み、給与の上昇及び結婚等の家族の増加に伴い、賃貸マンション・分譲マンション・戸建てと住み替えをすることが一般的となり、「住宅すごろく」と呼ばれる住み替えが行われていた³。

しかし、今日、国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室の「平成25年度マンション総合調査結果報告書」によると、1980年度では、「永住するつもりである」が21.7%、「いずれは住み替えるつもりである」が57.0%であったのに対して、2013年度では、「永住するつもりである」が52.4%、「いずれは住み替えるつもりである」が17.6%であった⁴。

また、2016年においては、わが国の平均余命は、男性が80.5歳となっており、仮に男性が35歳で分譲マンションを購入するとすれば、分譲マンションを「終の棲家」とするため

¹国税庁ホームページ(2016年12月10日)

〈https://www.keisan.nta.go.jp/survey/publish/34255/faq/34311/faq_34354.php〉

²オフィス、倉庫等の居住以外の用途に供していると称しながら多人数の居住実態がある建築物、マンションの一住戸又は戸建て住宅を改修して多人数の居住の用に供している建築物等において、防火関係規定等の建築基準法違反の疑いのある状況で使用されている実態が判明しています。

国土交通省住宅局建築指導課長[2013]「多人数の居住実態がありながら防火関係規定等の建築基準法違反の疑いのある建築物に関する対策の一層の推進について(技術的助言)」(2016年11月20日)

〈<http://www.mlit.go.jp/common/001010619.pdf>〉参照。

³賃貸アパートを振り出しに、マンションを経て、最後は郊外に庭付き戸建てを買って、上がり——。73年の正月の新聞に、そんな内容の『住宅すごろく』が掲載された。当時、都市部を中心に多くの人が、すごろくの『上がり』を目指した。宅地開発が盛んになり、地価も上昇。住宅を所有することは、資産を形成する手段でもあった。

YOMIURI ONLINE(2015年2月18日)

〈<http://www.yomiuri.co.jp/life/homeguide/feature/CO016673/20150604-OYT8T50318.html>〉参照。

⁴国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成25年度マンション総合調査結果報告書」2頁。

には、その使用年数を約 45 年とすることが必要となる⁵。

そのことから、1970 年代に開発された分譲マンションは建替えを検討する時期に来ているが、現状においては、大都市圏にあり、かつ容積率に余裕があることから、民間の開発業者が参入して、区分所有者が無償もしくは少額で建替えができるケース以外は建替えをすることは制度的にも資金的にも困難である⁶。

また、分譲マンションに関する出口戦略として、建替えではなく、解消を選択したとしても、建物取壊し費用等について、眞木氏によると、「郊外に立地し、土地価格が低位にあり、ゆとりのある敷地に広い住戸プランを持ついわゆる『郊外・ファミリー型』においては、土地価格に対して建物取壊し費用を多額に要するため、現況のまま建物を取り壊した場合、建物取壊し費用控除後の価格がマイナスになる。」⁷と指摘されている。

そのことから、このような会計情報がマンション管理組合の財務諸表に計上されると、それは区分所有者をはじめとする利害関係者の意思決定に資することになるはずである。しかし、今日、マンション管理組合の財務諸表において、建物取壊し費用に関する会計情報は計上されていない。

それは、財団法人マンション管理センターの「マンション管理組合の財務会計に関する会計基準の考え方と課題の整理－『管理組合の財務会計に関する研究会』報告書」において、「会計帳簿への記帳方法には、発生主義と現金主義とがあるが、月次の予定収支及び年次予算と当該会計期間内に発生した収入及び支出を比較することができること、及び管理費や修繕積立金などの未収金の管理がしやすいことなどから、発生主義を原則とすることが望ましい。」⁸と指摘されているにもかかわらず、現行のマンション管理組合会計においては、現金主義会計が採用されているからである⁹。そのため、発生主義会計を採用する場合

⁵平成 26 年簡易生命表によると、男の平均寿命は 80.50 年、女の平均寿命は 86.83 年となり前年と比較して男は 0.29 年、女は 0.22 年上回っている。

厚生労働省ホームページ「主な年齢の平均余命」（2016 年 11 月 19 日）

〈<http://www.mhlw.go.jp/toukei/saikin/hw/life/life14/dl/life14-02.pdf>〉参照。

⁶従来の等価交換方式の建替え事業においては、還元率が 100%以上の、区分所有者は無償で従前床面積を確保できる事例が多数を占めていた。

一般社団法人マンション再生協会ホームページ「マンション再生に関する事例調査」（2016 年 11 月 19 日）

〈http://www.manshon.jp/tyosa/tatekae_4.htm〉参照。

⁷東日本大震災において、ある分譲マンションは公費解体が適用され、区分所有者全員の合意により取り壊しの上清算することが決定しており、2011 年 11 月に着工し 2012 年 12 月までに解体工事を完了する予定である。

株式会社東京カンテイプレスリリース(2012 年 5 月 8 日)

〈<http://www.kantei.ne.jp/release/PDFs/71sinsai-area.pdf>〉参照。

⁸眞木芳美[2006]『マンションの経年変化と資産価値に関する研究』（東北大学博士論文）99 頁参照。

⁹財団法人マンション管理センター[2003]「マンション管理組合の財務会計に関する会計基準の考え方と課題の整理－『管理組合の財務会計に関する研究会』報告書」6 頁。

⁹第 3 章第 3 節参照。

には、現金の支出がなされていなくとも、その原因が発生しているのであれば、その費用を負債として計上することになるが、現状では、現金主義会計が採用されているので、将来の建物取壊し(解消)にあたって、現金が支出された時点で初めて費用を計上することとなる。

そして、この問題は、会計学の視点から見ると、資産除去債務をめぐる問題と同様の問題と考えられる。言い換えると、これは、役務(給付)を先に享受して、その後にキャッシュ・アウト・フローが必要になるという問題である。

会計とは、「情報の利用者が事情に精通して判断や意思決定を行うことができるように、経済的情報を識別し、測定し、伝達するプロセスである。」¹⁰といわれている。よく知られているように、会計は企業内部の利害関係者に会計情報を提供する管理会計と企業外部の利害関係者に会計情報を提供する財務会計に分類され、管理会計においては、経営者等の経営意思決定に役立つ情報を提供する役割が、また、財務会計においては次の二つの主要な役割がある。それは、株主、債権者、取引先等の利害関係者の意思決定に資する会計情報を提供する役割(情報提供機能)と企業をめぐる利害関係者間の利害を調整する役割(利害調整機能)である。

これと同様に、マンション管理組合会計においても、管理者(理事長)の意思決定に役立つ情報を提供するという管理会計的役割がある。また、財務会計的には、現在の区分所有者、将来の区分所有者等の利害関係者の意思決定に資する会計情報を提供する役割(情報提供機能)と分譲マンションをめぐる区分所有者間の利害を調整する役割(利害調整機能)とがある。

このことから、マンション管理組合会計においても、そこでは企業会計と同様の役割が期待されているといえる。そして、企業会計においては、資産除去債務について2008年3月に企業会計基準委員会より企業会計基準第18号「資産除去債務に関する会計基準」が公表されており、この会計基準は、これまで資産除去債務に関する会計情報が適切に貸借対照表に計上されていなかったことから、それに対応することを目的とするものであった。

しかも、老朽化した分譲マンションにおいては、その解消にあたり解消のための費用(取壊し費用)がかかるのである。

そこで、本章においては、この分譲マンションの解消をめぐる問題について検討することにする。

2 老朽化した分譲マンションをめぐる問題点

現時点において、1981年以前に供給された分譲マンションストックは約106万戸に上っている¹¹。今後は、こうした建築後相当の年数を経て老朽化した分譲マンションがさらに増

¹⁰AAA[1966], Committee to Prepare a Statement of Basic Accounting Theory, *A Statement of Basic accounting Theory*, AAA.(飯野利夫訳[1969]『アメリカ会計学会・基礎的会計理論』国元書房2頁。)

¹¹国土交通省ホームページ「全国のマンションストック戸数」(2016年11月21日)〈<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/tenpu/H25stock.pdf>〉参照。

加していくことが見込まれる。

社会資本整備審議会の「分譲マンションストック 500 万戸時代に対応したマンション政策のあり方について(答申)」によると、「建築後相当の年数を経たマンションには様々な問題が存在する。平成 15 年住宅・土地統計調査のデータをもとに国土交通省が再集計したところによると、昭和 45 年以前に建設されたマンションでは、延べ床面積が 50 m²未満のものが 36%を占めるなど、住宅面積が狭いものが多い。また、エレベーター未設置等バリアフリー未対応のものが多く、昭和 45 年以前に建設された中層マンション(4・5 階建)のエレベーター設置率は、6%にとどまっている。このように、現在の居住者ニーズを満たしていない老朽マンションが存在するという問題があるだけでなく、建物の劣化に対応するための大規模修繕や改修など、管理組合として取り組むべき問題が増える傾向にある。」¹²と指摘されている。

また、分譲マンションは、私有財産であるが、その一方で社会資本整備審議会の「分譲マンションストック 500 万戸時代に対応したマンション政策のあり方について(答申)」の指摘するように、「地域にとってまちづくりやコミュニティ活動の拠点となる重要な社会基盤でもある。良好なコミュニティが形成されていることは、マンションの管理等において重要であり、地域における社会活動の持続や安全・安心な市街地の形成という観点からも重要となっている。このように、マンションは、個人の私的生活の場にとどまらず、活力・魅力ある地域社会を形成する上でも重要な要素であり、このような社会的なストックとしての重要性からすれば、マンションについては、日々の管理のみではなく、改修・建替えといったマンションのライフサイクル全体をとらえ、そのあるべき姿を念頭に置いて維持管理・再生をすることにより、マンションが良質な住宅ストックとなるよう、マンション政策を実施していく必要がある。」¹³といえるのである。

これらのことから、分譲マンションにおいては、日々の管理のためのキャッシュ・アウト・フローのみではなく、将来の維持管理(大規模修繕)、さらには建替え及び解消に必要なキャッシュ・アウト・フローについても、区分所有者をはじめとする利害関係者にその情報を提供する必要があるのである。

しかし、分譲マンションのライフサイクルを考えるにあたっては、建物のライフサイクルだけではなく、区分所有者のライフサイクルも検討する必要がある¹⁴。例えば、35 歳で

¹²社会資本整備審議会[2009]「分譲マンションストック 500 万戸時代に対応したマンション政策のあり方について(答申)」2 - 3 頁。

¹³社会資本整備審議会[2009]「分譲マンションストック 500 万戸時代に対応したマンション政策のあり方について(答申)」10 頁。

¹⁴わが国の人口については、国立社会保障・人口問題研究所『日本の将来推計人口(平成 24 年 1 月推計)』における出生中位(死亡中位)推計を基に見てみると、総人口は、2030 年(平成 42 年)の 1 億 1,662 万人を経て、2048 年(平成 60 年)には 1 億人を割って 9,913 万人となり、2060 年(平成 72 年)には 8,674 万人になるものと見込まれている。また、生産年齢人口(15～64 歳の人口)は 2010 年(平成 22 年)の 63.8%から減少を続け、2017 年(平成 29 年)には 60%台を割った後、2060 年(平成 72 年)には 50.9%になるのに対し、高齢人口(65 歳以上の人口)

新築分譲マンションを購入した区分所有者は、47年後には82歳になる。

その場合、区分所有者が自営業を営んでいるのであれば、子供がその自営業を事業承継することで、親の所有する分譲マンションを相続して、その建替えを検討することもあるかもしれない。

しかし、現在のわが国においては、大都市圏に職場が集中しており、そこで働いている勤労者は、転勤の可能性もあり、そのことから、高齢となった区分所有者やその子供が老朽化した分譲マンションの建替えを検討するとは考えにくい。

内閣府・法務省・国土交通省による「分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査結果について」によると、建築後30年超のマンション管理組合又は建替え相談のあるマンション管理組合453件に対するアンケートで、「建替えを検討中」と回答したのが6.0%(27件)、「以前検討したが、今は行っていない」と回答したのが9.1%(41件)、「検討は行っていないが、関心はある」と回答したのが33.3%(151件)、「全く検討していない」と回答したのが47.0%(213件)であった。「全く検討していない」と回答したマンション管理組合(213件)に対して、その理由を質問したところ、「区分所有者の関心が低い」が49.8%、「まだ建物の劣化が進んでいない」が45.1%といった回答が多かった。「建替えを検討中」と回答した管理組合(27件)に対して、現在の建替え賛成率を質問したところ、回答のあった管理組合15件のうち賛成率50%未満が3件、賛成率50%以上80%未満が5件、賛成率80%以上が7件であった¹⁵。

そしてこのことから、建替えは実際には非常に困難であることが伺える。そう考えると、老朽化した分譲マンションの再生のためには、分譲マンションを解消することを積極的に検討する必要があるといえる。

しかし、現行の「建物の区分所有等に関する法律」(以下、「区分所有法」という。)では、老朽化した分譲マンションを建替えることがその前提となっていることが伺える。というのは、区分所有法第62条において、「集会においては、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議(以下「建替え決議」という。)をすることができる。」と規定されているのに対して、区分所有法には分譲マンションの解消に関する規定は存在していないので、分譲マンションの解消について

は、2010年(平成22年)の2,948万人から、団塊の世代及び第二次ベビーブーム世代が高齢人口に入った後の2042年(平成54年)に3,878万人とピークを迎え、その後は一貫して減少に転じ、2060年(平成72年)には3,464万人となる。そのため、高齢化率(高齢人口の総人口に対する割合)は2010年(平成22年)の23.0%から、2013年(平成25年)には25.1%で4人に1人を上回り、50年後の2060年(平成72年)には39.9%、すなわち2.5人に1人が65歳以上となることが見込まれている。

総務省「情報通信白書平成24年版」(2016年11月16日)

〈<http://www.soumu.go.jp/johotsusintokei/whitepaper/ja/h24/html/nc112120.html>〉参照。
¹⁵内閣府・法務省・国土交通省[2008]「分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査結果について」4頁。

は、一般法である民法の規制を受けることとなるからである。

民法第 251 条においては、「各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えることができない。」と規定されており、ここでは、分譲マンションを解消するためには、区分所有者全員の同意が必要とされているのである。

そうは言っても、現状では、駅前でかつ容積率に余裕があるマンション以外は、建替えの合意を得ることは、困難であるといえる¹⁶。そのことから、老朽化した分譲マンションについては、建替えではなく解消を考えなければならないことになる。

その場合、阪神・淡路大震災や東日本大震災において、分譲マンションが被災したときに、公費による解体が行われた事例がある¹⁷が、これは例外的な事例であり、これから老朽化した分譲マンションにおいて公費による解体が行われる可能性はそれほど高くはないと想定される。

そう考えると、将来、老朽化した分譲マンションの解消のためには高額な費用が必要となる¹⁸ことが予想されるが、今日、分譲マンションの区分所有者において解消のための費用(資産除去債務)はほとんど認識されていない。

このように、老朽化した分譲マンションについては、建替えではなく、解消を検討することが合理的であると考えられる。しかし、老朽化した分譲マンションの解消時には多額の費用が必要となるのである。そこで、この情報を区分所有者等の利害関係者に提供するために、分譲マンションの解消(資産除去)に関する将来の負担をマンション管理組合の財務諸表に計上しなければならないといえる。

3 現行の資産除去債務に関する会計基準

わが国においては、「企業会計原則と関係諸法令との調整に関する連続意見書」第三「有形固定資産の減価償却について」にあるとおり、有形固定資産の耐用年数到来時に、解体、撤去、処分等のために費用を要するときには、その残存価額に反映させることとされている。ただし、有形固定資産の減価償却はこれまで取得原価の範囲内で行われてきたこともあり、残存価額がマイナス(負の値)になるような処理は想定されず、実際に適用されてはこ

¹⁶今後大きくなる問題は、「管理組合活動の停滞」が 37.8%、「大規模修繕や建替えの合意形成」が 31.1%となっている。

国土交通省ホームページ「管理会社からみた問題」(2016年11月19日)

〈<http://www.mlit.go.jp/common/000028135.pdf>〉参照。

¹⁷東日本大震災において、ある分譲マンションは公費解体が適用され、区分所有者全員の合意により取り壊しの上清算することが決定しており、2011年11月に着工し2012年12月までに解体工事を完了する予定である。

東京カンテイプレスリリース(2012年5月8日)

〈<http://www.kantei.ne.jp/release/PDFs/71sinsai-area.pdf>〉参照。

¹⁸財団法人建設物価調査会発表の鉄筋コンクリート造の建物取壊費用を採用した二事例の金額は、1,798,000円/戸と847,000円/戸となっている(平均1,322,500円)。

眞木芳美[2006]『マンションの経年変化と資産価値に関する研究』(東北大学博士論文)98頁。

なかった(企業会計基準第 18 号「資産除去債務に関する会計基準」第 31 項)。

また、当該費用の発生が当該残存価額の設定にあたって予見できなかった機能的原因等により著しく不合理になったことなどから残存価額を修正することとなった場合には、臨時償却として処理することも考えられるが、残存価額をマイナスにしてこのような会計処理を行うこともなかった(企業会計基準第 18 号「資産除去債務に関する会計基準」第 31 項)。

さらに、有形固定資産の取得後、当該有形固定資産の除去に係る費用が企業会計原則注解 18¹⁹を満たす場合には、当期の負担に属する金額を当期の費用又は損失として引当金に繰り入れることとなる。しかし、このような引当金処理は、計上する必要があるかどうかの判断規準や、将来において発生する金額の合理的な見積方法が必ずしも明確ではなかったことなどから、これまで広くは行われてこなかった(企業会計基準第 18 号「資産除去債務に関する会計基準」第 31 項)。

このことから、これまでわが国においては、例えば、電力業界で原子力発電施設の解体費用につき発電実績に応じて解体引当金を計上しているような特定の事例は見られるものの、国際的な会計基準で見られるような、資産除去債務を負債として計上するとともに、これに対応する除去費用を有形固定資産に計上する会計処理は行われていなかった(企業会計基準第 18 号「資産除去債務に関する会計基準」第 22 項)。

しかし、企業会計基準委員会は、有形固定資産のこのような除去に関する将来の負担を財務諸表に反映させることは投資情報として役立つという指摘などから、資産除去債務の会計処理を検討プロジェクトとして取り上げた(企業会計基準第 18 号「資産除去債務に関する会計基準」第 22 項)。

その検討の契機としては、国際会計基準審議会(IASB)との間で、日本の会計基準と国際財務報告基準(IFRS)との差異を縮小することを目的とした両会計基準のコンバージェンスに向けた作業を取り進めており、その中で、資産除去債務は、検討すべき項目の一つとして、共同プロジェクトの第 3 回会合(2006 年 3 月開催)において、短期プロジェクト項目に追加されたことが挙げられる(企業会計基準第 18 号「資産除去債務に関する会計基準」第 22 項)。

その後、2007 年 12 月には「資産除去債務に関する会計基準(案)」が公開草案として公表され、一部修正した上で 2008 年 3 月 31 日に企業会計基準委員会より企業会計基準第 18 号「資産除去債務に関する会計基準」が公表された(企業会計基準第 18 号「資産除去債務に

¹⁹企業会計原則注解 18 将来の特定の費用又は損失であって、その発生が当期以前の事象に起因し、発生の可能性が高く、かつ、その金額を合理的に見積ることができる場合には、当期の負担に属する金額を当期の費用又は損失として引当金に繰入れ、当該引当金の残高を貸借対照表の負債の部又は資産の部に記載するものとする。

製品保証引当金、売上割戻引当金、返品調整引当金、賞与引当金、工事補償引当金、退職給与引当金、修繕引当金、特別修繕引当金、債務保証損失引当金、損害補償損失引当金、貸倒引当金等がこれに該当する。

発生の可能性の低い偶発事象に係る費用又は損失については、引当金を計上することはできない。

関する会計基準」第 22 項)。

そこでは、資産除去債務は、有形固定資産の取得、建設、開発又は通常の使用によって生じ、当該有形固定資産の除去に関して法令又は契約で要求される法律上の義務及びそれに準ずるものをいう。(企業会計基準第 18 号「資産除去債務に関する会計基準」第 3 項)と定義されている。

そして、資産除去債務は、有形固定資産の取得、建設、開発又は通常の使用によって発生したときに負債として計上する(企業会計基準第 18 号「資産除去債務に関する会計基準」第 4 項)。

また、資産除去債務は、それが発生したときに、有形固定資産の除去に要する割引前の将来キャッシュ・アウト・フローを見積り、割引後の金額(割引価値)で算定する(企業会計基準第 18 号「資産除去債務に関する会計基準」第 6 項)。

資産除去債務に対応する除去費用は、資産除去債務を負債として計上したときに、当該負債の計上額と同額を、関連する有形固定資産の帳簿価額に加える。資産計上された資産除去債務に対応する除去費用は、減価償却を通じて、当該有形固定資産の残存耐用年数にわたり、各期に費用配分する(企業会計基準第 18 号「資産除去債務に関する会計基準」第 7 項)。

ただし、資産除去債務が有形固定資産の稼働等に従って、使用の都度発生する場合には、資産除去債務に対応する除去費用を各期においてそれぞれ資産計上し、関連する有形固定資産の残存耐用年数にわたり、各期に費用配分する。なお、この場合には、上記の処理のほか、除去費用をいったん資産に計上し、当該計上時期と同一の期間に、資産計上額と同一の金額を費用処理することもできる(企業会計基準第 18 号「資産除去債務に関する会計基準」第 8 項)。

資産除去債務は、貸借対照表日後 1 年以内にその履行が見込まれる場合を除き、固定負債の区分に資産除去債務等の適切な科目名で表示する。貸借対照表日後 1 年以内に資産除去債務の履行が見込まれる場合には、流動負債の区分に表示する(企業会計基準第 18 号「資産除去債務に関する会計基準」第 12 項)。

このように、ここでは、資産除去債務を法令又は契約で要求される法律上の義務及びこれに準ずるものと定義しているが、それは、企業が負う将来の負担を財務諸表に反映させることが投資情報として有用であるとすれば、それは法令又は契約で要求される法律上の義務だけに限定されないからである。また、資産除去債務は、国際的な会計基準においても必ずしも法律上の義務に限定されていないことから、資産除去債務の定義として、法律上の義務に準ずるものも含むこととされているのである(企業会計基準第 18 号「資産除去債務に関する会計基準」第 28 項)。

そして、資産除去債務の会計処理に関連して、重要性が乏しい場合を除き、①資産除去債務の内容についての簡潔な説明、②支出発生までの見込期間、適用した割引率等の前提条件、③資産除去債務の総額の期中における増減内容、④資産除去債務の見積りを変更し

たときは、その変更の概要及び影響額、⑤資産除去債務は発生しているが、その債務を合理的に見積ることができないため、貸借対照表に資産除去債務を計上していない場合には、当該資産除去債務の概要、合理的に見積ることができない旨及びその理由を注記することとしている(企業会計基準第 18 号「資産除去債務に関する会計基準」第 16 項)。

しかし、マンション管理組合会計においては、この会計基準をそのまま導入することは困難である。なぜならば、分譲マンションの新築時に、その解消のための資産除去債務を計上するためには、資産除去債務が発生したときに分譲マンションの除去に要する割引前将来キャッシュ・アウト・フローを見積り、それを割引後の金額(割引価値)で算定する必要があるが、それには困難が伴うからである。

しかも、マンション管理組合会計においては、分譲マンションの建物は資産として計上されていない²⁰。

このように、マンション管理組合の財務諸表には資産として建物が計上されていないことから、資産除去債務に対応する除去費用を負債として計上したときに、当該負債の計上額と同額を関連する有形固定資産(建物)の帳簿価額に加えることとされているが、それを行うことができないのである²¹。

4 分譲マンションの解消に係る引当金の計上

上述したように、マンション管理組合会計に、「資産除去債務に関する会計基準」を適用して資産除去債務をマンション管理組合の財務諸表に計上することは困難である。しかし、利害関係者に適切な会計情報を提供するためには、係る負債をマンション管理組合の財務諸表に計上する必要がある。

そのためには、資産除去債務としてではなく、会計的負債である引当金としてそれを計上することが考えられる。企業会計原則注解 18 によると、引当金に繰り入れるべき費用の要件を次のように示している。それは、①将来の費用又は損失であること、②その発生が当期以前の事象に起因していること、③発生の可能性が高いこと、④その金額を合理的に見積もることができること、の四つの要件である。

これは、有形固定資産の耐用年数到来時に解体、撤去、処分等のための費用を要する場合、有形固定資産の除去に係る用役(除去サービス)の費消を、当該有形固定資産の使用に応じて各期間に費用配分し、それに対応する金額を負債として認識するという考え方である。このような考え方に基づく会計処理(引当金処理)は、修繕工事などについて、従来から採用されてきた会計処理方法である。

そして、老朽化した分譲マンションの解消工事については、これらの要件のうち、①、

²⁰建物についてはマンション管理組合が所有しているものではないことから、これを計上することはできない。

²¹この情報を建物の所有者である区分所有者の家計バランス・シートに計上することも考えられる。

第 10 章第 4 節参照。

②及び③の要件は満たしているといえる。一方、④の要件については、将来における分譲マンションの解消時に生じる支出額を当該分譲マンションの新築時に見積ることになり、その場合には多くの不確実な要素を考慮しなければならないことから、その金額の合理的な見積り方法が明確でなかったとして、これまで広く行われてはこなかった(企業会計基準第18号「資産除去債務に関する会計基準」第31項)。

しかし、老朽化した分譲マンションの解消は、将来、避けては通れない課題である。したがって、そのための情報は、利害関係者とりわけ区分所有者にとっても極めて有用である。

しかも、引当金処理を行った場合には、分譲マンションの解消に対応する費用が、各期間に適切に費用配分されることになる。しかし、分譲マンションの解消時に生じる支出額を当該分譲マンションの新築時に見積ることから、支払金額及び支払時期における不確実性について注記を行うべきである。また、そこでは資産除去債務の総額が明示されないことから、この金額を注記情報として開示することも必要である。

具体的には、マンション管理組合理済において、将来、分譲マンションの解消に必要な金額を耐用年数47年で計算し、それを各年度に引当金として計上することになる。

そして、この分譲マンションの解消に関する情報は、解消に対する区分所有者の意思決定のために重要であり、ひいては解消のために必要な資金の積立てにもつながることになる。

5 おわりに

わが国において、分譲マンションが開発されたのは、1960年代であるといわれている。国税庁の耐用年数表によると、鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造のもので住宅用のものは47年とされており、このことから、1960年代に開発された分譲マンションは建替えを検討する時期に来ているといえる。しかし、現状においては、駅前でかつ容積率に余裕があるマンション以外は、建替えをすることは制度的にも資金的にも困難である。

そのことから、老朽化した分譲マンションについては建替えではなく、解消を想定しなければならないが、老朽化した分譲マンションを公費により解体する可能性はそれほど高くないと考えられる。しかも、将来、老朽化した分譲マンションの解消のためには高額な費用が必要となると予想されるが、今日、分譲マンションの区分所有者において解消のための費用(資産除去債務)はほとんど認識されていない。

しかし、分譲マンションの解消は、将来、避けては通れない課題であり、そのための情報は、利害関係者とりわけ区分所有者にとって有用である。

そこで、マンション管理組合理済において、将来、分譲マンションの解消に必要な金額を耐用年数47年で計算し、それを各年度に引当金として計上することを提案する。そして、そのことは、ひいては分譲マンションの解消のための必要な資金の積立てにもつながることになるといえる。

第 12 章 分譲マンションにおける機械式駐車場に関する検討

1 はじめに

わが国において、分譲マンションにおいて限られた土地を有効活用し、より多くの駐車台数を確保するために、機械式駐車場が導入されているケースが多数見受けられる。特にバブル期前後の 1980 年代後半以降に新築された分譲マンションにおいて、機械式駐車場が増加することとなった¹。財団法人マンション管理センターの「長期修繕計画作成ガイドライン長期修繕計画標準様式(記載例)」によると、機械式駐車場の補修における修繕周期は 5 年、想定している修繕方法等としては、鉄部塗装、部品交換が挙げられている。それに対して、建替えの周期は 20 年、想定している方法等としては、撤去・新設、駐車装置、制御板、昇降装置等が挙げられている²。

今日、機械式駐車場が導入されてから、20 年以上が経過し、学校の耐震問題、高速道路及び橋梁の補修問題と同様に機械式駐車場に関する問題も数多く発生しており³、機械式駐車場の新設等が検討される契機となっている。

学校、高速道路及び橋梁の補修、新設においては、その負担は、国民又は住民が負担することが想定されるが、分譲マンションにおける機械式駐車場の新設等には多額の資金が必要であり、その資金をどのように調達(負担)するべきか検討する必要がある。

その場合に、利害関係者である区分所有者等が意思決定を行うためには、適切な情報の提供が必要となる。その重要な情報の一つがそれに関するマンション管理組合の貸借対照表等の会計書類における情報開示である。

しかし、現状ではマンション管理組合に関する会計基準が設定されておらず、しかも、そこでは現金主義会計が採用されているため、マンション管理組合の貸借対照表や収支計

¹限られた土地を最大限に活用できる効率的な駐車場として、1980 年以降、マンションにおいても急速に普及しました。機械式立体駐車場の設置実績は、累計約 54 万基(車の収容台数にすると約 287 万台分・平成 25 年 3 月末時点)である。

一般社団法人マンション管理業協会ホームページ「機械式立体駐車場の安全対策」(2016 年 11 月 20 日)

〈<http://www.kanrikyo.or.jp/4season/articles/special/08/>〉参照。

²財団法人マンション管理センター[2008]「長期修繕計画作成ガイドライン長期修繕計画標準様式(記載例)」21 頁。

³ピット式機械式駐車場が設置されているマンションでは、集中豪雨や台風などの際にピット内に雨水があふれ、車両が冠水してしまうという事故が発生するケースがある。また、消費者安全調査委員会が、平成 26 年 7 月に、機械式立体駐車場で相次ぐ事故についての報告書をまとめている。ここでは「設計段階で利用者の行動を考慮せず、安全確認を過度に利用者に依存している」として、駐車場法の規制を受けないマンション駐車場なども、安全性確保に向けた法整備を進めるべきだと提言された。調査対象は、機械式立体駐車場で起きた死亡事故 4 件を含む 6 件で、うち 5 件はマンション駐車場で発生。子供が犠牲となる痛ましい事故が詳細に記述されている。

大和ライフネクスト株式会社ホームページ(2016 年 11 月 20 日)

〈<http://www.daiwalifenext.co.jp/template/nocar.html>〉参照。

算書からは、機械式駐車場に関する財政状態やキャッシュ・フローの状況について読み取ることができない。

このように、マンション管理組合による区分所有者等に対する情報提供という視点からみると、現行の会計システムにおいては、適切な情報提供が実施されていないことが伺える。

そこで、本章においては、企業会計における減価償却資産をめぐる考え方を分譲マンションの機械式駐車場に準用して、現行のマンション管理組合会計における機械式駐車場の会計処理をめぐる問題点とその解決方法について検討することにする。

2 機械式駐車場の現状とその問題点

国土交通省によるマンション標準管理規約(単棟型)第15条第2項によると、「前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。」と規定している⁴。

しかし、国土交通省によるマンション標準管理規約(単棟型)コメント第15条関係①において、「本条は、マンションの住戸の数に比べて駐車場の収容台数が不足しており駐車場の利用希望者(空き待ち)が多い場合を前提としている。近時、駐車場の需要が減少しており、空き区画が生じているケースもある。駐車場収入は駐車場の管理に要する費用に充てられるほか、修繕積立金として積み立てられるため(第29条)⁵、修繕積立金不足への対策等の観点から組合員以外の者に使用料を徴収して使用させることも考えられる。その場合、税務上、全てが収益事業として課税されるケースもあるが、区分所有者を優先する条件を設定している等のケースでは、外部貸しのみが課税対象となり区分所有者が支払う使用料は共済事業として非課税とする旨の国税庁の見解(「マンション管理組合が区分所有者以外の者へのマンション駐車場の使用を認めた場合の収益事業の判定について(照会)」(平成24年2月3日国住マ第43号)及びこれに対する回答(平成24年2月13日))が公表されているため、参照されたい。」としている。

今日、わが国においては、非正規雇用の拡大、レジャーの多様化及び公共交通網の発達等を背景として、若者を中心にいわゆる「クルマ離れ」が指摘されている⁶。また、他国に

⁴マンション標準管理規約(単棟型)第15条第1項 管理組合は、別添の図に示す駐車場について、特定の区分所有者に駐車場使用契約により使用させることができる。

⁵マンション標準管理規約(単棟型)第29条 駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料(以下「使用料」という。)は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

⁶大規模なマンションに併設される機械式駐車場に空きが増え、居住者が管理に困るケースが増えている。背景には高齢化や若者の車離れがある。かつては駐車場不足を解決する切り札だったが、利用料収入が減って維持が難しくなり、撤去に踏み切るマンションも増えている。

毎日新聞大阪夕刊(2016年1月20日)

〈<http://mainichi.jp/articles/20160120/ddf/>〉参照。

例を見ない少子高齢化が進行しており、車を現在保有している区分所有者も高齢化等の身体的理由によって車の保有中止の増加も予想される。さらに、自動車の多様化もすすみ、既存の機械式駐車場のサイズに合わないハイルーフ車等も見受けられることとなった⁷。これらのことから、分譲マンションにおいては「クルマ離れ」を原因とする機械式駐車場の「空き」の問題が顕在化しつつある⁸。

そしてこのことは、マンション管理組合にとって、機械式駐車場の維持管理において重要な資金の源泉である駐車場収入の減少につながりかねない。

しかも、国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室の「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」によると、分譲マンションにおける駐車場の有無及び設置状況は、全体では駐車場のある分譲マンションが全体の 91.8%、駐車場がない分譲マンションが全体の 4.9%である。駐車場の種類別の設置率では、「平面式」が 80.3%、「機械式」が 32.2%、「立体自走式」が 5.7%となっている。機械式駐車場の設置状況を分譲マンションの完成年次別にみると、「1974 年～1979 年」が 1.4%、「1979 年～1984 年」が 2.7%、「1984 年～1989 年」が 10.8%、「1989 年～1994 年」が 24.9%、「1994 年～1999 年」が 50.0%、「1999 年～2004 年」が 57.8%、「2004 年～2009 年」が 60.9%、「2009 年以降」が 58.1%となっている。機械式駐車場の平均設置台数は、18.0 台で、分譲マンションの完成年次別にみると、「1974 年～1979 年」が 0.8 台、「1979 年～1984 年」が 1.5 台、「1984 年～1989 年」が 4.9 台、「1989 年～1994 年」が 14.2 台、「1994 年～1999 年」が 24.0 台、「1999 年～2004 年」が 31.1 台、「2004 年～2009 年」が 35.0 台、「2009 年以降」が 38.1 台となっている⁹。このことから、特に近年において、多くの分譲マンションにおいて機械式駐車場が設置されており、その重要性が増加していることが伺える。

また、国土交通省による「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」では、修繕積立金の額の目安の算出式において、機械式駐車場がある場合には加算が必要とされている。その計算式は、

加算額＝機械式駐車場の 1 台あたりの修繕工事費×台数×住戸の負担割合
(住戸の負担割合は、専有部分の床面積の割合としている場合が多い。)

⁷これらの立体駐車場にはセダン限定など高い車が駐車できないものが多く、最近主流となっているハイルーフや RV などが駐車できないものが多くみられます。

立体駐車場有効活用研究所ホームページ(2016 年 11 月 20 日)

〈<http://www.parking-lab.com/parking/>〉参照。

⁸利用者離れは進み、特に周りに駐車場が多くある地域などでは、立体駐車場の契約率は年々低下の傾向にあるのが現状です。立体駐車場の契約率低下や利用者離れは、年々、深刻化しており、マンションやビルを運営するにあたり、空き立体駐車場を有効に活用することは必須となりつつあります。

立体駐車場有効活用研究所ホームページ(2016 年 11 月 20 日)

〈<http://www.parking-lab.com/parking/>〉参照。

⁹国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」42-44 頁。

とされており、機械式駐車場の1台あたりの修繕工事費(1台あたり月額)は、2段(ピット1段)昇降式の場合7,085円/台・月、3段(ピット2段)昇降式の場合6,040円/台・月、3段(ピット1段)昇降横行式の場合8,540円/台・月、4段(ピット2段)昇降横行式の場合は、14,165円となっている¹⁰。

この機械式駐車場の耐用年数について、国税庁の法定耐用年数で構築物(金属造)は、15年とされている¹¹。これを上記の例にあてはめると、3段(ピット2段)昇降式の場合には、修繕工事費は6,040円/台・月×12ヶ月×15年=1,087,200円となる。

このように、機械式駐車場は、その運用・維持に高いコストが必要であることがわかる¹²。それに加えて、機械式駐車場は繊細な機械であり、メンテナンスの費用も必要であり、故障や不具合も多く、そのたびに業者に対応を依頼することで、さらなる費用が必要となる。

それに対して、機械式駐車場の収入については、国土交通省の「マンションの維持管理状況に関する調査」によると、駐車場使用料の金額が、平均して7,790円/台・月であったと指摘されている¹³。

このことから、使用料収入については15年間にわたり総額で

$$7,790 \text{ 円/台・月} \times 12 \text{ ヶ月} \times 15 \text{ 年} = 1,402,200 \text{ 円}$$

となる。

また、修繕工事費用については、概算であるが、15年間にわたり総額で

$$8,975.5 \text{ 円/台・月} \times 12 \text{ ヶ月} \times 15 \text{ 年} = 1,612,350 \text{ 円}$$

となる。

このことから、マンション管理組合会計においては、現金主義会計が採用されているため、最初の数年は、修繕工事費用があまり必要とされないことから、結果として、余剰額

¹⁰国土交通省[2011]「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」7頁。

¹¹一般的な機械式駐車装置と呼ばれている構築物としての駐車場は15年ですが、建物としての駐車場になると法定耐用年数が異なってきます。近年、駐車場は若者の自動車離れや高齢化により自動車を手放すなど、利用者の減少に伴う多くの問題を抱えています。一部のマンションでは装置撤去のうえ、駐輪場として再利用することも行われています。また、立体駐車場は永遠ではありませんのでメンテナンスは必要不可欠と言えますが、いくらしっかりとしたメンテナンスをしていても経年による劣化は避けられません。状態にもよりますが20年を経過すると設備の変更を考えなければならない時期になります。

パークマンホームページ(2016年12月10日)

〈<http://park-man.jp/column/theme01/column02.php>〉

¹²機械式駐車装置の目安金額として、新設150万円/台~200万円/台、取り換え100万円/台~150万円/台、廃止・変更180万円/台~230万円/台と指摘されている。

ダイヤモンドMook[2016]『あなたのマンションは大丈夫!?マンション管理&修繕完全ガイド2016』ダイヤモンド社93頁。

¹³国土交通省「マンションの維持管理状況に関する調査」(2012年3月16日)

〈www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mankanhshishin/san-izicyosa.pdf〉参照。

¹⁴上記「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」による数値の平均値は

$$(7,085 \text{ 円} + 6,040 \text{ 円} + 8,540 \text{ 円} + 14,165 \text{ 円}) \div 4 = 8,975.5 \text{ 円}$$

である。

が計上されることとなるが、長期的には、時の経過とともに必要となる修繕工事費用が増大することが想定されることから、そこでは不足額が生じる可能性が高い¹⁵。

このように、現状における機械式駐車場の会計モデルでは、それによる使用料収入により、修繕工事費(ランニング・コスト)を回収することが重視されており、将来の機械式駐車場の新設等は考慮されていないことが伺える。言い換えると、分譲マンションの機械式駐車場については、それに対する初期投資額は、分譲マンションの新築時の売買金額に含まれているものの、もともと再投資(新築)資金の回収は考慮されていないといえる。

そのため、分譲マンションの新築後間のない段階においては、特に問題は発生していないように見受けられても、特に10年以上が経過すると、補修等の修繕工事費用が増大することとなり、「空き」部分が生じると問題が顕在化してくることになる。

その対策として、「クルマ離れ」等により分譲マンションの機械式駐車場に生じた「空き」部分を分譲マンションの区分所有者以外の外部の者に対して貸し付けることが検討されている。

そこで、2012年に、国土交通省が「マンション管理組合が区分所有者以外にマンション駐車場の使用を認めた場合の収益事業の判定について(照会)(以下「照会」という。)」という質問書を国税庁に提出している。

「照会」の経緯として、「昨今のマンション事情として、マンションに設置された駐車場の利用者が減少し、空き駐車場が生ずるケースが増加しているところであり、マンション管理組合から、空き駐車場の有効利用につき相談が寄せられるケースが増加してきています。空き駐車場の有効利用に関して寄せられる相談の一つとして、空き駐車場を区分所有者以外の者への使用を認めた場合(外部使用)の課税関係があります。」¹⁶としている。

すなわち、そこでは、分譲マンションの駐車場ニーズが低減した結果として、分譲マンションにおける機械式駐車場の「空き」問題が顕在化してきていることが挙げられている。

しかも、現状では、多くの分譲マンションにおいて機械式駐車場の使用料収入を分譲マンションの管理費会計における収支計算書の収入に計上して、収入と費用の差額を修繕積立金会計の純資産の部(当期繰越剰余金等の勘定科目)に計上しており¹⁷、そのため、機械式駐車場の「空き」が生じると、管理費予算の執行及び分譲マンション全体の将来の修繕計画に大きな影響を及ぼすことになるのである。

そこで、機械式駐車場の「空き」部分を区分所有者以外の者へ貸し出すことが検討され

¹⁵機械式駐車場の故障、不具合及び「空き」等が想定される。

¹⁶国税庁「取引等に係る税務上の取扱い等に関する照会(同業者団体等用)(2012年2月21日)〈<http://www.npa.go.jp/shiraberu/zeiho-kaishaku/bunshokaito/hojin/120117/index.htm>〉参照。

¹⁷区分経理の方法として、「管理費会計、修繕積立金会計の2会計による区分経理」が77.8%、となっている。

国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成25年度マンション総合調査結果報告書」211頁。

ているが、機械式駐車場の「空き」部分を外部に貸し出す場合には、機械式駐車場に関する税務上の処理の問題が発生することとなる。

「照会」においては、ケース 1 として、「A マンションにおいては、恒常的に相当な台数分の空き駐車場が生じており、マンション管理組合(以下「A 組合」といいます。)が区分所有者に対して駐車場需要を確認したところ、当面は空き駐車場が解消する予定がないことが判明しました。

仮に、この状態が継続し、現行の管理費等(駐車場使用料、管理費及び修繕積立金をいいます。以下同じです。)の金額を増額することなく維持すれば、管理費又は修繕積立金が不足することは明らかなため、A 組合では駐車場の外部使用を行うこととなりました。

この外部使用を開始するに際して、募集は区分所有者と外部者とを分けずに広く行い、使用は区分所有者であるかどうかを問わず申込み順とし、使用料や使用期間などの使用条件についても区分所有者と同様の条件とする予定です。

したがって、外部使用を行うことにより空き駐車場が解消している状態で、区分所有者から駐車場の使用希望があった場合でも、外部使用を受けている者に対して早期退去を求めるようなことはありません。」¹⁸という事例を挙げている。

そして、このケース 1 における課税関係として、国税庁は、「A 組合が行う外部使用は、募集は外部に対しても広く行い外部使用の条件も区分所有者に対するものと同様の条件とすることとしています。また、外部使用を行っている状態で、区分所有者から駐車場の使用希望があったとしても、外部使用を受けている者に対して早期明け渡しを求めません。

これらのことからすれば、区分所有者に対する優先性がまったく見られず、A マンションの敷地内にあるものの、管理業務の一環としての『共済的事業』とは認められず、市中の有料駐車場と同様の駐車場業を行っているものと考えられます。

したがって、ケース 1 の場合には、区分所有者に対する使用と区分所有者以外の者に対する使用を区別することなく、その全体が収益事業たる駐車場業に該当することとなると考えております。」¹⁹という見解を示している。

また、ケース 2 として、「B マンションにおいても、恒常的に空き駐車場が生じており、マンション管理組合(以下「B 組合」といいます。)が区分所有者に対して駐車場需要を確認したところ、当面は空き駐車場が解消する予定がないことが判明しました。

このため、A マンションと同様に、B マンションにおいても駐車場の外部使用を行うこととなりました。

この外部使用を開始するに際して、募集は区分所有者とは別に外部に対しても広く行い

¹⁸国税庁「取引等に係る税務上の取扱い等に関する照会(同業者団体等用)(2012年2月21日)〈<http://www.npa.go.jp/shiraberu/zeiho-kaishaku/bunshokaito/hojin/120117/index.htm>〉参照。

¹⁹国税庁「取引等に係る税務上の取扱い等に関する照会(同業者団体等用)(2012年2月21日)〈<http://www.npa.go.jp/shiraberu/zeiho-kaishaku/bunshokaito/hojin/120117/index.htm>〉参照。

ますが、あくまで区分所有者のための駐車場であることから、外部使用に当たっては、区分所有者を優先する条件を設定することとしました。

具体的には、区分所有者の使用希望がない場合にのみ外部使用を行うこととし、外部使用により空き駐車場が解消している状態で、区分所有者から駐車場の使用希望があったときには、一定の期間(例えば3か月)以内に、外部使用を受けている者は明け渡さなければならないという条件です。(注)上記の外部使用を受けている者の明け渡しについては、使用期間を1年とする契約である場合には、使用期間の満了時において区分所有者の使用希望があるときには使用期間を更新しないことといった条件を付すことにより、区分所有者の優先使用を確保することも考えられます。」²⁰という事例を挙げている。

そして、このケース2における課税関係として、国税庁は、「B組合が行う外部使用についても、募集は外部に対しても広く行うこととしています。

しかしながら、区分所有者の使用希望がない場合にのみ外部使用を行うこととし、また、外部使用を行っている状態で区分所有者から駐車場の使用希望があった場合には、一定の期間(例えば3か月)以内に、外部使用を受けている者は明け渡さなければならないといった区分所有者を優先する条件を設定することとしています。

これらのことからすれば、B組合が行う駐車場使用には、区分所有者に対する一定の優先性が見られることから、少なくとも区分所有者の使用に限れば、管理業務の一環としての『共済的事業』であり、収益事業たる『駐車場業』には該当しないと考えられます。

次に、区分所有者以外の者に対する外部使用ですが、この外部使用を区分所有者に対する使用と一体不可分のものとして行っているかについて検討すれば、次の点からすれば、外部使用は管理業務の一環としての『共済的事業』とは別に、異なる独立した事業を行っていると考えることが相当です。

- ①外部使用の募集は、区分所有者への使用とは別に、広く外部に向けて行っていること。
- ②区分所有者に対する使用に一定の優先性が見られるなど、区分所有者と区分所有者以外との間で使用条件が異なること。
- ③外部使用は、区分所有者からの使用希望があれば、一定の期間後に終了するものの、区分所有者からの使用希望がなければ長期間となること(短期間とは限らないこと)。
- ④管理費又は修繕積立金が不足するおそれに備えて、収入を得ることが目的であること。

このように独立した事業である駐車場の外部使用について、収益事業に該当するかどうかの検討をすれば、駐車場の使用であり、かつ、使用する者が区分所有者以外であることから、『共済的事業』及び『管理費の割増金』といった性質のものではないため、『駐車場業』(法令5①三十一)として収益事業に該当することとなります。(注)収益事業から生ずる所得に関する経理と収益事業以外の事業から生ずる所得に関する経理とを区分して行わな

²⁰国税庁「取引等に係る税務上の取扱い等に関する照会(同業者団体等用)(2012年2月21日)〈<http://www.npa.go.jp/shiraberu/zeiho-kaishaku/bunshokaito/hojin/120117/index.htm>〉参照。

ければなりません(法令 6)、この区分経理を行っているかどうかは収益事業に該当するかどうかの判断基準とはならないと認識しております。」²¹という見解を示している。

マンション管理組合はその多くが法人化していないことから²²、法人税上では、「人格のない社団等」に該当すると考えられる(法人税法第 2 条第八号)²³。また、それが内国法人である場合には、収益事業を行う場合に限り法人税を納める義務があるとされている(法人税法第 4 条第 1 項)²⁴ことから、マンション管理組合に対しては、収益事業から生じた所得にのみ、法人税が課されることとなる。

しかも、その場合に、「内国法人の各事業年度の所得の金額の計算上当該事業年度の益金の額に算入すべき金額は、別段の定めがあるものを除き、資産の販売、有償又は無償による資産の譲渡又は役務の提供、無償による資産の譲受けその他の取引で資本等取引以外のものに係る当該事業年度の収益の額とする。」(法人税法第 22 条第 2 項)と規定している。

また、法人税法第 22 条第 3 項は、「内国法人の各事業年度の所得の金額の計算上当該事業年度の損金の額に算入すべき金額は、別段の定めがあるものを除き、次に掲げる額とする。

- 一 当該事業年度の収益に係る売上原価、完成工事原価その他これらに準ずる原価の額
- 二 前号に掲げるもののほか、当該事業年度の販売費、一般管理費その他の費用(償却費以外の費用で当該事業年度終了の日までに債務の確定しないものを除く。)の額
- 三 当該事業年度の損失の額で資本等取引以外の取引に係るもの」

と規定している。

そして、法人税法第 22 条第 4 項は、「第 2 項に規定する当該事業年度の収益の額及び前項各号に掲げる額は、一般に公正妥当と認められる会計処理の基準に従って計算されるものとする。」と規定している。

2016 年に改正された「マンションの管理の適正化に関する指針」においては、「管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されていることが重要である。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、これらの費目を明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。」と指摘されているのみで、そ

²¹国税庁「取引等に係る税務上の取扱い等に関する照会(同業者団体等用)(2012 年 2 月 21 日)〈<http://www.npa.go.jp/shiraberu/zeiho-kaishaku/bunshokaito/hojin/120117/index.htm>〉参照。

²²「管理組合法人としていない」が 81.4%、「管理組合法人としている」が 12.0%となっている。

国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」50 頁。

²³法人税法第 2 条第八号 人格のない社団等 法人でない社団又は財団で代表者又は管理人の定めがあるものをいう。

²⁴法人税法第 4 条第 1 項 内国法人は、この法律により、法人税を納める義務がある。ただし、公益法人等又は人格のない社団等については、収益事業を行う場合、法人課税信託の引受けを行う場合又は第 84 条第 1 項(退職年金等積立金の額の計算)に規定する退職年金業務等を行う場合に限る。

ここにおいて会計に関する規定は存在していない²⁵。また、財団法人マンション管理センターの「マンション管理組合の財務会計に関する会計基準の考え方と課題の整理－『管理組合の財務会計に関する研究会』報告書」においても、「管理組合の会計基準の定めはなく、また、会計処理の統一性もないというのが現状である。」²⁶と指摘されており、社団法人高層住宅管理業協会の『平成 24 年度管理業務主任者証の交付に係る講習テキスト』でも、「管理組合会計は企業会計とは違い、法令などの制約のない業務会計である。」²⁷と指摘されている。

ところが、課税計算にあたっては、「一般に公正妥当と認められた会計処理の基準」によってその税額の算定が行われる必要がある。

しかし、このような会計処理を行うことは、専門的能力を有していないことを含め、現状では、マンション管理業者にとっても、マンション管理組合にとっても無理がある。

その一方で、日本国憲法第 30 条は、「国民は、法律の定めるところにより、納税の義務を負ふ。」と規定しており、また、その一方で、日本国憲法第 84 条では、「あらたに租税を課し、又は現行の租税を変更するには、法律又は法律の定める条件によることを必要とする。」と規定している。

そもそも、税負担は、担税力に応じて公平に配分されなければならない、各種の租税法律関係において平等に取り扱われる必要がある。

機械式駐車場は、分譲マンションだけではなく一般的にも存在するものである。本来、同一の条件であれば、収益事業としての機械式駐車場業から得られる所得金額は、分譲マンションが営む場合であろうが、一般事業者が営む場合であろうが同じであるべきである。

しかし、現状では両者の所得金額は異なることが想定される。なぜならば、一般事業者が収益事業として機械式駐車場を営む場合には、機械式駐車場に対する減価償却費を損金として計上することが可能であるのに対して、マンション管理組合が収益事業として機械式駐車場を営む場合、すなわち機械式駐車場の外部貸しの場合については、機械式駐車場に対する減価償却費を損金として計上することが不可能だからである。

国税庁の見解では、「駐車場施設をはじめとする外部使用に必要な資産は、区分所有者の共有物であり、マンション管理組合の所有物でないことから、通常、マンション管理組合の収益事業にかかる所得計算において減価償却費が計上されることはないと認識しております。」²⁸と指摘している。

²⁵国土交通省[2016]「マンションの管理の適正化に関する指針」5頁。

²⁶財団法人マンション管理センター[2003]「マンション管理組合の財務会計に関する会計基準の考え方と課題の整理－『管理組合の財務会計に関する研究会』報告書」4頁。

²⁷社団法人高層住宅管理業協会[2012]『平成 24 年度管理業務主任者証の交付に係る講習テキスト』135頁。

²⁸国税庁「取引等に係る税務上の取扱い等に関する照会(同業者団体等用)(2012年2月21日)〈<http://www.npa.go.jp/shiraberu/zeiho-kaishaku/bunshokaito/hojin/120117/index.htm>〉参照。

それでは、マンション管理組合が収益事業として機械式駐車場を営む場合に、損金として認められるものは何なのであろうか。法人税法第 22 条第 3 項第二号によると、「前号に掲げるもののほか、当該事業年度の販売費、一般管理費その他の費用(償却費以外の費用で当該事業年度終了の日までに債務の確定しないものを除く。)の額」が損金の額に算入すべき金額として規定されている。

このことから、現状では、その場合に損金に算入できるのは、駐車場の維持管理に要した清掃費、日常点検費用、経常的な補修費等に限られることとなる。

しかし、機械式駐車場における所得の計算においては、機械式駐車場の減価償却に対する部分が量的にも質的にも最も重要となる。

機械式駐車場は、その経済的便益がその利用や時の経過により、減少していく資産である。そのため、企業会計においては、そのような資産に対して減価償却手続きにより、その取得原価をその耐用年数にわたり費用配分していくのである²⁹。

法人税法においては、減価償却資産の法定償却方法は、定額法又は定率法であるが、そのうち定率法については、2007 年 3 月 31 日以前に取得した減価償却資産は旧定率法、2007 年 4 月 1 日以後から 2012 年 3 月 31 日までに取得した減価償却資産は 250%定率法、2012 年 4 月 1 日以後に取得した減価償却資産は、200%定率法とされている。しかも、2007 年 4 月 1 日以降に取得された減価償却資産については、取得価額から備忘価格の 1 円を控除した金額を償却することができ、言い換えるとこの金額と同額を損金算入することができる³⁰。

このことから、一般事業者が機械式駐車場を収益事業として行う場合とマンション管理組合が機械式駐車場を外部に貸し出した場合とでは、機械式駐車場の減価償却費だけ計上される所得金額に差が出るのが明らかとなる。

このことは、課税の公平という視点からみても、問題があると言えなくもない。しかし、このような考え方に立ったとしても、その機械式駐車場を所有していないマンション管理組合がその会計において、機械式駐車場について減価償却を行い、それを費用処理することには無理があると言わなければならない。

3 機械式駐車場の会計処理をめぐる問題

国土交通省の「マンション管理標準指針コメント」三 管理組合の経理によれば、「この『修繕積立金』は、将来の大規模修繕のための資金として計画的に積み立てられるものであるため、これを日常の管理のための経費に充当してしまうと、大規模修繕の際に多額の不足金が生じるおそれがあります。こうした事態を避けるため、修繕積立金は管理費と区分された帳簿を備えて経理する必要があります。したがって、『管理費会計と修繕積立金会

²⁹減価償却には、自己金融機能(又は、固定資本の流動化)という財務的効果もある。

河崎照行[2011]「固定資産(1)」佐藤信彦・河崎照行・齋藤真哉・柴健次・高須教夫・松本敏史編『スタンダードテキスト財務会計論 I 基本論点編』(第 5 版)中央経済社 203 頁。

³⁰河崎照行[2015]「固定資産(1)」佐藤信彦・河崎照行・齋藤真哉・柴健次・高須教夫・松本敏史編『スタンダードテキスト財務会計論 I 基本論点編』(第 9 版)中央経済社 206-209 頁。

計に区分している。』ことを『標準的な対応』としました。なお、区分経理の方法として、管理費会計と修繕積立金会計に区分することは必須ですが、これに加え、例えば、機械式駐車場等で維持管理に多額の費用を要する施設を有する場合は、駐車場使用料会計等を独立した会計区分として設けることが望まれます。」³¹と指摘されている。

しかし、国土交通省の「マンションの維持管理状況に関する調査」によると、駐車場使用料の会計区分について回答のあった 299 件のうち、「すべて修繕積立金会計に繰入れ」が 22 件(7.4%)、「修繕積立金会計及び管理費会計に繰入れ」が 57 件(19.1%)、「すべて管理費会計に繰入れ」が 205 件(68.6%)、「駐車場会計を独立して区分経理」が 7 件(2.3%)、「その他」が 8 件(2.7%)となっている³²。

また、国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室の「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」によると、「管理費会計、修繕積立金会計の 2 会計による区分経理」が 77.8%、「管理費会計、修繕積立金会計、駐車場会計の 3 会計による区分経理」が 13.6%となっているが、総戸数規模別では、総戸数規模が大きくなるほど「管理費会計、修繕積立金会計、駐車場会計の 3 会計による区分経理」の割合が高くなり、501 戸以上では、「管理費会計、修繕積立金会計、駐車場会計の 3 会計による区分経理」の割合が 27.5%となっている。また、単棟型の「管理費会計、修繕積立金会計、駐車場会計の 3 会計による区分経理」の割合が 10.5%であるのに対して、団地型の「管理費会計、修繕積立金会計、駐車場会計の 3 会計による区分経理」の割合が 23.6%となっている。

このことから、総戸数規模が大きい分譲マンション及び団地型の分譲マンションにおいて、比較的「管理費会計、修繕積立金会計、駐車場会計の 3 会計による区分経理」が進んでいることが伺えるが、これらの分譲マンションでは、一般的に使用できる管理費が潤沢であることから、そこでは外部専門家を利用することが比較的容易であることもその理由として想定される。

このことから、分譲マンションの駐車場に関する収入は、その多くが修繕積立金会計又は管理費会計に繰り入れられていることがわかる。

しかし、分譲マンションにおける機械式駐車場は、長期的には、修繕工事費用の不足額が生じる可能性が高い。そのことから、機械式駐車場に関して多額の修繕工事費用の不足額が発生した場合には、修繕積立金会計又は管理費会計においてその不足額を補てんすることとなる。しかも、その場合に、機械式駐車場の全使用期間を通じても不足額が生じる場合には、本来であれば、機械式駐車場を直接使用することで便益を得られる区分所有者が負担すべき損失を、機械式駐車場を使用しない区分所有者にも負担させることになる。

そのことは、「駐車場会計を独立して区分経理」することである程度は対応することがで

³¹国土交通省「マンション管理標準指針コメント」(2016年12月10日)

〈<http://www.mlit.go.jp/common/001080792.pdf>〉参照。

³²国土交通省「マンションの維持管理状況に関する調査」(2012年3月16日)

〈<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mankanhshishin/san-izicyosa.pdf>〉参照。

きる。しかし、駐車場使用料を管理費会計へ充当している場合には、機械式駐車場に「空き」が発生すると管理費予算に影響することすらも懸念される。

機械式駐車場の会計処理について、二つの考え方がある。すなわち、その一つは、現行のマンション管理組合会計における機械式駐車場の会計処理と同様に、最初の機械式駐車場の取得原価は、分譲マンションの新築時の売買金額に算入されていることから、そこで回収するキャッシュ・イン・フローはランニング・コストのみとするという会計処理である。この場合は、当然、機械式駐車場の取得原価は回収されないことになる。

この考え方によると、将来においては、区分所有者の選好が変化する可能性があるので、機械式駐車場の新設は前提とせず、仮に機械式駐車場を新設するのであれば、区分所有者の新規資金により新設するというものである。すなわち、これは機械式駐車場の新設を前提としないモデルである。

もう一つは、ゴーイング・コンサーンを前提として、機械式駐車場の新設を行うために、ここではランニング・コストに加えて機械式駐車場の新設に必要な金額をも回収するという会計処理を行うものである。すなわち、この考え方は、機械式駐車場の新設を前提とするモデルである。

しかし、機械式駐車場の新設には多額の費用が必要であることから、その選択は、機械式駐車場を利用している区分所有者と利用していない区分所有者との間に利害対立を生じさせることとなる。

4 機械式駐車場に導入すべき会計処理

分譲マンションにおける機械式駐車場の会計処理にあたって、上記のいずれの考え方をとっても、「空き」が発生した場合には、法人税法上、減価償却費が損金算入されないという問題を抱えることになる。

しかし、その場合であっても、機械式駐車場の更新(新設)を行わないモデルの場合には、大きな問題は生じない。なぜならば、そこにおいて回収される収益(益金)がそのランニング・コストである費用(損金)に見合ったものであることから、そこに所得は生じず、課税の問題も起こらないからである。言い換えると、現行モデルにおいては、税務上の問題を考慮することはほとんどないといえる。

ところが、そこで機械式駐車場の更新(新設)を想定するモデルに立つと、そのために必要な更新資金をランニング・コストを超えて使用料金として回収し、それを積み立てることが必要となる。しかし、ここで機械式駐車場に「空き」が存在する場合には、更新資金の積立額が不足することになる。そして、それを防ぐためには、機械式駐車場の空きスペースについて外部貸しを行うことになるが、その場合には、外部に貸し出すときの使用料金も更新に見合った使用料金とすることになる。そしてそれに対応して、ランニング・コストを超える使用料金すなわち機械式駐車場の更新費用についても、収益事業としてその所得に課税されることから、その分だけ更新資金が不足することになる。

そこで、係る問題の解決策を探るべく、高速道路株式会社及び独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構資産評価委員会によって採用されている会計システムについて検討してみると、そこに、「持株会社は、保有機構から道路資産を地域独占的に借り受け、賃借料を支払って、高速道路を管理、補修、運営することになるので、リース取引であることは疑いえない。」³³との指摘を認めることができる。

この指摘を踏まえると、同様にマンション管理組合における機械式駐車場についても、マンション管理組合は、各区分所有者から機械式駐車場を独占的に借り受け、その使用料収入を得て、機械式駐車場を管理、補修、運営することになることから、その取引をリース取引とみなすこともできると考えられる。

リース取引とは、「特定の物件の所有者たる貸手(レッサー)が、当該物件の借手(レシー)に対し、合意された期間(以下「リース期間」という。)にわたりこれを使用収益する権利を与え、借手は、合意された使用料(以下「リース料」という。)を貸手に支払う取引をいう。」(企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」第4項)と規定されている。

このリース取引をマンション管理組合会計にあてはめると、貸手(レッサー)を区分所有者、借手(レシー)をマンション管理組合とするリース取引とみなすことが可能となる。

リース取引は、ファイナンス・リース取引とオペレーティング・リース取引に分類される。

まず、ファイナンス・リース取引とは、「リース契約に基づくリース期間の中途において当該契約を解除することができないリース取引又はこれに準ずるリース取引で、借手が、当該契約に基づき使用する物件(以下「リース物件」という。)からもたらされる経済的利益を実質的に享受することができ、かつ、当該リース物件の使用に伴って生じるコストを実質的に負担することとなるリース取引をいう。」(企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」第5項)とされている。このファイナンス・リース取引は、いわゆる「ノンキャンセラブル」と「フルペイアウト」が要件とされており、分譲マンションにおける機械式駐車場にも、当てはまると考えられる。

次に、オペレーティング・リースとは、「ファイナンス・リース取引以外のリース取引をいう。」(企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」第6項)とされている。

そこで、マンション管理組合における区分所有者との機械式駐車場に関する賃借取引はファイナンス・リース取引の要件を満たすといえるので、それをファイナンス・リース取引と考えることにする。そして、それを外部の利用者に賃貸したとすると、その会計処理は次のようになるといえる。

(リース契約時)

³³黒川行治[2012]「公共性・効率性と会計システム—道路公団民営化における会計基準の設計—」大塚春春・黒川行治責任編集『政府と非営利組織の会計』(体系現代会計学第9巻)中央経済社189頁。

(借方)機械式駐車場	×××	(貸方)リース債務	×××
(外部貸出し時)			
(借方)リース債務	×××	(貸方)現金	×××
(借方)現金	×××	(貸方)更新積立金	×××
(借方)現金	×××	(貸方)賃貸収益	×××
(借方)ランニング・コスト	×××	(貸方)現金	×××
(借方)減価償却費	×××	(貸方)減価償却累計額	×××
(リース契約終了時)			
(借方)減価償却累計額	×××	(貸方)機械式駐車場	×××

そしてこのことから、リース契約終了時すなわち機械式駐車場更新時には、機械式駐車場の更新資金が回収されていることになる。

5 おわりに

わが国においては、限られた土地を有効活用し、より多くの駐車台数を確保するために、分譲マンションにおいて機械式駐車場が導入されているケースが多数見受けられる。特にバブル期前後の1980年代後半以降に新築された分譲マンションにおいて、機械式駐車場が増加することとなった。

今日、機械式駐車場が導入されてから、20年以上が経過し、機械式駐車場に関する問題も数多く発生しており、機械式駐車場の新設等が検討される契機となっている。しかも、分譲マンションにおける機械式駐車場の新設等には多額の資金が必要であり、その資金をどのように調達(負担)するべきか検討する必要がある。

今日、わが国においては、「クルマ離れ」が進行しており、分譲マンションにおいても「クルマ離れ」等を原因とする機械式駐車場の「空き」の問題が顕在化しつつある。

その対策として、「クルマ離れ」等により分譲マンションの機械式駐車場に生じた「空き」部分を分譲マンションの区分所有者以外の外部の者に対して貸し付けることが検討されている。

しかもそこでは、機械式駐車場は、分譲マンションだけではなく一般的にも存在するものであり、本来、同一の条件であれば、収益事業としての機械式駐車場事業から得られる所得金額は、分譲マンションが営む場合であろうが、一般事業者が営む場合であろうが同じであるべきである。

しかし、マンション管理組合における機械式駐車場事業においては、機械式駐車場に対する減価償却費の費用処理(損金算入)が認められていない。そこで、それに代わり、マンション管理組合が、各区分所有者から機械式駐車場を独占的に借り受け、その使用料収入を得て、機械式駐車場を管理、補修、運営することとし、そのことからその取引をリース取引とみなしてその会計処理について提案している。

結章 分譲マンションをめぐる課題と展望

1 本研究の要約

本論文では、分譲マンションにおける先行研究の多くが建築学(都市工学)及び法学の領域から行われているのに対して、分譲マンションをめぐる多様な問題について会計学の観点から検討を行っている。

また、筆者が分譲マンション管理業務にたずさわる実務家としての側面をもつことから、そこでは国土交通省等のデータを用いており、その意味で、本論文は仮説検証型の研究ではなく、事実発見型の研究であるといえる。

そして、そのことから、本論文においては、分譲マンションをめぐるスキームがどのように形成され、それがいかに変化しつつあるのか、その背景には何があるのかということをつまららかにし、そのことから分譲マンションに生じている多様な問題に対する解決方法を検討することを目的としている。しかも、分譲マンションに対してはいくつかの法的規制が行われているが、マンション管理組合で実施されている会計処理方法については、特段の基準が存在していない。そのため、多くのマンション管理組合で現金主義に基づく会計処理が実施されているが、それにより短期的な観点からは特段の問題は生じないが、長期的な観点からは問題が生じているといえる。

当初、わが国の分譲マンションは、高度経済成長を時代背景として、その使用年数を約 30 年と見積もり、使用年数が経過した場合には、その建替えを行うことが想定されていたといえるが、その後の経済状況等の変化を受けて、一部の例外的な事例を除くと、分譲マンションの建替えを実施することは制度的にも資金的にも困難となり、そのため当初の使用年数を延長することが必要となったのである。

そしてそれを受けて、分譲マンションの使用年数を約 45 年もしくは約 60 年とするスキームへの変更が行われることになったのであるが、そのためには、耐用年数が約 30 年と考えられる給排水管の取替え工事等の大規模修繕工事を行う必要があるという問題意識のもと、マンション管理組合の機関設計という観点から分析を始め、次いで、分譲マンションのライフサイクルという観点から修繕・売買・解消(建替え)とその考察を進めている。そして、そのことから、本論文では、序章及び結章を除き、5 部 12 章構成が採られているのである。

「序章」では、本論文における研究の目的と分析の視角が示されている。

そして、第 1 部「総論」は三つの章から構成されており、第 1 章「分譲マンションに関する法的規制の史的展開」では、分譲マンションの開発分野、分譲・流通分野、管理分野における法的規制の変遷を史的に検討することにより、そこでは情報劣位にある一般の消費者及び区分所有者等を保護するために法的規制が行

われていることを指摘するとともに、開発分野では法令に基づく直接規制が、分譲・流通分野では法令に基づく間接規制が、そして管理分野では法令に基づく間接規制及び業界(自主)規制が行われていることを明らかにしている。

第2章「分譲マンションをめぐるスキームの変更」では、わが国において分譲マンションをめぐるスキームが使用年数を約30年として建替えを行うというスキームから、わが国経済の成熟化の中、「住宅すごろく」の途中にある「いずれは住み替えるつもりである」住宅から「永住するつもりである」住宅への区分所有者の意識の変化及び区分所有者の平均余命の長期化等を理由として、分譲マンションの使用年数を45年以上とするスキームに変更が行われていること、そしてそれにより生じてきた多くの問題に対して対応を行う必要があることを指摘している。

第3章「マンション管理組合会計の特質」では、マンション管理組合が形式的には非営利組織に属しており、短期的な観点からは、予算決算を重視した現金主義に基づく会計処理を行うことで特段の問題は生じないが、長期的観点からは、将来における大規模修繕工事や建替え(解消)等を考慮すると問題が生じることになり、この問題を解決するためには、「企業会計方式」をそのまま準用するのではなく、予算決算システムを重視した短期的思考に基づく会計システムと長期的思考に基づいた発生主義に基づく会計システムを融合した会計システムを導入する必要があることを指摘している。

このように、第1部においては、分譲マンションをめぐる多様な問題を分析するための前提として、分譲マンションに関する法的規制、分譲マンションをめぐるスキームの変更、マンション管理組合における会計システムについて検討を行っているのである。

また、第2部「分譲マンションの管理組合をめぐる問題」は三つの章で構成されており、第4章「マンション管理組合における機関設計の特質」では、マンション管理組合の機関設計について株式会社の機関設計と比較することで、マンション管理組合の機関設計と株式会社の機関設計が類似していることを明らかにするとともに、マンション管理組合の効率的な運営及びガバナンスの観点から、マンション管理組合の機関設計に株式会社の指名委員会等設置会社における機関設計を準用することを提案している。

第5章「マンション管理組合におけるエイジェンシー問題に関する検討」では、分譲マンションの管理者と区分所有者との関係が株式会社の経営者と株主との関係と類似していることから、株式会社におけるエイジェンシー問題に対する考え方を明らかにし、そのことから、マンション管理組合におけるエイジェンシー問題に対する解決方法として会計情報を開示し、その会計情報に対して監査を行うというシステムの有効性について指摘している。

第6章「マンション管理組合における第三者管理者方式の導入に伴うガバナ

スに関する検討」では、マンション管理組合の運営の効率性の観点から管理者を分譲マンションの外部の第三者に委任することが考えられるが、そこでは管理者に権限が集中することに伴うリスクも存在することになる。そのため、この問題を解決するために、株式会社におけるコーポレート・ガバナンスのシステムを検討し、それを準用することにより管理者をマンション管理業者に委託し、その管理業者を監督するために、理事会を置き、理事にマンション管理士を選任するというシステムを提案している。

このように、第 2 部においては、マンション管理組合の機関設計をめぐる問題を取り上げ、それを株式会社の機関設計と比較することにより、マンション管理組合の効率的な運営、エイジェンシー問題の解消、ガバナンスの強化という観点から、それに対する解決方法について提案を行っている。しかも、「第三者管理者方式の導入」の試みの背後には、区分所有者の意識の変化及び区分所有者の高齢化等による分譲マンションの管理不全問題が存在していることを明らかにしているのである。

続く、第 3 部「分譲マンションの修繕をめぐる問題」は二つの章で構成されており、第 7 章「分譲マンションにおける修繕積立金の問題点」では、修繕積立金の不足が明らかになるのは将来の大規模修繕工事を行う時点であることから、修繕積立金が不足していることが区分所有者に十分に理解されていないという現状認識のもと、区分所有者が他の区分所有者を説得するという構想のもとに、それに対する解決方法として、修繕積立金の不足に関する情報を区分所有者に提供するために、会計学の知見に基づき、マンション管理組合の貸借対照表に大規模修繕工事に対する引当金(負債)を計上するというアプローチを導入することを提案している。

第 8 章「分譲マンションにおける修繕積立金のリスクマネジメント」では、マンション管理組合における普通預金等による修繕積立金の運用がインフレ耐性の弱さという問題を抱えていることから、区分所有者に修繕積立金に関する適切な情報開示を行った上で、区分所有者が自己責任でインフレ耐性のある株式等に分散投資する必要性を指摘するとともに、そのために区分所有者が家計財務諸表を作成することを提案している。

このように、第 3 部においては、分譲マンションの大規模修繕工事をめぐる問題を取り上げ、そこにおいては大規模修繕工事を行うにあたり修繕積立金の積立額に不足が生じるおそれがあることを指摘し、会計学の知見に基づき、それに対する情報開示に基づく解決方法について提案を行っている。しかも、その問題の背後には、分譲マンションをめぐるスキームの変更が存在していることを明らかにしているのである。

さらに、第 4 部「分譲マンションの売買をめぐる問題」は二つの章で構成され

ており、第 9 章「分譲マンションの売買における情報開示制度に関する検討」では、新築分譲マンション流通市場においては、新築分譲マンションの売り手又は販売を代理する宅地建物取引業者が買い手に情報開示を行うとともに、売り手に瑕疵担保責任が課されることによって買い手が保護されているのに対して、中古分譲マンション流通市場においては、中古分譲マンションの売り手が区分所有者であることに加え、そこでは中古分譲マンションの診断が義務化されていないため、その品質に関する十分な情報開示が行われていないことから、その解決方法として、中古分譲マンションの診断を義務づけるとともに、瑕疵担保責任の観点から、買取再販事業の育成・支援の必要性を指摘している。

第 10 章「分譲マンションの大規模修繕工事における資金的支出に関する検討」では、マンション管理組合の貸借対照表に資産として建物が計上されていないため、大規模修繕工事による建物の経済的価値の増加をマンション管理組合の貸借対照表に計上することができないことから、区分所有者がその意思決定を行うにあたり有用な情報を提供するために、それに代わって、大規模修繕工事の結果として建物に生じた経済的価値の増加を、会計学における知見を適用することによって、区分所有者の家計財務諸表に計上することを提案している。

このように、第 4 部においては、分譲マンションの売買をめぐる問題を取り上げ、しかもそこではとりわけ中古分譲マンションの売買にあたって問題が生じることを指摘し、会計学の知見を適用する形で、それに対する情報開示に基づく解決方法等について提案を行っている。しかも、この問題の背後には、分譲マンションをめぐるスキームの変更により、分譲マンションのライフサイクルと区分所有者のライフサイクルとの間に齟齬が生じてきたことがあることを明らかにしているのである。

最後に、第 5 部「分譲マンションの解消(建替え)をめぐる問題」は二つの章で構成されており、第 11 章「分譲マンションの解消に関する検討」では、老朽化した分譲マンションの建替えが制度的にも資金的にも困難であるため、老朽化した分譲マンションの解消を行う必要があるが、その場合に公費によりその解消が行われる可能性は高くなく、したがって当該分譲マンションの区分所有者がその解消に必要な資金を負担しなければならないが、マンション管理組合の貸借対照表にはその解消のための資金が計上されていないことから、そのために必要な金額を見積もり、それをマンション管理組合の貸借対照表に引当金として計上することを提案している。

第 12 章「分譲マンションにおける機械式駐車場に関する検討」では、分譲マンションにおいても「クルマ離れ」等を原因とする機械式駐車場の「空き」の問題が顕在化しつつあり、その対策としてマンション管理組合はその機械式駐車場に生じた「空き」部分を当該分譲マンションの区分所有者以外の外部の者に対して

貸し付けることを検討している。しかし、その場合には当該機械式駐車場事業は収益事業と認定され、その所得金額に税金が課されることになる。しかも、マンション管理組合の貸借対照表に機械式駐車場が資産として計上されていないため、その減価償却費の費用処理(損金算入)を行うことができない。このことから、マンション管理組合が区分所有者から機械式駐車場を借り受け、その使用料収入を得て、機械式駐車場を管理・運営するとして、その取引をリース取引とみなし、その会計処理を行うことを提案している。

このように、第5部においては、分譲マンションの解消(建替え)をめぐる問題を取り上げ、そこにおける問題の本質を明らかにした上で、会計学の知見を準用する形で、それに対する情報開示に基づく解決方法等について提案を行っているのである。

そして、これらのことから、分譲マンションをめぐる問題の多くが、その使用年数を約30年と見積もり、使用年数が経過した後に、その建替えを行うというスキームからその使用年数を約45年以上とするスキームへと分譲マンションをめぐるスキームに変更が行われたことに起因していることが明らかとなるのである。しかも、この分譲マンションをめぐるスキームの変更は、わが国経済の成熟化、区分所有者の意識の変化、区分所有者の平均余命の長期化等を諸要因としてもたらされたといえる。したがって、分譲マンションをめぐる新たな問題が今後も顕在化してくると思われる。

2 課題と展望

本論文においては、分譲マンションをめぐるスキームの変更及びその変更をもたらした諸要因により顕在化してきた多様な問題について検討を行い、それらの問題に対して現在の状況の中で考えることのできる解決方法について提案を行ってきた。

しかし、分譲マンションをめぐる問題には、現在はまだ明確な形で顕在化してはいないが、分譲マンションをめぐるスキームの変更及びその変更をもたらした諸要因を勘案すると、将来的には顕在化してくると思われる問題が存在しているといえるのである。

そこで、最後に、ここにおいて、それらの問題を取り上げ若干の検討を行うことにする。そして、その場合に、それらの問題を財務会計的課題と管理会計的課題に分けて検討することにする。

(1)分譲マンションをめぐる財務会計的課題

今日、わが国においては分譲マンションという居住システムが一般化したといっても差し支えない状況にある。しかし、その一方で、既に検討してきたよう

に、分譲マンションをめぐり、経済状況等の変化を受けて多くの問題が顕在化することになった。

そして、分譲マンションをめぐり、それらの問題の多くは、マンション管理組合の機関設計にかかわる問題と分譲マンションに関して区分所有者等の利害関係者が意思決定を行うために必要な会計情報が不足しているという問題の二つからなっていたといえる。しかも、これらの問題は、将来的にもその形を変えて新たに顕在化してくると思われる。

そこで、まずマンション管理組合の機関設計にかかわる問題について見てみると、マンション管理組合はその組織を構成する役員の資格をこれまで変化させてきた。すなわち、マンション管理組合の役員のなり手不足や運営の効率化等の観点から、その資格を、「その分譲マンションに居住する区分所有者」から「その分譲マンションの区分所有者」に、さらには、「第三者管理者として外部専門家の導入を可能にする」というように変化させてきたのである。

そして、この第三者管理者として外部専門家を導入するという変化は、マンション管理組合の役員の資格を区分所有者に限るという意味で「所有と業務執行(経営)の一致」に基づくシステムから、「所有と業務執行(経営)の分離」に基づくシステムへの移行をもたらすことになり、ここに新たにガバナンスをめぐり問題がもたらされることになるといえる。ただし、第三者管理者として外部専門家を導入することについては、現時点ではその採用が可能となったのみで、実際にその採用が行われるのは将来のことである。したがって、そこにおいて新たに生じることになる具体的問題については、現時点では必ずしも明確ではないが、それらの問題は今後その解決をせまられることになる課題である。

次に、分譲マンションに関して区分所有者等の利害関係者が意思決定を行うために必要となる会計情報が不足しているという問題について見てみると、多くのマンション管理組合において現金主義に基づく会計処理が行われている。そして、このことが分譲マンションの修繕積立金をめぐり問題等について区分所有者等の利害関係者の意思決定に問題を生じさせていることを明らかにするとともに、本論文においては、予算決算システムを重視しつつも、長期的な観点から、そこに発生主義に基づく会計システムを導入する必要があることを指摘したのである。

しかし、マンション管理組合会計に発生主義に基づく会計システムを導入する場合には、マンション管理組合に関する会計基準が存在していないことが大きな問題となる。なぜならば、現金主義に基づく会計処理にあたっては、それを現金の受取り及び支払い(収入及び支出)に基づいて確認することができるが、発生主義に基づく会計処理にあたってはそうはいかないからである。すなわち、そこにおいては会計処理のための指針である会計基準が必要となるのである。しかも、このことは業務の効率化等を目指して第三者管理者として外部専門家を導入する場

合には、ガバナンス等の観点から、とりわけ重要となる。もちろん、この会計基準がどのような形で設定されるかについては、現時点では明確ではないが、その設定をめぐる問題は今後の課題である。

(2)分譲マンションをめぐる管理会計的課題

分譲マンションをめぐる管理会計的問題は、これまで分譲マンションの開発分野、分譲・流通分野、管理分野にたずさわる個別企業の枠内で問題とされるのみで、それが個別企業の枠を超えて企業集団の観点から問題とされることはなかったといえる。

しかも、分譲マンションにかかわる企業集団においては、分譲マンションの開発にたずさわる不動産会社・電鉄会社等の開発業者が親会社であり、そのことから、もともと分譲マンションの開発分野が重要視されていたのである。すなわち、ここでは「規模の経済性」が重視され、そのために自社ブランドで多くの分譲マンションを開発することが求められており、個別企業である開発業者(売り手)の利益最大化という視点からその開発活動が行われていたといえるのである。

しかし、その後、分譲マンションの開発に適した土地が少なくなってきたこと、わが国経済が成熟化してきたこと等を受けて、分譲マンションの管理分野が重要視されるようになってきたといえる。すなわち、ここでは「範囲の経済性」が重視され、自社ブランドの分譲マンションを自社の子会社等のマンション管理業者が管理業務を行い、大規模修繕工事等も自社グループで対応することを求めることになる。このことから、そのためにマンション管理業者の買収・合併・再編が行われることになった。

このように「範囲の経済性」を重視して、分譲マンションの開発だけではなく、管理分野及び大規模修繕工事等についても、自社だけではなく自社グループで対応するようなビジネスモデルに変更するのであれば、そこでは自社グループ全体としての利益最大化を検討する必要がある。

しかし、今日では、それに加えて、社会全体が負担する費用の最小化についても検討することが必要になってきた。

外部不経済としての社会的コストについて、米国環境保護庁(US Environmental Protection Agency:USEPA)は、「企業に対して、環境コストの全体像を理解し、意思決定に統合することを奨励し、動機づけること」を使命として、1992年から2002年まで「環境会計プロジェクト」を実施し、数多くの手法を開発してきた¹。

そして、その環境コストの範囲は一般的に以下の七つに分類できる。

(1)環境保全コスト

¹國部克彦[2011]「環境管理会計」浅田孝幸・伊藤嘉博責任編集『戦略管理会計』(体系現代会計学第11巻)中央経済社210頁。

- (2)原材料・エネルギー費
- (3)廃棄物に配分される加工費
- (4)製品に配分される加工費
- (5)製品使用時に生じるエネルギー費
- (6)製品の廃棄・リサイクル時に生じるコスト
- (7)環境負荷としての社会的コスト

このうち、(1)から(4)までは、企業内部で生じる企業コストであり、(5)と(6)は製品の使用・廃棄段階で生じるライフサイクルコストである。(7)は製品やサービスの利用者とは関係のない第三者が被る被害であり、経済学で外部コストと呼ばれるものである²。

このことを分譲マンションについて適用してみると、(1)から(4)までのコストについては、売り手である分譲マンションの開発業者が負担することになる。(5)及び(6)のコストは分譲マンションの区分所有者及びマンション管理組合が負担することになる。(7)のコストは外部コストである。

そのことから、「規模の経済性」のもとに分譲マンションの開発が行われたときには、(1)から(4)までのコストは重視されるが、(5)から(7)までのコストについてはそれほど重視されることはなかったといえる。

それに対して、「範囲の経済性」のもとに分譲マンションの開発のみならず管理も重視されるときには、(1)から(4)までのコストだけではなく(5)及び(6)のコストもまた重視されることになる。そして、このことが、管理を行うことが容易な分譲マンションの開発を志向する動きともつながっていくことになるのである。

例えば、国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室の「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」によると、分譲マンションに生じている課題として、「給排水管の老朽化による漏水」が 293 件(12.6%)³となっている。

給排水管を交換する工事については、多額の費用が必要であるが⁴、分譲マンションの開発時点における原価企画の段階で、将来の大規模修繕工事を見据えた設

²國部克彦[2011]「環境管理会計」浅田孝幸・伊藤嘉博責任編集『戦略管理会計』(体系現代会計学第 11 卷)中央経済社 212 頁。

³国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」 290 頁。

⁴「露出配管工法」とは、劣化した既存の配管はそのまま残し、新たな配管を別の経路で設置するという方法です。この方法は、コストは安くなりますが、新たな配管が目に見える場所に現れてくるため、マンションの美観を損ねるというデメリットがあります。もう一つの方法が、「隠蔽配管工法」です。既存の配管を新しい物に取り替えるこの方法では、配管を壁内などに隠しておくことができ、美観を維持できます。ただし、壁をはがすなど大がかりな工事となるため、その分工事費もアップします。

リフォームオウチャーホームページ(2016 年 11 月 23 日)

〈<http://www.o-uccino.jp/reform-mitsumori/special/daikiboshuzen/kyuhaisui.php>〉参照。

計をすることができれば、(5)及び(6)を含めたライフサイクルコストを低減させることが可能となる。

原価企画の定義には、さまざまなものがあるが、「90年代前半までの狭義の定義と90年代後半以降の広義の定義では、総じて次の3点が相違している。第一に業務目標の範囲である。当初は原価低減活動であったが、原価目標に加え、品質、信頼性、納期等の諸目標の同時達成を目指す包括的な利益管理活動を意図するようになった。第二に原価目標の設定範囲である。当初は直接費が主たる対象であったが、販売、使用・廃棄コストなどライフサイクルコスト全体の管理を志向するようになってきた。第三に顧客志向の強調である。広義の利益管理活動としての原価企画では、原価の作り込みだけでなく、利益の作り込みが強調される。」⁵と指摘されている。

このことから、分譲マンションにおいても、その開発段階において開発業者である売手が負担する(1)から(4)までのコストの低減だけではなく、(5)及び(6)を含めたライフサイクルコストの低減を行うことが不可欠である。さらには、(7)のコストを含めたフルコストを低減させることも検討することが必要となってくるであろう。

しかし、企業内部で生じる企業コストの低減については、企業集団の利益最大化につながるものが想定されるが、ライフサイクルコスト及びフルコストの低減については、企業集団の利益最大化につながるとは必ずしも言えない部分がある。

このようにフルコストを低減させることについては、「理論的には望ましい方向性として奨励することは可能であるが、企業活動の現場で活用することは非常に難しい面がある。その最大の理由は、環境配慮型原価企画によって、追加的コストをかけて環境性能を向上させても、消費者がそのような商品を購入しなければ、企業としてこのような活動を継続することはできないからである。」⁶と指摘されている。

しかし、分譲マンション業界においても、ライフサイクルコストの低減に関する検討は、まだ始まったばかりであり、これからの技術革新を含めた進歩を見守る必要がある。このことから、この問題はフルコストの低減を含め、将来の課題であるといわざるを得ない。

⁵吉田栄介[2012]「原価企画」廣本敏郎・加登豊・岡野浩責任編集『日本企業の管理会計システム』(体系現代会計学第12巻)中央経済社98頁。

⁶國部克彦[2011]「環境管理会計」浅田孝幸・伊藤嘉博責任編集『戦略管理会計』(体系現代会計学第11巻)中央経済社229頁。

参考文献

(外国語文献)

- AAA[1936], “A Tentative Statement of Accounting Principles Affecting Corporate Reports”, *The Accounting Review*, Vol.11, No.2, pp.187-191.(中島省吾訳編[1984]『増訂 A.A.A. 会計原則—原文・解説・訳文および訳註—』中央経済社。)
- AAA[1955], Committee on Concepts and Standards, “Consolidated Financial Statements, Supplementary Statement No.7, 1954”, : *The Accounting Review*, Vol.30, No.2, pp.194-197. (中島省吾訳編[1984]『増訂 A.A.A. 会計原則—原文・解説・訳文および訳註—』中央経済社。)
- AAA[1957], Committee on Accounting Concepts and Standards, “Accounting and Reporting Standards for Corporate Financial Statements —1957 Revision”, *The Accounting Review*, Vol.32, No.4, pp.536-546.(中島省吾訳編[1984]『増訂 A.A.A. 会計原則—原文・解説・訳文および訳註—』中央経済社。)
- AAA[1965], 1964 Concepts and Standards Research Study Committee-The Realization Concepts, “The Realization Concept”, *The Accounting Review*, Vol.40, No.2, pp.312-322.
- AAA[1966], Committee to Prepare a Statement of Basic Accounting Theory, *A Statement of Basic accounting Theory*, AAA.(飯野利夫訳[1969]『アメリカ会計学会・基礎的会計理論』国元書房。)
- AAA[1969], Committee on External Reporting, “An Evaluation of External Reporting Practices-A Report of the 1966-1968 Committee on External Reporting”, *The Accounting Review*, Supplement to Vol.44, pp.78-123.(法政大学会計学研究室訳[1973]『アメリカ会計学会・基礎的会計理論の展開』同文館出版。)
- AAA[1977], Committee on Concepts and Standards for External Financial Reports, *Statement on Accounting Theory and Acceptance*, AAA.(染谷恭次郎訳[1980]『アメリカ会計学会・会計理論及び理論承認』国元書房。)
- AIA[1953], Committee of Accounting Procedure, Restatement and Revision of Accounting Research Bulletins, Accounting Research Bulletin, No.43, in AICPA[1961], *Accounting Research and Terminology Bulletins*, Final Edition, AICPA,(渡邊進・上村久雄訳[1959]『アメリカ公認会計士協会・会計研究公報・会計用語公報』神戸大学経済経営研究所。)
- AICPA[1959], *Consolidated Financial Statements*, Accounting Research Bulletin No.51,AICPA.
- AICPA[1966], *Omnibus Opinion-1966*, Opinion of the Accounting Principles Board No.10,AICPA.
- AICPA[1970], Business Combinations, Opinion of the Accounting Principles Board

- No.16, AICPA.
- AICPA[1971], *The Equity Method of Accounting for Investments in Common Stock*, Opinion of the Accounting Principles Board No.18,AICPA.
- AICPA[1973], Study Group on the Objectives of Financial Statements, *Objectives of Financial Statements*, AICPA.(川口順一訳[1976]『アメリカ公認会計士協会・財務諸表の目的』同文館出版。)
- AICPA[1979], “*Push Down*” Accounting, Issues Paper, AICPA.
- Akerlof, G.A. [1970], “The Market for ‘Lemons’: Quality Uncertainty and the Market Mechanism” *The Quarterly Journal of Economics*, Vol.84, No.3, pp.488-500,(幸村千佳良・井上桃子訳[1995]『ある理論経済学者のお話の本』ハーベスト社。)
- APB[1970], *Basic Concepts and Accounting Principles Underlying Financial Statements of Business Enterprises*, Statements of the Accounting Principles Board No.4,AICPA. (川口順一訳[1973]『アメリカ公認会計士協会・企業会計原則』同文館出版。)
- FASB[1976], *An Analysis of Issues Related to Conceptual Framework for Financial Accounting and Reporting : Elements of Financial Statements and Their Measurement*, FASB Discussion Memorandum, FASB.(津守常弘監訳[1997]『FASB 財務会計の概念フレームワーク』中央経済社。)
- FASB[1976], *Financial Reporting for Segments of Business Enterprise*, Statement of Financial Accounting Standards No.14,FASB.
- FASB[1976], *Scope and Implications of the Conceptual Framework Project*, FASB.(森川八洲男監訳[1988]41-79 頁。; 平松一夫・広瀬義州訳[2002]『FASB 財務会計の諸概念』(増補版)中央経済社 1-43 頁。)
- FASB[1977], *Financial Reporting for Segments of a Business Enterprise —Interim Financial Statements*, Statement of Financial Accounting Standards No.18, FASB.
- FASB[1978], *Objectives of Financial Reporting by Business Enterprises*, Statement of Financial Accounting Concepts No.1, FASB,(森川八洲男監訳、小栗崇資・佐藤信彦・原陽一共訳[1988]『現代アメリカ会計の基礎概念—FASB 財務会計概念報告書—』白桃書房。)
- FASB[1980], *Qualitative Characteristics of Business Enterprises*, Statement of Financial Accounting Concepts No.2, FASB.(森川八洲男監訳[1988],81-168 頁 ; 平松一夫・広瀬義州訳[2002]45-144 頁。)
- FASB[1980], *Elements of Financial Statements of Business Enterprises*, Statement of Financial Accounting Concepts No.3,FASB.
- FASB[1980], *Objectives of Financial Reporting by Nonbusiness Organizations*, Statement of Financial Accounting Concepts No.4,FASB.(平松一夫・広瀬義州訳 [2002]145-194 頁。)

- FASB[1984], *Recognition and Measurement in Financial Statements of Business Enterprises*, Statement of Financial Accounting Concepts No.5,FASB.(平松一夫・広瀬義州訳[2002]195-266 頁。)
- FASB[1985], *Elements of Financial Statements, A Replacement of FASB Concepts Statement No.3 (Incorporating an amendment of FASB Concepts Statements No.2)*, Statement of Financial Accounting Concepts No.6,FASB. (平松一夫・広瀬義州訳 [2002]267-408 頁。)
- FASB[1987], *Consolidation of all Majority-owned Subsidiaries*, Statement of Financial Accounting Standards No.94 ,FASB.
- FASB[1991], *An Analysis of Issues Related to Consolidation Policy and Procedures*, Discussion Memorandum, FASB.
- FASB[1994], *Preliminary Views on Major Issues Related to Consolidation Policy*, FASB.
- FASB[1997], *Reporting Comprehensive Income*, Statement of Financial Accounting Standards No.130,FASB.(包括利益研究委員会訳[1998]「財務会計基準書第 130 号『包括利益の報告』(和訳)」,包括利益研究委員会編[1998]『包括利益研究委員会報告 包括利益をめぐる論点』財団法人企業財務制度研究会 305-368 頁。)
- FASB[2000], *Using Cash Flow Information and Present Value in Accounting Measurements*, Statement of Financial Accounting Concepts No.7,FASB.(平松一夫・広瀬義州訳[2002]409-488 頁。)
- FASB[2008], *Preliminary Views, Conceptual Framework for Financial Reporting: The Reporting Entity*, Financial Accounting Series, No.1580-100, FASB.
- FASB[2010], *Conceptual Framework for Financial Reporting: Chapter 1, The Objective of General Purpose Financial Reporting, and Chapter 3, Qualitative Characteristics of Useful Financial Information*, Statement of Financial Accounting Concepts No.8,FASB.
- IASB[2007], *Summary Report of the Conceptual Framework Measurement Roundtables*, Hong Kong, London, and Norwalk, January and February 2007.
- IASB[2009], *IFRS for SMEs*, IASB.
- IASB[2009], *Basis for Conclusions on IFRS for SMEs*, IASB.
- IASB[2010], *The Conceptual Framework for Financial Reporting 2010*, IASB , (企業会計基準委員会・財務会計基準機構監訳[2011]『2011 IFRS 国際財務報告基準』中央経済社, Part A, A19-A52; Part B, B1-B24。)
- IASC[1976], *Consolidated Financial Statements*, International Accounting Standard No.3, IASC.
- IASC[1989], *Framework for the Preparation and Presentation of Financial Statements*,(国際会計基準委員会『財務諸表の作成表示に関する枠組み』。)

- Hirschman, A.O.[1970], *Exit, Voice, and Loyalty: Responses to Decline in Firms, Organizations, and States*, Harvard University Press.(矢野修一訳[2005]『離脱・発言・忠誠—企業・組織・国家における衰退への反応』ミネルヴァ書房。)
- Paton, W.A. and A. C.Littleton[1940], *An Introduction to Corporate Accounting Standards*, American Accounting Association.(中島省吾訳[1958]『会社会計基準序説』森山書店。)
- Sprouse, R.T. and M. Moonitz[1962], *A Tentative Set of Broad Accounting Principles for Business Enterprises*, AICPA Accounting Research Study No.3.,AICPA.(佐藤孝一・新井清光訳[1962]『アメリカ公認会計士協会・会計公準と会計原則』中央経済社,105-221頁。)

(日本語文献)

- 青木茂[2011]『団地をリファイニングしよう。—リファインからリファイニングへ』建築資料研究社。
- 青木茂[2012]『住む人のための建てもの再生—集合住宅／団地をよみがえらせる』総合資格。
- 青木茂[2012]『長寿命建築へ—リファイニングのポイント』建築資料研究社。
- 秋月信二[2011]「コーポレート・ガバナンスにおける監査役監査の位置づけ」千代田邦夫・鳥羽至英責任編集『会計監査と企業統治』(体系現代会計学第7巻)中央経済社 335-369頁。
- 浅田孝幸・伊藤嘉博[2011]『戦略管理会計』(体系現代会計学第11巻)中央経済社。
- 浅野実[2013]「マンション共用部分の賃貸収入に対する課税について」『マンション学』第45号 105-109頁。
- 浅見泰司・福井秀夫・山口幹幸編[2012]『マンション建替え—老朽化にどう備えるか』日本評論社。
- 飯田太郎・保坂義仁・大沼健太郎[2015]『人口減少時代のマンションと生きる』鹿島出版会。
- 池田亨誉[2012]「非営利組織会計の基礎概念」大塚宗春・黒川行治責任編集『政府と非営利組織の会計』(体系現代会計学第9巻)中央経済社 69-98頁。
- 伊豆宏編[1999]『変貌する住宅市場と住宅政策』東洋経済新報社。
- 一般社団法人住宅リフォーム推進協議会[2014]「平成25年度住宅リフォーム実例調査報告書」1-71頁。
- 一般社団法人マンション管理業協会[2013]『平成25年度マンション管理適正化法による指定法人研修テキスト』。
- 一般社団法人マンション管理業協会[2013]『マンション維持修繕技術ハンドブック』(第3版)オーム社。
- 伊藤栄寿[2011]『所有法と団体法の交錯—区分所有者に対する団体的拘束の根拠と限界』成文堂。
- 伊東眞理子[2011]『高齢者福祉政策の研究—居住問題を中心として』黎明書房。

伊藤洋之輔[2010]『まちがいだらけの大規模修繕』ダイヤモンド社。

犬塚浩・住本靖[2015]『新マンション建替え法逐条解説・実務事例』商事法務。

上野淳・松本真澄[2012]『多摩ニュータウン物語—オールドタウンと呼ばせない』鹿島出版会。

宇都宮充夫[2014]『不動産権利をめぐる判例研究—平成の最高裁判例を中心に』成文堂。

梅原ゆかり監修[2012]『マンション管理組合のための法律と実務運営マニュアル—トラブル解決から修繕まで』三修社。

大石桂一[2000]『アメリカ会計規制論』白桃書房。

大石桂一[2015]『会計規制の研究』中央経済社。

大木祐悟[2014]『マンション再生—経験豊富な実務家による大規模修繕・改修と建替えの実践的なアドバイス』プロGRESS。

太田知行・村辻義信・田村誠邦[2005]『マンション建替えの法と実務—同潤会江戸川アパートメントの事例に学ぶ』有斐閣。

大谷信介編[2012]『マンションの社会学—住宅地図を活用した社会調査の試み』ミネルヴァ書房。

大場喜和監修・日経アーキテクチュア編[2013]『マンションの不具合・劣化総覧—要注意・要補修の現象を見極める』日経BP社。

岡田陽介[2015]「監査役と会計監査人の連携に関する一断面(2・完)会社法 397 条に関する若干の考察」『愛媛大学法文学部論集 総合政策学科編』第 38 号 41-63 頁。

岡廣樹編[2012]『価格開示方式(RM 方式)によるマンション大規模修繕—オープンブックの考え方とその実践』東洋経済新報社。

岡廣樹・三浦明人[2012]『はじめてのマンション大規模修繕—『オープンブック方式』が常識を変える』東洋経済新報社。

岡廣樹監修[2013]『そこが知りたいマンション大規模修繕 Q&A』鹿島出版社。

岡山忠広編[2014]『概説被災借地借家法・改正被災マンション法』金融財政事情研究会。

奥村陽一[2012]「会計利益モデルの生成と変容」『立命館経営学』第 50 巻第 5 号 31-55 頁。

小里洋行[2011]『マンション 100 年化計画—価値を守るための 18 か条』産学社。

貝塚啓明監修[2006]『パーソナルファイナンス研究』日本FP協会

梶浦恒男[2001]『新世紀のマンション居住』彰国社。

片桐善衛[2012]「規約の自主・自律・自治性をめぐる所感—管理規約の準(quasi)法律化? に対して」『マンション学』第 41 号 4-8 頁。

加藤久明[2012]「リース会計基準の新旧比較」『立命館経営学』第 46 巻第 4 号 95-115 頁。

蟹江章[2016]「公認会計士監査の基礎概念」盛田良久・蟹江章・長吉眞一編『スタンダードテキスト監査論』(第 4 版)中央経済社 1-36 頁。

金子邦博[2010]『公会計情報活用論』税務経理協会。

株式会社リクルートホールディングス[2016]『SUUMO 新築マンション関西 2016.8.23 号』。

- 鎌谷憲彦[2011]『マンション計画を戸建て住宅にした』築地書館。
- 河崎照行[2009]「中小企業における簿記の意義と役割」『會計』第176巻第3号1-12頁。
- 河崎照行[2010]「『中小企業版IFRS』の特質と導入の現状」『會計』第178巻第6号1-12頁。
- 河崎照行[2011]「資産会計総論」佐藤信彦・河崎照行・齋藤真哉・柴健次・高須教夫・松本敏史編『スタンダードテキスト財務会計論Ⅰ基本論点編』(第5版)中央経済社119-139頁。
- 河崎照行[2011]「固定資産(1)」佐藤信彦・河崎照行・齋藤真哉・柴健次・高須教夫・松本敏史編『スタンダードテキスト財務会計論Ⅰ基本論点編』(第5版)中央経済社193-217頁。
- 河崎照行[2011]「中小企業の会計」安藤英義・古賀智敏・田中建二責任編集『企業会計と法制度』(体系現代学第5巻)中央経済社119-146頁。
- 河崎照行[2014]「会計制度の二分化と会計基準の複線化」『會計』第186巻第5号527-539頁。
- 河崎照行[2015]「固定資産(1)」佐藤信彦・河崎照行・齋藤真哉・柴健次・高須教夫・松本敏史編『スタンダードテキスト財務会計論Ⅰ基本論点編』(第9版)中央経済社195-221頁。
- 管理委託契約書研究会編[2010]『新しいマンション標準管理委託契約書の手引き』大成出版社。
- 企業会計基準委員会[2006]討議資料「財務会計の概念フレームワーク」1-36頁。
- 企業会計基準委員会[2007]『資産除去債務の会計処理に関する論点の整理』
- 菊地順子[2010]『マンション建替え奮闘記』俯瞰工学研究所。
- 菊谷正人[2008]「『資産除去債務に関する会計基準』の問題点—資産除去債務会計の国際比較」『経営志林』第45巻第2号41-58頁。
- 北九州マンション問題研究会・福岡マンション問題研究会[2006]『わかりやすいマンション判例の解説—紛争解決の実務指針』(第2版)民事法研究会。
- 貴船美彦[2014]『マンション管理組合理事になったら読む本』幻冬舎メディアコンサルティング。
- 京都新聞[2015](12月7日)
- 金貞仁[2005]『マンション管理に対する地方自治体の行政政策に関する研究』(大阪市立大学博士論文)。
- 日下部理絵[2011]『マンション理事になったらまず読む本』(最新版)実業之日本社。
- 日下部理絵・親泊哲[2012]『マンション管理実務のためのマンション管理適正化法』早稲田経営出版。
- 日下部理絵[2012]『目指せ！マンション管理員—管理員になるためのノウハウ満載』住宅新報社。
- 日下部理絵[2014]『これからのマンション管理ガイド—マンション管理組合・管理会社』ぱる出版。
- 日下部理絵・本山千絵[2015]『マンション建替えがわかる本—円滑化法改正でこう変わる！』

学芸出版社。

國部克彦[2011]「環境管理会計」 浅田孝幸・伊藤嘉博責任編集『戦略管理会計』(体系現代会計学第 11 卷)中央経済社 209-234 頁。

倉田剛[2012]『居住福祉をデザインするー民間制度リバースモーゲージの可能性』ミネルヴァ書房。

黒川行治[2012]「公共性・効率性と会計システムー道路公団民営化における会計基準の設計」 大塚宗春・黒川行治責任編集『政府と非営利組織の会計』(体系現代会計学第 9 卷)中央経済社 171-216 頁。

黒木正人[2011]『担保不動産の任意売却マニュアル』(新訂版)商事法務。

黒木正人[2013]『担保不動産の任意売却マニュアル』(新訂第 2 版)商事法務。

黒沢泰[2010]『不動産の時価評価ー新会計基準における鑑定評価の具体例』プロGRESS。

厚生労働省[2010]「平成 21 年簡易生命表の概況について」 1-15 頁。

古賀智敏[2007]「会計理論の変容と経済的実質主義」『會計』第 172 卷第 3 号 1-14 頁。

古賀智敏[2008]「国際会計基準と公正価値会計」『會計』第 174 卷第 5 号 1-13 頁。

古賀智敏[2011]『グローバル財務会計』森山書店。

古賀智敏[2011]「投資者保護法制の展開と会計理論の変容」安藤英義・古賀智敏・田中建二責任編集『企業会計と法制度』(体系現代学第 5 卷)中央経済社 149-166 頁。

国土交通省[2004]「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」 1-142 頁。

国土交通省[2008]「長期修繕計画作成標準様式,長期修繕計画ガイドライン・同コメント」 1-121 頁。

国土交通省[2011]「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方について」(平成 13 年 1 月 6 日 付け国土交通省総合政策局不動産課長から各地方支分部局主管部長あて通達)1-40 頁。

国土交通省[2011]「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」 1-20 頁。

国土交通省[2011]「『マンションの修繕積立金に関するガイドライン』の概要」 1-4 頁。

国土交通省[2016]「マンション標準管理規約及び同コメント」(最終改正平成 28 年 3 月)1-38 頁。

国土交通省住宅局住宅政策課監修[2011]『住宅経済データ集〈平成 23 年度版〉』住宅産業新聞社。

国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室[2014]「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」 1-344 頁。

国土交通省中古住宅流通促進・活用に関する研究会[2013]「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会報告書」 1-18 頁。

国土交通省土地水資源局土地市場課[2010]「平成 21 年度定期借地権付き住宅の供給実態調査報告書」 1-55 頁。

小松ひさし[2012]『知っておきたいマンションの大規模修繕工事』文芸社。

齊藤広子[2001]『入門マンション管理ーみんなで創る快適マンションライフ』大成出版社。

- 齊藤広子[2005]『不動産学部で学ぶマンション管理学入門』鹿島出版社。
- 齊藤広子・中城康彦[2009]『住まい・建築のための不動産学入門』市ヶ谷出版社。
- 坂本典子編[2011]『阪神・淡路大震災被災マンション再建—六甲グランドパレス高羽 14 年の軌跡』神戸新聞総合出版センター。
- 坂本雅士[2015]「会計基準の多様化と税務会計」『企業会計』第 67 巻第 4 号。
- 櫻井幸雄[2014]『資産価値を高めるマンション管理の鉄板事例 48—マンション暮らしは『管理』でここまで変わる!』ダイヤモンド社。
- 佐藤信彦[2011]「財務会計の基礎概念(1)」佐藤信彦・河崎照行・齋藤真哉・柴健次・高須教夫・松本敏史編『スタンダードテキスト財務会計論 I 基本論点編』(第 5 版)中央経済社 1-29 頁。
- 佐藤信彦・河崎照行・齋藤真哉・柴健次・高須教夫・松本敏史編[2011]『スタンダードテキスト財務会計論 I 基本論点編』(第 5 版)中央経済社。
- 佐藤信彦・河崎照行・齋藤真哉・柴健次・高須教夫・松本敏史編[2015]『スタンダードテキスト財務会計論 I 基本論点編』(第 9 版)中央経済社。
- 佐藤信彦・河崎照行・齋藤真哉・柴健次・高須教夫・松本敏史編[2009]『スタンダードテキスト財務会計論 II 応用論点編』(第 3 版)中央経済社。
- 佐藤信彦・角ヶ谷典幸編[2009]『リース会計基準の論理』税務経理協会。
- 沢部ひとみ[2010]『老楽暮らし入門—終のすみかとコミュニティづくり』明石書店。
- 澤渡紀生[1999]「会計制度分析への Exit-Voice 論の拡張可能性について」『経済学研究』第 66 巻第 4 号 277-296 頁。
- 財団法人不動産流通近代化センター[2009]『宅地建物取引主任者講習テキスト』。
- 財団法人不動産流通近代化センター[2011]『宅地建物取引主任者講習テキスト』。
- 財団法人不動産流通近代化センター[2011]『平成 23 年度版背景・趣旨がよくわかる不動産関連法令改正のポイント』。
- 財団法人不動産流通近代化センター[2011]『平成 23 年度版背景・趣旨がよくわかる改正点つき不動産税制の手引』。
- 財団法人マンション管理センター[2002]「マンション管理組合の会計財務に関するアンケート調査結果」 1-27 頁。
- 財団法人マンション管理センター[2003]「マンション管理組合の財務会計に関する会計基準の考え方と課題の整理—『管理組合の財務会計に関する研究会』報告書」 1-18 頁。
- 財団法人マンション管理センター[2008]「長期修繕計画作成ガイドライン長期修繕計画標準様式(記載例)」 1-121 頁。
- 財団法人マンション管理センター編[2010]『新版マンション管理六法』(平成 22 年度版)販売：住宅新報社。
- 財団法人マンション管理センター編[2010]『マンション管理の知識』(平成 22 年度版)販売：住宅新報社。

財団法人マンション管理センター[2012]『最近のマンション管理に係る主な法令等の制定・改正と判例』。

財団法人マンション管理センター[2012]『平成 24 年度マンション管理士法定講習テキスト』。

社会資本整備審議会[2009]「分譲マンションストック 500 万戸時代に対応したマンション政策のあり方について(答申)」1-20 頁。

社団法人高層住宅管理業協会編[2010]『マンション維持修繕技術ハンドブック』オーム社。

社団法人高層住宅管理業協会[2012]『平成 24 年度管理業務主任者証の交付に係る講習テキスト』。

社団法人高層住宅管理業協会[2012]『マンション管理に係る紛争事例集』。

集合住宅管理組合センター[2003]『Q&A マンションライフ 110 番—安全・快適なマンションライフのために』民事法研究会。

住宅総合研究財団小規模マンション研究委員会[2006]『小規模マンション困ったときの処方箋』学芸出版社。

住宅総合研究財団マンション大規模修繕研究委員会編[2010]『事例に学ぶマンションの大規模修繕』(改訂版)学芸出版社。

杉本典夫[2004]「全管連から見た適正化法の問題点について」『マンション学』第 18 号 55-58 頁。

須田一幸[2000]『財務会計の機能—理論と実証』白桃書房。

須田一幸編[2008]『会計制度の設計』白桃書房。

瀬古美喜[2014]『日本の住宅市場と家計行動』東京大学出版会。

全国不動産鑑定士ネットワーク監修[2011]『30 年後に絶対後悔しない中古マンションの選び方』(2011~2012 年度版)河出書房新社。

全国マンション問題研究会編[2011]『わかりやすいマンション判例の解説』(第 3 版)民事法研究会。

全国マンション問題研究会編[2014]『マンション紛争の上手な対処法—法的解決のノウハウと実務指針』(第 4 版)民事法研究会。

全国マンション問題研究会編[2015]『Q&A マンション法実務ハンドブック—基礎知識からトラブル対応・訴訟まで』民事法研究会。

総務省統計局編[2011]『日本の住宅・土地 (平成 20 年)』日本統計協会。

総務省統計局[2014]「平成 25 年住宅・土地統計調査速報集計」1-103 頁。

総務省統計局[2014]「平成 25 年住宅・土地統計調査速報集計結果の概要」1-5 頁。

滞納管理費等回収実務研究会編[2013]『マンションの滞納管理費等回収実務ハンドブック—管理組合・理事が取り組める解決方法』民事法研究会。

高須教夫[1991]「概念フレームワークの本質的機能に関する一考察」『會計』第 139 巻第 3 号 64-75 頁。

高須教夫[1994]「FASB 概念フレームワークにおける利益観—資産負債アプローチと収益費

- 用アプローチ」『會計』第 145 卷第 1 号 42-56 頁。
- 高須教夫[1996]『連結會計論—アメリカ連結會計発達史』森山書店。
- 高須教夫[2000]「會計観の変更と Ohlson モデル」『研究資料』(神戸商科大学)第 170 号 1-14 頁。
- 高須教夫[2001]「FASB 概念フレームワーク・プロジェクトの新展開」『産業経理』第 61 卷第 2 号 22-30 頁。
- 高須教夫[2003]「公会計システムへの『企業会計的手法』の導入をめぐる問題」『地方自治研究』第 18 卷第 1 号 36-48 頁。
- 高須教夫[2004]「FASB 概念フレームワークをめぐる問題の検討—収益費用アプローチと資産負債アプローチ」『會計』第 165 卷第 1 号 35-50 頁。
- 高須教夫[2005]「FASB 概念フレームワーク・プロジェクトの今日的到達点」戸田博之・興津裕康・中野常男編『20 世紀におけるわが国会計学研究の軌跡』白桃書房 274-290 頁。
- 高須教夫[2009]「品質情報と信頼性の担保—『風評被害』の克服」八田進二・柴健次・青木雅明・藤沼亜起編『会計専門家からのメッセージ—大震災からの復興と発展に向けて』同文館出版 178-182 頁。
- 高須教夫[2009]「会計の意義」兵庫県立大学大学院会計研究科編『入門簿記会計』(新版)清文社 3-11 頁。
- 高須教夫[2012]「意思決定有用性アプローチの確立と概念フレームワークの形成—アメリカにおける会計規則の観点から」千葉準一・中野常男責任編集『会計と会計学の歴史』(体系現代会計学第 8 卷)中央経済社 373-409 頁。
- 高須教夫[2012]「企業結合会計論の計算構造」北村敬子・新田忠誓・柴健次責任編集『企業会計の計算構造』(体系現代会計学第 2 卷)中央経済社 315-350 頁。
- 高須教夫[2013]「意思決定有用性アプローチと受託責任—利害調整機能と情報提供機能」『企業会計』第 65 卷第 1 号 4-5 頁。
- 高須教夫[2013]「会計的事実と経済的リアリティー—収益費用アプローチと資産負債アプローチ」『企業会計』第 65 卷第 2 号 148-149 頁。
- 多賀谷充[2010]『金融商品取引法—ディスクロージャー制度を中心として』(新訂版)同文館出版。
- 武隈慎一[2008]『ミクロ経済学増補版』新世社。
- 竹田智志[2007]『マンション建替え制度及びその実態に関する研究—団地型区分所有物を中心として』(千葉大学博士論文)。
- 武田隆二[2008]『最新財務諸表論』(第 11 版)中央経済社。
- 谷口浩司編[2012]『マンション管理評価読本—価値を上げる管理の常識』学芸出版社。
- 田村威文[2011]「収益と費用」佐藤信彦・河崎照行・齋藤真哉・柴健次・高須教夫・松本敏史編『スタンダードテキスト財務会計論 I 基本論点編』(第 5 版)中央経済社 323-358 頁。
- ダイエックス住宅問題対策プロジェクト[2013]『マンションのトラブル解決法』ダイエック

ス出版。

ダイヤモンド Mook[2013]『マンション管理&修繕全ガイド』ダイヤモンド社。

ダイヤモンド Mook[2013]『蘇るマンション—大規模修繕耐震改修建替え完全ガイド』(2013-14)ダイヤモンド社。

ダイヤモンド Mook[2014]『資産価値が上がるマンション管理&修繕』ダイヤモンド社。

ダイヤモンド Mook[2016]『あなたのマンションは大丈夫！？マンション管理&修繕完全ガイド 2016』ダイヤモンド社。

ちば地域再生リサーチ編[2012]『市民コミュニティ・ビジネスの現場—建て替えない団地再生のマネジメント』彰国社。

千葉洋[2012]「比較可能性が求められる学校法人会計」大塚宗春・黒川行治責任編集『政府と非営利組織の会計』(体系現代会計学第9巻)中央経済社 367-394 頁。

中小企業庁[2010]「中小企業の会計に関する研究会 中間報告書」1-43 頁。

千代崎一夫・山下千佳[2011]『大地震に備える！！マンションの防災マニュアル』住宅新報社。

土屋仁美[2014]『憲法における健康権の保障と食品の安全性の確保』(法政大学博士論文)。

寺井真人[1999]『ストック時代に向けた分譲マンションの供給および維持管理のあり方に関する研究』(横浜国立大学博士論文)。

都市再開発法制研究会編[2013]『わかりやすい都市再開発法—制度の概要から税制まで』(改訂版)大成出版社。

俊成正樹・松下和弘[2010]『水道管の叫び—日本中の水道水が危ない！』中経出版。

戸田聡子・田村哲夫[2004]「マンション管理士アンケート調査報告」『マンション学』第18号 59-65 頁。

内閣府・法務省・国土交通省[2008]「分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査結果について」1-28 頁。

中谷巖[2007]『入門マクロ経済学』(第5版)日本評論社。

中村宣一郎[1992]『会計規制』税務経理協会。

永井和之編[2009]『よくわかる会社法』(第2版)ミネルヴァ書房。

長嶋修[2011]『不動産コンサルタントが明かす絶対に後悔しないマンション購入術〇と×』(新版)エクスナレッジ。

永野秀雄[2005]「企業による環境関連情報のディスクロージャー—米国証券取引法の下での偶発債務の開示とわが国への示唆」『人間環境論集』第6巻第1号 1-27 頁。

日経アーキテクチュア編[2011]『どこに頼む？マンション大規模修繕』日経 BP 社。

日経アーキテクチュア編[2012]『マンションの不具合・劣化総覧—要注意・要補修の現象を見極める』日経 BP 社。

日本経済新聞[2015](4月27日)

日本建築学会編[2010]『現代集合住宅のリ・デザイン—事例で読む『ひと・時間・空間』の

- 計画』彰国社。
- 日本建築学会編[2012]『空き家・空きビルの福祉転用—地域資源のコンバージョン』学芸出版社。
- 日本公認会計士協会[2014]「非営利法人委員会研究報告第 27 号 社会福祉法人の経営指標—経営状況の分析とガバナンス改善に向けて」1-42 頁。
- 日本公認会計士協会近畿会非営利会計委員会社会福祉法人小委員会[2012]『実際に役立つ社会福祉法人の会計と決算』清文社。
- 日本公認会計士協会東京会編[2001]『非営利法人の決算と開示ハンドブック』税務研究会出版局。
- 日本弁護士連合会 ADR センター編[2011]『建築紛争解決と ADR』弘文堂。
- 日本マンション学会[2008]『マンション学辞典』民事法研究会。
- 日本マンション学会関西支部[2002]『マンション管理読本』オーム社。
- 日本マンション学会法律実務研究委員会[2006]『マンション紛争の上手な対処法—法的解決のノウハウと実務指針』(第 3 版)民事法研究会。
- 日本マンション学会マンションストック評価研究会・マンション管理センター編[2002]『マンションを 100 年もたせる』オーム社。
- 野口定久・外山義・武川正吾編[2011]『居住福祉学』有斐閣。
- 野澤千絵[2016]『老いる家 崩れる街 住宅過剰社会の末路』講談社現代新書。
- 長谷川洋[1999]「分譲マンション建替えの問題点と実現事例にみる対応策」『日本建築学会計画系論文集』第 523 巻 235-242 頁。
- 長谷川紘之[2014]『知って得するマンション管理の話—実録管理組合理事長奮闘記』言視舎。
- 八田進二・柴健次・青木雅明・藤沼亜起編[2011]『会計専門家からのメッセージ—大震災からの復興と発展に向けて』同文館出版。
- 浜田道代[2004]「日本における会社法改正の動向」『名古屋大学法政国際教育協力研究センターCALE 叢書』第 3 号 3-15 頁。
- 林昌彦[2003]「自治体会計の現状と課題」『地方自治研究』第 18 巻第 1 号 25-35 頁。
- 原武史・重松清[2010]『団地の時代』新潮社。
- 原武史[2010]『滝山コミュニティー一九七四』講談社文庫。
- 原武史[2012]『団地の空間政治学』NHK 出版。
- 兵庫県立大学大学院会計研究科編[2009]『入門簿記会計』(新版)清文社。
- 平野智久[2014]「原子力発電施設の廃止措置に関する会計問題」『商学論集』第 83 巻第 3 号 1-22 頁。
- 平松朝彦・井上和雄[2003]『マンションが破綻する理由—内配管から外配管方式に』日刊建設通信新聞社。
- 廣本敏郎・加登豊・岡野浩責任編集『日本企業の管理会計システム』(体系現代会計学第 12 巻)中央経済社。

- 藤井金蔵[2011]『ビル・マンションの給水管・排水管は劇的によみがえる!』現代書林。
- 藤井啓介[2012]「マンションにおける修繕積立金の問題点に関する一考察」『マンション学』第42号274-282頁。
- 藤井啓介[2012]「マンションに関する法的規制の史的展開と会計基準の必要性」『星陵台論集』第45巻第1・2号35-49頁。
- 藤井啓介[2013]「マンション管理組合に導入するべき会計基準」『星陵台論集』第46巻第1号17-30頁。
- 藤井啓介[2013]「マンションにおける修繕積立金のリスクマネジメント」『星陵台論集』第46巻第2号19-31頁。
- 藤井啓介[2014]「マンション管理組合における第三者管理者方式に関する一考察」『星陵台論集』第47巻第1号13-24頁。
- 藤井啓介[2014]「老朽マンションの解消に関する会計学的一考察」『星陵台論集』第47巻第2号1-10頁。
- 藤井啓介[2014]「マンションにおけるスキーム変更に関する会計学的一考察」『星陵台論集』第47巻第3号1-12頁。
- 藤井啓介[2015]「マンションの売買における情報開示制度に関する一考察」『星陵台論集』第48巻第1号19-29頁。
- 藤井啓介[2015]「マンション管理組合における機関設計の特質」『星陵台論集』第48巻第2号1-11頁。
- 藤井啓介[2016]「マンション管理組合における会計的特質」『星陵台論集』第48巻第3号1-11頁。
- 藤井秀樹[2015]『入門財務会計』中央経済社。
- 藤木良明[2004]『マンションにいつまで住めるのか』平凡社。
- 藤木良明[2006]『マンションの地震対策』岩波書店。
- 藤沢美恵子[2006]『中古マンション市場の情報開示に関する研究—性能評価・履歴情報等を活用した市場評価の実現に向けて』(東京工業大学博士論文)。
- 藤本佳子[1992]「大規模修繕における修繕積立金とその資金調達実態について—中高層分譲共同維持管理に関する研究」『日本建築学会計画系論文集』第432号113-121頁。
- 不動産経済研究所・市場経済研究所編[2012]『全国住宅・マンション供給調査企業別ランキング』(2013年版)市場経済研究所。
- 不動産経済研究所・市場経済研究所編[2013]『全国住宅・マンション供給調査企業別ランキング』(2014年版)市場経済研究所。
- 不動産流通近代化センター[2007]『平成19年度版不動産従業者のための法令改正と実務上のポイント』大成出版社。
- 船井総合研究所 REB チーム[2012]『大激変 2020年の住宅・不動産市場』朝日新聞出版。
- 古田清和・津田和義・中西俊夫・村田智之[2016]『社会福祉法人の運営と財務』同文館出版。

- ブルース・マッケンジー他・河崎照行監訳[2011]『シンプル IFRS』中央経済社。
- 星川晃二郎・田辺邦夫・山口実[2001]『事例に学ぶマンションの大規模修繕』学芸出版社。
- 堀井敬一編[2011]『住宅問題と紛争解決法』青林書院。
- 眞木芳美・近江隆・石坂公一[2004]「築 30 年マンションの所有者変動と資産価値に関する一考察—仙台市の築 30 年マンション事例を対象として」『マンション学』第 18 号 172-182 頁。
- 眞木芳美[2005]「所有者変動からみた築 30 年マンションの地域制に関する一考察—札幌市における特性の仙台市との比較」『マンション学』第 22 号 103-112 頁。
- 眞木芳美[2006]『マンションの経年変化と資産価値に関する研究』(東北大学博士論文)。
- 升田純編[2010]『マンション判例で見る標準管理規約』(新版)大成出版社。
- 升田純編[2012]『不動産取引における契約交渉と責任—契約締結上の過失責任の法理と実務』大成出版社。
- 増永理彦[2013]『マンション再生—二つの“古い”への挑戦』クリエイツかもがわ。
- 松浦裕介[2014]『事例に学ぶ建物明渡事件入門—権利実現の思考と実務』民事法研究会。
- 松尾貴巳[2010]「非営利組織の業績管理」谷武幸・小林啓孝・小倉昇責任編集『業績管理会計』(体系現代会計学第 10 巻)中央経済社 351-377 頁。
- 松尾弘・山野目章夫編[2012]『不動産賃貸借の課題と展望』商事法務。
- 松本敏史[2011]「負債」佐藤信彦・河崎照行・齋藤真哉・柴健次・高須教夫・松本敏史編『スタンダードテキスト財務会計論 I 基本論点編』(第 5 版)中央経済社 245-284 頁。
- 丸山英氣[2000]『マンションの建替えと法』日本評論社。
- マンション維持管理支援・専門家ネットワーク編[2011]『Q&A マンションライフのツボ』民事法研究会。
- マンション維持管理支援・専門家ネットワーク編[2015]『Q&A マンションリフォームのツボ—管理組合・居住者が知っておくべきトラブル予防・解決の必須知識』民事法研究会。
- マンション管理員検定協会[2011]『マンション管理員検定公式テキスト』日本能率協会マネジメントセンター。
- マンション管理員検定協会[2013]『マンション管理員検定公式テキスト』(改訂版)日本能率協会マネジメントセンター。
- マンション管理業研究会編[2010]『管理業務主任者の知識』(平成 22 年度版)住宅新報社。
- マンション管理士実務研究会[2008]『管理組合・理事のためのマンション管理の勘どころ』民事法研究会。
- マンション計画修繕施工協会編[2011]『事例に学ぶマンション計画修繕工事のトラブルと対策』オーム社。
- マンション計画修繕施工協会編[2013]『マンション計画修繕工事の施工管理の知識』建築資料研究社。
- マンション計画修繕施工協会編[2015]『マンション計画修繕工事の施工管理の知識』(改訂

第2版)建築資料研究社。

マンションストック再生技術編集委員会編[2013]『マンションストック再生技術』テツアドー出版。

マンション建替法研究会[2015]『マンション建替法の解説』(改訂)大成出版社。

マンション大規模修繕研究会[2015]『これで完璧!マンション大規模修繕—マンション管理組合の方からプロまで活用できる!』エクスナレッジ。

マンションリフォーム技術協会編[2010]『マンション改修見積—建築・設備見積書の見方、読み方、考え方』建設物価調査会。

三浦展編[2010]『奇跡の団地阿佐ヶ谷住宅』王国社。

三菱地所レジデンス住まい価値研究会・三菱UFJ信託銀行コンサルティング部[2013]『不動産と金融のプロが教える資産価値の高いマンションの選び方・買い方』東洋経済新報社。

蓑原信樹・幸田雅弘編[2010]『ひと目でわかる欠陥住宅—法律実務家のために』民事法研究会。

宮本幸平[2012]『非営利組織会計テキスト』創成社。

村井忠夫[2001]『マンション管理組合相談事例集こんなとき、どうする生活ルール・大規模修繕工事編』大成出版社。

村上智史[2013]『マンション管理見直しの極意あなたの資産を守る!』自由国民社。

盛田良久・蟹江章・長吉眞一編[2013]『スタンダードテキスト監査論』(第3版)中央経済社。

盛田良久・蟹江章・長吉眞一編[2016]『スタンダードテキスト監査論』(第4版)中央経済社。

弥永真生[2008]「証券取引法と会計基準(一)」『会計』第174巻第1号1-15頁。

弥永真生[2008]「証券取引法と会計基準(二)」『会計』第174巻第2号121-132頁。

弥永真生[2015]『リーガルマインド会社法』(第14版)有斐閣。

柳下雅孝[2012]『マンションを長持ちさせる設備改修ノウハウ』エクスナレッジ。

山岡淳一郎[2004]『あなたのマンションが廃墟になる日』草思社。

山岡淳一郎[2010]『狙われるマンション』朝日新聞出版。

山畑哲世[2004]『マンション管理は幻想か—マンション管理の『理想』と『現実』』不磨書房。

山畑哲世[2008]『実務 区分所有法ハンドブック』民事法研究会。

山本育三[2013]『マンションの動的管理—既存マンションの長寿命化と再生への指針』関東学院大学出版会。

有限責任監査法人あずさ監査法人[2013]『社会福祉法人会計の実務ガイド』中央経済社。

横浜弁護士会編[2014]『マンション・団地の法律実務』ぎょうせい。

吉岡順子[2010]『マンション居住者のための管理組合会計がまるごとわかる本』住宅新報社。

吉岡順子[2012]『マンション居住者のための管理組合会計がまるごとわかる本』(改訂版)住宅新報社。

- 吉田友彦[2010]『郊外の衰退と再生—シュリンキング・シティを展望する』晃洋書房。
- 吉田栄介[2012]「原価企画」廣本敏郎・加登豊・岡野浩責任編集『日本企業の管理会計システム』(体系現代会計学第12巻)中央経済社 95-137 頁。
- 吉田靖[2006]「家計財務諸表の作成と分析の課題」貝塚啓明監修『パーソナルファイナンス研究』日本FP協会 221-248 頁。
- 吉野真治[2014]「個別財務諸表における持分法の適用に関する一考察」『商学研究科紀要』第79号 167-185 頁。
- 吉見宏[2016]「会社法監査制度」盛田良久・蟹江章・長吉眞一編『スタンダードテキスト監査論』(第4版)中央経済社 113-149 頁。
- 米山秀隆[2011]『少子高齢化時代の住宅市場』日本経済新聞出版社。
- 米山秀隆[2012]『空き家急増の真実—放置・倒壊・限界マンション化を防げ』日本経済新聞出版社。
- 米山秀隆[2015]『限界マンション 次に来る空き家問題』日本経済新聞出版社。
- 渡辺晋・布施明正[2010]『不動産取引における瑕疵担保責任と説明義務—売主、賃貸人および仲介業者の責任』大成出版社。
- 渡辺晋[2011]『最新マンション標準管理規約の解説』(改訂版)住宅新報社。
- 渡辺晋[2012]『最新区分所有法の解説』(5訂版)住宅新報社。
- 渡辺晋[2013]『徹底検証! どうなる民法改正と不動産取引—中間試案から今後を予測』住宅新報社。
- R.L.ワッツ・J.L.ジーマーマン[1991]須田一幸訳『実証理論としての会計学』白桃書房。

(URL)

at home ホームページ(2016年11月6日)

〈<http://www.athome.co.jp/kodate/shinchiku/souba/osaka/city/>〉参照。

SUUMO 関西版ホームページ(2016年11月16日)

〈http://suumo.jp/ms/shinchiku/shiga/sc_otsu/nc_67715940/〉参照。

SUUMO 関西版ホームページ(2016年11月16日)

〈http://suumo.jp/ikkodate/shiga/sc_otsu/〉参照。

SUUMO ジャーナル(2016年5月30日)

〈<http://suumo.jp/journal/2016/05/30/111957/>〉参照。

YOMIURI ONLINE(2015年2月18日)

〈<http://www.yomiuri.co.jp/life/homeguide/feature/CO016673/20150604-OYT8T50318.html>〉参照。

池田総合特許法律事務所ホームページ(2016年11月13日)

〈<http://ikedalawpatent.com/blog/?p=36>〉参照。

一般社団法人日本自動車販売協会連合会ホームページ(2016年11月27日)

〈<http://www.jada.or.jp/contents/data/hanbai/index12.html>〉参照。
一般社団法人不動産適正取引推進機構ホームページ(2016年12月10日)
〈http://www.retio.or.jp/case_search/search_result.php?id=27〉
一般社団法人マンション管理業協会ホームページ(2016年11月6日)
〈<http://www.kanrikyo.or.jp/cgi-bin/memsearch/memsearch.cgi>〉参照。
一般社団法人マンション管理業協会ホームページ(2016年11月6日)
〈<http://www.kanrikyo.or.jp/hosho/index.html>〉参照。
一般社団法人マンション管理業協会ホームページ(2016年11月17日)
〈<http://www.kanrikyo.or.jp/report/pdf/gyoumu/27-292-1gyoumu.pdf>〉参照。
一般社団法人マンション管理業協会ホームページ「機械式立体駐車場の安全対策」(2016年11月20日)
〈<http://www.kanrikyo.or.jp/4season/articles/special/08/>〉参照。
一般社団法人マンション管理業協会ホームページ「マンション標準管理規約における民泊可否の明確化に関する要望について」(2016年11月27日)
〈<http://www.kanrikyo.or.jp/news/data/20160921gyoumu.pdf>〉
一般社団法人マンション再生協会ホームページ「マンション再生に関する事例調査」(2016年11月19日)
〈http://www.manshon.jp/tyosa/tatekae_4.htm〉
エートス法律事務所、弁護士法人エートスホームページ(2016年11月16日)
〈<http://www.ethos-law.jp/node/413>〉参照。
加西法律事務所ホームページ(2016年11月6日)
〈<http://kasailaw.com/fudosan/page17.html>〉参照。
株式会社東京カンテイホームページ(2016年11月16日)
〈<http://www.nifty.com/kantei/>〉参照。
株式会社東京カンテイプレスリリース(2012年5月8日)
〈<http://www.kantei.ne.jp/release/PDFs/71sinsai-area.pdf>〉参照。
北九州市ホームページ(2016年11月16日)
〈<http://www.city.kitakyushu.lg.jp/ken-to/07200004.html>〉参照。
京都新聞(2016年10月24日)
〈<http://www.kyoto-np.co.jp/politics/article/20161024000018>〉参照。
公益財団法人東日本不動産流通機構ホームページ(2016年11月16日)
〈<http://www.reins.or.jp/info/kikou.html>〉参照。
公益財団法人東日本不動産流通機構「10月度の月例マーケットウォッチ」(2016年11月16日)
〈http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201610data.pdf〉参照。
公益財団法人マンション管理センターホームページ(2016年11月9日)

〈http://www.mankan.or.jp/06_consult/01_hoki/01_hoki_06.html〉 参照。
公益財団法人マンション管理センターホームページ(2016年11月14日)

〈http://www.mankan.or.jp/06_consult/03_kanrihi/03_kanrihi_03.html〉 参照。
公益社団法人京都府宅地建物取引業協会ホームページ「売買・交換(区分所有建物)」(2016年11月18日)

〈<http://www.kyoto-takken.or.jp/kyokai/keiyaku/data/160526/07.pdf>〉 参照。
公益社団法人全日本不動産協会全日本不動産近畿流通センターホームページ(2016年11月17日)

〈http://www.kinki.zennichi.or.jp/qa/qa_rp.php?id=201412&category=expert〉 参照。
厚生省大臣官房障害保健福祉部長、厚生省社会・援護局長、厚生省老人保健福祉局長、厚生省児童家庭局長「社会福祉法人会計基準の制定について」(2016年11月27日)

〈https://www.city.ichihara.chiba.jp/kenko/0103fukusi/syakaifukusihoujin/kisokutuuchi.files/15_kyuukijun_kyoku.pdf〉 参照。
厚生労働省ホームページ「人口減少の見通しとその影響」(2016年11月6日)

〈<http://www.mhlw.go.jp/wp/hakusyo/kousei/15/dl/1-00.pdf>〉 参照。
厚生労働省ホームページ「主な年齢の平均余命」(2016年11月19日)

〈<http://www.mhlw.go.jp/toukei/saikin/hw/life/life14/dl/life14-02.pdf>〉 参照。
国税庁ホームページ(2016年12月10日)

〈https://www.keisan.nta.go.jp/survey/publish/34255/faq/34311/faq_34354.php〉 参照。
国税庁「取引等に係る税務上の取扱い等に関する照会(同業者団体等用)(2012年2月21日)

〈<http://www.npa.go.jp/shiraberu/zeiho-kaishaku/bunshokaito/hojin/120117/index.htm>〉 参照。
国税庁長官官房企画課「平成25年分民間給与実態統計調査－調査結果報告」(2016年11月16日)

〈<http://www.nta.go.jp/kohyo/tokei/kokuzeicho/minkan2013/pdf/001.pdf>〉 参照。
国土交通省ホームページ「マンションの維持管理状況に関する調査」(2012年3月16日)

〈www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mankanhshishin/san-izicyosa.pdf〉 参照。
国土交通省ホームページ「報道発表資料」(2015年10月21日)

〈http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_0001129.html〉 参照。
国土交通省ホームページ「マンションの管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」の改正について(2016年3月15日)

〈http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000133.html〉 参照。
国土交通省ホームページ「マンション建替えの実施状況(平成26年4月1日現在)」(2016年11月1日)

〈www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/.../tatekae260401.pdf〉 参照。
国土交通省ホームページ(2016年11月5日)

〈http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr_000043.html〉 参照。

国土交通省ホームページ「定期借地権の解説」(2016年11月6日)

〈<http://tochi.mlit.go.jp/chiiki/lease/doc2-1.html>〉 参照。

国土交通省ホームページ「人口増加地区の動向等」(2016年11月13日)

〈http://www.mlit.go.jp/hakusyo/syutoken_hakusyo/h19/images/1-1.pdf〉 参照。

国土交通省ホームページ「空き家の現状と課題」(2016年11月16日)

〈<https://www.mlit.go.jp/common/001125948.pdf>〉 参照。

国土交通省ホームページ「インフラメンテナンス情報」(2016年11月16日)

〈http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/maintenance/02research/02_01.html〉 参照。

国土交通省ホームページ「中古住宅流通促進・活用に関する研究会報告書」(参考資料)(2016年11月16日)

〈<http://www.mlit.go.jp/common/001002572.pdf>〉 参照。

国土交通省ホームページ「管理会社からみた問題」(2016年11月19日)

〈<http://www.mlit.go.jp/common/000028135.pdf>〉 参照。

国土交通省ホームページ「コンパクトシティ形成支援」(2016年11月21日)

〈http://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000054.html〉 参照。

国土交通省ホームページ「全国のマンションストック戸数」(2016年11月21日)

〈<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/tenpu/H25stock.pdf>〉 参照。

国土交通省ホームページ(2016年11月27日)

〈<http://www.mlit.go.jp/common/001135988.pdf>〉 参照。

国土交通省ホームページ(2016年11月27日)

〈http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html〉 参照。

国土交通省ホームページ(2016年12月10日)

〈http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000249.html〉 参照。

国土交通省ホームページ「マンション管理標準指針コメント」(2016年12月10日)

〈<http://www.mlit.go.jp/common/001080792.pdf>〉 参照。

国土交通省住宅局建築指導課、市街地建築課、土地・建設産業局不動産課「違法貸しルーム対策に関する通知について」(2016年11月16日)

〈<http://www.mlit.go.jp/common/001010619.pdf7>〉 参照。

国土交通省住宅局建築指導課長「多人数の居住実態がありながら防火関係規定等の建築基準法違反の疑いのある建築物に関する対策の一層の推進について(技術的助言)」(2016年11月20日)

〈<http://www.mlit.go.jp/common/001010619.pdf>〉 参照。

才和有限責任監査法人ホームページ(2016年11月6日)

〈<http://www.mansionkansa.com/>〉 参照。

総務省「情報通信白書平成 24 年版」(2016 年 11 月 16 日)

〈<http://www.soumu.go.jp/johotsusintokei/whitepaper/ja/h24/html/nc112130.html>〉 参照。

大和ライフネクスト株式会社ホームページ(2016 年 11 月 20 日)

〈<http://www.daiwalifenext.co.jp/template/nocar.html>〉 参照。

デロイトトーマツホームページ(2016 年 11 月 10 日)

〈<https://www2.deloitte.com/jp/ja/pages/risk/articles/rm/committee-governance.html>〉 参照。

電気連合ホームページ(2016 年 11 月 13 日)

〈<http://www.jeiu.or.jp/onesheet/2007061900015.html>〉 参照。

東建コーポレーション株式会社ホームページ(2016 年 11 月 1 日)

〈<http://www.token.co.jp/estate/history/edo/>〉 参照。

特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会ホームページ(2016 年 11 月 24 日)

〈<http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp/amenity/4028.html>〉 参照。

ナビクルホームページ(2016 年 12 月 10 日)

〈<https://www.navikuru.jp/kaitori/articles/satei-method/235/>〉 参照。

日本経済新聞(2012 年 10 月 28 日)

〈<http://www.nikkei.com/article/DGXZZO4766147025102012000000/>〉 参照。

日本公認会計士協会「社会福祉法人会計基準に関する実務上の Q & A」非営利法人委員会
研究資料第 5 号

〈http://www.hp.jicpa.or.jp/specialized_field/files/2-13-5-2-20120730.pdf〉 参照。

日本 FP 協会ホームページ(2016 年 11 月 16 日)

〈<https://www.jafp.or.jp/know/fp/sheet/>〉 参照。

野村不動産アーバンネット不動産コラム第 201 巻(2008 年 11 月 22 日)

〈<https://www.nomu.com/column/vol201.html>〉 参照。

パークマンホームページ(2016 年 12 月 10 日)

〈<http://park-man.jp/column/theme01/column02.php>〉 参照。

ビジネスジャーナル(2016 年 6 月 16 日)

〈<http://news.livedoor.com/article/detail/11647115/>〉 参照。

福祉新聞(2016 年 3 月 28 日)

〈<http://www.fukushishimbun.co.jp/topics/12291>〉 参照。

不動産・住宅情報サイト HOME'S ホームページ(2016 年 11 月 6 日)

〈http://www.homes.co.jp/cont/money/money_00003/〉 参照。

ホームズホームページ(2016 年 11 月 16 日)

〈http://www.homes.co.jp/cont/money/money_00003/〉 参照。

毎日新聞大阪夕刊(2016 年 1 月 20 日)

〈<http://mainichi.jp/articles/20160120/ddf/>〉 参照。

マンション管理の知恵ホームページ(2016年11月14日)

〈http://soudan-situ.cocolog-nifty.com/chie/2005/10/post_b5a3.html〉 参照。

立体駐車場有効活用研究所ホームページ(2016年11月20日)

〈<http://www.parking-lab.com/parking/>〉 参照。

リフォームオウチーノホームページ(2016年11月23日)

〈<http://www.o-uccino.jp/reform-mitsumori/special/daikiboshuzen/kyuhaisui.php>〉 参照。