

令和3年度

# マンション管理基礎セミナー

## 相談会の事例から 等価交換方式マンションを考察する

～衡平・公平とは～

2022年3月17日

一般社団法人 長崎県マンション管理士会  
理事 松田武浩

# 等価交換方式とは

---

土地所有者が建設会社などと契約して、土地の全部や一部を建設会社に提供（売却も）し、建築してもらい、売却した土地の価格に相当する建物の区分所有権を得る方法です。

※向いているのは

- ・都市部の路線価や評価額の高い土地
- ・都市部の（再）開発予定地に該当している土地
- ・利用していない広い土地
- ・広い土地上の老朽化した建物
- ・ローンなしで建物を建築したい、土地を活用したい

# 相談会事例(1)ー1

---

Aマンション： 相談者；区分所有者

- ・ RC造、10階建て、築35年、42戸、複合用途型
- ・ 理事長：旧地権者と区分所有者、それぞれ15年以上
- ・ 分譲時から、同じ住込み管理員（ご夫婦）
- ・ 一度も大規模修繕工事を行わず、2千万円弱の残金
- ・ 2年前自主管理から管理会社へ

→ 収支決算報告書から様々な疑問・不審点が観えてきた

# 相談会事例(1)ー2

---

問題点である住込み管理員等の**出費原因を改善**



**収入問題**：専有部分床面積60%を占める店舗の存在  
管理規約上明確でなく  
管理費等を管理組合に収めていない



店舗（法人）と様々な交渉・話し合いの結果

- 1) A建物全体の管理組合として管理規約等を再整備する
- 2) 店舗含めて、管理費等と議決権を衡平に分配する

# 長崎市のマンションの特徴

---

坂の町、平地がほとんど無い、斜面に住宅が存在



僅かな平地に小規模マンションをひしめき合って建設



土地の有効活用のため、店舗・事務所が入る複合用途型が多く、小規模が故に自主管理で、旧地権者が収益物件として活用し、管理組合への影響力も強い



相談者との話し合うと：

その内容の遠因が、等価交換方式であることが多く、旧地権者やデベロッパーに都合が良い取決めや管理規約、管理費等が多くみられる

# 相談会事例(2)-1

---

## Bマンション：

相談者；理事長、理事、区分所有者Cの3名

- ・ RC造、7階建て、築37年、22戸、複合用途型、自主管理
  - ・ 商店街の近く、1階3店舗、2階事務所等、地下駐車場  
3階から住戸の**典型的長崎市の小規模複合用途型**
  - ・ 令和2年の大雨で、地下駐車場に浸水が発生  
区分所有者Dが、管理組合に補償とクレームを強く訴え
  - ・ Dは、旧地権者Eから地下駐車場・1階1店舗・2階1住居を  
売買によって3年ほど前に所有権を取得
- 地下駐車場すべてが専有部分であることが、責任や費用等の問題を複雑にしていた

# 相談会事例(2)-2

---

有償で業務等を行うCと旧地権者Eが特に駐車場の管理等に関して問題発生時に都度様々な取り決めて対処し複雑化していた



DがEから所有権を取得後は、このような取決めが有名無実化していた



話し合いを進めると、下記が浮かび上がった

- 1) 規約・細則・管理費等に相当に**不備**がある
- 2) **自主管理**の運営に限界がある
- 3) Dの主張に正当性がある
- 4) 片方で、旧地権者に有りがちな管理費等に**極端な優遇**がある

# 相談会事例(2)-3

---

## 区分所有法30条3項

「区分所有者間の利害の『**衡平**』を図る」を、  
役員とDの双方に丁寧に説明



管理規約・細則・管理費等の改正と管理会社と  
委託契約を行うことを助言・推進



区分所有者間の『**衡平**』を何度も説明した結果  
管理組合内の風通しも良くなり、  
管理会社と委託契約も行えました



さいごに

# 考察(1)

---

**日弁連総第6号 区分所有法の改正に関する要望書 2001（平成13）年5月16日**

前回の昭和58年の区分所有法改正から既に17年が経過し、その間に膨大な数の区分所有建物、いわゆるマンションが分譲され、わが国民に普遍的な居住形態となっています。他方で、かかる普遍化に伴い大量の老朽化マンションが出現し、

**分譲時には顕在化していなかったいびつな売り方に起因する問題が多発し、購入者の団体でもある管理組合にとって、重い十字架となって困難な訴訟問題となっており、※承認販売方式（分譲時の全区分所有者の合意書面）**



**2002（平成14）区部所有法改正 三十条に3項が新設**

前二項に規定する規約は、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。）につき、

**これらの形状、面積、位置関係、使用目的及び利用状況並びに区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるように定めなければならない。**



**※上記により区分所有者間の「衡平」を欠く原始規約等は、**

**民法90条によって無効になるとされている。**

# 考察(2)

---

平成14年以前の等価交換方式は、旧地権者等に様々なメリットを施している。

組合員間の「**衡平**」を担保して、**規約・細則等の改正**が必要です。

片方で、旧地権者等は専有面積や戸数を多く所有してますので、規約・管理費等の改正時に、管理費・議決権等の「義務と権利」が問題となる。

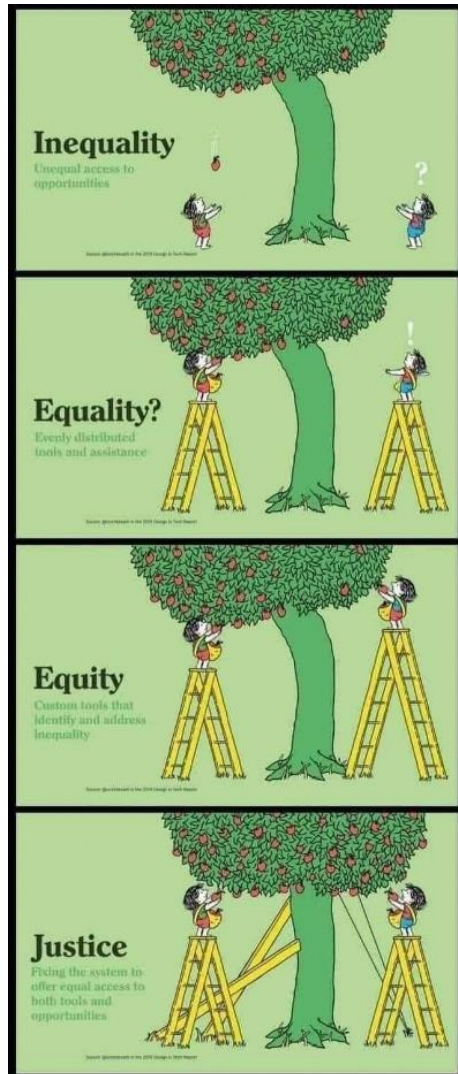
Aマンションの規約改正では、店舗床面積60%の議決権となるので、標準管理規約の普通決議（議決権半数出席が成立要件）記載でなく、区分所有法39条「組合員及び議決権の過半数で決する」に変更しました。

※「**等価交換方式**」は、**再開発**や今後重視される**建て替え**等の際に重要な手段となります。

「衡平」と「公平」および「義務と権利」のバランスが重要です。

最後のスライドです

# 衡平と公平



最初の絵は「Inequality」 = 不平等な状態

2つ目は「Equality?」 = 平等?

3つ目に出てくるのが「Equity」 = 衡平

4つ目に出てくるのが、「Justice」 = 正義

差別・不平等を是正して衡平を実現すること、  
それによって正義を達成すること。

この4枚の絵は、  
私たちが取るべきステップを示してくれています。

**公平 = 公に平等。**

※ 条件が同じであれば成立する  
同一条件同一処遇

**衡平 = 双方つりあいがとれていること。**

※ 条件が違う場合に成立する考え方

※ ゴルフのハンデ、スポーツ体重別など

**ご清聴ありがとうございました**

名古屋市の、発売前のマンションの修繕に備えた積立金が国のガイドラインよりも少ない場合、改善指導できる条例案をまとめた。市によると全国初で2月の市議会に提出する。管理が行き届かないと外壁がはがれるといった問題が起きるため、既存のマンションは国の法律によって自治体が修繕計画や管理体制を見極められる。名古屋市は条例を定め発売前から規制する。

分譲マンションは修繕に必要な費用を見積もってオーナーから修繕費を集めて積み立てる。ただ販売する開発会社ではマンションを売りやすいように、当初の積立金を低く

## マンションの修繕積立金

# 発売前に評価、改善指導

## 名古屋市、全国初の条例案

する例もある。大規模修繕が目安とされている。住宅都市局がチェックする例も近づくとも費用が足りなければ、管理組合は積立金の大幅な値上げや一括での徴収を余儀なくされる。名古屋市の条例案では10月から、開発業者に対して積立金や長期修繕計画の期間について発売前に届け出を義務化する。積立金が少ないと判断すれば、市は業者を指導して再検討を求める。正当な理由なしに届け出をしない場合は業者の名前を公表する。国のガイドラインでは20階以上のマンションでは、1平方メートルあたり240、410円

が自安とされている。住宅都市局がチェックする。既存のマンションについては、国が2020年団体に協力を仰ぐことも想定している。法などを改めて、自治体条例を定めるのは、管理や修繕が行き届かないマンションで外壁が崩落したり、空室が増えて犯罪の温床になったりすることを防ぐためだ。市が20年度に市内の分譲マンション(5720棟)を調査したところ、48%から回答を得られず管理状態を把握できなかった。20年に2707棟だった築30年以上のマンションは、45年には5544棟まで増える見込みだ。

名古屋市の条例案では、既存のマンションにも修繕計画の有無や連絡先に届け出をしない場合はマンションの名前を公表する。国のガイドラインでは20階以上のマンションでは、1平方メートルあたり240、410円

# 257自治体が策定を予定

## 適正化推進計画 策定動向を調査

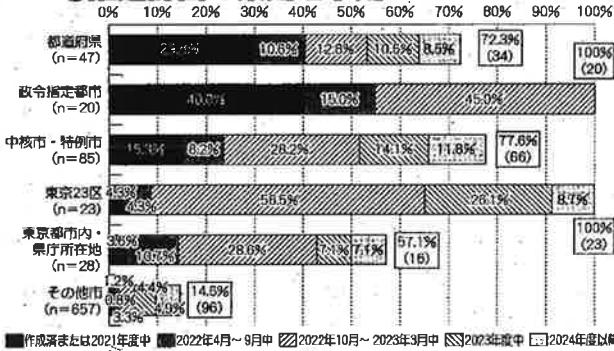
## 「年度内」31自治体 国交省

マンション管理適正化推進計画策定を予定しているのは257自治体。国土交通省が3月1日に公表した、マンション管理適正化推進計画の策定や管理計画認定制度と助言・指導・勧告制度の上乗せ基準の予定などを調べたアンケート調査結果で、2月16日時点における各自治体の同計画策定状況が明らかになった。おおむね12都府県18市1特別区が今年4月1日までの策定を予定している。町村部では高知県大月町らが、計画策定の意思を示している。

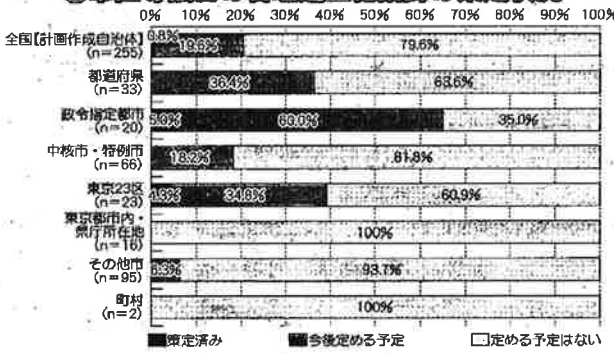
同省住宅局参事官 16日時点で推進計画の都市は全て策定を予定。区では「2022年度10月(マンション)・賃貸住宅 策定を予定している都」している。中核市・特 月「23年3月」が56。(マンション) 付によれば、道府県・市・東京特別 例市は85市中66市、東 5%で最も多い。調査は1月11日、28日 区は265(グラフ)の 京都市内市・県庁所在地 を除いた「その他市」 定状況は、同参事官付 は657市中96市が策 定する。東京23 定時期は、東京23 定制度や助言・指導・ 定制度の上乗せ基準 アンケート結果を基 新潟・広島と岡

同省住宅局参事官 16日時点で推進計画の都市は全て策定を予定。区では「2022年度10月(マンション)・賃貸住宅 策定を予定している都」している。中核市・特 月「23年3月」が56。(マンション) 付によれば、道府県・市・東京特別 例市は85市中66市、東 5%で最も多い。調査は1月11日、28日 区は265(グラフ)の 京都市内市・県庁所在地 を除いた「その他市」 定状況は、同参事官付 は657市中96市が策 定する。東京23 定時期は、東京23 定制度や助言・指導・ 定制度の上乗せ基準 アンケート結果を基 新潟・広島と岡

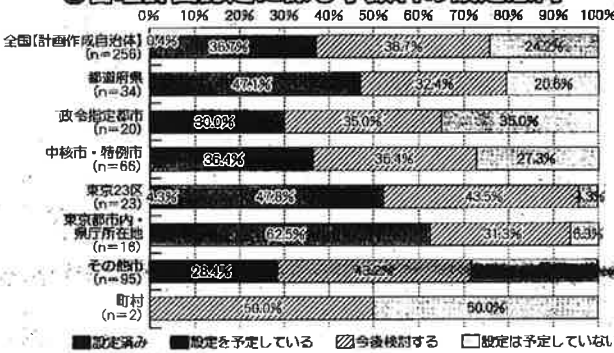
### ①推進計画の策定を予定している団体



### ②市区等独自の管理適正化指針の策定状況



### ③管理計画認定に係る手数料の設定意向



### 適正化推進計画の策定予定時期(地方圏)

<b>2022年4月1日まで (7県4市)</b> 岩手県盛岡市、群馬県、山梨県、静岡県、静岡県三島市、愛知県、愛知県春日井市、愛知県東海市、大分県、宮崎県、鹿児島県
<b>2022年4月～9月 (2県3市)</b> 新潟県、静岡県沼津市、静岡県熱海市、広島県、香川県高松市
<b>2022年10月～23年3月 (17市)</b> 北海道函館市、北海道旭川市、栃木県宇都宮市、山梨県甲府市、静岡県富士宮市、静岡県焼津市、静岡県伊豆市、愛知県岡崎市、愛知県小牧市、岡山県美作市、山口県下関市、徳島県徳島市、大分県大分市、大分県別府市、大分県中津市、大分県日田市、大分県宇佐市
<b>2023年度中 (2県4市)</b> 宮城県、茨城県、岐阜県飛騨市、愛媛県大洲市、福岡県大牟田市、沖縄県沖縄市
<b>2024年度以降 (3県11市1町)</b> 北海道帯広市、秋田県秋田市、茨城県水戸市、栃木県、石川県、石川県加賀市、静岡県下田市、静岡県伊豆の国市、愛知県蒲郡市、鳥取県米子市、愛媛県伊予市、愛媛県東温市、高知県、高知県高知市、高知県大月町

「策定予定」と答えて  
この2県以外では、群  
いる。  
静岡・新潟の2県は  
定している。  
上乗せ基準の策定を予  
馬場が助言・指導等  
定している。  
助言・指導・勧告制度  
手続料は、9県16市が  
を定める予定がある。

マンションにおける  
**共同利益  
背反行為**  
への対応

区分所有法  
**57条 58条**  
**59条 60条**の實務

著者 山口 康 晴  
著者 町田 裕 紀  
著者 小川 敦 田  
著者 田村 裕 樹  
著者 川口 洗 太郎

2018年10月刊 A5判 288頁 本体2,600円+税

日本加除出版 〒171-8536 東京都豊島区南長崎3-16-6  
☎(03)3953-5642 www.kajoc.jp



# 分譲マンション管理組合役員の皆様へ

## マンションの管理、運営でのお悩みは マンション管理士会へ、まず相談を！

長崎市

**無料相談会  
実施中**

長崎市役所本館1階

毎月 第2水曜日 午後1時～4時



※当管理士会事務所で随時個別相談も実施しています。(事前連絡必要)

### 継続的なサポート（相談等）も受けられます

マンション管理士と管理組合は対等なパートナーとして顧問契約も締結できます。

#### 基本業務

- 役員からの相談、助言（電話、FAX、メール） 電話は9時～17時
- 管理組合総会への出席と助言
- 各種議案書、議事録等への助言
- 新役員のための出前講座
- 管理士会の会報及びマンション管理に関する最新情報の提供
- 管理士会主催の相談会、セミナー、研修会への無料参加
- マンション管理適正化診断サービス(無料)



#### 個別業務

- 理事会出席及び個別対面相談（原則2時間以内）

#### 特別業務

- 管理規約見直し（案）作成、建物調査診断、大規模修繕コンサルなど。  
個別業務以外の専門業務は別途見積書を提出します。

## マンション管理士等が有資格者にて対応します

当管理士会は、マンション管理士のほか、1級建築士、不動産鑑定士、司法書士、土地家屋調査士、ファイナンシャルプランナー、宅地建物取引士、行政書士など複数の資格をもったメンバーによって運営されています。皆様のご相談には、公正、中立的な立場から、マンション管理士がチームとして対応していきます。

### 一般社団法人 長崎県マンション管理士会

登記：長崎地方法務局 会社法人等番号 3100-05-007812 （平成27年4月7日設立、NPO法人から移行）

所在地：〒850-0045 長崎市宝町5-5 HACビル7階

連絡先：TEL 095-865-9676 FAX 095-865-9683 <http://www.nmankan.com>

メールアドレス [info@nmankan.com](mailto:info@nmankan.com)