



法律 研究会 紹介

マンション管理研究会

【代表幹事】
阿南 賢人(67期) Anan Kento

譲マンションの戸数は約194万戸であり^{※2}、全国の分譲マンションの3割近い戸数が東京都に集中していることが分かります。【図2】

(2) 改正法制定の背景事情

2022年4月には、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律(令和2年法律第62号)」が施行されました。築40年超の高経年マンションは、2020年時点の103万戸から2030年には約2.2倍の232万戸、2040年には約3.9倍の405万戸となるなど、今後老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増することが予想されています^{※3}。

改正法制定の背景には、喫緊の課題として、マンションの老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や、老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が必要とされる状況があります^{※4}。

(3) 『マンション判例百選』の登場

2022年8月にはマンションをめぐる法律問題に特化した『マンション判例百選』(有斐閣)が出版されました。同書の紹介ページには「近時マンションをめぐる紛

❗ 二弁で最も新しい法律研究会です

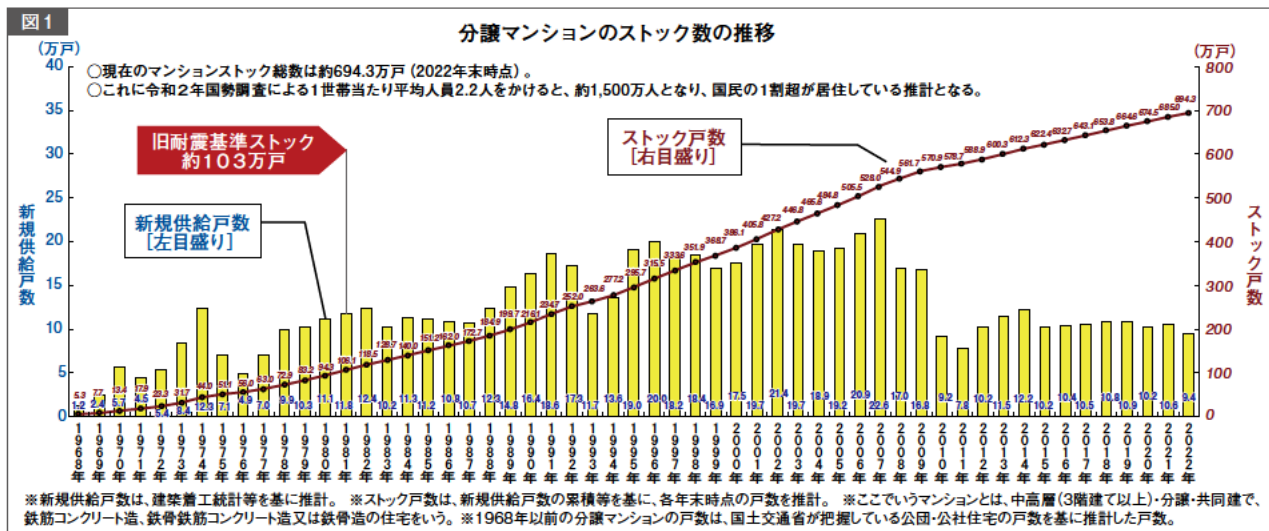
マンション管理研究会は、2023年7月に設立された、二弁で最も新しい法律研究会です。マンション管理士資格を活用した業務、マンション管理会社の顧問業務、自宅マンション区分所有者や第三者理事長としての管理組合理事長業務など、マンション管理に関連する業務や活動を行ってきたメンバーが集まり設立されました。

❗ マンションをめぐる状況

(1) 分譲マンションの戸数

国土交通省によると、2022年末時点の全国の分譲マンションの戸数は約694万戸であり、「国民の1割超が居住している推計となる」とされています^{※1}。【図1】

また、東京都によると、2021年末現在の都内の分



※1 <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001625310.pdf> ※2 <https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/pdf/data-mansion-stock.pdf?220908>
 ※3※4 <https://2021mansionkan-web.com/wp-content/uploads/2022/01/c4ec813f17f80647330906ad2ae10307.pdf>

争に関する裁判例の蓄積は多く、問題も複雑化している。^{※5}と記載されており、マンションに関する法律問題が増えていることがうかがわれます。

③ マンション管理の問題点

当研究会のメンバーは、各自、管理組合の内外からマンション管理に関わってきた中で、法律問題はもちろん、法律だけでは解決できないマンション管理の問題にも数多く接してきました。特に、マンション管理組合を内部から見ると、区分所有者にとって、マンション管理は生活に直結する問題であるにもかかわらず、「マンション管理は管理会社がやるもの」という意識が根強く、管理組合の運営に無関心な人の割合が多いことが分かります。また、マンションの規模、築年数、立地、居住者の構成、管理会社の質など、「各管理組合の個性」はまちまちであり、会社組織のような機動的な動きは期待できません。しかも、管理組合や理事会の役割は重要でその権限が大きいにもかかわらず、その役割や権限を理解して適切に活動できる区分所有者(管理組合員)が少ないというのが現状です。その結果、理事会や管理組合において、重要な意思決定をしないと解決できない事態が発生した場合にうまく対応できないという問題がしばしば生じます。

④ 当研究会設立の趣旨(抜粋)

上記のような問題意識のもと、当研究会は「マンション管理組合等が抱える、①大規模修繕、②日々の理

事会及び総会の運営、③管理費等の対応、④その他のマンション管理の諸問題といったマンション管理の法的課題について研究することを通じて、マンション管理分野に関する研鑽を積むとともに、当会の会員等に対して研究成果を提供することを目的とする。」という設立の趣旨を掲げました。

⑤ 主な研究対象と具体的な活動

当研究会の主な研究対象は①大規模修繕に関する法的問題、②日々の理事会及び総会の運営に関する法的問題、③管理費等の対応に関する法的問題です。

具体的な活動としては、弁護士、マンション管理士、管理組合の理事、管理会社の社員、不動産会社の社員などが共にベストプラクティスを追求する勉強会を3か月に1回開催しています。これまで、弁護士を講師とした管理費滞納者への法的措置に関する勉強会、マンション管理士を招き管理士実務を聞く勉強会などを実施してきました。

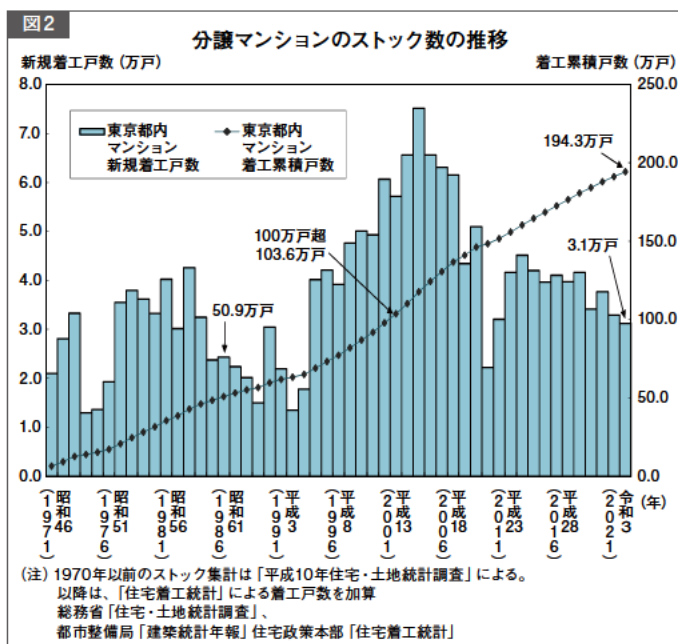
⑥ 今後の活動

今後でもできるだけ多様な関係者と連携しつつ、勉強会や懇親会を通じて、5で述べた法的問題を中心に研究を続ける予定です。とりわけ、どのマンション管理組合にとっても大きな課題である大規模修繕に関する法的問題を検討する場合は、マンションの構造や設備に関する検討が必要になることが多いため、今後は、そのような知見のある専門家とも連携・協働していきたいと考えています。また、研究会員以外の二弁会員も対象とした年1回の定例研修も実施する予定です。

設立して間もない研究会ですので、ベテランの先生方から若手会員まで大歓迎です。メンバー一同、皆さまのご参加をお待ちしております。

マンション管理研究会

例会の日程	不定期
連絡先	代表幹事・阿南賢人 anan@smo-law.com
年会費	不要
入会方法	代表幹事までご連絡ください。



※5 <https://www.yuhikaku.co.jp/books/detail/9784641115590>