

# コミュニティ条項論争：資本回収からの一考察

林 徹

## Abstract

This paper aims to clarify the nature of the controversy i.e. what we call “the community clause deletion” in Standard Condominium Management Bylaws (2016) in the light of capital recovery. Reviewing pros and cons of the clause deletion, neither side of them seems to refer either entry or exit barrier. Instead, pros are apt to rely on the principle of joint-stock company i.e. property right; cons are prone to base on the local complexity of the condominium i.e. life on the spot. Firstly, we compare joint-stock company with unlimited partnership or unlisted firm from the point of view of capital recovery. Secondly, we compare absentee condominium investment with residential condominium ownership regarding to its aim (resident/rental/speculation) and time span (long/short). Finally, rethinking the controversy, we inquire to extract two conceptual similarities: on the one hand, between community and informal organization; on the other, between condominium management association and formal organization.

**Keywords:** Standard Condominium Management Bylaws (2016), community clause deletion, capital recovery, condominium management association, formal/informal organization

## 1 問題の所在

国土交通省「マンション標準管理規約」（以下、標準管理規約という）（単棟型）（団地型）および（複合用途型）の2016年改正において、それ以前まで明記されていた「コミュニティ条項」が削除された（以下、条項削除という）。

改正前標準規約第二十七条（単棟型・団地型共通）・第二十八条（複合用途型）  
管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する  
十 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に要する費用

改正前標準規約第三十二条（単棟型）・第三十四条（団地型）・第三十六条（複合用途型）  
管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う  
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

他方で、同時に、国土交通省告示「マンションの管理の適正化に関する指針」（以下、適正化指針という）の改正において、コミュニティの重要性が明記された（以下、重要性明記という）。

#### 改正後適正化指針「前文」より一部抜粋

マンションにおけるコミュニティ形成は、日常的なトラブルの防止や防災減災、防犯などの観点から重要なものであり、管理組合においても、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）に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが望ましい。

#### 改正後適正化指針「管理組合が留意すべき基本的事項」

##### 7 良好な居住環境の維持及び向上

マンションにおけるコミュニティ形成については、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の用途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用することが必要である。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

標準管理規約も適正化指針も、それ自体は罰則も法的強制力も持たない。しかし、現実のマンション管理の実務において影響力を持っている<sup>1</sup>。現場の管理組合とその運営においては、管理業者にその管理業務を委託するにせよ、自己管理をするにせよ、参照基準としての標準管理規約と適正化指針から大なり小なり影響を受ける。

そのような性質の標準管理規約において冒頭の条項削除が実施された。この条項削除をめぐっては、削除案が提示されてから実際に削除されるに至るまで、多くの利害関係者を巻き込んだ論争が展開された。その副産物の1つが、適正化指針における重要性明記である<sup>2</sup>。

この論争において条項削除推進派の論拠の1つとして株式会社制度が参照されている。これに対して、条項削除慎重派は個々のマンション管理組合ならびにその運営において、コミュニティの具体的な実態とその機能に焦点を当てている。

マンション管理支援協議会のウェブサイトから反対派意見を一部紹介する。

---

1 両者とも、国家資格試験であるマンション管理士試験と業務管理主任者試験の出題範囲の一部である。建物の区分所有等に関する法律（以下、区分所有法という）と比較対照させながら、すべての受験者はこれらを一字一句すみずみまで学習しなければならない。なお、NPO法人全国マンション管理組合連合会理事会と共同で、一般社団法人日本マンション学会（2017）が「改良版マンション標準管理規約（一般・単棟型）」を作成・公表しており、そのなかでコミュニティ条項を復活させている。

2 2016年改正をめぐっては、議決権の割合や、外部専門家による管理組合法人のガバナンスなども論争の対象となったが、これらについては本研究では立ち入らない。

全国マンション管理組合連合会の意見（2015年11月16日発表）より一部抜粋

「適正化指針」の改定において「コミュニティ条項」（ママ）への記載がある一方で、管理組合業務・管理費において「コミュニティ条項」（ママ）を削除することは、両者の整合性を損なっている。管理組合にとって「財産管理機能」は必要条件であり十分条件ではない。管理組合には「集合して住む共同体」としての役割があり、これは必ずしも自治会や町内会のみ役割ではない。

日本マンション学会理事会の意見（2015年5月29日発表）より一部抜粋

コミュニティ条項の削除、価値割合による議決権の提案など、マンション管理の現場（管理組合、管理会社、管理士等）は求めている、あるいは、むしろ否定した内容を示していることは、標準という名がつく管理規約の基本を逸脱している。

本研究はこの論争を出発点とする。具体的には、先行研究に多くみられる会社制度とマンション（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1号イ、ロ）運営をめぐる条文に基づいた制度や法の解釈ではなく、マンション投資・購入の目的・回収・期間の観点から整理し、コミュニティの位置と意味を組織論の見地から検討する。なぜなら、論争において、投下資本の回収という視点が欠けているように思われるからである。

投資家からすれば、日本のマンションは、敷地、棟、室（分譲）、不動産投資信託（REIT）など、いろいろな単位で投資が可能な対象である。その物件の権利関係と実際の現場における居住実態の多様性から、利害関係はきわめて複雑になる。わけても、その投資家自身がそこに在住か不在かによって、他の利害関係者との関係は大きく異なる。以下では、証券レベルではなく、実物のマンション投資・購入を前提とする。

実際、個人による室単位のマンション投資・購入における資本回収の具体的な方法は、火災等による保険適用による補填等を除けば、

（Ⅰ）収益賃貸物件としての長期所有と減価償却（インカムゲイン。ただし、賃貸借契約に至らない、あるいは家賃を未納または滞納される、といったリスクを含む。）

（Ⅱ）転売・交換を含む譲渡（キャピタルゲインまたはキャピタルロス。ただし、環境変化による物件の市場価値変動を含む。）

（Ⅲ）相続または贈与（次世代への承継（Ⅰ）、終の棲家。）

これらのいずれかである。これに対して、株式会社における投資家（株主）の資本回収の具体的な方法は、

(i) 長期の株式配当（インカムゲイン。ただし、無配のリスクを含む。）

(ii) 譲渡（キャピタルゲインまたはキャピタルロス。ただし、譲渡制限の有無、市場性の有無、評価額の不特定、等を含む。）

(iii) 清算（残余財産分配、吸収合併等による存続（i）を含む。）

これらのいずれかである。

既往の論争では、資本回収という視点から、区分所有者の在住と不在、投資の期間と目的、これらをバランスよくふまえているものは見当たらない（e.g. 日本住宅管理組合協議会, 2015;

日本マンション学会理事会, 2015; 藤井, 2016; 岡田, 2017; 黒木, 2017; 浅見ほか, 2017)。

にもかかわらず、それらの点をふまえたうえで、条項削除と重要性明記という結末をみると、巧みに妥協がはかられていることが窺い知れる。そのような意味で「コミュニティ条項の再整理」と称されることもある。ただし、マンションをめぐる法律用語（専門用語）と日常語が合致していない（e.g., マンション, 団地, など）ことなどから、その妥協を理解するには、資本回収の視点が欠かせない。

というのは、榊(2019)によれば、1997年の建築基準法改正による規制緩和を契機として、2000年ごろから竣工が始まったいわゆるタワー・マンションの開発許可、敷地確保、設計、施工、販売、所有、占有（居住）にかかわる多数の関係者の、利害の内容が多岐にわたっているからである<sup>3</sup>。しかも、特殊な工法で建設されたタワー・マンションの解体・大規模修繕に関しては、その実例もデータもともに乏しい。言い換えると、投資家・購入者たる区分所有者が、自ら負うべき長期的な経済的負担を見通せないのである。

これに対して、戸建ての権利関係は相対的に簡素であり、戸建ての再建にかかる経済的負担の見積もりも立てやすい。たとえば、外壁工事の品質と工期をどうするか。戸建てなら、所有者のライフプランと予算だけを考慮すれば済む。しかし、いわゆるタワー・マンションにおける共用部分の維持・管理・計画修繕にかかる予算額は桁違いである。

事実、国土交通省「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」の座長、福井（2016, p. 95）はこう述べている。

筆者（引用者：福井座長）は、今のところ、現在の制度を前提とする限り、今後居住の場として、または資産としてマンション購入という危険な選択を人々がすることは必ずしも賢明とはいえないと考えているが、選択済みの人々の資産をできるだけ守ること、今後マンションをうっかり購入してしまった人々についてもできるだけその資産価値の下落を防ぐことは社会にとっても重要であるという観点から、マンションに関して研究し、今般の改正にも関わってきた（傍点は引用者）。

個々の区分建物（または区分所有建物）、個々の区分所有権に関して、その個別特殊な事情から、個々の区分所有者にとって将来の見通しは必ずしもよいとは限らない。そのような現実が、けだし、福井座長が言う「必ずしも賢明とはいえない」「うっかり購入」という表現の背景にあるものと思われる。その背景を資本回収の視点から整理する。これが本研究の目的である。

以下では、第1に、資本回収の視点から、合名会社と株式会社、さらに、非公開会社と公開会社をそれぞれ比較して整理する。第2に、投資・購入の期間と目的に分けて、長期と短期、在住と不在（賃貸または投機）、の観点からマンション投資・購入の資本回収を具体的に検討する。第3に、それらの作業をふまえたうえで、条項削除と重要性明記の意味、すなわちマン

<sup>3</sup> 1995年の阪神・淡路大震災以降、構造計算書偽造問題（通称A事件）が2005年、免震ゴムの性能データ改ざん事件と、虚偽データによる基礎杭工事事件がともに2015年、というように、区分所有建物（区分所有法1条）にかかわる重要な事案が断続的に発覚している。

ション条項の削除をめぐる論争を、公式組織と非公式組織の見地から、理論的に再考する。

## 2 投下資本の回収

### (1) 合名会社と株式会社

合名会社における無限責任社員は、法人社員が許容されている（会社法576条1項4号）ものの、原則として一世一代の自然人である。というのは、定款次第では、死亡したときにその地位が必ずしも相続されるわけではないからである。金銭出資や現物出資よりもむしろ、信用出資や労務出資を基礎として合名会社を構成している無限責任社員にとって、資本の回収とはどういう意味であろうか。

債権者の観点からは、その合名会社を構成するすべての無限責任社員ひとりひとりの全財産が担保であるから、債権の引当として会社帳簿上の純資産が問題になることはない。その意味で、合名会社においてはそもそも資本の概念が存在しない。よって、資本の回収という概念も存在しない。

これに対して、課税庁側の見解はどうか。無限責任社員による労務出資や信用出資に関する法人税法上の取り扱いに関して、高橋（2009）はこう述べている。すなわち、

労務出資又は信用出資（以下「労務出資等」という。）は人的会社といわれる合名会社の社員及び合資会社の無限責任社員に認められている出資の形態である。これらの会社は所有と経営が一致しており、会社の内部関係が定款により自由に設計できる小規模で前近代的な会社であるといえる。

基本的な制度面をこのように確認したうえで、高橋はその論考を次のように結んでいる。

労務出資等に関する法人税法上の取扱いについては、社員の地位は出資の種類によって差異はなく労務出資等は財産出資と同じく取り扱われることから、原則として、労務出資等の価額は資本金等の額に含める。ただし、会社財産としての資本金等の額を計算する場面にあつては、労務出資等の価額は資本金等の額に含めないものとして取り扱うのが相当である（傍点は引用者）。

傍点部分を読むと、主張の論理が首尾一貫していないことがわかる。というのは、信用出資にせよ労務出資にせよ、これを資本金に「含めない」ものとして取り扱うかどうかは問題ではないからである。そうではなくて、それが貨幣的評価に馴染まないからこそ、信用出資にせよ労務出資にせよ、これを適正に計上することが「できない」のである。この論点は、人的資源会計ないし人間資産会計と本質的に通じている（Flamholtz, 1974; 若杉, 1973, 1979）。

これに対して、株式会社においては、資本の回収は、

- (i) 長期の株式配当（インカムゲイン。ただし、無配のリスクを含む。）
- (ii) 譲渡（キャピタルゲインまたはキャピタルロス。ただし、譲渡制限の有無、市場性の有

無、評価額の不特定、等を含む。)

(iii) 清算（残余財産分配、吸収合併等による存続 (i) を含む。)

これらのいずれかによって達成することが、制度上、保障されている。

## (2) 非公開会社と公開会社

株式には譲渡自由の原則が保障されている。であるからこそ、巨額資本の調達が可能なのである（村田，2016）。事実、会社法が被保護対象として想定している株主とは、「不特定多数の者で、特に法的知識、交渉能力、資金力等を有しない」場合である（相澤・郡谷，2006，p. 154）。無機能資本家の典型である。

しかし、資金調達と会社目的の達成のために、種々の例外も、法律上、認められている。わけでも、株式会社の原理的な特質を骨抜きにしているのが、株式の譲渡制限（会社法2条5号対比）である。定款による株式譲渡制限は、当該株式会社が、間接有限責任の原則を維持しつつも、実質的には、物的会社から人的会社へと限りなく歩み寄ることを意味している<sup>4</sup>。株式の非公開もこれと同じ意味である。たとえば、中條（2005，p. 36）は、上場廃止による証券市場からの撤退を「株式会社としての死刑宣告」と形容している。

その結果、資本の回収は、上記の (ii) が事実上閉ざされ、以下の2つの道に絞られる。

(i) 長期の株式配当（インカムゲイン。ただし、無配のリスクを含む。)

(iii) 清算（残余財産分配、吸収合併等による存続 (i) を含む。)

もっとも、非公開会社であっても、他の既存株主が引き取ってくれれば、その限りにおいて資本の回収の用途は立つ。ただし、市場取引でなく相対取引に限られることから、必ずしも当初の出資額を全額回収できる保証はない。加えて、たとえば無配が長期に及べば、持株はすべて塩漬けとならざるを得ず、資本の回収はさらに遠のいてゆく。

これに対して、定款変更による、譲渡制限の撤廃ないし株式の公開は、株主にとって投下資

表1 公開株式とその他の出資形態

		撤退（退出）障壁	
		小	大
参入障壁	小	公開株式	買取請求など
	大	第三者割当増資など	非公開株・譲渡制限株 無限責任社員

出典：Porter（1980）をもとに筆者作成

4 非公開会社に関する理論的な説明として準組合法理がある（大野，2007）。

本の回収を担保するものであり、株式会社の原理に適合する<sup>5</sup>。

以上を整理すると、公開会社の株式は、一方で機動的な資金調達を可能とし、他方で資本の回収を担保している。それゆえに投資家は、流通市場を通じて、投資することも、撤退(退出)して資本を回収することも、いつでも可能である。しかし、利益相反など、経営者による裁量的行動が適切に制御されず、その結果、経営が安定しない余地もある(プリンシパルとエージェントの問題)。

これに対して譲渡制限つきあるいは非公開の会社では、会社側の資金調達に制約がかかるうえに、株主側の資本回収は必ずしも担保されない。反面、資本と経営が未分離であることから出資者同士は運命共同体となり、それゆえに放漫経営に一定の歯止めがかかり、相対的に経営が長期的に安定するものと期待される。しかし、そのような特質が原理的に純化されていくと、所有と経営が一致して、合名会社へ近づいてゆく。

要するに、投資家にとって参入障壁も撤退障壁もともに小さいのは公開会社であり、公開会社こそが株式会社の原理と適合する(表1左上太枠)。

### 3 投資・購入の期間と目的

#### (1) 長期と短期

ここでは、マンション投資・購入に関して、資本回収の視点から、長期と短期に分けて検討する。長期と短期の境目については必ずしも1年(ワン・イヤールール)ではなく、相対的とする。

長期の投資・購入は、オーナーチェンジによる資本回収を含む賃貸用物件(不在所有)として、または終の棲家(在住所有)としてのいずれかである。前者は、キャピタルゲイン(ロスもありうる)またはインカムゲインを主な目的とするものである。後者のばあい、投資の面を見出すことはほとんどできない。

短期の投資は、転売による資本回収(キャピタルゲイン)を目的とするものである。このばあい、投資家がそこに在住することはまずない。というのは、新築物件(分譲販売)にせよ中古物件にせよ、マンションは経年劣化による資産価値の減少という宿命から逃れることはできないからである。そればかりではない。たとえ未入居・未使用のままであっても、固定資産税の負担に加えて、区分所有法3条に規定される「団体」(以下、3条団体という)としての管理組合(または管理組合法人)に対する管理費や修繕積立金の負担義務を免れることもできない。

経年劣化とそういった固定費を上回って、市場での高い評価を維持している物件は、実際にはそう多くはないであろう。ただし、後述するように例外はある。区分建物(または棟単位の区分所有建物)に限らず、一般に不動産の資産価値は必ずしも物的・貨幣的尺度のみで決まるわけではないからである。

---

5 なお、合名会社における無限責任社員の退社、退社の撤回、合名会社の解散については、とりわけ「やむを得ない事由」の解釈をめぐる法的に多くの論点が提起されている(伊藤, 2015; 高木, 2018)。

## (2) 在住と不在（賃貸または投機）

在住であるからといって、それが長期とは限らない。たとえば、リゾートや別荘として富裕層が投資・購入するばあい、長期になることもあれば、短期で転売することもありうる。しかし、区分所有者が長期住宅ローンを抱え、かつ他に在住できる場所を持たない非富裕層であるとき、事実上、そこが終の棲家となる。たとえば、モーゲージ・ローンはそこに着目して設計された金融商品である。このばあい、何らかの事情でその物件の市場価値がいちじるしく高騰し、かつ他に代替の居住場所があるといった条件が揃わない限り、転売して転居することはきわめて困難である。

これに対して不在のばあい、賃貸用（インカムゲイン目的）か、または転売を目的とする投機（キャピタルゲイン目的）のいずれかである。もっとも、先々、住居の本拠を入れ替える可能性もないわけではないものの、通常、それが主な目的ではない。

表2 在住所有者と不在所有者

		撤退（退出）障壁	
		小	大
参入障壁	小	巨大資本・不在所有者（分譲用） 短期投資/投機	巨大資本・不在所有者（賃貸用） 長期投資（オーナーチェンジを含む）
	大	富裕所有者（リゾート・別荘を含む） 在住も不在も/短期も長期も	非富裕・在住所有者（終の棲家）

出典：Porter（1980）をもとに筆者作成

以上から、マンション投資・購入が容易ではなく（参入障壁が大きく）かつ転売も容易ではない（撤退障壁が大きい）のは、高額な長期住宅ローンの残高を抱え、そこを終の棲家とせざるをえないような、在住の区分所有者である。こうした在住の区分所有者は、そこから撤退（転居）することが事実上できない（表2右下太枠）。その他の区分所有者は、何らかの手段により撤退することが可能である。

## 4 3条団体の性質

以下では、3条団体の性質について先行研究をレビューする。まず、条文を確認しよう。

### 区分所有法第三条

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。

この条文における強行規定は、自然人であれ法人であれ、区分所有者であれば必ずこの3条団体の構成員にならなければならないこと、これだけである。それに対して、集会を開催すること、規約を定めること、管理者を置くことは、いずれも任意規定である。

この条文だけを読めば、区分所有者に対する拘束はほとんどないかのように感じられる。しかし逆に、任意規定である集会、規約、管理者に関する定めをひとたび置けば、すべての区分所有者は例外なくそれらに拘束される。定めを複雑にするのもシンプルなものとしておくのも、維持するのも変更するのも、管理者を置くのも置かないのも、すべて区分所有者次第というわけである。

したがって、3条団体は、後述するように、組合と社団の両面を持つ。同じ団体という名称ではあるものの、組織論における団体（中條, 1998, 2005, 2020）<sup>6</sup>とはその意味合いが異なる<sup>7</sup>。

かりに、いっさいの定めを置かないまま、3条団体の運営を円滑にすることは可能であろうか。

たとえば、構成員がすべて同じ親族同士であり、かつその親族同士で頻繁に話し合う機会があれば、運営に差し障りはないかもしれない。しかし、ひとたび親族以外の者が構成員に加われば、お互いの生活の秩序を保つために、ルールが必要になるであろう。利害調整にかかわる問題について逐一話し合うよりもルールを決めたほうが、その調整コストが小さいからである<sup>8</sup>。

3条団体の性質については、小沼(1984, p. 223)によれば、区分所有者の団体という集团的・人的要素に注目するとき、民法上の組合とみる説と、一種の社団とする主張が説かれてきた。組合と社団の区別については、理念的には、比較的団体性の稀薄な小規模の団体を組合的な団

6 中條による「組織における団体の位置と意義」をめぐっては、稲村と中條の間で論争が交わされている（稲村, 2006, 2007, 2009, 2010; 中條, 2007, 2008, 2009a, 2009b）。

7 しかも、下記の通り3条団体は、標準管理規約において正式に「〇〇マンション管理組合」と称されるために、組織論の立場からはとても理解しにくい。

標準管理規約（単棟型）（団地型）（複合用途型）共通 第6条

区分所有者は、区分所有法第3条に定める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として、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。

そればかりではない。たとえば、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」においては、建替事業のためのマンション建替組合も、敷地売却事業のためのマンション敷地売却組合も、ともに法人である（5条1項2項, 6条1項, 116条, 117条1項）。

8 梶浦(1984, p. 376)によれば、マンションの現場では、管理組合（3条団体）に対して「自治会」と称される地域住民によるコミュニティも少なからず存在するという。地域住民であるから、在住区分所有者のみならず、3条団体の構成員ではない賃借人（占有者）もまた、任意団体たる自治会の正式な構成員になれる。ただし、梶浦(1984)は『区分所有法』初版には所収されているが、改訂版(2007)では割愛されている。

体とし、逆に、団体性の強い大規模かつ永続的な団体を社団とするのが一般である。

区分所有法に関する旧法（1962年）以来の改正（1983年）にあたって、丸山（1984）が改正新法の課題として2つを指摘している。すなわち、1つは敷地の登記であり、もう1つは居住用集合分譲住宅（マンション）の管理である。曰く、

マンションとは「他人とかかわり合いなく生活できる場所」である、という生活態度は旧法に適合的といえないわけではない。しかし、マンションでは他の区分所有者と必然的に接触をもたざるをえず、したがって、管理制度を、任意から必須へ、自由から強制へ、全員一致から多数決へと変えなければならない（丸山, 1984, p. 9）、と。

以上が、条項削除をめぐる論争の根本の1つである。要するに、3条団体を組合とみるべきか、社団とみるべきか、である。

表3 合名会社と株式会社の比較

	合名会社	株式会社
社員構成	無限責任社員（1名以上、法人にも社員資格有り）	株主（1名以上）
社員の出資	金銭その他の財産、労務出資・信用出資も可	原則として金銭出資（一定の要件で現物出資も可）・全額払込主義
持分譲渡	他の社員全員の承認（定款で別段の定めも可）	原則自由（定款で譲渡制限の定めも可）
退社	やむを得ない事由があるときにはいつでも可	不可（例外：株式買取請求など）
定款変更の方法	総社員の同意（定款による要件軽減も可）	株主総会の特別決議
計算書類の開示	不要	必要（株主への提供と株主総会での承認）
利益分配	出資割合と異なる分配が可能	原則として出資割合（非公開会社の場合は、定款で別段の定めも可）
会計監査	不要	原則として必要

出典：木下（2015, p. 189, 表 VII-1）を加筆・修正

条項削除の推進派が依拠する規範はこうである。管理組合（法人を含む）による管理活動は、マンションという建物、敷地、附属施設、これらの物的な意味における「資産価値の維持・向上」に限られるべきである。3条団体とは必ずしも合致しない、その他の自治会、運動会、同好会といった活動は、対象外とされるべきである。

そもそも、マンションの資産価値は何によって決まるのであろうか。建物の物理的な状態によることは間違いないし、地理的な意味での立地条件も重要であるということは疑うべくもない。後者はいかんともしがたいことが少なくない。これに対して前者は、日常的な清掃に加えて、定期的な修繕・改修により、資産価値を維持・向上することができる。

しかし、論争の対象はマンションである。たとえば、区分所有法の射程にある商業用テナントビルではない。たとえそれが一部分であれ、人が居住する専有部分を含むマンション、これ

である。マンションは法律で次のように定義されている。

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第二条第一号

イ 二以上の区分所有者（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「区分所有法」という。）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設

ロ 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（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おける当該土地及び附属施設

人が「居住する」ということは、マンションでは特殊具体的な日常生活が営まれていることを意味している。不動産価格（家賃・地代を含む）の相場は基本的には地理的要因に左右される。具体的な要因としては、気候、公共交通機関へのアクセス、用途地域、学区、職業、年齢、所得階層等の、分布や偏りがある。

しかし、不動産は不特定物ではない。それゆえに不動産相場にバラツキはつきものである。たとえば、高級住宅街であっても、たまたま近隣関係がギスギスしている物件もあれば、貧困層が多いマンションであっても、近隣関係が円満な物件もあるであろう。居住者間の相性の良し悪しもまた相場を左右する要因である。要するに、不動産価格が高ければ居住環境に恵まれるという保証はないのである。

したがって、マンションの「資産価値の維持・向上」を左右するものは、物的な意味における管理だけではない（不動産鑑定評価基準）。逆に、たとえ老朽化した物件であっても、また高齢者の割合が高くても、居住者（賃借人などもありうるので3条団体構成員に限られない）自身による不断の努力によって、適切に治安が保たれ、そこに良好なコミュニティが形成・維持されていれば、そのような物件の資産価値は下落しないかもしれない（総務省、2014；甲斐、2016；岡田、2017, p. 73）。

ここで、条項削除反対派の見解を参照することにしよう。

現場の自発的な取り組みによるコミュニティ形成を政策論に封じ込めて管理組合による自治から管理への移行を促せば、マンションにおける社会の分断につながると警鐘を鳴らし、加えて、居住者や投機目的としての外国人がさらに混乱要因となる懸念がある、と岡田（2017, pp. 75-76）は指摘している。藤井（2016）もこれと同趣旨の懸念を表明している。

黒木（2017）は、標準管理規約における理事会制度と会社法法制を比較検討しつつ、居住目的の投資と利殖目的の投資という相違点から、マンション・ガバナンスとコーポレート・ガバナンスの間の親和性を認めつつもその限界を指摘している。

すなわち、マンション管理における所有と管理の分離は、株式会社における所有と経営の分離と、所有者が特定の他人に委託するという点で共通している。しかし、前者が投資物件を除いて長期保有が前提にあるのに対して、後者は譲渡制限会社を除いて株式の大量かつ頻繁な流通が前提にある（黒木、2017, p. 71）、と。

ここで、黒木の指摘における、前者（マンションにおける長期保有）が表2右下太枠に、後者（公開会社における大量かつ頻繁に流通する株式）が表1左上太枠に、それぞれ該当する。

以上から、条項削除反対派の視点は、不在所有者ではなく、在住所有者（ないし3条団体を構成しない、賃借人などの居住者）のそれであると言える<sup>9</sup>。

3条団体は組合と社団の両面を持つ。具体的には、前者の色あいが濃いのが、主に在住所有者から成るマンションであり、後者の色あいが濃いのが、在住と不在の所有者が混在する大規模な分譲マンション、不在所有者のみによる収益賃貸用マンション、一部に居住専有部分があるものを含む商業用テナントビル、などである。ただし、管理組合法人として登記の有無にかかわらず、収益事業を営めば3条団体は法人税の課税対象となる<sup>10</sup>。

個々の利害状況に応じて、その3条団体（すなわち管理組合）に関して、関係者のだれもが自由に参加・離脱できれば何も問題はない。区分所有者と実際の居住者（所有者または賃借人などの占有者）は法的に分離されている。であるがゆえに、両者が同一であることもあれば異なることもある。そのような複雑な現実と、それに伴う当事者間の利害調整という問題が、条項削除をめぐる論争の根本にある。

## 5 結語

本研究の出発点は、条項削除の推進派と反対派、両陣営による論争であった。第1に、資本回収の視点から、合名会社と株式会社、さらに、非公開会社と公開会社をそれぞれ比較して整理した。第2に、投資・購入の期間と目的に分けて、長期と短期、在住と不在（賃貸または按揭）、の観点からマンション投資・購入の資本回収を具体的に検討した。

最後に、国土交通省による2004年1月23日発表資料から、標準管理規約（旧中高層共同住宅標準管理規約の改正）においてコミュニティ条項が「管理組合の業務」の1つとして新たに追加された当時における、パブリックコメントとそれに対する検討会の対応の資料を紹介して、2016年改正における条項削除と重要性明記をめぐる論争を、公式組織と非公式組織の見地から理論的に再考する。

表4における下線からわかるように、2004年当時において、「意見」（条項削除推進派）と「考え方（案）」（条項削除反対派）は噛み合っていない。それどころか、表4の下枠の意見は、事実上、無視されたかたちとなっている。2004年改正において登場したコミュニティ条項は、その後、都市住宅学会マンション管理規約特別研究委員会（以下、都市住宅学会委員会という）

<sup>9</sup> 居住・非居住の間で異なる扱いが認められた判例（最高裁判所判例集、協力金請求事件、2010）がある。すなわち、マンションに居住していない区分所有者（不在組合員）だけに金銭的な負担を課することは、その必要性があり、かつ、合理的な範囲内であれば可能である（最判平成22年1月26日）。

<sup>10</sup> 合名会社を法人とすることの意義に関して、中條（2005, pp. 44-46）は、それが法技術でしかなく「集団と団体の組織論的な峻別」の見地からみると適合的でない、という。この点、商業登記を通じた取引の安全確保よりもむしろ課税庁による課税対象の捕捉がその主目的であると考えれば、一応、首尾一貫する。合名会社を、これと瓜二つの、たとえば有限責任事業組合と比較すると、法人格の有無だけが際立っている（木下、2015, p. 193, 表VII-2）。

表4 マンション標準管理規約改正概要案に関する意見概要及び当該意見に関する考え方

マンション管理に係る情勢変化に伴う事項

管理組合のコミュニティ形成

意見概要	考え方(案)
<p>良好な住環境と円滑な管理組合運営の確保のためにコミュニティ形成が重要であることから、管理組合業務として規定し、そのための活動経費を管理費として支出できる旨規定すべきである。また、管理組合が積極的にコミュニティ形成を図ることができるよう具体的な活動事例を記載すべきである。</p>	<p>ご指摘を踏まえ、地域コミュニティにも配慮した居住者間コミュニティの形成を管理組合の業務として、そのために必要となる経費を管理費から支出できる旨を規定する。</p>
<p>管理組合は建物の適正な維持管理を目的とする団体であること、また、リゾートマンション等のように区分所有者が常時居住していない場合はコミュニティ形成が極めて困難であることから、管理組合の業務として規定すべきではない。</p>	<p>コミュニティは、建物の維持管理の観点から必要であること、リゾートマンションのようなところでもコミュニティの存在が維持管理を妨害することにはならないことから、コミュニティ形成に関する所要の規定を設ける。</p>

出典：国土交通省（2004）「中高層共同住宅標準管理規約の改正概要案に関するパブリックコメントの実施状況等について 資料2」

注：下線は引用者による。

によって次のように批判されている。

法の世界には「コミュニティ」という「団体」は存在しない。実在する「団体」は区市町村や自治会・町内会マンション管理組合等である。これらの法的実在であれば、その集団にかかわる事柄について法的に決めることができるのに対し、コミュニティがコミュニティのことを決めることは法的にはできない。要するに、裁判規範にもなりうるマンションの自治規範たる管理規約に「コミュニティ」というような用語を用いたこと自体が問題なのである（戎・大木, 2016, p. 154, 傍点は引用者）。

こうした批判に立てば、2016年改正における条項削除と重要性明記による「コミュニティ条項の再整理」は、2004年改正当時における条項新設と比べると、条項削除推進派へ歩み寄ったものと解釈することができる。

ただし、都市住宅学会委員会は、団体、集団、実在、といった用語を用いながら、規範的な面からコミュニティ条項を批判している<sup>11</sup>。「コミュニティがコミュニティのことを決めるこ

11 大道（1996, pp. 192-195）によれば、マッキーヴァー（MacIver）によるコミュニティ概念は「原始家族社会、村落共同体、都市、部族社会、国民社会、地域社会等で、何らかの社会生活の全領域にわたるもの」を意味しようとしていた。コミュニティの基礎条件として、各人が各様にそのなかでさまざま

とは法的にはできない」という指摘は、後述するように、組織論的には問題の核心を捉えている。ただし、個々の区分所有者が直面している参入障壁・撤退障壁に関しては、区分所有者間のそのバラツキが無視または軽視されているように思われる。

表4において、管理組合とは3条団体を指している。管理組合法人でない限り、3条団体は、組合と社団の両性質を持つ。マンションに関して言えば、3条団体の構成員たる区分所有者には、在住所有者と不在所有者の双方が含まれており、それらは区別されず一律に扱われている。ところが、長期の在住所有者が原則としてコミュニティ形成・維持の当事者であるのに対して、短期の在住所有者または不在所有者は事実上その当事者ではない。

表4の右側における「考え方(案)」は、一見、終の棲家としてそこに在住する区分所有者側に寄り添っていて、偏りがあるようにも読める。しかし、かりに管理業者への委託もなく自己管理も行き届かず、その結果、コミュニティが形骸化・空洞化すれば、そのようなマンションは早晩荒み、日常生活の拠点というよりも、無機質な宿泊施設へと近づいていく。

実際、総務省(2014)が指摘しているように、「管理組合にとって、マンション内部及び周辺の良好なコミュニティ及び住環境を維持・形成することは、マンションの資産価値を上げることにつながり、その目的にも適合する」ことは疑いない。

他方で、条項削除推進派からは、管理組合の業務として「コミュニティの形成」の範囲が不明確であるという主張がある。けれども、標準管理規約として管理組合の業務の範囲を明確にできない(かった)のはむしろ当然である。というのは、マンション(区分建物または棟単位の区分所有建物)は、その流通を原則とする没個性的な株式ではなく、さまざまな職業や世代の人たちが個々の目的に応じて居住することを前提とする個別特殊な不動産であるからである。

そうであるからこそ、毎年1回以上の集会または総会(区分所有法34条2項、標準管理規約単棟型42条3項4項)が義務付けられているのであって、3条団体の構成員たる区分所有者自身による区分建物(または区分所有建物)の自治が求められているのである。

株式会社においては、無機能資本金家たる株主にとって、業務執行を担う現場における非公式組織の存在は理解し難いであろうし、また理解される必要もない。それに対して、合名会社や非公開会社においては、原則として所有と経営は一致しているから、業務執行を担う現場における非公式組織の何たるかを知らない社員(出資者)はまずいとみてよい。こうして、参入障壁も撤退障壁も小さい不在所有者は前者に、両方とも大きい在住所有者は後者に、それぞれ擬えることができる。

3条団体は、バーナード流に言えば公式組織である。必要十分条件の3要素をあてはめると、共通目的は区分所有建物の維持・管理であり、コミュニケーションは区分所有建物の管理のための集会であり、貢献意欲は専有部分の所有意思である。

これに対して、コミュニティ形成・維持のための活動は、公式組織の機能を補完する関係にある。そのような活動の担い手が非公式組織である(Barnard, 1968)。したがって、都市住宅

---

な社会的欲求を充たしながらさまざまな社会関係を結んでいるが、何らかの心理的条件がなければ、その集団としてのまとまりが保証されない。具体的には、われわれ意識、役割感情、所属感情、相互依存感情、などであり、こうしたコミュニティ感情がコミュニティの基礎条件である。

学会委員会による「コミュニティがコミュニティのことを決めることは法的にはできない」という指摘において、コミュニティを非公式組織と言い換えれば、理論的に首尾一貫する<sup>12</sup>。というのは、非公式組織はそもそも共通目的をその成立要件としておらず、コミュニケーションと貢献意欲があれば理論的に成立する。しかも、法律が権利と義務の関係を統一的に明らかにする手段であるのに対して、組織論の対象は、人々の権利と義務を必ずしも伴わない相互作用をもその射程に収めているからである。

組合にせよ社団にせよ、法はその成立過程を問うことはない。そうではなくて、その成立を与件として、成立後における個々の主体の権利と義務の関係を明確にすることが、法の存在理由である。これに対して組織論は、組合や社団なるものが、どのように生成するかをもその射程に収めている。この点については稿を改めることとしたい。

### 参考文献

- 相澤哲・郡谷大輔（2006）「持分会社」相澤哲編『別冊商事法務・立案担当者による新・会社法の解説』第295号, pp. 153-168.
- 浅見泰司・安藤至大・親泊哲・笠谷雅也・福井秀夫・村辻義信・吉田修平（2017）『2016年改正・新しいマンション標準管理規約』有斐閣.
- Barnard, Chester I. (1968) *The Functions of the Executive*, 30th anniversary edition with an Introduction by Andrews, Kenneth R., Cambridge, MA: Harvard University Press (Originally in 1938). (山本安次郎・田杉競・飯野春樹訳『新訳・経営者の役割』ダイヤモンド社, 1968.)
- 中條秀治（1998）『組織の概念』文眞堂.
- 中條秀治（2005）『株式会社新論：コーポレート・ガバナンス序説』文眞堂.
- 中條秀治（2007）「法人論争とは何であったか：稲村毅による『株式会社新論』批判への反論①」『中京経営研究』第17巻第1・2号, pp. 69-83.
- 中條秀治（2008）「株式会社は誰のものか：稲村毅による『株式会社新論』批判への反論②」『中京経営研究』第18巻第1号, pp. 17-32.
- 中條秀治（2009a）「集団概念と団体概念：稲村毅による『株式会社新論』批判への反論③」『中京経営研究』第18巻第2号, pp. 27-40.
- 中條秀治（2009b）「『団体の時代』と組織：稲村毅による『株式会社新論』批判への反論④」『中京経営研究』第19巻第1号, pp. 1-11.
- 中條秀治（2020）『コルプス・ミスティクムとは何か：教会・国家・株式会社を貫く団体の概念』文眞堂.
- 大道安次郎（1996）「マッキーヴァーの理論」新明正道・鈴木幸壽監修『現代社会学のエッセンス：社会学理論の歴史と展開（改訂版）』ペリかん社, pp. 189-209.
- 戒正晴・大木祐悟（2016）「標準管理規約のパブリックコメント に対する当学会研究委員会からの提案の

12 標準管理規約と適正化指針の改正と同時期の2016年3月18日、閣議決定「住生活基本計画(全国計画)」には、次の文言が明記されている。ただし、役割分担をだれが主宰するかは不明である。

目標 8 住宅地の魅力の維持・向上

(基本的な施策)

(4) マンションのコミュニティ活動について、居住者、管理組合、周辺住民、民間事業者、地方公共団体等の多様な主体により、適切な役割分担の下に、積極的に行われるよう推進

反映事項について』『都市住宅学』第93号, pp. 150-160.

Flamholtz, Eric (1974) *Human Resource Accounting*, Encino, CA: Dickenson.

藤井俊二 (2016) 「コミュニティとマンション管理」『日本不動産学会誌』第29巻第4号, pp. 175-179.

福井秀夫 (2016) 「マンション管理のガバナンス：利益相反とコミュニティ活動のリスクを考える」『都市住宅学』第93巻, pp. 85-96.

稲村毅 (2006) 「株式会社の組織性と法人性：中條秀治『株式会社新論』批判(上)」神戸学院大学『経営学論集』第3巻第1号, pp. 119-144.

稲村毅 (2007) 「株式会社の組織性と法人性：中條秀治『株式会社新論』批判(下)」神戸学院大学『経営学論集』第3巻第2号, pp. 47-78.

稲村毅 (2009a) 「中條団体論再論：反論への一回答」神戸学院大学『経営学論集』第6巻第1号, pp. 1-26.

稲村毅 (2009b) 「中條法人論再論」神戸学院大学『経営学論集』第7巻第1号, pp. 1-30.

伊藤雄司 (2015) 「事例21」伊藤靖史・伊藤雄司・大杉謙一・齊藤真紀・田中巨・松井秀征『事例で考える会社法・第2版』有斐閣, pp. 421-438.

甲斐徹郎 (2016) 『土地活用のリノベーション：不動産の価値はコミュニティで決まる』学芸出版社.

梶浦恒男 (1984) 「区分所有者と新法」丸山英気編著『区分所有法』大成出版社, pp. 372-393, 第3編第4章.

木下崇 (2015) 「持分会社・外国会社」永井和之編著『よくわかる会社法・第3版』ミネルヴァ書房, pp. 187-196, 第VII章.

国土交通省 (2004) 「中高層共同住宅標準管理規約の改正概要案に関するパブリックコメントの実施状況等について 資料2」「中高層共同住宅標準管理規約の改正について」(2021年1月29日閲覧)

[http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha04/07/070123\\_3\\_.html](http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha04/07/070123_3_.html)

国土交通省 (2014) 「不動産鑑定評価基準」「不動産鑑定評価基準等」(2021年1月29日閲覧)

[http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk4\\_000024.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk4_000024.html)

国土交通省「マンション管理について」(2021年1月29日閲覧)

「マンションの管理の適正化に関する指針」(2016年3月14日告示)

「マンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメント」

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000052.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html)

小沼進一 (1984) 「管理組合法人」丸山英気編『区分所有法』大成出版, pp. 220-251, 第2編第6章.

黒木松男 (2017) 「区分所有法法制における理事会制度と会社法法制の相違」『マンション学』第58号, pp. 70-78.

MacIver, Robert M. (1917) *Community: A Sociological Study: Being an Attempt to Set out the Nature and Fundamental Laws of Social Life*, London, UK: Macmillan. (中久郎・松本晴晴監訳『コミュニティ：社会学的研究：社会生活の性質と基本法則に関する一試論』ミネルヴァ書房, 1975, 2009.)

丸山英気 (1984) 「区分所有法序論」丸山英気編『区分所有法』大成出版, pp. 3-16, 第1編.

丸山英気編著 (2007) 『改訂版・区分所有法』大成出版社.

一般社団法人マンション管理業協会「管理業務主任者試験」(2021年1月29日閲覧)

<http://www.kanrikyo.or.jp/kanri/index.html> 公益財団法人マンション管理センター

「マンション管理士試験について」(2021年1月29日閲覧)

<https://www.mankan.org/index.html>

公益財団法人マンション管理センター訳



- Standard Condominium Management Bylaws (Single Building Type)*  
「マンション標準管理規約（単棟型）（英訳版）」（2021年1月29日閲覧）  
[https://www.mankan.or.jp/09\\_research/research.html](https://www.mankan.or.jp/09_research/research.html)
- 特定非営利活動法人マンション管理支援協議会  
「平成28年度改正に対する管理組合理体の意見」（2021年1月29日閲覧）  
<http://www.mansion.mlgi.com/law19.htm#108>
- 村田和彦（2016）「株式会社の原理を問う：営利事業の遂行主体の観点から」『経営學論集・株式会社の本質を問う：21世紀の企業像』, 第86集, pp. 22-28.
- 日本法令外国語訳データベースシステム  
*Act on Building Unit Ownership, etc.* (2021年1月29日閲覧)  
<http://www.japaneselawtranslation.go.jp/law/detail/?id=2015&vm=04&re=01>
- 特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会（2015年11月）  
「標準管理規約等の改正案に関する NPO 日住協の見解」（2021年1月29日閲覧）  
<http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp/honbu/4355.html>
- 一般社団法人日本マンション学会（2017年9月, 2018年3月）  
「改良版マンション標準管理規約（一般・単棟型）」（2021年1月29日閲覧）  
<https://www.jjcl.or.jp/>
- 一般社団法人日本マンション学会理事会（2015年5月）  
「マンションの新たな管理ルールに関する検討会報告書への意見」（2021年1月29日閲覧）  
<https://www.jjcl.or.jp/>
- 岡田順太（2017）「都市と憲法・序説：コミュニティ条項をめぐる」『白鷗大学法科大学院紀要』第10号, pp. 55-77.
- 大野正道（2007）『非公開会社の法理：社団法理と準組合法理の交錯』システムファイブ.
- Porter, Michael E. (1980) *Competitive Strategy: Techniques for Analyzing Industries and Competitors*, New York: Free Press. (土岐坤・中辻萬治・服部照夫訳『競争の戦略』ダイヤモンド社, 1982.)
- 最高裁判所判例集（2010）「協力金請求事件」（2021年1月29日閲覧）  
[https://www.courts.go.jp/app/hanrei\\_jp/detail?id=38357](https://www.courts.go.jp/app/hanrei_jp/detail?id=38357)
- 榊淳司（2019）『すべてのマンションは廃墟になる』イースト新書.
- 総務省（2014）「今後の都市部におけるコミュニティのあり方に関する研究会報告書」  
「今後の都市部におけるコミュニティのあり方に関する研究会」（2021年1月29日閲覧）  
[https://www.soumu.go.jp/main\\_sosiki/kenkyu/tosi\\_community/index.html](https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/kenkyu/tosi_community/index.html)
- 高橋正朗（2009）「労務出資等に関する法人税法上の取扱いについて」  
『税務大学校論叢』第62巻, pp. 399-464.
- 国税庁（2021年1月29日閲覧）  
<https://www.nta.go.jp/about/organization/ntc/kenkyu/ronsou/62/06/mokuji.htm>
- 高木康衣（2018）「持分会社における退社制度について」『熊本ロージャーナル』第14号, pp. 21-46.
- 若杉明（1973）『人的資源会計論』森山書店.
- 若杉明（1979）『人間資産会計』ビジネス教育出版社.

