シリーズ
くらしの最前線

マンションを維持管理する人
―長寿命化を支える人をめぐる日本とフランスのあゆみ―

新潟大学　寺尾 仁

はじめに

日本ではマンション[*1]の「２つの老い」に立ち向かうべく，マンションの管理が，研究，実務，社会全般など多くの角度から大きな話題となっている．マンションが，建物・設備の経年と区分所有者・居住者の高齢化という２つの現象に直面していることの意味の整理と対応策が求められているのである．国土交通省によれば，2023年末のマンション（ここでは中高層（３階建て以上）・分譲・共同建で，鉄筋コンクリート造，鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の住宅）のストック戸数は約700万戸，そのうち建築基準法が耐震基準を強化するために改正された1981年より前に建築確認を得て建設されたものが約100万戸とされる．さらに同省の「令和５年度マンション総合調査」ににによればマンションの居住人口は約1,500万人で[*2]，高齢化も進み，年齢70歳以上の世帯主が2003年度には全世帯主の10.2%だったのが，2023年度には25.9%となっているとしている．

この状況の中で求められている課題が，マンションの維持管理の改善とそれによるマンションの長寿命化，つまり良いマンションをていねいに扱って長く使うことである．本稿ではマンションの長寿命化の実現に向けて，マンションの維持管理に携わる者について，日本とフランスを比較しながら検討する．

本論に入る前，日本のマンション管理の課題の解明のためになぜフランスの事情と比較するのかを説明したい．その理由は大きく３つある．

第１は日本とフランスの両国においてマンションが，別荘などを除く主たる住宅として広く用いられているからである．主たる住宅中においてマンションの占める割合は日本では2024年末で約13%（東京カンテイ[*3]），フランスでは2013年に約28%（国立経済統計研究所『フランスの住宅事情2017』（INSEE.-Les Conditions de logement en France, éd. 2017[*4]）である．

第２はマンション法制の展開が両国で似ていることである（表１参照）．日本は，民法の特別法として建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」と略）を1962年に制定し，1983年に管理に係る規定を中心に大改正をした．大改正の前年，1982年には建設省は管理の実務を反映させた中高層共同住宅標準管理規約（2004年改正でマンション標準管理規約．以下合わせて「標準管理規約」と略.）を定めた．その後，1995年の阪神・淡路大震災による甚大な損害を受けたマンションの取壊し・建替えの困難を克服するために区分所有法だけでなく被災マンション法が制定された．さらにマンションだけでなく住宅全般の質を高めることを目的とする住宅品質確保法が1999年に制定され，マンション法制でもそれまでの私法の建物区分所有法に加えて，公法の色彩の濃いマンション管理適正化法（2000年制定），マンション建替え円滑化法（2002年制定）を定めて，震災被害からの復興に留まらず，マンションの維持管理処分の全体を改善する法律を制定している．フランスでは現行の区分所有法である1965年法の施行令を1967年[*5]に定めた．その後，長い間大きな法改正を行なわなかったが，1994年に荒廃区分所有（copropriété en difficulté）という術語を1965年法に挿入する改正を行ったことを契機にマンションの荒廃の予防・修復を定める法改正をそれ以後続けるが，2014年に総合的なマンション管理体制を構築するために私法の区分所有法，公法の建設・住居法典[*6]，業法の不動産業法[*7]を改正[*8]した．

第３はフランスのマンションは長寿命なので，日本で今後マンションの長寿命化に向けて維持管理の方向を考え直すにあたって有益な経験として参照できるからである．ちなみに，フランスでは全マンション戸数の約2/3が

Hitoshi TERAO
新潟大学人文社会科学系　フェロー
〔著者紹介〕（略歴）早稲田大学大学院法学研究科修士課程修了（法学修士），トゥールーズ第Ⅰ大学（フランス）都市計画法・建設法高等専門研究学位課程修了（DESS Droit de l'urbanisme et de la construction）．新潟大学教養部助教授，同工学部助教授，同人文社会科学系（工学部・経済科学部担当）准教授を経て，2023年４月より現職．
〔専門分野〕都市法，住宅法，地域づくり

Copyright © 2025 The Japan Society of Home Economics

表1　日本とフランスのマンション法制の進展

	日本				フランス			
	マンション法		住宅・建築法全般		マンション法		住宅・建築法全般	
マンション以前期	1896	民法 第208条区分所有	1919 1919 1950 1952	（旧）都市計画法 市街地建築物法 建築基準法 宅地建物取引業法	1938	（旧）建物区分所有法	1919 1954	（旧）都市計画法 （旧）都市計画・住居法典
マンション法創成期	1962	建物区分所有法	1968 1970	（現）都市計画法 建築基準法大改正	1965 1967	（現）建物区分所有法 建物区分所有法施行令	1970 1973 1978	不動産専門職法 （現）都市計画法典 （現）建設・住居法典
マンション法定着期	1982 1983	中高層住居標準管理規約 建物区分所有法大改正	1981	建築基準法改正 耐震基準教化 （←宮城県沖地震）				
荒廃マンション対策期	1995 2000 2002 2013 2014 	被災マンション法 全壊後も管理組合存続 （←阪神・淡路大震災） マンション管理適正化法 「マンション」が法律用語 マンション管理業，マンション管理士規定 マンション建替え円滑化法 被災マンション法改正 取壊し要件緩和 マンション建替え円滑化法改正 要除却認定マンション制度創設 （←東日本大震災）	1995 1999	耐震改修促進法 （←阪神・淡路大震災） 住宅品確法	1994 1994 2000 2003～	建物区分所有法改正 「荒廃マンション」挿入 OPAH 区分所有 荒廃マンション修復事業制度 市街地連帯・再生法 私法・公法改正による荒廃マンション対策 荒廃マンション予防・治癒各種制度創設		
マンション管理体系化期	2020 2020 2025 	マンション建替え円滑化法改正 マンション管理適正化法改正 マンション管理への市町村介入 建物区分所有法改正 管理・再生の円滑化			2014 2018 	住宅へのアクセスと都市計画改革法 健全段階から修復不能段階までの体系的管理体制構築のための私法・公法・業法改正 住宅・地域開発・デジタル法 建物区分所有法の対象はマンションのみ		

1970年より前，すなわち石油危機の前に建築された住宅であり，さらにその約半数が1914年，すなわち第１次世界大戦開戦の前に建設された住宅である（フランスの住宅事情 2017）[*9].

1. 維持管理に携わる者の制度

(1) 日本

日本でマンションの維持管理に直接に携わる者として定められているのは，管理者，理事会，管理業者，占有者の４者である.

区分所有法は，マンションの管理を担う者として管理者を置き，その職務を①共用部分・敷地・附属施設の保存，②区分所有者の集会決議の実行，③規約で定めた行為，④損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領とし，その職務に関して区分所有者を代理する（第26条）とする．管理者は区分所有者の集会の議決によって選任される（第25条）.

これに対して標準管理規約は，管理者に係る条文を定めずに理事会をマンションの維持管理を担う者とし，その職務を規約・使用細則・総会決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定とする（マンション標準管理規約（単棟型）第51条）．管理組合の業務は，①敷地・共用部分の保安・保全・保守等，長期修繕計画の作成・変更などの建物・設備の管理，②損害保険，修繕積立金の運用という管理組合の財務，③官公署・町内会等との渉外，マンション及び周辺の風紀・秩序・安全の維持，防災・居住環境の維持・向上という暮らし方の管理などきわめて広範にわたる（第32条）．理事は総会の決議で選任され，理事長・副理事長・会計担当理事は理事会で互選される（第35条第２・３項）．そのうえで，区分所有法との整合を保つために，理事長を管理者とする（第38条第２項）.

日本では，管理者を理事長としているマンション，すなわち理事会が管理しているマンションが2023年ではマンション全体の90％以上であり，区分所有者以外の専門家を管理者としているところは４％に満たない（令和５年度マンション総合調査）．現在広く行われている管理体制は，区分所有者が組織する理事会による管理であり，区分所有法が想定している区分所有者以外の専門家による管理ではない.

理事会管理のマンションで個々の業務を行うのは管理業者である．マンション管理適正化法は，マンション管理業者を登録制とし（第44条），マンション管理業者はマンション管理業務主任者を置くこと，基準額以上の資産を有することなどの要件を設けている（第47・56条）.

日本でマンション管理を担う者として忘れてならないのが占有者である．区分所有法には占有者に関する条文は含まれていないが，多くのマンションにおいて，自治会・町内会という占有者の組織が，マンション単独かあるいは立地している地域の団体の一部として結成されている．その際，占有の法律上の根拠は，区分所有権，賃

借権，使用借権などを問わない．業務の内容は，家庭ごみ収集のルールと収集場所の管理，避難訓練等である．このうち，法律で義務づけられているものは，50人以上が居住し得る共同住宅[*10]において防火管理者が行う消火，通報及び避難の訓練であり[*11]，この参加者は区分所有者ではなく占有者である．

(2) フランス

フランスでは，マンションの維持管理を担うのは管理者である．1965年法は，管理者をマンション管理についての唯一の責任者と定める（第18条Ⅳ）．その職務は①総会の執行，②区分所有規約の規定および総会の議決の執行，③不動産の管理，保存・保全・維持および緊急時の工事実施，④不動産を損なう恐れのある区分所有者の排除，⑤管理組合の会計管理等々と定められている（同前条Ⅰ～Ⅲ）．日本の管理の内容と比べると，不動産，総会および管理組合会計の管理に限定され，日本のようにマンション内外の生活秩序の維持管理を含んでいない．

管理者の選任は，総会の全区分所有者の議決権の過半数による議決で行う（1965年法第17条第１項，第25条c），1967年施行令第29条第６項）．この際，区分所有の成立後，最初の総会の場合，開会前に区分所有者が複数の管理会社から管理委任契約の相見積もりを取らなければならない（同前法第17条第２項）．区分所有の成立後，最初の総会までの間は，仮管理者がマンション管理，とりわけ総会の準備・招集・進行を担う．以前は，実務上では総会前にマンションの管理を行っている者を区分所有成立後の最初の規約に管理者として挿入して，最初の総会においてそのまま管理者として選任することが行われていたが，現在は仮管理者を管理者と選任する場合も総会前に複数の管理委任契約の相見積もりを取らなければならない（同前法第17条第２項）．２回目以降の選任の場合は，理事会が相見積りを取るが，管理組合が理事会を設けていない場合，または理事会を設置していても相見積もりを取らない旨の総会の決議をしている場合は相見積もりは不要である（同前法第21条）．管理者の任期は上限３年である（1967年施行令第28条第２項）が，実務上は総会が年１回開催されるために総会で１年毎に選任されることが多いとされる．

フランスの管理者に特徴的なことのひとつに管理者が必置とされていることである．総会が管理者を選任できない場合，区分所有者や当該マンションが立地している市町村の長の申立により裁判所が管理者を任命する（1965年法第17条第３項）．

フランスでは，管理者に職業管理者，すなわち管理会社と非職業管理者，すなわち区分所有者のボランティアの２つの形が定められている（1970年法第１条，1965年法第17-2条）．職業管理者は不動産専門職とされ，学歴・職歴に基づく職業適性，金銭保証，民事責任保険，無能力または欠格事由の不存在，不当な利益の収受禁止等，継続研修の受講，職業倫理規範の遵守が課される（1970年法第３・3-1・４・13-1条）．2013年には90％が職業管理者，９％がボランティア管理者であった（フランスの住宅事情 2017）．

2. 維持管理に携わる人の課題とその達成へ向けた試み

(1) 日本

A. 問題

日本ではマンションの今後の維持管理に関しては，建物の老朽化，修繕積立金の不足など多くの問題が俎上に上がっている（令和５年度マンション総合調査）が，本稿の観点からは，理事のなり手不足も大きく取り上げられていることに注目する．マンションの維持管理に携わる者の安定した確保という課題を検討する．

理事のなり手不足は，これまで長い間論じられている問題である．すでに標準管理規約の2011年改正にあたって，国土交通省が「今回の標準管理規約の改正は，役員（理事および監事－寺尾注）のなり手不足等の課題に対応する」と記している．近年では，同省の令和５年度マンション総合調査の中で「管理組合運営における将来の不安」として問うた16項目のうち「理事の選任が困難」を挙げた組合は28％弱と４番目に多く，５番目には「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」が27％弱の組合によって指摘されている．

B. 解決策

所有者の管理組合活動への関心が薄れ，区分所有者の高齢化と相俟って，理事のなり手が不足するという事態へ，国土交通省がこれまで進めている対策は，役員の資格要件を緩和することで管理に携わることができる者を増やすことである．この対策には２つの進め方がある．

国土交通省がまず手掛けたのは，役員の資格要件を緩和して，役員になることのできる者を増やすことだった．標準管理規約の2011年改正では，改正前は役員は当該マンションに現に居住する組合員のうちから選任するとしていたのを，居住要件を外して，組合員であれば誰でも役員になりうるとした（第35条第２項）．しかし，パブリック・コメントで提出された意見の中には「マンション管理や合意形成の専門家が，組合員でなくても役員に就任することができるようにすべき」「第三者管理者方式（外部管理者方式と同義－寺尾注）の標準管理規約を併せて取りまとめてもらいたい」という意見が寄せられた．これに対して同省は「第三者管理者方式を含む専門家を活用した管理組合の運営のあり方の検討が必要である」

としつつ「こうした管理のあり方に対応した標準管理規約の整備については，役員の資格要件の問題だけではなく（…中略…）幅広い観点からの検討が必要であるため，このような管理組合のガバナンス全体の検討を改めて行った上で，早期に措置することとしたい」と回答している[*12]．そして2016年改正では「外部専門家（管理会社は含まない－寺尾注）を役員として選任できることとする場合」とする規定を新設した（第35条第２項）．

第２は，役員を区分所有者のうちから選任せずに外部専門家または管理会社とすることである．この方式の普及に備えて国土交通省はが2024年に「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」を策定した．国土交通省は，この中で外部管理者方式のメリットとデメリットを整理して次のように述べる．メリットは「区分所有者の負担軽減につながることがあり，管理者（役員）の担い手不足の解決策となる場合があること／（中略…）専門的知見に基づく，機動的な業務執行が期待できる場合があること」を挙げる．そしてデメリットには「管理者の報酬を支払うことに伴い管理組合の支出が増大したり，管理者と管理組合の利益相反が生じたりする可能性が高まること／必要な範囲を超え管理者権限が強くなることで管理者に対する監督が弱まったり，管理に対する区分所有者の関心の低下につながったりするおそれがあること／規約の定め方によっては，理事会方式に戻すことを希望する場合に，これが困難となる可能性もあること」を挙げる．

(2) フランス

A. 問題

1.(2) で述べたとおり，フランスのマンションでは管理者が唯一の管理責任者であり，その90％は管理業者である．つまりマンションという不動産の90％[*13]は外部管理者方式で管理されている．

ここにおける課題は，管理組合と管理者の関係の透明性および管理者の他の利害関係者からの独立性の確保である．

B. 解決策

この点については，２つの政府機関の意見が課題を具体的に示している．

第１は区分所有関係委員会 Commission relative à la copropriété: CRC[*14]が発した勧告である．CRC の勧告のうち管理者にかかるものは，総会の招集・議題作成・通知・開催／管理組合からの預かり金の口座／管理者が区分所有者へ請求し得る支出／管理者の任命・任期・再任または辞任の発意／管理組合の文書保存／予算である．例えば，総会に関して，管理者は開催地を当該マンションの立地市町村内とすること（2008年３月19日の勧告第１号），投票に係る議題について議案書に含める質問の提出期限を提案しないこと（2006年３月７日の勧告第２号）などを勧告している．予算に関しては，年度当初予算で金額が確定していない支出を行うことを決定する際に，契約署名日，執行日，完了日を考慮に入れた具体的な支出予定表を総会で作成し，議決すること（2008年１月７日の勧告第８号）を勧告している．もっとも，管理会社に好意的な勧告もある．管理会社が管理組合からの預り金を管理する金融機関口座については，区分所有法の2000年改正によって組合ごとの個別口座を開設することが原則となった．しかし管理会社が不動産業に関する1970年法に服している場合は，総会の議決によって原則に従わずに管理会社の口座で複数の管理組合からの預り金をまとめてかんりすることが認められていた．CRC は1970年法により管理会社の責任が担保さているならば，管理会社はこの例外規定を管理組合に周知すべき（2001年11月６日の勧告第22号）としている．

第２は消費全国審議会 Conseil national de la consommation: CNC である．CNC は，消費者担当大臣の諮問機関であり，2006年11月に，マンション管理業者の商慣行の透明性の改善，この分野の競争の促進，および提供されるサービスの価格と品質の関係の改善を目的として，マンション管理業者が提供するサービスの性質と料金の設定方式について消費者へ情報を改善する手段を検討するよう諮問された．この頃，経済・財務省競争・消費・詐欺防止総局 Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes: DGCCRF は，マンション管理業者の事業について年間約500件の苦情を受け取っており，その苦情の約20％は，管理委任契約の中で一括で支払う通常管理の料金（管理者が提供する予測可能で定期的なサービスに充当）と追加で支払う特別料金（一回限りでふだんは生じずに予測不可能で作業に充当）の区別だった．そこで CNC は2007年に『区分所有管理者の職務の料金の透明性の改善（L'amélioration de la transparence tarifaire des prestations des syndics de copropriété)』という意見書を発している．この意見書の趣旨は，管理組合が管理者へ支払う料金と管理者が管理組合へ提供するサービスの関係を明確にするということである．具体的には次の５点である．①管理者による自由な料金設定と引換えに契約内容と料金計算が明解で詳細な事前の情報提供，②管理者が提供するサービス一覧，③通常の管理委任契約内での②で挙げたサービスの提供，④②に挙げていないサービスはサービスごとの統一別料金で実施，⑤管理組合の文書管理は管理業者ごとの最適方法による実施．

これらの提案に基づいて，政府は，2014年法を制定して改革を進めることとした．この法律に先立って，既存

民間住宅の改善の資金を供給する政府機関である全国住宅事業団 Agence national de l'habitat: ANAH は，ドミニック・ブライエ理事長を委員長として区分所有法制の改正を提言する報告書『マンションの荒廃の予防と治癒：居住政策の一つの優先事項（Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés：une priorité des politiques de l'habitat)』を作成し，改正の方向を次のようにまとめている．「区分所有のガバナンス方式の顕著な改善と脆弱または荒廃区分所有に対する支援の公共政策の有効性の２つの政策を協調して実施する」[*15]．この報告に基づいて2014年法は，区分所有法制については，マンション管理を荒廃対策に止めず，健全な状態から修復不能な状態に至るまでの各々の状態において執行できる維持管理対策の体系化を目指し，管理者がそれに対応できるよう，選任手続きと職務執行の２点について1965年法と1970年法を各々改正した．

改正後の管理者選任手続きの具体的内容は１．(2）に記したので省略し，ここでは管理者の職務執行について述べる．1970年法を改正して管理者に就く管理会社が不動産専門職とされたこと，それによって管理者が満たすこととなった条件の全体は１．(2）で述べたが，そのうち遵守すべき職業倫理についてはその基準として不動産専門職の職業倫理規範を定める政令が法改正の翌年の2015年に制定された（2015年８月28日の政令第2015-1090号）．同年にはさらに1965年法改正により標準管理委任契約を政令として定め（2015年３月26日の政令第 2015-342号），個々の管理委任契約はこれを尊重すべきとした(1965年法第18-1A 条)．

不動産専門職の職業倫理規範は，職業道徳，法令の遵守，企業の組織と運営，秘密保持等広範な内容を定めている．２．(2）A で述べた管理者の独立性の確保の観点から重要な項目は，利益相反に関する規定である．マンションの管理者を含む不動産専門職は，委任者をはじめ業務の当事者との間で利益相反を生じさせてはならないとする（規範第９条）．この規範により課される行為を管理者に当てはめると，管理を受任したマンション内の全部または一部を，当該管理組合に通知することなく，自身で取得したり親戚または出資している組織に取得させたりしないこと（同前条１°），管理組合から，費用としていかなる性質であれ報酬または利益を，管理組合との事前の合意がなく受領しないこと，納入業者の選択および製品・サービスの金額決定を透明化すること（同前条４°），自身，取締役または権限を有する協力者が，サービス提供を提案する企業・金融機関との間で有する直接的な資本関係または法律上の関係，およびより広範に職務の遂行における直接的または間接的な利害関係を，管理組合および受任している管理業務の当事者に通知すること（同前条５°）である．

標準管理委任契約は，管理者が行う業務を，通常の管理委任契約に含まれる業務と通常の管理委任契約に含まれない業務に区分し，各々の料金額を定める．例えば，建物の管理・保全・保管，保守に関する業務による最低限の時間の定期的な訪問と検査，定時総会の準備・招集・業務時間内の進行などは通常の契約の範囲内の業務であり，追加の訪問と検査，定時総会の業務時間外の振興，臨時総会の準備・招集・進行は通常の契約の範囲外の業務とされる（1967年施行令付録２，標準管理委任契約7.1)．

3. 日本とフランスの比較の意義

日本とフランスのマンション管理に携わる者の推移を見てくると，この両者を比較する意義は，実務上も研究上もきわめて大きいことがわかる．

実務面で見ると，管理者となる管理会社とマンションの維持管理に携わる他の当事者との関係の整序で日本はフランスの経験から学ぶところが多い．日本ではこれまで区分所有法で定める管理者の地位に区分所有者外の者が就くことは例外的であった．ところが区分所有者の高齢化，マンションの成立当初から非居住区分所有者の増加，管理業務の高度化・複雑化などの理由から，区分所有者外の者を管理者に据える外部管理者方式の普及が求められるようになり，政府もこれを進める政策を打ち出した．フランスでは１．(2）で述べたとおり，大半のマンションの管理が外部管理者方式で行われている．そして管理組合と職業的管理者，すなわち管理会社の関係は，消費財であるマンションを巡るサービスとその対価に関する消費者問題として扱われてきた．繰り返しになるがそこで求められるのは，管理組合と管理者の関係の透明化および管理者の独立性の確保である．

この観点からみると，国土交通省が昨年公表した「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」は，課題の緒に就いたばかりである．例えば，管理者の選任につき，「管理者の選任・解任・管理規約に個社名を記載すると管理者の変更に特別決議が必要となり，管理者の変更のハードルが高くなるおそれがあります」「管理者の選任について，管理者としての適切性を区分所有者が定期的に審査できる体制を構築する観点から，任期は原則１年間程度とし，毎年開催する総会において管理者の選任（継続・不再任等）の決議を行うことが望ましい」と論点を整理し，望ましい管理規約例として「第○条 管理組合に管理者を置く．２管理者は，総会の決議によって選任し，又は解任する」「第○条 管理者の任期は，選任の翌会計年度の通常総会の終結の時までとする．ただし，再任を妨げない」と推奨している．これは，フ

ランスの経験を顧みると的を射た指摘である．また管理者の利益相反の恐れにつき「外部管理者方式においては，特に利益相反取引等に係るプロセスを適正化する必要性が高いこと，外部専門家の場合と同様に金銭事故等の防止の必要性が高いことを踏まえ，管理者の誠実義務規定を設け，管理組合に対し誠実な対応を行うことを明記する必要があります」と論点を整理し，望ましい管理規約例として「第〇条 管理者は，法令，規約及び使用細則その他細則並びに総会の決議に従い，組合員のため，誠実にその職務を遂行するものとする」と推奨している．これは，フランスの経験を顧みると指摘は間違っていないとは言え，利益相反の定義も職務の誠実な遂行の内容も示しておらず，明らかに不十分と言える．とりわけ，日本の不動産業界の特徴の１つである企業グループ内に管理会社が含まれており，ディベロッパー，ゼネコン，清掃，リフォーム，売買・賃貸仲介などの会社と直接・間接に資本関係を有している管理会社が多く*16，管理会社が様々な契約を結ぶにあたって同一グループ内の企業を優先的に相手方とするのではないかとの疑念がもたれがちである．このようにフランスとは異なる状況において利益相反を防止する方向も示し得ていない．

そして現在定められている文書のガイドラインという法的性質がそもそも問題である．現状では，このガイドラインの規定に従う行為をした場合と従わない行為をした場合，従わない場合にその行為がガイドラインの規定よりも望ましい行為なのかガイドラインの規定を下回る望ましくない行為なのかを判断し，各々へ対応することができない．この点でも，管理委任契約の改革を，政府機関の提案に基づいて業界の内部規範で改善しようとした試みから，法改正による強制力に基づく改善へと切り換えたフランスの経験から汲み取るべきものがある．

研究面では，本稿で述べた範囲に限っても「マンション管理」「区分所有権」の日本とフランスの共通点と相違点の比較をすることで，この２つの概念をより深く理解あるいは刷新するきっかけを得ることができる．相違点に限って見れば，マンション管理について，日本では，担い手に区分所有者，管理者に加えて占有者を含んでいること，内容には建物・施設管理，管理組合の会計管理に加えて生活環境の管理も含んでいることに特徴がみられる．他方フランスでは，区分所有者中に当該マンションの価値を低める恐れのある者を入れさせない仕組みをもつ．例えば，新たな区分所有者の中からマンションを荒廃させる恐れのある者を排除するために，区分所有取得希望者が，他の場所で所有する違法建築に対する是正命令の内容を履行していない者でないか，または同一マンション内で管理費・工事積立金の支払いを滞納している者でないかを，公証人が確認することなどを定めている．両国の区分所有法とも，マンションという不動産は，単独所有権の対象である専有部分と共有権の対象である共用部分（と敷地）の集合体と考えている．しかし両国の最新のマンション管理事情が示唆するのは，そこに留まるのか，それとも集合体を越えた別の権利構成があるのかも今後の重要な研究課題である．

付　記

本稿は，一般財団法人司法協会2023年度研究助成およびJSPS 科学研究費基盤研究（C）21K01259の助成を受けて行った研究の成果の一部である．助成してくださった両団体に深く感謝します．

脚　注

*1 本稿では，マンションを別の記載をしない限り「二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの」（マンション建替え円滑化法第２条第一号）とする．フランスの建物区分所有の規則を定める1965年７月10日の法律第65-557号（(Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis）以下「1965年法」と略）第１条Ⅰも同旨．

*2 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000058.html

*3 https://www.kantei.ne.jp/wp-content/uploads/2025/02/121karitsu-zenkoku.pdf

*4 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2586377

*5 1965年法の適用のための1967年３月17日の政令第67-223号（(Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis）以下「1967年施行令」と略）

*6 Code de la construction et de l'habitation

*7 不動産および営業財産に係る幾つかの事業の実施条件を定める1970年１月２日の法律第70-9号（(Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce）以下「1970年法」と略）．

*8 住宅へのアクセスと都市計画の改革のための2014年３月24日の法律第2014-366号（(LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové）以下「2014年法」と略）
この法律は都市計画，社会住宅など広汎な分野の法律を改正しており，マンション法制はその一部である．

*9 フランスでマンションが成立するのは，新築建物が区分所有となりその中に居住用区画が含まれる場合だけでなく，居住用区画を含む単独所有の既存建築物が区分所有となる場合も多い．

*10 区分所有建物のマンションに限らず，単独所有あるいは

共有の住宅も含む.

*11 消防法第８条第１項，同法施行令第１条の２第３項第一号ハ

*12 https://www.mlit.go.jp/common/000161952.pdf

*13 住戸数ではなく不動産物件数の90％

*14 区分所有の専門家によって構成され，1965年法の問題を整理し，その問題の解決策を探り，公当局に勧告することを目的とする組織．1987年に創設され2014年に廃止された．2017年に後継組織，区分所有研究集団 Groupe de recherche sur la copropriété が創設された.

*15 https://www.vie-publique.fr/files/rapport/pdf/124000046.pdf

*16 マンション管理会社の受託戸数の2024年上位10社のうち８社が企業グループに属する会社である.
https://www.idaken.net/change/company/ranking/customers.html

注記　1965年法の訳は，基本的には吉井啓子訳（鎌野邦樹編著『マンション区分所有法制の国際比較』大成出版社，2022，p. 66以下）による.
本稿で記したウェブサイトの最終閲覧日は，すべて2025年６月16日である.

日本家政学会誌76-8に掲載されています