

第 1 回 今後のマンション政策のあり方に関する検討会 議事要旨

1. 日時

2022 年 10 月 31 日(月) 10:00-12:00 オンラインシステムによる会議方式

2. 出席者

<委員>

浅見座長、吉澤氏（磐村委員代理）、戎委員、江守委員、大谷委員、金子委員、鎌野委員、小林委員、齊藤委員、塩崎委員、関岡委員、瀬下委員、曾根委員、田島委員、出口委員、長瀬委員、中野谷委員、畑島委員、広畑委員、深沢委員、松村委員

<オブザーバー>

島田オブザーバー、長谷川オブザーバー

<関係行政機関>

国土交通省不動産・建設経済局土地政策課

国土交通省不動産・建設経済局不動産業課

国土交通省不動産・建設経済局参事官付

国土交通省住宅局住宅経済・法制課

国土交通省住宅局市街地建築課

事務局（国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付）

3. 議事

- (1) マンションを取り巻く現状について
- (2) 区分所有法制の見直しの検討状況
- (3) 地方公共団体の取り組み
- (4) 検討会で議論を行う主なテーマ
- (5) その他

4. 議事要旨

- 資料 3 について、事務局より説明が行われた。資料 4 について、大谷委員より説明が行われた。資料 5—1 について、関岡委員より説明が行われた。資料 5—2 について、塩崎委員より説明が行われた。資料 6 について、事務局より説明が行われた。資料 3～6 について、主な意見は以下のとおり。

- ・ 所在等不明区分所有者に関する課題のひとつとして、外国人が所有されている住戸の実態把握をしてほしい。
- ・ 今後の敷地売却事業においては、建替えではなく、売却のみを行うような事例も増えてくると考えられるため、それを支えるような関係制度を整備していく必要があるのではないか。

- ・ 一棟リノベーション工事を円滑に実施していくためには、区分所有法の見直しだけでなく、マンション建替円滑化法の中で事業手法を検討していく必要がある。一棟リノベーションの実施事例において、課題が抽出できれば良い。
- ・ 地方公共団体において、要支援マンションをしっかりと把握しているということは非常に重要。要支援マンションに対して、支援を行い、適切な管理状況まで支援していく場合、多大な行政コストがかかるのではと想像する。今のところ、過渡期ということもあり、無償の専門家派遣等の支援をやっていると思うが、今後の方策があれば教えていただきたい。
- ・ 法制審議会でも議論になっているように、新たな再生制度が円滑に進むような仕組みを作っていくことが重要である。それとともに、長寿命化工事の促進や修繕積立金の安定的な確保の方策が必要。
- ・ 管理に係る工事は多く行われているものの、耐震化やバリアフリー化、省エネ化等、長寿命化に必要な工事の実績は極めて少ない。建替え等が難しいことになれば、高齢者の住戸アクセス、省エネ改修のような社会的ニーズへの対応等を進めていくことも長期的には避けられない。
- ・ 地方公共団体の取り組みでは、現在は、基本的な管理体制の支援等が実施されているが、将来的には、建替え等が難しいような場合、長寿命化に必要な改修や変更まで視野に入れて考えるべきではないか。
- ・ 中古マンションの資産価値の維持という観点から、そもそも取引が成立するか、あるいは、取引の際にマンションの状況についてどのような情報が買い手に開示されているかが重要。マンションの管理に関する状況は、普段買い手から見えない情報である。買い手側も長期修繕工事の実施状況を確認している割合が少ないため、取引に当たって管理状況を確認しなければいけないということに、理解が及んでいないことが多い。
- ・ 所在等不明区分所有者については、賃貸用に投資目的で購入して不在である場合と、相続等により、そもそも自分が区分所有者であることを分かっていない場合では、事情がかなり異なる。誰がステークホルダーなのか分からないマンションへの手当ても課題である。
- ・ これまで修繕積立金を積み立てて投資してきた履歴が、情報開示できておらず、購入者が、建物の改修履歴を正確に把握できないことが問題。修繕積立金は資産に対する投資であるということを広め、修繕履歴が資産として評価される仕組みを整備しないと、修繕積立金の改定はただの値上げとして捉えられ、同意が得られない。
- ・ 建築士においてもマンションの修繕を専門としている人もいるため、マンション管理士と同様に専門性を向上させていくことが重要。
- ・ 組合理事のなり手不足については、第三者管理の活用についてさらに突っ込んだ検討が必要である。マンションの管理組合や区分所有者が主役であることは間違いないが、区分所有者の意識はそこまで高くなく、理想は理想として、次善の策として第三者管理が重要となる。
- ・ 第三者管理は一部の新築分譲マンションで取り組みが進んでいると聞いており、既存マンションにおいても一部の管理会社が力を入れ始めている。現時点では、標準管理規約

や同コメントで多少言及されているが、今後さらに具体的運用について議論を深めていく必要がある。

- ・ マンション管理士は、管理組合、区分所有者の負担軽減や、行政の取組を後押しする存在としても非常に重要な存在である。専門性向上のための方策の検討が必要。
- ・ 段階増額積立方式をとっているマンションが多いことが課題。新築時にデベロッパーが初めの積み立てを安くし、後々増額していくような設定をしているが、初期から積立金の費用を高く設定させる仕組みについて検討していければ良い。
- ・ 一棟リノベーションや耐震改修、省エネ改修等の一般的な維持管理を超えるような改修を進めていく必要がある。建替えが難しいという現状も見えてきていることから、改修で長寿命化を図ることも重要。
- ・ 最近、共有部分の配管工事と一緒に専有部分の配管工事を行う工事事例も増えてきているが、さらに、ユニットバスやキッチン等の改修を併せて実施する場合など、管理組合として工事可能な範囲など整理できれば良い。
- ・ 最近の大手の管理会社では、新築物件において管理会社が管理者となることが増えてきている。反対するものではないが、管理組合の財産の保全、具体的には組合銀行口座印の保全を確実に行うことが必要。大手管理会社ではかなり体系化してきているが、中小の管理会社がビジネスとして参入した場合に全く管理組組合の意思が通じないようなケースも想定される。第三者管理にあたっては、利益相反・利益誘導が行われないよう検討する必要がある。
- ・ 外国人の区分所有者の問題について、海外在住の外国人区分所有者の場合、連絡先が仲介した不動産事業者となっているケースが多いが、不動産管理会社自体が変わる、担当者がいなくなることも多く、実務上特定するのが大変。対策として、連帯保証人のような日本在住の代理人を立ててもらうことを大手の管理会社と議論したこともあるが、仕組みづくりの参考として活用してほしい。
- ・ 高経年マンションの建替えを阻害する要因の1つとして、既存の形態規制が挙げられる。要除却認定を受けても現時点で容積率の緩和特例を利用していないというケースについては、今後利用の可能性があるほか、形態規制により利用できないというケースもあるのではないか。原因がわかるとよい。
- ・ 新築マンションは、技術の向上で大規模修繕の周期が長周期化している傾向があり、一定の期間に必要な金額を抑えるような取組みが進んでいる。管理計画認定の要件もそれを踏まえたものにするなど、取組みが評価される仕組みを検討いただきたい。
- ・ 借地権型のマンションの建替え、隔地を含めた建替えについても検討いただきたい。
- ・ 統計調査の項目見直しに関して、現在の調査では集会・総会への「出席者」と「委任状及び議決権行使書提出者」を区別して調査しているが、「委任状」と「議決権行使書提出者」が区別できていない。法制審議会における出席者の多数決による決議を可能とする仕組みについての議論でも、すべての決議について議案の要領を示すことが検討されており、出席しない人の対応は代理人への委任ではなく、書面による議決権行使の方が望ましい。そうした観点から、代理人（委任）と書面の議決権行使の比率が分かる聞き方でできれば、法制審の議論でも活用できる。

- ・ 区分所有者に所有者責任を果たしてもらう方策が必要。管理不全の結果、廃墟化し、行政が後始末することがないように、適切に管理を行い、管理ができないのであれば主体的に除却してもらうことが、管理・再生の根本であると考えます。
- ・ 大規模修繕工事についても修繕積立金がないので実施しない、修繕積立金の範囲でしか修繕しないということはおかしい。所有者責任を果たして、資金調達してでも修繕工事を実施するべきで、そのための金融的な措置の検討も必要である。
- ・ 一棟リノベーションについてニーズはあるものの、建替え以上にお金がかかることもある。合意形成の要件緩和に加え、資金調達の仕組みも合わせて整備することが必要。

○ 資料7について、事務局より説明が行われた。

以上