

第 4 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

2023 年 2 月 20 日(月) 14:00-16:20 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、磐村委員、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、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) 関係団体からの報告

(2) 管理・修繕に関するテーマの検討

4. 議事要旨

- 資料 2 について、独立行政法人住宅金融支援機構の松村委員より報告が行われた。
- 資料 3 について事務局より説明が行われた。資料 2～3 について、主な意見は以下のとおり。
 - ・ 修繕積立金は、修繕費用として使われることが前提とされており、災害時に復旧に充てる場合なども含めて、その都度、用途について決議が必要となっている。解体費用について論点として上げられているが、場合によっては解体以外の方法を選択する場合もあるため、幅広に想定すべき。
 - ・ 管理不全マンションへの地方公共団体による対応について、現状の助言・指導及び勧告より踏み込んだ命令を出せるようには、どのような想定か。建築基準法では除却命令を行うことが可能であるが、管理不全のマンションへの対応としては使いづらいという趣旨か。なお、管理不全マンションに対して除却命令を可能とする仕組み自体には賛成である。

- ・ 長期のスパンでマンションのライフサイクルを考えるべきかが論点として挙げられているが、住宅金融支援機構のマンションライフサイクルシミュレーションは80年、100年といった超長期のシミュレーションにも対応しているのか。
- ・ 管理計画認定制度は地方公共団体が制度を開始していなければ、認定を取得できない。一方で、(一社)マンション管理業協会のマンション管理適正評価制度は、全国一律で利用することができる。このため、適正評価制度の評価を受けたマンションへの金利の優遇措置等について検討の予定はあるか。
- ・ 区分所有法制の見直しについては法制審議会において議論がなされているが、私法である区分所有法だけでは解決できない問題もあるので、公法であるマンション管理適正化法と連携して検討されたい。
- ・ 区分所有者の責務は明確にしていくべきである。今後は、より踏み込んだ政策が必要になってくるため、その根拠が必要となる。
- ・ 適切な管理がなされていないマンションに対して、助言・指導より踏み込んだ措置が必要と考えている。一部の地方公共団体では、専門家を派遣して管理の適正化に向けた取組を実施している事例がある。このような行政の政策も重要であるため、積極的に行政の政策を横展開していただくだけでなく、応援できるような制度ができることが望ましい。
- ・ 修繕積立金の積立方式としては均等積立方式が望ましいが、義務化は難しいのではないかと。マンション管理適正評価制度で最高評価を取得したマンションへヒアリングしたところ、均等積立方式であればより高い評価を取得できるため、段階増額積立方式から均等積立方式へ変更した事例もある。均等積立方式を増やすためには、均等積立方式が望ましいと示した上で、均等積立方式を採用したマンションの評価を上げる政策が必要。
- ・ マンションライフサイクルシミュレーションは、今後40年間の修繕積立金の収支を計算できる仕組みのため、築50年のマンションでシミュレーションを行えば、90年目までは試算ができる。ただし、同システムは、住宅金融支援機構における過去の融資のデータを活用しており、高経年マンションについては、実績がそれほど多くないことから、シミュレーションの精度が落ちるかもしれない。
- ・ マンション管理適正評価制度と同様に、マンション管理適正化診断サービスで、『S』評価されたマンションについてのインセンティブの充実も検討していただきたい。
- ・ 区分所有者自身が管理組合の役員になるなど、管理組合の運営に参加することも重要であるため、その観点も区分所有者の責務に加えてほしい。また、賃貸借契約をしている場合、区分所有者が賃借人に対してルールを周知・徹底する責務を負っているため、その観点も責務に加えてはどうか。

- ・ マンションを購入しようとしている人は、建替えや除却まで考慮して購入していない。今後、制度の見直しが行われるのであれば、建替えや除却についても区分所有者に理解してもらうことを意識して検討を行う必要がある。
- ・ マンションの除却や処分について検討するにあたって、家電リサイクル法や自動車リサイクル法ができた際の議論が参考になるのではないか。家電リサイクル法の背景として、外部不経済を発生させる可能性のある物を適切に再生・処分していくための費用は、製造物責任として作ったときに確保しておこうといった議論があった。前もって処分のための費用を確保することが本来あるべき姿とも考えられるため、マンションにおいてもこのような観点を考慮すべき。
- ・ 均等積立方式を採用している新築マンションはほとんどなく、既存マンションにおいて段階増額積立方式から均等積立方式へ変更するには相当の労力を要する。均等積立方式の認識を強めるには、売買時の重要事項説明で均等積立方式であることの説明を必須にしてはどうか。また、管理計画認定を取得している場合も説明することを必須にしてはどうか。
- ・ 総会の議事録の作成を怠った場合、区分所有法において過料の罰則が定められている一方、総会資料自体には保管義務はない。総会の議事録だけではわからないこともあるため、議事録とあわせて総会資料も保管・閲覧できるよう、標準管理規約を改正すべき。
- ・ 居住者情報と緊急連絡先については、標準管理規約に規定がない。規約に記載がない場合は、管理会社への情報提供も任意となってしまう。個人情報保護を理由として提供してもらえないことが多く、現場で苦労するケースが多い。標準管理規約において居住者情報等についても提供することを位置付けるべき。また、外部に居住している区分所有者の住所が変更された際も届出をするよう位置付けてほしい。
- ・ 標準管理規約において、管理規約を改正した際は、総会の議事録と改正内容に相違がないとの理事長証明を保管することとなっており、管理規約の原本にこれらの資料が追加されていく形で保管されている。このような保管形式の場合、売買の際に購入者が最新の管理規約が分かりにくい場合がある。管理規約を一部でも改正した場合は管理規約の原本を作り直すことを、標準管理規約で規定すべき。
- ・ 超高層マンションにおける監査では、段ボール1箱分の書類を確認するケースもある。また、管理会社によっても会計手法が異なっている。知識のない区分所有者が監査を行うことは困難。
- ・ マンションを公共財ととらえる意見と関連して、地方公共団体の関与のもとに、規制を緩和する仕組みを設けてはどうか。例えば、修繕積立金の引上げに関して、行政の関与のもと、総会において委任状を出さない区分所有者を賛成とみなすなどの、特例措置は考えられないか。

- ・ 管理不全マンションを把握するのは難しい。管理計画認定制度は現在任意の制度であり、どれほど浸透するかは現時点では不透明であるが、義務的な制度とすることで管理不全マンションを把握できる仕組みとしてはどうか。
- ・ 標準管理規約における会計報告の条項に「理事会が必要を認める場合は、外部の専門家に指導を受け報告することができる。」と位置付けるのはどうか。
- ・ 長期修繕計画について、管理計画認定制度と整合をとるため、7年ごとに見直すことを標準管理規約に定めた方が良いのではないか。
- ・ マンションは災害時に避難場所となるなど、地域の防災等の活動拠点ともなりうることから、管理不全マンションに対しては、より行政が関与していくことが望ましい。
- ・ 修繕周期の長期化等の技術的な検討は、自治体では難しく、国として行ってほしい。
- ・ 必ずしも均等積立方式が良いとは限らないのではないか。物価変動や建設技術の向上により、修繕費用は変動するものであり、均等積立方式の場合には、値上げについての区分所有者の合意を得ることがより難しくなることが予想される。定期的に修繕積立金の値上げを総会で検討することで、区分所有者に対する修繕積立金の重要性の意識付けにもつながる。
- ・ 管理業のIT化等による管理費支出の減少だけでなく、駐車場の外部貸しなどの収入の増加も、修繕積立金の安定的な確保に寄与すると思われる。
- ・ マンションの公共的な価値の議論は重要であり、これをどのように考えるかで、マンション管理適正化法や区分所有者の責務の性格も異なってくるのではないか。マンション管理適正化法は、現状、マンションの公共性を意識しておらず、あくまで私人の財産と位置付けているものと認識している。しかし、マンションは適切な管理がなされずに放置されると廃墟になり、廃墟になった場合の悪影響が大きいいため、適切な管理を行うよう、マンション管理適正化法において予防的な措置を講じているものである。このように、マンション管理適正化法は、まずは区分所有者の責務があり、それを果たしやすくするために、国や地方公共団体が、何ができるかという側面で作られていると考えている。
- ・ マンションには多くの区分所有者がおり、意思決定や管理運営が複雑な仕組みとなっているため、区分所有者が自らの責務を果たせるように行政は情報提供に努めるべきであって、区分所有者の責務とは無関係に、マンションが公的な存在であることを前提として国や地方公共団体の関与する必要があるというのは少しちがうのではないだろうか。
- ・ 情報の提供ということに関していえば、適用された情報を比較可能なものとするために、企業会計原則のようなマンションの会計基準といった統一した財務諸表などの提示を検討すべき。

- ・ 海外区分所有者への対応について、法制審議会でも議論されているが、それはそれとして、当該マンション外に居住する区分所有者全般の問題として、マンション管理適正化法やマンション標準管理規約において措置していくことが必要ではないか。ただし、所在不明者への求償の仕組みについては、相続人など本人に義務違反がない場合は適用が難しいのではないか。
- ・ 管理不全マンションへの対応の関係だが、地方公共団体独自に届出制度を持っている場合もあるが、国の制度として届出制度を検討していく必要があるのではないか。
- ・ 予備認定マンションから分析された修繕積立金の値上げの倍率が高くて驚いた。修繕積立金の値上げ幅をコントロールする必要がある。
- ・ 管理不全マンションへの対応に関し、助言・指導等による措置で解決することもあるとは思われるが、横浜市では専門家派遣による管理体制の見直しなどにより管理不全状態から立ち直った事例も複数ある。専門家派遣により、管理組合が前向きな機運になる場合もあることから、専門家の充実・増加も支援してほしい。特に、建替については資金面なども複雑であるため、建替に特化した専門家が増えることを望む。
- ・ 定期借地権マンションは、土地を売却するつもりはなく当面の利用の予定もないが、活用は図りたいという地権者と、初期費用はできるだけ抑えたいという購入希望者、双方のニーズがあり、有効な供給方式だと考えている。
- ・ 管理計画認定の取得状況を重要事項説明事項としたり、購入希望者の目に付くようにマンション内に表示したりなど地道な取組みが制度の普及につながると考える。
- ・ 定期借地権マンションができた当初、借地期間 50 年で設定されていたが、建物としては、50 年以上使用可能であるため、再契約をしたいという需要が高まることも考えられないか。区分所有者も地主も望んだ場合には、さらに 10~20 年延長できるような方法があっても良い。
- ・ 当初供給された定期借地権マンションの残存期間が短くなってきている。残存期間の短くなったマンションでは、融資等を受けることが難しくなり、売買も進まないため、結果として、老朽化や管理不全化するケースに繋がってしまうことが危惧される。そういったことから、更新が柔軟にできるなどの仕組みができれば、適切に管理された状態で最期を迎えられるのではないか。
- ・ 地主も相続等の問題から土地を売却したいとの要望も見受けられることから、期限経過後の対応として、建物を除却し、土地を返還するだけでなく、借地権型から所有権型のマンションに変更していく手続きについても検討できると良い。
- ・ 区分所有者や購入希望者が、マンションの情報に、容易に、安価に、自分の意思でアクセスできるような仕組みを作ることが重要。また、長期修繕計画上の修繕積立金の額と比較して、実際に積立てられている修繕積立金の額の過不足が分からないと、修繕積立

金の額を引き上げる必要性も分からない。このような情報が誰にとっても分かりやすいように提供されることが重要。

- ・ 予算額が大きなマンションにおける監査は、専門性・独立性が必要で、区分所有者ではなく、専門家が担う仕組みが必要ではないか。日本と同じ理事会方式をとっているアメリカでは、11州は監査の独立性を求めており、13州は専門家である公認会計士に任せなければならないとあり、専門性が求められている。予算額の大きいマンションにおける監査の独立性等について確立化される必要があるのではないか。
- ・ 現在の定期借地権の制度では、借地期間の更新がないため、期間経過後に解体し、更地にして返さないといけないということだけが決まっている。一方で区分所有者の決議や解体の手続きが決まっていないため、現行制度下では期間経過後に借地権は消滅するものの、解体は区分所有者全員の同意で行わなければならない、占有者が立ち退かない場合には解体できないことが懸念される。現在法制審議会において、区分所有建物の解体決議について議論がなされているが、定期借地権マンションの解体にあたって活用できるのではないか。
- ・ 借地権型マンションの融資では、借地権と建物を担保に融資している。普通借地契約では、借地権が終わらないため、それを担保に融資することができるが、残存期間がはっきりしている定期借地権マンションでは、建物及び消滅しつつある土地利用権しか担保にできないため融資が付きにくい形態となっており、このままでは中古市場の拡大も図られないため、更新ができるような仕組みも作る必要があるのではないか。定期借地権マンションの期間が終了してくる前の現時点で検討が進められると良い。
- ・ 管理組合の規模によっては専門の監査人による監査を義務づけるような仕組みがあってもよいのではないか。知見がない区分所有者が監査を担う慣行を改めていく必要もあると思う。
- ・ 会計基準がないと、マンションの購入希望者は物件ごとの比較検討ができない。会計基準や管理組合の会計原則、統一した財務諸表類があれば、監査もしっかりできるだろうし、マンションの財政的な基盤づくりにも役立つと思うので、ルールの策定を検討すべき。
- ・ 貸借対照表の会計処理は発生主義で統一するべき。また、管理会社への管理業務委託の内容内訳はきちんと示されるよう、何らかの規制を設けていくべき。
- ・ 購入希望者にとっては、現行制度のマンションの修繕積立金の積立状況以外にも、修繕積立金の額の改定時期や改定後の金額等も重要な情報なので、周知していくことが必要。

以上