

## 第5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3月20日(月) 13:00-15:15 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、荒川氏(曾根委員代理)、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)

#### <発表者>

株式会社ラプロス 樋口氏

### 3. 議事

- (1) 国土交通省からの報告
- (2) 関係団体からの報告
- (3) 建替え等に関するテーマ
- (4) 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、事務局より報告が行われた。
- 資料3について(株)ラプロスの樋口氏より説明が行われた。
- 資料4について東京都より説明が行われた。
- 資料5について事務局より説明が行われた。資料2～5について、主な意見は以下のとおり。
  - ・ マンション建替円滑化法の要除却認定の実績が2022年12月時点で52件とのことだが、このうち建替え事業やマンション敷地売却事業がそれぞれ何件存在するのか。
  - ・ 自主建替えについて、国土交通省でマニュアルを作成することは非常に有意義だと思う。

一方で、自主建替えの実績は何件程度存在するのか。

- ・ 余剰容積が無くても、非常に立地が良い場所であれば、建替え後のわずかな保留床を高額で売却することができるため、自主建替えも可能ではないか。
- ・ デベロッパーが参加しないという意味での自主建替えの事例について、紹介したマンションのほかに、組合の一部権利者が精力的に活動して建替えが実現した事例がある。敷地の一部分を戸建販売事業者売却し、組合として建替えに必要な事業資金を確保していた。
- ・ 将来的には自主建替えが増加することが予想されるため、しっかりと対策を検討する必要がある。
- ・ マンション敷地売却事業について、つなぎ融資の課題がある。マンション敷地売却組合が買受人から売却金を受け取っていない段階で、組合が個人に対して分配金を支払う必要があり、この分配金の資金確保が課題。このため、一時的な金融面でのサポートが必要。
- ・ 建替えに関わるコンサル事業者が、業務に見合った報酬を得られていないという話を聞いたことがあるが、自主建替えのサポートについても、業務報酬の基準があった方が良く感じる。
- ・ 自主建替えの2事例とも、公的な金融機関で融資を受けている。事業期間は短期であるため、民間金融機関も短期の金利設定で融資してくれると良い。また、保証会社については、公的な社団法人や財団法人だけでなく、民間事業者も参入してもらい、保証会社と金融機関がセットになって短期融資の枠組みを設けてくれると選択肢が広がってよい。
- ・ 業務報酬について、合意形成のため初期に設計作業をある程度進める必要があるが、デベロッパー等の資金の立て替えがないまま、想定される成功報酬の中で、報酬金額を決めなければならない状況。販売代理会社を選定する仕事や、資金調達、販売住戸の組合への入金管理の仕事など追加で業務が発生するため、事例では、業務負担に対する報酬が少なく感じた。
- ・ 自主建替えについて、権利者の資金力の把握、デフォルト時のリスクヘッジ、そしてその中で、どのように事業資金の調達を行うかの3点が課題と考える。
- ・ 紹介された事例では、事前に権利者の資金力を調査したのか。売却できなかった場合に、販売会社と買取保証契約を行ったとのことだが、そもそも立地として市場性はあったのか。債務保証の上限の範囲の中で、工事費を含めて事業資金が収まったのか。
- ・ 自主建替えは、保留床が不足するケースのほか、保留床はあったとしても市場が縮退してデベロッパーが参画できない場合に選択されるケースも今後増加すると考えられる。
- ・ 自主建替えでは、事業中の事業資金の確保のため、つなぎ融資が必要であるが、返済の確実性を担保する必要がある、そのためには最終的に事業費を分担する権利者の資金力を把握しなければならない。それができるのは、実務上金融機関しかないと思うので、公的な金融機関によるサポートがあるとよい。
- ・ 管理組合が主体的に事業を推進できるようにマニュアルを整備することが必要だと感じる。事業者がビジネスとして自主建替えに参入することは、業務負担の観点からみても、かなり厳しい。公費による専門家派遣も選択肢としてあると思うが、実務的にやや困難

だと思う。

- ・ 組合による保留床一般分譲と買取保証とを組み合わせた手法は、バブル期後の再開発で実際に実施されている事例があるが、前提として市場性のある立地でなければ成立しない。それが十分でない場合、デフォルトによって生じた保留床の売れ残りリスクを誰がとるのが課題となる。権利者が連帯保証する以外にないと思うが、公的なファンドや保証制度で権利者の後押しをすることも考えられる。
- ・ 自主建替え事例においては、権利者の資金力について、事前に個別面談等を実施して確認している。ただ、資金力がはっきりしていない方もいた。マンション立地としての市場性はあった。組合からの直接販売の為、ブランド力がないものの、近傍の10%~15%程度、低廉化した価格で販売した。債務保証の上限金額については、満額債務保証してもらったが、上限がいくらであったかについては確認できていない。
- ・ 自主建替えについて、デベロッパーの中には、デベロッパーとしての立場ではなくとも、組合のサポートとして何か役立てないか試行している企業が存在する。
- ・ 自主建替えの場合にも、形態規制の見直しを通じた保留床の拡大や、建替え決議要件の緩和、借家権の消滅などによる建替え自体の円滑化が重要であると考えられる。
- ・ 昨年のプレゼンでも申し上げたが、2度の引っ越しや仮住まいの費用も区分所有者にとっては大きな負担であり、特に、高齢の区分所有者にとっては、民間の賃貸住宅では入居を断られたり、入居に必要な連帯保証人が確保できないといったケースがあり、仮住まい先確保までの精神的、身体的な負担も大きい。自治体による公営住宅のあっせん等の際にも、連帯保証人を不要としたり、年収制限を緩和するといった支援拡充が必要と考える。(検討会当日は時間的制約のため、発言できなかったもの)
- ・ 区分所有関係の解消・再生の新たな仕組みに関する事業手続きについては、区分所有者にとって多様な選択肢ができるという点で、原則として望ましい。ただし、選択肢の比較・検討には時間や費用が必要となったり、また選択肢が増えたことにより意見が分散し、区分所有者の合意形成が難しくなる、といった弊害も考えられる。このため、マンションのソフト・ハードの状況に応じて適切な手法が選択される制度設計を設けることも考えられる。例えば、建物取壊しや、建物取壊し敷地売却を選択する場合には、建物取壊しの必要性を示すための基準を設定することや、ガイドラインで示すことなどが考えられるのではないかと。

- 資料6について、(一社)マンション計画修繕施工協会より説明が行われた。
- 資料7について、事務局より説明が行われた。資料6~7について、主な意見は以下のとおり。

- ・ 管理会社による第三者管理方式では、管理組合と管理会社の責任分担を明確にすることが大切である。例えばマンションの敷地内で何らかの事故が起きた場合には、どちらの責任とするか曖昧になりやすいため、その考え方を事前に整理することが望ましい。
- ・ 理事会を設置しない場合の第三者管理方式では、外部監査を義務付けることが適切と考

えられる。しかし、通常の管理組合に対しても、監査法人による外部監査を義務付けるのは、管理組合に過大な負担を与えることになってしまう可能性があることに留意すべきである。

- ・ 管理者の固有名詞を管理規約に定めている事例も実際あり、このような規定は管理会社に有利になってしまうため、検討が必要である。
- ・ ドイツの認証制度を参考にして、「管理会社が理事会非設置型の管理を行うには、一定の資格の取得を要件とする」といった制度を検討すべきではないか。
- ・ PFI における特定目的会社を例に出すと、親会社から独立して業務は行っているが、特定目的会社の社長が親会社の部長クラスが就くケースも多いため、この場合、親会社に強く発言することができないという意見もある。管理会社が第三者管理を行う場合についても同様のケースが発生する可能性があるということを踏まえて検討を進めてほしい。
- ・ 性能向上工事が進まない理由として、挙げられている理由以外では耐震改修工事が進まない事例が参考となる。耐震改修工事が進まない理由として、費用面の課題も多いが、理事が1年・2年で変わり管理組合の運営方針が一貫しない、賃貸住戸が多く合意形成が図れない、管理会社任せの姿勢といったことも課題として挙げられる。管理組合のマネジメント能力のサポートが必要なのではないか。
- ・ 管理会社による第三者管理方式においては、理事会の機能がなくなるため、利益相反が課題となる。管理会社が第三者管理を導入した場合、理事会や監査機関の手当てが必要となるため、マンション管理適正化法や標準管理規約等において今後どのような政策を打ち出していくべきか考える必要がある。
- ・ これまではマンション管理士が管理者となる場合を想定していたが、NPO法人が管理者となる場合についても検討してはどうか。
- ・ EV 充電施設やエレベーターの設置について、多くは共用部の変更にあたるため、総会の議決が必要になるが、費用負担を考えると、設備を必要としない人の中には賛成しかねるという人もいる。ドイツやフランスにおいては、設備を必要としている利用者や有志で費用負担して設備を設置するといった対応が可能となっており、そのような費用負担を前提として、理事会から総会に提案し、議題として取り上げることが立法的に措置されている。
- ・ 日本においても、区分所有法を変えずに、このような前提に基づいて決議を行うことができるため、標準管理規約のコメント等でこのような合意形成の方法を例示することも考えられるのではないか。
- ・ 理事会を設置しない場合の第三者管理方式では、区分所有者だけではなく、管理会社の負担も減るということも認識するべき。

- ・ 管理会社が印鑑と通帳を同時に保管してはならないということは管理適正化法に規定されており、遵守すべきと考える。また、管理規約において、管理者の変更は特別決議が必要と定めている事例もあり、管理者の固有名詞を管理規約に定めているケース以外にも、管理会社の有利になるような条項があることは注意すべき。さらに、大規模修繕等計画修繕は総会の承認を得て実施すれば管理会社請負でもよいが、第三者管理方式を行う管理会社の中には、総会で決議を要しない小規模な工事をすべて自社で請負うという企業もある。
- ・ EV 充電器については、経済産業省と東京都の補助により安く設置できるが、補助の対象となっているのは普通充電器のみである。普通充電器は充電に時間がかかるうえ、今後需要が増えてきた際には複数台設置が必要となり、今後普通充電器のみでは対応しきれなくなる恐れがある。急速充電器についても補助対象とすることが望ましいのではないか。
- ・ 第三者管理については、いかにして区分所有者の主体性を確保しながら進めていくのかといったチェック機能の維持が重要である。利益相反の予防が重要であり、管理会社は登録制だが、第三者管理はだれでもできるという点も踏まえ、検討を進めていく必要がある。少なくともガイドラインにおいて、管理会社が第三者管理を導入するときの考え方を示す必要がある。
- ・ 実務において耐震改修の決議要件が問題になることはあまりなく、初動期に管理組合が相談できる体制の充実化や、耐震診断後に工事を行う際の専門家とのマッチング体制の構築について、検討が必要ではないか。
- ・ 改修時には一時金が必要となるが、住宅金融支援機構の融資を受けるためにつなぎ融資が必要であるため、金融面においても更なる支援を検討する必要がある。
- ・ 耐震改修工事を行う際の行政の補助金には、耐震指標を一回で満たす工事のみを補助対象とするものがある。しかし、耐震指標を一回で満たすのは難しい場合もあるため、数回の工事により耐震指標を満たす場合も補助対象とするのが望ましいのではないか。
- ・ EV 充電器の設置を当たり前にしていくことは重要と考えている。設備の設置について、管理組合においてしっかりと合意形成を図ることは当たり前だが、その費用負担については、必ずしも管理組合で全て負担しなくても良いことやEV 充電器を設置する際に必要な決議要件の考え方等を標準管理規約のコメント等に記載することで、管理組合の合意形成の円滑化に繋がるのではないか。
- ・ 不適切コンサルタントを排除する仕組みとして、管理組合自身が、適切な設計コンサルタントであるかどうかを判断できるような基準が必要と考えられる。
- ・ 第三者管理は、ハイエンドのマンションや老朽化したマンションなど、様々な事情のも

と実施されている。利益相反の懸念に対しては、事前のルール設定と丁寧な情報開示によって、いかに管理組合に納得してもらうかが重要である。理事会をなくすことは、管理会社にとっても運営の手間が軽減されるなどのメリットがあり、委託費用を下げることにもつながる。

- ・ 印鑑と通帳の保管方法や区分所有者による監査に関して厳格なルールを設けると、かえって区分所有者の負担につながるおそれもあるため、この点については留意すべき。
- ・ 性能向上工事については、区分所有者が投資効果を把握できるような仕組みづくりが重要である。投資効果として、住めなくなったときに売却しやすいといった説明をした方が効果的な場合があるので、このような説明が可能となるような情報が必要ではないか。
- ・ 第三者管理を担っている管理会社が大規模修繕工事を受注している事例があるようだが、自社が受注しなくとも、グループ会社が受注する場合もある。この場合、発注者から予定価格等が漏洩する場合も考えられる。したがって、自社が発注する場合に限らず、適正な発注の担保といった観点にも留意する必要があるのではないか。
- ・ 性能向上工事について、高経年マンションの管理組合からは、何をどのように進めていけばいいかわからないという相談が多い。どのように進めるべきかについては、物理的な工事の必要性や資金の長期マネジメントの観点から、長期修繕計画を丁寧につくることが重要であると考えられる。まずは、マンションの実態に合わせた、一定の性能を持つ長期修繕計画が必要である。
- ・ 旧耐震マンションの場合、耐震診断をしたかどうか不動産取引における重要事項説明の項目になっているが、「耐震診断をした場合には価値が下がる」と考え、耐震診断に消極的な管理組合があると聞く。耐震性能が向上したことについても、不動産取引において説明することが重要ではないか。
- ・ 理事会を設置しない場合の第三者管理方式においては、一般に、1年が終わってからまとめて総会で決算報告がなされるため、区分所有者が年度途中で会計や管理運営の状況を把握することができない。そこで、半期終了時点で総会を開催し中間報告を行う。年2回の決算報告を行う制度を導入し、チェック機能を強化している事例がある。このようなルールの整備をすることが必要ではないか。
- ・ 分譲当初から第三者管理方式を導入する事例が増えている。分譲会社は理事会がないことによる負担減などをメリットとして購入者へ説明しているが、購入者からは利益相反への懸念を示す声もある。いずれの管理会社でも信頼に足る第三者管理が実施できるような管理会社による第三者管理方式のガイドラインを国として整備していくことが望ましい。
- ・ 性能向上工事が進まない理由について、「工事費の負担」の他に「工事実施までにかかる

手間・コスト」も課題であり、具体的には、調査・設計や、それらに基づく工事費用の検討に加え、国・自治体の補助制度の調査や、その適用を受けるための手続きなどが挙げられる。実際の工事を実施するまでのこういった手間・コストなどを軽減する仕組みが必要なのではないか。また、高経年マンションにおいては、設計図書が散逸しており、工事の設計が困難な場合もある。

- ・ 性能向上工事の結果、性能が向上しても市場では評価されていないことが指摘されている。すでに住宅性能表示制度があるが、性能評価を取得するためには費用が掛かるため、例えば改修を通じて性能が向上した場合は、性能評価の取得費用について補助・支援が受けられるとよいのではないか。
- ・ 地震はいつ来るかわからないため、旧耐震のマンションに対しては、管理組合の自発的な動きを待つよりも、耐震診断の義務化を積極的に進めるべきと考えている。
- ・ 管理会社が大规模修繕工事の相見積をとる場合には、管理組合の要望等を踏まえグループ会社や関連会社以外からの応募を想定して、公共事業にならないマンションや建設関係の新聞で相見積の募集をすることに留意すべき。

○ 第5回検討会終了後に委員から寄せられた意見

- ・ 2度の引越しや仮住まいに要する費用は、区分所有者にとっては大きな負担であり、特に、高齢の区分所有者にとっては、民間の賃貸住宅では入居を断られたり、入居に必要な連帯保証人が確保できないといったケースがあり、仮住まい先の確保までの精神的、身体的な負担も大きい。地方公共団体による公営住宅のあっせん等の際にも、連帯保証人を不要としたり、年収制限を緩和するといった支援拡充が必要と考える。
- ・ 区分所有関係の解消・再生の新たな仕組みに関する事業手続きについては、区分所有者にとって多様な選択肢ができるという点で、原則として望ましい。ただし、選択肢の比較・検討には時間や費用が必要となったり、また選択肢が増えたことにより意見が分散し、区分所有者の合意形成が難しくなる、といった弊害も考えられる。このため、マンションのソフト・ハードの状況に応じて適切な手法が選択される制度設計を設けることも考えられる。例えば、建物取壊しや、建物取壊し敷地売却を選択する場合には、建物取壊しの必要性を示すための基準を設定することや、ガイドラインで示すことなどが考えられるのではないか。

以上