

令和5年5月24日

第7回今後のマンション政策のあり方に関する検討会

「とりまとめ骨子（案）」に対する意見書一般社団法人日本マンション管理士会連合会
会長 瀬下 義浩**3.1.3 管理組合役員の担い手不足**

(1)適正化法施行規則第87条（財産の分別管理）第4項「保管口座又は収納・保管口座に係る管理組合等の印鑑、預貯金の引出用のカードその他これらに類するものを管理してはならない。」との法規がある以上、遵法で適正な対応を求められます。管理組合の財産の保全が最重要課題と考えます。（発言済）

→すでに多数の実例が存在するのでというマンション管理業協会の広畑専務理事の発言がありましたので、是正の猶予期間（1～2年）を設けて正常化を図ることが望ましいと思われまます。なお、横領・着服などに対しての補償をつけることも有効と考えます。

また、銀行取引印鑑を管理者（管理会社）の子会社や関連会社に預けることも法規の主旨に反しているのです、除外事項としてください。

(2) 管理会社の管理者管理・総会監督型において、監事を置かない形態が相当数あると聞き及んでいますが、これはあってはならないことと考えます。（発言済）監事の重要性は言うまでもありませんが、総会監督型で管理会社の管理者管理の場合は監事を必ず置かなければならないと義務化をするべきと考えます。これはガイドラインではなく施行規則などの法規にすべきです。また、この監事も組合員以外である場合、

(1) 同様に管理者（管理会社）の子会社や関連会社は除外とし、客観性・第三者性を持った監事に限定すべきです。

(3) 管理会社の管理者管理・総会監督型においての工事請負については、基本的に管理者（管理会社）自身若しくは子会社や関連会社の請負はしないと規定することが、利益相反・利益誘導防止の観点からも肝要です。ただし、相見積もりのでの比較を基に、総会で承認される計画修繕においては、除外とすることは容認されると考えます。しかし、基本的には管理者若しくは管理会社の立ち位置を考慮すれば、工事請負ではなく施工監理が最もふさわしいと考えます。

3.1.4 適切な修繕工事等の実施 2) 適切な修繕工事等の実施

「現状」4つ目の○に「管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタントの存在」が指摘されていることに対して、マンション管理士が管理組合から依頼される設計コンサル選定の組合運営補佐業務の場合、入札を実施する際に候補設計会社に施工業者か

らのバックマージン禁止、万一発覚した場合は同額を管理組合へ返金及び公表することを記載した「誓約書」の提出を要請しています。(発言済) こうしたバックマージンについては、法律上の違反とはされていませんので扱いが難しいと思いますが、上記「誓約書」と同様に何らかの制裁措置を規定することはできないでしょうか。

3.1.6 大規模マンション特有の課題への対応

- (1) 「課題」2つ目の○について、確かに会計監査は資料が膨大で非常に難しく、一般の組合員で実施するには無理があり、専門家活用が必要と考えますが、どの規模からこういった扱いをしなければならないかの目安は必要と考えます。例えば「〇〇〇戸以上の規模のマンションにおいては、経理関係の専門家である会計関連業務の組合員が監事に就任する場合以外は、専門家を活用する。」などが必要ではないかと考えます。
- (2) タワー型を含む大型マンションにおいては、上記の会計監査だけではなく、組合運営における業務監査も重要視されるべきと考えます。(発言済) 業務監査においては、こういった大規模マンションだけではなく、中小規模のマンションにおいても適正な管理をするためには、専門的な知識が必要と考えます。

3.1.7 マンションの管理に関する情報提供 2) 管理組合等から購入予定者への情報提供

- (1) マンション購入希望者であるユーザー保護の観点から考えれば、管理状況の開示は必須と思われます。現状の売買時の重要事項説明書の定められた記載事項だけでは、共用部分の管理状況の判断がつかないので、購入してから後悔する方もいる可能性が否定できないのではないのでしょうか。最低限でも認定を取ったマンションや均等積立金方式を取っているマンションの情報は、重要事項説明への記載を必須とするべきと考えます。(発言済)
- (2) 第6回検討会において発表のあった不動産IDについて、マンション管理の情報を紐付けされると一元管理ができ、売買の際にも管理情報の活用が容易になると考えられます。

3.1.8 マンション管理に関する諸課題 2) マンションにおける防災と地域との関わり

以前にも発言しましたが、地方自治体では自治会・町内会の防災組織だけを認可し、マンション管理組合での防災組織申請は認めないところが多数あります。(発言済) 自治会・町内会によっては、大規模災害の際にマンション住人は避難場所に来ないでマンションに留まってほしいと明言するところもあります。マンションの規模を賄える災害対策品を用意できていないとの説明もありました。小規模マンションであれば、地域の自治会・町内会に所属すればよいのですが、大規模マンションとなるとそれ自体が1個の町村と同規模となり、独立した防災組織で地域社会と関わっていくことが適切だと考えます。この問題に関しては管轄する総務省にも提言したほうが良いと思われます。

以上、よろしく願いいたします。

5月22日付「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」の議案に対する意見

一般社団法人不動産協会

【建替え等に関するテーマについて】

- ・区分所有法改正のほか、総合的な対策を講じることが、建替えの普及促進に寄与するものと考えております。
- ・区分所有者等の選択肢を広げることが建替えの普及につながると考え、以下の通り当協会の意見をお伝えいたします。

1. 建替え事業における住戸面積基準のあり方

- 面積基準の引下げは、誘導居住水準に満たない面積の住戸の再生産になるというご意見はあるものの、建替えが十分に進まない現状や、空き家にも繋がりがねない高経年で面積の小さい住戸が積み上がる懸念に加え、区分所有者における建替えに係る費用負担の増加といった阻害要因を踏まえれば、建替え後の住戸面積が建替え前の住戸面積以上であればよし、とすることが、建替えにおける隘路の低減に繋がると考えます。現状の専有面積で満足している区分所有者に対し、誘導居住水準を満たすために必要としない増床面積分の負担を求め、当該費用負担分が支払えないことで建替えに反対する区分所有者が増えるのは望ましい事態ではありません。また、本会において、住戸面積に関する自治体の判断にバラつきが生じているとの説明がございましたが、とりわけ、保留床については、住戸面積を50㎡以上とする基準が厳しく運用されていると認識しております。
- 区分所有者においては、建替えに係る費用負担を含む自らの経済状況や、家族構成等を考慮して、臨機応変に住戸面積を変更したいとするニーズがあることに加え、事業者においては、価値観の多様化に対応した豊かな住生活の実現を念頭に、市場のニーズに沿った住戸面積の設定が必須と考えます。このように、住戸面積を50㎡以上とする基準と、区分所有者等のニーズとのミスマッチが生じており、建替えをより一層普及させるためには、住戸面積に係る制度の柔軟化を図り、このミスマッチを解消することが重要と考えます。
- また、建替え後の住戸面積に関する基準の見直しにあたっては、PDCAの考えに基づき、マンション建替え法に関する課題のみならず、各自治体が設けるワンルーム規制等建替えに影響を及ぼす各種規制の「チェック」を行い、「建替え実績が積み上がらないという結果を踏まえた次なるアクション（見直し策）」を講じることが重要と考えます。

2. 非現地への建替えの円滑化

- 本件は、建替えが成就する可能性が低いとの見方があるものの、マンション建替えが十分に進まない中で、区分所有者にとっての選択肢を拡大し、建替えの促進に資する可能性がという観点から、検討を行う必要があると考えます。
- 例えば、既存マンション建築後、当該地周辺では市街化が進み、下層階における商業利用に対するニーズや、賃貸マンションとしての活用ニーズが高まるなど、区分所有の住宅として建て替えるより、J-REIT等での新築建物の保有を念頭に置いた商業等を含む用途での単有の建物として建替える方が、区分所有者における費用や引越しの負担低減等により、建替えが進むことも考えられます。

- なお、敷地売却と新築建物の購入を組み合わせることで同等の効果が得られるのではないかとのご指摘もございますが、その場合は「建替え事業」で認められている課税の繰り延べ等の特例が受けられないため、非現地での建替えを「建替え事業」並みに取り扱う支援制度の創設を希望いたします。

3. 隣接施行敷地を取り込む建替えの円滑化

- 隣接地の取込みにより、隣接地との離隔距離確保や隣接地に生じる日影による規制を回避できる場合や、隣接地が道路幅員の大きな道路に接している隣接地取込みにより、建築基準法上の前面道路に関する取扱いが変更となる場合などは、活用可能な容積率が拡大し、区分所有者における費用負担の低減や、希望する住戸面積の確保等に寄与すると考えられます。
- 隣接地を取り込んだ制度の創設にあたっては、隣接地権者との共同建替えに関する同意を促すためにも、隣接地権者も権利変換での権利床取得を可能とし、隣接地権者にも節税効果を得られる制度設計が重要と考えます。

4. 借地権型マンションの建替えの円滑化

- 借地権型マンションでは、建替えを機に所有権マンション化を望む区分所有者が一定以上存在し、底地権者においても、世代交代など事情の変更により、マンションの底地権を所有しているよりも流動性の高いマンションの住戸を取得したいとするニーズがございます。そのような場合に、双方が協力して建替えを行い、底地権者が権利変換において権利床を取得することが可能な制度の創設を希望いたします。

5. 建築基準法における形態規制について

- 形態規制については、これまでは、2017年の規制改革推進会議からの指摘等に基づき、国から特定行政庁への技術的助言などが発出されるなどの見直しが行われていると認識しておりますが、建替えの実績が積み上がらない現状を踏まえ、本会を経て、建替えの実効性が更に高まる制度となることを期待いたします。
- 各自治体におけるマンション建替え型総合設計制度等についての要件等には、差異がある旨を当協会の会員から聞いております。各自治体のルールに従って区分所有者に提案を行うことが事業者の役割と認識しておりますが、マンション建替え型総合設計制度の活用が進んでいない現状を踏まえ、各自治体が定める壁面後退や空地率等の各種規制等、建替えに対する規制等の実態を把握のうえ、技術的助言の発出等の対策を講じていただきたいと思います。
- その後も、PDCAの考え方に基づき対策の効果を確認いただき、所期の効果が認められない場合は、更なる対策を講じていただきたいと思います。

6. 団地型マンションの再生円滑化

- 必要性が高まる団地建替えを踏まえると、一団地の認定・取消も含めた法制度、ガイドラインを含む現行制度等を活用した優良事例の取りまとめと公表に賛成いたしますとともに、PDCAの観点に基づき、継続して充実化が図られることを要望します。

【とりまとめ骨子（案）について】

■3.1.4 適切な修繕工事等の実施 1) 修繕積立金の安定的な確保

- ・ 修繕積立金積立の両方式には一長一短あり、どのような経済状況、どのような組合でも「均等積立方式がよい」とは一概に言えないのではないかと考えております。例えば、区分所有者の今後の収入増が見込めるのであれば、収入増に伴って修繕積立金が増額される方がよいかもしれません。段階増額方式であれば、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繋がるという面もあります。
- ・ 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ませんが、例えば、法人でない管理組合の場合、機械式駐車場外部貸しの場合の駐車場賃料は、収益事業収入としてみなされる一方、機械式駐車場の減価償却は管理組合では行えないと聞いております。組合に適用される会計制度の検討と併せて、管理組合の収益事業の可否や収益の税務上の取扱いについても、当検討会で検討したらいかがでしょうか。

■3.1.8 マンション管理に関する諸問題 2) マンションにおける防災・地域との関わり

- ・ マンションが地域の防災に寄与した例として、東日本大震災において地域住民がマンションに避難して難を逃れた事例があります。また、震災後においても家を失った被災者の仮住まい場、復興拠点等としてもマンションの共用部が活用された事例があります。
- ・ 震災時における地域の相互扶助および円滑な復興のためには、マンションと地域住民との日常のコミュニティ形成が必要であり、その担い手としてエリアマネジメント組織が有効と考えられますが、その活動を持続可能なものとするための工夫が必要となります。エリアマネジメント活動により、マンションを含む地域のコミュニティ形成が図られれば、非常時には、このコミュニティにより自治体が負うべき公費負担が軽減される面があるため、平常時からエリアマネジメント活動を評価し、支援する仕組みの創設が求められます。本来自治体が行う防災・防犯、子育てや高齢者支援等の活動を評価して、その貢献に応じて、エリアマネジメント組織に対して活動費を自治体が補助するなどが検討できると考えます。例えば、マンションの集会所等共用部分の一部を災害時の避難場所として提供するなど、公共負担の低減にも資することから、自治体と防災協定を締結しているマンションに自治体が支援を行う例があり、23区でも中央区、墨田区、荒川区に制度があります。
- ・ なお、横浜市では、地域コミュニティの形成支援といった観点で、エリアマネジメント活動が行われることを前提に、容積率の緩和などを講じてエリアマネジメントを推進していますが、都市商業地におけるエリアマネジメントと異なり、住宅地においては収入源が住民からの会費のみである場合が多く、活動資金が十分に確保できないことから、分譲した事業者が継続して活動資金等を負担することが必要となっており、事業者が新たなエリアマネジメントの組成に消極的になっていると聞いています。施設の維持管理や運営に係る費用への支援等を検討頂きたいと考えております。

以上

国交省検討会第7回資料3についての小林意見（書面提出）

令和5年6月19日

委員 小林 利之

国交省検討会第7回資料3（とりまとめ骨子（案））については、検討会で口頭で述べた意見のほか、次の意見を提出します。

p5：所在不明者の存在は、管理費や修繕積立金を集める上で穴が開くなど、極めて大きな問題と考えます。所在不明者を管理組合が探索したときに要した費用を区分所有者に請求できる仕組みはぜひ必要。

p6：管理不全マンションについては、高経年のものの中に特に深刻な事例が出ていると聞いており、今後急速に問題がさらに大きくなっていくのではないかと懸念している。なかなか難しい問題でもあり、自治体の対応も、必ずしも追いついていないのが実情であるが、各自治体において早急の実態を把握した上で、マンション管理士などの協力も得て個別に働きかけを行うなどして、対応していくことが望まれる。

また、同ページの一番下について、自治体の権限の充実化が必要と考えられる。（指導勧告に止まらず措置を命令する権限など）

p12：将来の解体費用は、非常に大きな問題と思われる。「どんなに適正に管理したとしても、いずれは建物の寿命がくる」という趣旨が書かれているが、この点が非常に重要と考える。すぐに答えを出すのは難しいかもしれないが、検討を進める必要がある。

また、解体費用の集金や積立についてあとから合意形成をとるのが難しいとすれば、マンションの販売時点で何らかの対応を予め講じておくことについて、何らか措置する必要があるかもしれない。これ自体難しい課題であるが。

p13：定期借地権。解体や土地返却の主体はおそらく管理組合ということになるだろうが、これを確実に実行することについては、管理組合の実情からして実際にはなかなか難しい組合が多いのではなかろうか。管理組合に対するサポート策を検討する必要があるように思う。

p25：自主建替え。デベロッパーが手を出しにくいと判断した物件だろうから、これを進めていくのはなかなか難しいと思う。傑出したリーダーの存在と、有能な専門家の助力が必要と思う。ケーススタディなどを通して、どのように事業を進めれば良いか、そのポイントを勉強するための教材のようなものも必要かもしれない。

p26：建替え等に伴う区分所有者等の居住の安定確保は、法制審議会サイドからも国交省サイドでの検討を求められている、非常に重要なテーマ。十分に検討を進めていく必要がある。