

## 第10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

2024年2月19日(月) 14:00-16:00

### 2. 場所

新橋ビジネスフォーラム及びオンライン方式によるハイブリッド開催

### 3. 出席者

<委員>

浅見座長、磐村委員、戎委員、江守委員、金子委員、鎌野委員、小林委員、齊藤委員、塩崎委員、神谷委員、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、古川委員、望月委員、山口委員、山崎委員

<オブザーバー>

阿部オブザーバー、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）

### 4. 議事

- (1) 区分所有法の見直しの状況について
- (2) 検討会とりまとめのフォローアップについて
- (3) 各ワーキンググループの進捗状況について
- (4) 関係団体からの取組報告

### 5. 議事要旨

- 資料2について、法務省 望月委員より説明が行われた。
- 資料3～5について、事務局より説明が行われた。資料3～5について、主な意見は次の通り。
  - ・ （資料3 No.46）マンション管理士のスキルの見える化について大変重要なところだと考えている。今後、管理会社による第三者管理者方式が増えていくと、独立した専門家が専門性を持って監査していくことが求められていくと考えられるため、管理組合が専門家を

自分たちの意思で主体的に選択していけるような体制も必要になるのではないか。マンション管理士のスキル見える化に加えて、管理組合がそういった方々を主体的に選べる体制づくりというの併せて御検討いただきたい。

- ・（資料 3 No. 51, 52）区分所有法の見直しに関する議論の中で、区分所有建物の再生、区分所有関係の解消に関する新たな決議が検討されており、多様な手法を活用して再生を進めていくことは、重要な課題。例えば団地において一部の敷地を売却し、残った敷地で建替えを行う取り組みなども行われているが、今回の区分所有法の見直しでは検討されていない。このような多様な再生方法について、マンション建替円滑化法等の今あるツールでどう進めていけるのか、また、見直しをする必要があるのかなど検討を進めていただきたい。
- ・（資料 3 No. 58）区分所有法の見直しに関する議論において検討されている建物更新（一棟リノベーション）についても、具体的に進めていくためのガイドラインやマニュアルなどを検討して欲しい。
- ・（資料 3 No. 58）区分所有法の見直しに関する議論の中で、建物取壊し決議や建物更新決議などの創設が検討されている。一方で、その建物あるいは専有部分に設定されている抵当権の処理に関しては見送られていると認識している。そうすると、例えば建物取壊し決議や建物更新決議で決議が成立したとしても、解体をするためには個別に抵当権者の同意を取ることが必要になると考えられる。この点について、特に建物更新の場合には、事業前の壊された専有部分と新しくできる専有部分とが権利変換的に結びつけることによって、抵当権者の個別の同意が不要になる等の仕組みが必要になるのではないか。一定の手当てをしないと抵当権の問題でなかなか進まないということもあり得るので、ぜひご検討いただきたい。
- ・（資料 3 No. 45）子育て支援型共同住宅推進事業において、宅配ボックスの設置を拡充してもらったが、宅配ボックスの普及が進んでいない築 25 年以上のマンションには子育て世代が、あまり住んでおらず要件が厳しいと感じる。是非、今後の検討をお願いしたい。
- ・（資料 3 No. 29）各マンションに対する指導、助言については、マンション管理適正化法に基づくものだけでなく、各自治体で独自に持っている条例に基づいて助言等を実施していることもある。ガイドラインの改訂にあたっては、現在行われている取組とも整合を取りつつ進めていただきたい。
- ・（資料 3 No. 30）地方公共団体の権限強化についても、非常に重要だと考えている。一方で、管理不全マンションへの対応として、権限だけを強化されても、地方公共団体の負担が非常に大きくなる可能性があると考えている。地方公共団体の意見等もよく聞いた上で制度構築を進めていただきたい。

- ・（資料 3 No. 6）修繕積立金と安定的な確保について、ワーキンググループでも議論を行っているところであるが、長期的に安定的に修繕積立金を確保するという観点からは、段階増額積立方式だけでなく均等積立方式についても適切に長期修繕計画を見直し、その見直しの結果に応じて、必要であれば値上げが行われていくという姿が望ましい。長期修繕計画のあり方の中での引き続きの検討を期待している。
- ・マンション総合調査で長期修繕計画に応じた修繕積立金が積み立てられているかという質問があったと思う。令和 5 年度のマンション総合調査において、実態がどう変わってきたかというところの分析をした上で、この問題にさらに取り組んでいったほうがいいのか。
- ・新たにできる制度について、今後も社会的に状況の変化などにより改めるときは当然にやってくる。今回の改正においてどのような影響があったかということについて、適切に把握できるよう今から調査計画を立てるなど準備をしておくことが必要。
- ・所在等不明区分所有者について、所在等が不明であると判断されるまでのデューデリジェンスの問題はこれまであまり取り扱われておらず、問題意識を持っている。今後ますます高齢化が進む中で今以上に所在等不明者に関する課題が生じると考えられ、デューデリジェンスを簡易なものにしていくことが必要ではないか。それができないのであれば、標準管理規約や、過度に負担が生じない形で公的機関等の権限強化などのできることを増やす対応についても、引き続き議論が必要。
- ・また、マンション政策の検討会としては参考であるが、デューデリジェンス以外にも、今後人手が足らなくなるので、労働力人口の数に合わせて負担を合理化していくことが必要な分野の例として、法制審での議論に関連する賃借権消滅時の補償算定といったこともあるように思う。
- ・（資料 3 No. 40）マンションの管理状況が価格に反映される環境づくりについて、マンション管理業協会においても、マンション管理適正評価制度を運用し、管理の見える化を行っている。関係団体の取組も含めて広く施策を進めていただくと良いのではないかと。
- ・所在等不明者について、手続きを如何に進めるかということに配慮が必要になると考えている。相続登記の義務化が同時に進められる中で、そうしたことをどのように決議に至る過程に活かすかということについて検討を進めていくことが必要。
- ・ワーキンググループで検討が進められている外部専門家等の活用ガイドラインの見直し案を拝見すると、管理組合が主体的に修繕工事を発注するということがかなり丁寧に述べられている。施工業者選定の適正化を図ることは重要。一方で、かなりボリュームのある内容となっているので、管理組合のみならず、マンション管理士会や関係団体の方々にも広く周知いただいた上で、相談対応などでも活かせるようになると良い。

- ・ (資料3 No. 29, 30) 地方公共団体による助言・指導・勧告制度について、当法人においても地方公共団体の助言等に基づいて、管理不全のマンションへの人材派遣などを行っている。しかし、派遣先のマンションで管理不全化しているようなマンションはあまりなく、本当に管理状態の悪いマンションへの対応はなされていないと感じる。そのため、一部の地方公共団体で行われている、届け出制度などの仕組みの横展開を進めていくべきではないか。

- 資料6について、(一社)不動産協会 出口委員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。

以上