

## 第2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11月21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、磐村委員、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) 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、磐村委員より説明が行われた。資料3について、広畑委員より説明が行われた。資料4-1及び資料4-2について、瀬下委員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。

- ・ 修繕積立金の増額を特別決議で行うケースというのは、マンション標準管理規約においては修繕積立金の用途として「共用部分の変更」にも充当できるとされていることを踏まえ、慎重に合意形成を図る観点からではないかと考える。
- ・ 法制審議会においても共用部分の変更の円滑化が検討されているが、マンションの長寿命化の必要性等を踏まえると、集会出席者の4分の3とすることも考えられるのではないかと。ドイツやフランスではそのような仕組みが採用されている。
- ・ 第三者管理については、これまで国交省のガイドライン等で示されているのは、区分所有者による管理という理想形から出発し、専門知識を要する一部を専門家に任せるとい

うイメージで記述されているかと思うが、面倒な管理に関わりたくないという区分所有者のニーズが非常に強くなっており、理事会がないパターンの第三者管理が増えていると聞く。理事会がないパターンは区分所有者によるチェック機能が有効に働くかという課題があるため、まずは事例を集めて実態の分析をすべきである。

- ・ 理事会がないパターンについては、監査法人など一定の第三者的立場による監査を強化する必要があるのではないか。例として、総会の有無に関わらず監査報告の義務付けや重要取引の事前チェックなどが考えられる。
- ・ 第三者管理に関する基本事項について統一的なルールを設ける時期に来ているのではないかと。現状は各管理組合の管理規約に任せるという考えに基づいて運用されているが、管理組合は小規模なものも含め数が非常に多く、その具体的なあり方は多様だとは思いますが、共通する部分についての基礎的な規制を法令等で行うことも考えられるのではないかと。
- ・ 段階増額積立方式の修繕積立金が分譲当初の設定と比較して計画の最終年度に約3.7倍となるのは大きな差であり、一定の倍率に抑えることも検討していく必要があるのではないかと。
- ・ 先般のマンション管理適正化法の改正によって、地方公共団体が関与する仕組みができたところであり、一部の地方公共団体では問題のあるマンションの抽出が進められているが、今後、管理状況の届出制度を設けることも法令改正等により考えられるのではないかと。
- ・ 所在等不明区分所有者への対応について、まずは、いかに所在等不明区分所有者の発生を防ぐか、所在等不明区分所有者を探し出すかという点を考えていくべき。また、その対応にどれくらいの費用や手間がかかるのか知りたい。このような費用を管理組合が負担することは不平等であるため、基金のような仕組みや固定資産税情報を活用できる仕組みなども考えられるのではないかと。
- ・ 役員担い手不足への対応について、第三者管理方式については、数年前までは管理会社も後ろ向きであったが、この1～2年で変わり、今は積極的に取り組まれていると感じる。今後より大きな転換期が来るのではないかと。
- ・ 管理会社が管理者になるパターン、理事会がないパターンの留意点としては、通帳と印鑑を誰がどのように保管しているのか、区分所有者へ管理の情報をどのように開示していくのか、区分所有者の意見をどのように吸い上げていくのかなどがあるが、実際に工夫を行っているものもあると思われるので、どのようにすれば適切な管理ができるのかを考えていくべき。
- ・ ドイツやフランスでは、通常管理者方式が採用されているが、顧問会や理事会を設けてチェック機能を持たせている。全く区分所有者が関わらないというのも難しいと思われるので、どのようなチェック機能を設けるべきか検討が必要。
- ・ 管理不全について、管理不全マンションを生み出さないためにも、初期段階から適正な管理を行うことが重要となる。初期段階から管理する体制ができていないマンションが、20、30年後に管理不全が顕在化している事例が多いため、初期段階から管理の適

正化を図るためにも届け出制度を整えることが重要ではないか。

- ・ 管理不全に陥ったマンションへの対応として、全住戸が空き家になった上で空き家法による対応を行うのでは遅いため、マンションに特化した措置も考えるべき。
- ・ 第三者管理について、当団体では、10年以上前から役員を管理組合に派遣する取組みを行ってきた。当初は派遣された者が理事長へ就任していたが、区分所有者以外の者が管理運営のトップを担うことは管理組合の自立支援に繋がらないのではないかとという意見もあったため、現在は副理事長としてサポートする派遣方式に徐々に切り替えている。
- ・ 役員の任期について、輪番制の管理組合では1年のケースが多く、問題に感じている。1年の任期かつ管理に消極的な者が役員になったとしても適切な管理ができると思えず、任期を2年、3年とすることも考えるべき。
- ・ 多くのマンションで管理事務を管理会社に委託しているが、このような場合であっても管理会社以外からのサポートが必要な状況となっている。管理会社がうまく機能していないケースが多いと思われる。
- ・ マンションが訴訟を抱えている場合、区分所有者が理事長になりたくないため第三者に理事長就任を依頼するケースもある。役員の担い手不足は、第三者管理以外にも様々な問題があるのではないか。
- ・ 所在等不明区分所有者に関して、マンション標準管理規約では外部所有者の住所変更に係る対応は明確に位置づけられていない。管理規約で外部所有者の住所変更の届け出義務を規定し、所在等不明区分所有者への対応費用は滞納金と同じように、原因者へ違約金を請求できるという規定があればよいのではないか。
- ・ 第三者管理は、適正化法に準拠して通帳と印鑑は同時保管をしないことが前提であるとともに、第三者の業務監査が重要であるので、法制化も検討されるべきでは。
- ・ 修繕積立金について、マンション標準管理規約では取り崩す場合の用途は記載することとしているが、取り崩す「額」については記載していない。このような管理規約では、修繕積立金の増額は集会の過半数をもって実施することができる。また、「額」については区分所有法30条における「必要的規約事項」（別段の定め等）ではないとすれば、仮に規約やその別表中に額の記載があったとしても、その増減については規約変更の特別決議を要しないという解釈もありうるのではないか。
- ・ 修繕積立金のみで大規模修繕工事を実施するという前提となる考え方について議論が必要と考えている。修繕積立金という「貯金」があるために、修繕の都度、自分の財布からの出費が必要ではなくなる。このため、区分所有者のコスト感覚が育たず、「貯金」だという認識から、修繕積立金が専有部分の改良等にまで使われてしまいかねないという実態がある。修繕積立金は、あくまでも適正管理のために必要な費用の一部を賅っているものと考え、工事の際には、一定額を区分所有者から追加徴収することや、借入を前提とする修繕ごとの資金調達という発想があってもよいのではないか。

- ・ 第三者管理に関連してだが、たとえば、管理会社が共用部分を「管理所有」して管理する、第三者管理を超えた完全な管理者方式を採用すれば、定期修繕について集会の決議を不要とすることも可能である。管理者が専門家として工事内容と費用を決定した上で区分所有者に費用を請求するという管理方式のもとで、区分所有者は費用を負担する者として、いわば納税者感覚で管理者の行動をチェックする「監査」を担う仕組みもありうるのではないか。管理組合活動の担い手不足や必要な決議が得られないため管理不全に陥る危険性があることが管理組合方式の弱点であるが、完全管理者方式のような仕組みは、不在者や所有不明、要後見状態等の者が一定割合存在することで団体的意思決定が妨げられ適正管理が進まないといった事態を避けられる。
- ・ 解体費用について、建替えや敷地売却の際に賄える場合は良いが、今後は賄えない組合が多く出てくるため適切に資金を用意しておく必要があるのではないか。また、その資金は解体以外に使用しないよう保全して確保する必要がある。積立以外にも保険や委託などで資金確保する仕組みの検討が必要ではないか。
- ・ マンション管理の仕組みや組織について、販売時に購入者に理解させるための手当が必要。販売当初からトラブルがあるとの話も聞いている。
- ・ マンションは一般的には管理会社に任せているため、自分たちで管理をしなくて良いと考えている区分所有者が多い。管理組合としての意思決定時に厳密な合意形成が必要であることを分かっている所有者は少ない。どのようなことを共有事項として認識させていくかを考えていく必要がある。
- ・ 第三者管理に関連して、通帳保管の手法はいろいろある。組合と合意して行っているので、法制化で枠組みをがちがちに固めてしまうと運用しにくいのではないか。また、区分所有者への情報公開については、アプリを活用して情報共有を図っている事例もあり、必要な情報公開は可能である。
- ・ 京都市内で、管理者が外部の専門家のケースは、約5%程度である。これまで高経年マンションに対する外部理事や組合をサポートするための専門家の派遣を行ってきたが、最近では、第三者管理方式の検討が必要との意見も出ており、議論しているところ。
- ・ タワーマンションという表現は定義があいまいである。ここでは超高層マンションという表現で統一して議論してはどうか。

以上