

## 第3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12月23日(金) 10:00-12:20 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、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) 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の検討
- (4) その他のテーマに関する検討

### 4. 議事要旨

- 資料3について、事務局より報告が行われた。
- 資料4-1及び資料4-2について長瀬委員より説明が行われた。資料5について金子委員より説明が行われた。資料6について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。資料3～7について、主な意見は以下のとおり。
  - ・ 区分所有関係の解消・再生を進める必要があるマンションの類型として、現状の特定要除却認定だけでなく、エレベーターが設置されていない、バリアフリー基準への不適合など、住宅の基本的な機能が整っていないものについても、次世代に負の遺産を回さないといった観点から、マンションの再生を行っていくべきではないか。

- ・ 住戸面積基準について、世帯人数が減少していることを鑑みると、建替え後の住戸面積は一律に50㎡とするのではなく、区分所有者の状況に合わせて引き下げを行いつつ、地方公共団体においても適切に認可等の対応ができるような対策が必要ではないか。
- ・ 最近の建替えでは3分の1程度の事業で敷地の変更がある。引き続き建替え事業が進めやすくなるよう、周辺を含んだ敷地で柔軟な建替えができるようなスキームを新たに作っていく必要があるのではないか。
- ・ 借地権型マンションを所有権型のマンションに建替える際に、建替え前に底地を買い取る手法が多いことを踏まえると、建替え前のマンションの区分所有者全員で底地を買い取れるような制度的措置を取っていく必要があるのではないか。また、全員が足並みを揃えて買い取れない場合に、管理組合で底地を買い取れるようにするなどの対応が現制度下ではフォローできていないため、そうした検討も必要。
- ・ 定期借地権マンションについて、最終的に建物を解体して土地を返還する場合、建物の解体及び区分所有権の解消に管理組合が関与してよいのか、あるいは地代の改定に管理組合が関与してよいのかなど、制度上不明瞭なところがあることが管理上の課題としてあげられる。そのような点についてフォローしていく必要があるのではないか。
- ・ 法制審議会では区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組みについて、多数決で行うことができるように検討が進められているが、決議を行うことがゴールではないので、それぞれの仕組みごとにその先の事業手続きがあると良い。
- ・ 建替えの際に区分所有者が自己負担する費用について、以前は水回りの更新を含むリフォームと同等の500万円程度が合意形成の目安と言われていたが、最近は住宅金融支援機構の高齢者向け返済特例融資限度額の2,000万円程度が上限となっている印象。
- ・ 資料7のP.8にある東京都の調査結果の通り、現在のマンションストックには、デベロッパーが関与しにくいマンションも多くある。
- ・ 東京都の調査結果は大変なことと認識している。今までの建替えはデベロッパーが関与していたから実現できていたが、これからはデベロッパーが関与しないマンションの最後の姿を考えていく必要があるのではないかと考える。
- ・ 経済的なメリットが出る形での建替えは非常に難しくなっている。マンションに限らず、ある特定の敷地に対して、誰が最も高い支払い価値を見出しているかを考えた場合、現行の区分所有者が最も高い価値を見出していることを前提にすることは、非常に不思議なこと。その敷地で暮らしたい方が他にいて、より高い投資価値を見出している方がいることを考えると、今後は全く同じメンバーで建替えを行う事例は少数派になっていくのではないか。そうした観点からも、次の住み手に引き継いでいくために多様な区分所有関係の解消・再生手法を検討していくことが大事であると感じる。

- ・ 非現地での住み替えについて、マンション敷地売却事業で実施した場合、一般的なマンション建替事業と比較して不動産取得に関する税金の負担が大きくなるとの課題があることを聞いている。
- ・ 一団地認定の職権取消しについて、特定行政庁では慎重な姿勢もあると聞いているが、これまでに職権取消の事例はどのくらいあるのか知りたい。
- ・ 建替えが難しいことを踏まえると、長寿命化やリノベーションが有効であると考えますが、建物の耐震化は、大きな地震の後に件数が増える程度で実績が伸びておらず、管理組合の意識が進んでいないように感じる。
- ・ 建築基準法の形態規制について、明示的に今後のテーマとして取り扱っていただきたい。
- ・ 建替え事業における仮住まいの確保が区分所有者の負担となっているため、仮住まいに関する支援の拡充といった点についてもご検討いただきたい。
- ・ マンションとその周辺住民との連携（地域連携）等を念頭に、今後のマンションの政策テーマとして、エリアマネジメントを取り上げて良いのではないか。
- ・ 建替え事業における引越しについて、区分所有者自身で入居先が見つけれない場合は、デベロッパーの傘下の不動産会社等が、物件斡旋や地方公共団体との連携等を行い、要望に合った入居先探しに協力している。
- ・ 建替えの事例で、総住戸数16戸のマンションを総住戸数30戸に建替えた事例がある。この事例では還元率は15%と非常に低く、入居者16人のうち14人が転出したが、それでも資産評価額として、数百万円程度取得されている。転出する場合にも円滑に事業が進むような仕組みがあるとよいのではないか。
- ・ 余剰床を確保するために日影規制を緩和することについて、周辺住民の理解を得ることは非常に困難ではないかと考える。
- ・ 令和5年度より措置される税制について、築浅のマンションにおいても、現在から管理をしっかりとっていくことが重要。税制の減免対象の要件では、築20年以上で大規模修繕工事を1回以上実施されているマンションとなっているが、しっかりやっているマンションでは築12～15年で大規模修繕工事を実施し、さらに次の維持管理を検討しているところもあるので、築20年の縛りはもう少しゆるくてもよいのではないか。
- ・ 隣接地を取り込む建替えについて、隣接地の権利者が事業手続きとして権利変換できないデメリットのほかにも、建替え推進決議を行った後に、隣接地の権利者が翻意し、事業が止まっているような例もある。事業手続きのなかに、隣接地の権利者が翻意するリスクを防げる仕組みができないか。この点、借地権型マンションにおける底地権者についても同様である。
- ・ 保留敷地の処分に関する制度は、今後郊外の団地で再生を検討する際、有力な手法となる

と考える。現行制度では少し使い難い部分があるため、もう少し実行しやすい仕組みになると良い。

- ・ デベロッパーが参画しない自主建替えは現状あまり多くないが、今後、検討を行う機会が増える可能性を踏まえると、自主建替えが現実的にできるような仕組みが必要と考える。
  - ・ 過去の事例から見ると、自主建替えにおいて問題となるのは、デフォルトリスク。各区分所有者が工事費を負担することになるため、代金回収リスクが高いと捉えられ、ゼネコンに受注してもらえないといったことが起こる。この観点から金融や費用縮減等に関する新しい仕組みができると、自主建替えを検討し易くなるのではないか。
  - ・ 建替え時の仮住まいについて、住民負担の軽減や賃貸住宅の斡旋などの引越しの準備が円滑にできているのか。高経年マンションでは高齢の区分所有者も多いことが想定される。現状、仮住まいの入居を断られた事例等あるのであれば、その後の支援状況等を踏まえたうえで、公営住宅の活用や賃貸住宅の情報提供等必要な支援策を検討していく必要がある。今後多様な区分所有関係の解消の仕組みを設けるにあたって、賃貸住宅に関する住み替えの情報提供も必要な事項ではないか。
  - ・ 建替えに際しての仮住まいの確保に関して、本当に住まいに困っている方がいれば、デベロッパーが全力で次の入居先を見つけるのではないかという気もするが、それでもなお、救えない入居者がいるのであれば実態を教えてください。
  - ・ 解体費の積立について、修繕積立金を解体に充てられるようにする等の対応も含め、解体費を積み立てていくことを当たり前にしていくことが必要ではないか。ある市の旧耐震マンションにおいて、敷地を売って得られた額で解体費を賄うことができないかとシミュレーションしてみたところ、解体費が賄えないような事例もあるという結果となった。自ら解体費を準備していただく仕組みを制度として構築していくことが重要。
  - ・ 自分の敷地の中で再生を考えるのが難しくなっているため、エリアとして再生を検討していくことが重要になるのではないか。容積率の制限や高さ制限をさらに緩和することは、近隣とのトラブルにもつながる。近隣を巻き込みつつ、再生型のエリアマネジメントのような仕組みを作り、近隣にも配慮した再生を進めていくことが重要ではないか。
- 資料8について事務局より説明が行われた。資料8について、主な意見は以下のとおり。
- ・ マンション総合調査の調査項目について、近年は、管理会社が管理者に就任する場合があるが、区分所有者がどの程度監査などに関わっているかといったチェック体制についても調査してもらいたい。
  - ・ 管理組合が存在しないマンションの実態把握には地方公共団体の協力が必要だと考える。その際、例えば、管理者がいない、総会が開催されていない、管理規約がないなど、どのような状態であれば管理組合が存在しないといえるのか整理して実態把握をしていく必

要があると考える。

- ・ 法制審議会で議論されている共用部分の損害賠償請求権の行使の円滑化に関連して、今の制度ではどれくらいの区分所有者を救うことができないのかを把握することが難しい。このため、どのくらいの区分所有者が何年で入れ替わるのかについて調査することはできないか。
- ・ 管理組合が存在しないマンションについて、実態把握には地元の地方公共団体の協力が不可欠である。先進的な自治体では、区域内のマンション管理の実態把握に着手しているが、それ以外についても、マンションが一定数以上ある地方公共団体においては、できれば国土交通省と地方公共団体が連携して調査を進めていくべき。
- ・ マンション管理士は、会社に所属している人と独立している人では業務実態が異なる。会社に所属している人は、マンション管理士の業務を行うためではなく、会社の業務水準の向上や自身のスキルアップとしてマンション管理士の資格を取得する人が多い。まず会社に所属しているのかどうか類型化したうえで実態把握の検討を進めるべき。
- ・ マンション管理士試験に合格してマンション管理士として登録しただけでは、法令の知識はあるが、実務の知識は不足しているため、やり方は難しいかもしれないが、実務に直結した研修を充実化する必要があるのではないか。
- ・ 第三者管理については、まず実態把握が必要。管理計画認定制度の普及が進めば、長期修繕計画や管理規約の内容について直接に把握ができるようになるので、制度を活用して、第三者管理の実態把握につなげることができるのではないか。
- ・ 理事会を設けないタイプの第三者管理については、現在は国交省のガイドラインなどでもあまり触れられていないが、利益相反などが問題になるので、必要なチェック体制をどのように整備するのかなど検討して、ガイドライン化や、法制化するなどについて検討すべき。
- ・ マンション総合調査について、前回調査では修繕積立金の積立方式としては均等積立方式の割合が想定より高い割合であると感じた。勘違いして回答している人がいるのではないかと思われるので、均等積立方式の定義を提示して設問に記載し、理解しやすいように検討すべき。
- ・ マンション総合調査について、建物の性能向上工事の実施状況を把握する必要があると考ええる。これまで実施したことがあるか、今後実施する予定があるかといった調査項目を追加してはどうか。
- ・ 長寿命化工事を実施したマンションに対する固定資産税の特例措置が創設されることを踏まえて、長寿命化工事を行ったか否かといった設問の追加を検討してはどうか。

以上