

検討会における委員意見(第1回～第7回)

テーマ	意見
3.1.1 区分所有者の責務の明確化	<ul style="list-style-type: none"> • 区分所有者の責務は明確にしていくべきである。今後は、より踏み込んだ政策が必要になってくるため、その根拠が必要となる。 • 区分所有者に所有者責任を果たしてもらう方策が必要。管理不全の結果、廃墟化し、行政が後始末することがないように、適切に管理を行い、管理ができないのであれば主体的に除却してもらうことが、管理・再生の根本であると考え。 • 大規模修繕工事についても修繕積立金がないので実施しない、修繕積立金の範囲でしか修繕しないということはおかしい。所有者責任を果たして、資金調達してでも修繕工事を実施するべきで、そのための金融的な措置の検討も必要である。 • 区分所有者自身が管理組合の役員になるなど、管理組合の運営に参加することも重要であるため、その観点も区分所有者の責務に加えるべき。 • 賃貸借契約をしている場合、区分所有者が賃借人に対してルールを周知・徹底する責務を負っているため、その観点も責務に加えるべき。 • マンションを購入しようとしている人は、建替えや除却まで考慮して購入していないため、制度の見直しが行われる際に、建替えや除却について区分所有者に理解してもらうことを意識した検討が必要。
3.1.2 管理不全マンションへの対応 (1)管理組合による適切な管理	<ul style="list-style-type: none"> • 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。 • 所在不明者への求償の仕組みについては、相続人など本人に義務違反がない場合は適用が難しいのではないか。 • 居住者情報と緊急連絡先については、標準管理規約に規定がなく、規約に記載がない場合は、管理会社への情報提供も任意となってしまう。標準管理規約において居住者情報等の提供と、外部に居住している区分所有者の住所が変更された際の届出を位置づけるべき。 • マンション外に居住する区分所有者全般の問題として、マンション管理適正化法やマンション標準管理規約において措置していくことが必要。 • 海外在住の外国人区分所有者の連絡先は仲介した不動産事業者となっているケースが多いが、不動産管理会社や担当者が変わることも多く、実務上特定するのが困難。連帯保証人のように日本在住の代理人を立ててもらった仕組みづくりも必要。 • 海外在住の区分所有者で、日本に代理人を設けている場合であっても、区分所有者と代理人の関係性が不明瞭（代理人契約の有無）、代理人が一方的に変更になり、新しい代理人の連絡先が不明になるなどの問題がある。

テーマ	意見
<p>3.1.2 管理不全マンションへの対応 (1)管理組合による適切な管理(つづき)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 所在等不明区分所有者の発生を防ぎ、所在等不明区分所有者を探し出す方法を検討するべきであり、その対応に必要な費用や手間を把握すべき。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り、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の検討が必要。 • 賃貸用に投資目的で購入して不在である場合と、相続等によりそもそも自分が区分所有者であることを分かっていない場合では、事情がかなり異なる。誰がステークホルダーなのか分からないマンションへの手当てが課題。 • (公財)マンション管理センターが作成している「管理組合のためのマンションの空き住戸対応マニュアル」については、機関紙への掲載やホームページで公開しているところであるが、今後は地方公共団体と連携して開催しているマンション管理のセミナーでも紹介をしていきたい。 • 空き住戸の活用に関しては、法人化していない管理組合でも空き住戸を取得したいという声が大きくなっている。法人化するとコストがかかり続けるという課題があるが、諸外国を見ると管理組合法人であることを標準とするのが望ましいと考えるため、法人化のコストを限りなくゼロにすることが必要ではないか。コストを負担できずに法人化を解消する管理組合もあることから、法人化のハードルを下げる仕組みを検討して欲しい。 • 管理組合法人が空き住戸を取得する際は、競売の結果買い手がつかない場合に本当に売れるのか、借り手が見つかるのか、という懸念がある。このような状況では最終的に負担を負うことになるのは個々の区分所有者となるため、安易な購入とならないよう留意する必要がある。法制面だけでなく、国土交通省としても政策的な観点から十分な周知徹底の検討を行ってほしい • 空き住戸を管理組合が賃借して集会所等の用途に活用している事例がある。このような空き住戸の活用も円滑に進むようになると良いと思う。 • 標準管理委託契約書の見直しも進められているが、標準管理委託契約書第13条の通知義務に関し、感染症や認知症を覚知した際の通知に関するコメントを追加する案としている。標準管理規約もしくは使用細則の中で情報の取扱いについて定めて欲しい。同様に、災害時要援護者名簿を地方公共団体から求められることもあるが、有病者情報を含むものになるため、この点も留意してほしい。 • 管理組合の継続性も重要と考えている。役員が1～2年で交代してしまったときに、検討内容が引き継がれず後任が苦勞するもしくは決めたことが実行できないということもある。 • 長期修繕計画上の修繕積立金の額と比較して、実際に積立てられている修繕積立金の額の過不足が分からないと、修繕積立金の額を引き上げる必要性も分からない。区分所有者や購入希望者が、マンションの情報に、容易に、安価に、自分の意思でアクセスできるような仕組みを作ることが重要である。購入希望者にとっては、マンションの修繕積立金の積立状況以外にも、修繕積立金の額の改定時期や改定後の金額等も重要な情報なので、周知していくことが必要。

テーマ	意見
3.1.2 管理不全マンションへの対応 (1)管理組合による適切な管理(つづき)	<ul style="list-style-type: none"> • 会計基準がないと、マンションの購入希望者は物件ごとの比較検討ができないため、会計基準や管理組合の会計原則、統一した財務諸表類などのルール策定を検討すべき。 • 貸借対照表の会計処理は発生主義で統一するべき。また、管理会社への管理業務委託の内容内訳はきちんと示されるよう、何らかの規制を設けていくべき。
3.1.2 管理不全マンションへの対応 (2)行政による対応	<ul style="list-style-type: none"> • 要支援マンションをしっかりと把握することは非常に重要。要支援マンションに対し、適切な管理状況まで支援していく場合、多大な行政コストがかかると想像する。一方、地方公共団体の現在の取組みは、基本的な管理体制の支援等が実施されている。建替え等が困難化するなか、長寿命化に必要な改修や変更まで視野に入れて支援を行っていくべきではないか。 • 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検討すべき。 • 専門家の支援により、管理組合の設立や大規模修繕工事の実施をした場合でも、既に老朽化が進行しているマンションでは、重なる修繕に多額の費用がかかる。長く維持管理していくことが難しい場合もあるため、除却も視野に入れた合意形成を進める必要が生じているが、管理への無関心や賃貸化の進行など、合意形成に困難が生じている。このため、専門家が離れることができず、長期に渡る行政支援が必要になる。 • 管理不全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必要。 • マンションは戸建て住宅と異なり、区分所有者が適正に管理する義務を負っているため、行政による更なる予防的な措置をとることもできるのではないか。 • 管理不全マンションに対して除却命令等を可能とする仕組みがあることには賛成。一方、建築基準法にもとづいて除却命令を行うことも可能ではある。 • 管理不全マンションへの対応としては地方公共団体の役割が大きいため、地方公共団体の職員がマンションに関する研修を受ける機会が必要と考える。マンション管理適正化法が整備された際には国土交通大学で研修を行っていたようだが、今後も地方公共団体の役割が大きくなるため、好事例の横展開などを学ぶ機会が重要となる。

テーマ	意見
<p>3.1.3 管理組合役員の担い手不足</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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効果がある。 • 役員の担い手不足は、第三者管理方式以外にも様々な問題がある。管理会社向けのアンケート結果では、「将来的には役員のなり手不足の組合が増え、管理会社への依頼は増える傾向にあると考えられる。」「居住者の高齢化による役員のなり手不足問題や建物・設備の劣化により漏水や断水事故など発生し、居住者からの苦情への対応に苦慮している経年が経過しているマンションでは、第三者管理の要望も増えつつある。」との回答があった。 • 新築時に第三者管理で販売したマンションの区分所有者からは、第三者管理について「管理組合運営の手間が省ける、専門家が管理組合運営を行っているので安心感がある。」等の意見が聞かれる。 • 面倒な管理に関わりたくない区分所有者のニーズが非常に強くなっており、理事会がない第三者管理方式が増えている。区分所有者によるチェック機能が有効に働くか事例を集めて実態を分析すべき。 • 現在、第三者管理を実施しているマンションは、区分所有者が大手企業の役員等で、管理組合運営に携われない方が居住するマンションや管理形態が複雑な複合用途型、投資型マンションが多く、特に高齢化した小規模マンションなどの既存の管理組合へ第三者管理導入の提案をしても、費用の面から見送られるケースが多い。 • 第三者管理方式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。現状は各管理組合の管理規約に基づいて運用されているが、管理組合のあり方は多様であり、共通する部分について基礎的な規制を法令等で行うべき。 • 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、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必要がある。管理会社による第三者管理方式では、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、管理組合と管理会社の責任分担を明確に整理することが望ましい。 • 管理者の固有名詞を管理規約に定めている事例がある。また、管理者の変更は特別決議が必要と定めている事例もある。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。 • 第三者管理方式の活用にあたって、利益相反・利益誘導が行われないよう検討する必要がある。 • 大規模修繕工事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。また、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ため、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。

テーマ	意見
<p>3.1.3 管理組合役員の担い手不足（つづき）</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 管理会社が管理者となる場合型における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重要。ただし、相見積りでの比較を基に、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る。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。 • 理事会がない第三者管理方式では、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。 • 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。しかし、通常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、管理会社に過大な負担を与える可能性に留意すべき。 • 管理会社が管理者となる場合や理事会がない場合において、通帳と印鑑を誰がどのように保管すべきか、区分所有者へ管理の情報をどう開示・提供していくか、区分所有者の意見をどう吸い上げていくか検討すべき。 • 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。 • 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もあるため、このようなルールの整備をすることが必要。 • 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。 • 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もよい。 • 第三者管理の専門部署には、社内でマンション管理士を保有かつ管理組合運営の経験・知見のある社員を配置しているが、今後、第三者管理物件が増加すると、管理組合運営部門との兼ね合いで管理会社において人材不足が懸念される。 • ドイツやフランスでは、通常管理者方式が採用され、顧問会や理事会を設けてチェック機能を持たせている。どのようなチェック機能を設けるべきか検討が必要。また、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。 • 管理会社が管理者となる場合の第三者管理については、段階的にまずはガイドラインの作成からとすることは問題ないが、ガイドラインのみでは不十分であり、マンション管理適正化法の措置が必要ではないか。

テーマ	意見
3.1.3 管理組合役員の担い手不足（つづき）	<ul style="list-style-type: none"> • 第三者管理を議論する際は、管理組合と管理者の関係を委任ではなく信託方式に当てはめてはどうか。区分所有建物には、所有者がその場にいる建物と、所有者がその場にはいない建物があり、後者の場合は管理者が管理を行う。前者の場合には団体が管理するものとして管理組合を当てはめているが、いわゆる管理組合方式の場合の管理者の位置づけが不明確になっている。管理組合法人であれば理事が管理者の役割を担うが、権利能力なき社団たる管理組合の場合は管理者の地位が不明確である。標準管理規約では、管理組合の代表者である管理者は区分所有者側にいるものと捉えられており、そのような観点で管理組合の外の管理会社が管理者に就任することに対して抵抗を感じるようになっている。 • 第三者管理は、賃貸化や空き家化、高齢化などにより管理組合や理事会の担い手が不足した場合に、管理者が団体による管理を補完するものと捉えることができ、最終的に団体による管理ができない場合にプロの管理者である管理会社が管理を行うことになる。最高裁判所の判例においても、預かり金の関係等は信託的なものとされており、管理者により管理所有の可能性なども考え合わせると、マンション管理組合と管理者との関係は究極的には信託すなわち委任関係ではなく新任関係だとみるべきではないか。そのように考えると、例えばと管理会社の忠実義務についてもしっかり理論付けることができ、また、委任に比べて信託方式の方が受託者の責任も重くなる。法律できちんと管理者の義務を言及することで不正な管理者はいなくなるのではないかと。現在の議論は、区分所有者が管理者をコントロールするという方向で進んでいるため、より合理的な信託方式を踏まえて検討してほしい。 • 役員の担い手不足への対応として、役員報酬の有無・多寡も、管理組合役員への就任意向を左右するのではないかと。報酬額によっては、年金暮らしの高齢者に対しては、役員就任のインセンティブになりうると思われる。
3.1.5 適切な修繕工事等の実施 (1)修繕積立金の安定的な確保	<ul style="list-style-type: none"> • 修繕積立金の積立方式については、均等積立方式を大原則とすべきである。築年数が経ちマンションが陳腐化したときは必要な水準まで質の向上を行うべき改修を行う必要があり、そのため予定していたよりも費用が多くかかることが想定される。よって均等割りでも値上げが必要となることが充分ある。そのため、段階的に上がる場合で改修のためにさらなる値上げは困難になり、そのために十分な費用がなく建物が適正に管理できず陳腐化する可能性が高くなる。 • 均等積立方式を増やすためには、均等積立方式が望ましいと示した上で、均等積立方式を採用したマンションの評価を上げる政策が必要。 • 均等積立方式を採用している新築マンションはほとんどなく、既存マンションにおいて段階増額積立方式から均等積立方式へ変更するには相当の労力を要する。均等積立方式の認識を強めるには、売買時の重要事項説明で均等積立方式であることの説明を必須にしてはどうか。また、管理計画認定を取得している場合も説明することを必須にしてはどうか。

テーマ	意見
<p>3.1.5 適切な修繕工事等の実施 (1)修繕積立金の安定的な確保（つづき）</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 修繕積立金の増額幅については、実際にも大きな上げ幅となっている事例もあるようだ。管理計画の認定基準として定めることも想定されるため、実態把握を含めて慎重に検討していくべき。 • 段階増額積立方式においては、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の差を一定の倍率に抑えるなど、計画の初期段階から積立金の費用を高く設定させる仕組みについて検討する必要がある。 • 管理計画認定制度等により適切な修繕積立金額の設定の必要がある。 • 修繕積立金の引上げに関して、行政の関与のもと、総会において委任状を出さない区分所有者を賛成とみなすなどの特例措置は考えられないか。 • 必ずしも均等積立方式が良いとは限らない。物価変動や建設技術の向上により、修繕費用は変動するものであり、均等積立方式の場合には、値上げについての区分所有者の合意を得ることがより難しくなることが予想され、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つながる。 • 修繕積立金の安定的な確保には、長期修繕計画の精度の向上も重要である。 • 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る。
<p>3.1.5 適切な修繕工事等の実施 (2)適切な工事発注の確保</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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。 • 大規模修繕工事の発注に関してマンション管理士が管理組合のアドバイザーとなることがある。設計コンサル選定の入札の際にコンサルから「バックマーゲンを受領した場合は同じ金額を管理組合に支払うこと」や「会社名を公表すること」に関して誓約書を提出してもらうこともあるが、このような取扱を法的にルール化しても良いのではないか。また、何らかの制裁措置を規定できないか。

テーマ	意見
<p>3.1.5 適切な修繕工事等の実施 (3)性能向上工事の促進</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 管理に係る工事は多く行われているものの、耐震化やバリアフリー化、省エネ化等、長寿命化に必要となる工事の実績は極めて少ない。今後、高齢者の住戸アクセス、省エネ改修のような社会的ニーズへの対応等を進めていくことは避けられない。 • 性能向上工事が進まない理由は、耐震改修工事が進まない理由が参考となる。費用面の課題も多いが、理事が数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ため、管理組合のマネジメント能力のサポートが必要。 • 性能向上工事が進まない理由は、「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。 • 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。 • 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。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。 • 共有部分の配管工事に併せて専有部分の配管工事を行う事例が増えている。ユニットバスやキッチン等の改修を併せて実施する場合、管理組合として工事可能な範囲を整理する必要がある。 • 地震はいつく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。 • 耐震改修工事を行う際の行政の補助金には、耐震指標を満たす工事のみを補助対象とするものがあるが、耐震指標を一回の工事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。 • 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。 • 管理会社の最大の課題は漏水事故である。2000年以前のバブル期までに大量に供給されたマンションでは専有部分の給湯管が鉛で、この給湯管にピンホールが発生し床や壁が膨らむなどの不具合が生じている。近年発生する漏水の主な原因は、こぼし水か、専有部分の給湯管からの漏水である。専有部分の給湯管を樹脂管に変更することについても重要。

テーマ	意見
<p>3.1.5 適切な修繕工事等の実施 (3)性能向上工事の促進 (つづき)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • EV充電器の設置費用負担は、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。 • EV充電器については数も重要だが、マンションの場合多くの利用者の利用調整をする必要があり、充電器のパワーも重要。 • 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。 • 東京都の場合、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ため、急速充電器についても補助対象とすることが望ましい。
<p>3.1.5 適切な修繕工事等の実施 (4)将来の解体等を見据えた対応</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 解体費用を建替えや敷地売却の際に賄える場合は良いが、賄えない場合は適切に資金を用意しておく必要があり、その資金を解体費以外に使用しないことが必要。また、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。 • 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。自ら解体費を準備する仕組みを制度として構築していくことが重要。 • 修繕積立金は、修繕費用として使われることが前提とされており、災害時に復旧に充てる場合なども含めて、その都度、用途について決議が必要となっている。解体費用について論点として上げられているが、場合によっては解体以外の方法を選択する場合もあるため、幅広に想定すべき。 • 家電リサイクル法や自動車リサイクル法ができた際、外部不経済を発生させる可能性のある物を適切に再生・処分していくための費用は、製造物責任として作ったときに確保しておこうといった議論があった。マンションの除却や処分についても、前もって処分のための費用を確保することが本来あるべき姿とも考えられる。

テーマ	意見
<p>3.1.6 定期借地権マンションの今日的評価</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 定期借地権マンションについて課題になっていることへの解決方法を示し、より安定的な居住の場にしていく必要がある。例えば、地代の交渉・解消について管理組合が関与できるのかという課題や、中古物件の流通を阻害しない制度の必要性、底地の買取り手続きに関する制度の必要性などである。ハワイ州やイギリスでは底地の買取り手続きに関する制度がある。また、借地の原状回復について管理組合がどの時点でどのように関与するかという問題や、定借期間が満了しても建物の寿命が続く場合の期間延長のルール設定も検討事項としてあげられる。 • 定期借地権マンションは、土地を売却するつもりはなく当面の利用の予定もないが、活用は図りたいという地権者と、初期費用はできるだけ抑えたいという購入希望者、双方のニーズがあり、有効な供給方式だと考えている。 • 定期借地権マンションができた当初、借地期間50年で設定されていたが、建物としては、50年以上使用可能であるため、再契約をしたいという需要が高まることも考えられないか。区分所有者も地主も望んだ場合には、さらに10～20年延長できるような方法があっても良い。 • 当初供給された定期借地権マンションの残存期間が短くなってきており、更新が柔軟にできるなどの仕組みができれば、適切に管理された状態で最期を迎えられる。 • 地主も相続等の問題から土地を売却したいとの要望も見受けられることから、期限経過後の対応として、建物を除却し、土地を返還するだけでなく、借地権型から所有権型のマンションに変更していく手続きについても検討すべき。 • 残存期間がはっきりしている定期借地権マンションは、建物しか担保にできないため融資が付きにくい形態となっており、中古市場の拡大も図られないため、更新ができるような仕組みを作る必要がある。定期借地権マンションの期間が終了してくる前の現時点で検討が進められると良い。 • 定期借地権マンションについては、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管理上の課題として挙げられ、フォローしていく必要がある。 • 現在の定期借地権の制度では、借地期間の更新がないため、期間経過後に解体し、更地にして返さないといけないということだけが決まっている。一方で区分所有者の決議や解体の手続きが決まっていないため、現行制度下では期間経過後に借地権は消滅するものの、解体は区分所有者全員の同意で行わなければならないと、占有者が立ち退かない場合には解体できないことが懸念される。

テーマ	意見
<p>3.1.7 大規模マンション特有の課題への対応</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 団地型マンションと超高層マンションでは事情が異なるのではないか。超高層マンションでは、敷地が団地ほど大きくないこともあり、敷地内で他の階の住人等と顔を合わせる機会がないため、階ごとに閉じられた空間となっているのではないか。超高層マンションにおいて、イベント等を実施している事例もあるようだが、今度のマンション総合調査においても、団地と超高層マンションの違いを整理するために調査できると良いのではないか。 • 大規模マンションの総会議決時において委任状が提出される比率が高いとのことだが、それが大規模マンションに特有な事情かどうかは、更なる調査が必要。 • 一般的な超高層マンションをはじめ、投資目的で所有されている方が多いマンションでは、出欠票（委任状・議決権行使書）が提出されず、特別決議の可決が困難となっている。なお、区分所有者自らが居住している郊外立地のタワーマンションにおいても同様の問題が発生している。 • 大規模になれば合意形成が難しくなる面はあるが、これは特有の事情として整理してしまわず、円滑な合意形成に繋がる仕組みづくりが必要。円滑な合意形成のためには、日頃からの地域と連携した防災活動などを通じたコミュニケーションの構築が有用であり、コミュニケーションを促し、コミュニティ形成に資するエリアマネジメント活動などのあり方なども検討すべき。 • 海外在住の区分所有者が多いマンションでは、出欠票（委任状・議決権行使書）が提出されず、特別決議の可決が困難となっている。国内に代理人を立てていても、同様に出席票（委任状・議決権行使書）が提出されず特別決議の可決が困難となっている。 • 超高層マンションにおける監査では、段ボール1箱分の書類を確認するケースもあり、管理会社によっても会計手法が異なっている。知識のない区分所有者が監査を行うことは困難。 • 超高層マンションでは、多くの入出金項目があるため、監査資料が膨大な量となる。普段から専門的な業務をやっていない一般の方が、この量の資料の内容確認を行うことは不可能ではないか。 • 予算規模が大きい場合、一定の予算規模以上のマンションであれば、監査に専門性・独立性のある第三者を入れることや管理者方式を適切な形で導入すること等を検討していくことが必要。 • 管理組合の規模によっては専門の監査人による監査を義務づけるような仕組みがあってもよい。知見がない区分所有者が監査を担う慣行を改めていく必要もある。 • 大規模マンションでは多くの場合管理会社と契約を結び、管理会社が管理業務を行っているケースが多い。出納業務についても管理会社が行っているため、一般の区分所有者のみで監査を行い誤った会計処理をしてしまう可能性は低減されているのではないか。

テーマ	意見
<p>3.1.7 大規模マンション特有の課題への対応（つづき）</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 会計監査については、公認会計士や税理士に依頼することも考えられるが、監事の仕事はそれだけでなく、理事会に毎回出席して業務を監査することも非常に重要である。大規模マンションにおける組合運営は難しく、会計士だけではできないこともあるため、業務監査の重要性についても留意いただきたい。 • 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るが、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。例えば「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。 • 規模の大きなマンションでは様々な方がいるため、その中である程度監査業務に自信のある区分所有者が監事となり、確認をしてもらっているケースが多いと認識している。 • 修繕積立金等の盗難や横領については、金額の多寡に関わらず、日常の通帳と印鑑の分別管理を適切に行うことや区分所有者が直接お金に触る機会を減らすなどの方策も考えられるのではないか。 • 超高層マンション向けの長期修繕計画作成ガイドラインをすぐに作成することは難しいかもしれないが、設備の更新や外壁の修繕において留意すべき事項等について、注意喚起の意味で実態調査を行うと良いのではないか。ガイドラインを作成する際に反映していけると良い。 • 大規模修繕工事の費用について、一般のマンションが100万円/戸～150万円/戸程度の金額であるところ、超高層マンションでは、150万円/戸～200万円/戸くらいの金額となるような相場観である。この金額を10年で積み立てた場合、月4,000円程度の差となる。また、配管設備等もほとんど劣化しないような設備に変わってきているため、修繕周期も一般のマンションと比べると伸びることを考えると、修繕積立金の支払いが大変といったことはないのではないか。どちらかと言えば特有の付属施設やコンシェルジュ、防災センター等の管理費の方の差が顕著ではないか。 • 超高層マンションでは、規模が大きいため合意形成が難しく、修繕積立金の引き上げが難しくなるため、初期から適切に修繕積立金を見込んでおくことが必要。

テーマ	意見
<p>3.1.8 マンションの管理状況が価格に反映される環境づくり (市場への情報提供の充実)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 修繕履歴が情報開示できておらず、購入者が建物の改修履歴を正確に把握できないことが問題。修繕積立金は資産に対する投資であるということを広め、修繕履歴が資産として評価される仕組みを整備しない限り、修繕積立金の改定はただの値上げとして捉えられ、同意が得られない。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。 • 購入希望者にとっては、現行制度のマンションの修繕積立金の積立状況以外にも、修繕積立金の額の改定時期や改定後の金額等も重要な情報なので、周知していくことが必要。 • 管理計画認定の取得状況を重要事項説明事項、購入希望者の目に付くようにマンション内に表示したりなど地道な取組みが制度の普及につながる。 • 総会の議事録の作成を怠った場合、区分所有法において過料の罰則が定められている一方、総会資料自体には保管義務はない。総会の議事録だけではわからないこともあるため、議事録とあわせて総会資料も保管・閲覧できるよう、標準管理規約を改正すべき。 • 標準管理規約において、管理規約を改正した際は、総会の議事録と改正内容に相違がないとの理事長証明を保管することとなり、管理規約の原本にこれらの資料が追加されていく形で保管されているため、売買の際に購入者が最新の管理規約が分かりにくい場合がある。管理規約を一部でも改正した場合は管理規約の原本を作り直すことを、標準管理規約で規定すべき。 • 旧耐震マンションの場合、耐震診断をしたかどうかが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。

テーマ	意見
<p>3.1.9 マンションの管理に関する諸課題 (1)マンション管理におけるDX</p>	<ul style="list-style-type: none"> • IT化によって、理事会活動などのマンションの管理事務に年齢の若い世代が参加しやすくなるというメリットがある一方で、情報機器の操作が得意でない人にとっては参加が難しくなってしまうことがある。この両者がうまく交流出来ている事例について、横展開していけると良い。 • IT化は大きな方向性としては賛成だが、機器に不慣れな人がいるだけでなく、総会や理事会がリアルなコミュニケーションの場になっている側面もあるので、一概にIT化を押し進めていけば良いというものではない。 • 管理組合や役員、管理会社の負担軽減に資するDXを用いた管理の効率化という視点も考慮すべき。政府が推進するDX戦略に沿って、Webでの理事会・総会開催、IT/ロボットを活用した監視や清掃、区分所有者・居住者が利用する物件サイト等での諸手続案内等、少子高齢化や生産性の向上にも資するこれらの事案に対する普及促進策を検討するべきではないか。 • 窓口対応業務等のIT化を通じた管理員の駐在時間削減による生産性の向上を企図しようとした場合に、自治体等で定める管理員常駐規制などが妨げになっている例があるため、そういった効率化を妨げている可能性があるものに関しても、見直しを含め検討すべき。 • 管理業のIT化等による管理費支出の減少だけでなく、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る。

テーマ	意見
<p>3.1.9 マンションの管理に関する諸課題 (2)マンションにおける防災・地域との関わり</p>	<ul style="list-style-type: none"> • (公財) マンション管理センターが作成している「震災対策チェックリスト」については、機関紙への掲載やホームページで公開しているところであるが、今後は地方公共団体と連携して開催しているマンション管理のセミナーでも紹介をしていきたい。 • マンションの地域と防災の関係は重要なテーマであり、津波や液状化が発生した際にマンションに避難して助かるなど、震災時にマンションが地域に寄与した事例もあることから、地域とともに防災力を高めていくことが重要である。 • 一定規模のマンションであれば管理組合で自主防災組織を組成する事例もあるが、地方公共団体によっては、管理組合の申請を受けつけないところもある。マンション内の防災組織は重要であるため、各地方自治体の判断に委ねるのでは無く、申請受付の判断基準を統一することはできないか。 • 防災力の向上や宅配ボックスの設置等、マンションの性能を向上させる仕組みの導入を管理組合で議論する際には、資金計画上の課題、技術的な課題などがあり、合意形成の阻害要因となると思われる。これらの課題に対して比較検討を行うことが管理組合の役割であるが、単なる工事金額の比較ではなく、工事内容を総合的・複合的に検討することが重要となるので、管理組合が比較検討できる体制づくりや検討をサポートする専門家が必要である。工事自体の支援だけでなく、このような検討段階に対する支援策も求められる。 • エレベーターの改修工事を実施する場合、エレベーターが1基しかないマンションでは上階の住民生活の継続が課題となる。仮住まいも含め、上階の住民への支援を考える必要がある。 • エレベーターに関しては熊本地震の際にも大きな問題となった。高層マンションのエレベーターには地震時管制運転装置がついており、発災後に運転を再開する際はエレベーター業者の点検を受ける必要があるが、トリアージの考え方がとられているため病院等が優先されてしまい、マンションは対象外となっている。そこで、最低でも一基は動かしてもらえないか検討が行われている。 • 一部の地方公共団体では、新築時に町内会に加入することを条例で定めている例があるが、最初は町内会に加入するものの後から脱退することがある。地域と連携して使用する施設やイベント等、地域と活動を共有する場があることがマンションと地域の連携強化につながっているという調査結果があるため、このような取組みを広げることが重要ではないか。また、このような考えを浸透させるには、管理計画における国の認定基準とすることも検討してはどうか。

テーマ	意見
<p>3.1.9 マンションの管理に関する諸課題 (2)マンションにおける防災・地域との関わり（つづき）</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 地域や防災について考える際は、マンションしかない地域があることや広い敷地の戸建て住宅の跡地にマンションが建つことも想定すべき。マンションと戸建て住宅の人口がダイナミックに変わってきており、これまで地域が担ってきた役割をマンションの住民が担わないと、これまでの仕組みは続かないのではないかと。 • マンションの1階に多目的スペースをつくり避難場所や炊き出しに利用する事例がある。また、居住者が高齢化するとマンション内に保育施設を設けていたとしても不要となるため、将来的に高齢者のコミュニティスペースとして利用することも考えられるので、このような施設をつくること自体が有益と思われる。しかし、周辺住民を巻き込んだ取り組みは管理組合の目的を超えているとされる可能性もあるため、地域も対象とする取り組みに関しては、エリアマネジメント活動を行う主体を考えることが必要。 • エリアマネジメント組織を作って、マンションと地域が一つの組織として運営していきたいという動きが全国にある。区分所有者の参加は強制出来ない中で、今後どのような形でマンション内コミュニティや、地域全体のコミュニティを築き上げていくかについての道筋や法的な整理について検討していく必要がある。 • マンション内でコミュニティ形成を行うことは、様々な合意形成にもつながっていく上に、地域防災などの観点からも非常に重要である。国交省として、マンション内のコミュニティ形成を含めた、エリアマネジメントに関する自治体向けガイドラインを作成すべきではないか。既にあるのであれば、よりマンションに関する記載を充実化すべきではないか。
<p>3.1.9 マンションの管理に関する諸課題 (3)マンションと宅配サービス</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 超高層マンションの居住者に、暮らしに必要な設備を聞いたところ、宅配ボックスが一番に選ばれている。マンションが陳腐化しないためにも宅配ボックスの設置が当たり前になると良い。費用面だけでなくスペースや容積率の問題等、具体的にどのような課題があるのか調べたうえで推進していく必要がある。 • 日中家を空けている家庭も増えており、宅配ボックスの数が不足する可能性があることや冷凍冷蔵品の配送が増えていること等もあるため、更なる宅配ボックスの普及があることが望ましい。 • 現在、大型の宅配ボックスは1階共用部に配置されているが、小さい子供がいる家庭では、1階まで配達物を取りに行くこともそれなりに負担となる。利用者側からすると、各住戸の前に冷凍冷蔵機能も備えた宅配ボックスを設置していくことが子育て等の支援にも繋がるのではないかと。 • 宅配ボックス設置床面積を容積率規制の対象外とすることについて、延床面積の100分の1までとなっており、普及の隘路となっているとも考えられるので、基準を緩和することも検討が必要。 • 置き配については、宅配ボックスがない場合に限定してほしい。宅配業者が良いように解釈し置き配をしているようなところもある。 • マンション管理センターの使用細則モデルでも共用部分に物を置くことは禁止行為とされており、多くの管理組合でそれに倣って対応しているため、揉めているマンションもある。宅配ボックスがないマンションにおいて、ルールを決めてやるのは構わないが、宅配ボックスのあるところで置き配をすることはやめてほしい。

テーマ	意見
3.1.10 マンション管理士の専門性の向上等	<ul style="list-style-type: none"> • マンション管理士は、管理組合、区分所有者の負担軽減や、行政の取組を後押しする存在としても非常に重要な存在。専門性向上のための方策の検討が必要。建築士においても、マンション管理士と同様に専門性を向上させていくことが重要。 • 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ため、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、実務に直結した研修を充実化する必要がある。 • 実務を学びたいというマンション管理士の意見に対応できる体制が必要。マンション管理士に関しては、地域とのネットワークとして多様な専門機関との連携も重要である。地方公共団体の専門家派遣制度が成果をあげているので、横展開をしていく必要がある。 • マンション管理士が自らの得意分野を作って活躍する道筋を示すことも重要である。被災地において区分所有関係の解消を図るサポートをしたマンション管理士もあり、独自のノウハウを取得している。今後自主建替えが増えてくると思われるので、このようなマンションの再生に寄与する専門的な知識を持ったマンション管理士が必要になる。

テーマ	意見
<p>3.2.1 円滑な建替え事業等に向けた環境整備 (1)住戸面積基準に伴う保留床の確保にあたっての制約</p>	<ul style="list-style-type: none"> • そもそも住戸面積基準は、本法制定時、マンション建替えに対して特別な措置を講ずる上で最低限の公共公益性を担保するために課された、とされるが、もはやそのような時代性ではない。 • 住戸面積基準は撤廃した方が良い。資金負担の耐えられない高齢者は大きな床面積を確保しようとする建替えに参加できない上に、転出しようと思っても、独居だと民間賃貸のどこも入居できない。そうすると基本的には決議の反対者となってしまったため、決議要件も満たせなくなる。 • 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。 • 住戸面積基準の緩和について、建替え前の面積を満たせば良いのではないかと考えている。この場合、新たに面積の小さな住戸ができてしまうことになるが、そもそも建替えができず、住戸面積の小さかつ高経年のマンションストックがそのまま残ることを回避すべきではないか。 • デベロッパーが取得する保留床について50㎡以上とするように求められる場合が多いが、50㎡以上の住戸が地域のマーケットに適合しない場合もある。地域の実情に応じた臨機応変な対応が認められると、事業の幅も広がり、区分所有者の負担も軽減されるのではないか。 • 今後、一人暮らしの世帯も増えていく可能性があることを考慮すると、住戸面積は地域の事情に応じて、地方公共団体が設定できる形式が良いと考える。一方で、現行制度下において、地方公共団体の独自基準が活用されていないのであれば、一つの基準として40㎡以上を設定するということもあり得るのではないか。 • 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ことについて、保留床については、50㎡という基準が厳しく運用されていると認識している。一方、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る。このように、住戸面積を50㎡以上とする制度と、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、このミスマッチの解消することが重要。 • マンション建設については、多くの自治体で開発要綱等を定め、住戸の面積・戸数・割合等の要件を設けており、本法の基準とダブルスタンダードになっているのが実態。開発要綱等の基準では認められるが、マンション建替え事業に抵触するため、住戸面積基準がない売却事業を使うといった本末転倒な状況が現場で起きている。

テーマ	意見
<p>3.2.1 円滑な建替え事業等に向けた環境整備 (1)住戸面積基準に伴う保留床の確保にあたっての制約(つづき)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 「特別の事情によりやむを得ないと認める住戸」に係る地方公共団体の運用について、国の省令改正通知の抑制的な表現が未だに引き合いに出される。対応を求めたい。 地方公共団体で基準を定めてはどうかとの意見もあったが、例えば、都内ではワンルーム規制など各地方公共団体で個別に判断されているが、マンション建替円滑化法での見直しも必要ではないか。各区とも25㎡以上を基準として設けているので、地方公共団体の運用に任せても同じ25㎡以上で設定される可能性があり、引き続き建替えの隘路になってしまうのではないか。
<p>3.2.1 円滑な建替え事業等に向けた環境整備 (2)建替え等に伴う区分所有者等の住居確保</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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を検討すべき。 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。 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、仮住まいの入居を断られた事例等があるのであれば、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は、賃貸住宅に関する住み替えの情報提供も必要な事項である。 公的住宅含む仮住まい先となる低廉な賃貸住宅に関する情報提供や、高齢者の仮住まいの保証、建替前・中における融資制度の創設などを検討いただきたい。 建替えに伴う居住者の費用・引越しの負担の軽減が図られることも重要。公的賃貸住宅の空き住戸等に優先的に入居できる等の権利を得る等の措置を含め検討すべき。 2度の引越しや仮住まいの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、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、年収制限を緩和するといった支援拡充が必要。
<p>3.2.1 円滑な建替え事業等に向けた環境整備 (3)建替え事業における建築規制に基づく制約</p>	<ul style="list-style-type: none"> 高経年マンションの建替えを阻害する要因の1つとして、既存の形態規制がある。余剰床創出を可能とする、容積率・日影規制等に係る制度の見直しを検討していただきたい。 余剰床を確保するために日影規制を緩和することは、周辺住民の理解を得ることは非常に困難。 形態規制は慎重な検討が必要。各地方公共団体が独自に行っている取組が地域に寄与している又は配慮されているといった事例について、形態規制を緩和している理屈を把握した上で、事例を横展開していくことが重要である。

テーマ	意見
3.2.1 円滑な建替え事業等に向けた環境整備 (3)建替え事業における建築規制に基づく制約（つづき）	<ul style="list-style-type: none"> • 形態規制については、過去に規制改革推進会議で日影規制によって建替えが阻害されているのではとの指摘があり、技術的助言も出されたが、状況が改善されている実感がない。地方公共団体の事例を収集して、横展開することも有効と考えるそれに伴う効果も把握して初期の効果が認められない場合は、更なる対策を講じる必要があるのではないか。 • マンション建替型総合設計制度の許可基準も各地方公共団体によって異なり、民間事業者が網羅的に把握することが難しい。国交省で網羅的に基準を把握して、民間事業者がうまく使いやすくなることができないか。 • 形態規制の緩和は、まちづくりとして取り組むしかないのではないか。ただしその際、各地方公共団体の対応として、マンションに係るこれらの問題に関与する積極性が低い場合が少なくないことが課題である。
3.2.1 円滑な建替え事業等に向けた環境整備 (4)団地型マンションの再生円滑化	<ul style="list-style-type: none"> • 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。 • 一団地認定の変更については建築基準法第86条の2の説明で対処可能かもしれないが、建築基準法をクリアするのであれば、可能な限り早いタイミングで、職権での取り消しや変更をしてもらえるとありがたい。 • 団地型マンションの建替えについては、団地の複雑な成り立ちのため、各法令を須らく充たした事業計画を立てることが非常に困難な場合がある。成功事例を横展開することもよいが、市街地再開発事業の活用をもっと進めるべきではないか。法改正を行ったもののあまり活用が進んでいないようなので、その原因を把握し、市街地再開発事業をより円滑に団地再生に活用できるような施策を講ずる必要があるのではないか。 • 大規模で複雑な団地関係を、各種法律をかいくぐって解くのは至難。成功事例の横展開と共に、市街地再開発事業の活用について、法改正にもかかわらず進んでいない現状の課題を把握し、より円滑に活用できるよう、施策を講ずることが望ましいと考える。 • 団地型マンションの再生についても優良事例を横展開するとともに、再生が進まない場合には、更なる改善方策を検討してほしい。 • 建築基準法の一団地認定など、敷地・建物の所有権に関連している公法上の規制では、規制等の関係性の解消に建替え決議の特別多数決のような手続きが措置されていない。具体のニーズについては十分な吟味が必要であるが、理論的には、住戸の強制的な処分を伴う建替え決議が行われた際には、建替え決議よりも厳しい条件を求める特段の理由がなければ、区分所有法での建替え決議等の意思決定による効果を公法上に及ぼすことも考えられるのではないか。

テーマ	意見
3.2.1 円滑な建替え事業等に向けた環境整備 (5)改正マンション建替円滑化法の円滑な施行等	<ul style="list-style-type: none"> 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マンションの再生を行っていくべき。 十分な管理費や修繕積立金が確保されない場合には、必然的に修繕積立金等の増大による物件価値の低下、建替え等が困難になる場合が想定されるため、一定の修繕積立の状況等の下、特別多数決による除却又は敷地売却を認めるべきではないか。
3.2.2 多様なニーズに対応した事業手法 (1)非現地への住み替えの円滑化	<ul style="list-style-type: none"> 敷地売却と建替えを組み合わせれば、非現地建替えと同等の効果があると考えられるが、その際、譲渡所得税の扱いが課題。敷地売却をして新たに別の場所で建設する場合については、譲渡所得税の繰り延べ等を特例として措置することが考えられるのではないか。 非現地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ある方策については、検討を行う必要があると考える。 市街化が進んだ商業地に立地するマンションであれば商業用地としてのニーズが高く、区分所有者に有利な金額で処分できる敷地となるため、別敷地での建替えという選択肢もあり得るのではないか。 非現地建替えの需要は一定程度あると思う。例えば、大規模なニュータウンで募集停止になっている公的賃貸住宅の土地を使用して移転するということもあるのではないか。その際、一定の建替え手続きのルールの下で、建替えと同様の税のメリットもあることが重要。 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等での新建築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る。 非現地建替えについては、マンション敷地売却事業において代替建築物取得時の課税の繰り延べが可能になれば、現行制度でも概ね対応可能である。 非現地建替えは、現在の敷地売却事業を活用できないマンションが、制度的措置が措置されることで建替えできるかという、そうはならないと思う。一定のエリア内で移築的な移転であれば、事例としてあり得るのかもしれないが、敷地売却事業の制度で税の繰り延べ特例等を措置できれば、制度化までのニーズはないのではないか。 観念的には非常に有効な方策であるように感じられる一方で、具体的にどのように進めて行けば良いのかなどが、必ずしも明らかになっていない。難しいものがあることも事実。よく事業者の意見を聴いた上で検討していくことが必要だろう。

<p>3.2.2 多様なニーズに対応した事業手法 (2)隣接地を取り込む建替えの円滑化</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 近年の建替えは3分の1程度の事業で敷地の変更があり、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に建替えができるスキームを新たに作っていく必要がある。 • 隣接地を取り込んだ建替えは面積そのものの拡大だけでなく、隣接地の離隔距離の確保、隣接地に生じる日影規制の回避、隣接地が大きな道路に面していると前面道路の変更もでき、活用可能な容積率の拡大にもつながるなどのメリットがある。 • 隣接地権利者のモチベーションを高めて老朽マンションの建替えを促進することとともに、隣接地権利者の後日の翻意を抑えることが極めて重要。そのために権利床を取得できる制度とし、かつ組合多数決に服させる仕組みが望まれる。 • 余剰床創出にも資する隣地取込みに対する支援制度（容積率積み増しや、隣地所有者の建替組合への参加を促すインセンティブ等）の創設していただきたい。
<p>3.2.2 多様なニーズに対応した事業手法 (3)借地権マンションの建替えの円滑化</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 借地権型マンションの建替えは、借地権のままであれば、現行制度でも建替え可能であるが、区分所有者に借地権を所有権にしたいニーズがあるほか、底地権者も建替え後の権利床を所有したいニーズもあり、双方のニーズを踏まえて同じ仕組みの中で建替えができるかという点ではないか。このため、それぞれの土地の所有者が、建替えに参加できるような仕組みが必要。 • 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。 • 借地権型マンションの建替えで、借地権のまま建替えしようとする、借地権にも期間があるため、新しい借地契約に変わるのかなど、借地権が権利変換でどう扱われるのかといった課題があると思う。 • 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。 • 底地権利者のモチベーションを高めて老朽マンションの建替えを促進することとともに、後日の翻意を抑えることが極めて重要。そのために底地権を直接権利変換できるようにし、かつ組合多数決に服させる仕組みが望まれる。

テーマ	意見
<p>3.2.2 多様なニーズに対応した事業手法 (4)区分所有関係の解消、区分所有建物の再生に関する事業手続きの整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 法制審議会では多数決で行うことができる新たな仕組みについて検討が進められているが、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。 • 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と。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重要であると感じる建替えではなく、売却のみを行うような事例も増えてくると考えられるため、それを支えるような関係制度を整備していく必要がある。 • 一棟リノベーションのニーズはあるが建替え以上にお金がかかる。合意形成の要件緩和に加え、資金調達の仕組みも合わせて整備することが必要。 • 建替えにおいても既にリフォームを実施したことを理由として反対するケースが見られる。また、専有部内の工事を要する耐震工事においても、一部に工事を要さない区画が生じることがあり得る。このため、共用部分及び一定程度の専有部分の工事を要するリノベーション工事についても対象となるようにすることが望ましい。 • 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あることが、原則として望ましい。しかし、選択肢の比較・検討には時間や費用が必要、区分所有者の合意形成が難しくなる、といった弊害が考えられるため実態を踏まえた制度設計が必要。

テーマ	意見
3.2.3 自主建替えの円滑化	<ul style="list-style-type: none"> • 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。 • 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。今後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り、自主建替えが現実的に可能な仕組みが必要。 • 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。デフォルトリスクについては、各区分所有者が工事費を負担することになるため、一軒でも払えないことがリスクと捉えられ、ゼネコンに受注してもらえないといったことが考えられる。金融や費用縮減等に関する新しい制度ができると、自主建替えを検討するマンションも出てくるのではないか。 • 自主建替えの事例では公的な金融機関から融資を受けている。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ると選択肢が広がってよい。 • 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り、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。 • 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。 • 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。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。 • 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がある。自主建替えのサポートについても、業務報酬の基準があると良い。 • コンサルタントの業務報酬について、合意形成のため初動期に設計作業をある程度進める必要があるが、自主建替えでは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作業を進めなければならない。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、業務負担に対する報酬が少なく感じる。

テーマ	意見
<p>3.3 マンション総合調査の実施、政策への反映</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 現在の調査では集会・総会への「出席者」と「委任状及び議決権行使書提出者」を区別して調査しているが、「委任状」と「議決権行使書提出者」が区別できていない。出席しない人の対応は代理人への委任ではなく、書面による議決権行使の方が望ましい。代理人（委任）と書面の議決権行使の比率が分かる聞き方にできれば、法制審の議論でも活用できる。 • 管理会社が管理者に就任する場合に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すべき。 • 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く、勘違いして回答している人がいることが想定されるため、積立方式の定義を精査した上で、設問の記載は検討すべき。 • 建物の性能向上工事の実施状況を把握する必要がある。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すべき。 • 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すべき • 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。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。 • 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、マンションが一定数以上ある地方公共団体においては、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。