

標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループ  
(第4回)

令和6年1月31日

**【事務局】** 定刻となりましたので、ただいまから第4回標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループを開会いたします。委員の皆様方におかれましては、御多忙のところ御出席いただきまして、誠にありがとうございます。

私は、事務局を務めさせていただきます国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付企画専門官の〇〇でございます。本日はよろしく申し上げます。

本日の会議は、会議室による対面方式とオンライン方式でのハイブリッドでの開催となっております。本日は、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、明海大学の〇〇委員につきましてはオンライン会議での御出席となります。また、一般社団法人マンション計画修繕施工協会の〇〇委員の代理で〇〇様が御出席されております。

オンラインでの参加者におかれましては、回線負荷軽減の観点から、発言者以外はカメラ・マイクをオフにさせていただくようお願いいたします。音声が聞こえないなどのトラブルがございましたら、チャット等で御連絡ください。また、御発言いただく際には、対面参加の委員につきましては挙手を、ウェブ参加の委員につきましては、リアクション機能にある挙手ボタンを使用し、お知らせください。発言される際には、カメラ・マイクをオンにして御発言ください。

本日の会議は録音・録画させていただいておりますので、あらかじめ御了承ください。

本日の資料に関してですが、委員の皆様へ事前にお送りした議事次第に記載しております配付資料一覧のとおり、資料が5点、参考資料が6点の全部で11点でございます。不備等ございましたら、事務局までお知らせいただきますようお願いいたします。

それでは、議事に入りますので、これ以降の進行は〇〇座長にお願いしたく存じます。どうぞよろしくお願いいたします。

**【〇〇座長】** 皆さん、御多忙の中御参加いただきまして、ありがとうございます。それでは、ただいまから第4回標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループの議事を進めてまいりたいと思います。

まず、議事の1つ目、「マンション標準管理規約の見直しについて」に関して、事務局

より説明をお願いいたします。

【事務局】 住宅局の〇〇でございます。よろしくお願いいたします。それでは、資料1「標準管理規約の見直しに係る検討項目」ですけれども、前回同様、黄色の箇所の項目を今回のワーキングで検討させていただきます。

続きまして資料2、マンション標準管理規約の見直しは、第3回ワーキングの検討を踏まえ修正点を説明させていただきます。

まず1ページ目ですけれども、検討項目1、EV用充電設備の設置推進についてです。御意見といたしまして、敷地の加工に関する記載が不足しているのではないかとの意見を踏まえまして、敷地に関する記載を追加しております。

2ページに移ります。組合員名簿の更新等ですけれども、「組合員資格」と「区分所有権」という文言が混在しているため統一すべきとの意見を踏まえまして、届出書のタイトルを「組合員資格・取得喪失届出書」から「区分所有権取得・喪失届出書」へ変更いたしました。

次の3ページなんですけれども、こちらは大きな変更はございません。

4ページに移ります。意見と対応ですけれども、サブリースのように専有部分を転貸するケースにおいては、賃借人ではなく実際に居住する転借人の情報が必要になるとの意見を踏まえ、19条関係のコメントに追記させていただいております。

続きまして、5ページは管理規約の変更した際の取扱いについてですが、御意見といたしまして、アとイ両方の作成方法を記載するのみでは意味がないのではないかとの意見を踏まえ、アとイを併記いたしますけれども、閲覧する際の利便性等を考慮して、ア、規約原本とは別に、変更内容を反映した冊子を作成し、理事長が署名する方法によることが望ましい旨を追記しております。この改正案にすることによりまして、今後新築マンションに関してはアの手法を採用することが望ましいと考えておりますし、管理業者、管理組合にもアの手法が浸透してきた際には、イの手法を将来的には削除していくことも考えられると思われまます。

続いて6ページ目ですけれども、修繕積立金の変更予定でございます。開示する長期修繕計画は総会で決議されたものとすべきとの意見を踏まえ、別添4の8に反映いたしました。

7ページに移ります。コメント、64条関係の⑦に前ページで変更予定ありの説明も追記いたしました。また、均等積立方式及び段階増額積立方式の定義を記載すべきとの意見

を踏まえまして、⑧に反映しております。

続いて8ページ、物流革新への対応ですけれども、こちらは御意見をいただいたものをそれぞれ反映しております。

資料2の説明は以上となります。

続きまして、資料3は、標準管理規約の改正案に関する意見募集の資料となります。パブコメについてですけれども、募集期間については、近日中に意見募集を開始しまして、1か月間実施していく予定となっております。募集要領、改正案の概要及び参考資料にあります標準管理規約の新旧対照表も公表してまいります。

私からの説明は以上となります。

**【事務局】** 住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当付）の〇〇と申します。私から資料4について御説明したいと思います。

現在、こちらのワーキンググループと並行するような形で、外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループで検討しているところでございます。こちらについて、第1「ワーキンググループの概要」に書いてありますとおり、第三者管理者方式における留意事項を示したガイドラインの整備に向けた検討などを行っているところでございます。

第2の日程でございますが、昨年10月に開始をしまして、現在第4回まで進んでいるところで、ガイドラインの改定案についてお示ししております、第5回、2か月後に改定案の取りまとめを行おうと考えているところでございます。

第3の「検討状況」でございますとおり、こちらについて、管理者についています注意事項と、あとその注意事項を踏まえた規約例の提示を行っているところでございます。例えば、管理者による適切な情報開示、利益相反防止のための措置、監事が担うべき権限などについて、注意事項、規約例の提示を行っているところでございます。

また、区分所有者の意思を適切に反映するための体制整備について非常に多く御意見ございましたので、そちらについての注意事項、規約例の提示を行っているところでございます。御参考までに参考資料5として例をおつけしてまして、こちらのほうでそれぞれのテーマのページを打っているところでございます。

私からの説明は以上でございます。

**【〇〇座長】** 説明どうもありがとうございました。ただいま、資料の1、2、3、4についての御説明をいただきましたので、これにつきまして皆様に御質問、御意見を伺いたいと思います。発言を行う委員の皆様に関しては、できるだけ簡潔にということで、御

協力よろしく願いいたします。いかがでしょうか。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 先ほどの規約原本のところなんですけれども、この書き方は規約原本とは別にということになると、2つ存在するようなイメージになっちゃうんですね。あるいは、新たに作成したものが規約原本ではないようなイメージがあるんですけど、ここら辺の表現をもう少し、新たな規約原本というような形にならないかと思ひまして。

【〇〇座長】 ありがとうございます。標準管理規約72条のところ、具体的に言いますとコメントのところでしょうか。資料2の5ページでよろしいですか。

【〇〇委員】 この②のアの文章です。

【〇〇座長】 「規約原本とは別に、変更内容を反映した冊子を作成し、理事長が署名する方法」というのでは分かりにくいですか。

【〇〇委員】 規約原本というのは、元のいっばいついたものになっちゃって、新しく作ったやつは規約原本ではないという解釈になりますよね。

【〇〇座長】 そういう誤解を与えるということですね。

【〇〇委員】 そういう意図で書かれているのかもなんですけど、私が言っていたのは、規約原本はもともとあった規約原本に変更の書類がついているやつを反映した新しい規約原本を作成するという意味で言っていたんですね。だから、ちょっと違う意味になっちゃうのかなと思ひまして。

【〇〇座長】 そちらも規約原本であるけれども、形式が違うということですね。元のものに対して。

【〇〇委員】 要は、規約原本自体を更新するという意味で、どんどん変更を取り入れた新たな規約原本が更新されていくというようなイメージだったんですけど。

【〇〇座長】 御発言の御趣旨は分かりました。これはいかがでしょうかね。そういったものを規約原本って呼んでよろしいということでしょうか。

【事務局】 国土交通省、〇〇です。〇〇委員がもともとそういう御意見をおっしゃっていただいたことについても理解しておりまして、趣旨は理解しておりました。今の修正案の書き方は、そういう意味では、それと区別して、あえてこういう書き方になっている。御意見を踏まえまして、改めて、〇〇委員も含めて、もう一度検討してみて、御相談とかさせていただくこともあるかと思ひます。また引き続き検討いたします。

1点補足で、今回の改正案につきまして、近々パブリックコメントをかけさせていただきます。

きますということで先ほど御紹介させていただきましたが、日程とこの会の第5回、第6回  
の関係から、パブリックコメントはおおむね現行の今お示した案に近い形で反映でき  
る部分は反映いたしますが、そういった形でパブリックコメントはかけさせていただきます  
。もちろんパブリックコメントに並行して、もしくは第5回の会議とかに御意見いただ  
いたものが反映されないわけではありませぬので、パブリックコメント自体は、現在お示  
した案に近い形でお示しさせていただきます。

【〇〇座長】 ありがとうございます。そうしますと、確認ですが、今日のこの会議が  
パブリックコメント前の最後の会議ということですね。

【事務局】 そのようになります。

【〇〇座長】 今日の中で意見を取りまとめていただいて、それを反映できるものと反  
映できないものがあるかもしれませんが、そうした形でパブリックコメントをかけて、そ  
れを踏まえてのまた会議があるということかと思ひます。さて、今のところ、いかがで  
しょうか。規約原本という形で、ちょっと誤解を生むような表現になるということだす。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 前にこの点が議論になったときも発言させていただいたんですけども、  
今回の提案が、そもそも標準管理規約の従前の72条の1項、電磁的方法が可能な場合も  
可能でない場合もどちらもですけども、区分所有者全員が書面に署名したものの、ある  
いは電磁的方法の場合は電磁記録に電子署名したものを規約原本とするという定義を用  
いていまして、要は、原始規約を規約原本とするという、こういう定義づけをした上  
で今の標準管理規約が整理されているので、〇〇先生おっしゃっていることは私も  
十分理解しているんですけども、多分それを行うとなると、定義自体からいじらな  
ければならないということになるのかなと理解しています。なので、定義のところ  
から整理すれば、〇〇先生がおっしゃったような整理はあり得るのかと思ひん  
ですけども、繰り返しですけども、この定義自体を多分変えた上で整理し直さな  
きゃならないということかと思ひます。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

【〇〇委員】 前にもちょっと意見させていただいたのは、ここで例えば、ア)の  
ところ、もともとの規約原本は原始規約とし、変更内容を反映した冊子を作成し、  
これを新たな規約原本とするとか、そういうような形という話で私は意見をさ  
せていただいたかと思ひます。

【〇〇座長】 ありがとうございます。御意見を頂戴いたしましたので、一度こちら、

お預かりさせていただいて、またしっかりと議論していきたいと思えます。ありがとうございます。そのほかにお気づきの点、ございますでしょうか。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 検討項目4の修繕積立金の変更予定のところの別添4の上の段の緑色の字のところなんです、「②については長期修繕計画上の変更予定時期及び変更予定金額を記載」となっております。その下の8項のところ、長期修繕計画がある場合はそれを添付となっていて、この(3)のところの変更予定時期と変更予定金額というのは長期修繕計画に載っていますので、添付がある場合にはここは省略可能と理解をさせていただきたいんですが、それでよろしいでしょうかということです。

【〇〇座長】 分かりました。その点もコメントに書いておいたほうがいいですか。今はないんですけども。

【〇〇委員】 あればありがたいということです。あと、もう一つよろしいでしょうか。

【〇〇座長】 はい。

【〇〇委員】 第三者管理者方式のガイドラインのほうに規約の変更案が載っているんですが、第三者管理者方式ガイドラインは、既にパブリックコメント等もかかっているんで、この規約は多分、これが発出されるときにそのまま出るんだと思います。ですので、こちらの標準管理規約のパブリックコメントを出すときか、もしくは本物が出るときに、第三者管理者方式のときは、こちらに規約がありますよということで、この連続性といえますか、接続を取っておいていただけると非常に分かりやすいかと思えますので、そちらもお願いしたいと思っております。

以上です。

【〇〇座長】 ありがとうございます。2点ございまして、1点目は、こうした書き方で、コメントになくとも実質的には長期修繕計画をつければいいのかということでございます。もう1点は、皆さんも気になっていたと思えますが、第三者管理者方式のガイドライン、そちらとの連携という意味で、このコメントにそちらをしっかりと見てくださいというようなコメントを入れるという点かと思えますが、この2点についていかがでしょうか。

【事務局】 6ページの別添4の関係で言いますと、御意見については承りました。一方で、長期修繕計画の修繕積立金の変更予定額とか予定時期は特に関心が高いのかなと思っております、明示的にこちらに記載しておりますとともに、長期修繕計画自体が広くしっかり見られるという環境は必要だと思っておりますので、これとこれが1対1かとい

うとまた違うと思いますので、現時点では事務局案としては長期修繕計画も公開していく、そういった案にしております。

【事務局】 2つ目の御指摘ありがとうございます。今回、ワーキンググループを2つ並行してやっています、我々としても、新たな外部専門家のガイドラインについては、ぜひ皆様に広く見ていただきたいと考えているところでございます。周知の方法とかについて、標準管理規約に直接位置づけるものではないので、どういった形になるのか分からないですけど、こちらの標準管理規約もこちらのガイドラインも非常に重要なものとして広く周知することが必要だと思いますので、その方法について考えていきたいと思っております。

【〇〇座長】 ありがとうございます。そうしますと、今の御説明によりますと、長期修繕計画を添付しても、変更の予定の時期とか額は抜き出して分かりやすく、開示いただきたいという理解でよろしかったですか。

【事務局】 はい。

【〇〇座長】 そして、第三者管理者方式も、そちらのほうをみていただくような機会と手段をこの中にどう位置づけていくか、あるいは、別のところで位置づけるかということも含めて御検討いただけるということでございます。そのほか、いかがでしょうか。

〇〇委員、その後、〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 〇〇です。2ページの表なんですけれども、「区分所有権取得・喪失」と名前が変わりました。これは、見るとすぐこういうことかなと分かるんですけども、その次のページの変更届出書についてはタイトルがないもので、管理組合のほうで見るとすると、何の変更届かなということが分かるように、何らかのタイトルがあるといいなということで、前回伺ったところによると、「変更届」という名前がつく様式は他にないから、あえて変える必要がないのではということなんですけれども、お願いとして、何らかのタイトルをつけていただけると我々も見やすい、こういうふうに思いますので、よろしくをお願いします。

【〇〇座長】 ありがとうございます。具体的には3ページのところの変更届出書、何の変更届なのかということですね。これが分かりやすく、利用しやすくなるような工夫を再度御検討いただきたいということですので、ありがとうございます。

そして、〇〇委員、いかがでしょうか。

【〇〇委員】 ありがとうございます。〇〇でございます。1点だけ。前々回、個人情報

報の話をさせていただいて、前回、個人情報について資料なども御用意いただいていた  
き、今回資料では4ページのところになります。前回、第三者というのは他の組合員も含  
まれますかと質問させていただいて、その場で弁護士先生に御相談になり、多分含まれる  
という回答をいただきましたが、その後、正式に国交省のほうでも改めて検討されるとい  
う御回答だったかと思しますので、国交省で御検討になった結果を教えてもらえればと思  
っております。よろしく申し上げます。

【〇〇座長】 ありがとうございます。私も標準管理規約全体を見直したときに、第三  
者って具体的に何を指すんだろうと思いました。そして重要な御指摘ありがとうございます。  
第三者ということで改めて確認でございますが、いかがでしょうか。

【事務局】 御指摘ありがとうございます。前回、委員の皆様からも御見解を示されま  
したけど、我々のほうでも改めて検討しまして、この第三者に他の組合員は含まれると考  
えられると思っております。

【〇〇座長】 ありがとうございます。〇〇委員、大丈夫でしょうか。

【〇〇委員】 結構です。ありがとうございます。

【〇〇座長】 ありがとうございます。そのほかお気づきの点、御意見、御質問等ござ  
いましたらお願いいたします。大丈夫でしょうか。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 これは確認なんですけれども、今、資料2の19条の4ページのところ  
ですね。現行で19条の2というのがありますよね、標準管理規約で。そして、これも私  
の誤解ですと恐縮なんですけれども、19条の2「暴力団の排除」という規定で、そこ  
には専有部分を第三者に貸与するという場合がありますけれども、区分所有者が反社会的勢  
力などに譲渡するというのが現行の19条の2では含まれてないような気がするんですけ  
れども、やはり暴力団員など、そういう反社会的勢力に譲渡する場合も必要になってくる  
のかなということで、今回の検討とはずれますけれども、もし私の理解が正しければ、そ  
ういったこともこの際、検討していただければと思います。区分所有権を第三者に売却す  
るなんていう場合です。そこに反社会的勢力が入ってくるというのは、区分所有者の  
共同の利益になりませんので、私の理解が正しければ、その辺りを検討していただければ  
と思います。直接の今回の検討じゃなくて申し訳ございません。

【〇〇座長】 ありがとうございます。何かコメントありますか。標準管理規約の19  
条の2のところでございますか。

【事務局】 御指摘ありがとうございます。19条の2の本文自体につきましては、〇〇委員御指摘のとおり、貸与だけについて書いておりますので、譲渡については触れていないものではございません。一応コメントを見ますと、19条の2関係の②で、暴力団員の譲渡については、賃貸契約に係るものと同様の取決めを区分所有者間で結ぶといった対応することが考えられるといった形で、一応コメントで譲渡について触れているところではございます。このコメントでは不十分で、もう少し本文に加えるとか、コメントもコメントでもう少し詳しく書くとか、そういったところについては、本日新しくいただいた論点になりますので、改めて検討したいと考えております。

【〇〇委員】 よろしくお願ひします。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 19条の2のコメントの、今おっしゃられた部分なんですけれども、これ、区分所有者間で取決めを結ぶという言い方をしております、あえて規約で定めるとは書かれてないのかなというふうに、このコメントを見ておまして、確かにできれば〇〇先生がおっしゃられたような、譲渡について、反社に売ってはならないという規定を盛り込むことが私も望ましいと思っているんですけれども、恐らくこれ、規約事項なのかどうかというところの悩みがあって、コメントのような、あえて規約で定めるではなく、コメントに落としつつ、かつ区分所有者間の取決めという言い方をされているのかなというふうに、以前このコメントを入れたときにそうしたのかなと推察しております。なので、根本的にどこまで規約事項としてこの事項を取り込めるかということを考える必要があると思っております、〇〇先生御指摘のとおりで、共同の利益との関係で、その辺は多少解釈に幅があるのかなという気もしております、区分所有法に定められている規約事項と共同の利益との関係を踏まえて、反社への譲渡ということを整理する必要があるのかなと感じております。

感想みたいな話ですけれども、以上です。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

【〇〇委員】 ただいまの点なんですけど、前の改正のときにこれが入った経緯というか、先ほど〇〇委員からありましたように、これ、当事者の取決めなんですよね。規約に書けないという理解があったのじゃないかと思ひます。というのは、賃貸するとか譲渡するなという、そういうこと自体を規約に書くのはいかがなものかと。それで、当事者間

で、もし売った相手が反社だということが分かったら解除できますという、そういう条項を売買契約の中に入れてもらって、その売買契約上の解除権を管理組合側が代位行使するというような構成は可能なんじゃないかというような検討も踏まえて、これ多分、当事者間になっているはずなんです。だから、規約にそのまま書けるかどうか、ちょっと疑問点があるんじゃないかなと思います。

【〇〇座長】      ありがとうございます。

【〇〇委員】      度々すみません、〇〇です。今のことの延長なんですけれども、先ほど共同の利益の話をさせていただいたんですけれども、例えば暴力団が専有部分を使っていて、あるいは区分所有権を有していて、そこが抗争の場になりそうだとか、そういうときには競売請求が認められるという意味では、解釈上所有権が奪われるという、こういう場面もありますので、属性のみでいいのかというのはちょっと議論の余地があるんですけれども、属性によって譲渡の相手方を制限するような、こういう解釈ももしかしたら、一定程度は区分所有法上許容されていると見る余地もあるのかもしれないなと今ちょっと考えていて思っていて、ですので、先ほどの話に戻るんですけれども、規約事項と共同の利益との両方を考慮した上で、どの程度規約で定められるのかということを考えるべきなのかと思いました。

【〇〇座長】      ありがとうございます。重要な御指摘でございますが、誤字の修正レベルではないと思いますので、しっかりと検討させていただくお時間も頂戴したいということをお願い申し上げたいと思います。大変重要な御指摘ありがとうございます。そのほかに御意見ございますでしょうか。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】      ありがとうございます。資料2の6ページのところで、計画修繕関係、8について書いていただいております。②のところで、共用部分の修繕実施の状況について、工事の概要をお知らせするということが非常に重要なことだと思います。修繕実施状況の修繕の定義がどうかと思っているんですけど、修繕及び改修の実施状況をお知らせすることが必要なんだと思います。性能向上にどれだけ取り組んでいるかということは、高経年マンションの購入をするときに必要な情報になると思いますので、ここの書きぶりを変えたほうがいいのか、御検討をお願いできないかと思います。今日の議論、今回の議論とあまり関係ない点かもしれませんが……。

【〇〇座長】      〇〇委員、具体的に何ページのどこになりますか。

【〇〇委員】 6 ページの 8。8 の計画修繕関係の②です。

【〇〇座長】 ②のところで、修繕実施状況だけではなく改修という言葉もいれるということですね。

【〇〇委員】 「修繕及び改修の実施状況」という書きぶりはいかがでしょう。

【〇〇座長】 分かりました。これも皆さんに御意見をいただきたいと思いますが、大きく見ると、修繕の中に改修が入ってくるという考え方もあるのかなと思ったもので、ぜひ皆さんの御意見をお願いします。修繕だけではなく、いわゆる改修とか耐震補強とかいったものも入ったほうが分かりやすいという意味ですよ。

【〇〇委員】 そうなんです。耐震補強の話が出たので、1つ、今どうしても言っておいたほうがいいかなと思うことを述べさせていただきますが、今日の参考資料の2で、ほぼ全文が出ていると思うのですけれども、最後のページの58ページですか、最後から1つめくっていただいて、58ページのところで、左側の上から4行目に②「共用部分等の修繕実施状況」というのが書いてあって、ここに工事の概要とあるんですが、この2つ下のセンテンスのところに、10「耐震診断の内容」と書いてあります。多分これは宅建業法の関係で、耐震診断をしたかどうかということがここに書かれるのだと思うのですけれども、むしろ重要なのは、耐震診断をしたこと、それから耐震改修を行っているかどうかということが重要であると思います。この10の書きぶりを耐震診断だけでいいのかどうかというのは、できれば耐震改修工事を実施したかどうかということも入れていただくのがいいかと思いますが、法律上難しいのであれば、その前の、先ほどの資料のところに書いてあった8の計画修繕の中に、ここに耐震補強が入るような形にうまく書きぶりを変えていただくのかどうか、その辺を御検討いただけないかと思いました。

以上です。

【〇〇座長】 ありがとうございます。重要事項説明の中に耐震診断したか、しないとか、ということも求められてきますから、そういった情報が求められているが、書く欄がないから、せっかくしているのなら書いてないということがないようにということですね。そしてそれが把握しやすい形がよろしいのではないかとということでございますが、いかがでしょう。これに関して御意見を頂戴できたらありがたいですが、明海大学の〇〇委員は今日オンラインですが、いかがでしょう。

【〇〇委員】 修繕と改修とすると、改修の中に修繕も含まれているので厳密に言うと、修繕と改良となるのかなと思います。修繕工事並びに改良工事の実施状況とか、そんな形

の表現になると考えています。ただ、それはそれで少々くどい印象があります。。

【〇〇座長】 ありがとうございます。でも、耐震診断をした後の耐震補強がしっかり分かるような形が望ましいというのは、そういう方向でよろしいでしょうか。

【〇〇委員】 そうですね。もっと言うと、耐震補強だけを指すのであれば、修繕や改修ではなくて改良工事ですね。

【〇〇座長】 はい。

【〇〇委員】 耐震補強と8の②の話は分けて考えた方が良くと思います。耐震については、「耐震診断の実施の有無」、「耐震診断の結果、要するに診断結果がNGだったかOKだったか」、そして「NGだった場合の対応として耐震補強工事を実施しているかしていないか」、この3種類を書く必要があると思います。

【〇〇座長】 ありがとうございます。そのほか、今日は〇〇委員が、オンラインでしょうか、入っていただいていると思うんですが、御意見いかがでしょうか。

【〇〇委員】 私もちよっとばたばたしていて途中から入ってしまったので的外れでしたら申し訳ないんですが、耐震のほうは、今、皆さんおっしゃったとおりでございまして、修繕、改修、改良という名前のところに関しては、たしかほかの部分でも、どこまでが修繕、改修、改良というのは話が出ていたと思うので、かといってここで、そっちでもどれがどこまでというのは難しかった話だと思うので、もし何か言葉を決めるのであれば、最初に定義として、ここの話ではこういうことを言っていますと定義するなり、もしくはここでは修繕等とごまかすぐらいの、言葉を定義するのは非常に難しいかなと思って聞いておりました。

【〇〇座長】 ありがとうございます。この項目が計画修繕ですから、その中で誤解のないようにということで対応していきたいと思います。

〇〇委員、関連でよろしいですか。

【〇〇委員】 関連です。別に工事に関する専門的な話ではなくて、用語をちょっと確認したいと思ひまして事務局に質問したいんですけど、ほかのマニュアルとかの横並びで考えたほうがよいかと思ひておひまして、長期修繕計画策定のガイドラインを見ますと、「長期修繕計画の目的」というところに、「適時適切な修繕工事を行うことが必要です」ということと並んで、また、「必要に応じて建物及び設備の性能向上を図る改修工事を行うことも望まれます」というふうに、性能向上改修工事も長期修繕計画の目的に含めて一応整理はされておひまして、そうすると、ここの標準管理規約で言っている「修繕」とい

う言葉も、性能向上改修を含めた意味で起案されているのかなと思ひまして、ちょっと用語を確認したいと思ひました。

【〇〇座長】 ありがとうございます。重要な御指摘ですね。国交省が出す文書によっては全然違うものを指しているということがあってはいけませんので、おっしゃるとおりかと思ひますが、ここで指している「修繕」というのは、今おっしゃっていただいたような、いわゆる性能向上を含んだ改修、また改良と呼んでいるものも含まれるかと思ひますので、今御指摘いただきました趣旨を踏まえて検討させていただくということによろしいでしょうか。

【事務局】 皆様、御意見ありがとうございます。1点だけ、私からも確認したいのですが、これ、実務ではどうなっているのかなというのを。

【〇〇座長】 早速、〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 マンション管理業協会の〇〇でございます。実務上どうなっているかというのは、私も所属している自分の会社のことしか分からないんですが、当社の場合でいきますと、計画修繕ということですので、長期修繕計画の支出があったものは、これは会計処理を当社でやらせていただいていますので、何の工事をいつしたのかというのは、会計データに全部あります。それを引っ張ってきて、ここの修繕工事というところに、いつどんな工事をしたということで連携させて作成していますので、あまり言葉の定義にはこだわっておらず、積立金会計から支出された工事は全部載せております。

【〇〇座長】 ありがとうございます。もう一方、実務はどうなっているかということで、〇〇委員からお願いいたします。

【〇〇委員】 言葉の定義というのはいろいろ難しいんですけど、昔、大規模修繕工事じゃなくて「大規模改修工事」と言っていたのが、いつの間にか「大規模修繕工事」と統一されているというのはあったと思うんです。ここら辺の定義は少し整理したほうがいいのかなと思うのと、あと、この前の修繕実施状況の修繕なんですけど、「修繕」というと全部入っちゃうので、ここ、「計画」を入れたほうがいいと思うんです。表題が計画修繕関係なんです。我々、現場のほうでやっていると、修繕積立金から出す長期修繕計画に書かれているものを計画修繕と言って、極力これだけを修繕積立金の取崩しで賄うというので定義分けしているんで、ここら辺は明確に入れておいていただいたほうがいいかと思ひます。

【〇〇座長】 ありがとうございます。そうですね、一時期「大規模改修」と呼んでい

た時期もありましたけどね。おっしゃるとおりでございます。

【〇〇委員】 今、「計画修繕」としたほうがいいという御指摘がありまして、そのほうが多分整理しやすいのだと思うんですが、一般の方がマンションを購入される時、計画修繕であるかどうかよりは、ちゃんと修繕を行っていて、それなりの性能向上に取り組んでいるかどうかということを知りたいのではないかと私は思うので、改修といいますか、実務者としては改修と言ってしまうんですけれども、性能向上について取り上げる項目があったほうがよいのではないかと強く思います。

【〇〇座長】 御趣旨は理解しておりますので、そういったものがしっかり反映できる形ということで検討させていただきたいと思います。ありがとうございます。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 管理組合としては、大規模修繕工事というのは通常言う言葉になっちゃってまして、その中に改修があったり改良があったりしても、「大規模修繕工事」という言葉で言っちゃっているという事実はあるんです。この前のマンションのほうで質問は、改良があるのに、だから大規模改修工事が正しいんじゃないかというような言い方をされたんですけれども、これはオーソライズされた言葉だから大規模修繕工事でいきましょうねというふうにしちゃったんですけれども、「修繕」という言葉が長期修繕計画にもありますので、この言葉を直そうとすると長期改修計画とか別の言い方が必要になってくるかと思うんですけれども、我々のというか、管理組合の常識としては、大規模修繕工事というのは全て含んでいるというような感覚で今捉えています。

【〇〇座長】 ありがとうございます。様々な角度から現場を教えていただきまして、ありがとうございます。修繕というのは幅広く捉えているという実態もあるよということでございまして、御意見大変ありがとうございました。皆様の貴重な御意見をいただきました。

続きまして、議事2ということで、またお時間がございましたら戻りたいと思いますので、「管理計画認定制度のあり方について」ということで事務局から説明をいただきたいと思っております。それでは、説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、御説明いたします。まず2ページ目をめくっていただき、初めに管理計画認定の制度の概要となります。こちらは第1回でも説明しますので省きますけれども、令和4年4月からスタートしまして、昨年の12月末時点で378件の認定実績がございます。

3 ページは適正化推進計画の作成動向となります。地方公共団体の推進計画の作成は順調に進んでおりまして、右の図のとおり、令和6年3月にはマンションストック総数の9割超のマンションが認定制度の対象となる見込みでございます。

4 ページ目が認定制度の月別の認定状況でございます。実績は堅調に推移しておりまして、ピーク時には月70件の認定がございました。

続いて5ページなんですけれども、「認定制度の更なる普及・促進にむけて」でございます。

6 ページに移りまして、その論点等になります。最初の白丸3つなんですけれども、認定制度がスタートしまして間もなく2年を迎えるんですけれども、認定件数も徐々に増加し、先ほど言いましたけれども、推進計画の作成も進み、本年度末には9割超が認定制度の対象となる見込みなんですけれども、マンションストック総数から見ますと、まだまだ認定件数は限定的でございまして、今後も普及・促進に向けた取組を強化していく必要があると考えております。

論点なんですけれども、1つ目が、地域により認定実績に大きな差がある状況でして、地方公共団体による制度の積極的な周知等の取組が重要と考えるんですけれども、優良な取組例を全国に横展開していく必要があるのではないかと。2つ目が、認定制度の普及に当たっては、認定取得によるインセンティブの充実が有効と考えますけれども、現行のインセンティブの活用状況など、今後どのような観点で充実を検討していく必要があるか。3つ目が、意見等を基に、認定申請や審査手続等のさらなる円滑化を図るため、ガイドラインやQ&Aなどの充実を図っていくべきではないかと。となります。

7 ページから、地方公共団体による認定制度の周知等の取組となります。

8 ページに移ります。認定制度の検討に向けまして、アンケート調査を実施しております。アンケートの項目としては、認定制度の見直すべき基準、追加すべき基準等、その他、様々な意見を地方公共団体や関係団体を通じて、会員の方たちに御回答をいただいております。

9 ページなんですけれども、都道府県別の認定実績となります。マンションストック数の多い地域を中心に今取得が進んでおるんですけれども、実績が1件もない県もございます。また、実績の一番多い神奈川県でも、横浜市ですとか川崎市など、ほぼ特定の市内の実績になっているのが現状でございます。

10 ページですけれども、地方公共団体の認定実績の有無でございまして、認定

制度を開始しているものの、実績がない地方公共団体が約8割を占めているのが現状でございます。

11ページに移ります。地方公共団体に対して、管内の管理組合は認定制度をどの程度認知されているかの回答結果なんですけれども、赤枠で囲ってあります「あまり認知されていない」「まったく認知されていない」の2つで70%を占めておりまして、制度の周知が課題かと考えております。その理由としましては、右の青枠に記載しておりますけれども、管理業者からの問合せは多いんですけれども、組合からの問合せはないですとか、税制の質疑はあるんですけれども、認定制度の内容、基準等を全く理解してない管理組合からの問合せが多いなどがございます。

12ページなんですけれども、認定制度の周知方法についてなんですけれども、ほとんどの地方公共団体においてはホームページの掲載は行っているんですけれども、セミナーや説明会の開催、チラシの配布を行っている地方公共団体は半数程度となっております、それ以上の積極的な取組を行っている地方公共団体はほとんどないのが現状でございます。

13ページは、地方公共団体の周知の取組例を記載させていただいております。セミナーですとか管理組合同士の交流会等々、様々な取組を行っているのが事例でございます。

14ページに移りますけれども、こちらは国交省の周知事例といたしまして、去年の10月にマンション管理適正化シンポジウムを開催しております。

続きまして、管理計画認定マンションへのインセンティブについてでございます。

16ページですけれども、現行の認定マンションのインセンティブを記載しております。1つ目がフラット35及びマンションの共用部分リフォーム融資の金利引下げ、次に、マンションすまい・る債における利率上乗せですけれども、マンション組合が修繕積立金を有する場合に支援機構が発行している債券の利率が上乗せされる制度でございます。

最後に長寿命化促進税制でございますけれども、一定の要件をクリアして、2回目の長寿命化に資する大規模修繕工事が実施された場合に、各区分所有者に課される工事翌年度の建物部分の固定資産税額を減額する制度になっております。

17ページなんですけれども、今述べましたインセンティブの活用実績となります。インセンティブ、最も活用されているのがすまい・る債の利率の上乗せでございます、認定マンションの3割が活用しております。また、税制においては10件の申告がされている状況となります。

18ページに移ります。ここでは、認定制度以外の類似制度のインセンティブを記載さ

せていただいております。例えば、民間金融機関による住宅ローンの金利の引下げですとか火災保険の割引の適用等がございます。

19ページに移らせていただきます。認定制度のインセンティブの充実に関するアンケートによりますと、税制の要件の見直し等に関する意見のほか、金融機関の融資制度に関するもの、火災保険、修繕工事、瑕疵保険の割引に関するもの、資産価値向上に関するものが多く見られましたが、特に認定を取得したマンション全てを対象とするインセンティブに関する要望が多くございました。

20ページですけれども、税制に関する主な意見でございます。要件の見直しの意見として、管理を適正に行ってきた組合が適用対象にならず不公平感があるとの意見や、修繕積立金の引上げ要件を満たせず、ほとんどのマンションが対象から外れるので認定申請につながらない状況との御意見、また、適用期間の見直しでは、長寿命化工事については、令和5年4月から令和7年3月までに完了することが必要なため、税制適用期間が2年間では短い。また、申告主体の見直しとしまして、区分所有者ごとの申告だと、住戸が多いマンションの場合、申告受付の件数が膨大になるので、申告主体にマンション管理組合の「管理者等」を加えまして、区分所有者住宅の全戸に係る固定資産税を一括して減額できるようにとの御意見がございました。

続きまして、管理計画認定の円滑化に向けた運用の改善となります。22ページですけれども、認定の申請や審査手続等運用改善に関する意見でございます。認定制度の申請手続に当たって改善したほうがよい内容としましては、審査等の円滑化のためのガイドラインの充実や、オンライン申請システムの改善を求める意見が多く、また、地方公共団体のマンション行政担当者向けの勉強会の開催ですとか、理事長が交代時の変更の認定システムを不要にしてほしいなど、認定事務の円滑化に向けた検討を行う必要があると思われま

す。

23ページなんですけれども、これは指定認定支援事務法人の概要となりますので御参照ください。

24ページに移ります。こちらは、地方公共団体による管理組合の認定申請のサポートでございます。事例を2つ記載しておりますが、例えば板橋区では、区の職員が管理組合と一体となり、認定申請や修繕計画の作成の補助などを実施しております。横浜市の事例も記載させていただいております。

続きまして25ページなんですけれども、認定取得に活用されるツールでございます。

認定制度では、修繕積立金の基準値に関する認定基準を設けておりますけれども、外壁のスペックですとかエレベーターの有無など各マンション固有の特性がございます、必ずしもガイドラインに定める修繕積立金の基準額を要しないマンションもございます。このようなケースでは、専門家による理由書を提出することで認定基準を満たすものと判断できる場合がございますけれども、理由書の作成に当たって、個別の条件を設定することもできる住宅金融支援機構のマンションライフサイクルシミュレーションの結果を検討材料として活用できることはガイドラインにも記載してあるんですけれども、こちらが十分に活用されてない状況でございます。

26ページからは認定基準の見直しの方向性となります。

27ページなんですけれども、まず認定基準の在り方についてで、マンションのあり方検討会での取りまとめで提起される課題を記載しております。黒ポチの1つ目は、段階増額方式では、長計の始期と終期の積立金額を比較すると大幅に増加しているマンションが存在するので、計画どおりに積立金引上げが困難になるおそれがある。黒ポツの2つ目は、災害時に備えまして、常日頃から組合内で対策を講ずることが重要であり、公共団体によっては、認定の独自基準として防災の基準を設けておりますけれども、組合においてはマンションの防災対策の実施や検討が十分に進んでないケースもございます。2つ目の白丸なんですけれども、検討会の取りまとめを踏まえまして、段階積立てにおける適切な引上げ幅やマンションの防災対策について基準に盛り込むことで、マンションの管理水準を引き上げることが必要。このほか、本ワーキングでは、管理会社が管理者となる場合のルールについても検討を行っているところであり、こうした認定制度の運用後の状況を踏まえ、基準の項目に関する検証が必要だと考えます。

28ページが論点となります。1つ目が、段階増額における適切な引上げ幅について、基準の実効性、分かりやすさ、審査の簡便さ等の観点から、どのような基準の考えとすることが適当なのか。2つ目が、マンションの防災対策について、管理組合の現状の取組状況、取り組むことによる負担の程度等を踏まえてどのような対策を講じることが適当なのか。このほか、認定制度運用後に判明した課題ですとか、マンションの管理を取り巻く状況の変化を踏まえ、検討を必要とすべき基準はあるかとなります。

続いて29ページからは、認定基準に対する地方公共団体や管理組合、マンション管理士等のアンケートの結果でございます。

30ページになりますけれども、認定基準の見直すべき基準についてです。(1) 管理

組合の運営については、第三者管理者方式を採用している場合の基準を明確にすべきですとか、(3)の「管理組合の経理」では、保険料について、単年払いより一括払いのほうが廉価となりますので、保険料を一括払いすることが管理組合の利益になるので、管理費会計から捻出し、数年かけて修積金会計から管理費会計に保険料分を戻していくことを容認する必要があるのではないか等がございました。

31ページなんですけれども、ここからが長期修繕計画の作成、見直し等での意見でございます。現行の基準で計画基準が30年以上で、大規模修繕工事が2回以上含まれるとあるんですけれども、50年等計画期間が長く設定された場合、修繕工事が2回だと適正な頻度の工事とは言えないのではないかと。また、長期修繕計画上は、最終年度において借入金の残高がないことになっておるんですけれども、計画の最終年度においてマイナスが生じているケースについては、現行の制度では認定に適合するとなっているんですけれども、最終年度において収支のつじつまが合うようにすることを要件に加えるべきではないかと、また、均等積立方式を基準にすべきとの意見や、均等積立方式を基準とするのは望ましいんですけれども、段階増額積立方式を採用している新築マンションが多いのも事実なので、まずは段階積立方式に対して縛りを設けるのはどうか、また、その他の意見として、独自基準として定められている防災に関する基準を全国基準としてはどうかなどの御意見がございました。

32ページからなんですけれども、段階増額積立方式の適切な引上げ幅に関する基準となります。この基準の検討に当たりまして、至った経緯なんですけれども、33ページから34ページは、マンションのあり方検討会取りまとめの抜粋となります。

34ページに移るんですけれども、課題としまして、白丸の2つ目、3つ目に、段階増額積立方式では、計画どおりに積立金引上げが実現されることが適切な修繕工事実施の前提となっておりますけれども、大幅な引上げが予定されている計画では予定どおりの引上げができないおそれがあると。認定制度及び予備認定制度では、長期修繕計画の期間全体での修繕積立金の平均額に係る基準を定めており、計画期間を通じた増額幅は基準とされていないとございます。

その下の「今後の施策の方向性」としまして、長期修繕計画の計画期間を通じた修繕積立金の上昇率等について、計画と実績の把握を進め、管理計画認定基準やガイドライン等における手当てを視野に、適切な積立金引上げ幅等について検討を行うと示しました。

続きまして35ページなんですけれども、修繕積立金の不足状況でございます。左の図で、

現在の修積金の残高が長計に対して不足してないと回答したマンションが約34%にとどまっております、右の図なんですけれども、定期的な見直しも44%がされてない状況です。

36ページなんですけれども、修積金の積立て方式でございます。下記の円グラフのとおり、予備認定を取得したマンションはほとんどが段階増額方式を採用しております。一方、管理認定取得を取得したマンションにおいては、約6割が均等積立、4割が段階増額を採用しております。

37ページに移りますけれども、修積金の引上げの困難性でございます。修積金の引上げを議案とする総会では、右の青枠のとおり、引上げに反対する意見が多く出る状況でございます、予定どおり引上げの合意形成が取れないおそれがございます。

38ページから、段階増額積立方式に関する調査・分析でございます。増額方式を採用しているマンションにおける増額の傾向や月々の修積金の推移を分析するに当たり、新築マンションと既存マンションの長期修繕計画を調査対象といたしました。下記の円グラフは、新築と既存マンションのサンプルのデータとなります。

39ページに移りますけれども、予備認定マンションを対象とした分析なんですけれども、段階積立方式における引上げの時期、回数については、下記の円グラフの赤枠の中のとおり、5年ごとに引き上げて、また、引上げの回数については、計画期間中に3回から5回ほど引き上げるケースが全体の約8割を占める結果となっております。

40ページは、計画期間中に5年ごとに、3回、4回、5回と引き上げた新築と既存マンションのサンプルを分析しまして、修繕積立金の初期の月当たりの平米金額、1回当たりの平均引上げの倍率、終期における修積金の月当たりの平米金額、初期額から終期額への倍率、また、参考として、均等積立方式にした場合の月当たりの平米金額を表でまとめたものでございます。

表の一番下に「全体」とございますけれども、こちらは、上記3パターン以外のサンプルも含めた新築、既存のそれぞれの平均値となります。左側、新築マンションの場合なんですけれども、修積金の初期額は70平米換算で戸当たり約7,300円、1回の上げ幅は1.5倍、終期額は戸当たり約2万8,000円、初期から終期への上げ幅の倍率は4.1倍でありまして、全体平均と3回から5回引き上げたケースと比較しても大きな差はございませんでした。既存マンションも順に、初期額は1万5,000円、1回の上げ幅は1.3倍、終期額は約4万円、初期から終期の上げ幅の倍率は2.9倍となります。新

築と既存マンションを比較した場合、初期から終期への引上げ倍率に4.1倍と2.9倍等の乖離がございますけれども、既存マンションの場合は、先ほどのサンプルデータのとおり、築年数10年以上が8割を占めるので、既に何回か修繕積立金を引き上げた後であり、倍率が新築よりも低いと考えられます。

続きましては、41ページから43ページは、表記載の各パターンの分析結果となりますので説明は割愛させていただきます。

44ページに移ります。こちらは、1回当たりの修繕積立金の引上げ倍率の傾向となります。国交省で収集した既存マンションで修繕積立金が実際に引き上げられたサンプルを分析いたしました。下記のサンプルですけれども、グラフの横軸が増額する前の修繕積立金の月当たりの平米単価、縦軸が1回当たりの引上げ倍率でございます。この結果を見ますと、増額前の修繕積立金が低いほど1回当たりの引上げ倍率が高くなりまして、また、1回当たりの増額倍率は2倍以内に多く分布しております。2倍以上になりますと青丸の数が減ってきていますので、総会で否決されたか、議題として上げても通らなかったケースが多いと推測されます。

45ページは、既存の修繕積立金の現基準ですので御参照ください。

46ページから48ページは、修積金の適切な引上げ幅の新基準の考え方を3パターン示しております。第4回のワーキングでは、あくまで基準の考え方のみですので、具体的な数値等は今後検討してまいります。

まず46ページなんですけれども、修繕積立金の1回当たりの引上げ幅を制限することで、修繕積立金を議案とする総会において合意形成に至りやすくし、計画の実現性を担保する案でございます。基準のイメージとしましては、1回当たりの引上げ幅は何倍以内とするとなります。

47ページが2パターン目でして、長期修繕計画における段階積立方式の月々の修繕積立金額を仮に均等積立方式とした場合の修繕積立金額を基準額としまして、その金額の下限と上限を倍率にて制限することで、計画初年度と最終年度における極端な差額が生じない計画とし、実現性を担保していく考えです。均等積立方式にできる限り近づいているようなイメージでして、緩やかな引上げ幅になると考えております。基準イメージは記載のとおりとなります。

48ページに移りまして、こちらが3パターン目として、長期修繕計画の初期額の下限を制限することによりまして、その後の急激な増額を抑え、実現性を担保する案ござい

ます。

49ページなんですけれども、今まで説明いたしました3パターンをまとめて、各パターンの考察も示しております。まず、①の1回当たりの修積金の引上げ幅の制限での考察なんですけれども、先ほど言いましたとおり、将来の極端な値上げを抑制することで計画の実現性を担保できますけれども、計画内において1回当たりの引上げ幅を抑えても、小刻みに増額回数を上げる計画の場合、結局初年度と最終年度の差が大きくなってしまうおそれがあると考えております。

②の均等積立方式とした場合の修積金との差額／倍率を制限するについては、均等積立方式を意識した計画で、全体で緩やかな傾きの計画となりまして、実現性の向上を図ることができますけれども、増額回数を極端に減らして、1回当たりの増額幅が大きく実現性の低い計画に対しては有効ではないと考えております。

③の月々の修積金の初期額の下限値を制限するケースですけれども、初期の下限値を限定することで、計画内の将来的な増額を抑えることには一定の効果があり、ガイドラインとも親和性も高いと考えられますけれども、一方、マンションごとの条件によっては必要な修積金も異なりますので、例えば高額な修繕費用がかかるマンションに対しては有効でない案でございます。

続きまして50ページからは、マンションの防災対策に関する基準でございます。

次ページに移ります。防災対策に関する基準の検討に至った経緯ですけれども、こちら51ページから52ページは、マンションのあり方検討会取りまとめの抜粋になりまして、52ページに進みますけれども、課題としての白丸の3つ目に、独自の管理計画の認定基準を定めることでマンションの防災性を促進しようとする地方公共団体が存在しますけれども、全国的な取組には至ってないでございます。

下の「今後の施策の方向性」としまして、認定制度における地方公共団体独自の基準として防災活動などを定めている事例について、他の地方公共団体への展開を進めるとともに、全国的な基準として位置づけることも視野に認定基準の在り方を検討するとございました。

53ページなんですけれども、地方公共団体のアンケートでございまして、認定基準に追加すべき基準を聞いており、結果は左側の棒グラフのとおり、防災に関する基準が最も多く、防災に対する関心が高いと思われれます。また、右側の調査では、実際に防災に関して独自基準を設定もしくは検討している地方公共団体では、防災マニュアルの作成、防

災訓練の実施を独自基準として設定・検討が行われております。

次ページなんですけれども、54ページから57ページの内容は、地方公共団体に防災に関する基準について定めている、定めるべき内容は何なのかを選択してもらいまして、選択した理由、具体的な基準内容をそれぞれの選択肢ごとに記載しておりますので御参照ください。

58ページまで飛びますけれども、こちらはマン管協のマンション管理適正化評価制度では、防災対策に関する基準に関して、100点満点中6点という配点で設定しております。これを見ますと、災害時の避難場所の周知が一番多く、逆に対応が少ないのは赤枠の部分、防災用名簿の作成等になります。

59ページに進みます。こちら、マンション総合調査による管理組合の防災対策の実施状況なんですけれども、赤枠の部分の定期的に防災訓練を実施している等に取り組んでいるマンションが多い結果となりました。

60ページですけれども、ここからが認定制度の今後の方向性となります。

61ページに移り、論点等なんですけれども、白丸の1つ目、認定マンションでは、区分所有者の管理に関する意識が向上するなど、政策ツールとして一定の効果が得られているんですけれども、認定マンションの資産価値向上や認定マンションが市場で評価されているとは言えない状況の中、論点としまして、認定マンションが市場で適切に評価されるため、他の類似制度による取組も参考に、管理水準の見える化に向けた取組の強化を進めていくべきではないかと。

2つ目としまして、修繕積立金の積立て計画などは、新築分譲時の初期設定が非常に重要なんですけれども、現行の認定制度は既存マンションのみを対象としており、また、新築を対象とした予備認定制度と管理計画認定制度は制度的なつながりは有しておりません。論点として、新築時から一定の管理水準を確保していくさらなる仕組みや新築時の適正な管理水準を継続して確保していく仕組みの検討が必要ではないかと考えております。

62ページからは、認定マンションの資産価値向上に向けてでございます。

63ページですけれども、NHK「クローズアップ現代」で、認定制度をきっかけに、住民一丸となってマンションの資産価値を向上させた事例が紹介されたので、放送概要を記載しております。認定取得の一連の取組をきっかけに、住民たちのマンション管理に対する関心が高まったとか、認定取得後、中古マンション価格の上昇率が地域の相場と比べて高く推移した等がございました。

64ページですけれども、「管理水準の見える化の推進」としまして、管理適正評価制度では、マンション内外に評価結果を示すステッカーの配布ですとか、また、一部の地方公共団体では、認定を取得したマンションに対して、エントランスに掲示できる認定証等を発行しております。

65ページから66ページは、省エネ制度の見える化、他の類似制度の不動産情報サイトの公開例等を示しておりますので御参照ください。

67ページからは、新築マンションの管理水準の確保となります。

68ページに移りますけれども、予備認定の取得状況ですけれども、2022年度の予備認定取得マンションの戸数と分譲マンションの供給戸数を比較しますと、2022年度に供給されたマンションの約半数が予備認定を取得しております。

最終ページなんですけれども、新築マンションへの対応といたしまして、地方公共団体のアンケートによりますと、認定制度についての改善や見直しが必要と考えられる項目として、「その他」の次に「新築マンションも対象とする」が最も多く挙げられております。その主な理由ですけれども、右側に記載のとおり、やはり新築時点から管理計画の水準を一定程度確保することで、その後の管理が容易になる、新築時から均等積立方式をすることが重要であるため、また、予備認定と認定制度のように2つの仕組みとするのではなく、1つの制度にまとめたほうが分かりやすい等がございました。

私からの説明は以上となります。

【〇〇座長】 説明、どうもありがとうございました。それでは、今の御説明を基に、委員の皆様から意見をお伺いしたいと思います。今、資料5の御説明をいただきましたが、1ページ目を開けていただきますと、管理計画認定制度の概要ということで、この在り方について3つの項目を示していただいております。1点目は、この制度のさらなる普及・促進に向けてということで現状を教えてくださいました。2点目は、基準の見直しの方向性、3点目は、この制度の今後の方向性ということ、この3つの項目がございますので、これを一緒にすると議論が混乱するかもしれませんので、分けて議論させていただきたいと思っております。

そうしましたら、まず1つ目の「認定制度の更なる普及・促進にむけて」というところでございます。こちらに關しましての論点が、6ページ目、さらなる普及・促進に向けてということで論点が出ております。この論点を見ながら、また幅広く皆様に御意見を頂戴していきたいと思っております。3つに分けていきたいと思っておりますので、まずは制度のさらなる

普及・促進に向けてということで御意見を頂戴できたらと思います。また、発言を行う委員の皆様に関しましては、できるだけ簡潔にお願い申し上げたいということ、御協力よろしくお願いたします。いかがでしょうか、〇〇委員。

お願いたします。

【〇〇委員】 〇〇でございます。堺市でも、認定制度の普及・促進ということで、令和4年10月から認定制度を開始しております。当市の中で600弱ぐらい団地があり、1年4か月の間に6件の認定で、約1%の状況です。引き続き認定の促進を図っていきたいとは思っているんですけども、目に見えたメリット、優遇措置がない中ではなかなか促進に至らないと思っております。先ほどの認定の基準にも関わることではあるんですけども、基準の見直しでハードルを上げ過ぎると、逆に認定促進につながっていかないのかと考えております。

もう一つは、事務的なお話ではあるんですけども、認定基準を堺市のマンション管理適正化推進計画の中に位置づけてございまして、その基準が見直されると、手続として、庁内会議であったり、学識経験者や議員さんが入った審議会に諮ったり、パブリックコメントであったり議会の報告みたいな手続が必要となります。現状でいくと、すぐに基準の見直しとなれば、そういう手続が発生して、少し混乱になったりするのかなというのを危惧してございまして、どちらかという認定促進に対しては、区分所有者さんへの目に見えた優遇措置が必要なのかなと思っております。

もう一つは、現在、マンションの実態を把握するために、アンケート調査であったりヒアリング調査を実施しているんですけども、管理会社からの働きかけというのにも必要になってくるのかなと思っております。ヒアリングしても、管理会社さんがなかなか回答に協力していただけないという事例があったりします。行政としても、管理会社があるマンションまで支援するマンパワーがなくて、管理会社への指導なんかもなかなかできない状態ですので、今後認定促進に向けては、管理会社さんとか管理業協会さんの協力みたいなのも必要になるのかと感じております。

あと、認定の5年後に更新があるんですけども、認定のメリットがあまりないと、せっかく初回認定を受けたとしても、5年後更新しないマンションも出てくるのかなと思っております。更新に対するハードルを下げるような取組であったり、更新するマンションについてのインセンティブ、そういうところもできたら検討いただけたらありがたいと思っております。

以上でございます。

【〇〇座長】 〇〇委員、どうもありがとうございました。目に見えたメリットが欲しいということでございますが、よく言われることでございますね。ありがとうございます。そして、基準はあまり上げ過ぎたらまたハードルも上がるということもいただきました。管理会社さんのサポートも欲しいということでございますので、〇〇委員のほうからお手が挙がりました。お願いいたします。

【〇〇委員】 マンション管理業協会の立場から、現状についてお話をさせていただきたいと思います。

まず、管理計画認定制度、やはりちょっとハードルが高いというのはおっしゃるとおりでございます。一律に全部のマンションの管理組合さんにお勧めできるレベルにない管理組合さんもたくさんあります。そこで、こちらの18ページにも記載がありますけれども、マンション管理業協会でも独自の評価制度を設けておりまして、こちらは5段階評価にしております。ですので、B評価とか、管理計画認定制度が取れない管理組合さんでも自分の評価は取得することができます。なので、認定制度を取るために、次にどこを頑張ればいいのかというのを評価制度の中で明らかにして、Aクラスぐらいまでいかない和管理計画認定制度は取れないんですが、そのレベルに達するまで支援をさせていただいて、そのレベルに達したら、じゃ、今度は国の認定制度にチャレンジしましょうという形で、段階を追って支援をさせていただいていますので、一律に全部にとすることはできてないというのはおっしゃるとおりなんですけれども、そういった形で、一定の基準に到達するようにということで、評価制度を同時に御提案することで広げていくことを進めさせていただいています。なお、評価制度はもう2,000組合さんを超えていますので、これから認定制度も併せて提案したいと思っております。

あと、せっかくマイクをお借りしたので1点よろしいでしょうか。先日、マンション管理業協会の会合で、ある会員社さんから事例として御紹介があったんですけれども、東京都のある区で、独自基準のほうに、理事会を定期的を開催することというのが独自基準の評価の中に入っていて、そうすると、第三者管理者方式、管理会社に限らず、第三者の方がやられている第三者方式の場合は、一律に理事会は廃止している場合が多いので、その場合は独自基準に満たないということで認定制度が取れないということになっているそうなんです。行政のほうにも、会員社さんからいろいろお願いもしたんですが、駄目だったということです。認定制度ってやはり、いわゆる管理不全にならないようにする

とかいった目的でもってつくられているので、一律に第三者管理者方式が除外されてしまうというのは、ちょっと制度の趣旨に反するのかなとも感じるどころがございまして、です。地方公共団体さんがやられている独自基準についても、国から俯瞰して見ていただいて、ちょっと趣旨と違うんじゃないかなというところは御指導いただくとか、そういう形で関与いただきたいと思っております。

以上です。

【〇〇座長】 ありがとうございます。ということは、適正評価制度が2,000件ぐらいですけど、それは幅があるということですね。星5個、4個、3個、2個というところも開示されていますからね。ということだと思います。

それからもう一つ、2つ目に〇〇委員がおっしゃっていただいたのは、独自基準のところということでございますが、基準については2つ目のところなんですけれど、もちろん関連するのでいただきましたが、後でお伺いしたいんですけど、自治体が独自基準としてどういうものを設定されているのかというのは把握されているのかなということで、後でと言いましたけれども、今のほうがいいですかね。

【事務局】 把握はしております。定期的に、半年に1回施行状況調査という形で、皆さん独自の基準はどういったものを設定しているのかというのは、データとしては持っています。御意見、承りました。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

そして、お待たせしてすみませんでした。どうぞ、〇〇委員、おねがいます。

【〇〇委員】 何点かあるんですけども、まず、別に適正化法は管理者方式を排除しているわけではないので、そうだとすると、管理組合であるためには理事会が必要で、理事会がなければ認めないとか申請を受け付けないとかということ自体はやっぱり間違っているはずですね。管理者方式であろうが管理組合方式であろうが、もともと区分所有者の集団が管理計画を作成して、それを行政に申請しないといけないという趣旨は、実は行政のための制度でもあるのです。つまり、地元にあるマンションの管理状況を行政は分かりようがないわけですが、管理計画を管理組合がつくって、行政に認定申請することで、地元の行政がマンションの管理状況を把握して、足りないところには支援をする。助言、指導、勧告の前提のための情報を地元の行政に上げるための制度でもあるんですよ。

だから、令和2年に適正化法を改正したときに、5条で行政の施策に協力しなきゃいけないってわざわざ入れました。これは管理計画をつくって、認定申請してくださいという

意味なんです。だから、どちらかというとなら5条の義務だと考えてもいい。とすると、先ほどから出ていますけれども、メリットがなかったらつくらないとか申請しないとかというのはとんでもない話で、そんなことじゃなくて、5条に書いてある行政の施策に協力する義務がある。それは、街全体としてマンションの管理を向上させて、そして管理不全マンションを防止して、廃墟が残らないようにするという、そういうためにこの制度はあるんですよね。だから、管理業協会の認証制度とは趣旨が全然違うので、管理会社も含めて、管理組合は管理計画をちゃんとつくって、そして認定基準に合うように、自分たちの管理を改めた上で認定申請すべきだと私は思っているんです。

【〇〇座長】 ありがとうございます。〇〇委員の御発言の趣旨を確認すると、理事会がないというのを認定できないというのはいかがなものかということが1点めですね。もう一点は、メリットがないから管理計画認定の申請をしないという、そこが根本的に。まず、するのが当たり前になってしまうということですね。

【〇〇委員】 メリットがあったほうがいいのは確かですけど。

【〇〇座長】 するのが当たり前という、その共通認識を皆持ちましょうという御発言でよろしかったでしょうか。ありがとうございます。

そして、〇〇委員も認定に御協力いただいていると思いますが、いかがでしょうか。

【〇〇委員】 私の契約先でももう6件認定が取れまして、そのうち3件、一番取りましたので、非常に前向きにやらせていただいているんですけれども、普及・促進について一番重要なところは、どうしても今、〇〇先生のほうで言われたあれはあるんですけど、管理組合の目線からするとインセンティブがどうなんだと。この間、大型マンションで、理事会の場で発言されたのは、大したメリットはないってはっきり言われちゃったんですよ。一番なのはインセンティブのところ、住宅金融支援機構のフラット35とかリフォームローンの融資、これ、本来は一番重要なところであると思うんですけど、共用部分のリフォーム融資、共用部分だけだと、認定を取るマンションって割と管理がしっかりしている、内容が充実しているということで、リフォームローン借入れしないところが多いんですよ。そうすると、できればここをもう少し広げていただいて、専有部分のリフォームローンも優遇があると、個人個人の話だと非常に捉え方が違ってくるのかなとは考えます。ぜひとも住宅金融支援機構さんと御検討いただければと思います。

もう1点、これはインセンティブというところなのかどうかあれなんですけど、前にもお話は出ていたんですけど、売買の際の重要事項説明事項、これに認定取得を必須に書いて

ていただくと重要性が変わってくるんじゃないかと思うので、ここら辺は不動産課さんの判断になるかと思うんですけど、ぜひともこういうようなところを判断していただき、できれば、予備認定のほうも、法律にはないですけど、書くか書かないかを必須にさせていただくと、マンション適正化法の価値が引き上げられるのかと思いますので、ぜひとも御検討お願いいたします。

【〇〇座長】 ありがとうございます。今、管理業協会がされている適正評価のほうは流通時の情報に載っていますよね。連携しているところに関しては流通時に載ってきている。まだ、そこは認定制度のほうは連携していない。そしてさらに一步進めて、重説のほうにいくとよろしいのではないかという御意見でございます。ありがとうございます。

【〇〇委員】 多分、重要事項説明に必須で書かれると、不動産サイトのほうでもそれを絶対取り上げるようになると思うんです。そこが重要だと思います。

【〇〇座長】 ということで、もっと見える化をしましょう。そしてマンションを検討している人にとって見える化の推進ですね。もう一つは、おっしゃられるように、リフォームローンは、お金が足りないマンションがご利用いただくことになるので、しっかり計画できているということにはメリットがない。よって、各区分所有者に関わる専有部分にメリットがあってもよろしいのではないかなという御意見を頂戴いたしました。そのほかにかがでしょうか。

オンラインの〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 〇〇と申します。よろしく申し上げます。まず、簡単に当市の実績を御紹介させていただきますと、大体管理組合全部で370件近くあるんですが、今までに計11件の認定をさせていただいております。11件全てではないんですけども、管理組合さんに何で認定を受けたんですかという話を聞くと、今のところ一番多いのは、既に基準を満たしているし、認定を受けることで管理意識も向上するし、地域の評価も上がるのではないかとといったような部分で認定をいただいているという状況になっております。

インセンティブという意味ですと、今のところは、認定を取るために、例えば積立金を上げるとかそれよりも、既に基準を満たしているから受けようかと、そういう管理組合さんが多いのかと思っておりますので、メリットというか、インセンティブの部分でも、そういった部分の方々に受けられるようなインセンティブもあればいいかと思っております。

この資料にもありますように、マンションの長寿命化の促進税制について、当市にもいろいろ問合せが来たんですけども、そのときに一番言われたのが、積立ての金額を上げ

たことが条件になっておりまして、要は、既に積立金額が水準以上でしっかりしているマンションさんが受けられないよねという話は何回か出ていましたので、そういうところをフォローしてあげると、この認定の推進というか、そういったものにつながるのかと思っております。

以上です。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

そして、〇〇委員がお手を挙げていただいていたました。

【〇〇委員】 単純な質問なんですけれども、ページで言うと17ページの一番下に、マンション長寿命化促進税制の項目があると思うんですけれども、内訳に助言、指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンション6件とあるんですけれども、この助言、指導って具体的にどんなものだったかというのを差し支えない範囲で教えていただけますでしょうか。

【〇〇座長】 よろしいでしょうか。

【事務局】 御質問ありがとうございます。ここで書いている助言、指導というのは、長寿命化税制について、世の中の伝わり方と実はこういうのが対象ですというのがございまして、一般的に管理計画認定を取るとこの税が使えるという認識が多いかと思えますけれども、実際の要件上は、管理計画認定を取る場合だけでなく、マンション管理適正化法に位置づけられている助言、指導を受けて改善しているようなマンションもこの税制の対象となっているところでございます。なので、こちらの助言、指導について、6件全てについて詳細に把握しているわけではないんですけれども、自治体から助言、指導を受けて改善してという、そういったものが対象になっていると認識しております。

【〇〇座長】 そうしますと、今御質問にあったように、助言、指導を受けたマンションがどの程度のものであったとか、あとはマンション管理適正化法に基づくのか、建築基準法に基づく指導なのかまでは把握できていない。とにかく問題があったということでしょうか。

【事務局】 助言、指導は建築基準法ではなくて、マンション管理適正化法の助言、指導を受けるという要件になっていますので、そこまでは分かっております。ただ、具体的な助言、指導の内容については改めて確認するという形になります。

【〇〇座長】 分かりました。どの程度のどのぐらいの管理不全であったかというのは、ぜひ一度教えていただけたらと思います。よろしいですか。ありがとうございます。

お願いいたします。

【〇〇委員】 先ほど御発言のありました、〇〇委員だったと記憶していますが、売買のときの重要事項説明とのリンクですけれども、一応私の理解では、宅建業法の35条の6号で区分所有法については、こういうものについて重要事項を説明しなさいというルールが決まっています、それを基本的には下敷きにして、先ほど御議論のありました標準管理規約の別添4の管理情報提供様式に記載のある項目例を基本的の下敷きにして、宅建業法と、いわゆる区分所有法といいますか、適正化法とリンクさせておると理解しています。

私どもの理解不足か、PR不足かもしれませんけれども、現に標準管理規約の別添4の2番に、管理計画認定の有無と、ある場合は認定しておくという項目が明記されておりますので、基本的にそういう仕掛けだったと記憶しておりますが、むしろ国交省さんのほうが……。

【〇〇座長】 そうしますと、マンション管理センターの御理解では、重要事項説明の中に既にはいつているのではないかという御理解ですね。ただ、現場はまだそこまでついていないと思いますということでしょうか。この辺りは法的なものが関係しますので、不動産課の方にも御確認もした上がよろしいかと思いますが、今いただけるコメントがあればお願いします。

【事務局】 重要事項説明自体は、これは説明する義務で限定的に列挙されておまして、別添4については、求めに応じて提供ができるという項目ですので、現時点では重要事項説明で、管理計画認定の有無は説明する義務は付されていないという状況です。

【〇〇座長】 ですね。承知いたしました。

【〇〇委員】 それを義務化していただきたいというのが私の意見です。

【〇〇座長】 ということですね。そこから変わっていくのではないかというご意見をいただきました。ありがとうございます。

そして、オンラインで御参加いただいている〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 ありがとうございます。質問と意見を述べさせていただきます。

まず質問ですが、資料の1、「管理計画認定制度の概要」の3ページにある各自治体での推進計画の作成動向の資料で、中核市のうち1市だけ作成意向なしというのがあります。どこかということよりも、中核市なのでマンションも市内に多くあるかと思いますが、にもかかわらず作成意向がないというのはどう理解していいのか。事情がもしお分かりであ

れば国交省に教えてもらえればと思います。

あともう1つ質問ですが、同じく4ページの資料で、378件という件数が、国交省が把握しているマンション管理センターの管理計画手続支援サービスを受けている認定件数ということですが、これ以外に、自治体が独自で、マンション管理センターのサービスを受けずに認定している例があるということかと思います。その件数をもし把握されていればお教えてください。先ほど自治体の独自基準も把握されているというお話もありましたので、自治体独自で認定した件数なども把握されているのではないかと思います、お聞きしております。

また、意見ですが、普及・促進のための周知に関して、今日の資料の14ページで国交省はシンポジウムのことを載せていらっしゃるようですが、ほかにもいろいろ取り組んでいらっしゃるの、事情が分かっている委員の方々への資料ということなので、それ以上あまり載せていられないのかもしれませんが、こういったところももう少し載せられてもいいのではないかと思います。また、国交省さんで別の部局になると思いますが、不動産ライブラリーという地図情報を4月から公開するとお聞きしております。いろんな情報をそこに載せていくとのことなので、認定マンションがどこにあるということが図示するようなことも、この制度の周知促進に役立つのではないかとおります。

もう1点意見ですが、インセンティブがなくても認定を取りに行くべきというお話もございましたが、やはり実利的にインセンティブがあったほうが認定取得が進むのは間違いないと思っており、すでに議論がされている長寿命化促進税制についても、現在の築20年以上という要件を見直し20年未満に第1回目の大規模修繕工事を行った場合も固定資産税が減免されるという制度となるような拡充がなされるとよいと考えております。

以上でございます。

**【〇〇座長】** 〇〇委員、ありがとうございます。後半は御意見ということで、2つ質問を受けておりますので、この質問に関して御回答いただくことができますか。2つ目の質問は、マンション管理センターを経由していないものがこの数字の中に入っていないのかという御質問にも聞き取れたんですけども、そういう点も含めてよろしく願いいたします。

**【事務局】** 御質問について、1つ目は3ページの関係で、中核市で作成意向なしというのが1%ほどあって、ここの事情は、今この場で把握できておりませんので、またそういう機会がございましたら、もしくは〇〇委員に直接なり、理由自体は聞き取っております。

すので御回答できればと思っております。

【〇〇座長】 よろしく願いいたします。

【事務局】 2つ目の4ページの認定実績、マンション管理センターを経由しないで地方公共団体に直接認定申請している案件についてはそんなに件数は多くありません。センターさんのシステムを活用していただけるとリアルタイムに件数が把握できるんですが、自治体さんに直接申請されていると、我々から聞き取らないと分からないものですので、これ、四半期に1回ぐらいしか更新できないんです。4ページのグラフの中に、四半期に1回とかで把握できている自治体直接申請というのは含まれています。なんですが、まだ聞き取れていないものについては含まれていないので、今時点の最新かと言われると、確かに少し含まれてない部分はございます。

【〇〇座長】 ありがとうございます。マンション管理センターのところに認定を受けたマンションのリストがありますよね。既に378ではなく400件を超えていると思うのですが、あの一覧はセンターを通じたものだけですか。それとも、センターを通じたものプラス把握できているものも入っているのでしょうか。

【事務局】 あれは、我々が四半期に1回なり把握して、センターさんのシステムを活用していないものも把握できたときに情報提供させていただいて、それは載せさせていただいています。

【〇〇座長】 分かりました。そうしますと、センター経由のものプラス、四半期に1回のちゃんと把握できたものは入っているけど、四半期たっていないものに関して、実態としては数が多くないけれども、そういったものは入っていないということでございます。ということでございますので、この数が多いか少ないかはなかなか難しいですね。ありがとうございます。少し予定よりも遅れぎみになってきておりますので、次の議題に行って、最後に皆さんに御意見を頂戴したいと思います。

続きまして、2つ目の「管理計画認定基準の見直しの方向性」についてということで、こちらに関しましても、既にもう皆様からいただいた御意見もございますが、論点が示されていたかと思えます。28ページですかね。認定の基準の在り方ということで幾つかの論点を示していただいておりますので、御意見を頂戴したいと思います。いかがでしょうか。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 度々すみません。基準の見直しの方向性のところですが、まず見直しを

すぐ行かという論点についてです。管理計画認定基準をすぐに見直すのではなく、もう少し状況を見て、将来的に基準見直しを進めるほうがよろしいのではないかという意見になります。やはり活用の実態も踏まえて、現在の問題点などをある程度把握した上で、見直しの必要性などについて議論するのがよいのではないかと思っております。

なお、質問になりますけれども、認定基準が変更されても、今の認定は5年間有効というのは変わらないという理解でよろしいでしょうか。

もう1点、段階増額積立方式の話ですが、幾つか基準案が示されておりますのでどれが適切かという意見になります。案が①、②、③とあるうち、③の月額最低額を決めるとするのは、マンションによって規模や仕様等が全く異なるため修繕に多額の費用が見込まれるマンションにとっては当たり前の基準になってしまうかもしれませんので、そういう意味ではあまり望ましくないのではないかと考えています。

また、案①と②の引上げ率の制限、均等積立方式にしたときの金額との比較という案ですが、基準をどれか1つに決めるというよりは、組合のほうで基準を選べることにするのはいかがかと考えております。先ほど少しお話がございましたが、管理計画認定制度は、なるべく皆さんに利用してもらう必要があるというなかで、基準を厳しくしてなかなか利用が進まないというよりは、少しでも利用してもらって、その中でより望ましい方向を目指していくという考え方のほうがよろしいのではないかと考え、先ほどの御提案をさせていただきます。認定取得を促進したほうが制度の目指す姿に近づいていくのではないのでしょうか。

以上でございます。

**【〇〇座長】** 〇〇委員、ありがとうございます。確認がございますが、〇〇委員の御意見としては、修繕積立金の積立て方式のところ、③は望ましくないが、①か②を選ぶのではなく、どちらかという選択ができるようにという御意見かなという理解でよろしかったですか。

**【〇〇委員】** はい、結構です。

**【〇〇座長】** ありがとうございます。御質問で、今すぐ認定の基準を変えましょうというわけではないにしても、皆さんと議論して情報を共有していったという作業があるのですが、もし5年以内に変ったらということでございますが、それはいかがでしょうか。

**【事務局】** 現時点で特に明確な見解は持ち合わせておりませんが、御指摘のとおりでございます。今頑張って取ったマンションが取消しみたいなことにはならないようにし

たいなどは、想定といいますか、しております。

【〇〇座長】 ありがとうございます。頑張って取っていただく方向に向くようにしていかなければいけないですね。ありがとうございます。そのほか御意見はいかがでしょうか。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 段階増額積立方式に関する基準の考え方についてです。①は引上げの倍率にフォーカスをあてていますが、大切なのは適正金額にどうやって上げるかということだと考えます。③とも関連しますが初期値が低ければ、適正金額まで上げようとする、どうしても倍率は上がってしまいます。したがって、倍率を制限することによって適正金額に上げられないという現象が起こり得るので、私は①は適切ではないと考えています。③も先ほどの御意見のとおり、適切ではないと考えます。そうすると、残るは②になるという意見です。

【〇〇座長】 どうもありがとうございました。そのほかに御意見いただけますでしょうか。

よろしくお願いいたします。

【〇〇委員】 東京都の〇〇です。よろしくお願いいたします。東京都では大地震の発生が切迫する中、マンション防災に非常に力を入れております。マンション防災を進めていくためには、各マンションにおいて、マニュアルの整備や防災訓練の実施といったことに取り組んでいく必要があると考えてございまして、ぜひそうしたことを管理計画認定基準に盛り込み、マンションの防災力を高めていただきたいと思います。また、既に一部の自治体では、管理計画認定の独自基準として、防災に対する様々な基準を設定しているということでございますので、ぜひそういったことも認定基準の中に取り込み、横展開して、マンション全体の防災力の底上げができればと考えてございます。よろしくお願いいたします。

【〇〇座長】 ありがとうございます。御意見ありがとうございます。防災に関する基準で何か具体的にありますか。防災マニュアルがいいとか防災訓練がいいとか。大丈夫でしょうか。防災の対策の強化があればよろしいでしょうかね。ありがとうございます。そのほかはいかがでしょうか。

〇〇委員、その後、〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 30ページの認定基準の見直しに関する意見のところなんですけれども、

(2) に管理規約があるんです。ここの1つ目に、「規約の原本に過去の変更内容を添付する形式ではなく、全ての変更を反映した管理規約の提出を求めるべき」、これ、さっき私が言ったやつなんですけれども、管理規約のこれが本当の原本なのかどうか、認定の事前確認をやっているとき、分からないんですよ。本当に原本なのか、これが正しいものなのかというのが。管理規約原本かどうかというのは、長期修繕計画は明確に総会の承認を得ているものが正式に認められますよとなっているんですけど、この規約の判断ができないんですね、チェックしているとき。ここら辺も、さっきの規約の原本のやつのところも含めて、ちょっと検討が必要かと思います。

それと36ページに、これも均等積立方式の円グラフが出ているんですけども、既存マンションではかなり均等積立金方式が多いということで、この間、私あったんですけど、実は均等積立方式のマンションで認定申請するのに、修繕積立金の額が基準までいってないというんです。私、意見書を書いてくれという業務を依頼されたんですけど、要は均等積立方式って上げる必要がないわけなので、そこは基準に満たなくても、均等積立方式だったらそれはクリアしているというふうにしたほうがいいんじゃないかと考えるんです。それを意見書で書いても、これ、もともと上げる必要のないものを何で基準まで持っていかなきゃいけないんだと言われてしまうところがあります。それが実際にあったところがありました。

48ページ、下限を制限することでというのがありまして、これなんですけど、修繕積立金というのが最初にできたのは昭和の末期に修繕積立金の概念ができたんです。当初、何百円とか1,200円とかというので設定されていたのが多かったんですけど、住宅金融支援機構のリフォームローンの条件で、たしか55平米以上は7,000円以上だったかな、8,000円だったかな、そういうのが出た瞬間に、新築マンションが、大手のデベロッパーさんがみんなその基準に最初の段階で持っていったという前例があるんです。ここら辺はいい前例じゃないかと思いますので、そこも含めて御検討いただければと思います。

【〇〇座長】 適切でないことがあるかもしれないけど、分かりやすさというのはすごいですね。という御指摘かと思いました。ありがとうございます。

そして、〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 同じく30ページなんですけれども、(3)の「管理組合の経理」の「修繕積立金会計から他会計への充当」というところで、これ、保険料の支払いを認めま

しょうという趣旨かと思うんですが、そもそも標準管理規約等々でも、保険料の支払いは積立金会計から充当することは認めてないので、もしこれを認定制度で認めるのであれば、標準管理規約側にも反映する必要があるのではないかと思います。これを認めると、いろんなものが積立金会計から支出されるということのなし崩しにつながりかねないので、あまり賛成したくはないと個人的には思っております。ただ、オーケーだとするには、それなりの改正を御検討いただければと思っております。また、なし崩しにしないためには、もしこれだけだということであれば、保険料だけということはどっかに明示していただければと思っております。

あと、積立金の段階の上げ方については、私は②番、〇〇委員と同じところに賛成をしたいと思っております。均等積立方式に誘導するというのが政策として実施されるのであれば、一番納得感が高いかと思っております。あと、①とかは、積立金を値上げしていると言われる割には、これ以上上げるなって言われるのはどうしてみたいな、そういう矛盾を感じる管理組合さんもあるかと思うので、2番が一番しっくりくるかと思っております。

あと防災のほうは、ちょっと怖いなど思っているのが、55、56ページの辺りで、これ、アンケート結果への記載なので、国交省さんの御意見ということではないと思うんですが、多分55ページの左側の下の段で、マンション住民は避難所ではなく自宅にとどまるほうが望ましいとか、56ページの右側の下の段、「マンションは在宅避難が基本であること」と書かれているんですが、地方公共団体さんの中では、避難所が足りない等々の理由で、確かにマンションの方は避難所には来ないでくださいということを明確におっしゃっているところもあるんですけども、国交省さんの今までの中ではずっと、堅固な建物の中にいられる人はいてくださいというだけで、マンションは避難するなというようなことは一切おっしゃってないかと思うんです。ですので、そういったところを防災の中で避難所に関するところを書かれる場合には、マンションは避難所を使わないでください的なことを書くと大きな誤解を生じるような気がしますので、その辺りは気をつけて、基準をつくるときは書いていただけたらと思っております。

以上です。

**【〇〇座長】** ありがとうございます。重要な御指摘ありがとうございます。自治体によってはそういう方針があるところはございますが、全てがそうであるわけでもないということをごさいますて、ありがとうございます。

そうしましたら、もう一つテーマがございました。簡潔にお願いいたします。

【〇〇委員】 3点質問がありまして、1つは段階積立方式の基準の考え方などが49ページのところに示されていると思うんですけども、建築の素人だからぴんとこないのかもしれないんですけども、これは新築分譲のものであっても既存のものであっても同じ基準で考えるという趣旨なのか。これはそれぞれによってもしかしたら違うかなというような気もしまして、それを両方含めて同じ基準で規律しようというか、基準を設けようという趣旨なのかということ、1点目は伺いたいと思います。

もう一つが、30ページのところに、第三者管理者方式を採用している場合の基準を明確化すべきという意見が書かれているんですけども、現状の基準ですと第三者管理者方式で申請した場合に認定を受けられないことは多分ないのかと思っておりまして、ここで目指している趣旨というのは、むしろ第三者管理者方式の場合には、例えば利益相反に配慮しているとか、そういう特別な独自の基準を上乗せ的に設けるべきじゃないかという趣旨のことを記載されているのかどうかということ、2点目確認したい。

3点目なんですけれども、防災の関係なんですけれども、防災の基準を設けるとすると、マンション管理適正化法の5条の4の認定基準のうち、条文上どれに位置するという、どういう理解で考えられているのかというのを教えていただきたいのが3点目です。

【〇〇座長】 ありがとうございます。御質問がありました。御回答いただけますか。よろしく願いいたします。

【事務局】 1点目ですが、新築分譲を念頭に、念頭にというか、対象にして、新築と既存、対象の関係ということですが、現時点では、国が持っている制度というのは管理計画認定で既存のマンションでございますが、一方で、マンション管理センターさんで提供されている予備認定は認定制度の基準をかなり準用していただいておりますので、やや説明はしにくいですが、表裏一体のような、我々の制度で基準が反映されると、マンション管理センターさんでも改正なりの検討というのは、国交省と相談しながらなのかもしれないですけど、するのかな、そんなイメージは持っております。

そういう背景を踏まえると、認定制度自体は既存も対象にしておりますが、少し新築も念頭に置きながら認定基準はにらんでいく必要があるなど。その結果、これはまた議論でございますが、分析していると、やはりそういう傾向があるんですが、ちょっと複雑になってしましますが、築年数に応じて基準って変わるの変わらないのとか、そういった議論もあるかと思ひますし、そういう認識でございます。

2点目の30ページの第三者管理者方式の採用を定めている場合の基準化を明確化すべ

き。これ自体はアンケートでございますので、答えてくれた方の趣旨自体の推測でございますが、これは〇〇委員がおっしゃるとおり、恐らく今検討しているガイドラインとかも踏まえて、第三者管理者方式の場合の利益相反について基準化すべきとか、例えば管理者の義務づけをすべきとか、そういう基準を付加すべきなんじゃないか、そんな御趣旨のアンケートなのかと考えております。

**【事務局】** 3点目の法律のどこで読むかという御質問についてですが、今の段階で明確にこれですという話ではないんですが、マンション管理適正化法第5条を読みますと、1号が修繕とかの話で、2号が資金計画で、3号が管理組合の運営でちょっと分かりにくいんですが、主に規約とか、一応4号にその他マンション管理適正化指針、都道府県の指針に照らして適切なものとあって、実際具体的な基準自体はマンション管理適正化指針に網羅的に書いているような形でして、ここで5番、その他として、災害等の緊急時に迅速な対応を行うための組合員名簿、救助者名簿を備えていることをとか、そういったことがその他なんです、書いてあって、既に災害等の緊急時の対応を踏まえた記述もありますので、具体的に防災基準を仮に設けるとして、どこまでのものを書くかにもよるかと思うんですけど、一つきっかけとなるようなところとしては、こちらの第4号が該当するのではないかと考えています。

**【〇〇座長】** ありがとうございます。

**【〇〇委員】** 最後の点に関連して意見だけちょっと述べさせていただきますと、防災の基準につきましては、そもそも管理適正化法で言っている管理の適正化とは何なのかということに絡むのかもしれないですけども、防災の基準に関しましては、別に反対する趣旨ではないんですけども、ほかの従前の管理計画認定の基準とは少し目的が異なるかなというような気はしております、まず、同じ基準の中に組み込むべきなのかということとはしっかり考えるべきかと思っております。その上で、ちょっとざっくりとした言い方をして恐縮ですが、防災の中にも組合内でのコミュニティ的なものと、組合の外の地域との連携という意味でのコミュニティ的なものが今両方含まれて議論されているんですけども、後者については法律上もなかなか悩ましいところとかもありまして、そういったことも踏まえて、これを単純に防災の中でも2つの項目を同じ基準として管理計画認定に盛り込めるのかということもしっかり検討すべきかと思っております。

以上です。

**【〇〇座長】** ありがとうございます。そうしましたら、改めましてあともう一つござ

いまして、そして予定の時間が刻々と迫ってきている状況でございますので、皆様に簡潔に御意見を頂戴できるという形で御協力いただけたらと思います。

最後が、「管理計画認定制度の今後の方向性」ということで、皆様に既にかなり御指摘いただいているところでございます。新しい項目を入れるということに対して、しっかりと論理的にも考えていくべきであるという御指摘もいただいておりますが、皆様のほうで、最後の今後の方向性、論点としては61ページに示されております。そちらを御覧いただきまして、ぜひ類似の制度との連携や取組、そして予備認定制度と管理計画認定制度の連携などについて、お考えや御意見、御質問等がございましたらお願いいたします。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 意見というか、64ページの見える化の推進のところなんですけど、日管連でも適正化診断でS評価ステッカーを8年も前から出しているんで、これがもうすぐ2万棟になりますので、ここだけ付け加えさせていただきます。

【〇〇座長】 ありがとうございます。管理計画認定について、自治体によっては出されている事例があります。それから適正化評価もステッカーがあって、そしてマンション管理士会のほうにもあるということでございますので、ぜひということでございます。こうして評価の見える化ということですね。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 ありがとうございます。既に61ページの2つ目の丸で指摘されております、予備認定と管理計画認定制度の話です。予備認定取得済マンションでも管理計画認定を受けるためには改めて一から申請が必要とされておりますが、実際に集会所が開催されているなど、追加でチェックするべきところだけをチェックして、既に予備認定を受けている物件に関しては管理計画認定を受けられる、とするなどこの2つの制度の連携、統一を図ることは御検討いただいたほうが良いと思っております。

以上です。

【〇〇座長】 ありがとうございます。せっかく予備認定を受けたマンションがスムーズに計画の認定が受けられるような手続をとるという理解でよかったですか。

【〇〇委員】 はい、結構です。

【〇〇座長】 ありがとうございます。そのほかにもございますか。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 管理計画認定制度の今後ということで2点ほどあるのですけれども、この制度は地方公共団体の推進計画ともきっちり連動している制度だと思います。これから地方公共団体にしっかりとマンション施策を講じていただくためには、まず第一に、将来立法も必要になるかと思う部分ですけれども、管理計画の策定と申請は義務にすべきで、認定基準を満たさなければ認定申請しないというのは間違いで、策定と申請するのは全件、そして、認定基準を満たしたものに関しては認定をして、それでそれなりのボーナスを与えるということにしないと制度が活きません。一番問題なのは、策定もしない、認定申請もしてこない、そういうマンションなので、地方公共団体がその実態を把握できないことになるので、策定と申請は義務づけたほうがいいのではないかとというのが1点。

もう一つは、認定の効果なんですけれども、例えば認定申請をさせて、そして満たしていないもの、あるいは認定申請すらしてこないところもあると思うんです。そういうことに対して、今できるのは指導、勧告、助言程度ですけれども、さらに、ほかの法令での命令的なものではなくて、適正化法上の管理不全マンションの支援という意味での何らかの命令的措置ができないか、ここまでの効果を持っておいたほうが将来的にはいいのではないかとことを思いました。

以上です。

【〇〇座長】 ありがとうございます。〇〇委員、そうしますと、申請というか、どちらかという行政への届出制度みたいなものでしょうかね。ちょっと意味が違うかもしれませんが、確認です。

【〇〇委員】 多分、立法の過程で、最初は届出制度的だったものが最終的に今の管理計画の形になっているので、さっき言ったように、行政に情報を集めるという部分は非常に大事だと私は思っています。

【〇〇座長】 ありがとうございます。神戸市では届出制度と管理計画認定制度が連携していますよね。計画認定を受けるには、まず届出をしっかりとしてくださいという形で。届出していただくのを当たり前にしていくというのもあるかと思いました。ありがとうございます。

〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 先ほど助言、指導について御質問させていただいたんですけれども、今の〇〇委員の発言ともちょっと関連するんですけれども、届出とかが特にない状況でどの程度管理実態を自治体が把握しているかということも、つまり、今後届出の制度が必要か

どうかということを検討するに当たってということなんですけれども、助言、指導がどの程度動いているのかというのが実はよく分からないところがありまして、それで先ほど6件あるというので、ああ、あるんだと思って聞いたんですけれども、助言、指導というのあまり機能できてないんじゃないかなと思っておりまして、その点についてどの程度機能しているかということはこのワーキングにおいてお示しいただけると、いろいろ検討しやすいかなと思っております。

【〇〇座長】 ありがとうございます。適正化法の助言、指導がどのぐらいあるのかというのは私も興味深かったのですが、ぜひ一度調べて教えていただけたらと思います。

本当に私の不手際で、皆さんの熱い思いを全部受け止めてしまいましたもので、予定の時間がすでに過ぎておりますが、絶対言っておきたいということがある方もおられると思いますのでご発言をお願いします。大丈夫ですか。ご協力ありがとうございます。動き出したばかりの管理計画認定制度でございますが、ますます普及し、マンションの管理の質にどんどん寄与していける制度に皆さんと一緒に考えていきたいと思っております。

私も先ほど、シンポジウムの御案内ありましたが、認定を受けたマンションなどにヒアリングさせていただきまして、認定制度は市場で評価される以外にも効果がある。それから、認定を受けたマンションの居住者へのアンケートをしまして、認定を受けたことでマンションに対する思い入れが高まった、自分のマンションに対してより誇りを持てるようになったなど、非常にプラスの効果が出ていることを把握しております。つまり、市場で評価される以外のプラスの評価が確実に見えてきておりますので、良い効果を見える化していくことも必要かと思っております。皆様に御協力いただきましてありがとうございます。そうしましたら、終了予定時刻が既に来ておりますので、特にということではなければこれまでとさせていただきます。長い時間のご議論、本当にありがとうございます。

それでは、本日の議事は以上になりますので、事務局に進行をお戻しいたします。お願いいたします。

【事務局】 〇〇座長、委員の皆様方、ありがとうございました。今後のワーキンググループの検討スケジュールについて、1点だけ、参考資料6に御紹介しておりますが、次回のワーキンググループは2月27日の15時から17時で開催する予定となっております。次回の取り扱う議題は、標準管理規約については、今日の御議論を踏まえて、可能なところはまとめてパブリックコメントを行っている途中でございますので、メインは今

回の引き続き管理計画認定制度の在り方に関して御議論できればと思っております。その後、令和6年3月、第6回を開催して、標準管理規約の見直し案に関してや、今回議論している管理計画認定制度の在り方について一定の取りまとめを3月に行えたらいいなど、そういったスケジュール感で進めていければと考えております。本日のワーキンググループの議事概要につきましては、国土交通省のホームページに後日公開する予定となっております。

以上をもちまして、第4回標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループを閉会いたします。本日は誠にありがとうございました。

— 了 —