

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5回)

令和6年2月27日

【事務局】 定刻となりましたので、ただいまから第5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。本日はよろしくお願いたします。

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、〇〇委員、〇〇委員、一般社団法人マンション計画修繕施工協会〇〇委員の代理、〇〇様につきましては、オンライン会議での御出席となります。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。音声がかえれない等のトラブルがありましたら、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いては挙手を、ウェブ参加の委員については、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の配付資料一覧に記載しておりますとおり、資料が3点、参考資料が2点の全部で5点でございます。不備がございましたら、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たします。

【〇〇座長】 それでは、ただいまから第5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ます。

まず、議事1の管理計画認定制度のあり方に関して、事務局より説明をお願いいたします。よろしくお願いたします。

【事務局】 住宅局参事官付の〇〇でございます。私からは資料1「管理計画認定制度のあり方について」を御説明いたします。よろしくお願いいたします。

初めに、認定制度の更なる普及・促進に向けてでございます。2ページめくっていただき、こちらは第4回、ワーキングでの御意見をまとめたものとなります。まず、認定制度の周知についてですけれども、認定取得に向けては管理会社の働きかけが重要ですが、管理会社の協力が不足しているのではないかと御意見。次に、インセンティブについてですけれども、認定の申請だけではなくて、認定の更新に対するインセンティブの必要性や、インセンティブがないから申請しないということではなく、管理組合が行政に協力し、自ら認定申請をすべきと考える。また、共有部分の改修だけではなく、専有部分の改修に関するインセンティブがあってもよいのではないかなどがございました。

3ページをおめくりください。こちらは先ほど述べました、管理会社の協力が不足しているのではないかと御意見を踏まえまして、管理会社における認定制度の対応状況について御説明いたします。これは昨年5月にマンション管理業協会が管理会社に行った調査ですが、左の円グラフを見ますと、既に認定を取得しているマンションがあるが9%、認定取得に対応中であるが59%になっておりまして、大半の管理組合が取り組んでいる状況でございます。ただ、検討していないが約2割存在しておりますけれども、検討していない理由としましては、右の円グラフにございますけれども、地方公共団体の動向が分からない、認定が取れそうにないとの回答が上位を占めておりまして、具体的な理由を見ますと、制度に対する認識の不足とか、事務負担が増えることが挙げられております。

続きまして、4ページに移らせていただきます。こちらは昨年12月時点で、管理適正評価制度を取得した2,624件を分析しまして、認定制度の基準をクリアしているマンションはどの程度あるかを示したものでございます。右下に記載がございますけれども、認定取得可能なマンションは全体の28%ございまして、実際に認定を取得したマンションの割合は8%にとどまっております。表の右側に適正評価制度取得マンションで認定基準を満たしているマンションの割合を示しておりますけれども、管理規約の2ポツ目、管理規約にて緊急時の専有部の立入り、修繕記録の保管等についての定め、また、長期修繕計画の作成及び見直し等のポツの5つ目、修繕積立金の平均額が著しく低額ではないという基準がほかと比べまして比較的低い割合ですので、ここをクリアすることと、管理会社の更なる御協力を得られれば、認定取得マンションの件数の底上げが期待されると考えて

おります。

5 ページ目です。御意見のございました住宅金融支援機構の専有部分に対するリフォーム融資の活用状況について、でございます。上段の表は共用部分のリフォーム融資の各年度の実績件数でございまして、下の表が専有部分のリフォーム融資の実績となります。こちらは戸建ての事例も含まれてございまして、括弧で記載されている数値がマンションの実績件数となりますが、2022年度まででは実績がまだ少ないのが現状でございます。

6 ページに移ります。こちらが認定制度の更なる普及・推進に向けての取りまとめの案となります。上の現状・課題は、前回のワーキングで説明した内容をまとめております。白丸の3つ目ですけれども、認定をスタートしたものの、認定実績のない地方公共団体は約8割存在しており、認定制度の周知に関しましても、様々な手法を活用した積極的な取組をしている地方公共団体もございまして、多くはホームページの広報のみの取組であり、制度の認知が十分でない調査結果がございまして。

白丸の4つ目ですけれども、融資や税制特例などインセンティブが活用されているものの、実績は限定的であるとか、地方自治体からは、税制については、対象マンションの要件や特例の措置期間の見直し、火災保険などの保険制度、民間金融機関による融資を対象とするなどの要望がございまして。

白丸の5つ目は、制度スタート後明らかになってきたこととして、それぞれの地方自治体による認定基準の解釈のばらつきとか、申請手続の煩雑さ等、運用面での課題も出てきております。

今述べました課題等を踏まえまして、今後の方針を示しております。白丸の1つ目、2つ目では、推進計画未作成の地方公共団体への働きかけや作成に向けてのマンションの管理に関する実態把握等の補助金等による支援を継続するとともに、周知等で有効な取組については、横展開を図りながら支援措置についても検討を行っていきたいと考えております。また、同じく周知に当たりまして、管理組合にとって身近である管理会社、マンション管理士、NPO法人の協力は不可欠ですので、関係団体への更なる周知への取組の協力要請とそれに伴う支援措置について検討を行います。

3つ目は、管理組合が行政に協力し自ら認定を申請すべきとの御意見も踏まえまして、地方公共団体がマンションの管理状況を的確に把握するなどのためにも、管理組合が積極的に認定申請に協力していくことが望ましい旨を周知いたします。

4つ目は、インセンティブの効果の把握のため、税制の適用状況等の実態調査の実施と

か、更なる支援措置、また、火災保険や民間金融機関による融資制度利用の拡大等への協力を呼びかけてまいります。

5つ目は、地方公共団体が認定基準を独自の考えにおいて解釈するなど運用にばらつきが見えますので、統一化するべく、認定事務のガイドラインの充実化とか、JHFの大規模修繕工事の概算費用等を参照できるシステムなどを認定審査の合理化に資するツールの活用の円滑化の検討、また、管理組合がより申請手続の負担が少なくなる等の支援措置についての検討を行います。

続いて、7ページからは認定基準の見直しの方向性となりまして、8ページの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。

9ページに移らせていただきます。前回のワーキングで3パターンの段階積立引上げ幅の基準案をお示ししましたが、御意見として、黒ポツの1つ目で、下記のグラフで一番左の基準案①について、1回当たりの引上げ幅の倍率を制限することは、引上げ倍率にフォーカスしており、あくまで適切な修積金を確保することが重要なので、倍率で制限するのは違和感がある。黒ポツの2つ目として、グラフの一番右の案、③なんですけれども、修積金の最低額を限定するについては、マンションのスペック等により高額な修積金が必要なケースもあるので、望ましくないのではないかと。黒ポツの3つ目は、将来にわたりやはり安定的な修積金を確保できる観点から、均等積立方式に誘導できる基準案②が他の案と比べてもよいのではないかと御意見がございまして、他の委員の方からもこの案がよいとの御意見がございました。

黒ポツの4つ目が、どれか一つのパターンに決めるのではなくて、組合が選択できるようにするべきではないか。また、新築と既存マンションは条件が異なるので、基準を分けて設定することも考えられるのではないかと。最後の黒ポツですけれども、基準については、支援機構の融資要件を参考することも考えられるのではないかなどの御意見がございました。

10ページに移ります。ここでは、先ほど述べました委員の御意見を踏まえまして、段階増額積立方式の基準値設定の考え方を案②の均等積立方式とした場合の修積金との差額、倍率を制限することを中心に検討させていただきます。基準の設定の考え方ですけれども、修積金に関わる管理水準が高く、優良と考えられます管理計画認定マンションを対象としまして、かつサンプルには段階増額積立方式及び均等積立方式も含めて標準的な傾向を参考に設定していきます。

分析方法といたしましては、認定マンションについて、均等積立方式とした場合の額を基準額といたしまして、計画の初期額、最終額の基準額に対する倍率をそれぞれ算出いたしますけれども、下記のグラフを見ていただきまして、サンプルが均等積立方式の場合、初期額、最終額とも1倍と算定し、そこからサンプルの3分の2が包含される幅、例えば100件のサンプルがあったら1番から66番目までが包含される幅を基準といたします。

11ページに移ります。均等積立方式とした場合の修繕積立金額との倍率の傾向となります。左のグラフが管理計画認定マンションの分析、右のグラフが新築マンションの予備認定マンションとなります。グラフの見方ですけれども、横軸が各築年数、縦軸が倍率となっております。グラフの下に記載されています倍率、全体でいえば2倍とかそういうものは、初期値に対する最終値の倍率となります。また、グラフの青い部分、こちらが均等積立方式とした場合の金額に対する最終額の倍率、ピンク色の部分は初期額の倍率を示しております。中心を均等積立方式の1倍として、初期値と最終値のそれぞれ3分の2に包含される幅の倍率を示しております。

傾向を見ますと、認定マンションのほうは、築年数が増えるにつれ均等積立方式の割合が増えていく傾向が見られますので、初期値と最終値との幅がだんだん狭くなり、当然、倍率のほうも低くなる傾向でございます。認定マンション全体で見ますと、一番左に記載しておりますけれども、初期値は0.57倍、最終値は1.12倍となりまして、初期値に対する最終値の倍率は2.0倍の範囲内に収まっております。一方、一番右の予備認定マンションですけれども、段階積立方式がほとんどを占めておりますので、初期値は0.35倍、最終値は1.43倍となりまして、初期値に対する最終値の倍率も4.1倍と、認定マンションの2倍と比較しても大分高くなっております。

12ページをおめぐりください。段階積立方式の引上げ幅の基準案となります。月々の修積金の徴収額は、均等積立方式とした場合の月当たりの修繕積立金を基準として、先ほどの数値をちょっと丸めてはおりますけれども、計画の初期額は基準額の0.6倍以上、最終額は基準額の1.1倍以内とするという基準案をお示しいたしております。なお、管理認定制度は既存マンションが対象ですけれども、例えばマン管センターの新築を対象とする予備認定制度の基準を検討するに当たっても、本基準の考え方の水準は有効だと考えております。段階積立方式においては、計画どおりに積立金の引上げが実現することが適切な修繕工事の前提となっている中、新築分譲時の初期設定が非常に重要であると考えております。新築時に一定の水準を確保した上で、計画認定マンションにつなげていくのがよい

かと考えております。

続きまして、13ページに移ります。こちらは均等積立方式と仮定した場合の金額に対する初期額、最終額の倍率の分布図となります。横軸が初期額の倍率、縦軸が最終額の倍率となりまして、初期額の倍率0.6倍のピンク色のラインの左側が初期額の基準を満たすサンプルの分布、最終額の倍率1.1倍の青のラインより下側が最終額の基準を満たす分布となります。この結果、初期額の基準を満たす93件のうち、黄色い部分の81件（約87%）が最終額の基準を満たしておりまして、最終額の基準を満たす90件のうち、同じく81件（90%）が初期額の基準を満たしていることになりました。

14ページをおめくりください。基準案に関する考察といたしまして、均等積立方式とした場合の初期額・最終額の考え方について、でございます。左のグラフのとおり、計画の早い段階で修積金のほうを引き上げますと、最終額と基準額の差が小さくなりまして、逆に初期額と基準額の差が大きくなる傾向にございます。一方、右のグラフのとおり、計画の後期で引上げをした場合には逆の現象が起きております。

続いて、15ページとなります。こちらは平均給与額と長期修繕計画における修繕積立金推移の比較となります。グラフのほうですけれども、赤の折れ線が、調査を基に算出したしました年齢ごとの平均の月収額、青の折れ線は、築年数ごとに実際に徴収されている修積金額のサンプルの中央値となります。調査によりますと、新築分譲のマンションの一次取得者の平均年齢は約40歳となりまして、そこからの推移を示したグラフですけれども、下に記載のとおり、おおむね築15年、50代半ばを過ぎてから収入は減少の傾向となりまして、逆に修繕積立金は年々上昇する傾向にございます。ですから、計画どおりに修積金を引き上げることが困難になることが見込まれております。

続きまして、16ページです。築年数の古いマンションにおける考え方です。先ほどの説明から、右のグラフのように築年数を経たマンションほど修積金の値上げが困難な状況だと踏まえますと、平均月収が上昇傾向である築年数が浅い段階で引上げを完了するような仕組みが必要ではないかと考えております。例えばある一定の築年数を超えたマンションにおいては均等積立方式のみとするなどがございますけれども、この部分の考え方等について、ぜひ委員の皆様からの御意見を頂戴できればと思いますので、よろしく願いいたします。

17ページに移ります。こちらは短期間に極端な増額が必要な場合の考え方についてでございます。マンションの中には現時点で修積金が低く設定されているケースもございま

して、管理の適正化のため短期間で極端な値上げをせざるを得ないケースもあると考えられます。そのようなケースの場合、右のグラフのように、例えば1年後に引上げの計画をしており、当該引上げについて総会で決議を得られている場合には、引上げ後の計画のみを審査の対象とすることも考えられると思われま

す。続いて、18ページです。先ほど御説明しました、短期間で極端な増額が必要となる場合の事例ですけれども、全部で3つございます。建物の診断結果によって診断結果を反映した、物価上昇を反映した、段階積立てから均等積立てへ変更した場合の3ケースにおいて、実際に総会で決議を取った事例を記載させていただいております。

続いて、19ページに移ります。こちらは引上げ幅の基準案における修繕積立金の基金の考え方です。段階増額積立方式における引上げ幅の基準案は、修積金の積立金額に関する部分を評価しているわけではなく、基金の多寡に関係なく、段階増額の修積金の引上げの実現性を評価しているものでございまして、修積金基金については考慮する必要がないのではないかと考えられます。

20ページからは認定基準の見直しの方向性に入ります。まずは防災対策に関する基準について、御説明をいたします。

21ページに移らせていただきます。前回ワーキングでの委員からの御意見をまとめたものでございます。まず、防災についてですけれども、管理適正化法5条の4の認定基準のどの項目に位置づけられるのか。マン管法と照らし合わせて条文に沿った基準となっているか確認する必要があるのではないかと。また、防災マニュアルの作成、訓練が重要と考え、国の認定基準として追加し、マンション全体の防災力の底上げが必要ではないかと。災害時に在宅避難を求めるか否かと、防災組織の結成は地域によって差があるので、注意して検討してほしい等の御意見がございました。

22ページに移ります。先ほど述べました、防災基準を追加するに当たりまして適正化法の認定基準のどこに位置づけるかについて、でございます。管理適正化法第5条の4では、4号において、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切であるものという要件を設けてございます。マンション適正化指針においては、表の一番下にございますけれども、(7)良好な居住環境の維持及び向上として、マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災、防犯に取り組むことは重要であるとの記載がござい

ます。こうした記載を踏まえ、防災基準については、マンション管理適正化法第5条の4の4号に位置づけられるものと整理できるものと考えております。

23ページに移らせていただきます。ここでは、防災対策の基準に関してどういった防災対策があるのかを、地方公共団体の独自基準、マンション管理適正評価制度における評価項目、マンション総合調査における管理組合の実際の取組を参考としまして、下記のとおり、防災マニュアルの作成・周知、防災名簿の作成等7つの項目で整理しております。

24ページに移ります。先ほどの防災対策項目にありました防災物資等の備蓄に関する地方公共団体の考え方の違いですけれども、記載の黄色部分のとおり、防災物資の備蓄の期間や内容等、まちまちの考え方となっております。

25ページ、防災組織の形態についてです。大きく4つのパターンが存在しております。例えばパターン2の管理組合型で管理組合内に防災組織を設置する場合とか、パターン4の管理組合と自治会が協力して防災組織を設置する場合など、防災物資の備蓄と同様、地域によって異なる対応方針がございます。

26ページに移らせていただきます。こちらはマンションの防災対策に関する基準案として、先ほど御説明いたしました防災物資の備蓄、防災組織の結成については、地域により考え方や対応方針が異なるため、全国基準とするのは難しいと考えておまして、オレンジ色の部分、防災マニュアルの作成・周知、防災訓練の実施、防災情報の収集・周知、防災用名簿の作成を現時点で考えられる防災項目の基準としてお示ししております。

続いて27ページ、28ページは、認定基準の見直しの時期について、でございます。28ページを御覧ください。前回のワーキングにおいて委員から、記載の内容の御意見がございました。1つ目が、認定基準を直ちに見直した場合に、地方公共団体によっては策定したばかりの推進計画を見直すことになり、また、その際には有識者会議とかパブコメ等多大な負担や混乱が生じるので、もう少し様子を見たほうがよいのではないか。また、他の意見ですが、認定基準をすぐに反映するよりも、将来的に基準に反映したほうがよいのではないか、基準を公表した上で活用の実態も踏まえながら、その必要性、問題点をある程度把握した上で見直しを行うべきではないかと、このような意見がございました。

今述べた内容を踏まえて、引上げ幅に関する基準や、防災対策に関する基準の考え方について、まずは管理組合、管理会社、マンション管理士や関係団体等のマンション関係者に対して、検討経緯・経過、基準の趣旨・内容等について広く周知を行い、活用状況や実効性を把握しながら、将来的に認定基準への反映について検討を行うこととする。ま

た併せて、段階増額積立方式における引上げ幅に関する基準の考え方については、長期修繕計画作成ガイドラインとか、修繕積立金に関するガイドラインに反映することで広く周知を促していく。このような取扱いについて御意見をいただければと思っております。

29ページからは、認定制度の今後の方向性となります。

30ページに移らせていただきます。これまでのワーキングで認定マンションの資産価値向上として、不動産売買において認定制度・予備認定の取得状況を説明することを義務化すべき、また、重説に記載することで不動産サイトでの公開につながるのではないかと。2つ目で、国交省で検討しております、土地・不動産に関する情報を地図上に分かりやすく表示する土地不動産情報ライブラリに認定制度も連携すべきではないかと。3つ目に、認定を取得したマンションにおいては、マンションに対する管理意識の向上、コミュニティ活動の活発化等様々なよい効果も出しますので、このような側面も見える化していくことが必要ではないかと。新築マンションの管理水準の確保としましては、予備認定と認定制度の連携を高めて、予備認定取得から計画認定の申請にエスカレーター式につながるような仕組みが必要じゃないかとの御意見がございました。

31ページからは前回ワーキングで説明した資料が中心となりますので、修正した箇所、追加した内容のみ説明させていただきます。

34ページに移らせていただきます。こちらは管理水準の見える化の推進です。地方公共団体の認定制度のステッカーの配布等を御紹介させていただいておりますけれども、右下のマン管連によるマンション管理適正診断サービスにおいても、マンション内外に評価結果を示すことができる認定ステッカーを追加させていただきました。

続いて、37ページ、こちらは地方公共団体による認定制度の見える化への取組事例を追記いたしました。例えば右側の大津市は、認定を取得したマンションの長計とか管理規約を公開しており、他の管理組合によい事例として横展開できるよう、大津市のホームページで参照ができるようになっております。

資料1についての説明は以上となります。

【事務局】 続きまして、関係団体からの報告として、住宅金融支援機構様からの御説明をいただければと考えております。補足としまして、前回の第4回のワーキングで、管理計画認定制度の修繕積立金に関する審査等の合理化を図るツールとして、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を御紹介させていただきましたが、その詳細であったり、運用状況について、住宅金融支援機構様から御報告していただければ

と考えております。御説明お願いいたします。

【事務局（JHF）】 よろしくお願ひいたします。住宅金融支援機構のマンション・まちづくり支援部長をしております〇〇でございます。マンションライフサイクルシミュレーションの御説明とともに、管理計画認定の修積金基準に対する管理組合の受け止められ方の実態についてお話ししたいと思います。

1 ページ目でございます。支援機構においては、共用部分リフォーム融資やマンションすまい・る債の御相談があった際には、管理計画認定を取っていると優遇が受けられる旨を御説明して、認定を推奨しております。特に共用部分リフォームについては、支援機構の支店で受付をするものですから、必ず御案内をしております。しかしながら、その際の管理組合の反応としては、管理計画認定の修積金基準は実態より高く、対応できないというところで、認定に至るケースはすくなく少ないというのが実態でございます。

ページの下部にそのような声の例を挙げております。共用部分リフォーム融資を受けるマンションは、その時点で修積金の見直し、長期修繕計画をつくり直して30年なりの計画をつくりませんが、見直し後においても基準値に達しないものがかなりあるというのが実態です。しかしながら、その修繕積立金金額はそのマンションにとっては適切な水準になっているというものでございます。

2 個目のマルに書いてありますが、エレベーターや貯水槽がないなど管理に高い費用がかかる設備がない場合や、共用部分が華美でない、ごくシンプルなマンションが支援機構の融資利用では多いのですが、そういうマンションは、適切な修繕積立金設定を行っても認定基準に届かないことがあるということでございます。スペックが各マンションによって当然異なりますから、必要となる修繕積立金もマンションごとに異なるというのが当然の話でございます。管理計画認定基準においては、調査データの3分の2の下限値ということで、そういうスペックをのみ定めるように一定に配慮されているとは思いますが、やはり多様なケースには対応しきれていないと思います。特に地方部のマンションや築年が経過したマンションではその傾向が顕著だと思ひます。

2 ページ目は、修繕積立金単価における地域差の影響に着目した資料でございます。下に注釈がありますが、令和2年から4年の間に支援機構の共用部分リフォーム融資を利用した1,131件分のデータでございます。左側がいわゆるマンションエリア、右側がそれ以外のエリアになっております。修積金単価は借入時のものになっておりますので長期修繕計画中の平均値ではありませんが、マンションエリアのピークは160円～179円の

レンジ、マンションエリア以外のピークは120円～139円のレンジになっており、マンションエリアと地方部では単価の設定がかなり違うことがお分かりいただけると思います。

3ページ目は、修繕積立金単価における築年数の影響に着目した資料でございます。左側がマンションエリア、右側がそれ以外のエリア、修積金単価は借入時のものというのは先ほどの資料と同じです表の一番下の行に修繕積立金の平均単価が記載されていますが、これを見ていただくと、築年が古くなるにしたがって単価が上がっていく。しかし、その水準は、マンションエリアとそれ以外のエリアでかなり違うということがお分かりいただけると思います。また、マンションのスペックが同じでも、30年をどこで取るか、長期修繕計画の計画期間を築1年～30年を取るのと築30年～60年を取るのとではかなり違うというのがあります。もう一つは建築年代の影響があります。同一年代で比較すれば築年が古くなるほど修積金は上昇するというのは自明の理ですが、建築年代毎にその単価は異なり、今の物件より1970年代、1980年代の物件の方が単価が低い傾向があります。これを解説しているのが次のページでございます。

これはマンションリフォーム推進協議会（REPCO）の調査している、マンション共用部分の年代別分析のデータでございます。下のチャートをご覧くださいと、マンションの性能を5段階で評価しておりますが、建っている年代によって初期性能がかなり違うということがお分かりいただけると思います。当然古い年代のものも、性能向上しながらリフォームされますのでレベルアップしていきませんが、技術的な制約などによりいきなり5には行けず4や3になる項目がございます。ですから、築後経過年数が例えば30年～60年でも、今建っているものの30年～60年と、1980年代、1990年代に建っているものの30～60年ではかなり違いがあるということでございます。

5ページ目は、管理計画認定に定める修繕積立金基準を満たさないマンションの実例でございます。左側の下部に試算条件が記載されていますが、広島で住戸数41戸で2007年新築、地上階数7階で片廊下型、外壁の工事周期を15年にしているものの試算でございます。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で試算すると、修繕積立金の平米当たりの単価が153円でスタートし、5年ごとに上昇し、最終的には220円まで上がって、計画期間30年の平均単価188円ということでございます。管理計画認定に定める修繕積立金単価の平均値の235円よりは2割程度低くなりますが、このマンションとしては適正な修繕積立金の水準ということになります。地方部にはこのような

マンションが多数存在するというのが実態です。

6 ページは、管理計画認定基準における修繕積立金の基準に満たない場合の取扱いの現状を整理したものです。管理計画認定に関するガイドラインにおいては、修繕積立金の基準値を下回る場合は、専門家からの、著しく低額でない旨の理由書があれば基準をクリアするという運用が用意されております。その際には、マンション管理センターの長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービスや、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を活用することも考えられるということが記述されております。しかしながら、現状、この運用は全く活用されていないというふうにお聞きしております。

このような状況を改善するため、マンション管理士の方に、マンションライフサイクルシミュレーションと比較検証することで管理計画認定の修繕積立金基準を下回る場合でもクリアする方法を働き掛けるのですが、マンション管理士からは、自身の独断で基準値を下回ることを問題なしと判断するというハードルは非常に高く踏み切れないとの反応をいただいています。一方、審査側のマンション管理センターにおいても、判断基準が明確でない中で、そのような運用を用いた物件が申請された場合の審査は難しいだろうと思えます。そのような状況を改善し運用が利用されるためには対外的にオープンルールやメルクマールのようなものを示す必要があると思えます。現状では、基準値に満たないが当該マンションにとっては妥当な修繕積立金設定になっているマンションは救えていない状況にあります。

7 ページ以降は参考資料でございますが、少しだけ御説明させていただきます。7 ページは、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と管理計画認定の修繕積立金基準の算出条件を比較したものです。管理計画認定基準における単価の調整は、地上階数が20未満/以上、延べ面積が4区分、機械式駐車場台数のみとなっております。

一方、支援機構のシミュレーションではより詳細にマンションの状況に応じた場合分けが行われています。エレベーターの台数や貯水槽の有無についても配慮されていますし、地域差については都道府県別に、物価変動に対しても単価を毎年更新することで対応しております。また、来年度は建築年代への配慮ということで、年代別に算定式を分けるメンテナンスを行う予定でございます。ちなみに、算出される金額は、長期修繕計画で使用されているカタログ価格ではなくて、いわゆる実勢価格、契約された金額でつくられているシミュレーションでございます。

8 ページ目は、シミュレーションの画面展開となります。管理組合が、建物の規模や工

事内容など、約30項目の情報を入力していただくと、自身のマンションと同じ規模・築年・地域の平均的な大規模修繕工事費や今後40年間の修繕積立金会計の収支、収支がマイナスの場合の改善計画がボタン一つで算出できるシミュレーションになっています。

9ページは、シミュレーションの工事費の算出方法を解説したものでございます。工事費の算出は、長期修繕計画ガイドラインの17の工事費目ごとに分けて、スケールメリットで工事費が下がるとか、階数が高くなるとこの工事は上がるとか、例えば足場でいうと階数が高くなると上がっていくなどという工事費の変動要素を重回帰分析した上で推計式をつくり、さらに物価補正と地域補正を行うことで算出しています。

中段より下辺りに推計式の例を2つ載せてあります。屋根防水では建築面積と築年数を変数（工事費の変動要素）に設定しておりますし、外壁では、平均専有床、戸数、階数、築年数を変数にしております。工事項目毎にこのような算出を行い、実施する工事を足し合わせて総工事費を積算していくという仕組みでございます。

10ページは、物価補正と地域補正に使用している数値を参考にお示したものです。

私からの説明は以上でございます。

【〇〇座長】 どうもありがとうございました。

今、住宅金融支援機構に御説明いただいた、6ページのところに、管理計画認定の修繕積立金の基準を下回る場合の運用においてマンション管理センターの修繕積立金算出サービスや支援機構のシミュレーションを使えるというふうにあります。ほとんど使われていないという認識でよろしかったでしょうか。

【事務局】 使われているとは聞いていないです。

【〇〇座長】 難しい日本語ですね。使われているとは聞いていないけれども、使われていないとは言いきれないということですね。分かりました。もう少しこういうことができる可能性について認識を深めていただいて、使っていただいたほうがよいというご趣旨かと思いました。

【事務局】 そうですね、課題があればぜひ。

【〇〇座長】 ということでございました。ありがとうございます。

さて、今御説明いただきましたが、まず資料1を御覧ください。今日は、まずは1点目の議論として、資料1の2ページにございましたが、ここで3つ項目がございます。1つ目が、2ページから6ページの管理計画認定制度の更なる普及・促進に向けて、2つ目のテーマが管理計画認定基準の見直しの方向性、7ページから28ページ。そして、3点目

が管理計画認定制度の今後の方向性、29ページ以降になります。3つ目を今回はしっかりと議論していただきたいという気持ちも込めて、皆様にまずは御意見を聞きたいと思えます。発言を行う委員の皆様は、大変恐縮でございますが、できるだけ簡潔にということでございます。

さて、それではまず、1つ目のテーマ、2ページから6ページのところに御説明がございました管理計画認定制度の更なる普及・促進に向けてということで、皆様からの御意見、御質問等お願いしたいと思います。どうぞお願いいたします。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 堺市役所の〇〇でございます。よろしくお願いいたします。御説明ありがとうございました。

先ほどの資料のお話ではあるんですけども、2ページ目のところ、上の黒丸のインセンティブ3つ目の、メリットがないから申請しないということではなくて、管理組合が行政に協力して自ら申請すべきと考えるということの項目と、3つ目の運用改善策についての3つ目のポツ、インセンティブのために申請するのではなく、自主的に申請するべきではないかというのは、同じ意見というか、同じ事柄なのかなと思っておりまして、どちらかというインセンティブの項目というよりも、運用改善策についてのウエイトのほうが大きいのかなとちょっと感じていまして、下のほうにまとめていただいてもいいのかなという御提案です。

あと、もう1点、7ページ目のところですけども、下段の今後の方針の上から3つ目の丸、一番最後のほうの「管理組合は、積極的に協力していくことが望ましい旨の周知を行う」というところは、確かに認定制度の申請自体は管理組合ではあるんですけども、管理組合の意思決定であっても、区分所有者さんの意思でもあることから、管理組合や区分所有者は積極的に協力していただくことが望ましいというところを追記いただいてもいいのかなと思っております。

その下の丸の、認定マンションを対象とした更なる支援措置について検討を行っていただくというところを記載いただきまして、ありがとうございます。前回も少し御意見させていただいたのでありますが、更新のハードルを下げるような支援措置なんかについても検討を行っていただけたらなと思っております。更なる支援措置や更新のハードルを下げる支援措置についても検討を行うというような形で追記いただくことを検討いただけたらありがたいなと思っております。

以上でございます。

【事務局】 ありがとうございます。最後の7ページ目について、下から2番目の更新なる支援措置を行うの部分に、更新のハードルを下げるということで、実はこれは中でも検討していたんですが、やっぱりインセンティブがあれば更新するのかなという、そういう認識もあって、更新のハードルを下げるためのインセンティブというのは、つまりはインセンティブがあればいいのかなという、そういう雰囲気では書いているという経緯があります。書くのであれば、更新のハードルを下げるといいますか、更新を促していくとか促進していくインセンティブみたいな脈絡で書くことは考えられるかなと、そんなふうには思っております。

【〇〇座長】 インセンティブがなくてもやっていた方たちなので、なくても更新していただけるかもしれないので、全てがインセンティブだけではないかもしれませんね。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】 よくお客様が誤解されるのが、予備認定と管理計画認定制度が連続して制度として存続しているというふうに誤解されている方が非常に多くて、よくあるのが、予備認定を取ったので、この管理計画の認定制度を本認定とよく表現されるんですけども、予備が取れたのに本認定が受けられないのはなぜかみたいな御質問を受けることが非常に多いです。それは地方公共団体さんのほうでやられている独自基準や何かに抵触してしまって、そこがないときは予備認定のときは取れたんだけど、いわゆる管理計画認定はそこに引かかるので無理ですよというお話をするんですけども、予備が取れたのに本認定が取れないのは管理が悪いからだとか、そういう発想になる方が非常に多いです。

予備認定とこの管理計画は全く別物というような形に見えるように、私が個人的に思うのは、これは名前が悪いと思ってまして、管理計画認定制度と、予備認定の「予備」がすごく悪いと思っています。例えば今の話で言えば、新築マンション認定とかそこにもう限定されているんですよ、もうあなたは新築マンションじゃないので管理計画認定を取ってくださいという形にしないと、このごちゃごちゃ感がちょっと整理されないような気がしていますので、簡単な方法ですけども、名前を変えていただきたいというのが希望でございます。

以上です。

【〇〇座長】 ありがとうございます。〇〇委員、ちょっと教えていただきたいのです

けれども、予備認定と管理計画認定の基準は、自治体の基準だけではなくて、基準の中身がちよっと違いますよね。

【〇〇委員】 はい。

【〇〇座長】 その違いの影響もあるという理解でよろしいですか。

【〇〇委員】 はい。いわゆる予備認定のときは、独自基準は適用されないので、国の基準だけを満たしていれば予備認定は取れると。

【〇〇座長】 あと、国の基準全部じゃないですよ。まだ決まってないものもありますので。

【〇〇委員】 そうです。決まっていないところがあるので。

【〇〇座長】 その部分は立ち上がっていったら設定が取れると思うんですけど、実務的には、予備認定を取っているマンションで、設立総会のときに、「では、認定を取りましょう」なんていうことはあんまり行われませんか。

【〇〇委員】 いや、かけています。でも、もともと……。

【〇〇座長】 通常は認定をとる方向で総会の議案に入れているということが前提という理解でよろしいですか。

【〇〇委員】 はい。ただ、事前にチェックをして、まだ無理だよねというときに、何で予備が合格なのに、本認定が取れないんですかという話になっちゃうんです。

【〇〇座長】 分かりました。そうすると、設立総会のときに、予備認定が取れているマンションでは、原則認定は取りたいというふうに持っていかせているということですね。

【〇〇委員】 原則取りましょうという御提案をします。

【〇〇座長】 ただし、その基準がクリアできていないものがある。予備認定のときに問われなかった項目もあるし、自治体のプラスアルファの項目もあるということですね。だから、そこを頑張っていきましょうということが重要なわけですね。

【〇〇委員】 そうです。ただ、そこが連続していると思っている方があまりにも多いのでなかなか御説明が難しいのと、今おっしゃられていたような誤解、ずっと予備認定が続くかのようなイメージ、それを持たれる方が多いので。

【〇〇座長】 「予備」とは、「本」認定に行きましょう。ぜひ「本」認定をとっていただきたいという気持ちもあって名前がついているのかと思います。実態を教えてくださいまして、ありがとうございます。

予備認定を取るときに問われない項目って、意外にハードルが高いということですかね。

【事務局】 現場がそういうことであれば。もしくは、独自基準で引っかかっている。認定にはあって予備認定にはない審査項目がハードルになっているのか、独自基準がハードルになっているのか、まだ実態は把握できておりません。

【〇〇委員】 後のほうから出てきますけれども、防災のところなんていうのは設立総会ではとてもできないので、何年か走ってからでないと行政さんのほうの防災基準、そこに基準を置いていっちゃるところがとても多いですので、そうすると、数年間は置いておかないといけないんですね、管理組合の活動が軌道に乗るまでは。そうすると、いつまでたっても管理計画認定の本認定に移行しないのはなぜかみたいな、そんなおかしな話になっていってしまうので。

【〇〇座長】 どうもありがとうございました。

どうぞお願いいたします。

【〇〇委員】 座長はじめ委員の先生方に万が一誤解があるといけませんのであえて申し上げますが、そもそも予備認定と、今、〇〇委員がおっしゃった本認定との大きな違いは、誰が認定を申請するか、それから、その申請をいつするかということが全然違います。予備認定というのは、あくまで分譲業者さんが分譲に際して予備的に認定を受けておくと、先ほど支援機構さんのほうから御説明がありました、フラット35の新築分譲の融資が、0.2%だったと思いますけれども、低くなるという大きなインセンティブがありますので、国交省の資料にもありましたように、約半数の新築マンションが予備認定を受けておるという状況があります。

一方で本認定は、あくまで管理組合が設立されて、管理組合の活動がスタートした後、管理組合さんが主体となって、条件を満たすということクリアして認定申請され、それに対するインセンティブは、そのマンションをセカンドユーザー、サードユーザーとして購入されるいわゆる中古マンション融資、そちらのほうのインセンティブあるいは税制のインセンティブが得られるということで、そもそも認定申請をする主体も違えば、想定している認定申請をする時期も違う。したがって、基準も違うということになっていますので、基準だけの問題ではないと思っております。

【〇〇座長】 ありがとうございます。基準だけの問題ではなく、主体の問題だということでしょうか。

【〇〇委員】 主体の問題と申請をする時期、それから、目的です。

【〇〇座長】 それぞれのインセンティブも違うということですね。

【〇〇委員】 そうです。

【〇〇座長】 ありがとうございます。なかなか「予備」認定と「本」認定がうまくつなげていないということから、何が問題かというのをしっかり把握したいということで、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】 〇〇です。今、〇〇委員のお話を聞いていて、予備認定は新築ですから、2年間の間に借りることはあんまりないんじゃないかと。共用部リフォームローンはまずないと思いますし、2年間の間でまた売買してフラット35を活用するところもそんなに多くないんじゃないかと。ただ、ここでのインセンティブは、新築の段階からあれだったら、認定すまい・る債というのは結構その2年間の間で出てくるとは思うんですね、認定を取っていれば。そこら辺は有効かなと考えております。ただ、今、〇〇委員の話の聞いていると、予備認定以外の部分の認定基準を2年間で整えるのがちょっと難しいところもあるのかなと。やっぱり独自基準もありますけれども、そこら辺はちょっと厳しいところもあるのかなというのが一つあります。

それと、5ページのほうで、住宅金融支援機構さんの専有部分のリフォーム融資の件数が括弧書で書いてありますけれども、件数としては多くないと思うんです。ただ、多くなくても、これがインセンティブであるよということであるとかかなりインパクトがありますし、逆にこの件数が伸びる可能性だってあるわけですね。そこら辺のインセンティブになる。ということを考えていただきたいという意見です。すみません。

【〇〇座長】 ありがとうございます。専有部分はまだ少ないけれども、むしろインセンティブになったら増えていくかもしれないということですね。ありがとうございます。

そのほか大丈夫でしょうか。〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 〇〇委員とか〇〇委員の発言にもつながるんですけども、やっぱり管理組合がつくってこそ管理計画なので、管理組合がつくらないのは、管理計画と同じ内容を備えていてもそれは管理計画ではないので、予備認定というのは管理計画の認定では絶対にはないですね。という意味で、やっぱり別物なんだということをはっきりさせないといけないような気はします。管理組合がつくるから管理計画なんだと思います。

以上です。

【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】 6ページ目の下のほう、今後の方針の真ん中の3つ目の白丸に関連するんですけども、管理計画認定を積極的にやっていきましょうと言っても、結局、実際ハードルがなかなか高かったりして、受けられないのであればやらんという、こういう形になるんだと思います。

なので、いろいろ御異論はあるかもしれないんですけども、そもそものところで、管理計画認定の手前で、管理の状況だけは届出なければならんよという、こういう形にしたほうがよいのではないかなと思っております。その届けられた内容を基に行政のほうで把握がそれでできますので、認定をそこに促していくという形のほうが、しっかりメッセージがちゃんとピンポイントで伝わるのかなと。

また、そもそも届出られていないところについては、今度は助言・勧告とかそちらの方向を検討しなければならないのではないかなというような形で、しっかり入り口の段階でというか、最初の段階で交通整理した上で、認定できるのかとか、あるいは助言・勧告が必要な対象なのかとかということの整理ができるのではないかなと思っております。届出かという話になると法改正の話になりますので、ここで直ちに反映すべき内容というか、できる内容ではないんですけども、そういう方向でも検討されたほうがよいのではないかなと思っております。

以上です。

【〇〇座長】 ありがとうございます。全てのマンションを対象に届出してもらおう。そして、管理組合自らが手を挙げるのではなく、行政のほうでこれを見て認定していくようなスキームというイメージでしょうか。

【〇〇委員】 いや、認定自体はちゃんと自ら申請して認定してもらおうということだと思うんですけども、ただ、届出をしてもらえれば、行政のほうで、いけそうなマンションというんですかね、ここはいけるじゃないかというところにはそういう声かけをするし、場合によっては相談のタイミングがそこで出来るというようなこともあるでしょうし。ただ、ここに書かれているような周知の方法ですかね、上のほうに書かれていたんですかね、SNSとかそういう形で広報していくというよりは、しっかりピンポイントにそのマンションに向けてメッセージを伝えられるんじゃないかなと思ったということです。

【〇〇座長】 ありがとうございます。制度の周知にもつながっていくということです。どうもありがとうございます。

そうしましたら、2つ目のテーマ、今度は、管理計画認定基準の見直しの方向性ということで7ページから28ページのところを御説明いただきましたので、2つ目のテーマに進んでいきまして、また時間がありましたら全体を見ていきたいと思えます。よろしくお願ひいたします。

〇〇委員、お願ひいたします。

【〇〇委員】 値上げ幅の数字に関するところの、0.6倍と1.1倍に関する12ページのところなんですが、この検討会に先立って、新聞のほうに1.8倍になるぞということが大きく報道されまして、この連休3日間に現場は非常に大混乱をきたしました。たまたまなんですけれども、2倍の議案を理事会で審議していた管理組合さんは、あの新聞報道を見て、1.8倍じゃないと駄目なんだということでその議案を見送って、値上げをこれが全部決まるまでちょっと様子見をしましょうということで、理事会さんのほうでずっと長いこと2倍案を検討して、ようやく議案化というところになってまた延期になるというような実害も出てしまっております。

ですので、新聞報道をよく読むと、決して決まったことではないという、決定事項ではないというふうにも書かれていますし、ちゃんと丁寧に解説もされているんですが、世の中の受け止め方って、やっぱり数字のインパクトって物すごく、1.8倍じゃなきゃ駄目なんだというのだけがダーッと走ったというのが、やはりこれが世の中の受け止め方の真実だと思ったんですね。私の携帯電話もがらがら鳴っていて、「どうなっているんだ」と言われたんですけども、それは置いておいてなんですけど、なので、やっぱり数字を出すということの恐ろしさをすごくひしひしと感じました。

ですので、例えば長寿命化促進税制なんかで税金の軽減を受けようというところは、国が基準をはめて、この基準じゃないとそれは絵に描いた餅ですよ、ある意味粉飾決算だということで、そこは基準値を設けてしっかり数字で管理しますよというのは、それはもちろん税金の軽減を受けるという意味では賛成なんですけど、民間の頑張ろうとしている、2倍にしようとか2.5倍にしようというようなそういう管理組合さんまで、「えっ、1.8倍じゃないと駄目なの？」みたいな、そういう誤解を与えるような数字は出すべきではないと強く感じました。

ですので、長期修繕計画ガイドラインとかに載せて、後のほうの、どうやって出すかというところにも、すぐにはというようなお話ももちろんあるんですけど、やはり数字で参考値として出す分にはいいんですけども、基準とかという言葉を使って数字を出すのはち

よっとやめたほうがいいんじゃないかなという思いを強くいたしました。

以上です。

【〇〇座長】 ありがとうございます。今の御発言の趣旨は、今の基準値で1.1倍とかの数字を示すことも含め、こういう基準はないほうがいいという御趣旨ですか。

【〇〇委員】 考え方としてこういうのを例示される分には構わないんですけども、この12ページの出し方というか、12ページを出さない。11ページはいいと思うんです。こういうのがありますよとか、実際ありますよとか、13ページでこんな分布になりますよとか、考え方として、あなたのマンションが例えば13ページの4分割の中のこの辺にあるんだねということ、自分のポジショニングを確認するという意味で、こういったものが例えばガイドラインなり、そういったものに掲載されているのはもちろんいいと思うんです。ただ、1.8倍が基準値ですよという打ち出し方はやめたほうがいいと思っております。

【〇〇座長】 管理計画認定制度の中の基準値というところで、この具体的な数字が示されています。

【〇〇委員】 具体的なこの数字、1.1倍と0.6倍という、この数字がすごく独り歩きする。

【〇〇座長】 そして、修繕積立金を2倍に増やそうとしてもうすごく頑張っているマンションで、その数字があるために、頑張っているところが修繕の値上げができなくなっちゃうということですね。

【〇〇委員】 できなくなっちゃう。1.8倍より超えちゃっていいの？ みたいな、そういう話にやはりつながっていく。

【〇〇座長】 そういうこともあり得るとわかりました。

【〇〇委員】 はい。だから、我々のマンションが2倍だというのは世の中の水準から見て現実離れしているみたいなキャップをはめてしまうという、むしろ頑張りをそぐみたいなことがもう既に起きたということですね。懸念ではなく、現実で起きてしまったという。

【事務局】 現場の実態といたしますか、あと、数字の影響力とかって本当に参考になると思います。結果として、このワーキングの取りまとめ方とか、数値であったり、見せ方とかというのは相当工夫する必要があるなというのも御指摘としていただいたなと思っております。

一方で、もともとこのワーキングの一つの目的として、管理計画認定で修繕積立金の基準を、いつかは別ですけれども、定めるのであればどういった基準になるかというところからももとはスタートしていますので、そこの整合は考えないといけないなど。結果として参考値を出しますという出し方で、その目的どおりに達成できるのかというのはちよっと考えないといけないのかと思っております。世の中へのインパクトは相当あるというのは認識しておりますので、少し引き続き検討していきたいと思っております。

【〇〇座長】 はい。

【〇〇委員】 〇〇です。私は、計画の初期額が0.6倍以上、計画の最終額が、1.1倍以下といった数字を出すのは、一定の意味があるとは思っています。これは14ページに関わることですが、初期額が0.6倍であるのに対して、最終額が1.1倍になっているということは、「早めに値上げをなさい」ということを示しているわけです。こういうことを数字で示すというのは非常に重要だと感じています。

また、新築時の修繕積立金が著しく低かった場合を想定します。例えば新築時の修繕積立金が専有面積当たり30円だった場合です。まずは長期修繕計画作成前に計画初期額が0.6倍以内になるように修繕積立金を値上げします（例えば100円）。その後、段階値上げをする長期修繕計画を作成して、計画初期額が0.6倍以上、計画最終額が1.1倍以内になるように設定します。管理計画認定を受けるためには、このように2段階の作業が必要になるのではないかなと考えます。

このような複雑な方法を一般のユーザーが読み取れるかということも含めて、少し見せ方は検討しなければならないと思います。

以上です。

【〇〇座長】 どうもありがとうございます。どうぞ。

【〇〇委員】 最初に低く抑えても、後から上がるということは、基本的に子供なり子孫なりが高い数字を払わなきゃいけないということで、これは基本的にはあるべきではないなと思っています。我々の時代でその負荷を負っていくというのがいいわけで、そのために均等方式というのが一番いいわけだと思っています。

例えば12ページの表でいきますと、グリーンの均等とした場合の数字、これは例えば300円と200円の間ですから250円と仮定をしますと、0.6倍という150円になります。1.1倍ですと275円。0.6倍にして、それから30年の間で幾らずつ払っていったらいいかという、最初に0.6倍で、その次には、250円の基準値にまで達

してないと、なかなか1.1倍を押さえることができない。だから、0.6倍と1.1倍、この数字だけ取ると、これはもう考える余地がない。だから、150円という数字を5年後に250円に上げたとすると、約1.7倍上がるんですけども、このくらい上げていく間に5年たっちゃうんですね。

だから、上げるんでしたら、最初からもう上げちゃう。0.8倍ぐらいにして差額を少なくすると、支払うほうは楽。一番いいのは均等がいいんですけども、できなかったとしても0.8倍ぐらいで押さえないと、なかなか次の5年後は高齢化になっちゃった人たちがお金がなくなって払い切れないということで、反対をするという人たちも出てくる。払いたくても払えない、お金がないというようなことがあるようにならないようにしたいという意味で言えば、最初に上げるのを0.6倍でなくて、もうちょっと上げておいたほうがいいんじゃないかなというのが意見です。

【〇〇座長】 ありがとうございます。0.6倍、1.1倍ではなく、0.6倍をもっと上げておいたほうが良いと趣旨ですね。

【〇〇委員】 そうですね。

【〇〇座長】 そこを上げとかないと、1.1倍まで行かないということですか。

【〇〇委員】 後が苦しくなる。

【〇〇座長】 分かりました。こういう数字があったほうが分かりやすいという理解でよろしいですか。数字の出し方はすごく慎重に検討し、誤解を与えてはいけないということです。

【〇〇委員】 参考になるので、非常に大事な数字だと思います。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

〇〇委員にお願いしたいと思います。

【〇〇委員】 今の御意見なんですけれども、確かにそのとおりで、私も〇〇先生と同じく、14ページのこの図というのは非常に重要だと思うんです。何をこれ、管理組合にこれを説得する材料にするかって、とにかく早く上げないと後からの負担が大きいです。今回こういうのを全部国交省さんのほうで出してくるといのは、段階積立方式でとんでもない額到最后になるのは、あまり額の上げ幅がひどいのはちょっと現実的じゃないというところから始まっていると思うんです。

一番重要なのはやっぱり今の御意見のとおり、初期額だと思うんです。9ページのさっき住宅金融支援機構さんが訂正を入れていただいたところ、あれも私も今はないのは知っ

ていて意見として言ったのは、過去にああいうのを出していると、要は、デベロッパーさんの初期額がそれに合わせてクリアしてきていたんです、ほとんど全部が。そういう効果があるので、やっぱり初期額を上げておかないと、下手すると、段階積立てで毎年上げなきゃ追いつかないよぐらいの、小さく上げなきゃいけないとか、そういうふうになっちゃうので、重要なのはやっぱり初期額と、早めに上げるところを少し、もっと組合のほうを説得するとか、そこに持っていくためには重要だと考えます。

【〇〇座長】 ありがとうございます。具体的な数字が出ていて恐縮ですが、0.6倍とか1.1倍は妥当な感じではありませんか。

【〇〇委員】 これは〇〇委員と同じで、数字は結構独り歩きしてしまうので、難しいところだと思います。

【〇〇座長】 分かりました。でも、慎重な検討と、あと、開示の仕方、誤解を与えないようにということですね。1回しっかり積立金を上げていただいて、そして、できるだけ金額をならしていただくと、その時点では認定が取れるわけですが、もう一生認定が取れないような誤解を与えてはいけないということがありますので、ご指摘ありがとうございます。

そして、オンラインでお二人、お手を挙げていただいています。〇〇委員、お願いしてよろしいですか。

【〇〇委員】 〇〇です。16ページの築年数の古いマンションにおける考え方をお示しいただいていまして、この上の四角囲みの中に、「一定の築年数を超えた場合は均等積立方式のみとする 等」と書かれておりますが、この一定の築年数を超えたというのはどれぐらいのことを想定されているのかお伺いしたいなと思いました。その場合、均等積立方式のみとすると、それが非常にハードルとなると思うので、のみとするのはちょっと難しいのかなとは思いますが、その次のページにあるように短期間で極端な増額が必要な場合の考え方のような例が示されていて、これも一つの基準になっているということが必要なんだと思います。

あと、今回管理計画認定基準について示されていて、段階積立方式の適切な引上げ幅に関する基準というふうに出てくるんですけども、もともと皆さんがおっしゃっているように均等積立方式が望ましいということが言われていて、これは長期修繕計画のガイドラインとか修繕積立金のガイドラインにも恐らく書いてあるわけですし、均等積立方式が望ましい前提がある中で、様々な事情で段階積立方式を選択している、あるいは選択

せざるを得ないときの基準ということを改めてきちんと明記した上でこれを公表する等の工夫をしたほうが良いと私は思います。なぜならば、段階積立方式を推奨しているような印象を与えかねないように思うので、改めて前提条件のことをきちんと書いたほうが良いのではないかと思います。

以上です。

【〇〇座長】 ありがとうございます。〇〇委員、ちょっと確認ですが、一定の築年数を超えた場合は均等積立方式のみとするというのは、やはりハードルが高いですか。

【〇〇委員】 そのように思います。ハードルが高いと思います。

【〇〇座長】 築年数が経てば大変なので、そこまでの間に頑張って積み立てておいてくださいね、しっかりと積立金は上げておいてくださいねというメッセージも込められているとしても、やっぱり厳しいですか。

【〇〇委員】 多分厳しいんじゃないでしょうか。特に高経年の場合は非常に厳しいと思います。

【〇〇座長】 ありがとうございます。高経年のマンションにもよるかもしれませんが、「一定の」ということでどのぐらいですかということなんですが、その根拠は先ほど御案内あった15ページにあります、ある程度年数がたったら年収が下がるなどがあるかと思いますが、具体的なお考えがあればお願いします。

【事務局】 一定の築年数を超えた場合というので例えばでございますが、第1回目の大規模修繕を無事に終えて、2回目が非常に重要になってくると思われますので、そこに向けて15年目で線を引くとか、15年目以降は均等であったり、もしくは例えば2例目ですが、15ページとかを見ていただくと、20年目ぐらいから収入も下がってきているというところも踏まえて、20年目までに上げておきましょうとするとか、そういった年数の考え方が考えられると思うんですが、ここについてもぜひ御議論いただけるとういかと思って書かせていただいているところです。

【〇〇座長】 ありがとうございます。何年にすると決まっているわけではないですが、その根拠としては、15ページにあった、20年ぐらいまでで上げておかないと苦しいなというお考えがあるということですか。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 所沢市の〇〇です。意見というよりも感想になってしまうんですけども、28ページに今後の適用の在り方というところ、認定基準になる前にまずやはりいろ

いろなところに広く周知をするというふうに書いていただいております。まさにこれはぜひやっていただきたいなと思っております。先ほどの議論でも、この基準については、単なる認定基準ではなくて、将来的にマンションが適切に管理されるためにはこれぐらいのお金が必要なんだよという、ある意味そういう方向性的なものにもなるかなと思いますので、いろいろなところにやっぱり周知をして、みんなに理解いただくということが必要かなと思っております。

所沢市も均等積立ての努力義務化を条例にしていまして、新築の分譲マンションを建てる際には事前に届出をしていただくことになっているんですけども、その際になるべく均等積立てでお願いしますということは言えるんですけども、やはり民間の活動ですから難しいところがあると思っております。そういったときにこういう基準があると、均等積立てが難しくても、最低限こういうことをやってくれると適切に今後もマンションが管理できるよということが非常に言いやすいなと思っておりますので、この周知はぜひやっていただきたいなと思っております。

もう1点です。今回の認定の基準の話から外れてしまうかもしれないんですけども、今回のこの基準はあくまでも長計の中で積立金をどれぐらい取るよということを示すかという基準になっているかと思っているんですけども、やはり実際、認定をしていると、実際のお金の額と長計の額が若干ずれているということがあるところではありますので、そういったところも実際にお金がちやんと取れているかどうかというフォローも必要なかなと。その2点を、すみません、感想として述べさせていただきます。

【〇〇座長】 ありがとうございます。もう一方、〇〇委員、御発言をお願いしてよろしいでしょうか。

【〇〇委員】 ありがとうございます。この0.6倍とか1.1倍という数字自体が妥当かどうかというのはまだこちらでも判断がつかねますので、また改めてお話をしたいと思っておりますが、まず考えておりますのは、今のこの段階でこういった基準を管理計画認定制度の要件とすることが本当にいいのかどうかということです。本当にいいのかというのは、この修繕積立金に関する基準を要件化する目的は、修繕積立金不足の解消だと思いますが、管理計画認定制度がまだまだ普及をしてない段階で、こういった要件を追加するということになりますと、制度普及の妨げになることが懸念されます。

制度の普及促進を阻害すると同時に、修繕積立金不足を解消できないということにもなりますので、そういった意味では今の段階でこういった基準の追加を行うよりも、少し期

間を置いて、メリットの検討・採用や、制度の周知促進を先に行って、ある程度制度が普及し、認定を取るのが当たり前というような状態になったときに、予告していた基準の要件化を行うほうが世の中にスムーズに受け入れられるのではないかと考えております。

あと、関連して二点ございます。一つは、こういった倍率を決めてよいのだろうかということ。特に今は、建築費が非常に高騰しているような状況ですが、長期修繕計画策定にあたり、将来のことは誰にも分からないという中で、基本的には30年後までの工事金額を予想しなくてはならず、今のような予想を超える建築費の高騰があると、段階増額・均衡いずれの積立方式でも、想定していたお金では足らなくなるということは十分想像ができます。

そういった場合に、本来、積立金を2倍にしないと必要な工事が行えないにもかかわらず、この倍率がある程度決められていることによって、そこまでの増額ができず、必要な工事が行われなくなるという懸念もあるのでは、と考えております。

あともう1点は、以前から申し上げますけれども、新築当初、それほど修繕にお金がかからないという状況の中で、ずっとお持ちになる方であれば別ですが、途中で転売などを考えていらっしゃる方からすると、自分が所有している間に修繕をそれほどしているわけではないのに修繕費用をかなり大きく負担しなくてはならないというのはあまり合理的ではないのかもしれないと考えております。

以上でございます。

【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】 堺市役所の〇〇です。確認なんですけれども、28ページのところで、先ほど広く周知というお話と、あと、活用状況や実効性を把握しつつというところで、恐らくまたアンケートみたいな形で取っていただくような形になるのかなとは思いますが、将来的に認定基準への反映というところが大体いつぐらいをイメージされているのかというのがもしございましたら、お教えいただけたらありがたいなと考えております。

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、幾つかの御質問がありましたので、よろしくお願いいたします。

【事務局】 今の〇〇委員の御意見につきましては、すみません、現時点では未定です。

【〇〇委員】 すみません、ありがとうございます。制度が始まってまだ2年弱ということで、例えば認定を取られたマンションが更新されるのが3年後かなと思うんですけれ

ども、それまでのイメージというの何か想定されていたりするのかなと思っただけで、すみません。ありがとうございます。

【事務局】 何かそういう区切りというのはあると思います。

【〇〇委員】 分かりました。ありがとうございます。

【〇〇座長】 どうも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】 まず一つ前提としての御質問なんですけれども、大変申し訳ないんですけども、増額幅を定める目的が私は十分整理できてないところがあります。これは、できる限り均等積立てのほうに促していきたいという、そういう趣旨になるのでしょうか。

【事務局】 もちろん大きな一つの理由としてはそういった考え方もあります。均等積立方式を意識させるということですね。2つ目は、段階増額積立方式でやっぱり上昇幅が大きいと引き上げにくくなるというのは、それは自明だと思っております、そういう意味で、できるだけ引上げの蓋然性を高くするというような計画がどういうものなのか、そういったことを検討していると、そういうところでございます。

【〇〇委員】 ありがとうございます。それと、そもそもこの修繕積立金が基準となる金額に設定されているかどうかということ和管理計画認定の要件としている理由というのは、恐らく当たり前なんですけれども、当該マンションにおいて適切な修繕計画の下に適切な金額が積み立てられているということを確認することで、当該マンションにおけるハード面の適切な管理がなされているということを認定するためにその要件を置いているという、こういう理解でよろしいでしょうか。

【事務局】 そうですね、おっしゃるとおりです。

【〇〇委員】 そういったことを踏まえて、まず12ページの増額幅を示すことについては、別に私は必ずしもこの数字を示すこと自体には反対ではないんですけれども、この数字は、10ページに書かれているように、管理計画認定マンション153件をベースに計算されているということなので、住宅金融支援機構さんが示されたような規模感とか地域差とか、あるいは工事費の高騰とか、そういった変数は考慮できないような、正確に言うところ、しきれないような数字になっているという理解でよろしかったでしょうか。

【事務局】 はい。今は築年数しか分けてお示しできていません。N数も153件でやっております。

【〇〇委員】 あともう一つ、16ページの築年数の今おっしゃったような場合で、こ

れは均等積立てのみとするとか、あるいは急激な増額が必要な場合に初期額をずらすとかという、こういった考え方自体はあり得るかなと思っています。多分こういった類型化をするというのは一定のメッセージを伝えるという意味があるのかなと思うんですけども、その上で、制度の立てつけとして、今、金額の基準値を満たすかどうかというのが原則になっていて、ガイドラインを拝見すると、そうではない場合に、認定が受けられる要件を満たす場合というのは、特段の理由がある理由書をつけろとなっております。

ちょっと私が気になっているのは、果たして特段の理由があるという形でこちらを例外として位置づけなければならないのかということところです。大本は、先ほど御確認させていただいたとおり、要するに、当該建物において適切な金額が積み立てられているかどうかということを認定するということが重要だということからすると、一応メッセージ性のある数値とか基準は定型的なものを示すんですけども、並列的に、何かしらの、当該マンションにおいて適切な金額ですよという認定さえ受けられれば、要件認定というんですかね、一つの要素認定が受けられればよいのだという形で並列化すればよいのかなと思っています。

だとすると、先ほどの金融支援機構さんの基準とかそういうものを活用しながら、何かその認定ができる機関みたいなものをきちんと設ければ、うまくそういった変数みたいなものを取り込んだ上で制度としてもワークしやすいのかなと思いました。そういった機関みたいなもの、あるいは権限まで言わなくてもいいのかもしれないけれども、要件、要素認定の機関を何か設けるという形にしてはどうかと思いました。

【〇〇座長】 ありがとうございます。特段の理由ではなく、並列にという御意見かと思えます。ありがとうございます。

防災対策の基準というところで御提案いただいておりますところ、御意見がなかったのですけれども、いかがでしょうか。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 親委員会でもずっと私は言っているんですが、今、〇〇委員からお話があった、長期修繕計画の精度というのはやっぱり一番重要だと思っております。今の倍率にしても基準値を出すにしても、最初の長期修繕計画がきちり、本当にその建物の状況、それから、面積計算、それから、使用材料、そういったものを加味してつくられた長期修繕計画なのか、それともざっくりと概算でつくられた長期修繕計画なのかというのは、これは世の中にいろいろな種類があり過ぎまして、それぞれの基準を認定する機関と

いうのはちょっと難しいと思いますが、この後こういった基準の見直しの期間を少し設けられるようなので、長期修繕計画の精度をいかに上げる方策を取れるかということも、親委員会、今後のマンション政策の在り方検討委員会と、この後出来るかどうか分かりませんがワーキングなんかで、長計を作成する資格者をつくるとか、それから、今、長計ガイドラインが、私も関わっていて言うのはあれなんです、一パターンでしか今、取りあえずつくっておきませんので、長期修繕計画作成のマニュアルですかね、ガイドラインじゃなくてマニュアル的なもの、それから、一番最たるものは長期修繕計画の作成資格者、そういうものをつくったほうが、基準をつくるにしても何にしてもまずそれがあきではないかなと思っておりますので、御検討のほどよろしく願いいたします。

以上です。

【〇〇座長】 どうもありがとうございました。長期修繕計画そのものをしっかりつくるという基本を御指摘いただきました。ありがとうございます。

再度お伺いしますが、防災計画のところに関しても基準として案が出ております。ご意見があればおねがいします。〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 ちょっと細かい話で申し訳ないんですが、防災訓練と消防訓練がちょっと混在しているかなというところがあります。上から2つ目のオレンジ色の四角の中で、ここは消防訓練と書いてあります。消防訓練は消防法に基づく消防訓練で、その中に避難訓練と消火訓練と通報訓練があります。ですので、消防訓練と言ってしまうとここに避難訓練が入るんですが、2つ目の四角の中の一番下のところに避難訓練と出てくるので、これは重複をしています。防災訓練と言いながら消防訓練が入っているとかということになっていますので、防災訓練なのか消防訓練なのかというところの区分けと用語の定義を再度きちんとしていただきたいなというところです。

以上です。

【〇〇座長】 ありがとうございます。そのほかお気づきのことはございますか。

【〇〇委員】 分かりました。適正化法の要件の中にきちんと位置づけていただきまして、ありがとうございます。形式的には位置づけられているんですけども、その上で、果たしてこの防災の基準を管理計画の中に、その同じ枠の中に位置づけるかどうかという、思想というか根本的な考え方をどうするかという問題なのかとは思っております。ですので、居住者名簿ももしかしたら同じ枠内なのかもしれないんですけども、果たして管理計画認定と同じ枠で収めたほうがよいのか、むしろ防災については別の認定とかを設ける

というほうがよいのではないかなと思っておりまして、私の中ではまだ十分整理できてないところでは。

【〇〇座長】 ありがとうございます。3つ目の管理計画認定制度の今後の方向性についてということで皆様から御意見を頂戴したいと思っております。よろしく願いいたします。32ページ以降になります。

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。今後の方向性ということで申し上げますと、見える化をどんどん図っていきましょうというのはこちらからも申し上げておりましたので、基本的には賛成をさせていただければと思っております。現場での表示等も、非常によいことかと思っております。

少し思ったことは、このマンションはこういう認定を受けているとか、こういう評価を受けているというのをアピールしていくのは非常に重要だと思いますが、逆に、管理不全になるとどう大変なことが起こるのかということ、皆さんに知っていただくのも重要ではないかと。起こってしまった当事者はよく分かっていらっしゃると思いますが、そうでない方からすると、自分事にはなっていない面があるので、管理不全状況になって必要な修繕が行われないとこんなことが起こりますよということを、アピールしていくということも必要なのではないかなと感じました。

以上でございます。

【〇〇座長】 ありがとうございます。そのほかにいかがでしょうか。〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 今回、日管連の管理適正化診断のやつを載せていただきまして、本当にありがとうございます。

それで、30ページ、これも私、言ったんですけども、上のほうのポツ1のやつ、不動産売買の場において、認定制度の取得状況を説明するというか、重要事項説明書のほうに記載するというか、これが義務化というのはいかなるものなのでしょうかというところを聞きたいんですけども。

【事務局】 〇〇委員の御指摘とか問題意識は非常に理解しております。ただ、そんなに踏み込んでなかなか何ともこの場で言えていないという状況でございます。よくなるほうに検討できればなどはっております。

【〇〇座長】 ありがとうございます。そのほかにいかがでしょうか。大丈夫でしょう

か。お願いいたします、〇〇委員。

【〇〇委員】 どうすればいいという答えはないんですけども、管理計画認定を受けたということが取引上あまりプラスの評価に必ずしもまいことつながってないというのは、結論部分がやはり認定を受けたかどうかでしかないというか、ほかの何段階の評価があるとかそういうものではないので、認定を受けているからどうなのというのが恐らく消費者にぱっとは分からないと。その中身が直ちにに見えるわけではない。認定を受けているということは、ハードルを越えているのでそれだけの管理状況にありますよということは分かっている人は分かるんだけど、点数みたいな形で見えるわけではないのでどうしても分かりづらいというところがあるのかなと思っています。

かといって、点数制みたいな形で星幾つとかというような形でできるかということなかなか難しいんだろうなとは思っているので、やっぱり認定を受けているということがどういふことなのかということを知りやすく示していくという工夫をするということなのかなと思っています。

【〇〇座長】 ありがとうございます。なかなか分かりにくいという御指摘かもしれません。

3つ目のところ、皆様、貴重な御意見ありがとうございました。

続きまして、まだもう一つ議事がございます。マンション標準管理規約の見直しについてということに移りたいと思いますので、事務局から説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、資料3のほうの御説明をいたします。

まず、1ページ目ですけれども、管理会社が管理者等の場合の対応となります。前回のワーキングにおいて、第三者管理者方式の規約例については、外部専門家の活用ガイドラインに記載されていることを発信してほしいとの御意見を踏まえまして、コメントの全般関係③に追記する予定でして、2ページ目が改正案となります。

2ページ目のほうを御覧いただきたいんですけども、外部専門家を活用する場合における適正な業務運営を担保するための措置については、専門家の活用ガイドラインの第2章を参考とし、マンションの管理会社が管理者として選任される事例とこのような管理方式における留意事項等については第3章を参考とする旨を記載しております。

3ページに移りまして、御意見の2といたしまして、性能向上工事の実施状況も情報開示項目として位置づけるべきとの御意見を踏まえまして、別添4の8にバリアフリー化工事や省エネ工事等の実施状況についても位置づけをいたしました。改正案のほうなんです

けれども、緑字の部分が変更箇所です。まず、お題目の「計画修繕関係」に「改良」を追加しております。追加項目といたしまして③と⑤を追加いたしまして、③で共用部分等の改良工事の実施状況、⑤で改良工事の実施予定の有無について、を記載しております。また、コメント第64条関係の⑨において、共有部分の改良工事とはどのような工事を指すのか、この説明を加えさせていただいております。

私からは以上です。

【〇〇座長】 御説明どうもありがとうございました。ただいま標準管理規約のほうの見直し、皆様の御意見をいただいたものを検討していただきまして、新しい案が出てまいりましたので、御意見、御質問があれば、よろしく願いいたします。1つ目が、第三者管理者方式についての御意見、どういうふうに規約で位置づけるんだということ、それから、2つ目のところが、計画修繕と改良工事です。前回議論していただきましたが、いかがでしょうか。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 まず2ページのところですけれども、基本的にはこの改正案どおりに、今回の外部専門家等の活用ガイドラインということで、書きぶりとしてはこういうような書きぶりしかないのかなというか、基本的にはそういうことで賛成でございます。

それで、1ページのところで、これは非常に細かなところで恐縮なんですけれども、(1)理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型というのがありまして、その後の(2)、(3)がちょっと誤解を招くのかなと。現行でも(2)、(3)で全く同じで、そこは特に手直しはないんですけれども、(2)のところを見ると、外部管理者理事会監督型ということで、外部管理者が理事会を監督すると。実際、趣旨は逆ですよ。それから、外部管理者総会監督型は、外部管理者が総会を監督する、そういう誤解があるので、そこを工夫していただいて。

場合によっては、それでうまくいくかどうか分からないんですけれども、中黒ぐらいを入れて、外部管理者・理事会監督型、外部管理者・総会監督型。だから、外部管理者をそういった、これは必ずしも先ほどのことから、マンション管理士さんとか何とかも含むというか、基本的にはそういうことを想定しているということで、ですけど、今回は言わば管理会社などがなるというようなこともあるので、そうすると、やはりその際に重要なことは、外部管理者を理事会が監督したり、(3)で総会が監督したりということで、その辺り誤解を招かないようにということで、工夫できるのなら工夫をしていただければと思い

ます。

【〇〇座長】 ありがとうございます。御検討ください。(1)も外部管理者なんですね。ここはよいですか。

【〇〇委員】 ここはいいんじゃないですか。

【〇〇座長】 ここはこのままで？

【〇〇委員】 いいと思います。

【〇〇座長】 ありがとうございます。そのほかいかがでしょうか。〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 3ページなんですけれども、別添4のところ。前に私が意見をさせていただいたのは、今度、修繕が修繕工事の実施状況になっていたりするんですが、修繕というと全部入ってしまうので、ここは計画修繕と書いていただいたほうが良いという話をしたんですが、その次の4ページに参考資料で管理業協会さんのあれにはこういうような説明が入っているんですよ。一定年数。でも、これがないとちょっと分からないので。

大体、修繕履歴のほうは管理会社さんのほうでもそうでも、修繕積立金の支出のほうからソートされて計画修繕を抽出するというのがあるんですね。だから、これ、修繕だと、管理費会計のほうから出る小修繕も含まれるというふうな理解をされかねないので、そこら辺、前にちょっと意見した内容です。

【〇〇座長】 ありがとうございます。項目8のところに計画修繕と改良関係ですよと断った中で修繕というふうに書かせていただいているんですけれども、これでも経常修繕みたいなものが入ってくるような誤解を生む可能性がありますか。8、計画修繕・改良だから、ここは計画修正のことですよと断った中での①、②、③、④、⑤という項目という整理の仕方をしていただいているんですが、それでもまだ経常修繕的なものが入ってくる可能性がありますかね。

【〇〇委員】 すみません、8というと、その下のコメントのところですか。

【〇〇座長】 今の改正案のこの四角いところの2行目です。計画修繕・改良関係と書いてありますよね。

【〇〇委員】 上で全部くくったという意味ですね。

【〇〇座長】 そうです。この項目ですよと大きな項目をだしています。この項目の中で、修繕のことを聞きますよ、改良のことを聞きますという構成になっています。

【〇〇委員】 なるほど。すみません、それでは、それでも。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

そのほかいかがでしょうか。〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 すみません、修繕と改良の文言の整理、ありがとうございました。前回たしか私、長期修繕計画ガイドラインのほうを参照して述べたような気がするんですけども、ごめんなさい、これに関してじゃないんですけども、長期修繕計画のガイドラインを見たら、多分そこで改良と改修という言葉が結構ごちゃごちゃになっている部分がありそうだなと思ったので、全体的にもしかしたら整理を1回施したほうがいいのかという気がしました。

【〇〇座長】 今回はよくよく検討いたしました、他のところもあるかもしれないという御指摘、どうもありがとうございました。

そのほかいかがでしょうか。〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 開示項目がすごく増えていくというのは、これは消費者の方がマンションを選ぶ上で重要なことなのでそれについて何も異論はないんですが、この開示を受ける時期についてなんですけれども、大手さんのいわゆる不動産仲介会社さんとかは、例えば媒介契約を取ると、その場ですぐに重要事項調査ということで管理会社のほうにこういった情報提供を求められて、それをきちんと買主さんのほうに御説明されていらっしゃる方ももちろんたくさんあるんですけども、中には、売買契約の当日に、売買契約が例えば2時からだったら、1時から重要事項説明をしますと。その1時の段階にこのいわゆる開示項目を全部ばんと書類で出されていて、これを見ておいてくださいということで終わってしまうというケースも多々あるように聞いております。

ですので、せっかくたくさん開示をしたとしても、それを判断する時間、見て、これってどういう意味なんですか、それは適切な時期なんですかとか、積立金は足りているんですかとか、そういったことを消費者の方がきちんと考える時間をやっぱり与えないと、いくらたくさん開示してもあまり意味がないと思っていますので、どこかに、十分な検討をする時間を与えることが望ましいというんでしょうか、そういったことを何らかの形で発信していただけるといいかなと思っています。

以上です。

【〇〇座長】 ありがとうございます。早めに消費者の方が見て判断できるということが重要という御指摘をいただきまして、ありがとうございました。

【〇〇委員】 すみません、今、〇〇委員の発言の点なんですけれども、標準管理規約

は誰に宛てられたものかということは整理したほうがいいかなと思っています。基本的に管理組合員向けのものかなと私は理解しておりますので、組合に対して、早めに出してねという、早めにちゃんと外に情報を出すようにというメッセージを書くのもどうかと思います。そういう意味であれば書けるかもしれないんですけども、宅建業者に対して早く情報を消費者に開示せよということを標準管理規約の中に書くのはちょっと違うんじゃないかなという気がいたします。

【〇〇座長】 ありがとうございます。大変重要な御指摘かと思っておりますので、それを早めに出してねというのはどこでどういう形にするかというのは、この場だけではなく、また広い場で議論もできたらなと思います。

さて、ちょうど予定の時間も近づいてまいりました。皆様に多面的に、そして総合的に御意見いただきまして、ありがとうございます。特にということで、御意見がなければ、これまでとさせていただきたいと思います。

【〇〇委員】 今後のスケジュールの話なんです。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

【〇〇委員】 一応3月まででこのワーキンググループが終わるということで、その後、管理組合では、管理規約を今変更したいんだけど、新しいものが出てくるのはいつかねというような質問が結構あるものですから、見通しを教えていただければと思います。

【〇〇座長】 ありがとうございます。そうですね、皆さん総会に向けて御準備をされているかと思っておりますので、新しい標準管理規約が公になるのはいつかということでスケジュールの確認をしておいたほうがいいかもしれませんね。お願いいたします。

【事務局】 ワーキング自体は今年度で取りまとめさせていただくと。なので、規約に関してというと、ワーキングでは、標準管理規約の案を取りまとめていただくことになるのかなと思っています。その後、国交省のほうで「案」をどこかで取って決めると、基準ということになると思います。なので、3月末に今回ワーキングは終わって、少なくとも4月以降になるかなと。我々もまだ少し内部手続が実はございまして、関係団体さんも含めた調整が必要でございまして、少し時間はいただくかなと思っています。それが4月なのか5月なのか6月なのかはたまたそれ以降なのかというのは今時点では未定でございまして、もし可能であれば、もう一度内部でどこまで見通しを示せるかというのは議論をして、各委員の方のみかもしれませんが、これぐらいのスケジュール感です、見通しですというのがお示しできればしたいなと思っています。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

【〇〇座長】 ありがとうございます。全国のマンションの管理組合の方は御関心を持っていただいて、ありがとうございます。本日も長時間ありがとうございます。

〇〇委員ですか。

【〇〇委員】 今のお話を伺いして思ったのですが、このワーキンググループの検討結果は親委員会のほうに報告される、といったプロセスは特にないという理解でよろしいのでしょうか。

【事務局】 今時点で、改定に当たって親委員会への報告を経て改定するという予定はしておりません。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

【〇〇座長】 御質問どうも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。事務局のほうに進行をお返しします。よろしくお願いいたします。

【事務局】 〇〇座長、委員の皆様方、本日もありがとうございました。

次回のワーキンググループにつきましては、3月26日13時から15時で開催することを予定しております。本日の御議論を踏まえまして、ワーキングの取りまとめ案をお示しする予定でございます。御出席のほどよろしくお願いいたします。

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て公開する予定でございます。

以上をもちまして、第5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 —