

社会資本整備審議会住宅宅地分科会

第2回マンション政策小委員会

令和元年11月1日

【事務局】 おはようございます。おおむね定刻となりましたので、ただいまから社会資本整備審議会住宅宅地分科会第2回マンション政策小委員会を開催いたします。

委員の皆様方におかれましては、大変お忙しいところお集まりいただきまして、まことにありがとうございます。

冒頭の進行を務めます、〇〇でございます。

本日の配付資料につきましては、議事次第のとおりですので、ご確認をお願いします。あわせまして、座席表もお手元に置かせていただいておりますので、ご参照ください。

また、本日の小委員会は公開で開催しておりますが、カメラ撮りにつきましては、冒頭から議事に入るまでの間に限らせていただいておりますので、よろしく願いいたします。

審議の中でご発言をいただく際には、卓上マイクのボタンを押していただくとランプがつき、電源が入ります。ご発言が終わりましたら、いま一度ボタンを押していただきまして、電源をお切りいただきますようお願いいたします。

本日の出席の委員のご紹介ですが、時間の都合上、お手元の座席表でかえさせていただきます。本日、全9名の委員うち8名の委員のご参加をいただいているところでございます。

また、本日は、マンションの関係団体の皆様にご出席をいただいておりますので、ご紹介させていただきます。

一般社団法人マンション管理業協会〇〇様でございます。

【一般社団法人マンション管理業協会】 〇〇でございます。よろしくお願いいたします。

【事務局】 一般社団法人日本マンション管理士会連合会〇〇様でございます。

【一般社団法人日本マンション管理士会連合会】 〇〇です。よろしくお願いいたします。

【事務局】 特定非営利活動法人全国マンション管理組合連合会の〇〇様でございます。

【特定非営利活動法人全国マンション管理組合連合会】 〇〇です。よろしくお願いいたします。

【事務局】 一般社団法人マンション計画修繕施工協会の〇〇様でございます。

【一般社団法人マンション計画修繕施工協会】 ○○です。よろしくお願いいたします。

【事務局】 一般社団法人不動産協会事務局の○○様でございます。

【一般社団法人不動産協会】 ○○でございます。よろしくお願いいたします。

【事務局】 また、オブザーバーとして、法務省民事局○○様、土地・建設産業局○○に出席をいただいております。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、議事に入りますので、カメラによる撮影はここまでとさせていただきます。ご協力をお願いいたします。

これ以降の進行につきましては、○○委員長にお願いしたいと存じます。よろしくお願いいたします。

【委員】 それでは、ただいまから第2回マンション政策小委員会の議事を進めてまいります。改めまして、皆様、お忙しい中ご出席いただきまして、ありがとうございます。

本日の議事は、マンション関係団体からの取り組みの紹介でございます。事務局よりご紹介ございました5つの関係団体の皆様からお話を伺います。それぞれに、約10分程度のご説明をいただきまして、その後、ご質問をいただく時間を設けたいと思います。

各団体からお話を伺って、その後、改めて意見交換を設けたいと思いますので、その際には、各団体への追加の質問とともに、今後のマンション政策についてご審議いただければと思います。

では、説明に移らせていただきます。最初に、一般社団法人マンション管理業協会の○○様よりご説明をお願いいたします。

【一般社団法人マンション管理業協会】 改めまして、よろしくお願いいたします。マンション管理業協会の○○でございます。

時間もございませんので、ポイントのみご説明をさせていただきます。ポイントは、マンションの適切な管理は何かということと、それからマンションの管理情報を開示することが必要だということの2点を大きなポイントとして説明させていただきます。

まず、「マンション管理の現状と課題について」でご説明を申し上げます。1ページでございます。私どもの協会の特殊性については1点ございまして、発足は昭和54年でございますが、全国のマンション管理業登録を受けている会社が約2,000社でございます。私どもの会員はそのうちの361社ということで、約15%のカバー率ではございますが、受託しております管理戸数で申し上げますと、全国の650万戸のマンションのうち約92%を管理しているということをご紹介させていただきます。

主要業務は記載のとおりでございますので、省略させていただきます。

続きまして、マンション管理の現状と課題ということでございます。マンションをめぐる環境変化については、多分、国土交通省のほうから説明があったと思いますけれども、あえて強調したいことが2点ございまして、上にございますように、ついの住みかとするということ、マンション総合調査で永住意識を問うておりますが、これが前回よりも10ポイントほど増えて62%になっているということと、もう一つ、(1)にございますが、修繕積立金の積立状況でございますが、計画に対して不足している管理組合が3割を超えるということでございます。これは私どもの大手の管理会社であっても、大手の管理会社が受託しているということは管理組合があるということでございますが、そういったマンションにおいても皮膚感覚で約3割が財政的に問題を抱えているのではないかとということが言われております。

それから、(2)にございますように、管理組合の役員のなり手不足ということも非常に大きな問題になります。言葉が少し厳しいですけれども、クレマーとか管理会社への過度の要求の増加ということと相まって、(3)にございますように、65歳定年制が普及しておりまして、管理人と言われます現場管理者とか、そういったところと、それからフロントと申します管理組合と接する社員でございますが、非常に定着が悪いということで、管理組合の対応によっては、管理会社にとっても選別受注をせざるを得ないのではないかとということまで追い込まれているということがございます。これについて1点だけ後でご説明しますが、IT重説を今社会実験してございますので、これが私どもにとっては、もちろん管理組合にとって大きなメリットがあることは当然でございますけれども、IT重説は象徴でございまして、書面の電子化が進むと、相当程度私ども管理会社の負担が減るということで、お互いにとって、管理組合にとってもウイン・ウインではないかということでございます。

それから、さらに飛ばしまして、中期計画のところは説明を省略いたします。

7ページでございます。これから注力する課題と今後の活動ということでございます。私ども一番大きな問題として、マンション管理が市場価値へ正しく反映される仕組みをつくる必要があるのではないかとことを思っております。よく言われますようにマンションは管理を買えと、相当昔から言われておりますけれども、先ほどのマンション総合調査でも間取り、利便性、これが6割、7割の選択した理由になっておりますけれども、共用部分の管理を挙げていらっしゃる方は11%にとどまるということで、この点について非

常に大きな問題意識を持ってございまして、現状では3点ございまして、例えば価格査定マニュアルにおきましては、取引事例法による価格査定だということで管理状況は反映されないわけでございます。先ほど申し上げましたとおり、立地や間取り、経年によって価格査定が行われているということが問題ではないかと思っております。

それから、管理に係る重要事項調査報告書ガイドラインということでインスペクションが非常に充実してきているということでございますけれども、先生方ご案内のとおり、率直に申し上げまして、重要事項説明というのは契約の最終段階でございますので、その段階で知らされてもというのは、実は大きな問題ではないかということと、それから管理情報の提供については管理組合の合意が前提でございますので、合意が得られていないということは、そういう場合については区分所有者になって初めて管理状況がわかる。特にネガティブ情報についてはそういった大きな問題を抱えているということでございます。

それで方向性としては、先ほど申しました取引時点を含めまして、管理組合に対して何らかの情報公開の義務づけとか、努力義務というのが必要なのではないかと考えております。

それから1点、私どもの協会の活動として、マンション管理業務共通見積書式ということで、協会会員については、できるだけマンション管理の見える化ということで仕様を統一しようじゃないかということでございますが、残念ながら私どもの団体であってもまだ、新築とリプレースのときにはやっておりますけれども、なかなか浸透していないということ、これは我々にとっても大きな問題だと思っております。

それから、先ほど申し上げました管理組合財政の健全化ということでございますが、言うまでもございませんが、管理費・修繕積立金の不足ということで、こういった問題については大きな問題。それから、ご案内のとおり、修繕積立金については、段階増額型とか一時負担金型ということで取得時の費用をできるだけ抑えるということがございますが、これが実は適切に値上げができるのかということについて大きな問題意識を持ってございます。それから、高経年マンションにおきましては、消費増税の影響が大きいということで、後ほど説明をさせていただきます。

そういったことで、方向性としては、滞納状況や修繕履歴に係る情報公開を義務化していく必要がある。そのインセンティブとしては税制による支援とか、そういったことが必要ではないかということでございます。

それで、何で情報公開が必要かということでございますが、9ページでございますけれども

ども、特に私ども問題だと思っていますのは、真ん中の箱でございまして、現在の管理規約等に情報公開が規定されていないマンションについては、もし情報開示をきちっと行うということであると、管理不全に陥ることが抑制されまして、資産価値の維持・向上が図られるということでございます。必要となる対策としては、私どもの管理会社が積極的な支援をすることが必要だということでございます。

続きまして、そのエビデンスでございますけれども、私ども会員に対して、マンション管理トレンド調査というのを行っております。回答率が37%でございますけれども、これは管理組合が受託している戸数ベースで申し上げますと、回答率としては57%の管理組合に回答していただいております。

これについて、まず、消費増税による管理組合の影響があるかということについて、大きく申し上げますと、中段にございますが、「影響なし」が55%、「資金不足となる見込み」が45%、その資金不足となる見込みの対応につきましては、51%が資金計画等で対応するというところでございますが、工事内容で対応するということは、工事の仕様を落とす、それから工事延期で、要は工事を先送りするということが21%の割合になってございますので、非常に大きな問題があるということでございます。幸い管理費については一応転嫁されているということでございますが、管理費のほうは当面は問題ございませんけれども、修繕積立金は大きな問題を抱えるということでございます。

それから、情報開示の対応でございます。裏面にございますが、これが平成28年に標準管理契約が改正されまして、ネガティブ情報を含めて滞納状況等、いわゆる重要事項説明の際に使えるように情報提供を非常に幅広くやるということになってございますが、こういった形で新しい規約に改正されているかどうかということ进行调查いたしました。これは新しい規約に改正できたのが15%にとどまる。81%が古い規約のままですが、一方で、Q4にございますように、標準管理委託契約書におきまして、これが別表第5で非常に幅広く情報開示をすることになっておりますけれども、その新しい契約書で行っているのが6割を超えるということでございます。これは大体想像はつきますけれども、規約の改正と管理委託契約は、規約の改正のほうになりますと過半数ではないですけれども、管理委託契約書のほうは過半数でできるということでございますので、実は6割を超える管理組合が情報開示については少なくとも前向きであるということがわかりました。

最後、Q5にございますように、提供に応じていないというのは51組合にとどまるということがわかりました。

そういったことを踏まえまして、私ども業界横断の研究会を立ち上げまして、A4、1枚紙になりますけれども、マンション管理適正評価研究会名簿というのをつけてございます。本日の委員長の〇〇先生に座長をお願いして、各業界団体が集まって、適正評価はどういうふうにあるべきか。それから情報開示をすることについて意思統一をするということを今研究会で行ってございます。その内容を簡単にご紹介申し上げます。

横書きの評価項目資料、細かくは説明いたしませんけれども、これは何かといいますと、管理にかかわる項目がございまして、これについて大体、先ほど言いました重要事項調査報告書ベース、それから各公共団体で行われていますマンション管理の届出、そういった項目を項番として並べまして、それについて一般的な情報、それから客観的な情報、これは数値化するのではなくて、例えばペットを飼える・飼えないということを数値評価するのは難しいので、こういったことについては客観的にお示しする。それから、等級評価するものということでCということになってございます。一番右が売買の際に宅建業者によって重要事項説明をされるというものでございます。

これについて等級評価を今検討しておりまして、まだ検討段階でございまして、評価項目資料という縦長のものがございまして、これについて、例えばですが、一番大きな話として、項番と書いてございまして、79から81以下の管理費の会計、あるいは修繕積立金の会計、それから管理費の滞納、修繕積立金の滞納といったものを数値化して評価できないかということでございます。

裏面に行きまして、例えば、意見は非常にありますけれども、137番の耐震性についても評価項目に加えるということができないかということでございます。こういったことを数値評価いたしまして、右側にございまして等級ポイントランクということでSからD、この5段階でできないかということ今検討している段階でございまして。

最後に、時間もございませんのでポイントだけご説明いたします。管理状況評価の課題と方向性という資料でございまして、これが先ほどの研究会での資料の抜粋でございまして。

1枚おめくりいただきまして、購入検討段階から一定の管理情報を開示するということが必要ではないか。先ほど申し上げましたように、契約時点の重要事項説明というのは、実は最終段階でございまして、早い段階から、お求めになる方が例えばインターネットで検索するときに、こういった情報がわかるということが必要ではないかというふうに考えてございます。それが先ほど言いました2ポツにございまして、管理組合の体制、会計収支、建築・設備、耐震、生活関連、こういったことを数値評価いたしまして等級評価

をするということを考えております。

次のページでございますが、これをこういった形で管理情報の蓄積と活用ということで、毎年更新していくもの、それから最新の情報を都度開示して売買をするといった情報とを分けて情報開示をしていくべきではないかということでございます。

そういったことについての管理情報開示の課題と方向性ということで4つほど、評価基準であるとか、登録の認定は誰がするのかとか、登録をどうやって浸透させていくのか、管理状況の情報をこういった形で保存・蓄積をしていくのかということでございます。もちろん法律でお願いしたいと思っておりますけれども、登録の浸透のところでは、例えば業界団体が自主的に取り組んでいくということも必要ではないかということも考えております。今こういったことを議論しているということでございます。

以上でございます。

【委員】 ありがとうございます。

それでは、ただいまのご説明について、委員の皆様からご質問やご意見があればお願いいたします。非常に盛りだくさんの量の内容を、限りある時間でご説明いただきましたので、もう少しこのあたりを説明してほしいとか、そういうことも含めて、どうぞご質問等お願いいたします。

【委員】 どうもご説明ありがとうございます。ご説明の中で、例えばいろいろな様式等を統一したいというようなお話がありましたけれども、例えば共用部分の割合はマンションで千差万別だと思いますし、例えば管理人がいる・いないとかいうことでも相当大的な違いがあると思いますけど、そういうものを同一の書式でとか一律にというのは、どういう問題点があるとお考えになっているか。その辺を少し補足していただきたいと思えます。

【委員】 ありがとうございます。共通の書式にしたほうが問題点がある。それともないという趣旨でしょうか。

【委員】 いえ、共通の書式にはしにくいだらうという。

【委員】 なるほど。それをやろうとしたときにどういう課題があるか。

【委員】 はい。さらに政策のほうに持っていくときに、どうしてもバラエティーがあるものをある統一的な政策にするのは非常に課題があると思えます。

【委員】 ありがとうございます。つまり、管理の質というか幅というかそういった部分について、ご回答をお願いいたします。

【一般社団法人マンション管理業協会】 そういったこともありまして、先ほどあまり説明申し上げませんでしたでしたが、この評価項目資料にございますように、一般的な情報、客観的な情報、それから等級評価になじむ情報というふうに分けてございまして、今、ご指摘の例えば共有部分の面積というのを、今どういった形でも開示することになっておりませんが、例えばそういうものが仮に将来必要だとしたら、それは多分、等級評価にはなじまないもので、数値としてお示しして、それを買い手の方がどう評価されるのかなというような情報になろうかと思っておりますので、数値評価になじむものを今回等級評価というものに入れようと思っております。

【委員】 ありがとうございます。まず、基本的に情報を蓄積して開示する。そして全てを開示するわけではなくて、その中の幾つかのなじむものをランク付けに使うという理解でよろしいですかね。

【一般社団法人マンション管理業協会】 少なくともAとBについては開示をしていただきたいと思っております。

【委員】 はい。わかりました。

【一般社団法人マンション管理業協会】 ですから、マンションの名称であるとか、地上の階数は幾らであるとか、そういったものについては開示していただきたいですけれども、これについては等級評価を行わないというものでございまして。そういった形で整理するのかと思っております。

【委員】 ありがとうございます。登録開示情報の中にA、B、Cがあつて、A、Bは積極的に開示をしていこうということかと思っております。

そのほかにご質問ございましたらお願い致します。

【委員】 7ページについてお伺いしたいのですが、管理情報を公開していくというのは大事だと思いますが、少し疑問があるので教えていただきたいのです。真ん中辺に「管理情報提供について、管理組合の合意が必要」と書いてありますが、売り手である区分所有者は、当然請求すれば管理情報は公開されるので、その売り手が宅建業者に情報提供すれば、それはできると思いますが、ここの意味は、宅建業者が管理会社に情報提供を求めたときに、管理会社が提供することに合意が必要という意味でしょうか。

【一般社団法人マンション管理業協会】 いわゆる特定部分といいますか、売買対象の住戸については当然、当たり前ですけれども、どんなネガティブ情報でも開示されると思っておりますけれども、問題になりますのは共用部分の、例えば滞納総額がどのぐらいであると

か、そういったことについては、残念ながら、先ほど言いましたように、規約とか標準管理委託契約書が改正されていないと、管理組合は提供しないこととなります。私どもも〇〇様とガイドラインをつくりましたけれども、それはあくまでも管理組合が合意することが前提で開示をするとしております。主として共用部分の話でございます。

【委員】 区分所有者にも情報開示されないという理解でよろしいでしょうか、今のご回答は。要するに共用部分の滞納総額は、区分所有者が請求すれば、当然開示しなければいけないと思っておりましたが、そうではないのでしょうか。

【一般社団法人マンション管理業協会】 残念ながら重要事項でも総額は入っておりません。現在でも入っておりません。ですから、もちろん新しい委託契約書に基づいて提供するという事になっていけば問題はございませんけれども、古い契約書でして、なおかつ管理組合が合意しないと教えてもらえないという、現状ではそうなっています。ですから開示されませんでしたというお答えをして、宅建業者は終わりのはずです。

【委員】 わかりました。結構です。

【委員】 今のご説明からすると、売ろうと思っている区分所有者が聞きに行っても、規約、委託契約書がきちんとないと、それは開示ができないということではよろしいでしょうか。

【一般社団法人マンション管理業協会】 宅建業者から管理会社に話があっても、管理組合で合意が得られないとお教えできない。くどいようですけれども、専有部分ではなくて共用部分の話でございます。専有部分の滞納情報は特定承継ですから、当然教えられません。

【委員】 済みません、今の確認ですけど、あくまで宅建業者が管理会社に聞きに来たときの情報公開の話ですね。

【一般社団法人マンション管理業協会】 そうです。

【委員】 わかりました。それなら大丈夫です。

【委員】 ありがとうございます。ということで現実には合意が必要であって、開示ができないことがあるということですね。

【一般社団法人マンション管理業協会】 はい。

【委員】 どのくらいあるかはわかりませんか。

【一般社団法人マンション管理業協会】 それも残念ながら私どもの会員の先ほどのアンケートぐらいしかございませんが、ただ、それでも相当程度は開示されております。先

ほど申しました61%の管理組合が合意しておりますので、残り39%と、それから私どもが受託していないところは、残念ながら何とも言えません。

【委員】 ありがとうございます。その他にご質問ございますでしょうか。

【委員】 今の〇〇委員のお話と関係する部分として、管理組合の情報提供で、それでこの資料では追加のトレンド調査の調査2ですかね。そして、管理委託契約書の対応ということでご説明いただいたように、どちらかというとそれに従って改訂したのは少ないということ。それから、また少し戻りまして、8ページのところで修繕積立金、管理費などの不足等ということで、こういうことがあるような場合、管理会社、管理業者の役割ですけども、そういう指摘をして、修繕積立金が計画修繕からすると不足しますよ、管理費も不足しますよというような指摘、あるいは管理委託契約書が改訂されたということで情報提供を管理会社とし、そしてさらに標準管理委託契約書に沿ったような形での改訂とか、あるいは具体的に修繕積立金が不足しているから値上げするのがいいとか、そのあたりの管理会社のスタンスというか、そのあたりはどちらかという抑制的で、あまり管理会社のほうから積極的に提案しないということなのではないでしょうか。それから、それについての協会の立場というか、そのあたりはどうでしょうかね。少し微妙な問題ですけどもいかがでしょうか。

【一般社団法人マンション管理業協会】 若干お答えしにくい部分はあるのですが、ただ、結論から先に申し上げますと、管理組合は結構そういうネガティブなところは見えます。ですから、私どもの管理会社のほうも、さすがに6カ月以上方向性が決まらないということは、逆に委託契約違反にもなりかねませんので、そういった意味では提案はしているつもりです。そうでないと管理組合に責められます。

問題は、その先に法的措置に進むか進まないかということは、どうしても管理組合のガバナンスの問題ですので、そこが欠けているのが、結果的に3割修繕積立金が不足しているであるとか、もちろん改訂の提案もいたしますけれども、合意していただかないとどうにもならないということなので、言葉は悪いですけど、やっぱり説明責任を果たさないと管理会社が責められますので、そういった意味では、現場では相当提案はしておりますけど、それがなかなか実行に移っていないというのが現状ではないかと思えます。

【委員】 どうもありがとうございました。

【委員】 ありがとうございます。その他にございますでしょうか。

【委員】 ご説明ありがとうございます。8ページの財政の健全化のところの方向性の

ところで、義務化するのであれば、何かインセンティブをとということで税制による支援というふうに書いてありますが、何か具体的に考えていらっしゃるシステムみたいなものはありますでしょうか。

【委員】 はい、どうぞ。

【一般社団法人マンション管理業協会】 時間の関係で説明申し上げませんでしたけれども、私どもも国土交通省に対して政策要望をいたしておりまして、例えばですけれども、結果的に今年の税制改正要望には入れていただいておりますけれども、例えていうと、医療費控除であるとか、生命保険料控除というのがあるわけですが、これを、住宅を体になぞらえまして、医療費控除というのはいわゆる管理費である。それから修繕積立金というのは生命保険であるということで、今でも税法上、一定額の所得控除、税額控除が行われておりますけれども、それと同じような仕組みができないかということと、それからそういった情報開示に努めるマンションについては固定資産税の減免はできないかといった提案もしております。そういった方向性があるかと思えますし、もう1点だけ、優良中古といいますけれども、例えば管理状況がきちっとしているマンションについては、今の一般新築よりもさらに上の税制上の評価はできないかといった政策提案もしているところでございます。

以上です。

【委員】 ありがとうございます。

そのほかに。はい、どうぞ。

【委員】 ご説明ありがとうございます。公開した情報が市場価値と連動するという仕組みは、管理組合・区分所有者に適正管理義務を適切に履行していただくための方策として非常によいものだと思います。ただ、情報が公開されたとしても、それが目に見えるような形で不動産価格と連動しないと、インセンティブにはなりにくいかなということがあるかと思えます。そこで、管理状況の善し悪しが確実に不動産価格に結びつくというような仕組みについて何かご意見ございましたらお願いします。

【一般社団法人マンション管理業協会】 1点、今、中古マンションの価格に大きな影響を与えている、例えば耐震性というのが非常に大きな要因になっていますので、同じような立地、同じような間取りであっても、耐震性がありなしで例えば価格が大きく違っているというのが今のマーケットの状況だと思います。同じように、私ども管理の等級評価をすることによって、例えば同じ間取りであっても、管理状況がいい悪いで価格差がつく

のではないかとこのようなことを期待しています。世の中の現在の市場ですと、いわゆる大手が分譲したマンションについては、何となく管理も適切にされているのではないかと、ということで、多分プレミアムが乗っているんだと思いますけれども、それがきちっと数字として出てくれば、例えば同じ大手が分譲したマンションであっても、管理組合の管理の状況によって価格が違ってくるとか、あるいは将来のリセールバリューが、同じ価格で買っても管理状況が違くと将来のリセールバリューが落ちるのではないかとか、そういったところに反映していければいいというのが我々の希望でございます。

【委員】 ありがとうございます。

【委員】 ありがとうございます。

そのほかにまだご質問があるかもしれませんが、5団体が説明した後、また再度質問の時間をとっておりますので、そちらで聞いていただくということで次に進めさせていただきます。

そうしましたら、続きまして、一般社団法人日本マンション管理士会連合会の〇〇様より説明をお願いいたします。

【一般社団法人日本マンション管理士会連合会】 日本マンション管理士会連合会の〇〇です。

資料はお手元の資料3です。題名は、「マンションの管理不全予防と是正施策」ということですが、1ページのほうに当連合会のほうで今実施している施策としまして2つございます。ここに書いてあるように、1つ目がマンション管理適正化診断サービスということで、これは当連合会の全国の会員団体に所属するマンション管理士が業務マニュアルに定めた共用部分の管理状況を診断するというものです。ある面、先ほど管理業協会のほうで行っている評価というのと相通ずるものがあるかと思います。

もう1点、管理組合損害補償金給付制度です。これは第三者管理方式やその他管理組合監事等の役員として管理組合資金口座の銀行印を預かる場合に、日本マンション管理士会連合会、日管連と呼びますけれども、日管連が会員会所属マンション管理士の不正行為による管理組合の損害を補償するものです。横領とか着服とかというような不正行為があった場合には、それを補償するという内容です。この2点の施策を進めております。

まず1点目の、2ページですが、マンション管理適正化診断サービスの概要説明ということですが、平成27年7月1日よりサービスを提供しました。開始から4年になります。管理組合の申し込みによりこの診断を実施するというので、これは管理組合の

負担はゼロです。お金を取っておりませんので、申し込みやすいような形態をとっております。

実施は、所定の研修を受講することと、マンション管理士賠償責任保険、日管連のほうではこういう賠償責任保険を推奨していきまして、加入の条件を満たした「診断マンション管理士」と言われる者が実施することになってございます。

診断結果としましては、診断項目チェック表と診断レポートの提供ということで、診断評価は満点を100ポイントとして換算して、「S」「A」「B」の3段階、そんなに細かくはやっておりません。目的が管理不全マンションの抽出というような形ではなく、管理の重要性ということでして、右側に載せているのは、申込用紙のパンフレットです。

3ページですけれども、この目的は、マンション管理の重要性の社会的認知度の促進ということが一番大きなテーマになります。特に管理組合員における関心度の引き上げ、ここら辺を何とか刺激できればということで取り組んでおります。

次に、管理状況にかかわらない築年数別保険料設定に対する一石というので、右側に表が出ているのは2015年ですが、火災保険がこの段階で、古ければ、それだけで高いという築年数別保険料というような損保業界のほうで移行されてしましまして、少し細かいですが、数字を見ると、築年数が古くなりますと高い設定になっています。よく問題になるのは、古くて小さなマンションですけれども、ものすごい保険料です。

この高経年マンションの高額保険料負担における財政破綻を予防するために、いい管理をしているところはいい評価をしましょうという内容で始めております。もう1点は、我々所属のマンション管理士の研修と診断時の現場経験によるレベルのボトムアップということを目指しております。右側の表に関しましては、2015年の業界紙掲載保険料の比較表を抜粋させていただいております。

4ページですが、メリット、インセンティブと皆様おっしゃっていますけれども、診断結果を採用する損害保険会社から評価を反映した管理組合火災保険の見積もりの提供があります。これは高評価による割引ということになります。3ページの表を見ていただくと、緑の部分の保険会社、名前は出せませんが、この会社は適正化診断の評価を見て、それによって保険見積もりの割引を入れてくれるということなので、一番下の築35年を見ていただいてもそうですが、極端に安いというのがあります。というのは、いい管理をしているマンションは、新築に近い保険料で提供してくれるというようなインセンティブを設けております。

同様にS評価、一番いい評価の場合には、診断マンションの個別専有部、お部屋内ですね。これにおける火災保険の割引も適用していただけるような制度としてもらっております。マンション管理士は診断をするというだけの行為ですけれども、それを採用してくれている損保会社があるというような内容です。

一番良いS評価のマンションには、4ページの右側にありますけれども、日本マンション管理士会連合会の名前が入ったS評価ステッカーというのを無償で贈呈しております。中には額に入れてくれている管理組合もいらっしゃるようです。

メリットの最後の点ですが、ネット住宅情報機関に管理状況評価としてS及びA、いい評価のほうですね。この記載を今協議して、来春からこれをネットの住宅情報の大手に掲載していただけるような内容で進めてございます。

5ページになりますけれども、実績と影響ということですが、診断件数に関しましては、本年度の9月末日現在で9,707棟、全国が約13万棟ということになっておりますので、7.5%がこの診断を受けているということで、その中でS及びA評価件数が7,440棟という、かなり多いです。要は自分たちが管理に自信あるところは結構申し込んでくれます。そういう傾向があります。ただ、反対に、悪いのはわかっているけれども、申し込んでいただいて、その結果をもとに今後の管理の是正の指針にさせていただくというのも中にはあります。逆に悪い評価だと、ものすごくかみついてこられることもございますけれども。

令和元年10月、先月です、保険料値上げに伴い、保険事故状況による割引だけではなく、大手の損保会社ですけれども、先ほどの緑の診断を採用してくれる保険会社以外のところでも、管理状況による割引というのを採用していただいた損保会社がありますということですので。

我々の目的としては、全部の損保会社の火災保険が、管理がいいマンションはそれだけ割引を入れてくれるというのが全体的に広がっていただけるといいというふうに考えていますので、今1社だけしかございませんが、1社だけで我々はやりたいというふうではなく、全体的に管理をそれだけ評価していただけると、社会的にも管理の評価が上がるのではないかというような内容です。特にこの4年で9,700棟というのは、それだけ管理組合のニーズがあるというふうに我々は感じております。

次に、期待される効果ということで、高評価マンションにおいては、適正な管理の維持。B評価マンションにおいては、診断レポートを指針に今後の管理状況向上促進ということ

で管理不全の防止につながるのではないか。それと、管理状況を中古不動産流通価格に反映、これが適正管理マンション化率向上の推進につながるのではないか。それと、マンション管理士活用の管理組合への周知、専門家活用へのステップというような内容を考えてございます。

7ページに行きますと、次の管理組合損害補償金給付制度のほうですけれども、これは平成30年9月より、去年の9月より制度を開始しました。総会監督型第三者管理方式やその他管理組合監事等の役員として日管連が、会員会所属マンション管理士が管理組合資金口座の銀行印を預かる業務において、不正行為による管理組合の損害を与えた場合の補償制度ということです。多分、私の知っている限りでは、横領・着服なり犯罪行為、不正行為に対して補償をつけるものというのは、ほかの国家資格ではない、日本で唯一だと自負しております。これも管理組合の負担はありません。

制度運営事務費は実施マンション管理士が負担すると書いてありますが、何かというと、マンション管理士が業務を請け負うに当たり、その報酬の一部を運営のほうに充てていただくという形で、管理組合には直接的には負担を強いることはしておりません。

8ページになります。概要説明としましては、損害補償金は上限を1億円として、実際の損害額を補償します。1億円では少ないというところもあるかとは思いますが、まずは古くて小さなマンションの救済というところから入っていかないと、なかなか進まないというところがあります。

認定マンション管理士制度の創設ということで、要は印鑑を預かれるマンション管理士の制度、認定マンション管理士と我々と呼んでいますけれども、所定の研修受講と効果測定試験制度を導入しております。こちらも「マンション管理士賠償責任保険」加入の条件を満たした認定マンション管理士が受託した業務に対して補償しますという内容になってございます。

9ページが期待される効果ということで、第三者管理者業務を包括した新たな管理形態の創出というような内容になっていますけれども、対象とされる管理形態は、マンション管理士には第三者管理者方式、これは総会監督型ですけれども、これは言うに及ばずですが、マンション管理業者が管理物件におけるマンション管理士による監事職ですね。要は管理業者が管理者になっている物件、これにおいても我々マンション管理士が監事職について、監事のほうで印鑑を預かる。管理会社の印鑑と通帳の同時保管をここで防ぐというような形態です。これは実際にございます。

それと、理事会型組合運営における外部専門家役員として組合資金口座印を保管。理事として入ったとしても、これは逆に管理組合の不正というのも結構事例がありますので、そのときも印鑑を専門家役員で預かるというような内容で、組合員の不正防止対策という形を考えてございます。

10ページが目的と実績ですけれども、平成28年度改正のマンション標準管理規約に則した専門家活用の促進ということと、小規模高経年マンションの役員のなり手不足による管理不全化の防止、それと不正による管理組合財政の破綻防止を挙げております。これは専門家活用による予防保全ということです。

管理組合に専門家を安全・安心に活用できる状況を提供したいというふうに考えてございまして、実績としましては、令和元年10月現在、今のところまだ1年ですので、第三者管理者物件は4件、それと管理業者の管理者物件における印鑑保管監事職業務が2件、実績として出ております。どんどん広げていきたいと考えております。

最後のページになりますが、管理不全の是正としましては、高経年小規模マンションにおける管理不全状況の改善というのが一番、わりと大きなマンションは財政的にも裕福なところが多いので、結構そういうようなところでの不全よりも、古くて小さいマンションの不全が非常に目立つところなんです。特に自主管理マンションにおいては傾向が強いという内容です。

管理会社が受託できないような状況というのもあります。これを経済上の問題や管理責任を負えない状況ということで、そういうような状況に陥っているところを、専門家としてマンション管理士が関与することによって管理会社が受託できる状況に改善していくという、要は市場に戻すというような考え方を我々は持っています。

いずれ建替えとか再生事業を実施するに当たって、管理組合運営のほうが正常に適正に管理を維持していないと合意形成というのはできないという、いい例が滋賀県のマンションがそうですけれども、こういう管理組合運営を適正に維持させるということが一番の目的かと思います。その先に建替えだとか、再生だとかというところに踏み込んでいけるかなというふうには考えております。

少し長くなりましたが、以上です。

【委員】 どうもありがとうございました。

ただいまマンション管理士会連合会のほうから、主にはマンション管理適正化診断サービスと管理組合損害補償金給付制度についてのご説明がございました。

それでは、ただいまのご説明について、委員の皆様からご質問、ご意見があればお願いいたします。はい、お願いします。

【委員】 ご説明ありがとうございます。このマンション管理適正化診断サービスについてお尋ねしたいのですが、このようなサービスがあるというのは存じ上げておられて、実際にステッカーが張ってあるマンションにお訪ねしたことがありますけれども、これは1回診断を受けられた後に継続して受けられるという前提でおそらくお考えになっていると思うのですが、期限みたいなのを切っているかどうかということをお尋ねしたいのと、あと管理がメインになるというふうにお伺いしましたが、例えば修繕工事の実施状況とか、劣化度合い等についてはどの程度、あるいはどうやって診断をなさっているかというあたりをお尋ねしたいと思いました。

【委員】 お願いいたします。1回診断したら、それは永遠に使えるのかどうか。

【一般社団法人日本マンション管理士会連合会】 まず、期限は5年というふうに区切っております。なぜ5年かというのと、こちら辺はいろいろ諸事情がありまして、保険が最高長期で5年というのがあります、それで一応5年を一区切りにしております。ただし、一旦診断をしても、大きな工事、外壁改修工事とか給排水の改修工事などをやった場合には、それは5年に限らず、工事をやっていい状態に戻したということでは再診断を可能としております。

もう一つ、今言われたとおり、工事に関しては、要は実施状況を確認しております。長期修繕計画と修繕履歴ですね。劣化状況を実際にそこまでは確認しません。というのは、適正な時期に適正な工事をしていれば、これは、はっきり言うと、そこでクリアしている。保証書だとか、証明書だとかという工事完了報告書は全部確認しますけれども、実際に外壁を見て回るということはありません。要は履歴と長期修繕計画、工事完了報告書の確認において、それも加味した評価としてございます。

【委員】 ありがとうございます。この2ページにありますサービスのご案内で、3でしょうか、この項目以外にもっと具体的に項目があるということでございますね。

【一般社団法人日本マンション管理士会連合会】 内容的にはここには載せていないですけれども、マニュアルを1冊つくってまして、そのマニュアルに沿って全部評価のほうをしております。

【委員】 ありがとうございます。それは公開しているものですか。秘密ですか。

【一般社団法人日本マンション管理士会連合会】 一応非公開になっています。

【委員】 そうですか。わかりました。

そのほかにご質問。はい、お願いいたします。

【委員】 今のことも関連するんですけど、2ページのところの診断内容で、大ざっぱにこういう理解でいいのかどうかということをお尋ねしたいんですけども、診断内容のところを見ると、管理運営状況とか修繕計画とか、それから今お話があったように、ちゃんと工事をやっているかどうかということのチェックで、いわゆる保険会社が建物のハードの面のことで、それからこの年数に応じて、多分保険料の価格は決まると思うんですけども、それはどちらかという保険会社の領分で、ですから、この診断サービスというのは、マンション管理士のふだんの業務などに関係するように、3のところにあるような管理規約とか議事録とか、それから修繕計画とかを見て、どちらかというちゃんと管理がなされていますねということの診断というぐあいに理解していいのかどうか。ですから、保険会社がやるような保険料の価格の算定のハードの面よりも、むしろ保険会社ができないような部分をこの診断サービスで行っているという理解でよろしいでしょうか。

【委員】 はい、どうぞ。

【一般社団法人日本マンション管理士会連合会】 おっしゃられているとおりでと思います。やはり診断、今までの概念というのは、ほとんどハードの部分が非常に特化されているというような感じだったんですけど、我々としては、ハードの部分というのは適正な時期に適正な改修工事をやっていけば、それはそれで保証書も出ますし、ある程度それはクリアできているので、それよりも今まで重要視されないソフトの部分をいかに管理運営がきちっとできているかというところに重点を置いています。ただ、保険会社はその中でも、要は評価した中の自分のところの保険にかかわる部分を、この内容は我々はわからないんですが、ピックアップして、それによって保険料の割引を決めているようです。

【委員】 どうもありがとうございました。

【委員】 ありがとうございます。

そのほかにご質問ございますでしょうか。

【委員】 この2つの制度とも大変素晴らしいと思うのですが、マンション管理士の中にも、そういう研修を受けて、レベルが高いマンション管理士とそうじゃないマンション管理士が出てくると思うのですが、今、研修を受けてレベルの高いマンション管理士はどれぐらいの割合いらっしゃるのでしょうか。

【委員】 診断マンション管理士ですかね、そうしますと。

【一般社団法人日本マンション管理士会連合会】 適正化診断のほうは診断マンション管理士というのと、損害補償金給付制度のほうは認定マンション管理士という形で呼んでおりますけれども、正直、診断マンション管理士のほうに関しましては、試験はないんですね。おっしゃられるところは非常に痛感しているところですが、なかなか我々のほうから、どのぐらいと言われても、このぐらいという数字は言えないところがございます。ただ、要はボトムアップをしなければいけないというのは、重々設立当初からわかっているのです、この診断マンション管理士にしても、先月も全員に対する継続研修とか、機会ごとにそういうような研修をしてボトムアップを図っていくという内容になっています。

逆に、認定マンション管理士、下のほうの給付金制度のほうですが、これは試験がございます。実際に研修をやって試験を受けて落ちる人がいます。さすがにこれは第三者管理者等の補償するに当たっては、そこら辺はある程度のラインを引かせていただいております。

【委員】 わかりました。

【委員】 ありがとうございます。

そのほかご質問ございますでしょうか。

【委員】 ちょっとなかなかお答えにくいかもしれませんが、可能な限りで。そうすると、まずは診断サービス、診断マンション管理士については、これは貴協会から何か、管理組合からは報酬もらえないけれども、何か手当みたいなものを出すのか。それから、おそらくこういう制度というのは、しっかりと診断をしていただいて、人柄もわかたら、管理組合のほうでいろいろと今後ご相談させていただくということで、いわば管理士の業務の拡大につながると、そういう効果はかなり出ているのでしょうか。要するにこれがマンション管理士の望ましいというか、管理組合の中に入っていき、そういう1つのきっかけで、現にそれが何となく数字としてあらわれているのかどうかという、そのあたり。

【委員】 お願いいたします。

【一般社団法人日本マンション管理士会連合会】 正確にはその数字をつかまえるようなことですね、実はそれは裏の目的であるのは確かです。要は管理組合との接点をいかにとるかというところがありまして、それで研修をやっている中で、実際にそれから顧問契

約につながった、実は私もそういうのはあるんですけども、そういうところを目的としているんですけど、申しわけありませんが、それを数字として出させるようなところまではまだっていないのが現実です。

それと報酬について、こちらは一応保険会社のほうが保険加入とか、加入するとかしないにかかわらず、今は1件について、マンション管理士のほうの診断報酬ということで提供いただいております。できればこういうのは、本来、損保会社というか、損保協会とか、全体的なものでこういうのをやっていただけると、さすがにマンション管理士も無償ではここまでのやつをやれないので、そこをどうするかというのが一番の最初の課題でしたけれども、ご協力していただけるという形で進めております。

【委員】 ありがとうございます。

そのほか、大丈夫でしょうか。そうしましたら、またご質問は後ろでまとめてとりたいと思います。改めまして、ありがとうございました。

続きまして、特定非営利活動法人全国マンション管理組合連合会〇〇様よりご説明をお願いいたします。

【特定非営利活動法人全国マンション管理組合連合会】 全管連の〇〇です。ここに書いてあるのはホームページの1枚物ですけども、現在2,859管理組合ということで、昨年、福岡の博多にある福管連が6年ぶりですかね、7年ぶりか、また戻ってきたということで、一挙に700ぐらいの管理組合が増えてきたことです。北陸管理組合連合会というのが全く新規に加入されたりして、我々は全国のマンション管理組合の3%団体になろうというのが目標ですけども、まだそこまでは行きませんが、3%団体になれば、発言力も強くなるだろうということで、その道筋としては、わりと順調に来ているのかなと思っております。

我々の団体は特定非営利という名称であるように、資金は管理組合からいただく会費が主たる資金で、あとは各連合会によっては賛助会員制度をとっていて、例えば施工業者とか何かから、参加していただいて若干の会費をいただくことで運営しております。常に資金不足の状況にありますけれども、だからお金はあまり使わないような事業をやらざるを得ないという状況でございます。歴史的には今年33年目です。一番古い管理組合団体だと思いますけれども、少しずつ方向性をたどりながらやっていきたいと思っております。

昨年来、管理不全マンションについては、東京都が特に熱心に政策的に打ち出してやっていらっしゃいますけれども、我々がやってきていることというのは、うまく運営できな

い管理組合をサポートするという事で、その中には規約もない、大規模修繕もできないというところなどが当然入ってきております。そういう組合へのサポートをやってきたので、とりわけ管理不全マンション対策ということでやらなくても、今までやってきたことを伸ばしていけばいいのではないかと考えておりますけれども、さすがに近年、非常に管理の状況がよくないマンションが増えてきて、私どもの各連合会、個別に相談がございます。

我々の経験に基づいて管理組合を運営すれば、少なくとも軌道に乗れるんじゃないかということで丁寧な相談をしておりますし、例えば北海道連合会などは、普通は管理組合が我々の団体に加入されると一定程度の会費をいただくんですけれども、管理不全状況の管理組合に対しては立ち直るまで無料でいいですよと、会費を取りません。立ち直った段階で若干の会費をいただくというなかたちで、北海道連合会は、管理不全の応援団だというような位置づけで取り組んでおります。ほかの団体も多分大なり小なりそのような位置づけで取り組んでいると思います。

それから4年前に全管連としては、建替えが非常に難しい状況にあるということで、マンションの長命化ということでマンション再生法という、これは仮称ですが、法律をいずれ立ち上げたいということで運動を続けております。国会活動もやっているのですが、なかなか法制化については難しい部分があって、まだ足踏みしておりますけれども、これについても今年あたりからまた方向転換して、新たな活動を展開していかなければいけないかなと思っております。

私どもの全国各地で管理組合活動をやっている経験からいって、建替えというのはますますこれから難しいということで、再生法というのは長命化を図るということですが、建替えについてはほとんど絶望的ではないかというようなことを思っておりまして、日々各管理組合とディスカッションをしても、建替えしたいという組合はまだありますけれども、年々厳しくなっているという状況だと思えます。高齢化が響いてきていて、例えば建替えのときに一定程度の資金負担を当然管理組合の方たちが負いますけれども、その建替えの資金負担というものもだんだん耐えられなくなっているということで、我々としては、建替えを自力建替え、少なくとも自分たちで建てる自力建替えというのは、ほとんどこれからの時代は困難ということで、等価交換という手法が一時流行りましたが、これも最近はデベロッパーも勧めないので、ほとんど偶然性みたいな形で建替えが散発的に行われておりまして、私どもでいうと、東京にある日本住宅管理組合協議会が会員

で、4年前、A団地で640戸のマンションが1,220戸に生まれ変わりましたが、これは我々にとっては多分最初で最後、A団地でも最初で最後じゃないかなというふうに位置づけておりました。死に物狂いである方が頑張って、20年間、たまたまデベロッパーも何度も何度もチェンジして、最後はかなり頑張ったデベロッパーが担って実現したんですけれども。

例えば4年前の、建物が竣工して、11月1日に入居しますというので、私も見に行きましたけれども、何と駅前の不動産屋に、新築で建ったばかりで、まだ入居していないんですよ。そこの売り物件がずらっと出ているんですね、駅前の不動産屋に。「これって何ですか」と言ったら、「いや、完成して、入居のときから売却するんだ」ということで、そんなことがあり得るのかなと私も言いましたけれども、建替えの真実の姿というのはそんなものなのかなと思いました。建替え組合の理事長も、そんなこと、当然だよと、我々も1割2割、そういう方が出てくるのは覚悟の上ですというので、なかなか建替えと言っても、我々は美しい姿を想像していましたけれども、損得絡んで難しいものだなと感じました。今、日住協の団体では2団体が建替えをかなり一生懸命やっておりますけれども、我々もそれについて応援したいと思っています。、多分1つの団体は来年夏ごろ取り壊して建替えに向かうと思いますけれども、もう一つの団体は、これが一番長く頑張っていますけれども、内部対立があって年々厳しい状況になってきているというふうに思っております。

建替えについても、全管連としてもできれば、チャンスがあればサポートしたいと思っていますけれども、高齢化というのが非常にネックで、高齢化すると引越して、また戻ってくるということもありますけれども、まず、自己負担する資金がますます先細るので、よほどのラッキーな条件がない限り、建替えは難しいのかなというふうに日々管理組合と会合しながら思っております。

とはいえ、それについては継続して追いかけていこうかと思っておりますけれども、現実には今、100年マンションを目指そうという管理組合がここ数年あちこちで増えてきておりました。私の住んでいるマンションも100年を目指そうということをやっていますけれども、100年マンションを目指す、建替えは断念してということで、どうやったら100年マンションを実現できていけるのか。どういうサポートをしていけばいいのか。建築的にも検証とかしなければいけないですけれども、多分、全管連としては100年マンションをかかげるといような方向性にせざるを得ない。せざるを得ないって別にそのことを無念の意味で言うのではなくて、私は積極的な意味で100年マンションを進め

ていくということが非常に大事だと思っております、その面での研究だとかサポートを既に始めておりますし、各連合会単位でも100年だよねということで検証を始めております。

【委員】 どうもありがとうございました。

それでは、〇〇様より全国マンション管理組合連合会として、今、マンションの管理や建替えについての取り組み状況や課題についてご説明いただきました。

それでは、ただいまのご説明について、委員の皆様からのご質問やご意見ございますでしょうか。

【委員】 質問というより補足するような意見ですが、私の大学がある周辺にも団地、マンションがたくさんあって、一時は建替えを検討していた時期がありましたが、もうこのところ、私もよく相談を受けますが、建替えは経済的に無理だというふうな判断をされて、やはり長持ちするほうに、皆様、かじを切っている印象がありますね。一応、今の話の補足でした。

【特定非営利活動法人全国マンション管理組合連合会】 まさに我々日々実感として感じていて、国交省はじめ、建替えを促進しようとする施策をやっているという、我々ありがたいと思っておりますけれども、もう少し管理組合の内部に入ってきていただいて、なぜだめなのか、なぜお金が出せないのかということを一度、幾らでも材料がありますので、聞いていただければ幾らでも協力いたしますけど、だから建替えではない、マンションを再生していくあり方というのを少し研究していただかないと、現実と施策のずれというか、乖離がますます広がってしまうのではないかと考えております。

なかなか前向きな話ができないですけれども、そんなようなことで私どもとしては、しかし、とはいえ、建替えについて完全に断念したわけでもないし、そのかわりということではないですけど、マンションの100年長命化をどうやってきちんとやっていくかということについては、全力投球していきたいと思っております。

【委員】 ありがとうございます。もう少し社会の変化とか実態に即したような形で再生の手法を検討したほうがいいというご意見でしょうか。

【特定非営利活動法人全国マンション管理組合連合会】 そうですね。

【委員】 ありがとうございます。その点については、また後で議論、委員の皆様からもご意見を聞きたいと思いますが、そのほかにご質問、ご意見ございますでしょうか。お願いいたします。

【委員】 先ほど100年マンションを目指すということで、全管連としてもそういうことで検討を始めているということです。具体的に、ある管理組合、あるいは団地などでそういうものを総会で決議したり、あるいは理事会でそういう決定をしたり、規約はなかなか難しいかもわからないですが、そういう事例もあるのでしょうか。

【特定非営利活動法人全国マンション管理組合連合会】 北海道の旭川とか、それから私の前の会長であった〇〇氏の団地、横浜にあるB団地という大団地ですけれども、ここは賃貸を入れて6,000戸という大団地ですが、そこも全体としては100年を目指そうねということ、100年マンションの管理組合全体の合意を「100年マンション憲章」などというものをつくってやっつけていって、100年マンションの考え方では、我々全管連の中でもB団地がリーダーだと思っていますけれども、いろいろ試行錯誤していて、例えば大団地というのは、ほとんどエレベーターがないですよ。

私のマンションもそうですけれども、いずれ足腰立たなくなったときは4階からおりてこられるだろうかみたいなことを、皆様、共通の危機感として持っていていって、いろいろなチャレンジをしていますけど、なかなか既存団地にエレベーターを設置するのはものすごく難しく、もちろん非常にお金をかければ可能ですけれども、それぞれの負担、費用の範囲内でエレベーターができるかというのをいろいろな方が研究されていますし、我々もいろいろな意味で試行錯誤していますけれども、住民のニーズは高いけれども、実際はなかなか実現できないという、この最大のネックを誰か救い主が出ないかなと思っていますが、多分エレベーターが何らかの格好で、100万戸ぐらいある既存の団地に設置できることになれば、まさに100年、200年と使えるような団地によみがえるかなと思っています。それが一つの夢ですけれども、現状ではエレベーターを設置するのは難しいので、ここも研究者の方にいろいろお願いしていますが、金出せば大丈夫だよというけど、金がないと言っていますが。なかなか、これは日本全国の課題として研究しなければならないと私思っておりますけども。

〇〇先生に言わせると、海外ではエレベーターのない階段式型のマンションが実は高級感があるといつか言われて、慰めなのかよくわかりませんが、ああそうか、先生の言葉を時々思い出して、いや、エレベーターがないというのは高級マンションですよと余計なことを言っていますけれども、ほんとうに日本国の大問題だと思います。日本全国に団地型のエレベーターなしの5階建てマンションというのが広がっていて、今ちょうど矛盾ができています。高齢者、80歳、90歳の方が住んでいって、5階からおりてく

るのに1時間かかります。前に行くとは危ないので、後ろ伝いに手すりをたどってくると1時間もかかります。5階から1階まで。これは私は人権問題じゃないかと思うぐらいですけども、でも現実にはうまい手だてがない。

私はマンションの最大の、特に旧公団のマンションの最大の問題は人権問題になるのではないかなと思います。お年寄りが、体がちょっと弱くなるとおりにこられないですよ。それを誰か救世主があらわれないのかなと思っていますけれども、技術的にも何か考え方も思い切ったことをやらないと、日本の500万戸を超えるような団地型の住まいがそのうち死んでしまうのではないかなというふうに、廃棄物になってしまうのではないかなというぐらいに思っていますね。

【委員】 ありがとうございます。大変重要な課題をご提起いただきまして、ありがとうございます。

多分、今100年ビジョンとか100年計画というのを管理組合の中で、〇〇委員のご質問は、どういうふうに合意をとっていくのか、理事会の中でどう合意をとるのか、あるいは総会にかけるようなことかどうかというのもちょうとありますが、皆様の中でどういうふうに合意をとられていますかというご質問だったと思いますけれども、一部の方が盛り上がっているだけではなく、管理組合全体としてどういうふうに合意形成を進めていくのかということですね。

【特定非営利活動法人全国マンション管理組合連合会】 B団地の場合は総会で決議しているので、多分かちとした方向で、私どものところは合意できると思いますけれども、これから管理組合で話し合っていてやっていこうと思っていますし、北海道のケースも管理組合で合意しているので、それはそんな難しいことではないと思います。

【委員】 どうもありがとうございました。

皆様、またご質問があるかもしれませんが、全ての方のご発表を終えてから、またまとめてしたいと思います。改めまして、〇〇様、どうもありがとうございました。

そうしましたら、続きまして、一般社団法人マンション計画修繕施工協会常務理事の〇〇様よりご説明をお願いいたします。

【一般社団法人マンション計画修繕施工協会】 マンション計画修繕施工協会の〇〇と申します。よろしくをお願いいたします。

私どもの協会は、読んで字のごとく、マンションの計画修繕を施工する事業者の集まりでございます。今日は唯一ハードに特化したお話をさせていただこうと思います。

最初に、社会資本整備審議会の住宅宅地分科会、親委員会のほうで住生活基本計画の見直しをやられていると思いますが、前々から私ども住生活の計画を立てるときに、マンションと戸建てを分けてやってほしいということはずっと唱えておりましたので、この政策小委員会ができたことは非常に喜ばしく思っております。

1枚めくっていただきまして、目次のところにありますように、協会の概要と、それから5点、少しお話をさせていただこうと思います。私どもの計画修繕施工協会は平成20年に設立いたしました、それこそマンションの大規模修繕工事を手がける専門工事業者、それからほか建材メーカーの賛助会員で構成されております。一応、組織としては全国組織として、④が一番のポイントになりますが、私どもの会員社のマンション改修完成工事高というのは、これは調査を毎年かけておりますので、決算の関係で、今出しているのは平成29年度の完成工事高の金額で2,735億円という金額になっております。これは〇〇が出している数字、リフォーム市場の数字が一番近いだろうと私も肌感覚で思っております、その数字が6,207億円。この数字でいきますと、大体うちの会員で44.1%の大規模修繕のシェアを持っている団体でございます。

1枚めくっていただきまして、4ページのところでございますが、その立場からお話をさせていただきますと、実は私ども老朽化をさせないための施工する団体でございますので、第1回目の検討会を聞かせていただいたときも、やはりどうしても管理不全、それから老朽化という言葉が出てくる。実際には老朽化というのは、どういう定義であるかということはこの委員会で決めていただければ一番ありがたいですが、私どもはどちらかというところとしっかり管理をやっていらっしゃる管理組合を相手にしているのが確かに多いですが、ただ、先ほどの管理業協会の広畑専務理事がおっしゃられたように、管理業協会は91%のシェアを持って管理を受託されている。それから、全管連の〇〇様のところでもそれなりの数を持っているということになりますと、要は適正な管理をされている管理組合が非常に多いということですね。

やはりマンション政策の小委員会ということであれば、そういったほうにも目を向けていただきたいというのがあります。管理不全のマンション、それから老朽化したマンションにピンポイント的に施策を打つというのは確かに重要だと思いますが、それ以外の適切に管理されているマンションについても政策的なものをいろいろご検討いただければなどというふうに考えております。

特にマンションの建替え棟数でございますが、今年の4月1日の国土交通省の資料では

278棟、これは全体の0.26%ですね。これ自体が平成37年の住生活基本計画の目標では500棟ということで、たかだか0.47%です。残りの99.53%というのは適切に維持管理をしていかなきゃいけない。先ほど〇〇様がおっしゃっていたような100年マンションであるとか、子どもが救世主にそれこそなれば一番いいと思っていますが、こういったものに対して、特に適正な管理・再生マンションに対しても政策の検討をしていただきたいというのがまず1点目でございます。特に住生活基本計画の目標としては、平成25年の7兆円から12兆円にしようということであれば、やはりそれなりの適切な修繕、リフォームというものを考えていただけるような政策、そういったものが非常に重要かなと思っています。

次の5枚目でございますが、修繕工事の資金計画についてということですが、これは今年、経済調査会で調べていただいたデータですが、今年の戸当たりの全体工事費、大規模修繕工事の工事費の目安ですが、大体119.5万円という数字が出ております。実はこれ2012年に同様の調査をしたときには77.3万円ということで、154.6%の上昇になっています。これ自体が、次のページ、6枚目のスライドを見ていただきますと、例えば公共工事の労務費ですが、これを見ていただきますと、実際に平成24年から平成31年3月までで148.4%、実は工事費が上昇しております。労務単価が上昇しております。これは皆様ご存じのとおり、建設業界の人手不足というのがありますが、そのほかにも実は法定福利費、社会保険、特に建設業界では年金とか、そういったものは払わないで手取りでもらうという考え方がいまだにございましたので、それでは若い人が入ってこないだろうということで、国土交通省で社会保険というものをきっちり下請けの末端の技能者まで払うようにということで、今義務づけられております。

これは、本来は払っていなければいけなかったのですが、今実態としては、これを上乘せすることによって工事費の上昇が確かにございます。そのほかにも働き方改革として、土日を休みなさいというのも今建設業界では動いておりますので、これも土日を休みにしたら、このマンションの外壁工事をする人間、技能者、土日休んで5日しか働けなくて、そのうち2日雨降ったら3日しか給料入らないというような問題もございまして、それを考えると、やはりそれなりの賃金のアップ、ベースアップというものを考えなければいけないということでございます。

それと、これも今マンションの外壁では非常に問題になっていますが、アスベスト対策というのが非常に今問題視されております。特に外壁の塗装材にアスベストが入っている

ということで、事前調査をしなければいけない、分析をしなければならないとか、またその対策費用がかかるとか、こういったことが実は今修繕工事費の中で非常に負担が大きくなってきております。

それに対して、7枚目のスライドでございますが、これは去年のマンション総合調査でございますが、実際に修繕積立金の状況を分析されておりますが、ここでも34.8%不足している。この不足していること自体も実は長期修繕計画でこれだけ工事費の上昇も見込んでいなければ、見直しの中で気がついていないというのもあります。法定福利費だとかアスベストの問題というのは気がつかれていないというところがございます。

次の8枚目のページでございますが、これも総合調査に出てきておりました段階増額積立方式、これは横に不動産協会がいるのでなかなか言いづらいことですが、デベロッパーがどうしても新築のときに安く見せたいということで修繕積立金を抑えるというのが、なかなか、そこで修繕積立金を上げるというのに、先ほど〇〇様からお話がありましたように、管理業協会でも一苦労している。それでも不足に陥っている。こういったものの弊害対策というものをやらないと、先ほど言うておりました維持保全ということ考えたときに、やはりグレードアップもできるのに、その費用がなくて必要な工事できないというようなことが1つの弊害になっていると思います。

それから、9枚目のスライドでございます。それぞれのプレイヤーの課題ということでテーマを挙げさせていただいておりますが、それぞれの管理団体というものが、私ども含めて管理会社、マンション管理士、管理組合、私どもは国土交通省の住宅リフォーム事業者団体の登録で、相談を受けなさい、それからきちんと会員の研修をなさい、そういったもの、苦情を受け付けなさいということで縛られております。

それから、マンション管理業協会も、もちろんマンション管理適正化法で、マンション管理士会連合会ももちろんこのマンション管理適正化法で縛られておりますが、このほか管理組合は、隣の〇〇会長のところでいろいろフォローされているというところもありますが、実はマンションの、皆様マスコミでご存じだと思いますが、最近、設計コンサルタントの不適切コンサル問題というのがクローズアップされてきておまして、これの問題点としては、大規模修繕工事の設計・監理業務というのは、実は建築士法に縛られない工事であるということ、これが建築士でなければいけないということではなくて、司法に縛られない工事になっているということ。

それから業務標準、ようやくここ30年ぐらいですかね、設計コンサル業務というのが

広まってきていますが、その役割というのが、今の新築の設計・監理約款と違いまして、その辺の業務標準が明確でないこと。それから、管理組合がどうしても安値委託、安いほうがいいということで委託してしまう。こういったものがバックマージン、キックバックというものにどうしても設計コンサルを向かわせている。ほかにも公取の対象外で、例えば設計コンサルは管理組合との契約ですから、施工会社との契約関係にありません。ですから、ここで例えば公取の優先的地位の濫用とか、そういうのにも当たらないし、贈収賄にも当たらないということで、非常にこのあたりが不明確になっている部分がございます。こういったものについて、やはりマンション修繕・設計コンサルタントの業務の適正化への取り組みということも、この政策小委員会の中でご議論いただければ非常にありがたいかなと思っております。

次の10枚目でございます。こちらは適切な修繕工事と流通時の評価手法ということで、これは私ども3年前に国土交通省の住宅ストック維持向上促進事業の適用を受けて、ヴィンテージマンションプロジェクトというのを始めていますが、そのときにアットホームに大規模修繕の前と後で市場価格というのがどう変化しているのかというのを調べていただきました。これを見ますと、平均値をとりますと、大体2%上昇しているというデータが出ていますが、実は調査②の市場の変化率のほうが2.3%でございます。要は大規模修繕工事をやってもやらなくても、市場価格としては、マンションの価格というのは全く変わっていないというのが現状でございます。これは何でかということ、中古で買う人、それからその評価をする宅建業者が全部築年数で、それから取引事例比較法でマンションの値付けをしていて、さびる配管をさびない配管にかえても、住宅用サッシを省エネサッシにかえても、誰もその部分の評価してくれないという部分がございます。

そこで11ページにありますヴィンテージマンションプロジェクト推進協議会というのを3年前に立ち上げまして、今日ご列席の各関係団体の皆様にご参加いただいて、マンションのハード面の評価、先ほど管理の評価というのを今やられているようですが、私どもとしてはハードの評価をきちんとできるようにしようということで、この協議会を立ち上げております。

12枚目のスライドでございますが、こちらがマンション共用部評価書というものを、評価基準をつくりまして、要はマンションの共用部分の耐久性能、機能性能、それから3番目の居住環境性能について点数化して、それを評価する仕組みをつくらうということで、改修前のグレード、それから改修後のグレード、これによって評価点をつけていこうとい

う取り組みでございます。

これは共用部評価書1枚で、そのマンションの機能が全て確認できる。例えば、国土交通省の長期優良住宅の認定制度がございますが、例えば配管の維持、更新性の有無ということがありますが、では、実際にそこにどういう配管が使われているのか全く見えない。そこで、例えば改修前がさびる配管だったものを、今回は半永久的にさびない配管にかえていますとか、そういったものが一目で見れる。これをつくることによって管理組合が、住んでいる住民も自分たちのマンションの弱点、どこをどういうふうにしなきゃいけないかということもわかりますし、自分たちのマンションの耐久性ってほんとうはどうなのといったときに、これを見れば、このマンションはきちんと耐震基準を守っているし、劣化対策等級もきちんとなっているというような評価ができるという仕組みをつくろうとしております。

13枚目のスライドでございますが、これをそれぞれ大項目で耐久性能、機能性能、居住環境性能の3つで評価をいたしまして、AAAをとったマンション、特に築30年以上のものについてはヴィンテージマンションという認定を与えましょうということで、上にステッカーがございますが、先ほどの管理士会と同じように、30年以上でAAAのマンションについてはヴィンテージマンション、それから30年未満でも高評価のものについてはシルバーマークのAAAの評価ステッカー、それから評価書を与えよう。実はこれを不動産評価につなげていただこう。または売買のときの重要事項説明の中に修繕工事の履歴っておりますね。あれも皆様のマンションの広告、それからポータルサイトをごらんになったときに、平成何年大規模修繕工事済しか書いていません。何をやったかというのがわからない。そういったところに、このマンションはこういった共用部評価書がありますというようなイメージでこれからどんどん取り組んでいこうというふうに考えております。

14枚目のスライドでございますが、実際にAAAのマンションが何年もつのかという、先ほどの〇〇会長のお話にありましたように、100年マンションということを言われておりますが、実は私どもこの構造・躯体性能、耐久性能につきまして、劣化対策等級というものを長期優良住宅認定基準の増改築版、これは平成28年に基準が新たにできましたので、これにそろえております。この基準は等級3をとれば、住宅が限界状態に至るまでの期間が3世代以上となるための必要な対策がとられているマンションと認定をしていただける基準でございます。これ3世代以上ですから、国土交通省は90年と言っていますが、33歳で考えれば大体100年ぐらいということですが、この基準自体が、その次の

ページにあります15枚目のスライドでございます。

実はこの長期優良住宅の認定基準は中性化の進行というものが基準になっておりまして、民間の分譲マンションというのは、逆に言うと、適切な維持保全がされておりますので、下手すると公共工事よりもずっと程度が良いですね、公共建築物より。その中で中性化の進行が、例えば51年から60年のところを見ていただきますと、この赤い点々の中に入っていれば、このマンションは3世代大丈夫ですという基準ですから、150年、160年もつという話になりますね。91年から100年のところに来て中性化が進んでいなければ、この長期優良住宅（増改築版）の認定基準で100年以上と考えれば200年もつという基準を、私は国土交通省がつくってくれたことが非常にありがたいと思っております、これは実際の実測値を16枚目のスライドでとっております。これは私が大体2,000物件ぐらいのマンションの調査診断に携わっておりまして、そのうちの800物件のデータでございます。データについては上に書いておりますが、ごらんいただいているように10年から25年たっても、例えば今の外装材によく使われている吹き付けタイルとか、そういったものであれば、5ミリからずっと定期的な長期修繕計画にのっとって維持保全されている、中性化が進んでいないというのが実測データでございます。これが先ほどの赤い点線の中に戻っていただきますと、100年たってもおそらくこの横ばいは変わらない。維持保全がきちんとされていけば変わらない状況にあるということであれば、次の17枚目のスライドにありますように、建替え、建替えというお話だけではなくて、建替え政策と並行した再生政策、こちらのほうもご検討いただければというふうに思っています。要は躯体以外、この写真は新築のマンションのコンクリートが打ち上がった写真ですが、ほかの部材というのは全部取りかえることが可能です。躯体さえしっかりしていれば、フルリノベーションということで建替えの大体6割から7割ぐらいの費用で再構築ができるという考え方も1つあるということ。

その下の写真は、これは私どもでやっておりますマンションクリエイティブリフォーム賞の特別賞をとった建築事務所の作品ですが、スケルトンにして、この部材を全部取りかえることによって、ほとんど新築マンションと変わらない。先ほど言ったように寿命がそこから100年あるのであれば、建替えるよりも、こういった再生フルリノベーションという方策も一つ考えられるのではないかと。

それと、最後に18枚目のスライドでございますが、やはり情報発信の重要性ということ、これが私ども先ほど申し上げました社会保険の問題とか、それからアスベストの問題、

これを管理組合に発信したくても発信するチャンネルがないというのが一つの問題だと思っております。特に管理組合の問題点としては、1年輪番制の理事会運営をされている管理組合も非常に多い。それからネット情報、これも出たところは非常にネットって便利だなと思っていましたが、最近のネット情報というのは正悪混濁した情報が非常に蔓延し過ぎておまして、何がほんとうの情報なのかわからないというのがあります。

それから、もちろん管理組合の方ですから、建築系の知識がある方ばかりではないということ。この辺の情報弱者という部分について、例としては専門知識、私どもに相談の電話でかかってくるのは、大規模修繕を行わなければならないけれども、何から手をつければいいのかという相談が結構多いということ。それから、補助金ですね、こちらも、これは国土交通省にも聞いていただきたい話ですが、補助金の情報が出るのは国会が終わってですね。4月末に例えば補助金の案内が出たとします。5月に補助金の情報が出て、管理組合がそこから総会をやって決議して工事をやって、年度内に終わらないとこの補助金はもらえないですね。要はそういったものが非常に、補助金のことを知らない管理組合が多い。

それからネット情報によるミスリード、それから活用専門家の知識レベル、先ほどご質問でもあったように、マンション管理士、建築士についてもそうですが、戸建てしかやっていない建築士にマンションのことがわかるかというお話がございまして、そのほかにもマンションにかかわる政策情報源というのは、私ども国土交通省の建設業課に、建設業団体として建設業法上の登録団体になっておりますので、毎週のように国交省から情報が建設業課からおりてきます。そのチャンネルを使って環境省、厚労省、経産省、総務省からいろいろな情報が入ってきますが、おそらく管理業協会、管理士会、それから全管連についてもそういった情報がおりにこないというのがあると思います。こういった政策情報源につきましては、やはりマンション関連情報にかかわるものについては一元化をする。

それから、前回東京都、それからいろいろな行政区いらっしゃいますが、条例保有行政いらっしゃいますが、こういったもののマンション関係団体のネットワークをつくって、各マンション関係団体から情報を提供する、それから各団体から情報をいただく、こういったことによって信頼できる公的情報ですね、先ほど言ったように不確実なネット情報ではなくて、信頼できる公的情報、こういったものも管理組合に提供していただければということと、あとそれによって登録することによるインセンティブ、補助金の活用がスムーズになるとか、それから管理業協会が提言しているような共用部分の固定資産税の減免だ

とか、そんなようなことのインセンティブも考えられるのではないか。

一応、このあたりが私どもとしての今考えている提言でございます。

【委員】 ○○様、どうもありがとうございました。

それでは、ただいまのご説明についての委員の皆様からご質問、ご意見があればお願いいたします。

【委員】 あるいは既にご発言いただいて、私が聞き逃したのかもわかりませんが、13ページのAAA、30年以上と未満のという、これはそれぞれ現在、こういう認定を受けたのは何件ぐらいあるのでしょうか。どのぐらいの棟といたしますか。

【一般社団法人マンション計画修繕施工協会】 お恥ずかしい話ですが、今のところまだ1件でございます。

【委員】 どうもありがとうございます。

【委員】 AAAのゴールドのほうは1件。シルバーのほうは。

【一般社団法人マンション計画修繕施工協会】 シルバーのほうはまだないです。30年以上ということで。

【委員】 ぜひ多くこういうのが認定されるのが望ましいですね。

【委員】 どうもありがとうございます。

そのほかにご質問、ご意見ございますでしょうか。はい、お願いします。

【委員】 17ページ、これは○○先生のリファイン建築ですね。分譲マンションでのリファインは、建替え以上に合意形成が難しいという話もあって、どちらかというところワンオーナーの建物で実施されていると思います。合意形成のところを工夫しないと、分譲のマンションでなかなか進まないなというところはあると思うのですが、合意形成過程がもう少し合理化されればというようなご趣旨でしょうか。

【一般社団法人マンション計画修繕施工協会】 私よくセミナーでこの話をします。聞きに来た管理組合に「皆様、マンションって何年もつと思いますか」と聞くと、皆様、口をそろえて60年と言われますね。要は60年しかもたないマンションにリファインを勧めるというのは確かにないかもしれないです。やろうとも思わないかもしれない。だけど、そこから100年、150年、200年もつマンションだったら、リファインとか、こういうフルリノベーションをやってもいいのではないかと、そういった発想につながると思いますので、要は60年しかもたないと考えている人たちにフルリノベーションとかリファインを勧めても合意形成が難しいと思いますが、実はこのマンショ

ンというのはこれだけ寿命があるということ。それから、それをやることによって資産価値もこれだけ上がるというような、その評価につながれば、おそらくその辺が一体になっていかないとなかなか合意形成に進まないと思いますが、ただ、そういう知識が、先ほど言った管理組合に情報が広がれば、合意形成はしやすいかなというふうに考えております。

【委員】 あともう一つ。リファインも建替えと同じか、ケースによっては、建替え以上にお金がかかることもあるとうかがったことがあります。修繕積立金が不足しているというような状況の中で、例えば、特別の補助制度などがあればいいというようなご意見でしょうか。

【一般社団法人マンション計画修繕施工協会】 そうですね。先ほど〇〇会長おっしゃられたように、5階建ての団地型にも、例えば共用廊下を外につくって耐震補強とあわせて、そこに1本だけエレベーターを付けるという方法、これは私は一番理想的かなと思っております。5本つけたら、例えば5階じゃなくて5本つけたら、それこそ後々のランニングコスト、メンテナンスが非常に大変になりますので、要はそこまであわせた計画というのは今でも十分考えられます。ただ、そこに管理組合としてお金がかかるとか、あとそこに補助が活用できるとかいうことになれば、私は進んでいけるのかなというふうに考えております。

【委員】 ありがとうございます。

【委員】 どうもありがとうございます。

そのほかに。はい、どうぞ。

【委員】 ご説明ありがとうございました。ちょっとテクニカルな話になるかもしれませんが、12ページのリノベの評価というのは私も非常に興味がありますし、既にやられているということで聞きましたけれども、1枚にまとめられたということは、これだけで見やすいというか、ということなのか。ほんとうはもう少し細項目があるのかというのが1点目。

もう一つは、これは構造物ですよ。駐車場とか建築物で、いわゆる外構というか、入り口の部分とか、そういったところは評価対象に入っていないという理解でよろしいでしょうか。

【一般社団法人マンション計画修繕施工協会】 例えば駐車場とかについては、その他ということで評価対象外にしているのは、昨今の免許の返納とか、そんなことがあって、要はその部分は買う側、そのマンションの情報を知りたい側のニーズ、うちは車を持

っていないから駐車場は要らないというのであれば、それは評価に入れる必要がないという事で外しているというかですね。それと細かい項目について、評価基準というののもう一つ別にありますが、もともとはマンションの大規模修繕工事を行った後というのは、分厚いファイルで竣工図書といって施工業者が持ってくる資料が多くて、あれを全部解析するというのはなかなか年代がたてばたつほど難しいので、それをこの経年履歴として、1枚で見やすくしようというのがそもそもの考え方でございます。

【委員】 なるほど。ただ、このAAAとかを出すときも、この表をもとにやっているということよろしいですか。

【一般社団法人マンション計画修繕施工協会】 はい。

【委員】 わかりました。ありがとうございます。

【委員】 ありがとうございます。

そのほかにご質問、ご意見等ございますでしょうか。はい、どうぞ。

【委員】 ○○でございます。ただいまのご質問と似ているところがございまして、12ページのマンション共用部評価書の作成につきまして、これに対する費用と、それから14ページにこの評価の中で劣化対策等級が長期優良住宅認定基準の等級3に合致ということで、これは誰が評価されるのかというところについて教えていただければと思います。

【一般社団法人マンション計画修繕施工協会】 まず、この評価書の認定につきましては、100世帯ぐらいまで一応10万円ということで今やっております。長期優良住宅の認定の申請自体は、住宅性能評価をとっていないマンションだと100世帯ぐらいで大体200万円という金額になりますので、なかなかとりづらいということで、私どもでは10万円ぐらいということでやっております。認定に関しましては、長期優良住宅の認定の評価と同じように全部一級建築士に限っております。この評価をする人間は全て一級建築士ということで登録をしていただいております。

【委員】 ありがとうございます。

【委員】 ありがとうございます。

そのほかご質問、ご意見ございますでしょうか。はい、どうぞ。

【委員】 質問ではなくて意見ですが、この共用部の評価書はとてもすばらしい試みなので、ぜひ広がってほしいと思います。それで、先ほどのマンション管理士会の評価と同じく、最初は自信があるマンションが取り組んでいって、それに対して少し行政が補助す

るなりして、それでそれが先導役になって、その後さらに普及していけばいいなと思います。

あと管理会社もこれを評価する能力はあると思いますが、多分、委託関係にあるのでやりにくいと思います。そういう意味ではこの試み、ぜひ広がってほしいというふうに思いました。

【委員】 ありがとうございます。応援がございました。ありがとうございます。

そうしましたら、またご質問あるかもしれませんが、もう一つご報告をいただいた後でまた取りまとめていくことにしたいと思います。改めまして、ありがとうございます。

そうしましたら、続きまして、一般社団法人不動産協会の〇〇様よりご説明をお願いいたします。

【一般社団法人不動産協会】 不動産協会の〇〇でございます。

資料6の「マンションの管理と再生について」という資料をごらんください。1枚おめくりいただいて、右下1ページと書いてあるところですが、手前どもの協会の概要でございます。会員数約160社。首都圏における分譲マンションの供給シェアが8割を超えております。それからマンションの再生に関連するところですが、会員会社によるマンションの建替え実績ですが、これはマンション再生協議会の資料の中で、物件概要が判明している物件から数えたところ、138物件中105物件に関して、私どもの会員会社が関与しているということで、ざっくり4分の3ぐらいには私ども関与させていただいていると、こういう状況でございます。

私どものメインとしては、新築分譲マンションを供給している会社が多いわけですが、その中でも、供給する物件に関して、下に行っていただいて2ページ目のところですが、できるだけストックは長くもっていただくように、大体関連の管理会社とか一丸となって資産価値を保全するという考えを持っている会員会社も多うございます。例として挙げさせていただいておりますが、こちらについては緑の都市賞というのを、分譲事業者のみならず管理組合もその後で2回ほど受賞されておるということで、入居者等が管理の段階で5万本の樹木を植樹したり、いろいろな活動を実施しているということで非常に高い資産価値を維持しているという物件になってございます。私どもとしてもストックはできるだけ大事にしたいと。ストックの流通についてもぜひお進めいただければなと思っております。

おめくりいただいて、3ページ目でございます。こちらのほうにデベロッパーから見た

マンション再生の課題と管理への対応というのをまとめてございます。直面する課題、再生段階と管理段階に分けて、再生段階で大きいのが2つとプラスしてもう2つと、それから管理段階に関しては、デベロッパーの手は離れておりますが、それでも分譲時にいろいろな工夫をしておるということを後ほどご説明させていただきます。

それでは、課題についてご説明させていただきます。その下、4ページ目をごらんください。高経年マンションは良好なストックに関してはもちろん維持保全して流通をしてという形で、できるだけ長くお使いいただくのがよろしいかと思っておりますけれども、一方で、耐震性がある場合でも老朽化で安全性に問題があったり、あるいは質的に陳腐化している場合というのもございます。この質的な陳腐化という点でいきますと、購入者の需要というのはだんだん時を追って変わっていくものでございまして、下の丸が3つあるところの真ん中の部分、マンション建替えの前後のスペック比較というのを outsizing させていただきます。

これは私どもの会員会社の建替えた物件の建替え前のスペックと建替え後のスペックを並べたものでございます。これでいきますと、建替え前の物件は旧耐震で階高が2,800ミリであったということでございます。この階高に関しては、いわゆるフルリノベとかでも階高を上げることはもちろんできませんので、今の標準的な物件の事例というのは右側に挙げさせていただいていますが、階高3メートルぐらいが、今一般物件でも標準的になっていると思いますので、なかなかこの部分というのは、フルリノベだけでは対応できないということは指摘させていただきたいと思います。この建替えに関しては2,800ミリが階高3,300になって、天井高も2,350が2,600になるなど、スペックの改善が図られたものでございます。

それから、右側でございますが、マンション建替え法で敷地売却制度が現在ございますが、実は古い物件でも構造等によっては耐震性が出てしまうと。したがって、敷地売却制度が使えないというような事例というのが実際に会員会社の検討事例でもあるということでございます。I s 値0.6より大きければ耐震性ありということですが、港区の旧耐震の物件の事例で7階建てですが、I s 値0.896と高い数字をたたき出したために、敷地売却制度というのが使えなかったという事例もございました。こういった形で、老朽化で安全性に問題がある、あるいは質的に陳腐化した場合等々についてもマンションの再生ができるような形での手法の充実というのが望まれると思っております。

おめくりいただきまして、次、右下にページ5というところがございます。団地の再生

には、住み続ける棟と建替える棟を分割するなど、柔軟な再生に資する方策が望まれると考えております。こちらの左下の模式図でございますが、これは私どもの会員企業が実際に直面した団地の建替え検討案件を模式化したもので、若干デフォルメをしているのでございますけれども、団地6棟中5棟は東日本大震災でかなり建物の被害を受けて建替えの機運が高まりました。しかし、1棟については幸いにも被害が小さかったということで、こちらについては建替えに反対の方が多かったということです。模式的に書いておりますが、団地全体ではA棟からF棟までで、それぞれ建替えの賛成者の割合がA棟だけ2分の1、BからFはそれぞれ10分の9というふうにモデル的に置いておりますけれども、この場合、団地全体で計算すると6分の5になりますので5分の4の要件を満たします。BからF棟については10分の9の賛成比率ですので、各棟3分の2という要件を満たしますが、A棟については各棟3分の2の要件を満たせないため、団地の一括建替え決議は不成立になってしまうと。したがって、この物件の場合には建替えについては頓挫してしまったという残念な状況でございました。こういったところを対応するためにも、一部の敷地を分割するような形での柔軟な再生に資する方策というのが望まれるところだと我々は考えております。

続きまして、下のページ、6ページ目、これは合意形成の問題でございます。なかなか難しい問題だと思いますが、左下の問題については、高経年マンションで専有部分に相続が発生して相続人の共有財産となったけれども、相続人が別の場所に行ってしまうと空き家になって未登記になっていたとかという形で、権利者の探索が困難になっている場合で、こういったことが現実でございます。こうなってしまうと、建替え決議の際に、決議に参加できないとなると賛成しないという扱いになってしまうので、建替え決議の障害になってしまうという問題がございます。

それから、右側のところですが、これもなかなか現行の法律で難しい問題があるというのは重々承知した上で申し上げますが、実際に建替えの際には転居、仮住まいを伴うということがありますので、例えば別敷地に権利変換するという非常にテクニカルな話ですけど、そういう形で転居の回数を減らすというようなことも検討してはいかがかと私どもとしては考えております。

続きまして、おめぐりいただいて7ページ目でございます。これは建築規制の運用の柔軟化が望まれる例でございます。左側、総合設計の壁面後退と書いてありますが、基本的にデベロッパーが入って建替え事業をお手伝いさせていただく場合には、デベロッパーが

保留床を買わせていただいて、新築分譲マンションとして分譲させていただいて事業費を回収するというのが通例でございますので、できるだけ容積を大きくとりたいと。その分で保留床を大きくとりたいというふうに考えることが多いのですが、その場合に、もちろんマンション建替え円滑化法の容積割り増しもございますが、例えば東京都とか行政でおつくりになっている総合設計の許可要綱というのを満たして容積割り増しを得る場合もございます。

ただし、この場合、当然容積割り増しを得るかわりとして空地を設けたりすることになりますけれど、この要件が実は小さいマンションを建替える場合には非常に厳しいということを指摘したいと思います。狭小敷地のマンション、例えば間口が20メートル、奥行き30メートルで容積率200%、これはあくまでモデル的につくっているわけですが、ここに建物幅が15メートル、奥行き20メートルで4階建ての12メートルの建物が建っていたと仮定して、仮にこれを建替えるときに総合設計を使おうとすると、後退距離が決められていますので、建物幅を現行どおりにすると、建物の高さは1メートルになってしまうので、容積はそもそも消化できないと。建物の高さをせめて同じにしようよという、建物の幅が小さくなってしまいますので、結果、総合設計を使って容積の割り増しが受けられるわけではなくて、むしろ総合設計を使うと容積が減ってしまうということになってしまいます。ということで、なかなか小さい古いマンションの建替えというところには、こういったところに手を加えることが必要なのではないかとというふうに我々は考えております。

あと右側ですが、日影規制の導入で建替えが困難になっている例が散見されるということを指摘させていただきたいと思います。これは会員会社の検討事例を様式化したものですが、日影規制はご承知のとおり、建築基準法改正、昭和51年のときに新設されたと聞いておりますけれど、それ以前に建てられたマンションを建替えようとする、建替え後に日影規制を勘案すると、容積がほとんど3分の1になってしまうというような事例もございます。このあたりについて、非常に難しいとは思いますが、何らかの手当てが必要ではないかと考えております。

下の8ページ目、これは再生の課題のほうですけれど、改めて申し上げますと、耐震性ありでも老朽化・陳腐化したマンションの再生手法を充実させていただきたいということ。それから、団地の再生で、住み続ける棟と建替える棟を分割する等、柔軟な再生に資する方策が必要だというふうに考えております。老朽化マンションはこのまま急増するので、思

い切った対策が早急に必要ではないかというふうに私どもは考えております。

続きまして、最後に管理について若干触れさせていただきます。先ほど耳の痛いお言葉もございましたが、マンション分譲時には、私どもは住戸別に管理費とか修繕積立金についてきちんと重要事項説明書のところで説明をしております、長期修繕計画についても当然マンション全体で基本的には30年とか30年以上の会社もございますけれど、この修繕費を積み上げ計算して、それを賄えるように修繕積立金を計算して購入者に提示するようにしております。

私どももできるだけ長寿命化、大規模修繕の周期の長周期化等で費用負担の軽減を図っていくというような工夫もしております。これは野村不動産様の事例ですけれど、外壁塗装や下地補修、シーリングの修繕周期等を工法の見直しで長期化、12年を16から18年に長期化したということとか、あるいは専有部内の給排水管について高耐久化・長寿命化などをされているという工夫をしている会社もございます。

それから、最後のページになりますけれど、それ以外のソフト面でも分譲時にいろいろ工夫を凝らしております、一番上のAI INFOというのは大京様のものですが、電子掲示板というのをエントランスに入ったところの共用部に置いて、無人コンシェルジュみたいな形で取り組まれているということもございます。左下はコミュニティ形成ということを分譲時にあらかじめ企画として入れ込みまして、総合管理組合に承継するというような工夫をしているところもございます。

また、右下、これは各社ともおこなっておりますが、これは三井不動産レジデンシャル様の写真を載せていますが、住宅設備機器のメンテナンス保証であるとか、あるいはアフターサービス終了後も毎月定額でメンテナンスサービスをするとか、有償での保証延長等を提供したりと、こういう工夫もして、できるだけ長期間にわたっていいストックを維持したいと努力し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。

【委員】 ○○様、ありがとうございます。

それでは、ただいまのご説明について、不動産協会からのご説明、特に再生について詳しく問題提起や課題もお示しいただきましたので、皆様のほうからご質問やご意見があればお願いいたします。

○○様、6ページ目と7ページ目には、再生の課題になっている点についてご指摘がございまして、課題まででちょっと遠慮さみですけれど、具体的に何かこうやったほうがいい

かなというのは読み取れということでしょうかね。

【一般社団法人不動産協会】　　そういう形でお願いできればと存じます。

【委員】　　そういうことですね。はい、わかりました。

何かご質問、ご意見ございますでしょうか。お願いいたします。

【委員】　　6ページのご提案というか、転居の回数を減らす建替えということで、参加組合員として分譲会社などがB棟の敷地を取得して、そしてそちらに建替えてという、現行の区分所有法では同一敷地の要件は外れましたけれども、敷地がある程度重なってはいけなくてはいけないと、ちょっとでもそういうところでなくてはいけないということですが、それはそれとして、法的な理論的な問題は別として、現実こういう隣地をデベロッパーなどが用意できるということの可能性というか、実質的な可能性というか、素人目にはなかなか難しいのではないかと思いますけれども、いや、そうではないと、比較的容易だと。そのあたりの感触というか、そういうことを教えていただければ、制度としてはこういう制度を考える必要があると思いますけどいかがでしょうか。

【委員】　　お願いします。

【一般社団法人不動産協会】　　ありがとうございます。おっしゃるとおり、容易ではないというのが正直な感想ではございますが、会員会社が建替えを検討している中で、たまたま権利者の中にちょうどいいような大きさの敷地をお持ちだった権利者がいらっしゃったということで検討できればよかったという事例はございます。

【委員】　　わかりました。

【委員】　　お願いいたします。

【委員】　　まず、ご質問というか、ご意見を伺いたい点は、5ページの資料で、これはいわゆる一括建替え決議の場合に非賛成棟が存在した場合のお話ですが、団地内の一部の棟のみを建替える、いわゆる部分建替えの場合も、敷地を分割できるような制度が伴っていないがゆえにあまり利用されていないというようなことも聞いたことがありますが、部分建替えをやりやすくするためにも、団地敷地の分割は有効だとお考えでしょうかという点です。

【委員】　　お願いいたします。

【一般社団法人不動産協会】　　ご指摘のとおりで、有効ではないかというふうに私どもは考えております。

【委員】　　更に、先ほどの〇〇委員のご質問ですけど、建替え決議で、敷地以外の場所

で建替える、いわゆる「引っ越し建替え」を実現することはできないですけれども、敷地売却決議を活用して、最終的には違う場所のマンションに移っていただくという形で「引っ越し建替え」を実現したという事例はあります。

【委員】 補足ご説明もありがとうございます。

そのほかにご質問、ご意見ございますでしょうか。はい、どうぞ。

【委員】 4ページの事例の質的陳腐化という内容をちょっと質問したいのですが、私もマンションの再生に関して質的陳腐化って実態上は聞いていますけれども、なかなか法制度上反映しにくいので、内容をお伺いしたいのです。ここで今、階高が低いことというのを挙げられていて、私も昔、公団のアパートではりせいが低くて頭をぶつけているというのがよくあったので、これは非常によくわかるのですが、これ以外の項目というのは、例えばどんな項目がありそうですかね。

【一般社団法人不動産協会】 今まさに我々もそこについて検討中ございまして、いろいろアイデアとしてはありますが、まだこれとって申し上げられるものが今ないのが実情でございます。検討中でございます。

【委員】 ありがとうございます。

そのほかご意見、ご質問ございませんでしょうか。大丈夫でしょうか。

ありがとうございます。改めまして、5団体の皆様、ご説明どうもありがとうございました。

それでは、まとめまして、今日は参考資料1、2、3というふうにございますが、皆様に議論していただきたいのは参考資料2のところの論点について、今日は詳しいお話を聞きましたので、それも踏まえて議論していただきたいのですが、今日、参考資料3といたしまして、議論にぜひ補足した情報として、たしか前回の小委員会で〇〇委員のほうからご質問があった東京都のマンション管理条例に基づく管理の届出内容について一部しかご紹介されてなかったもので、内容をということでございましたので、東京都の〇〇委員のほうから追加でご説明していただいても大丈夫でしょうか。お願いいたします。

【〇〇委員】 では、簡潔に説明させていただきます。参考資料3は前回の資料でございますので、めくっていただいて、A4の縦使いのものが実際の管理状況の届出書になります。この様式につきましては、条例の施行規則で規定してございまして、本年の9月26日に公布済みでございます。届出の更新は5年以内ごとになります。この届出様式につきましては、表裏の2ページ物になってございますが、まず、マンションの概要といた

しまして、所在地、マンション名、それから管理形態等について記載していただきます。

その次の下の段でございますけれども、管理不全を予防するための必須事項といたしまして、これはいわゆる7項目と我々呼んでおりますが、管理不全の兆候の有無を判断する事項といたしまして設定したものでございます。管理組合、管理者等、管理規約、総会開催、管理費、修繕積立金の設定、大規模修繕工事、こういった7項目についてある・なしで答えていただきます。

めくって裏面でございますけれども、まず上の段に適正な維持管理に関する事項といたしまして、例えば長期修繕計画の作成ですとか、滞納対応に関するルール、また空き住戸の割合または戸数ですとか、同じように賃貸住宅の割合または戸数、こういったものについて記載していただきます。

次の真ん中の段で、社会的機能の向上に資する取組に関する事項といたしまして、防災への取組として自主防災組織ですとか、マニュアル等の整備、それからバリアフリー化とか環境への取組または実施といたしまして、共用部のスロープですとかLED化とか、そういったものについて記載していただくと。さらに、地域コミュニティの形成等の取組といたしまして、町会等との共催事業といたしまして、例えば防災訓練ですとか、運動会、清掃活動、こういったものをやっているかということで記載していただくと。

最後に、連絡先といたしまして、こちらは管理組合の理事長に限らず、窓口になってくれる指定された区分所有者または管理業者等となってございます。

こちらは実は、もう1回見ていただきますと、太枠で囲っている部分が、例えば表面のマンションの概要の所在地とマンション名、それから、その下の段の管理不全を予防するための必須事項、これも太枠で囲ってございます。裏面の連絡先の属性、住所、氏名、これも太枠で囲ってございます。これらが必須事項として必ず記載していただく事項ということで、そのほかについては任意とはなっておりますけれども、なるべく記載していただくように簡易なものにしてございます。

それから団地管理組合の場合、表面にありますけれども、各棟別に出していただくこととなりますけれども、それにつきましては、下線で示している部分、例えば戸数ですとか階数とか新築年月日とか、その他管理不全を予防する必須事項であれば、管理費とか修繕積立金とか、こういう下線部だけ棟別に書いていただくということで、なるべく手間がかからないような形をとってございます。

説明は以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

それでは、5つの関係団体、そして今、東京都からもご説明いただきました内容を踏まえまして、今後のマンションの管理適正化、そして再生を円滑にしていくということに関しましての意見交換をしていただきたいと思います。追加の質問でも結構でございますし、できるだけ論点に沿っていただいて、皆様のご意見をいただけたらと思います。

それでは、まず、ご発言ある方からどうぞ。

ありがとうございます。今日は管理の水準の議論が多かったかと思います。マンション管理士会のほうでもそういうことをされて、それから計画修繕施工協会のほうでもそういうものがいろいろあるわけですが、この論点の中でもこういった適正化を誘導していくのにどんな仕組みが必要かということでございますので、少しこのあたりについても情報、皆様と意見を交換できたらと思います。それぞれがやっているから、それぞれでいいのではないかと、いや、もう少し何かまとめてやったほうがいいのではないかと。あるいは今ここに行政が関与していないけれども、もう少し何か行政が関与したほうがいいのではないかとというご意見もあると思いますけれども、〇〇委員、いかがでしょう。

【委員】 すみません。その話に入る前に、東京都さんにご質問があるのですが。

【委員】 ご質問、わかりました。はい、どうぞ。

【委員】 団地の場合の届出書の書式ですけれども、これは土地の権利形態について、所有権か借地権かは記載欄がありますけれども、土地共有団地なのか、土地が別々の団地なのかについては記載欄がありません。団地は団地内建物が存する土地が共有か否かで管理の形態も全然違ってきますし、自らの団地の形に合わないような規約を設定しているような団地も多い状況の中で、この点を尋ねなければ管理状況がわからないということもあるかと思えます。あえてこの点については書式に入れていないということでしょうか。

【委員】 よろしいでしょうか。

【委員】 敷地の形態とか、土地の権利関係につきましては、例えばその他という記載がございますので、そちらに記載していただくことになると思いますけれども、この条例の目的としましては、管理不全を予防するというもので、まず、必須事項である7項目についてきちんと記載していただいて、ないというようなものがあれば、行政が積極的に関与していくというものでございますので、例えばそういった問題があれば、我々行政職員、またはマンション管理士等と一緒に管理組合に出向いて、そういった細かな状況についても把握しながら対応していくことになるかと考えてございます。

【委員】 ありがとうございます。

【委員】 ありがとうございます。今、記入上の注意点のところ、記入の手引を参照してくださいということがあります、そこにそういうことを書く予定があるのでしょうか。

【委員】 今いただいたご意見を参考に、現在作成中でございますので、検討してまいりたいと思います。

【委員】 ありがとうございます。

そのほかにご意見等ございますでしょうか。東京都がこのような届出制度を来年の4月からスタートするというところでございます。

【委員】 とっても細かいことで申しわけありませんが、東京都の修繕積立金の額というのがございますが、これはマンションの評価にも係りますけれども、駐車場使用料を修繕積立金に回している例と回していない例があつて、その場合、回した額と修繕積立金の合計額を書くようにきちっと指導されるといいと思います。そうしないと、Aマンション、Bマンションを比較したときに誤った評価をする可能性がありますので、ご注意いただければと思います。

【委員】 ありがとうございます。ご注意いただければということで、回答は別に。

【委員】 いいです、いいです。

【委員】 それも記入の手引の中にちょっと工夫していただけるといいかなと思ひました。ありがとうございます。

そのほかにお気づきの点、ご質問、ご意見ございましたら、よろしく願いいたします。

【委員】 すみません、前回言い忘れたことを言いたのですが、よろしいですか。

【委員】 はい。

【委員】 敷地売却制度に関する基準を、老朽化の基準、あるいは危険の基準をつくる必要があると思ひますけれども、そのときに、現在、被災マンションの敷地売却制度があつて、被災マンションでは大規模一部滅失というのが合意の要件になっているのですが、その基準があります。その基準とできるだけすり合わせて、新たにもし制度ができる場合は被災マンション法の敷地売却制度も包括するようにならされるとありがたい。その理由は、被災マンション法のほうは決議後の事業法というのがついていないので、いわゆる解消組合が設立された後の流れができていないので、むしろ現在の建替え円滑化法の仕組みを使いたいという、そういう希望が多いのです。ぜひ包括するような制度にしてい

ただけるとありがたいというふうに思います。

【委員】 どうもありがとうございます。

【委員】 ○○委員のおっしゃるとおりですけど、さらに申し上げれば、全部滅失マンションが被災マンション法上の再建決議をして、「建替え」をしていくときに円滑化法上のマンション建替事業を使えないので、どんなに大きなマンションであっても等価交換手法でしか実行できません。土地の共有関係しか残っていないからという問題はありますが、「再建」だからマンション「建替え」円滑化法にのらないという形式的なロジックだけで実行のための事業法が使えないというのもどうかと思いますので、本来そういうところも整備すべきです。今回の検討の対象外ではありますけれども、行く行くは○○委員のおっしゃったことと併せて考えていくべきだろうとは思っています。

【委員】 ありがとうございます。被災マンション法の課題というか、その後の事業の課題というふうに思えば、いうことですね。

【委員】 再生の円滑化の中に「復興」も入ると、再生は復興を含むというふうに考えると、被災マンションも課題になるのではないかとということです。

【委員】 ありがとうございます。おっしゃるように、今、論点として出された以外にも重要な論点もあるかもしれませんので、お気づきのことがあれば、ぜひご発言、ご指導いただければと思います。

そのほかに何かございますでしょうか。お願いします。

【委員】 団地型マンションの柔軟な再生に向けた取り組みの中で、いわゆる敷地売却決議とか敷地売却事業の話ですけれども、これも建替えとかを検討する前提として、実は敷地についての権利関係が正しく登記されていないというようなケースが結構ありまして、建替えを検討する前提として、例えば、全員で共有物を分割して敷地の関係を整理して、それからでなければ建替えはできない（特に、一括建替え決議）という団地が結構あります。そういった敷地の整序をも特別の多数決決議と事業法的仕組みでもって実現できる仕組みがぜひ必要だなだと思います。

具体的には、2つの団地の規約で規約敷地という形で両方の団地の全員の団地建物所有者の共有地があって、それがそれぞれの団地の敷地権登記でそれぞれの専有部分に貼りついてしまっているというようなケースがあります。区分所有法の66条が5条を準用していないので、団地規約に基づく規約敷地ってあり得ないですけども、地方公社が供給している長期割賦分譲団地でこれがよく見られます。最初は全部が単独所だったものが、償

還の時点でそれぞれの団地関係に分かれてしまうことが原因ですが、敷地の整序（現行法上は全員同意）ができなければ建替えが不可能だというような団地にも使えるような形で敷地分割制度は整備されるべきだというふうに考えます。

【委員】 ありがとうございます。今のは論点でいうと5ページ目のところに関連するご意見であるということでございますね。ありがとうございます。

そのほかにご質問、ご意見等ございますでしょうか。今日は5団体の方に来ていただきまして、いろいろなご意見をいただきました。どうぞそちらのほうからも、何か質問攻めにだけ遭ってという、きっとほかのご意見も聞かれて、今質問攻めから少し解放されたから、ご質問やご意見があればどうぞ。

【委員】 もしなければ、ちょっとよろしいですか。

【委員】 はい。

【委員】 前回私が発言したことの補足修正ですけれども、前回一団地認定の解除というお話をしたのですが、正確には一団地認定の範囲を変更してほしいということで、一部売却する敷地の部分だけ外したいという意味です。そうすると、ほとんどの人には影響がないので、唯一影響があるのは分筆する敷地境界の人たちだけなので、全体の構成としては、特別な影響を受ける人は全員合意が必要で、それ以外の人は多数決でいいということになります。そういう構成になれば、個人の権利を侵害しているというふうにはならないと思いますけれども、ということを補足だけしておきます。

【委員】 ありがとうございます。そうすると、前回の資料というか、今日の参考資料2の6ページ目のところに関連するご意見の補足というふうに理解すればよろしいでしょうか。ありがとうございます。

そのほかにご意見、ご質問ございますでしょうか。お願いいたします。

【委員】 では、管理のところの話にちょっと戻りたいと思うのですが、適正な管理の中で、例えば長期修繕計画はある程度しっかりあるけれども、それに基づいた修繕積立金の実態になっていない、あるいは不足しているというところがあって、それを適正にするためにはどのようなことが必要かということと、それを管理組合独自でやるのはなかなか難しいと思うのですけれども、サポートするためにはどんなところが足りないかというあたりを一般社団法人マンション管理業協会に伺いたいと思います。

【一般社団法人マンション管理業協会】 解決策は多分、修積を上げていただくしかないわけですが、そのためにも、先ほど申しあげました実質負担がなくなるように、

全額を面倒見かどうかは別として、所得控除であるとか、そういうところで、それぞれの区分所有者の負担が結果的に増えない、税制等で支援してあげる。あとは年金生活の方は所得控除もありませんので、そこは固定資産税の減免で修積の値上げ分をある程度カバーしてもらおうと、そういったことが考えられるのではないかと考えています。公的助成があれば、それにこしたことはありませんが、多分普通に考える正解はそんな感じかなと思っています。

【委員】 よろしいですか。大丈夫ですか。ありがとうございます。

そのほかに。ありがとうございます。

【委員】 管理組合には、借入れをしてでも適正管理をしていただきたいと、考えたときに、今はあまり貸し手がいまいませんけれども、もっとローンプレーヤーを増やして、いつでも低利で借りられるというようなマンション金融支援制度ができれば、それも一つの方策でしょうか。

【一般社団法人マンション管理業協会】 先ほどちょっと説明を省略いたしましたけど、国土交通省に政策要望いたしましたときに、例えばですけど、住宅金融支援機構、今リフォームローン融資は滞納率が10%未満という要件が象徴的についております。これについては、仮に10%を超えるものであっても情報開示をきちっとしているとか、そういった要件をつけてリフォームローンをしてくれないかというような要望はしております。

【委員】 ありがとうございます。

【委員】 よろしいですか。ありがとうございます。

そのほかにご意見、ご質問ございませんでしょうか。

ありがとうございます。今日は5団体の方、改めまして、どうもありがとうございました。貴重なお話ありがとうございました。皆様にご報告いただいたことによって、また今後もしっかり現状を踏まえた議論をしていけるかと思えます。

特にご質問がございませんようでしたら、本日の議事を終了させていただきます。よろしいでしょうか。

それでは、進行を事務局に戻しますので、よろしく願いいたします。

【事務局】 委員の皆様方、ありがとうございました。

次回の小委員会につきましては、12月20日に開催したいと考えております。これまでのご意見を踏まえまして、事務局より取りまとめの案を提示させていただきたいと考えてございます。

また、本日の小委員会の議事概要につきましては、後日、委員及び発表者の皆様に内容をご確認いただいた上で、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2回マンション政策小委員会を閉会いたします。本日は熱心なご議論をいただきまして、まことにありがとうございました。

【委員】 どうもありがとうございました。

— 了 —