

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6年11月22日

【事務局】 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。

冒頭の進行を務めます国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付の事務局の〇〇でございます。

委員の皆様、関係団体の皆様におかれましては、大変お忙しいところお集まりいただきまして、誠にありがとうございます。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

まず、本日の資料の確認をさせていただきます。本日の資料は、表示しております議事次第に記載の資料1から参考資料3まででございます。全てタブレットに保存しております。あわせて、座席表のほうは、お手元に紙面で置かせておりますので、御参照いただければと思います。

続いて、議事の公開に関して御案内申し上げます。本日の委員会は、オンラインで公開して開催してございます。

カメラ撮りに関しては、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、よろしくお願いいたします。

続いて、委員の御紹介をさせていただきます。本日御出席の委員ですが、時間の都合上、お手元の座席表で代えさせていただければと思います。本日、全7名の全ての委員の皆様に御参加いただいております。〇〇委員におかれましては、オンラインで御参加いただいております。

また、本日は、マンションの関係団体の皆様に御出席いただいております。御紹介を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の〇〇様でございます。

【マンション管理業協会】 よろしく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の〇〇様でございます。

【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。

本日、オンラインで御参加いただいております。

〇〇様でございます。

【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。

事務局の〇〇様でございます。

【マンション計画修繕施工協会】 〇〇でございます。よろしくお願いいたします。

【事務局】 一般社団法人不動産協会の〇〇様でございます。

【不動産協会】 〇〇でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【事務局】 また、本日は、オブザーバーとして、法務省民事局の〇〇様。

【オブザーバー】 〇〇でございます。よろしくお願いいたします。

【事務局】 不動産・建設経済局の〇〇様に御出席をいただいております。

【オブザーバー】 〇〇です。よろしくお願いいたします。

【事務局】 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。

報道関係の皆様、御協力をお願いいたします。

(報道関係者退室)

【事務局】 それでは、以降の進行は、〇〇委員にお願いしたいと存じます。〇〇委員、よろしくお願いいたします。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

皆様、改めまして、おはようございます。朝早くからありがとうございます。

それでは、ただいまから第2回の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、本当に委員の皆様には、お忙しい中、御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、マンションの関係団体からの取組の御紹介でございます。事務局から御紹介がありました5つの関係団体の皆様からお話をお伺いいたします。

そうしましたら、それぞれの御説明いただきまして、10分程度ずつ、その後、御質問いただきたいと思います。また、各団体からお話を伺った後、改めて意見交換の時間を設けます。ということで、各団体への追加の御質問とともに、今後のマンション政策について論点がございますので、その点についても御審議いただけたらと思います。

では、説明に移らせていただきたいと思います。

最初に、一般社団法人マンション管理業協会の〇〇様より御説明をお願いいたします。

【マンション管理業協会】      ただいま御紹介いただきましたマンション管理業協会の〇〇と申します。本日は、このような貴重な機会を頂戴しまして、誠にありがとうございます。取組事項につきまして、時間が限られておりますので、早速説明させていただきたいと思っております。着座にて御説明させていただきます。

資料でございますが、「マンション管理業協会の取組」ということで、協会の概要をちょっと書いておりますけれども、管理会社の団体でございます。全国、恐らく管理業者1,800ぐらいあるかと思いますが、そのうちの350がうちの会員ということになります。ただ、受託管理戸数でいくと、全国の9割ぐらいは占めさせていただいているのかなと思っております。

今日は、事業計画をちょっと載せましたが、これを別に御説明するというわけではございませんで、この中で2点、適正評価制度ということに取り組んでいますという話と、それから、管理業界としてこんなことをやっておりますということを御説明させていただければと思います。

まず一つでございますが、「マンション管理適正評価制度」と書いております。既に今までの会議の中で、国土交通省様から管理計画認定制度を法律に基づいてなさっているというお話があったかと思いますが、それとはちょっと別な形で、当協会独自で適正評価制度というものを運営しております。

これは、国の制度である管理計画認定制度につきましては、5年間の有効期間でこの一定水準を超えているかどうかということで審査されていると思いますが、弊会のほうは、毎年やっていただくことになっているんですけれども、6段階で評価をして、「管理計画認定までは至っていないけれども、もうちょっと頑張ったらいけるよ」とか、そういったことがこれで見えるのではないかなと思っております。弊会としては、我々独自の思いとしまして、国の管理計画認定制度と弊会の適正評価制度が車の両輪として進んでいくといいなという形で、今現場で動いているという状況です。

何をやっているかということ、管理の状況につきましても見える化を図りたいと。今このマンションはどういう状況になっているんだというの見える化を図りたいということで、これは国の管理計画認定制度と同じですけれども、一緒に同じような形でやっております。項目としましては、国の項目プラスアルファという形でさせていただいております。管理組合の体制はどうなっているのかとか、建築・設備の関係はどうなっているか、収支

は大丈夫か、あるいは、耐震診断は行っているか、あるいは、消防訓練をやっているか、こういう形で評価をさせていただいて、星5個をもって表すということでございます。

これによりまして、まず、今自分の住んでいるマンションがどんな状況になっていて、それから、「これから何をやっていこう」、「早めにこういうことをやったほうがいいよね」、そして、それによっていい状態を継続させたいということでございます。

マンションの状況につきまして評価させていただいた結果は、こちらの弊会のホームページから飛べるのですが、「マンション管理適正評価サイト」というのがございます。今、この資料では6,239件となっています。今日、先ほど出掛ける前に見たところ、6,265となっていましたので、日々これが変わっていきっており、全国で6,000を超える評価を御登録いただいているという状況でございます。

一つの例でございますが、〇〇というマンションがございまして。最初は、星2でスタートです。それから、星5になり、今は100点満点という形で、管理の水準を上げていただいているといった例で、赤い「認定」という印がありますが、これは管理計画認定を取りましたということで表示させていただいております。そういう意味で、徐々に精度を上げていっているという例だと思っております。

そのサイトを見てもらうと、こういう、結果だけではなくて、住民様のお声とかも載せさせていただいております。赤線を勝手に引いておりますけれども、ここは修繕積立金を4倍上げたということで、すごい頑張っているという。そういったことも、やはりこういう見える化からできたのかなということで、非常に御活用いただいている例なのかなと思っております。

弊会の適正評価制度につきましては、各種のポータルサイトとも連携していただいております。あるいは、銀行様とも、少し金利の優遇をしていただくなどの連携をさせていただいております。できる限りその浸透に努めているという、そういう状況でございます。

これはアットホーム様の資料からちょっといただいたんですけども、最近、前から言われているかもしれませんが、やっぱり資産性の高いマンションは何かというときに、管理というのが非常に目立ってきているということで、非常に管理が大事というのが徐々に徐々に本当に浸透してきているのかなと。そういう意味では、本当に管理を頑張っている、そういったところが評価されるという時代が来つつあるのかなと思ったりしております。

これはうちの勝手な話でございまして、先ほど6,000件を超えましたと話したんですけど、今年度できれば1万件を達成したいと。これは弊会の会員会社が10万ぐら

いの組合様から受託させていただいていますけれども、その1割を目指したいということで、今頑張っていますよということでした。

もう一つの話でございます。これはいわゆる外部管理者方式に関してでございます。特に我々のほうは管理業者管理者方式という形になろうかと思いますが、既に、これは国土交通省様の資料等もちょっと引用させてもらったんですけれども、なかなかその役員、引受手が難しいという状況もございますし、そういう中で、左下にあります、徐々に徐々に外部管理者型のマンションも増えているというような状況でございます。

ちょっと右に書きましたけれども、国の資料によりますと、「区分所有者の無関心」ということの御指摘がございました。高齢化、あと聞いている話ですと、やっぱり夫婦でお働きになっていっちゃって、そこで、土日はゆっくりしたいと思っていたら、たまたま役員になってしまって、それで土曜日は理事会というようなことで、できれば休日はゆっくりしたいというニーズもございます。役員は、なかなかかなりたいものではございません。あるいはまた、その管理については、結構専門的な知識が必要になっております。そういった中で、管理業者にお任せしようという流れが、ニーズが高まっている、そういう状況にあるんだろうというふうに考えております。

弊会としましては、6月に国土交通省様から、管理業者管理者方式につきましてはガイドラインを出していただいたので、今、その周知をしているという状況でございます。

それから、これは管理業者管理者方式の一つの取組例として、そのガイドラインが出ましたので、それを重要事項できちんと説明しているとか、総会前には意見交換会を開催するとか、あと、大規模修繕工事のために修繕委員会を設けるとか、こういった形で、管理業者管理者方式においても、様々な住民の皆様の意見を取り入れる工夫をしているという例でございます。

あと、これはとある個社の例でございますけれども、アプリで対応している例がございます。例えばですけれども、「マンションの入り口をスロープにしようじゃないか」というようなときに、そういった御提案が住民様からあると、それをアプリ上で投票してみよう。「賛成の人はアプリで賛成しましょう」ということでやって、多ければ総会に正式にお諮りすると。こういった形で、区分所有者、住民の皆様方の意見を取り入れるという形で工夫をしているという例でございます。

下に書きましたけれども、管理業者、こういう形で様々な創意工夫をしていますので、できる限り御負担感がない形で外部管理を推進していきたい、そういうふうに思っていると

ころでございます。

以上で説明を終わります。ありがとうございました。

【〇〇委員】 〇〇様、どうもありがとうございました。

それでは、ただいまの説明について、委員の皆様から御意見、御質問があればお願いいたします。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 おはようございます。ありがとうございます。

いろいろなお取組をされているという御紹介をいただきましたが、前半の管理適正評価制度というものがあって、その後に管理業者管理者方式のお話をいただきましたけれども、これからこの管理業者管理者方式というものを採用される管理組合さんが増えてきたとすると、今御会のほうで取組をされているこの管理適正評価制度を、この管理業者管理者方式を選定されたマンションの場合、評価の対象とされるのか、されないのかとか、あるいは、その評価基準をこれから明確化されるのか、その辺の方針みたいなのを御紹介いただければと思って質問させていただきました。よろしくお願いします。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

よろしいですか。

【マンション管理業協会】 御質問ありがとうございます。

管理業者管理者方式は、マンションの管理の一つのニーズに沿った一形態だと思っていますので、適正評価ということで、管理業者管理者方式を取っていれば有利であるとか不利であるとか、そういった形のことを正直今考えておりませんので、どちらかというところ、適正評価は適正評価で、管理業者管理者方式は管理業者管理者方式でという形でやっていくのかなというイメージで今考えているところでございます。

【〇〇委員】 よろしいですか。

今のところは独立させて、特にその項目を入れる予定はないけど、今のところですね。

【マンション管理業協会】 特殊な評価事項とかが出てきたらまた考えますが、今のところ、適正評価にそれをどう反映させるという形で、通常の理事会方式と区別して何か評価しようということは、想定はしていないという状況です。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

そのほか、いかがでしょうか。御質問ありますでしょうか。

お願いいたします。

【〇〇委員】 これは管理業協会様ではなくて、国交省のほうにお尋ねをしたいんですけど。先ほどの協会の制度は6,000を超えたということですが、国交省のほうの制度はどのくらいあるのか、私、前にお聞きしたかと思うんですが、教えていただければと。大体、今何件ぐらいかという。

【〇〇委員】 よろしいですか。

【〇〇参事官】 前回お示した資料ですと1,250ぐらいだったかと思うんですが、直近の10月末の時点ですと1,400件を超えているような状況になっています。

【〇〇委員】 ありがとうございます。よろしいですか。

【〇〇委員】 どうもありがとうございました。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

そのほか、いかがでしょうか。

お願いいたします。

【〇〇委員】 とてもいい取組だなと思ひまして、お話を伺いました。

最初に、マンション管理適正評価制度で、大変素朴な質問なんですけれども、管理計画認定制度をとれるとすると、大体この星の数で言うと幾つぐらいになるのでしょうか。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

適正評価制度と認定制度の関係もこれで見えてくるかもしれませんが、いかがでしょうか。

【マンション管理業協会】 すみません。資料が手元になくて申し訳ありません。大体星4、5あたりが該当すると思っております。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

あともう一点なんですけれども、管理業者管理方式につきまして、確かにこの後、非常に増えてくるというのは、私も現実的にはそうなのかなと思うんですが。お客様のほうの情報を拾っていく取組について、今いろいろお話しいただきましたけれども、管理する側として、お客様の信頼を得ていくために、今後特に取り組んでいこうとかというものがありましたら教えていただきたいなと思うんですが、いかがでしょうか。

【マンション管理業協会】 ありがとうございます。

それはやはり一番大事なのは、お客様の思いをつかむということでございますので、管理業者管理者方式だからといって何でも勝手に決めていいものではないと思っていますの

で、そこはしっかり区分所有者の皆様の思いを引き止める、まさに先ほどアプリの例も出しましたが、そういった工夫がやっぱり一番重要だと思っております。

【〇〇委員】      ありがとうございました。

【〇〇委員】      ありがとうございます。

そうしましたら、〇〇委員がお手をお挙げいただいておりますので、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。すみません。オンラインの参加となり、失礼いたします。

私の質問は非常にシンプルでして、このJワザック両国が非常に評価が上がったという御紹介がございました。この上がった理由なんかを、もしこちらの協会のほうで何か思い当たるところがあれば教えていただきたいと思います。質問いたしました。よろしくお願いします。

【〇〇委員】      よろしいでしょうか。お願いいたします。

【マンション管理業協会】      こちらのマンションは、お聞きしていますと、やはりいろんな方がお住まいになっていて、実際にお住まいになる方、賃借人の方、いろんな方が入っていらっしゃるマンションで、そこで、このマンションをこれからどうするかについて、適正評価という形でやってみて星2が出ましたと、これでいいのかという形で動かしていただいたというふうに聞いております。住民の声も資料に載せさせていただきましたけれども、それがうまい形で活用されたのかなと思っております。

【〇〇委員】      ありがとうございます。

【〇〇委員】      大丈夫ですか。

【〇〇委員】      今のお話では、適性評価がモチベーションになって、非常に評価が低いので皆さん危機感を持って取組を始めたと理解いたしました。

そういったモチベーションとなって、何をして、こう点が上がったみたいな、協会のほうではそういう仕事はされていないのかもしれませんが、そういったノウハウというか、知恵の蓄積をどこかにして、それを他のマンションにも共有できるいいと思いました。

ありがとうございます。

【〇〇委員】      どうもありがとうございました。

私もこのマンション、ヒアリングさせていただきましたが、星2になったときに非常に危機感を持って、ぜひみんなで頑張ろうということで、次の年にはもう星5つということ

で、この評価制度を自分たちの改善点のチェックポイントにされていたという事例かと思っています。ありがとうございます。

そのほかに御質問ありますか。

〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 このマンション管理適正評価制度、非常にいい制度だと思うんですけど、ちょっと議論しておかなければいけないかなと思うのは、国のほうの管理計画認定制度、それから、その認定の公表という仕組みがありますけど、それとの関係を補完するものなのか、また別のものなのか、趣旨はどれだけずれていてどうなのかというところを少し議論しなければいけないのではないかなというふうには思います。

管理計画の認定というのは、まずつくるところと申請するところ、それから認定、公表という形になっているんですけど、どうして管理組合と区分所有者が管理計画を策定して、それを認定申請するかというと、言うまでもなく、適正化法の5条で、管理組合と区分所有者は、国の指針、地方自治体のつくる計画に則って、そして、各種ガイドラインとか、マニュアルとか、規約とか、様々なものに基づいて管理をしなければいけないという義務を負っていますけれども、そういう求められている管理と自分たちが今やっている管理とのずれを、この管理計画をつくるということで、改めて認識をして、それに近づけていこうというふうに目覚めていただくという趣旨が一つと、それから、そこで出てきた情報を行政さんに集中して、そして、行政がそのマンションの管理状況を把握した上で、必要な措置を、必要な支援策を講じていけるようにという、2つのものがあつたと思うんです。

このマンション管理適正評価制度は、そのうちの認定の中身を公表することで、いい管理をしているところがさらに市場で評価されることで、そのモチベーションになり得ると。そういうところに多分一番意義があつて、そういう意味では、マンションの管理がマンションの価値を生み出していくというようなところを補完するような役割を負っているような気がします。

その前の段階のところで、この評価制度を管理計画の認定申請、それから、認定というところにどのように組み込んでいけば全体としてこの趣旨が全うできるかなということを少し考えているんですけども、その辺りは、管理業協会様のほうはいかがでしょうか。

【〇〇委員】 管理業協会様への御質問になります。

【〇〇委員】 はい、意見もプラスしています。

【〇〇委員】 みんなと考えていかなければいけないと思いますが、取りあえずは管理

業協会様への御質問ということです。お願いいたします。

【マンション管理業協会】      ありがとうございます。

協会の立場として、国の制度がどうこうと申し上げるのはおこがましいのですけれども。せつかく国のほうでマンションの見える化ということに舵を切られたものだと思っておりますし、我々としては、国と一緒に一体となってその流れをつくらせていただきたいと思いますので、まずは、なかなか認定を取るというのは、一定の水準がありますので、やっぱりそこにいっていないところは、結局、認定を取れないなら誰も申請する必要もないわけですし、申請しても取れないわけですから。そこを我々のほうをまず使っていて、星2、星3あたりで、もうちょっと頑張ったら、星4になったらそろそろ認定も取れるんじゃないという形で、ステップアップとして使っていただくというのも非常に有効なのかなと。

しかも、当方のほうは、毎年やらせていただいていますので、まさに人間ドックと同じでございます。毎年毎年、管理の状況をチェックして、認定に近づいていこうという形で御利用いただくと大変有効ではないかなと、そういうふうに勝手に思っている次第でございます。

【〇〇委員】      ありがとうございます。

皆様の御質問まだまだあるかもしれませんが、予定の時間になりました。

今、管理業協会様に御説明いただきましたことを具体的に考えている自治体も出てきているようですから、こういった形で引き続き皆さんと検討していく必要があるかなと思いました。

また、私のほうからも質問、今ではなくて後でお答えいただいたらいいのだと思ったのですけれども。先ほどの資料の12ページのところに、管理業者による外部管理者の受託状況と会社数でお示ししていただいているんですけど、マンション数でするとどのぐらいの割合があるのか。マンション総合調査でも示していただいておりますが、もし管理業協会で見分けることがあれば教えていただきたいなと思いました。

また、14ページのところで、ガイドラインに沿って丁寧に各社が対応していただいているということもあるかと思いますが、これもまた後で御意見聞きたいんですけれども。今、この中でも幾つか法規制をしていくというようなことも考えられるのではないかと思います。ディスカッションをしている中で、しっかりしているところでは、むしろ法規制していただいたほうが良いという考え方もあるのかなと思ひまして、その中で、こういった項目

がそれに該当するのかを、御検討いただいている、ディスカッションしていただいているのであれば教えていただきたいなと思いました。また後でお時間まとめてとりますので、教えていただけたらと思います。ありがとうございます。

そうしましたら、10分たちましたので、次の御説明をお願いしたいと思います。

次は、一般社団法人日本マンション管理士連合会の〇〇様より御説明をお願いいたします。よろしく願いいたします。

【日本マンション管理士会連合会】 日本マンション管理士連合会の〇〇です。着座して発表させていただきます。

我々、日本マンション管理士会連合会なんですけれども、略称で日管連というふうに言っていますけれども、我々の取組としては大きく3つ、マンション管理士賠償責任保険、これはマンション管理士が入る賠償責任保険ですので、一般的なものだと思います。それと、マンション管理適正化診断サービス。もう一つ、最後に、管理組合損害補償金給付制度です。こちらのほうの概略を説明させていただきます。

まず、マンション管理士賠償責任保険ですけれども、一般的に他の士業では加入が義務づけられていることが多いということで、これは平成23年1月1日よりサービスを提供しております。業務行為の賠償が5,000万から1億ということと、身体障害が3億ぐらいいまでつけられるということで、個人情報取扱事業者の追加条項と人格権の侵害担保の条項がセットとなっております。

次に、マンション管理適正化診断サービスですけれども、これは管理業協会様の適正評価制度もあり、国の認定制度もあるんですけれども、平成27年7月1日よりサービスを提供しております。これ、ほかの制度と一番違う点は、給排水とか外壁の現状とその修繕履歴を評価しております。ここは多分、唯一違うところだと思います。これは、管理組合の負担はありません。実施するのは、診断マンション管理士という連合会の資格なんですけれども、賠償責任保険にちゃんと加入している人間ということとして、診断の項目チェック表と診断レポートのほうを管理組合に提出して、これはもう管理業協会様と同じなんですけれども、今後の管理に役立てていただくということで、満点を100点として、「S」、「A」、「B」の3段階となっております。

4ページのほうに、このチェックリストの一部を置いてありますが、これもかなり細かい点がいろいろ書いております。これは認定評価のほうとワンストップで網羅しております。要は、認定基準を全部クリアしていないとS評価は取れないことになっています。

それをクリアして初めてそれプラスアルファの、先ほど言った修繕履歴とかを評価して、S評価までいくかという内容になります。

損害保険会社のほうでこの評価を取り入れていただけたところがありまして、いい評価だと割引を入れてくれるところがあると、かなりこれで活用している組合が多くなっております。インセンティブですね。

これはもう最初からなんですけれども、S評価に対しては、こういうステッカーを提供しておりまして、診断マンションの個別専有部においても火災保険の割引を適用してくれる会社があります。それと、ネット住宅情報機関に管理状況評価として「S」と「A」が評価の記載となっていて、現在診断件数として、9月末時点で2万1,714棟、今年2万棟目は突破しましたので、2万棟目のマンションに対しては、記念品の贈呈をさせていただきました。全国のマンション棟数における17.8%がやったというような概算の数字になっております。

次に、管理組合損害補償金給付制度なんですけれども、我々、連合会としては、適正化法に規定されているとおり、マンション管理士というのは、管理組合・区分所有者に対しての相談に応じて助言・指導するという。要は、管理組合の側に立って寄り添っていくというのが、我々の法的業務になります。この説明をしている中でも全部そうなんです、要は、ユーザー保護の観点から制度のほうを立ち上げております。

この管理組合損害金給付制度なんですが、これはまさに今回の外部管理会社管理者方式にとって一番重要なのは、6月7日に発表されましたガイドライン、こちらにおいては、マンション管理士が監事という重要なポストに就くということがあります。もう一つは、管理組合の口座の印鑑を預かるのが望ましいとされています。マンション管理士が監事になったときに、そのマンション管理士が不正されたらどうなんだよと。利益相反を防止できるのかよというところが一番重要な点になると思います。

まずは、ここの組合の資金の保全ということなんですけれども、総会監督型外部管理者方式というところで、管理会社が管理者方式における印鑑を監事が預かりますよと。そのときに、もしそのマンション管理士の監事が不正を働いたときには、これは日本で私は唯一だと思っているんですけど、横領・着服の犯罪に対して、実損の3億円を補償するという制度を立ち上げております。要は、最初はマンション管理士が管理者になったときの印鑑預かりからの発想です。これは、平成30年から始まっております。これを活用することによって、監事のほうの職務を遂行できるのではないかというふうに考えております。

上限は3億円です。

これにおいても、連合会の資格として、認定マンション管理士制度ということで、研修と、これは効果測定があつて落とされます。ちゃんと勉強していない人間は落とされることになっています。それと、さっき言いました賠償責任保険の、管理者になるときは第三者補償をつけないといけないんですけど、これを両方とも補償で兼ね備えた者が、日管連としては、印鑑を預かる管理者・監事ができるというような資格にしております。

実は、これは、銀行届出印は、そのマンション管理士から印鑑を日管連の本部が取り上げてしまって、日管連の共通印にしちゃっているんですね。ですので、不正を働こうとしても働けないというのが現実的なところですよ。

引出しの都度、マンション管理士監事が確認をして銀行払出用紙を日管連に送り、日管連で押印をするというような仕組みをつくっております。ただ、今は、ネット支払システムがかなり管理会社は進んでいますので、これもID・パスワードは本部のほうで預かるような形になっていますので、補償はつけていますけど、できない仕組みはつくっております。

期待される効果というのは、こういった形ですね。さっきのお話ではないですけど、管理会社管理者方式というのは、かなり今は進んできておりますので、これに対する新たな管理形態の創出ということになります。

実は、8ページの右側に、これ、つい先日発表したんですけども、外部管理者方式への移行ということで、管理会社さんだけではなくて、マンション管理士が管理者になる場合もそうなんですけど、今、一般的に既存マンションにおいて管理者方式を推されていて、移行するところが多いですが、何が何だか分からないというのが管理組合の実態で、終わってから、「あ、これは間違ってた駄目じゃん」というのが非常に苦情として多くなっています。そのために、安全チェックリストというのを作成して、我々のホームページで公表しております。

内容的にこのチェック項目を全部入れていただいて、一つでも外れれば駄目なんです。分からないときは都道府県のマンション管理士会に相談してくれという内容になっていますので、これを公開しております。

要は、一番今、外部管理者方式の中で、こういった管理組合の資金保全、財産保全という観点と、もう一つは、我々、連合会のほうとしては、倫理規定でバックマージン、饗応とかは一切禁止になっています。ただ、これは倫理規定では駄目なんです。実際に利益相

反とか、例えば「マンション管理士監事が管理者の管理会社さんをつるんでしまったらどうするんだよ」という意見は多分いっぱい出ると思います。我々はその倫理規定で止めてはいるんですけども、実際、これ、法律を改正するに当たっては、監事及びマンション管理士に対しては、罰則を設けてほしいんです。こういうような両方きちとした縛りをしないと、やっぱり完全な制度とはならないというふうに我々は考えています。これはあえてお願いしたいと思います。

それと、地方公共団体の取組で、例として、愛知県マンション管理士会が、名古屋市との独自事業の取組をさせていただいています。専門家派遣事業、それから、外部役員派遣等支援事業ということで、ここに例を挙げさせていただいております。これ、令和2年3月に、愛知県マンション管理士会と名古屋市と協定を結んで実施している内容でございます。

事例報告とこのページには書かれておりますけれども、要は、総会が開かれていないとか、管理規約がないとか、積立金の設定がない、大規模改修をやっていない、どれかに該当するマンション、届出が提出されていないマンションへ、管理士が何回か訪問してヒアリングして、アドバイスシートの記入の上、助言する事業ということなんですけれども、実施結果のほうはここら辺に書かれておりますので、参考にしてください。

もう一つは、長期修繕計画の作成支援業務ということで、これは非常に有効だと思っております。マンション管理センターのシステムを利用させていただいておりますけれども、こういったのもどんどん進めているというところです。

あとは、外部役員の派遣業務ということで、これも同じですね。管理不全マンションへの外部役員の派遣事業ということで、継続先3件が終了して、去年開始した2件は今年度も継続しているという内容になります。

私、実は、東京特別区長会調査研究機構というところに今年参加させていただき、これは〇〇委員がリーダーになっているんですけど、ここで一番言われているのが、どこまで私的財産に踏み込めるかというのが、行政としては非常に重要なポイントだと。どこまで強制力をもってするのか。例えば、こういうようなところで、相談に来なければ入っていけないんですよ。どこまでそこで強制でやれるかどうかというのは、そういうところを法で規定されないと、行政としては動けないというのが一番の意見になりますので、我々もこういった形で指定認定事務支援法人とか何件も請けておりますが、やはりそこら辺の行政の立入権限とか、強制的に入るところを非常に固めていただきたいというのが研究機構の意見でありますので、ここら辺は御留意いただいたほうがよろしいかと思います。

以上です。ありがとうございました。

【〇〇委員】 どうもありがとうございました。〇〇様より御説明いただきました。

それでは、皆様、今の御発表についての御質問、御意見があればお願いいたします。いかがでしょうか。

ありがとうございます。

【〇〇委員】 どうも御説明ありがとうございました。

9ページのところなんですけれども、名古屋市とこういう提携を結んでいるということで、そうすると、通算6回まで無料ということなんですけれども、これは細かなことなんですけれども、何か期限があるのか、無期限でもう6回までは無料ですよということなのか。そして、その際に、名古屋市からマンション管理士さんに対しての何らかの謝金というか、そういうのも予定しているのかということ。

併せて9ページのところで、特に実際に下のところに「助言・指導」とありますけれども、実際に、多分それぞれの管理組合の相談の内容にもよるんでしょうけれども、マンション管理士さんが、どういう点について特に留意するというか、何かそういう項目があったら教えていただきたいと思います。

以上の3点、お願いしたいと思います。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

〇〇様、大丈夫でしょうか。

【日本マンション管理士会連合会】 すみません。大丈夫じゃありません。うちの会員会の内容のほうの提供資料なので、細かいディテールについては聞いていないんです。

【〇〇委員】 分かりました。私が分かりましたって、ごめんなさい。

【日本マンション管理士会連合会】 報酬とか、内容的な細かいところについては、すみません、そこまで聞く余裕がなかったんです。

【〇〇委員】 分かりました。

例えば、通算6回まで無料という、これは管理組合から見た無料だけど、マンション管理士さんが全部無料で働いているというのは違いますね。

【日本マンション管理士会連合会】 これは多分ですけど、ほかのところと合わせますと、やはり行政のほうから幾らかでも報酬のほうは出ているはずですよ。というか、無料ではなるべく受けないようにというのが。

【〇〇委員】 それと、もう一個、今の通算6回だけど、6回に期限があるのかと。ず

っと6回でいいのか、2年以内とか3年以内とかいうのがあるんでしょうかということと、業務内容の具体的ということで、もし〇〇様自身がほかの行政で連携されている例があったらと思いましたが。

【日本マンション管理士会連合会】 回数としては、多分、事業年度ごとになります。これは各行政さん、皆そうだと思いますので。

内容については、10ページのほうにちょっと書いてあるんですけれども、要は、プッシュ型支援ということで、どこまで助言・指導するかという内容になりますけど、こういうような内容、こういうのを助言するという。さっき言いましたように、総会の未実施だとか、管理規約、修繕積立金、大規模修繕工事、ここら辺を主に助言・アドバイスして、アドバイスシートの記載の上、助言する事業という内容になっています。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

そのほか、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】 すみません。ちょっと教えていただきたいんですけれども。マンション管理適正化診断サービスで、「S」、「A」、「B」という3段階の評価というふうなことでしたけれども、例えば、Bがついたところについて、何かフォローしていくような、そういう取組ってなされているのかというのが一つです。まず、それについて教えていただけますでしょうか。

【〇〇委員】 よろしいですか。Bがついた場合は、SとかAになるようなフォローという意味でよろしいですか。今の御質問は。

【〇〇委員】 はい。

【日本マンション管理士会連合会】 これ、診断マンション管理士が担当しますけれども、管理業協会様のほうの管理会社さんと違って、ずっとそのマンションにいるわけではなくて、単発でやる場合が多いんですね。申し込まれて。そういう場合は、やっぱりそこだけで終わってしまうことは多いんですが、そこではレポートを出して、その後の指導要望をいただければ、継続して助言をさせていただくという形になります。だから、必ずしも継続でその後のフォローができるという状況は、組合次第なんですね。

【〇〇委員】 それは、今の御質問からすると、継続というのは、またマンション管理士業務としてちゃんと締結するみたいな。

【日本マンション管理士会連合会】 そうですね。例えば、私なんかがやっているのは、

顧問先でこれをやる場合は、当然顧問で契約していますから、その後のフォローをして、とにかく上げましょうというので、駄目なところはどんどん指導・助言してアドバイスするという内容になります。

【〇〇委員】      そして、もう一つの質問はいかがでしょうか。

【〇〇委員】      ありがとうございます。

これの取組とは直接関係ないんですけども、地方自治体も非常にマンパワー的に限りがありまして、マンション管理士さんをお願いしているところはかなり業務としてございます。実際そういう専門家の育成に向けて、協会として取り組んでいることがありましたら、どのような取組をなされているのかなというのをお聞きしたかったんですが、いかがでしょうか。

【〇〇委員】      お願いいたします。

【日本マンション管理士会連合会】      例えば、今言っていた適正化診断サービスとか、先ほど言った管理組合損害給付金制度の認定マンション管理士制度もしかりなんですが、要は、適正化診断というのは、現場のほうの状況をどんどん蓄積させていく、要は、研鑽させていくという目的があります。

認定マンション管理士というのは、もともと、先ほど言いましたとおり、マンション管理士が管理者をやる資格ができる。それで管理者をやって、あの制度を使えるという資格で創設していますので、要は、管理者としての目を養える、ちゃんとそういう知識を養えるような制度として、研鑽を積むような研修内容になっています。

【〇〇委員】      ありがとうございます。

【〇〇委員】      よろしいでしょうか。

そのほか、いかがでしょうか。大丈夫でしょうか。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】      〇〇様に伺いたいんですけど、この委員会でも、行政さんの権限をもう少し強化する部分も必要なのではないかと、管理計画の認定の効果のところでも出ているんですけども。先ほどおっしゃったように、もう少しマンション管理士さんの立場でマンション管理を支援しようとするときにも、その前提として、行政さんと連携を取っていききたいという場合に、行政さんのほうの権限がもう少しあったらなというふうに思われる点は多いですかという御質問が一つと、それから、現在の管理組合方式の管理を前提とすると、やはり適正化法上の位置づけとして、管理会社をチェックするような役割をマンシ

ョン管理士さんが担っているということは、そのとおりだと思うんですね。

そこで、今後、管理会社の管理者方式ということがもっと進んでいって、さらに、管理会社管理者のほうの権限もそれなりに大きくなっていくとすると、そのカウンターではないですけど、管理組合の側でそれをチェックするという役割がマンション管理士さんに求められていくんだらうと。そうすると、先ほど監事の罰則だとかいう話もありましたが、基本的には、多分、マンション管理士業法というようなもので、きちんとその資格と仕事内容と責任・責務を書き込むことによって、そういう地位にマンション管理士さんがなれるというふうにも思うので、そういうことも今後は考える必要があるのではないのかなというふうに思います。

【〇〇委員】        ということで、大きく2点について。

【日本マンション管理士会連合会】        すみません。最初、何でしたっけ。

【〇〇委員】        最初は、行政の権限をもっと強化したほうがよいかという点です。

【日本マンション管理士会連合会】        分かりました。

私も東京都の施策のほうに協力させていただいて、何件かマンションを回ったんですけども、やはりそれでも、東京都様の腕章をつけて証明書を持って行くんですけど、それでも、やっぱり強制力がない分、扱いが非常に悪い。追い出されたり、追い返されたりとか、そういうのはありますね。

やっぱり先ほどお話ありましたとおり、行政さんのほうは、人と資源がなかなか難しいところへ来ているんですね。そういう面では、マンション管理士会に頼る部分って非常に大きくなっていると思うんです。そこでマンション管理士が、そういうような強制力を持って、本当にぼろぼろのマンションに対して何とかしなきゃ駄目だよというふうに踏み込んでいけるような権限は絶対的に必要になってくると思います。滋賀県のマンションのよう二の舞を踏まないようにするためには、そういうところを固めていただければ助かると思います。

もう一点は、マンション管理士業法、我々はマンション管理士法と言っているんですけど、もうかれこれマンション管理士も20年以上たっています。ただ、いまだに法に規定されているのは助言・指導だけなんです。あとは名称独占。実際には業務は何をやるのか。何でこのマンション管理士が生計を立てていけるのかというのは、全くないんですね。

もう一つは、我々、日本マンション管理士会連合会というのは、全国46、あと1県、福井県がまだないんですが、46都道府県では会を立ち上げてはおりますけれど、合格者

に比べて人数が少ないです。ということは、我々の連合会に入っていない管理士がこういうことをやっても、何も規制ができないんです。そういう意味では、今、〇〇委員がおっしゃったとおり、マンション管理士法をつくって、日管連が強制加入団体とならないと、全体的なマンション管理士への規制・統括ができないというふうには考えて、最終的には、そこが最終形態だと私は思っております。

【〇〇委員】      ありがとうございます。

お時間の10分がたちましたので、また質疑応答は後でしたいと思います。

〇〇様には、私からもちっと質問があります。後で答えていただければ。

1点目は、この場で、管理計画認定制度をもっと増やしていけないかなということを議論しているんですけども、これに御尽力いただいているマンション管理士さんからすれば、もっとこうしたら増えていくんじゃないかというお考えがあれば。これが、1点目です。

2点目は、第三者管理、いわゆる外部管理者というふうにマンション管理士さん自身もなられ、大変いろんな御心配をされているということもございましたが、この場では、何か法規制に持っていくものがあるだろうかというようなことを議論しているわけですが、先ほどのお話からすると、財産の保全、例えば、通帳と印鑑をしっかり分けて持つこととかがとても大事だよとか、導入の説明が非常に重要で、チェックリストをマンション管理士さん独自にお使いになられているとか、あと、罰則がないことも問題だなというような御指摘もありましたので、もししっかりとこれを、国民の皆さんが安心して暮らして、第三者管理方式を導入できるという目線から見て、こういったところは法的なことを考えていく必要があるのではないかというようなお考えがあれば、教えていただきたいなというふうに思いました。ありがとうございます。

そうしましたら、次の方をお願い申し上げたいと思います。

続きましては、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がこちらに、そして、〇〇様がオンラインで御参加いただいておりますので、〇〇様、〇〇様という順番で御発表ということでよろしいですか。

よろしく願いいたします。

【全国マンション管理組合連合会】      皆様、おはようございます。全国マンション管理組合連合会、略称全管連の〇〇でございます。着座して説明いたします。

私ども、今回2つに分けまして、全管連全体の取組について私が説明し、その後、構成

団体、全管連を構成している団体は今19団体ございますけれども、その中の一つ、福岡マンション管理組合連合会、福管連と申しますが、全管連の〇〇より、理事長派遣について説明いたします。

全管連は、今年で設立38年という非常に歴史のある団体でございます。管理組合団体の連合体でございます。全国で19団体、北海道から九州・沖縄までの団体が集まっております。

事業内容は、ここに書かれておりますが、いずれにしても、我々はマンションの住まい手として、あるいは消費者として、取組を進めております。主要活動としても、一番大きいのは、やはり経験交流が大きいですね。それと、全管連としては、国あるいは行政とも協力、それと意見を提言するといったような活動を続けております。

1983年に設立したんですけれども、この前の前の区分所有法見直しのときにヒアリングを受けたというのがきっかけでできた団体でございます。

マンションの良好な住環境の形成、これは今も変わっておらず、続けていっている活動です。

これが設立宣言ですけれども、非常に長いですが、黄色でマーキングされているところ、ここに今申し上げたようなことが書かれておりまして、大きいのは、やはり主体性を持つ、自主的な管理をしよう、それから、良好なコミュニティを形成しようというようなことは、38年たっても色あせていないというふうに思っております。

これがそのピックアップした内容でございます。ここに書かれているとおりでございます。

先ほど言いましたが、構成団体は、北海道から九州・沖縄まで、ここに示されている19団体でございます。それぞれの管理組合団体が管理組合を会員としている団体です。

これが構成しているイメージ図ですけれども、総会があつて、理事会があつてと、これは普通の団体と同じですけれども、消費者団体でもあるというところが特異なところです。

19団体あるんですけれども、これ以外に、今、東京、長野、愛媛、それから、関西で入会希望の団体がございます。そういう団体、管理組合団体を含めて、今、東ブロック、西ブロック、九州ブロックと、それぞれの会議を行っております。

これが、その絵ですけれども、ブロックごとに時々集まって、今オンラインが多いんですけれども、それぞれの地域の課題などを話し合っている。そういう中から、何を今取り組まなければいけないかということを話し合っているわけです。

これは国に対して、あるいは、主に国交省ですけれども、マンション標準管理委託見直し検討会だとか、ここに書かれている直近の委員に就任させていただいて、我々の意見を述べているところでございます。法務省では、区分所有法制見直し検討会にも出ておりまして、意見を申し上げております。

国や地方公共団体との協力、交流は、ここに書かれているような団体等と協力関係を結んでおります。特に協力書があるわけではないですけれども、できる限り協力していく、できる限り我々の主張も聞いていただきたいと思いますと思っています。

問題が多い、ここに書いてあります外部専門家等の活用のあり方というのは、我々、非常に懸念をしております。というのは、現実大きな問題が横たわっているというのが見えておりますので、非常に気をつけているということです。これもやはり全国の我々のネットワークがございますので、そういう問題点が日々報告されております。

国への今までの提出状況が、この直近で4つございまして、上から2つ目が、その外部専門家活用ガイドラインに対しての意見を書いております。これは反対意見を書いております。

3つ目が、管理組合の主体性と自立した管理及び修繕積立金を守るため、「管理会社が管理者となる制度」を禁止する法律を制定してほしいというお願いを今年の3月11日に提出しております。

つい最近、11月18日には、同じく損害賠償請求の件、こういうものを提出しております。

次ですけれども、本年度の我々の全管連としての主要活動は、国との意見交換を続けていきたい、要望書を提出していきたい。マンション管理及びコミュニティに関する情報提供を行ってきたい。マンション問題に関する調査・研究活動を行ってきたい。マンションに関する研修会の開催を行います。ブロック会議では、入会希望団体も含めてブロック会議をやっております。各団体開催の講演会の資料の共有。各団体は非常にセミナー等を多くやっております。ここで管理計画認定制度について推し進めようではないかというようなこともやっております。次、マンションの住環境に資する事業、それから、マンション問題に関する出版・情報事業というふうに、できる限り住まい手と国の施策がうまくリンクしていくようなことも考えつつ活動を進めております。

とりあえず、私のお話はここまででございます。次、〇〇に替わります。

【〇〇委員】 〇〇様、お願いします。

【全国マンション管理組合連合会】では、発表いたします。管理組合連合会が取り組む「理事長等派遣方式」についてです。

理事長等派遣開始の取組の理由として、国交省のほうでは、平成28年3月14日、標準管理規約では、役員の成り手不足の対策として「外部専門家の活用及びパターン」が提唱されました。

福管連では、平成12年頃から、福管連の正会員の管理組合さんの相談、高齢化等で役員の成り手不足で、連合会に役員、理事長等になってほしいというようなことの要望は寄せられていましたけど、その後、特に理事会等がもう機能しないなどの切迫した管理組合の相談が増えてきましたので、福管連では、平成17年7月から管理組合の理事長等派遣を開始いたしました。

どのようなマンションが理事長等派遣を要望されるのかということについて、今これを列記していますが、一番多いのが役員の成り手不足で、これが一番多いんですけど、その他、ここに書いていますように、最近では訴訟当事者になりたくないからという形の要請もあっております。また、管理会社に委託されていない自力管理をされているマンションからの要請もあります。

切迫した事情とは、必ずしも居住者の高齢化ばかりとは限りません。ここに列記してあるようなことの要望があるということです。

これまでに理事長等を派遣した管理組合は、約40管理組合です。現在の派遣状況としては、理事長4、管理者2、副理事長2、理事1、顧問1、合計10管理組合に派遣しております。

なお、派遣している管理組合の大半は、管理会社と管理委託契約を結んでいる管理組合です。この現状をどう皆さんたちは思われますか。役員の成り手不足だけの問題でしょうか。別の問題が存在していると考えます。

福管連の役員派遣制度の内容と目的です。

福管連の理事長等派遣方式は、管理組合の主体性を活かすという、これは全管連と同じです。管理組合の主体性を活かし、金銭リスクを予防するために、次の7点に配慮しています。例えば、就任する役職（理事長）及び委託業務範囲を書面で契約し、次の7点を明確にしております。

そして、次の業務は、委託対象外として、これは協議してからいろいろ決めるような形にしております。この件については、協議してやるというといっても、ほとんど一部のこ

とでやっているだけです。上の7点のほうを主体的にやっているということです。

一つ目は、管理組合の主体性を維持するという形で、管理組合の主体性尊重と自立のための支援という形でやっております。

そして、理事長の派遣期間は無期限ではないという形で、管理組合が自立できるようになれば、派遣終了を提案するということです。「自分たちのマンションは自分たちで守る」、これが本来ですから、したがって、派遣中であっても、理事長は常に後継者育成を配慮した運営を心がけています。

業務の遂行については、理事会・総会の開き方とか、いろんな形の指導をやっております。

なお、総会の議決権の代理行使については、組合員ではありませんので、理事長等派遣者には委任できないルールを設けております。

二つ目としては、金銭事故防止の対策という形で、金銭事故防止のために、理事長は、管理組合の金銭の取扱い及び通帳・印鑑の保管は一切行わないようにしております。また、一定金額以上の契約は、必ず見積り合わせを行い、その決定には派遣者は決議に加わらないようにしております。

理事長の派遣の流れですが、これは規約を改正していただくという形です。これは最初から、35条の役員のところで、マンション管理に関して、実務経験及び専門知識を有し、理事会が推薦する者を総会で役員に選任することができるという形の特別決議をしていたとというのが最初の仕事です。

これはまだ役員に選任していませんから、そのようなことを管理組合に提案していただいて、それが通れば、今度は役員派遣の締結承認とその予算措置及び福管連を役員として選任する決議をしていただくという形です。

理事長等派遣役員の人選としては、役員として派遣する候補者を正副2名選任しています。従来は1名だったんですけど、見直して、正副2名ですということです。この派遣者については、福管連の役員で、マンション管理士の資格を持っている者が12名おり、特別顧問の人も含めて、12名の中から役員を派遣するようにしております。

あと、これが特徴なんですけど、月例業務報告の開催という形で、毎月1回、理事長等派遣者が集まって、業務報告会を開催しています。この報告会では、各派遣理事長等は、取り組んだ業務内容とその問題点の報告を行い、全員で問題点を討議しています。

これによって、派遣担当個人の判断だけでなく、福管連レベルの理事長等役務を提供す

ることを狙いとしていますし、長年、管理組合に関わってきたNPO団体だからできる良さと自負しております。

そして、理事長等派遣の終了という形で、管理組合の主体性を尊重し、組合員が自立するようになれば、福管連はもう派遣を終了するようにしています。

これまでに理事長等を派遣した管理組合のうち、30管理組合は、理事会運営が軌道に乗ったこととか、いろんな問題を解決しましたので、派遣を終了しております。また、その後、派遣が終わっても管理組合と縁が切れたわけではありませんので、スポットで理事会支援をすることとか、また1年後に、管理組合の要望で、再度、理事長等派遣契約を締結した事例もあります。

最後に、このような役員派遣、ここでは18年と書いてありますが、20年ですが、派遣について見直しをしております。これは18年目ぐらいから見直しをしたという形です。

1つは、福管連としては理事長を派遣していますが、組合員でない福管連の役員が管理組合の理事長になることは管理組合の自立支援になるかどうかという形は、やっぱりいろいろ悩みました。

よって、派遣で就任する役職として、理事長ではなく、副理事長、理事、監事及び顧問とし、原則として理事長は受けないこととしました。原則的ですから、どうしてもという場合は受けるようにしています。そして、現時点においては、理事長に就任している管理組合も、徐々に副理事長就任に切替えをいただいております。

2つ目は、派遣期間は原則3年とし、延長期間は2年とするということです。これは、派遣期間を最初から設定しておかないと、もうずるずるとなるような形になるのはあまりいいことではありませんから、目標を持って管理組合が自分たちでできるような形というのを目標にしているから、このような形の延長期間等を含めて設定しているということです。

3つ目として、派遣制度の開始当初は、理事長職等の要請に対して1名を派遣していましたが、ある派遣者の単独専行運営の事例が発覚しましたので、その後、派遣者を正副2名体制に切り替えました。

よく役員の成り手不足と言われていますが、それは一部のマンションであって、役員の候補が不足しているのではなく、役員になりたくないという意識の広がりや役員不足につながっているというのが実態ではないかというふうに思っております。管理組合団体としては、管理組合の管理力を高め、自立運営ができるように支援することを主目的にしてお

ります。

今派遣しております福管連連合会は、このような組織です。今現在、福岡で664管理組合、約5万戸を有する団体となります。年間に相談としては2,400件以上を受けております。

また、平成20年12月24日に、ADR（裁判外紛争解決手続）法に基づく認証紛争解決事業者として法務大臣から認証されております。

以上です。

【〇〇委員】 お二人によるプレゼン、ありがとうございました。

じっくり話していただきましたので、質問タイムまでもう経過しております。今ここで質疑応答ではなく、御質問だけ受けて、後でまとめてお答えいただくという形で。あと2つの団体のプレゼンが残っておりますので、進めさせていただきたいと思いますが、今の全管連様への御質問ありましたら、お願いいたします。

大丈夫ですか。では、質問だけということで、後でまたまとめてお答えいただくということをお願いいたします。

【〇〇委員】 大変熱のこもった取組といいですか、まず、このような取組をなさっていることに敬意を表したいと思います。

様々な理由で、管理組合が管理の主体となるというのは、それはもちろんのことなんですけれども、それでも、やはり様々な理由によりまして、なかなか第三者管理方式というものの需要が多いのではないのかなと思います。

利益相反の防止というものを十分に担保した上で、その第三者管理方式もやむを得ないという意見もやはりかなり強いのではないのかなと思うんですが、この点についての御見解を伺いたいということと、あと、理事長派遣方式では、管理組合の主体性があるマンションというものが前提となっているのかなと思うんですが、中には、非常に管理組合の機能の低下したところもあると思います。そういうところも再生できるのかどうか。もしもそれができるというのであれば、そのときのポイントはどのようなものがあるのかなというのを教えていただきたいなと思って御質問させていただきました。

以上です。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

そうしましたら、後でまた全管連の〇〇様にお答えいただきたいと思います。そのほかに御質問ありますでしょうか。よろしいでしょうか。

どうぞ。

【〇〇委員】 いろいろと大変興味深い御報告ありがとうございました。

1点、シンプルな質問なんですけれども、この管理組合連合会に入られている組合様と、そうではない組合様の違いが何かあるのかなというところを前提として知っておきたいなと思います。よろしくお願いいたします。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

そのほかに、全管連の皆さんへの御質問はありますか。そうしましたら、後で〇〇様のほうにお答えいただくということで、御回答のほうも御検討いただけたらと思います。

〇〇様、私のほうからも、先ほど第三者管理方式に反対ですと、そういった御意見をまとめられたということで、具体的にどういうところが問題かということ、それから、先ほど東京都様の方からの御質問もありましたように、こういった点をしっかりと法律で規制していく必要があるのかということ、もしお考えがあれば教えていただきたいと思います。

すみません。今日は5つの団体に来ていただいておりますので、後でまた御回答をお願いするということで、先に進めさせていただきたいと思います。

そうしましたら、続きましては、一般社団法人マンション計画修繕施工協会様より御説明をお願いしたいと思います。

本日は、〇〇様が来ていただいておりますが、事情によりお声が出ないということでございますので、〇〇様より御説明いただきます。よろしくお願いいたします。

【マンション計画修繕施工協会】 ありがとうございます。既に御存じの方も多いと思いますが、〇〇が、のどの手術をしておりますして、今日現在、まだ声が発せない状況でございます。代わりに私が、〇〇が用意した資料を代読させていただきます。着座にて失礼いたします。

それでは、今見ていただいている項目が、今から私がお話しさせていただく内容になります。

当協会は、マンション修繕工事を手がける正会員社と建材メーカーなどの賛助会員から成る全国団体です。

少し話はそれますが、これまで我々のような施工業者は、専門工事業者と呼ばれてきました。改修業界のブランディングを目指しまして、昨年10月に一般公募のネーミングコンテストを実施いたしました。当協会では、マンション改修施工業者をMコンと称させていただき、今御覧いただいております資料の右上のロゴを今年の4月から使用して、会員に

対しても周知を広めていただくよう協力してもらっているところです。ですので、こちらにいらっしゃる皆様も、今後このロゴ、お見知りおきいただければ幸いです。

また協会の話に戻しますが、今年10月末現在、正会員数は171社となりました。5年前に開催された前回の小委員会では、マンション計画修繕工事の市場における当協会の会員のシェアは44.1%でした。これは矢野経済研究所が発表された「2017年版マンション管理の市場展望と事業戦略」の数字を指標としております。当協会の最新データである2022年度の会員社のマンション改修工事高は、ここに記載しております4,032億円でした。最新の矢野経済研究所のデータから見ますと、当協会の会員のシェアは、70%を超える数字となっております。

2022年度の市場推計値が例年より低いのは、2008年のリーマンショックによる分譲マンションの供給戸数が減少している影響があるというふうに聞いております。市場シェアのこの数字は後ほどの説明で大変重要になってまいりますので、覚えておいていただきたいと思います。

5年前のこの小委員会では、こちらに記載しております5点について提言させていただきました。その後、今後のマンション政策のあり方に関する検討会で議論をいただきました。

そのとりまとめの内容が、ここに7つ示されております。当協会の提言につきましては、そのほとんどを今後の政策の方向性として取り上げていただきましたことを、まず御礼申し上げます。

次のページは、課題解決に向けたその後の検討状況を、私どもの私見ではございますが、あげてみたものです。今回のこの小委員会は、こちらの表の左の一番上に記載の適正な維持管理・再生マンションに対しての政策をまさに決めるものだと思っておりますが、先日行われました第1回目のこの小委員会で示された資料の中で、我々が行っているような建物の維持・保全に関するテーマは、そのほとんどが建替えに関するものだったようなものだったことが気になっている点です。

私どもは決して建て替えに反対ではなく、良好な条件が整うのであれば建て替えもあってしかるべしと考えておりますが、前回の小委員会の資料でも示されましたように、建て替え事例はまだ僅か297件しかないという現状でございます。その合意形成のための決議要件の緩和や敷地売却制度など、施策の検討は必要だと考えますが、居住者の高齢化もあり、私どもが現場で見ている限りでは、建て替えのハードルは相当高いものと感じてお

ります。実際、資料にもございましたが、マンションストックが700万戸となり、平均70戸と考えると、10万管理組合があると思われます。建て替えが実施できたのは、これまでの事例では0.3%で、昨年のマンション総合調査の結果からも、建て替えを検討されている管理組合を足しても1%に満たないのが現状です。

現時点で多くの管理組合が検討していることは、やはり建物の長寿命化であり、国土交通省でもマンションストック長寿命化等モデル事業など実施していただいておりますが、対象となる物件も少ないため、そこに向けた施策の検討もぜひ行っていただきたいと思っております。

本日は、前回提言の残りとして、この色のついた2つの部分、マンションの適切な評価と情報の一元化について要望させていただきたいと思います。

現在、マンションの適切な評価については、管理計画認定制度が始まっておりますが、建物設備のハード面の評価に関しては、ここに示した長期修繕計画の有無と修繕積立金の額が主なものとなっております。しかし、本来これだけでは、建物設備が実際どのような状態になっているのかというところまでは的確な判断はつきかねます。また、その肝腎な長期修繕計画についても、そのマンションに合った適切な工事内容が網羅されている場合、網羅されていない場合、また、工事費を精密な積算で見込んでいる場合、概算で見込んでいる場合など、作成方法によって精度にばらつきがございます。この作成精度を標準化することが必要だということを前回提言させていただいており、これについては、現在、他の検討会では取り上げていただいているところでございます。

こちらは実際のエンドユーザーの建物設備に関する評価や不安に関するアンケート結果です。これは国土交通省の資料にございました中古住宅を選ぶ際のエンドユーザーの評価ニーズのアンケート結果ですが、ソフト面での評価は管理計画認定で分かるのですが、やはりハード面の実態が見えないことに漠然とした不安を抱えていることが分かります。

では、中古マンションの売買において、宅建業者さんがどのように評価しているかというのがこちらです。

中古マンションにおいては、価格に関する評価について、そのほとんどが取引事例比較法でしかないということです。宅建業者の重要事項説明書においては、大規模修繕工事の実施の有無、あるいは、実施予定の時期や内装リフォーム済みなどの情報はありましても、例えば、さびる配管をさびない配管に替えたとか、普通のアルミサッシを省エネサッシに替えたなどという詳細な情報は記されておられません。近年国土交通省は、中古マンション

の売買時にインスペクションをあっせんするよう宅建業者さんに求められておりますが、1住戸の売買のために、マンション建物全体のインスペクションを実施できる事例はほとんどないのが現状だと思います。

当協会では、関係団体の皆様と、古くても価値があるマンションを評価するためのビンテージマンションプロジェクト推進協議会を立ち上げ、このような建物設備の改修履歴が分かる共用部評価書を作らせていただいております。ただ、この評価書の一番下の欄なんですが、赤字部分ですが、省エネ性能についての改正法の紆余曲折があり、今年の3月の公表をもって改正する必要があったことや、管理計画認定制度との連携も視野に入れて、現在はこの評価指標の改正作業を協会の中で行っているところでございます。

この仕組みの基になっているのはこちらでございます。当協会が海外の築100年近いビンテージマンションを視察した際、ニューヨーク市の建築局において、マンハッタンのマンションを含む全てのビルにビルディングコードと呼ばれる修繕に関する履歴が登録・閲覧できるシステムについて伺ってまいりました。届出の煩雑さや行政の許可、検査などに時間・手間がかかることはデメリットとして説明はありましたが、一方で、大変大きなメリットがあるとの説明もありました。

こうした履歴を確認できることで、アメリカでは、州のライセンスを保有するアブアレーザーと呼ばれる鑑定人が、ここにありますように的確な建物の評価をすることができ、築年数の古い建物でも改修による効果を反映した適切な評価・価格での流通になっているということです。

先日の小委員会では、各自治体の皆様のお話を傍聴させていただきましたが、こうしたマンションの情報の集約が課題であるということが共通認識であり、先ほどの評価につなげることで必要だと感じているところです。

ハード面においても、現在の建築基準法で定められている12条点検も、マンションを対象としていない自治体があったり、そのほかの法定点検や耐震診断結果、石綿含有建材事前調査結果などの一元管理がなされていません。こうしたマンションの情報を集約する方法の一つとして、先ほどのニューヨーク市のビルディングコードのようなマンション版のマイナンバー制度として各種情報を一元化することを、当協会からは御提案させていただいております。

その一つとして、ここにあるマンションの計画修繕工事の施工者側からの届出の義務化を今回は御提案させていただきます。

長期修繕計画の作成率が9割を超えていることを考えれば、計画修繕工事の届出を義務化することにより、大多数のマンションのこれまで集会室やロッカーの奥底に眠っている修繕履歴をビッグデータとして蓄積することが可能となってまいります。もちろん、届出という一手間がかかりますので、施工会社側からの反対意見もあるかとは思いますが、当協会では内部合意は取り付けております。ですので、最初に御紹介した当協会の会員社の市場シェアを考えていただければ、決してこのビッグデータ作成は不可能ではないと考えております。

当然、施工者側にもメリットがあるように、現在、電子申請が可能となっている足場の設置届や道路占用使用、石綿事前調査結果などの各種の届出と合わせて、ワンストップで工事の申請ができるようにすることは考えていく必要があると思います。

マイナンバー制度が健康保険証や運転免許証と紐づいていくように、ハード面から管理計画、現在検討していただいている長計の作成資格者、設計コンサルの登録まで、マンション関連情報の一元化を将来に向けて御提案させていただきます。

これらは現在、内閣府や国土交通省等で検討されている不動産IDにつなげられると思います。既に皆様御存じかと思いますが、これはマンションなど建物の例で言えば、新築時のBIMデータから始まり、維持管理、最後は解体、建て替えまでの情報を一元化していこうという壮大な計画です。マンションの情報もこの中の一つと考えていただき、ぜひ参考にしていただければと思います。

最後に、これまで何年も前から何度も同様の提案をさせていただいているので、ハード面の評価につきましても、そろそろ検討の土俵に上げてもらってもよい時期ではないかと、〇〇が申しております。

当協会からは以上でございます。

【〇〇委員】 御発表どうもありがとうございました。

それでは、ただいまの説明について、委員の皆様からの御質問や御意見があったらお願いいたします。

なお、皆様から御意見や御質問いただきまして、それにつきまして回答に関しましては、不動産協会様の御発表、御回答の後、そして、全管連様の後になりますので、ちょっとお時間がございますが、まずは皆様から御質問いただきたいと思います。お願いいたします。

いかがでしょうか。大丈夫ですか。

では、お願いいたします。

【〇〇委員】 前回申し上げたことの一部繰り返しになるんですけれども、今後はこういった適正な維持管理というのは非常に重要になってこようかと思います。建て替えというのはなかなか難しいということで、御発表のとおりだと思います。

だからこそ、前回のちょっと繰り返しなんですけれども、長寿命化をできるだけ図ると。とはいっても、やはり限界があるだろうと。もうこれ以上長寿命化しても、いわゆる過分の費用というのがかかる。そうすると、そのことについては、やはり貴協会のようなところの専門家がしっかりとそのことを管理組合に対して助言をしていただきたいということで、そういった意味では、貴協会の役割というのは今後非常に重要なのかなと。

そのためには、最後におっしゃったように、いろいろな修繕履歴等のデータの集積というのが非常に大事なので、ですから、その点も積極的にいろいろなところに働きかけていただきたいというようなことで、これは私のほうからの質問というよりも要望というか、もし何か後でお答えいただけるのなら、ちょっと御回答いただければと思いますけれど。

【〇〇委員】 大丈夫でしょうか。今、御回答ではなく、後でお願いいたします。

そのほかに御質問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】 長寿命化のために改修ないし改良工事とかをされていると思うんですけど、建物の長寿命化だけではなくて、区分所有者の長寿命化につながる、つまり、次の世代が入ってくるような方向での長寿命化、そのことによって新しい区分所有者が次から次へと入ってきて、区分所有者のほうの老いにも対応できるような、そういう改良工事というものはないのかということと、そういう取組があるかどうかについてお尋ねします。

【〇〇委員】 大丈夫でしょうか。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、お願いします。

【〇〇委員】 ありがとうございました。

今の区分所有者の入れ替わっていくというところは、まさに新しい、このマンションがいいという住み手が、その長期修繕がなされているものを選び取ることができるということによって成し得るというふうに考えますので、そういった意味では、今回御提案になったような修繕の履歴が蓄積されていて、それが公開されているという、それが手続なしに見られるものなのか、一定の取引を望んでいる仲介業者とかを介して見られるようになるものなのか、そこら辺は検討が必要だと思うんですけれども、現時点で、その建物の構造

であるとか、できたときの情報を基に消費者が住宅を選んでいるというところを踏まえると、そこに年数を介した後は、生まれたときの状態がどうであったかということと同じくらい、その後どういうふう生きてきたかということが重要なというふうに考えます。

こちらは質問ではなく、意見です。

【〇〇委員】      ありがとうございます。

そのほか、いかがでしょうか。大丈夫でしょうか。

そうしましたら、今、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員から御質問いただきました。

あと一つ、委員方の御質問に関連して、私もちょうと教えていただきたいんですが、適正な維持管理には、さっきおっしゃられたような履歴情報、生まれたときの状態から、その後どう修繕してきたか、大規模修繕に関しては、やっぱり前回の大規模修繕みたいな情報が必要だと思うんですが、それが実際のどの程度皆さんきちんと保存されているのかということ、もし業務上、大体どのぐらいだなということが分かれば、教えていただけたらと思います。御回答のほうは後でよろしく願いいたします。ありがとうございます。

そうしましたら、大変お待たせいたしました。最後に、一般社団法人不動産協会の〇〇様より御説明をお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

【不動産協会】      不動産協会の〇〇でございます。本日は、マンションの建て替え促進に向けまして、事業手法などの拡大と建て替え手続の円滑化の観点で御説明させていただきます。着座にて失礼させていただきます。

まず、現状認識になります。

これまでのマンション建て替えのほとんどは、不動産会社とともに進められていると思います。不動産会社に関与する建て替えでは、権利者が取得しない余剰床（保留床）、これを不動産会社に売却することで建て替え資金の多くを捻出する仕組みになっております。

御案内のとおり、マンション建て替え事業は、私ども不動産会社の利益のために不動産会社が管理組合をたきつけて始まるものではございません。建て替えの意義や必要性を感じる一部の区分所有者の方々の発意により、組合内で議論が広まり、その上でサポートの依頼を受け、不動産会社が参画するもので、あくまで主体は区分所有者の方々です。いざ建て替えに向けて検討が進められても、高齢者を中心として、大事に巻き込まれたくない方々が多数いらっしゃいます。また、建て替え意義に賛同しても、建物の形態規制を主な要因として、従前価値評価を得られない、あるいは、建て替えの負担額が過大過ぎるといった事情で建て替えに反対せざるを得ない方々も多数いらっしゃいます。

私どもはコンサルタント会社などと一緒に、区分所有者の方々に建て替えの合理性を説明してまいります。何年にもわたり先頭に立って合意形成に取り組まれる理事や委員の御苦勞は計り知れないものです。国土交通省の資料によると、近年のマンション建て替えでは、新たに利用できる容積率が小さくなっている傾向が見られ、その結果もあり、区分所有者の負担額は増加傾向にあるため、合意形成のハードルも上昇傾向にあると考えております。また、建て替え決議が最終ゴールではございません。多くの時間と労力をかけて建て替え決議ができたとしても、新たに建設するマンションの許認可手続において、全員同意が求められる場合がございます。それができないとなると、建て替えは実現いたしません。

このような状況を踏まえますと、区分所有者の合意形成に当たり重要なのは、規模の確保と金銭的負担の軽減、そして、時間的負担の軽減と考えております。

不動産会社が担う一般的な業務例です。不動産会社は、コンサルタント会社などと一緒に、区分所有者の方々に建て替えの合理性を御説明するのに加え、マンション建設に必要なゼネコンや設計会社、資金調達のための金融機関、許認可取得のための国、自治体、近隣住民の方々との折衝や協議といった建て替えのサポートを行っております。

不動産会社が事業協力者などに選定された後、合意形成、許認可取得、工事に要した期間でございます。この資料は当協会にて会員会社のホームページに開示されている情報から作成したものです。マンション建て替えは区分所有者が主体の事業であり、不動産会社の一存で情報開示できるものではなく、開示されている情報は限定的なものになっていることを御容赦願います。

不動産会社の参画前に管理組合が合意形成に費やした期間は含まれていませんが、その後、3年から10年超かかっております。合意形成や許認可取得、工事のどの段階でどの程度の時間を要したかは、開示情報からは分かりませんが、高齢の区分所有者がいる中で長期間を要することは、建て替え事業に大きな影響を与え、と考えます。また、今後は建て替えの各種データ整備が重要だと思います。

国や地方公共団体におかれましては、例えば、建て替え組合の設立時や権利変換計画の申請時、組合解散時にデータ収集やアンケート調査を行う体制整備が必要だと考えます。

形態規制の柔軟化についてです。建て替えに必要な規模を確保するためには、公益性を踏まえた形態規制の柔軟化が必要と考えます。国土交通省では、地方公共団体が行う独自の緩和事例や緩和の考え方などを収集しているとのことですが、早期に横展開の上、よい

事例を取り上げて、国として必要な施策の検討を行うことを要望いたします。

形態規制などによって、既存敷地だけでは十分な建築規模が確保できないケースでは、隣接地を取り込むことで前面道路の取扱いが変更となり、形態規制が緩和されるケースや、マンション建替型総合設計制度が利用できるケースがあり、有効な手段になります。

また、借地権マンションで一般的な賃借権の場合は、地代改定や借地契約更新、大規模修繕、建て替え、売買等の際に底地権者の承諾が必要であるため、流通性に劣ります。一方で、底地権者は、区分所有者ごとに借地契約を管理する必要があるなど、煩雑な手続があるため、建て替えに際して所有権マンションとするニーズがございます。隣接地や底地の権利者が、区分所有者と等しく権利変換に参加できる制度の創設を要望いたします。

隣接地を取り込んだ建て替え事例でございます。総戸数・延床面積が増加しているのがお分かりいただけると思います。増加要因は開示されていませんが、隣接地を取り込むことで形態規制が緩和、マンション建替型総合設計制度を利用、もとより未消化容積率があつたことなどが考えられます。

非現地を使った建て替え制度についてです。非現地に移転用マンションを建てられれば、引っ越しが1度で済むため、建て替えの促進や、高齢者への負担低減を念頭に、非現地を使った建て替え制度の創設を要望いたします。

御提案になりますが、非現地でのマンション建て替え事業用地として、公有地の活用の検討が進められることが望ましいと考えます。

左下の図で、高経年マンションから隔たっている都有地や県有地を非現地として活用し、権利変換により、右下の図の高経年マンション解体後の敷地を新たな公有地として取得し、別マンションの非現地として連鎖的に建て替えを進めること、また、近年都内で公営の賃貸住宅の建て替えを見かけます。借家人の方を集約して、空になった建物の建て替えを行い、団地内で仮移転と建て替えを連鎖的に行っておりますが、この際に団地内の敷地の一部を非現地として活用することにより、地域によってはマンションの集約効果も考えられると思います。

さらに申し上げますと、地方公共団体が建設する高齢者施設などに余剰容積があれば、その部分を非現地として活用することや、右下の図で、高経年マンションの周辺が密集市街地の場合は、跡地周辺をまとめて「まちづくり」や「防災性能強化」などの公共事業を行うこと、非現地に建設するマンションに保留床を確保することができれば、参加組合員を募集して、民間の資金やノウハウを活用することなど、個別に詰めた検討が必要だとは

存じますが、様々なバリエーションが考えられると思います。

建て替え前の住戸面積が50平米未満の区分所有者は、面積基準に適合させるため、増床負担金が必要になることや、子供が独立した夫婦のみの世帯や単独世帯で住戸面積を縮小したい、建て替え負担金を抑制したいというニーズにも対応できていないので、近年の世帯人数の減少に合わせた住戸面積要件の柔軟化を要望いたします。

建て替え手続の円滑化の観点で、全員同意が求められる手続について御説明いたします。これは区分所有法やマンション建替円滑化法ではない法律のものです。

まず、建て替え決議で定めなければならない事項は、4項目ございます。新たに建築するマンションの設計の概要や費用の概算額などがございます。

一方、新たに建設するマンションの許認可書取得手続に当たって、全員同意が求められる手続があるため、建て替え決議後に手続の長期化や費用の増加が生じるおそれがあります。

御存知のとおり、区分所有法制の改正に関する要綱では、建て替え決議の多数決要件が原則5分の4から、一定要件を満たす場合は4分の3に緩和されることになっています。技術的・専門的な事項になり大変恐縮でございますが、マンション建て替え決議ができたとしても、新たに建設するマンションの許認可手続などにおいて、さらに高いハードルである全員同意が求めることがあることを御理解いただければと考えております。

まず、建築基準法の「一団地の取り消し」です。

特定行政庁により取扱いが異なりますが、団地建て替えにおいて建築基準法の一団地の取消し手続が必要になり、全員同意が求められる事例がございます。下の枠内の①の事例では、UR都市機構が105棟の権利者の全員同意を取得しています。②の事例では、一団地の取消しに際して、先に既存建物解体を求められたため、事業スケジュールが遅延いたしました。一方、③の事例では、一団地取消しの同意を、建て替え決議の賛成者同意をもって認めていただいたことが報告されています。

一団地認定の特定行政庁による職権取消しのためのガイドラインの運用についてです。「マンション政策のあり方に関する検討会 とりまとめ 参考資料集」より抜粋した資料ですが、前のページで御説明した事例と同様の指摘がございます。

特定行政庁により取扱いが異なる。ガイドラインや関係法令に適合している場合でも、特定行政庁が積極的に行わない場合がある。全員同意等がネックとなり、取消しができない場合があるなどです。

建築基準法の「一団地認定」です。一つの敷地に複数のマンションを建築する場合、一団地認定が必要になります。この際に全員同意や有効期間3か月の印鑑証明が求められ、組合員が多い中で、全員の同意書や印鑑証明を集める間に区分所有者が危篤状態になった事例や、相続、贈与、売却もあり、その都度、相続人などから同意書を得ることにより、長期化したとの報告がありました。

都市計画法の「開発許可」になります。建て替えに当たり道路拡幅や道路付け替え、道路新設等が必要な場合は、開発許可が必要になり、区分所有者や抵当権者等の全員同意を求められます。

登記関係の話になりますが、敷地権登記がなされていない場合の手続です。敷地権登記の制度ができる前、昭和59年よりも前の高経年マンションにおいて、過去の売買や相続による所有権移転時に土地の登記名義変更が漏れている事例がございます。マンション建替円滑化法の行政手続では、登記により権利の確認が行われることから、認可権者より真の登記名義回復を求められたため、従前所有者の探索、協力を求めることが必要となった事例がございます。

実態と登記が異なる場合の手続です。売買契約書の土地持分が誤りだった可能性や、売買や相続時に区分所有者全員で共有する「管理員室」、こちらの登記名義変更漏れにより、実態と登記が異なる事例がございます。従前所有者の協力が得られず、弁護士の意見書を提出することで、例外的に建替組合設立が認可された事例が報告されております。

敷地権化されていない場合などの官民の境界確認です。敷地の境界確認に当たり、敷地権登記がなされていない場合、行政により取扱いが異なりますが、全員の同意を求められる場合がございます。

こちらは、マンション建替円滑化法の手続ですが、建替組合設立認可の公告後、30日を経過した日、評価基準日になりますが、ここから6か月以内に権利変換計画が認可されない場合は、価額の評価基準日が見直され、改めて評価し直し、権利変換手続をやり直す必要がございます。6か月以内に権利変換認可まで至らないケースがございますので、6か月の見直しを要望いたします。

賃貸借の終了により通常生じる損失の補償金でございます。専有部分の明渡しの際、賃借人と補償金の多寡により協議が難航すると、円滑な建て替えを妨げられる場合があることから、予見可能性を高める仕組みづくりを要望いたします。

建て替えに伴う2度の引っ越し負担ですが、高齢の区分所有者にとって、建て替えに伴

う2度の引っ越しが負担となり、建て替え事業への参画を躊躇する場合がございます。加えて、近年のマンション建て替えでは新たに利用できる容積率が小さくなっている傾向が見られ、区分所有者の負担額がますます増加傾向にございます。セーフティネット住宅の整備は進んでいると認識しておりますが、建設期間中のつなぎ融資や、リバースモーゲージなどを含めた包摂的な支援措置の継続検討が必要と考えます。

耐震診断の促進ですが、区分所有者には、まず耐震改修や建て替えの可否を御認識いただく必要があるため、耐震診断を通じて建物の現状を把握していただきたいと考えます。旧耐震建物の耐震診断に関する義務化の範囲拡大が、一つの促進策になると思われますが、それには支援策のさらなる拡充が必要と考えます。

資料の御説明は以上になります。最後になりますが、不動産協会は、区分所有法及びマンション建替円滑化法を早期に改正していただいた上で、建築基準法などの全員同意手続の柔軟化など、建て替え手続の円滑化を図るための検討をさらに進めていただきたいと思っております。

御清聴ありがとうございました。

【〇〇委員】 御説明どうもありがとうございました。

それでは、ただいまの〇〇様の御説明に対して、委員の皆様から御質問、御意見があればお願いいたします。いかがでしょうか。

【〇〇委員】 〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 多方面の御指摘ありがとうございました。

おっしゃっていることは、私もこういう問題のある物件ばかりやっていますので、御報告のとおりで、こういうところがあつて、なかなか進まないということですので、この間の第1回の委員会でも申し上げたんですけれども、決めやすくすること、それから、決められるメニューを増やすということ、そして、できたメニューについて、それを円滑に実行するための事業法、これは備えていただければと思います。

考えてみると、長寿命化という方向で行くんですけれども、先ほど委員からもあったように、長寿命化だけでは実はやっぱり駄目で、最後の解体・解消責任というところをどのように区分所有者の皆さんに取っていただくかということを考えないといけない。だから、法務省様の区分所有法の改正要綱でも、自分で解体するという決議、これは建て替えも含みます。それから、みんなで売却をして、解体責任を免れる。売った先が解体してくれれば。それから、解体せずに、解体したのと同じ責任を果たす。これがリノベ決議です。

というふうに、最後の終活を見据えた、最後の最後のところの責任を取りやすくしようという方向で今回改正をされているわけですから、そういった決議が確実に実行できるように、決めやすく、かつ実行しやすいような仕組みを備えるということは基本ではないかと思います。

以上です。

【〇〇委員】 御意見ということで、ありがとうございました。

そのほかに御質問や御意見あればお願いいたします。

ありがとうございます。

【〇〇委員】 では、私も意見ということでお話をさせていただきます。

全員同意が必要なものにつきまして、大変時間がかかるということで、これにつきましては、そのとおりだと思います。私もそちらの立場だったら、やはり同じようなことを考えると思います。ただ、やはり行政といたしましては、皆様の財産を扱うことになりますので、その辺の権利関係をきちんと確認した上で進めなければならないということで、一定の時間がかかってしまうのは御理解いただきたいなと思います。

今後こういった事例が蓄積されて、手続の規制の緩和ですとか簡素化が進むことを期待したいと思います。よろしくお願いいたします。

【不動産協会】 ぜひお願いいたします。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

そのほかに御質問や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した。

建物の中での区分所有者の若返りみたいなことのためにどう伝えていくかということは非常に大事だと思ったんですけども。今回の建て替えができるようにするには、恐らくもう人の一生よりも建物の一生のほうが、こういったマンションに関しては長いケースが多いんだらうなということを理解した上で、それでもなお、全体として、住宅ストックを一定のペースで若返らせていくということが必要になる。それをどういうふう to 実現するかという観点で、やはりマンションを現地で建て替えるというところから一步進んで、ここでもう寿命を迎えるストックをどうやって確保していくのかという観点で考えていくことが必要だと思っています。

そういった意味では、建て替えを非現地でということは、今老朽化したマンションに住

んでおられる方の居住先をどう確保するかという観点でも必要になってくる。つまり、土地が足りないということに、みんなが建て替えをしようと思ったけど、みんなどこかに一度移転しなければいけない、その移転先が今の東京のマンションが足りない問題、高騰していますという話の中では、移転先がまずないですねということになることが予想されますので、そういった意味で、順番にどうやって確保していくかという、連鎖型がどうすれば可能になるのかという観点で、〇〇様からの御提案、大変きちんと考えていくべき問題だと思っています。

【不動産協会】      ありがとうございます。

【〇〇委員】      ありがとうございます。

そのほかに御意見、御質問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】      〇〇です。いろいろ御紹介ありがとうございます。

今回は建て替えの促進へ向けてということで、建て替えに関する御説明をいただきましたけれども、敷地売却について何かお取組があったりすれば、教えていただけないかなと思います。多分、今日すぐにお答えできないかもしれませんが、そういったことに興味がありますので、御紹介いただければと思いました。

以上です。

【〇〇委員】      建て替えというか、再生の中で敷地売却の事例があれば、そして、そこでの例えば課題とかがあればということでございます。お願いいたします。

【不動産協会】      すみません。不動産協会という仰々しい名前になっているんですが、私どものメインは、住宅では新築マンションのデベロッパーの団体でございます。敷地売却という形になってきますと、私どもが絡んできていない状態になっておりまして、現状では、申し訳ありません、把握できていないという状態でございます。

【〇〇委員】      いかがでしょうか。この委員の中でも御存じで、私が発言したいという方がおられましたら。

ありがとうございます。

【〇〇委員】      敷地売却というのは、多分デベロッパーさんから見ると、要するに、土地の仕込みですね。今マンションになっているけど、またそこでマンションができるのであれば、その土地を仕込むという意味で、デベロッパーさんが関わる場合もあります。

でも、考えてみると、本来敷地売却ですから、別にそこにもう一回マンションを建てる

とかいうことは全く考えていないんですけれども、しかし、事実上は、敷売決議と敷売事業の組立てで実際は建て替えをする、こういうケースが結構あります。

借家権が消えるというところは結構大きいですね。今の区分所有法の改正の要綱の中で、建て替えの場合でも一定の要件と一定の手続の下で賃借権等の終了請求が可能にはなりませんが、円滑化法が変わって、建替組合からの終了請求という制度にもなり、そして、建替組合が終了請求した場合の、いつの時点でその賃借権が終わるのかということをしっかり書けば、借家権がどうにもならないというところで敷売という制度を使うという取組はなくなっていくような気がします。

ただ、そこで言うところの補償ですよね。転出補償金のような、その補償の内容によっては、結構まだ問題は残ってはいるとは思いますが、現状そういうところでしょうかということです。

ありがとうございます。

【〇〇委員】      ありがとうございます。

そのほか、大丈夫でしょうか。ありがとうございます。

そうしましたら、事前にいただいていた質問について、全管連から、御質問に御回答いただけますか。

【全国マンション管理組合連合会】      はい。もう一度、質問をお願いしたいんですけど。

【〇〇委員】      質問内容ですか。

まず、東京都様の質問内容でしたね。第三者管理方式ということに対しての御意見と、ちょっとざっくりした言い方で恐縮ですが、もう一つは、〇〇委員からの御質問で、皆さんのような組織に入っておられるマンションの管理組合とそうではないところの違いがあればというような御質問でございました。そして、私からも、もし第三者管理について具体的にどんな問題があればということで御質問させていただきましたが、よろしいでしょうか。

【全国マンション管理組合連合会】      正会員と会員ではないところの違いというのは、私たちは会員制度というのをやっておりますから、そのある程度区別はしております。

それと、年会費とかを頂いていますから、やっぱりその中で一緒にすることは難しいものですから、その場合、私たちは、正会員の場合は、仮に管理者として派遣する場合は3万円という形とかやっていますが、場合によっては6万円とか7万円頂くとか、管理者制度に限らず、いろんな形において、そのような区別をしております。

あと一つは、この管理者制度という問題点としては、私が最初に話しましたような形で、私たちの実態として、私たちが受託している派遣制度においては、派遣をしているところの管理組合のうち、ほとんど大半は管理会社が管理契約を結ばれているところなんですよね。その中に、私たちに要請があつて入っていくという形で、管理会社さんの役割というのがどの程度果たされているかということですね。それを私たちはいつも疑問に思うんですけど。その中で、私たちは、管理組合さんだけではなくて、管理会社さんも指導しているんですよ。これはやっぱり主体性を持ってやれるような形ということにおいて、両方に教育しないといけないような現実になっています。だから、その辺りは、私たちもいつも悩んでいるところなんですけどね。

【〇〇委員】      ありがとうございます。

〇〇様、重ねての御質問ですが、〇〇様のところの会員になられている方とそうじゃない方、会員になられている方は、例えば、小規模なマンションが多いとか、自主管理が多いとかというような特徴がありますか。

【全国マンション管理組合連合会】      いや、それはありません。もう今は団地がどんどん増えています。団地がやっぱり高齢化という形ですね。それと、タワーマンションも今どんどん増えていますね。それについては、私たち、いろいろなセミナーをやるときも、一般のマンションを集める場合と、それと、ちょっと名前を変えて、団地サミットという形で、団地の人だけのセミナーとか交流会をやって、これが意外と功を奏しています。やっぱり20の管理組合と1,000の管理組合とか、何かの話をセミナーでまとめてやるのはなかなか難しいと思いますけど、これを団地は団地だけで会合をやるとかということは、これはNPOの団体としての特徴ではないかと思っています。

【〇〇委員】      ありがとうございます。

多様なマンションがあるから、それぞれの特性ごとに交流していただいているというお話も併せていただきました。ありがとうございます。

〇〇様のほう、大丈夫ですか。御回答の御準備できたみたいです。よろしく願いいたします。

【マンション計画修繕施工協会】      それでは、先ほど頂戴しました3つの問いに対して、〇〇のほうから作成した回答を私のほうで読み上げます。

まず、〇〇委員からの長寿命化で過分の費用がかかってくるのではないかという点ですが、まず建物寿命の考え方で、長期優良住宅認定の中には、コンクリートの中性化が進ん

でなければ今後90年は大丈夫という基準があります。これは60年、70年たっても、この中性化が進んでいなければ、そこから90年、要は足し算して150年、160年もつという考え方が基本的にあります。大多数のマンションは、これに該当しています。

現在100年を経過した軍艦島のように、何もしなければ、もちろんそこまではもちませんが、定期的に適切な計画修繕工事を行う、併せて性能向上工事を行うことによって、100年、200年良好な住環境を確保する、できるということが私どもの考え方です。

そして、〇〇委員の高齢化と若い世代の世代交代についてですが、居住者の高齢化は、〇〇も近づいているので分かりますが、動けなくなれば施設に入るんだろうと思いますが、マンションも世代交代がもう既に進んできていると考えております。新築が買えない若い方たちが、古くてもリノベーションをして住むという新陳代謝が進んできていると思います。そのために、先ほどのお示ししましたアメリカの評価制度のように、残存耐用年数をきちんと公に評価するという仕組みが必要だと考えております。

あと、〇〇委員のほうからの大規模修繕工事の履歴管理の状況ですが、大体のマンションは、分厚いファイルで集会室や管理室のロッカーに眠っているのではないのでしょうか。これは私も理事長をしたことがあります、まさにそのとおりでございました。

自分が住むマンションも築39年たっており、理事になったときに過去の39年分の資料を整理したのですが、必要な資料が見当たらなかったり、ばらばらになっていたりして相当苦労したということです。マン管センター様の未来ネットでも保存することはできますが、修繕履歴がPDFになっているので、一目で分かる管理方法にはなっていないので、この改善が必要かなと思っているところです。

管理会社においては、管理会社のリプレースですとか、また、自分たちが触れないような資料があったりするかと思いますので、履歴資料は管理会社さんで全て持っている、保存されているということはないのではないのかというのが〇〇からの回答でございます。よろしいでしょうか。

【〇〇委員】      ありがとうございます。

図面はあるけど使えるものになっていない状態と、情報がなかなかリニューアルされていないということ、よく分かりました。どうもありがとうございました。

改めまして、5つの団体の皆様には、御丁寧に御説明いただきましたこと、お礼を申し上げます。ありがとうございます。

さて、5つの団体の皆様から御説明いただきました内容、そして、前回の委員会で事務

局より提示されました論点がございしますが、今後のマンションの管理の適正化及び再生円滑化に向けての意見交換を、残された時間が少なくなってまいりましたが、皆様と意見交換を改めてさせていただきたいと思います。

また、各関係団体の皆様への追加質問ということで、私のほうから、管理業協会様、マンション管理士会さんのほうにも御質問しておりますから、そこも併せて御意見頂戴したいと思います。

先によろしいでしょうか、管理業協会様。

【マンション管理業協会】      ありがとうございます。

まず、数字の質問については、外部管理者方式のマンション数までは把握していないので、これからいろいろとガイドラインの趣旨等をやっていこうという段階なので、そこについては申し訳ございません。

それから、法規制のあり方だったかと思えますけれども、当方のほうでこれをやってほしい、これはやってほしくないとかいうわけではなく、恐らく法規制一般論になろうかと思うんですが、全体パッケージとして、負荷が大きくなればなるほど、我々、事業者でございますので、最終的にはそれをお客様のほうに御負担いただくという形になろうかと思えます。そうしますと、我々のお客様は、御案内のとおり、分譲マンションですから、賃貸マンションと違いまして、住民の皆様は御負担いただくということになりますので、その辺りの御負担との見合いで、最低限の規制のあり方について御議論いただければ大変ありがたいかなと思っております。

以上でございます。

【〇〇委員】      ありがとうございます。

〇〇様のほうはいかがでしょう。

【日本マンション管理士会連合会】      すみません。質問の前に先に、〇〇様のほうから名古屋市の取組についてちょっと情報をいただきまして、専門家派遣については、名古屋市の財源でやっているということと、外部役員の派遣事業は、これは国交省の補助事業でやられているということです。申し訳ありません。

それと、認定制度の推進は何かというと、一応今我々がやっているのは、診断マンション管理士が診断をして、そのままワンストップに上げて、事前確認をそちらの資格のマンション管理士が二重にやっているんですが、これで管理業協会様のほうの適正評価制度とそこら辺かなり数が違ってきているので、今回、診断マンション管理士で、なおかつ事前

確認の資格を持っている人間は、それだけでも事前確認を通るということで、マンション管理士センターさんと協議が整いましたので、そのようにワンストップでやっていきたい、進めていきたいと思います。

ただ、やっぱり認定制度を進めるためには、どうしてもインセンティブなんです。住宅金融支援機構さんのフラット35とかすまい・る債は非常によかったんですけど、我々、適正化診断がなぜこんな2万棟も超えたかという、やっぱりこれは保険の割引がいいところはかなり入っています。これがやっぱり推進になって、これだけの実績を上げたというふうに考えておりますので、いま一步インセンティブのほうを御検討いただいたほうがよろしいかと思います。

それと、管理業者管理者方式について法規定というのは、先ほどちょっと言いましたように、かなり今回のガイドラインで、管理会社さんへの規制というのをガイドラインの中で示されてはおりますけれども、それと同時に、やはり監事をする側にも法規制で罰則も含めた縛りをしたほうがよろしいかというふうに考えております。

そこら辺は、やっぱり利益供与は絶対ないように、あつてはいけないとか、それと、やっぱり保全に関しては、さっき言っていた補償制度があるんですけども、例えば、管理業協会様の管理費等の補償制度に関しては、適正化法の施行規則の中で、有効な保証契約というような形で書かれております。印鑑を預かる監事に関しても、この有効な保証契約という言葉を入れてもらったほうが私はいいと考えておりますので、ここら辺は、ユーザーの管理組合の財産保全に対して安心を与えるためには、そこまでやるべきではないかと考えております。

あとは、利益相反に関する利益供与禁止ですとか、そういうところもきっちりと法で縛っていただいたほうがよろしいかと思います。

以上です。

【〇〇委員】      ありがとうございます。

そのほかに、質問や論点についての御意見があれば、お願いしたいと思います。いかがでしょうか。

お願いします。

【〇〇委員】      いわゆる管理業者管理者方式なんですけど、これはちょっと置いておいたほうがいいかなと思うので申し上げるんですけども。今論じられている仕組みというのは、どうも区分所有法の条文からいくと、何となくいびつな形になっているのではない

かと。それは、管理組合法人という、皆さんがそこに住んでいて、その団体が管理をする法人をつくってという法人方式の場合、管理者は登場しないんです。ということは、管理組合方式の場合でも、本来は管理者がほかにいるということは、本来おかしい話で、区分所有法の管理者方式というのは、そこに誰もいなくても、あるいは、全員が賃借人になっても、3条団体はありますから、その3条団体が建物を管理する仕組みとして、外部の管理者をぽんと置いて、その管理者が日常的な管理は全部やる。これが管理者であり、管理者方式だと思います。

その延長が、共用部分を管理者が所有する管理所有という仕組みで、外部の管理者が共用部分も全部管理所有して、そして、日常的な、特に大規模修繕までは、規約で書けば集会の決議は要りませんので、そういう形で管理していくというのが、もともと本来の管理者方式なのではないかと。

そうすると、今議論されているのは、管理組合方式を残しつつ、管理組合が機能低下している場合に、それを補完するという意味での外部の管理会社による管理者方式ですけれども、もっと管理組合の機能が衰えて、全く意思決定ができなくなる可能性もあるわけですね。そこに半分の人はいない。残っている人も、判断能力その他が衰えて、あるいは動けない。そういうときに、管理組合は何の意思決定もできない。そうすると、管理がもう止まってしまいます。そういうふうになったときに、言わばマンション全体が一棟丸々被後見状態になったときに、その後見人は、この外部管理者、管理会社さんが外部管理者方式で管理者をやって、共用部分まで管理所有して、そうすると、その関係は法的には信託というふうに考えられていますから、信託法理の中で利益相反の問題も、あるいは、受託者の義務も、財産の分別管理のあり方も、全部信託法の仕組みで書けるようになるのではないかと。

そうすると、今のこの外部管理者方式が何か悪いものであるという、そこに消費者問題が必ず生ずる、悪いものであるというような決めつけだけはするべきではないのかなと。今、私の申し上げたような信託銀行さんの中には、そういう管理をやろうというふうにされているところもあります。免許とか、いろんな問題はあるけれども、そういう将来の新しいマンションの管理方式、区分所有者が意思決定できなくなっちゃった後の管理方式というものを考える上で、あまり管理会社が管理者としてマンションを管理するということに対するマイナスのイメージを植え付け過ぎるのもどうなのかなというふうに思います。

【〇〇委員】      ありがとうございます。

御意見ということでよろしいですね。ありがとうございます。

そのほかに御意見ありますでしょうか。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 〇〇委員のおっしゃったことをちょっと補足しますと、現在の区分所有法では、いわば管理者というのは誰を選任してもいいというようなことなので、そういった意味では、マンションで管理会社に管理者になってもらいましょうというのはあり得るので、そして、恐らく日管連の御意見としては、ただマンションに限定してはというような、多分そういう御発言だと。立法論としてあり得るか分からないけれども、基本的には、区分所有法と矛盾、抵触するようなマンションについてできるかという大問題があると思いますので、御提案は非常に理解をしているんですけども、なかなか法的には難しいかなということです。

それで、すみません。〇〇様から説明頂いた資料の7ページのところでちょっと教えていただきたいんですけども、こういう制度というのは非常に有効な制度だと思います。グリーンで書いてある上のところで、日管連の共通印に印鑑変更。そうすると、もう全てのものが日管連の共通印になるのかということと、その下に書いてある、とはいえ、引出しの都度、マンション監事が確認して銀行払出用紙を日管連に送り、日管連で実際には押印するというようなことで、その関係がどういうことなのか。共通印というのも、日管連でもう全部統一的につくっておくということなのか、いや、そうじゃなくて、あくまでも監事が日管連にそれを送って、最終的に日管連がチェックをしてということなのか、その辺りをちょっと教えていただきたい。非常にいい制度だと思いますので、私も、初めて今回お聞きして、なかなかいい制度なんだなと思いましたので、ちょっとその辺りをお尋ねしたいと思います。

【〇〇委員】 お願いいたします。

【日本マンション管理士会連合会】 この制度に関しまして、銀行印に関しましては、日管連で持っている管理組合の共通印というのに全部変えてもらっています。一つの印鑑に。これは昔、管理会社さんがやっていた方式なんです。もともと私も、元大手管理会社だったので、その方式をまねただけです。

ただし、先ほども言いましたけれども、今はネット支払いシステムが相当進んでいますので、そちらのほうでこれをやるほうがだんだん多くなってきております。印鑑を全部預かるとなると、数これを管理するのが大変になっちゃうので、昔の管理会社さんのやり方

をまねております。

【〇〇委員】 どうもありがとうございました。よく分かりました。

【〇〇委員】 大丈夫でしょうか。ありがとうございます。

皆様の御意見。はい。

【〇〇委員】 履歴情報の収集をきちっとしたほうがいいというお話をMK S様から今日いただいて、まさに私もそのとおりだと思って、強くそこは共感いたします。

今、管理計画認定基準の中では、履歴情報をちゃんと集めて保管・管理をしておくという規約を定めてあるということが基準になっているんですが、実際にそれが備えられているかどうかというところは基準になっていないので、そろそろそういうほうにかじを切ってもいいのかなと思う一方、それを決めると、認定をするほうの手間が非常に大変なので難しいだろうなとは思っております。

ただ、社会的に適正な管理を推奨していこうというふうに考えるとき、適切な将来計画、つまり、長期修繕計画があるということが求められていて、その長期修繕計画の精度の話が出ていますけれども、精度を高めていくというためには、やはりその建物がどういうふうに修繕されてきたか、されていない部分がどこに残っているかという履歴がちゃんと情報として収集されているということと、適切なときに必要な人がそれにアクセスしやすいという仕組みがあったほうが、それに、これから人が少なくなっていく時代ですので、いろいろやりやすくなるだろうと思います。

その精度向上とか修繕を誰が考えるかという話は多分また別にあると思うんですけれども、そういう人たちの、不適切コンサルタントみたいなことが社会的な課題になっておりますけれども、適切な履歴が適切に保管されているということが前提となって、それに対してどう取り組んでいくかというところの情報がちゃんとしているということで、そういう人たちが適切にその後の方針といいますか、設計をできるということにつながるのかなと、今日のお話を聞いていて思いました。感想です。

以上です。

【〇〇委員】 御意見ありがとうございました。

改めまして、皆様、貴重な御意見いただきまして、ありがとうございます。

そして、今日は5つの団体から本当に貴重な御報告をいただきましたこと、この場を借りてまた改めてお礼を申し上げたいと思います。ありがとうございます。

そうしましたら、今の時点で事務局及び法務省のほうから何かコメントがあればという

ことでお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

【事務局】 本日もたくさんの御意見いただきまして、ありがとうございました。

また、関係団体の皆様におかれましては、本日御出席いただき、また、御意見、御要望いただいたこと、ありがとうございます。厚く御礼申し上げます。

一つ一つお答えをしたいところではあるんですけれども、本日お時間も迫ってきているということもございますので、改めて次回に、今日いただいた御意見、御要望に対する考え方も含めて、提示をさせていただければと思っております。

【〇〇委員】 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、以上をもちまして、本日の議事を終了させていただきます。

進行を事務局にお戻しします。よろしくお願いいたします。

【事務局】 〇〇委員、委員の皆様方、そして、御発表いただきました関係団体の皆様、本当にどうも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日金曜日に開催したいと考えてございます。また詳細は改めて御連絡いたしますが、場合によっては会場がこの建物ではないところになる可能性もありますので、その点御留意ください。次回におきましては、これまでの御意見を踏まえて、と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の概要につきましては、後日、皆様に内容を御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。本日は熱心な御議論をいただきまして、誠にありがとうございました。

— 了 —