

社会資本整備審議会住宅宅地分科会

第3回マンション政策小委員会

令和6年12月20日

【事務局】 それでは、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3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企画専門官の〇〇でございます。

委員の皆様におかれましては、本日も御多忙のところ、お集まりいただきまして誠にありがとうございます。

まず、資料の確認をさせていただきます。本日の資料は紙のものとタブレット両方御用意させていただいております。紙面のものは、座席表と、あとクリップ留めになっております、議事次第がございまして、後ろに資料1から資料2、3、4までがついてございます。同じ資料がタブレットのほうにも御用意させていただいております。

次に、議事の公開でございます。本日も小委員会オンラインで公開しております。また、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が、時間の都合上、お手元の座席表で代えさせていただきたいと思います。本日は全ての委員7名の皆様に御参加いただいております。また、オブザーバー、事務局の出席者につきましても、お手元の座席表で代えさせていただきたいと思います。

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。御協力をお願いいたします。

これ以降の進行は〇〇委員にお願いしたいと思います。どうぞ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。皆様御多忙のところ、御参加いただきましてありがとうございます。それでは、ただいまから第3回マンション政策小委員会の議事を進めてまいります。委員の皆様には本当に改めまして、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、マンション政策小委員会とりまとめ（案）についてでございます。これ

までの2回の小委員会で御審議いただきました結果を踏まえて、事務局でとりまとめ(案)を作成していただいております。これから事務局より説明をいただいた後に各委員の皆様から御意見をいただければと思います。また、本日御審議いただきました結果を反映したとりまとめ(案)により、事務局でパブリックコメントなどの所要の手続きを取っていくということですので、御協力のほうよろしくをお願いいたします。

それでは、事務局より説明をお願いいたします。

【事務局】 マンション政策担当の〇〇です。私から資料につきまして御説明をさせていただきます。

まず、資料の2でございますけれども、これまでの小委員会の中で委員の皆様からいただきました御意見とその対応方針についてまとめております。いただいた御意見につきましては、基本的に全てとりまとめ(案)のほうに反映をさせていただきましたので、次の資料3の説明の中で適宜御紹介をしていきたいと思っております。

それでは早速、資料3のとりまとめ(案)につきまして、御説明をさせていただきます。

まず、目次ですが、大きく分けて5つの章立てをしており、1、はじめに、2、本「とりまとめ」の対象とするマンションについて、3、マンションを巡る現状と課題、4、当面取り組むべき施策の方向性、5、おわりにという構成となっております。

まず、1、「はじめに」では、本小委員会の設置の趣旨と本とりまとめの位置づけについて記載しております。

3ポツ目ですけれども、本小委員会では主にマンション管理適正化を促す仕組みの充実、多様なマンション再生のニーズに対応した事業手法の充実、地方公共団体によるマンション管理適正化・再生円滑化への関与の強化・充実といった観点を中心に御議論をいただいたこと。

また、4ポツ目では、本とりまとめはマンション政策小委員会における議論の結果として、マンションの新築から再生までライフサイクルを見通したマンションの管理適正化・再生円滑化等を推進するための総合的な施策の方向性についてとりまとめたものであることを記載しております。

次に、2の本「とりまとめ」の対象とするマンションについてです。まず、(1)対象とするマンションの定義ですが、本とりまとめにおけるマンションは2以上の区分所有者が存する建物で、人の居住の用に供する専有部分のあるものとしており、いわゆる分譲マンションを対象にしている旨を記載しています。

次に、(2) マンションストックの状況ですが、全国のマンションストック戸数は約704万戸、1,500万人超が居住していると推計されること。マンションは全国的に広く分布しているが、中でも大都市圏への集積が見られ、マンションは都市部等を中心になくてはならない居住形態として定着していること。このような中、築40年以上のいわゆる高経年マンションは、現在の約137万戸から10年後には約2倍の約274万戸、20年後には約3.4倍の約464万戸に増加することが見込まれていること。また、築年数がたつほど高齢世帯主の住戸の割合が増える傾向にあり、高経年マンションでは世帯主が70歳以上の住戸の割合が5割を超えていること。

一方で、外壁等の剥落などにより修繕等では機能の回復が困難であると考えられるマンションが一定数存在するが、マンションの建て替えの実績は297件、敷地売却の実績は11件にとどまっていることを記載しております。

最後に、(3)マンションの特殊性についてです。マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体はマンションの区分所有者等で構成される管理組合であることから、管理組合及び区分所有者は自らの責務を認識し、その役割を適切に果たすよう努める必要があること。

一方で、マンションの所有形態は、1つの建物を複数人で所有する区分所有という特殊な形態であることから、管理等に係る意思決定には価値観や経済力が異なる区分所有者間の合意形成を必要とする困難さがあること。加えて、区分所有者の多くはマンションに関する専門的知識や経験を必ずしも有しておらず、管理組合による自主的な取組に委ねるだけでは必ずしも適切な対応が期待できないこと。

また、適正な管理が行われない場合、戸建て住宅に比べ、周辺の居住環境に与える影響が大きく、看過できないほどの外部不経済を発生させるような状況に至った場合には、行政代執行による対応など、地方公共団体にも膨大な財政負担等を生じさせるおそれがあることなどを記載しております。

続いて、3、マンションを巡る現状と課題です。急速に高経年マンションが増加をする中、建物と居住者の2つの老いが進みつつあり、マンションの管理再生の両面で課題が深刻化しているということで、これらの課題に対応するため、令和2年にはマンション管理法とマンション建て替え法の改正が行われ、また、その後も今後のマンション政策の在り方に関する検討会を開催し、マンションの管理、修繕、再生のための施策の方向性について総合的に検討を行った上で、標準管理規約の改正やマンションにおける外部管理者方式

等に関するガイドラインの策定など、施策の具体化を進めてまいりました。こうした動向も踏まえつつ、マンションを取り巻く現状と主な課題について整理をいたしております。

まず、(1)マンションの管理に関する現状と課題ですが、高経年マンションが増加する中、日頃から適正に管理し、計画的な大規模修繕によってマンションの長寿命化を図っていくことが重要であること。一方で、高経年マンションでは区分所有者の高齢化や非居住化が進行しており、管理組合役員の担い手不足や集会決議の困難化等が課題であることを記載しています。その上で、具体的な課題として、①適正管理への誘導と②組合役員の担い手不足への対応の2点を挙げております。

まず、①適正管理への誘導について。マンションの管理水準の維持向上を図るとともに、将来の管理不全を防止するためには、適正な管理を行うマンションが評価される仕組みを通じて、管理組合による適正な管理に向けた自主的な取組を誘導することが重要であること。このような考え方の下、令和2年のマンション管理法の改正により、マンション管理計画認定制度が創設され、令和6年11月末時点で1,523件の認定実績となっておりますが、マンション全体の管理水準を向上させるためには、管理計画認定制度をより確実に普及させる必要があること。

また、既存のマンションでは、適切な大規模修繕工事の実施に向け、修繕積立金の引上げを目指すも、区分所有者の合意が得られず、決議に至らないケースも存在することを記載しております。

次に、②組合役員の担い手不足への対応については、区分所有者の高齢化等を背景に、管理組合役員の担い手不足が課題となっており、近年、マンション管理業者を管理組合の管理者として選任する管理業者管理者方式が増加していること。この方式では、マンション管理業者が管理事務の発注者と受注者の立場を兼ねることとなり、維持修繕工事等について受発注者が同一のマンション管理業者となる場合があるため、運営方法によっては、管理組合とマンション管理業者の利益相反の発生等が生じるおそれがあるものの、現行のマンション管理法上、こうした場合についての特段の規定は設けられていないことを記載しております。

次に、(2)マンションの再生に関する現状と課題です。高経年マンションが増加する中、修繕等では機能の回復が困難なマンションは建て替えなどにより再生を図る必要があること。他方、近年、建て替えに際して新たに利用できる容積率は減少傾向にあり、その結果、区分所有者の負担額は増加しており、合意形成の確保が困難な状況となっていることを記

載しております。その上で、具体的な課題として、①区分所有法の見直しへの対応、②多様な建て替えニーズへの対応の2点を挙げております。

①の区分所有法の見直しへの対応については、特に地方部で事業性の確保の観点から建て替え事業を進めることが困難な傾向にあり、こうした建て替えが困難なマンションでも再生を進めるためには、再生手法の選択肢を広げることが必要であること。

こうした中、区分所有法の見直しにより、一棟リノベーション、建物敷地の一括売却、取壊しなど、多様な再生ニーズに対応した新たな決議の創設が予定されていること。また、各種決議の要件緩和に加え、金銭補償により賃貸借等を終了させる制度が創設される予定であること。これらの区分所有法の見直しを踏まえ、マンションの再生等を円滑化する観点から、マンション建て替え法における対応方策を検討する必要があることを記載しております。

次に、②多様な建て替えニーズへの対応については、マンションの建て替え等に際しては、事業性の確保等により、区分所有者の負担軽減を図ることが重要であるが、そうした中で、業績確保のために隣接地を取り込む建て替えや借地権型マンションから所有権型マンションへの建て替えに際し、隣接地や底地の権利者の協力を得ることが困難な場合があること。マンション建替法では、耐震性不足等の要除却認定マンションの建て替えをする場合には、市街地環境に支障がない範囲で容積率の緩和措置が認められているが、斜線制限等の高さ制限により建て替えが困難な場合があること。建て替え後のマンションの住戸面積基準により、区分所有者の費用負担が増加する場合があることなどの課題が存在することを記載しております。

最後に、(3) 地方公共団体のマンション政策における現状と課題ですが、マンションの管理不全化が進行すると、居住者のみならず、周辺の居住環境にも大きな悪影響が生じるおそれがあり、その対応には多大な行政コストが必要となること。マンションの管理の主体は管理組合であるものの、管理組合による管理のみでは一定の限界があることから、地方公共団体等の関与により管理適正化等を図ることが重要であることを記載しています。その上で、具体的な課題として、①地方公共団体による管理不全マンションへの対応と②地方公共団体の体制強化の必要性の2点を挙げております。

①地方公共団体による管理不全マンションへの対応については、令和2年のマンション管理法の改正により、地方公共団体による管理適正化のための助言、指導、勧告が可能となったが、管理が適正に行われているか否かを判断するために、一部の地方公共団体では

アンケート調査や条例に基づく届出制度による実態把握が進められている。他方、調査に非協力的なマンションも存在しており、こうしたマンションの実態把握が課題となっていること。

また、マンション建替法では、要除却認定制度により、耐震性が不足する等の除却の必要性のあるマンションについて、区分所有者による建て替え等を誘導してきたが、他方で、地方公共団体から危険な状態にあるマンションに対して、能動的に建て替え等を働きかける仕組みが設けられていないこと。区分所有法の見直しにより、管理不全専有部分等について、利害関係人の請求により、裁判所の関与の下、財産管理人を選定することができる制度が創設される予定であるが、当該制度は申立て権者が利害関係人に限定されていることを記載しております。

②地方公共団体の体制強化の必要性については、マンションの管理適正化・再生円滑化に向けて、地方公共団体に期待される役割が大きくなっているものの、多くの地方公共団体では、マンション施策の専任担当者が配属されていない状況であること。一部の地方公共団体では、マンションの実態を把握し、管理適正化等に向けた合意形成などに能動的に関与していくため、管理組合への支援を行う民間団体と連携した取組が進められていること。マンションの管理について十分な知識を有し、マンションの管理組合への支援を行う民間団体は全国に存在しているため、これらの団体の活動を促進し、地方公共団体との連携を強化することで、取組体制の強化を図ることが必要であることを記載しております。

こうした現状や課題を踏まえまして、4ポツで当面取り組むべき施策の方向性をまとめております。第1回小委員会の際に委員の皆様から、管理組合と区分所有者の努力義務を強化できないかとの御指摘があった点も踏まえ、そうした責務を強調する観点から、この冒頭の一文では、当面取り組むべき施策の方向性を検討するに当たっての前提として、管理組合や区分所有者に果たすべき責務があることを踏まえる旨を記載しております。

施策の方向性として、大きく3つのパートに分けて記載をしております。まず1点目としまして、マンションの管理適正化を促す仕組みの充実についてです。①管理計画認定制度の拡充等ですが、1つ目、マンションの適正管理を促すためには、新築時より適切な長期修繕計画や修繕積立金の額を設定し、その内容を区分所有者がよく認識した上で適正な管理や修繕に誘導していくことが重要です。このような考え方の下、マンション管理計画認定制度の施行と併せて、一定の基準を満たす新築マンションを対象とした予備認定制度が運用されており、新築の約半数のマンションで予備認定が取得されているものの、分譲

後、必ずしも管理計画認定の取得に誘導できておらず、地方公共団体からは、新築のマンションも管理計画認定制度の対象にすべきといった意見が多く寄せられております。

その上で、委員からも、新築時から適正管理を促す仕組みとして、予備認定の法制化には賛成であるとの御意見をいただいたことから、管理計画認定制度を拡充し、分譲事業者に対しても適切な管理計画の作成を誘導し、管理組合に引き継ぐことを確保する仕組みを導入すべきとしております。

2つ目、マンションの管理状況に対する国民の関心が高まっているものの、管理状況については、外観等から判断することが困難であり、管理水準の高いマンションの資産価値が適正に評価、選考される市場環境整備を図ることが重要です。一部の地方公共団体では、管理計画認定を受けたマンションの選択を促す観点から、管理計画認定を取得したマンションに対し認定証やステッカーを発行するなどの取組が進められており、これらの取組を全国に広げるため、管理計画認定を見える化するための措置を講ずるべきとしております。

3つ目ですが、こちら委員の皆様より、適切な維持修繕されているマンションが適切に市場で評価されるためには、修繕履歴の蓄積、公表が重要であるとの御意見をいただいたことから、管理組合の意向に応じて、長期修繕計画や修繕積立金の額、過去の修繕履歴など、マンションの管理に関する詳細な情報についても公表することが可能となる仕組みを検討するべきとしております。

次に、②管理業者管理者方式への対応です。1つ目、管理業者管理者方式は、その運営方法によっては、管理組合とマンション管理業者との利益相反の発生などのおそれがあるため、その導入に当たっては、メリット・デメリットを踏まえた検討が必要となります。

この点、委員からは、管理業者管理者方式を導入する場合であっても、区分所有者の責務を踏まえた対応が必要であるとの御意見をいただいていたことから、こうした検討を経て、管理業者管理者方式の導入を決定した場合についても、マンションの管理主体は区分所有者から構成される管理組合であることを踏まえ、管理者の選任や業務の監督を適正に行うことができるような環境を整備することが重要である旨を記載しております。

また、委員からは、区分所有法との関係で、管理業者管理者方式を完全に禁止することは法的には困難ではないか。また、将来のマンションの管理方式を考える上で、管理業者管理者方式が悪いものだという決めつけはするべきではないとの御意見もございました。こうした御意見も踏まえ、施策の方向性を考える上では、管理業者管理者方式に対する必要最小限の規制として、マンション管理業者が管理事務を受託している管理組合から管理

者として選任される場合については、管理事務受託契約に係る重要事項の区分所有者への説明や、利益相反のおそれが高い行為を行おうとする際の区分所有者への事前説明を義務づける等の措置を講ずるべきとしております。

2つ目ですが、当該方式においては、管理者の業務執行に対する監督の職責が監事に集中する可能性があり、監事に期待される役割が質的にも量的にも増大する可能性があることから、マンション管理士等の外部専門家を選任することが望ましいものと考えております。このため、マンション管理士が監事となった場合の責任を明確にした上で、適正な業務を実施することのできるマンション管理士等の専門家の育成などを推進するべきであるとしております。

さらに、委員からは、管理業者管理者方式について、区分所有者の相談窓口の整備が必要であるとの御意見があったことも踏まえまして、トラブル等に対応する相談窓口の強化を図るべきとしております。

次に、2つ目のパートである多様なマンション再生ニーズに対応した事業手法の充実についてです。①区分所有法の見直しへの対応ですが、1つ目、マンション建替法では、建て替え決議後に建て替えを円滑に実施するため、事業組合の設立や権利変換などの事業手続を措置しております。

この点、委員からは、区分所有法の見直しによる新たなメニューに対応した事業手続が必要との御意見をいただいていたことから、一棟リノベーションなどに対応した新たな決議についても安定的な事業遂行が可能となるよう、対応する事業手続を創設するべきとしております。

なお、現行のマンション敷地売却決議の対象は、特定要除却認定及び買受け計画の認定を受けたマンションに限定されているところ、区分所有法の見直しにより、これに限らず、建物敷地売却決議が可能となることが予定されているため、これを踏まえた事業手続の見直しを行うべき旨も記載しております。

2つ目ですが、マンション建替法で規定されている各種事業手続における事業組合の設立要件や権利変換計画の決議要件、マンション敷地分割決議の要件についても、区分所有法の見直しを踏まえた要件緩和を行うべきとしております。

3つ目、区分所有法の見直しにより措置される予定である金銭補償によって賃貸借等を終了させる制度について、区分所有者に限らず、事業組合も当該請求ができるように措置するとともに、関連する事業手続の見直しを行うべきであることを記載しています。

また、委員からいただきました新たな再生手法の活用を促すため、事例の公表が重要であるとの御指摘を踏まえまして、4つ目として、マンションの再生等の事業が着実に遂行されるよう、ガイドラインやマニュアル等を整備し、技術的な支援に努めるとともに、積極的に事例収集を行い、成功事例の横展開を図るべきとしております。

これに加えて、委員の皆様からは、都市やマンションの状況により問題点が異なるため、それらの状況に応じた対策が必要との御意見や、修繕による長寿命化のほか再生等の選択肢が広がることに伴い、区分所有者の判断を支援する専門家が重要との御意見を頂戴していたことから、特にということで、地域の状況やマンションの規模、立地、区分所有者の経済状況等を踏まえて、総合的に長寿命化手法や再生手法を判断し、区分所有者を支援できる専門家の育成を推進すべきとの記載をいたしております。

5つ目につきましても、委員より、除却費用を計画的に積み立てていくことが重要との御意見がありましたことから、建物取壊し決議によりマンションの解体を進める場合等には解体費用の確保が課題となるため、当該費用の確保手法について検討を行うべきとしております。

最後に6つ目、これらの一棟リノベーション等の再生手法について、分譲事業者や民間金融機関の事業参画が期待できない場合も存在するため、対応する融資制度を創設するなど、資金調達手段を拡充することにより事業の円滑化を図るべきとしております。

次に、②多様な建て替え等のニーズへの対応ですが、1つ目、隣接地を取り込む建て替えや借地権型マンションの建て替えにおいて、隣接地や底地の所有権等について、建て替え等の後のマンションの区分所有権などへの権利変換を可能とするなど、関係権利者との合意形成を促進するための措置を講ずるべきとしております。

2つ目、容積率の緩和を行ったとしても、斜線制限等の高さ制限への抵触により、建て替え等が困難となっている場合に対応するために、市街地環境に支障がない範囲で当該制限についても特例措置を設けるべきであること。

3つ目、住生活基本計画の見直しに向けた検討状況も踏まえ、建て替え等の後の住戸面積基準について、世帯人数の減少に応じた見直しを検討するべきであるとしております。

それから4つ目ですが、委員の皆様からは、非現地での建て替えや戸建て住宅への建て替えを進めることが重要であるとの御意見をいただきました。この点、区分所有法においては、区分所有者間の権利調整の枠組みを規定しているものであり、非現地での建て替えのような区分所有者が集団移転をするような場面についての権利調整の規定は設けられて

いないところではございますが、建て替えというスキームではなく、例えば、マンション敷地売却事業などの制度を有効に活用することで同様の効果が得られる可能性がございますので、そうした観点での方策を検討すべきとの記載にしております。

最後、5つ目ですが、委員から、事業手続に関し、それぞれの手続の趣旨、必要性を踏まえた上で合理化が必要との御意見がありましたので、マンション建替法における事業手続を円滑に進めるための所要の措置を講ずるとともに、建て替え等の際に必要な関連法における手続についても、実態の把握を行った上で、建て替え等の事業円滑化のために必要な対応を検討すべきとしております。

最後に、3点目の地方公共団体によるマンション管理適正化・再生円滑化への関与の強化・充実についてです。①地方公共団体の権限強化ですが、委員の皆様から、マンションの届出義務などにより、地方公共団体によるマンションの実態把握を進めることが必要との御意見がございました。この点、マンションは私有財産であることや地方公共団体の現状の体制を勘案すると、現時点で全国一律の届出義務を課すことには慎重にならざるを得ないと考えますが、一方で、地方公共団体の政策ツールを増やしていくことは非常に重要ですので、マンションの管理状況の把握や勧告後の対応を可能とする仕組みの創設など、地方公共団体の権限を強化すべきと記載をいたしました。

また、委員の皆様からは、管理不全マンションに対し、必要な場合には命令などの強制的な措置が必要との御意見も頂戴いたしました。これを踏まえ、外壁剥落などが発生するおそれが高い危険なマンションに対しては、建て替え等を行うことについて地方公共団体から能動的に関与できるよう、地方公共団体の権限を強化すべきとしております。

3つ目ですが、区分所有法の見直しにより創設される予定の財産管理制度についても、公益的な必要性が認められる場合には、地方公共団体が積極的に当該制度を活用できるようにすべきとしております。

②地方公共団体の体制強化ですが、地方公共団体と管理組合への支援を行う民間団体との情報共有を円滑化し、連携を強化するため、地方公共団体がこれらの民間団体を登録できる仕組みを導入するとともに、マンションの管理等に関連する専門家の育成を推進し、地方公共団体の体制強化を図るべきとしております。

最後に、5「おわりに」についてです。国においては、本とりまとめに基づき、法制度の整備を含め早急に必要な措置を講ずるとともに、関係団体等が十分な準備を行うことができるよう、徹底した周知等について配慮すべきであるということ。

また、マンションの高経年化等により生じる課題は今後さらに深刻化していくことが見込まれるため、国において今後もマンションストックの状況を継続的に把握し、必要な検討が行われることを期待すると記載しております。

資料の説明は以上となります。〇〇委員、よろしくお願いいたします。

【〇〇委員】 どうもありがとうございました。それでは、改めまして事務局から提示されましたとりまとめ（案）についての意見交換を行いたいと思います。委員の皆様から御意見、御質問をお願いしたいと思います。どうぞ。

【〇〇委員】 非常に細かいことで申し訳ないんですけども、ちょっとお尋ねをしたんで、2ページのところで、これはある意味ではどうでもいいことなんだと思いますけれども、一番下のところに「マンションの区分所有者等で構成される管理組合」、この「等」というのがどうなのかということですね。細かいことで申し訳ございません。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

【事務局】 マンション管理法だと、区分所有者等のところに土地の所有者とかそういう人たちが入っているんですけど、あまり本質的ではないので、表現として統一をさせていただきたいと思います。ほかのところは多分「等」は入っていないので、「区分所有者」にしたいと思います。

【〇〇委員】 分かりました。細かいことで申し訳ございません。

【〇〇委員】 とんでもないです。ありがとうございます。

そのほかに何かお気づきの点等ございますか。お願いいたします。

【〇〇委員】 とりまとめをありがとうございます。

2ページの最初のマンションストックの状況のところ、1都3県で半数強が集積するというようなことが書かれていまして、6ページのこの①区分所有法の見直しへの対応のところで「特に地方部においては事業性の確保の観点から」というふうに書かれているんですけども、恐らく地方部というよりは、大都市の郊外とか辺縁に当たる部分がボリュームとしては大きいのではないかなというふうに考えておりまして、ここはぜひ、当事者が当事者であると思わないと困るので、大都市の問題なんだよというふうに表現していただきたいなというふうに思っております。まずはそこです。

【〇〇委員】 どうしましょう。一つ一つ回答していけますかね。

【事務局】 今の御指摘のほうはまさに表現の適正化にも関わる話だと思いますし、この場でその表現については直していくということをお答えできるかと思いますので、一

一つが答えられるものについては、その都度お答えさせていただこうと思います。ありがとうございます。

【〇〇委員】 はい。そのほかに御意見等、御質問等ございますでしょうか。今ちょっと前半部分で、どちらかというと「はじめに」というところととりまとめというあたりをちょっと御指摘いただいております。1、2のあたりでほかにもお気づきの点あれば、もちろんその先でもいいですが。お願いいたします。

【〇〇委員】 〇〇です。非常に丁寧にとりまとめをしていただいております。ありがとうございます。

細かいことの続きで、2ページと3ページのところで気づいたことがあるんですが、まず、2ページの22行目のところに「外壁等の剥落等により、修繕等では機能の回復が困難である」ということで、その下の注釈のところに加えられている内容を確認しますと、建築的に物理的に直すことは恐らくできると思うので、これ、こういう事象がたくさんあったとしても、修繕等では機能の回復が困難であるというふうに言うのはちょっと看過できないなと思いました。

どちらかというと、要除却認定で定められているような配管の話ですか火災の安全性の話とか、そういった項目を取り上げたほうが良いのではないかと思ったところです。これが1点目でして、3ページの5行目のところに、管理組合の合意形成の意思決定の難しさについて書いてある背景のところですけども、「意識、価値観、経済力が異なる」というふうに書いてあるんですが、まさしくそのとおりだと思うんですけども、このほかに、所有の目的が違ったりするという点についても書き加えてはいかがかなと思いました。以上です。

【〇〇委員】 ありがとうございます。2点ございまして、まず一番初めのほうは、2ページ目のところの22、23、24、御指摘のように、今書いていただいているのはおおむね大規模修繕できますということなので、これを例えば、ひび割れがあるとか配筋の露出とかなったときに、これで機能回復が困難だ、建て替えしなきゃいけないというふうな誤解を与えちゃいけないという御趣旨かと思いますが、このところはいかがいたしましょう。

【事務局】 御指摘を踏まえて、そういったもの、本当に建て替えが必要そうなものというものを表現入れたいと思います。

今、書いてあるものを選んだ趣旨としては、こういった外壁剥落やひび割れ、露出など

が全て当てはまっているマンションを選んでおりまして、そういった不具合が全体的に生じているということは、相当程度劣化が進んでいるんじゃないかという趣旨でこういったものを選んでおります。

【〇〇委員】　　ちょっとそういうニュアンスに変えて、これが多数あるとかということで、ありがとうございます。

もう1点、3ページのところでは、多様な方がいろいろいて合意形成が難しいよというところに、意識と価値観、経済力、さらに所有目的とか、もっといろいろあるかもしれません。このあたり、ほかにも皆さん何かお気づきの点があれば、いかがでしょう。所有の目的、ほかにはいかがですか。大丈夫ですか。

【〇〇委員】　　不在の所有者。

【〇〇委員】　　なるほど。実際に住んでいるか、住んでいないかという。

【〇〇委員】　　そうですね。外国にいたりとかというところも念頭に置いておくと。

【〇〇委員】　　分かりました。ということで、かなり区分所有者も多様であるということとをより加えていただいたほうが、合意形成が困難であるということが伝わるのではないかという御趣旨ですが、いかがでしょうか。

【事務局】　　御意見ありがとうございます。今回まさに合意形成の難しさをどうにかしていくかということが非常に重要なテーマかと思いますので、そこら辺の背景事情については、もう少し補足して書かせていただこうと思います。

【〇〇委員】　　ありがとうございます。せっかくですから、今、1、2のあたりのところ皆さんから御指摘いただきましたが、そのほかお気づきの点はございますでしょうか。合意形成が難しいということとを、しっかり管理しないと外部不経済が大きいよ、その予防のためにもしっかりと管理しましょうという趣旨で書いていただいておりますが、いかがでしょうか。大丈夫でしょうか。

もちろん、その後、3のあたりも、そうしますと、皆さんの中でマンションを巡る現状と課題というあたりでまたお気づきの点があれば教えていただきたいと思います。もちろん前に戻っていただいても結構でございますが、いかがでしょうか。お願いいたします。

【〇〇委員】　　10ページの管理業者管理者方式への対応のところ、20行目、利益相反のおそれが高い行為をする際の区分所有者への事前説明を義務づける等の措置を講じるべきである。趣旨としては十分分かるんですけども、ここでイメージするものが個々の区分所有者へということなのか、組合に対してということなのかということ、読む人に

よってかなり解釈が分かれるように思いましたというのが1点。

もう一つが、地方公共団体によるマンション管理適正化・再生支援というところで、これは前段のほうにもまず出てくるんですけども、その後の13ページ8行目以降の「地方公共団体がこれらの民間団体を登録できる仕組みを導入するとともに、専門家を育成し」というところがあるんですけど、少し小さい自治体に目を向けると、そもそもの人員組織が、建築の専門家みたいな職員がいない自治体にもマンションはたくさんある、町村のようなものというところが、もしかすると自治体の組織とか予算自体が支援できないと、こういうことって厳しいのではないかなというふうに感じましたので、付け加えさせていただきます。以上です。

【〇〇委員】 ありがとうございます。マンションを巡る現状と課題、そして、その4のところの具体的な施策の方向性のあたりからも御指摘いただきました。まず、1点目の御質問が、区分所有者への説明というのがどんな感じですかということですよ。お一人お一人にどういう形で説明するのか。代表者に対して説明したらいいのかというような説明というものに対して、少しより具体的なお考えがあればというところでございました。ほかに、ここに関して皆さんのほうから併せての御質問とかございますか。大丈夫でしょうか。

そして、2つ目のところ、これも行政だけで全部やるのはなかなか難しいから、民間の力をもっと上手に使っていきましようということで、民間の団体さんを登録できる仕組みを設けましようということですけど、これも具体的にどんな形でどんなふうにしていただけなのか、登録すると、どんな力を持ったり、あるいはしなきゃいけないのか、あるいは、その方々にお金をたくさん払うとか、たくさんじゃなくても払うとなったら、また予算の問題もあるというようなこともちょっと想像しますと、どんな形の仕組みかなというあたりにお考えがあればということだと思んですけど、このあたりも併せて皆様からの御質問とか大丈夫でしょうか。お願いいたします。

【〇〇委員】 本当に丁寧にまとめていただきまして、どうもありがとうございます。

今のお話にもあったんですけども、当面の総合的な施策の方向性ということでは異論があるものではないんですけども、今回のこのとりまとめを見せていただいて、実際にこれから具体的に何をやっていったらいいのかなというのは、どうもはっきりとイメージができないというところがございまして、このとりまとめの段階ではこういうものだと思うんですが、今後、実際にこの施策といいますか、制度設計等を進めていくに当たりまして、

具体的にどういうことができるようになるのか。あるいは、どういうことをしていかなければならないのか、そういうことをこちらの中には書かれているんですけども、具体的な事例集ですとか、そういったものを充実していただきたいなと思っております。

また、先ほどのお話にもありましたけども、地域によって、その土地その土地によりまして事情も大分違うと思いますし、市街化の度合いによっても大分、取り組むべき内容も取り組むべき方法も違ってくると思いますので、様々な自治体で参考にできるような、そういう事例集等を作っていただけるとありがたいなと思っております。以上要望でございます。

【〇〇委員】 ありがとうございます。より具体的に、そして、自治体が実践できるようなというような体制をとということでございますが、今までの御質問、御意見のところでもお答えになられますか。もう少し関連する御意見をいただきますか。大丈夫ですか。

【オブザーバー】 それでは、不動産建設経済局の不動産管理業担当参事官の〇〇と申します。私からいただきました御質問のうち、10ページの管理業者管理者方式についての御質問に御回答させていただきます。

現在、こちらの方は法律で措置するという 것을検討しておりますけれども、まず、説明会を開催という形で、管理組合への御説明ということをまず考えておりますのと、あと、個々の区分所有者の方には御説明する内容を書面で記載しまして、書面でお配りすることとも併せて検討してございます。

【〇〇委員】 ありがとうございます。ちょっとイメージとしたら、管理業務を受けるときに説明会を開いてくださいねと。事前に皆さんちゃんと全住戸に書類をお配りくださいねみたいな、ああいう体制という理解でよろしいですか。

【オブザーバー】 そうですね。まず、管理業者管理者方式を導入するときに、最初に導入するに当たって説明会開きますし、あと、導入した後も自社取引に当たるような利益相反のおそれが高い契約を締結しようとする際には、その都度、説明会を開催して御説明するという方向で考えてございます。

【〇〇委員】 分かりました。私が分かってもすいません、ごめんなさい、御質問の方が、すいません。もう少しここに関して御質問大丈夫ですか。

【〇〇委員】 説明いただいたことについて分かりました。書きぶりについては、これで分かりやすいかどうかというところで、改めて御検討いただければと思います。

【〇〇委員】 ありがとうございます。今の説明は、そうしますと、これ導入する前に

まず必ず説明会を開いてくださいねということを、いつまでとかいうのは、またどのぐらいのイメージかというのがあるんですかね。

【オブザーバー】　そうですね。今、理事会方式でやっているマンションでしたら、管理業者管理者方式に切り替えるに当たって、そういう契約を結んでいただくということを想定してまして、その契約の締結を総会決議に諮る前に説明会を開催して、御説明するという事で考えてございます。

【〇〇委員】　いいことですね。そういう総会で決議をする前に、まず必ず説明会をきちんと開いてください。そして、利益相反のおそれが高いような何かをするときも、これも総会で決議をする。

【オブザーバー】　そうですね。共用部分の管理に当たることですので、通常総会決議事項になっていますので、その総会決議に諮る前に説明会を開催して御説明ということで考えております。

【〇〇委員】　細かいことですけど、当日でもいいんですか。総会の前でも。

【オブザーバー】　ちょっとそのあたりの運用は今まさに考えているところでございます。

【〇〇委員】　今後どうしたら、そうですね、細かいことですが。

【オブザーバー】　いえいえ、大事なので。

【〇〇委員】　はい。しっかりと考える時間があって、そして決議にちゃんと持っている体制をどうするかという。

【オブザーバー】　そうです。

【〇〇委員】　分かりました。どうぞ。

【〇〇委員】　今のことに関連して質問であります。この管理業者管理方式を導入した場合の想定を今していますけれども、例えば、導入した後、管理業者を変更するときのしつぽとか、そのときの説明等について何か想定をしているのでしょうか。今の段階で取り入れるのはちょっと難しいのかもしれませんが、その後のこともちょっと考えておいたほうがいいのかと思います。以上です。

【〇〇委員】　管理者方式にしました。今するときに説明会をしてくださいというのは法律で規定されますけれども、今、管理者方式を理事会方式に戻すじゃなくて。

【〇〇委員】　事業者を変更することがあるかもしれません。

【〇〇委員】　なるほど。事業者の変更というのも、まずは説明、こういう説明会が必

要かということですね。

【〇〇委員】 だと思います。

【〇〇委員】 はい。あと、理事会方式に戻すときに説明会が必要かという御質問で。

【〇〇委員】 それも、はい。

【〇〇委員】 分かりました。私が、ごめんなさい、いつも私がすいません。お願いできますか。

【オブザーバー】 今回の法改正で、特に重要なところについて必要最小限の規制ということで、行為規制の強化になりますので、そういう形で考えておりますので、やめる場合の、こういうことを法律で義務づけるということは現時点では考えていないんですけれども、今、例えば管理業者管理者方式をやめる場合によく言われている問題としては、まず、総会招集がしにくいということもよく聞いておりますので、そのあたりの総会招集の招集要件が標準管理規約で定めているよりも厳しい要件を課されているようなマンションについては、何かうちのほうで標準管理規約以上の難しい要件にしないようにとか、そういうことは何かガイドラインとか施行通知とか、そういったもので何か指導していけないかなというふうには考えてございますが、法律でやることは今考えてございません。

【〇〇委員】 もう一つ、管理業者さんが違う管理業者さんに変えるような場合の管理者、管理者なんだけどという場合はやっぱり説明会を開くという理解でよろしいですか、別のAからBに変えるという。

【オブザーバー】 別の業者が変わっちゃう場合には契約がまた変わりますので、その場合、また新しい契約の締結になりますので、業者を変えるに当たっては説明会が必要というふうに考えております。

【〇〇委員】 ということでございますが、よろしいでしょうか。

【〇〇委員】 今の点で〇〇委員からも御質問が出たんですけれども、説明会の開催というのは、総会よりも一定期間より前に説明会をして、ある程度区分所有者に熟慮というか、そういうのがあったほうがいいのかと。

というのは、区分所有法でも建て替え決議の前の説明会というのは予定されているので、だから、別に区分所有法に全然合わせる必要はないんですけれども、総会決議の当日というのはいかにもちょっと難しいと思いますので、ですから若干そのあたりは政策的に決めるほかないと思いますけれども、総会決議の前、一定程度の前に説明会の開催というのを、法規制するのであれば、義務づけるべきだというふうに私は考えておりますけど、参考に

していただければと思います。

【オブザーバー】 ありがとうございます。検討を進めてまいりたいと思います。

【〇〇委員】 ありがとうございます。〇〇委員、一定というのは何かイメージがありますか。すいません。

【〇〇委員】 やはりはっきり明確にしたほうがいいと思いますので、行政法規だと思っていますので、ですから、相当な期間とかじゃなくて、えいやという形で1週間前とか2週間前とか、それは政策的な判断だと思っていますので、お任せします。

【〇〇委員】 すいません、ちょっと無理に聞きまして。ありがとうございます。直前ではないということですね。総会開きます、その前にやってそのままというのではなく、1回、皆さんが立ち返って、帰って、決議に参加できるようにという体制がよろしいのではないかというふうに〇〇委員から御指摘ございました。

そのほか、この点に関して、ほかの点でも構いませんが、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】 何かちょっと根本的なところになるのかどうなのかですが、これ区分所有者、所有者としての責任というか、責務から全部書いているんですけど、これ例えば一戸建ての空き家なんか考えたら、実は住んでいないことで所有者としての責任を果たしていないことに実はなるんですよ。何が言いたいかというと、ここに書いてあるいろいろな責務の果たし方も、実はそこに所有者が住んでいるということを前提に出てきているんですけども、でも、もともと所有しているだけで発生する責務があるんで、そこにいない区分所有者、居住してない区分所有者ですよ。だから、所有はしているけど、そこに居住していない住宅は、居住していないだけで実は管理責任を放棄しているに等しいみたいな面があるんです。

これ、ほとんどの人が所有していて、かつ居住しているということを前提に全部書かれているんですけども、最初の価値観の違いとかのところでも出たように、実は住んでいるか、住んでいないかって物すごく大きくて、住んでいない区分所有者がここに書いてあるような責任を全然果たさないことになっちゃうんじゃないかなと。それが所有しているということから、もっと直接的に住んでなくてもこうなんだというような書き方ができないのかなとか、何かそんなことをちょっと思ったんです。

基本的に、これ住んでいるという前提で管理組合の運営が機能不全を起こしていると。だから、例えば外部管理者というような話で、皆さんがそこにいるということを前提とし

ているんですけども、でも、管理不全マンションの多くは空き家になっていたり、全然区分所有者がそこにいない、所有者がそこにいない。その状態でも管理が止まらないようにしないといけないんですけども、そういう点についての手段がないような気がして、居住義務は書けないんですけど、ただ、居住だけを前提にして書かれているようなところがあって、でも所有者の責任ですから、住まない区分所有者の責任というのが何かもっと書けないのかなとか思ったりもしました。

ちょっとすみません、変な話で。

【〇〇委員】 ありがとうございます。基本的に、マンションの現状で、例えば〇〇委員、4ページのところの22行目、23のあたりに、区分所有者の高齢化、非居住化、賃貸、空き家住戸化ということで注の4をつけていただいて、かなり所有者が不在あるいは賃貸と空き家で所有者不在が進んでいますよというメッセージがあるんですけど、ここをしっかりと書いていただいているんで、さらにどこかに、不在所有者であっても所有者の責任はあるんだということを少し明確にどっかに。

【〇〇委員】 所有者の責任という以上、そこをちゃんと書いておくべきだと思うんです。

【〇〇委員】 なるほど。まるで、このままで終わってしまうと進行してしまい、この人たちは何もしなくていいような逆に誤解を与えるかもしれないという御心配があるということですから、そうですね、そういうことが進行するからこそ、さっきのちょっと新しく加えましょうかといったところの所有者の多様性のところ、さらに、区分所有者の合意形成のところの難しさみたいなところにも少し加えるみたいな形で、より所有者の責任を明確に果たしにくい環境でも果たしていただかなきゃいけないというニュアンスが入ったらいいということだという理解でよろしいですか。

【〇〇委員】 はい。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

【〇〇委員】 今のに追加して、私も最初するときにも言いましたけども、投機目的の方というのも頭に入れると、冒頭の例えば4ページと一番最後の「おわりに」に両方ともに2つの老いということがあって、もちろんそれはそうなんですが、プラス現代的な課題として、投機目的で海外の方が、特にいろんな意味で今安いので買っていらっしゃるみたいなのが本当に目につくようにあるので、そういったことも頭に入れながら書かれてはいかがかというふうに私も思っていました。以上です。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

【〇〇委員】 すいません、居住者の2つの老いのところ、所有者じゃなくて居住者になっているのもちょっと気になるんです。

【〇〇委員】 どこですか。具体的に何ページ。

【〇〇委員】 例えば4ページの一番上ですね。2つの老いというのが、区分所有者の老いじゃなくて、居住者になっちゃっていて。これ、借家人も全部入っちゃう。

【〇〇委員】 なるほど。分かりました。そうすると、建物と、ごめんなさい、私があるんですけど、所有者と居住者の。

【〇〇委員】 本来は所有者の老いですね。

【〇〇委員】 はい。管理組合運営上は。でも、現実的には居住者も老いてきて、様々な問題があると思うんですけど、まずは一義的に所有者のほうをということで、ちょっとこのあたりも御検討いただけますでしょうか。

【〇〇委員】 細かいところでもう1点、住む人も多いかなと思うところに投機目的で持っているというマンションもですし、あとは、もともとの投資用マンションみたいなワンルームマンションですね。なので、ああいうのの管理組合ってどうなっているんだろうと私も漠然と思いながら、あまり実態全然知らないんですけども、ただ、同じように区分所有法で規定されていて、ただ、オーナーの中には本当にもしかしたら行ったことがない、30年持っているとかということもあるんじゃないかというふうに思われるので、そういう方が亡くなって、その所有権が相続されたらどうなるんだろう。身近にも意外とそういうケースがあるかもしれないと思うようなところがあるので、そういうものも想定の中に含めて文章をぜひ書いていただければと思います。

【〇〇委員】 お願いいたします。

【事務局】 御意見どうもありがとうございました。まさしく区分所有者に着目をして、区分所有者の方々にどういう責務があるのか、また、マンションの管理についても、居住者じゃなくて区分所有者の方にしっかりと責任があって、その上で管理をしっかりと進めていただくということが重要であるということについて、今回のとりまとめの中でも強調していきたいというふうに思っておりますので、今いただいた御意見について、どこの箇所に書くかというところ、また事務局のほうでも検討させていただきたいと思うんですけども、何らかそういったような観点を入れさせていただきたいというふうに思っております。

あと、1つ前になってしまうんですけども、地方公共団体の体制についての御意見もいただいたところでした。まさしくマンション、都市圏に非常に多いとは言いながらも、全国的に分布をしているということも今回のとりまとめでは記載をさせていただいておりまして、どの自治体さんでもマンションないところというところがむしろ少ないのではないかといいくらい分布をしているかと思いますので、そういったマンションはあるんだけど、これまでマンション政策に携わってこなかった自治体さんというのが、どうやってマンション施策についての第一歩を踏み出すかということも非常に重要だというふうに思っております。

これまでマンションについていろいろと政策的にメインで扱ってこなかった方々に対しては、例えば、そのマンションの担当者の方々同士での意見交換ですとか研修なんかができるような場もつくっていきたいと思っておりますし、〇〇委員から御意見いただきましたように、それが目に見えるような形でガイドラインであったり、情報共有できるような事例集であったりという形でお示しをしていくことも併せて重要だというふうに思っておりますので、まず、自治体さんの中でも取組が進めていただけるような、そういった支援と合わせて、それをサポートする民間団体についての扱いというものを両面でしっかりと取り組んでいくということ、少しもうちょっと表現上できるところをしっかりと書き込ませていただきたいというふうに思っております。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

さて、皆さんの具体的な施策の方向性のところに御意見頂戴しているところですが、先ほどちょっと教えていただきました10ページのところの管理業者管理者方式というところの幾つか皆さんに御質問いただいて、説明してもらったところですが、ごめんなさい、これは先ほどの説明会というのは、新たに導入するとき、そして業者が変わるときですが、御契約期間が終わって更新って言わないんですか。さらに同じ業者さんとまた管理業者というのを御契約するときもまた説明会を同様に開いていただくというようなイメージなんですか。

【オブザーバー】 全く同一内容の場合は説明会までは義務づけないんですけれども、書面のほうでお知らせはするという方向で考えております。

【〇〇委員】 今の管理会社さんの御契約を同じ金額で同じときはそのまま全員に書面というような形と。

【オブザーバー】 そうですね。今の通常の管理事務の場合と同様にというふうに考え

ております。

【〇〇委員】 はい。はいはいって私が説明を承りました。その点について何か御質問があればという意味で。というイメージで。はい。同じであれば、金額が上がるときは御説明会がある。

【オブザーバー】 そうですね。

【〇〇委員】 下がる時は要らない。

【オブザーバー】 下がる時はちょっと今考えております。

【〇〇委員】 分かりました。というようなイメージをされているということでございました。

あと、利益相反のおそれが高い行為を行おうとする際というような場合、これは具体的に何か示される予定ですか。こういうときに利益相反のおそれが高い行為であると。

【オブザーバー】 具体的には省令のほうで規定していくことになるんですけども、まず、管理会社が管理者業務を受けている際に、まず、その管理事務を受けている場合は管理事務の契約自体が自分との取引という形になりますので、管理事務契約自体が利益相反のおそれがある取引になるかなというふうに考えてございますし、あと、それ以外のいろいろ個々の契約に基づいてやっているようなお仕事については、自社取引に該当する者と、あとはグループ会社の取引というものも省令で規定していこうというふうに考えております。

【〇〇委員】 分かりました。ありがとうございます。

ほかの点についても皆さんのほうから特に御質問はないでしょうか。大丈夫ですか。ありがとうございます。

そして、先ほど御質問がありました、今、参事官のほうからもお答えいただいておりますが、13ページのところの民間団体を登録できる仕組みということで、何か民間団体を登録できる仕組みで具体的に民間団体に何をさせていただくとかいうのがあるのでしょうか。ごめんなさい。

【事務局】 実務的には、まさに公共団体さんが、例えばこのマンションに対して具体的に支援をしていきたい、どうやって合意形成を図っていったらいいかですとか、例えば長寿命化であったり、もしくは再生の場面でどういった手法をどういうふうに検討したらいいのかといったようなことをいろいろサポートしていきたいときに、なかなか自治体さんの担当者の方が直接全部を回っていくというのが難しいというのが実態かとも思います

ので、現状もいろいろな自治体さんで、例えば管理士会さんですとかNPO法人さんですとかと連携の協定なんかを結んでいただきながら、そういった方々を派遣をしてサポートしていただくというようなことが行われているかと思いますので、そういったマンションの実際の管理もしくは再生とかを実際に円滑に動かしていくための実地に入っていく、また人の派遣といったようなことを想定をしているところでございます。

【〇〇委員】 ありがとうございます。これは登録できる仕組みで、認定とかということとはイメージしていないということですかね。

【事務局】 実際そのような団体について、自治体さんが募集を図って登録をしていくということを仕組みとして設けていきたいというふうに思っております。そういったような支援をされている管理士会さんですとかNPO法人さんからも、自分たちがどういう位置づけで派遣をされているのかというのがマンションの管理組合さんに伝わらずに、例えば門前払いをされてしまうですとか、対応していただけないということが多いというふうにも聞いているので、そういったような位置づけをしっかりとすることによって、自分たちがしっかりと自治体さんとも連携をしている立場でサポートしてきているものなんだということが分かるようにしていきたいと思っています。

【〇〇委員】 サポートに入っていただける方々を、どんな権限で来たんだと言われるようなことがないように、しっかりと行政と連携してきているんだということが分かるという登録できる仕組みということでございます。この点について大丈夫でしょうか、皆さん。そうですね。先ほど質問いただきました。

【〇〇委員】 ありがとうございます。イメージは分かったんですけども、そうすると、この②のタイトルの「地方公共団体の体制強化」というのがちょっと違うイメージだなというふうに。これだと、地方公共団体自体が何か権限を持つみたいな組織があって、予算があってというイメージを私は持ってしまったので、何か支援というような形ぐらいだと感じました。という感想です。

【〇〇委員】 ありがとうございます。どうなんでしょうね。体制強化、民間との連携強化でしょうかね。これは御検討いただくということで。

【〇〇委員】 私自身の気持ちとしては、体制強化するって言えればいいんですけど、でも、国土交通省が勝手に言えることでもないのかなとも思うので。

【事務局】 ありがとうございます。御指摘を踏まえまして、また、先ほど御意見いただいた自治体の担当職員さん自体をどう育成するかということも、少しこちら辺のところ

に書き足しをすることになろうかと思いますが、それをさらに踏まえた上で、このタイトルが適切であるかとか、もう一度検討いたしまして、より適切なタイトルのほうに修正をさせていただきたいと思います。

【〇〇委員】 ありがとうございます。おっしゃるとおり、その部分が今の文章ではちょっと読み取りにくいかもしれません。そこも書き足していただいた中で、このタイトルが適切かどうかをもう一度見ていただけたらと思います。よろしくお願いいたします。

さて、そのほかに皆様の中でお気づきの点、お願いいたします。どうしても板挟みになっておりますが。〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 ちょっと戻るんですけど、先ほどの10ページのところで②の管理業者管理者方式への対応という先ほどの御説明で、法的に説明会などを義務づけるというお話があったと思いますけれども、そうすると、それはそれで1ポツ目ですかね。多分そういうことを踏まえて、1ポツ目の最後のところに「措置を講ずるべきである」と。そして、その後なんですけれども、監事が重要だということで、監事に期待される役割が質的にも量的にも増大する可能性がある。

そして、微妙に、これは私の勝手な解釈かも知れませんが、マンション管理士等の外部専門家を選任することが望ましい。こちらどちらかというと望ましいとガイドラインとほぼ同じなんですけど、これはある意味では十分理解できるんで、監事、マンション管理士さんなどを監事として雇用することになったら、それなりの報酬もついて回る。ですから、ここは「望ましい」ぐらいで、管理組合にそういうことを積極的に義務づけるということはなかなか難しいのかな。私のそういう理解でよろしいのかどうかということです。

【〇〇委員】 その理解でよろしいでしょうかということです。

【事務局】 御指摘ありがとうございます。監事の点につきましては、委員御指摘のとおりでございまして、やはり報酬も含めて発生するという点も踏まえて、最終的には監事を選任されるかどうか、どういった方を選任されるかどうかについては、管理組合の中でお決めいただくということであろうかと思いますが、その際の方向性としてはこういうような考え方がよいのではないかとということをお示しさせていただいている趣旨でございます。

【〇〇委員】 関連で。そうすると、こういう理解でよろしいんですかね。要するに、管理業者管理者方式のほうは既に今の管理適正化法などで、ある程度、管理業者について

は法規制というのが可能なので、そして、そういう業者については説明会などを開かせて、十分周知徹底される。ですから、今の延長線上だと思いますけれども、管理適正化法の範囲なんだけれども、なかなか監事についてはこう書かざるを得ない、そういう理解でよろしいですかね。

【事務局】 そのような理解でございます。

【〇〇委員】 ありがとうございます。そのほか。

【〇〇委員】 同じく10ページの上のほうのブロックのところで、管理計画認定制度の拡充等の後ろのところで、長期修繕計画とか修繕積立金の額のことについて取り上げていただいてありがとうございます。これに関連してちょっと思ったことがあるんですけれども、市場で仮にこの長計や修繕積立金の額が公表されることになると、市場からそれを評価される事態になると思うんです。そうしたときに、今、長期修繕計画の質とか修繕積立金の額の目安などが議論になると思うんですが、今、ガイドラインがそれぞれあると思うんですけれども、そちらのアップデートというのが適時必要になってくるのではないかというふうに思いました。これが1点です。

管理の適正化を促す仕組みというふうにあるんですが、適正化した後、それが持続するというのも重要ではないかと思うので、これは多分4ページ5ページのあたりに、マンション管理に関する現状と課題のあたりで①で適正管理への誘導とありますが、このあたり、持続について何か書き加えていただけたらいいのではないかと思います。

あともう一つ、非常にささいなことではありますが、4ページの19行目から20行目にかけて「計画的な大規模修繕工事によってマンションの長寿命化を図っていくことが重要である」とあるのですが、これに「大規模修繕等」と加えていただけないかと思います。設備の改修等が考えられますので、大規模修繕と設備等の改修を含めた「等」という言葉があったほうがいいと思います。以上です。

【〇〇委員】 ありがとうございます。3点いただきまして、3つ目は「大規模修繕等」と。その「等」には、いわゆる設備の改修とか改修と言われるものを入れると。

それから、2つ目のところは4ページから5ページですね、適正管理への誘導というところで、適正管理を持続可能なという、持続するという、しっかりと適正管理に持っていくだけではなく、それを持続させるというようなニュアンスがないですかね、今。はい。そういったところも必要だと。

それから、初めに言っていた、今のいわゆるしっかりと認定を受けたマンション

が過去にどんな修繕をしてきたかとか、履歴が見える化する、あと、長期修繕計画、修繕積立金の額のほう、もっと見える化していくということなんですけれども、ここガイドラインのアップデートって具体的にどんな項目が必要ですか。

【〇〇委員】 積立金の額とかが公表されると、それが適切かどうかということを一一般の方々が判断する材料が、今、修繕積立金のガイドラインに頼っている点がありまして、その情報がずっと古い状態していると適切な評価がやりづらいということがあって、国のガイドラインもアップデートが必要ではないかというふうに思います。

【〇〇委員】 ありがとうございます。長期修繕計画そのものが適切かという議論もあるかもしれませんが、それに基づいた修繕積立金の額、ただ開示するだけではなく、それが適切かどうか分かるように、常にガイドラインのほうもアップデートしていったら、それと見比べてという体制が必要ではないかということだと理解いたしました。大変失礼いたしました。

お願いいたします。

【事務局】 御意見ありがとうございます。今いただきましたまず1点目の長期修繕計画のガイドラインなどの、特に積立金の水準などについては定期的に見直しをしていきたいと思います、まさに足下の今の建築資材の高騰なんかも踏まえて、かなり古いデータだと現実との乖離が出てきてしまうということもあろうかと思しますので、特に今回いろいろ制度改正を検討していく中で、全体の制度の施行に合わせて、そういったような各種ガイドラインですとか積立金の目安といったものについてもアップデートを図っていきたくて考えておりましたので、その中でしっかりと検討していきたくて思っております。

それから、2点目3点目でいただきました御意見につきましても、今回のとりまとめの中でその点がしっかりと反映できるように、もう一度中身を検討させていただいて、修正をさせていただこうと思います。

【〇〇委員】 ありがとうございます。そのほかに御意見。〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 私が忘れていただけだと思いますので、質問ということでお願いいたします。今回、この小委員会のとりまとめということなので、小委員会で議論した内容が書かれているということですが、12ページの15行目ですか、住戸面積基準を世帯人数の減少に応じて見直しを検討するということを議論というか、資料にあったのかなと、私が覚えていないだけだと思うので、思い出させてください。これをここに書く意味合いもよ

く分からなかったなので、そのあたりを教えてください。

【〇〇委員】 そうしましたら、12ページのところの建て替え等の後の住戸面積基準について、こういう記述がなぜ必要かということと、こんな議論があるんでしょうかということですね。どうぞ。

【事務局】 ありがとうございます。こちらの要望につきましては、第2回目の小委員会のときに不動産協会様から御要望いただいていた事項になります。我々といたしましても、この在り方検討会のとりまとめの中でも、こういった面積基準についての考え方をどう考え直していくかというところについて、課題としても挙げさせていただいたところでもございましたので、それらも踏まえて検討していきたいという趣旨でございます。

【〇〇委員】 ありがとうございます。不動産協会様のほうからこういった御意見がございました。皆様の御意見、そしてゲストでお呼びした方々の御意見も踏まえてということでございますので、ありがとうございます。

そのほかいかがでしょうか。〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 12ページのところの地方公共団体の権限強化の一番下のポツといいますか、建て替え等についての積極的関与という、能動的関与という部分なんですけども、これ一度、建て替え勧告というのがあったのを一旦廃止をしてしまった、ここで言うている強化すべきであるというのは、単に建て替え勧告を復活させるというだけではなくて、前の勧告は何にも法的な効力があまりなかったのを、さらに勧告的なものをもう少し、命令とまではいかないでしょうけども、もう少し効力を持たせたところまで考えるというふうに読んでよろしいんでしょうかという、そういう質問です。

【〇〇委員】 ありがとうございます。マンション建替円滑化法の中にそういう項目があったけど、前回の改正からなくなったというのをまた復活させるんでしょうかということですが、具体的にはそのときと違って、何か具体的な内容をどういう違いをお考えでしょうかということかと思います。お願いいたします。

【事務局】 御指摘ありがとうございます。御指摘のとおり、まさに要除却認定の制度が入ったときに、従来あった勧告等の制度が規定からはなくなっていたというのがございます。まさしく今回そのまま戻すということではなくて、実効性のあるものにある程度しっかりしていかなければいけないというのは御指摘のとおりでございます。法的にどこまでできるのかという点については、我々のほうでも今、細部を詰めさせていただいているところでございますけれども、せっかくそういったようなことができるようになるので

あれば、実効性が伴うものにしていきたいという観点につきましては、我々も同じ考えでございますので、そういったような考え方の下に検討を進めさせていただければと思っております。

【〇〇委員】 よろしくお願いいたします。前はそういう項目があったけど、実際に使われることがなかったというのは、そういうマンションがなかったのか、現実には使いにくかったのかというのは私もよく分かっていないので、ぜひ。

【事務局】 従来の勧告制度については実績はなかったというふうには聞いておりますけれども、そういったような過去を見ても、洗い出しをしながら、問題点については検討していきたいと思います。

【〇〇委員】 よろしくお願いいたします。そして、〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 すみません、今、〇〇委員がおっしゃったことと関連して、そうすると、私のちょっと思い違いでなければなんですけれども、従来、多分、要除却認定じゃなくて、その前のところで、そういう場合には地方公共団体などが代替の住宅などを何か手当てするなんていうのをちょっと、法的にどれほど強制力があるのか分かりませんが、書いてあったので、そうすると、聞くところによると、なかなかそういう手当ては実際上は難しいということなのかなということで、ちょっとうろ覚えで申し訳ないんですけど。

本題のほうで、13ページの1行目のところで、ここの「建て替え等を行うことにより」って、ここの「等」ということですが、いろいろな状況によって合意形成がほとんど難しい、費用負担等で。そうすると、そういった場合にはここで能動的に関与するというのは、場合によっては、関与の仕方ですが、その建物とマンションと敷地を売却してというようなことも一応アドバイスをする。だから、この「等」にはそういうことも含まれているのか、そのマンションの状況に応じてという、その点ちょっと確認をさせていただければと思います。

【〇〇委員】 ありがとうございます。いかがでしょうか。

【事務局】 ありがとうございます。御指摘のとおりでございます。今回、特に区分所有法のほうでも建て替え以外の様々な再生手法について決議が広がるということも念頭に置きながら売却、あとは本当に除却をとにかく優先してほしいというようなケースもあるかと思いますので、そこら辺の手法についても幅が認められるような記載としてございます。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

【〇〇委員】 ついでに言うと、今回、区分所有法の改正で様々な再生手法というのがあれなんで、もしそういうことで、これも合意形成ができるかどうかということですけど、いわゆる一棟リノベーションというか、建物の更新、そういうのも含むわけですね。そうすると、こここのところも、もし可能であればそういうこともお書きいただいたほうが、何か建て替えだけじゃないよというようなことがこれを読んでいただく方に分かるんじゃないですかね。もし可能であればそういう方向で検討していただければと思います。

【〇〇委員】 ありがとうございます。「建て替え等」としないで、建て替え敷地売却とか、もう少しメニューが分かるということですね。

【〇〇委員】 そうです。

【〇〇委員】 そういう御趣旨でよろしいでしょうかね。

【事務局】 ありがとうございます。そのような形で修正を検討したいと思います。

【〇〇委員】 ありがとうございます。そのほか御意見ございますか。御質問でも結構でございます。

当面取り組むべき施策の方向性ということでちょっと振り返ってみますと、4ページから当面取り組むべき施策の方向性で、1、マンションの管理適正化を促す仕組みの充実ということで、①は管理計画認定制度の拡充等ということでございますが、このあたりについて特に御質問ありますか。大丈夫でしょうか。

9ページの21、22、23行目、管理計画認定制度を拡充し、分譲会社に対しても適切な管理計画の作成を誘導し、管理組合に引き継ぐことを確保する仕組みを導入するべきで、今度は「べき」で結構厳しくなっている。ここはもうちょっと具体的にどんなイメージをお考えのものがあればということで教えていただくことができますか。

【事務局】 ありがとうございます。あと、現行の管理計画認定制度については、その作成の主体が管理組合の管理者となっていることから、実際に新築時にはディベロッパーさんが中心となって長期修繕計画等を作っていたというところになるかと思うんですけども、そういったディベロッパーのような不動産業者の方が作るということが想定をされていない条文になっておりますので、この点を例えば条文を修正をいたしまして、新築時においてはそういったような不動産業者がつくり、かつ、管理組合が立ち上がった際にはしっかりそこに引き継いでいくということが規定できないかと考えてございます。

【〇〇委員】 そうすると、しっかり管理の初期設定をするということが開発事業者デ

イベロッパーの責務にきちんと位置づけるという理解でよろしいですか。

【事務局】 管理計画認定の申請をいただくということだと、そういったような方々が作成の主体になっていくのではないかなということでございます。

【〇〇委員】 分かりました。大丈夫でしょうか。

そして、その9ページの下のほうに、今度は管理計画認定を受けたマンションに対しては、もっと見える化していきましょうということで、ステッカーとか認定証みたいなものを全国的に広めていきましょうということで、今、既に自治体さんによってはこういうステッカーがあるところもあると思うんですが、これは何か全国版の共通の見える化をしていこうというようなイメージということではよろしいですか。

【事務局】 御指摘のとおりでございまして、公共団体ごとにそれぞれの取組で今進めていただいている、それは大変ありがたいと思っております。

一方で、それがばらばらの様式であつたりですとか、または似ているような名前のものであつたり、似たようなステッカーみたいなものが勝手に貼られてしまうということで、消費者の方々が誤認をするようなことも避けたいというふうに思っておりますので、ここでは全国的に管理計画認定について統一したものをつくっていききたいという趣旨で書いてございます。

【〇〇委員】 いかがでしょうか。自治体さん独自もあります、もちろんそれもつけていただいても構いませんが、全国的に同じもので、これが管理計画認定を受けてのマンションだと、もう少し分かりやすくみんなで見える化していこうということで、管理計画認定制度そのものの認知も上げていくことも目指されているのかなと思いましたが、いかがですか。大丈夫でしょうか。

そして、管理業者の管理者方式、10ページのあたりを皆様に御質問も多くいただいたところでございますが、一番最後に相談窓口の強化を図るべきであるということで、これは何か、今、従来、自治体さんとかマンション管理センターさんとかをはじめ、様々な相談窓口ありますが、管理業者管理者方式専用というふうなことも、何かもう少しそこに特化したというイメージがあるんでしょうか。

【事務局】 これまでも、今、委員から御案内あったようなところでのいろいろ相談受付をしていただいているかと思えますけれども、そこに、こういったような新たな管理業者管理者方針に関する相談が今後増えてくるということも想定されますので、そういった点も踏まえた、例えば相談窓口の方々用のツールですとかの整備なんかも含めて強化を図

っていききたいという趣旨での記載としてございます。

【〇〇委員】 ありがとうございます。窓口の数を単に増やすんじゃなくて、窓口での対応がしっかりとできるような体制を強化していくということをお考えだということでございます。ありがとうございます。皆様いかがでしょうか。

取り組むべき施策の方向性の、まずマンション管理適正化を促す仕組みの充実のところ
で（１）のところでございますが、御質問等ないでしょうか。

じゃ、次の１１ページのあたり、次は再生のほうで、多様なマンション再生のニーズに
対応した事業手法の充実のところでございますが、いかがでしょうか。皆様のほうから確
認したいこととか大丈夫でしょうか。

これは２９行目、３０行目で、区分所有者を支援する専門家の育成を推進すべきという
ことで、新たな何か専門家をつくるというよりか、既存の専門家の方々にこういったこと
を対応できるような育成とか教育の機会を増やしていくというような理解でよろしいでし
ょうかね。このあたりは長寿命化あるいは再生、建て替えしようかな、長もちさせようか
なというあたりをしっかりと考えていくということの、この２つの選択。あるいは一棟リノ
ベーションも含めて総合的に判断していくようなことを考えていくような専門家を、何か
新しい資格をつくるということではなく、いや、つくるのでもいいんですけども、何か既
存の専門家の中でそういったことができるようにという体制を強化していくという理解で
よろしいですかね。

【事務局】 今の現実の建築士さんですとかマンション管理士さんですとか、そういつ
た専門家の方々がこういったような分野での御活躍をいただいていると思っておりますけ
れども、そういった方々をベースに、さらにこういったような判断ができるような、習熟
できるようなものを整えていきたいという趣旨でございます。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

そして、その次のところは建物取壊し費用、いわゆる解体費用の課題となるため、当該
費用の確保手法について検討を行うべきであると１１ページの３２、３３、これは今後こ
ういった解体費用の積立てとか準備をしていく体制を整えていきたいと思いますという理解でよ
ろしいですかね。いかがでしょうか。

【事務局】 この点につきましては、まず、こういったような費用の積立てをしている
管理組合さんがまだ少ないんですけども、実態まだいらっしゃるということも伺ってお
りますので、まず、そういった実態の把握をさせていただきながら、実態がどうなってい

るかを踏まえた上で、どういう手法があり得るかということを今後幅広く検討していきたいというふうに思っております。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

そして、①の最後のところに一棟リノベーションなどの再生手法についてというところで、融資制度、資金調達手段の拡充というところも出てきております。

そして、多様な建て替え等のニーズへの対応というところが②で出てきておりますが、先ほども御質問ありましたが、このあたりについても何か御質問、御意見、大丈夫でしょうか。

そして、12ページの27行目のあたりから地方公共団体によるマンション管理適正化再編・再生円滑化への関与の強化・充実というところが、皆さんからも既に御意見いただいたところでございますが、大丈夫でしょうか。お願いいたします。

【〇〇委員】 12ページの(3)のところと関係して、その前の課題の提起がたしか7ページにあると思います。7ページ①として地方公共団体による管理不全マンションへの対応とあるんですけれども、恐らく管理不全になってしまったマンションへの対応というのはとても難しいんだと思うんです。その前に、管理不全になる前の状態、抑制をするというところにどうやって関わっていくかということについてもちょっと触れておいたほうがよいのではないかなと思うんですが、課題のところで触れたほうがよいのではないかなと思います。

12ページのところにはその辺が読めるような書きぶりになっていると思いますが、課題提起のところにそれを管理不全になる前のところの活動の重要性を述べたほうがよいのかなと思いました。以上です。

【〇〇委員】 御丁寧にありがとうございます。今のコメントいかがでしょうか。

【事務局】 御指摘どうもありがとうございます。そのような趣旨を7ページを中心に記載をさせていただきたいと思います。

【〇〇委員】 ありがとうございます。ということで、皆さんに全体を見ていただきましたが、改めて皆様のほうから、全体見ていただいて御質問、御意見があればお願いいたします。お願いします。

【〇〇委員】 ちょっとコメントというか、実際に私も若干関わっておりますので、先ほど10ページのところの一番最後のところ、〇〇委員のほうで管理業者管理者方式云々という相談窓口、これは多分、管理適正化法のほうで、そして、これは管理業者と言わば

管理組合のトラブルというようなことで、そうすると、これを主に主管しているのは、管理業協会様が指定機関として設けられているということで、私はそういうふうに理解しておりますので、もちろんマン管センター様とか、そのほかも、そういうトラブルというのは持ち込まれるかも分かりませんが、法的な指定機関というのは管理業協会様の内部にあるという理解でよろしいんですよねという確認です。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

【オブザーバー】 御指摘ありがとうございます。マンション管理業協会様の中にももちろん苦情の受付の窓口ございますので、管理事業者管理者方式につきましても、特に専用の窓口は設けていないですけれども、今も寄せられた御相談については丁寧に対応しているところでございまして、今後も管理業者管理者方式が増えてくると、苦情とか御相談も増えてくると思いますので、丁寧に対応してまいりたいと思います。

【〇〇委員】 そうですね。今後、多分、結構ここに来ると思いますね。ですから、そういったことで対応をしっかりと促すように御指導いただければと思います。

【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。トラブルが増えないようにしたいですね。予防が大事でございますので。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。全体を見ていただきまして、ありがとうございます。

【〇〇委員】 些細なことですが、9ページの管理計画認定制度についてです。大変ひどくなる前にどうしようという話もありますけども、中古マンションの持続可能な不動産価値を持って住み替えが進むための方策でもあります。一番最後の見える化というのが、物理的にそこに行かないと見えないステッカーということと併せて、ネット上でも、不動産流通において云々とか、ちょっと文言まで考えられませんが、何かこう流通の中でこの認定制度がより認知され、それが消費者の判断に大きく関わるようなところまで持っていきたいなということもあると思います。少しそういったことが分かる幅広い表現されるといいと思いました。

【〇〇委員】 ありがとうございます。流通の時点で、この見える化、分かりやすく言うと、マンションを買おうと思う方が認定マンションですよというのが見えるような。今、既に取り組まれていますよね。

【事務局】 不動産流通のサイトでも一部の事業者さんでは管理計画認定制度が、このチェック項目として取り上げていただいているところもございますけれども、まだ数が少

ないというところもございますので、そういったような取組していただけるようなサイトさんをこれからもしっかりと広げていきたいと思ひますし、今回の取組を踏まえて、管理計画認定制度の件数も伸ばしていきたいと思ひますので、そういったような状況を踏まえながらしっかりと話をしていきたいというふうに思ひます。

【〇〇委員】 そうしますと、今のちょっと見える化というのが流通の段階でも見えるというようなニュアンスもちょっと入ったほうが有効ですね。今、既に取り組まれている部分も一部ですから、それがしっかりと拡充していくということで。はい、ありがとうございます。

さあ、そのほかにいかがでしょうか。お願いいたします。

【〇〇委員】 10ページの今のお話に続くところなんですけれども、管理水準の高いマンションの資産価値が適正に評価選考されるということが大変大切で、ただ、現状だと、例えば管理費や修繕積立金が高いとなると、月々の支払い額が増えるので、マンションの市場価値というか、取引価格にマイナスに影響するというのが、普通の消費者の方がユウサンセイヤクを与えられたときに取る対応ということになるという現状があるかと思ひます。

なので、こう書いたらいいというのがすぐに出てこないんですけれども、長期修繕計画や修繕積立金の額などが公開されるということも大事なんですけれども、それが何を意味するのかというところを適切に伝えるような仕組みをぜひ、かなり難しい課題だとは思ひますけれども、地道に取り組んでいくしかないのかなというふうに思ひますので、情報発信や、金融教育みたいなものだと思いますので、そういった仕組みをぜひ考えていただけたらと思ひます。

【〇〇委員】 ありがとうございます。公表するだけで皆さんが理解できないと問題ですもんね。そういう意味では、いわゆる消費者教育的なことで情報を正しく理解できるという、そういった教育が必要。

【〇〇委員】 それこそNISAとかそういうのに対して、どういうふうに情報提供しているかみたいなのを参考にしながらやっていくような話なのかなというふうにイメージはしているんですけれども。いざマンション買おうといったときに、こういうのが高いほうがいいんだよみたいなことを、情報を提供できていることというのはすごく大事かなというふうに思ひます。

【〇〇委員】 修繕積立金が高いということは、一概には言えないけど、しっかりと管理

をしているということで、それが何かマイナスに働くんじゃないかっていう、正しく理解していただくために、消費者、そして区分所有者への理解を促すための教育。

【〇〇委員】 あとは流通業界ですかね、そちらにお住まい買おうと思った人が相談に行った先の方が、これはよいシグナルですよということを発してくださるかどうかというのはすごく重要なと思います。

【〇〇委員】 分かりました。消費者お一人お一人の理解が向上することも重要だし、不動産業者の方の御理解を向上させることも重要、そして、初めのほうにおっしゃっていた〇〇委員の所有者の責任をちゃんと責務を果たしてもらうための区分所有者への理解を促していくということもどっかに書いていただいたほうがいいかもしれませんね。ありがとうございます。

いかがでしょうか。

【〇〇委員】 これは質問というか確認なんですけど、管理計画認定制度を新築のほうにも拡充していくということで、今の予備認定でもそうなんですけど、これ最初から原始規約で、外部管理者、管理業者、管理業者、外部管理者が共用部分を管理所有するという規約をつくって、それで売るとはガイドライン的に認められているのか、認められていないのか。管理所有のところまで触れていなかったような気がするんですけど、ディベロッパーの中には、初めから管理所有つきでやると大規模修繕は決議が要らなくなっちゃうんですよね。

【〇〇委員】 なるほど。

【〇〇委員】 管理者が決めて、お金だけ徴収すればいいという仕組みになるんですけど、例えば、管理所有の管理者方式ですという形で分譲するというのが、許されるのか、許されないのか、今、非常に曖昧で、そういった新しい管理モデルというのを広めようとしたときに、もやもやがまだ残っているんですけど、現在のところ、管理所有をしてはいけないとは書いていないんですけど、そういう規約をつくったときに、原始規約が許されないというような方向に今後行っちゃうのかどうかということとはちょっと気にはなっているんで、そのあたりはいかがなものでしょうかということです。

【〇〇委員】 ありがとうございます。〇〇委員、そういう動きがありますか。既にありますか。まだない。

【〇〇委員】 地方のディベロッパーというか、そういう中で、そういった販売もあり得るのかなというようなことを検討しているところはあります。

【〇〇委員】 御検討。私もちょっと聞いたことあって、今後そういう方法もあるよね。

【〇〇委員】 そうそう。管理所有を使おうという。

【〇〇委員】 あまり今までは管理所有を使おうということはちょっと聞いたこともなかったし、私自身もちょっと見たことないんですが、ただ、今後そういう可能性があるよねということを私も聞きましたけど、そのあたりはいかがでしょうか。御検討いただいておりますか。今後の課題でしょうか。

【事務局】 ちょっとまたお調べをして、次回のときに御紹介させていただければと思います。ありがとうございます。

【〇〇委員】 確かにどんどん新しい方式も出てくるかもしれませんが。

そのほかいかがでしょうか。大丈夫でしょうか。ありがとうございます。皆様から御意見がもう大丈夫でしょうか。御質問等ありがとうございます。

そうしましたら、本日皆様にいただきました御意見を反映した上で、事務局でパブリックコメントの手続を今後行っていくということでございます。今日たくさんの御意見をいただきましたが、皆様の中で特に対立する御意見があったわけでもないという意味では、もう一度再度言葉をしっかりと見直してほしいという御趣旨でございましたので、このパブリックコメントを行う案については私に御一任ということでよろしいでしょうか。

【〇〇委員】 はい。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

そうしましたら、以上をもちまして本日の議事というのを終了させていただきたいと思っておりますので、進行を事務局のほうに戻しますので、改めて今後のスケジュール等についての御説明をお願いいたします。

【事務局】 〇〇委員、委員の皆様、熱心な御議論本当にありがとうございました。

それでは、最後に今後のスケジュールについてお話をさせていただきます。資料4を御覧ください。本日、中段辺りの第3回マンション政策小委員会12月20日でございます。本日いただいた御意見を踏まえたとりまとめ（案）を早急にまとめまして、できれば年内にパブリックコメントを開始したいと思います。ひと月程度パブリックコメントを開催した上で、その意見を反映したものを次回第4回マンション政策小委員会でお示しをさせていただきたいというふうに思っております。

次回につきましては、事前に皆様と調整させていただきました2月7日の16時から開催したいというふうに考えてございます。

また、最後になりますが、本日の小委員会の議事概要については、後日皆様の御確認をいただいた上で、国交省のホームページに載せさせていただきます。

以上をもちまして、第3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いただきまして誠にありがとうございました。

— 了 —