

## 第2回大阪府マンション政策懇話会 議事概要

日時：令和3年6月28日（月）10時00分～12時00分

場所：ウェブ会議（大阪府咲洲庁舎 23階 中会議室）

議事：適切な管理を行うマンションの増加方策について

主な意見：

### （適切な管理の基準をどうすべきかについて）

- ・国の認定基準の議論においては、管理組合の運営のところで、監事が選任されているだけでいいのかという議論や、修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内というのは小規模マンションでは厳しいのではないかという議論、また、長期修繕計画の見直しが5年か7年かという部分などでの議論があった。

長期修繕計画の計画期間については、今までは25年以上の考え方があったが、ここでは30年にしている。

また、居住者名簿や組合員名簿を1年に1回以上定期的に見直す体制が大事ではないかという議論もあった。

- ・国の認定基準に地域性をどう反映させるか。府の追加基準案の防災対策と耐震性能は重要な部分である。
- ・計画の認定基準と管理を誘導する二つの考え方を打ち出すことは適切で良い方法だと考える。
- ・一般社団法人マンション管理業協会の評価制度では、法律で義務付けられている点検や報告等が実施できていない場合にはマイナス加点、旧耐震の建物の対応が行われていればプラス加点の設定をしている。
- ・一般社団法人日本マンション管理士会連合会の診断サービスは、マンション管理士が診断し、その結果を診断レポートとして提供する。
- ・生活に欠かせない水回りに力点をおいて調査し、良好であれば、管理組合の損害賠償保険金額の適正化の判断材料の1つとなると考えている。
- ・管理計画認定制度は、専門家を介して管理組合運営を改正しようとする趣旨とは異なる。
- ・管理組合の機能不全から建物不全が引き起こされる。
- ・管理不適正の要因14項目が複合して不全状態の発生を引き起こしていく。
- ・初歩的な部分として、法律で義務付けられている点検や報告がさているかどうかや、給排水管の清掃の報告は認定基準に追加した方がいい。
- ・耐震性能や防災対策は入れた方がいいが、防災対策はマンションの管理状況によ

りかなり差がでてくる。

- 管理が不適正なマンションをどうするかという観点と、マンションの管理を上げるということは別で、既存マンションと新築マンション建設時のディベロッパーへの指導も別。
- 既存マンションの耐震性能を上げろというのは大変。
- 防災も防犯も全国的なこと。大阪府独自の防災対策もしているはずなので、そういうところを設定するといいいのではないか。
- 国の認定基準の修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内というのは、3ヶ月分以上滞納している区分所有者の滞納額の合計が全体の1割以内ということか。  
⇒（事務局）国に詳細を確認した上で、運用できるようにする。
- 3ヶ月の滞納は一般の賃貸借契約でも解除事由になることもあり、一つの目安になる。管理の度合いが資産価値にも反映されることとなった場合、滞納が起きて資産価値が下がることになると、特に1割達するかどうかのときに、滞納分の回収が厳しくなり過ぎないか懸念がある。そういう少数者側からの視点もある。
- 府の追加基準については、防災対策と耐震性に賛成。他にマンション建替え法による要除却認定の基準も参考してはいいのではないか。
- 指導勧告と認定の関係は。指導勧告しているものは認定しないということか。  
⇒（事務局）そのように考えている。
- マンションは、規模では十数戸から何百戸のところがあり、形態では単棟型、団体型、複合用途型、また自主管理、委託管理と多様性がある。
- 耐震性能も壁式構造のものは、実態としては耐震性能があるものもある。耐震診断をしていないということだけで評価が下がるということに疑問がある。
- 国の認定基準に理事会の開催についての記載がない。
- 長期修繕計画に大規模修繕工事の2回という国の基準も、仕様によっては、25年ぐらいの耐久性のものもあり、その場合は50年の長期修繕計画が本当に必要なのか。期間を定めるのではなく、見直しの時期といったことも必要ではないか。
- 長期修繕計画はあっても、修繕積立金が適正に設定されていない場合がある。その見直しが行われていない、値上げを言い出しにくいというようなことがあり、毎年理事が交代することが多く、問題を先送りにしてしまっているところも多い。
- マンションそれぞれに多様性があるので、それを認めるような基準にした方がいい。

### (管理組合の自律性・主体性の確立に向けて何をすべきかについて)

- ・マンション政策小委員会では、頑張っ管理しているマンションが市場で評価されることが重要との議論はずっとされてきた。また、積極的に管理計画の認定を受けていただくためにはインセンティブが必要との議論があった。
- ・一般社団法人マンション管理業協会の評価制度と、一般社団法人日本マンション管理士会連合会の診断サービスがあり、保険料の割引が大きなメリットとなっている。このような各団体の制度との連携が必要。また、管理組合にとっても、法に基づく認定制度と各団体の制度がバラバラにあるのではなく、連携することが重要である。
- ・住宅金融支援機構においても、認定制度のインセンティブは国土交通省と検討をはじめているところ。
- ・重要事項調査報告書の作成にあたっては、費用を支払って管理業者に依頼する。この報告書は、要約程度のもので、維持修繕の実施状況も大規模修繕工事をいつ実施したかの記載に留まっているものが多い。
- ・宅地建物取引業者が建物の維持修繕の記録を入手し整理するまでに多くの手間と時間がかかる。
- ・重要事項説明に記載する内容をデータベース化して、関連事業団体が見れる体制ができないか。そうすることにより、購入者にマンションの善し悪しを理解いただき、判断材料につながるのではないか。
- ・不動産流通事業の立場からは、マンション管理の状況を可視化する制度の義務化をお願いしたい。
- ・建物定期調査報告、建物状況調査報告といったものについてもデータベース化を進めていただきたい。
- ・長期修繕計画、工事内容の見える化、長期修繕計画の見直しや収支というところも購入者が把握して検討いただかないといけないのではないか。
- ・第三者機関が管理状態を評価発信できるデータベースを立ち上げていただければどうか。
- ・重要事項説明の調査報告書は管理会社によって内容にばらつきがあり、その調査に要する費用も高くなってきているのが現状。
- ・募集をかけてから成約に至るまでに時間を要するため、その都度調査をすると費用負担も大きくなるので、募集の段階で管理状況の主要な部分が把握できるような制度があればいい。
- ・築年数の浅い中規模程度のマンションでは、当初の修繕積立金の設定が低く設定されている。売買の話があったときに状況を確認するとこのままでは大規模修繕の費用負担ができないような状態であることが多いので、分譲事業者に対しての修繕積立金の設定のある程度の義務化ができないか。

- ・分譲マンションを購入される方は、初めての方が多く、総会に参加して欲しいと言ってもなかなか参加しない。7、8年経って分かってきて、長期修繕計画を意識し出したときには修繕積立金が足りないということになってしまう。分譲事業者に対しても管理組合を育成するような義務付けができないか。
- ・管理会社は委託契約の範囲において、重要事項の照会に対して回答は出来るが、委託されていない部分は回答できない。
- ・購入者が管理状況の情報を得るのは重要事項説明の時となるのが現状で、良い管理をしているところが市場で評価されることとは大きなギャップがある。一般社団法人マンション管理業協会の評価制度によるランクについては、公開を前提としていて、そのギャップを埋める一歩になればと考えている。
- ・自主管理の場合、理事長のところいきなり宅地建物取引業者から照会や連絡がくることが割とある。本当に区分所有者からの依頼を受けての話なのかもわからず、情報を教えていかどうか心配になるので、区分所有者から理事長に一言連絡を入れていただくことをお願いしたい。
- ・取引事例比較法により評価する場合に、同一マンションで比較することも多いので、その場合は管理状況が比較対象にならない。また、異なるマンションで比較する場合においても、現状は見た目ではしか評価できないので、管理状況が見える化されると評価しやすくなるということはあると思う。
- ・役員のなり手不足の問題が指摘される中、管理計画認定制度により管理組合の役員の負担が増えることになる。解決方法としては、区分所有者の意識を高めることが大事。購入者が、マンションがどういうものか、管理が重要だと知らない方、共用部分と専用部分の違いがわかってない方が多い。住民の教育が必要。
- ・不動産査定では、取引事例比較法を採用されている不動産業者が多いと思う。
- ・公益財団法人不動産流通推進センターの価格査定マニュアルでは、中古マンションの場合は、取引事例比較法により査定しているが、建築コストが大きい場合には違和感がある。
- ・共用部分と専有部分の比率、敷地の割合等を考慮しなければならない場合が多く見受けられるが、反映することが非常に難しい。
- ・管理の良い物件が市場で高く評価され、適正な価格で取引される査定ができるように、情報の開示をいただけるといい。
- ・関東では修繕積立金の積立額も査定の対象になっているという話を聞くこともあるが、大阪ではない。マンションの基準ができると、このようなこともある程度反映できるように活かせるかと思う。
- ・公益財団法人マンション管理センターのマンションみらいネットに関しては、登録数が少ない。管理状況の良いマンションが登録されており、建物概要は公

表している。また、管理組合のアピールも公表しているが、その他の公開項目は管理組合による。

- 一般社団法人マンション管理業協会の評価制度は今後運用開始する制度であるため、基本的な考え方となるが、管理組合の承認を前提として、管理計画認定制度の項目は地方公共団体と共有する方向で検討しており、各地方公共団体の追加基準についても、システム上で追加設定できるように検討しているところ。
- 一般社団法人日本マンション管理士会連合会の診断サービスについては、S、A、Bの評価があり、S評価のマンションは、管理運営状況が優良であることを証するS評価ステッカーを発行している。また、S評価のマンションは、管理組合の同意を得て、一部の不動産情報サイトにて公表しているが、地方公共団体の管理計画認定制度との連携に際しては、連携の内容にもよるが、管理組合の同意が必要。
- 一般社団法人マンション管理業協会の評価制度の評価結果の表示については、不動産のポータルサイトとの連携は視野にはあるものの、具体的には今後検討。公表する場合には、その鮮度と網羅性が課題であり、そのあたりも含めて今後検討。
- 管理組合や区分所有者は、プライバシー問題ということもあり、管理組合の情報は公開したくないという意識が強い状況。
- 管理会社や宅地建物取引業者は管理組合の了解がないと、管理状況を公開できないという前提がある。
- 管理計画認定制度は公開を前提にはしていないが、公的機関から公開に踏み切る方が説得はしやすく、それにより管理組合の意識が変革していくのではないか。
- 一般社団法人日本マンション管理士会連合会の診断サービスは管理組合の同意を得た上で一部の不動産情報サイトに表示しているが、東京が主体で、関西ではあまり普及していない。
- 一般社団法人マンション管理業協会の評価制度は現状の管理状況を評価するものを想定しており、新築物件は当初想定にはあまり位置付けられていないが、分譲時の初期設定に関連する項目は多数ある。
- 販売に係る事情はあると思うが、管理計画認定制度の基準を順守することが重要だと分譲事業者にも認知される状況になればいい。
- 一般社団法人マンション管理業協会が不動産流通団体と一緒に作成している「管理に係る重要事項調査報告書」はA4で6枚ほど100項目ぐらいあるが、これでは足りないということか。または、これがほとんど使われていないということか。

- 一般社団法人マンション管理業協会が様式を作成した「管理に係る重要事項調査報告書」の項目は流通団体としては最低限の項目で、それにプラスアルファして開示をお願いしたい。
- 重要事項説明をするときには、詳細なところも必要だと思うが、募集の段階では、主要なところだけが欲しい。
- 区分所有者の意識向上が一番難しく、大手の分譲事業者だから大丈夫だろうか、管理は誰かがやってくれるだろうということで購入される。また、区分所有者はマイナス評価につながるようなことはしないので、不利になるようなことは公表しない。資産価値が下がるようなことはしないが、それ以外の部分は放置しているのが現状。そのため購入者の教育が重要だが、なかなか出来ない。分譲主に初期設定の段階での義務付けができないか。
- 分譲時点では、国土交通省の基準と比較しても、修繕積立金を低く設定していることがある。
- 小さい規模のマンションだと集会室がなく、理事会を開くのに苦労している。集会室を用意するということについても、ある程度義務付けが必要と思う。
- 区分所有者、管理組合だけに義務付けるのだけでなく、分譲段階で、適正な管理を想定した指導を考えていただきたい。
- 収益を目的とした小型の分譲マンションでは、区分所有者は永続的に所有して管理していくという意識はない。管理組合もちゃんと運営できないし、今後スラム化していくことが想定される。建築計画の時から指導できないか。
- タワーマンションでは、大規模修繕を建設業者が受託してくれないということもあると聞く。購入者も大規模修繕のことまであまり考えていない。そのため、建築計画の時点で、大規模修繕に対応できるような設計をしているかなどを建築家が確認しているか疑問。
- 入居者に対する管理組合の運営に関する教育について、宅地建物取引業者も購入者に分譲マンションがどういうものか話をするが、管理会社なども一緒になって協力していくというような機会がないといけないのではないか。

以上