

## 令和元年度「不動産再生研究会」議事概要

### 1. 横浜市立大学国際教養学部教授・齊藤広子氏の説明概要は以下の通り。

#### [管理不全マンションの発生]

- 区分所有型マンション（以下「マンション」）は、平成30年末時点で約650万戸、うち旧耐震基準のマンションは約104万戸ある。マンション管理・再生の関心が非常に高まっている中、初期の頃に供給されたマンションで、一度も大規模修繕をしていないマンションもあるため、各方面で、管理不全のマンションが話題となってきた。
- マンションにおける重要な決議は、管理組合の総会で合意を得る必要があるが、普通決議事項には区分所有者及び議決権の過半数による総会決議、特別決議事項には、その4分の3以上あるいは5分の4以上による総会決議が必要である一方で、行方不明者や所有者不明により、総会決議をとることが難しく、管理不全マンションを発生させる一因ともなっている。

#### [マンション再生における問題点]

- マンションは、計画修繕により、その劣化や陳腐化への対応を行うが、高経年化したマンションにおいて、修繕の繰り返しだけでは、オートロックやバリアフリー等社会的水準に合うマンションには至らないため、建物自体を再生させることが必要となる。
- 建替えや耐震補強等によるマンション再生には、いかに区分所有者の合意形成を円滑にしていきながら事業を進められるかということが重要であり、また費用負担、建築や不動産に関する専門的な知識も必要である。
- 高経年化に伴う建替えが進んでいないのは、区分所有者及び議決権の5分の4以上の賛成が必要であること、賛成しない区分所有者に売渡請求や買取請求ができるが、仮住まいの問題があること、借家人には個別の交渉が必要であることが挙げられ、団地型マンションにおいては、一団地認定解除のノウハウが共有されていないこと、また、建替えにおける区分所有者の費用負担額が近年増加傾向であることも理由として挙げられる。
- 耐震補強が進んでいないのは、大規模修繕費用の約2.3倍（約230万円/戸、マンション管理業協会による調査）の費用負担を反対者も含めて負担する必要があることだが、そもそも耐震診断をしないという根本的な問題があると思われる。
- 一方、昨年（令和1年）、東京都と横浜市の協力のもと、耐震補強を行ったマンションの調査をしたところ、戸当たりの工事費は16.2～84.2万円、うち3～9割が

補助金であり、一時金負担もないなど、脆弱な部分だけの耐震補強を実施すれば、それほど費用がかからないことがわかった。また耐震診断を行った専門家が、設計や工事監理までしていた場合が多く、行政のセミナー等を契機とし、そのような専門家に依頼することで、耐震補強に対処していけることがわかった。

- 大規模改修は、区分所有者及び議決権の4分の3以上の賛成が必要であるが、区分所有法が想定していない改修においては、全員の合意が必要となる。また、改修で部屋が小さくなる等の場合は、その特別な影響を受ける者の承諾が必要である。大規模改修推進のためには、専門家を上手く活用することが重要と思われる。

#### [管理不全マンションとなる理由]

- いずれのマンション再生手法も使えない場合、結果として、管理不全マンションとなる。横浜市にある築30年以上のマンションの現地調査をしたところ、約4%が既に管理不全であったが、その予備軍を含めると、約20%に達した。この予備軍がこのまま管理不全となると、かなり深刻な状態となる。
- マンションによっては、ホテルに変わる等、マンション機能を変化させながら存続している事例もあるが、リゾート地や地方都市、横浜のマンションの事例では、以下のような理由で管理不全となっているものがあつた。
  - リゾート地…リゾート需要の低下により、売りたいくても売れず、また管理組合の機能低下や管理会社の撤退等
  - 地方都市…管理組合や管理会社が機能していない、修繕積立金がなく修繕されない、築年が古い投資用マンションでは、賃借人がいないため管理費等を支払わない等
  - 横浜市…地上げ型、一部分譲型、低層長屋型、小規模自主管理型、小規模雑居型があるが、いずれも管理会社が不在
- 管理不全マンションとなる理由としては、管理組合がないこと、規約や長期修繕計画等の管理システムがないこと、管理会社等の専門家がないこと、合意形成ができず、解決能力がないことが挙げられる。

#### [管理不全マンションの再生に向けて]

- 管理不全マンション再生の方策には、①公権力による再生、②市場による再生があると思われる。
- 空家対策法は、マンション全住戸が空家にならないと対象にならず、またマンション管理適正法は、機能している管理組合を応援するための社会的な体制の構築である。問題のあるマンションについて、公権力による再生を進めるには、必要に応じて、国や自治体はもう一步踏み込んだマンション管理適正化支援策が必要である。

- 市場による再生とは、マンションでのイベントやサービス内容等居住者が欲する情報が積極的に事前に開示されることで、より管理体制を機能させ、それを市場で評価していくことである。
- 現在、マンション管理業協会が中心となり、「マンション管理適正評価研究会」で取りまとめを行っており、評価内容によりランク付けを行っていくことを議論しているところだが、マンション購入者が、この情報開示により、管理の質の情報を簡単に入手できるようになることは、非常に重要であると考えられる。
- アメリカ・カリフォルニア州やフランスでは、管理組合による共用部分の修繕履歴整備が法で位置づけられ、中古住宅購入希望者は、その情報開示を求める権利があり、管理状態が市場で評価される仕組みがある。
- ハワイ州では、管理組合が、州に管理情報を登録後更新し、消費者保護のため、その情報が開示される。管理情報が更新されない場合、管理組合は、州での裁判手続きができず、管理費滞納等の訴訟ができない。
- アメリカやイギリスで、中古住宅の取引には、不動産業者以外に弁護士等の専門家によるサポートが充実しており、また、情報も開示されている一方で、日本では専門家のサポートや情報開示が進んでいない状態で不動産取引が行われている。ただ、何でも情報開示をすればいいのではなく、専門家同士がチェックし合い、消費者にわかりやすい情報の開示をしていくことが必要であり、正しく情報を発信すれば、市場は反応すると思われる。
- 公権力を使わないで、市場により管理不全の予防・解消を図っていくためには、マンションには、戸建にない共用施設や豊かなサービスがあること（例えば、管理組合による子供用文庫やコミュニティカフェの設置、管理会社による子育て応援スペース設置、訪問介護ステーション支援、各種生活支援サービス等のサポート）等、マンションの魅力を発信していく必要がある。
- 行政の負担が膨大にならないよう、民間の市場がうまく機能していくような社会の仕組みをいかに作っていくということが、管理不全の予防や解消のために重要である。

## 2. 東京都住宅政策本部住宅企画部マンション政策推進担当課長・鎌田毅仁氏の説明概要は以下の通り。

[東京都内のマンションストックの状況]

- 平成 30 年末までの分譲マンションストック数は、約 184 万戸であり、これは全国で約 3 割を占め、また都内総世帯数（約 719 万世帯）の約 4 分の 1 に相当する戸数である。また、マンション居住者の「終の棲家」としての永住意識は、年々高ま

っている。

- 着工後 40 年以上経過したマンションは、平成 30 年には 24.6 万戸であるが、その 15 年後（令和 15 年）には、65 万戸までに急増見込みであり、また、昭和 58 年以前に建築されたマンションでは、世帯主が 65 歳以上の割合が半数超であることから、「二つの古い（建物と居住者）」が進行している
- マンションの地域別分布（平成 25 年 3 月現在）では、約 5.3 万棟の約 9 割が区部に存在し、昭和 58 年以前に新築されたマンションは、世田谷・渋谷・新宿・港区等にその割合が高い。

#### [東京都内のマンション管理の実態]

- 管理組合・管理規約の有無（平成 23 年度実態調査、以下同）では、管理組合無しは 6.5%、管理規約無しは 5.9%であり、管理規約有でも、一度も改正したことがない管理組合は約 30%ある。
- 総会・役員会の開催状況では、ほぼ全てのマンションが年 1 回以上の開催であるが、戸数が小規模であるほど、それらの開催頻度が少なくなる傾向がある。
- 管理費・修繕積立金の有無では、管理費は 3.2%、修繕積立金は 5.5%のマンションが設定していない。
- 大規模修繕工事の実施状況では、築 35 年以上経過したマンションの約 2%が、1 回も実施していない。
- マンション管理の実態では、昭和 46 年以前に建築されたマンションでは、マンション管理に無関心な居住者が多く、また、役員のなり手がいないこと、居住者が増え、バリアフリー対応が必要であること、賃貸住戸が増え、マンション内秩序が保たれないこと等、日常管理の問題があることがわかった。

#### [これまでの行政の取り組み]

##### （国の主な取り組み）

- 昭和 37 年に「区分所有法」の制定、昭和 58 年の同法改正で区分所有者の団体に関する規定等が整備された。
- 平成 12 年に「マンション管理適正法」が制定され、地方公共団体の役割として、「管理組合等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努める」と規定された。

##### （区の主な取り組み）

- 平成 24 年に、豊島区では、全国で初めて管理状況等の届出を義務化した、「マンション管理推進条例」を制定された。
- その後、墨田・板橋区で管理状況届出制度の条例が施行された。

(東京都の主な取り組み)

- 平成 27 年度に、良質なマンションストックの形成促進計画を策定し、東京都住宅マスタープランを上位計画とした分譲マンション施策に関する分野別計画として位置づけている。策定の目的は、長期的な視点に立ち、マンションの適正な管理の促進と円滑な再生を図る施策の推進により、安全で良質なマンションストックを形成していくことである。
- ポイントとしては、適正な管理の促進の目標の一つである、管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善であり、それが「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」制定につながり、また令和 2 年 4 月からの管理状況の届出制度へとつながっている。
- これまでの支援策としては、管理組合による自主的かつ適正な維持管理に向けた管理組合の取組促進のためのガイドライン策定や、セミナー開催等の普及啓発、マンション管理アドバイザー制度等による技術的支援、マンション改良工事助成制度等による財政的支援、適正な維持管理促進とともに既存住宅市場の流通活性化を目的とした東京都優良マンション登録表示制度の実施である。
- その他、「マンション管理ガイドライン」冊子（平成 29 年改訂）の作成、管理や耐震化、建替え等に関する支援制度等のマンションに関する情報をわかりやすく紹介するホームページ「マンションポータルサイト」を開設した。
- 平成 23 年度の実態調査の補足調査として、未回答であった 444 棟のマンションを抽出して調査したところ、管理組合のないと回答したところが 15.9%あり、未回答であったマンションほど、管理上の問題が見られる割合が相対的に高いことがわかった。
- 平成 25 年度に、選定した 5 棟の管理不全マンションに対し、都がマンション管理士を派遣し、管理組合活動の活性化を支援し、一定の成果を得ることができた。
- 平成 28 年度には、中央・新宿・品川区の全分譲マンションを対象に、管理状況報告の試行を実施し、管理規約や総会開催等の項目においていずれか 1 つ以上がないマンションを「管理不全の疑いがあるマンション」として平成 29 年度にヒアリングしたところ、昭和 58 年の区分所有法改正前に建築されたマンションは、それ以降に建築されたマンションと比べ、管理不全の疑いのある割合が高いことが明らかになった。

[東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例について]

- 制定の背景は、管理組合の自主的な取り組みだけでは「二つの老い（建物と居住者）」に的確に対処することが困難であるため、管理組合の機能強化や、より踏み込んだ施策が必要であると認識したことがある。

- 同条例は、①都や管理組合、事業者等の責務の明確化、②管理組合による管理状況の届出、③管理状況に応じた助言・支援等の実施、の3本柱で構成されている。
- 令和2年4月から開始する管理状況届出制度では、昭和58年の区分所有法改正以前に新築されたマンションのうち、6戸以上のものを対象としているが、対象以外でも、区市町村が管理不全の兆候があると判断した場合は要届出とし、また、要届出マンション以外でも、任意に届け出ることができる設定とした。
- 要届出マンションには、その管理状況に応じて、都又は区市は、必要な助言や必要な支援を実施することとしている。
- 届出窓口となる区市町村とは、連携して進めており、また届出率を上げていくための様々な広報活動と併せ、都では総合相談窓口を開設し、メール・電話・来所による相談受付を行っている。

### 3. 質疑応答

- 都から様々な支援メニューや（都のマンション管理条例で）責務が規定されているが、マンション政策として、区分所有者が責務ないし責任の範囲としてどこまで行わなければならないのか、行政がどこから関与が可能なのか、その境目をどのように考えているのか。  
→「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」で、区分所有者の責務は、「法令の定めるところにより、区分所有者としての権限及び責任に基づき、管理組合の運営に参加するよう努める」としている。また「マンション管理ガイドライン」では、区分所有者は、管理組合を構成する一員として関わっていくことが重要であると解説しており、都としてもセミナー等で区分所有者の責務について周知していきたいと思っている。
- マンションは一人（の区分所有者）が責任を放棄すると、他の人が迷惑を被るような共同体としての特性があるので、（区分所有者）に権限や責任を持たせる時に、（区分所有者の）責任がどこまでと考えるかは重要である。  
→例えば、条例では対象となるマンションについて管理者が設置されず、管理組合が機能していないものについて、知事が適当と認める区分所有者に、管理者に代わって届出を提出することを認めている。
- 管理組合の運営は簡単ではないので、理事会の役員に外部の専門家を入れることが重要と考えるが、マンション政策小委員会等での議論はあったのか。  
→マンション政策小委員会では特に議論はなかったが、第三者管理方式について、個人的には進めていくべきだと思っている。第三者管理方式の調査を行ったとこ

ろ、管理会社等が管理者となっているところ、理事会があるところとないところ等、様々なタイプがあり、過渡期である。なお、管理会社が第三者管理方式で管理者となる場合は、利益相反の関係で大規模修繕にどこまで関与するか等、議論の余地がある。

以 上