

## 第2回 マンション管理支援制度検討会 議事要旨

日時：令和元年10月31日（木）10時～12時  
場所：神戸市役所1号館14階大会議室

### 開会

神戸市・建築住宅局前田副局長より、挨拶、取材陣への撮影に関する申し入れ、配布資料確認、議事録並びに資料の公開等について説明があった。

また、以後の進行は戎会長にお願いする旨の説明があった。

### ○戎会長

- まず、前回の検討会で委員から事務局へ指示があった事項について、報告願いたい。

### ○神戸市・建築住宅局住宅政策課岡本担当課長

- 第1回検討会の議事要旨9ページのとおり、藤岡委員より東京都優良マンション登録表示制度と他都市届出制度等に関する情報収集と、多田委員より昨年度実施の市のマンション調査の項目説明について指示があった。
- 昨年度のマンションの調査の項目から説明する。（参考資料1、閲覧資料を参照）
- 要支援マンションか否かを判別するベースとなった調査は、外観のみの調査であり、調査箇所は、外壁、鉄部の発錆、漏水、露筋の状況である。1ヶ所でも安全面から見た修繕の緊急性が認められた物件を「問題あり」として要支援マンションと位置付けた。一番多かったのは外壁塗膜（モルタル含む）の亀裂・剥がれであった。
- 続いて東京都優良マンション登録表示制度の概要について説明する。（参考資料2、閲覧資料を参照）
- 登録を受けるメリットは、管理水準の明確化によって適正な維持管理に繋がるということと、購入時の判断材料となるという点である。
- 管理面については、有効期間は3年間である。また、実績は平成30年度末で19,475戸、216件となっていた。
- 東京都へ制度の課題を伺ったところ、市場における認知度が低く、登録のメリットも充分でないとのことであった。このため有効期間が過ぎても更新されていないケースもある。
- 東京都の制度だが、登録主体は登録機関である東京都防災・建築まちづくりセンターとなっている。
- 他都市の届出制度の状況については、前回の配布資料に制度の開始時期や東京都の項目を追記してまとめた。（参考資料3を参照）
- 届出を義務としている東京都の特別区において、届出率は豊島区が7割弱、墨田区と板橋区が約5割となっている。任意の登録制度等については、登録率の確認ができていないが、義務の届出率よりは低いと思われる。3区とも、届出を提出いただくことに尽力されており、届出内容の分析には未着手と聞いている。

- 任意の登録制度は、管理の適正化もあるが管理組合の連絡先を行政が把握することに重点を置いている。
- 届出制度・登録制度を運用している自治体は、届出・登録をしたマンションには何らかのメリットが出るような仕組みにしている。

○戎会長

- 只今の報告や参考資料に質問があるか。

○高野委員

- 東京都の優良マンション登録表示制度の実績 216 件は全体の何%なのか。

→神戸市・建築住宅局住宅政策課岡本担当課長の回答

- そこまでは教えていただいていない。

○高野委員

- 相当低い実績だと思う。実際課題も挙げられているが、この課題について神戸市は何か検討しているか？
- この実績からするとこの制度は成功ではないと思う。
- 制度を作るのはいいことだが、課題について真剣に考えないと東京都と同じ失敗をしてしまうのではないか。課題に対する対応や、なぜ更新がされないのか、メリットは何かなどを、慎重に考えていく必要がある。

○砂原委員

- 閲覧資料として配られている様式（東京都の届出様式）は優良マンション登録表示制度と別の制度の資料か？

→神戸市・建築住宅局住宅政策課岡本担当課長の回答

- 閲覧資料は東京都の届出様式であり、優良マンション登録表示制度とは別のものである。

○奥田委員

- 参考資料 2 にある東京都の優良マンション登録表示制度のホームページを事前に見てみた。登録マンションの一覧表があり、いつ登録したか、登録期間、更新していないこと等が記載されている。
- レインズにて登録されているマンションの資料を閲覧し、登録がキャッチコピーになっているか確認した。5 棟 18 事例を確認したが登録を受けていることについては全く表現されていなかった。
- 以上より、宅建業者は東京都の認定がお客さんに訴求するファクターとは考えていない。
- 届出と認証は全く別物であり、喫緊の重要課題は届出だと思うので、そのつもりで話していきたいと思っている。

○戎会長

- 神戸市が提案しようとしているのは、届出、情報開示、認証の三本柱の体系である。

- 行政による認証や評価については、後程しっかり議論したい。

## 議事

### (1) 届出制度、認証制度等の体系と各制度の内容について

#### ○戎会長

- まず事務局から説明をしていただきたい。

#### ○神戸市・建築住宅局住宅政策課岡本担当課長

- 事務局案をまとめた資料3と資料4について説明する。
- 前回の議論を踏まえ、届出制度、認証制度について、制度の関係性と内容について事務局案をまとめた。
- 情報開示の重要性についてのご意見もあり、情報開示制度を加えた。
- 資料3 届出制度・情報開示制度および認証制度と支援・インセンティブの体系（案）の説明。特に、※印部分の内容や、情報開示の範囲について議論をいただきたい。
- 資料4 届出項目・認証項目（案）についての説明。

#### ○戎会長

- 今の説明を前提に議論をしたい。
- まず、管理支援制度の届出、情報開示、認証の三本柱の体系自体がどうかという議論になるものもあるが、一つ一つの柱がどのようなものかによっても変わってくると思う。
- 届出、情報開示、認証、それぞれの項目ごとに議論をしたい。その後、体系や関連性について議論を進めたい。
- 先程の説明、届出制度について、ご質問や確認があればご発言をお願いしたい。

## 討議

#### ○高橋（敏）委員

- マンション管理の適正化指針と標準指針を混同されているところがあるのではないかと？
- 適正化指針には具体的な記載はない。マンション管理標準指針は具体的な管理の質として項目があるので届出項目を作成する際に参考にされた方が良かったと思う。適正化指針と標準指針の両方を参考にされているなら問題ない。

#### →神戸市・建築住宅局住宅政策課岡本担当課長の回答

- 適正化指針を抜粋しているが、適正化指針の内容が織り込まれて具体的な標準指針が決められていると考えているので、そのような整理を行った。

#### ○長田委員

- 私は、現段階では適正化指針を用いるのでいいと思う。具体的な項目を決めるときは標準指針を参考にすれば良い。
- 指針には滞納についても書かれており、滞納をほったらかしにしていたらお金は入ってこないよということも書いてある。

- 自治会のことも適正化指針の7に書いているので、そこも項目に入れていただきたい。

○戒会長

- 届出制度自体、目的が何かとか、対象となるマンションの範囲等、入り口の議論もあると思う。まず、届出の範囲は神戸市内の全分譲マンションで良いか？

○長田委員

- 「支援」という言葉が気になる。支援が必要なところにどのような形で周知するのか。外から見ても管理不全に陥っているというところの区分所有者や管理者が、適正なマンション管理をしていこうという気になるかどうか。
- 届出ができるマンションはどんどん管理状況が良くなっていくが、届出できないマンションはそのまま残っていく。二極化が進むのではないかと危惧している。

○戒会長

- 必要に応じた支援を行うために管理実態を把握する。そのための届出制度という位置付けである。届出をするしないによっても変わる。
- このような制度を作ろうとした時に、一定の大きさ以上とか、一定の形を持ったマンションだけに限定すると良くないのではないか。対象は全マンションということによろしいか？

○砂原委員

- 対象は全マンションで良いが、義務化にはハードルがある。義務化してもどのくらい届出が来るか分からないので、制度を運用する中で届出できるマンションが広がっていくような仕組みを考えておく必要があるのではないか。見直しを入れるとか、たとえば、運用してみるとあるタイプのマンションが届けてこないということが分かった時に、それに対処出来るような仕組みを最初から織り込んで制度を考えておいた方が良い。

○高野委員

- 神戸市としては、義務か任意かはどう考えているのか？

○神戸市・建築住宅局住宅政策課岡本担当課長

- 最終的には義務化が必要と考えているが、まずは任意で立ち上げたい。届出項目、届出方法等についても精査する期間を設けたい。
- 任意で運用する間に、管理組合の意識啓蒙もしていきたい。
- 国土交通省でも適正管理に関する議論が進められているので、その動きも見て考えていきたい。

○戒会長

- 国土交通省の検討の中では、届出しないマンションへの罰則規定を入れたらどうかという意見もある。

- 適正化法第4条では、適正管理義務が管理組合（区分所有者）にあるということをスタートとしているが、その義務がどの程度のことまでかということが努力義務的に解されているが故に、マンション管理に関する条例を作っても、届出の義務化すら出来ないという自治体もある。
- 国はもともと空き家問題を考えてきた。マンションの区分所有者と異なり、戸建ての所有者は適正管理義務を公に対して負わないので、戸建てについては空き家問題が生じてからの対処しか出来ない状態にある。
- マンションは適正管理義務を公に対して負っているから、予防的な措置を定めることが出来るのではないかという考えに基づいて、行政のマンション管理に対する関与を強めようとしている。
- ゆくゆくは届出は義務の方向に行くと思う。ただ、途中で柔軟に変えていける制度にしておかないといけない。決め打ちしてしまっても使えない制度では意味がない。
- 義務か任意かについて、委員の意見をお聞かせいただきたい。

#### ○奥田委員

- 神戸市の回答では任意からということだったが、一委員の意見としては届出は義務でスタートすべきだと思う。ただし、経過措置を設けるという対応が良いと思う。そうでないと届出が進まずスルーされてしまう。基本的に義務化でスタートし、義務を果たさないところにピンポイントで指導していくのが良いと思う。
- 消防法が改正され、住宅用防災機器の設置が義務化された時、重要事項説明の中の「その他重要な事項」のところその内容が必ず記載されるようになり、周知が浸透している。届出制度も義務化によって同じような効果が期待出来ると思う。

#### ○高橋（勇）委員

- 前回の資料でも、アンケートをしても3分の1しか集まっていないというのがあった。義務か任意か以前に、届出制度をどれだけ徹底させていけるかが重要な問題である。
- 管理組合の役員は毎年変わるので認識が薄い。そこをクリアしないと届出制度や認証制度は効果を発揮しないと思う。

#### ○戎会長

- 支援の意味にもつながるが、何を支援するかということ。
- おそらく管理組合や区分所有者に、適正管理義務を負っているということを自覚させ、その義務を適正に果たしていただくことを支援するという。こういう制度を作って、そのことに気付きを与える、啓蒙することが重要である。
- 何を届出させるか。神戸市の案では必須項目と任意項目に分けられていたが、2項目に分けるという考え方についてはどうか。

#### ○高橋（敏）委員

- 届出の内容をどう評価するかが重要。標準的な管理の内容、国土交通省が定めている基準にどれだけ適合しているか。

- 重要な項目については点数化する等、評価することが大切。
- マンションは管理を買えと言われるが、ほとんどがおざなりになっている。だからこの問題が大きく取り上げられている。
- 行政の努力は始まったが、市場の方でもマンション管理の評価をきちんと取り上げていくということを進めていただきたい。

○戒会長

- 届出項目はどれだけのマンションが届出をしてくれるかにも関わる。このあたりの制度設計はいかがが。

○砂原委員

- 届出制度を作る時、対象をどう考えるのが問題。
- 届出項目案について、法人化しているか否かが必須でなく任意項目とされているのは疑問。マンション管理組合は法人としてやらざるを得ないということを念頭に置いた方が良いのでないか。いつ頃法人化したかも聞くべきかと考える。法人化しているか否かは管理組合のガバナンスについての議論の前提となる。

○戒会長

- 金融支援を考えた場合は、法人化しているかどうかによって大きく変わるが、法律上は法人化は義務ではないので、どこまで踏み込むべきか。例えば、法人化を予定しているかどうかなどは聞きやすいと思う。

○浪波委員

- 届出内容を市場評価に結び付けることを目的とするのであれば、上場企業のディスクロージャーをステークホルダーが評価するように、マンション管理組合も情報開示をするような仕組みができると良いのではないか。
- 例えば、任意での届出項目になるだろうが、将来の大規模修繕で予定している工事内容、工事の時期、工事費用、さらには現在の修繕積立金残高、過去の大規模修繕履歴といった詳細な項目は、マンション管理組合のディスクローズになり、市場評価に結び付くと思う。

○戒会長

- 三本柱の中で、情報開示を中心に考えるべきという意見と理解して良いか。

○浪波委員

- マンション管理組合の詳細な情報を開示することは、マンションを購入しようとする方やローンの貸し手にとって有益であり、マンション管理組合にとっても、経営的な視点を持って運営する意識が備わるのではないかと思う。

#### ○多田委員

- 認証は、マンション管理組合、居住者にとってはかなり手間なことをお願いしないといけない。東京都の例でも、優良マンションの登録されたマンションですら宅建業者の情報に反映されていないという話があったが、これはインセンティブが受けられていないということ。魅力的なインセンティブがないと、意識の高いマニアックな理事長がボランティアでやらない限り、誰も認証制度に乗ってこないのではないか。
- 例えば、手続きさえすれば認証が受けられる管理状態の良いマンションであっても、認証を受けるとこれだけのインセンティブがあるというストーリーを考えないとやる気がしないと思う。
- 例えば、認証を受けたマンションの売買にあたって、高く売するためのインセンティブとして神戸市が出来ることと言えば、固定資産税の優遇だと思う。固定資産税の優遇は、神戸市が誘致のために市有地を売却するときは適用されているはずである。
- 税を3年間半額とか全額減免など、インセンティブを与えれば、価値を上げよう（認証を受けよう）ということになるし、宅建業者は絶対に広告に載せる。宅建業者が載せたくなるストーリーを作るべきである。
- その後、その成功者のストーリーに乗ることができないマンションをどう救済するかについて考えていけばよい。
- インセンティブを高めを設定して、市内ではそれが出来るかどうかを検討してほしい。
- 届出を義務化した場合、全部のマンションが届出してきたものに、行政がすぐに対処出来るのか。例えばモデル的に中央区からやるというような、上手くいく筋書きを考える必要があるのではないか。

#### ○戎会長

- 情報開示が市場評価と連動している届出制度・認証制度はこれまでないので、そこをどう連動されるかというのが今の議論いただいている内容となる。
- 届出をしてもらえる制度をどう作るか、インセンティブをどうするかを考えなければならないのは出された意見の通りである。
- 届出をしたマンションの支援と、一方で届出をしてこなかったところに何をしなければならぬかという議論もしなければいけない。
- 届出制度については一旦終わりにして、情報開示制度について議論をしたい。
- 市場評価との連動の意見が出ているので、管理業協会の今の取り組みについて、藤岡委員からご紹介いただきたい。

#### ○藤岡委員

- 閲覧資料のマンション管理新聞の記事をご覧いただきたい。記事にしっかり書いて頂いているので、内容は記事のとおりである。
- 補足すると、適正な管理がされているマンションが出口のところで評価されていないという問題意識をマンション管理業協会も持っていた。国も情報開示を進めるべき、自治体も関与して適正管理を進めるべきという流れになってきたので、業界横断的な関係 11 団体による

研究会を組成して進めている。オブザーバーとして国土交通省、東京都、住宅金融支援機構に参画いただいている。

- 9月に第1回、10月に第2回の研究会を開催した。
- 研究会ではどうしても評価軸、評価項目、評価基準等のテクニカルなところに話が行きがちで、全体的な枠組みやその推進力をどういったところに求めるかについて、もちろん宅建関係団体のご協力も不可欠であるが、研究・議論をまだまだ深める必要がある、というところが第2回目までの進捗状況である。

#### ○戒会長

- この評価制度は、管理支援制度の目的が管理組合・区分所有者に適正管理義務を任意で履行していただくというところにある。管理支援制度を作らなくとも管理状況の情報が開示され、市場で評価されれば、ちゃんと管理すれば市場価値が上がるという、民だけで適正管理が進むということも考えられる制度。
- 市場価格に管理状況を反映させることについて、どのように考えるか。また、どんな項目でないと役に立たないか意見をいただきたい。

#### ○高野委員

- 昔は管理費・修繕積立金の安いマンションが売れていた。
- 最近は、修繕積立金がいくらあり、大規模修繕がいつ頃あり、その時に一時金いくら払わないといけないかを考えるようになってきた。我々もこのマンションの管理状況はこうですよとしっかり説明するようになった。それはとても大事なことである。
- ただし、行政の認証を受けたからといって資産価値が上がるとは思わない。
- 届出が義務化となれば届出しているマンションとしていないマンションの差がすごく出ると思う。届出のないマンションは売れなくなる。買い手もそこを聞く。従って届出は絶対に進んでいく。
- 届出したいけど出来ないマンションは山ほどある。届出を推進することでマンションの格差が発生する。そのようなマンションに神戸市がどうやって支援出来るかを考えていただきたい。
- それによって不動産価値も住んでいる方の意識も変わると思う。

#### ○奥田委員

- そのまもの話として、管理が良いマンションは高く売れている。市場で管理状況が評価されていないのではなく、管理が良いマンションは口コミで高く売れていることを不動産関係や宅建士は知っている。
- 管理がしっかりしているのに、高く売れないマンションは見ない。仮に高く売れていないとしたら、立地など他のファクターがあるのだろう。
- 管理不全に陥っているマンションをいかになくすか。下を上げていくことが重要という認識である。



○戒会長

- 情報開示制度を作った場合、届出が義務でかつ届け出た情報は公開するという前提なら良いが、情報開示自体に別の合意を得ないと難しいのではないかという議論もある。管理組合で情報開示について承認された物件だけ開示するとなると、情報開示制度自体が価値のないものになるおそれがある。
- 情報開示の了解を得るか得ないか、それも一定の情報に関してはそのまま出しても良いが、別の情報については合意が必要といった分け方、考え方についてはどうか。

○小薄委員

- 高経年マンションでは耐震基準を満たしていないところがあり、耐震診断をすると基準に達していないような情報も開示となると、慎重な問題となる。さらに、耐震改修が出来ないということになるとなおさら区分所有者は慎重になる。一気に情報開示してしまうのには問題がある。

○戒会長

- マイナス情報を承諾なく開示していいのかという問題は必ずある。

○砂原委員

- 情報が開示された際に、利用者はその情報を使うことが出来るかという観点も必要である。
- 購入者が開示された情報を分析すると言われると甚だ疑問である。購入者向けに考えれば、情報を集約し、判りやすくしてあげるのが行政の認証なのだと思う。
- 情報開示の位置付けとしては、情報の利用者を一般の購入者とするか、専門家とするかによって変わるのではないかと思う。
- 多田委員の言われたように、市場価格に働きかけることをしたいと考えれば、利用価値と費用との差で決まるので、費用をコントロール出来れば価値が変わる。そのように使うことは可能と思う。

○長田委員

- いい情報については、宅建業者に「これは伝えてくれ」とPRしているマンション管理組合もあり、実際に価値が上がっている事例もある。不動産業者に管理組合が商業的をしているという事例。

○戒会長

- ご紹介いただいたのは適正管理をやっていることが市場で訴求力を持っているということが、現実にあるという例である。
- 情報開示は必要である、ということと、それが市場価値と連動するものでなければならない、ということで良いか。

#### ○砂原委員

- 買われる側にとって重要なのは、開示されている情報そのものか、そもそも情報開示が出来るマンションであるという情報なのか聞かせていただきたい。

#### ○長田委員

- 管理組合がコマーシャルしている内容はコミュニティ面や活動の内容である。
- 情報開示は、最低線の届出項目を届け出ているマンションであるという情報を、神戸市が認定している（開示している）ということによいと思う。最低線とするならば、届出項目はもっと少なくなるのではないかと思う。

#### ○高橋（敏）委員

- マンション管理士は日常的に、管理が上手くいっていないマンションを支援している。
- 管理組合へは、どれだけ古くても売れるマンションじゃないとダメですよと話している。売れるマンションは住む魅力もあり、市場価値もある。価値のあるマンションとして維持していくことが重要である。
- 管理で問題になることは基本的に、お金の問題であることが多い。修繕積立金が平米単価 50 円や 60 円といった物件もあり、水準からすると安すぎるが、危機感を持っている区分所有者が驚くほど少ない。
- 危機感を持ってもらうためにも、この制度に大いに期待している。
- 行政から認められることで意識を高めることができ、市場の評価が加わればより良くなると考えている。

#### ○多田委員

- そもそもこの検討会は、第 1 回では管理不全マンションの外部不経済というマクロ的観点からスタートしたが、実際に認証制度が軌道に乗った場合、良いマンションは少しの追加投資でより高く売れるマンションになるという方向に進み、マンションを取得しようとしている人には有用な情報を提供することになるが、逆にダメなマンションはより一層ダメになると思う。
- 良いマンションの認証が増えるほど、ダメなマンションは売れなくなり、二極化は必ず拡大する。
- 認証制度の一番の意義は、新築マンションのレベルの底上げにある。認証制度によって、デベロッパーの新築計画時の修繕積立金の設定も安くはなくなるので、長い目で見れば認証制度は必要である。
- 短期的にみると管理不全マンションは価値が下がり、二極化が一気に加速する可能性があることを市が行うということになる。
- 行政の認証は不動産鑑定の要因の一つになると思われる。認証制度が導入され、市場価値が上昇すれば、不動産鑑定士は認証されたマンションを高く評価することになると思われる。

#### ○戒会長

- 市場価値と連動した情報開示制度ができたとして、つぎに認証制度との関係をどう考えるかという観点から、認証制度についての議論に移したいと思う
- 優良ストックか不良ストックかということ振り分けるための認証なら二極化が進むことになると思われるが、そのようなことを行政が認証制度の名のもとに行うことはよろしくない。むしろ、そのような振り分けは、市場価格と連動する情報開示制度の中で、自律的に行われることだと考えた方がよい。つまり、市場が認証するというような位置付けとなる。
- 行政が行う認証制度の目的、認証の対象は何かということについて、皆さんのご意見はいかがでしょうか。

#### ○砂原委員

- インセンティブは頑張ったところに付けるもので、上手くいっているところに付けるのは好ましくない。
- 開示された情報を使える人はどういう人なのかということ意識すると、認証制度で開示された情報を集約することに意味がある。ただし、認証の基準を示すこと。
- 管理組合への意識啓発と、購入者として使える情報は何かということは、分けて考える必要がある。
- 認証は基本的に買う人側の立場で制度を構築すべきである。
- 二極化等の話も出ていたが、一つの政策で出来ることは限られている。届出や認証ですべての問題を解することは出来ないことに留意する必要がある。

#### ○高野委員

- 神戸市は認証制度によって、どういった状態のマンションをどうしたいのか。
- 私は、今の段階では認証制度には反対である。届出も出来ないで苦しんでいるマンションを切り捨てることになってしまう。
- 東京都の優良マンション登録制度は、実績数からすると失敗だと思っている。同じことをやっても失敗する。神戸市には逆に、届出したいけど出来ないマンションのことを考えてほしい。
- マンションの空室相談も増えている。そういうところを助ける方向で動いてほしい。認証に向けて一歩進むよりも、一歩バックしてはどうかと思う。

#### ○戒会長

- 認証だけではない。そもそも管理支援はある。必要な管理を届出制度によって把握し、必要なマンションに必要な支援をする仕組みはもちろん作る。それ以外のこととして認証を考えている。
- 東京都の例は優良な物件かどうかの認証になっていて、そんなことを行政がやっても何の意味もないし、ましてや不動産流通と連動していなければ全く意味がない。
- 不動産として良好な物件かどうかは市場に任せるとして、行政として市場と違う部分を評価することで取り組みを進めてもらいたいという方向はあり得ると考えている。

- 例えば、コミュニティや自治力をアピールしているマンションもあるという話もあった。自治会的な話、福祉的な話は区分所有法の外的話。このあたりを行政が認証することはあると思う。

#### ○高野委員

- 買われた方が何を一番気にしているかというところ、長期修繕計画がどういう形で継続されているかやその取り組みである。そういう取り組みがあることに対する認証があれば良いと思う。

#### ○長田委員

- 行政はあまり判断基準が明確でない部分を評価すべきでないと思う。
- コミュニティについてのコマーシャルは、市場で自然に出てくる。
- 具体的にここまでのことをやっているということを市が認証すべき。
- 管理不全マンションに対しては、区分所有者個人に対しての働きかけにも手を突っ込んでいくことも必要ではないかと思う。それによって危機感を持った何人かが動き出し、届出に至ることも期待出来るのではないか。

#### ○小薄委員

- 上手くいっていないところや体制のできていないところに、上手くいっているところのやり方や良い事例を伝えることが行政として必要なことではないか。

#### ○戎会長

- 認証に関しては、本当に何を認証するのがすごく難しい。
- 神戸市の施策の中で、マンションや団地等を何らかの形で、例えば防災や色んな切り口で考えるとすれば、そちらに資するような形で認証することは出来るのではないか。
- 優良物件ではなく、優良コミュニティを認証するという方向はあるのではないかと思う。
- 認証制度をつくってうまくいくか、意味のある制度になるかについては引き続き議論していきたいと思う。
- いま申し上げたことを踏まえると、資料3の認証制度の赤い※印のコメントは、どちらかと言えば優良物件であるかどうかの指標だと思う。こういう認証にしていいいのかという根本議論が必要ではないかと思うが、どうか？

#### ○藤岡委員

- 認証の仕方というのがあると思う。例えばABCのようなランクづけ付けなのか、最低基準を満たしていればいいのか。消防のマル適マークのようなイメージのものもあると思うので、消費者（購入者）に対する物差しの提示という意味はあると思う。

#### ○奥田委員

- 全てを一括して認定するのではなく、住宅性能評価制度のように、ハード面とソフト面に分けて認証するというのもアイデアの一つだと思う。その基準で評点をつけていく。良し悪し

はあるが、届出しているところの最低ラインを評点付けし、一定基準であれば認証していくのが良いのではないか。

○戒会長

- 具体的にどんな支援をしていくべきかの議論は、次回に回すこととする。
- 国の動きとしては、マンション管理に対して行政関与の度合いを強くする方向で、マンション管理適正化法の改正が検討されている。
- 他に何か意見があれば伺いたい。

○長田委員

- 届出も出来ないというマンションや、滞納対応などへの具体的な支援を、行政は先にやるべきではないか。
- 指針にも書いてあるように、管理組合の経理をきっちりやれるところまでの支援を考えていただきたい。

○戒会長

- 届出してこないマンションのなかで、管理ができない状態にあるマンションに対しては、国は敷地売却などの再生支援を考えていくことになると思う。管理ができないマンションへの再生支援の体制も整備される必要はあるが、届出できないマンションの課題を解決するための支援制度も考えていかねばならないと思う。
- インセンティブの議論も次回以降にしたい。
- 事務局に依頼したいことはないか。

○小薄委員

- マンション管理適正化法に設計図書の保管のことは書かれているが、「新築物件に係る工事竣工図の交付等について」宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方として、国土交通省より出されているので、次回資料として出していただき、共有したい。

○多田委員

- 神戸市の施策の中で、マンションに関わらず、企業誘致の場合等で固定資産税の減免やその他のインセンティブがあったと思う。その類型があると参考になるのでまとめて情報提供願いたい。

○神戸市・建築住宅局前田副局長

- 追加でご意見やご提案があれば事務局にメールをいただきたい。様式は自由。
- 議事録の作成上、ご発言の内容を後日確認させていただく。
- 今後の検討会スケジュールは、第3回が令和元年12月18日の午前<sup>(※)</sup>、第4回は令和2年2月7日の午前となっている。後日、開催のご案内も送らせていただく。

以上

(※) 第3回は令和元年12月18日の午前から令和2年1月15日の午後に変更して開催する。