

### 第 3 回 神戸市マンション管理支援制度検討会 議 事 要 旨

日時：令和 2 年 1 月 15 日（水）13 時～14 時

場所：三宮研修センター 5 階 505 号室

#### 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、配付資料確認、議事録並びに資料の公開、委員の出欠（多田委員の欠席）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

- 議事に入る前に、前回の検討会で委員から事務局に指示のあった内容について報告頂きたい。

#### ○神戸市・建築住宅局住宅政策課 岡本担当課長

- 資料 2 の議事要旨 13 頁に、前回の検討会で頂いた指示が記載されている。小薄委員からは「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。」との宿題、多田委員からは「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。その種類があると参考になるのでまとめて情報提供願いたい。」との宿題を頂いたので、参考資料 1 の神戸市の固定資産税等の優遇事例と、参考資料 2 の宅建業法解釈・運用の考え方（国土交通省）の抜粋をお配りしている。

#### ○戎会長

- 何か質問や補足があればどうぞ。

#### ○小薄委員

- マンション管理適正化法で 11 種類の図書を例示しているものの、実際のマンション維持管理においてはこれが適切なのかという話になっている。この例示があるために、これ以上のものを分譲事業者が引き渡さないということになってしまったら、実際の運営において管理組合が困ることになり、問題となるのではないか。

#### ○戎会長

- ここに書かれている 11 種類だけで充分かという指摘だと思う。また場を改めて議論したい。

#### 討議

#### ○戎会長

- 届出制度について討議したい。現在、国土交通省でもマンションの適正管理について議論が進んでいる。まずは参考資料 3 について、事務局より説明して頂きたい。

○神戸市・建築住宅局住宅政策課 岡本担当課長

- 参考資料3 マンション政策小委員会とりまとめ（案）について説明する。高経年マンションの増加が急速に進むなか、国土交通省では、様々な問題が生じることを予見し、マンションの維持管理の適正化や再生の円滑化に向けた取組の強化、新たなマンション政策の在り方を検討している。とりまとめ（案）のパブリックコメントは12月27日から1月26日までと聞いている。
- 第4回小委員会は2月10日の予定で、それが最終回とのこと。
- 資料の4頁（3）にあるとおり、マンションの特殊性については、一つの建物を共有する特殊性から、維持管理、運営に関して合意形成の必要性和困難さについての説明がなされている。
- 維持管理が適正にできない場合、戸建よりも周囲の居住環境に与える影響が大きくなることにも触れられている。
- 4頁3. マンションを取り巻く現状と課題以降では、当検討会でも課題として出されたような内容が書かれている。
- 6頁4. 当面取り組むべき施策の方向性では、管理に関して7頁（1）マンションの管理の適正化の推進について、管理組合が必要に応じて専門家の助けを受け、長きにわたって適切な管理をしていくべきだ、という記載がある。区分所有者のみの管理では一定の限界があると指摘して、行政は実態把握と必要な指導・助言を行うなど、能動的な関与をすべきと記載している。
- 8頁②管理の適切性の評価では、適正な管理を行いマンションが評価される仕組みを作ることによって、管理組合による適正な管理が自主的に行われるよう誘導することが重要と書かれている。情報開示の配慮や資産価値向上についても触れられている。
- 9頁③専門家・専門機関の活用の促進では、自治体だけでなく専門家とも積極的に協力して進めていくことが望ましいとの記載がある。

○戎会長

- 当検討会とも連動している内容で、「適正管理の評価をする」ということを国としてもこの案の中で示している。
- それでは、資料3～5を事務局より説明して頂きたい。

○神戸市・建築住宅局住宅政策課 岡本担当課長

- 資料3 神戸市のマンション管理支援施策の方向性（案）を説明する。神戸市としては、届出制度と情報開示制度の2つの制度によって、「行政が管理状況を把握する仕組み」「適正に管理することが区分所有者のメリットとなるインセンティブ」「管理状況の表示による市場評価の向上」という3つの方向性が達成できるのではないかと考えている。
- 資料4 マンション適正管理サイクル（案）は、マンションの適正管理サイクルを図示したものである。このサイクルがうまく回れば、長寿命化や再生が可能になると考えている。サイクルの起点は、届出の有無としている。届出のないマンションには啓発と届出書作成支援を行い、届出があったマンションには管理状態のチェックをした上で、管理不全の兆候がないマンションは適正な維持管理の継続と継承を行っていただき、希望に応じて情報開示制度を活用して、市場の評価を受けられる。管理不全の兆候のあるマンションには適正な維持管理への転換に必要な支援を行う。また、維持管理が困難となった場合には再生への支援を行う。
- 資料5 届出制度と情報公開制度について（案）は、前回の検討会で示した内容をブラッシュ

アップした。届出の頻度は3年毎。届出項目については、①マンション名や戸数などの基礎情報、②適正な維持管理に関する事項、③防災等の取組に関する事項、④タワーマンション等の持続可能性に関する事項と、大枠を示している。また、届出をすることについては理事会や総会での決議を必要としている。

- 情報開示制度については、情報の鮮度が求められるため情報更新の頻度は1年毎とした。

○戒会長

- まず、施策検討の基本的な考え方・背景について、何か意見があればお聞きしたい。目的、支援の意味を前回まで議論してきたがどうか。

○高橋（勇）委員

- 行政は適正管理のために努力しようとしている管理組合を支援すべきと書かれているが、努力しようとしていないところには支援しないのか。

○神戸市・建築住宅局住宅政策課 岡本担当課長

- 何もしないということではない。届出を促す、届出ができるように支援する等、働きかけ型支援を行っていくというイメージである。

○戒会長

- この部分はこのような基本方針と方向性でまとめたい。次に、これまでの議論では届出・情報開示・認証の三本柱としていたものを、届出制度と情報開示制度の二つに集約した背景を事務局から説明して頂きたい。

○神戸市・建築住宅局住宅政策課 岡本担当課長

- 前回は認証制度も提案させていただいたが、議論の中で「行政が認証できるのか」というご意見もあった。認証制度は「管理状況の表示による市場評価の向上」のための手段と考えていたが、情報開示制度に認証制度の内容も組み込めるのではないかと考え、二つの制度とした。

○戒会長

- 今まで議論してきた認証制度を切り捨てるわけではなく、この二つの制度で当初からの行政目的が達成できるのではないかと、という提案である。

○砂原委員

- お聞きしていて非常にまとまったアイデアだと思う。難しいのはインセンティブだろう。制度によって誰を動かしたいのかを考え、そこに対するインセンティブが必要だと思うが、どう考えているのか教えて頂きたい。
- 行政が管理状況を把握する仕組みとあるが、他の届出や報告の制度と併せた制度にするのか、または、独自制度としてデータを集めるのか。

○神戸市・建築住宅局住宅政策課 岡本担当課長

- インセンティブについては、資料4を参照頂きたい。
- 届出したマンション名を公表すること自体が、届出できるレベルの管理をしていることの証明となり、インセンティブになり得ると考えている。
- 情報開示制度のインセンティブは、共用部分の工事費の融資や保険料の優遇等、管理組合に対するインセンティブとなると思うが、まだ議論を深めたいと考えている。
- 管理組合の負担に配慮して、届出のタイミングは他の届出と頻度を合わせているが、建築基準法上の定期報告と完全に一致させられるかということ、根拠となる法律や対象も完全に同じではないので、マンション管理状況は個別の届出としたい。ただし、届出様式は簡便さを意識して考えたい。

○戎会長

- 資料4のサイクル案は、マンションのライフサイクルとも連動している。
- 供給されて不良ストックにならないように適正に管理がされて、それでも高経年等で不良ストックになってしまったら、再生、区分所有関係の解消という流れになる。このサイクルについて、何か意見があればお聞きしたい。

○長田委員

- マンションが管理不全に陥らないためには、分譲するときに事業者が「マンション管理とはこういうものである」ということを購入者へ伝える必要があると思うが、そういうことをしている分譲事業者はいない。それが一番の問題ではないか。
- 最近の分譲情報を見ると、月々の修繕積立金徴収額3千円から4千円、購入時の一時金（修繕積立基金）50万円程度となっているが、一時金でいつまで修繕積立金の補填できるのかとか、どこの事業者も説明していない。
- 分譲時にマンションの適正管理をどういった姿勢でやっていくのかを、購入者に伝えておく必要がある。

○戎会長

- 適正管理を進めていくには、供給時の問題も非常に大事ではあると思う。
- 今回のサイクル案は、適正管理の支援をメインとしているが、供給時の問題についての議論も必要になってくるだろう。

○高野委員

- このサイクル図については、すごくいいものができたと思っている。
- 届出内容のチェックが本当にできるかを心配している。各々状況の違うマンションの管理状況を、誰がどうやってチェックするのか。

○神戸市・建築住宅局住宅政策課 岡本担当課長

- 具体的にはまとまっていないが、今回の届出をすることで、それぞれのマンションのどこが弱点になっているのかが見えてくるのではないかと考えている。
- 人間の体に例えると届出行為は健康診断であり、届出書はマンションカルテというイメージを

持っている。

- 届出によってそれぞれの問題点を把握し、各専門機関や専門家へうまく繋いでいければと考えている。

#### ○長田委員

- 修繕積立金や管理費は国交省から適正な㎡単価が示されているので、それよりも上か下かである程度の評価・チェックできるのではないか。

#### ○戎会長

- 届出のみで全てが完了するわけではない。専門機関に振り分ける前提となる資料作りという意味もある。
- 届出によって管理組合も自らの状況が整理できるため、何も問題点がわからずに相談が来るところから脱却できる。それなりの問題点をわかった上で相談に来られるようになる。
- 届出をさせる、することだけでも1つのチェック機能を果たせるのではないか。
- 資料5 二つの制度の項目や頻度等、具体的なところについて討議したい。

#### ○浪波委員

- 届出項目の② 適正な維持管理の中に大規模修繕実施の有無とあるが、大規模修繕実施時期に至らない新しいマンションは情報開示されないことになってしまう。
- 当該項目に経過年数による判断基準も追加したらよいのではないか。

#### ○神戸市・建築住宅局住宅政策課 岡本担当課長

- ご指摘の通り、柔軟に判断したい。

#### ○戎会長

- 届出の大項目の設定についてご意見はないか。

#### ○小薄委員

- 対象マンションが全てのマンションとなっているが、設計図書等書類の保管について、マンションの戸数等によっては管理事務室もないケースがある。どこで保管しているかということも重要な部分かと思う。

#### ○長田委員

- コミュニティの内容がほとんど入っていないが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

- コミュニティについては、③防災等の取り組みに関する事項 において自治会との交流の有無を入れているが、マンションの管理という議題から逸れていく懸念もあり、どこまでこの制度に組み込んでいけるかを考えている。

○戒会長

- この制度は、適正管理義務を果たしてもらうにはどうしたらいいのかというのを中心に考えている。
- コミュニティを入れると借家人にも義務を課すのか？ということになる。居住に伴う責任というより、所有に伴う責任を示すのが主旨であると思う。

○高野委員

- 情報開示は管理不全の兆候がない物件のみが対象となっているが、それぞれのマンションによって事情が違う。管理不全の兆候が1つでもあったら情報開示はできないのか。

○神戸市・建築住宅局住宅政策課 岡本担当課長

- そのあたりは皆様の意見をお聞きしたかったところで、事務局案は厳しめの設定であるが、「②適正な維持管理に関する事項」の回答で「無」という項目であつても問題ないという項目があれば、是非ご教示頂きたい。

○戒会長

- 適正な維持管理に関する項目で「無」があることも、そのマンション管理の状況だと思う。

○奥田委員

- 資料4は私がもともとイメージしていた形になっているのだが、これでは届出と情報開示で2度手続きを行う必要がある。
- 一定の条件をクリアしていれば、神戸市は情報開示ができるというシステムとすれば、3年毎の提出で足りるようにできないか。管理組合が毎年届出するのは負担が大きいのではないか。
- 設計図書が無ければ出せないとのことだが、設計図書は復活しないので永遠に出せないということになる。
- この情報開示制度の設計だと厳しすぎて使われるのか疑問である。

○神戸市・建築住宅局住宅政策課 岡本担当課長

- 届出制度3年に1回で、情報開示が1年毎としても、変更のある項目は収支ぐらいかと考えており、負担はさほど大きくないと認識している。
- 情報開示は総会決議を経て行うイメージで、届出と情報開示の手続きは一度に終わるようにしたいと考えている。
- 情報開示の合意形成は全てのマンションでできるわけではないと思われるので、情報開示の合意形成ができるレベルにあるということを対外的に示せることが、ある種のインセンティブになるのではないか。
- 情報開示制度の活用を目指すマンションが出てきてほしいと思っている。

○戒会長

- 頻度について、市場に開示する情報となると3年に1回だけではどうか。意味のある情報として鮮度を保つためには1年に1回は必要ではないかという考え方である。

○浪波委員

- 届出項目に、高齢者に対する緊急時の見守りサービスの有無や、防災と近い内容としてセキュリティ面の内容を入れてはどうか。

○戎会長

- 情報開示をするにしても、管理組合の会計規則に統一基準がない中で、財務状況として決算書そのままの数字を開示しても比較できないという実態についてはどうか。

○長田委員

- 統一的に比較できるとしたら、滞納状況だと思う。
- 例えば情報開示の1年後に会計状況が悪くなった場合、訂正せずに放置されるということにならないか心配している。

○戎会長

- それは虚偽の申告になるが、そういったモラルについてはどう考えるか。

○砂原委員

- さすがに真実性のチェックは難しいと思う。
- こういった制度を整える側としては直近の正しい情報を、とお願いするしかない。
- 虚偽の情報が原因で取引に被害が出たときどうなるのかが論点になるだろうが、虚偽申請に罰則を設けるとするのは現実的ではないと思う。
- 自発的に正しい情報を出すような制度設計を考える必要がある。

○浪波委員

- マンション管理組合の財務は、管理費と修繕積立金の2つがあるが、情報開示に当たっては、今後の修繕積立金の状況と長期修繕計画に基づく工事の予定との関係性が重要だと思う。

○戎会長

- 情報開示については、更新がなされない時にどうするかも考えなければならない。

○砂原委員

- 宅建業のお二人（高野委員、奥田委員）にお伺いしたいが、情報を開示するときのプラットフォームは、どのようにするのがよいか。不動産売買において情報開示制度で開示される情報を使う際のお考えがあればお伺いしたい。

○高野委員

- 売買するときは必ず管理組合に問い合わせをし、正しい情報を得るようにしている。我々の業界としては、市の情報開示はあくまでも参考という利用の仕方になると思う。
- 情報開示の項目に借入額まで入れる必要があるかは疑問に感じる。

○奥田委員

- 管理の情報は売買の都度取得している。マンションの重要事項調査報告書の作成を1万円ほどで管理会社にお願いしているが、情報開示制度の情報は、その前段階の資料としては有用だと思う。
- 情報開示のプラットフォームのあり方としては、神戸市のホームページでの公開、という形が原則だと思う。

○戎会長

- どのように情報を提供するのかという議論がもう少しは必要だと思う。
- 管理会社がいる場合、管理会社経由で届出することを認めたとして、管理会社のA社が管理しているマンションはすべて届出しているということは、その管理会社のセールスポイントにならないか？

○藤岡委員

- 管理会社によって自己評価や価値観の見出し方が違うと思うので、正直なところ何とも申し上げにくい。
- 当協会では、管理評価研究会を設置して管理状況の評価について検討しており、今は中間とりまとめをしようとしているところであるが、評価はS、A、B、Cというランク付けを予定している。管理会社のモチベーションとしては、どれだけBランクであったものがAランクに上がったかというようなところをモチベーションにして頂きたいという思いを含めて議論がなされている。

○戎会長

- 何をどの程度開示するのかについてももう少し検討が必要だと感じている。

○高橋（敏）委員

- 全部のマンションを対象にするというが、自分たちの住まいがマンションだという自覚がないマンションは扱いが本当に難しいと思う。マンションの定義をはっきりさせる必要があるのではないか。

○神戸市・建築住宅局住宅政策課 岡本担当課長

- まず参考とするのは適正化法上のマンションの定義だと考えている。

○戎会長

- この制度の中で、マンションを改めての定義することも考えられる。
- 次回は、本検討会のとりまとめ案について示してほしい。

○事務連絡（神戸市・建築住宅局 前田副局長）

- 議事録を作成し、検討会での発言内容を確認させて頂く。
- 第4回は2月7日金曜日午前10時から。会場は後日お知らせする。

以上