

マンション管理支援制度検討会 第1回検討会 議事要旨

日時：令和元年7月24日（水）10時～12時

場所：神戸市役所1号館14階大会議室

開 会

神戸市マンション管理支援制度検討会設置要綱第3条に基づき、戒委員が会長として推薦され、委員全員の賛同により承認された。

(1) 神戸市内のマンションの現状や神戸市の取組状況等の報告

神戸市内のマンションの現状

○神戸市・建築住宅局 三木局長

- 神戸市は早くからマンション形態の住宅が供給されてきた。現在、市内の分譲マンションは約20万戸で、約3,500の管理組合がある。分譲マンション戸数は、政令市の中で横浜市、大阪市に次いで3番目に多い。
- 神戸市の住宅総数は約80万戸で、その4分の1を分譲マンションが占めている。
- 分譲マンションのうち、築35年超のものが3割に上り、これらのマンションでは建物の老朽化や入居者の高齢化など、いわゆる「2つの老い」と言われる課題を抱えていることが想定される。

神戸市の取組状況等の報告

○神戸市・建築住宅局 三木局長

- 神戸市ではマンション管理支援のため、神戸市すまいとまちの安心支援センター「すまいるネット」（すまいの相談窓口）において、窓口での相談対応のほか、ダイレクトメールでの各種支援制度の告知や、アドバイザーの派遣などを行っている。また、昨年度に高経年マンションの管理実態調査を行うなど、マンションの課題の把握に努めている。
- 他方で、タワーマンションについては「タワーマンションのあり方に関する研究会」を立ち上げ、タワーマンションの抱える課題と今後の対応策についてご審議いただき、管理状況の届出や優良マンションの認証についてご提言をいただいた。
- 今回の検討会では分譲マンション全体を対象として、マンションでの暮らしや資産管理が適切に行われ続けるよう、実務に精通した委員の皆さまから行政支援の方向性や制度の構築についてご助言、ご指摘を頂きたい。

○神戸市・建築住宅局住宅政策課 岡本担当課長

- 資料3にあるとおり、平成30年度に高経年マンションの抽出実態調査を実施した。約3,500管理組合に管理の形式（委託の有無）や民泊への対応状況、管理の課題に関するアンケートを行った。回答率は約3割で、回答のあったマンションのうち14%が自主管理、86%が委託管理であった。また、94%が民泊対応済みであった。
- 管理に課題があると回答した管理組合は11件あった。
- その後、二次調査として、アンケートの回答もすまいるネットの利用履歴もない築35年超の

マンション 98 件を抽出し、外観調査を行った。

- 更に築 45 年以上(中央区については築 35 年以上)のマンション 383 件の外観調査を実施した。これらの調査により、管理不全の可能性が高いマンションが 17 件確認された。
- 現行の支援としては、すまいるネットにおける相談対応のほか、出前講座やアドバイザー派遣等を実施している。アドバイザー派遣については、平成 30 年度に制度を改正し、利用可能回数を増やした。
- ハード面の支援として、共用部分のバリアフリー化助成を行っている。他に、耐震化の支援も行っている。

○神戸市・企画調整局企画課 稲松担当課長

- 昨年神戸市が行った「タワーマンションのあり方に関する研究会」について説明(資料 4)。
- 目指すタワーマンションの姿は、地域と共生する、管理水準も含めてクオリティの高い持続可能性のあるタワーマンション。
- 課題と対応策について、持続可能性の確保、良好なコミュニティの形成、まちづくりとの調和といった 3 つの観点からご意見をいただいた。
- 研究会の最終報告において、届出制度をベースとして、マンションの資産価値向上に繋がる認証制度を連携させるといった「神戸版タワーマンションマネジメント制度」を構築してはどうか、といったご提言をいただいた。

○神戸市・建築住宅局住宅政策課 岡本担当課長

- 国土交通省で行われている「住宅団地の再生の在り方に関する検討会(第 2 期)マンションワーキンググループ」について説明(資料 5)。
- ワーキンググループのとりまとめ(案)では、行政も積極的に関与しながら、管理組合による適正管理を促進する方策、老朽化が進んでいるマンションの再生を更に円滑化する方策を考えていくことが必要とされている。
- 今回の検討会は、特に「地方公共団体によるマンション管理適正化への関与の強化・充実」といった部分に関係すると考える。
- 本検討会についても、こういった国の動きを踏まえた議論にしていきたい。

討議

○戒会長

- 管理支援制度を作ろうと検討するにあたり、その目的を確認する必要がある。その目的に照らして届出や認証制度の必要性や対象となるマンション、届出項目、届出られたデータをどう活かすか、具体的な支援策、支援の限界、何のために支援するのかということがある。
- 各委員の所属する団体に、委員各位についても、どのように考え、どのような取り組みをしているのかについて、一言ずつお話ししたい。

○高橋(勇)委員

- 一番の問題は高齢化で、役員のなり手が非常に少ない。古いマンションは長期修繕計画の正確なものがないケースも。積立金も少ない。新しいマンションでも 1 回目の修繕はクリアできても、2 回目以降は足りなくなってくる。支援での方法を考えている。

○高橋（敏）委員

- マンション管理は更に困難度を高めていくと認識している。高経年マンションは益々メンテナンス費用がかかるのに、区分所有者の収入は激減している。専門家としてどのような援助ができるか、第三者管理問題も含めて討議している。

○多田委員

- 評価には維持管理状態がもっと反映されるべきだが、公的に管理状態がわかる資料がない。取引の実例に基づいて評価せざるを得ない。神戸市の考えている認証制度は1つの指標になると思う。最近の傾向だが、マンションも二極化していて、管理状況が悪くても、中心部であれば地価が上昇。新築の価格が上がって中古売買、入れ替わりが発生する。足場の悪いところは2つの老いが急加速し、二極化が益々加速化するのではないか。

○浪波委員

- マンションの大規模修繕は多額の費用を要し、修繕積立金が足りないと修繕のグレード低下や時期逸失、ついには修繕工事断念に至るおそれもある。マンション管理において修繕積立金不足は大きな問題だ。融資を利用することにより適切な工事も行え、マンション管理組合のガバナンス向上にもつながると考えられる。融資を受けて修繕工事を行うことで組合員の意識も高まることが期待でき、金融がマンションのガバナンス向上につながるという観点で議論していきたい。

○藤岡委員

- 本検討会は届出・認証制度に議論のポイントが絞られていると考えている。当協会では、適正管理の促進に関し、適正な管理がされていることが、既存住宅流通の場において取引価格に反映される仕組みや情報開示の形が存在していないことが課題の一つであると考えており、協会内で委員会を設置し、議論している。本制度に関しての期待は、制度に伴う支援策の充実。懸念は、制度の目的、対象範囲、収集データの活用方法等。また、届出制度の先にある認証制度が資産価値向上を目指すものならば、管理状況が既存住宅流通価格に反映される仕組みをどう考えるのが課題の一つ。

○高野委員代理 森藤氏

- マンション売買の際、管理は価格に大きく反映する要因。調査報告書を管理会社に依頼し、管理の状況が重要事項説明に反映される。管理会社のカラーや自主管理物件では、調査報告書の内容に差がある。公的機関の目が入る届出・認証制度により、管理がマンションの価値を左右することになると思う。

○砂原委員

- 政治経済・財政の観点から見れば、重要なのは持続可能性ではないか。マンションという住み方が一般化している中で、公的機関が支援するというのは充分考えられるが、修積立金不足分を補助金で、という制度は作ってはいけない。

- 持続可能性を主体に考え、どうやって売かの出口を考えるべきだろう。その時に政府や自治体等の公的機関ができて重要なのは、インフラ整備ではないか。ハードだけのインフラ整備でなく、届出制度は買う側に望ましい住宅選択のための情報で、非常に重要なインフラとなる。このあたりを考えるのが検討会の意義だと思う。
- 金融に関して、維持管理のためにお金を借りたいとき、管理組合が法人でないならどうするのか、ということもあるだろう。管理組合が、運営主体としてどういった形で存続するかを併せて考えなければならない。管理組合に一定の責任能力をいかに持たせるかも、社会に向けたインフラとして考えるべきことと思う。

○小薄委員

- 管理適正化法の引渡し書類が最初の段階で分譲主から管理組合に一部引き渡されていない事例がある。しっかりした指導をしないと、認証制度を整えていくときに、基本となる資料が整わない。
- 特に高経年のマンションでは、大規模修繕について国土交通省の長期修繕計画作成ガイドラインなどの参考周期にとらわれず、建物状況を把握してやるべきだ。役員の高齢化が進み、後継者がいないという段階に入っている。
- 分譲マンション・集合住宅に住むということの基本的な知識をどうやってマンション全体に広げていくかということも課題ではないか。

○長田委員

- マンション管理センターへはお金で揉めての相談が多い。何のために管理費等を納めているのかが理解されていない。自分の所有部分を理解していない。使われている額が正しいのかもわからない。修繕積立金も貯まっていつている実感が湧かない。過不足もわからないまま、現状を知らないまま過ごしている。啓蒙していくのが一番大事だ。また、討議の基としては特に適正化指針が大事だと考えている。

○奥田委員

- 宅建業法上、マンション管理は宅建業ではないので、団体として積極的に管理の改善に関して議論を深めることはしていないが、実態としては流通の場面で関わっているので、価値の指標の1つとして外観調査も行っている。良いマンションは見ればわかるが。
- 砂原先生が言われた最終的な「出口」、高く売れているのか、すぐ売れるのか、流通の部分で携わることが多い。団体としても積極的に関わっていくべきと考えるいい機会となった。国の既存制度も（安心R住宅制度）どこまで活用されているのか、実効性のある制度にするために力を注ぎたい。

資料についての質疑

○戒会長

- 討議の前に、資料3～5について質問はあるか？

○奥田委員

- 資料3、すまいるネットに関する資料で、相談業務で毎年800件前後の相談があるとなってい

るが、専門相談に進むケースが3～4件しかない。どのようなレベルの相談であれば、専門相談に乗せているのか。

○神戸市すまいとまちの安心支援センター（すまいるネット） 森係長

- 一般相談に関してはマンション管理士が回答している。法的な見解が必要な相談については弁護士に専門相談をお願いしており、それが年3～4件ということ。

○砂原委員

- 神戸市はマンションをどのように考えているか。タワーマンション建設を規制する条例を議会で決めたようだが、その主旨はどういうものか。

○神戸市・建築住宅局 三木局長

- タワーマンション建設を規制したわけではなく、三宮駅周辺の半径350mにおいて住宅用途を排除したほか、その周辺の都心エリアについても住宅用途を400%に規制する条例である。商業・業務機能など多様な都市機能と居住機能とのバランスを良くすることが主旨の施策。

○高橋（敏）委員

- アンケートや外観調査で、管理不全の可能性のある物件が報告されていたが、今後は実際に訪問して確認する調査も必要なのではないか。

○神戸市・建築住宅局住宅政策課 岡本担当課長

- 管理不全がわかったものについては訪問をしていきたいが、管理状況の把握のために全てのマンションを訪問するのは難しいので、どのような届出項目を出せば把握できるのかもご意見いただきたい。

○戒会長

- 資料5の国土交通省の検討会ワーキンググループのとりまとめ（案）中の提言に「A. マンションの適正管理というものに対して、行政の関与を強化充実させる」とある。この方向性を受けて、この検討会で届出や認証制度を検討していくものと考えている。

（2）マンションの抱える課題と支援策について

管理支援の目的・方向性

○神戸市・建築住宅局住宅政策課 岡本担当課長

- 資料6にて、神戸市のマンション管理支援の方向性案について説明。
- 神戸市の分譲マンションを管理状況に応じて分類、適正な管理が行われているマンションにはより良い管理を、適正の管理が行われていないマンションには、適正な維持管理への転換、維持管理ができないマンションには再生の支援を行うのが目指す姿。持続可能な状況を作るため、行政の支援策を拡充・整理し、適正な管理のために努力しようとしているマンション管理組合へ提供する。
- 届出することや認証されることで、管理組合にとってのメリット・インセンティブとなる仕組みを作る必要がある。例えば、優良な管理を維持することが市場評価の向上に繋がるなど。

- 資料7にて、他都市の届出制度等について、義務か任意かの違いや、項目の違いなどを説明。

討議

○戎会長

- 届出制度を作る目的は、外部不経済発生を防ぐために管理組合に適正管理を促すこと。

○砂原委員

- その地域の土地資産価値向上は、固定資産税の税収増のメリットもある。他方で安価な住居が不足するので、バランスをどう取るか。
- この住形態への居住は最後まで責任を持ち、継承することが暗黙の前提だが、責任ある管理が困難な方達を支援し、継続居住を行政が支援することは重要な貢献。併せて管理組合が問題ある居住者に対処できる仕組みを作れるかが、インフラとしてこの届出制度を作る目的の1つである。

○戎会長

- まさに「促す」というのが支援の中身になる。行政が直接管理をするということではない。管理組合が適正管理をするのを促す。それをすれば資産価値の維持・向上に繋がる。適性に管理をしないことでマイナス評価を受けるとなれば、自ずとこのインフラが市場で活用される。

○奥田委員

- 管理の良し悪しが価格に反映されている。行政に届出る義務が、区分所有者の適正管理への意識づけになればと思う。
- 自主管理マンションは管理会社に委託すべきでは。管理組合と管理会社と行政の役割についても考えたい。

○多田委員

- 認証はやっていくべき。この制度によってデベロッパーもそれを念頭に置いた管理計画を立てるだろう。購入者が修繕積立金低いマンションは怖いという意識を持てれば良い。築35年以上のマンションは、外部不経済をすでに起こしているのではないか。
- 外部不経済があるからと言って、適正な管理に関して努力していないマンションを行政が支援してしまったら、正直な運営をしてきた人達が非常に不利益を被ってしまう。努力して運営してきたマンションが不利益を被らない支援制度にするべき。危険な状態ならば行政が代執行できるような仕組みを。

○戎会長

- 管理には所有者の責任がまずある。適正化法4条を管理組合と再確認することが制度策定の出発点。適正な管理は公に対する義務である。

○長田委員

- 投資型ワンルームマンションはこの制度に入れるべきだろうか。

○戎会長

- 国土交通省はマンションを居住主体の区分所有建物と捉えている。管理適正化法でも投資型マンションなどを排除していない。この制度に入れた時にどうなるだろうか。

○砂原委員

- マンションのタイプによって制度に入れる、入れないを分けない方がいい。特定の事情を入れると他の制度との整合が取れなくなる。できるならマンションだけでなく戸建ても扱えるような枠組みにしておいた方が良く、分けてしまうとまた別の制度を作らないといけなくなる。
- 所有者が管理組合に届出を促す時に、後押しとなるものが必要。金融的なものが大きい。売れないと所有者も金融機関も困る。金融機関が関わらざるを得ない環境を作らないと実効的なものにならない。

○戎会長

- 他都市の事例を参考にしながら、管理の状況がわかる情報となる項目は何かを討議したい。

○高橋（敏）委員

- ハード面とソフト面の問題があるが、ソフト面が一番大事だと思う。他都市の項目はハード面に偏り過ぎている印象がある。ソフト面を強化して考えてはどうか。

○戎会長

- ハード面とソフト面の両方がと財務状況、過去の修繕履歴は大事だと思う。

○長田委員

- 修繕履歴は非常に大事。大規模修繕は12～15年周期なので、前回の大規模修繕の経験のある役員が交代しており、どうしても管理会社に頼らざるを得ない。

○戎会長

- 履歴の登録制度を作っても活用されないと聞き及んでいる。実際は管理組合から管理会社に相談がいくだろう。管理会社の方で取りまとめ、届出をしていただくことになるのではないかな。

○藤岡委員

- 届出事務について、管理会社の負担が増えることは間違いない。また、管理会社の現状としては、有償での対応となる可能性がある。結果、制度が義務化されると管理組合に若干とはいえ新たな負担を強いることになる可能性があるところが気になる。

○戎会長

- 実際動かすには管理会社の協力は不可欠と考える。それを踏まえた届出制度の構築が必要。
- 修繕積立金不足を理由に、適正管理や修繕をしないことは適正化法上許されないが、そのような反論が出ることは考えられる。適正管理の推進のため、住宅金融支援機構ではローンプレーヤーを増やすことを進めているとのことだが。

○浪波委員

- 昨年度、機構が事務局となり、マンション関係団体、民間金融機関、国交省や戒弁護士等をメンバーとして、金融インフラの整備に関する取組等の勉強会を実施。その中で、管理組合のガバナンス機能低下が課題の一つとして認識され、当該課題に対する取組として、修繕工事の必要性や金融の有用性を訴求する広報活動や修繕工事等のモチベーション向上に繋がるメリットの検討の取組が必要とされたところ。当該勉強会の報告書により今後の取組の方向性が整理できたため、当該勉強会を発展的に解消し、今年度新たに「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」を設立し、当該取組等について議論がなされている。本検討会の議論が、当該協議会の議論に活かされれば良いと考える。

○戒会長

- 管理組合には資金調達という発想がないが、どう啓蒙していくかも課題。この届出制度は、管理組合の意思決定支援が中心的なものとなると思う。そういった観点からの届出項目や注意点があれば発言いただきたい。

○小薄委員

- 分譲主が管理組合に引渡すべき、管理適正化法上の分譲引渡し時書類がマンション管理のベースになっている。それが整備保管されているかはとても大事なので、項目に加えていただきたい。

○多田委員

- 管理支援の方向性が決まった時、インセンティブが何かということが重要だ。売りやすいマンションにしておくことは大きなインセンティブ。この制度で高い評価を受ければ、住宅ローンの金利優遇を受けられる等、売却可能な不動産を維持できるというのは大きい。買い手が享受できるということで高く売れる。ちゃんと管理してきたマンションのインセンティブを受け入れられる。金融機関が融資する場合の判断項目なども意見を聞いて入れたらどうか。

○戒会長

- 届出制度が完成した時に中古マンションの市場や機構と連動しているというのは、非常に大事なインセンティブになると思う。

○浪波委員

- 機構は、地方公共団体の施策を支援するため、地方公共団体の支援措置にあわせてフラット35（子育て支援型）等により金利優遇措置を行っている。現在、神戸市とは協定を締結し、神戸市の子育て施策を支援しているところ。今後本検討会で議論される認証制度の支援として、適正に管理されているマンション購入融資に係る金利優遇措置も考えられるが、今後の検討課題と認識している。

○砂原委員

- 人が還流することは、都市の維持というメリットがある。郊外に新築住宅を作るより都心の既

存資産を活用するというところに、行政として関わる意味はある。皆が土地を魅力あるものにする
こと、そのために資産価値が上がるのだという意識。周辺住民のことも念頭に置いた議論が
必要。

○藤岡委員

- この届出制度と認証制度は完全に一心同体のものなのか。届出制度は管理不全の改善を促すも
ので、評価を受けたいところはプラスαの項目等、届出と認証が別の制度として二段構えにな
るという考え方もあると思うがどうか。

○戎会長

- 完全に一体ではない。まず届出制度だと思う。

○神戸市・建築住宅局住宅政策課 岡本担当課長

- 管理状況を把握するというところで、まず届出制度を動かし、その届出内容見て、何を認証する
かを考えていきたいと思う。

○戎会長

- 情報を市場で評価するには、何らかの形で公開する必要があるが、管理不全だとマイナス評価
を受ける前提では、情報を出さなかったり、公開に抵抗が生まれたりすると思う。どこまで公
開するか、情報公開制度のあり方についても次回以降検討したい。次回に向けて何か集めるべ
きデータや情報等はあるか。

○藤岡委員

- 先行事例、他の自治体での届出制度や、認証制度であれば東京都の優良マンション登録表示制
度等の、実際の効果、届出数（登録数）や届出率、届出率向上策の内容等、現状を知りたい。
課題があるのであれば、それを事前に解消できればよりよい制度になると思う。参考情報とし
ていただきたい。

○多田委員

- 資料3の6頁、管理不全の可能性の高いマンション17件について、判断基準を教えて欲しい。
その基準をクリアすることが目指すべき目標になると思うので、次回教えていただきたい。

○事務連絡（神戸市・建築住宅局 前田副局長）

- 後ほど事務局よりメールでご意見やご質問の照会をさせていただく。7月中の返信をお願いし
たい。
- 議事録を作成し、検討会での発言内容を確認させていただく。
- 第2回は10月31日木曜日午前10時から。会場は後日お知らせする。

以上