マンション管理適正評価研究会報告書 とりまとめ

令和2年3月26日

マンション管 理 適 正 評 価 研 究 会

マンション管理適正評価研究会委員名簿

座 長 齊藤 広子 横浜市立大学国際教養学部教授

座 長 代 理 中川 雅之 日本大学経済学部教授

座 長 代 理 松田 弘 松田・水沼総合法律事務所弁護士

委 員 岡田 順一郎 公益財団法人 マンション管理センター常務理事

委 員 川上 湛永 特定非営利活動法人 全国マンション管理組合連合会会長

委 員 神津 大介 一般社団法人 全国住宅産業協会理事

委 員 木幡 剛 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会事務局長

委 員 小林 芳雄 一般社団法人 不動産流通経営協会参事

委 員 瀬下 義浩 一般社団法人 日本マンション管理士会連合会会長

委 員 飛田 茂実 一般社団法人 不動産協会事務局長代理

委 員 本嶋 重夫 公益社団法人 不動産保証協会理事(全日本不動産協会)

委 員 本東 信 公益財団法人 不動産流通推進センター副理事長

委 員 山本 正雄 一般財団法人 不動産適正取引推進機構調査役

委 員 高松 茂 一般社団法人 マンション管理業協会副理事長

委 員 福田 明弘 一般社団法人 マンション管理業協会理事

(委員は50音順:敬称略)

マンション管理適正評価研究会検討経過

~ テーマ ~

マンションの管理情報の開示の必要性及び管理の質が市場価格・取引 価格に反映される必要性、並びに管理に係る情報及び評価の基準につ いて

○第1回マンション管理適正評価研究会(令和元年9月17日開催)

・管理評価検討委員会(マンション管理業協会内委員会)の検討事項について

○第2回マンション管理適正評価研究会(令和元年10月24日開催)

- ・管理情報の評価項目について
- ・管理情報評価の課題と方向性について

○第3回マンション管理適正評価研究会(令和元年11月27日開催)

- ・管理情報の評価項目について
- ・マンション管理適正評価研究会報告書案の骨子について

○第4回マンション管理適正評価研究会(令和元年12月19日開催)

- ・管理状態 評価項目について
- ・マンション管理適正評価研究会報告書案について

なお、以下4者もオブザーバーとして参加した。

上原 茂樹	国土交通省土地・建設産業局不動産業課 課長補佐
塚越 寛	国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室 課長補佐
飯塚 睦樹	東京都住宅政策本部住宅企画部マンション課長
清水 明	独立行政法人 住宅金融支援機構まちづくり業務部まちづくり再生支援室長

1. 研究会設立の趣旨・目的

(1) はじめに (研究会設立の趣旨・目的)

マンションのストック数は平成30年12月末日時点で655万戸に達し、 特に都市部においては、一般的な居住形態となっており、マンションの維持・ 管理に関する問題は、今後ますます社会問題化する恐れがある。

少子高齢化による人口減少、特にマンションにおいては、二つの高齢化等に 起因する管理組合財政の窮乏化は、厳しさを増しており、このまま推移すると、 日本社会の重要な生活基盤であるマンションの劣化、更にはスラム化の進行が 大変懸念される事態であると考えられる。

購入者の意識の中では、立地や間取りといった目に見える条件が上位に位置 し、管理の状況は、あまり重要視されていないというのが実情である。

良質に管理されているマンションが、流通市場において高く評価され、区分所有者がマンション売却時により多くの資金を回収できる(高く売れる・早く売れる)等、マンションの良質な管理が広く市場で評価される仕組みづくりがなされれば、区分所有者のマンション管理に係る活動やマンション管理に係る支出についてより積極的な取組みが期待され、良好な維持管理サイクルにつながる。

本研究会は、(一社)マンション管理業協会がマンション管理に関わる業界団体へ呼びかけのもと委員の参加をもって、「管理に係る情報開示の必要性」、「管理の質が市場価格・取引価格に反映される必要性」及び「適正な管理の基準」について検討を行うために発足した。

(2) 各種データから見えるマンションを取り巻く環境

①既存マンションの流通量の変化

住宅・土地統計調査(総務省)及び住宅着工統計(国土交通省)によると全国の住宅の流通量における既存住宅のシェアは、平成元年の8.0%に対し、平成25年は14.7%に達し、ほぼ倍の割合となり増加している。

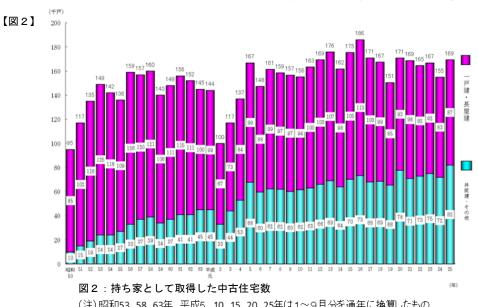


図1:既存住宅流通シェアの推移

(資料)住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)

(注)(注)平成5、10、15、20、25年の既存住宅流通量は1~9月分を通年に換算したもの。

持ち家として取得した中古住宅数(共同建・その他)は、平成元年の45 千戸から平成25年は、82千戸に推移し、ほぼ倍に達し増加している。



(注)昭和53、58、63年、平成5、10、15、20、25年は1~9月分を通年に換算したもの (資料)「住宅・土地統計調査」(総務省)

②新築・中古マンションの成約件数の逆転

首都圏における中古マンションの成約件数と新築発売戸数は、3年連続して新築マンションの新規発売戸数を上回って推移し、中古マンション成約数が増加している。

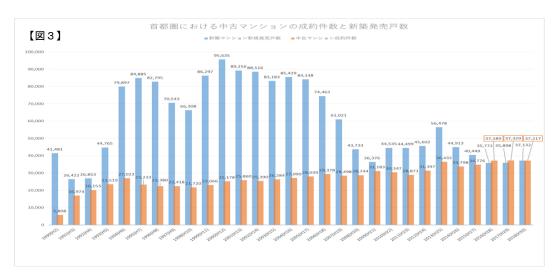


図3:首都圏における中古マンションの成約件数と新築発売戸数

【出典】新築マンション発売戸数: ㈱不動産経済研究所、 中古マンション成約件数: 月例マーケットウオッチ(公益財団法人 東日本不動産流通機構)

首都圏の新築マンションの価格は、2017年1月の6,900万円台を 記録し、2019年10月現在も約6,000万円となっている。

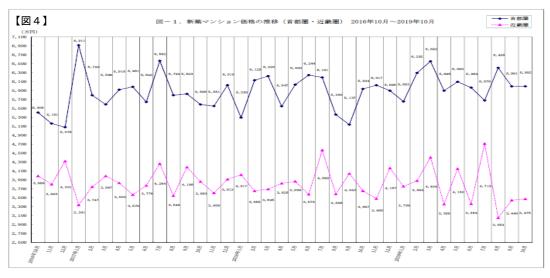


図4:新築マンション価格の推移(首都圏・近畿圏)

【資料:株式会社不動産経済研究所】

以上のことから、首都圏では、新築マンション販売価格は6,000万円前後の高い水準で推移しており、中古マンションの取引は、今後も高い割合を維持していくことが予想される。

③永住志向の高まり

平成25年と平成30年度を比較するとマンション居住者の永住意識は上昇傾向にあり、平成11年度調査以降「いずれは住み替えるつもり」を上回り、平成30年度では、前回調査時の52.4%より10%以上増加し、62.8%となった。

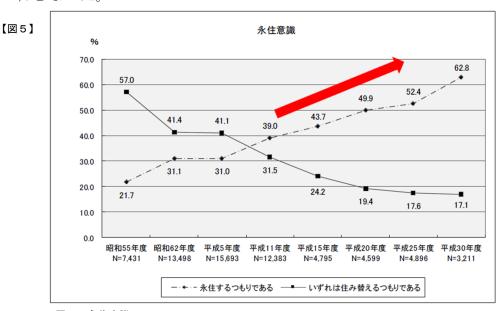


図5:永住意識 【出典】平成30年度マンション総合調査

以上のことから、「終の棲家」としてマンションを購入する意識は高まっている。このことは、長期的なマンションの維持管理の重要性が高まること、及び修繕積立金の状況や居住者の高齢化等を踏まえると早急に適正な管理を促進する対策を検討する必要があることを示していることが考えられる。

④2つの高齢化

ア. 建物の高齢化

平成30年において築40年超のマンションは現在81.4万戸であり、 ストック総数に占める割合は約1割超に達している。

10年後には、約2.4倍の197.8万戸、20年後には約4.5倍の366.8万戸となる推計が示されている。



※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。 ※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となるマンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した平成30年末のストック分布を基に、 10年後、20年後に築30、40、50年を超える戸数を推計したもの。

図6:築後30、40、50年超の分譲マンション数

イ. 居住者の高齢化

平成30年度マンション総合調査では、70歳以上の世帯主は22. 2%となっており、前回調査時の平成25年度の18.9%と比べると、 3.3%増加している。

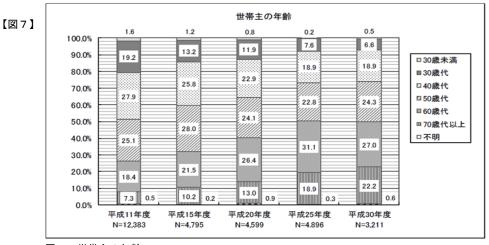


図7:世帯主の年齢 【出典】平成30年度マンション総合調査

新規マンションは一定程度のボリュームで今後も市場に供給され続けていく ことが想定される。上記ア. のことから、今後高経年マンションストック数は 増加していくことが予想される。また、イ. のことから、区分所有者(居住者) の高齢化も進んでいくことが予想され、再建・再生のための区分所有者の合意 形成が難しくなることが想定される。

⑤マンション購入の際に考慮した項目

マンション購入の際に考慮した項目では、立地と間取りへの関心が高く、『共用部分の維持管理』は、10位(11.5%)となっている。

【図8】

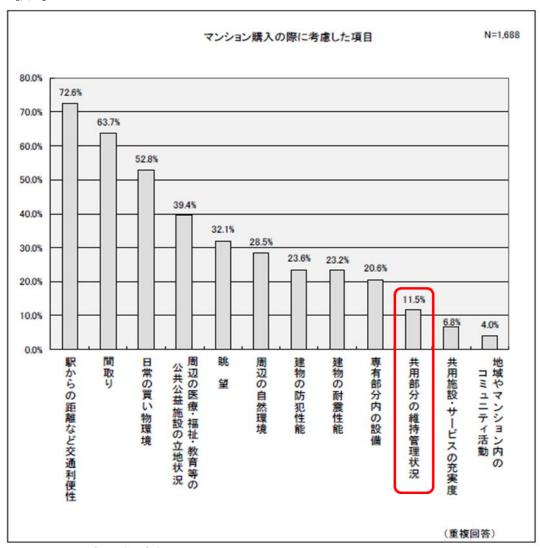


図8:マンション購入の際に考慮した項目 【出典】平成30年度マンション総合調査

<u>以上のことから、購入予定者の意識は、立地や間取りに向きがちであり、共</u> 用部分の維持管理状況に対する意識は低いことが確認できる。

⑥管理組合財政の懸念

ア. 修繕積立金の不足

現在の修繕積立金の状況をみると、計画上の修繕積立金の積立額と現在の修繕積立金の積立金額の差は、現在の積立額が計画に比べて不足しているマンションが34.8%になっている。

そのうち、不足の割合が20%超のマンションは15.5%になっている。

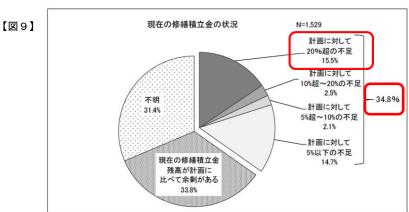


図9:現在の修繕積立金の状況 【出典】平成30年度マンション総合調査

イ. 現在の修繕積立金の積立方式

【図10】

現在の修繕積立金の積立方式は、完成年次の新しいマンションほど、段階増額積立方式を採用している割合が高い。

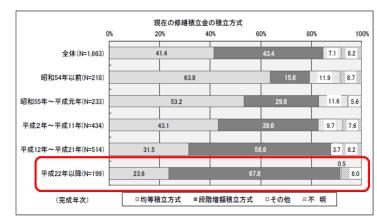


図10:現在の修繕積立金の積立方式 【出典】平成30年度マンション総合調査

<u>以上のことから、既存マンションにおいて、今後の修繕工事のための積立については、完成年次の新しいマンションほど段階増額積立方式となっている管理組合の割合が高い。</u>

⑦新たな懸念材料

ア. 消費増税の影響

(一社)マンション管理業協会が行ったマンション管理トレンド調査20 19【追加調査】によると、消費税の増税が今後のマンション計画修繕に及 ぼす影響について「影響あり」と回答した管理組合は、45.2%であった。

増税による資金不足となるための対策済、又は対策予定と回答したうち、 積立額改定など、資金計画等で対応すると回答した管理組合は51.0%。 工事の延期や仕様の変更で対応すると回答したのは、20.9%であった。 今後対応を検討すると回答した管理組合も、28.1%存在した。

(単位:管理組合数)

【調査1】消費増税による管理組合への影響について										
Q1.消費増税の影響(回答組合数:60,870)				Q2.修繕資金計画における消費増税対策(複数回答可)						
① 影響なU	② 資金不足となるが対策予定なし		④ 資金不足とな るため対策予 定	積立金改定	② 積立金改定 する資金計画 策定	③ 一時金徴収 する資金計画 策定	④ リフォームローンで 対応する資金 計画策定	⑤ 工事内容を 必要最小限 で実施	⑥ 工事延期で 修繕周期を 見直し	⑦ 今後、対策を 検討
33,386	8,162	3,770	15,552	9,501	8,591	4,001	1,094	5,019	4,464	12,752

影響なし①	資金不足となる②③④	資金計画等で対応①②③④	工事内容等で対応⑤⑥	今後対応⑦
54.8%	45.2%	51.0%	20.9%	28.1%

【資料】マンション管理トレンド調査 2019(追加調査)

以上のことから、資金不足となる管理組合が45.2%に達しており、その 対策として積立金の改定、一時金の徴収など資金手当てを行う場合も、工事延 期(見送り)、工事範囲の縮小等で対応する場合においても、適正な修繕が実施 できない懸念がある。

2. 管理情報開示の必要性

- (1) これまでの取り組み
- ①管理業界の取り組み

(一社)マンション管理業協会は、「管理に係る重要事項調査報告書ガイドライン」を平成27年3月に作成し、利害関係人からの求めに応じて、管理会社が管理組合に代わり作成する報告書のひな型を公表した。

②国の取組み

国土交通省によりマンション標準管理規約の改定(平成28年3月)に おいて管理情報の提供に関する規定及び提供する際の情報項目の例示がされ、また、標準管理委託契約書の改定(同年7月)においても、宅地建物 取引業者等の求めに応じて開示する事項の例示がなされた。

(2) 管理情報の開示の現状とこれからのあり方

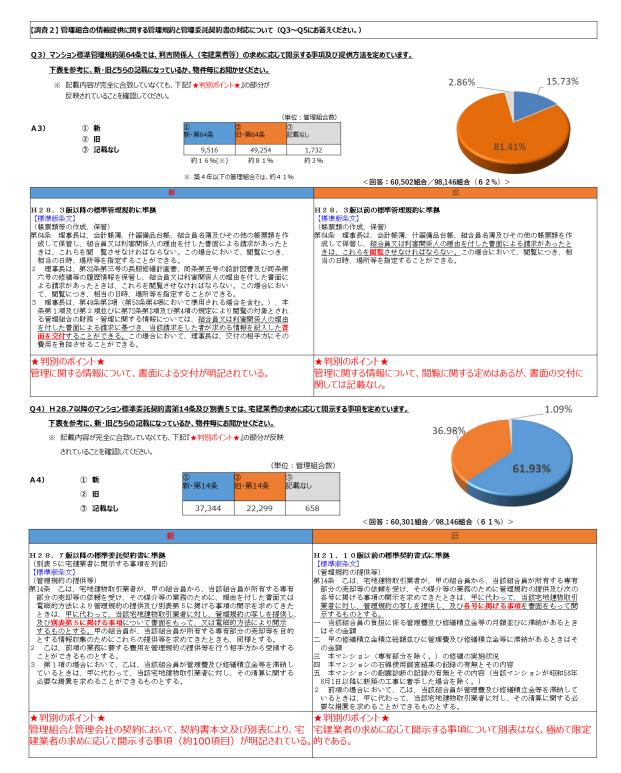
①取引段階における情報開示の現状

多くのマンション購入者は、購入検討にあたり、WEBサイトや広告媒体を通じて物件選定を行うが、その情報の多くは立地・間取り・築年数・価格となっており、価格査定の方法も取引事例比較法が主であると思われ、管理に係る情報は、売買契約直前の「重要事項説明」時に宅建業者を通じて行われているのが現状である。

前述の通り標準管理委託契約書では、管理会社からの開示情報の拡充をしたり、標準管理規約では、管理情報に係る情報提供に関する内容を規定したりするなどの改正が行われている。

しかしながら、平成28年以前に分譲されたマンションでは、管理規約等を当該改正に合わせて変更していない場合、管理組合がその必要性を納得した上で、管理規約改正の手続きをしていかなければならない。管理規約改正には、組合員総数及び議決権総数の3/4以上の特別決議を要するため、既存マンションにとっては、大きなハードルとなっている。

(一社)マンション管理業協会が行ったマンション管理トレンド調査2019(追加調査)で、管理組合の情報開示の現状について、管理規約における情報開示の規定の状況と管理委託契約書における情報開示に関する取り決めの状況を調査した結果、管理規約で管理に関する情報開示について明記されている割合は約15.7%であった。一方、管理委託契約書において、契約書本文及び別表により、宅建業者の求めに応じて開示する事項(約100項目)が明記されている割合は、約61.9%であった。



【資料】マンション管理トレンド調査 2019(追加調査)

以上の結果から、特別決議が必要とされる管理規約の改正は2割弱であるものの、6割を超える管理組合が情報開示に積極的に対応する管理委託契約書に 改定されている。 ②アメリカ合衆国 (ハワイ州他の事例) の不動産取引時の情報開示事例

アメリカにおける不動産取引の特徴は、取引に関わるプレーヤーの多さが 挙げられ、売主・買主ともにエージェントが付き、物件の情報について、事 細かくやり取りがなされる。その他、買主側には鑑定に係るアプレイザー、 診断を行うインスペクター、ローンを仲介するモーゲージブローカーなどが 関わり対象物件について情報のやり取りがされる。

訴訟大国であることと同時に、買主保護の精神があるため、売主側に情報 開示が義務付けされていて、調査資料の量は400ページ~500ページに なる。

主な情報開示書類は、物件のコンディションについて記載する書類「譲渡情報開示説明書」(TDS: Real Estate Transfer Disclosure Statement)、重要な事実についての質問に売主が回答する書類「物件に関する質問一覧」(SPQ: Seller Property Questionnaire)、売主エージェントによる目視調査書類「エージェント目視検査開示」(AVID: Agent Visual Inspection Disclosure)などがある。

また、ハワイ州には、マンション管理組合登録制度があり、その情報が公開される仕組みがある。

その目的は、情報開示による消費者保護、管理組合に対して教育プログラムの利用の周知、州としても登録内容を把握して政策へ反映させる目的がある。この仕組みの運用は、開発事業者が新規供給時に登録し、登録の更新は2年ごとに管理組合が実施し、登録した内容は誰でもアクセス可能となっている。

登録を行わない場合は、罰金が課せれるほか、州の裁判手続きが行えないなど、制限が設けられている。

③購入検討段階からの情報開示

現状、マンション購入時に購入予定者は、仲介業者の広告や不動産の情報 媒体等から、個人のニーズに見合った物件探しをするが、立地や間取り、築 年数といった情報が主流となっており、管理に関する情報(ソフト面)は、 事前に確認を要する管理情報を除き、契約直前の重要事項説明の時に明らか にされるのが通例となっている。

「終の棲家」を求め、数千万円を超える取引にあたり、購入検討の早い段階から、購入対象物件の価格に対する管理面における納得性とリセールバリューなど将来予測を検討する時間が必要と考えられる。

こういった要請に応えるために、マンションの管理情報を建築年次等基礎的な情報を一般情報、ペット飼育の可否や民泊の可否等人により評価が変わ

る情報を客観情報、管理組合の財政状況等管理状態を数値評価を踏まえた等級評価に分類し登録して開示することは、専門知識を有しない購入予定者である消費者保護の観点から必要と考えられる。

④管理情報の開示の浸透

管理組合の情報は、既得権の侵害又は、個人情報の取り扱いの議論が伴う ことも考えられるが、現行制度の中で、管理組合が情報の開示について決議 することで、外部に対して解りやすく情報開示を行なうことは可能である。

下位に評価されるマンションの情報開示への誘導については、後に示すように、第一に何らかのインセンティブがあること、第二に比較的良好な管理状態のマンションの管理情報が市場で出回ることに引き連れて、市場の力によって開示が浸透していくものと推測される。

⑤現区分所有者に対する効果

既に区分所有者となっている者にも、管理状況の評価が開示されることにより、市場で管理の質が価格に反映されることに繋がれば、リセールバリューが生まれたり、リバースモーゲージの際に、必要な資金を有利に調達できたりすることが考えられる。

⑥管理組合に対する効果

立地や間取りに象徴されるマンションのハード面の他に、マンションの管理状況を客観的、等級評価で示すことは、対象マンションのソフト面の指標となり、購入予定者に役立つ情報となるばかりでなく、管理組合にとっても、管理面の強みや弱みが明らかになる。劣っている部分について、管理組合の等級を向上しようとする活動と管理会社が積極的に関与して、等級評価を上げていこうとする活動に繋がることが考えられる。

また、後に示す「金融による対策手段の提案」にある通り管理の情報が開示されることで、多額の費用がかかる計画的な修繕を実施する場合の資金調達の際に、優良な管理を行っている管理組合に係る金利の優遇や償還期間の延長などの融資条件が有利になったり、融資先の選択肢が広がったりするなどの効果が期待される。

(7)管理会社の評価、管理の「見える化」

管理会社も管理組合に対して、管理の質の向上(等級の向上)のための必要な対策が明らかになり、管理会社として管理組合に寄り添い、サポートする業務内容をより明確に示すことが期待できる。このような流れは、管理会

社と管理組合の対等な契約関係の構築に繋がり、管理業界の活性化、社会的地位の向上に繋がるものと考えられる。

⑧情報開示の必要性

上記の通り、消費者保護の観点だけでなく、現区分所有者、管理組合、管理会社等マンション管理に係る者に対して、マンション管理に係る基本的情報、客観情報及び等級評価を取引段階だけでなく、解りやすく情報開示を行うことは大きな意義を有するものと思われる。

3. 管理に係る情報及び評価の基準

(1) 管理に係る情報の整理

今回、本研究会が取りまとめたマンション管理に係る情報及び評価の基準は、別添の通りである。

マンション管理に係る情報は非常に多岐に亘っているが、「2.管理情報の開示の必要性」に記載の通り、各々重複はあるものの項目総数は、約146項目にのぼるが、当面はその項目を最大限のものとして情報開示をすることが適切であると考える。先に述べた通り建築年次、総戸数等の基礎的な情報を一般情報と整理し、専有部分におけるペット飼育の可否、修繕積立金の積立方式等、人により評価が変わるものを客観情報として整理した。その上で、管理に係る情報のうち管理費等の滞納等重要な項目であり、且つ、数値評価が可能な項目を設定し、その合計点を基に等級評価することとした。

①項目の設定の考え方

等級評価に係る項目は、前に述べた通り数値評価が可能なものとしていることは当然であるが、定期点検の実施や管理規約の準拠等、現時点はマイナス評価であっても将来に向かって改善可能なものとしている。これによって、現状の全体評価が低いマンションでも、今後の努力によって評価向上が可能となると考えて設定をしている。

②項目別配点の考え方

管理組合体制関係、管理組合収支関係等の各項目毎の配点は、ソフト、ハードのマンション管理全体における重要性に応じて行っている。その結果、日常修繕、大規模修繕等のハードの管理や滞納徴収等のソフトの管理を実施する上で致命的に重要となる管理組合収支関係が最も高い配点がなされており、管理組合体制と合わせて60%を占める割合となっている。合わせて、滞納徴収状況は、管理組合のガバナンスの程度が図れるものと考慮して個別に高い評点が与えられている。

③耐震性の評価の考え方

建築物の耐震改修の促進に関する法律(以下、「耐震改修促進法」という。) においては、既存不適格建築物であっても耐震診断、耐震改修の努力義務が 定められており、耐震性不足について明確な評価、例えばマイナスの評点を 与えるべき、といった意見もあったが、結果的には耐震診断未実施について 0点とし、マイナス評価にしていない。これは、そもそも旧耐震マンション で、仮に建築基準法では「不適格建築物」と扱われる物件であったとしても、 法定点検未実施のような「違反建築物」ではないこと、購入者にとっては一般情報で建築年が開示されており容易に確認できること、市場においては旧耐震であることを前提とした価格評価された上で現実に取引が行われていること、等の理由による。

(2) 今後の活用の留意点

①専門家の活用

管理情報を評価し公開する際においては、評価は管理組合が自主的に行った場合でも、専門家による補助が必要となる。

情報の「確からしさ」を担保するためにも、マンション管理士や管理業務主任者などマンション管理に知見を有する国家資格者で、尚且つ本登録事務に特化した専門的な講習を修了した者が、補助者としてその役目を担うことが適当と考える。

管理情報の更新は、毎年度最低1回は定期総会の開催後に行うことで、直 近の管理状況を反映した情報を登録・更新することが適切である。

なお、修繕積立金の増額等、より良い管理を目指した変更がなされた場合の更新等は、当然その都度反映されることが適切であると考える。

②定期的な見直し

登録情報は、各自治体の届出制度の広がり、マンション管理サービスの変化などが想定されるため、周辺環境の変化に合わせて当然に変更する必要があり、当研究会に参加した団体が共同して適宜・適切に見直しをする必要がある。概ね、5年を目安に評価基準や内容の見直し時期を設けることが適当と考える。

③活用のための課題

既に特に秀でた優良な管理を行っているマンションでは問題は少ないが、 大勢を占めるマンションの管理の質を上げること、下げないことが特に必要 である。

多くの管理組合が情報を公開するための仕組み、公開に対する抵抗感を軽減する仕組み、下位に評価されると考えられる管理組合でも公開が進む仕組みの構築が必要と考える。

このため、民間団体・管理組合の団体による自主的な取組みが必要であると考える。

4. 管理の適切性が市場で評価される仕組みの提案

(1) マンション管理に係る法制度の現状

マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下「マンション管理適正 化法」という。)の内容は主に・管理組合によるマンション管理の適正化の確 保・マンション管理士制度の創設・マンション管理業の適正化・マンション 管理適正化推進センターの指定・設計図書の交付義務付け等である。

第4条において、管理組合は、国が定めたマンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう努めること、区分所有者等はマンションの管理に関し管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めることとされている。

(2) 大きな情勢の変化

マンション管理の現状においては、第一に、築年数が古いマンションほど 賃貸住戸の割合、空室住戸の発生割合が高くなる傾向(平成30年度マンション総合調査)にあり、加えていわゆるタワーマンション等マンション管理 そのものの高度化等の理由も加え、管理組合役員のなり手不足や、管理組合 総会の不参加等の無関心、管理費等の滞納等の義務違反が進行している。第 二に、前述の2つの高齢化の進展による管理組合財政の窮乏化という、マンション管理に係る大きな問題が進行している。この問題の解決に当たっては、マンション管理会社やマンション管理士等の資格者が大きな役割を果たすの は当然であるものの、管理組合と区分所有者の役割が重要である。

(3) 業界団体の自主的取組みによる提案

マンションの売買において広く浸透させ活用を進めるため、流通業界、管理業界、管理組合団体等の相互の連携により、不動産の表示に関する公正競争規約に等級評価を表示することを規定することが考えられる。規約に規定されることにより、特に流通団体等では、物件の広告媒体やポータルサイト等に表示することが規定されるので、統一の評価基準が採用され、それが公開されることが想定される。

管理情報を集約したデータベースにて、その中の公開情報を閲覧することによって、詳細が確認できるような仕組みが構築されることが望ましい。

このような仕組みは、購入予定者を含めて広く、早い段階から物件の情報を入手することが可能となり、統一の評価基準が採用・普及・統一の評価基準に基づく情報生成、蓄積、そして情報開示がされることが実現されれば、物件購入者の物件選びにおいて、管理の情報として非常に役立つと同時に、評価の内容が解りやすく公開されることにより、売買の現場において、市場

原理が作用し取引価格に反映されることが期待できる。

(4) 行政の関与

現在、東京都をはじめ複数の地方公共団体において、マンション管理に行 政が関与する仕組みづくりやその検討が行われており、こうした取り組みが 今後拡大していくことが期待される。

5. 管理の適正化の誘導のための提案

- (1)新たな懸念材料
 - ①ストック活用型市場への転換
 - ・既存物件の流通シェアの拡大
 - ・新築物件の販売価格の高止まり
 - ②居住者特性
 - ・永住志向の高まり
 - ・2つの老い(居住者・建物の高齢化)
 - ③管理組合の財政健全化
 - ・修繕積立金等の不足
 - ・築年数が新しいほど段階増額方式の採用割合が高い

上記の背景から、管理組合が建物・設備の適切な維持管理を行っていく上で、管理組合の運営を向上させていく必要があることが考えられる。

このことは、管理組合及び区分所有者の適正な資金の投下、積立への動機付けになり、マンション居住者の居住レベル、生活レベルの維持・向上の実現や、拡大する大規模災害のリスクにも対応できる良好な社会的資産の形成に繋がるのではないか。また、流通の場面においても、管理の質が評価され、中古価格に反映していくことに繋がるものと考える。

ひいては、分譲マンションにおける計画修繕の延期や未実施に象徴されるマンションの陳腐化、スラム化及び外部不経済(地域的な不経済)化の抑止となるものと想定される。

そのための対策として、以下のものが考えられる。

(2) 金融による対策手段の提案

適正な管理が行われているマンションは、引き続き良好なストック形成が 期待できることから、修繕工事に対する借入実施時の金利優遇や償還期間の 延長などによる優遇措置が考えられる。

また、適正な管理が行われているマンションは、管理ができていないマンションに比べて、将来のリスクが確実に少なく見積もれる。保険会社は、評価結果を参照して、損害保険の引受にあたり、優良な管理が行われているマンションに対し保険料の割引などへ展開することも考えられる。

このことは、管理の質が高いレベルで維持継続されることが期待されるほか、長期的な視野でみると、管理組合資金面の体力が増強され、財政の健全化、適切な修繕の実施など良好なストック形成に資する有効なスパイラルを誘導する手段の一つになるのではないかと考える。

6. 国の動き

(1) 社会資本整備審議会住宅宅地分科会マンション政策小委員会の設置

今後、高経年マンションの増加が急速に進む中、建物・設備の老朽化、管理組合の担い手不足、建替え後の合意形成の困難さ等の課題が生じることが見込まれることから、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みの強化等、ストック時代における新たなマンション政策のあり方の検討が必要とされ、令和元年9月に上記、マンション政策小委員会が設置され、マンションの管理の適正化や再生の円滑化に向けた新たな施策の方向性について、令和2年2月に「とりまとめ」が公表された。

(2) 同小委員会の「とりまとめ」より

同小委員会の「とりまとめ」の「3.マンションを取り巻く現状と課題」(1) ③において、『既存流通量の増加、管理情報に関する情報不足』として、『(前略)マンションを新たに購入して居住する者にとっては、当該マンションの管理が適正になされているか、今後適正に管理されていくかは重要な情報であるにもかかわらず、管理組合の活動状況や長期修繕計画の内容は外観等から判断することはできず、マンションの管理状況等を把握できないままに購入している場合もあるのが現状であり、既存マンションの管理状況等に対する情報ニーズが高まっている。』と記載されている。

また、「4. 当面取り組むべき施策の方向性」(1) ①において、『行政の役 割の強化』として、『国は、管理組合による管理の適正化の指針を示しつつ、 国及び地方公共団体によるマンションの管理の適正化の推進に関する方針を 明確化し、その役割を強化すべきである。また、国は、管理が適正に行われて いないマンションに対する地方公共団体による能動的な関与を円滑化するた めに必要な措置を講じるとともに、地方公共団体によるマンションの実態の把 握や管理組合への専門家の派遣の取組等に対する支援を行うべきである。』と 記載され、続く ②『管理の適切性の評価・適切な修繕の促進』において、『(前 略) 適正な管理を行うマンションが評価される仕組みを通じて、管理組合によ る適正な管理に向けた自主的な取組を誘導することが重要である。なお、既に 一部の地方公共団体や業界団体において、マンションの適正な管理を評価・認 定する制度の導入やその検討が行われているところ、その普及は一部に留まっ ていることから引き続き行政と業界団体等との連携を図ること、適正な管理を 行うマンションに対するインセンティブ付与について検討することが重要で ある。』と記載されている。また、『(前略) 適正な管理を行うマンションが評 価される仕組みにおいては、管理組合及び売主となる区分所有者による情報開 示のあり方にも配慮しつつ、マンションを購入しようとする者が、当該マンシ

ョンが適正な管理がなされているマンションであるか否かをあらかじめ確認できるように周知・公開することにより、適正な管理をされているマンションが選好されることを通じてマンションの資産価値が適正に評価され、区分所有者の積極的なマンション管理への参加が促進されるものとすることが望ましい。』と記載されている。

(3) マンション管理適正化法の一部改正案

本年2月28日、上記「とりまとめ」を踏まえ、マンション管理適正化法の一部改正案を含む「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律案」(以下、「本改正案」という。)が閣議決定され、国会へ提出された。

本改正案において、国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を定めなければならないものとする、と規定され、その内容として、①マンション管理の適正化の推進に関する基本的な事項、②マンション管理の適正化に関する目標の設定に関する事項、③管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針などを定めることとなっている。また、地方公共団体は、基本方針に基づき当該地方公共団体の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画(マンション管理適正化推進計画)を作成することができるものとすると規定されている。なお、これによりマンション管理適正化推進計画を定めた地方公共団体の長に対し、管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、マンションの管理に関する計画を作成し、認定を申請することができ、地方公共団体の長はこれを認定することができると規定されている。

7. まとめ

- (1) マンション・マンション管理を巡る状況は、前述の通り、非常に厳しい現状にあり、今後、一層厳しい状況になることが想定される。1. に述べた通り、今回当研究会が発足したのは、こうした状況を改善していくことが待ったなしの課題であると認識したことによる。
- (2)今回、マンション管理に係る情報について取引段階の出来るだけ早期の、 可能であれば常時且つ解りやすい開示の必要性について確認した。合わせ て、マンション管理に係る評価基準について共通の物差しを提示するに至 った。今後は、それぞれの業務の遂行に当たって、今回の成果を踏まえて、 より一層適正なマンション管理の実現に向かって努力が求められる。
- (3)マンション管理について誰よりも多くの努力が求められるのは、各区分所有者及び管理組合自身であることは論を待たない。高齢化、空き家の増加等の状況の下、管理に問題があるマンションを、建替えや敷地売却によって解決することは、その合意形成の難しさを合わせて考えると困難なものと考えられる。コンパクトシティーの要請を踏まえた時、都市部において戸建住宅に回帰することはおよそ現実的でない。ハード・ソフトを合わせた「長寿命化」が求められる所以である。都市部においては、集まって住む「集合住宅」は、元々土地利用の観点から合理的であり、また、マンションは管理コストが低額で済むなど本来的に合理的・効率的な住まい方である。しかしながら、それは「適切な」管理が行われていることが大前提である。各区分所有者及び管理組合におかれては、マンション居住が将来に向かって持続可能なものとなるよう、今回の成果を踏まえて、より良い管理の実現に向かって日々努力されることが期待される。
- (4) 以上、マンションの管理組合・区分所有者等及びマンション管理に関わる業界団体全体で、今回の研究会の成果を一助として、より一層適正なマンション管理の実現に向けて努力されることを期待して、本報告書の取りまとめとしたい。

○添付資料

- ・資料1 管理状態 評価項目資料 (一般情報・客観情報・等級評価・重要事項調査報告書)
- ・資料2 管理状態 評価項目資料 (等級評価)
- ・資料2-2 長期修繕計画と修繕積立金会計収支の考え方