

第5回 仙台市マンション管理適正化推進施策検討委員会 議事録

日 時：令和7年3月18日（火）15:00～17:00

会 場：仙台市役所本庁舎 2階会議室

出席委員：齊藤広子委員長、堀澤明生副委員長、大木祐悟委員、佐々木修吾委員、
佐藤元委員、白畑洋委員、高橋悦子委員、棟方崇行委員

仙 台 市：（事務局）門脇公共建築住宅部長、早川住宅政策課長、佐上居住推進係長 他

次第

1. 開会
2. 議事
(1) 仙台市マンション管理適正化推進計画見直し及び届出制度について
3. 閉 会

1. 開会

○事務局

- ・第5回仙台市マンション管理適正化推進施策検討委員会の開会宣言
- ・傍聴にあたっての注意事項について説明

2. 議事

- (1) 仙台市マンション管理適正化推進計画見直し及び届出制度について

○齊藤委員長

それでは、本日の議題、「仙台市マンション管理適正化推進計画見直し及び届出制度について」です。

事務局より、説明をお願いします。

○事務局

資料1～3に基づいて説明

○齊藤委員長

それでは本日事務局から提示があった論点について議論ができればと思います。

まず資料3にあります論点1「推進計画見直しの方向性について」。資料2も見ながら、今回の方でご質問ご意見があれば、よろしくをお願いします。

いくつかの新規のもので、例えば資料3の4ページ「関係団体と連携した専門家の育成」というのは何か具体的なイメージがありますか。

○事務局

専門家の育成につきましては、検討委員会の提言のなかでも、特にこれから高経年マンションが増えていく中においては、再生・終末期を見据えた誘導、マンション再生に関わる専門家を育成する視点も重要になるというご意見もございましたので、このような記述にさせていただいて

いるところでございます。

また、現在マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎでも、再生に関する部会がございますので、関係団体さんともどのように役割を担っていけるのかというところも議論させていただければと思っております。

○齊藤委員長

既存の専門家を育成していくというイメージでしょうか。それとも何か新しい資格を作っていくようなイメージなのでしょうか。

むしろこの場で皆さんがこういうのが必要じゃないかというディスカッションができた方が良くないかと思いますけどいかがでしょうか。

○大木委員

新しい資格を作るのはなかなか難しいと思うので、個人の意見ですが、やはりマンション管理士さんを中心にして、管理がわかる方じゃなければ再生もできないということで、マンション管理士さんなどを中心にしなが、人材を育てていくべきかなと思います。

○高橋委員

仙台の再生はこれから10年後以降、本格化すると思っています。専門家を育てていかなければいけないということについては、今国の政策で出てくるのは全て東京マターで、土地の価格が仙台と桁一つ違うので、仙台の状況に応じ対応をしていく必要があります。できましたら、横浜で実施しているマンションみらいプランナーのような取組みができると良いと思います。

マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎで再生検討部会を実施していますが、その方たちのご意見も色々と、具体的な再生のイメージがわからない状況もありますので、専門家自身から意識を変えていかなければいけないと思っております。

○齊藤委員長

横浜のマンションみらいプランナーについて、佐藤委員からご紹介いただいてもよろしいでしょうか。

○佐藤委員

昨年度からマンションみらいプランナー育成講座を、横浜市・横浜市立大学・横浜市住宅供給公社の3社が主催となり実施しております。

内容は、必ずしも建て替えを中心に実施するわけではなく、横浜もやはり仙台と同じように、建替えることのできないマンションもたくさんあります。エリアによっては、解消さえも難しいのではないかなというようなマンションもございます。

そういう中で、建替え、解消、敷地売却、あるいは長寿命化を図って修繕を続けていきたいと思いますという、大きく分けるとこの4つに分類されます。

どういうふうに分けるか自分のマンションは進んでいったらいいかということを決めるにあたって、コーディネートできる人材育成が必要だろうというふうに考えまして、昨年度はマンション管理士さんを中心に、今年度はマンション管理士さんの他、不動産関係者などにも声がけをし、講座を実施しました。建替えに関する法令や、或いは一般建て替えコンサルがやっているようなこと

も含めて全3回の講座を実施しました。まだまだ十分な内容になってないかもしれませんが、再生をサポートできる人材育成を始めています。

今年対象者を広げたのは、1人がコーディネーターとしての知識を蓄えれば良いということではなくて、様々な関連資料ですとか、関連業者の同士の協力が必要になりますので、建て替えるにしても、修繕するにしても、改修するにしても、ネットワークが必要ですので、その観点から今年対象者を広げ、講座を実施して知識・ノウハウを伝えるとともに、横のネットワークを作ってもらうことも意図しています。

○齊藤委員長

建て替えありきではなく、建替えなのか修繕をするかとか、或いは解消という選択肢もあるかもしれない。

横浜で行っているのは、3回の講座のうち、2階は講義形式で行って、3回目はワークショップ形式で開催しチームになったところに例題を出します。例えば、築50年ぐらいのマンションで、容積率がこのぐらいで、土地を売ったら幾らぐらいと。その計算をして、あなたのマンションは、もし建替えなら幾らかかります、解消すると幾らもらえるでしょう、修繕するならばこのぐらいかかりますよという、現実の費用を示しながら、管理組合さんに提案するというシュミレーションを行いました。意思決定するのはあくまで区分所有者なので、こうしてくださいというのではなく、そのような事実を踏まえ、皆さんで未来をどう作っていくか考えましょうということで。今年度の講座では、ワークショップの最後に、管理組合さんを対象とした説明会で説明するようなスタンスで発表してくださいとお願いしました。

3回の講座を受けたからといって、今すぐ実践ができるわけではないかもしれませんが、必要な基礎的な知識をお伝えしています。災害時のことも想定しており、被災マンション法をなかなか使いこなすことできないので、そういったところも、弁護士である佐藤委員にご講義いただきました。東日本大震災のときにも思いましたが、意外に皆さん正しい知識を持っていない。それが混乱のもとになるから、日常時からちゃんと再生についての基礎的な知識をお持ちいただきたいということがあります。そういったことも含めてぜひご検討いただけたらと思います。

その他、いかがでしょうか。関係団体と連携した専門家の育成、いろいろありますよね。

○堀澤委員

仙台ではさきほども話題にあがっているマンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎが1つの核になるかなと思うんですけども、こちらは計画上、文言が出てくるわけではないのでしょうか。

○事務局

既存の計画の中に、マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎに関する内容も記載しております。

○堀澤委員

わかりました。

○佐藤委員

マンション管理士さんのことが、この施策、計画の中に盛り込まれていると思いますが、建築士さんや土地家屋調査士さん、司法書士さんなど、そのような関係者の協力も必要になるかと思いますが、そのような方々は、どのような形で仙台市のマンション施策で、現状取り込まれておりますでしょうか。質問でございます。

○事務局

推進計画の後ろ、36 ページの参考資料として、マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎの団体一覧を記載しておりました。これだけ多くの団体さんに参加いただいているところでございます。建築士さんや不動産関係団体さんも入っております。

○齊藤委員長

横浜市の場合ですと、空き家の関係もあつたので土地家屋調査士さんや、また、住宅金融支援機構さんにも入っていただいておりますが、ほとんど一緒ですかね。

その他、まちづくり系の団体が入っていただきましたが、仙台でもあり得ますかね。

また先日行われた講座の発表会の際には、あるチームから、福祉系の人にも加わってほしいという意見もいただきました。建替えを検討するマンションの区分所有者は、高齢者の方が多いですもんね。お金をもらっても、どういうふうにしていけばいいかっていうことをどうサポートしていくのかすごく重要です。

大木委員が所属されている企業の事例では、福祉、高齢者の方の対応をする専属のスタッフがいましたよね。専属のスタッフがいて、ずっと話を聞いて差し上げて、とにかく寄り添ってお話を聞いておられておりました。

○大木委員

社会福祉士とかそのような資格を持っているわけではなくて、一般論ですが女性の方が対応がやわらかいので、女性のスタッフを中心にして高齢者の方とお話をしながら、困っていることを聞いて対応していました。実際にはほとんど話を聞くだけで終わっているケースが多かったんですけども、引っ越しをしたことがないとか、仮住まい不動産業者に行くのが嫌だというときに、一緒についていきお手伝いをするようなケースもありました。

○齊藤委員長

大木委員からお話を聞いたことがありますが、寄り添うという対応ですよ。ここで寄り添うというのはやはり専門の方の方がいいかなと思ったので、福祉系の方がいたらいいなと思いました。これはチームの中から出てきた意見で、我々も学びとなりました。

○大木委員

福祉系ということで思い出すことが一つあります。高齢の女性の方で、非常に激怒される方がいらっしゃったのですが、当社のスタッフは気が短い方なのかなと思ったようですが、福祉の専門家から認知症初期症状ですと伝えられたことがありました。つまり、自分が抑えられなくなるということで、なるほどと思ったケースなのですが、このように高齢者の方に対するケアと考えた際には、そのような専門の方が1人いらっしゃるのは悪いことではないかもしれません。

○白畑委員

再生終末期を見据えた誘導ということで、専門家育成の話から、高齢者というふう話になっておりますが、全体的に見て高経年・高齢化といったときに、再生終末期に限らず、高齢者等に対してマンションにおいてどう対応するか、非常に大きい課題になっているので、全体的にもそういう視点をやっぱり持って活動していかないといけないと考えております。

○齊藤委員長

その他、いかがでしょうか。各主体の責任の明確化ということですが、これはどのようなイメージでしょうか。分譲業者の責務も位置付けるということでしょうか。

○事務局

国の基本的方針にも、責務に関しては、区分所有者だけではなく、管理組合さん、管理業者さん、分譲事業者さんの責務が書き込まれておりますし、今回の区分所有法改正の中にも、区分所有者の責務に関しては、記載がされてきていると思いますので、その辺も踏まえて責務については記載していくと思っております。

資料2の推進計画（概要版）見直し（案）1ページ目の「各主体の役割」のところで、書かせていただいているところですが、この部分について法改正を踏まえブラッシュアップしていくことを考えております。

○齊藤委員長

管理組合、区分所有者、居住者等、マンション管理士、マンション管理業者、分譲事業者、仙台市。新しく入れたほうが良いというものもしありましたら、いかがでしょうか。

○佐藤委員

質問ですが、管理業者の責務規定があるので、何か定める予定でしょうか。

○事務局

今の推進計画のなかにも、マンション管理業者さんについては記載がございまして、本編10ページに「管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその業務を行う必要がある」という記載としております。同じ記載が、国の基本的方針の中にも入っております。

○佐藤委員

新築マンションの届出制度との兼ね合いで、責務規定が新たに加わるのは分譲事業者さんの規定でしょうか。

○事務局

分譲事業者も今の推進計画に記載しております。

○齊藤委員長

今後に向けてということで、新しい視点があるかどうかですよね。例えばマンションの管理業者さんの管理事務委託を受けた場合ということで、第三者管理者方式についてのコメントを追加

した方がよいかなど、付け加えたほうがいいのかどうかですね。

○大木委員

おそらく外部管理者を含め、管理者は区分所有法上の規定かと思しますので、管理者という言葉を入れて、特に外部管理者においては…と、反映するのであればそのような形ではないかなと思います。

○齊藤委員長

管理者が第三者になっても、区分所有者の役割は変わらないというような記載でしょうか。

○大木委員

外部管理者であっても管理者であることには変わらないわけで、ただ、いわゆる外部管理者になると、理事長が管理者になるのとは違うので、注記を入れるとかでしょうか。外部管理者だけ違うところに置くというのは違和感があります。

○齊藤委員長

マンション管理士さんとか、管理業者さんの役割のところ、今はマンション管理士さんが助言等の支援を行う、そして管理業者さんは管理業務の委託を受けているので、誠実にその業務を行う。ここで、第三者管理者方式、管理者になるという想定はされていないかと思しますので、まず一つここに第三者管理者の視点を入れるというのも、考え方も一つかと思します。

○佐々木委員

仙台市の推進計画本編の19ページに、外部専門家の記載があって、今のガイドラインの表現とちょっと違ってきているので、こちらを修正し、もし進んだ活用をする場合には、外部専門家に依頼するというのを記載する形でよろしいかなと思しました。

○齊藤委員長

そして再生に関わってくる人たちがあまり想定されていないので、その辺りもどのように取り込んでいくかというのも1つの論点かと思します。

いきなり再生しなくても、いつかは再生するということを想定しながら管理をしていくという長期スパンで物事考えていく必要があるのかもしれない。

○堀澤委員

先ほど、どのぐらいの専門家についてこちらの記載に盛り込むべきかということに関連する話で、4ページの施策の概要でいうと、もう少し後の論点の話に関わるかもしれないですけども、法改正の話を受けたときに、管理適正化法上、助言指導の内容の中において、その修繕等がしっかりされていないときに、それを踏まえて管理についての指導をすることという条文が入る予定となっています。

ソフト面の法律である管理適正化法の規定の中に、修繕という建物のハード面のことを踏まえた規定が入るわけです。そうすると、先ほどの専門家の話にしても、建て替えの局面になると建物のハード面に関わる方たちが入ってくるので、その専門家たちを入れるかどうかという

話にはなるかもしれませんが。ハード面の専門家についても、もしかしたら管理適正化法が目配りをしなきゃいけないかもしれない。そして推進計画上也登場人物として出てくるかもしれない。

そしてそれを踏まえた働きかけの内容も、改正適正化法第5条の2の第2項で出てくる、修繕等が適切に行われていないので指導をするということが、どのぐらいのインパクトを持った規定になるのが、今後の運用を見ていかないとわからないところなので、直ちに対応するということが難しいかもしれませんが、今後考えていかなければいけないことだということだけ、問題提起させていただければと思います。

○齊藤委員長

専門家のあっせんについてもですね。マンション管理士さんもおられるでしょうし、修繕が必要なものに関しては建築士さんがあり得るかと推測しておりました。

適正化に関する啓発・情報発信について、何か更にとという意見などございますか。セミナーは年にどのぐらいの頻度で開催されているのでしょうか。

○事務局

仙台市も構成団体の一つである「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」主催のセミナーが年に2回開催されておりまして、その他に仙台市主催のセミナーを実施しており、今年にはシンポジウムも含め2回実施致しました。あとは各団体さんの方で、セミナー等もやっておりますので、セミナーでの情報周知の機会は現在でも様々あると考えております。

○齊藤委員長

NPOである東北マンション管理組合連合会さんでは、年1回ぐらいの開催でしょうか。

○白畑委員

私どもはセミナーを年に2回、それから新しく役員になった人を対象とした役員研修会を1回、管理組合同士の交流会を開催しています。また、M-netという機関誌を発行して、そこでセミナー等の内容を載せて配布するという活動を実施しています。セミナー等は会員以外も一応参加できるということで、広報をしながら実施しています。

○齊藤委員長

管理業協会さんはいかがですか。特に管理組合向けの内容はないでしょうか。

○佐々木委員

どちらかというと、管理組合向けというところではなく、管理業者を対象にしたの研修会などを実施しています。

○齊藤委員長

支援機構さんはいかがですか。

○棟方委員

東北支店では、先ほど話があったマンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎの機会な

どで、融資制度や改正内容などを紹介させていただいているところです。

○齊藤委員長

記載のある拡充というのは、どのあたりを強化するイメージでしょうか。

○事務局

届出制度について今後検討を詰めていく形とはなりますが、届出制度を実施するなかで、管理組合の理事長さんなどに、ダイレクトに発信できるような情報を集めさせていただいて、ダイレクトな発信行為ができるようになっていきたいと思います。

特に、仙台市では現在、郵送発送で管理組合さん宛て情報発信を行っておるのですが、区分所有者の皆さんのお声を聞くと届いていないというケースも聞こえてきておりましたので、情報発信のあり方については拡充という形で記載させていただいております。

○齊藤委員長

紙ベースでの発信なのですね。管理組合さんはメールアドレスを持っていることはあまりないのででしょうか。

○佐々木委員

最近では以前よりも増えてきました。比較的規模が大きい管理組合さんは比較的持っていらっしゃいます。ただ戸数が少ないところ、集会室がないところなどは、そこまで必要としていないように感じます。持っていないところの方が多いのではないのでしょうか。

○齊藤委員長

なかなか紙ベースだと手間が大変ですよ。そして、こまめな情報発信は難しいですね。もしメールアドレスがあつたら、様々な情報をまめに発信できるようになりますね。

とは言っても IT 弱者の方もおられると思うので、なかなか一本化は難しいかとは思いますが、そういったところで発信を強化していくというのが1つですね。

それでは今の仙台市では、セミナーなどの学べる機会があつて、情報がもらえるという感じですかね、いかがでしょうか。

○白畑委員

各主体の責務の明確化ということで、特に区分所有者に、自らの資産であるマンションを自ら管理していかなければならないのだという意識を持ってもらいたいところです。

そういう意味で、各区分所有者のところまで情報が届きにくいという現状があります。

我々も、管理組合宛に郵送しても、届かない場合があるので、そのあたりをどのようにしていくかという課題があるかと思えます。

○齊藤委員長

東北マンション管理組合連合会さんの場合は、情報発信する場合、管理組合さん宛てですか、理事長さん宛てですか。

○白畑委員

理事長さん宛というのはなかなか難しいので、会員の場合は、管理組合宛てに発送しています。どこ宛に送ればいいのかということを最初に会員になっていただいた際に記載していただくし、理事長さんが代わったときにも、お知らせいただくという形にしています。

しかしながら、それが理事長さんに届いていないという例が過去にはありました。

○齊藤委員長

管理組合のポストを設置してくださいということは、仙台市は推奨していますでしょうか。自治体によっては管理計画の認定の条件に入れているところもありますね。そうしないと、理事長が代わるたびにご連絡をしてもらわなければいけないので。

○白畑委員

過去の仙台市の実態調査で、管理組合のポストがあるかということを質問項目に入れて調査したことはありました。数字は覚えていないのですが、そのような意識は市でもしているかと思います。

○齊藤委員長

メールアドレスを登録してもらおうとか、管理組合ポストを作ってもらおうということで、情報発信ツールを強化していく、関係を強化していく、必ず管理組合に情報が伝わるような形を、このなかで考えていけると良いのかなと思いました。

○大木委員

ポストがあっても、管理人さんが渡さずに捨ててしまうということもある。ポストがあるだけで良いということでもないし、管理組合にメールアドレスがあれば良いけれどもメールアドレスがないところがほとんどだと思う。何があれば十分だということではなく、あれこれやりながら、何らかの形で情報を伝えるということ必要ではないかなと思います。行政でメールマガジンを配信するというのは難しいとは思いますが、事業者の立場からすると、メールマガジンが一番効果的だと思います。

○齊藤委員長

既存マンションの届出制度について、もう少々皆様からご意見いただければと思います。今はすべてのマンションを対象にするという想定でしょうか。

○事務局

現時点では、全てのマンションを対象と委員の皆様には説明させていただいておまして、細かい時期や対象は、今後の委員会のなかで、改めてお聞きする必要があると考えておりました。

○齊藤委員長

今時点では戸数や築年数を限らず、全てということですね。

そして届出してもらった内容についても、今後議論ということになるとは思いますが、項目についてどのようにお考えでしょうか。

○事務局

届け出いただく内容については、他都市で実際に届出制度をスタートしている自治体もございますので、他都市の例も参考にしながら、細かい項目につきましては今後の検討委員会でお示しながら詰めていきたいと考えておりました。

○齊藤委員長

届け出を求める内容として、近しい自治体はありますでしょうか。東京都の届出制度については、私も議論に参加しておりましたが、たくさん項目を本当は届け出てほしいけれども、管理組合さんの負担も考え、絞りに絞った内容にしている。

○事務局

近いのは、既存マンションであれば豊島区さんの届出内容です。ボリュームも含めてA4両面1枚で収まるような内容が望ましいとは考えておりました。

豊島区の届出様式を見ていただくと、マンションの概要や、規約の状況、修繕積立金や長期修繕計画の状況、防災、連絡先に関する事項が含まれている内容になってございまして、こちらの内容や、他の自治体の内容も参考に、内容を詰めていきたいと考えております。

○齊藤委員長

届出の内容は今後詰めるとして、届出を求める頻度は毎年でしょうか、それとも何年かに一度でしょうか。

○事務局

管理計画認定の有効期間は5年、他都市も5年ごとに求めている例が多いところですが、5年なのか、それよりも短い方がよろしいのかということについては、今後検討委員会にも諮らせていただきたいと考えております。

○佐藤委員

豊島区の条例の施行に、規則に変更届が必要な項目が掲げられていますが、連絡先が代わった場合には、変更届が必要となっている。

○棟方委員

住宅金融支援機構では、共用部分のリフォーム融資というのをやっけていまして、通常であれば融資したお金を全部返してもらって完了ということになるのですが、時として不測の事態が生じる管理組合さんがある。そうなったときに、連絡先がわからないケースが多く、困っているということが実際にあります。管理業者さんも代わっている、理事長さんもわからない、そのようなケースがあります。こういった届け出制度を活用して、連絡先が適切に把握できる仕組みがあると望ましいと感じています。

○齊藤委員長

それでは論点の2つ目、新築マンションの届出制度に関する内容に移りたいと思います。

新築から管理計画認定ができるという事でしたが、現段階では準備中であと2年くらいかかるのかなと、個人的に思っているところです。先ほど7~8ページでご説明いただきましたが、皆さんから見て、無理がなく、かつスムーズにいけるのか、ご意見ご質問があればお願いします。

○大木委員

前に議論になったかと思うのですが、7ページで話していたように分譲業者が通知書等の引継ぎをして管理組合の設立総会等で周知すると思いますが、分譲事業者は設立総会には出ないとはいいます。その時の引継ぎはどのようなのでしょうか。管理業者が分譲業者系の管理会社であれば問題ないと思うが、分譲業者と関係のない管理会社が管理をするということになると、引継ぎをするのに何か、義務化をすとかした方がよいのではないかと思います。

○齊藤委員長

ありがとうございます。では、7ページを確認しましょう。①がマンションを作ったデベロッパーに届出をしてもらいます。②が「適正化誘導・評価通知」これは新築届出が既存の時と違うところになりますね。管理の初期設定が適正にできているか、といったような情報を開示しますよと分譲業者に伝えるものですね。これには「○×」がつくのですよね。「このままだと×がついて開示させていただきますよ」という事ですよ。これは画期的だと思います、今の案としては、これから仙台市でマンションを買おうとする人が、ホームページを見れば管理の初期設定が「○×」で示されているのが分かる。そうすると、「×のままでは困るから修正したい」という所も出てくるとは思います修正する事は可能でしょうか。

○事務局

ヒアリングの中で、そのような話がありまして、「×になると困るので、修正できるのか」と言われていて、その場合は改めて出してもらって○にする事はできると伝えております。

○齊藤委員長

そうすると、届出は分譲開始30日前に提出してもらうので、30日間の中で修正等を終わらせていないといけませんね。

○事務局

そういったところでは事前協議をお願いしたいというご意見をいただいていた。正式には30日前にですが、例えばもう既にできている規約については事前確認しつつ、長期修繕計画の案については、もしかすると直前に事前協議が発生し得るかなと。

○齊藤委員長

そうですね、分譲開始の前から、予約販売的なことも行われますよね。

○大木委員

確認申請さえ通っていればできるのですが、ただ、規約が決まっていなくて重要事項説明ができないのです。

○齊藤委員長

「分譲開始」というのは正式にどの時点を指しますか。

○事務局

分譲事業者さんへのヒアリングの中でも「分譲開始前」という言葉にブレがあるので、重要事項説明を行う前という形の方がよろしいのではないかとされています。10 ページにフロー図がありますが、順番的には、予備認定の前に契約が開始されているので、契約した後に認定、竣工、融資という流れになります。なので、届出は重要事項説明の 30 日前という事になります。

○齊藤委員長

では「分譲開始前」というのは、重要事項説明を開始する 30 日前。つまり消費者に説明をする 30 日前という事になりますね。

③では、管理計画の評価を HP に公開して購入予定者が見ることができることになりますね。

⑤では、分譲事業者と引継ぎをした旨管理組合に設立総会で報告し、設立総会で報告事項の中に一文を入れていただいて、それを市に届け出るという事です。その流れについて大木委員が心配されているのは「設立総会に分譲事業者は出ないのではないか」という事ですよね。このあたりヒアリングではどうでしたか。

○事務局

ヒアリングの中でも分譲事業者さんは基本出席されていないという状態でございまして、実際は連携する管理会社が設立総会を運営されているようなので、引継ぎのタイミングについては、各社結構ずれがあるようでした。

それなので、例えば図面等に関しては、建物を建てられている方から、分譲事業者に引き継いで、それを管理会社に引き継ぐということを全て同日でやっているという会社さんもございましたし、少しずらしてやっていますという会社さんもいて、その辺はばらつきがあるかなと思います。

○齊藤委員長

確実にやっていただきたい事は、設立総会ですよね。設立総会の時に、こういう内容であったということを分譲会社から引き継いで、設立総会に分譲会社が出て説明する事までを義務にする、ということですか。それとも内容をちゃんと引き継いで代わりに説明する人が管理会社であってもいいということでしょうか。

○事務局

設立総会で誰が説明をするかまでは規定はいらないかなと思っておりまして、引き継がれた内容を総会の中で、皆さんで確認し合うということが重要になるかなと思います。

○齊藤委員長

この流れでいかがでしょうか。

○佐々木委員

確認し合うというのは議題にするという事でしょうか。

○事務局

議題という形がよろしいのかというのがありますが、記録の中にきちんと説明がなされたというのがあればいいですね。

○齊藤委員長

そのためにも、議題に議事録が残らないと議事録報告といっても書いてなかったら証拠にならないので。審議事項ではないですよ。私は報告事項かなと思って聞いていましたけど。

○佐藤委員

区分所有法上、通常、報告事項というのは総会の実務としては使っていないんですけど、株主総会の報告事項っていうのはありますが管理組合の総会で報告事項って普通はあまり入れていなくて、全て議案で出して決議事項でやってきたのが実態です。

区分所有法で管理者が報告するというのもあるので、実務上のやり方で言うと先ほどおっしゃられた通りで、全て決議でやっていまして、株主総会は決算の報告でやるんですけど、管理組合は全て議案だけで決議しています。

なので、佐々木委員と同じ認識だと思うのですが、現実的には報告事項というのはあまり書いていないというのが実態です。

その上でどちらがあるにしても、⑤の下の、「管理組合：総会で区分所有者へ引き継いだ内容を周知」というのは、主体は何かしらの形で書かれるのかなと思っていたのですが、主語がないと、実務上誰がやるかみたいな話になるのかなと、少し懸念しています。

○齊藤委員長

今の案は、誰が引き継ぐのかという責任は分譲会社にあるけど、説明を代わりに管理会社がしてもいい、というイメージかと思います。

○佐藤委員

誰が説明するにしても、整理しないといけないのが、総会の出席資格とかの問題もあって、一応標準管理規約ベースで考えると、理事会で承認したものというなっていて、誰でも参加しているというわけではないのが規約上、通常ルールにはなっています。

管理業者さんも普通は参加しているんですけど、マンション管理士さんとか、分譲事業者でもいいですよみたいな形で、市のほうで案内してしまうと、規約上のミスマッチが生じると思うので、そこも整理しないといけないなと懸念しています。

○齊藤委員長

実務上はどうされているんですか。例えば総会で管理会社が出るとかマンション管理士が出る場合はその場で承認を取るのですか。

○佐々木委員

管理会社の承認は設立総会で。

○大木委員

私が知っている限りでは、例えば最初に佐々木さんの会社がとりあえず初期の管理会社だと重要事項説明の中で決めて、分譲後2ヵ月以内に、その管理会社が管理者に準じて第一回設立総会を招集すると。おそらくそのようなことを分譲時に説明しているかと思います。

○佐藤委員

販売時に、全員同意をもらって、招集しているという立て付けですよね。全員の同意をもらって招集手続きを行っているということですね。

○齊藤委員長

マンション管理士さんが総会に同席される時はどうされているんですか。

○大木委員

区分所有者以外が総会に出るときは理事会の承認が必要だと通常は規約に書いてあるんです。ですから、設立総会に管理士さんがいるとなると、それこそ分譲のときに全員同意しておかないといけないですね。

○佐藤委員

厳密にやろうとすると、その場で出席について承認いただく手続きになると思います。

○齊藤委員長

その場で承認とってもいいのでしょうか。

○佐藤委員

あまりそのようなことを明確に言っている文献とかはないのですが、手続き的なものが内容に関わるものでないというふうに考えれば、手続きでその場で承認できるという考えで同じような理屈で考えられるかと思います。

○齊藤委員長

その総会でマンション管理士さんに同席していただいて、これを客観的に説明していただきますので、皆さんも管理士さんが総会に同席されることをご承認いただけますか。というと、皆さんに承諾をもらったら、成立するということですね。

○佐藤委員

はい、一応大丈夫かなとは思いますが、別に理論的にそれを丁寧に説明したものがある訳ではないので。きちんと整理は必要ですね。

○堀澤委員

緊急動議は規約に規定する必要はありましたっけ？

○佐藤委員

特にありません。

○堀澤委員

初回でまだ規約が決まっている体でないときでも可能ですか。

○佐藤委員

一応、一般の分譲でいうと原始規約は書面決議で成立させているので、規約があったとしても会議体としての当然ルールなので、その動議に関しては処理するというのが実務的な考え方です。

○齊藤委員長

できれば第三者が説明するのがいいのかなと思って、これから第三者管理でそういう考え方が定着していくとしたら、マンション管理士さんが同席できるような環境は必要かなと思ったので確認しました。そして実務的に議事録に報告事項はおかしいから議題に入るという事です。

○佐藤委員

いえ、報告事項でもいいかと思うのですが、報告事項を議事録に載せている組合がほぼなくて、その中で「報告事項です」と言った時に、どれだけ説明が通るのかという実務上の課題はあるのかなというところですかね。

○齊藤委員長

これから詰めていくにしても、今だったら、総会でちゃんと報告を受け、皆さんその内容を承認しましたとなると思いますが。承認しない場合はどうなるんだろうという感じではあります。

○佐藤委員

そこは少し整理が必要ですね。誰が報告するのか含め。そうすることで、報告事項として書くという事を説明がしやすくなると思います。

○大木委員

佐藤委員のおっしゃる通りだと思うんですけど、逆に言うと、議事録の中で「報告がありました」と最後につけてください。そういった議事録マニュアルを作っておけばいいのではないかなと思います。

○齊藤委員長

承認っていうのが難しいですね。承認しないということがあり得たら困るというか、報告を受けたという一文をマニュアルのように議事録に載せて報告してもらおうという形ですかね。管理会社さんの方はできそうですかね。

○佐々木委員

グループ会社関係の所は全然問題ないのですが、全然関係のないところだと、タイミングがバラバラなので、総会前だったり総会后だったり。

○齊藤委員長

なるほど、そうすると必ずしも設立総会ではなくて、次の総会になるかもしれないと。グループ会社のときは設立総会でできるけど、グループ会社ではない独立系みたいところは、設立総会に入れない状態のときにどうするかということですね。1年後では遅いですからね。全員に紙を配布するのか。

○佐々木委員

管理会社としては、どこの会社も必ず設立総会をしていると思うんですけども、分譲業者と管理会社とどこでやり取りしているのかは、タイミングが難しいかと。

○齊藤委員長

設立総会でちゃんと説明してくださいね、という説明させる義務も含めてそれを分譲会社に課すということですよ、責務の中にいれて。

○事務局

どこまで分譲事業者の責務に入れるのか、以前佐藤委員と話したときにも分譲事業者は設立総会に参加できないので説明させる義務というのは課せられないと思います。

分譲事業者はちゃんと図面を引き継ぐこと、あとは管理の通知をきちんと管理者である区分所有者に引き継いで、そういうことがまず必要かなと。

二つ目には区分所有者の方たちがちゃんと引き継いだという、区分所有者側にもちゃんと図面を引き継いだことを認識していただくこと必要があるだろうという事でこの議事録というのを入れました。

○齊藤委員長

なるほど、そうすると図面が11セットになっているじゃないですか。その引き継ぎ書類プラスあと1つ、管理の状態を引き継ぎ書類にちゃんと入れてもらって引き継いだという、仙台の場合は11+1、12セット引き継いでくださいということを明確化していけばいいのでしょうか。

○事務局

図面については、今給排水管部分が11セットに入っていないので、それらの図面も含めてきちんと引き継いでいただく事が必要です。グループ会社もきちんと引継ぎ、区分所有者さんも引き継いだと分かってもらう必要があります。

○齊藤委員長

そうすると設立総会で、管理会社が本来はこういったものを管理組合が引き継いでいるんですよと説明するということですね。

○白畑委員

分譲会社から実際引き渡された後に、管理会社はなんらかの形で施設の状況を知らないで管理はできないと思うんですね。ですので、何らかの形で分譲事業者と管理会社の間には接点があると思うので、自主管理しているのであれば話は別ですけど分譲事業者から管理会社を設定して、自分の系列ではないところを管理会社にする場合も結構あります。

分譲事業者に対して少なからず図面渡すようにという、何らかの確約をとるということをやった上で、管理組合に確認してもらおうということになるのかなというふうに思います。

○齊藤委員長

つまり、グループ会社や独立系であってもしっかりと分譲会社の人は管理会社と連携をしてくださねと。ちゃんと情報をお渡しすること、そこまでが分譲会社の仕事ですよということをちゃんと位置付けていただくということですね。

○大木委員

デベロッパーが販売する新築マンションでいきなり自主管理はないと思います。余計なことかもしれませんが、コーポラティブ方式のマンションの場合、分譲事業者がいないので、自主管理になるかと思います。レアケースだとは思っているので、この場合はご相談くださいぐらいにしておいてもいいかなと思いますが。

○佐藤委員

設立総会での議長はどうなりますでしょうか。

○佐々木委員

管理組合、区分所有者ではできないので、管理会社が代行という形になりますね。

○佐藤委員

一つの案として、総会での周知については議長が報告しなければならないという形にしておく考え方があり得るのかなというふうに思いました。

ただ少し、次に問題なのが議長と分譲事業者との接続をどうするのかという引継ぎですね、そこをどうするか次の課題かなと思います。

あと、先ほど話が出たコーポラティブについては、思想として新規マンション届出制度に乗っけなければならないですかね。

○齊藤委員長

区分所有の住宅を把握するという意味では、コーポラティブ住宅の場合も同じですかね。

○佐藤委員

初期の分譲事業者による届出みたいなものと同じ方式じゃないといけない、届出制度は別途既存マンションと同じな訳ですが、新築の場合はのせるのかどうかですね。

○齊藤委員長

そうすると情報開示の制度というのは、いわゆる消費者を守るという視点であれば、自分たちで作っているのです、新築ではなく既存の方にのっていくという考え方がありますね。

○白畑委員

仙台市のマンション管理適正化推進計画の現状と課題というところで、マンションのストック数が出てくるのですが、持ち家共同住宅で、長屋は除く事になりますか。あとは国交省の統計をどう考えるかかと思えます。

○齊藤委員長

今のご質問の確認は、マンションというのは改めてどう定義するのかという事でございますが、いかがでしょうか。

○事務局

マンションの定義については、マンション管理適正化法上のマンションを想定しております。

ただ、新築のコーポラティブの話を踏まえると、もう少し新築の対象であったりとか、届出の対象も例えば2戸しかないマンションも本質的に出してもらおうのかどうかというものは、少し議論が必要なかもしれません。

○齊藤委員長

新築時の届出はどちらかという消費者保護の目線という理解で良ければ、むしろコーポラティブは出してもらわなくてもいいということですよ。

○佐藤委員

今の話して行きますと、コーポラティブハウスを建設する場合には、分譲事業者はいないので、そこで対象から外れることになるかと思えます。

○齊藤委員長

そして、誰が書類の引継ぎをするかという、書類を引き継ぐ責任は分譲会社にあるので、引き継ぐ責任と、その情報を伝える責任というのは誰にあるのかというのははっきり明記させていく必要がありますね。

○堀澤委員

10 ページの図で、今回の届出制度と法改正後の管理計画認定との、前後関係みたいなのが図上示されていると思うんですが、消費者保護の観点からも届出があつていいと思うのですが、そうするとこの予備認定はなぜ重要事項説明後なのでしょう。これは必然的なものなのでしょうか。予備認定制度上も案で出しているように見えますし、それから管理計画認定も条文を読んでいる

と、案の形で出すのかなという風に読んでいて思うのですが、これに関しては実務上そうなっているのですか。

○事務局

そうですね、ヒアリングする中で予備認定は重要事項説明の前に出されているのかと思っていたのですが、重要事項の直前に案が取れるというような状態なので、案取れない状態で認定を出すというのがやはり難しいという判断でした。

なので、どうしても重要事項説明のあとに認定を取っているというのが今の実態のようです。更に法改正されて新しい認定制度が始まった時に、本当に今のやり方がそのまま続いていくのかどうかというのがわからないところです。

○齊藤委員長

予備認定を取れているっていうのは、販売促進につながっていないということなんですね。

○事務局

重要事項説明の時には、予備認定を取る予定だという事も含めて、説明を積極的にしているわけではないという風にヒアリングでは聞いております。

○齊藤委員長

なるほど、あまり販売促進には繋がっていないんですね。でも、管理計画認定は少し違うかもしれないですね。

○佐々木委員

住宅金融支援機構さん、融資と関係していると思うのですが、その辺りいかがですか。

○棟方委員

予備認定がとれていると基本的には金利の引き下げができるのですが、これはかなり遅い時期というのが一般化しています。竣工が近くなってきたところで、改めて融資を固めるときに金利の引き下げを取りに行くという形が多いところです。なので、早い時期では予定ということもあり、あまり事前の情報収集にはつながっていないかと思います。

○齊藤委員長

フラット 35 の金利が安いということは販売促進にあまり使われていないということでしょうか。

○棟方委員

固定金利と比較すると変動金利の方が低い状態が続いていますので、今後 2、3 年先を見据えフラットを選ぶお客様もいらっしゃると思いますが、まだどちらがよいのか迷っているという方は、まだ変動金利を選ぶ方が多いのかなという感触があります。

○齊藤委員長

現段階で言うとそんな早く色んな管理規約とか長期修繕計画案を作ってやるよりもという事なんです。フラット 35 の金利が安くなることのメリットが大きくなれば、この順番が少し変わるかもしれないですね。

○佐々木委員

先ほど話されていた事について質問ですが、分譲業者が管理組合に対して引継ぎを行うことが責務だというならば、分譲業者は引継ぎをしたという事を、仙台市に報告してもいいのかなと思うのですが、そのあたりの考えはいかがでしょうか。

○齊藤委員長

管理組合が「引継ぎされました」と言うのではなくて、分譲業者が「渡しました」と報告するということですね。

○事務局

順番的に分譲事業者が渡すのは、一旦管理会社が受けているような形なので、管理者に渡しましたというタイミングで分譲事業者から何か生じないということでした。なので、分譲事業者は一旦管理会社に渡していて、管理会社が管理者に渡しているというような言い方をされていたので、分譲事業者が管理者に渡すことの確約が取れるのかがヒアリングの中では見えませんでした。

○佐藤委員

管理者で整理するからそのような説明になるのかもしれませんが、設立総会が開かれると理事長が選任されていなくて管理者もいないので、じゃあ管理者に渡すべきですかという聞き方するとおそらく総会後に管理者に渡しているんですというふうになるのかなと思っていました。

これで足りるのか少し考えなければならぬところですが、管理組合に渡さなければならない責任があるとすれば、もう少し説明が付きやすいかなと思うのですが。ただ管理者に渡すべきですかと言われると管理者がいないのでそういう説明をせざるを得ない形になる気がします。

○齊藤委員長

書類の 11 セットを渡すものに + α でやってくださいねという流れなのですよ。書類の 11 セットが適正化法の中では管理組合の管理者等になっているという訳で、それをちゃんとやってくださいねというのが今回の趣旨なので。ここの部分だけじゃなくて 11 セットプラス仙台の必要とするものは全て引き継いでくださいという事なので、管理組合という言葉はついているのですよね。

今の流れだったら、それを分譲会社がやらないといけないというふうになっているものを、分譲会社からの報告ではなくて、間違いなくやってもらいましたよと管理組合の方に出してもらおうという案なんですよ。だから、それが皆さんのご意見としては現実的ではないとか、そういうのがあればご指導いただきたい。

○事務局

実際法律上、宅地建物取引業者が管理者等に図面を引き継ぐ形になっていて、分譲事業者と宅

地建物取引業者ってどのように使い分ければいいのかというのがすごく悩ましいところでした。

○大木委員

結果的に分譲事業者は間違いなく宅建業者ですから、指しているかと思います。

○佐藤委員

法改正では「分譲しようとするもの」という用語ができるので。今までだと宅地建物取引業者ですけど、分譲事業者になりますもんね。

○齊藤委員長

色々な意見をいただきましてありがとうございます。皆様にいただいた意見についてすぐ答えを出すわけではないので、事務局の方で議論を整理していただきたいと思いますが、もし本日、話しきれないところがあったり、他に意見があるということであれば事務局までメール等でご意見をお願いします。

そして、事務局の方では、意見を踏まえていただいて、次回の検討委員会に向けて、内容整理と資料の作成をお願いしたいと思います。

それでは本日の議事を終了して進行を事務局にお返ししたいと思います。

3. 閉会

○事務局

皆様、貴重なご意見ありがとうございました。

次回の検討委員会は、7月頃の開催を予定しております。

それでは、以上をもちまして、第5回仙台市マンション管理適正化推進施策検討委員会を閉会いたします。本日は、誠にありがとうございました。

(議事録署名人)
