

*本資料は平成23年度マンション再生環境整備事業の「マンション再生に係る課題等に対応可能な専門家の育成」における学識者及び専門家との意見交換の内容を、後日専門家育成に係るテキスト構成要素として整理したものです。

「マンション再生に係る専門家の育成」

主題：経年マンションが、マンション再生において直面する課題整理などについて対応できる専門家の育成

1. 法令等の基礎知識
2. マンションの形の理解
3. 管理規約の確認
4. マンション・管理組合の情報把握
5. マンションの法的・物的現況の把握
6. 再生手法の選択
7. 工程管理
8. マンション再生に関わる専門家の注意点・心構え
9. 管理組合への啓蒙

その他：

- ・テキスト作成上の要望（テキストのあり方、事例、資料）
- ・育成上の課題について
- ・知識を共有する仕組みの構築について
- ・ストック活用を取り巻く課題について
- ・団体の育成について
- ・補助制度の設立について
- ・規準の整備について

「ヒアリング、意見交換会で出された意見一覧」

1. 法令等の基礎知識

業務遂行に当たり、その手続きも含めて知っておかなければならない法令等の存在を知っておく（法令等の具体的な中身までの理解は要らないが、マンション再生にはどのような法令等が関係し、その法令に何が記載されていて、どのような構成になっているかなどを大掴みに理解する）。

■私法

- ・建物の区分所有等に関する法律、マンションの建替えの円滑化等に関する法律、マンションの管理の適正化の推進に関する法律、被災区分所有建物の再建に関する特別措置法、不動産登記法、借地借家法、民法、宅地建物取引業法、個人情報保護に関する法律

■行政法

- ・建築基準法、都市計画法、都市再開発法、消防法、高齢者・障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律、建築物の耐震改修の促進に関する法律、租税特別措置法

■その他、自治体ごとの規制、各種助成制度、税制等

- ・地方公共団体による建築条例（東京都建築安全条例など）
- ・開発指導要綱、自治体ごとの規制、建築協定
- ・補助、融資、税制（地方公共団体の単独事業、上乘せ補助等を含む）
- ・相談窓口、コンサルタント派遣等

【意見交換会等での指摘】

- 全体として、どのような法律が関係するのか、地方公共団体の制度、税制、補助金など、法制度の基礎情報をおさえる。
- 区分所有法の手続きに乗らなければ後で覆ることがあるので、そのようなつもりでコミュニケーションを取っている。そういう意味では、区分所有法の知識は大事。
- 事業法である円滑化法による事業でも、建て替え決議までは、区分所有法の手続きに基づいて進めていくこととなる。区分所有法の具体的な手続きは、法律に明確に規定されていないものもあり、解釈に委ねられる部分がある。例えば、滞納管理費の未収金を放棄することを理事会で決議で行っている場合もあるが、総会決議が必要との見解がある。
- ここに書いてあるのは前提条件。区分所有法は建替えなり、団地再生のベースになるので、この流れは重要になる。それ以外に、税制関係とかをサポートできなければ、事業になった時に困る。
- マンションの敷地に独自の規制があり、容積率等が制限される場合がある。ローカル的な要素を把握しておく必要がある。
- 今やりにくいことの一つに個人情報保護法がある。これがあることで情報が寸断されてしまう。管理会社が入っていて、区分所有者とうまく話ができない。

- 公的条件でいうと、地区計画、建築協定等を把握することが大切。

2. マンションの形態の理解

マンションが単棟型、団地型、複合用途型、借地権マンションのどのタイプであるか。また、リゾートマンションやワンルームマンションか、などのマンション、団地の形を理解する。

マンションのフェイスシートを作成し、戸数、築年数、建築確認の時期（1981年6月以降か、新耐震適用の判断）敷地面積、建築面積、構造、階数、住戸面積、用途地域、その他の地域地区等の基礎情報の把握及び、地区計画、建築協定、一団地の都市計画、一団地認定の有無を確認する（ここでは基礎的情報を整理し、地域地区、地区計画等の内容の詳細については「5.1」で把握する）。

【意見交換会等での指摘】

- 当該マンションや団地の形を理解しないといけない。

3. 管理規約の確認

マンションの管理規約が（マンション再生を進めるうえで）適正なものであるか、規約の設定方法（特に団地では、瑕疵を問われる）を確認する。

【意見交換会等での指摘】

- 最初のコンタクトのところで管理規約を確認する。規約が不備な場合が多い。
- 規約が原始規約なのか、変わっているのかということの確認はしている。診断をするときに、専有部分、共用部分が規約にどのように書いてあるのか確認している。委員会が無い場合には、規約を見て、理事会だけで専門委員会ができるのか、総会を経ないと設置できないかの確認をして、専門委員会を立ち上げる。
- 総会や理事会の運営における手続違反が日常的に観察される。例えば役員資格を区分所有者に限定しているマンションにおいて借家人等の占有者や区分所有者の同居親族等の占有補助者が選任されている等のケースである。そのような者が理事長となり、総会や理事会を招集すると、管理者でない者が招集した会議ということで総会決議等が無効になってしまう。
- 規約に適合した理事会や総会の招集がなされているか。適切な議事録が作成され、保管されているか等細かいところまで把握しておく必要がある。何よりも規約の法適合性の調査・確認が必要である。団地型であるにもかかわらず単棟型の規約を使っている例もある。一括建て替え決議をするためには区分所有法第68条の要件を満たす規約が制定されていることが要件になる。
- 関与する最初の段階で規約内容を確認する必要がある。規約が法適合性を欠く場合であれば、まず規約を修正することが必要になる。規約によっては、コンサルの費用が出せないことがあるので注意が必要である。

- 建替えは訴訟のリスクがある。手続きは厳密に行っている。例えば、規約の有効性、総会の招集は誰の名義で行うかなどの確認。意思決定に関わる手続きに関してはある程度共通化して身につける必要がある。

4. マンション・管理組合の情報把握

4.1 管理組合の運営状況の確認

管理組合の運営が区分所有法や管理規約に従って、実施されているかなどを確認する。

【意見交換会等での指摘】

- 既存のマニュアル等では、建て替え決議に至るまでの日常的な管理組合の運営全般について区分所有法や標準管理規約における説明が不足していると思う。建て替え決議の前段の部分で、管理組合がきちんと運営されているのかを確認するということが大事である。

4.2 マンション内の人間関係の把握

マンションの内の人間関係、特にトラブル等が発生していないか。発生している場合はその内容を把握する。

【意見交換会等での指摘】

- 居住者間のトラブルで、裁判になった例では、以前に理事長を解任されたことを根に持たれ、建替えが否決された。

4.3 管理組合の特徴の把握

管理組合構成員の年齢や世帯構成、再生に向けた意欲などの特徴を大まかに把握する。

【意見交換会等での指摘】

- 管理組合が意欲的で、資金もあれば、耐震改修と合わせて、リニューアル、リノベーションを実施する場合もあるが、滅多にない。
- 30～40年程度がマンションの大きな分かれ目の一つだと思う。その時期は人間も変わる時期である。当初の入居者が高齢化して、修繕積立金をなかなか払えなくなる。改修しようと思っても組合内で合意形成が得にくくなる。
- キーマンの把握やグループ（派閥）の把握等。フォーマルな情報項目のみならず、インフォーマルな情報把握にも注意喚起が必要。

4.4 管理費・修繕積立金等の状況確認

管理費・修繕積立金の滞納状況、二酸化がなされているかの確認を行う。滞納がある場合、特定の棟で滞納が発生しているのか等の状況を確認する。

【意見交換会等での指摘】

- 団地等で特定の棟だけが滞納率が高いというような場合には、団地修繕積立金で、団地共用部分の修繕をするにあたり、当該棟が得をすることとなり、おかしいのではないかという話が出てくることがある。
- 団地の場合、修繕積立金の団地・各棟の二元化がなされているか。二元化がされておらず、かつ各棟の修繕内容にかなり違いがあるというようなケースでは、問題が生じ、計画・工事が止まってしまうこともある。
- 長期修繕計画の見直し、管理費、修繕積立金の現状、改定情報。滞納率を確認する。
- 修繕積立金の滞納があるという場合は、滞納について検討する。滞納によって融資が得られるかどうか、変わってくるので確認している。

4.5 長期修繕計画の確認

長期修繕計画の有無、適切に更新されているか、計画の通りに積立金がなされているかなどを確認する。

4.6 私法上の確認（登記、権利、賃借、意思能力、抵当権等）

登記、権利関係、借家関係、意思能力、抵当権の設定状況などの私法上の関係及び、賃貸化率、入居者の年齢構成、空き家率などを確認する。

【意見交換会等での指摘】

- 公法ではなく私法の観点で敷地の確認をする。一括建替えができるためには、団地建物所有者全員の共有でなければならないが、団地建物所有者でない者の敷地持ち分があるケースがある。また、集会所等が、規約上・登記上団地共用部分とされておらず民法上の共有物のままである団地も多数存在する。このような場合には、いわゆる名義残り、団地共用部分への変更ができないことがある。
- 登記情報の確認が必要。故人が所有権を持っていないか、倒産した会社の所有権が無いかなどの確認。団地であれば、集会所が団地共用になっているか等。
- 所有者に対する調査が抜け落ちている。登記情報は早めにつかむ必要がある。成年後見をする必要があるかなども必要。
- 駐車場を誰が所有しているのかなどの権利関係の確認も必要である。
- 賃貸借契約の賃借権の性格等の確認する必要がある。定期借家契約か一般借家契約か。これはしかるべき時期にスムーズに解消できるのかということに関わってくる。一般借家の場合、手続的には、更新の時期の確認が解約・更新拒否申し入れの時期を逸しないために重要である。
- 誰が区分所有者かということ判断することが、まず大事。初期の段階で、不在所有が、実際どこに住んでいるのか確認する必要がある。借家人がいたら、家賃はいくらで、定期的に値上げされているのかということ、建替えをするときの借家人の同意に大きく影響する。
- マンションの実態の権利関係も知っておかないといけない。借家人をどうするのかなどの

配慮も必要。複数住戸の所有やその個々の居住実態なども把握する必要がでてくる場合がある。

- 年齢では、高齢者がどれだけいるというようなことだけではなく、成年後見が必要かどうかが大問題である。議決権行使や意思表示（及びその受領）が有効かというシビアな問題につながる。
- 抵当債務の状況とその額は重要な情報である。実際に債務負担に耐えられないからという理由で建替えに参加できない人が一定の割合以上になると、資金計画的観点から建替えへの合意形成がされなくなることもある。
- 事業用の根抵当権が設定されていることもある。一時的にでもこれを解除・抹消すると商売ができなくなるので、このままにしておいてくれという話もある。等価交換型の場合は、なんとしても抵当債務設定登記を抹消してもらう必要がある。円滑化法を使えばできないことはないが、円滑化法が使えるケースばかりとは限らない。

4.7 分譲時の条件把握

駐車場も含めて、当初どのような条件（販売価格等）で分譲されたのかを確認する。

【意見交換会等での指摘】

- 駐車場の権利を上乗せして、販売されていたのか。何時、いくらで販売されたのかなど。このような情報がいずれ必要になる。
- 権利者内在する様々な「差」が後々の合意形成に大きな影響を及ぼすので「ものの始まり」を正確に把握する必要がある。例えば、修繕積立金や管理費の負担割合が異なる状況。土地の権利の有無（地主・借地人でマンションを新築した際に土地の権利を持たない区分所有者が存在する場合も）。近隣との関係（共有化の可能性）や図面情報等の整理・確保等。

4.8 市況の把握

周辺の不動産市況を把握する。

【意見交換会等での指摘】

- 「物的な現況」の中に敷地の状況は要る。周辺の不動産市況。市場性の評価。分譲価格、近くにマンションが建っているとか、売れ行きはどうか、賃貸マーケットの市況等の情報を集める。
- 現在のように住宅が余ってきていて、中古転売価格が落ちてきているような状況では、建替えニーズは出てこないのではないか。
- 余剰床を売却してなどの建替えはできにくくなってきていると思われるので、難しいと思う。

5. マンションの法的・物的現況の把握

5.1 法的現況の把握

当該マンションに係る地区計画、建築協定、一団地の都市計画、一団地認定、地方公共団体の条例の内容を把握する。検査済み証、確認図書、構造計算書の有無とともに容積率の充足率、既存不適格かなどの法的状況を確認する。

【意見交換会等での指摘】

- 容積率オーバーの既存不適格なので、建替えると容積が減る。
- 違反建築への対応は覚悟が求められていると思う。
-

5.2 修繕履歴の把握

修繕履歴を把握する。

【意見交換会等での指摘】

- 改修履歴などをおさえる必要がある。
- 理事会が輪番制で、2年交代で代る時に、10年前に大規模修繕やったことを、履歴を引っ張り出して、その理事長を訴えるという事例もあった。

5.3 老朽度・居住性の水準等の把握

躯体、設備等の老朽度のほか、必要に応じ各種居住性の水準（耐震、遮音、防音、断熱、バリアフリー度、消防・避難）等のレベルを把握する。

【意見交換会等での指摘】

- 構造的な老朽度は、明らかな劣化が見え分かりやすいが、議論になるのは設備の劣化である。今のマンションは設備更新ができるようになっているが、今劣化しているマンションは設備的な視点が欠けている。老朽度の中に設備的な視点も入れた方が良い。

5.4 現マンションに対する不満やニーズの把握

アンケート等により、現在のマンションに対する不満やニーズを把握する。

【意見交換会等での指摘】

- 目標とする要改善水準の設定をめぐって対立状況が生まれがちである。アンケート等を繰り返しながら拙速でない合意形成を目指すべきである。こういうところこそ、時間と手間をかけた方が、その後の進行がスムーズにいくと思われる。
- 不満やニーズの把握はアンケートを実施している。どのような不満があるのか、どのような年齢層で、どういう割合で、そういう不満があるのか、ということ把握して、修繕委員会で検討していただいて対策を考える。

6. 再生手法の選択

6.1 老朽度の総合評価・判断

物理的老朽度、法的適合性等を総合的に評価し、ハード面、ソフト面において再生が必要な箇所などを明らかにする。

【意見交換会等での指摘】

- 改修を主に行っている場合、いずれ建替えの知識を得なければならないという話を我々はよくしている。そういう専門家をジェネラルではなくスーパーマンと呼んでいる。社会的劣化、水準とかの劣化の基準が難しいのではないか。ハードでは対応できないマンションの文化みたいなものは評価のしようがないが、それがマンションの再生のキー、建替えに向かうのか、いや100年目指そうよと言うのかは、文化的なところが根本にあるのではないか。

6.2 再生イメージの確認

管理組合の抱く再生イメージを確認する。

【意見交換会等での指摘】

- マンション再生の進め方とか、基本的な枠組みはどこで出てくるのか。ハードの再生もあるし、ソフトの再生もあるのでどのような再生をイメージするのか。

6.3 目標に応じた再生手法の費用及びその効果の算定評価

再生目標に応じた手法ごとの費用及び、その効果を評価する。

6.4 再生手法（メリット、デメリット）の理解

再生手法ごとのメリット、デメリットを整理し、管理組合に提示する。

【意見交換会等での指摘】

- 改修の専門家が還元率を計算して出すのは無理と思うが、仕組みとして市況によって変わるものなのだ、という基本的な部分は理解しておいた方がいい。改修は工事費レベルなのでそんなにぶれないと思う。建替えとなると、すごくぶれる。そのぶれるということがなかなか理解してもらえない。
- 専有部分と、共用部分の区分は分かるが、実際に修繕の場面になると、高経年マンションはサニタリーが貧弱なので、洗面所や、風呂場をいったん解体して復旧するような場面に出くわすと、費用負担をどうするのかというところでもめる。
- 改修と建物の資産価値はどういう関係になるのか。実際の相談の中で、耐震性能がまずいという話がある。耐震改修をすると窓にブレースが入るので資産価値が下がるからやりたくない、補強が入るお宅の了解が得られないという話ができる。本来は、改修をしたら建物の資産価値に、こういったメリットがあるというところがあるといいと思う。

6.5 合意形成の進め方

法的適合性を担保できる合意形成の進め方や、管理組合が納得できる合意形成のプロセスを理解する。

【意見交換会等での指摘】

- 前提条件③のマンション再生の進め方には、合意形成の進め方も必要。このあたりをマニュアルで強調してほしい。
- 急いだり、夢を物的に表現先行して、「絵」をすぐに出すことがある。絵を先に見せると、合意形成が難しくなる。手順を踏みながら、きちんと合意形成のプロセスの中で計画を「絵」にしていくことが必要である。計画とは、問題や課題、夢の話し合いの経過を画くことと心得るべき。
- 自分の関わった物件では、総会運営の練習を何回もした。どうしたら団体的意志決定が確実なものになるのか。手続の法的な適合性を担保できるかという心構えが大事である。どうせ通るからということではなく、通るからこそ、細かいところをきちんとしておく必要がある。そういう感覚をもって関わる必要があるのではないか。

7. 工程管理

区分所有法の手続きにそった工程管理を的確に行うためのポイントを理解する。

【意見交換会等での指摘】

- 手続的な意味の適合性は、別に考慮するほうが良いかもしれない。実体法的な適合性のチェックと、手続的な工程管理が大事。建て替え決議が無効になってしまうとおしまいである。団体的意思決定の法的適合性を確保こそが肝心。再生計画が各種実体法に合致しているのは当然であるが、意思決定のプロセスそのものが法に適合していないとマンションはどうにもならない。
- 法律ではないが、国土交通省のマニュアルには権威がある。マニュアルに則り調査・診断・判定をしていると問題ない。結果として、そこにお金をかけないことでひっくり返ることがある。
- 法的な意味での工程管理をする必要がある。マン建ては私法でスタートする。民事的な決議がないと始まらないのである。ところが、出訴期間の限定もなく、ちょっとしたことで無効でひっくり返る可能性があり、決議までのプロセスの法的管理が重要である。

8. マンション再生に関わる専門家の注意点・心構え

マンション再生に関わる専門家の注意点、心構えを習得する。

【意見交換会等での指摘】

- 既存のマンションが30年、40年すでに経過した時点で、専門家が投入された場面で、そ

の専門家の立ち振る舞い、覚悟のようなものが大事になってくると思う。再生していこうとするときに、相当なコミュニケーション能力、コンサルティング能力が必要となる。どういう再生にしろ、管理組合は継続するので、長く付き合えるような、身構え方、つながりが、長い時間をかけてマンションを再生していくような話があると思う。最初の部分と、ハードが終わった後の部分について、何か柔らかく記述してほしい。

- 管理組合と商取引をすることの覚悟と諸注意事項はあまり触れられていないと思う。管理組合の仕事をしていて訴えられている民間事業者や、NPO等がある。
- 理事長から話があると、理事会からの依頼かと思うが話に通っていないことがある。
- 個別の居住者から耐震診断の電話がある。そういう時は、管理組合で相談してやられたらどうかという話をする。
- 権利者の一人から意見がきたときに、それを役員会の意思決定にする技術が要求される。
- どういう糸口でマンション管理組合に入っていくか。マンション管理組合に入って、色々な方向の中から一つの方向に集約していく作業を我々はしている。その中に色々な技術的な項目があるが、その項目の分だけコミュニケーションなりがあるわけだが、それがテキストの項目の中に見えていない。
- 再生した後の長期的な視点で物事を見る。物理的はもちろん社会的な動きも含めて。資産価値等の視点もすごく重要。事業性、相場感についても応えなければいけない。
- 相場感を伝えた場合、数字が後々残るということを理解する必要がある。
- コンサルティング技術を安売りしないように、フィーを取りながら業務を実施していこうとしている。心構え的なものは必要。
- キーパーソンが誰かを把握する必要がある。
- 急だり、夢を物的に表現先行して、「絵」を直ぐに出すことがある。絵を先に見せると、合意形成が難しくなる。手順を踏みながら、きちんと合意形成のプロセスの中で計画を「絵」にして行くことが必要である。計画とは、問題や課題、夢の話し合いの経過を画くことと心得るべき。

9. 管理組合への啓蒙

管理組合のマンション管理や再生に向けた意識を高めるためのポイントを把握する。

【意見交換会等での指摘】

- 区分所有者は自分の家から見える範囲が自分のものと言う意識が強い。その辺から、区分所有法における扱いとの違いを説明するところから始める。
- 高齢化していて、建物の維持管理に費用がかかり、賃貸化も進んでいる中で、限られた条件の中で、どうやったら自分たちの満足するものに進んでいけるのかという視点を持っているマンション管理組合を増やしていく必要がある。あるいは、的確なアドバイスできるような専門家が必要。
- こうしなければならぬというところが、なかなか進まない。耐震でいえば、管理組合の問題かどうか分からないが、理事とかは区分所有者の承認を得て理事になっているが、い

ざ事が進むとすると、個々の人が好きなことを言い出す。それで進まなくなる。その辺りの解決方法が見当たらない。

- 所有権という前に、「共有の施設」だということを認識しないとイケない。
- コミュニティのあるところに合意が宿る。コミュニティが大前提。そこをどう導いていくかが大事。

その他

■テキスト作成上の要望

・テキストのあり方について

- 建替えを主にやっている専門家は、改修があまり分からない。反対に改修の専門家は、建替えのことがあまり分からない。専門でやっていない知識を補填することは大事。
- 設計事務所の育ちと、業者の育ち、法律家の育ちでは視点が違う。色々なアプローチの仕方を考えないと、知識の偏りがある。その辺をどのように整理していくのが大事。
- マンション再生相談士のような仮称的な表題があると分かりやすいと思う。(専門家が確認すべき事項のリストを作成し、初期の段階で確認すべき事項を) 第1次リスト、(業務がある程度進んだ時点で確認すべき事項を) 第2次リストにした方が良いのではないかな。
- 最低限でも非常に多岐にわたる。それを事細かに解説するわけにもいかない。どういう項目をチェックしないとイケないかという、チェックリストみたいなものを作成するのが一つの方法だと思う。後は各専門家に任せる。
- 専有部の改修コストはないがしろにされているが、専有部分のバリューアップについて触れてあるマニュアルがあっても良いと思う。

事例について

- 超高層も今後入れておいた方がいい。コミュニケーションが取りづらいマンションだと思う。リゾートマンションも入れた方がいい。
- 成功例は大事。これくらいの金額できるなどの情報があるとよい。
- 40年くらいたっていても、マンションによって熟成度が異なる。熟成しているところが、時間をかけてでも達成してきている。逆にどういう失敗をするのか、というところを入れてほしい。
- 大規模修繕のトラブル、裁判事例。建替えの裁判事例、判例を含めてトピック的に入れてもらいたい。

資料

- 空室率、賃貸化率の世の中一般の標準というものがあれば知りたい。

■育成上の課題について

- セミナーでは経験は積めない。キャリアのある人は滅多にいない。その人たちを養成するのは無理ではないか。
- 現場に投入して、そこで学習していく仕組みを作っていないと本当に役にたつ再生のための専門家育成はおぼつかないのではないか。
- 現場で実地にやりながら、ノウハウを身につけるものだと思う。対象物であるマンションの（ハード面の）情報に行き過ぎている気がする。情報があればスタートラインに立てるとも思えない。

■知識を共有する仕組みの構築について

- リフォームセンターでは、勉強会で、建築士が事件の判例を見られる。そういうような、蓄積を共有できる仕組みを作ってほしい。

■ストック活用を取り巻く課題について

- 耐震改修促進法で改修できるのか。そもそも新築時に違反している物件も結構ある。そういう中で、行政も柔軟なところと、硬いところがある。既存不適格が多少あっても、耐震改修に助成していくところと、検査済み証が無いと一切できないところがある。
- 建築基準法の法体系が新築に向いている。
- 耐震改修促進法に基づいてことを進めようとしても、地域によっては、検査済み証が無いとダメという。自治体ごとに対応がまちまちである。

■団体の育成について

- 人材育成はセミナーでは限界がある。耐震診断を軸とした団体などで、実際の仕事を通して技術を身に付けるのが良い。また、そういう既存建物を適切に修繕するような技術者集団が必要である。
- 関連団体をターゲットにして、団体に助成金をだし、その中で人材育成をするのが良いのではないか。

■補助制度の設立について

- マンションを調べようとする費用がかかる。その費用が出るのか。補助が出るのなら進む。

■規準の整備について

- 老朽化の最終判定は、現在適切なマニュアルが無い。
- 診断調査などの業者を決めるために、共通の仕様書のようなものが必要。