

第2回「東京都住宅政策審議会マンション部会」

ヒアリング資料

平成26年9月5日（金）

公益社団法人全日本不動産協会 東京都本部

理事 重盛政幸

1. 管理組合の取組に対する普及啓発・支援のあり方

- * 行政の支援策の第一歩として、まずは区分所有者へのマンション管理に対する意識の啓蒙と理解を深めてもらうため、都のマンション管理ガイドラインを広く配布出来ないか。

また、マンション管理の適正化に向け、最低限必要な項目に絞ったガイドラインの小冊子を新たに作成出来ないか。

配布手段として、各業界団体を通じて情報公開を行い、新築分譲マンション引渡時、および中古マンション売買時において、マンションデベロッパーをはじめとする宅建業者から直接配布させる。

また、既存の分譲マンションについては管理業者から、自主管理組合については郵送により直接配布する。

配布を徹底させる手法として、都条例を新たに制定し、宅建業者ならびに管理業者に対し、ガイドライン配布の努力義務を課せないか。

- * 投資用マンション（単身者向け）や組合員の高齢化により管理者が未選任の管理組合、または自主管理組合に対し、第三者管理方式は有効な手法であると思われるが、第三者管理方式に対する明確な規定が無いため、都としてのガイドラインの作成が必要ではないか。

- * 管理組合への支援強化策として、専門家の活用が有効であるが、特にマンション管理士の活用は重要と思われる。ただし、現状は名称独占資格であるがゆえに役割の位置づけが不明確なため、都の立場からマンション管理士に期待する役割の明確化が必要ではないか。

- * マンション居住者の高齢化支援対策として、管理組合や民間の管理業者が出来る対応には限度があるため、行政として民生委員や介護士の活用と積極的な派遣支援システムを構築出来ないか。

また、安心・安全な首都東京を構築すべく、特に災害発生時における高齢者への避難補助の観点から、アンケート調査を実施し、高齢者（特に独居高齢者）の居住実態を把握することが重要ではないか。

実態把握をすることで、行政として今どこのエリアで何をすべきかが明確になる。

2. 管理状況の実態把握と管理不全マンション等への対応のあり方

- * 現在、管理不全マンションの明確な判定基準がないため、まずは三段階程度に管理不全レベルを分類した指標、判定基準を作成出来ないか。
次に、管理状況の実態調査を行い、判定基準毎の分類にわけた現状把握が必要ではないか。
また、管理業者に管理委託をしている場合、管理不全マンションに陥る可能性は低いと思われるため、特に自主管理マンションや一部委託マンションに対する実態把握が重要ではないか。

- * 管理不全マンションに対する指導は、地域の環境保全や防犯・防災の観点からも重要であるため、新たな都条例の制定や都のガイドラインに基づき、一定の権限を持った行政指導が効果的ではないか。
また、管理組合の未設立、管理者の未選任といったケースが多いと思われることから、マンション管理士をはじめとした専門家の積極的な派遣が今まで以上に必要ではないか。
ただし、受け入れ側が拒否するケースの問題解決が必要。

- * 都のアンケート調査では、約9割のマンションが管理業者に委託している。前述のように、管理業者に委託しているケースで管理不全に陥る可能性は低いと思われるが、管理業者に委託していながらも管理不全マンションに陥っているマンションがあるとしたら、管理業者の能力向上に官民が一体となり対応すべきではないか。
例えば、宅建業と同様に、マンション管理業の開業時には供託、もしくはマンション管理業協会（保証機構）への加入を義務付ける法改正が必要ではないか。
管理業協会に入会する事で、入会審査基準を満たし、業界のコンプライアンスをはじめとした情報・教育・指導等を受けることが出来、管理業者として、一定水準の業務レベルが維持できるのではないか。
また、従業員の意識と能力の向上に寄与するのではないか。

3. 管理の適正化に資する管理情報の提供のあり方

- * 管理情報の提供については、売買時に宅建業者からの重説の求めに対し管理業者が提供しており、管理規約写しの提供他、情報開示項目は管理組合と管理業者間の委託契約書に定められた事項のみとなっている。

【委託契約書に定められている情報開示5項目】

- ①当該組合員の負担に係る管理費および修繕積立金等の月額並びに滞納があるときはその金額
- ②管理組合の修繕積立金積立総額並びに管理費および修繕積立金等に滞納があるときはその金額
- ③マンションの共用部分の修繕の実施状況（修繕履歴）
- ④マンションの石綿使用調査結果の記録の有無とその内容
- ⑤マンションの耐震診断の記録の有無とその内容

（※昭和56年6月1日以降に新築工事に着手した場合を除く）

上記情報開示項目以外にも、宅建業者からの依頼の内容により、管理業者は使用細則写しの提供をはじめ、長期修繕計画書の提出、管理費および修繕積立金等の改定予定の有無、大規模修繕工事実施予定の有無、通信関連受信設備の種類、リフォームの実施に関する規定等、さまざまな情報を開示している。あえて宅建業者の立場から情報開示が必要と思われる項目は、売買後のトラブル回避という観点から、共用部分における人身事故等の有無とその内容を告知する規定が必要ではないか。

- * 売買時の重説に添付する管理に関する重説は、本来消費者保護の観点から、消費者が不利益にならない様に、紛争やトラブルを回避するためのものである事から、多くの宅建業者はかなり細かく調査依頼を行っているのが実情である。ただし、宅建業者からの調査依頼内容にはばらつきがあるため、一定水準の管理情報の提供が出来るよう、ガイドラインの策定、もしくは都条例を制定し、統一した情報開示項目を定める必要があるのではないかと。

また、不動産関連業界団体として、統一した管理情報の提供のあり方を検討し、共通の情報開示項目を定め、各会員企業に対し周知徹底させる手段も有効になるのではないかと。

* そもそも管理情報の提供は、価格へのマイナス要因となりうる項目の告知であり、適切に管理情報の提供がなされても、資産価値が上昇するものではなく、逆に資産価値の低下を防ぐために適切な管理情報の提供が重要なのではないか。

以 上