

マンション管理情報の開示についてのFRKの取組

(一社)不動産流通経営協会

平成26年9月5日

「都市資産」として中古マンションの情報開示が必要

- ・都市におけるマンションは、新築・中古を問わず、今や「都市資産」としての性格を持つ。
- ・従って、マンション全体の管理の状況に関する情報は、必要に応じて、外部からでもアクセスできる仕組みが必要と考えることができる。
- ・他方、昨今、中古マンションの購入に際して、大規模修繕の履歴、修繕積立金の積立状況等の管理情報は、買主にとって極めて関心高く重要な問題。
- ・しかしながら、管理組合・管理会社により、これらの対応は千差万別。
- ・中古住宅(マンション)流通活性化のためには、一定の管理情報の買主に対する開示・提供システムの構築が求められている。

1 管理情報の開示の根拠

・標準管理規約(単棟型)

(規約及び総会の決議の効力)

第5条 この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対してもその効力を有する。

(承継人に対する債権の行使)

第26条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

(業務)

第32条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う

17 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務。

(業務の委託等)

第33条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

(議事録の作成、保管等)

第49条

3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

(帳票類の作成、保管)

第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

・標準管理規約(単棟型)コメント

第5条関係

包括承継人は相続、特定承継人は売買及び交換等の場合をいう。

第33条関係

第三者に委託する場合は、マンション標準管理委託契約書による。

第49条関係

「利害関係人」とは、敷地、専有部分に対する担保権者、差押え債権者、賃借人、組合員からの媒介の依頼を受けた宅地建物取引業者等法律上の利害関係がある者をいい、単に事実上利益や不利益を受けたりする者、親族関係にあるだけの者等は対象とならない。

・標準管理委託契約書

(管理規約の提供等)

第14条 乙は、宅地建物取引業者が、甲の組合員から、当該組合員が所有する専有部分の売却等の依頼を受け、その媒介等の業務のために管理規約の提供及び次の各号に掲げる事項の開示を求めてきたときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、管理規約の写しを提供し、及び各号に掲げる事項を書面をもって開示するものとする。

- 一 当該組合員の負担に係わる管理費及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
 - 二 甲の修繕積立金積立総額並びに管理費及び修繕積立金等に滞納があるときはその金額
 - 三 本マンション(専有部分を除く。)の修繕の実施状況
 - 四 本マンションの石綿使用調査結果の有無とその内容
 - 五 本マンションの耐震診断の記録の有無とその内容(当該マンションが昭和56年6月1日以降に新築の工事に着手した場合を除く。)
- 2 前項の場合において、乙は、当該組合員が管理費及び修繕積立金等を滞納しているときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、その清算に関する必要な措置を求めることができるものとする。

・標準管理委託契約コメント

第14条関係

- ① 本条は、宅地建物取引業者が、**媒介等の業務のために、宅地建物取引業法施行規則第16条の2等に定める事項**について、マンション管理業者に当該事項の確認を求めてきた場合の対応を定めたものである。

本来宅地建物取引業者への**管理規約等の提供・開示は管理組合又は売主たる組合員が行うべき**ものであるため、これらの事務を**マンション管理業者が行う場合には、管理規約等においてその根拠が明確に規定されていることが望ましい。**

また、**マンション管理業者が提供・開示できる範囲は、原則として管理委託契約書に定める範囲となる。一般的にマンション内の事件、事故等の情報は、売主又は管理組合に確認するよう求めるべきである。**

- ② 管理規約が電磁的記録により作成されている場合には、記録された情報の内容を書面に表示して開示することとする。

- ③ 開示する情報としては、管理費等の改定の予定及び修繕一時金の徴収の予定並びに大規模修繕の実施予定(理事会で改定等が決議されたものを含む。)がある場合にはこれを含むものとする。
- ④ マンション管理業者が受託した管理事務の実施を通じて知ることができない過去の修繕の実施状況等がある場合には、マンション管理業者は管理組合から情報の提供を受けた範囲でこれらの事項を開示することとなる。
- ⑤ 管理規約の提供等に係わる費用については、誰が負担するか(宅地建物取引業者等)、その金額、負担方法等について、別途、明らかにしておくことが望ましい。

・標準管理委託契約書コメント改訂案に関するパブリックコメント回答

第14条関係

あらかじめ**管理規約等の定めに基づき管理委託契約に定められた範囲内のもの**については、管理組合に代わって、**マンション管理業者が対応することができる**としているものです。

管理委託契約に基づき、**あらかじめ限定された事項についてマンション管理業者が回答することは問題ない**と考えますが、**当該限定された事項以外の事項についての提供・開示を求められた場合は、本来の原則どおり、管理組合又は売主たる組合員が行うべき**と考えます。

第14条の4号、5号関係

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方において、宅地建物取引業者が説明すべき具体的内容が規定されており、「石綿」については、「調査の実施機関」「調査の範囲」「調査年月日」「石綿の使用の有無」「石綿の使用箇所」を説明することとされ、「**耐震診断**」については、「**住宅性能評価書の写し**」「**耐震基準適合証明書の写し**」「**建築物の耐震診断結果報告書の写し**」を添付することで差し支えないとされています。

・宅建業法

(重要事項の説明等)

第35条 宅地建物取引業者は、各当事者に対して、その者が取得しようとしている宅地又は建物に関し、その契約が成立するまでの間に、取引主任者をして、**少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明させなければならない。**

六 当該建物が建物の区分所有等に関する法律第2条第1項に規定する区分所有権の目的であるときは、当該建物を所有するための一棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容、同条第4項に規定する共用部分に関する規約の定めその他の一棟の建物又はその敷地に関する権利及びこれらの管理又は使用に関する事項で国土交通省令・内閣府令で定めるもの。

(業務に関する禁止事項)

第47条 宅地建物取引業者は次に掲げる行為をしてはならない。

一 次のいずれかに該当する事項について、**故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為。**

イ 第35条第1項各号又は第2項各号に掲げる事項。

ニ 現在もしくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額若しくは支払方法その他の取引条件又は当該宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であって、**宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの。**

2 マンション取引の当事者

○ 買主

① 買主の欲する情報

- ・構造(耐震、防音)、隣接住戸(上下左右)の居住者情報(トラブルの有無等)、共用部分についての心理的瑕疵(自殺や事故等)の有無、マンション内の紛争、反社会的勢力の存否、長期修繕計画、修繕履歴、修繕積立金等の値上げ、駐輪場の空き情報と利用者の決定方法並びに台数制限、バルコニー等での喫煙状況とそれによるトラブルの有無、総会議事録に記載された議題(検討事項含む)に関して正確な情報等。
但し、管理組合への関心は薄い。

② ペット・フローリング工事等への苦情の例

- ・ペット
危害を加える恐れのある動物の飼育禁止と規約にある場合、危害を加える動物の解釈の違い
- ・フローリング工事について
フローリング工事について理事会、理事長承認の前に、「隣接住戸の同意を取得すること」を承認の条件としている場合、同意取得のハードルが高い。

③ その他

- ・管理規約等に記載されていない管理運営上のルールが存在する場合に、事前開示がなされない場合があり、入居後判明しトラブルとなる。

○ 売主

① 管理情報の提供の認識は希薄

- ・売主と売却に関する媒介契約書締結時に、宅建業者より「物件状況等報告書(告知書)」の記入を依頼するが、管理に関する項目欄には不明と記載するケースが多い。また、管理組合、管理会社に確認することも少ない。

② 管理組合に関する認識が希薄

- ・管理規約や総会議事録等を保管していない。
- ・売主の意見なのか、管理組合での決定事項なのかが不明な場合がある。

○ 管理組合・組合員

- ・管理情報を提供する認識がない。
- ・情報の提供は理事長の個性に左右される傾向がある。
- ・売却に関心が薄い。
- ・管理規約に管理情報の開示・提供に関する項目がない。

○ 管理会社

- ・管理情報の宅建業者への提供は管理委託契約書に記載された項目に限定。
- ・その他の項目は売主又は管理組合の判断。

3 マンション管理情報の開示に関するFRKの取組・考え方

① 管理業者から宅建業者への情報の提供のあり方についての要望

- ・マンション管理業協会作成の管理に係わる重要事項報告作成に関するガイドライン及び管理に係わる重要事項調査報告書様式の項目の見直し・追加及び管理に係わる重要事項調査報告書様式の管理業界標準化の要望。
- ・総会議事録等の閲覧のルールの明確化。

* マンション管理業協会と協議中。

② マンション管理評価基準等の策定

- ・ マンション評価基準の策定

マンション管理標準指針、①の様式の使用の有無、及び記載状況、FRK研究助成による研究論文(大島祥子氏「管理の質の評価と市場価格の関係について」)等により評価項目、評価手法を検討。

* 管理情報の開示に代わるものとして、広告表示も含めて検討。

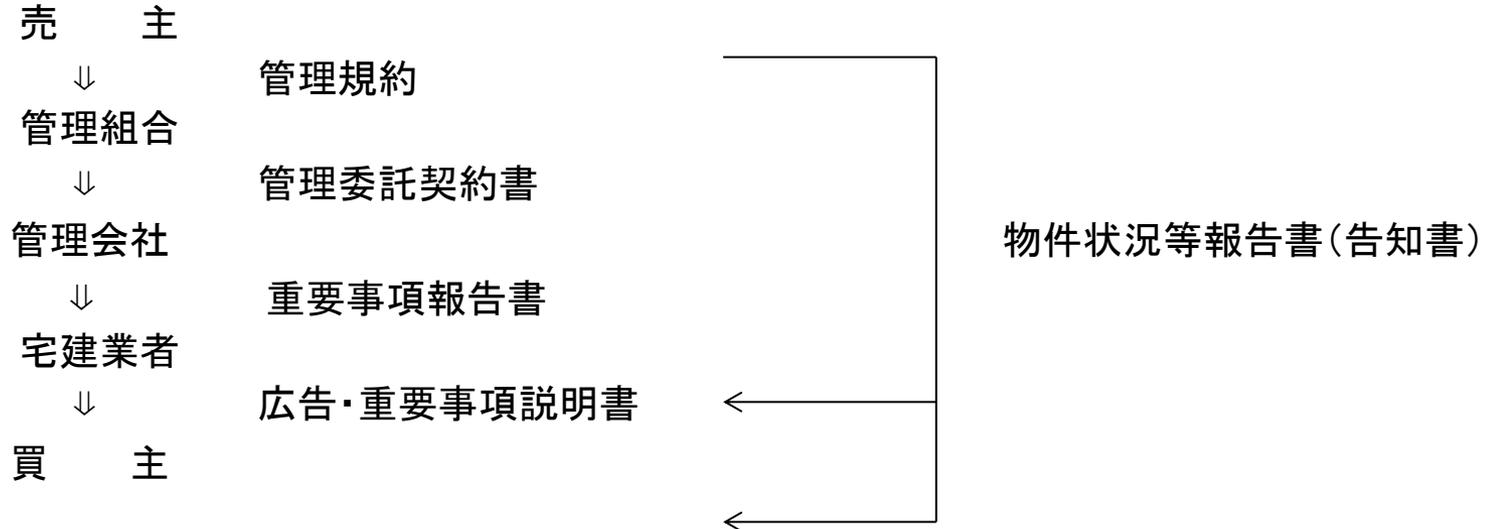
* 行政、関係諸団体等も含めた協議が必要。

③ マンション管理評価と流通性比率との関係

- ・ 相関関係の検証。
- ・ 価格査定マニュアルへの反映の仕方。

④ 管理情報の開示についてのルール の 確立・明示

- ・標準管理規約・同コメント、標準管理委託契約書・同コメント等の見直しによる管理情報の提供ルール、即ち、**専有部分は売主、共用部分は管理組合(管理会社)が情報提供を行う旨標準管理規約・標準管理委託契約書等に明示。**



⑤ 広告表示項目への管理情報の追加

- ・不動産広告への反映に関しては、不動産公正取引協議会と協議が必要。

4 参考

○査定業務(不動産近代化センターマニュアル)

・査定手法

査定手法は「事例比較方式」

・査定業務の流れ

① 査定依頼

▼ 査定依頼者からの聞き取り

- ・基本情報(査定マンションの所在地・経過年数・専有面積等)

② 既存資料の確認

▼ 社内で把握可能な資料・データ等の確認

- ・当該物件の近傍同種の成約、売出事例データの検索
- ・広告資料等の有無の確認
- ・査定マンションと事例マンションにおける法令上の制限や交通の便、近隣状況等について都市計画図や住宅地図等で確認

③ 現地調査

▼ 査定マンション、事例マンションの確認

- ・建物の外観や共用部分の付帯設備等を目視調査
- ・周辺環境や生活利便施設等を目視調査
- ・売主が知っている事項、状況(告知書の内容となるもの)等について、可能な範囲でヒアリング
- ・住棟内の共用施設の詳細や維持管理状況について、当該マンションの管理員や管理組合等に対して可能な範囲でヒアリング

④ 入力

- ・基本情報の入力
- ・交通、立地条件の入力
- ・住戸位置の入力
- ・専有部分の入力
- ・敷地、共用部分の入力
- ・維持管理状況の入力
- ・流通性比率等の入力

⑤ 査定報告書の作成

※ 書面の場合、不動産鑑定士による鑑定評価でないことを明記することや、委託者が他の目的に利用しないように要請する必要あり。