

関係団体の取組について(補足)

<目次>

- 1 公益財団法人不動産流通近代化センター……………1
- 2 公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会……………6
- 3 豊島区……………10

1 公益財団法人不動産流通近代化センター

○公益財団法人不動産流通近代化センターについて……………2

○価格査定マニュアルによる既存マンションの価格査定……………3

○第1回マンション部会での論点に対する主な意見……………5

公益財団法人不動産流通近代化センターについて

公益財団法人不動産流通近代化センター（1980（昭和55）年設立）

（目的）

円滑かつ合理的な不動産流通市場の整備・近代化及び安全・安心な不動産取引を実現する不動産業の健全な発達に関する支援を行うことにより、一般消費者の利益の擁護と増進を図り、不動産業の振興と国民生活の安定向上に寄与することを目的とする。

（主な業務内容）

- ・ 不動産流通市場の整備・近代化に関する調査研究及び不動産取引に関する相談
 - 不動産統合サイト（不動産ジャパン）の運営
 - 不動産流通標準情報システム（レインズ）の開発・維持
 - 価格査定マニュアルの策定・普及
 - 不動産業に関する統計 等
- ・ 不動産に関する講習・研修等の教育
 - 宅建試験合格者のための資格登録に係る登録実務講習
 - 不動産コンサルティング技能試験・登録事業 等
- ・ 不動産取引に関する消費者及び不動産業者の啓発を図るための広報、出版等



○価格査定マニュアル

- ・ 宅地建物取引業法第34条の2第2項により、宅建業者が媒介価額についての意見を述べる際には、その根拠を示さなければならない旨義務付けられたため、宅建業者が査定価格を示す際の根拠明示の合理的手法として策定。（1981（昭和56）年策定、マンション編の最終改訂 2010（平成22）年7月）
- ・ 2011（平成23）年に実施した価格査定マニュアルに関するアンケート調査によると、マニュアルの普及率は16%程度。

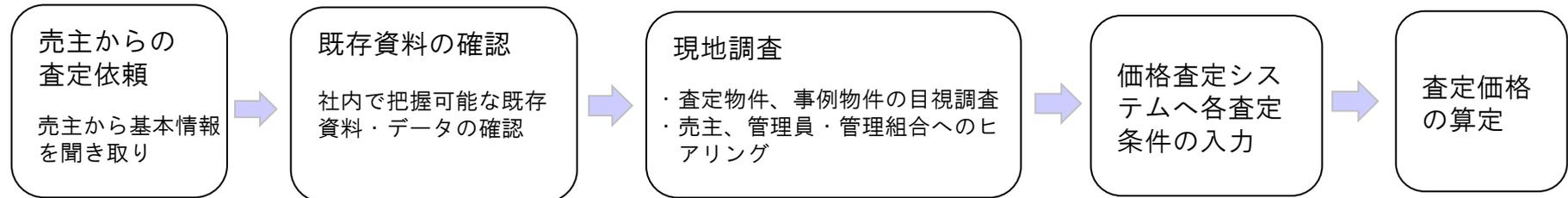
価格査定マニュアルによる既存マンションの価格査定

- ・マンション価格査定マニュアルでは、「取引事例比較法」に基づき、実際に売買された近傍同種のマンション（事例マンション）と査定を行うマンションのそれぞれについて、各査定条件ごとに判定・評価を行い、両者の評点の比較の結果と事例マンションの成約価格を基に、査定価格を算定する。
- ・マニュアルでは、査定条件として、「維持管理状況」も含まれているが、自社で近傍同種の成約事例がない場合、外観調査では分からない維持管理状況については入力できず、結果として管理に関する情報が価格査定に反映されない場合もある。
- ・管理に関する情報が得られる場合であっても、34の査定条件のうち、維持管理状況に関する項目は5項目のみであり、また、評点としても査定に与える影響は小さい。

○算定の考え方

事例マンション単価(円/㎡)×(査定マンション評点/事例マンション評点)×査定マンション専有面積(㎡)
×流通性比率＝査定価格

○査定業務の流れ



価格査定マニュアルによる既存マンションの価格査定

○査定条件

大項目	小項目(評点)	項目数
基本情報	経過年数(必須)(20.0~-74.5)	1
交通・立地条件	徒歩所要時間(7.5~-13.0)、周辺環境(5.0~-15.0)、店舗への距離(0.0~-2.0)、公共施設利用の利便性(0.0~-2.0)	4
住戸位置	所在階(必須)(24.8~-5.0)、開口部の方位(必須)(5.0~-10.0)、日照・通風の良否(0.0~-10.0)	3
専有部分	室内の仕様・仕上(2.0~-2.0)、室内の維持管理状況(10.0~-10.0)、柱・梁・天井の状況(3.0~-2.0)、収納の確保(1.0~-1.0)、LDの広さ(1.0~-1.0)、バルコニーの広さ(1.0~-1.0)、専用庭の有無(2.0~0.0)、外からの騒音・振動(0.0~-10.0)、眺望・景観(3.0~0.0)、バリアフリー対応状況(2.0~0.0)	10
敷地・共用部分	土地についての権利(0.0~-15.0)、建物の外壁仕上材(3.0~-3.0)、外壁の状況(0.0~-5.0)、建物エントランス状況(3.0~-3.0)、耐震性(3.0~-3.0)、省エネルギー性能(1.0~0.0)、セキュリティ設備(1.0~-1.0)、インターネット対応(0.0~-1.0)、敷地内駐車場(1.0~-1.0)、自転車・バイク置場(1.0~-1.0)、コミュニティ施設の有無(1.0~0.0)	11
維持管理状況	<p>標準的な修繕積立金額(0.0~-1.0) 標準的な金額を満たす(0.0)、満たさない(-1.0)</p> <p>主要な修繕の実施状況(0.0~-3.0) 適切に実施済、または修繕周期に未達(0.0)、未済(-3.0)</p> <p>主要な図書の保有状況(2.0~0.0) 「竣工時の主要な図書」等及び「建設住宅性能評価書」等がある(2.0)、どちらかがある(1.0)、なし(0.0)</p> <p>保守・清掃の状況(2.0~-2.0) 優れる(2.0)、普通(0.0)、劣る(-2.0)</p> <p>管理員の勤務形態(3.0~-6.0) 24時間管理(3.0)、日勤(1.0)、巡回(0.0)、管理員なし(-6.0)</p>	5

第1回マンション部会での論点に対する主な意見

- ・既存マンション市場においては、査定価格が高ければ良いというものではない。売主側は高く売りたいため、資産価値が下がらない方がいいと考えているが、一方買主は、価格が安くて良いマンションを求めており、市場の需給バランスの中で価格が決定する。
- ・最近の買主は、耐震性など、建物のハード的な性能については関心がある。
- ・購入を検討している物件について様々な情報を得た上で検討する必要があるとは思うが、買主のほとんどは、不動産を購入するときに（重要事項説明などで）初めて知ることになるので、しかるべき情報は早い段階で開示されるべき。
- ・売主以外のほとんどの区分所有者には売却意思はないので、居住するマンションの情報を開示することのメリットを感じない。かえって負の材料があると、開示することにより資産価値が下がると考える。開示することにより、管理組合にインセンティブを与えられるようなこと（税制優遇、金利優遇）を行政で考えられないか。
- ・マンション情報の登録を不動産登記のようなものと考え、区分所有法上、位置づけるのはどうか。
- ・新築時にマンション情報の登録を義務化し、更新は管理会社にしてもらうのはどうか。
- ・既存マンションを流通させるには、新築と同じような税制にすることや、住宅ローンを組みやすくすることが必要ではないか。

2 公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会

○公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会について……………7

○公正競争規約による既存マンションの広告表示……………8

○第1回マンション部会での論点に対する主な意見……………9

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会について

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会（1963（昭和38）年8月設立）

（目的）

- ・「不動産の表示に関する公正競争規約」（不動産広告のルール）の運用
- ・「不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約」（景品提供のルール）の運用

（主な業務内容）

- ・消費者及び事業者に対する公正競争規約の普及啓発
- ・消費者及び事業者からの公正競争規約に関する相談
- ・公正競争規約の適用を受ける事業者の指導、規定に違反する疑いのある事実の調査、規定に違反する事業者に対する措置

（所管区域）

茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、山梨県、長野県

※首都圏の他、北海道、東北、北陸、東海、近畿、中国、四国、九州に協議会が設置されている。

（会員団体）

公正競争規約に参加する宅地建物取引業者の団体（24団体）

→団体に所属する事業者は協議会の加盟事業者となる。

不動産の表示に関する公正競争規約

- ・不動産の取引について行う表示に関する事項を定めることにより、不当な顧客の誘引を防止し、一般消費者による自主的かつ合理的な選択及び事業者間の公正な競争を確保するため、不当景品類及び不当表示防止法第11条第1項の規定に基づき、公正取引委員会及び消費者庁長官の認定を受けて制定した自主規制ルール。
（1963（昭和38）年6月認定、最終改正2013（平成25）年4月）
- ・当初は、各地域の不動産公正取引協議会がそれぞれ公正競争規約を制定していたが、2002（平成14）年11月に、公正競争規約の統一かつ効率的な運用を図るため、連合会が設立され、規約を統一化。

公正競争規約による既存マンションの広告表示

- ・公正競争規約では、物件の種別ごとに必要な表示事項が定められている。
- ・既存マンションの管理に関する表示事項は、「管理費及び修繕積立金」と「管理方式」のみとなっている。

○既存マンションの広告表示に必要な事項

新聞折込チラシの場合

- ・取引態様
- ・物件の所在地
- ・交通の利便
- ・階数及び当該物件が存在する階
- ・専有面積
- ・バルコニー面積
- ・建物の建築年月
- ・価格
- ・管理費及び修繕積立金
- ・管理方式（管理人の勤務形態、自主管理の場合はその旨）

マンション	①交通／喜多見駅から徒歩8分
① 小田急線	③専有面積／75.88㎡ 3LDK
喜多見	④バルコニー／18.55㎡
② 4,980万円	⑤鉄筋コンクリート造5階建ての5階部分
	⑥平成15年4月建築
	⑦管理費／14,500円
	⑧修繕積立金／8,000円
	⑨管理方式／日勤
	⑩所在地／世田谷区喜多見7丁目
	⑪<仲介>

（資料）不動産広告あらかると／不動産公正取引協議会連合会

第1回マンション部会での議論に対する主な意見

- ・ 広告主からの依頼に基づき広告する性質上、マイナスの要素は出せない。（例. 既存マンションでは、管理会社によって評価が下がる可能性があるため、表示していない。）
- ・ 資産価値を左右するものとして、管理状況の良し悪しはひとつの尺度となり得るが、広告表示にあたっては、良いか悪いかを判断するための基準が必要。行政で基準を示してランク付けをすることはできないか。
- ・ 基本的に売り住戸の情報が広告表示されることになるが、管理費の滞納などのネガティブな情報があった場合、その情報のみでマンション全体が悪いと評価されてしまうのは問題。
- ・ 修繕履歴など、過去の実績ならば表示が可能かもしれないが、まだ決定されていない今後の計画や個人情報に抵触する可能性のある事項については、表示できない。

3 豊島区

- 豊島区マンション管理推進条例の概要・・・・・・・・・・・・・・・・11
- 届出状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・12
- 今後の展開・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・13

豊島区マンション管理推進条例の概要

・ 全国で初めて管理状況などの届け出を義務化した条例(2012(平成24)年12月制定、2013(平成25)年7月施行)

○条例制定の背景・目的

分譲マンションの課題

- ・ 合意形成の難しさ
- ・ 管理への関心の低さ
- ・ 不明確な管理責任
- ・ 管理に関する情報不足



このままでは
管理不全に

危険な建物の増加 → 地域にも悪影響

管理に必要な事項を条例で示すことにより

- ⇒ マンションの良好な維持管理を行うための合意形成の円滑化
- ⇒ 居住者間及び地域とのコミュニティ形成の推進

安全・安心で快適な住環境、生活環境の形成

○条例の主な内容

- 1 区長、区分所有者、管理業者等の責務を明記
- 2 マンション管理、防災・防犯、コミュニティ形成について義務規定と努力義務規定を明記

マンションの適正管理に関する義務規定

- ・ 管理規約等の作成及び保管・閲覧
- ・ 総会等議事録の作成及び保管・閲覧
- ・ 名簿等の作成及び保管
- ・ 連絡先の明確化
- ・ 法定点検、設備点検・清掃の適切な実施
- ・ 長期修繕計画の作成

実効性の確保

- マンションの管理状況の届出を義務化
- 届出をしないマンションに対しては、指導・勧告の上、マンション名を公表する罰則を規定

届出状況

○届出対象

豊島区内に所在する全てのマンション 1,105件（2014（平成26）年8月25日現在）

○届出状況

【届出件数】（2014（平成26）年8月25日現在）

591件（届出率 53.5%）

【建築時期別届出状況】（2014（平成26）年3月31日現在）

	1970年以前	1971～1980年	1981～1990年	1991～2000年	2001～2012年	2013年
届出件数	22	104	135	138	173	6
対象件数	40	211	318	212	302	20
届出率	55.0%	49.3%	42.5%	65.1%	57.3%	30.0%

【戸数別届出状況】（2014（平成26）年3月31日現在）

	10戸未満	10～19戸	20～29戸	30～49戸	50～99戸	100～199戸	200戸以上
届出件数	17	64	126	172	148	39	12
対象件数	52	176	258	324	225	51	16
届出率	32.7%	36.4%	48.8%	53.1%	65.8%	76.5%	75.0%

今後の展開

1 届出状況に応じた施策

◆未届のマンションへの対応

- ・文書による届出の促進
- ・現地訪問による状況確認
- ・管理支援チーム訪問（平成26年度モデル実施→平成27年度～本格実施予定）
 - ・管理組合が機能していないマンションを対象に、マンション管理士とともに区の職員が訪問。現状・課題等の聞き取りを行い、支援の方向性を探るとともに、継続的な支援につなげていく。

◆届出済のマンションへの対応

- ・届出内容に応じた支援事業の案内
- ・届出書記載のメールアドレスにマンション関連情報を発信（メールマガジン）
- ・管理規約の作成等、条例上の義務項目に適合していない部分についての是正の働きかけ、啓発
- ・届出内容の集計・分析 ⇒ 支援策の検討
- ・届出内容の訪問調査による確認（平成30年まで）

2 マンションの管理支援の充実に向けた施策

◆マンション管理ガイドラインの作成・普及、細則の制定による居住者名簿の様式等の作成・公表

◆既存支援事業の充実

- ・相談対応（マンション専門家派遣、マンション管理相談）
- ・情報提供（マンション管理セミナー）
- ・助成事業（計画修繕調査費助成、耐震診断・改修助成、建替え相談・助成）

◆新たな支援策の検討