

令和元年 8 月 8 日

報道各位

一般社団法人マンション管理業協会

「マンションの適正な管理を確保するための方策に関する要望」について

一般社団法人マンション管理業協会（所在地：東京都港区、理事長：岡本 潮）は、「マンションの適正な管理を確保するための方策に関する要望」を、石井国土交通大臣宛に提出しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

◆要望の趣旨

国内における分譲マンションストック数は、2018 年末で 655 万戸、推定居住人口は、1,525 万人に達しており、都市部では既に一般的な居住形態になっております。

マンションでの永住志向の高まりは、過去最高を更新するとともに、建物の老朽化、居住者の高齢化も確実に進行しており、その結果、修繕積立金の不足や役員のなり手不足、消費税の増税も相俟って、健全な管理組合運営や計画的な修繕の実施が困難になってきております。

こうした環境の中、社会の重要な生活基盤となったマンションを、従来にも増して適切に維持管理を推進していくことは、当業界の極めて重要な社会的役割であると認識しています。

国土交通省におかれましても、マンション管理・再生の課題等において、「マンションの適正な管理を確保するための方策の検討」及び「マンションの適正な維持修繕を実現するための方策の検討」を早期に検討すべき事項として掲げており、当業界と認識は違和感ないものと感じております。

もう一方で、当業界が直面するもう一つの構造的な問題に、人手不足の問題があります。業務生産性の向上は喫緊の課題となっており、契約手続きや交付書面の電子化等の推進につきましても、社会的な IT 化の進行、消費者のニーズへの対応に遅れることなく、制度改正に向けた取り組みを行う時期が到来していると考えております。

◆要望書の概要

【I】マンションの適正な管理を実現するための方策

1. 管理情報の開示

【要望内容】

- ・平成 28 年の改正マンション標準管理規約において整備された「管理情報の開示（第 64 条）」に関し、同条 3 項に改定できていないマンションにおいても、情報の開示が促される仕組み、および情報開示に取り組むマンションへの優遇措置として、マンション共用部分リフォーム融資の金利優遇や融資に係る審査要件の緩和等について検討する。

【Ⅱ】マンションの適時適切な修繕を実現する方策

1. 区分所有者が管理組合に納入する管理費・修繕積立金の負担軽減等の措置

【要望内容】

- ・区分所有者が管理組合に納入する管理費及び修繕積立金について、その負担が軽減され、適時適切な管理組合資金の確保に資する税制優遇等の制度の創設、またはこれに相応する措置を検討する。

2. 長期優良住宅化リフォーム推進事業の延長と拡充

【要望内容】

- ・長期優良住宅化リフォーム推進事業の延長、及び対象工事に駐車場附置義務の緩和により不要となった機械式駐車設備の解体及び埋戻し工事を追加する。

【Ⅲ】マンション管理適正化法の見直しに関する要望

1. AI・IoT等先進技術活用

【要望内容】

- ① 第72条（重要事項の説明等）・第73条（契約の成立時の書面の交付）・第77条（管理事務の報告）に電磁的方法を追加する。
- ② 第72条（重要事項の説明等）・第77条（管理事務の報告）にIT等を利用した対面以外の方法を追加する。

2. 重要事項説明の適正化

【要望内容】

- ・第72条（重要事項の説明等）に関し、新たに建設されたマンションの建設工事の完了の日から1年を経過するまでの間に契約期間が満了するものについては、重要事項説明がなくても契約が締結できることとなっているが、事業主の都合等により分譲開始の時点で既に「建設工事完了の日」から1年を経過してしまっている場合や、リノベーション物件で既に「建設工事の完了の日」から1年を経過してしまっている場合においても適用できるよう、「建設工事完了の日」を「区分所有関係が成立した日」とするなどの措置を検討する。

3. 重要事項説明の同一の条件の対象の追加

【要望内容】

- ・国総動第309号において示されている「従前の管理受託契約と同一の条件」について、管理組合の都合により管理事務の内容及び実施方法を「縮小」する場合、およびマンション管理業者の住所が変更となる場合を追加する。

4. 管理業務主任者証の再交付

【要望内容】

- ・管理業務主任者証の登録事項変更及び亡失等による再交付に約1ヶ月の期間を要しており、実務上で支障をきたしているため、即日交付、若しくは、手続期間中に有効となる主任者証の代用書類を発行する。

5. 従業者証明書の記載項目

【要望内容】

- ・ 現行の従業者証明書の別記様式第29号にある、生年月日の記載を従業者の個人情報、プライバシー保護の観点から非掲載とする。

【IV】 その他要望

1. 大型の郵便受箱設置・オープン型宅配ボックス設置のための補助制度の拡充

【要望内容】

- ・ マンション居住者の利便性向上、配達業者の再配達等に起因する種々の社会問題に対応するため、自宅を留守にしても、郵便物や荷物を受けとることができる大型の郵便受箱・オープン型宅配ボックス(※)の設置のための補助制度を拡充する。 ※不特定多数の消費者が受取可能な仕様であるもの。

◆提出状況

令和元年8月6日、国土交通省 土地・建築産業局 不動産課(須藤課長)、住宅局 市街地建築課(石坂課長)、および総合政策局 物流政策課に対して、川田副理事長(業務・税制委員長)より要望書を提出しました。



(左：川田副理事長、右：須藤課長)



(左：川田副理事長、右：石坂課長)

【資料リンク先】

要望書面を協会ホームページに掲載しています。

<http://www.kanrikyo.or.jp/news/20190808gyoumu.html>

以上

一般社団法人 マンション管理業協会

所在地：東京都港区虎ノ門1-13-3 虎ノ門東洋共同ビル2階

理事長：岡本 潮

設立：昭和54年10月

会員数：359社(令和元年7月31日現在)

本件お問い合わせ先：一般社団法人マンション管理業協会 03-3500-2721 (担当：時安、大澤)