

チェック  
check

最近のニュース等からマンション管理に関する情報をご紹介します

## マンション管理 最近の動向

マンション管理士 飯田太郎

## 復旧復興の手順なども考えたマンションの防災計画が必要

熊本地震では多くのマンションも被害を受けましたが、全・半壊が多数と甚大な被害だった木造戸建て住宅ほどではありませんでした。マンション管理業協会の調査によると九州地方のマンション5,973棟のうち大破1棟、中破5棟、小破151棟、軽微53棟で、全体の96%を超える5,763棟は無被害でした。大破した1棟は旧耐震設計基準の時代の建物です。

このように被害は比較的少なかったものの、復旧復興にはマンションならではの問題も生じています。

余震が多いこともあり、連絡先を伝えずに各地に避難した区分所有者・居住者が多く、復旧復興に必要な管理組合総会がなかなか開催できないマンションもあります。また、マンションの罹災証明書は、各戸ごとではなく1棟全体の被害調査の結果にもとづき発行されることが理解されていないことによる混乱も起きています。首都直下地震がいつ起きてもおかしくないだけに、復旧復興の手順等も考えた防災計画を管理組合でつくる必要があります。

マンション標準管理委託契約書改正に向けて  
国土交通省がパブリックコメントを募集

中古マンションの売買時に宅建業者が購入予定者に渡す重要事項説明書には、管理についての情報も含まれます。管理会社に管理実務を委託しているマンションの場合は、管理委託契約にもとづき管理会社に「管理に係る重要事項報告」の作成を依頼することになります。国土交通省は情報内容を充実するため標準管理委託契約書の第14条関係の改正案を発表、5月31日まで意見募集を行っています。

改正案は管理組合が購入予定者に正しい管理情報を開示し提供することは、購入予定者の利益を守るだけでなく、マンション内のトラブルの防止、組合運営の円滑化、資産価値の向上等にも役立つと明記。開示する情報の範囲を大幅に広げ、「宅地建物取引業者等の求めに応じて開示する事項」を一覧表にした別表第5を新たに設けています。

改正後はこれまでも開示してきた総会や理事会の開催状況、役員の選任方法、管理費や修繕積立金の金額、大規模修繕工事の実施状況などに加えて、管理規約や使用細則の改正予定、管理費等の変更予定等も購入予定者に知らせることも求められます。

\*問い合わせ先

国土交通省土地・建設産業局 不動産業課不動産業指導室  
パブリックコメント担当 ☎ 03-5253-8111飯田太郎 (いいた・たろう)  
マンション管理士  
(株)TALO都市企画代表老朽化マンションの再生や地域コミュニティ等についてコンサルティングを行っている  
マンション管理に関する講演、著書多数