

県福管連

かわら版

第134号

発行日：平成 29 年 2 月 25 日
発行：NPO 法人 福岡県マンション管理組合連合会
TEL:093-922-4877 FAX:093-922-4750
URL <http://www.kenfukukanren.net/>
E-mail fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp

国 交 省 住 生 活 基 本 計 画 決 定



住生活基本計画が平成28年3月18日に閣議決定され、具体的な計画が決定しましたのでお知らせします。計画の中でマンションに関係の深い内容を紹介します。

良質な住宅ストックの形成と流通促進による住宅市場の活性化を目的としています。今後は既存住宅の質の向上とあわせて、質の高い中古住宅市場の整備が求められています。

さらに、長寿命化等の取組みを行った住宅が市場で適正に評価される流通・金融等も含めた一体的な仕組みの開発等に支援を行うことで、良質な住宅ストックの形成と既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図ることを目指しています。今後はマンションの維持管理の取組みや成果が資産価値の評価に繋がります。管理組合もそれに対応した取組みが必要になってきます。

以上を目的とした施策の1部を紹介しますので参考にして下さい。

一 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

(1) 「住宅すごろく」(住宅購入でゴール)を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れの創出

(2) リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起により、多様なニーズに対応するとともに、人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出

(1) (2) を達成するための基本的な施策として

(資産としての価値を形成するための施策の総合的な実施)

- ① 建物状況調査(インスペクション)、住宅瑕疵保険等を活用した品質確保
- ② 建物状況調査(ｲﾝｽﾍﾞｸｼｮﾝ)の人材育成や非破壊検査活用等による検査の質の向上
- ③ 住宅性能表示、住宅履歴情報を活用した消費者への情報提供の充実
- ④ 消費者が住みたい・買いたいと思うような既存住宅の「品質+魅力」の向上
(外壁・内装のリフォーム、デザイン等)
- ⑤ 既存住宅の価値向上を反映した評価方法の普及・反映

以上の良質な住宅ストックの形成と流通促進による住宅市場の活性化を図るために、

| | |
|-------------------------|-------|
| 長期優良住宅化リフォーム推進事業 | 45億円 |
| インスペクションの活用による住宅市場活性化事業 | 3.5億円 |
| 住宅ストック維持・向上促進事業 | 12億円 |

以上が成29年度予算に計上される予定となっています。

次頁に続く

役員の見直しをお願いします。

<連絡先 県福管連 093-922-4877>

| | | | | | | | | | |
|-----|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 理事長 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

又、既存住宅の質的向上を税制面から支援するため、長期優良住宅化リフォーム工事特例が新設される予定です。

併せて宅地建物業法の1部が改正され、平成30年4月1日から施工されます。

これは、既存住宅の流通促進を図るため、取引業法を改正し、不動産取引のプロである宅建業者に、専門家による建物状況調査（インスペクション）の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができるよう市場環境を整備していくことを目標としています。

下に「宅地建物取引業法の1部を改正する法律」の概要を表示していますが、今後、建物を売買するときに、買主が希望すれば宅建業者が重要事項説明と共にインスペクション（建物状況調査）を説明する必要が出てきたことです。今後、不動産売買のあり方が大きく変化するかも知れません。マンションを購入する際の不安の解消を目的としていますので今後普及していくものと思われます。管理組合としては、マンションの維持管理だけではなく、耐震性をはじめ、省エネルギー性・高齢者対策・計画的な維持管理ができていかなどの対策や実施にむけての検討が必要になってきています。適正な維持管理が実施されていれば、マンションの資産価値は低下を防ぐばかりか、上昇させることも可能です。

「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」(平成28年6月3日公布)概要

背景

- 我が国の既存住宅流通シェアは、欧米諸国(約70～90%)と比較して極めて低い水準(14.7%)。
- 既存住宅の流通促進は、既存住宅市場の拡大による経済効果、ライフステージに応じた住替え等による豊かな住生活の実現等、大きな意義がある。

1. 既存建物取引時の情報提供の充実

▶ 既存建物取引時に、購入者は、住宅の質に対する不安を抱えている。
▶ 一方で、既存建物は個人間で売買されることが多く、一般消費者である売主に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることは困難。

不動産取引のプロである宅建業者が、専門家による建物状況調査(インスペクション)*の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備

| 【取引フロー】 | 【新たな措置内容】 | 【期待される効果】 |
|--|---|--|
| 申込み 売却/購入申込み ①媒介契約締結 | ①媒介契約締結時 宅建業者がインスペクション業者のあつせんの可否を示し、媒介依頼者の意向に応じてあつせん | ・インスペクションを知らなかった消費者のサービス利用が促進 |
| 契約手続 依頼者の意向に応じインスペクション実施 ②重要事項説明 | ②重要事項説明時 宅建業者がインスペクション結果を買主に対して説明 | ・建物の質を踏まえた購入判断や交渉が可能に ・インスペクション結果を活用した既存住宅売買瑕疵保険*の加入が促進 |
| ③売買契約締結 物件の引渡し | ③売買契約締結時 基礎、外壁等の現況を売主・買主が相互に確認し、その内容を宅建業者から売主・買主に書面で交付 | ・建物の瑕疵をめぐった物件引渡し後のトラブルを防止 |

※ 建物状況調査(インスペクション)
⇒ 建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

※ 既存住宅売買瑕疵保険
⇒ 既存住宅に瑕疵があった場合に修補費用等を保証する保険。水平器による柱の傾きの計測、クラックスケールによる基礎のひび割れ幅の計測

○成果指標
・既存住宅流通の市場規模
4兆円(H25) ⇒ 8兆円(H37)
・インスペクションを受けた既存住宅売買瑕疵保険の加入割合
5%(H26) ⇒ 20%(H37)

2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済

不動産取引により損害を被った消費者を確実に救済するため、営業保証金・弁済業務保証金による弁済の対象者から宅地建物取引業者を除外。

3. 宅地建物取引業者の団体による研修

業界団体に対し、従業者への体系的な研修を実施するよう努力義務を課す。

※「1. 既存建物取引時の情報提供の充実」については公布から2年以内、それ以外については1年以内に施行

今後、新しい情報が入りましたらお知らせします。

平成28年度第2回マンション基礎セミナー開催

日 時：平成29年3月19日（日）

13時00分～17時00分（受付12時30分より）

会 場：北九州国際会議場 北九州市小倉北区浅野3-9-30

主 催：NPO 法人福岡県マンション管理組合連合会

共 催：北九州市

参加対象者：一般市民、管理組合役員、マンション居住者、マンション管理士
（参加費無料） マンション関連業者及び団体

申込方法等：定員（100名）電話かファクスでお申込みください。

電話 093（922）4877・fax093（922）4750

1. 講演1 13:00～14:30（90分）

テーマ「地震が起きた時の備えは？」

管理組合は何をすべきか？」

～災害発生時の対応～

講師：NPO 法人熊本県マンション管理組合連合会

副会長 稲田 雅嘉

休 憩 14:30～14:45（15分）

2. 講演2 14:45～15:45（60分）

テーマ「総会の招集および円滑な運営方法について」

講師：マンション管理士事務所ふじの 代表 藤野 雅子

3. 講演3 15:45～16:15（30分）

テーマ「あなたのマンション大丈夫」

～管理不全マンションとは～

講師：NPO 法人福岡県マンション管理組合連合会

会長 石川 靖治

4. 相談会 16:15～17:00（45分）

* セミナー終了後にご相談を受け付けます。時間に限りがございますのでご相談のある方は事前にお願ひします。（飛び込みでも可、但し 予約の方を優先します。）

県福管連モデル規約（単棟型住居専用）完成

県福管連モデル規約（単棟型住居専用）が3月に完成します。平成28年3月に改正された「マンション標準管理規約」の内容を踏まえるとともに、県福管連独自の項目を追加しています。特に北九州市内でも隠れ民泊のマンションがあります。民泊を防止するには管理規約の改正が必要です。この機会に管理規約改定の検討をお勧めします。4月になりましたら説明会を開催しますので多数のご参加をお待ちします。

2月末～3月度 行事あんない

| 開催日時 | テーマ | 会場 | 講師・出席者 |
|-------------------------------|--------------------------------|-----------------|----------|
| 2月28日(火) 18時00分～ 19時30分 | 第10回理事会 | セミナー室 | 役員 |
| 3月7日(火) 17時00分～ 19時00分 | よろず相談会 | セミナー室 | 渡辺晶子 弁護士 |
| 3月8日(水) 18時00分～ 20時00 | 管理運営相談会 | 八幡西 生涯学習センター | 石川 |
| 3月14日(火) 18時00分～ 20時00 | 地区相談会（予約要） | 門司 生涯学習センター | 吉村、小野 |
| 3月19日（日） 12時30分～ 17時00分 | 平成28年度 第2回マンション管理 基礎セミナー | 北九州国際会議場 | |

よろず相談会（弁護士無料相談）の案内：会員限定

県福管連では毎月1回、弁護士による無料相談会（会員管理組合限定）を県福管連セミナー室で、開催しております。

マンションに関わるどんな相談にも、県福管連顧問弁護士（マンション問題研究会所属）が対応させていただきます。

事前予約が必要ですが、お悩みの問題や懸念事項があれば、この機会に是非相談してみても如何でしょうか？（連合会に加盟されていれば、管理組合役員だけではなく区分所有者も相談可能です。）

当日は管理規約をご持参下さい。

相談時間は原則30分/件とさせていただきます。

平成29年3月7日（火）17:00～ 渡辺 晶子 弁護士

申込電話番号 093-922-4877