

マンション管理組合
マンション区分所有者
国土交通省
各地方自治体
その他関連業者 各位

平成19年7月29日

NPO法人 近畿マンション管理士協会

NPO法人 マンション管理組合支援センター

代読者 那須顕一

大阪市都島区東野田町3-13-24-1109

電話 06-6242-2666

Fax 06-6242-2668

提言書

1962年、アメリカ大統領、ジョン・フィッツジェラルド・ケネディは米議会において、消費者の4つの権利（安全である権利 知らされる権利 権利選択する権利 意見を述べる権利）を高らかに宣言いたしました。これ以降、ラルフ・ネーダーが提唱する運動が耳目を集め、先進国で消費者運動のうねりが生まれてきたことは記憶に新しいことだと思います。

それから40数年、現代日本では、ようやく製品の瑕疵や欠陥、低品質、コンプライアンス違反などに対し、消費者は厳しい審判を下し、企業責任を問うことが当たり前になってきました。しかし、こと不動産に関しては、消費者保護行政はまだまだ十分に施されていません。たとえば、一昨年来世上をにぎわさせています姉歯建築士による耐震強度偽装事件、ヒューザーやアパ・グループの耐震強度不足マンション問題、シンドラー社製エレベーター死亡事件、O T H I S社エレベーター保守不良問題、また最近ではフジテック社によるエレベーター鋼材偽装問題等が続々と発覚していることがそれを証明しています。

本来、マンション販売業者、建築業者、設備業者、維持管理業者は、建物・設備に関する知識の乏しい消費者（管理組合や区分所有者）の信頼の上に立った企業行動を取るべきですが、現実には、マンション居住者の安全性を軽視し、建物設備の構造やメンテナンス内容を知らせることなく、業者を選択する権利を奪い、消費者の声に耳を傾けない企業が依然として跋扈している状況なのです。もうそろそろ、ばれなければ良い、儲かれば良いと言う利益優先主義の企業が巾を利かず業界の浄化や業界からの退場を促す時期に来ているのではないのでしょうか。

これらの企業や業界に共通することは、コンプライアンス違反を許す風土、高邁なモラル（商道德）を遂行するモチベーションの無さです。

何故、このような消費者の権利を無視した業界が、近代の日本において、まだ生き残っているのでしょうか。それは消費者（管理組合、区分所有者）の権利を保全する監理（監理監督）者の不在に要因が求められ、私たちマンション管理士がその使命を担うべきときが来ていると思われまます。

一方、平成13年マンション管理適正化法が施行され、マンション管理の委託契約の内容に関する重要事項説明が義務化されたにも係わらず、今だ、それを履行されていない管理会社も散見されます。契約は業者が管理組合や区分所有者に懇切丁寧に説明し、始めて双方が対等な状態で取引できることが大原則なのです。しかし、現場では、契約内容の開示が不十分な状態で、契約を結ばなければならない消費者が圧倒的に不利な状況に置かれていることに、私たちマンション管理士は大いなる危機感を抱いております。

先般のエレベーター事故などは、保守業者が詳細な点検資料を提示しておれば、管理組合は監理者であるマンション管理士や建築の専門家に相談する事が可能であり、かつ、消費者の視点に立つ専門家が入念な点検を行っておれば、未然に発見できた筈です。

以上のような情勢を鑑み、特定非営利法人『近畿マンション管理士協会』と特定非営利法人『マンション管理組合支援センター』は、マンション管理組合、マンション区分所有者、国土交通省、各地方自治体、及び関連業界に下記事項を提言します。

- 1：損害を被った区分所有者への速やかな国・地方自治体の補償の実施。
- 2：パブリックレポートの法制化。
(註)パブリックレポート：販売主・保守契約者が消費者の契約意思決定に必要なマンション建物・設備に関する詳細資料と、重要事項説明書などを国・地方公共団体へ申請・受理され初めて販売を開始できる制度。
- 3：偽装されたパブリックレポートの厳罰化および偽装物件の購入被害者を保護する損害賠償制度の創設。
- 4：発足1年後に管理方式（自主管理、全部委託、部分委託）や委託管理会社を選択する制度化の促進。
- 5：消費者保護の視点に立つマンション管理士による各種契約内容の点検義務化。

以上