

2006年1月16日

構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会

委員長 巽 和夫 様

NPO 法人全国マンション管理組合連合会

会長 穂山 精吾

構造計算書偽装問題にかかる意見

標記問題について、被害を受けた区分所有者の救済と、このような問題の再発を防ぐための具体的な方策として、以下の3点を意見として申し上げます。ご検討の程よろしくお願い申し上げます。

1. 被害区分所有者救済の方策

被害区分所有者に対する救済策として、具体的に次のような方策をとることを提案します。

- ①被害マンションの区分所有者に対してローンを組んでいる金融機関は、建物に瑕疵があることから担保力がなくなるので、ローン契約を破棄する。

[税金（公的資金）によって倒産を免れた金融機関には、この際、社会・国民へなんらかの貢献をすることが必要では]

- ②①によって、購入者はローン支払いがなくなる。また、敷地及び建物は分譲業者に返還する。

[売買契約の解除]

- ③金融機関は、購入者に貸し付けた金額（実際には分譲業者に渡っている）の返還を分譲業者に請求する。

- ④購入者が、敷地・建物の登記を解除した後にそれらを分譲業者に返還するが、この際、慰謝料及び損害賠償金を分譲業者に請求する。

- ⑤分譲業者は、金融機関が購入者に貸し付けた金額を金融機関に返還するとともに、購入者に慰謝料及び損害賠償金の支払いを行う。

- ⑥国及び地方自治体は、住宅を失う被害者に対し、住宅の確保・移転等の費用等を支援する。

2. 確認・検査情報の公開義務化

今回の問題の発端となった確認・検査制度について、原因の一つには、それらの情報がマンション購入者をはじめとして、一般の国民に公開されていないことがあげられます。情報が閉鎖されているため、確認・検査制度の中で行われている内容が、一般の国民には理解できないようになっていることも、制度の運営自体が密室化する大きな原因になっています。

そのような実態を改善し、購入者が建物の内容をより正しく理解できるようにするため、確認及び検査（中間検査と完了検査）の内容をすべて公開することを義務化するように確認・検査制度の改善を求めます。また、確認・検査内容の公開を行うことを販売の条件とすることによって、青田売りの被害を解消することにもつながります。

以上の趣旨に基づき、次のことを提案いたします。

- ①建築確認の内容及び中間検査、完了検査の結果を公表することを義務化する制度を設ける。
- ②分譲マンションは、①の確認・検査結果を公表した建物しか販売できないものとする。

3. 保証基金制度の設置

今回のような問題が発生したときに、被害者が確実に救済されるような保証制度を設ける必要があります。建物の瑕疵や欠陥の補修のほか今回のように建物を解体する必要のあるときに、被害を受ける購入者は現在の制度では救済されません。

そこで、社会制度として保証基金制度を設け、その基金はマンションを販売する不動産業者や同じく建設に携わるゼネコンなどが負担して、購入者が安心してマンションを購入できるようにするために次のことを提案します。

- ①マンション販売及びマンション建設に携わる不動産業者や建設業者が費用負担することを前提に、販売や建設にかかる被害者救済を目的とする保証基金の設置

以上