

2026年1月16日

京都市都市計画局住宅室住宅政策課
企画担当課長 神谷宗宏様

NPO 法人京滋マンション管理対策協議会
代表幹事 川内美智夫

質問状

平素はひとかたならぬご指導ご鞭撻を賜り、まことにありがとうございます。謹んで御礼申し上げます。

さて、先日、当方へのご来訪の連絡をいただきました「一般社団法人京都マンション管理評価機構」についてであります。その後、当会会員管理組合からも、同団体からの調査依頼が届いている件について相談がありました。「管理に関する調査事項が書かれているが、信用できないので管対協に相談する」ということで、連絡がありました。こちらからは、「不動産業者が関わっている団体なので、信用できない」旨アドバイスいたしました。

このように会員管理組合からの問い合わせもあるので、あらためて、この京都マンション管理評価機構について調べてみました。そうすると、同団体の事務所は、不動産業者のアールエスティと同一であることがわかりました。アールエスティは、同団体の専務理事を務める天野博氏が代表を務める会社です。さらに同団体の役員名簿を調べると、理事会を構成する9名の役員のうち、半数近い4名が不動産会社の役員であることがわかりました。

このように、同会は明らかにマンションの売買を通じて利益を得ている者を主とする団体であることがわかります。このような利害関係を有する団体が、公正な第三者的立場を装って、管理組合に入り込み、管理に関する情報を聴取するという行為は、明らかに公益に反する行為と言わなければなりません。以上のように当該団体の構成要件から判断しても、到底、公正な調査など期待することはできません。

この団体は、3年前にも京都のマンションの調査を行なっております。これは、2023年に国交省が行なった「マンション管理適正化・再生推進事業」の一環として実施されたもので、全国で24の事業者が事業を担っています。このうち、21事業者は県、府、市、区などの地方自治体、残りはそれ以外となっています。残り三つの内訳は、一つは群馬県住宅供給公社、連携する地方自治体は、群馬県、前橋市、高崎市、伊勢崎市、二つ目は兵庫県マンション管理士会で、連携する地方自治体は尼崎市、最後の一つが京都マンション管理評価機構で、連携自治体が京都市となっています。

以上のように3年前にも、京都市だけが、このような利害関係人である民間の不動産業者関連団体が、業務を担うという異常な取り組み方をしています。

当会は、本年度で創立45周年を迎えます。この45年という期間は、京都、滋賀のマンション管理組合が自助努力と管理組合間の相互協力によって、マンションの自治能力と管理能力の向上に努め、管理組合の成長につなげてきた期間でもあります。

そこで質問です。京都市は、なぜこのような明らかな利害関係を有する者を主要な構成員とする団体に協力しているのですか？このような利害関係団体が行う調査結果に基づいて、京都市のマンション行政が行なわれているのでしょうか？もし違うというなら、なぜ、このような団体にマンションの調査を担わせているのかについて、明快な御説明をいただきますようお願い申し上げます。

今日までの各管理組合の自主的な努力の成果に基づく管理や自治の実態を、マンションの売買を業とする利害関係者の手によって、不正な評価を社会的に行うことは決して許されることではありません。京都市は、マンション行政を担う立場からこのような不公正な社会的取り組みを決して許すことのないよう厳しく指導していただくことを切に要望いたします。