

第五十回国会 建設委員会 議 録 第 四 号

平成十二年十一月二十二日(水曜日)

正午開議

出席委員

委員長 井上 義久君

理事 岩屋 毅君 理事 古賀 正浩君

理事 竹本 直一君 理事 野田 聖子君

理事 田中 慶秋君 理事 榑床 伸二君

理事 山名 靖英君 理事 山田 正彦君

理事 岩永 峯一君 理事 植竹 繁雄君

理事 木村 太郎君 理事 阪上 善秀君

理事 桜田 義孝君 理事 田中 和徳君

理事 中野 清君 理事 西野あきら君

理事 蓮実 進君 理事 林田 彪君

理事 菱田 嘉明君 理事 阿久津幸彦君

理事 今野 東君 理事 平野 博文君

理事 前原 誠司君 理事 吉田 公一君

理事 渡辺 周君 理事 山岡 賢次君

理事 塩川 鉄也君 理事 東門美津子君

理事 中西 續介君 理事 野田 毅君

議員 山本 有二君

議員 石原 伸晃君

議員 原田 義昭君

議員 山名 靖英君

議員 西川太一郎君

議員 蓮実 進君

議員 植竹 繁雄君

議員 風岡 典之君

議員 三沢 真君

議員 福田 秀文君

委員の異動

十一月二十二日

辞任 補欠選任

中西 續介君 東門美津子君

同日 補欠選任

辞任 東門美津子君 中西 續介君

十一月二十一日

マンシヨンの管理の適正化の推進に関する法律

案(山本有二君外七名提出、衆法第一七号)

同月九日

不況打開、国民本位の公共事業と建設産業の民

主的転換に関する請願(岩國哲人君紹介)(第一

〇三八号)

同(重野安正君紹介)(第一〇三九号)

同(辻元清美君紹介)(第一〇四〇号)

同(土井たか子君紹介)(第一〇四一号)

同(中村哲治君紹介)(第一〇四二号)

同(鳩山由紀夫君紹介)(第一〇四三号)

同(栗屋敏信君紹介)(第一一三五号)

同(石井郁子君紹介)(第一一三六号)

同(菅野哲雄君紹介)(第一一三七号)

同(中川正春君紹介)(第一一三八号)

同(原陽子君紹介)(第一一三九号)

同月十三日

不況打開、国民本位の公共事業と建設産業の民

主的転換に関する請願(児玉健次君紹介)(第一

二一五号)

同(山元勉君紹介)(第一二二六号)

川辺川ダム建設事業促進に関する請願(園田博

之君紹介)(第一二八七号)

同(林田彪君紹介)(第一二八八号)

同月十五日

都市公園の機能を阻害する目的外使用許可反対

に関する請願(塩川正十郎君紹介)(第一三五〇

号)

同(中馬弘毅君紹介)(第一三八七号)

不況打開、国民本位の公共事業と建設産業の民

主的転換に関する請願(川内博史君紹介)(第一

三五一号)

同(川内博史君紹介)(第一三八五号)

同(筒井信隆君紹介)(第一三八六号)

同(東門美津子君紹介)(第一四四一号)

川辺川ダム建設事業促進に関する請願(金子恭

之君紹介)(第一三五二号)

公営住宅に関する請願(塩川鉄也君紹介)(第一

四四〇号)

同月二十日

不況打開、国民本位の公共事業と建設産業の民

主的転換に関する請願(小沢和秋君紹介)(第一

四九六号)

同(釘宮碧君紹介)(第一四九七号)

同(玄葉光一郎君紹介)(第一四九八号)

同(筒井信隆君紹介)(第一五五一号)

同(北村誠吾君紹介)(第一六三二号)

同(山岡賢次君紹介)(第一六三三号)

同(達増拓也君紹介)(第一六六九号)

同(羽田孜君紹介)(第一六七〇号)

同(小沢鋭仁君紹介)(第一七〇一号)

同(中川智子君紹介)(第一七五一号)

同(中川智子君紹介)(第一八六七号)

同(石井郁子君紹介)(第一九二六号)

同(小沢和秋君紹介)(第一九二七号)

同(大森猛君紹介)(第一九二八号)

同(木島日出夫君紹介)(第一九二九号)

同(児玉健次君紹介)(第一九三〇号)

同(佐々木憲昭君紹介)(第一九三一号)

同(中林よし子君紹介)(第一九三二号)

同(春名真章君紹介)(第一九三三号)

同(松本善明君紹介)(第一九三四号)

同(矢島恒夫君紹介)(第一九三五号)

同(山口富男君紹介)(第一九三六号)

建設省中部地方建設局における男女平等な職場

の実現に関する請願(大島令子君紹介)(第一五

八二号)

同(北川れん子君紹介)(第一五八三号)

同(辻元清美君紹介)(第一五八四号)

同(東門美津子君紹介)(第一五八五号)

同(山内恵子君紹介)(第一五八六号)

同(石井郁子君紹介)(第一七〇二号)

同(川田悦子君紹介)(第一七〇三号)

同(中林よし子君紹介)(第一七〇四号)

同(藤木洋子君紹介)(第一七〇五号)

同(瀬古由起子君紹介)(第一七五二号)

同(中川智子君紹介)(第一七五三号)

同(原陽子君紹介)(第一七五四号)

同(阿部知子君紹介)(第一八六八号)

同(石毛鏡子君紹介)(第一八六九号)

同(鎌田さゆり君紹介)(第一八七〇号)

同(土井たか子君紹介)(第一八七一号)

公営住宅に関する請願(近藤昭一君紹介)(第一

五八七号)

同(田中慶秋君紹介)(第一五八八号)

同(近藤昭一君紹介)(第一六三四号)

同(中西續介君紹介)(第一六三五号)

同(山岡賢次君紹介)(第一六三六号)

同(前原誠司君紹介)(第一六七一号)

建設労働者の賃金と労働条件の改善に関する請

願(石井紘基君紹介)(第一六三二号)

同(田中慶秋君紹介)(第一六七二号)

同(吉田公一君紹介)(第一六七三三号)

同(岩國哲人君紹介)(第一七〇六号)

同(塩川鉄也君紹介)(第一七〇七号)

同(不破哲三君紹介)(第一七〇八号)

同(生方幸夫君紹介)(第一七五五号)

同(原陽子君紹介)(第一七五六号)



道路財源の確保に関する意見書(大阪府柏原市議会)(第一五二四号)

道路財源の確保に関する意見書(大阪府阪南市議会)(第一五二五号)

道路特定財源制度の堅持に関する意見書(宮崎県北郷村議会)(第一五二六号)

道路整備の推進に関する意見書(埼玉県深谷市議会)(第一五二七号)

道路整備の促進と事業費の確保に関する意見書(兵庫県伊丹市議会)(第一五二八号)

道路整備予算確保に関する意見書(山梨県足和田村議会)(第一五二九号)

道路整備予算の確保に関する意見書(栃木県国分寺町議会)(第一五三〇号)

道路整備予算の確保に関する意見書(静岡県藤枝市議会)(第一五三一号)

道路整備予算の確保に関する意見書(静岡県三ヶ日町議会)(第一五三二号)

道路整備予算の確保に関する意見書(長崎市長崎市議会)(第一五三三号)

道路特定財源の堅持に関する意見書(山梨県高根町議会)(第一五三六号)

道路特定財源制度の堅持に関する意見書(山梨県秋山山村議会)(第一五三七号)

道路特定財源制度の堅持に関する意見書(鳥取県佐治村議会)(第一五二八号)

道路特定財源制度の堅持に関する意見書(鳥取県智頭町議会)(第一五二九号)

道路特定財源制度の堅持に関する意見書(鳥取県山中町議会)(第一五三〇号)

道路特定財源制度の堅持に関する意見書(大分県国東町議会)(第一五三二号)

道路特定財源制度の堅持に関する意見書(大分県玖珠町議会)(第一五三三号)

道路特定財源制度の堅持と新道路整備五箇年計画の推進に関する意見書(石川県鶴来町議会)(第一五三三三号)

道路特定財源制度の堅持と新道路整備五箇年計画の推進に関する意見書(石川県内灘町議会)(第一五三三四号)

道路特定財源制度の堅持と道路事業の推進に関する意見書(滋賀県多賀町議会)(第一五三三五号)

道路特定財源制度の堅持並びに道路整備促進予算確保に関する意見書(宮崎県串間市議会)(第一五三六号)

道路特定財源等に関する意見書(北海道深川市議会)(第一五三七号)

道路特定財源等に関する意見書(北海道上砂川町議会)(第一五三八号)

道路特定財源等に関する意見書(北海道浜頓別町議会)(第一五三九号)

道路特定財源の堅持に関する意見書(山梨県長坂町議会)(第一五四〇号)

道路特定財源の堅持に関する意見書(山梨県白州町議会)(第一五四一号)

道路特定財源の堅持に関する意見書(山梨県河口湖町議会)(第一五四二号)

離島振興法の改正・延長に関する意見書(長崎県議会)(第一五四三三三号)

同月十七日

高速道路網等の早期整備及び道路特定財源制度の堅持に関する意見書(鳥取県金町議会)(第一七〇三三三号)

新産業都市建設制度の存続に関する意見書(大分県議会)(第一七〇四号)

新道路整備五箇年計画における道路整備財源等の充実強化に関する意見書(札幌市議会)(第一七〇五号)

上信越自動車道の完全四車線化の早期完成に関する意見書(長野県豊野町議会)(第一七〇六号)

道路財源の確保に関する意見書(大阪府松原市議会)(第一七〇七号)

道路財源の確保に関する意見書(大阪府東大阪市議会)(第一七〇八号)

道路財源の確保に関する意見書(大阪府太子町議会)(第一七〇九号)

道路整備財源の確保と道路整備の促進に関する意見書(秋田市議会)(第一七一〇号)

道路整備の推進に関する意見書(埼玉県加須市議会)(第一七一一号)

道路整備予算の確保に関する意見書(岩手県北上市議会)(第一七一二号)

道路特定財源制度の堅持に関する意見書(山梨県議会)(第一七二三号)

道路特定財源制度の堅持に関する意見書(山梨県増穂町議会)(第一七二四号)

道路特定財源制度の堅持に関する意見書(山梨県勝山村議会)(第一七二五号)

道路特定財源制度の堅持に関する意見書(長崎県鹿町町議会)(第一七二六号)

道路特定財源制度の堅持に関する意見書(長崎県佐々町議会)(第一七二七号)

道路特定財源制度の堅持等に関する意見書(三重県議会)(第一七一八号)

道路特定財源制度の堅持等に関する意見書(京都府宇治市議会)(第一七一九号)

道路特定財源制度の堅持と新道路整備五箇年計画の推進に関する意見書(石川県中島町議会)(第一七二〇号)

道路特定財源等に関する意見書(北海道滝川市議会)(第一七二二二二号)

道路特定財源等に関する意見書(北海道福島町議会)(第一七二二三三三三号)

道路特定財源等に関する意見書(北海道奥尻町議会)(第一七二二四四四四号)

道路特定財源等に関する意見書(北海道風連町議会)(第一七二二五五五五号)

道路特定財源等に関する意見書(北海道虻田町議会)(第一七二二六六六六号)

道路特定財源等に関する意見書(北海道厚真町議会)(第一七二二七七七号)

道路特定財源等に関する意見書(北海道弟子屈町議会)(第一七二二八八八八号)

道路特定財源等に関する意見書(北海道中標津町議会)(第一七二二九九九九号)

道路特定財源の堅持に関する意見書(山梨県塩山市議会)(第一七三〇〇〇号)

道路特定財源の堅持に関する意見書(山梨県芦川村議会)(第一七三〇一〇一〇号)

道路特定財源の堅持に関する意見書(山梨県豊富村議会)(第一七三〇二〇二〇号)

道路特定財源の堅持に関する意見書(山梨県上九一色村議会)(第一七三〇三〇三〇号)

道路特定財源の堅持に関する意見書(山梨県大泉村議会)(第一七三〇四〇四〇号)

道路特定財源の堅持に関する意見書(山梨県忍野村議会)(第一七三〇五〇五〇号)

道路特定財源の堅持及び横浜環状北線の事業推進等に関する意見書(横浜市議会)(第一七三〇六〇六〇号)

道路特定財源の堅持等に関する意見書(大分県議会)(第一七三〇七〇七〇号)

同月二十一日

下水道の整備促進に関する意見書(愛知県議会)(第一八五四四号)

障害者の有料道路通行料金の割引制度の拡充に関する意見書(埼玉県議会)(第一八五五五号)

総合的な治水対策の推進に関する意見書(埼玉県議会)(第一八五六六号)

都市圏における道路整備の推進に関する意見書(埼玉県議会)(第一八五七七号)

道路財源の確保に関する意見書(大阪府議会)(第一八五八八号)

道路財源の確保に関する意見書(大阪府守口市議会)(第一八五八九号)

道路財源の確保に関する意見書(大阪府和泉市議会)(第一八六〇〇号)

道路財源の確保に関する意見書(大阪府箕面市議会)(第一八六一号)

村議会(第一八六二号)

道路整備予算の確保に関する意見書(岡山県吉井町議会)(第一八六三号)

道路特定財源制度の堅持に関する意見書(鳥取県東伯町議会)(第一八六四号)

道路特定財源制度の堅持に関する意見書(鳥取県日南町議会)(第一八六五号)

道路特定財源制度の堅持と新道路整備五箇年計画の推進に関する意見書(石川県珠洲市議会)(第一八六六号)

道路特定財源等に関する意見書(北海道議会)(第一八六七号)

道路特定財源等に関する意見書(北海道帯広市議会)(第一八六八号)

道路特定財源等に関する意見書(北海道稚内市議会)(第一八六九号)

道路特定財源等に関する意見書(北海道美唄市議会)(第一八七〇号)

道路特定財源等に関する意見書(北海道剣淵町議会)(第一八七一号)

道路特定財源の堅持に関する意見書(山梨県境川村議会)(第一八七二号)

道路特定財源の堅持に関する意見書(山梨県鳴沢村議会)(第一八七三号)

は本委員会に参考送付された。

本日の会議に付した案件  
政府参考人出頭要求に関する件  
マンションの管理の適正化の推進に関する法律案(山本有二君外七名提出、衆法第一七号)

○井上委員長 これより会議を開きます。  
山本有二君外七名提出、マンションの管理の適正化の推進に関する法律案を議題といたします。  
提出者より趣旨の説明を聴取いたします。山本有二君。

マンションの管理の適正化の推進に関する法律

案

(本号末尾に掲載)

○山本(有)議員 マンションの管理の適正化の推進に関する法律案につきまして、その趣旨及び主要内容を御説明いたします。  
土地利用の高度化の進展等に伴い、都市部における持ち家住宅として定着いたしました分譲マンションは、そのストックが約三百七十万戸に達し、約一千万人が居住するなど、国民の生活上、その重要性が増大しております。  
マンションにおける快適な居住の実現と良質な住宅ストックとしての維持保全に当たっては、その管理が適切に行われることが必要であります。マンションの管理に当たるとは、その管理組合は必ずしも管理業務に精通していないこと、管理組合と業務を委託している管理業者が契約内容や金銭処理等に関してトラブルを起こす例があること、マンションの管理に関する専門知識を持った人材や相談体制が不十分であること等、適切なマンションの管理の推進に当たっての課題が存在しております。

このような状況にかんがみ、本案は、マンション管理士の資格を定め、マンション管理業者の登録制度を実施する等マンション管理の適正化を推進するための措置を講ずることによりまして、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的として提案するものでございます。

次に、本案の主な内容について御説明申し上げます。  
第一に、国土交通大臣は管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針を定めることとするともに、管理組合及び区分所有者はマンションの適正な管理に努めなければならないものとし、国及び地方公共団体は必要な情報提供等に努めなければならないものとしております。

第二に、国土交通大臣の登録を受けて、管理組合の運営その他のマンションの管理に関し、管理組合の管理者等の相談に応じ、助言、指導等を業務として行うマンション管理士の資格制度を創設するものとしております。

第三に、管理組合から委託を受けてマンションの管理に関する事務を業とする者について、マンション管理業者としての国土交通大臣の登録及び管理業務主任者の制度を整備するとともに、その業務に必要の規制、監督を行うものとしております。

第四に、国土交通大臣は、管理組合によるマンションの管理の適正化の推進を図ることを目的とする財団法人のマンション管理適正化推進センター及びマンション管理業者の業務の改善向上を図る事業を行う社団法人を指定することができるものとしております。

第五に、宅地建物取引業者は、管理組合の管理者等へ設計図書を交付しなければならないものとしております。  
以上が、本案の提出の趣旨及び主な内容でございます。何とぞ、慎重に御審議の上、速やかに御決いただきますようよろしくお願い申し上げます。

○井上委員長 これにて趣旨の説明は終わりました。

案

(本号末尾に掲載)

○山本(有)議員 マンションの管理の適正化の推進に関する法律案につきまして、その趣旨及び主要内容を御説明申し上げます。  
このように、マンションの管理の適正化の推進に当たっては、その管理組合は必ずしも管理業務に精通していないこと、管理組合と業務を委託している管理業者が契約内容や金銭処理等に関してトラブルを起こす例があること、マンションの管理に関する専門知識を持った人材や相談体制が不十分であること等、適切なマンションの管理の推進に当たっての課題が存在しております。

このような状況にかんがみ、本案は、マンション管理士の資格を定め、マンション管理業者の登録制度を実施する等マンション管理の適正化を推進するための措置を講ずることによりまして、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的として提案するものでございます。

次に、本案の主な内容について御説明申し上げます。  
第一に、国土交通大臣は管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針を定めることとするとともに、管理組合及び区分所有者はマンションの適正な管理に努めなければならないものとし、国及び地方公共団体は必要な情報提供等に努めなければならないものとしております。

第二に、国土交通大臣の登録を受けて、管理組合の運営その他のマンションの管理に関し、管理組合の管理者等の相談に応じ、助言、指導等を業務として行うマンション管理士の資格制度を創設するものとしております。

第三に、管理組合から委託を受けてマンションの管理に関する事務を業とする者について、マンション管理業者としての国土交通大臣の登録及び管理業務主任者の制度を整備するとともに、その業務に必要の規制、監督を行うものとしております。

第四に、国土交通大臣は、管理組合によるマンションの管理の適正化の推進を図ることを目的とする財団法人のマンション管理適正化推進センター及びマンション管理業者の業務の改善向上を図る事業を行う社団法人を指定することができるものとしております。

第五に、宅地建物取引業者は、管理組合の管理者等へ設計図書を交付しなければならないものとしております。  
以上が、本案の提出の趣旨及び主な内容でございます。何とぞ、慎重に御審議の上、速やかに御決いただきますようよろしくお願い申し上げます。

○井上委員長 これにて趣旨の説明は終わりました。

案

(本号末尾に掲載)

○山本(有)議員 マンションの管理の適正化の推進に関する法律案につきまして、その趣旨及び主要内容を御説明申し上げます。  
このように、マンションの管理の適正化の推進に当たっては、その管理組合は必ずしも管理業務に精通していないこと、管理組合と業務を委託している管理業者が契約内容や金銭処理等に関してトラブルを起こす例があること、マンションの管理に関する専門知識を持った人材や相談体制が不十分であること等、適切なマンションの管理の推進に当たっての課題が存在しております。

このような状況にかんがみ、本案は、マンション管理士の資格を定め、マンション管理業者の登録制度を実施する等マンション管理の適正化を推進するための措置を講ずることによりまして、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的として提案するものでございます。

次に、本案の主な内容について御説明申し上げます。  
第一に、国土交通大臣は管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針を定めることとするとともに、管理組合及び区分所有者はマンションの適正な管理に努めなければならないものとし、国及び地方公共団体は必要な情報提供等に努めなければならないものとしております。

第二に、国土交通大臣の登録を受けて、管理組合の運営その他のマンションの管理に関し、管理組合の管理者等の相談に応じ、助言、指導等を業務として行うマンション管理士の資格制度を創設するものとしております。

第三に、管理組合から委託を受けてマンションの管理に関する事務を業とする者について、マンション管理業者としての国土交通大臣の登録及び管理業務主任者の制度を整備するとともに、その業務に必要の規制、監督を行うものとしております。

第四に、国土交通大臣は、管理組合によるマンションの管理の適正化の推進を図ることを目的とする財団法人のマンション管理適正化推進センター及びマンション管理業者の業務の改善向上を図る事業を行う社団法人を指定することができるものとしております。

第五に、宅地建物取引業者は、管理組合の管理者等へ設計図書を交付しなければならないものとしております。  
以上が、本案の提出の趣旨及び主な内容でございます。何とぞ、慎重に御審議の上、速やかに御決いただきますようよろしくお願い申し上げます。

○井上委員長 これにて趣旨の説明は終わりました。



であれば、都道府県が自治省からこれはどうですかと言われて、それは普通の現象は、自治省がこれは困るなというようなことは言わないわけでありませう。民間の人も、電が関へ行って、通産省とか建設省に怒られるようなことはなかなか言いにくいと、というのが世の中の実態でありまして、そうすると、連携をとるといっても、結局は、そのほかのいろいろな熱意のあるところを逆に縛っていくという傾向が出てきはしないかということとは、いまだに私は疑念を感じるわけでありませう。

以上二点、お答えいただきたいと思ひます。  
○山本(有)議員 先生御指摘の、行革であり、規制緩和のこの時代に、いわば一見逆行するような、この団体の一に限ってという措置ではないか、さらに、NPOとかボランティアで一生懸命トラブル防止のために活躍されている人たちに、自分たちの活動がむしろ評価されずに、停滞の道をとる危険性はないかという御指摘であります。

まことに先生の御指摘、さもありなん、こう思うわけですが、他方、我々が、このトラブルに対して、マンションに関連するトラブル、特に都市住民がますますふえようというこの時代に放置することはできないし、それを国の責任でやらなきゃならぬというその合意は、先生と私も共通なものがあると思ひます。

しかし、他方、行政にこのゆえの窓口をつくり、人材を置き、また課をふやす、室をふやすというようなことになりませうと、まさにこれこそが行革の姿勢に逆行するということになりますので、一種、この理念は、思い切つてアウトソーシングをした、ただし、しかしながら人材においては、マンションの問題というのは専門的な知識が必要でございます。また、技術的に特殊な面もございませう。その意味におきましては、相当の練達の士を、マンパワーを養成しておく必要が他方にある、こういう分野でございます。

し、また、そこに思い切つてかなりの責任を持ってもらう、そしてこの既存の団体を使うということにおいて、何か特殊法人をふやしていくとか、あるいはまたむだなものをつくるということが避けられるわけでございます。

特に、私どもが再三この面での議論をした、最終的にはどうしても国の責任があつて、次に国のサービスがある。したがつて、これは先生おっしゃるようないろいろな団体に、届け出制、登録制と同じように任せればよい、もしこういふことになりませうと、それでは国の責任が逆に分散されて、議会等で責任を怠つていくという追及のときには、ほぼ自由に、NPO団体等おれば全部それは国が指定するということになりませうと、逆に、議会やそのほか国民が国の責任を問うということにおいては非常に効率の悪いことになってしまふわけでありまして、その点において一に限つた方が、すべての意味におきまして、国の方の責任を問うという意味におきまして非常にやりやすい、非常に効果的な、合理性のある仕組みになってくるだろうという点でございます。

責任を問ひ、かつアウトソーシングの理念を全うし、さらに国のサービスを充実するという点においてこの方法がベストである、こういうことで御理解をちょうだいしたいと思います。

○榊床委員 ベストであるというお話でありましたが、ベストなのかベターなのかよくわかりませうけれども、いろいろ苦肉の策で考えて、考えた結果だ、こういう御趣旨だろうというふうには受けとめるわけでありませうが、しかし、その疑念を私自身が一〇〇%払拭できたかというところ、それは一〇〇%ではないということ、ぜひともこの場で私は確認をさせていただきたいと思ひます。

そういう観点からすると、余りこういう追及型モードは、私は本来性格に合いませんので言いたくはないんですが、例えば、そのマン管センターですか、そこに俗に言う天下り、建設省からそこに再就職をされておられる、そういう方々はおられるんでしょいか。大体どういふような状況にあるのかということをお聞かせいただきたいと思ひます。

○三沢政府参事官 マンション管理センターは、現在、理事長以下十二名の理事及び二名の監事がおりますけれども、その中でいわゆる天下りといひますか、国家公務員経験者、これは定義をいたしまして、公益法人の指導監督基準で、いわゆる所管官庁の経験者といふものに該当する者、これは三名おりました、ただ、この三名のうち常勤職員は一名でございます。

○榊床委員 恐らく常勤の方は専務理事とかそういう役職にあられるであろう、大体これはベター化しております、大体そのように想像できるわけでありませう。そうすると、それなりの給与体系もあるであろうと当然思ひます。常勤だからほとんどボランティアに近い、こういうことはあり得ないわけでありませう。

そうすると、今は一名再就職をされておられる、こういうふうな認識をいたしますが、これを一に限つて国が指定することによってそういう方がふえるという可能性はないかといふところ、しょうけれども、世間の人はそうはなかなか思ひませう、こういう実態があるわけでありまして、いかがでしょうか。

○三沢政府参事官 現状は、先ほど申し上げたとおり、常勤職員一名が建設省出身者でございます。

今後のことでございますけれども、仮にマンション管理センターがこの法律に基づくセンターとして指定された場合におきまして、私どもとしては、これは国土交通大臣が指定するわけでございますので、指定の条件としても、組織あるいは人員についてはできる限り効率的なものにするという、こういう基本的な条件のもとに指定をするというのを考えておりました、これを機に、いわゆる国家公務員経験者をふやすということは考えておりませう。

○榊床委員 今の答弁どおりに、こういう指定を受けることによってどんどん拡大をしていくということがなく、しかも国の責任というものを明確化するために一つに限つたんだ、こういう御説明でありませう。であるならば、その国の責任をしっかりと果たしながらも、有意の、思いのある方々を妨げないで、きちつと連携をしていくという運営をぜひとも心がけていただかなければならぬというふうな思つておられるわけでありまして、そういうところから外れていけば、当然、大臣が指定するわけでありませうから、指定を取り下げる、取り消すこともできるんではないかと思ひます。

そういう取り消すときに、おかしなことがあればちゅうちゅうなく取り消していくということ、提出者、どうですか、御意見。

○山本(有)議員 まさに先生おっしゃられるとおりでございまして、何らか不適切な点がございませうしたら、直ちに措置をし、健全化するという覚悟で臨んでいきたいと思つております。

○榊床委員 この話はこのあたりでやめさせていただきます、ちょっと私が仄聞をしていて、恐縮ではありますが、本来は資料をだあつと調べてやらないかぬかつたのですが、なかなか政局がいろいろありますので、準備ができておりませうと申しわけございませうが、マンション管理士というものでありますけれども、まだ、今この法律で初めてマンション管理士というものをつくった、こういうことですか。

にもかかわらず、私どもの筆頭理事がこの法案を勉強するためにいろいろ本屋に行けば、もう既にマンション管理士になるためにはみいたなハウツー本が売つておる、これは一体どういふことなんだ、こういうことでありまして、そういうところから派生をみると、私はいかにマンション管理士でマンションのことはわかっています、こういうことを言つて人をだましておられる人がかなりおられるんでないか、こういうこともちらちら耳に入つてきたりしておられるわけでありませうが、その点、そういう実態があるのかどうか、そしてまた、法律で決まっていなくてもかかわらず、そう

いふ本が出ておるといふこの実態をどのようにに理解すればいいのか、提出者、いかがですか。

○山本(有)議員 資格詐欺という一般的な犯罪行為の態様がございませぬ。その態様の中に、マンションに関する、あるいは集合住宅等についての何らかの資格を有する、しかもそれが国家資格やに聞こえるようなものも散見されておりました。特に関西地区であるというように聞いておられるわけでございます。したがって、これにつきましては、特にトラブルが増加しつつあるという現状認識のもとに、さらにこの被害がふえるであろう、こう考えております。

そこで、マンション管理士はこれの名称独占をさせていたしまして、これに類似する資格の称号は使えないというように考え、措置をさせていただいたところでございまして、先生の御懸念のないように、このマンション管理士、名称独占として適正な推進を行うのがこの法案だ、そう考えていただきたいと思います。

○榊床委員 関西で多いということでありませぬが、大変元気がよくてなかなかたくましいもので、自分たちで勝手にいろいろ、まあよく考えればマンション住民の方に理解をしていただけるような名称を自分でつくって工夫をされているんだらうというふうには思いますが、しかし、それで人をだましちやいかぬわけでありまして、そういうことからすると、名称独占をするというところであるならばなおさら、法律をつくってやるのである以上は、このマンション管理士というものが社会の中で後ろ指を指されないように、立派な仕事をしていくというようにぜひともしていかねばならぬし、そのような方向性に沿っているのかどうか、まあ沿っているという答えでしようけれども、改めて決意をお聞かせいただきたいと思ひます。

○山本(有)議員 そのように考えておりますの。○榊床委員 別に初めから打ち合わせたわけでも何でもございませぬので。

最後に、時間がございませぬので一点だけ。非常に具体的ではありませんが、個人にとつては大きな問題でありますけれども、数々のトラブルの中でやはり金銭に関するトラブルというのが一番深刻でありまして、この金銭に関するトラブルを防いでいくためには、口座名は管理組合とか、印鑑は管理業者がちゃんとするとかいう、きちっとはつきりさせないと、口座を勝手に使つて勝手に金を持っていく、こういうことをいかにして防ぐかということについてはつきりとはこの法案の中に、具体的には読み取れない、私の国語力ではそういうふうになつておりました、そのあたり、いかがお考えでございませぬか。

○山名議員 七十六条に「財産の分別管理」、こういうところをございまして、マンション管理業者は、管理組合から委託を受けて管理する修繕積立金その他国土交通省令で定める財産については、整然と管理する方法として国土交通省令で定める方法により、自己の固有財産及び他の管理組合の財産と分別して管理しなければならぬ。こういうふうな規定をさせていたございました。おっしゃる通りに、こういうトラブルが多いわけをございまして、マンションの管理業者が管理を委託している修繕積立金、その預金口座が管理業者のものとなつておるために、その管理業者が倒産をして結局銀行に差し押さえをされてしまった、これは裁判になりまして、結局は管理組合に帰属するということが二審で決まつたわけでございます。

こういうこともこれから当然予想もされませぬし、こうしたトラブルの発生につきましてやはりしっかりと防いでいかなきゃならぬ。こういう観点から、マンション管理業者の自己の財産と分別して管理をさせるということが重要であつて、本規定を設けたところでございませぬ。

お聞きしますと、管理業者名義となつておるものがまだ一五%ほど存在をしておりますのでございまして、これはやはりきちつとやらぬといかぬな

ということをございませぬ。御指摘のとおり、口座は管理組合、印鑑は管理業者、こういうような形の分別はどうかということもございませぬが、当然そういうこと等も含めまして、分別管理を徹底するようにこれからもしっかり取り組んでいかなきゃいけない、こういうふうにご考えているところですか。

○榊床委員 時間が参りましたので終了いたしますが、結局、マンションのことについて今一点だけ具体的に質問しましたけれども、恐らくこの一点だけじゃなくてほかにもいろいろなことがあるだらう、そうするとかなりやらなければいけない仕事も膨大になつてくるということでありませぬか、なおさら、一に限つてマンションに任せるといふことに対して厳しい目をもって臨んでいただかなければならぬ、このようなことを重ねて申し上げまして、私の質問を終了いたします。

○井上委員長 山田正彦君。○山田(正)委員 自由党の山田正彦です。マンション管理の適正化の推進に関する法律案なんです、現在、行革、行政改革の流れのもとに、各種審議会とか財団法人、社団法人等も含めていわゆる官の天下り先あるいは無用な資格、そういうものについてはできるだけこれを整理して廃止していかなきゃならぬ、そういう流れの中で、うちの党としても随分、きょうも朝から大分部会でいろいろ討論したんですが、その点について、まずいろいろの疑念をお聞きしたい、そう思つております。

財団法人マンション管理センターについて、もう一つ社団法人高層住宅管理業協会、いずれも今度の法案で、九十一条と九十五条、それぞれに一つの法律の中で指定する機関となるようすが、こういう財団法人、社団法人はいつごろ何のために、そしてどのようにしてできてきたのか、その維持費、予算措置等についても、ひとつまずお答えいただければと思ひます。

○石原議員 山田委員御指摘のとおり、私も、本法律案を賛議するに当たりまして、以上の

点には大変留意していかねばならないという基本的な立場は同じでございます。そして、九十一条で御指摘されましたような点につきまして今私どもで一応調べてはまいりましたが、私どもの答弁で不十分でありましたら行政の側が詳しくお答えになると思ひますが、知り得る限り、現状につきまして、マンションと高層住宅管理業協会の実態について御報告をさせていただきますと思ひます。

いわゆる財団のマンションには、理事長さんのほかに、先ほども答弁しましたように十二名の理事の方と二名の監事がいて、そのほかに学識経験者とか民間企業出身者のメンバーがたかさんいまして、常勤は、先ほども出ておりましたけれども専務理事の方が一名。当センターの財務状況ですけれども、これは公表されているものを引いてきただけで恐縮なんですが、平成十一年度決算による当期収入といふんです、これは十一億八千七百万円、そして支出は十一億八千二百万円ということでございます、その収入の内訳についてでございますけれども、そのセンターへの登録料収入ですか、そのほか基本財産がございましてこれの運用収入、そして今問題になつておりますようなKSDのように、所管官庁である建設省から補助金の交付はないと聞いております。不十分でございましたら、役所の方に尋ねていただければと思ひます。

また、もう一点でございます、高層住宅管理業協会につきましては、十一月現在でございませぬけれども、こちらは多くて、理事の数が二十四名、このうち、やはり建設省の出身の方が専務理事に一名いらつしやる。常勤一名、非常勤二十三人。役員もちょっと御紹介させていただきますと、会長に住友不動産の安藤さん、あるいは理事長に株式会社東急コミュニティーの川崎さん、そのほかこういう住宅産業に関係あるところの方々も理事として入つていらつしやる。

同じく財務状況につきましては、これは十一年

度の決算でございませうけれども、収入が二億八千万、支出が二億九千万で、収入は、こちらは会員組織でございませうので、会員からの会費収入と、研修事業等を行つての収入と聞いております。以上です。

○山田(正)委員 今お聞きいたしましたのが、私の手元にあるこのいただいた資料によれば、マンション管理センター、高層住宅管理業協会、このいずれも、その目的、事業内容は違ひがあるのか。この中でいきますと、いわば居住住宅の向上及び都市のスラム化の防止を図っていくんだ、いずれも目的はそういう内容、まあ表現は違ひますが、その事業内容にしましても、マンションの適正な管理への指導、相談とか、その管理技術等に対する調査研究とか、実質的に同じだと。そう思われませうし、これは要らないのじゃないか。要るとしたら、どっちか一つでいいのじゃないか。

また、先ほど登録料と言いましたが、登録料収入が十億幾らあるのか幾らか知りませんが、これはどういふ意味で、例えば、我々行政改革の中で一番問題なのは、やはりこういう登録料。登録をさせることによって民間からそれだけ無用なものを吸い上げていく、そういう行政のむだとか、いわば官の天下り先、そういう者たちがそれで食べていくと。

それで、石原議員にもう一度その点について、随分行車等では御活躍なさつていて、常日ごろから尊敬いたしておりますが、これについて、はっきりと石原先生の御意見としてお聞かせ願えればと。

○石原議員 山田委員の御指摘は、調査室が出しました資料からお話をされておられると思うのですが、私も見まして、事業のところを今御開陳されたと思うのですが、マンションの云々、マンションの云々とそのマンションの方は言つておりました、高層住宅の方は、高層住宅の、高層住宅のと言つて、後段の部分は非常に類似するものがあると思ひます。

会の設立の生い立ちというものがやはり財団法人と社団法人というところで違ふという点がございますし、また、どちらかと申しますと、高層住宅協会は、先ほどちょっと御紹介させていただきますけれども、こういう高層住宅の事業に関連している会社が会員の方として、多く構成員として入つていて、そういう若干の違ひはあると思うのでございますが、委員の一番の御趣旨は、行政改革の趣旨に反しないか、こんなもの一つにしてしまへど。

この話は、きつとマンションの方や高層住宅協会の方も聞いていらつしやいますから、一義的にはこの二つの法人の方がお考えになることだと思ひますけれども、私は、やはりこのマンションの方の方は、どちらかといひますと、管理組合によるマンションの管理の適正化を図るために、目的として、管理組合の管理者やマンション管理士に対する講習や、いわゆるマンションに住んでいらつしやる方、区分所有者に対する、区分所有者といつても任んでいる方はそういう意識はなく、自分はただマンションに住んでいるんだというふうな意識があるだけでございませうので、そういう方々に対する啓蒙活動あるいは広報活動というものを、国の責務にかつて、今度、この財団の方がなる可能性が高いわけですね、マンション管理適正化センターに指定される可能性があるのではないかとこの答弁がありましたけれども、そんなこともあるんだと思ひます。

そして、これから重要なことは、やはり行車というものは、これは与野党を超えて、むだなものやを排していく、そして民間にかつてるところは民間にかつていくということでございますので、委員の御指摘のとおり、長い目でいきますとさまざまな変化が起つてくる。私もやはりそういうものをしつかりと、この法律案をつくつた、御賛成をいただくのであるならば、やはり注意深く、できるもの、指定されるものを見守つていかなければならぬのではないかと今のところ考えっております。

○山本(有)議員 財団法人マンション管理センターと社団法人の高層住宅管理業協会を一つにしたらという御提案でございませうが、御承知のとおり、財団法人マンション管理センターの方は管理組合に対する支援団体でありまして、さらに社団法人の高層協会は管理業者の方の研修、育成の機関でありまして、双方、管理組合と管理業者は利益が相反する場面が大いにあるわけでございます。これを一つのもので管理するということがむしろ不自然になつてくるわけでございます。

その意味におきましては、別個の団体がそれぞれやつていくというの方が、事の次第、利益相反の実態からしまして適切であるというように思ひます。

そして、財団法人のマンション管理センターの登録料につきましてでございますが、一件、一つのマンションにつき五千円でございませう。これによりまして、マンション管理センター通信という月刊誌が来るわけでございますが、これが高いか安いかわつたことになりませうと、人それぞれ考え方があると思ひますけれども、この登録をすることによりまして、講座やセミナー等に参加もできるわけでございますし、また相談の受け入れもするわけでございますので、私といたしましては、これは極めて適切な料金であろうというふうに考えるところでございます。

○山田(正)委員 今の山本先生の御説明ですと、いわゆる業者と管理組合とは違ふんだ、そういう見解でございませうが、いづれにしても、こういういろいろな助言とか指導とかというのは、当然のことながら、先ほど田中先生も、本屋に行つたらいろいろの本もあつたとか、いろいろありますように、本来、よりよく競争で、民間でうまく管理していく、格安で管理していく、いわゆる登録料等を唯一の機関として取つたりせずによつていくのが当然のことであり、押しつけみたくに雑誌を配ることによつて、それが安い高いのといふ問題じゃない、私はそう考へております。

ちよつと私の持ち時間もそんなにありませんで、次の質問に入らせていただきますが、まず、今回のこの法案そのものの必要性。

例えば、今度のマンションの管理の適正化の推進に関する法律で、実際に、マンション管理センター、財団法人とか先ほどの社団法人等が、そういう指導、いろいろな助言等を、あるいはいろいろな研修等を本当に機能して行つていけば、実際、このようなトラブルが発生して、新たに管理士をつくらなきゃいけない必要があるのか。どこにこの法案をつくる必要があるのか、管理士の資格を設けなきゃいけない必要があるのか、それについて、大変基礎的なことでありますが、お答えいただければと思ひます。

○石原議員 先ほど山名議員の方からも御説明があつたと思うのですが、やはりさまざまなトラブルが出てまいりまして、既存の団体、あるいは住んでいらつしやる方は地域に住んでおられるので、地方の行政の方に御相談に行かれることが多いと思うのですが、そんな中で、この問題の解決というものが、さまざまなトラブルがあると思ひますけれども、なかなか解決をすることができない。そして、国の方としても、一元的にこの問題に対処するというような法律がないわけでございます。

そこで、この法律の第二章に「マンション管理士」と、第六条から四十三条まで詳しく書かせていただいておりますけれども、こういう方をしつかりとつくらせていただくことによつて、区分所有者、いわゆるマンションに私はただ住んでおられるだけだ、ただだけれども、トラブルが起つて困つていらつしやるという人々に対して適切なアドバイスをしていただく。さらには、管理業というものが存在しております、聞くところによりますと、管理業というものはかなり割と事業収益を上げておられるところもあると聞いておりますが、安からう悪からうみたいな管理者もいるし、ただはうきで掃いておられるだけみたいな管理で管理しているのだというふうなと

ころもある。こういうものをしっかりと一元的に国土交通大臣のもとに法律として体系づける。

そんな中で、さまざまな、私も東京都出身でございませうけれども、実は東京都なんかで見ますと、昭和三十一年のオリンピックの後建てたかなりの、マンションと言われる集合住宅がこれから建てかえを迎えてくる。こういう問題の対処というのをやはり考えていきたいと思います、住んでいる方の高齢化も進んでいるし、それがまたスラム化してしまおう。そういうところまでならんで、今回はマンション管理の適正化の推進に関する法律案としてマンション管理士とマンションの管理業についてしっかりと定めた、そのように御理解をいただければと存じます。

○山田(正)委員 今、石原議員は、法律がないからつくったと言っておられました、私の調べる限り、いわゆる宅建業法あるいは区分所有権の法律、民法の委任、委任状の規定、そういうところにおいて、今度の法律がなくても十二分に法律としては整備されている、そう思いますが、いかがですか。

○原田(義)議員 山田委員の御質問に、私どももこういふふうに考えております。

御承知のように、集合住宅については、例えば区分所有法等も整備されておりますが、これは基本的には民法の枠内のもので私は理解しております、ただ、冒頭でも説明いたしましたように、もう既にいわゆるマンション、住宅専有のもの、ストックで三百七十万戸、一千万人に及ぶ。この大部分の住人は法律的な、また技術的な知識にも疎く、やはりここでマンションだけ、住宅部分だけに焦点を当てた行政的なアプローチが必要ではないかな。ですから、そういう意味では、民事法だけでは十分ではないので、行政的なアプローチというところで今回の法律案を位置づけていただきたい、こういうふうに思っております。

○山田(正)委員 行政的な立場での法律と言いますが、宅建業法、この中には、まさに宅地建物取引主任者に対して、重要事項の説明の中でそれこそ

きちんと、建物区分所有、いわゆるマンション等についても説明をしなければならぬ、いわゆる説明義務というのを書かれておりますね。

例えば、その中に、これは建設省令を定めるもの、区分所有についてはそれも入っているわけですが、建設省令を調べてみますと、いわゆる十六条の二に「当該一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用の積立てを行う旨の規約の定めがあるときは、その内容及び既に積み立てられている額」とか、修繕等についても、すべて、言ってみれば宅建業者の方で説明義務がある。いわゆる行政的ではないか。なぜ新たにこういう法律が必要なのか。山本議員に。

○山本(有)議員 先生のおっしゃる意味は十分よくわかります。実際に、現在のマンションの管理に関するトラブル、それは一番が区分所有法を知っていない。知っている人はアンケートでは約一割でございまして、法律があるからトラブルがない、というよりも、法律を知らないからトラブルが出てきた、こういう現状認識であります。

特に、建設省関係団体の相談窓口に関する数は年々ふえておりますし、地方公共団体における相談窓口も、衆議院調査局建設調査室が作り出した参考資料の五十六ページにも、両面にわたって、これはどの市町村が、あるいは都道府県が相談窓口を設置しなければならぬ状況になってきている。さらに、東京都におきましては、分譲マンション管理アドバイザー制度をことしから設けることになりました。

というように、法律での整備はできている。けれども、トラブルはひっきりなし、徐々にふえる。そのトラブルをどう未然に防止していくか、ここにこの法律の意義がございまして、そのため、どうしてもこの法律が急がれる、その必要性もこの実態にあるということをお理解いただきたいと思っております。

○山田(正)委員 山本議員も弁護士をなさってよく御承知だと思いますが、私も長い間弁護士

をやってきましたと、建物のトラブルは多い。特に多いのは、やはり建築に関するいろいろなトラブルが一番多い。マンションのこういうトラブルももちろんありますが、いろいろあるトラブルの中のごく一部のトラブルであって、それが、どの部分がいまだ法律で規制されていないからこの新しい法律が必要だと。トラブルはどこでもある。それを未然に防ぐために宅建業法とかあるのは今回マンションの建物区分所有法というのは、よく読めば読むほど非常によくできている法律で、裁判所の救済の申し立てもできるようになっていく。それを知らないから、法律を知らないからトラブルが発生するという意味では、何でもトラブルはいろいろあるわけですから、だからそれは理由にならないのではないかと。

まあちょっと待ってくださいよ。そういう意味で、私が本当に聞きたいのは、石原議員が言ったように法律がないから、あるいは必要だということならば、どの部分がこの法律で、トラブルはいつでもあるのですよ。どんなトラブルでもあるのですよ、建築請負契約にしても何にしても。法律があるから相談窓口もあり、民事裁判もあるわけだし、弁護士もあるし、あるいは宅建業、今資格を持つている取引主任、これも当然区分所有権については、マンションについては当然いろいろなことを知り、そして図書も交付しなければいけないようになっている、図面も構造についても。そして、考えれば、何もこういう法律をつくる必要はないじゃないか、トラブルを未然に防止するために、法律がないのなら話はわかる。その点について、ひとつ明確にお答えいただきたいと思うのです。

○山本(有)議員 まず、この法律のフォローをしよう、後見的な立場でトラブルを未然に防ごうという考え方は、マンションの管理士というものの第一分類は、マンションの管理士というものの設立によってトラブルを未然に防ごうわけでございます。

マンションの管理士はマンション居住のプロで

ありまして、高度な知識を持っております。例えば、マンションでペットを飼ってはいけないか、ペットを飼ってもいいのかということがよくわからなかったのが飼ってしまったときに、宅建業者の方からの説明で、管理規約があるから見ればいいと言われた、しかし管理規約は現実になかったということになりますと、区分所有法がありました。あるいは宅建業法で重要事項を説明いただきました。管理規約がないことにはこの皆さんの御努力は及ばないということになった場合に、このマンション管理士が、管理規約はこうやってつくられたらどうですかという管理組合へのアドバイスによってそれが整理整頓できて、未然に、小さな犬は飼ってはいけないけれども牛は飼ってはいけないとかいうような、きちっとした形での規約ができるわけがあります。

次の分類に行きましたら、例えば、これはやはり管理組合に対する情報提供、後見的役割になりますけれども、先ほどのマンション管理適正化推進センターであります。このセンターで、基本となる、例えば長期修繕計画はこのようなものが適切ですよという情報を得た、ここからの資料提供で情報を得た。私のマンションは管理費が高いから、前のマンションから引越してきた、今は管理費が安い。しかし、このマンション管理適正化推進センターからの資料をよく読むと、長期修繕計画の積立金が今のマンションにはないことがわかったということになりますと、これは、三十年ぐらいたら、修繕計画がないわけでありまして、管理費の中の修繕費への配分がゼロでありますから、安いに決まっています、安いけれども建てかえられないといったときにはもって困ってしま

うわけでありまして、そういうトラブルがこの段階で発生するわけでありまして、その意味での、長期修繕計画等がありますかありませんかの、例えば後見的な情報提供がある。

最後に、第三番目になります、これは管理業者のことでございます。御承知おきのお

り、家の管理あるいは居住区間の管理というのは  
パケツ一つ、ほうき一本で始められるといえは始  
められます。したがって、それは底辺は非常  
に広うございますが、しかし、これはど豊かな国  
になり、これほど快適性を要求する都市居住実態  
になってまいりますと、どうしても業者におきま  
す不適格者というのが必ずいるわけでございま  
す。しかも、業者の水準は資質が高くてさらに技  
術が高い、こういうことを求められるわけであり  
まして、これは国民的な大変なニーズだろうと私  
は思います。そのニーズに的確にこたえなければ  
ならない。

その意味におきましては、業者の育成、研修  
等々が絶対に必要でありまして、これは法律に任  
ず以外にはないと私は考えておるところでござい  
ます。

○山田(正)委員 山本議員は、未然に防ぐために  
助言とか指導とかそういったものが必要だとい  
う趣旨だと今の説明は考えられますが、私が質問し  
たのは、いわば法律で、こういう法律がないから  
必要だということについてひとつ明確に言ってい  
かないかと。まあ結構です、私の持ち時間がなく  
なってきた。

○山本(有)議員 一つだけ。例えば、最後の業者  
の育成のことだけ取り上げますと、例えば調理師  
法がございまして。調理師という資格が国家試験  
の中にあります。この目的は、その調理師たる者の  
資質を向上させることにより調理技術の合理的な  
発達を図り、もって国民の食生活の向上に資する  
ことを目的とする、これだけでも、法律として、  
しかも資格として必要だ。こういう法律も他方に  
あるわけでございます。法律におきましては、  
この調理師法、だれでも料理はできます、だれで  
も料理はできますけれども、調理師という資格を  
もって国民の資質を高めよう、こういうわけであ  
りまして、その法律も既にあるわけでございます。  
○山田(正)委員 調理師の資格と今言ったよう  
に、ではどういう、フグは調理師しかできないか  
もしれないが、ではこのマンシヨンのトラブルに

ついては、弁護士もいるし、建物土地家屋取引主  
任も十分な資格試験をもって登録されて、ちゃん  
とその相談にたえられるようになっていて、それ  
なのに、屋上屋を重ねるようになっていく資格とい  
うもの。ちょっと私が調べただけでも、国が法令  
に基づき設けている資格制度は既に二百八十もあ  
る。我々は政治家として、ここに議員立法されて  
いる先生方もみんな含めてですが、今そういうた  
ものを一つずつ整理して少なくしなければならな  
い、これは大事な我々政治家の職務である。それ  
でいながら、こうしてやっていく。

もう一つ、どうしても聞かなきやならないの  
は、この法律の中で、マンシヨン管理士、それと  
もう一つマンシヨンの管理業務主任者、これは全  
く同じ仕事の内容なんじゃないのか。これを一方  
は財団法人マン管センター、一方はもう一つの社  
団法人、これでそれぞれ資格試験をしていく。そ  
うなっていくと、いわば宅建業法の資格だけでも  
毎年三十万人の人が多いときは受けている。そ  
の試験料、登録料その他の収入、これを二つの社  
団法人と財団法人に分けて、しかも全く同じよう  
な仕事をいわば取引主任とマンシヨン管理士と二  
つに分けてやっていく、どちらも試験をする。こ  
んなばかなことをやっていく、そういうけしから  
ぬことを私は許せない、そう思って、実は反対し  
たいと思っております。

時間が来たので、本当は二時間ぐらいいた  
て徹底的にやろうと思っていただけでも、  
きょうはこれで質問をやめます。

○井上委員長 塩川鉄也君。

○塩川(鉄)委員 日本共産党の塩川鉄也です。  
分譲マンシヨンが、都市型持ち家住宅の主流と  
してストックが既に三百六十八万戸に達して、居  
住者も一千万を超えております。この適切な管理  
維持そのものが、社会的にも重要な問題となっ  
ています。そういう中でトラブルも急増しており、  
この分譲マンシヨンは、都市居住の利便性や職住  
接近を求める勤労者の要求を背景に、二十一世紀  
には都市勤労者の持ち家住宅としてさらに多数を

占めていくと考えられます。この住宅ストックの  
良好な維持を図り、マンシヨン居住を快適な都市  
型コミュニケーションとして育成するためのしつかり  
とした対策が必要だと考えます。

その上で、今回のマンシヨン管理に関するこの  
法案を考えたときに、主役であるマンシヨン居住  
者の方の立場をはっきりしておくことが必要では  
ないかと考えます。そのためにも、マンシヨン管  
理の主体が管理組合である、このことをこの法案  
の目的にきちんと明記をする、このことが必要で  
はないかと思いますが、提案者の方、いかがで  
しょうか。

○原田(義)議員 お答えをいたします。  
マンシヨンの管理は区分所有者の責任と権限で  
行われるということでは当然でございます。先ほど  
の山田委員に対しても多少お答えをいたしました  
けれども、区分所有法においても、これは全員で  
管理組合を構成する、こういうふうな規定にも  
なっておりますが、こういうふうな規定にも  
は、基本的には民法の枠内の規制といえますか  
調整をした法律と私も理解しております。あ  
中には、例えば事務所とか店舗とか、本来民事  
上の規制でたえられる方々が混住しておる、それ  
をこの区分所有法が規定しておるのではないかと  
今回のマンシヨン適正化法につきましては、そ  
れに対して、多くのマンシヨン住民がいろいろな  
観点から新しい時代において重要な位置づけに  
なっておりますわけでありまして、そういうことで、  
今回のマンシヨン管理主体がこの管理組合である  
ことを当然の前提として、なお、第四条におい  
て、マンシヨンの適切な管理に関する管理組合等  
の努力義務を規定しておるわけでございます。で  
すから、目的の中には規定をしておりませぬけれ  
ども、管理組合の重要性を認識して本法律案は構  
成されているということを理解していただきたい  
と思っております。

○塩川(鉄)委員 ぜひその趣旨でお願いしたいと  
思います。  
次に、国及び地方公共団体の責任を明確にする

上で「国及び地方公共団体の措置」、この部分に  
ついては、ぜひ義務規定として、いわば努力義務  
ではなく義務とする、こういう対応が必要ではな  
いかと思うんですが、提案者の方、いかがでし  
ょうか。

○原田(義)議員 法律案の五条に「国及び地方公  
共団体の措置」ということで、国及び地方公共団  
体は、マンシヨンの管理の適正化に資するため、  
管理組合またはマンシヨンの区分所有者等の求め  
に応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措  
置を講ずるよう努める、こういうふうな努力義務  
が課されておるわけでございます。

マンシヨンの実態からいいますと、大都市圏  
に偏在しておる。公共団体によって、非常にこの  
問題が多いために、知識、いろいろ対応策が集積  
されておるところですね、地方には押しなべてこ  
ういふ問題が少ないわけでございますけれども、  
そういう観点から、全国的な水準を底上げ  
するということ、国がマンシヨン管理の  
適正化のための全国統一的な制度的枠組みをつ  
くる、その推進を図ることとしておるわけでござ  
います。三条にも、管理適正化指針というものを  
国土交通大臣がつくるということにもなっており  
ますけれども、そういう観点から理解をしていただ  
きたいと思っております。

地方公共団体においては、これらの制度的な枠  
組みを活用いたしまして、マンシヨンの管理組合  
等に対する情報や資料の提供、相談窓口の開  
設、専門的ないろいろな支援体制、これを行うと  
いうことが望まれておるわけでございまして、  
あろう適正化指針にも、地方自治体のそういう役  
割、相談窓口をつくるとか、どういう要領でやる  
べきだというふうなことも当然の中に入ってい  
るんじゃないかと、こう思っておるわけでござい  
ます。  
○塩川(鉄)委員 マンシヨンそのものは、もとも  
と共有部分が実際にありますので、大きなマン  
シヨンですと公園もありますし、当然その中には  
道路もあるわけです。その点で、やはり地方公共

団体、自治体の具体的な施策が欠かせないというふうにも思っています。自治体の基本的な役割は、消費者保護またはまちづくりの立場からも、個別のマンション建設に対する具体的な指導や入居後の管理組合の支援を行うことにあると考えます。地域内のマンションの現状をよく把握して、建物の維持や更新への適切な指導と援助を行うこと、管理組合を住民組織としてきちんと位置づけてその活動を支援することが必要だと思っています。

私が心配するのは、今回、マンション管理士、このようなものがつくられることで、このマンション管理士にいわば行政の肩がわりをさせるようなおそれがないだろうか。行政に相談に来たらマンション管理士の方を紹介して、これで事足りるとする、こういうことでは問題であるわけですから、この点で、この問題の指摘はいいかげんか。

○山本(有)議員 決して行政の肩がわりではございません。管理士が管理組合にできることは、指導、助言その他の援助と法文にも書いてあります。その条文の範囲の中でしか活動ができないというところが一つ、もう一つは、管理士は、知識の足らざるどころ、あるいは適切な知識の運用というふうな意味での存在でございます。

先ほど先生が御指摘になりました、いわば町内会には市町村が支援をするけれども、マンションの管理組合には町内会的な、人数はあっても、支援がないではないか、あるいは、道づくりとか公園等については、マンションの敷地の外の公園には補助事業でいろいろなものができてくるけれども、そういったものがマンションの中の公園には何もないのではないかと、あるいは御指摘については、管理士ができるという域を超えております。

すなわち、これから先生方と御一緒にそういった問題に我々も取り組んでまいりたいと思っております。ございまして、まだまだ、これからこの法案ができたといたとしても、さらに取り組みなきやならぬ課題という認識でございます。

○塩川(鉄)委員 行政が大きな役割を果たしている上では、私は、国や都道府県及び指定都市のレベルではマンション管理士を担当する専門部門を設置する、また、市町村においては多数のマンションが立地しているところもあり、マンションというところも含めて専門部門をきちんと行政の中に置くということが必要なんじゃないか、その際、マンション管理組合の意見がきちんと行政に反映される、こういった仕組みをつくるべきではないかと思っております。いかがでしょうか。

○原田(義)議員 それぞれ自治体、さらにはその地域の事情、マンションの多さとかそういうことも含めて、委員がおっしゃるように、行政も必要に応じてそういうことにならうかと思っております。もちろん住民の意見が、また管理組合の意見がそのまま行政に反映されるかどうか、これははっきりわかりませんが、少なくとも行政の側も、先ほどの条文にもありますように、そういうような努力をしなければならぬ、こういうふうに思っております。

○塩川(鉄)委員 次に、マンション管理士についてであります。本来管理組合の立場に立つべきマンション管理士が、管理業者の従業員として区分所有法上の管理者となることも考えられるわけですから、その場合、管理業者の従業員立場から、例えば大規模修繕の際などに、利益誘導的な、業者のサイドの立場に立つような、そういう問題の起こるおそれはないのかどうか、この点をお聞きしたいと思います。

○原田(義)議員 まず、整理しなきゃいけないのは、区分所有法上の管理者は、当然、住人という区分所有権者の代表として活動するわけでございます。管理士の役割というのは、先ほどから出ておりますように一定の専門的な知識、知見を有する資格者でございます。

ですから、法律上は当然にそれを排除するということにはなっておりませんけれども、しかし、今委員御指摘いただきましたように、あるときにはその管理者、管理者というのはこれは組合の管

理者ないしは区分所有権者、マンションの住人と、業者に特に関係の深い管理士が任命されるということによって、よく双方代理の禁止というのが民法にございますけれども、利益、利害が反する場合もあり得ると思っております。法律上はそれを禁止するわけではございませんけれども、余り望ましいことではないな、また、仮にそれがそういう活動をしまして方が一違法と思われるようなことになれば、後の規定に出ますように、資格の剥奪とかそういう監督、規制を受けるわけでありまして、今委員へのお答えとしては、余り望ましいことではないというふうにも私どもは認識しておるわけであります。

○塩川(鉄)委員 マンション管理は管理組合が主体でありますし、マンション管理士の資格を持つ管理会社からの従業員が管理者となることは、組合員にとって不利益となるわけでは、ありません。今お話がありましたように、望ましいことではない、この立場での慎重な対応が必要だということに考えます。次に、マンション管理士の指定試験機関、そして指定登録機関、ここはどことを想定しているのかということですが、あわせて、この管理業者の業界と明確に区分される必要があるのではないかと考えますが、いかがでしょうか。

○原田(義)議員 マンション管理士の試験の試験機関、登録機関として、今のところ財団法人のマンション管理センターが指定法人として申請をしてくるのではないかなというふうな想定されております。

当該センターが本法律案に基づく指定法人として申請してきた場合、この法律案には詳しくその要件、監督等々が規定されておりますけれども、十分にこれを審査した上で指定するか否かが検討されるのではないかと、こういうふうにも思っております。

○塩川(鉄)委員 そのマンション管理センターの問題ですけれども、この運営の現状についてはいろいろな問題もある。このことについては、私も緒方靖夫参議院議員が、ことし四月の国土・

環境委員会で指摘もいたしました。リフォームローン利用のための保証料の問題ですとか、登録料の問題もありませんし、天下り中心の役員構成などの問題点を指摘し、当時の中山建設大臣が検討を約束されましたけれども、この指摘を受けてどのような検討を行ってきたのか、建設省にお聞きしたいと思っております。

○三沢政府参考人 マンション管理センターの業務運営の改善の件でございますけれども、これにつきましても、マンション管理センターの方に、大学の先生とか弁護士の方等にも入っていただきまして、有識者から成ります検討委員会を設置いたしました。今まで業務の検討を行ってきたところでございます。

それでは、この結論が八月に出ておりました。基本的には、今回の検討の観点は、やはりセンターの本来の目的である管理組合の支援、そういう観点から、より地域の実情に即したきめ細かいサービスをやっていく、そういうことから、どういふことを体制整備していったらいいか、そういうことも含めましての検討でございます。

例えば、いろいろな相談体制あるいはセミナーの体制につきましても、今までどちらかといいますが、大都市中心の体制であった。これは、やはりいろいろなセミナー、相談会を開催するような都市については、県庁所在地都市や、多少細かい話でございまして、やはり参加しやすい曜日、そうすると、今、できるだけ例えば土曜日なんかもきっちり開催するとか、そういうことであります。それから、それから、やはり地方都市へのサービスの拡充を図っていくためには、できる限り効率的な姿勢ということが前提でございますけれども、やはり段階的にいろいろな支部を設置していくとか、そういうようなことが提言されております。

それから、債務保証事業のあり方でございますけれども、一つは債務保証事業の拡充ということで、債務保証の対象機関とか対象地域、これは従来、沖繩の振興開発金融公庫が沖繩で融資する場

合については債務保証を行っていなかったわけ  
でございますが、これについても拡大していこうと  
いうような御議論。

それから、保証料率のお話ございましたけれ  
ども、保証料率についてはいろいろ御議論をいた  
だきましたけれども、これについては、マンション  
の建物の耐用年数から判断すると、今後その保  
証の対象となるようなマンションというのはい  
だん築後の経過年数がふえていくというような  
ととか、それから、マンションはやはり大都市圏  
に現在集中しているという立地特性、そうしま  
す、やはり地震等の都市型災害への対応という  
のも、そういうリスクについても十分考えてい  
なければいけないということで、保証料率その  
ものについては当面据え置くことが適当であるとい  
うような御提言も受けております。

それから、登録料につきましては、今まで一棟  
ごとに登録する、一棟当たり五千円ということ  
でございましたけれども、これを一組当たり一登  
録ということにすることによって、実質的に登録  
料の引き下げにつながるような措置を講じてい  
こう、こういうような御提言もいたしておいま  
す、そういうことも含めまして、センターとして  
はこれから業務改善を図っていくというふう  
に聞いております。私どもも、センターへ対し  
ては、その業務運営につきまして常に必要な  
点検は怠らないようにきちんと指導してい  
きたいというふうな考えをしております。

○塩川(鉄)委員 登録料についての前向きな検討  
をぜひお願いしたいと思います。

あわせて、保証料の問題ですが、このリフォ  
ムローン利用の際の保証料、十四年間集めて  
代位弁済の件数がゼロということを見て、も  
もとの仕組みそのものが、返済を滞らせるよ  
うな管理組合には貸し付けない、こういう定  
めがあるわけですから、実態として問題の起  
こるような管理組合に貸していない、だからこ  
そ代位弁済はないという状況もありますから、  
今お話しするような保証料率を見直さな  
いというふうな御議論。

でも、やはりこれについて改めて検討を行う  
べきだと考えます。

それから、マンション管理士制度ができる  
ことにより、提案者が意図していないような  
事態も生まれるんじゃないかというふうに思  
うんですが、マンション関連の幅広い業界に  
不利益が生じないような対応というのをせ  
い進めなければいけないかと思うんですが、  
いかがでしょうか。

○原田(義)議員 マンション管理士は、も  
う既に説明が済みまして、管理組合による  
マンション共用部分の管理等につきまして、  
管理組合や区分所有者に対して必要な助  
言を行う、駐車場の問題とかベットの問  
題、居住者間の相互の関係、マナー、い  
ろいろトラブルというものは無制限に  
あるわけがございますから、そういうもの  
に十分対応できる人格、識見も含めて、  
知見、専門的な知識がある方が任命され  
るわけでございます。また、それを維持す  
るために、名称独占という非常に権威の  
高い役割が与えられておるわけでござ  
います。

翻って、もう既にいろいろなごう役割  
をやっているいわゆる業者といえますか、  
そういう方もたくさんおられるし、また、  
民間の資格でもってやっておられる方  
もあるいはおられるのではないかと思  
いますけれども、これはその人との間を、  
これをやっちゃいかぬという、業務を  
独占しているわけじゃありません。た  
だ、事実上、その仕事はラップする部  
分があるのも事実だろうと思  
います。そこは、この管理士制度が  
実施に移されて普及される過程  
でおのずから調整が図られて  
いくのではないかと。また、必要  
ならその方々が管理士の勉強を  
してその資格を取るとい  
うような形で解決が図られる  
のではないかと、こう思  
っております。

○塩川(鉄)委員 この管理士制度をつ  
くることにより、それぞれの管理業  
にかかわる業界の皆さんにと  
てもきちんとしたルールにつ  
ながるような、そういう制度的な  
保証につながることを望む  
ものです。

次に、マンション管理適正化指針について  
ありますが、これは具体的にどういう  
中身になるのか。ぜひその際に、  
内容を肉づけするときに、管  
理組合なども参加をした検  
討委員会のようなものを  
つくるのはどうか。管理  
組合の意見をしっかりと  
反映させるような仕組  
みにすべきだと思  
います。いかがでしょうか。

○原田(義)議員 このマンション管理  
適正化指針、これは第三  
条に規定されておるわけ  
でございます。国が全  
国のマンション管理に  
ついて、自治体によ  
ってごほごほございま  
すから、恐らくその  
必要最小限度のき  
ちとした水準をこの  
規定の中でつく  
つて、そしてそれを  
公表する、その公  
表された指針に基づ  
いてそれぞれの自治  
体、また各関係者が  
それに準拠していろ  
いろな対策を講  
じていくことだ  
ろうと思  
います。

具体的な中身は、いろいろありま  
すけれども、例えば、管理組合の  
運営方法、建物の劣化状況、  
また区分所有者の意向などを踏  
まえた適切な長期修繕計画や  
管理規約をどういうふうにする  
か、本当にさまざまな問題につ  
いてこの指針は内容を出  
されるはずでございますけれども、  
今委員御指摘のように、それが  
最終的に出されるには、当然  
各般の委員会とか専門家の  
意見を聴取することが必要  
ではないかと、こう思  
います。

また、冒頭に委員がお話にな  
ったように、自治体の役割とい  
いますか、例えば相談所を設  
けるべきとかそういうたぐいの  
話も、この指針の中に盛り込  
まれるべきだと私も考えてお  
ります。○塩川(鉄)委員 管理  
組合の方の意見をきちんと  
反映させるという点、例えば  
検討委員会をつくってそこ  
に参加してもらい、こういう  
点などはいかがでしょうか。

○原田(義)議員 管理組合の  
意見をどういう形で掌握  
できるかということも含め  
まして、これは今後の検  
討事項だろうと思  
っております。○塩川(鉄)委員  
指針をつくる際に、最後  
にこういうものができ  
ましたと差し出されるよ  
うな格好ではなくて、  
検討の途中での中間報  
告を行うよう

なこと、この点ぜひお願い  
したいと思うのですが、  
いかがでしょうか。

○山本(有)議員 委員会  
への正式な形での報告に  
はなじまない問題では  
あろうと思  
います。これは、国土  
交通大臣が指針を策  
定してこれを発表す  
るわけでありまして、  
建設省当局に、委員  
への連絡については、  
発表、公表の事前  
に何らかの形で基本的  
な骨子等はお見せす  
ることができ  
るというふう  
に思  
います。

そして、さらに委員御  
指摘の、管理組合の  
ニーズをこの指針の中  
に盛り込めという御  
指摘に対しては、大  
いにその方向で考  
えていくところで  
ござ  
います。

○塩川(鉄)委員 マン  
ション管理業につ  
いてでありま  
すけれども、主任  
者制度の試験機  
関、指定機  
関はどこを  
想定されて  
いるので  
しょうか。

○原田(義)議員 これにつ  
きましては、現在、  
マンション管理業  
者の団体として  
社団法人の高層  
住宅管理業協  
会がございま  
して、当該協  
会が今のところ  
指定法人とし  
て申請をして  
くるのではない  
かと、こうい  
うふう  
に予  
想して  
お  
り  
ま  
す。

したがって、当該協  
会が本法律案に  
基づく指定  
法人として  
その申請を  
してきた場  
合には、この  
法律案には、  
その選任、  
指定の厳密  
な要件、こ  
れが掲げら  
れてお  
ります。そ  
れに照ら  
してこの申  
請が是非か  
というこ  
とを判断  
されるとい  
うふう  
に思  
って  
お  
り  
ま  
す。

○塩川(鉄)委員 その  
場合、管理業  
協会に加入  
されている  
方もいら  
っしゃい  
ますし、未  
加入の方  
というも  
現に在  
るわけ  
ですから、  
その未  
加入の  
管理  
会社が  
不利益  
となら  
ないよ  
うな、  
そうい  
う公正  
な対応  
をお願  
いし  
たい  
と思  
うので  
すが、  
その  
点  
は  
い  
か  
が  
で  
し  
よ  
う  
か。

○原田(義)議員 委員  
の言われることは、  
もう当然の前  
提だろうと思  
います。この  
指定試験機  
関となれば、  
これは社  
団法人と  
はまた別  
物でござ  
います。そ  
うい  
う意味  
で指定  
される  
要件が  
非常  
に厳  
しく、  
また  
監督  
も厳  
しくな  
って  
お  
り  
ま  
す  
が、  
そ  
れ  
に  
照  
ら  
し  
て  
こ  
の  
指  
定  
が  
行  
わ  
れ  
る  
わ  
け  
で  
ご  
ざ  
い  
ま

す。  
万が一、それが例えば違反するようなことがあれば、その取り消しも含めて厳重な監督が行われるわけでありまして、万が一にもそういうことがないと思いませんし、また監督もそれを厳しく行わなければならないと思っております。

○塩川(鉄)委員 マンション管理業については、健全で適正な管理業の育成という観点が大重要だと思います。大手が市場を独占して、居住者の立場に立つようなまじめな管理会社、管理業者の方が不利益をこうむらないような、こういう対応をぜひお願いしたいと思います。

次に、設計図書の交付のことですけれども、実際、竣工図面など、将来の建てかえ、修繕に必要な図書を引渡すということではないのでしょうか。実際、完成図面というのが本当にあるのかどうかという問題もあるように、この点での設計図書の交付、その中身についてお聞きしたいと思います。

○原田(義)議員 法百三条にございますように「当該建物又はその附属施設の設計に関する図書」でございますから、長期修繕に必要なものに限られたものではなくて、もっと広い概念であるというように御理解ください。

○塩川(鉄)委員 そういう意味では、分譲マンションの基礎資料である建築確認申請書の副本ですとか設計図書、竣工図書、これを管理組合に引き渡すということでしょうか。

○山本(有)議員 申請書の写しまでは要求されておりません。したがって、あくまで建設に当たったときの設計図面ということでございます。先生御懸念のように、建設の実態は当然、現場現場で変更等がございましたりします。ですから、できるだけ現状の建設に即した図書というように考えるところでございます。

○塩川(鉄)委員 居住者、管理組合の立場にしっかりと立った運用をぜひとも求めて、質問を終わります。

○井上委員長 中西續介君。

○中西委員 私、三十分の時間を与えられておりますけれども、事情によりまして二十分でもやりますので、答弁者、簡単にお答えをいただきたいと思っております。

まず、参考人である建設省の方に幾つかお聞きをしておきたいと思っております。

昭和五十四年に高層住宅管理業協会が設立をされて以降、この協会は法制定を要請されたとは私は先般お聞きをしておるところです。ところが、これまで約二十年間にわたって、あれほど、この当時はです、規制を大変好んでおられる建設省がこの種問題について見落としておったのか、なぜやらなかったのか、この点についてお答えください。

○風岡政府参考人 マンションの管理業の法制化についてでございますが、これは、昭和五十七年に住宅地審議会から答申が出まして、今後そういう法的規制についても検討する必要がある、こういう御指摘をいただきました。また、業界団体の方からもそういった指摘があったわけでございまして、当時、私もいろいろ検討したわけでございますが、管理業についての法的な規制の必要性については、今ほどマンションがライフスタイルとして定着もしていなかったというようなこともありましたし、それからトラブルの件数その他も今ほどではなかったというようにありまして、直ちに法的な規制をするというのはいかがかということ、とりあえず、昭和六十年に大臣告示で任意の登録制度というのを始めました。

それはそれなりに相当成果を上げてきたところでありまして、しかし、任意の登録制度でありますから、登録するかしないかは自由でありますし、管理業者も全体の半分ぐらいしか登録されていなくて、いろいろな意味で限界もあるということでもあります。

いろいろなトラブルも発生しておりますし、今後のマンションの居住というものが非常に定着してくるということになると、管理業についても

この際改めてそういった法的な対応ということが必要である、こういうような背景があったというふうに理解をしております。

○中西委員 行政の側はそういう方をしておられますけれども、これまで分譲段階の消費者保護については主として宅地建物取引業法が、管理段階では一般原則、主として建物の区分所有等に関する法律が適用されてきたわけでありまして、けれども、今、改めて適正な管理に関する規定あるいは法律を策定するこの理由、簡単にお答えください。

○山本(有)議員 確かに、先生御指摘のとおり分譲段階では宅建業法がございまして。しかし、宅建業の皆さんが管理に關してまで十分な配慮あるいは知識あるいはアドバイスがその時点でできるかどうかについては、少し疑問なしとしないところがあると思っております。

そして、管理段階においては区分所有法でございまして、アンケート調査に見られるように、実際にマンション居住者の一割しか区分所有法の存在を知らないというところもございまして、その意味におきましては、なおトラブルが多発する。それこそこの法律がよって立つ、必要となるゆえんであるというように思っております。

○中西委員 そこで、既存のマンション管理センターとマンション管理適正化センターとの業務等についての違いがあるかどうか、お答えください。

○山本(有)議員 既存のマンション管理センターは、昭和六十年八月に設立された民法上の財団法人でございまして、マンションの管理組合に對し管理についての適切な指導、相談を行うとともに、情報提供に係る事業等を行うことにより、マンションの居住性の向上及び都市のスクラム化の防止等を図り、もって国民生活の向上に寄与することを目的としております。

次に、マンション管理適正化推進センターは、本法律案第九十一条の規定によりまして国土交通大臣が指定する法人で、管理組合によるマンシ

ョンの管理の適正化の推進に寄与することを目的として、管理組合の管理者等に対して、マンションの管理に関する情報、資料の収集、提供、技術的な支援、講習、啓発活動、広報活動等、国土交通大臣が行うべき事務を行うものとしてございまして、既存のマンション管理センターが本法律案に基づくマンション管理適正化推進センターとして指定されることもあり得ると考えております。違いと申しますのは、大臣にかわって行う業務があるということでございます。

○中西委員 そこで、全国のマンションの約四分の三を管理している民間の高層住宅管理業協会が手がけている、いろいろ説明されておる諸事業がございまして、そういう諸事業とこの法律とのかわり、どう違うところがあるのか。

私は、なぜこのようなことをお聞きするかと申しますと、公営住宅は別途責任ある者が明確でありますから、ここいらがちやんとやる可能性はあるのですけれども、少なくとも、やはり民間企業とまであるだけに、むしろ今度は、国なり行政側がある程度それに手を染め、やるということになってまいりますと、こうした状況、今企業の一歩の欠陥は、何か問題がある、政治なりあるいは行政に責任があるというように転嫁しながら、むしろ逃げ道をふさがなくちゃならぬときじゃないかと思っております。そして企業責任を持たせることが極めて重要だということを考えるわけでありまして、もしあるとするならば、国なり行政側は行政側はそうした点についての指導なり宣伝なりを強めていく、こうしたことが必要なのであって、ここいらについてどうお考えでしょうか。

○山本(有)議員 企業の社会的責任、そしてまた企業の今日的な責任追及において、国民が、まだまだ十分でないという意見が大いにあります。これは承知しております。

しかし、この高層住宅管理業協会は、会員相互の協力により、会員である管理業者の業務の改善

向上を図り、もって高層住宅における良好な居住環境の確保を図るものがございます。これは先生御承知のとおりでございます。

この法案におきまして、マンション管理を業とするすべての者に対し、委託契約に際しての重要事項の説明、契約の成立時の書面の交付、財産の分別管理などの業務規制を課すものがございます。特定のもので構成される団体の行う事業及びその範囲とは基本的な内容が異なっております。つまり、この協会で足りるところかもしれませんが、全部までは網羅できていないし、さらに、権利義務に関する程度強制力、すなわち、権利義務に関する事項が含まれているということにおいては法律事項でやらざるを得ない。しかも、不適切な業者については刑事罰則まで科していることになりまして、どうしてもここに法律の必要性をうたわざるを得ないというところでございます。

○中西委員 細かい点をお聞きしますけれども、マンション管理士と、高層住宅管理業協会の業務の中でやられておられる管理業務主任者資格試験等がございますね、あるいはまた区分所有管理士という資格。そして、やはり数万人の人がそこにおるといことが言われておるわけでありまして、けれども、こうしたものとのマンション管理士の違いは、先ほどからいろいろ言われておりますけれども、こういふところあたりをちゃんと整理し、かかっていきさえずれば、むしろ提供側、ここがやはりそれだけの責任を持ってこれからやっていくということになることが望ましい体制ではないかと私は考えております。

したがって、そうした点で、この違いがどういうところにあるか、その点が埋められないかどうかということをお答えいただければと思います。

○山本(有)議員 まず三者、すなわち、マンション管理士、管理業務主任者及び既存の区分所有管理士、この三者でございますが、管理業務主任者と区分所有管理士、この二つは、管理者の社員あるいは職員、従業員、こういった人たちが獲得

するべき資格でございます。マンション管理士は、それに限らず、広く一般人が管理士になることを予定しております。

次に、個々の具体的な違いでございますが、マンション管理士は名称独占資格でございます。名称独占資格というものは、マンション管理士というふうな意味合いでの紛らわしい資格は許さないと、この者だけでございます。国家資格でございます。これは、マンションの管理組合に対する指導、助言その他の援助に限られた行動をすることが予定されております。

次に、管理業務主任者は、これはこの法案で与えられる国家資格でございますが、管理者のいわば社員、従業員でございます。この方々が第一線の現場で働くに必要の資格でございます。次に、区分所有管理士というものは、この第一線の実務者でございます。管理業務主任者がある程度の年限経験を積みますと、経営者あるいは指導者というふうな立場に立ちます。そのときにおいて、より上位の資格として位置づけられておる。これは国家資格ではなくて、今なお、この法案が成立した後も、社団法人高層住宅管理業協会が与える資格として存するわけでございます。いわば業者の中で技術のさらに向上を図るための資格制度という認識をしております。

マンション管理士の数は、現在はいくつかありませんが、およそ千人とかそういう規模だろうと思っております。次に、管理業務主任者は既に一万人を超えております。そして、区分所有管理士制度は、現在一千七百七十二名でございます。

以上です。

た協会あたりを含めて、参考人なりそういう討論をしながらつくり出していくというのが私はい方だと思っております。それができなことを大変に不幸だと思し、残念に思っております。

それはなぜかというところ、このことを、きのうはこの衆議院に二本衆議院あわせて、今までかつてないようなことをやりました。こういう問題をやったことではないのですけれども、議運で委員長職権で強行していった、付託をした、こういう状況があるから、私はこのことを特に申し上げておるわけでありまして。

本来ならば、そうでなしに、やはり反対の理由なり、中身なり、そういうものを十分積み上げていくということが一番大事でありますから、そうした参考人聴取なり、いろいろな形でやっておれば、まだまだ深まった内容を私たちが知った上で賛否に参加できる、こういう状況が出てくる。このことが言えるわけでありまして、甚だ残念ながら、きょうのところでは、採決するけれどもそれを本会議にかけることだけを延ばす、今、運営はこういふ中身になってきています。ですから、こうしたことを考えあわせていきま

すと、今申し上げたような事柄とあわせて、これから少なくともやはり衆法が多くなるわけでありまして、御提出いただいた方々に対しては、それくらい余裕と寛容さを持ってやらなければ、これは法律ですから、しかも、先ほど言ったように、今度刑罰的なものを含めて処分ということとはあり得るわけですから、こういう問題をこのような短期間に無理をしてやるというところに私は非常に大きな不満を持っておるわけであり

ます。

に属する行為であったのですけれども、管理組合等に対して行政が積極的に関与する法的枠組みが今まではなかったのです。今ここで国、地方公共団体が管理適正化のためにとって措置をするのはなぜなのか、この点についてお答えをいただきたい。

○山本(有)議員 マンションの管理は、多数の区分所有者間の合意を要し、法律、技術上の専門的知識が必要となることから、こうした知識、ノウハウを十分に有しない区分所有者には適切な対応が難しい現状でございます。

このため、管理組合活動の停滞、管理規約の未整備、長期修繕計画の未整備等の問題が生じておる。行政による支援等を求める声がマンションの居住者等から寄せられております。マンションの管理について生ずるトラブルは、各当事者間の問題でございます。民事上の問題に該当しますけれども、さきに述べましたように、区分所有者のみでは適切な対応が既に困難である現状でございます。区分所有法、民法では、このような問題に対応するには限界がございます。本法律案によりまして、行政として必要な支援体制等を整備する必要があると認識しております。

このため、本法律案におきましては、国、地方公共団体は、管理組合またはマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならないというようにしておるところでございます。

○中西委員 残念ですけれども、以上で終わらせていただきます。

○井上委員長 これにて本案に対する質疑は終局いたしました。

○井上委員長 これより討論に入るのであります。討論の申し出がありませんので、直ちに採決に入ります。

山本有二君外七名提出、マンションの管理の適正化の推進に関する法律案について採決いたします。

す。本案に賛成の諸君の起立を求めます。

〔賛成者起立〕

○井上委員長 起立多数。よって、本案は可決すべきものと決しました。

お諮りいたします。

ただいま議決いたしました法律案に対する委員会報告書の作成につきましては、委員長に御一任願いたいと存じますが、御異議ありませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○井上委員長 御異議なしと認めます。よって、そのように決しました。

〔報告書は附録に掲載〕

○井上委員長 次回は、公報をもってお知らせすることとし、本日は、これにて散会いたします。

午後一時五十分散会

### マンシヨンの管理の適正化の推進に関する法律

#### 目次

- 第一章 総則(第一条―第五条)
- 第二章 マンシヨン管理士
  - 第一節 資格(第六条)
  - 第二節 試験(第七条―第二十九条)
  - 第三節 登録(第三十条―第三十九条)
  - 第四節 義務等(第四十条―第四十三条)
- 第三章 マンシヨン管理業
  - 第一節 登録(第四十四条―第五十五条)
  - 第二節 管理業務主任者(第五十六条―第六十九条)
  - 第三節 業務(第七十条―第八十条)
  - 第四節 監督(第八十一条―第八十六条)
  - 第五節 雑則(第八十七条―第九十条)
- 第四章 マンシヨン管理適正化推進センター

第一類第十三号 建設委員会議録第四号 平成十二年十一月二十二日

### 第九十一条―第九十四条

#### 第五章 マンシヨン管理業者の団体(第九十五条―第九十九条)

##### 条 第二百二条

#### 第六章 雑則(第一百零三条―第一百五十五条)

#### 第七章 罰則(第一百六条―第一百二十二条)

#### 附則

#### 第一章 総則

##### (目的)

第一条 この法律は、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンシヨンの重要性が増大していることにかんがみ、マンシヨン管理士の資格を定め、マンシヨン管理業者の登録制度を実施する等マンシヨンの管理の適正化を推進するための措置を講ずることにより、マンシヨンにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

##### (定義)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

- 一 マンシヨン 次に掲げるものをいう。
- 二 以上の区分所有者(建物の区分所有者等に関する法律(昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。))第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。)が存する建物で人の居住の用に供する専有部分(区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。)のあるもの並びにその敷地及び附属施設
- ロ 一団地内の土地又は附属施設(これらに関する権利を含む。)が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者(専有部分のある建物にあっては、区分所有者の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

- 二 マンシヨンの区分所有者等 前号イに掲げる建物の区分所有者並びに同号ロに掲げる土地及び附属施設

地及び附属施設の同号ロの所有者をいう。

三 管理組合 マンシヨンの管理を行う区分所有法第三条若しくは第六十五条に規定する団体又は区分所有法第四十七条第一項(区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。)に規定する法人をいう。

四 管理者等 区分所有法第二十五条第一項(区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。)の規定により選任された管理者又は区分所有法第四十九条第一項(区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。)の規定により置かれた理事をいう。

五 マンシヨン管理士 第三十条第一項の登録を受け、マンシヨン管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンシヨンの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンシヨンの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務(他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除く。)とする者をいう。

六 管理事務 マンシヨンの管理に関する事務であって、基幹事務(管理組合の会計の収入及び支出の調定及び出納並びにマンシヨン(専有部分を除く。))の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整をいう。以下同じ。)を含むものをいう。

七 マンシヨン管理業 管理組合から委託を受けて管理事務を行う行為で業として行うもの(マンシヨンの区分所有者等が当該マンシヨンについて行うものを除く。)をいう。

八 マンシヨン管理業者 第四十四条の登録を受けてマンシヨン管理業を営む者をいう。

九 管理業務主任者 第六十条第一項に規定する管理業務主任者証の交付を受けた者をいう。

(マンシヨン管理適正化指針)  
第三条 国土交通大臣は、マンシヨンの管理の適正化の推進を図るため、管理組合によるマンシヨンの管理の適正化に関する指針(以下「マンシヨン管理適正化指針」という。)を定め、これを公表するものとする。

第四条 管理組合は、マンシヨン管理適正化指針の定めるところに留意して、マンシヨンを適正に管理するよう努めなければならない。

2 マンシヨンの区分所有者等は、マンシヨンの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。

(国及び地方公共団体の措置)  
第五条 国及び地方公共団体は、マンシヨンの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンシヨンの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない。

#### 第二章 マンシヨン管理士

##### 第一節 資格

第六条 マンシヨン管理士試験(以下この章において「試験」という。)に合格した者は、マンシヨン管理士となる資格を有する。

##### 第二節 試験

(試験)  
第七条 試験は、マンシヨン管理士として必要な知識について行う。

2 国土交通省令で定める資格を有する者に対しては、国土交通省令で定めるところにより、試験の一部を免除することができる。

(試験の実施)  
第八条 試験は、毎年一回以上、国土交通大臣が行う。

(試験の無効等)  
第九条 国土交通大臣は、試験に関して不正の行為があつた場合には、その不正行為に関係のある者に対しては、その受験を停止させ、又はその試験を無効とすることができる。

2 国土交通大臣は、前項の規定による処分を受けた者に対し、期間を定めて試験を受けることができないものとすることができる。

(受験手数料)

第十条 試験を受けようとする者は、実費を勘案して政令で定める額の受験手数料を国に納付しなければならない。

2 前項の受験手数料は、これを納付した者が試験を受けない場合においても、返還しない。

(指定試験機関の指定)

第十一条 国土交通大臣は、国土交通省令で定めるところにより、その指定する者(以下この節において「指定試験機関」という。)に、試験の実施に関する事務(以下この節において「試験事務」という。)を行わせることができる。

2 指定試験機関の指定は、国土交通省令で定めるところにより、試験事務を行おうとする者の申請により行う。

3 国土交通大臣は、他に指定を受けた者がなく、かつ、前項の申請が次の要件を満たしているとき認めるときでなければ、指定試験機関の指定をしてはならない。

一 職員、設備、試験事務の実施の方法その他の事項についての試験事務の実施に関する計画が、試験事務の適正かつ確実な実施のために適切なものであること。

二 前号の試験事務の実施に関する計画の適正かつ確実な実施に必要な経理的及び技術的な基礎を有するものであること。

4 国土交通大臣は、第二項の申請をした者が次の各号のいずれかに該当するときは、指定試験機関の指定をしてはならない。

一 民法(明治二十九年法律第八十九号)第三十条四の規定により設立された法人以外の者であること。

二 その行う試験事務以外の業務により試験事務を公正に実施することができないおそれがあること。

三 この法律の規定により刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなつた日から二年を経過しない者であること。

四 第二十四条の規定により指定を取り消され、その取消の日から二年を経過しない者であること。

五 その役員のうち、次のいずれかに該当する者があること。

イ 第三号に該当する者

ロ 第十三条第二項の規定による命令により解任され、その解任の日から二年を経過しない者

(変更の届出)

第十二条 指定試験機関は、その名称又は主たる事務所の所在地を変更しようとするときは、変更しようとする日の二週間前までに、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

(指定試験機関の役員の変更)

第十三条 試験事務に従事する指定試験機関の役員は、その選任及び解任は、国土交通大臣の認可を受けなければならない。

2 国土交通大臣は、指定試験機関の役員が、この法律(この法律に基づく命令又は処分を含む。)若しくは第十五条第一項に規定する試験事務規程に違反する行為をしたとき、又は試験事務に關し著しく不適当な行為をしたときは、指定試験機関に対し、当該役員に解任を命ずることができ。

(事業計画の認可等)

第十四条 指定試験機関は、毎事業年度、事業計画及び収支予算を作成し、当該事業年度の開始前に(指定を受けた日の属する事業年度にあつては、その指定を受けた後遅滞なく)、国土交通大臣の認可を受けなければならない。これを變更しようとするときも、同様とする。

2 指定試験機関は、毎事業年度の経過後三月以内に、その事業年度の事業報告書及び収支決算書を作成し、国土交通大臣に提出しなければならない。

(試験事務規程)

第十五条 指定試験機関は、試験事務の開始前に、試験事務の実施に関する規程(以下この節

において「試験事務規程」という。)を定め、国土交通大臣の認可を受けなければならない。これを變更しようとするときも、同様とする。

2 試験事務規程で定めるべき事項は、国土交通省令で定める。

3 国土交通大臣は、第一項の認可をした試験事務規程が試験事務の適正かつ確実な実施上不適当となつたと認めるときは、指定試験機関に対し、これを變更すべきことを命ずることができ。

(試験委員)

第十六条 指定試験機関は、試験事務を行う場合において、マンシヨ管理士として必要な知識を有するかどうかの判定に関する事務については、マンシヨ管理士試験委員(以下この節において「試験委員」という。)に行わせなければならない。

2 指定試験機関は、試験委員を選任しようとするときは、国土交通省令で定める要件を備える者のうちから選任しなければならない。

3 指定試験機関は、試験委員を選任したときは、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣にその旨を届け出なければならない。試験委員に變更があつたときも、同様とする。

4 第十三条第二項の規定は、試験委員の解任について準用する。

(規定の適用等)

第十七条 指定試験機関が試験事務を行う場合における第九条第一項及び第十条第一項の規定の適用については、第九条第一項中「国土交通大臣」とあり、及び第十条第一項中「国」とあるのは、「指定試験機関」とする。

2 前項の規定により読み替えて適用する第十条第一項の規定により指定試験機関に納付された受験手数料は、指定試験機関の収入とする。

(秘密保持義務等)

第十八条 指定試験機関の役員若しくは職員(試験委員を含む。次項において同じ。)又はこれらの職にあつた者は、試験事務に關して知り得た

秘密を漏らしてはならない。

2 試験事務に従事する指定試験機関の役員又は職員は、刑法(明治四十年法律第四十五号)その他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみなす。

(帳簿の備付け等)

第十九条 指定試験機関は、国土交通省令で定めるところにより、試験事務に関する事項で国土交通省令で定めるものを記載した帳簿を備え、これを保存しなければならない。

(監督命令)

第二十条 国土交通大臣は、試験事務の適正な実施を確保するため必要があると認めるときは、指定試験機関に対し、試験事務に關し監督上必要な命令をすることができる。

(報告)

第二十一条 国土交通大臣は、試験事務の適正な実施を確保するため必要があると認めるときは、その必要限度で、指定試験機関に対し、報告をさせることができる。

(立入検査)

第二十二条 国土交通大臣は、試験事務の適正な実施を確保するため必要があると認めるときは、その必要限度で、その職員に、指定試験機関の事務所に立ち入り、指定試験機関の帳簿、書類その他必要な物件を検査させ、又は関係者に質問させることができる。

2 前項の規定により立入検査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、かつ、関係者の請求があるときは、これを提示しなければならない。

3 第一項に規定する権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(試験事務の休廃止)

第二十三条 指定試験機関は、国土交通大臣の許可を受けなければ、試験事務の全部又は一部を休止し、又は廃止してはならない。

2 国土交通大臣は、指定試験機関の試験事務の全部又は一部の休止又は廃止により試験事務の

適正かつ確実な実施が損なわれるおそれがないと認めるときでなければ、前項の規定による許可をしてはならない。

(指定の取消し等)

第二十四条 国土交通大臣は、指定試験機関が第十一条第四項各号(第四号を除く。)のいずれかに該当するに至ったときは、その指定を取り消さなければならない。

2 国土交通大臣は、指定試験機関が次の各号のいずれかに該当するに至ったときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて試験事務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

一 第十一条第三項各号の要件を満たさなくなったと認められるとき。

二 第十三条第二項(第十六条第四項において準用する場合を含む。)、第十五条第三項又は第二十条の規定による命令に違反したとき。

三 第十四条、第十六条第一項から第三項まで、第十九条又は前条第一項の規定に違反したとき。

四 第十五条第一項の認可を受けた試験事務規程によらないで試験事務を行ったとき。

五 次条第一項の条件に違反したとき。

六 試験事務に関し著しく不適当な行為をしたとき、又はその試験事務に従事する試験委員若しくは役員が試験事務に関し著しく不適当な行為をしたとき。

七 偽りその他不正の手段により第十一条第一項の規定による指定を受けたとき。

(指定等の条件)

第二十五条 第十一条第一項、第十三条第一項、第十四条第一項、第十五条第一項又は第二十三条第一項の規定による指定、認可又は許可には、条件を付し、及びこれを変更することができる。

2 前項の条件は、当該指定、認可又は許可に係る事項の確実な実施を図るため必要な最小限度のものに限り、かつ、当該指定、認可又は許可を受ける者に不当な義務を課することとなるも

のであってはならない。

(指定試験機関がした処分等に係る不服申立て)

第二十六条 指定試験機関が行う試験事務に係る処分又はその不作為について不服がある者は、国土交通大臣に対し、行政不服審査法(昭和三十七年法律第百六十号)による審査請求をすることができる。

(国土交通大臣による試験事務の実施等)

第二十七条 国土交通大臣は、指定試験機関の指定をしたときは、試験事務を行わないものとす

る。

2 国土交通大臣は、指定試験機関が第二十三条第一項の規定による許可を受けて試験事務の全部若しくは一部を休止したとき、第二十四条第二項の規定により指定試験機関に対し試験事務の全部若しくは一部の停止を命じたとき、又は指定試験機関が天災その他の事由により試験事務の全部若しくは一部を実施することが困難となった場合において必要があると認めるときは、試験事務の全部又は一部を自ら行うものとす

(公示)

第二十八条 国土交通大臣は、次に掲げる場合には、その旨を官報に公示しなければならない。

一 第十一条第一項の規定による指定をしたとき。

二 第十二条の規定による届出があったとき。

三 第二十三条第一項の規定による許可をしたとき。

四 第二十四条の規定により指定を取り消し、又は試験事務の全部若しくは一部の停止を命じたとき。

五 前条第二項の規定により試験事務の全部若しくは一部を自ら行うこととするとき、又は自ら行っていた試験事務の全部若しくは一部を行わないこととするとき。

(国土交通省令への委任)  
第二十九条 この節に定めるもののほか、試験、指定試験機関その他この節の規定の施行に関し

必要な事項は、国土交通省令で定める。

第三節 登録

(登録)

第三十条 マンション管理士となる資格を有する者は、国土交通大臣の登録を受けることができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する者については、この限りでない。

一 成年被後見人又は被保佐人

二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わらざり、又は執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者

三 この法律の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わらざり、又は執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者

四 第三十三条第一項第二号又は第二項の規定により登録を取り消され、その取消しの日から二年を経過しない者

五 第六十五条第一項第二号から第四号まで又は同条第二項第二号若しくは第三号のいずれかに該当することにより第五十九条第一項の登録を取り消され、その取消しの日から二年を経過しない者

六 第八十三条第二号又は第三号に該当することによりマンション管理業者の登録を取り消され、その取消しの日から二年を経過しない者(当該登録を取り消された者が法人である場合においては、当該取消しの日前三十日以内にその法人の役員業務を執行する社員、取締役又はこれらに準ずる者をいう。第三章において同じ。)であった者で当該取消しの日から二年を経過しないもの)

2 前項の登録は、国土交通大臣が、マンション管理士登録簿に、氏名、生年月日その他国土交通省令で定める事項を記載してするものとする。

(マンション管理士登録証)  
第三十一条 国土交通大臣は、マンション管理士の登録をしたときは、申請者に前条第二項に規定する事項を記載したマンション管理士登録証

(以下「登録証」という。)を交付する。

(登録事項の変更の届出等)

第三十二条 マンション管理士は、第三十条第二項に規定する事項に変更があったときは、遅滞なく、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

2 マンション管理士は、前項の規定による届出をするときは、当該届出に登録証を添えて提出し、その訂正を受けなければならない。

(登録の取消し等)

第三十三条 国土交通大臣は、マンション管理士が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録を取り消さなければならない。

一 第三十条第一項各号(第四号を除く。)のいずれかに該当するに至ったとき。

二 偽りその他不正の手段により登録を受けたとき。

2 国土交通大臣は、マンション管理士が第四十条、第四十一条第一項又は第四十二条の規定に違反したときは、その登録を取り消し、又は期間を定めてマンション管理士の名称の使用の停止を命ずることができる。

(登録の消除)  
第三十四条 国土交通大臣は、マンション管理士の登録がその効力を失ったときは、その登録を消除しなければならない。

(登録免許税及び手数料)  
第三十五条 マンション管理士の登録を受けようとする者は、登録免許税法(昭和四十二年法律第三十五号)の定めるところにより登録免許税を国に納付しなければならない。

2 登録証の再交付又は訂正を受けようとする者は、実費を勘案して政令で定める額の手料を国に納付しなければならない。

(指定登録機関の指定等)  
第三十六条 国土交通大臣は、国土交通省令で定めるところにより、その指定する者(以下「指定登録機関」という。)に、マンション管理士の登録の実施に関する事務(以下「登録事務」とい

う。)を行わせることができる。

2 指定登録機関の指定は、国土交通省令で定めるところにより、登録事務を行おうとする者の申請により行う。

第三十七条 指定登録機関が登録事務を行う場合における第三十条、第三十一条、第三十二条第一項、第三十四条及び第三十五条第二項の規定の適用については、これらの規定中「国土交通大臣」とあり、及び「国」とあるのは、「指定登録機関」とする。

2 指定登録機関が登録を行う場合において、マシオン管理士の登録を受けようとする者は、実費を勘案して政令で定める額の手数料を指定登録機関に納付しなければならない。

3 第一項の規定により読み替えて適用する第三十五条第二項及び前項の規定により指定登録機関に納付された手数料は、指定登録機関の収入とする。

(準用)  
第三十八条 第十一条第三項及び第四項、第十二条から第十五条まで並びに第十八条から第二十条までの規定は、指定登録機関について準用する。この場合において、これらの規定中「試験事務」とあるのは「登録事務」と、「試験事務規程」とあるのは「登録事務規程」と、第十一条第三項中「前項」とあり、及び同条第四項各号列記以外の部分中「第二項」とあるのは「第三十六条第二項」と、第二十四条第二項第七号、第二十五条第一項及び第二十八条第一号中「第十一条第一項」とあるのは「第三十六条第一項」と読み替えるものとする。

(国土交通省令への委任)  
第三十九条 この節に定めるもののほか、マシオン管理士の登録、指定登録機関その他この節の規定の施行に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

第四節 義務等  
(信用失墜行為の禁止)  
第四十条 マシオン管理士は、マシオン管理

士の信用を傷つけるような行為をしてはならない。  
(講習)  
第四十一条 マシオン管理士は、国土交通省令で定める期間ごとに、国土交通大臣又はその指定する者が国土交通省令で定めるところにより行う講習を受けなければならない。

2 前項の講習(国土交通大臣が行うものに限る)を受けようとする者は、実費を勘案して政令で定める額の手数料を国に納付しなければならない。

(秘密保持義務)  
第四十二条 マシオン管理士は、正当な理由がなく、その業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。マシオン管理士でなくなった後においても、同様とする。

(名称の使用制限)  
第四十三条 マシオン管理士でない者は、マシオン管理士又はこれに紛らわしい名称を使用してはならない。

第三章 マシオン管理業  
第一節 登録  
(登録)  
第四十四条 マシオン管理業を営もうとする者は、国土交通省に備えるマシオン管理業者登録簿に登録を受けなければならない。

2 マシオン管理業者の登録の有効期間は、五年とする。

3 前項の有効期間の満了後引き続きマシオン管理業を営もうとする者は、更新の登録を受けなければならない。

4 更新の登録の申請があった場合において、第二項の有効期間の満了の日までにその申請に対する処分がなされないときは、従前の登録は、同項の有効期間の満了後もその処分がなされるまでの間は、なお効力を有する。

5 前項の場合において、更新の登録がなされたときは、その登録の有効期間は、従前の登録の有効期間の満了の日の翌日から起算するものと

する。  
(登録の申請)  
第四十五条 前条第一項又は第三項の規定により登録を受けようとする者(以下「登録申請者」という)は、国土交通大臣に次に掲げる事項を記載した登録申請書を提出しなければならない。

一 商号、名称又は氏名及び住所

二 事務所本店、支店その他の国土交通省令で定めるものをいう。以下この章において同じ。の名称及び所在地並びに当該事務所が第五十六条第一項ただし書に規定する事務所であるかどうかの別

三 法人である場合においては、その役員の名

四 未成年者である場合においては、その法定代理人の氏名及び住所

五 第五十六条第一項の規定により第二号の事務所ごとに置かれる成年者である専任の管理業務主任者(同条第二項の規定によりその者とみなされる者を含む)の氏名

2 前項の登録申請書には、登録申請者が第四十七条各号のいずれにも該当しない者であることを誓約する書面その他国土交通省令で定める書類を添付しなければならない。

(登録の実施)  
第四十六条 国土交通大臣は、前条の規定による書類の提出があったときは、次条の規定により登録を拒否する場合を除くほか、遅滞なく、次に掲げる事項をマシオン管理業者登録簿に登録しなければならない。

一 前条第一項各号に掲げる事項  
二 登録年月日及び登録番号

2 国土交通大臣は、前項の規定による登録をしたときは、遅滞なく、その旨を登録申請者に通知しなければならない。

(登録の拒否)  
第四十七条 国土交通大臣は、登録申請者が次の各号のいずれかに該当するとき、又は登録申請書若しくはその添付書類のうち重要な事項に

ついて虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けているときは、その登録を拒否しなければならない。

一 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの  
二 第八十三条の規定により登録を取り消され、その取消の日から二年を経過しない者

三 マシオン管理業者で法人であるものが第八十三条の規定により登録を取り消された場合において、その取消の日前三十日以内にそのマシオン管理業者の役員であった者でその取消の日から二年を経過しないもの

四 第八十二条の規定により業務の停止を命ぜられ、その停止の期間が経過しない者

五 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わらざり、又は執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者

六 この法律の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わらざり、又は執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者

七 マシオン管理業に関し成年者と同一の能力を有しない未成年者でその法定代理人が前各号のいずれかに該当するもの

八 法人でその役員のうち第一号から第六号までのいずれかに該当する者があるもの

九 事務所について第五十六条に規定する要件を欠く者

十 マシオン管理業を遂行するために必要と認められる国土交通省令で定める基準に適合する財産的基礎を有しない者  
(登録事項の変更の届出)  
第四十八条 マシオン管理業者は、第四十五条第一項各号に掲げる事項に変更があったときは、その日から三十日以内に、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

登録簿に登録しなければならない。

3 第四十五条第二項の規定は、第一項の規定による届出について準用する。

(マンシヨ管理業者登録簿等の閲覧)

第四十九条 国土交通大臣は、国土交通省令で定めるところにより、マンシヨ管理業者登録簿その他国土交通省令で定める書類を一般の閲覧に供しなければならない。

(廃業等の届出)

第五十条 マンシヨ管理業者が次の各号のいずれかに該当することとなった場合においては、当該各号に定める者は、その日(第一号の場合にあつては、その事実を知った日)から三十日以内に、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

一 死亡した場合 その相続人

二 法人が合併により消滅した場合 その法人を代表する役員であつた者

三 破産した場合 その破産管財人

四 法人が合併及び破産以外の理由により解散した場合 その清算人

五 マンシヨ管理業者を廃止した場合 マンシヨ管理業者であつた個人又はマンシヨ管理業者であつた法人を代表する役員

2 マンシヨ管理業者が前項各号のいずれかに該当するに至つたときは、マンシヨ管理業者の登録は、その効力を失う。

(登録の消除)

第五十一条 国土交通大臣は、マンシヨ管理業者の登録がその効力を失つたときは、その登録を消除しなければならない。

(登録免許税及び手数料)

第五十二条 第四十四条第一項の規定により登録を受けようとする者は、登録免許税法の定めるところにより登録免許税を、同条第三項の規定により更新の登録を受けようとする者は、実費を勘案して政令で定める額の手数料を、それぞれ国に納付しなければならない。

(無登録営業の禁止)

第五十三条 マンシヨ管理業者の登録を受けない者は、マンシヨ管理業者を営んではならない。

(名義貸しの禁止)

第五十四条 マンシヨ管理業者は、自己の名義をもって、他人にマンシヨ管理業者を営ませてはならない。

(国土交通省令への委任)

第五十五条 この節に定めるもののほか、マンシヨ管理業者の登録に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

第二節 管理業務主任者

(管理業務主任者の設置)

第五十六条 マンシヨ管理業者は、その事務所ごとに、事務所の規模を考慮して国土交通省令で定める数の成年者である専任の管理業務主任者を置かなければならない。ただし、人の居住の用に供する独立部分(区分所有法第一条に規定する建物の部分をいう。以下同じ)が国土交通省令で定める数以上である第二号第一号に掲げる建物の区分所有者を構成員を含む管理組合から委託を受けて行つた管理業務を、その業務としない事務所については、この限りでない。

2 前項の場合において、マンシヨ管理業者(法人である場合においては、その役員)が管理業務主任者であるときは、その者が自ら主として業務に従事する事務所については、その者は、その事務所に置かれる成年者である専任の管理業務主任者とみなす。

3 マンシヨ管理業者は、第一項の規定に抵触する事務所を開設してはならず、既存の事務所が同項の規定に抵触するに至つたときは、二週間以内に、同項の規定に適合させるため必要な措置をとらなければならない。

(試験)

第五十七条 管理業務主任者試験(以下この節において「試験」という)は、管理業務主任者として必要な知識について行つる。

2 第七条第二項及び第八条から第十条までの規定は、試験について準用する。

第五十八条 国土交通大臣は、国土交通省令で定めるところにより、その指定する者(以下この節において「指定試験機関」という)に、試験の実施に関する事務(以下この節において「試験事務」という)を行わせることができる。

2 指定試験機関の指定は、国土交通省令で定めるところにより、試験事務を行おうとする者の申請により行つる。

3 第十一条第三項及び第四項並びに第十二条から第二十八条までの規定は、指定試験機関について準用する。この場合において、第十一条第三項中「前項」とあり、及び同条第四項各号列記以外の部分中「第二項」とあるのは「第五十八条第二項」と、第十六条第一項中「マンシヨ管理士」としてあるのは「管理業務主任者」として、「マンシヨ管理士試験委員」とあるのは「管理業務主任者試験委員」と、第二十四条第二項第七号、第二十五条第一項及び第二十八条第一号中「第十一条第一項」とあるのは「第五十八条第一項」と読み替へるものとする。

(登録)

第五十九条 試験に合格した者で、管理業務に關し国土交通省令で定める期間以上の実務の経験を有するもの又は国土交通大臣がその実務の経験を有するものと同等以上の能力を有すると認められたものは、国土交通大臣の登録を受けることができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する者については、この限りでない。

一 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの

二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わらざり、又は執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者

三 この法律の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わらざり、又は執行を受けることがなくなつた日から二年を経過しない者

四 第三十三条第一項第二号又は第二項の規定によりマンシヨ管理士の登録を取り消され、その取消の日から二年を経過しない者

五 第六十五条第一項第二号から第四号まで又は同条第二項第二号若しくは第三号のいずれかに該当することにより登録を取り消され、その取消の日から二年を経過しない者

六 第八十三条第二号又は第三号に該当することによりマンシヨ管理業者の登録を取り消され、その取消の日から二年を経過しない者(当該登録を取り消された者が法人である場合においては、当該取消の日前三十日以内にその法人の役員であつた者で当該取消の日から二年を経過しないもの)

2 前項の登録は、国土交通大臣が、管理業務主任者登録簿に、氏名、生年月日その他国土交通省令で定める事項を記載してするものとする。

(管理業務主任者証の交付等)

第六十条 前条第一項の登録を受けている者は、国土交通大臣に対し、氏名、生年月日その他国土交通省令で定める事項を記載した管理業務主任者証の交付を申請することができる。

2 管理業務主任者証の交付を受けようとする者は、国土交通大臣又はその指定する者が国土交通省令で定めるところにより行つた講習で交付の申請の日前六ヶ月以内に行われるものを受けなければならない。ただし、試験に合格した日から一年以内に管理業務主任者証の交付を受けようとする者については、この限りでない。

3 管理業務主任者証の有効期間は、五年とする。

4 管理業務主任者は、前条第一項の登録が消除されたとき、又は管理業務主任者証がその効力を失つたときは、速やかに、管理業務主任者証を国土交通大臣に返納しなければならない。

5 管理業務主任者は、第六十四条第二項の規定による禁止の処分を受けたときは、速やかに、管理業務主任者証を国土交通大臣に提出しなければならない。

6 国土交通大臣は、前項の禁止の期間が満了し

た場合において、同項の規定により管理業務主任者証を提出した者から返還の請求があつたときは、直ちに、当該管理業務主任者証を返還しなければならない。

(管理業務主任者証の有効期間の更新)

第六十一条 管理業務主任者証の有効期間は、申請により更新する。

2 前条第二項本文の規定は管理業務主任者証の有効期間の更新を受けようとする者について、同条第三項の規定は更新後の管理業務主任者証の有効期間について準用する。

(登録事項の変更の届出等)

第六十二条 第五十九条第一項の登録を受けた者は、登録を受けた事項に変更があつたときは、遅滞なく、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

2 管理業務主任者は、前項の規定による届出をする場合において、管理業務主任者証の記載事項に変更があつたときは、当該届出に管理業務主任者証を添えて提出し、その訂正を受けなければならない。

(管理業務主任者証の提示)

第六十三条 管理業務主任者は、その事務を行うに際し、マンシヨンの区分所有者等その他の関係者から請求があつたときは、管理業務主任者証を提示しなければならない。

(指示及び事務の禁止)

第六十四条 国土交通大臣は、管理業務主任者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該管理業務主任者に対し、必要な指示をすることができる。

- 一 マンション管理業者に自己が専任の管理業務主任者として従事している事務所以外の事務所の専任の管理業務主任者である旨の表示をするのを許し、当該マンション管理業者がその旨の表示をしたとき。
- 二 他人に自己の名義の使用を許し、当該他人がその名義を使用して管理業務主任者である旨の表示をしたとき。

三 管理業務主任者として行う事務に関し、不正又は著しく不当な行為をしたとき。

2 国土交通大臣は、管理業務主任者が前項各号のいずれかに該当するときは、又は同項の規定による指示に従わないときは、当該管理業務主任者に対し、一年以内の期間を定めて、管理業務主任者としてすべき事務を行うことを禁止することができる。

(登録の取消)

第六十五条 国土交通大臣は、管理業務主任者が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録を取り消さなければならない。

- 一 第五十九条第一項各号(第五号を除く。)のいずれかに該当するに至ったとき。
- 二 偽りその他不正の手段により登録を受けたとき。

三 偽りその他不正の手段により管理業務主任者証の交付を受けたとき。

四 前条第一項各号のいずれかに該当し情状が特に重いと認められ、又は同条第二項の規定による事務の禁止の処分に違反したとき。

2 国土交通大臣は、第五十九条第一項の登録を受けている者で管理業務主任者証の交付を受けていないものが次の各号のいずれかに該当するときは、その登録を取り消さなければならない。

- 一 第五十九条第一項各号(第五号を除く。)のいずれかに該当するに至ったとき。
- 二 偽りその他不正の手段により登録を受けたとき。

三 管理業務主任者としてすべき事務を行った場合(第七十八条の規定により事務所を代表する者又はこれに準ずる地位にある者として行った場合を除く。)であつて、情状が特に重いと認められるとき。

(登録の消除)

第六十六条 国土交通大臣は、第五十九条第一項の登録がその効力を失つたときは、その登録を消除しなければならない。

(報告)

第六十七条 国土交通大臣は、管理業務主任者の事務の適正な遂行を確保するため必要があると認めるときは、その必要な限度で、管理業務主任者に対し、報告をさせることができる。

(手数料)

第六十八条 第五十九条第一項の登録を受けようとする者、管理業務主任者証の交付、有効期間の更新、再交付又は訂正を受けようとする者及び第六十条第二項本文(第六十一条第二項において準用する場合を含む。)の講習(国土交通大臣が行うものに限る。)を受けようとする者は、実費を勘案して政令で定める額の手数料を国に納付しなければならない。

(国土交通省令への委任)

第六十九条 この節に定めるもののほか、試験、指定試験機関、管理業務主任者の登録その他この節の規定の施行に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

第三節 業務

(業務処理の原則)

第七十条 マンション管理業者は、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならない。

(標識の掲示)

第七十一条 マンション管理業者は、その事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通省令で定める標識を掲げなければならない。

(重要事項の説明等)

第七十二条 マンション管理業者は、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約(新たに建設されたマンションの当該建設工事の完了の日から国土交通省令で定める期間を経過する日までの間に契約期間が満了するものを除く。以下「管理受託契約」という。)を締結しようとするとき(次項に規定するときを除く。)

は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより説明会を開催し、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等及び当該管理組合の管理者等に対し、管理業務主任者をして、管理受託契約の内容及びその履行に関する事項であつて国土交通省令で定めるもの(以下「重要事項」という。)について説明をさせなければならない。この場合において、マンション管理業者は、当該説明会の日の一週間前までに、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等及び当該管理組合の管理者等の全員に対し、重要事項並びに説明会の日時及び場所を記載した書面を交付しなければならない。

2 マンション管理業者は、従前の管理受託契約と同一の条件で管理組合との管理受託契約を更新しようとするときは、あらかじめ、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等全員に対し、重要事項を記載した書面を交付しなければならない。

3 前項の場合において当該管理組合に管理者等が置かれていないときは、マンション管理業者は、当該管理者等に対し、管理業務主任者をして、重要事項について、これを記載した書面を交付して説明をさせなければならない。

4 管理業務主任者は、第一項又は前項の説明をするときは、説明の相手方に対し、管理業務主任者証を提示しなければならない。

5 マンション管理業者は、第一項から第三項までの規定により交付すべき書面を作成するときは、管理業務主任者をして、当該書面に記名押印させなければならない。

(契約の成立時の書面の交付)

第七十三条 マンション管理業者は、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約を締結したときは、当該管理組合の管理者等(当該マンション管理業者が当該管理組合の管理者等である場合又は当該管理組合に管理者等が置かれていない場合にあつては、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等全員)に対し、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

- 一 管理事務の対象となるマンションの部分
- 二 管理事務の内容及び実施方法(第七十六条

の規定により管理する財産の管理の方法を合  
む。

三 管理事務に要する費用並びにその支払の時  
期及び方法

四 管理事務の一部の再委託に関する定めがあ  
るときは、その内容

五 契約期間に関する事項

六 契約の更新に関する定めがあるときは、そ  
の内容

七 契約の解除に関する定めがあるときは、そ  
の内容

八 その他国土交通省令で定める事項

2 マンション管理業者は、前項の規定により交  
付すべき書面を作成するときは、管理業務主任  
者をして、当該書面に記名押印させなければな  
らない。

(再委託の制限)

第七十四条 マンション管理業者は、管理組合か  
ら委託を受けた管理事務のうち基幹事務につい  
ては、これを一括して他人に委託してはならな  
い。

(帳簿の作成等)

第七十五条 マンション管理業者は、管理組合か  
ら委託を受けた管理事務について、国土交通省  
令で定めるところにより、帳簿を作成し、これ  
を保存しなければならない。

(財産の分別管理)

第七十六条 マンション管理業者は、管理組合か  
ら委託を受けて管理する修繕積立金その他国土  
交通省令で定める財産については、整然と管理  
する方法として国土交通省令で定める方法によ  
り、自己の固有財産及び他の管理組合の財産と  
分別して管理しなければならない。

(管理事務の報告)

第七十七条 マンション管理業者は、管理事務の  
委託を受けた管理組合に管理者等が置かれてい  
るときは、国土交通省令で定めるところによ  
り、定期に、当該管理者等に対し、管理業務主  
任者をして、当該管理事務に関する報告をさせ

なければならない。

2 マンション管理業者は、管理事務の委託を受  
けた管理組合に管理者等が置かれていないとき  
は、国土交通省令で定めるところにより、定期  
に、説明会を開催し、当該管理組合を構成する  
マンションの区分所有者等に対し、管理業務主  
任者をして、当該管理事務に関する報告をさせ  
なければならない。

3 管理業務主任者は、前二項の説明をするとき  
は、説明の相手方に対し、管理業務主任者証を  
提示しなければならない。

(管理業務主任者としてすべき事務の特例)

第七十八条 マンション管理業者は、第五十六条  
第一項ただし書に規定する管理事務以外の管理  
事務については、管理業務主任者に代えて、当  
該事務所を代表する者又はこれに準ずる地位に  
ある者をして、管理業務主任者としてすべき事  
務を行わせることができる。

(書類の閲覧)

第七十九条 マンション管理業者は、国土交通省  
令で定めるところにより、当該マンション管理  
業者の業務及び財産の状況を記載した書類をそ  
の事務所ごとに備え置き、その業務に係る関係  
者の求めに応じ、これを閲覧させなければなら  
ない。

(秘密保持義務)

第八十条 マンション管理業者は、正当な理由が  
なく、その業務に関して知り得た秘密を漏らし  
てはならない。マンション管理業者でなくなっ  
た後においても、同様とする。

第四節 監督

(指示)

第八十一条 国土交通大臣は、マンション管理業  
者が次の各号のいずれかに該当するとき、又は  
この法律の規定に違反したときは、当該マン  
ション管理業者に対し、必要な指示をすること  
ができる。

一 業務に関し、管理組合又はマンションの区  
分所有者等に損害を与えたとき、又は損害を

与えるおそれが大であるとき。

二 業務に関し、その公正を害する行為をした  
とき、又はその公正を害するおそれが大であ  
るとき。

三 業務に関し他の法令に違反し、マンション  
管理業者として不適当であると認められると  
き。

四 管理業務主任者が第六十四条又は第六十五  
条第一項の規定による処分を受けた場合にお  
いて、マンション管理業者の責めに帰すべき  
理由があるとき。

(業務停止命令)

第八十二条 国土交通大臣は、マンション管理業  
者が次の各号のいずれかに該当するときは、当  
該マンション管理業者に対し、一年以内の期間  
を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命  
ずることができる。

一 前条第三号又は第四号に該当するとき。

二 第四十八条第一項、第五十四条、第五十六  
条第三項、第七十一条、第七十二条第一項か  
ら第三項まで若しくは第五項、第七十三条か  
ら第七十六条まで、第七十七条第一項若しく  
は第二項、第七十九条、第八十条又は第八十  
八条第一項の規定に違反したとき。

三 前条の規定による指示に従わないとき。

四 この法律の規定に基づく国土交通大臣の処  
分に違反したとき。

五 マンション管理業に関し、不正又は著しく  
不当な行為をしたとき。

六 営業に関し成年者と同一の能力を有しない  
未成年者である場合において、その法定代理  
人が業務の停止をしようとするとき以前二年  
以内にマンション管理業に関し不正又は著し  
く不当な行為をしたとき。

七 法人である場合において、役員のうち業  
務の停止をしようとするとき以前二年以内に  
マンション管理業に関し不正又は著しく不当  
な行為をした者があるに至ったとき。

(登録の取消し)

第八十三条 国土交通大臣は、マンション管理業  
者が次の各号のいずれかに該当するときは、そ  
の登録を取り消さなければならない。

一 第四十七条第一号、第三号又は第五号から  
第八号までのいずれかに該当するに至ったと  
き。

二 偽りその他不正の手段により登録を受けた  
とき。

三 前条各号のいずれかに該当し情状が特に重  
いとき、又は同条の規定による業務の停止の  
命令に違反したとき。

(監督処分の公告)

第八十四条 国土交通大臣は、前二条の規定によ  
る処分をしたときは、国土交通省令で定めると  
ころにより、その旨を公告しなければならない。

(報告)

第八十五条 国土交通大臣は、マンション管理業  
の適正な運営を確保するため必要があると認め  
るときは、その必要な限度で、マンション管理  
業を営む者に対し、報告をさせることができ  
る。

(立入検査)

第八十六条 国土交通大臣は、マンション管理業  
の適正な運営を確保するため必要があると認め  
るときは、その必要な限度で、その職員に、マ  
ンション管理業を営む者の事務所その他その業  
務を行う場所に立ち入り、帳簿、書類その他必  
要な物件を検査させ、又は関係者に質問させる  
ことができる。

2 前項の規定により立入検査を行う職員は、そ  
の身分を示す証明書を携帯し、かつ、関係者の  
請求があるときは、これを提示しなければならない。  
3 第一項に規定する権限は、犯罪捜査のために  
認められたものと解釈してはならない。

の従業者は、正当な理由がなく、マンシヨンの管理に関する事務を行ったことに関して知り得た秘密を漏らしてはならない。マンシヨン管理業者の使用人その他の従業者でなくなった後においても、同様とする。

(証明書の携帯等)

第八十八条 マンシヨン管理業者は、国土交通省令で定めるところにより、使用人その他の従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならない。

2 マンシヨン管理業者の使用人その他の従業者は、マンシヨンの管理に関する事務を行うに際し、マンシヨンの区分所有者等その他の関係者から請求があったときは、前項の証明書を提示しなければならない。

(登録の失効に伴う業務の終了)

第八十九条 マンシヨン管理業者の登録がその効力を失った場合には、当該マンシヨン管理業者であった者又はその一般承継人は、当該マンシヨン管理業者の管理組合からの委託に係る管理事務を終了する目的の範囲内においては、なおマンシヨン管理業者とみなす。

(適用の除外)

第九十条 この章の規定は、国及び地方公共団体には、適用しない。

第四章 マンシヨン管理適正化推進センター

ター

(指定)

第九十一条 国土交通大臣は、管理組合によるマンシヨンの管理の適正化の推進に寄与することを目的として民法第三十四条の規定により設立された財団法人であつて、次条に規定する業務(以下「管理適正化業務」という。)に関し次に掲げる基準に適合すると認められるものを、その申請により、全国に一を限つて、マンシヨン管理適正化推進センター(以下「センター」という。)として指定することができる。

一 職員、管理適正化業務の実施の方法その他

の事項についての管理適正化業務の実施に関する計画が、管理適正化業務の適正かつ確実な実施のために適切なものであること。

二 前号の管理適正化業務の実施に関する計画の適正かつ確実な実施に必要な経理的及び技術的な基礎を有するものであること。

(業務)

第九十二条 センターは、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 マンシヨンの管理に関する情報及び資料の収集及び整理をし、並びにこれらを管理組合の管理者等その他の関係者に対し提供するものと。
- 二 マンシヨンの管理の適正化に関し、管理組合の管理者等その他の関係者に対し技術的な支援を行うこと。
- 三 マンシヨンの管理の適正化に関し、管理組合の管理者等その他の関係者に対し講習を行うこと。
- 四 マンシヨンの管理に関する苦情の処理のために必要な指導及び助言を行うこと。
- 五 マンシヨンの管理に関する調査及び研究を行うこと。
- 六 マンシヨンの管理の適正化の推進に資する啓発活動及び広報活動を行うこと。
- 七 前各号に掲げるもののほか、マンシヨンの管理の適正化の推進に資する業務を行うこと。

(センターへの情報提供等)

第九十三条 国土交通大臣は、センターに対し、管理適正化業務の実施に必要な情報及び資料の提供又は指導及び助言を行うものとする。

(運用)

第九十四条 第十二条から第十五条まで、第十八条第一項、第十九条から第二十三条まで、第二十四条第二項、第二十五条、第二十八条(第五号を除く。)及び第二十九条の規定は、センターについて準用する。この場合において、これらの規定中「試験事務」とあるのは「管理適正化業務」と、「試験事務規程」とあるのは「管理適正化業務規程」と、第十二条中「名称又は主たる事務所」とあるのは「名称若しくは住所又は管理適正化業務を行う事務所」と、第十三条第二項中「指定試験機関の役員」とあるのは「管理適正化業務に従事するセンターの役員」と、第十四条第一項中「事業計画」とあるのは「管理適正化業務に係る事業計画」と、同条第二項中「事業報告書」とあるのは「管理適正化業務に係る事業報告書」と、第二十四条第二項第一号中「第一号第三項各号」とあるのは「第九十一条各号」と、同項第七号及び第二十五条第一項中「第一号第一項」とあるのは「第九十一条」と、第二十八条中「その旨」とあるのは「その旨(第一号の場合にあっては、管理適正化業務を行う事務所の所在地を含む。）」と、同条第一号中「第一号第一項」とあるのは「第九十一条」と読み替へるものとする。

第五章 マンシヨン管理業者の団体

(指定)

第九十五条 国土交通大臣は、マンシヨン管理業者の業務の改善向上を図ることを目的とし、かつ、マンシヨン管理業者を社員とする民法第三十四条の規定により設立された社団法人であつて、次項に規定する業務を適正かつ確実に行うことができるものと認められるものを、その申請により、同項に規定する業務を行う者として指定することができる。

2 前項の指定を受けた法人(以下「指定法人」という。)は、次に掲げる業務を行うものとする。

一 社員の営む業務に関し、社員に対し、この法律又はこの法律に基づく命令を遵守させるための指導、勧告その他の業務を行うこと。

二 社員の営む業務に関する管理組合等からの苦情の解決を行うこと。

三 管理業務主任者その他マンシヨン管理業者の業務に従事し、又は従事しようとする者に対し、研修を行うこと。

四 マンシヨン管理業者の健全な発達を図るため

の調査及び研究を行うこと。

五 前各号に掲げるもののほか、マンシヨン管理業者の業務の改善向上を図るために必要な業務を行うこと。

3 指定法人は、前項の業務のほか、国土交通省令で定めるところにより、社員であるマンシヨン管理業者との契約により、当該マンシヨン管理業者が管理組合又はマンシヨンの区分所有者等から受領した管理費、修繕積立金等の返還債務を負うこととなつた場合においてその返還債務を保証する業務(以下「保証業務」という。)を行うことができる。

(苦情の解決)

第九十六条 指定法人は、管理組合等から社員の営む業務に関する苦情について解決の申出があつたときは、その相談に応じ、申出人に必要な助言をし、その苦情に係る事情を調査するとともに、当該社員に対しその苦情の内容を通知してその迅速な処理を求めなければならない。

2 指定法人は、前項の申出に係る苦情の解決について必要があると認めるときは、当該社員に対し、文書若しくは口頭による説明を求め、又は資料の提出を求めることができる。

3 社員は、指定法人から前項の規定による求めがあつたときは、正当な理由がないのに、これを拒んではならない。

4 指定法人は、第一項の申出、当該苦情に係る事情及びその解決の結果について、社員に周知させなければならない。

(保証業務の承認等)

第九十七条 指定法人は、保証業務を行う場合において、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣の承認を受けなければならない。

2 前項の承認を受けた指定法人は、保証業務を廃止したときは、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

(保証業務に係る契約の締結の制限)

第九十八条 前条第一項の承認を受けた指定法人

は、その保証業務として社員であるマンション管理業者との間において締結する契約に係る保証債務の額の合計額が、国土交通省令で定める額を超えることとなるときは、当該契約を締結してはならない。

(保証業務に係る事業計画書等)

第九十九条 第九十七条第一項の承認を受けた指定法人は、毎事業年度、保証業務に係る事業計画書及び収支予算書を作成し、当該事業年度の開始前に(承認を受けた日の属する事業年度にあつては、その承認を受けた後遅滞なく)、国土交通大臣に提出しなければならない。これを變更しようとするときも、同様とする。

2 第九十七条第一項の承認を受けた指定法人は、毎事業年度の経過後三月以内に、その事業年度の保証業務に係る事業報告書及び収支決算書を作成し、国土交通大臣に提出しなければならない。

(改善命令)

第一百条 国土交通大臣は、指定法人の第九十五条第二項又は第三項の業務の運営に關し改善が必要であると認めるときは、その指定法人に対し、その改善に必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

(指定の取消)

第一百一条 国土交通大臣は、指定法人が前条の規定による命令に違反したときは、その指定を取り消すことができる。

(報告及び立入検査)

第一百二条 第二十一条及び第二十二條の規定は、指定法人について準用する。この場合において、これらの規定中「試験事務の適正な実施とあるのは、」第九十五条第二項及び第三項の業務の適正な運営」と読み替へるものとする。

第六章 雑則

(設計図書等の交付等)

第一百三條 宅地建物取引業者(宅地建物取引業法(昭和二十七年法律第七十六号)第二条第三号

第一類第十三号

建設委員會議録第四号 平成十二年十一月二十二日

に規定する宅地建物取引業者をいい、同法第七十七條第二項の規定により宅地建物取引業者とみなされる者を含む。以下同じ。)は、自ら売主として人の居住の用に供する独立部分がある建物(新たに建設された建物で人の居住の用に供したことがないものに限る。以下同じ。)を分譲した場合においては、国土交通省令で定める期間内に当該建物又はその附属施設の管理を行う管理組合の管理者等が選任されたときは、速やかに、当該管理者等に対し、当該建物又はその附属施設の設計に關する図書で国土交通省令で定めるものを交付しなければならない。

2 前項に定めるものは、宅地建物取引業者は、自ら売主として人の居住の用に供する独立部分がある建物を分譲する場合においては、当該建物の管理が管理組合に円滑に引き継がれるよう努めなければならない。

(権限の委任)

第一百四條 この法律に規定する国土交通大臣の権限は、国土交通省令で定めるところにより、その一部を地方整備局長又は北海道開発局長に委任することができる。

(経過措置)

第一百五條 この法律の規定に基づき命令を制定し、又は改廃する場合においては、その命令で、その制定又は改廃に伴い合理的に必要とされる範囲内において、所要の経過措置(罰則に關する経過措置を含む。)を定めることができる。

第七章 罰則

第一百六條 次の各号のいずれかに該当する者は、一年以下の懲役又は五十万円以下の罰金に処する。

- 一 偽りその他不正の手段により第四十四條第一項又は第三項の登録を受けた者
- 二 第五十三條の規定に違反して、マンション管理業を営んだ者
- 三 第五十四條の規定に違反して、他人にマン

ション管理業を営ませた者  
四 第八十二條の規定による業務の停止の命令に違反して、マンション管理業を営んだ者  
第一百七條 次の各号のいずれかに該当する者は、一年以下の懲役又は三十万円以下の罰金に処する。

一 第十八條第一項(第三十八條、第五十八條第三項及び第九十四條において準用する場合を含む。)の規定に違反した者  
二 第四十二條の規定に違反した者  
2 前項第二号の罪は、告訴がなければ公訴を提起することができない。

第一百八條 第二十四條第二項(第三十八條、第五十八條第三項及び第九十四條において準用する場合を含む。)の規定による試験事務の第十一條第一項に規定する試験事務及び第五十八條第一項に規定する試験事務をいう。第一百十條において同じ)、登録事務又は管理適正化業務の停止の命令に違反したときは、その違反行為をした指定試験機関(第十一條第一項に規定する指定試験機関及び第五十八條第一項に規定する指定試験機関をいう。第一百十條において同じ)、指定登録機関又はセンターの役員又は職員は、一年以下の懲役又は三十万円以下の罰金に処する。

第一百九條 次の各号のいずれかに該当する者は、三十万円以下の罰金に処する。  
一 第三十三條第二項の規定によりマンション管理士の名称の使用の停止を命ぜられた者で、当該停止を命ぜられた期間中に、マンション管理士の名称を使用したもの  
二 第四十三條の規定に違反した者  
三 第四十八條第一項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者  
四 第五十六條第三項の規定に違反した者  
五 第九十八條の規定に違反して契約を締結した者

第一百十條 次の各号のいずれかに該当するときは

- 一 第九十九條第一項(第三十八條、第五十八條第三項及び第九十四條において準用する場合を含む。)の規定に違反して報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき
- 二 第二十一條(第三十八條、第五十八條第三項、第九十四條及び第九百二條において準用する場合を含む。)の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき
- 三 第二十二條第一項(第三十八條、第五十八條第三項、第九十四條及び第九百二條において準用する場合を含む。)の規定による立入り若しくは検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は質問に対して陳述をせず、若しくは虚偽の陳述をしたとき
- 四 第二十三條第一項(第三十八條、第五十八條第三項及び第九十四條において準用する場合を含む。)の許可を受けないで試験事務、登録事務又は管理適正化業務の全部を廃止したとき

は、その違反行為をした指定試験機関、指定登録機関、センター又は指定法人の役員又は職員は、二十万円以下の罰金に処する。

一 第九十九條第三十八條、第五十八條第三項及び第九十四條において準用する場合を含む。)の規定に違反して帳簿を備えず、帳簿に記載せず、若しくは帳簿に虚偽の記載をし、又は帳簿を保存しなかったとき

二 第二十一條(第三十八條、第五十八條第三項、第九十四條及び第九百二條において準用する場合を含む。)の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき

三 第二十二條第一項(第三十八條、第五十八條第三項、第九十四條及び第九百二條において準用する場合を含む。)の規定による立入り若しくは検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は質問に対して陳述をせず、若しくは虚偽の陳述をしたとき

四 第二十三條第一項(第三十八條、第五十八條第三項及び第九十四條において準用する場合を含む。)の許可を受けないで試験事務、登録事務又は管理適正化業務の全部を廃止したとき

第一百十一條 次の各号のいずれかに該当する者は、二十万円以下の罰金に処する。

- 一 第六十七條又は第八十五條の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者
- 二 第七十三條第一項の規定に違反して、書面を交付せず、又は同項各号に掲げる事項を記載しない書面若しくは虚偽の記載のある書面を交付した者
- 三 第七十三條第二項の規定による記名押印のない書面を同条第一項の規定により交付すべき者に対し交付した者
- 四 第八十條又は第八十七條の規定に違反した者
- 五 第八十六條第一項の規定による立入り若しくは検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又

は質問に対して陳述をせず、若しくは虚偽の陳述をした者

六 第八十八条第一項の規定に違反した者

七 第九十九条第一項の規定による事業計画書若しくは収支予算書若しくは同条第二項の規定による事業報告書若しくは収支決算書の提出をせず、又は虚偽の記載をした事業計画書、収支予算書、事業報告書若しくは収支決算書を提出した者

2 前項第四号の罪は、告訴がなければ公訴を提起することができない。

第二百十二条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関して、第六十六条、第九十九条第三号から第五号まで又は前条第一項、第四号を除く。の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても、各本条の罰金刑を科する。

第一百十三条 次の各号のいずれかに該当する者は、十万円以下の過料に処する。

一 第五十条第一項の規定による届出を怠つた者

二 第六十条第四項若しくは第五項、第七十二条第四項又は第七十七条第三項の規定に違反した者

三 第七十一条の規定による標識を掲げない者

附則 (施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して九月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(経過措置)

第二条 この法律の施行の際現にマンション管理士又はこれに紛らわしい名称を使用している者については、第四十三条の規定は、この法律の施行後九月間は、適用しない。

第三条 第七十二条の規定は、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約でこ

の法律の施行の日から起算して一月を経過する日前に締結されるものについては、適用しない。

2 第七十三条の規定は、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約でこの法律の施行前に締結されたものについては、適用しない。

3 第七十七条の規定は、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約でこの法律の施行前に締結されたものに基づき行う管理事務については、その契約期間が満了するまでの間は、適用しない。

4 第三十三条第一項の規定は、この法律の施行前に建設工事が完了した建物の分譲については、適用しない。

第四条 この法律の施行の際現にマンション管理業を営んでいる者は、この法律の施行の日から九月間当該期間内に第四十七条の規定に基づく登録の拒否の処分があったとき、又は次項の規定により読み替えて適用される第八十三条の規定によりマンション管理業の廃止を命ぜられたときは、当該処分があった日又は当該廃止を命ぜられた日までの間は、第四十四条第一項の登録を受けなくても、引き続きマンション管理業を営むことができる。その者がその期間内に第四十五条第一項の規定による登録の申請をした場合において、その期間を経過したときは、その申請について登録又は登録の拒否の処分があるまでの間も、同様とする。

2 前項の規定により引き続きマンション管理業を営むことができる場合においては、その者を第四十四条第一項の登録を受けたマンション管理業者と、その事務所(第四十五条第一項第二号に規定する事務所をいう。)を代表する者、これに準ずる地位にある者その他国土交通省令で定める者を管理業務主任者とみなして、第五十六条第一項ただし書を除く。、第七十条、第七十二条第一項から第三項まで及び第五項、第

七十三条から第七十六条まで、第七十七条第一項及び第二項、第七十九条、第八十条、第八十一条(第四号を除く。)、第八十二条、第八十三条(第二号を除く。)、並びに第八十五条から第八十九条までの規定(これらの規定に係る罰則を含む。))並びに前条第一項から第三項までの規定を適用する。この場合において、第五十六条第一項中「事務所の規模を考慮して国土交通省令で定める数の成年者である専任の管理業務主任者」とあるのは「成年者である専任の管理業務主任者」と、同条第三項中「既存の事務所が同項の規定に抵触するに至ったときは」とあるのは「この法律の施行の際事務所が同項の規定に抵触するときは」と、第八十二条第一号中「前条第三号又は第四号」とあるのは「前条第三号」と、同条第二号中「第四十八条第一項、第五十四条、第五十六条第三項、第七十一条」とあるのは「第五十六、六条第三項」と、第八十三条中「その登録を取り消さなければならぬ」とあるのは「マンション管理業の廃止を命ずることができ」と、第八十九条中「マンション管理業者の登録がその効力を失つた場合には」とあるのは「第五十条第一項各号のいずれかに該当することとなつた場合又は附則第四条第二項の規定により読み替えて適用される第八十三条の規定によりマンション管理業の廃止を命ぜられた場合には」と、第六十条第四号中「第八十二条の規定による業務の停止の命令に違反して」とあるのは「第八十二条の規定による業務の停止の命令又は附則第四条第二項の規定により読み替えて適用される第八十三条の規定によるマンション管理業の廃止の

命令に違反して」とする。

3 前項の規定により読み替えて適用される第八十三条の規定によりマンション管理業の廃止が命ぜられた場合における第三十条第一項第六号、第四十七条第二号及び第三号並びに第五十九条第一項第六号の規定の適用については、当該廃止の命令をマンション管理業者の登録の取消しの処分と、当該廃止を命ぜられた日を当該登録の取消しの日とみなす。

第五条 国土交通省令で定めるところによりマンションの管理に關し知識及び実務の経験を有すると認められる者でこの法律の施行の日から九月を経過する日までに国土交通大臣が指定する講習会の課程を修了したものは、第五十九条第一項に規定する試験に合格した者で管理事務に關し国土交通省令で定める期間以上の実務の経験を有するものとみなす。この場合における第六十条第二項ただし書の規定の適用については、同項中「試験に合格した日」とあるのは、「附則第五条に規定する国土交通大臣が指定する講習会の課程を修了した日」とする。

(日本勤労者住宅協会法の一部改正)

第六条 日本勤労者住宅協会法(昭和四十一年法律第三十三号)の一部を次のように改正する。  
第四十条中「及び不動産特定共同事業法(平成六年法律第七十七号)」を、「不動産特定共同事業法(平成六年法律第七十七号)及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成十二年法律第 号)第三章」に改める。  
第七條 登録免許税法の一部を次のように改正する。  
(登録免許税法の一部改正)

別表第一第二十三号中(七)を(八)とし、(六)の次に次のように加える。  
(七) マンションの管理の適正化の推進に関する法 登録件数 一件につき九千円  
(登録)のマンション管理士の登録

別表第一第四十五号の二の次に次のように加える。

四十五の三 マンション管理業者の登録

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第四  
十四条第一項(登録)のマンション管理業者の登録

登録件数

一件につき九万円

理由

土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることにかんがみ、マンションにおける良好な居住環境の確保を図るため、マンション管理士の資格を定め、マンション管理業者の登録制度を実施する等マンションの管理の適正化を推進するための措置を講ずる必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。

平成十二年十一月三十日印刷

平成十二年十二月一日発行

衆議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局