

平成二十三年四月二十六日提出
質問第一四七号

第三者管理方式実施に関する質問主意書

提出者 大口善徳

第三者管理方式実施に関する質問主意書

国土交通省における今後の分譲マンション政策の検討状況について、質問する。

一 昨年七月二十九日、前原元国土交通大臣の発案で国土交通省より分譲マンションの政策に関する意見募集が行われた。意見募集の内容は、①分譲マンションの計画的な維持修繕の促進策、②分譲マンションの適正な維持管理活動の維持方策、③老朽マンションの大規模改修・建て替えの円滑化のための方策についてであったが、特に②の適正な維持管理について伺う。

この中で、役員のなり手不足や管理組合が十分機能していないといった例や、タワー型マンションなど大規模な（戸数の多い）マンションでは、そもそも総会の開催が困難であるという実態が指摘されている。この問題点の解消策の一つとして、区分所有法上の管理者に第三者が就任する管理方式の実施が考えられるが、国土交通省はこの点についてどのような検討を行っているのか。

二 分譲マンションの維持管理の最終的な意思形成は、管理組合の総会決議によるが、これを実行する管理者（通常は理事長）は、区分所有法上誰でも就任できることになっている。

住民の高齢化の進行等により理事会の役員の成り手がなく、第三者にこの業務を委託した場合、この受

託者は多数の区分所有者から管理費及び修繕積立金を預かり、これらの支払いや運用を行うことになる。しかし、この受託者がマンション管理に精通しているか、組合財産管理を行う資質が確保されているのか、財産的基礎があるのかなどを、委託する管理組合が正確に確認する術はないのも同然である。

第三者による管理者方式という手法が、国土交通省の調査報告に先立ち、平成十八年度に社団法人高層住宅管理業協会より提言がなされているが、同協会では、区分所有者が安心して業務を任せるには、受託者が一定の基準を具備していること、管理費等組合財産を預かるに足る財産的保全措置を講じていることなど提唱している。国土交通省として第三者管理を行う者に対し、今後指導する、指針を示す、あるいは法制化などを検討していくのか。

三 検討の方向性について、第三者管理方式を業として行う者に対し、規制の意味合いの業者法のような法制化を考えているのか。

管理者は、区分所有者を代理して管理を行うという管理組合運営上非常に重要な位置付けにある。この管理者については、国土交通省のマンション標準管理規約上では組合員たる理事長が管理者と定められているが、第三者に管理者業務を委託するこの管理方式においては、管理者としての行為に一定の水準が確

保されるよう規制を課し、管理組合の適正な運営を確保するための業法の制定が必要であると考える。

これを適正に遂行できる者は、マンション管理についての現場経験が豊富で、かつ実務に精通した者であることがまず求められる。また、管理費、修繕積立金等管理組合財産を預かっていく以上、第三者管理方式を行う者には一定の財産的基礎を持つことが必要であり、さらに不測の事態に備えての担保措置となる保証制度、保険制度等の整備が必要であると考ええる。

しかるに区分所有法上の管理者は誰でもなることができ、財産的基礎をもたない個人が、こうした業務を現実には既に行っていることは問題ではないか。

もし、業務遂行上不測の事態が起こり、多額の組合財産に損害が生じたとき補填を受けられる術があるのか。

こうした実態を国として把握しているのか。速やかな是正・指導をしていくべきではないか。右質問する。