

マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部を改正する省令案 に関するパブリックコメントの募集結果について

平成21年5月1日

<問い合わせ先>

総合政策局不動産課

(内線25126)

電話：03-5253-8111 (代表)

国土交通省では、平成20年10月1日から平成20年10月30日まで、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部を改正する省令案について、ホームページを通じて御意見を募集したところ、26件の御意見が寄せられました。

お寄せいただいた御意見とそれに対する国土交通省の考え方について、以下のとおり取りまとめましたので報告します。

マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部を改正する省令案に関する主な意見の概要とそれに対する国土交通省の考え方について

御意見の概要	御意見に対する考え方
<p>(1) - 1 財産の分別管理関係</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 現行の施行規則では、徴収した修繕積立金等金銭の管理方法のうち、管理事務に要する費用を払いだした後に、管理組合名義の口座に移し換える方法として、「支払一任代行方式」と「収納代行方式」が認められているが、今回の改正により1本化されるということか。 ・ 収納口座の名義は、管理業者の名義を認めず、すべて管理組合名義とすること。 	<p>今回の改正では、収納代行方式及び支払一任代行方式という従来の分別管理の方式による分類を廃止し、印鑑等の保管物の明確化と保証措置を前提に、収納口座と保管口座との分離を明確にした上で、毎月、その月分として徴収された修繕積立金等金銭から当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額を、翌月末日までに収納口座から保管口座へ移し換えることを義務付けるものです。</p> <p>今回の改正では収納口座は、頻繁な出納事務を効率的に行うことや管理組合にとっての利便性等を考慮し、現行の両方式で認められている管理組合等名義でも、マンション管理業者名義でも一定額以上の保証措置を前提に認めることとします。</p>
<p>(1) - 2 財産の分別管理関係</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 「収納口座」と「保管口座」の具体的な定義を示して欲しい。併せて、各管理組合ごとに「収納口座」及び「保管口座」の2つの口座を開設しなければならないのか。 	<p>施行規則第87条第6項に定義します。</p> <p>この規定により、保管口座は管理組合等を名義人とするものに限られます。</p> <p>なお、施行規則第87条第2項第1号八に規定する収納・保管口座で管理する方法以外の場合に</p>

<p>・保管口座の名義人が管理業者であれば、移し換える意味がないので、当然に管理組合名義とすべきである。</p>	<p>は、各管理組合ごとに収納口座と保管口座を開設する必要があります。</p>
<p>(1) - 3 財産の分別管理関係</p> <p>・従来使用していた「原則方式」「収納代行方式」「支払一任方式」という呼び方はなくなるのか。</p>	<p>現行の省令で規定されている「収納代行方式」と「支払一任代行方式」は今回の改正に伴い、規定を見直しますので、このような呼び方もなくなります。</p>
<p>(1) - 4 財産の分別管理関係</p> <p>・毎月末に保管口座に移し換えるべき金額の算定方法の詳細を具体的事例により明示願いたい。また、その内容が支払一任代行方式を採用する会社の事務負担が過大になることがないように要望します。</p> <p>・「管理事務に要した費用を控除した残額」を移し換えるとしているが、控除は金額が確定している定額委託業務費に限定すること。</p>	<p>具体例に基づいて説明すると、毎月、その月分（例えば10月分）として徴収された修繕積立金等金銭とは、施行規則第87条第5項に規定する管理組合への月次報告（11月末日までに作成しなければならない対象月10月の管理組合の会計の収入及び支出の状況に関する書面）の内容を確定させる前までに、その月分（10月分）の修繕積立金等金銭として収納口座に預入された金銭をいいます。なお、その月分（10月分）より前の分（9月分以前の分）の修繕積立金等金銭の滞納金が収納口座に預入されたときは、速やかに保管口座に移し換えることとします。また、当該月中（10月）の管理事務に要した費用とは、当該月（10月1日～31日）において管理事務に要した費用として支出した金銭をいいます。ただし、当該月（10月に発生した費用）に行った管理事務に要した費用であって翌月（11月）内に支出する金銭のうち月次報告の書面の内容の確定時までにはその支出が行われたものを含めることを妨げないものとします。当然この場合は、当該費用は翌月（11月）に行う管理事務に要した費用の算出には含めません。</p>
<p>(1) - 5 財産の分別管理関係</p> <p>・月末に収納口座の残額を全額保管口座に移し換えた場合、月初めに公共料金などの支払いがある場合や特別に支出が多い月などには、保管口座から支払が必要となり、管理組合にとっても管理会社にとっても、手続は非常に煩雑になる。</p> <p>問題は管理費等余剰金が複数年にわたり高額になることであるため、毎月ではなく、管理組合の事業年度終了後、遅滞なく管理組合へ移し換えることを規定することで解決を図って頂きたい。</p>	<p>月末に収納口座にある残額をすべて保管口座に移し換えた場合には、月初めに支払の資金が不足して、保管口座からの支払が必要になります。</p> <p>しかし、今回の改正は毎月、その月分として徴収された修繕積立金等の収支決算をして残額が発生した場合に、当該月分の残額を保管口座に移し換えることを義務づけるものであり、月末に収納口座に預入されている金銭をすべて保管口座に移し換えることを求めるものではありません。</p> <p>したがって、通常、収納口座の資金が不足してしまう頻度は多くはないと考えていますが、ご懸</p>

<ul style="list-style-type: none"> ・ 移し換えは、毎月通帳残高の全額を行うこと。 	<p>念のように特別に支出が多い月には、保管口座からの支払が必要になる場合もあると考えます。</p> <p>管理費の剰余金の移し換えを毎月ではなく、年に1度、管理組合の事業年度終了後に移し換えること等の方法によった場合には、管理組合の規模によっては、剰余金といっても相当多額になることがあること、毎月収納口座から保管口座へ移し換えることを前提に、1月分の修繕積立金等金銭の合計額以上の額につき有効な保証契約を義務づけること、現行の複雑・多様化している現行の管理方式を分かりやすくすること等を踏まえ、例外を設けることなく毎月の移し替えが必要であると考えています。</p>
<p>(1) - 6 財産の分別管理関係</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公共料金・保守メンテナンス費などは保管口座から口座引き落としすることは構わないのか。 ・ 保管口座からの出金に際して、自動振替や定額自動送金による支出の可否を明示して頂きたい。 	<p>収納口座と保管口座を分離する趣旨は、収納口座は基本的に管理に要する諸費用の支払を行う口座であるため、管理業者が出納業務を行う上では日常的に関与する必要性が高いものであるが、主に修繕積立金を管理するための口座である保管口座は、入金毎月あるものの支払は日常的には発生せず、口座残高も多額になることが多いことから、収納口座の印鑑等を管理業者が管理する場合などについて、管理業者に保証措置を義務づけ、一方で、保管口座の印鑑等について管理業者の管理を禁止することにより、リスクを低減しようとするものです。</p> <p>各管理組合の判断により管理費等の残額が移換された保管口座から自動振替等の方法により払出をする場合は、マンション管理業者によるリスクも考えられないため、保管口座からの出金も認められるものと考えています。</p>
<p>(1) - 7 財産の分別管理関係</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理費口座に別途新たに保管口座を設けた場合、日時の通帳管理が非常に大変である。また、通帳名義変更も最近ただでさえ銀行が非協力的な中で、更に手続が大変になる。かといって、管理費と修繕積立金の保管口座を1つとした場合、通帳の記載内容が分かりにくくなり、管理組合にとって理解しにくくなると思う。 ・ 上記に付随して、新たに「管理組合保管口」などの通帳を設ける際、根拠となる規約等の提示を銀行側は求める。規約変更前に上記口座の開設が容易に行えるように国交省より、金融機関に協 	<p>今回の改正では、収納口座と保管口座の分離を基本としており、必ずしも会計区分ごとの口座とは限定していません。つまり、会計区分ごとの口座を設置するとすれば、口座数が増加するだけでなく口座ごとの入出金や残高管理が煩雑になることなどから、一般会計に区分される剰余金が修繕積立金の保管口座に入金されることもやむを得ないと考えます。しかし、管理組合の口座を会計区分ごとに分離することができれば、リスクの減少及び会計処理の明確化に繋がるので、より望ましい対応であると考えます。</p> <p>なお、口座開設の問題については、本件に関す</p>

<p>力等の通達等をお願いしたい。</p>	<p>る施行期日を公布から1年後とすることや経過措置により準備に必要な期間を確保することとしています。</p>
<p>(1) - 8 財産の分別管理関係 ・ 金銭である財産の分別管理の方法として「預貯金として保管管理する」とあるが、管理組合及び管理会社の不正リスク排除のために第三者への信託方式等は検討できないか。</p>	<p>ご提案のような信託制度の活用は、不正リスクを低減する一つの方法です。今回の改正後でも各管理組合の判断により対応することは可能であると考えています。</p>
<p>(1) - 9 財産の分別管理関係 ・ 財産の毀損事件等を消滅させるには、現行の原則方式しか認めないこととすべき。</p>	<p>今回の改正は、 収納口座と保管口座の分離を明確にした上で、毎月、その月分として徴収された修繕積立金等金銭から当該月中に管理事務に要した費用を控除した残額を収納口座から保管口座に移し換えることを義務付けること、 マンションの区分所有者等から徴収される一月分の修繕積立金等の合計額以上の額につき有効な保証契約を義務付けること、 管理組合へ月次報告を義務付けること等により管理組合財産の毀損リスクを低減しようとするものです。</p> <p>現行の原則方式を採用している場合でも収納口座の口座残高が多額になるリスクがありますので、今回の改正により管理組合の財産の安全により資することとなるものと考えています。</p>
<p>(1) - 10 財産の分別管理関係 ・ 前月分の修繕積立金等金銭から管理事務に要した費用を控除した残額を、収納口座から保管口座に移し換える方法としているが、例えば、前月分をその前の月の末日に前受金として徴収した場合には、残額を移し換えるの約2ヶ月要することになる。現行の施行規則どおり「徴収してから1月以内に移し換える」で良いのではないか。</p>	<p>今回の改正で、毎月、管理組合のその月における会計の収入及び支出の状況に関する書面を作成し、翌月末日までに当該書面を管理組合の管理者等に交付することを義務づけますが、前月の実際の支払が翌月に及ぶこともあるため、当該書面の作成には、この程度の期間が必要であると考えられます。移し換えるべき残額も当該書面が作成されないと決定できないため、このように改正するものです。</p>
<p>(1) - 11 財産の分別管理関係 ・ において「収納代行会社」による口座振替サービスを用いて、区分所有者が「管理組合口座」に、管理費等の委託費用を控除せず移行する場合、 と のどちらに該当するか。また、そのような方法は認められるか。その場合、保証機構への加入は必要か。</p>	<p>・ ご質問の内容だけでは、 と のどちらに該当するかという回答はできませんが、 の場合は、収納口座から保管口座へ移し換える方法であり、 の場合は、収納と保管を兼用する収納・保管口座で預貯金として管理する方法です。</p> <p>なお、 に該当する場合にマンション管理者が収納口座の印鑑等を管理せず、かつ、マンショ</p>

	ン管理業者が修繕積立金等金銭の徴収に関与しない場合のみ保証契約を締結する必要はありません。
<p>(2) - 1 保証契約の締結関係</p> <ul style="list-style-type: none"> ・保証範囲は、1月に限定せずに、管理業者が管理している金銭すべてを対象とすること。 ・前月分の修繕積立金等金銭から管理事務に要した費用を控除した残額を、収納口座から保管口座に移し換える方法としているが、例えば、前月分をその前の月の末日に前受金として徴収した場合には、残額を移し換えるのに約2ヶ月要することになる。これは1か月分の修繕積立金等金銭の保証契約との整合性がないのではないか。 ・管理業者も種々雑多であり、信頼できる業者とそうでない業者では、一律に保証ではなく保証内容を違える方（例えば、自己資本比率等のランクにより保証月数を1月ないし6月相当額とする等）が合理的であると考えます。 ・保証契約の締結に「1か月分修繕積立金等金銭の額の合計額に相当する額以上の額」とありますが、1か月分で良い場合とそれ以上必要なケースを例示により明らかにする要望します。 	<p>保証契約とは、マンション管理業者が第三者との間で締結する契約であって、当該マンション管理業者が管理組合に対して、修繕積立金等金銭の返還債務を負うこととなるときに当該第三者が返還債務を保証することを内容とする契約です。</p> <p>今回の改正は、マンション管理業者による保管口座の印鑑等の管理を禁止することにより、出納業務に係るリスクを低減しようとするものですが、収納口座の印鑑等をマンション管理業者が保管したり、口座名義をマンション管理業者とする場合には、保管口座へ移換するまでの間にリスクがあります。</p> <p>通常、1月間に収納口座に収納される額は、1月分の修繕積立金等の合計額であり、よりリスクが少なく安全性の高い保管口座へ毎月残金を移すことにより、リスクを限定できるため、1月分の修繕積立金等金銭の合計額以上の額につき有効な保証契約を義務づけるものです。これにより保証費用の低減と保証契約の実効性を高めることができると考えます。</p> <p>ただし、これは個々の保証契約により、保証範囲を拡大することを排除するものではありません。</p>
<p>(2) - 2 保証契約の締結関係</p> <ul style="list-style-type: none"> ・保証契約を締結した際は、その証として保証書の交付を義務付けるべき。 	<p>法73条に規定する契約成立時の書面では、財産の管理の方法を記載することが義務づけられています。</p> <p>保証契約の内容もこの財産の管理の方法に含まれることを通達により周知する予定です。</p>
<p>(2) - 3 保証契約の締結関係</p> <ul style="list-style-type: none"> ・保証契約の意味をなさないので保証契約先は、資本関係のない第三者とすべき。 ・保証人には、関連会社その他一般の会社が行っている場合があるが、高層住宅管理業協会及び金融機関等社会的信用のある団体に限定すること。 	<p>マンション管理業者が保証契約を締結する第三者については現行法上制限がなく、指定法人（高層住宅管理業協会）以外では、金融機関、保険事業者、管理業者の親会社など系列企業と保証契約と締結しているという実態があります。</p> <p>実際の保証委託先の確保、保証能力の判定やその監視体制など実現において多くの課題があることからまずは保証額の明確化を優先し、保証機関を限定することは見送ることにしました。</p>
<p>(2) - 4 保証契約の締結関係</p>	

<p>・修繕積立金等金銭について、具体的な科目を明示してもらいたい。</p>	<p>「修繕積立金等金銭」とは、施行規則第53条第1項第11号に規定するものをいいます。つまり、法第76条に規定する修繕積立金及び施行規則第87条第1項に規定する財産が金銭である場合における当該金銭です。</p>
<p>(3) - 1 印鑑等の管理禁止 ・管理業者の横領事件等により管理組合の財産が損なわれないよう所要の改正を行うことが改正の背景とあるが、そのためには、管理組合の理事長等に対する規制あるいは、理事長等の不正による被害も生じているため、その保証措置も必要だと思われる。</p>	<p>マンション管理適正化法第76条の財産の分別管理の規定はマンション管理業者に対する行為を規制の対象とするものであり、管理組合のリスクについては、別途、区分所有法、管理規約等に基づき管理組合内部において監視態勢や管理態勢等の整備を図ることより、管理組合の業務執行及び財産の状況等の適正さを確保すべきものと考えています。</p>
<p>(3) - 2 印鑑等の管理禁止 ・印鑑の偽造による引き出しの可能性も否定できないので、管理業者が預貯金通帳の管理もできないようにしてほしい。</p>	<p>マンション管理業者が管理事務を行うにあたり頻繁な出納事務を効率的に行うこと、管理組合にとっての利便性等も考慮し、今回の改正では、収納口座と保管口座の分離を明確にした上で、毎月、その月分として徴収された修繕積立金等金銭から管理事務に要した費用を控除した残額を収納口座から保管口座に移し換えることを義務付けること、マンションの区分所有者等から徴収される一月分の修繕積立金等の合計額以上の額につき有効な保証契約を義務付けること、管理組合へ月次報告を義務付けること等により管理組合財産の毀損リスクを低減しようとするものです。</p>
<p>(3) - 3 印鑑等の管理禁止 ・基本的に、印鑑は管理組合等が保管し、通帳は管理業者が保管するものとする。</p>	<p>今回の改正により、収納口座以外の口座については、マンション管理業者が印鑑を管理することを禁止しますので、概ね印鑑は管理組合等が保管し、通帳は管理業者が保管する(当然管理組合が両方を保管することもある。)ということになると考えます。一方、収納口座については、頻繁な出納事務を効率的に行うこと、管理組合にとっての利便性等を考慮して、保証措置を前提にマンション管理業者が印鑑を管理することを認めます。ただし、この場合においても管理組合の判断により、マンション管理業者に印鑑を管理させないことは可能です。</p>
<p>(3) - 4 印鑑等の管理禁止 ・インターネットバンキングは、取扱状況が把握</p>	<p>インターネットバンキングは、口座の入出金を</p>

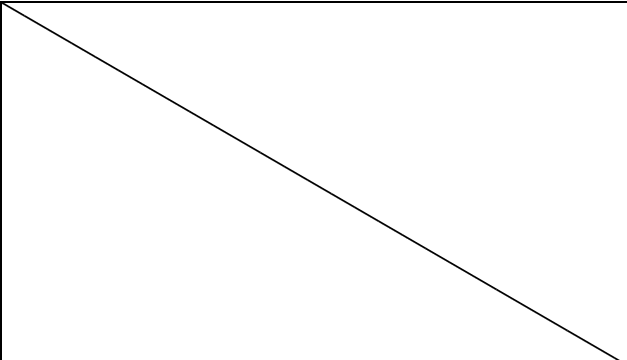
<p>し難く、リスクもあるので、利用を禁止すること。</p>	<p>顧客自身の利用する端末で確認できること等のメリットもあり、マンション管理の現場でもインターネットバンキングを利用している管理組合が存在する等の実態があることから、利用を制限することは難しいと考えています。</p>
<p>(3) - 5 印鑑等の管理禁止</p> <p>・保管口座に係る管理組合等の印鑑を「原則として」管理してはならないとあるが、例外規定としてはどのようなことがあるのか。管理者管理などは例外として取り扱うことができるのか。</p>	<p>例外規定としては、管理組合に管理者等が置かれていない場合において、管理者等が選任されるまでの比較的短い期間に限り保管することができるものです。</p> <p>なお、管理組合の管理者がマンション管理業者の場合、管理組合が法人化されていないときはマンション管理業者名義として差し支えありません。</p> <p>ただし、マンション管理業者が管理者等に選任された場合もマンション管理適正化法第76条の規定は適用されますので、マンション管理業者は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りませんし、管理組合が法人化されておらずマンション管理業者以外の者も管理者に選任されている場合は当該者の名義とすることが望ましいものです。</p>
<p>(3) - 6 印鑑等の管理禁止</p> <p>・「預貯金の引出用のカード等を原則として管理してはならない」とありますが、昨今の多種多様な資金移動手法を考慮のうえ、管理が禁止されるケースを網羅的に明らかにするよう要望します。以下の例は禁止事項に該当するか。</p> <p>ア) パスワードを認識していないカードの保管 イ) デビットカードの保管 ウ) E B による支払いのパスワード保管 エ) 集金代行会社の口座振替による債権回収 オ) 事務代理人登録</p>	<p>保管口座等に係る管理組合等の印鑑、預貯金の引出用のカード等を管理することを原則として禁止するのは、マンション管理業者が管理組合等の預貯金を自らの裁量で払出すことを禁止する趣旨です。</p> <p>したがって、ア)、イ)、ウ) は、当然のことながら禁止されますし、エ)、オ) については、上記に該当するのであれば禁止されるものと考えています。</p>
<p>(4) - 1 管理組合への月次報告関係</p> <p>・毎月末日に、収納口座から保管口座へ移し換えたことの証として、管理者等への報告の際、預金通帳のコピーの添付を義務付けるべき。</p>	<p>管理組合財産の毀損リスクを抑えるためには、管理組合が管理組合財産の状況をタイムリーに、かつ正確に把握することが必要です。このようなことから今回の改正により、管理組合が毎月、会計の収支状況を確認できるように改正するものです。</p> <p>ご指摘の預金通帳のコピーは、会計の収支状況に関する書面の証拠書類に該当するものであると考えますが、残高証明書等他の方法によっても残高を確認することも可能なので、預金通帳のコピ</p>

	一の添付を省令において一律に義務付けるのは適当ではないと考えます。
(4) - 2 管理組合への月次報告関係 ・月次報告の内容は収支報告書、貸借対照表と考えてよいか。 ・月次報告には、収支状況だけでなく、貸借対照表も添付すること。	会計の収支状況に関する書面として、マンション管理業者は少なくとも会計区分ごとの収支状況及び収納状況が確認できる書面を作成することが必要であると考えています。 収納状況（未収入金の合計額）が貸借対照表により、確認できる場合には、そのように考えて差し支えありません。
(4) - 3 管理組合への月次報告関係 ・区分所有者等の求めに応じ閲覧させなければならない旨記載されているが、月次報告書に滞納者の氏名等も含まれるため、個人情報保護及びプライバシーの観点から管理会社から閲覧させるのは問題がある。閲覧のために指針があれば教えて欲しい。	月次報告には月ごとの収納状況の全体金額が確認できれば良いと考えます。 なお、組合員の管理費等の滞納状況については、別途、管理委託契約に基づき、管理組合に対して報告されるべきものと考えます。
(4) - 4 管理組合への月次報告関係 ・閲覧しなければならない「区分所有者等」には「占有者」も含まれるか。また具体的にどこまで含まれるか。	マンション管理適正化法第2条第2号に規定するマンションの区分所有者等を指します。したがって、賃借人等の占有者は含まれません。
(4) - 5 管理組合への月次報告関係 ・備え置く月次報告書の保管期限を明確にしてほしい。	閲覧期限は「対象月の属する当該管理組合の事業年度終了の日から二月を経過する日までの間」と規定します。
(4) - 6 管理組合への月次報告関係 ・月次報告書を事務所ごとに備え置く場合、その保管方法は電磁的方法によるものも含むか。	電磁的記録による保存、作成、閲覧、交付が可能となるよう規定します。
(4) - 7 管理組合への月次報告関係 ・会計年度終了後、十分な時間を持って監査することが難しいので、月次報告は監査役にも行うとともに、監査資料も添付すべき。	区分所有法の監事は、管理組合法人のみ必置義務があり、法人化されていない場合にはこの義務はありませんが、法人化されていない場合でも、管理規約に基づいて、監事等を設置することは可能です。 これらの監事等も管理組合の管理者等（理事長）から月次報告書を手し、管理組合の会計の収入及び支出の状況を確認することは可能であると考えます。

<p>(4) - 8 管理組合への月次報告関係</p> <p>・会計帳票は管理組合の代行で管理会社が作成しているものであり、本来は管理組合の所有物であると考え。標準管理規約(単棟)第64条に基づき、閲覧は管理組合主体で行うことができないか。</p> <p>また、マンション管理適正化法で定めるのであれば、マンション管理業者ではなく、管理者等に義務付けることが適当であると考え。</p>	<p>管理組合の会計及び支出の状況は、規則88条に規定する管理事務の報告の一部として、管理組合の事業年度終了後に行うことが、現行法令上も義務付けられています。</p> <p>管理組合財産の毀損リスクを抑えるためには、管理組合が管理組合財産の状況をタイムリーに、かつ正確に把握することが必要です。このようなことから今回の改正により、管理組合が毎月、会計の収支状況を確認できるように改正するものです。</p>
<p>(4) - 9 管理組合への月次報告関係</p> <p>・月次報告の責任範囲ですが、管理会社が把握できるのは収納口座の範囲であり、移し換え以降の保管口座等については必ずしも把握できるとは限りません。管理会社に収納口座以外の口座についても収支報告書作成の義務を課すのであれば、管理組合へも管理会社への収納口座以外の口座収支の報告義務を課し、管理組合がこの義務を果たさなかった場合は管理会社の義務が免責される規定を設けるか、管理会社の義務は管理会社の行った業務範囲についての管理組合への報告、すなわち収納口座の収支の報告の範囲とする規定を設ける必要があると考え。</p>	<p>マンション管理業者が管理組合の出納業務を全部受託していない場合においては、収入及び支出に関する各種報告も、マンション管理業者が受託した出納業務に係る範囲で行われるべきものと考えます。</p>
<p>その他 - 1</p> <p>現行の「支払一任代行方式」は修繕積立金に加え管理費等の残金を移し換える必要が生じるのか。</p> <p>移し換えが必要となれば、現行の「支払一任代行方式」を採用している管理業者にとって影響は大きく、会計システムの変更を含めた業務全体の見直しが必要となるため、相当の準備期間が要する。また、出納業務の変更にあたっては、管理委託契約変更に係る管理組合の総会決議が必要だが、受託しているすべての管理組合への説明し承認を得るには相当の労力と時間を要する。一方、管理組合においても有効期間中の管理委託契約を途中で変更契約を締結するための臨時総会を開催する必要が生じれば、少なからず混乱が起きることが想定される。</p> <p>したがって、今後のスケジュール(案)は公布から施行までの期間を1年とされているが、以下の期間を確保できるように検討いただきたい。</p> <p>管理業者が業務体制を整える期間として公布から1年以上。</p>	<p>施行期日は、公布の日から1年後の平成22年5月1日としています。</p> <p>また、経過措置として、臨時総会の開催等が必要のないように、管理事務委託契約で施行前に締結されたものに基づき行う管理事務は、その契約期間が終了するまで間は、適用されません。</p>

<p>施行前に現行規則に則して管理委託契約を更新した管理組合が臨時総会を開催することなく、次回更新時に総会決議することが可能となるよう、施行後に期間満了する契約から改正省令が適用されるように猶与期間を設ける。</p>	
<p>その他 - 2 ・改正省令の条文案が示されないので、どのような改正内容になるか不明な点がある。</p>	<p>今回のパブリックコメントにおいて改正しようとする内容をなるべく分かりやすく、具体的にお示ししたつもりです。</p>
<p>その他 - 3 ・募集期間の締め切り日と公布予定日の間に1日しかなく、提出された意見を真摯に検討し必要な改正を行う時間がないのではないかと。</p>	<p>今回のパブリックコメントでいただいた意見を踏まえ検討させて頂きました。</p>
<p>その他 - 4 ・(1)財産の分別管理、(2)保証契約の締結、(3)印鑑等の管理の禁止、(4)管理組合の月次報告は管理組合の利益を守る意味で重要な内容である。然るに今までの管理業者の業務実態から判断すると、遵守されないケースが出てくると推測せざるを得ない。したがって、管理業者にこれらの規定を遵守させるために、罰則規定を設けることが必要である。</p>	<p>マンション管理業者等に対して、今回の改正内容の周知を図り、指導を徹底していきたいと考えています。</p>

その他本省令案の内容にかかわらない事項

<ul style="list-style-type: none"> ・消費者保護の観点から、行政は管理会社の指導に力を入れてほしい。 ・管理組合等からの苦情処理について、行政の積極的な関与を望む。 ・管理規約・使用細則の解釈・運用の問題を解決する第三者機関（ADR）の設置を望む。 ・法律附則第8条の検討状況及びその後の見通しはどうか。 	
---	--