

マンション管理業の適正化の推進に関する制度検討業務

報告書

平成19年 3月

マンション管理業の適正化の推進に関する制度検討会



## 目次

	<i>Page</i>
はじめに .....	1
I. 検討の背景.....	2
II. 検討方針 .....	3
III. 制度検討会の答申（骨子） .....	5
IV. 制度検討会での検討内容 .....	7
1. マンション管理組合財産の毀損リスクの整理.....	7
2. 制度検討会の答申.....	11
(1) 収支状況及び収納状況の月次報告 .....	14
(2) 修繕積立金等金銭の保管口座への1月以内の移換 .....	16
(3) 収納口座の剰余金残高水準の管理 .....	18
(4) 保管口座に係る印鑑等の保管禁止と現物管理の明確化 .....	20
(5) 重要事項説明書の見直し .....	22
(6) 保証措置の義務化 .....	25
(7) 保証額及び保証内容の明確化 .....	28
(8) 適正な分別管理のためのガイドラインの概要（案） .....	30
V. 検討の総括.....	33



## はじめに

今日、我が国のマンションストックは既に 500 万戸を超え、マンション居住者は総人口の 10%に達しているといわれている。居住形態としてのマンションは完全に定着し、特に都心部（千代田区、港区、中央区）においてはマンション戸数が総世帯数の 70%を超えるなど、その存在感は日増しに大きなものとなっている。

今後、経年劣化したマンションが増加していくものと見込まれることから、これらのマンションに対して適切な修繕がなされないままに放置されると、老朽化したマンションは、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性がある」と指摘されている。

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成 12 年法律第 149 号)」は、平成 12 年 12 月に、マンションにおける良好な居住環境の確保を図ることなどを目的として制定され、平成 13 年 8 月に施行されてから既に 5 年半が経過した。

この間において、マンションの維持管理について様々な施策が行われる一方で、修繕や改修のために積み立てられた資金や毎月徴収される管理費等が、管理業者の倒産やその従業員或いは管理組合役員の横領等によって毀損するということが時として発生しているのも事実である。

管理組合が預金管理をはじめその事務等をすべて管理業者任せとしていたため、預金が過大に引き出されたり、入金されるべき資金が入っていないことに気が付かなかったというケースもある。また、管理組合内部でも預金通帳と印鑑の管理を理事長が単独で行い、修繕積立金を私的に流用・費消したというケースもある。

管理組合財産の管理事務は、管理業者、管理組合のいずれが行う場合であっても、様々なリスクがある。財産管理の方法にも種々の方法があるが、それらの方法に応じたリスクを管理することが重要であることはいうまでもない。

この報告書は、計画修繕のための修繕積立金など管理組合財産の毀損リスクの低減とリスクに応じたあるべき保証制度等について、有識者等による検討委員会を設置し、求められる制度のあり方とその考え方をまとめたものである。

この提言がマンション管理における修繕積立金等の安全な運用と保全に寄与し、管理組合財産の毀損事故防止に少しでも役立つことを願うものである。

## I. 検討の背景

平成 13 年 8 月 1 日に施行された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号）（以下「マンション管理適正化法」という。）は、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いる。マンション管理適正化法は、附則第 8 条において施行後 3 年の経過を踏まえて、法律の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする旨が規定されている。この規定により、平成 16 年 8 月 26 日から、国土交通省の主催によるマンション管理に関する有識者をメンバーとした「マンション管理に関する懇談会」が開催され、マンション管理の現状や対応方策についての検討が行われ、論点が整理された。

この懇談会において整理された論点のひとつである「マンション管理業者による適正な管理の確保について」という項目の中で、「管理組合の修繕積立金等の分別管理の適正な実施の確保」が指摘されている。その主な対応方策として、保証制度も含めた財産の分別管理のあり方に関する長期的な視点に立った広範な検討が必要とされている。

また、「マンション管理適正化法の規制対象となる管理業者の範囲の拡大」については、基幹事務のうち出納業務を行う者は全てマンション管理業者として規制対象とすべきとの指摘もあり、規制強化を行うことによる様々な効果・影響を評価した上で、見直しの必要性も含めて慎重に検討していくべきとされている。

近年、マンション管理業者が管理組合からの委託を受けて行う出納業務において、管理業者の倒産や横領事件等により管理組合の財産が毀損される事態が生じている。管理業者 1 社の事故で被害を受けた管理組合が数十組合、被害額が 1 億円を超える保証事故も発生している。また、情報ネットワークを利用したファームバンキングサービスなども活用され、管理組合における出納業務の多様化が進んでいる。こうした管理組合財産の毀損事故の防止や、より分かりやすい分別管理方式など、制度の改善が求められている。

今般、国土交通省総合政策局不動産課からの委託事業として、「マンション管理業の適正化の推進に関する制度検討業務」を社団法人高層住宅管理業協会が行うこととなった。本事業においては、「マンション管理業の適正化の推進に関する制度」についての検討委員会の設置が求められ、「制度検討会」として設置することとなった。

制度検討会は、平成 18 年 9 月から平成 19 年 3 月まで全 6 回開催し、マンション管理に関する有識者等（10 名の委員）、オブザーバーとして国土交通省及び事務局の参加のもと、求められる制度のあり方を検討した。

## II. 検討方針

マンション管理に関する有識者、実務者、行政関係者等で構成される制度検討会は、修繕積立金等金銭に係る分別管理方式や保証措置など、管理組合財産の保全上、直接関係する制度、あるいは間接的に影響する制度について、現行制度の問題点や課題等の検証及び取りまとめを行い、マンション管理の適正化推進に資する制度のあり方を検討する。

具体的には、マンション管理業者の倒産や横領事件等により管理組合の財産が毀損される事態が生じていることに鑑み、分別管理の現行の3方式におけるリスクの把握や出納業務の現状を踏まえた問題点の洗い出しから、リスク低減、問題解決を目指した望ましい管理方法を検討するとともに、金融システムの現状や今後の進展等も視野に入れつつ、さらに安全な仕組みの検討を行う。言い換えれば、管理組合の財産を適正に管理するための、より毀損リスクの少ない分別管理の方法を検討する。併せて、法令による保証制度のあり方、分別管理のリスクに応じた実行可能で合理的な保証制度の仕組みについても検討する。

したがって、制度検討会における主な検討事項としては、(1) 管理組合財産の毀損リスク極小化に資する具体的措置、(2) 管理組合財産の毀損リスクに応じた保証制度のあり方、の2テーマを中心に、これらに関連するテーマについても必要に応じて検討を行うものとする。また、毀損リスクの低減については、マンション管理業者に起因するものを中心とするが、管理組合内部の問題についても適宜検討を行う。

検討を進めるにあたって、以下の視点、手順にて取り組む方針とした。

はじめに、収納と支払の基本的なプロセスの整理を行い、修繕積立金等金銭が区分所有者等から管理業者又は管理組合の預貯金口座へ「収納するプロセス」と、管理諸費用の支払先等へ預貯金口座から「支払われるプロセス」のふたつに着目し、お金の流れを明らかにする。従来の分別管理方式を前提とした現状の理解ではなく、「収納と支払の基本的なプロセス」を整理することにより、つまり預貯金口座の入出金に着目した理解を検討の出発点、土台とする。

次に、マンション管理業者における出納業務の実態を把握するため、全ての管理業者を対象としたアンケート調査を実施し、出納業務に係る課題・問題点等を把握する。また、出納業務におけるリスクの存在箇所を概括し、不正事故発生原因(要素)の検証を行うために、マンション管理業者へのヒアリング調査を行う。毀損事故事例を具体的に検討し、その原因や被害の状況等を把握する。

そして「収納と支払の基本的なプロセス」を土台に、出納事務手続き等の業務の視点、出納業務に係る集金代行会社や管理組合、管理員やフロント社員などの

組織・人の視点からの検討を加える。また、現行の分別管理方式である原則方式、収納代行方式、支払一任代行方式での出納業務の実態を整理し、毀損リスクの所在と問題点や課題、その関連性を把握する。さらに、管理組合財産の毀損リスクの極小化に資する措置を検討する際に有効となるよう具体的なリスクの定義と再整理を行い、制度検討の具体的方向性と全体像について仮説を立てる。

上記仮説並びに出納業務における問題点や課題の整理を踏まえ、現行制度における不具合や改善ポイントの検討・整理を行った上で、個別の対策案を検討し、その有効性や影響、実効性を評価する。また、管理組合財産の毀損リスクの整理に基づいて、制度のあり方を検討し具体的に取りまとめる。すなわち、本検討会においては、分別管理方式の分類を前提とした現行の制度を、この仕組みが抱える問題点の洗い出しとその解決へ向けた検討により、業務実態に沿った制度のありべき姿として整理することを念頭に置き、検討を進めるものとする。



### Ⅲ. 制度検討会の答申(骨子)

#### (1) 管理組合財産の毀損リスク極小化に資する具体的措置

##### ① 月次報告の義務化

マンション管理業者は一般会計と修繕積立金会計など会計区分ごとの収支報告書と収納状況報告書を毎月作成し、管理組合の管理者等に対して毎月定期的に、1月以内を目途として、書面にて交付する。

##### ② 修繕積立金等金銭の1月以内の移換

修繕積立金等金銭を徴収後1月以内に保管口座へ移し換えることを原則とする。

##### ③ 収納口座<sup>※1</sup>の剰余金残高水準の管理

管理組合名義の収納口座(管理業者が印鑑を保管)の残高については、少なくとも1年に1回定期的に確認し、必要最低限の額にするために保管口座への移し換えを管理組合と協議する。

##### ④ 保管口座<sup>※2</sup>に係る印鑑、キャッシュカードの保管禁止

管理組合名義の保管口座に係るマンション管理業者による印鑑及びキャッシュカードの保管及び管理を禁止する。

##### ⑤ 預かり保管物の明確化

収納口座と保管口座ごとに、保管現物の種類とその保管者を、重要事項説明書並びに契約成立時の書面に明記する。

##### ⑥ 重要事項説明書の項目を追加

管理業者の業務及び財産の状況を記載した書面(法第79条)の閲覧方法を重要事項説明書に追加する。

管理組合財産の管理方法の透明性を確保するため、修繕積立金等金銭の出納方法を重要事項説明書に具体的に記載する。

※1 収納口座とは、管理業者が管理組合から委託を受けて当該マンションの区分所有者等から修繕積立金等金銭を収納するための預貯金口座

※2 保管口座とは、管理業者が管理組合から委託を受けて当該マンションの修繕積立金及び管理費剰余金を管理・保管するための預貯金口座

(2) 管理組合財産の毀損リスクに応じた保証制度のあり方

⑦ 保証措置の義務化

管理組合財産の毀損リスクを極小化するため、原則として全ての管理業者へ保証措置を義務付ける。

⑧ 保証額の明確化

保証額を修繕積立金等金銭の1月分相当額以上とする。

⑨ 保証契約内容の明示の義務化

契約成立時の書面（法第73条）に保証契約に関する内容を追加する。

(3) 制度を補完する措置

⑩ 適正な分別管理のためのガイドラインの作成と公開

毀損リスクの極小化のための安全管理体制を明確にすることなど、マンション管理業者が適正な分別管理を行うためのガイドラインを作成し、全てのマンション管理業者を対象として公開する。

#### IV. 制度検討会での検討内容

##### 1. マンション管理組合財産の毀損リスクの整理

制度検討会において、マンション管理組合の財産を適正に管理するための方法、より毀損リスクの少ない分別管理方法や保証制度のあり方などを検討するにあたり、管理組合財産の毀損リスクの所在の検討を行った。

管理組合財産の毀損リスクには、管理業者の倒産によるデフォルトリスク、出納業務に係る横領や詐欺などのオペレーショナルリスクに大別できるが、管理業者の倒産過程における横領など複合した事例も発生している。

修繕積立金等金銭の収納におけるリスクは、区分所有者等から集金代行会社へ口座振替等により収納される場合においては、当該集金代行会社の倒産リスクがある。管理業者名義の預貯金口座へ直接収納する場合においては、当該管理業者の倒産リスク、および管理業者に係る横領等の不正リスクが存在する。集金代行会社によって収納され、その収納先が管理業者名義の預貯金口座である場合は、集金代行会社と管理業者の倒産リスク、および管理業者に係る横領等の不正リスクがある。区分所有者等から管理組合名義の預貯金口座へ口座振替によって収納される場合は、管理業者の介在余地がなく、構造的なリスクは少ない。

管理諸費用の支払におけるリスクは、管理業者が管理組合の管理者等の支払承認を得て管理組合名義の預貯金口座より支払う場合においては、管理業者に係る横領リスクがある。管理諸費用の支払の際、管理組合名義の預貯金口座から管理業者名義の口座を経由する場合においては、管理業者の倒産リスクと管理業者に係る横領リスクが存在する。また、管理業者名義の預貯金口座から直接支払われる場合においては、当該管理業者の倒産リスクおよび横領リスクがある。管理業者が管理組合の管理者等に支払の確認と承認を得た後、管理組合名義の預貯金口座のある金融機関に対して、管理業者からの支払データの送信と管理組合の管理者等による支払指示を行う場合においては、管理業者の裁量による不正支払の余地が少なく、構造的なリスクは少ない。

出納業務において入出金手続き等に関与する者がいる限り、犯罪などの不正行為を完全に防止することは不可能であるため、管理組合財産の毀損リスクをなくすことは不可能である。管理業者の責となる場合に限っても、出納業務を受託する限り、何らかの危険が伴うため、リスクをなくすことは不可能であろう。また、収納と支払における資金移動において、管理業者名義の預貯金口座が関わる場合は、当該管理業者の倒産リスクが構造的に存在する。

実際の事故例に基づくリスクを把握するため、社団法人高層住宅管理業協会の保証機構における保証事故例等について、図1の通り、現行の分別管理方式ごとにリスクの整理を行った。

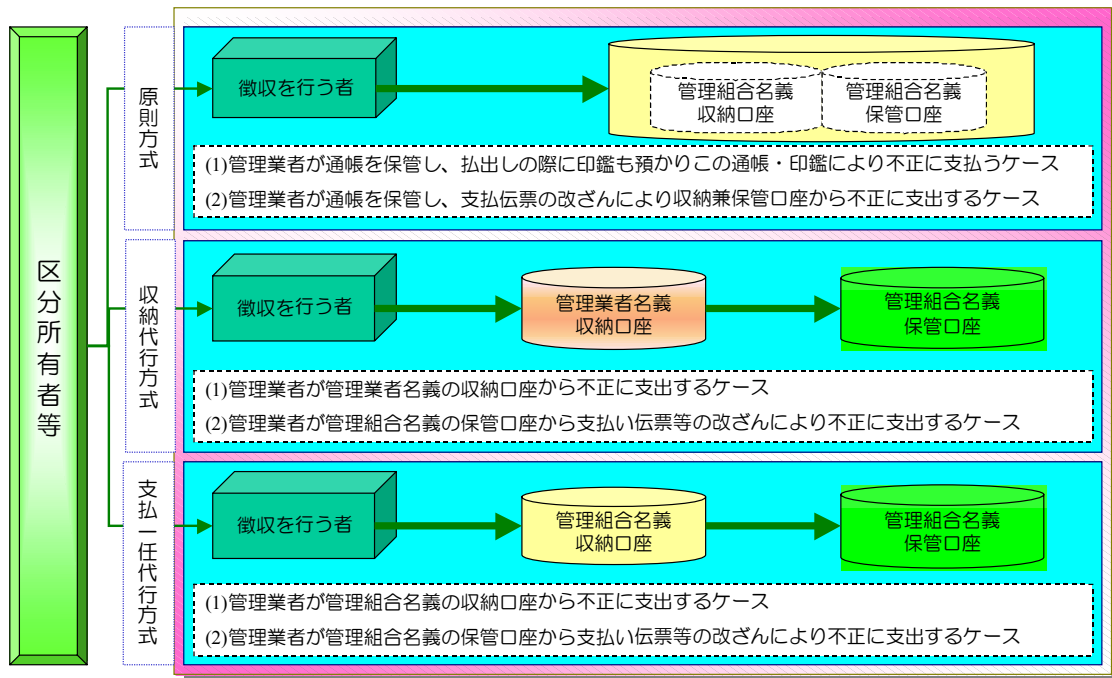


図1 保証機構の保証事故例に基づくリスク

分別管理方式のひとつである、いわゆる原則方式を採用している場合の事故例では、管理組合名義の預貯金口座である収納（兼保管）口座の通帳を管理業者が保管し、管理諸費用の払出しの際に印鑑も預かり、この通帳と印鑑により不正に支払を行うケースがある。通帳と印鑑の同時保管は現行規定では禁止されているが、支払業務を行う際において「一時的に同時保管状態」となるリスクがあり、不正な支払による横領や資金流用が行われる余地が生まれている。また、管理組合からの正当な支払伝票の記載内容を改ざんし、収納（兼保管）口座から不正な支出を行うケースもある。

収納代行方式の場合の事故例では、管理業者名義の収納口座から不正支出を行ったケースがある。管理業者名義の口座であるため、その印鑑、通帳の保管に制限はなく、管理業者における出納業務に対するチェック機能が甘いと容易に不正な支出がなされるリスクがある。

支払一任代行方式においては、管理組合名義の収納口座から不正支出を行ったケースがある。管理組合名義の口座であっても、支払一任代行方式の場合はその通帳及び印鑑を管理業者が保管しているため、不正な支出を行える余地があり管理組合財産を毀損するリスクがある。また、原則方式と同様に、支払伝票の改ざんによる不正支出のケースもある。

現行の分別管理方式においては、どの方式であっても管理組合財産の毀損リスクがあり、その事故例もある。分別管理の方式による構造的なリスクにおいては、特段の差はないと思われる。

管理組合財産の毀損リスクを極小化するための制度のあり方を検討するにあたり、その検討対象、論点を明確化するため、図2のとおり、改めて「徴収リスク」と「不正リスク」に分けてリスクを整理した。

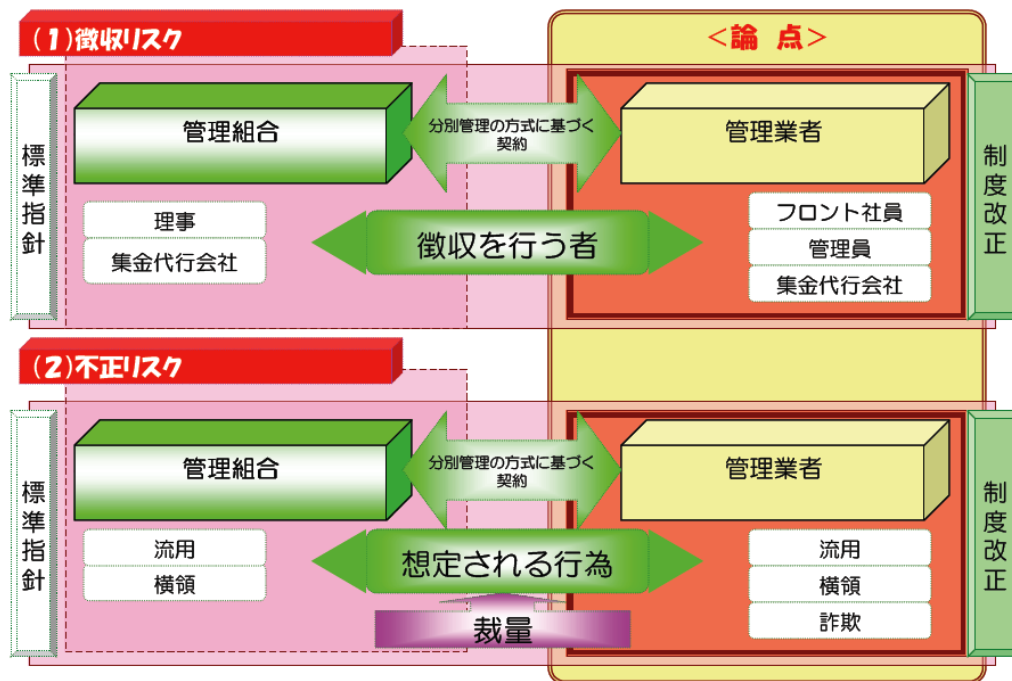


図2 リスクの整理

徴収を行う者とは、出納に関わる組織および人に焦点をあてた見方であり、具体的には、マンション管理組合の理事、管理業者のフロント社員、管理員、及び集金代行会社である。組織としての管理業者が出納にどうかかわるか、具体的には、預貯金口座名義や通帳と印鑑の保管方法、区分所有者からの収納方法、管理諸費用の支払における事務手続きやチェック方法などであり、管理業者が組織として行う出納業務のあり方と運用におけるリスクを徴収リスクとした。

想定される行為とは、出納業務に関わる者がその役割と業務遂行において、流用や横領、詐欺などのいわゆる犯罪行為と、社内規則や管理規約などの遵守すべき規則に違反する背任・背信行為をさす。出納業務に関わる者が法律や社内規則等を遵守しないことによるリスクを不正リスクとした。

徴収リスクと不正リスクは、管理組合、管理業者のどちらにも存在するが、今回の検討対象は、あくまでもマンション管理業であるため、管理組合のリスクについては、主要な論点とはしなかった。

管理組合財産の毀損リスクは管理業者の倒産によるデフォルトリスクもあるが、出納業務に係る横領や詐欺などオペレーショナルリスクの比重が相対的に高いと思われる。

## 2. 制度検討会の答申

制度検討会においてマンション管理の適正化推進に資する制度のあり方を検討した結果、管理組合財産の毀損リスク極小化に資する具体的措置としては、分別管理においては収納口座と保管口座の分離による安全措置を講じることと、マンション管理組合への情報開示を拡充すること。また、管理組合財産の毀損リスクに応じた保証のあり方としては、保証の位置付けをさらに明確化した上で、保証措置の義務化と管理組合に対する保証内容の明確化を図ることが望ましいと考える。

なお、答申の前提として、区分所有者から修繕積立金等金銭を収納するための預貯金口座を収納口座と定義し、修繕積立金及び管理費剰余金を管理・保管するための預貯金口座を保管口座と定義した。

### 1) 収納口座と保管口座の分離による安全措置

現行法令上の分別管理は、いわゆる「原則方式」をベースとして、収納代行方式と支払一任代行方式の3方式が規定されている。しかしながら、その実態は財産の分別管理の手法としては多種多様であり、処理方法の細部は管理業者によって異なっている場合が多い。管理組合財産の毀損リスクを極小化するという観点からは、従来の「方式」による規定では限界があり、より具体的なわかりやすい方法での規定が求められる。

区分所有者から修繕積立金等金銭を収納するための預貯金口座である収納口座は、毎月徴収した管理費・修繕積立金等を入金し、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せざるを得ないが、残高が多額になるケースは少ない。これに対し、主に修繕積立金を保管するための預貯金口座である保管口座は、入金は毎月あるものの支払は日常的には発生せず、口座残高も多額となる場合が多い。

したがって、収納口座の名義を管理業者とする場合や当該口座の印鑑・キャッシュカード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付け、一方で、保管口座の印鑑等について管理業者の保管・管理を禁止できれば、管理業者によるオペレーショナルリスクは大きく低減できると考えられる。

こうしたことから、分別管理の現行3方式にこだわらず、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を分離することによる安全措置を講じることが望ましいものとした。収納口座及び保管口座という預貯金口座のあり方を中心として規定することにより、制度としてのわかりやすさ、管理組合財産の毀損リスク低減への措置、会計区分の明確化が可能となると考える。

## 2) マンション管理組合への情報開示の拡充

収納口座と保管口座の分離による安全措置は、従来の分別管理方式にかわるものであるが、その実務での運用が正しく行われることが前提となる。したがって、管理業者の適正な運用が当然求められるが、マンション管理組合による牽制機能がないと措置の実行性を担保することができない。そのためには、従来以上の情報を管理業者から管理組合へ開示することが重要であり、月次報告や現物管理の明確化、出納業務のフロー、書類の閲覧方法など、特に管理組合財産にかかわる情報開示を拡充することが望ましいと考える。

## 3) 保証措置の明確化

前述の安全措置や情報開示の拡充を行っても、徴収リスク、不正リスクがなくなるわけではなく、潜在的なリスクは依然として存在するため、管理組合財産の毀損事故に対する保証措置が必要である。

現行制度においては、原則方式の場合は保証措置が義務化されていない。これに対し、収納代行方式と支払一任代行方式は保証措置が必要とされているが、その保証内容や保証機関については、明確には規定されていない。こうした状況から、保証契約の義務化や保証額の増額などの対策をとったとしても、その実効性が担保されず、コスト増になるのでは、管理組合にとっても望ましいものとはならないであろう。

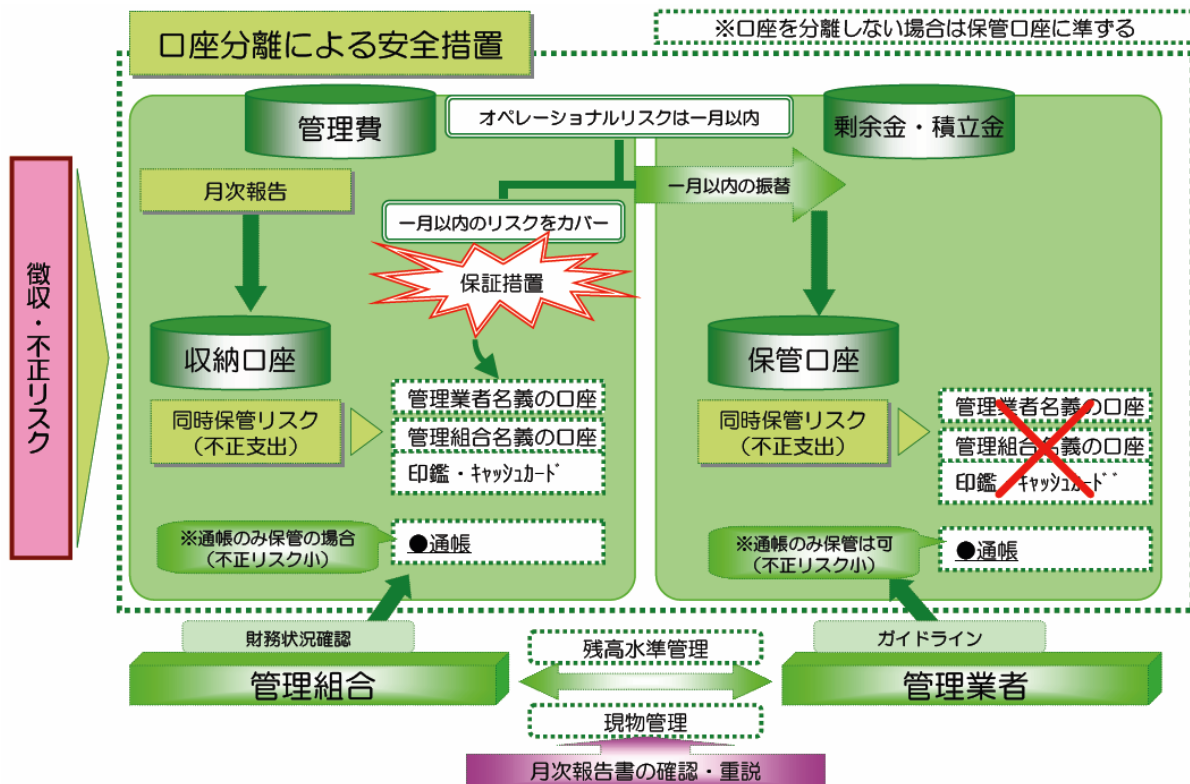


図 3 検討結果の概要



今回の保証措置の明確化に際しては、前述の安全措置を前提とした保証措置とし、つまり収納口座におけるオペレーショナルリスクを1月以内に留める方策を講じた上で、残るリスクに対しての保証に対象を限定し、保証内容については、管理費・修繕積立金等の1月分相当額を最低額とすることが適当であると考えるが、保証機関については金融機関や保険事業者等に限定するか、資産等の保証能力を条件とするかなど、なお検討の余地ありとした。

以上の検討結果の概要を図3に示す。また、管理業者によるオペレーショナルリスクを低減するためには、管理業者自らのリスク管理体制を強化することが最も効果的であることは言うまでもなく、加えて、マンション管理業者の業務の改善向上を図るために必要な対応として、その指針となるガイドラインを、適正化法上の指定法人が作成することが望ましいとした。

## (1) 収支状況及び収納状況の月次報告

### ① 月次報告の義務化

マンション管理業者は一般会計と修繕積立金会計など会計区分ごとの収支報告書と収納状況報告書を毎月作成し、管理組合の管理者等に対して毎月定期的に、1月以内を目途として、書面にて交付する。

マンション管理適正化法第77条の規定では、管理組合に管理者等が置かれているときは、管理事務に関する報告を定期的に当該管理者等に対して行うものとされている。また、施行規則において、管理組合の会計の収入及び支出の状況を報告するものとされているが、報告の期間については管理組合の事業年度終了後、遅滞なく行うものとされており、毎月の報告など年度内での報告については規定されていない。

管理組合財産の毀損リスクを抑えるためには、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重要である。管理組合の管理者等による確認、了承を得ることによる牽制効果も含めて、管理組合財産の管理精度が高まることが期待できる。

区分所有者からの修繕積立金等金銭の収納状況についても、滞納状況や長期滞納による未収額の増加などは、管理組合の財産管理の上において重要な要素である。不正な支払や横領等を未然に防ぐ意味でも、正確な未収状況の把握が求められる。

管理組合財産の分別管理は、マンション管理適正化法第76条において、マンション管理業者の固有財産及び他の管理組合の財産との分別管理を求めており、施行規則において修繕積立金等金銭を管理する場合には、管理組合名義の預貯金口座にて保管することを規定している。但し、管理組合の会計区分に応じた区分管理までは求めてはいない。管理組合の会計において、現状では一般会計と修繕積立金会計とに区分した収支報告書が一般的ではあるが、収納口座及び保管口座という預貯金口座とは必ずしも対応していない。

管理組合財産の管理という面では、会計区分ごとの収支状況報告に留まらず、各口座残高の報告を求めるべきとする意見もあるが、収納口座、保管口座の残高を含めた報告を毎月行うとすれば、会計システムの大幅な変更など管理業者によっては多大な負担となる可能性がある。

したがって、マンション管理業者は少なくとも一般会計と修繕積立金会計など会計区分ごとの収支報告書と収納状況報告書を毎月作成し、管理組合の

管理者等に対して毎月定期的に1月以内を目途として、書面にて交付することが適当であると考えます。(図4)

但し、マンション管理業者が管理者となる場合、並びにマンション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、一般会計と修繕積立金会計など会計区分ごとの収支報告書及び収納状況報告書を毎月作成し、マンション管理組合員の求めに応じて閲覧に供することが適当と考える。

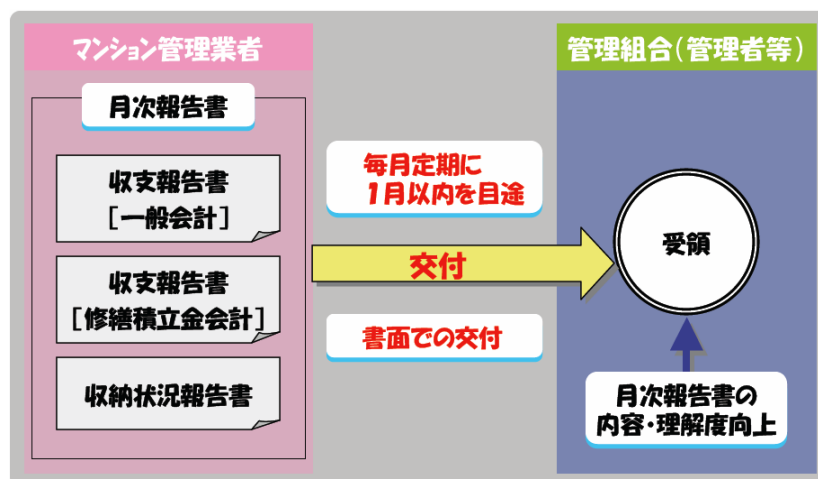


図4 月次報告のあり方

また、管理組合の預貯金口座を会計区分ごとに分離することができれば、リスクの極小化及び会計処理の明確化にも繋がるが、今回の答申では、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預貯金口座とは限定していない。つまり、会計区分ごとに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、収納口座と保管口座の両方に入金されることもやむを得ないとしている。

なお、管理組合の管理者等による月次報告書の内容のチェック方法やマンション管理組合にとっての分かりやすい表現方法などは、本施策の有効性を高めるために重要ではあるが、「管理組合に対する助言」なども含めた『ガイドライン』の策定により講じる措置と位置づけ、今回の答申には含めないものとした。

## (2) 修繕積立金等金銭の保管口座への1月以内の移換

### ② 修繕積立金等金銭の1月以内の移換

修繕積立金等金銭を徴収後1月以内に収納口座から保管口座へ移し換えることを原則とする。

現行の収納代行方式により修繕積立金等金銭を管理するときは、管理業者がマンションの区分所有者等から修繕積立金等金銭を徴収してから1月以内に、当該1月以内の期間に管理事務に要した費用を当該修繕積立金等金銭から控除した残額を、管理組合名義の口座に移し換えることが求められている。また、現行の支払一任代行方式により修繕積立金等金銭を管理するときは、管理業者がマンションの区分所有者等から修繕積立金等金銭を徴収してから1月以内に、修繕積立金を管理組合名義の保管口座に移し換えることが義務付けられている。

しかし、一括りに「収納代行方式」「支払一任代行」といっても詳細は様々なバリエーションがあり、管理組合側から実態が分かり難くなっているだけでなく、管理業者サイドでも一部混乱が生じている。したがって、収納代行方式や支払一任代行方式といった現行の分別管理方式による規定を見直し、収納口座の名義によって1月以内に保管口座へ移し換える金銭を区分けし、併せて管理業者が印鑑等を保管することが可能な口座を規定するなど、規定内容を明確にすることが望ましいと考える。

具体的には、図5に示すように、収納口座が管理組合名義の場合は修繕積立金を、管理業者名義の場合は修繕積立金と管理費剰余金を、修繕積立金等金銭の徴収から1月以内に保管口座に移し換えることと、収納口座と保管口座の分離による安全措置により、管理組合財産の毀損リスクのうち、オペレーショナルリスクを1月以内に抑えることが可能となると考えられる。

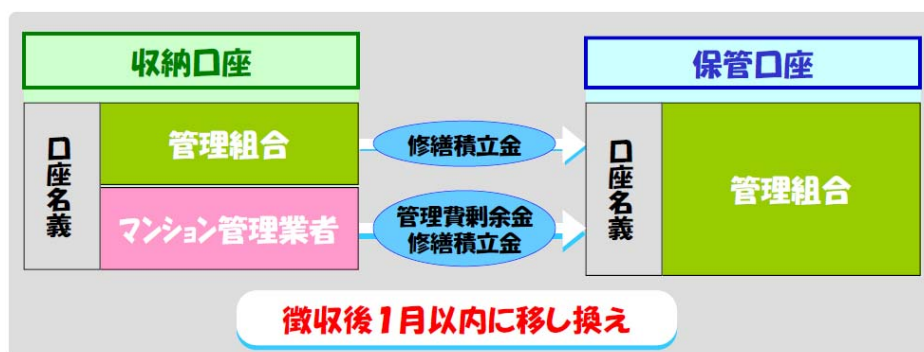


図5 修繕積立金等金銭の保管口座への1月以内の移換の概要

一方、現行のいわゆる原則方式においては、修繕積立金等金銭は管理組合名義の預貯金口座にて管理することが求められており、収納口座と保管口座に分離することは必ずしも求められてはいない。しかし、管理組合の資金を一つの口座で管理するとすれば、口座残高が多額になりリスクが集中することになる。また、管理組合の会計は一般に管理費会計と修繕積立金会計に分かれており、この会計ごとに預貯金口座を設けることが適正な資金管理のためにも望ましいとの意見がある。

ところが、収納口座以外に保管口座を会計区分ごとに設置すると口座数が増えるだけでなく、ペイオフ対策などを含めた預金残高の管理が煩雑になるという指摘もあり、修繕積立金等金銭が管理組合名義の預貯金口座に直接入金され、この口座の印鑑・キャッシュカードを管理業者が保管・管理しない場合には、口座分離の例外として扱うことも考慮せざるを得ない。

収納口座の印鑑等を管理業者が保管したり、口座名義を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は様々なリスクが存在するが、口座を分離しない場合は保管口座に準ずるものとするにより、印鑑・キャッシュカードの管理業者による保管を禁止するなど、不正な支出を防ぐ措置を講じることで、修繕積立金等金銭が区分所有者等から直接保管口座に収納されるのと同じ意味になると考えられる。このため、徴収・支払業務におけるオペレーショナルリスクは、保管口座と同等のリスク低減が図られていると考えることが可能であろう。

修繕積立金等金銭の保管口座への1月以内の移換措置は、よりリスクが少なく安全性の高い保管口座へ資金を移すことにより、管理業者によるオペレーショナルリスクの発生を1月以内に限定し、また不正等の事故が発生した場合の被害額の低減に寄与するものである。当措置により、保証契約などの保証措置の範囲と保証額の限定が可能となり、保証費用の低減と保証契約の実現性を高めることが期待できる。収納口座が口座名義や印鑑の保管など、保管口座と同様の扱いがなされる場合には、口座の分離をせずともリスク低減が図られていると考えても差し支えないであろう。

### (3) 収納口座の剰余金残高水準の管理

#### ③ 収納口座の剰余金残高水準の管理

管理組合名義の収納口座（管理業者が印鑑を保管）の残高については、少なくとも1年に1回定期的に確認し、必要最低限の額にするために保管口座への移し換えを管理組合と協議する。

区分所有者等から定期的に徴収する修繕積立金等金銭のうち、管理費等の一般会計については保守清掃費などの管理諸費用とマンション管理業者への管理委託費を支払った後に通常は残額が発生する。その残額は、剰余金として累積されていき、管理組合によっては多額の預金残高となっている場合が見受けられる。

現行の分別管理方式による修繕積立金等金銭の管理においては、管理組合名義の収納口座における管理費等の剰余金残高について特段の規定はない。収納口座に多額の管理組合財産がプールされている状態は、管理組合財産の毀損リスクの観点では、不正な支払や横領等による事故が生じた場合の被害額の増大及び横領や詐欺などを誘発する意味からも望ましい状態ではないと言える。

一方、出納業務の実務では、収納口座からの管理諸費用の支払において、剰余金残高が不足する事態は避ける必要がある。しかしながら、管理諸費用の額は、工事代金の支払など不定期に発生するものも多く、事前に支払予定がわかるとはいえ、区分所有者からの未収入金の発生や水道光熱費等の管理諸費用の口座振替による支払、雑収入の振込入金など、剰余金残高のタイムリーな管理は実務上難しい面がある。また、毎月の剰余金残高を把握することは、大手のマンション管理業者など組合会計業務を情報システム化している場合は比較的容易と思われるが、中小以下の管理業者にとっては、その事務処理負担も大きいと思われる。

本来、管理組合の財産である剰余金は、その累計残高を適切に管理し、必要額を超えた時点において保管口座への移し換えなどを行うべきであるが、剰余金残高の必要最低額は、管理組合によって異なり一律に決めるのは困難である。また、剰余金残高を厳しく制限すると、支払時の残高不足など実務上の不具合が生じる可能性もあるため、管理組合名義の収納口座（管理業者が印鑑を保管）の残高については、次頁の図6の通り、少なくとも1年に1回定期的に確認し、必要最低限の額にするために保管口座への移し換えを管理組合と協議することが望ましいと考える。この場合、収納口座の剰余金残高

の確認時期は、原則、管理組合の決算日とし、収納口座に保管すべき必要残高は、管理費等の1月分相当額を目処とすることも一つの方法であろう。

これによりマンション管理業者は、管理組合の決算日における収納口座の残高と管理組合の実情に応じて、管理組合財産の毀損リスクを抑える観点から管理組合との必要残高に関する協議を行い、剰余金残高が必要残高を超えている場合は、適切な時期に保管口座へ移し換えることが求められる。

なお、マンション管理業者名義の収納口座の場合は、前述の修繕積立金等金銭の保管口座への1月以内の移換の措置により、管理費等の剰余金は保管口座に移されることになるため、本措置の必要はないが、残高の管理を適宜、適切に行うべきことはいうまでもない。

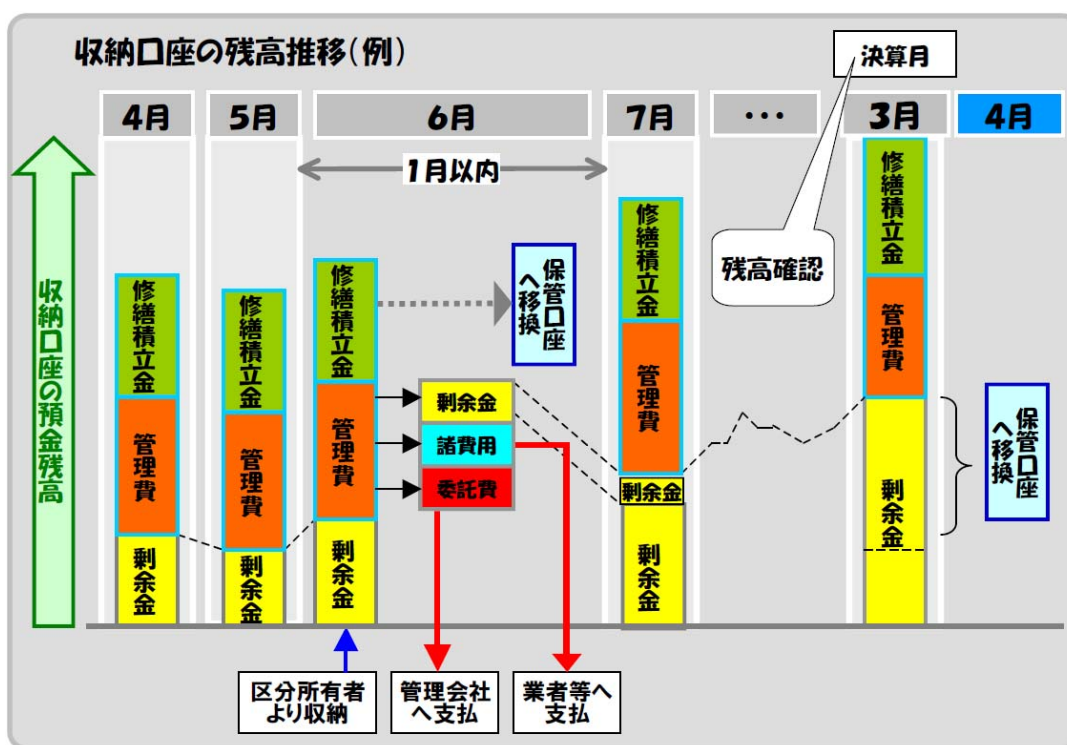


図 6 収納口座の残高推移 (例)

(4) 保管口座に係る印鑑等の保管禁止と現物管理の明確化

- ④ 保管口座に係る印鑑、キャッシュカードの保管禁止  
 マンション管理業者による保管口座に係る印鑑及びキャッシュカードの保管及び管理を禁止する。
- ⑤ 預かり保管物の明確化  
 収納口座と保管口座ごとに、保管現物の種類とその保管者を、重要事項説明書並びに契約成立時の書面に明記する。

現行の施行規則（第 87 条）においては、修繕積立金等金銭を管理するための管理組合等を名義人とする預貯金通帳と当該預貯金通帳に係る印鑑を同時に管理してはならないと規定されている。つまり、管理組合名義の口座に係る通帳と印鑑のマンション管理業者による同時保管が禁止されている。また、国土交通省の通達において、キャッシュカードやインターネットバンキングに係るパスワードの保持等も、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によって払出し可能となることから、マンション管理業者による保管が禁止されている。

現行の同時保管禁止の規定では、印鑑のみ、通帳のみ、キャッシュカードのみの保管といった「単独」での保管は認められており、現実にもそれらを保管・管理しているマンション業者も多い。しかし、キャッシュカードと暗証番号の別管理は実際上難しいため、キャッシュカードの保管は、結果的に通帳印鑑の同時保管と同じことになる。また、印鑑のみ保管の場合でも預貯金の払い出しの際は通帳を預かることになり、一時的に同時保管となる。さらに通帳の再発行が印鑑のみで可能な場合もあり、マンション管理業者自らの裁量による預貯金の払出しの余地がある。

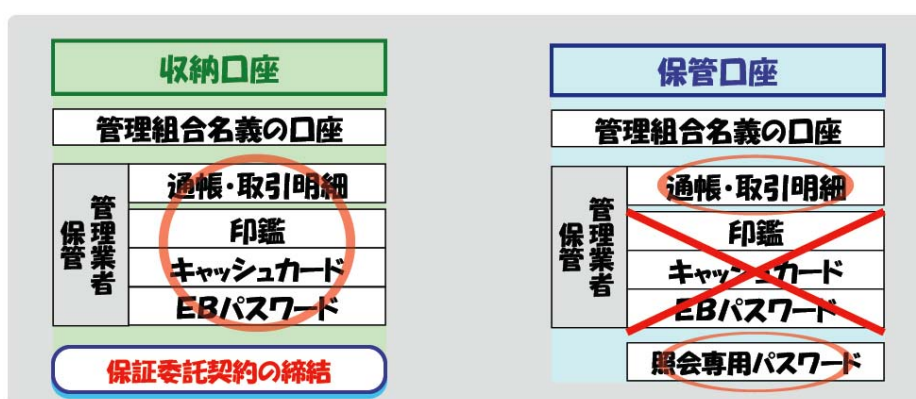


図 7 管理業者による保管物の制限



したがって、収納口座については、マンション管理業者に保証契約の締結を義務付けているため、管理組合名義の預貯金口座の場合も、日常の出納業務の遂行上、管理業者による印鑑、キャッシュカードの保管・管理が認められるべきと考えるが、前頁の図7に示すとおり、保管口座に関しては、管理業者による当該口座に係る印鑑及びキャッシュカードの保管及び管理を禁止することが適当であると考えます。

マンション管理組合からの預かり物について、現行の重要事項説明書（様式例）においては、収納口座に係る通帳と印鑑についてのみ、その保管者を選択式で記載することになっているが、今後は、収納口座と保管口座ごとに保管現物の種類とその保管者を重要事項説明書並びに契約成立時の書面に明記することが望ましいと考える。これは、管理組合の役員交代時において、正確な引継ぎが行われなかったり、管理業者との馴れ合いなどから、適切な処理がされない恐れがあるため、保管現物を具体的に明記する方法が望ましいとの考えである。（図8）

なお、保管物の種類とその保管者について管理委託契約書等の契約成立時の書面に明記のない場合、及び当該書面の記載内容と異なる扱いをするときは、重要事項説明書又は契約成立時の書面の記載に準じた内容を記載した「預り証」等の書面を別途交付することが望ましいと考える。

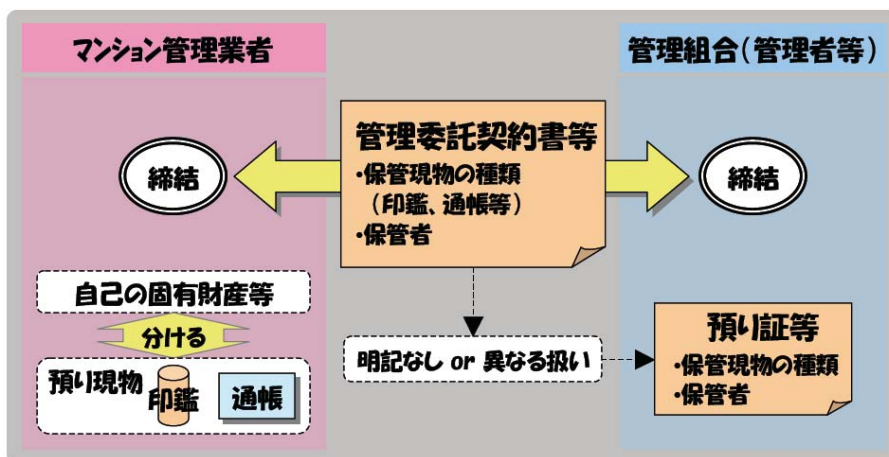


図 8 現物管理の明確化の概要

## (5) 重要事項説明書の見直し

### ⑥ 重要事項説明書の項目を追加

管理業者の業務及び財産の状況を記載した書面（法第 79 条）の閲覧方法を追加する。

管理組合財産の管理方法の透明性を確保するため、修繕積立金等金銭の出納方法を具体的に記載する。

重要事項説明書の見直しは、記載項目の追加と様式の変更の検討を行い、マンション管理業者の情報開示内容の拡充を目指したものである。

管理組合財産の毀損リスクのうち、マンション管理業者の倒産リスクは、経営状態の悪化から倒産に至る過程のなかで、管理組合財産の流用や横領が行われるケースがある。いわゆるデフォルトリスクの抑制は、マンション管理業者の経営そのものの問題であり、それ自体は制度検討会での検討範囲を超える。但し、管理組合の立場では、委託しているマンション管理業者の経営状況を監視することが重要となろう。また、マンション管理業者としては、積極的に自社の経営状況を管理組合に開示し、信頼の維持・獲得に努めることは、情報開示やCSR（企業の社会的責任）が求められる現代においては、半ば当然のことと言える。

マンション管理適正化法第 79 条の規定では、「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。」とされている。この「書類の閲覧」により、管理組合役員等の関係者はマンション管理業者の業績や財務状況を知ることができるが、実際にはあまり活用されていない。重要事項説明書に、法 79 条の書類の具体的な閲覧場所や閲覧時間等の閲覧方法を記載することで法令の実効性が高まり、管理業者の情報開示が進むことが期待できる。

重要事項説明書では、さらに、従来の分別管理の 3 方式から収納口座と保管口座の分離へと分別管理方法を変更し、印鑑やキャッシュカードの保管規定を変更するにより、財産管理方法に係る記載内容の見直しが必要と考える。具体的には、従来の分別管理方式の選択式から、収納口座と保管口座の名義を記載し、同様に両口座の預貯金通帳、印鑑、キャッシュカードの保管者を記載する方法とすることが適当と考える。

また、従来はどの分別管理方式を採用しているかによって、基本的な出納業務の流れを重要事項説明書に表していたが、同じ分別管理方式でも多様な事務手続きや処理方式があるため、実際の出納の流れをフロー図にて表現することが望ましく、修繕積立金等金銭の収納方法については、前述の出納フロー図とは別項目として、その徴収日、振替口座などの徴収方法を具体的に重要事項説明書面に記載することが望ましいと考える。

また、集金代行会社などの収納に関する再委託先の有無、委託している場合はその委託先の名称と所在地を独立項目として記載するなど、出納業務に関する記載事項を拡充することができれば、従来の方式による記載に比べて重要事項説明書の記載内容が具体的でわかりやすくなるため、出納業務に関する管理組合の理解が高まることが期待できる。

重要事項説明書の見直し案の概要を下記に示す。

- 1) 法第 79 条に規定する業務及び財産の状況を記載した書類の閲覧方法を追加
- 2) 法第 76 条の規定により管理する財産の管理の方法において、
  - a) “収納口座の名義”を“口座名義”に項目名を変更し、現行の分別管理方式別の記載内容から収納口座と保管口座別の記載とし、項目を拡充

表 1 口座名義の記載イメージ

	項目	収納口座	保管口座
口座名義	管理組合		
	管理組合理事長	○	○
	管理業者		
	信託会社		

- b) “収納口座の預貯金通帳と印鑑の保管”から“預貯金通帳と印鑑の保管者”に項目名を変更し、収納口座と保管口座別の保管者を記載する欄を追加

表 2 預貯金通帳・印鑑の保管者の記載イメージ

	項目	収納口座	保管口座
預貯金通帳・印鑑 の保管者	通帳	管理業者	管理業者
	印鑑	管理組合	管理組合
	キャッシュカード		

c) “出納フロー図” の項目を追加

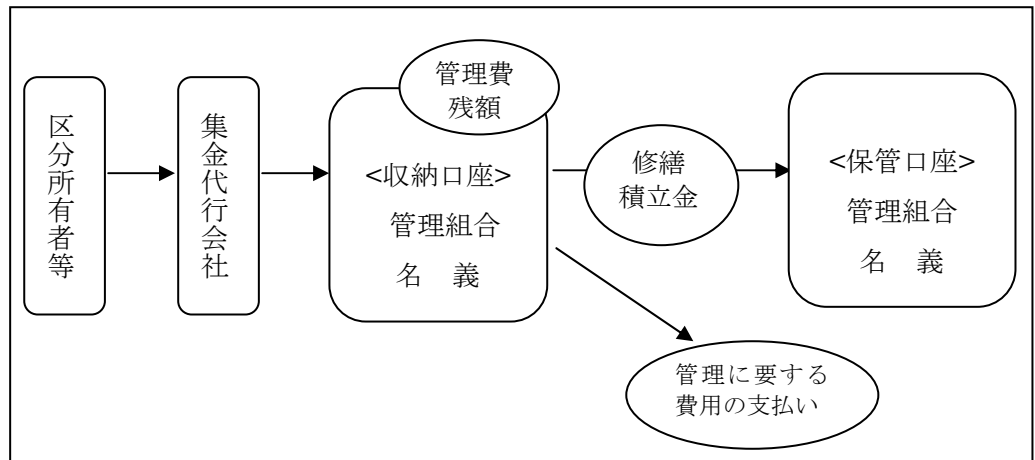


図 9 出納フロー図の記載イメージ

d) “修繕積立金等金銭の収納方法” の項目を追加

e) “収納に関する再委託先” の項目を追加

## (6) 保証措置の義務化

### ⑦ 保証措置の義務化

管理組合財産の毀損リスクを極小化するため、原則として全ての管理業者へ保証措置を義務付ける。

現行の分別管理に関する規定では、いわゆる原則方式と、保証契約の締結を条件とする収納代行方式及び支払一任代行方式の3方式がある。高層住宅管理業協会が平成18年11月に行った調査では、図10のとおり、主に原則方式を採用する管理業者が63.1%、収納代行方式が12.7%、支払一任代行方式が24.2%という結果であった。但し、高層住宅管理業協会保証機構の会員においては、下表のとおりとなっており、両者には採用する分別管理方式の構成割合に大きな差が出ている。

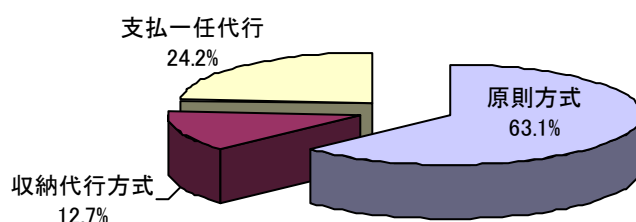


図10 主な分別管理方式別の採用業者構成割合

<参考>高層住宅管理業協会保証機構会員の状況 (H18/3 現在)

原則方式		収納代行方式		支払一任代行方式		計	
96	31.7%	65	21.5%	142	46.9%	303	100.0%

いわゆる原則方式の場合は、保証契約の締結は規定されておらず義務化もされていないが、国土交通省の調査によれば、原則方式を採用している管理業者のうち約7割が保証契約を締結した上で管理組合と管理受託契約を締結している実態がある。また、高層住宅管理業協会保証機構会員においては、原則方式を採用している場合も全て保証契約を締結している。

こうした状況も鑑み、管理組合財産の毀損リスクの極小化を図るため様々な措置をとったとしても徴収リスク、不正リスクなどのオペレーショナルリスクがなくなるわけではなく、また、マンション管理業者の経営破綻などのデフォルトリスクも存在するため、原則としてすべての管理業者に対し、保

証措置を義務付けることができるのであれば望ましいことと考える。

但し、そうすると、現行の原則方式を採用している中小以下の管理業者においては、保証契約の締結に係るコスト増や事務処理の増加などに対応できない管理業者も存在すると思われる。結果としてそれらの管理業者の市場からの排除とならないよう留意すべきである。また、従来の原則方式に対応した収納兼保管口座での分別管理を行おうとする場合、当該口座が保管口座と同等のリスク低減措置がとられることを前提に、例外として保証措置を不要とすることが適当と考える。

今回の答申は、収納口座と保管口座を分離し、保管口座における毀損リスクを極小化した上で、さらに収納口座に保管される残高の適正化に努め、それらの施策を講じても残る収納口座におけるオペレーショナルリスクに対して保証措置を講じるべきとしている。管理組合財産の毀損リスクに応じた保証措置という考え方に立っており、修繕積立金等の徴収でマンション管理業者の口座を経由したり管理業者の支配下にあるものが定期に関わったりせず、また管理業者が集金代行会社への再委託や管理組合名義の収納口座の印鑑等を保管しない場合など、徴収リスクが極小化された場合においては保証措置を義務付けなくてもよいという考え方である。(図 11)

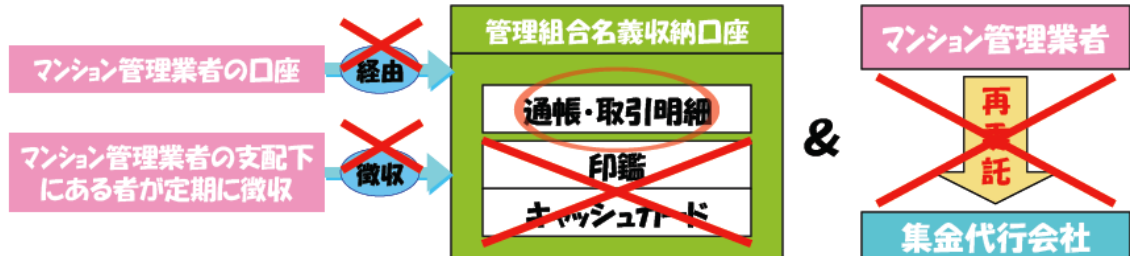


図 11 保証措置に関する例外規定の概要

マンション管理業者が、収納口座の通帳を保管したとしても、通帳のみでの払出しは通常不可能なので、不正リスクは小さいと考えられる。しかし、管理員やフロント社員などマンション管理業者の支配下にある者が管理費等を現金にて定期的に徴収する場合は、その出納業務の過程において不正リスクがあり、マンション管理業者の口座を経由する場合も、自由に引き出しが行えるため、保証措置を必要とすることが適当であると考えられる。

同様に、マンション管理業者から修繕積立金等金銭の徴収を集金代行会社へ再委託する場合も、管理業者の支配下にあるとみなせるため、保証措置の例外とはしないことが適当であろう。

以上を整理すると、保証契約の締結を要するものは次のとおりである。

- i) 管理組合名義の口座に収納するまでにマンション管理業者の口座を経由する場合
- ii) マンション管理業者が管理費等の徴収を集金代行会社に再委託する場合
- iii) マンション管理業者の支配下にある者が定期的に徴収する場合

## (7) 保証額及び保証内容の明確化

### ⑧ 保証額の明確化

保証額を修繕積立金等金銭の1月分以上とする。

### ⑨ 保証契約内容の明示の義務化

契約成立時の書面(法第73条)に保証契約に関する内容を追加する。

マンション管理適正化法においては、保証委託額及び保証限度額について明文化はされていない。収納代行方式と支払一任代行方式の場合は、保証措置と併せて修繕積立金等金銭の徴収後1月以内に保管口座へ移し換えることを条件に当該管理方式が認められている。通常、1月間に収納口座に収納される額は、修繕積立金等の1月分相当額であるため、両方式における保証金額は、修繕積立金等金銭の1月分とされているのが実態である。一方で、支払一任代行方式においては、修繕積立金のみ移し換えが規定されていることから、収納口座に管理費の剰余金が累積している場合が散見される。

現行の法令が求める保証範囲は、修繕積立金等が金銭である場合における金銭について、管理業者の管理組合へ対する返還債務である。管理組合の立場からは、収納口座の預貯金や保管口座の預貯金といった区別なく、管理組合の財産である預貯金すべてについての保証措置を求めるべきとの意見もあるが、法令上、保証額に関する規定はないため、保証に係る費用対効果を踏まえて、管理業者と管理組合とで保証額の増額等について協議することも考えられる。

管理組合財産の分別管理において、マンション管理業者が保管口座に係る印鑑・キャッシュカードを保管することを禁止するなど、その安全性を高める措置を講じることを前提として、保証額を修繕積立金等の1月分相当額以上とすることは、一つの目安になると考えられる。なお、最低限修繕積立金等の1月分相当額の保証ということであり、当然ながら、1月分相当額を超える保証額で契約することや保証範囲を拡大することを排除するものではない。したがって、管理業者は、管理組合と管理受託契約を締結しようとするときは、保証契約の内容を積極的に開示することが望まれる。(図12)

管理業者が管理組合に開示する保証内容については、国土交通省の「マンション標準管理委託契約書」で重要事項説明書と同様の記載が求められているが、管理組合役員などの関係者に対し、さらに保証内容を周知するためには、契約成立時の書面(法第73条)に保証内容に関する項目を記載すること



が望ましいと考える。具体的には、a.保証する第三者の氏名、b.保証契約の名称、c.保証契約の額及び範囲、d.保証契約の期間、e.更新に関する事項、f.解除に関する事項、g.免責に関する事項、h.保証額の支払に関する事項などであるが、保証書や保証契約の締結を証する書面を添付する場合においては、上記のf.からh.を省略できるよう考慮されるべきとも考える。

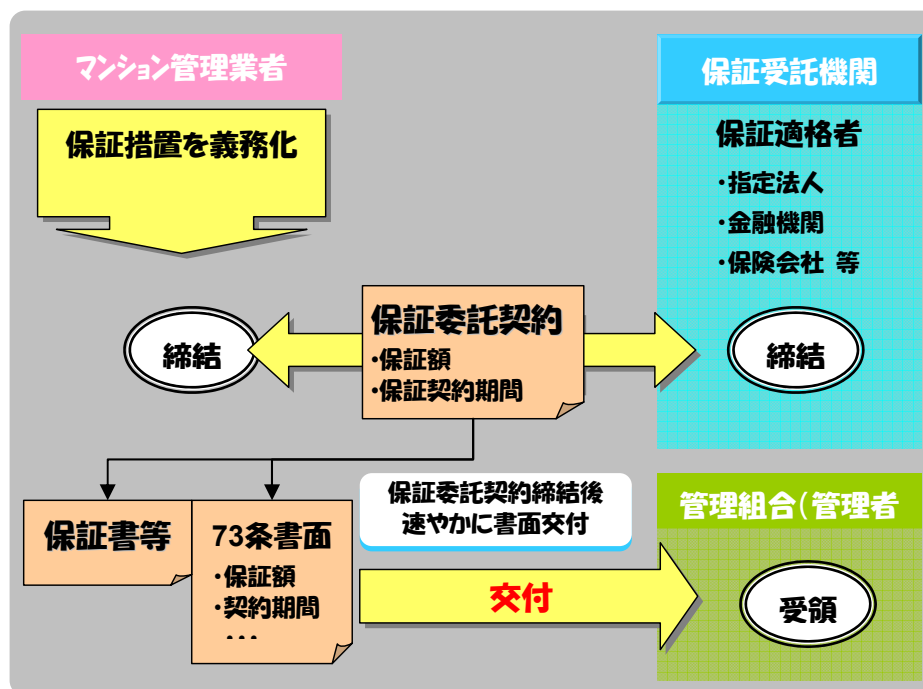


図 12 保証内容の明確化の概要

保証受託機関については、指定法人が保証受託を可能とする以外、現行では保証契約の委託先についての制限がなく、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を締結しているのが実態である。現状の保証契約の委託先としては、社団法人高層住宅管理業協会の保証機構が80%以上を占め、圧倒的に多い。近年の管理業者の倒産や横領事件等により管理組合の財産が毀損された事態を鑑みると、保証契約に係る履行能力（保証額の支払能力）など保証委託先の要件を明確化する必要性はあるが、保証機関を限定するかどうかは議論の分かれるところである。また、保証機関の限定方法についても、金融機関や保険事業者などに限定する方法とするか、資産額等による保証能力を条件とする方法とするかなど、実際の保証委託先の確保という観点での検討が必要である。

法令によってどこまで規定できるか、保証能力の判定や監視体制などその実現においては多くの課題があり、実効性を確保できる更なる検討が必要である。

## (8) 適正な分別管理のためのガイドラインの概要（案）

### ⑩ 適正な分別管理のためのガイドラインの作成と公開

毀損リスクの極小化のための安全管理体制を明確にすることなど、マンション管理業者が適正な分別管理を行うためのガイドラインを作成し、全てのマンション管理業者を対象として公開する。

管理業者が自らのリスク管理体制を強化することが、管理業者のオペレーショナルリスクを低減するために効果的であることは前述したが、さらに、マンション管理業者の業務の改善、向上を図るために必要な対応として、その指針となるガイドラインを適正化法に定める指定法人が作成すべきとの意見が制度検討会において大勢を占めた。

ガイドライン制定の目的は、マンション管理組合の財産（修繕積立金等金銭）を適正かつ安全に管理することが求められるマンション管理業者に対して、毀損リスクの極小化のため安全管理体制を明確にすること、およびマンション管理組合の管理者等に対して、管理組合財産の毀損事故防止のための保管・管理に関する手順や方法を助言することであり、全ての管理業者を対象として公開すべきものであると考える。

ガイドラインの主な内容は、マンション管理業者における安全管理としては、1) 組織的安全管理、2) 物理的安全管理、3) 人的安全管理、4) 技術的安全管理の4項目について、またマンション管理適正化指針等に基づくマンション管理組合財産（修繕積立金等金銭）の保管・管理に関する助言として、1) 月次報告のチェックと監査実施の提案、2) 経理処理への助言、3) 理事・監事の改選時における引継ぎ事務への助言の3項目について、次のとおり取りまとめることとする。

### ガイドラインの構成と内容

#### (1) マンション管理業者における安全管理

##### 1) 組織的安全管理

～従業者の責任と権限を明確化し安全管理に対する規定や手順書の整備～

##### i 社内コンプライアンス体制の整備

- ・ 法令遵守部門又は責任者の設置
- ・ 関係法令その他規制等の周知徹底  
(重説、管理委託契約書、月次報告書等雛型の整備)
- ・ コンプライアンス行動規範の策定、周知

- ii 職務分掌規定、職務権限規定の整備
  - ・ 分別管理に関わる部門、部署の役割と責任の明確化
  - ・ 組合会計処理に関する手順書（フロー図等含む）の整備、運用
- iii 内部監査又は外部監査の実施
  - ・ 監査の対象範囲と内容
  - ・ 監査計画の策定（チェックリストの活用など）
- iv 管理業者としての情報開示姿勢
  - ・ 財務状況等の開示
  - ・ 保証委託内容の開示
  - ・ 分別管理方法の開示
- v 事故、トラブル発生時の社内連絡対応の整備
  - ・ 対応窓口の設置と役割
  - ・ 対応マニュアルの整備
  - ・ 社内連絡フローの作成

## 2) 物理的安全管理

～管理組合財産の分別管理等における盗難、紛失等の防止策～

- i 管理組合からの保管物についての保管・管理方法
  - ・ 管理組合口座に係る通帳、印鑑等の管理方法
- ii 機器、装置等の安全管理
  - ・ 管理組合、個人データを取り扱う機器（パソコン等）、装置等の盗難・紛失防止
  - ・ 管理組合に係る重要情報（個人情報等）の盗難、漏洩防止
  - ・ 個人情報を含む携帯可能な媒体の施錠管理

## 3) 人的安全管理

～管理事務を行う上で必要とされる教育・研修の実施～

- i 従業者に対する教育・研修の実施
  - ・ 管理員業務に関する事項
  - ・ 管理事務業務に関する事項
  - ・ 監査業務に関する事項
  - ・ 法令遵守に関する事項
- ii 秘密保持義務の徹底（法第 80 条・87 条）
  - ・ 従業者（派遣を含む）との契約締結
  - ・ 管理事務の再委託先との契約締結

#### 4) 技術的安全管理

～ 管理組合の運営並びに個人情報に関する情報システムへのアクセス制御・監視等に関する技術的な安全管理～

##### i 運営並びに個人情報等の運搬時の安全対策

- ・ データを郵送する場合の書留の利用
- ・ データを送信する場合の暗号化
- ・ データを所持する場合の管理体制の構築

##### ii 顧客データへのアクセス制御

- ・ アクセス権限・方法の整備

##### iii 顧客データのシステム監視

- ・ 顧客情報を取り扱うシステムの定期的な監視等の実施

## (2) 管理組合に対する助言

～ マンション管理適正化指針等に基づく、管理組合財産(修繕積立金等金銭)の保管・管理に関する助言～

### 1) 月次報告のチェックと監査実施の提案

- ・ 理事長及び複数理事による月次報告のチェックの提案
- ・ 監事による定期的な会計監査の実施の提案

### 2) 経理処理への助言

- ・ 収納口座と保管口座に管理組合口座を分離
- ・ 管理費等剰余金の保管口座への定期的な移換と会計担当理事によるチェック
- ・ 管理に要する費用の支出等に関する手順の整備

### 3) 理事・監事の改選時における引継ぎ事務への助言

- ・ 引継書の作成(通帳・印鑑、重要書類など保管物の明確化)
- ・ 役員の役割及び管理組合財産の保管・管理方法の明確化  
(印鑑・通帳を一人で保管しないなど)

## V. 検討の総括

今回の答申においては、第一に管理組合財産の毀損リスク極小化を目指し、収納口座と保管口座の分離と通帳、印鑑等の保管・管理に関する規定を明確化した。剰余金残高水準の管理による収納口座に係るリスクの低減や管理業者による保管口座の印鑑等保管禁止により、管理業者の横領等オペレーショナルリスクの低減が図られることになる。

第二に、収納口座の名義や通帳・印鑑等の保管物により分別管理の方法を規定することで分別管理の方式による分類を廃止することとし、複雑・多様化している現行の管理方式を分かり易くすることとした。さらに分別管理の方法にかかわらず、原則として管理業者に保証措置を義務付けることにより、管理組合財産の保全を図ることとした。

そして第三に、管理組合会計の透明性と管理業者・管理組合相互のチェック機能強化策として、収支状況等月次報告の義務化、重要事項説明の項目や保証措置に関する契約成立時の交付書面の記載内容の拡充など、管理組合に対する情報開示を促進することとした。

さらにガイドラインによりこれらの施策を補完するとともに管理組合に対する財産の保管・管理方法について啓蒙を図ることとしたものである。

なお、マンション管理業の定義については、現行法では「基幹事務\*を含む管理事務を業として行う者」とされており、出納業務のみを受託している場合はマンション管理適正化法の対象外となっている。従来から、出納業務のみを行う者もマンション管理業者として、適正化法の規制対象とすべきではないか、との意見があり、マンション管理業の定義の検討・整理が必要である。今回の答申の検討にあたっては、管理組合財産の毀損リスクの極小化に資する具体的措置が主なテーマであり、消費者保護の観点からも議論されるべきものである。

しかしながら、マンション管理業および管理業者の定義の見直しは、適正化法の出発点を見直すことにもつながり、慎重かつ多面的な検討が必要である。また、マンション管理業全体では、出納業務のみを受託する事業者が占める割合は決して多いとは言えず、早急に見直す必要性も高いとは思われない。従って、マンション管理業および管理業者の定義の見直しは、将来的な課題に留めることとした。

また、マンション管理業者が管理組合の管理者となる場合（いわゆる管理者管理方式）における財産の管理方法についても従来から課題とされてきた。管理組合の管理者等は、通常、管理組合の理事長若しくは管理組合法人の理事などが選任されており、管理業者が管理組合の管理者となる場合については、十分な対応ができていないことは事実である。

管理組合財産の分別管理においては、管理組合の預貯金名義やその預金通帳、印鑑の管理など、管理業者の事務管理を管理組合が行うべきものと峻別することがポイントであるが、管理組合の管理者を兼ねる管理業者のリスクとそれに係る保証措置など、今回の検討期間では具体的な検討をすることはできなかった。したがって、この問題についても将来的な課題に留めることとした。

※ 基幹事務とは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条6項に規定された下記業務

- (1) 管理組合の会計の収入及び支出の調定
- (2) 出納
- (3) マンション（専有部分を除く。）維持又は修繕に関する企画又は実施の調整

(参考1)

## マンション管理業の適正化の推進に関する制度検討会の開催経緯

### 第1回 平成18年9月28日(木)

- 「議題」 (1) 本検討会の設置趣旨について  
(2) 財産の分別管理の現状と課題について  
(3) マンション管理業の実態調査について

### 第2回 平成18年10月30日(月)

- 「議題」 (1) 管理組合財産の新たな管理方式について  
(2) 保証制度の現状と課題について  
(3) 実態調査について

### 第3回 平成18年11月29日(水)

- 「議題」 (1) 制度改正の方向性について  
(2) マンション管理業実態調査の状況について

### 第4回 平成19年1月25日(木)

- 「議題」 (1) マンション管理業実態調査の集計結果について  
(2) 制度改正(案)について

### 第5回 平成19年2月23日(金)

- 「議題」 (1) 制度改正(案)について  
(2) 指定法人によるガイドラインの概要について  
(3) 報告書の概要について

### 第6回 平成19年3月19日(月)

- 「議題」 (1) 報告書(案)について

(参考2)

## マンション管理業の適正化の推進に関する制度検討会

### 委員等一覧

< 委員 > (○は座長。五十音順。敬称略)

穂山 精吾 NPO法人 全国マンション管理組合連合会 会長

樫谷 隆夫 公認会計士・税理士

○ 鎌野 邦樹 千葉大学大学院専門法務研究科 教授

齋藤 広子 明海大学不動産学部 教授

篠原 みち子 弁護士

新納 清栄 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 代表取締役社長

千崎 竜馬 三井住友銀行 EC業務部 営業推進室 推進企画グループ グループ長

半田 高行 株式会社東急コミュニティー 取締役専務執行役員

松井 邦彦 財団法人マンション管理センター 専務理事

矢島 精三 大京管理株式会社 代表取締役副社長

< オブザーバー > (敬称略)

松脇 達朗 国土交通省 総合政策局 不動産課 課長

望月 一範 国土交通省 総合政策局 不動産課 企画専門官

市村 宏明 国土交通省 総合政策局 不動産課 課長補佐

飯竹 理広 国土交通省 総合政策局 不動産課 不動産管理係長

中井 智洋 国土交通省 住宅局 市街地建築課 マンション政策室 課長補佐

以上



