

各業界団体の長あて

国土交通省総合政策局不動産課長

マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づく財産の分別管理等について

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「法」という。)第76条等に規定する財産の分別管理等については、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律の施行について」(平成13年7月31日付け国総動第51号国土交通省総合政策局不動産課長通達。以下「施行通達」という。)第二3(3)等によりその運用が図られているところであるが、これに加え、下記の事項に十分留意され、貴団体加盟業者に対する周知徹底及び指導を行われたい。

記

第一 財産の分別管理について

1 修繕積立金等金銭の保管について

(1) 印鑑及び通帳の同時保管の禁止について

法施行規則第87条第4項においては、管理組合等を名義人とする預貯金通帳(以下単に「通帳」という。)と当該預貯金通帳に係る管理組合等の印鑑(以下単に「印鑑」という。)のマンション管理業者による同時保管の禁止を規定しているところであるが、これは、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あり、マンション管理業者によるキャッシュカードの保管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それをもって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ができる方法も、当然のことながら、同条により禁止されること。

なお、管理組合等を名義人とする口座(以下「管理組合等口座」という。)について、通帳と印鑑と管理業者の保管する当該通帳に係る印鑑が発行されており、その全てが揃って初めて当該口座から修繕積立金等金銭が引き出せる方式となっている場合は、通帳と印鑑を同時に保管していないものとみなしても差し支えないこと。

(2) 財産の分別管理の類型について

修繕積立金等の財産の分別管理については、法施行規則第87条第2項及び第4項に規定する方式を原則とし、例外的に、所定の保全措置を講じる前提で同条第3項及び第5項に規定する「収納代行方式」及び「支払一任代行方式」を定めているところであるが、法施行後の実態にかんがみ、以下に示すような方式で分別管理を

行っている場合は、それぞれ所定の方式とみなして法令の規定を適用すること。

なお、管理組合が集金代行会社（マンション管理業者を除く。）に修繕積立金等金銭の収納を委託した場合は、管理組合等が当該修繕積立金等金銭を直接徴収したものと、管理組合から修繕積立金等金銭の収納について委託を受けたマンション管理業者が集金代行会社に当該修繕積立金等金銭の収納を委託した場合は、マンション管理業者が当該修繕積立金等金銭を直接徴収したものとみなすこととする。

イ) 収納代行方式（法施行規則第 87 条第 3 項）とみなされる方式

マンション管理業者が、管理組合から委託を受けてマンションの区分所有者等から徴収した修繕積立金等金銭を当該マンション管理業者を名義人とする口座に預入し、マンション管理業者がマンションの区分所有者等から当該修繕積立金等金銭を徴収してから一月以内に当該修繕積立金等金銭を管理組合等口座に移し換え、法施行規則第 87 条第 4 項に適合した方法により管理事務を行う方式及びこれに準ずる方式

ロ) 支払一任代行方式（法施行規則第 87 条第 5 項）とみなされる方式

マンション管理業者が、管理組合から委託を受けてマンションの区分所有者等から徴収した修繕積立金等金銭を当該マンション管理業者を名義人とする口座に預入し、その全額をマンション管理業者が当該修繕積立金等金銭を管理組合等口座に移し換え、法施行規則第 87 条第 4 項に適合した方法により管理事務を行い、かつ、マンション管理業者がマンションの区分所有者等から当該修繕積立金等金銭を徴収してから一月以内に、このうち修繕積立金を修繕積立金を管理するための管理組合等口座に移し換える方式及びこれに準ずる方式

2 有価証券の保管について

法施行規則第 87 条第 2 項に規定する有価証券とは、小切手、各種債券（国債証券、社債券等）、商品券等私法上の財産権を化体する証券で、その権利の行使が証券によってされるべきもの等をいうものであり、MMF 及び積立型マンション保険に係る証券等もこれに含まれるものであること。よって、これらについては、同条に規定する方法で適切に分別管理を行うものとする。

第二 変更契約の際の重要事項説明について

法第 72 条第 1 項に規定する「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（中略）を締結しようとするとき」とは、新たに管理受託契約を締結する場合のみでなく、当初の管理受託契約に係る変更契約を締結する場合もこれに該当すること。

ただし、法第 72 条第 2 項の「同一の条件」による変更契約である場合は、「同一の条件」で更新契約を締結しようとする場合と同様の取り扱いとして差し支えないこと。

なお、「同一の条件」の定義については、施行通達及び「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第 72 条に規定する重要事項の説明等について」（平成 14 年 2 月 28 日付け国総動第 309 号国土交通省総合政策局不動産課長通達）を参照されたい。