

平成13年7月31日
国総動第51号

各団体の長あて

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の施行について

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。)は平成12年12月8日に、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行令(平成13年政令第238号。以下「令」という。)は本年7月4日に、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(平成13年国土交通省令第110号。以下「規則」という。)は本年7月19日に、それぞれ公布され、いずれも本年8月1日から施行される。

法、令及び規則の実施に当たっては、平成13年7月31日付け総合政策局長通達を踏まえるとともに、下記の点に留意の上、法の目的であるマンションにおける良好な居住環境の確保を図るとともに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ため、制度の的確かつ円滑な運用に特段の配慮をされるよう、貴団体加盟の業者に対する周知徹底及び指導を行われたい。

記

第一 定義について(法第2条関係)

1 管理者等の定義(法第2条第4号)

(1) 区分所有法第25条第1項の規定により選任された管理者又は区分所有法第49条第1項の規定により置かれた理事であること。

(2) マンション管理業者が管理組合から委託を受けて管理受託契約を締結するにあたっては、マンション管理業者が管理組合との関係では、通常、外部の第三者として管理受託契約を締結することを想定しているものであるが、マンション管理業者が管理者等に選任された場合においても本法が適用されることとなる。

この場合において、法第2条第7号に規定する「管理組合から委託を受けて」の解釈については、管理者等が行使する共用部分の管理権限は、団体としてなされた意思決定に基づく団体としての委任契約の申込みの意思表示と、これに対する管理者の承諾の意思表示との合致により成立した共用部分の管理についての委託を内容とする契約に基づくものと解されるため、この場合においても「管理組合から委託を受けて」に該当し、当該管理業者についても、重要事項説明等本法の規定は当然

に適用となる。

2 管理事務の定義（法第2条第6号）

管理事務とは、マンションの管理に関する事務であつて、基幹事務（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。）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整）を含むものであり、この管理事務には、中高層共同住宅標準管理委託契約書（昭和57年住宅宅地審議会答申）第3条一事務管理業務、二管理員業務、三清掃業務、四設備管理業務が含まれること。

また、管理事務には、警備業法（昭和47年法律第117号）第2条第1項に規定する警備業務及び消防法（昭和23年法律第186号）第8条の規定により防火管理者が行う業務は含まれないため、これら管理事務以外の事務に係る委託契約については、管理事務に係る管理受託契約と別個の契約にすることが望ましいこと。

3 マンション管理業及びマンション管理業者の定義（法第2条第7号及び第8号）

マンション管理業とは、管理組合から委託を受けて、基幹事務（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。）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整）を含むマンションの管理事務を行う行為で業として行うもの（区分所有者等が行うものを除く）であり、①～③から構成される基幹事務すべてを業として行うものであること。

「業として行う」に該当するか否かについては、営利目的を要さず、また、反復継続的に管理事務を行っているかどうか等の個別の事案を総合勘案して判断すべきであること。なお、反復継続性については、契約を反復継続するものに加え、一つの契約であってもこれに基づく業務の履行の継続性も考慮に入れる必要があることに留意する必要がある。

第二 マンション管理業について（法第3章関係）

1 マンション管理業登録（法第3章第1節）

(1) 財産的基礎（法第47条、規則第54及び第55条）

規則第54条第2項は、市場性の認められる資産の再販価格の評価額が基準資産表計上の資産額を上回る旨の証明があったとき（ある不動産について決算時は取引価格で算定していたが、事後的に当該不動産について不動産鑑定による再評価をした場合等）は、その評価額によって資産を計算することが認められるとの趣旨であること。

規則第55条第3項は、上記のようにして算定される基準資産額について、①公認会計士又は監査法人による監査証明を受けた中間決算による場合、又は②増資、贈与、債務免除等があったことが証明された場合で、増減があったときは、その増減した額をもって基準資産額とするとの趣旨であること。

(2) 事務所の定義（法第45条第1項第2号、規則第52条）

本法の「事務所」とは、

- ① 本店又は支店（商人以外の者にあつては、主たる事務所又は従たる事務所）
- ② ①の他、継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で、マンション管理業に係る契約の締結又は履行に関する権限を有する使用人を置くものをいう。

「本店」、「支店」とは、商業登記簿に本店、支店の登記がされたものであること。

また、本店及び支店の商業登記は当然商人のみが行うものであるが、公益法人や協同組合等商人以外の者については「本店」及び「支店」を事務所の基準とすることができないことから、民法等で「主たる事務所・従たる事務所」として取り扱われているものであること。

「継続的に業務を行うことができる施設を有する場所」とは、物理的にも社会通念上事務所と認識される程度の形態を備えているもので、実体上支店に類似するものをいうこと。

「契約の締結又は履行に関する権限を有する使用人」とは、支店における支店長又は支配人に相当するような者であること。

2 管理業務主任者（法第3章第2節）

(1) 事務所ごとに設置する専任の管理業務主任者についての算定（法第56条、規則第61条及び第62条）

イ) 法第56条及び規則第62条により、人の居住の用に供する部分が5以下である法第2条第一号イに掲げる建物の区分所有者を構成員に含む管理組合から委託を受けて行う管理事務のみを行う事務所については、専任の管理業務主任者の設置義務を適用除外としているところであるが、規則第61条に規定する「管理組合」についても、人の居住の用に供する部分が5以下である法第2条第一号イに掲げる建物の区分所有者を構成員に含む管理組合を含まないものとする。

ロ) いわゆる「団地組合」が形成されており、その内部に複数の別の管理組合が存在している場合で、これらの組合から委託を受けて管理事務を行っている事務所に設置すべき管理業務主任者の算定においては、規則第61条に規定する「管理組合」には、当該「団地組合」のみでなく、複数の別の管理組合も含むものであること。ただし、これらの組合と一の契約をもって管理受託契約を締結している場合にあつては、これらの組合をまとめて1つの組合として算定しても差し支えないものとする。

3 マンション管理業務（法第3章）

(1) 重要事項説明（法第72条、規則第82条及び第83条）

イ) 法の施行日前に専有部分につき売買契約が締結された新築マンションで、当該マンションの区分所有者等全員から書面で当該マンションの管理受託契約の締結に係る同意が得られた場合にあつては、法第72条第1項の規定は適用し

ないものとする。

ロ) マンション管理業者が管理者等に選任された場合においても法第72条の規定は適用され、管理業者若しくはその代表者等（以下「管理業者等」という。）以外の管理者等が存在する場合については、当該管理者等に対しても重要事項の説明を行う必要があること。

ハ) 法第72条第2項に規定する「同一の条件」とは、マンションの管理業者の商号又は名称、登録年月日及び登録番号の変更等管理組合に不利益をもたらさない契約内容の変更を含むものであること。

(2) 再委託の制限（法第74条）

法第74条は、法第2条第6号に規定する基幹事務を全て一括で再委託することの禁止を規定したものであるが、基幹事務の全てを複数の者に分割して委託する場合についても再委託を禁止するものであること。

(3) 財産の分別管理（法第76条、規則第87条）

イ) 規則第87条第6項第2号及び第3号は、保管口座又は収納・保管口座の名義人として「管理組合等を名義人とするものをいう」と規定しているが、管理組合が法人化されておらず管理組合に管理者等が置かれていない場合においては、管理者等が選任されるまでの比較的短い期間に限って、「〇〇マンション管理組合管理代行〇〇管理会社名義」としても差し支えないものとする。

なお、この後管理組合理事長が選任されたときには速やかに当該理事長名義とするべきものであること。

ロ) マンション管理業者が管理者等に選任された場合においても法第76条の規定は適用され、規則第87条第6項第2号に定める保管口座及び同項第3号に定める収納・保管口座においては管理組合又はその管理者等を名義人としてとされているが、管理組合が法人化されていない場合は管理業者名義としても差し支えないものとする。

ただし、本法の趣旨にかんがみれば、管理業者等が管理組合の管理者であり、管理組合が法人化している場合は管理組合名義、法人化されておらず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こと。

(4) 管理事務の報告（法第77条、規則第88条）

マンション管理業者が管理者等に選任された場合においても法第77条の規定は適用され、管理業者以外の管理者等が存在するときは、当該者に対して管理事務の報告をすることが望ましいこと。

(5) 証明書の携帯等（法第88条、規則第93条）

法第88条に規定する「使用人その他の従業者」には、マンション管理業者が管理事務を委託した別の管理業者における当該管理事務の従業者も含むものとする。

第三 その他（法雑則関係等）

(1)設計図書の交付（法第103条、規則第101条）

法第103条に規定する「分譲した」とは、新築工事が完了した後において区分所有権の目的である部分を最初に分譲したときであること。

(2)管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものであるため、情報の開示、運営の透明化等開かれた民主的なものとする必要がある。また、管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としてその役割を十分認識して管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。

このことから、宅地建物取引業者は、自ら売主となってマンションを分譲する場合において、マンションの管理が円滑に管理組合に引き継がれるよう、必要な情報提供等に努めるものとする。