

## (Q&A)マンション管理業者の業務について

法とは「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」をさします。

法令や通達は、国土交通省のHPから確認できます。クリック→

[http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1\\_6\\_bt\\_000269.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000269.html)

質問	回答	参考
<b>(重要事項の説明について)</b>		
重要事項の説明は何のために行うのでしょうか。	管理組合が、マンション管理業者と管理委託契約を締結する際に、契約を締結するかどうかを意思決定するうえで影響を与えるような重要な事項について、あらかじめ説明することにより、管理組合が契約内容を十分承知した上で契約締結の意思決定をできるようにするためです。	法第72条
重要事項とは何ですか。	管理委託契約の内容及びその履行に関する事項で国土交通省令に定めるものをいい、具体的には以下の11項目です。 ①マンション管理業者の商号又は名称、住所、登録番号及び登録年月日 ②管理事務の対象となるマンションの所在地に関する事項 ③管理事務の対象となるマンションの部分に関する事項 ④管理事務の内容及び実施方法(法第76条の規定により管理する財産の管理の方法を含む) ⑤管理事務に要する費用並びにその支払いの時期及び方法 ⑥管理事務の一部の再委託に関する事項 ⑦保証契約に関する事項 ⑧免責に関する事項 ⑨契約期間に関する事項 ⑩契約の更新に関する事項 ⑪契約の解除に関する事項	法第72条第1項 法施行規則第84条
重要事項の説明会は必ず管理組合の総会前に行わなければならないのですか。	必ず総会前に行わなければならないわけではありませんが、管理委託契約の締結についての管理組合の意思決定が総会決議により行われる場合は、少なくとも総会前までに行わなければ「あらかじめ」説明したことになりません。	法第72条第1項
重要事項説明書はいつまでに交付しなければならないのですか。	重要事項説明書(重要事項並びに説明会の日時及び場所を記載した書面)は、重要事項の説明会の日の1週間前までに管理組合を構成するマンションの区分所有者等及び管理組合の管理者等全員に対して交付しなければなりません。説明会の日時及び場所を記載した書面は、別途、マンションの見やすい場所に掲示することも必要です。	法第72条第1項 法施行規則第83条第2項
今までと同じ内容、金額で更新を予定しているため、重要事項説明は省略してもよいですか。	同一条件での更新契約であれば、重要事項説明会の開催は必要ありませんが、その場合でも、あらかじめ管理組合の管理者等へ説明すること及び区分所有者等全員に対し重要事項説明書を交付することが必要です。	法第72条第2項
契約更新の協議が整わず、とりあえず従前と同一内容で暫定契約を締結することとしました。この場合、重要事項の説明は必要ですか。また、暫定契約後に本契約を締結する場合には重要事項の説明は必要ですか。	暫定契約の締結も契約締結行為ですから、重要事項説明は必要です。ただし、重要事項説明を行った後、契約締結が総会で否決された結果、暫定契約を締結することとした場合には、一度行っているため、再度の説明は必要ありません。また、暫定契約後に本契約を締結する場合にも重要事項の説明が必要ですが。	法第72条
重要事項の説明を実施しないことを管理組合が承認した場合、説明の義務を免れますか。	重要事項の説明は、法律によりマンション管理業者に課された義務です。たとえ管理組合の承認や要望があったとしてもその義務を免れるものではありません。	法第72条
重要事項の説明の後に、管理組合から契約内容の変更の要請があり、受けることとしました。この場合、改めて重要事項の説明を行う必要はありますか。	一度、説明をしているのであれば、再度、変更内容を踏まえた説明をする必要はありません。(任意での再説明を妨げるものではありません。)	法第72条
契約の途中で、管理委託契約の内容を変更することとなりました。この場合、重要事項の説明は必要ですか。	変更契約書や覚書等の取り交わしを伴うものは契約締結行為に該当しますので、重要事項の説明が必要ですが。	法第72条 通達「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 平成14年4月24日国総動第88号
管理組合の理事長が遠方にいるため、重要事項説明書を郵送で交付した後、電話やメールで説明をしたがそれでよいですか。	重要事項の説明は、管理業務主任者が管理業務主任者証を提示して行うこととされているため、対面して説明しなければなりません。	法第72条第4項
重要事項の説明は、重要事項説明書に記名押印した管理業務主任者が必ず行わなければならないのですか。	やむを得ない場合を除き、記名押印した者が説明すべきです。	法第72条第5項 通達「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日国総動第309号
<b>(契約成立時の書面の交付について)</b>		
契約の成立時の書面の交付は何のために行うのでしょうか。	成立した契約内容を書面にして明確化を図るためです。	法第73条
契約の成立時の書面に記載しなければならない事項は何ですか。決まった様式はないのですか。	契約成立時の書面に決まった様式はありませんが、記載すべき事項が法令で定められています。具体的には以下のとおりです。 ①管理事務の対象となるマンションの部分 ②管理事務の内容及び実施方法(法第76条の規定により管理する財産の管理の方法を含む) ③管理事務に要する費用並びにその支払いの時期及び方法 ④管理事務の一部再委託に関する定めがあるときは、その内容 ⑤契約期間に関する事項 ⑥契約の更新に関する定めがあるときは、その内容 ⑦契約の解除に関する定めがあるときは、その内容 ⑧その他国土交通省令に定める事項(法施行規則第85条各号参照)  また、これらの記載事項のほか、管理業務主任者が記名押印しなければなりません。	法第73条第1項、第2項 法施行規則第85条
管理組合との協議により、従前の内容と同一の条件で更新する場合、原契約を自動で更新することとしたいが何か問題はありますか。	管理委託契約は、同一内容の更新であっても、締結前の重要事項の説明義務及び締結後の契約成立時の書面交付義務があるため、自動更新とはできません。	法第72条 法第73条第1項
契約書は、国土交通省が作成している「マンション標準管理委託契約書」に従って作成しなければならないのですか。	「マンション標準管理委託契約書」はあくまでも標準的な指針であり、必ずこのとおりにしなければならないものではありません。実際の契約書作成にあたっては、個々の状況や必要性に応じて内容の追加、修正を行いつつ活用されるべきものです。ただし、契約成立時の書面に記載しなければならない事項を削除することはできません。	マンション標準管理委託契約書 コメント
従前の契約書を活かし、契約期間の更新の覚書のみを取り交わす場合、契約成立時の書面はどのように交付すればよいですか。	取り交わした覚書に、従前の契約書の写しを添付し、管理業務主任者が記名押印すれば契約成立時の書面とすることができます。	法第73条第1項 通達「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日国総動第309号
契約の途中で、管理委託契約の内容を変更することとなりました。この場合、変更後の契約成立時の書面の交付は必要ですか。	変更契約や覚書等の取り交わしを伴うものは契約締結行為に該当しますので、契約成立時の書面の交付が必要です。	法第73条第1項

## (Q&A)マンション管理業者の業務について

法とは「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」をさします。

法令や通達は、国土交通省のHPから確認できます。クリック→

[http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1\\_6\\_bt\\_000269.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000269.html)

質問	回答	参考
<b>(管理事務の報告について)</b>		
管理事務報告は何のために行うのでしょうか。	委任者たる管理組合の管理者等に対し、管理受託契約に基づく管理事務が適切に行われていることを報告する必要があるためです。	法第77条
管理組合総会で理事長に替わって事務報告及び収支決算報告をしています。これをもって管理事務報告の実施と見なしてもよいですか。	管理組合総会での事務報告や収支決算報告を管理事務報告とすることはできません。マンション管理業者は管理事務報告書を作成し、管理業務主任者をして、管理組合の管理者等に対して交付し説明する必要があります。	法第77条 法施行規則第88条
管理事務報告書には決まった様式はないのですか。	法令で定められた様式はありませんが、国土交通省令で定める事項を記載する必要があります。具体的には以下のとおりです。 ①報告の対象となる期間 ②管理組合の会計の収入及び支出の状況 ③管理受託契約の内容に関する事項	法第77条第1項 法施行規則第88条
管理事務報告書には管理業務主任者が記名押印しなくてもよいのですか。	重要事項説明書や契約成立時の書面とは異なり、管理事務報告書には管理業務主任者が記名押印しなければならないとの法令上の規定はありません。	法第77条第1項
管理事務報告書を作成し、理事長に送付したあと、管理業務主任者が電話やメールで説明をしたがそれでよいですか。	管理事務報告書の送付を郵送で行うことは問題ありませんが、重要事項の説明と同様、管理業務主任者が、管理業務主任者証を提示して説明することとされているため、相手方と対面して説明しなければなりません。	法第77条第3項
管理会社が変更され、新しい管理会社に引継ぎを行いました。管理組合の決算はまだですが、自らが管理していた期間について管理事務報告をする必要がありますか。	管理事務報告の時期は、委託を受けた管理組合の事業年度終了後、遅滞なくとされているため、決算がまだであれば法令上の報告義務はありません。しかし、民法上の委任契約における受任者の報告義務や、管理を円滑に引き継ぐ観点からも、自社の管理期間における管理事務報告を行うことが望ましいと言えます。	法第77条 法施行規則第88条
<b>(財産の分別管理について)</b>		
管理組合財産を分別して管理する方法はどのようなものがありますか。	法施行規則第87条第2項第1号イ～ハにより管理する方法が定められています。それぞれの方法に応じ、収納口座から保管口座への移し換え、第三者との保証契約の締結、保管口座の印鑑の保管禁止等が定められています。	法施行規則第87条
イ方式やロ方式であっても、管理組合が承認すれば保管口座への移換を年1回としてもよいですか。	法施行規則第87条第3項各号のいずれにも該当し、かつ管理組合が承認している場合には、任意の時期に移換することができます。	法施行規則第87条第3項 通達「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の施行について」 平成21年9月9日国総動第47号
マンション管理業協会保証機構に加入していないため保証契約が締結できません。保証契約に替わり、管理組合に保証金を納める方法でもよいですか。	法施行規則第87条第3項で義務づけている保証契約とは第三者との間で締結する契約であり、管理組合への保証金の納付はこれに該当しません。	法施行規則第87条第3項 通達「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の施行について」 平成21年9月9日国総動第47号
マンション管理業者が通帳と印鑑を同時に保管してもよいですか。	イ又はロ方式における収納口座の通帳及び印鑑はマンション管理業者が同時保管できます。それ以外の口座については通帳は保管できますが、印鑑は保管できません。	法施行規則第87条第4項
理事会が隔月でしか開催されないため、月次報告書の交付は理事会開催月のみでもよいですか。	月次報告書は、毎月、管理組合の管理者等に交付する必要があります。法令では説明の義務まで課していないので、単に郵送等により交付する方法でも差し支えありません。	法施行規則第87条第5項
管理業者の会計処理の方法について決まったルールはありますか。	法令上、決まったルールはありませんが、月次報告書等は委託者である管理組合の会計区分ごとの収入及び支出の状況が確認できる書面である必要があります。	法施行規則第87条第5項 通達「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の施行について」 平成21年9月9日国総動第47号
イ方式若しくはロ方式における保管口座又はハ方式における収納・保管口座の名義人をマンション管理業者とすることはできますか。	法施行規則第87条第6項により、保管口座又は収納・保管口座の名義人は管理組合等とすることとされており、マンション管理業者名義とすることはできません。	法施行規則第87条第6項
<b>(その他)</b>		
【標識】 標識は、マンション管理業の登録通知の際に、国土交通省から交付されるものではないのですか。	国土交通省から、登録を受けたマンション管理業者に対して、掲示すべき標識を交付することはありません。法施行規則別記様式第二十六号に従って作成し掲示してください。なお、標識に材質等の規定はありません。	法第71条 法施行規則第81条
【再委託の制限】 基幹事務を一括ではなく、分割して複数の者に再委託することは可能ですか。	基幹事務の全てを分割してそれぞれ別の者に再委託することも禁止されています。	法第74条 通達「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日国総動第51号
【帳簿の作成】 帳簿には決まった様式はないのですか。	法令で定められた様式はありませんが、国土交通省令で定める事項を記載する必要があります。具体的には以下のとおりです。 ①管理受託契約を締結した年月日 ②管理受託契約を締結した管理組合の名称 ③契約の対象となるマンションの所在地及び管理事務の対象となるマンションの部分に関する事項 ④受託した管理事務の内容 ⑤管理事務に係る受託料の額 ⑥管理受託契約における特約その他参考となる事項	法第75条 法施行規則第86条第1項
【書類の閲覧】 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面とは具体的にどのようなものですか。	法施行規則別記様式第二十七号による業務状況調査書、貸借対照表及び損益計算書又はこれらに代わる書面とされています。	法第79条 法施行規則第90条第1項
【書類の閲覧】 閲覧の対象となる、業務に係る関係者とは具体的にどのような者が考えられますか。	現に管理事務を受託している管理組合の管理者等及び区分所有者のほか、これから管理を委託することを検討している管理組合の管理者等及び区分所有者やこれからマンションを購入しようとする者及びこれらの者から委託を受けた仲介業者等も含まれると考えられます。	法第79条
【従業者証明書】 マンションに行くことがない総務部門や経理部門の従業者は従業者証明書を携帯しなくてもよいのですか。また、社員証を従業者証明書の代わりとしてもよいですか。	マンション管理業者の業務に従事している従業者であれば、総務、経理等職種にかかわらず、従業者証明書を携帯する必要があります。従業者証明書は法施行規則により様式が定められており、社員証をその代わりとすることはできません。	法第88条第1項 法施行規則第93条