

「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」について

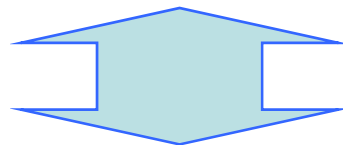
平成21年10月
国土交通省総合政策局
不動産業課

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)

目的 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

方法 マンションの管理の適正化の推進するための措置として、

- マンション管理士制度
- マンション管理業者の登録制度、業務規制



管理業者が管理組合から委託を受けて行う出納業務において、一部の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る事態が発生



○平成19年「マンション管理業の適正化の推進に関する制度検討会」

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)に定める**分別管理の手法等**について、所要の改正を行う。

※ 平成22年5月1日から施行(業者標識の標記事項、立入検査の際の身分証は、平成21年5月1日施行)

検討会の設置

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を設置し、修繕積立金等金銭に係る分別管理方式や保証措置など制度のあり方を検討。

検討の方向性

☆より毀損リスクの少ない、分かりやすい分別管理の方法

☆分別管理のリスクに応じた保証制度のあり方

制度検討会の答申(骨子)

(1) 収納口座と保管口座の分離による安全措置

○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。

○保管口座に係る印鑑、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。

(2) マンション管理組合への情報の拡充

○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に、1月以内を目途として、書面にて交付する。

(3) 保証措置の明確化

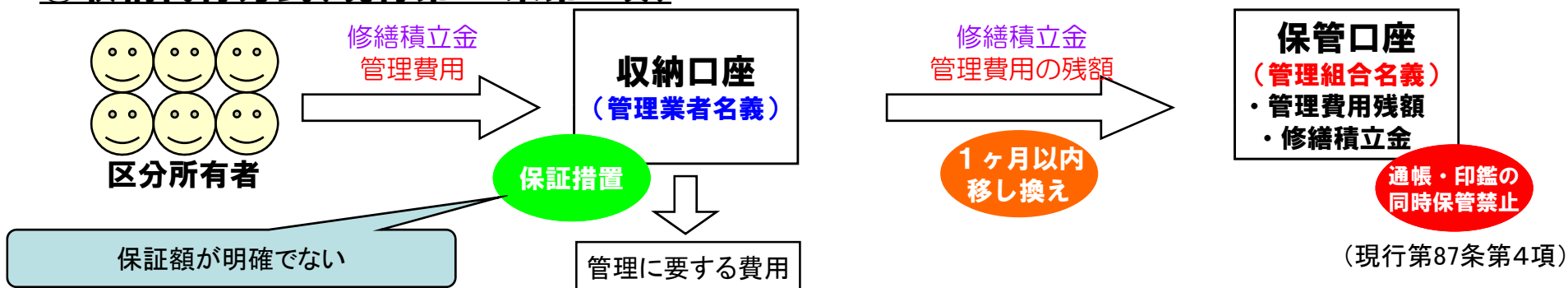
○保証額の明確化

保証額を修繕積立金等金銭の1月分相当額以上とする。 等

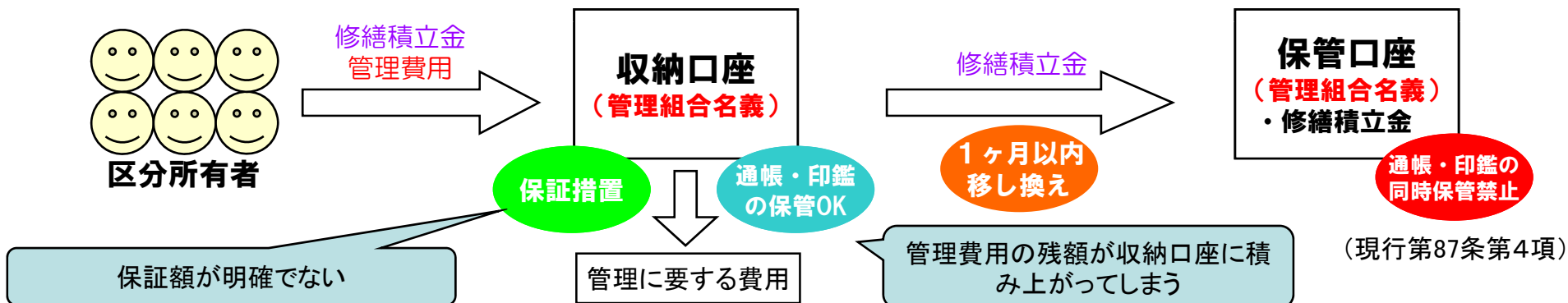
①原則方式(現行第87条第2項)



②収納代行方式(現行第87条第3項)



③支払一任代行方式(現行第87条第5項)



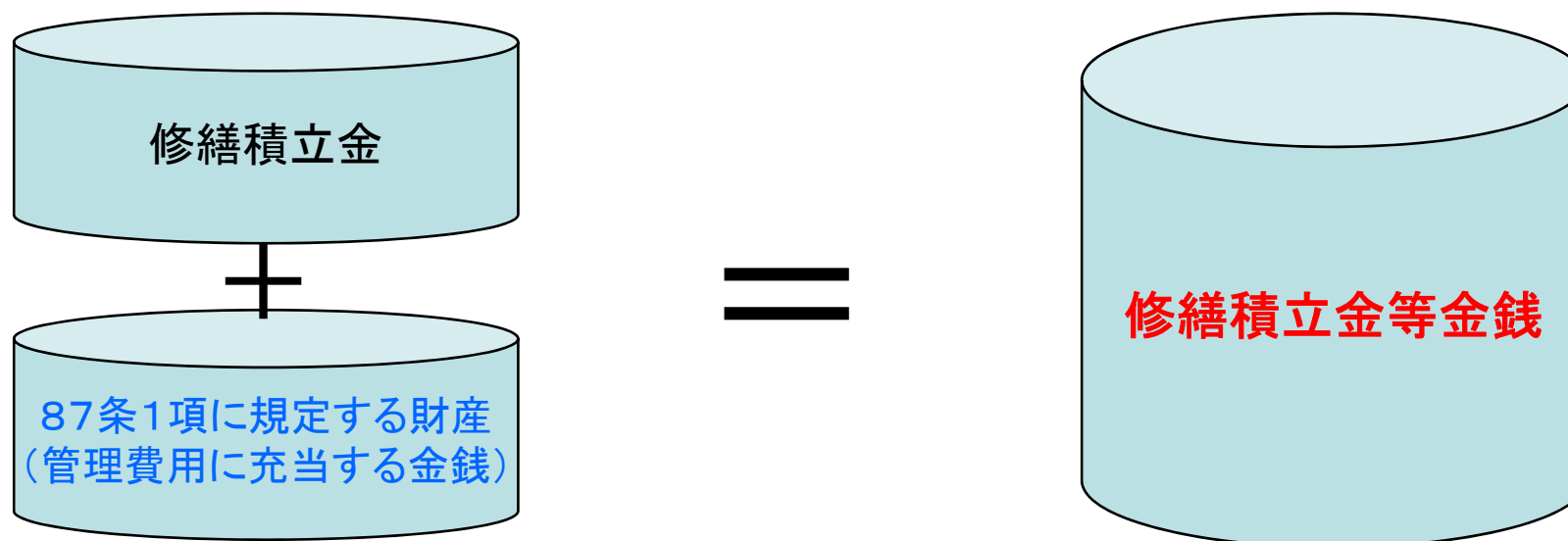
第87条第1項

法第76条の国土交通省令で定める財産は、管理組合又はマンションの区分所有者等から受領した管理費用に充当する金銭又は有価証券とする。

第53条第11号(抜粋)

法第76条に規定する修繕積立金及び第87条第1項に規定する財産(以下「修繕積立金等」という。)が金銭である場合における当該金銭(以下「**修繕積立金等金銭**」という。)

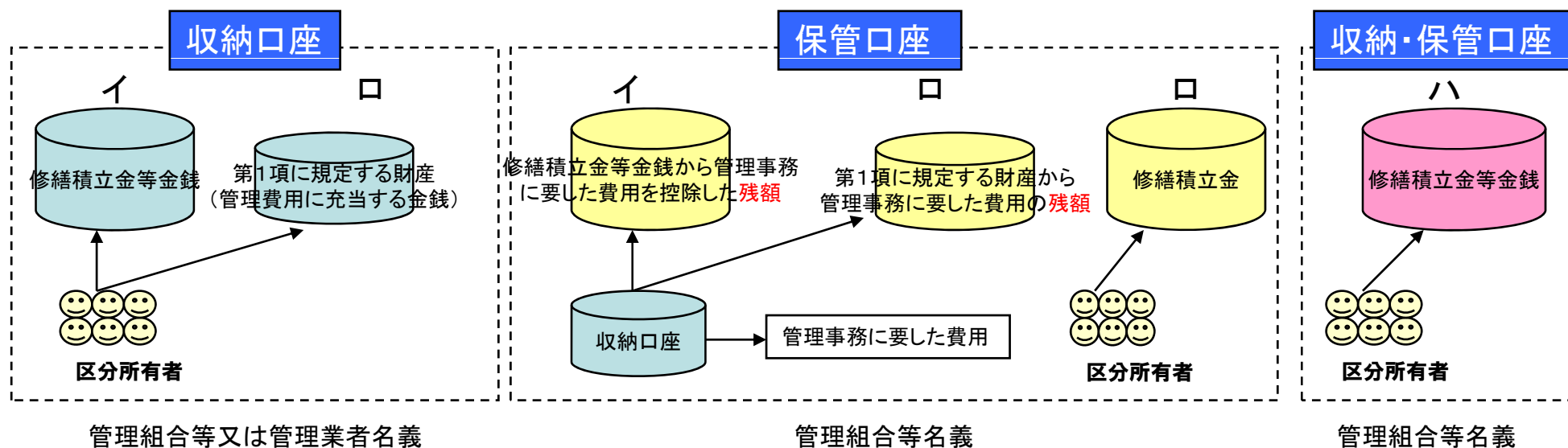
修繕積立金等金銭とは、



第87条第6項

この条において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

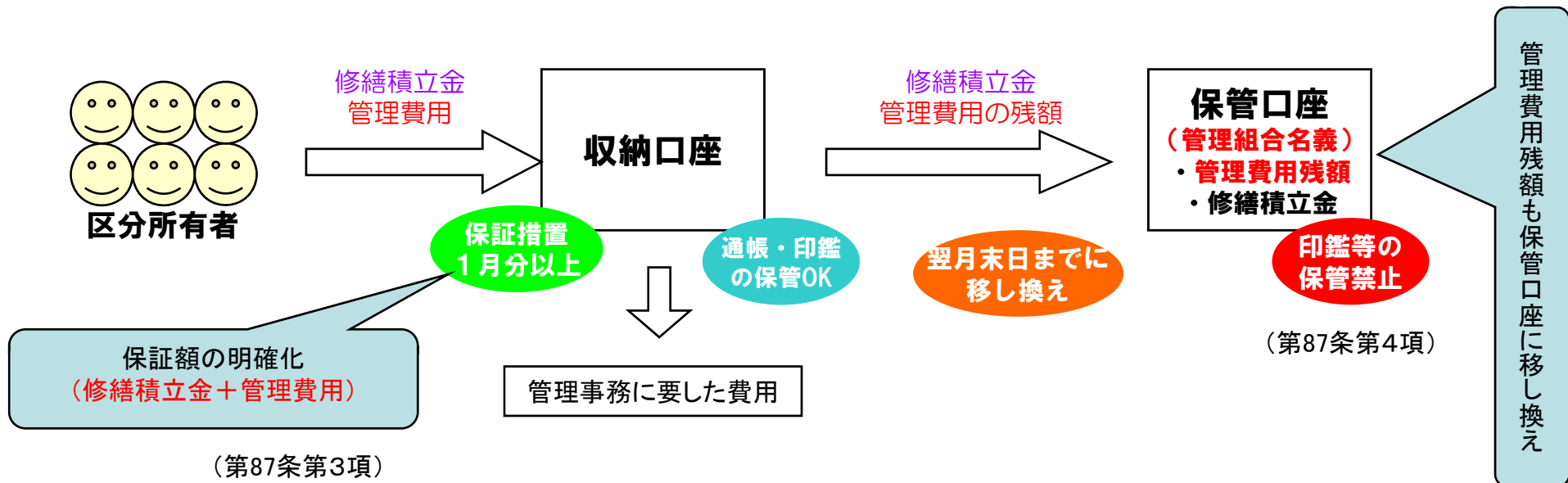
- 一 **収納口座** マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭又は第1項に規定する財産を預入し、**一時的**に預貯金として管理するための口座をいう。
- 二 **保管口座** マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金を預入し、又は修繕積立金等金銭若しくは第1項に規定する財産の残額(第2項第1号イ若しくはロに規定するものをいう。)を収納口座から移し換え、これらを預貯金として管理するための口座であって、管理組合等を名義人とするものをいう。
- 三 **収納・保管口座** マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭を預入し、預貯金として管理するための口座であって、管理組合等を名義人とするものをいう。



第87条第2項第1号 イ の方法

一 修繕積立金等が金銭である場合 次のいずれかの方法

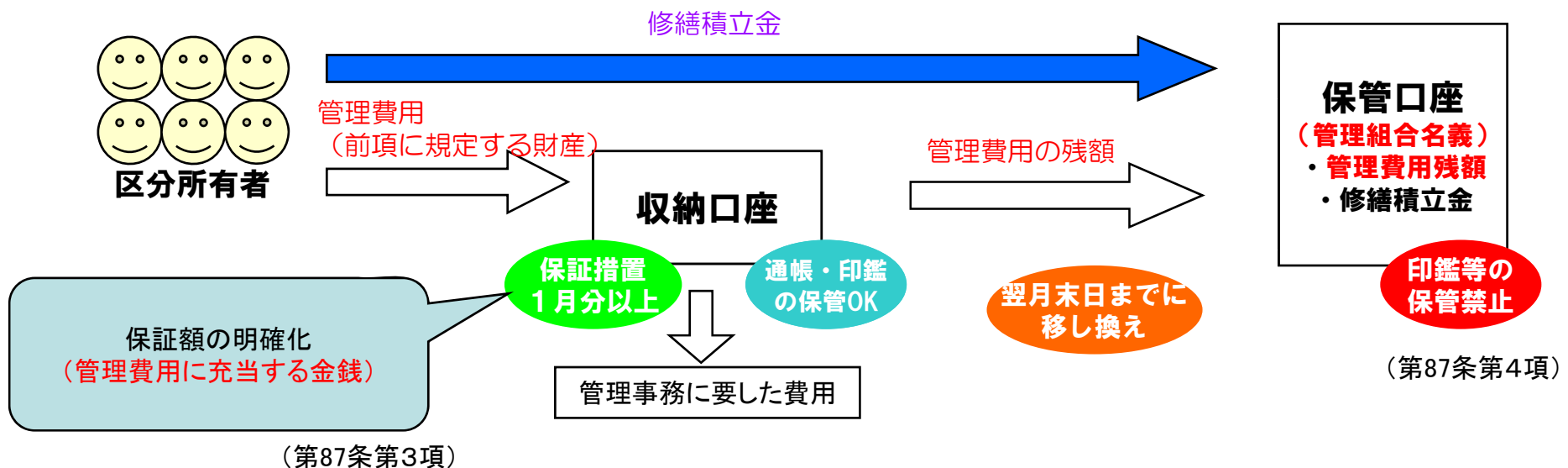
イ マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭を収納口座に預入し、毎月、その月分として徴収された修繕積立金等金銭から当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額を、翌月末日までに収納口座から保管口座に移し換え、当該保管口座において預貯金として管理する方法



第87条第2項第1号 □ の方法

一 修繕積立金等が金銭である場合 次のいずれかの方法

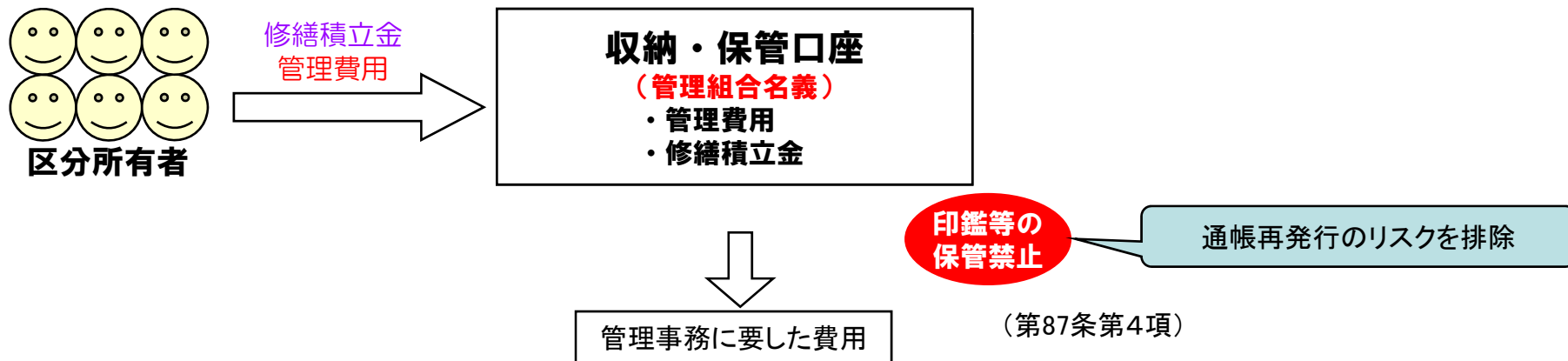
□ マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金(金銭に限る。以下この条において同じ。)を保管口座に預入し、当該保管口座において預貯金として管理するとともに、マンションの区分所有者等から徴収された前項に規定する財産(金銭に限る。以下この条において同じ。)を収納口座に預入し、毎月、その月分として徴収された前項に規定する財産から当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額を、翌月末日までに収納口座から保管口座に移し換え、当該保管口座において預貯金として管理する方法



第87条第2項第1号 ハ の方法

一 修繕積立金等が金銭である場合 次のいずれかの方法

ハ マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭を収納・保管口座に預入し、当該収納・保管口座において預貯金として管理する方法



第87条第3項

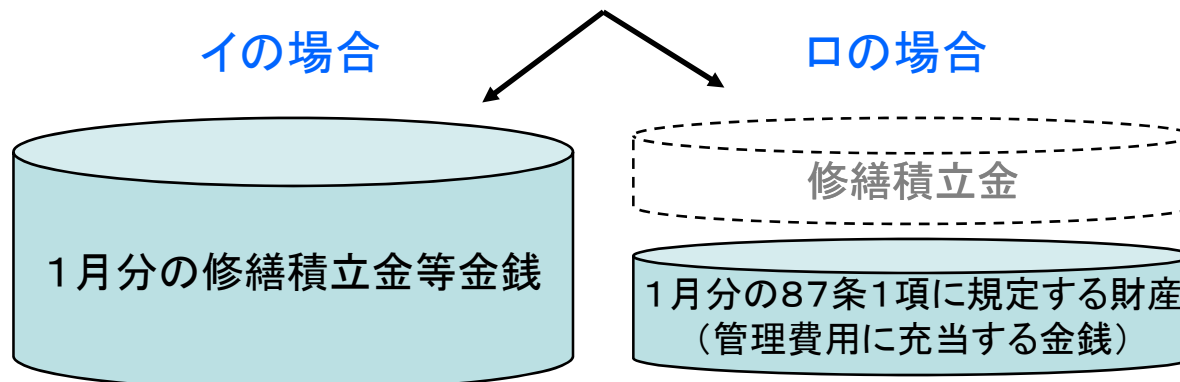
3 マンション管理業者は、**前項第1号イ**又は**ロ**に定める方法により修繕積立金等金銭を管理する場合にあっては、マンションの区分所有者等から徴収される**一月分の修繕積立金等金銭**又は**第1項に規定する財産**の合計額以上の額につき有効な保証契約を締結していなければならない。ただし、次のいずれにも該当する場合は、この限りでない。

一 修繕積立金等金銭若しくは第1項に規定する財産がマンションの区分所有者等からマンション管理業者が受託契約を締結した管理組合若しくはその管理者等（以下この条において「管理組合等」という。）を名義人とする収納口座に直接預入される場合又はマンション管理業者若しくはマンション管理業者から委託を受けた者がマンションの区分所有者等から修繕積立金等金銭若しくは第1項に規定する財産を徴収しない場合

二 マンション管理業者が、管理組合等を名義人とする収納口座に係る当該管理組合等の印鑑、預貯金の引出用のカードその他これらに類するものを管理しない場合

イ又はロの場合は、**原則として保証契約の締結が必要**

★必要な保証額とは、**収納口座に預入される1月分の合計額以上**



保証契約を締結する必要がない場合とは

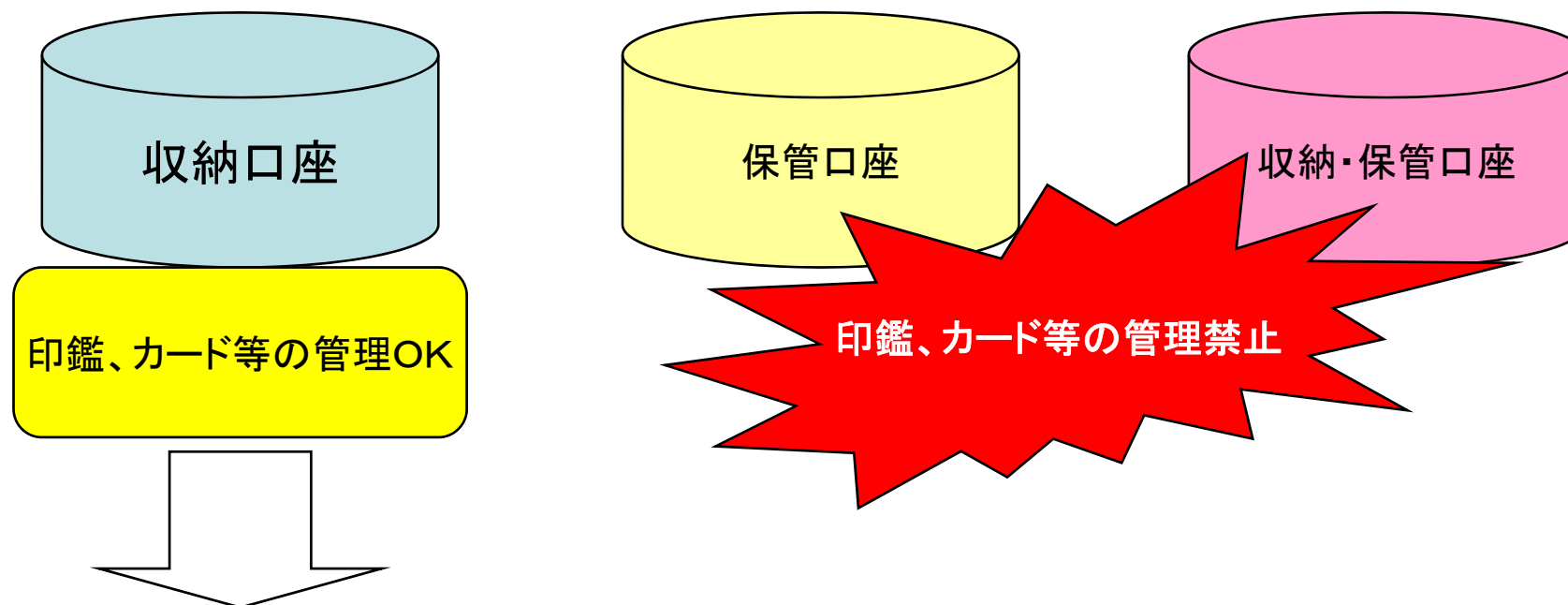
①修繕積立金等金銭が管理組合等名義の収納口座に直接預入される場合又はマンション管理業者等が修繕積立金等金銭を徴収しない場合

②管理組合等を名義人とする収納口座の印鑑等を管理しない場合

①と②のいずれにも該当する場合のみ

第87条第4項

4 マンション管理業者は、第2項第1号イからハまでに定める方法により修繕積立金等金銭を管理する場合には、**保管口座**又は**収納・保管口座**に係る管理組合等の**印鑑、預貯金の引出用のカードその他これらに類するものを管理してはならない**。ただし、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場合は、この限りでない。

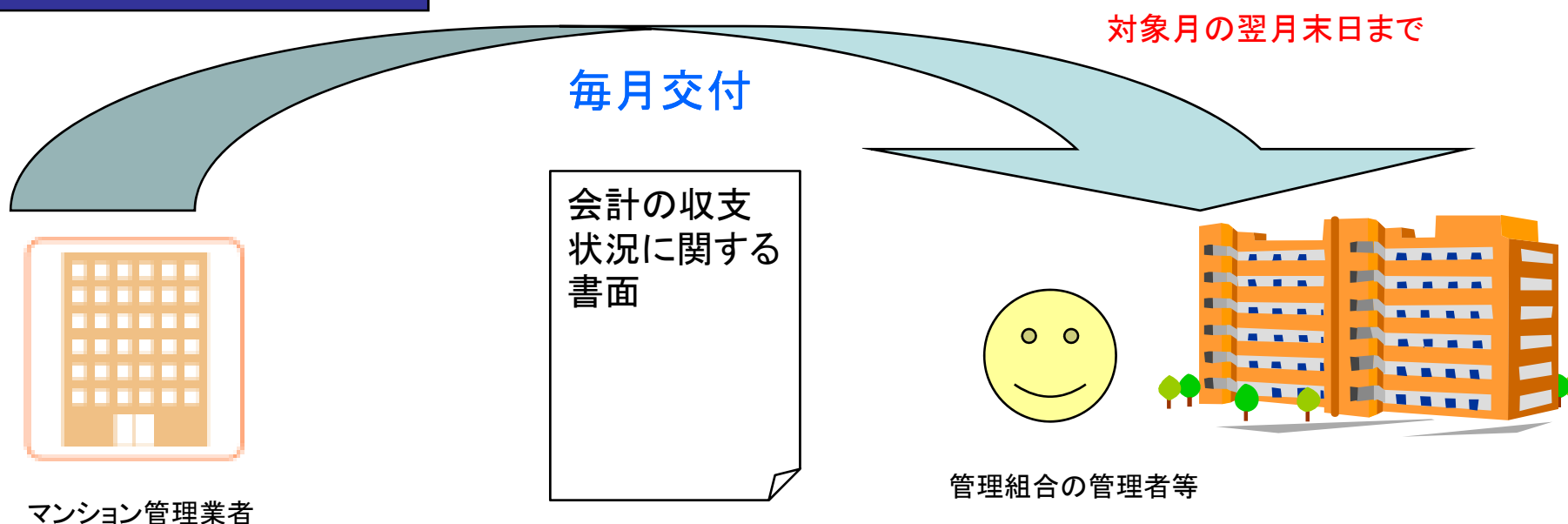


※ただし、印鑑、カード等を管理する場合には**第3項により保証契約を締結する必要がある**。

第87条第5項、附則第5条

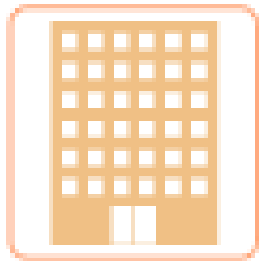
5 マンション管理業者は、毎月、管理事務の委託を受けた管理組合のその月（以下この項において「対象月」という。）における会計の収入及び支出の状況に関する書面を作成し、翌月末日までに、当該書面を当該管理組合の管理者等に交付しなければならない。この場合において、当該管理組合に管理者等が置かれていないときは、当該書面の交付に代えて、対象月の属する当該管理組合の事業年度の終了の日から二月を経過する日までの間、当該書面をその事務所ごとに備え置き、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等の求めに応じ、当該マンション管理業者の業務時間内において、これを閲覧させなければならない。

管理者が置かれている場合



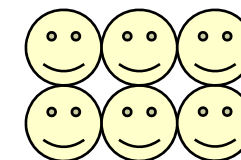
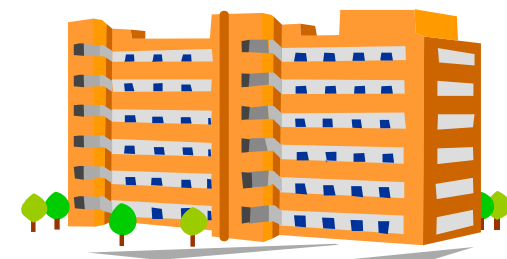
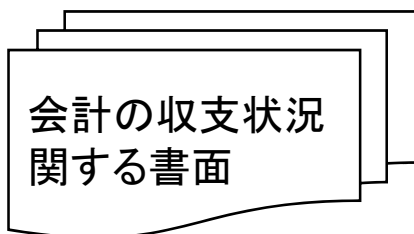
第87条第5項、附則第5条

管理者が置かれていない場合



マンション管理業者

毎月、対象月の分を翌月末日までに作成し、マンション管理業者の事務所ごとに備え置く。



区分所有者



マンション管理業者の業務時間内

閲覧期間は、

管理組合の事業年度の最初の月の分を翌月の末日までに作成し、事務所に備え置いてから始まり、当該事業年度の終了の日から二月经過する日までの間

第87条第5項、附則第5条

附則第5条 国土交通省の所管する法令に係る民間事業者等が行う書面の保存等における情報通信の技術の利用に関する法律施行規則(平成17年国土交通省令第26号)の一部を次のように改正する。

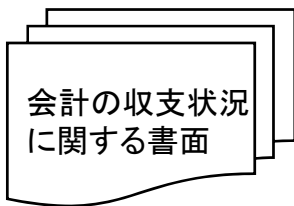
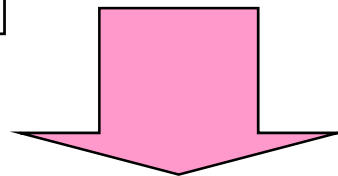
※ 電磁的記録とは、電子的方式、磁気的方式その他の知覚によっては認識できない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。

- 別表第1(電磁的記録による**保存**)
- 別表第2(電磁的記録による**作成**)
- 別表第3(電磁的記録による**縦覧**等)
- 別表第4(電磁的記録による**交付**等)

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
第87条第5項

を追加



電磁的記録による
保存、作成、閲覧、交付

が可能

ただし、交付には**管理組合等の承諾**が必要

保存の方法

国土交通省の所管する法令に係る民間事業者等が行う書面の保存等における情報通信の技術の利用に関する法律施行規則

第4条 民間事業者等が、法第3条第1項の規定に基づき、別表第1の上欄に掲げる法令の同表の下欄に掲げる規定に基づく書面の保存に代えて当該書面に係る電磁的記録の保存を行う場合は、次に掲げる方法のいずれかにより行わなければならない。

一 作成された電磁的記録を民間事業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスク、シー・ディー・ロムその他これらに準ずる方法により一定の事項を確実に記録しておくことができる物(以下「磁気ディスク等」という。)をもって調製するファイルにより保存する方法

二 書面に記載されている事項をスキャナ(これに準ずる画像読取装置を含む。)により読み取ってできた電磁的記録を民間事業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスク等をもって調製するファイルにより保存する方法

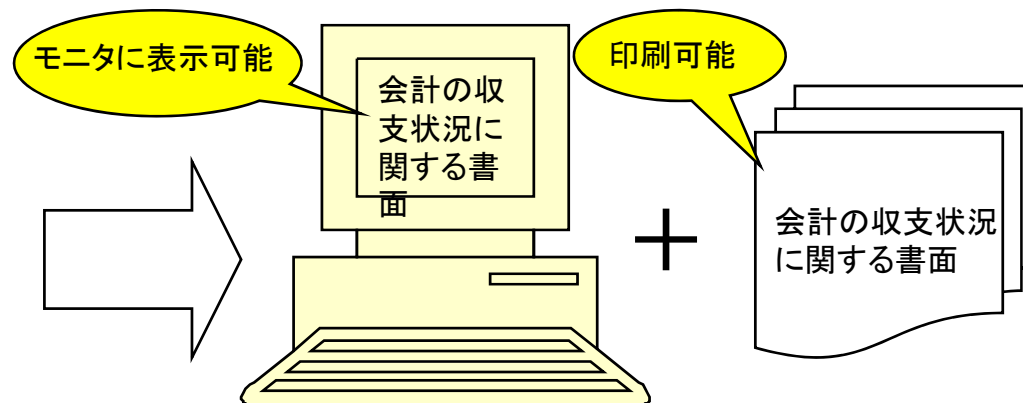
2 民間事業者等が、前項の規定に基づく電磁的記録の保存を行う場合は、必要に応じ電磁的記録に記録された事項を、直ちに明瞭な状態で、その使用に係る電子計算機の映像面に表示及び当該事項を記載した書面を作成することができる措置を講じなければならない。

保存方法

- ①最初から電磁的記録により作成したものを電磁的記録により保存する方法
- ②書面で保存しているものをスキャナで読み取ってできた画像情報を電磁的記録にした上で保存する方法

講ずべき措置

必要に応じ電磁的記録に記録された事項を、**直ちに明瞭な状態で、その使用に係る電子計算機の映像面に表示及び当該事項を記載した書面を作成することができる措置を講じなければならない。**



作成の方法

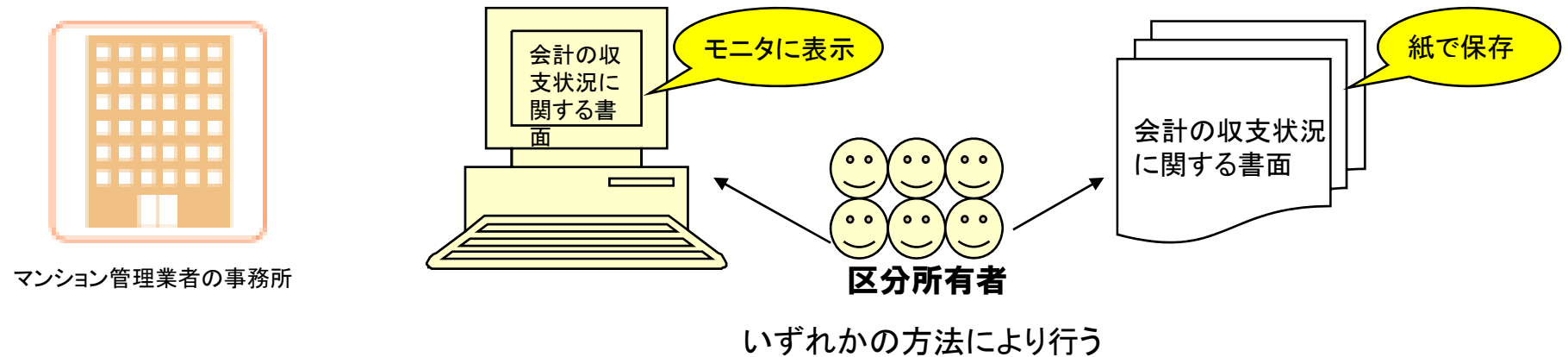
国土交通省の所管する法令に係る民間事業者等が行う書面の保存等における情報通信の技術の利用に関する法律施行規則

第6条 民間事業者等が、法第4条第1項の規定に基づき、別表第2の上欄に掲げる法令の同表の下欄に掲げる規定に基づく書面の作成に代えて当該書面に係る電磁的記録の作成を行う場合は、民間事業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する方法又は磁気ディスク等をもって調製する方法により作成を行わなければならない。

閲覧の方法

国土交通省の所管する法令に係る民間事業者等が行う書面の保存等における情報通信の技術の利用に関する法律施行規則

第9条 民間事業者等が、法第5条第1項の規定に基づき、別表第3の上欄に掲げる法令の同表の下欄に掲げる規定に基づく書面の縦覧等に代えて当該書面に係る電磁的記録に記録されている事項の縦覧等を行う場合は、当該事項を民間事業者等の事務所等に備え置く電子計算機の映像面に表示する方法又は当該事項を記載した書類を備え置く方法により行わなければならない。



交付の方法

国土交通省の所管する法令に係る民間事業者等が行う書面の保存等における情報通信の技術の利用に関する法律施行規則

第11条 民間事業者等が、法第6条第1項の規定に基づき、別表第4の上欄に掲げる法令の同表の下欄に掲げる規定に基づく書面の交付等に代えて当該書面に係る電磁的記録に記録されている事項の交付等を行う場合は、次に掲げる方法のいずれかにより行わなければならない。

一 電子情報処理組織を使用する方法のうち次のいずれかに該当するもの

イ 民間事業者等の使用に係る電子計算機と交付等の相手方の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて送信し、当該相手方の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する方法

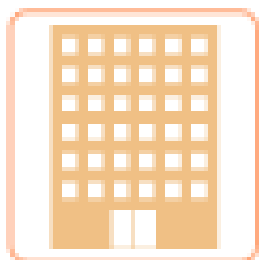
ロ 民間事業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された事項を電気通信回線を通じて交付等の相手方の閲覧に供し、当該相手方の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該事項を記録する方法

二 磁気ディスク等をもって調製するファイルに記録したものを交付する方法

2 前項に掲げる方法は、交付等の相手方がファイルに記録された事項を出力することにより、書面を作成することができるものでなければならない。



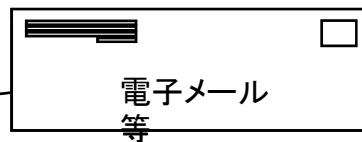
※電子情報処理組織とは、ネットワークとそれに接続した電子計算機



マンション管理業者

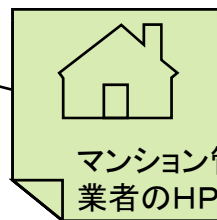


1号イ



電子メール等

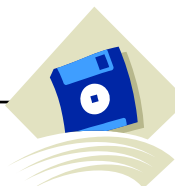
1号ロ



マンション管理業者のHP

FD等を交付

2号



ファイルに保存

可能

プリン



管理組合の管理者等

電磁的方法による交付の承諾をとる場合の方法等

民間事業者等が行う書面の保存等における情報通信の技術の利用に関する法律施行令

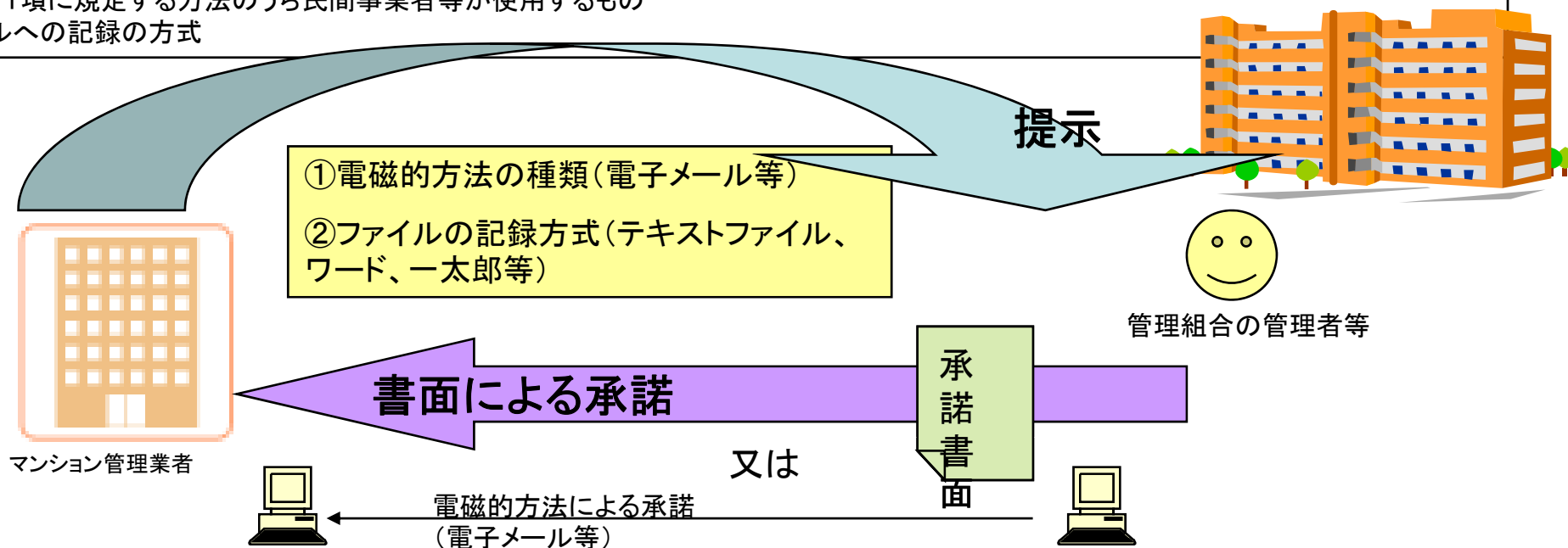
第2条 民間事業者等は、法第6条第1項の規定により同項に規定する事項の交付等を行おうとするときは、主務省令で定めるところにより、あらかじめ、当該交付等の相手方に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。
2 前項の規定による承諾を得た民間事業者等は、同項の相手方から書面又は電磁的方法により電磁的方法による交付等を受けない旨の申出があったときは、当該相手方に対し、法第6条第1項に規定する事項の交付等を電磁的方法によってしてはならない。ただし、当該相手方が再び前項の規定による承諾をした場合は、この限りでない。

国土交通省の所管する法令に係る民間事業者等が行う書面の保存等における情報通信の技術の利用に関する法律施行規則

(電磁的方法による承諾)

第12条 民間事業者等は、法第6条第1項の規定により同項に規定する事項の交付等を行おうとするときは、次に掲げる事項を当該交付等の相手方に示さなければならない。

- 一 前条第1項に規定する方法のうち民間事業者等が使用するもの
- 二 ファイルへの記録の方式



①業者標識の表記事項(別記様式関係)

マンション管理業者の登録更新時期を失念し、期限切れによって失効となる者の発生を防止するため、**業者標識の「登録年月日」の欄に、登録の期限も併せて表記**する(公布の日より施行、3月間の経過措置)。

マンション管理業者票	
登録番号	国土交通大臣()第()号
登録年月日	年()月()日
商号、名称又は氏名	
代表者氏名	
この事務所に置かれている専任の管理業務主任者の氏名	
主たる事務所の所在地	電話番号()



マンション管理業者票	
登録番号	国土交通大臣()第()号
登録の有効期間	年()月()日から年()月()日まで
商号、名称又は氏名	
代表者氏名	
この事務所に置かれている専任の管理業務主任者の氏名	
主たる事務所の所在地	電話番号()

※本年7月末までに現行の標識を修正する必要がある。

②立入検査の際の身分証(別記様式関係)

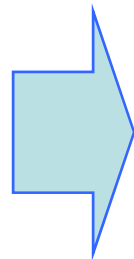
総務省行政評価局「検査・調査等業務従事者の身分確認に関する調査結果に基づく勧告」を受けて、個人や法人が安心して立入検査に応じられる環境の整備を図る観点から、検査時に携帯する身分証に顔写真を貼付する(公布の日より施行)。

別記様式第二号(第二十二条関係)

(表面)

第()号	年()月()日(有効期間1カ年)
	所属局部課名
	職名
	氏名
年()月()日生	
<small>上記の者は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第22条第1項の規定により立入検査を行うことができる者であることを証する。</small>	
国土交通大臣 (印)	

8.5cm



別記様式第二号(第二十二条関係)

(表面)

第()号	年()月()日(有効期間1カ年)
	所属局部課名
	職名
	氏名
年()月()日生	
<small>上記の者は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第22条第1項の規定により立入検査を行うことができる者であることを証する。</small>	
国土交通大臣 (印)	

8.5cm