

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マンション管理業登録制度等（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案（マンション管理業部分））に関する意見とそれに対する国土交通省の考え方

意見総数：28件

登録申請書の様式、添付書類に関する意見

（頂いた御意見）

- 1．様式等を明示してほしい。従来の登録制度の定めを活用してほしい。（1件）
- 2．管理業務主任者簿を添付書類とすべき。（1件）

（国土交通省の考え方）

申請書の様式は別記様式として定めます。添付書類については、従来の登録制度を踏まえ、審査事務の必要性に応じて定めることとしました。

また、事務所ごとに設置する管理業務主任者の数は管理組合の数を基準とするため、登録の際に管理業務主任者簿の提出を求める必要はないと考えます。

登録要件としての財産的基礎の基準に関する意見

（頂いた御意見）

- 1．基準資産額は1,000万円以上とすべき。（2件）

（国土交通省の考え方）

財産的基礎は、実態上の小規模業者を想定し、業者の予期し得ない外的変動要因により営業収益が一定水準まで落ち込んだ場合であっても、その変動を内部で吸収して営業を継続し得るに足りる額を求めるという考え方により算定しました。

事務所ごとに設置すべき管理業務主任者の数に関する意見

（頂いた御意見）

- 1．31組合管理する場合は2名必要か。5戸以下の組合のみ30組合の場合は不要か。（1件）
- 2．主任者1名が管理できる組合数を減らすべき。取り扱い戸数に限度を設定すべき。（2件）
- 3．主任者1名が管理できる組合数を増やすべき。管理組合や管理業者の規模に応じて条件を緩和すべき。（2件）

（国土交通省の考え方）

事務所ごとに必要な管理業務主任者の数については、31組合の場合は2名となります。5戸以下の管理組合のみを取り扱う事務所については、管理業務主任者の設置は不要です。

管理業務主任者の業務は、管理組合の事業年度との関係から一定の期間に事務が集中することが予想されることから、その業務量に鑑みて管理組合を指標として30組合につき一人とすることが適切であると考えます。

管理業務主任者試験についての意見

（頂いた御意見）

- 1．試験の内容に区分所有法を入れるべき。（1件）
- 2．立場が相反する資格の試験の一部免除はおかしいのではないか。（2件）

（国土交通省の考え方）

区分所有法についても管理事務の実施を行うにつき必要なものは試験の内容に含まれます。

また、マンション管理適正化法に関する部分については、マンション管理士試験との重複部分であるため、免除としました。

管理業務主任者登録についての意見

（頂いた御意見）

- 1．試験や登録に際し実務経験を要求すべきではない。（1件）
- 2．登録申請書の添付書類の成年被後見人等に該当しない旨の証明書とは何か。（1件）

（国土交通省の考え方）

管理業務主任者は、マンション管理業に関する実用的な知識を有するかどうかを判定する試験によって設けられる国家資格者となります。管理業務主任者は、重要事項説明、管理委託契約の締結、管理事務の報告等の業務が義務付けられているため、管理組合等に対する十分な保護を図るためにも十分な経験を積むことが必要との観点から、登録には実務経験を必要としています。

証明書は、成年被後見人及び被保佐人に該当しない旨の登記事項証明書と成年被後見人及び被保佐人とみなされる者並びに破産者で復権を得ないものに該当しない旨の市町村長の証明書を指します。ただし、成年被後見人に該当しない旨の登記事項証明書については、その旨を証明したと市町村長の証明書をもって代えることができます。

管理受託契約前の重要事項説明を要しないものに関する意見

（頂いた御意見）

- 1．管理委託契約の開始は引渡し日との従来の認識からすると、工事完了の日から1年との定めは、工事完了日と引渡し日のずれによって、契約期間や内容にミスや誤解が生じやすくなる。また、効率的な管理事務のため期間を延ばすべき。（1件）
- 2．説明を要しないものの期間を短く定めるべき。（1件）

（国土交通省の考え方）

重要事項説明の適用除外となる新規分譲時の暫定的な契約期間については、工事完了後から次回契約までの検討等の所要期間の実態を勘案し、定めたものです。

重要事項説明の内容、説明方法に関する意見

(頂いた御意見)

1. 重要事項説明書の書式と具体的な記入例を示してほしい。(1件)
2. 説明会は大規模マンションでは複数回に分散して開催してもよいか。また、総会のように区分所有者の過半数の出席が必要か。(1件)

(国土交通省の考え方)

書式等の整備とその取り扱いについては、できるだけ具体的に提示できるように検討を進めたいと考えております。

重要事項説明会の成立は出席者の数により左右されるものとはいえませんが、できる限り多数のものが参加できるように参集の便を考慮し、管理組合ごとに開催するものと定めております。なお、複数回に分散して開催することを妨げるものではありません。

財産の分別管理に関する意見

(頂いた御意見)

1. 区分所有者から直接管理組合口座へ振り込まれる場合であっても、別途積立金口座を設けなければならないか。ひとつの口座ではいけないのか。(1件)
2. 支払一任代行方式、収納代行方式は認めるべきでない。(2件)
3. 口座名義、通帳・印鑑の保管方法については、個々の実情に応じて、別の方法によることができるとすべき。(2件)

(国土交通省の考え方)

修繕積立金等の預貯金の口座については、管理組合の理事長等の名義とし、管理業者は預貯金通帳と印鑑の両方を保管してはならないこととしています。

ただし、必要性、便宜性を認識して管理組合が管理業者に委託する際、管理組合保護のための措置がとられている支払い代行方式、収納代行方式に限り、例外を認めることとするものです。

管理業務主任者が報告すべき管理事務に関する意見

(頂いた御意見)

1. 「事業年度終了後遅滞なく」の時期と「契約の内容に関する事項」の報告内容を明確にされたい。(1件)

(国土交通省の考え方)

管理事務の報告については、管理組合が定期的に(事業年度終了後遅滞なく(総会の開催時等実情に応じた合理的な範囲内において))管理業者から報告を受け、十分にその内容を把握してもらうことの必要性により定めています。

事務所ごとの閲覧書類に関する意見

(頂いた御意見)

1. 業務状況調書等は従来の登録規程による現況報告書の様式とすべき。(1件)
2. 関係者の範囲について明確にされたい。(1件)

(国土交通省の考え方)

閲覧書類については、従来の告示に基づく登録規程の制度を参考として様式を定めています。

関係者の範囲としては、区分所有者等、管理組合の管理者等が想定されます。

設計図書の交付に関する意見

(頂いた御意見)

1. 交付しなければならない図書は不足しているので、更に追加すべき。(1件)
2. 適用除外となる管理者が選任されない期間を延長すべき。(1件)

(国土交通省の考え方)

交付すべき図書については、管理組合がマンションを適切に管理するための維持・修繕の必要性に応じて定めることとしました。

また、交付の期間については、新築分譲マンションの管理組合の活動の実態を勘案して、1年と定めるものです。