

# 管理業者が管理者となる場合のマンション管理 適正化法に係る解釈・運用について

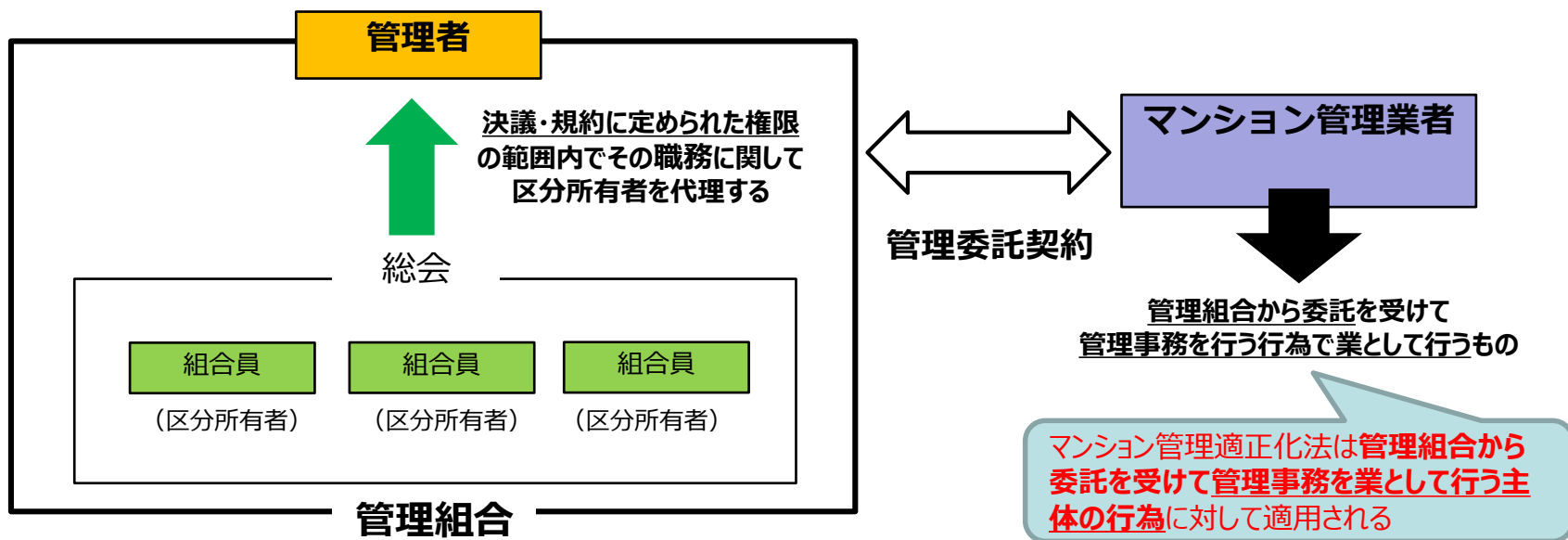
---

# マンション管理業者に対する業務規制の範囲について

○マンション管理適正化法は、「管理組合から委託を受けて管理事務(※)を行う行為で業として行うもの」をマンション管理業と定義し、登録を受けてマンション管理業を営むマンション管理業者に対して業務規制を課している。

(※)管理事務 マンションの管理に関する事務であって、基幹事務（管理組合の会計の収入及び支出の調定及び出納並びにマンション（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いう。以下同じ。）を含むものをいう。(マンション管理適正化法第2条第6号)

○マンション管理業者に対する業務規制は、管理組合が、決議等により管理事務を行うべき者として決定した者が管理事務を行うにあたり適合すべき規律を定めるものであり、管理事務を行う主体であるマンション管理業者の行為に対して適用される。



## ・管理委託契約に至る手続きフロー（管理者の設置以降）

①総会決議により管理事務の委託及び委託先となるべきマンション管理業者を決定(※)

②総会決議に基づき、管理者は区分所有者を代理し、管理委託契約を締結

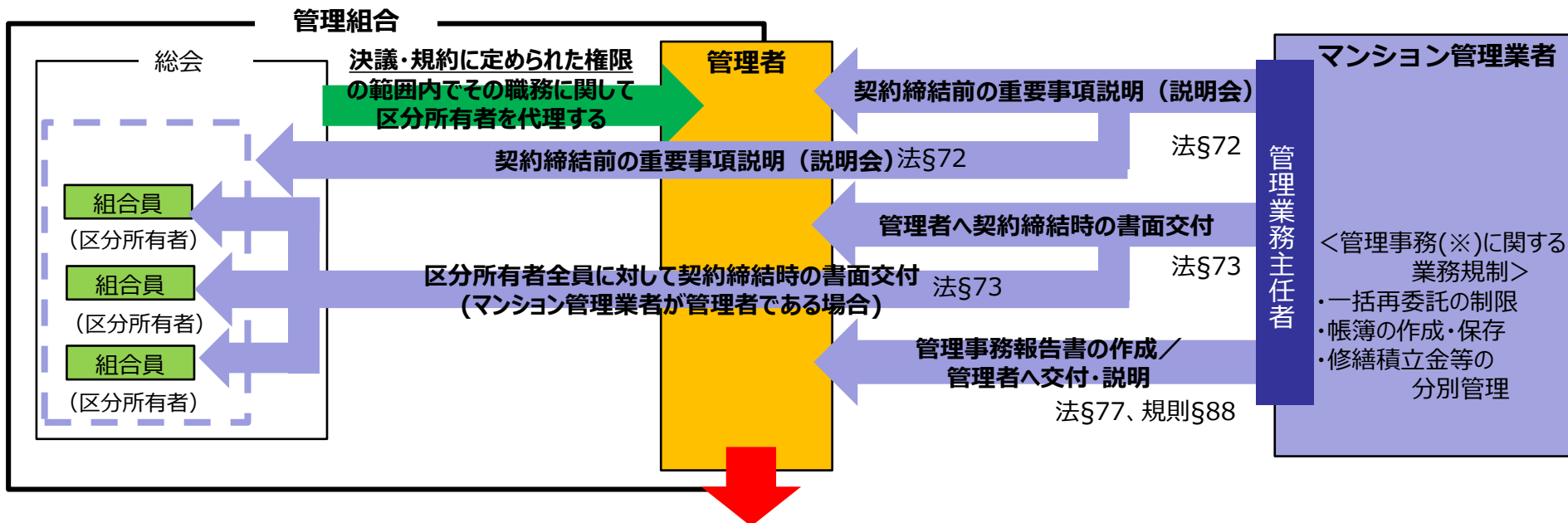
③管理委託契約に基づき、マンション管理業者が、マンション管理適正化法に従って管理事務を実施

※組合管理部分の管理に関する事項であり、普通決議事項

# マンション管理業者に対する業務規制の内容について

## ・マンション管理業者に対する業務規制 (← 部分)

法：マンション管理適正化法  
規則：マンション管理適正化法施行規則



- ・ 個人・法人問わず就任可
- ・ 複数人の就任可

- マンション管理業者が管理者である場合であっても、重要事項説明等、マンション管理業者が管理者に対して行う行為については、引き続き管理者に対して行わなければならない。
- マンション管理業者が管理者である場合であっても、マンション管理業者以外に管理者に選任された者が存在する場合には、当該マンション管理業者以外の管理者に対しても重要事項説明が必要であり、管理事務報告を実施することが望ましい。

## 論点 第三者管理者方式における、管理組合の財産の分別管理のあり方

### 背景

- 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。)第87条第4項においては、管理業者は管理組合保管口座等の印鑑等を管理してはならないとされているが、同規定は管理者の行為を規律するものではない。
- また、現行ガイドラインは管理業者が自ら管理者に就任する場合の手法について示しているものではなく、管理業者が管理者である場合に管理者としての行為を規律する規定が存在しない。
- 管理事務を行う管理業者が管理者の業務も担う場合において、管理者として管理組合の預金口座(修繕積立金等の保管口座を含む。)の印鑑等を保管している事例がみられる。

### 課題

- 現行ガイドラインにおいて、外部専門家による着服等を防止する措置を講じることが望ましいとされていることを踏まえると、管理者である管理業者も、恣意的な引出しを防止する措置を同様に講じるよう求めるべきではないか。
- 管理事務を行う管理業者が管理者の業務も担う場合において、恣意的な引き出しを防止するために必要な措置として、具体的にどのような措置を講じることが望ましいか明らかでない。

### <今後の検討の方向性>

- 第三者管理者方式における管理組合の財産の分別管理のあり方について、実態調査も踏まえ、恣意的な引き出しを防止するために望ましい措置をガイドライン等で明確化することについて検討を行う。