

(パブリックコメント資料)

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（法第四十四条から第九十条まで及び法第九十五条から第百三条までに対応する部分）について

国土交通省

1. 管理業登録

- (1) 登録申請書（法 § 4 5 ）の様式
- (2) 登録申請書の添付書類（法 § 4 5 ）
 - 登記簿謄本、財務諸表（貸借対照表・損益計算書）、修繕積立金等返還債務保証 措置証明 等
- (3) 登録要件としての財産的基礎の基準（法 § 4 7 十）
 - 基準資産額 3 0 0 万円以上
- (4) 管理業者登録簿の閲覧書類（法 § 4 9 ）
 - 登録申請書類及び添付書類、変更届出書類

2. 管理業務主任者

- (1) 事務所ごとに設置すべき管理業務主任者の数（法 § 5 6 ）
 - 3 0 組合につき 1 名
- (2) 管理業務主任者の設置を要しない事務所（法 § 5 6 ）
 - 5 戸以下のマンションのみを取り扱う事務所

3. 管理業務主任者試験

- (1) 試験の内容（法 § 5 7 ）
 - 管理事務の委託契約に関すること
 - 管理組合の会計の収入及び支出の調停並びに出納に関すること
 - 建物及び付属設備の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整に関すること
 - マンションの管理の適正化の推進に関する法律に関すること
 - 上記のほか、管理事務の実施に関すること
- (2) 試験の一部免除（法 § 5 7 ）
 - マンション管理士試験合格者については、試験内容のうち「マンションの管理の適正化の推進に関する法律に関すること」を免除する。

4．管理業務主任者登録

- (1)登録申請書（法 § 5 9 ）の様式
- (2)登録申請書（法 § 5 9 ）の添付書類
 - 住民票、成年被後見人等に該当しない旨の証明書 等
- (3)管理業務主任者登録簿の登載事項（法 § 5 9 ）
 - 住所、登録番号、試験の合格年月日等
- (4)管理業務主任者証の記載事項（法 § 6 0 ）
 - （氏名、生年月日：法律で規定）住所、登録番号等

5．マンション管理業務

- (1)管理受託契約締結前の重要事項説明（法 § 7 2 ）
 - 管理受託契約締結前の重要事項説明を要しないもの
 - 新築マンションの工事完了の日から 1年以内 に契約期間が満了するもの
 - 重要説明事項の内容**
 - マンション管理業者の商号・名称等、契約期間・契約更新・契約解除に関する事項、管理事務の実施方法、修繕積立金等返還債務保証措置に関する事項、管理事務に要する費用に関する事項、管理事務の再委託に関する事項 等
 - 重要事項の説明方法**
 - 管理事務の委託を受けた管理組合ごとに、説明会の一週間前までに開催日・場所について見やすい場所に掲示
- (2)管理受託契約締結の際に交付すべき書面の内容（法 § 7 3 ）
 - （契約対象部分、管理事務の実施方法、管理事務に要する費用、契約期間・更新・解除に関する事項等：法律で規定）契約当事者の氏名、管理事務の報告に関する事項、宅建業者からマンションの情報を要求された場合の措置に関する事項、免責事項 等
- (3)財産の分別管理（法 § 7 6 ）
 - 修繕積立金（：法で規定）以外に分別管理すべき財産
 - 区分所有者等から受領した管理に要する費用に充当される金銭
 - 財産管理の方法
 - 預貯金名義：管理組合名義、預金通帳・印鑑の同時保有の原則禁止

ただし、

イ) 支払一任代行方式による場合であって、修繕積立金等の徴収から 1 ヶ月以内に、管理業者が管理組合の別の修繕積立金用口座に修繕積立金を移換するときで、かつ修繕積立金等の返還債務保証措置を講じるものについては、預貯金通帳・印鑑の同時保有を認めることとする

ロ) 収納代行精算方式による場合であって、修繕積立金等の徴収から 1 ヶ月以内にマンション管理業者が管理組合の預貯金口座に、精算後の差額を払い込むときで、かつ修繕積立金等の返還債務保証措置を講じるものについては、管理業者名義での一時的な保管を認めることとする

(4) 管理業務主任者が報告すべき管理事務（法 § 77）

報告事項

→ 管理組合の会計収支状況、契約の内容に関する事項 等

報告等

→ 事業年度終了後遅滞なく管理事務報告書を作成し、定期的に管理者等に交付

(5) 事務所ごとの閲覧書類（法 § 79）

→ 業務状況調書、貸借対照表・損益計算書等

6. 設計図書の交付

(1) 宅建業者が管理者等に交付しなければならない設計図書の内容（法 § 103）

→ 工事完了時の付近見取り図、配置図、仕様書、構造詳細図、構造計算書等

(2) 1 年以内に管理者が選任されないときは、適用除外とする