

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

1. 背景

現行の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。以下「管理法」という。）においては、マンションの管理の適正化の推進を図る観点から、マンション管理業者（管理組合から委託を受け、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（以下「管理業」という。）を業として行う者。以下「管理業者」という。）の登録や行為規制等に関することを規定している。

マンションを巡っては、建物及び居住者の両方における高齢化の進展等により、管理組合役員の担い手不足が課題となっており、管理組合役員の担い手として、管理業者等を管理者等として選任する方式（管理業者管理者方式）が増加している。こうした場合には、管理業者が管理事務の発注者と受注者の立場を兼ねることとなり、また、維持・修繕工事等についても受発注者が同一の管理業者となる場合又は管理業者の関連会社が受注者となる場合があることから、その運営方法によっては管理者等たる管理業者と区分所有者等との間で利益相反が発生する可能性があるため、区分所有者等の保護を図る必要がある。

一方、現行の管理法では管理業者が管理者事務を行う場合について特段の規定はなく、マンション管理業者が管理者事務を行うに際して不適切行為があった場合、国として十分に対処することができないため、実効性を持って同事務の適正化を図るための措置を行う必要があったため、第 217 回通常国会において老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律（以下「改正法」という。）が成立したところである。

以上を踏まえ、改正法の施行に向けて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（以下「規則」という。）について、所要の改正を行う。

2. 改正概要

- ・国としても法施行後に管理業者のうち管理業者管理者方式を実施している管理業者や当該業者が管理者事務を受託している管理組合数等を適切に把握する必要があるため、規則第 53 条第 1 項第 1 号に規定するマンション管理業経歴書について、様式に管理者受託契約に係る記載欄を追加するとともに、名称を「マンション管理業等経歴書」と改めることとする。
- ・改正法により管理者受託契約を締結しようとする際に重要事項説明を行うことが管理業者に義務づけられるところ、管理者受託契約は管理組合の管理者の権限等に係る重要な内容を含むものであるため、管理業者においても責任ある者をして説明させる必要があることから、マンション管理の事務に精通した有資格者である管理業務主任者をして説明を行わせることとしたことを踏まえ、規則第 64 条に規定する管理業務主任者の試験項目及び規則第 69 条の 6 に規定する登録実務講習の内容に「管理者事務の委託に関すること」を加えることとする。
- ・改正法により管理者受託契約を締結しようとする際に重要事項説明を行うことが管理業者に義務づけられるところ、規則第 83 条を改正し、説明会の開催に当たっては管理受託契約に係る説明会の場合と同様に、できる限り説明会に参加する者の参集の便を考慮して開催の日時及び場所を定めるとともに、管理者事務の委託を受けた管理組合ごとに開催させることとする。
- ・改正法により管理者受託契約を締結しようとする際に重要事項説明を行うことが管理業者に義務づけられるところ、規則第 84 条を改正し、管理者受託契約に係る重要事項を定めることとする。
- ・改正法により管理業者と管理組合との間で管理者事務の委託を受けることを内容とする契約が締結された場合についても、管理事務の委託を受けることを内容とする契約を締結する場合と同様に、管理業者と区分所有者等とのトラブル防止の観点から契約内容等を書面にして交付することを義務づけることとしたことを踏まえ、規則第 85 条を改正し、交付書面の記載事項を定めることとする。
- ・改正法により、管理業者管理者方式が法に位置づけられたことを踏まえ、規則第 87 条を改正し、同方式において管理業者が管理組合の保管口座、収納・保管口座に係る印鑑等を管理することができる要件を定めることとする。
- ・改正法により、管理業者管理者方式において利益相反のおそれが高い取引を行おうとする際は、区分所有者等に対し、国土交通省令で定める場合を除き、重要な事実を事前に説明会を開催し、説明することを義務づけることとしたことを踏まえ、
 - ①利益相反のおそれがある取引の相手方（規則第 89 条の 2）
 - ②事前説明会の実施方法（規則第 89 条の 3）
 - ③事前説明しなければならない、取引に係る重要な事実（規則第 89 条の 4）
 - ④事前説明を要しない場合（規則第 89 条の 5）を定めることとする。

- ・改正法により管理業者管理者方式が管理法において位置づけられることとなったところ、規則第 90 条により作成、備え置きを義務づけている業務状況調書について、管理者受託契約の実績についても記載させることとする。
- ・その他所要の改正を行う。

3. 今後のスケジュール

公 布：令和 7 年 10 月 2 日

施 行：令和 8 年 4 月 1 日