

御意見に対する考え方

No	御意見	考え方
1	<p>従来より、実務上マンション管理業者が行う「区分所有者等」「管理者等」に対して行う第72条、第73条書面の交付は、外部居住者を除きマンションの集合郵便受けに投函することをもって実施している。</p> <p>今回の改正により、住戸が複数の区分所有者の共有である場合に、「区分所有者等」の定義のままでは、複数の共有者全員のメールアドレスに発する必要があるようにも読み取ることができる。</p> <p>従来の書面の投函と同レベルの対応とするために区分所有法第35条第2項と同様の規定を設けるか、通達等でこれをどのように対応すべきか明らかにしてほしい。</p> <p>なお、複数の共有である場合に、共有者全員のメールアドレスを取得し、そこに送信することはデータの収集・保管、更新にかかる事務手続きが膨大であり、法改正が管理業者に浸透しないおそれがあるため、区分所有者等の代表者1名に交付するとすることを希望する。</p>	<p>改正後の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、「改正省令」という。）第84条の2第1項第1・2号において、マンション管理業者が管理受託契約を締結する際の書面の交付を電磁的方法により行う場合の手續を定めています。</p> <p>なお、今回の改正省令においては、マンション管理業者が管理受託契約を締結する際の書面交付を電磁的方法により行う場合の手續等を定めたものであり、書面の交付先に変更はありませんので、適切な御対応をお願いします。</p>
2	<p>電磁的部分に関しては非常に良い改正案であると感じる。</p> <p>省令の重説不要期間に関しては分譲開始日から1年と記載しているが、分譲後の瑕疵（建築側）が仮に発生した場合、分譲を停止する可能性も考慮した文言もしくは解釈が可能な文言を検討してほしい。</p>	<p>御意見ありがとうございます。いただいた御意見は、今後の施策の検討に当たっての参考とさせていただきます。</p>
3	<p>提供方法の一例として「電子メールで記載事項を送信する方法」があるとされているが、それ以外の方法についてもコメント等で列挙してほしい。</p> <p>また、分譲マンションにおいては、多くの管理組合が個々に組合専</p>	<p>改正省令第84条の2第1項第1・2号において、マンション管理業者が管理受託契約を締結する際の書面の交付を電磁的方法により行う場合の手續を定めており、そのうち、改正省令第84条の2第1項第1号ロにおいて、電磁的交付による提供方法として、ウェブサイト上に表</p>

	<p>用ホームページを開設していることもあることから、総会承認決議を経て組合専用ホームページで提供することも検討してほしい。</p>	<p>示された記載事項を相手方がダウンロードする方法を規定していません。</p> <p>改正後のマンションの管理の適正化の推進に関する法律施行令（以下、「改正政令」という。）及び改正省令において定められた手続きに則り、適切な御対応をお願いします。</p>
4	<p>管理受託契約の締結前の重要事項説明が不要になる期間を最初の分譲があった日から1年とするとのことだが、もともと何年だったのか、あるいは1年間に設定したのはなぜか。</p>	<p>マンション管理業者は、管理組合との間で管理受託契約を締結する前に、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等及び管理組合の管理者等に対し、管理業務主任者をして重要事項を説明させること等が義務付けられています。一方で、従前においては、マンションの建設工事の完了の日から1年間を経過するまでの間に管理事務の受託期間が満了する暫定的な短期の管理受託契約については、重要事項の説明を不要としていました。</p> <p>しかし、いわゆる「完成売り」や既存のマンションをリノベーションした後に再分譲するケースなど、マンションの建設工事の完了の日から1年以上を経過したのちにマンションの分譲を行うケースが存在しており、このような場合に重要事項の説明等を不要とする期間を建設工事の完了の日から1年間とすると、管理組合が実質的に機能していない期間に重要事項の説明等の手続を進めなければならない等の不都合が生じていました。</p> <p>そのため、管理組合が、マンション管理業者との間で管理委託契約を締結できるよう機能するための期間としては、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ マンションの新規分譲の場合においては、専有部分の最初の引渡しがあった日から1年 ・ 既存の建物の入居に係る専有部分の全部の再分譲を行う場合においては、専有部分の最初の引渡しがあった日から1年

		<p>が標準的であることから、マンション管理業者がこの期間までに契約が終了する暫定的な管理受託契約を締結した場合については、重要事項の説明を不要とします。</p>
5	<p>あらかじめ相手方から承諾を得る方法について、具体的に示してほしい。具体的には、マンション管理組合とマンション管理会社が締結する管理委託契約書上に、その用いる電磁的方法等を記載することをもって、あらかじめ相手方から承諾を得たと判断し、その契約期間中は電磁的方法による提供を有効とする方法または、双方が確かな証跡を確認可能なクラウド上の電子契約等において真実情報として取り扱う方法が考えられる。</p>	<p>改正政令第10条において、書面の交付を電磁的方法によって行う場合、マンション管理業者は、用いる電磁的方法の種類及び内容を示した上で、相手方の事前の承諾を必要とすることとし、改正省令第84条の3及び第84条の4において、承諾に関する手続を定めています。</p> <p>今回の改正政令及び改正省令において定められた手続に則り、適切な御対応をお願いします。</p>
6	<p>当該相手方から承諾を得なければならない旨の規定について、同意書を得た場合は電磁的方法による提供が可能になると考えるが、同意書を得るタイミングと有効期限の規定も必要になると思う。</p> <p>別添2-2.概要(2)「提供方法として、電子メール」との記載があるが、電子メールという用語の定義が必要と思う。</p>	<p>改正省令第84条の3及び第84条の4において、マンション管理業者が管理受託契約締結時に行う書面の交付を、電磁的方法により行う場合の承諾に関する手続を定めています。</p> <p>また、改正省令第84条の2第1項第1号イにおいて、マンション管理業者が管理受託契約を締結する際の書面の交付を電子メールにより行う場合の手続を定めています。</p> <p>いただいた御意見は、今後の施策の検討に当たっての参考とさせていただきます。</p>