

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

省令案に関する意見募集結果

- 実施期間：令和7年8月1日（金）から令和7年8月30日（土）（30日間）
- 告知方法：電子政府の総合窓口ホームページ
- 意見提出方法：電子政府の総合窓口（e-Gov）の意見提出フォーム、電子メール、FAX
- 意見数：32の個人・団体から合計51件

※ とりまとめの都合上、内容を適宜要約させていただいております。

※ 1の個人・団体から複数ご意見が寄せられたものについては、回答に当たっては、意見の内容ごとに分類を行い、整理させていただきました。

※ 可能な限り、頂いたご意見が網羅されるよう整理をしておりますが、一部、掲載されていないものもございます。掲載されていないご意見につきましても内容を確認させていただき、今後の施策の推進にあたって、参考とさせていただきます。

○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案の内容に直接関係する御意見とそれらに対する考え方

・規則第 83 条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
1	管理事務と管理者事務の説明会は、同日開催可と理解したが、疑義が生じるおそれもあるため、その旨を明示いただきたい。	施行規則の公布に合わせて発出を予定している通達において明確化する予定です。

・規則第 84 条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
2	改正後第 84 条第 2 号トに「管理組合以外の者から収受し、又は供与する金銭等」とあるが、「管理組合以外の者との間で授受する金銭等」とすべきである。	ご意見を踏まえ、修正しました。
3	重要事項書面のひな形の作成を希望する。	管理事務の委託契約に係る重要事項説明書の様式を国土交通省において作成・公表しているところ、管理者事務の委託契約に係る重要事項説明書の様式についても、同様に作成・公表を予定しています。
4	管理者受託契約では、管理者業務担当者を明確に定めるべき。管理者業務はこれまでのフロント業務のように安易に担当者変更できるものではないため、明確に契約書内で担当者を明記すべき。また、管理者業務担当者は管理業務におけるフロント担当との兼務は禁止すべき。	改正マンション管理適正化法の施行に合わせ、管理者受託契約のひな形となるマンション標準管理者事務委託契約書を策定する予定です。同契約書において、管理事務担当者とは別の者を管理者事務担当者とする必要があることを規定する予定です。
5	管理受託契約及び管理者受託契約に関する重要事項説明は、同一の管理業務主任者でも問題ないか。	同一の管理業務主任者でも問題ありません。
6	(ト) 保証に関する事項は、87 条 3 項 2 号にて収納口座について規定があるので、2 項 (リ) で指す保証についても同様に明確にしてください。	施行規則の公布に合わせて発出を予定している通達において明確化する予定です。
7	・ハ 管理者事務の対象となるマンションの部分に関する事項とあるが、管理者受託契約は管理組合における管理者の業務を受託するもので	ハについて、管理者として委託する業務内容等は管理組合ごとに様々であり、トラブル防止のため、重要事項説明及び契約締結時の交付書面へ

<p>あり、管理受託契約とは異なり具体的に管理事務の対象となるマンションの部分は存在しないのではないかと。もし記載する事項であれば、記載例を示していただきたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ト 管理組合以外の物から収受し、又は供与する金銭等であって、管理事務に関連する役務の提供を伴わないものに関する事項」とあるが、「管理事務に関連する役務」の定義とその想定している具体的な例をご教示いただきたい。 ・ル 契約期間に関する事項 ヲ 契約の更新に関する事項 <p>管理者受託契約の契約期間満了後の新しい契約が従前の管理者受託契約と同一条件で更新となる場合においても、管理受託契約同様に管理業者との契約締結は管理組合の総会決議事項であることから、同一条件であっても必ず総会決議を経るものと考えらるべきであり、自動更新は認められない理解をしているが、その理解で問題ないか。</p> <p>また、管理者受託契約を従前の契約と同一条件で更新する場合は、管理受託契約同様に管理者への重要事項説明および当該管理組合の全ての区分所有者への重要事項説明書の交付、管理組合の総会決議が必要な手続きと理解しているが、その理解で問題ないか。</p> <p>なお、管理組合が管理計画認定を受けており、管理者が認定管理者の場合、管理受託契約同様に認定管理者からの重説省略を求められた場合は重要事項説明を省略することは可能と考えることはできるのか。</p> <p>また、管理者受託契約が満了し次の管理者受託契約を締結にあたり、同一ではない条件となるケースを示していただきたい。例えば、後述する有効な保証契約の保証額の増減はどう考えるべきか。</p>	<p>の記載が必要だと考えています。重要事項説明書の様式及び記載例については、施行規則の施行までに公表することを検討しています。</p> <p>トについて、管理事務の定義はマンション管理適正化法第 72 条に規定されており、「当該管理組合の管理者等がマンションの管理のために当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等を代理してマンション（専有部分を除く。）を保存し、集会（区分所有法第三十四条（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定による集会をいう。）の決議を実行し、及び規約（区分所有法第三十条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規約をいう。）で定められた行為をすることに関する事務」となっています。管理組合ごとに規約で定められた行為は様々であると認識していますが、例えば、収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案の策定及び総会への上程等が考えられます。</p> <p>ル及びヲについて、ご意見のとおり、管理者受託契約を同一内容で更新する場合であっても総会決議は必要となります。なお、この場合において、マンション管理適正化法第 72 条第 2 項の規定により、重要事項説明会は必要ありませんが、区分所有者等全員に対する書面交付は必要となります。</p> <p>管理計画認定を受けている場合については、ご意見のとおりです。なお、必要に応じて区分所有者等へ情報開示が行われることが望ましいと考えています。</p> <p>同一条件の判断は、事務の内容が同一であって、委託金額を減額するなど管理組合に不利益をもたらさないかどうかで判断されます。有効な保証契約の保証額の増減について、これに則り判断されるものと考えます。</p>
<p>8 「管理組合以外の者から収受し、又は供与する金銭等」のうち、「供与す</p>	<p>ご意見を踏まえ、「管理組合以外の者との間で授受する金銭等」に修正し</p>

<p>る金銭等」について、この条文の主語は、管理業者が、との前提に置く と、「供与される金銭等」が正しいのではないか。</p>	<p>ました。</p>
---	-------------

・規則第 85 条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
9	<p>第 2 号管理者受託契約の次に掲げる事項について、担当（予定）者氏名、社内部署、役職、年齢、保有資格、実務経験年数を記載することが望まれる。</p>	<p>施行規則第 85 条第 2 号イにおいて、「管理者受託契約の当事者の氏名」が規定されています。</p> <p>また、策定予定のマンション標準管理者事務委託契約書において、管理者事務担当者は管理事務担当者を分ける必要があること、マンション管理に係る高度な専門知識を持つ者（マンション管理士、管理業務主任者等）であることが望ましい旨を規定する予定です。</p>
10	<p>「管理者受託契約」だけでなく「管理受託契約」においても、「密接な関係」についての説明を義務化する。</p> <p>具体的には次の条項を加える</p> <p>第八十四条 一 管理受託契約 次に掲げる事項</p> <p>ヲ 第八十九条の二に規定する人的関係、資本関係その他の関係においてマンション管理業者と密接な関係を有する者に関する事項</p> <p>第八十五条 一 管理受託契約 次に掲げる事項</p> <p>リ 第八十九条の二に規定する人的関係、資本関係その他の関係においてマンション管理業者と密接な関係を有する者に関する事項</p>	<p>改正マンション管理適正化法により、管理事務を受託した管理組合から管理者事務も受託する場合（管理業者管理者方式）について、利益相反のおそれが指摘されていることから、管理者受託契約に係る重要事項説明等を義務づけることとし、管理者受託契約の重要事項に「第八十九条の二に規定する人的関係、資本関係その他の関係においてマンション管理業者と密接な関係を有する者に関する事項」を規定することとしました。</p> <p>なお、現在、マンション標準管理委託契約書の改正の検討を進めており、「理事会方式において管理業者自ら又はその関連会社が工事を受注する場合や管理業者が施工会社の選定業務のみを行う場合においても、工事費用の内訳やその積算根拠を、管理業者が管理組合に対して説明することが望ましい」旨を規定する予定であり、工事発注プロセスの透明化を図っていきます。</p>
11	<p>賛成する。</p> <p>管理組合役員の担い手不足などにより、管理業務を受託している管理業</p>	<p>いただいたご意見については、今後の参考にさせていただきます。</p>

<p>者が、当該マンションの管理者として選任されたものの管理者としての契約を結んでおらず、また、管理業者が大規模修繕工事を受注することが問題であることなどからマンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「法」という。）が改正され、管理業者管理者方式が法に規定されたことを踏まえ、管理者受託契約における記載事項は必要であると考え。これにより、管理者事務の委託を受けた管理業者と区分所有者等とのトラブルを未然に防ぐことに繋がると考える。</p>	
--	--

・規則第 87 条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
12	<p>施行規則第 87 条第 4 項の改正による、管理会社による印鑑等保管を認めることに反対。</p> <p>イ 外部監事の選任で足りるため。</p> <p>ロ 銀行でも難しい中で管理会社が適切な保管体制を整えられるとは思えないため。</p> <p>ハ 複数管理組合を持っていると保証料の担保が難しいため。</p>	<p>施行規則第 87 条第 4 項本文に規定しているとおり、原則として管理業者が管理組合の保管口座又は収納・保管口座の印鑑等を保管することはできません。</p> <p>ご意見の趣旨は、管理業者管理者方式において、管理業者が印鑑等を保管することで、当該管理業者により管理組合に帰属する金銭等が不正に引き出されるといった事故が発生し、管理組合が被害を受けることを懸念されているものと理解しております。</p> <p>もともと、本条は、管理業者やその利害関係者以外に印鑑等の保管を承諾する者がいないといった例外的な状況に限り、管理組合の円滑な運営を確保するために設けられた規定です。その際には、事故のおそれのない適切な保管体制の確保、万が一事故が発生した場合の保管金額以上の有効な保証契約、及び区分所有者等への事前説明、書面交付、さらには管理業者に印鑑等の保管を認める旨の集会での決議にという適正手続を経てはじめて、管理業者に印鑑等の保管を許容するものです。このように、事故の発生を何重にも防止するとともに、万が一事故が発生した場合にも被害を補填する措置を講じているため、ご指摘の懸念には十分配</p>

		<p>慮した制度設計になっているものと考えております。</p> <p>なお、イ～ホの要件については、管理業者による不適切な要件解釈・運用がなされないよう、詳細について規則の公布に合わせて通達で示す予定です。</p> <p>国土交通省としても、適切に管理業者管理者方式が運営されるよう指導・監督してまいります。</p>
13	<p>第 87 条第 4 項 2 号について任意団体には監事の設置義務がないため、長期的に通帳印鑑を保管するおそれがある。</p> <p>よって、「比較的短い期間」と条項に入れるべき。</p>	<p>施行規則第 87 条第 4 項本文に規定しているとおり、原則として管理業者が管理組合の保管口座又は収納・保管口座の印鑑等を保管することはできません。</p> <p>その上で、上記の厳格な要件を課した上で、管理組合の了承に基づき保管を認める改正であり、管理業者の裁量により幅広く保管を認める趣旨ではありません。</p> <p>なお、適切な保管体制を整えることができない、適切な保証契約を締結することができないなど、イ～ホに掲げる要件を満たすことができない場合は印鑑等を保管することはできず、要件を満たさずに印鑑等を保管した場合は法令違反となり、国土交通省としても、適切に管理業者管理者方式が運営されるよう指導・監督してまいります。</p>
14	<p>印鑑の同時保管は、但し書きの規定であるとはいえ、適切ではないと考える。</p>	<p>今般の改正は、厳格な要件を課した上で、管理組合の了承に基づき保管口座、収納・保管口座の印鑑等の保管を認める改正であり、管理業者の裁量により幅広く保管を認める趣旨ではありません。</p> <p>なお、適切な保管体制を整えることができない、適切な保証契約を締結することができないなど、イ～ホに掲げる要件を満たすことができない場合は印鑑等を保管することはできず、要件を満たさずに印鑑等を保管した場合は法令違反となり、国土交通省としても、適切に管理業者管理者方式が運営されるよう指導・監督してまいります。</p>
15	<p>イについて、印鑑等を保管することを承諾する者がいないことの証明の</p>	<p>施行規則第 87 条第 4 項第 2 号イ～ホについて、ご意見いただいたよう</p>

	<p>範囲を示してほしい</p> <p>ハについて、保管口座の残高変動に常に合わせるのか、想定されている保証契約を示してほしい。また、業界団体への働きかけの状況はどうなっているのか。</p> <p>二について、一見して明らかな要件は名義人名に物件名が入っていれば足りるか。具体例の提示を希望する。</p>	<p>な詳細については、施行規則の公布に合わせて通達で示す予定です。</p>
16	<p>イについて、「(前略) 当該印鑑等を保管することを承諾する者がいないこと。」について、いないことをどのように証明・説明するのか、具体例を示していただきたい。</p> <p>ロについて、「(前略) 適切な保管体制を整備していること。」について、適切な保管体制について、具体的に説明もしくは、具体的な事例を示していただきたい。</p> <p>ホについて、「(前略) 当該印鑑等を保管する旨の決議が集会でなされたこと。」について、印鑑保管に関する議案を、管理者業務委託契約締結議案に含めても良いのか。もしくは、印鑑保管に関する単独議案として、承認を得る必要があるのか、具体的に示していただきたい。</p>	<p>施行規則第 87 条第 4 項第 2 号イ～ホについて、ご意見いただいたような詳細については、施行規則の公布に合わせて通達で示す予定です。</p>
17	<p>第 2 号の規定は不要である。</p>	<p>今般の改正は、厳格な要件を課した上で、管理組合の了承に基づき保管口座、収納・保管口座の印鑑等の保管を認める改正であり、管理業者の裁量により幅広く保管を認める趣旨ではありません。</p> <p>なお、適切な保管体制を整えることができない、適切な保証契約を締結することができないなど、イ～ホに掲げる要件を満たすことができない場合は印鑑等を保管することはできず、要件を満たさずに印鑑等を保管した場合は法令違反となり、国土交通省としても、適切に管理業者管理者方式が運営されるよう指導・監督してまいります。</p>
18	<p>イについて、密接な関係を有する者以外の具体例をお示しいただきたい。</p>	<p>施行規則第 87 条第 4 項第 2 号イ～ホについて、ご意見いただいたような詳細については、施行規則の公布に合わせて通達で示す予定です。</p>

	<p>ロについて、適切な保管体制を整備の具体例をお示しいただきたい。</p> <p>ハについて、規則第 87 条 3 項に規定されている保証契約とは別に保証契約が必要なのかお示しいただきたい。</p> <p>ニについて、具体的な名義の例をお示しいただきたい。</p>	
19	<p>今回の改正により、管理業者管理者方式においても原則、管理業者である管理者が印鑑等を保管することが禁止であることが明確になりましたが、管理業者である管理者に保管していただくことが一番安心・安全であり、実務等を考慮した例外規定が定められたことは、大変喜ばしい。</p>	<p>いただいたご意見については、今後の参考にさせていただきます。</p>
20	<p>小規模マンションなどでは、本改正に伴い新たに発生する手間等を負担することが難しい管理組合も存在すると考える。総会の決議で管理業者管理者方式の省令改正案の保管口座の印鑑保管の例外規定の緩和措置ができないか。</p>	<p>マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体はマンションの区分所有者等から構成される管理組合です。</p> <p>本改正は施行規則第 87 条第 4 項本文に規定しているとおり、原則として管理業者が管理組合の保管口座又は収納・保管口座の印鑑等を保管することができないところ、厳格な要件を課した上で、管理組合の了承に基づき保管口座、収納・保管口座の印鑑等の保管を認めるものです。総会決議で当該要件を緩和することはできません。</p>
21	<p>マンションの購入を考えていますが、マンションの住民が役員をしなくて済む方式は、とても良いと思う。ただ、印鑑、通帳の管理はとても大切であり、信用できるかどうか分からない人(マンションの住民など)には預かってほしくない。</p> <p>マンションの購入の際には、どこの会社が管理会社となるかも決め手になるため、信頼できる管理会社に印鑑を預けるのが安全だと思う。</p>	<p>いただいたご意見については、今後の参考にさせていただきます。</p>
22	<p>管理業者管理者方式を採用するマンション管理業者においては、第 87 条第 4 項第二号イ～ホを遵守すれば保管口座印を預かれるということは、管理組合側の負担軽減及び組合が発注する業者への支払いも遅滞なくできることになり、当該管理組合側にもメリットがあると思います。</p> <p>ホの「当該管理組合を構成する区分所有者等に説明し、及び書面を交付</p>	<p>第 87 条第 4 項第 2 号イ～ホの要件を満たしていることを示す書面を作成し、これに基づき総会において説明を行い、決議を得るプロセスを想定しています。これらの事項が含まれていれば、重要事項説明書に含むことは差し支えないと考えます。</p> <p>同一条件での契約更新であれば、マンション管理適正化法第 72 条第 2</p>

	<p>した上で」とは法第72条による重要事項説明書に記載し、区分所有者等全員に交付することでよいでしょうか。それとも集会の議案説明書に記載し、マンション管理業者が集会の場で説明をすればよいでしょうか。</p> <p>また、重要事項説明書への記載で問題ない場合、同一条件で契約を更新する際、区分所有者等全員に書面交付だけでよいでしょうか。</p>	<p>項の規定により重要事項説明の実施までは必要なく、書面交付で足りませんが、総会決議は必要となります。</p>
	<p>1. 印鑑等を保管することを承諾する者がいないことは誰が誰に対して確認するのでしょうか。</p> <p>2. 保管口座に保管されている金額は増減があるかと思いますが、増えた場合は保証契約を見直すことになるのでしょうか。</p> <p>3. 有効な保証契約を締結していることの確認や管理組合への証明は必要ないのでしょうか。</p> <p>4. 管理組合名での口座名義にする場合、その代表者は誰にすべきなのかを明確にしてほしい。具体例を示してほしい。</p>	<p>1～4について、ご意見いただいたような詳細については、施行規則の公布に合わせて通達で示す予定です</p>
23	<p>今回追記改訂される「又は当該マンション管理業者が当該管理組合の管理者等」の場合の閲覧を求める者は、管理者の業務の執行状況を確認する役割と責任がある監事とするのが適当ではないか。その為、変更前のマンション区分所有者等に加え、「又は当該管理組合の監事等」設定する必要があるのではないか。</p>	<p>監事については、マンション管理適正化法上、定義されていないことや、その役割は管理組合ごとに様々であるため、施行規則に加えることは困難ですが、マンション標準管理委託契約書等の見直し等も検討しているところであり、これらに加えることについて検討していきます。</p>
24	<p>・当該管理組合に管理者等が置かれていない場合とあるが、新規分譲マンションのような設立総会をまって管理者等を選出する場合を示すものか。例えば、管理組合理事長が選任されていたが、期中に理事長が管理規約に定める欠格事由に該当し退任するときに副理事長の選任がなく次の理事長が決まらないような場合のことまでは想定していない理解でいいか。</p> <p>・ハ 保管口座又は収納・保管口座に保管されている金額以上の額につ</p>	<p>保管口座又は保管・収納口座の印鑑等を保管すべき者（理事長など）が一時的に不在である場合を想定しています。</p> <p>ハ及びホについて、ご意見いただいたような詳細については、施行規則の公布に合わせて通達で示す予定です。</p> <p>5項書面について、会計の収入及び支出の状況に関する書面は管理事務の一環として作成されるものだと認識していますので、管理事務を受託している管理業者の事務所ごとに備え置き、保管してください。</p>

	<p>き有効な保証契約を締結していることとあるが、管理業者は管理組合のどの時点での保管口座又は収納・保管口座に保管されている金額を保証すると考えるべきか具体的にご教示いただきたい。管理組合の修繕積立金は毎月積み立てを行っている管理組合が多く、長期修繕計画に該当するような工事への支払事由が生じない限りはその額は増え続けるものと想像する。また、管理費会計においても利用頻度に応じた管理組合収入や資源ごみ回収報奨金等保管口座に資金が貯蓄される金銭もありうる。管理者がハにあるような有効な保証契約を締結するにあたって、どの時点での金額を設定すべきかを示していただきたい。なお、管理組合が期中で修繕積立金の改定等で管理者が施している有効な保証契約の金額を一時的に超過した場合は、管理者はどのような措置をいつまでに講じなければならないかを示していただきたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ホに規定する管理者受託契約を締結している管理業者の説明機会としては、管理者受託契約の重要事項説明において行う理解でいいか。 ・管理者受託契約を締結している管理業者の場合の5項書面の保管先について、その事務所ごとに備え置きとあるが、その事務所とは、管理者受託契約を受託しているものの事務所をいうのか、それとも管理受託契約を受託しているものの事務所をいうのか、示していただきたい。 	
25	<ul style="list-style-type: none"> ・イについて、ここでいう「承諾する者」については外部監事や区分所有者が考えられるが、仮に印鑑預かりの専門業者が存在するとしたらどのように解釈するのか？また、印鑑の預け先を含む本方式導入は普通決議、本方式導入に関する管理規約改正は特別決議との解釈で問題は無いか？ ・ロについて、「適切な保管体制」とは、具体的にどのような体制・設備・手続等を想定しているのか。物理的管理（例：金庫、入退室管理）や運用面（例：点検記録、責任者の指定）など、評価基準や必要水準が 	<p>イについて、ご意見いただいたような詳細については、施行規則の公布に合わせて通達で示す予定です。なお、管理業者管理方式の導入に際して、管理者受託契約の締結は普通決議、管理規約変更は特別決議が必要になります。</p> <p>ロ及びニについて、ご意見いただいたような詳細については、施行規則の公布に合わせて通達で示す予定です。</p> <p>ホについて、ご意見のとおりです。また、印鑑保管の決議については、包括的な議案に含めて差し支えないと考えますが、区分所有者等への丁</p>

	<p>あれば明示ください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ニについて、管理業者管理者方式において、以下のような名義表記は、本要件を満たす「一見して明らかな者」として認められるかご確認願います。 <p>名義例：○○○○管理組合 管理者 株式会社○○（※ご意見では企業名が入っていましたが、公表にあたり、伏せ字とさせていただきます。） 取締役社長 ○○ ○○</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ホについて、新築物件においては引渡し時に集会開催ができないため、この要件に代えて、区分所有法第45条に基づく全員の書面決議（規約に附属する「管理に関する承認書」）で足りるか。また、印鑑保管の決議は、管理者の選任・業務内容を含む包括的な議案の一部として扱うことが可能（単独の議案として上程不要）かをご教示ください。 	<p>寧な説明が望ましいと考えます。</p>
26	<p>賛成する。</p> <p>管理業者と管理組合との間で管理者事務の委託を受けていた多くの場合において、管理組合保管口座の通帳と印鑑を同一の社で保管している不適切な実態を改善するために、法において管理業者管理者方式が規定されたことに伴い、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は、不適切行為の対処として実効力が高いものとする。</p>	<p>いただいたご意見については、今後の参考にさせていただきます。</p>
27	<p>イについて、印鑑等を保管することを承諾する者の要件を加える必要があると考えます。また、報酬を得るなどして印鑑保管を行う者が存在する実情に照らすと、費用をかければ保管を委託することは可能となり、管理業者管理者以外に「保管することを承諾する者がいない」という状況が考えにくいことから、当該規定は削除いただきたい。また、規定を残す場合は、管理業者管理者以外への保管の委託は除く旨を明示してい</p>	<p>イについて、現行規定においても印鑑等を保管する者の要件を定めておらず、今般の改正により要件を設けることは考えていません。総会において適切に選定することが大事だと考えています。</p> <p>また、管理組合の財産の保全の観点から、現行規定においても管理業者が印鑑等を保管することは禁止されています。保管することを承諾する者の確認など、ご意見いただいたような詳細については、施行規則の公</p>

	<p>ただきたい。</p> <p>ホについて、イの要件を満たすことを証明できないと考えます。また、管理業者管理者が印鑑等を保管する旨の集会の決議は、最初の受託時に行えば足り、再任時は不要としていただきたい。</p>	<p>布に合わせて通達で示す予定です。</p> <p>ホについて、ご意見いただいたような詳細については、施行規則の公布に合わせて通達で示す予定です。</p>
28	<p>イについて、管理業者が印鑑等を保管できる条件のひとつに、「管理業者以外に印鑑等を保管することを承諾する者がいないこと」とありますが、実務上、保管可能者の範囲が不明瞭であり承諾する者がいないことを証明することは難しく、総会の議場において反対派から保管しても良いと主張されることも限らないので、この項目を削除、又は保管可能者の範囲を明示してもらえないか。</p> <p>ハについて、管理業者が締結する保証契約の保証範囲ですが、管理業者が毀損した保管口座等に保管されている金銭の返還債務のみで良いでしょうか。或いは管理者業務委託費の返還債務や管理委託費の返還債務も含まれるでしょうか。また、口座に保管されている金額以上の額について保証されるのであれば、管理組合を特定しない保証契約も許容されるか。</p>	<p>イ及びハについて、ご意見いただいたような詳細については、施行規則の公布に合わせて通達で示す予定です。</p> <p>なお、ハにおける保証契約は保管口座又は収納・保管口座に保管されている金額が対象となり、管理者業務委託費や管理委託費の返還は管理組合との間で締結されている契約の内容によります。</p>

・規則第 89 条の 2 関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
29	<p>マンション管理業者に在籍していなくても、マンション管理業者出身者が過去に在籍した管理会社に便宜を受けながら、マンション管理組合に対する支援コンサルタント等で業を得ているものも多い。これらの関係については、管理組合に対し開示すべき内容。人的関係において、マンション管理業者と密接な関係を有する者として、「過去に当該マンション管理業者に籍をおいたもの」を追加すべき。</p>	<p>「過去に当該マンション管理業者に籍をおいたもの」を施行規則第 89 条の 2 に規定することは、施行規則第 84 条により、管理者受託契約の重要事項として説明する義務が生じるため、管理業者に対し過大な負担となることが考えられます。</p> <p>なお、取引の透明性確保の観点から、現在検討を進めているマンション標準管理委託契約書の改正において「理事会方式において管理業者自ら又はその関連会社が工事を受注する場合や管理業者が施工会社の選定業</p>

		務のみを行う場合においても、工事費用の内訳やその積算根拠を、管理業者が管理組合に対して説明することが望ましい」旨を規定する予定です。
30	<p>管理業者といわゆる同族会社およびその傘下の業者の間に密接な関係のあることを周知する必要がある。</p> <p>具体的には次のように変更する</p> <p>第八十九条の二</p> <p>ニ マンション管理業者が法人である場合</p> <p>イ,ロ,ハ,ニ,ホ</p> <p>「当該マンション管理業者」 → 「当該マンション管理業者の役員が役員である法人、又は当該マンション管理業者の役員の親族が役員である法人」</p>	<p>施行規則第 89 条の 2 は管理業者管理方式の場合に利益相反のおそれがある取引の相手方を規定したものであり、具体的には管理者たる管理業者の親会社、子会社、関連会社等を規定したものに なります。また、会社計算規則第 2 条第 4 項において「財務及び事業の方針の決定に対して重要な影響を与えることができる場合」が定義されており、ご指摘のような関係は含まれる可能性があると考えられます。</p> <p>なお、施行規則第 84 条第 2 号へにより、管理者受託契約を締結する場合に施行規則第 89 条の 2 に規定する事項は重要事項として管理業者は管理組合に対して説明する必要があります。</p>
31	<p>1. ハ：当該マンション管理業者の関連会社（会社計算規則（平成十八年法務省令第十三号）第二条第三項第十八号に規定する関連会社をいう。ニにおいて同じ。）とは具体的にどのような会社を対象になるか、具体例を示してほしい。</p> <p>2. ニ：当該マンション管理業者が他の会社等の関連会社である場合における当該他の会社等とは具体的にどのような会社を対象になるか、具体例を示してほしい。</p> <p>3. ホ：当該マンション管理業者の親会社の子会社（当該マンション管理業者を除く。）において、親会社が複数社であり、お互いの子会社が数百社ある場合、第 72 条及び第 73 条において、どのように説明が必要か具体例を示してほしい。</p>	<p>1 について、会社計算規則第 2 条第 4 項において「財務及び事業の方針の決定に対して重要な影響を与えることができる場合」が定義されています。</p> <p>2 について、ハは管理業者が財務及び事業の方針の決定に対して重要な影響を与えることができる会社を指しており、ニは管理業者に対して財務及び事業の方針の決定に対して重要な影響を与えることができる会社を指しています。</p> <p>3 について、検討中の標準マンション管理者事務委託契約書にあるとおり、別紙として一覧を添付する方法が考えられます。</p>
32	<p>施行規則第 89 条の 2～89 条の 5 の規定を設けることについて賛成である。</p> <p>法の改正によって、利益相反のおそれがある場合のマンションの区分所</p>	<p>いただいたご意見については、今後の参考にさせていただきます。</p>

<p>有者等への事前説明が新設されたことを踏まえ、法第 77 条の 2 が規定する自己又は人的関係、資本関係その他の関係において当該マンション管理業者と密接な関係を有する者として国土交通省令で定める者が示されたものであり、利益相反のおそれがある取引相手の範囲が明確に、また、利益相反のおそれがある取引について、説明すべきことが明確になり義務づけされたことによって、特に大規模修繕工事等の取引においては区分所有者等の保護に繋がると考える。</p> <p>ただし、区分所有者等は当該区分建物に必ずしも居住しているとは限らないため、第 89 条 3 の書面の交付とともに、より迅速な方法で知ることができる電磁的記録による通知を可能とすることも検討すべきである。</p>	
---	--

・規則第 89 条の 3 関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
33	<p>理事会が存在する場合、審議があるため、管理業者管理者方式であっても管理会社による説明会の開催を省略できるとしてほしい。</p>	<p>管理業者管理者方式の場合、理事会を置いていないものが大半を占めていると認識しています。また、理事会の機能・役割も管理組合ごとに様々です。</p> <p>マンションの管理の適正化の推進に関する法律の体系上、理事会は位置づけられておらず、管理業者からの説明・報告を受ける者として管理者等、区分所有者等が規定されています。こうしたことも踏まえ、新設した法第 77 条の 2 では、管理業者管理者方式において管理者たる管理業者が利益相反のおそれがある取引を行おうとする場合は区分所有者等への事前説明を義務づけたものになります。</p>
34	<p>第 89 条の 3 の利益相反のおそれがある場合の説明会については管理業者、管理者間で情報格差があるため不正は防止できない。</p>	<p>施行規則第 89 条の 4 において、利益相反のおそれがある取引を行おうとする場合の事前説明で説明しなければならない事項を定めています。当該事項を適切に説明しなかった場合は改正マンション管理適正化法第 82 条の規定により業務停止命令の対象となります。</p>

		また、区分所有者等が説明を踏まえ適切に判断することができるよう説明の実施は総会の別日とすることが望ましい旨を通知で示す予定です。
35	<p>・利益相反防止措置の強化</p> <p>管理者受託契約に係る利益相反防止を図る際には、管理業者やその関連会社のみならず、施工業者を第三者として透明性をもって関与させる枠組みを整備いただきたい。</p>	<p>施行規則第 89 条の 4 において、利益相反のおそれがある取引を行おうとする場合の事前説明で説明しなければならない事項を定めており、同条第 6 号において、当該取引の相手方以外にさせた見積りの内容（させなかった場合はその理由）を説明することを義務づけており、取引の透明性を図ることとしています。</p> <p>引き続き、いただいたご意見も参考にしながら、取引の透明性の確保に取り組んでまいります。</p>
36	<p>管理会社が修繕工事を自ら受注、あるいは関連会社に発注する場合には、施工業者の工事価格に経費分が上乘せされやすくなるので、修繕工事の着手が遅れていくことを懸念している。管理組合が価格と品質の双方を正しく判断できるよう、施工業者や設計者など技術専門家が説明や意見補足を行える制度を明確化していただきたい。これにより、発注者である区分所有者等が専門的かつ中立的な情報に基づき意思決定できると考えます。</p>	<p>今般の意見募集を行った改正事項は、管理業者管理者方式を採用した場合において、管理業者と管理組合との間で利益相反が生じるおそれがあるとの指摘を踏まえ、管理業者に対して、利益相反のおそれがある取引を行おうとする際の管理組合への事前説明を義務付けたものになります。</p> <p>現在検討を進めているマンション標準管理事務委託契約書及びマンション標準管理者事務委託契約書において、管理業者やその関連会社が工事を受注する場合は相見積りを行うこと、管理業者やその関連会社が受注はしないものの施工会社の選定に携わる場合は、工事費用の内訳や積算根拠を組合員に対して説明を行うことが望ましい旨を示す予定です。その他、修繕工事の実施を予定する管理組合に対しては、これまでも公的機関による相談窓口や見積りチェックサービスの周知等を実施してきたところであり、引き続き必要な支援措置を講じてまいります。</p>
37	<p>【意見①】 マンション標準管理規約第 43 条（招集手続）は、「総会を招集するには、少なくとも会議を開く 2 週間前（会議の目的が～）目的及び議案の要領を示して～通知しなければならない。」であるため、</p>	<p>利益相反のおそれがある場合の事前説明会については、当該説明会の 1 週間前までに開催日時、場所、施行規則第 89 条の 4 に規定する説明事項を記載した書面を区分所有者全員に対し交付しなければなりません。</p>

	<p>大規模修繕工事などの利益相反のおそれがある場合の説明会及び書面の配布は標準管理規約に準じ、少なくとも2週間前とすべき。</p> <p>【意見②】</p> <p>令和6年6月に公表された「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」において、特に大規模修繕工事の利益相反に関わる発注プロセスで、修繕委員会の設置や監事への定期報告の充実などに関する事項が盛り込まれているが、今回の省令改正案ではこうした事前のプロセスについて触れられておらず、1週間前の書面交付や説明会の開催案内及び利益相反のおそれがある取引に係る重要な事実の説明会を行い、総会での普通決議により利益相反取引が容認されることになる。</p> <p>省令においてもガイドライン同等の利益相反取引の制限強化をしていただきたい。</p>	<p>ん。当該説明会は総会決議に先立って行われることが望ましいと考えており、詳細については施行規則の公布に合わせて通達で示す予定です。</p> <p>また、修繕委員会の設置等に関することは管理組合の運営に関することではありますが、現在検討を進めているマンション標準管理者事務委託契約書において、管理業者は大規模修繕工事の発注先の検討・選定には関与すべきではない旨を記載する方向で検討が進められています。</p> <p>これらを通じて、適正に取引が行われるよう取り組んでまいります。</p>
38	<p>1. 当該説明会は「利益相反のおそれがある場合」に限定しているという理解でよいでしょうか。</p> <p>2. 平日や夜間に開催することとした場合、参集の便を考慮していないということになるのでしょうか。</p>	<p>1について、ご理解のとおりです。管理業者管理方式の場合において、管理者たる管理業者が施行規則第89条の2に規定されている者と取引を行おうとするときに適用されます。</p> <p>2について、管理組合ごとの事情により開催日時及び場所が決められるものと考えます。なお、現在においても管理受託契約に係る重要事項説明会等は参集の便を考慮して開催することとしています。</p>
39	<p>説明会の開催の日次及び場所についての掲示につき、集会で掲示しない旨を決議された場合は掲示不要と理解したが、その集会の頻度は年1回の管理者受託契約を締結する都度を想定しているのか、もしくは通算の集会で1度でも決議された場合は掲示することを掲示しない限り有効なものとするのか、示していただきたい。</p>	<p>決議内容は管理組合ごとに様々であると認識していますが、いずれの場合も内容を明示した上で決議されていれば問題ないと考えます。</p>
40	<p>利益相反のおそれがある場合の説明会の開催に際し、掲示しない旨の決議が集会でなされたときは、掲示しなくてよいとする規定は不要と</p>	<p>重要事項説明は通常、年に1回など限られた回数の実施が想定されることから、掲示義務も課している一方、利益相反取引に係る事前説明</p>

	<p>考えます。</p> <p>また、説明会の開催要領（開催すべき取引の条件、総会前や発注契約前といった開催時期、開催頻度など）について、明示いただきたい。</p>	<p>は年に複数回実施することも想定されること、投資用マンションなど区分所有者の大部分が居住していないマンションに対しては都度の掲示は負担が大きいとの声も寄せられたことから、掲示しない旨の総会決議があれば、掲示を不要とするただし書を設けることとしました。</p> <p>また、説明会を開催すべき取引の条件（相手方）は施行規則 89 条の 2 に規定しているとおりです。開催時期、頻度については、管理組合ごとに事情は異なるため、一律に示すことは困難です。</p>
--	--	--

・規則第 89 条の 4 関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
41	<p>1. 二：当該取引を行おうとする年月日 総会承認を受けてから工程を組むため、月日までは不明な場合、〇月(予定)でもよいか。</p> <p>2. 六：当該取引の相手方以外の者から見積りを行った場合は、その内容（当該見積りを行わなかった場合は、その理由）とあるが、区分所有者に見積もり業者を公募したが、いなかった場合も理由としてよいか。</p>	<p>1 について、問題ありませんが、管理組合に対して可能な限り情報は開示することが望ましいと考えます。</p> <p>2 について、相見積りを行うことができなかったものとして、相見積りを行わなかった理由になると考えられますが、公募の実施時期、手法等について管理組合に対して丁寧に説明することが望ましいと考えます。</p>

・規則第 89 条の 5 関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
42	<p>「災害時における共用部分の損傷、マンションの居住者の日常生活の支障を取り除くため事前に総会で決議されていれば除外要件」としているが、逆に利益相反取引について、管理委託契約書に定め、総会の決議がなされていれば、ほとんどの工事が実施出来るようにならないか。</p> <p>なお、漏水発生などの緊急時の調査や復旧作業は、契約書に定めて総会決議がなされていれば、違反行為とならないのか。</p>	<p>利益相反取引については、重要な事実が開示された上で、管理組合が納得した上で承認したものであれば行うことはできますが、本規定は損傷等により区分所有者の生活に影響が出ているような場合は、これを解消することが区分所有者の利益になることから、このような場合につき、ただし書として事前説明を要しない旨を規定したものです。この趣旨に反し、管理組合の利益を損なうことは望ましくないと考えています。</p>

43	説明会が免責される場合として、「災害その他やむを得ない事由」とありますが、例えば急な設備の故障による停電・断水等も含め、その旨を総会で決議しておけば良いという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
----	--	------------

・その他

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
44	管理組合および入居人が、反社会的勢力から金品を受け取りがないう管理をするべき。	暴力団対策法や暴力団排除条例において利益供与の禁止について定められておりますが、いただいたご意見については、今後の参考にさせていただきます。
45	<p>「管理者」という言葉自体に、責任者や管理業務者という誤認を管理組合に対し与える。「理事長」「管理組合の代表者」などの語句と置き換えるか、詳細な説明が必要ではないか。</p> <p>管理事務とは管理組合の業務を単純に委託しているだけであるが、管理者事務は管理組合の理事長業務を代行するという、非常に重大な役割の委託であり、同列に説明できる内容ではない。管理者「事務」という言葉も、「事務的に行う」といった単純作業を想像させるため、避けたほうがよい。「管理者業務遂行に伴う事務」などが適正ではないか。</p>	<p>マンション管理適正化法第2条第4号において管理者等は「区分所有法第二十五条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により選任された管理者又は区分所有法第四十九条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により置かれた理事をいう。」と定義されています。</p> <p>改正マンション管理適正化法第72条において、「管理者事務（当該管理組合の管理者等がマンションの管理のために当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等を代理してマンション（専有部分を除く。）を保存し、集会（区分所有法第三十四条（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定による集会をいう。）の決議を実行し、及び規約（区分所有法第三十条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規約をいう。）で定めた行為をすることに関する事務をいう。次条において同じ。）」と定義されることとなりました。</p>
46	<p>本省令の不備により、独立系の管理業者を詐称することになり、組織犯罪として刑法などに抵触する可能性があります※。</p> <p>※例えば独占禁止法で不公正な取引方法を禁止しており、その一つに「欺瞞的な顧客誘引」があります。</p>	<p>いただいたご意見については、今後の参考にさせていただきます。</p> <p>なお、改正法に違反した場合はマンション管理適正化法第82条に基づき、業務停止命令の対象となります。</p>

47	<p>・業務状況調書・経歴書への施工情報反映</p> <p>管理業者の業務状況調書や経歴書に、施工業者による修繕実績、施工品質評価、長期修繕計画への技術的貢献度等を記載できるようご検討いただきたい。</p>	<p>管理業者の業務状況調書等については、当該管理業者の管理事務の実施状況を確認するために作成するものです。</p> <p>いただいたご意見については、今後の参考にさせていただきます。</p>
48	<p>管理委託契約書 13 条 2 項において「管理業者管理者方式の場合は、管理業者が甲と乙を兼ねることから、管理業者は、第 1 項及び第 2 項 3 号から 6 号までのいずれかに該当したときは、速やかに書面をもって、当該管理組合を構成するマンションの組合員等に通知するべきである。ただし、第 2 項第 3 号及び第 4 号に該当する場合は、組合員等の見やすい場所に掲示することをもって足りることとする。」と記載されているが、組合員が変更された場合・第三者に貸与した場合に掲示をするのは個人情報保護・プライバシーの侵害の可能性があるので慎重に行う必要がある。</p>	<p>いただいた内容は本案件に関する内容ではなく、並行して検討しているマンション標準管理委託契約書の改正に係るご意見だと認識しました。同契約書については、9 月 26 日から 10 月 10 日までパブリックコメントを実施しており、その際にご意見をいただけますと幸いです。</p>
49	<p>管理事務の報告について、マンション管理適正化法 77 条に管理者受託契約の場合も追加されており、その詳細は国土交通省令（施行規則）の定めによるものと理解しているが、該当する本施行規則の変更がなかった。別途通知などでその方法が示されることになるか。</p>	<p>管理業者管理者方式の場合における管理事務報告の実施方法等については、施行規則第 89 条に既に規定されています。</p>
50	<p>いつごろ本改正に伴う実務の Q&A や具体的な業務の例示がなされるのかわからないが、管理委託契約書、社内システム、フロー策定などで時間を要する場面もあるため、猶予期間は長く設定してほしい。</p>	<p>本改正の施行は令和 8 年 4 月 1 日を予定しています。</p> <p>管理業者、管理組合等で対応が必要になることから、令和 7 年 10 月に施行規則を公布し、半年間の準備期間を設けることとしました。</p>
51	<p>既に管理会社が管理者となっているマンション管理組合においても法令・省令が適用されることを明示すべきではないか。</p>	<p>既に管理業者が管理者となっているものについても、改正法は適用され、施行後は、管理業者は管理者受託契約の締結、これに伴う重要事項説明等を行うことが必要となります。</p> <p>ご意見を踏まえ、施行規則の公布に合わせて発出を予定している通達において、上記を明示することを検討してまいります。</p>