

平成21年9月9日

国総動第47号

関係業界団体の長 あて

国土交通省総合政策局不動産課長

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の施行等について

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の一部を改正する省令（平成21年国土交通省令第35号。以下「一部改正省令」という。）が平成21年5月1日に公布され、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。）別記様式の改正規定を除き、平成22年5月1日から施行されることとなった。

ついては、下記の点に留意の上、制度の的確かつ円滑な運用に配慮されるよう、貴団体加盟の業者に対する周知徹底及び指導を行われたい。

また、一部改正省令の施行に伴い、下記第二のとおり、関係通達の一部を改正するので、これらについても遺漏のないよう取り計らわれたい。

記

第一 一部改正省令関係

1 改正趣旨

平成13年8月1日に施行された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「法」という。）により、マンション管理業者の登録制度を創設するなどマンションの管理の適正化を推進する措置が講じられたところであるが、マンション管理業者が管理組合から委託を受けて行う出納業務において、一部のマンション管理業者の横領事件等により管理組合の財産が毀損されるという事態が依然生じている。

こうしたことから、管理組合財産の毀損リスクを低減するため、

- （1）収納口座と保管口座との分離を明確にした上で、毎月、その月分として徴収された修繕積立金等金銭から当該月中に管理事務に要した費用を控除した残額を、翌月末日までに収納口座から保管口座へ移し換えることを義務付けること
- （2）収納口座は、マンション管理業者が管理組合の出納業務を行う上で日常的に関与する頻度が高いため、マンション管理業者に管理組合等の印鑑、預貯金の引出用の

カードその他これらに類するものを管理することを認める一方、こうした場合の収納口座における毀損リスクを回避するため、マンションの区分所有者等から徴収される一月分の修繕積立金等金銭の合計額以上の額につき有効な保証契約を締結することをマンション管理業者に義務付けること

(3) 保管口座は、主に修繕積立金を保管するための口座であるため、支払等は日常的には発生せず、口座残高も多額となる場合が多いことから、保管口座の名義は管理組合等を名義人とし、マンション管理業者が当該口座に係る印鑑及び預貯金の引出用のカードその他これらに類するものを管理することを禁止すること

(4) 収納口座と保管口座を設けない場合には、収納・保管口座において預貯金として管理する方法とすること

(5) 上記の措置の実効性を確保するため、マンション管理業者に対し、毎月、会計の収入及び支出の状況に関する書面の作成及び管理組合等への交付を義務付けること等の措置を講ずるものである。

2 財産の分別管理について

(1) 規則第87条第2項第1号関係

① 規則第87条第2項第1号イ又はロの管理の方法は、毎月、その月分として徴収された修繕積立金等金銭又は同条第1項に規定する財産（金銭に限る。以下「第1項に規定する財産」という。）から当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額を、翌月末日までに収納口座から保管口座に移し換えることを規定している。ここでの「その月分として徴収された修繕積立金等金銭又は第1項に規定する財産」とは、「その月分」の該当月の末日までに、その月分として徴収された修繕積立金等金銭又は第1項に規定する財産をいう。ただし、同条第5項で規定する管理組合の会計の収入及び支出の状況に関する書面（以下「5項書面」という。）の内容を確定させる前までに、その月分の修繕積立金等金銭又は第1項に規定する財産として収納口座に預入された金銭を含めることを妨げない。なお、その月分及びその月分より前の分の修繕積立金等金銭又は第1項に規定する財産の滞納金が収納口座に預入されたときは、速やかに保管口座に移し換えること。

また、「当該月中の管理事務に要した費用」とは、当該月において管理事務に要した費用として支出した金銭をいう。ただし、当該月に行った管理事務に要した費用であって翌月内に支出する金銭のうち5項書面の内容の確定時までにはその支出額が確定したものを含めることを妨げない。当然この場合は、当該費用は翌月に行う管理事務に要した費用の算出には含めない。

② 修繕積立金等金銭又は第1項に規定する財産を収納口座に預入する場合において、規則第87条第3項各号のいずれにも該当し、かつ、その月分として徴収された修繕積立金等金銭又は第1項に規定する財産から当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額を引き続き当該収納口座において管理することを管理組合等が承認している場合には、同条第2項第1号イ又はロに規定する方法としてその月分として

徴収された修繕積立金等金銭又は第1項に規定する財産から当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額を、翌月末日までに収納口座から保管口座に移し換え、当該保管口座において預貯金として管理しているものと解して差し支えない。

- ③ 一部改正省令の施行後に収納口座とする口座に管理組合等の剰余金がある場合には、その月分の修繕積立金等金銭が最初に収納口座に預入され次第、当該剰余金は、速やかに保管口座に移し換えるべきである。ただし、収納口座の名義人が管理組合等である場合には、各管理組合の実情に応じて、マンション管理業者が管理組合と協議をして、当該剰余金のうち管理組合が承認した必要最低限の額を収納口座に残すことは差し支えない。

- ④ 修繕積立金等金銭をマンション管理業者又はマンション管理業者から委託を受けた者がマンションの区分所有者等から徴収する場合の当該マンション管理業者又はマンション管理業者から委託を受けた者を名義人とする口座は、収納口座に該当するものであること。

このことから、マンション管理業者又はマンション管理業者から委託を受けた者が保管口座又は収納・保管口座に預入するためマンションの区分所有者等から修繕積立金又は修繕積立金等金銭を徴収する場合は、規則第87条第2項第1号ロ又はハに規定する方法には該当せず、同号イの方法により管理する必要があること。ただし、当該修繕積立金又は修繕積立金等金銭がマンションの区分所有者等からマンション管理業者が受託契約を締結した管理組合等の保管口座又は収納・保管口座に直接預入される場合は、この限りではない。

(2) 規則第87条第3項関係

- ① 規則第87条第3項に規定する保証契約とは、マンション管理業者が第三者との間で締結する契約であって、当該マンション管理業者が管理組合に対して修繕積立金等金銭の返還債務を負うこととなったときに当該第三者がその返還債務を保証することを内容とする契約であり、保証契約の対象となる「マンションの区分所有者等から徴収される一月分の修繕積立金等金銭又は第1項に規定する財産の合計額」とは、原則として、マンションの区分所有者等から毎月又はそれ以外で定期的に徴収されるべき修繕積立金等金銭又は第1項に規定する財産の額をいい、臨時に要する費用として特別に徴収される金銭は含まないものとする。

- ② 規則第87条第3項第1号において修繕積立金等金銭又は第1項に規定する財産がマンションの区分所有者等からマンション管理業者が受託契約を締結した管理組合等を名義人とする収納口座に直接預入される場合を規定しているが、これは、マンション管理業者と金融機関が預金口座振替契約を締結し、修繕積立金等金銭又は第1項に規定する財産をマンションの各区分所有者等の口座から管理組合等を名義人とする収納口座に振り替える場合などが該当するものであること。

- ③ 「有効な保証契約」とは、マンション管理業者が保証契約を締結していなければならないすべての期間にわたって、規則第87条第3項に規定する保証契約を締結していることが必要であるとの趣旨である。したがって、管理委託契約の契約期間の途中で保証契約の期間が満了する場合には、当該保証契約の更新等をしなければならない。

(3) 規則第87条第4項関係

規則第87条第4項においてマンション管理業者が保管口座又は収納・保管口座に係る管理組合等の印鑑、預貯金の引出用のカードその他これらに類するものは管理してはならないと規定されているが、これは、マンション管理業者が管理組合等の預貯金を自らの裁量で払い出すことを禁止する趣旨であり、インターネットバンキングに係るパスワードの保持等それをもってマンション管理業者が管理組合等の預貯金を自らの裁量で払い出すことができる方法も、当然のことながら、本規定により禁止されること。

なお、保管口座又は収納・保管口座に係る管理組合等が管理する印鑑とは別に当該口座に係る印鑑をマンション管理業者が管理する場合で、管理組合等が管理する印鑑とマンション管理業者が管理する印鑑が揃って初めて当該口座から修繕積立金等金銭が引き出せる方式となっている場合は、マンション管理業者が当該口座に係る印鑑を管理していないものとみなしても差し支えないこと。

(4) 規則第87条第5項関係

5項書面とは、一般会計、修繕積立金会計等委託者たる管理組合の会計区分ごとの収支状況及び収納状況が確認できる書面をいう。

なお、マンション管理業者が管理者等に選任された場合において、マンション管理業者以外の管理者等が存在するときは、当該者に対して5項書面を交付することが望ましいこと。

3 契約の成立時の書面の交付について（法第73条）

(1) 保証契約について

規則第87条第3項に規定する保証契約は、管理受託契約の内容に関わるものであるから、法第73条第1項第2号に該当し、同条に基づく契約成立時の書面に、a. 保証する第三者の名称、b. 保証契約の名称、c. 保証契約の額及び範囲、d. 保証契約の期間、e. 更新に関する事項、f. 解除に関する事項、g. 免責に関する事項、h. 保証額の支払に関する事項等保証契約の内容を記載すべきものである。また、原則として、当該契約の保証書や保証契約の締結を証する書面を添付すべきである。なお、f から h までに係る項目は、この保証書等を添付することにより、これらが確認できる場合には、記載を省略することができること。

(2) 預貯金通帳等の保管について

預貯金通帳等の保管については、法第76条の規定により管理する財産の管理の方法として、収納口座、保管口座又は収納・保管口座ごとに、保管現物（預貯金通帳、印鑑等）の種類とその保管者（マンション管理業者、管理組合）を法第73条に規定する契約の成立時の書面に明記することが望ましいこと。

第二 関係通達の一部改正関係

- 1 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律の施行について」（平成13年7月31日付け国総動第51号）を次のように改正する。

記第二3（3）イ）中「規則第87条第2項は、財産分別管理の方法として「管理組合又はその管理者等を名義人とする口座において預貯金として管理する方法」を「規則第87条第6項第2号及び第3号は、保管口座又は収納・保管口座の名義人として「管理組合等を名義人とするものをいう」」に改める。

記第二3（3）ロ）中「規則第87条第2項」を「規則第87条第6項第2号に定める保管口座及び同項第3号に定める収納・保管口座」に改める。

- 2 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第72条に規定する重要事項の説明等について」（平成14年2月28日付け国総動第309号）を次のように改正する。

別添様式中第四面、第五面及び第六面を本通達の別添様式第四面、第五面及び第六面のように改める。

- 3 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づく財産の分別管理等について」（平成14年4月24日付け国総動第88号）を次のように改正する。

「第一 財産の分別管理について」を「第一 有価証券の保管について」に改める。

記第一1を削る。

記第一2中「2 有価証券の保管について」を削り、「法施行規則第87条第2項」を「法施行規則第87条第2項第2号」に改める。