

令和 7 年 8 月 29 日

国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課 御中

日本司法書士会連合会

会長 小 澤 吉 徳

「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」  
に対する意見

当連合会は、標記について、次のとおり意見を申し述べる。

第 1 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 条において交付書面の記載事項を定めることとする。

【意見】

賛成する。

【理由】

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。

第 2 改正法により、管理業者管理者方式が法に規定されたことを踏まえ、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。

【意見】

賛成する。

【理由】

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。

第3 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ある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。

【意見】

賛成する。

【理由】

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。

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。