

国 総 動 第 3 0 9 号
平成 1 4 年 2 月 2 8 日

社団法人高層住宅管理業協会会長 殿

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第 7 2 条
に規定する重要事項の説明等について

マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成 1 2 年法律第 1 4 9 号。以下「法」という。)第 7 2 条に規定する重要事項の説明(以下「重要事項説明」という。)等については、「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 1 3 年 7 月 3 1 日付け国総動第 5 1 号国土交通省総合政策局不動産課長通達。以下「施行通達」という。)第二 3 (1)等によりその運用が図られているところであるが、これに加え、下記の事項に十分留意され、貴団体加盟業者に対する周知徹底及び指導を行われたい。

記

第一 重要事項説明について

1 説明すべき重要事項について

施行規則第 8 4 条各号に掲げる重要事項は、マンション管理業者が管理組合を構成するマンションの区分所有者等及び当該管理組合の管理者等に説明すべき事項を限定的に列挙したものであるが、これ以外にも場合によっては説明するのが望ましい事項があり得ること。

2 重要事項説明書について

(1) 重要事項説明書の様式

重要事項説明については、重要事項を記載した書面(以下「重要事項説明書」という。)を交付して管理業務主任者が行わなければならないこととされているが、別添様式のとおり、重要事項説明書の様式を作成したので、参考とされたい。

また、重要事項説明書の作成に際しては、別添様式第六面記載要領を参考とされたい。

(2) 重要事項説明書への「記名押印」

イ) 法第 7 2 条第 5 項において、管理業務主任者は重要事項説明書に記名押印を

すべきこととされているが、この場合において「記名」されるべき管理業務主任者は、原則として、重要事項について十分に調査検討し、それらの事項が真実に合致し誤り及び記載漏れがないかどうか等を確認した者であって、実際に当該重要事項説明書をもって重要事項説明を行う者であること。

ロ) また、「記名」については、署名と異なり、当該管理業務主任者以外の者によりなされ又は印刷によっても差し支えないが、「押印」については当該管理業務主任者が自らが行わなければならないこと。

ハ) 区分所有者等に対して交付すべき書面については、その全てが「記名押印」をした書面(以下「原本」という。)であるべきものであるが、区分所有者等の数が膨大である等業務に支障をきたす場合にあっては、管理者等に交付した原本のコピーをもって、区分所有者等に対して交付すべき書面に代えることができるものであること。なお、管理者等がない場合にあっては、区分所有者等のうちいずれか2名に対して原本を交付し、他の区分所有者等に対しては原本のコピーをもって交付すべき書面に代えることができるものであること。また、これらの場合においては、原本を交付した者の氏名を区分所有者等に交付すべき書面に明記すること。

3 重要事項を説明すべき者について

重要事項の説明については、事務所ごとに置かれる法第56条第1項の成年者である「専任の」管理業務主任者が行うことが望ましいこと。

4 重要事項説明の相手方について

いわゆる「団地組合」が形成されており、その内部に複数の別の管理組合が存在している場合でこれらの組合からそれぞれ委託を受けて管理事務を行っている場合にあっては、重要事項説明は、それぞれの管理組合の管理者等及び区分所有者等に対して行わなければならないこと。

5 「従前の管理受託契約と同一の条件」について

法第72条第2項に規定する「同一の条件」には、施行通達第二3(1)ハの「マンション管理業者の商号又は名称、登録年月日及び登録番号」の変更に加え、以下に關しての契約内容の軽微な変更も含むものであること。

- (1) 従前の管理受託契約と管理事務の内容及び実施方法(法第76条の規定により管理する財産の管理の方法を含む。以下同じ。)を同一とし、管理事務に要する費用の額を減額しようとする場合
- (2) 従前の管理受託契約に比して管理事務の内容及び実施方法の範囲を拡大し、管理事務に要する費用の額を同一とし又は減額しようとする場合
- (3) 従前の管理受託契約に比して管理事務に要する費用の支払いの時期を後に変更(前払いを当月払い若しくは後払い、又は当月払いを後払い)しようとする場合
- (4) 従前の管理受託契約に比して更新後の契約期間を短縮しようとする場合
- (5) 管理事務の対象となるマンションの所在地の名称が変更される場合

6 その他

都市再開発法（昭和44年法律第38号）に基づき新たに建設された再開発ビル（同法第2条第6号に規定する施設建築物をいう。以下同じ。）が法第2条第1号に規定するマンションである場合においては、第一種市街地再開発事業については都市再開発法に規定する権利変換期日以降、第二種市街地再開発事業については任意買収又は収用がなされた時点以降再開発ビルの建築工事完了日前までに当該再開発ビルの区分所有者等となる予定の者に対して行った重要事項説明に相当するものについては、本法第72条に基づく重要事項説明とみなすことができること。

第二 「契約成立時の書面の交付」について

- 1 法第73条に規定する「契約成立時の書面の交付」については、当初契約と同様に更新契約の際にも行う必要があること。
- 2 更新契約の際には、当初契約又は前回更新契約（以下「当初契約等」という。）から変更した部分以外の部分について当初契約等において交付した書面の当該部分のコピーを貼り付けることにより、当該更新契約において交付すべき契約成立時の書面としても差し支えないこと。
- 3 法第73条第2項に規定する「記名押印」については、第一2(2)ロ)及びハ)と同様の解釈によるものとし、当該マンション管理業者が当該管理組合の管理者等である場合又は当該管理組合に管理者等が置かれていない場合において区分所有者等に対して交付すべき書面については、その全てが原本であるべきものであるが、区分所有者等の数が膨大である等業務に支障をきたす場合にあっては、区分所有者等のうちいずれか2名に対して原本を交付し、他の区分所有者等に対しては原本のコピーをもって交付すべき書面に代えることができるものであること。また、これらの場合においては、原本を交付した者の氏名を区分所有者等に交付すべき書面に明記すること。

第三 「専任の管理業務主任者」の専任性について

- 1 法第56条第1項の「専任」とは、原則として、マンション管理業を営む事務所に常勤（マンション管理業者の通常の勤務時間を勤務することをいう。）して、専らマンション管理業に従事する状態をいう。ただし、当該事務所がマンション管理業以外の業種を兼業している場合等で、当該事務所において一時的にマンション管理業の業務が行われていない間に他の業種に係る業務に従事することは差し支えないものとする。

2 「専任の管理業務主任者」は、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第15条第1項に規定する「専任の取引主任者」を兼務できないこと。ただし、「専任でない管理業務主任者」が「専任の取引主任者」を兼務すること及び「専任の管理業務主任者」が「専任でない取引主任者」を兼務することは差し支えないこと。

また、マンション管理業の事務所が建築士事務所、建設業の営業所等を兼ね、当該事務所における管理業務主任者が建築士法、建設業法等の法令により専任を要する業務に従事しようとする場合、及び個人のマンション管理者が管理業務主任者となっているマンション管理業の事務所において、当該個人が同一の場所において土地家屋調査士、行政書士等の業務をあわせて行おうとする場合等については、他の業種の業務量等を斟酌のうえ専任と認められるものを除き、専任の管理業務主任者とは認められないこと。