



## 質問

**激甚災害等により管理組合が機能不全となった際のマンション管理適正化法履行について、どのように対応すればよいですか。**

(相談概要)

激甚災害によりマンションが大きな被害を受け、管理組合としての機能が働かず総会どころではない状況であるが、当月末で契約期間が満了することから、当社としてはマンション管理適正化法に基づいて今月中に重要事項説明会を開催し、管理組合には総会で管理委託契約の締結を承認してもらわないと来月以降は未契約の状態となってしまいます。管理会社としてはどのような対応をするべきか。



## 回答

激甚災害時等においては、特に期限のある更新契約に伴う重要事項説明会については管理組合利益を最優先とし、居住者等の安全確保や心情にも配慮し、止むを得ない場合には管理会社の都合を優先した説明会の強行開催等はせず、管理組合との十分な協議に基づいて日程を延期する等の調整が必要ながありますが、管理者等に一旦、重要事項説明書を交付のうえ説明し、その後、十分な協議と連携のもと、全区分所有者を対象に重要事項説明書（写）を交付する等して理解を得ることに努め、あらためて事態鎮静後速やかに説明会を開催することが望ましいでしょう。

また、このような対応をした際には、事後の証とするためにも、管理者等から書面を取得しておくことが事業者としての立場から必要な手続きであると考えられます。

なお、激甚災害等の発生時には、関係の行政機関等からも対応上の考え方や例外的な取扱いについて通知等が発出される場合もあるため、こうした関係情報の収集にも努めることが望まれます。

(参考：当協会ホームページ「災害等緊急時の対応指針について」「災害等緊急時のQ&A（業務対応用）」)

### <ご利用上の注意>

- 本相談事例は、会員が予め同意したシステム利用規約に基づき、会員専用コンテンツとして提供するものです。
- 本相談事例は、会員の業務の参考に資するため、一般的事例に対する一定の見解を述べたもので、個別事例に直接対応するものではありません。  
個別事例に対処する場合は、別途、弁護士等専門家の見解を得ることを推奨します。
- 本相談事例は会員の内部使用に供するものであり、内容の改ざん、第三者への提供を目的とした無断複製、無断転載、または出版、頒布等、内部使用目的の範囲を越えた利用を禁じます。