



## 質問

マンション管理適正化法では、マンション管理業者は、従前の管理受託契約と同一の条件で契約を更新しようとするときは、管理者等に対し、管理業務主任者をして、重要事項を記載した書面を交付して説明させなければならないとしているが、令和4年4月1日の改正法施行に伴い、管理者等に対する重要事項説明を行わなくても良い場合があると聞いたが、それはどのような場合か。



## 回答

改正適正化法では、令和4年4月1日から地方公共団体による管理計画認定制度についても施行となり、管理計画認定を受けた管理組合の管理者等を認定管理者等とした。

そのうえで、認定管理者等が、重要事項説明を要しない旨を意思表示した際には、従前の管理受託契約と同一の条件で契約を更新しようとするときは、当該説明が不要となり、当該書面の交付のみで足りるとしたものであり、認定管理者等が改選された場合にも同様の取り扱いが可能であるが、新たな認定管理者等に対し、認定管理者等における重要事項説明の取り扱いを丁寧に説明する必要がある。

なお、国土交通省の通知（令和4年4月1日 国不参第99号）では、「認定管理者等が、重要事項について説明を要しない旨の意思の表明をする際の具体的な対応については、法令上規定されていないが、トラブル防止の観点から、可能な限り電子メールや書面など、認定管理者等及びマンション管理業者の双方が意思の表明の内容を記録及び保存できる方法で行うことが望ましい。」としており、その方法として以下のものが考えられる。

- (1) 電子メールで「意思の表明」があった場合の当該文面の保存
- (2) 社内で管理用システム等を構築する場合は、「意思の表明」を示すチェックボックスの設置
- (3) 「意思の表明」が記載された書面の取得
- (4) 「意思の表明」がされた際の面談記録を双方で保存 など

### <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。