

【適正化法第77条関連】

ITを活用した管理事務報告に係る社会実験のための ガイドライン

2019年8月30日公表

一般社団法人マンション管理業協会
国土交通省 土地・建設産業局 不動産課

●マンション管理の適正化の推進に関する法律

(管理事務の報告)

- 第77条 マンション管理業者は、管理事務の委託を受けた管理組合に**管理者等が置かれているときは**、国土交通省令で定めるところにより、定期的に、当該**管理者等に対し**、管理業務主任者をして、当該**管理事務に関する報告**をさせなければならない。
- 2 マンション管理業者は、管理事務の委託を受けた管理組合に**管理者等が置かれていないときは**、国土交通省令で定めるところにより、定期的に、**説明会を開催し**、当該管理組合を構成する**マンションの区分所有者等に対し**、管理業務主任者をして、当該**管理事務に関する報告**をさせなければならない。
- 3 管理業務主任者は、前二項の説明をするときは、説明の相手方に対し、**管理業務主任者証を提示**しなければならない。

●マンション管理の適正化の推進に関する法律施行規則

(管理事務の報告)

第88条 **マンション管理業者は**、法第77条第1項の規定により管理事務に関する報告を行うときは、管理事務を委託した管理組合の事業年度の終了後、遅滞なく、当該期間における管理受託契約に係るマンションの管理の状況について次に掲げる事項を記載した**管理事務報告書を作成し**、**管理業務主任者をして**、これを**管理者等に交付して説明**をさせなければならない。

- 一 報告の対象となる期間
- 二 管理組合の会計の収入及び支出の状況
- 三 前二号に掲げるもののほか、管理受託契約の内容に関する事項

第89条 **マンション管理業者は**、法第77条第2項の規定により管理事務に関する報告を行うときは、管理事務を委託した管理組合の事業年度の終了後、遅滞なく、当該期間における管理受託契約に係るマンションの管理の状況について前条各号に掲げる事項を記載した**管理事務報告書を作成し**、法第77条第2項に規定する**説明会を開催し**、**管理業務主任者をして**、これを当該管理組合を構成するマンションの**区分所有者等に交付して説明**をさせなければならない。

- 2 前項の説明会は、できる限り説明会に参加する者の参集の便を考慮して開催の日時及び場所を定め、管理事務の委託を受けた管理組合ごとに開催するものとする。
- 3 マンション管理業者は、前項の説明会の開催日の1週間前までに**説明会の開催の日時及び場所について**、当該管理組合を構成するマンションの**区分所有者等の見やすい場所に掲示**しなければならない。

社会実験の概要

- 実施期間 : 2019年9月1日～2019年11月30日までの3か月間（予定）
- 対象案件 : 管理事務報告（会）（試行含む）
- 実施方法 : I Tを活用した説明 + 電子書面による管理事務報告書の交付
- 活用ツール : I T 報告 ……テレビ会議やWEB会議システム、動画配信システム等
電子書面 ……電子署名サービス等

IT報告とは

- ・マンション管理適正化法第77条に基づき、管理業務主任者が行う管理事務報告を、テレビ会議等のI Tを活用して行うもの。
- ・パソコンやテレビ、タブレット等の端末を利用して、対面と同様に説明・質疑応答が行える双方向性のある環境が必要。

※対面で行う管理事務報告と同様に取り扱うものとする。

1 - 1. 相手方に I T 環境がある場合のパターン分け

マンション管理業者が、管理事務の委託を受けた管理組合に**管理者等が置かれているとき**、当該**管理者等**に対し、管理事務報告書を交付して説明を行う**管理事務報告に関して、電磁的方法による交付**、また**ITを活用した報告**を可能とする社会実験。（適正化法第77条第1項）

相手方に I T 環境あり

A : I T 報告 + 電子書面

管理事務報告書交付

- ・電子書面交付
※社会実験中は、書面交付も同時に行うこととする。

管理事務報告

- ① TV会議システムを活用した報告
 - ② 録画動画を活用した報告
※なお、リアルタイムに双方向でやりとりできる環境下にて行う。
- ※あらかじめ送付した電子書面を利用

B : 対面報告 + 電子書面

管理事務報告書交付

- ・電子書面交付
※社会実験中は、書面交付も同時に行うこととする。

管理事務報告

- ・従来通り、対面で報告
⇒あらかじめ送付した電子書面を利用

C : I T 報告 + 書面

管理事務報告書交付

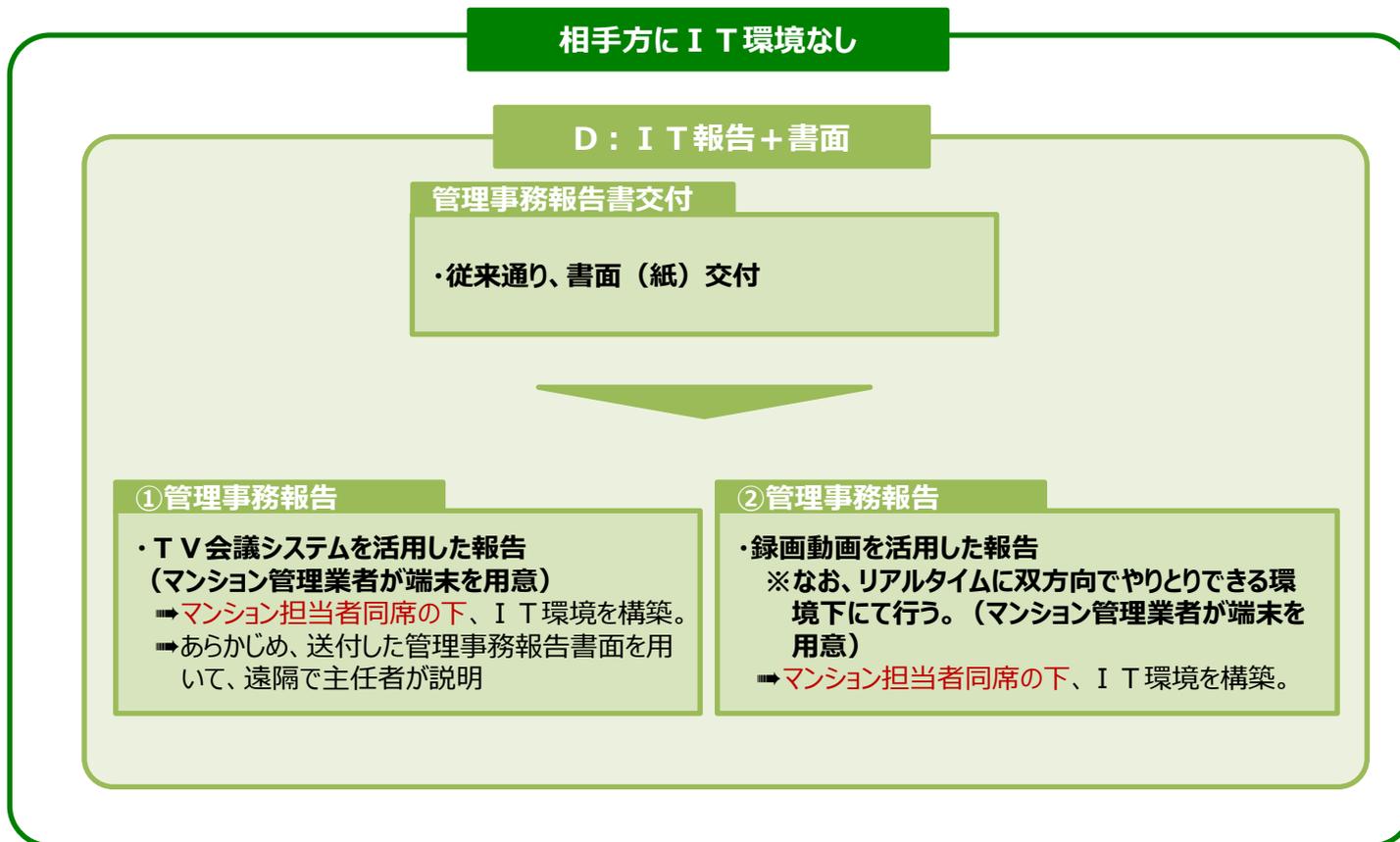
- ・従来通り、書面（紙）交付

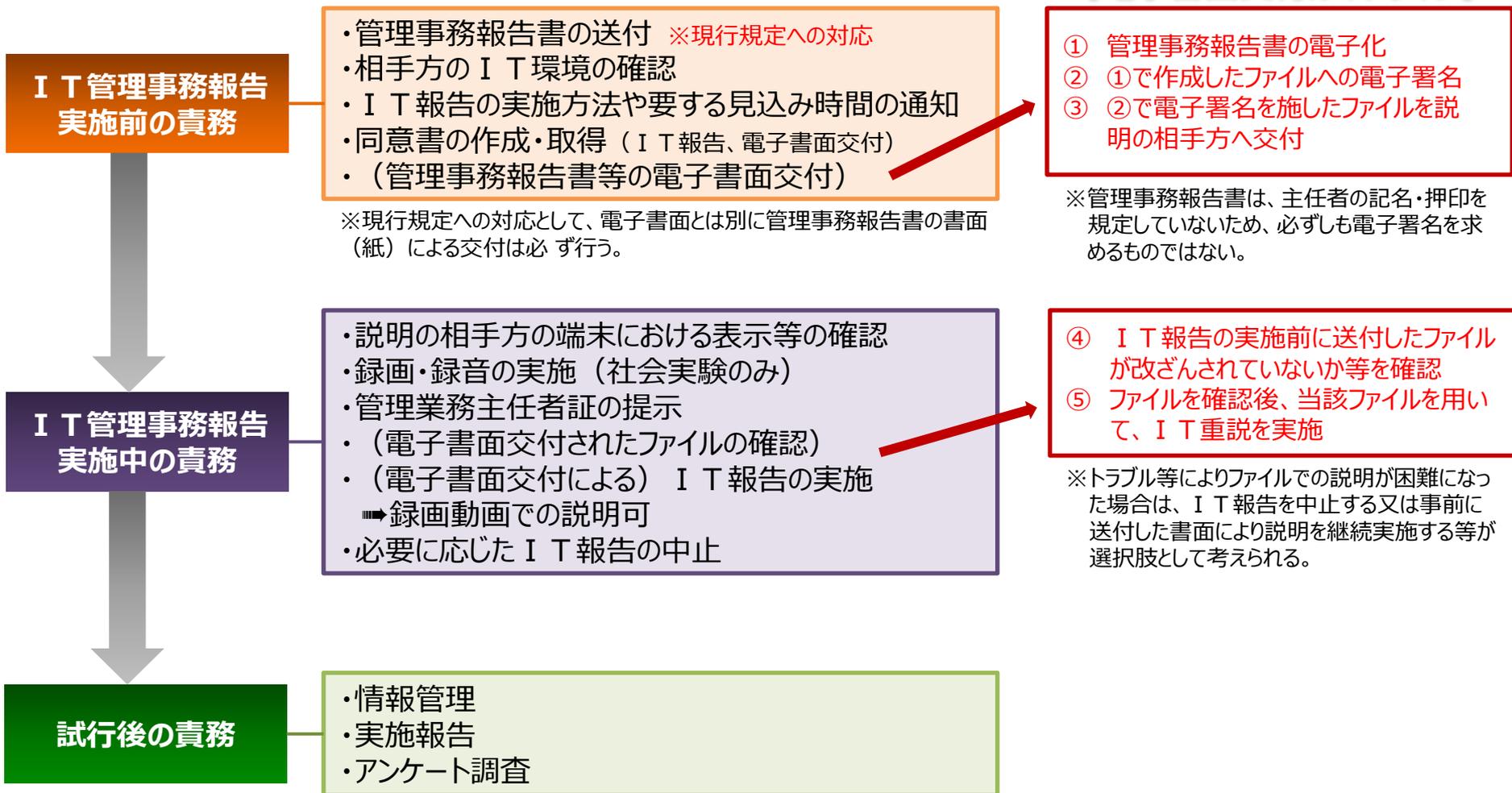
管理事務報告

- ① TV会議システムを活用した報告
 - ② 録画動画を活用した報告
※なお、リアルタイムに双方向でやりとりできる環境下にて行う。
- ※あらかじめ送付した書面（紙）を利用

1-2. 相手方にIT環境がない場合のパターン

マンション管理業者が、管理事務の委託を受けた管理組合に**管理者等が置かれているとき**、当該**管理者等**に対し、管理事務報告書を交付して説明を行う**管理事務報告に関して、電磁的方法による交付**、また**ITを活用した報告**を可能とする社会実験。(適正化法第77条第1項)





※これの他、「マンション管理委託契約における I T を活用した管理者等に対する重要事項説明に係る社会実験のためのガイドライン」を参照すること

【電子書面交付ガイドライン】

I T 管理者報告 実施前の責務

- ・管理事務報告書の送付 ※現行規定への対応
- ・相手方の I T 環境の確認
- ・I T 報告会の実施方法や要する見込み時間の通知
- ・同意書の作成・取得（I T 報告会、電子書面交付）
- ・（管理事務報告書等の電子書面交付）

※現行規定への対応として、電子書面とは別に管理事務報告書の書面（紙）による交付は必ず行う。
※管理者等が置かれていない場合の I T 報告会実施については、区分所有者等全員より同意書を取得すること。

- ① 管理事務報告書の電子化
- ② ①で作成したファイルへの電子署名
- ③ ②で電子署名を施したファイルを説明の相手方（区分所有者等）へ交付

※区分所有者等へ電子書面を交付する場合は、交付を希望する区分所有者等より同意書を取得すること。
※HP掲載の場合は、ダウンロード可能なファイルを提供すること。⇒掲載した際は通知必須。
※なお、管理事務報告書は、主任者の記名・押印を規定していないため、必ずしも電子署名を求めるものではない。

I T 管理事務報告 実施中の責務

- ・説明の相手方の端末における表示等の確認
- ・録画・録音の実施（社会実験のみ）
- ・管理業務主任者証の提示
- ・（電子書面交付されたファイルの確認）
- ・（電子書面交付による）I T 報告の実施
⇒録画動画での説明可
- ・必要に応じた I T 報告の中止

- ④ I T 報告の実施前に送付したファイルが改ざんされていないか等を確認
- ⑤ ファイルを確認後、当該ファイルを用いて、I T 報告を実施

※トラブル等によりファイルでの説明が困難になった場合は、I T 報告を中止する又は事前に送付した書面により説明を継続実施する等が選択肢として考えられる。

試行後の責務

- ・情報管理
- ・実施報告
- ・アンケート調査

※これの他、「マンション管理委託契約における I T を活用した区分所有者等に対する重要事項説明に係る社会実験のためのガイドライン」を参照すること