

【参考】

マンション標準管理委託契約書第 14 条（管理規約の提供等）
本文及びコメントについて

（管理規約の提供等）

第 14 条

- 1 乙は、宅地建物取引業者が、甲の組合員から、当該組合員が所有する専有部分の売却等の依頼を受け、その媒介等の業務のために、理由を付した書面又は電磁的方法により管理規約の提供及び別表第 5 に掲げる事項の開示を求めてきたときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、管理規約の写しを提供し、及び別表第 5 に掲げる事項について書面をもって、又は電磁的方法により開示するものとする。甲の組合員が、当該組合員が所有する専有部分の売却等を目的とする情報収集のためにこれらの提供等を求めてきたときも、同様とする。
- 2 乙は、前項の業務に要する費用を管理規約の提供等を行う相手方から受領することができるものとする。
- 3 第 1 項の場合において、乙は、当該組合員が管理費等を滞納しているときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、その清算に関する必要な措置を求めることができるものとする。

第 14 条関係コメント

- 1 本条は、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第 85 条第 5 号を踏まえた規定です。

（参照条文）

◆ 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第 85 条第 5 号

宅地建物取引業者からその行う業務の用に供する目的でマンションに関する情報の提供を要求された場合の対応に関する定めがあるときは、その内容

- 2 本条は、宅地建物取引業者が、媒介等の業務のために、宅地建物取引業法施行規則第 16 条の 2、16 条の 2 の 3 並びに第 16 条 4 の 3 に定める事項等について、マンション管理業者に当該事項の確認を求めてきた場合及び所有する専有部分の売却等を予定する組合員が同様の事項の確認を求めてきた場合の対応を定めたものです。

管理組合の財務・管理に関する情報を、宅地建物取引業者又は売主たる組

合員を通じて専有部分の購入等を予定する者に提供・開示することは、当該購入予定者等の利益の保護等に資するとともに、マンション内におけるトラブルの未然防止、組合運営の円滑化、マンションの資産価値の向上等の観点からも有意義であることを踏まえて、提供・開示する範囲等について定めた規定です。

(参照条文)

◆ 宅地建物取引業法施行規則第 16 条の 2

- ① 当該建物を所有するための一棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容
- ② 区分所有法第 2 条第 4 項に規定する共用部分に関する規約の定め（その案を含む。次号において同じ。）があるときは、その内容
- ③ 区分所有法第 2 条第 3 項に規定する専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定めがあるときは、その内容
- ④ 当該一棟の建物又はその敷地の一部を特定の者にのみ許す旨の規約（これに類するものを含む。次号及び第 6 号において同じ。）の定め（その案を含む。次号において同じ。）があるときは、その内容
- ⑤ 当該一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用、通常管理費用その他の当該建物の所有者が負担しなければならない費用を特定の者にのみ減免する旨の規約の定めがあるときは、その内容
- ⑥ 当該一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用の積立を行う旨の規約の定めがあるときは、その内容及び既に積み立てられている額
- ⑦ 当該建物の所有者が負担しなければならない通常管理費用の額
- ⑧ 当該一棟の建物又はその敷地の管理が委託されているときは、その委託を受けている者の氏名（法人にあっては、その商号又は名称）及び住所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）
- ⑨ 当該一棟の建物の維持修繕の実施状況が記録されているときは、その内容

◆ 宅地建物取引業法施行規則第 16 条の 2 の 3

- ① 建築基準法第 6 条第 1 項の規定による確認の申請書及び同法第 18 条第 2 項の規定による計画通知書並びに同法第 6 条第 1 項及び同法第 18 条第 3 項の確認済証
- ② 建築基準法第 7 条第 5 項及び同法第 18 条第 18 項の検査済証
- ③ 法第 34 条の 2 第 1 項第 4 号に規定する建物状況調査の結果についての報告書
- ④ 既存住宅に係る住宅の品質確保の促進等に関する法律第 6 条第 3 項に規定する建設住宅性能評価書
- ⑤ 建築基準法施行規則第 5 条第 3 項及び同規則第 6 条第 3 項に規定する書類
- ⑥ 当該住宅が昭和 56 年 5 月 31 日以前に新築の工事に着手したものであるときは、地震に対する安全性に係る建築基準法並びにこれに基づく命令及び条例の規定に適合するもの又はこれに準ずるものであることを確認できる書類で次に掲げるもの

- イ 建築物の耐震改修の促進に関する法律第4条第1項に規定する基本方針のうち同条第2項第3号の技術上の指針となるべき事項に基づいて建築士が行った耐震診断の結果についての報告書
- ロ 既存住宅に係る住宅の品質確保の促進等に関する法律第6条第3項の建設住宅性能評価書
- ハ 既存住宅の売買に係る特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第19条第2号の保険契約が締結されていることを証する書類
- ニ イからハマまでに掲げるもののほか、住宅の耐震性に関する書類

◆ 宅地建物取引業法施行規則第16条の4の3

①～③ 略

④ 当該建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その内容

⑤ 当該建物（昭和56年6月1日以降に新築の工事に着手したものを除く。）が建築物の耐震改修の促進に関する法律第4条第1項に規定する基本方針のうち同条第2項第3号の技術上の指針となるべき事項に基づいて次に掲げる者が行う耐震診断を受けたものであるときは、その内容

イ 建築基準法第77条の21第1項に規定する指定確認検査機関

ロ 建築士法第2条第1項に規定する建築士

ハ 住宅品質確保法第5条第1項に規定する登録住宅性能評価機関

ニ 地方公共団体

⑥～⑬ 略

3 本来、宅地建物取引業者への管理規約等の提供・開示は組合員又は管理規約等の規定に基づき管理組合が行うべきものであるため、これらの事務をマンション管理業者が行う場合にあつては、管理規約等において宅地建物取引業者等への提供・開示に関する根拠が明確に規定されるとともに、これと整合的に管理委託契約書においてマンション管理業者による提供・開示に関して規定されることが必要です。

また、マンション管理業者が提供・開示できる範囲は、原則として管理委託契約書に定める範囲となります。管理委託契約書に定める範囲外の事項については、組合員又は管理組合に確認するよう求めるべきです。マンション管理業者が受託した管理事務の実施を通じて知ることができない過去の修繕の実施状況に関する事項等については、マンション管理業者は管理組合から情報の提供を受けた範囲でこれらの事項を開示することとなります。

なお、管理委託契約書に定める範囲内の事項であつても、「敷地及び共用部分における重大事故・事件」のように該当事項の個別性が高いと想定されるものについては、該当事項ごとに管理組合に開示の可否を確認し、承認を得た上で開示することとする考えられます。

4 提供・開示する事項に組合員等の個人情報やプライバシー情報が含まれる場合には、個人情報保護法の趣旨等を踏まえて適切に対応する必要があるため、マンション管理業者は、管理組合の求めに応じ、具体的な対応方法についてあらかじめ明らかにしておくことが望ましい。

なお、別表第5に記載する事項については、「敷地及び共用部分における重大事故・事件」に関する情報として特定の個人名等が含まれている場合を除き、個人情報保護法の趣旨等に照らしても、提供・開示に当たって、特段の配慮が必要となる情報ではありません(売主たる組合員の管理費等の滞納額を含む)。

5 管理規約が電磁的記録により作成されている場合には、記録された情報の内容を書面に表示して、又は電磁的方法により提供するものとします。

6 管理規約等において購入予定者等に対する管理規約等の提供・開示を含めて規定されている場合は、当該規定を踏まえて第1項の規定内容の追加等を行うものとします。

7 マンション管理業者が、甲の組合員から当該組合員が所有する専有部分の売却等の依頼を受けた宅地建物取引業者に対する総会議事録等の閲覧業務について、管理規約の提供等の業務とあわせて受託している場合は、当該閲覧業務についても第1項の規定の内容に追加等を行うものとします。この場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該議事録の保管場所において、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したものの閲覧をさせるものとします。

なお、議事録には個人情報やプライバシー情報が含まれる場合も多いことから、個人情報保護法の趣旨等を踏まえて適切に対応することが必要です。

8 マンション管理業者が第1項に基づいて提供・開示した件数、第2項に基づいて受領することとする金額等については、第9条第3項の報告の一環として管理組合に報告することとすることも考えられます。

(参照条文)

(管理事務の報告等)

◆ マンション標準管理委託契約書第9条第3項

乙(管理会社)は、甲(管理組合)から請求があるときは、管理事務の処理状況及び甲(管理組合)の会計の収支状況について報告を行わなければならない。

以 上