

改正の背景

- I Tの急速な発達に伴う区分所有者等のIT環境が大きく変化する中で、管理組合の多様化するニーズや負担軽減への対応、さらにマンション管理業者の管理事務における生産性向上などの課題に対して、I Tの活用推進に向けた取組が重要。
- 管理組合が実質機能するまでの暫定的な契約（マンション建設後1年を経過するまでの委託契約）については、マンション管理業者が説明の手続きを進めるにあたって不都合（適切な説明時期や説明相手方に対する実施が困難）が生じることから、管理組合に対する重要事項説明を不要としている。一方で、近年、増加傾向にある「完成売り」や「リノベーション」のマンションは、建設後1年を経過している場合があることから、当該マンションについても管理組合が実質機能するまでの暫定的な契約に係る重要事項説明を不要とすることが必要。
- マンション管理業者は、管理組合の修繕積立金等の多額の財産を管理することから管理組合の財産毀損防止の観点やマンション住民の居住の安全・安心を確保する観点からも、企業活動から暴力団員等の排除が重要。

⇒ マンションの管理の適正化の推進のため、「書面の電子化」、「重説の特例措置の拡充」、「暴力団員等の排除」について、所要の改正を実施。

改正概要①（書面の電子化）

<法改正>

- マンション管理業者に義務付けられている書面の交付について、管理組合の承諾を得た上で、記名押印に代わる措置など一定の条件を満たすことにより電磁的方法による提供が可能
 - ※ 電子化が可能となる書面
 - ・重要事項を記載した書面（法第72条）
 - ・契約の成立時の書面（法第73条）

<省令の改正等>

- 法律の施行に併せて、マンション管理業者に義務付けられている以下の業務について、管理組合の承諾を得た上で、書面の出力など一定の条件を満たすことにより電磁的方法による業務が可能
 - ※ 電子化が可能となる業務
 - ・管理事務報告書の交付（法第77条関連）⇒ 省令改正
 - ・重要事項等の説明（法第72条及び第77条関連）
⇒ 解釈通達の発出

- 法律の施行や予定される省令の改正等に併せて、電子化対応に係る適正業務等に向けた解説等を内容としたガイドラインを作成
 - ※ ガイドラインの内容
 - ・実施フロー
 - ・具体的な手順と留意事項 等
⇒ 電磁的方法（ホームページ等を活用した交付）の押印に代わる措置の内容、承諾書の内容 等

改正概要② (重説の特例措置の拡充)

- マンション管理業者から管理組合に対する重要事項説明について、建設後1年を経過している「完成売り」や「リノベーション」のマンションの管理組合に対して行う、管理組合が実質機能するまでの暫定的な契約に係る重要事項説明を不要とする旨の改正

※ 特例措置の拡充(法第72条)の内容

改正前：新たに建設されたマンションの当該建設工事の完了の日から1年を経過するまでの期間で満了する委託契約は重説不要

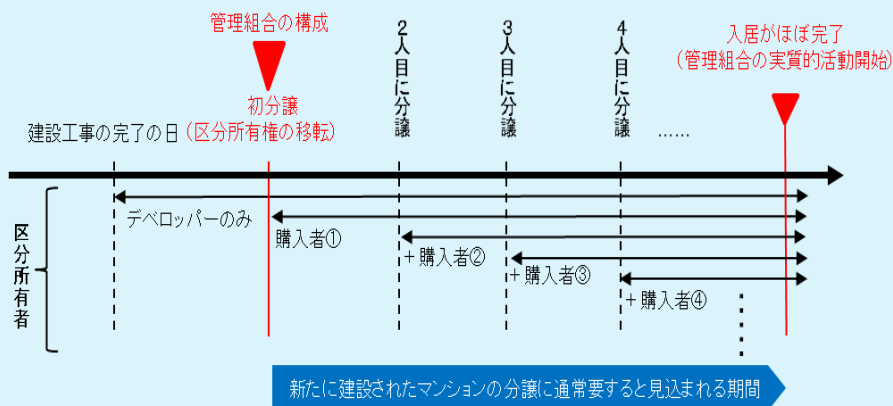
改正後：①新たに建設されたマンションの分譲に通常要すると見込まれる期間で満了する委託契約は重説不要(完成売りマンション)

分譲に通常要すると見込まれる期間：最初の購入者に引き渡し後1年間

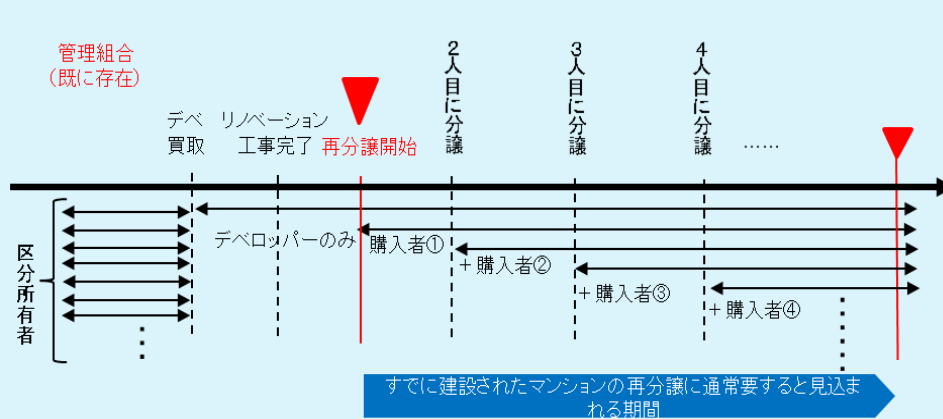
②すでに建設されたマンションの再分譲に通常要すると見込まれる期間で満了する委託契約は重説不要(リノベマンション)

再分譲に通常要すると見込まれる期間：再分譲後の最初の購入者に引き渡し後1年間

(完成売りマンションの分譲に通常要すると見込まれる期間のイメージ)



(リノベマンションの再分譲に通常要する見込まれる期間のイメージ)



改正概要③ (暴力団員等の排除)

- マンション管理業者から暴力団員等を排除する旨を追加

※ 登録時の拒否要件(法第47条)、登録後の取消要件(法第83条)に以下の内容を追加

- ・暴力団員又は元暴力団員
- ・暴力団員等がその事業活動を支配する者(例えば、事業主の親族が暴力団員である場合などが想定される)