

各業界団体の長 あて

国土交通省不動産・建設経済局参事官
(公印省略)

法律改正に伴うマンションの管理の適正化の推進に関する法律第72条に規定する
重要事項の説明等について

マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和2年法律第62号。以下「一部改正法」という。）は令和2年6月24日に、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行令の一部を改正する政令（令和3年政令第23号。）及び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の一部を改正する省令（令和3年国土交通省令第3号。以下「一部改正規則」という。）は令和3年2月3日に、それぞれ公布され、いずれも令和3年3月1日から施行される。

特に、ITを活用した重要事項説明等は、政府が掲げる「デジタル化社会の実現」の一環としての取組みであることはもとより、マンション管理業界全体の生産性向上や人材不足対策等に資するのみならず、管理組合にとっても、高齢化等による役員の担い手不足・負担軽減など各種の社会的課題の解決に大いに寄与するものであることも踏まえ、積極的かつ円滑な活用を促進することが重要である。

については、下記のとおり通達するので、貴団体におかれては、貴団体加盟の事業者に対する周知・徹底を図られたい。

併せて、一般社団法人マンション管理業協会において、ITを活用した重要事項説明等における法令遵守や適正かつ円滑な運用に資するためのガイドラインを作成したところであり、本ガイドラインを添付するのでこれを活用した積極的な周知をお願いしたい。

記

1 重要事項説明書の交付等について

一部改正法及び一部改正規則により、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「法」という。）第72条に基づき行う重要事項説明書の書面交付、法第73条に基づき行う契約成立時の書面交付及び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（平成13年国土交通省令第110号。以下「規則」という。）第88条並びに規則第89条に基づき行う管理事務報告書の書面交付は、ITを活用した重要事項説明書の提供等（以下「IT提供」という。）を行うことができることとなった。

なお、IT提供を行う場合、添付した本ガイドラインに準拠した方法により実施する必要

がある。

2 重要事項の説明等について

法第72条に基づき管理業務主任者が行う重要事項の説明及び規則第88条並びに規則第89条に基づき管理業務主任者が行う管理事務報告書の説明（以下「重要事項説明等」という。）にITを活用するにあたっては、次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限る。対面による重要事項説明等と同様に取り扱うこととする。

併せて、ITを活用した重要事項説明等（以下「IT説明」という。）を行う場合、添付した本ガイドラインに準拠した方法により実施する必要がある。

また、管理業務主任者は、IT説明を開始した後、映像を視認できない又は音声を聞き取ることができない状況が生じた場合には、直ちに説明を中断し、当該状況が解消された後に説明を再開するものとする。

- (1) 管理業務主任者及び重要事項説明等を受けようとする者が、関係書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること。
- (2) 重要事項説明等を受けようとする者に重要事項説明書又は管理事務報告書を法令に従って送付していること。
- (3) 重要事項説明等を受けようとする者が、関係書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、管理業務主任者が重要事項説明等を開始する前に確認していること。
- (4) 管理業務主任者が、管理業務主任者証を提示し、重要事項説明等を受けようとする者が、当該管理業務主任者証を画面上で視認できたことを確認していること。

なお、本ガイドラインに準拠した方法以外により行われたIT提供及びIT説明（以下、「IT提供等」という。）は、法令違反となる場合があることに留意する必要がある。ただし、軽微な通信障害の発生などにより必ずしも本ガイドラインに準拠したとは言いがたいIT提供等を行った場合については、当面の間、監督処分の実施を柔軟な運用とする。

また、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第72条に規定する重要事項の説明等の新型コロナウイルス感染症への対応に伴う取扱いについて」（令和2年4月23日付け国土動指第20号）は、令和3年2月28日限りで廃止する。

3 重要事項説明を不要とする管理委託契約について

一部改正法第72条第1項の重要事項説明を不要とする管理委託契約の満了期間として、一部改正規則第82条第2号が規定されたが、当該条項の解釈については、例えば建物全てを一人が所有する賃貸マンションや社宅等の既存の建物を買い取り、当該建物をマンションとして分譲した場合も含まれると解される。

なお、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律の施行に伴う新規分譲マンションの売買時における暫定的な管理受託契約の適正化について」（平成13年8月29日付け国総動第86号）は、令和3年2月28日限りで廃止する。

4 従業者証明書の記載項目について

プライバシー保護の観点等から一部改正規則別記様式第29号により、従業者証明書から従業者の生年月日が削除された。

なお、令和3年3月1日以降は、従業者の生年月日が削除された従業者証明書を携帯することになるが、従前の生年月日が記載された従業者証明書を引き続き、使用することは差し支えないものとする。

5 管理業務主任者証の再交付について

法第62条の規定により、管理業務主任者証の記載事項の変更に伴い届出が提出される際、添付される従前の管理業務主任者証は写しで差し支えない。その場合、従前の管理業務主任者証の原本と引換えに新たな管理業務主任者証を交付して行うものとする。

6 管理業務主任者証における旧姓使用について

管理業務主任者証の記載事項のうち、管理業務主任者の氏名における旧姓使用については、旧姓使用を希望する者に対しては、令和3年4月1日以降、管理業務主任者証に旧姓を併記することが適当と解される。この場合、旧姓が併記された管理業務主任者証の交付を受けた日以降、書面の記名等の業務において旧姓を使用してよいこととする。

なお、旧姓とは、その者が過去に称していた姓であって、その者に係る戸籍又は除かれた戸籍に記載又は記録がされているものをいう。過去に称していた姓が複数ある希望者が複数の旧姓を使用することを避ける必要から、原則として、旧姓が併記された住民票により旧姓を確認することとする。

ただし、業務の混乱及び管理組合等の誤認を避けるため、恣意的に現姓と旧姓を使い分けることは、厳に慎むべきことであるとする。

(添付資料)

- マンション管理委託契約における重要事項説明書・契約成立時の書面・管理事務報告書の電磁的方法による交付に係るガイドライン
- マンション管理委託契約におけるITを活用した重要事項説明会・管理事務報告会に係るガイドライン
- マンション管理委託契約におけるITを活用した管理者等に対する重要事項説明・管理事務報告に係るガイドライン