

現在まで、中部地方整備局に送付されている質問について次のとおり回答いたします。

なお、この回答については一般的な回答であり、個別ケースごとに回答が異なる場合もあります。

個別ケースについては、直接問い合わせいただきますようお願いいたします。

Q1：規則第87条第5項の月次報告に係る電磁的記録による書面作成・交付等について、電磁的記録方式で作成していても書面で交付していれば、電磁的記録での書面作成・交付に該当しないという理解でいいのか。

A1：電磁的記録で作成した当該データそのものを原本とするのであれば、電磁的記録による書面の作成に当たることとなります。電磁的記録で作成し電磁的記録で保存されていても、（例えば表計算ソフト等でデータを作成していたとしても）、それを印刷して紙で交付するのであれば、電磁的記録による書面の交付には当たりません。なお、電磁的記録による書面の交付を行うには、事前に相手先の管理組合の同意が必要となります。

Q2：規則第87条第3項の各号のいずれの要件も満たすが、当社が理事長を行っているため印鑑を保管している場合、保証契約は必要か。

A2：管理組合の理事長には一般的には区分所有者しかないと考える。（区分所有法）そのことから考えると、理事長であると言うことは区分所有者と推定され、区分所有者であるなら管理組合の自ら管理となり、マンション管理適正化法の適用を受けない。

Q3：H21.10.19開催の説明会で配布された質疑応答例の“Q16”について、保管口座の通帳を管理会社、印鑑を理事長が保管しているとき移換えは不要か。

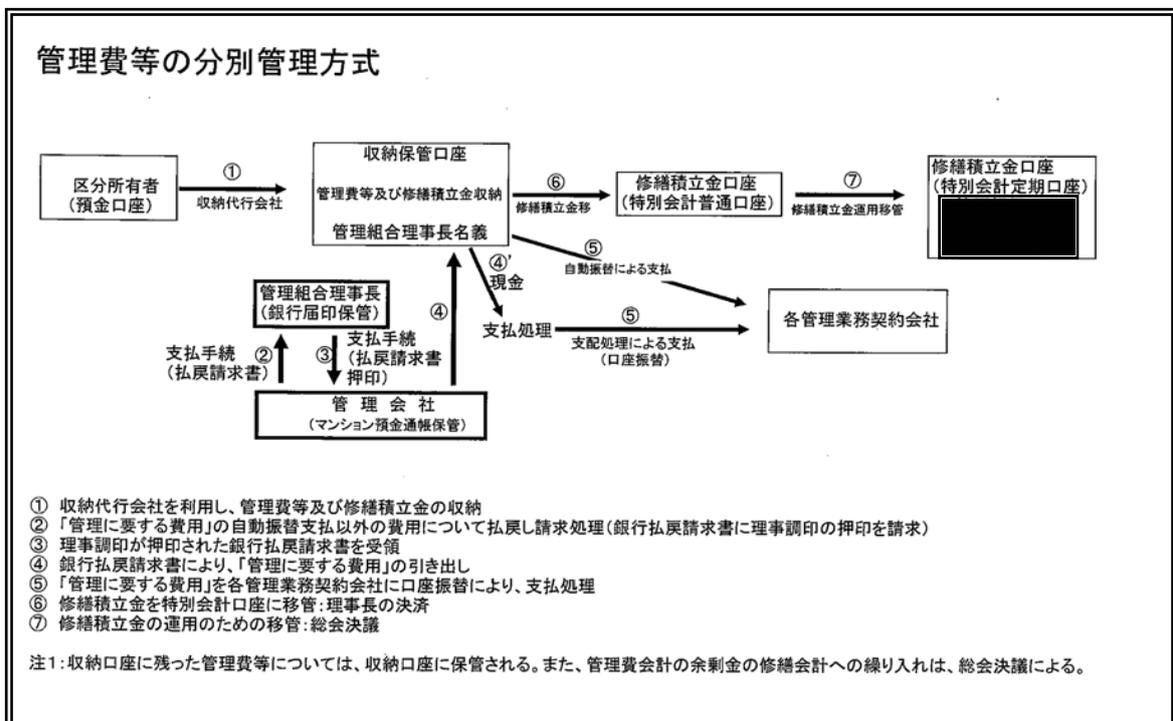
A3：現在「原則方式」であっても、収納口座や保管口座がある場合は、規則第87条第2項第1号のハの方法とは認められず、イ又はロの方法に該当することになる。

“Q16”は、イ及びロの方法において、同条第3項各号のいずれの要件も満たす場合で、かつ、管理組合の承認があれば、そのまま翌月末日を超えて収納口座に管理費用等を保管していても、収納口座から保管口

座へ移換したものと見なすということである。

収納口座や保管口座があるということであれば、改正後のハの方法ではなく、イ又はロの方法となるが、“Q16”の回答のとおり例外規定が適用になれば、収納口座から保管口座への移換は不要となる、という解釈となる。

Q4：分別管理の方法について、現在下図の形式の「原則方式」を採用しているが、①規則第87条第2項第1号のイ・ロ・ハのどれに該当するか、②法的に問題はないか。



A4：①規則第87条第2項第1号イに該当する。

②上記方式のどの点をもって法的に問題ないかが明示されていないため回答はできないが、原則として、図中の「収納保管口座」を収納口座として、収納口座から保管口座に管理費の残額と修繕積立金を翌月末日までに移換することが必要となる。

Q5：標準管理委託契約書について、「長期修繕計画の作成とは別個の契約とする。」との記載が追加されたが、次回更新時に同一条件更新として対応すべきか、同一条件ではない更新として説明会を実施しなければならないのか。

A5：従前の管理委託契約に含まれていた業務が更新後の管理委託契約には含

まないこととするのであれば、「同一条件」には該当せず、説明会の開催が必要となる。

Q 6 : 現在、「原則方式」で収納代行会社に収納を委託している場合、毎月〇〇日に区分所有者の口座より引落が行われ、〇営業日以内に管理組合名義の口座に入金されます。

この場合保証契約は必要か。

A 6 : すべての口座が管理組合名義の口座であり、印鑑等の管理も管理組合が行っており、かつ、管理会社又は管理会社から委託を受けた者が徴収していなければ、規則第 87 条第 3 項各号のいずれも満たすことになり、保証契約は不要となります。

なお、「原則方式」であることから管理組合が収納代行会社へ徴収事務を委託していると思われませんが、当該収納代行会社が管理会社からの委託を受けて徴収事務を行っている場合は、同項第 1 号の要件を満たさないこととなり、保証契約の締結が必要となります。