

管理業務主任者 250 問 お知らせと訂正のお願い

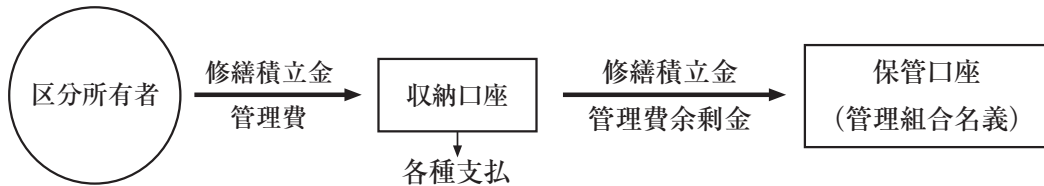
懸念していた通り、例年と違い本年5月1日現在の施行法律によるとの発表がありました。当然のことながら、「適正化法施行規則」と「標準管理委託契約書」の改正部分が試験範囲に入ることになります。本書は4月1日現在の施行法律に基づいて作成されておりますので、「改正部分の注意点」を掲げ、一部訂正をお願いいたします。

[適正化法規則の改正]

今回の改正では、マンション管理業者が管理組合から委託を受けて行う出納業務において、一部の管理業者による横領事件等により、管理組合の財産が損なわれる事態が依然として生じていること等を受けて、管理組合財産の分別管理の方法等について所要の改正が行われました。

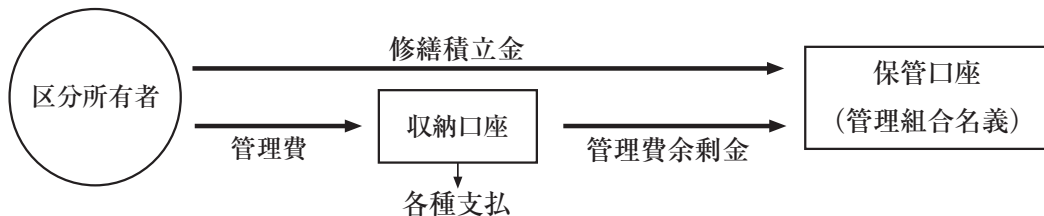
●改正後の分別管理方式

イ方式



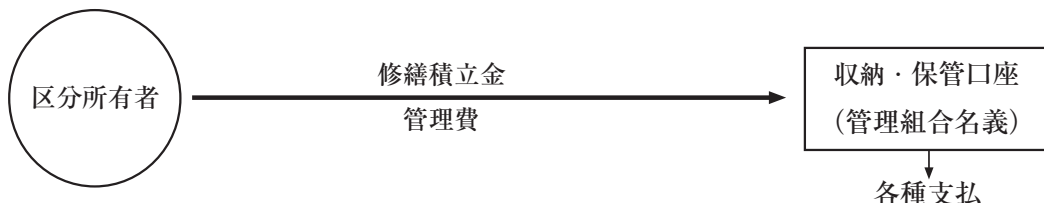
- * 今月分としての収納の翌月末までに保管口座に移動。
- * 収納口座の名義は問わない。
- * 1月分（修繕積立金＋管理費）以上の保証契約締結の義務。

ロ方式



- * 今月分としての収納の翌月末までに保管口座に移動。
- * 収納口座の名義は問わない。
- * 1月分（管理費）以上の保証契約締結の義務。

ハ方式



- ◎ 「原則方式」「収納代行方式」「支払一任代行方式」と呼ばれていた方式は撤廃され、上記イからハのいずれかの方式による管理をしなければなりません。
 - ◎ ハ方式の場合、管理業者に修繕積立金等の徴収業務をさせない限り、保証契約の締結の義務はないものとされています。
 - ◎ イからハマまでの方式により管理する場合の保管口座又は収納・保管口座に係る管理組合等の印鑑、預貯金の引き出し用のカード等について、原則として管理業者が管理してはいけません。
 - ◎ 管理業者が修繕積立金等を管理する場合にあっては、毎月、その月における管理組合の会計の収支状況に関する書面を作成し、翌月末日までに当該管理組合の管理者等に交付しなければなりません。
 - ◎ 管理組合に管理者等が置かれていない場合は、当該書面の交付に代えて、対象月の属する当該管理組合の事業年度の終了の日から2月を経過する日までの間、当該書面をその事務所ごとに備え置き、当該マンションの区分所有者等の求めに応じ、当該マンション管理業者の業務時間内において、これを閲覧させなければなりません。
- 以上が、「適正化法施行規則」の改正のポイントです。

[マンション標準管理委託契約書の改訂]

- ◎ 管理組合の財産の分別管理について
- ◎ 保証契約の締結について
 - 前述の一部改正省令を踏まえ、整合性を図ったものです。
- ◎ その他、所要の規定の整備
 - ① 事務管理業務の一部を再委託することができるようになりました。
 - 乙は、前条第1号の管理事務の一部又は前条第2号、第3号若しくは第4号の管理事務の全部若しくは一部を再委託することができる。(新委託契約書4条1項)
 - これは、適正化法74条の規定との整合性を明確化したものです。
 - したがって、本書A[問10]の肢4、E[問9]の肢4の答は「適切」と訂正させていただきます。
 - ② 宅地建物取引業者に提供する事項が追加されました。
 - 新委託契約書14条に次の2項が追加されました。
 - 四 本マンションの石綿使用調査結果の記録の有無とその内容
 - 五 本マンションの診断結果の記録の有無とその内容(当該マンションが昭和56年6月1日以降に新築の工事に着手した場合を除く。)
 - したがって、本書A[問9]、B[問8]肢3の解説文に四、五を追加してください。
 - ③ 管理業者に対する個人情報保護に関する規定の追加がありました。
 - 乙は、甲の組合員等に関する個人情報について、その適正な取り扱いの確保に努めなければならない。(新委託契約書16条2項)