

# マンション管理 適正化法の遵守 に向けて

～マンションの管理の適正化の推進に関する法律～

赤い枠の部分がH21.5.1の規則改正に伴う変更点です

## マンション管理適正化法の目的

マンション管理適正化法は、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることにかんがみ、マンション管理業者の登録制度を実施する等マンションの管理の適正化を推進するための措置を講ずることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。（第1条）



## 契約締結前に行うべきこと

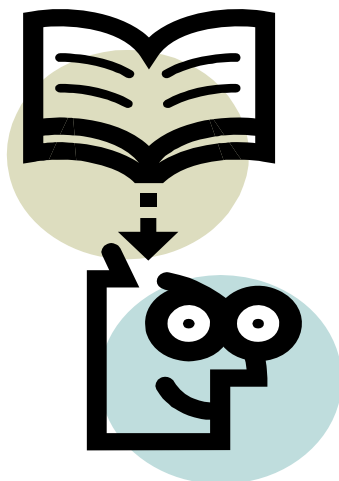
### 重要事項の説明

管理組合の  
関心が高い

マンション管理業者は、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約を締結しようとするときは、あらかじめ、説明会を開催し、区分所有者等及び管理組合の管理者等に対し、管理業務主任者をして、重要事項について説明をさせなければならない。(第72条)



- 説明会の日の1週間前までに、区分所有者等及び管理組合の管理者等の全員に対し、重要事項並びに説明会の日時及び場所を記載した書面を交付しなければならない。
- マンション管理業者は、説明会の開催日の1週間前までに説明会の開催の日時及び場所について、区分所有者等及び管理者等の見やすい場所に掲示しなければならない。
- マンション管理業者は、従前の管理受託契約と同一の条件で管理組合との管理受託契約を更新しようとするときは、あらかじめ、区分所有者等全員に対し、重要事項を記載した書面を交付しなければならない。
- 従前と同一の条件で更新しようとする場合において管理組合に管理者等が置かれているときは、管理者等に対し、管理業務主任者をして、重要事項について、これを記載した書面を交付して説明をさせなければならない。



## 契約締結後に行うべきこと

### 契約成立時の書面交付

管理組合の  
関心が高い

マンション管理業者は、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約を締結したときは、管理者等に対し、遅滞なく所定の事項を記載した書面を交付しなければならない。(第73条)

- 契約成立時の書面交付は、当初契約と同様に更新契約のときにも行う必要がある。

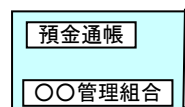
契約の自動更新  
はありません。



## 財産の分別管理

**H21.5.1  
規則改正点**

マンション管理業者は、管理組合から委託を受けて管理する修繕積立金や管理費用に充当するものについては、整然と管理する方法により、自己の固有財産及び他の管理組合の財産と分別して管理しなければならない。  
(第76条)



### ● 規則第87条

- ①イ: 徴収した修繕積立金等を収納口座(名義はどちらでも可)に預入し、修繕積立金と管理費用の残額を、翌月末までに保管口座(管理組合または管理者等名義(以下「管理組合等名義」という。))に移換する管理方式

注1: 保管口座の印鑑及びカードは管理組合が保管すること

注2: 収納口座について、徴収額の1ヶ月分以上の保証契約を締結すること



ただし、修繕積立金等が区分所有者より収納口座(管理組合等名義)へ直接預け入れられる場合または管理業者等が徴収しない場合で、収納口座の印鑑・カード等を管理業者が管理しない場合は保証契約は不要

- ②ロ: 徴収した修繕積立金を保管口座(管理組合名義)に預入、管理費用は収納口座(名義はどちらでも可)に預入し、管理費用の残額を翌月末までに保管口座(管理組合名義)に移換する管理方式

注1: 保管口座の印鑑及びカードは管理組合が保管すること

注2: 収納口座について、徴収額の1ヶ月分以上の保証契約を締結すること

ただし、修繕積立金等が区分所有者より収納口座(管理組合等名義)へ直接預け入れられる場合または管理業者等が徴収しない場合で、収納口座の印鑑・カード等を管理業者が管理しない場合は保証契約は不要

- ③ハ: 徴収した修繕積立金等を収納・保管口座(管理組合等名義)に預入する管理方式

注1: 保管口座の印鑑及びカードは管理組合が保管すること

## 会計収支状況の書面交付

**H21.5.1  
規則改正点**

マンション管理業者が修繕積立金等を管理する場合は、毎月、その月における管理組合の収支状況に関する書面を作成し、翌月末日までに管理組合の管理者等に交付しなければならない。(規則第87条第5項)

- ※管理組合に管理者等が置かれていないときは、その月の翌月末日から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、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者の求めに応じ、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らない。

## 管理事務の報告

**管理組合の  
関心が高い**

マンション管理業者は、管理者等が置かれているときは、定期的に、管理者等(管理者等が置かれていないときは、説明会を開催し、区分所有者等)に対し、管理業務主任者をして、管理事務に関する報告をさせなければならない。(第77条)



# 業務の中で行ってはいけないこと

## 再委託の制限

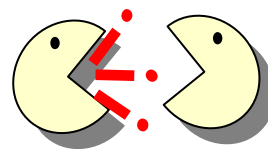
マンション管理業者は、管理組合から委託を受けた管理事務のうち基幹事務については、これを一括して他人に委託してはならない。(第74条)

## 名義貸しの禁止

マンション管理業者は、自己の名義をもって、他人にマンション管理業を営ませてはならない。(第54条)

## 秘密保持義務

マンション管理業者は、正当な理由がなく、その業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。マンション管理業者でなくなった後においても、同様とする。(第80条)



# マンション管理業者として行うべきこと

## 登録事項の変更届出の義務

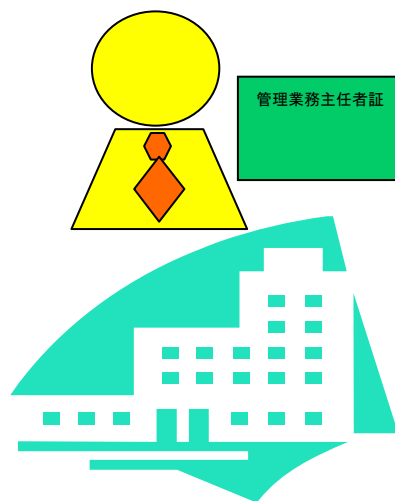
マンション管理業者は、第45条第1項各号に掲げる事項に変更があったときは、その日から30日以内に、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。(第48条)



## 専任の管理業務主任者の設置

マンション管理業者は、事務所ごとに、事務所の規模を考慮して国土交通省令で定める数の成年者である専任の管理業務主任者を置かなければならない。(第56条第1項)

- 国土交通省令で定める管理業務主任者の数は、マンション管理業者が管理事務の委託を受けた管理組合の数30組合に1名以上。
- 管理業務主任者とは、管理業務主任者証の交付を受けた者をいう(第2条)。よって、有効期限切れにより管理業務主任者証が失効した者は、管理業務主任者とはいえない。また、業務を行うことはできない。



マンション管理業者は、第1項の規定に抵触するに至ったときは、2週間以内に、同項の規定に適合させるため必要な措置をとらなければならない。(第56条第3項)

**管理業務主任者証の更新時期については、お知らせをしております。  
そのため主任者証の有効期限が切れてしまう人が多くなっています。  
会社として管理業務主任者の主任者証有効期限を管理するようにしましょう。**



## 標識の掲示

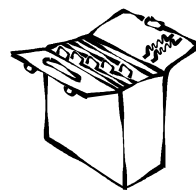
### H21.5.1 規則改正点

マンション管理業者は、事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通省令で定める標識を掲げなければならない。（第71条）

※H21.5.1付け規則改正により、H21.5.1以降一部様式が変更されております。  
具体的には、以前は『登録年月日』を記載していた欄が無くなり、代わりに『登録の有効期間』を記載するようになりました。

## 帳簿の作成等

マンション管理業者は、管理組合から委託を受けた管理事務について、国土交通省令で定めるところにより、帳簿を作成し、これを保存しなければならない。（第75条）



## 書類の閲覧

マンション管理業者は、マンション管理業者の業務及び財産の状況を記載した書類を事務所ごとに備え置き、業務に係る関係者の求めに応じ、これを閲覧させなければならない。（第79条）



## 従業者証明書携帯

マンション管理業者は、国土交通省令で定めるところにより、使用人その他の従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならない。（第88条）



# 法律違反を行うと

## 報告・立入検査・勧告

### 報告（第85条）

- 地方整備局等は、マンション管理業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、マンション管理業を営む者に対し、報告をさせることができる。

### 立入検査（第86条）

- 地方整備局等は、マンション管理業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、マンション管理業を営む者の事務所その他その業務を行う場所に立ち入り、帳簿、書類その他必要な物件を検査することができる。



### 勧告（行政手続法第2条第6号）

- 地方整備局等はマンション管理業の適正な運営を確保し、またはマンション管理業の健全な発展を図るために必要な指導、助言及び勧告を行うことができる。



## マンション管理適正化法に違反すると

マンション管理適正化法に違反したり、業務に関し、不正又は著しく不当な行為を行うと、次のような監督処分を受けることがあります。

### 指示処分（第81条）

- 指示処分とは、マンション管理業者にマンション管理適正化法違反や、業務に関し他の法令に違反し、マンション管理業者として不適正であると認められる場合等に、是正や改善のために具体的にとるべき措置を行政庁から命令するものです。

### 業務停止処分（第82条）

- マンション管理業に関し、不正又は著しく不当な行為をしたときや、指示処分の内容に従わない場合等、行政庁は1年以内の期間を定めてマンション管理業の業務の停止を命ずることができます。

### 登録取消処分（第83条）

- 不正の手段により登録を受けたときや業務停止処分に違反した場合、または業務停止処分にあたる行為で情状が特に重いとき等、マンション管理業の登録が取り消されることとなります。

## 監督処分の基準

監督処分の基準は「マンション管理業者の違反行為に対する監督処分の基準（平成18年12月19日施行）」において定められています。

国土交通省不動産政策HPの「所管法令」に掲載されています。  
(<http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/fudousan/index.html>)

本パンフレットに記載された処分は、あくまで目安であり、実際の処分は上記の基準に基づき、個別の事情等を勘案したうえで決定されます。



## 監督処分の公表

指示処分及び業務停止処分並びに登録取消処分の監督処分をしたときは、監督処分日から2年間、ホームページにて内容の公表を行うことになっています。（国土交通省ネガティブ情報等検索サイト<http://www3.mlit.go.jp/>）



## 問い合わせ先

**国土交通省 中部地方整備局  
建政部 建設産業課  
不動産業第一係・第二係**

**〒460-8514**

**名古屋市中区三の丸 2 - 5 - 1**

**名古屋合同庁舎第二号館**

**TEL:052 (953) 8572 FAX:052 (953) 8606**

平成21年11月12日現在