

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～

国土交通省 中部地方整備局

マンション管理適正化法の目的

マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下「マンション管理適正化法」といいます。)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)

説明の際、管理業務主任者は説明の相手方に対し、管理業務主任者証を提示しなければならない。



交付すべき書面には、管理業務主任者の記名・押印が必要です。

重要事項説明会の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」「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。
- 説明会の開催の日時及び場所について、区分所有者等・管理者等の見やすい場所に掲示しなければならない。



重要事項説明会の開催;

- 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、説明しなければならない。



契約の締結

従前の管理受託契約と同一の条件で管理受託契約を更新しようとする場合;

- 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。
- 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しなければならない。

…下記の場合も「同一の条件」に含まれる…

マンション管理業者の商号又は名称、登録年月日、登録番号の変更に加え、以下に關しての契約内容の軽微な変更も含まれます。

- ① 従前の管理受託契約(以下「契約」といいます。)と管理事務の内容及び実施方法を同一とし、管理事務に要する費用の額を減額しようとする場合
- ② 従前の契約に比して管理事務の内容及び実施方法の範囲を拡大し、管理事務に要する費用の額を同一とし、又は減額しようとする場合
- ③ 従前の契約に比して管理事務に要する費用の支払時期を後に変更(前払いを当月もしくは後払い、又は当月払いを後払い)しようとする場合
- ④ 従前の契約に比して更新後の契約期間を短縮しようとする場合

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)

交付する書面には、管理業務主任者の記名・押印が必要です。

記載すべき事項:

- ①管理事務の対象となるマンションの部分
- ②管理事務の内容及び実施方法、財産の管理方法
- ③管理事務に要する費用並びに支払の時期及び方法
- ④管理事務の一部の再委託に関する定めがあるときは、その内容
- ⑤契約期間に関する事項
- ⑥契約の更新に関する定めがあるときは、その内容
- ⑦契約の解除に関する定めがあるときは、その内容
- ⑧その他、法施行規則第85条で定める事項

→法施行規則第85条に定める事項は、

- ・契約当事者の名称及び住所、法人である場合は、その代表者の氏名
- ・業者による管理事務の実施のため必要となる区分所有者等の行為制限、専有部分への立入、共有部分の使用に関する定めがあるときは、その内容
- ・管理事務の報告に関する事項
- ・マンションの滅失・毀損の事実を知ったとき、相手方に通知すべき旨の定めがあるときは、その内容
- ・宅建業者からマンションに関する情報の提供を要求された場合の対応に関する定めがあるときは、その内容
- ・事業年度前に行う当該年度の管理事務に要する費用の見通しに関する定めがあるときは、その内容
- ・管理事務に要する費用の収納に関する事項
- ・免責に関する事項

- 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。
- 当初契約の契約期間について「自動更新」を定めていた場合にも、更新契約をした際は、当該書面交付が義務づけられている。
- 国土交通省では、標準管理委託契約書を定めています。
http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000269.html

チェック!

- ①記載内容に不足はありませんか?
- ②重要事項説明書と記載内容は整合していますか?
- ③書面の交付時期は大丈夫ですか?

契約の自動更新
はできません。

財産の分別管理

H21.5.1
規則改正点

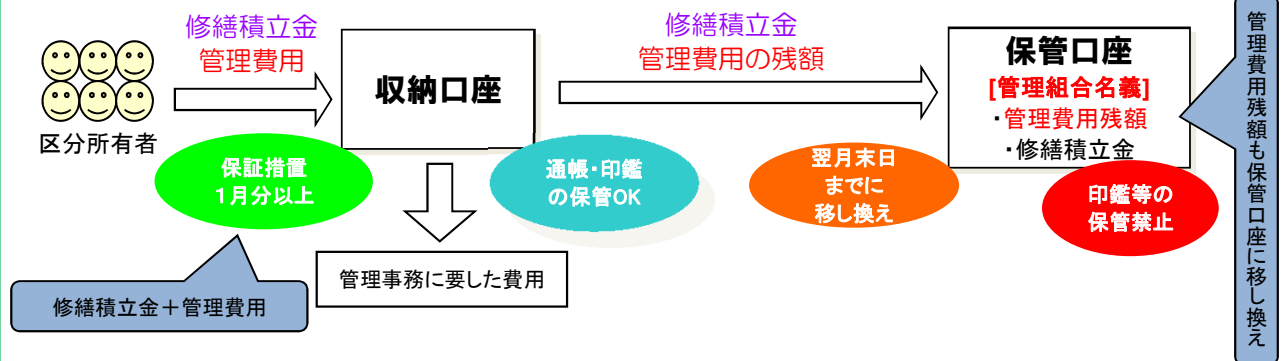
マンション管理業者は、管理組合から委託を受けて管理する修繕積立金や管理費用に充当するものについては、整然と管理する方法により、自己の固有財産及び他の管理組合の財産と分別して管理しなければならない。(第76条)



修繕積立金等が金銭である場合 次のいずれかの方法

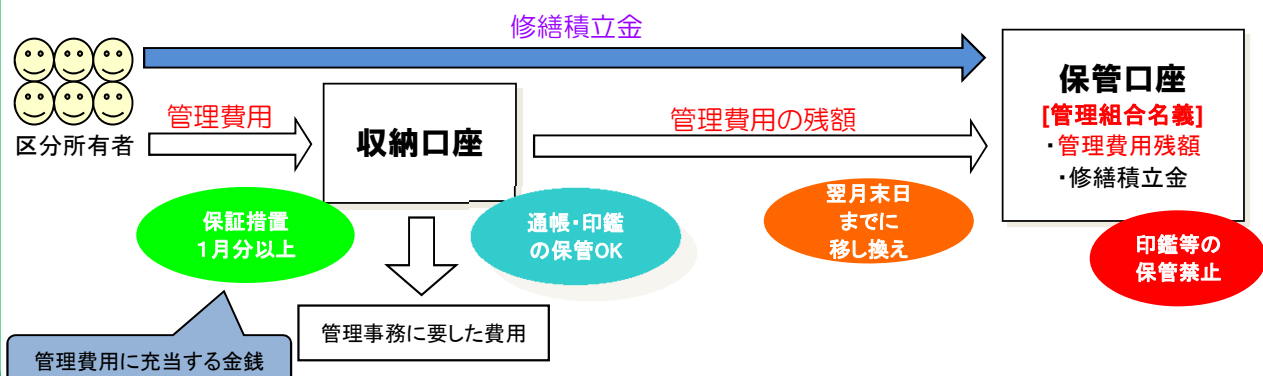
施行規則第87条第2項第1号 イ の方法

マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭を収納口座に預入し、毎月、その月分として徴収された修繕積立金等金銭から当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額を、翌月末日までに収納口座から保管口座に移し換え、当該保管口座において預貯金として管理する方法



施行規則第87条第2項第1号 ロ の方法

マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金(金銭に限る。以下この条において同じ。)を保管口座に預入し、当該保管口座において預貯金として管理するとともに、マンションの区分所有者等から徴収された前項に規定する財産(金銭に限る。以下この条において同じ。)を収納口座に預入し、毎月、その月分として徴収された前項に規定する財産から当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額を、翌月末日までに収納口座から保管口座に移し換え、当該保管口座において預貯金として管理する方法

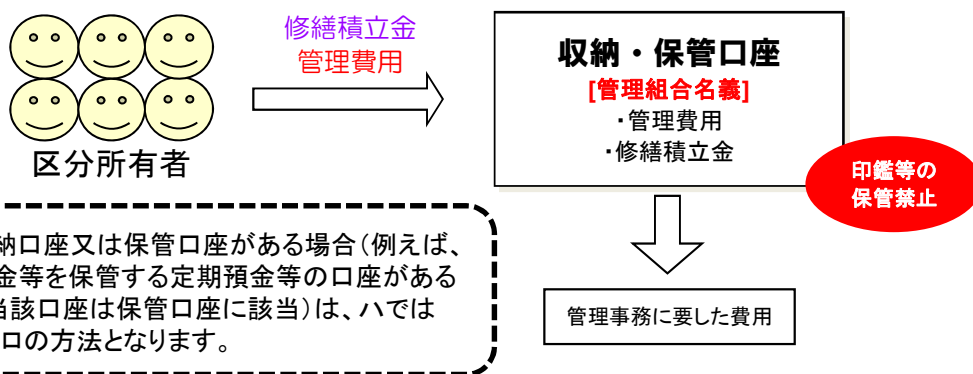


財産の分別管理

H21.5.1
規則改正点

施行規則第87条第2項第1号 ハの方法

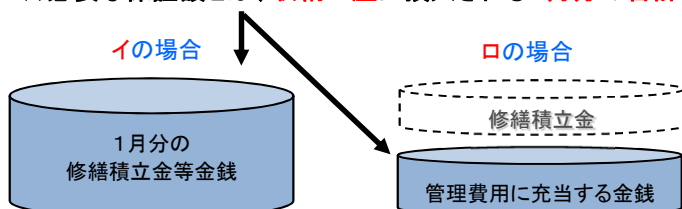
マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭を収納・保管口座に預入し、当該収納・保管口座において預貯金として管理する方法



イ又はロの場合は、原則として保証契約の締結が必要

マンション管理業者は、前項第1号イ又はロに定める方法により修繕積立金等金銭を管理する場合にあつては、マンションの区分所有者等から徴収される一月分の修繕積立金等金銭又は第1項に規定する財産の合計額以上の額につき有効な保証契約を締結していなければならない。ただし、次のいずれにも該当する場合は、この限りでない。(施行規則第87条第4項)

★必要な保証額とは、収納口座に預入される1月分の合計額以上



★保証契約を締結する必要がない場合：

①と②のいずれにも該当する場合のみ

- ①修繕積立金等金銭が管理組合等名義の収納口座に直接預入される場合又はマンション管理業者等が修繕積立金等金銭を徴収しない場合
- ②管理組合等を名義人とする収納口座の印鑑等を管理しない場合

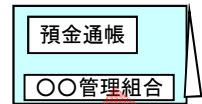
財産の分別管理における留意点；

- 保証措置を要しない「イ」又は「ロ」の方法で、施行規則第87条第3項第1号及び第2号に該当する場合、剰余金を収納口座に残すことができますが、契約書等にその旨の記載をしていますか？
- 管理会社が集金代行会社を利用(集金代行会社との契約が管理会社の場合)して、区分所有者等から徴収している場合は、当該集金代行会社の口座が「収納口座」であるため、保管口座に移し換える必要があります。

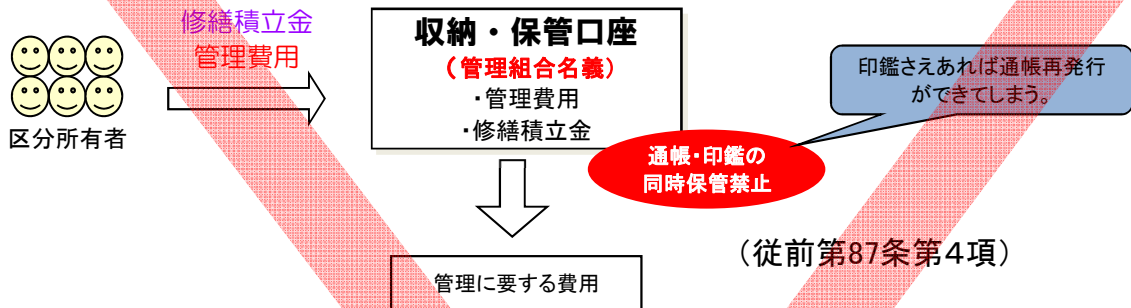
財産の分別管理

従前の分別
管理方式

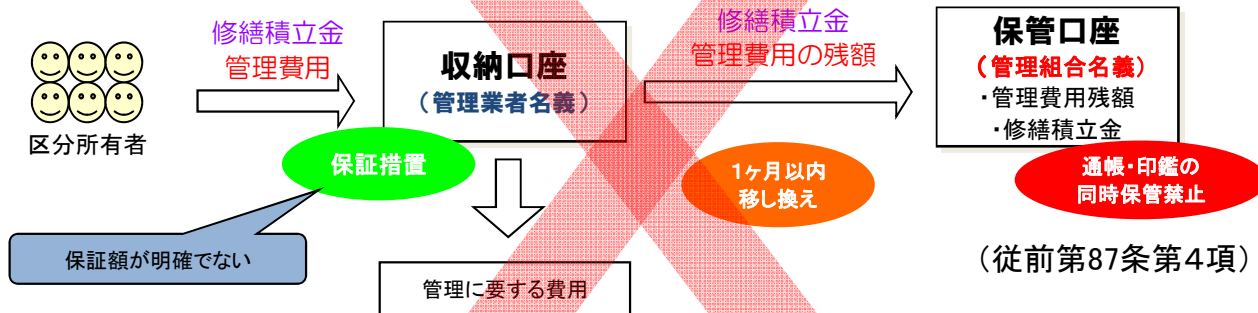
従前の分別管理方式は以下のとおり。規則改正後は不可！



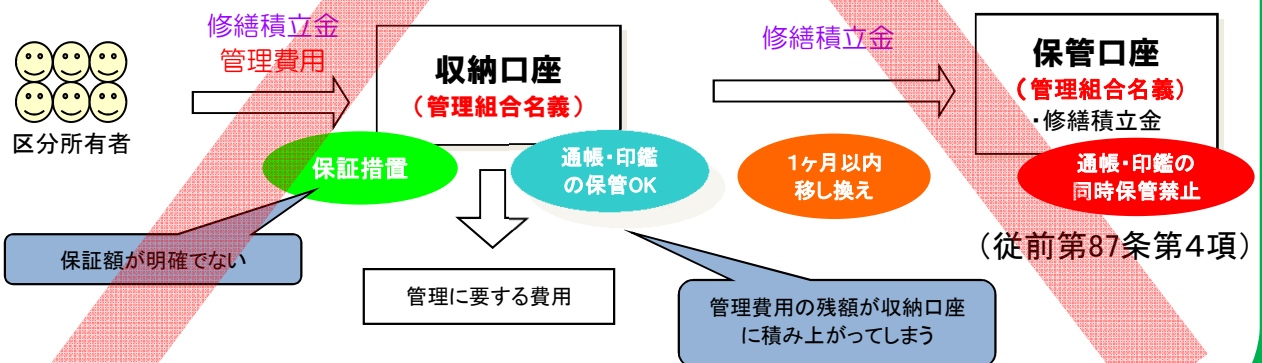
①原則方式(従前施行規則第87条第2項)



②収納代行方式(従前施行規則第87条第3項)



③支払一任代行方式(従前施行規則第87条第5項)



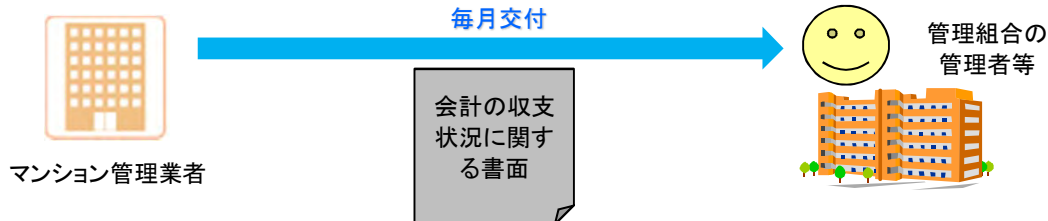
会計収支状況の書面交付

H21.5.1
規則改正点

マンション管理業者は、毎月、その月の管理組合における会計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)

管理者が置かれている場合

対象月の翌月末日まで



- 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)



記載すべき事項:

- ① 報告の対象となる期間
- ② 管理組合の会計の収入及び支出の状況
- ③ このほか、管理受託契約の内容に関する事項

報告の時期:

管理組合の事業年度終了後、遅滞なく行わなければなりません。

報告を行う者:

管理業務主任者をして、報告しなければなりません。

管理業務主任者証の提示:

管理事務報告を行う際は、説明の相手方に対し、管理業務主任者証を提示しなければなりません。

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)

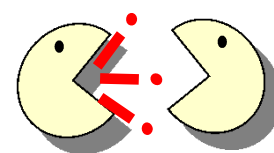
* 基幹事務の全てを複数の者に分割して委託する場合についても、再委託の制限に該当する。

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)

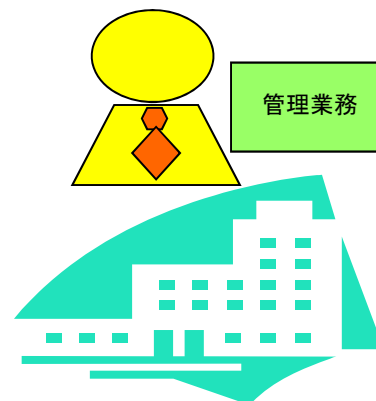


- ①商号、名称又は氏名及び住所
- ②事務所の名称及び所在地並びに第56条第1項ただし書に規定する事務所であるかどうかの別
- ③法人である場合は、その役員の氏名
- ④未成年者である場合は、その法定代理人の氏名及び住所
- ⑤専任の管理業務主任者の氏名

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。



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せん。
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)

マンション管理業者票	
登録番号	国土交通大臣()第 号
登録の有効期間	年 月 日から 年 月 日まで
商号、名称又は氏名	
代表者氏名	
この事務所に置かれている専任の管理業務主任者の氏名	
主たる事務所の所在地	電話番号 ()

30cm以上

35cm以上

チェック!

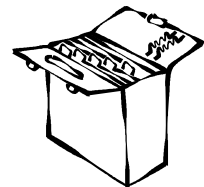
- ①登録番号は、更新されていますか？
- ②「登録の有効期間」は、登録通知書と整合していますか？
- ③「この事務所に置かれている専任の管理業務主任者の氏名」欄には、登録している全員の氏名を記載していますか？

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)

(帳簿の記載事項)

- ①管理受託契約を締結した年月日
- ②管理受託契約を締結した管理組合の名称
- ③契約の対象となるマンションの所在地及び管理事務の対象となるマンションの部分に関する事項
- ④受託した管理事務の内容
- ⑤管理事務に係る受託料の額
- ⑥管理受託契約における特約その他参考となる事項



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)



別記様式第二十七号 (第九十条関係)

(A4)

業務状況調査書

管理受託契約の実績

内容	期 間	
	年 月 日から	年 月 日までの1年間
受託契約件数		
受託契約額 (千円)		
受託組合数		
受託棟数		
受託戸数		

●業務状況調査書に貸借対照表・損益計算書を添付し、事業年度経過後3月以内に作成し、遅滞なく事務所毎に備えること。

●閲覧書類は、直近3年分を備え置くこと。

備考

「期間」の欄には、事業年度を記入すること。

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)



● 従業者は、関係者から請求があったときは従業者証明書を提示しなければなりません。

チェック!

- ①様式は、施行規則で定められているものですか?
- ②裏面も作成していますか?

別記様式第二十九号 (第九十三条関係)

表

従業者証明書	
従業者証明書番号	
2.4 cm 等	3.0 cm
真	従業者氏名 (年月日生) 業務に従事する 事務所の名称 及び所在地 この者は、マンション管理業者の従業者であることを証明します。 証明書の有効期間 年 月 日から 年 月 日まで 登録番号 国土交通大臣()第 号 商号、名称又は氏名 主たる事務所の所在地 代表者氏名
(年月撮影)	
— 8.547 cm以上 8.572 cm以下 —	

裏

備考

マンションの管理の適正化の推進に関する法律抜粋
 第88条 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。
 2 マンション管理業者の使用人その他の従業者は、マンションの管理に関する事務を行うに際し、マンションの区分所有者等その他の関係者から請求があったときは、前項の証明書を提示しなければならない。

法律違反を行うと

報告・立入検査・勧告

● 報告（第85条）

地方整備局長等は、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条第1項）

地方整備局長等は、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）

地方整備局長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。

● 業務停止命令処分（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。

中部地方整備局(建設産業情報)HP:
<http://www.cbr.mlit.go.jp/kensei/info/license/apartment-care.htm>



監督処分の公表

「指示」、「業務停止命令」、「登録取消」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

〒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

中部地方整備局HP

<http://www.cbr.mlit.go.jp/kensei/info/license/apartment-care.htm>

平成24年4月20日改訂