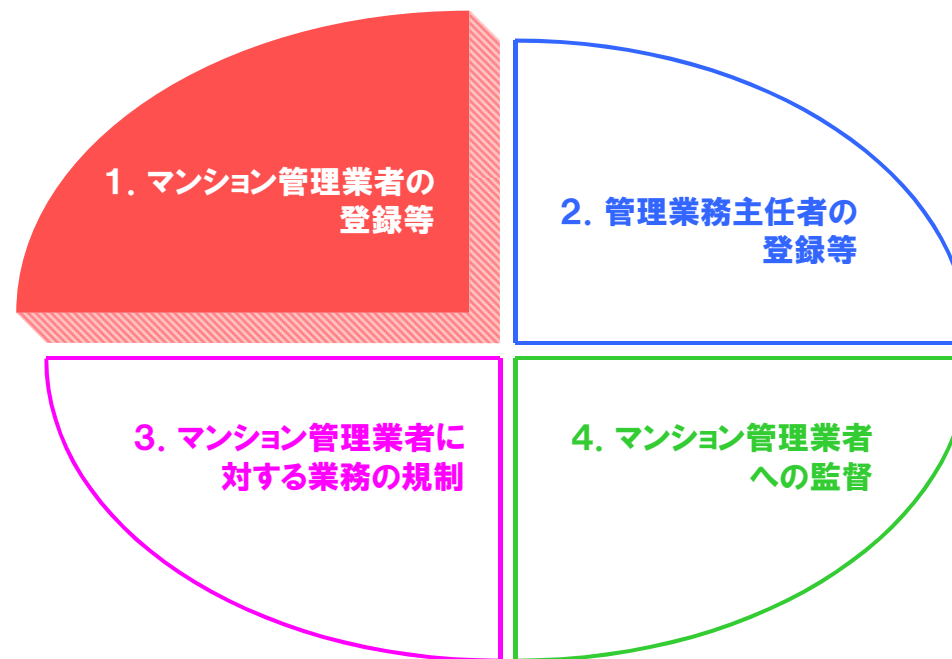


マンション管理業者の皆様へ

マンション管理適正化法の概要(1)



— 平成27年4月 —



国土交通省 中国地方整備局
建政部 計画・建設産業課

1-① マンション管理業者の登録

新規登録

- ◇マンション管理業※を営もうとするときは、国土交通省の登録を受けなければなりません。（法第44条第1項）
- ◇登録を受けようとする場合は、所管する地方整備局等への登録申請書の提出が必要です。（法第45条第1項）
- ◇登録の有効期間は5年です。（法第44条第2項）

※マンション管理業とは？（法第2条第7号）

・以下①～③のすべてを満たすものです

①管理組合から委託を受けている。

②管理事務を行う。

基幹事務3項目（会計の収入及び支出の調定、出納、修繕等の企画又は実施の調整）を含むもの。

③業として行う。

反復継続性があること。

営利目的か否かは要件とせず、消費者保護の観点から判断。

無登録営業の禁止（法第53条）

・マンション管理業者の登録を受けていないものは、マンション管理業を営んではいけません。

・違反すると、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられることがあります。

更新登録

- ◇有効期間満了後も引き続きマンション管理業を営むには、更新の登録を受けなければなりません。（法第44条第3項）
- ◇有効期間満了の日の90日前から30日前までの間に登録申請書を提出しなければなりません。（施行規則第50条）

登録事項の変更

- ◇登録事項に変更があったときは、その日から30日以内に届け出なければなりません。（法第48条第1項）

1-② マンション管理業者の登録要件

専任の管理業務主任者の設置

◇事務所ごとに、施行規則で定める数※の専任※の管理業務主任者※を設置しなければなりません。（法第56条第1項）

※施行規則で定める数とは？（施行規則第61条）

- ・管理事務の委託を受けた管理組合30組合につき1名以上。

※専任とは？

- ・原則として、マンション管理業を営む事務所に常勤して、専らマンション管理業に従事している状態。
- ・当該事務所がマンション管理業以外の業種を兼業している場合で、当該事務所において一時的に他業種の業務に従事することは差し支えありません。
- ・「専任の管理業務主任者」は、宅建業法第31条の3第1項に規定する「専任の取引士」を兼務できません。

※管理業務主任者とは？（法第2条第9号）

- ・国土交通大臣から管理業務主任者証の交付を受けた者。

財産的基礎

◇マンション管理業を遂行するために必要と認められる基準※に適合する財産的基礎を有していなければなりません。（法第47条第10号）

※施行規則で定める基準とは？（施行規則第54条、第55条）

- ・貸借対照表等に計上された「資産の総額」から「負債の総額」を控除した額が300万円以上であること。
ただし、創業費その他の繰延資産及び営業権を除く。

その他の登録要件

◇上記のほか、法第47条第1項第1号～第8号に掲げる欠格要件に該当しないものでなければなりません。

1-③ 登録(新規・更新)の申請

- ◇登録申請書および添付書類は以下のとおりです。
- ◇登録までの標準処理期間は90日となっています。

提出書類等		様式
登録申請書		施行規則別記様式第11号 第一面～第五面
新規の場合	登録免許税 90,000円 広島東税務署へ納付し領収書を貼付	" 第六面
更新の場合	更新手数料 12,100円 収入印紙を貼付	
誓約書		施行規則別記様式第12号 添付書類(1)
マンション管理業経歴書		" 添付書類(2)
専任の管理業務主任者設置証明書		" 添付書類(3)
登記されていないことの証明書(役員、専任の管理業務主任者 全員分)		※発行日から3ヶ月以内のもの
身分証明書(役員、専任の管理業務主任者 全員分)		※発行日から3ヶ月以内のもの
相談役及び顧問並びに株主又は出資者について記載した書面		施行規則別記様式第12号 添付書類(4)
略歴書(役員、専任の管理業務主任者 全員分)		" 添付書類(5)
直前1年の各事業年度の貸借対照表及び損益計算書(法人の場合)		
資産に関する調書(事業年度が終了していない法人および個人の場合)		施行規則別記様式第12号 添付書類(6)
直前1年の各事業年度における納税証明書(法人の場合は法人税、個人の場合は所得税)		
法人の場合は商業登記簿謄本、個人の場合は住民票の抄本		
第三者との間で締結する返還債務の保証契約に関する事項を記載した書面		施行規則別記様式第12号 添付書類(7)

1-④ 変更の届出

◇変更届出書および添付書類は以下のとおりです。

項目		変更事項								
		商号 名称 氏名 住所	代表者	法定代理人		役員		事務所	管理業務主任者	
					退任 のみ		退任 のみ			退任 のみ
変更届出書	施行規則別記様式第13号 第一面、第二面	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	〃 第三面					○	○			
	〃 第四面	○						○		
	〃 第五面								○	○
添付書類	施行規則別記様式第12号 (1) 誓約書		○	○		○				
	〃 (3) 設置証明書								○	○
	〃 (5) 略歴書		○	○		○			○	
商業登記簿謄本（履歴事項証明書） ※個人の場合は住民票抄本		○	○			○	○			
登記されていないことの証明書 ※発行日から3ヶ月以内			○	○		○			○	
身分証明書 ※発行日から3ヶ月以内			○	○		○			○	

1-⑤ 廃業の届出

◇廃業等した場合は、**30日以内**に届出が必要です。

◇提出書類は以下のとおりです。

提出書類等	届出の理由	届け出る者
廃業等届出書 (施行規則別記様式第14号)	死亡した場合	その相続人
	法人が合併により消滅した場合	その法人を代表する役員であった者
	破産した場合	その破産管財人
	法人が合併及び破産以外の理由により解散した場合	その清算人
	マンション管理業を廃業した場合	個人又は 法人を代表する役員

1-⑥ マンション管理業者とみなされる場合

◇マンション管理業者の登録が効力を失った場合は、**当該マンション管理業者であったもの又はその一般承継人は、管理組合から委託を受けている管理事務を結了する目的の範囲内※**においては、なおマンション管理業者とみなされ、業務を行うことができます。（法第89条）

※管理事務を結了する目的の範囲内とは？

- ・契約期間が終了するまで当然に業務を遂行できる主旨ではなく、可及的速やかに管理事務を他の管理業者等に引き継ぐ等の措置を講ずることが求められています。
- ・新たな委託を受けて管理事務を業として行うことは、法第53条（無登録営業の禁止）の違反となります。
- ・マンション管理業者としてみなされる期間においても、財産の分別管理、管理事務の報告等の義務が課せられます。

問い合わせ先

国土交通省 中国地方整備局 建政部 計画・建設産業課

〒730-0013

広島県広島市中区八丁堀2-15

〔TEL〕082-221-9231(代表)

〔FAX〕082-511-6189

〔中国地方整備局HP〕

<http://www.cgr.mlit.go.jp/>

〔マンション管理業HP〕

<http://www.cgr.mlit.go.jp/chiki/kensei/kensetu/kensetu06.htm>



国土交通省

