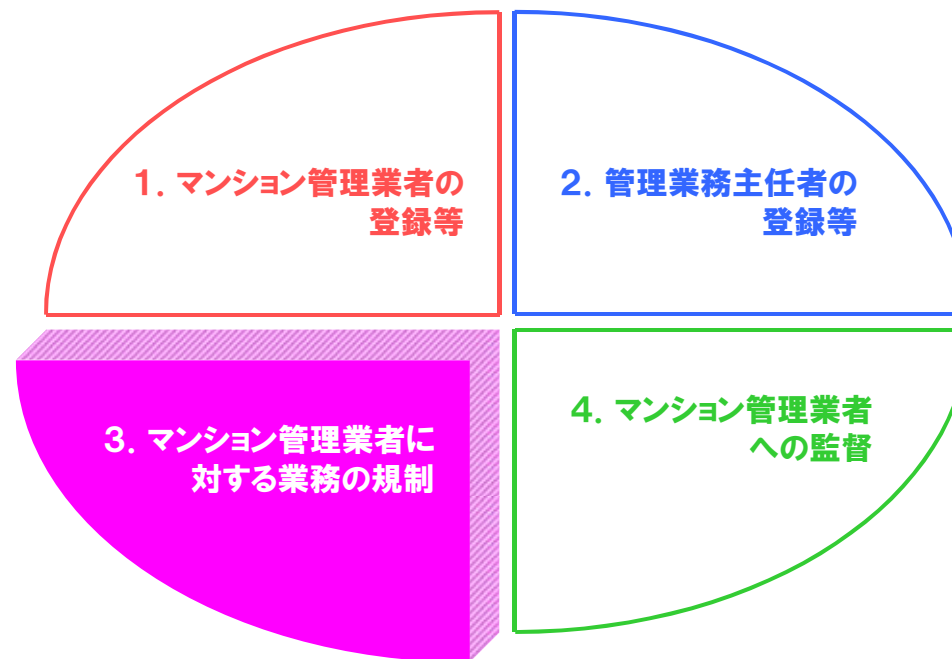


マンション管理業者の皆様へ

マンション管理適正化法の概要(3)



－ 平成29年12月 －



国土交通省 中国地方整備局
建政部 計画・建設産業課

3-① 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、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。

※管理業務主任者でなければ行うことができない業務

- ① 重要事項の説明(法第72条第1項、第3項)
- ② 重要事項説明書への記名押印(法第72条第5項)
- ③ 契約書面への記名押印(法第73条第2項)
- ④ 管理事務の報告(法第77条)

3-② 重要事項の説明等

「新規契約又は同一条件でない契約更新」をしようとする場合

重要事項説明会の開催

- ◇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、区分所有者及び管理者等に対し、「重要事項」を説明しなければなりません。（法第72条第1項）

重要事項を説明する者

- ◇管理業務主任者が説明しなければなりません。（法第72条第1項）

重要事項説明書の事前交付

- ◇説明会開催の1週間前までに、区分所有者及び管理者等の全員に対し、「重要事項」並びに「説明会の開催日時及び場所」を記載した書面を交付しなければなりません。（法第72条第1項）

説明会開催に関する掲示

- ◇説明会開催の1週間前までに、「説明会の開催日時及び場所」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りません。（施行規則第83条第2項）

管理業務主任者証の提示

- ◇重要事項を説明するときは、相手方に管理業務主任者証を提示しなければなりません。（法第72条第4項）

重要事項説明書への記名押印

- ◇交付する重要事項説明書には、管理業務主任者をして、記名押印しなければなりません。（法第72条第5項）
- ◇区分所有者に対しては、管理者に交付した原本のコピーでも可。（通達：平成14年2月28日国総動第309号）

3-② 重要事項の説明等

「同一条件での契約更新」をしようとする場合

重要事項説明書の事前交付

- ◇従前の受託契約と同一の条件で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りません。（法第72条第2項）

管理者等への重要事項の説明

- ◇管理者等がおかれている場合は、当該管理者等に「重要事項」を記載した書面を交付し、説明しなければなりません。（法第72条第3項）

重要事項を説明する者

- ◇管理業務主任者が説明しなければなりません。（法第72条第3項）

管理業務主任者証の提示

- ◇重要事項を説明するときは、相手方に管理業務主任者証を提示しなければなりません。（法第72条第4項）

重要事項説明書への記名押印

- ◇交付する重要事項説明書には、管理業務主任者をして、記名押印しなければなりません。（法第72条第5項）
- ◇区分所有者に対しては、管理者に交付した原本のコピーでも可。（通達：平成14年2月28日国総動第309号）

3-② 重要事項の説明等

「重要事項」とは？

◇法令で定める「重要事項」とは以下①～⑪のとおりです。（施行規則第84条）

重要事項説明書	
平成〇〇年〇〇月〇〇日	
△△マンション管理組合 殿	
商号又は名称 <input type="checkbox"/> 管理株式会社 代表者の氏名 代表取締役 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
説明をする管理業務主任者	氏 名 〇〇〇〇 印
	登録番号 第12345678号
	業務に従事 する事務所 広島県広島市〇〇〇 電話番号 () -
<p>① マンション管理業者の商号又は名称、住所、登録番号及び登録年月日 ② 管理事務の対象となるマンションの所在地に関する事項 ③ 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 管理事務の内容及び実施方法 ⑤ 管理事務に要する費用並びにその支払の時期及び方法 ⑥ 管理事務の一部の再委託に関する事項 ⑦ 保証契約に関する事項 ⑧ 免責に関する事項 ⑨ 契約期間に関する事項</p> <p>⑩ 契約の更新に関する事項 ⑪ 契約の解除に関する事項</p>	

3-③ 契約成立時の書面交付

契約書面の交付

◇管理組合から管理事務の委託を受ける契約を締結したときは、遅滞なく、その内容を記載した書面を交付しなければなりません。（法第73条第1項）

◇**管理者等が置かれている場合**

・当該管理組合の管理者等に対し、遅滞なく、交付しなければなりません。

◇**管理者等が置かれていない場合**

・当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等全員に対し、遅滞なく、交付しなければなりません。

契約書面への記名押印

◇交付する書面には、管理業務主任者をして、記名押印しなければなりません。（法第73条第2項）

契約書面に記載すべき事項

◇契約書面に記載すべき事項は以下①～⑧のとおりです。
（法第73条第1項）

マンション標準管理委託契約書

- 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
- ③ 管理事務に要する費用並びに支払の時期及び方法
- ④ 管理事務の再委託に関する事項
- ⑤ 契約期間に関する事項
- ⑥ 契約の更新に関する事項
- ⑦ 契約の解除に関する事項
- ⑧ その他、施行規則第85条で定める事項

平成〇〇年〇〇月〇〇日

委託者 甲 住所 広島県広島市△△△
名称 △△マンション管理組合
理事長 △△ △△

長理
印事

受託者 乙 住所 広島県広島市〇〇〇
名称 □□管理株式会社
代表取締役 □□ □□
管理業務主任者 〇〇 〇〇

者代
印表

印

3-④ 財産の分別管理

分別管理の原則

- ◇委託を受けて管理する管理組合の財産については、国土交通省令で定める方法により、マンション管理業者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りません。（法第76条）

分別管理が必要となる財産とは？

- ◇修繕積立金
- ◇国土交通省令で定める財産※

※国土交通省令で定める財産とは？（施行規則第87条第1項）
・管理組合又はマンションの区分所有者等から受領した**管理費用に充当する金銭等**。

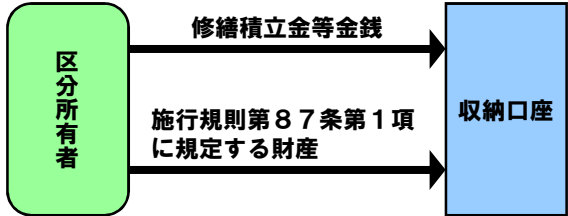
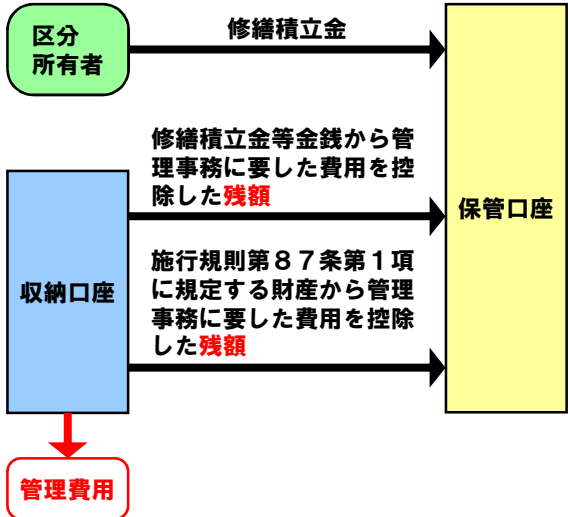
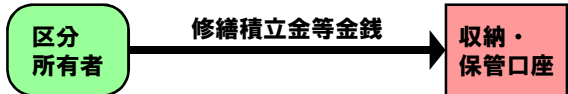
- ◇修繕積立金等金銭※

※修繕積立金等金銭とは？（施行規則第53条第1項第12号）
・修繕積立金及び施行規則87条第1項に規定する財産が金銭である場合における当該金銭。



3-④ 財産の分別管理

口座の種類(施行規則第87条第6項)

<p>収納口座</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金等金銭を預入し、一時的に預貯金として管理するための口座。 ・施行規則第87条第1項に規定する財産を預入し、一時的に預貯金として管理するための口座。 <p>口座名義人 指定なし</p>	
<p>保管口座</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金を預入し、預貯金として管理するための口座。 ・修繕積立金等金銭の残額を収納口座から移し換え、預貯金として管理するための口座。 ・施行規則第87条第1項に規定する財産の残額を収納口座から移し換え、預貯金として管理するための口座。 <p>口座名義人 管理組合 又は その管理者</p>	
<p>収納・保管口座</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金等金銭を預入し、預貯金として管理するための口座。 <p>口座名義人 管理組合 又は その管理者</p>	

3-④ 財産の分別管理

分別管理の方法

◇委託を受けた管理組合の財産は、以下の3つの方法のいずれかにより管理しなければなりません。

施行規則第87条第2項第1号 イ

- ①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、
- ②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、
- ③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

- ①マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金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、
- ②マンションの区分所有者等から徴収された施行規則第87条第1項に規定する財産を収納口座に預入し、
- ③毎月、その月分として徴収された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、
- ④当該保管口座において預貯金として管理する方法。

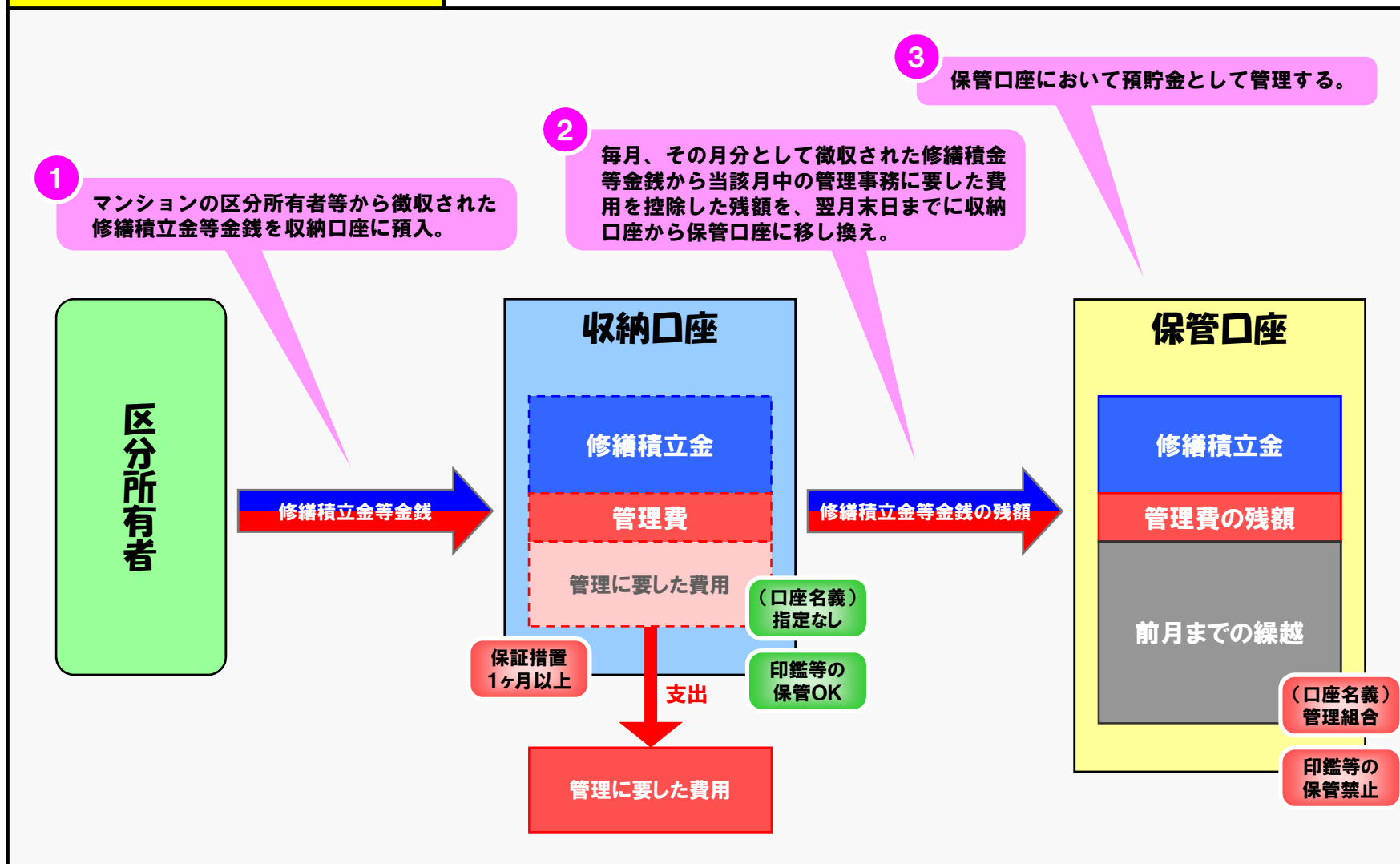
施行規則第87条第2項第1号 ハ

- ①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、
- ②当該収納・保管口座において預貯金として管理する方法。

3-④ 財産の分別管理

分別管理の方法(その1)

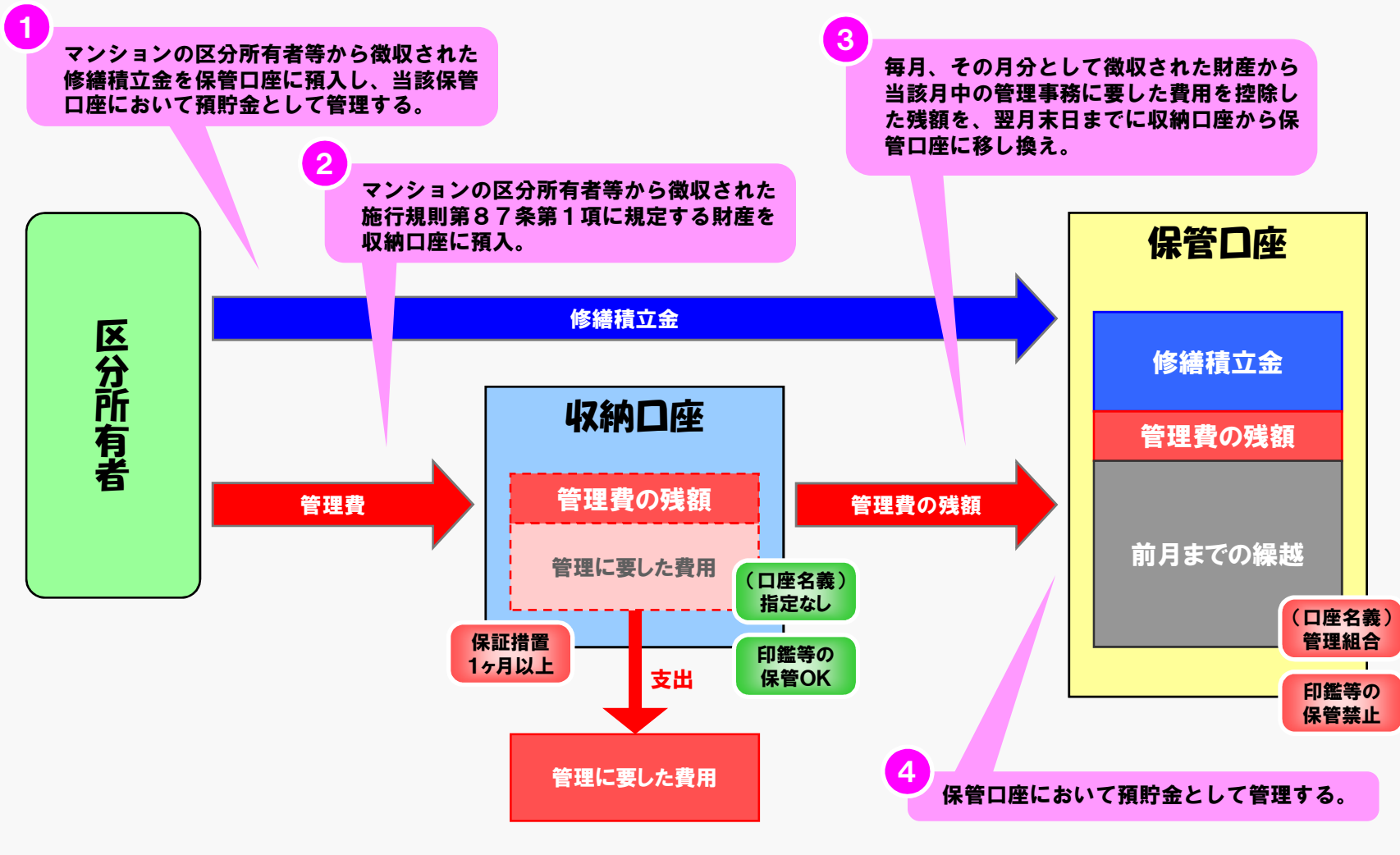
施行規則第87条第2項第1号 イ



3-④ 財産の分別管理

分別管理の方法(その2)

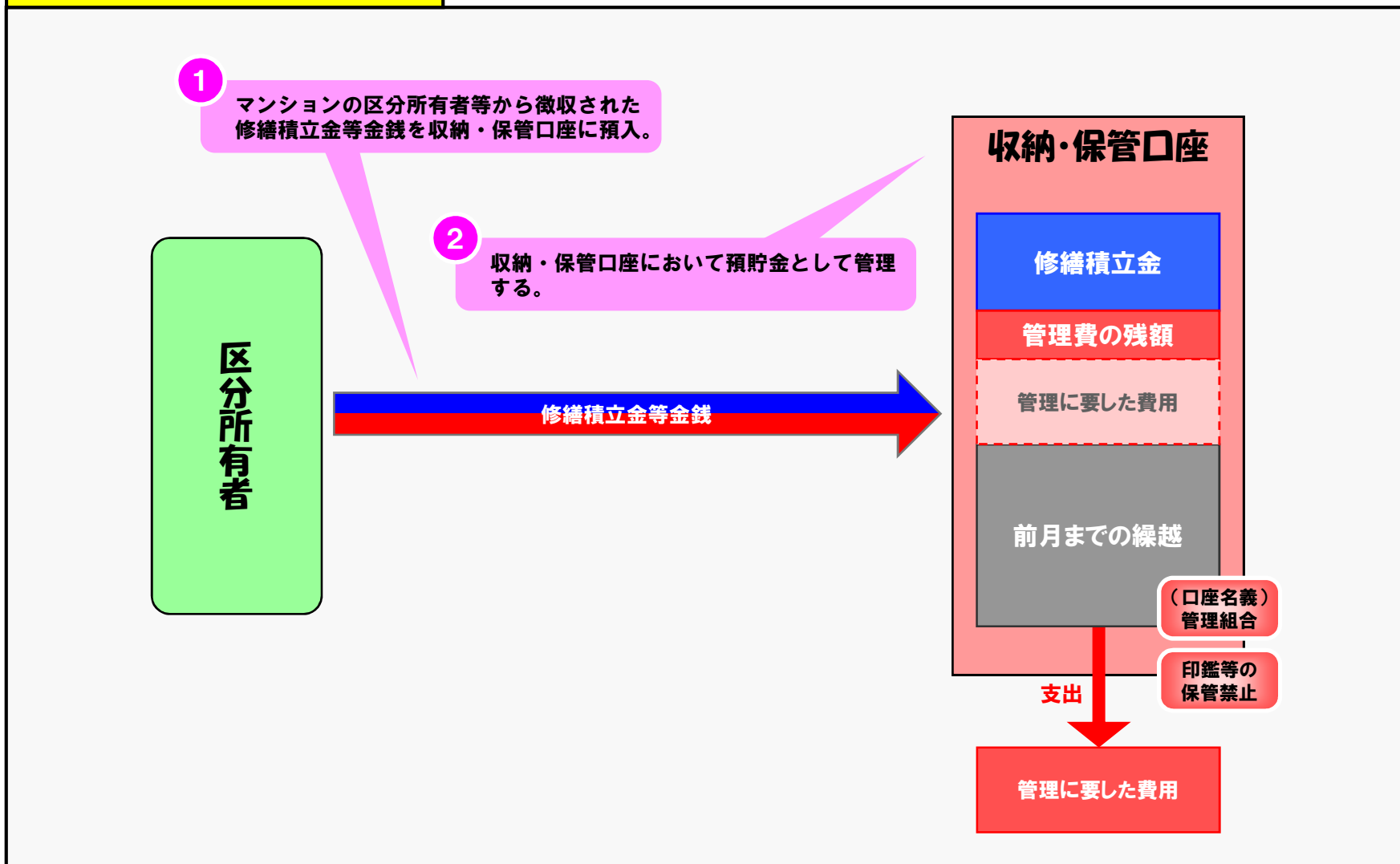
施行規則第87条第2項第1号 □



3-④ 財産の分別管理

分別管理の方法(その3)

施行規則第87条第2項第1号 ハ



3-④ 財産の分別管理

保証措置を必要とする場合

◇施行規則第87条第2項第1号 **イ** 又は **ロ** の方法により修繕積立金等金銭の管理を行う場合は、一定の金額以上※につき有効な保証契約の締結が必要となります。（施行規則第87条第3項）

※一定の金額以上とは？（施行規則第87条第3項）

施行規則第87条第2項第1号 **イ** の場合

・収納口座に預入される1ヶ月分の修繕積立金等金銭の合計額以上。

施行規則第87条第2項第1号 **ロ** の場合

・収納口座に預入される1ヶ月分の施行規則第87条第1項に規定する財産の合計額以上。

保証措置を必要としない場合（施行規則第87条第3項）

◇施行規則第87条第2項第1号 **ハ** の方法により修繕積立金等金銭の管理を行う場合。

◇施行規則第87条第2項第1号 **イ** 又は **ロ** の方法による場合で、下記①②のいずれにも該当する場合。

- ① 修繕積立金等金銭が、マンションの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。（施行規則第87条第3項第1号）
- 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。（施行規則第87条第3項第2号）

収納口座において管理することが認められる場合

◇上記①②のいずれにも該当し、引き続き収納口座において管理することを管理組合が承認した場合。

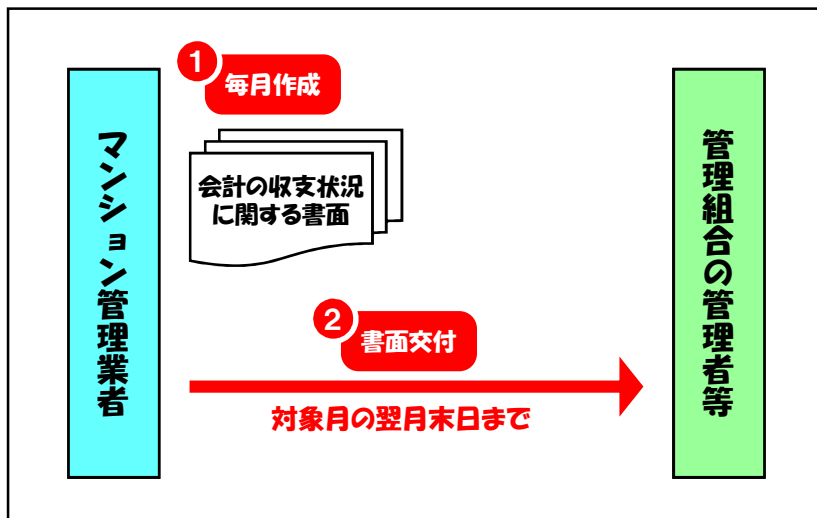
（通達：平成21年9月9日 国総動第47号）

3-④ 財産の分別管理

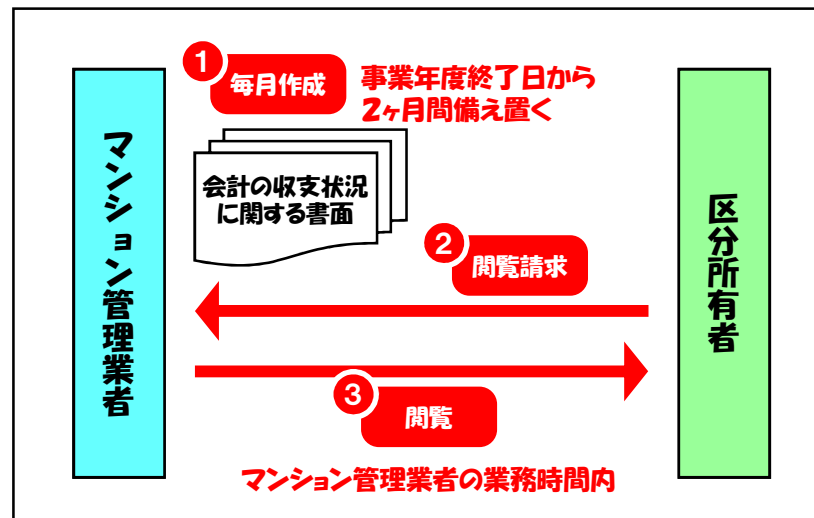
会計の収支に関する書面の作成等(施行規則第87条第5項)

- ◇マンション管理業者は、毎月、管理組合のその対象月における会計の収入及び支出の状況に関する書面を作成しなければなりません。
- ◇**管理者等が置かれている場合**
 - ・翌月末日までに、上記書面を当該管理者に交付しなければなりません。
- ◇**管理者等が置かれていない場合**
 - ・対象月の属する事業年度の終了日から2ヶ月を経過する日までの間、当該書面を事務所ごとに備え置かなければなりません。
 - ・区分所有者等の求めに応じ、マンション管理業者の業務時間内において、当該書面を閲覧させなければなりません。
 - ・当該書面を区分所有者等に交付する必要はありません。

管理者等が置かれている場合



管理者等が置かれていない場合



3-⑤ 管理事務の報告

管理事務報告書の作成等(法第77条、施行規則第88条)

- ◇事業年度期間に係るマンション管理の状況について、定期に、管理事務報告書を作成し、管理組合に報告しなければなりません。
- ◇**管理者等が置かれている場合**
 - ・管理事務報告書を管理者等に交付しなければなりません。(法第77条第1項)
- ◇**管理者等が置かれていない場合**
 - ・説明会を開催し、管理事務報告書を区分所有者に交付しなければなりません。(法第77条第2項)

管理事務報告書に記載すべき事項

- ◇管理事務報告書に記載し、管理組合に報告する内容は右①～③のとおりです。(施行規則第88条)

管理事務報告書

- 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 ①②のほか、管理受託契約の内容に関する事項

管理事務報告の時期

- ◇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。(施行規則第88条)

管理事務報告を行う者

- ◇管理業務主任者をして報告しなければなりません。(法第77条)

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。(法第77条第3項)

3-⑥ 帳簿の作成等

帳簿の作成

◇管理組合から委託を受けた管理事務について、帳簿を作成し、事務所ごとに保存しなければなりません。（法第75条）

◇帳簿に記載すべき事項は、下①～⑥のとおりです。（施行規則第86条第1項）

法第75条に規定する帳簿

- 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 管理事務の内容及び実施方法
- 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

帳簿の保存期間

◇各事業年度の末日をもって閉鎖し、閉鎖後5年間保存しなければなりません。（施行規則第86条第3項）

3-⑦ 標識の掲示

- ◇登録されている事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、標識を掲示しなければなりません。（法第71条）
- ◇標識の様式は、下のとおりです。（施行規則第81条 別記様式第26号）

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（ ）

35cm以上

30cm以上

3-⑧ 従業者証明書の携帯等

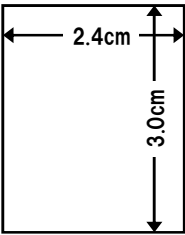
従業者証明書の携帯

◇マンション管理業者は、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りません。（法第88条第1項、施行規則別記様式第29号）

従業者証明書の提示

◇使用人その他の従業者は、マンションの区分所有者等その他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。（法第88条第2項）

別記様式第29号

(表面)		(裏面)
	<p style="text-align: center;">従業者証明書 従業者証明番号</p> <p>従業者氏名 (年月日生)</p> <p>業務に従事する 事務所の名称 及び所在地</p> <p>この者は、マンション管理業者の従事者であることを証明します。</p> <p>証明書有効期間 年月日から 年月日まで</p> <p>登録番号 国土交通大臣()第 号 商号、名称又は氏名</p> <p>主たる事務所の所在地 代表者氏名</p>	<p>マンションの管理の適正化の推進に関する法律抜すい 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。</p>
← 8.547cm以上 8.572cm以下 →		
	↑ 5.392cm以上 5.403cm以下 ↓	

3-9 書類の閲覧

閲覧書類の作成等

◇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面を事務所ごとに備え置き、その業務に係る関係者に閲覧させなければなりません。（法第79条）

閲覧する書類

- ① 業務状況調書（施行規則90条第1項、別記様式第27号）
- ② 貸借対照表及び損益計算書又はこれらに代わる書類

書類の作成時期

◇マンション管理業者の事業年度経過後3ヶ月以内に作成し、遅滞なく備え置かなければなりません。
（施行規則第90条第3項）

書類を備え置く期間

◇書類が備え置かれた日から起算して3年を経過するまでの間、備え置かなければなりません。
（施行規則第90条第4項）

閲覧の実施

◇事務所の営業時間中、その業務に係る関係者の求めに応じて閲覧させなければなりません。
（施行規則第90条第4項）

別記様式第27号		(A4)	
業務状況調書			
管理受託契約の実績			
期間 内容	年 月 日から	年 月 日までの○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			

3-⑩ 秘密保持の義務

マンション管理業者の秘密保持義務(法第80条)

- ◇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りません。
- ◇マンション管理業者でなくなった後においても同様です。

使用人等の秘密保持義務(法第87条)

- ◇マンション管理業者の使用人その他の従業者は、正当な理由がなく、マンションの管理に関する事務を行ったことに関して知り得た秘密を漏らしてはなりません。
- ◇マンション管理業者の使用人その他の従業者でなくなった後においても同様です。

※個人情報の漏えい等が発生した場合の対応(個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン)

- ① 漏えい等事案の内容等に応じて、二次被害の防止、類似事案の発生防止等の観点から、事実関係等について、速やかに本人へ連絡し、又は本人が容易に知り得る状態に置く。
- ② 漏えい等事案の内容等に応じて、二次被害の防止、類似事案の発生防止等の観点から、事実関係及び再発防止策等について、速やかに公表する。
- ③ 漏えい等事案が発覚した場合は、その事実関係及び再発防止策等について、国土交通省に対し、速やかに報告するよう努める。

3-11 再委託の制限

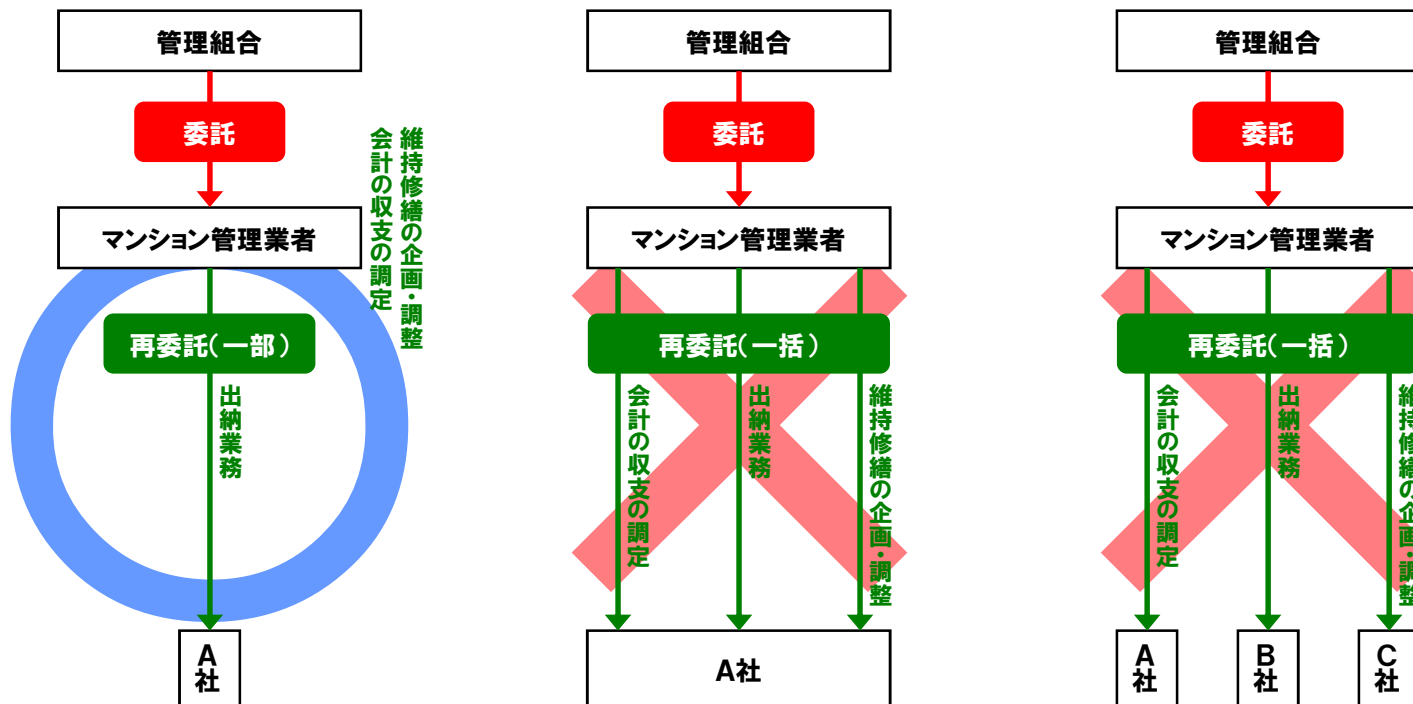
◇管理組合から委託を受けた管理事務のうち基幹事務※については、一括して他人に委託してはなりません。

(法第74条)

※基幹事務とは？(法第2条第6号)

- ① 管理組合の会計の収入および支出の調定
- ② 管理組合の出納
- ③ マンション(専有部分を除く)の維持または修繕に関する企画または実施の調整

再委託の例



3-⑫ 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りません。（法第54条）

※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。
- ・名義を貸したマンション管理業者は監督処分の対象となります。

3-⑬ 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。

3-⑭ 多く見受けられる法令違反の内容

◇以下の内容に関する法令違反が多く見受けられますので、特に注意してください。

順	違反内容	適用条項	主な違反内容
1	契約の成立時の書面の交付	法第73条	重要事項説明との不整合、更新契約の不備 等
2	書類の閲覧	法第79条	業務状況調書の未作成 等
3	重要事項の説明等	法第72条	説明事項の不足、説明会の未開催 等
4	帳簿の作成等	法第75条	帳簿未作成、記載内容の不足・不備 等
5	証明書の携帯等	法第88条	証明書未作成、不携帯 等
6	管理事務の報告	法第77条	未報告、報告内容の不足 等
7	標識の掲示	法第71条	登録内容との不整合 等
8	登録事項の変更の届出	法第48条	変更届出書の未提出、提出期限の遅延 等
9	財産の分別管理	法第76条	通帳・印鑑の保管に関する不備 等
10	管理業務主任者の設置	法第56条	主任者証の期限切れ、常勤性の不足 等

平成17～20年度 全国一斉立入検査結果より

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

