

マンション管理適正化支援法人

登録申請等の手引き

令和8年4月

大阪市都市整備局

《 目 次 》

＜手続等の流れ＞

手続等の流れ	1
--------	---

＜制度の概要＞

1. 制度の目的	2
2. 本市が求める業務	2
3. 支援法人が行う業務として適さない業務（管理支援外業務）	2

＜登録申請手続＞

1. 申請前の事前相談	4
2. 申請書類	4
3. 登録に係る審査	5
4. 登録支援法人の公表	6

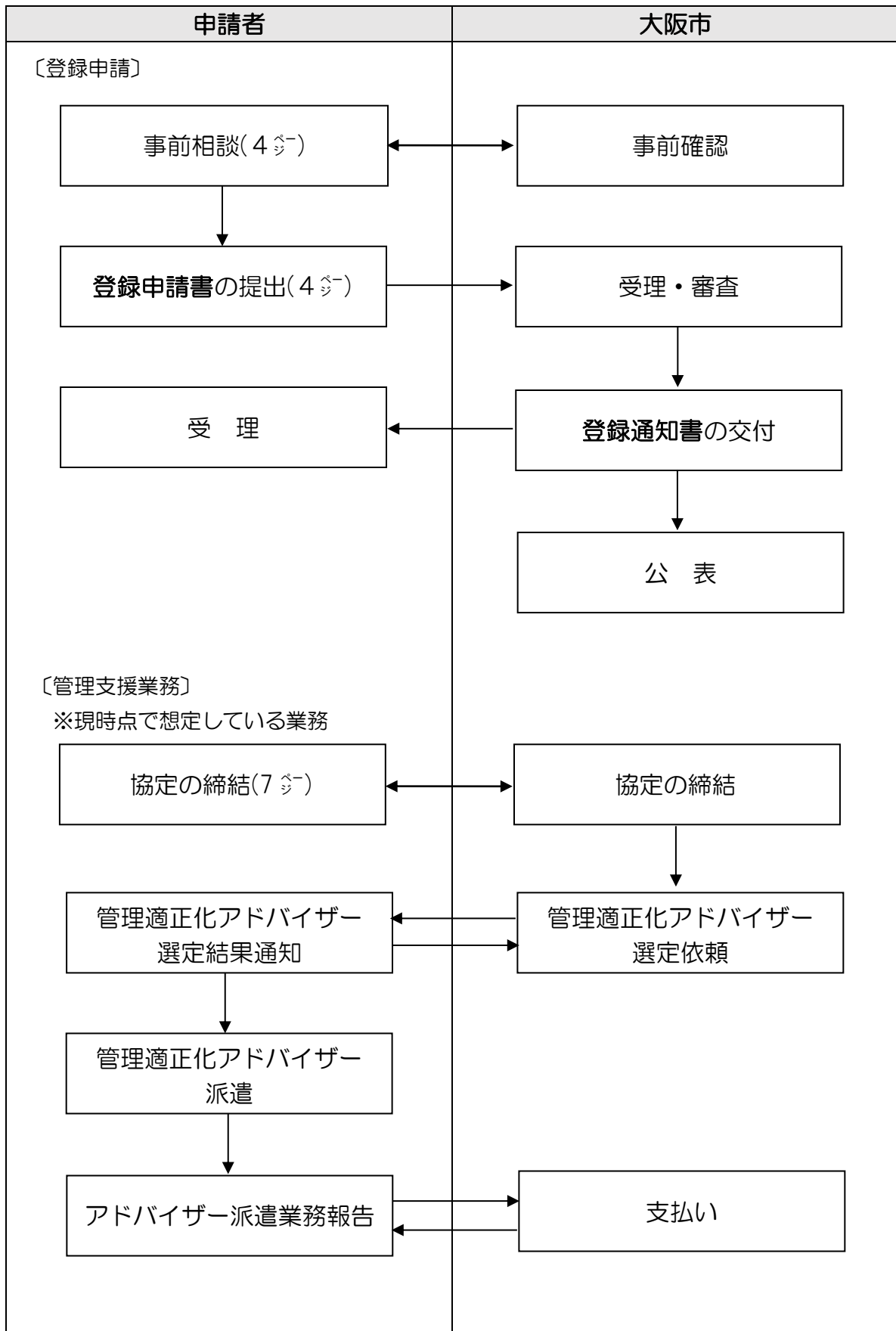
＜支援法人としての活動＞

1. 大阪市分譲マンション管理適正化支援アドバイザー派遣制度への協力	7
2. その他法令上の権限	7

＜その他の注意事項＞

1. 申請内容の変更	9
2. 管理支援業務の休止・廃止	10
3. 業務の報告	10
4. 業務改善命令	10
5. 登録の取消し	10

< 手続等の流れ >



<制度の概要>

1. 制度の目的

マンション管理適正化支援法人（以下「支援法人」といいます。）制度は、地方公共団体の取組を補完するため、マンションの管理組合の管理者等への支援を行う民間法人（一般社団法人、NPO法人等）が公的立場から活動しやすい環境を整備する制度であり、令和7年11月28日のマンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「法」といいます。）の改正施行により創設されたものです。

2. 本市が求める業務

大阪市では、現在、大阪市立住まい情報センターにおけるマンション管理に関する専門家による相談対応、大阪市マンション管理支援機構における調査・研究・情報誌の発行・セミナー等の開催、専門家団体との協定によるアドバイザーの派遣など、公的な立場から活動をしている団体と連携して様々なマンション施策に取り組んでおり、法第5条の4に定める業務については、概ね対応できています。

このため、支援法人には個々のマンションの管理適正化に関する現地活動などに限って本市の取組を補完していただきます。

【参考】マンションの管理の適正化の推進に関する法律

第五条の四 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 管理組合又はマンションの区分所有者等に対し、マンションの管理に関する情報の提供、相談若しくは提案又はマンションの管理に関する知識を有する者の派遣その他のマンションの管理の適正化の推進を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 都道府県等がするマンション管理適正化推進計画の作成又は変更に関し、管理組合又はマンションの区分所有者等のマンションの管理に関する意向その他の事情の把握、マンション管理適正化推進計画の周知その他の協力を行うこと。
- 三 マンションの管理に関する調査及び研究を行うこと。
- 四 マンションの管理の適正化の推進に資する啓発活動及び広報活動を行うこと。
- 五 前各号に掲げるもののほか、マンションの管理の適正化の推進に資する業務を行うこと。

3. 支援法人が行う業務として適さない業務（管理支援外業務）

支援法人は、民間団体が地方公共団体に代わって公的立場から行うため、管理支援業務と同時に行うことで利益相反となるおそれがある業務に関しては、「管理支援業務を適正に実施するため、支援法人が管理支援業務以外で行う業務として適さない業務」（「管理支援

外業務」といいます。)を行っている法人が登録を受けることは適さないものとされており、大阪市では、具体例として次のような業務が管理支援外業務に該当すると考えています。

- マンションの管理事務（会計出納、管理員等の派遣、共用部清掃、総合監視業務）
- 修繕工事の施工
- 修繕工事の設計監理
- 設備等の販売・工事・保守点検
- マンションに設ける備品等の販売
- 駐車場やバイク置き場（共用部分）のサブリース
- マンションの仲介や販売
- その他区分所有者に対する営業・サービスを提供する業務
- 上記の業務に関わる事業者の仲介・あっせん・紹介

これらの業務を行っている法人が登録を受けることはできません。

<登録申請手続>

1. 申請前の事前相談

法人の活動内容と本市のマンション管理適正化施策の方向性との整合や、審査基準（5ページ参照）を満たしているか等を確認させていただきますので、申請書を提出する前に、本市担当に事前相談を行ってください。

※事前相談にお越しになる際は、あらかじめ本市担当にご連絡をお願いします。

〔 大阪市都市整備局 企画部 安心居住課 マンション施策担当 〕
TEL:06-6208-9637

2. 申請書類

本市担当との事前相談が整いましたら、次の書類を1部提出してください。

マンション管理適正化支援法人登録申請書（第1号様式）	
添 付 書 類	(1)定款
	(2)登記事項証明書
	(3)役員の氏名、住所、生年月日、性別及び略歴を記載した書面（氏名にはフリガナも記載してください。）
	(4)以下の内容を記載した法第5条の4各号に規定する業務に関する計画書 ア 支援法人として管理支援業務に従事させる職員の体制に関する事項 イ 管理支援業務を行おうとする地域と実際に管理支援業務を行う法人（支部等）の所在地に関する事項 ウ 法第5条の4各号に規定するそれぞれの管理支援業務の内容及び管理支援業務を行うに当たっての具体的な方法に関する事項
	(5)法人の組織及び沿革を記載した書面並びに事務分担を記載した書面
	(6)これまでのマンションの管理又は再生に関する活動実績を記載した書面
	(7)マンション管理適正化支援法人登録申請に関する誓約書（第2号様式）
	(8)その他法第5条の4各号に掲げる事業を適正かつ確実に実施できることを証する書面（法人の職員又は構成員を対象とした、管理支援業務に起因する損害賠償責任保険の内容を記載した書面）
	(9)前事業年度の事業報告書、収支決算書及び貸借対照表
	(10)当該事業年度の事業計画書及び収支予算書
	(11)個人に関する情報の適正な取扱いの方法その他管理支援業務の適正かつ確実な実施の方法を具体的に定めた実施要領
	(12)個人に関する情報の適正な取扱いその他管理支援業務の適正かつ確実な実施のため、管理支援業務に従事する職員に対して実施する研修の計画
	(13) 前各号に掲げるもののほか、支援法人の業務に関し参考となる書類

3. 登録に係る審査

申請書類の提出があった場合、本市では申請内容が要綱第3条第1項の各号（基準）のいずれにも該当するかどうかを審査します。

また、各号の具体的な審査内容は次のとおりです。

要綱第3条第1項	具体的な審査内容
(1) 申請者が、一般社団法人、一般財団法人、又は特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人であること。	同左
(2) 申請者が、職員、業務の方法その他の事項についての管理支援業務の実施に関する計画が適正なものであり、かつ、その計画を確実に遂行するに足りる経理的及び技術的な基礎を有すると認められること。	<ul style="list-style-type: none"> ・大阪府内に事務所があること ・原則として収支が黒字であること ・法人として本市の求める業務を実施可能な人員体制が確保されていること（マンション管理士等の専門資格を有する職員又は構成員を本市からの要請に基づき派遣できること） ・大阪市マンション管理適正化推進計画における施策の方向性等と整合がとれた業務内容であること
(3) 個人に関する情報の適正な取扱いを確保するための措置その他管理支援業務を適正かつ確実に実施するために必要な措置が講じられていること。	<ul style="list-style-type: none"> ・個人情報保護法に基づく個人情報の適切な管理等を行うことができる体制や情報の取扱方法が実施要領において具体的に定められていること ・管理支援業務に従事する職員に対する年1回以上の研修の実施等を定めた計画が策定されていること
(4) 申請者が支援法人として行おうとする業務の方法が、法第5条の4各号に規定する業務として適切なものであること。	同左
(5) 第8条の規定により、登録を取り消され、その取消の日から2年を経過しない者でないこと。	同左
(6) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）がその事業活動を支配するものでないこと。	同左

<p>(7) 役員のうちに次のいずれかに該当する者がいないこと。</p> <p>ア 未成年者（又は未成年者の法定代理人が次のいずれかに該当する者）</p> <p>イ 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者</p> <p>ウ 拘禁以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は刑の執行を受けることがなくなった日から2年を経過しない者</p> <p>エ 心身の故障により業務を適正に遂行することができない者</p> <p>オ 暴力団員等</p> <p>カ 法に規定する罪を犯して刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けなくなった日から2年を経過しない者</p>	<p>同左</p>
<p>(8) 前各号に定めるもののほか、申請者が、管理支援業務を適正かつ確実に実施することができるものと認められること。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 管理支援外業務を行っていないこと • 過去5年以内に、地方公共団体からの要請又は委託によりマンション管理適正化に係る現地活動（現地派遣のアドバイザー業務）を行った実績を有すること • 法人の職員又は構成員を対象とした、管理支援業務に起因する損害賠償責任保険の体制が確立されていること

4. 登録支援法人の公表

申請者を支援法人に登録したときは、法第5条の9の規定に基づき、本市ホームページに次の事項を掲載します。

- ①登録年月日
- ②支援法人の名称、住所及び代表者の氏名
- ③支援法人が管理支援業務を行う事務所の所在地

<支援法人としての活動>

1. 大阪市分譲マンション管理適正化支援アドバイザー派遣制度等への協力

本市では、築 30 年以上で管理に課題を抱える市内の分譲マンションを対象に「大阪市分譲マンション管理適正化支援アドバイザー派遣制度」を実施しています。

支援法人に登録された法人には、本市が求める業務（マンション管理適正化に係る現地活動）の一環として、本市とアドバイザー派遣に関する協定書を締結し、本市からの依頼に基づき、法人の職員又は構成員を分譲マンションに派遣していただきます。（派遣回数は 1 マンションにつき 18 回（1 年あたり 6 回かつ最長 3 年）を限度とします。）

また、法人において管理に課題を抱える分譲マンションを把握した場合も、本市に情報を提供し、管理適正化支援アドバイザー派遣制度を用いて当該分譲マンションの管理適正化に取り組むことができます。（当該マンションが制度の利用要件に該当している場合に限りです。）

法人は、本市の求める管理支援業務を実施する範囲において本市の支援法人であることをマンション側に伝えたり公表したりすることができます。

本市が求める業務以外で法人が独自に取り組む活動においては、その活動の周知・広報において、本市の管理支援業務で実施しているかのような誤解を招くような表現を用いないようにしてください。

※例えば、支援法人が独自に開催するセミナーの案内チラシにおいて、

- ・「当法人は、大阪市のマンション管理適正化支援法人として、同市のマンション管理適正化支援アドバイザー派遣に協力しています」と記載する ⇒○
- ・管理支援業務の内容を記載せず単に「当法人は、大阪市のマンション管理適正化支援法人です」と記載する ⇒×

このほか、マンション管理適正化に係る現地活動として、新たな業務への取組をお願いする場合があります。

2. その他法令上の権限

(1) マンション管理適正化推進計画の作成等の提案

支援法人は、管理組合等や管理者等からの相談等の業務を行う中で、マンション管理の現場で起きている問題等をよく把握していることから、支援法人が有する知見等をマンション管理適正化推進計画に反映し、それに基づいて都道府県等（本市）が適切な施策を実施できるよう、支援法人が都道府県等（本市）に対し、マンション管理適正化推進計画の作成又は変更の提案ができる権限が設けられています。

(2) 都道府県知事等への要請

令和8年4月1日から、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第46条において、区分所有者の所在等を知ることができない専有部分等について、利害関係人の請求により、裁判所が選任する管理人（財産管理人）による管理を命ずることができる制度が創設されました。

これを受け、法第5条の2の2の規定に基づき、都道府県知事等（市長）も、裁判所に対して当該管理人による管理の実施を求めることが可能となっています。また、支援法人も、第5条の12の2の規定に基づき、都道府県知事等（市長）に対し、法第5条の2の2の規定に基づく措置を講じるよう要請することができることとされています。

ただし、通常、財産管理人については、利害関係人から裁判所に対して管理の実施を求めることが想定されるため、支援法人として管理支援業務を行うマンションに所有者不明専有部分、管理不全専有部分又は管理不全共用部分があるかを把握するように努め、そのような部分があれば、まずは管理組合の管理者等に改善をするよう働きかけることが重要です。

<その他の注意事項>

1. 申請内容の変更

(1) 名称等の変更

支援法人は、法第5条の3第4項の規定により、次の事項を変更しようとするときは、「名称等変更届出書」（第4-1号様式）により届出が必要です。

- ・ 支援法人の名称、住所及び代表者の氏名
- ・ 支援法人が管理支援業務を行う事務所の所在地

⇒本市ホームページにおいて、変更事項及び届出を受けた年月日を公表します。

(2) 添付書類の変更

支援法人は、申請書の添付書類のいずれかの内容に変更があったときは、「マンション管理適正化支援法人登録申請書に係る添付書類変更届」（第4-2号様式）及び変更に係る書類を提出してください。

- (1) 定款
- (2) 登記事項証明書
- (3) 役員の氏名、住所、生年月日、性別及び略歴を記載した書面
- (4) 以下の内容を記載した法第5条の4各号に規定する業務に関する計画書
 - ア 支援法人として管理支援業務に従事させる職員の体制に関する事項
 - イ 管理支援業務を行おうとする地域と実際に管理支援業務を行う法人（支部等）の所在地に関する事項
 - ウ 法第5条の4各号に規定するそれぞれの管理支援業務の内容及び管理支援業務を行うに当たっての具体的な方法に関する事項
- (5) 法人の組織及び沿革を記載した書面並びに事務分担を記載した書面
- (6) これまでのマンションの管理又は再生に関する活動実績を記載した書面
- (7) マンション管理適正化支援法人登録申請に関する誓約書（第2号様式）
- (8) その他法第5条の4各号に掲げる事業を適正かつ確実に実施できることを証する書面
- (9) 前事業年度の事業報告書、収支決算書及び貸借対照表
- (10) 当該事業年度の事業計画書及び収支予算書
- (11) 個人に関する情報の適正な取扱いの方法その他管理支援業務の適正かつ確実な実施の方法を具体的に定めた実施要領
- (12) 個人に関する情報の適正な取扱いその他管理支援業務の適正かつ確実な実施のため、管理支援業務に従事する職員に対して実施する研修の計画
- (13) 前各号に掲げるもののほか、支援法人の業務に関し参考となる書類

2. 管理支援業務の休止・廃止

支援法人は、管理支援業務を休止又は廃止したときは、直ちに業務休廃止届出書（第5号様式）により届け出てください。

⇒本市ホームページにおいて、当該支援法人の名称、住所、業務を行う事務所の所在地及び業務の休止又は廃止の届出を受けた年月日を公表します。

3. 業務の報告

管理支援業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、管理支援業務に関し報告を求めることがあります。

4. 業務改善命令

支援法人の管理支援業務の運営に関し改善が必要であると認めるときは、支援法人に対し、その改善に必要な措置を命じることがあります。

5. 登録の取消し

支援法人が次の事項のいずれかに該当したときは登録を取り消すことがあります。登録の取り消した場合は、その旨を本市ホームページにおいて公表します。

- (1) 管理支援業務を適正かつ確実に実施することができないと認められるとき
- (2) 法第5条の3第2項第2号（役員のうち、法に規定する罪を犯して刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けなくなった日から2年を経過しない者があること）に該当したとき
- (3) 法第5条の3第4項（「支援法人の名称、住所及び代表者の氏名」「支援法人が管理支援業務を行う事務所の所在地」の変更届出）又は法第5条の7条第1項（管理支援業務の休止又は廃止の届出）の規定に違反したとき
- (4) 法第5条の8第1項（市長から求められた場合の管理支援業務に関する報告）の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき
- (5) 法第5条の8第2項（市長からの改善命令）の規定による命令に違反したとき
- (6) 不正の手段により第5条の3第1項の規定による登録を受けたとき
- (7) 一般社団法人、一般財団法人、又は特定非営利活動法人でなくなったとき
- (8) 支援法人が、職員、業務の方法その他の事項についての管理支援業務の実施に関する計画が適正なものであり、かつ、その計画を確実に遂行するに足りる経理的及び技術的な基礎を有すると認められなかったとき
- (9) 個人に関する情報の適正な取扱いを確保するための措置その他管理支援業務を適正

かつ確実に実施するために必要な措置が講じられていなかったとき

- (10) 支援法人として行おうとする業務の方法が、法第5条の4各号に規定する業務として適切なものでなかったとき
- (11) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）がその事業活動を支配するものであったとき
- (12) 役員のうちに次のいずれかに該当する者があったとき
 - ア 未成年者（又は未成年者の法定代理人が次のいずれかに該当する者）
 - イ 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
 - ウ 拘禁以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は刑の執行を受けることがなくなった日から2年を経過しない者
 - エ 心身の故障により業務を適正に遂行することができない者
 - オ 暴力団員等
 - カ 法に規定する罪を犯して刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けなくなった日から2年を経過しない者

上記(1)については個別事案に応じて判断することになりますが、一般的に適正な業務を行うことができない実態をはじめ、支援法人が管理組合の利益を犠牲にして自己又は第三者の利益を図るなど不誠実な業務を行った場合、誓約書に違反する行為を行った場合、登録を行ったのみで管理支援業務を行わず、管理支援業務以外の事業に誘導している場合などが考えられます。本市では、このような事案には厳正に対処する所存です。