

や　さ　し　い　法　律　シ　リ　ー　ズ

マンション管理適正化法の解説

上妻 博明 著

ネットスクール出版

まえがき

マンション管理適正化法を学ぶにあたって

昭和 30 年前後から普及はじめたマンションは、平成 22 年末では、その数約 615 万戸と推計され、株式会社東京カンティのプレスリリースによると 8・7 世帯に 1 世帯が分譲マンションに居住しているとされ、総世帯数に占めるマンション戸数の割合を示す「マンション化率」では、11.53%となっています（平成 22 年 1 月 27 日）。マンションは、既にわが国の都市型居住形態として定着しています。

しかし、マンションがこのように急速に普及してきたことに伴い、未解決の問題が多数発生しています。たとえば、管理費の滞納、修繕計画の不調等といった管理組合の運営に関するトラブル、雨漏り、水漏れ、外壁落下といった建物の不具合に関するトラブル、駐車場、騒音、バルコニーの使用といった居住者間のマナーに関するトラブルなどです。これらは、建物の区分所有という所有形態と共同での居住生活という新たな居住形態が、生活の中にとけ込んでいないことがその一因と考えられます。

これまで、マンションの分譲時においては消費者保護の観点から宅地建物取引業法が、またマンションの管理における一般原則については建物の区分所有等に関する法律が適用されていましたが、マンションの適正な管理のための管理組合の支援や管理業者との関係等を規定する法律はありませんでした。

これから、老朽化するおそれのあるマンションが増加することも見込まれ、マンションにおける快適な居住環境の確保と良質な住宅ストックとしての維持保全のためにも、適切なマンションの管理が必要であり、それを支援するものとしてマンションの管理の適正化の推進に関する法律（法律第 149 号 平成 12 年 12 月 8 日）が成立しました。

本書は、管理組合関係者およびマンションの区分所有者ならびにマンション管理業者の方々を念頭におくとともに、マンション管理士、管理業務主任者になろうとする方々にもマンション管理適正化法を理解して知つてもらうことを目的とした入門書となっています。そのため、各条文の解説は簡潔なものとなっています。

本書が、マンション管理適正化法の理解にとって、少しでも役立てば幸いです。

目 次

第1章 総則(第1条—第5条)	1	第41条の7～第41条の18(略)	26
第1条 目的	1	第42条 秘密保持義務	28
第2条 定義	2	第43条 名称の使用制限	28
第3条 マンション管理適正化指針	9	第43条の2 国土交通省令への委任	29
第4条 管理組合等の努力	14		
第5条 国及び地方公共団体の措置	14		
第2章 マンション管理士	16	第3章 マンション管理業	30
第1節 資格(第6条)	16	第1節 登録(第44条—第55条)	30
第6条 マンション管理士試験	16	第44条 登録	30
第2節 試験(第7条—第29条)	16	第45条 登録の申請	31
第7条 試験	16	第46条 登録の実施	34
第8条 試験の実施	16	第47条 登録の拒否	34
第9条 試験の無効等	16	第48条 登録事項の変更の届出	36
第10条 受験手数料	17	第49条 マンション管理業者	
第11条 指定試験機関の指定	17	登録簿等の閲覧	38
第12条～第29条(略)	17	第50条 廃業等の届出	38
第3節 登録(第30条—第39条)	18	第51条 登録の消除	39
第30条 登録	18	第52条 登録免許税及び手数料	40
第31条 マンション管理士登録証	21	第53条 無登録営業の禁止	40
第32条 登録事項の変更の届出等	21	第54条 名義貸しの禁止	41
第33条 登録の取消し等	22	第55条 (略)	41
第34条 登録の消除	23		
第35条 登録免許税及び手数料	23		
第36条 指定登録機関の指定等	23		
第37条～第38条(略)	23		
第39条 国土交通省令への委任	24		
第4節 義務等(第40条—第43条の2)	25	第2節 管理業務主任者	
第40条 信用失墜行為の禁止	25	(第56条～第69条)	42
第41条 講習	25	第56条 管理業務主任者の設置	42
第41条の2 登録	25	第57条 試験	44
第41条の3 欠格事項	25	第58条 指定試験機関の指定等	44
第41条の4 登録基準等	26	第59条 登録	45
第41条の5 登録の更新	26	第60条 管理業務主任者証の交付等	48
第41条の6 講習義務の実施に係る義務	26	第61条 管理業務主任者証の有効期間の更新	50

第 69 条	(略)	56	第 5 章 マンション管理業者の団体 (第 95 条—第 102 条)	91	
第 3 節 業務 (第 70 条—第 80 条)	.....	58	第 95 条	指定	91
第 70 条	業務処理の原則	58	第 96 条	苦情の解決	91
第 71 条	標識の掲示	58	第 97 条	保証業務の承認等	92
第 72 条	重要事項の説明等	59	第 98 条	保証業務に係る 契約の締結の制限	92
第 73 条	契約の成立時の書面の交付	63	第 99 条	保証業務に係る事業計画書等	92
第 74 条	再委託の制限	67	第 100 条	改善命令	92
第 75 条	帳簿の作成等	68	第 101 条	指定の取消し	92
第 76 条	財産の分別管理	68	第 102 条	報告及び立入検査	92
第 77 条	管理事務の報告	74			
第 78 条	管理業務主任者として すべき事務の特例	75			
第 79 条	書類の閲覧	76			
第 80 条	秘密保持義務	77			
第 4 節 監督 (第 81 条—第 86 条)	.....	78	第 6 章 雜則 (第 103 条—第 105 条)	95	
第 81 条	指示	78	第 103 条	設計図書の交付等	95
第 82 条	業務停止命令	79	第 104 条	権限の委任	96
第 83 条	登録の取消し	83	第 105 条	(略)	96
第 84 条	監督処分の公告	84			
第 85 条	報告	84			
第 86 条	立入検査	85			
第 5 節 雜則 (第 87 条—第 90 条)	.....	86	第 7 章 罰則 (第 106 条—第 113 条)	98	
第 87 条	使用人等の秘密保持義務	86	第 106 条	.....	98
第 88 条	証明書の携帯等	86	第 107 条	.....	98
第 89 条	登録の失効に伴う業務の結了	87	第 108 条	.....	99
第 90 条	適用の除外	88	第 109 条	.....	99
第 4 章 マンション管理適正化推進センター (第 91 条—第 94 条)	.....	89	第 110 条	.....	100
第 91 条	指定	89	第 111 条	.....	101
第 92 条	業務	89	第 112 条	.....	102
第 93 条	センターへの情報提供等	89	第 112 条の 2	.....	102
第 94 条	(略)	89	第 113 条	.....	103
			別表第 1	.....	103
			別表第 2	.....	104
			資 料	.....	104
			さくいん	.....	107

第1章 総則

【目的】

第1条

この法律は、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から、マンション管理士の資格を定め、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。

用語

登録制度

登録とは、行政官庁に備える公簿に一定の事実を登録することをいいます。登録制度は、不適格者の市場参入を阻止するとともに、不正業者の市場からの排除を行うものであり、そのための必要最小限度の規制とされています。

管理

建物、敷地等に関して適切な事務処理を行うことをいいます。保存、利用および改良だけでなく処分も含まれます。

良好な居住環境

ここでは、マンションの周辺の環境ではなく、既にあるマンション自体の居住環境が良好であることを意味します。

解説

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「適正化法」という）が制定された背景は、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があります。マンションストックは、平成23年末現在で、戸数約579.6万戸、約1,400万人が居住しています。他方、マンショントラブルの増大も指摘され、違法駐車、違法駐輪、騒音、ペット、水漏れ、管理費の滞納など問題は多種にのぼります。これは、マンションという居住形態が新しく、居住者間の合意形成の困難性があるため、ルール

の確立がなされていないことも原因となっています。

本法が施行されるまで、主に分譲マンションについては、分譲段階における消費者保護に関しては宅地建物取引業法が適用され、分譲後の管理段階では主として建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という）が適用されてきました。しかし、マンションの適正な管理において重要な主体となる管理組合の支援を行い、マンション管理業者との関係等を規定する法律はありませんでした。そのため、適正化法は、マンションにおける良好な居住環境の確保を図ることを目的とし、マンション

管理士の資格を定め、マンション管理業者の登録制度を実施する等の措置を定めています。

適正なマンション管理により、マンショ

ンにおける快適な居住と良質な住宅ストックとしての維持保全が行われることは、国民生活の安定と国民経済の健全な発展に寄与するものとなります。

【定義】

第2条

この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

1 マンション 次に掲げるものをいう。

イ 2以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第2条第2項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第2条第3項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設

ロ 1団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

2 マンションの区分所有者等 前号イに掲げる建物の区分所有者並びに同号ロに掲げる土地及び附属施設の同号ロの所有者をいう。

3 管理組合 マンションの管理を行う区分所有法第3条若しくは第65条に規定する団体又は区分所有法第47条第1項（区分所有法第66条において準用する場合を含む。）に規定する法人をいう。

4 管理者等 区分所有法第25条第1項（区分所有法第66条において準用する場合を含む。）の規定により選任された管理者又は区分所有法第49条第1項（区分所有法第66条において準用する場合を含む。）の規定により置かれた理事をいう。

5 マンション管理士 第30条第1項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務（他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除く。）とする者をいう。

6 管理事務 マンションの管理に関する事務であって、基幹事務（管理組合の会計の収入及び支出の調定及び出納並びにマンション（専有部分を除く。）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整をいう。以下同じ。）を含むものをいう。

7 マンション管理業 管理組合から委託を受けて管理事務を行う行為で業として行うもの（マンションの区分所有者等が当該マンションについて行うものを除く。）をいう。

- 8 マンション管理業者 第44条の登録を受けてマンション管理業を営む者をいう。
- 9 管理業務主任者 第60条第1項に規定する管理業務主任者証の交付を受けた者をいう。

用語

区分所有者

区分所有権を有する者をいいます。区分所有権とは、1棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所または倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるとき、その各部分を目的とする所有権のことです（区分所有法2条1項、2項）。

専有部分

区分所有権の目的たる建物の部分をいいます（区分所有法2条3項）。

建物の敷地

建物が所在する土地および規約により建物の敷地とされた土地をいいます（区分所有法2条5項）。

附属施設

建物に附属する一切の施設をいい、建物の附属物、附属の建物または工作物をいいます。

団 地

土地の属性に着目した用語で、多数の建物が同一区画内に存在する場合にそれらの建物および敷地を総称するものです。なお、区分所有法上は、①1団地内に数棟の建物があること、②その団地内の土地または附属施設（またはこれらに関する地上権、賃借権等の権利）が1団地内の数棟の建物の所有者（区分所有建物にあっては、区分所有者）の共有に属することの要件を満たしたときに土地または附属施設を結合の核として団地関係が構成されます（区分所有法65条）。

管理者

区分所有法25条の規程により建物の維持・管理を行うために選任された者をいいます。なお、管理会社とは、営利の目的で、区分所有者との委任契約等に基づき建物の維持・管理を行うもので、管理人はその管理会社から派遣され、または区分所有者から直接の委任契約等に基づき、現実に建物の維持・管理を行うものをいいます。

理 事

管理組合法人の役員で、管理組合を代表します。

解説 1

マンション

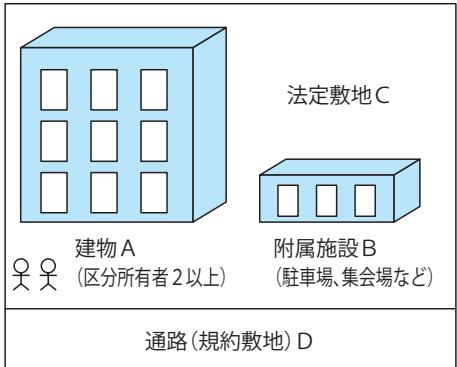
複数の専有部分を含む1棟の分譲されたマンションで、住居として使用されている専有部分を1戸含むものであり、その敷地や車庫、倉庫等の附属施設を含めてマンションとしています。

2条1号イは、集合住宅単体を念頭とした概念で、次の要件を満たすものをマンションとしています。

(1) 区分所有者が2以上あること

これは、区分所有者が複数いれば管理の合意形成に困難が生じることから、区分所有者が最低2名いる場合を要件としたものです。この場合、複数のオフィスと住宅が1戸ある建物であっても、区分所有者が2名であればこの要件を満たすことになります。また、オフィスのみの区分所有建物は、法人が管理している例が多く、本法の対象

2条1号イのマンション



1号イのマンションは、A+B+C+Dからなる。

とはなりません。また、賃貸マンションも同様に区分所有者が複数いることは想定されず、本法の対象とはなりません。

(2) 人の居住の用に供する専有部分があること

人の居住の用に供する専有部分であるかどうかは、建築確認の際、建築計画概要書に建築物の主要用途を記入することとされているので、建築確認の申請書で確認することができます。さらに、現在は事務所として使用されるものであっても、この主要用途の記述が住居となっていれば、この要件を満たします。

(3) 建物の敷地および附属施設も含むものであること

敷地には、法定敷地と規約敷地が含まれます。法定敷地は、建物が所在する土地を

いいます。敷地である土地は、1筆単位で把握することになりますので、建物が数筆にまたがっているときには、その数筆全部が建物の敷地となり、また、広大な1筆の土地の一部に建物があるときは、その1筆全体が敷地となります。規約敷地とは、建物の底地となっていない土地で、庭、通路、駐車場、附属建物の敷地について規約により建物の敷地としたものです。

附属施設には、駐車場、集会場、倉庫などが対象となります。

2条1号口は、同号イの建物を含む団地の土地および附属施設を対象としたものです。団地には、①複数の集合住宅のみがある場合、②集合住宅と戸建住宅からなる場合、③戸建住宅のみからなる場合がありますが、ここでは①および②が対象となります。戸建住宅のみからなる団地は対象とされていません。そのため、区分所有法上の団地より範囲は狭くなります。

団地関係については、用語解説にあるように、核となる共有物（敷地、通路、集会所等）があることになります。しかし、この共有物は1団地内のすべての建物の所有者の共有に属している必要はないため、1団地内の建物の一部である数棟の建物の所有者の共有に属する場合にも団地関係が成立します。そのため、団地関係は、1団地内に重畳的に複数存在する場合が生じることに留意しておく必要があります。

解説2

マンションの区分所有者等

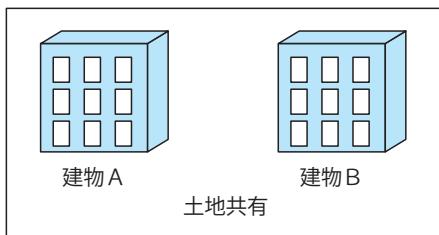
「マンションの区分所有者等」は、マンションの所有者であり、管理組合の一員としてマンションの管理の役割を担うものです。

「等」は、2条1号口に掲げられた土地および附属施設の所有者をいいます。この

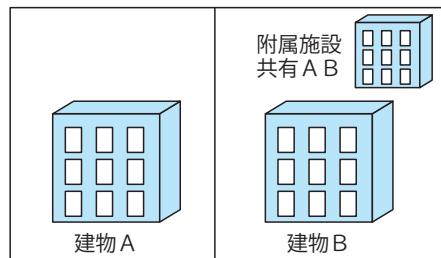
所有者には、土地および附属施設の権原が所有権でない場合も含まれ、また戸建住宅の土地の共有者も含まれます。したがって、マンションのある団地内の戸建住宅の所有者もマンションの区分所有者等に含まれることになります。

2条1号の団地関係

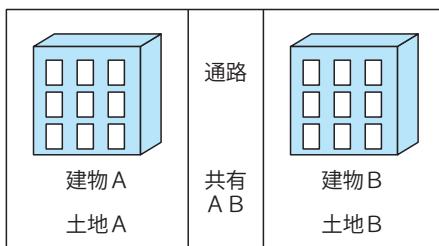
敷地共有による団地



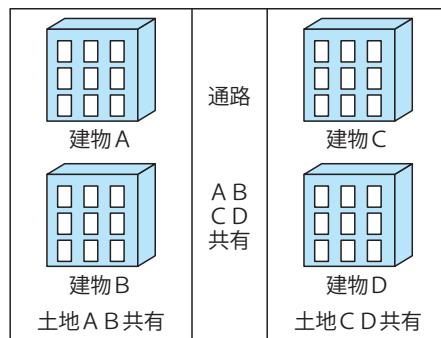
附属施設共有による団地



通路共有による団地



重畠的な団地関係



団地は、①A B、C Dの小団地2つ、②A B C Dの大団地1つ、という形で成立している。

解説3 管理組合

「管理組合」はマンションの区分所有者等の団体を指し、マンションの管理の適正化に関する指針（以下「マンション管理適正化指針」という。10ページ参照）においては、マンションの管理の主体としての重要な位置づけが行われています。

管理組合については、区分所有法の定めるところによりますが、現実には次の4つの形態があります。このうち、対象となるのは、現実に2条1号に定義されたマンションの管理を行うものに限られます。

①非法人の管理組合（区分所有法3条の団体）

複数の区分所有者が存在すれば、法

律の手続きなくして当然に管理組合が成立することを前提としています。

区分所有者全員からなる管理組合（同法3条前段）と一部共用部分を共有すべき区分所有者からなる管理組合（同法3条後段）があります。

②管理組合法人（区分所有法47条1項の法人）

①の団体は、区分所有者および議決権の各4分の3以上の多數による集会の決議で法人となる旨ならびにその名称および事務所を定め、その主たる事務所の所在地において登記をすることによって法人となります。この法人を

管理組合法人といいます。

③団地建物所有者の団体（区分所有法65条の団体）

団地関係が構成される場合において、その核となる共有の土地または附属施設を共有する団地内の建物の所有者（区分所有者を含む）を団地建物所有者といいます。これらの者を構成員とする団体は、法律の手続きなくして当然に団地の組合（団地管理組合）とされます。

④団地管理組合法人（区分所有法66条において準用する同法47条1項）

③の団地は、団地建物所有者および

議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で法人となる旨ならびにその名称および事務所を定め、その主たる事務所の所在地において登記をすることによって法人となります。この法人を団地管理組合法人といいます。

なお、団地内のマンションについては、マンションの建物1棟ごとの管理組合と団地の管理組合が機能している場合があります。そこで、どの管理組合が適正化法の各条文の中で対象となるかは一般的に決定されるのではなく、ケースバイケースに具体的に管理事務を委託した管理組合が対象となると考えられます（重要事項の説明など）。

解説4 管理者等

マンションの管理は、区分所有者等全員で団体を構成し、管理組合を通じて行うことを原則としています。しかし、このような団体が現実に管理を行うことは困難があるため、通常は管理者を選任し、管理業務を実行することが行われています。

「管理者等」は、区分所有法により選定され、マンションの管理を現実に行うものです。この場合、管理者には法律上の資格はありませんから、区分所有者以外でもかまいません。したがって、管理会社が管理者に選任されることもあります。

管理者等には、次の4つの形態がありますが、基本は区分所有法によっています。

①集会により選任された管理者（区分所有法25条1項）

②管理者（同法66条において準用する25条）

③管理組合法人の理事（同法49条1項）

④団地管理組合法人の理事（同法66条において準用する49条1項）

なお、適正化法で定義されたマンション以外の区分所有建物の管理者・理事も形式的にはこの定義に含まれていますので、個別の場面でこれを除く際には、「管理組合の管理者等」という用語が用いられ、適正化法でいうところの「マンション」の管理を行う「管理組合」の管理者等であることを明確にするように規定されています（重要事項の説明等〈72条〉、契約成立時の書面の交付〈73条〉など）。

解説5 マンション管理士

マンション管理士は、適正化法により新たに創設された資格で、マンションに関する法律・技術上の専門的知識をもって、マ

ンションの管理に関して、管理組合の管理者等やマンションの区分所有者等からの相談を受けて、助言、指導等を行うことを業

務とするものです。

具体的には、次のような場合に管理組合の理事長や区分所有者等からの相談に応じ、管理組合の運営に関して専門的観点から適切なアドバイスを行うこととなります。

- ①居住ルールや管理組合の運営をめぐるトラブル等が発生した場合
- ②十分に機能していない管理組合の活性化を図ろうとする場合
- ③区分所有者の要望に応え、規約やルールを見直そうとする場合
- ④長期修繕計画や修繕積立金等について企画、見直し等を必要とする場合

なお、マンション管理士の業務は弁護士のように他の法律においてその業務が規制されているものについては、関与することはできません。

マンション管理士は、一定の知識を有している者に名称独占を認め、区分所有者、管理者等からみて信用できるアドバイザーとしての資格となっています。そのため、国土交通大臣の登録とされていますが、マンション管理士の名称を使用しない限り、その他の者がマンションの管理について助言等を行うことは禁じられていません。

解説6 管理事務

「管理事務」は、マンション管理業者が、管理組合またはマンションの区分所有者等から管理の委託を受ける際のコアとなる事務の内容を規定したものです。

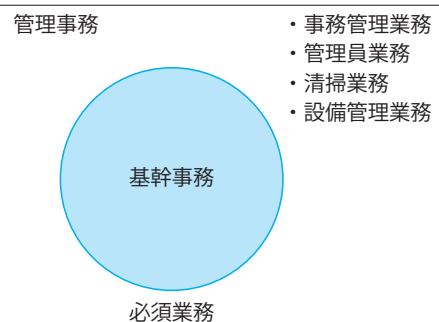
マンション管理業者の行う「管理」は、区分所有法26条1項に規定される「共用部分並びに……当該建物の敷地及び附属施設……を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う」ということに由来し、同法3条に規定する「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行う」という場合の「管理」の概念より狭いものです。

しかし、区分所有法26条を根拠に「管理」の概念を定めても、依然としてその範囲は不明確であるため、①マンション管理業者が登録制という国民の権利義務の規制に関わるものであることから管理の範囲を明確にする必要があること、②無登録でマンション管理業者を営んだ者は刑罰の対象となるため、罪法定主義の観点から管理の概念を明確にする必要があること、③マン

ションの管理には衛生管理、警備、水道等の保守といった他の法令の規制の対象となっているものもあり、これらを網羅的に規定することは困難であるといった理由から、管理のコアとなる業務を具体的に列挙し、これをコアとして行うものをマンション管理業としてその範囲を明確にしたものです。

そのため、マンションの管理に関する事務には、必ず基幹事務を含んでいかなければならず、逆に基幹事務の一部のみではここでいう管理事務に該当しないこととなります。

マンションの管理



す。

ここでいう基幹事務には、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を含むものとされています。

この「調定」とは、調査して確定することをいい、具体的にどれだけの額を徴収するのか、また入金不足分を追徴する、管理費の使途を具体的に確定することなどをいいます。次に、「出納」とは、お金の出し入れをいいます。

「維持又は修繕」には、補修工事、設備

の保守点検および大規模修繕が含まれます。また、「企画又は実施の調整」には、外注の業務、大規模修繕計画の立案の補助などがあります。

専有部分についての維持修繕は基幹事務から除かれていますが、専有部分については、各区分所有者が行うもので、区分所有法26条の対象ともなっていません。

なお、管理事務は「マンションの管理に関する事務」を略称したものであるので、「マンションの管理事務」という用語は法文上使われていません。

解説7 マンション管理業

マンション管理業は、①管理組合から委託を受け、②管理事務を行うことを、③業として行うものをいいます。

委託とは、一定の行為を他人に依頼することをいいます。各区分所有者がそれぞれ管理会社と管理委託契約を締結する方式（管理会社は区分所有法上の管理者となる——ケース1）、管理組合が管理会社と管理委託契約を締結する方式（ケース2）があります。前者の場合、管理者等が行使する共用部分の管理権限は、団体としてなされた意思決定に基づく団体としての委任契約の申込みの意思表示と、これに対する管理者の承諾の意思表示との合致により成立了した共用部分の管理についての委託を内容とする契約に基づくと考えられるため、この場合においても「管理組合から委託を受け」に該当することになります。

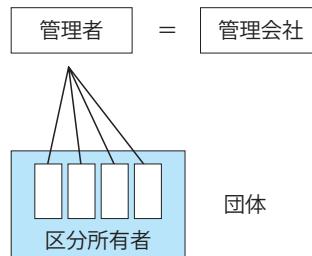
この場合、管理委託契約のコア部分は、管理事務であることが必要です。

さらに、これらの行為を業として行う必要がありますが、「業として行う」とは、反復継続して行う必要があり、管理業務の

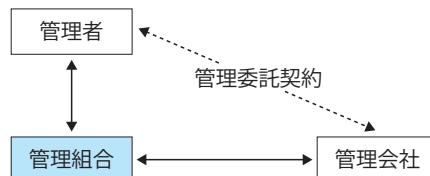
委託を受け、それを社会通念上事業の遂行として行っている状態をいいます。

条文ではかっこ書きで「自ら管理するもの」は除かれていますが、これはマンションの区分所有者が管理事務の委託を受ける場合にはマンション管理業から除く趣旨です。たとえば、一部賃貸、一部分譲りのマン

ケース1



ケース2



ションで全体のマンションの管理を、賃貸部分の区分所有者が行っている場合が考えられます。

解説8 マンション管理業者

マンション管理業者をめぐっては、修繕積立金、委託契約内容、契約書面交付に関するトラブルが発生しているため、重要事項の説明、契約内容を記載した書面の交付、修繕積立金の銀行口座を管理組合理事長名にする等の財産の分別管理の必要性が求め

られていましたが、これを法的に担保するために登録制度が創設されました。

ここでは、登録を受け、マンション管理業を行うものをマンション管理業者としています。

解説9 管理業務主任者

管理業務主任者は、マンション管理業者に設置された者として、管理受託契約の重要な説明、受託した管理業務処理のチェックおよびその報告といった管理業務

の極要なマネジメント業務を行うものです。

ここでは、管理業務主任者証の交付を受けた者を管理業務主任者としています。

【マンション管理適正化指針】

第3条

国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針(以下「マンション管理適正化指針」という。)を定め、これを公表するものとする。

指針

用語 物事を進める方針の意味です。法律として具体的な規範性を有するものではありません。

解説 マンション管理適正化指針

マンション管理適正化指針は、マンションの管理の適正化について、実施する際に、準拠すべきよりどころまたは準拠すべき基本的な方向などを示すものです。

マンションという居住形態においては、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違がみられ、多様な価値観をもった区分

所有者間における意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の調整の複雑さ、維持管理の上での建物構造上の技術的判断の難しさなど、多くの課題があることが指摘されています。

このため、マンション管理適正化指針は、管理組合によるマンションの適正な管理が

行われることが重要と認識し、管理組合の運営、長期修繕計画その他管理組合による

マンション管理について、そのあり方を定めるものとなっています。

● 【資料】

マンションの管理の適正化に関する指針

(平成13年8月1日国土交通省告示第1288号)

我が国におけるマンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価、マンションの建設・購入に対する融資制度や税制の整備を背景に、都市部を中心に持家として定着し、重要な居住形態となっている。

その一方で、1つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、建物を維持管理していく上で、多くの課題を有している。

特に、今後、建築後相当の年数を経たマンションが、急激に増大していくものと見込まれることから、これらに対して適切な修繕がなされないままに放置されると、老朽化したマンションは、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性がある。

このような状況の中で、我が国における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ためには、管理組合によるマンションの適正な管理が行われることが必要である。

この指針は、このような認識の下に、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、必要な事項を定めるものである。

1 マンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、今や我が国における重要な居住形態となり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

- ①マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、マンションの区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが重要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。
- ②管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。

- ③マンションの管理は、専門的な知識を必要とすることが多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。
- ④マンションの管理の適正化を推進するため、国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターは、その役割に応じ、必要な情報提供等を行うよう、支援体制を整備・強化することが必要である。

2 マンションの管理の適正化の推進のために管理組合が留意すべき基本的事項

①管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

②管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有者等に関する法律に則り、「中高層共同住宅標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じ、その改正を行うことが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことが肝要である。

管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、その是正又は排除を求める措置をとることが重要である。

③共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが望ましい。

④管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されていることが重要である。このため、管理費及び特別修繕費等について必要な費用を徴収するとともに、これらの費目を明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

⑤長期修繕計画の策定及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るために、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を策定し、必要な修繕積立金を積み立てておくことが必要である。

長期修繕計画の策定及び見直しにあたっては、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。

長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

管理組合は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるように配慮することが望ましい。

なお、建築後相当の年数を経たマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替えについても視野に入れて検討することが望ましい。建替えの検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進めることが必要である。

⑥その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえながら、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。

また、複合用途型マンションにあっては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

3 マンションの管理の適正化の推進のためにマンションの区分所有者等が留意すべき基本的事項等

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意する必要がある。

また、マンションの区分所有者等は、マンションの居住形態が戸建てのものとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るために、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等に関する理解を深める必要がある。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことには十分留意することが重要である。

4 マンションの管理の適正化の推進のための管理委託に関する基本的事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、その委託内容を十分に検討し、書面をもって管理委託契約を締結することが重要である。

なお、管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要がある。

また、管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じることが必要である。

5 マンション管理士制度の普及と活用について

マンションの管理は、専門的な知識を要する事項が多いため、国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターは、マンション管理士制度が早期に定着し、広く利用されることとなるよう、その普及のために必要な啓発を行い、マンション管理士に関する情報提供に努める必要がある。

なお、管理組合の管理者等は、マンションの管理の適正化を図るため、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の知見の活用を考慮することが重要である。

6 国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターの支援

マンションの管理の適正化を推進するためには、「中高層共同住宅標準管理規約」をはじめ必要な情報・資料の提供、技術的支援等が不可欠である。

このため、国及び地方公共団体は、必要に応じ、マンションの実態の調査及び把握に努め、マンションに関する情報・資料の提供について、その充実を図るとともに、特に、地方公共団体、マンション管理適正化推進センター、マンション管理士等の関係者が相互に連携をとり、管理組合の管理者等の相談に応じられるネットワークの整備が重要である。

さらに、地方公共団体は、マンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊かで地元の実情に精通し、マンションの区分所有者等から信頼される者等の協力を得て、マンションに係る相談体制の充実を図るよう努める必要がある。

マンション管理適正化推進センターにおいては、関係機関及び関係団体との連携を密にし、管理組合の管理者等に対する積極的な情報・資料の提供を行う等、管理適正化業務を適正かつ確実に実施する必要がある。

【管理組合等の努力】

第4条

- ①管理組合は、マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう努めなければならない。
- ②マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。

解説

管理組合等の努力

マンション管理適正化指針を受けて、管理組合におけるマンションの適正な管理の努力義務を定めたものです。管理者も管理組合の機関であることから、管理組合と同様に適正な管理の努力義務があります。

また、マンションの区分所有者等は、少

なくとも専有部分に関しては処分権を有している以上、その管理に法律上の義務を課されることはありませんが、管理組合一員としての役割を果たすことについての努力義務が設けられています。

【国及び地方公共団体の措置】

第5条

国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない。

解説

国および地方公共団体の措置

マンションは、そのストックの老朽化が今後急速に進むことが想定され、大規模修繕の円滑な実施が求められているところです。これに対し、行政の取り組みが遅れていたのが現状です。

国および地方公共団体の役割として、管理組合またはマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報および資料の提供を行うものとし、その他の措置として情報・資料の提供のための窓口の設置などを行う

こととしています。

なお、国および地方公共団体は、「マンション管理適正化指針」(「1マンションの管理の適正化の基本的方向4」)においては、国および地方公共団体は、その役割に応じ、必要な情報提供等を行うよう、支援体制を強化することが必要である旨がうたわれています。

また、国土交通省において平成17年12月15日に「マンション管理標準指針」を策定し、分譲マンションの主体である管理組合や区分所有者が、マンション管理の改善ポイントを容易に把握するための水準を示すことにより、マンション管理の一層の適正化を促進することとされています。国土交通省HPで公開。製本版の有償頒布も実施。

国土交通省HP

URL : <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/index.html>

製本版に関する問い合わせ先

財団法人マンション管理センター

TEL : 03-3222-1516

URL : <http://mankan.or.jp>

国、地方公共団体および マンション管理適正化推進センターの支援

