

マンション管理士・
管理業務主任者講座

令和3年度試験対策



法律改正点 レジュメ



TAC

＜無断複製・無断転載等を禁じます＞

< はじめに >

マンション管理士及び管理業務主任者試験について、平成14年度～21年度、平成23年度～令和2年度は、4月1日現在で施行されている法令等によって行われました。

令和3年度も、4月1日現在で施行されている法令等によって行われます。

本レジュメは、両試験にかかわる改正点をまとめたものであり、原則として最新の改正点を記載しています。ただし、すべてを網羅しているわけではなく、「出題可能性の低いもの」等については、原則として省略しています。

令和3年度のマンション管理士試験実施要領は、6月4日に発表され、管理業務主任者試験実施要項は、7月22日現在未発表です。

この発表日以降執筆される教材は、4月1日現在において施行されている法令に準拠していますが、市販書籍においては、刊行時期との関係で、旧規定等で記述されている箇所や、新設規定等が反映されていない箇所もあります。「マン管・管理業総合テキスト上・中・下」、「管理業基本テキスト」、「論点学習＋横断整理」などの市販書籍を購入して学習されている方、また、旧年度の教材で学習されている方々も、この法律改正点レジュメを最大限にご活用ください。

本レジュメの改正項目中、**A** **B** **C**という表記があります。**A**は出題可能性が高いもの、**B**は出題可能性がある程度高いもの、**C**は出題可能性が低いもの、という重要度のレベルを表しています。

目 次

民法/区分所有法等	1
-----------	---

マンションの建替え等の円滑化に関する法律	2
----------------------	---

- | | |
|--|---|
| 1 マンション管理適正化推進センターへの必要な協力要請 | 2 |
| 2 独立行政法人年再生機構（以下「都市再生機構」という）の行う調査等業務（105条の2） | 3 |

規約/契約書/会計等	5
------------	---

宅地建物取引業法・施行規則等	6
----------------	---

- | | |
|---|---|
| 1 水害ハザードマップによる対象物件の所在地（35条1項14号、施行規則16条の4の3第3号の2） | 6 |
| 2 売買・交換取引におけるIT重説（テレビ電話等を利用する重要事項説明）について（宅建業法の解釈・運用の考え方35条1項関係） | 6 |

維持・保全等/管理適正化法等	9
----------------	---

- | | |
|---|----|
| 1 都市計画法 | 10 |
| 1 地区整備計画に定めるもの（12条の5第7項4号） | 10 |
| 2 地区計画区域（地区整備計画で一定事項が定められている区域に限る）内の農地の区域内における建築物の許可（58条の3） | 10 |
| 2 建築基準法 | 11 |
| 1 容積率（52条1項6号） | 11 |

3	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）	12
1	目的（1条）	12
2	定義（2条4項）	13
3	国の責務（4条）	13
4	国民の責務（7条）	14
4	住生活基本法	15
1	住生活基本計画【全国計画】（令和3年3月19日閣議決定）	15
5	建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法、施行令）	18
1	建築主等の努力（6条）	18
2	中規模オフィスビル等の基準適合義務対象への追加（11条 1項、19条1項、施行令4条1項、8条1項）	19
3	建築物の建築に関する届出等（19条4項）	20
6	マンション管理適正化法	21
1	マンション管理業者の登録の拒否事由（47条7号・11号）	21
2	重要事項の説明等（72条1項前段・6項、施行規則82条）	21
3	管理事務の報告（施行規則88条）	23
4	重要事項説明・管理事務報告書の説明におけるIT重説等 について（国土交通省不動産・建設経済局参事官）	26
5	契約の成立時の書面の交付（73条3項）	27
6	従業者証明書の記載項目〔施行規則別記様式29号（93条関係）〕	27
7	センターの知事又は市町村長による技術的援助への協力（92条の2）	28

令和3年度改正点

民法／区分所有法等

マンションの建替え等の円滑化に関する法律

築40年を超えるマンションは、現在の81.4万戸から、10年後には約2.4倍の198万戸、20年後には約4.5倍の367万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込みとなっている。そして、**老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や、老朽化が進み、維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組みの強化**が差し迫った課題となっている。

そこで、改正の第一段階として、「技術的援助を受けた知事や市町村長は、**マンション管理適正化推進センター**に対し、必要な**協力要請**をすることができる」旨の規定が新設された。

1. マンション管理適正化推進センターへの必要な協力要請

(1) マンション建替事業に関する協力を要請（101条2項）

マ B 主 C

総合テキスト [上] P.301	管理業テキスト P.230参照・438
---------------------	------------------------

組合、組合を設立しようとする者、個人施行者又は個人施行者となろうとする者は、国土交通大臣、知事及び市町村長に対し、マンション建替事業の施行の準備又は施行のために、それぞれ**マンション建替事業**に関し専門的知識を有する職員の技術的援助を求めることができるが、この場合、**知事及び市町村長**は、技術的援助を行うために必要があると認めるときは、**マンション管理適正化推進センター**に必要な協力を要請することができる。

新 設 追 加

101 条（技術的援助の請求等）
2 項

知事及び市町村長は、技術的援助を行うために必要があると認めるときは、マンション管理適正化法91条に規定する**マンション管理適正化推進センター**に必要な協力を要請することができる。

(2) マンション敷地売却事業に関する協力を要請（163条2項）

マ B 主 C

総合テキスト [上] P.307	管理業テキスト P.238参照・438
---------------------	------------------------

組合又は組合を設立しようとする者は、国土交通大臣、知事及び市町村長に対し、マンション敷地売却事業の実施の準備または実施のために、**マンション敷地売却事業**に関し専門的知識を有する職員の技術的援助を求めることができる。この場合、**知事及び市町村長**は、技術的援助を行うために必要があると認めるときは、**マンション管理適正化推進センター**に必要な協力を要請することができる。

新 設 追 加

163 条（技術的援助の請求等）

2 項

知事及び市町村長は、技術的援助を行うために必要があると認めるときは、**マンション管理適正化推進センター**に必要な協力を要請することができる。

2. 独立行政法人都市再生機構（以下「都市再生機構」という）の行う調査等業務（105条の2）

マ C 主 C

総合テキスト
[上] P. 301

管理業テキスト
P. 238参照

マンションの管理者等〔管理者（管理者がないときは区分所有者）又は理事をいう〕は、**特定行政庁**に対し、当該マンションを除却する必要がある旨の認定を申請できるが、「**都市再生機構**は、都市再生機構法に規定する業務のほか、この認定を申請しようとする者又は要除却認定マンションの管理者等からの委託に基づき、**マンションの建替え、マンション敷地売却又は敷地分割**を行うために必要な**調査・調整・技術の提供の業務**を行うことができる」旨の規定が新設された。

新 設 追 加

105 条の 2（都市再生機構の行う調査等業務）

都市再生機構は、都市再生機構法に規定する業務のほか、マンションを除却する必要がある旨の認定を申請しようとする者又は要除却認定マンションの管理者等からの委託に基づき、マンションの建替え、マンション敷地売却又は敷地分割を行うために必要な調査・調整・技術の提供の業務を行うことができる。

MEMO

令和3年度改正点

規約／契約書／会計等

宅地建物取引業法・施行規則等

1. 水害ハザードマップによる対象物件の所在地（35条1項14号、施行規則16条の4の3第3号の2）

マB 主A

総合テキスト [中]
P. 58・61～62・64

管理業テキスト
P. 346参照

近年、大規模水災害の頻発により甚大な被害が生じており、不動産取引時においても、水害リスクに係る情報が契約締結の意思決定を行う上で重要な要素となっていた。

そのため、宅地又は建物の購入者等に不測の損害が生じることを防止するため、宅地建物取引業者に対し、**水防法**の規定に基づき作成された**水害ハザードマップ**における**対象物件の所在地**を、**重要事項説明の対象項目**として追加し、説明することを義務化した。

新 設 追 加

施行規則16条の4の3

3号の2 水防法施行規則11条1号の規定により当該宅地又は建物が所在する市町村の長が提供する図面に当該宅地又は建物の位置が表示されているときは、当該図面における当該**宅地又は建物の所在地**

2. 売買・交換取引におけるIT重説（テレビ電話等を利用する重要事項説明）について（宅建業法の解釈・運用の考え方35条1項関係）

マC 主C

総合テキスト [中]
P. 56

管理業テキスト
P. 344参照

宅地建物の売買・交換又は宅地建物の売買・交換の代理・媒介に係る重要事項の説明を、オンラインによって行うことが可能となり、これに伴い、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方(ガイドライン)が改正され、令和3年3月30日に施行された。

これにより、従来からの貸借取引に加え、売買・交換取引においてもIT重説を実施することにより、遠隔地に所在する顧客の移動・費用等の負担が軽減されることや、重要事項説明の実施日程調整の幅が広がる等の効果が期待される。

新 設 追 加

35条 1 項関係

2 宅地建物の**売買・交換**又は宅地建物の**売買・交換・貸借**の代理若しくは媒介に係る**重要事項の説明に I T を活用**する場合の取扱いについて

宅地建物の売買・交換又は宅地建物の売買・交換・貸借の代理若しくは媒介に係る重要事項の説明にテレビ会議等の I T を活用するに当たっては、次のすべての事項を満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に取り扱うこととする。なお、宅地建物取引士は、I T を活用した重要事項の説明を開始した後、映像を視認できない又は音声を取り取ることができない状況が生じた場合には、直ちに説明を中断し、当該状況が解消された後に説明を再開するものとする。

- (1) 宅地建物取引士及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること。
- (2) 宅地建物取引士により記名押印された重要事項説明書及び添付書類を、重要事項の説明を受けようとする者にあらかじめ送付していること。
- (3) 重要事項の説明を受けようとする者が、重要事項説明書及び添付書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、宅地建物取引士が重要事項の説明を開始する前に確認していること。
- (4) 宅地建物取引士が、宅地建物取引士証を提示し、重要事項の説明を受けようとする者が、当該宅地建物取引士証を画面上で視認できたことを確認していること。

MEMO

令和3年度改正点

維持・保全等／
管理適正化法等

1 都市計画法

1. 地区整備計画に定めるもの（12条の5第7項4号）

マB 主一

総合テキスト
[下] P.11管理業テキスト
P.ー

地区整備計画に、「現に存する農地（耕作の目的に供される土地をいう）で**農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保**するため必要なものにおける土地の形質の変更その他の行為の制限に関する事項」を定めることができるようになった。

新 設 追 加

12条の5第7項4号

現に存する農地（耕作の目的に供される土地をいう）で農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため必要なものにおける土地の形質の変更その他の行為の制限に関する事項

2. 地区計画区域（地区整備計画で一定事項が定められている区域に限る）内の農地の区域内における建築等の許可（58条の3）

マC 主一

総合テキスト
[下] P.11~12管理業テキスト
P.ー

市町村は、**地区計画農地保全条例**で、地区計画の区域内の農地の区域内における「**田園住居地域内における建築等**」について、原則として**市町村長の許可**を要すると定めることができるようになった。

新 設 追 加

58条の3

1 項

市町村は、**条例**で、地区計画の区域〔地区整備計画において「現に存する農地で農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため必要なものにおける土地の形質の変更等の行為の制限に関する事項」が定められている区域に限る〕内の農地の区域内における「**田園住居地域内における建築等**」について、**市町村長の許可**を受けなければならないこととすることができる。

2 項

1 項の条例（以下「地区計画農地保全条例」という）には、併せて、市町村長が農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するために必要があると認めるときは、許可に期限等必要な**条件を付す**ことができる旨を定めることができる。

3 項

地区計画農地保全条例による制限は、当該区域内における土地利用の状況等を考慮し、農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため合理的に必要と認められる限度において行うものとする。

4 項

地区計画農地保全条例には、「**田園住居地域内における建築等の許可不要のケース**」等の例により、当該条例に定める制限の適用除外、許可基準等必要な事項を定めなければならない。

2 建築基準法

1. 容積率（52条 1 項 6 号）

マ C 主 C

総合テキスト [下] P.51	管理業テキスト P.576参照
--------------------	--------------------

容積率は、一定の区分に従い、一定の数値以下でなければならない。この区分に、**居住環境向上用途誘導地区内**の建築物も追加された。

新 設 追 加

52条

1 項 6 号

居住環境向上用途誘導地区内の建築物であって、その全部又は一部を当該居住環境向上用途誘導地区に関する都市計画において定められた誘導すべき用途に供するもの
→ 当該居住環境向上用途誘導地区に関する都市計画において定められた数値

3 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）

1. 目的（1条）

マ C 主 C

総合テキスト [下] P.85	管理業テキスト P.584参照
--------------------	--------------------

バリアフリーの目的を達成するため、「**移動等円滑化に関する国民の理解の増進及び協力の確保を図るための措置**」が追加された。

改 正 前
1条（目的） 高齢者、障害者等の自立した日常生活及び社会生活を確保することの重要性にかんがみ、①公共交通機関の旅客施設及び車両等、道路、路外駐車場、公園施設並びに建築物の構造及び設備を改善するための措置、②一定の地区における旅客施設、建築物等及びこれらの間の経路を構成する道路、駅前広場、通路その他の施設の一体的な整備を推進するための措置等を講ずることにより、高齢者、障害者等の移動上及び施設の利用上の利便性及び安全性の向上の促進を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする。



改 正 後
1条（目的） 高齢者、障害者等の自立した日常生活及び社会生活を確保することの重要性に鑑み、①公共交通機関の旅客施設及び車両等、道路、路外駐車場、公園施設並びに建築物の構造及び設備を改善するための措置、②一定の地区における旅客施設、建築物等及びこれらの間の経路を構成する道路、駅前広場、通路その他の施設の一体的な整備を推進するための措置、③移動等円滑化に関する国民の理解の増進及び協力の確保を図るための措置等を講ずることにより、高齢者、障害者等の移動上及び施設の利用上の利便性及び安全性の向上の促進を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする。

2. 定義（2条4号）

マ C 主 C

総合テキスト [下] P.86	管理業テキスト P.584参照
--------------------	--------------------

新たな定義の1つとして、「**高齢者障害者等用施設等**」が新設された。

新 設 追 加

2条（定義）

4号

高齢者障害者等用施設等とは、高齢者・障害者等が円滑に利用することができる**施設又は設備**であって、主としてこれらの者の利用のために設けられたものであること等の理由により、これらの者の円滑な利用が確保されるために**適正な配慮**が必要となる一定のものをいう。

3. 国の責務（4条）

マ C 主 C

総合テキスト [下] P.87	管理業テキスト P.584参照
--------------------	--------------------

国の責務として、高齢者・障害者等が公共交通機関を利用して移動するために必要となる支援だけではなく、「**これらの者の高齢者障害者等用施設等の円滑な利用を確保する上で必要となる適正な配慮**」についても追加され、移動等円滑化の実施に関する国民の協力を求めるよう努めることになった。

改 正 前
4 条（国の責務） 国は、教育活動、広報活動等を通じて、移動等円滑化の促進に関する国民の理解を深めるとともに、高齢者・障害者等が公共交通機関を利用して移動するために必要となる支援その他の移動等円滑化の実施に関する国民の協力を求めるよう努めなければならない。



改 正 後
4 条（国の責務） 国は、教育活動、広報活動等を通じて、移動等円滑化の促進に関する国民の理解を深めるとともに、高齢者・障害者等が公共交通機関を利用して移動するために必要となる支援、これらの者の高齢者障害者等用施設等の円滑な利用を確保する上で必要となる適正な配慮その他の移動等円滑化の実施に関する国民の協力を求めるよう努めなければならない。

4. 国民の責務（7条）

マ C 主 C

総合テキスト [下] P. 87	管理業テキスト P. 584
---------------------	-------------------

国民の責務として、高齢者・障害者等が公共交通機関を利用して移動するために必要となる支援だけではなく、「**これらの者の高齢者障害者等用施設等の円滑な利用を確保する上で必要となる適正な配慮**」についても追加され、円滑な移動及び施設の利用を確保するために必要な協力をするよう努めることになった。

改 正 前
7 条（国民の責務） 国民は、高齢者、障害者等の自立した日常生活及び社会生活を確保することの重要性について理解を深めるとともに、これらの者が公共交通機関を利用して移動するために必要となる支援その他のこれらの者の円滑な移動及び施設の利用を確保するために必要な協力をするよう努めなければならない。



改正後

7条（国民の責務）

国民は、高齢者、障害者等の自立した日常生活及び社会生活を確保することの重要性について理解を深めるとともに、これらの者が公共交通機関を利用して移動するために必要となる支援、**これらの者の高齢者障害者等用施設等の円滑な利用を確保する上で必要となる適正な配慮**その他のこれらの者の円滑な移動及び施設の利用を確保するために必要な協力をするよう努めなければならない。

4 住生活基本法

1. 住生活基本計画【全国計画】（令和3年3月19日閣議決定）

マC 主C

総合テキスト [下] P.92～93	管理業テキスト P.ー
-----------------------	----------------

社会環境の大きな変化や人々の価値観の多様化に対応した豊かな住生活を実現するためには、既存住宅中心の施策体系への転換を進め、ライフスタイルに合わせて人生で何度も住替えが可能となるような住宅循環システムの構築を進めるとともに、住宅政策と福祉政策の一体的対応によるセーフティネット機能の強化や、地域で多様な世代が支え合う地域共生社会の実現を通じ、すべての人々が住宅を確保して安心して暮らせる社会を目指す必要がある。

そこで、この計画は、法の基本理念を踏まえ、令和の新たな時代における住宅政策の目標を、「3つの視点」及び「8つの目標」として示している。

新 設 追 加

新たな住生活基本計画【全国計画】（主なものを抜粋）

【計画期間】 令和3年度～令和12年度

目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

(1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保
(基本的な施策)

- 改修、住替え、バリアフリー情報の提供等、高齢期に備えた適切な住まい選びの総合的な相談体制の推進
- **エレベーターの設置を含むバリアフリー性能やヒートショック対策等の観点を踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進**
- 高齢者の健康管理や遠隔地からの見守り等のためのIoT技術等を活用したサービスを広く一般に普及
- サービス付き高齢者向け住宅等について、地域の需要や医療・介護サービスの提供体制を考慮した地方公共団体の適切な関与を通じての整備・情報開示を推進

(2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり

(基本的な施策)

- 住宅団地での建替え等における医療福祉施設、高齢者支援施設、孤独・孤立対策にも資するコミュニティスペースの整備等、地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備
- 三世代同居や近居、身体・生活状況に応じた円滑な住替え等を推進。家族やひとの支え合いで高齢者が健康で暮らし、多様な世代がつながり交流する、ミクストコミュニティの形成

目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

(1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化

(基本的な施策)

- 基礎的な性能等が確保された既存住宅の情報が購入者に分かりやすく提示される仕組みの改善（安心R住宅、長期優良住宅）を行って購入物件の安心感を高める
- これらの性能が確保された既存住宅、紛争処理等の体制が確保された住宅、履歴等の整備された既存住宅等を重視して、既存住宅取得を推進
- 既存住宅に関する瑕疵保険の充実や紛争処理体制の拡充等により、購入後の安心感を高めるための環境整備を推進

(2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化

(基本的な施策)

- 長期優良住宅の維持保全計画の実施など、住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存を推進

○ **耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる、良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新**

- マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により、マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進

目標 7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

- (1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却

(基本的な施策)

- 所有者等による適切な管理の促進。周辺の居住環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家の除却等や特定空家等に係る対策の強化

- 地方公共団体と地域団体等が連携し相談体制を強化し、空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止、除却等を推進

- 所有者不明空き家について、財産管理制度の活用等の取組を拡大

- (2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

(基本的な施策)

- **空き家・空き地バンクを活用しつつ、古民家等の空き家の改修・DIY 等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅等、多様な二地域居住・多地域居住を推進**

- 中心市街地等において、地方創生やコンパクトシティ施策等と一体となって、除却と合わせた敷地整序や、ランドバンクを通じた空き家・空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備を推進

- 空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組を支援

目標 8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

- (1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成
(基本的な施策)

- 大工技能者等の担い手の確保・育成について、職業能力開発等とも連携して推進。地域材の利用や伝統的な建築技術の継承、和の住まいを推進

- 中期的に生産年齢人口が減少する中で、省力化施工、DX 等を通じた生産性向上の推進

- CLT 等の新たな部材を活用した工法等や中高層住宅等の新たな分野における木造技術の普及とこれらを担う設計者の育成等

- (2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

(基本的な施策)

- **AI による設計支援やロボットを活用した施工の省力化等、住宅の設計・施工に係る生産性や安全性の向上に資する新技術開発の促進**

- 住宅の維持管理において、センサーやドローン等を活用した住宅の遠隔化検査等の実施による生産性・安全性の向上

- 官民一体となって我が国の住生活産業が海外展開しやすい環境の整備

5 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法、施行令）

1. 建築主等の努力（6条）

マ B 主 C

総合テキスト
[下] P. 95～96管理業テキスト
P. 588参照

建築主（一定の規定が適用される者を除く）がその建築（**新築・増築・改築**）をしようとする建築物については、建築物エネルギー消費**性能基準に適合させるために必要な措置を講ずる**よう努めなければならなくなった。

改正前
6条（建築主等の努力） 1項 建築主は、その建築等（新築・増築・改築、建築物の修繕若しくは模様替又は建築物への空気調和設備等の設置若しくは建築物に設けた空気調和設備等の改修をいう）をしようとする建築物について、建築物の所有者、管理者又は占有者は、その所有し、管理し、又は占有する建築物について、エネルギー消費性能の向上を図るよう努めなければならない。



改正後
6条（建築主等の努力） 1項 建築主（一定の規定が適用される者を除く）は、その建築（新築・増築・改築）をしようとする建築物について、建築物エネルギー消費性能基準に適合させるために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。 2項 建築主は、その修繕等（修繕・模様替、建築物への空気調和設備等の設置又は建築物に設けた空気調和設備等の改修）をしようとする建築物について、建築物の所有者・管理者・占有者は、その所有し、管理し、又は占有する建築物について、エネルギー消費性能の向上を図るよう努めなければならない。

2. 中規模のオフィスビル等の基準適合義務対象への追加（11条1項、19条1項、施行令4条1項、8条1項）

マ C 主 C

総合テキスト [下] P.96・97	管理業テキスト P.588参照
-----------------------	--------------------

省エネ基準への適合を建築確認の要件とする**特定建築物**の規模について、**非住宅部分の床面積**の合計の下限が2,000㎡から**300㎡**に引き下げられ、**基準適合義務の対象範囲が拡大**された。

改正前
施行令4条（特定建築物の非住宅部分の規模等） 1項 法11条1項のエネルギー消費性能の確保を特に図る必要がある大規模なものとして政令で定める規模は、床面積（内部に間仕切壁又は戸を有しない階又はその一部であって、その床面積に対する常時外気に開放された開口部の面積の合計の割合が20分の1以上であるものの床面積を除く。14条1項を除く）の合計が<u>2,000㎡</u>であることとする。 施行令8条（所管行政庁への届出の対象となる建築物の建築の規模） 1項 法19条1項1号の政令で定められた規模は、<u>新築に係る特定建築物以外の建築物</u>の床面積の合計が300㎡であることとする。



改正後
施行令4条（特定建築物の非住宅部分の規模等） 1項 法11条1項のエネルギー消費性能の確保を特に図る必要があるものとして政令で定める規模は、床面積（内部に間仕切壁又は戸を有しない階又はその一部であって、その床面積に対する常時外気に開放された開口部の面積の合計の割合が20分の1以上であるものの床面積を除く。15条1項を除く）の合計が300㎡であることとする。 施行令8条（所管行政庁への届出の対象となる建築物の建築の規模） 1項 法19条1項1号の政令で定める規模は、床面積の合計が300㎡であることとする。

3. 建築物の建築に関する届出等（19条4項）

マC 主C

総合テキスト [下] P.97参照	管理業テキスト P.588参照
----------------------	--------------------

建築主は、①一定の特定建築物以外の建築物で、床面積が**300㎡以上の新築**、②一定の建築物で、床面積が**300㎡以上の増改築**（特定建築行為を除く）をしようとする場合、その工事着手日の**21日前まで**に、当該行為に係る建築物のエネルギー消費性能の確保のための構造・設備に関する計画を所管行政庁に**届け出る**必要があるし、その変更（一定の軽微な変更を除く）をしようとする場合も同様である（19条1項）。また、所管行政庁は、この場合で、その届出に係る計画が建築物エネルギー消費性能基準に適合せず、当該建築物のエネルギー消費性能の確保のため必要があると認めるときは、その届出の受理日から**21日以内**に限り、その届出者に対し、その届出に係る計画の変更等の措置をとるよう**指示**できる（同2項）。そして、所管行政庁は、この指示を受けた者が、正当な理由がなくてその指示に係る措置をとらなかったときは、その者に対し、**相当の期限**を定めて、その指示に係る措置をとるべきことを命ずることができる（同3項）。

これらの手続に、次の規定が**追加**された。

新 設 追 加

19条（建築物の建築に関する届出等） 4項

建築主は、19条1項の届出に併せて、建築物エネルギー消費性能基準への適合性に関する審査であって、12条1項の規定による建築物エネルギー消費性能適合性判定に準ずるものとして一定の結果を記載した**書面を提出**できる。この場合、19条1項・2項の規定の適用については、同1項中「21日前」とあるのは「**3日以上21日未満の範囲内で国土交通省令で定める日数前**」と、同2項中「21日以内」とあるのは「**同3項の国土交通省令で定める日数以内**」とする。

6 マンション管理適正化法

1. マンション管理業者の登録の拒否事由（47条7号・11号）

マB 主B

総合テキスト
[下] P.310管理業テキスト
P.411～412参照

管理業者の登録の拒否事由に、次の2つが追加された。

新 設 追 加
47条（管理業者の登録の拒否事由） 7号 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団員又は暴力団員（「暴力団員等」という）でなくなった日から 5年 を経過しない者 11号 暴力団員等がその事業活動を支配する者

2. 重要事項の説明等（72条1項前段・6項、施行規則82条）

マA 主A

総合テキスト
[下] P.313・316管理業テキスト
P.414参照

従来、「建設工事の完了日から国土交通省令で定める期間（1年）」を経過する日までに契約期間が満了するものは、重要事項説明の対象外とされていた。これに対し、改正によって、より具体的に「**分譲に通常要すると見込まれる期間その他の管理組合を構成する区分所有者等が変動することが見込まれる期間**」と修正された。また、72条**書面の交付に代えて**、当該管理組合を構成する**区分所有者等**又は当該管理組合の**管理者等の承諾**を得て、当該書面に記載すべき事項を**電子情報処理組織を使用する方法等**であって、管理業務主任者による書面への記名押印による措置に準ずる措置を講ずるものとして提供できることになった。

改 正 前

72条（重要事項の説明等）

1 項前段

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（新たに建設されたマンションの当該建設工事の完了の日から国土交通省令で定める期間を経過する日までの間に契約期間が満了するものを除く）を締結しようとするとき（次項に規定するものを除く）は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより説明会を開催し、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等及び当該管理組合の管理者等に対し、管理業務主任者をして、管理受託契約の内容及びその履行に関する事項であって国土交通省令で定めるもの（重要事項）について説明をさせなければならない。



改 正 後

72条（重要事項の説明等）

1 項

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（新たに建設されたマンションの**分譲に通常要すると見込まれる期間その他の管理組合を構成するマンションの区分所有者等が変動することが見込まれる期間**として国土交通省令で定める期間中に契約期間が満了するものを除く）を締結しようとするとき（次項に規定するものを除く）は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより説明会を開催し、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等及び当該管理組合の管理者等に対し、管理業務主任者をして、管理受託契約の内容及びその履行に関する事項であって国土交通省令で定めるもの（重要事項）について説明をさせなければならない。

新 設 追 加

72条（重要事項の説明等）

6 項

マンション管理業者は、**書面の交付に代えて**、政令で定めるところにより、当該管理組合を構成するマンションの**区分所有者等**又は当該管理組合の**管理者等の承諾**を得て、当該書面に記載すべき事項を**電子情報処理組織を使用する方法**その他の情報通信の技術を利用する方法であって前項の規定（管理業務主任者による書面への記名押印）による措置に準ずる措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより提供できる。この場合、書面交付の規定は、適用しない。

改正前
施行規則82条（国土交通省令で定める期間） 1年とする。



改正後
施行規則82条（国土交通省令で定める期間） 次の各号に掲げる場合に依じ、当該各号に定める期間とする。 1号 新たに建設されたマンションを分譲した場合 当該マンションの人の居住の用に供する独立部分（区分所有法1条に規定する建物の部分をいう）の 引渡日のうち最も早い日から1年 2号 既存のマンションの区分所有権の全部を一又は複数の者が買い取り、当該マンションを分譲した場合 当該買取り後における当該マンションの人の居住の用に供する独立部分の 引渡日のうち最も早い日から1年

3. 管理事務の報告（施行規則88条）

マC 主C

総合テキスト [下] P. 324～325参照	管理業テキスト P. 420～421参照
----------------------------	-------------------------

管理事務報告書の書面交付に代えて、ITを活用した管理事務の報告の提供等（以下「IT提供」という）を行えるようになった。

この報告の提供等は、①「デジタル化社会の実現」の一環としての取組みであること、②マンション管理業界全体の生産性向上や人材不足対策等に資すること、③管理組合にとっても、高齢化等による役員の担い手不足・負担軽減など各種の社会的課題の解決に大いに寄与するものであること、を踏まえ、積極的かつ円滑な活用を促進することが重要であると考えられている。

新 設 追 加

88条（管理事務の報告）

2 項

マンション管理業者は、**管理事務報告書の交付に代えて**、当該管理事務報告書を交付すべき**管理者等**（以下「相手方」という）の**承諾**を得て、当該**管理事務報告書に記載すべき事項**（以下「**記載事項**」という）を**電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法**であつて次のもの（以下「**電磁的方法**」という）により提供できる。この場合、当該マンション管理業者は、当該管理事務報告書を交付したものとみなす。

1 号 電子情報処理組織を使用する方法のうち次のもの

イ マンション管理業者等（マンション管理業者又は記載事項の提供を行うマンション管理業者との契約によりファイルを自己の管理する電子計算機に備え置き、これを相手方若しくは当該マンション管理業者の用に供する者をいう）の使用に係る電子計算機と相手方等（相手方又は相手方との契約により相手方ファイル（専ら相手方の用に供されるファイルをいう）を自己の管理する電子計算機に備え置く者をいう）の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて記載事項を送信し、相手方等の使用に係る電子計算機に備えられた相手方ファイルに記録する方法

ロ マンション管理業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された記載事項を電気通信回線を通じて相手方の閲覧に供し、相手方等の使用に係る電子計算機に備えられた当該相手方の相手方ファイルに当該記載事項を記録する方法

ハ マンション管理業者等の使用に係る電子計算機に備えられた相手方ファイルに記録された記載事項を電気通信回線を通じて相手方の閲覧に供する方法

2 号 磁気ディスク等をもって調製するファイルに記載事項を記録したものを交付する方法

3 項

前項各号の方法は、次の基準に適合するものでなければならない。

1 号 相手方が相手方ファイルへの記録を出力することにより書面を作成できるものであること。

2 号 前項 1 号ロの方法にあつては、記載事項をマンション管理業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する旨又は記録した旨を相手方に対し通知するものであること。ただし、相手方が当該記載事項を閲覧していたことを確認したときはこの限りでない。

3 号 前項 1 号ハの方法にあつては、記載事項をマンション管理業者等の使用に係る電子計算機に備えられた相手方ファイルに記録する旨又は記録した旨を相手方に対し通知するものであること。ただし、相手方が当該記載事項を閲覧していたことを確認したときはこの限りでない。

4 項

マンション管理業者は、2 項の規定により**記載事項を提供**しようとするときは、あらかじめ、当該相手方に対し、その用いる**電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法**であって次のものによる**承諾**を得なければならない。

1 号 電子情報処理組織を使用する方法のうち次のもの

イ 相手方の使用に係る電子計算機から電気通信回線を通じてマンション管理業者の使用に係る電子計算機に承諾をする旨を送信し、当該電子計算機に備えられたファイルに記録する方法

ロ マンション管理業者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された6 項に規定する電磁的方法の種類及び内容を電気通信回線を通じて相手方の閲覧に供し、当該電子計算機に備えられたファイルに承諾をする旨を記録する方法

2 号 磁気ディスク等をもって調製するファイルに承諾をする旨を記録したものを交付する方法

5 項

前項各号の方法は、マンション管理業者がファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものでなければならない。

6 項 4 項の規定により示すべき電磁的方法の種類及び内容は、次の事項とする。

1 号 2 項各号に掲げる方法のうちマンション管理業者等が使用するもの

2 号 ファイルへの記録の方式

7 項 マンション管理業者は、4 項の承諾を得た場合であっても、相手方から書面又は電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次のものにより電磁的方法による提供を受けない旨の申出があったときは、当該電磁的方法による提供をしてはならない。ただし、当該申出の後に当該相手方から再び同項の承諾を得た場合は、この限りでない。

1 号 電子情報処理組織を使用する方法のうち次のもの

イ 相手方の使用に係る電子計算機から電気通信回線を通じてマンション管理業者の使用に係る電子計算機に申出をする旨を送信し、当該電子計算機に備えられたファイルに記録する方法

ロ マンション管理業者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された前項に規定する電磁的方法の種類及び内容を電気通信回線を通じて相手方の閲覧に供し、当該電子計算機に備えられたファイルに申出をする旨を記録する方法

2 号 磁気ディスク等をもって調製するファイルに申出をする旨を記録したものを交付する方法

8 項 5 項の規定は、前項各号に掲げる方法について準用する。

4. 重要事項説明・管理事務報告書の説明におけるIT重説等について (国土交通省不動産・建設経済局参事官)

マC 主C

総合テキスト [下]
P. 313・324参照管理業テキスト
P. 414・420参照

法72条に基づき管理業務主任者が行う**重要事項の説明**及び施行規則88条並びに同89条に基づき管理業務主任者が行う**管理事務報告書の説明**（「重要事項説明等」という）に**ITを活用**するにあたっては、次の事項を満たしている場合に限る、対面による重要事項説明等と同様に取り扱うこととする。

併せて、「IT説明等」を行う場合、ガイドラインに準拠した方法により実施する必要がある。

新 設 追 加

- (1) 管理業務主任者及び重要事項説明等を受けようとする者が、関係書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること。
- (2) 重要事項説明等を受けようとする者に重要事項説明書又は管理事務報告書を法令に従って送付していること。
- (3) 重要事項説明等を受けようとする者が、関係書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、管理業務主任者が重要事項説明等を開始する前に確認していること。
- (4) 管理業務主任者が、管理業務主任者証を提示し、重要事項説明等を受けようとする者が、当該管理業務主任者証を画面上で視認できたことを確認していること。

なお、ガイドラインに準拠した方法以外により行われたIT提供及びIT説明（「IT提供等」という）は、法令違反となる場合があることに留意する必要がある。ただし、軽微な通信障害の発生などにより必ずしもガイドラインに準拠したとは言いがたいIT提供等を行った場合については、当面の間、監督処分の実施を柔軟な運用とする。

5. 契約の成立時の書面の交付（73条3項）

マ C 主 C

総合テキスト [下] P. 324	管理業テキスト P. 419参照
----------------------	---------------------

マンション管理業者は、契約の成立時の**書面の交付に代えて**、当該管理組合の**管理者等又は**当該管理組合を構成する**区分所有者等の承諾**を得て、当該書面に記載すべき事項を**電子情報処理組織を使用する方法等**であって、交付書面への記名押印に準ずる措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより**提供**できることになった。

新 設 追 加

73条（契約の成立時の書面の交付）
3項

マンション管理業者は、**書面の交付に代えて**、政令で定めるところにより、当該管理組合の**管理者等又は**当該管理組合を構成するマンションの**区分所有者等の承諾**を得て、当該書面に記載すべき事項を**電子情報処理組織を使用する方法**その他の情報通信の技術を利用する方法であって、交付書面への記名押印に準ずる措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより**提供できる**。この場合、書面交付の規定は、適用されない。

6. 従業者証明書の記載項目〔施行規則別記様式29号（93条関係）〕

マ C 主 C

総合テキスト [下] P. 333	管理業テキスト P. 429参照
----------------------	---------------------

プライバシー保護の観点等から、従業者証明書から 従業者の生年月日が削除された。なお、令和3年3月1日以降は、従業者の生年月日が削除された従業者証明書を携帯することになるが、従前の生年月日が記載された従業者証明書を引き続き使用しても、差し支えない。

改 正 前

従業者氏名	(年 月 日生)
-------	-----------



改 正 後

従業者氏名

7. センターの知事又は市町村長による技術的援助への協力（92条の2）

マ B 主 C

総合テキスト [下] P.349	管理業テキスト P.438参照
---------------------	--------------------

マンション管理適正化推進センターは、マンション建替え等円滑化法の規定により、**知事や市町村長から協力を要請**されたときは、当該**要請に応じ、技術的援助に関し協力**する旨の規定が新設された。

新 設 追 加

92条の2

センターは、マンション建替え等円滑化法（101 条 2 項、163 条 2 項等）により**知事又は市町村長から協力を要請**されたときは、当該要請に応じ、**技術的援助**（101 条 1 項、163 条 1 項等）**に関し協力**するものとする。

【TAC出版書籍 正誤表・法改正情報】

TAC出版書籍の正誤および法改正につきましては、TAC出版書籍販売サイト“Cyber Book Store”（<https://bookstore.tac-school.co.jp/>）の「正誤表」および「法改正情報」をご覧ください。判明次第随時お知らせしております。

<正誤表・法改正情報>

https://bookstore.tac-school.co.jp/err_res/