

マンション管理士・
管理業務主任者講座

令和4年度試験対策



法律改正点 レジュメ



TAC

＜ 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13年、22年度を除き、平成14年度～21年度、平成23年度～令和3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4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4年度のマンション管理士試験実施公告は、6月3日に発表され、管理業務主任者試験実施要領は、6月8日に発表されました。

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」、「マンション管理士過去問題集」、「管理業務主任者過去問題集」、「30日完成論点学習・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	4
-----------	---

規約/契約書/会計等	17
------------	----

維持保全等/管理適正化法等	31
---------------	----

令和4年度改正点

テキスト上巻分野

民法／区分所有法等

1 民 法

1. 未成年者・婚姻適齢（4条、731条）

マ A 主 A

総合テキスト [上]
P. 9

管理業テキスト
P. 7

18歳・19歳の人達が自らの判断で人生を選択できる環境を整備するとともに、その積極的な社会参加を促し、社会を活力あるものとするため、成年年齢の見直しがされた。また、女性の婚姻開始年齢は従来16歳と定められており、18歳とされる男性の婚姻開始年齢と異なっていたが、女性の婚姻開始年齢を18歳に引き上げ、男女の婚姻開始年齢が統一されることになった。

改 正 後

4条

年齢**18歳**をもって、成年とする。

731条

婚姻は、**18歳**にならなければ、することができない。

2. 受取証書の交付請求等（486条）

マ C 主 C

総合テキスト [上]
P. 100

管理業テキスト
—

令和3年5月12日、「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律（以下「デジタル法」という）」（令和3年法律37号）が成立し（5月19日公布）、同法による民法486条2項の新設により、原則として、**受取証書（領収書）の交付の請求に代えて、その内容を記録した電子データ（電子的な受取証書）の提供を請求**できることになった。

新 設 追 加

弁済をする者は、受取証書の交付に代えて、その内容を記録した**電磁的記録の提供を請求**できる。ただし、弁済を受領する者に不相当な負担を課するものであるときは、請求できない。

2 区分所有法

1. 議事録（42条）

マ A 主 A

総合テキスト [上]
P. 216

管理業テキスト
P. 189

「デジタル法」の施行（令和3年9月1日）に合わせて、区分所有法42条の**議事録**の署名押印の「押印」が削除されるに至った。

改 正 後

3 項

議事録が**書面で作成**されているときは、議長及び集会に出席した区分所有者の2人がこれに**署名**しなければならない。

4 項

議事録が**電磁的記録で作成**されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、議長及び集会に出席した区分所有者の2人が行う法務省令で定める**署名に代わる措置**を執らなければならない。

2. 大規模滅失の復旧（61条）

マ B 主 B

総合テキスト [上]
P. 238・239

管理業テキスト
P. 198

「デジタル法」の施行に合わせて、区分所有法61条（復旧）の「電子的方法の採用」が可能となった。

新 設 追 加

9 項

買取指定者は、書面による通知に代えて、通知を受けるべき区分所有者の**承諾**を得て、**電磁的方法により**買取指定者の指定がされた旨を**通知**できる。
この場合、当該買取指定者は、当該書面による通知をしたものとみなされる。

12 項

集会を招集した者は、書面による催告に代えて、区分所有者の**承諾**を得て、**電磁的方法により**買取請求をするか否かを確答すべき旨を**催告**できる。
この場合、集会を招集した者は、当該書面による催告をしたものとみなされる。

3. 建替え決議後の売渡し請求等（63条2項）

マB 主B

総合テキスト [上]
P. 243

管理業テキスト
P. 202

「デジタル法」の施行に合わせて、区分所有法63条（建替えにおける売渡し請求）の「電子的方法の採用」が可能となった。

新 設 追 加

2項

集会を招集した者は、書面による催告に代えて、区分所有者の**承諾**を得て、**電磁的方法により**建替え決議の内容により建替えに参加するか否かを回答すべき旨を**催告**できる。この場合、当該集会を招集した者は、当該書面による催告をしたものとみなす。

3 マンションの建替え等の円滑化に関する法律

1. 法の目的・定義（1条・2条1項11～13号）

マB 主B

総合テキスト [上]
P. 280・281

管理業テキスト
P. 230・231

法の目的の内容について、マンションの「敷地分割事業」が追加で定められることになった。

新 設 追 加

1条

この法律は、マンション建替事業、除却する必要があるマンションに係る特別の措置、マンション敷地売却事業及び**敷地分割事業**について定めることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保並びに地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊その他の被害からの国民の生命、身体及び財産の保護を図り、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。

2条1項11号

敷地分割とは、団地内建物（区分所有法69条1項に規定にする団地内建物をいい、その全部又は一部がマンションであるものに限る）の団地建物所有者（区分所有法65条に規定する団地建物所有者をいう）の共有に属する当該団地内建物の敷地又はその借地権を分割することをいう。

12号

敷地分割事業とは、この法律で定めるところに従って行われる敷地分割に関する事業をいう。

13号

分割実施敷地とは、敷地分割事業を実施する団地内建物の敷地をいう。

2. マンション建替事業（28条4項・5項、33条3項）

マB 主C

総合テキスト [上]
P. 291・292

管理業テキスト
P. 233～235

「デジタル法」の施行に合わせて、「電子的方法の採用」が可能となった。

新 設 追 加

28条4項

書面により臨時総会を招集した場合、**電磁的方法**（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国土交通省令で定めるものをいう。以下同じ）**により**議決権及び選挙権を行使することが**定款で定められている**ときは、組合員は、この書面の提出に代えて、当該書面に記載すべき事項を当該**電磁的方法により提供**できる。この場合、当該組合員は、当該書面を提出したものとみなされる。

5項

書面に記載すべき事項の**電磁的方法**（国土交通省令で定める方法を除く）**による提供**は、組合の使用に係る電子計算機に備えられた**ファイルへの記録がされた時に**当該組合に**到達**したものとみなされる。

33条3項

組合員及び総代は、定款で定めるところにより、書面をもってする議決権及び選挙権の行使に代えて、**電磁的方法により**議決権及び選挙権を**行使**できる。

3. 除却の必要性に係る認定要件（102条2項）

マC 主C

総合テキスト [上]
P. 302

管理業テキスト
P. 239

特定行政庁が除却の必要性に係る認定をする場合、その要件が詳細となった。

新 設 追 加

2項

特定行政庁は、除却の必要性に係る認定の申請があつた場合、当該申請に係るマンションが次の各号のいずれかに該当するときは、その旨の**認定をする**ものとする。

1号

当該申請に係るマンションが地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。

2号

当該申請に係るマンションが火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。

3号

当該申請に係るマンションが外壁、外装材その他これらに類する建物の部分（外壁等）が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるとき。

4号

当該申請に係るマンションが給水、排水その他の配管設備（その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものとして国土交通省令で定めるものに限る）の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるとき。

5号

当該申請に係るマンションが高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律14条5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。

4. 独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務（105条の2）

マC 主C

総合テキスト [上]

P. 303

管理業テキスト

—

都市再生機構は、一定の業務のほか、除却の必要性に係る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、一定の必要な調査・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

独立行政法人**都市再生機構**は、独立行政法人都市再生機構法に規定する業務のほか、除却の必要性に係る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、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。**

5. 区分所有者集会の特例（106条）

マC 主C

総合テキスト [上]

P. 303

管理業テキスト

—

「特定要除却認定」を受けた場合、「特定要除却認定マンションの区分所有者が、区分所有者集会を開くことができる」旨の規定に変更された。

改 正 後

除却の必要性に係る認定（102条2項1号から3号までのいずれかに係るものに限る。以下「**特定要除却認定**」という）**を受けた場合**、特定要除却認定を受けたマンション（以下「**特定要除却認定マンション**」という）の**区分所有者は**、この法律及び区分所有法の定めるところにより、**区分所有者集会を開くことができる。**

6. マンション敷地売却事業（133条3項）

マC 主C

総合テキスト [上]
P. 308

管理業テキスト
—

「デジタル法」の施行に合わせて、「電子的方法の採用」が可能となった。

新 設 追 加

3項

組合員及び総代は、定款で定めるところにより、書面をもってする議決権及び選挙権の行使に代えて、**電磁的方法により議決権及び選挙権を行使**できる。

7. 敷地分割事業（115条の4）

マB 主B

総合テキスト [上]
P. 311～319

管理業テキスト
P. 242～243

特定要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、**敷地共有者の5分の4以上の同意**により、マンション**敷地の分割を可能**とする制度が創設された。

以下、主な規定をまとめて取り上げる。

新 設 追 加

敷地分割事業

(1) 団地建物所有者集会の特例（115条の2）

特定要除却認定を受けた場合には、団地内建物を構成する特定要除却認定マンションの敷地（当該特定要除却認定マンションの敷地利用権が借地権であるときは、その借地権）の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者（以下「**特定団地建物所有者**」という）は、この法律及び区分所有法の定めるところにより、**団地建物所有者集会を開くことができる**。

(2) 敷地分割決議（115条の4）

- ① **特定要除却認定**を受けた場合には、**団地建物所有者集会**において、**特定団地建物所有者及び議決権の各5分の4以上の多数**で、当該特定団地建物所有者の共有に属する団地内建物の敷地又はその借地権を分割する旨の決議（以下「**敷地分割決議**」という）ができる（1項）。
- ② 団地建物所有者集会における**各特定団地建物所有者の議決権**は、区分所有法38条の規定にかかわらず、また区分所有法30条1項の規約に別段の定めがある場合でも、当該団地内建物の敷地又はその借地権の**共有持分の割合**による（2項）。

- ③ 敷地分割決議においては、次の事項を定めなければならない（3項）。
（ア）除却マンション敷地（敷地分割後の特定要除却認定マンション（敷地分割決議に係るものに限る）の存する敷地をいう）となるべき土地の区域及び非除却マンション敷地（敷地分割後の除却マンション敷地以外の敷地をいう）となるべき土地の区域
（イ）敷地分割後の土地又はその借地権の帰属に関する事項
（ウ）敷地分割後の団地共用部分の共有持分の帰属に関する事項
（エ）敷地分割に要する費用の概算額
（オ）（エ）の費用の分担に関する事項
（カ）団地内の駐車場、集会所その他の生活に必要な共同利用施設の敷地分割後の管理及び使用に関する事項
- ④ ①の決議事項を会議の目的とする**団地建物所有者集会を招集**するときは、区分所有法35条1項の通知は、この規定にかかわらず、当該団地建物所有者集会の会日より少なくとも**2ヵ月前**に発しなければならない（5項）。
- ⑤ ④の場合、区分所有法35条1項の通知をするときは、**議案の要領**のほか、次の事項をも**通知**しなければならない（6項）。
（ア）特定要除却認定マンションの除却の実施のために敷地分割を必要とする理由
（イ）敷地分割後の当該特定要除却認定マンションの除却の実施方法
（ウ）マンションの建替え等その他の団地内建物における良好な居住環境を確保するための措置に関する中長期的な計画が定められているときは、当該計画の概要
- ⑥ ④の団地建物所有者集会を**招集した者**は、当該団地建物所有者集会の会日より少なくとも**1ヵ月前**までに、当該招集の際に通知すべき事項について特定団地建物所有者に対し説明を行うための**説明会を開催**しなければならない（7項）。
- ⑦ 敷地分割決議をした団地建物所有者集会の**議事録**には、その決議についての各特定団地建物所有者の**賛否**をも記載し、又は記録しなければならない（9項）。
- ⑧ 敷地分割決議に賛成した各特定団地建物所有者（その承継人を含む）は、敷地分割決議の内容により敷地分割を行う旨の合意をしたものとみなされる（10項）。

敷地分割組合

(1) 通 則

① 敷地分割事業の実施（164条）

敷地分割組合（以下「組合」という）は、敷地分割事業を実施できる。

② 法人格（165条）

組合は、法人とする。

(2) 設立等

① 設立の認可 (168条)

(ア) 敷地分割決議の内容により敷地分割を行う旨の合意をしたものとみなされた者（特定団地建物所有者であってその後に当該敷地分割決議の内容により当該敷地分割を行う旨の同意をしたものを含む。以下「**敷地分割合意者**」という）は、**5人以上**共同して、定款及び事業計画を定め、知事等の認可を受けて**組合を設立**できる（1項）。

(イ) 認可を申請しようとする敷地分割合意者は、組合の設立について、敷地分割合意者の**4分の3以上の同意**（同意した者の議決権の合計が敷地分割合意者の議決権の合計の4分の3以上となる場合に限る）を得なければならない（2項）。

(ウ) 団地内建物の敷地に現に存する1の建物（専有部分のある建物では、1の専有部分）が**数人の共有**に属するときは、その数人は**1人の敷地分割合意者**とみなされる（3項）。

② 事業計画 (169条)

(ア) 事業計画においては、団地内建物の状況、分割実施敷地の区域、敷地分割の概要、除却マンション敷地及び非除却マンション敷地の区域、事業実施期間、資金計画その他国土交通省令で定める事項を記載しなければならない（1項）。

(イ) 事業計画は、敷地分割決議の内容に適合したものでなければならない（2項）。

③ 組合の成立 (172条)

組合は、**認可**により成立する。

④ 認可の公告等 (173条)

(ア) 知事等は、認可をしたときは、遅滞なく、組合の名称、分割実施敷地に係る団地の名称、分割実施敷地の区域、事業実施期間その他一定事項を**公告**し、かつ、関係市町村長に分割実施敷地に係る団地の名称、分割実施敷地の区域その他一定事項を表示する図書を送付しなければならない（1項）。

(イ) 組合は、公告があるまでは、組合の成立又は定款若しくは事業計画をもって、組合員その他の第三者に対抗できない（2項）。

(3) 組合員 (174条)

(ア) 分割実施敷地に現に存する団地内建物の特定団地建物所有者（その承継人（組合を除く）を含む）は、**全て組合の組合員**となる（1項）。

(イ) 分割実施敷地に現に存する1の建物（専有部分のある建物では、1の専有部分）が**数人の共有**に属するときは、その数人は**1人の組合員**とみなされる（2項）。

(4) 役員の設置 (175条)

(ア) 組合に、役員として、理事3人以上及び監事2人以上を置く（1項）。

(イ) 組合に、役員として、理事長1人を置き、理事の互選によりこれを定める。

(5) **総会の決議事項（177条）**

次の事項は、**総会の議決**を経なければならない。

(ア) **定款の変更**

(イ) **事業計画の変更**

(ウ) 借入金の借入れ及びその方法並びに借入金の利率及び償還方法

(エ) 経費の収支予算

(オ) 予算をもって定めるものを除くほか、組合の負担となるべき契約

(カ) 賦課金の額及び賦課徴収の方法

(キ) 敷地権利変換計画及びその変更

(ク) **組合の解散**

(ケ) その他定款で定める事項

(6) **特別の議決（179条）**

(5) (ア) (イ) の事項のうち政令で定める重要な事項や (ク) の事項は、**組合員の議決権及び分割実施敷地持分**（分割実施敷地に存する建物（専有部分のある建物では専有部分）を所有するための当該分割実施敷地の所有権又は借地権の共有持分をいう）の**割合の各4分の3以上**で決する。

(7) **総会・総代会・総代**

(ア) **総会の組織（176条）**

組合の総会は、総組合員で組織する。

(イ) **総代会（180条）**

組合員の数が**50人を超える**組合は、総会に代わってその権限を行わせるために**総代会を設ける**ことができる（1項）。

(ウ) **総代（181条）**

a 総代は、定款で定めるところにより、組合員が組合員（法人にあってはその役員）のうちから選挙する（1項）。

b 総代の任期は、**3年を超えない**範囲内において定款で定める。補欠の総代の任期は、前任者の残任期間とする（2項）。

(エ) **議決権及び選挙権（182条）**

a 組合員及び総代は、定款に特別の定めがある場合を除き、**各1個**の議決権及び選挙権を有する（1項）。

b 組合員は**書面又は代理人**をもって、総代は**書面**をもって、議決権及び選挙権を行使できる（2項）。

c bの「書面」は「電磁的方法」で代替できる（3項）。

d 組合と特定の組合員との関係について議決をする場合には、その組合員は、議決権を有しない（4項）。

e 代理人は、同時に**5人以上**の組合員を代理できない（6項）。

f 代理人は、**代理権を証する書面を組合に提出**しなければならない（7項）。

g fの「書面」は、「電磁的方法」で代替できる（8項）。

(8) **組合の解散（186条1項）**

組合は、次の理由により解散する。

(ア) 設立についての認可の取消し

(イ) 総会の議決

(ウ) 事業の完了又はその完了の不能

敷地権利変換手続等

(1) 敷地権利変換手続 (189条)

- (ア) **組合**は、知事等による**認可の公告**があったときは、**遅滞なく**、登記所に、分割実施敷地に現に存する団地内建物の所有権（専有部分のある建物では区分所有権）及び分割実施敷地持分（既登記のものに限る）について、**敷地権利変換手続開始の登記**を申請しなければならない（1項）。
- (イ) この**登記後**は、**組合員**は、当該登記に係る団地内建物の所有権及び分割実施敷地持分を**処分**するときは、**組合の承認**を得なければならない（2項）。
- (ウ) 組合は、事業の遂行に重大な支障が生ずることその他正当な理由がなければ、承認を拒むことができない（3項）。
- (エ) 承認を得ないでした処分は、組合に対抗できない（4項）。

(2) 敷地権利変換計画の決定及び認可 (190条)

- (ア) **組合**は、知事等による**認可の公告後**、**遅滞なく**、**敷地権利変換計画**を定めなければならない。この場合、知事等の**認可**を受けなければならない（1項）。
- (イ) **組合**は、知事等の**認可**を申請しようとするときは、敷地権利変換計画について、あらかじめ、**総会の議決**を経るとともに、組合員以外に分割実施敷地について所有権を有する者があるときは、その者の**同意**を得なければならない。ただし、その所有権をもって組合に対抗できない者については、この必要はない（2項）。

(3) 敷地権利変換計画の内容 (191条)

- (ア) 敷地権利変換計画においては、次の事項を定めなければならない（1項）。
- a 除却マンション敷地及び非除却マンション敷地の区域
 - b 分割実施敷地持分を有する者で、当該分割実施敷地持分に対応して、除却敷地持分（除却マンション敷地に存する建物（専有部分のある建物では専有部分）を所有するための当該除却マンション敷地の所有権又は借地権の共有持分をいう）を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所
 - c bの者が有する**分割実施敷地持分及びその価額**
 - d bの者にcの分割実施敷地持分に対応して与えられることとなる**除却敷地持分の明細及びその価額**
 - e 分割実施敷地持分を有する者で、当該分割実施敷地持分に対応して、次のいずれかの権利（以下「非除却敷地持分等」という）を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所
 - ・ 非除却マンション敷地に存する建物（専有部分のある建物では専有部分）を所有するための当該非除却マンション敷地の所有権又は借地権の共有持分
 - ・ 非除却マンション敷地に存する建物（専有部分のある建物を除く）の敷地又はその借地権
 - f eの者が有する**分割実施敷地持分及びその価額**
 - g eの者にfの分割実施敷地持分に対応して与えられることとなる**非除却敷地持分等の明細及びその価額**
 - h b及びeの者で、その有する団地共用部分の共有持分に対応して、敷地分割後の団地共用部分の共有持分が与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所、与えられることとなる団地共用部分の共有持分並びにその価額

i b及びeの者で、この法律の規定により、敷地権利変換期日においてその有する団地共用部分の共有持分を失い、かつ、当該共有持分に対応して、敷地分割後の団地共用部分の共有持分を与えられないものの氏名又は名称及び住所、失われる団地共用部分の共有持分並びにその価額

j c及びfの分割実施敷地持分について担保権等の登記に係る権利を有する者の氏名又は名称及び住所並びにその権利

k jの者が除却敷地持分又は非除却敷地持分等の上に有することとなる権利

l 清算金の徴収に係る利子又はその決定方法

m 敷地権利変換期日 等

(イ) 分割実施敷地持分に関して**争い**がある場合、当該分割実施敷地持分の存否又は帰属が**確定しない**ときは、当該**分割実施敷地持分が存するもの**として、又は当該分割実施敷地持分が**現在の名義人に属するもの**として敷地権利変換計画を定めなければならない（2項）。

(4) 除却マンション敷地及び非除却マンション敷地（193条）

(ア) 敷地権利変換計画においては、**除却**マンション敷地となるべき土地に現に存する団地内建物の特定団地建物所有者に対しては、**除却**敷地持分が与えられるように定めなければならない（1項）。

(イ) 敷地権利変換計画においては、**非除却**マンション敷地となるべき土地に現に存する団地内建物の特定団地建物所有者に対しては、**非除却**敷地持分等が与えられるように定めなければならない（2項）。

(5) 敷地権利変換

(ア) 敷地権利変換の処分（199条）

a 組合は、敷地権利変換計画若しくはその変更の認可を受けたとき、又は敷地権利変換計画について一定の軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を公告し、及び関係権利者に関係事項を書面で通知しなければならない（1項）。

b 敷地権利変換に関する処分は、通知をすることによって行う（2項）。

(イ) 敷地権利変換期日等の通知（200条）

組合は、敷地権利変換計画若しくはその変更（敷地権利変換期日に係るものに限る）の認可を受けたとき、又は一定の軽微な変更をしたときは、遅滞なく、分割実施敷地の所在地の登記所に、敷地権利変換期日その他国土交通省令で定める事項を通知しなければならない。

(ウ) 敷地に関する権利変換（201条）

a 敷地権利変換期日において、敷地権利変換計画の定めるところに従い、分割実施敷地持分は失われ、除却敷地持分又は非除却敷地持分等は新たにこれらの権利を与えられるべき者が取得する（1項）。

b 分割実施敷地に関する権利で、権利が変換されることのないものは、敷地権利変換期日以後においても、なお従前の土地に存する。この場合、敷地権利変換期日前において、当該権利のうち地役権・地上権の登記に係る権利が存していた分割実施敷地持分が担保権等の登記に係る権利の目的となっていたときは、敷地権利変換期日以後においても、当該地役権・地上権の登記に係る権利と当該担保権等の登記に係る権利との順位は、変わらないものとする。

c 敷地権利変換期日において、敷地権利変換計画の定めるところに従い、団地共用部分の共有持分は失われ、敷地分割後の団地共用部分の共有持分は新たに当該共有持分を与えられるべき者が取得する。

(エ) 敷地権利変換の登記 (204条)

- a 組合は、敷地権利変換期日後遅滞なく、分割実施敷地につき、敷地権利変換後の土地及びその権利について必要な登記を申請しなければならない (1項)。
- b 敷地権利変換期日以後においては、分割実施敷地に関しては、aの登記がされるまでの間は、他の登記をすることができない (2項)。

技術的援助の請求

敷地分割事業の技術的援助の請求 (216条)

組合又は組合を設立しようとする者は、国土交通大臣及び知事等に対し、敷地分割事業の実施の準備又は実施のために、敷地分割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 (1項)。

代位による分筆又は合筆の登記の申請

敷地分割事業に関する代位による分筆又は合筆の登記の申請 (209条)

組合は、敷地分割事業の実施のために必要があるときは、**所有者に代わって分筆又は合筆の登記**を申請できる。

令和4年度改正点

テキスト中巻分野

規約／契約書／会計等

1 宅地建物取引業法

押印義務の廃止・書面の電子化（35条・37条）

マ C 主 C

総合テキスト [中]
P. 57・67等

管理業テキスト
P. 352～358

令和3年5月12日、デジタル改革関連法の成立により、押印義務の廃止・書面化義務の緩和（書面の電子化）を含む改正が、令和4年5月までに施行されることになっていたが、他のほとんどの法令施行日（マンション管理適正化法・基本方針、個人情報保護法等）が令和4年4月1日に前倒しされている状況にあった。

教材作成の時点（令和4年2月中旬頃）では、施行日が確定していなかったため、令和4年度マンション管理士・管理業務主任者試験の出題範囲に含まれるか否かが確定していなかったが、教材によっては、宅建士の押印の箇所を削除しているものもある。なぜなら、宅建士の押印を削除したとしても、少なくとも「記名はしなければならぬ」からである。

令和4年4月1日時点での宅建業法の施行がなかったことにより、令和4年度マンション管理士・管理業務主任者試験の**出題範囲にこれら改正点は含まれない**ことが確定した。したがって、試験上、宅建士の「押印の扱いは残る」ことになった。

2 個人情報保護法

1. 法の目的（1条）

マ B 主 B

総合テキスト
[中] P. 96

管理業テキスト
P. 390

従来は、個人情報を取り扱う事業者のみの遵守すべき義務等を定めていたが、これに行政機関等についての遵守すべき義務等を定め、個人情報保護委員会を設置することにより、行政機関等の事務及び事業の適正かつ円滑な運営を図ることまで規定された。

改 正 後

1 条

この法律は、**デジタル**社会の進展に伴い個人情報の利用が著しく拡大していることに鑑み、個人情報の適正な取扱いに関し、基本理念及び政府による基本方針の作成その他の個人情報の保護に関する施策の基本となる事項を定め、国及び地方公共団体の責務等を明らかにし、**個人情報を取り扱う事業者及び行政機関等についてこれらの特性に応じて遵守すべき義務等を定めるとともに、個人情報保護委員会を設置することにより、行政機関等の事務及び事業の適正かつ円滑な運営を図り、並びに個人情報の適正かつ効果的な活用が新たな産業の創出並びに活力ある経済社会及び豊かな国民生活の実現に資するものであることその他の個人情報の有用性に配慮しつつ、個人の権利利益を保護することを目的とする。**

3 マンション標準管理規約・コメント

定義（2条）

マC 主C	総合テキスト [中] P.158	管理業テキスト P.249～250
-------	---------------------	----------------------

「ITを活用した総会」等の会議を実施するために用いる「WEB会議システム等」の定義が規定された。以下、同じ。

新 設 追 加

10号（電磁的方法）

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に定めるものをいう。

イ 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの

ロ 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの（以下「電磁的記録」という）を交付する方法

11号（WEB会議システム等）

電気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等をいう。

【コメント】第2条関係

- ① 電磁的方法の具体例には、電子メールの送信やウェブサイト（ホームページ）への書込みの利用、CD-R等の交付による方法等がある。
- ② 電磁的方法の一部のみ利用可能な管理組合は、電磁的方法の利用状況に応じた規約を制定することが望ましい。例えば、電子メールの送受信やウェブサイト（ホームページ）への書込みは利用できないが、CD-R等に記録されている内容の読込み及び表示は可能な場合、10号においてイは規定しないことが望ましい。

単棟型・団地型

1. 「書面」以外に「電磁的方法」も認められるケース

マA 主A	総合テキスト [中] P.178・187・190・192・204	管理業テキスト P.262・266・268～269・272・280
-------	-------------------------------------	--------------------------------------

「ITを活用した総会」等の会議の実施が可能なことを明確化したことにより、従来の「書面」に加え、「電磁的方法」も認められることになった。

以下、主なこれらの対象規定をまとめて取り上げる。

用 法

(1) 専有部分の修繕等（17条 1 項）

区分所有者（団地建物所有者）は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という）であつて共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を申請し、**書面又は電磁的方法による承認**を受けなければならない。

(2) 暴力団員の排除（19条の 2 第 2 項）

区分所有者（団地建物所有者）は、**解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面の提出**（当該書面に記載すべき事項の**電磁的方法による提供**を含む）をするとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約する旨の**誓約書を管理組合に提出**させなければならない。

管 理

(1) 敷地及び共用部分等の管理（21条 3 項）

区分所有者（団地建物所有者）は、「保存行為のうち通常の使用に伴うものの場合」又は「あらかじめ理事長に申請して**書面又は電磁的方法による承認**を受けた場合」を除き、敷地（土地）及び共用部分等の**保存行為をはできない**。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者（団地建物所有者）が行う保存行為の実施が**緊急を要するときは、この限りでない**。

(2) 窓ガラス等の改良（22条 2 項）

区分所有者（団地建物所有者）は、**管理組合が改良工事を速やかに実施できない場合**、あらかじめ理事長に申請して**書面又は電磁的方法による承認**を受けることにより、当該工事を当該区分所有者（団地建物所有者）の責任と負担において実施できる。

管理組合

届出義務（31条）

新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を**書面又は電磁的方法**により管理組合に届け出なければならない。

2. 使用細則（18条）

マB 主B

総合テキスト [中] P. 182～183	管理業テキスト P. 265
--------------------------	-------------------

改正後

【コメント】第18条関係

- ① 使用細則で定めることが考えられる事項としては、動物の飼育やピアノ等の演奏に関する事項等専有部分の使用方法に関する規制や、駐車場、倉庫等の使用方法、使用料、**置き配を認める際のルール**等敷地、共用部分の使用方法や対価等に関する事項等が挙げられ、このうち専有部分の使用に関するものは、その基本的な事項は 規約で定めるべき事項である。また、**マンション内における感染症の感染拡大のおそれが高いと認められた場合、使用細則を根拠として、居住者による共用部分等の使用を一時的に停止・制限**することは可能であると考えられる。
- ④ 専用使用部分でない共用部分に物品を置くことは原則として認められないが、**宅配ボックスがない場合等、例外的に共用部分への置き配を認める**場合には、**長期間の放置や大量・乱雑な放置等により避難の支障とならないよう留意**する必要がある。

3. 管理対象とその管理者（21条）

マB 主B

総合テキスト [中] P. 190	管理業テキスト P. 270
----------------------	-------------------

改正後

【コメント】21条関係

- ⑦ 専有部分の設備（共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行うもの）としては、配管、配線等がある。配管の清掃等に要する費用については、「共用設備の保守維持費」として**管理費を充当**できるが、配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者（各団地建物所有者）が**実費に応じて負担**すべきものである。なお、共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを同時に行うことにより、専有部分の配管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される場合には、これらについて一体的に工事を行うことも考えられる。その場合には、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の取替えについて記載し、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて規約に規定するとともに、先行して工事を行った区分所有者（団地建物所有者）への補償の有無等についても十分留意することが必要である。

4. 業務（32条）

マB 主B

総合テキスト [中] P. 205～206	管理業テキスト P. 281～282
--------------------------	-----------------------

改正後

【コメント】32条関係

② 長期修繕計画の内容としては次のようなものが必要である。

1 計画期間が**30年以上**で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とすること。

3 **全体の工事金額が定められたもの**であること。また、長期修繕計画の内容については**定期的な見直し**をすることが必要である。

⑤ 管理組合が管理すべき設計図書は、適正化法103条第1項に基づいて宅建業者から交付される竣工時の付近見取図、配置図、仕様書（仕上げ表を含む）、各階平面図、2面以上の立面図、断面図又は矩計図、基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図、構造詳細図及び構造計算書である。ただし、管理適正化法の施行前に建設工事が完了した建物の分譲については適用されていないこととなっており、これに該当するマンションには上述の図書が交付されていない場合もある。

他方、建物の修繕に有用な書類としては、上述以外の設計関係書類（数量調書、竣工地積測量図等）、特定行政庁関係書類（建築確認通知書、日影協定書等）、消防関係書類、**給排水設備図**や**電気設備図**、機械関係設備施設の関係書類、売買契約書関係書類等がある。このような各マンションの実態に応じて、具体的な図書を規約に記載することが望ましい。

⑥ 修繕等の履歴情報とは、大規模修繕工事、計画修繕工事及び設備改修工事等の修繕の時期、箇所、費用及び工事施工者等や、設備の保守点検、建築基準法12条1項及び3項の**特定建築物**等の定期調査報告及び建築設備（昇降機を含む）の定期検査報告、消防法8条の2の2の防火対象物定期点検報告等の法定点検、耐震診断結果、石綿使用調査結果など、維持管理の情報であり、整理して後に参照できるよう管理しておくことが今後の修繕等を適切に実施するためにも有効な情報である。

5. 役員の欠格条項（36条の2）

マB 主B

総合テキスト [中] P. 210	管理業テキスト P. 286
----------------------	-------------------

改正後

次のいずれかに該当する者は、役員となることができない。

- ① 精神の機能の障害により役員の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又は**破産者で復権を得ないもの**

6. 理事長（38条）

マB 主B

総合テキスト [中] P. 213	管理業テキスト P. 289
----------------------	-------------------

改正後

【コメント】38条関係

- ② WEB会議システム等を用いて開催する通常総会において、理事長が当該**システム等を用いて出席し報告を行う**ことも可能であるが、WEB会議システム等を用いない場合と同様に、**各組合員からの質疑への応答等について適切に対応**する必要があることに留意すべきである。
- ③ 理事長が職務の執行の状況を理事会に定期的に（例えば、「3ヵ月に1回以上」等）報告すべき旨を定めたものである。なお、WEB会議システム等を用いて開催する理事会において、理事長が当該**システム等を用いて出席し報告を行う**ことも可能であるが、WEB会議システム等を用いない場合と同様に、**各理事からの質疑への応答等について適切に対応**する必要があることに留意すべきである。

7. 総会（団地総会）（42条）

マB 主B

総合テキスト [中] P. 214	管理業テキスト P. 293
----------------------	-------------------

新設追加

【コメント】42条3項関係

災害又は感染症の感染拡大等への対応として、WEB会議システム等を用いて会議を開催することも考えられるが、**やむを得ない場合**においては、通常総会（団地総会）を必ずしも「新会計年度開始以後2ヵ月以内」に**招集する必要はなく**、これらの状況が解消された後、遅滞なく招集すれば足りると考えられる。

8. 招集手続（43条）

マ A 主 A

総合テキスト [中] P. 215・216	管理業テキスト P. 293・294
--------------------------	-----------------------

改正後／新設追加

1 項

総会（団地総会）を招集するには、少なくとも会議を開く日の**2週間前**（会議の目的が建替え決議（建替え承認決議）又はマンション敷地売却決議（一括建替え決議）であるときは**2ヵ月前**）までに、会議の日時、場所（WEB会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法）及び目的を示して、組合員に**通知**を発しなければならない。

6 項

会議の目的が**マンション敷地売却決議**であるときは、議案の要領のほか、次の事項を**通知**しなければならない。

1 号

- ① 売却を必要とする理由
- ② 次の区分に応じ、それぞれ次に定める事項

（ア）マンションが建替え等円滑化102条2項1号（除却認定申請に係るマンションが地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令・条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に不適合）に該当するとして、特定要除却認定を受けている場合には、次の事項

- ・ 耐震改修法2条2項に規定する耐震改修又はマンションの建替えをしない理由
- ・ 耐震改修に要する費用の概算額

（イ）マンションが建替え等円滑化法102条2項2号（除却認定申請に係るマンションが火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令・条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に不適合）に該当するとして、特定要除却認定を受けている場合には、次の事項

- ・ 火災に対する安全性の向上を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由
- ・ 改修に要する費用の概算額

(ウ) マンションが建替え等円滑化法102条2項3号（除却認定申請に係るマンションが外壁・外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に不適合）に該当するとして、特定要除却認定を受けている場合には、次の事項

- ・ 外壁等の剥離及び落下の防止を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由
- ・ 改修に要する費用の概算額

【コメント】43条1項関係

WEB会議システム等を用いて会議を開催する場合における通知事項のうち、「開催方法」については、当該WEB会議システム等にアクセスするためのURLが考えられ、これに合わせて、なりすまし防止のため、WEB会議システム等を用いて出席を予定する組合員に対しては個別にID及びパスワードを送付することが考えられる。

9. 議決権（46条）

マB 主B

総合テキスト [中] P. 221・222	管理業テキスト P. 298～300
--------------------------	-----------------------

改正後

8項

組合員又は代理人は、理事長に提出する代理権を証する書面の提出に代えて、**電磁的方法によって提出**できる。

【コメント】46条関係

⑥ 書面による議決権の行使とは、総会（団地総会）には出席しないで、総会（団地総会）の開催前に各議案ごとの賛否を記載した書面（いわゆる「議決権行使書」）を総会（団地総会）の招集者に提出することである。他方、**代理人**による議決権の行使とは、代理権を証する書面（いわゆる「委任状」）。電磁的方法による提出が利用可能な場合は、**電磁的方法を含む**）によって、組合員本人から授権を受けた**代理人が総会（団地総会）に出席して議決権を行使**することである。

⑧ WEB会議システム等を用いて総会（団地総会）に出席している組合員が議決権を行使する場合の取扱い、WEB会議システム等を用いずに総会（団地総会）に出席している組合員が議決権を行使する場合と同様であり、区分所有法39条3項に規定する規約の定めや集会の決議は不要である。ただし、第三者が組合員になりすました場合やサイバー攻撃や大規模障害等による通信手段の不具合が発生した場合等には、総会（団地総会）の決議が無効となるおそれがあるなどの課題に留意する必要がある。

10. 総会（団地総会）の会議・議事（47条1項）

マ A 主 A

総合テキスト
[中] P. 222

管理業テキスト
P. 301

改正後

総会（団地総会）の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む）は、**議決権総数の半数以上を有する組合員**が出席しなければならない。

【コメント】47条関係

- ① 定足数について、議決権を行使できる組合員が**WEB会議システム等を用いて出席**した場合は、定足数の算出において**出席組合員に含まれる**と考えられる。これに対し、議決権を行使できない傍聴人としてWEB会議システム等を用いて**議事を傍聴する組合員**については、**出席組合員には含まれない**と考えられる。
- ② **議長を含む出席組合員**（書面（電磁的方法による議決権の行使が利用可能な場合は、電磁的方法を含む）又は代理人によって議決権を行使する者を含む）の議決権の**過半数**で決議し、過半数の賛成を得られなかった議事は**否決**とすることを意味するものである。

11. 議決事項（48条）

マ A 主 A

総合テキスト [中] P. 225	管理業テキスト P. 305～306
----------------------	-----------------------

改正後

次の事項については、総会（団地総会）の決議を経なければならない。

- ① 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- ② 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- ③ 収支決算及び事業報告
- ④ 収支予算及び事業計画
- ⑤ 長期修繕計画の作成又は変更
- ⑥ 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- ⑦ 修繕積立金の保管及び運用方法
- ⑧ 管理計画の認定の申請、管理計画の認定の更新の申請及び管理計画の変更の認定の申請
- ⑨ 専有部分である設備のうち、共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要がある場合の管理の実施
- ⑩ 修繕積立金の取崩しが認められる特別の管理の実施（建物の一部が滅失した場合の滅失した棟の共用部分の復旧の場合を除く）並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- ⑪ 行為の停止等の請求及び使用禁止・競売・引渡し請求の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- ⑫ 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- ⑬ 除却の必要性に係る認定の申請
- ⑭ 建替え及びマンション敷地売却
- ⑮ 建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- ⑯ 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- ⑰ その他管理組合の業務に関する重要事項

12. 理事会（51条）

マ B 主 B

総合テキスト [中] P. 231	管理業テキスト P. 309・310
----------------------	-----------------------

新 設 追 加

2 項

理事会は、次の職務を行う。

3 号

理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び**解任**

【コメント】51条関係

② 理事の互選により選任された理事長、副理事長及び会計担当理事については、**理事の過半数**の一致によりその職を解くことができる。ただし、その理事としての地位については、総会の決議を経なければその職を解くことができない。

13. 理事会の会議・議事（53条）

マ B 主 B

総合テキスト [中] P. 232・233	管理業テキスト P. 310・312
--------------------------	-----------------------

改 正 後

1 項

理事会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む）は、**理事の半数以上が出席**しなければ開くことができず、その**議事は出席理事の過半数**で決する。

【コメント】53条関係

⑤ 理事会に出席できない理事に対しては、理事会の議事についての質問機会の確保、書面等による意見の提出や議決権行使を認めるなどの配慮をする必要がある。また、**WEB会議システム等を用いて開催**する理事会を開催する場合 は、当該理事会における議決権行使の方法等を、規約や70条に基づく細則において定めることも考えられ、この場合、規約や使用細則等に則り理事会議事録を作成することが必要となる点などについて留意する必要がある。なお、1 項の定足数について、理事が**WEB会議システム等を用いて出席**した場合には、定足数の算出において**出席理事に含まれる**と考えられる。

14. 議決事項（54条）

マB 主B	総合テキスト [中] P. 234	管理業テキスト P. 313
-------	----------------------	-------------------

改正後

1 項

理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の事項を決議する。

11号

理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任

15. 規約原本等（電磁的方法が利用不可能な場合）

マB 主B	総合テキスト [中] P. 244・245	管理業テキスト P. 324～325
-------	--------------------------	-----------------------

改正後

72条3項（82条3項）

規約が規約原本の内容から総会（団地総会）決議により変更されているときは、**理事長**は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会（団地総会）の議事録の内容と相違ないことを記載し、**署名**した上で、この書面を保管する。

【コメント】72条関係

① 区分所有者（団地建物所有者）全員が署名した規約がない場合には、分譲時の規約案及び分譲時の区分所有者（団地建物所有者）全員の規約案に対する同意を証する書面又は初めて規約を設定した際の総会（団地総会）の議事録が、規約原本の機能を果たすこととなる。

16. 規約原本等（電磁的方法が利用可能な場合）

マ B 主 B

総合テキスト [中] P. 245	管理業テキスト P. 325
----------------------	-------------------

改 正 後

72条 3 項（82条 3 項）

規約が規約原本の内容から総会（団地総会）決議により変更されているときは、**理事長**は、1 通の**書面又は電磁的記録**に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会（団地総会）の議事録の内容と相違ないことを記載又は記録し、署名又は電子署名した上で、この**書面又は電磁的記録**を保管する。議事録が書面で作成されているときは、議長及び議長の指名する 2 名の総会（団地総会）に出席した組合員がこれに**署名**しなければならない。

単棟型・団地型・複合用途型

1. 議事録の作成・保管等（電磁的方法が利用不可能な場合）

マ B 主 B

総合テキスト [中] P. 226	管理業テキスト P. 306
----------------------	-------------------

改 正 後

49条 2 項（51条 2 項）（53条 2 項）

議事録には、**議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する 2 名の総会（団地総会）に出席した組合員がこれに署名**しなければならない。

2. 議事録の作成・保管等（電磁的方法が利用可能な場合）

マ B 主 B

総合テキスト [中] P. 227	管理業テキスト P. 307
----------------------	-------------------

改 正 後

49条 3 項（51条 3 項）（53条 3 項）

議事録が書面で作成されているときは、議長及び議長の指名する 2 名の総会（団地総会）に出席した組合員がこれに**署名**しなければならない。

令和4年度改正点

テキスト下巻分野

維持・保全等／
管理適正化法等

1 長期修繕計画作成ガイドライン・コメント

1. 長期修繕計画の計画期間（3章1節5）

マ A 主 A

総合テキスト [下] P.203	管理業テキスト P.728
---------------------	------------------

望ましい長期修繕の計画期間として、現行のガイドラインでは25年以上としていた既存マンションの長期修繕計画期間が、新築マンションと同様、大規模修繕工事2回を含む30年以上となった。

改正後

計画期間は、30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とする。

【コメント】

計画修繕工事の実施時において修繕積立金が不足することがないように、多額の推定修繕工事費が見込まれる年度を含むように計画期間を設定する必要がある。したがって、新築時は、経年が30年程度において実施が見込まれる昇降機設備の取替えなどを含めた期間以上とする。また、外壁の塗装や屋上防水などを行う**大規模修繕工事の周期**は部材や工事の仕様等により異なるが、一般的に**12～15年程度**なので、見直し時には、これが**2回含まれる期間以上**とする。ただし、新築時に計画期間を30年とした場合でも、窓のサッシ等の建具の取替えや給排水管の取替えなどは、修繕周期が計画期間を上回り、計画期間内に含まれていないことがあるので、見直しの際には注意が必要である。

2. 長期修繕計画の見直し（3章1節10）

マ B 主 B

総合テキスト [下] P.207	管理業テキスト P.729・730
---------------------	----------------------

改正後

長期修繕計画は、次の不確定な事項を含んでいるので、**5年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて見直すことが必要である**。なお、**見直しには一定の期間（おおむね1～2年）を要することから、見直しについても計画的に行う必要がある**。また、**長期修繕計画の見直しと併せて、修繕積立金の額も見直す**。

- ① 建物及び設備の劣化の状況
- ② 社会的環境及び生活様式の変化
- ③ 新たな材料、工法等の開発及びそれによる修繕周期、単価等の変動
- ④ 修繕積立金の運用益、借入金の金利、物価、工事費価格、消費税率等の変動

2 マンション管理適正化法

1. 法の目的（1条）

マB 主B

総合テキスト [下]
P. 282

管理業テキスト
P. 398

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等もあり、マンションの重要性が一層増大していることから、法の目的が修正された。

改 正 後

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に鑑み、**基本方針の策定、マンション管理適正化推進計画の作成及びマンションの管理計画の認定並びにマンション管理士の資格及びマンション管理業者の登録制度等について定めることにより、マンションの管理の適正化の推進を図るとともに、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。**

2. マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（基本方針）の策定（3条）

マB 主B

総合テキスト [下]
P. 286

管理業テキスト
P. 402

従来、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管理適正化指針を策定しなければならないとされていたが、この指針を含めたマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（**基本方針**）を**策定しなければならない**ことになった。

改 正 後 / 新 設 追 加

1 項

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の基本的な方針（以下「基本方針」という）を定めなければならない。

2 項

基本方針においては、次の事項を定めるものとする。

- 1号 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項
- 2号 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項
- 3号 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針（以下「マンション管理適正化指針」という）に関する事項
- 4号 マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置が必要となきにおけるマンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項（前号の事項を除く）

5号 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項

6号 マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

3項

基本方針は、住生活基本法15条1項に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければならない。

4項

国土交通大臣は、基本方針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

3. マンション管理適正化推進計画の作成（3条の2）

マB 主B

総合テキスト [下]
P. 286～287

管理業テキスト
P. 402

「都道府県等」は、国土交通大臣が定めた基本方針に基づき、当該都道府県等の区域内における「マンション管理適正化推進計画」を作成できる（任意）ことになった。

新 設 追 加

1項

都道府県（市の区域内にあつては当該市、町村であつてマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあつては当該町村。以下「都道府県等」という）は、基本方針に基づき、当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画（以下「マンション管理適正化推進計画」という）を作成できる（任意）。

2項

マンション管理適正化推進計画においては、次の事項を定めるものとする。

1号 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の目標

2号 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために当該都道府県等が講ずる措置に関する事項

3号 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

4号 当該都道府県等の区域内における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「都道府県等マンション管理適正化指針」という）に関する事項

5号 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

6号 計画期間

7号 その他当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

4. マンションの管理計画の認定（5条の3～5条の10）

マ B 主 B

総合テキスト [下]
P. 288～290

管理業テキスト
P. 403

マンション管理適正化推進計画を作成した「計画作成知事等」は、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定できることになり、そして、この認定は、**5年**ごとにその**更新**を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失うことになる規定が新設された。

新 設 追 加

管理計画の認定（5条の3）

1 項

管理組合の**管理者等**は、当該管理組合によるマンションの管理に関する計画（以下「**管理計画**」という）を**作成**し、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長（以下「**計画作成知事等**」という）の**認定を申請**できる。

2 項

管理計画には、次の事項を記載しなければならない。

- 1 号 当該マンションの修繕その他の管理方法
- 2 号 当該マンションの修繕その他の管理に係る資金計画
- 3 号 当該マンションの管理組合の運営状況
- 4 号 その他国土交通省令で定める事項

認定基準（5条の4）

計画作成知事等は、認定の申請があった場合、当該申請に係る管理計画が次の基準に適合すると認めるときは、その認定ができる。

- 1 号 マンションの修繕その他の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること
- 2 号 資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること
- 3 号 管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること
- 4 号 その他マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること

認定の通知（5条の5）

計画作成知事等は、認定をしたときは、速やかに、その旨を当該認定を受けた者（以下「**認定管理者等**」という）に通知しなければならない。

認定の更新（5条の6）

1 項

認定は、**5年**ごとにその**更新**を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

3 項

認定の更新の申請があった場合、認定の有効期間の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の認定は、認定の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。

4 項

認定の更新がされたときは、その認定の有効期間は、従前の認定の有効期間の満了の日の翌日から起算する。

認定を受けた管理計画の変更（5条の7）

1 項

認定管理者等は、認定を受けた**管理計画の変更**（国土交通省令で定める「軽微な変更」を除く）をしようとするときは、**計画作成知事等の認定**を受けなければならない。

報告の徴収（5条の8）

計画作成知事等は、**認定管理者等**（認定を受けた管理計画に係るマンション（以下「**管理計画認定マンション**」という）に係る管理組合に**管理者等が置かれなくなった**ときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次の5条の9及び5条の10において同じ）に対し、**管理計画認定マンションの管理の状況**について**報告を求め**ることができる。

改善命令（5条の9）

計画作成知事等は、**認定管理者等**が認定管理計画に従って管理計画認定マンションの**管理を行っていない**と認めるときは、当該認定管理者等に対し、相当の期限を定めて、その**改善に必要な措置を命ずる**ことができる。

管理計画の認定の取消し（5条の10）

1 項

計画作成知事等は、次の場合には、**認定**（変更の認定を含む）を**取り消す**ことができる。

1号 認定管理者等が改善命令に違反したとき

2号 認定管理者等から認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出があったとき

3号 認定管理者等が不正の手段により認定又は認定の更新を受けたとき

2 項

計画作成知事等は、認定を取り消したときは、速やかに、その旨を当該**認定管理者等であった者に通知**しなければならない。

5. 重要事項の説明の更新（72条3項）

マB 主B

総合テキスト [下]
P. 320

管理業テキスト
P. 424

重要事項について、**認定管理者等から説明を要しない旨の意思の表明があった場合**、マンション管理業者による当該認定管理者等に対する**重要事項説明書の交付**をすれば、説明に**代える**ことができる旨の規定が新設された。

新 設 追 加

管理組合に管理者等が置かれているときは、マンション管理業者は、当該管理者等に対し、管理業務主任者をして、重要事項について、これを記載した書面を交付して説明をさせなければならない。ただし、当該説明は、**認定管理者等から重要事項について説明を要しない旨の意思の表明があったときは**、マンション管理業者による当該認定管理者等に対する**重要事項を記載した書面の交付**をもって、これに**代える**ことができる。

3 マンション管理適正化基本方針

マA 主A

総合テキスト [下]
P. 359～375

管理業テキスト
P. 451～469

今後、建設後相当の期間が経過したマンションが急激に増大していくものと見込まれる状況の中で、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、管理組合がマンションを適正に管理するとともに、行政はマンションの管理状況、建物・設備の老朽化や区分所有者等の高齢化の状況等を踏まえてマンションの管理の適正化の推進のための施策を講じていく必要がある。

そこで、このような認識の下に、マンションの管理の適正化の推進を図るため、「基本方針」において、必要な事項が定められることになった。

以下、改定された基本方針をまとめて取り上げる。

新 設 追 加 ／ 改 正 後

マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項（基本方針一）

管理組合、国、地方公共団体、マンション管理士、マンション管理業者等の関係者は、それぞれの役割を認識するとともに、効果的にマンションの管理の適正化及びその推進を図るため、相互に連携して取組を進める必要がある。

1. 管理組合及び区分所有者の役割（基本方針1）

マンションは私有財産の集合体であり、その**管理の主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合**である。マンション管理適正化法（5条1項）においても、**管理組合は、マンション管理適正化指針及び都道府県等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自ら努めなければならないとされている。**マンションストックの高経年化が進む中、これらを可能な限り長く活用するよう努めることが重要であり、**管理組合は、自らの責任を自覚し、必要に応じて専門家の支援も得ながら、適切に管理を行うとともに、国及び地方公共団体が講じる施策に協力するよう努める必要がある。**

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及び修繕の必要性を十分認識して、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。**

2. 国の役割（2）

国は、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図るためにマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努める必要がある。

このため、マンション管理士制度及びマンション管理業の登録制度の適切な運用を図るほか、**マンションの実態調査の実施、「マンション標準管理規約」及び各種ガイドライン・マニュアルの策定や適時適切な見直しとその周知、マンションの管理の適正化の推進に係る財政上の措置、リバースモーゲージの活用等による大規模修繕等のための資金調達手段の確保、マンション管理士等の専門家の育成等によって、管理組合や地方公共団体のマンションの管理の適正化及びその推進に係る取組を支援していく必要がある。**

また、**国は、マンションの長寿命化に係る先進的な事例の収集・普及等に取り組むとともに、管理組合等からの求めに応じ、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な情報提供等に努める必要がある。**

3. 地方公共団体の役割（3）

地方公共団体は、区域内のマンションの管理状況等を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努める必要がある。

このため、**区域内のマンションの実態把握を進めるとともに、マンション管理適正化法（3条の2）に基づくマンション管理適正化推進計画を作成し、施策の方向性等を明らかにして同法（3章）に基づく管理計画認定制度を適切に運用することで、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図っていくことが望ましい。**

その際、**特に必要がある場合には、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理士、マンション管理者、マンションの管理に関する知識や経験を生かして活動等を行うNPO法人（以下「NPO法人」という）等の関係者に対し、調査に必要な協力を求めることも検討し、これらの関係者と連携を図りながら、効果的に施策を進めることが望ましい。**

さらに、**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た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とともに、管理組合等からの求めに応じ、必要な情報提供等に努める必要がある。**

なお、管理が適正に行われていないマンションに対しては、マンション管理適正化指針等に即し、必要に応じてマンション管理適正化法（５条の２）に基づく助言、指導等を行うとともに、専門家を派遣するなど能動的に関与していくことが重要である。

４．マンション管理士及びマンション管理業者等の役割（４）

マンションの管理には専門的知識を要することが多いため、マンション管理士には、管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行うことが求められており、誠実にその業務を行う必要がある。また、マンション管理業者においても、管理組合から管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその業務を行う必要がある。さらに、マンション管理士およびマンション管理業者は、地方公共団体等からの求めに応じ、必要な協力をするよう努める必要がある。

また、分譲会社は、管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、これらの内容を購入者に対して説明し理解を得るよう努める必要がある。

マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項（二）

マンションの適切な管理のためには、適切な長期修繕計画の作成や計画的な修繕積立金の積立が必要となることから、国においては、住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）において、25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合を目標として掲げている。

地方公共団体においては、国が掲げる目標を参考にしつつ、マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項も考慮し、区域内のマンションの状況を把握し、地域の実情に応じた適切な目標を設定することが望ましい。

管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項（三）

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管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、地方公共団体がマンション管理適正化法（５条の２）に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安を別紙一に、同法（５条の４）に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙二に示すものである。

１．管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向（１）

マンションは、我が国における重要な居住形態であり、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、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必要である。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) マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、「**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) さらに、マンションの状況によっては、「**外部の専門家**」が、管理組合の管理者等または役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの「**区分所有者等**」が当該管理者等または役員の**選任や業務の監視等を適正に行う**とともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより**適正な業務運営を担保**することが重要である。

2. マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項（2）

(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、運営の透明化等を通じ、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、管理組合として管理規約を作成する必要がある。その作成にあたっては、管理組合は、**区分所有法に則り、「マンション標準管理規約」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、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要である。

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**を定めておくことも重要である。

また、管理費等の滞納など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、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的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、（専有部分と）**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重要である。

(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必要がある。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの**費目を帳簿上も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) 長期修繕計画の作成および見直し等

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**ためには、**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**長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立て**しておく必要がある。

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「**長期修繕計画作成ガイドライン**」を参考に、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。

管理組合の管理者等は、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**できるようにすることが重要である。

なお、建設後相当の期間が経過し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、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等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必要がある。

(6) 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、**事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意**して、適正に行われる必要があるが、とりわけ「**外部の専門家**」が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールを整備が必要である。

(7) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、**防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組む**ことは重要である。また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要である。

一方、自治会及び町内会等（以下「**自治会**」という）は、管理組合と異なり、**各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収・支出を分けて適切に運用する必要がある。**なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

(8) **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つつ、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。

複合用途型マンションにあつては、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。

また、**管理組合**は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあつては、個人情報保護法による**個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要がある。**

3. **マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項**

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ことが重要である。

また、**管理組合及びマンションの「区分所有者等」**は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要がある。マンションの「**区分所有者等**」は、その居住形態が戸建てとは異なり、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、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ついての理解を深めることが重要である。

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十分に留意することが必要である。**

4. **マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項**

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、「**マンション標準管理委託契約書**」を参考に、その委託内容を十分に検討し、**書面又は電磁的方法**（管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の**承諾を得た場合に限る**）をもって**管理委託契約**を締結することが重要である。

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。

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、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、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必要がある。

マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項（四）

日常のマンションの管理を適正に行い、そのストックを有効に活用していくことは重要だが、一方で、修繕や耐震改修等のみでは良好な居住環境の確保や地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊その他の被害からの生命、身体及び財産の保護が困難な場合には、マンションの建替え等を円滑に行い、**より長期の耐用性能を確保**するとともに、**良好な居住環境や地震に対する安全性等の向上を実現**することが重要である。

マンション建替え等円滑化法では、地震に対する安全性が不足しているマンションや外壁等の剥落により周囲に危害を生ずるおそれのあるマンション等を、建替え時の容積率特例やマンション敷地売却事業及び団地型マンションにおける敷地分割事業の対象とし、また、バリアフリー性能が不足しているマンション等を含めて建替え時の容積率特例の対象としている。

マンションが**建設後相当の期間が経過**した場合等に、修繕等のほか、これらの特例を活用した建替え等を含め、どのような措置をとるべきか、様々な**区分所有者等間の意向を調整し、合意形成を図っておく**ことが重要である。**管理組合**においては、区分所有者等の連絡先等を把握しておき、**必要に応じ外部の専門家を活用しつつ、適切に集会を開催して検討を重ね、長期修繕計画において建替え等の時期を明記**しておくこと等が重要である。

マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項（五）

マンションの管理の適正化を推進するためには、必要な情報提供、技術的支援等が不可欠であることから、**国及び地方公共団体は、マンションの実態の調査及び把握に努め、必要な情報提供等について、その充実を図る**ことが重要である。

国においては、マンション管理適正化法及びマンション管理適正化指針の内容の周知を行うほか、「マンション標準管理規約」や各種ガイドライン・マニュアルの策定や適時適切な見直しとその周知を行っていく必要がある。

また、国、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、NPO法人等の関係者が相互に連携をとり、管理組合等の相談に応じられるネットワークを整備することが重要である。

地方公共団体においては、必要に応じて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たマンションの区分所有者等から信頼される者、NPO法人等の協力を得て、セミナーの開催や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、管理組合等に対する積極的な情報提供を行う等、管理適正化業務を適正かつ確実に実施する必要がある。

これらのほか、国、地方公共団体、関係機関等は、管理計画認定制度の周知等を通じて、これから管理組合の一員たる区分所有者等としてマンションの管理に携わることとなるマンションを購入しようとする者に対しても、マンションの管理の重要性を認識させるように取り組むことも重要である。

マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項（六）

マンションは全国的に広く分布しており、各地域に一定のストックが存在するが、中でも大都市圏への集中が見られ、建設後相当の期間が経過し、管理上の課題が顕在化しているものも多い。また、大都市以外でも、都市近郊の観光地等で主に別荘として利用される、いわゆるリゾートマンションを多く有する地域もある。

地方公共団体は、このように各地域で異なるマンションの状況等を踏まえつつ、マンション管理適正化法及び基本方針に基づき、住生活基本計画（都道府県計画）〔市町村にあっては住生活基本計画（全国計画）に基づく市町村計画を含む〕と調和を図るほか、マンションの管理の適正化の推進に関する施策の担当部局と福祉関連部局、防災関連部局、まちづくり関連部局、空き家対策関連部局、地方住宅供給公社等と連携し、マンション管理適正化推進計画を策定することが望ましい。

1. マンションの管理の適正化に関する目標（1）

区域内のマンションの状況に応じ、25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合等、明確な目標を設定し、その進捗を踏まえ、施策に反映させていくことが望ましい。

2. マンションの管理の状況を把握するために講じる措置に関する事項（2）

マンションの管理の適正化の推進を図るためには、大規模団地や長屋型のマンション等も含めた区域内のマンションストックの状況を把握した上で、マンションの管理の実態について把握することが重要であり、登記情報等に基づくマンションの所在地の把握、管理組合へのアンケート調査等の実態調査、条例による届出制度の実施等、地域の状況に応じた措置を位置づけることが考えられる。なお、マンションの管理の実態の把握については、規模や築年数等に応じ、対象を絞って行うことも考えられる。

3. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項（3）

地域の実情に応じてニーズを踏まえつつ、適切な施策を行っていくことが重要であり、管理組合向けのセミナーの開催、相談窓口の設置、マンション管理士等の専門家の派遣、長期修繕計画の作成等に必要な取組に対する財政支援等を位置づけることが考えられる。

また、きめ細やかな施策を推進するため、地方公共団体、地域の実情に精通したマンション管理士等の専門家、マンション管理業者等の事業者、管理組合の代表者、NPO法人等で協議会を設置することも考えられる。

このほか、必要に応じ、地方住宅供給公社によるマンションの修繕その他の管理に関する事業を定めることが考えられる。この場合において、地方住宅供給公社は、当該都道府県等の区域内において、地方住宅供給公社法（21条）に規定する業務のほか、管理組合の委託により、当該事業を行うことができる。

4. 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（都道府県等マンション管理適正化指針）に関する事項（4）

マンション管理適正化法（5条1項）に基づき、管理組合は、マンション管理適正化指針のほか、都道府県等マンション管理適正化指針にも留意してマンションを適正に管理するよう努めることとなるほか、都道府県等マンション管理適正化指針は、マンション管理適正化法（5条の2）に基づく助言、指導等の基準や、マンション管理適正化法（5条の4）に基づく管理計画の認定の基準ともなり得るものである。マンション管理適正化指針と同様のものとする 것도 差し支えないが、必要に応じ、例えば、浸水が想定される区域においては適切な防災対策を講じていることなど地域の実情を踏まえたマンションの管理に求められる観点や水準を定めることが望ましい。

5. マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項（5）

マンションの管理の適正化の推進を図るためには、**必要な情報提供、技術的支援等が不可欠**であることから、**マンション管理適正化推進センターやマンション管理士会、NPO法人等と連携したセミナーの開催、相談窓口の設置、専門家の派遣や、これらの取組を広く周知することを位置づけること**などが考えられる。

6. 計画期間（6）

地域のマンションの築年数の推移や、人口動態等の将来予測を踏まえて、適切な計画期間を設定することが望ましいが、例えば、**住生活基本計画（都道府県計画）が、計画期間を10年とし、5年毎に見直しを行っている場合にはこれと整合を図ること**などが考えられる。

7. その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項（7）

管理計画認定制度の運用にあたって、例えば、マンション管理適正化法（5条の13）に基づく指定認定事務支援法人を活用する場合にはその旨等を定めることが考えられる。

このほか、地域の実情に応じて取り組む独自の施策を積極的に位置づけることが望ましい。

その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項（七）

1. マンション管理士制度の一層の普及促進（1）

マンションの管理に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より一層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。

2. 管理計画認定制度の適切な運用（2）

管理計画認定制度の活用によって、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備が図られることが期待されることから、同制度を運用する**地方公共団体**においては、その積極的な周知を図るなど適切に運用していくことが重要である。

また、**国**においては、既存マンションが対象となる管理計画認定制度に加え、マンションの適切な管理を担保するためには**分譲時点から適切な管理を確保**することが重要であることから、新築分譲マンションを対象とした管理計画を予備的に認定する仕組みについても、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な施策を講じていく必要がある。なお、地方公共団体は、指定認定事務支援法人に、認定に係る調査に関する事務を委託することも可能であり、必要に応じてこれを活用するとともに、指定認定事務支援法人は個人情報情報等も扱う可能性があることや利益相反も想定されることに鑑み、委託する際は適切に監督を行う必要がある。

3. 都道府県と市町村との連携（3）

マンション管理適正化法において、都道府県は町村の区域内に係るマンション管理適正化推進行政事務を行うこととされているが、市区町村と連携を図り、必要に応じて市区の区域内を含めて施策を講じていくことが重要である。また、町村が地域のマンションの詳細な実情を把握していることも想定されることから、都道府県と町村においては、連絡体制を確立し、密に連携をとる必要がある。なお、マンション管理適正化法（104条の2）に基づき、町村がマンション管理適正化推進行政事務を行う場合には、都道府県と適切に協議を行い、必要な引継ぎを確実に受けるほか、その旨を公示等で周知するなど同事務の実施に遺漏のないようにする必要がある。

4. 修繕等が適切に行われていないマンションに対する措置（4）

マンション管理適正化法（5条の2）において、都道府県等は管理組合の管理者等に対してマンションの管理の適正化を図るために必要な助言、指導及び勧告を行うことができることとされているが、助言等を繰り返し行っても、なおマンションの管理の適正化が図られないことも考えられる。修繕等が適切に行われなかった結果、老朽化したマンションがそのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害な状態となる恐れがあると認められるに至ったなどの場合には、建築基準法に基づき、特定行政庁である地方公共団体が改善の命令等の強制力を伴う措置を講じることも考えられる。

5. 修繕工事および設計コンサルタントの業務の適正化（5）

マンションの修繕工事や長期修繕計画の見直しにあたっては、管理組合の専門的知識が不足し、修繕工事業者や設計コンサルタント等との間に情報の非対称性が存在するケースが多いことから、**国は、管理組合に対する様々な工事発注の方法の周知や修繕工事の実態に関する情報発信、関係機関とも連携した相談体制の強化等を通じて、マンションの修繕工事や設計コンサルタントの業務の適正化が図られるよう、必要な取組を行う必要がある。**

6. ICT化の推進（6）

国は、WEB会議システム等を活用した合意形成の効率化や、ドローンを活用した外壁の現況調査等、モデル的な取組に対して支援することにより、ICTを活用したマンションの管理の適正化を推進していく必要がある。

また、マンション管理適正化法（72条6項及び73条3項）では、管理組合の負担軽減及びマンション管理業者の生産性向上の観点から、重要事項説明時や契約成立時の書面交付について、ITを活用した電磁的記録による交付が可能である旨定められている。併せて、通常、対面で行われる重要事項の説明等についても、ITを活用した説明が可能であり、これらについてマンション管理業者の団体等を通じて広く周知していくことが重要である。

別紙一

助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

マンション管理適正化法（5条の2）に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、以下の事項が遵守されていない場合とする。

なお、個別の事案に応じて以下の事項以外の事項についても、基本方針（三）のマンション管理適正化指針や基本方針（六）4.（4）の都道府県等マンション管理適正化指針に即し、必要な助言及び指導を行うことは差し支えない。

1. 管理組合の運営

- (1) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること
- (2) 集会を年に1回以上開催すること

2. 管理規約

管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと

3. 管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること

4. 長期修繕計画の作成及び見直し等

適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

別紙二

管理計画の認定の基準

マンション管理適正化法（5条の4）に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

1. 管理組合の運営

- (1) 管理者等が定められていること
- (2) 監事が選任されていること
- (3) 集会が年1回以上開催されていること

2. 管理規約

- (1) 管理規約が作成されていること
- (2) マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
- (3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること

3. 管理組合の経理

- (1) 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
- (2) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
- (3) 直前の事業年度の終了の日時点における**修繕積立金の3ヵ月以上の滞納額が全体の1割以内**であること

4. 長期修繕計画の作成及び見直し等

- (1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること
- (2) **長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内**に行われていること
- (3) **長期修繕計画の実効性を確保**するため、**計画期間が30年以上**で、かつ、**残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれる**ように設定されていること
- (4) 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
- (5) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が**著しく低額でない**こと
- (6) **長期修繕計画の計画期間の最終年度**において、借入金の**残高のない**長期修繕計画となっていること

5. その他

- (1) 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、**組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っている**こと
- (2) 都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること

【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/



252-1900-1014-16