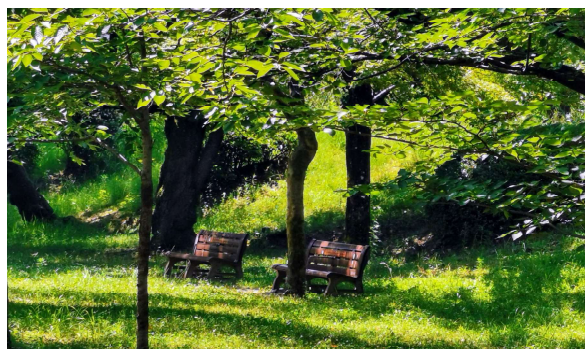


マンション管理の基本的事項



一般社団法人広島県マンション管理士会
マンション管理士・弁護士 堤 大地

0

目次

1. マンションを取り巻く現状・課題とその取組み
2. マンション管理に必要な基本法令等
3. マンション管理の基本事項について
4. 新たなマンション管理の指針について
(マンション管理計画認定基準から)
5. ご参考情報等
6. まとめ

1. マンションを取り巻く現状・課題とその取組み

2

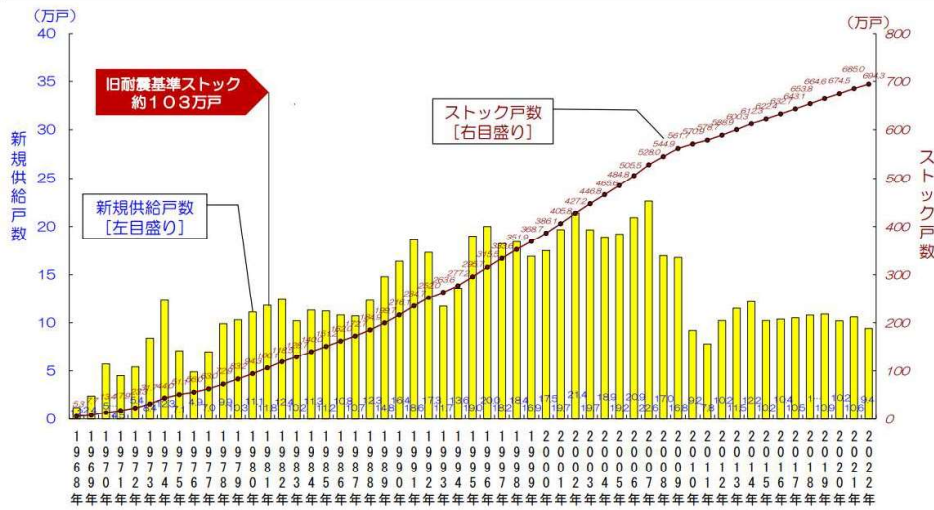
マンション管理における3大課題

1. 居住者の高齢化・非居住化
2. 管理組合の担い手不足
3. 適切な長期修繕計画・修繕積立金の不足

3

分譲マンションストック数の推移

- 現在のマンションストック総数は約694.3万戸（2022年末時点）。
- これに令和2年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.2人をかけると、約1,500万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。



※ 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計。
 ※ ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計。
 ※ ここでのマンションとは、中高層（6階建て以上）分譲・共同建て、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の住宅をいう。
 ※ 1968年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

5

■マンションの耐震性能とは？ 旧耐震基準のマンション（1981年（昭和56年）5月31日以前の建築確認）

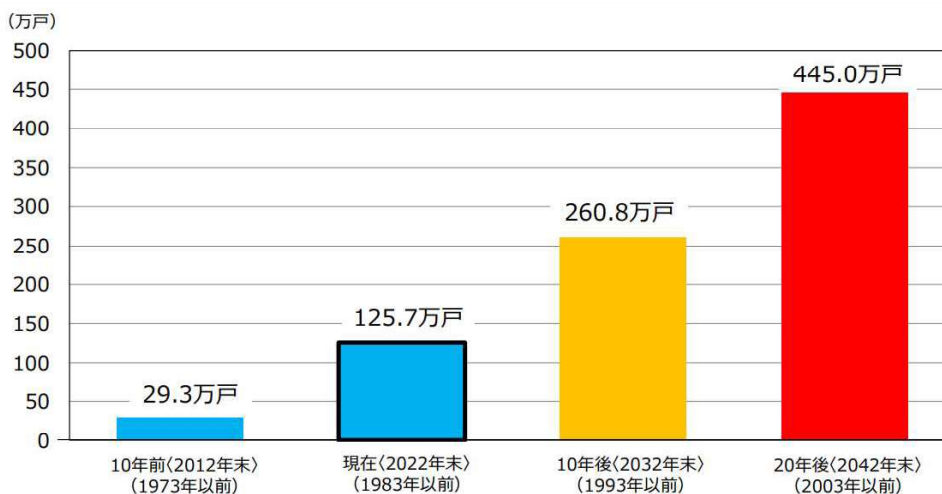
1968年の十勝沖地震による鉄筋コンクリート造りの建物の大破・倒壊等の被害を受け、建物の耐震性能に関する研究が盛んとなり、その結果、現在の耐震基準の原点となる「新耐震基準」が1981（昭和56年）より導入されることになりました。「新耐震基準」は震度6強～7クラスの地震でも倒壊しないことが目標とされています。1995年の阪神淡路大震災においては、「新耐震基準」の建物と比較して「旧耐震基準」の建物の被害が大きく「旧耐震基準」の建物の耐震性の必要性が再認識されました。（東京都耐震ポータルサイトより）

出典：国土交通省：今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ参考資料集5p

4

築40年以上のマンションストック数の推移

- 2022年末で、築40年以上のマンションは約125.7万戸存在する。
- 今後、10年後には約2.1倍、20年後には約3.5倍に増加する見込み。



※ () 括弧内は築40年以上となるマンションの築年を示す。
 ※ 建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計。

■築40年以上のマンション増加

■2032年末には2.1倍の260.8万戸

■2042年末には3.5倍の445.0万戸に急増

出典：国土交通省：今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ参考資料集8p

5



■マンションの累積棟数R4年度
2,041棟

■築40年以上のマンション269棟
(13.2%)

■10年後
2.5倍662棟
(32.4%)

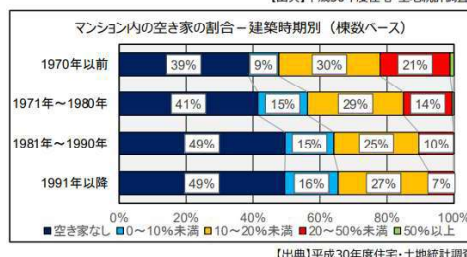
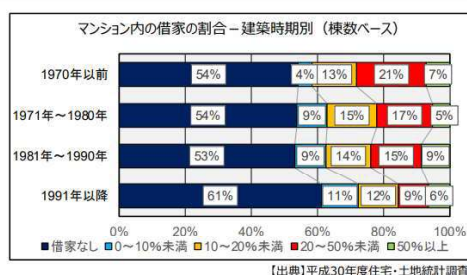
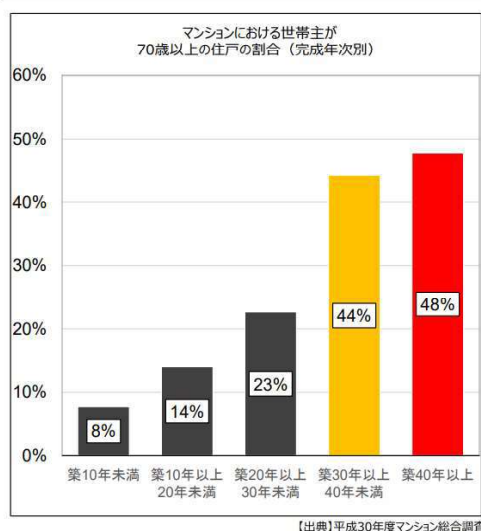
■20年後
4.9倍1,318棟
(64.8%)急増

出典:広島市マンション適正化推進計画P4

6

区分所有者の高齢化・非居住化等

○ 高経年マンションでは、区分所有者の高齢化・非居住化（賃貸・空き住戸化）が進行し、管理組合の役員の担い手不足や、総会運営や集会の議決が困難等のおそれがある。



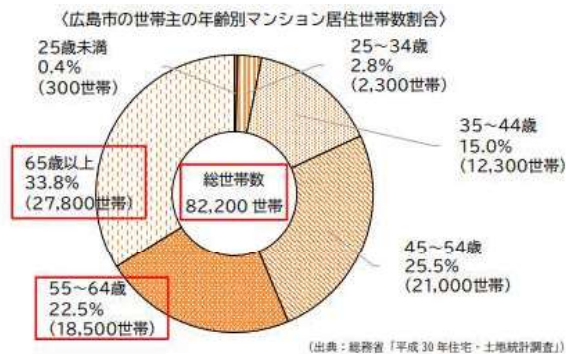
■高経年マンションほど70歳以上のみの世帯の割合が増加。

■高経年マンションほどマンション内の空家が増加。

■居住者の高齢化がすすむにつれて管理組合の運営に様々な問題が発生。

出典:国土交通省今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ参考資料集9p

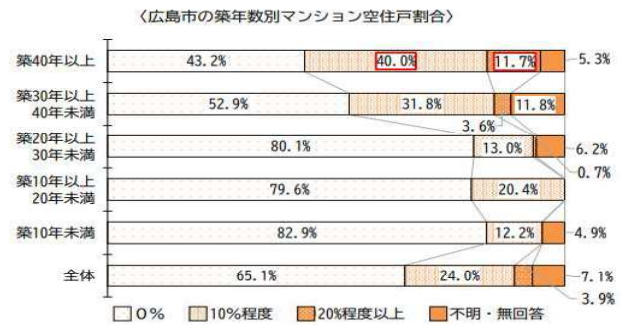
7



出典：広島市マンション管理適正化推進計画P4

■世帯主の年齢が65歳以上の世帯は27,800世帯(33.8%)

■10年後には更に居住者の高齢化が進む。



出典：広島市マンション管理適正化推進計画P5

■築年数の古いマンションほど空き住戸・賃貸住宅の割合が高くなっている。

居住者の高齢化・非居住化

■どんな問題が発生するか

独居高齢者の増加(認知症、孤独死の増加)

相続人の不在 空室の増加 管理費等の未納

日常のコミュニケーションの促進(挨拶など)

■取り組み

◆マンション管理計画認定基準(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おこなうため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認をおこなっていること。

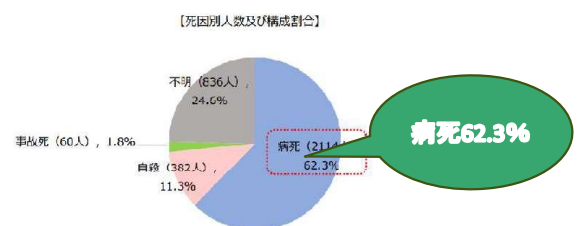
◆マンション管理員など居住者の動向を日常的に把握しやすい人の見守り体制を管理会社と相談してみる。

孤独死に関する統計データ②

第1回検討会資料再掲

国土交通省

● 民間データによれば、賃貸住宅での孤独死の死因は、病死が60.9%超と過半を占める。



注：孤独死の定義：自宅内で死した事実が死後48時間以上たった1人暮らしの人
対象：少額短期保険会社の契約者(配給地約1000)に加入している被保険者
収集したデータ：被保険者生命保険を以て、電力会社から提供された孤独死のデータ
収集の財源期間：2015年4月～2016年3月までの孤独死のデータ
出典：一般社団法人日本少額短期保険協会「孤独死対策委員会」第4回孤独死対策レポート(2016年5月)より作成

管理組合の担い手不足

毎月高額な管理費、修繕積立金を負担している管理組合の皆様は建物の資産価値維持向上のため、自ら努める必要があります。

適正化法5条(管理組合等の努力)

管理組合は、マンション管理適正化指針(管理組合がマンション適正化推進計画が作成されている都道府県等の区域内にある場合にあっては、マンション適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針。次条に於いて同じ。)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るとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない。

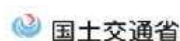
無関心では済まされません。

◆理事会で何を議論しているか等、積極的に情報開示、運営の透明化に努め、組合員の管理組合運営への関心を高めましょう。

◆理事の精神的負担を軽減する為、外部専門家の支援を得て、活発な理事会運営を考えましょう。

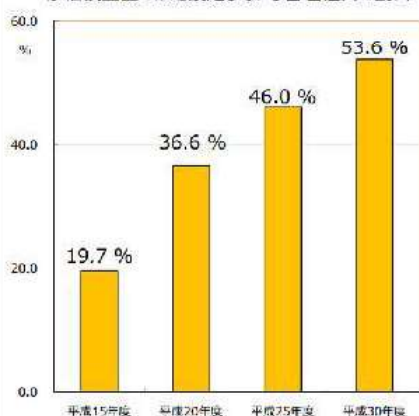
★標準管理規約第34条(専門的知識を有する者の活用)

適切な長期修繕計画・修繕積立金の不足

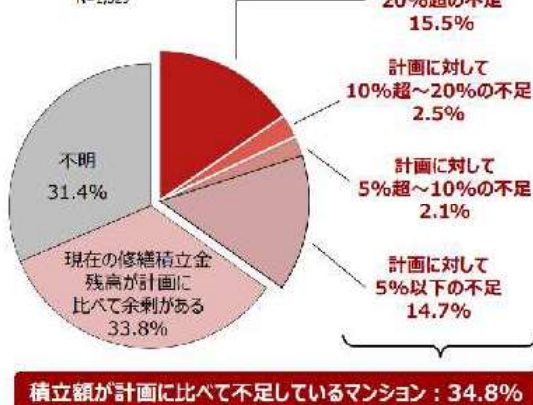


- 適切な修繕積立金額(計画期間25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金の額)を設定しているマンションの割合は増加しているものの、平成30年度においても54%にとどまっている。
- 積立額が計画に比べて不足しているマンションが35%。

■計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を設定している管理組合の割合



■修繕積立金の積立状況



【出典】平成30年度マンション総合調査

■住生活基本計画(全国計画)における成果指標

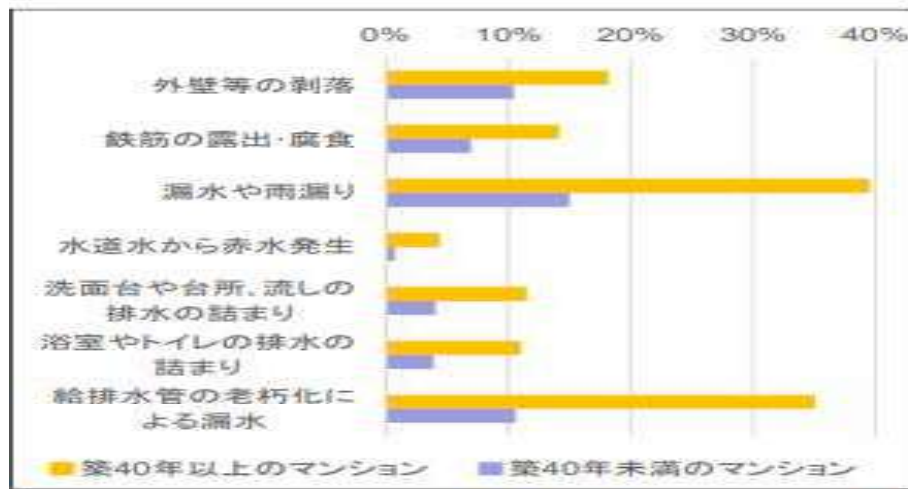
25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合
54%(平成30)



75%(令和12)

適切な長期修繕計画・修繕積立金の不足

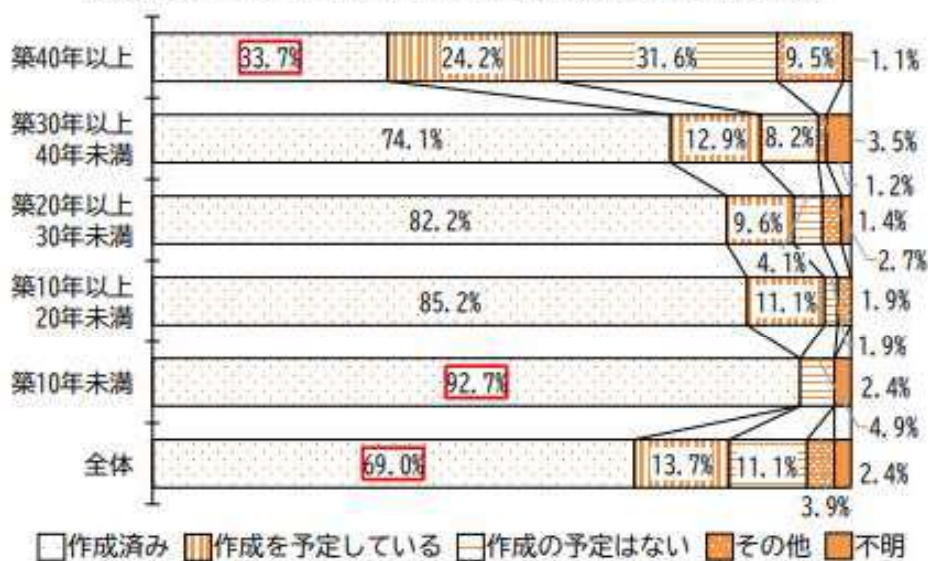
■ 築年数による問題発生率の比較



【出典】平成30年度マンション総合調査

12

〈広島市のマンションにおける築年数別の長期修繕計画作成状況〉



（令和4年度広島市マンション管理実態調査）

出典：広島市マンション管理適正化推進計画P6

■ 広島市マンション 管理適正化推進計画

数値目標の指標
長期修繕計画を作成
している管理組合の
割合

現状
（令和4年7月末時点）
69%

目標
（令和9年度末時点）
75%

13

外部不経済の発生

管理不全の兆候

- 適切な管理・再生が行われず、**居住者・近隣住民等の生命・身体に危険を生じるマンション**が発生。
- 管理不全マンションへの対応には、**多大な時間的・金銭的コスト**を要するおそれ。



マンションの2階廊下部分が崩落した事例



外壁、手すりも崩落した事例



建物の傷みが著しく外壁の剥落、鉄骨の露出などが見られる事例

- 区分所有者の高齢化・非居住化(賃貸・空き住居化)が進行
- 管理組合の役員の担い手不足、総会運営や集会の決議が困難
- 長期修繕計画を作成していない
- 修繕積立金が計画に対して不足
- 高経年マンションに於ける修繕不足の懸念(漏水、雨漏り、外壁等の剥落、鉄骨の露出、腐食など)

7

出典:国土交通省マンション政策関係 基礎資料集P7

14

適切な長期修繕計画・修繕積立金の不足

神奈川 逗子 斜面崩落事故 遺族とマンション 住民側の和解成立

2023年7月1日 15時01分

3年前、神奈川県逗子市でマンションの敷地にある斜面が崩れ、下の歩道を歩いていた女子高生が死亡した事故の裁判で、マンションの住民側が1億円を支払うことで遺族と和解が成立したことが遺族の弁護士への取材でわかりました。

NHK神奈川2023年7月1日15時02分

マンション敷地内の斜面崩落死亡事故で和解成立 神奈川 逗子

2024年6月19日 19時47分

神奈川県逗子市で、マンションの敷地内にある斜面が崩れ、下の歩道を歩いていた高校生が死亡した事故の裁判で、遺族と管理会社の社員の間で和解が成立したことが分かりました。これで、遺族による訴えは発生から4年を経て、すべて終結しました。

2020年、逗子市でマンションの敷地にある斜面が崩れ、斜面の下にある歩道を歩いていた18歳の高校生の女子生徒が土砂に巻き込まれて亡くなりました。

遺族がマンションの管理会社と担当社員に賠償を求めて起こした裁判で、1審の横浜地方裁判所は「事故の前日に、マンションの管理人が斜面に複数の亀裂を見つけて管理会社に相談していた。崩落の危険性を認識できたのに、事故の発生を防ぐ対応を怠った」として、会社と社員に、合わせて100万円余りの賠償を命じました。

社員は不服として控訴し、東京高等裁判所で審理が続いていましたが、遺族側の弁護士によりますと、19日に和解が成立したということです。

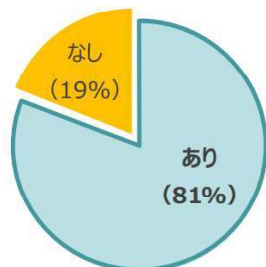
NHK神奈川2024年6月19日19時47分

15

修繕積立金の値上げの困難性

- 修繕積立金の値上げを議案とする総会においては、多くの管理組合において質疑応答が行われている。
- 質疑応答の内容としては、値上げに対する懸念や反対などネガティブなものもあり、修繕積立金を値上げすることが困難な状況があると考えられる。

修繕積立金の値上げを総会の議案とした
総会における質疑応答の有無 (n=2,531)



修繕積立金の値上げを総会の議案とした総会における 質疑の内容 (抜粋)

- 生活に支障が出るから値上げに反対。
- 修繕工事のうち何項目かを先延ばししてほしい。
- 値上げの根拠がわからない。値上げの根拠となる長期修繕計画の説明が不足している。
- マンション販売時には、積立金は値上がりしないと聞いた。
- 積立金の水準が国のガイドラインに照らして十分であったはずなのになぜ値上げしないとならないのか。
- 増額幅が大きすぎる。
- 値上げを何回かに分けて、一度の値上げ幅を小さくしてほしい。
- 値上げではなく、不足する分を借り入れることは検討したのか。
- このような重大な議案については、事前にアンケート調査を実施すべき。
- 値上げをしても滞納が増えるだけではないのか。
- これ以上は上がらないという金額の上限設定をするべき。

【出典】マンションみらい価値研究所「管理組合は修繕積立金を値上げできるか。～積立金の値上げ議案に対するネガティブな質疑の6類型～」を参考に、国土交通省が作成。(https://www.daiwalifenext.co.jp/mirai/kachiken/report/220714_report_01)

修繕積立金の値上げは反対を受けやすい。



修繕積立金の不足が放置される。

出典:国土交通省今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ参考資料集39p

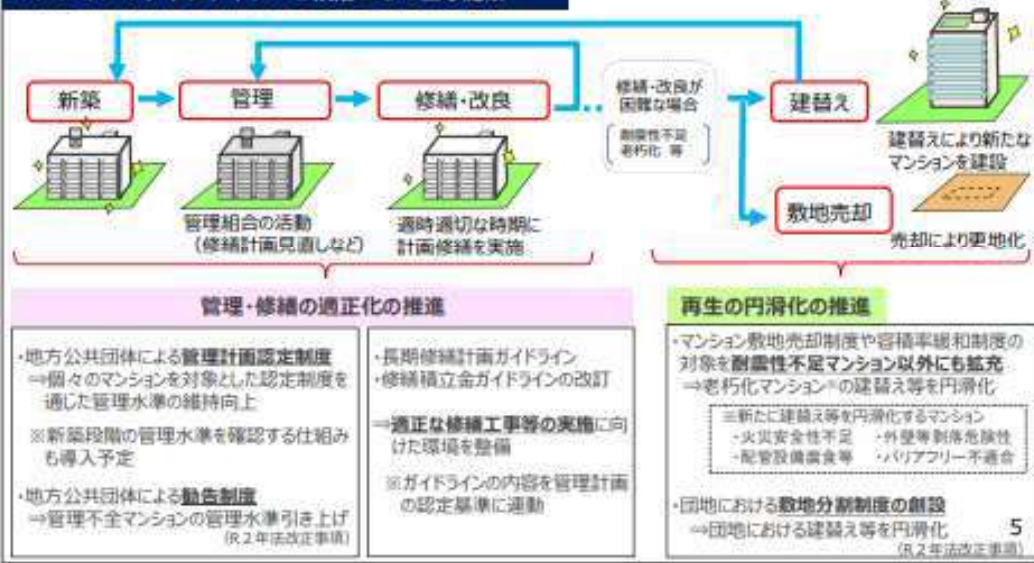
16

法改正も踏まえた今後のマンション政策の方向性

国土交通省

- ・適正な管理・修繕の推進を通じ、マンションを長く使う(ストックの長寿化を図る)
- ・修繕等では機能の回復が困難なマンションは、建替え等による再生の円滑化を推進する

マンションのライフサイクルと段階ごとの主な施策



「マンションの再生はどのように進めるの?」
リーフレットQRコード



「マンションの維持管理・将来について考えていますか?」
リーフレットQRコード



出典:国土交通省マンション管理適正化法・マンション建替円滑化法の改正についてP5

17

マンション政策における地方公共団体の権限強化

- ・今後、築40年を超えるマンションの急増が見込まれるが、管理不全マンションの対応には、多大な時間的・金銭的コストを要するおそれがある
- ・一般のマンション管理適正化法（マン管法）の改正は、地方公共団体の権限強化がポイントの1つ

【管理不全マンションへの対応事例】



■ 1972年竣工 鉄骨造/地上3階・9戸
 2010年 建築基準法に基づく勧告
 2013年 所有者に改善指導書送付
 2018年 空き家対策特別措置法の特定空き家に指定
 2019年 所有者に対して解体命令
 2020年 行政代執行（解体工事費1.18億円）

地方公共団体の権限強化

- ① 管理不全マンションに対し、法律に基づく助言や指導等が可能に
- ② マンションの管理適正化を推進するための計画（推進計画）が作成可能に
 ＊計画の作成主体は、原則、市区の区域については市区、町村の区域については都道府県。
- ③ 個々のマンションの管理計画を認定する制度の創設（認定制度）。
 ＊認定を行うためには、推進計画を作成していることが必要。

8

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」
 令和3年11月国土交通省



広島市マンション管理計画認定制度QRコード



出典:国土交通省 マンション管理適正化法・マンション建替円滑化法の改正についてP8

18

2. マンション管理に必要な基本法令等

19

民法＝基本的な所有権に関する規律



★建物の区分所有等に関する法律
(以下「区分所有法」という)



区分所有法
QRコード



管理組合
区分所有者

★マンションの建替え等の
円滑化に関する法律
(以下「建替円滑化法」という)



国土交通省
マンション建替円滑
化法の改正概要
QRコード



★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)



マンションの管理の適正
化の推進に関する法律
QRコード

国土交通省ガイドライン

- ★マンション標準管理規約
(単棟型、複合用途型、団
地型)
- ★マンション標準管理委託
契約書
- ★長期修繕計画標準式・
作成ガイドライン

etc

適正化法3条(基本方針)

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 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

三 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

適正化法第5条(管理組合等の努力)

管理組合は、マンション管理適正化指針(中略)の定めるところに留意して、マンションを適正な管理をするよう自ら努めるとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力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、管理組合の一員としての役割を果たすよう努めなければならない。

マンション管理適正化指針が 管理組合運営におけるバイブル



国土交通省告示
第1286号

22

■マンション管理適正化指針(国土交通省告示第1286号)

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**が留意すべき事項^(抜粋)

◆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付属施設の利用方法につき、**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留意することが必要**である。

マンション管理の特徴

- ①区分所有者による共同管理 → 総会・管理規約による団体的拘束
- ②相隣関係に配慮 → 管理規約・共同利益相反行為には強制措置あり
- ③資産価値の維持 → 修繕・建替え等に関する多数決による決定

23

■マンション管理適正化指針(国土交通省告示第1286号)

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(要約)

- (1)管理組合の運営 情報の開示 運営の透明化 法令等の遵守
- (2)管理規約 マンション管理の最高自治規範 使用細則等
- (3)共用部分の範囲及び管理費用の明確化 専用部分と共用部分の区分 管理費用の明確化
- (4)管理組合の経理 経済的基盤の確立 管理費及び修繕積立金を明確に区分 適正な管理 透明性
- (5)長期修繕計画の作成及び見直し等 「長期修繕計画ガイドライン」 設計に関する図書の保管
建て替え等についても検討
- (6)発注等の適正化 事業者の選定に係る意思決定の透明性確保 利益相反に注意
- (7)良好な居住環境の維持及び向上 防災、減災、防犯 コミュニティ形成

24

マンション管理適正化法の概要

国土交通省

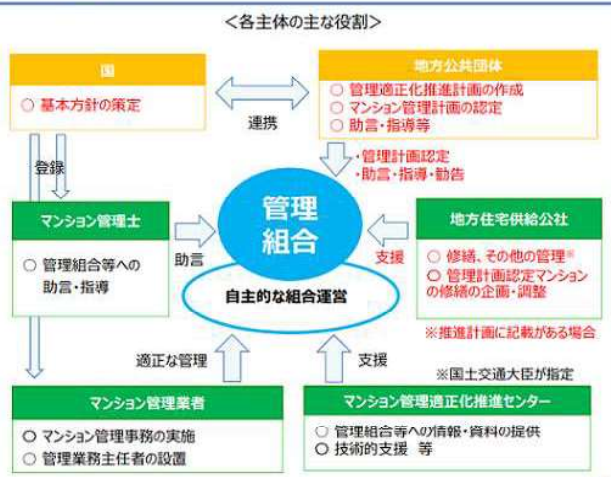
(平成12年12月成立、平成13年8月施行、令和2年6月改正法成立・令和4年4月施行)

目的

- ◆ 土地利用の高度化の進展その他国民の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
- ◆ マンションの管理の適正化を推進するための各種措置を講じることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図る
⇒ 国民生活の安定向上・国民経済の健全な発展に寄与

主な措置

- ✓ 管理組合等による自主的な適正管理への努力義務規定
- ✓ マンション管理士制度の創設
- ✓ マンション管理業の適正化
(登録制度の創設、管理業者の団体の指定)
- ✓ マンション管理適正化推進センターの指定
- ✓ 設計図書の交付義務付け
- ✓ 国による基本方針の策定
- ✓ 地方公共団体による管理適正化の推進
(推進計画作成、管理計画認定、助言・指導等)
- ✓ 地方住宅供給公社による業務特例の制定



第二条(定義)

一 マンション

二以上の区分所有者が存在する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び付属施設

五 マンション管理士
第三十条第一項の登録を受け、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とする者をいう。

25

マンションに関連するガイドラインの一覧

名称	策定年月	最終改訂年月
長期修繕計画作成ガイドライン	平成20年6月	令和3年9月
マンションの修繕積立金に関するガイドライン	平成23年4月	令和5年4月（追補）
外部専門家の活用ガイドライン	平成29年6月	-
マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン	令和3年11月	令和6年7月
マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン	令和3年11月	令和6年9月
マンション管理適正化推進計画 作成の手引き	令和4年4月	令和5年7月

名称	策定年月	最終改訂年月
マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル	平成15年1月	令和4年3月
マンション建替えに向けた合意形成に関するマニュアル	平成15年1月	令和4年3月
改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル	平成16年6月	令和3年9月
マンション建替え実務マニュアル	平成17年8月	平成22年7月
マンション耐震化マニュアル	平成19年6月	平成26年7月
団地型マンション再生マニュアル	平成22年7月	-
マンション敷地売却ガイドライン	平成26年12月	令和4年3月
要除却認定実務マニュアル	令和3年12月	-
団地型マンション再生のための敷地分割ガイドライン	令和3年12月	-

27

NEW マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン 令和6年6月7日 策定

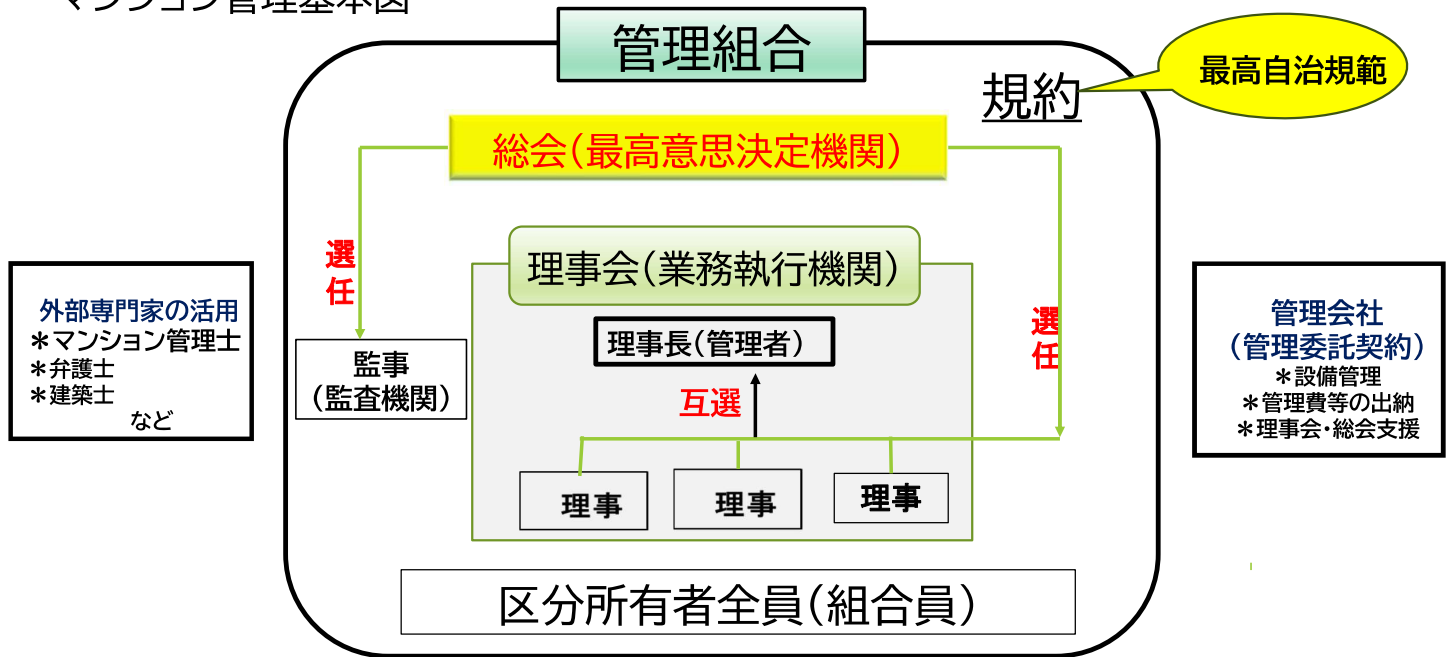
出典:国土交通省マンション政策関係 基礎資料集P15参照

26

3. マンション管理の基本事項について

27

マンション管理基本図



28

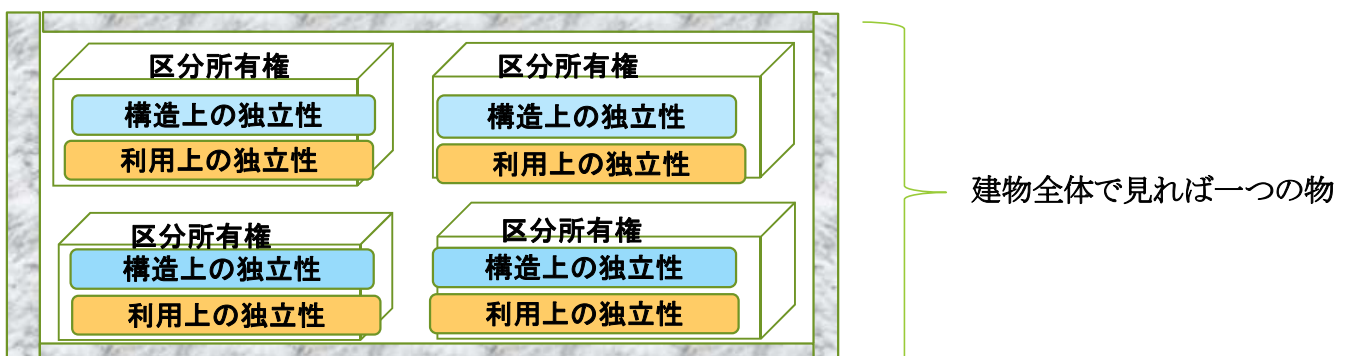
■ 区分所有権

区分所有法1条

一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、事務所又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は、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。

※本来は一つの物には一つの権利(一物一権主義)

→ 構造上の独立性・利用上の独立性がある部分について、例外的に、独自の所有権(区分所有権)が認められる。



29

■ 専有部分と共用部分(区分所有法2条)

「**専有部分**」 区分所有権の目的たる建物の部分
(現に区分所有権の目的となっている建物の部分)

→ 各区分所有者の判断で処分・管理可能

「**共用部分**」 専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない付属物及び第4条第2項の規定により共用部分とされた付属の建物をいう。

Ex.廊下、エレベーター、給排水管設備、集会所など

→ 原則として区分所有者の共有となる。

国土交通省 マンション管理標準指針コメント
二 管理規約の作成及び改正 P69,P70より
抜粋



・マンション専有・共用区分図の例

※この区分図は、例示であり、各マンションの建物・設備の構造、設置場所、用途等によって判断する必要があります。



■ 区分所有者の団体(区分所有法第三条(抜粋))

区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行う為の団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。 → マンション管理組合

マンション管理組合の特徴

- ①区分所有者全員で構成される(設立手続は不要)
- ②団体自治(多数決)の母体
- ③主に集会と管理者(理事長)の機関により構成

■規約事項とマンション標準管理規約

区分所有法30条1項(規約事項)

建物又はその敷地若しくは付属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。

※法律に反する内容の規約を定めることはできない(強行規定の任意規定の読み分け)

※建物等の「管理又は使用」に関わりがない事項は、規約として定めても効力を生じない。

→ マンション標準管理規約をベースとして採用し、その内容をアレンジすることが一般的

区分所有法31条(規約の設定、変更及び廃止)

規約の設定、変更又は廃止は、**区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議**によってする。

★区分所有者の頭数4分の3以上、かつ、議決権の4分の3以上という厳しい要件

マンション標準管理規約(単棟型)

区分所有法33条(規約の保管及び閲覧)

3 規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。



32

マンション標準管理規約

国土交通省

○「管理規約」とは、「マンション管理の最高自治規範」。

- 住まい方や区分所有者間の費用負担、管理組合の運営方法等に関する「基本的なルール」
- 区分所有者の集会(管理組合総会)で定め(特別決議)、区分所有者全員が遵守

※ 区分所有法第30条に基づき、マンション等の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、規約で定めることができるとされている。

- 昭和57年に建設省住宅地審議会が管理規約の標準モデルとして、「中高層共同住宅標準管理規約」を答申。
- 平成9年には長期修繕計画の作成を管理組合の業務として明記。
- 平成16年にマンション管理適正化法等の施行も踏まえ、「マンション標準管理規約」に改正。

マンション標準管理規約の構成

第1章 総則

第2章 専有部分等の範囲

- 専有部分、共用部分の範囲

第3章 敷地及び共用部分等の共有

- 敷地や共用部分等が区分所有者の共有であること、各区分所有者の共有持分割合、分割請求や単独処分ができないこと

第4章 用法

- 専有部分の用途、敷地及び共用部分等の用法、専用使用権、駐車場の使用等

第5章 管理

- 管理費、修繕積立金、使用料の規定と納入義務、用途等

第6章 管理組合

- 管理組合の業務、業務委託等、専門的知識を有する者の活用等
- 総会の定議、招集手続き、出席資格、議決権割合、成立要件、議決権行使方法、決議要件、決議事項、議事録の作成・保管等
- 理事会の職務、招集、成立要件・決議要件、決議事項等と専門委員会の設置

第7章 会計

- 会計年度、管理組合の収入及び支出、収入予算の作成及び変更、会計報告、管理費等の徴収、帳簿類等の作成・保管等

第8章 雑則

- 義務違反者に対する措置、理事長の勧告及び指示等、市や近隣との協定の遵守、細則、規約外事項、規約原本

■平成28年大幅改正あり

■令和3年改正概要
(R3.6.22公表)

①ITを活用した総会・理事会

②マンション内におけるコロナ感染拡大の恐れが高い場合の等の対応

③置き配

④専有部分の配管

⑤管理計画認定と要除却認定の申請
第48条(議決事項)
第八項

■令和6年6月改正

■総会の招集・決議方法

区分所有法34条（集会の招集）

- ・集会は、管理者が招集する。
- ・管理者(理事長)は、少なくとも年1回は集会を招集しなければならない。
(年1回＝会計年度開始後2か月以内)※年1回の事務報告を怠ると20万円以下の過料

区分所有法39条1項(議事)等

- 普通決議: 区分所有者及び議決権の各過半数
(ex. 共用部分の管理(変更・保存行為を除く)、管理者の選任・解任等)
- 特別決議: 区分所有者及び議決権の4分の3以上／5分の4以上
(ex. 共用部分の変更、規約の変更、建替えに関する決定等)

区分所有法39条2項(議決権の行使方法)等

- 議決権の行使方法: 代理人への委任、議決権行使書面、電磁的方法、
決議の方法: 書面決議、みなし決議
(書面決議は決議の方法について全員の承諾が必要(決議自体は多数決))

■理事・理事長・理事会(区分所有法にはこれらの文言はない)

理事・理事会の位置づけ

- ・総会での決定事項、管理規約上の業務を執行する役員・機関
- ・総会での決定事項を基に、理事会において具体的な業務執行を決定する。

理事・理事長の選任(標準管理規約)

理事: 総会で選任 → 理事長: 理事会で選任

理事会の主な業務(標準管理規約)

収支予算案・事業計画案の作成、規約修正案の決議、長期修繕計画の作成・変更案の作成、総会提出議案の決議、専有部分の修繕等、共用部分の保存行為、管理費等の徴収、共同生活の秩序維持等…**業務は極めてたくさんある。**

■理事・理事長・理事会(区分所有法にはこれらの文言はない)

理事長とは何か

- ・対外的に管理組合を代表し、実際に管理組合の業務を執行する。
※ 理事長＝管理者(区分所有法25条)

理事長ほか役員の義務

- ①善良な管理者の注意義務(区分所有法28条、民法644条)
→ 通常期待される程度の注意を尽くして職務を行う義務
(違反すれば、損害賠償義務を負う可能性あり)
- ②その他具体的な義務
 - ・規約の保管、閲覧に供する義務
 - ・総会の招集義務
 - ・議事録の作成義務
 - ・総会での年に1回の報告義務

◆ 理事会運営は、情報開示、透明化が大切。

・理事会の広報として、理事会の開催日時や議題等を戸別配布、掲示、広報誌への掲載等を行い、運営の透明化を図り、開かれた理事会運営に努めることが重要

情報開示に努め、開かれた理事会にしましょう。

36

■区分所有者が負う可能性のある責任

区分所有法9条

建物の設置又は保存に瑕疵があることにより他人に損害を生じたときは、その瑕疵は、共用部分の設置又は保存にあるものと推定する。

民法717条1項(工作物責任)

土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。(以下略)

→ 適切な維持管理を行わなかった結果、他人に損害を負わせた場合、損害賠償義務を負う(Ex. 逗子の事例、外側タイルの剥落など)

→ 適切な維持管理を行っていたことの証明責任は区分所有者側にある。

37

■共同生活上の問題への対応

同じ建物で共同生活をする以上、規約違反行為や迷惑行為を行う区分所有者・居住者がいることがあり、それに対応することが認められている。

共同利益違反行為の停止等の請求(区所法57条)

建物保存に有害な行為や他の区分所有者の共同の利益に反する行為をする者(区分所有者・占有者)に対して、停止などの請求をすることができる。

共同利益違反行為者に対する使用禁止の請求(区所法58条)

共同生活上の障害が著しいときなどの要件を満たすときは、裁判所に訴えることにより、専有部分の使用を禁止することができる(区分所有者に対してのみ)。

区分所有権の競売の請求(区所法59条)

共同生活上の障害が著しい場合で、他の方法では共同生活の維持を図ることが困難なとき(オーバーローンなどにより、区分所有権の売却では到底回収できないときに認められるときがある。)

占有者に対する引き渡し請求(区所法60条)

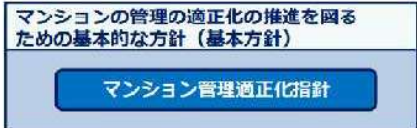
区分所有者から専用部分を借り受けている者(占有者)などによる、共同生活上の障害が著しいときは、賃貸借契約等の契約を解除し、専有部分の引渡しを請求できる。

4. 新たなマンション管理の指針について (マンション管理計画認定基準から)

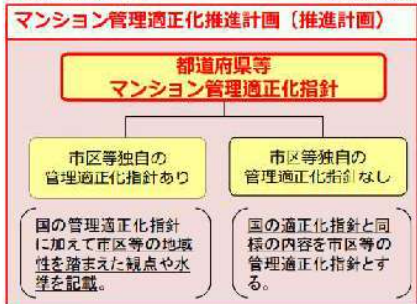
基本方針・推進計画・管理適正化指針の関係

- 国は基本方針を策定し、マンションの管理の適正化に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項を定める。
- 市区等は基本方針に基づきマンション管理適正化推進計画（推進計画）を定めることができる。
- 推進計画では市区等の区域内におけ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）を定める。
- ※当該指針において市区等は、国の指針に加えて市区等の地域性を踏まえ、独自の指針を定めることも可能。

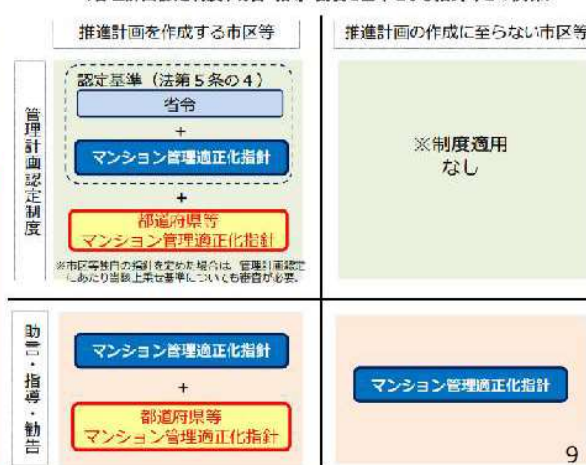
【作成主体：国】 【法第3条】



【作成主体：市区等】 【法第3条の2】



＜管理計画認定制度、助言・指導・勧告と基準となる指針等との関係＞



■広島県マンション管理適正化推進指針

2022年7月1日策定

■広島県マンション管理計画認定制度

2022年7月1日策定

■広島市マンション適正化推進計画

2023年7月1日策定

■広島市マンション管理計画認定制度

2023年7月1日策定

出典：国土交通省マンション管理適正化法・マンション建替円滑化法の改正についてP9

40

マンションの管理計画認定制度の概要

- 推進計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能。
- 管理計画認定を取得したマンションの取得等にあたって、住宅金融支援機構融資のフラット35（R4.4～）及びマンション共用部分リフォーム融資（R4.10～）の金利の引下げ措置を講じる。
- ※フラット35は当初5年間について年0.25%の引き下げ、共用部分リフォーム融資は全期間について年0.2%の引き下げ。
- 管理計画認定を取得したマンションの管理組合の場合、マンションすまい・る債の利率を上乗せする。
- ※マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立や、保管・運用をサポートするため、住宅金融支援機構が発行している債券、令和5年度募集分より上乗せ。

＜管理計画認定の流れ（イメージ）＞



マンション長寿命化促進税制

■認定基準に基づく確認に必要な書類及び留意事項等、詳しい内容は下記QRコードからご確認願います。



マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づく事務ガイドライン（令和3年11月令和6年9月改定国土交通省）

出典：国土交通省マンション管理適正化法・マンション建替円滑化法の改正についてP11

41

■管理計画認定を受けることによるメリット

- ◎管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進される。
- ◎管理計画の認定を受けたマンションが、市場で高く評価される。
- ◎良質な管理水準が維持されることで、居住者のみならず、周辺地域の良好な居住環境の維持向上に寄与できる。
- ◎管理計画認定の取得を受けたマンションを取得等する場合、(独)住宅金融支援機構の【フラット35】の金利引き下げ及びマンション共用部分リフォーム融資の金利の引き下げの適用を受けることができる。
- ◎管理計画認定マンションの管理組合の場合には、マンションすまい・る債の利率の上乗せ実施の適用を受けることができる。
- ◎修繕積立金の額を一定以上に引き上げて管理計画の認定を受けた一定のマンションは、固定資産税の減額措置(以下「マンション長寿命化促進税制」という。)の適用を受けることができる。

国土交通省マンション長
寿命化促進税制(固定資
産税の特別措置)QRコー
ド



「国土交通省資料より」

■管理計画認定の認定基準

認定基準(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

認定基準(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為、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

■管理計画認定の認定基準

認定基準(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ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること

認定基準(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計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっていること

■管理計画認定の認定基準

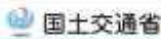
認定基準(5)(その他)

- 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、災害時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、一年に一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
(広島市マンション管理計画認定制度では示された基準はありません)



5. ご参考情報等

46

マンション管理士制度の概要 

○「マンション管理士」とは
国土交通大臣の登録を受け、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を制限されているものを除く)とする者【法2条5号】

名称の使用制限
マンション管理士でない者は、マンション管理士又はこれに紛らわしい名称を使用してはならない。【法43条】

マンション管理士の職務等
信用失墜行為の禁止【法40条】 ・ 講習受講義務【法41条】 ・ 秘密保持義務【法42条】
※講習受講義務…マンション管理士は5年ごとに、国土交通大臣の登録を受けた者(登録講習機関)が行う講習を受けなければならない。

マンション管理士等の登録数

- マンション管理士登録数 …27,077人(R3年度末)
- マンション管理業者登録数 ……1,934者(R3年度末)
- マンション管理業務主任者登録数 …84,477人(R3年度末)
- マンション管理適正化推進センター
 - ・受付相談数 ……9,814件(R3年度)
 - ・基礎セミナー ……全国23回、1,145人受講(R3年度)主なテーマ:マンション管理の基礎について、大規模修繕工事の進め方とポイント等

18

(一社)日本マンション
管理士会連合会



(一社)広島県
マンション管理士会



47

マンション管理計画認定制度の ご質問・ご相談にお答えします!!

マンション管理適正化法が改正され、マンション管理適正化推進計画
を作成した地方公共団体が、適切に管理されているマンションを
認定できる制度が令和4年4月から始まりました。
【マンション管理は新時代に入る】との期待が高まっています。

管理計画認定制度が
始まったと聞いたけど、
どんな制度なの？ 目的は？

うちのマンションは
認定されるのかしら？
認定の基準は？

認定申請の手続きは
どうすればいいの？
手数料は？

管理計画が認定されると、
どんなメリットがあるの？



こちらのQRコード
から詳しい内容を
ご確認くださいませ。
す。

「相談ダイヤル」(無料)に気軽にお電話ください 各種研修を修了したマンション管理士が対応します!!

相談者*

マンション管理組合の
役員・組合員

マンション
購入予定者

マンション
管理会社

マンション
分譲会社

※どなたでもご利用いただけます。

管理計画認定制度
などに関する相談 ↓ ↑ 専門的知識を有するマンション管理士が
折り返し電話で回答

マンション管理計画認定制度相談ダイヤル (一社)日本マンション管理士会連合会

03-5801-0858

受付時間：月曜から土曜 午前10時～午後5時 (祝日、年末年始を除く)
相談内容：マンション管理計画認定制度をはじめマンション管理適正化法全般
電話対応者：原則として相談者の地元の都道府県マンション管理士会の相談員*
※各研修修了など要件を満たす認定マンション管理士(日管連の内部資格)が対応します。
一部の地域では、全国8ブロックの拠点マンション管理士会や近隣マンション
管理士会の相談員が対応します。緊急な相談には日管連事務局が対応します。

1回の相談時間は原則30分以内でお願います。

48

管理組合の皆様に変役立つ情報満載の国土交通省の「マンション管理・運営ポータルサイト」です。
是非ご活用ください。

国土交通省

ライブラリー

Q & A

お役立ち情報

リンク集

マンション管理・再生ポータルサイト

マンションを末永く、住み良く保つためには、適切な維持管理、計画的な
修繕計画の作成、これらを確実に実行する管理組合の運営が必要不可欠です。

更新履歴

2024.07.16	「マンション標準管理規約」「外部専門家活用ガイドライン」「段階増額積立方式における適切な引き上げの考え方」の解説動画を掲載しました。
2024.06.19	「マンション標準管理規約」「外部専門家活用ガイドライン」「長期修繕計画作成ガイドライン」などの改正版を掲載しました。
2024.04.02	マンションストック長寿命化等モデル事業成果報告会の動画を掲載



マンション管理・再生
ポータルサイト
QRコード

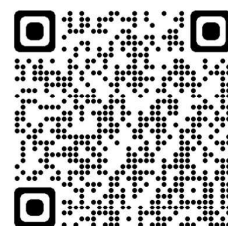
49



「マンション管理適正化診断サービス」のご紹介

- ★メリット1: マンション管理士がマンションの管理状況全般を診断
- ★メリット2: 診断結果で火災保険料を割引
- ★メリット3: 不動産・住宅情報サイトに診断結果を掲載
- ★メリット4: 管理計画認定制度の認定手続支援サービスにもワンストップで申請

マンション管理適正化診断サービスに関する詳しいご説明とお申し込みにつきましては
(一社)日本マンション管理士会連合会のホームページをご覧ください。 QRコード



6. まとめ

■マンション管理の基本

- ・高齢化、修繕積立金の課題には早期に取り組むことが大切！
- ・マンション管理は管理組合が主体
→ マンション管理適正化指針を参照

■マンション管理計画認定を受けることで、税制優遇、金利優遇等メリットがあります。

■外部専門家(マンション管理士等)を積極的に活用し、組合運営の担い手の負担軽減を図りましょう。

本資料作成にあたり参考とした文献等

1. 国土交通省 マンション政策関係 基礎資料集



2. 国土交通省 マンション管理適正化法・ マンション建替円滑化法の改正について



3. 国土交通省 マンション管理について



4. 国土交通省 今後のマンション政策のあり方に関する検討会 とりまとめWEB説明会



5. 広島県マンション管理適正化推進指針



6. 広島市マンション管理サイト(トップページ) 広島市マンション管理適正化推進計画 広島市マンション管理計画認定制度



ご清聴ありがとうございました



一般社団法人広島県マンション管理士会

「無料相談会」を開催しています。
お問合せ先 082-228-6581
詳細は右QRコードからご確認願います。

