

平成25年度
分譲マンション実態調査報告書
（分譲マンション データブック）

平成 26 年 3 月

川 口 市

はじめに

国土交通省資料の平成 24 年度末現在の全国のマンションストック数によると、分譲マンションは全国で約 590 万戸、その居住人口は約 1,450 万人です。ほぼ同時期の総務省資料の平成 25 年 1 月 1 日現在人口（確定値）によると、総人口は約 1 億 2,744 万人となっており、総人口の約 11.4%が居住していることから、分譲マンションは、今後も重要な居住形態として定着していくものと見込まれます。

一方で、分譲マンションはその性質上、区分所有に基づく専有部分の所有者自身としての管理と、共有部分の分譲マンション管理組合員としての管理をあわせもっており、二つをふまえた複雑かつ高度な管理が必要となります。特に後者については、一戸建住宅とは異なり、共同生活に対する一人ひとりの意識やライフスタイル、資産等の相違により、マンション保守管理・修繕・耐震補強等への技術的判断、共有部分の利用や制限などへの価値観について、区分所有者間の合意形成が難しい場合も生じています。

また、国土交通省資料の全国の築後 30 年超分譲マンション数推計によると、平成 22 年度末で、30 年超（新耐震基準策定（昭和 55 年）以前）のものが約 106 万戸、10 年後にはこれらと合わせ約 235 万戸、20 年後になると約 406 万戸で、そのうち築 50 年超のものが約 106 万戸と推計され、各分譲マンションの計画的かつ適正な維持管理の必要性がますます高まっています。

このため、国においては、平成 12 年にマンション管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」）、平成 14 年にマンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下「マンション建替え円滑化法」）、平成 18 年に住生活基本法などの法整備とともに、各指針・ガイドラインが公表されています。またこれらについても、国の各検討会で改正及び見直しが進められています。

こうした中、本市においては、平成 15 年度及び 20 年度にマンション実態調査をおこない、適正化法及び建替え法における情報提供を行うと同時に、毎月無料の分譲マンション管理相談、及び参加している埼玉県マンション居住支援ネットワークによる、年 1 回のマンション管理セミナーとマンション購入セミナーを市内にて実施しております。

今回の調査が 3 回目となりますが、これまでみなさまにご協力いただいておりますアンケート結果を踏まえまして、今回の結果を集計、分析いたしております。

今回の調査設問は、国土交通省が作成したマンション管理標準指針をふまえたものとなっており、この設問にお答えいただきますと、お住まいのマンションの結果と同指針を照らし合わせるができますので、今後の管理組合運営等の参考にしていただければ幸いと存じます。

なお、今回の調査及び報告書の作成にあたりまして、ご協力をいただいた各マンション管理組合の皆様にご心より感謝申し上げます。

平成 26 年 3 月 川口市長 奥ノ木 信夫

目次

序章 調査の概要

1. 調査の目的	1
2. 調査対象	1
3. 調査の内容と方法	1

第1章 マンションを取り巻く動向

1. 国の動向	3
2. 埼玉県のマンションに関する施策	5
3. 川口市のマンション管理適正化法及びマンション建替え円滑化法に関する施策	6
4. 関連施策	8

第2章 実態調査の概要

1. 実態調査の方法	9
2. 調査期間	10
3. 集計に用いた区分	10
4. 川口市のマンション特性	12

第3章 アンケート調査結果

1. 調査の視点	
(1) マンション管理標準指針に対応したアンケート設問項目及び該当ページ	15
(2) 調査結果の整理に関する留意事項	22
(3) 参考とした資料	22
2. 建物の概要	
(1) 地区別マンション数【問1】	23
(2) 建築時期【問1】	24
(3) 戸数区分【問1】	25
(4) 階数区分【問1】	26
3. 住戸の利用形態	
(1) 住戸の利用形態【問2】	28
(2) 居住者状況【問3】	30
4. 併設設備	
(1) マンションの共用室と設備【問4】	31
(2) 駐車場【問5】	33

5. マンション管理組合と管理状況

(1)管理組合の有無【問6】	34
(2)居住者名簿の有無【問7】	35
(3)総会開催状況【問8】	35
(4)会計年度開始月【問8-2】	36
(5)総会に出席する人の割合【問9】	37
(6)総会の情報発信【問10】	38
(7)役員会の開催状況【問11】	38
(8)管理組合の役員選出【問12】	39
(9)管理組合の役員の人数【問13】	39
(10)役員の任期【問14】	39
(11)役員の改選時期【問15】	40
(12)役員の改選時期【問15-1】	41
(13)理事会・役員会の議事内容の保管や広報【問16】	41
(14)専門委員会の設置【問17】	42
(15)設置されている専門委員会【問17-1】	42
(16)総会や理事会の会議録の保管状況【問18】	43
(17)保管されている場合の保管場所【問18-2】	43
(18)役員報酬【問19】	44
6. 専門家の活用【問20】	45
7. 管理規約	
(1)管理規約の有無【問21】	46
(2)管理規約改正の有無【問22】	47
(3)管理規約改正の理由【問23】	48
(4)管理規約改正の連絡【問24】	48
(5)管理規約の作成経過【問25】	49
(6)標準管理規約への準拠【問26】	50
(7)管理者【問27】	50
8. 管理費と修繕費	
(1)管理費の額【問28】	51
(2)修繕積立金の額【問28】	51
(3)管理費を3ヶ月以上滞納している住戸【問28】	51
(4)滞納対策【問29】	52
(5)駐車場収入の活用【問30】	52
(6)管理費、修繕積立金の額についての意識【問31】	53
(7)通帳や銀行印の保管方法【問32】	54
(8)銀行口座の残高の確認方法【問33】	55
(9)保険の付保【問34】	56

9. 管理業務委託

(1)管理員の有無【問 35】	57
(2)管理人の勤務体制【問 35-1】	57
(3)管理業務委託【問 36】	58
(4)委託業務の内容【問 36-1】	58
(5)管理委託業務に関する今後の方向【問 37】	59
(6)マンションを良好に管理する上での問題【問 38】	60

10. 長期修繕計画と大規模改修

(1)長期修繕計画策定の有無【問 39】	61
(2)長期修繕計画の計画期間【問 39-1】	62
(3)長期修繕計画を策定していない場合の理由【問 39-2】	62
(4)大規模修繕の実施の有無【問 40】	63
(5)大規模修繕工事の実施内容【問 40-1】	64
(6)竣工図修繕工事履歴の保管状況【問 41】	65
(7)建築時期別構造計算書の保管状況【問 41】	66
(8)大規模修繕を行う上での問題【問 42】	67

11. 耐震診断と耐震改修

(1)耐震診断の実施の有無【問 43】	70
(2)耐震診断を行っていない場合の理由【問 43-1】	71
(3)耐震改修工事の実施【問 44】	72
(4)耐震改修を行わなかった場合の理由【問 44-2】	72

12. 建替え

(1)建替えの検討状況【問 45】	73
(2)建替え検討上の課題【問 46】	74

13. 防犯・防災への取り組み

(1)防犯に関する取り組み【問 47】	75
(2)防災対策【問 48】	78
(3)備蓄品の種類【問 48-1】	81

14. コミュニティ活動

(1)居住者組織の有無【問 49】	82
(2)交流機会の有無【問 50】	84
(3)管理組合、自治会等によるマンション内の活動【問 51】	85
(4)町会への加入【問 52】	85
(5)加入していない理由【問 52-1】	86
(6)地域に対して行っている活動【問 53】	86

15. トラブル

(1)居住者による問題トラブル【問 54】	87
(2)居住ルール【問 55】	89

1 6. 川口市のマンション施策について	
(1)川口市マンション管理相談【問 56】	90
(2)マンション管理セミナー【問 56】	91
1 7. 専門家に相談したい事項【問 57】	92
1 8. アンケートの回答者の属性【問 58】	93

第4章 事例調査

1. 川口市内の耐震改修実施事例	95
2. 耐震改修実施事例の特性	97

第5章 マンション関連施策の事例調査及び川口市のマンション特性の抽出

1. マンション管理条例等（マンション管理適正化法施策関係）	99
2. 町会等地域団体とマンション居住者に係る条例（市民協働等関連施策関係）	100
3. その他 関連認定制度・マニュアルなど	101
4. 川口市と豊島区マンション管理推進条例によるマンションデータ把握の比較と検証	103

第6章 調査結果からみた特性と課題

(1)課題の背景	105
(2)調査結果からみる課題	106
(3)支援の方向性	108

終わりに	109
------	-----

巻末資料	111
------	-----

1. アンケート調査票	113
2. 埼玉県内各自治体のマンション棟数及び戸数	131
3. マンション管理標準規約（単棟型）	132
4. マンションの管理の適正化の推進に関する法律	149
5. マンションの建替えの円滑化等に関する法律	169
6. マンション管理支援に関する公的機関	200
7. マンションに関する相談窓口	201
8. マンションに関する市の助成制度	202

序章 調査の概要

1. 調査の目的

分譲マンション（以下「マンション」とする）で快適に暮らすには、管理組合を中心に、日々の維持管理に取組み、計画的な修繕を行うことが欠かせない。また、区分所有者建物であるマンションは、合意形成により共同で管理する必要がある。そのためには、適切なルールに基づいた維持管理の仕組みが必要になる。しかし、マンションの居住者はマンション管理の専門家ではないため、マンションの管理運営のための適切な情報提供や相談、専門家による具体的な支援が必要になる場合がある。

川口市は、マンション管理セミナー、マンション管理相談によりマンションを支援している。また、平成15年度から5年に1度マンションの管理に関する実態調査を行うことで、実態を把握するとともに、調査結果を市民に周知することで分譲マンションの管理の適正化等の推進を図ってきている。

今回第3回目の調査では、国土交通省が公表しているマンション管理標準指針に示されているマンションの標準的な管理基準等をもとに、マンションの概要、管理組合の活動内容・運営状況及び維持・修繕の状況等について調査し、今後のマンション管理の適正化等の推進に寄与することを目的とする。

2. 調査対象

調査対象はマンションとし、建築当初から分譲を目的として建てられた共同住宅を想定し、抽出する。そのため、賃貸住宅、社宅、寮などを除く。

当調査の目的を実現する為に、川口市の家屋に関する固定資産台帳から対象家屋以内に2人以上の区分所有者がいて、かつ3階建て以上の家屋を抽出する。その上で現地調査を行い、適合したものを分譲マンションと仮定し、調査対象とする。

この方法により、川口市内には、平成25年1月時点で、939棟52,000戸の調査対象候補が存在しており、マンションは多くの市民の住まいとして普及していることがうかがえる。

3. 調査の内容と方法

上記2の調査対象について、マンション管理組合を直接訪問し、協力を依頼した上で、アンケート調査表による調査、管理員への聞き取り調査、あわせて現地において調査員の目視による外観等の調査を行った。

第1章 マンションを取り巻く動向

1. 国の動向

(1) マンション管理の適正化に関する動向

都市部を中心とした住宅の高層化により、分譲マンションが主要な居住形態となり、分譲マンション管理の重要性がクローズアップされていくことに伴い、分譲マンションの管理の適正化を図るための法律が必要との判断から、平成12年12月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）」が制定され、平成13年7月に施行された。

分譲マンションに関する法律は、他の建物も含む民法の特別法として制定された「建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）」が唯一の法律だった。マンション管理適正化法が制定される前は、法律上「マンション」という用語の定義はなく、国及び自治体のマンション施策において「中高層共同住宅」という用語が用いられることが多かった。

こういった経緯からマンションに特化したマンション管理適正化法は、マンション管理の適正化を推進するための法的措置を講じ、マンションにおける充実した居住環境の確保を図ることで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している。その中では、マンション管理士制度及びマンション管理業者の登録制度の創設、国及び地方公共団体のマンション管理適正化に関する情報提供等の規定が設けられている。

(2) マンションの建替えの円滑化に関する動向

今後の老朽化マンションの急増に対応して、マンション建替組合の設立、権利変換手法による関係権利の円滑な移行等を内容とする「マンションの建替えの円滑化等に関する法律（マンション建替え円滑化法）」が平成14年6月に制定され、平成14年12月18日に施行された。

マンション建替え円滑化法の制定に合わせ、区分所有法の改正も行われ、平成15年6月1日に施行された。旧法では、「効用を維持し、又は回復するのに過分の費用を要するに至ったとき」をマンション建替え決議の要件のひとつに規定していたが、この「過分の費用」の解釈をめぐる紛争が生じ、建替えの合意形成を困難にしていたため、平成26年3月国会で提出された改正案が半年以内に施行予定であり、この改正により区分所有者及び議決権の5分の4以上の賛成があれば、建替え決議ができることとなる。

(3) 耐震改修促進に関する動向

平成7年に発生した阪神・淡路大震災を教訓に「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」が同年制定されたが、新潟県中越地震（平成16年）、福岡県西方沖地震（平成17年）など大規模地震が相次いだことを受け、平成18年1月に改正された。

この改正により、耐震化を計画的に促進するため、国による基本方針の策定や地方公共団体による耐震改修促進計画の策定が位置付けられたほか、建築物に対する指導等の強化や、耐震化の支援制度の充実などが盛り込まれた。

埼玉県では、埼玉県建築物耐震改修促進計画を平成19年3月に策定し、マンションを含む集合住宅についての耐震化促進を推進している。

(4) 住生活基本計画(全国計画)

住宅政策の根本となる新しい法律として、平成 18 年 6 月に「住生活基本法」が制定され、従来の住宅政策であった住宅の量の確保から、住宅の質の向上へと大きく方向転換した。同年 9 月には、この法律に基づく「住生活基本計画（全国計画）」が閣議決定され、「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する 4 つの目標」と、目標の達成状況を定量的に測定するため成果指標を定めた。

マンション関連の成果指標では、長期修繕計画に基づく修繕積立金の設定について定められている。

- ・ 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分譲マンション管理組合の割合【平成 20 年：37%→平成 32 年：70%】
- ・ 新築で 30 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分譲マンション管理組合の割合【平成 20 年：51%→平成 32 年：おおむね 100%】

(5) 分譲マンションストック 500 万戸時代に対応したマンション政策のあり方について

平成 20 年 5 月、国土交通省から国の諮問機関である社会資本整備審議会に、「分譲マンションストック 500 万戸時代に対応したマンション政策のあり方について」の諮問が行われ、住宅地分科会にマンション政策部会を設置し審議が行われた。

平成 21 年 3 月に答申が発表され、今後の 4 つのマンション政策の基本的な考え方と、8 つの具体的施策の提言がなされた。

1. 今後のマンション政策における基本的な考え方

- ①住宅ストックとしてのマンションの重要性
- ②マンションの管理等に行政が政策的に関与することの意義
- ③マンションの管理等についての専門家による支援の重要性
- ④老朽マンションの再生の重要性

2. 今後のマンション政策としての具体的施策

- ①管理組合による計画的な管理等の推進
- ②管理状況の適切な評価等
- ③マンション管理等の専門家の活用
- ④第三者管理者方式の活用による管理の適正化促進
- ⑤マンションの管理等をめぐる紛争処理への対応
- ⑥多様なマンション形態に対応した施策
- ⑦管理組合が機能していないマンションへの対応等
- ⑧老朽マンションの再生の促進

2. 埼玉県のマンションに関する施策

(1) マンション管理相談

埼玉県住宅課が事務局を務める「埼玉県マンション居住支援ネットワーク¹」では、毎週日曜日にマンション管理に関する無料相談を行う。相談の内容は以下の通りである。

- ◇管理組合について(管理規約、総会、理事会、財務、管理費等の滞納、管理会社 など)
- ◇日常生活に関わるトラブルについて(ペット、駐車場、近隣騒音 など)
- ◇建物・設備の維持管理について(日常の維持管理、長期修繕計画、大規模修繕工事 など)

(2) マンション管理セミナー

埼玉県住宅課が事務局を務める「埼玉県マンション居住支援ネットワーク」と共に、マンション管理に関するセミナーを県内各地で年に複数回開催する。川口市内では、マンション管理基礎セミナーとマンション購入基礎セミナーを各1回ずつ開催している。

(3) 埼玉県子育て応援マンション認定制度

マンションの住戸内、共用部などの仕様や子育て支援サービスの提供など、ハード・ソフトの両面において子育てに配慮したマンションを埼玉県が認定する子育てマンション認定制度。

(4) マンション震災時活動マニュアル作成の手引きによる啓発

首都直下地震が発生した場合、首都圏で大きな被害をもたらすと指摘されている。マンションでは、高層階の大きな揺れや水道、ガス、電気等のライフラインの停止、エレベーターの停止による閉じ込め、家具類の転倒などの被害が想定される。このため、マンションにお住まいの方々や管理組合、自治会の皆様が、大地震に備えて「防災活動マニュアル」を作成するなど防災対策に取り組む必要がある。

埼玉県ではマンションにお住まいの方々が大地震に備えて「活動マニュアル」を作成する際の参考になるように「マンション震災時活動マニュアル作成の手引き」を作成した。本手引きは、マンションにおける震災に対する平常時の取組と発災時の活動をまとめた標準マニュアル案を示している。また、各マンションの実情に合わせマニュアルを作成するように手順や留意点などを掲載している。

¹ 埼玉県マンション居住支援ネットワーク

マンション居住を支援する特定非営利活動法人、専門家団体、公益企業団体、埼玉県及び埼玉県内の市町村が相互に連携し、マンション管理組合、区分所有者等に適切な情報提供及び普及啓発を行い、良好なマンション居住環境及び地域住環境の形成に資することを目的として、平成16年に設立されたもの。川口市は正会員市として入会している。

3. 川口市のマンション管理適正化法及びマンション建替え円滑化法に関する施策

(1) 川口市分譲マンション実態調査(5年ごとに実施)

川口市内で2以上の区分所有のある3階建て以上の家屋を分譲マンションと位置づけ、それらの対象となる全ての管理組合に、当アンケート調査票を配布している。

その目的は一つ目として、市内の分譲マンションの適正管理及び建替え等の全体的な管理傾向を本市が把握し、その管理組合及び市民等に情報提供するものである。

二つ目として、当アンケート調査票は、国土交通省のマンション管理標準指針の標準的な対応や望ましい対応などの項目に配慮した設問を心掛けており、各管理組合がこれらの設問を回答すると、市内分譲マンションの各項目の全体的な傾向と比較できるだけでなく、自らの分譲マンションが、これらマンション管理標準指針と照らしてどのような状態であるか、自ら簡易なチェックができるようにしている。結果として、5年ごと、定期的に市内各マンションの管理組合がその適正管理等に関する気づき、啓発、及び簡易チェックを行えるものとしている。

(2) マンション管理基礎セミナー(毎年実施)

分譲マンションの管理組合員やマンションの管理に関心のある方を対象として、マンションの管理適正化及び建替えの円滑化に資するセミナーである。2つ程度のテーマについて、マンション管理士など専門家による各1時間程度の講演に加え、意見交換会を行っている。またあわせて、マンション管理士による無料相談も実施し、市内各マンション管理組合に対し、気づき、啓発、情報提供を行うものである。

市内すべての分譲マンションの管理組合あてに郵送にて周知するほか、広報紙、市ホームページ、及び各鉄道沿線の市内公共施設に設置するチラシによる方法でも周知している。

なお、同セミナーについては、埼玉県マンション居住支援ネットワーク、埼玉県、戸田市及び蕨市と共催している。

(3) マンション購入基礎セミナー(毎年実施)

主にマンション購入希望者を対象としたセミナーである。マンションを購入し、マンションの管理組合員となったのち、どのようにマンションの適正管理等に携わっていくかを啓発するためのセミナーであり、マンション管理士、ファイナンシャルプランナーなど専門家による講演を行っている。また、マンション購入時のローン制度等の紹介も行っている。

川口駅前大型ビジョンのほか、広報紙、市ホームページ、及び各鉄道沿線の市内公共施設に設置するチラシによる方法で周知している。

なお、同セミナーについても、埼玉県マンション居住支援ネットワーク、埼玉県、戸田市及び蕨市と共催している。

(4) 川口市分譲マンション管理相談(毎月実施)

市内すべての分譲マンションの管理組合を対象としており、主にマンションの管理適正化及び建替えの円滑化を目的とした各管理組合における管理、運営上の抱える問題等について、マンション管理士団体に依頼のうえ、毎月のうち1日を指定(現在は第4金曜日午後)し、1件50分程度、最大3件まで受付し、マンションの管理適正化及び建替えの円滑化法に関する情報提供等を行うものである。なお、相談は無料で事前予約制である。

(5)埼玉県マンション居住支援ネットワークマンション管理相談(毎週実施)

川口市が正会員として入会している埼玉県マンション居住支援ネットワークでは、埼玉県内すべての分譲マンションの管理組合を対象として、マンション管理全般にわたる相談を受け付けている。マンションの管理適正化及び建替えの円滑化法に関する情報提供等を行うものとして、埼玉県マンション居住支援ネットワークからマンション管理士などの専門家を派遣し、現在は毎週日曜日午後、1件60分、最大2件まで受け付けている。こちらも、相談は無料で事前予約制である。

■川口市分譲マンション実態調査(5年毎)

市内マンションの適正管理状況把握(行政)及び管理組合・市民への情報提供及び簡易チェック

■マンション管理基礎セミナー(毎年・共催)

マンションの管理適正化や建替円滑化の講演・相談による啓発・解決契機等

■マンション購入基礎セミナー(毎年・共催)

将来のマンション管理組合員へのマンションの適正管理等に関する啓発等

■川口市分譲マンション管理相談(毎月・鳩ヶ谷庁舎他)

主にマンションの管理適正化や建替円滑化を目的とした運営に関する相談による啓発・解決契機等

■埼玉県マンション居住支援ネットワークマンション管理相談(毎週・JR大宮駅構内)

マンションの管理適正化や建替円滑化を目的とした運営に関する相談による啓発・解決契機等

川口市内のマンション適正化及び建替円滑化に関する施策

4. 関連施策

(1) 川口市既存建築物耐震(診断・改修)補助(建築審査課)

昭和 56 年以前に建築された、木造の一戸建て住宅、長屋又は共同住宅、分譲マンションの耐震診断及び耐震改修に要する費用の一部を補助する。

●川口市既存建築物耐震診断補助<共同住宅>

耐震診断に要した費用(床面積による限度額あり)の3分の2とし、1戸当たり5万円(その額が150万円を超える場合は150万円)を限度とする。

●川口市既存建築物耐震改修補助<共同住宅>

耐震改修に要した費用(床面積による限度額あり)の23%とし、1戸当たり30万円(その額が300万円を超える場合は300万円)を限度とする。

(2) マンションコミュニティ支援事業(かわぐち市民パートナーステーション)

●マンション相談会

相談内容はマンションの管理及びコミュニティに関することを相談内容としており、NPO 法人等に依頼のうえ、月1回の相談会を実施している。

●川口市マンションコミュニティ連絡協議会

マンション管理などの情報交換や居住者同士の交流を目的とする協議会である。会員はマンション管理組合、自治会、NPO などの団体、マンション居住者などの個人会員である。以下の事業を行っている。

- ①マンション管理組合役員のための基礎講座
- ②マンション管理組合情報交換会
- ③マンションコミュニティ FESTA
- ④ベランダ菜園セミナー

(3) 中高層マンション等の震災時初動活動の案内(防災課)

中高層マンション等における「初期活動フロー」、「避難フロー」、「地震発生時の初期行動」、「近隣の安否確認」、「震災後の生活」、「安否チェック表(例)」を『中高層マンション等の震災時初動活動』にまとめ、市ホームページで周知を行い、協力体制づくりの推進を図るものである。

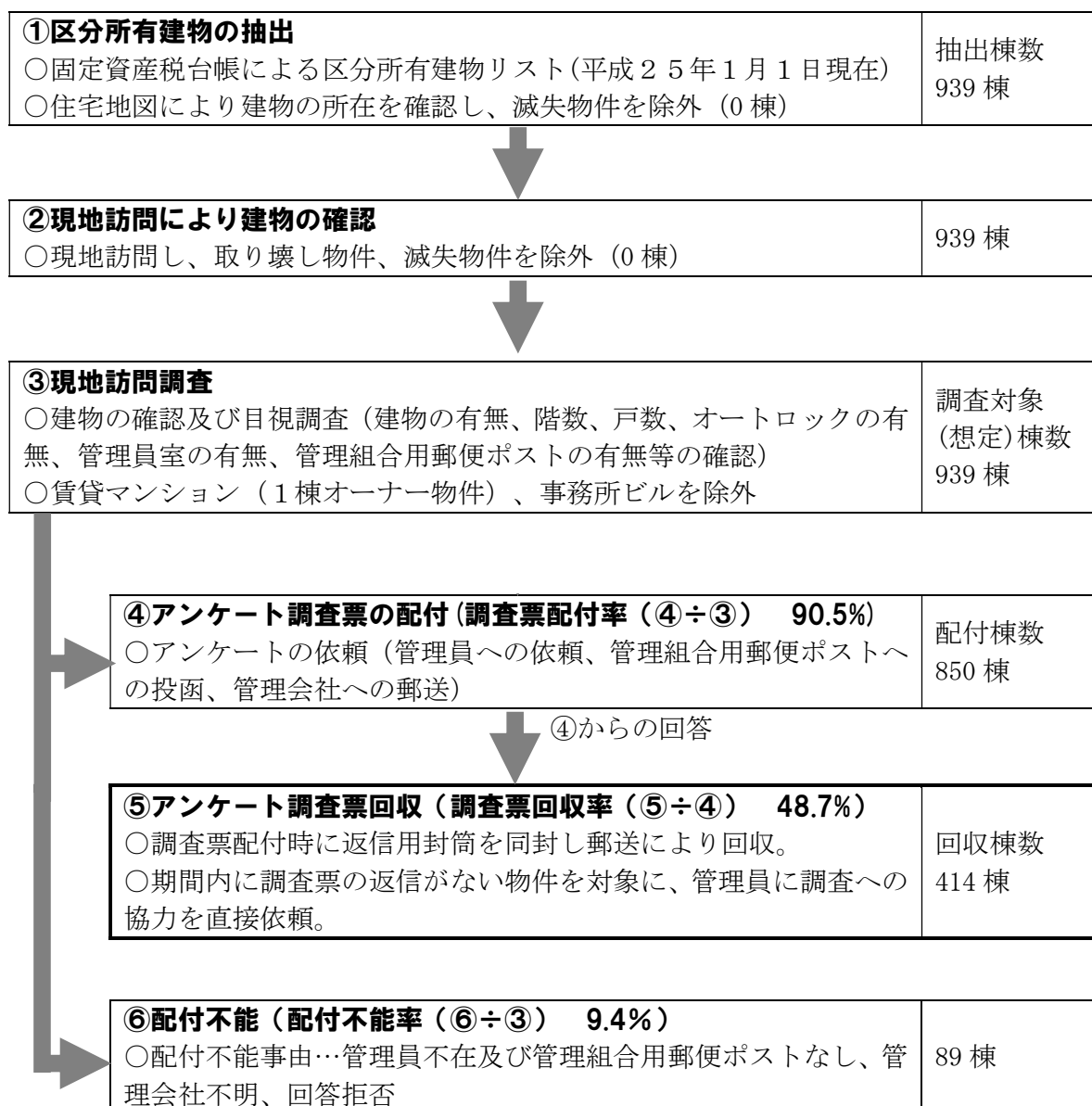
第2章 実態調査の概要

1. 実態調査の方法

実態調査は、以下の手順で進めた。

939 棟を調査し、配付できたのが 850 棟、89 棟は調査の辞退や管理組合のポスト等がないなど調査が出来なかった。

アンケートの回収は 414 棟で、配付数に対する回収率は 48.7%である。



※配付不能(89 棟)の内訳

辞退:27 棟、賃貸住宅である 9 棟、管理者不明・管理組合なし 6 棟、ポストなし 46 棟、ポストはあるが使われていない 1 棟

2. 調査期間

平成 25 年 10 月～平成 25 年 12 月

3. 集計に用いた区分

集計に当たっては以下の区分で行った。

(1) 地区区分

前回調査と同様以下の 10 地区区分で行った。

図表 地区区分図



(2) 建築時期の区分

建築基準法の改正等を踏まえて以下の区分とした。

区分(細分類)	区分(大分類)	備考
昭和 55 年以前 (1980 年前)	旧耐震	昭和 45 年(1970 年)建築基準法改正。 容積率の制限の導入により、建物の高さ 31mの規制が撤廃。
		昭和 43 年(1968 年)十勝沖地震の被害を踏まえ、RC 造の帯筋の基準を強化。昭和 46 年(1971 年) 建築基準法施行令改正。
昭和 56～平成 2 年 (1981 年～1990 年)	バブル前	昭和 56 年(1981 年) 建築基準法施行令改正（新耐震基準により一次設計、二次設計の概念が導入）。
平成 3～12 年 (1991 年～1999 年)	バブル崩壊	平成 3～4 年(1991～1992 年)バブル崩壊。
平成 13 年以降 (2001 年以降)	適正化法以降	平成 13 年(2001 年)マンション管理適正化法制定。

(3) 階数の区分

建築基準法、消防法、都市計画法施行令などの規定を考慮して以下の区分とした。

区分(細分類)	区分(大分類)	備考
5 階以下	中・低層住宅	1～2 階は低層建築物とする。 3～5 階は中層建築物とする。
6～10 階	高層住宅	長寿社会対応住宅設計指針（1995 年国土交通省）において、6 階以上の高層住宅にはエレベーターの設置を規定。
11～20 階	高層建築物	高さ 31mを超えると、消防法における高層建築物に該当。
21 階以上	超高層建築物	高さ 60mを超えると、建築基準法の構造耐力について特別の基準が適用。大臣認定が必要。

(4) 戸数の区分

区分(細分類)	区分(大分類)	備考
20 戸未満	小規模マンション	川口市内のマンションの平均は約 55.57 戸。
20～39 戸		
40～59 戸		
60～79 戸	中規模マンション	マンション総合調査（全国調査）における平均は約 100 戸。
80～99 戸		
100～149 戸	大規模マンション	主なマンション形態は、タワーマンションや団地型（複数棟）マンション。
150 戸以上		

4. 川口市のマンション特性

(1) 埼玉県内各自治体のマンション化率と各マンション数

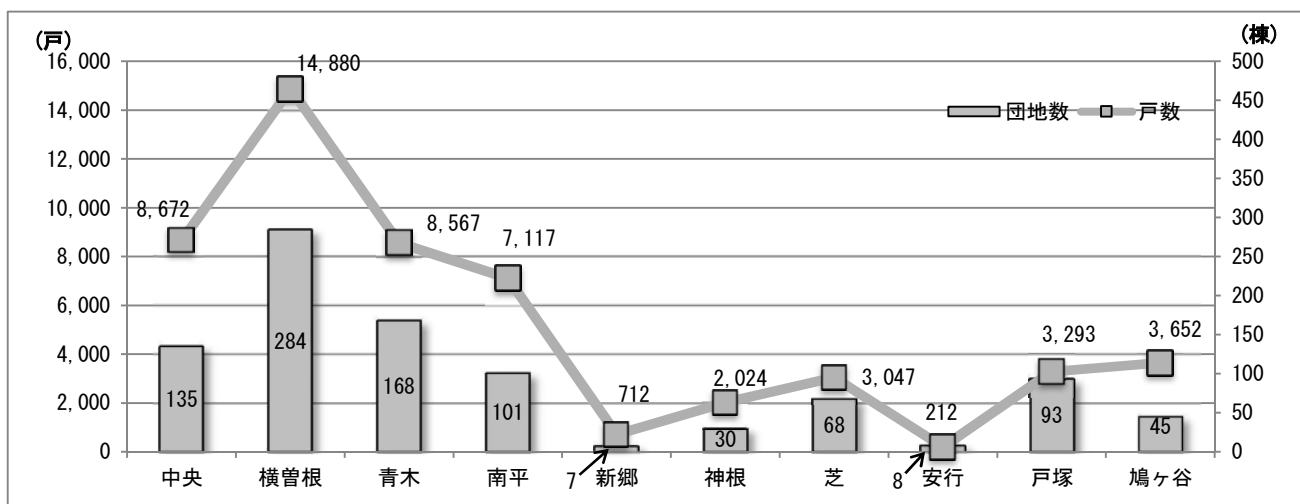
民間マンションデータベースによれば、川口市のマンション化率は21.07%で、埼玉県内では志木市(28.03%)、和光市(27.95%)、戸田市(26.21%)、朝霞市(22.97%)、三郷市(21.97%)、に次いで6番目に高い。(巻末資料2 埼玉県内各自治体のマンション棟数と戸数 参照)

(2) 地区別マンション数

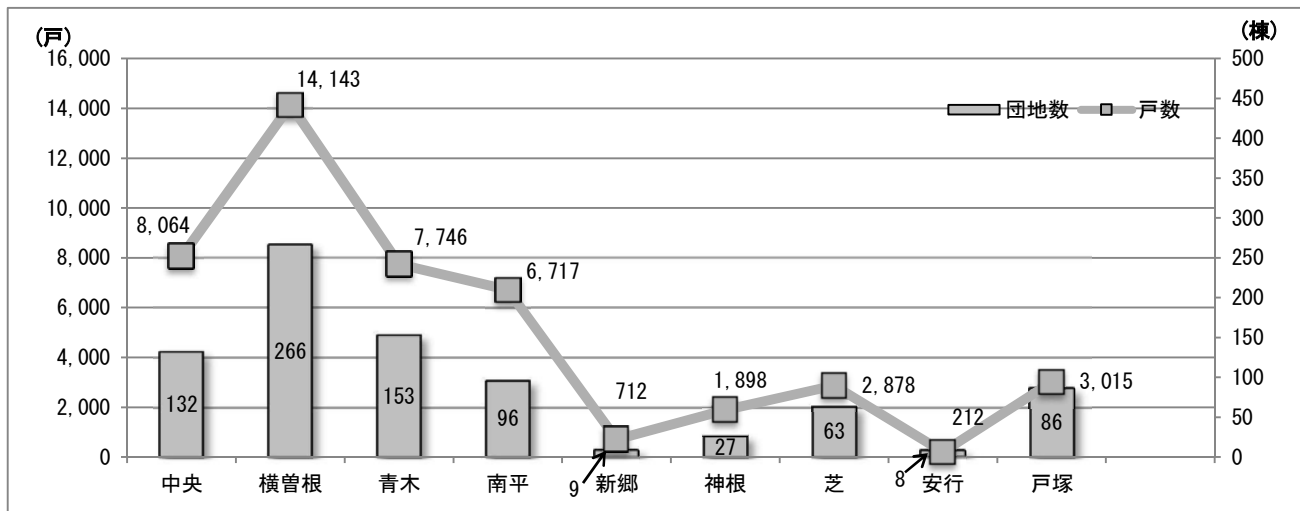
地区別では「横曽根」が284棟(30.2%)、「青木」が168棟(17.9%)、「中央」が135棟(14.4%)となっており、前回調査同様川口駅周辺が多い。

前回に比べて増加が目立つのは「横曽根」「青木」「戸塚」である。「横曽根」「青木」はJR京浜東北線による利便性が高いことが要因と思われ、「戸塚」はJR武蔵野線と埼玉高速鉄道による利便性の向上がマンション増加の要因と思われる。

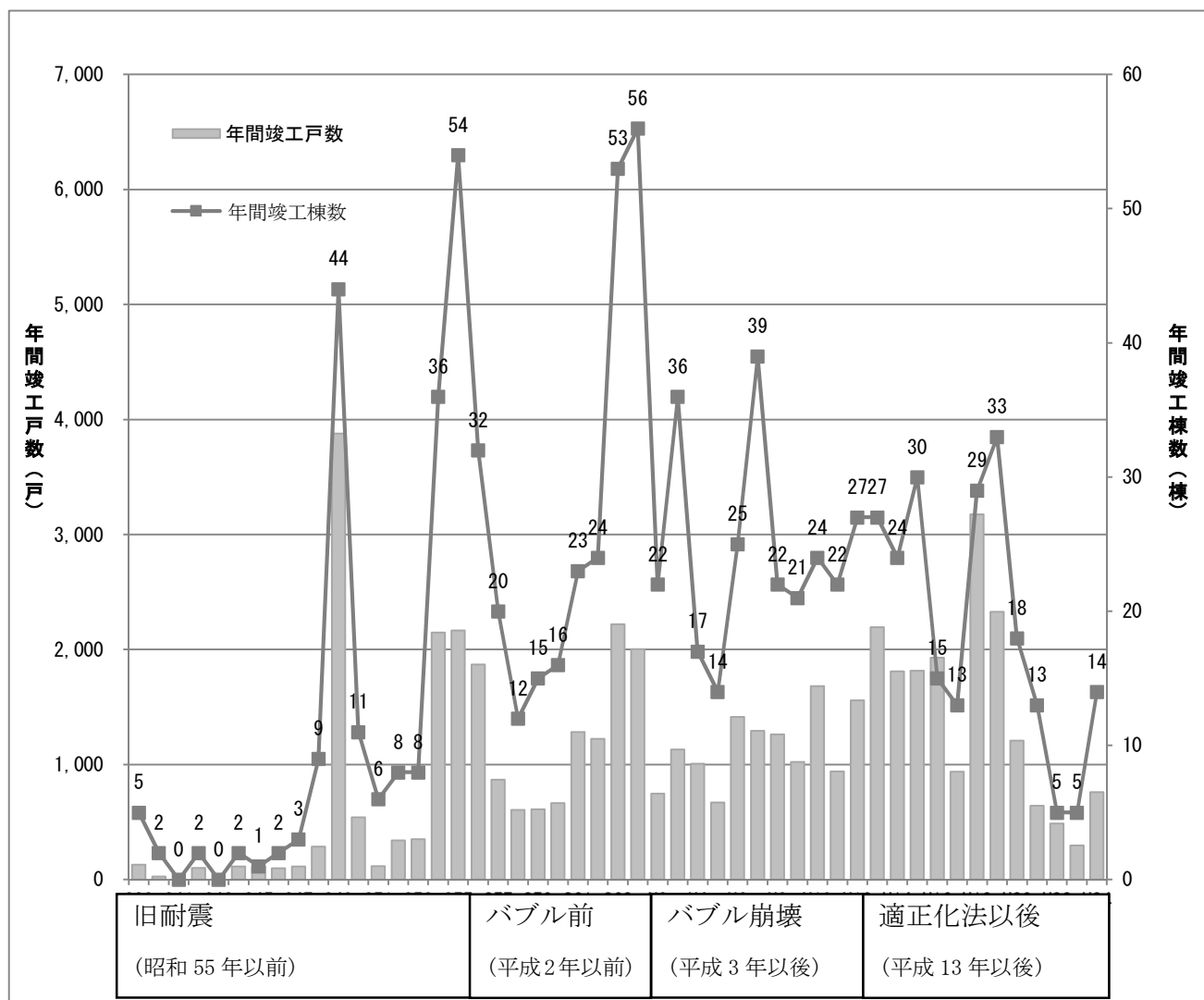
図表 地区別マンション棟数



図表 (参考)地区別マンション棟数(平成20年 前回調査)



図表 建築時期別マンション棟数



第3章 アンケート調査結果

1. 調査の視点

今回の調査項目は、適正化法及び建替え法における情報提供をふまえ、国土交通省が作成したマンション管理標準指針に配慮したものとなっており、あわせて適正化法及び建替え法に関連する施策についても調査項目としている。

当アンケートに回答した管理組合は、各調査項目に対して行った回答と、マンション管理標準指針を照らし合わせることができるものとなっており、今後の管理組合運営等の参考資料として活用されることを想定している。

(1) マンション管理標準指針に対応したアンケート設問項目及び該当ページ

アンケートの項目を設定するにあたり、マンション管理標準指針（国土交通省 平成 17 年 12 月改正）の項目を参考とした。マンション管理標準指針に該当する問は下表のとおりである。

※下表は国土交通省が作成した資料の一部を抜粋したもの。詳細は、国土交通省のホームページでご確認ください。<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mankanhshishin/hyodai.html>

項 目		標準的な対応	望ましい対応	該当設問
一 管理組合の運営	1. 総会の開催数	少なくとも毎年 1 回開催している。	—	問 8
	2. 通常総会の開催時期	新会計年度開始後 2 ヶ月以内に開催している。	—	問 8
	3. 通常総会の招集通知	開催日より少なくとも 2 週間前までに、日時、場所、議題及び議案の要領を明記した招集通知を発信している。	—	問 10
	4. 通常総会の開催予告	招集通知の送付に先立ち、開催日時及び場所を予告している。	—	
	5. 総会前の情報提供・意見聴取	重要な案件については、事前説明会やアンケートにより意見聴取している。	—	
	6. 総会の出席率	書面や代理人によるものも含め少なくとも 80% 程度の区分所有者が議決権を行使している。	少なくとも半数程度の区分所有者が実際に出席している。	問 9
	7. 総会決定事項の広報	議事録等を戸別に配布している。	—	問 10
	8. 総会議事録の保管・閲覧	議事録を作成し、区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管され、保管場所を管理事務所等に掲示している。	—	問 10 問 18

一 管理組合の運営	(二) 理事会の運営	1. 理事会の開催数	少なくとも2ヶ月に1回定期的に開催している。	毎月1回定期的に開催している。	問 11
		2. 理事会議事の広報	開催された理事会の日時、議題等の広報を戸別配布、掲示、広報誌への掲載等の方法により実施している。	—	問 16
		3. 理事会議事録の保管・閲覧	議事録を作成し、区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で、管理組合において保管している。	—	問 16 問 18
		4. 理事の任期・改選方法	理事の任期が1～2年の間で定められており、かつ、各理事の就任日及び任期の期限が明確となっている。	理事の改選は概ね半数ずつとし、任期は2年となっている。	問 14 問 15
		5. 専門委員会の設置	大規模修繕工事の実施、管理規約の改正等、必要に応じて設置している。	委員会（委員）の位置づけ、設置期間、任期等が運営細則等で明確となっている。	問 17
		6. 理事会の引き継ぎ	理事会の業務、帳票類、懸案事項等の引き継ぎを実施している。	—	問 18
	(三) 防犯・防犯	1. 防災対策	以下の防災対策を実施している。 ①防火管理者の選任 ②消防計画の作成及び周知 ③消防用設備等の点検 ④災害時の避難場所の周知 ⑤災害対応マニュアル等の作成・配布 ⑥ハザードマップ等防災・災害対策に関する情報の収集・周知 ⑦年1回程度定期的な防災訓練の実施	以下の防災対策を実施している。 ①災害時に必要となる道具・備品・非常食等の備蓄 ②高齢者等が入居する住戸を記した防災用名簿の作成 ③災害発生時における居住者の安否確認体制の整備 ④災害発生時における被害状況・復旧見通しに関する情報の収集・提供体制の整備	問 48
		2. 防犯対策	以下の防犯対策を実施している。 ①最寄りの交番、警察署の連絡先等の周知 ②日頃から居住者同士の挨拶が自然に行われるような取り組みの実施	以下の防犯対策を実施している。 ①防犯マニュアル等防犯に関する情報の収集・提供 ②定期的な防犯パトロールの実施	問 47

一 管理組合の運営	(四) その他	1. 専門家の活用	専門委員会における検討に際し、必要に応じて、マンション管理士その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する専門家の支援が受けられる状況である。	管理組合の運営 その他マンションの管理に関して、専門家に対し、常時、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる状況である。	問 20
		2. 損害保険の付保	管理組合が、マンションの構造、築年数、区分所有者の要望等を勘案し、適切な火災保険その他の損害保険を付保している。	—	問 34
		3. コミュニティ形成活動	催事等のコミュニティ形成活動の年間計画を作成し、これに基づき実施している。	—	問 50
二 管理規約の作成及び改正	(一) 管理規約の作成・改正	1. 管理規約の内容	①～⑩の全ての項目について、標準管理規約と同趣旨の規定が置かれ、かつ、⑨～⑩については、使用細則等によりルールを定めている。	—	問 26 問 28 問 55
		①管理組合の業務	標準管理規約と同趣旨の規定が置かれている。	—	
		②総会決議事項	標準管理規約と同趣旨の規定が置かれている。	—	
		③管理費と修繕積立金の区分経理	標準管理規約と同趣旨の規定が置かれている。	—	
		④修繕積立金の使途範囲	標準管理規約と同趣旨の規定が置かれている。	—	
		⑤管理費と修繕積立金に関する納入義務・分割請求禁止	標準管理規約と同趣旨の規定が置かれている。	—	
		⑥専有部分と共用部分の区分	標準管理規約と同趣旨の規定が置かれている。	—	
		⑦敷地及び共用部分の管理	標準管理規約と同趣旨の規定が置かれている。	—	
		⑧義務違反者に対する措置及び違反行為に対する勧告・指示等	標準管理規約と同趣旨の規定が置かれている。	—	
		⑨ペット飼育	ペット飼育の可否を管理規約に定め、可の場合は使用細則等によりルールを定めている。	—	
		⑩駐車場の使用	標準管理規約と同趣旨の規定が置かれ、かつ、使用細則等によりルールを定めている。	—	

二 管理規約の作成及び改正	(一) 管理規約の作成・改正	⑪専有部分修繕	標準管理規約と同趣旨の規定が置かれ、かつ、使用細則等によりルールを定めている。	—	問 26 問 28 問 55
		⑫共用施設の使用	駐輪場、集会所その他各マンションの共用施設の状況に応じて、使用細則等によりルールを定めている。	—	
		2. 管理規約の周知	管理規約の改正時に各区分所有者及び占有者に配布している。	—	問 24
		3. 管理規約の保管・閲覧	現在有効な管理規約、使用細則等が、区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管され、保管場所を管理事務室等に掲示している。	—	
		4. 管理規約の見直し	関係する法令の改正があった場合、管理規約の見直しを実施している。	居住者の構成等の変化があった場合、管理規約の見直しを実施している。	問 22 問 23
三 管理組合の経理	(一) 予算・決算	1. 区分経理	管理費会計と修繕積立金会計に区分している。	機械式駐車場等で維持管理に多額の費用を要する施設を有する場合は、駐車場使用料会計等を管理費会計及び修繕積立金会計とは区分している。	問 30
		2. 予算・決算書類の作成・承認	会計年度毎に次の書類を作成し、通常総会で承認を得ている。 ①収支予算書 ②収支決算書 ③貸借対照表	—	問 10
		3. 会計監査	収支決算案は、監事監査を経て作成している。	—	
	(二) 管理費等の徴収	1. 滞納状況の把握	未収金明細書等の滞納住戸が把握できる会計書類を作成している。	—	問 28
		2. 滞納処理	滞納の期間が3ヶ月以内に、文書等による督促などを行っている。	滞納の期間が3ヶ月を超えた場合、速やかに小額訴訟等の法的手続きの行使について検討を行い、滞納の期間が6ヶ月になる前に対応方針を決めている。	問 29

三 管理組合の経理	(三) 財産の保全	1. 通帳・印鑑の保管	管理組合の通帳と印鑑は、それぞれ異なる者が保管している。	—	問 32
		2. 残高確認	毎月の預金の残高を通帳等により、理事又は監事が確認している。	—	問 33
	(四) 帳票類の作成、保管	1. 帳票類の作成	会計帳簿、什器備品台帳、区分所有者（組合員）名簿等を作成している。	—	問 7
		2. 帳票類の保管・閲覧	区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管している。	—	問 10 問 16
四 建物・設備の維持管理	(一) 保守点検の実施	1. 法定点検	建築基準法等の関連法令に基づく建物・設備の法定点検について、年間計画を作成し、区分所有者等に周知したうえで実施している。	—	問 36 問 38
		2. 定期点検（法定点検以外）	建物・設備に関して、定期的に点検を実施している。	—	
	(二) 長期修繕計画の作成・見直し	1. 計画の作成・見直し	調査・診断を行い、建物・設備等の状況を把握したうえで、①～⑤の全ての項目について定めている。	—	問 39
		①計画期間	25 年程度としている。（新築時 30 年程度としている。）	—	
		②修繕工事項目	調査・診断の結果に基づいて、別表*に掲げる 18 項目のうち、必要な項目の工事内容を定めている。	社会的背景や生活様式の変化等に応じ、性能向上（グレードアップ）工事の項目を計画に含めている。	
		③修繕周期	部材の耐用年数、修繕履歴等を踏まえ、調査・診断の結果に基づいて設定している。	—	
		④修繕工事費	修繕工事項目、部位ごとに、仕様、数量、単価等の工事費の算出根拠を明確に示している。	—	
		⑤収支計画	修繕工事費の計画期間の累計額が示され、その額を修繕積立金の計画期間の累計額が下回らないように計画している。	性能向上（グレードアップ）工事費を含めた収支計画としている。	

四 建物・設備の維持管理		2. 見直し時期	5年程度ごとに見直しを行っている。	—	問 39
		3. 長期修繕計画書の保管・閲覧	区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管している。	—	問 41
	(三) 修繕積立金の積立て	1. 修繕積立金の額(住戸あたり)	概ね、適切な長期修繕計画に基づいて算出される必要修繕積立金の負担割合に応じた額としている。(駐車場使用料等からの繰入金を含む。)	—	問 28
	(四) 大規模修繕工事の実施	1. 大規模修繕工事の実施	適切な長期修繕計画に定められた時期を目安とし、調査・診断の結果に基づいて、計画された工事の要否、実施する工事内容等を決め、実施している。	—	問 40
	(五) 耐震性の検討	1. 耐震性の検討	必要に応じて耐震診断を行い、専門委員会等において検討している。	耐震診断の結果に基づいて、必要な耐震改修工事を実施している。	問 43
	(六) 設計図書の保管・閲覧	1. 設計図書の保管・閲覧	適正化法施行規則第 102 条に列举された設計図書を、区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管している。	適正化法施行規則第 102 条に列举された設計図書及び標準管理規約第 32 条関係コメントの⑤に掲げられている建物の修繕に有用な書類を、区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管している。	問 41
		2. 修繕の履歴情報の整理、保管・閲覧	継続して修繕等の履歴情報が整理され、区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管している。	—	
五 管理業務の委託	(一) 委託契約の締結	1. 委託する管理会社	マンション管理業者登録簿への登録業者であることを確認している。	—	問 36
		2. 重要事項の説明	管理業務主任者からの説明を受け、書面を受領している。	—	
		3. 契約の内容	①～③の全ての項目について、標準管理委託契約書と同趣旨の規定が置かれている。	—	問 36 問 38

五 管理業務の委託	(一) 委託契約の締結	①委託業務費の明細	標準管理委託契約書と同様に委託業務費の明細等が明らかになっている。	—	
		②管理会社及びその従業員の管理事務の守秘義務	標準管理委託契約書と同趣旨の規定が置かれている。	—	
		③契約の解除、契約の申し入れ、契約の有効期間及び契約の更新	標準管理委託契約書と同趣旨の規定が置かれている。	—	
		4. 契約の締結	書面で契約を締結している。	—	
		5. 契約書の保管・閲覧	区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管している。	—	
	(二) 管理事務の報告	1. 管理事務の報告	毎月、収支報告書を受領している。	—	
		2. 定期的な打ち合わせ	理事会が、管理会社と定期的に、管理事務全般についての打ち合わせを行っている。	—	

別表 長期修繕計画の修繕工事項目

修繕工事項目		例示
1	屋根防水	屋根葺替え、防水等
2	外壁等	躯体、タイル、塗装、シーリング等
3	床防水等	開放廊下・階段、バルコニーの床等
4	鉄部等	手すり、扉、盤、鉄骨階段等（塗替）
5	建具・金物等	玄関扉、窓サッシ、郵便受等（交換）
6	共用内部等	管理人室、エントランスホール等の内装
7	給水設備	給水管、受水槽、高置水槽、給水ポンプ等
8	排水設備	雑排水管、雨水管、污水管、枡等
9	ガス設備等	ガス管等
10	空調・換気設備等	換気扇、ダクト等
11	電気設備等	電灯、電気幹線、避雷針等
12	情報・通信設備	電話、テレビ共聴、インターネット設備等
13	消防設備	自動火災報知器、屋内消火栓、連結送水管等
14	昇降機設備	駆動装置、カゴ等
15	立体駐車場設備	自走式の構造体、機械式の構造体・駆動装置等
16	外構・附属設備	駐車場、自転車置場、ゴミ置場、通路、公園等
17	診断・設計・監理等費用	建物診断、設計、工事監理等
18	長期修繕計画作成費用	作成・見直し

(2) 調査結果の整理に関する留意事項

- ・ グラフ中の N は、設問への有効回答数である。
- ・ 回答の比率(%)は、設問への回答数／有効回答数として算出した。設問によっては、四捨五入により合計が 100%にならない場合がある。
- ・ 複数回答式の回答の比率(%)は、各項目への回答数／回答マンション棟数として算出した。そのため、回答の比率の合計が 100%を超えることがある。（複数回答と表示）
- ・ 設問の選択肢の語句が長い場合、本文や表・グラフ中では省略した表現を用いた。選択肢の正確な語句は「資料 1 アンケート調査票及び配付資料」を参照のこと。
- ・ 調査報告書の性質上、基本的に文章は「である」調とした。

(3) 参考とした資料

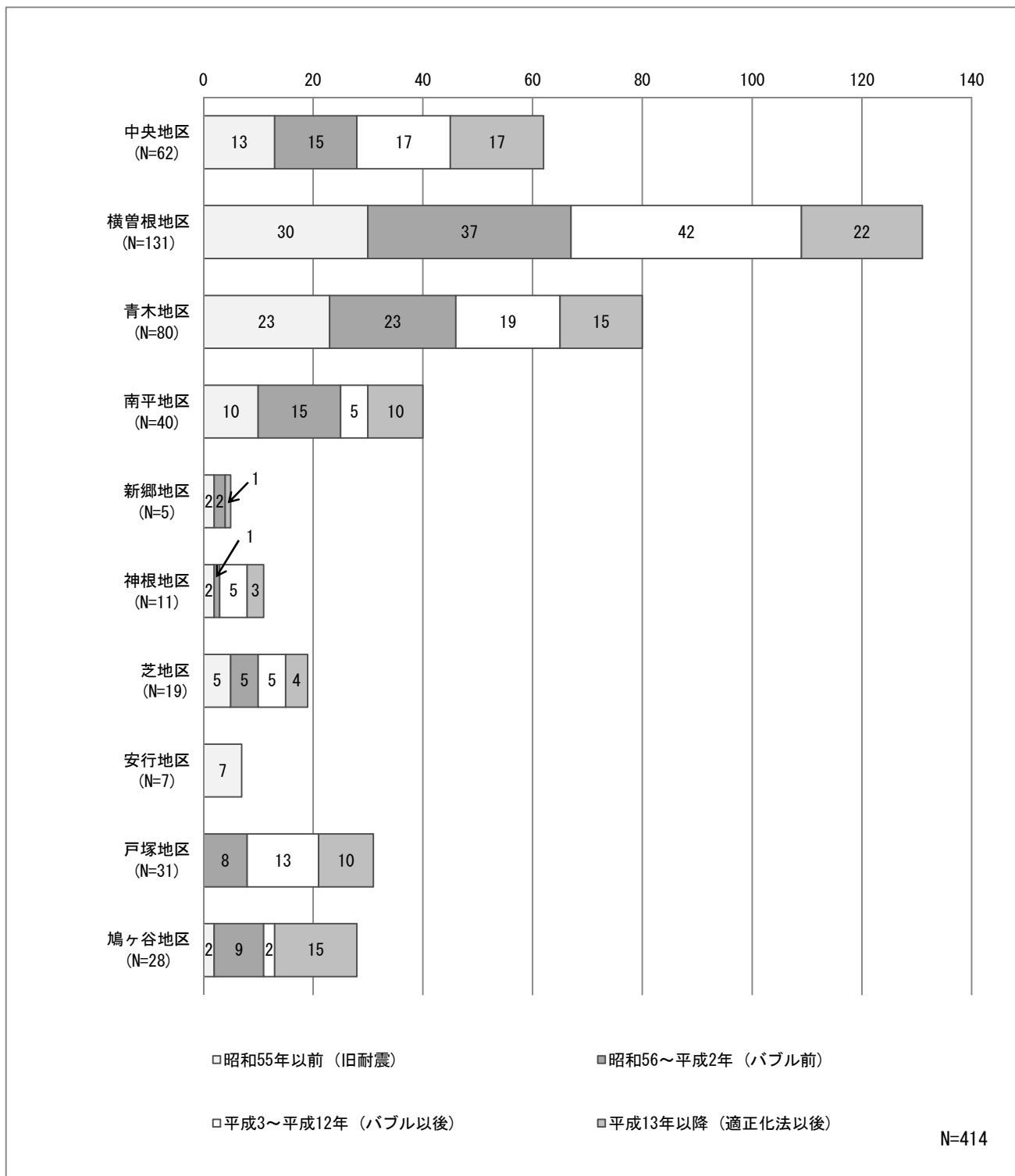
住宅・土地統計調査(総務省)	平成 20 年度
マンション総合調査(国土交通省)	平成 20 年度
川口市分譲マンション実態調査	平成 20 年度、平成 15 年度
埼玉県分譲マンション実態調査	平成 22 年度
豊島区分譲マンション実態調査	平成 22 年度

2. 建物の概要

(1) 地区別マンション数【問1】

アンケートに回答のあったマンションの分布を川口市の10地区の区分で示すと以下のようになる。最も多いのは横曽根地区で131棟、少ないのは新郷地区で5棟である。

図表 地区別棟数

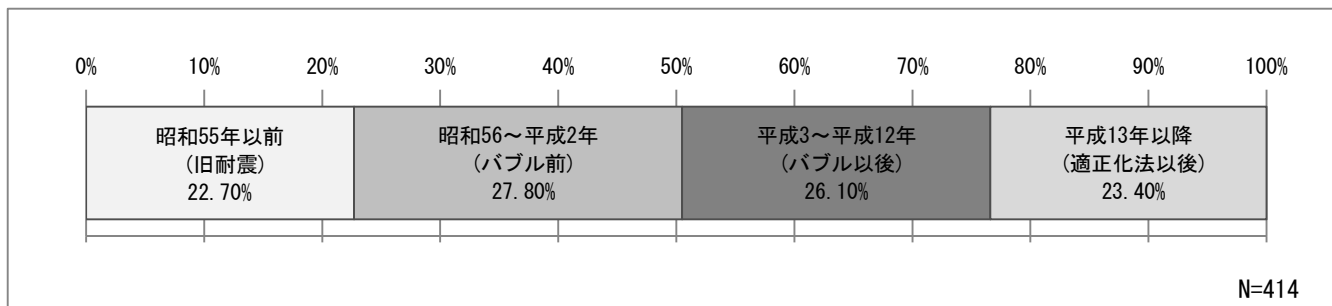


(2) 建築時期【問1】

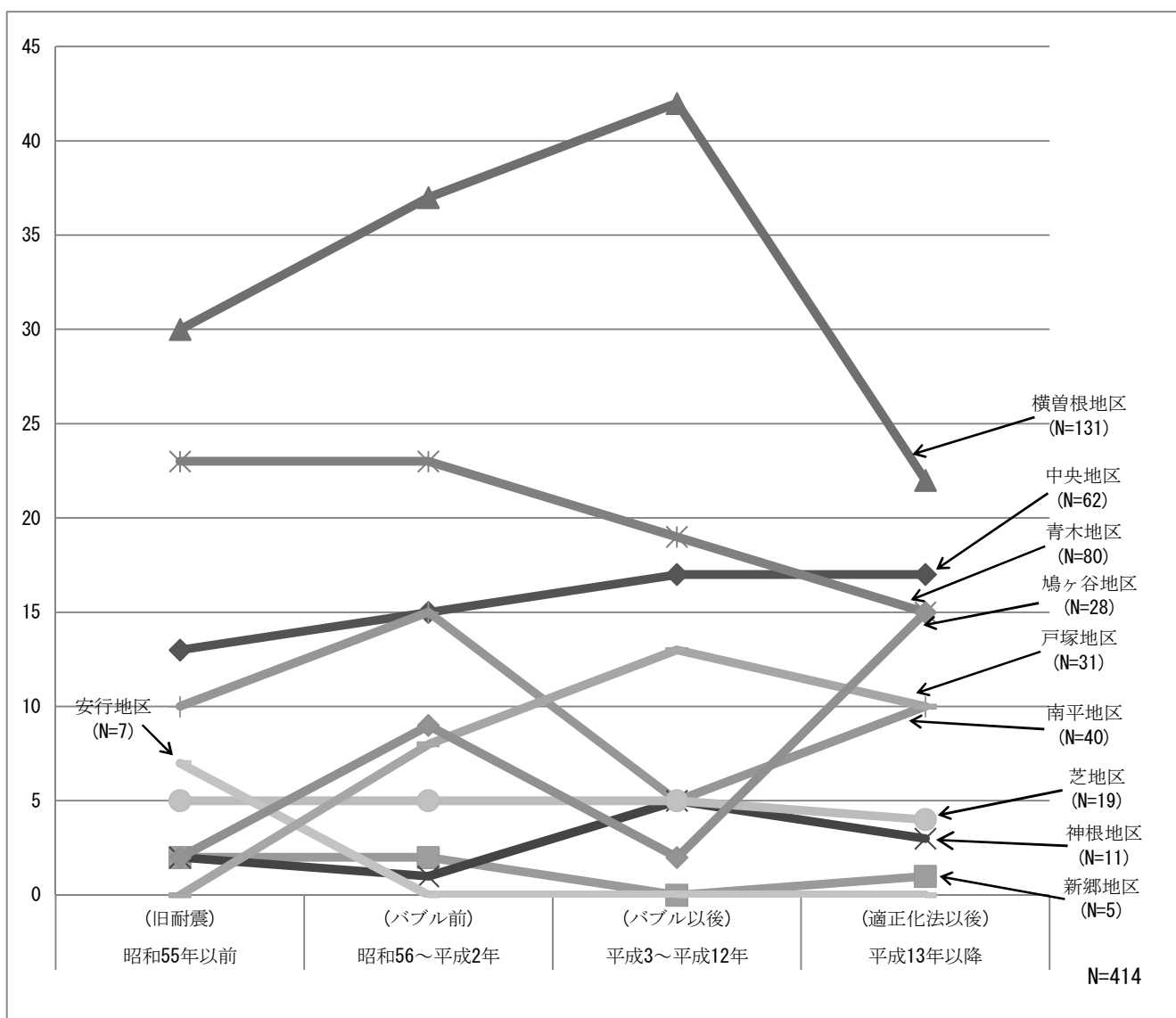
「昭和 56～平成 2 年」が 115 棟、27.8%、「平成 3～平成 12 年」が 108 棟、26.1%となっている。
「昭和 55 年以前」は 94 棟、22.7%を占めている。

地域別に見ると、横曽根地区、戸塚地区ではバブル期に建設されたマンションが多く、中央地区、南平地区、鳩ヶ谷地区ではバブル以後に建設されたマンションが多い。

図表 建築時期別棟数



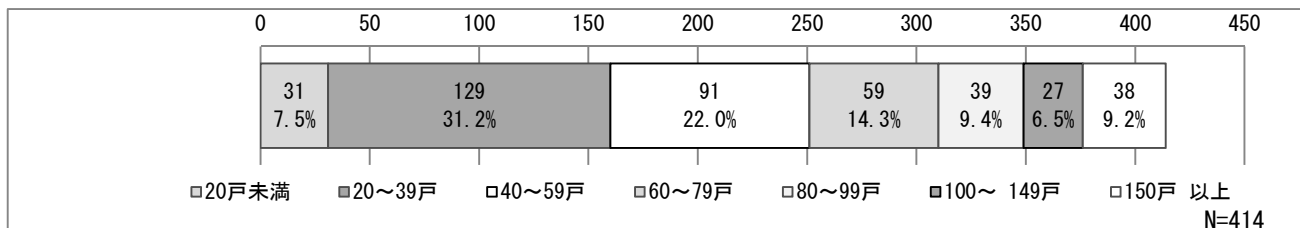
図表 地区別建築時期別棟数



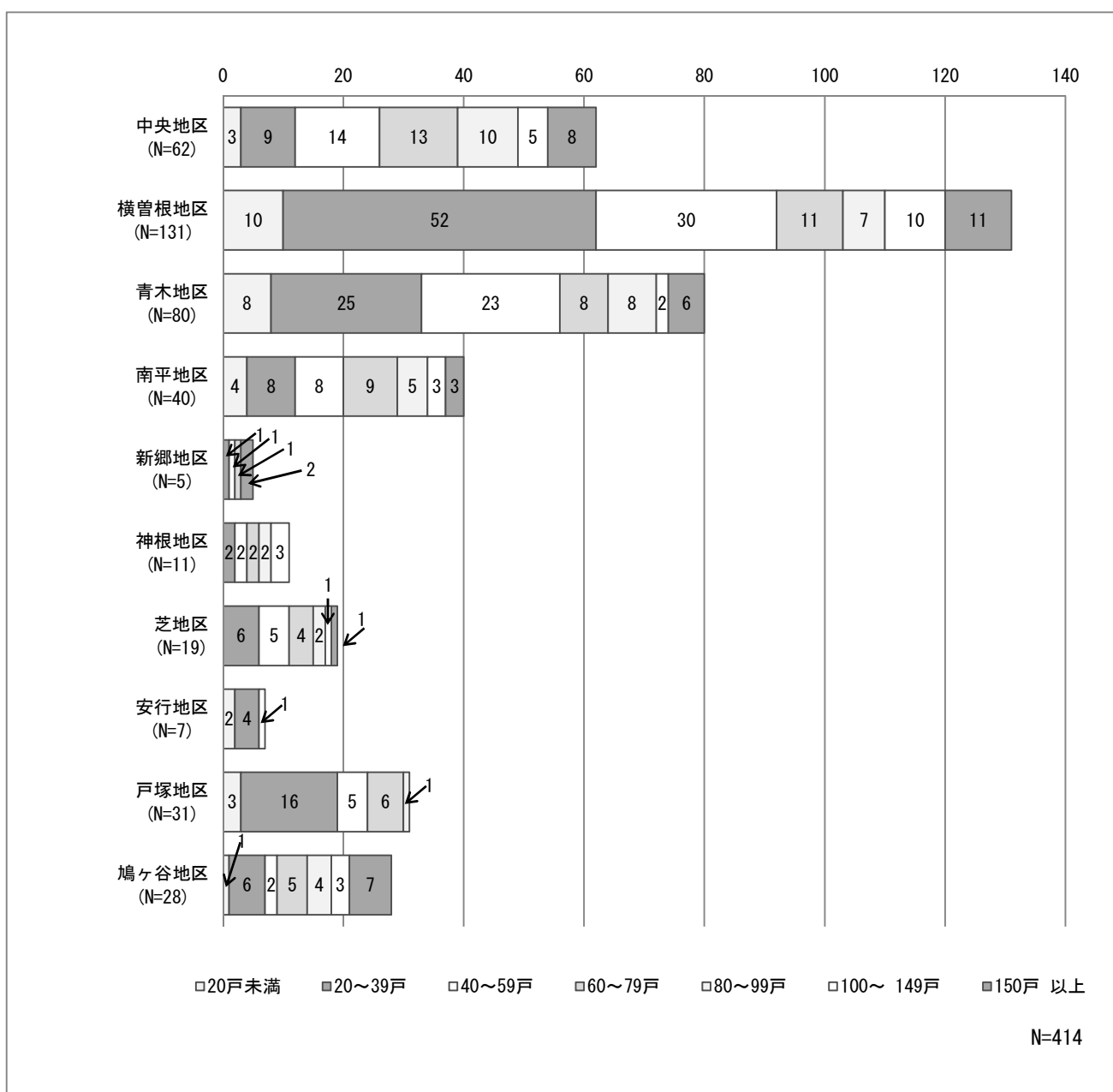
(3) 戸数区分【問1】

川口市の1棟あたりマンション戸数は、「20～39戸」が129戸、31.2%で最も多く、次いで「40～59戸」が91棟、22.0%を占め、この2つの区分で過半数を占める。

図表 戸数規模別棟数



図表 地区別戸数区分別棟数

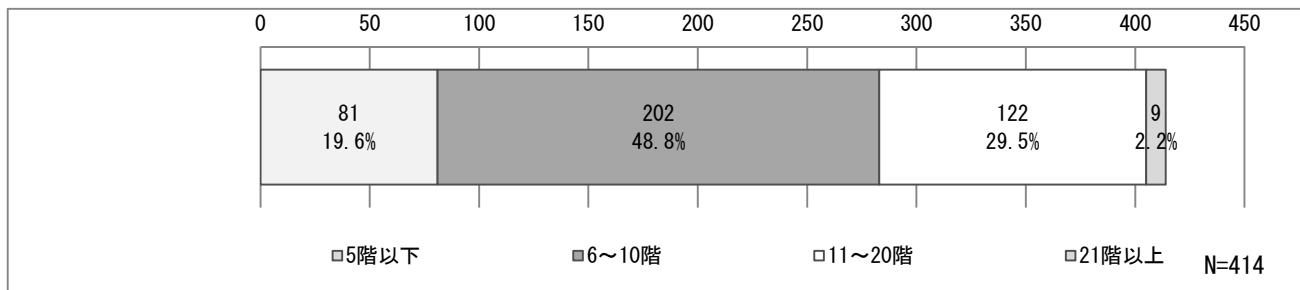


(4) 階数区分【問1】

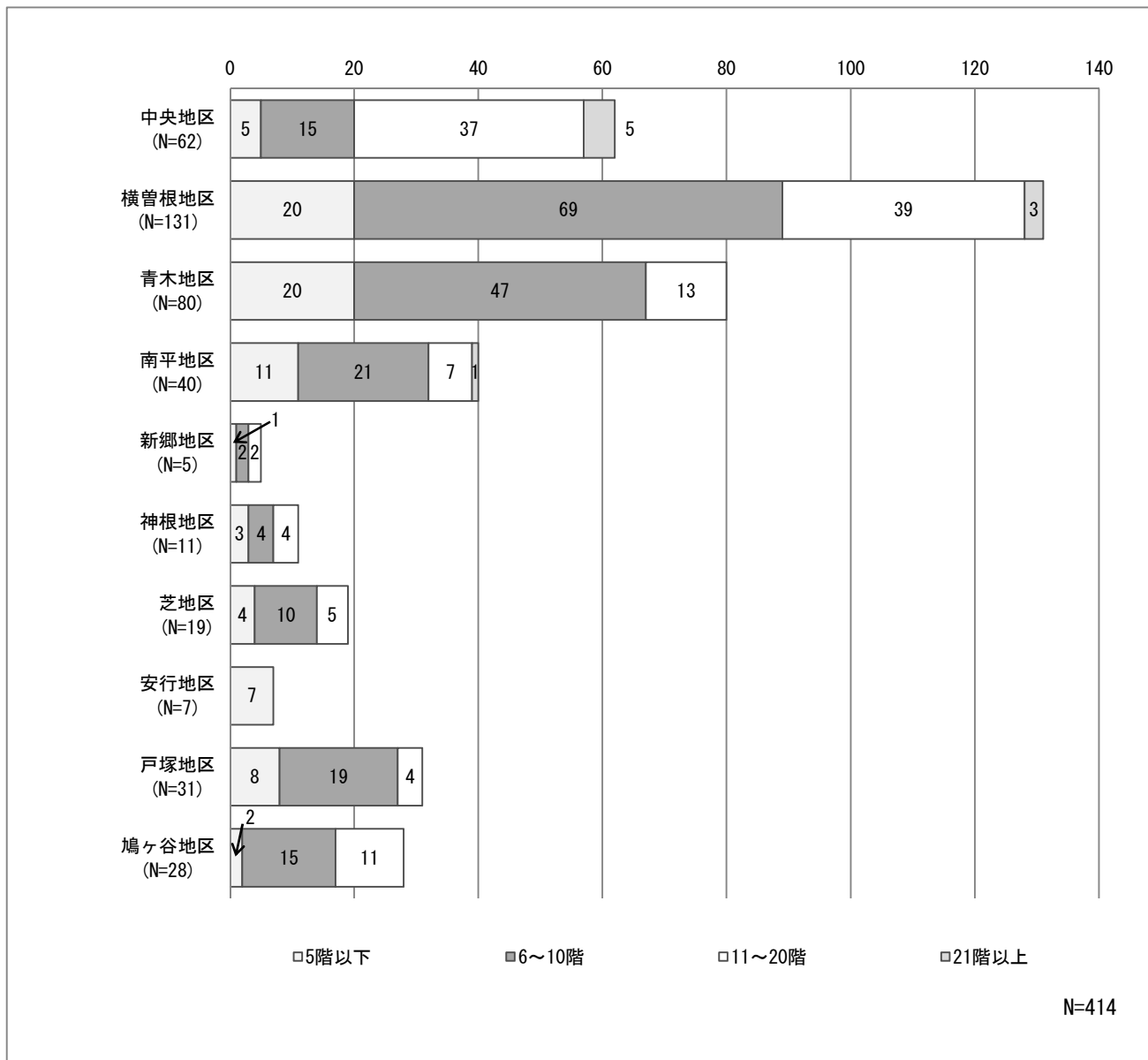
「6～10 階」が 202 棟、48.8%で最も多く、「11～20 階」122 棟、29.5%で次に多い。

中央地区では「11～20 階」が 59.7%、「21 階以上」が 8.1%と、他地区に比べて階数の高いマンションの比率が高い。

図表 階数別棟数

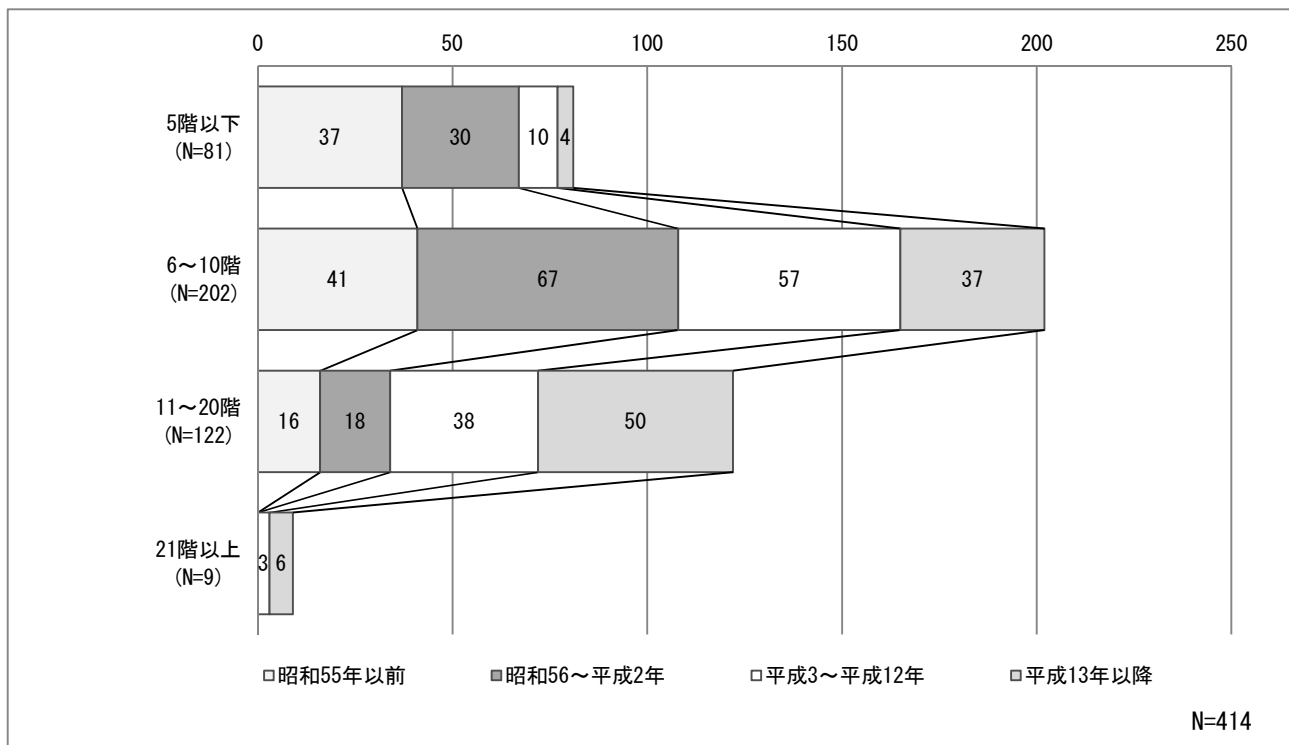


図表 地区別階数別棟数



建築時期別の階数区分を見ると、5階以下は「昭和55年以前」が45.7%を占め旧耐震基準のマンションが多い。一方、21階以上は「平成13年以降」が66.7%を占め新しいものが多い。

図表 建築時期別の階数区分



3. 住戸の利用形態

(1) 住戸の利用形態【問2】

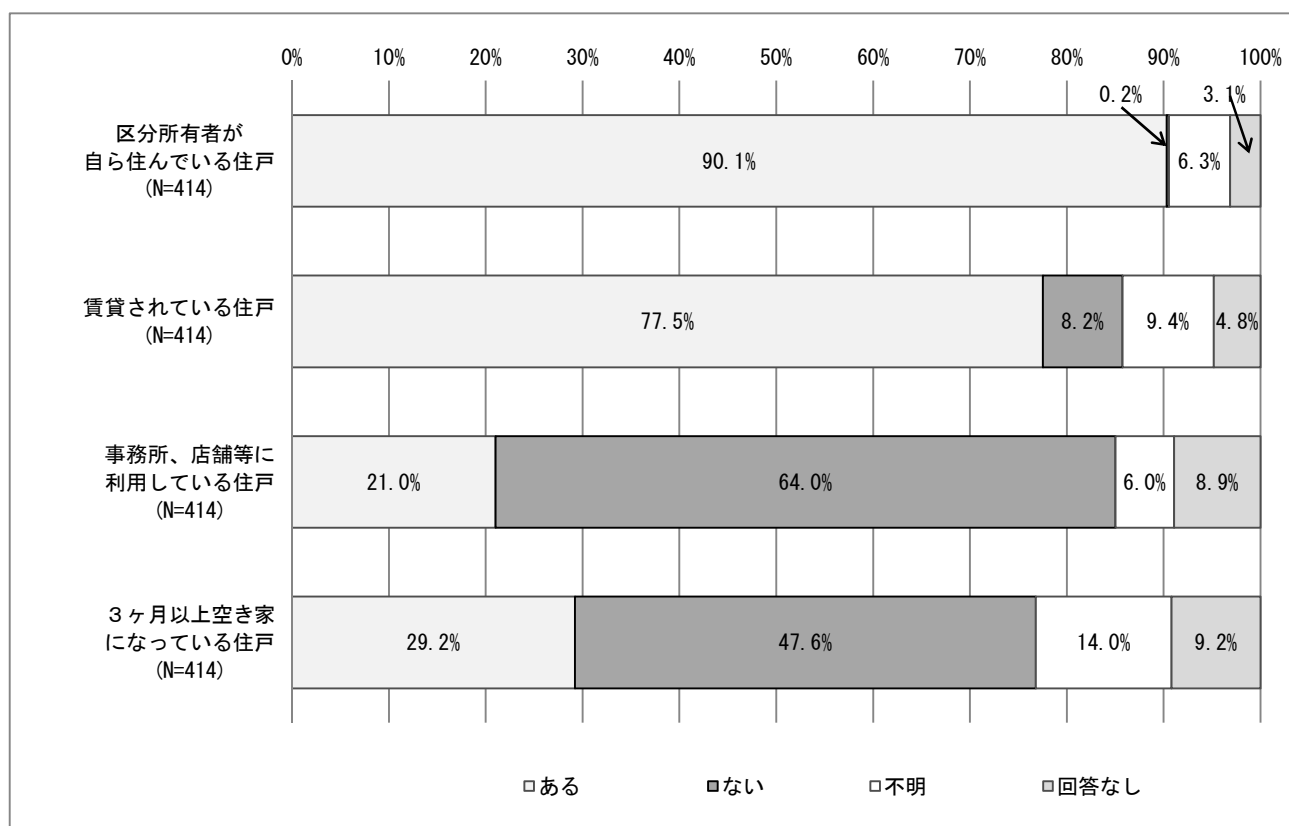
本調査の調査対象は区分所有建物であるが、②の賃貸されている住戸があるマンションが 77.5% を占めている。⑤の通り賃貸率は 10%未満が 32.6%、10%以上 25%未満が 17.1%となっている。

また、⑥の通り賃貸率地区別にみると「中央地区」、「横曽根地区」で賃貸住宅のあるマンションの割合が 8 割を超えて高く、「安行地区」「戸塚地区」では低い。

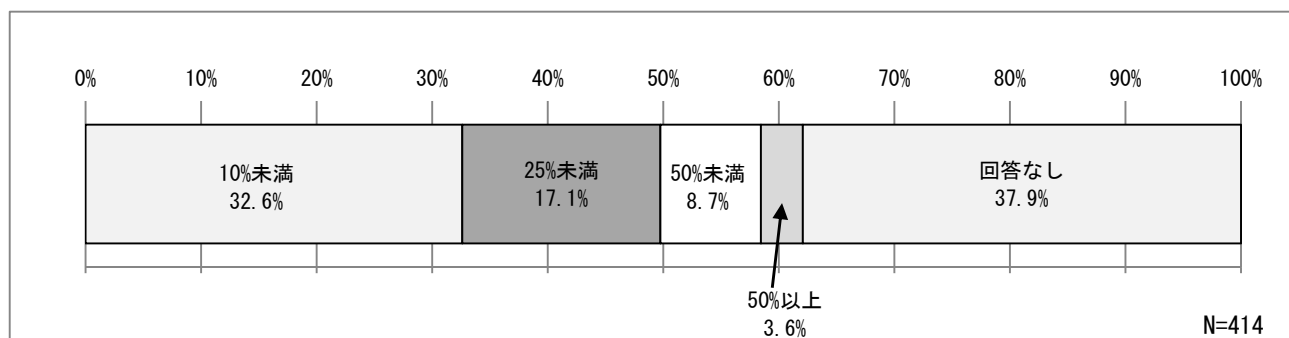
④の 3 ヶ月以上空き家になっている住戸のあるマンションは 29.2%を占めている。

地区別に外国人のいる住戸の有無をみると「中央地区」、「横曽根地区」で 5 割を超えて高く、「神根地区」「戸塚地区」では低く 3 割に届かない。

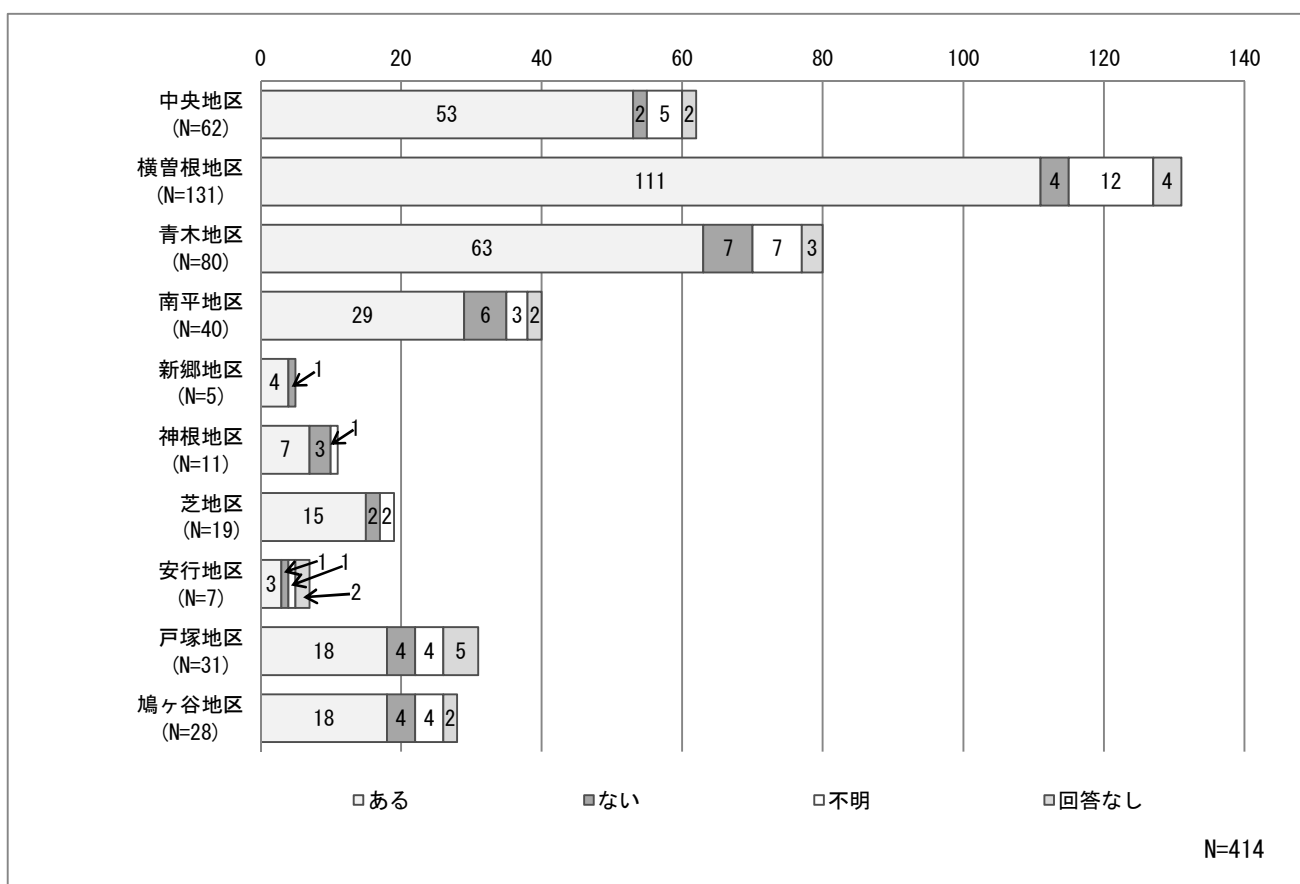
図表 住戸の利用形態



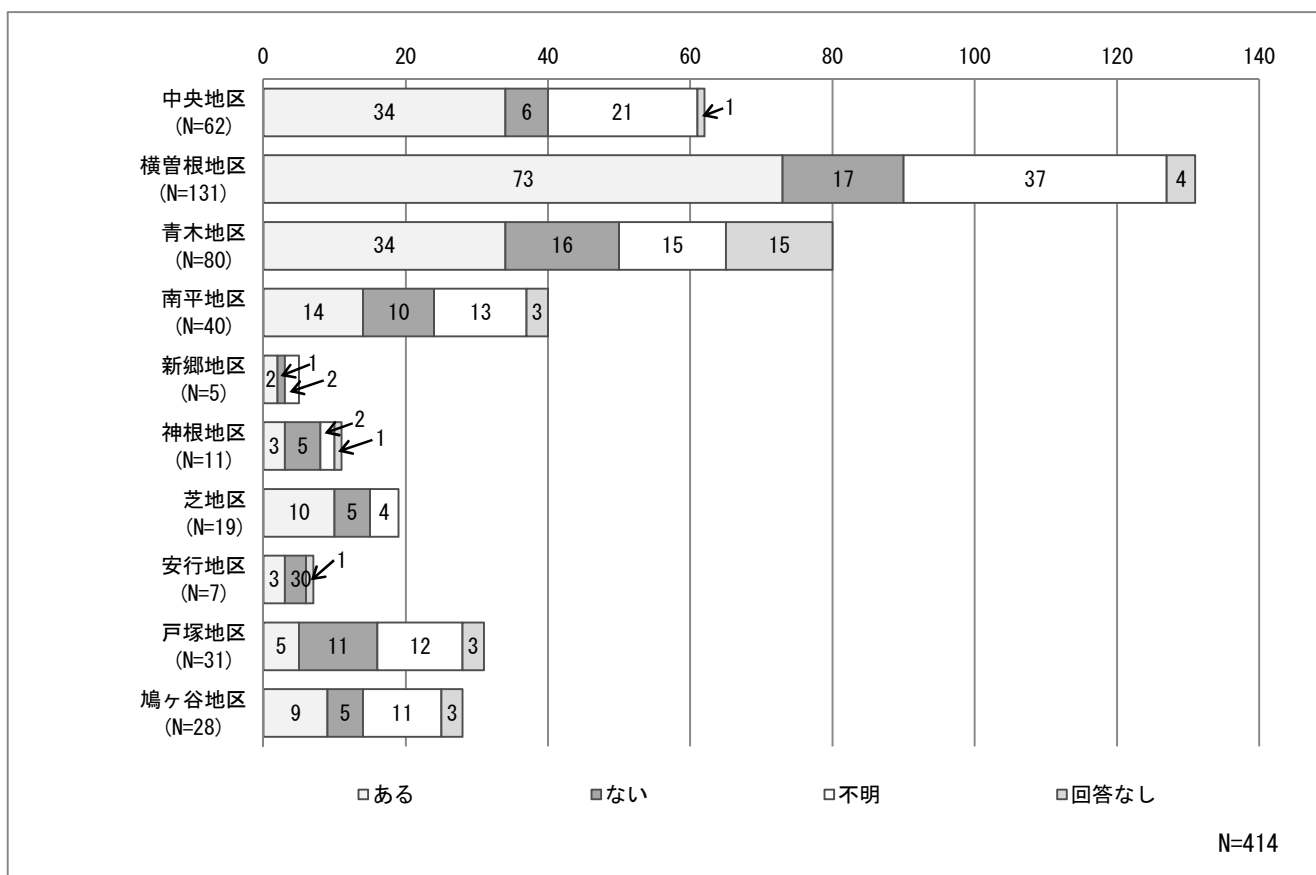
図表 賃貸率



図表 地区別賃貸住戸の有無



図表 地区別外国人のいる住戸の有無

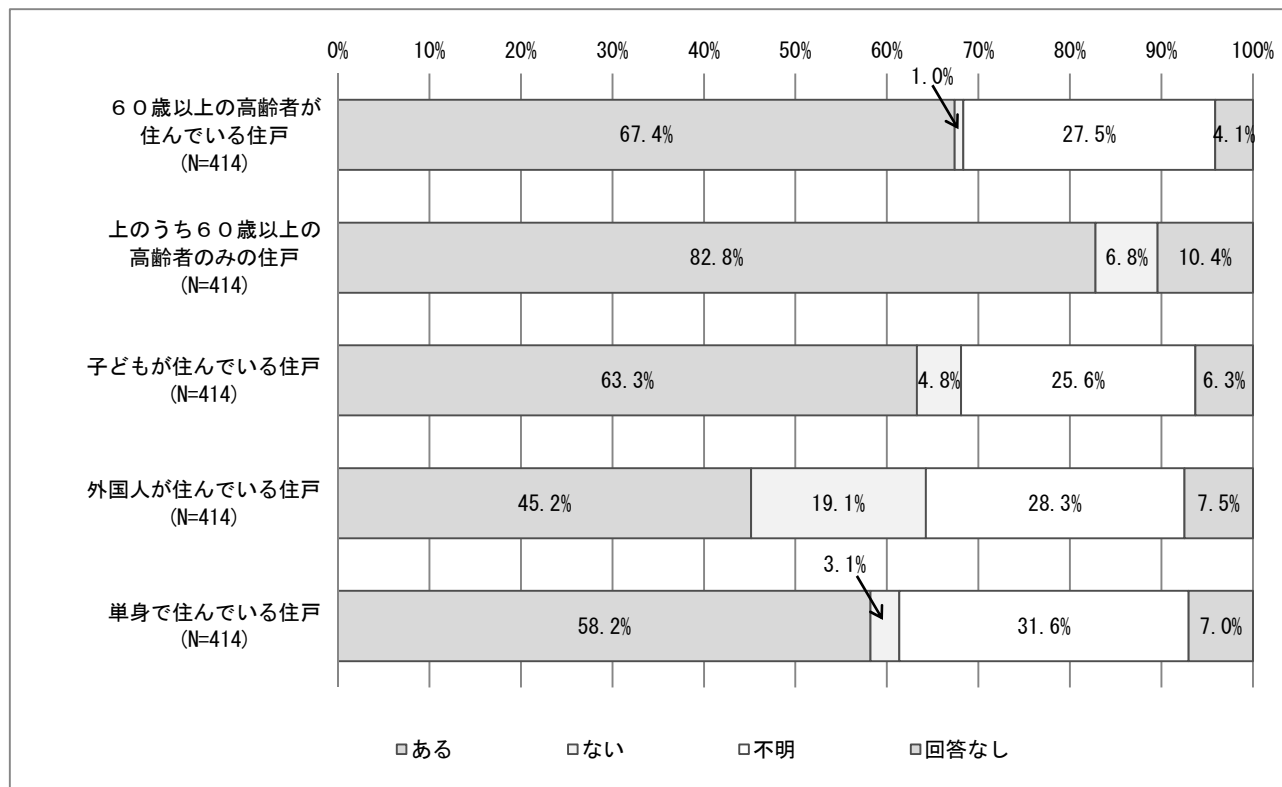


(2) 居住者状況【問3】

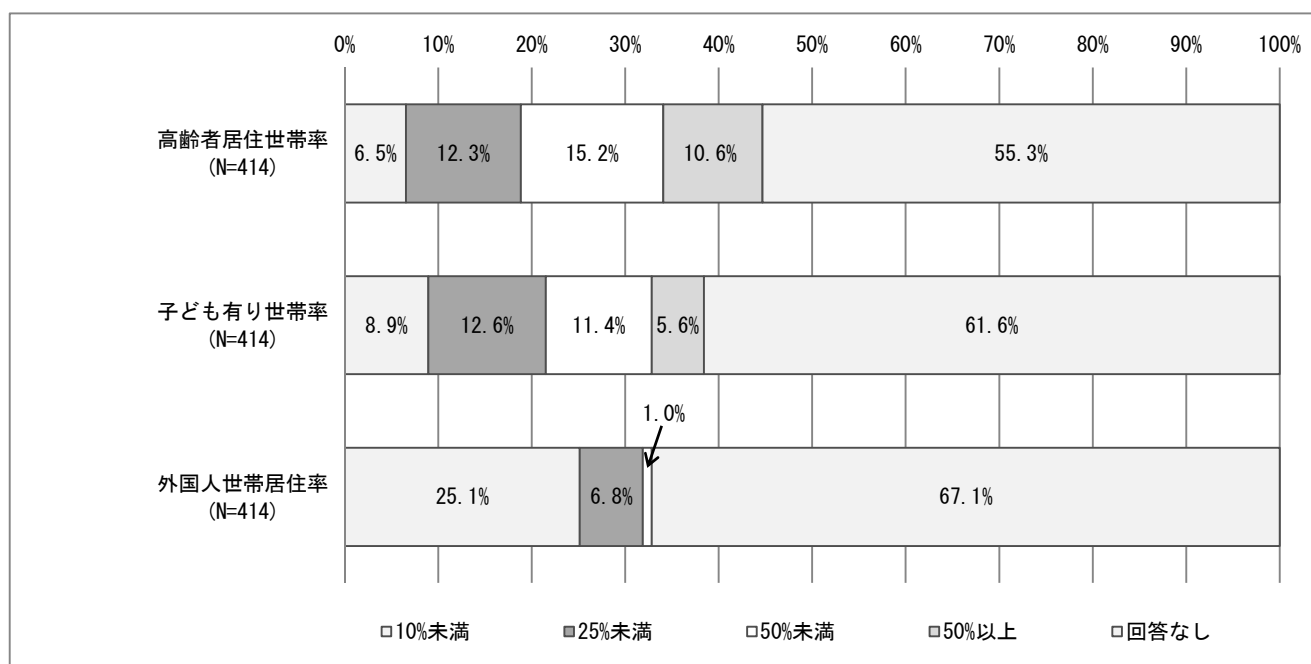
60歳以上の高齢者が住んでいる住戸のあるマンションは67.4%を占めている。高齢者のみの住戸があるマンションは55.8%ある。築後経過年数の古いマンションでは居住者が高齢化していることが推定される。

外国人が住んでいるマンションが45.2%ある。管理規約の理解など管理面での配慮が必要になる場合も推測される。

図表 居住者状況



図表 マンション一棟当たりの居住世帯率



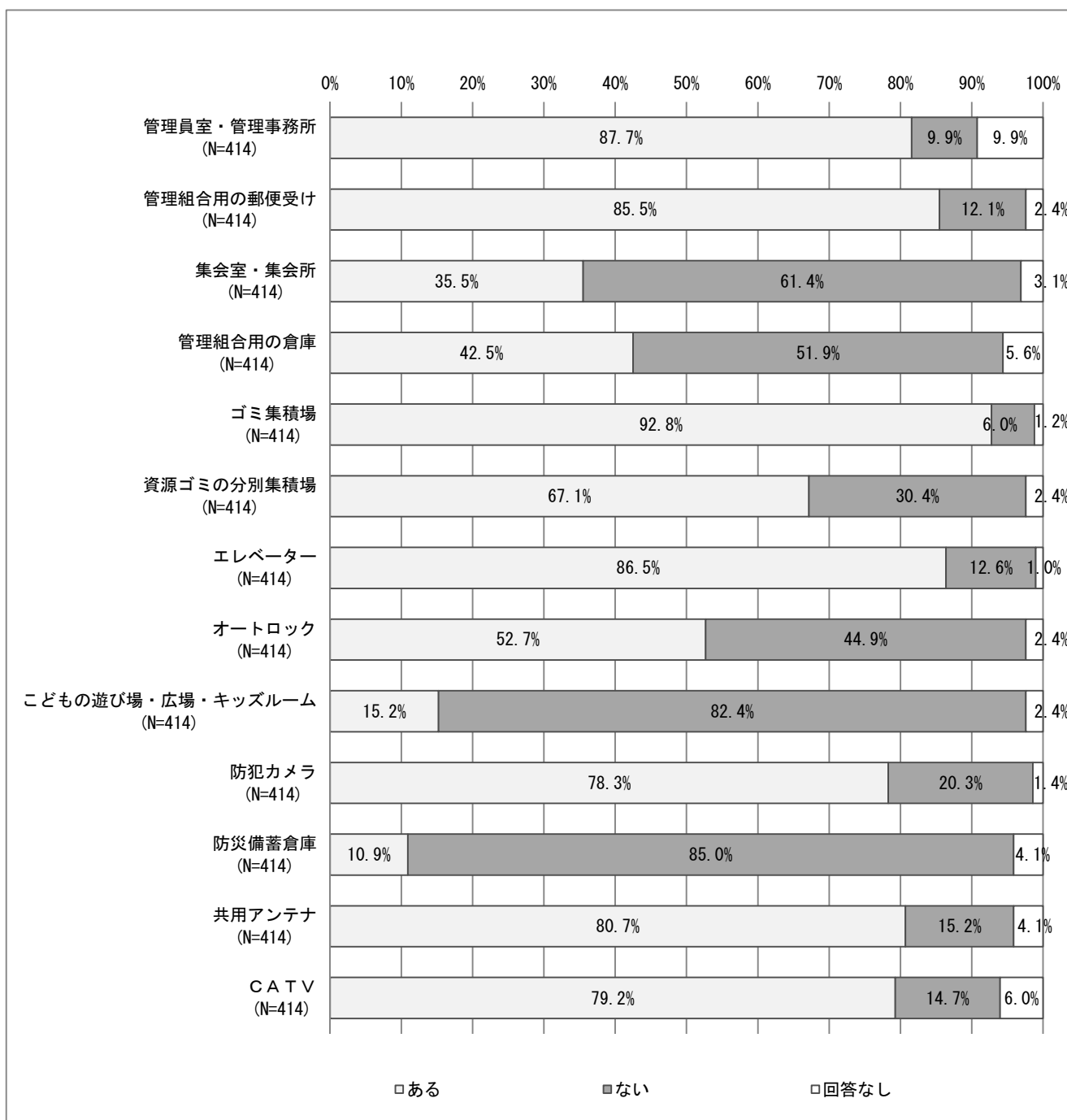
4. 併設設備

(1) マンションの共用室と設備【問4】

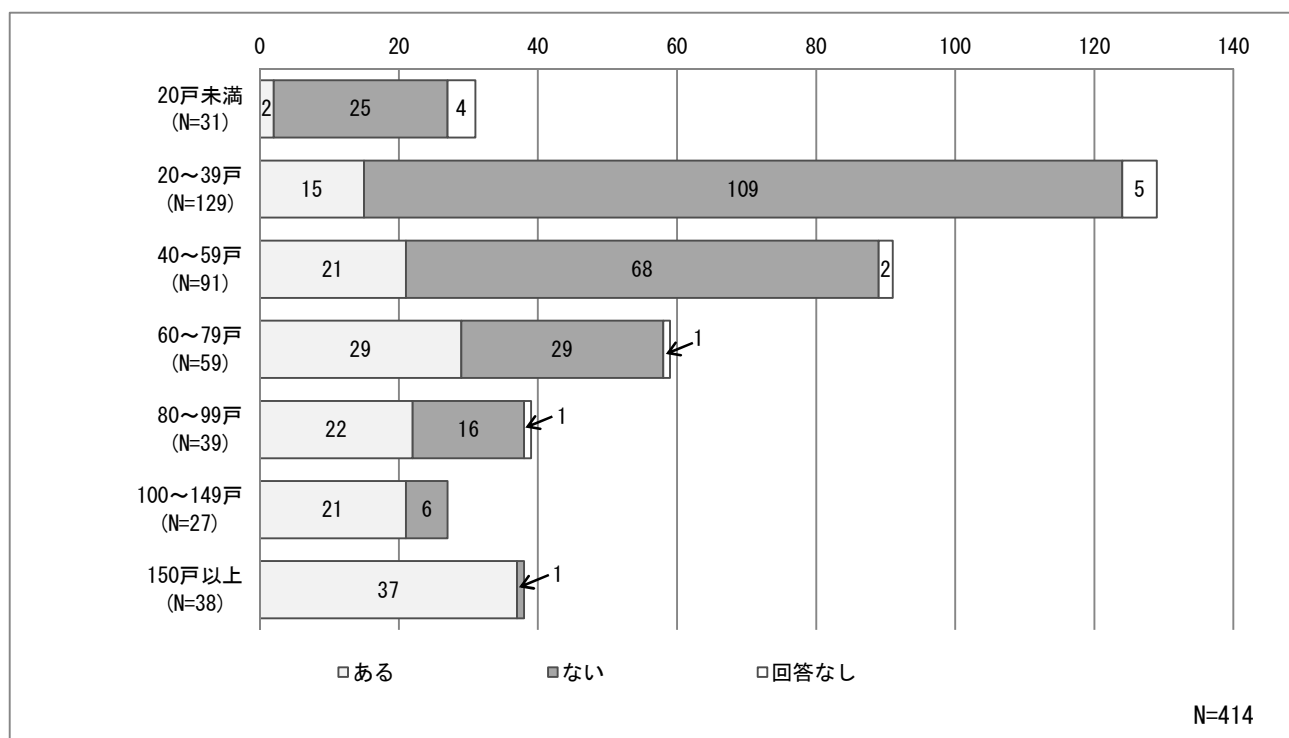
ゴミ集積場、管理員室・管理事務所、エレベーター、管理組合用の郵便受け、共用アンテナ、C A T Vは8割以上で設置されている。また、防災備蓄倉庫は10.9%である。

戸数規模別にみると、集会室・集会所は全体では35.5%の設置率だが、20戸未満では6.5%、150戸以上では97.4%と規模により大きな差がある。管理員室は全体では87.7%、20戸未満では41.9%、150戸以上では94.7%と集会室ほどではないものの設置率に違いがみられる。

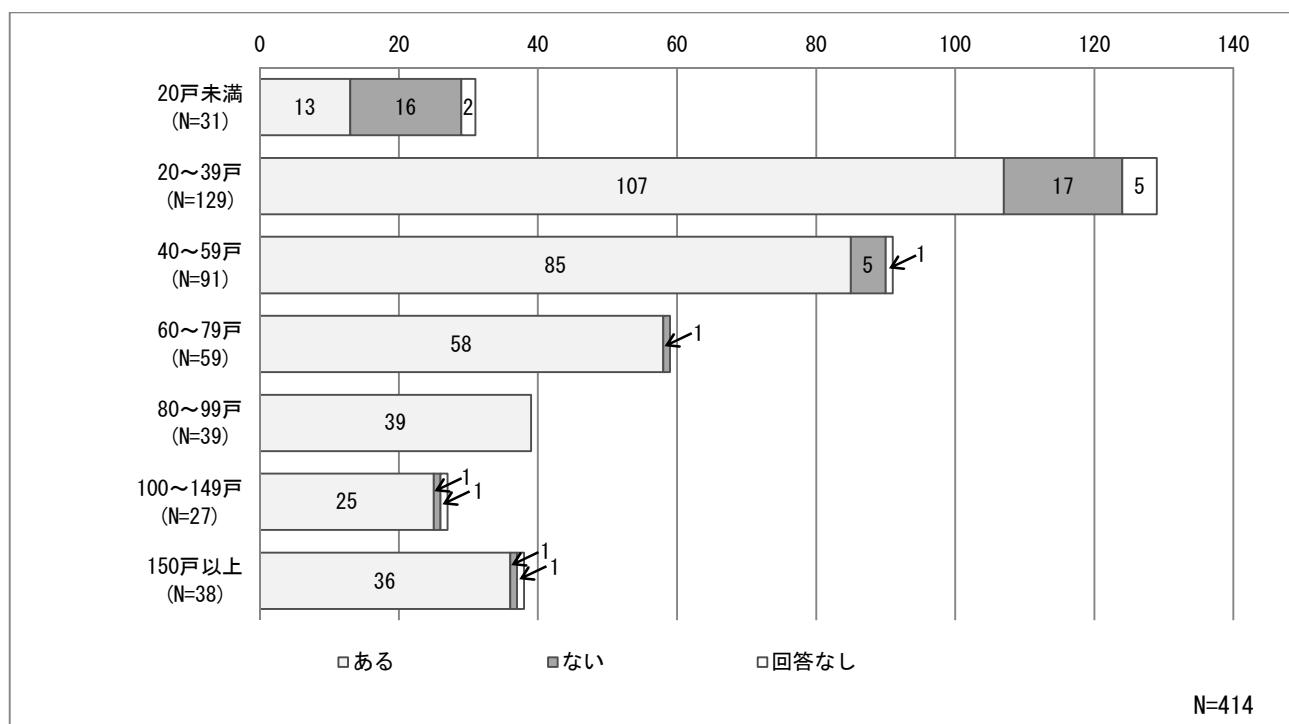
図表 マンションの共用室と設備の有無



図表 戸数規模別集会室・集会所の有無



図表 戸数規模別管理員室・管理事務所の有無



(2) 駐車場【問5】

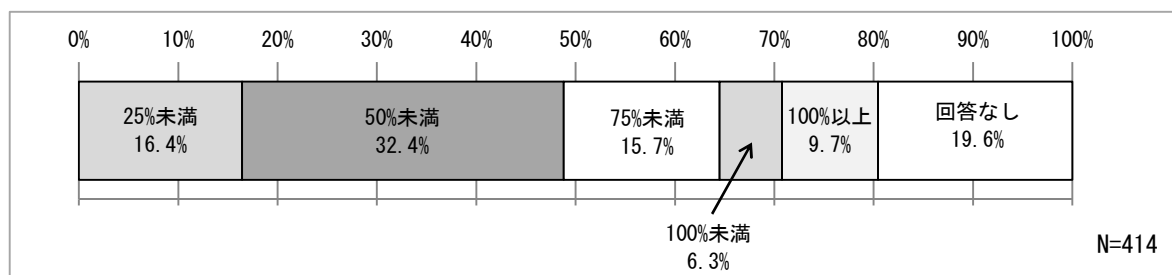
駐車場のは敷地内に平置きタイプがあると回答したマンションが71%、敷地内に機械式駐車場があると回答したマンションが34.1%となっている。敷地外に駐車場を確保しているマンションが3.9%ある。

駐輪場があると回答したマンションが78.0%、バイク置場があるのは57.0%である。

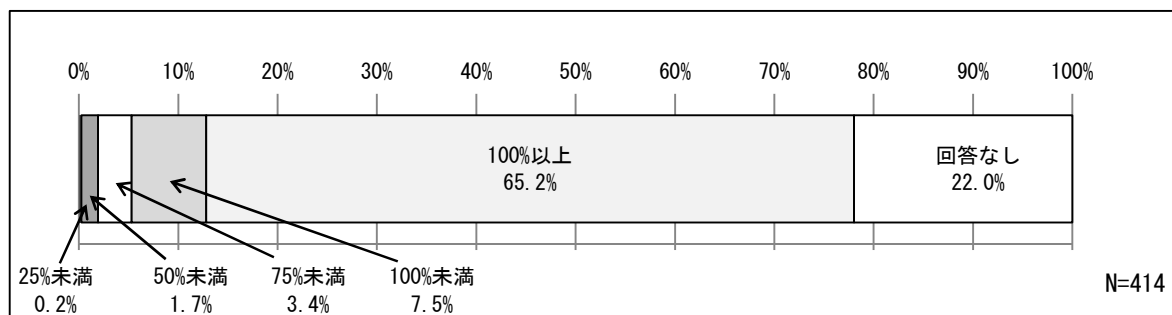
図表 駐車場の設置状況

	ある	なし	回答なし	合計
駐車場(敷地内)／機械式	141	110	163	414
	34.1%	26.6%	39.4%	100%
駐車場(敷地内)／平置き	294	44	76	414
	71.0%	10.6%	18.4%	100%
駐車場(敷地外)	16	205	193	414
	3.9%	49.5%	46.6%	100%
駐輪場	323	4	87	414
	78.0%	1%	21.0%	100%
バイク置き場	236	64	114	414
	57.0%	15.5%	27.5%	100%

図表 駐車場利用率²



図表 駐輪場利用率



² 駐車場の整備台数に対して実際に使用されている台数の割合

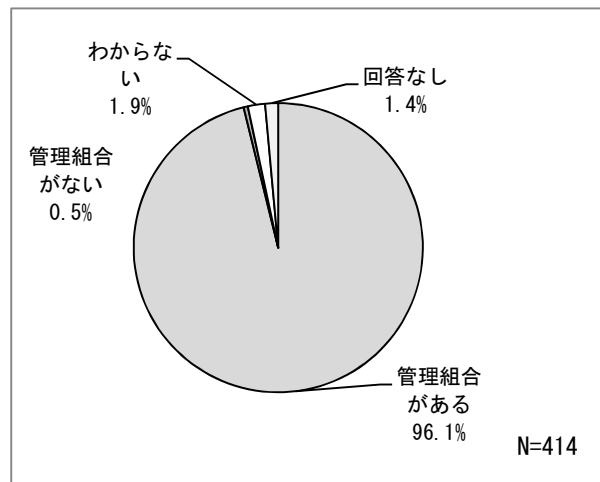
5. マンション管理組合と管理状況

(1) 管理組合の有無【問6】

管理組合があるのは 96.1%である。

① 理組合の有無

管理組合が ある	管理組合が ない	わからない	回答なし	合計
398	2	8	6	414
96.1%	0.5%	1.9%	1.4%	100.0%



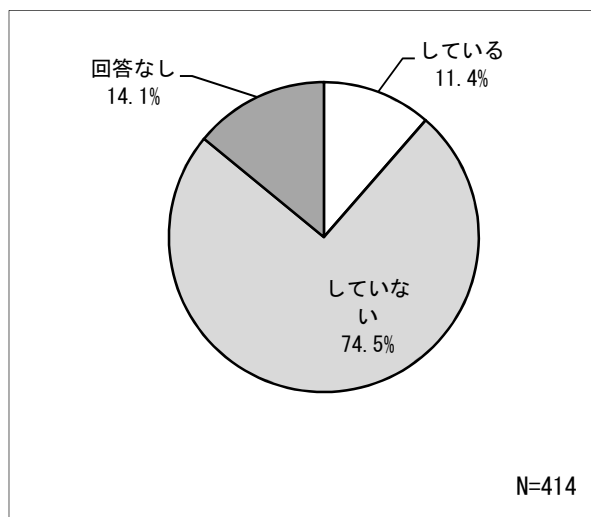
② 管理組合がない場合の管理組合に変わる組織の有無【問6-2】

ある	ない	回答なし	合計
1	1	0	2
50.0%	50.0%	0.0%	100.0%

③ 管理組合の法人登記【問6-1】

管理組合を法人化しているマンションは 11.4%である。

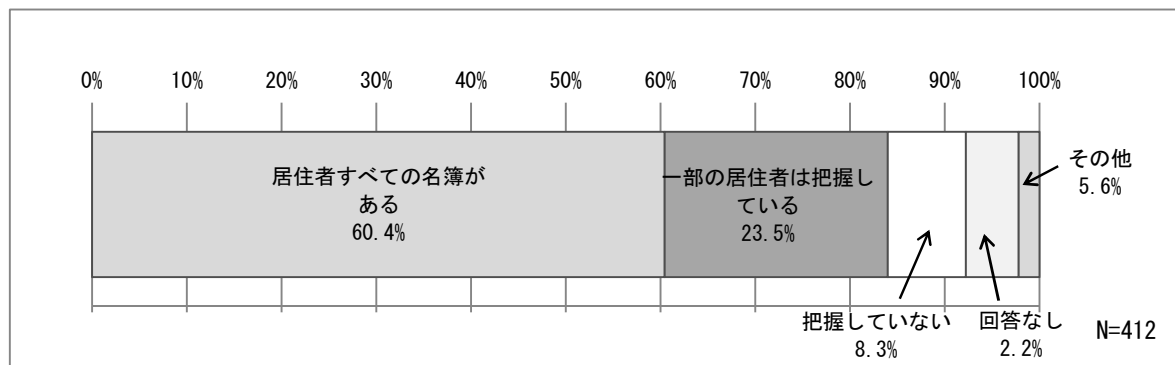
している	していない	回答なし	合計	組合なし
47	307	58	412	2
11.4%	74.5%	14.1%	100.0%	



(2) 居住者名簿の有無【問7】

「居住者すべての名簿がある」が60.4%、「一部の居住者を把握している」が23.5%で、あわせて83.9%が名簿を整理している。「把握していない」が8.3%ある。この居住者名簿は震災等で被災したときの安否確認に有効なデータと考えられる。

図表 居住者名簿の有無

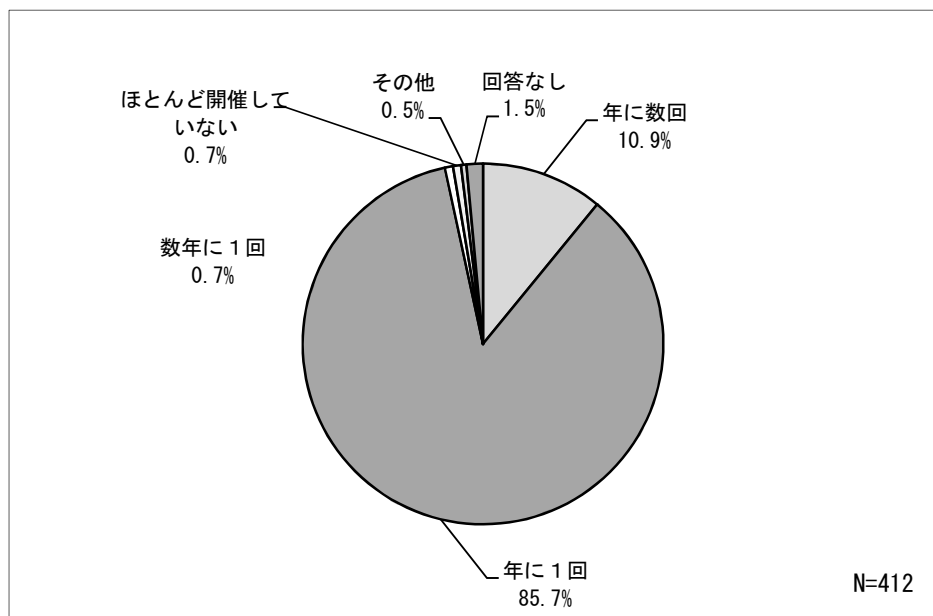


※ 組合なしが2

(3) 総会開催状況【問8】

総会の開催は「年に1回」が85.7%、年に数回が「10.9%」となっている。

図表 総会の開催状況

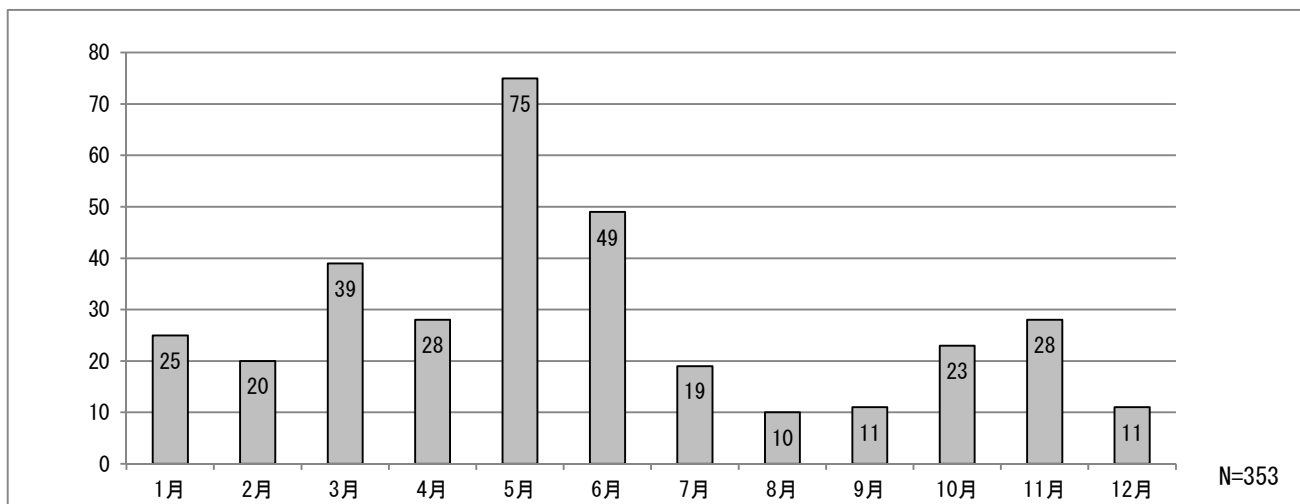


※ 組合なしが2

(4) 総会開催状況 開催月【問8-1】

開催月は5月が21.2%、6月が13.9%で、5・6月の開催が多い。(総会開催年1回のマンションのみ集計)

図表 総会開催月

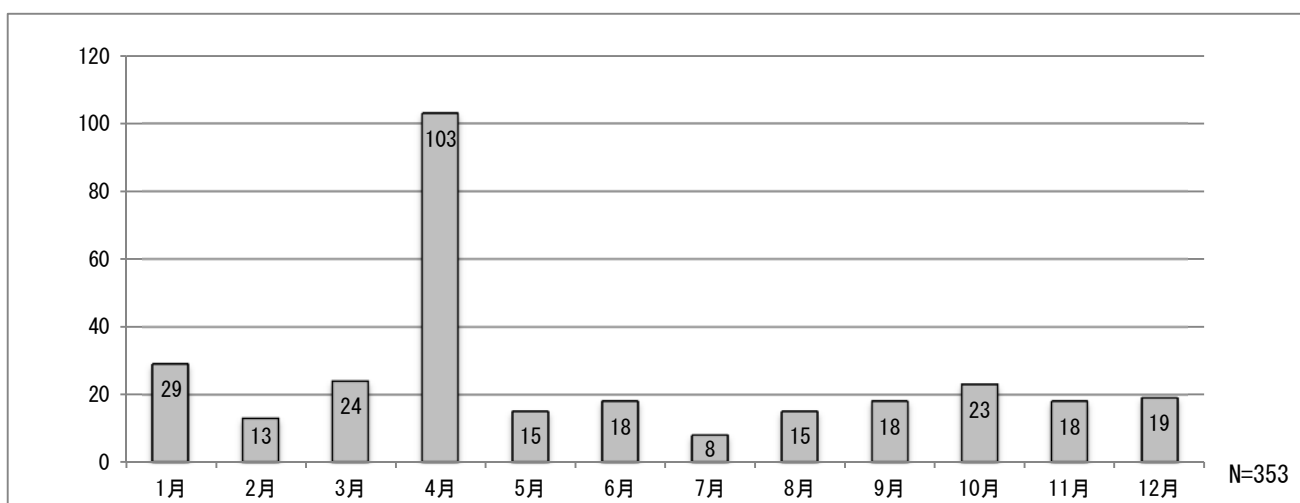


※総会開催年1回のマンションのみ集計

(4) 会計年度開始月【問8-2】

会計年度は4月始まりが多い。

図表 会計年度開始月



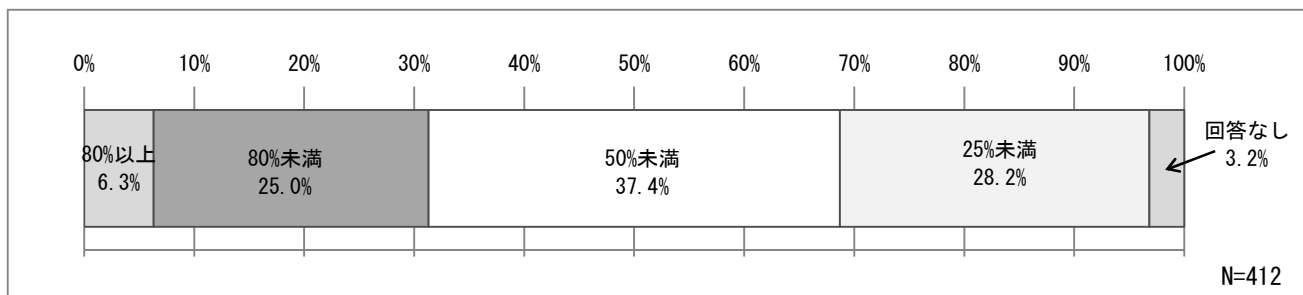
※総会開催年1回のマンションのみ集計

(5) 総会に出席する人の割合【問9】

「半数未満」が 37.4%、「ほとんどが委任」が 28.2%で、実際の出席者数は半数未満であることがわかる。

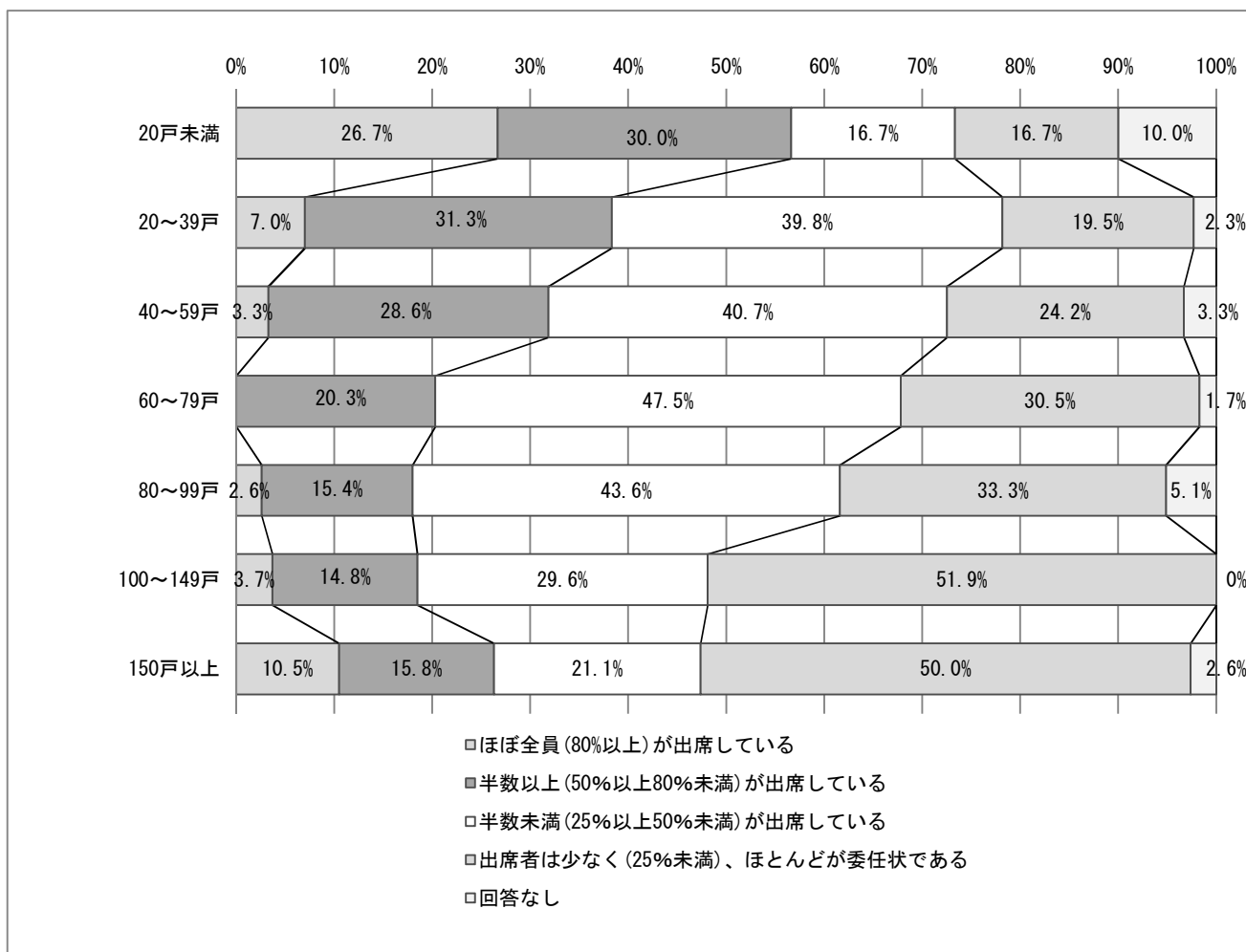
戸数規模別にみると、20戸未満ではほぼ全員出席が 26.7%ある。戸数規模が小さなマンションの方が出席率の高い傾向が読み取れる。

図表 総会への出席率



※ 組合なしが2

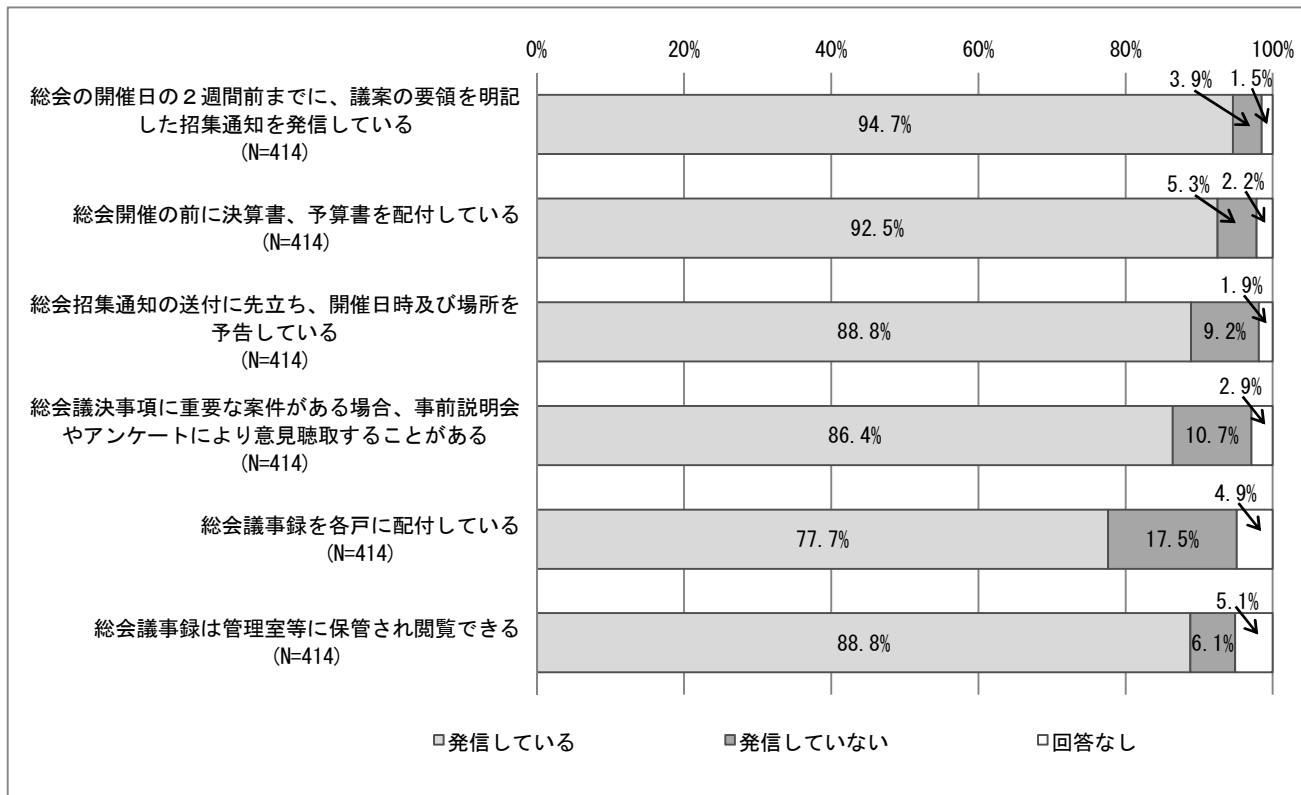
図表 戸数規模別総会出席率



(6) 総会の情報発信【問 10】

「総会開催日の2週間前までに招集通知を発信している」が94.7%、「総会開催の前に決算書、予算書を配付している」が92.5%で、ほとんどが事前に資料を配付している。

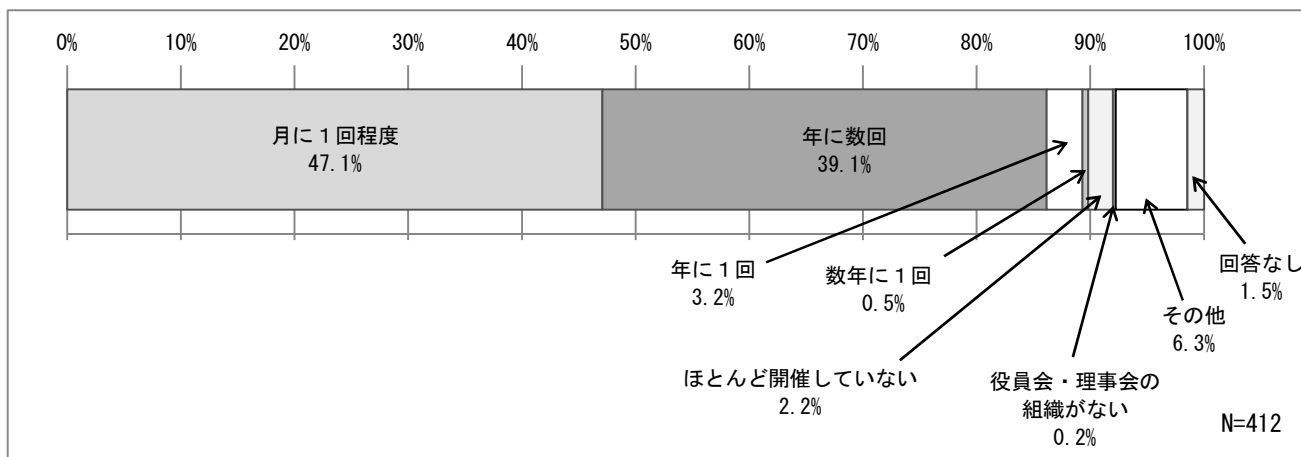
図表 総会の情報発信



(7) 役員会の開催状況【問 11】

「月に1回程度」が47.1%、「年に数回」が39.1%となっている。

図表 役員会の開催状況

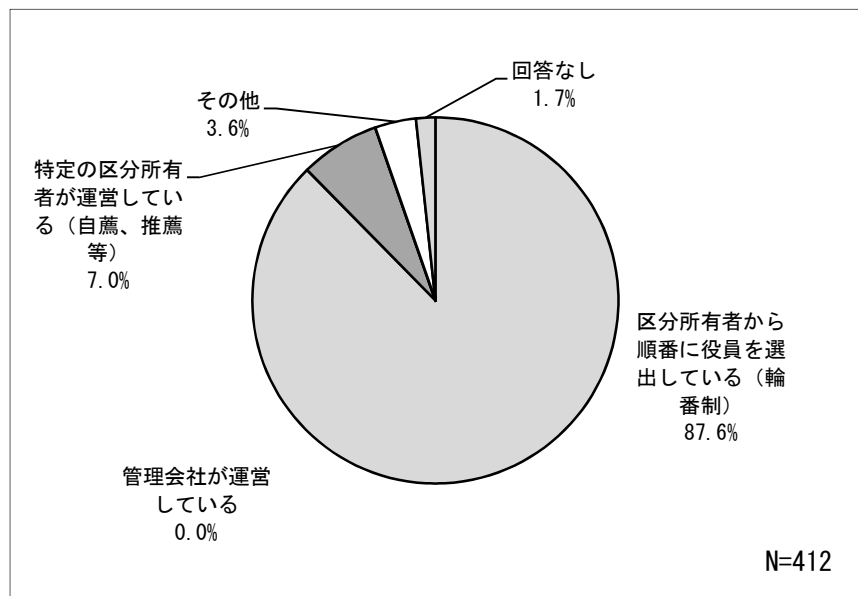


※ 組合なしが2

(8) 管理組合の役員選出【問 12】

「輪番制」が87.6%、「特定の区分所有者が運営している」が7.0%となっている。

図表 管理組合の役員選出



※ 組合なしが2

(9) 管理組合の役員の人数【問 13】

平均は7.2人。中央値（最も多い回答）は6人である。

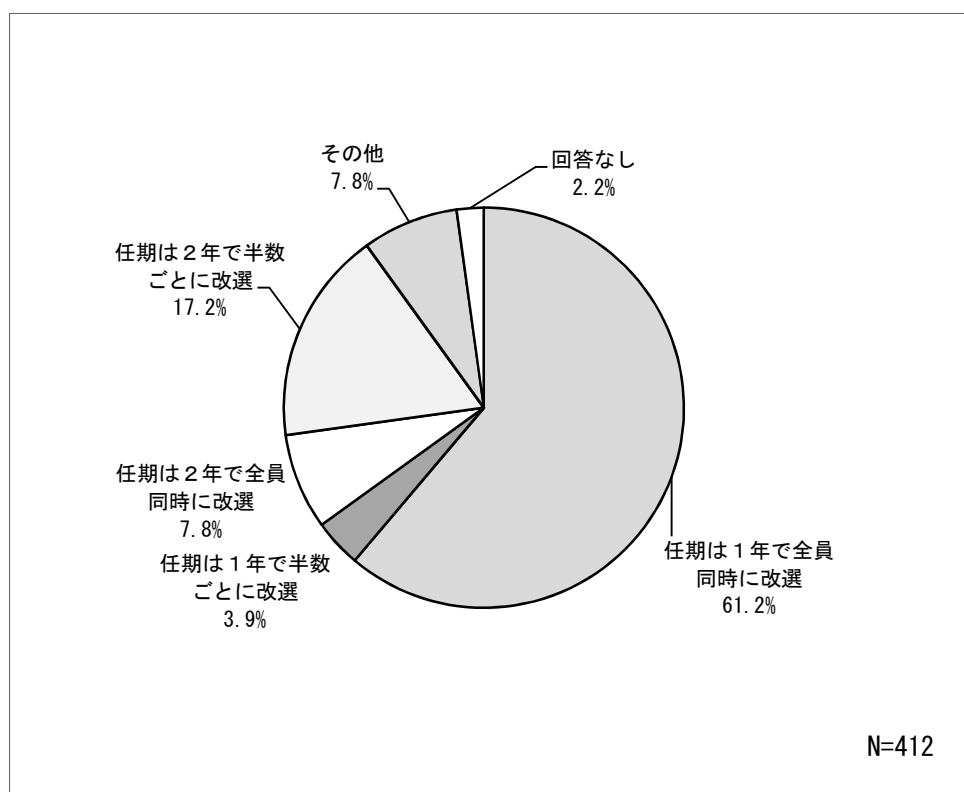
最大値	最小値	平均値	中央値
50	1	7.2	6

(10) 役員の任期【問 14】

「任期は1年で全員同時に改選」が61.2%と最も多く、次いで「任期は2年で半数ごとに改選」が17.2%となっている。

任期は1年で全員同時に改選	任期は1年で半数ごとに改選	任期は2年で全員同時に改選	任期は2年で半数ごとに改選	その他	回答なし	合計	組合なし
252	16	32	71	32	9	412	2
61.2%	3.9%	7.8%	17.2%	7.8%	2.2%	100.0%	

図表 役員の任期及び改選方法

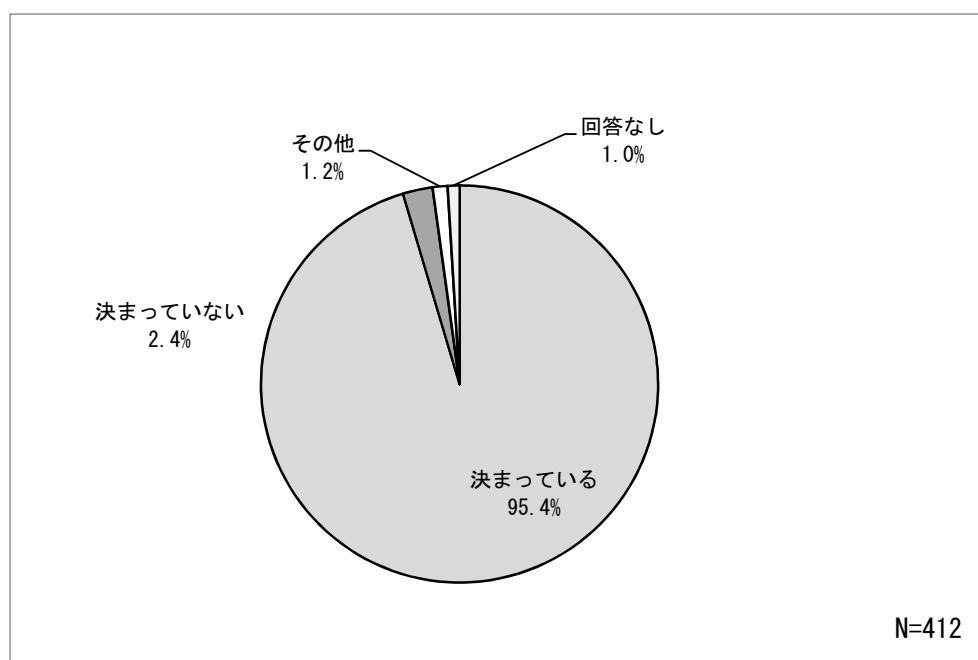


※ 組合なしが2

(11) 役員の改選時期【問 15】

役員の改選時期は 95.4%が決まっている。

図表 役員の改選時期

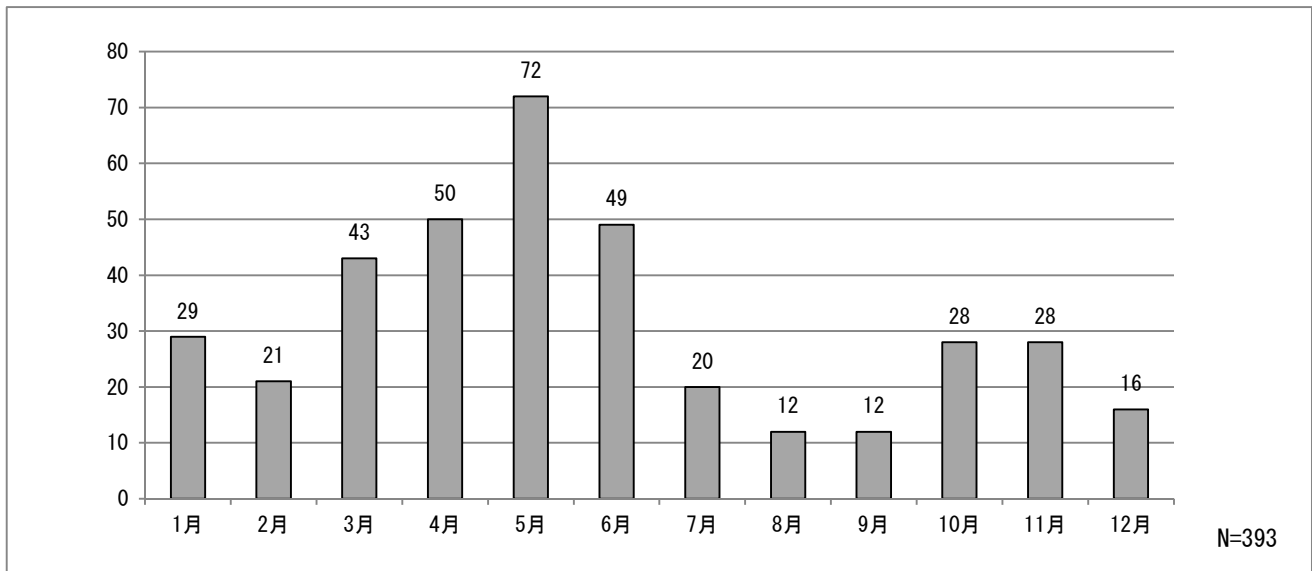


※ 組合なしが2

(12) 役員の改選時期【問 15-1】

改選時期は「5月」が18.3%で最も多く、次いで「4月」が12.7%、「6月」が12.5%となっている。

図表 役員改選時期

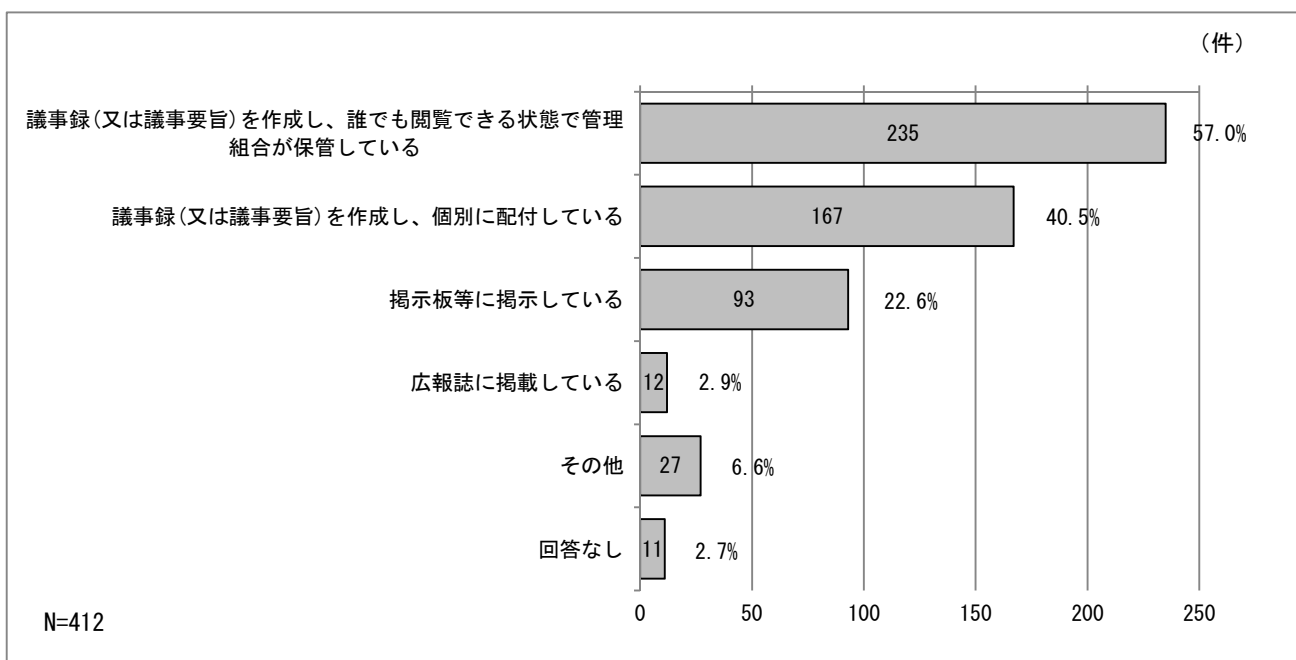


※役員改選不定が 21

(13) 理事会・役員会の議事内容の保管や広報【問 16】

「議事録を作成し、誰でも閲覧できる状態で管理組合が保管している」が57.0パーセント、「議事録を作成し、個別配付している」が40.5%、「掲示板等に掲示している」が22.6%となっている。

図表 理事会・役員会の議事内容の保管や広報



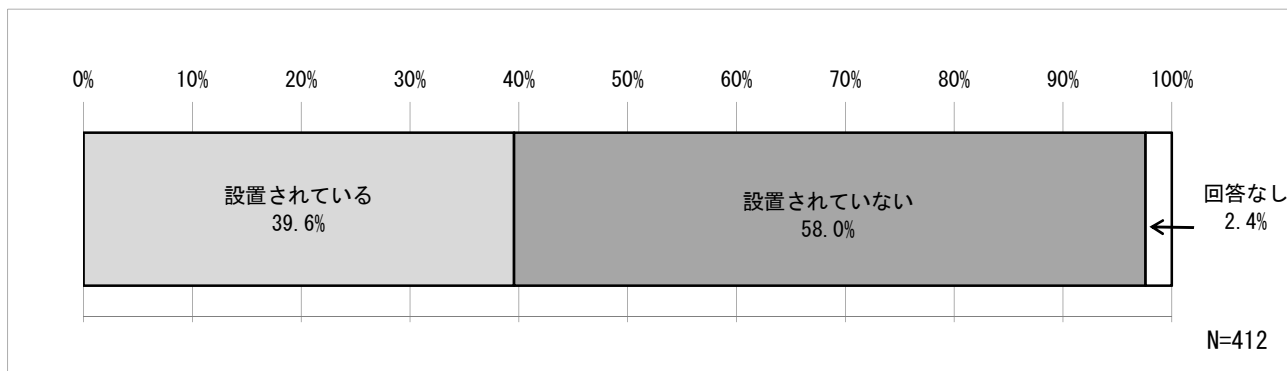
※組合なしが 2

※複数回答

(14) 専門委員会の設置【問 17】

専門委員会が「設置されている」が 39.6%ある。

図表 専門委員会の設置



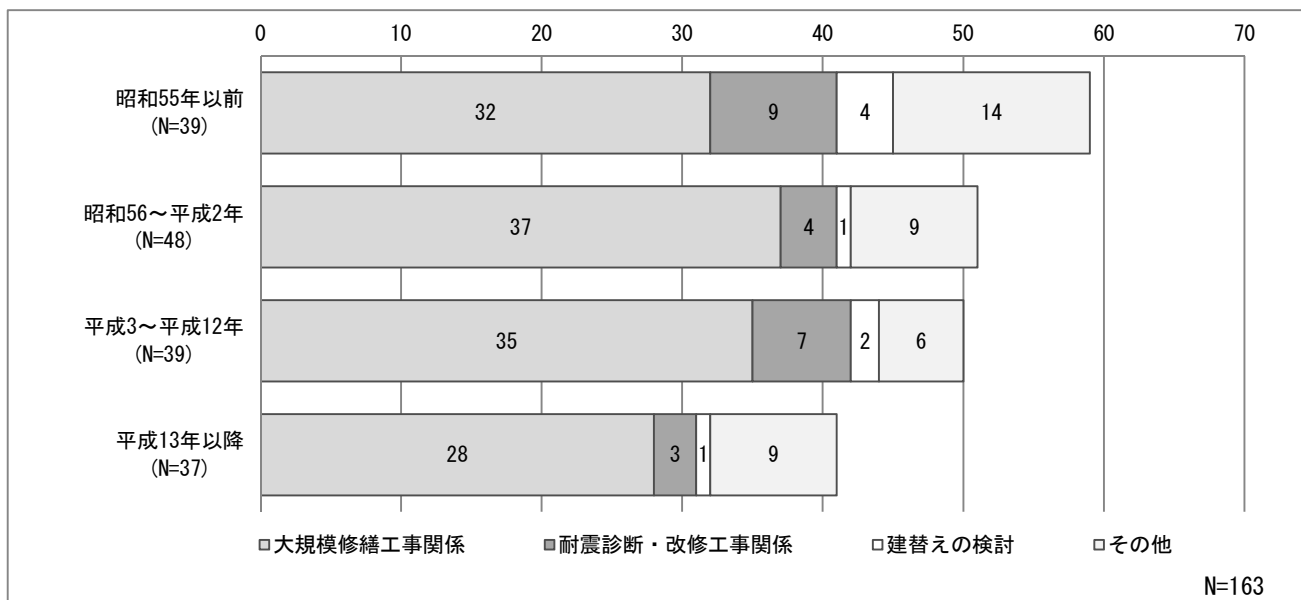
※組合なしが2

(15) 設置されている専門委員会【問 17-1】

専門委員会が設置されている場合、その内容は「大規模修繕工事」が 81.0%、「耐震診断・改修工事関係」が 14.1%となっている。

竣工年別では、「大規模修繕工事」平成3年～12年で 89.7%と高い割合になっており、第一回目の大規模修繕の時期に差しかかっていることが推察される。また、昭和55年以前では「耐震診断・改修工事関係」が 23.1%で他の年数よりも高くなっていることも特徴である。これは旧耐震基準の建物であるため診断の必要が生じているものと推察される。

図表 設置されている専門委員会

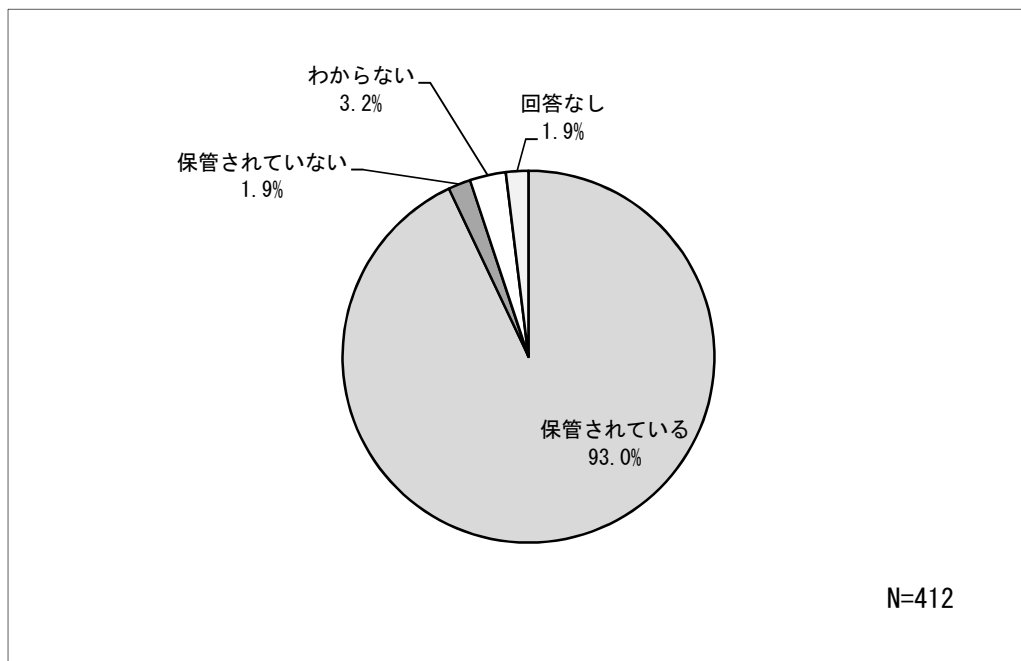


※専門委員会が設置されている163棟を対象に集計している

(16) 総会や理事会の会議録の保管状況【問 18】

「保管されている」が93.0%383 棟を占めている。

図表 総会や理事会の会議録の保管状況

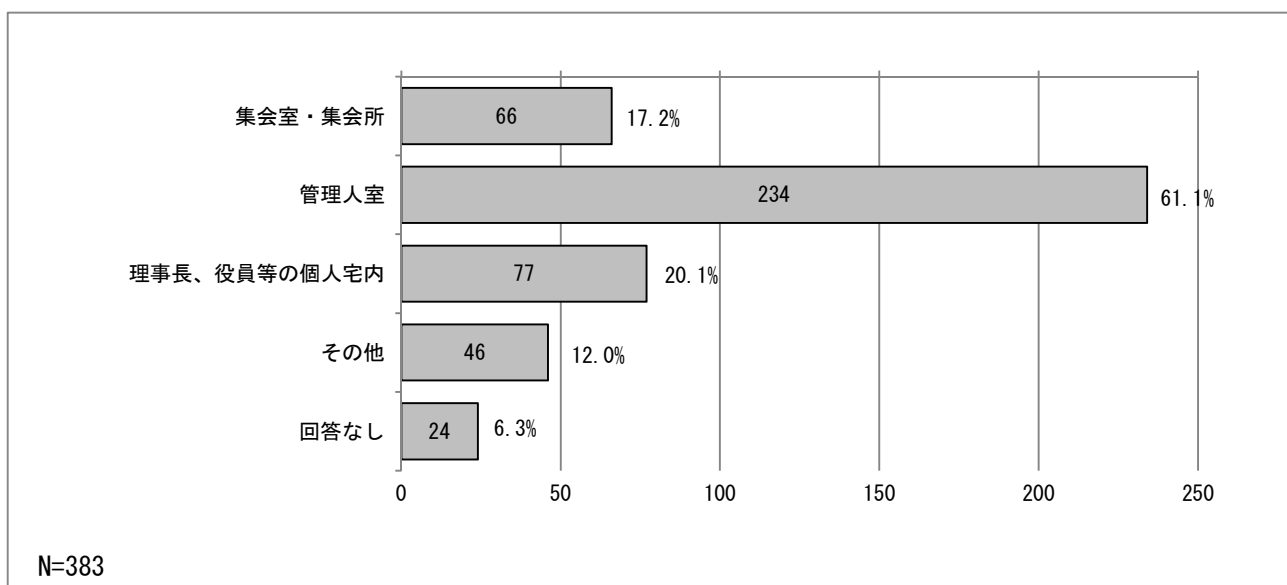


※組合なしが2

(17) 保管されている場合の保管場所【問 18-2】

保管されている場合の保管場所は「管理人室」が最も多い。

図表 保管されている場所



※会議録が保管されている383棟を対象に集計している

※複数回答

(18) 役員報酬【問 19】

役員報酬「ある」は14.6%、「ない」が84.2%となっている。

報酬の金額は月額平均3,890円、最大1万5千円、最小200円である。

ある	ない	回答なし	合計	組合なし
60	347	5	412	2
14.6%	84.2%	1.2%	100.0%	

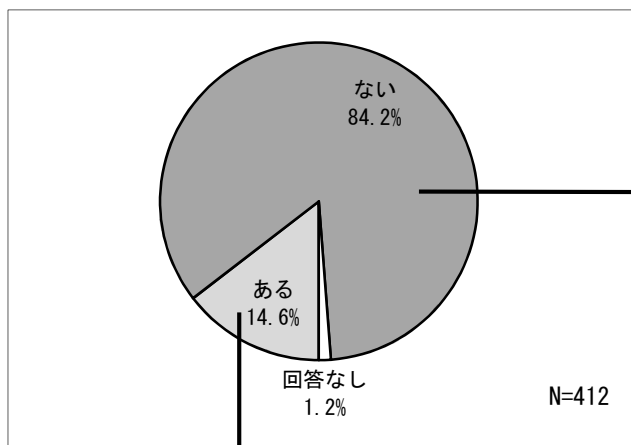
ない場合の今後の予定

ある	ない	回答なし	合計	非該当
8	232	107	347	67
2.3%	66.9%	30.8%	100.0%	

ある場合の金額（単位：円）。中央値は最も多い回答。

最大値	最小値	平均値	中央値
15,000	200	3,890	2,000

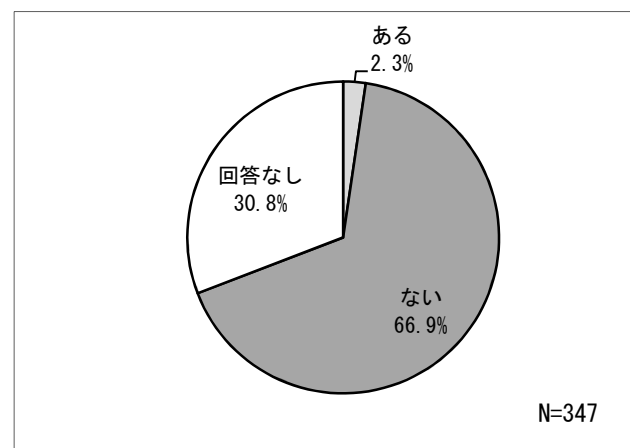
役員報酬の有無



ある場合の金額

最大値：15,000円
最小値：200円
平均値：3,890円
中央値：2,000円

ない場合の今後の予定



6. 専門家の活用

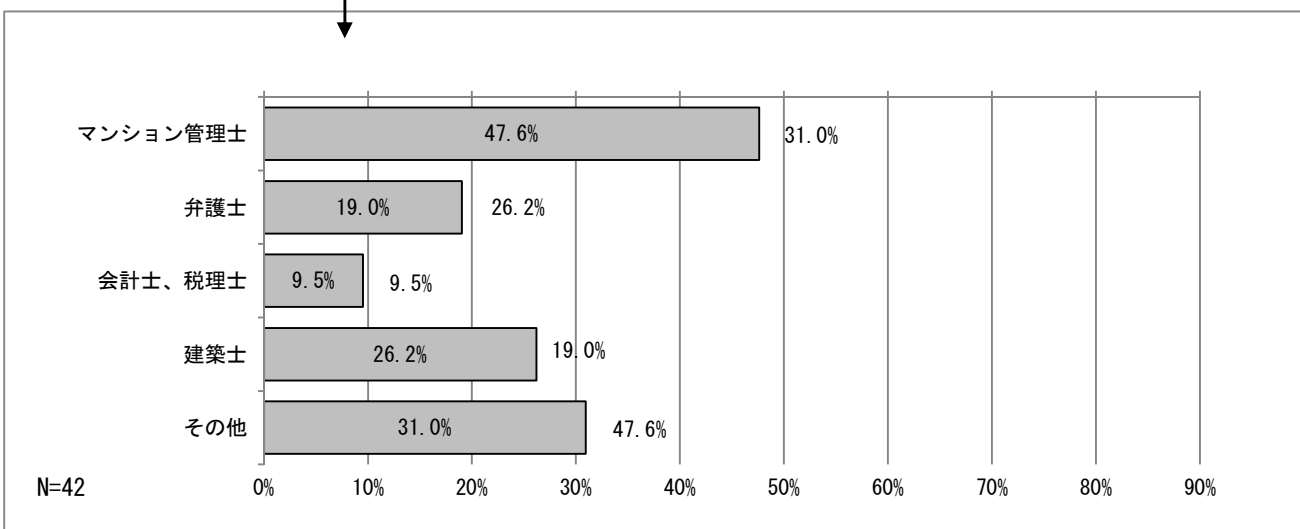
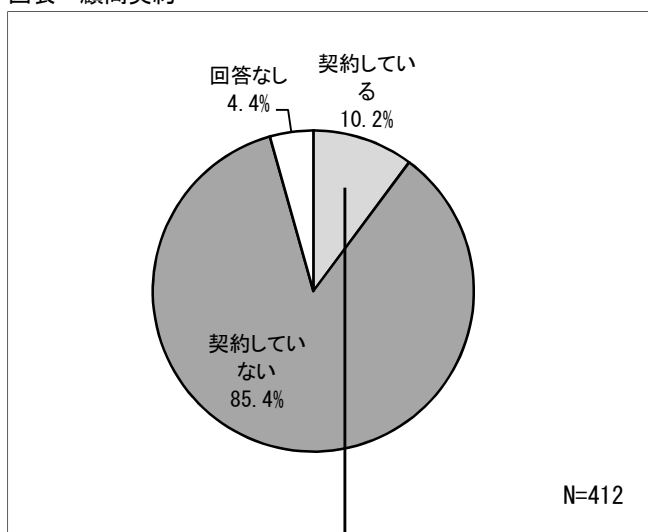
(1) 顧問契約【問 20】

「契約している」が 10.2%、「契約していない」が 85.4%である。契約している場合の職種は「マンション管理士」が 47.6%、「建築士」が 26.2%、「弁護士」が 19.0%になっている。

契約している	契約していない	回答なし	合計	組合なし
42	352	18	412	2
10.2%	85.4%	4.4%	100.0%	

マンション 管理士	建築士	弁護士	会計士、 税理士	その他	回答なし	合計	非該当
20	11	8	4	13	0	42	372
47.6%	26.2%	19.0%	9.5%	31.0%	0.0%	100.0%	

図表 顧問契約

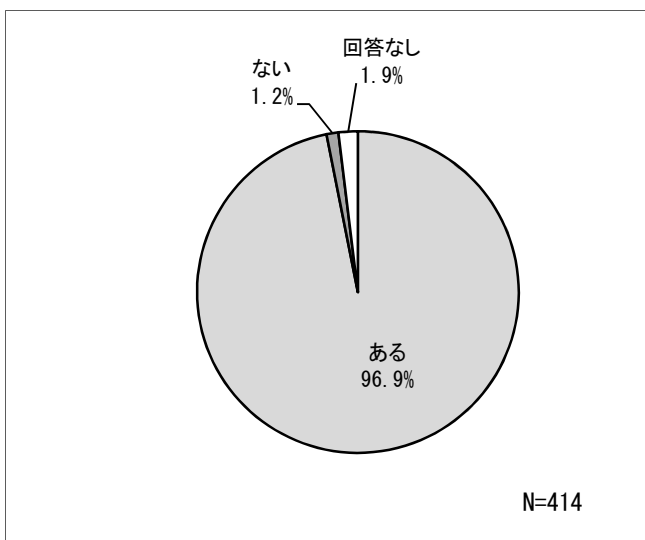


7. 管理規約

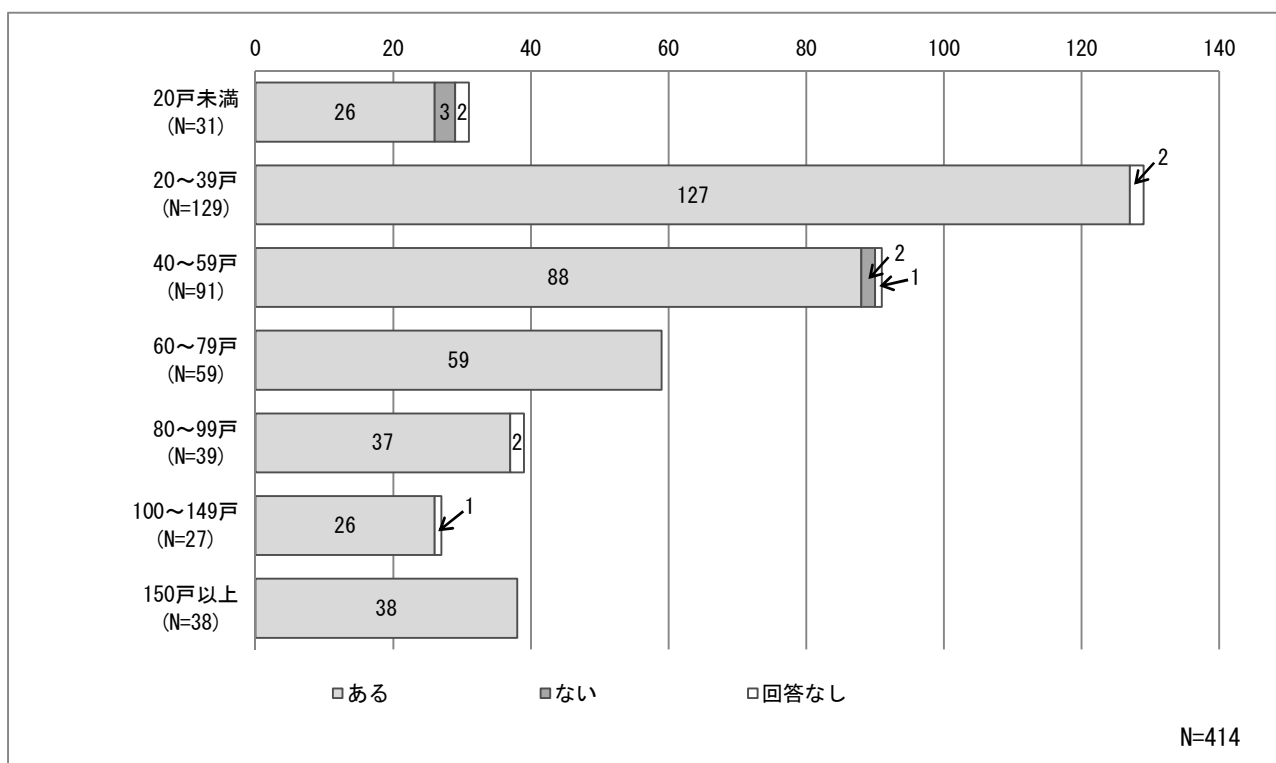
(1) 管理規約の有無【問 21】

「ある」が96.9%、401棟となっている。戸数規模別では20戸未満が83.9%とやや低い割合になっている以外に大きな差はない。

図表 管理規約の有無



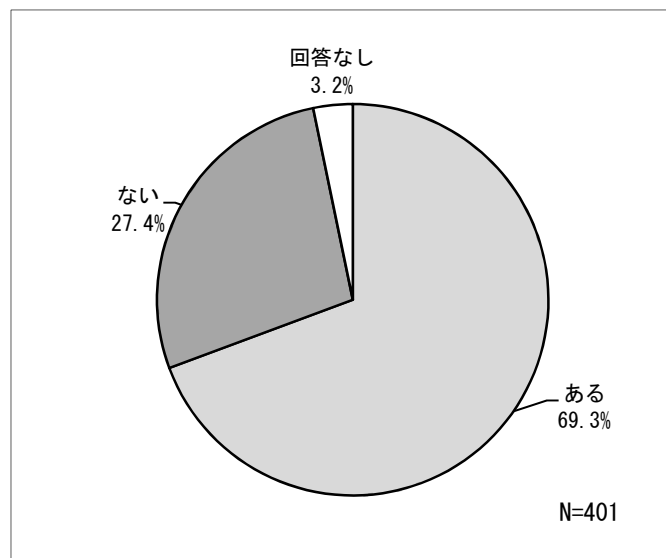
図表 戸数規模別管理規約の有無



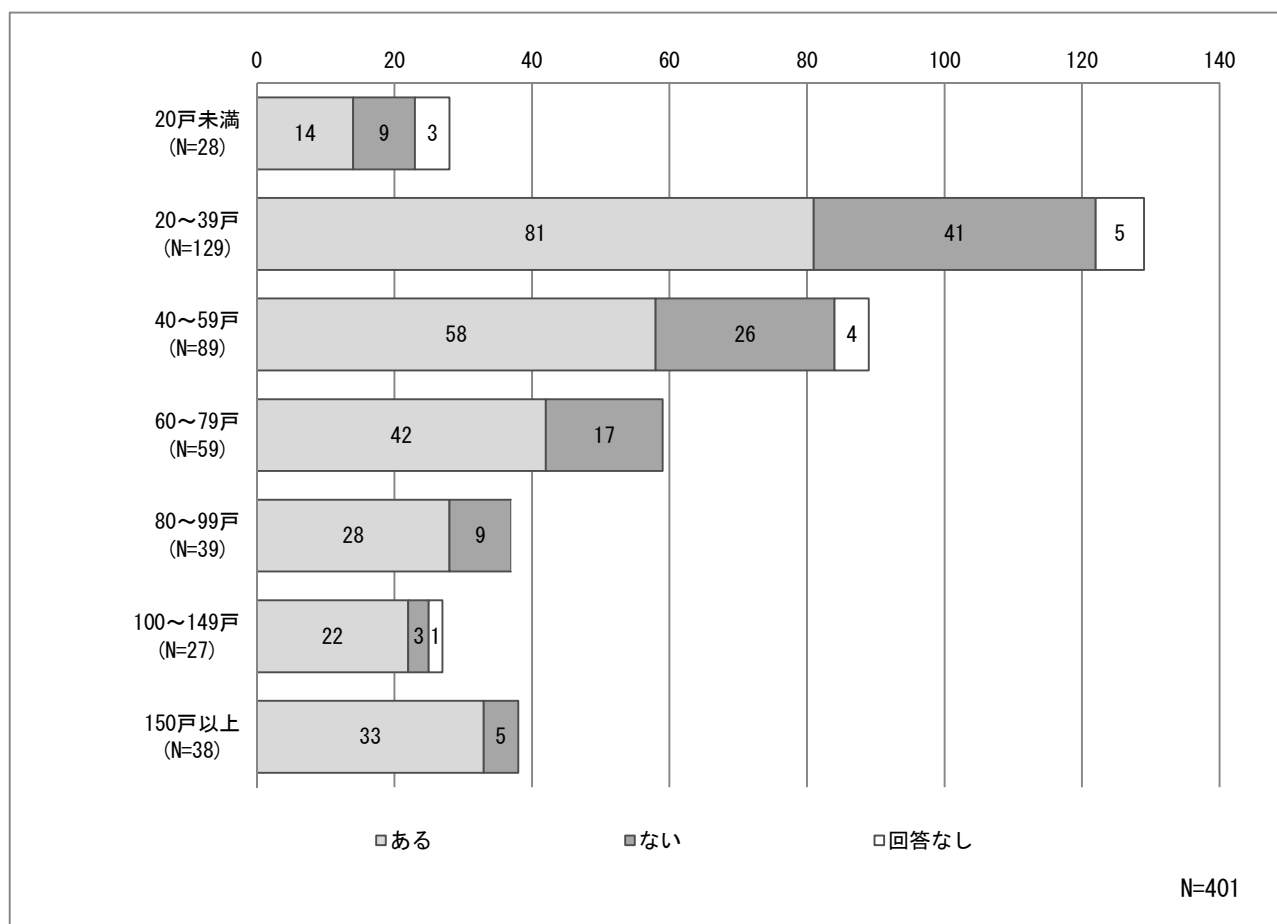
(2) 管理規約改正の有無【問 22】

「ある」が 69.3%、278 棟、「ない」が 27.4%。戸数規模の大きなマンションほど一度は管理規約を改正している。

図表 管理規約改正の有無

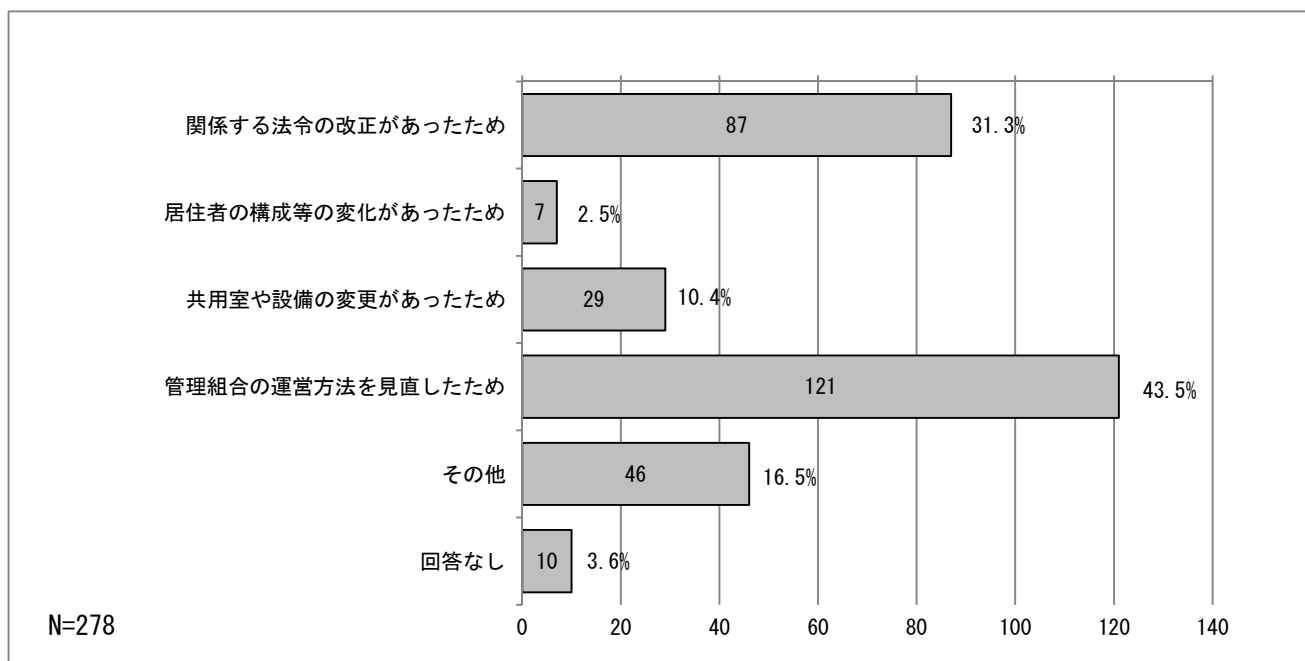


※管理規約のあるマンション 401 棟を対象に集計している



※管理規約のあるマンション 401 棟を対象に集計している

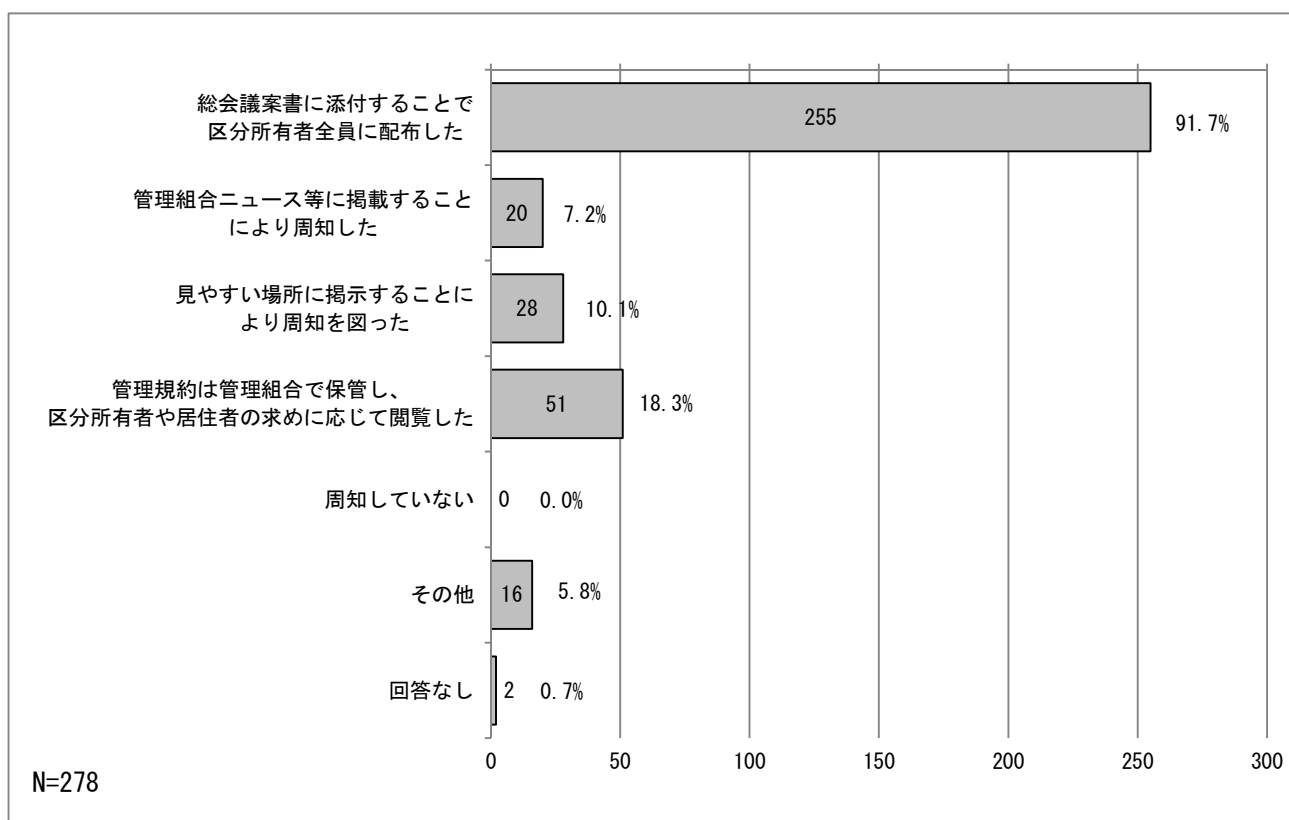
(3) 管理規約改正の理由【問 23】



※管理規約の改正をしたことがあるマンション 278 棟を対象に集計している

※複数回答

(4) 管理規約改正の連絡【問 24】



※管理規約の改正をしたことがあるマンション 278 棟を対象に集計している

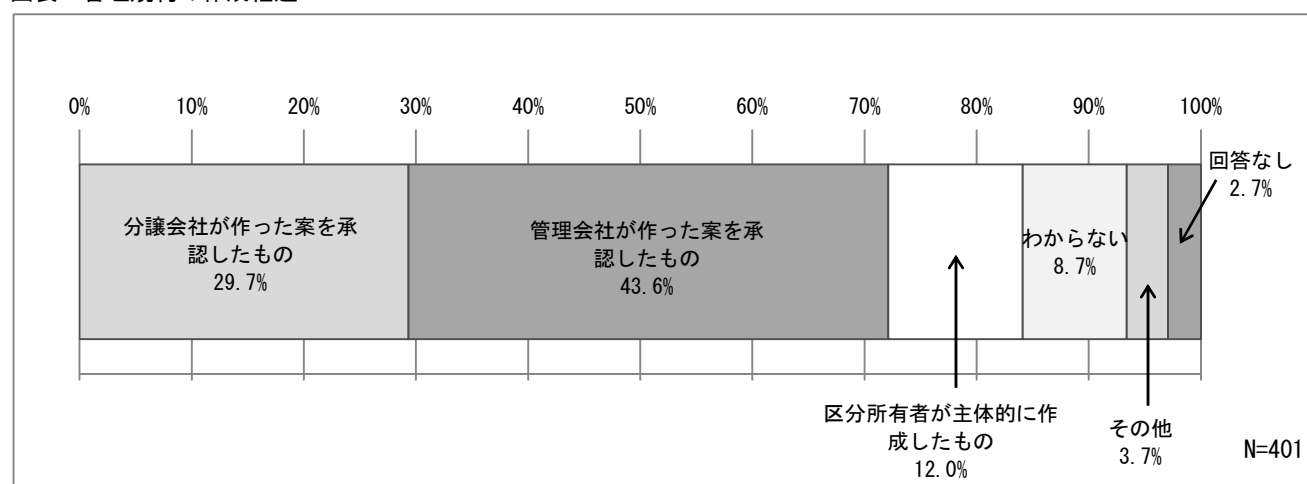
※複数回答

(5) 管理規約の作成経過【問 25】

「管理会社が作った案を承認したもの」が 43.6%で最も多く、次いで「分譲会社が作った案を承認したもの」が 29.7%、一方「区分所有者が主体的に作成したもの」は 12.0%となっている。

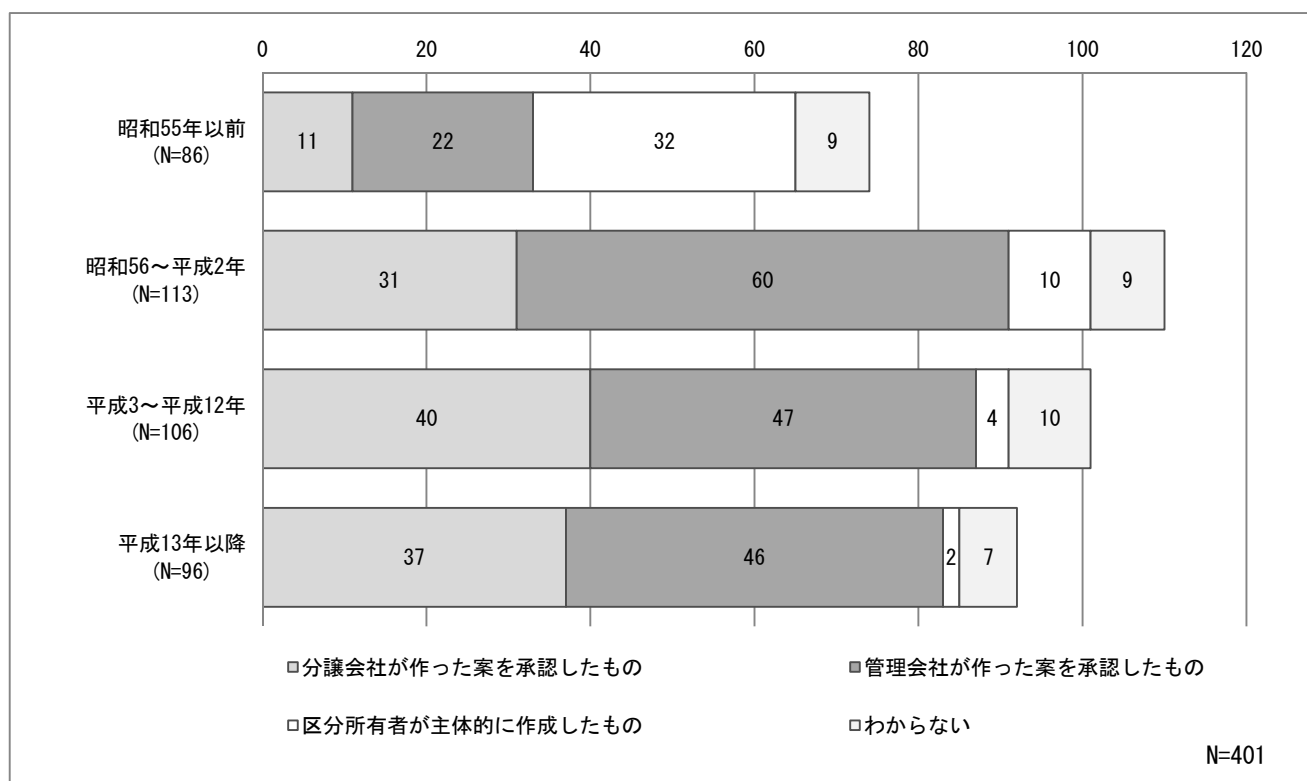
建築時期別には、昭和 55 年以前建築のマンションでは「区分所有者が主体的に作成したもの」37.2%と突出して高い。一方、平成 13 年以降の新しいマンションでは「分譲会社が作った案を承認したもの」が 38.5%と高くなっている。新しくなるほど分譲会社が作成した案を承認したものとなっている。

図表 管理規約の作成経過



※管理規約のあるマンション 401 棟を対象に集計している

図表 建築時期別管理規約の作成経過

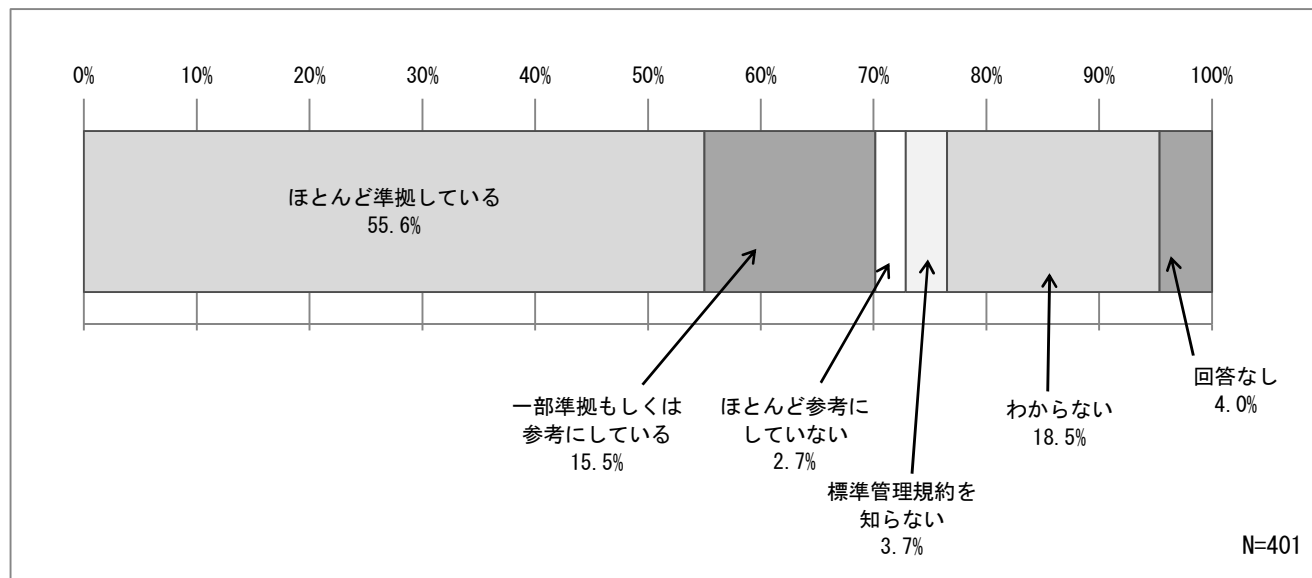


※管理規約のあるマンション 401 棟を対象に集計している

(6) 標準管理規約への準拠【問 26】

管理規約は、国土交通省が作成した「標準管理規約（平成 16 年改正）」に準拠または参考としているか尋ねたところ「ほとんど準拠している」が 55.6%、「一部準拠もしくは参考になっている」が 15.5%となっている。

図表 標準管理規約への準拠

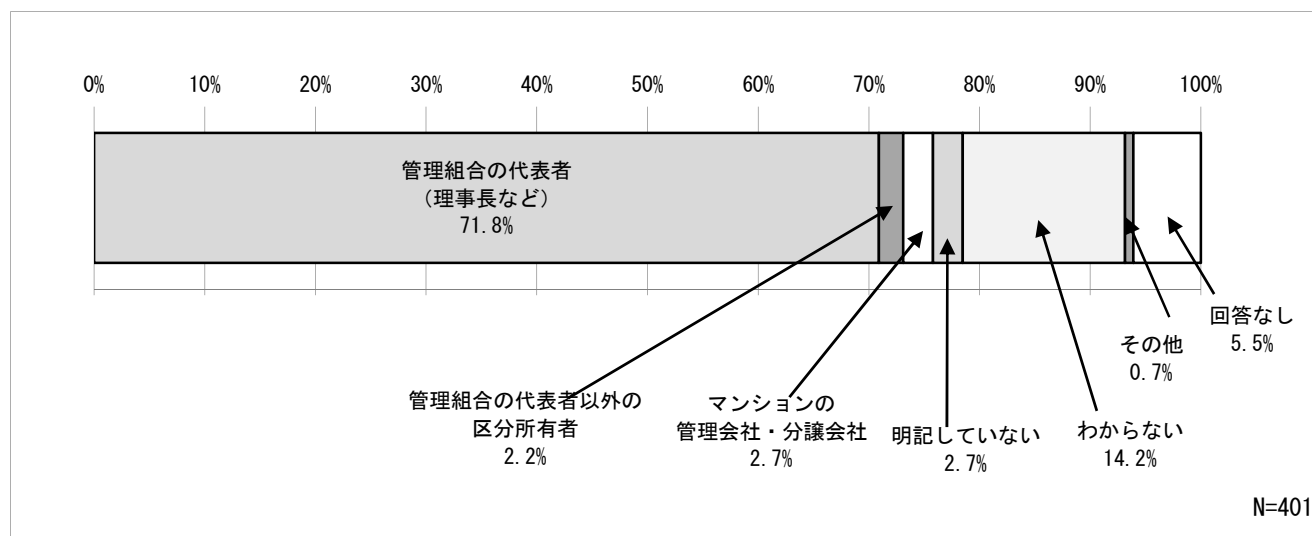


※管理規約のあるマンション 401 棟を対象に集計している

(7) 管理者【問 27】

「建物の区分所有等に関する法律」にいう「管理者」を管理規約上で誰と定めているか尋ねたところ、「管理組合理事長」が 71.8%である。

図表 管理者



※管理規約のあるマンション 401 棟を対象に集計している

8. 管理費と修繕費

(1) 管理費の額【問 28】

管理費の額は月額で平均 11,807 円だった。

最大値	最小値	平均値	中央値
94,000	2,000	11,807	11,000

(2) 修繕積立金の額【問 28】

修繕積立金の額は月額で平均 10,895 円だった。

修繕積立金は管理費と一緒にしている場合もあり、修繕積立金としての費目が無い場合があった。

最大値	最小値	平均値	中央値
189,800	0	10,895	10,000

(3) 管理費を3ヶ月以上滞納している住戸【問 28】

「ある」が 38.4%、「ない」が 42.8%となっている。

ある	ない	回答なし	合計
159	177	19	414
38.4%	42.8%	4.6%	100.0%

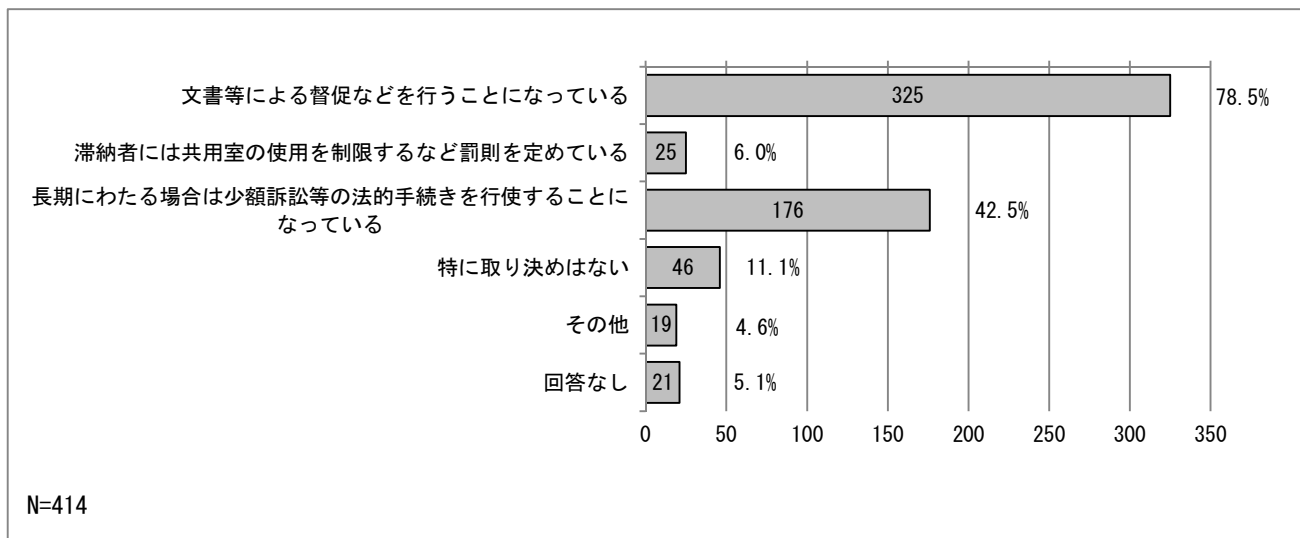
ある場合の滞納している住戸数

最大値	最小値	平均値	中央値
17	1	2.3	2

(4) 滞納対策【問 29】

「文書等による督促などを行うことになっている」が78.5%、「長期にわたる場合は少額訴訟等の法的手続きを行使することになっている」が42.5%となっている。「特に取り決めはない」は11.1%と少数派で、滞納対策を予め定めているマンションが多い。

図表 滞納対策

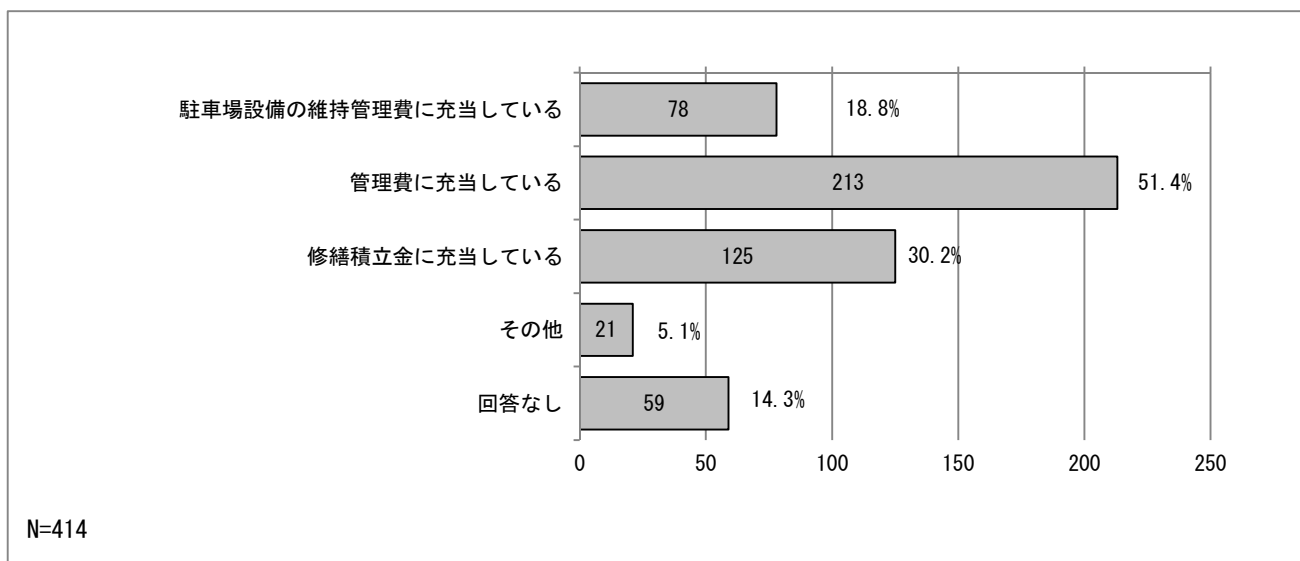


※複数回答

(5) 駐車場収入の活用【問 30】

「管理費に充当している」が51.4%と最も多く、次いで「修繕積立金に充当している」が30.2%、「駐車場設備の維持管理費に充当している」が18.8%となっている。

図表 駐車場収入の活用

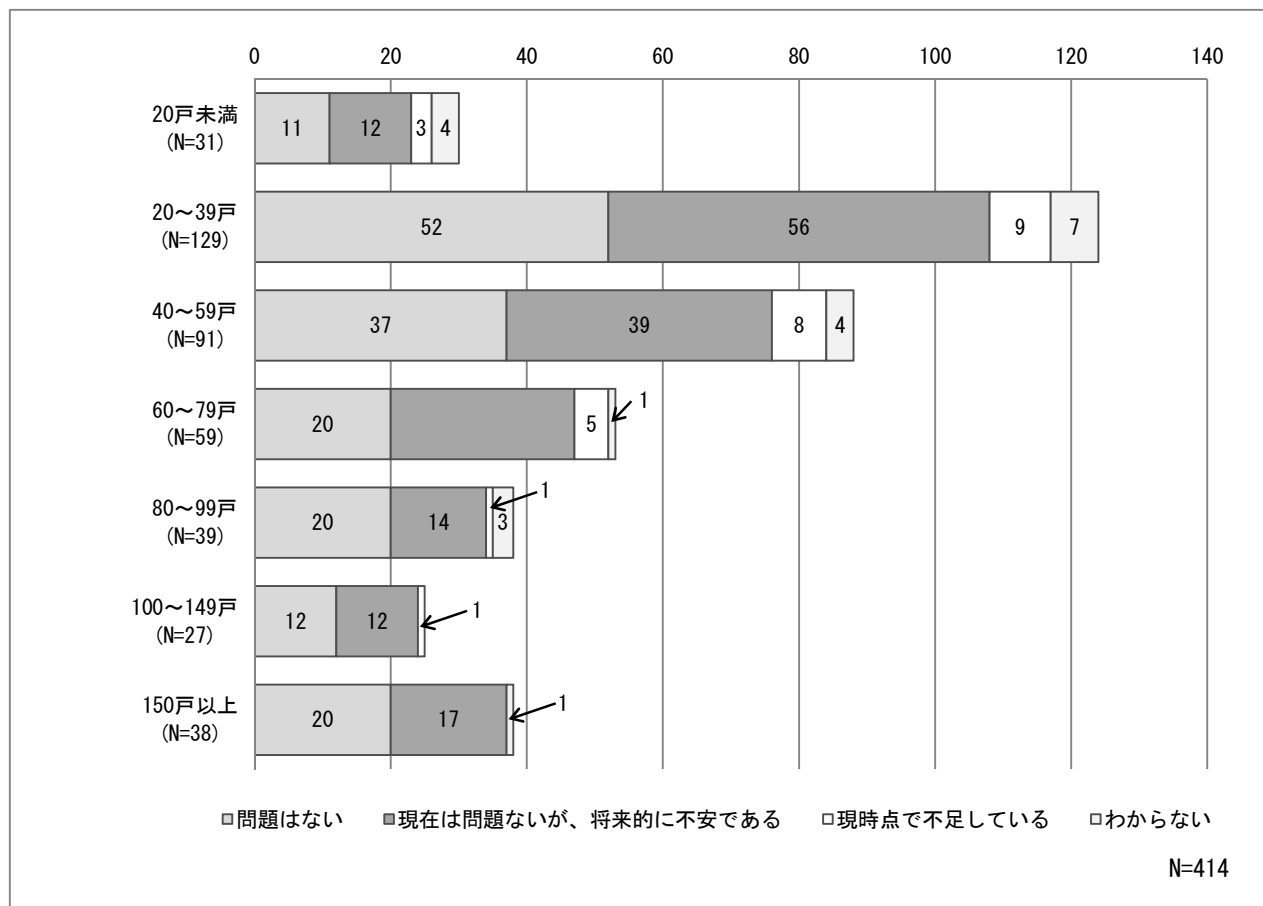


※複数回答

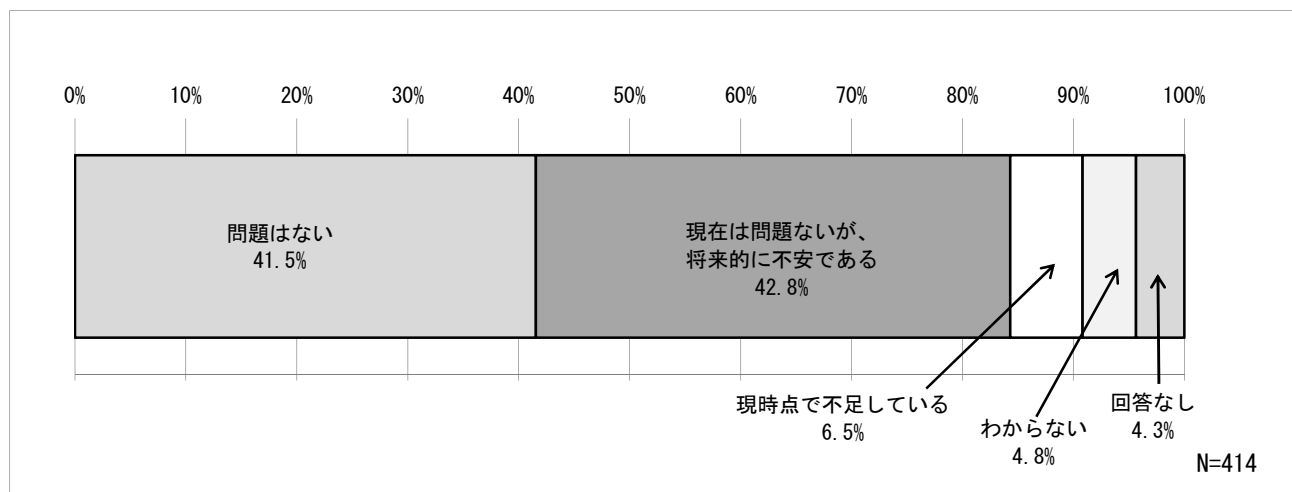
(6) 管理費、修繕積立金の額についての意識【問 31】

現在の管理費・修繕積立金の額に問題がないか尋ねたところ、「現在は問題ないが、将来的に不安である」が42.8%となった。「現時点で不足している」が6.5%ある。

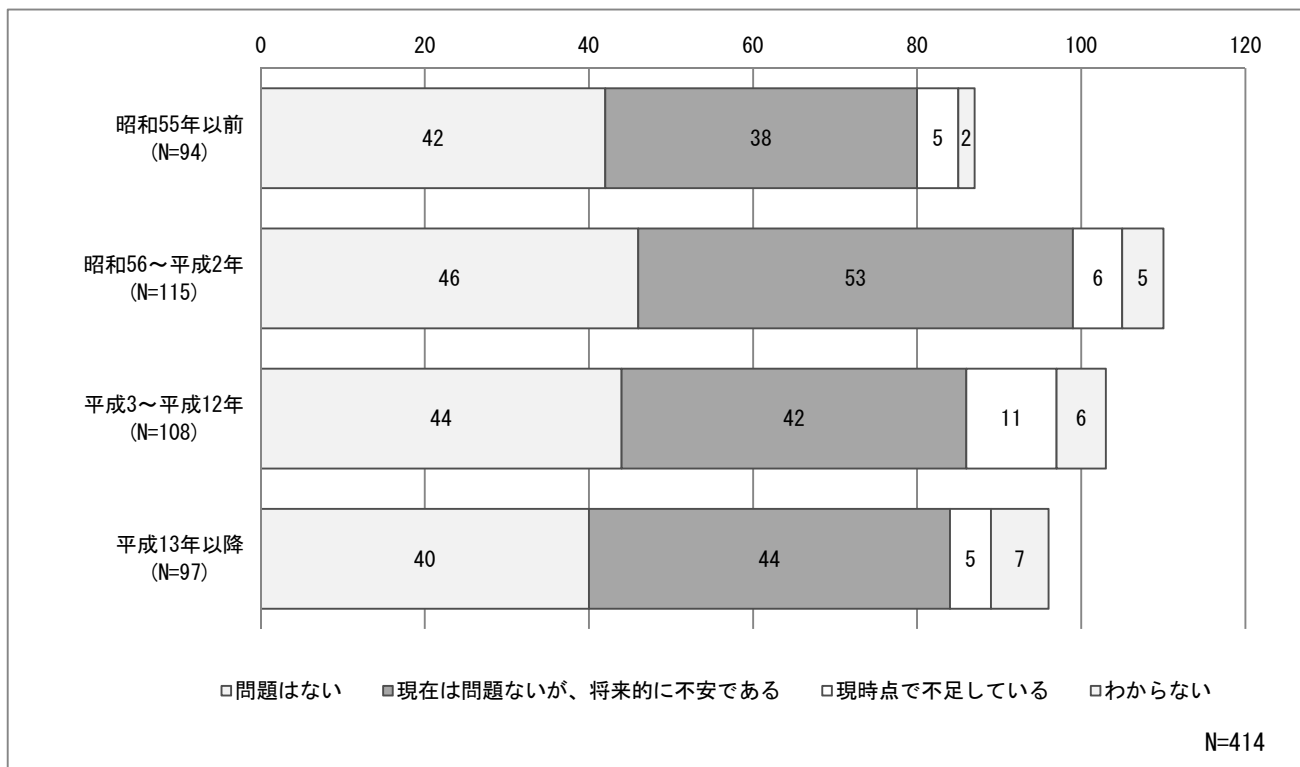
戸数規模別に見ると、20戸未満では「現時点で不足している」が9.7%、20～39戸では7.0%、小規模なマンションほど、積立金が不足しているマンションがあるように思われる。



図表 管理費、修繕積立金の金額についての意識



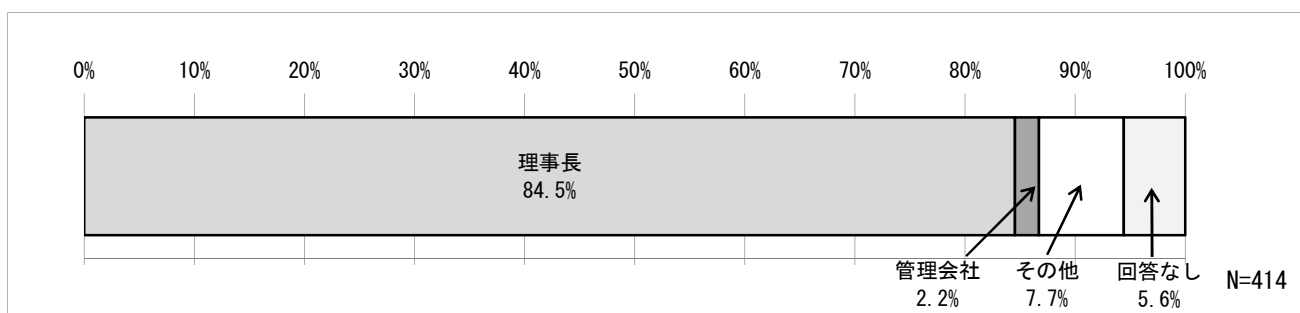
図表 年代別の管理費、修繕積立金の金額についての意識



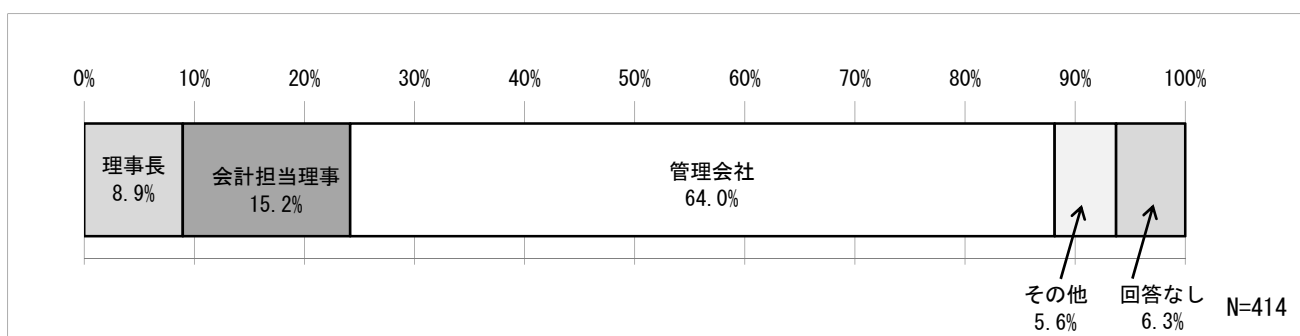
(7) 通帳や銀行印の保管方法【問 32】

通帳の名義は「理事長」が84.5%と最も多い。通帳の管理者は「管理会社」が64.0%と最も多く、次いで「会計担当理事」が15.2%となっている。銀行印の保管者は「理事長」が82.6%と最も多い。

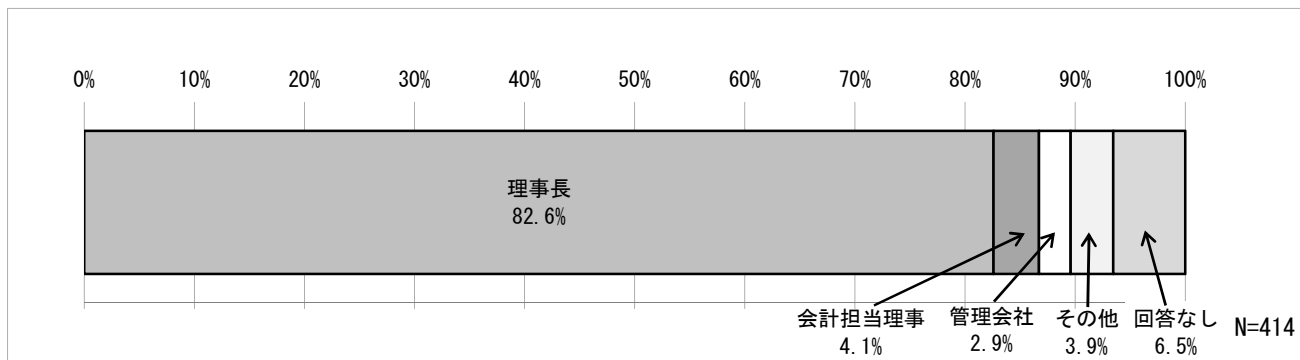
図表 通帳の名義



図表 通帳の管理者



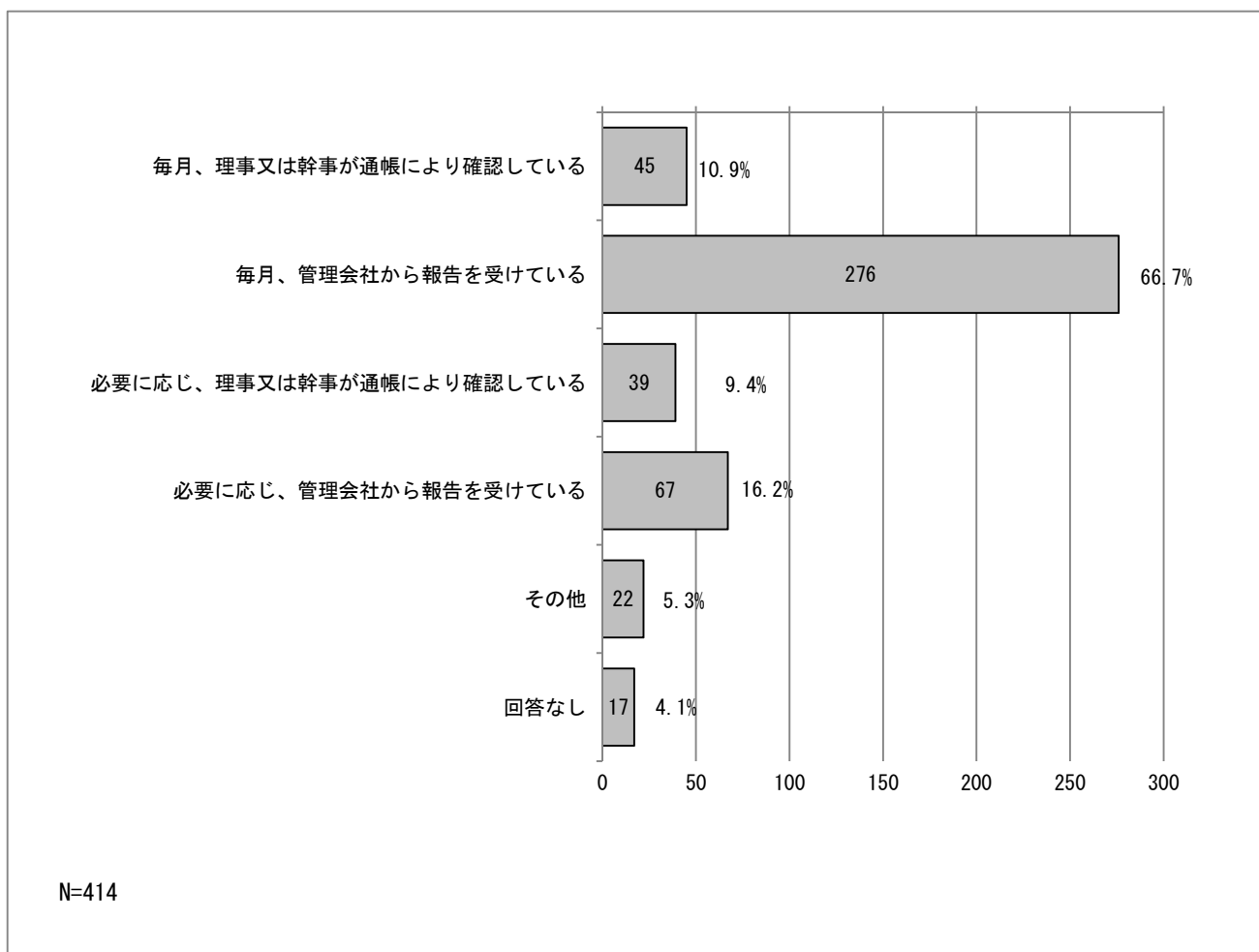
図表 銀行印の保管者



(8) 銀行口座の残高の確認方法【問 33】

「毎月、管理会社から報告を受けている」が 66.7%で最も多く、次いで「必要に応じ、管理会社から報告を受けている」が 16.2%、「毎月、理事又は幹事が通帳により確認している」が 10.9%となっている。

図表 銀行口座の残高の確認方法

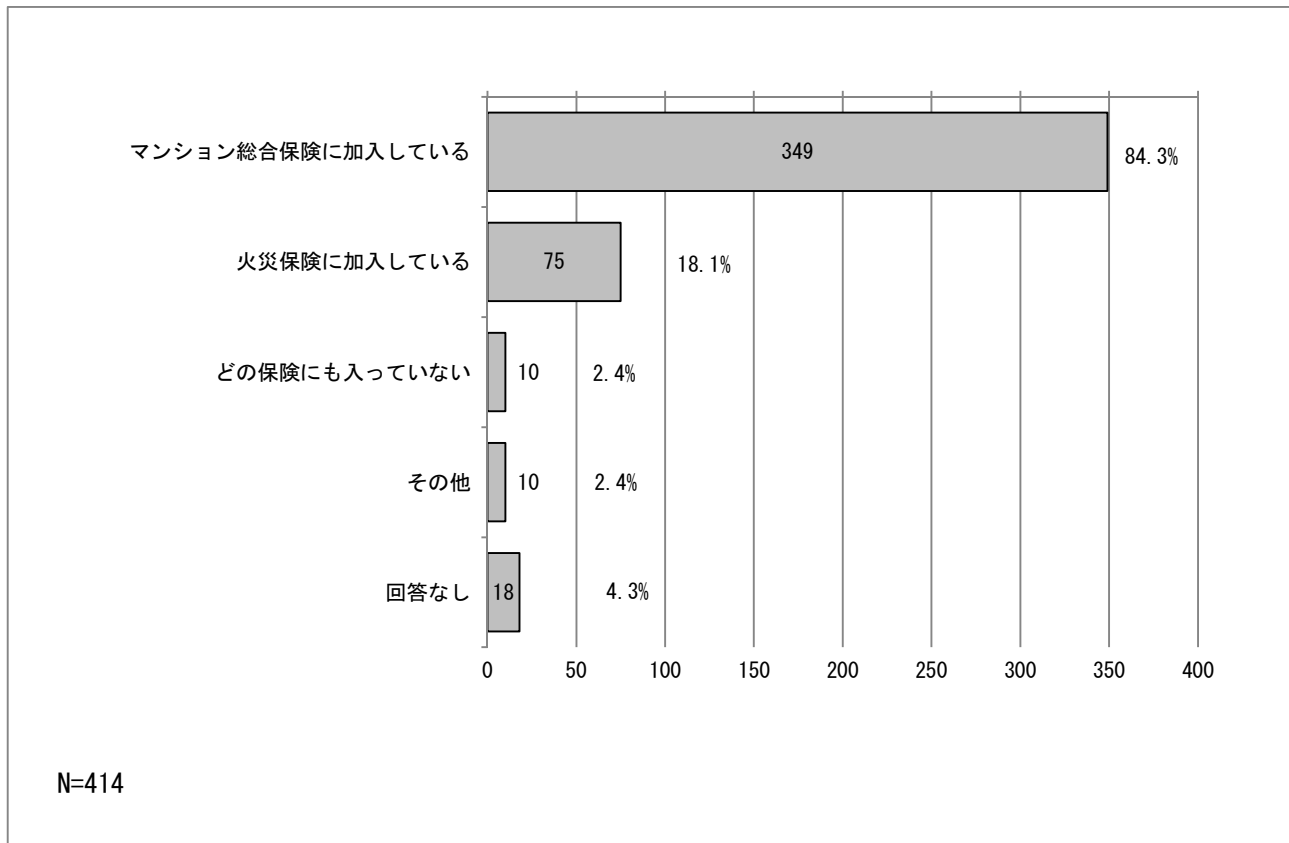


※複数回答

(9) 保険の付保【問 34】

管理組合としてマンション保険に加入しているかを尋ねると「マンション総合保険に加入している」が 84.3%、「火災保険に加入している」が 18.1%となっている。

図表 保険の付保



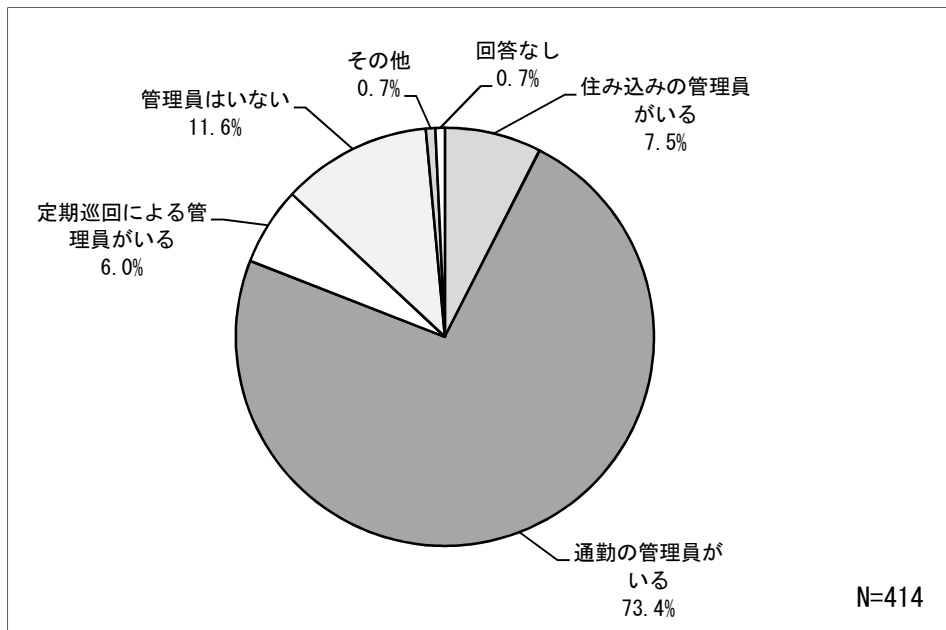
※複数回答

9. 管理業務委託

(1) 管理員の有無【問 35】

「通勤の管理員がいる」が73.4%で最も多く、次いで「管理員はいない」が11.6%、「住み込みの管理員がいる」が7.5%となっている。「定期巡回による管理員がいる」は6.0%と割合は低い。

図表 管理人の有無



(2) 管理人の勤務体制【問 35-1】

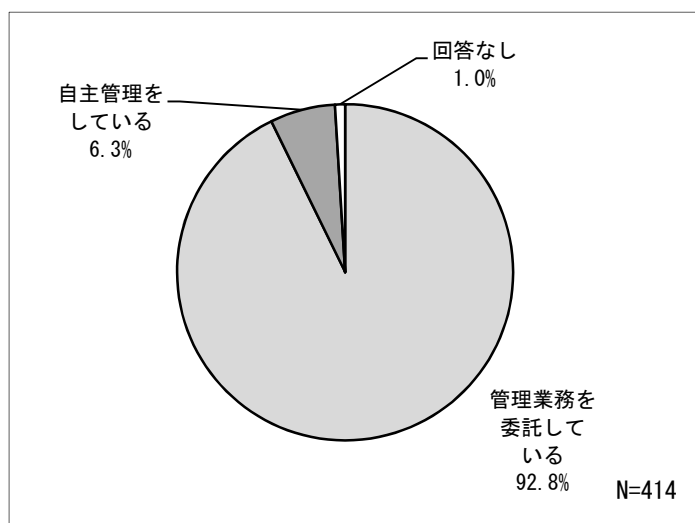
「日勤」が96.4%、そのうち「週5日」が37.5%、「週6日」が29.6%となっている。

24 時間 交替制	日勤									回答なし	合計
	日勤計	週1日	週2日	週3日	週4日	週5日	週6日	週7日	その他		
1	293	0	3	30	27	114	90	15	14	10	304
0.3%	96.4%	0.0%	1.0%	9.9%	8.9%	37.5%	29.6%	4.9%	4.6%	3.3%	100%

(3) 管理業務委託【問 36】

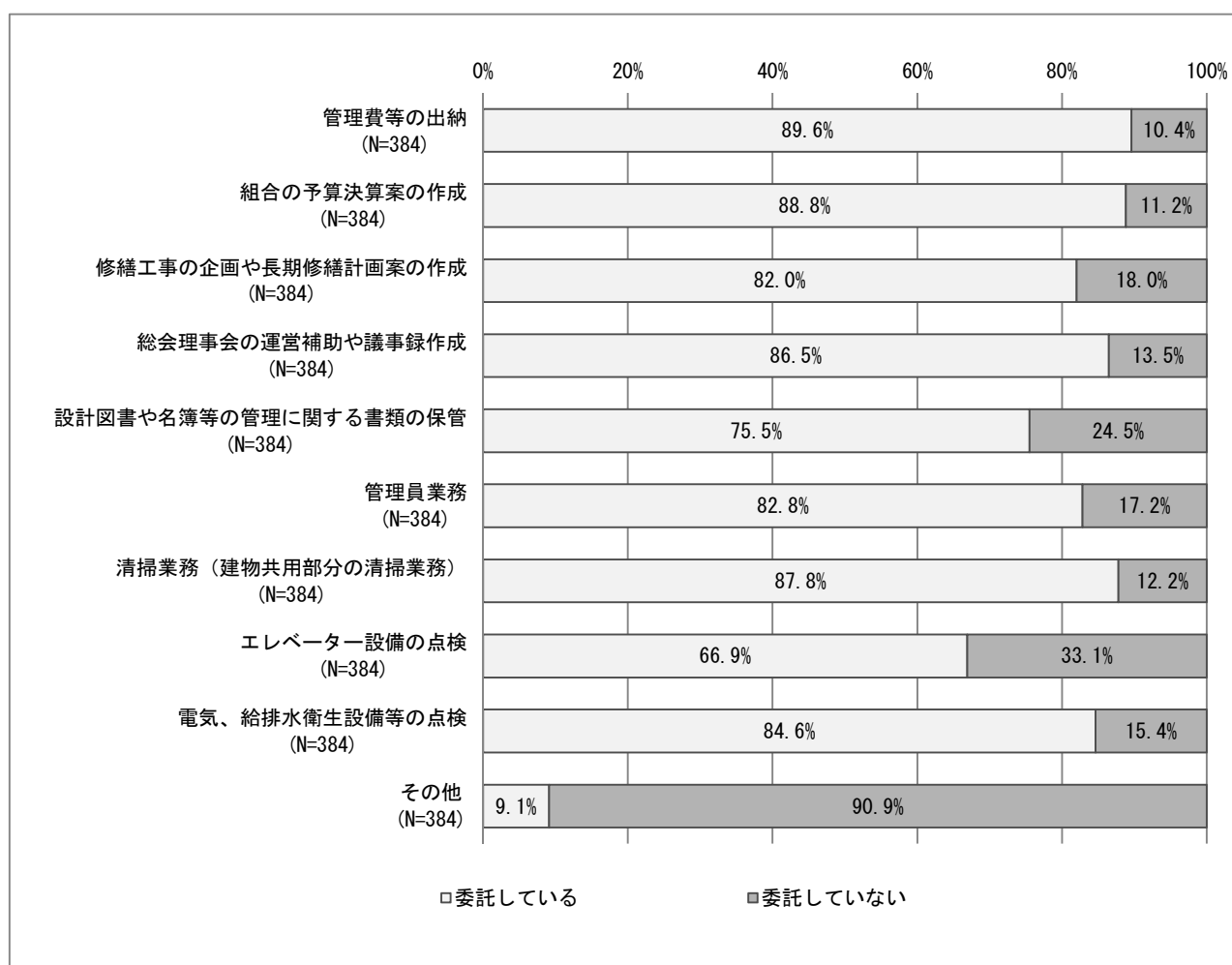
「管理業務を委託している」が 92.8%、「自主管理をしている」は 6.3%となっている。

図表 管理業務委託



(4) 委託業務の内容【問 36-1】

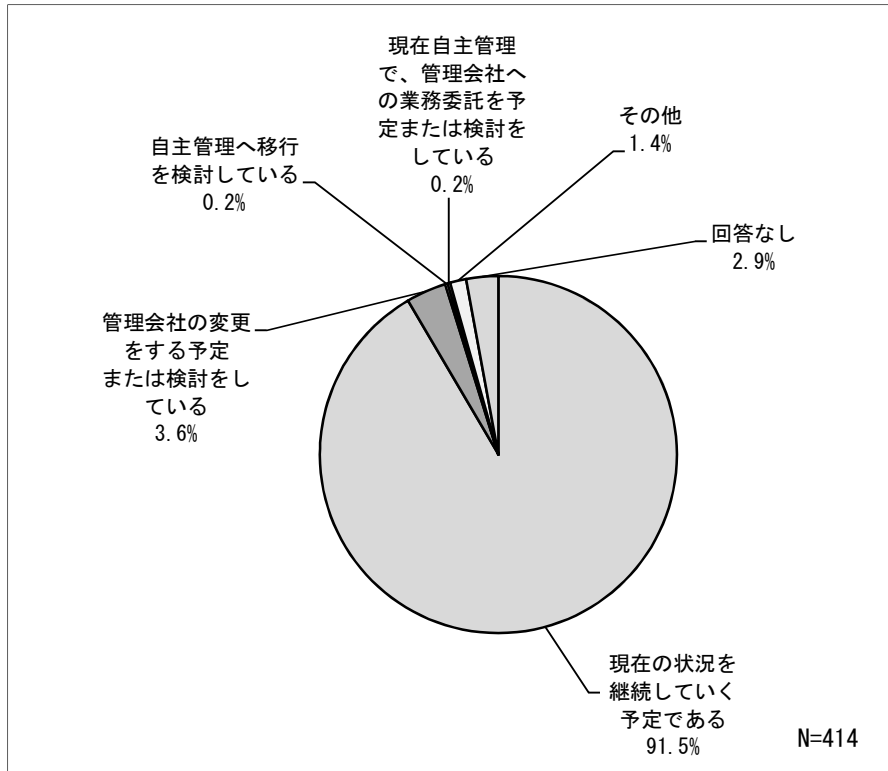
「管理費等の出納」が 89.6%、「組合の予算決算案の作成」が 88.8%とお金に関する管理業務が高い割合で委託されている。



(5) 管理委託業務に関する今後の方向【問 37】

「現在の状況を継続していく予定である」が 91.5%でほとんどが現状維持であるが、「管理会社の変更をする予定または検討をしている」が 3.6%と僅かながら見受けられる。

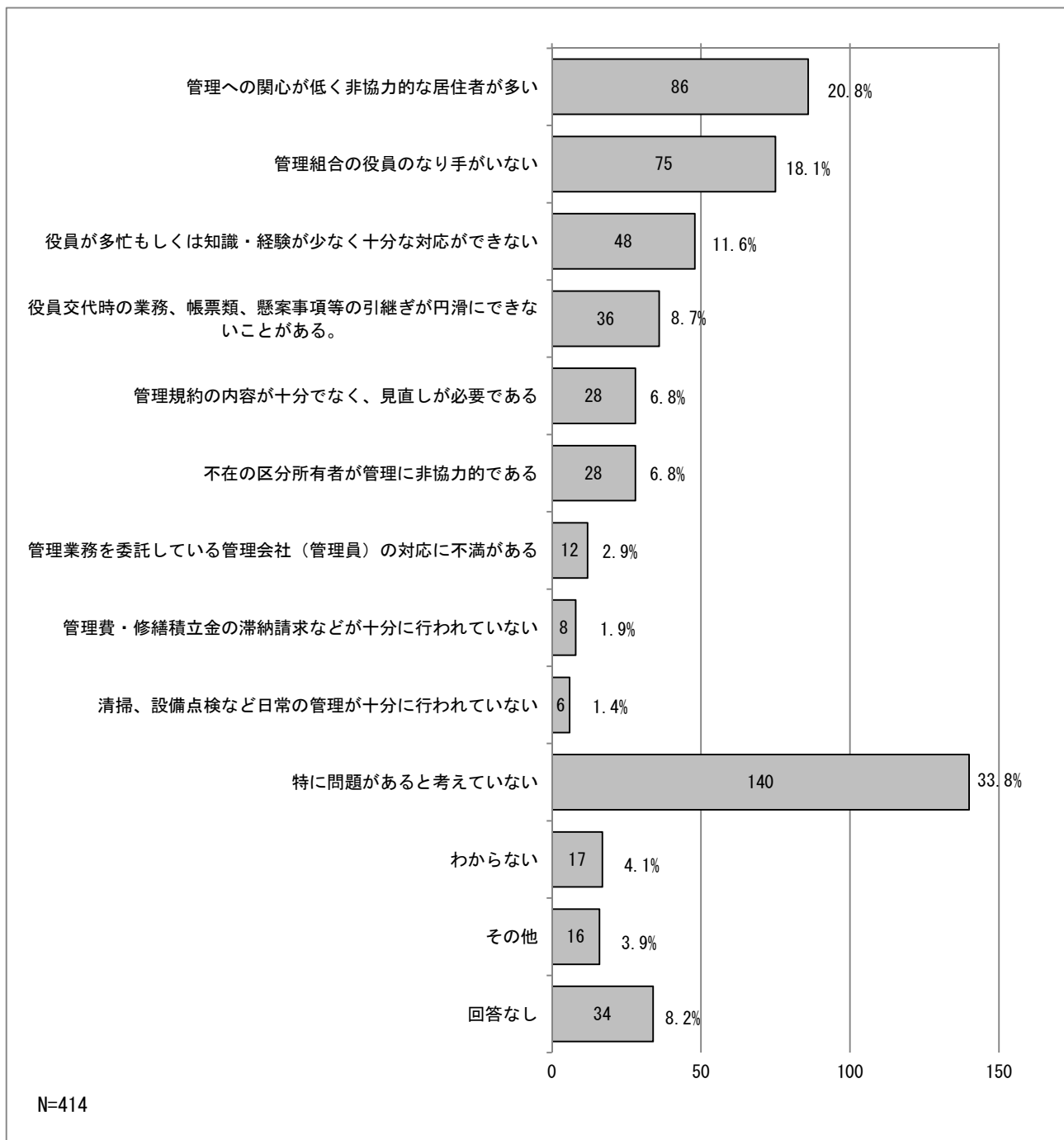
図表 管理委託業務に関する今後の方向



(6) マンションを良好に管理する上での問題【問 38】

「特に問題があると考えていない」が 33.8%であるが、逆を言えば、7 割弱では問題があると感じていることを示している。「管理への関心が低く非協力的な居住者が多い」が 20.8%、「管理組合の役員のなり手がいない」が 18.1%、「管理組合の役員のなり手がいない」が 18.1%、「役員が多忙もしくは知識・経験が少なく十分な対応ができない」が 11.6%となっている。

図表 マンションを良好に管理する上での問題



※複数回答

10. 長期修繕計画と大規模改修

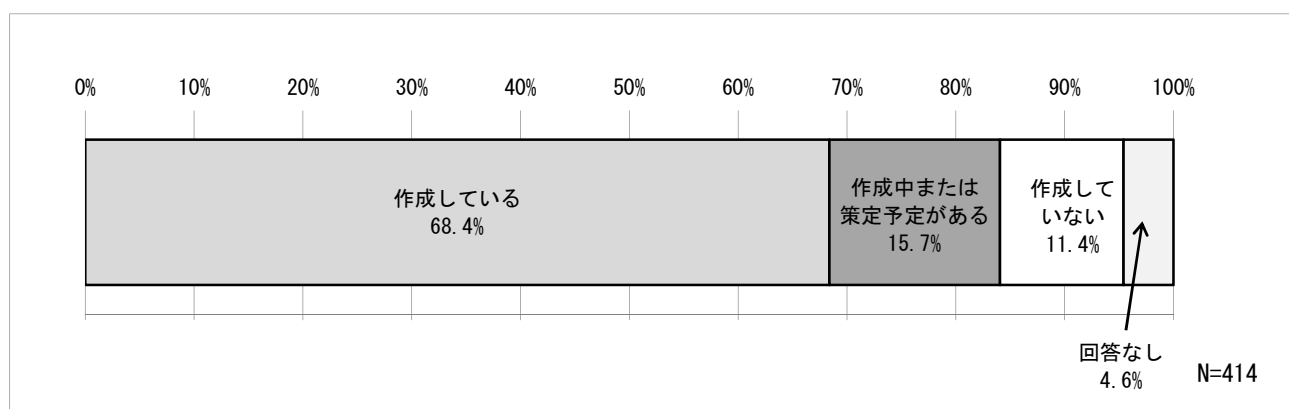
(1) 長期修繕計画策定の有無【問 39】

「作成している」が 68.4%、「作成中または策定予定がある」が 15.7%を占めている。一方「策定していない」が 11.4%、47 棟ある。

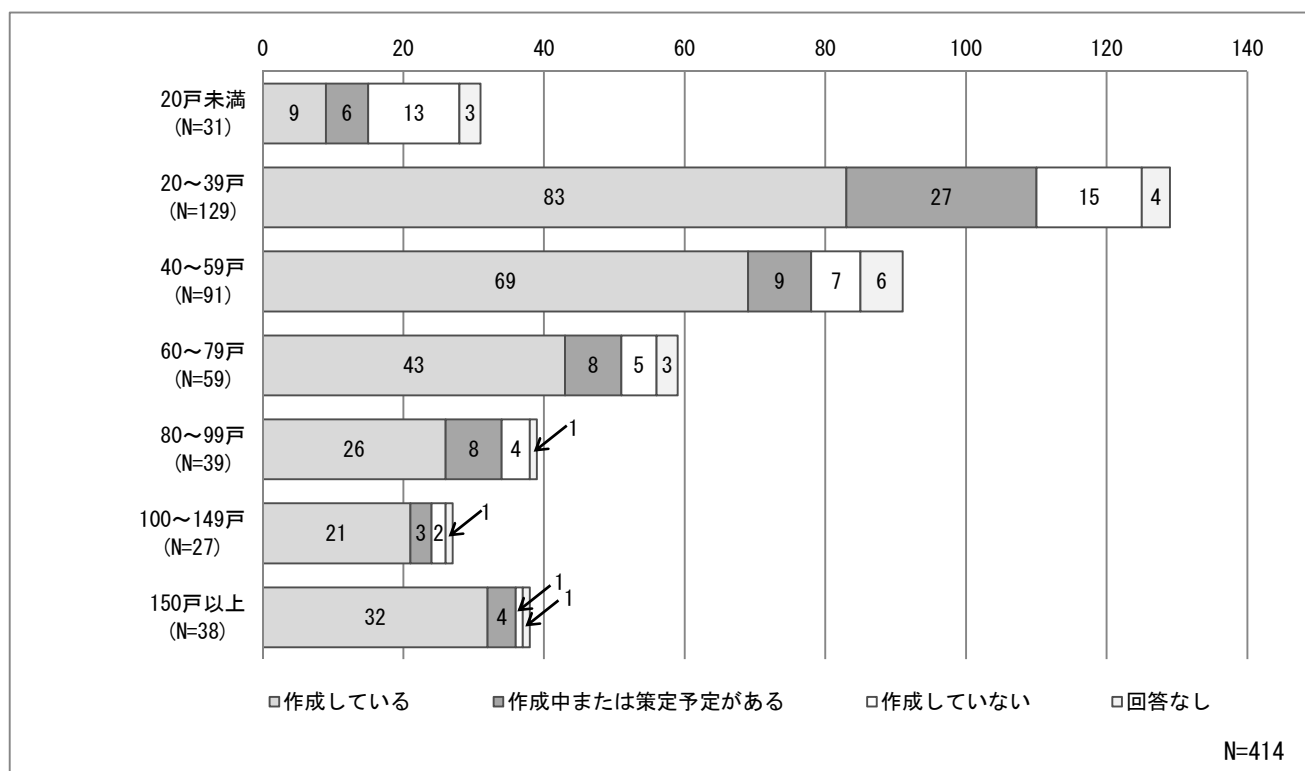
戸数規模別では、20 戸未満では 29.0%、20～39 戸では 64.3%と規模の小さなマンションほど策定されている割合が低い。

昭和 55 年以前では 52.1%、昭和 56～平成 2 年では 63.5%、平成 3 年～12 年では 77.8%、平成 13 年以降では 79.4%となっており、建築時期が新しいものほど、長期修繕計画が作成されている。

図表 長期修繕計画策定の有無



図表 戸数規模別長期修繕計画策定状況



(2) 長期修繕計画の計画期間【問 39-1】

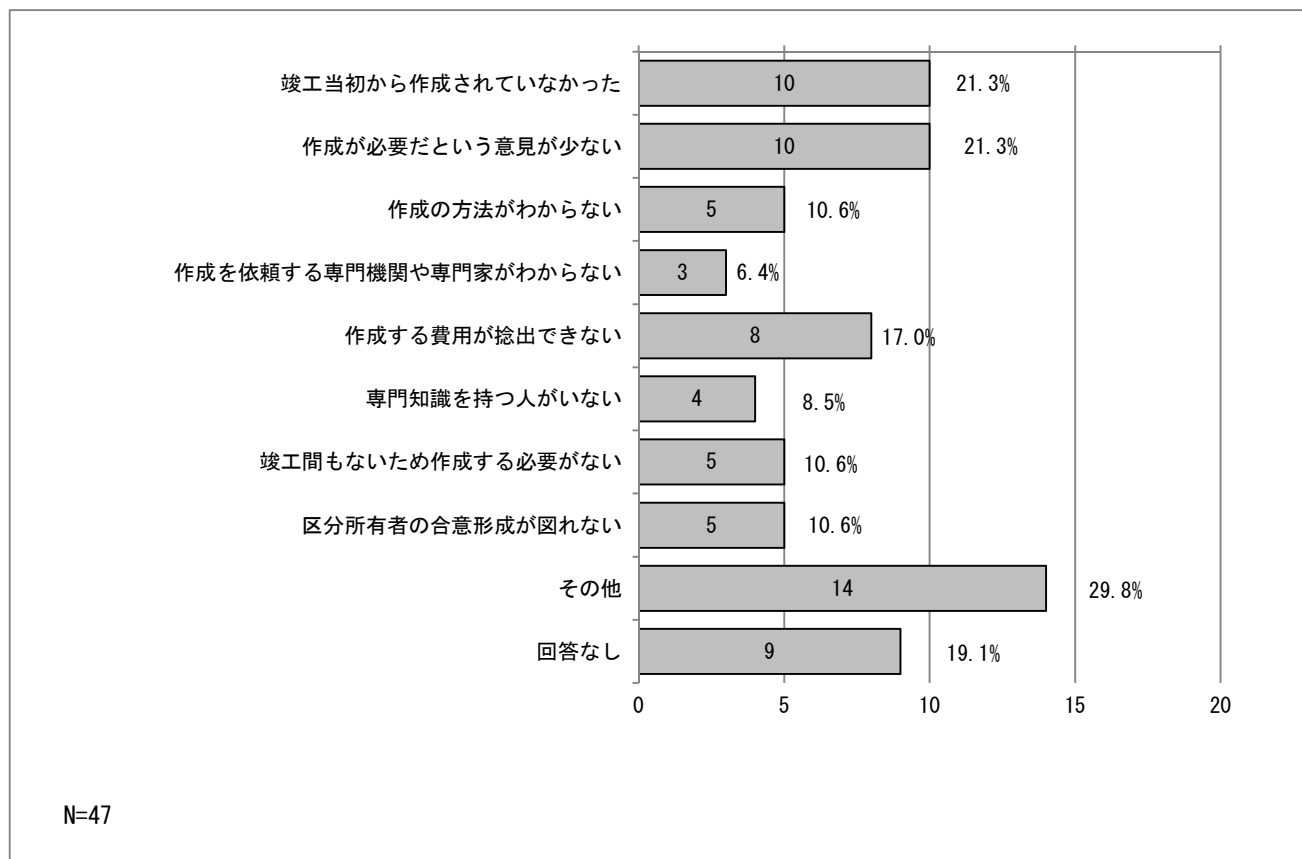
長期修繕計画の期間は最大 50 年、最小 1 年となっている。平均値は 25.3 年で、30 年としている回答が多かった。

最大値	最小値	平均値	中央値
50	1	25.3	30

(3) 長期修繕計画を策定していない場合の理由【問 39-2】

「竣工当初から作成されていなかった」、「作成が必要だという意見が少ない」が共に 21.3% となっている。「作成する費用が捻出できない」が 17.0% あるが、これは建物・設備の維持保全について深刻な問題を抱えている可能性もある。

図表 長期修繕計画を策定していない場合の理由



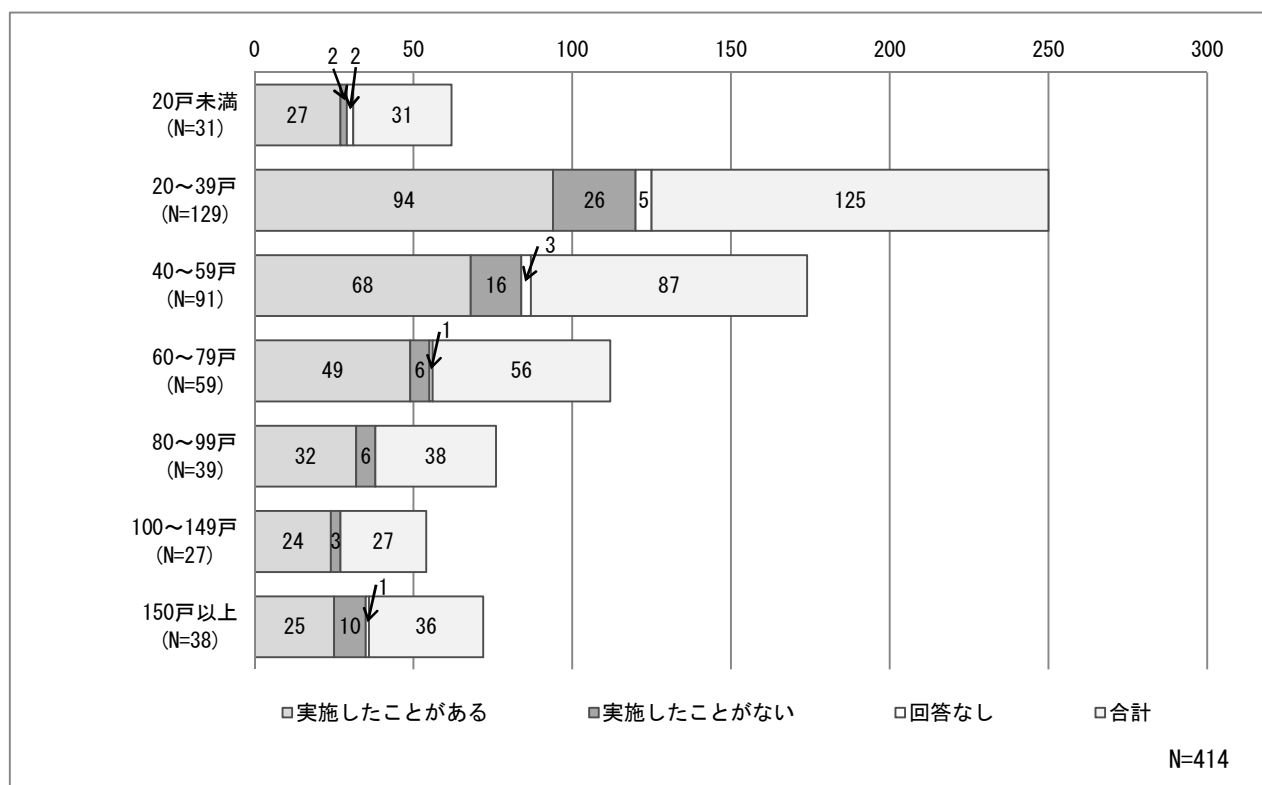
※長期修繕計画を策定していない47棟を対象に集計している

※複数回答

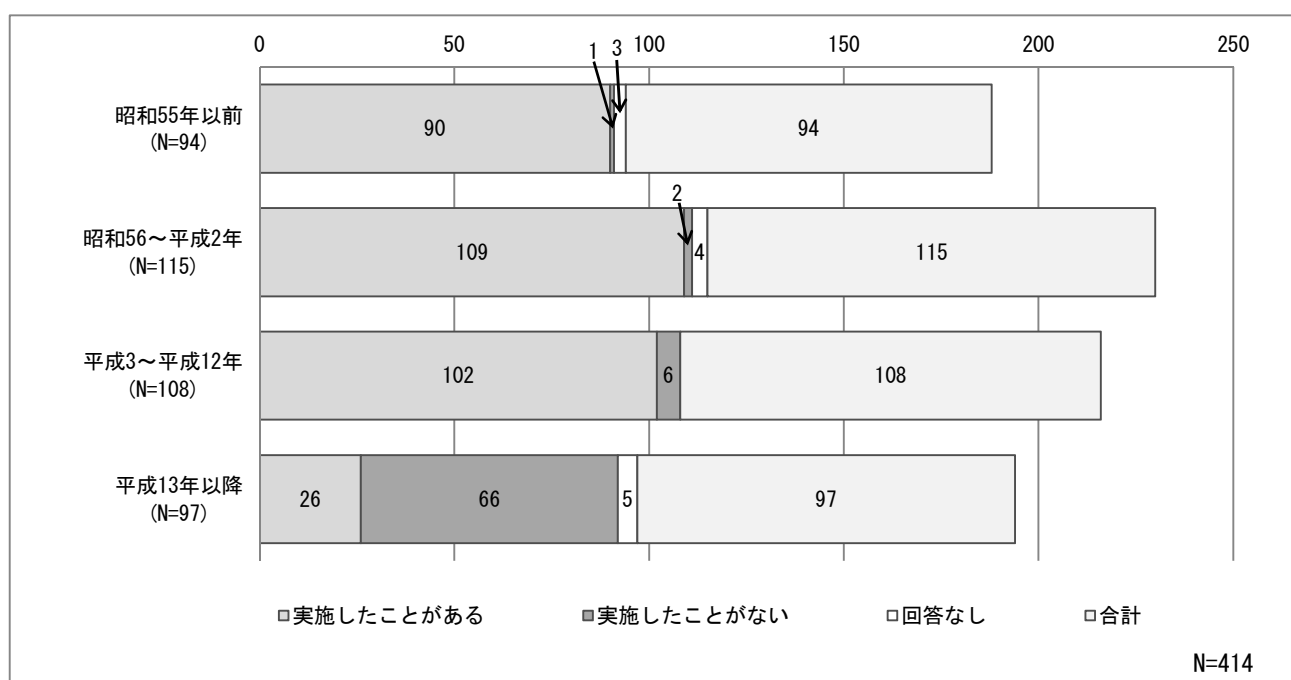
(4) 大規模修繕の実施の有無【問 40】

「実施したことがある」が79.8%で327棟、「実施したことがない」が17.3%となっているが、規模別では大きな差は見られなかった。
建築時期別では、昭和55年以前では95.7%が実施している。平成13年以降で実施しているマンションは26.8%となっている。

図表 戸数規模別の大規模修繕の実施の有無

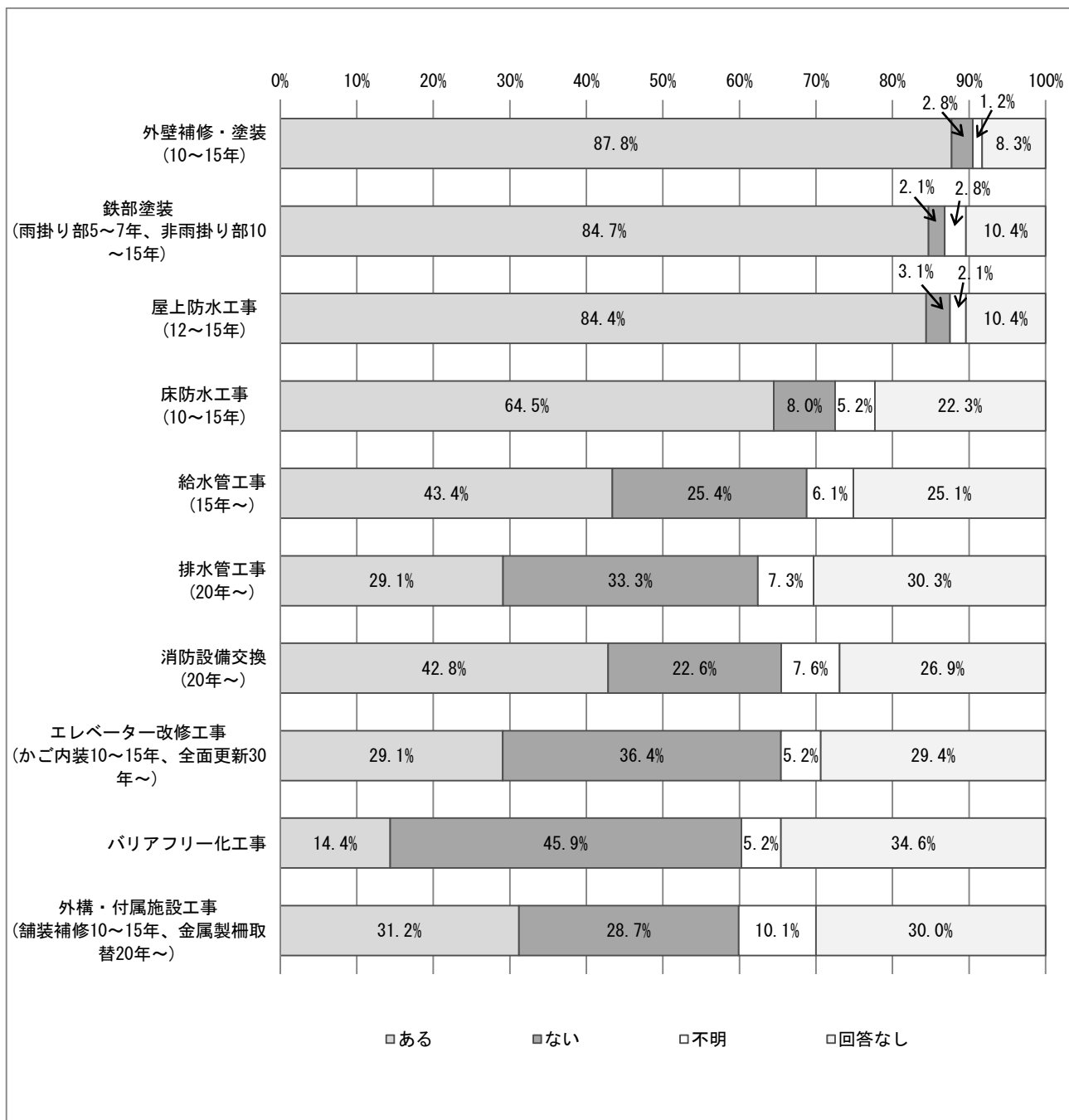


図表 建築時期別の大規模修繕の実施の有無



(5) 大規模修繕工事の実施内容【問 40-1】

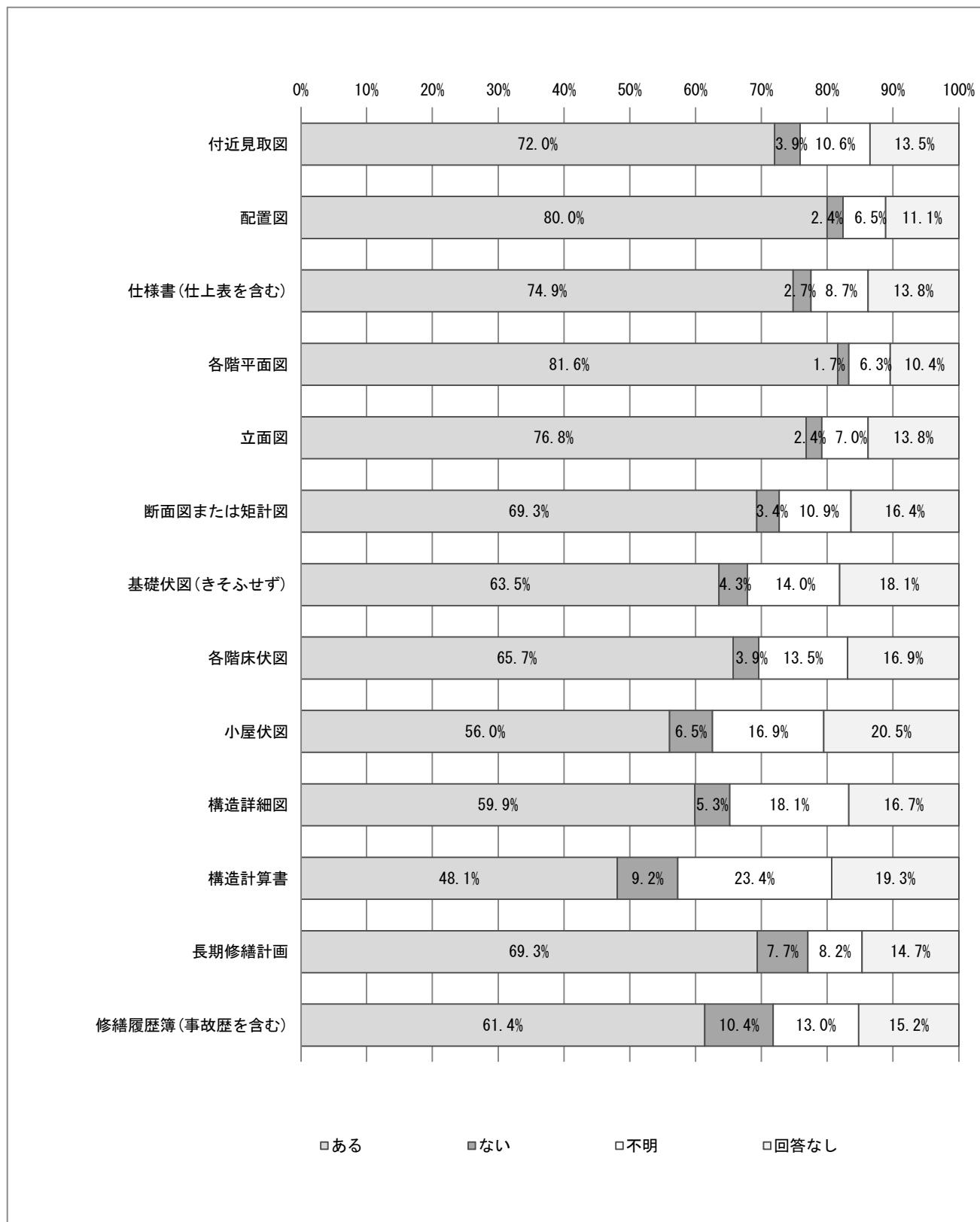
「外壁補修・塗装」が 87.8%、「鉄部塗装」が 84.7%、「屋上防水工事」が 84.4% で実施されている。修繕周期が 5～15 年程度の項目はかなり実施されている。



()は標準的な修繕周期

(6) 竣工図修繕工事履歴の保管状況【問 41】

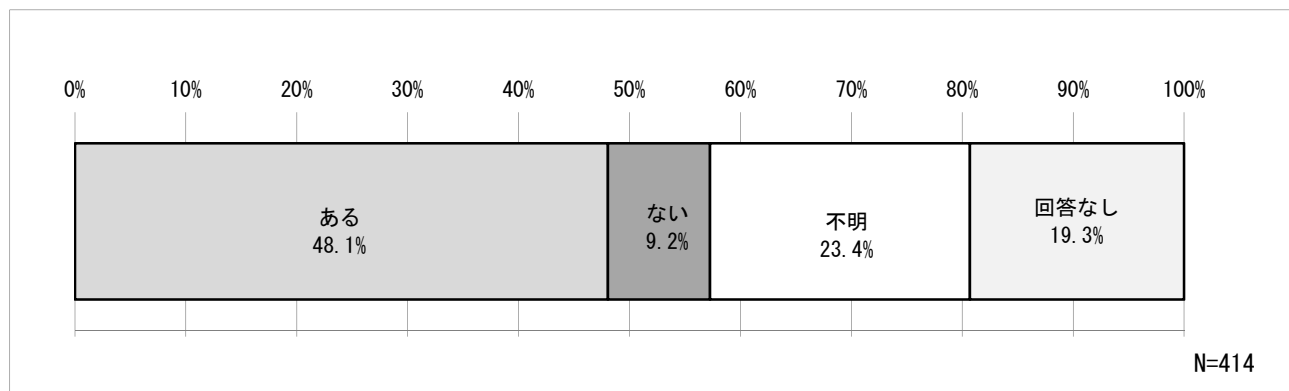
「各階平面図」が81.6%、「配置図」は80.0%で保管されており、基本的な図面は管理されている。「構造詳細図」は59.9%、「小屋伏図」は56.0%、「構造計算書」は48.1%となっており、構造の関係図面はない場合が多い。「修繕履歴簿」も61.4%で保管されていないことが若干見受けられる。



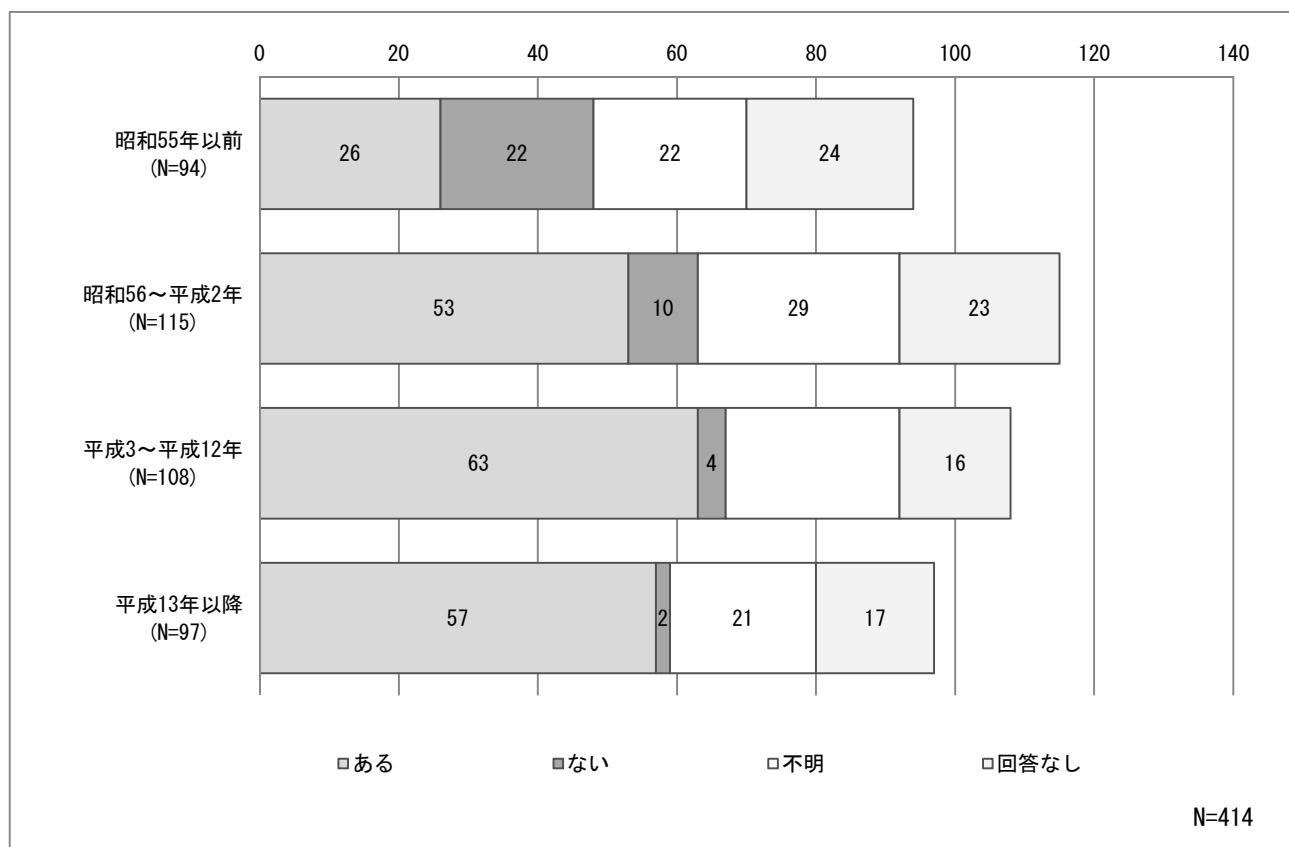
(7) 建築時期別構造計算書の保管状況【問 41】

構造計算書の保管状態を建築時期別に見ると、「昭和 55 年以前」では 27.7%、「昭和 56～平成 2 年」では 46.1%、「平成 3～12 年」では 58.3%、「平成 13 年以降」では 58.8%となっており、建築時期が古いものほど保管されていないことが多い。耐震診断が進まない原因の一つになっていることが推察される。

図表 構造計画書の保管状況



図表 建築時期別構造計画書の保管状況

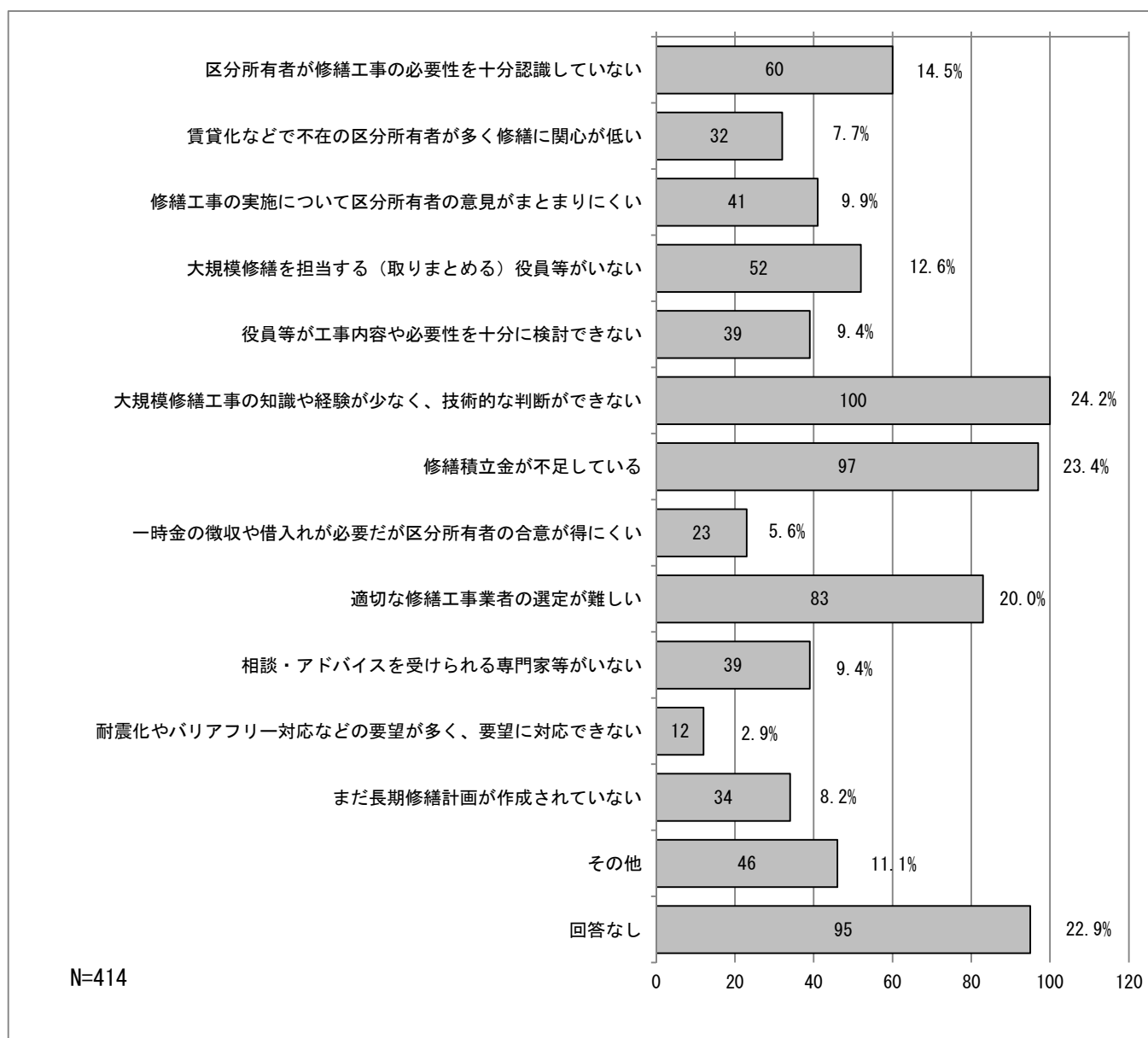


(8) 大規模修繕を行う上での問題【問 42】

大規模修繕を行う上での問題としては、「大規模修繕工事の知識や経験が少なく、技術的な判断ができない」24.2%と「修繕積立金が不足している」23.4%が二大要因になっている。

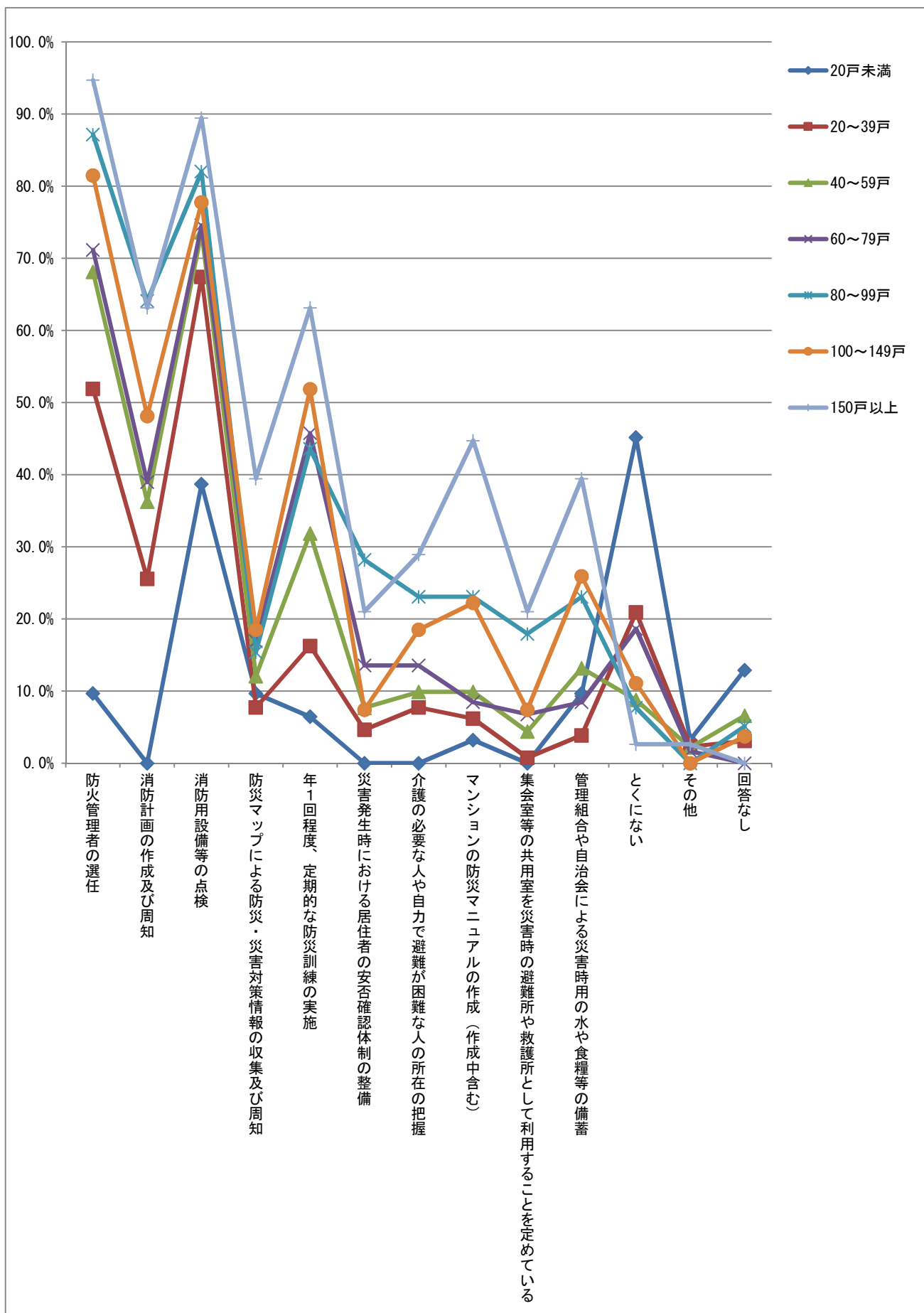
合意形成に関する事項についても多く回答されており、「大規模修繕を担当する（取りまとめる）役員等がない」が12.6%、「修繕工事の実施について区分所有者の意見がまとまりにくい」が9.9%となっている。

図表 大規模修繕を行う上での問題

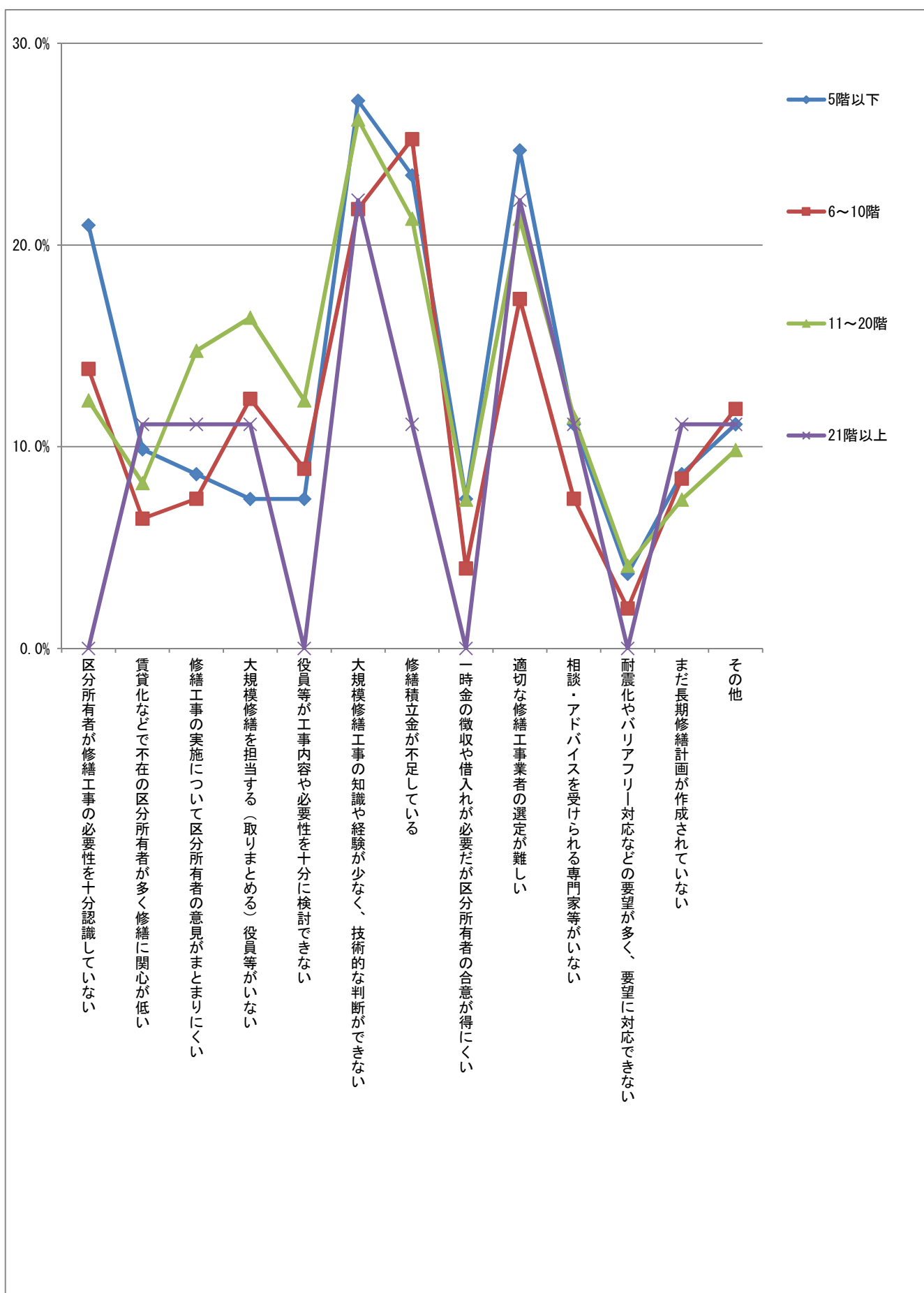


※複数回答

図表 戸数規模別大規模修繕を行う上での問題



図表 階数別大規模修繕を行う上での問題



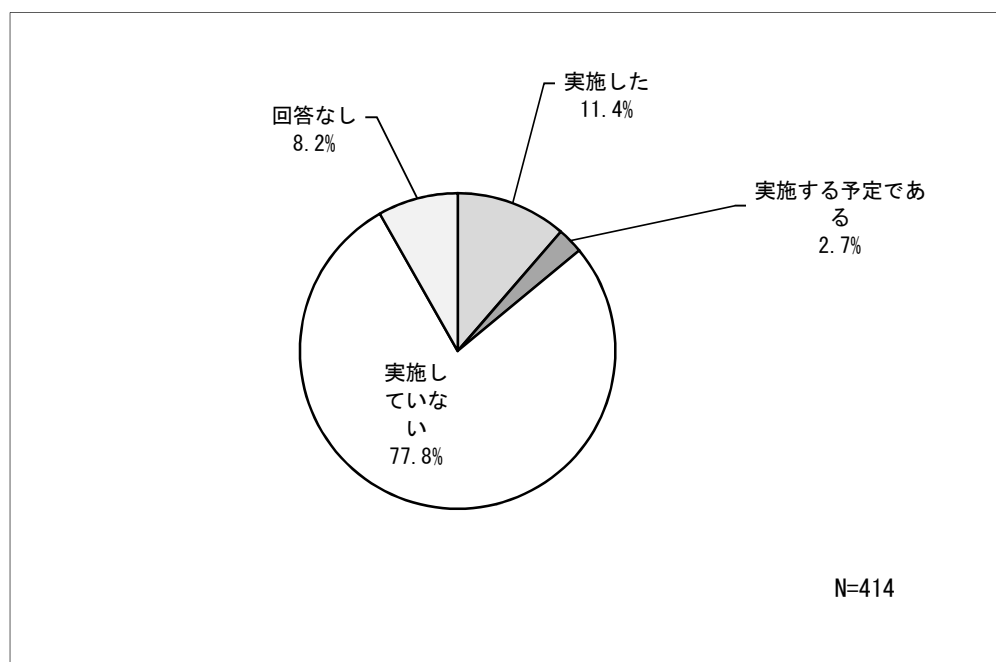
11. 耐震診断と耐震改修

(1) 耐震診断の実施の有無【問 43】

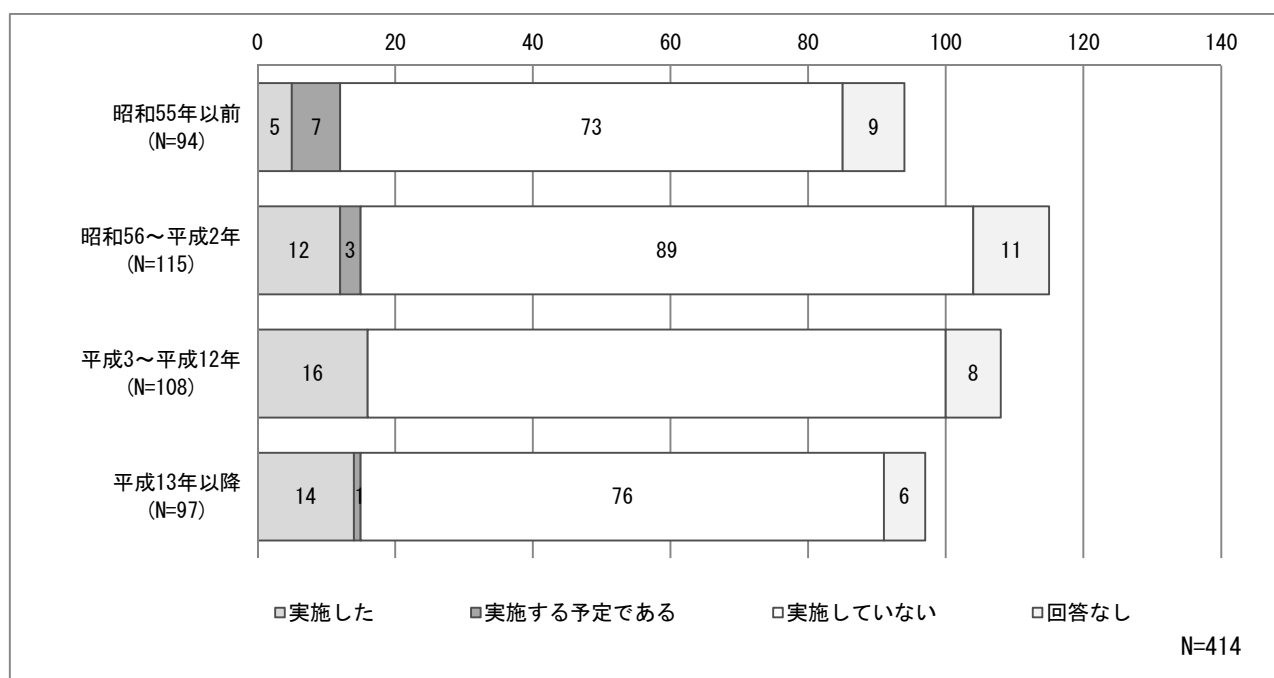
耐震診断は「実施した」が11.4%、「実施する予定」が2.7%となっており、まだ少ないながらも事例が出てきている。「耐震診断を実施していない」が77.0%で322棟ある。

建築時期別には昭和55年以前では「実施した」が5.3%に留まっており、昭和56～平成2年の10.4%、平成3～12年の14.8%より低い。

図表 耐震診断の実施の有無



図表 建築時期別耐震診断の有無

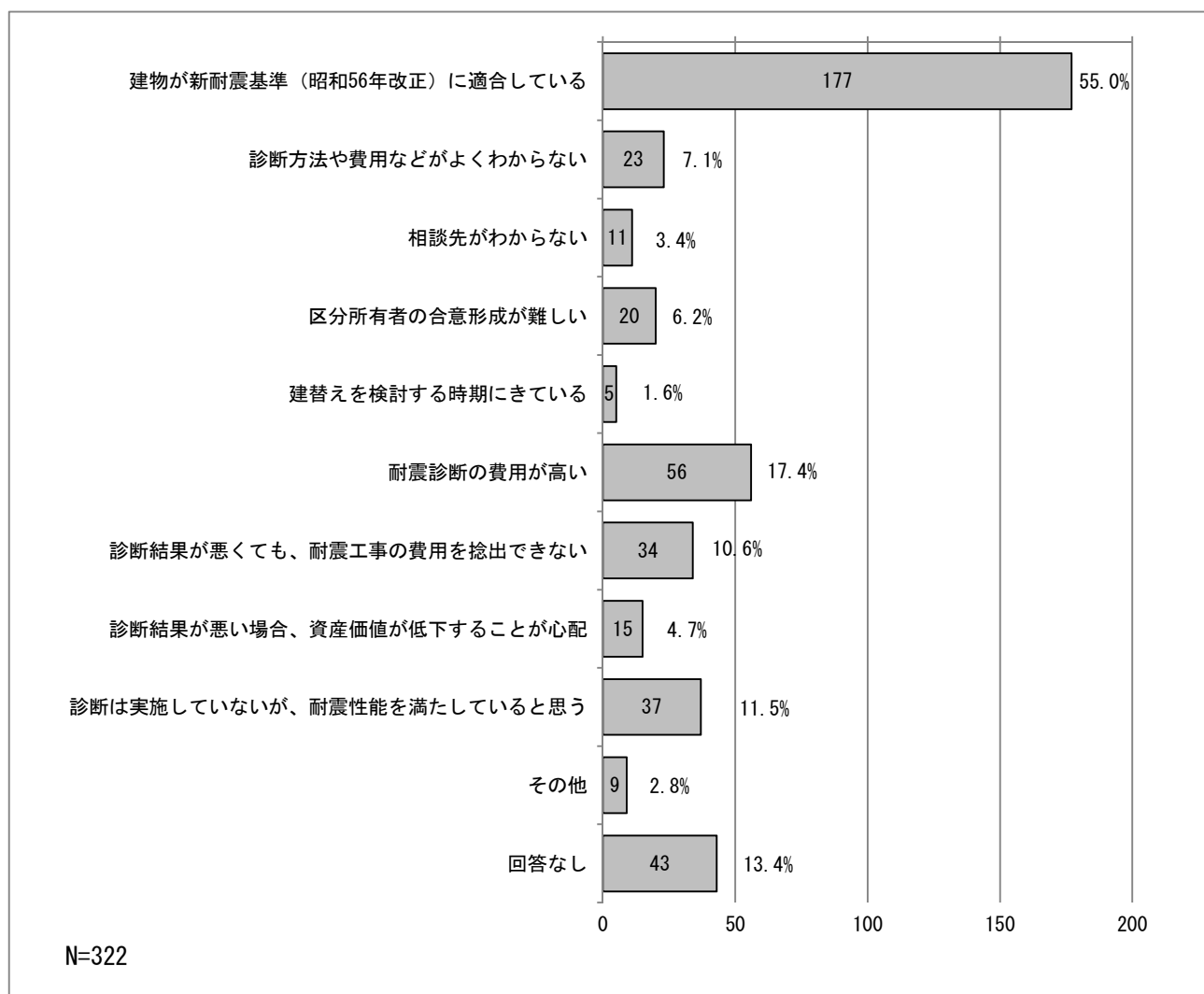


(2) 耐震診断を行っていない場合の理由【問 43-1】

「建物が新耐震基準（昭和 56 年改正）に適合している」が 55.0%で最も多く、次いで、「耐震診断の費用が高い」が 17.4%となっている。

建築時期別に見ると、昭和 55 年以前（旧耐震基準により建設）では、「耐震診断の費用が高い」が 42.5%、「診断結果が悪くても、耐震工事の費用を捻出できない」が 34.2%、「区分所有者の合意形成が難しい」が 21.9%となっており、他の建築時期区分と比べて費用や合意形成の課題が見受けられる。

図表 耐震診断を行っていない場合の理由



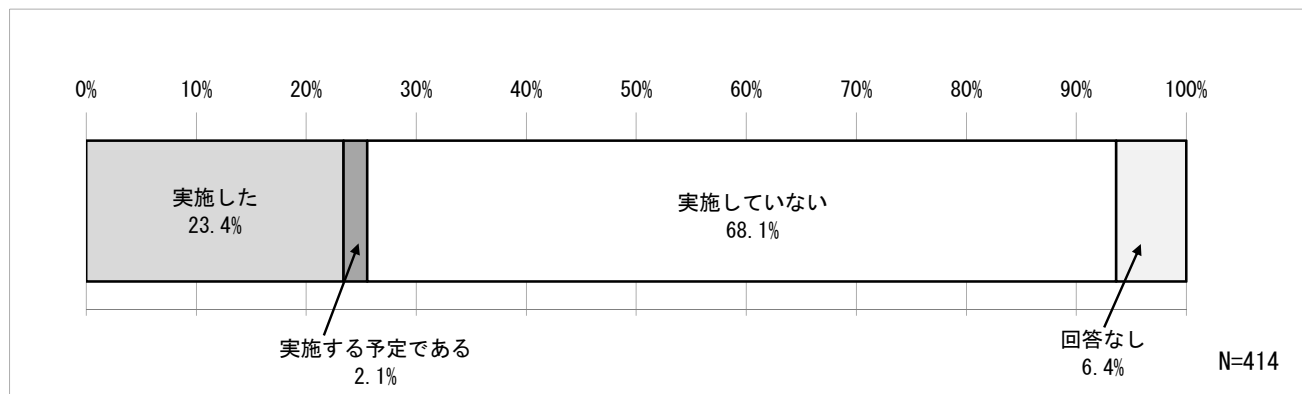
※耐震診断を実施していないマンション 322 棟を対象に集計している

※複数回答

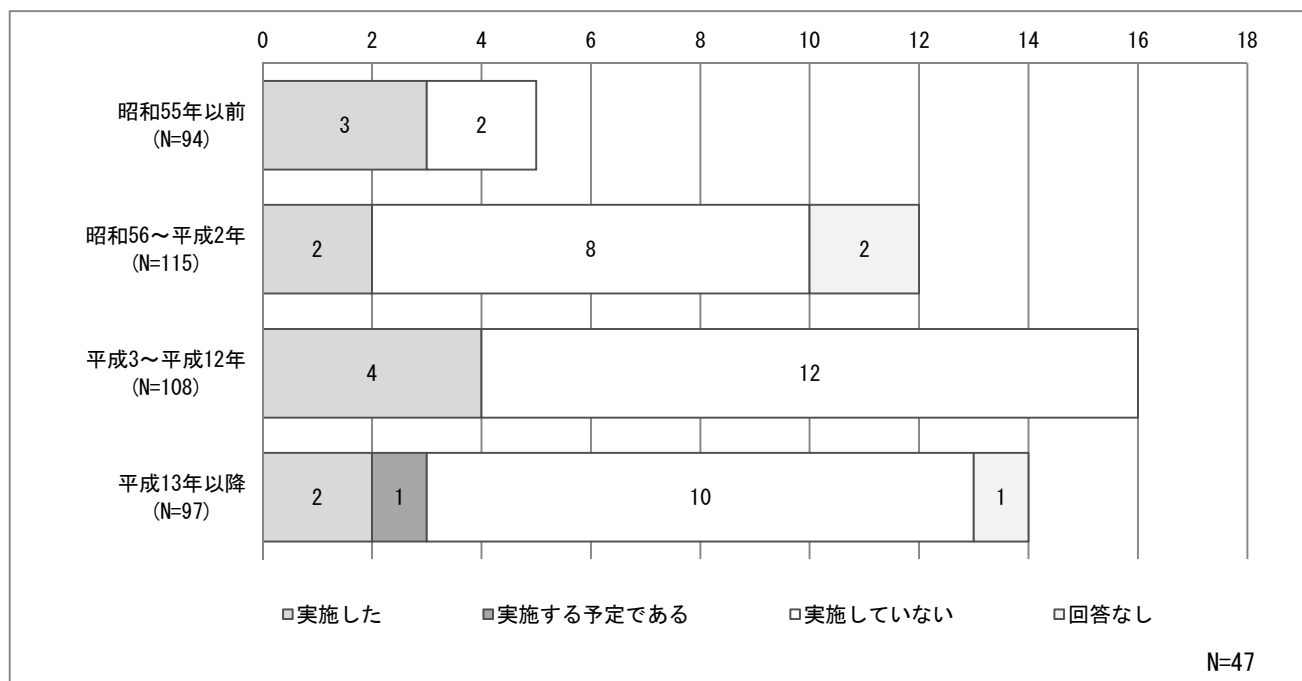
(3) 耐震改修工事の実施【問 44】

「実施した」は23.4%、「実施していない」が68.1%である。昭和55年以前の旧耐震基準により建設されたもので実施事例が3棟ある。

図表 耐震改修工事の実施状況



図表 建築時期別耐震改修工事の実施状況



※耐震診断を行った47棟を対象に集計している

(4) 耐震改修を行わなかった場合の理由【問 44-2】

「耐震診断の結果、基準を満たしていた」が81.3%で多い。「耐震改修工事の費用が高い」が1棟ある。

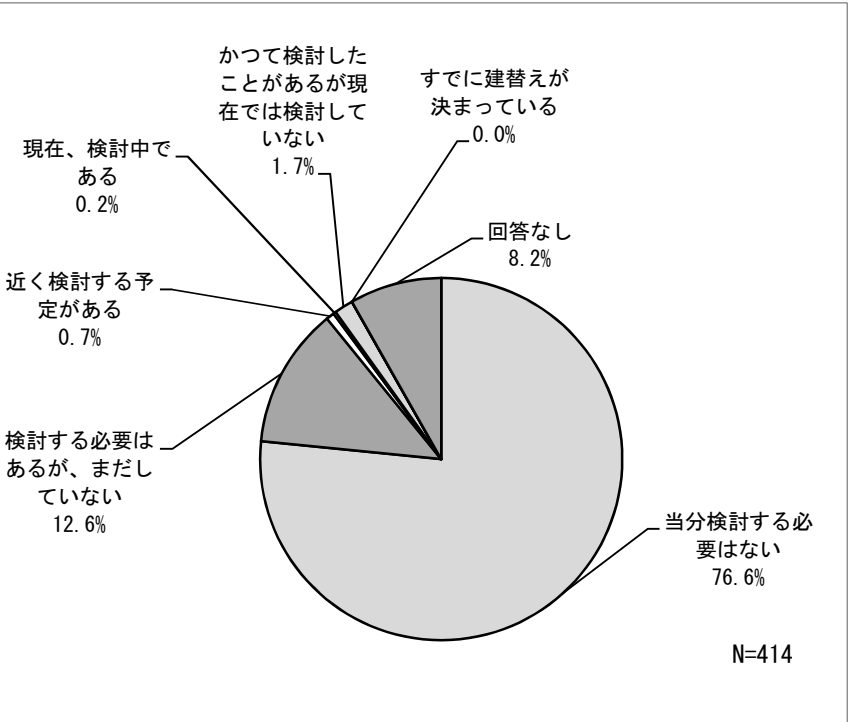
耐震診断の結果、基準を満たしていた	区分所有者の合意形成が難しい	耐震改修工事の費用が高い	建替えも検討している	その他	回答なし	合計	非該当
26	0	1	0	0	5	32	382
81.3%	0.0%	3.1%	0.0%	0.0%	15.6%	100.0%	

12. 建替え

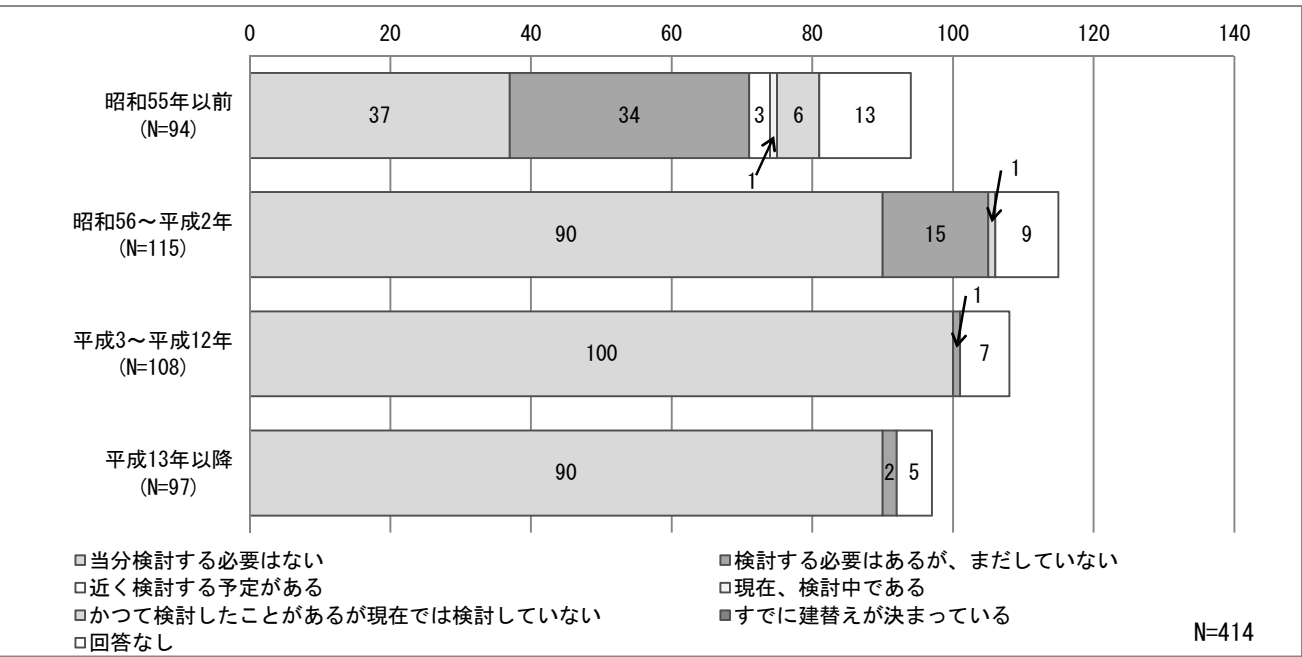
(1) 建替えの検討状況【問 45】

「当分検討する必要はない」が76.6%で最も多く、「検討する必要はあるが、まだしていない」が12.6%である。昭和55年以前については「検討する必要はあるが、まだしていない」が36.2%を占め、「近く検討する予定がある」が3棟、「現在、検討中である」が1棟ある。なお、「かつて検討したことがあるが現在では検討していない」が7棟ある。

図表 建替えの検討状況



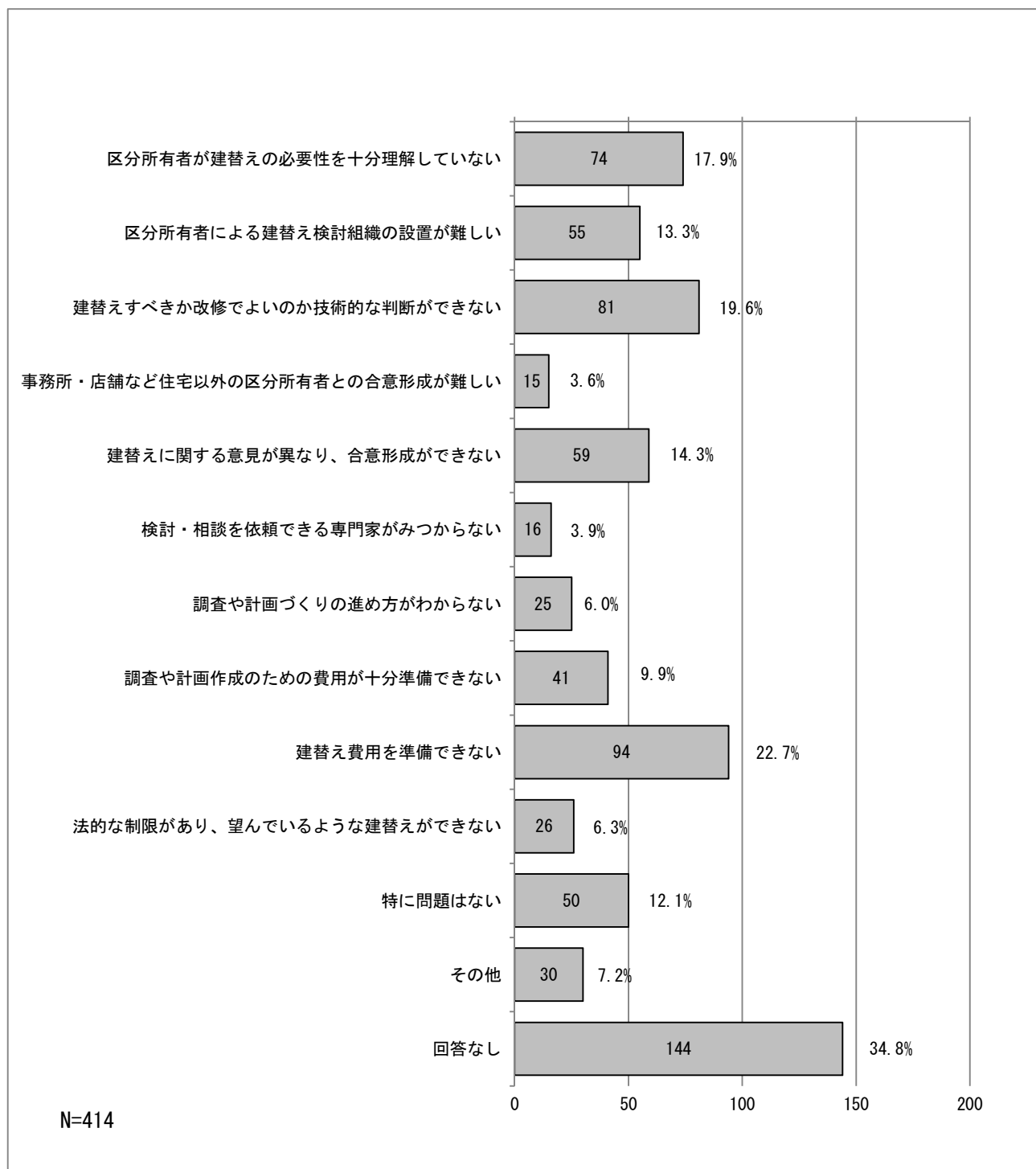
図表 建築時期別建替えの検討状況



(2) 建替え検討上の課題【問 46】

「建替え費用を準備できない」が 22.7%で最も多く、次いで、「建替えすべきか改修でよいのか技術的な判断ができない」が 19.6%、「区分所有者が建替えの必要性を十分理解していない」が 17.9%となっている。

図表 建替え検討上の課題



※複数回答

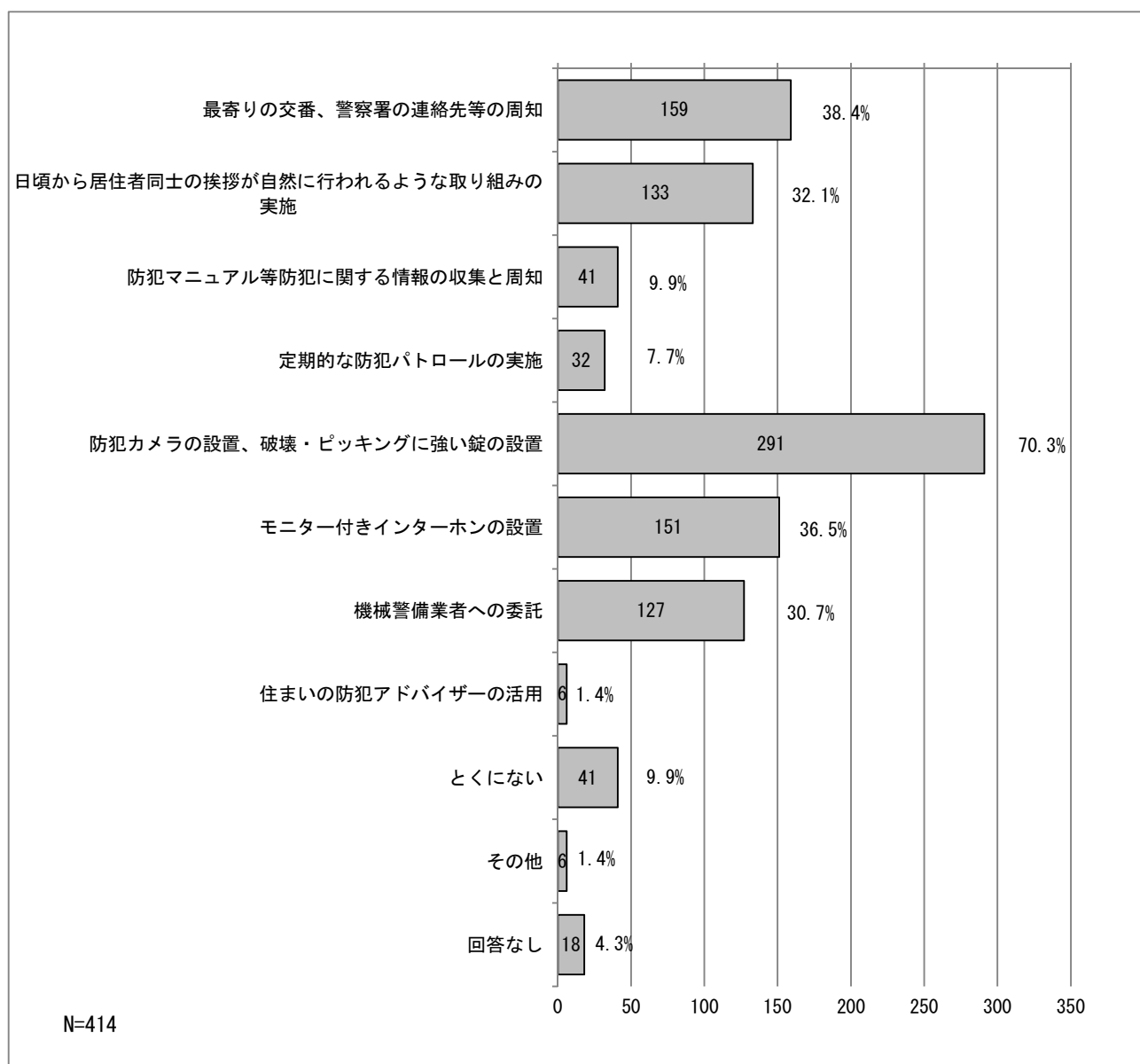
13. 防犯・防災への取り組み

(1) 防犯に関する取り組み【問 47】

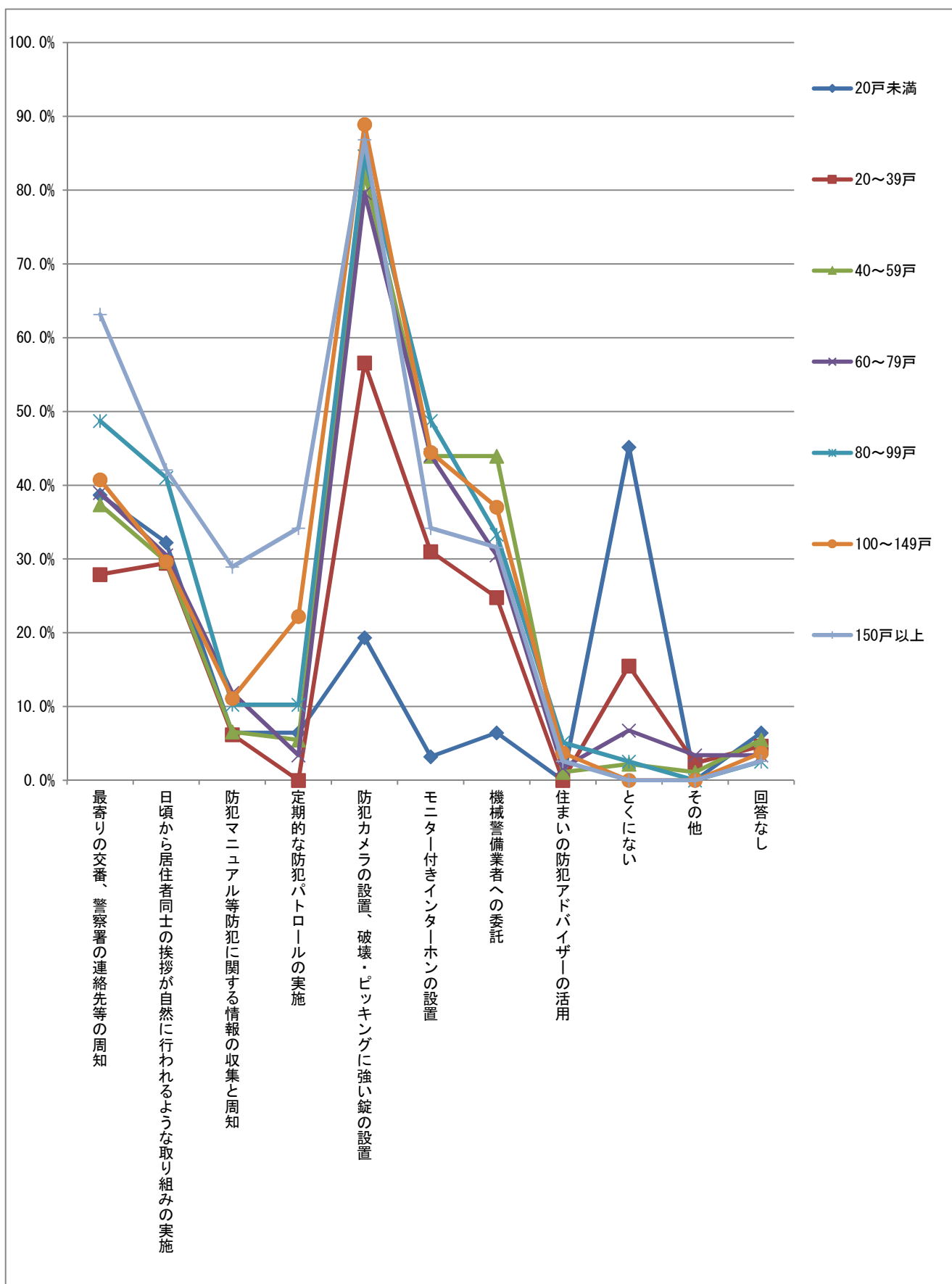
「防犯カメラの設置、破壊・ピッキングに強い錠の設置」が70.3%、「最寄りの交番、警察署の連絡先等の周知」が38.4%、「モニター付きインターホンの設置」が36.5%、「日頃から居住者同士の挨拶が自然に行われるような取り組みの実施」が32.1%となっている。

戸数規模で比較すると、設備に関する項目は戸数規模の多いものほど実施率が高まる傾向が読み取れるが、「機械警備業者への委託」については40～59戸で44.0%と高くなっており、中程度規模のマンションでは導入しやすい方法といえる。

図表 戸数規模別防犯対策

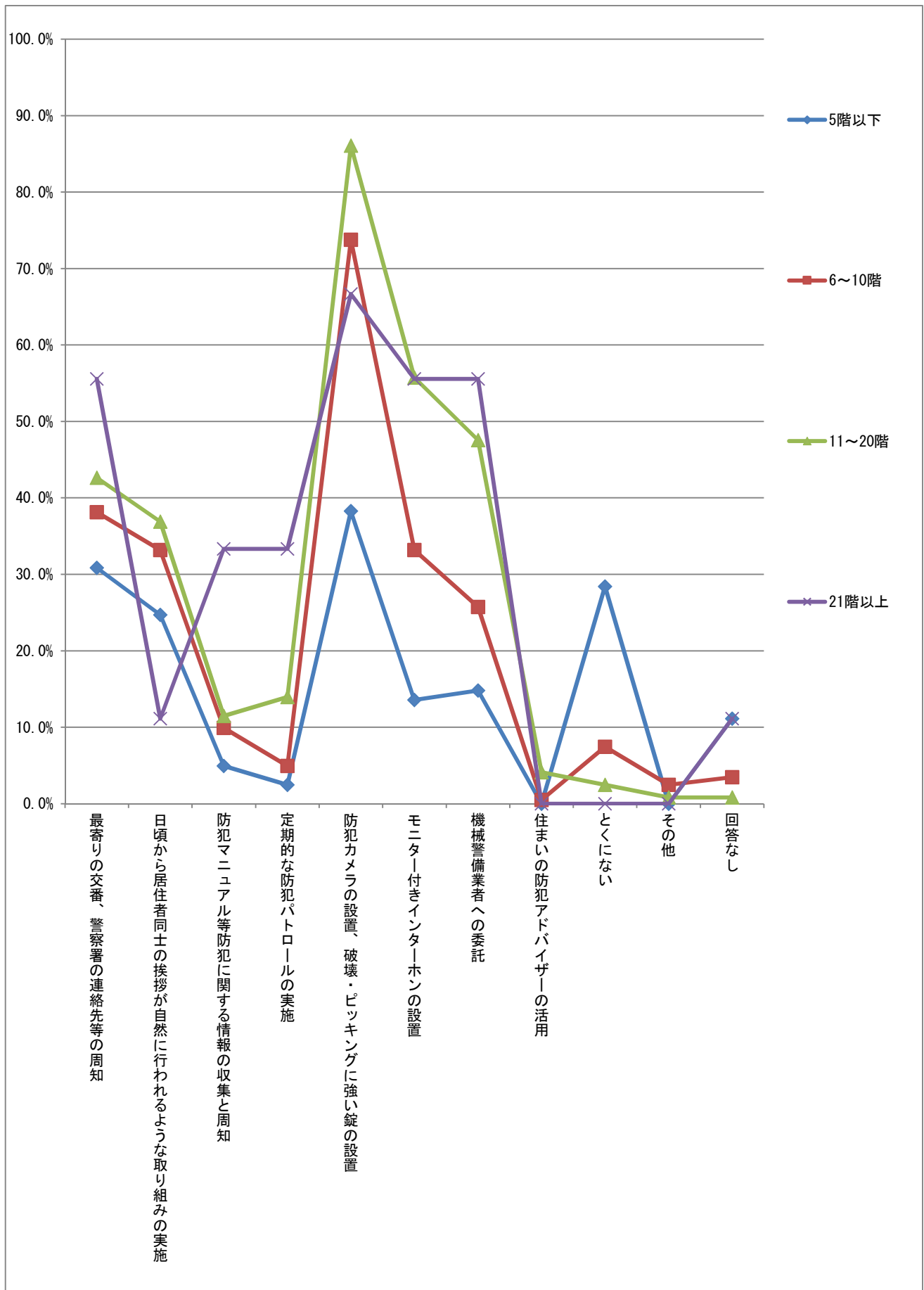


図表 戸数規模別防犯対策



※複数回答

図表 階数別防犯対策

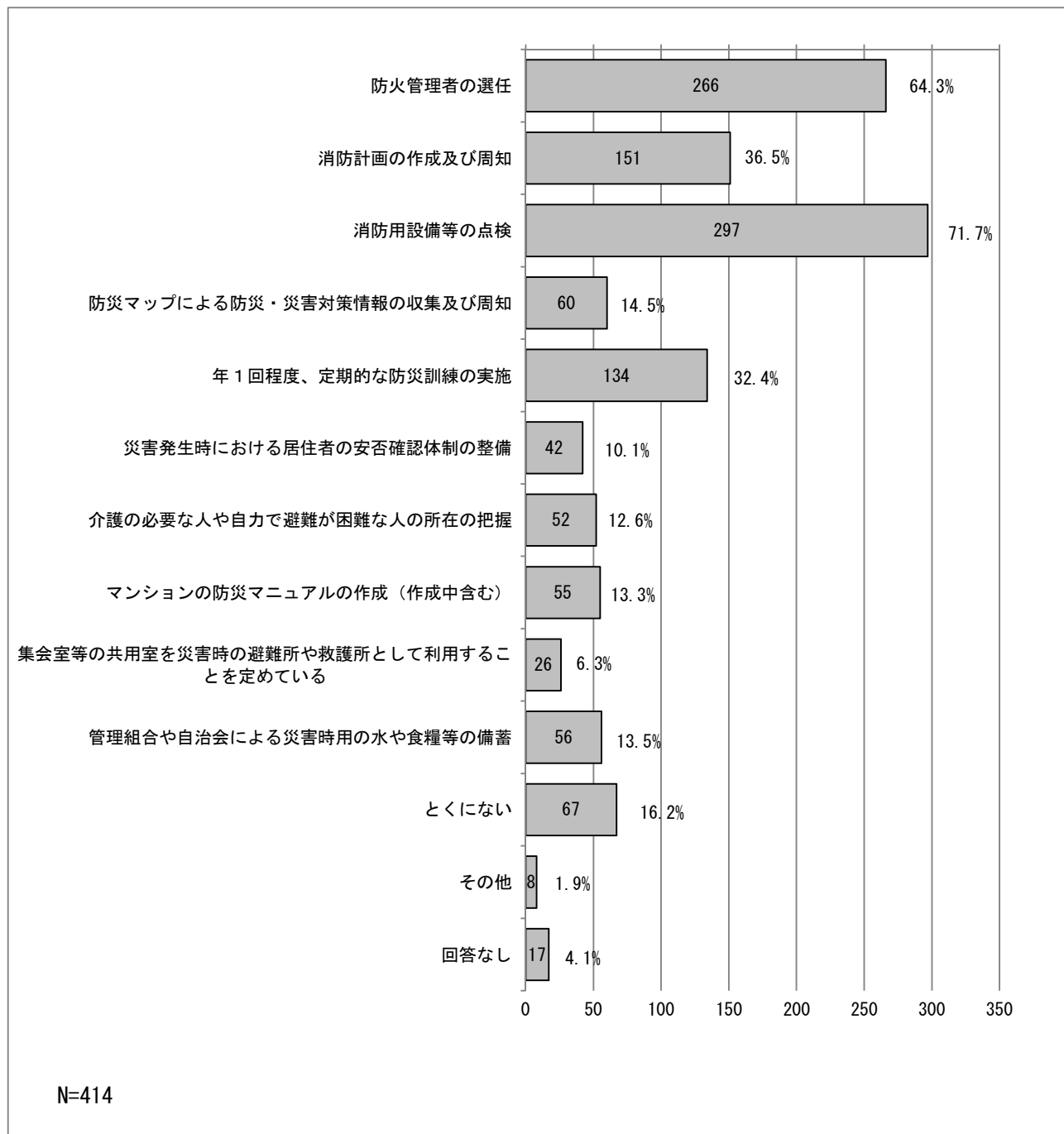


※複数回答

(2) 防災対策【問 48】

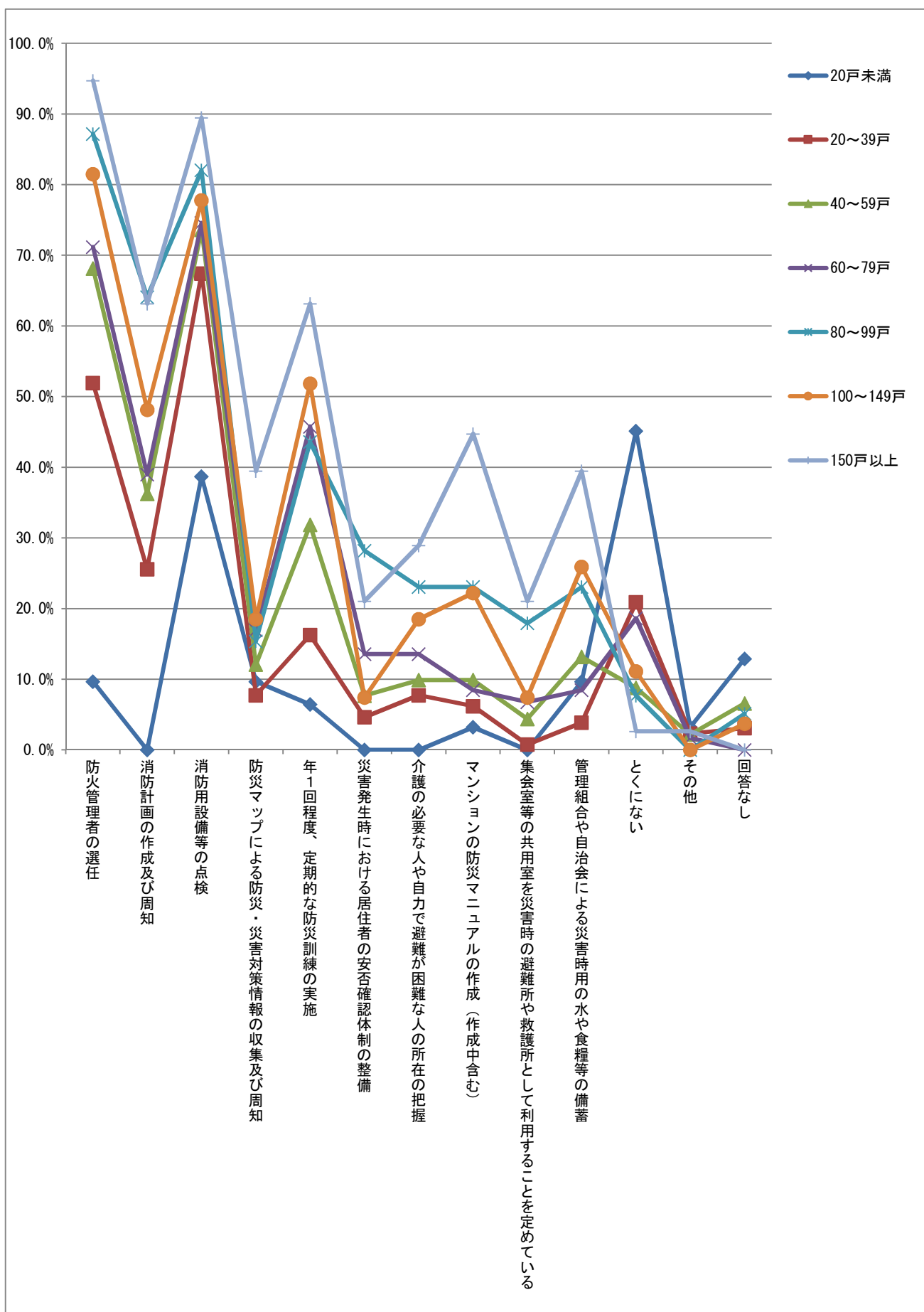
「消防用設備等の点検」が 71.7%、「防火管理者の選任」が 64.3%、「消防計画の作成及び周知」が 36.5%となっている。

図表 防災対策



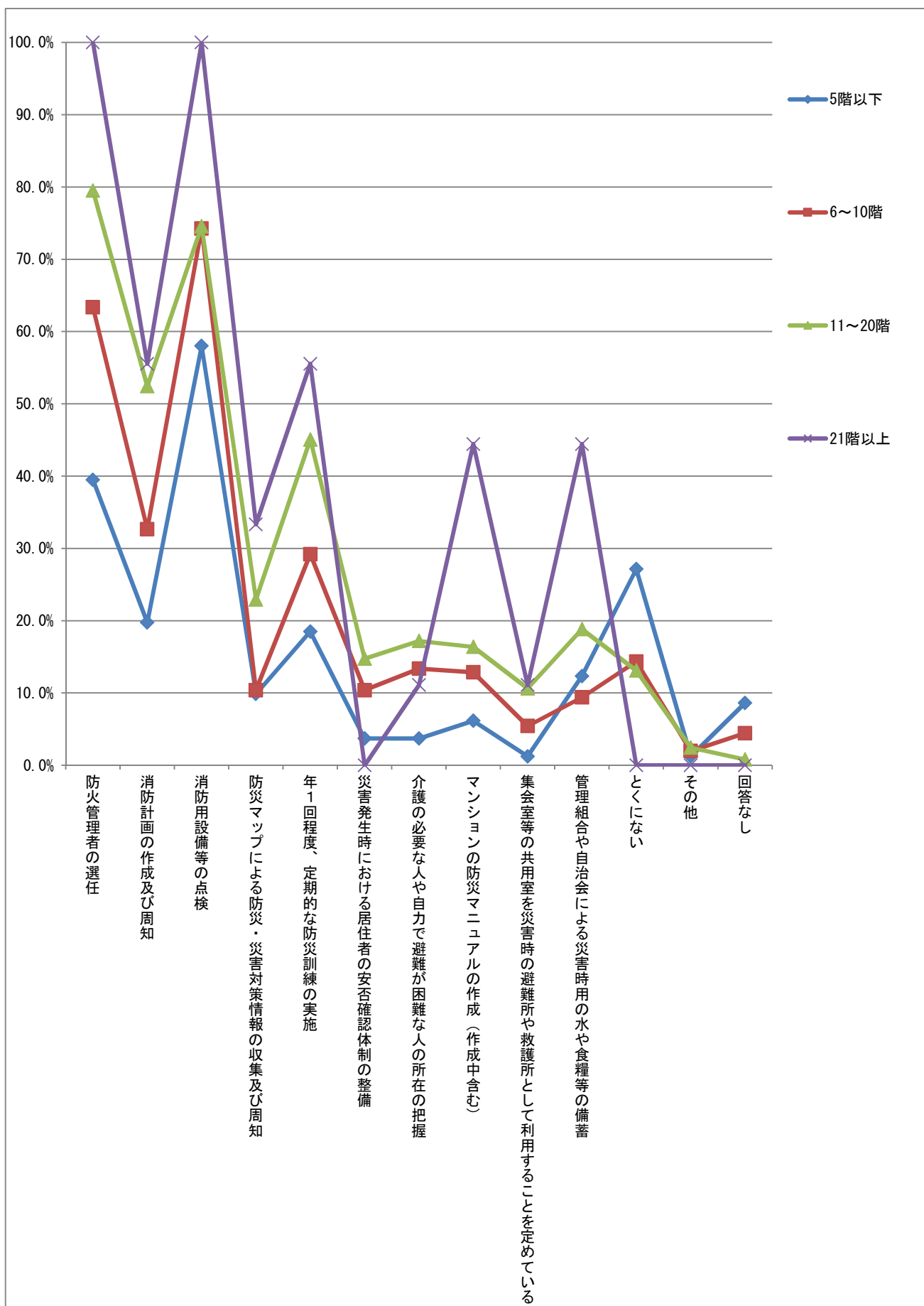
※複数回答

図表 戸数規模別防火対策



※複数回答

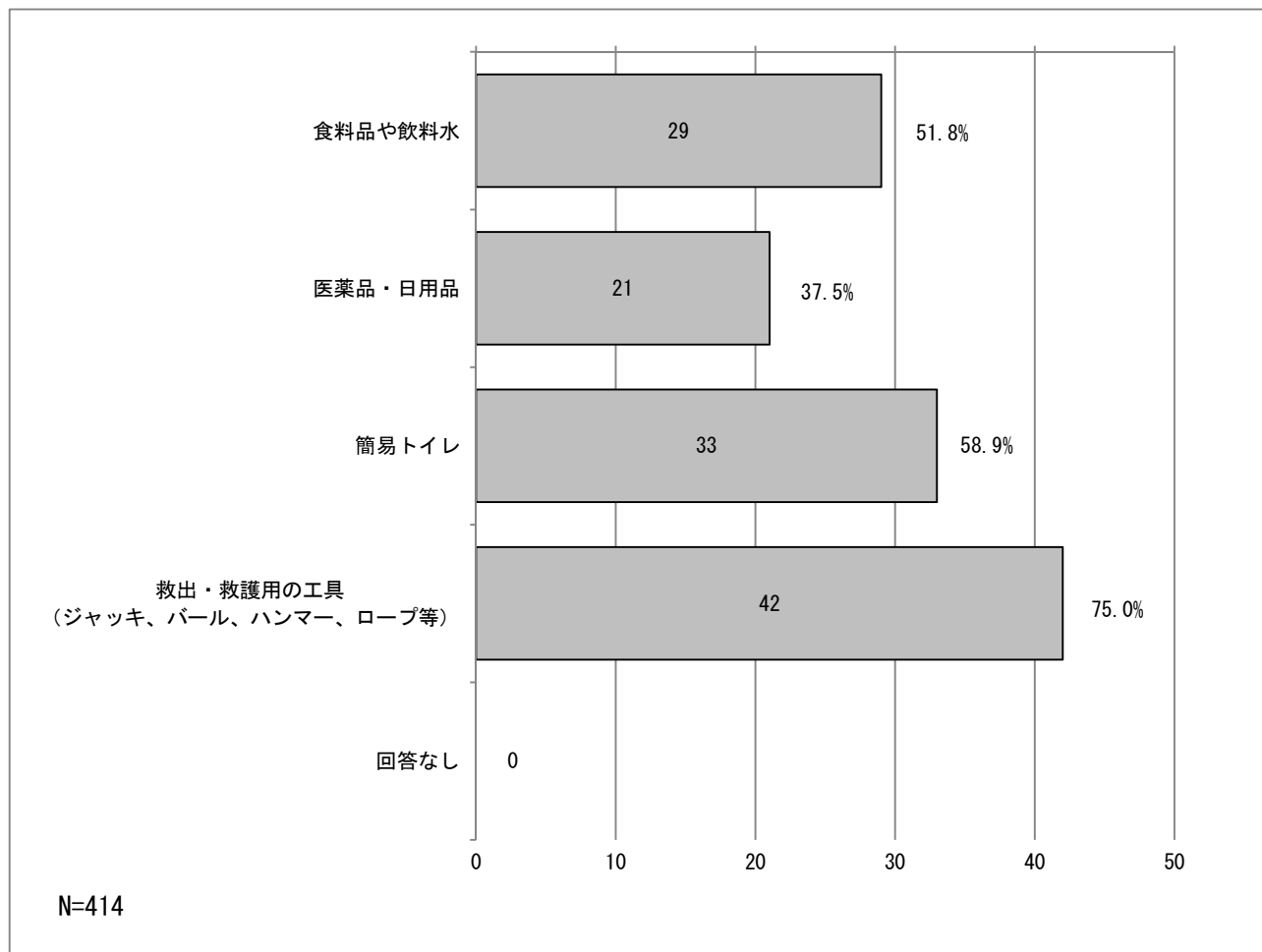
図表 階数別防火対策



※複数回答

(3) 備蓄品の種類【問 48-1】

備蓄をしている場合のその種類は、救出・救護用の工具 t が 75.0%と最も多く、次いで、食料品や飲料水が 51.8%となっている。



※複数回答

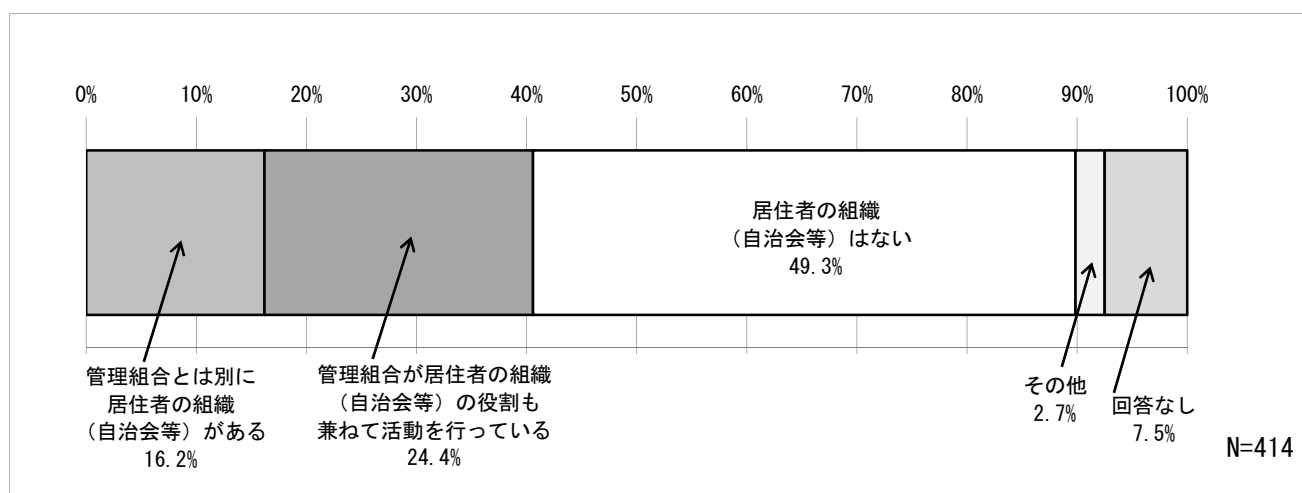
14. コミュニティ活動

(1) 居住者組織の有無【問 49】

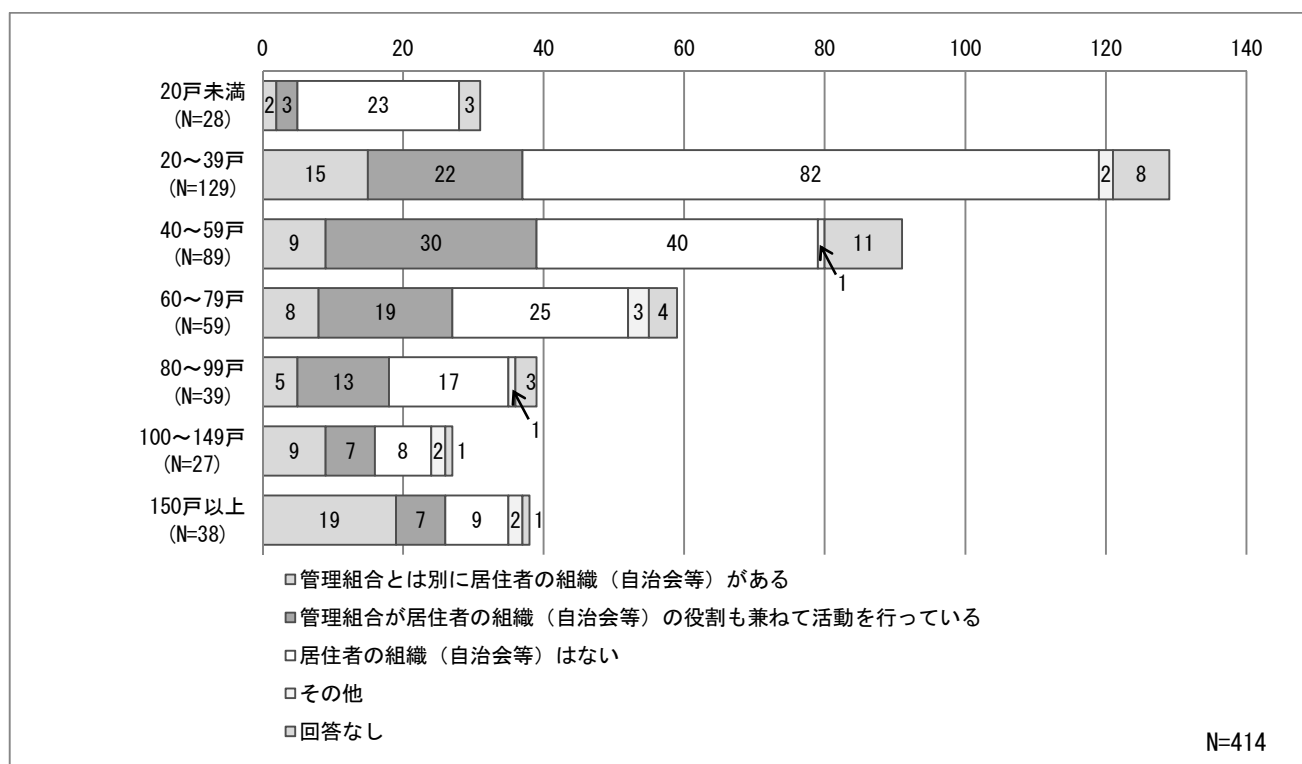
「居住者の組織（自治会等）はない」が49.3%を占め、「管理組合とは別に居住者の組織（自治会等）がある」は16.2%に留まっている。しかし、戸数規模別に見ると、自治会等があるのは、100戸～149戸で33.3%、150戸以上では50.0%となっている。「管理組合が居住者の組織（自治会等）の役割も兼ねて活動を行っている」は全体では24.4%だが、80～99戸では33.3%、40～59戸では33.0%と中規模のマンションで高くなる傾向がみられる。

階数区別にみると、高層ほど自治会が組織されている割合が高くなっている。

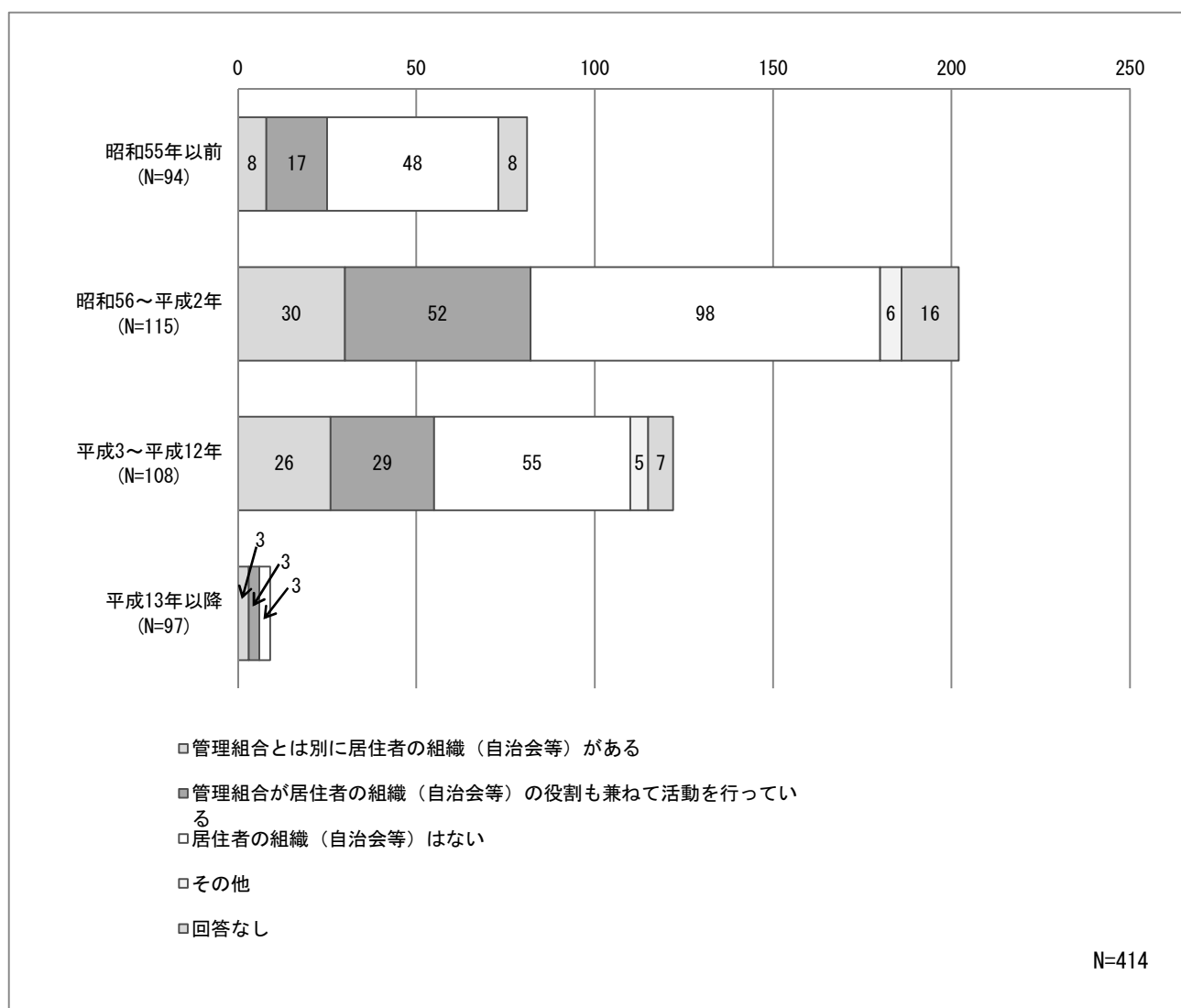
図表 居住者組織の有無



図表 戸数規模別居住者組織の有無



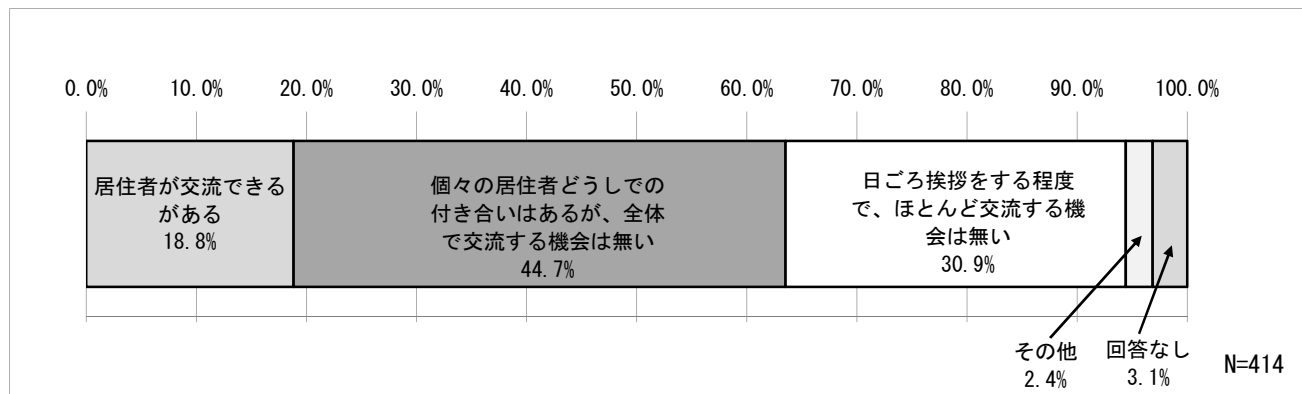
図表 階数別居住者組織の有無



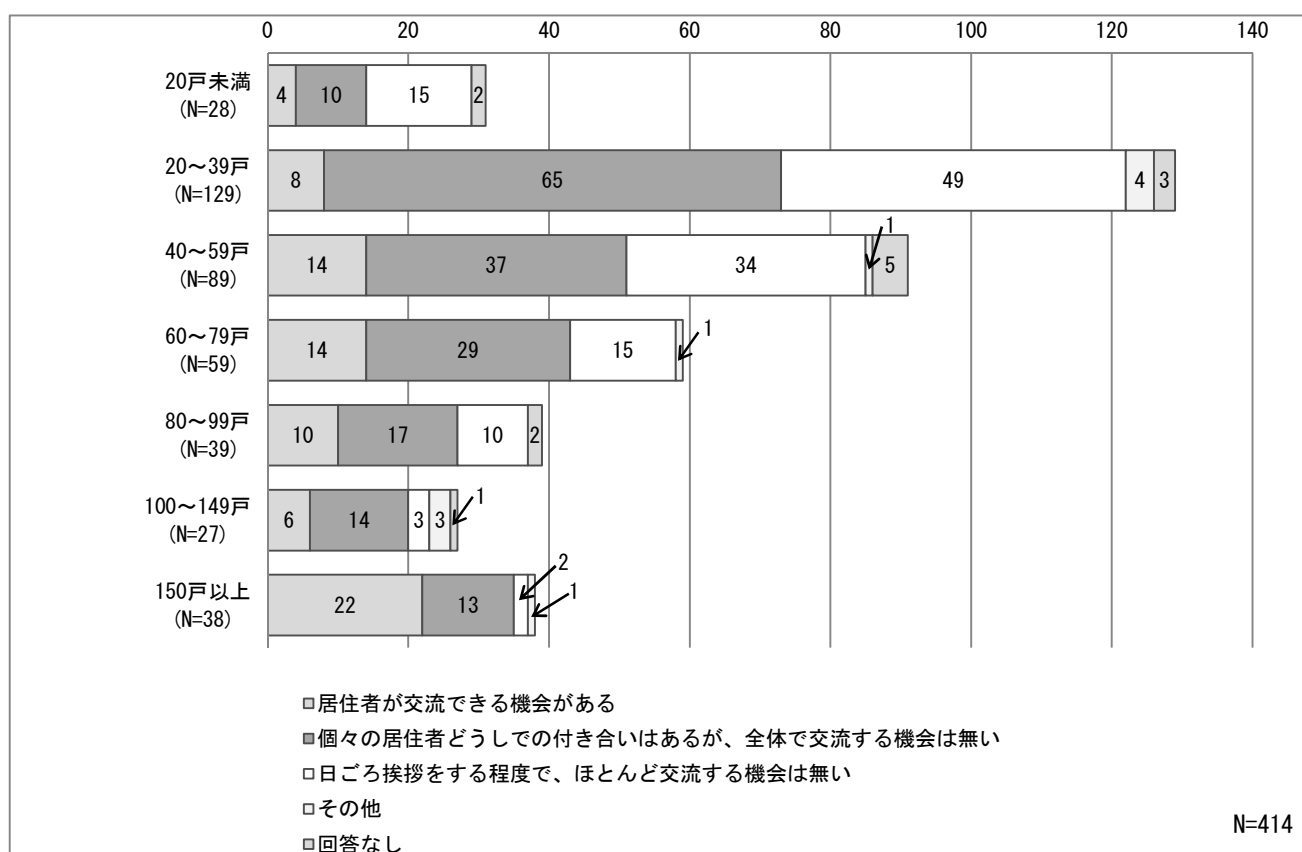
(2) 交流機会の有無【問 50】

「個々の居住者どうしでの付き合いはあるが、全体で交流する機会はない」が 44.7%、「日ごろ挨拶をする程度で、ほとんど交流する機会はない」が 30.9%、「居住者が交流できる機会がある」は 18.8%に留まっている。

図表 交流機会の有無



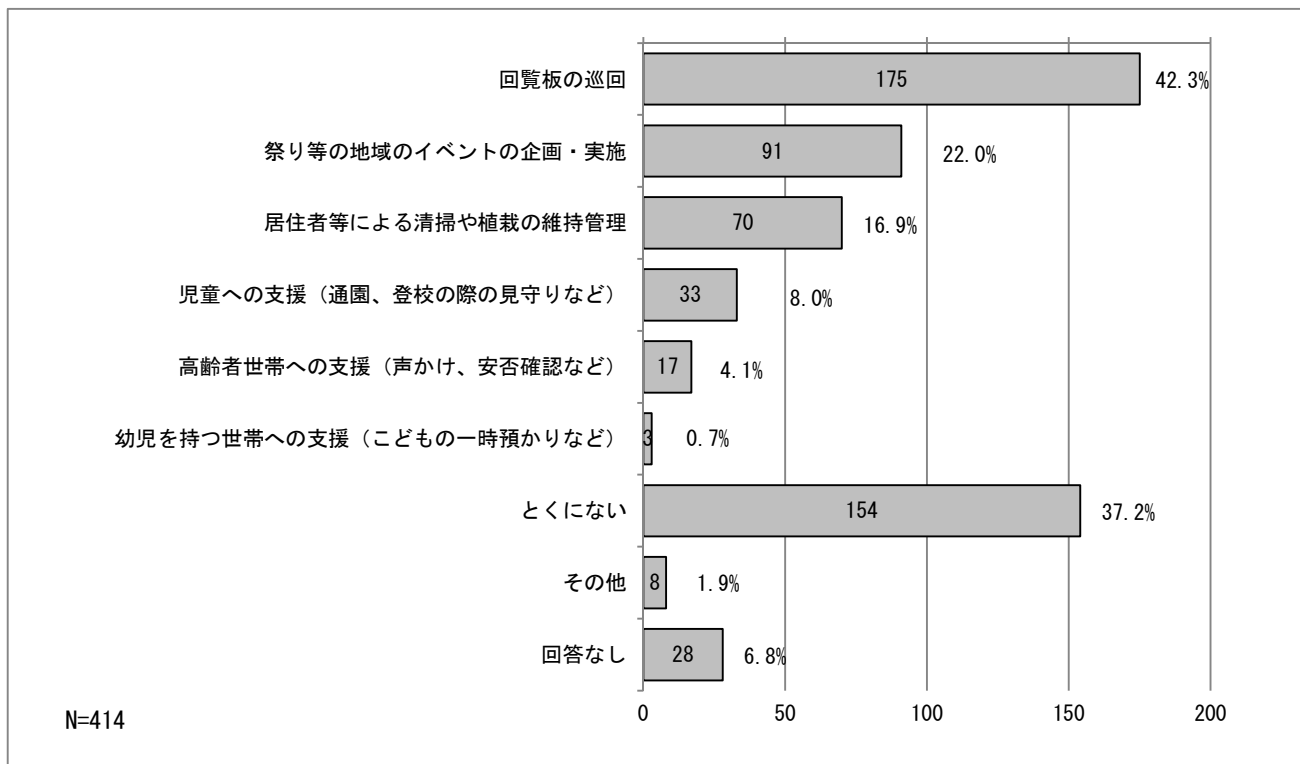
図表 戸数規模別交流機会の有無



(3) 管理組合、自治会等によるマンション内の活動【問 51】

回覧板の巡回が 42.3%で最も多く、次いで、祭り等の地域イベントの企画・実施が 22.0%、居住者等による清掃や植栽の維持管理が 16.9%となっている。

図表 管理組合、自治会等によるマンション内の活動

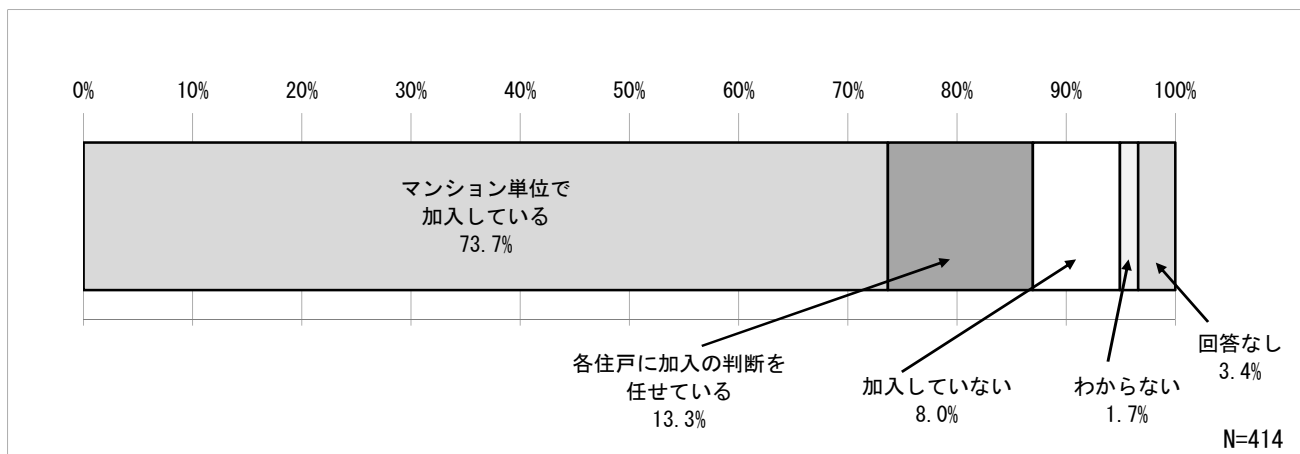


※複数回答

(4) 町会への加入【問 52】

町会への加入は、「マンション単位で加入している」が 73.7%で 305 棟、一方、「加入していない」8.0%で 33 棟となっている。

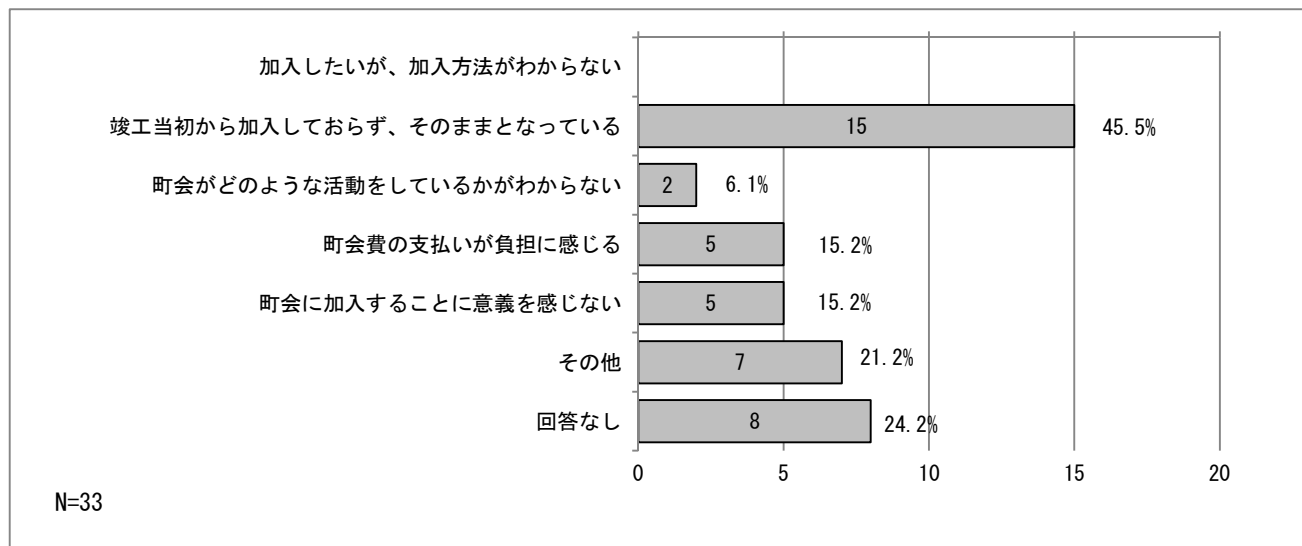
図表 町会への加入



(5) 加入していない理由【問 52-1】

町会に加入していない場合の理由は「竣工当初から加入しておらず、そのままとなっている」が45.5%と最も多い。また、「町会費の支払いが負担に感じる」、「町会に加入することに意義を感じない」が共に15.2%あり、町会に対する費用対効果が理解されていないことが理由として考えられる。

図表 加入していない理由



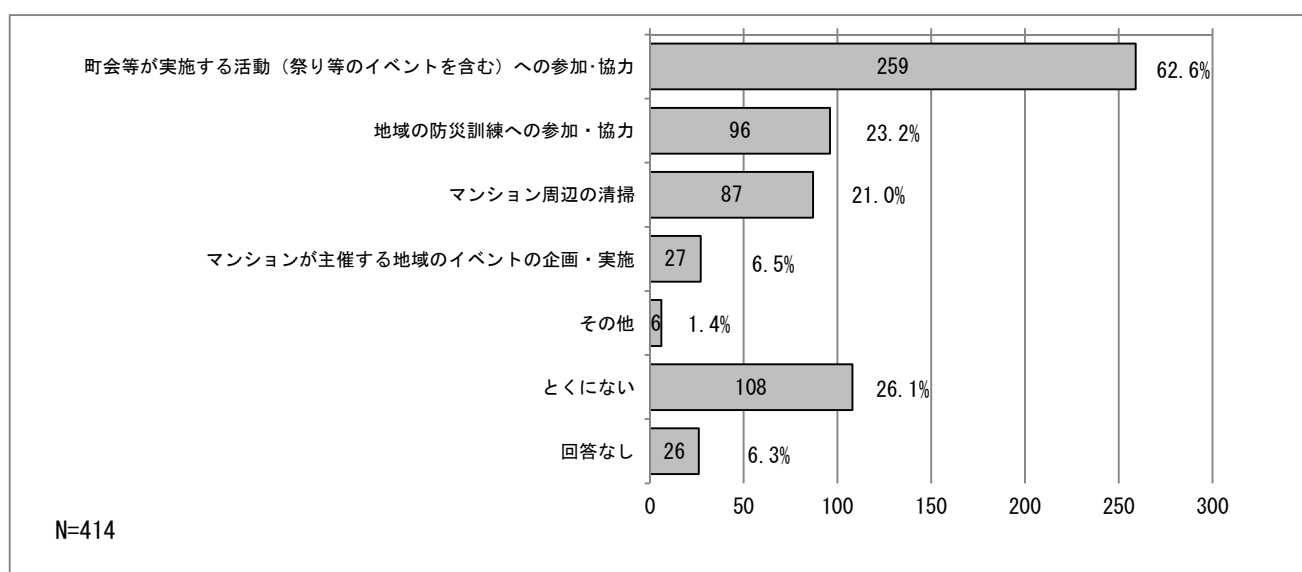
※町会に加入していないマンション 33 棟を対象に集計している

※複数回答

(6) 地域に対して行っている活動【問 53】

「町会等が実施する活動（祭り等のイベントを含む）への参加・協力」が62.6%で最も多く、「地域の防災訓練への参加・協力」が23.2%、「マンション周辺の清掃」が21.0%となっている。

図表 地域に対して行っている活動



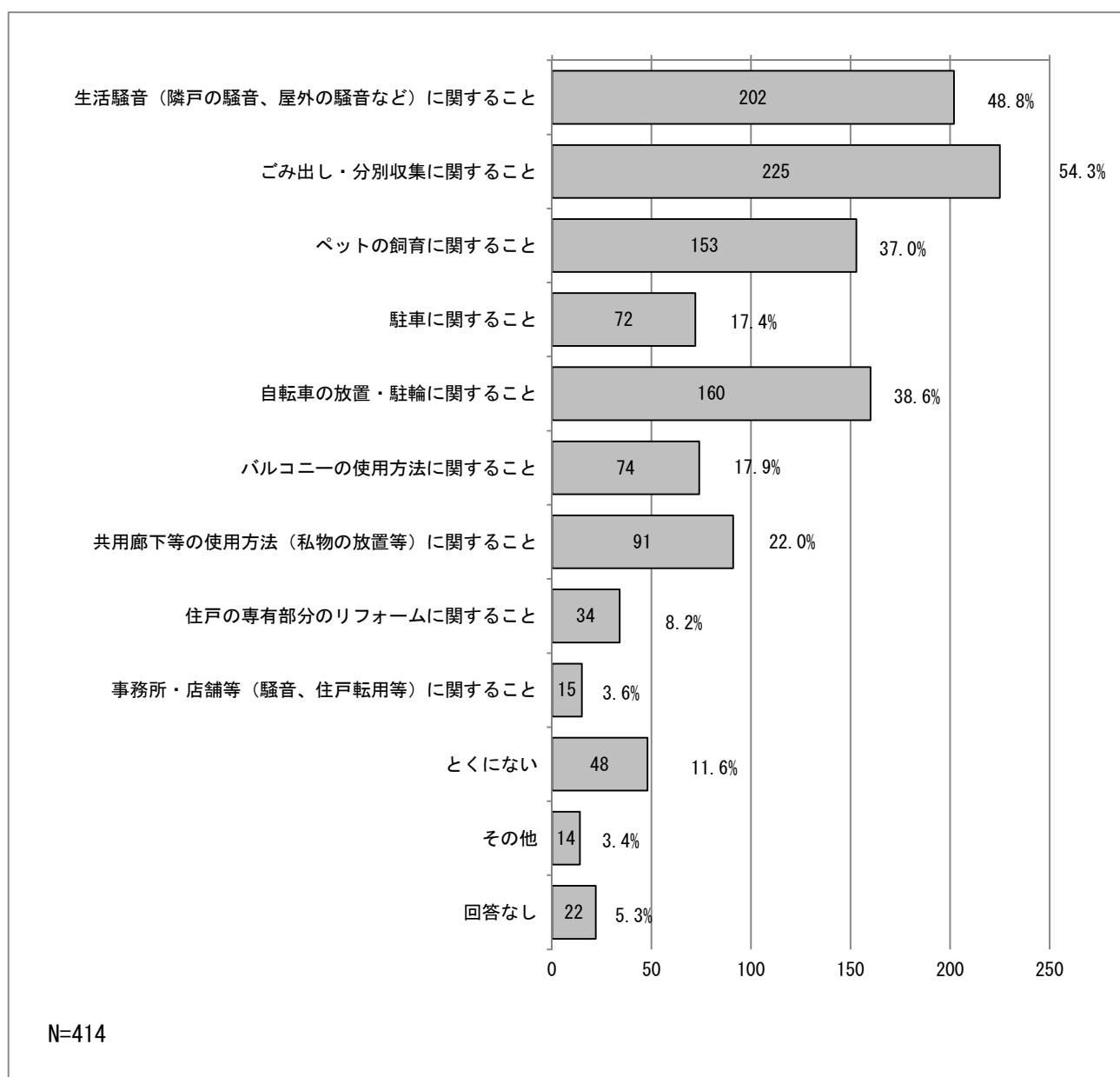
※複数回答

15.トラブル

(1) 居住者による問題トラブル【問 54】

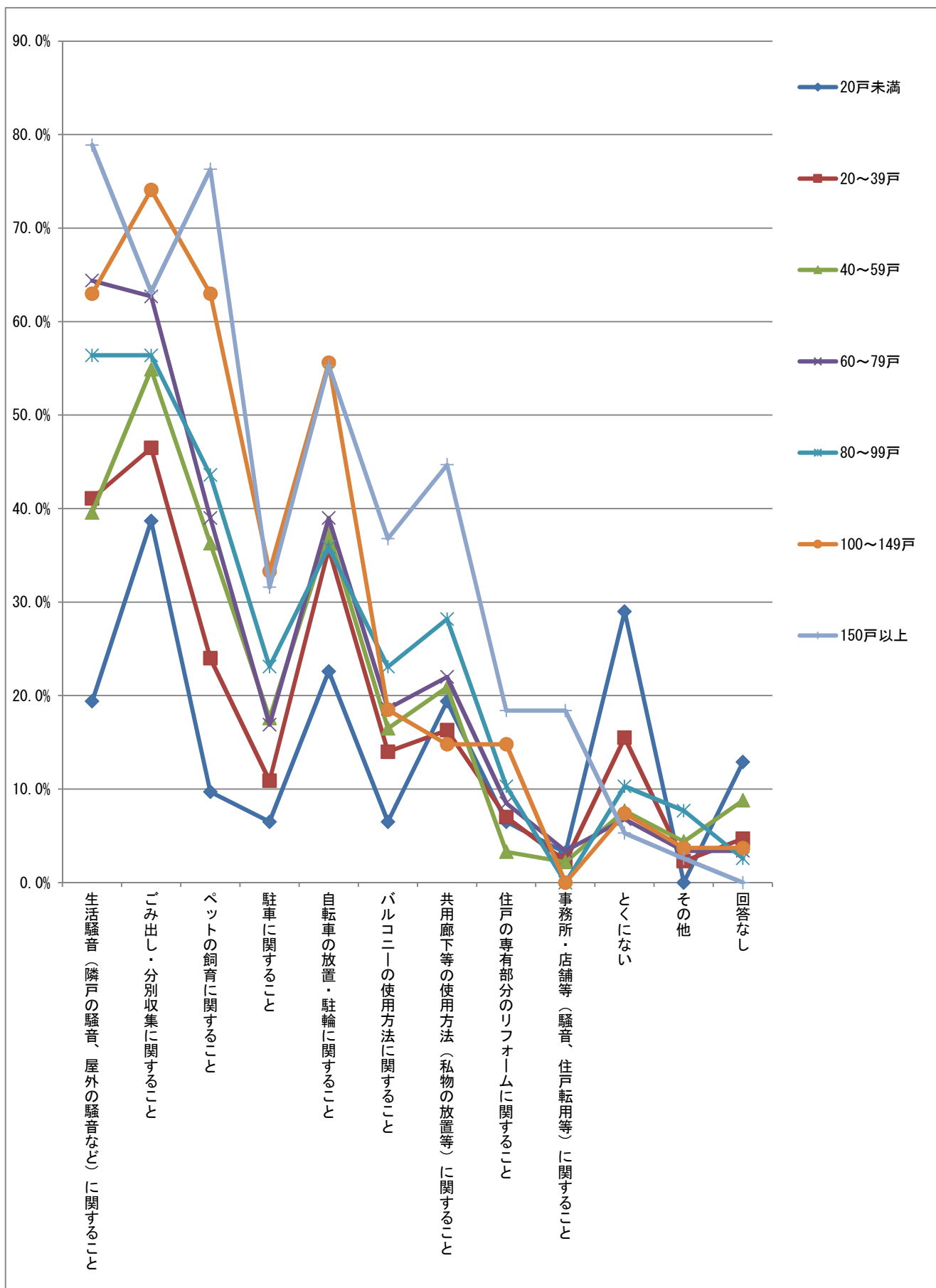
「ごみ出し・分別収集に関すること」が 54.3%、「生活騒音（隣戸の騒音、屋外の騒音など）に関すること」が 48.8%、「自転車の放置・駐輪に関すること」が 38.6%となっている。

図表 居住者による問題トラブル



※複数回答

図表 戸数規模別居住者による問題トラブル

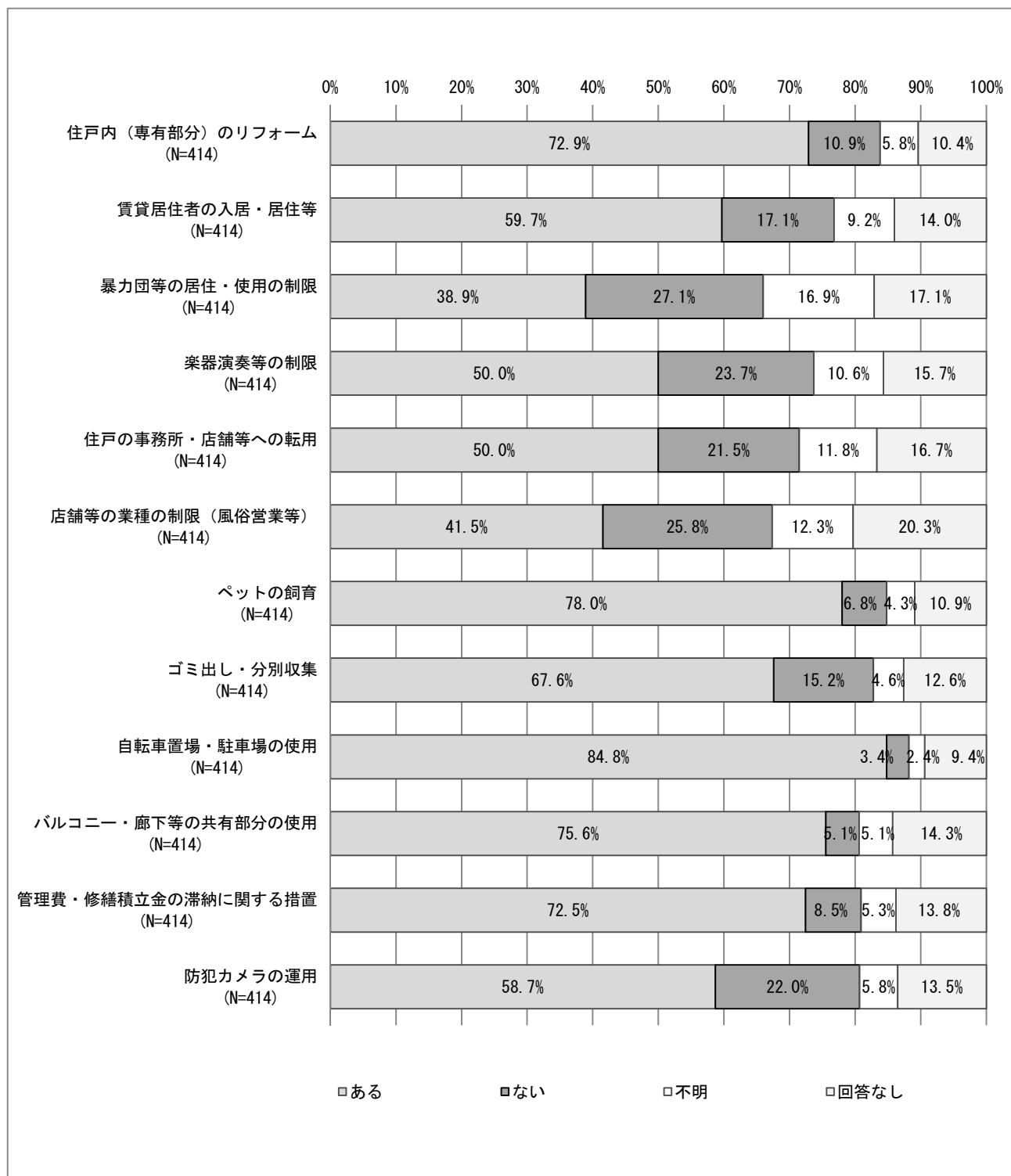


※複数回答

(2) 居住ルール【問 55】

居住ルールを定めている項目は、「自転車置場・駐車場の使用」が84.8%で最も高く、次いで「ペットの飼育」が78.0%、「住戸内（専有部分）のリフォーム」が72.9%となっている。

図表 居住ルールの有無

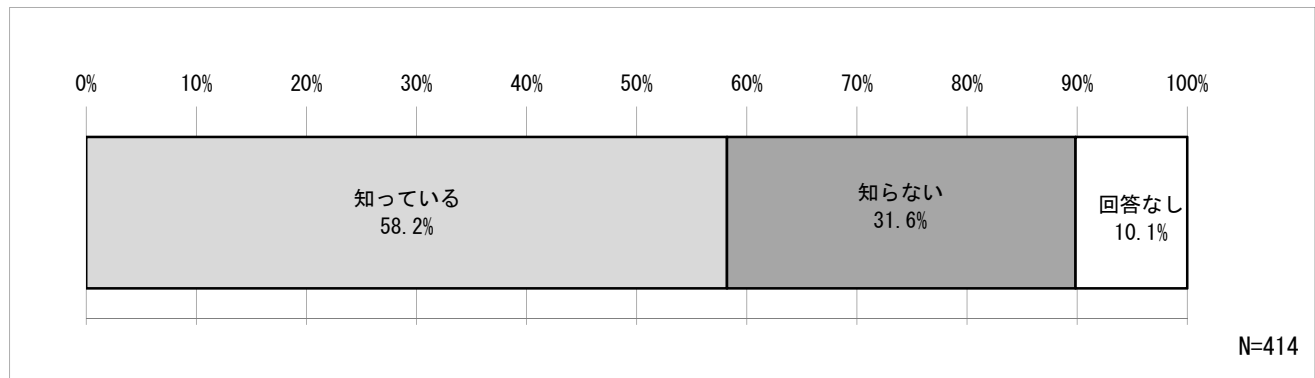


16. 川口市のマンション施策について

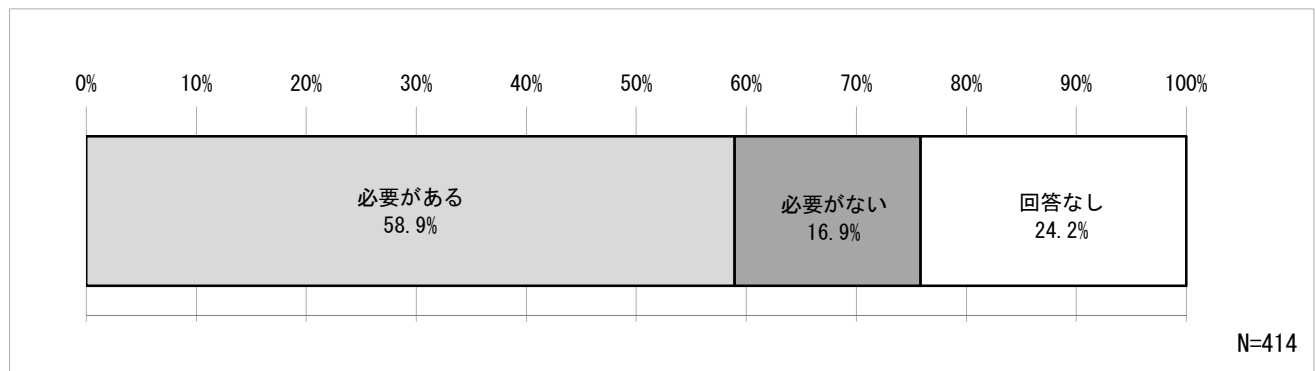
(1) 川口市マンション管理相談【問 56】

川口市マンション管理相談については、58.2%が知っていると回答しており、58.9%が必要だと回答している。

図表 川口市マンション管理相談について



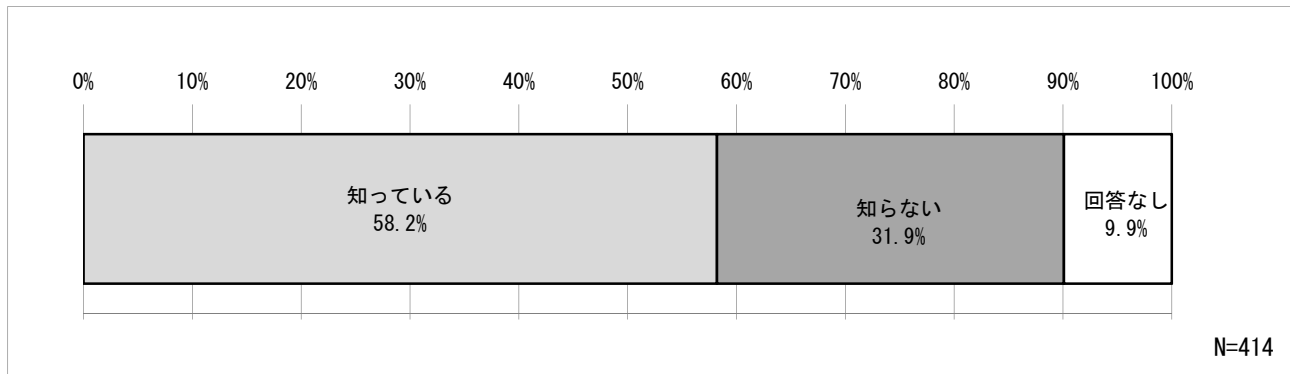
図表 川口市マンション管理相談の必要性について



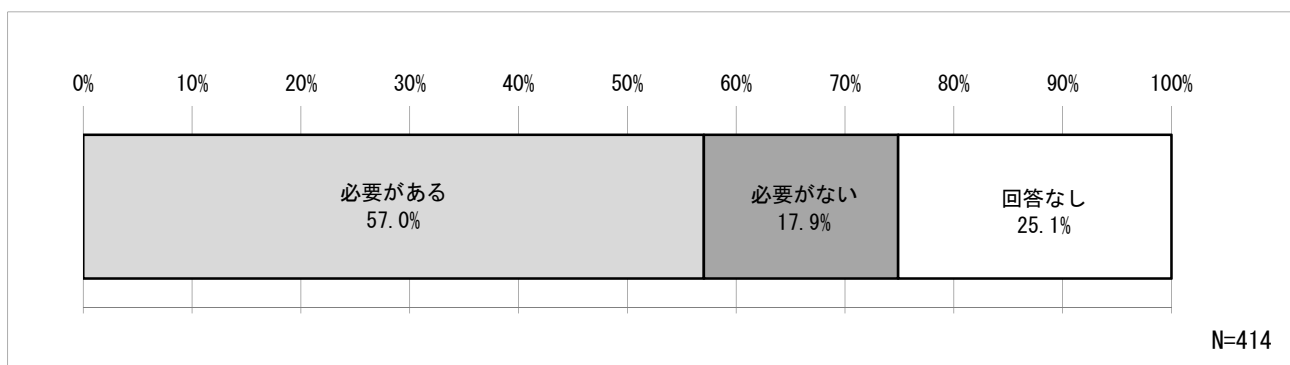
(2) マンション管理セミナー【問 56】

川口市マンション管理セミナーについては、58.2%が知っていると回答しており、57.0%が必要だと回答している。

図表 マンション管理セミナーについて



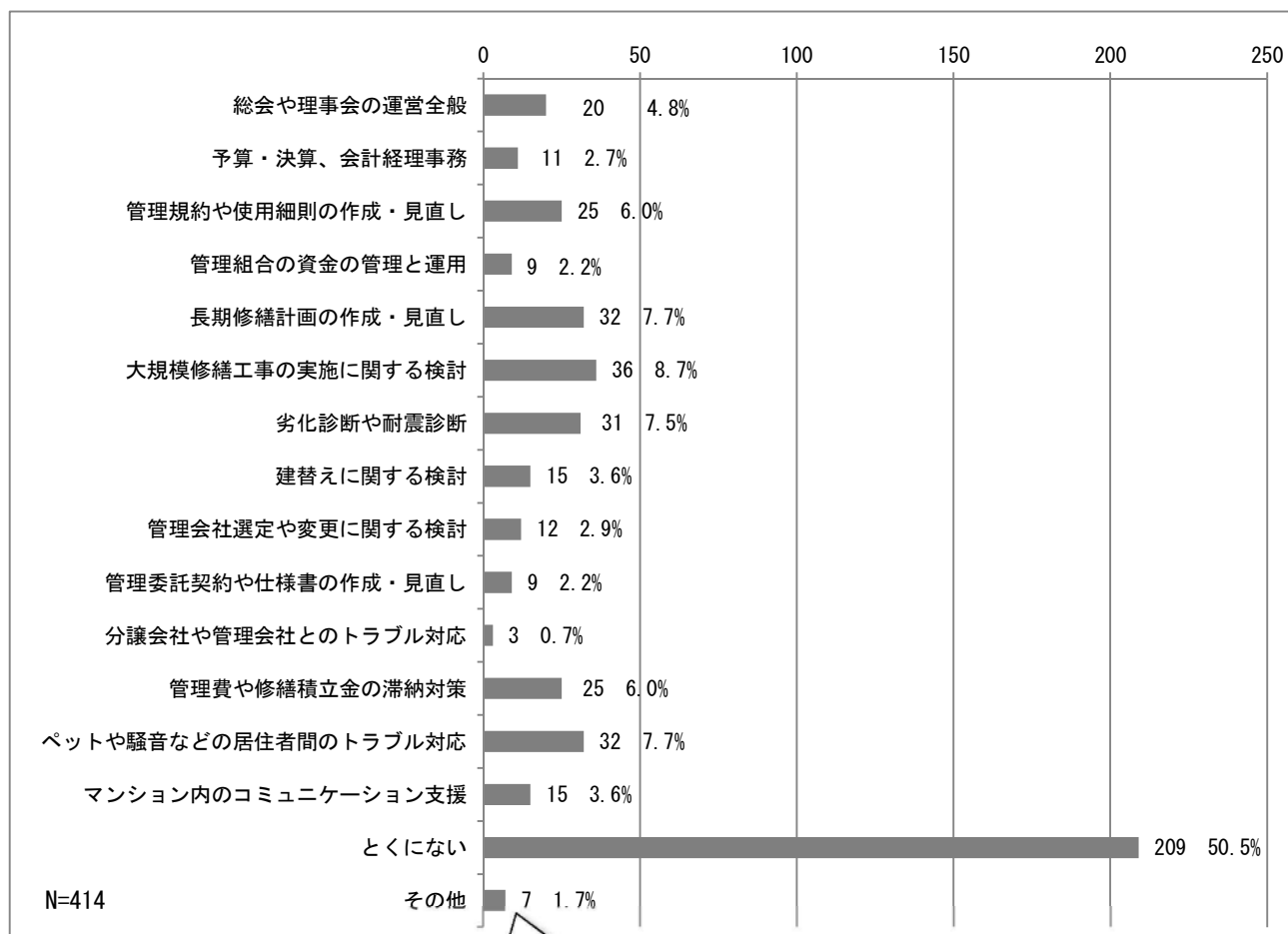
図表 マンション管理セミナーの必要性について



17. 専門家に相談したい事項【問 57】

マンションを適正に管理していく上で、セミナーや外部の専門家（マンション管理士、弁護士、税理士、建築士等）に相談したいことは、「とくにない」が50.5%を占めるが、「大規模修繕工事の実施に関する検討」が8.7%で最も多く、次いで、「長期修繕計画の作成・見直し」が7.7%、「ペットや騒音などの居住者間のトラブル対応」が7.7%になっている。

図表 専門家に相談したい事項



※複数回答

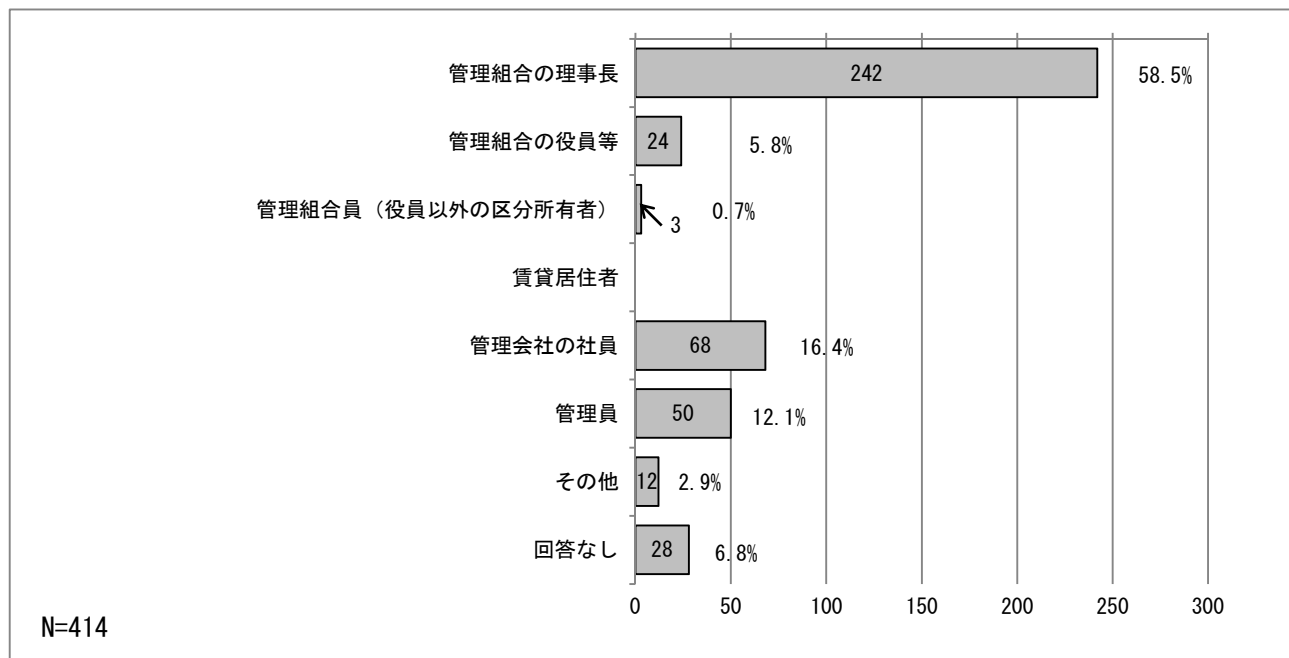
その他の内容

- ・ 管理会社に相談している
- ・ 今後、専門家の相談を必要とする際は相談したいと思います
- ・ 修繕委員会と管理組合で対応
- ・ 修繕の積立金が適正に使用されているのか？
- ・ 総会における一部組合員の妨害行為に対処する方法の相談

18. アンケートの回答者の属性【問 58】

アンケートの回答者は、「管理組合の理事長」が 58.5%で最も多く、「管理会社の社員」が 16.4%、管理員が 12.1%となっている。

図表 アンケート回答者の属性



第4章 事例調査

1. 川口市内の耐震改修実施事例

(1) アンケート調査による耐震診断実施事例

アンケート調査の結果耐震改修が行われたと回答のあったのは46棟あったが、そのうち、旧耐震のものでは8棟ある。

これらのうち耐震改修工事が実施されたのは5棟である。実施していない場合は、耐震診断の結果、耐震性に問題が無かったためが2棟、耐震改修の費用が高いため1棟である。

図表 耐震改修工事の事例

	竣工年	地上階数	住戸数	構造	耐震改修実施の有無	工事の内容	実施していない場合の理由
A	昭和49年	11階	169戸	鉄骨鉄筋	実施	大規模修繕と併せて耐震改修工事を実施。 地下1階駐車場の耐震壁の新設、柱の補強(金属版を巻付け補強、梁の補強(鉄骨梁で補強)(平成25年実施)。	
B	昭和49年	9階	113戸	鉄骨鉄筋	実施	地下1階駐車場部分の耐震壁の新設(平成22年) 耐震診断は川口市の補助制度を活用。耐震診断から工事まで4年ほどかかっている。これは、販売会社が駐車場部分を所有し続けていたのをマンション管理組合が法人化して買収するなど、マンションの管理面の改革を行っていたため。	
C	昭和55年	5階	27戸	鉄筋	実施	1階ピロティ部分の柱を補強(金属板を巻付け)(平成25年実施)	
D	昭和55年	10階	112戸	鉄骨鉄筋	未実施		耐震改修工事の費用が高い
E	昭和55年	4階	69戸	鉄筋	未実施		診断の結果基準を満たしていた
F	昭和56年	10階	177戸	鉄骨鉄筋	未実施		診断の結果基準を満たしていた
G	昭和56年	6階	27戸	鉄筋	実施		
H	昭和56年	6階	60戸	鉄筋	実施	1階駐車場のピロティ部分の耐震壁の新設	

図表 耐震壁新設のイメージ



柱と柱の間に耐震壁を新設することで、地震時に横方向から加わる力への耐力を強化した事例である。

旧耐震の建物には、1階部分や地階が柱のみになっている場合が多くみられる。耐震壁を設置することは効果の高い耐震補強の工法である。

既にある壁の前後に新たな壁を作り、壁厚を増やす方法もある。

図表 柱補強のイメージ



柱に金属板やカーボン樹脂等を巻くことで柱を強化している。

旧耐震の建物には、1階部分がピロティ(柱のみで支えられた空間)になっていることが多くみられる。柱の補強は比較的工事がしやすく有効な耐震補強の工法である。

図表 梁を補強した事例



梁に鉄骨材を取り付けることで、補強した事例である。地震による横からの力は梁にもかかるため、梁の耐力を強化することは耐震性強化に有効な方法である。

壁を設けられない開口部については柱と梁を補強することで耐震性を確保することが出来る。

2. 耐震改修実施事例の特性

現地確認を行ったところ、耐震改修工事は5棟中4棟で実施が確認できた。

(工事箇所)

- ・ 耐震改修工事の内容はすべて1階若しくは地下階ピロティ部分の改修である。
- ・ 工事内容は、耐震壁の新設、柱の金属板を巻きつけることでの補強、鉄鋼の枠を新設することによる梁の補強があった。
- ・ 大規模修繕の外壁改修と併せて柱の補強のみを行ったものや、増築可能な部分のみ耐震壁を新設したものなど可能な範囲で住宅部分への影響が少ない工事が行われている。
- ・ 耐震改修工事を実施した後に発生した東日本大震災によって耐震性の弱い部分に影響が出て改修を行ったケースもあった。

(行政の補助)

- ・ 行政の補助の活用については、耐震診断補助を活用した事例が1棟あった。

(工事实施のきっかけ)

- ・ 大規模修繕と合わせて耐震診断、耐震改修が行われている。特徴的な事例として、管理面での改革の延長として耐震改修を行った事例があった。
- ・ 以下について補足する。
 - マンションの地下1階部分に駐車場・駐輪場があるが、これを販売会社の所有のままになっていた。また、販売会社が大规模権利者になっており、マンション管理組合が正常に機能していなかった。管理組合を法人化し地下1階部分を販売会社から買い取り、管理組合の組織体制を再構築し正常化を図った。
 - マンションの耐震診断は川口市の助成制度を利用して実施していた。
 - 管理組合の運営が正常化した後、管理組合の最初の取組みとして耐震改修工事を行うことになった。リニューアルの専門家を顧問に迎え、耐震改修工事を実施した。

第5章 マンション関連施策の事例調査及び 川口市のマンション特性の抽出

1. マンション管理条例等(マンション管理適正化法施策関係)

マンション建設が盛んな大都市及び近郊においては、近隣地域への配慮等、その規制的な側面を目的とした、いわゆる中高層集合住宅条例を定めている自治体は多い。同様に、ワンルームマンションも地域と軋轢を生むことがあるため、ワンルームマンション条例を設けている自治体もある。これらのほか、マンション建設分譲後の維持管理等について誘導していくために、マンション管理の適正化に係るルールを、条例等で定める自治体もある。

東京都では、これらのガイドラインを定め、管理組合だけでなく分譲事業者及び購入予定者等にも普及啓発している。東京中央区では、分譲及び賃貸マンションを対象に、開発者、管理会社、居住者の責務等を定めている。東京都豊島区では、1棟オーナーの賃貸マンションを除く全てのマンションを対象に、維持管理状況の登録を義務化している。

(1) 東京都マンション管理ガイドライン

マンション管理に関して、新規分譲時（販売から入居）に分譲事業者等が購入予定者に説明することが望ましい事項や、より良い管理に向け、管理組合が行うことが望ましい維持管理の具体的な項目や水準を「マンション管理ガイドライン」としてまとめている。

ガイドラインの内容例示

①分譲事業者等が購入予定者に対して行うことが望ましい具体的な事項

- ・維持管理に関する内容の書面による周知
- ・管理規約案に、長期修繕計画は概ね5年毎に見直す旨を明記

②管理組合が行うことが望ましい維持管理の具体的な事項

- ・30年の長期修繕計画の策定、同計画と連動した修繕積立金の確保
- ・管理委託の履行状況の確認、 等

(2) マンションの適正な管理の推進に関する条例(東京都中央区)

東京都中央区ではマンションに居住する世帯が88%（平成22年国勢調査）と全国で最も高く、マンションの適切な維持管理と共に、地域コミュニティの育成が重要な課題になっている。そこで、所有者及び居住者のマンションの適正な維持管理の実施、適時・適切な修繕の実施等に関する支援及び誘導、地域振興を図る活動参加の努力義務等、総合的施策の展開を図っていくことを目指した条例が制定されている。

(3) 豊島区マンション管理推進条例(東京都豊島区)

東京都豊島区でも、マンションに居住する区民が6割以上に達し、地域を支える住民としての位置づけが大きくなってきている。これまで同区では、以前から中高層建築物の建築に関する条例があり、地域の町会と協議する義務が規定されているが、マンションの適正管理のほか、豊島区固有のマンションと地域との様々な関係等への意識を一因として、当条例を制定することになったと聞き及んでいる。あわせて、平成22年度のマンション実態調査実施の際、アンケート調査票の配付が難しい管理組織が明確になっていないマンションが多数存在することが明らかになったことも、同条例制定の一因であり、他自治体に先んじた登録制度義務化を目指すことも同条例制定の一因と聞き及んでいる。

同条例では、区内マンションの実態を把握し必要な施策を実施することを区長の責務とし、区分所有者や管理組合、管理業者も条例で定めるマンションの適正管理や防災・防犯、地域コミュニティ形成について取り組むよう求めている。

その中で、区内マンションを所有または管理している住民（管理組合）と区の双方で、現在のマンションの管理状況を把握し、良好な管理をめざしていくため、「マンション管理状況届出書」の提出を義務化していることが最大の特徴である。この登録情報に基づき、区はマンションの管理状況に応じた情報提供や専門家の派遣などの支援を実施している。また、登録の実効性を高めるため、届出を怠ったマンション（管理組合）のマンション名を公表する罰則も設けている。

2013年7月1日より「マンション管理状況届出書」の届出受付を開始し、平成26年1月末時点で約500件が登録されている模様である。こういった背景には、条例化によるマンション管理会社等のコンプライアンス意識の高まりもあるものとも考えられる。

2. 町会等地域団体とマンション居住者に係る条例(市民協働等関連施策関係)

マンションは、居住者同士、及び居住者と地域との良好なコミュニティ形成が難しい場合があり、これらについて、良好なコミュニティ形成を目的とした条例を定めている自治体がある。京都市、金沢市のマンションコミュニティ条例が特徴的である。

(1) 京都市地域コミュニティ活性化推進条例(京都市 地域自治推進室)

平成24年4月に、地域コミュニティの活性化を総合的かつ計画的に推進するための京都市地域コミュニティ活性化推進条例を制定。そのうちのひとつとして、新築マンション等共同住宅の建築主に対し、工事、販売、賃貸、管理等を含めた、地域との連絡調整担当者を届け出ることを義務付けし、入居者の町会への加入についても働きかける。この対象となるのは、新築の3階建て以上でかつ15戸以上の共同住宅、及びこれより小規模なマンションでも地域自治を担う住民組織からの要請があれば、平成24年7月以降新築の建築主に対して、連絡調整者の選任を要請することができる。その場合、連絡調整担当者の氏名や連絡先は、共同住宅の居住者と地域住民との交流を促進することを目的とした場合で、工事完了日から30日以内に限り、地域自治を担う住民組織からの申出により開示される。

(2) 金沢市集合住宅コミュニティ条例(金沢市 市民協働推進課)

戸数 15 戸以上の新築マンションの建築主に対して、その建築、販売、賃貸、管理に関し、地域住民との窓口となるコミュニティ担当者の届出を義務としている。その届出の内容を、集合住宅の区域の会長・町会連合会に対し情報提供している。また、そのコミュニティ担当者が、コミュニティ組織形成の方針、集合住宅の住民への町会等地域活動に関する情報提供の方法等を届け出たマンションを認証するあんしんコミュニティ集合住宅認証制度がある。その認証をうけたマンションが、住民相互の連帯意識を醸成する場として使用するコミュニティスペースを設置し、その運営組織を設立した場合には、コミュニティスペースの整備費の一部を補助している。なお、これらの集合住宅の住民と地域とのつながりの形成についてアドバイスする、コミュニティアドバイザーを設置し相談に応じている。

3. その他 関連認定制度・マニュアルなど

(1) 埼玉県子育て応援マンション認定制度

埼玉県子育て応援マンション認定制度は、マンションの住戸内及び共用部等の住宅性能等の仕様や、子育て支援サービスの提供など、ハード・ソフトの両面において子育てに配慮したマンションを埼玉県が認定する。

【認定対象となるマンション】

・以下の全てに該当することが必要

- ①. 全住戸の 1 / 2 以上の住戸専用面積 → 分譲住宅の場合 = 65 平方メートル以上、賃貸住宅の場合 = 55 平方メートル以上
- ②. 階数が 2 以上の場合は、エレベーターを設置していること ※ただし、2 階建てのメゾネット形式の場合は除く
- ③. 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく、住宅性能第 5 条第 1 項に定める設計住宅性能評価書及び建設住宅性能評価書を取得していること
- ④. その他法令等に違反していないこと

※類似制度として次の制度がある。

- ・横浜市地域子育て応援マンション認定制度
- ・大阪市子育て安心マンション認定制度
- ・すみだ子育て支援マンション認定制度

(2) 大阪市防災力強化マンション認定制度

防災性の向上と災害に強い良質なマンションの整備を誘導するため、ハード・ソフト両面で防災力が強化されたマンションを「防災力強化マンション」として認定している。認定の条件は、建築物の構造面、建築物内部の安全性面、避難時の安全性、災害に対する備え、防災アクションプランの5つを柱に具体的な認定基準が定められている。

認定されたマンションには認定プレートが交付され、大阪市のホームページや広報紙（あんじゅ 大阪市住まい情報センター発行）等において広くPRされる。また、りそな銀行の住宅ローンの優遇金利がある。

認定手続きは基本プランが出来た段階で申請（建築確認の申請の1ヶ月ぐらい前になる）してもらい、内部審査に半月程度、現地確認をした上で認定する。現地確認は市の職員が行う。

平成21年8月の制度開始以来、平成24年12月末迄に33件3467戸を認定している。



(3) 防災マニュアル

旧耐震の建物については耐震診断と改修が課題になるものの、分譲マンションの多くは堅牢建物である。大震災による発生する可能性があるのは電気、ガス、水道といったライフラインが停止することで生活の大きな影響が生じることである。このため防災面での地域防災をテーマに、マニュアル作成に取り組んでいる事例がみられる。東京都中央区は「マンション防災マニュアル作成ガイド」を作成配付し、区の委託により毎年コンサルタントを派遣しマニュアル作成を支援している。東京都港区はマニュアル作成のためのコンサルタントの派遣を行っている。

4. 川口市の当調査方法と豊島区マンション管理推進条例の登録制度による

マンションデータ把握の比較と検証

調査結果を埼玉県、全国調査とあわせて、参考としてマンション管理推進条例を制定している東京都豊島区と比較する。なお、今回のマンション実態調査にあたり、豊島区都市整備部建築課マンション担当にヒアリングを実施させていただいている。

比較した結果、川口市の特性として以下があげられる。

- ・ マンション化率は、豊島区に比べ低い。
- ・ 建築時期の古いマンションは、全国、埼玉県よりも多いが豊島区より少ない。
- ・ 小規模マンションの割合は、全国より多く、埼玉県と同程度、豊島区より少ない。
- ・ 管理組合総会を年1回以上開催している割合は、全国よりも高く、埼玉県、豊島区と同程度。
- ・ 長期修繕計画の策定状況は、全国、埼玉県より低く、豊島区と同程度。
- ・ 耐震診断の実施率は、全国調査より高く、豊島区と同程度。
- ・ 町会加入率は、豊島区と比べて高い。

図表 マンションストックの比較³

項目		川口市 (H25 度調査)	川口市 (H20 度調査)	全国 (H20 度調査)	埼玉県 (H22 度調査)	豊島区 (H22 度調査)
マンション化率 ⁴		21.07%	－	－	14.04%	34.06%
概要	マンション棟数	939 棟	840 棟	－	8,047 棟	937 棟
	マンション戸数	52,176 戸	45,374 戸	－	377,000 戸	41,733 戸
	昭和 55 年以前建築	16.5%	22.6%	12.4%	8.1%	23.10%
	マンションの規模 (50 戸未満)	51.7%	－	38.9%	47.5%	71.80%
	賃貸住戸有の割合	77.6%	－	74.3%	73.6%	91.10%
管理組合	法人登記有の割合	11.4%	－	10.8%	6.2%	12.50%
	総会の開催状況: 年に1～数回開催されている	96.6%	－	90.4%	95.1%	95.20%
	役員報酬の有無	14.6%	－	18.8%	14.0%	25.60%
	全居住者名簿の有無	60.4%	－	81.3%	－	66.80%
管理規約 管理費等	管理規約の有無	96.9%	98.0%	99.0%	90.8%	99.20%
	戸あたり・月あたり管理費平均	11,807 円	12,610 円	15,848 円	－	－
	戸あたり・月あたり修繕積立金平均	10,895 円	9,306 円	11,504 円	－	－
長期修繕計画	長期修繕計画の有無	68.4%	78.0%	89.0%	88.4%	65.30%
耐震診断	耐震診断の実施率	11.4%	6.6%	16.9%	－	10.10%
	耐震改修の実施率	2.7%	2.3%	1.0%	－	2.30%
建替え	検討中の割合	0.2%	1.1%	1.9%	1.0%	1.80%
地域コミュニティ	町会への加入率	73.7%	－	－	－	64.7%

³ 資料の出所は各年度の分譲マンション実態調査による。マンション化率は東京カンテイが公表した平成 25 年値。

⁴ 居住する総世帯数に対して分譲マンションのがどの程度ストックされているかを調べた普及率。

これらの特性を検証すると、川口市は埼玉県全体の中で築年数の古いマンションの割合がやや高く、維持管理について課題が多くなっていることが推測される。全国調査、埼玉県調査に比べ、管理状況そのものに大きな差はないものの、耐震診断、長期修繕計画の策定等建物の維持管理に関する事項や、居住者名簿の整備といった防災面で必要な事項についての取り組みが弱いことから、まずは、長期修繕計画の制定の誘導、次に、耐震診断・耐震改修の実施の促進といった、建物のハード面についての啓発、誘導に力点を置くことが必要ではないかと思われる。建築時期の新しいマンションでは長期修繕計画の策定が対応済みのものが多いので、それ以前のマンションに対し働き掛けることが重要と思われる。

これらを踏まえ、マンションの維持管理を継続的に支援していくには、まず、マンションの状況を管理組合自身、及びそれを促すために自治体が把握することが必要である。

両自治体を比較すると、川口市では5戸のうち1戸がマンション、豊島区では3戸のうち1戸がマンションであり、マンション化率については川口市が豊島区よりも低くなっているが、町会加入率は川口市の方が高くなっている。また、豊島区では登録の義務化により、現在半数を超えるマンションが情報の登録を済ませていると聞き及んでいるが、川口市においては、義務を課さない当アンケート調査による方法で、マンションの状況について半数近くの回収率をあげている。こういったことから、当面は現在の方法を実施しつつ、市内のマンションの状況を把握していくことが有効だといえる。

また長期修繕計画の延長で、各々のマンションで「マンションマスタープラン(中長期的な運営計画)⁵」を策定していく考え方もある。今後はマンションの劣化等だけではなく、居住者の高齢化等も見越した、建替え、居住者の住生活の支援、マンション内の住環境向上、地域への貢献等を、総合的に捉えたマンションマスタープランの策定を提起する研究者もいる。

川口市においては、各マンションがハード面の維持保全を目的として長期修繕計画の策定を中心に進めつつ、マンションの現実的な未来を見据えつつ、長期戦略を自主的に検討していく雰囲気、相談、セミナーなどを通じて誘導していくことも重要であると考えられる。

⁵ マンションマスタープラン(中長期的な運営計画)

マンションの維持管理を円滑に進めるには、マンションでの将来の姿を居住者で話し合い共有しておくことが大切である。通常の長期修繕計画にとどまらず、総合的なマンションの運営方針について定めたものをマンションマスタープランという。いわゆる通常の長期修繕計画は、建物のハード面について検討することにとどまる場合が多いが、マンションマスタープランとは、それら以外の、マンションと居住者との関係などソフトの面も含んだ、総合的なマンションの運営指針である。

例えば、将来は居住者も高齢化することから、車利用が減った際には余った駐車場を外部に貸すことを想定しておくことや、退職して自宅にいる人が増えるので集会室をコミュニティの場として積極的に利用すること、高齢になっても互いに支え合って暮らし続けられる仕組みを住民で話し合って作ることなど、マンションにおいて営まれる住生活を、居住者同士が全体的に捉えて共有しておくことで、建物の維持管理や再生をより現実的かつ魅力的なものととらえ、実施していくものである。

第6章 調査結果からみた特性と課題

今回のマンション実態調査と、他自治体との比較・検証により抽出した川口市のマンション特性を踏まえて以下のように課題を整理する。

1. 課題の背景

①高経年マンションの特性

一般的に、高経年（概ね昭和 55 年以前竣工）のマンションには以下の特徴がみられる。

- 管理規約を区分所有者が主体的に作成したものが多く
- 長期修繕計画が作成されていない割合が高い
- 大規模修繕工事はほとんどが実施した経験を有している
- 構造計算書の保管しているマンションが非常に少なく耐震診断が難しい
- 耐震診断・耐震改修工事に関する専門委員会を設けていることが多い
- 建替えを検討している、または検討の必要性を感じている割合が他に比べて高い。検討したことがあるものの今は検討していない事例がある

高経年のマンションでは、建物の老朽化が進んでおり、建物の修繕や建替えの検討、耐震化など建物への対応が求められている。長期修繕計画は他に比べて作成されている割合が低い。耐震診断・耐震改修化については検討しているマンションが多くみられるものの、診断を実施している事例は少なく、合意形成、工事費用がネックになっている。

また、管理組合員である居住者の高齢化が進んでいることが考えられるため、バリアフリーや要支援者の把握など高齢者への配慮等多くの対応すべき課題がある。それらの課題を本来、解決していく役目を担う管理組合自体も、居住者の高齢化により、その役員の担い手不足が問題になってくることが懸念される。

②賃貸化・複合用途型マンションの特性

交通の利便性が高い立地では、収益用の不動産としての価値が高いため、投資用物件として分譲される場合があることや、当初はほとんどの住戸に区分所有者が住んでいたマンションでも、一般的には年数の経過にともない、賃貸化が進む傾向がある。

大規模修繕を実施する上の問題点として、こういった賃貸化の進行による居住していない区分所有者が多いと、修繕に関心が低いという点も見受けられ、これらの状態に、管理会社、マンション管理士等と連携して改善に取り組むなどの取組が求められている。

また、ここでも、役員の担い手不足について、不在区分所有者の増加が、この要因のひとつとも考えられる。

③小規模マンションの特性

小規模マンションでは、管理員が不明で、管理組合用の郵便ポストもないため、管理組合との接点につかめないものもある。こういったことは、管理組合の有無をはじめとする管理の実態が把握できないだけでなく、行政の一般的な各分野の支援情報等も管理組合に届きにくい。あわせて、マンションの賃貸化、事務所化が進めば、こういった状況はさらに増えるものと考えられる。

2. 調査結果の特性からみる課題

①管理組合役員の担い手について

川口市においては、賃貸されている住戸のあるマンションが約8割を占める。また、事務所・店舗に利用されている住戸のあるマンションは2割程度ある。

また、マンションを良好に管理する上での問題は、20.8%が「管理への関心が低く非協力的な居住者が多い」と回答しており、18.1%が「管理組合が役員のなり手がいないこと」が問題と回答している。管理組合の役員選出に苦慮している状況がうかがえる。

役員の担い手不足には、賃貸化や高齢化、管理への関心の低さが大きな要因となっていることが考えられる。

②マンション管理の適正化に関する情報収集について

近年建設されたマンションは、関連法令等の整備やマンションに対する一般的な問題意識の高まり及び管理会社への管理業務委託の普及などにより、一定程度の管理水準になっている。しかし、竣工時に必要な事項が備えられないまま現在に至る状況があることが、長期修繕計画の未作成や町会未加入の理由に「竣工当初からそのまま」という意見が多かったことからうかがえる。

今回も、アンケート調査票の配付が出来なかったマンションが89棟あり、そのうち53棟は管理者が不明だった。これらは管理員が不明で、管理組合用の郵便ポストもないため、管理組合との接点につかめない状況となっている。

新築では、管理組合や管理会社などが、最新の動向に対応した管理体制を備えるマンションが多いが、築年数が経過しているマンションでは、良好な維持管理のための情報を自発的に収集できていない場合も考えられる。

③マンション管理への関心について

大規模修繕工事をはじめとする維持管理には、区分所有者の合意形成が必要であり、また、日常生活においても居住者の管理への協力は不可欠である。

アンケートの各項目において、区分所有者または居住者の管理への関心の低さが問題と考えている管理組合が多い。また、今回のアンケート調査の回答率は 48.7%と約半数であったが、回答の無かったマンションは、その管理組合や所有者が、マンションの維持管理に関心の低いことが一因とも考えられる。

④長期修繕計画に基づく大規模修繕工事の方策への支援について

マンションを長期間にわたり良好に維持管理するためには、そのマンションの将来を見通した長期修繕計画に基づく大規模修繕工事による適切な修繕・改修が必要である。

しかし、11.4%が長期修繕計画を作成しておらず、特に昭和 55 年以前建築のマンションは 26.6%が作成していない。未作成の理由として、竣工当初から作成されていなかったという意見が多く、管理組合が修繕計画を持たないまま、建物の老朽化が進行している状況となっている。

また、外部の専門家に相談したい事項としては建物設備等の専門知識を必要とし、かつ多額の費用を要する「大規模修繕工事に関する検討」、「長期修繕計画の作成見直し」、「劣化診断や耐震診断」、が上位となっている。

⑤耐震化・建替えの検討について

昭和 55 年以前（旧耐震基準）のマンションの耐震診断の実施割合は 11.4%であり、未だ多くのマンションが耐震診断・改修を実施していない。診断しない理由として、費用の面が理由の上位を占めている。

外部の専門家に相談したいことでは、大規模修繕工事、長期修繕工事に次いで耐震診断・改修が上位にあり、関心は高いことがうかがえる。

建替えにおいても、高経年マンションにおいて検討の必要性を感じながらも、未検討である回答の割合が多かった。一旦、建替えの検討をしたものの現在は止めているケースがいくつか見受けられる。建替えを検討する上での問題点として、費用面の他に、管理組合員や区分所有者が建替えの必要性を十分理解していないことや技術的な判断ができない、検討組織の設置が難しいことが回答の上位にあがっている。

3. 支援の方向性

①良好な維持管理への誘導・啓発

年数を経たマンションでは、長期修繕計画の未作成や町会の未加入等、竣工時対応していないものが現在もそのままとなっている状況が多いことが明らかとなった。新築時に限らず、築年数が経過しているマンションに対しても、良好な維持管理に必要な事項を分かりやすく示し、誘導することが必要である。

定期的に行っている各相談会の案内、アンケート調査の実施と結果の周知等を引続き定期的に継続して行うことにより、マンション管理の適正化について、意識啓発していくことが求められる。

②情報提供の充実・提供手段の検討

現在は、情報提供手段として、マンション管理相談、マンション管理セミナーを行っているが、アンケートの調査結果ではこれらについて知っているという回答割合が6割程度に留まっている。事業の周知していくことと、関心をもってもらうことが必要である。今回の調査では、大規模修繕、長期修繕計画等の建物の維持保全に関する方策の支援について専門家に相談したいというニーズがあった。これらのテーマに照準を当てた相談会を開催することは効果があると考えられる。

③相談体制の充実及び専門家の活用

マンションの実情は様々に異なっているため、抱える課題や対応策もそれぞれのマンションで異なる。また、建築や法律等、マンション管理に関する分野は多岐にわたっており、専門的な知識を必要とするものが多い。

川口市では、定期的に「マンション管理相談」を行っているが、引続き相談者に適切な相談先を情報提供できるよう努めるとともに、マンション管理士等と連携し、適切なアドバイスが受けられる相談体制の充実を図ることも考えられる。

④マンション管理適正化のために状況に応じた管理規約の見直し支援

マンション管理の主体は区分所有者の集まりである「管理組合」であるが、マンションは「住宅」であり、日常生活においては「居住者」がマンションの主体と考えられる。例えば、災害発生時の対応や居住者間及び地域とのコミュニティの形成は、居住者が主体となって取り組むことが効果的であり、重要と考えられる。

しかし、約半数にはマンションは居住者組織がなく、一部積極的な活動を行っている管理組合があるものの、全体的に居住者間のつながりは希薄な状況がみられる。また、区分所有者の自住率が高いマンションでは、管理組合が居住者組織の役割も担うことが期待されるが、賃貸化が進んだマンションにおいては、不在区分所有者である管理組合が居住者組織も担うことは難しいと考える。

こうした、居住者名簿や防災マニュアルの作成支援または交流機会の創出支援等、管理組合及び居住者組織の活性化について、セミナーや相談会などで啓発していく必要がある。

⑤マンション管理会社との協力関係

92.8%がマンションの管理業務を委託しており、管理会社はマンションの維持管理の担い手として重要な役割を担っている。特に賃貸化が進んだマンションや投資型マンション、管理組合活動が低調なマンションにおいては、実質、管理主体に近い業務形態となっていることも考えられる。マンションを適切に維持管理していくためには、直接の担い手である管理会社が果たしている役割やそれによる管理状態を、管理組合自身が、的確に把握することも重要なことであり、管理会社と管理組合が連携して推進していけるよう、各セミナーや相談会などで啓発していくことも考えられる。

終わりに

今回の当報告書の完成にあたりまして、アンケートや現地ヒアリング等の調査にご協力をいただきました、市内の分譲マンション管理組合のみなさまに心より御礼申し上げます。

今回の調査にあたり、平成 15 年度及び平成 20 年度に実施したデータと比較して報告書とする方法もありましたが、みなさまにご協力いただき作成した報告書を、少しでも有効活用いただけますよう、当分譲マンション実態調査報告書に、「分譲マンションデータブック」と副題を付し、この報告書のデータとご自身のマンションのデータを比較し、適正な管理のお役に立てるように、報告書のスタイルを作成いたしました。

今後も引き続き、分譲マンションの管理適正化に関する社会経済動向を把握しつつ、当調査により各マンションのデータをみなさまに発信し続け、マンション管理の適正化に役立つ各セミナーや相談会をおこなってまいりますので、今後ともご協力のほど、よろしくお願い申し上げます。

平成 26 年 3 月 川口市建設部住宅課

巻末資料

1. アンケート調査票
2. 埼玉県内各自治体のマンション棟数及び戸数
3. マンション管理標準規約（単棟型）
4. マンションの管理の適正化の推進に関する法律
5. マンションの建替えの円滑化等に関する法律
6. マンション管理支援に関する公的機関
7. マンションに関する相談窓口
8. マンションに関する市の助成制度

1. アンケート調査票

分譲マンションの管理に関するアンケート調査

川口市役所が実施するアンケート調査へのご協力をお願い

日頃より本市の住宅行政に、ご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。

川口市内には、現在、900棟を超える分譲マンション（以下、「マンション」とします。）が立地しています。マンションは市民の皆さまの住まいとして普及してきました。

マンションで快適に暮らすには、管理組合を中心に、日々の維持管理に取組み、計画的な修繕を行うことが欠かせません。同時に区分所有者建物であるマンションは、合意形成により共同で管理する必要があります。そのためには、適切なルールに基づいた維持管理の仕組みが必要です。そこで本市では、平成15年度から5年に1度、マンションの管理に関する実態調査を行い、その結果を皆さまにお知らせをすることで、分譲マンションの管理の適正化等の推進を図っております。

今回実施するアンケート調査は、第3回目の調査となり、市内に所在する分譲マンションの管理組合を対象に、国土交通省が公表しているマンション管理標準指針に示されている、マンションの標準的な管理基準等をもとに実施します。

調査終了後、調査にご協力いただいた管理組合には、統計的に処理した集計結果をお渡しいたします。この調査にご回答いただくことで、その結果とご自身の管理組合とを比較していただくことができます。また、マンションの標準的な管理基準等と、お住まいのマンションの状況についても照らし合わせることでできますので、適正な管理運営の参考としていただければ幸いです。

そのほか、本市では年に1回無料のマンション管理基礎セミナーと月に1回無料のマンション管理相談を実施しております。今回の調査を機に疑問に思うこと等がありましたら、ぜひご活用ください。

今回の調査にあたっては、マンションの管理に関する実態調査について専門的な知識と経験のある株式会社 住宅・都市問題研究所に業務を委託し、市と共同でとりまとめいたします。

ご多用のところ誠に恐縮ですが、調査の主旨をご理解いただき、ご協力くださいますようお願いいたします。

平成25年9月 川口市長 岡村 幸四郎

回答に際してのお願い

- ① 回答は、あてはまる番号に○を付け、ことばや数字を記入してください。○印の数は設問ごとの「1つに」、「あてはまるものすべてに」などの指示に従ってください。
- ② ご記入いただいたアンケート調査票は、[提出用]を訪問調査員へお渡しいただくか、調査業務委託先への郵送による提出をお願いいたします。郵送の際は同封の返信用封筒に入れ、平成 25 年 月 日 ()までにご投函くださいますようお願いいたします。
- ③ アンケート調査票は、本市への回答用1部のほかに、管理組合での保管用1部の計2部をご用意しております。
- ④ 個人情報等、個別の情報について公表することはございません。
- ⑤ 本調査について、ご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

調査業務委託先／株式会社 住宅・都市問題研究所（担当 吉岡、小倉、露木） （問合せ先） 〒151-0072 東京都渋谷区幡ヶ谷3-20-1トライビル 電 話 03-6276-7155

川口市アンケート担当課／川口市建設部住宅課（担当 吉川、小野） （問合せ先） 電 話 048-242-6326
--

1. マンションの概要についておたずねします

問1. マンションの建物の概要についてうかがいます。

リストデータ欄に記入がある場合は、内容をご確認いただき、訂正がある場合は、訂正欄に正しい内容をご記入ください。リストデータ欄が空欄の箇所についても、訂正欄にご記入ください。

項目	リストデータ	訂正欄
①名称		
②所在地		
③竣工年月		
④階数	地上 階、地下 階	地上 階、地下 階
⑤棟数	棟	棟
⑥構造	該当するものに○をつけてください 1.鉄筋コンクリート造 (RC 造) 2.鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC 造) 3.鉄骨造 (S 造) 4.その他【.....】	該当するものに○をつけてください 1.鉄筋コンクリート造 (RC 造) 2.鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC 造) 3.鉄骨造 (S 造) 4.その他【.....】
⑦土地の権利	該当するものに○をつけてください 1.所有権 2.借地権 3.定期借地権【.....年】	該当するものに○をつけてください 1.所有権 2.借地権 3.定期借地権【.....年】
⑧敷地面積	m ²	m ²
⑨建築面積	m ²	m ²
⑩延床面積	m ²	m ²
⑪住戸数	住戸総数 戸	住戸総数 戸
⑫間取り	2DK 以下 戸 2LDK～3DK 戸 3LDK～4DK 戸 4DK 以上 戸	2DK 以下 戸 2LDK～3DK 戸 3LDK～4DK 戸 4DK 以上 戸
⑬住戸以外の 店舗・事務所	区画	区画

※リストデータ：平成20年度に川口市が行ったマンション実態調査で把握している内容

問2. 現在の住戸の利用形態についてうかがいます。

項目ごとに、あてはまるもの1つに○をつけてください。ある場合は、おおむねで結構ですので、戸数もご記入ください。

①区分所有者が自ら住んでいる住戸	1.ある【.....戸】	2.ない	3.不明
②賃貸されている住戸	1.ある【.....戸】	2.ない	3.不明
③事務所、店舗等に利用している住戸	1.ある【.....戸】	2.ない	3.不明
④3ヶ月以上空き家になっている住戸	1.ある【.....戸】	2.ない	3.不明

問3. 現在、次のような住戸はいくつありますか。

項目ごとに、あてはまるもの1つに○をつけてください。ある場合は、おおむねで結構ですので、戸数もご記入ください。

①60歳以上の高齢者が住んでいる住戸	1.ある【.....戸】	2.ない	3.不明
②上の①のうち60歳以上の高齢者のみの住戸	1.ある【.....戸】	2.ない	3.不明
③子どもが住んでいる住戸	1.ある【.....戸】	2.ない	3.不明
④外国人が住んでいる住戸	1.ある【.....戸】	2.ない	3.不明
⑤単身で住んでいる住戸	1.ある【.....戸】	2.ない	3.不明

問4. マンションの共用施設および設備についてうかがいます。

項目ごとに、あてはまるもの1つに○をつけてください。「ある」に面積の記入欄がある場合は、おおむねで結構ですので面積をご記入ください。

①管理員室・管理事務所	1.ある⇒【面積.....㎡】	2.ない
②管理組合用の郵便受け	1.ある	2.ない
③集会室・集会所	1.ある⇒【面積.....㎡】	2.ない
④管理組合用の倉庫	1.ある⇒【面積.....㎡】	2.ない
⑤ゴミ集積場	1.ある	2.ない
⑥資源ゴミの分別集積場	1.ある	2.ない
⑦エレベーター	1.ある⇒【台数.....台】	2.ない
⑧オートロック	1.ある	2.ない
⑨こどもの遊び場・広場・キッズルーム	1.ある	2.ない
⑩防犯カメラ	1.ある	2.ない
⑪防災備蓄倉庫	1.ある⇒【面積.....㎡】	2.ない
⑫共用アンテナ	1.ある	2.ない
⑬CATV	1.ある	2.ない
⑭その他(具体的に記入して下さい)		

問5. 駐車場・駐輪場・バイク置き場について、それぞれの台数をご記入ください。ない場合は「0」とご記入ください。

		確保している台数	実際に利用されている台数
駐車場(敷地内)	機械式	台	台
	平置き	台	台
駐車場(敷地外)		台	台
駐輪場		台	台
バイク置き場		台	台

2. マンションの管理組合の活動についておたずねします

問6. 管理組合はありますか。ある場合は、法人登記の有無を、ない場合は、それに代わる組織（自治会など）の有無についてお答えください。（あてはまるもの1つに○）

1. 管理組合がある⇒法人登記（ 1.している 2.していない）
2. 管理組合がない⇒管理組合に代わる組織（ 1.ある 2.ない ）回答後、**問 21**へ
3. わからない

問7. 管理組合では、マンションに居住する方の名簿をお持ちですか。（あてはまるもの1つに○）

1. 居住者すべての名簿がある
2. 一部の居住者は把握している
3. 把握していない
4. その他【.....】

問8. 管理組合の総会（役員会・理事会を除く）の開催状況はいかがですか。（あてはまるもの1つに○）

1. 年に数回
2. 年に1回 ⇒総会開催月は毎年【.....】月頃、新会計年度の開始月は【.....】月
3. 数年に1回
4. ほとんど開催していない
5. その他【.....】

問9. 総会に実際に出席される方の割合はどのぐらいですか。（あてはまるもの1つに○）

1. ほぼ全員(80%以上)が出席している
2. 半数以上(50%以上 80%未満)が出席している
3. 半数未満(25%以上 50%未満)が出席している
4. 出席者は少なく(25%未満)、ほとんどが委任状である

問10. 総会の実施状況についてお尋ねします。(項目ごとにあてはまるもの1つに○)

①総会の開催日の2週間前までに、議案の要領を明記した招集通知を発信している	1. 発信している 2. 発信していない
②総会開催の前に決算書、予算書を配布している	1. 配布している 2. 配布していない
③総会招集通知の送付に先立ち、開催日時及び場所を予告している	1. 予告している 2. 予告していない
④総会議決事項に重要な案件がある場合、事前説明会やアンケートにより意見聴取することがある	1. 行なっている(行うことになっている) 2. 行なっていない
⑤総会議事録を各戸に配布している	1. 配布している 2. 配布していない
⑥総会議事録は管理室等に保管され閲覧できる	1. 閲覧できるよう保管している 2. 保管していない

問11. 役員会・理事会などの開催状況はいかがですか。(あてはまるもの1つに○)

1. 月に1回程度 2. 年に数回 3. 年に1回 4. 数年に1回 5. ほとんど開催していない 6. 役員会・理事会の組織がない 7. その他【	]
--	---

問12. 管理組合の役員選出は、どのように行われていますか。(あてはまるもの1つに○)

1. 区分所有者から順番に役員を選出している(輪番制) 2. 特定の区分所有者が運営している(自薦、推薦等) 3. 管理会社が運営している 4. その他【	
--	-------

問13. 管理組合の役員の人数は何人ですか。(あてはまるもの1つに○)

【.....】人

問14. 役員の任期及び改選方法は、どのように行われていますか。(あてはまるもの1つに○)

1. 任期は1年で全員同時に改選 2. 任期は1年で半数ごとに改選 3. 任期は2年で全員同時に改選 4. 任期は2年で半数ごとに改選 5. その他【	
---	-------

問15. 役員の改選時期は決まっていますか。(あてはまるもの1つに○)

1. 決まっている ⇒ 【.....】月頃
2. 決まっていない
3. その他【.....】

問16. 理事会・役員会の議事内容の保管や広報はどのように行なっていますか。

(あてはまるもの全てに○)

1. 議事録(又は議事要旨)を作成し、誰でも閲覧できる状態で管理組合が保管している
2. 議事録(又は議事要旨)を作成し、個別に配布している
3. 掲示板等に掲示している
4. 広報誌に掲載している
5. その他【.....】

問17. 専門委員会は設置されていますか。(あてはまるもの1つに○)

1. 設置されている

→ 設置している専門委員会 (あてはまるものすべてに○)

- ① 大規模修繕工事関係
- ② 耐震診断・改修工事関係
- ③ 建替えの検討
- ④ その他【.....】

2. 設置されていない

問18. 総会や理事会の議事録は保管されていますか。(あてはまるもの1つに○)

1. 保管されている

→ どの場所に保管していますか (あてはまるものすべてに○)

- ① 集会室・集会所
- ② 管理人室
- ③ 理事長、役員等の個人宅内
- ④ その他【.....】

2. 保管されていない
3. わからない

問19. 役員報酬はありますか。(あてはまるもの1つに○)

1. ある ⇒ 金額は月額【.....】円
2. ない ⇒ 検討予定 (1.ある 2.ない)

問20. 管理組合で顧問契約をしている専門家はいますか。(あてはまるもの1つに○)

1. 契約している

契約している業種をお知らせください(あてはまるものすべてに○)

- ① マンション管理士
- ② 弁護士
- ③ 会計士、税理士
- ④ 建築士
- ⑤ その他【.....】

2. 契約していない

3. マンションの管理規約についてうかがいます

問21. 管理規約はありますか。(あてはまるもの1つに○)

1. ある

2. ない ⇒ 作成予定(1.ある 2.ない) 回答後、問 28 へ

問22. 管理規約を改正したことはありますか。(あてはまるもの1つに○)

1. ある ⇒ 改正年(複数回ある場合は直近)【昭和・平成.....年】

2. ない 問 24 へ

問23. 管理規約を改正したのはどのような理由からですか。(あてはまるもの1つに○)

- 1. 関係する法令の改正があったため
- 2. 居住者の構成等の変化があったため
- 3. 共用室や設備の変更があったため
- 4. 管理組合の運営方法を見直したため
- 5. その他【.....】

問24. 管理規約の改正があった場合、それをどのような方法で周知していますか。

(あてはまるものすべてに○)

- 1. 総会議案書に添付することで区分所有者全員に配布した
- 2. 管理組合ニュース等に掲載することにより周知した
- 3. 見やすい場所に掲示することにより周知を図った
- 4. 管理規約は管理組合で保管し、区分所有者や居住者の求めに応じて閲覧した
- 5. 周知していない
- 6. その他【.....】

問25. 現在の管理規約はどのように作成されたものですか。（あてはまるもの1つに○）

1. 分譲会社が作った案を承認したもの
2. 管理会社が作った案を承認したもの
3. 区分所有者が主体的に作成したもの
4. わからない
5. その他【.....】

問26. 管理規約は、国土交通省が作成した「標準管理規約（平成）16年改正」に準拠または参考としていますか。（あてはまるもの1つに○）

1. ほとんど準拠している
2. 一部準拠もしくは参考にしている
3. ほとんど参考にしていない
4. 標準管理規約を知らない
5. わからない

問27. 管理規約では「建物の区分所有等に関する法律」にいう「管理者」を誰と定めていますか。（あてはまるもの1つに○）

1. 管理組合の代表者（理事長など）
2. 管理組合の代表者以外の区分所有者
3. マンションの管理会社・分譲会社
4. 明記していない
5. わからない
6. その他【.....】

**問28. マンションの管理費・修繕積立金はいくらですか。戸あたりの月額金額をお答えください。
また、3ヶ月以上滞納している住戸はありますか。ある場合は、おおむねで結構ですので戸数をご記入ください。**

①管理費	円／月
②修繕積立金	円／月
③3 か月以上滞納している戸数	1.ある【.....戸】 2.ない 3.不明

問29. 滞納対策について管理組合としての方針を定めていますか。（あてはまるものすべてに○）

1. 文書等による督促などを行うことになっている
2. 滞納者には共用室の使用を制限するなど罰則を定めている
3. 長期にわたる場合は少額訴訟等の法的手続きを行使することになっている
4. 特に取り決めはない
5. その他【.....】

問30. 駐車場があるマンションにお尋ねします。駐車場収入はどのように活用していますか。

(あてはまるものすべてに○)

1. 駐車場設備の維持管理費に充当している
2. 管理費に充当している
3. 修繕積立金に充当している
4. その他【.....】

問31. 現在の管理費・修繕積立金の額に問題がありますか。(あてはまるもの1つに○)

1. 問題はない
2. 現在は問題ないが、将来的に不安である
3. 現時点で不足している
4. わからない

問32. 通帳や銀行印はどのように管理していますか。(項目ごとにあてはまるもの1つに○)

	選択肢			
①通帳の名義	1.理事長	2.管理会社	3.その他【.....】	
②通帳の管理者	1.理事長	2.会計担当理事	3.管理会社	4.その他【.....】
③銀行印の保管者	1.理事長	2.会計担当理事	3.管理会社	4.その他【.....】

問33. 銀行口座の残高はどのような方法で確認していますか。(あてはまるもの全てに○)

1. 毎月、理事又は幹事が通帳により確認している
2. 毎月、管理会社から報告を受けている
3. 必要に応じ、理事又は幹事が通帳により確認している
4. 必要に応じ、管理会社から報告を受けている
5. その他【.....】

問34. 管理組合としてマンションの損害保険に加入していますか。(あてはまるもの全てに○)

1. マンション総合保険に加入している
2. 火災保険に加入している
3. どの保険にも入っていない
4. その他【.....】

3. 日常の管理業務についておたずねします

問35. マンションには管理員がいますか。(あてはまるもの1つに○)

1. 住み込みの管理員がいる

2. 通勤の管理員がいる

勤務体制を教えてください(あてはまるもの1つに○)

① 24時間交替制

② 週【 】回【 】時～【 】時

3. 定期巡回による管理員がいる

4. 管理員はいない

5. その他【 】

問36. 管理業務(清掃・設備保守・事務など)はどのように行われていますか。

(あてはまるもの1つに○)

1. 管理業務を委託している

管理会社の名称と、委託している業務分野に○をつけてください

■管理会社の名称【 】

■委託している業務分野(あてはまるものすべてに○)

① 管理費等の出納

② 組合の予算決算案の作成

③ 修繕工事の企画や長期修繕計画案の作成

④ 総会理事会の運営補助や議事録作成

⑤ 設計図書や名簿等の管理に関する書類の保管

⑥ 管理員業務

⑦ 清掃業務(建物共用部分の清掃業務)

⑧ エレベーター設備の点検

⑨ 電気、給排水衛生設備等の点検

⑩ その他【 】

2. 自主管理をしている

問37. 今後、管理業務をどのように運営していく予定ですか。(あてはまるもの1つに○)

1. 現在の状況を継続していく予定である

2. 管理会社の変更をする予定または検討をしている

3. 自主管理へ移行を検討している

4. 現在自主管理で、管理会社への業務委託を予定または検討をしている

5. その他【 】

問38. マンションを良好に管理する上で、どのような問題があるとお考えですか。

(あてはまるもの1つに○)

1. 管理規約の内容が十分でなく、見直しが必要である
2. 不在の区分所有者が管理に非協力的である
3. 管理への関心が低く非協力的な居住者が多い
4. 管理組合の役員のなり手がいない
5. 役員が多忙もしくは知識・経験が少なく十分な対応ができない
6. 役員交代時の業務、帳票類、懸案事項等の引継ぎが円滑にできないことがある。
7. 管理業務を委託している管理会社（管理員）の対応に不満がある
8. 管理費・修繕積立金の滞納請求などが十分に行われていない
9. 清掃、設備点検など日常の管理が十分に行われていない
10. 特に問題があると考えていない
11. わからない
12. その他【.....】

4. 大規模修繕の取り組みについておたずねします

問39. 修繕工事を実施する目安となる「長期修繕計画」を作成していますか。作成している場合は、計画期間もご記入ください。

1. 作成している

計画期間は、

⇒ 昭和・平成【.....】年から

昭和・平成【.....】年までの【.....】年間

2. 作成中または作成予定がある

3. 作成していない

作成していない理由は何ですか。(あてはまるものすべてに○)

- ① 竣工当初から作成されていなかった
- ② 作成が必要だという意見が少ない
- ③ 作成の方法がわからない
- ④ 作成を依頼する専門機関や専門家がわからない
- ⑤ 作成する費用が捻出できない
- ⑥ 専門知識を持つ人がいない
- ⑦ 竣工間もないため作成する必要がある
- ⑧ 区分所有者の合意形成が図れない
- ⑨ その他【.....】

問40. これまで大規模修繕工事を実施したことがありますか。ある場合は、これまでに実施した修繕工事の実施年（複数回の場合は直近）を記入してください。

1. <u>実施したことがある</u>			
①外壁補修・塗装	1.ある【昭和・平成_____年】	2.ない	3.不明
②鉄部塗装	1.ある【昭和・平成_____年】	2.ない	3.不明
③屋上防水工事	1.ある【昭和・平成_____年】	2.ない	3.不明
④床防水工事	1.ある【昭和・平成_____年】	2.ない	3.不明
⑤給水管工事	1.ある【昭和・平成_____年】	2.ない	3.不明
⑥排水管工事	1.ある【昭和・平成_____年】	2.ない	3.不明
⑦消防設備交換	1.ある【昭和・平成_____年】	2.ない	3.不明
⑧エレベーター改修工事	1.ある【昭和・平成_____年】	2.ない	3.不明
⑨バリアフリー化工事	1.ある【昭和・平成_____年】	2.ない	3.不明
⑩外構・付属施設工事	1.ある【昭和・平成_____年】	2.ない	3.不明
2. 実施したことがない			

問41. マンションの竣工図および修繕工事等の記録は保管されていますか。

（項目ごとにあてはまるもの1つに○）

図面の種類			
①付近見取図	1.ある	2.ない	3.不明
②配置図	1.ある	2.ない	3.不明
③仕様書(仕上表を含む)	1.ある	2.ない	3.不明
④各階平面図	1.ある	2.ない	3.不明
⑤立面図	1.ある	2.ない	3.不明
⑥断面図または矩計図	1.ある	2.ない	3.不明
⑦基礎伏図(きそふせず)	1.ある	2.ない	3.不明
⑧各階床伏図	1.ある	2.ない	3.不明
⑨小屋伏図	1.ある	2.ない	3.不明
⑩構造詳細図	1.ある	2.ない	3.不明
⑪構造計算書	1.ある	2.ない	3.不明
⑫長期修繕計画	1.ある	2.ない	3.不明
⑬修繕履歴簿(事故歴を含む)	1.ある	2.ない	3.不明

問42. 大規模修繕工事を行う上でどのような問題がありますか。（あてはまるものすべてに○）

1. 区分所有者が修繕工事の必要性を十分認識していない
2. 賃貸化などで不在の区分所有者が多く修繕に関心が低い
3. 修繕工事の実施について区分所有者の意見がまとまりにくい
4. 大規模修繕を担当する（取りまとめる）役員等がない
5. 役員等が工事内容や必要性を十分に検討できない
6. 大規模修繕工事の知識や経験が少なく、技術的な判断ができない
7. 修繕積立金が不足している
8. 一時金の徴収や借入れが必要だが区分所有者の合意が得にくい
9. 適切な修繕工事業者の選定が難しい
10. 相談・アドバイスを受けられる専門家等がない
11. 耐震化やバリアフリー対応などの要望が多く、要望に対応できない
12. まだ長期修繕計画が作成されていない
13. その他【.....】

5. マンションの耐震化についておたずねします

問43. マンションの耐震診断を実施しましたか。（あてはまるもの1つに○）

1. 実施した
2. 実施する予定である⇒問 45 へ
3. 実施していない⇒実施していない理由を回答後、問 45 へ

→ 実施していない理由を教えてください（あてはまるものすべてに○）

- ① 建物が新耐震基準（昭和 56 年改正）に適合している
- ② 診断方法や費用などがよくわからない
- ③ 相談先がわからない
- ④ 区分所有者の合意形成が難しい
- ⑤ 建替えを検討する時期にきている
- ⑥ 耐震診断の費用が高い
- ⑦ 診断結果が悪くても、耐震工事の費用を捻出できない
- ⑧ 診断結果が悪い場合、資産価値が低下することが心配
- ⑨ 診断は実施していないが、耐震性能を満たしていると思う
- ⑩ その他【.....】

（回答後、問 45 へ）

問44. 問 43 で「1.実施した」と回答した方にうかがいます。マンションの耐震診断後、耐震改修工事を実施しましたか。(あてはまるもの1つに○)

1. 実施した
2. 実施する予定である
3. 実施していない

→ 実施していない理由を教えてください(あてはまるものすべてに○)

- ① 耐震診断の結果、基準を満たしていた
- ② 区分所有者の合意形成が難しい
- ③ 耐震改修工事の費用が高い
- ④ 建替えも検討している
- ⑤ その他【.....】

6. 建替えへの取り組みについておたずねします

問45. 建替えの検討の状況はいかがですか。(あてはまるもの1つに○)

1. 当分検討する必要はない
2. 検討する必要はあるが、まだしていない
3. 近く検討する予定がある
4. 現在、検討中である
5. かつて検討したことがあるが現在では検討していない
6. すでに建替えが決まっている 平成【.....】年実施予定

問46. 建替えを検討するうえでどのような問題があるとお考えですか。
(あてはまるものすべてに○)

1. 区分所有者が建替えの必要性を十分理解していない
2. 区分所有者による建替え検討組織の設置が難しい
3. 建替えすべきか改修でよいのか技術的な判断ができない
4. 事務所・店舗など住宅以外の区分所有者との合意形成が難しい
5. 建替えに関する意見が異なり、合意形成ができない
6. 検討・相談を依頼できる専門家がみつからない
7. 調査や計画づくりの進め方がわからない
8. 調査や計画作成のための費用が十分準備できない
9. 建替え費用を準備できない
10. 法的な制限があり、望んでいるような建替えができない
11. 特に問題はない
12. その他【.....】

7. 防犯・防災への取り組みについておたずねします

問47. 防犯について、どのような取り組みをされていますか。（あてはまるものすべてに○）

1. 最寄りの交番、警察署の連絡先等の周知
2. 日頃から居住者同士の挨拶が自然に行われるような取り組みの実施
3. 防犯マニュアル等防犯に関する情報の収集と周知
4. 定期的な防犯パトロールの実施
5. 防犯カメラの設置、破壊・ピッキングに強い錠の設置
6. モニター付きインターホンの設置
7. 機械警備業者への委託
8. 住まいの防犯アドバイザーの活用
9. とくにない
10. その他【.....】

問48. 防災について、どのような取り組みをされていますか。（あてはまるものすべてに○）

1. 防火管理者の選任
2. 消防計画の作成及び周知
3. 消防用設備等の点検
4. 防災マップによる防災・災害対策情報の収集及び周知
5. 年1回程度、定期的な防災訓練の実施
6. 災害発生時における居住者の安否確認体制の整備
7. 介護の必要な人や自力で避難が困難な人の所在の把握
8. マンションの防災マニュアルの作成（作成中含む）
9. 集会室等の共用室を災害時の避難所や救護所として利用することを定めている
10. 管理組合や自治会による災害時用の水や食糧等の備蓄

→ 備蓄しているものに○をつけてください（あてはまるものすべてに○）

- ① 食料品や飲料水
- ② 医薬品・日用品
- ③ 簡易トイレ
- ④ 救出・救護用の工具（ジャッキ、バール、ハンマー、ロープ等）

11. とくにない
12. その他【.....】

8. 居住者の住生活・コミュニティについておたずねします

問49. マンション内での居住者の組織（自治会等）はありますか。（あてはまるもの1つに○）

1. 管理組合とは別に居住者の組織（自治会等）がある
2. 管理組合が居住者の組織（自治会等）の役割も兼ねて活動を行っている
3. 居住者の組織（自治会等）はない
4. その他【.....】

問50. 居住者が交流する機会がありますか。(あてはまるもの1つに○)

1. 居住者が交流できる機会がある
2. 個々の居住者どうしでの付き合いはあるが、全体で交流する機会はない
3. 日ごろ挨拶をする程度で、ほとんど交流する機会はない
4. その他【.....】

問51. 管理組合または居住者の組織（自治会等）で、マンション内でどのような活動をしていますか。(あてはまるものすべてに○)

1. 回覧板の巡回
2. 祭り等の地域のイベントの企画・実施
3. 居住者等による清掃や植栽の維持管理
4. 高齢者世帯への支援（声かけ、安否確認など）
5. 児童への支援（通園、登校の際の見守りなど）
6. 幼児を持つ世帯への支援（こどもの一時預かりなど）
7. とくにない
8. その他【.....】

問52. 地域の町会に加入していますか。(あてはまるもの1つに○)

1. マンション単位で加入している
2. 各住戸に加入の判断を任せている
3. 加入していない
 - ① 加入したいが、加入方法がわからない
 - ② 竣工当初から加入しておらず、そのままとなっている
 - ③ 町会がどのような活動をしているかがわからない
 - ④ 町会費の支払いが負担に感じる
 - ⑤ 町会に加入することに意義を感じない
 - ⑥ その他【.....】
4. わからない

問53. 管理組合または居住者の組織（自治会等）で、地域に対してどのような活動をしていますか。(あてはまるものすべてに○)

1. 町会等が実施する活動（祭り等のイベントを含む）への参加・協力
2. マンションが主催する地域のイベントの企画・実施
3. 地域の防災訓練への参加・協力
4. マンション周辺の清掃
5. とくにない
6. その他【.....】

問54. 居住者による問題やトラブル、ルール違反としてどのようなものがありますか。

(あてはまるものすべてに○)

1. 生活騒音（隣戸の騒音、屋外の騒音など）に関すること
2. ごみ出し・分別収集に関すること
3. ペットの飼育に関すること
4. 駐車に関すること
5. 自転車の放置・駐輪に関すること
6. バルコニーの使用方法に関すること
7. 共用廊下等の使用方法（私物の放置等）に関すること
8. 住戸の専有部分のリフォームに関すること
9. 事務所・店舗等（騒音、住戸転用等）に関すること
10. とくにない
11. その他【.....】

問55. 現在、管理規約や使用細則などに定めている居住ルールがありますか。

(項目ごとにあてはまるもの1つに○)

居住ルール	
①住戸内（専有部分）のリフォーム	1.ある 2.ない 3.不明
②賃貸居住者の入居・居住等	1.ある 2.ない 3.不明
③暴力団等の居住・使用の制限	1.ある 2.ない 3.不明
④楽器演奏等の制限	1.ある 2.ない 3.不明
⑤住戸の事務所・店舗等への転用	1.ある 2.ない 3.不明
⑥店舗等の業種の制限（風俗営業等）	1.ある 2.ない 3.不明
⑦ペットの飼育	1.ある 2.ない 3.不明
⑧ゴミ出し・分別収集	1.ある 2.ない 3.不明
⑨自転車置場・駐車場の使用	1.ある 2.ない 3.不明
⑩バルコニー・廊下等の共有部分の使用	1.ある 2.ない 3.不明
⑪管理費・修繕積立金の滞納に関する措置	1.ある 2.ない 3.不明
⑫防犯カメラの運用	1.ある 2.ない 3.不明
⑬その他【.....】	

9. マンション管理の改善・向上についておたずねします

問56. 現在、川口市ではマンション管理の適正化を推進するため、次のような事業を行っていますが、このような事業をご存知ですか。またこのような事業を設けることについてどのようにお考えですか。（項目ごとにあてはまるもの1つに○）

事業	ご存知ですか	必要だと思いますか
マンション管理相談	1.知っている 2.知らない	1.必要がある 2.必要ない
マンション管理セミナー	1.知っている 2.知らない	1.必要がある 2.必要ない
もし、マンション管理セミナーで希望するテーマがあればご記入ください 【.....】		

問57. マンションを適正に管理していく上で、セミナーや外部の専門家（マンション管理士、弁護士、税理士、建築士等）に相談したいことはありますか。

（あてはまるもの1つに○）

1. 総会や理事会の運営全般
2. 予算・決算、会計経理事務
3. 管理規約や使用細則の作成・見直し
4. 管理組合の資金の管理と運用
5. 長期修繕計画の作成・見直し
6. 大規模修繕工事の実施に関する検討
7. 劣化診断や耐震診断
8. 建替えに関する検討
9. 管理会社選定や変更に関する検討
10. 管理委託契約や仕様書の作成・見直し
11. 分譲会社や管理会社とのトラブル対応
12. 管理費や修繕積立金の滞納対策
13. ペットや騒音などの居住者間のトラブル対応
14. マンション内のコミュニケーション支援
15. とくにない
16. その他【.....】

問58. ご回答された方の役職などについてうかがいます。アンケートに回答いただいた方はどなたですか。（あてはまるもの1つに○）

1. 管理組合の理事長
2. 管理組合の役員等
3. 管理組合員（役員以外の区分所有者）
4. 賃貸居住者
5. 管理会社の社員
6. 管理員
7. その他【.....】

差し支えなければ回答いただいた方のご連絡先をご記入ください。いただいたご連絡先は、本アンケート調査の内容についてのお問い合わせのみに使用いたします。

記入者ご氏名	
ご連絡先電話番号	
ご連絡先住所	

質問は以上です。ご協力ありがとうございました。

2. 埼玉県内各自治体のマンション棟数及び戸数

行政区名			2013年		
			ストック数	世帯数	マンション化率
埼玉県	さいたま市	西区	3,146	35,070	8.97%
		北区	13,069	61,687	21.19%
		大宮区	11,153	50,300	22.17%
		見沼区	7,206	66,298	10.87%
		中央区	11,946	42,501	28.11%
		桜区	7,836	41,172	19.03%
		浦和区	17,937	65,033	27.58%
		南区	19,531	76,818	25.43%
		緑区	5,521	45,705	12.08%
		岩槻区	2,549	45,707	5.58%
			99,894	530,291	18.84%
	川越市		19,761	144,207	13.70%
	熊谷市		4,230	81,283	5.20%
	川口市		52,599	249,583	21.07%
	所沢市		23,631	148,292	15.94%
	飯能市		2,222	32,817	6.77%
	本庄市		1,514	31,544	4.80%
	東松山市		2,124	35,668	5.95%
	春日部市		11,225	99,371	11.30%
	狭山市		10,288	64,758	15.89%
	鴻巣市		4,364	46,233	9.44%
	深谷市		1,669	54,792	3.05%
	上尾市		7,202	93,609	7.69%
	草加市		18,378	105,954	17.35%
	越谷市		20,836	137,823	15.12%
	蕨市		6,904	33,852	20.39%
	戸田市		14,568	55,587	26.21%
	入間市		11,724	60,687	19.32%
	朝霞市		13,264	57,752	22.97%
	志木市		8,636	30,806	28.03%
	和光市		10,098	36,129	27.95%
	新座市		12,233	68,385	17.89%
	桶川市		2,520	30,232	8.34%
	久喜市		5,044	60,746	8.30%
	北本市		3,399	27,791	12.23%
	八潮市		4,605	34,879	13.20%
	富士見市		6,534	46,601	14.02%
	三郷市		12,249	55,754	21.97%
	坂戸市		4,697	41,705	11.26%
	鶴ヶ島市		4,562	28,548	15.98%
	吉川市		2,658	25,906	10.26%
	ふじみ野市		6,548	46,294	14.14%
	白岡市		1,880	19,174	9.80%
	入間郡三芳町		3,212	15,262	21.05%
	北葛飾郡杉戸町		1,323	18,077	7.32%
			422,299	3,008,304	14.04%

資料: トウキョウカンテイ

3. マンション管理標準規約(単棟型)

マンション標準管理規約(単棟型)

〇〇マンション管理規約

第1章 総則

(目的)

第1条 この規約は、〇〇マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

(定義)

第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。
- 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 六 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 七 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 八 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 九 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。

(規約及び総会の決議の遵守義務)

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び総会の決議を遵守させなければならない。

(対象物件の範囲)

第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

(規約及び総会の決議の効力)

第5条 この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(管理組合)

第6条 区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって〇〇マンション管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所を〇〇内に置く。

3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第2章 専有部分等の範囲

(専有部分の範囲)

第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。

2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。

- 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
- 二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
- 三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。

3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

(共用部分の範囲)

第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

第3章 敷地及び共用部分等の共有

(共有)

第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第10条 各区分所有者の共有持分は、別表第3に掲げるとおりとする。

(分割請求及び単独処分禁止)

第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

2 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第4章 用法

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

(敷地及び共用部分等の用法)

第13条 区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。

(バルコニー等の専用使用权)

第14条 区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラス（以下この条、第21条第1項及び別表第4において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用权を有することを承認する。

2 一階に面する庭について専用使用权を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。

3 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用权を有しているバルコニー等を使用することができる。

(駐車場の使用)

第15条 管理組合は、別添の図に示す駐車場について、特定の区分所有者に駐車場使用契約により使用させることができる。

2 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。

3 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第16条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。

一 管理事務室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設 管理事務（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。）第2条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者

二 電気室 ○○電力株式会社

三 ガスガバナー ○○ガス株式会社

2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（駐車場及び専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる。

（専有部分の修繕等）

第17条 区分所有者は、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。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第35条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。

3 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事会（第51条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。

4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。

5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

（使用細則）

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

（専有部分の貸与）

第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守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。

第5章 管理

第1節 総則

（区分所有者の責務）

第20条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

（敷地及び共用部分等の管理）

第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

2 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ときは、管理組合がこれを行うことができる。

(窓ガラス等の改良)

第22条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であつて、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

2 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする。

(必要箇所への立入り)

第23条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

4 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

(損害保険)

第24条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第25条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

一 管理費

二 修繕積立金

2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第26条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

(管理費)

第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

一 管理員人件費

二 公租公課

三 共用設備の保守維持費及び運転費

四 備品費、通信費その他の事務費

五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料

六 経常的な補修費

七 清掃費、消毒費及びごみ処理費

八 委託業務費

九 専門的知識を有する者の活用に必要な費用

十 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に必要な費用

十一 管理組合の運営に必要な費用

十二 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に必要な費用

(修繕積立金)

第28条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
 - 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 - 三 敷地及び共用部分等の変更
 - 四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査
 - 五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
- 2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下本項において「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要な場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
- 3 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
- 4 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

(使用料)

第29条 駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

第6章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

第30条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

(届出義務)

第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により管理組合に届け出なければならない。

第2節 管理組合の業務

(業務)

第32条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第48条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務

十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務

十三 防災に関する業務

十四 広報及び連絡業務

十五 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成

十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算

十七 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

(業務の委託等)

第33条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

(専門的知識を有する者の活用)

第34条 管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

第3節 役員

(役員)

第35条 管理組合に次の役員を置く。

一 理事長

二 副理事長 ○名

三 会計担当理事 ○名

四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） ○名

五 監事 ○名

2 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

(役員の任期)

第36条 役員の任期は○年とする。ただし、再任を妨げない。

2 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。

4 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

(役員の誠実義務等)

第37条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

(理事長)

第38条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項

二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。

2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。

4 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

(副理事長)

第39条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

(理事)

第40条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

2 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事)

第41条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。

3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

第4節 総会

(総会)

第42条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。

3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2ヶ月以内に招集しなければならない。

4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。

5 総会の議長は、理事長が務める。

(招集手続)

第43条 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であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。

3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。

4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第47条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

5 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。

一 建替えを必要とする理由

二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳

三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容

四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

6 建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員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 第45条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。

8 第1項（会議の目的が建替え決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

(組合員の総会招集権)

第44条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第46条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議であるときは、2か月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。

[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]

(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合

3 前2項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

(イ)電磁的方法が利用可能な場合

3 前2項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面、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項に定めるものをいう。以下同じ。）又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

4 前項の電磁的方法は、次に掲げる方法によるものとする。

- 一 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
- 二 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

(出席資格)

第45条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

(議決権)

第46条 各組合員の議決権の割合は、別表第5に掲げるとおりとする。

2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。

3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。

4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。

5 組合員又は代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]

(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合（規定なし）

(イ)電磁的方法が利用可能な場合

6 組合員は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。

(総会の会議及び議事)

第47条 総会の会議は、前条第1項に定める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。

2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。

3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。

- 一 規約の制定、変更又は廃止

二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）

三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起

四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項

4 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。

〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕

(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合

5 前4項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。

(イ)電磁的方法が利用可能な場合

5 前4項の場合において、書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。

6 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

7 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

8 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。

9 総会においては、第43条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

(議決事項)

第48条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

一 収支決算及び事業報告

二 収支予算及び事業計画

三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法

四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止

五 長期修繕計画の作成又は変更

六 第28条第1項に定める特別の管理の実施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

七 第28条第2項に定める建物の建替え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

八 修繕積立金の保管及び運用方法

九 第21条第2項に定める管理の実施

十 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号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

十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え

十三 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

十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結

十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕

(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合

(議事録の作成、保管等)

第49条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

2 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名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。

3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

(書面による決議)

第50条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。

2 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。

3 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。

4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。

5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

(イ)電磁的方法が利用可能な場合

(議事録の作成、保管等)

第49条 総会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により、議事録を作成しなければならない。

2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、又は記録しなければならない。

3 前項の場合において、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名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。

4 第2項の場合において、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、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員が電子署名（電子署名及び認証業務に関する法律第2条第1項の「電子署名」をいう。以下同じ。）をしなければならない。

5 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、議事録の閲覧（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の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したものの当該議事録の保管場所における閲覧をいう。）をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

6 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

(書面又は電磁的方法による決議)

第50条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る組合員の承諾については、あらかじめ、組合員に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。

2 前項の電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。

一 第44条第4項各号に定める電磁的方法のうち、送信者が使用するもの

二 ファイルへの記録の方式

3 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員の全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなす。

4 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面又は電磁的方法による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。

5 前条第5項及び第6項の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第1項及び第3項の電磁的方法が行われた場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。

6 総会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。

第5節 理事会

(理事会)

第51条 理事会は、理事をもって構成する。

2 理事会の議長は、理事長が務める。

(招集)

第52条 理事会は、理事長が招集する。2 理事が○分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

3 理事会の招集手続については、第43条（建替え決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第7項までを除く。）の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

（理事会の会議及び議事）

第53条 理事会の会議は、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。

〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕

（ア）電磁的方法が利用可能ではない場合

2 議事録については、第49条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第49条第2項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

（イ）電磁的方法が利用可能な場合

2 議事録については、第49条（第6項を除く。）の規定を準用する。ただし、第49条第3項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

（議決事項）

第54条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第17条に定める承認又は不承認
- 六 第58条第3項に定める承認又は不承認
- 七 第60条第3項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
- 八 第67条に定める勧告又は指示等
- 九 総会から付託された事項

（専門委員会の設置）

第55条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

第7章 会計

（会計年度）

第56条 管理組合の会計年度は、毎年〇月〇日から翌年〇月〇日までとする。

（管理組合の収入及び支出）

第57条 管理組合の会計における収入は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料によるものとし、その支出は第27条から第29条に定めるところにより諸費用に充当する。

（収支予算の作成及び変更）

第58条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。

3 理事長は、第56条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。

- 一 第27条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であつて、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

- 4 理事長は、前項に定める支出を行ったときは、第1項に定める収支予算案の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告しなければならない。この場合において、当該支出は、その他の収支予算とともに承認されたものとみなす。

(会計報告)

第59条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第60条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の○日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

- 2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利○%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。

- 3 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫ることができる。

- 4 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。

- 5 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

(管理費等の過不足)

第61条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。

- 2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第25条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

(預金口座の開設)

第62条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

第63条 管理組合は、第28条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

(消滅時の財産の清算)

第65条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第10条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。

第8章 雑則

(義務違反者に対する措置)

第66条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

(理事長の勧告及び指示等)

第67条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

2 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。

3 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。

一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を追行すること

二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること

4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。

5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。

6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第43条第2項及び第3項の規定を準用する。

(合意管轄裁判所)

第68条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する〇〇地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第48条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

第69条 区分所有者は、管理組合が〇〇市又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

(細則)

第70条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

(規約外事項)

第71条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

2 規約、使用細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。

[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]

(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合

(規約原本等)

第72条 この規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した規約を1通作成し、これを規約原本とする。

2 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。

- 3 規約が規約原本の内容から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の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。
- 4 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）の閲覧をさせなければならない。
- 5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

(イ)電磁的方法が利用可能な場合

(規約原本等)

- 第72条 この規約を証するため、区分所有者全員が書面に記名押印又は電磁的記録に電子署名した規約を1通作成し、これを規約原本とする。
- 2 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。
 - 3 規約が規約原本の内容から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の議事録の内容と相違ないことを記載又は記録し、署名押印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。
 - 4 区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面又は記録した電磁的記録（以下「規約原本等」という。）の閲覧をさせなければならない。
 - 5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
 - 6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。
 - 7 電磁的記録により作成された規約原本等の閲覧については、第49条第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。

附 則

(規約の発効)

- 第1条 この規約は、平成○年○月○日から効力を発する。

別表第1 対象物件の表示

物件名		
敷地	所在地	
	面積	
	権利関係	
建物	構造等	造 地上 階 地下 階 塔屋 階建共同住宅
		延べ面積 m ² 建築面積 m ²
	専有部分	住戸戸数 戸 延べ面積 m ²
附属施設	塀、フェンス、駐車場、通路、自転車置場、ごみ集積所、排水溝、排水口、外灯設備、植栽、掲示板、専用庭、プレイロット等建物に附属する施設	

別表第2 共用部分の範囲

- 1 エントランスホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、共用トイレ、屋上、屋根、塔屋、ポンプ室、自家用電気室、機械室、受水槽室、高置水槽室、パイプスペース、メーターボックス（給湯器ボイラー等の設備を除く。）、内外壁、界壁、床スラブ、床、天井、柱、基礎部分、バルコニー等専有部分に属さない「建物の部分」
- 2 エレベーター設備、電気設備、給水設備、排水設備、消防・防災設備、インターネット通信設備、テレビ共同受信設備、オートロック設備、宅配ボックス、避雷設備、集合郵便受箱、各種の配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立て管）等専有部分に属さない「建物の附属物」
- 3 管理事務室、管理用倉庫、清掃員控室、集会室、トランクルーム、倉庫及びそれらの附属物

別表第3 敷地及び共用部分等の共有持分割合

持分割合 住戸番号	敷地及び附属施設	共用部 分
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇
・	・	・
・	・	・
・	・	・
・	・	・
・	・	・
・	・	・
・	・	・
・	・	・
・	・	・
合 計	〇〇〇分の〇〇〇	〇〇〇分の〇〇〇

別表第4 バルコニー等の専用使用権

専用使用 部分 区分	バルコニー	玄 関 扉窓 枠窓ガ ラス	1 階に面する庭	屋上テラス
1 位置	各住戸に接するバル コニー	各住戸に附属する玄 関扉、窓枠、窓ガラス	別添図のとおり	別添図のとおり
2 専用使用権者	当該専有部分の区分 所有者	同左	〇〇号室住戸の区分 所有者	〇〇号室住戸の区分 所有者

別表第 5 議決権割合

住戸番号	議決権割合	住戸番号	議決権割合
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇号室	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇号室	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇号室	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇号室	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇号室	〇〇〇分の〇〇
・	・	・	・
・	・	・	・
・	・	・	・
・	・	・	・
・	・	・	・
・	・	・	・
・	・	・	・
・	・	・	・
		合計	〇〇〇分の〇〇〇

4. マンションの管理の適正化の推進に関する法律

第一章 総則

(目的)

第一条 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にかんがみ、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。

(定義)

第二条 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。

- 一 マンション 次に掲げるものをいう。
- イ 二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第二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（区分所有法第二条第三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 一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
- 二 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。
- 三 管理組合 マンションの管理を行う区分所有法第三条若しくは第六十五条に規定する団体又は区分所有法第四十七条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）に規定する法人をいう。
- 四 管理者等 区分所有法第二十五条第一項（区分所有法第六十六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四十九条第一項（区分所有法第六十六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。
- 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（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。
- 六 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。
- 七 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。
- 八 マンション管理業者 第四十四条の登録を受けてマンション管理業を営む者をいう。
- 九 管理業務主任者 第六十条第一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。

(マンション管理適正化指針)

第三条 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。

(管理組合等の努力)

第四条 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、管理組合の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。

(国及び地方公共団体の措置)

第五条 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。

第二章 マンション管理士

第一節 資格

第六条 マンション管理士試験（以下この章において「試験」という。）に合格した者は、マンション管理士となる資格を有する。

第二節 試験

（試験）

第七条 試験は、マンション管理士として必要な知識について行う。

2 国土交通省令で定める資格を有する者に対しては、国土交通省令で定めるところにより、試験の一部を免除することができる。

（試験の実施）

第八条 試験は、毎年一回以上、国土交通大臣が行う。

（試験の無効等）

第九条 国土交通大臣は、試験に関して不正の行為があった場合には、その不正行為に関係のある者に対しては、その受験を停止させ、又はその試験を無効とすることができる。

2 国土交通大臣は、前項の規定による処分を受けた者に対し、期間を定めて試験を受けることができないものとすることができる。

（受験手数料）

第十条 試験を受けようとする者は、実費を勘案して政令で定める額の受験手数料を国に納付しなければならない。

2 前項の受験手数料は、これを納付した者が試験を受けない場合においても、返還しない。

（指定試験機関の指定）

第十一条 国土交通大臣は、国土交通省令で定めるところにより、その指定する者（以下この節において「指定試験機関」という。）に、試験の実施に関する事務（以下この節において「試験事務」という。）を行わせることができる。

2 指定試験機関の指定は、国土交通省令で定めるところにより、試験事務を行おうとする者の申請により行う。

3 国土交通大臣は、他に指定を受けた者がなく、かつ、前項の申請が次の要件を満たしていると認めるときでなければ、指定試験機関の指定をしてはならない。

一 職員、設備、試験事務の実施の方法その他の事項についての試験事務の実施に関する計画が、試験事務の適正かつ確実な実施のために適切なものであること。

二 前号の試験事務の実施に関する計画の適正かつ確実な実施に必要な経理的及び技術的な基礎を有するものであること。

4 国土交通大臣は、第二項の申請をした者が次の各号のいずれかに該当するときは、指定試験機関の指定をしてはならない。

一 一般社団法人又は一般財団法人以外の者であること。

二 その行う試験事務以外の業務により試験事務を公正に実施することができないおそれがあること。

三 この法律の規定により刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者であること。

四 第二十四条の規定により指定を取り消され、その取消しの日から二年を経過しない者であること。

五 その役員のうちに、次のいずれかに該当する者があること。

イ 第三号に該当する者

ロ 第十三条第二項の規定による命令により解任され、その解任の日から二年を経過しない者

（変更の届出）

第十二条 指定試験機関は、その名称又は主たる事務所の所在地を変更しようとするときは、変更しようとする日の二週間前までに、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

（指定試験機関の役員の選任及び解任）

第十三条 試験事務に従事する指定試験機関の役員の選任及び解任は、国土交通大臣の認可を受けなければ、その効力を生じない。

- 2 国土交通大臣は、指定試験機関の役員が、この法律（この法律に基づく命令又は処分を含む。）若しくは第十五条第一項に規定する試験事務規程に違反する行為をしたとき、又は試験事務に関し著しく不適当な行為をしたときは、指定試験機関に対し、当該役員の解任を命ずることができる。

（事業計画の認可等）

第十四条 指定試験機関は、毎事業年度、事業計画及び収支予算を作成し、当該事業年度の開始前に（指定を受けた日の属する事業年度にあつては、その指定を受けた後遅滞なく）、国土交通大臣の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

- 2 指定試験機関は、毎事業年度の経過後三月以内に、その事業年度の事業報告書及び収支決算書を作成し、国土交通大臣に提出しなければならない。

（試験事務規程）

第十五条 指定試験機関は、試験事務の開始前に、試験事務の実施に関する規程（以下この節において「試験事務規程」という。）を定め、国土交通大臣の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

- 2 試験事務規程で定めるべき事項は、国土交通省令で定める。
- 3 国土交通大臣は、第一項の認可をした試験事務規程が試験事務の適正かつ確実な実施上不適当となったと認めるときは、指定試験機関に対し、これを変更すべきことを命ずることができる。

（試験委員）

第十六条 指定試験機関は、試験事務を行う場合において、マンション管理士として必要な知識を有するかどうかの判定に関する事務については、マンション管理士試験委員（以下この節において「試験委員」という。）に行わせなければならない。

- 2 指定試験機関は、試験委員を選任しようとするときは、国土交通省令で定める要件を備える者のうちから選任しなければならない。
- 3 指定試験機関は、試験委員を選任したときは、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣にその旨を届け出なければならない。試験委員に変更があつたときも、同様とする。
- 4 第十三条第二項の規定は、試験委員の解任について準用する。

（規定の適用等）

第十七条 指定試験機関が試験事務を行う場合における第九条第一項及び第十条第一項の規定の適用については、第九条第一項中「国土交通大臣」とあり、及び第十条第一項中「国」とあるのは、「指定試験機関」とする。

- 2 前項の規定により読み替えて適用する第十条第一項の規定により指定試験機関に納付された受験手数料は、指定試験機関の収入とする。

（秘密保持義務等）

第十八条 指定試験機関の役員若しくは職員（試験委員を含む。次項において同じ。）又はこれらの職にあつた者は、試験事務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

- 2 試験事務に従事する指定試験機関の役員又は職員は、刑法（明治四十年法律第四十五号）その他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみなす。

（帳簿の備付け等）

第十九条 指定試験機関は、国土交通省令で定めるところにより、試験事務に関する事項で国土交通省令で定めるものを記載した帳簿を備え、これを保存しなければならない。

（監督命令）

第二十条 国土交通大臣は、試験事務の適正な実施を確保するため必要があると認めるときは、指定試験機関に対し、試験事務に関し監督上必要な命令をすることができる。

（報告）

第二十一条 国土交通大臣は、試験事務の適正な実施を確保するため必要があると認めるときは、その必要な限度で、指定試験機関に対し、報告をさせることができる。

（立入検査）

第二十二条 国土交通大臣は、試験事務の適正な実施を確保するため必要があると認めるときは、その必要な限度で、その職員に、指定試験機関の事務所に立ち入り、指定試験機関の帳簿、書類その他必要な物件を検査させ、又は関係者に質問させることができる。

2 前項の規定により立入検査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、かつ、関係者の請求があるときは、これを提示しなければならない。

3 第一項に規定する権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。
(試験事務の休廃止)

第二十三条 指定試験機関は、国土交通大臣の許可を受けなければ、試験事務の全部又は一部を休止し、又は廃止してはならない。

2 国土交通大臣は、指定試験機関の試験事務の全部又は一部の休止又は廃止により試験事務の適正かつ確実な実施が損なわれるおそれがないと認めるときでなければ、前項の規定による許可をしてはならない。
(指定の取消し等)

第二十四条 国土交通大臣は、指定試験機関が第十一条第四項各号（第四号を除く。）のいずれかに該当するに至ったときは、その指定を取り消さなければならない。

2 国土交通大臣は、指定試験機関が次の各号のいずれかに該当するに至ったときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて試験事務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

一 第十一条第三項各号の要件を満たさなくなったと認められるとき。

二 第十三条第二項（第十六条第四項において準用する場合を含む。）、第十五条第三項又は第二十条の規定による命令に違反したとき。

三 第十四条、第十六条第一項から第三項まで、第十九条又は前条第一項の規定に違反したとき。

四 第十五条第一項の認可を受けた試験事務規程によらないで試験事務を行ったとき。

五 次条第一項の条件に違反したとき。

六 試験事務に関し著しく不適当な行為をしたとき、又はその試験事務に従事する試験委員若しくは役員が試験事務に関し著しく不適当な行為をしたとき。

七 偽りその他不正の手段により第十一条第一項の規定による指定を受けたとき。
(指定等の条件)

第二十五条 第十一条第一項、第十三条第一項、第十四条第一項、第十五条第一項又は第二十三条第一項の規定による指定、認可又は許可には、条件を付し、及びこれを変更することができる。

2 前項の条件は、当該指定、認可又は許可に係る事項の確実な実施を図るため必要な最小限度のものに限り、かつ、当該指定、認可又は許可を受ける者に不当な義務を課することとなるものであってはならない。
(指定試験機関がした処分等に係る不服申立て)

第二十六条 指定試験機関が行う試験事務に係る処分又はその不作為について不服がある者は、国土交通大臣に対し、行政不服審査法（昭和三十七年法律第百六十号）による審査請求をすることができる。
(国土交通大臣による試験事務の実施等)

第二十七条 国土交通大臣は、指定試験機関の指定をしたときは、試験事務を行わないものとする。

2 国土交通大臣は、指定試験機関が第二十三条第一項の規定による許可を受けて試験事務の全部若しくは一部を休止したとき、第二十四条第二項の規定により指定試験機関に対し試験事務の全部若しくは一部の停止を命じたとき、又は指定試験機関が天災その他の事由により試験事務の全部若しくは一部を実施することが困難となった場合において必要があると認めるときは、試験事務の全部又は一部を自ら行うものとする。
(公示)

第二十八条 国土交通大臣は、次に掲げる場合には、その旨を官報に公示しなければならない。

一 第十一条第一項の規定による指定をしたとき。

二 第十二条の規定による届出があったとき。

三 第二十三条第一項の規定による許可をしたとき。

四 第二十四条の規定により指定を取り消し、又は試験事務の全部若しくは一部の停止を命じたとき。

五 前条第二項の規定により試験事務の全部若しくは一部を自ら行うこととするとき、又は自ら行っていた試験事務の全部若しくは一部を行わないこととするとき。

(国土交通省令への委任)

第二十九条 この節に定めるもののほか、試験、指定試験機関その他この節の規定の施行に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

第三節 登録

(登録)

第三十条 マンション管理士となる資格を有する者は、国土交通大臣の登録を受けることができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する者については、この限りでない。

- 一 成年被後見人又は被保佐人
- 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者
- 三 この法律の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者
- 四 第三十三条第一項第二号又は第二項の規定により登録を取り消され、その取消しの日から二年を経過しない者
- 五 第六十五条第一項第二号から第四号まで又は同条第二項第二号若しくは第三号のいずれかに該当することにより第五十九条第一項の登録を取り消され、その取消しの日から二年を経過しない者
- 六 第八十三条第二号又は第三号に該当することによりマンション管理業者の登録を取り消され、その取消しの日から二年を経過しない者（当該登録を取り消された者が法人である場合においては、当該取消しの日前三十日以内にその法人の役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。第三章において同じ。）であった者で当該取消しの日から二年を経過しないもの）

2 前項の登録は、国土交通大臣が、マンション管理士登録簿に、氏名、生年月日その他国土交通省令で定める事項を記載してするものとする。

(マンション管理士登録証)

第三十一条 国土交通大臣は、マンション管理士の登録をしたときは、申請者に前条第二項に規定する事項を記載したマンション管理士登録証（以下「登録証」という。）を交付する。

(登録事項の変更の届出等)

第三十二条 マンション管理士は、第三十条第二項に規定する事項に変更があったときは、遅滞なく、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

2 マンション管理士は、前項の規定による届出をするときは、当該届出に登録証を添えて提出し、その訂正を受けなければならない。

(登録の取消し等)

第三十三条 国土交通大臣は、マンション管理士が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録を取り消さなければならない。

- 一 第三十条第一項各号（第四号を除く。）のいずれかに該当するに至ったとき。
- 二 偽りその他不正の手段により登録を受けたとき。

2 国土交通大臣は、マンション管理士が第四十条から第四十二条までの規定に違反したときは、その登録を取り消し、又は期間を定めてマンション管理士の名称の使用の停止を命ずることができる。

(登録の消除)

第三十四条 国土交通大臣は、マンション管理士の登録がその効力を失ったときは、その登録を消除しなければならない。

(登録免許税及び手数料)

第三十五条 マンション管理士の登録を受けようとする者は、登録免許税法（昭和四十二年法律第三十五号）の定めるところにより登録免許税を国に納付しなければならない。

2 登録証の再交付又は訂正を受けようとする者は、実費を勘案して政令で定める額の手数料を国に納付しなければならない。

(指定登録機関の指定等)

第三十六条 国土交通大臣は、国土交通省令で定めるところにより、その指定する者（以下「指定登録機関」という。）に、マンション管理士の登録の実施に関する事務（以下「登録事務」という。）を行わせることができる。

2 指定登録機関の指定は、国土交通省令で定めるところにより、登録事務を行おうとする者の申請により行う。

第三十七条 指定登録機関が登録事務を行う場合における第三十条、第三十一条、第三十二条第一項、第三十四条及び第三十五条第二項の規定の適用については、これらの規定中「国土交通大臣」とあり、及び「国」とあるのは、「指定登録機関」とする。

2 指定登録機関が登録を行う場合において、マンション管理士の登録を受けようとする者は、実費を勘案して政令で定める額の手料を指定登録機関に納付しなければならない。

3 第一項の規定により読み替えて適用する第三十五条第二項及び前項の規定により指定登録機関に納付された手数料は、指定登録機関の収入とする。

（準用）

第三十八条 第十一条第三項及び第四項、第十二条から第十五条まで並びに第十八条から第二十八条までの規定は、指定登録機関について準用する。この場合において、これらの規定中「試験事務」とあるのは「登録事務」と、「試験事務規程」とあるのは「登録事務規程」と、第十一条第三項中「前項」とあり、及び同条第四項各号列記以外の部分中「第二項」とあるのは「第三十六条第二項」と、第二十四条第二項第七号、第二十五条第一項及び第二十八条第一号中「第十一条第一項」とあるのは「第三十六条第一項」と読み替えるものとする。

（国土交通省令への委任）

第三十九条 この節に定めるもののほか、マンション管理士の登録、指定登録機関その他この節の規定の施行に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

第四節 義務等

（信用失墜行為の禁止）

第四十条 マンション管理士は、マンション管理士の信用を傷つけるような行為をしてはならない。

（講習）

第四十一条 マンション管理士は、国土交通省令で定める期間ごとに、次条から第四十一条の四までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者（以下この節において「登録講習機関」という。）が国土交通省令で定めるところにより行う講習（以下この節において「講習」という。）を受けなければならない。

（登録）

第四十一条の二 前条の登録は、講習の実施に関する事務（以下この節において「講習事務」という。）を行おうとする者の申請により行う。

（欠格条項）

第四十一条の三 次の各号のいずれかに該当する者は、第四十一条の登録を受けることができない。

一 この法律又はこの法律に基づく命令に違反し、罰金以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者

二 第四十一条の十三の規定により第四十一条の登録を取り消され、その取消しの日から二年を経過しない者

三 法人であつて、講習事務を行う役員のうちに前二号のいずれかに該当する者があるもの

（登録基準等）

第四十一条の四 国土交通大臣は、第四十一条の二の規定により登録を申請した者の行う講習が、別表第一の上欄に掲げる科目について、それぞれ同表の下欄に掲げる講師により行われるものであるときは、その登録をしなければならない。この場合において、登録に関して必要な手続は、国土交通省令で定める。

2 登録は、登録講習機関登録簿に次に掲げる事項を記載してするものとする。

一 登録年月日及び登録番号

二 登録講習機関の氏名又は名称及び住所並びに法人にあつては、その代表者の氏名

三 登録講習機関が講習事務を行う事務所の所在地

四 前三号に掲げるもののほか、国土交通省令で定める事項

（登録の更新）

第四十一条の五 第四十一条の登録は、三年を下らない政令で定める期間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。

2 前三条の規定は、前項の登録の更新について準用する。

(講習事務の実施に係る義務)

第四十一条の六 登録講習機関は、公正に、かつ、第四十一条の四第一項の規定及び国土交通省令で定める基準に適合する方法により講習事務を行わなければならない。

(登録事項の変更の届出)

第四十一条の七 登録講習機関は、第四十一条の四第二項第二号から第四号までに掲げる事項を変更しようとするときは、変更しようとする日の二週間前までに、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

(講習事務規程)

第四十一条の八 登録講習機関は、講習事務に関する規程（以下この節において「講習事務規程」という。）を定め、講習事務の開始前に、国土交通大臣に届け出なければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

2 講習事務規程には、講習の実施方法、講習に関する料金その他の国土交通省令で定める事項を定めておかなければならない。

(講習事務の休廃止)

第四十一条の九 登録講習機関は、講習事務の全部又は一部を休止し、又は廃止しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

(財務諸表等の備付け及び閲覧等)

第四十一条の十 登録講習機関は、毎事業年度経過後三月以内に、その事業年度の財産目録、貸借対照表及び損益計算書又は収支計算書並びに事業報告書（その作成に代えて電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他の人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。以下この条において同じ。）の作成がされている場合における当該電磁的記録を含む。次項及び第百十二条の二において「財務諸表等」という。）を作成し、五年間登録講習機関の事務所に備えて置かななければならない。

2 マンション管理士その他の利害関係人は、登録講習機関の業務時間内は、いつでも、次に掲げる請求をすることができる。ただし、第二号又は第四号の請求をするには、登録講習機関の定めた費用を支払わなければならない。

一 財務諸表等が書面をもって作成されているときは、当該書面の閲覧又は謄写の請求

二 前号の書面の謄本又は抄本の請求

三 財務諸表等が電磁的記録をもって作成されているときは、当該電磁的記録に記録された事項を国土交通省令で定める方法により表示したものの閲覧又は謄写の請求

四 前号の電磁的記録に記録された事項を電磁的方法であって国土交通省令で定めるものにより提供することの請求又は当該事項を記載した書面の交付の請求

(適合命令)

第四十一条の十一 国土交通大臣は、登録講習機関が第四十一条の四第一項の規定に適合しなくなったと認めるときは、その登録講習機関に対し、同項の規定に適合するため必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

(改善命令)

第四十一条の十二 国土交通大臣は、登録講習機関が第四十一条の六の規定に違反していると認めるときは、その登録講習機関に対し、同条の規定による講習事務を行うべきこと又は講習の方法その他の業務の方法の改善に関し必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

(登録の取消し等)

第四十一条の十三 国土交通大臣は、登録講習機関が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録を取り消し、又は期間を定めて講習事務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

一 第四十一条の三第一号又は第三号に該当するに至ったとき。

二 第四十一条の七から第四十一条の九まで、第四十一条の十第一項又は次条の規定に違反したとき。

三 正当な理由がないのに第四十一条の十第二項各号の規定による請求を拒んだとき。

四 前二条の規定による命令に違反したとき。

五 不正の手段により第四十一条の登録を受けたとき。

(帳簿の記載)

第四十一条の十四 登録講習機関は、国土交通省令で定めるところにより、帳簿を備え、講習事務に関し国土交通省令で定める事項を記載し、これを保存しなければならない。

(国土交通大臣による講習事務の実施)

第四十一条の十五 国土交通大臣は、第四十一条の登録を受けた者がいないとき、第四十一条の九の規定による講習事務の全部又は一部の休止又は廃止の届出があったとき、第四十一条の十三の規定により第四十一条の登録を取り消し、又は登録講習機関に対し講習事務の全部若しくは一部の停止を命じたとき、登録講習機関が天災その他の事由により講習事務の全部又は一部を実施することが困難となったとき、その他必要があると認めるときは、講習事務の全部又は一部を自ら行うことができる。

2 国土交通大臣が前項の規定により講習事務の全部又は一部を自ら行う場合における講習事務の引継ぎその他の必要な事項については、国土交通省令で定める。

3 第一項の規定により国土交通大臣が行う講習を受けようとする者は、実費を勘案して政令で定める額の手数料を国に納付しなければならない。

(報告)

第四十一条の十六 国土交通大臣は、講習事務の適正な実施を確保するため必要があると認めるときは、その必要な限度で、登録講習機関に対し、報告をさせることができる。

(立入検査)

第四十一条の十七 国土交通大臣は、講習事務の適正な実施を確保するため必要があると認めるときは、その必要な限度で、その職員に、登録講習機関の事務所に立ち入り、登録講習機関の帳簿、書類その他必要な物件を検査させ、又は関係者に質問させることができる。

2 前項の規定により立入検査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、かつ、関係者の請求があるときは、これを提示しなければならない。

3 第一項に規定する権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(公示)

第四十一条の十八 国土交通大臣は、次に掲げる場合には、その旨を官報に公示しなければならない。

一 第四十一条の登録をしたとき。

二 第四十一条の七の規定による届出があったとき。

三 第四十一条の九の規定による届出があったとき。

四 第四十一条の十三の規定により第四十一条の登録を取り消し、又は講習事務の停止を命じたとき。

五 第四十一条の十五の規定により講習事務の全部若しくは一部を自ら行うこととするとき、又は自ら行っていた講習事務の全部若しくは一部を行わないこととするとき。

(秘密保持義務)

第四十二条 マンション管理士は、正当な理由がなく、その業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。マンション管理士でなくなった後においても、同様とする。

(名称の使用制限)

第四十三条 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。

(国土交通省令への委任)

第四十三条の二 この節に定めるもののほか、講習、登録講習機関その他この節の施行に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

第三章 マンション管理業

第一節 登録

(登録)

第四十四条 マンション管理業を営もうとする者は、国土交通省に備えるマンション管理業者登録簿に登録を受けなければならない。

- 2 マンション管理業者の登録の有効期間は、五年とする。
- 3 前項の有効期間の満了後引き続きマンション管理業を営もうとする者は、更新の登録を受けなければならない。
- 4 更新の登録の申請があった場合において、第二項の有効期間の満了の日までにその申請に対する処分がなされないときは、従前の登録は、同項の有効期間の満了後もその処分がなされるまでの間は、なお効力を有する。
- 5 前項の場合において、更新の登録がなされたときは、その登録の有効期間は、従前の登録の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

(登録の申請)

第四十五条 前条第一項又は第三項の規定により登録を受けようとする者（以下「登録申請者」という。）は、国土交通大臣に次に掲げる事項を記載した登録申請書を提出しなければならない。

- 一 商号、名称又は氏名及び住所
- 二 事務所（本店、支店その他の国土交通省令で定めるものをいう。以下この章において同じ。）の名称及び所在地並びに当該事務所が第五十六条第一項ただし書に規定する事務所であるかどうかの別
- 三 法人である場合においては、その役員の氏名
- 四 未成年者である場合においては、その法定代理人の氏名及び住所（法定代理人が法人である場合においては、その商号又は名称及び住所並びにその役員の氏名）
- 五 第五十六条第一項の規定により第二号の事務所ごとに置かれる成年者である専任の管理業務主任者（同条第二項の規定によりその者とみなされる者を含む。）の氏名

- 2 前項の登録申請書には、登録申請者が第四十七条各号のいずれにも該当しない者であることを誓約する書面その他国土交通省令で定める書類を添付しなければならない。

(登録の実施)

第四十六条 国土交通大臣は、前条の規定による書類の提出があったときは、次条の規定により登録を拒否する場合を除くほか、遅滞なく、次に掲げる事項をマンション管理業者登録簿に登録しなければならない。

- 一 前条第一項各号に掲げる事項
- 二 登録年月日及び登録番号

- 2 国土交通大臣は、前項の規定による登録をしたときは、遅滞なく、その旨を登録申請者に通知しなければならない。

(登録の拒否)

第四十七条 国土交通大臣は、登録申請者が次の各号のいずれかに該当するとき、又は登録申請書若しくはその添付書類のうちに重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けているときは、その登録を拒否しなければならない。

- 一 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの
 - 二 第八十三条の規定により登録を取り消され、その取消しの日から二年を経過しない者
 - 三 マンション管理業者で法人であるものが第八十三条の規定により登録を取り消された場合において、その取消しの日前三十日以内にそのマンション管理業者の役員であった者でその取消しの日から二年を経過しないもの
 - 四 第八十二条の規定により業務の停止を命ぜられ、その停止の期間が経過しない者
 - 五 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者
 - 六 この法律の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者
 - 七 マンション管理業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人（法定代理人が法人である場合においては、その役員を含む。）が前各号のいずれかに該当するもの
 - 八 法人でその役員のうちに第一号から第六号までのいずれかに該当する者があるもの
 - 九 事務所について第五十六条に規定する要件を欠く者
 - 十 マンション管理業を遂行するために必要と認められる国土交通省令で定める基準に適合する財産的基礎を有しない者
- (登録事項の変更の届出)

第四十八条 マンション管理業者は、第四十五条第一項各号に掲げる事項に変更があったときは、その日から三十日以内に、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

2 国土交通大臣は、前項の規定による届出を受理したときは、当該届出に係る事項が前条第七号から第九号までのいずれかに該当する場合を除き、届出があった事項をマンション管理業者登録簿に登録しなければならない。

3 第四十五条第二項の規定は、第一項の規定による届出について準用する。

(マンション管理業者登録簿等の閲覧)

第四十九条 国土交通大臣は、国土交通省令で定めるところにより、マンション管理業者登録簿その他国土交通省令で定める書類を一般の閲覧に供しなければならない。

(廃業等の届出)

第五十条 マンション管理業者が次の各号のいずれかに該当することとなった場合においては、当該各号に定める者は、その日（第一号の場合にあっては、その事実を知った日）から三十日以内に、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

一 死亡した場合 その相続人

二 法人が合併により消滅した場合 その法人を代表する役員であった者

三 破産手続開始の決定があった場合 その破産管財人

四 法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散した場合 その清算人

五 マンション管理業を廃止した場合 マンション管理業者であった個人又はマンション管理業者であった法人を代表する役員

2 マンション管理業者が前項各号のいずれかに該当するに至ったときは、マンション管理業者の登録は、その効力を失う。

(登録の消除)

第五十一条 国土交通大臣は、マンション管理業者の登録がその効力を失ったときは、その登録を消除しなければならない。

(登録免許税及び手数料)

第五十二条 第四十四条第一項の規定により登録を受けようとする者は、登録免許税法 の定めるところにより登録免許税を、同条第三項の規定により更新の登録を受けようとする者は、実費を勘案して政令で定める額の手数料を、それぞれ国に納付しなければならない。

(無登録営業の禁止)

第五十三条 マンション管理業者の登録を受けない者は、マンション管理業を営んではならない。

(名義貸しの禁止)

第五十四条 マンション管理業者は、自己の名義をもって、他人にマンション管理業を営ませてはならない。

(国土交通省令への委任)

第五十五条 この節に定めるもののほか、マンション管理業者の登録に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

第二節 管理業務主任者

(管理業務主任者の設置)

第五十六条 マンション管理業者は、その事務所ごとに、事務所の規模を考慮して国土交通省令で定める数の成年者である専任の管理業務主任者を置かなければならない。ただし、人の居住の用に供する独立部分（区分所有法第一条 に規定する建物の部分をいう。以下同じ。）が国土交通省令で定める数以上である第二条第一号イに掲げる建物の区分所有者を構成員に含む管理組合から委託を受けて行う管理事務を、その業務としない事務所については、この限りでない。

2 前項の場合において、マンション管理業者（法人である場合においては、その役員）が管理業務主任者であるときは、その者が自ら主として業務に従事する事務所については、その者は、その事務所に置かれる成年者である専任の管理業務主任者とみなす。

3 マンション管理業者は、第一項の規定に抵触する事務所を開設してはならず、既存の事務所が同項の規定に抵触するに至ったときは、二週間以内に、同項の規定に適合させるため必要な措置をとらなければならない。

(試験)

第五十七条 管理業務主任者試験（以下この節において「試験」という。）は、管理業務主任者として必要な知識について行う。

2 第七条第二項及び第八条から第十条までの規定は、試験について準用する。

(指定試験機関の指定等)

第五十八条 国土交通大臣は、国土交通省令で定めるところにより、その指定する者（以下この節において「指定試験機関」という。）に、試験の実施に関する事務（以下この節において「試験事務」という。）を行わせることができる。

2 指定試験機関の指定は、国土交通省令で定めるところにより、試験事務を行おうとする者の申請により行う。

3 第十一条第三項及び第四項並びに第十二条から第二十八条までの規定は、指定試験機関について準用する。この場合において、第十一条第三項中「前項」とあり、及び同条第四項各号列記以外の部分中「第二項」とあるのは「第五十八条第二項」と、第十六条第一項中「マンション管理士として」とあるのは「管理業務主任者として」と、「マンション管理士試験委員」とあるのは「管理業務主任者試験委員」と、第二十四条第二項第七号、第二十五条第一項及び第二十八条第一号中「第十一条第一項」とあるのは「第五十八条第一項」と読み替えるものとする。

(登録)

第五十九条 試験に合格した者で、管理事務に関し国土交通省令で定める期間以上の実務の経験を有するもの又は国土交通大臣がその実務の経験を有するものと同等以上の能力を有すると認めたものは、国土交通大臣の登録を受けることができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する者については、この限りでない。

一 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの

二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者

三 この法律の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者

四 第三十三条第一項第二号又は第二項の規定によりマンション管理士の登録を取り消され、その取消しの日から二年を経過しない者

五 第六十五条第一項第二号から第四号まで又は同条第二項第二号若しくは第三号のいずれかに該当することにより登録を取り消され、その取消しの日から二年を経過しない者

六 第八十三条第二号又は第三号に該当することによりマンション管理業者の登録を取り消され、その取消しの日から二年を経過しない者（当該登録を取り消された者が法人である場合においては、当該取消しの日前三十日以内にその法人の役員であった者で当該取消しの日から二年を経過しないもの）

2 前項の登録は、国土交通大臣が、管理業務主任者登録簿に、氏名、生年月日その他国土交通省令で定める事項を登載してするものとする。

(管理業務主任者証の交付等)

第六十条 前条第一項の登録を受けている者は、国土交通大臣に対し、氏名、生年月日その他国土交通省令で定める事項を記載した管理業務主任者証の交付を申請することができる。

2 管理業務主任者証の交付を受けようとする者は、第六十一条の二において準用する第四十一条の二から第四十一条の四までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者（以下この節において「登録講習機関」という。）が国土交通省令で定めるところにより行う講習（以下この節において「講習」という。）で交付の申請の日前六月以内に行われるものを受けなければならない。ただし、試験に合格した日から一年以内に管理業務主任者証の交付を受けようとする者については、この限りでない。

3 管理業務主任者証の有効期間は、五年とする。

4 管理業務主任者は、前条第一項の登録が消除されたとき、又は管理業務主任者証がその効力を失ったときは、速やかに、管理業務主任者証を国土交通大臣に返納しなければならない。

5 管理業務主任者は、第六十四条第二項の規定による禁止の処分を受けたときは、速やかに、管理業務主任者証を国土交通大臣に提出しなければならない。

6 国土交通大臣は、前項の禁止の期間が満了した場合において、同項の規定により管理業務主任者証を提出した者から返還の請求があったときは、直ちに、当該管理業務主任者証を返還しなければならない。

(管理業務主任者証の有効期間の更新)

第六十一条 管理業務主任者証の有効期間は、申請により更新する。

2 前条第二項本文の規定は管理業務主任者証の有効期間の更新を受けようとする者について、同条第三項の規定は更新後の管理業務主任者証の有効期間について準用する。

(準用規定)

第六十一条の二 第四十一条の二から第四十一条の十八までの規定は、登録講習機関について準用する。この場合において、第四十一条の二中「前条」とあるのは「第六十条第二項本文（前条第二項において準用する場合を含む。以下同じ。）」と、第四十一条の三、第四十一条の五第一項、第四十一条の十三第五号、第四十一条の十五第一項並びに第四十一条の十八第一号及び第四号中「第四十一条の登録」とあるのは「第六十条第二項本文の登録」と、第四十一条の四中「別表第一」とあるのは「別表第二」と、第四十一条の十第二項中「マンション管理士」とあるのは「管理業務主任者」と読み替えるものとする。

(登録事項の変更の届出等)

第六十二条 第五十九条第一項の登録を受けた者は、登録を受けた事項に変更があったときは、遅滞なく、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

2 管理業務主任者は、前項の規定による届出をする場合において、管理業務主任者証の記載事項に変更があったときは、当該届出に管理業務主任者証を添えて提出し、その訂正を受けなければならない。

(管理業務主任者証の提示)

第六十三条 管理業務主任者は、その事務を行うに際し、マンションの区分所有者等その他の関係者から請求があったときは、管理業務主任者証を提示しなければならない。

(指示及び事務の禁止)

第六十四条 国土交通大臣は、管理業務主任者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該管理業務主任者に対し、必要な指示をすることができる。

- 一 マンション管理業者に自己が専任の管理業務主任者として従事している事務所以外の事務所の専任の管理業務主任者である旨の表示をすることを許し、当該マンション管理業者がその旨の表示をしたとき。
- 二 他人に自己の名義の使用を許し、当該他人がその名義を使用して管理業務主任者である旨の表示をしたとき。
- 三 管理業務主任者として行う事務に関し、不正又は著しく不当な行為をしたとき。

2 国土交通大臣は、管理業務主任者が前項各号のいずれかに該当するとき、又は同項の規定による指示に従わないときは、当該管理業務主任者に対し、一年以内の期間を定めて、管理業務主任者としてすべき事務を行うことを禁止することができる。

(登録の取消し)

第六十五条 国土交通大臣は、管理業務主任者が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録を取り消さなければならない。

- 一 第五十九条第一項各号（第五号を除く。）のいずれかに該当するに至ったとき。
- 二 偽りその他不正の手段により登録を受けたとき。
- 三 偽りその他不正の手段により管理業務主任者証の交付を受けたとき。
- 四 前条第一項各号のいずれかに該当し情状が特に重いとき、又は同条第二項の規定による事務の禁止の処分に違反したとき。

2 国土交通大臣は、第五十九条第一項の登録を受けている者で管理業務主任者証の交付を受けていないものが次の各号のいずれかに該当するときは、その登録を取り消さなければならない。

- 一 第五十九条第一項各号（第五号を除く。）のいずれかに該当するに至ったとき。
- 二 偽りその他不正の手段により登録を受けたとき。
- 三 管理業務主任者としてすべき事務を行った場合（第七十八条の規定により事務所を代表する者又はこれに準ずる地位にある者として行った場合を除く。）であって、情状が特に重いとき。

(登録の消除)

第六十六条 国土交通大臣は、第五十九条第一項の登録がその効力を失ったときは、その登録を消除しなければならない。

(報告)

第六十七条 国土交通大臣は、管理業務主任者の事務の適正な遂行を確保するため必要があると認めるときは、その必要な限度で、管理業務主任者に対し、報告をさせることができる。

(手数料)

第六十八条 第五十九条第一項の登録を受けようとする者及び管理業務主任者証の交付、有効期間の更新、再交付又は訂正を受けようとする者は、実費を勘案して政令で定める額の手数を国に納付しなければならない。

(国土交通省令への委任)

第六十九条 この節に定めるもののほか、試験、指定試験機関、管理業務主任者の登録、講習、登録講習機関その他この節の規定の施行に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

第三節 業務

(業務処理の原則)

第七十条 マンション管理業者は、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならない。

(標識の掲示)

第七十一条 マンション管理業者は、その事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通省令で定める標識を掲げなければならない。

(重要事項の説明等)

第七十二条 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。以下「管理受託契約」という。）を締結しようとするとき（次項に規定するときを除く。）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つて国土交通省令で定めるもの（以下「重要事項」という。）について説明をさせなければならない。この場合において、マンション管理業者は、当該説明会の日の一週間前までに、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の全員に対し、重要事項並びに説明会の日時及び場所を記載した書面を交付しなければならない。

2 マンション管理業者は、従前の管理受託契約と同一の条件で管理組合との管理受託契約を更新しようとするときは、あらかじめ、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等全員に対し、重要事項を記載した書面を交付しなければならない。

3 前項の場合において当該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。

4 管理業務主任者は、第一項又は前項の説明をするときは、説明の相手方に対し、管理業務主任者証を提示しなければならない。

5 マンション管理業者は、第一項から第三項までの規定により交付すべき書面を作成するときは、管理業務主任者をして、当該書面に記名押印させなければならない。

(契約の成立時の書面の交付)

第七十三条 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を締結したときは、当該管理組合の管理者等（当該マンション管理業者が当該管理組合の管理者等である場合又は当該管理組合に管理者等が置かれていない場合にあっては、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等全員）に対し、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

- 一 管理事務の対象となるマンションの部分
- 二 管理事務の内容及び実施方法（第七十六条の規定により管理する財産の管理の方法を含む。）
- 三 管理事務に要する費用並びにその支払の時期及び方法
- 四 管理事務の一部の再委託に関する定めがあるときは、その内容
- 五 契約期間に関する事項
- 六 契約の更新に関する定めがあるときは、その内容
- 七 契約の解除に関する定めがあるときは、その内容
- 八 その他国土交通省令で定める事項

2 マンション管理業者は、前項の規定により交付すべき書面を作成するときは、管理業務主任者をして、当該書面に記名押印させなければならない。

(再委託の制限)

第七十四条 マンション管理業者は、管理組合から委託を受けた管理事務のうち基幹事務については、これを一括して他人に委託してはならない。

(帳簿の作成等)

第七十五条 マンション管理業者は、管理組合から委託を受けた管理事務について、国土交通省令で定めるところにより、帳簿を作成し、これを保存しなければならない。

(財産の分別管理)

第七十六条 マンション管理業者は、管理組合から委託を受けて管理する修繕積立金その他国土交通省令で定める財産については、整然と管理する方法として国土交通省令で定める方法により、自己の固有財産及び他の管理組合の財産と分別して管理しなければならない。

(管理事務の報告)

第七十七条 マンション管理業者は、管理事務の委託を受けた管理組合に管理者等が置かれているときは、国土交通省令で定めるところにより、定期に、当該管理者等に対し、管理業務主任者をして、当該管理事務に関する報告をさせなければならない。

2 マンション管理業者は、管理事務の委託を受けた管理組合に管理者等が置かれていないときは、国土交通省令で定めるところにより、定期に、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に対し、管理業務主任者をして、当該管理事務に関する報告をさせなければならない。

3 管理業務主任者は、前二項の説明をするときは、説明の相手方に対し、管理業務主任者証を提示しなければならない。

(管理業務主任者としてすべき事務の特例)

第七十八条 マンション管理業者は、第五十六条第一項ただし書に規定する管理事務以外の管理事務については、管理業務主任者に代えて、当該事務所を代表する者又はこれに準ずる地位にある者をして、管理業務主任者としてすべき事務を行わせることができる。

(書類の閲覧)

第七十九条 マンション管理業者は、国土交通省令で定めるところにより、当該マンション管理業者の業務及び財産の状況を記載した書類をその事務所ごとに備え置き、その業務に係る関係者の求めに応じ、これを閲覧させなければならない。

(秘密保持義務)

第八十条 マンション管理業者は、正当な理由がなく、その業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。マンション管理業者でなくなった後においても、同様とする。

第四節 監督

(指示)

第八十一条 国土交通大臣は、マンション管理業者が次の各号のいずれかに該当するとき、又はこの法律の規定に違反したときは、当該マンション管理業者に対し、必要な指示をすることができる。

- 一 業務に関し、管理組合又はマンションの区分所有者等に損害を与えたとき、又は損害を与えるおそれが大であるとき。
- 二 業務に関し、その公正を害する行為をしたとき、又はその公正を害するおそれが大であるとき。
- 三 業務に関し他の法令に違反し、マンション管理業者として不適当であると認められるとき。
- 四 管理業務主任者が第六十四条又は第六十五条第一項の規定による処分を受けた場合において、マンション管理業者の責めに帰すべき理由があるとき。

(業務停止命令)

第八十二条 国土交通大臣は、マンション管理業者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該マンション管理業者に対し、一年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

- 一 前条第三号又は第四号に該当するとき。

二 第四十八条第一項、第五十四条、第五十六条第三項、第七十一条、第七十二条第一項から第三項まで若しくは第五項、第七十三条から第七十六条まで、第七十七条第一項若しくは第二項、第七十九条、第八十条又は第八十八条第一項の規定に違反したとき。

三 前条の規定による指示に従わないとき。

四 この法律の規定に基づく国土交通大臣の処分違反したとき。

五 マンション管理業に関し、不正又は著しく不当な行為をしたとき。

六 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者である場合において、その法定代理人（法定代理人が法人である場合においては、その役員を含む。）が業務の停止をしようとするとき以前二年以内にマンション管理業に関し不正又は著しく不当な行為をしたとき。

七 法人である場合において、役員のうち業務の停止をしようとするとき以前二年以内にマンション管理業に関し不正又は著しく不当な行為をした者があるに至ったとき。

（登録の取消し）

第八十三条 国土交通大臣は、マンション管理業者が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録を取り消さなければならない。

一 第四十七条第一号、第三号又は第五号から第八号までのいずれかに該当するに至ったとき。

二 偽りその他不正の手段により登録を受けたとき。

三 前条各号のいずれかに該当し情状が特に重いとき、又は同条の規定による業務の停止の命令に違反したとき。

（監督処分公告）

第八十四条 国土交通大臣は、前二条の規定による処分をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。

（報告）

第八十五条 国土交通大臣は、マンション管理業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、その必要限度で、マンション管理業を営む者に対し、報告をさせることができる。

（立入検査）

第八十六条 国土交通大臣は、マンション管理業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、その必要限度で、その職員に、マンション管理業を営む者の事務所その他その業務を行う場所に立ち入り、帳簿、書類その他必要な物件を検査させ、又は関係者に質問させることができる。

2 前項の規定により立入検査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、かつ、関係者の請求があるときは、これを提示しなければならない。

3 第一項に規定する権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

第五節 雑則

（使用人等の秘密保持義務）

第八十七条 マンション管理業者の使用人その他の従業者は、正当な理由がなく、マンションの管理に関する事務を行ったことに関して知り得た秘密を漏らしてはならない。マンション管理業者の使用人その他の従業者でなくなった後においても、同様とする。

（証明書の携帯等）

第八十八条 マンション管理業者は、国土交通省令で定めるところにより、使用人その他の従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならない。

2 マンション管理業者の使用人その他の従業者は、マンションの管理に関する事務を行うに際し、マンションの区分所有者等その他の関係者から請求があったときは、前項の証明書を提示しなければならない。

（登録の失効に伴う業務の結了）

第八十九条 マンション管理業者の登録がその効力を失った場合には、当該マンション管理業者であった者又はその一般承継人は、当該マンション管理業者の管理組合からの委託に係る管理事務を結了する目的の範囲内においては、なおマンション管理業者とみなす。

（適用の除外）

第九十条 この章の規定は、国及び地方公共団体には、適用しない。

第四章 マンション管理適正化推進センター

(指定)

第九十一条 国土交通大臣は、管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に寄与することを目的とする一般財団法人であつて、次条に規定する業務（以下「管理適正化業務」という。）に関し次に掲げる基準に適合すると認められるものを、その申請により、全国に一を限って、マンション管理適正化推進センター（以下「センター」という。）として指定することができる。

- 一 職員、管理適正化業務の実施の方法その他の事項についての管理適正化業務の実施に関する計画が、管理適正化業務の適正かつ確実な実施のために適切なものであること。
- 二 前号の管理適正化業務の実施に関する計画の適正かつ確実な実施に必要な経理的及び技術的な基礎を有するものであること。

(業務)

第九十二条 センターは、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 マンションの管理に関する情報及び資料の収集及び整理をし、並びにこれらを管理組合の管理者等その他の関係者に対し提供すること。
- 二 マンションの管理の適正化に関し、管理組合の管理者等その他の関係者に対し技術的な支援を行うこと。
- 三 マンションの管理の適正化に関し、管理組合の管理者等その他の関係者に対し講習を行うこと。
- 四 マンションの管理に関する苦情の処理のために必要な指導及び助言を行うこと。
- 五 マンションの管理に関する調査及び研究を行うこと。
- 六 マンションの管理の適正化の推進に資する啓発活動及び広報活動を行うこと。
- 七 前各号に掲げるもののほか、マンションの管理の適正化の推進に資する業務を行うこと。

(センターへの情報提供等)

第九十三条 国土交通大臣は、センターに対し、管理適正化業務の実施に関し必要な情報及び資料の提供又は指導及び助言を行うものとする。

(準用)

第九十四条 第十二条から第十五条まで、第十八条第一項、第十九条から第二十三条まで、第二十四条第二項、第二十五条、第二十八条（第五号を除く。）及び第二十九条の規定は、センターについて準用する。この場合において、これらの規定中「試験事務」とあるのは「管理適正化業務」と、「試験事務規程」とあるのは「管理適正化業務規程」と、第十二条中「名称又は主たる事務所」とあるのは「名称若しくは住所又は管理適正化業務を行う事務所」と、第十三条第二項中「指定試験機関の役員」とあるのは「管理適正化業務に従事するセンターの役員」と、第十四条第一項中「事業計画」とあるのは「管理適正化業務に係る事業計画」と、同条第二項中「事業報告書」とあるのは「管理適正化業務に係る事業報告書」と、第二十四条第二項第一号中「第十一条第三項各号」とあるのは「第九十一条各号」と、同項第七号及び第二十五条第一項中「第十一条第一項」とあるのは「第九十一条」と、第二十八条中「その旨」とあるのは「その旨（第一号の場合にあっては、管理適正化業務を行う事務所の所在地を含む。）」と、同条第一号中「第十一条第一項」とあるのは「第九十一条」と読み替えるものとする。

第五章 マンション管理業者の団体

(指定)

第九十五条 国土交通大臣は、マンション管理業者の業務の改善向上を図ることを目的とし、かつ、マンション管理業者を社員とする一般社団法人であつて、次項に規定する業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、同項に規定する業務を行う者として指定することができる。

2 前項の指定を受けた法人（以下「指定法人」という。）は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 社員の営む業務に関し、社員に対し、この法律又はこの法律に基づく命令を遵守させるための指導、勧告その他の業務を行うこと。
- 二 社員の営む業務に関する管理組合等からの苦情の解決を行うこと。
- 三 管理業務主任者その他マンション管理業の業務に従事し、又は従事しようとする者に対し、研修を行うこと。

四 マンション管理業の健全な発達を図るための調査及び研究を行うこと。

五 前各号に掲げるもののほか、マンション管理業者の業務の改善向上を図るために必要な業務を行うこと。

3 指定法人は、前項の業務のほか、国土交通省令で定めるところにより、社員であるマンション管理業者との契約により、当該マンション管理業者が管理組合又はマンションの区分所有者等から受領した管理費、修繕積立金等の返還債務を負うこととなった場合においてその返還債務を保証する業務（以下「保証業務」という。）を行うことができる。

（苦情の解決）

第九十六条 指定法人は、管理組合等から社員の営む業務に関する苦情について解決の申出があったときは、その相談に応じ、申出人に必要な助言をし、その苦情に係る事情を調査するとともに、当該社員に対しその苦情の内容を通知してその迅速な処理を求めなければならない。

2 指定法人は、前項の申出に係る苦情の解決について必要があると認めるときは、当該社員に対し、文書若しくは口頭による説明を求め、又は資料の提出を求めることができる。

3 社員は、指定法人から前項の規定による求めがあったときは、正当な理由がないのに、これを拒んではならない。

4 指定法人は、第一項の申出、当該苦情に係る事情及びその解決の結果について、社員に周知させなければならない。

（保証業務の承認等）

第九十七条 指定法人は、保証業務を行う場合においては、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣の承認を受けなければならない。

2 前項の承認を受けた指定法人は、保証業務を廃止したときは、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

（保証業務に係る契約の締結の制限）

第九十八条 前条第一項の承認を受けた指定法人は、その保証業務として社員であるマンション管理業者との間において締結する契約に係る保証債務の額の合計額が、国土交通省令で定める額を超えることとなるときは、当該契約を締結してはならない。

（保証業務に係る事業計画書等）

第九十九条 第九十七条第一項の承認を受けた指定法人は、毎事業年度、保証業務に係る事業計画書及び収支予算書を作成し、当該事業年度の開始前に（承認を受けた日の属する事業年度にあつては、その承認を受けた後遅滞なく）、国土交通大臣に提出しなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

2 第九十七条第一項の承認を受けた指定法人は、毎事業年度の経過後三月以内に、その事業年度の保証業務に係る事業報告書及び収支決算書を作成し、国土交通大臣に提出しなければならない。

（改善命令）

第一百条 国土交通大臣は、指定法人の第九十五条第二項又は第三項の業務の運営に関し改善が必要であると認めるときは、その指定法人に対し、その改善に必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

（指定の取消し）

第一百一条 国土交通大臣は、指定法人が前条の規定による命令に違反したときは、その指定を取り消すことができる。

（報告及び立入検査）

第一百二条 第二十一条及び第二十二条の規定は、指定法人について準用する。この場合において、これらの規定中「試験事務の適正な実施」とあるのは、「第九十五条第二項及び第三項の業務の適正な運営」と読み替えるものとする。

第六章 雑則

（設計図書の交付等）

第一百三条 宅地建物取引業者（宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第百七十六号）第二条第三号に規定する宅地建物取引業者をいい、同法第七十七条第二項の規定により宅地建物取引業者とみなされる者（信託業務を兼営する金融機関で政令で定めるもの及び宅地建物取引業法第七十七条第一項の政令で定める信託会社を含む。）を含む。以下同じ。）は、自ら売主として人の居住の用に供する独立部分がある建物（新たに建設された建物で人の居住の用に供したことがないものに限る。以下同じ。）を分譲した場合においては、国土交通省令で定める期間内に当該建物又はその附属施設の管理を行う管理組合の管理者等が選任されたときは、速やかに、当該管理者等に対し、当該建物又はその附属施設の設計に関する図書で国土交通省令で定めるものを交付しなければならない。

2 前項に定めるもののほか、宅地建物取引業者は、自ら売主として人の居住の用に供する独立部分がある建物を分譲する場合においては、当該建物の管理が管理組合に円滑に引き継がれるよう努めなければならない。

(権限の委任)

第百四条 この法律に規定する国土交通大臣の権限は、国土交通省令で定めるところにより、その一部を地方整備局長又は北海道開発局長に委任することができる。

(経過措置)

第百五条 この法律の規定に基づき命令を制定し、又は改廃する場合においては、その命令で、その制定又は改廃に伴い合理的に必要とされる範囲内において、所要の経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）を定めることができる。

第七章 罰則

第百六条 次の各号のいずれかに該当する者は、一年以下の懲役又は五十万円以下の罰金に処する。

- 一 偽りその他不正の手段により第四十四条第一項又は第三項の登録を受けた者
- 二 第五十三条の規定に違反して、マンション管理業を営んだ者
- 三 第五十四条の規定に違反して、他人にマンション管理業を営ませた者
- 四 第八十二条の規定による業務の停止の命令に違反して、マンション管理業を営んだ者

第百七条 次の各号のいずれかに該当する者は、一年以下の懲役又は三十万円以下の罰金に処する。

- 一 第十八条第一項（第三十八条、第五十八条第三項及び第九十四条において準用する場合を含む。）の規定に違反した者
 - 二 第四十二条の規定に違反した者
- 2 前項第二号の罪は、告訴がなければ公訴を提起することができない。

第百八条 第二十四条第二項（第三十八条、第五十八条第三項及び第九十四条において準用する場合を含む。）の規定による試験事務（第十一条第一項に規定する試験事務及び第五十八条第一項に規定する試験事務をいう。第百十条において同じ。）、登録事務若しくは管理適正化業務の停止の命令又は第四十一条の十三（第六十一条の二において準用する場合を含む。）の規定による講習事務（第四十一条の二に規定する講習事務及び第六十一条の二において準用する第四十一条の二に規定する講習事務をいう。第百十条において同じ。）の停止の命令に違反したときは、その違反行為をした指定試験機関（第十一条第一項に規定する指定試験機関及び第五十八条第一項に規定する指定試験機関をいう。第百十条において同じ。）、指定登録機関、登録講習機関（第四十一条に規定する登録講習機関及び第六十条第二項本文に規定する登録講習機関をいう。第百十条において同じ。）又はセンターの役員又は職員は、一年以下の懲役又は三十万円以下の罰金に処する。

第百九条 次の各号のいずれかに該当する者は、三十万円以下の罰金に処する。

- 一 第三十三条第二項の規定によりマンション管理士の名称の使用の停止を命ぜられた者で、当該停止を命ぜられた期間中に、マンション管理士の名称を使用したもの
- 二 第四十三条の規定に違反した者
- 三 第四十八条第一項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者
- 四 第五十六条第三項の規定に違反した者
- 五 第九十八条の規定に違反して契約を締結した者

第百十条 次の各号のいずれかに該当するときは、その違反行為をした指定試験機関、指定登録機関、登録講習機関、センター又は指定法人の役員又は職員は、三十万円以下の罰金に処する。

- 一 第十九条（第三十八条、第五十八条第三項及び第九十四条において準用する場合を含む。）又は第四十一条の十四（第六十一条の二において準用する場合を含む。）の規定に違反して帳簿を備えず、帳簿に記載せず、若しくは帳簿に虚偽の記載をし、又は帳簿を保存しなかったとき。
- 二 第二十一条（第三十八条、第五十八条第三項、第九十四条及び第百二条において準用する場合を含む。）又は第四十一条の十六（第六十一条の二において準用する場合を含む。）の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。
- 三 第二十二条第一項（第三十八条、第五十八条第三項、第九十四条及び第百二条において準用する場合を含む。）又は第四十一条の十七第一項（第六十一条の二において準用する場合を含む。）の規定による立入り若しくは検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は質問に対して陳述をせず、若しくは虚偽の陳述をしたとき。

四 第二十三条第一項（第三十八条、第五十八条第三項及び第九十四条において準用する場合を含む。）の許可を受けな
いで、又は第四十一条の九（第六十一条の二において準用する場合を含む。）の規定による届出をしないで、試験事務、
登録事務、講習事務又は管理適正化業務の全部を廃止したとき。

第百十一条 次の各号のいずれかに該当する者は、三十万円以下の罰金に処する。

- 一 第六十七条又は第八十五条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者
 - 二 第七十三条第一項の規定に違反して、書面を交付せず、又は同項各号に掲げる事項を記載しない書面若しくは虚偽の
記載のある書面を交付した者
 - 三 第七十三条第二項の規定による記名押印のない書面を同条第一項の規定により交付すべき者に対し交付した者
 - 四 第八十条又は第八十七条の規定に違反した者
 - 五 第八十六条第一項の規定による立入り若しくは検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は質問に対して陳述をせず、
若しくは虚偽の陳述をした者
 - 六 第八十八条第一項の規定に違反した者
 - 七 第九十九条第一項の規定による事業計画書若しくは収支予算書若しくは同条第二項の規定による事業報告書若しくは
収支決算書の提出をせず、又は虚偽の記載をした事業計画書、収支予算書、事業報告書若しくは収支決算書を提出した者
- 2 前項第四号の罪は、告訴がなければ公訴を提起することができない。

第百十二条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関して、第
百六条、第九十九条第三号から第五号まで又は前条第一項（第四号を除く。）の違反行為をしたときは、その行為者を罰す
るほか、その法人又は人に対しても、各本条の罰金刑を科する。

第百十二条の二 第四十一条の十第一項（第六十一条の二において準用する場合を含む。）の規定に違反して財務諸表等
を備えて置かず、財務諸表等に記載すべき事項を記載せず、若しくは虚偽の記載をし、又は正当な理由がないのに第四十
一条の十第二項各号（第六十一条の二において準用する場合を含む。）の規定による請求を拒んだ者は、二十万円以下の
過料に処する。

第百十三条 次の各号のいずれかに該当する者は、十万円以下の過料に処する。

- 一 第五十条第一項の規定による届出を怠った者
- 二 第六十条第四項若しくは第五項、第七十二条第四項又は第七十七条第三項の規定に違反した者
- 三 第七十一条の規定による標識を掲げない者

別表第一 （第四十一条の四関係）

科目	講師
一 マンションの管理に関する法令及 び実務に関する科目（四の項に掲げる 科目を除く。）	一 学校教育法（昭和二十二年法律第二十六号）による大学（以下「大学」とい う。）において民法、行政法若しくは会計学を担当する教授若しくは准教 授の職にあり、又はこれらの職にあった者 二 前号に掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者
二 管理組合の運営の円滑化に関する 科目	一 大学において民法を担当する教授若しくは准教授の職にあり、又はこれ らの職にあった者 二 前号に掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者
三 マンションの建物及び附属施設の 構造及び設備に関する科目	一 大学において建築学を担当する教授若しくは准教授の職にあり、又はこれら の職にあった者 二 前号に掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者
四 この法律に関する科目	一 大学において行政法を担当する教授若しくは准教授の職にあり、又はこれ らの職にあった者 二 前号に掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者

別表第二 （第六十一条の二関係）

科目	講師
一 この法律その他関係法令に関する科目 二 管理事務の委託契約に関する科目	一 弁護士 二 管理業務主任者であつて、現に管理業務主任者としてマンション管理業に従事している者 三 前号に掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者
三 管理組合の会計の収入及び支出の調定並びに出納に関する科目	一 公認会計士 二 管理業務主任者であつて、現に管理業務主任者としてマンション管理業に従事している者 三 前号に掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者
四 マンションの建物及び附属設備の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整に関する科目	一 一級建築士 二 管理業務主任者であつて、現に管理業務主任者としてマンション管理業に従事している者 三 前号に掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者

5. マンションの建替えの円滑化等に関する法律

第一章 総則

(目的)

第一条 この法律は、マンション建替組合の設立、権利変換手続による関係権利の変換、危険又は有害な状況にあるマンションの建替えの促進のための特別の措置等マンションの建替えの円滑化等に関する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。

(定義等)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 マンション 二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるものをいう。
- 二 マンションの建替え 現に存する一又は二以上のマンションを除却するとともに、当該マンションの敷地（これに隣接する土地を含む。）にマンションを新たに建築することをいう。
- 三 再建マンション マンションの建替えにより新たに建築されたマンションをいう。
- 四 マンション建替事業 この法律（第五章を除く。）で定めるところに従って行われるマンションの建替えに関する事業及びこれに附帯する事業をいう。
- 五 施行者 マンション建替事業を施行する者をいう。
- 六 施行マンション マンション建替事業を施行する現に存するマンションをいう。
- 七 施行再建マンション マンション建替事業の施行により建築された再建マンションをいう。
- 八 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第一項 に規定する区分所有権をいう。
- 九 区分所有者 区分所有法第二条第二項 に規定する区分所有者をいう。
- 十 専有部分 区分所有法第二条第三項 に規定する専有部分をいう。
- 十一 共用部分 区分所有法第二条第四項 に規定する共用部分をいう。
- 十二 マンションの敷地 マンションが所在する土地及び区分所有法第五条第一項 の規定によりマンションの敷地とされた土地をいう。
- 十三 敷地利用権 区分所有法第二条第六項 に規定する敷地利用権をいう。
- 十四 借地権 建物の所有を目的とする地上権及び賃借権をいう。ただし、臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。
- 十五 借家権 建物の賃借権をいう。ただし、一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。

2 区分所有法第七十条第一項 に規定する一括建替え決議（以下単に「一括建替え決議」という。）の内容により、区分所有法第六十九条第一項 に規定する団地内建物（その全部又は一部がマンションであるものに限る。以下「団地内建物」という。）の全部を除却するとともに、区分所有法第七十条第一項 に規定する再建団地内敷地に同条第三項第二号 に規定する再建団地内建物（その全部又は一部がマンションであるものに限る。以下この項において「再建団地内建物」という。）を新たに建築する場合には、現に存する団地内建物（マンションを除く。）及び新たに建築された再建団地内建物（マンションを除く。）については、マンションとみなして、この法律を適用する。

(国及び地方公共団体の責務)

第三条 国及び地方公共団体は、マンションの建替えの円滑化等を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

(基本方針)

第四条 国土交通大臣は、マンションの建替えの円滑化等に関する基本的な方針（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。

- 一 マンションの建替えの円滑化等を図るため講ずべき施策の基本的な方向
- 二 マンションの建替えに向けた区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

- 三 マンション建替事業その他のマンションの建替えに関する事業の円滑な実施に関する事項
- 四 再建マンションにおける良好な居住環境の確保に関する事項
- 五 マンションの建替えが行われる場合における従前のマンションに居住していた賃借人（一時使用のための賃借をする者を除く。以下同じ。）及び転出区分所有者（従前のマンションの区分所有者で再建マンションの区分所有者とならないものをいう。以下同じ。）の居住の安定の確保に関する事項
- 六 危険又は有害な状況にあるマンションの建替えの促進に関する事項
- 七 その他マンションの建替えの円滑化等に関する重要事項
- 3 基本方針は、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）第十五条第一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 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。

第二章 施行者

第一節 マンション建替事業の施行

第五条 マンション建替組合（以下「組合」という。）は、マンション建替事業を施行することができる。

- 2 マンションの区分所有者又はその同意を得た者は、一人で、又は数人共同して、当該マンションについてマンション建替事業を施行することができる。

第二節 マンション建替組合

第一款 通則

（法人格）

第六条 組合は、法人とする。

- 2 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成十八年法律第四十八号）第四条及び第七十八条の規定は、組合について準用する。

（定款）

第七条 組合の定款には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 組合の名称
- 二 施行マンションの名称及びその所在地
- 三 マンション建替事業の範囲
- 四 事務所の所在地
- 五 参加組合員に関する事項
- 六 事業に要する経費の分担に関する事項
- 七 役員の定数、任期、職務の分担並びに選挙及び選任の方法に関する事項
- 八 総会に関する事項
- 九 総代会を設けるときは、総代及び総代会に関する事項
- 十 事業年度
- 十一 公告の方法
- 十二 その他国土交通省令で定める事項

（名称の使用制限）

第八条 組合は、その名称中にマンション建替組合という文字を用いなければならない。

- 2 組合でない者は、その名称中にマンション建替組合という文字を用いてはならない。

第二款 設立等

（設立の認可）

第九条 区分所有法第六十四条の規定により区分所有法第六十二条第一項に規定する建替え決議（以下単に「建替え決議」という。）の内容によりマンションの建替えを行う旨の合意をしたものとみなされた者（マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であってその後に当該建替え決議の内容により当該マンションの建替えを行う旨の同意をしたものを含む。以下「建替え合意者」という。）は、五人以上共同して、定款及び事業計画を定め、国土交通省令で定める

ところにより、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長。以下「都道府県知事等」という。）の認可を受けて組合を設立することができる。

- 2 前項の規定による認可を申請しようとする建替え合意者は、組合の設立について、建替え合意者の四分の三以上の同意（同意した者の区分所有法第三十八条の議決権の合計が、建替え合意者の同条の議決権の合計の四分の三以上となる場合に限る。）を得なければならない。
- 3 区分所有法第七十条第四項において準用する区分所有法第六十四条の規定により一括建替え決議の内容によりマンションの建替えを行う旨の合意をしたものとみなされた者（マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であってその後に当該一括建替え決議の内容により当該マンションの建替えを行う旨の同意をしたものを含む。以下「一括建替え合意者」という。）は、五人以上共同して、第一項の規定による認可を受けて組合を設立することができる。
- 4 第一項の規定による認可を申請しようとする一括建替え合意者は、組合の設立について、一括建替え合意者の四分の三以上の同意（同意した者の区分所有法第七十条第二項において準用する区分所有法第六十九条第二項の議決権の合計が、一括建替え合意者の同項の議決権の合計の四分の三以上となる場合に限る。）及び一括建替え決議マンション群（一括建替え決議に係る団地内の二以上のマンションをいう。以下同じ。）を構成する各マンションごとのその区分所有権を有する一括建替え合意者の三分の二以上の同意（各マンションごとに、同意した者の区分所有法第三十八条の議決権の合計が、それぞれその区分所有権を有する一括建替え合意者の同条の議決権の合計の三分の二以上となる場合に限る。）を得なければならない。
- 5 前各項の場合において、マンションの一の専有部分が数人の共有に属するときは、その数人を一人の建替え合意者又は一括建替え合意者（以下「建替え合意者等」という。）とみなす。
- 6 二以上の建替え決議マンション（建替え決議に係るマンションであって一括建替え決議マンション群に属さないものをいう。以下同じ。）若しくは一括建替え決議マンション群又は一以上の建替え決議マンション及び一括建替え決議マンション群に係る建替え合意者等は、五人以上共同して、第一項の規定による認可を申請することができる。この場合において、第二項の規定は建替え決議マンションごとに、第四項の規定は一括建替え決議マンション群ごとに、適用する。
- 7 第一項の規定による認可の申請は、施行マンションとなるべきマンションの所在地が町村の区域内にあるときは、当該町村の長を経由して行わなければならない。

（事業計画）

第十条 事業計画においては、国土交通省令で定めるところにより、施行マンションの状況、その敷地の区域及びその住戸（人の居住の用に供するマンションの部分をいう。以下同じ。）の状況、施行再建マンションの設計の概要及びその敷地の区域、事業施行期間、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。

- 2 事業計画は、建替え決議又は一括建替え決議（以下「建替え決議等」という。）の内容に適合したものでなければならない。

（事業計画の縦覧及び意見書の処理）

第十一条 第九条第一項の規定による認可の申請があった場合において、施行マンションとなるべきマンションの敷地（これに隣接する土地を合わせて施行再建マンションの敷地とする場合における当該土地（以下「隣接施行敷地」という。）を含む。）の所在地が市の区域内にあるときは、当該市の長は当該事業計画を二週間公衆の縦覧に供し、当該マンションの敷地の所在地が町村の区域内にあるときは、都道府県知事は当該町村の長に当該事業計画を二週間公衆の縦覧に供させなければならない。ただし、当該申請に関し明らかに次条各号のいずれかに該当しない事実があり、認可すべきでないとき認めるときは、この限りでない。

- 2 施行マンションとなるべきマンション又はその敷地（隣接施行敷地を含む。）について権利を有する者は、前項の規定により縦覧に供された事業計画について意見があるときは、縦覧期間満了の日の翌日から起算して二週間を経過する日までに、都道府県知事等に意見書を提出することができる。
- 3 都道府県知事等は、前項の規定により意見書の提出があったときは、その内容を審査し、その意見書に係る意見を採択すべきであると認めるときは事業計画に必要な修正を加えるべきことを命じ、その意見書に係る意見を採択すべきでないとき認めるときはその旨を意見書を提出した者に通知しなければならない。
- 4 前項の規定による意見書の内容の審査については、行政不服審査法（昭和三十七年法律第百六十号）中処分についての異議申立ての審理に関する規定を準用する。

5 第九条第一項の規定による認可を申請した者が、第三項の規定により事業計画に修正を加え、その旨を都道府県知事等に申告したときは、その修正に係る部分について、更にこの条に規定する手続を行うべきものとする。

(認可の基準)

第十二条 都道府県知事等は、第九条第一項の規定による認可の申請があった場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

- 一 申請手続が法令に違反するものでないこと。
- 二 定款又は事業計画の決定手続又は内容が法令（事業計画の内容にあつては、前条第三項に規定する都道府県知事等の命令を含む。）に違反するものでないこと。
- 三 施行再建マンションの敷地とする隣接施行敷地に建築物その他の工作物が存しないこと又はこれに存する建築物その他の工作物を除却し、若しくは移転することができることが確実であること。
- 四 施行マンションの住戸の数が、国土交通省令で定める数以上であること。
- 五 施行マンションの住戸の規模、構造及び設備の状況にかんがみ、その建替えを行うことが、マンションにおける良好な居住環境の確保のために必要であること。
- 六 施行再建マンションの住戸の数が、国土交通省令で定める数以上であること。
- 七 施行再建マンションの住戸の規模、構造及び設備が、当該住戸に居住すべき者の世帯構成等を勘案して国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 八 事業施行期間が適切なものであること。
- 九 当該マンション建替事業を遂行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分であること。
- 十 その他基本方針に照らして適切なものであること。

(組合の成立)

第十三条 組合は、第九条第一項の規定による認可により成立する。

(認可の公告等)

第十四条 都道府県知事等は、第九条第一項の規定による認可をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、組合の名称、施行マンションの名称及びその敷地の区域、施行再建マンションの敷地の区域、事業施行期間その他国土交通省令で定める事項を公告し、かつ、関係市町村長に施行マンションの名称及びその敷地の区域、施行再建マンションの設計の概要及びその敷地の区域その他国土交通省令で定める事項を表示する図書を送付しなければならない。

2 組合は、前項の公告があるまでは、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することができない。

3 市町村長は、第三十八条第六項又は第八十一条の公告の日まで、政令で定めるところにより、第一項の図書を当該市町村の事務所において公衆の縦覧に供しなければならない。

(区分所有権及び敷地利用権の売渡し請求)

第十五条 組合は、前条第一項の公告の日（その日が区分所有法第六十三条第二項（区分所有法第七十条第四項 において準用する場合を含む。）の期間の満了の前日であるときは、当該期間の満了の日）から二月以内に、区分所有法第六十三条第四項（区分所有法第七十条第四項 において準用する場合を含む。）に規定する建替えに参加しない旨を回答した区分所有者（その承継人を含み、その後に建替え合意者等となったものを除く。）に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。建替え決議等があった後に当該区分所有者から敷地利用権のみを取得した者（その承継人を含み、その後に建替え合意者等となったものを除く。）の敷地利用権についても、同様とする。

2 前項の規定による請求は、建替え決議等の日から一年以内にしなければならない。ただし、この期間内に請求することができなかったことに正当な理由があるときは、この限りでない。

3 区分所有法第六十三条第五項 から第七項 まで（区分所有法第七十条第四項 において準用する場合を含む。以下この項において同じ。）の規定は、第一項の規定による請求があった場合について準用する。この場合において、区分所有法第六十三条第六項 中「第四項 」とあるのは、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律第十五条第一項」と読み替えるものとする。

第三款 管理

(組合員)

第十六条 施行マンションの建替え合意者等（その承継人（組合を除く。）を含む。）は、すべて組合の組合員とする。

2 マンションの一の専有部分が数人の共有に属するときは、その数人を一人の組合員とみなす。

(参加組合員)

第十七条 前条に規定する者のほか、組合が施行するマンション建替事業に参加することを希望し、かつ、それに必要な資力及び信用を有する者であって、定款で定められたものは、参加組合員として、組合の組合員となる。

(組合員名簿の作成等)

第十八条 第九条第一項の認可を受けた者は、第十四条第一項の公告後、遅滞なく、組合員の氏名及び住所（法人にあっては、その名称及び主たる事務所の所在地）並びに建替え合意者等である組合員又は参加組合員の別その他国土交通省令で定める事項を記載した組合員名簿を作成しなければならない。

2 第九条第一項の認可を受けた者又は理事長は、次項の規定による通知を受けたとき、又は組合員名簿の記載事項の変更を知ったときは、遅滞なく、組合員名簿に必要な変更を加えなければならない。

3 組合員は、組合員名簿の記載事項に変更を生じたときは、その旨を組合に通知しなければならない。

(組合員の権利義務の移転)

第十九条 施行マンションについて組合員の有する区分所有権又は敷地利用権の全部又は一部を承継した組合員があるときは、従前の組合員がその区分所有権又は敷地利用権の全部又は一部について組合に対して有していた権利義務は、その承継した組合員に移転する。

(役員)

第二十条 組合に、役員として、理事三人以上及び監事二人以上を置く。

2 組合に、役員として、理事長一人を置き、理事の互選によりこれを定める。

(役員の資格、選挙及び選任)

第二十一条 理事及び監事は、組合員（法人にあっては、その役員）のうちから総会で選挙する。ただし、特別の事情があるときは、組合員以外の者のうちから総会で選任することができる。

2 前項本文の規定により選挙された理事若しくは監事が組合員でなくなったとき、又はその理事若しくは監事が組合員である法人の役員である場合において、その法人が組合員でなくなったとき、若しくはその理事若しくは監事がその法人の役員でなくなったときは、その理事又は監事は、その地位を失う。

(役員の任期)

第二十二条 理事及び監事の任期は、三年以内とし、補欠の理事及び監事の任期は、前任者の残任期間とする。

2 理事又は監事は、その任期が満了しても、後任の理事又は監事が就任するまでの間は、なおその職務を行う。

(役員の解任請求)

第二十三条 組合員は、総組合員の三分の一以上の連署をもって、その代表者から、組合に対し、理事又は監事の解任の請求をすることができる。

2 前項の規定による請求があったときは、組合は、直ちに、その請求の要旨を公表し、これを組合員の投票に付さなければならない。

3 理事又は監事は、前項の規定による投票において過半数の同意があったときは、その地位を失う。

4 前三項に定めるもののほか、理事及び監事の解任の請求及び第二項の規定による投票に関し必要な事項は、政令で定める。

(役員の職務)

第二十四条 理事長は、組合を代表し、その業務を総理する。

2 理事は、定款の定めるところにより、理事長を補佐して組合の業務を掌理し、理事長に事故があるときはその職務を代理し、理事長が欠けたときはその職務を行う。

3 監事の職務は、次のとおりとする。

一 組合の財産の状況を監査すること。

二 理事長及び理事の業務の執行の状況を監査すること。

- 三 財産の状況又は業務の執行について、法令若しくは定款に違反し、又は著しく不当な事項があると認めるときは、総会又は都道府県知事等に報告をすること。
- 四 前号の報告をするため必要があるときは、総会を招集すること。
- 4 定款に特別の定めがある場合を除くほか、組合の業務は、理事の過半数で決する。
- 5 組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事が組合を代表する。
- 6 理事長は、事業年度ごとに事業報告書、収支決算書及び財産目録を作成し、監事の意見書を添えて、これを通常総会に提出し、その承認を求めなければならない。
- 7 前項の監事の意見書については、これに記載すべき事項を記録した電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものとして国土交通省令で定めるものをいう。）の添付をもって、当該監事の意見書の添付に代えることができる。この場合において、理事長は、当該監事の意見書を添付したものとみなす。
- 8 監事は、理事又は組合の職員と兼ねてはならない。
（理事長の代表権の制限）

第二十四条の二 理事長の代表権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができない。
（理事長の代理行為の委任）

第二十四条の三 理事長は、定款又は総会の決議によって禁止されていないときに限り、特定の行為の代理を他人に委任することができる。
（理事長の氏名等の届出及び公告）

第二十五条 組合は、理事長の氏名及び住所を、都道府県知事等に届け出なければならない。この場合において、施行マ
ンションの所在地が町村の区域内にあるときは、当該町村の長を経由して行わなければならない。

- 2 都道府県知事等は、前項の規定による届出があったときは、遅滞なく、理事長の氏名及び住所を公告しなければならない。
- 3 組合は、前項の公告があるまでは、理事長の代表権をもって組合員以外の第三者に対抗することができない。
（総会の組織）

第二十六条 組合の総会は、総組合員で組織する。
（総会の決議事項）

第二十七条 次に掲げる事項は、総会の議決を経なければならない。

- 一 定款の変更
- 二 事業計画の変更
- 三 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
- 四 経費の収支予算
- 五 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
- 六 賦課金の額及び賦課徴収の方法
- 七 権利変換計画及びその変更
- 八 第九十四条第一項又は第三項の管理規約
- 九 組合の解散
- 十 その他定款で定める事項

（総会の招集）

第二十八条 理事長は、毎事業年度一回通常総会を招集しなければならない。

- 2 理事長は、必要があると認めるときは、いつでも、臨時総会を招集することができる。
- 3 組合員が総組合員の五分の一以上の同意を得て、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を組合に提出して総会の招集を請求したときは、理事長は、その請求のあった日から起算して二十日以内に臨時総会を招集しなければならない。

- 4 前項の規定による請求があった場合において、理事長が正当な理由がないのに総会を招集しないときは、監事は、同項の期間経過後十日以内に臨時総会を招集しなければならない。
- 5 第九条第一項の規定による認可を受けた者は、その認可の公告があった日から起算して三十日以内に、最初の理事及び監事を選挙し、又は選任するための総会を招集しなければならない。
- 6 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の五日前までに、会議の日時、場所及び目的である事項を組合員に通知しなければならない。ただし、緊急を要するときは、二日前までにこれらの事項を組合員に通知して、総会を招集することができる。

(総会の議事等)

第二十九条 総会は、総組合員の半数以上の出席がなければ議事を開くことができず、その議事は、この法律に特別の定めがある場合を除くほか、出席者の議決権の過半数で決し、可否同数のときは、議長が決するところによる。

- 2 議長は、総会において選任する。
- 3 議長は、組合員として総会の議決に加わることができない。ただし、次条の規定による議決については、この限りでない。
- 4 総会においては、前条第六項の規定によりあらかじめ通知した会議の目的である事項についてのみ議決することができる。

(特別の議決)

第三十条 第二十七条第一号及び第二号に掲げる事項のうち政令で定める重要な事項並びに同条第八号及び第九号に掲げる事項は、組合員の議決権及び持分割合（組合の専有部分が存しないものとして算定した施行マンションについての区分所有法第十四条 に定める割合（一括建替え合意者のみにより設立された組合にあつては、組合の持分が存しないものとして算定した施行マンションの敷地（これに関する権利を含む。）の持分の割合）をいう。第三項において同じ。）の各四分の三以上で決する。

- 2 権利変換期日以後における前項の規定の適用については、同項中「組合の」とあるのは「組合及び参加組合員の」と、「施行マンション」とあるのは「施行再建マンション」とする。
- 3 第二十七条第七号に掲げる事項は、組合員の議決権及び持分割合の各五分の四以上で決する。

(総代会)

第三十一条 組合員の数が五十人を超える組合は、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。

- 2 総代会は、総代をもって組織するものとし、総代の定数は、組合員の総数の十分の一を下らない範囲内において定款で定める。ただし、組合員の総数が二百人を超える組合にあつては、二十人以上であることをもって足りる。
- 3 総代会が総会に代わって行う権限は、次の各号のいずれかに該当する事項以外の事項に関する総会の権限とする。
 - 一 理事及び監事の選挙又は選任
 - 二 前条の規定に従って議決しなければならない事項
- 4 第二十八条第一項から第四項まで及び第六項並びに第二十九条（第三項ただし書を除く。）の規定は、総代会について準用する。
- 5 総代会が設けられた組合においては、理事長は、第二十八条第一項の規定にかかわらず、通常総会を招集することを要しない。

(総代)

第三十二条 総代は、定款で定めるところにより、組合員が組合員（法人にあつては、その役員）のうちから選挙する。

- 2 総代の任期は、三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。
- 3 第二十一条第二項及び第二十三条の規定は、総代について準用する。

(議決権及び選挙権)

第三十三条 組合員及び総代は、定款に特別の定めがある場合を除き、各一個の議決権及び選挙権を有する。

- 2 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することができる。
- 3 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 第二項の規定により議決権及び選挙権を行使する者は、第二十九条第一項（第三十一条第四項において準用する場合を含む。）の規定の適用については、出席者とみなす。
- 5 代理人は、同時に五人以上の組合員を代理することができない。
- 6 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。
(定款又は事業計画の変更)

第三十四条 組合は、定款又は事業計画を変更しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けなければならない。

- 2 第九条第二項の規定は組合が定款及び事業計画を変更して新たに施行マンションに追加しようとする建替え決議マンションがある場合に、同条第四項の規定は組合が定款及び事業計画を変更して新たに施行マンションに追加しようとする一括建替え決議マンション群がある場合に、同条第五項の規定は組合が定款及び事業計画を変更して新たに施行マンションに追加しようとするマンションがある場合に、第十一条の規定は事業計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）の認可の申請があった場合に、第九条第七項、第十二条及び第十四条の規定は前項の規定による認可について準用する。この場合において、第九条第二項中「建替え合意者の」とあるのは「新たに施行マンションとなるべき建替え決議マンションの建替え合意者（新たに施行マンションとなるべき建替え決議マンションが二以上ある場合にあっては、当該二以上の建替え決議マンションごとの建替え合意者）の」と、同条第四項中「、一括建替え合意者」とあるのは「、新たに施行マンションとなるべき一括建替え決議マンション群の一括建替え合意者（新たに施行マンションとなるべき一括建替え決議マンション群が二以上ある場合にあっては、当該二以上の一括建替え決議マンション群ごとの一括建替え合意者）」と、「一括建替え決議マンション群」とあるのは「新たに施行マンションとなるべき一括建替え決議マンション群」と、同条第七項中「施行マンションとなるべきマンション」とあるのは「施行マンション又は新たに施行マンションとなるべきマンション」と、第十一条第一項中「施行マンションとなるべきマンション」とあり、及び「当該マンション」とあるのは「施行マンション又は新たに施行マンションとなるべきマンション」と、同条第二項中「施行マンションとなるべきマンション又はその敷地」とあるのは「施行マンション若しくは新たに施行マンションとなるべきマンション又はそれらの敷地」と、第十四条第二項中「組合の成立又は定款若しくは事業計画」とあるのは「定款又は事業計画の変更」と、「組合員その他の」とあるのは「その変更について第三十四条第一項の規定による認可があった際に従前から組合員であった者以外の」と読み替えるものとする。
- 3 組合は、事業に要する経費の分担に関し定款若しくは事業計画を変更しようとする場合又は定款及び事業計画の対象とされた二以上の施行マンションの数を縮減しようとする場合において、マンション建替事業の施行のための借入金があるときは、その変更又は縮減についてその債権者の同意を得なければならない。
- 4 第十五条の規定は、組合が定款及び事業計画を変更して新たに施行マンションを追加した場合について準用する。この場合において、同条第一項中「前条第一項」とあるのは「第三十四条第二項において準用する前条第一項」と、「区分所有者」とあるのは「新たに追加された施行マンションの区分所有者」と、同条第三項中「第十五条第一項」とあるのは「第三十四条第四項において準用する同法第十五条第一項」と読み替えるものとする。

(経費の賦課徴収)

第三十五条 組合は、その事業に要する経費に充てるため、賦課金として参加組合員以外の組合員に対して金銭を賦課徴収することができる。

- 2 賦課金の額は、組合員の有する施行マンション（権利変換期日以後においては、施行再建マンション）の専有部分の位置、床面積等を考慮して公平に定めなければならない。
- 3 組合員は、賦課金の納付について、相殺をもって組合に対抗することができない。
- 4 組合は、組合員が賦課金の納付を怠ったときは、定款で定めるところにより、その組合員に対して過怠金を課することができる。

(参加組合員の負担金及び分担金)

第三十六条 参加組合員は、国土交通省令で定めるところにより、権利変換計画の定めるところに従い取得することとなる施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権の価額に相当する額の負担金並びに組合のマンション建替事業に要する経費に充てるための分担金を組合に納付しなければならない。

- 2 前条第三項及び第四項の規定は、前項の負担金及び分担金について準用する。

(審査委員)

第三十七条 組合に、この法律及び定款で定める権限を行わせるため、審査委員三人以上を置く。

2 審査委員は、土地及び建物の権利関係又は評価について特別の知識経験を有し、かつ、公正な判断をすることができる者のうちから総会で選任する。

3 前二項に規定するもののほか、審査委員に関し必要な事項は、政令で定める。

第四款 解散

(解散)

第三十八条 組合は、次に掲げる理由により解散する。

一 設立についての認可の取消し

二 総会の議決

三 事業の完成又はその完成の不能

2 前項第二号の議決は、権利変換期日前に限り行うことができるものとする。

3 組合は、第一項第二号又は第三号に掲げる理由により解散しようとする場合において、借入金があるときは、解散について債権者の同意を得なければならない。

4 組合は、第一項第二号又は第三号に掲げる理由により解散しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けなければならない。

5 前項の規定による認可の申請は、施行マンションの所在地が町村の区域内にあるときは、当該町村の長を経由して行わなければならない。

6 都道府県知事等は、組合の設立についての認可を取り消したとき、又は第四項の規定による認可をしたときは、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。

7 組合は、前項の公告があるまでは、解散をもって組合員以外の第三者に対抗することができない。

(清算中の組合の能力)

第三十八条の二 解散した組合は、清算の目的の範囲内において、その清算の結了に至るまではなお存続するものとみなす。

(清算人)

第三十九条 組合が解散したときは、理事がその清算人となる。ただし、総会で他の者を選任したときは、この限りでない。

(裁判所による清算人の選任)

第三十九条の二 前条の規定により清算人となる者がいないとき、又は清算人が欠けたため損害を生ずるおそれがあるときは、裁判所は、利害関係人若しくは検察官の請求により又は職権で、清算人を選任することができる。

(清算人の解任)

第三十九条の三 重要な事由があるときは、裁判所は、利害関係人若しくは検察官の請求により又は職権で、清算人を解任することができる。

(清算人の職務及び権限)

第三十九条の四 清算人の職務は、次のとおりとする。

一 現務の結了

二 債権の取立て及び債務の弁済

三 残余財産の引渡し

2 清算人は、前項各号に掲げる職務を行うために必要な一切の行為をすることができる。

(清算事務)

第四十条 清算人は、就職の後遅滞なく、組合の財産の現況を調査し、財産目録を作成し、及び財産処分の方法を定め、財産目録及び財産処分の方法について総会の承認を求めなければならない。

(債権の申出の催告等)

第四十条の二 清算人は、その就職の日から二月以内に、少なくとも三回の公告をもって、債権者に対し、一定の期間内にその債権の申出をすべき旨の催告をしなければならない。この場合において、その期間は、二月を下ることができない。

- 2 前項の公告には、債権者がその期間内に申出をしないときは清算から除斥されるべき旨を付記しなければならない。
ただし、清算人は、知っている債権者を除斥することができない。
- 3 清算人は、知っている債権者には、各別にその申出の催告をしなければならない。
- 4 第一項の公告は、官報に掲載してする。

(期間経過後の債権の申出)

第四十条の三 前条第一項の期間の経過後に申出をした債権者は、組合の債務が完済された後まだ権利の帰属すべき者に引き渡されていない財産に対してのみ、請求をすることができる。

(残余財産の処分制限)

第四十一条 清算人は、組合の債務を弁済した後でなければ、その残余財産を処分することができない。

(裁判所による監督)

第四十一条の二 組合の解散及び清算は、裁判所の監督に属する。

- 2 裁判所は、職権で、いつでも前項の監督に必要な検査をすることができる。
- 3 組合の解散及び清算を監督する裁判所は、都道府県知事等に対し、意見を求め、又は調査を囑託することができる。
- 4 都道府県知事等は、前項に規定する裁判所に対し、意見を述べることができる。

(決算報告)

第四十二条 清算人は、清算事務が終わったときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、決算報告書を作成し、これについて都道府県知事等の承認を得た後、これを組合員に報告しなければならない。

(解散及び清算の監督等に関する事件の管轄)

第四十二条の二 組合の解散及び清算の監督並びに清算人に関する事件は、組合の主たる事務所の所在地を管轄する地方裁判所の管轄に属する。

(不服申立ての制限)

第四十二条の三 清算人の選任の裁判に対しては、不服を申し立てることができない。

(裁判所の選任する清算人の報酬)

第四十二条の四 裁判所は、第三十九条の二の規定により清算人を選任した場合には、組合が当該清算人に対して支払う報酬の額を定めることができる。この場合においては、裁判所は、当該清算人及び監事の陳述を聴かなければならない。

(検査役の選任)

第四十三条 裁判所は、組合の解散及び清算の監督に必要な調査をさせるため、検査役を選任することができる。

- 2 前二条の規定は、前項の規定により裁判所が検査役を選任した場合について準用する。この場合において、前条中「清算人及び監事」とあるのは、「組合及び検査役」と読み替えるものとする。

第五款 税法上の特例

第四十四条 組合は、法人税法（昭和四十年法律第三十四号）その他法人税に関する法令の規定の適用については、同法第二条第六号に規定する公益法人等とみなす。この場合において、同法第三十七条の規定を適用する場合には同条第四項中「公益法人等（）」とあるのは「公益法人等（マンション建替組合並びに）」と、同法第六十六条の規定を適用する場合には同条第一項及び第二項中「普通法人」とあるのは「普通法人（マンション建替組合を含む。）」と、同条第三項中「公益法人等（）」とあるのは「公益法人等（マンション建替組合及び）」とする。

- 2 組合は、消費税法（昭和六十三年法律第八号）その他消費税に関する法令の規定の適用については、同法別表第三に掲げる法人とみなす。

第三節 個人施行者

(施行の認可)

第四十五条 第五条第二項の規定によりマンション建替事業を施行しようとする者は、一人で施行しようとする者にあつては規準及び事業計画を定め、数人共同して施行しようとする者にあつては規約及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、そのマンション建替事業について都道府県知事等の認可を受けなければならない。

- 2 前項の規定による認可を申請しようとする者は、その者以外に施行マンションとなるべきマンション又はその敷地（隣接施行敷地を含む。）について権利を有する者がいるときは、事業計画についてこれらの者の同意を得なければならない。ただし、その権利をもって認可を申請しようとする者に対抗することができない者については、この限りでない。

3 前項の場合において、施行マンションとなるべきマンション又はその敷地（隣接施行敷地を含む。以下この項において同じ。）について権利を有する者のうち、区分所有権、敷地利用権、敷地の所有権及び借地権並びに借家権以外の権利（以下「区分所有権等以外の権利」という。）を有する者から同意を得られないとき、又はその者を確知することができないときは、その同意を得られない理由又は確知することができない理由を記載した書面を添えて、第一項の規定による認可を申請することができる。

4 第九条第七項の規定は、第一項の規定による認可について準用する。

（規準又は規約）

第四十六条 前条第一項の規準又は規約には、次の各号（規準にあつては、第四号から第六号までを除く。）に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 施行マンションの名称及びその所在地
- 二 マンション建替事業の範囲
- 三 事務所の所在地
- 四 事業に要する経費の分担に関する事項
- 五 業務を代表して行う者を定めるときは、その職名、定数、任期、職務の分担及び選任の方法に関する事項
- 六 会議に関する事項
- 七 事業年度
- 八 公告の方法
- 九 その他国土交通省令で定める事項

（事業計画）

第四十七条 事業計画においては、国土交通省令で定めるところにより、施行マンションの状況、その敷地の区域及びその住戸の状況、施行再建マンションの設計の概要及びその敷地の区域、事業施行期間、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。

2 施行マンションとなるべきマンションに建替え決議等があるときは、事業計画は、当該建替え決議等の内容に適合したものでなければならない。

（認可の基準）

第四十八条 都道府県知事等は、第四十五条第一項の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

- 一 申請手続が法令に違反するものでないこと。
- 二 規準若しくは規約又は事業計画の決定手続又は内容が法令に違反するものでないこと。
- 三 事業計画について区分所有権等以外の権利を有する者の同意を得られないことについて正当な理由があること。
- 四 区分所有権等以外の権利を有する者を確知することができないことについて過失がないこと。
- 五 第十二条第三号から第十号までに掲げる基準に適合すること。

（施行の認可の公告等）

第四十九条 都道府県知事等は、第四十五条第一項の規定による認可をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、施行者の氏名又は名称、施行マンションの名称及びその敷地の区域、施行再建マンションの敷地の区域、事業施行期間その他国土交通省令で定める事項を公告し、かつ、関係市町村長に施行マンションの名称及びその敷地の区域、施行再建マンションの設計の概要及びその敷地の区域その他国土交通省令で定める事項を表示する図書を送付しなければならない。

2 第五条第二項の規定による施行者（以下「個人施行者」という。）は、前項の公告があるまでは、施行者として、又は規準若しくは規約若しくは事業計画をもって第三者に対抗することができない。

3 市町村長は、第五十四条第三項において準用する第一項、第八十一条又は第九十九条第三項の公告の日まで、政令で定めるところにより、第一項の図書を当該市町村の事務所において公衆の縦覧に供しなければならない。

（規準又は規約及び事業計画の変更）

第五十条 個人施行者は、規準若しくは規約又は事業計画を変更しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けなければならない。

2 第九条第七項、第四十五条第二項及び第三項並びに前二条の規定は、前項の規定による認可について準用する。この場合において、第九条第七項中「施行マンションとなるべきマンション」とあるのは「施行マンション又は新たに施行マンションとなるべきマンション」と、第四十五条第二項及び第三項中「施行マンションとなるべきマンション又はその敷地」とあるのは「施行マンション若しくは新たに施行マンションとなるべきマンション又はそれらの敷地」と、前条第二項中「施行者として、又は規準若しくは規約若しくは事業計画をもって」とあるのは「規準若しくは規約又は事業計画の変更をもって」と読み替えるものとする。

3 第三十四条第三項の規定は、事業に要する経費の分担に関し規準若しくは規約若しくは事業計画を変更しようとする場合又は規準若しくは規約及び事業計画の対象とされた二以上の施行マンションの数を縮減しようとする場合について準用する。

(施行者の変動)

第五十一条 個人施行者について相続、合併その他の一般承継があった場合において、その一般承継人が施行者以外の者であるときは、その一般承継人は、施行者となる。

2 施行マンションについて、個人施行者の有する区分所有権又は敷地利用権の全部又は一部を施行者以外の者（前項に規定する一般承継人を除く。）が承継したときは、その者は、施行者となる。

3 一人で施行するマンション建替事業において、前二項の規定により施行者が数人となったときは、そのマンション建替事業は、第五条第二項の規定により数人共同して施行するマンション建替事業となるものとする。この場合において、施行者は、遅滞なく、第四十五条第一項の規約を定め、その規約について都道府県知事等の認可を受けなければならない。

4 前項の規定による認可の申請は、施行マンションの所在地が町村の区域内にあるときは、当該町村の長を経由して行わなければならない。

5 数人共同して施行するマンション建替事業において、当該施行者について一般承継があり、又は当該施行者の有する区分所有権又は敷地利用権の一般承継以外の事由による承継があったことにより施行者が一人となったときは、そのマンション建替事業は、第五条第二項の規定により一人で施行するマンション建替事業となるものとする。この場合において、当該マンション建替事業について定められていた規約のうち、規準に記載すべき事項に相当する事項は、当該マンション建替事業に係る規準としての効力を有するものとし、その他の事項はその効力を失うものとする。

6 個人施行者について一般承継があり、又は個人施行者の有する区分所有権若しくは敷地利用権の一般承継以外の事由による承継があったことにより施行者に変動を生じたとき（第三項前段に規定する場合を除く。）は、施行者は、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、新たに施行者となった者の氏名又は名称及び住所並びに施行者でなくなった者の氏名又は名称を都道府県知事等に届け出なければならない。この場合において、施行マンションの所在地が町村の区域内にあるときは、当該町村の長を経由して行わなければならない。

7 都道府県知事等は、第三項後段の規定により定められた規約について認可したときは新たに施行者となった者の氏名又は名称その他国土交通省令で定める事項を、前項の規定による届出を受理したときは新たに施行者となった者及び施行者でなくなった者の氏名又は名称その他国土交通省令で定める事項を、遅滞なく、公告しなければならない。

8 個人施行者は、前項の公告があるまでは、施行者の変動、第三項後段の規定により定めた規約又は第五項後段の規定による規約の一部の失効をもって第三者に対抗することができない。

(施行者の権利義務の移転)

第五十二条 個人施行者について一般承継があったときは、その施行者がマンション建替事業に関して有する権利義務（その施行者が当該マンション建替事業に関し、行政庁の認可、許可その他の処分に基づいて有する権利義務を含む。以下この条において同じ。）は、その一般承継人に移転する。

2 前項に規定する場合を除き、個人施行者の有する区分所有権又は敷地利用権の全部又は一部を承継した者があるときは、その施行者がその区分所有権又は敷地利用権の全部又は一部についてマンション建替事業に関して有する権利義務は、その承継した者に移転する。

(審査委員)

第五十三条 個人施行者は、都道府県知事等の承認を受けて、土地及び建物の権利関係又は評価について特別の知識経験を有し、かつ、公正な判断をすることができる者のうちから、この法律及び規準又は規約で定める権限を行う審査委員三人以上を選任しなければならない。

2 前項に規定するもののほか、審査委員に関し必要な事項は、政令で定める。

(マンション建替事業の廃止及び終了)

第五十四条 個人施行者は、マンション建替事業を、事業の完成の不能により廃止し、又は終了しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、その廃止又は終了について都道府県知事等の認可を受けなければならない。

2 個人施行者は、事業の完成の不能によりマンション建替事業を廃止しようとする場合において、その者にマンション建替事業の施行のための借入金があるときは、その廃止についてその債権者の同意を得なければならない。

3 第九条第七項並びに第四十九条第一項(図書の送付に係る部分を除く。)及び第二項の規定は、第一項の規定による認可について準用する。この場合において、第九条第七項中「施行マンションとなるべきマンション」とあるのは「施行マンション」と、第四十九条第二項中「施行者として、又は規準若しくは規約若しくは事業計画をもって」とあるのは「マンション建替事業の廃止又は終了をもって」と読み替えるものとする。

第三章 マンション建替事業

第一節 権利変換手続

第一款 手続の開始

(権利変換手続開始の登記)

第五十五条 施行者は、次に掲げる公告があったときは、遅滞なく、登記所に、施行マンションの区分所有権及び敷地利用権(既登記のものに限る。)並びに隣接施行敷地の所有権及び借地権(既登記のものに限る。)について、権利変換手続開始の登記を申請しなければならない。

一 組合が施行するマンション建替事業にあつては、第十四条第一項の公告又は新たな施行マンションの追加に係る事業計画の変更の認可の公告

二 個人施行者が施行するマンション建替事業にあつては、その施行についての認可の公告又は新たな施行マンションの追加に係る事業計画の変更の認可の公告

2 前項の登記があった後においては、当該登記に係る施行マンションの区分所有権若しくは敷地利用権を有する者(組合が施行するマンション建替事業にあつては、組合員に限る。)又は当該登記に係る隣接施行敷地の所有権若しくは借地権を有する者は、これらの権利を処分するときは、国土交通省令で定めるところにより、施行者の承認を得なければならない。

3 施行者は、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、前項の承認を拒むことができない。

4 第二項の承認を得ないでした処分は、施行者に対抗することができない。

5 権利変換期日前において第三十八条第六項、前条第三項において準用する第四十九条第一項又は第九十九条第三項の公告があったときは、施行者(組合にあつては、その清算人)は、遅滞なく、登記所に、権利変換手続開始の登記の抹消を申請しなければならない。

(権利変換を希望しない旨の申出等)

第五十六条 第十四条第一項の公告又は個人施行者の施行の認可の公告があったときは、施行マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者は、その公告があった日から起算して三十日以内に、施行者に対し、第七十条第一項及び第七十一条第二項の規定による権利の変換を希望せず、自己の有する区分所有権又は敷地利用権に代えて金銭の給付を希望する旨を申し出ることができる。

2 前項の区分所有権又は敷地利用権について仮登記上の権利、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定め(登記若しくは処分の制限の登記があるとき、又は同項の未登記の借地権の存否若しくは帰属について争いがあるときは、それらの権利者又は争いの相手方の同意を得なければ、同項の規定による金銭の給付の希望を申し出ることができない。

3 施行マンションについて借家権を有する者(その者が更に借家権を設定しているときは、その借家権の設定を受けた者)は、第一項の期間内に施行者に対し、第七十一条第三項の規定による借家権の取得を希望しない旨を申し出ることができる。

4 施行者が組合である場合においては、最初の役員が選挙され、又は選任されるまでの間は、第一項又は前項の規定による申出は、第九条第一項の規定による認可を受けた者が受理するものとする。

5 第一項の期間経過後六月以内に権利変換計画について次条第一項後段の規定による認可が行われなときは、当該六月の期間経過後三十日以内に、第一項若しくは第三項の規定による申出を撤回し、又は新たに第一項若しくは第三項の規

定による申出をすることができる。その三十日の期間経過後更に六月を経過しても同条第一項後段の規定による認可が行われないときも、同様とする。

- 6 定款又は規準若しくは規約及び事業計画を変更して新たに施行マンションを追加した場合においては、前項前段中「第一項の期間経過後六月以内に権利変換計画について次条第一項後段の規定による認可が行われないときは、当該六月の期間経過後」とあるのは、「新たな施行マンションの追加に係る定款又は規準若しくは規約及び事業計画の変更の認可の公告があったときは、その公告があった日から起算して」とする。
- 7 第一項、第三項又は前二項の申出又は申出の撤回は、国土交通省令で定めるところにより、書面でしなければならない。

第二款 権利変換計画

(権利変換計画の決定及び認可)

第五十七条 施行者は、前条の規定による手続に必要な期間の経過後、遅滞なく、権利変換計画を定めなければならない。

この場合においては、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けなければならない。

- 2 施行者は、前項後段の規定による認可を申請しようとするときは、権利変換計画について、あらかじめ、組合にあっては総会の議決を経るとともに施行マンション又はその敷地について権利を有する者（組合員を除く。）及び隣接施行敷地がある場合における当該隣接施行敷地について権利を有する者の同意を得、個人施行者にあつては施行マンション又はその敷地（隣接施行敷地を含む。）について権利を有する者の同意を得なければならない。ただし、次に掲げる者については、この限りでない。
- 一 区分所有法第六十九条の規定により同条第一項に規定する特定建物である施行マンションの建替えを行うことができるときは、当該施行マンションの所在する土地（これに関する権利を含む。）の共有者である団地内建物の区分所有法第六十五条に規定する団地建物所有者（以下単に「団地建物所有者」という。）
- 二 その権利をもって施行者に対抗することができない者
- 3 前項の場合において、区分所有権等以外の権利を有する者から同意を得られないときは、その同意を得られない理由及び同意を得られない者の権利に関し損害を与えないようにするための措置を記載した書面を添えて、第一項後段の規定による認可を申請することができる。
- 4 第二項の場合において、区分所有権等以外の権利を有する者を確知することができないときは、その確知することができない理由を記載した書面を添えて、第一項後段の規定による認可を申請することができる。

(権利変換計画の内容)

第五十八条 権利変換計画においては、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を定めなければならない。

- 一 施行再建マンションの配置設計
- 二 施行マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者で、当該権利に対応して、施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所
- 三 前号に掲げる者が施行マンションについて有する区分所有権又は敷地利用権及びその価額
- 四 第二号に掲げる者に前号に掲げる区分所有権又は敷地利用権に対応して与えられることとなる施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の明細及びその価額の概算額
- 五 第三号に掲げる区分所有権又は敷地利用権について先取特権、質権若しくは抵当権の登記、仮登記、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定め、登記又は処分の制限の登記（以下「担保権等の登記」と総称する。）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
- 六 前号に掲げる者が施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の上に有することとなる権利
- 七 施行マンションについて借家権を有する者（その者が更に借家権を設定しているときは、その借家権の設定を受けた者）で、当該権利に対応して、施行再建マンションについて借家権を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所
- 八 前号に掲げる者に借家権が与えられることとなる施行再建マンションの部分
- 九 施行者が施行再建マンションの部分を賃貸する場合における標準家賃の概算額及び家賃以外の借家条件の概要
- 十 施行マンションに関する権利又はその敷地利用権を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して、施行再建マンションに関する権利又はその敷地利用権を与えられないものの氏名又は名称及び住所、失われる施行マンションに関する権利又はその敷地利用権並びにその価額

- 十一 隣接施行敷地の所有権又は借地権を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、又は当該権利の上に敷地利用権が設定されることとなるものの氏名又は名称及び住所、その権利並びにその価額又は減価額
- 十二 組合の参加組合員に与えられることとなる施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権の明細並びにその参加組合員の氏名又は名称及び住所
- 十三 第四号及び前号に掲げるもののほか、施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の明細、その帰属及びその処分の方法
- 十四 施行マンションの敷地であった土地で施行再建マンションの敷地とならない土地（以下「保留敷地」という。）の所有権又は借地権の明細、その帰属及びその処分の方法
- 十五 補償金の支払又は清算金の徴収に係る利子又はその決定方法
- 十六 権利変換期日、施行マンションの明渡しの予定時期及び工事完了の予定時期
- 十七 その他国土交通省令で定める事項

2 施行マンションに関する権利若しくはその敷地利用権又は隣接施行敷地の所有権若しくは借地権に関して争いがある場合において、その権利の存否又は帰属が確定しないときは、当該権利が存するものとして、又は当該権利が現在の名義人（当該名義人に対して第十五条第一項（第三十四条第四項において準用する場合を含む。）若しくは第六十四条第一項（第六十六条において準用する場合を含む。）又は区分所有法第六十三条第四項（区分所有法第七十条第四項において準用する場合を含む。）の規定による請求があった場合においては、当該請求をした者）に属するものとして権利変換計画を定めなければならない。

3 区分所有法第六十三条第五項（第十五条第三項（第三十四条第四項において準用する場合を含む。）において準用する場合を含む。）又は区分所有法第七十条第四項において準用する区分所有法第六十三条第五項（第十五条第三項（第三十四条第四項において準用する場合を含む。）において準用する場合を含む。）の規定により、裁判所から建物の明渡しにつき相当の期限を許与された区分所有者がいるときは、第一項第十六号の施行マンションの明渡しの予定時期は、当該期限の日以降となるように定めなければならない。

（権利変換計画の決定基準）

第五十九条 権利変換計画は、関係権利者間の利害の衡平に十分の考慮を払って定めなければならない。

（区分所有権及び敷地利用権等）

第六十条 権利変換計画においては、第五十六条第一項の申出をした者を除き、施行マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者に対しては、施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権が与えられるように定めなければならない。組合の定款により施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権が与えられるように定められた参加組合員に対しても、同様とする。

2 前項前段に規定する者に対して与えられる施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権は、それらの者が有する施行マンションの専有部分の位置、床面積、環境、利用状況等又はその敷地利用権の地積若しくはその割合等とそれらの者に与えられる施行再建マンションの専有部分の位置、床面積、環境等又はその敷地利用権の地積若しくはその割合等を総合的に勘案して、それらの者の相互間の衡平を害しないように定めなければならない。

3 権利変換計画においては、第一項の規定により与えられるように定められるもの以外の施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権並びに保留敷地の所有権又は借地権は、施行者に帰属するように定めなければならない。

4 権利変換計画においては、第五十六条第三項の申出をした者を除き、施行マンションの区分所有者から施行マンションについて借家権の設定を受けている者（その者が更に借家権を設定しているときは、その借家権の設定を受けている者）に対しては、第一項の規定により当該施行マンションの区分所有者に与えられることとなる施行再建マンションの部分について、借家権が与えられるように定めなければならない。ただし、施行マンションの区分所有者が第五十六条第一項の申出をしたときは、前項の規定により施行者に帰属することとなる施行再建マンションの部分について、借家権が与えられるように定めなければならない。

（担保権等の登記に係る権利）

第六十一条 施行マンションの区分所有権又は敷地利用権について担保権等の登記に係る権利が存するときは、権利変換計画においては、当該担保権等の登記に係る権利は、その権利の目的たる施行マンションの区分所有権又は敷地利用権に

対応して与えられるものとして定められた施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の上に存するものとして定めなければならない。

- 2 前項の場合において、関係権利者間の利害の衡平を図るため必要があるときは、施行者は、当該存するものとして定められる権利につき、これらの者の意見を聴いて、必要な定めをすることができる。

(施行マンションの区分所有権等の価額の算定基準)

第六十二条 第五十八条第一項第三号、第十号又は第十一号の価額又は減価額は、第五十六条第一項又は第五項（同条第六項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の規定による三十日の期間を経過した日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額とする。

(施行再建マンションの区分所有権の価額等の概算額の算定基準)

第六十三条 権利変換計画においては、第五十八条第一項第四号又は第九号の概算額は、国土交通省令で定めるところにより、マンション建替事業に要する費用及び前条に規定する三十日の期間を経過した日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額を基準として定めなければならない。

(権利変換計画に関する総会の議決に賛成しなかった組合員に対する売渡し請求等)

第六十四条 組合において、権利変換計画について総会の議決があったときは、組合は、当該議決があった日から二月以内に、当該議決に賛成しなかった組合員に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。

- 2 区分所有法第六十三条第六項 及び第七項（区分所有法第七十条第四項 においてこれらの規定を準用する場合を含む。以下この項において同じ。）の規定は、前項の規定による請求について準用する。この場合において、区分所有法第六十三条第六項 中「第四項」とあるのは、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律第六十四条第一項」と読み替えるものとする。

- 3 組合において、権利変換計画について総会の議決があったときは、当該議決に賛成しなかった組合員は、当該議決があった日から二月以内に、組合に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で買い取るべきことを請求することができる。

(認可の基準)

第六十五条 都道府県知事等は、第五十七条第一項後段の規定による認可の申請があった場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

- 一 申請手続又は権利変換計画の決定手続若しくは内容が法令に違反するものでないこと。
- 二 施行マンションに建替え決議等があるときは、当該建替え決議等の内容に適合していること。
- 三 権利変換計画について区分所有権等以外の権利を有する者の同意を得られないことについて正当な理由があり、かつ、同意を得られない者の権利に関し損害を与えないようにするための措置が適切なものであること。
- 四 区分所有権等以外の権利を有する者を確知することができないことについて過失がないこと。
- 五 その他基本方針に照らして適切なものであること。

(権利変換計画の変更)

第六十六条 第五十七条第一項後段及び第二項から第四項まで並びに前二条の規定は、権利変換計画を変更する場合（国土交通省令で定める軽微な変更をする場合を除く。）に準用する。この場合において、第六十四条第一項及び第三項中「権利変換計画」とあるのは「権利変換計画の変更」と、同条第二項中「第六十四条第一項」とあるのは「第六十六条において準用する同法第六十四条第一項」と読み替えるものとする。

(審査委員の関与)

第六十七条 施行者は、権利変換計画を定め、又は変更しようとするとき（国土交通省令で定める軽微な変更をしようとする場合を除く。）は、審査委員の過半数の同意を得なければならない。

第三款 権利の変換

(権利変換の処分)

第六十八条 施行者は、権利変換計画若しくはその変更の認可を受けたとき、又は権利変換計画について第六十六条の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、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。

- 2 権利変換に関する処分は、前項の通知をすることによって行う。

3 権利変換に関する処分については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章の規定は、適用しない。

（権利変換期日等の通知）

第六十九条 施行者は、権利変換計画若しくはその変更（権利変換期日に係るものに限る。以下この条において同じ。）

の認可を受けたとき、又は第六十六条の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、施行マンションの所在地の登記所に、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。

（敷地に関する権利の変換等）

第七十条 権利変換期日において、権利変換計画の定めるところに従い、施行マンションの敷地利用権は失われ、施行再建マンションの敷地利用権は新たに当該敷地利用権を与えられるべき者が取得する。

2 権利変換期日において、権利変換計画の定めるところに従い、隣接施行敷地の所有権又は借地権は、失われ、又はその上に施行再建マンションの敷地利用権が設定される。

3 権利変換期日において、権利変換計画の定めるところに従い、保留敷地に関しては、当該保留敷地についての従前の施行マンションの敷地利用権が所有権であるときはその所有権を、借地権であるときはその借地権を、施行者が取得する。

4 施行マンションの敷地及び隣接施行敷地に関する権利で前三項及び第七十三条の規定により権利が変換されることのないものは、権利変換期日以後においても、なお従前の土地に存する。この場合において、権利変換期日前において、これらの権利のうち地役権又は地上権の登記に係る権利が存していた敷地利用権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、権利変換期日以後においても、当該地役権又は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。

（施行マンションに関する権利の変換）

第七十一条 権利変換期日において、施行マンションは、施行者に帰属し、施行マンションを目的とする区分所有権以外の権利は、この法律に別段の定めがあるものを除き、消滅する。

2 施行再建マンションの区分所有権は、第八十一条の建築工事の完了の公告の日に、権利変換計画の定めるところに従い、新たに施行再建マンションの区分所有権を与えられるべき者が取得する。

3 施行マンションについて借家権を有していた者（その者が更に借家権を設定していたときは、その借家権の設定を受けた者）は、第八十一条の建築工事の完了の公告の日に、権利変換計画の定めるところに従い、施行再建マンションの部分について借家権を取得する。

（区分所有法 の規約とみなす部分）

第七十二条 区分所有法第一条 に規定する建物の部分若しくは附属の建物で権利変換計画において施行再建マンションの共用部分若しくは区分所有法第六十七条第一項 の団地共用部分（以下この項において単に「団地共用部分」という。）と定められたものがあるとき、権利変換計画において定められた施行再建マンションの共用部分若しくは団地共用部分の共有持分が区分所有法第十一条第一項 若しくは第十四条第一項 から第三項 まで（区分所有法第六十七条第三項 においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定に適合しないとき、又は権利変換計画において定められた施行再建マンションの敷地利用権の割合が区分所有法第二十二条第二項 本文の規定に適合しないときは、権利変換計画その定めをした部分は、それぞれ区分所有法第四条第二項 若しくは第六十七条第一項 の規定による規約、区分所有法第十一条第二項 若しくは第十四条第四項 （区分所有法第六十七条第三項 において準用する場合を含む。）の規定による規約又は区分所有法第二十二条第二項 ただし書の規定による規約とみなす。

（担保権等の移行）

第七十三条 施行マンションの区分所有権又は敷地利用権について存する担保権等の登記に係る権利は、権利変換期日後は、権利変換計画の定めるところに従い、施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の上に存するものとする。

（権利変換の登記）

第七十四条 施行者は、権利変換期日後遅滞なく、施行再建マンションの敷地（保留敷地を含む。）につき、権利変換後の土地に関する権利について必要な登記を申請しなければならない。

2 権利変換期日以後においては、施行再建マンションの敷地（保留敷地を含む。）に関しては、前項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。

（補償金）

第七十五条 施行者は、次に掲げる者に対し、その補償として、権利変換期日までに、第六十二条の規定により算定した相当の価額に同条に規定する三十日の期間を経過した日から第六十八条第一項の規定による権利変換計画又はその変更に係る公告（以下「権利変換計画公告」という。）の日までの物価の変動に応ずる修正率を乗じて得た額に、当該権利変換計画公告の日から補償金を支払う日までの期間につき権利変換計画で定めるところによる利息を付したものを支払わなければならない。この場合において、その修正率は、国土交通省令で定める方法によって算定するものとする。

- 一 施行マンションに関する権利又はその敷地利用権を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して、施行再建マンションに関する権利又はその敷地利用権を与えられないもの
- 二 隣接施行敷地の所有権又は借地権を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、又は当該権利の上に敷地利用権が設定されることとなるもの
（補償金の供託）

第七十六条 施行者は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、前条に規定する補償金（利息を含む。以下同じ。）の支払に代えてこれを供託することができる。

- 一 補償金を受けるべき者がその受領を拒んだとき、又は補償金を受領することができないとき。
- 二 施行者が過失がなく補償金を受けるべき者を確知することができないとき。
- 三 施行者が差押え又は仮差押えにより補償金の払渡しを禁じられたとき。
- 2 施行者は、第五十八条第二項の場合においては、権利変換計画において存するものとされた権利に係る補償金（併存し得ない二以上の権利が存するものとされた場合においては、それらの権利に対する補償金のうち最高額のもの）の支払に代えてこれを供託しなければならない。
- 3 施行者は、先取特権、質権若しくは抵当権又は仮登記若しくは買戻しの特約の登記に係る権利の目的物について補償金を支払うときは、これらの権利者のすべてから供託しなくてもよい旨の申出があったときを除き、その補償金を供託しなければならない。
- 4 前三項の規定による供託は、施行マンションの所在地の供託所にしなければならない。
- 5 施行者は、第一項から第三項までの規定による供託をしたときは、遅滞なく、その旨を補償金を取得すべき者（その供託が第二項の規定によるものであるときは、争いの当事者）に通知しなければならない。
（物上代位）

第七十七条 前条第三項の先取特権、質権又は抵当権を有する者は、同項の規定により供託された補償金に対してその権利を行うことができる。
（差押え又は仮差押えがある場合の措置）

第七十八条 差押えに係る権利については、第七十五条の規定にかかわらず、施行者は、権利変換期日までに、同条の規定により支払うべき金額を当該差押えによる配当手続を実施すべき機関に払い渡さなければならない。ただし、強制執行若しくは担保権の実行としての競売（その例による競売を含む。以下単に「競売」という。）による代金の納付又は滞納処分による売却代金の支払があった後においては、この限りでない。

- 2 前項の規定により配当手続を実施すべき機関が払渡しを受けた金銭は、配当に関しては、強制執行若しくは競売による代金又は滞納処分による売却代金とみなし、その払渡しを受けた時が強制競売又は競売に係る配当要求の終期の到来前であるときは、その時に配当要求の終期が到来したものとみなす。
- 3 強制競売若しくは競売に係る売却許可決定後代金の納付前又は滞納処分による売却決定後売却代金の支払前に第一項本文の規定による払渡しがあったときは、売却許可決定又は売却決定は、その効力を失う。
- 4 第一項の規定は、仮差押えの執行に係る権利に対する補償金の払渡しに準用する。
- 5 施行者に補償金の支払を命ずる判決が確定したときは、その補償金の支払に関しては、第一項の規定による補償金の例による。この場合において、施行者が補償金を配当手続を実施すべき機関に払い渡したときは、補償金の支払を命ずる判決に基づく給付をしたものとみなす。
- 6 第一項又は前二項の規定による補償金の裁判所への払渡し及びその払渡しがあった場合における強制執行、仮差押えの執行又は競売に関しては、最高裁判所規則で民事執行法（昭和五十四年法律第四号）又は民事保全法（平成元年法律第九十一号）の特例その他必要な事項を、その補償金の裁判所以外の配当手続を実施すべき機関への払渡し及びその払渡

しがあった場合における滞納処分に関しては、政令で国税徴収法（昭和三十四年法律第百四十七号）の特例その他必要な事項を定めることができる。

第四款 施行マンション等の明渡し

（占有の継続）

第七十九条 権利変換期日において、第七十一条第一項の規定により失った権利に基づき施行マンションを占有していた者及びその承継人は、次条第一項の規定により施行者が通知した明渡しの期限までは、従前の用法に従い、その占有を継続することができる。第七十条第二項の規定により、権利を失い、又は敷地利用権を設定された者及びその承継人についても、同様とする。

（施行マンション等の明渡し）

第八十条 施行者は、権利変換期日後マンション建替事業に係る工事のため必要があるときは、施行マンション又はその敷地（隣接施行敷地を含む。）を占有している者に対し、期限を定めて、その明渡しを求めることができる。

- 2 前項の規定による明渡しの期限は、同項の請求をした日の翌日から起算して三十日を経過した後の日でなければならない。
- 3 第五十八条第三項の規定は、同項の相当の期限を許与された区分所有者に対する第一項の規定による明渡しの期限について準用する。
- 4 第一項の規定による明渡しの請求があった者は、明渡しの期限までに、施行者に明け渡さなければならない。ただし、第七十五条の補償金の支払を受けるべき者について同条の規定による支払若しくは第七十六条の規定による供託がないとき、第十五条第一項（第三十四条第四項において準用する場合を含む。）若しくは第六十四条第一項（第六十六条において準用する場合を含む。）若しくは区分所有法第六十三条第四項（区分所有法第七十条第四項において準用する場合を含む。）の規定による請求を受けた者について当該請求を行った者による代金の支払若しくは提供がないとき、又は第六十四条第三項（第六十六条において準用する場合を含む。）の規定による請求を行った者について当該請求を受けた者による代金の支払若しくは提供がないときは、この限りでない。

第五款 工事完了等に伴う措置

（建築工事の完了の公告等）

第八十一条 施行者は、施行再建マンションの建築工事が完了したときは、速やかに、その旨を、公告するとともに、第七十一条第二項又は第三項の規定により施行再建マンションに関し権利を取得する者に通知しなければならない。

（施行再建マンションに関する登記）

第八十二条 施行者は、施行再建マンションの建築工事が完了したときは、遅滞なく、施行再建マンション及び施行再建マンションに関する権利について必要な登記を申請しなければならない。

- 2 施行再建マンションに関する権利に関しては、前項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。

（借家条件の協議及び裁定）

第八十三条 権利変換計画において施行再建マンションの区分所有権が与えられるように定められた者と当該施行再建マンションについて第六十条第四項本文の規定により借家権が与えられるように定められた者は、家賃その他の借家条件について協議しなければならない。

- 2 第八十一条の公告の日までに前項の規定による協議が成立しないときは、施行者は、当事者の一方又は双方の申立てにより、審査委員の過半数の同意を得て、次に掲げる事項について裁定することができる。

一 賃借の目的

二 家賃の額、支払期日及び支払方法

三 敷金又は借家権の設定の対価を支払うべきときは、その額

- 3 施行者は、前項の規定による裁定をするときは、賃借の目的については賃借部分の構造及び賃借人の職業を、家賃の額については賃貸人の受けるべき適正な利潤を、その他の事項についてはその地方における一般の慣行を考慮して定めなければならない。

- 4 第二項の規定による裁定があったときは、裁定の定めるところにより、当事者間に協議が成立したものとみなす。

- 5 第二項の裁定に関し必要な手続に関する事項は、国土交通省令で定める。

6 第二項の裁定に不服がある者は、その裁定があった日から六十日以内に、訴えをもってその変更を請求することができる。

7 前項の訴えにおいては、当事者の他の一方を被告としなければならない。

(施行再建マンションの区分所有権等の価額等の確定)

第八十四条 施行者は、マンション建替事業の工事が完了したときは、速やかに、当該事業に要した費用の額を確定するとともに、政令で定めるところにより、その確定した額及び第六十二条に規定する三十日の期間を経過した日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額を基準として、施行再建マンションの区分所有権若しくは敷地利用権を取得した者又はその借家権を取得した者(施行者の所有する施行再建マンションの部分について第六十条第四項ただし書の規定により借家権が与えられるように定められたものに限る。)ごとに、施行再建マンションの区分所有権若しくは敷地利用権の価額又は施行者が賃貸する施行再建マンションの部分の家賃の額を確定し、これらの者にその確定した額を通知しなければならない。

(清算)

第八十五条 前条の規定により確定した施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額とこれを与えられた者がこれに対応する権利として有していた施行マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額とに差額があるときは、施行者は、その差額に相当する金額を徴収し、又は交付しなければならない。

(清算金の供託及び物上代位)

第八十六条 前条に規定する施行マンションの区分所有権又は敷地利用権が先取特権、質権若しくは抵当権又は仮登記若しくは買戻しの特約の登記に係る権利の目的となっていたときは、これらの権利者のすべてから供託しなくてもよい旨の申出があったときを除き、施行者は、同条の規定により交付すべき清算金の交付に代えてこれを供託しなければならない。第七十六条第四項及び第五項の規定は、この場合について準用する。

2 前項の先取特権、質権又は抵当権を有していた者は、同項の規定により供託された清算金に対してその権利を行うことができる。

(清算金の徴収)

第八十七条 第八十五条の規定により徴収すべき清算金は、権利変換計画で定めるところにより、利子を付して分割して徴収することができる。

2 施行者は、第八十五条の規定により徴収すべき清算金(前項の規定により利子を付したときは、その利子を含む。)を滞納する者があるときは、権利変換計画で定めるところにより、利子を付して徴収することができる。

(先取特権)

第八十八条 第八十五条の清算金を徴収する権利を有する施行者は、その納付義務者に与えられる施行再建マンションの区分所有権の上に先取特権を有する。

2 前項の先取特権は、第八十二条第一項の規定による登記の際に清算金の予算額を登記することによってその効力を保存する。ただし、清算金の額がその予算額を超過するときは、その超過額については存在しない。

3 第一項の先取特権は、不動産工事の先取特権とみなし、前項本文の規定に従ってした登記は、民法(明治二十九年法律第八十九号)第三百三十八条第一項 前段の規定に従ってした登記とみなす。

(施行者が取得した権利の処分)

第八十九条 マンション建替事業により施行者が取得した施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権又は保留敷地に関する権利は、施行マンションの区分所有権若しくは敷地利用権を有していた者又は施行マンションについて借家権を有していた者の居住又は業務の用に供するため特に必要がある場合を除き、原則として、公募により譲渡しなければならない。

第二節 賃借人等の居住の安定の確保に関する施行者等の責務

第九十条 施行者は、基本方針に従って、施行マンションに居住していた賃借人及び転出区分所有者の居住の安定の確保に努めなければならない。

2 国及び地方公共団体は、基本方針に従って、施行マンションに居住していた賃借人及び転出区分所有者の居住の安定の確保を図るため必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

第三節 雑則

(処分、手続等の効力)

第九十一条 施行マンション若しくはその敷地（隣接施行敷地を含む。）又は施行再建マンション若しくはその敷地について権利を有する者の変更があったときは、この法律又はこの法律に基づく定款、規準若しくは規約の規定により従前のこれらの者がした手続その他の行為は、新たにこれらの者となった者がしたものとなし、従前のこれらの者に対してした処分、手続その他の行為は、新たにこれらの者となった者に対してしたものとみなす。

(土地の分割及び合併)

第九十二条 施行者は、マンション建替事業の施行のために必要があるときは、所有者に代わって土地の分割又は合併の手続をすることができる。

(不動産登記法の特例)

第九十三条 施行マンション及び施行再建マンション並びにこれらの敷地の登記については、政令で、不動産登記法（平成十六年法律第百二十三号）の特例を定めることができる。

(施行者による管理規約の設定)

第九十四条 施行者は、政令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受け、施行再建マンション、その敷地及びその附属の建物（マンション建替事業の施行により建築されるものに限る。）の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項につき、管理規約を定めることができる。

2 前項の管理規約は、区分所有法第三十条第一項の規約とみなす。

3 施行者は、政令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受け、施行再建マンションに係る区分所有法第六十六条に規定する土地等又は区分所有法第六十八条第一項各号に掲げる物（附属施設にあっては、マンション建替事業の施行により建設されたものに限る。）の管理又は使用に関する団地建物所有者相互間の事項につき、管理規約を定めることができる。

4 前項の管理規約は、区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第三十条第一項の規約とみなす。

(関係簿書の備付け)

第九十五条 施行者は、国土交通省令で定めるところにより、マンション建替事業に関する簿書（組合にあっては、組合員名簿を含む。以下同じ。）をその事務所に備え付けておかなければならない。

2 利害関係者から前項の簿書の閲覧の請求があったときは、施行者は、正当な理由がない限り、これを拒んではならない。

(書類の送付に代わる公告)

第九十六条 施行者は、マンション建替事業の施行に関し書類を送付する場合において、送付を受けるべき者がその書類の受領を拒んだとき、又は過失がなく、その者の住所、居所その他書類を送付すべき場所を確知することができないときは、政令で定めるところにより、その書類の内容を公告することをもって書類の送付に代えることができる。

2 前項の公告があったときは、その公告の日の翌日から起算して十日を経過した日に当該書類が送付を受けるべき者に到達したものとみなす。

第四章 マンション建替事業の監督等

(報告、勧告等)

第九十七条 都道府県知事又は市町村長は、組合又は個人施行者に対し、その施行するマンション建替事業に関し、この法律（第五章を除く。以下この章において同じ。）の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又はその施行するマンション建替事業の円滑な施行を図るため必要な勧告、助言若しくは援助をすることができる。

2 都道府県知事等は、組合又は個人施行者に対し、マンション建替事業の施行の促進を図るため必要な措置を命ずることができる。

(組合に対する監督)

第九十八条 都道府県知事等は、組合の施行するマンション建替事業につき、その事業又は会計がこの法律若しくはこれに基づく行政庁の処分又は定款、事業計画若しくは権利変換計画に違反すると認めるときその他監督上必要があるときは、その組合の事業又は会計の状況を検査することができる。

- 2 都道府県知事等は、組合の組合員が総組合員の十分の一以上の同意を得て、その組合の事業又は会計がこの法律若しくはこれに基づく行政庁の処分又は定款、事業計画若しくは権利変換計画に違反する疑いがあることを理由として組合の事業又は会計の状況の検査を請求したときは、その組合の事業又は会計の状況を検査しなければならない。
- 3 都道府県知事等は、前二項の規定により検査を行った場合において、組合の事業又は会計がこの法律若しくはこれに基づく行政庁の処分又は定款、事業計画若しくは権利変換計画に違反していると認めるときは、組合に対し、その違反を是正するため必要な限度において、組合のした処分の取消し、変更若しくは停止又は組合のした工事の中止若しくは変更その他必要な措置を命ずることができる。
- 4 都道府県知事等は、組合が前項の規定による命令に従わないとき、又は組合の設立についての認可を受けた者がその認可の公告があった日から起算して三十日を経過してもなお総会を招集しないときは、権利変換期日前に限り、その組合についての設立の認可を取り消すことができる。
- 5 都道府県知事等は、第二十八条第三項の規定により組合員から総会の招集の請求があった場合において、理事長及び監事が総会を招集しないときは、これらの組合員の申出に基づき、総会を招集しなければならない。第三十一条第四項において準用する第二十八条第三項の規定により総代から総代会の招集の請求があった場合において、理事長及び監事が総代会を招集しないときも、同様とする。
- 6 都道府県知事等は、第二十三条第一項の規定により組合員から理事又は監事の解任の請求があった場合において、組合がこれを組合員の投票に付さないときは、これらの組合員の申出に基づき、これを組合員の投票に付さなければならない。第三十二条第三項において準用する第二十三条第一項の規定により、組合員から総代の解任の請求があった場合において、組合がこれを組合員の投票に付さないときも、同様とする。
- 7 都道府県知事等は、組合の組合員が総組合員の十分の一以上の同意を得て、総会若しくは総代会の招集手続若しくは議決の方法又は役員若しくは総代の選挙若しくは解任の投票の方法が、この法律又は定款に違反することを理由として、その議決、選挙、当選又は解任の投票の取消しを請求した場合において、その違反の事実があると認めるときは、その議決、選挙、当選又は解任の投票を取り消すことができる。

(個人施行者に対する監督)

第九十九条 都道府県知事等は、個人施行者の施行するマンション建替事業につき、その事業又は会計がこの法律若しくはこれに基づく行政庁の処分又は規準、規約、事業計画若しくは権利変換計画に違反すると認めるときその他監督上必要があるときは、その事業又は会計の状況を検査し、その結果、違反の事実があると認めるときは、その施行者に対し、その違反を是正するため必要な限度において、その施行者のした処分の取消し、変更若しくは停止又はその施行者のした工事の中止若しくは変更その他必要な措置を命ずることができる。

- 2 都道府県知事等は、個人施行者が前項の規定による命令に従わないときは、権利変換期日前に限り、その施行者に対するマンション建替事業の施行についての認可を取り消すことができる。
- 3 都道府県知事等は、前項の規定により認可を取り消したときは、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。
- 4 個人施行者は、前項の公告があるまでは、認可の取消しによるマンション建替事業の廃止をもって第三者に対抗することができない。

(資金の融通等)

第一百条 国及び地方公共団体は、施行者に対し、マンション建替事業に必要な資金の融通又はあっせんその他の援助に努めるものとする。

(技術的援助の請求)

第一百一条 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、都道府県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。

第五章 危険又は有害な状況にあるマンションの建替えの促進のための特別の措置

第一節 危険又は有害な状況にあるマンションの建替えの勧告等

(危険又は有害な状況にあるマンションの建替えの勧告)

第百二条 市町村長は、構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なものとして国土交通省令で定める基準に該当する住戸が相当数あり、保安上危険又は衛生上有害な状況にあるマンションで国土交通省令で定める基準に該当するものの区分所有者に対し、当該マンションの建替えを行うべきことを勧告することができる。

2 前項に規定するマンションの一部の区分所有者は、市町村長に対し、当該マンションの他の区分所有者に対し、同項の規定による勧告をするよう要請することができる。

3 第一項の規定による勧告をした市町村長は、速やかに、都道府県知事にその旨を通知しなければならない。

4 第一項の規定による勧告をした市町村長は、当該勧告に係るマンション（以下「勧告マンション」という。）又はその敷地について質権、借家権、使用貸借による権利若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利又は担保権等の登記に係る権利を有する者があるときは、速やかに、これらの者にその旨を通知しなければならない。ただし、過失がなくてこれらの者を確知することができないときは、この限りでない。

5 市町村長は、第一項の規定の施行に必要な限度において、マンションの区分所有者に対し、当該マンションの保安上の危険性又は衛生上の有害性に係る事項に関する報告を求め、又はその職員に、マンション若しくはその敷地に立ち入り、当該マンション、その敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。ただし、住居に立ち入る場合においては、あらかじめ、その居住者の承諾を得なければならない。

6 前項の規定による立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人に提示しなければならない。

7 第五項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（代替建築物の提供又はあつせん）

第百三条 勧告マンションの賃借人は、市町村長に対し、当該勧告マンションに代わるべき建築物又はその部分（以下この条において「代替建築物」という。）の提供又はあつせんに要請することができる。

2 勧告マンションの賃借人は、当該勧告マンションに係るマンションの建替え（以下「勧告マンションの建替え」という。）が行われる場合において、当該勧告マンションの賃借人の利用に供すべき代替建築物を提供し、又はあつせんすることが困難であるときは、市町村長に対し、当該代替建築物の提供又はあつせんに要請することができる。

3 勧告マンションの建替えが行われる場合において、当該勧告マンションの転出区分所有者は、市町村長に対し、代替建築物の提供又はあつせんに要請することができる。

4 施行者その他の勧告マンションの建替えを行う者（以下「勧告マンション建替実施者」という。）は、当該勧告マンションの転出区分所有者の利用に供すべき代替建築物を提供し、又はあつせんすることが困難であるときは、市町村長に対し、当該代替建築物の提供又はあつせんに要請することができる。

5 前各項の規定による要請を受けた市町村長は、当該勧告マンションの賃借人又は転出区分所有者の利用に供すべき代替建築物を提供し、又はあつせんするよう努めなければならない。

第二節 賃借人居住安定計画の認定等

（賃借人居住安定計画の認定）

第百四条 勧告マンションの住戸の賃借人（以下この章において「住戸賃借人」という。）の一人又は数人は、勧告マンション建替実施者と共同して、当該住戸に居住している賃借人（以下この章において「住戸賃借人」という。）の意見を求めて、国土交通省令で定めるところにより、当該勧告マンションについて、当該住戸賃借人の居住の安定の確保及び当該勧告マンションの建替えに関する計画（以下「賃借人居住安定計画」という。）を作成し、市町村長の認定を申請することができる。

2 勧告マンション建替実施者が施行者以外の者である場合にあっては、前項の認定の申請は、当該勧告マンションの区分所有者（当該勧告マンションが建替え決議マンションである場合にあっては建替え合意者、当該勧告マンションが一括建替え決議マンション群に属するマンションである場合にあっては一括建替え合意者又は当該勧告マンションの区分所有者）の全員が共同してしなければならない。

3 第一項の認定を申請しようとする者は、その者及び賃借人居住安定計画に係る住戸賃借人（以下「計画賃借人」という。）以外に当該勧告マンション又はその敷地（これに隣接する土地を合わせて再建マンションの敷地とする場合における当該土地（以下「隣接再建敷地」という。）を含む。）について権利を有する者があるときは、賃借人居住安定計画についてその同意を得なければならない。ただし、次に掲げる者については、この限りでない。

- 一 第一項の認定を申請しようとする勧告マンション建替実施者が組合であるときその他勧告マンションが建替え決議マンション又は一括建替え決議マンション群に属するマンションであるときは、当該建替え決議マンションである勧告マンション又は当該一括建替え決議マンション群に属するすべてのマンションの区分所有者
- 二 区分所有法第六十九条の規定により同条第一項に規定する特定建物である勧告マンションの建替えを行うことができるときは、当該勧告マンションの所在する土地（これに関する権利を含む。）の共有者である団地内建物の団地建物所有者
- 三 第一項の認定を申請しようとする勧告マンション建替実施者が個人施行者であるときは、第四十五条第二項（第五十条第二項において準用する場合を含む。）の規定により同意を得た者
- 四 その権利をもって第一項の認定を申請しようとする者に対抗することができない者
- 4 前項の場合において、同項の規定により同意を得なければならないこととされている者のうち、区分所有権等以外の権利を有する者から同意を得られないとき、又はその者を確知することができないときは、その同意を得られない理由又は確知することができない理由を記載した書面を添えて、第一項の認定を申請することができる。
- 5 賃借人居住安定計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。
 - 一 勧告マンションの位置
 - 二 計画賃借人に賃貸している住戸（以下「計画賃貸住戸」という。）の数
 - 三 計画賃貸住戸の規模、構造及び設備並びに家賃
 - 四 計画賃借人の氏名、住所及び世帯構成
 - 五 計画賃貸住戸の従前の管理の状況
 - 六 計画賃借人に提供する計画賃貸住戸に代わるべき住宅（再建マンションの部分を当該計画賃貸住戸に代わるべき住宅として提供する場合にあっては、当該計画賃貸住戸が明け渡された日から再建マンションの部分を提供する日までの間に必要となる仮住居を含む。以下この章において「賃借人代替住宅」という。）の規模、構造及び設備、家賃並びに所在及び地番
 - 七 計画賃借人により計画賃貸住戸が明け渡された日から勧告マンションを除却する日までの間における当該計画賃貸住戸の管理に関する事項
 - 八 勧告マンションを除却する予定時期
 - 九 勧告マンションの建替えに関する事業の概要及び資金計画
 - 十 第一項の認定を申請した日から当該勧告マンションを除却する日までの間における勧告マンションの計画賃貸住戸以外のそれぞれの部分の管理に関する事項
 - 十一 その他国土交通省令で定める事項
- 6 第一項の認定の申請をしようとする勧告マンション建替実施者が施行者である場合においては、当該申請は、第九条第一項又は第四十五条第一項の事業計画を添えてしなければならない。この場合においては、賃借人居住安定計画には、前項第九号に掲げる事項を記載することを要しない。
- 7 第一項の認定の申請をしようとする勧告マンション建替実施者が施行者である場合において、当該申請が権利変換計画公告の日以後であるときは、当該申請は、権利変換計画（権利変換計画の変更があったときは、その変更後のもの。次項、次条第一項第五号及び第一百七条第二項において同じ。）を添えてしなければならない。
- 8 第一項の認定の申請をした勧告マンション建替実施者が施行者である場合において、当該申請の日から当該申請に対する処分の日までの間に権利変換計画公告があったときは、当該申請者は、速やかに、権利変換計画を市町村長に通知しなければならない。

（賃借人居住安定計画の認定基準）
- 第二百五条** 市町村長は、前条第一項の認定の申請があった場合において、当該申請に係る賃借人居住安定計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときでなければ、賃借人居住安定計画の認定をしてはならない。
 - 一 賃借人居住安定計画に係る住戸賃借人（以下「計画賃借人」という。）が、計画賃貸住戸の修繕その他賃借人となすべき義務を履行してきていること。

- 二 計画賃借人ごとに、前条第五項第三号及び第四号に掲げる事項その他計画賃借人に関する状況を勘案して、その規模、構造及び設備並びに家賃が妥当な水準の賃借人代替住宅が、計画賃借人の生活環境に著しい変化を及ぼさない地域内ににおいて確保されることが確実であること。
- 三 前条第一項の認定の申請を受けた日から勧告マンションが除却される日までの間に、当該勧告マンションについて新たな権利が設定されないことが確実であること。
- 四 勧告マンション建替実施者が施行者以外の者である場合にあっては、勧告マンションの建替えに関する事業の資金計画が当該事業を遂行するため適切なものであり、当該勧告マンションの建替えが行われることが確実であること。
- 五 前条第一項の認定の申請をする勧告マンション建替実施者が施行者である場合において、賃借人居住安定計画の認定の日前に権利変換計画公告があったときは、賃借人居住安定計画の内容が権利変換計画の内容に適合するものであること。
- 2 市町村長は、前条第一項の認定をしようとする場合において、当該賃借人居住安定計画に公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号）第二条第二号に規定する公営住宅（以下「公営住宅」という。）、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成五年法律第五十二号。以下「特定優良賃貸住宅法」という。）第十八条第二項に規定する賃貸住宅（以下「特定公共賃貸住宅」という。）又は高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号。以下「高齢者居住安定確保法」という。）第四十五条第一項に規定する賃貸住宅（以下「高齢者向け公共賃貸住宅」という。）であって都道府県が管理するものが賃借人代替住宅として定められているときは、あらかじめ、当該賃借人代替住宅を示して当該都道府県の同意を得なければならない。
- 3 市町村長は、前条第一項の認定をしようとするときは、あらかじめ、当該賃借人居住安定計画に定められた賃借人代替住宅を示して計画賃借人の意見を聴かなければならない。
- （賃借人居住安定計画の認定の通知）
- 第百六条** 市町村長は、第百四条第一項の認定をしたときは、速やかに、当該認定に係る賃借人居住安定計画（以下「認定賃借人居住安定計画」という。）に定められた賃借人代替住宅を示して、当該認定をした旨を計画賃借人に通知しなければならない。この場合において、認定賃借人居住安定計画において賃借人代替住宅が再建マンション以外に定められている計画賃借人に対しては、賃借人代替住宅への入居を希望する旨を申し出ることができる期間（以下この章において「賃借人入居申出期間」という。）を併せて示さなければならない。
- 2 前項の場合において、認定賃借人居住安定計画に都道府県が管理する公営住宅、特定公共賃貸住宅又は高齢者向け公共賃貸住宅が賃借人代替住宅として定められているときは、市町村長は、速やかに、当該認定賃借人居住安定計画に定められた賃借人代替住宅及び賃借人入居申出期間を示して、当該賃借人居住安定計画の認定をした旨を当該都道府県に通知しなければならない。
- （賃借人居住安定計画の変更等）
- 第百七条** 第百四条第一項の認定を受けた者（以下「認定賃貸人等」という。）は、認定賃借人居住安定計画の変更（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、関係する住戸賃借人の意見を求めて、国土交通省令で定めるところにより、市町村長の認定を受けなければならない。
- 2 認定賃貸人等である勧告マンション建替実施者が施行者である場合において、第百四条第一項の認定を受けた日以後に権利変換計画公告があり、かつ、権利変換計画の内容が認定賃借人居住安定計画の内容に適合していないときは、認定賃貸人等は、前項の認定を申請しなければならない。
- 3 第百四条第二項から第八項まで及び前二条の規定は、第一項の場合について準用する。
- （報告の徴収）
- 第百八条** 市町村長は、認定賃貸人等に対し、認定賃借人居住安定計画に係る計画賃借人（以下「認定賃借人」という。）の居住の安定の確保及び勧告マンションの建替えの状況について報告を求めることができる。
- （地位の承継）
- 第百九条** 認定賃貸人等の一般承継人又は認定賃貸人等から勧告マンションの区分所有権その他当該認定賃借人居住安定計画の実施に必要な権原を取得した者は、市町村長の承認を受けて、当該認定賃貸人等有していた認定賃借人居住安定計画の認定に基づく地位を承継することができる。
- （改善命令）

第百十条 市町村長は、認定賃貸人等が認定賃借人居住安定計画に従って認定賃借人の居住の安定を確保していないと認めるとき又は勧告マンションの建替えを行っていないと認めるときは、当該認定賃貸人等に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。ただし、勧告マンションの建替えを行うべき旨の命令は、当該勧告マンションから認定賃借人がすべて移転した場合に限り、することができる。

(賃借人居住安定計画の認定の取消し)

第百十一条 市町村長は、前条ただし書に規定する場合以外の場合において、認定賃貸人等が同条本文の規定による命令に違反したときは、賃借人居住安定計画の認定を取り消すことができる。

2 第百六条第一項前段及び第二項の規定は、市町村長が前項の規定による取消しをした場合について準用する。

第三節 転出区分所有者居住安定計画の認定等

(転出区分所有者居住安定計画の認定)

第百十二条 勧告マンション建替実施者は、勧告マンションに居住している区分所有者のうちに当該勧告マンションの建替えに伴い転出区分所有者となる者がいるときは、国土交通省令で定めるところにより、当該勧告マンションについて、当該転出区分所有者の居住の安定の確保及び当該勧告マンションの建替えに関する計画（以下「転出区分所有者居住安定計画」という。）を作成し、市町村長の認定を申請することができる。

2 第百四条第二項の規定は、前項の認定の申請について準用する。

3 第一項の認定を申請しようとする者（認定賃貸人等である者を除く。）は、その者以外に当該勧告マンション又はその敷地（隣接再建敷地を含む。）について権利を有する者があるときは、転出区分所有者居住安定計画についてその同意を得なければならない。

4 第百四条第三項ただし書及び第四項の規定は、前項の規定により同意を得る場合について準用する。この場合において、同条第三項ただし書第一号、第三号及び第四号並びに第四項中「第一項」とあるのは、「第百十二条第一項」と読み替えるものとする。

5 第一項の認定を申請しようとする者は、あらかじめ、その者以外の転出区分所有者居住安定計画に係る転出区分所有者であって第三項及び前項において準用する第百四条第三項ただし書の規定により第三項の同意を得る必要のないもの（以下「同意を得ない計画転出区分所有者」という。）の意見を求めなければならない。

6 転出区分所有者居住安定計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

一 勧告マンションの位置

二 転出区分所有者居住安定計画に係る転出区分所有者（以下「計画転出区分所有者」という。）が居住している住戸（以下「計画転出区分所有者住戸」という。）の数

三 計画転出区分所有者住戸の規模、構造及び設備

四 計画転出区分所有者の氏名、住所及び世帯構成

五 計画転出区分所有者に提供する計画転出区分所有者住戸に代わるべき住宅（以下この章において「転出区分所有者代替住宅」という。）の規模、構造及び設備、家賃並びに所在及び地番

六 勧告マンションを除却する予定時期

七 勧告マンションの建替えに関する事業の概要及び資金計画

八 第一項の認定を申請した日から当該勧告マンションを除却する日までの間における勧告マンションの部分のそれぞれの管理に関する事項

九 その他国土交通省令で定める事項

7 第百四条第六項の規定は、第一項の認定の申請について準用する。この場合において、同条第六項中「前項第九号」とあるのは、「第百十二条第六項第七号」と読み替えるものとする。

(転出区分所有者居住安定計画の認定基準)

第百十三条 市町村長は、前条第一項の認定の申請があった場合において、当該申請に係る転出区分所有者居住安定計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときでなければ、転出区分所有者居住安定計画の認定をしてはならない。

一 計画転出区分所有者ごとに、前条第六項第三号及び第四号に掲げる事項その他計画転出区分所有者に関する状況を勘案して、その規模、構造及び設備並びに家賃が妥当な水準の転出区分所有者代替住宅が、計画転出区分所有者の生活環境に著しい変化を及ぼさない地域内において確保されることが確実であること。

- 二 前条第一項の認定の申請を受けた日から勧告マンションが除却される日までの間に、当該勧告マンションについて新たな権利が設定されないことが確実であること。
- 三 勧告マンション建替実施者が施行者以外の者である場合にあっては、勧告マンションの建替えに関する事業の資金計画が当該事業を遂行するため適切なものであり、当該勧告マンションの建替えが行われることが確実であること。
- 2 第五十条第二項及び第三項の規定は、市町村長が前条第一項の認定をしようとする場合について準用する。この場合において、第五十条第二項及び第三項中「賃借人居住安定計画」とあるのは「転出区分所有者居住安定計画」と、「賃借人代替住宅」とあるのは「転出区分所有者代替住宅」と、同項中「計画賃借人」とあるのは「同意を得ない計画転出区分所有者」と読み替えるものとする。

(転出区分所有者居住安定計画の認定の通知)

第百十四条 市町村長は、第十二条第一項の認定をしたときは、速やかに、当該認定に係る転出区分所有者居住安定計画（以下「認定転出区分所有者居住安定計画」という。）に定められた転出区分所有者代替住宅及び当該転出区分所有者代替住宅への入居を希望する旨を申し出ることができる期間（以下この章において「転出区分所有者入居申出期間」という。）を示して、当該認定をした旨を計画転出区分所有者に通知しなければならない。

- 2 前項の場合において、認定転出区分所有者居住安定計画に都道府県が管理する公営住宅、特定公共賃貸住宅又は高齢者向け公共賃貸住宅が転出区分所有者代替住宅として定められているときは、市町村長は、速やかに、当該認定転出区分所有者居住安定計画に定められた転出区分所有者代替住宅及び転出区分所有者入居申出期間を示して、当該転出区分所有者居住安定計画の認定をした旨を当該都道府県に通知しなければならない。

(転出区分所有者居住安定計画の変更等)

第百十五条 第十二条第一項の認定を受けた者（以下「認定建替実施者」という。）は、認定転出区分所有者居住安定計画の変更（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、国土交通省令で定めるところにより、市町村長の認定を受けなければならない。

- 2 第十二条第二項から第七項まで及び前二条の規定は、前項の場合について準用する。

(報告の徴収等)

第百十六条 第八条から第十一条までの規定は、認定転出区分所有者居住安定計画について準用する。この場合において、第八条から第十一条までの規定中「認定賃借人等」とあるのは「認定建替実施者」と、第八条中「認定賃借人居住安定計画に係る計画賃借人（以下「認定賃借人」という。）」とあるのは「認定転出区分所有者居住安定計画に係る計画転出区分所有者（以下「認定転出区分所有者」という。）」と、第十條中「認定賃借人の」とあるのは「認定転出区分所有者の」と、「認定賃借人が」とあるのは「認定転出区分所有者が」と、第十一条第二項中「第六十条第一項前段及び第二項」とあるのは「第十四条」と読み替えるものとする。

第四節 賃借人等の居住の安定の確保等に関する措置

(公営住宅等への入居の申出)

第百十七条 第六十条第一項（第七十条第三項において準用する場合を含む。以下この節において同じ。）又は第十四条第一項（第十五条第二項において準用する場合を含む。）の規定による通知を受けた認定賃借人又は認定転出区分所有者は、それぞれ当該通知により示された賃借人代替住宅又は転出区分所有者代替住宅が公営住宅、特定公共賃貸住宅、高齢者向け公共賃貸住宅又は市町村が認定賃借人若しくは認定転出区分所有者に転貸するために借り上げた住宅（公営住宅を除く。以下「市町村借上住宅」という。）である場合においては、それぞれ、賃借人入居申出期間内又は転出区分所有者入居申出期間内に、当該賃借人代替住宅又は転出区分所有者代替住宅への入居を希望する旨を当該住宅を管理する地方公共団体に申し出ることができる。

(公営住宅への入居)

第百十八条 前条の規定による申出に係る賃借人代替住宅又は転出区分所有者代替住宅が公営住宅である場合において、当該申出をした者が次の各号のいずれかに該当する者であるときは、当該公営住宅を管理する地方公共団体は、公営住宅法第二十二條第一項 及び第二十五條第一項 の規定にかかわらず、その者を当該公営住宅に入居させるものとする。

- 一 公営住宅法第二十三條 各号に掲げる条件に該当する者
- 二 次に掲げる条件に該当する者

イ 当該申出をした者の収入が公営住宅法第二十三条第一号 イの政令で定める金額以下で当該公営住宅を管理する地方公共団体が条例で定める金額を超えないこと。

ロ その他当該地方公共団体が条例で定める条件に該当すること。

2 前項に規定する公営住宅を管理する地方公共団体は、同項に規定する者（認定賃借人に限る。）を公営住宅に入居させる場合において、その者が従前賃借していた認定賃借人居住安定計画（第百七条第一項の変更の認定があったときは、その変更後のもの。以下この節において同じ。）に定められた計画賃貸住戸（以下「認定賃貸住戸」という。）の家賃を当該公営住宅の家賃を超えることとなり、その者の家賃負担の軽減を図るため必要があると認めるときは、公営住宅法第十六条第一項、第二十八条第二項又は第二十九条第五項の規定にかかわらず、政令で定めるところにより、当該公営住宅の家賃を減額することができる。

3 公営住宅法第十六条第五項の規定は、前項の規定により家賃を減額する場合について準用する。

（特定公共賃貸住宅への入居）

第百十九条 第百十七条の規定による申出に係る賃借人代替住宅又は転出区分所有者代替住宅が特定公共賃貸住宅である場合において、当該申出をした者が次の各号のいずれかに該当する者であるときは、当該特定公共賃貸住宅を管理する地方公共団体は、その者を当該特定公共賃貸住宅に入居させるものとする。

一 特定優良賃貸住宅法第十八条第二項に規定する国土交通省令で定める基準のうち入居者の資格に係るものに該当する者

二 次に掲げる条件に該当する者

イ 当該申出をした者の収入が国土交通省令で定める金額以下で当該特定公共賃貸住宅を管理する地方公共団体が条例で定める金額を超えないこと。

ロ その他当該地方公共団体が条例で定める条件に該当すること。

2 地方公共団体は、前項に規定する者を入居させた特定公共賃貸住宅の家賃については、公営住宅法第十六条第二項の規定の例により算定した近傍同種の住宅の家賃以下で条例で定める額とするものとする。

3 第一項に規定する地方公共団体は、同項に規定する者（認定賃借人に限る。）を特定公共賃貸住宅に入居させる場合において、その者が従前賃借していた認定賃貸住戸の家賃を当該特定公共賃貸住宅の家賃を超えることとなり、その者の家賃負担の軽減を図るため必要があると認めるときは、条例で定めるところにより、当該特定公共賃貸住宅の家賃を減額することができる。

（高齢者向け公共賃貸住宅への入居）

第百二十条 第百十七条の規定による申出に係る賃借人代替住宅又は転出区分所有者代替住宅が高齢者向け公共賃貸住宅である場合において、当該申出をした者が次の各号のいずれかに該当する者であるときは、当該高齢者向け公共賃貸住宅を管理する地方公共団体は、その者を当該高齢者向け公共賃貸住宅に入居させるものとする。

一 高齢者居住安定確保法第四十五条第一項第三号に規定する入居者の資格に該当する者

二 次に掲げる条件に該当する者

イ 賃貸住宅の入居者又は国土交通省令で定める同居者が国土交通省令で定める年齢以上で当該高齢者向け公共賃貸住宅を管理する地方公共団体が条例で定める年齢以上であること。

ロ その他当該地方公共団体が条例で定める条件に該当すること。

2 前条第三項の規定は、前項に規定する者（認定賃借人に限る。）を高齢者向け公共賃貸住宅に入居させる場合について準用する。

（市町村借上住宅への入居）

第百二十一条 第百十七条の規定による申出に係る賃借人代替住宅又は転出区分所有者代替住宅が市町村借上住宅である場合においては、当該市町村借上住宅を管理する市町村は、当該申出をした者を当該市町村借上住宅に入居させるものとする。

2 第百十九条第二項の規定は前項に規定する者を、同条第三項の規定は前項に規定する者（認定賃借人に限る。）を市町村借上住宅に入居させる場合について準用する。

3 国は、市町村が前項において準用する第百十九条第三項の規定により市町村借上住宅の家賃を減額する場合には、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、その減額に要する費用の一部を補助することができる。

(移転料の支払)

第二百二十二条 賃借人居住安定計画の認定を受けた住戸賃貸人（以下「認定賃貸人」という。）は、認定賃借人が認定賃貸住戸から認定賃借人居住安定計画に定められた賃借人代替住宅へその住居の移転（当該認定賃借人居住安定計画において再建マンションの部分が賃借人代替住宅として定められている場合にあっては、当該認定賃借人居住安定計画に定められた仮住居から当該賃借人代替住宅への移転を含む。）をする場合においては、当該認定賃借人に対して、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、通常必要な移転料を支払わなければならない。

(費用の補助)

第二百二十三条 市町村は、認定賃貸人（国土交通省令で定める認定賃貸人を除く。）に対して、前条の規定による移転料の支払に要する費用の全部又は一部を補助することができる。

2 国は、市町村が前項の規定により補助金を交付する場合には、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、その費用の一部を補助することができる。

(賃貸借契約の更新拒絶等)

第二百二十四条 認定賃貸人が認定賃借人に対し認定賃貸住戸について賃貸借の更新の拒絶の通知（条件を変更しなければ更新をしない旨の通知を除く。）をする場合においては、借地借家法（平成三年法律第九十号）第二十六条第二項及び第二十八条の規定は、適用しない。

2 認定賃貸人が認定賃借人に対し認定賃貸住戸について賃貸借の解約の申入れをする場合においては、借地借家法第二十七条第二項及び第二十八条の規定は、適用しない。

第六章 雑則

(意見書等の提出の期間の計算等)

第二百五十五条 この法律又はこの法律に基づく命令の規定により一定期間内に差し出すべき意見書その他の文書が郵便又は民間事業者による信書の送達に関する法律（平成十四年法律第九十九号）第二条第六項に規定する一般信書便事業者若しくは同条第九項に規定する特定信書便事業者による同条第二項に規定する信書便で差し出されたときは、送付に要した日数は、期間に算入しない。

2 前項の文書は、その提出期間が経過した後においても、容認すべき理由があるときは、受理することができる。

(不服申立て)

第二百二十六条 次に掲げる処分については、行政不服審査法による不服申立てをすることができない。

一 第九条第一項又は第三十四条第一項の規定による認可

二 第十一条第三項（第三十四条第二項において準用する場合を含む。）の規定による通知

2 組合又は個人施行者がこの法律に基づいてした処分その他公権力の行使に当たる行為に不服のある者は、都道府県知事等に対して審査請求をすることができる。

3 百四条第一項、百七条第一項、百十一条第一項（百十六条において準用する場合を含む。）、百十二条第一項及び百十五条第一項の規定による処分に不服がある者は、都道府県知事に対して審査請求をすることができる。

(権限の委任)

第二百七条 この法律に規定する国土交通大臣の権限は、国土交通省令で定めるところにより、その一部を地方整備局長又は北海道開発局長に委任することができる。

第二百八条 削除

(政令への委任)

第二百九条 この法律に特に定めるもののほか、この法律の実施のため必要な事項は、政令で定める。

(経過措置)

第三十条 この法律の規定に基づき政令又は国土交通省令を制定し、又は改廃する場合においては、それぞれ、政令又は国土交通省令で、その制定又は改廃に伴い合理的に必要と判断される範囲内において、所要の経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）を定めることができる。

(事務の区分)

第三十一条 第九条第七項（第三十四条第二項、第四十五条第四項、第五十条第二項及び第五十四条第三項において準用する場合を含む。）、第十一条第一項（第三十四条第二項において準用する場合を含む。）、第十四条第三項（第三十

四条第二項において準用する場合を含む。）、第二十五条第一項、第三十八条第五項、第四十九条第三項（第五十条第二項において準用する場合を含む。）、第五十一条第四項及び第六項並びに第九十七条第一項の規定により町村が処理することとされている事務は、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二条第九項第二号 に規定する第二号 法定受託事務とする。

第七章 罰則

第三百三十二条 組合の役員、総代若しくは職員、個人施行者（法人である個人施行者にあつては、その役員又は職員）又は審査委員（以下「組合の役員等」と総称する。）が職務に関して賄賂を收受し、又は要求し、若しくは約束したときは、三年以下の懲役又は三百万円以下の罰金に処する。よつて不正の行為をし、又は相当の行為をしないときは、七年以下の懲役に処する。

2 組合の役員等であつた者がその在職中に請託を受けて職務上不正の行為をし、又は相当の行為をしなかつたことにつき賄賂を收受し、又は要求し、若しくは約束したときは、三年以下の懲役に処する。

3 組合の役員等がその職務に関し請託を受けて第三者に賄賂を供与させ、又はその供与を約束したときは、三年以下の懲役又は三百万円以下の罰金に処する。

4 犯人又は情を知つた第三者の收受した賄賂は、没収する。その全部又は一部を没収することができないときは、その価額を追徴する。

第三百三十三条 前条第一項から第三項までに規定する賄賂を供与し、又はその申込み若しくは約束をした者は、三年以下の懲役又は百万円以下の罰金に処する。

2 前項の罪を犯した者が自首したときは、その刑を減輕し、又は免除することができる。

第三百三十四条 組合が次の各号のいずれかに該当する場合においては、その行為をした役員又は職員を二十万円以下の罰金に処する。

一 第九十七条第一項の規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をしたとき。

二 第九十七条第二項又は第九十八条第三項の規定による都道府県知事等の命令に違反したとき。

三 第九十八条第一項又は第二項の規定による都道府県知事等の検査を拒み、又は妨げたとき。

第三百三十五条 個人施行者が次の各号のいずれかに該当する場合においては、その行為をした個人施行者（法人である個人施行者を除く。）又は法人である個人施行者の役員若しくは職員を二十万円以下の罰金に処する。

一 第九十七条第一項の規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をしたとき。

二 第九十七条第二項又は第九十九条第一項の規定による都道府県知事等の命令に違反したとき。

三 第九十九条第一項の規定による都道府県知事等の検査を拒み、又は妨げたとき。

第三百三十六条 次の各号のいずれかに該当する者は、二十万円以下の罰金に処する。

一 第八十条（第一百六条において準用する場合を含む。）の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者

二 第一百条（第一百六条において準用する場合を含む。）の規定による市町村長の命令（勧告マンションの建替えを行うべき旨の命令に限る。）に違反した者

第三百三十七条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関して前三条に規定する違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

第三百三十八条 次の各号のいずれかに該当する場合においては、その行為をした組合の理事、監事又は清算人を、二十万円以下の過料に処する。

一 組合がマンション建替事業以外の事業を営んだとき。

二 第二十四条第八項の規定に違反して監事が理事又は組合の職員と兼ねたとき。

三 第二十八条第一項、第三項又は第四項（第三十一条第四項において準用する場合を含む。）の規定に違反して総会又は総代会を招集しなかつたとき。

四 第三十四条第三項又は第三十八条第三項の規定に違反したとき。

五 第四十条又は第四十二条に規定する書類に記載すべき事項を記載せず、又は不実の記載をしたとき。

六 第四十一条の規定に違反して組合の残余財産を処分したとき。

七 第九十五条第一項の規定に違反して簿書を備えず、又はその簿書に記載すべき事項を記載せず、若しくは不実の記載をしたとき。

八 第九十五条第二項の規定に違反して簿書の閲覧を拒んだとき。

九 都道府県知事等又は総会若しくは総代会に対し、不実の申立てをし、又は事実を隠したとき。

十 この法律の規定による公告をせず、又は不実の公告をしたとき。

第百三十九条 第二十八条第五項の規定に違反して最初の理事又は監事を選挙し、又は選任するための総会を招集しなかった者は、二十万円以下の過料に処する。

第百四十条 個人施行者が次の各号のいずれかに該当する場合においては、その行為をした個人施行者（法人である個人施行者を除く。）又は法人である個人施行者の役員若しくは清算人を二十万円以下の過料に処する。

一 第五十条第三項において準用する第三十四条第三項の規定に違反したとき。

二 第五十四条第二項の規定に違反したとき。

三 第九十五条第一項の規定に違反して簿書を備えず、又はその簿書に記載すべき事項を記載せず、若しくは不実の記載をしたとき。

四 第九十五条第二項の規定に違反して簿書の閲覧を拒んだとき。

五 この法律の規定による公告をせず、又は不実の公告をしたとき。

第百四十一条 第八条第二項の規定に違反してその名称中にマンション建替組合という文字を用いた者は、十万円以下の過料に処する。

6. マンション管理支援に関する公的機関

名称	公益財団法人 マンション管理センター (国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター)
住所	〒101-0003 東京都千代田区一ツ橋 2-5-5 岩波書店一ツ橋ビル 7 階
電話	03-3222-1516(代表)
URL	http://www.mankan.or.jp/
業務内容	マンション管理支援、マンション履歴システム(マンションみらいネット)、マンション管理士の試験・登録等、相談、共用部分のリフォーム融資

名称	一般社団法人 マンション管理業協会
住所	〒105-0001 東京都港区虎ノ門 1-13-3 虎ノ門東洋共同ビル 2F
電話	03-3500-2721 (代表)
URL	http://www.kanrikyo.or.jp/
業務内容	管理費等保証、長期修繕計画モニタリング・簡易耐震診断、相談・苦情解決、調査研究、マンション管理員斡旋、大規模修繕工事瑕疵保険、管理業務主任者の試験・登録等

名称	一般社団法人 再開発コーディネーター協会
住所	151-0014 東京都港区芝 2-3-3
電話	03-6400-0261(代表)
URL	http://www.urca.or.jp/
業務内容	再開発及びマンションの建替えに関する相談・支援

名称	独立行政法人 住宅金融支援機構
住所	112-8671 東京都文京区後楽 1-4-10
電話	03-5800-9300(代表)
URL	http://www.jhf.go.jp/
業務内容	大規模修繕・建替え等への融資、マンションすまい・る債(修繕積立金の預かり)等

名称	埼玉県都市整備部住宅課(総務・民間住宅・マンション担当)
住所	〒330-9301 埼玉県さいたま市浦和区高砂 3-15-1 第二庁舎 1 階東
電話	048-830-5573(直通)
URL	http://www.pref.saitama.lg.jp/soshiki/m09/
業務内容	マンション居住支援等

名称	埼玉県住宅供給公社
住所	〒330-8516 埼玉県さいたま市浦和区仲町 3-12-10
電話	048-829-2861(代表)
URL	http://www.saijk.or.jp/
業務内容	マンション管理業務、大規模修繕・建替え等の支援

7. マンションに関する相談窓口

下記相談はすべて無料になります。

(1) 川口市分譲マンション管理相談

分譲マンション（区分所有されているマンション）で抱えている問題について、マンション管理の専門知識を持った者（マンション管理士）が相談を受ける。

日時	毎月第4金曜日 午後1時～4時（要予約・相談1件あたり概ね1時間）
場所	川口市役所 鳩ヶ谷庁舎2階 住宅課（川口市三ツ和1-14-3） 他
内容	マンション管理に関する相談全般
担当課	住宅課 政策係 TEL:048-242-6326（直通）

(2) 川口市建築相談

（社）埼玉建築士会川口支部及び（社）埼玉県建築士事務所協会川口支部の協力により、建築の専門家によるリフォームや耐震など、さまざまな建築相談を受ける。

日時	毎月第2・第4木曜日（祝祭日を除く） 午前10時～正午
場所	川口市役所 鳩ヶ谷庁舎3階 303会議室（川口市三ツ和1-14-3）
担当課	建築審査課 建築指導係 TEL:048-242-6344（直通）

(3) 埼玉県マンション居住支援ネットワークマンション管理相談

分譲マンション（区分所有されているマンション）で抱えている問題について、マンション管理の専門知識を持った者（マンション管理士）が相談を受ける。

日時	毎週日曜日 午後1時～、午後2時15分～（要予約・相談1件あたり概ね1時間）
場所	埼玉県住宅供給公社住まい相談プラザ（JR大宮駅構内）
内容	マンション管理に関する相談全般
申込み	埼玉県住宅供給公社住まい相談プラザ TEL:048-658-3017（直通）
URL	http://saitama-mansion.net/

8. マンションに関する市の助成制度

(1) 川口市既存建築物耐震診断補助事業

地震災害に強いまちづくりを促進するため、市内において住宅の耐震診断を行う場合、予算の範囲内で、次のとおり一定の補助金を交付する。

対象	昭和 56 年以前に建築された分譲マンション
補助金額	耐震診断に要した費用(床面積 1,000 平方メートル以下の部分は 1 平方メートルにつき 2,000 円を、床面積 1,000 平方メートルを超えて 2,000 平方メートル以下の部分は 1 平方メートルにつき 1,500 円を、床面積 2,000 平方メートルを超える部分は 1 平方メートルにつき 1,000 円を、それぞれ当該部分の床面積に乗じた額を合計した額を限度とする。)の 3 分の 2 とし、一戸当たり 5 万円(その額が 150 万円を超える場合は 150 万円)を限度とする。
担当課	建築審査課 建築指導係 TEL:048-242-6344(直通)

(2) 川口市既存建築物耐震改修補助事業

地震災害に強いまちづくりを促進するため、市内において住宅の耐震改修を行う場合、予算の範囲内で、次のとおり一定の補助金を交付する。

対象	昭和 56 年以前に建築された分譲マンション
補助金額	耐震改修に要した費用(延べ面積に床面積 1 平方メートルにつき 32,600 円(耐火建築物又は準耐火建築物であり、延べ面積が 1,000 平方メートル以上であり、かつ、地階を除く階数が 3 階以上のものにあっては 47,300 円)を乗じた額を限度とします。)の 23%とし、1 戸当たり 30 万円(その額が 300 万円を超えるときは 300 万円)を限度とします。
担当課	建築審査課 建築指導係 TEL:048-242-6344(直通)

平成 25 年度 川口市 分譲マンション実態調査報告書

発 行 平成 26 年 3 月

調査実施 川口市建設部住宅課政策係

〒334-0011 川口市三ツ和 1-14-3

TEL:048-242-6326(直通)

調査協力 株式会社住宅・都市問題研究所

〒151-0070 東京都渋谷区幡ヶ谷 3-20-1 トライビル