

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の
2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン

令和3年11月
令和6年6月改定
国土交通省

目次

はじめに	1
第1章 助言・指導及び勧告に係る手続きについて	3
第1節 準備	3
1. 都道府県等としての方針の明確化	3
2. 台帳の整備	3
3. チェックシートの作成	3
4. 管理者等及びその連絡先の特定	3
第2節 助言・指導及び勧告の実施	4
1. 助言・指導及び勧告の実施	4
2. 助言・指導及び勧告の実施状況の確認	5
3. 助言・指導の実施者に対する固定資産税額の減額措置	6
4. 助言・指導及び勧告の未実施者に対する措置	6
第3節 留意事項	7
1. 実施体制の整備	7
2. 関係機関との連携	7
3. 普及・啓発	7
第2章 助言・指導及び勧告の対象と具体的な措置内容等	8
1. 助言・指導及び勧告の対象	8
2. 具体的な措置内容	9
(1) 管理組合の運営	10
イ 管理者等	10
ロ 集会の開催	10
(2) 管理規約	11
(3) 管理組合の経理	12
(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等	12
(5) その他	13
3. マンション長寿命化促進税制の適用	14
(1) マンション長寿命化促進税制の適用対象	14
イ 対象マンションの要件	14
ロ 長寿命化工事の要件	15
(2) 都道府県等による証明書の発行	16
イ 申請書類及び確認方法	16
ロ その他の証明書発行事務	18
参考様式1	20
参考様式2	22
参考様式3	23
別紙 助言・指導及び勧告の流れ(例)	24
ケース①	24
ケース②	24
参照条文	26

はじめに

マンションの管理については、まずは、区分所有者からなる団体である管理組合が、自ら適正な管理を行うべきものであり、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）第5条第1項においても、管理組合には自らマンションを適正に管理する努力義務が課されている。

その具体的な管理のあり方については、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針の定めるところに留意する必要がある。

しかしながら、当該指針に沿った管理が行われていない場合には、将来的に居住者の居住環境の悪化のみならず、周辺の住環境や都市環境の悪化を引き起こす可能性がある。そこで、都道府県等（※1）は、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等（※2）に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができることとし（マンション管理適正化法第5条の2第1項）、管理組合の運営がマンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう勧告することができることとしている（同条第2項）。

これらの措置は、今後、老朽化マンションの急増や区分所有者の高齢化等が見込まれる中で、都道府県等が老朽化の抑制や周辺への危害等を防止するための措置を法的な根拠をもって能動的に実施できるよう、令和2年のマンション管理適正化法改正により創設されたものである。

この助言・指導及び勧告制度は、マンション管理適正化推進計画制度や管理計画の認定制度等と並び、マンションの管理の適正化を図るための重要な制度であることから、その実効性を図るため、「マンション管理適正化法第5条の2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」を策定している。各都道府県等においては、本ガイドラインを参考に、地域の状況に応じたマンションの管理の適正化の推進を図るための対策を行うよう期待する。

なお、本ガイドラインは、都道府県等が助言・指導及び勧告の判断の参考となる基準及びこれらの措置に係る手続きについて、参考となる一般的な考え方を示すものである。したがって、各都道府県等において地域の実情を考慮し、都道府県等マンション管理適正化指針において適宜固有の判断基準を定めることや、別の手続きによること等を妨げるものではない。

また、本ガイドラインは、今後、マンション管理適正化法に基づく措置の事例等の知見の集積を踏まえ、適宜見直される場合があることを申し添える。

(※1) 本ガイドラインにおける「都道府県等」とは、市及び東京 23 区の区域内にあつては当該市や区（地方自治法第 281 条）、町村の区域内にあつては都道府県をいう。ただし、マンション管理適正化法第 104 条の 2 第 1 項の規定によりマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあつては当該町村をいう。

(※2) 「管理者等」とは、

- ・建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。）第 25 条第 1 項の規定により選任された管理者
- ・区分所有法第 49 条第 1 項の規定により置かれた理事
- ・区分所有法第 66 条において準用された同法第 25 条第 1 項の規定により選任された管理者（いわゆる団地管理組合の管理者）
- ・区分所有法第 66 条において準用された同法第 49 条第 1 項の規定により置かれた理事（いわゆる団地管理組合法人の理事）

を指すが、これらが置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等を指すこととなる。

第1章 助言・指導及び勧告に係る手続きについて

第1節 準備

1. 都道府県等としての方針の明確化

マンション管理適正化法第5条の2第1項及び第2項に基づく措置は、都道府県等におけるこれまでのマンションの管理の適正化の推進を図るための施策への取り組み状況などを踏まえ、総合的なマンション政策の一環として行うことが重要である。

都道府県等による助言・指導及び勧告は、マンション管理適正化法第3条第1項に基づき国土交通大臣が策定する「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（令和3年9月28日国土交通省告示第1286号。以下「基本方針」という。）」に位置付けられているマンション管理適正化指針を根拠とするか、同指針と都道府県等マンション管理適正化指針の両方の指針を根拠とするかのいずれかとなるが、管理組合がいずれの指針を根拠とした助言・指導及び勧告を受けているのか、明確に分かるよう示すことが望ましい。

2. 台帳の整備

助言・指導及び勧告を効率的に進める観点から、各マンションの管理状況を把握して整理するための台帳等を整備することが考えられる。

台帳等の整備に当たっては、各都道府県等で独自に講じている届出制度などによって整備された情報や、管理組合や区分所有者、周辺住民からの相談を端緒とした実態把握により得た情報、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等においては、マンション管理適正化法第3条の2第2項第2号で定めた措置を実施することにより得た情報を活用することが考えられる。

こうした実態把握を行う中で、例えば、都道府県等の独自の届出制度に基づく届出がなされないマンション、アンケート調査や訪問調査に繰り返し反応が無いマンション等については、重点的にその実態を把握することが考えられる。

台帳を整備する際の記載事項例として、参考様式3を示している。

3. チェックシートの作成

上記の台帳等を整備する際は、個々のマンションの管理状況を客観的に確認できるようにするため、あらかじめ助言・指導及び勧告を行う際の判断基準を記したチェックシート等を作成しておくことが望ましい。

4. 管理者等及びその連絡先の特定

助言・指導及び勧告は管理者等に対して行うことになるため、届出制度やアンケート調査等により管理者等及びその連絡先を特定している場合は、その管理者等に

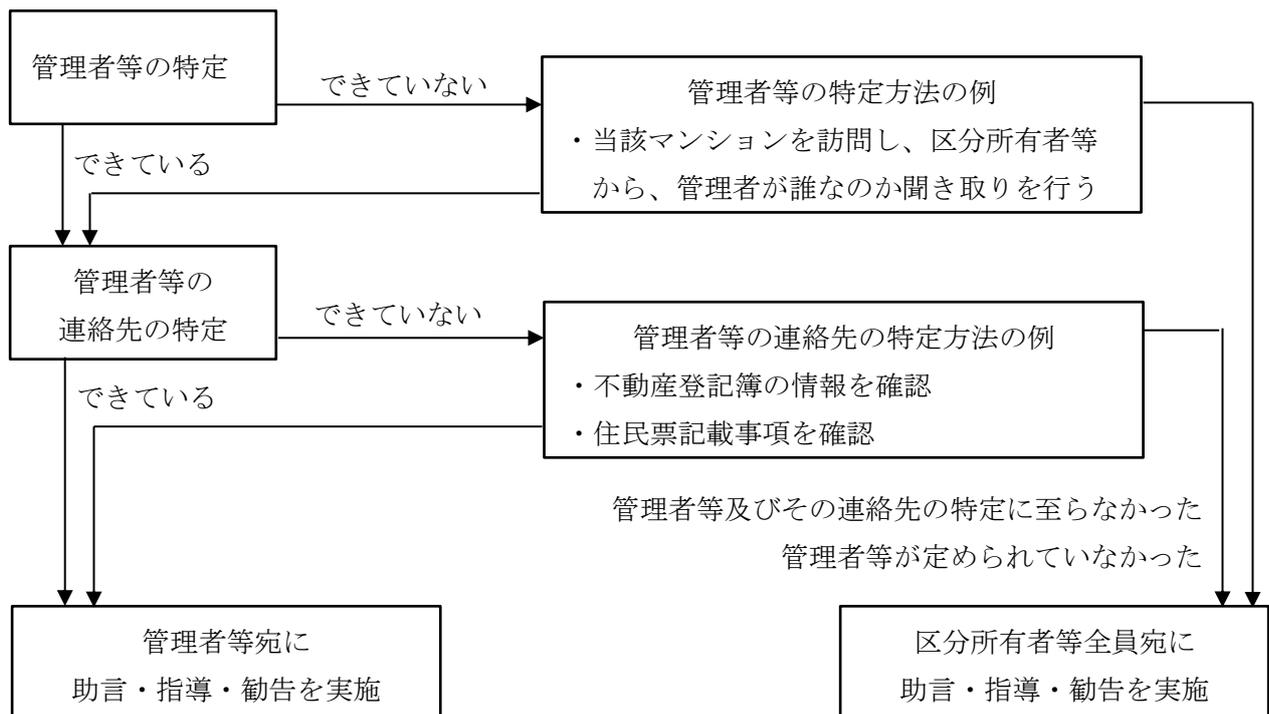
対して口頭や書面の郵送等により助言・指導及び勧告を行うが、管理者等及びその連絡先が不明な場合については、管理者等及びその連絡先を調査する必要がある。

管理者等の調査方法としては、当該マンションを訪問し、区分所有者等から、管理者が誰なのか聞き取ることなどが考えられる。

また、管理者等の連絡先の調査方法としては、不動産登記簿の情報により管理者等の登記簿上の住所を確認したり、住民票の情報により現住所を確認したりすることが考えられる。

なお、調査の結果、管理者等及びその連絡先の特定に至らなかった場合や管理者等が定められていない場合については、マンションの区分所有者等の全員に対して助言・指導及び勧告を行うことになるが、区分所有者等の所在等を調査しても全員分を特定することができない場合等は、把握している区分所有者等のみを対象とすることや、当該マンションの全戸の郵便ポストへ通知等を投函することも考えられる。

【図表】 管理者等及びその連絡先の特定に向けた調査に係る手続きフロー（例）



第2節 助言・指導及び勧告の実施

1. 助言・指導及び勧告の実施

マンションの実態把握により得た情報を踏まえた上で、管理組合が十分に機能していないと考えられる場合には、都道府県等は、マンション管理適正化法第5条の2第1項に基づき、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に即して、管理組合の運営の適正化等に必要な期間を勘案して実施期限を定めた上で、

管理組合の管理者等に対してマンションの管理の適正化を図るために必要な助言・指導を行うことができる。

また、管理組合の運営がマンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握した場合においては、管理組合の運営の適正化等に必要な期間を勘案して実施期限を定めた上で、管理者等に対して同条第2項に基づく勧告を行うことができる。

都道府県等は、助言・指導を行う際に、①管理者等が助言・指導の内容を実施した場合、遅滞なく都道府県等に報告することが望ましいこと、②管理者等が助言・指導の内容を実施しない場合、都道府県等により管理組合の運営がマンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であると判断され、マンション管理適正化法第5条の2第2項に基づく勧告が行われる可能性があることについて、その旨を明示することが望ましい。また、助言・指導は、口頭によることも許容されるものの、改善しなかった場合の措置を明確に示す必要がある場合には、書面で行うことが望ましい。なお、長期修繕計画に係る助言・指導を行う際には、当該助言・指導を受けて長期修繕計画の作成又は見直しを行った場合には地方税法（昭和25年法律第226号）附則第15条の9の3第1項の固定資産税額の減額措置（以下「マンション長寿命化促進税制」という。）の適用を受けられる可能性があること等について、その旨を明示することが望ましく、本減額措置の適用を受けるためには、助言・指導を受けたことを証する書類が必要となることから、書面（参考様式1。マンション長寿命化促進税制が適用されうる助言・指導以外の助言・指導（管理組合の運営等に係る助言・指導）を行う際にも適宜参考とされたい。）で行う必要がある（マンション長寿命化促進税制については3.及び第2章3.を参照されたい。）。

さらに、都道府県等は、勧告を行う際に、管理者等が勧告の内容を実施した場合、遅滞なく都道府県等に報告することが望ましいことについて、その旨を明示するとともに、措置の内容を明確にするため、書面（参考様式2）で行うことが望ましい。

都道府県等は、助言・指導及び勧告を行う際に、管理組合の管理者等が、具体的に何をどのようにすればいいのかが理解できるように、当該措置の内容を具体的に示す必要がある。すなわち、例えば、単に「管理規約を作成すること」といっただけではなく、国土交通省で作成している「マンション標準管理規約」を参考にすることや、規約の作成に当たっては、区分所有法第31条第1項に基づき集会で区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による決議が必要などといった具体的に必要な手続き等についても示すべきである（その他の事案については第2章を参照されたい。）。

2. 助言・指導及び勧告の実施状況の確認

管理者等から助言・指導及び勧告の内容を実施した旨の報告があった場合、必要に応じて実態把握のための追加の調査を実施する等により、助言・指導及び勧告の実施状況について確認を行うことが望ましい。また、改善の内容等についてマンションの管理状況等を記載した台帳等に記載することが考えられる。特に、助言・指

導の措置を講じたマンションについては、その後の管理状況を踏まえて勧告を行う必要があるかどうかを判断するためにも、積極的に経過観察等を継続して行うことが望ましい。

3. 助言・指導の実施者に対する固定資産税額の減額措置

長期修繕計画に係る助言・指導を受けて長期修繕計画の作成又は見直しを行い、地方税法附則第15条の9の3第1項に規定する要件に該当する場合には、マンション長寿命化促進税制の適用を受けることができる。

都道府県等は、長期修繕計画に係る助言・指導が必要であると判断した場合には、①当該マンションがマンション長寿命化促進税制の適用対象となりうること、②当該減額措置の適用を受けるためには、当該助言・指導の内容を実施したことを報告し、令和5年国土交通省告示第293号に規定する基準に適合することとなったことについて都道府県等の証明を受ける必要があること、③当該減額措置の適用を受けるために当該マンションが満たす必要のある修繕積立金額の基準額を明示した上で、書面（参考様式1）で助言・指導を行う必要がある。また、団地型マンションにおいて、複数の管理組合の管理者等に助言・指導を行う場合は、管理者等ごと、棟ごとに必要な措置について明示することが望ましい。

管理者等から上記②に係る証明の申請があった場合には、都道府県等は、助言・指導の内容が実施されたことを確認した上で当該マンションの長期修繕計画が令和5年国土交通省告示第293号に規定する基準に適合することとなったか否かを審査し、適合することとなったと判断した場合は同告示別表において定める助言・指導内容実施等証明書を発行する（当該基準及び証明内容については第2章3.を参照されたい。）。

なお、当該基準の適合審査に当たっては、あらかじめマンション管理士や建築士（建築士事務所に属する建築士に限る。）の確認を求め、確認を受けた旨を証する書類の添付を求めることで、審査に係る事務的な負担を軽減することも考えられる。

4. 助言・指導及び勧告の未実施者に対する措置

助言・指導の実施期限が過ぎても助言・指導の内容が実施されない又は実施の報告がない場合は、重点的に実態把握のための追加の調査等を実施し、助言・指導の内容の実施状況を確認した上で、繰り返し助言・指導を行うか、必要に応じ、マンション管理適正化法第5条の2第2項に基づく勧告を行うことが考えられる。

また、勧告の実施期限が過ぎても勧告の内容が実施されない又は実施の報告がない場合は、マンション管理適正化法に基づくこれ以上の措置は存在しないが、その実施状況については経過観察、現地調査、専門家の派遣を行う等の働きかけを継続的に行うことが望ましい。

第3節 留意事項

1. 実施体制の整備

助言・指導及び勧告制度の適切な運用に当たっては、助言・指導及び勧告を行うマンションの把握及び台帳の作成、管理組合の管理者等に対する指導等のために必要な人員の確保など、実施体制の充実に向けて整備をすることが望ましい。

2. 関係機関との連携

都道府県等は、助言・指導及び勧告を行う必要がある緊急性の高いマンションを把握するためにも、他の部局との連携や情報交換を実施することが望ましい。

具体的には、建築基準法（昭和25年法律第201号）、空き家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）の運用に関係する部局とマンションの情報を共有することが考えられる。

また、助言・指導及び勧告制度の運用に当たっては、マンション管理士や（公財）マンション管理センター（マンション管理適正化法第91条に基づき国土交通大臣が指定したマンション管理適正化推進センター）といった専門家・関係機関との連携を図ることも効果的である。

具体的には、都道府県等が管理組合に対して行う助言・指導及び勧告が適切であるか等を、これらの専門家・関係機関に確認すること等が考えられる。

3. 普及・啓発

マンション管理適正化法第5条の2第1項に基づく助言・指導等を通じて、管理者等に対して適切なマンションの維持管理の実施を啓発することに加え、専門家の派遣やパンフレットの配布、講演会・シンポジウムの開催、新聞、テレビ等のメディアを介したマンション政策の周知等を行うことで、管理者等のみならずマンションの居住者やマンションの購入を検討している者などにも、マンションの適正な管理や運営に対する理解を得ることが重要である。

第2章 助言・指導及び勧告の対象と具体的な措置内容等

マンション管理適正化法第5条の2第1項に基づく助言・指導及び同条第2項に基づく勧告の実施に際しては、その対象となるマンションの管理の実態を踏まえ、これらの助言・指導及び勧告を実施するか否かの判断を行うことが重要である。また、具体的な助言・指導及び勧告の内容は、マンション管理適正化指針又は都道府県等マンション管理適正化指針に示される助言・指導及び勧告の対象となるマンションの管理状況を解消するために必要な範囲内であることが必要である。

なお、マンション管理適正化法第5条の2においては、助言・指導と勧告との前後関係は定められていないが、基本的には、まずは助言・指導によって改善を促すこととし、繰り返しこれに従わない場合に勧告を行うことが望ましい。

また、マンション管理適正化法に基づく助言・指導及び勧告は、マンションの管理・運営といったいわゆるソフト面に着目して行われるものであり、建物の設備及び構造の老朽化や朽廃といったいわゆるハード面の状況を理由とした助言・指導及び勧告は、本制度の射程外であることに留意する必要がある。これは、助言・指導及び勧告の具体的な措置内容についても同様であり、例えば、建替えを積極的に推奨するような助言・指導及び勧告は、マンションの管理の適正化を図るという制度趣旨に合致しないこと等に鑑み、マンション管理適正化法第5条の2を根拠としてこれを行うことは適切でないと解される。他方、マンション管理適正化法第5条の2に基づく助言・指導及び勧告とは別に、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）第101条等に基づき、建替え等の技術的援助（相談対応等）を行うことは可能である。

また、住民間のトラブルへの対応や業者の紹介、他法令の違反に対する指導等は、マンション管理適正化法の規定に基づく助言・指導及び勧告の対象外である点を都道府県等と管理組合等の双方において認識する必要がある。

1. 助言・指導及び勧告の対象

マンション管理適正化法第3条第1項に基づく基本方針の別紙一では「法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安」として、以下の事項が遵守されていない場合を掲げている。

1. 管理組合の運営

- (1) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること
- (2) 少なくとも集会を年に一回以上開催すること

2. 管理規約

管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと

3. 管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること

4. 長期修繕計画の策定及び見直し等

適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

上記事項が基準の目安として挙げられる理由は、それぞれ以下の考えによるものである。

1（1）について 管理者等は、共用部分等を保存し、集会の決議を実行し、規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う（区分所有法第26条第1項）。一方、管理者等が選任されていない場合、集会で決議された事項を実行する者が定かではなく、共用部分等の管理を区分所有者全員で共同して実行することとなるが、このような管理の在り方は権限や責任の所在が不明確であり、結果的に適切な管理が行われない可能性が高くなると考えられるからである。

1（2）について 集会は、管理組合の最高意思決定機関であり、共用部分等の管理を行うには、集会の決議を経る必要があるとともに、1（1）で述べている管理者等が選任された場合には、当該管理者等には、区分所有法上少なくとも毎年1回集会を招集する義務（区分所有法第34条第2項）があるためである。

2について 管理規約はマンション管理の最高自治規範であり、管理組合の自立的な運営を確保し、適切なマンション管理を行うには、個々のマンションの実態に即した具体的な居住方法に関するルールを定めることは重要であるからである。

3について マンションの適正な管理を図るためには、管理費及び修繕積立金の性質の違いに応じて勘定科目を分けて経理することが必要であり、管理費収入や修繕積立金収入が他の用途に流用された結果、修繕等が必要となった際に資金を捻出できずに適切な修繕等が行われない等の事態が生じないように、資金を十分に確保しておく必要があるからである。

4について マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことができるよう予め計画を策定し、必要な修繕積立金を積み立てておくことが重要であり、計画策定以降も建物の状況や社会情勢の変化を踏まえ、適切な時期に見直すことが必要であるからである。

2. 具体的な措置内容

上記の事項をそれぞれ遵守していない場合、都道府県等においては、それぞれ次に掲げる点に留意するとともに、必要に応じてこれを相手方に示しながら、助言・指導及び勧告をすることが考えられる。

なお、次に掲げる内容とともに、都道府県等で実施している施策の情報提供や利用の案内を行うことをマンション管理適正化法に基づく助言に位置づけることも考えられる。

(1) 管理組合の運営

イ 管理者等

<助言・指導及び勧告を行う判断の参考となる基準>

- ・管理者等が定められていない

- ・管理者等が定められていない場合、これを選任する必要がある。
- ・ここでいう「管理者等」とは、マンション管理適正化法第2条第4号で定義されているように、区分所有法第25条第1項の管理者や同法第49条第1項の理事のことを指し、管理者等を選任する場合は、規約に特段の定めがない限り、集会の決議（区分所有者及び議決権の各過半数による決議。区分所有法第25条第1項及び第39条第1項）が必要となる。また、当該決議の他に、選任された者の承諾を得ることが望ましい。
- ・管理者等は、必ずしも当該マンションの区分所有者である必要はなく、自然人である必要もないことから、マンション管理士やマンション管理会社などの法人とすることも可能である。このような外部専門家を管理者等として選任する手法として、国土交通省で作成している「マンション標準管理規約」コメントの別添1「外部専門家の活用パターン」の「②外部管理者・理事会監督型」等や「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」を参照されたい。
- ・管理者等は、共用部分等を保存し、集会の決議を実行し、規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負うこととなる。（区分所有法第26条第1項）【再掲】
- ・実際の管理組合の大部分では、「マンション標準管理規約」にあるような「理事会方式」を採っており、同規約では、理事長を管理者としている。（マンション標準管理規約（単棟型）第38条第2項）

ロ 集会の開催

<助言・指導及び勧告を行う判断の参考となる基準>

- ・集会が年に一回以上開催されていない

- ・管理者等が定められている場合、当該管理者等は、少なくとも毎年一回集会を招集しなければならない。（区分所有法第34条第2項）
- ・管理者等がない場合、集会を開催するためには、区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものが集会を招集する必要がある。（区分所有法第34条第5項）
- ・集会の招集に当たっては、原則、会日より少なくとも一週間前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に通知しなければならない等、区分所有法に基づく手続きを経る必要がある（区分所有法第35条第1項等）。
- ・集会では、マンションの管理に関する事項や共用部分の修繕等の必要性について議論されることが望ましいが、通年的に議論を行うため、「マンション標

準管理規約」にあるような「理事会方式」を採り、集会においては、理事会での実質的な議論を踏まえた議論を行うような役割分担を行うことも考えられる。

- ・なお、災害又は感染症の感染拡大等への対応として、WEB 会議システム等を用いて会議を開催することも考えられるが、やむを得ない場合においては、通常総会を必ずしも「新会計年度開始以後 2 か月以内」に招集する必要はなく、これらの状況が解消された後、遅滞なく招集すれば足りると考えられる。(マンション標準管理規約(単棟型) コメント・第 42 条関係(第 3 項関係))

(2) 管理規約

＜助言・指導及び勧告を行う判断の参考となる基準＞

- ・管理規約が作成されていない
 - ・管理規約の必要な改正が行われていない
- ・管理規約の設定又は変更等には、区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数による集会の決議が必要となる(区分所有法第 31 条第 1 項)。
 - ・管理規約の設定又は変更等を決議事項とする場合の集会の招集に当たっては、その議案の要領をも通知する必要がある(区分所有法第 35 条第 5 項)。
 - ・規約は管理者等が保管しなければならず、管理者等がいないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人であって、規約又は集会の決議で定められたものが規約を保管する(区分所有法第 33 条第 1 項)。その保管方法は、書面のみならず電磁的記録でもよい点に留意が必要である。
 - ・管理規約の内容については、区分所有法に則り、「マンション標準管理規約」の内容を参考として、マンションの実態及び区分所有者等の意向を踏まえ、必要に応じて改正することが重要である。
 - ・特に、マンションに関する法制度の改正等が管理規約に反映されていないことにより、マンションの管理状況の悪化を招いているような場合には、管理規約を改正し、マンションに関する法制度の改正等の趣旨を反映させることが重要である。具体的には、平成 16 年マンション標準管理規約改正の趣旨が反映されておらず、修繕等の履歴情報の管理が行われていないことにより、現に必要な修繕等の実施に支障を来している場合や、平成 28 年マンション標準管理規約改正の趣旨が反映されておらず、災害時等の緊急時における専有部分への立ち入りに支障を来している場合、管理組合の財務・管理に関する情報の開示に支障を来している場合などが想定される。

(3) 管理組合の経理

＜助言・指導及び勧告を行う判断の参考となる基準＞

- ・管理費を徴収していない
 - ・修繕積立金を徴収していない
 - ・管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていない
 - ・必要な会計帳簿を作成していない、又は保管していない
- ・管理費や修繕積立金は、共用部分の維持管理や修繕に係る費用に充てられるものであり、規約に別段の定めがない限り、その持分に応じて各区分所有者の負担が定まることとなる（区分所有法第19条、第21条）。
 - ・一般的に、日常の維持管理に必要となる費用を管理費、計画修繕等で必要となる費用を修繕積立金と称し、マンション標準管理規約（単棟型）第27条及び第28条においては、それぞれの用途について列挙している。
 - ・マンションの適正な管理を図るためには、こうした費用の性質の違いに応じて勘定科目を分けて経理することが必要であり、管理費収入や修繕積立金収入が他の用途に使われないようにする必要がある。
 - ・具体的には、管理費会計と修繕積立金会計に分けて会計帳簿に記帳することに加え、管理費と修繕積立金とで各々預金口座を開設することなどが考えられる。なお、経理の透明性を確保する上で、マンションの区分所有者等の閲覧請求があった時に会計帳簿を速やかに開示することができるように、適切に会計帳簿を保管することが重要である。

(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等

＜助言・指導及び勧告を行う判断の参考となる基準＞

- ・長期修繕計画が作成されていない
 - ・長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額が著しく低額である
- ・長期修繕計画については、国土交通省で作成している「長期修繕計画作成ガイドライン」等を参照しながら作成・見直しすることが望ましく、これを踏まえて修繕積立金についても適切な金額が積み立てられるようにする必要がある。
 - ・長期修繕計画は、建物や設備の劣化状況、修繕工事費の変動などの不確定な事項を含むため、5年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて見直すことが必要とされており、これを超える期間にわたり、長期修繕計画の見直しが行われていない場合は、当該マンションにおいて必要とされる修繕工事費の積み立て等が適切に行われていないおそれがある。
 - ・また、大規模修繕工事の実施時において修繕積立金が不足することがないように、多額の修繕工事費が見込まれる年度を含むように計画期間を設定する必要がある。大規模修繕工事は、一般的に12～15年程度の周期で行われるため、

長期修繕計画上で大規模修繕工事を2回以上含むものと考え、計画期間を30年以上とすることが重要である。

- ・長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額は、後記3.(2)イにおける計算式により算出し、同表に示す金額と比較して確認を行うことが考えられる。
- ・実際に修繕を行う際に、修繕積立金のみでは足りない場合において、必要な金額を区分所有者から一時金を徴収するよう助言・指導及び勧告を行うことは現実的ではなく、例えば独立行政法人住宅金融支援機構による「マンション共用部分リフォーム融資」の活用などを視野に入れながら、融資条件を充足できるよう必要な支援を行っていくことが考えられる。
- ・なお、長期修繕計画に係る助言・指導を受けて長期修繕計画の作成又は見直しを行った一定のマンションは、マンション長寿命化促進税制の適用を受けることができる。

(5) その他

<助言・指導及び勧告を行う判断の参考となる基準(例)>

- ・管理費及び修繕積立金等の滞納に適切に対応していない
- ・(1)～(4)のほか、マンション管理適正化指針や都道府県等マンション管理適正化指針に即して、必要な助言・指導及び勧告を行うことも可能である。たとえば、管理組合を適切に機能させるために必要な、区分所有者名簿の作成・保管状況に関する基準や、地方公共団体において推奨している防災対策の有無に関する基準、築年数を限定するといった基準を設けている事例がある。
- ・建物の老朽化等のハード面の状況を理由とした助言・指導及び勧告は本制度の射程外であるが、(3)や(4)に該当する等管理組合の体制や資金不足等の理由により大規模修繕工事が実施されず、周囲に危害が及ぶおそれのある場合については、マンション管理適正化法に基づき助言・指導及び勧告をすることも考えられる。
- ・管理費や修繕積立金等の滞納は、管理組合の会計に悪影響を及ぼし、必要な管理や修繕工事が実施できなくなるほか、他の区分所有者へ負担が転嫁されてしまうことにもなるため、管理費や修繕積立金等の滞納に対して管理者はその是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等必要な法的措置を講じることが考えられる。なお、管理組合が滞納者に対してとり得る各種の措置については、「マンション標準管理規約」コメントの別添3「滞納管理費等回収のための管理組合による措置に係るフローチャート」及び同解説を参照されたい。

3. マンション長寿命化促進税制の適用

2(4)に係る助言・指導を受けて長期修繕計画の作成又は見直しを行い、地方税法附則第15条の9の3第1項に規定する要件に該当する場合には、マンション長寿命化促進税制の適用を受けることができる。

マンション長寿命化促進税制では、次の(1)イの全ての要件を満たす助言・指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンションにおいて、本減額措置の適用期間内に次の(1)ロの要件を満たす工事(以下「長寿命化工事」という。)が行われた場合、当該マンションの建物部分(当該工事が行われた棟に限る。)に係る翌年度分の固定資産税について、税額の6分の1から2分の1以下の範囲内において市町村(特別区にあっては都。以下「市町村等」という。)の条例で定める割合(参酌基準:3分の1)が減額(1戸当たり100㎡相当分までに限る。)される。

なお、本減額措置の適用を受けるには、長寿命化工事が完了した日から3か月以内に、区分所有者が、市町村等に対して、大規模の修繕等証明書又はその写し、過去工事証明書又はその写し、当該マンションの総戸数が分かる書類及び助言・指導内容実施等証明書又はその写しを添付して申告することが必要であり、このうち、助言・指導内容実施等証明書は、助言・指導を行った都道府県等における発行が必要となる。

(1) マンション長寿命化促進税制の適用対象

イ 対象マンションの要件

1. 新築された日から20年以上が経過していること
2. 居住用専有部分(マンションの専有部分の床面積の2分の1以上が人の居住の用に供する部分である専有部分をいう。)を有していること。
3. 過去にロ1.の工事が行われていること
4. 総戸数が10戸以上であること
5. 長期修繕計画に係る助言・指導を受けて長期修繕計画を作成又は見直したも
のとして、長期修繕計画が次の基準に適合することとなったこと
 - (1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成されていること
(長寿命化工事の実施時期に係る部分に限る。)
 - (2) 長期修繕計画の計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に長寿命化
工事の工事項目及びこれらに併せて行う次の(イ)から(ハ)までに掲げる
全ての工事項目が2回以上含まれるように設定されていること
 - (イ) 長寿命化工事の実施に必要な仮設工事
 - (ロ) 長寿命化工事の実施に必要な調査その他の措置に関する事項(調査・
診断、設計、工事監理等費用)
 - (ハ) 長期修繕計画の変更に必要な調査その他の措置に関する事項(長期修
繕計画作成費用)
 - (3) 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定してい
ないこと
 - (4) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額が、長寿命化工事

- を行うために必要な資金を確保する上で著しく低額でないこと
- (5) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること

総戸数は、店舗や事務所等の用に供しているものも含めた当該マンション全体の戸数で判断される。

5. は、マンションの管理計画の認定基準のうち、長期修繕計画の作成及び見直し等に係る基準に準じた基準としている。ただし、助言・指導を受けるマンションは、管理組合が十分に機能していないと考えられるマンションであり、ただちに全ての認定基準に適合することは難しいと考えられることから、長期修繕計画における工事項目の設定及び修繕積立金額については、長寿命化工事の実施に必要な範囲内の基準としたものである。

また、団地型マンションにおいて、棟別に修繕積立金を積み立てていない場合には、各要件を満たすか否かは団地全体で判断するが、棟別に修繕積立金を積み立てている場合には、各要件（4. を除く。）を満たすか否かも棟別に判断する。

さらに、マンション長寿命化促進税制の適用を受けようとする区分所有者の専有部分は、居住用専有部分である必要があるが、区分所有者が居住せずにその者の家族が居住の用に供している場合、法人が賃貸の用に供している場合等であっても、本減額措置の適用を受けることができる。

なお、5. に該当するマンションのほかにも、マンション管理適正化法第5条の8に規定する管理計画認定マンションのうち、一定の要件を満たすものについてもマンション長寿命化促進税制の適用対象となる。

ロ 長寿命化工事の要件

1. 次の(イ)から(ハ)までの全ての工事

- (イ) マンションの建物の外壁について行う修繕又は模様替（外壁塗装等工事）
- (ロ) マンションの建物の直接外気に開放されている廊下、バルコニーその他これらに類する部分について行う防水の措置を講ずるための修繕又は模様替（床防水工事）
- (ハ) マンションの建物の屋上部分、屋根又はひさしその他これに類する部分について行う防水の措置を講ずるための修繕又は模様替（屋根防水工事）

2. 長寿命化工事に当たって行う調査・診断の結果に基づき、1. (イ)から(ハ)までの各工事の工事項目が適切に設定され、実施されたことが大規模の修繕等証明書の発行者によって確認されること。

(2) 都道府県等による証明書の発行

都道府県等は、管理者等から2.(4)に係る助言・指導の内容を実施した旨の報告を受け、地方税法施行令附則第12条第48項第2号イに定める要件に該当する旨の証明の申請があった場合には、当該助言・指導を受けて実施した措置により、当該マンションの長期修繕計画が(1)5.の基準に適合することとなったか否かを審査し、適合することとなったと判断した場合は令和5年国土交通省告示第293号別表において定める助言・指導内容実施等証明書を発行する。

なお、(1)5.の基準に適合することにつき、あらかじめマンション管理士や建築士による確認を受けている場合は、その旨を証する書類を求めることも考えられる。この際、建築士は、その免許の別に応じ、それぞれ建築士法第3条から第3条の3までに規定する建築物に該当するマンションについて確認できるものとする。

イ 申請書類及び確認方法

管理者等は、令和5年国土交通省告示第293号において定める別表様式に当該マンションの所在地が確認できる書類、助言・指導を受けたことを証する書類、長期修繕計画の写し及び当該長期修繕計画の作成又は変更を決議した集会(総会)の議事録の写し(管理規約で別段の定めをした場合は、管理規約の写し及びその定めるところにより当該修繕計画を作成し、又は変更したことを証する書類)を添えて申請する。

なお、都道府県等は、長期修繕計画の作成又は変更が集会(総会)の議案として上程され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金の額が集会(総会)の議決を経ていることを、集会(総会)の議事録の写しにおいて確認する必要がある。

- (1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成されていること
(長寿命化工事の実施時期に係る部分に限る。)

○確認方法及び留意点

- ・「長期修繕計画作成ガイドライン」の長期修繕計画標準様式において示している考え方にに基づき、長期修繕計画において長寿命化工事の実施時期を設定していることを確認する。

- (2) 長期修繕計画の計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に長寿命化工事の工事項目及びこれらに併せて行う次の(イ)から(ハ)までに掲げる工事項目(以下「長寿命化工事等」という。)が2回以上含まれるように設定されていること

- (イ) 長寿命化工事の実施に必要な仮設工事(仮設工事)
- (ロ) 長寿命化工事の実施に必要な調査の実施その他の措置(調査・診断、設計、工事監理等費用)
- (ハ) 長期修繕計画の変更に必要な調査の実施その他の措置(長期修繕計画作成費用)

○確認方法及び留意点

- ・長期修繕計画の計画期間が30年以上であることを確認する。
- ・証明申請日時点において、長期修繕計画に記載された長寿命化工事等の予定時期が当該計画期間の終了の日までに2回以上含まれていることを確認する。
- ・「残存期間」の起算日は、証明申請日とする。
- ・証明申請日現在で長寿命化工事等を実施中である場合は、残存期間に予定されている工事の回数に当該長寿命化工事等も含まれる。なお、工事完了後に申請する場合には、残存期間に予定されている長寿命化工事等の回数に当該工事は含まれないことが想定される。
- ・長期修繕計画の作成・見直しに係る業務が管理会社に委託する管理業務の一環として実施され、管理委託費に当該業務に係る報酬が含まれる場合は、「長期修繕計画作成費用」の項目が割愛されている場合があるため、長期修繕計画等の提出書類にその旨の記載があることを確認する。

(3) 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと

○確認方法及び留意点

- ・長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収がないことを確認する。
- ・「将来の一時的な修繕積立金の徴収」とは、以下の(i)及び(ii)のいずれにも該当する修繕積立金の徴収であり、これに該当する修繕積立金の徴収が長期修繕計画において予定されていないことを確認する。
 - (i) 長寿命化工事等を開始する事業年度の前々年度の開始日から、工事を完了した事業年度の翌々年度の終了日までの修繕積立金総額の増額幅が2倍以上となっていること。
 - (ii) (i)の増額期間が長寿命化工事等の開始の前々年度以降から工事完了の翌々年度以前までに限ったものであること。
- ・長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していなかったが、助言・指導内容実施等証明書の発行後に不測の事態が発生した場合（災害による建物破損に対して緊急的に復旧工事が必要となった場合など）において、管理組合の判断によって一時金を徴収したマンションについて、これによって証明を取り消すことは想定していない。

(4) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額が、長寿命化工事を行うために必要な資金を確保する上で著しく低額でないこと

○確認方法及び留意点

- ・計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額は、

下記の計算式により算出する（機械式駐車場部分を除く。）。

【計算式】

計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額 = (A + B + C) ÷ X ÷ Y

A：計画期間当初における修繕積立金の残高（円）

B：計画期間全体で集める修繕積立金の総額（円）

C：計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額（円）

X：マンションの総専有床面積（㎡）

Y：長期修繕計画の計画期間（ヶ月）

- ・上記計算式により算出した計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額と、以下の表に示す金額とを比較し、金額を上回っていれば本項目の基準を満たすものとする。

【表】長寿命化工事を行うために必要な計画期間全体での修繕積立金の平均額（機械式駐車場分を除く。）

地上階数／建築延床面積		月額専有面積当たりの修繕積立金額
【20階未満】	5,000㎡未満	91円/㎡・月
	5,000㎡以上 10,000㎡未満	63円/㎡・月
	10,000㎡以上 20,000㎡未満	69円/㎡・月
	20,000㎡以上	73円/㎡・月
	【20階以上】	69円/㎡・月

(5) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること

○確認方法及び留意点

- ・長期修繕計画において最終年度に借入金の返済が終了している計画となっていることを確認する。
- ・ただし、実際に計画期間中に借入金返済が見通しが立っていることについて、返済計画や残高表等による確認までは行わない。

ロ その他の証明書発行事務

(1) 証明書の発行手数料

助言・指導内容実施等証明書の発行は、助言・指導に関する業務の一環として証明内容を確認できることに鑑み、無料又は最小限の実費等に設定することが望ましい。

(2) 証明書の発行に要すべき期間

マンション長寿命化促進税制の適用を受けるためには、長寿命化工事が完了した日から3か月以内に、市町村等に対して、助言・指導内容実施等証明書を添付して申告を行うことが必要とされている。このため、助言・指導内容実施等証明書の発行に当たっては、この期限内に申請者が申告できるよう適切な対応が必要である。

参考様式 1

○年○月○日

○第○号

○市○町○丁目○番地○号

○ ○ 殿

都道府県等名 印

(担当 ○部○課)

助言・指導書

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第5条の2第1項の規定に基づき、当該マンションの管理の適正化を図るため、下記のとおり必要な対策を講じるよう、助言又は指導する。

記

1. 対象となるマンション

所在地 ○市×町×丁目×番地×号
管理者等の住所又は主たる事務所の所在地 ○市○町○丁目○番地○号
管理者等の氏名又は名称及び法人にあっては、その代表者の氏名 ○ ○
管理組合の形態
管理組合の名称

2. 助言又は指導に係る措置の内容

(長期修繕計画についてどのような作成・見直しが必要なのか具体的に記載)

3. 助言又は指導に至った理由

(当該マンションの管理状況がどのようなものにあつて、マンション管理適正化指針や都道府県等マンション管理適正化指針に照らしてどのように当該マンションの管理の適正化を図る必要があるのか、これらの指針の該当部分を示しながら具体的に記載)

4. 助言又は指導の責任者

○市○部○課長 ○ ○

連絡先：○-○-○-○-○

5. 措置の期限

○年○月○日

6. 固定資産税額の減額措置について

上記2. に示す措置を実施し、地方税法（昭和25年法律第226号）附則第15条の9の3第1項に規定する要件に該当する場合には、同項の固定資産税額の減額措置の適用を受けることができる。当該減額措置の適用を受けようとする場合には、当該措置を実施したことを遅滞なく上記4. に示す者まで報告し、令和5年国土交通省告示第293号に規定する基準に適合することとなったことについて令和5年国土交通省告示第293号別表において定める助言・指導内容実施等証明書の発行を申請すること。

なお、当該減額措置の適用を受けるために、当該マンションが満たすべき地方税法附則第15条の9の3第1項に規定する工事を行うために必要な長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額は、〇〇〇円/㎡・月である。

【助言・指導書に関する留意点】

- ・表題等の欄は、助言又は指導のいずれかを行うかに応じて記載すること。
- ・「所在地」の欄には、助言又は指導の対象となる管理者等に係る建物の建物登記簿に記載された所在地を記載すること。
- ・複数の管理者等が置かれている場合は、全ての管理者等に係る情報を記載すること。
- ・「管理組合の形態」の欄には、次のいずれかを記載すること。
 - (1) 単棟型（住宅のみ）
 - (2) 単棟型（複合用途型）
 - (3) 団地型（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第68条の規約設定を行っている団地管理組合・住宅のみ）
 - (4) 団地型（区分所有法第68条の規約設定を行っている団地管理組合・複合用途型）
 - (5) 団地型（区分所有法第68条の規約設定を行っていない団地管理組合と棟管理組合・住宅のみ）
 - (6) 団地型（区分所有法第68条の規約設定を行っていない団地管理組合と棟管理組合・複合用途型）
 - (7) その他
- ・複数の管理組合の管理者等に対して助言又は指導する場合は、全ての管理組合の名称を記載し、当該助言又は指導に係る措置の内容を管理組合別に明示すること。
- ・棟別に修繕積立金を積み立てている管理組合の管理者等に対して助言又は指導する場合は、当該助言又は指導に係る措置の内容を棟別に明示すること。
- ・当該マンションが満たすべき長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」に示す基準額を明示すること。

参考様式 2

○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○ ○○ 殿

都道府県知事等名 印
(担当 ○○部○○課)

勸 告 書

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第5条の2第1項に基づき、当該マンションの管理の適正化を図るため、下記マンションの管理者等に対して必要な対策を講じるように指導してきたところであるが、現在に至っても改善がなされておらず、管理組合の運営がマンション管理適正化指針（及び○○市マンション管理適正化指針※）に照らして著しく不適切であると認められることから、下記のとおり必要な措置を講ずるよう、同条第2項の規定に基づき勧告する。

※都道府県等マンション管理適正化指針を定めている場合はご記載ください。

記

1. 対象となるマンション

所在地 ○○市××町×丁目×番地×号
管理者等の住所又は主たる事務所の所在地 ○○市○○町○丁目○番地○号
管理者等の氏名又は名称及び法人にあっては、その代表者の氏名 ○○ ○○

2. 勧告に係る措置の内容

（何をどのようにするのか、具体的に記載）

3. 勧告に至った事由

（当該マンションの管理状況がどのようなものにあつて、マンション管理適正化指針や都道府県等マンション管理適正化指針に照らしてどのように著しく不適切なのか、これらの指針の該当部分を示しながら具体的に記載）

4. 勧告の責任者 ○○市○○部○○課長 ○○ ○○
連絡先：○○-○○○○-○○○○

5. 措置の期限 ○年○月○日

【勧告書に関する留意点】

- ・ 複数の管理者等が置かれている場合は、必要に応じて、複数の管理者等を併記することが考えられる。
- ・ 勧告に併せて、管理者等が上記5の期限までに上記2に示す措置を実施した場合には遅滞なく上記4に示す者まで報告することを伝達すること。

別紙 助言・指導及び勧告の流れ（例）

ケース①

（1）対象マンションの把握

管内のマンションの管理状況を把握するため、地域の専門家団体へ委託し、管内のマンションを対象にアンケート調査を実施。アンケート調査に回答のなかったマンションに対しては管理状況を把握するためにマンション管理士が現地を訪問し、マンション住民等へヒアリングを行ったところ、Aマンションにおいて、長期修繕計画が作成されておらず、修繕積立金が徴収されていないことを把握。

区分所有者へのヒアリングから、管理者を特定。

（2）助言・指導の実施

市がAマンションの管理者を訪問し、以下の内容の助言書を手交。

- ・3年以内に総会を開催し、長期修繕計画を作成（総会に出席した区分所有者の議決権の過半数による決議が必要）すること。

助言書とあわせて市が実施する専門家派遣事業を案内し、長期修繕計画を作成する際に専門家派遣事業の利用を推奨。

※まずは支援制度の利用を促し、それでも動きが見られない場合に助言をすることも考えられる。

※長期修繕計画の作成に当たって、長期計画作成ガイドラインを参考にしたり、マンション管理士等の専門家の意見を聞くことが望ましい。また、関係団体が提供する長期修繕計画作成支援ツールを活用することも考えられる。

（3）助言後のフォローアップ

助言書の手交から10か月後、Aマンションより長期修繕計画を作成した旨の報告があったため、マンション管理士とAマンションを訪問し、長期修繕計画の内容を確認。

ケース②

（1）対象マンションの把握

市民から、Bマンションの外壁が今にも剥落しそうという通報があり、市の職員がBマンションの現地へ訪問して現状を確認。マンションの管理状況に問題がある可能性があるかと判断。

市ではマンション管理状況の届出制度を運用しているが、Bマンションからは届出がなかったため、マンション住民等へ管理状況についてヒアリングを行ったところ、築40年であるが管理規約や長期修繕計画が未作成で、管理者等も選任されていないことが判明。

（2）他の部局への情報共有

Bマンションについては、外壁剥落の危険性があることから、マンション管理適正化法を運用する部局から建築基準法を運用する部局へ情報提供を行った。

※建築基準法所管部局において管理者等を特定する場合などは連携することが考えられる。

（3）区分所有者の特定

登記簿からBマンションの登記情報に係る情報を取得し、区分所有者を特定。

(4) 助言・指導の実施

全ての区分所有者に対し、登記情報に記載されている住所あてに以下の内容の助言・指導書を郵送。

- ・1年以内に総会を開催し、管理者の選任（総会に出席した区分所有者の議決権の過半数による決議が必要）及び管理規約の作成（区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による決議が必要）を行うこと。なお、管理規約の作成に当たっては、マンション標準管理規約を参考にすること。

(5) 助言・指導の実施状況の確認

助言・指導の実施後、1年経過してもBマンションから助言・指導内容について実施した旨の報告がないため、市職員とマンション管理士がBマンションを訪問し、状況を確認したところ、助言・指導書は把握していたものの、何らの対応をしていないとのことだった。

(6) 勧告の実施

市は、Bマンションの状況がマンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であると判断し、全ての区分所有者に対し、勧告書を郵送。

- ・1年以内に総会を開催し、管理者の選任（総会に出席した区分所有者の議決権の過半数による決議が必要）及び管理規約の作成（区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による決議が必要）を行うこと。なお、管理規約の作成に当たっては、マンション標準管理規約を参考にすること。

あわせて、Bマンションにマンション管理士を派遣し、管理の適正化に向けた支援を開始。

参照条文

○マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）（抄）

（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。

五～九 （略）

（基本方針）

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の基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一・二 （略）

三 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針（以下「マンション管理適正化指針」という。）に関する事項

四～六 （略）

3・4 （略）

（マンション管理適正化推進計画）

第三条の二 都道府県（市の区域内にあっては当該市、町村であって第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては当該町村。以下「都道府県等」という。）は、基本方針に基づき、当該都道府県等の区域内に

におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画（以下「マンション管理適正化推進計画」という。）を作成することができる。

- 2 マンション管理適正化推進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 （略）
 - 二 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために当該都道府県等が講ずる措置に関する事項
 - 三 （略）
 - 四 当該都道府県等の区域内における管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（以下「都道府県等マンション管理適正化指針」という。）に関する事項
 - 五 （略）
- 3～6 （略）

（国及び地方公共団体の責務）

第四条 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

- 2 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。

（管理組合等の努力）

第五条 管理組合は、マンション管理適正化指針（管理組合がマンション管理適正化推進計画が作成されている都道府県等の区域内にある場合にあつては、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針。次条において同じ。）の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めるとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない。

- 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。

（助言、指導等）

第五条の二 都道府県等は、マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等（管理者等が置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次項において同じ。）に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。

- 2 都道府県知事（市又は第四百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあつては、それぞれの長。以下「都道府県知事等」という。）は、管理組合の運営がマンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、当該管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう勧告することができる。

(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、全国に一を限つて、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。

(町村によるマンション管理適正化推進行政事務の処理)

第四百四条の二 町村及びその長は、当該町村の区域内において、都道府県及び都道府県知事に代つてマンション管理適正化推進行政事務（第二章及び第三章の規定に基づく事務であつて都道府県又は都道府県知事が処理することとされているものをいう。以下この条において同じ。）を処理することができる。

2～4 (略)

○マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 17 年法律第 78 号）（抄）

(技術的援助の請求)

第百一条 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。

- 2 都道府県知事及び市町村長は、前項の規定による技術的援助を行うために必要があると認めるときは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第九十一条に規定する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。）に必要な協力を要請することができる。

○建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）（抄）

(共用部分の負担及び利益収取)

第十九条 各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する。

(共用部分に関する規定の準用)

第二十一条 建物の敷地又は共用部分以外の附属施設（これらに関する権利を含む。）が区分所有者の共有に属する場合には、第十七条から第十九条までの規定は、その敷地又は附属施設に準用する。

(選任及び解任)

第二十五条 区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によつて、管理者を選任し、又は解任することができる。

2 (略)

(権限)

第二十六条 管理者は、共用部分並びに第二十一条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設(次項及び第四十七条第六項において「共用部分等」という。)を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う。

2～5 (略)

(規約の設定、変更及び廃止)

第三十一条 規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議によつてする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者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。

2 (略)

(規約の保管及び閲覧)

第三十三条 規約は、管理者が保管しなければならない。ただし、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で規約又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない。

2・3 (略)

(集会の招集)

第三十四条 集会は、管理者が招集する。

2 管理者は、少なくとも毎年一回集会を招集しなければならない。

3・4 (略)

5 管理者がないときは、区分所有者の五分の一以上で議決権の五分の一以上を有するものは、集会を招集することができる。ただし、この定数は、規約で減ずることができる。

(招集の通知)

第三十五条 集会の招集の通知は、会日より少なくとも一週間前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸縮することができる。

2～4 (略)

5 第一項の通知をする場合において、会議の目的たる事項が第十七条第一項、第三十一条第一項、第六十一条第五項、第六十二条第一項、第六十八条第一項又は第六十九条第七項に規定する決議事項であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

(議事)

第三十九条 集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する。

2・3 (略)

(理事)

第四十九条 管理組合法人には、理事を置かなければならない。

2～8 (略)

(建物の区分所有に関する規定の準用)

第六十六条 第七条、第八条、第十七条から第十九条まで、第二十五条、第二十六条、第二十八条、第二十九条、第三十条第一項及び第三項から第五項まで、第三十一条第一項並びに第三十三条から第五十六条の七までの規定は、前条の場合について準用する。この場合において、これらの規定（第五十五条第一項第一号を除く。）中「区分所有者」とあるのは「第六十五条に規定する団地建物所有者」と、「管理組合法人」とあるのは「団地管理組合法人」と、第七条第一項中「共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設」とあるのは「第六十五条に規定する場合における当該土地若しくは附属施設（以下「土地等」という。）」と、「区分所有権」とあるのは「土地等に関する権利、建物又は区分所有権」と、第十七条、第十八条第一項及び第四項並びに第十九条中「共用部分」とあり、第二十六条第一項中「共用部分並びに第二十一条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設」とあり、並びに第二十九条第一項中「建物並びにその敷地及び附属施設」とあるのは「土地等並びに第六十八条の規定による規約により管理すべきものと定められた同条第一項第一号に掲げる土地及び附属施設並びに同項第二号に掲げる建物の共用部分」と、第十七条第二項、第三十五条第二項及び第三項、第四十条並びに第四十四条第一項中「専有部分」とあるのは「建物又は専有部分」と、第二十九条第一項、第三十八条、第五十三条第一項及び第五十六条中「第十四条に定める」とあるのは「土地等（これらに関する権利を含む。）の持分の」と、第三十条第一項及び第四十六条第二項中「建物又はその敷地若しくは附属施設」とあるのは「土地等又は第六十八条第一項各号に掲げる物」と、第三十条第三項中「専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設（建物の敷地又は附属施設に関する権利を含む。）」とあるのは「建物若しくは専有部分若しくは土地等（土地等に関する権利を含む。）又は第六十八条の規定による規約により管理すべきものと定められた同条第一項第一号に掲げる土地若しくは附属施設（これらに関する権利を含む。）若しくは同項第二号に掲げる建物の共用部分」と、第三十三条第三項、第三十五条第四項及び第四十四条第二項中「建物内」とあるのは「団地内」と、第三十五条第五項中「第六十一条第五項、第六十二条第一項、第六十八条第一項又は第六十九条第七項」とあ

るのは「第六十九条第一項又は第七十条第一項」と、第四十六条第二項中「占有者」とあるのは「建物又は専有部分を占有する者で第六十五条に規定する団地建物所有者でないもの」と、第四十七条第一項中「第三条」とあるのは「第六十五条」と、第五十五条第一項第一号中「建物（一部共用部分を共用すべき区分所有者で構成する管理組合法人にあつては、その共用部分）」とあるのは「土地等（これらに関する権利を含む。）」と、同項第二号中「建物に専有部分が」とあるのは「土地等（これらに関する権利を含む。）」が第六十五条に規定する団地建物所有者の共有で」と読み替えるものとする。

○地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）（抄）

（特別区）

第二百八十一条 都の区は、これを特別区という。

2 特別区は、法律又はこれに基づく政令により都が処理することとされているものを除き、地域における事務並びにその他の事務で法律又はこれに基づく政令により市が処理することとされるもの及び法律又はこれに基づく政令により特別区が処理することとされるものを処理する。

○マンション標準管理規約（単棟型）（抄）

（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、地震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 管理組合の運営に必要な費用
- 十一 その他第 32 条に定める業務に必要な費用（次条に規定する経費を除く。）

（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必要な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 建物の建替え及びマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）に係る合意形成に必要なとなる事項の調査

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なとなる管理

- 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等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合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 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画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マンション敷地売却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。
- 4 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。
- 5 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。

（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 （略）

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、○か月に1回以上、職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。
- 5 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。
- 6 管理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、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。

○マンション標準管理規約コメント（単棟型）（抄）

第42条関係

（第3項関係）

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