

マンション管理ガイドライン改定素案の概要

現 行	改正素案の概要	備 考
第1節 総 則	第1節 総 則	
第1 目的 (第5から順番変更)	第1 目的 <ul style="list-style-type: none"> ➢ マンション管理業者編及びマンション管理士編を追加したことによる文言の追加 ➢ その他文言整理 	
第2 ガイドラインの構成	第2 用語の定義 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 「マンション管理士」の定義を追加 ➢ 「管理規約」の定義の修正 ➢ 「長期修繕計画」の定義の修正 その他文言整理	
第3 実施の主体	第3 ガイドラインの構成 <ul style="list-style-type: none"> ➢ マンション管理業者編及びマンション管理士編を追加したことによる文言の追加 	
第4 対象とするマンション	第4 実施の主体 <ul style="list-style-type: none"> ➢ マンション管理業者編及びマンション管理士編を追加したことによる文言の追加 	
第5 用語の定義	第5 対象とするマンション <ul style="list-style-type: none"> ➢ 文言整理 第2に順番変更	
第2節 分譲事業者編	第2節 分譲事業者編	
第6 販売セールス時	第6 販売セールス時 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 防災対策や管理に十分配慮したマンションを供給する旨追記 	良質なマンションストックの形成促進計画(マンション計画)
第7 契約時・契約から竣工までの間	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 購入検討者に対して周知する内容に「アフターサービスの有無」、「周辺環境等」を追加 (解説) <ul style="list-style-type: none"> ➢ 外国人の購入検討者に対する説明について追記 ➢ 長期修繕計画の計画期間を30年とすることを明示 ➢ 修繕積立金の積立方式を修正 ➢ その他文言整理 (参考事項6-A) <ul style="list-style-type: none"> ➢ 修繕積立金の積立方式を修正 	長期修繕計画作成ガイドライン 修繕積立金ガイドライン 修繕積立金ガイドライン
第8 引渡し・引っ越し時	第7 契約時・契約から竣工までの間 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 長期修繕計画の見直しにあわせて、修繕積立金も見直す旨原始規約に規定することを追記 ➢ 竣工後のアフターサービス規準の内容説明をする旨を追加(第8から) (解説) <ul style="list-style-type: none"> ➢ 価値割合に応じて議決権割合を設定することが考えられる旨を追加 (参考事項7-A) <ul style="list-style-type: none"> ➢ 「管理規約条項の参考例」を削除し、「瑕疵担保責任とアフターサービスについて」を新設 	標準管理規約改正 品確法
第9 管理組合の設立	第8 引渡し・引っ越し時 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 入居に関する手続を追加 ➢ 建築確認検査結果を削除 ➢ アフターサービスに係る内容を削除(第7へ) 	
	第9 管理組合の設立 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 文言整理 (参考事項9-A) <ul style="list-style-type: none"> ➢ 設計図書保管に関するシステムを構築している団体(マンションみらいネット)を追加 (参考事項9-B) マンション管理に関わる各種保険 ➢ 文言整理 	マンション計画 管理業協会作成
第3節 管理組合編	第3節 管理組合編	
第10 管理組合運営総則 (第18から順番変更)	第10 管理組合運営総則 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 外部専門家の活用の検討も考慮に入れる旨追記 ➢ 文言整理 (解説) <ul style="list-style-type: none"> ➢ 役員の居住要件について削除 (参考事項10-A) <ul style="list-style-type: none"> ➢ 管理組合の経理については特に適正に行うことを追記 (参考事項10-B) <ul style="list-style-type: none"> ➢ 東京都優良マンション登録表示制度について追記 	標準管理規約改正 標準管理規約 管理適正化指針
	第11 管理規約等 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 管理規約原本の保管、保管場所の周知について追記 ➢ 管理規約等の点検、改正について修正 ➢ 理事会運営細則の制定について追記 ➢ マンションを売買する際の管理情報の開示について修正 (解説) <ul style="list-style-type: none"> ➢ 外国人が居住する場合の規約等の周知について追記 	標準管理規約改正 標準管理規約改正 マンション計画

<p>第11 総会</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 空き駐車場の使用の留意点について追記 ➢ その他文言整理 <p>(参考事項11-A)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 管理組合の運営状況の開示様式例（管理に関する重要事項調査報告書）を新設 	<p>標準管理規約改正</p> <p>管理業協会作成</p>
<p>第12 管理組合役員と理事会活動</p>	<p>第12 総会</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 総会の開催時期及び開催予定の周知方法について追記 ➢ 重要案件の場合の事前説明会、アンケートの実施について追記 ➢ 総会議事録の戸別配布について追記 <p>(解説)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 議決権の代理行使について追記 ➢ 議決権行使書について追記 <p>(参考事項12-A)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 議決権割合について追記 <p>(参考事項12-B)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 特別決議事項について、法改正（耐震改修促進法、マンション建替法）を踏まえて修正 <p>(参考様式例2)を修正</p> <p>第13 管理組合役員と理事会活動</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 役員の誠実義務について追記 ➢ 理事会の開催頻度について追記 ➢ 役員及び理事会に関することについて、規約で定める事項と細則で定める事項を整理（役員の利益相反取引の防止、外部専門家を役員に選出する場合の選出方法を追記） ➢ その他文言整理 <p>(解説)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 理事会の役割（理事の業務執行の監督）、理事会運営細則の整備について追記 ➢ 修正 ➢ 役員の資格要件（外部専門家の選任）について追記修正 ➢ 役員の利益相反取引の防止について追記 ➢ 監事の役割について追記修正 ➢ 理事会での理事の代理出席、議決権行使について追記 ➢ 災害時に総会、理事会の開催が困難な場合のルールについて追記 ➢ 専門委員会に外部専門家の参加を求めることについて追記 ➢ 理事の引継ぎについて追記 ➢ 役員の報酬について追記 ➢ その他文言整理 <p>(参考事項13-A)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 理事長の職務について追記修正 <p>(参考事項13-B)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 管理組合監査主要項目チェックリストを追記 	<p>管理標準指針</p> <p>管理標準指針</p> <p>管理標準指針</p> <p>標準管理規約改正</p> <p>標準管理規約</p> <p>標準管理規約</p> <p>各法律</p> <p>標準管理規約</p> <p>管理標準指針</p> <p>標準管理規約改正</p> <p>標準管理規約改正</p> <p>標準管理規約改正</p> <p>標準管理規約改正</p> <p>標準管理規約改正</p> <p>標準管理規約</p> <p>管理標準指針</p>
<p>(新設)</p>	<p>第14 管理費</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 管理費の使途、各戸の算出方法について記載 <p>(解説)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 管理費の使途、コミュニティ活動に対する管理費の支出について記載 	<p>標準管理規約改正等</p> <p>管理業協会作成</p> <p>標準管理規約改正</p>
<p>第13 出納・会計処理</p>	<p>第15 出納・会計処理</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 管理費・修繕積立金等の未収金発生時における対応を削除→第16を新設 ➢ 会計監査において会計処理の監査を行う旨追記 <p>(解説)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 口座の印鑑、カードの記載について追記 ➢ 管理費等の徴収方法について追記 ➢ 会計監査の内容、専門家の活用について追記 ➢ ペイオフ、名寄せ等の記述について削除 ➢ 管理費・修繕積立金等の未収金発生時における対応を削除→第16に移動・修正 <p>(参考事項15-A)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 委託業務における出納業務の方式について修正 <p>(参考事項15-B) 削除</p> <p>(参考事項15-C) 削除</p> <p>(参考事項15-D) 削除→第16に移動</p> <p>(参考事項15-E) 削除→第16に移動</p> <p>(参考様式例3) 削除</p>	<p>標準管理規約改正</p> <p>標準管理規約改正</p> <p>適正化法施行規則</p> <p>適正化法施行規則</p> <p>管理標準指針</p> <p>適正化法施行規則</p>
<p>(新設)</p>	<p>第16 滞納防止・滞納処理</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 管理規約や使用細則に滞納者に対する措置方法を定め、迅速に取り組む旨追記 <p>(解説)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 管理費等の未収金発生時における対応について記載 <p>(参考事項16-A)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ マンションの管理費の滞納にかかる判例事例について記載 <p>(参考事項16-B)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 管理費等の滞納に対する時効の中断について記載 <p>(参考事項16-C)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 管理費等の滞納処理に関するルール例について記載 	<p>標準管理規約改正</p>

<p>第14 区分所有者等の名簿の常備 第15 管理業者への委託等</p> <p>(順番変更)</p>	<p>(参考事項16-D) ▶ 簡便な法的手続方法例について記載</p> <p>▶ 第18に順番変更</p> <p>第17 マンション管理業者への委託等</p> <p>▶ 管理組合と管理業者の役割分担を把握する旨追記</p> <p>▶ 管理業者が保証契約を結ぶことが必要な委託契約の場合、保証契約の内容及び収納状況の確認をする旨追記</p> <p>▶ その他文言整理</p> <p>(解説)</p> <p>▶ 長期修繕計画案の作成業務は別の契約で行うことが望ましい旨追記</p> <p>▶ 重要事項として説明すべき事項に、管理業者の免責に関する事項を追記</p> <p>▶ 保証契約が必要な出納形式について及び保証契約の内容について追記</p> <p>▶ 委託している管理業者の監督処分情報等を確認する方法について追記</p> <p>▶ その他文言整理</p> <p>(参考様式例)を修正</p> <p>第18 区分所有者等の名簿の常備</p> <p>▶ 順番変更</p> <p>▶ 要援護者名簿の作成について追記</p> <p>▶ 長期に不在する場合は届出をすることの周知について追記</p> <p>▶ その他文言整理</p> <p>(解説)</p> <p>▶ 各名簿の内容、管理、取扱い等について追記</p> <p>▶ その他文言整理</p> <p>(参考事項18-A)</p> <p>▶ 個人情報保護法の管理組合への適用について文言整理</p> <p>(参考様式例)を整備(居住者名簿、要援護者名簿、長期不在届を追記)</p>	<p>標準管理委託契約書 標準管理委託契約書 適正化法施行規則 適正化法施行規則</p> <p>名簿の取扱いに関する細則(マン管センター作成) マンション計画</p> <p>名簿の取扱いに関する細則(マン管センター作成)</p>
<p>第16 建物・設備に係る法定の点検等 第17 専有部分への対応</p> <p>(順番変更)</p>	<p>▶ 第20に順番変更</p> <p>第19 専有部分への対応</p> <p>▶ 区分所有者が専有部分を第三者に貸与する場合の対応について追記</p> <p>▶ 緊急時の専有部分への立ち入りについて追記</p> <p>▶ その他文言整理</p> <p>(解説)</p> <p>▶ 専有部分のリフォーム等の工事を行う際の手続や注意事項について修正</p> <p>▶ バルコニー等専用使用権のある共用部分の保存行為のうち、通常の使用に伴うものについては、区分所有者が行う旨追記</p> <p>▶ 専有部分の工事の理事会の承認について、専門家の協力を得ることを考慮に入れる旨追記</p> <p>▶ 暴力団を排除するための規定を追加することを考慮に入れる旨追記</p> <p>▶ 区分所有者が専有部分を第三者に貸与する場合の対応について追記</p> <p>▶ 緊急時の専有部分への立ち入りについて追記</p> <p>▶ その他文言整理</p> <p>(参考事項19-B)</p> <p>▶ 暴力団追放運動推進都民センターについて追記</p> <p>第20 建物・設備に係る法定の点検等</p> <p>▶ 点検で指摘があった場合の対応について追記</p> <p>(解説)</p> <p>▶ 文言整理</p> <p>(参考事項20-A)</p> <p>▶ 表形式に整理</p>	<p>個人情報保護法改正 名簿の取扱いに関する細則(マン管センター作成)</p> <p>標準管理規約 標準管理規約改正</p> <p>標準管理規約改正 標準管理規約改正</p> <p>標準管理規約改正 標準管理規約改正 標準管理規約改正</p>
<p>第18 管理規約等 (新設)</p> <p>第19 長期修繕計画・修繕積立金</p>	<p>▶ 第11に順番変更</p> <p>第21 マンションに関する情報等の保管</p> <p>▶ 管理組合が主体的に整備、保管すべき情報について記載</p> <p>(解説)</p> <p>▶ 情報等の保管の必要性について記載</p> <p>▶ 書類等の電子化、引継ぎの徹底等について記載</p> <p>(参考事項21-A)(新設)</p> <p>▶ 帳票等の保存期間を記載</p> <p>(参考事項21-B)</p> <p>▶ マンションみらいネットについて記載</p> <p>(参考事項21-C)</p> <p>▶ 住宅履歴情報(いえかるて)について記載</p> <p>第22 長期修繕計画</p> <p>▶ 修繕積立金、修繕履歴・設計図書等の保管の記述について分離し、文言整理</p> <p>(解説)</p> <p>▶ 修繕積立金、修繕履歴・設計図書等の保管の記述の移動に伴う文言整理</p> <p>▶ 長期修繕計画の計画期間について修正</p> <p>▶ マンションの性能をグレードアップする改修について追記</p>	<p>マンション計画</p> <p>マンション計画 マンション計画</p> <p>マン管センター作成</p> <p>マンション計画</p> <p>マンション計画</p> <p>長期修繕計画作成ガイドライン</p>

<p>(新設)</p>	<p>(参考事項22-A) ▶長期修繕計画作成ガイドラインの概要を追記</p> <p>(参考事項22-B) ▶長期修繕計画の策定（見直し）の手順について追記</p> <p>第23 修繕積立金の設定 ▶ 長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定する必要がある旨追記 ▶ 修繕積立金は管理費とは区分して経理する旨追記</p> <p>(解説) ▶マンションの修繕積立金に関するガイドラインを参考とする旨追記 ▶修繕積立金の見直しに当たっては、算定根拠を明らかにする、将来の見通しを説明する旨追記</p> <p>(参考事項23-A) ▶マンションの修繕積立金に関するガイドラインの概要について追記</p>	<p>長期修繕計画作成ガイドライン</p> <p>長期修繕計画作成ガイドライン</p> <p>管理標準指針 管理標準指針</p> <p>修繕積立金ガイドライン 修繕積立金ガイドライン</p> <p>修繕積立金ガイドライン</p>
<p>(新設)</p>	<p>第24 大規模修繕工事 ▶ 大規模修繕工事の実施に向けて取り組む内容について記載</p> <p>(解説) ▶大規模修繕工事は専門的知識を要するため、専門委員会の設置、専門家からのアドバイスが重要な旨記載 ▶大規模修繕工事の実施方法の決定及びパートナーの選定について記載 ▶工事内容を決定する前に劣化診断や区分所有者に対するアンケート等を実施することが望ましい旨記載 ▶大規模修繕工事瑕疵保険について記載 ▶修繕工事の業者を選定するに当たり、複数の業者を比較することが重要である旨記載 ▶工事請負契約書の約款について記載 ▶修繕積立金に不足が生じた場合の資金調達方法について記載 ▶大規模修繕工事に係わる書類の保存について記載 ▶大規模修繕工事終了後の長期修繕計画等の見直しについて記載</p> <p>(参考事項24-A) ▶大規模修繕工事（設計監理方式）の手順について記載</p> <p>(参考事項24-B) ▶マンション共用部分リフォーム融資について記載</p> <p>(参考事項24-C) ▶東京都マンション改良工事助成制度について記載</p>	<p>改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル</p> <p>マンション計画</p>
<p>第20 住環境・防災</p>	<p>第25 住環境の維持 ▶ 防災に関する記載を削除→第27に移動 ▶ 省エネの取組の検討について追記 ▶ 文言整理</p> <p>(解説) ▶防犯カメラの設置について追記</p>	<p>住宅における犯罪の防止に関する指針 建築物バリアフリー条例</p>
<p>第21 居住者コミュニティ・地域コミュニティ</p>	<p>第26 居住者コミュニティ・地域コミュニティ ▶ 高齢者や子どもの見守りを通じたコミュニティ形成について追記 ▶ 地域コミュニティについて修正</p> <p>(解説) ▶コミュニティ活動の年間計画を作成し、居住者に対して広報していくことについて追記 ▶地域と連携して活動し、管理費からの支出が可能な活動について追記 ▶マンションのWaについて追記 ▶その他文言整理</p>	<p>管理適正化指針改正、標準管理規約改正</p> <p>標準管理規約改正</p>
<p>(新設)</p>	<p>第27 防災対策 ▶ 防災対策としての取組について記載</p> <p>(解説) ▶規約等の整備について記載 ▶自主防災組織の設置について記載 ▶防災マニュアルの作成について記載 ▶屋内の避難場所等の確保等について記載 ▶防災用備蓄倉庫の設置について記載 ▶被災時に必要となる資機材の維持管理について記載 ▶飲料水の使用について記載 ▶防災訓練の実施について記載 ▶地震保険への加入について記載</p>	<p>区市発行の防災対策マニュアル作成の手引等</p>
<p>(新設)</p>	<p>第28 耐震化対策 ▶ 耐震化対策に係る取組について記載</p> <p>(解説) ▶耐震化対策の重要性について記載 ▶専門委員会の設置及び耐震アドバイザー等の専門家の活用について記載 ▶耐震診断の結果は売買時の重要説明事項になることを踏まえた上で合意形成を</p>	

<p>(新設)</p>	<p>図る旨記載</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶耐震補強に係る助成や融資の活用について検討すべき旨記載 ▶補強工法については、住戸の居住環境に影響が出る場合もあることから、慎重に合意形成すべきである旨記載 ▶耐震改修工事についても長期修繕計画に盛り込むべき旨記載 <p>第29 マンション再生</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶早い段階から将来の再生方針の検討に取り組むべきである旨記載 <p>(解説)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶将来的に再生が必要であることを区分所有者間で共有すべき旨記載 ▶検討体制の整備について記載 ▶再生方針の決定に当たり、長期修繕計画の見直しや資金の確保に取り組むことも必要である旨記載 <p>(参考事項29)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶建替えか修繕かの判断の基本フローを記載 	<p>マンション計画</p> <p>マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル</p>
<p>(新設)</p>	<p>第4節 マンション管理業者編</p>	
	<p>第30 マンション管理業者の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶マンション管理業者の役割について記載 <p>(解説)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶マンション管理業者は受託事務を適切に実施するとともに、その専門的見地を活かして管理組合の取組を支援するため、常にマンション管理に関する最新の情報を得る旨記載 <p>第31 マンション管理業者の義務</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶マンション管理業者の負う義務について記載 <p>(解説)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶守秘義務を踏まえた個人情報等の取扱いについて記載 <p>第32 重要事項説明、管理受託契約の締結</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶マンション管理業者は管理組合と管理受託契約を締結する際、あらかじめ説明会を開催し、重要事項については書面を交付する旨記載 ▶契約締結時は契約書を書面で交付する旨記載 <p>(解説)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶契約締結後に管理組合とトラブルになることのないよう、管理業者の責任の範囲と限界等について十分に説明し、重要な事項については、書面で確認をとる旨記載 <p>第33 管理事務の報告等</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶理事会の際など定期的に管理事務の処理状況について管理組合に報告する旨記載 <p>第34 財産の分別管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶管理組合から委託を受けた財産を分別して管理する旨記載 <p>第35 マンションに関する情報の提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶専有部分の売買の媒介の依頼を受けた宅建業者等がマンションの管理に関する情報の提供を求めてきた場合の対応について記載 <p>(解説)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶開示する情報の範囲等について管理組合と十分に協議することが必要である旨記載 <p>第36 緊急時の業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶災害等の事由により緊急に行う必要がある業務の実施について記載 <p>(解説)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶管理組合の承認を受けずに緊急業務を実施した場合は、事後に理事長に書面で報告することが望ましい旨記載 <p>第37 良好なコミュニティの形成に向けた支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶管理組合や居住者のニーズに合った支援策を提供する旨記載 <p>(解説)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶地域と連携したコミュニティ形成については、マンション管理適正化指針の趣旨を踏まえてアドバイスを行う旨記載 <p>第38 防災対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶管理組合と連携して防災対策を行う旨記載 <p>(解説)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶防災マニュアルの作成について支援し、定期的に防災訓練を行うことを提案する旨記載 <p>第39 マンション管理業者の変更に伴う情報等の引継ぎ</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶マンション管理業者が変更になる場合の業務の引継ぎ、関係図書の引継ぎと返却について記載 	<p>管理適正化法 マンション計画 フロント事務管理業務マニュアル（管理業協会作成）</p> <p>標準管理委託契約書改正</p> <p>管理適正化指針改正</p>
<p>(新設)</p>	<p>第5節 マンション管理士編</p>	
	<p>第40 マンション管理士の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶マンション管理士の役割について記載 <p>(解説)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶法令等の遵守、公平・平等に業務に当たる旨記載 ▶行政から協力を求められた場合は、積極的に協力する旨記載 <p>第41 マンション管理士の義務</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶マンション管理士の負う義務について記載 	<p>マンション計画 倫理規定（日本マンション管理士会連合会作成）</p>

	<p>(解説)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 守秘義務を踏まえた個人情報等の取扱いについて記載 <p>第42 業務の受任</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 業務受任時に対応すべき内容（依頼内容・範囲の明確化、業務概要の事前説明、報酬等の明示等）について記載 <p>第43 業務の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 業務実施時に対応すべき内容（業務処理の経過報告、誠実な対応、根拠資料提示、相談者の利益の実現等）について記載 	
--	--	--