

1 都の取組

○良質なマンションストック形成促進計画	2
○実態調査、データベースの整備・運用	5
○管理ガイドライン・アドバイザー制度	7
○専門相談、マンションポータルサイト	
マンション管理・再生セミナー	8
○マンション改良工事助成	9
○優良マンション登録表示制度	10
○管理組合活性化モデル事業	11
○基本情報登録の試行	13
○管理状況報告の試行	15
○建築基準法に基づく定期調査・検査報告制度	17

良質なマンションストックの形成促進計画（平成28年3月策定）

計画の位置づけ

- 「東京都住宅マスタープラン」を上位計画とし、分譲マンション施策に関する分野別計画として位置付け

計画策定の目的

- 長期的視点に立ってマンションの適正な管理の促進や円滑な再生を図る施策を推進し、安全で良質なマンションストックを形成していくため、計画を策定
- 2016（平成28）年度から2025（平成37）年度までの目標と施策展開について定める



マンションの適正な管理の促進

目標1 管理組合による自主的かつ適正な維持管理促進

- マンション管理ガイドラインの内容充実、普及促進
- マンション管理アドバイザー制度の内容充実
- マンションポータルサイトの開設

目標2 管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善

- マンションの管理状況等の把握
- 管理不全の予防・改善のための助言・支援

目標3 管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成

- 優良マンション登録表示制度の改善と普及

老朽マンションの再生の促進

目標4 マンションの状況に応じた適切な再生手法を選択できる環境の整備

- マンション建替え・改修アドバイザー制度の内容充実
- 改修によるマンション再生に対する支援

目標5 旧耐震基準マンションの耐震化の促進

- 耐震化促進に向けた普及啓発・支援

目標6 まちづくりと連携した老朽マンション等の再生

- マンション再生まちづくり制度の創設

良質なマンションストックの形成促進計画 策定までの経緯

住宅政策審議会への諮問（平成26年7月）

- ・ 都民の主要な居住形態として広く普及している分譲マンションについては、老朽化したストックが今後急増する見込みであり、管理の適正化や円滑な再生に向けた取組強化が必要



審議会にマンション部会を新たに設置して審議

住宅政策審議会答申（平成27年9月）

【基本的な考え方】

- ・ マンションの特殊性（個々の区分所有者では意思決定できない）や社会性（地域のまちづくりやコミュニティ形成、都市の活力・魅力・防災力の形成と密接に関連）を踏まえ、適正な管理の促進に向けて、公共性・公益性の観点から行政による適切な関与が必要
- ・ 特に、管理不全のおそれのあるマンションは、その状態を放置すると、周辺の市街地環境に悪影響を及ぼすリスクがあるため、行政が積極的に働きかけることが必要

【具体的な施策】

- ・ マンションの基本情報については、行政が網羅的かつ効率的に把握できるよう、管理組合等からの申請に基づき、マンションデータベースに登録する制度を創設すべき
- ・ 管理不全に陥っている又はその兆候のあるマンションを把握するため、管理組合が行政に対して、管理状況を定期的に報告する制度を創設すべき
- ・ 把握した情報により管理状況の評価・判定を行い、管理不全の兆候のある場合は、管理不全に陥らないよう重点的に支援を行うとともに、管理不全と認められる場合は、改善に向けた助言・指導等が必要
- ・ 目的を達成するための明確な権限として、新たな条例を制定し、管理組合に対する管理状況報告の義務付けや、行政による調査・指導権限等について定めることを検討すべき

【提言の実現に向けて】

- ・ マンション施策の推進に関する計画を策定すべき

良質なマンションストックの形成促進計画 施策の展開

基本的な考え方

- 行政が適切に関与し、マンションの適正な管理を促進するための施策を積極的に展開していく。
- 特に、管理不全のおそれが切迫化しているマンション等については、その状態を放置することが周辺の市街地環境にとって大きな悪影響を及ぼすリスクがあるため、行政としても改善に向けて強く働きかけていく。

マンションの基本情報の把握

- 管理組合からの申請に基づき、必要最小限の基本情報をマンションデータベースに登録する「(仮称)マンション基本情報登録制度」を創設
- 登録の促進を図るため、制度試行の結果等を踏まえ、誘導策や登録の義務化等について検討

マンションの管理状況の把握、管理不全の予防・改善のための支援・指導

- 管理組合が行政に、管理組合の運営状況等を定期的に報告する「(仮称)マンション管理状況報告制度」を創設
- 報告対象は、一定の高経年マンション等に限定し、制度試行の結果等を踏まえて設定。報告の義務化等も検討
- 報告内容から管理不全が疑われるものは、現地確認や管理組合へのヒアリング等が必要
- 報告が行われないケースや、報告対象ではないものの管理不全が疑われるケースなど、管理状況の確認が必要なマンションに対して、行政が随時調査等を行うことができる仕組みも併せて整備
- 把握した情報は、マンションごとに管理状況の評価・判定を行い、管理不全の兆候があるマンションや管理不全と認められるマンションを具体的に把握
- 評価・判定の基準は、マンション標準管理指針等を参考に、試行の結果等も踏まえて策定
- 管理状況の評価・判定した結果、管理不全の兆候が認められるマンションには、管理組合への注意喚起を行うとともに、管理組合からの申出に応じて、管理アドバイザーの派遣など、重点的に支援を実施
- 管理不全と認められるマンションには、改善計画書の提出及びその履行状況の報告を求めるなど、マンション管理士等とも連携して、改善に向けた助言・指導等を実施

実態調査、データベースの整備・運用

マンション実態調査 (2013(平成25)年3月結果公表)

1 調査概要

- ・ 都内全ての分譲マンション及び賃貸マンションを対象にした初めての実態調査

2 調査対象

- 3階建て以上の
分譲マンション(約5.3万棟)及び
賃貸マンション(約8.0万棟)

3 調査時点

2011(平成23)年8月1日

4 調査内容

- ①マンションの概要
- ②マンションの管理活動の状況
- ③旧耐震基準マンションの耐震化の状況 等

5 調査方法

- ・ ①については、マンションデータや登記簿謄本、現地確認等により調査
- ・ ②③については、管理組合等へのアンケートにより調査

6 アンケートの回収率

分譲 17.1% 賃貸 31.4%

マンションデータベースの整備・運用 (2012(平成24)年度～)

1 概要

- ・ マンション実態調査により得られた情報をデータベース化。
- ・ 区市町村と共有し、適宜追加・更新。
(平成30年1月末現在、分譲53,931棟 賃貸82,846棟掲載)
- ・ よりきめ細かな普及啓発の推進に活用。
(都と利用協定を締結した区市(平成28年度末現在32区市)が閲覧可能)

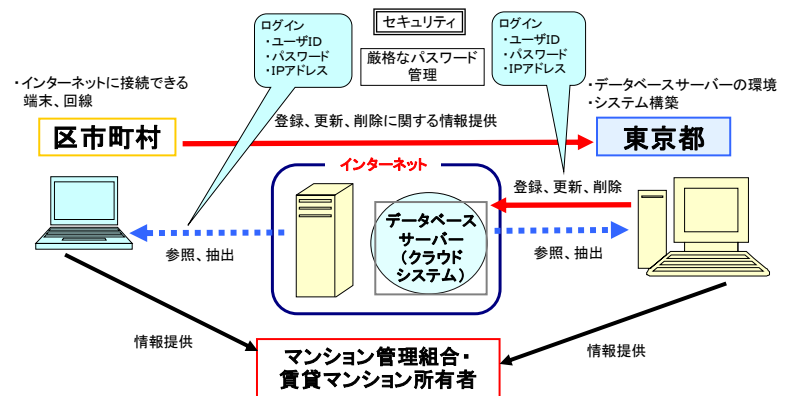
2 主な項目

《基本情報》

建築構造、建物階数、延床面積、建築面積、敷地面積、用途地域、建物用途、所在地、マンション名、築年月、建物戸数

《アンケート回答情報》

マンションの管理・耐震・建替えの状況等



実態調査の補足調査

未回答マンションのヒアリング調査(2013(平成25)年度)

○平成23年度実態調査の補足調査

1 目的

平成23年度実態調査では、アンケート回収率が約17%に留まり、管理に関する実態が十分に把握できなかったことから、アンケート未回答マンションを対象に補足調査を実施。

2 調査対象

平成23年度実態調査のアンケート未回答マンションのうち444棟を抽出。

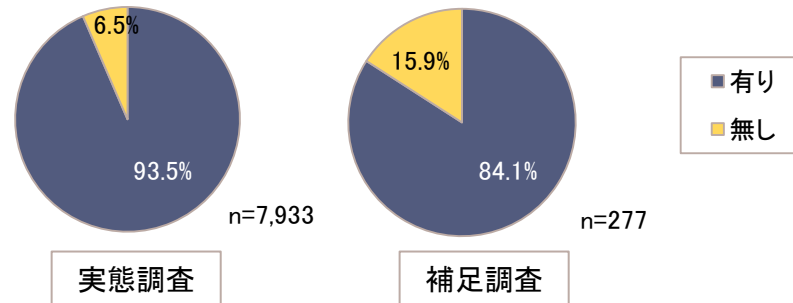
3 調査方法

訪問等により管理状況に関する事項をヒアリング。

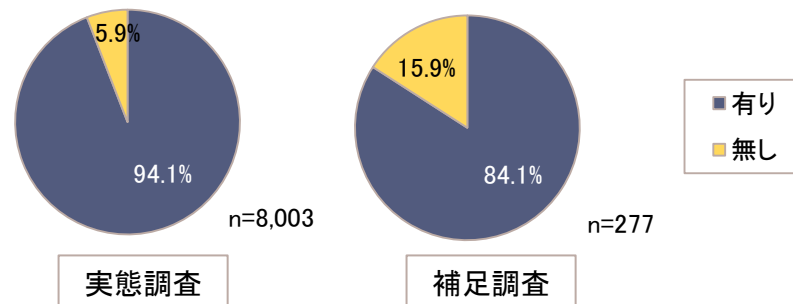
4 調査結果

- ・ 444棟のうち277棟（約60%）について、ヒアリングにより管理状況の実態を把握。
- ・ 残る167棟については「管理状況を把握している者がいない」「賃貸化されており区分所有者と接触できない」等の理由から実態を把握できず。
- ・ 実態調査においてアンケート未回答のマンションは、アンケートに回答したマンションに比べて、管理組合の結成率が低いなど、管理上問題の兆候が見られるマンションの割合が相対的に高いことが判明。

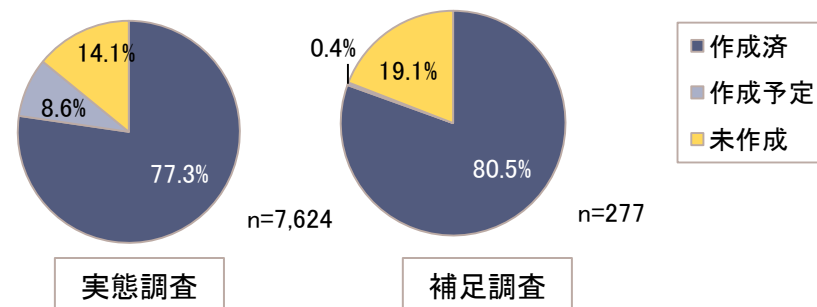
【管理組合の有無】



【管理規約の有無】



【長期修繕計画の作成状況】



管理ガイドライン・管理アドバイザー制度

マンション管理ガイドライン(2017(平成29)年改定)

1 目的・概要

- 管理組合や分譲事業者、マンション管理業者、マンション管理士がそれぞれの業務の遂行に当たり、実施することが望ましい事項を示し、管理組合等による適正な管理や再生を促進する。



2 ガイドラインの普及

- ①管理組合編の内容を分かりやすくまとめた概要版を作成し、都、区市町村、関係団体の窓口で配布
- ②都民情報ルームで本編の有償頒布
- ③マンションポータルサイトへの掲示
- ④マンション管理・再生セミナー等で周知

マンション管理アドバイザー制度 (2000(平成12)年度～)

1 制度の概要

- 都が定める基本方針を受け、(公財)東京都防災・建築まちづくりセンターが制度を運営。
- マンションの維持管理について、管理組合等からの申込みにより、専門家を派遣して情報提供やアドバイスを実施。
- 基本的事項について講義形式で行う「Aコース(講座編)」と個別具体的な相談についてアドバイスを行うBコース(相談編)」を制度化。
(最終改正:2018(平成30)年7月)
- 登録アドバイザーは38名。

【管理アドバイザー保有資格内訳】

マンション管理士のみ	一級建築士のみ	マンション管理士及び一級建築士	計
28名	4名	6名	38名

2 利用状況

- 管理規約や管理費の見直し、修繕工事の検討、管理会社変更の検討などをきっかけとして、アドバイザー派遣を申込む管理組合や区分所有者が多い。

【管理アドバイザー相談実績】

(年度)

2015(H27)	2016(H28)	2017(H29)
17件	22件	21件

- 一部の区市において派遣費用の助成を行っている。
(平成30年4月現在、助成制度のある区市は8区2市)

専門相談、マンションポータルサイト、マンション管理・再生セミナー

専門相談 (2002(平成14)年度～)

区市における相談体制を補完するため、弁護士、建築士による相談を実施。

【相談実績】 (年度)

2015(H27)	2016(H28)	2017(H29)
47件	28件	32件

東京都マンションポータルサイト (2016(平成28)年度～)

管理や耐震化、建替え等に関する支援制度など、マンションに関する情報を分かりやすく紹介するホームページを開設。

【主な内容】

- ・耐震化・建替え・改修の助成制度の紹介
- ・相談窓口の紹介
- ・管理・耐震化・建替え施策の情報発信
- ・法律や統計データなどの情報提供
- ・関係団体の情報提供

(トップページ)



マンション管理・再生セミナー (2009 (平成21) 年度～)

1 概要

- ・マンションの建替えや改修等に向けた管理組合等の機運醸成を図るため、マンション管理士会等と連携し、専門家による講演、無料相談を実施。
- ・年1回(10月頃)実施。

2 対象

管理組合役員、
区分所有者、
マンションオーナー等



(セミナーの様子)



マンション改良工事助成

マンション改良工事助成(1992(平成4)年度～)

建物の共用部分を計画的に改良・修繕する管理組合に対し、財政的な支援を実施。

1 申込資格(主なもの)

- ・(独)住宅金融支援機構の「共用部分リフォーム融資」を受け、かつ、(公財)マンション管理センターの債務保証を受けること。

2 期間

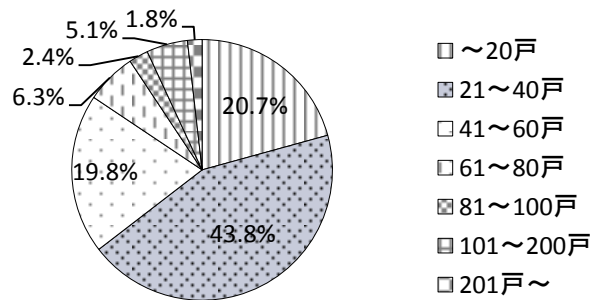
- ・管理組合が機構の融資を受ける期間(最長10年間)

3 助成内容

- ・(独)住宅金融支援機構の金利が1%低利になるよう、都が管理組合に対し利子補給。
- ・利子補給の対象額は、融資の予約金額、工事費の80%、工事費-補助金額または戸当たり150万円(耐震改修工事を伴う場合は500万円)のいずれか低い額を限度。

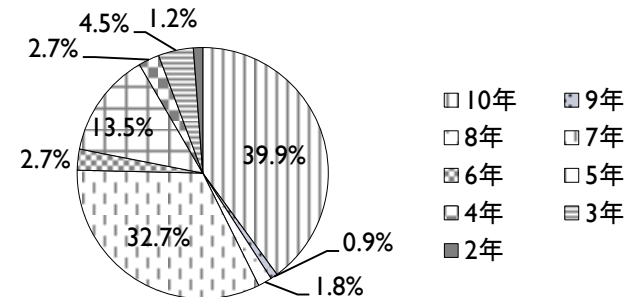
4 申込実績

2015(H27)年度		2016(H28)年度		2017(H29)年度	
90件	4,166戸	148件	6,290戸	95件	4,662戸



- ・小規模マンションからの申込が多くなっている。

機構の融資期間別申込状況(H27～H29年度)

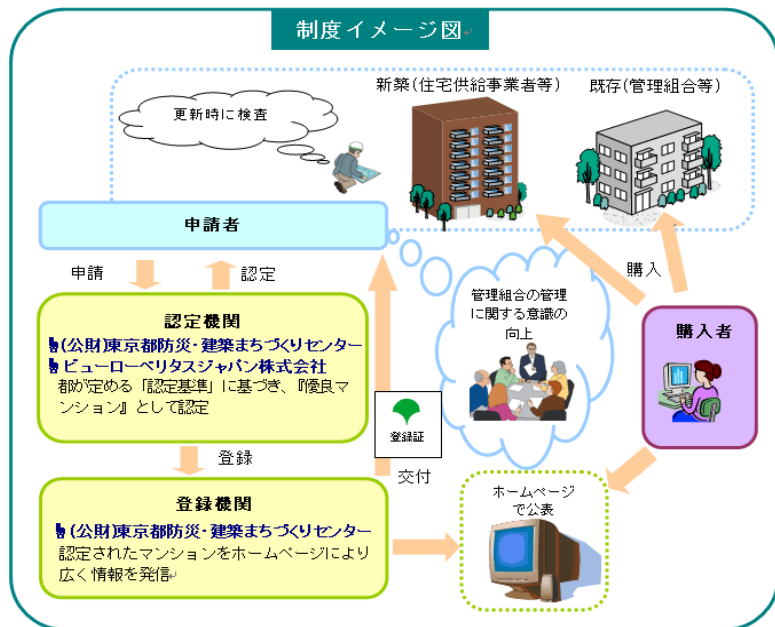


- ・4割以上のマンションが都の利子補給期間を超えた期間で機構から融資を受けている。

優良マンション登録表示制度

優良マンション登録表示制度(2003(平成15)年度～)

- ・建物(共用部分)の性能と管理の両面において、一定の水準を確保する分譲マンションを「優良マンション」として、認定・登録し、公表する制度。
- ・一定期間(原則3年)ごとに建物性能や管理規約を確認したうえで更新。
- ・建物の性能や管理状況の水準が明らかになり、その情報が広く提供されることにより、適正な維持管理の推進とともに流通市場の活性化が図られることを目的としている。



(都市整備局HPより抜粋)

【認定基準】

	建物の性能(ハード面)	維持管理の状況(ソフト面)
既存	①構造の安定 (検査済証等により判定。旧耐震マンションについては耐震診断が必要。) ②建物の劣化等の状況 (現況調査により外部から確認できる部分について、「日本住宅性能表示基準」に基づき判定。)	①管理組合 管理組合があり、管理規約・管理者が定められており集会が開催されている。 ②管理規約 管理規約に一定の事項が定められている。 ③長期修繕計画 長期修繕計画が一定の要件を満たしている。 ④大規模修繕の実施 築20年以内に外壁・屋上防水の補修工事を実施している。 ⑤修繕積立金 修繕積立金が一定の要件を満たしている。 ⑥法定点検 規定の法定点検が適用される場合、報告等を実施している。
新築	①構造の安定 ②火災時の安全性 ③劣化の軽減 ④維持管理への配慮 ⑤高齢者への配慮 ※「日本住宅性能表示基準」で定める等級に基づき、各項目について基準を規定。	上記①管理組合、②管理規約、③長期修繕計画、⑤修繕積立金(全て予定)について審査

【累計登録件数(平成30年1月現在)】

新築	既存	計
203件	11件	214件

管理組合活性化モデル事業（目的・選定・支援方法）

管理組合活動活性化モデル事業(2013(平成25)年度)

○管理不活性マンションへのモデル的な支援

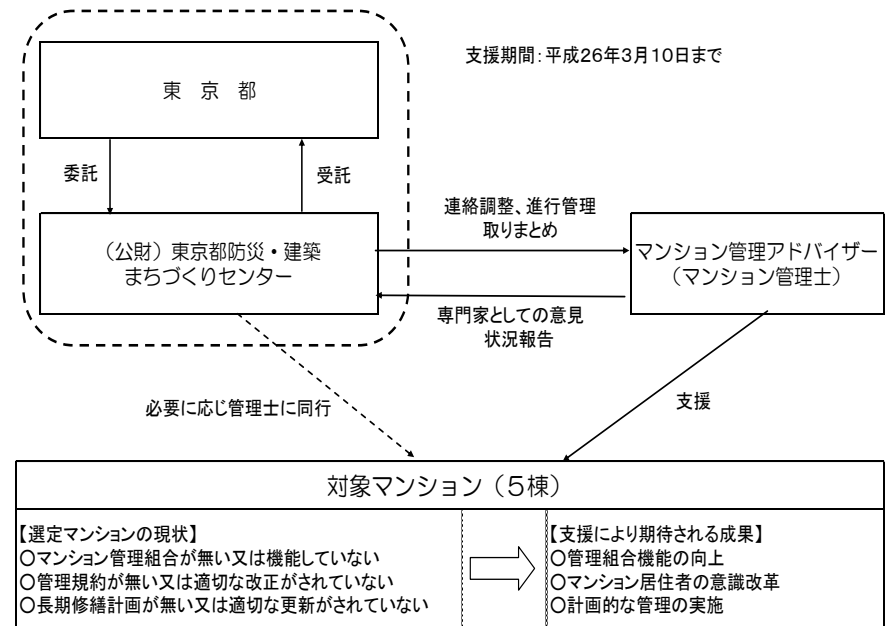
1 目的

管理組合活動が不活発であるマンションの管理組合等に対し、行政側からアプローチし、ヒアリング等を通じてそれらの課題を顕在化させるとともに、解決に向けた支援を実施。

2 支援対象マンション選定・支援方法

- ・管理組合が組織されていないなど、一定の条件を満たす管理不活性マンション5棟を選定し、都がマンション管理士を派遣して管理組合活動活性化に向けた取組を支援。
- ・5棟の支援マンション選定にあたり、管理不活性の兆候があるマンションを訪問したが、「必要ない」「居住者間の繋がりが無く不可能」等の理由により拒否されるケースが多かった。

【モデル支援の概要】



管理組合活性化モデル事業（取組による成果）

管理組合活動活性化モデル事業(2013(平成25)年度)

3 取組による成果（共通事項）

《管理不活性の主な要因》

- ・管理組合運営に対する無関心、専門知識の不足、区分所有者間での協力体制の欠如等が明らかになった。
- ・ほとんどの支援マンションにおいて、設計図書等の適切な保管、管理費・修繕積立金の適切な設定・徴収がされていなかった。

《成果等》

- ・経験豊富な都の管理アドバイザーであるマンション管理士を派遣し、区分所有者を含めた話し合いを重ねることにより、マンション内の人間関係や経済状況について認識の共有化を図った。
- ・取組の結果、既存体制の見直しや管理規約案の策定、管理費・修繕積立金の改定等、各マンションにおいて一定の成果を得ることができた。

【各支援マンションの取組と成果】

支援マンションの概要	不活性の状況・課題	活性化への取組	成果
【Aマンション】 RC4階建／10戸 昭和53年12月竣工	・管理組合、管理規約、理事会は存在 ・区分所有者間の意見対立により会議運営が頓挫しがちで、計画修繕等が実施できない状況	・過去の経緯や資料の整理 ・管理運営の基本的事項(理事会等の定期開催など)について説明 ・組合役員の重要性とともに、規約案の内容等について具体的にアドバイス	・管理規約の改正案、長期修繕計画案の策定 ・紛失した図面等の作成 ・建物劣化診断の実施
【Bマンション】 RC3階建／21戸 昭和55年7月竣工	・リーダーシップのある自治会長が亡くなり管理不活性状態に	・過去の経緯や資料の整理とともに、建物状況についてアンケート調査で確認 ・会合を定期開催し、時間をかけて管理運営の基本的事項を説明 ・役員のなり手不足を補うための方策(就任範囲の拡大等)について検討し、規約案を策定	・管理組合の設立 ・管理規約案、長期修繕計画案の策定 ・管理費会計案、修繕積立金会計案の策定
【Cマンション】 RC6階建／30戸 昭和45年10月竣工	・日常の簡易な管理を行っていた区分所有者(旧地権者)が亡くなったことにより、管理不活性状態に ・共用部の電気供給を停止される寸前の状況	・過去の経緯や資料の整理 ・提案や発意を尊重しつつ、管理運営の基本的事項について説明 ・財政状況を勘案した修繕計画や積立金を検討	・管理組合の設立と主体的な総会・理事会等の運営 ・管理規約、長期修繕計画の策定 ・管理費、修繕積立金の適正化 ・引き続き専門家等を活用し、管理運営していくことで合意
【Dマンション】 SRC9階建／32戸 昭和45年5月竣工	・自治会組織の形骸化 ・長年「世話人(区分所有者)」のワンマン管理であったが、高齢のため心身が不自由になり、管理不活性状態に	・過去の経緯や資料の整理 ・高齢化の状況、低い意欲を勘案し、第三者管理者方式も可能な管理規約案を提言 ・「他人任せ」意識の是正のため、根気よく説明	・管理組合の設立 ・管理規約案の策定 ・管理費改定案の策定
【Eマンション】 SRC10階建 28戸(うち店舗2戸) 昭和55年4月竣工	・管理を仕切っていた前理事長(旧地権者)の転居により管理不活性状態に ・店舗営業への影響を理由に改修工事ができない状態	・過去の経緯や資料の整理 ・規約内容と登記簿との間の不一致を是正(管理費・修繕積立金額の改正を検討) ・店舗は支援事業途中で退去したが、今後のトラブル防止のため、店舗部分の使用に関する規約・細則等の見直しを検討	・管理規約の改正案、長期修繕計画案の策定 ・管理費・修繕積立金改定案の策定

基本情報登録の試行（1/2）

1 対象マンション

- 文京区、板橋区、調布市内の全分譲マンション（区市の協力を得て実施）
- 平成28年度に竣工・引渡しする都内の全新築マンション（開発事業者の協力を得て実施）

2 登録項目（36項目）

- マンション概要：マンション名、所在地、住宅戸数、建築年月等
- 管理情報：管理者名、管理人の勤務形態等
- 付加価値情報：長期優良住宅認定、優良マンション登録等

3 登録した場合のメリット

- マンションみらいネットBコース初年度登録料（21,000円）無料
- マンション管理アドバイザーBコース派遣料1回分（21,600円）無料

4 実施結果

- 文京区、板橋区、調布市内の全分譲マンション

	調査対象数 (棟)	回収数 (棟)	回収率
合計	3,552	182	5.1%

- 平成28年度に竣工・引渡しする都内の全新築マンション
回答総数：94マンション

- メリットの利用
マンションみらいネット：7件 マンション管理アドバイザー：3件

基本情報登録の試行（2/2）

5 登録調査票に関するアンケート結果（回答総数：109棟）

○行政機関への登録義務付けについて

	賛成	登録したマンションに対して、 行政からの支援があれば賛成	反対	その他	無回答	全体
棟数	22	48	15	7	17	109
割合	20.2%	44.0%	13.8%	6.4%	15.6%	100.0%

※「反対」を選択した理由

- ・登録の目的が不明、メリットがない
- ・第三者等への情報の流出が心配
- ・登記簿情報等を行政が把握していれば登録は不要である
- ・行政が情報の登録を義務付けるべきではない、任意とするべきである
- ・適正に管理されているマンションへの行政の介入は不要
- ・義務化による管理組合の負担が懸念される

○メリットの効果について

	魅力的だった	どちらでもない	魅力的ではなかった	無回答	全体
棟数	7	72	27	3	109
割合	6.4%	66.1%	24.8%	2.8%	100.0%

管理状況報告の試行（1/2）

1 対象マンション

中央区、新宿区、品川区内の全分譲マンション（3区の協力を得て実施）

2 報告項目（83項目）

- 基本情報：マンション名、所在地、住宅戸数、建築年月等
- 管理情報：管理組合の運営状況、規約の改正状況、防災対策等
- 会計情報：管理費、修繕積立金の状況等
- その他：長期修繕計画、大規模修繕工事、修繕履歴、書類（総会議事録、設計図書等）の保管状況、耐震化、建替えの検討状況等

3 報告した場合のメリット

- マンションみらいネットBコース初年度登録料（21,000円）無料
- マンション管理アドバイザーBコース派遣料1回分（21,600円）無料

4 実施結果

○回収率

	調査対象数 (棟)	回収数 (棟)	回収率
合計	5,616	1,209	21.5%

※回答しなかったマンションの未回答理由（ヒアリングによる）

- ・任意であるため・・・義務でなければ協力しない方針である等
- ・調査の意図が分からないため・・・回答の必要性が分からない等
- ・個人情報等が漏れるため・・・区分所有者間のトラブルの原因になる等
- ・アンケート回答の負担が大きいため・・・管理会社担当者が複数のマンションを担当している等

管理状況報告の試行（2/2）

○メリットの利用

マンションみらいネット：7件 マンション管理アドバイザー：2件

5 管理不全の疑いのあるマンションの判断基準の検討

下記に該当するものを「管理不全の疑いのあるマンション」と設定（仮）

①管理規約なし ②総会開催なし ③管理費設定なし
④修繕積立金なし ⑤築25年以上で大規模修繕工事未実施 } 5項目のうち1つ以上該当

⇒該当したマンションが約100棟あり、このマンションに対し、平成29年度にヒアリング調査を実施

○区分所有法改正（昭和58年）前に建築された、管理不全の疑いがあるマンションの状況

	昭和58年以前建築 （区分所有法改正前）	昭和59年以降建築 （区分所有法改正後）
報告棟数	356	623
管理不全の疑いがあるマンション数	51	35
管理不全の疑いがあるマンション数/報告棟数	14.3%	5.6%

⇒区分所有法改正前に建築されたマンションは、管理不全の疑いがある割合が高い

建築基準法に基づく定期調査・検査報告制度

1. 概要

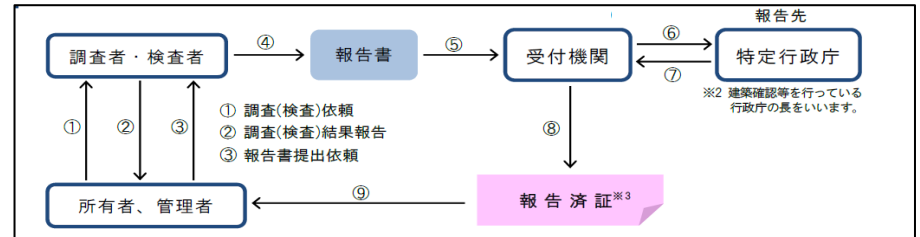
- ・ 建築基準法において、ホテル、デパート、病院、飲食店など、不特定多数の人が利用する建築物等の所有者等に対し、防火・避難安全性などの状況を専門の技術者に定期的に調査・検査させ、その結果を特定行政庁に報告することを義務付け
- ・ 対象となる建築物等は、国が定めるものの他、法及び政令で定める範囲で特定行政庁（建築確認等を行う地方公共団体の長）が指定するもの
- ・ 共同住宅については、都内全ての特定行政庁において、延べ床面積1,000㎡超かつ5階以上を対象に指定（特定建築物は3年ごとの報告で次回は平成30年、その他の建築設備等は毎年報告）

2. 調査・検査の内容

調査対象	調査事項
特定建築物	建築物の外部・内部、屋上及び屋根、避難施設等
防火設備※1	随時閉鎖式の防火設備等
建築設備※2	換気設備、排煙設備、非常用の照明装置、給水設備及び排水設備
昇降機等	エレベーター、エスカレーター、小荷物専用昇降機、遊戯施設等

※1 特定建築物に設けられたもの等 ※2 特定建築物に設けられたもの

3. 定期報告の流れ



※受付機関：特定建築物・防火設備 公益財団法人東京都防災建築まちづくりセンター
 建築設備 一般財団法人 日本建築設備・昇降機センター
 昇降機等 一般社団法人 東京都昇降機安全協議会

※特定建築物全体の報告率は平成26年現在で約88%（都所管分）

※都は調査の結果、是正の指摘があった建築物の所有者等に対しては是正指導を行っている

2 国の取組

- 「建物の区分所有等に関する法律」・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19
- 「建物の区分所有等に関する法律」の制定・改正の経緯・・・・・・・・ 20
- 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の制定等・・・ 21
- 「マンション標準管理規約」等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 22
 - ・マンション標準管理規約
 - ・マンション標準管理委託契約書
 - ・マンション管理標準指針
 - ・平成25年度マンション総合調査
- 長期修繕計画・修繕積立金に関するガイドライン・・・・・・・・・・ 23
- マンションみらいネット・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24
- 都市部をはじめとしたコミュニティの発展に向けて取り組むべき事項について 25

「建物の区分所有等に関する法律」

「建物の区分所有等に関する法律」の制定（1963（昭和38）年4月1日施行）

1 区分所有者の団体（第3条）

- ・ 区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。

2 区分所有者の権利義務等（第6条）

- ・ 区分所有者は、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てはならない。

3 共用部分等（第11条、第17条）

- ・ 共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。
- ・ 共用部分の変更は、集会の決議で決する。

4 管理者の選任（第25条）

- ・ 区分所有者は、集会の決議によって管理者を選任することができる。

5 規約（第30条、第31条）

- ・ 区分所有者相互間の事項は、規約で定めることができる
- ・ 規約は、区分所有者間の利害の衡平が図られるように定めなければならない。
- ・ 規約の設定、変更又は廃止は、集会の決議によってする。

6 集会の開催（第34条）

- ・ 集会は、管理者が招集する。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。

「建物の区分所有等に関する法律」の制定・改正の経緯

1 区分所有法策定まで

旧民法208条において、建物の一部について所有権の成立を認める例外としての規定のみ

- ・旧民法制定当時の長屋形式の集合住宅を念頭においた規定
- ・建物の一部がどのような要件を備えていれば独立した所有権の対象になるかが不明確

2 区分所有法の制定（1963（昭和38）年）

<主な規定内容>

- 区分所有権の対象の明確化
- 共用部分の範囲および所有関係について規定
- 管理者・管理規約・集会等について規定

- ・共同住宅の一区画を持ち家として持つことの法律上保証
- ・管理組合について明確な規定はない。
- ・規約の設定・変更には全員同意が必要

3 1983（昭和58）年改正

<主な改正内容>

- 区分所有の目的である専有部分と敷地利用権の一体化
- 区分所有者の団体の当然の成立
- 全員同意から多数決主義への転換（共用部の変更及び規約の設定・変更等は議決権の各4分の3以上の多数により決議）
- 悪質な区分所有者（占有者）の排除（共同の利益に反する行為の停止等の請求）
- 特別多数決による建替えが可能（議決権の各5分の4以上の多数により決議）

4 2002（平成14）年改正

<主な改正内容>

- 形状または効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更は集会の普通決議で実施
- 管理者の権限拡大（代理権限を付与）
- 規約の適正化（衡平性の確保）
- 規約および集会に関する規制（IT化）

昭和40年代に入り、マンションが増加すると、管理運営に大きな障害となってきた。

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の制定等

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の制定（2001（平成13）年8月1日施行）

1 目的

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、国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与。

2 マンション管理適正化指針

- ・法第3条に基づき、管理組合を適切に運営することにより、マンションの管理の適正化を図っていく上で、管理組合が留意すべき事項等を定めたガイドライン。

（最終改正：2016（平成28）年3月）

- ・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とされている。（法第4条第1項）

3 国及び地方公共団体の役割（法第5条）

国及び地方公共団体は、マンション管理の適正化に資するため、管理組合又は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。

4 マンション管理士資格の創設

- ・登録を受け、専門的な知識をもって、マンションの管理に関する相談に応じ、助言、指導その他援助を行うことを業務とする者を「マンション管理士」とし、国家資格として位置付け。
- ・5年毎の講習の受講、信用失墜行為の禁止、秘密保持等の義務を規定。

5 マンション管理業の登録

- ・管理組合から委託を受けて管理事務を業として行う者を「マンション管理業者」とし、登録と5年毎の更新を義務化。
- ・業務処理の原則として、重要事項の説明や事務所毎の管理業務主任者の設置等の義務を規定。

6 国土交通大臣が指定する団体

- ・「マンション管理適正化推進センター」
マンション管理の適正化推進に寄与する目的で設立される財団法人。現在、（公財）マンション管理センターが指定を受けている。
- ・「マンション管理業者の団体」
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、設立される社団法人。現在、（一社）マンション管理業協会が指定を受けている。

「マンション標準管理規約」等

「マンション標準管理規約」(1982(昭和57)年5月公表)

- ・管理組合が、それぞれのマンションの実態に応じて管理規約を制定、変更する際の参考として、作成、周知。
- ・マンションに関する法制度の改正やマンションを取り巻く情勢の変化等に応じて適宜見直しを実施。
(平成16年1月以前は、「中高層共同住宅標準管理規約」)
- ・「単棟型」「複合用途型」「団地型」の3タイプ
「単棟型」・「複合用途型」(最終改正:2017(平成29)年8月)
「団地型」(最終改正:2018(平成30)年3月)

「マンション標準管理委託契約書」(2003(平成15)年4月公表)

- ・管理組合と管理業者の間で協議が整った事項を記載した管理委託契約書を適正化法第73条に規定する「契約成立時の書面」として交付する場合の指針として作成したもの。(最終改正:2018(平成30)年3月)

「マンション管理標準指針」(2005(平成17)年12月公表)

- ・マンション管理に関する重要項目(66項目)について、「標準的な対応」「望ましい対応」を明示。
- ・本文の各項目に平均値等の参考データを添付するとともに、各項目毎の「対応」の設定の考え方を解説した『コメント』を添付。

平成25年度マンション総合調査 (2014(平成26)年4月公表)

1 調査の概要

マンション管理に関し、基礎的な資料を得ることを目的として、約5年に一度、管理状況、居住者の意識等を調査するもの
(前回調査は2008(平成20)年度)

2 調査地域

全国

3 調査時点

2013(平成25)年12月

4 調査対象

管理組合向け調査 3,643管理組合
区分所有者向け調査 7,484区分所有者

5 調査方法

(一社)マンション管理業協会会員各社を通じ配布及び(公財)マンション管理センター登録管理組合名簿より無作為抽出し配布。

6 回収率

管理組合向け調査 63.8%
区分所有者向け調査 65.4%

長期修繕計画・修繕積立金に関するガイドライン

「長期修繕計画標準様式・計画作成ガイドライン」 (2008(平成20)年7月公表)

- ・長期修繕計画の標準的な様式を示す「長期修繕計画標準様式」と、長期修繕計画の基本的な考え方等と「長期修繕計画標準様式」を使用しての作成方法を示す「長期修繕計画作成ガイドライン」を策定。
- ・管理組合が長期修繕計画について理解し、比較検討を容易にするため、作成者ごとに異なっていた様式について「標準的な様式」を初めて策定。
- ・項目漏れによる修繕積立金の不足を防ぐため、標準的な「推定修繕工事項目」を明示。
- ・修繕積立金の額の将来的な引き上げ額の幅を少なくするため、「均等積立方式」による修繕積立金の額を算出を提示。

「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」 (2011(平成23)年4月公表)

1 目的

主に新築マンションの購入予定者に対し、修繕積立金に関する基本的な知識や、修繕積立金の額の目安を示し、修繕積立金に関する理解を深めるとともに、分譲事業者から提示された修繕積立金の額の水準等についての判断材料を提供するために策定。

2 修繕積立金の額の目安

(算出式)

$$Y = A \times X (+B)$$

Y：購入予定のマンションの修繕積立金の額の目安
A：専有床面積当たりの修繕積立金の額（下表）
X：購入予定のマンションの専有床面積(m²)
(B：機械式駐車場がある場合の加算額)

機械式駐車場の修繕工事費を駐車場使用料収入で賄うこととする場合は、「機械式駐車場がある場合の加算額」を加算する必要はありません。

I 専有床面積当たりの修繕積立金の額（A）

建物の階数/建築延床面積	平均値	事例の3分の2が包含される幅
5,000 m ² 未満	218 円/㎡・月	165 円～250 円/㎡・月
【15 階未満】	5,000～10,000 m ²	140 円～265 円/㎡・月
	10,000 m ² 以上	135 円～220 円/㎡・月
【20 階以上】	206 円/㎡・月	170 円～245 円/㎡・月

II 機械式駐車場がある場合の加算額（B）

$$B = \text{機械式駐車場の1台あたりの修繕工事費（下表）} \times \text{台数} \\ \times \text{購入を予定する住戸の負担割合}$$

(住戸の負担割合は、専有部分の床面積の割合としている場合が多い。)

機械式駐車場の1台あたりの修繕工事費

機械式駐車場の機種	機械式駐車場の修繕工事費の目安 (1台当たり月額)
2段(ピット1段)昇降式	7,085 円/台・月
3段(ピット2段)昇降式	6,040 円/台・月
3段(ピット1段)昇降横行式	8,540 円/台・月
4段(ピット2段)昇降横行式	14,165 円/台・月

マンションみらいネット

マンションみらいネット（2006（平成18）年開設）

1 目的・概要

- ・管理組合の運営状況や修繕履歴等をデータとして整理・保管し、将来の修繕工事に備える等、マンション管理の適正化を推進
- ・管理情報をWeb上で公開（一部は非公開）することにより、流通市場における取引の活性化を推進

2 運用主体

公益財団法人 マンション管理センター

3 登録コース

○Aコース（従来型：111項目）

できるだけ多くの管理データを登録して組合内の情報共有化を図るとともに、情報公開して購入者の適正評価を期待したい管理組合向け

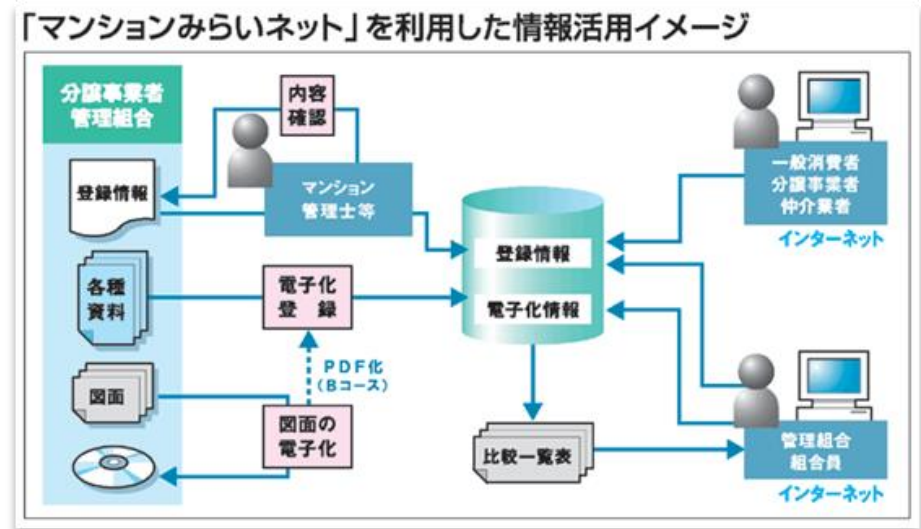
○Bコース（図書電子蓄積型：28項目）

将来の大規模修繕工事に備え、文書・図面などの図書の電子化及び蓄積に特に重点を置きたい管理組合向け

※最近は図書の電子化及び蓄積に重点を置き、初年度登録料も比較的安価なBコースの登録が増えている

4 登録件数

全国368件 東京都90件（30年3月現在）



都市部をはじめとしたコミュニティの発展に向けて取り組むべき事項について (平成27年5月12日総務省通知)

「都市部におけるコミュニティの発展方策に関する研究会」

○マンション住民の地域とのつながりや、災害弱者等の名簿保有の問題を中心とした防災面におけるコミュニティの役割などといった都市部のコミュニティが抱える問題について、課題解決に資する方策について検討し、報告書を取りまとめ

都市部をはじめとしたコミュニティの発展に向けて各地方公共団体において取り組むべき事項を通知

マンション住民と地域住民との関係について

- 1 地方公共団体によるコミュニティ関連施策の対象としての管理組合等の扱い
 - ・地縁団体を対象に各種の連絡・支援を行う際には、管理組合等に対しても同様に取扱う
- 2 マンションと地域の連携に対する支援
 - ・災害への対応をはじめ、都市部のコミュニティが抱える課題の解決に向けては、マンションと地域の連携が円滑に進むよう必要な働きかけ等を行う
- 3 マンション内のコミュニティの形成に関する民間事業者への働きかけ
 - ・マンション入居者のコミュニティ活動への支援に取り組む民間事業者に対して連携を働きかけるなど、コミュニティの形成に有効と考えられる取組みについて検討を行う

防災面におけるコミュニティの役割について

- 1 都市部のコミュニティにおける防災面での活動主体の位置付け
 - ・マンションにおいて自発的な防災活動を行う管理組合等も自主防災組織として位置づけることが有効
- 2 避難行動要支援者の名簿情報の提供に関するルールの体系化等
 - ・ルールの体系化や地域との協定書の締結等により、名簿情報を提供しやすい環境整備を図る
- 3 平常時からの各種主体の取組みに対する支援
 - ・各種主体が実施する避難訓練や防災訓練等の取組みに対する支援及び専門的なノウハウを有する機関と連携する体制を構築できるよう必要な支援を行う

3 区市等の取組

- マンション管理に関する各区市の取組状況・・・・・・・・・・ 27
- 豊島区マンション管理推進条例・・・・・・・・・・ 28
- 墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例・・・・・・・・ 29
- 板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例・・・ 30
- 中央区マンションの適正な管理の推進に関する条例・・・・ 31
- 大阪府分譲マンション管理適正化推進制度・・・・・・・・・・ 32
- 京都市高経年マンション実態調査・・・・・・・・・・ 33

マンション管理に関する各区市の取組状況

各区市の取組状況の一覧

事業主体	実態調査最新実施年度	セミナー ※1	相談 ※2	アドバイザー ※3	修繕等に係る助成制度 ※4
千代田区	H28	○	○	○	○
中央区	H28	○	○	○	○
港区	H27	○		○	○
新宿区	H28	○	○	○	○
文京区	H13	○	○	○	○
台東区	H25	○	○	○	○
墨田区	H26	○	○	○	○
江東区	H26	○	○	○	○
品川区	H28	○	○	○	○
目黒区	H20				
大田区	H15	○	○		
世田谷区	H14	○	○		○
渋谷区					
中野区					
杉並区	H14	○	○		○
豊島区	H28	○	○	○	○
北区	H22	○		○	○
荒川区	H21	○	○	○	○
板橋区	H21	○	○	○	○
練馬区	H23	○	○	○	○
足立区	H21	○	○	○	○
葛飾区	H11	○	○	○	
江戸川区	H27	○	○	○	

※1 平成28年度にセミナーを実施している場合に○としている。

※2 特定の日に専門家が対応する相談を実施している場合に○としている。

※3 管理アドバイザーの直接派遣又は派遣費用を助成する場合に○としている。

※4 修繕等に係る助成制度がある場合に○としている。

事業主体	実態調査最新実施年度	セミナー	相談	アドバイザー	修繕等に係る助成制度
八王子市	H26	○	○		
立川市	H20				
武蔵野市	H24	○	○	○	
三鷹市	H14	○	○		○
青梅市		○	○		
府中市	H21		○		
昭島市					
調布市	H14		○	○	
町田市	H22	○	○		
小金井市	H22				
小平市	H21				
日野市					
東村山市					
国分寺市	H15				
国立市			○		
福生市					
狛江市	H15	○	○		
東大和市	H13				
清瀬市			○		
東久留米市					
武蔵村山市					
多摩市	H13	○	○	○	○
稲城市					○
羽村市					
あきる野市					
西東京市			○		○

(資料) 平成29年度各区市マンション関連事業調査/東京都都市整備局

豊島区マンション管理推進条例

豊島区マンション管理推進条例（2012(平成24)年12月制定、2013(平成25)年7月施行）

全国で初めて管理状況などの届出を義務化した条例を制定

○条例制定の背景・目的

分譲マンションの課題

- ・合意形成の難しさ
- ・管理への関心の低さ
- ・不明確な管理責任
- ・管理に関する情報不足

このままでは
管理不全に

危険な建物の増加 → 地域にも悪影響

管理に必要な事項を条例で示すことにより

- ⇒ マンションの良好な維持管理を行うための合意形成の円滑化
- ⇒ 居住者間等及び地域とのコミュニティ形成の推進

安全・安心で快適な住環境、生活環境の形成

○条例の主な内容

- 1 区長、区分所有者、管理業者等の責務を明記
- 2 マンション管理、防災・防犯、コミュニティ形成について義務規定と努力義務規定を明記

マンションの適正管理に関する義務規定

- ・管理規約等の作成及び保管・閲覧
- ・総会等議事録の作成及び保管・閲覧
- ・名簿等の作成及び保管
- ・連絡先の明確化
- ・法定点検、設備点検・清掃の適切な実施
- ・長期修繕計画の作成

実効性の確保

- マンションの管理状況の届出を義務化（既存及び新築の全てのマンション）
- 未届や条例不適合のマンションに対しては、区からアドバイス・支援を行うとともに、状況に応じて指導・勧告の上、マンション名の公表を行う。

○条例の施行状況

	分譲マンション数	報告マンション数	報告率
H30.5.31 時点	1,168	792	67.8%

墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例

墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例（2016(平成28年12月制定、2017(平成29)年4月施行）

豊島区に続き、管理状況などの届出を義務化した条例を制定

○条例制定の背景・目的

分譲マンションの課題

- ・管理規約・総会議事録がない
- ・設計図面・長期修繕計画がない
- ・区分所有者の名簿がない
- ・修繕積立金がない
- ・大規模修繕工事を実施したことがない

マンションが管理不能・スラム状態になる

管理に必要な事項を条例で示すことにより

- ⇒管理組合の合意形成の円滑化
- ⇒居住者間等及び地域とのコミュニティ形成の推進
- ⇒良好で継続的な住環境の維持促進

区民の財産及び安全で安心な住環境並びに良好な市街地環境の保護

○条例の主な内容

- 1 区長、区分所有者、管理業者等の責務を明記
- 2 マンション管理について義務規定と努力義務規定を明記

マンションの適正管理に関する義務規定

- ・管理規約等の作成と保管
- ・総会等議事録の作成と保管
- ・長期修繕計画の作成
- ・区分所有者・居住者等の名簿の作成と保管
- ・設計図書等の保管
- ・法定点検、設備点検・清掃の実施

実効性の確保

- マンションの管理状況の届出を義務化（区内の全てのマンション（3階以上・6戸以上））
- 未届や条例不適合のマンションに対しては、区からアドバイス・支援を行うとともに、状況に応じて指導・勧告の上、マンション名の公表を行う。

○条例の施行状況

	分譲マンション数	報告マンション数	報告率
H30.6.14 時点	1,023	434	42.4%

板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例

板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例（2017(平成29)年12月制定、2018(平成30)年7月施行）

○条例制定の背景・目的

- ・板橋区を代表する団地である高島平団地の入居が開始された1972年（昭和47年）頃から建築数が増加
- ・板橋区の住宅の総数268,180戸のうち、分譲マンションは、61,970戸

⇒今や分譲マンションは区民の住まいの形態として大きな柱となっている。

⇒一方で、多くの分譲マンションにおいて老朽化が進んできており、建物の修繕資金の不足や管理不全などの問題が生ずることが懸念されている。

管理に必要な事項を条例で示すことにより
⇒マンションの適切な維持管理
⇒居住者等間及び地域とのコミュニティの形成の推進

安心安全な住環境づくりと
良質な住まいの確保を促進

○条例の主な内容

- 1 区長、区分所有者、管理者、管理業者、分譲事業者等、マンション管理士等、宅地建物取引業者、居住者等の責務を明記
- 2 マンションの適正管理、危機管理、コミュニティの形成について、義務規定と努力義務規定を明記

マンションの適正管理に関する所有者等への義務規定

- ・区分所有者全員でマンションを適切に維持管理（管理組合を置き、集会を開き、規約を定め、管理者を置く）
- ・管理規約等の設定及び取扱い
- ・議事録の作成及び適正な取扱い
- ・設計図書等の適正な保管
- ・法定点検、設備点検、清掃等の適切な実施
- ・長期修繕計画の作成
- ・名簿の作成及び保管

実効性の確保

- マンションの管理状況の届出を義務化（区内の全てのマンション）
- 未届や条例不適合のマンションに対しては、区からアドバイス・支援を行うとともに、状況に応じて指導・勧告の上、マンション名の公表を行う。

中央区マンションの適正な管理の推進に関する条例

中央区マンションの適正な管理の推進に関する条例（2009(平成21)年3月制定、2009(平成21)年10月施行）

○条例制定の背景・目的

中央区のマンション居住世帯率は88%となっており、区民の主要な居住形態となっている

マンションの適正な維持管理を誘導

管理に必要な事項を条例で示すことにより
⇒良好なマンションストックの形成
⇒マンション居住者間や地域住民とのコミュニティの育成と振興を支援

安全で快適なまちづくりの推進に資する

○条例の主な内容

- 1 区長、建築主、所有者等、管理業者、居住者の責務を明記
- 2 適正な管理を行うため、建築時等の基準について示すとともに、適正な管理を推進するため、所有者等への努力義務規定を明記

マンションの適正管理に関する所有者等への努力義務

- ・ 自己のマンションの適正な管理
- ・ 条例で規定する「建築時等の基準」に基づく施設及び設備の維持
- ・ 長期修繕計画の作成及び適時適切な修繕の実施
- ・ 劣化診断等の実施及び長期修繕計画の見直し
- ・ 居住者間及び居住者と地域のコミュニティの振興を図るための、居住者間のコミュニティ活動、地域コミュニティへの参加及び連携、災害発生時の体制の整備

大阪府分譲マンション管理適正化推進制度

大阪府分譲マンション管理適正化推進制度(平成2017(平成29)年2月創設)

1 目的

管理組合が管理状況を報告することにより、管理状況の課題に気づき、その改善に取り組むきっかけを提供する。

2 概要

管理状況等の報告をした管理組合に適正な管理のために必要な情報や専門家のアドバイスなど支援を実施。

3 登録内容

○対象

管理組合（平成30年5月現在登録数 73件）

○登録項目

管理組合名、理事長又は代表者の連絡先、建物の基礎情報

○報告項目

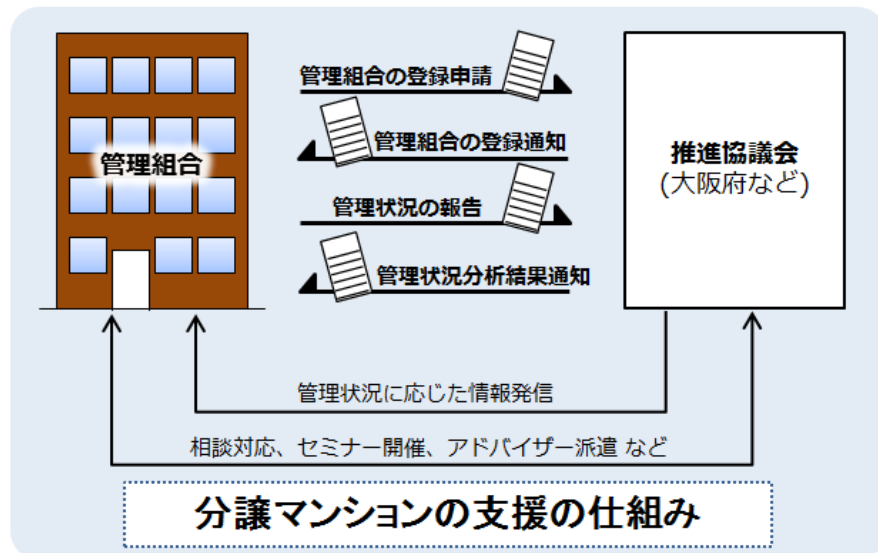
管理組合の活動状況、経理の状況、修繕積立金の額、長期修繕計画作成の有無、大規模修繕工事の実施の有無、耐震化の状況 等
→管理状況を分析した結果を通知

4 支援内容

- ・管理状況に応じた情報の提供
- ・相談対応窓口の設置
- ・セミナーの開催
- ・アドバイザーの派遣

5 運営

大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会



京都市高経年マンション実態調査

京都市高経年マンション実態調査(平成2012(平成24)年3月公表)

1 調査概要

市内の高経年マンションの実態調査を行い、ポイントに沿って各マンションを分類

2 調査対象

平成2年以前に建築された京都市内の分譲マンション

3 調査期間

2011(平成23)年12月1日
～2012(平成24)年3月15日

4 調査方法

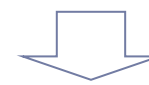
調査票による調査及び現地調査

5 調査対象数、回収率等

	調査票による調査	現地調査
対象数	663	663
回収総数、 現地調査数	302	658
回収率、 現地調査実施率	45.6%	99.2%

6 調査結果を基にした要支援マンションの把握

市内663マンション



管理組合の有無、管理規約の有無、総会・理事会の開催状況等、管理運営のポイント及び建物劣化の状況により分類

グループ名	分類の概要	マンション数
第1グループ	建物に深刻な劣化が認められず、標準的な管理組合運営が行われているマンション	45マンション
第2グループ	建物に深刻な劣化は認められないが、標準的な管理組合運営が行われていない部分が認められ、今後要支援マンションとなる可能性があるマンション	234マンション
第3グループ (要支援マンション)	京都市住宅マスタープランに定義される要支援マンションの4項目(※)のいずれかに該当するマンション、または建物に深刻な劣化症状が複数個所に認められるマンション	34マンション
第4グループ (要支援マンション)	建物に深刻な劣化症状が多数認められ、修繕だけでなく建替え等も視野に入れた検討が必要と認められるマンション	13マンション
分類できず	建物劣化については、現地調査による劣化箇所が0又は1であり支援の必要性が認められない。管理状況については、アンケート回答なしのため分類不能	337マンション

※京都市住宅マスタープランに定義される要支援マンションの4項目

①管理規約が無い ②総会又は理事会が開かれていない③管理費又は計画修繕のための積立金を徴収していない④大規模修繕工事を実施していない

要支援マンションとして位置付けたマンションには、毎年ヒアリング及び建物外観調査を実施し、専門家派遣等を打診している

京都市要支援マンションに対する支援策

京都市高経年マンション専門家派遣運營業務

○ 要支援マンションの現状把握（ヒアリング・建物外観調査）

- ・ 全ての要支援マンションに対し、マンション管理士、建築士、司法書士等の専門家を派遣
⇒管理組合や窓口がない場合は、できる限り、区分所有者と接触できるまで訪問
- ・ 管理組合の運営状況・建物の劣化状況を把握し、今後の支援の方向性について提案

○ 要支援マンションへの専門家派遣

- ・ 現状把握したマンションのうち5件以上に対し、上記の専門家を複数回派遣
⇒各マンション管理組合との協議は、約10回程度
- ・ 要支援マンションとなった原因分析や、解決方法の検討等を行うとともに、総会や理事会の開催、管理規約の作成や改正等の管理組合の運営に係る具体的な実務に関する助言や支援を実施

○ 要支援マンション管理組合への役員派遣

- ・ 現状把握したマンションのうち2件に対し、管理組合の外部役員として専門家を派遣
⇒各マンション管理組合との協議は、約15～20回程度
- ・ 最長2か年以内に、区分所有者が主体的に管理組合を運営できるよう誘導

京都市と委託事業者の協議の上で、各派遣制度の対象マンションを選定する。（併用はしない）