

# マンション管理ガイドブック

～マンションの適正な維持管理のために～



# 目次

はじめに	1
マンション管理ガイドブックについて	2
マンションの管理に関する基本的な事項	3
東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例	5
東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針	6
指針とマンション管理ガイドブックの関係	7

## I 管理組合編

### 第1章 総則

第1 東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針の制定の趣旨	8
第2 用語の定義	9
第3 実施の主体	10

### 第2章 管理不全を予防するための必須事項

第4 管理組合の運営体制の整備	12
第5 管理者等	15
第6 管理規約	16
第7 総会の開催等	22
第8 管理費	30
第9 修繕積立金	31
第10 修繕の計画的な実施	34

### 第3章 適正な管理を行う上で重要な項目

第11 長期修繕計画	41
第12 出納・会計処理	43
第13 滞納防止・滞納処理	45
第14 区分所有者等の名簿	48
第15 耐震化対策	50
第16 マンションに関する情報等の保管	53

### 第4章 マンションの社会的機能を向上する取組

第17 防災対策	57
第18 住環境の維持	65
第19 居住者コミュニティ・地域コミュニティ	69

### 第5章 その他マンションの管理の適正化に関する重要な事項

第20 マンション管理業者への委託等	71
第21 外部専門家の活用	75
第22 専有部分への対応	77
第23 マンションに関する情報等の開示	82
第24 行政機関に対する届出等	83
第25 マンションの再生	86

## II マンション管理士編

第1	マンション管理士の役割	88
第2	マンション管理士の義務	89
第3	業務の受任	89
第4	業務の実施	90

## III マンション管理業者編

第1	マンション管理業者の役割	92
第2	マンション管理業者の義務	93
第3	重要事項説明、管理受託契約の締結	94
第4	管理事務の報告等	95
第5	財産の分別管理	95
第6	マンションに関する情報の提供	96
第7	緊急時の業務	97
第8	良好なコミュニティの形成に向けた支援	97
第9	防災対策	97
第10	マンション管理業者の変更に伴う業務等の引継ぎ	98

## IV マンション分譲事業者編

第1	マンション分譲事業者の役割	99
第2	販売時	100
第3	契約時・契約からしゅん工までの間	103
第4	引渡し・引越し時	107
第5	管理組合の設立	108

## 参考様式

(参考様式1)	管理委託予定会社概要	113
(参考様式2)	総会開催に当たり開催通知に添付する様式の例	114
(参考様式3)	管理委託契約書チェックシート	115
(参考様式4)	管理委託業務・報告チェックシート(月次・年次別)	116
(参考様式5)	区分所有者等名簿(例)	117
(参考様式6)	居住者名簿(例)	118
(参考様式7)	長期不在届(例)	119
(参考様式8)	避難行動要支援者名簿(例)	120

## マンションに関する相談窓口

1	東京都の相談窓口	122
2	区市町村の相談窓口	124
3	マンションの管理（運営・修繕等）	127
4	マンションの耐震化（診断・改修等）	131
5	マンションの建替え等	132
6	マンションの取引	134
7	法律相談等	135

東京都の支援制度等	138
-----------	-----

## マンションの管理に関する法令等

1	民法（抄）	145
2	建物の区分所有等に関する法律（抄）	146
3	マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抄）	150
4	マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（抄）	153
5	マンションの管理の適正化に関する指針	154
6	宅地建物取引業法（抄）	155
7	宅地建物取引業法施行規則（抄）	156
8	中高層分譲共同住宅（マンション）に係る管理の適正化及び取引の公正の確保について	159
9	住宅宿泊事業法（抄）	160
10	住宅宿泊事業法施行令（抄）	162
11	マンション標準管理規約（単棟型）	163
12	マンション標準管理規約（単棟型）コメント	172
13	マンション標準管理委託契約書	194
14	マンション標準管理委託契約書コメント	208
15	「マンション管理組合が区分所有者以外の者へのマンション駐車場の使用を認められた場合の収益事業の判定について（照会）」国税庁見解	214
16	マンション標準管理規約等の改正に伴う暴力団排除対策の推進について	217
17	東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例	218
18	東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例施行規則	220
19	東京におけるマンションの適正化に関する指針	227

## 索引

## 参考事項

参考事項 1	管理組合法人	10
参考事項 2	管理組合の法的位置付け	11
参考事項 3	東京都優良マンション登録表示制度	14
参考事項 4	管理者等の善管注意義務	15
参考事項 5	管理組合の運営状況の開示様式例	19
参考事項 6	総会の決議事項	26
参考事項 7	区分所有法等に定める普通決議事項と特別決議事項の例	27
参考事項 8	マンション管理組合理事長の職務等（法律に基づく職務等）	28
参考事項 9	管理組合監査主要項目チェックリスト	29
参考事項 10	修繕積立金の積立方式	32
参考事項 11	修繕積立金の額の目安	33
参考事項 12	おおむね 10～15 年ごとに予定される大規模な修繕工事	37
参考事項 13	マンション共用部分リフォーム融資（住宅金融支援機構）	38
参考事項 14	東京都マンション改良工事助成制度	39
参考事項 15	長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン	42
参考事項 16	委託契約における出納業務の方式	44
参考事項 17	マンションの管理費の滞納に係る裁判事例	46
参考事項 18	「標準管理委託契約書」第 10 条（管理費等滞納者に対する督促）から一部抜粋	47
参考事項 19	簡便な法的手続方法の例	47
参考事項 20	個人情報保護法	49
参考事項 21	構造耐震指標（Is 値）	52
参考事項 22	帳票等の保存期間の例	54
参考事項 23	マンションみらいネットの活用について	55
参考事項 24	住宅履歴情報（いえかるて）の活用について	56
参考事項 25	東京都 LCP 住宅情報登録・閲覧制度	60
参考事項 26	マンション防災計画	61
参考事項 27	防火管理者の選任と消防計画の作成	61
参考事項 28	風水害対策	62
参考事項 29	防災専門家による派遣型セミナー	64
参考事項 30	東京防犯優良マンション・駐車場認定制度	67
参考事項 31	電気自動車等用充電設備の導入によるマンションの環境性能向上に向けた取組	68
参考事項 32	外部専門家の活用に関する 3 つのパターン	76
参考事項 33	専有部分と共用部分の区分について	79
参考事項 34	暴力団追放運動推進都民センター	80
参考事項 35	住宅宿泊事業法（民泊）への対応	80
参考事項 36	住戸が相続されない場合の対応	81
参考事項 37	建物・設備に係る法定点検等一覧	84
参考事項 38	管理状況届出制度	85
参考事項 39	建替えか修繕かの判断の基本フロー	87
参考事項 40	マンション紛争解決センター（ADR）	91
参考事項 41	契約不適合責任とアフターサービスについて	106
参考事項 42	通常、管理組合が保管すべき図書の場合	110
参考事項 43	マンション管理に関わる各種保険	111

## コラム

外国人居住者等に対するルールの説明	18
「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」	18
マンション標準管理規約（単棟型）第27条における「通常の管理に要する経費」	30
大規模修繕工事の代表的な方式	35
適切なコンサルタントの選定	40
裁判上の請求等による時効の完成猶予および更新	45
耐震マーク	50
駐車施設の附置義務について	66
子供の安全確保や高齢者の見守りについて	70
マンションにおける受動喫煙対策	81

本ガイドブックにおいて使用する用語の定義は、それぞれ以下のとおりです。

#### 区分所有法

建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）

#### マンション管理適正化法

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 2 月 8 日法律第 149 号）

#### マンション建替法

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）

#### マンション

マンション管理適正化法第 2 条第 1 号に規定するマンション  
（いわゆる分譲マンション）

#### 区分所有者等

マンション管理適正化法第 2 条第 2 号に規定するマンションの区分所有者等

#### 管理不全

マンションの維持・管理や修繕が適切に行われず、外壁が落下するなど周辺にも悪影響を与えている状態

#### 管理不全の兆候

管理運営における体制の未整備や資金不足等により、マンションの維持・管理が適切に行われておらず、そのまま放置すると管理不全に陥るおそれがある状態

#### 社会的機能

マンションの居住者と周辺の住民との防災、防犯等における連携による地域社会の形成、マンションの環境性能の向上等の社会的な貢献を果たすこと。

#### 修繕

劣化した建築物全体又はその部分の性能及び機能を実用上支障のない状態まで回復させること。

#### 改修

劣化等した建築物全体又はその部分の性能及び機能を初期の水準以上に向上させること。

#### 再生

改修、建替え又は敷地売却のいずれかを実施すること。