

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の概要

(平成12年12月8日法律第149号：平成13年8月1日施行)

1 マンション管理適正化法の目的

土地の高度利用化の進展に伴い、マンションの重要性が増大している状況に対応するため、国では、マンション管理士及びマンション管理業務主任者の国家資格制度を創設し、マンション管理業者の登録制度等を定めるとともに、国や地方公共団体の措置を定めた「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(以下「法」と言う。)を平成12年に制定しました(平成13年8月1日施行)。

この法律では、管理組合が適正に運営され、マンション管理業者の資質が担保されることによって適正なマンション管理を推進し、マンションにおける良好な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ます。

マンションの管理の適正化の推進に関する法律概要はこちら。

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/mankan02.htm>

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/mankan04.pdf> (カーボンフレット)

2 マンションとは・・・

この法律が出来るまでに法的に「マンション」という言葉は存在しませんでした(それまでは一般的に「中高層分譲共同住宅」と呼ばれていました。)

この法律において対象となるマンションの定義は、2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並びにその敷地及び附属施設等とされています。

建物の区分所有 = 民法は一つの物には一つの所有権しか存在しない「一物一権主義」を大前提としている法律ですが、「建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)は民法の特別法として昭和37年に制定された法律です(昭和58年、平成14年改正)。

この区分所有法第1条では「一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗～(略)～があるときは、その各部分(共用部分を除く。)は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。」とされており、1棟のマンションでは、構造上明確に区分された複数の専有部分ごとに区分所有権を有する「区分所有者」(区分所有法第2条)が存在することになります。

管理組合 = 区分所有者の団体で、区分所有者は全員で団体を構成し、その団体の意志に基づいて建物やその敷地、附属施設の管理を行うものとしています(=区分所有法第3条)。

管理組合は、複数の区分所有者がいれば当然に成立する団体で、設立のための総会を必要としませんし、区分所有者である限り脱退の自由もありません。

区分所有者が専有部分を第三者(=占有者)に賃貸している場合も、区分所有者は管理組合の構成員のままです。

3 マンション管理適正化指針(法第3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、法第3条に基づき、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を定め、平成13年8月1日に公表しました。

この指針では、管理組合による適正なマンション管理を誘導するため、管理組合の運営や長期修繕計画やその他マンション管理についてそのあり方を定めているとともに、国や地方公共団体、マンション管理適正化推進センター(法第91条による指定団体)等の相互の連携とマンションに関する情報・資料の提供についてうたっています。

マンション管理適正化指針はこちらから。

http://www.mankan.or.jp/rule/pdf/13_1288.pdf

4 マンション管理士（法第6条～第43条）

マンション管理士とは、登録を受け「マンション管理士」の名称を用いて、専門的な知識をもって、管理組合や区分所有者の相談に応じ、マンション管理組合の適正な管理運営について、助言や指導等の援助を行うことを業とする方で、マンション管理適正化法に基づく国家資格です。

マンション管理士には、信用失墜行為の禁止（法第40条）、5年ごとの講習の受講義務（法第41条、法施行規則第41条）、秘密保持義務（法第42条）等の義務規定があります。

～ ちょっと教えて～

マンション管理士試験・・・どのような問題が試験にでるのですか？

マンション管理士試験は、以下の出題範囲から50問4肢択一で行われています。

（試験の一部免除者は45問です。）

「マンションの管理に関する法令及び実務に関すること」

「管理組合の運営の円滑化に関すること」

「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こと」

「マンション管理の適正化の推進に関する法律に関すること」

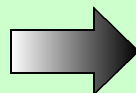
ち・な・み・に

平成19年度のマンション管理士試験の実施結果（全国）ですが・・・

受験申込者数 23,093名 受験者数 19,980名 合格者数 1,479名で、合格率は7.4%、合格最低点は50問中36問以上正解（試験の一部免除者は45問中31問以上正解）という結果でした。

～ 目指せ！マンション管理士！マンション管理士になるまで～

- ステップ1：マンション管理士試験（法第7条）を受験～例年11月下旬に行われています～
指定試験機関（法第11条）＝「(財)マンション管理センター」(規則第10条3項)
- ステップ2：マンション管理士試験に合格！
- ステップ3：国土交通大臣への登録申請（規則第25条）
- ステップ4：登録簿への登載（法第30条：欠格条項・登録取消条項あり）
- ステップ5：マンション管理士登録証の交付（法第31条）



マンション管理士誕生！

年齢・性別・学歴・国籍・経験等は一切問いませんが、法第30条第1項各号に該当する方は、マンション管理士として登録することは出来ません。

5 マンション管理業（法第44条～第55条、第70条～第80条）と 管理業務主任者（法第56条～第69条）

マンション管理業者とは、管理組合から委託を受け、

- ・管理組合の会計の収入及び支出の調定及び出納
 - ・マンションの維持又は修繕に関する企画又は実施の調整
- 等を含む管理を業として行うものと規定されています（法第2条7号）。

マンション管理業者は、国土交通省に備えるマンション管理業者登録簿への登録と5年ごとに更新の登録を受けなければなりません（法第44条1項2項）。

また、マンション管理業者は、業務処理の原則として、信義を旨とし誠実にその業務を行わなければならないことと規定されており（法第70条）

- ・重要事項の説明（法第72条）
- ・事務所ごとの必要な数の管理業務主任者の設置（法第56条）

等が定められています。

多くのマンション管理組合において、マンションの管理を管理業者に委託している状況にありますが、マンション管理の適正化や管理の資質の向上を推進する上からも、マンション管理業者の果たす役割には大きなものがあります。

このため、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」において、その役割や義務等について、明文規定されたものです。

http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/fudousan/shokan_hourei/text/juusetutuutatu.pdf（重要事項説明通達）
http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/fudousan/shokan_hourei/text/bunbetukanrituutatu.pdf（分別管理通達）

【参考】

「マンション管理業者の違反行為に対する監督処分基準」の公表

国土交通省は、マンション管理業者と宅地建物取引業者の法律違反に対する処分の基準をまとめ、平成18年12月に正式決定し公表しました。

これまでは、マンション管理業者に対する法律上の処分について明確な適用基準がなかったことから、業者の不正防止とコンプライアンス（法令遵守）向上の取組を促進し、不正の未然防止を図るために処分を行う場合の統一的な基準を策定したものです。

監督処分の基準は国土交通省のホームページで公表されました。

国土交通省ホームページ

http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha06/01/011219_5/01.pdf（概要）
http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/fudousan/shokan_hourei/text/syobun.pdf（全文）

マンション管理業（関係法令「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」から抜粋）

マンション管理業者

登録（法第44条～46条：5年更新）

国土交通省

マンション管理業者（法第2条7号）

管理組合から委託を受け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の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整を含む管理を業として行うもの。

業務処理の原則（法第70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。

重要事項の説明（法第72条～抄）

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（～中略～）を締結しようとする時は、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マンション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って国土交通省令で定めるもの（＝「重要説明事項」）について説明をさせなければならない。

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。

重要説明事項

（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第84条）

マンション管理業者の商号又は名称、住所、登録番号及び登録年月
管理事務の対象となるマンションの所在地に関する事項
管理事務の対象となるマンションの部分に関する事項
管理事務の内容及び実施方法

（法第76条の規定により管理する財産の管理～財産の分別管理～の方法を含む。）

管理事務に関する費用並びにその支払の時期及び方法
管理事務の一部の再委託に関する事項
保証契約に関する事項
免責に関する事項
契約期間に関する事項
契約の更新に関する事項
契約の解除に関する事項

管理業務主任者の設置

管理業務主任者の設置（法第56条1項）

マンション管理業者はその事務所ごとに～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。

管理業務主任者の数＝マンション管理業者の業務量に応じて設置すべき管理業務主任者数が定められています。

- ・その数は、管理事務の委託を受けた管理組合の数を30で除したものの以上とされており、
例えば：65の管理組合から管理事務を委託されている場合＝ $65 \div 30 = 2.166$ 3人となります。

ただし、人の居住の用に供する独立の部分が5以下の区分所有者を構成員とする管理組合からのみ管理事務を委託されたマンションの管理業者については、管理業務主任者を設置する必要はないとされています。

～ 管理業務主任者になるまで～

- ステップ 1：管理業務主任者試験（法第57条）～例年11月下旬に行われています～
指定試験機関（法第58条）＝「（社）高層住宅管理業協会」
（規則第67条による規則第10条3項の準用）
- ステップ 2：管理業務主任者試験に合格
- ステップ 3：国土交通大臣への登録申請（規則第68条、規則第69条1項）
- ステップ 3：登録簿への登載（法第59条2項：欠格条項・登録取消条項あり）
- ステップ 4：管理業務主任者証の交付（法第60条）

管理業務主任者誕生！

マンション管理業者の登録の拒否（法第47条）

国土交通大臣によるマンション管理業者の登録拒否事由を規定しています。

～ 抜 粋～

- ・マンション管理業者の登録を取り消され、その取消の日から2年を経過しないもの
- ・業務停止命令（法第82条）を命ぜられ、その停止の期間が経過しない者
- ・事務所について法第56条（管理業務主任者の設置）に規定する要件を欠く者 など

マンション管理業者に対する指示（法第81条）

国土交通大臣がマンション管理業者に対して行うことができる指示について規定しています。

～ 抜 粋～

- ・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。
- ・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。
- ・管理業務主任者が第64条（指示及び事務の禁止）または第65条（登録の取消し）1項の規定による処分を受けた場合に、マンション管理業者の責めに帰すべき理由があるとき など
（管理業務主任者に不正な行為等があった場合であっても、マンション管理業者に監督不行届等の責任がある場合には、指示の対象となる。）

マンション管理業者の業務停止命令（法第82条）

国土交通大臣がマンション管理業者に対して1年以内の期間を定めて行うことができる業務停止命令について規定しています。

マンション管理業者の登録の取消し（法第83条）

国土交通大臣が行うマンション管理業者の登録の取消事由について規定しています。

6 マンション管理適正化推進センター（法第91条～第93条）

「国土交通大臣は、管理組合によるマンション管理の適正化の推進に寄与することを目的として、民法第34条の規定により設立された財団法人であって、「管理適正化業務」（第92条）に関して～略～全国に一を限って（＝全国で一つだけ）「マンション管理適正化推進センター」として指定することができる。」（法第91条）と規定しています。

マンション管理適正化推進センターの指定
（平成13年8月10日国土交通省告示1326号）
マンション管理適正化推進センターの名称及び主たる事務所の所在地
財団法人 マンション管理センター
東京都千代田区一ツ橋2丁目5番5号

（財）マンション管理センターのホームはこちらより

<http://www.mankan.or.jp/>

管理適正化業務（法第92条）

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。

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。

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。

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。

マンションの管理に関する調査及び研究を行うこと。

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。

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。

7 マンション管理業者の団体（法第95条～第102条）

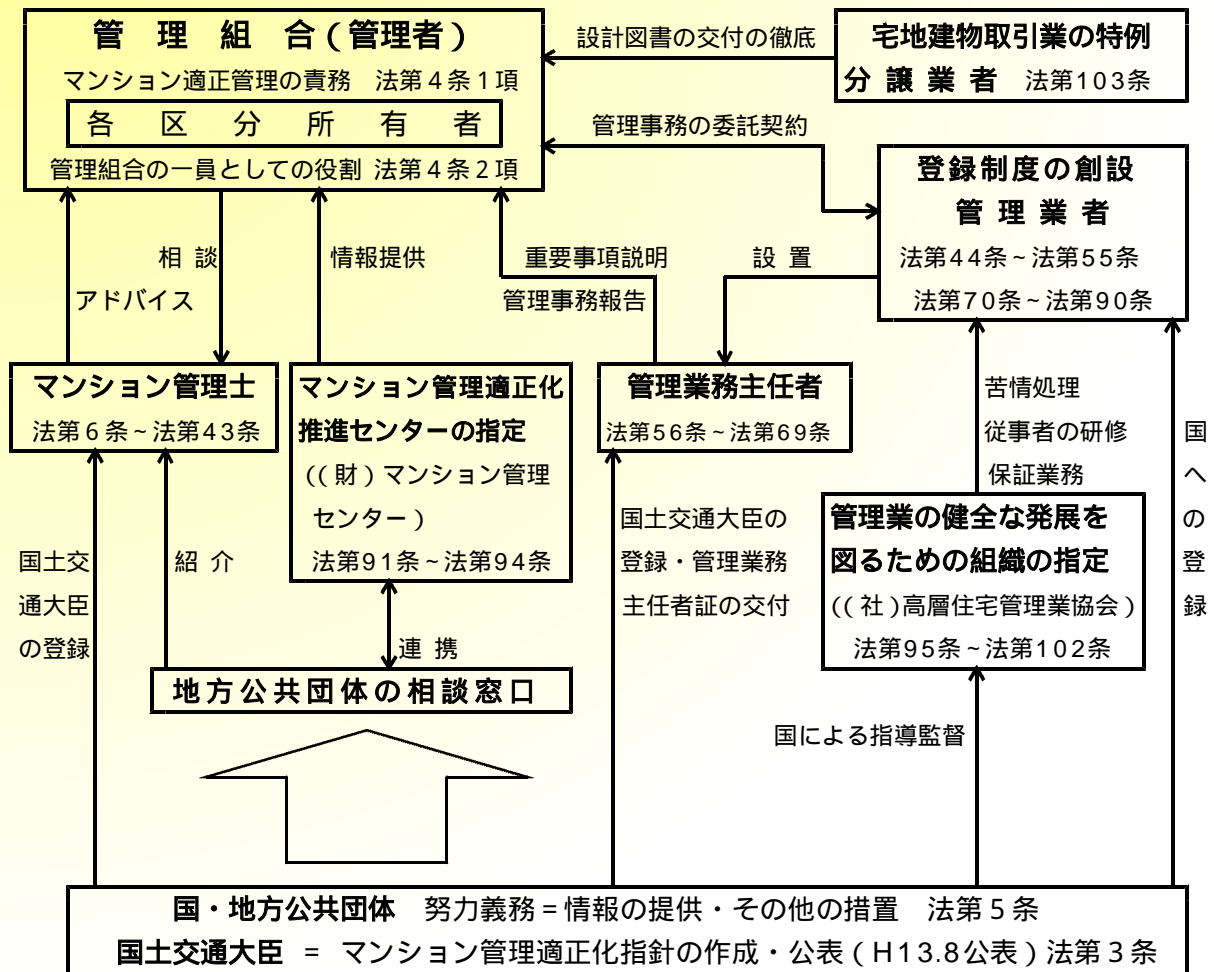
「国土交通大臣は、マンション管理業者の業務の改善向上を図ることを目的とし、かつ、マンション管理業者を社員とする民法第34条の規定により設立された社団法人であって、次項に規定する業務（略）を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、～略～全国に一を限って（＝全国で一つだけ）「マンション管理適正化推進センター」として指定することができる。」（法第91条）と規定しています。

マンションの管理業者の団体の指定
（平成13年8月14日国土交通省告示1345号）
マンション管理業者の団体の名称及び主たる事務所の所在地
社団法人 高層住宅管理業協会
東京都港区虎ノ門1丁目13番3号

（社）高層住宅管理業協会のホームはこちらより

<http://www.kanrikyo.or.jp/top.html>

マンション管理適正化法による支援連携フロー



【参考】

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の検討

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律附則第8条」

政府は、この法律の施行後3年を経過した場合において、この法律の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

この附則第8条に基づき、国土交通省は、今後のマンション管理に関する施策を検討するにあたり、その基本的方向に関する議論を深めるために平成16年8月にマンション管理に関する有識者をメンバーに「マンション管理に関する懇談会(座長:丸山英氣中央大学法科大学院教授)」を設置しました。

懇談会は、平成17年2月までに4回開催され、その内容が「マンション管理に関する懇談会における論点整理」として国土交通省のホームページで公表されました。

国土交通省ホームページ http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha05/07/070318_.html

以上が「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の概要です。

マンションは、一つの建物（＝マンション）で構造上区切られた部分（＝専用部分）を多くの方が生活の拠点としてお住まいになっています。

マンションでは、専用部分以外の部分が共用部分であり（区分所有法第2条）、共用部分の管理は管理組合が行わなければなりません。

よく「マンションは管理を買え」と言われますが、購入したマンション管理の担い手は、区分所有者の皆さんご自身であり、区分所有者の団体である管理組合です。

快適で住みよい住まいづくりを進めるためにも、良好なコミュニティのもとマンション管理に対する意識を高め、管理組合が中心となって、適切なマンション管理を進めることが何よりも大切です。マンション管理の主役は区分所有者の皆さんです。