

一般社団法人マンション管理業協会理事長 殿

国土交通省不動産・建設経済局参事官  
(公印省略)

マンションの管理の適正化の推進に関する法律及び  
マンションの建替え等の円滑化に関する法律の  
一部を改正する法律の施行について

マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和2年法律第62号。以下「改正法」という。）が令和2年6月24日に公布され、令和4年4月1日より施行されたところである。

改正法により、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「法」という。）第72条第3項に基づきマンション管理業者が行う管理組合の管理者等への重要事項を記載した書面の交付及び説明について、当該管理組合の管理者等が、法第5条の5の認定管理者等である場合、当該認定管理者等から当該説明を要しない旨の意思の表明があったときは、当該説明は不要となり、当該書面の交付のみで足りることとなった。

については、下記のとおり通知するので、貴団体に置かれては、貴団体加盟の事業者に対する周知・徹底を図られたい。

併せて、改正法の施行に伴う技術的助言について都道府県知事等に通知しているので、参考までに添付する。

記

○ 重要事項を記載した書面の交付等について

1. 認定管理者に対する重要事項を記載した書面の交付等

法第72条第3項において、マンション管理業者は、従前の管理受託契約（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であって、一定の期間中（①新たに建設されたマンションを分譲した場合、当該マンションの人の居住の用に供する独立部分の引渡しの日のうち最も早い日から1年、②既存のマンションの区分所有権の全部を一又は複数の者が買い取り、当該マンションを分譲した場合、当該買い取り後における当該マンションの人の居住の用に供する独立部分の引渡しの日のうち最も早い日から1年）に契約期間が満了するものを除く。）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、当該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一定の重要事項（以下「重要事項」という。）について、これを記載した書面を交付して説明をさせなければならないとされているところ。当該説明は、認定管理者等から重要事項について説明を要しない旨の意思の表明があったときは、マンション管理業者による当該認定管理者等に対する重要事項を記載

した書面の交付をもって、これに代えることができるものとした。

なお、認定管理者等が、重要事項について説明を要しない旨の意思の表明をする際の具体的な方法については、法令上規定されていないが、トラブル防止の観点から、可能な限り電子メールや書面など、認定管理者等及びマンション管理業者の双方が意思の表明の内容を記録及び保存できる方法で行うことが望ましい。

## 2. 情報通信技術を利用する方法による認定管理者等に対する重要事項の提供

マンション管理業者は、重要事項を記載した書面の交付に代えて、認定管理者等の承諾を得た上で、当該書面に記載すべき事項を一定の要件を満たした情報通信の技術を利用する方法により提供することができるものとした。この場合において、当該マンション管理業者は、当該書面を交付したものとみなすとともに、当該書面に管理業務主任者が記名することを求めている法第72条第5項の規定は、適用しないものとした。

### (添付資料)

- ・マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）

国不参第97号  
国住参マ第246号  
令和4年4月1日

各都道府県知事  
各指定都市の長 } あて

国土交通省不動産・建設経済局長

国土交通省住宅局長

( 公 印 省 略 )

マンションの管理の適正化の推進に関する法律及び  
マンションの建替え等の円滑化に関する法律  
の一部を改正する法律等の施行について  
(技術的助言)

マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律(令和2年法律第62号。以下「改正法」という。)が令和2年6月24日に公布され、令和4年4月1日より施行されたところである。

ついては、令和4年4月1日に施行された改正法による改正後の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。)及び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「マンション建替円滑化法」という。)の運用について、地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知するので、その運用に遺漏なきようお願いする。

なお、都道府県におかれては、貴管内市町村(指定都市を除く。)に対してもこの旨周知いただくようお願いする。

記

第1 改正の趣旨

国内でのマンションストック数は令和2年末時点で約675万戸にのぼり、国民の1割超がマンションに居住している。このうち築40年超の高経年マンションは約103万戸であるところ、令和12年末には約232万戸、令和22年末には約405万戸に急増すると見込まれている。

このような背景から、建設後相当の期間が経過したマンションにおける建物や設備の老朽化等に対応するため、マンションの管理の適正化及び再生の円滑化の推進が喫緊の課題となっている。これを踏まえ、管理組合が作成する個々のマンションの管理計画を地方公共団体が認定する制

度（以下「管理計画認定制度」という。）やいわゆる団地型マンションにおいて多数決による敷地の分割を可能とする制度（以下「敷地分割制度」という。）を創設する等の所要の措置を講じたものである。

## 第2 改正の概要

### ① マンション管理適正化法関係

#### 一 目的（マンション管理適正化法第1条関係）

この法律は、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることに鑑み、基本方針の策定、マンション管理適正化推進計画の作成及びマンションの管理計画の認定並びにマンション管理士の資格及びマンション管理業者の登録制度等について定めることにより、マンションの管理の適正化の推進を図るとともに、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって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するものとした。

#### 二 基本方針及びマンション管理適正化推進計画等（マンション管理適正化法第3条から第5条の2まで関係）

##### 1 基本方針

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「マンション管理適正化法に基づく基本方針」という。）において、次に掲げる事項を定めるものとした。

イ マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項

ロ マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項

ハ 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

ニ マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置が必要なときにおけるマンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

ホ マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項

ヘ マンション管理適正化法第3条の2第1項に規定するマンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

##### 2 マンション管理適正化推進計画

(1) 都道府県（市の区域内にあっては当該市、町村であってマンション管理適正化推進行政事務（二及び三に関する事務であっ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。）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、マンション管理適正化法に基づく基本方針に則り、当該都道府県等の区域内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ものとした。

- (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した。
- イ 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標
  - ロ 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
  - ハ 当該都道府県等の区域内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施策に関する事項
  - ニ 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
  - ホ マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項
  - ヘ 計画期間
  - ト その他当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項
- (3) 都道府県等は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社（以下「公社」という。）によるマンション（建設後相当の期間を経過したものに限る。）の修繕その他の管理に関する事業の実施が必要と認められる場合には、(2)ハに掲げる事項に、当該事業の実施に関する事項を定めることができるものとした。
- (4) 都道府県等はマンション管理適正化推進計画に公社による(3)の事業の実施に関する事項を定めようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該公社の同意を得なければならないものとした。
- (5) 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画を作成し、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県にあっては関係町村に通知しなければならないものとした。
- (6) 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画の作成及び変更並びにマンション管理適正化推進計画に基づく措置の実施に関して特に必要があると認めるときは、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理業者その他の関係者に対し、調査を実施するため必要な協力を求めることができるものとした。
- 3 公社の業務特例
- マンション管理適正化推進計画に、公社によるマンションの修繕その他の管理に関する事業の実施に関する事項が定められた都道府県等の区域内において、公社は、委託により、マンション（建設後相当の期間を経過したものに限る。）の修繕その他の管理の業務を行うことができるものとした。
- 4 国及び地方公共団体の責務
- 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ることを国及び地方公共団体の責務に追加した。
- 5 管理組合の努力

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っては、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。6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ることを管理組合の努力義務に追加した。

#### 6 都道府県等による管理組合の管理者等に対する助言、指導等

- (1) 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。（2）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ものとした。
- (2) 都道府県知事（市又は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、それぞれの長。以下①において「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ものとした。

### 三 管理計画の認定等（マンション管理適正化法第5条の3から第5条の12まで関係）

#### 1 管理計画の認定

- (1) 管理組合の管理者等は、当該管理組合によるマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という。）を作成し、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長（以下「計画作成都道府県知事等」という。）の認定を申請することができるものとし、計画作成都道府県知事等は、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができるものとした。

イ マンションの修繕その他の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

ロ 資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること。

ハ 管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

ニ その他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適切なものであること。

- (2) 計画作成都道府県知事等は、(1)の認定をしたときは、速やかに、その旨を当該認定を受けた者（以下「認定管理者等」という。）に通知しなければならないものとした。
- (3) (1)の認定は、5年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失うものとした。また、認定管理者等は、(1)の認定を受けた管理計画の変更（一定の軽微な変更を除く。）を

しようとするときは、計画作成都道府県知事等の認定を受けなければならないものとした。

(4) 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等(1)の認定を受けた管理計画に係るマンション(以下「管理計画認定マンション」という。)に係る管理組合に管理者等が置かれなくなったときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。以下同じ。)に対し、管理計画認定マンションの管理の状況について報告を求めることができるものとした。

(5) 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等が(1)の認定を受けた管理計画に従って管理計画認定マンションの管理を行っていないと認めるときは、当該認定管理者等に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を命ずることができるものとした。

(6) 計画作成都道府県知事等は、次に掲げる場合には、(1)の認定を取り消すことができるものとし、認定を取り消したときは、速やかに、その旨を当該認定管理者等であった者に通知しなければならないものとした。

イ 認定管理者等が(5)の命令に違反したとき。

ロ 認定管理者等から認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出があったとき。

ハ 認定管理者等が不正の手段により(1)の認定又は(3)の認定の更新を受けたとき。

## 2 公社の業務特例

公社は、委託により、管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務を行うことができるものとした。

## 3 指定認定事務支援法人

(1) マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等は、1の(1)の認定及びの1の(3)の認定の更新に関し、マンションの修繕その他の管理の方法、マンションの修繕その他の管理に係る資金計画及び管理組合の運営の状況について調査する事務等の一部を、法人であって、当該事務を適正に実施することができるものと認められるものとして計画作成都道府県知事等が指定する一定のもの(以下「指定認定事務支援法人」という。)に委託することができるものとした。

(2) 計画作成都道府県等は、(1)により事務を委託したときは、その旨を公示しなければならないものとした。

## 四 マンション管理業者による重要事項の説明等(マンション管理適正化法第72条関係)

### 1 認定管理者等に対する重要事項を記載した書面の交付等

マンション管理適正化法第72条第3項において、マンション管理業者は、従前の管理受託契約(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であって、一定の期間中に契約期間が満了するものを除く。)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、当該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一定の重要事項（以下「重要事項」という。）について、これを記載した書面を交付して説明をさせなければならないとされているところ。当該説明は、認定管理者等から重要事項について説明を要しない旨の意思の表明があったときは、マンション管理業者による当該認定管理者等に対する重要事項を記載した書面の交付をもって、これに代えることができるものとした。

## 2 情報通信技術を利用する方法による認定管理者等に対する重要事項の提供

マンション管理業者は、重要事項を記載した書面の交付に代えて、認定管理者等の承諾を得た上で、当該書面に記載すべき事項を一定の要件を満たした情報通信の技術を利用する方法により提供することができるものとした。この場合において、当該マンション管理業者は、当該書面を交付したものとみなすとともに、当該書面に管理業務主任者が記名することを求めているマンション管理適正化法第72条第5項の規定は、適用しないものとした。

## 五 雑則（マンション管理適正化法第104条の2関係）

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わってマンション管理適正化推進行政事務を処理することができるものとし、その場合には、当該町村の長は、あらかじめ、これを処理することについて、都道府県知事と協議し、マンション管理適正化推進行政事務の処理を開始する日の三十日前までに、その旨を公示しなければならないものとした。

## 六 その他

- 1 管理計画認定制度を創設したことに伴い、所要の規定を整備するものとした。
- 2 改正法の公布後、住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律（令和3年法律第48号。以下「長期優良住宅法等改正法」という。）附則第9条の規定により、長期優良住宅法等改正法による改正前のマンション管理適正化法第5条の12を削除し、同法第5条の13を第5条の12とするものとしたため、留意されたい。

## ② マンション建替円滑化法関係

### 一 目的（マンション建替円滑化法第1条関係）

この法律は、マンション建替事業、除却する必要があるマンションに係る特別の措置、マンション敷地売却事業及び敷地分割事業について定めることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保並びに地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊その他の被害からの国民の生命、身体及び財産の保護を図り、もって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するものとした。

### 二 国及び地方公共団体の責務（マンション建替円滑化法第3条関係）



除却する必要があるマンションに係る敷地分割の円滑化を図るため、必要な施策を講ずるよう努めることを国及び地方公共団体の責務に追加した。

### 三 基本方針（マンション建替円滑化法第4条関係）

敷地分割事業その他の除却する必要がある団地内のマンションに係る敷地分割の円滑な実施に関する事項を、マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針（以下「マンション建替円滑化法に基づく基本方針」という。）において定める事項に追加した。

### 四 敷地分割決議等（マンション建替円滑化法第115条の2から第115条の4まで関係）

1 マンション建替円滑化法第102条第1項に基づいて除却する必要がある旨の認定（同条第2項第1号から第3号までに係るものに限る。以下「特定要除却認定」という。）を受けた場合においては、団地内建物を構成する特定要除却認定を受けたマンション（以下「特定要除却認定マンション」という。）の敷地共有者である当該団地内建物の団地建物所有者（以下「特定団地建物所有者」という。）は、この法律及び区分所有法の定めるところにより、団地建物所有者集会を開くことができるものとし、団地建物所有者集会の招集の通知をする場合において、会議の目的たる事項が2の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ものとした。

2 特定要除却認定を受けた場合においては、団地建物所有者集会において、特定団地建物所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、当該特定団地建物所有者の共有に属する団地内建物の敷地又はその借地権を分割する旨の決議（以下「敷地分割決議」という。）をすることができるものとした。

3 敷地分割決議においては、次に掲げる事項を定めなければならないものとした。

(1) 除却マンション敷地（敷地分割後の特定要除却認定マンション（敷地分割決議に係るものに限る。）の存する敷地をいう。以下同じ。）となるべき土地の区域及び非除却マンション敷地（敷地分割後の除却マンション敷地以外の敷地をいう。以下同じ。）となるべき土地の区域

(2) 敷地分割後の土地又はその借地権の帰属に関する事項

(3) 敷地分割後の団地共用部分の共有持分の帰属に関する事項

(4) 敷地分割に要する費用の概算額

(5) (4)の費用の分担に関する事項

(6) 団地内の駐車場、集会所その他の生活に必要な共同利用施設の敷地分割後の管理及び使用に関する事項

4 敷地分割決議を会議の目的とする団地建物所有者集会の手続等について、所要の規定を整備するものとした。

### 五 敷地分割事業（マンション建替円滑化法第164条から第216条まで関係）

1 敷地分割組合

- (1) 敷地分割組合（以下「組合」という。）は、敷地分割事業を実施することができるものとした。
  - (2) 組合は、法人とするものとした。
  - (3) 敷地分割決議の内容により敷地分割を行う旨の合意をしたものとみなされた者（特定団地建物所有者であってその後に当該敷地分割決議の内容により当該敷地分割を行う旨の同意をしたものを含む。以下「敷地分割合意者」という。）は、五人以上共同して、定款及び事業計画を定め、都道府県知事等（市の区域内にあっては、当該市の長。以下②において「都道府県知事等」という。）の認可を受けて組合を設立することができるものとし、この場合、認可を申請しようとする敷地分割合意者は、敷地分割合意者の4分の3以上の同意（同意した者の議決権の合計が敷地分割合意者の議決権の合計の4分の3以上である場合に限る。）を得なければならないものとした。
  - (4) 都道府県知事等は、(3)の認可の申請があった場合において、次のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならないものとした。
    - イ 申請手続が法令に違反するものでないこと。
    - ロ 定款又は事業計画の決定手続又は内容が法令に違反するものでないこと。
    - ハ 敷地分割が特定要除却認定マンションの除却のために必要であること。
    - ニ 除却マンション敷地となるべき土地と非除却マンション敷地となるべき土地との境界線上に建物が存しないこと。
    - ホ 事業実施期間が適切なものであること。
    - ヘ 当該敷地分割事業を遂行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分であること。
    - ト その他マンション建替円滑化法に基づく基本方針に照らして適切なものであること。
  - (5) 組合は、(3)の認可により成立し、都道府県知事等は、当該認可をしたときは、遅滞なく、組合の名称等を公告しなければならないものとした。
  - (6) 敷地分割事業を実施する団地内建物の敷地（以下「分割実施敷地」という。）に現に存する団地内建物の特定団地建物所有者（その承継人（組合を除く。）を含む。）は、全て組合の組合員とするものとした。
  - (7) その他組合の役員、総会、審査委員等組合の管理に関する事項及び組合の解散に関する事項に関し、所要の規定を設けるものとした。
  - (8) 組合に関する法人税法及び消費税法に関する法令の規定の適用について、特例措置を設けるものとした。
- 2 敷地権利変換手続

(1) 敷地権利変換手続開始の登記

組合は1の(5)の公告があったときは、遅滞なく、登記所に、分割実施敷地に現に存する団地内建物の所有権（専有部分のある建物にあっては、区分所有権）及び分割実施敷地持分（分割実施敷地に存する建物（専有部分のある建物にあっては、専有部分）を所有するための当該分割実施敷地の所有権又は借地権の共有持分をいう。既登記のものに限る。）について、敷地権利変換手続開始の登記を申請しなければならないものとし、当該登記があった後においては、組合員は、当該登記に係る団地内建物の所有権及び分割実施敷地持分を処分するときは、組合の承認を得なければならないものとした。

(2) 敷地権利変換計画

イ 組合は1の(5)の公告後、遅滞なく、敷地権利変換計画を定め、都道府県知事等の認可を受けなければならないものとし、当該認可を申請しようとするときは、敷地権利変換計画について、あらかじめ、総会の議決を経るとともに、組合員以外に分割実施敷地について所有権を有する者がいるときは、その者の同意を得なければならないものとした。

ロ 敷地権利変換計画においては、次に掲げる事項等を定めなければならないものとした。

1) 除却マンション敷地及び非除却マンション敷地の区域

2) 分割実施敷地持分を有する者で、当該分割実施敷地持分に対応して、除却敷地持分（除却マンション敷地に存する建物（専有部分のある建物にあっては、専有部分）を所有するための当該除却マンション敷地の所有権又は借地権の共有持分をいう。）を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所

3) 2)に掲げる者が有する分割実施敷地持分及びその価額

4) 2)に掲げる者に3)に掲げる分割実施敷地持分に対応して与えられることとなる除却敷地持分の明細及びその価額

5) 分割実施敷地持分を有する者で、当該分割実施敷地持分に対応して、次に掲げるいずれかの権利（以下「非除却敷地持分等」という。）を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所

- ・ 非除却マンション敷地に存する建物（専有部分のある建物にあっては、専有部分）を所有するための当該非除却マンション敷地の所有権又は借地権の共有持分

- ・ 非除却マンション敷地に存する建物（専有部分のある建物を除く。）の敷地又はその借地権

6) 5)に掲げる者が有する分割実施敷地持分及びその価額

7) 5)に掲げる者に6)に掲げる分割実施敷地持分に対応して与えられることとなる非除却敷地持分等の明細及びその価額

8) 2)及び5)に掲げる者で、その有する団地共用部分の共有持

分に対応して、敷地分割後の団地共用部分の共有持分が与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所、与えられることとなる団地共用部分の共有持分並びにその価額

- 9) 2)及び5)に掲げる者で、この法律の規定により、敷地権利変換期日においてその有する団地共用部分の共有持分を失い、かつ、当該共有持分に対応して、敷地分割後の団地共用部分の共有持分を与えられないものの氏名又は名称及び住所、失われる団地共用部分の共有持分並びにその価額
- 10) 3)及び6)に掲げる分割実施敷地持分について担保権等の登記(先取特権、質権若しくは抵当権の登記、仮登記、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定め、登記又は処分制限の登記をいう。以下同じ。)に係る権利を有する者の氏名又は名称及び住所並びにその権利
- 11) 10)に掲げる者が除却敷地持分又は非除却敷地持分等の上に有することとなる権利
- 12) 敷地権利変換期日

#### ハ 敷地権利変換計画における関係権利者の権利の設定方法

敷地権利変換計画においては、関係権利者の権利について、次のとおり定めなければならないものとした。

- 1) 除却マンション敷地となるべき土地に現に存する団地内建物の特定団地建物所有者に対しては、除却敷地持分が与えられるように定めること。
- 2) 非除却マンション敷地となるべき土地に現に存する団地内建物の特定団地建物所有者に対しては、非除却敷地持分等が与えられるように定めること。
- 3) ロの2)の者に敷地分割後の団地共用部分の共有持分が与えられる場合は、当該団地共用部分は除却敷地持分を与えられることとなる者全員の共有に属するように定めること。
- 4) ロの5)の者に敷地分割後の団地共用部分の共有持分が与えられる場合は、当該団地共用部分は非除却敷地持分等を与えられることとなる者の所有(当該者が二以上あるときは、当該二以上の者の共有)に属するように定めること。
- 5) 分割実施敷地持分について担保権等の登記に係る権利が存するときは、敷地権利変換計画においては、当該担保権等の登記に係る権利は、その権利の目的たる分割実施敷地持分に対応して与えられるものとして定められた除却敷地持分又は非除却敷地持分等の上に存するものとして定めること。

#### ニ 分割実施敷地持分等の価額の算定基準

ロの3)、4)又は6)から9)までの価額は、1の(5)の公告の日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額とするものとした。

ホ 都道府県知事等は、イの認可の申請があった場合において、次のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければ

ならないものとした。

- 1) 申請手続又は敷地権利変換計画の決定手続若しくは内容が法令に違反するものでないこと。
- 2) 敷地分割決議の内容に適合していること。
- 3) 分割実施敷地持分について先取特権等（先取特権、質権若しくは抵当権又は仮登記若しくは買戻しの特約の登記に係る権利をいう。）を有する者の権利を不当に害するものでないこと。
- 4) その他マンション建替円滑化法に基づく基本方針に照らして適切なものであること。

へ その他敷地権利変換計画の変更等に関し、所要の規定を設けるものとした。

(3) 敷地権利変換

イ 組合は、敷地権利変換計画の認可を受けたとき等は、遅滞なく、その旨を公告し、及び関係権利者に関係事項を書面で通知しなければならないものとした。

ロ 敷地権利変換期日において、敷地権利変換計画の定めるところに従い、分割実施敷地持分は失われ、除却敷地持分又は非除却敷地持分等は新たにこれらの権利を与えられるべき者が取得するものとするとともに、分割実施敷地に関する権利で権利が変換されることのないものは、敷地権利変換期日以後においても、なお従前の土地に存するものとし、団地共用部分の共有持分は失われ、敷地分割後の団地共用部分の共有持分は新たに当該共有持分を与えられるべき者が取得するものとした。

ハ 分割実施敷地持分について存する担保権等の登記に係る権利は、敷地権利変換期日以後は、敷地権利変換計画の定めるところに従い、除却敷地持分又は非除却敷地持分等の上に存するものとするものとした。

ニ 組合は、敷地権利変換期日後遅滞なく、分割実施敷地につき、敷地権利変換後の土地及びその権利について必要な登記を申請しなければならないものとした。

ホ 組合は、除却敷地持分、非除却敷地持分等又は敷地分割後の団地共用部分の共有持分の価額とこれらを与えられた者がこれらに対応する権利として有していた分割実施敷地持分又は敷地分割前の団地共用部分の共有持分の価額とに差額があるときは、その差額に相当する金額を徴収し、又は交付しなければならないものとした。

へ 先取特権等の目的物について清算金を支払うときは、当該先取特権等の権利者の全てから供託しなくてもよい旨の申出があったときを除き、組合は、その清算金の交付に代えてこれを供託しなければならないものとするとともに、先取特権、質権又は抵当権を有していた者は、その供託された清算金に対してその権利を行うことができるものとし、その他清算金に関し所要の規

定を設けるものとした。

### 3 敷地分割事業の監督等

組合に対する監督、資金の融通等及び技術的援助の請求に関し、  
所要の規定を設けるものとした。

## 六 雑則（マンション建替円滑化法第 218 条関係）

組合がこの法律に基づいてした処分その他公権力の行使に当たる行為に不服のある者は、都道府県知事等に対して審査請求をすることができるものとした。

## 七 その他

敷地分割制度を創設したこと等に伴い、所要の規定を整備するものとした。

## 第 3 今後の運用方針等

### ① マンション管理適正化法関係

#### 一 マンションの管理に関する情報提供、相談体制の整備について

1 マンションの区分所有者、管理組合、借家人等が利用できる相談窓口として、公益財団法人マンション管理センター（以下「センター」という。電話番号：（東京）03-3222-1517（管理組合運営、管理規約等の相談）、03-3222-1519（建物・設備の維持管理の相談）、（大阪）06-4706-7560）がマンションの管理に関する相談を受け付けていることから、この普及に努められたい。

2 マンションに対する助言・指導等や管理計画の認定に係る事務等の実施に当たっては、別途策定等をした以下のガイドライン等を参考とするとともに、当該ガイドライン等の普及に努められたい。

- ・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 月策定）
- ・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 3 に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン（令和 3 年 11 月策定）
- ・マンション標準管理規約及び同コメント（令和 3 年 6 月改訂）
- ・長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（令和 3 年 9 月改訂）
- ・マンションの修繕積立金に関するガイドライン（令和 3 年 9 月改訂）

#### 二 マンション管理適正化推進計画について

マンション管理適正化推進計画は、各都道府県等が実施しているマンションの管理の適正化に関する施策を、法的根拠をもって全国に普及していくことを目的としたものであり、各都道府県等がマンションの管理の適正化を推進するための基本計画である。都道府県等がマンション管理適正化推進計画を作成することによって、区域内のマンションの管理組合が管理計画認定制度を活用することが可能となり、管理水準の維持・向上、管理不全に伴う外部不経済の発生防止を図ることができるため、都道府県等は、積極的にマンション管理適正化推進計画を作成されたい。

なお、マンション管理適正化推進計画の作成に当たっては、関係都道府県等が共同して作成することが可能であることに留意するとともに、別途作成した「マンション管理適正化推進計画作成の手引き」を参考とされたい。

### 三 管理計画認定制度について

#### 1 認定手数料の徴収について

管理計画の認定に当たっては、地方自治法第 227 条及び第 228 条に基づき、条例で定めることにより手数料を徴収することができる。手数料を徴収しようとする都道府県等においては、「管理計画認定事務に係る所要時間の目安の送付について」（令和 3 年 10 月 29 日付事務連絡）を参考として、所要の手数料を徴収するために、手数料条例の改正等を行うとともに、その内容の周知に努められたい。

#### 2 マンション管理士による認定基準への適合状況に係る管理計画の事前確認について

マンション管理適正化法第 91 条に基づき、国土交通大臣がマンション管理適正化推進センターとして指定しているセンターが、管理計画認定制度の施行に合わせて、都道府県等の審査事務に係る負担を軽減する仕組み（以下「事前確認」という。）を設ける。この仕組みは、管理組合の管理者等が計画作成都道府県知事等に管理計画の認定の申請を行う前に、一定の基準を満たしたマンション管理士が当該管理計画の認定基準（計画作成都道府県知事等が都道府県等マンション管理適正化指針において独自に定めた基準を除く。以下同じ。）への適合状況を確認し、当該管理計画が認定基準に適合しているとされたマンションの管理組合の管理者等に対して、センターが事前確認適合証を発行するものである。

事前確認の具体的な運用については、センターが定める方法により行うことに留意するとともに、都道府県等が管理計画の認定に係る審査に際し手数料を徴収することとしている場合においては、事前確認を経て申請された管理計画の審査に要する事務負担は、事前確認を経ずに申請された場合の事務負担に比べて軽減されること等を踏まえ、都道府県等においては、事前確認を経て申請された管理計画認定の申請手数料を適宜減額する等の配慮をされたい。

#### 3 添付図書の追加又は省略等について

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（平成 13 年国土交通省令第 110 号。以下「マンション管理適正化法施行規則」という。）第 1 条の 2 に基づき、計画作成都道府県知事等が必要と認める書類及び不要と認める書類を定めることができる（計画作成都道府県知事等が不要と認める書類を定めることができる場合は、当該計画作成都道府県知事等が同条第 1 項に基づき、「その他計画作成都道府県知事等が必要と認める書類」を定めた場合に限る。）。計画作成都道府県知事等がこれらの書類を定めた場合には、認定を申請しようとする者等に対してその旨を十分に周知するよう努められたい。

また、都道府県等の審査事務に係る負担を軽減させるため、都道府県等が2で記載している事前確認の結果を活用して認定に係る審査を実施する場合には、計画作成都道府県知事等がマンション管理適正化法施行規則第1条の2第1項に規定する「その他計画作成都道府県知事等が必要と認める書類」として、センターが発行する事前確認適合証を定めるとともに、同条第2項の規定に基づいて、同条第1項各号に掲げる書類の一部を省略することが考えられる。

#### 4 管理計画の作成等及び認定申請手続の円滑化に向けた支援について

管理計画認定制度の施行に合わせて、認定申請手続を円滑化するため、インターネット上での申請を可能にする管理計画認定手続システムをセンターが整備しているが、マンションにおいては、建物や設備の老朽化とともに、管理組合の担い手の高齢化も進んでおり、マンション管理業者に管理事務を委託していない管理組合等では、管理計画の作成や見直し（以下「管理計画の作成等」という。）及び認定申請書の作成等の申請手続を行うに当たって一定の支援が必要となる場合も考えられる。このような場合においては、当該管理組合等が、専門家（例えば、管理計画の作成等についてはマンション管理士、申請手続については行政書士等）との連携を図ることが重要であると考えられる。このため、都道府県等においては、管理組合から管理計画の作成等や申請手続に係る相談があった場合等には、地域の専門家団体と連携し、管理計画の作成等及び認定申請手続の円滑な実施に向けた配慮をされたい。また、都道府県等において独自に相談体制を整備された場合等においては、十分に周知されるよう努められたい。

加えて、申請者以外の者が申請者からの依頼に基づいて、報酬を得て、当該申請に係る手続を行う場合には、行政書士法（昭和26年法律第4号）等の関係法令を遵守する必要があるため、この点について留意されたい。

#### 5 指定認定事務支援法人の指定について

指定認定事務支援法人の指定に当たっては、認定支援事務に必要な実施体制が確保されるよう留意されたい。

### 四 センターによる管理計画の案の予備的な認定について

マンションの管理の適正化を推進するためには、分譲時点での管理規約の案や長期修繕計画の案の内容の適正化も推進する必要があることを踏まえ、マンション管理適正化法に基づく基本方針において、「新築分譲マンションを対象とした管理計画を予備的に認定する仕組みについても、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な施策を講じていく必要がある」と定めた。

これを踏まえ、管理計画認定制度の施行に合わせて、国土交通大臣がマンション管理適正化推進センターとして指定しているセンターが、新築マンションの管理計画案を認定する仕組み（以下「予備認定」という。）を設ける。予備認定の具体的な運用については、センターが定める方法



により行うことに留意するとともに、予備認定の周知に努められたい。

#### 五 マンションの管理の適正化を推進するための支援について

- (1) 今後、急増することが見込まれる高経年マンションの老朽化が懸念される中で、マンションの管理の適正化を推進することは重要であるため、地方公共団体においても、公益財団法人マンション管理センターが運用している「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」や独立行政法人住宅金融支援機構が運用している「マンションライフサイクルシミュレーション」、同機構が作成している「大規模修繕の手引き」等のマンションの管理の適正化に資する各種支援内容等の情報提供等に積極的に努めるとともに、マンションの管理の適正化を推進するための財政上の支援制度や専門家の派遣制度その他の支援制度の構築を検討し、実施するよう積極的に努められたい。
- (2) 管理計画認定制度の施行後、当面の間は、一定期間（四半期を想定）ごとに、各都道府県等における管理計画認定制度の運用状況（管理計画の認定件数）等に係る調査を実施する予定であるため、調査の依頼があった場合には、当該調査に積極的に協力されたい。

#### 六 認定管理者等による重要事項の説明を要しない旨の意思の表明方法について

認定管理者等が、重要事項について説明を要しない旨の意思の表明をする際の具体的な方法については、法令上規定されていないが、トラブル防止の観点から、可能な限り電子メールや書面など、認定管理者等及びマンション管理業者の双方が意思の表明の内容を記録及び保存できる方法で行うことが望ましい。

#### ② マンション建替円滑化法関係

##### 一 マンションの建替え等に関する情報提供、相談体制等の整備について

- 1 マンションの区分所有者、管理組合、借家人等が利用できる相談窓口として、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターが運営する「住まいのダイヤル」（電話番号：0570-016-100）において、マンションの建替えやマンション敷地売却、敷地分割等に関する電話相談を受け付けており、住まいのダイヤルで受け付けた電話相談のうち、法律や制度等に関する専門的な相談については、弁護士や建築士による無料の対面相談を行っていることから、これらの周知に努められたい。
- 2 敷地分割に係る事務を実施するに当たっては、別途作成した「団地型マンション再生のための敷地分割ガイドライン」を参考とするとともに、その普及に努められたい。

##### 二 マンション建替円滑化法第 168 条第 1 項の規定による敷地分割組合の設立の認可について

組合の設立の認可基準において「その他基本方針に照らして適切なものであること」（マンション建替円滑化法第 171 条第 7 号）とされているが、その趣旨は、マンション建替円滑化法に基づく基本方針に示さ

れた事項の趣旨に反していないことを確認するものであることに留意されたい。

三 マンション建替円滑化法第 190 条第 1 項後段の規定による敷地権利変換計画の認可について

敷地権利変換計画の認可基準において「その他基本方針に照らして適切なものであること」（マンション建替円滑化法第 196 条第 4 号）とされているが、その趣旨は、マンション建替円滑化法に基づく基本方針に示された事項の趣旨に反していないことを確認するものであることに留意されたい。

四 老朽化したマンションの建替え等に対する支援について

今後、急増することが見込まれる高経年マンションの老朽化が懸念される中で、老朽化したマンションの建替え等が円滑に行われる環境を整備することは重要であるため、地方公共団体においても、マンションの建替え等に関する情報提供等に積極的に努めるとともに、マンションの建替え等のための財政上の支援制度や専門家の派遣制度その他の支援制度の構築を検討し、実施するよう積極的に努められたい。