

# 第1 マンション管理適正化法とは

マ A 管 C

## 1 マンション管理適正化法の目的（1条）

当該法律は、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くことから、マンション管理士の資格を定め、マンション管理業者の登録制度を実施する等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、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。

## 2 用語の定義（2条）

### ① マンション

マンションとは、次に掲げるものをいう（2条1号）。

(ア) 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ならびにその

**敷地及び附属施設**（2条1号イ）

・**区分所有者が2人以上**

・**人の居住の用に供する専有部分**がある

(イ) 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にある(ア)に掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該**土地及び附属施設**（2条1号ロ）



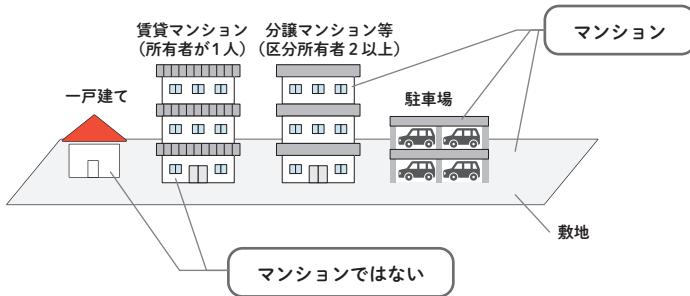
附属施設

駐輪場、駐車場、集会場等。



団地

同一区画内に数棟の建物があり、その建物の所有者（区分所有者）が区画内の土地又は附属施設を共有している場合をいう。



## ② マンションの区分所有者等

①(ア)のマンションにあたる建物の区分所有者並びに①(イ)の団地における土地及び附属施設の所有者をいう（2条2号）。

## ③ 管理組合

マンションの管理を行う区分所有法上（3条又は65条）の団体または管理組合法人をいう（2条3号）。

つまり、いわゆる管理組合、団地管理組合、管理組合法人、団地管理組合法人のいずれかであれば足り、管理者の選任は要求されていない。



管理組合のないマンションはない。

## ④ 管理者等

管理組合の管理者（法人でない管理組合の代表者）または理事（管理組合法人の代表者）をいう（2条4号）。



管理組合法人には必ず理事が置かれる。

## ⑤ マンション管理士

登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務（他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除く。）とする者をいう（2条5号）。

## ⑥ 管理事務

マンションの管理に関する事務であって、基幹事務を含むものをいう（2条6号）。

基幹事務とは、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（専有部分を除く。）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整をいう。基幹事務を含まないものは管理事務に当たらない。



清掃、警備業務等は基幹事務に該当しない。

## ⑦ マンション管理業

管理組合から委託を受けて管理事務を行う行為で業として行うものをいい、マンションの区分所有者等が当該マンションについて行うものは除かれる（2条7号）。

たとえば清掃のみを業として行う場合はマンション管理業ではない。

## ⑧ マンション管理業者

登録を受けてマンション管理業を営む者をいう（2条8号）。

## ⑨ 管理業務主任者

登録を受け、管理業務主任者証の交付を受けた者をいう（2条9号）。

※ 登録を受けただけでは管理業務主任者ではない。

### 3 マンション管理適正化指針（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、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、これを公表するものとする（3条）。

### 4 管理組合等の努力（4条）

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（4条1項）。

マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない（4条2項）。



いずれも努力義務にとどまる。

### 5 国および地方公共団体の措置（5条）

国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの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（5条）。



国・地方公共団体が有する技術的知見・各種データの提供、技術的指導、財政上の支援など。



努力義務にとどまる。

