令和2年マンション管理適正化法・建替え等円滑化法改正にみる マンションの公益性と市場価値

Public interest and market value of condominiums seen in the Act Partially Amending the Act on Advancement of Proper Condominium Management and the Act on Facilitation of Reconstruction of Condominiums (Act No. 62 of 2020)

立岩 里生太

TATEIWA Riuta

国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

Both of the Act on Advancement of Proper Condominium Management and the Act on Facilitation of Reconstruction of Condominiums were revised on June, 2020. While owners of condos should manage their own property, some condos without proper management have appeared to suffer adverse effect (or sometimes nuisance) to the surrounding areas and residents. This amendment enables the municipal government to advise them to improve their management, and to certify plans of management developed by the owners so that the way of maintenance would be referred in the condos market. Also, more than 80 percent of the owners of condos, which are identified by the municipal government as “highly necessary to demolish” for the reason of their cracked walls, would be able to determine to sell the condos and sites as a whole to developers in order to speed up decision-making among the owners whether to keep maintaining or to reconstruct, to sustain the living environment which constitutes public interest.

1. 概要

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「本改正法」という。）が令和2年6月16日に成立、同月24日に公布された。

本稿では本改正法について、①地方公共団体の関与の強化、②管理状況の見える化、③団体的拘束の強化といった3つの観点から整理しながら、マンションの公益性と市場価値について考察するとともに、その施行や今後のマンション政策に係る課題についても触れることとしたい。なお、ここに示した見解は筆者個人の見解であり、筆者の所属する組織としての見解を示すものではない。

2. 地方公共団体の関与の強化

従来、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「適正化法」という。）においては、マンション管理の多くが管理業者等に委託されていることを踏まえ、マンション管理士及び管理業

務主任者制度を設けて委託契約の当事者双方に適格者を関与させることで管理の適正化を図ってきた。しかし、適正化法制定以降、マンションの老朽化や大規模化等により区分所有者間の合意形成が一層困難となっており、マンション管理士への相談や管理業者への委託を適切に行うことができない管理組合も増加していることから、これらの制度だけではマンション管理の適正化を図ることが難しくなりつつある。

このため、本改正法ではマンション管理に対する地方公共団体の関与の強化を図るべく、都道府県等による助言指導等の根拠規定が設けられるとともに、マンション管理適正化推進計画及び管理計画の認定制度が創設されている。

(1) 助言指導等の創設

平成12年当時、適正化法の制定過程では、地方公共団体が管理組合に対して助言又は指導できることとする根拠規定の創設が検討されていた。しかし、マンションという私有財産の管理について行政から一方的な助言等を行うことが個人の幸福追求権及び私有財産権（憲法13条、

¹ 平成30年度マンション総合調査（国土交通省）では、「基幹事務を含め管理事務の全てをマンション管理業者に委託」している管理組合が74.1%なのに対して、「管理組合が全ての管理事務を行っている」管理組合は6.8%となっている。

29条)を不当に侵害しないよう慎重な検討が必要である等の議論があり²、最終的に当該根拠規定はなくなり、国及び地方公共団体の措置として、あくまでも管理組合等の求めに応じて、必要な情報及び資料の提供等の措置を講ずるよう努めなければならない旨規定されることとなった(適正化法5条)。

本改正法では、この制定過程にみられた地方公共団体による助言指導の根拠規定が改めて設けられるとともに、特に管理組合の運営が著しく不適切である場合には勧告ができることとされた(本改正法による改正後の適正化法(以下「改正適正化法」という。)5条の2)。当然その立案過程においても、基本的には私的自治の範疇にあると考えられるマンション管理に行政がどこまで関与できるのか、マンション管理にどこまでの公益性があるのかといったことが論点とされた。

適正化法制定時からの状況変化としては、上述のとおり区分所有者間の合意形成の一層の困難化があり、管理不全のおそれのあるマンションほど当初想定されていたマンション管理士への自発的な相談等が期待できなくなっているという現状がある。しかし、このような現状への対応だけを考えれば、必ずしも法制度に依らず予算等を活用して、マンション管理士から管理組合等に対する働きかけを促進するという方策もあり得る。

行政の関与を強化すべき立法事実としてさらに挙げられるのは、マンションが適正に管理されない場合の外部不経済が現実発生し始めていることである³。マンションの管理不全が周辺的生活環境にまで悪影響を与え、さらに放置されたマンションへの対応には多大な社会的コストがかかるという経験を得て、外部不経済を防ぐために行政が能動的に関与すること、すなわちマンション管理には私的自治の範疇に止まらない公益性があることが法制的に認められるに至ったと解される⁴。

(2)推進計画等の創設

地方公共団体による助言指導等の根拠規定の創設のほ

か、本改正法では都道府県等(市の区域内については当該市、町村の区域内については原則都道府県)が作成するマンション管理適正化推進計画(以下「推進計画」という。)、マンションの管理組合が作成する管理計画の認定制度が創設されている。管理計画を認定するのは推進計画を作成した都道府県等であり、認定を受けた管理組合の管理者等に対して、都道府県知事等は報告徴収を求めるとともに、管理計画に従った管理がなされていないと認めるときには改善に必要な措置を命ずることができる(改正適正化法5条の8、5条の9)。

また、地方公共団体が助言指導等を行う目安や都道府県等による管理計画の認定基準については、本改正法で創設された国による基本方針(改正適正化法3条)において全国一律の基準を示す予定としているが、推進計画において地域独自の基準を加えることも可能となっている。例えば認定基準の追加については、複数の地方公共団体において「管理組合と地域の連携が図られていること」や「防災計画が作成されていること」等が検討されている。このような地方公共団体の関与の強化についても、適正なマンション管理が居住者等だけに裨益するのではなく、地域にとっても意味を持つという公益性に依るものと解される⁵。

なお、業法として捉えられていた適正化法にこのような行政計画や業者以外の主体に係る認定制度を設けることは是非についても立案過程では議論があった。しかし、マンションの管理計画の法制化等については適正化法の制定以前からも検討課題とされてきた。一例として、平成4年の「新不動産業ビジョン」を受けて高層住宅管理業協会(現在の一般社団法人マンション管理業協会)が設置したマンション管理研究会においても⁶、住宅管理法の制定について議論がなされており、同研究会の中では「20年来検討されているが形になっていない」、「マンション管理の適正化に向けた枠組みの法制化は業法的なアプローチの方が現実的かも知れない」等の発言がみられる⁷。

² 行政とマンション管理士のいずれが管理組合に対して助言等を行うものかといった役割分担についても議論となり、一次的には後者がその任にあたることとされた。

³ こうした状況への先行する対応として、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)がある。同法は周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態であると認められる「特定空家等」について、市町村長に、助言指導、勧告、さらに行政代執行法の定めに従って除却する権限を付与している。同法に基づき行政代執行により除却されたマンションとして滋賀県野洲市の事例があり、解体費用は1億円を超えている。

⁴ 外部不経済を踏まえたマンションの公益性については、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)の目的規定に既にみられる。制定時の同法1条には法目的として「マンションにおける良好な居住環境の確保」のみ掲げられていたが、耐震性不足のマンションの要除却認定等を創設した平成26年改正において「地震によるマンションの倒壊その他の被害から国民の生命、身体及び財産の保護」を図ることが追加された。

⁵ 浅見(2016)は、区分所有者等の限られた権利者同士の問題であったマンション管理が都市全体の居住政策からの積極的な位置づけに変化し、地域貢献をより意識した管理施策が求められるようになってきていると述べる。こうした観点で先駆的な取組と考えられる豊島区マンション管理推進条例(2012年制定)について、宿本(2019)は、マンションが地域に対して開いた住まいとなることを推進しているものであるとする。

⁶ 新不動産業ビジョンは建設省建設経済局長の私的諮問機関である不動産業ビジョン研究会がとりまとめ、分譲時のマンション管理計画の明示等の制度化、流通段階における住宅カルテの明示等「流通と管理の連携強化」、マンション管理業務の標準化の推進、大規模修繕・コミュニティ運営への対応力の強化やマンション管理組合との責任関係の明確化等「管理能力の向上の必要性」を指摘している。また、マンション管理研究会には同局不動産課及び住宅局民間住宅課がオブザーバーとして参加している。

こうした経緯を踏まえると、これまでに議論されてきたマンション管理の適正化を図るための様々な枠組みが本改正法に至りようやく整ってきたものと考えられる⁸。そのことが地方公共団体の関与の強化にもつながっており、マンション管理は区分所有者の権利義務や団体としての意思決定等の基本的なルールを民法や建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）といった私法に依りながら、より公法的な領域に踏み込んだとも言えよう。

3. 管理状況の見える化

管理計画の認定制度の創設には地方公共団体の関与の強化に加えて、管理状況の見える化を図るという意義があり、その制度的な特徴としては、①規模や構造等のハードではなく管理組合の運営状況等のソフトが認定基準となること、②認定の有効期間（5年間）が設けられていることが挙げられる。これらはマンション管理が継続的な行為である以上当然の帰結とも考えられるが、従来の住宅政策における認定制度とは異なっている。

例えば、長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）による長期優良住宅建築等計画の認定においても維持保全の方法やその資金計画が基準として掲げられてはいる（同法6条）。しかし、当該認定の基準は何よりもまず住宅の構造及び設備が長期使用構造等であることにあり、認定の有効期間も設けられていない。

このことは住生活の安定の確保及び向上の促進にあたって、住宅政策がこれまで主として規模や構造等のハードに係る施策を採ってきたことの表れとも言える⁹。こうしたアプローチが依然重要であることに変わりはないが、人口減少社会における住宅政策にはストックやまちづくりの視点が一層求められており、今般の管理計画の認定制度のようにハードの使い方に着目したアプローチも必要になってきているものと考えられる¹⁰。

(1) 認定基準の検討状況

管理計画の認定基準については改正適正化法5条の4

において、①修繕その他の管理の方法、②修繕その他の管理に係る資金計画、③管理組合の運営状況等が掲げられており、その詳細は省令等で定めることとされている。このため、現在、有識者等による検討会が設けられており、具体的な基準として、区分所有者の集会において決議された適切な長期修繕計画に基づき修繕積立金が設定されていること、その総額が著しく低額でないこと、管理組合の管理者等や監事が選任され、集会が年1回開催されていること、管理規約に専有部分への立入りや修繕等の履歴情報の管理などについて適切に定められていること等が検討されている¹¹。

いずれも住宅というハードに係る外観目視、実測や外壁の打診等によって過去の管理状況の適否を判断するための基準ではなく、建築後の住宅の使い方に係る区分所有者間の合意やルール設定といったソフトに係る基準によってマンション管理が将来にわたって適正になされる蓋然性を判断しようというものである。

(2) 市場価値の創出

往々にして「マンションは管理を買え」と言われるが、実際のマンション購入時に「共用部分の維持管理状況」を考慮した者は1割程度に止まる。これに比して、より考慮された項目は上位から、「駅からの距離など交通利便性」、「間取り」、「日常の買い物環境」、「周辺の医療・福祉・教育等の公共公益施設の立地状況」、「眺望」等となっている¹²。住まい（投資物件）の選定は個人のライフステージや嗜好（利回り等）によるものだが、例えば「眺望」が「耐震性能」や「共有部分の維持管理状況」よりも上位にあることは良好な住宅ストックの形成という観点からは必ずしも望ましいこととは考えられない。

上位項目の共通点はいずれも購入予定者が当該項目に係る情報を入手し易いということである。情報を入手することが困難な項目については当然考慮することも難しい。購入を検討するマンションの管理状況について、一定の知識や時間的余裕があり、当該マンションの規約に管理情報の閲覧等についての定めがあれば、宅建業者等を通じて管理組合の総会議事録や長期修繕計画等を取り

⁷ 高層住宅管理業協会報（1992.11）等。また、米倉（1993）は区分所有法の昭和58年改正で見送られた事項の1つとして修繕積立金の法制化を挙げるとともに、管理業法の制定等の必要性を述べている。

⁸ 齋藤（2003）は、制定時の適正化法のもとでは、①自治能力向上施策と②支援体制強化施策のみが行われており、今後はマンションの持つ地域公共財的性格に着目した良好に維持されていないマンションに対する修繕勧告等の公的介入が必要であること等を指摘している。

⁹ 長期優良住宅建築等計画の認定のほか、住宅に係る認定又は登録制度としては、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録、サービス付き高齢者向け住宅事業の登録、特定優良賃貸住宅の供給計画の認定等があるが、いずれもその基準に住宅の規模や構造及び設備等を掲げている。管理計画の認定基準にはこうしたハードの要件は含まれない。

¹⁰ 放置すれば著しく保安上危険となる等のおそれがあると認められる既存不適格建築物の所有者等に対して特定行政庁の指導及び助言の創設等を行った建築基準法の一部を改正する法律（平成30年法律第67号）の立案過程においても、維持保全計画の作成及び実施というソフト対策を講じることで安全性等の確保に係るハード面の規制の一部を適用除外することが検討されている。

¹¹ 「マンション管理計画認定制度における認定基準（素案）について」（令和2年8月18日第2回マンション管理の新制度の施行に関する検討会資料2）。

¹² 平成30年度マンション総合調査（国土交通省）では、マンション購入時に考慮した項目は上位から、交通利便性72.6%、間取り63.7%、日常の買い物環境52.8%、周辺の公共公益施設の立地状況39.4%、眺望32.1%、周辺の自然環境28.5%、防犯性能23.6%、耐震性能23.2%、専有部分内の設備20.6%、共用部分の維持管理状況11.5%等となっている。

寄せることができなくもない¹³。しかし、マンション購入に際して検討すべき事項は資金調達を始めとして山積しており、管理状況の把握にそこまでの手間暇をかけられる購入予定者は多くはないだろう。

管理計画の認定制度には購入予定者のこの手間暇を行政が代行するという側面がある。認定の有無が販売時に広告等されることで需要サイドからのマンション管理に係る情報へのアクセスを容易にするとともに、これによって適正なマンション管理が市場において評価される環境をつくりだし、区分所有者等の供給サイドに自発的な取組を促すインセンティブが付与され管理水準の底上げにつながることを期待される。

もとより不動産鑑定評価基準¹⁴では価格形成の個別的要因として「維持管理の状態」、「長期修繕計画の有無及びその良否並びに修繕積立金の額」等が挙げられている。しかし、不動産鑑定評価においても「建物の維持管理状況を適切に建物の評価に反映し得る評価理論・評価方法」を構築することが「ストック活用型社会」の課題として認識されている¹⁵。個別のマンションの構造や規模等に照らした長期修繕計画の良否や適切な修繕積立金の額等を判断するためには相応の専門知識等が必要となる。不動産鑑定評価等の観点からも管理計画の認定制度には一定のメルクマールとなることを期待されると言える。

4. 団体的拘束の強化

外部不経済を防止するというマンション管理の公益性は、地方公共団体の関与の強化としては助言指導等の根拠規定の創設などに表れているが、団体的拘束の強化としては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「円滑化法」という。）による要除却認定及びマンション敷地売却事業の対象拡充に表れている。

平成26年に創設されたこの制度は耐震性が不足しているマンションを除却する必要があるものとして認定し、民法では区分所有者全員の合意が必要となる当該マンション及びその敷地の売却を4/5以上の合意で可能としている。また、要除却認定を受けたマンションについては建替えにあたって容積率の緩和特例を活用することができるようになる。

本改正法による改正後の円滑化法（以下「改正円滑化法」という。）においては、この要除却認定を受けるこ

とができるマンションに火災に対する安全性が不足しているもの及び外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれがあるものが追加された（改正円滑化法102条）。

(1) マンション敷地売却事業の対象拡充

円滑化法によるマンション敷地売却事業は被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成7年法律第43号）による建物敷地売却決議に倣ったものである。東日本大震災を受けた平成25年の同法改正で創設されたこの決議は被災によって大規模一部滅失（建物全体の価格の1/2超が滅失）した建物とその敷地の売却を多数決で可能とするものである。このような団体的拘束の強化が可能とされたのは次の3点から決議に賛成しなかった者の権利を不当に害するものではないと考えられることによる。

- ①もとより区分所有権及び敷地利用権は区分所有法による団体的拘束のもとにあること。
- ②反対区分所有者には売渡請求により経済的損失が生じないよう手当てがなされること。
- ③大規模な災害により区分所有建物が大規模一部滅失したという事態は放置することのできない特殊な事態であり特別な措置が必要なこと。

これを踏まえた平成26年の円滑化法改正では、①は耐震性不足のマンションについても当然当てはまり、②については同様の措置を講ずることとされた。その上で、③に代わる理由として国民を生命・身体の危険から保護するために耐震性不足のマンションを除却することの公益性は非常に大きいことが挙げられた。したがって、本改正法の立案過程では火災に対する安全性が不足しているマンション等の除却が耐震性不足のマンションの場合と同等の公益性があるか否かが論点となった。

この点について、建築基準法（昭和25年法律第201号）は「著しく保安上危険」な状態として地震時の倒壊等の危険性のほか、外壁等の脱落や火災事故等に対する危険性を想定している¹⁶。また、司法においても放置した場合に外壁が剥落するような瑕疵は、耐震性不足と同様、建物が備えていなければならない基本的な安全性を損なう瑕疵に該当するとした判例がある¹⁷。

実際に築40年を超えるマンションでは構造及び設備の劣化破損や居住者の高齢化に伴う利用上の危険性が増しており¹⁸、経年劣化による外壁等の落下や高齢者等の火災時の逃げ遅れによる被害も発生している。これらは適切なマンション管理を怠った自らの責任ではないかとの

¹³ 齋藤（2016）は、マンション流通時の管理情報に関して、買主への情報開示、管理組合と管理会社への情報開示の委託、不動産業者の管理情報の閲覧等の各段階に課題があることを指摘する。

¹⁴ 国土交通省「不動産鑑定評価基準」及び「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」（平成26年5月1日一部改正）。

¹⁵ 「建物の鑑定評価必携」編集委員会（2018）。

¹⁶ 建築基準法10条に基づく勧告及び命令に係る「既存不適格建築物に係る指導・助言・勧告・是正命令制度に関するガイドライン（令和元年6月）」国土交通省。

¹⁷ 最判平23・7・21判時2129号36頁。「別府マンション事件」と称されている事案に係るもの。

批判もある。しかし、事実としてそのような状態にあるマンションについては、国民を生命・身体の危険から保護するという観点から除却することの公益性が非常に大きいと解されたのである。

なお、政策的判断から給排水管の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれがあるマンション及びバリアフリー性能が不足しているマンションも要除却認定の対象に追加されたが、これらはマンション敷地売却事業の対象とはされていない。耐震性不足等とこれらを区別するため、改正円滑化法106条では前者に係る要除却認定を「特定要除却認定」と定義している。

(2)団地における敷地分割事業の創設

本改正法によるもう1つの団体的拘束の強化として、団地における敷地分割事業の創設が挙げられる。共有物である敷地の分割については本来共有者全員の合意が必要となるが、団地において特定要除却認定を受けたマンションを除却するために必要な場合には4/5以上の合意で可能とするものである。これも耐震性不足等のマンションを除却することの公益性が非常に大きいと解されることによる。

そもそも大規模な団地では街区毎に建築時期が異なり、一つの団地の中にも先行して老朽化が進み建替え等が検討されている街区もあれば、まだ一度目の大規模修繕も実施していない街区、あるいは逆に耐震改修等を済ませている街区もあり得る。たとえ敷地を共有していても街区及び区分所有者間で抱えている問題が異なり、共通の利害関係が薄れているときには、一部の街区における建替え等について団地全体で合意形成を図ることが一層困難になる。

このような場合に敷地を分割し易くすることで、特定要除却認定を受けたマンションの建替え等のために必要となる合意形成の対象範囲が狭められ、その除却が促進されることが期待される。すなわち本事業には2段階の団体的拘束の強化が認められる。第1段階は共有物の分割を多数決で可能とすること、第2段階は分割後の除却等にかかる多数決を成立し易くすることである。無論、

後者は当然にそうなるものではなく、実際の各区分所有者の意向を踏まえた敷地分割線の引き方によるものである。このため、事業の実施にあたっては分割後の除却に係る手法やその採算性を確保するための方策¹⁹、ひいては団地全体の将来像を見据えることが重要となる。

ただし、敷地分割が単に多数決によって少数意見を排除する目的でなされてはならない。十分な議論を尽くして合理的な意思決定が可能となるよう、共通の利害関係にある区分所有者の範囲を適正化するという趣旨のもと活用されるべきであると考えられる。

5. 今後の課題

本稿では、本改正法を3つの観点から整理しながら、マンションの公益性及び市場価値についてみてきた。あらためて両者の関係に着目すると、本改正法はマンションの市場価値を公益性によって補正・代替しようとする試みとも考えられる。すなわち適正なマンション管理が有する公益性によって市場価値を補正し、建物全体の価格の1/2超の減失に代えて国民の生命・身体への危険性を取り除く公益性を理由として多数決によって建物及び敷地を売却できるマンションを拡充しようというものである。これらの試みが意図した成果を上げられるよう、本改正法の施行に向けて管理計画の認定基準を始めとした更なる検討が必要である。

また、区分所有建物に係る共通の利害関係の希薄化や当該関係からの実質的な離脱に対する方策も求められている。団地における敷地分割事業はその1つだが、空き住戸の相続人、投資物件として住戸を所有している者、所在不明の区分所有者等の非居住者への対応も課題である。一方、居住者としては借家人の存在も考慮されなければならない²⁰。借家人は基本的に団体の意思決定には関与していないが、建替え等にあたっては絶対的な同意権を有する場合がある²¹。区分所有法が擬制した団体の前提として措定される共通の利害関係について、その射程や範囲の再検討が望まれていると言えよう²²。

本改正法の施行やこれらの課題への対応、現場でマン

¹⁸ 平成30年度マンション総合調査（国土交通省）では、築40年以上のマンション（築40年未満のマンション）のうち建物に何らかの問題を抱えている割合は、漏水や雨漏り40%（15%）、外壁等の剥落18%（11%）、鉄筋の露出・腐食14%（7%）等となっている。また、居住世帯に占める60歳以上のみの世帯割合を建築時期別にみると、昭和45年以前52%、昭和46年から55年48%、昭和56年から平成2年37%、平成3年以降17%となっている。

¹⁹ 立案過程では敷地分割後の除却等が確実に行われることを担保するため本事業については建替事業又はマンション敷地売却事業とセットで行うものとするとも検討された。しかし、要除却認定を受けたマンションの区分所有者に対しては、円滑化法103条の除却努力義務、104条の都道府県知事等による指導や公表等の措置があるため、あえてセットにしなくても足りると判断された。

²⁰ 齋藤（2019）は、マンション管理には大きく分けて所有の側面と居住の側面があり、所有者の不在化や賃貸化が進んだ場合、所有の側面については区分所有者が決議し、居住の側面については借家人も含めた居住者組織が日常的に行うべきであるとする。

²¹ この点について、戎（2011）は、建替え決議の成立が借地借家法（平成3年法律第90号）28条の正当事由の具備とは解されないこと、円滑化法57条2項及び3項の借家人の権利変換計画への同意権が絶対のものになっていること等から団体的拘束に服する区分所有権よりも利用権である借家権が強くなっていることを指摘する。

²² 鎌野（2019）は、管理組合による空き住戸の買取りを事例として挙げて、団体的意思決定に服すべき管理組合の目的の範囲（最広義の「管理」）をどこまでにするかについて、分譲時に存在する建物や敷地等の「管理」に限定されない、現在の居住者たる区分所有者の共同の利益に適合するような建物や施設の取得も含めた「管理」を推し進めていく必要があるとする。

ションの管理・再生に直面している管理組合、区分所有者、事業者や行政の取組等によって、我が国のマンションが地域や市場に一層開かれたものとなることが期待される。

参考・引用文献

- ・浅見泰司（2016）「居住政策からみたマンション管理施策の必要性と考え方」『日本不動産学会誌』2016年29巻4号、pp.170-174
- ・稲本洋之助・鎌野邦樹（2015）『コンメンタールマンション区分所有法〔第3版〕』株式会社日本評論社、東京
- ・戎正晴（2011）「マンション紛争の基本的な法的構造についての素描～マンション建替えの合意形成を中心に～」『日本不動産学会誌』2011年24巻4号、pp.73-77
- ・鎌野邦樹（2019）「マンションの長寿命化と解消をめぐる法的課題」浅見泰司・齊藤広子（編）『マンションの終活を考える』株式会社プログレス、東京、pp.189-204
- ・齊藤広子（2003）「マンション管理の現実と管理適正化のための課題」『日本不動産学会誌』2003年16巻4号、pp.77-86
- ・齊藤広子（2016）「マンション管理が市場で評価されるための課題と制度設計に向けて」『都市住宅学』2016(93)、pp.131-138
- ・齊藤広子（2019）「高経年化した分譲マンションの管理上の課題と対応」『日本不動産学会誌』2019年33巻1号、pp.35-39
- ・「建物の鑑定評価必携」編集委員会（2018）『建物の鑑定評価必携第3版』一般財団法人建物価値調査会、東京
- ・水本浩・遠藤浩・丸山英気（編）（2006）『マンション法〔第3版〕』株式会社日本評論社、東京
- ・宿本尚吾（2019）「東京・豊島区のマンション管理推進条例について」浅見泰司・齊藤広子（編）『マンションの終活を考える』株式会社プログレス、東京、pp.167-178
- ・米倉喜一郎（1993）「マンション管理と法制度上の課題」『日本不動産学会誌』1993年8巻2号、pp.12-22
- ・渡辺晋（2019）『【改訂版】建物賃貸借』大成出版社、東京