

kajiwara juku

梶原塾

<http://kajiwara-juku.com>

管理業務主任者試験・完全合格講座

テキスト

2017年版(平成29年受験版)

**kanzen**



## 本書の特徴と「完全合格講座」の受講について

- ・本書は、管理業務主任者資格試験で問われる膨大な知識の中から、「合格に必要な知識」のみを完全整理しています。「ボリュームを少なくすることで精度を上げる」という考え方に基づいて、難易度の高い問題や知識をカットしています。
- ・過去問解説集で登場する知識はすべてテキストに記載していますし、理解するために必要となる図解も挿入していますので、過去問で登場する知識をテキストに追加して書込む作業も基本的に不要です。
- ・本書では、試験範囲全体を5つの科目に分類しています。 ※主な収録法令等

民法その他の法令	民法・住宅品質確保法・住宅瑕疵担保履行法・借地借家法・民事訴訟法・消費者契約法・宅建業法
マンション法	区分所有法・不動産登記法・建替え円滑化法
マンション管理	マンション標準管理規約・管理組合の会計・劣化診断と大規模修繕
マンション管理業	マンション管理適正化法・マンションの管理の適正化に関する指針・マンション標準管理委託契約書
建物に関する法令	建築基準法・消防法・水道法・浄化槽法・バリアフリー法・エネルギーの使用の合理化に関する法律

- ・本書を使用した場合の科目別最低目標点の設定は次表のとおりです。

※平成19年から平成28年の過去10年間の合格基準点の平均は34.5点(32点～37点)でした。

※( )内は正解率

民法その他の法令	マンション法	マンション管理	マンション管理業	建物に関する法令	合計
8/11問 (72%)	23/28問 (82%)			4/11問 (36%)	35/50問 (70%)

- ・過去問解説集Standardには、出題範囲が被る「マンション管理士試験」の過去問からも約500肢をピックアップして取り込んでいます。
- ・マンション管理士試験に対応するためでなく、マンション管理士試験との併願組に対抗する事を目的としていますが、出題範囲全体を満遍なく問題演習できますので、理解も深まりマスターしやすくなると確信しています。

### ●管理業務主任者試験の学習法・完全合格マニュアル

>> <http://kajiwaraajuku.com/kangyou/10.html>

- ・解説講義の中でのテキストへのマーカー入れを廃止しましたが、自分で色を付けていく作業は大事だと考えています。テキスト中の重要なキーワードには下線を引いていますので、必要に応じて黄色のラインマーカー等を使用して、アンダーラインを入れることをお勧めします。
- ・濃色ラインマーカーや濃赤色は、学習が進んだ段階で使用されることをお勧めします。
- ・科目別や体系番号別にインデックスや仕切りシート等を活用すると、体系的にインプットするのに効果的です。すぐに該当ページを開けるようになるのも大事です。

梶原塾 管理業務主任者試験 完全合格講座

## ① 民法その他の法令 目次 ①

体系番号(0-0)	項目	P	内容	
1	1・2	2	契約の成立 契約が成立すると	
	3・4	3	契約の有効要件と契約関係の処理のまとめ 売買契約費用	
	5	4	詐欺による意思表示	
	6	5	強迫による意思表示	
	7	6	6	通謀虚偽表示その1
		7	7	通謀虚偽表示その2
	8	8	心裡留保による意思表示	
	9	9	錯誤による意思表示	
	10・11	10	制限行為能力者制度 制限行為能力者の種類と単独でした行為の効果	
	12	11	制限行為能力者の詐術	
	13		制限行為能力者の相手方の催告権	
	14・15		取消しの効力 取消権の消滅時効	
	16・17	12	公序良俗違反 不法原因給付	
2	1・2・3	13	弁済 同時履行の抗弁権 債権譲渡とは	
	4	14	債務不履行 履行遅滞となる時期と消滅時効の起算点	
	5・6	15	損害賠償額の予定と金銭債務の特則 解除権	
3	1	16	民法上の売主の瑕疵担保責任	
	2	17	宅建業法上の売主の瑕疵担保責任の規定	
	3	18	新築住宅の売主の瑕疵担保責任の特則	
	4	19	中高層住宅アフターサービス基準	
	5・6	20	請負契約とは 民法上の請負人の瑕疵担保責任	
	7	21	新築住宅の請負人の瑕疵担保責任の特則	
	8・9・10	22	住宅瑕疵担保履行法 住宅販売瑕疵担保保証金 住宅販売瑕疵担保責任保険	
	11・12	23	日本住宅性能表示基準 指定住宅紛争処理機関	
4	1・2・3	24	代理 顕名主義 代理行為の瑕疵	
	4・5・6		代理人の能力 復代理 自己契約・双方代理	
	7		任意代理権の消滅事由(本人・代理人)と委任の終了事由(委任者・受任者)	
	8		26	無権代理 無権代理の効果①・②・③
			27	無権代理の効果④・⑤
5	1	28	委任契約とは	
	2		委任契約	
6	1	30	不法行為	
	2		不法行為 その2	
7	1・2	32	条件 期限	
8	1	33	共有	
9	1・2・3	34	相続とは 法定相続人・法定相続分 特殊な法定相続分の計算	
	4・5		特殊な法定相続人 同時死亡の推定	
	6・7	35	相続欠格と廃除 相続人となるべき者がいない場合	
	8・9	36	遺産分割 相続の承認・放棄	
	10	37	遺言	

① 民法その他の法令 目次 ②

体系番号(0-0)		項目	P	内容
10	1・2・3	相隣関係	38	隣地の使用請求等 境界標・囲障の設置 境界線付近の建築制限等
	4		39	通行権 (法定通行権)
11	1	民法上の賃貸借と借地借家法	40	民法上の賃貸借と借地借家法
	2		41	賃貸権の譲渡と転貸借
	3		42	存続期間と更新・解約の申入れ
	4		43	借地上の建物が滅失・取壊しされた場合の再築と更新・解約申入れ
	5・6		44	契約上の義務と契約の終了 敷金
	7・8		45	地代借賃の増減額請求権 賃貸権の対抗要件
	9		46	借家
	10		47	借地
	11		48	更新されない建物賃貸借
	12・13		49	更新されない土地賃貸 建物譲渡特約による借地権の消滅
	12		1・2	債権の担保と保全①
3・4		51	抵当権の成立 抵当権の性質	
5・6		52	抵当権の目的となる権利 抵当権の効力①目的物の範囲	
7・8			抵当権の効力②被担保債権の範囲 抵当権の効力③物上代位	
9		53	抵当権設定後の賃借人	
10・11・12		54	先取特権 一般の先取特権 区分所有建物に関する先取特権と特定承継人の責任	
13・14・15		55	不動産賃貸の先取特権 不動産保存・工事の先取特権 不動産売買の先取特権	
16・17・18		56	分割債権・債務 連帯債務 保証	
19	57	連帯保証		
13	1・2・3	債権の担保と保全②	58	時効制度の趣旨 取得時効のイメージ 消滅時効のイメージ
	4		59	時効
	5		60	時効 その2
	6・7		61	滞納管理費等の回収 催告
	8・9			先取特権の行使による回収 裁判所を介した話し合いによる回収
	10		62	支払督促・少額訴訟による回収
	11・12・13		63	通常訴訟による回収 送達と滞納者の所在不明 滞納者の破産
14	1・2	消費者契約法	64	消費者契約法 消費者契約の申込みまたはその承諾の意思表示の取消し
	3		65	事業者の損害賠償の責任を免除する条項の無効
	4			消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項等の無効
	5			消費者の利益を一方的に害する条項の無効
15	0	宅建業法	66	業者が関与する取引態様
	1・2			供託所等に関する説明と35条書面の説明・交付 媒介契約書と37条書面の交付
	3・4		67	媒介契約の種類 媒介契約書(34条の2の書面)の記載事項
	5		69	35条・重要事項の説明①
				35条・重要事項の説明②
	6		68	37条書面の記載事項と35条書面への記載の要否
7・8・9	70	誇大広告等の禁止 取引態様の明示義務 広告開始時期の制限と契約締結時期の制限		

## ② マンション法 目次

体系番号(0-0)	項目	P	内容			
1	区分所有法	1	区分所有法(建物の区分所有等に関する法律)・区分所有建物とは			
		2	専有部分・共用部分・敷地利用権			
		3	共用部分			
		4・5・6	4	一部共用部分 共用部分の負担と利益収取 専有部分と共用部分の線引き		
		7・8	5	敷地利用権 共用部分以外の部分の管理等		
		9	6	管理者		
		10・11	7	管理組合 管理組合の税法上の取扱い		
		12	8	管理組合法人①		
			9	管理組合法人②理事		
			10	管理組合法人③監事 管理組合法人④事務の執行 管理組合法人⑤解散		
		13	11	規約		
			12			
		14	13	集会の招集手続き		
		15	14	集会の決議		
		16		専有部分が共有の場合		
		17・18・19	15	議事録 占有者の義務と意見陳述権 書面または電磁的方法による決議		
		20	16	建物の設置または保存の瑕疵に関する推定		
		21・22		区分所有権売渡請求権 区分所有者の責任等		
		23・24	17	区分所有者の権利義務等 義務違反者に対する措置		
		25・26	18	建物の一部が滅失した場合の復旧 大規模一部滅失に関する買取請求権の種類		
		27	19	復旧決議がある場合の買取請求の手続き		
		28		復旧決議または建替え決議がない場合の買取請求の手続き		
		29	20	建替え		
		30	21	建替え決議後の区分所有権等の売渡し請求等の手続き		
		31	22	団地① 団地建物所有者の団体		
		32・33	23	団地② 団地の管理対象物 団地③ 建物の区分所有に関する規定の準用		
				団地④ 団地規約と団地共用部分		
		34	24	団地⑤ 団地内建物の一括建替え		
		35	25	団地⑥ 団地内特定建物の建替え承認決議		
		36	26	決議要件のまとめ		
		37	27	区分建物と登記 (不動産登記法)		
		2	区分建物と登記	27	区分建物と登記 (不動産登記法)	
				*参考資料	28	登記事項証明書の記載例 区分所有建物
				*参考資料	29	登記事項証明書の記載例 敷地権である旨の登記
		3	建替え円滑化法	1・2	30	建替え円滑化法 マンション建替事業の施行者
				3	31	マンション建替組合の設立 その1
				4	32	マンション建替組合の設立 その2
5・6	33			区分所有権および敷地利用権の売渡請求 組合の管理		
7・8	34			権利変換手続の開始 権利変換計画		
9・10	35			権利変換期日における権利の変換 権利変換の登記		
11・12				施行マンション等の明渡し 工事完了等に伴う措置		

### ③ マンション管理 目次

体系番号(0-0)	項目	P	内容
1	1	2	マンション標準管理規約
	2・3	3	総則① (1条～2条) 総則② (3条～6条)
	4・5	4	専有部分の範囲 (7条) 共用部分の範囲 (8条)
	6	5	敷地および共用部分等の共有 (9条～11条)
	7・8	6	用法①(12条～13条) 用法② パルコニー等の専用使用权(14条)
	9		用法③ 敷地および共用部分等の第三者の使用(16条)
	10	7	用法④ 駐車場の使用(15条)
	11	8	用法⑤ 専有部分の修繕(17条)
		9	
	12・13	10	用法⑥ 使用細則(18条) 用法⑦ 専有部分の貸与(19条)
	13	11	用法⑦ 専有部分の貸与(19条)
	14	12	管理 総則(20条～24条)
		13	
		14	
		15	
	15・16	16	管理 費用の負担① 管理費等(25条～26条) 管理 費用の負担② 管理費 (27条)
	16	17	管理 費用の負担② 管理費 (27条)
	17・18	18	管理 費用の負担③ 修繕積立金 (28条) 管理 費用の負担④ 使用料 (29条)
	19	19	管理組合 組合員 (30条～31条)
	20		管理組合 管理組合の業務① (32条)
	21	21	管理組合 管理組合の業務② (33条～34条)
	22	22	管理組合 役員① (35条～37条)
		23	
		24	
	23	25	管理組合 役員② (38条～41条)
		26	
	24	27	総会① (42条～43条)
		28	
	25	29	総会② (44条～46条)
30			
31			
26	32	総会③ (47条～48条)	
	33		
27	34	総会④ (49条～50条)	
28	35	理事会 (51条～54条)	
	36		
	37		
29	38	専門委員会の設置 (55条)	

### ③ マンション管理 目次②

体系番号(0-0)		項目	P	内容
1	30		39	会計①
			40	会計② (60条～62条)
	31		41	会計③ (63条～65条)
	32		42	雑則① (66条～68条)
	33		43	雑則② (69条～72条)
2	1	管理組合の会計	44	管理組合の会計
	2		45	発生主義による勘定科目の仕訳の例
			46	
			47	
			48	
3	1・2	劣化診断と大規模修繕	49	外壁・コンクリートの劣化症状 外壁タイル・モルタル塗り外壁の劣化診断・診断方法
	3		50	大規模修繕の実施方式



④ マンション管理業 目次①

体系番号(0-0)	項目	P	内容		
1	マンション管理適正化法	1	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)		
		2	用語の定義①		
		3・4	3 用語の定義② 総則		
		5・6	4 マンション管理業 管理業者の登録		
		7・8・9	5 管理業者の更新の登録 管理業者の廃業等の届出 登録簿等の閲覧と禁止事項等		
		10・11	6 管理業務主任者とは 管理業務主任者① 試験		
		12	7 管理業務主任者② 登録		
		13	8 管理業務主任者③ 主任者証の交付		
		14・15	9 管理業務主任者の死亡等の届出 従業者証明書 宅地建物取引業者による設計図書の交付等		
		16			
		17	10 登録の拒否事由・登録の基準		
		18	11		
			12 財産の分別管理 その1		
		19	13 財産の分別管理 その2		
			14 72条書面 重要事項の説明等 契約締結前の手続き		
		20	15 73条・契約の成立時の書面 契約締結後の手続き		
		21	16 72条書面と73条書面の記載事項		
		22・23	17 管理事務の報告・管理事務報告書 業務の遂行		
		24	18 事務所		
		25	19 管理業務主任者の設置義務		
		26	20 管理業者の監督処分等		
			21 管理業務主任者の監督処分等		
		2	マンションの管理の適正化に関する指針	22	マンションの管理の適正化に関する指針 マンションの管理の適正化の基本的方向
				23	マンションの管理の適正化の推進のために管理組合が留意すべき基本的事項
				24	マンションの管理の適正化の推進のためにマンションの区分所有者等が留意すべき基本的事項等
				25	マンションの管理の適正化の推進のための管理委託に関する基本的事項
					マンション管理士制度の普及と活用について
国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターの支援					
3	マンション標準管理委託契約書			26	マンション標準管理委託契約書(国土交通省)
		27	1条～2条		
		28	3条 管理事務の内容 別表第一～別表第四		
		29	事務管理業務 基幹事務(1) 管理組合の会計の収入および支出の調定		
			事務管理業務 基幹事務(2) 出納 I		
		30	事務管理業務 基幹事務(2) 出納 II		
		31	事務管理業務 基幹事務(2) 出納 III		
		32	事務管理業務 基幹事務(2) 出納 IV		
33	事務管理業務 基幹事務(2) 出納 V				

## ④ マンション管理業 目次②

体系番号(0-0)	項目	P	内容
3	マンション 標準管理委託契約書	8	34 事務管理業務 基幹事務 (3) 維持また修繕に関する企画または実施の調整
		9	35 基幹事務以外の事務管理業務 (1) 理事会支援業務 基幹事務以外の事務管理業務 (2) 総会支援業務
		10	
		11	36 基幹事務以外の事務管理業務 (3) その他
		12・13	37 管理員業務 業務実施の態様 管理員業務 業務の区分および業務内容
		14・15・16	38 清掃業務 日常清掃 清掃業務 特別清掃 清掃業務 業務実施の態様
		17	39 建物・設備管理業務 建物点検・検査 (1) 管理対象部分の外観目視点検
		18	40 建物・設備管理業務 建物点検・検査 (2) 特殊建築物定期調査 建物・設備管理業務 建物点検・検査 (3) 建築設備定期検査
		19	
		20	
		21	41 建物・設備管理業務 エレベーター設備 (1) 定期点検 建物・設備管理業務 給水設備 (2) 簡易専用水道
		22	
		23	42 建物・設備管理業務 浄化槽・排水設備 建物・設備管理業務 電気設備 建物・設備管理業務 消防用設備等 建物・設備管理業務 機械式駐車場設備
		24	
		25	
		26	
		27	43 4条～5条
		28	
		29	44 6条
		※	45 【別紙一】 定額委託業務費の内訳 【別紙二】 定額委託業務費以外の費用の内訳
		30	46 7条～8条
		31	47 9条～11条
		32	48 12条～13条
		33	49 14条～15条
		※	50 宅地建物取引業者等の求めに応じて開示する事項 その1
		※	51 宅地建物取引業者等の求めに応じて開示する事項 その2
		34	52 16条～18条
		35	53 19条～23条
36	54 24条		
4	個人情報保護法	1・2	56 個人情報保護法（個人情報の保護に関する法律）個人情報取扱事業者の義務 その1
		3	57 個人情報取扱事業者の義務 その2

## ⑤ 建物に関する法令 目次

体系番号(0-0)	項目	P	内容	
1	建築基準法	2	目的 用語の定義 その1	
		3	用語の定義 その2	
		4	面積・高さ等の算定方法	
		5・6	建築確認 建築確認の要否	
		7・8	維持・保全 定期調査報告・定期点検	
		9・10	定期検査報告・定期点検 都道府県知事への届出	
		11	8	昇降機の維持及び運行の管理に関する指針 その1
			9	
		12	10	昇降機の維持及び運行の管理に関する指針 その2
			11	
		13	12	昇降機 その1
		14	13	昇降機 その2
		15・16	14	非常用の昇降機 昇降機のメンテナンス
		17・18	15	居室の採光 居室の換気
		19	16	物質の飛散または発散に対する衛生上の措置
		20・21	17	アスベストとロックウール 階段
		22・23	18	電気設備 非常用の照明装置
		24・25	19	避雷設備 配管設備
		26	20	飲料水の配管設備の設置および構造
		27	21	飲料水の配管設備の構造方法
		28	22	排水の配管設備の設置および構造
		29		排水のための配管設備の構造 その1
		30	23	排水のための配管設備の構造方法 その2
		31・32・33	24	給水方式 排水の種類 排水方式
2	消防法	25	目的 消防長・消防署長の同意 防火管理者	
		26	管理権原が分かれている防火対象物 消防用設備等の種類	
		27	住宅用防災機器の設置・維持 消防用設備等の設置・点検	
3	水道法	28	目的 用語の定義・水道事業 用語の定義・水道の種類等	
		4	29	水道事業
		5	30	簡易専用水道の管理等
4	浄化槽法	31	目的 用語の定義	
			保守点検および清掃 定期検査	
5	バリアフリー法	32	目的 用語の定義 基本方針等	
		33	特別特定建築物の建築主等の基準適合義務等	
			特定建築物の建築主等の努力義務等	
			特定建築物の建築等および維持保全の計画の認定	
			認定特定建築物の容積率の特例	
			認定特定建築物の広告表示等	
6	34	目的 建築物に係る措置 特定建築物に係る届出・指示等		
6	1・2・3	エネルギーの使用の合理化に関する法律	34	目的 建築物に係る措置 特定建築物に係る届出・指示等



管理業務主任者試験対策・完全合格講座

2017版 テキスト

③ マンション管理

**kanzen**

●1-1 マンション標準管理規約

標準管理規約とは	㊤マンションが重要な居住形態となっている中で、マンションの快適な居住環境を確保するため、区分所有者は、 <b>具体的な住まい方のルールを定めておくことが重要</b> であるとともに、社会的には、マンションを社会的資産として、その資産価値を保全することが要請されている		
	㊤このような状況の中で、管理組合はマンションを適正に管理するよう努め、国は情報提供等の措置を講ずるよう努めなければならない旨の <b>マンションの管理の適正化の推進に関する法律</b> の規定を踏まえ、 cf.業P2 国は、 <b>管理組合が</b> 、各マンションの実態に応じて、 <b>管理規約を制定・変更する際の参考として</b> 、この <b>マンション標準管理規約</b> および <b>マンション標準管理規約コメント</b> を作成し、 <b>その周知を図るものである</b>		
	㊤この標準管理規約が対象としているのは、一般分譲の住居専用の単棟型マンションで、各住戸の床面積等が、均質のものもバリエーションのあるものも含めている		
	㊤いわゆる等価交換により特定の者が多数の住戸を区分所有する場合、一部共用部分が存する場合、 <b>管理組合を法人とする場合等は別途考慮</b> するものとする		
	㊤この標準管理規約で示している事項については、マンションの規模、居住形態等それぞれのマンションの個別の事情を考慮して、必要に応じて、合理的に修正し活用することが望ましい		
	㊤別に定められる <b>公正証書による規約</b> と、 <b>一覽性</b> をもたせることが望ましい cf.法P12 原始規約		
	㊤近年、マンションの高経年化の進行等による管理の困難化やマンションの高層化・大規模化等による管理の高度化・複雑化が進んでおり、これらの課題への対応の一つとして、外部の専門家の活用考えられる		
	㊤以前から、管理組合がマンション管理士等の専門家に対し、相談、助言、指導その他の援助を求めることについては規定してきたが、さらに進んで外部の専門家が直接管理組合の運営に携わることも想定する必要がある		
	㊤このような外部の専門家には、管理の執行を担うという点から、特に、管理規約、管理の委託、修繕、建替え等に関する広範な知識が必要とされ、例えば、33条・34条に挙げるような者が外部の専門家として想定される		
	㊤外部の専門家が管理組合の運営に携わる際の基本的なパターンとしては、(1)理事・監事外部専門家型または理事長外部専門家型、(2)外部管理者理事会監督型、(3)外部管理者総会監督型の三つが想定される		
	㊤この標準管理規約は、理事会を中心とした管理組合の運営を想定したものであり、第35条第2項において組合員要件を外した場合には、(1)理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型による外部の専門家の活用を可能とするように規定を整備している		
	マンション標準管理規約	国が作成した、 <b>管理規約のモデル</b> ⇒法令ではないので、強制力はない	
	マンション標準管理規約コメント	国が作成した、マンション標準管理規約の <b>解説集</b> ㊤マークで表示	
	＊区分所有法の「建物・その敷地・附属施設の管理または使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる」旨の規定を受けて、 cf.法P11 区分所有法の強行規定に反しない限度で作成された管理規約のモデルだと考えればよい ⇒区分所有法に直接の定めのないもの・規約による別段の定めができるものについても規定されている		
種類	①	一般分譲の <b>住居専用の単棟型マンション</b>	この標準管理規約が対象としているマンションの態様
	②	数棟のマンションが所在する団地型マンション	別途標準管理規約が作成されている
	③	店舗併用等の複合用途型マンション	※一部については本書中に記載がある

●1-2 総則① (1条～2条)

目的	・この規約は、〇〇マンションの <b>管理</b> または <b>使用</b> に関する事項等について定めることにより、 区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする	
定義	・この規約において、①～⑨の用語の意義は、それぞれ①～⑨に定めるところによる	
	①	区分所有権 区分所有法に定める区分所有権をいう cf.法P2
	②	区分所有者 区分所有法に定める区分所有者をいう
	③	占有者 区分所有法に定める占有者をいう
	④	専有部分 区分所有法に定める専有部分をいう
	⑤	共用部分 区分所有法に定める共用部分をいう
	⑥	敷地 区分所有法に定める建物の敷地をいう
	⑦	共用部分等 共用部分および附属施設をいう cf.法P5
	⑧	専用使用権 敷地および共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう
⑨	専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地および共用部分等の部分をいう ex.バルコニー・専用庭・窓枠・窓ガラス・網戸	

●1-3 総則② (3条～6条)

規約および 総会の決議 の遵守義務	・ <b>区分所有者</b> は、円滑な共同生活を維持するため、この <b>規約および総会の決議</b> を誠実に <b>遵守</b> しなければならない	
	・ <b>区分所有者</b> は、 <b>同居する者</b> に対して、この規約および総会の決議を <b>遵守</b> させなければならない	
対象物件の範囲	・この規約の対象物件の範囲は、別表第1に記載された敷地・建物・附属施設とする	
	別表第1の記載事項	敷地 所在地 面積 権利関係
		建物 構造等の概要 専有部分の概要
		附属施設 塀、フェンス、駐車場、通路、自転車置場、ごみ集積所、排水溝、排水口、 外灯設備、植栽、掲示板、専用庭、プレイロット等建物に附属する施設
②敷地は、規約により建物の敷地としたものも含むものである cf.法P2 規約敷地 所在地が登記簿上の所在地と住居表示で異なる場合は、両方を記載すること		
規約および 総会の決議 の効力	・この <b>規約および総会の決議</b> は、区分所有者の <b>包括承継人</b> および <b>特定承継人</b> に対しても、その <b>効力を有する</b>	
	②包括承継は相続、特定承継は売買・交換等の場合をいう cf.法P12・P14	
	・ <b>占有者</b> は、 <b>使用方法</b> につき、区分所有者がこの規約および総会の決議に基づいて負う義務と <b>同一の義務</b> を負う	
	②賃借人は、占有者に当たる * 不法行為者は、占有者に含まれない ⇨規約の効力は及ばない cf.法P15	
管理組合	・ <b>区分所有者</b> は、区分所有法第3条に定める建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体として、 第1条に定める目的を達成するため、 <b>区分所有者全員</b> をもって〇〇マンション管理組合を <b>構成</b> する cf.法P7	
	・ <b>管理組合</b> は、事務所を〇〇内に置き、管理組合の業務・組織等については「管理組合の章」に定めるところによる	
	②管理組合は、マンションの管理または使用をより円滑に実施し、もって区分所有者の共同の利益の増進と 良好な住環境の確保を図るため構成するものであり、 <b>区分所有者全員</b> が <b>加入</b> するものである cf.法P7	
	②区分所有法によれば、区分所有者の数が2名以上の管理組合は法人となることができるが、 この規約では管理組合を <b>法人</b> とはしていない ②したがって、ここにいう管理組合は <b>権利能力なき社団</b> である	

●1-4 専有部分の範囲 (7条)

専有部分の範囲	・対象物件のうち区分所有権の対象となる <b>専有部分</b> は、 <b>住戸番号を付した住戸</b> とする		
	②専有部分として倉庫・車庫を設けるときは、「 <b>倉庫番号を付した倉庫</b> 」または「 <b>車庫番号を付した車庫</b> 」を加える		
	③ <b>すべての住戸に倉庫・車庫が附属していない場合は</b> 、管理組合と特定の者との <b>使用契約</b> により使用させることとする		
	・専有部分を <b>他から区分する構造物の帰属</b> については、次のとおり分類する cf.法P4 上塗説		
	専有部分	天井・床・壁 玄関扉	躯体部分を除く部分を専有部分とする 錠・内部塗装部分を専有部分とする
	専有部分以外 (法定共用部分)	窓枠・窓ガラス ②雨戸・網戸	専有部分に <b>含まれない</b> ものとする
専有部分の 判断基準	・ <b>専有部分の専用に供される設備のうち、共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする</b>		
	②「専有部分の専用に供される」か否かは、 <b>設備機能</b> (専有部分の専用なのか共用なのか)に着目して決定する		
	③ <b>利用制限を付すべき部分</b> および <b>複数の住戸によって利用される部分</b> を共用部分とし、 <b>その他の部分を専有部分</b> としたが、この区分は必ずしも <b>費用の負担関係と連動するものではない</b>		
	④利用制限の具体的内容は、建物の部位によって異なるが、外観を構成する部分については、 加工等 <b>外観を変更する行為を禁止</b> し、主要構造部については <b>構造的変更を禁止</b> する趣旨である		

●1-5 共用部分の範囲 (8条)

共用部分の範囲	・対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする		
	②共用部分には、規約共用部分のみならず、法定共用部分も含む cf.法P3 【別表第2の記載事項】		
	法定 共用 部分	専有部分に属さない 建物の部分 cf.法P3①	エントランスホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、共用トイレ
			屋上、屋根、塔屋、ポンプ室、自家用電気室、機械室、受水槽室、高置水槽室
			パイプスペース、 <b>モーターボックス</b> (給湯器ボイラー等の設備を除く)、内外壁
		専有部分に属さない 建物の附属物 cf.法P3②	界壁、床スラブ、床、天井、柱、基礎部分、 <b>バルコニー</b> 等
			エレベーター設備、電気設備、給水設備、排水設備、消防・防災設備
			<b>インターネット通信設備</b> 、テレビ共同受信設備、オートロック設備、宅配ボックス
	各種の 配線配管	給水管	本管から各住戸メーターを含む部分
		雑排水管 污水管	配管継手、立て管
*各住戸の専用に供される <b>排水横引管</b> は含まれず <b>専有部分</b> となる			
規約共用部分 cf.法P3①or③	<b>管理事務室</b> 、管理用倉庫、清掃員控室、 <b>集会室</b> 、トランクルーム、倉庫 およびそれらの附属物 cf.法P3 規約により共用部分とされた専有部分・付属の建物		
③管理事務室等は、区分所有法上は専有部分の対象となるものであるが、区分所有者の共通の利益のために設置されるものであるから、これを規約により共用部分とすることとしたものである ∴あえて規約共用部分に分類することにより、共用部分たる旨の登記をするのが目的 cf.法P3・法P27			
④一部の区分所有者のみの共有とする共用部分(一部共用部分)があれば、その旨も記載する cf.法P4			



●1-6 敷地および共用部分等の共有 (9条~11条)

共有	・対象物件のうち <b>敷地および共用部分等</b> (共用部分および附属施設)は、 <u>区分所有者の共有とする</u> cf.法P3・P5																			
共有持分	・各区分所有者の共有持分は、別表第3に掲げるとおりとする 【別表第3の記載事項】 敷地および共用部分等の共有持分割合の一覧表 <table border="1" data-bbox="414 277 1122 559" style="margin: 10px auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">持分割合 住戸番号</th> <th style="text-align: center;">敷地および共用部分</th> <th style="text-align: center;">住戸番号附属施設</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">〇〇号室</td> <td style="text-align: center;">〇〇〇分の〇〇</td> <td style="text-align: center;">〇〇〇分の〇〇</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">〇〇号室</td> <td style="text-align: center;">〇〇〇分の〇〇</td> <td style="text-align: center;">〇〇〇分の〇〇</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">〇〇号室</td> <td style="text-align: center;">〇〇〇分の〇〇</td> <td style="text-align: center;">〇〇〇分の〇〇</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">⋮</td> <td style="text-align: center;">⋮</td> <td style="text-align: center;">⋮</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">〇〇〇分の〇〇</td> <td style="text-align: center;">〇〇〇分の〇〇</td> </tr> </tbody> </table>		持分割合 住戸番号	敷地および共用部分	住戸番号附属施設	〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇	〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇	〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇	⋮	⋮	⋮	合計	〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇
	持分割合 住戸番号	敷地および共用部分	住戸番号附属施設																	
	〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇																	
	〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇																	
	〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇																	
	⋮	⋮	⋮																	
合計	〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇																		
原則	② <b>共有持分の割合</b> については、 <u>専有部分の床面積の割合</u> によることとする cf.法P3・P5																			
例外	②敷地については、公正証書によりその割合が定まっている場合、それに合わせる必要がある																			
②共用部分の共有持分は規約で定まるものである cf.法P15 全員の合意による書面決議																				
②敷地および附属施設の共有持分は、規約で定まるものではなく、分譲契約等によって定まるものであるが、本条に確認的に規定したものである cf.法P12 原始規約 敷地利用権の持分割合																				
②なお、第46条関係③で述べている価値割合による議決権割合を設定する場合には、分譲契約等によって定まる敷地等の共有持分についても、価値割合に連動させることが考えられる																				
共有持分割合の基準となる面積	②登記簿に記載されている面積は、内りの計算によるが、 <u>壁心計算</u> (界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう)によるものとする cf.法P4																			
分割請求 および 単独処分の禁止	・ <u>区分所有者は、敷地または共用部分等の分割請求をすることはできない</u>																			
	・ <u>区分所有者は、専有部分と敷地および共用部分等の共有持分とを分離して譲渡・抵当権の設定等の処分をしてはならない</u> cf.法P3・P5 持分の処分																			
	②住戸を他の区分所有者または第三者に <b>貸与</b> することは本条の禁止(分離処分)に <b>当たらない</b> cf.P10 専有部分の貸与																			
	②倉庫または車庫も専有部分となっているときは、 <u>倉庫(車庫)のみを他の区分所有者に譲渡する場合を除き</u> 、住戸と倉庫(車庫)とを分離し、または専有部分と敷地および共用部分等の共有持分とを分離して、譲渡・抵当権の設定等の処分をしてはならない旨を規定する																			

●1-7 用法① (12条～13条)

専有部分の用途	<p>・区分所有者は、その<b>専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない</b></p> <p>①住宅としての使用は、専ら居住者の<b>生活の本拠</b>があるか否かによって判断する したがって利用方法は、生活の本拠であるために<b>必要な平穏さ</b>を有することを要する</p> <p>②暴力団の排除のため、暴力団事務所としての使用や、暴力団員を反復して出入りさせる等の行為について禁止する旨の規定を追加することも考えられる</p>
	<p>・区分所有者は、<b>敷地および共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない</b> cf.法P3</p> <p>①「通常の用法」の<b>具体的内容は、使用細則で定めることとする</b> cf.P10 使用細則</p>
敷地および共用部分等の用法	<p>・区分所有者は、<b>敷地および共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない</b> cf.法P3</p> <p>①「通常の用法」の<b>具体的内容は、使用細則で定めることとする</b> cf.P10 使用細則</p>

●1-8 用法② バルコニー等の専用使用権 (14条)

バルコニー等の専用使用権	<p>・区分所有者は、<b>バルコニー等</b>(別表第4に掲げるバルコニー・玄関扉・窓枠・窓ガラス・一階に面する庭および屋上テラス)について、別表第4に掲げるとおり、<b>専用使用権を有することを承認する</b></p>																						
	<p>【別表第4の記載事項】 バルコニー等の専用使用権</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">専用使用部分</th> <th>バルコニー</th> <th>玄関扉 窓枠 窓ガラス</th> <th>1階に面する庭</th> <th>屋上テラス</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>位置</td> <td>各住戸に接するバルコニー</td> <td>各住戸に附属する玄関扉・窓枠・窓ガラス</td> <td colspan="2">別添図のとおり</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>専用使用者</td> <td colspan="2">当該専有部分の区分所有者</td> <td colspan="2">〇〇号室住戸の区分所有者</td> </tr> </tbody> </table>					専用使用部分		バルコニー	玄関扉 窓枠 窓ガラス	1階に面する庭	屋上テラス	1	位置	各住戸に接するバルコニー	各住戸に附属する玄関扉・窓枠・窓ガラス	別添図のとおり		2	専用使用者	当該専有部分の区分所有者		〇〇号室住戸の区分所有者	
	専用使用部分		バルコニー	玄関扉 窓枠 窓ガラス	1階に面する庭	屋上テラス																	
	1	位置	各住戸に接するバルコニー	各住戸に附属する玄関扉・窓枠・窓ガラス	別添図のとおり																		
	2	専用使用者	当該専有部分の区分所有者		〇〇号室住戸の区分所有者																		
	<p>・<b>一階に面する庭</b>について<b>専用使用権</b>を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に、<b>専用使用料を納入しなければならない</b> cf.P39 管理組合の取入</p>																						
	<p>・区分所有者から<b>専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用権を有しているバルコニー等</b>を使用することができる cf.P10 専有部分の貸与</p>																						
<p>① <b>専用使用権</b>は、その対象が敷地または共用部分等の一部であることから、<b>通常の用法に従って使用すべきこと</b>管理のために必要がある範囲内において、他の者の<b>立入り</b>を受けることがある等の<b>制限を伴う</b>ものである また、<b>工作物設置の禁止・外観変更の禁止等</b>は、<b>使用細則</b>で物件ごとに言及するものとする</p>																							
<p>② バルコニー等については、専有部分と一体として取り扱うのが妥当であるため、専用使用権について定めたものである</p> <p>③ バルコニーおよび屋上テラスが<b>全ての住戸に附属しているのではない場合には、別途、専用使用料の徴収について規定</b>することもできる</p>																							

●1-9 用法③ 敷地および共用部分等の第三者の使用 (16条)

敷地および共用部分等の第三者の使用	<p>・<b>管理組合は、①～③に掲げる敷地および共用部分等の一部を、それぞれ①～③に掲げる者に使用させることができる</b></p>		
	①	<p>管理事務室・管理用倉庫・機械室 その他対象物件の<b>管理の執行上必要な施設</b></p>	<p>マンション管理適正化法(⇒業P4)に定める<b>管理事務を受託し、または請負った者</b></p>
	②	<p><b>電気室</b> ex.借室変電設備 ⇒建P18</p>	<p>対象物件に電気を供給する設備を維持し、及び運用する事業者</p>
	③	<p><b>ガスガバナ</b> ex.圧力調整設備</p>	<p>当該設備を維持し、及び運用する事業者</p>
	<p>・<b>管理組合は、①～③に掲げるもののほか、総会の決議を経て、敷地および共用部分等(駐車場および専用使用部分を除く)の一部について、第三者に使用させることができる</b></p>		
	<p>①総会の決議を経て、第三者に使用させることができるものの<b>対象となるのは広告塔・看板等</b>である ex.携帯電話基地局 * <b>駐車場</b>を第三者(専有部分の賃借人)に使用させるには、<b>規約の改正が必要となる</b> ∴駐車場を除く</p> <p>②<b>有償か無償かの区別、有償の場合の使用料の額等について使用条件で明らかにすることとする</b></p>		


●1-10 用法④ 駐車場の使用 (15条)

駐車場の使用	<p>・管理組合は、別添の図に示す駐車場について、<b>特定の区分所有者に駐車場使用契約により、使用させることができる</b></p>
	<p>・駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に<b>駐車場使用料を納入</b>しなければならない cf.P39</p>
	<p>・<b>区分所有者</b>がその所有する<b>専有部分</b>を、他の区分所有者または第三者に<b>譲渡・貸与</b>したときは、その区分所有者の<b>駐車場使用契約は効力を失う</b></p>
	<p>②本条は、マンションの住戸の数に比べて駐車場の<b>収容台数</b>が<b>不足</b>しており、駐車場の利用希望者(<b>空き待ち</b>)が多い場合を<b>前提</b>としている</p>
	<p>②近時、駐車場の需要が減少しており、空き区画が生じているケースもある 駐車場収入は駐車場の管理に要する費用に充てられるほか、修繕積立金として積み立てられるため(第29条)、修繕積立金不足への対策等の観点から組合員以外の者に使用料を徴収して使用させることも考えられる</p>
	<p>②その場合、税務上、全てが収益事業として課税されるケースもあるが、区分所有者を優先する条件を設定している等のケースでは、外部貸しのみが課税対象となり区分所有者が支払う使用料は共済事業として非課税とする旨の国税庁の見解が公表されているため、参照されたい</p>
	<p>②駐車場と同様に扱うべきものとしては、<b>倉庫等</b>がある ex.トランクルーム</p>
駐車場使用細則	<p>②本条の規定のほか、<b>使用者の選定方法</b>をはじめとした具体的な手続き、使用者の遵守すべき事項等、駐車場の使用に関する事項の詳細については、「<b>駐車場使用細則</b>」を<b>別途定める</b>ものとする cf.P10 使用細則</p>
	<p>②駐車場使用契約の内容(<b>契約書の様式</b>)についても、駐車場使用細則に位置付け、あらかじめ<b>総会で合意</b>を得ておくことが望ましい</p>
駐車場の管理	<p>②<b>車両の保管責任</b>については、<b>管理組合が負わない</b>旨を駐車場使用契約または駐車場使用細則に<b>規定</b>することが望ましい</p>
	<p>②駐車場使用細則・駐車場使用契約等に、管理費・修繕積立金の滞納等の<b>規約違反</b>の場合は、<b>契約を解除</b>できるか、または<b>次回の選定時の参加資格をはく奪</b>することができる旨の<b>規定</b>を定めることもできる</p>
	<p>②駐車場使用者の<b>選定</b>は、最初に使用者を選定する場合には抽選、2回目以降の場合には抽選または申込順にする等、<b>公平な方法</b>により行うものとする</p>
	<p>②マンションの状況等によっては、契約期間終了時に<b>入れ替える</b>という方法または契約の<b>更新を認める</b>という方法等について、<b>定めることも可能</b>である</p>
	<p>②駐車場が全戸分ない場合等には、駐車場使用料を<b>近傍の同種の駐車場料金</b>と均衡を失しないよう設定すること等により、区分所有者間の<b>公平を確保</b>することが<b>必要</b>である</p>

●1-11 用法⑤ 専有部分の修繕等 (17条)

専有部分の修繕等の承認の申請	<p>・<b>区分所有者</b>は、その<b>専有部分</b>について、<b>修繕等</b>(修繕、模様替え、建物に定着する物件の取付け・取替え)であって共用部分または他の専有部分に<b>影響を与えるおそれのあるもの</b>を行おうとするときは、<b>あらかじめ、理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない</b></p>										
	③修繕等の工事の具体例	<table border="1"> <tr> <td>①</td> <td>床のフローリング</td> </tr> <tr> <td>②</td> <td>ユニットバスの設置</td> </tr> <tr> <td>③</td> <td>主要構造部に直接取り付けるエアコンの設置</td> </tr> <tr> <td>④</td> <td>配管(配線)の枝管(枝線)の取付け・取替え</td> </tr> <tr> <td>⑤</td> <td>間取りの変更</td> </tr> </table>	①	床のフローリング	②	ユニットバスの設置	③	主要構造部に直接取り付けるエアコンの設置	④	配管(配線)の枝管(枝線)の取付け・取替え	⑤
①	床のフローリング										
②	ユニットバスの設置										
③	主要構造部に直接取り付けるエアコンの設置										
④	配管(配線)の枝管(枝線)の取付け・取替え										
⑤	間取りの変更										
<p>・書面による承認を受けるための申請をする場合において、区分所有者は、<b>設計図・仕様書・工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない</b></p>											
承認・不承認の判断基準と理事会の決議	<p>・<b>理事長</b>は、申請について、<b>理事会の決議</b>により、その<b>承認または不承認を決定しなければならない</b> cf.P35</p>										
	<p>③<b>承認を行うに当たっては</b>、専門的な判断が必要となる場合も考えられることから、<b>専門的知識を有する者</b>(建築士・建築設備の専門家等)の<b>意見を聴く等</b>、専門家の協力を得ることを考慮する 特に、<b>フローリング工事</b>の場合には、構造・工事の仕様・材料等により影響が異なるので、<b>専門家への確認が必要</b>である</p>										
	<p>③承認の判断に際して、調査等により<b>特別な費用</b>がかかる場合には、<b>申請者に負担させることが適当</b>である</p>										
	<p>③工事の<b>躯体</b>に与える影響、<b>防火・防音</b>等の影響、<b>耐力計算上</b>の問題、<b>他の住戸</b>への影響等を考慮して、承認するかどうか<b>判断</b>する cf.P法17 区分所有者の義務</p>										
専有部分の修繕等に係る共用部分の工事①	<p>・書面による<b>承認があったときは</b>、<b>区分所有者</b>は、承認の範囲内において、<b>専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる</b></p>										
	<p>③本条は、配管(配線)の<b>枝管(枝線)の取付け、取替え工事</b>に当たって、<b>共用部分内</b>に係る工事についても、理事長の承認を得れば、区分所有者が行うことができることも<b>想定</b>している</p>										
	<p>③専有部分の修繕等の実施は、<b>共用部分に関係してくる場合もある</b>ことから、ここでは、そのような場合も<b>想定</b>し、区分所有法の定めによる共用部分の管理に関する事項として、<b>規約で別の方法を定めたものである</b> cf.法P3</p>										
	<p>③なお、その形状または効用の<b>著しい変更を伴わないものを除く共用部分の変更</b>に該当し、<b>集会の決議を経ることが必要</b>となる場合もあることに留意する必要がある cf.P32 特別多数決議</p>										
	<p>・<b>承認を受けた修繕等の工事後</b>に、当該工事により共用部分または他の専有部分に<b>影響が生じた場合は</b>、当該工事を発注した<b>区分所有者の責任と負担</b>により必要な措置をとらなければならない</p>										
	<p>・区分所有者は、<b>承認を要しない修繕等</b>のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分または他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、<b>理事長にその旨を届け出なければならない</b></p>										
	<p>③区分所有者は、専有部分の<b>増築</b>または建物の<b>主要構造部</b>に影響を及ぼす行為を実施することは<b>できない</b></p>										
	<p>③修繕等のうち、承認を必要とするものは、「共用部分または他の専有部分に影響を与えるおそれのある」ものである</p>										

専有部分の修繕等に係る 共用部分の工事②	①「専有部分の修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え」の工事の具体例としては、床のフローリング、ユニットバスの設置、主要構造部に直接取り付けるエアコンの設置、配管（配線）の枝管（枝線）の取付け・取替え、間取りの変更等がある
	②専有部分に関する工事であっても、他の居住者等に影響を与えることが考えられるため、工事内容等を <b>揭示</b> する等の方法により、他の区分所有者等へ <b>周知</b> を図ることが適当である
	③ <b>承認</b> を受けないで、 <b>専有部分の修繕等の工事</b> を行った場合には、 <b>理事長</b> は、その是正等のため必要な <b>勧告・指示・警告</b> を行うか、その差止め・排除・原状回復のための <b>必要な措置等</b> をとることができる cf.P42
	④立入り、調査の結果、理事長に申請または届出を行った内容と異なる内容の工事が行われている等の事実が確認された場合も、同様である
	⑤本条の規定のほか、具体的な手続き、区分所有者の <b>遵守すべき事項</b> 等詳細については、 cf.P10 使用細則 <b>使用細則に別途定める</b> ものとする ⑥申請書および承認書の様式は、次のとおりとする（省略）
立ち入り調査	・ <b>理事長</b> またはその <b>指定を受けた者</b> は、本条の施行に <b>必要な範囲内</b> において、修繕等の箇所 <b>に立ち入り</b> 、 <b>必要な調査を行うことができる</b> cf.P15 必要箇所への立入り
	・ <b>区分所有者</b> は、 <b>正当な理由</b> がなければ、 <b>立ち入り調査を拒否してはならない</b>

著作権者 田中優彦 株式会社ドリームワークス dreamworks 

梶原塾 <http://kajiwara-juku.com>

複製・頒布を禁じます

本書の全部または一部を著作権法の定める範囲を超えて無断複製等をする

10年以下の懲役若しくは1,000万円以下の罰金又はこれらを併科に処せられることがあります