

平成 28 年版 楽学マンション管理士・管理業務主任者 要点整理 (3780)

【正誤のお知らせ】

平成 28 年 11 月 4 日

(株)住宅新報社 出版・企画グループ

TEL 03-6403-7806

【正誤】 上記書籍に、以下のような記述の誤りがありました。謹んでお詫び申し上げます。

ページ・位置	誤	正
P366 「2 管理業務主任者証の記載事項」(ア)	管理業務主任者の氏名、生年月日および住所	管理業務主任者の氏名、生年月日

平成 28 年版 楽学マンション管理士・管理業務主任者 要点整理 (3780)

【法改正のお知らせ】

平成 28 年 9 月 23 日

(株)住宅新報社 出版・企画グループ

TEL 03-6403-7806

上記書籍に、以下のような法改正による修正が生じたので、お知らせいたします。

平成 28 年 3 月 14 日の単棟型のマンション標準管理規約の改正による修正

	改正前	改正後
P194 下から 10 行目	～多数いるという一般的状況を前提～	～多い場合を前提～
P196「1 専有部分の修繕等」 上から 2 行目	そこで専有部分の修繕・模様替え等を行おうとするときは～	そこで専有部分の修繕・模様替え等であって「共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれ」があるものを行おうとするときは～ (別紙 改正による主な追加事項③参照)
P198「1 敷地および共用部分等の管理」 上から 6 行目	「専用使用権」の対象となるものの管理のうち～	「専用使用権」の対象となるものの保存行為のうち～

P200「1 管理費等」 上から7行目	標準管理規約に 12 項目～	標準管理規約に 11 項目～
P200 本文 上から9行目～ 12行目	このうち⑩の～町内会費ではありません。	削除 (別紙 <主な改正概要> 4 参照)
P201 図中 「管理費」	⑤ 共用部分等に係る火災保険料その他の～ ⑩ 削除 ⑪ 管理組合の～ ⑫ その他敷地および共用部分等の通常の管理に～	⑤ 共用部分にかかる火災保険料、 地震保険料 その他の～ ⑩ 管理組合の～ ⑪ その他第 32 条に定める業務に～
P201 図中 「修繕積立金」	④ 建物の建替えに～	④ 建物の建替え及び マンション敷地の売却 に～
P202 「2 管理組合の業務」 上から1行目	～32 条で下記の「17 の業務」	～32 条で下記の「15 の業務」～
P202 「2 管理組合の業務」 上から6行目～ 最終行	④ 建物の建替え～ ⑦ 共用部分等に係る火災保険～ ⑫ 風紀、秩序～ ⑬ 防災に関する～ ⑭ 広報および～ ⑮ 地域コミュニティ～ ⑯ 管理組合の消滅時～ ⑰ その他組合員の～	④ 建替え等～ ⑦ 共用部分の火災保険、 地震保険 ～ ⑫ マンション及び周辺 の風紀、秩序～ ⑬ 削除 ⑭ 広報及び～ ⑮ 削除 ⑯ 管理組合の消滅時～ ⑰ その他建物並びにその敷地及び付属施設の管理に関する業務 ⑱ 削除
P204 【役員】 上から4行目	～会計担当理事は、理事の互選により選任します。	～会計担当理事は、理事のうちから 理事会 で選任します。 別紙 <主な改正概要>1参照
P205 下図③		削除
P208「1 議決権」 上から7行目～9 行目	③ 代理人の資格として特に制限はありませんが、～考えられます。	従来、議決権を代理行使する場合、代理人の資格について制限はありませんでしたが、改正標準管理規約では、下記のとおり

		<p>代理人資格が限定されることになりました。</p> <p>① その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族</p> <p>② その組合員の住居に同居する親族</p> <p>③ 他の組合員</p>
P211 上図 ⑫	⑫区分所有法 62 条1項の場合の建替え	⑫ 建替え及び円滑化法第 108 条第 1 項の場合のマンション敷地売却
P212 「1 理事会」 上から7行目	～意見を述べることはできません。	～必要があるときは、意見を述べなければなりません。
P212 「2 理事会の議決事項と決議」 上から5行目～	理事会では、～注意しましょう	削除
P213 上図 ⑦	規約 60 条 3 項～	規約 60 条 4 項～ ⑩ 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等
P216 「1 管理費等の徴収」 上から2行目	「自動振替」により、入金されるようにします。また、当月分は前月〇日までに一括して～	口座振替の方法により、入金されるようにします。また、当月分は別に定める徴収日までに一括して～～

建築基準法の改正に伴う修正

	改正前	改正後
P244 「1 建築確認の手續」 上から 12 行目～ 14 行目	建築主事は、～求めなければなりません。	削除
P253 上図 「住宅の地下室」	住宅の用途に供する部分の「地下室」は、～	住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の地下室は～

別紙

マンション標準管理規約の改正

平成 28 年3月 14 日に単棟型のマンション標準管理規約(以下「標準管理規約」と略す)の改正が国土交通省から公表されました。マンション管理士及び管理業務主任者試験は、4 月 1 日時点の法律等を基準としているので、本年度の試験対策として押さえておく必要があります。本書の追録では、これらの改正に伴う修正するだけでなく、改正点の概要を説明し、本書の関連するページ及び条文を指摘し、その追加内容のポイントを記載しました。ご活用ください。

〈主な改正概要〉

1 外部の専門家の活用

マンション管理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、これらの課題としてへの対応として、「外部の専門家の活用が考えられるとし、役員の資格を組合員とする要件を外し、外部専門家を役員として選任できる」ととする場合の規定を示し、それらに関連する条項が付け加えられました。

2 暴力団員等の排除

専有部分の貸与に関し、暴力団員への貸与を禁止する旨の規約の規定を定める場合、当該規

定例が新たに示され、これらに関連する内容が追加されました。

3 専有部分の修繕等

区分所有者が、その専有部分の修繕等を行おうとするときに「理事長」の「承認」を受けなければならない場合について、「共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものに限られる」と明記されました。さらに、この承認を受けた修繕等の工事の結果、共用部分又は他の専有部分に事後的な影響が生じた場合、当該工事を発注した「区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない」としました。

4 管理組合の業務の見直し

従来、管理組合の業務として、「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」が掲げられ、その費用は管理費から充当するとされていました。しかし、「コミュニティ」という定義は曖昧であり拡大解釈の懸念があり、とりわけ、管理組合と自治会、町内会等を混同することにより、自治会的な活動への管理費の支出をめぐる意見対立やトラブル等が生じている実態もありました。今回、この条項が削除されました。一方、コミュニティ活動と称して管理組合が行っていた従来の活動のうち、たとえば、マンションやその周辺における美化や清掃、景観形成、防災・防犯活動、生活ルールの調整等で、その経費に見合ったマンションの資産価値の向上がもたらされる活動は、区分所有法3条に定める管理組合の目的である「建物並びにその敷地及び附属施設の管理」の範囲内で行われる限りにおいて可能です(同規約 27 条関係コメント②)。

そこで、従来、管理組合の業務として、32 条の「管理組合の業務」として「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の保持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務」に改められました(同規約 32 条 12 号)。

5 総会における議決権割合

総会における議決権割合について、46 条関係のコメントでは、

「① 議決権については、共用部分の共有持分の割合、あるいはそれを基礎としつつ賛否を算定しやすい数字に直した割合によることが適当である。

② 各住戸の面積があまり異なる場合は、住戸1戸につき各1個の議決権により対応することも可能である。

また、住戸の数を基準とする議決権と専有面積を基準とする議決権を併用することにより対応することも可能である。」

としていましたが、さらに下記のようなコメントが追加されました。

「③ ①や②の方法による議決権割合の設定は、各住戸が比較的均質である場合には妥当であるものの、高層階と低層階での眺望等の違いにより住戸の価値に大きな差が出る場合もあることのほか、民法第 252 条本文が共有物の管理に関する事項につき各共有者の持分の価格の過半数で決すると規定していることに照らして、新たに建てられるマンションの議決権割合について、

より適格的な選択肢を示す必要があると考えられる。

これにより、特に、大規模な改修や建替え等を行う旨を決定する場合、建替え前のマンションの専有部分の価値等を考慮して建替え後の再建マンションの専有部分を配分する場合等における合意形成の円滑化が期待できるといった考え方もある。このため、住戸の価値に大きな差がある場合においては、単に共用部分の共有持分の割合によるのではなく、専有部分の階数（眺望、日照等）、方角（日照等）等を考慮した価値の違いに基づく価値割合を基礎として、議決権の割合を定めることも考えられる。

この価値割合とは、専有部分の大きさ及び立地（階数・方角等）等を考慮した効用の違いに基づく議決権割合を設定するものであり、住戸内の内装や備付けの設備等住戸内の豪華さ等も加味したものではないことに留意する。

また、この価値は、必ずしも各戸の実際の販売価格に比例するものではなく、全戸の販売価格が決まっていなくても、各戸の階数・方角（眺望、日照等）などにより、別途基準となる価値を設定し、その価値を基にした議決権割合を新築当初に設定することが想定される。ただし、前方に建物が建築されたことによる眺望の変化等の各住戸の価値に影響を及ぼすような事後的な変化があったとしても、それによる議決権割合の見直しは原則として行わないものとする。

なお、このような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。」

6 その他

災害時における意思決定、役員等の欠格要件や利益相反行為の関する規定、理事・監事の報告義務などが明記されました。

改正による主な追加事項

関連ページ	重要追加事項の内容
P194 1 専有部分の用途 (12 条関係コメント)	暴力団の排除に関する規定が明記されました。 「暴力団の排除のため、暴力団の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。」
P194 駐車場の使用 (15 条関係コメント)	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ります。駐車場収入は駐車場の管理に要する費用や修繕積立金として積み立てられるため、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。」
P196 専有部分の修繕等（17	・ 専有部分の修繕等の承認を受けた工事後の結果、「共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合、当該工事を発注した区

<p>条)</p>	<p>分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない」としました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ コメント 17 条では、「工事を発注する場合には、工事業者と協議した上で、契約書に事後的な影響が生じた場合の責任の所在と補償等について明記することが適切である」としています。 ・ 区分所有者は、理事長の承認を要しない修繕等のうち、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又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、理事長にその旨を届け出なければならないとしました。
<p>P196 専有部分の貸与 (19 条)</p>	<p>区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければなりません。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 契約の相手方が暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約すること。 「2 契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、区分所有者は当該契約を解約することができること。 3 区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代理して解約権を行使することができること。」 <p>上記の場合において、区分所有者は解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面を提出するとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約する旨の誓約書を管理組合に提出させなければなりません。</p>

<p>P198</p> <p>1 敷地および共用部分等の管理(21条)および(21条関係コメント)</p>	<p>理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができることが明記されました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ コメント21条関係⑩「災害等の緊急時における必要な保存行為としては、共用部分等を維持するための緊急を要する行為又は共用部分等の損傷・滅失を防止して現状の維持を図るための比較的軽度の行為が該当する。後者の例としては、給水管・排水管の補修、共用部分等の被災箇所の点検、破損箇所の小修繕等が挙げられる。」 ・ コメント21条関係⑪「第6項の災害等の緊急時における必要な保存行為の実施のほか、平時における専用使用権のない敷地又は共用部分等の保存行為について、理事会の承認を得て理事長が行えるとすることや、少額の保存行為であれば理事長に一任することを、規約において定めることも考えられる。その場合、理事長単独で判断し実施することができる保存行為に要する費用の限度額について、予め定めておくことも考えられる。」
<p>P198</p> <p>2 必要箇所への立入り(23条)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「理事長は、災害、事故等が発生した場合であつて、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる」としました。 ・ 23条関係コメント「①第4項の緊急の立入りが認められるのは、「災害時等における共用部分に係る緊急的な工事に伴い必要な場合や、専有部分における大規模な水漏れ等、そのまま放置すれば、他の専有部分や共用部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがある場合に限られるものである」としています。
<p>P202</p> <p>2 管理組合の業務(27条関連コメント)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「管理組合は、区分所有法第3条に基づき、区分所有者全員で構成される強制加入の団体であり、居住者が任意加入する地縁団体である自治会、町内会等とは異なる性格の団体であることから、管理組合と自治会、町内会等との活動を混同することのないよう注意する必要がある。」 ・ 「各居住者が各自の判断で自治会又は町内会等に参加する場合に支払うこととなる自治会費又は町内会費等は、地域住民相互の親睦や福祉、助け合い等を図るために居住者が任意に負担するものであり、マンションを維持・管理していくための費用で

	ある管理費等とは別のものである。」
P204 役員 (35条)(36条)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については細則で定める。」 ・ 外部専門家を役員として選任できるとする場合、「選任(再任除く)の時に組合員であった役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。」 ・ 36条では、役員の下格要件として、下記のように定めています。 「1 成年被後見人、被保佐人又は破産者で復権を得ないもの 2 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者 3 暴力団員等(暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。)」
P204 外部役員追加の下格条項(36条の2関連コメント)	<p>外部の専門家から役員を選任する場合の選任方法を細則で定めることとする場合、細則では下記のように定めています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 「マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者から役員を選任しようとする場合にあっては、マンション管理士の登録の取消し又は当該分野に係る資格についてこれと同様の処分を受けた者」 ② 銀行取引停止処分を受けている法人から派遣される役職員 ③ 管理業者の登録の取消しを受けた法人から派遣される役職員は、役員になることができない旨を定めることとされている(②と③は、法人から専門家の派遣を受ける場合に限る)。
⑩ P204 役員 (37条の2及び37条の2関連コメント)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利益相反取引の防止 「役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。 ① 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき ② 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき」 ・ 37条の2関連コメント 「役員が、利益相反取引(直接取引又は間接取引)を行おうとする場合には、理事会で当該取引につき重要な事実を開示し、承認を受けなければならない」ことが定められ、そして、「理事会の決議に特別の利害関係を有する理事は、その議決に加わることができない旨(同規約 53条3項)とともに、管理組合と理事長との利益が相反する事項については、」理事長は代表権を有さず、監事又は理事

	長以外の理事が管理組合を代表する旨(同規約 38 条6項)の規定も定められました。
P204 ① 理事長 (38条)	「理事長は、○か月に1回以上、職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。」
P204 ③ 理事 (38条)	「理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。」
P204 ⑤ 監事 (41条)	<p>監事の業務について</p> <p>上記書籍に、以下のような法改正による修正が生じたので、お知らせいたします。監事は、いつでも、理事及び管理組合の職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。」 ・「監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。」 ・「監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。」 ・上記の請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を会日とする理事会の招集通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができます。
P209 総会の特別決議 (47条)	マンション敷地売却決議は、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分価格の各5分の4以上で行います。
P212 1 理事会の会議及び議事 (53条関係コメント)	<p>理事の理事会への代理出席に関し、次のコメントも付されました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「理事に事故があり、理事会に出席できない場合は、その配偶者又は一親等の親族（理事が、組合員である法人の職務命令により理事となった者である場合は、法人が推挙する者）に限り、代理出席を認める」旨を定める規約の規定は有効であると解されるが、あくまで、やむを得ない場合の代理出席を認めるものであることに留意が必要である。この場合においても、あらかじめ、総会において、それぞれの理事ごとに、理事の職務を代理するにふさわし

	<p>い資質・能力を有するか否かを審議の上、その職務を代理する者を定めておくことが望ましい。」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 理事会においては、書面又は電磁的方法による決議は認められていないが、区分所有者が行う専有部分等の修繕等、敷地及び共用部分等の保存行為、窓ガラス等の改良 工事について理事長が理事会の決議により承認・不承認をする場合に限り、理事の過半数の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議を認める旨の規定が定められました（同規約 53 条2項）。
P213 理事会の議決事項	<p>理事会が 54 条 10 号(災害時により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等)の決議をした場合には、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施の充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しを決議することができる(54 条 2 項の決議)。</p>
P214 2 予算と会計報告 (58 条)	<p>理事会が 54 条 10 号(災害時により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等)の決議をした場合には、54 条 2 項の決議に基づき、理事長は、その支出をすることができます。</p>
P216 1 管理費等の徴収 (60 条)	<p>「管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする」と明記されました。</p>
P218 2 規約原本等 (72 条)	<p>使用細則等についての閲覧や保管規定がなかったが、使用細則等についても、規約原本等と同じ手続で閲覧を認めること及びその保管場所を掲示しなければならない旨が明記されました。</p>