

本書の構成

本書は、日建学院の合格ノウハウを凝縮して、本試験に無駄なく合格するための工夫を随所に散りばめています。

第14章 マンションの管理の適正化の推進に関する法律 (マンション管理適正化法)

この章の学習ポイント



マンションは、特に都市部を中心に定着しているけど、一戸建住宅と違って区分所有者等の権利者がたくさんいるのが普通で、このことからさまざまなトラブルが起り、また建物の維持保全など、その管理においてうことが多いたが実情なのだ。
管理の委託を受けるマンション管理業者の数も増えて、優良な管理業者の育成が急務であり、マンションの適正化が迫られるなか、これを目的としたのが「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(以下、本書では「マンション管理適正化法」といふ)だ。
マンション管理適正化法では「マンション管理業務主任者」「マンション管理士」の3つの資格を規定しているよ。試験対策としては、これらの規定内容の類似点又は相違点を対比させて、練習するのが効果的な学習方法といえるよ。

特色 1
「この章の学習ポイント」
各章の扉に、その章全体のイントロダクションを掲載しました。
一読して全体像をつかみましょう。

特色 4
ひと目でわかる重要度
重要度の高い順に(重要度S)～(重要度C)の4段階にランク分けしました。優先順位をつけてメリハリのある学習をしましょう。

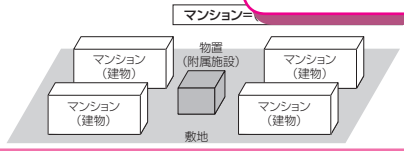
特色 5
理解のサポートとなるアイコン
内容をより多角的に理解するための付加情報を、アイコンを使って欄外又は本文中に掲載しました。
解説の要点、ワンポイントアドバイスなどです。
重要な用語、難しい用語について解説しています。
特に気をつけたい注意点や、勘違いしがちな点を挙げました。
身近な例や、事例などを使って解説しています。
重要条文の引用や、補足情報を掲載しています。
関連する項目、参照箇所のナビゲーションです。

第1節 用語の定義 重要度 S

基本的な考え方
ここでは、この法律で使用される基本的な用語の意味を学習するよ。これらの用語は日常的によく使われるものだけど、法律として使用される場合の意味を正確に理解してね。これらをきちんと覚えておかなければ、以後の内容が理解できにくくなるよ。基本的な部分だから、しっかり学習してね。



団地内の敷地や附属施設が、数棟の建物は、マンションに含まれるんだよ。たとえ敷地を他の区分所有物の区分所有者の敷地もマンションに含まれることは建ての建物そのものは、マンションでは



2 マンションの区分所有者等
「マンションの区分所有者」ならびに「一団地内の土地及び附属施設の所有者」をいいます。

3 管理組合
マンションの管理を行う「区分所有法に規定する団体又は法人」をいいます。
(1) 区分所有者の団体
(2) 管理組合法人
(3) 団地区分所有者の団体
(4) 団地管理組合法人

4 管理者等
区分所有法の規定により選任された「管理者」、又は区分所有法の規定により置かれた「理事」をいいます。
「管理者」は、法人化されていない管理組合に置かれる任意の機関(役員)であるのに対し、「理事」は、法人化された管理組合に置かれる必置の機関(役員)です。

5 マンション管理士
マンション管理士試験に合格し、国土交通大臣の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的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

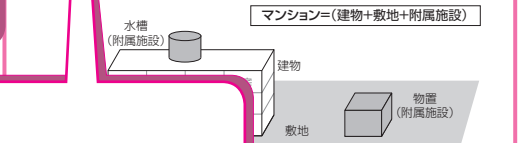
第14章 マンションの管理の適正化の推進に関する法律

特色 2
「基本的な考え方」
それぞれの章で何が重要なのか、試験対策上のポイントなどをまとめています。

特色 3
「過去に出題！」
過去7年間の出題履歴を掲載しました。出題頻度の高いところは、特に重点的に学習しましょう。
例:H26-47 → 平成26年度問47

過去に出題!
H26-47
1 マンション
マンションとは、次の2つのものをいいます。
(1) 「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「その附属施設」

(2) 区分所有者が2人以上以上なければならないから、一棟の建物を区分所有していても、1人が専有部分を所有している、マンションに該当しないよ。
居住用の専有部分が最低1つは必要なので、全部が店舗、事務所、倉庫などの用に供する場合は、マンションではないよ。
敷地や附属施設もマンションだよ。



敷地又は附属施設(マンションを含む数棟の建物に属する場合に限ります)

基本的な考え方



マンションでは、一戸建ての建物とは異なる、特殊な権利関係が存在するんだよ。一戸建ての建物と異なる権利関係であることを明確にするため、区分所有法には、区分所有権、専有部分、共用部分などの専門用語が出てくるよ。まず、これらの用語の意味を正確に押さえることが重要だよ。そのうえで、区分所有権という特殊な権利の発生要件について、判例等を見ていこう。

過去に出題！

H28-34

1 用語の定義

1 建物の区分所有

一棟の建物に、**構造上区分**された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、区分所有法の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができます。

例

要するに、101号室、201号室などの部屋に対する所有権です。

例

要するに、101号室、201号室などの部屋の所有者です。

例

要するに、101号室、201号室などの部屋そのもののことです。

2 区分所有権

区分所有権とは、一棟の建物において構造上区分され、それぞれ独立して、住居その他建物としての用途に供することができる部分を目的とする所有権のことです。

3 区分所有者

区分所有者とは、区分所有権を有する者のことです。

4 専有部分

専有部分とは、区分所有権の目的となる建物の部分のことです。なお、建物の附属物や附属の建物も専有部分に含まれることがあります。

5 共用部分

共用部分とは、専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物及び規約により共用部分とされた附属の建物のことです。

用語解説

建物の附属物

電気、ガス、上下水道の配管設備などを建物の附属物といます。これらは建物の構成部分であり、専有部分に属する場合と共用部分に属する場合とがあります。たとえば各住戸共通の水道管は共用部分であり、その水道管から分枝した特定の専有部分のための水道管については、原則として専有部分と扱われます。

用語解説

附属の建物

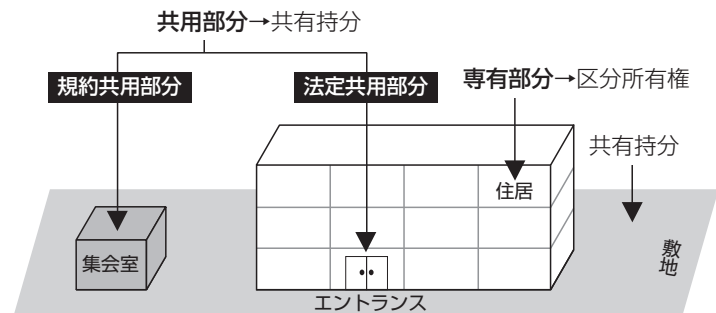
物置やガレージのように、独立した別個の建物であって、区分所有建物に從属する（從物）建物を、附属の建物といます。附属の建物も構造上及び利用上の独立性を有する建物の部分であれば、区分所有権の対象となる専有部分と扱われますが、規約で共用部分とすることもできます。

6 建物の敷地

建物の敷地とは、建物が所在する土地（法定敷地）及び、これと一体として管理するものとして、**規約により建物の敷地**とされた土地（規約敷地）のことです。

7 敷地利用権

敷地利用権とは、**専有部分を所有するための**建物の敷地に関する権利のことです。



例

廊下や階段のように、建物のうち専有部分以外の部分のことです。

過去に出題！

H26-35、H28-39

例

要するに、土地の上で専有部分を所有するために必要な土地を使う権利のことです。通常は、区分所有者全員で土地を共同で所有（共有）するか、賃借権や地上権を共同で有する（準共有）ことになります（詳しくは後述します）。

基本的な考え方



マンションでの共同生活を円滑に営むには、守るべき一定のルールが必要だよ。従来そのルールは、分譲会社や、管理会社が個々に案を作成していたから、内容が不十分なことが多く、マンションにおいて発生する問題に対処することができない、という事情があったの。そのため国土交通省が、管理規約を定める場合の標準モデルとして定めたものが「マンション標準管理規約」なんだ。同時にそれが実際に使用される場合の指針として、「マンション標準管理規約コメント」も付属されているんだよ。

管理業務主任者試験では、7問程度の出題があり、区分所有法と同様に重要な科目だよ。管理規約は「単棟型」が中心になり、「団地型」「複合用途型」は単棟型との相違点を押さえておけばいいよ。区分所有法、民法との複合問題も出題されるから、対比させながら理解していくことが必要だよ。

1 標準管理規約の標準性

標準管理規約は、管理組合が管理規約を定める場合の標準的なモデルですから、「建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項」については、法律の強行規定に反しない限り、広く規約で定めることができます。

区分所有法に定めのある事項についても、法文上でそれが認められている場合は、規約により、区分所有法の規定を修正し、補充することが可能です。

2 標準管理規約の種類

マンション標準管理規約はそのマンションの形態により、「単棟型」「団地型」「複合用途型」に分類されます。

3 マンション標準管理規約「単棟型」

この標準管理規約が対象としているものは、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まれています。



ポイント

管理規約が法律の規定と異なるときは、管理規約の定めが優先されるんだよ。

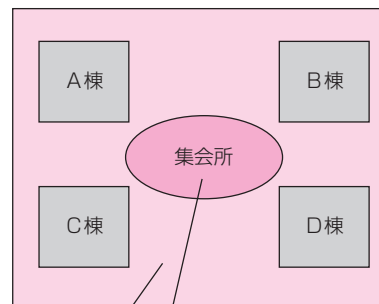
参考

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、一部共用部分がある場合、管理組合を法人化する場合等は、別途考慮するものとしています。

4 マンション標準管理規約「団地型」

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マンションが数棟所在する団地型マンション（団地型として最も一般的な「団地内の土地全体が全団地建物所有者の共有となっている形態」）で、団地内の土地及び集会所等の附属施設がその数棟の区分所有者（団地建物所有者）全員の共有となっているものです。

◆ 団地型の対象とする形態

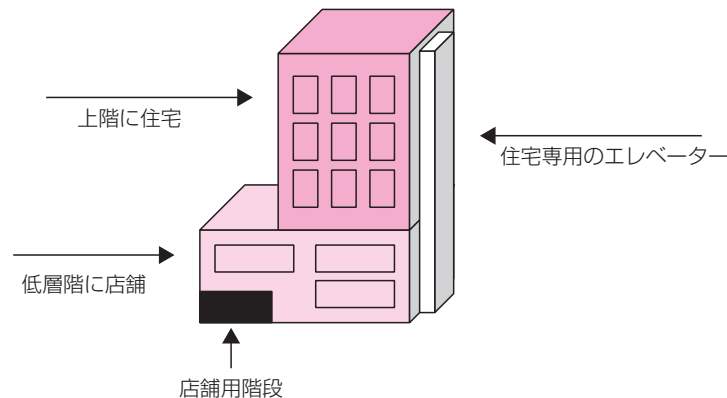


敷地・附属施設は全員の共有

5 マンション標準管理規約「複合用途型」

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・店舗併用の単棟型マンションで、各住戸、各店舗についてはその床面積、規模、構造等が、均質のものもバリエーションのあるものも含まれています。

◆ 複合用途型の対象とする形態



参考

各棟及び各住戸については、その床面積、規模等が、均質のものもバリエーションのあるものも含まれています。

例

低層階に店舗があり、上階に住宅が主体のものです。

マンション標準管理規約（単棟型）

〇〇マンション管理規約



ポイント

以下、マンション標準管理規約の内容をそのまま掲載するね。規約は重要なところは素読するだけでも効果的よ。過去に出題されているところを中心に、しっかり覚えてね。

（コメント全般関係）

- ① 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、具体的な住まい方のルールを定めておくことが重要であるとともに、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適正化法の規定を踏まえ、国は、管理組合が、各マンションの実態に応じて、管理規約を制定、変更する際の参考として、このマンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメントを作成し、その周知を図るものである。
- ② 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、管理組合を法人とする場合等は別途考慮するものとする。
- なお、店舗併用等の複合用途型マンション及び数棟のマンションが所在する団地型マンションについては、それぞれについて標準管理規約を示しているのので、それらを参考とするものとする。
- ③ 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が考えられる。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、マンション管理業者及びマンション管理士のほか、マンションの権利・利用関係や建築技術に関

する専門家である、弁護士、司法書士、建築士、行政書士、公認会計士、税理士等の国家資格取得者や、区分所有管理士、マンションリフォームマネジャー等の民間資格取得者など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・監事外部専門家型又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、役員要件とし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。

- ④ 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。
- なお、別に定められる公正証書による規約と一覽性をもたせることが望ましい。

第1章 総則

（目的）

第1条 この規約は、〇〇マンションの管理又は使用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）

第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。
- 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 六 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 七 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。

過去に出題！

H28—34

基本的な考え方



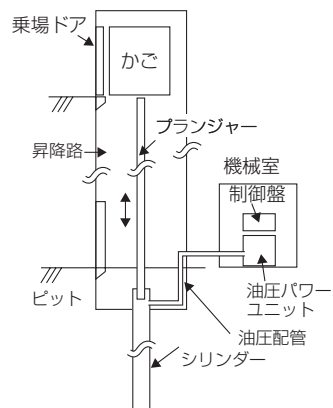
エレベーターの構造は、建築基準法によって詳細が定められているんだけど、試験対策としては、エレベーターの維持管理・運行管理について、しっかり学習しておく必要があるよ。

① エレベーターの種類

エレベーターの駆動方式は、主に油圧式とロープ式に大別されます。

1 油圧式エレベーター

油圧式エレベーターは、油圧ジャッキによりかごを昇降させる方式で、一般に最下階に機械室を設置することが多く、その駆動方式によって「直接式」「間接式」「パンタグラフ式」に分類されます。



出典：(一社)日本エレベーター協会

2 ロープ式エレベーター

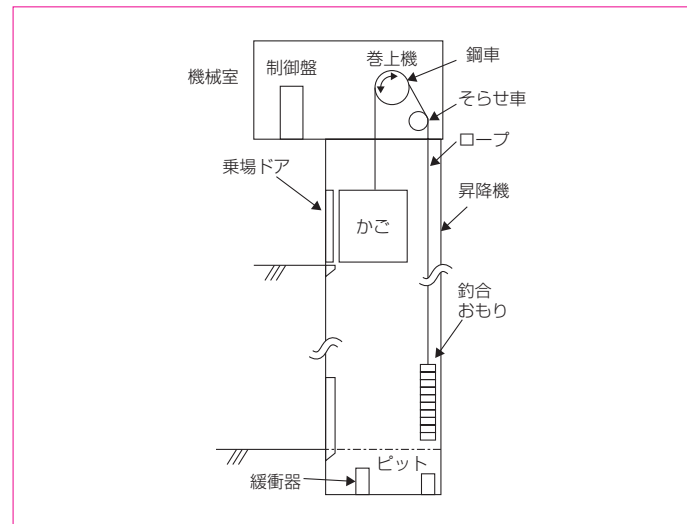
ロープ式エレベーターは、一般に最上階に機械室を設置することが多く、その駆動方式によって「トラクション式」と「巻胴式」に分類されます。

(1) トラクション式

トラクション式は、エレベーターを駆動させる仕組みに釣合おもりを使用して巻上機によりかごを昇降させる方式で、機械室を設置する機械室ありのタイプと、機械室を設置しない機械室なしのタイプ(マシンルームレス型)に分類することができます。

① 機械室ありタイプ

上部に取り付けた巻上機で駆動します。



出典：(一社)日本エレベーター協会

② 機械室なしタイプ(マシンルームレス型)

巻上機を上部に設置するタイプと、下部に設置するタイプがあります。

(2) 巻胴式

巻胴式は、ドラム(巻胴)にロープを巻き付けることにより、かごを昇降させる方式です。

3 リニアモーター式エレベーター

リニアモーター式エレベーターは、回転運動を直線運動に置き換えるリニアモーターを利用して、かごを昇降させる方式です。

4 水圧式エレベーター

水圧式エレベーターは、水圧を利用してかごを昇降させる方式です。

過去に出題!

H23-20

① 注意

巻上機を設置する必要がありません。

① 注意

低層用エレベーターです。