



## テキスト No1

ツールバーの「表示」(ナビゲーションウィンドウ)にチェックを入れると、項目一覧が表示されます。

<音声 1>

### 序章

#### マンション管理士の業務とは・・・

- (1) 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について、また、マンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導等の援助を行う。

(用語説明)

管理組合・・・建物の区分所有等に関する法律(=区分所有法)に基づき区分所有建物(分譲マンション・団地等)を区分所有する区分所有者によって構成される団体

区分所有者・・・分譲マンションのように独立した各部分から構成されている建物(=区分所有建物)において、

建物の独立した各部分(=専有部分)を所有する者

- (2) マンション管理士に要求される広範な知識とは・・・

a. マンションの「建築」に関する知識

→ (都市計画法、建築基準法、請負契約、損害賠償責任、瑕疵修補責任、民法、住宅品質確保法、登記法)

b. マンションの「分譲」に関する知識

→ (売買契約、権利関係、損害賠償責任、契約解除、瑕疵修補責任、住宅品質確保法)

c. マンションの「入居及び管理」に関する知識

→ (民法の共有、区分所有法、管理組合、集会、管理規約、占有者＝占有部分の賃借人、特定承継人)

d. マンションの「管理の委託」に関する知識

→ (民法の委任・請負契約、マンション標準管理委託契約書、マンション管理適正化法)

e. マンションの「管理の運営」に関する知識

→ (建築基準法、消防法、水道法、浄化槽法、長期修繕計画、管理費、修繕積立金等)

f. マンションの「建て替え等」に関する知識

→ (区分所有法、建替え等の円滑化に関する法律、被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法)

## 管理業務主任者の業務とは

管理業務主任者は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律制定にともないマンションの委託契約に関する重要事項や管理事務の報告を行うために設けられた国家資格のひとつである。宅地建物取引士が不動産仲介業を営む際に必要なのに対し、管理業務主任者はマンション管理業（以下管理業務主任者の設置義務に記載の場合のみ）を営む際に設置が義務付けられる。従って管理業務主任者はマンション管理業務上、その諸問題に精通していなければならない。

以下の業務は管理業務主任者が行わなければならない。

- ① 委託契約に関する重要事項の説明および重要事項説明書（72 条書面）への記名押印
- ② 管理委託契約書（73 条書面）への記名押印
- ③ 管理事務の報告（77 条）

これらの業務は管理業務主任者であれば専任の管理業務主任者でなくとも行える。

管理会社は国土交通省へ業登録の際において、事務所ごとに 30 管理組合に 1 人以上の成年者である専任の管理業務主任者を置かなければならない（必置資格）。

ただし、人の居住の用に供する独立部分が 5 以下のマンション管理組合から委託を受けた管理事務を、その業務とする事務所については、成年者である専任の管理業務主任者の設置義務は無い。（マンションの管理の適正化の推進に関する法律第 56 条, 施行規則第 61 条および第 62 条）

なお、管理会社が宅建業者の場合、専任の管理業務主任者である者は専任の宅地建物取引士を兼任することはできない。

※気になる語句の検索は、「ctrl」キーと「F」キーを同時に押し、語句入力後、エンターを押します。

# 第1章 区分所有法（建物の区分所有等に関する法律）

## ＜専有部分と共用部分＞

### 1・区分所有建物とは

1	1 棟の建物は、専有部分（各住戸）と共用部分（廊下、階段、エレベーターなど）で構成されるが、 <u>共用部分</u> は、区分所有者（専有部分のオーナー）の <u>共有</u> している部分であり、その使用や管理について特別のルールが定められている。
2	<p>区分所有法によると、1 棟のマンション等は「<u>区分所有建物</u>」と呼ばれる（居住用に限定されない）。この区分所有建物とは、次の 2 つの要件を備えたものをいう。</p> <p>A：「<u>構造上</u>の独立性」→1 棟の建物内の独立した一部分＝専有部分が、他の専有部分と明確に区分。</p> <p>B：「<u>利用上</u>の独立性」→建物の部分が他の建物の部分（隣室）を通行することなく、直接外部から出入りすることができるか否かが重要な基準。各部分が独立して住居・店舗事務所又は倉庫その他の建物としての用途に供することができること。</p> <p>※1 棟の建物内の一部分が構造上及び利用上の独立性を備えていても、「1 棟の専有部分の全部を 1 人で所有する場合」には、区分所有法は適用されず、1 棟の建物全部について 1 個の所有権を認めれば足りる（その管理は自分 1 人で行えば足りる）。</p> <p>そのため、マンション分譲会社が、完成当初は 1 棟のマンション内の専有部分の全部を 1 人（1 社）で所有する場合に、区分所有法の適用を受けるためには、「専有部分ごとに所有（＝区分所有）させるという法律状態」、つまり、将来的には<u>専有部分ごとに区分所有させる</u>旨の意思を外部に表示したことが必要であると解されている。（1 個以上の専有部分を他人に譲渡したとき、区分所有建物として表示の登記を申請したとき、分譲マンションとして販売する旨の広告をしたときなどは、その意思の表示が認められる。）</p>

### 2・専有部分

1	マンションなど 1 棟の区分所有建物の内部は、「専有部分」と「共用部分」に区別される。
2	専有部分とは、「 <u>区分所有</u> 」の目的たる建物の部分（＝区分所有建物内の独立した部分）で、 <u>構造上の独立性</u> と <u>利用上の独立性</u> を備えているもの（マンションの 1 室）及びその附属物（専有部分内にある電気の配線、ガス・水道の配管など）のこと。
3	専有部分を目的とする所有権のことを区分所有法上は「 <u>区分所有権</u> 」といい、この区分所有権を有する者を <u>区分所有者</u> （＝マンションの 1 室のオーナー）という。
4	<p>区分所有関係は以下の 3 つから構成されている。（重要）</p> <p>① 専有部分→「区分所有権」</p> <p>② 共用部分→「共有持分権」</p> <p>③ 敷地 →「敷地利用権」</p>