

新旧対象表

頁	改正前の規定内容(2011年試験の出題対象)	改正後の規定内容(2011年試験の出題対象外)	スタンダードテキストの記載(改正案の段階の内容)	との関係	テキストと新規定の関係
p162	『なし』	『なし』	標準管理規約コメント:附則全般関係	【改正なし】	削除
p192	2 業務内容 §32 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務	『テキストどおり』 2 業務内容 §32 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務『及び長期修繕計画書の管理』	2 業務内容 §32 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務『及び長期修繕計画書の管理』	【一部追加】	テキストどおり
p193	『なし』	標準管理規約コメント:32条関係 管理組合が保管する書類等として、に掲げる長期修繕計画書、に掲げる設計図書等、に掲げる修繕等の履歴情報があげられるが、その他に、理事長が保管する書類等としては、総会議事録、理事会議事録、帳票類、規約原本等があげられる。このうち、総会議事録及び規約原本の保管は、区分所有法により管理者が保管することとされているものであり、この標準管理規約では理事長を管理者としていることから理事長が保管することとしている。 管理組合が保管する長期修繕計画書、設計図書等及び修繕等の履歴情報についても、理事長が保管する書類等と同様に閲覧に関する規定を設置することが望ましい。また、保管方法についても、電磁的方法が利用可能な場合には、同方法によって保管することが考えられる。	標準管理規約コメント:32条関係	【新設】	変更あり
p196	(2) 役員の資格 §35- (a) 理事及び監事は、 マンションに現に居住する 組合員のうちから、総会で選任する。この点、区分所有法では、管理組合の役員については特に制限はないが、「組合員」に限定しているのは、マンション管理の主体は区分所有者であり、かつ、共有財産の管理に最も関心が深く、管理に当たっての自覚も高いのは「組合員」だからである。	『テキストどおり』 (2) 役員の資格 §35- (a) 理事及び監事は、 組合員 のうちから、総会で選任する。この点、区分所有法では、管理組合の役員については特に制限はないが、「組合員」に限定しているのは、マンション管理の主体は区分所有者であり、かつ、共有財産の管理に最も関心が深く、管理に当たっての自覚も高いのは「組合員」だからである。	(2) 役員の資格 §35- (a) 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。この点、区分所有法では、管理組合の役員については特に制限はないが、「組合員」に限定しているのは、マンション管理の主体は区分所有者であり、かつ、共有財産の管理に最も関心が深く、管理に当たっての自覚も高いのは「組合員」だからである。	【変更】	テキストどおり
	『なし』	『なし』	また、組合員から申出があったときは、当該組合員の配偶者又は一親等の親族(マンションに現に居住する者に限る。)を総会で理事又は監事に選任することができる。	【新設】	削除
	なお、このことから、原則として、区分所有者以外の 配偶者 や賃借人などの占有者等は役員になることはできない。	なお、このことから、原則として、区分所有者以外の 配偶者 や賃借人などの占有者等は役員になることはできない。	なお、このことから、原則として、区分所有者以外の賃借人などの占有者等は役員になることはできない。	【改正なし】	変更あり
【ここで差がつく】 表中「標準管理規約、 現に居住する組合員 」	【ここで差がつく】 表中「標準管理規約、 組合員 」	【ここで差がつく】 表中「標準管理規約、組合員(申出があった場合は、当該組合員の配偶者又は一親等の親族)」	【変更】	一部削除	
標準管理規約コメント35条関係 ア 法人が区分所有する専有部分があるマンションにおいては、当該専有部分をどのように利用している場合に、「 現に居住する組合員 」が存在するとみなして法人関係者から役員になることを認めるか、法人関係者が役員になる場合には、管理組合役員の任務に当たすることを当該法人の職務命令として受けた者に限定する等どのような資格を有する者が実際に役員業務を行うことができるかについて、あらかじめ規約や細則に定めておくことが望ましい。	『改正追加』 標準管理規約コメント35条関係 ア 管理組合は、建物、敷地等の管理を行うために区分所有者全員で構成される団体であることを踏まえ、役員資格要件を、当該マンションへの居住の有無に関わりなく区分所有者であるという点に着目して、「組合員」としているが、それぞれのマンションの実態に応じて、「マンションに現に居住する組合員」((注)平成23年改正前の標準管理規約における役員資格要件)とするなど、居住要件を加えることも考えられる。	標準管理規約コメント35条関係 ア 法人が区分所有する専有部分があるマンションにおいて、法人関係者が役員になることを認める場合には、管理組合役員の任務に当たすることを当該法人の職務命令として受けた者に限定する等役員となることのできる具体的な要件について、あらかじめ規約や細則に定めておくことが望ましい。なお、当該法人が管理組合と利害関係にある場合などにあつては、理事会の運営の透明性の確保に特に配慮を行うことが必要である。	標準管理規約コメント35条関係	【追加】	変更あり
『なし』	標準管理規約コメント35条関係 イ 法人が区分所有する専有部分があるマンションにおいて、法人関係者が役員になることを認める場合には、管理組合役員の任務に当たすることを当該法人の職務命令として受けた者に限定する等役員となることのできる具体的な要件について、あらかじめ規約や細則に定めておくことが望ましい。なお、当該法人が管理組合と利害関係にある場合などにあつては、理事会の運営の透明性の確保に特に配慮を行うことが必要である。	標準管理規約コメント35条関係 イ 法人が区分所有する専有部分があるマンションにおいて、法人関係者が役員になることを認める場合には、管理組合役員の任務に当たすることを当該法人の職務命令として受けた者に限定する等役員となることのできる具体的な要件について、あらかじめ規約や細則に定めておくことが望ましい。なお、当該法人が管理組合と利害関係にある場合などにあつては、理事会の運営の透明性の確保に特に配慮を行うことが必要である。	イ、ウ、エ、オの内容	【変更】	内容についてはテキストどおり
『なし』	『なし』	『なし』	イ、ウ、エ、オの内容	【改正なし】	削除

p202	(b)代理人による議決権行使 ア 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、「その組合員と同居する者」もしくは「その組合員の住戸を借り受けた者」、又は「他の組合員」もしくは「その組合員と同居する者」でなければならない。	【削除】(代理人の要件は削除)	(b)代理人による議決権行使 ア 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、「その組合員の配偶者または一親等の親族」、「その組合員と当該マンションに同居する者」、「その組合員の住戸を借り受けた者」、「他の組合員」、「他の組合員と当該マンションに同居する者」でなければならない。	【削除】	削除
	イ 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。	イ 組合員又は代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。	イ 組合員は、代理人により議決権を行使しようとする場合には、あらかじめ、総会開催までに代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。	【変更】	変更あり
	「なし」	「なし」	ウ、エ、オ、カ の内容	【改正なし】	削除
p203	書面による議決権の行使とは、総会には出席しないで、総会の開催前に議案についての賛否を記載した書面を総会の招集者に提出することである。他方、代理人による議決権の行使とは、組合員本人から授権を受けた代理人が総会に出席して議決権を行使することである。 書面による議決権の行使とは、総会には出席しないで、総会の開催前に各議案ごとの賛否を記載した書面(いわゆる「議決権行使書」)を総会の招集者に提出することである。他方、代理人による議決権の行使とは、代理権を証する書面(いわゆる「委任状」)によって、組合員本人から授権を受けた代理人が総会に出席して議決権を行使することである。このように、議決権行使書と委任状は、いずれも組合員本人が総会に出席せずに議決権の行使をする方法であるが、議決権行使書による場合は組合員自らが主体的に賛否の意思決定をするのに対し、委任状による場合は賛否の意思決定を代理人に委ねるという点で性格が大きく異なるものである。組合員の意思を総会に直接反映させる観点からは、議決権行使書によって組合員本人が自ら賛否の意思表示をすることが望ましく、そのためには、総会の招集の通知において議案の内容があらかじめなるべく明確に示されることが重要であることに留意が必要である。	標準管理規約コメント:46条関係 【議決権行使書と委任状の扱い】 組合員が代理人によって議決権を行使する場合の代理人の範囲について規約に定めておくことも考えられるが、その場合には、総会は管理組合の最高の意思決定機関であることを踏まえ、組合員の意思が総会に適切に反映されるよう、区分所有者の立場から利害関係が一致すると考えられる者に限定することが望ましい。また、総会の円滑な運営を図る観点から、代理人の欠格事由として暴力団員等を規約に定めておくことも考えられる。	標準管理規約コメント:46条関係 【議決権行使書と委任状の扱い】の <内容>	【新設】	変更あり
	書面による議決権の行使とは、総会には出席しないで、総会の開催前に議案についての賛否を記載した書面を総会の招集者に提出することである。他方、代理人による議決権の行使とは、組合員本人から授権を受けた代理人が総会に出席して議決権を行使することである。 なお、組合員は、代理人により議決権を行使する場合は、第46条第5項に規定する者の中で、誰を代理人とするかについて主体的に決定することが望まれる。	代理人による議決権の行使として、誰を代理人とするかの記載のない委任状(いわゆる「白紙委任状」)が提出された場合には、当該委任状の効力や議決権行使上の取扱いについてトラブルとなる場合があるため、そのようなトラブルを防止する観点から、例えば、委任状の様式等において、委任状を用いる場合には誰を代理人とするかについて主体的に決定することが必要であること、適当な代理人がいなない場合には代理人欄を空欄とせず議決権行使書によって自ら賛否の意思表示をすることが必要であること等について記載しておくことが考えられる。		【新設】	変更あり
p208	「なし」 もっとも同様の内容が32条	「なし」 もっとも同様の内容が32条に規定	標準管理規約コメント:48条関係 ~ 1の内容	【改正なし】	削除
p209	「なし」 もっとも同様の内容が32条	「なし」 もっとも同様の内容が32条に規定	2「(e)長期修繕計画の作成・変更」に関して の <内容>	【改正なし】	削除
p211	「なし」	『テキストどおり』 (4) 理事会の議決事項 § 54 (g) (h)の <内容>	(4) 理事会の議決事項 § 54 (g) (h)の <内容>	【新設】	テキストどおり

p212	『なし』	<p>標準管理規約コメント:54条関係 共用部分の軽微な変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの)及び狭義の管理行為(変更及び保存行為を除く、通常の利用、改良に関する行為)については、大規模マンションなど、それぞれのマンションの実態に応じて、機動的な組合運営を行う観点から、これらのうち特定の事項について、理事会の決議事項として規約に定めることも可能である。その場合には、理事の行為が自己契約、双方代理など組合員全体の利益に反することとならないよう監事による監視機能の強化を図るなどの取組み、理事会活動の事前・事後の組合員に対する透明性の確保等について配慮することが必要である。</p>	標準管理規約コメント:53条関係の<内容>	【新設】	変更あり
p217	『なし』	<p>3 収支予算の作成及び変更・会計報告 理事長は、会計年度の開始後、に定める承認を得るまでの間に、以下に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。 (a) 通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの (b) 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの 理事長は、に定める支出を行ったときは、に定める収支予算案の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告しなければならない。 この場合において、当該支出は、その他の収支予算とともに承認されたものとみなす。</p>	3 収支予算の作成及び変更・会計報告の内容	【新設】	変更あり
p218	『なし』	<p>『テキストどおり』 標準管理規約コメント:第58条関係 通常総会は、新会計年度開始以後2か月以内に招集することとしているため、新会計年度開始後、予算案の承認を得るまでに一定の期間を要することが通常である。「収支予算の作成・変更」に関するの規定は、このような期間において支出することがやむを得ない経費についての取扱いを明確化することにより、迅速かつ機動的な業務の執行を確保するものである。 「収支予算の作成・変更」に関して (a)に定める経費とは、通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるものであることから、前年の会計年度における同経費の支出額のおよその範囲内であることが必要である。 「収支予算の作成・変更」に関して (b)に定める経費とは、総会の承認を得て実施している工事であって、その工事の性質上、施工期間が長期となり、二つの会計年度を跨ってしまうことがやむを得ないものであり、総会の承認を得た会計年度と異なる会計年度の予算として支出する必要があるものであって、かつ、の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるものであることが必要である。</p>	標準管理規約コメント:58条関係 1 2 3 の<内容>	【新設】	テキストどおり
	標準管理規約コメント:60条関係 管理費等に関し、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により管理組合の口座に受け入れる旨を規定する上記の規定は、原則方式又は支払一任代行方式(いずれも集金代行会社委託等を除く。)を前提とした規定であり、集金代行会社委託等による原則方式又は支払一任代行方式や、収納代行方式をとる場合には、その実状にあった規定とする必要がある。	『テキストどおり』 標準管理規約コメント:60条関係 管理費等に関し、組合員が各自開設する預金口座から管理組合の口座に受け入れる旨を規定する上記の規定は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則(平成13年国土交通省令第110号、以下「適正化法施行規則」という。)第87条第2項第1号イの方法(収納口座の名義人を管理組合又は管理者とする場合に限る。)又は同号ハの方法を前提とした規定であり、これ以外の方法をとる場合には、その実状にあった規定とする必要がある。	標準管理規約コメント:60条関係 管理費等に関し、組合員が各自開設する預金口座から管理組合の口座に受け入れる旨を規定する上記の規定は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則(平成13年国土交通省令第110号、以下「適正化法施行規則」という。)第87条第2項第1号イの方法(収納口座の名義人を管理組合又は管理者とする場合に限る。)又は同号ハの方法を前提として規定であり、これ以外の方法をとる場合には、その実状にあった規定とする必要がある。	【変更】	テキストどおり
	(2) 遅延損害金 §60- ~ (b) 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行することができる。	『改正なし』 (2) 遅延損害金 §60- ~ (b) 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行することができる。	(2) 遅延損害金 §60- ~ (b) 管理組合は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、訴訟その他法的措置を進行することができる。	【改正なし】	変更あり

p223	<p>(3) 理事長の訴訟その他の法的措置等 §67- 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等もしくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、管理組合を代表して、次の措置を講ずることができる。</p>	<p>『改正なし』 (3) 管理組合の訴訟その他の法的措置等 §67- 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等もしくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、管理組合を代表して、次の措置を講ずることができる。</p>	<p>(3) 管理組合の訴訟その他の法的措置等 §67- 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等もしくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、管理組合は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。</p>	【改正なし】	変更あり
	<p>(a) 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行すること</p>	<p>『改正なし』 (a) 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行すること</p>	<p>(a) 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、訴訟その他法的措置を進行すること</p>	【改正なし】	変更あり
	『なし』	『なし』	標準管理規約コメント:67条関係 1、2の<内容>	【改正なし】	削除

