

# 付 録

## ■ (公財) マンション管理センター案内



(公財) マンション管理センターは、管理組合や管理関係者の良きパートナーとして、マンション管理の相談、情報の提供を行うと共に、大規模修繕に必要な支援に関する事業、総合的な調査研究を行うことを目的に、昭和60年8月に設立された公益法人です。

平成13年8月に施行された「マンション管理適正化法」に基づき、マンション管理の適正化の推進に寄与するための「マンション管理適正化推進センター」の指定を受けるとともに、マンション管理士の試験機関及び登録機関としての指定を受けています。

### (1) 相談

マンション管理全般について、管理組合役員の方々等からの質問や照会に応じています。

◇電話でのご相談は、月曜日～金曜日（祭日及び年末・年始休みを除く）の9時30分から17時までとなっております。また、ご相談に対しては口頭により回答させていただいており、書面等で回答することはいたしませんので、予めご了承ください。

#### [本部]

■住所 ; 東京都千代田区一ツ橋 2-5-5 岩波書店一ツ橋ビル7階

■電話番号 ; ○管理組合運営、管理規約等のご相談……………03-3222-1517

○建物・設備の維持管理のご相談……………03-3222-1519

#### [大阪支部]

■住所 ; 大阪市中央区今橋 2-3-21 今橋藤浪ビル3階

■電話番号 ; ○マンションの適正な管理についての相談等……………06-4706-7560

### (2) 書籍の販売

(公財) マンション管理センター発行の各書籍、マンション管理に関する書籍を販売しています。書籍に関する情報はこちら【<http://www.mankan.or.jp/>】でご確認下さい。



### 【マンションみらいネット】

「マンションみらいネット」は、マンションの管理情報や修繕履歴等をマンション管理センターのコンピューターへ登録し、登録情報の一部をインターネットにより公開する事により、情報を共有化できるマンション履歴情報システムです。文書や図面を電子化して整理・保管することも可能です。

### 【長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス】

マンション管理組合の皆様が現在の長期修繕計画や修繕積立金の額を見直す際やその内容が適切かチェックする際に、比較検討の目安（セカンドオピニオン）としてご利用いただけるよう、概略の「長期修繕計画」の作成とこれに基づく「修繕積立金の額」を算出するサービスを行っています。

### 【住宅金融支援機構融資の保証】

当センターの保証をご利用になると、無担保で住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」が受けられます。(保証については、有料となるのでご相談下さい。)

### 【情報の提供】

1. 管理関係書類、資料の提供……………マンション管理に必要な書籍・資料を頒布・発行。
2. ホームページによる情報発信……………<http://www.mankan.or.jp/>
3. 情報誌の発刊……………ホットな情報、専門的解説、判例、事例等情報満載の月刊誌を発行。

# ■住宅金融支援機構の融資制度等について

## マンションすまい・る債

マンションすまい・る債は、マンション管理組合さまが行う修繕積立金の計画的な積立てや、積立金の適切な管理をサポートするために、独立行政法人 住宅金融支援機構が国の認可を受けて発行している債券です。

### マンションすまい・る債の特徴（2024年度応募受付分）

#### ■利付10年債。毎年1回（2月予定）、定期的に利息をお支払いします。

※発行した債券の経過年数に応じて年平均利率は年々アップします。また、各年にお支払いする利息額は、その年の年平均利率より算出した利息額から前年までの受取利息額を差し引いた額です。

（注）債券の利息については源泉分離課税の適用となり、所得税及び復興所得税15.315%相当額を差し引いてお支払します（満期日後は利息はつきません）。今後の税率等は変更される可能性があります。詳しくは最寄りの税務署にお問い合わせください。

2024年度発行債券の  
**満期時年平均利率**  
（10年満期まで預けた場合。税引き前。）

マンションすまい・る債	0.500%
管理計画認定を受けたマンション向けすまい・る債	0.550%

#### ■1口50万円で複数口申込みが可能です。

#### ■毎年1回、同一口数で継続して積み立てる場合、最大10回連続して行うことができます。

#### ■修繕のための中途換金は、初回の債券発行日から1年以上経過すれば可能です。中途換金は1口単位（50万円）で、買入手数料はかかりません。

#### ■債券は、盗難・火災・紛失などの事故により、財産の保全に支障を来さないように、機構が保管します。※皆さまのお手元には「債券発行通知書」をお送りいたします。

#### ■積立てをされた管理組合さまには、次のような特典もございます。

- ①マンション共用部分リフォーム融資の金利引下げ（年△0.2%）
- ②マンション共用部分リフォーム融資の保証料が通常の約2割引になること（（公財）マンション管理センターに保証委託をする場合、2024年4月現在）
- ③マンション管理情報誌のお届け など

#### ●2024年度応募受付期間

2024年4月15日（月）～10月11日（金）

#### ●募集口数

マンションすまい・る債.....150,000口

管理計画認定を受けたマンション向けすまい・る債..... 30,000口

※応募受付期間中の応募につきましては、全て受け付けていたします。

※応募状況により、応募受付終了日を前倒しすることがあります。

#### 積立てができるマンション管理組合さまの要件

当制度をご利用いただける管理組合さまは、次の要件を満たしていただきます（法人登記の有無は問いません。）。

1. 管理規約が定められていること。
2. 長期修繕計画の計画期間が20年以上であること。
3. 反社会的勢力と関係がないこと。
4. 機構融資を利用し、共用部分の修繕工事を行うことを予定しているマンション管理組合であること。

#### 応募から債券発行までの流れ

（2024年度応募受付分）

応募 4月15日～10月11日



積立用書類の送付 11月20日頃（予定）

積立用書類の返送

11月22日～1月10日（予定）



積立金の振込み 11月22日～2月3日（予定）



債券の発行 2月20日（予定）

※翌年度以降

#### お問合せ先・資料請求先

住宅金融支援機構 住宅債券専用ダイヤル TEL：0120-0860-23（又は048-615-2323）

詳しい制度の概要・最新情報は機構ホームページで

<https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/index.html>



# マンション共用部分リフォーム融資

[管理組合申込み：(公財) マンション管理センターへ保証委託する場合]

## ●マンション共用部分リフォーム融資とは

マンション管理組合（法人格の有無は問いません。）のみなさまが共用部分のリフォーム工事を行うときに、お借り入れが可能な融資です。

令和4年10月の借入申込受付分より、管理計画認定を取得された管理組合がお申し込みされる場合、融資金利を0.2%引き下げます。

## ●主な融資条件

### 1. ご利用いただける管理組合

(1) 次の事項が総会の決議、管理規約で決められていることが必要です。

#### 【総会の決議】

- ①マンション共用部分の工事をすること。
- ②管理組合が住宅金融支援機構から資金を借り入れること（借入金額・借入期間・借入予定利率等）。
- ③今回の借入れの返済には修繕積立金を充当すること。
- ④管理組合が（公財）マンション管理センターに保証委託すること。
- ⑤手持金に充当するために一時金を徴収する場合は、その旨と徴収額。
- ⑥修繕積立金を増額（又は返済金に充当するために一定の額を徴収）する場合は、その旨と増額後の額。
- ⑦決議を行う総会において、この融資の「商品概要説明書等機構所定の書式」を配布し、理事長等が内容について説明し、その旨を当該総会の議事録に記載すること。

#### 【管理規約】

- 組合員、業務、役員、総会、理事会及び会計に関する事項。
- (2) 管理規約において管理費または組合費により充当すべき経費に修繕積立金を充当できる旨の定めがないこと。
  - (3) 修繕積立金が、一年以上定期的に積み立てられており、滞納割合が10%以内であること。また、修繕積立金が管理費や組合費と区分して経理されていること。
  - (4) マンションの管理者または管理組合法人の代表理事が原則として当該マンションの区分所有者（自然人）の中から選任されていること。
  - (5) 毎月の返済額（既に他の借入れがある場合は、当該借入れに係る返済額を含む。）が毎月徴収する修繕積立金の額（返済額に充当するために返済期間中一定額を徴収する場合には、その徴収額を加えた額）の80%以内となること。
  - (6) 反社会的勢力と関係がないこと。

### 2. 融資の対象となる工事

- ・外壁補修、屋上防水、駐車場施設の増設など建物外部の工事
  - ・エレベーターの取替え、内壁塗装など建物内部の工事
  - ・配管工事や耐震改修工事
- ）などのマンション共用部分の工事で工事完了前のもの

### 3. 融資額

- ①、②のいずれか低い額が融資限度額（10万円単位で100万円以上）となります。
  - ①対象となる工事費（補助金を除く）
  - ②毎月徴収する修繕積立金×80%以内÷毎月の返済額×100万円

## 4. 融資金利〈2024年4月1日現在〉

	返済期間	1年以上10年以内	11年以上20年以内
一般のリフォーム工事		0.97%	1.03%
耐震改修工事、浸水対策工事又は省エネルギー対策工事を伴う場合		0.77%	0.83%

- ※1 お申込時の金利が適用されます。金利は毎月見直します。最新の金利は機構のホームページでご確認ください。  
 ※2 「マンションすまい・る債」の積立により、融資金利を年0.2%引き下げます。  
 ※3 マンション管理計画認定の取得により、融資金利を年0.2%引き下げます。  
 ※4 金利引き下げの併用は可能ですが、下限金利は0.1%となります。

## 5. 返済期間 1～10年（年単位）

※次の①から⑧までのいずれかの工事を行う場合は、返済期間を11年以上20年以内とすることができます。

- ①耐震改修工事、②機械式駐車場解体工事、③エレベーター取替又は新設工事、④給排水管取替工事、  
 ⑤アスベスト対策工事、⑥玄関またはサッシ取替工事、⑦省エネルギー対策工事、⑧浸水対策工事

## 6. 担保 必要ありません。

## 7. 保証人

（公財）マンション管理センターの保証をご利用いただきます。なお、保証料は、お客様の負担となります。また、契約前に保証料をお支払いいただく必要がございます。

※保証金額10万円当たりの保証料は次の通りです。

（単位：円）

	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
一般管理組合	483	755	1,027	1,294	1,559	1,762	1,963	2,161	2,357	2,551
特定管理組合	364	588	810	1,029	1,247	1,410	1,570	1,729	1,886	2,041

\*保証期間が11年以上の場合の保証料は機構へお問い合わせください。

\*特定管理組合とは、次の①から⑤までのいずれかに該当する管理組合です。

- ①（公財）マンション管理センターが運営している「マンションみらいネット」に登録している管理組合  
 ②住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」を保有している管理組合または保有していた債権を全て買入消却しているが、今後も積立の継続を希望している管理組合  
 ③耐震改修工事、省エネルギー対策工事、バリアフリー対応工事又は浸水対策工事のいずれかの工事を行う管理組合  
 ④機構の災害復興住宅融資を利用するマンション管理組合  
 ⑤平成18年度までに公庫マンション維持管理基準を満たした管理組合として、（公財）マンション管理センター又は（一財）住宅金融普及協会に登録されている管理組合

## ●毎月の返済額概算例

戸数100戸、工事費6,250万円、融資額5,000万円、7年返済、元利均等毎月払いの概算（2024年4月1日現在の金利での申込みの場合）

金利0.97% 毎月の返済額（元金+利息）：約615,900円  
 （12,318円×5,000万円÷100万円＝615,900円）

※借入金100万円当たりの毎月の返済額の目安（元利均等返済の場合、単位：円）

返済期間 金利	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
年0.97%	83,771	42,088	28,195	21,248	17,080	14,302	12,318	10,830	9,673	8,747
年0.77%	83,681	42,001	28,108	21,162	16,994	14,216	12,232	10,744	9,586	8,660
年0.57%	83,590	41,914	28,022	21,076	16,909	14,131	12,146	10,658	9,500	8,575
年0.37%	83,500	41,827	27,936	20,991	16,823	14,045	12,061	10,573	9,415	8,489

※融資の詳細は、機構のホームページでご確認ください。

※審査の結果、ローンのご利用の希望に添えない場合がございますので、ご了承ください。

### お問い合わせ先・ご相談窓口

住宅金融支援機構 九州支店 まちづくり業務グループ

TEL 092-233-1509

詳しい制度の概要・最新情報は機構ホームページで

<https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/index.html>





# マンションライフサイクルシミュレーション

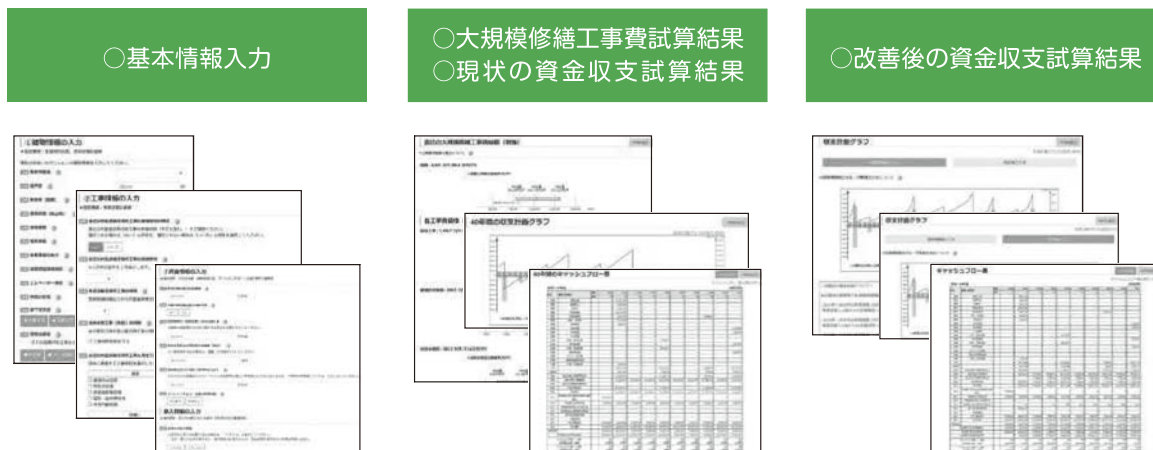
～ 長期修繕ナビ ～

マンションの規模や築年数、予定される工事の内容、修繕積立金の徴収額等を入力することで、ご自身がお住まいのマンションと同規模、同築年数のマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」や今後40年間の「修繕積立金の負担額」、「修繕積立金会計の収支」等を無料で試算することができます。

## ★マンションライフサイクルシミュレーションの使い方イメージ

基本情報を入力	現状の試算結果を表示	改善後の試算結果を表示
<ul style="list-style-type: none"><li>・建物概要</li><li>・大規模修繕工事の実施内容</li><li>・築年数</li><li>・修繕積立金額</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・大規模修繕工事を計画しているマンションの規模、築年数及び実施する工事内容に応じた平均的な大規模修繕工事費用</li><li>・当該工事を実施する場合の修繕積立金会計の過不足の状況</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・修繕積立金の引き上げ提案</li><li>・資金が不足する場合のローン利用提案</li><li>・余剰金を「マンションすまい・る債」で運用した場合の受取利息額の提示</li></ul>
等	等	等

## ★画面イメージ



※ 試算の基となっているデータには、2013年度～2018年度に資金実行した機構のマンション共用部分リフォーム融資の工事費データを利用しています。

- ・ 機構のマンション共用部分リフォーム融資を利用したマンションの工事費の実績データが基になっていますので、個々のマンションの状況により価格差が生じます。
- ・ 工事費の実績データを基に算出しているため、シミュレーションが利用できるマンションの規模等については制約を受けます。想定を超える範囲についてもシミュレーションは可能ですが、乖離幅が大きくなる場合がありますのでご注意ください。  
<シミュレーションの想定している規模等> 階数:30階以下、平均専有面積:100㎡以下、戸数:300戸以下、住棟タイプ:単棟型

※ マンションライフサイクルシミュレーションは、長期修繕計画の見直しの検討のための利用を想定しております。シミュレーションの結果をもって、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年第149号)」に定める管理計画認定の基準を満たすか判断することはできないため、ご注意ください。

[https://www.jhf.go.jp/simulation\\_loan/m-simulation/index.html](https://www.jhf.go.jp/simulation_loan/m-simulation/index.html)

## 例えばこんな場面でご活用できます。

※活用場面を紹介した動画を機構HPで公開しています。

### ケース1 大規模修繕工事の見積書の金額が妥当かどうか判断する材料がなく不安



※ 動画イメージ

ご自身のマンションと同規模、同築年数のマンションの「平均的な大規模修繕工事費」を算出し、見積書と比較する際のメルクマールとして利用することをおすすめします。  
⇒施工会社等との打ち合わせ時に、「見積額とメルクマールとの差異」の要因\*について説明を求めることで、見積書の工事内容や金額の納得性を高めることができます。

※ 差異の要因としては、工事の内容、仕様のグレード、劣化の程度、施工範囲の違い等が考えられます。

### ケース2 修繕積立金が不足し、大規模修繕工事が行えなくなるのが不安

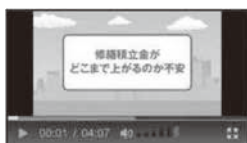


※ 動画イメージ

ローンを返済しながら、更にその先の大規模修繕に向けて計画的に修繕積立金が積み上がるように改善された収支計画が示されますので、ローンを利用した場合の将来的な修繕積立金会計の収支の状況を確認することができます。

⇒ローンの利用、修繕積立金増額の検討資料として活用できます。

### ケース3 修繕積立金がどこまで上がるのか不安



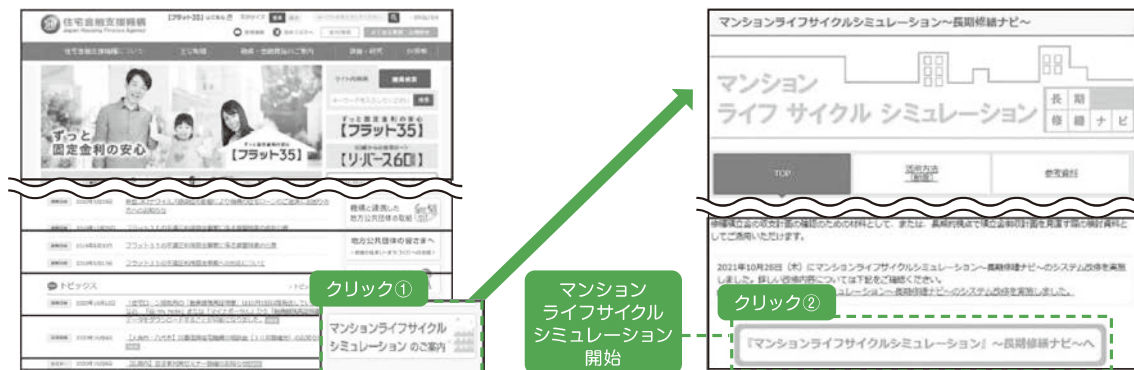
※ 動画イメージ

一般的な長期修繕計画は、25～30年先までの作成となっており、そこから先の状況が把握できないものとなっていますが、シミュレーションにおいては、「今後40年間で必要となる修繕積立金の負担額」が試算されるため、長期修繕計画よりも更に先の状況を確認することができます。

⇒入居者が高齢化する前の比較的経済的に余裕のある時期に修繕積立金の増額を前倒しすることで、後年の負担増を軽減する等、長期的視点で修繕積立金徴収計画を見直す場合の検討資料として活用できます。

マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～  
([https://www.jhf.go.jp/simulation\\_loan/m-simulation/index.html](https://www.jhf.go.jp/simulation_loan/m-simulation/index.html))

掲載先のご案内



マンションライフサイクルシミュレーションに関する照会先

**03-5800-8159**

住宅金融支援機構 マンション・まちづくり支援部 技術統括室 技術統括グループ

営業時間  
9:00～17:00  
(平日)

[https://www.jhf.go.jp/simulation\\_loan/m-simulation/index.html](https://www.jhf.go.jp/simulation_loan/m-simulation/index.html)

## 福岡県のマンション管理相談窓口

県内（北九州市、福岡市を除く。）のマンションの管理組合からの管理・運営に関する相談に、マンション管理士が無料で対応する相談窓口を設置しております。

なお、北九州市及び福岡市のマンションに関する相談は、96 ページに記載の各市の相談窓口にご相談ください。

- <相談窓口> (一財) 福岡県建築住宅センター 住宅相談コーナー  
〒810-0001 福岡市中央区天神 1-1-1 アクロス福岡東オフィス 3階
- <お問合せ> TEL 092-725-0876
- <日時> 毎月第2、4水曜日 13時～16時（要予約）
- <予約方法> 相談日前日の12時までに、電話またはご来訪により予約
- <相談員> (一社) 福岡県マンション管理士会所属のマンション管理士
- <定員> 1日3組（1組あたりの相談時間は50分以内）  
※相談者が同一の場合、同一の年度内における利用回数は1回までとします。

## 福岡県のマンション管理士派遣事業

県内（北九州市、福岡市、久留米市を除く。）のマンションの管理組合における適正な管理・運営を支援するため、無料でマンション管理士を派遣し、相談に応じています。

なお、北九州市及び福岡市、久留米市のマンションについては、92 ページ及び 86 ページ、95 ページに記載の各市の事業をご利用ください。

相談できる内容	「管理組合の運営」、「大規模修繕」、「管理委託契約」、「長期修繕計画」、「建替え」、「総会（理事会）の準備、議事録」など
お申し込みできる方	福岡県内（北九州市、福岡市、久留米市を除く。）のマンション管理組合の役員（理事長・理事など） ※ 理事会で合意の上、お申し込みください。
派遣するマンション管理士	(一社) 福岡県マンション管理士会所属のマンション管理士 2名
派遣場所・時間	マンション内集会室、管理事務室、マンション近傍の集会場等 最大3時間まで
費用・回数	無料（令和6年度は10件まで、先着順） 利用回数は1管理組合につき、同一年度内に1回とさせていただきますが、新たに長期修繕計画・大規模修繕に関する相談が必要となった場合に限り、さらに1回の利用が可能です（最大派遣回数2回）
申込方法	理事会の合意後、所定の申込書に必要事項を記載し、郵送、FAX、E-mail でお申し込みください。 申込用紙は下記 URL からダウンロードできます。 <a href="http://www.fkjc.or.jp/jigyo/m_haken_soudan">http://www.fkjc.or.jp/jigyo/m_haken_soudan</a>

- 問合せ先 (一財) 福岡県建築住宅センター 企画情報部  
〒810-0001 福岡市中央区天神 1-1-1 アクロス福岡 東オフィス 3階  
TEL 092-781-5169 / FAX 092-715-5230  
ホームページ: [http://www.fkjc.or.jp/jigyo/m\\_haken\\_soudan](http://www.fkjc.or.jp/jigyo/m_haken_soudan)  
E-mail [kikaku@fkjc.or.jp](mailto:kikaku@fkjc.or.jp)



## ■福岡県のマンション管理規約適正性診断

県内（北九州市、福岡市を除く。）のマンションの管理組合における適正な管理・運営を支援するため、マンション管理組合規約について、国土交通省が定める標準管理規約と照合するなど、その適正性を診断し、管理組合の実情に応じたアドバイスを行います。

なお、北九州市及び福岡市のマンションについては、92 ページ及び 86 ページに記載の各市の事業をご利用ください。

お申し込みできる方	福岡県内（北九州市、福岡市を除く。）のマンション管理組合の役員（理事長・理事など） ※ 理事会で合意の上、お申し込みください。
派遣するマンション管理士	（一社）福岡県マンション管理士会所属のマンション管理士 2 名
診断の流れ	1. マンション管理士が面談場所に出向き、現行の管理規約（コピー2部をご用意します。）の内容を確認しながら、課題等を聞き取るための面談を実施します。 2. 面談内容をもとに、マンション管理士が診断を行い、派遣後一か月を目途に診断結果を1部送付します。
面談場所・時間	マンション内集会室、管理事務室、マンション近隣の集会場等 最大3時間まで
費用・回数	無料（令和 6 年度は 8 件まで、先着順） ※1つの管理組合に1回のみ利用可能
申込方法	理事会の合意後、所定の申込書に必要事項を記載し、郵送、FAX、E-mail でお申し込みください。 申込用紙は下記 URL からダウンロードできます。 <a href="http://www.fkjc.or.jp/jigyo/m_tekisei_soudan">http://www.fkjc.or.jp/jigyo/m_tekisei_soudan</a>

### 問合せ先

（一財）福岡県建築住宅センター 企画情報部  
〒810-0001 福岡市中央区天神 1-1-1 アクロス福岡 東オフィス 3 階  
**TEL 092-781-5169** / FAX 092-715-5230  
ホームページ： [http://www.fkjc.or.jp/jigyo/m\\_tekisei\\_soudan](http://www.fkjc.or.jp/jigyo/m_tekisei_soudan)  
E-mail [kikaku@fkjc.or.jp](mailto:kikaku@fkjc.or.jp)





# 福岡市のマンション管理組合支援事業・補助制度

## (1) マンション管理士派遣事業

市内のマンション管理組合の役員に対してマンション管理士の団体に依頼してマンション管理士を無料で派遣し、「管理運営」、「管理規約」、「使用規則」、「管理委託契約」、「長期修繕計画」、「大規模修繕」、「総会（理事会）の準備・議事録」等に関する相談に応じています。（1つの管理組合は同一年度内に1回お申し込みできます。）なお、派遣時間は3時間以内とします。

## (2) マンション管理規約適正性診断

マンション管理組合の適正な管理運営を支援するため、マンション管理士を無料で派遣します。マンション管理組合の現行規約について、国土交通省が定める標準管理規約に照らすなどして適正性を診断し、管理組合の現状に応じたアドバイスを実施します。

### ■診断の流れ

1. 管理規約を用意いただき、マンション管理士が面談を実施します。
2. 診断の結果は、面談の約1ヶ月後に福岡市から管理組合理事長へ送付します。

## (3) 高経年マンション運営支援事業

近年、分譲マンションにおいて、「居住者の高齢化」や「賃貸化による区分所有者の不在」などが原因で、管理運営の行き届いていないマンションが増えてきています。福岡市では、そのようなマンションの管理運営を支援するために、**築40年以上の分譲マンションを対象にアドバイザーの派遣や特別相談を無料で実施**します。

### ■支援内容

	内容（時間）	場所
支援（1）	アドバイザーとの特別相談（約1時間）	福岡市役所3階 住宅相談コーナー
支援（2）	アドバイザー派遣（約3時間）	マンション内集会室、管理事務室 等
支援（3）	マンション管理運営支援の情報提供（随時）	

### ■支援回数

支援（1）と支援（2）を合計で通算5回まで

## (4) マンション管理計画認定制度の申請等費用の補助金

管理計画の認定を受けようとする管理組合に対し、合意形成や認定申請書の作成等にかかる費用の一部を補助します。

### ■補助の対象

以下に掲げる経費等

- (1) 管理計画の認定申請に向けた管理組合での合意形成に要する経費  
例) 管理計画認定申請に係る意向調査事務費、区分所有者集会の会場借損料
- (2) 管理計画認定申請書の作成等に要する経費  
例) マンション管理士、マンション管理会社等への管理計画認定制度に係る相談費、行政書士への認定申請書作成、申請代行費

### ■補助金の額

上限 5万5千円（補助対象経費の1/2）

## (5) マンションの再生検討費用の補助金

老朽化したマンションの再生を図るため、建設後相当の期間が経過した分譲マンションにおける、当該マンションの再生に向けた検討の初期段階での合意形成を進めるために行う基礎的な調査や検討にかかる費用の一部を補助します。

**■補助の対象**

以下に掲げる再生活動に要する経費等

- (1) マンションの現状調査
- (2) 区分所有者等の意向調査
- (3) 1以上のマンション再生手法の検討 [外部委託費のみ]
- (4) 管理組合における検討組織（専門委員会）の運営

**■補助金の額**

上限 30万円（補助対象経費の1/2）

※補助金の交付は1年度につき1回まで。3カ年で通算3回まで可能。

**(6) 長期修繕計画の作成・見直し経費の補助金**

長期修繕計画の作成や見直しにかかる費用の一部を補助します。

**■補助の対象**

以下に掲げる経費等

- (1) 長期修繕計画の作成・見直しに要する経費
- (2) 調査・診断書の作成に要する経費

**■補助金の額**

上限 30万円（補助対象経費の1/2）

**問合せ先**

福岡市 住宅都市局 住宅部 住宅計画課  
〒810-8620 福岡市中央区天神1丁目8の1（市役所3階）  
**TEL 092-711-4598** / FAX 092-733-5589  
E-mail m-jutaku@city.fukuoka.lg.jp

**■福岡市の共同住宅等の耐震化に関する補助制度及び相談窓口**

福岡市では、住宅の耐震に関する診断費や改修費等の補助事業及び相談等の支援を行っております。各補助制度の概要や相談窓口を掲載しておりますので是非ご活用下さい。

**補助制度等**

- (1) 共同住宅耐震診断費補助事業
- (2) 住宅耐震改修工事費補助事業
- (3) ブロック塀等除却費補助事業
- (4) 住宅の耐震化に関する出前講座

**(1) 共同住宅耐震診断費補助事業****■補助の対象**

昭和56年5月31日以前に建築確認を得て着工した3階建て以上（予備診断は3階建て以上5階建て以下）かつ延べ面積1,000㎡以上の共同住宅を対象とし、当該住宅の所有者（区分所有者にあっては、団体又は法人）に住宅部分の耐震診断に要する費用の一部を補助します。

※事前相談が必要（既に契約又は着手・着工した場合は補助の対象になりません。）

**■補助金の額**

補助金の額は、住宅部分の耐震診断に要する費用に2/3を乗じた額（面積に応じた上限額あり）以内とします。

なお、予備診断は上限350,000円とします。

**(2) 住宅耐震改修工事費補助事業****■補助の対象**

昭和56年5月31日以前に建築確認を得て着工した以下の条件を満たす住宅で、現行の耐震基準に適合する耐震改修工事を対象とします。

※事前相談が必要（既に契約又は着手・着工した場合は補助の対象になりません。）

●共同住宅

- ・耐震改修促進法の認定等を受けたもの
- ・3階建て以上かつ延べ面積1,000m<sup>2</sup>以上

■補助金の額

- 共同住宅；1戸につき400,000円を上限とし、耐震改修工事に要する額の23.0%に相当する額と延べ面積に50,200円を乗じて得た額の23.0%に相当する額のどちらか低い額とします。（段階的改修も補助対象とします。）

### (3) ブロック塀等除却費補助事業

■補助の対象

道路に面して設けられている高さが概ね1m以上のブロック塀等で、調査の結果、危険な状態にあるもの等を対象とします。

なお、ブロック塀等とは、コンクリートブロック造、石造、れんが造その他組積造による塀（フェンスなどとの混用の場合も含む）です。

※事前相談が必要（既に契約又は着手・着工した場合は補助の対象になりません。）

■補助金の額

1件当たり150,000円を上限とし、除却するブロック塀等の長さ、（単位メートルとし、1メートル未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）に5,000円を乗じた額と除却に要する費用の1/2に相当する額のどちらか低い額とします。

### (4) 住宅の耐震化に関する出前講座

福岡市では、地震被害に対する認識を深め、市民の皆さんに地震に対する備えが必要という意識を啓発するため、住宅等の耐震化に関する出前講座を実施しています。

出前講座は、申し込みに応じて、市職員が講師としてうかがいます。内容は、地震被害の恐ろしさや、それぞれに応じた耐震診断や耐震補強の方法や事例紹介を行うなど、耐震化の重要性の理解を深める構成としており、また、さまざまな相談にも応じています。

問合せ先

福岡市 住宅都市局 建築指導部 建築物安全推進課  
〒810-8620 福岡市中央区天神1丁目8の1（市役所4階）  
TEL 092-711-4580 / FAX 092-733-5584  
ホームページ：<http://www.city.fukuoka.lg.jp>

防災・危機管理 → 住宅及び公共施設等の耐震化について  
（要綱及び様式をダウンロードできます）



## ■福岡市民間建築物吹付けアスベスト除去等対策事業

吹付けアスベスト等が施工されているおそれのある建築物で、分析調査や除去等工事を行う場合に、建築物の所有者等にその費用を補助する制度です。

■目的

民間建築物のアスベストの除去等を促進することにより、アスベストの飛散による市民の健康被害を予防し、良好な生活環境の保全を図ることを目的としています。

■補助対象建築物

- ・当該建築物の除却の予定のないこと
- ・建築基準法が適用される増改築等の予定のないこと
- ・多数の人が利用する建築物（多数の人が共同で利用する部分で、附属の機械室等を含む）。例えば、店舗、事務所、共同住宅（共用部分に限る）、駐車場などの建物です。

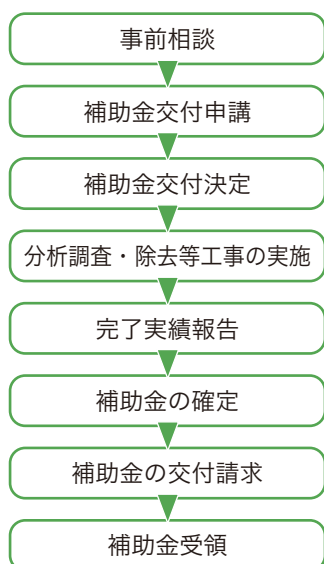
\*分析調査事業…吹付けアスベストが施工されているおそれのある建築物

\*除去等事業…吹付アスベストが施工されている建築物

### ■補助対象者

- ・補助対象建築物の所有者又は共同住宅（分譲マンション等）の管理組合などの代表者
- ・分析調査事業及びアスベスト除去等事業に関し、他の補助金等を受けていないこと
- ・市税の滞納がないこと
- ・大規模の事業者でないこと（資本金が3億円を超える会社、かつ従業員の数が300人を超える会社）

### ■補助金交付までの流れ



### 【補助対象事業と補助金額】

#### ●分析調査事業

- ・アスベストを含んでいる可能性のある吹付け材について行うアスベスト含有の調査。
- ・調査に要する費用の全額。ただし、25万円を限度とします。

#### ●除去等事業

- ・アスベストを含む吹付け材（綿状で露出したもの）の除去、封じ込め、囲い込みの措置を行う工事。
- ・除去等工事に要する費用の2/3以内の額で、以下限度額以内。

対象建築物	工法	補助限度額
指定建築物	除去工事	300万円
	封じ込め工事 囲い込み工事	120万円
上記以外の建築物	除去工事 封じ込め工事 囲い込み工事	120万円

※アスベストを含む吹付け材とは、「吹付けアスベスト」又は「アスベスト含有ロックウール」でアスベスト含有率が0.1重量%を超えて含有しているものをいいます。

※除去とは、アスベストを含有した建築材料を除去することをいいます。  
※封じ込めとは、飛散防止剤を用いてアスベストが含有した建築材料を被覆し、又は含有したアスベストを建築材料に固着させることをいいます。

※囲い込みとは、アスベストが含有した建築材料を板等のアスベストを透過しない材料で、囲い込むことをいいます。

※指定建築物とは、福岡市建築基準法施行条例 第6条の2 第1項別表第1の対象区域内（警固断層に着目した建築物の耐震対策）に存する延べ面積が1,000㎡以上の建築物

### ■注意事項等

- ・補助申請にあたっては、補助対象要件等の確認のため事前相談を行っていただきます。
- ・補助金交付決定前に、調査や工事又はその契約を行ったものについては、補助の対象とはなりません。
- ・補助金交付申請は、「建築敷地」単位とし、同一敷地内での申請は、分析調査事業、除去等事業それぞれ1回のみとなります。
- ・除去等については、関係法令による届出や、耐火性能回復工事など関係法令は遵守して下さい。

### 問合せ先

福岡市 住宅都市局 建築指導部 建築指導課  
〒810-8620 福岡市中央区天神1丁目8の1（市役所4階）  
TEL 092-711-4573 / FAX 092-733-5584  
E-mail kenchikushido.HUPB@city.fukuoka.lg.jp





## ■次世代自動車の普及に向けた支援事業（充電設備）補助金

福岡市では、電気自動車等の普及のため、充電設備の設置にかかる費用の一部補助を行っています。

### ■補助対象者

マンション管理組合またはマンション管理組合から設置もしくは管理の許可を得た者など

### ■対象設備

- ・急速充電設備：一基当たりの定格出力が 30kW 以上で、住民以外の方も利用できる公共用として設置されるもの
- ・普通充電設備、充電用コンセント、充電用コンセントスタンド：集合住宅の共用部の駐車場又は居住者専用駐車場に設置されるもの

### ■補助金の額

急速充電設備：上限 100 万円（充電設備本体価格の 1/2）

普通充電設備：上限 100 万円、1 基あたり上限 20 万円（充電設備本体価格及び設置工事費から国等からの補助金を除いた額の 1/2）

### ■申請受付期間

令和 6 年 5 月 7 日（火）～令和 7 年 1 月 31 日（金）まで（先着順）

### ■詳しくはこちらから

[https://www.city.fukuoka.lg.jp/kankyo/j-suishin/hp/bc\\_hojo.html](https://www.city.fukuoka.lg.jp/kankyo/j-suishin/hp/bc_hojo.html)

#### 問合せ先

福岡市 地球温暖化対策市民協議会 事務局  
（担当：福岡市 環境局 脱炭素社会推進部 脱炭素事業推進課）  
〒810-8620 福岡市中央区天神 1 丁目 8 番 1 号（13 階）  
TEL 092-711-4204 / FAX 092-733-5592  
E-mail car-charger-hojo@city.fukuoka.lg.jp



## ■ ZEH-M（ゼロエネルギー・マンション）設計補助（脱炭素建築物誘導支援事業）

ゼロエネルギー・マンション（ZEH-M）の建設に必要な上乗せ設計費に相当する費用として、最大 100 万円を建築主等に補助します。（改修でも活用可、300 m<sup>2</sup>以上の ZEB も対象）

### ■補助対象、条件

- ・福岡市内で延べ面積 200 m<sup>2</sup>以上の ZEH-M を建設又は ZEH-M へ改修する個人又は法人
- ・ZEH-M に係る上乗せ設計費を福岡市内の建築士事務所等に支払うこと
- ・ZEH-M の設計をしたことを示す BELS 評価書を取得（※交付申請日以降の取得） など

### ■補助額

延べ床面積 200 ～ 2,000 m<sup>2</sup>： 60 万円

延べ床面積 2,000 m<sup>2</sup>以上： 100 万円

### ■応募受付期間

令和 6 年 4 月 1 日（月）から令和 7 年 1 月 31 日（金）まで

### ■詳しくはこちらから

<https://www.city.fukuoka.lg.jp/kankyo/s-suishin/machi/zeb-zehm-p-hojo.html>

#### 問合せ先

福岡市 環境局 脱炭素社会推進部 脱炭素社会推進課  
〒810-8620 福岡市中央区天神 1 丁目 8 番 1 号（13 階）  
TEL 092-711-4282  
E-mail : datsutanso-shakai.EB@city.fukuoka.lg.jp



## ■北九州市の住まいのリフォーム・耐震に関する補助制度及び相談窓口

### (1) 住宅の耐震診断・耐震改修工事費の補助（北九州市住宅・建築物耐震改修工事費等補助事業）

昭和56年5月31日以前に建築または工事着手された3階建て以上の分譲マンションで、現行の耐震基準に適合する耐震改修事業をおこなうマンション管理組合に対し、耐震診断は1棟当たり200万円に住宅1戸当たり3万円を加算した額、耐震設計費及び工事監理費、耐震改修工事費は併せて1戸当たり50万円を上限に、耐震改修事業に要する経費の補助をおこなうもの。

■補助対象住宅 ○延べ床面積が1,000㎡以上かつ、地階を除く階数が3以上の耐火建築物、準耐火建築物

■補助対象費用 ○耐震診断費、耐震設計費（工事監理費含む）、耐震改修工事費



### (2) 吹付けアスベスト除去工事等の補助（北九州市民間建築物吹付けアスベスト除去工事等補助事業）

吹付けアスベスト等が施工されているおそれがある建物で、分析調査や除去工事等を行う建物所有者等に対し、分析調査は25万円を上限、除去工事等は工事費の2/3の額または120万円のいずれか低い額を上限として、要する経費に補助を行うもの。

■補助対象者 ○建築物の所有者等

■補助対象費用 ○分析調査、除去工事等

■その他

○補助申請をする前に事前相談を行ってください。

○既に着工しているものは補助事業の対象となりませんのでご注意ください。



※ (1)、(2)の詳細は建築指導課にお問い合わせください。

(1)、(2)共に令和7年度終了予定です。令和8年度以降の予定はHP等をご確認ください。

#### 問合せ先

北九州市 都市戦略局 指導部 建築指導課  
〒803-8501 北九州市小倉北区城内1番1号（市役所13階）  
TEL 093-582-2531 / FAX 093-561-7525  
ホームページ：<https://www.city.kitakyushu.lg.jp/>

市政情報 → 組織・電話番号 → 組織別ホームページ一覧 → 都市戦略局 → 建築指導課  
(様式等をダウンロードできます)

## ■住むなら北九州 定住・移住推進事業（若者・子育て持ち家応援メニュー）

市外からの転入世帯や市内に居住する若年・子育て世帯で、新たに住宅を取得する方を応援するため、一定の要件を満たす市内の良質な住宅を取得する方に対し、住宅の購入・建設にかかる費用の一部を補助します。

#### ■補助内容

補助額 最大50万円（対象となる世帯人員1人あたり15万円）

対象となる世帯や住宅には一定の要件があります。要件等につきましては、下記にお問い合わせください。（※契約前に申請が必要です。）

#### 問合せ先

北九州市 都市戦略局 総務政策部 住まい支援室  
〒803-8501 北九州市小倉北区城内1番1号（市役所13階）  
TEL 093-582-2288 / FAX 093-582-2503  
ホームページ：<https://www.city.kitakyushu.lg.jp/>

市政情報 → 組織・電話番号 → 組織別ホームページ一覧 → 都市戦略局 → 住まい支援室  
(様式等をダウンロードできます)



## ■北九州市のマンション管理士派遣事業

北九州市では、市内のマンション管理組合等に対して、マンション管理士の団体に所属するマンション管理士を無料で派遣し、「管理運営」、「管理規約」、「長期修繕計画」、「大規模修繕」、「耐震改修」、「建替え」等に関する相談に応じます。

### ■派遣までの流れ

- ①派遣を希望する場合は、まず事前相談として北九州市が相談業務を実施している（一財）福岡県建築住宅センター（p99（住所：北九州市）参照）で「マンション管理に関する相談」を受けてください。
- ②相談を受けたマンション管理士が相談内容を精査したのち、管理組合等は電子申請、郵送、FAXまたは直接お持ち込みいただきお申し込みください。

### 問合せ先

北九州市 都市戦略局 総務政策部 住まい支援室  
〒803-8501 北九州市小倉北区城内1番1号（市役所13階）  
TEL 093-582-2288 / FAX 093-582-2503  
ホームページ：<https://www.city.kitakyushu.lg.jp/>



市政情報 → 組織・電話番号 → 組織別ホームページ一覧 → 都市戦略局 → 住まい支援室  
（様式等をダウンロードできます）

## ■北九州市のマンション管理規約適正性診断事業

北九州市では、市内のマンション管理組合の現行管理規約について、国土交通省が定める標準管理規約に照らして適正であるかをマンション管理士が診断し、管理組合の現状に応じたアドバイスを行う事業を行っています。

### ■診断までの流れ

- ①診断を希望する場合は、管理組合の代表者（又は役員）が理事会の合意を得て、下記の診断実施団体に申込を行います。また、市への電子申請も受け付けています。
- ②申込受付後、診断実施団体と申込者で面談の日時、場所を調整します。
- ③調整後、診断実施団体からの報告を受け、市が正式に診断実施の決定通知を申込者に送付します。

### ■診断実施団体

福岡県マンション管理組合連合会 TEL 093-922-4877  
福岡県マンション管理士会 TEL 092-524-9288

### 問合せ先

北九州市 都市戦略局 総務政策部 住まい支援室  
〒803-8501 北九州市小倉北区城内1番1号（市役所13階）  
TEL 093-582-2288 / FAX 093-582-2503  
ホームページ：<https://www.city.kitakyushu.lg.jp/>



市政情報 → 組織・電話番号 → 組織別ホームページ一覧 → 都市戦略局 → 住まい支援室  
（様式等をダウンロードできます）

## ■マンション管理お試し診断

北九州市内のマンション管理組合を対象に、自らのマンションの管理状況がどのレベルにあるのかを、マンション管理士等が簡単なヒアリングなどにより診断する制度です。

### ■診断内容

次の2つのタイプから1つを選んでいただき、診断を行います。

- ①マンションが適正に管理できているか確認したい管理組合
  - ・管理組合の運営、管理規約、経理状況、修繕の計画等について、簡単にお尋ねします。
  - ・改善が必要な項目については、今後のアドバイスや市の支援制度の案内を行います。
- ②「管理計画認定制度」の申請を検討している管理組合
  - ・認定基準の各項目（19項目）について、簡単にお尋ねします。
  - ・基準を満たさないとと思われる項目がある場合は、改善点等について説明を行います。

### 問合せ先

北九州市 都市戦略局 総務政策部 住まい支援室  
 〒 803-8501 北九州市小倉北区内1番1号（市役所13階）  
**TEL 093-582-2288** / FAX 093-582-2503  
 ホームページ：<https://www.city.kitakyushu.lg.jp/>



[市政情報](#) → [組織・電話番号](#) → [組織別ホームページ一覧](#) → [都市戦略局](#) → [住まい支援室](#)  
 （様式等をダウンロードできます）

## ■マンション持続・再生促進支援事業（令和6年7月開始予定）

マンション管理の適正化を推進するため、北九州市マンション管理適正化指針に定める「管理適正化のために管理組合が留意すべき事項」を遵守するための取組（長期修繕計画、管理規約の作成等）やマンションの再生検討の費用の一部を支援します。

### ■補助メニュー

- ①長期修繕計画の作成・見直しを検討中のマンション向けメニュー
- ②管理規約の作成・見直しを検討中のマンション向けメニュー
- ③管理計画認定申請を検討中のマンション向けメニュー

### ■申請受付期間

原則、事業着手の30日前まで

※1月末までに事業完了のうえ、実績報告が必要です。（予算の範囲で先着順）

### ■主な補助対象者要件

- ・市内に所在するマンションの管理者等（理事長等）であること
- ・上記①・②に関しては築20年（ただし、再生目的の場合は築40年）を経過していること
- ・支援事業の活用について、区分所有者集会（総会）または理事会の決議を経ていること
- ・1組合につき、年度内に1回まで申し込み可能

### 問合せ先

北九州市 都市戦略局 総務政策部 住まい支援室  
 〒 803-8501 北九州市小倉北区内1番1号（市役所13階）  
**TEL 093-582-2288** / FAX 093-582-2503  
 ホームページ：<https://www.city.kitakyushu.lg.jp/>



[市政情報](#) → [組織・電話番号](#) → [組織別ホームページ一覧](#) → [都市戦略局](#) → [住まい支援室](#)  
 （様式等をダウンロードできます）

※二次元バーコードを読み取り後、「マンション持続・再生促進支援事業」のページをご選択ください。



## ■くるめ暮らし・移住ファミリー支援事業補助金

久留米市外から移住し、市内に住宅を取得された方に、【基本額】5万円と【加算額】最大25万円（合計で最大30万円）を交付します。

### ■加算額内訳

- |                         |      |
|-------------------------|------|
| ○中学生以下の子どもと同居（妊娠中を含む）   | 20万円 |
| ○三大都市圏及び福岡都市圏からの転入      | 5万円  |
| ○三世代市内近居・同居（妊娠中の子どもを含む） | 5万円  |
| ○久留米市内に就業している方の転入       | 5万円  |

※ただし、小郡市・大川市・うきは市・大刀洗町・大木町から転入された方は基本額のみとなります。対象要件や申請期間など詳しい内容は、下記にお問い合わせください。

### 問合せ先

久留米市 総合政策部 移住定住促進センター TEL 0120-888-748  
〒830-8520 久留米市城南町15番地3  
ホームページ：くるめの暮らし (<https://www.kurumepr.com/main/7>)

[移住支援](#) → [支援制度](#) → [くるめ暮らし・移住ファミリー支援事業補助金](#)

（上記のページ内よりくるめ暮らし・移住ファミリー支援事業補助金に関するしおり及び申請様式をダウンロードできます）



## ■久留米市のマンション管理相談窓口

市内のマンションの管理組合からの管理・運営に関する相談に対応する相談窓口を設置しております。なお、84ページに記載の福岡県の相談窓口も利用可能です。

### ■相談窓口

久留米市 都市建設部 住宅政策課 住まいの相談窓口  
〒830-8520 久留米市城南町15-3 本庁舎13階

### ■お問合せ

TEL 0942-30-9139

### ■日時

月～金（祝日、12/29～1/3を除く）9時00分～17時00分

### 問合せ先

久留米市 都市建設部 住宅政策課  
〒830-8520 久留米市城南町15-3 本庁舎13階  
TEL 0942-30-9139 / FAX 0942-30-9743  
ホームページ：<https://www.city.kurume.fukuoka.jp/1050kurashi/2080juutaku/3070sumaisoudan/2010-0409-1313-492.html>



## ■久留米市のマンション管理士派遣事業

市内のマンションの管理組合における適正な管理・運営を支援するため、無料でマンション管理士を派遣し、相談に応じます。

### ■相談できる内容

「管理組合の運営」、「管理規約」、「管理委託契約」、「長期修繕計画」、「大規模修繕」、「耐震」、「建替え」、「総会（理事会）の準備、議事録」、「管理計画認定制度」など

### ■お申し込みできる方

市内のマンション管理組合の役員（理事長・理事など）

※ 理事会で合意の上、お申し込みください。

※ 管理組合が組織されていないマンションの区分所有者（3名以上の区分所有者の合意が必要）

### ■派遣場所・時間

マンション内集会室、管理事務室、マンション近傍の集会場等

最大3時間まで

### ■費用・回数

無料（令和6年度は6件程度、先着順）

利用回数は、原則として1管理組合につき、同一年度内に1回とさせていただきます。

### ■申込方法

理事会の合意後、所定の申請書に必要事項を記載し、郵送、FAX、E-mail でお申し込みください。

#### 問合せ先

久留米市 都市建設部 住宅政策課

〒830-8520 久留米市城南町15-3 本庁舎13階

TEL 0942-30-9139 / FAX 0942-30-9743

ホームページ：<https://www.city.kurume.fukuoka.jp/1050kurashi/2080juutaku/3115mansion/2023-0512-1645-96.html>



## ■連絡先一覧《目的別》

### 建築・一般相談について

団体・組織名称		住所	電話番号	相談時間・受付等
(一財)福岡県建築住宅センター 住宅相談コーナー		福岡市中央区天神 1-1-1 アクロス福岡3階	092-725-0876	【建築一般相談】月～金曜日 9:00～12:00、13:00～17:00 【マンション管理相談】〈要予約・無料〉 第2、4水曜日 13:00～16:00
		北九州市小倉北区古船場町 1-35 北九州市立商工貿易会館1階	093-533-5443	【建築一般相談】月～金曜日 8:45～12:00、13:00～17:30 【マンション管理相談】〈要予約・無料〉 第1、3水曜日 13:30～15:30
福岡市 住宅都市局 住宅相談コーナー		福岡市中央区天神 1-8-1 福岡市役所3階	092-711-4808	月～金曜日 10:00～12:00、13:00～16:00 【マンション管理相談】〈要予約・無料〉 第1、3木曜日、祝日の場合は 翌週 13:00～16:00 【設計相談】〈要予約・無料〉 第3火曜日 13:00～16:00
久留米市	都市建設部 住宅政策課 (住まいの相談窓口)	久留米市城南町 15-3 久留米市役所 13階	0942-30-9139	月～金曜日 9:00～17:00
	協働推進部 広聴・相談課	久留米市城南町 15-3 久留米市役所 6階	0942-30-9017	【建築相談】〈要予約・無料〉 第1木曜日 13:00～16:00 【マンション管理士相談】 第4金曜日 13:00～16:00

### 宅地建物取引業者・建設業者・宅地建物取引について

団体・組織名称		住所	電話番号	相談時間・受付等
福岡県 建築都市部 建築指導課 宅建業係		福岡市博多区東公園 7-7 福岡県庁	092-651-1111 内 4676	月～金曜日 8:30～17:45
福岡県 建築都市部 建築指導課 建設業係		福岡市博多区東公園 7-7 福岡県庁	092-651-1111 内 4677・4678	月～金曜日 8:30～17:45
(公社) 福岡県宅地建物取引業協会 不動産無料相談所		福岡市東区馬出 1-13-10 福岡県不動産会館2階	092-631-2103	月～金曜日 10:00～12:00、13:00～15:00
(公社) 全日本不 動産協会 福岡県本部	[福岡]	福岡市博多区中呉服町 1-25-1	092-409-1161	〈要予約・無料〉 第2、4水曜日 13:30～16:30
	[北九州]	北九州市小倉北区浅野 3-8-1 AIMビル 8F	093-551-6605	福岡(事務局)、北九州(連絡事 務所)の2ヶ所にて並行実施
(一財) 福岡県建築住宅センター 北九州事務所(宅建相談)		北九州市小倉北区古船場町 1-35 北九州市立商工貿易会館1階	093-533-5443	〈要予約・無料〉 火曜日 13:30～17:00
福岡市 住宅都市局 住宅相談コーナー(不動産相談)		福岡市中央区天神 1-8-1 福岡市役所3階	092-711-4808	〈要予約・無料〉第1、3水曜日 祝日の場合は翌週 13:00～16:00
久留米市 協働推進部 広聴・相談課(不動産相談)		久留米市城南町 15-3 久留米市役所 6階	0942-30-9017	第2、4月曜日 13:00～16:00

### 住宅資金について

団体・組織名称		住所	電話番号	相談時間・受付等
独立行政法人 住宅金融支援 機構	九州支店	福岡市博多区博多駅前 3-25-21 博多駅前ビジネスセンター 6階	092-233-1507	月～金曜日 9:00～17:00
	お客さまコールセンター		0120-0860-35	9:00～17:00
福岡市 住宅都市局 住宅相談コーナー		福岡市中央区天神 1-8-1 福岡市役所3階	092-711-4808	【ライフサイクルシミュレーション相談】 〈要予約・無料〉第2月曜日、祝 日の場合は翌週 13:00～16:00 【資金計画相談】〈要予約・無料〉 第1火曜日、祝日の場合は翌週 13:00～15:00

※相談時間・受付等は、祝日、年末年始を除く

96 マンション管理の手引き

## 法律相談について（弁護士相談）

団体・組織名称	住所	電話番号	相談時間・受付等
(一財)福岡県建築住宅センター	福岡市中央区天神 1-1-1 アクロス福岡3階	092-725-0876	〈要予約・無料〉 木曜日 13:00～16:00
	北九州市小倉北区古船場町1-35 北九州市立商工貿易会館1階	093-533-5443	〈要予約・無料〉 第2、4木曜日 13:30～16:00
福岡県 県民相談室	福岡市博多区東公園 7-7 福岡県庁1階	092-643-3333	〈要予約・無料〉 第1、3金曜 13:00～16:00
福岡市 住宅都市局 住宅相談コーナー	福岡市中央区天神 1-8-1 福岡市役所3階	092-711-4808	〈要予約・無料〉 金曜日 13:00～16:00
久留米市 協働推進部 広聴・相談課	久留米市城南町 15-3 久留米市役所 6階	0942-30-9017	〈要予約・無料〉開催日、開催場 所はお問い合わせください(土日、 祝日及び年末年始を除く)
福岡県弁護士会 法律相談センター	<b>法律相談センターナビダイヤル; 0570-783-552</b> ご希望の地区の弁護士センターにおつなぎするサービスです。ガイダンスに従いご 希望の地区をお選びください。相談は <b>有料</b> です。		

## 建築物等によるテレビ受信障害の相談

団体・組織名称	住所	電話番号	相談時間・受付等
九州受信環境クリーン協議会 福岡県連絡会 (NHK 福岡放送局 内)	福岡市中央区六本松 1-1-10	092-724-2833	建物によるテレビ受信障害の相 談
(一社)日本CATV技術協会 九州支部	福岡市南区那の川 1-24-1 九電工福岡支店ビル内	092-521-3815	○テレビ受信障害事前・事後調 査(有料) ○テレビ受信障害対策共聴用 ケーブル等の撤去工事(有料)
700MHz テレビ受信障害対策コールセンター (一社)700MHz 利用促進協会		0120-700-012	9:00～22:00 携帯電話の700MHz帯利用に伴 うテレビ受信障害の相談・対策 作業(無料)

## モデル住宅等について

実際に、見て、触れて、体感できるバリアフリー、防犯、耐震改修等に関するモデル住宅です。具体的なイメージの体験や住まいづくり相談を通して、これからの住まいを考える場としてご利用ください。

団体・組織名称	住所	電話番号	相談時間・受付等
福岡県生涯あんしん住宅	春日市原町 3-1-7 クローバープラザ敷地内	092-582-8061	火～日曜日、祝日の月曜(年末・ 年始、お盆、第3日曜、月曜が 祝日の場合の翌日を除く) 9:00～17:00

## 障がい者・高齢者住宅改造相談

高齢の方や障がいのある方が安全で自立した生活を行うための住宅の改造について、ご相談をお受けしています。

団体・組織名称	住所	電話番号	相談時間・受付等
福岡市住宅改造相談センター	福岡市中央区荒戸 3-3-39 市民福祉プラザ3階	092-731-3511	月～金曜日(第3火曜日[祝日の 場合は翌日]を除く) 10:00～17:00

※相談時間・受付等は、祝日、年末年始を除く



## 住まいと暮らしの相談

住宅の住み替え、住宅のリフォームやバリアフリー改修、高齢者向けの住まい・施設、介護保険・高齢者の生活支援、子育て支援などのご相談をお受けしております。

団体・組織名称	住所	電話番号	相談時間・受付等
福岡県、久留米市、福岡県住宅供給公社 くらしおん 住まいと暮らしの相談室	久留米市小頭町 3-16 クラシオン小頭公園前1F (デイサービスあいあい内)	0942-38-8500	月～土曜日 8:30～17:30

## 消費者センター相談窓口

窓口名	電話番号	窓口名	電話番号
福岡県消費生活センター	092-632-0999	大野城市消費生活センター	092-580-1968
北九州市立消費生活センター	093-861-0999	宗像市消費生活センター	0940-33-5454
福岡市消費生活センター	092-781-0999	太宰府市消費生活センター	092-921-2121
大牟田市消費生活センター	0944-41-2623	糸島市消費生活センター	092-332-2098
久留米市消費生活センター	0942-30-7700	古賀市消費生活センター	092-410-4084
直轄広域消費生活センター	0949-25-2162	福津市消費生活相談窓口	0940-43-8106
飯塚市消費生活センター	0948-22-0857	遠賀町消費生活相談窓口	093-293-7783
田川市消費生活相談窓口	0947-85-7127	筑前町消費生活センター	0946-42-6619
朝倉市消費生活センター	0946-52-1128	苅田町消費生活相談窓口	093-434-3352
柳川・みやま消費生活センター	0944-76-1004	かすや中南部広域消費生活センター	092-936-1594
八女市消費生活センター	0943-23-1183	新宮町消費生活相談室	092-410-2182
大川市消費生活相談窓口	0944-86-5105	田川郡消費者センター	0947-22-9040
筑後市消費生活センター	0942-65-3737	水巻町消費生活センター	093-201-4321
行橋市広域消費生活センター	0930-23-0999	那珂川市消費生活相談窓口	092-953-0733
豊前市消費生活相談窓口	0979-82-1111	岡垣町消費生活相談窓口	093-282-1211
中間市消費生活センター	093-246-5110	久山町消費生活相談室	092-976-1111
小郡市消費生活相談室	0942-27-5188	芦屋町消費生活相談窓口	093-223-3543
筑紫野市消費生活センター	092-923-1741	東峰村消費生活相談窓口	0946-23-8284
春日市消費生活センター	092-584-1155	吉富・上毛消費生活相談窓口	吉富町：0979-33-7051 上毛町：0979-33-7052

## ■連絡先一覧《市町村代表番号》

\*嘉麻市は住宅課の電話番号

市区町村名	電話番号	市区町村名	電話番号	市区町村名	電話番号
北九州市	093-582-4894	古賀市	092-942-1111	小竹町	0949-62-1212
福岡市	092-711-4111	福津市	0940-42-1111	鞍手町	0949-42-2111
大牟田市	0944-41-2222	うきは市	0943-75-3111	桂川町	0948-65-1100
久留米市	0942-30-9000	宮若市	0949-32-0510	筑前町	0946-42-3111
直方市	0949-25-2000	嘉麻市	0948-42-7062*	東峰村	0946-72-2311
飯塚市	0948-22-5500	朝倉市	0946-22-1111	大刀洗町	0942-77-0101
田川市	0947-44-2000	みやま市	0944-63-6111	大木町	0944-32-1013
柳川市	0944-73-8111	糸島市	092-323-1111	広川町	0943-32-1111
八女市	0943-23-1111	那珂川市	092-953-2211	香春町	0947-32-2511
筑後市	0942-53-4111	宇美町	092-932-1111	添田町	0947-82-1231
大川市	0944-87-2101	篠栗町	092-947-1111	糸田町	0947-26-1231
行橋市	0930-25-1111	志免町	092-935-1001	川崎町	0947-72-3000
豊前市	0979-82-1111	須恵町	092-932-1151	大任町	0947-63-3000
中間市	093-244-1111	新宮町	092-962-0231	赤村	0947-62-3000
小郡市	0942-72-2111	久山町	092-976-1111	福智町	0947-22-0555
筑紫野市	092-923-1111	粕屋町	092-938-2311	苅田町	093-434-1111
春日市	092-584-1111	芦屋町	093-223-0881	みやこ町	0930-32-2511
大野城市	092-501-2211	水巻町	093-201-4321	吉富町	0979-24-1122
宗像市	0940-36-1121	岡垣町	093-282-1211	上毛町	0979-72-3111
太宰府市	092-921-2121	遠賀町	093-293-1234	築上町	0930-56-0300

※相談時間・受付等は、祝日、年末年始を除く

# ■マンション管理に関する団体

## ■福岡市マンション管理支援機構

「福岡市マンション管理支援機構」は、福岡市内の分譲マンションの管理組合の適正な運営を支援することを目的として設立された団体です。この目的のために、マンション管理に関する調査・研究・相談支援について、情報交換、相互協力などの活動を行っています。各団体は、それぞれの団体の考えに基づき活動を行っておりますので、依頼される場合は各団体と協議の上、すすめてください。

	団体・組織名称	事業内容	住所・連絡先
マンション管理士の団体	<b>一般社団法人 福岡県マンション管理士会</b> http://www.fukuoka-mankai.com	マンションの管理運営に関する改善、研究、情報収集、相談会の実施、出版物の刊行。	福岡市中央区 白金 1-1-3 TEL : 092-524-9288
マンション管理組合の団体	<b>NPO 法人 福岡マンション管理組合連合会</b> http://www.fukukan.net	マンションに関する諸問題の相談業務、マンション管理に関する情報公開、セミナー開催、管理運営マニュアルの発行。	福岡市中央区大名 2-8-18 天神パークビル 3F TEL : 092-752-1555
マンション管理会社の団体	<b>一般社団法人 マンション管理業協会 九州支部</b> http://www.kanrikyo.or.jp	管理業務主任者試験・指定講習、苦情相談業務、管理費等保証事業、区分所有管理士認定事業、マンションの診断・修繕計画作成事業、マンション維持修繕技術者認定事業。	福岡市中央区天神 3-7-31N 天神ビル 3F TEL : 092-724-0089
弁護士の団体	<b>福岡マンション問題研究会</b>	マンションをめぐる法律問題の研究、出版物の刊行。	福岡市中央区 赤坂 1-12-15-4F TEL : 092-781-6370
マンションの学会	<b>一般社団法人 日本マンション学会 九州支部</b>	マンションをめぐる諸問題の学術研究、会誌・情報誌の配布。	福岡市中央区大名 2-10-4 シャンポール大名 D-406 TEL : 092-791-5501
マンション建替えに関する団体	<b>一般社団法人 再開発コーディネーター協会 マンション建替えアドバイザーネットワーク九州</b>	マンションの建替え等に関する相談など。	福岡市中央区天神 2-8-38 (谷澤総合鑑定所内) TEL : 092-771-0641
公的な団体	<b>独立行政法人 住宅金融支援機構 九州支店</b> http://www.jhf.go.jp/	マンション共用部分リフォームローン、マンションすまい・る債(修繕積立金をお預かりする制度)、マンション建替資金融資。	福岡市博多区博多駅前 3-25-21 博多駅前ビジネスセンター 6階 TEL : 092-233-1507
	<b>独立行政法人 都市再生機構 九州支社</b> http://www.ur-net.go.jp/kyusyu/	都市再生の推進、賃貸住宅の管理、民間賃貸住宅の供給支援等。	福岡市中央区 長浜 2-2-4 TEL : 092-722-1168
	<b>一般財団法人 福岡県建築住宅センター企画情報部 企画住情報課</b> http://www.fkjc.or.jp/	住情報提供、住まいづくり支援、住宅相談、研修会・セミナー等の開催、建築・住宅等に関する調査研究事業等。	福岡市中央区天神 1-1-1 TEL : 092-781-5169
	<b>福岡市住宅供給公社 保全課</b> http://www.nicety.or.jp	公社が分譲したマンションの管理・修繕等の相談など。	福岡市博多区 店屋町 4-1 TEL : 092-271-2574
	<b>福岡市 住宅都市局 住宅部 住宅計画課</b> http://www.city.fukuoka.lg.jp	住宅相談業務、住情報提供、民間住宅の情報収集及び支援、冊子の発行、セミナーの開催。	福岡市中央区 天神 1-8-1 TEL : 092-711-4598

## ■その他の団体

	団体・組織名称	事業内容	住所・連絡先
	<b>NPO 法人 福岡県マンション管理組合連合会</b> http://www.kenfukukanren.net/	マンションの適正かつ合理的な管理運営のための指導・相談及び支援業務。機関紙発行及びセミナーや各種集会の開催。	北九州市小倉北区 吉野町 13-1-107 TEL : 093-922-4877

## 管理組合関係

1. **管理組合** ..... 建物ならびにその敷地や附属施設を管理運営することを目的として、マンションの区分所有者全員で構成される団体。マンションに複数の区分所有者が存在すれば管理組合は成立する。
2. **管理組合法人** ..... 特別決議により、管理組合が法人化したもの。法人化のメリットとして、法律関係の明瞭性や管理組合の財産と個人財産の区別が明確になること、登記されることによる取引の安全性などが考えられる。
3. **管理者** ..... 管理組合の業務を統括する役割を担う管理組合の最高責任者。集会の決議により、選任又は解任することができる。区分所有法では管理者となりうる資格についての規定はないが、標準管理規約では理事長を区分所有法という管理者としている。
4. **管理費** ..... マンションの通常の管理に要する経費で管理組合の運営に要する費用や管理員人件費、共用設備の保守維持費・運転費、委託業務費及びマンション管理士など専門家の活用に要する費用など。規約に別段の定めがない限り管理費等の額は各区分所有者の共用部分の共有持ち分に応じて算出するものとする。(標準管理規約第 25 条 2 項)
5. **修繕積立金** ..... 大規模修繕時など、多額の費用を要する場合などの費用負担を軽減するために積み立てられる費用。管理費とは区分して経理されるものである。取崩す場合は総会の決議が必要。
6. **マンション** ..... 2人以上の区分所有者が存在する建物で人の居住の用に供する専有部分があるもの並びにその敷地及び付属部分をいう。(マンション管理適正化法より)
7. **専有部分** ..... 仕切壁、床・天井など、構造上区分され、独立して住居などの用途に使うことができる建物の部分のことで、区分所有権の目的となるもの。(区分所有法第 1 条)
8. **共用部分** ..... 専有部分以外の建物の部分(廊下・階段室・外壁・バルコニー等)と専有部分に属しない建物の附属物(電気配線・ガス管・水道管・エレベーター等)[法定共用部分]及び規約により共用部分とされた専有部分や附属の建物(管理員室・集会所等)[規約共用部分]をいう。
9. **専用使用部分** ..... マンションの各住戸に接するバルコニーなどのように、敷地や共用部分でありながら、特定の区分所有者だけが使うことができる部分をいう。なお、この専用使用部分を使用できる権利を「専用使用権」という。
10. **区分所有権** ..... 区分所有法第 1 条に規定する建物の部分(専有部分)を目的とする所有権をいう。
11. **区分所有者** ..... マンションの各住戸(専有部分)を所有する者をいい、区分所有権を有する者をいう。(区分所有法第 2 条 2 項)
12. **占有者** ..... 所有者以外で専有部分を使用する同居人及び賃貸による賃借人など。占有者は、建物又はその敷地もしくは附属施設の使用方法につき、区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。
13. **敷地利用権** ..... 専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利(所有権、地上権、賃借権等)をいい、登記された敷地利用権(所有権、地上権、賃借権)を敷地権という。
14. **理事長** ..... 対外的に管理組合を代表するほか、管理組合の業務を統括し、総会における管理組合の業務執行に関する報告や、規約等で理事長の職務として定められた業務を遂行する。なお、標準管理規約では、理事長は管理者とすると規定されている。理事長は理事の互選とする(標準管理規約第 35 条 3 項)。
15. **理事** ..... 理事会の定めにより、庶務や会計など、管理組合の業務を担当する。

16. **監事** ..... 管理組合における監事とは、管理組合の財産の状況及び、理事の業務執行の状況を監査する。また、組合と理事との利益が相反する事項については、監事が管理組合を代表する。なお、管理組合法人には、監事をおこななければならない。
17. **総会（集会）** ..... 管理組合の最高の意思決定機関であり、管理者（管理組合法人の場合は理事）は、少なくとも毎年1回集会を招集しなければならない。マンションの管理に関する主要な事項は、原則として集会の決議で決する。
18. **管理規約** ..... 区分所有法では、権利関係などの基本原則を定めているが、その他のマンションの規則として、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管理規約として各マンションの事情に応じて制定することができる。管理規約の制定、変更や廃止は特別決議が必要。
19. **使用細則** ..... マンションにおける居住や維持管理をよりよいものとしていくために、管理規約とは別に定めることができる、きめ細かな建物の利用や生活に係るルールで、集会の普通決議で議決できる。
20. **理事会** ..... 法人でない管理組合の場合、理事会は、理事により構成される業務執行機関である。理事会は理事の半数以上が出席しなければ成立せず、出席した理事の過半数で議事が決する。（標準管理規約より）なお、一般的に管理組合法人の場合でも、理事会をおいている場合が多い。
21. **普通決議** ..... 区分所有者及び議決権の各過半数で決する決議。標準管理規約の改正により、議決権総数の半数以上を有する組合員が出席し、出席組合員（議長含む）の議決権の過半数で決するものと修正されている。議長も投票し可否同数の場合は否決とする。（標準管理規約コメント第47条関係）
22. **特別決議** ..... 普通決議と異なる特別の多数者の賛成を要する決議。区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数、もしくは各5分の4以上の多数などにより決する決議のこと。
23. **共用部分の変更** ..... 共用部分の変更とは、形状又は効用を変えることであり、形状又は効用の著しい変更を伴うものは、特別決議により決定（規約により区分所有者の定数を過半数まで減ずることができる）されるが、著しい変更を伴わないもの（軽微変更）は普通決議で決定する。  
「形状の変更」とは、その外観や構造を変えること。  
「効用の変更」とは、その機能や用途を変えること。  
なお、「著しい」か否かは、費用の多寡ではなく、形状又は効用の変化の度合いによって決まるとされた。
24. **損害保険** ..... 損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領について、管理者が、区分所有者を代理する。

## 建物関係

25. **建物診断** ..... 長期修繕計画を作成するために行うものや、大規模修繕工事等の実施のために行うものの他、瑕疵を確認するためなどに行う場合もある。
26. **大規模修繕工事** ..... 計画的な修繕工事の中でも外壁の塗替や屋上防水の取替、給水管の修繕等の建物や設備の全体にわたり多額の費用を要する工事の通称。おおむね建築後12～15年ごとに行われる。
27. **長期修繕計画** ..... 一定の年数経過ごとに計画的に修繕を行うことが建物を良好に維持していくためには必要である。長期修繕計画とは、修繕の対象部分、修繕の時期、修繕に必要な費用等をあらかじめ計画したものである。
28. **法定点検** ..... 建物・建築設備等の維持管理のうえで、定められた期間に一定の資格者が点検することが建築基準法、消防法、水道法、浄化槽法などの法律等により定められている。
29. **経常修繕** ..... 破損や故障といった不具合が発生してから対処療法的に部分的に行う修繕のこと。



30. 耐震診断..... 既存建築物の地震に対する安全性の診断。耐震改修促進法の改正により、昭和 56 年以前の旧耐震基準により建築等が行われた住宅の所有者にも、耐震診断を行い、必要に応じて耐震改修を行う努力義務が課せられた（耐震改修促進法の改正、平成 25 年 11 月施行）。

## 管理関係

31. マンション管理士..... 専門的知識をもって、管理組合の運営、建物構造上の技術的問題等マンションの管理に関して、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする者。マンション管理士となるには国土交通大臣等の実施する試験に合格し、マンション管理士として登録することが必要。
32. 管理会社..... 管理組合から管理業務委託契約によって、委託を受けてマンションの管理を行う会社をいう。仕事は大きく分けて事務管理業務、管理員業務、清掃業務、設備管理業務の 4 つがある。なお、マンション管理業を営もうとする者は、国土交通書に備えるマンション管理業者登録簿に登録を受けなければならない（マンション管理適正化法第 44 条）。
33. 管理業務主任者..... 管理の前提となる管理受託契約の重要事項の説明から、受託した管理業務の処理状況のチェック等及びその報告までマンション管理のマネジメント業務を行う者。管理業務主任者となるには国土交通大臣等の実施する試験に合格し、登録、管理業務主任者証の交付を受けることが必要。
34. 管理員業務..... マンションの受付、点検、立会、報告連絡などの業務がある。なお、勤務形態としては住み込み、通勤、巡回の 3 方式がある。
35. 事務管理業務..... 出納業務、会計業務、管理運営業務など。
36. 基幹事務..... 管理組合の会計収入・支出調定、出納及び専有部分を除いたマンションの維持又は修繕に関する企画又は実施の調整のこと。
37. 重要事項説明..... 管理受託契約前に、マンションの区分所有者等及び管理者等に対して管理受託契約の内容及び履行に関する事項で重要事項について、説明会を開催し、管理業務主任者が説明しなければならない。
38. 収納口座..... マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭（修繕積立金及び管理費用に充当する金銭）又は管理費用に充当する金銭を預入し、一時的に預貯金として管理するための口座をいう。
39. 保管口座..... マンションの区分所有者等から徴収された①修繕積立金を預入し預貯金として管理するための口座、又は②修繕積立金等金銭（修繕積立金及び管理費用に充当する金銭）若しくは管理費用に充当する金銭から管理事務に要した費用を控除した残額を収納口座から移し換え、これらを預貯金として管理するための口座であって、管理組合等を名義人とするものをいう。
40. 収納・保管口座..... マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭（修繕積立金及び管理費用に充当する金銭）を預入し、預貯金として管理するための口座であって、管理組合等を名義人とするものをいう。

## 法律・規定関係

41. マンション管理適正化法..... 多数の区分所有者が居住するマンションにおける良好な居住環境の確保を目的とした法律。  
正式名「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」
42. マンション管理適正化指針..... マンションの管理の適正化を推進するために必要な事項を国土交通大臣が定め、公表した指針。
43. マンション建替え円滑化法.... 今後の老朽化マンションの急増に対応して、区分所有者による良好な居住環境を備えたマンションへの建替えを円滑化し、民間が主体となった都市の再生を図るため、マンション建替組合の設立、権利変換手法による関係権利の円滑な移行等を目的とした法律。

「第5章 危険又は有害な状況にあるマンション建替えの促進のための特別措置」が削除され、新たに「マンション敷地売却制度」が創設され、あわせて名称も変更された（平成26年12月施行）。

正式名「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」

- 44. 区分所有法** ..... マンションの管理は区分所有者が共同して行うが、その際の区分所有者間の利害を調整し、円滑な共同生活の場を確保することを目的とした法律。  
正式名「建物の区分所有等に関する法律」
- 45. 標準管理規約** ..... 管理組合が管理規約を制定、変更する際に参考とする標準モデルとして作成された「マンション標準管理規約」のこと。コメントと併せて国土交通省から発表された。「単棟型」「団地型」「複合用途型」の3種類がある。
- 46. 標準委託契約書** ..... 管理組合と管理会社の委託契約は、両者の合意により成立するが、契約の内容を適正なものとするため作成された標準モデル。  
正式名「マンション標準管理委託契約書」
- 47. 品確法** ..... 10年間の瑕疵担責任、住宅性能表示制度、住宅紛争処理体制の整備の3つを中心に、住宅の品質を高めるためにつくられた法律。  
正式名「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（平成12年4月1日より施行）。
- 48. 住生活基本法** ..... 平成18年6月に公布された、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的とした法律。
- 49. 消費者契約法** ..... 消費者の利益擁護を図ることを目的としてつくられた法律（平成13年施行）。

## その他

- 50. 瑕疵担保責任** ..... 売買などの契約などにおいて、契約の目的物に隠れた欠陥があった場合、売り主などが負う担保責任。
- 51. 先取特権** ..... 優先的に、他の債権者より債務者の財産から弁済を受けることができる担保物権。
- 52. 善管注意義務** ..... 善良なる管理者の注意をもって委任事務を処理する義務を負い、違反した際は債務不履行の責任を負う。管理会社は委託契約に基づいて委託された業務を履行しなければならない。理事長、理事はその業務の遂行にあたり「善管注意義務」を負う。
- 53. 特定承継人** ..... 売買などにより権利義務を承継した者をいう。専有部分を買い受けた区分所有者など。特定承継人は管理費等の債権を引き継がなければならない。
- 54. 包括承継人** ..... 相続などにより権利義務の一切を承継する者のこと。例えば、相続人など。
- 55. アフターサービス** ..... 売主（請負人）が営業政策上や消費者サービスの観点から行うもの。
- 56. 原始管理規約** ..... 新築マンションの販売当初の段階で販売者が用意した管理規約案をマンションの購入者全員に見せて承諾の署名捺印をもらう方法により成立した管理規約のこと。
- 57. 団地** ..... 一区画内に数棟の建物があり、その区画内の土地又は附属施設がそれらの建物の所有者の共有に属する場合をいう。（区分所有法上）
- 58. 地震保険** ..... 法律（「地震保険に関する法律」）に基づいて、政府と民間の損害保険会社が共同で運営している制度。
- 59. 設計図書** ..... 建物を建築するにあたり必要な図面や仕様書の総称。管理組合で保存する場合、永久保存することが望ましい。なお建築士事務所等に対して義務づけられている保存期間は5年間となっている。
- 60. マンションみらいネット** ..... 国土交通省の補助事業で、マンション管理の状況をインターネットにて公開することによって、適正な管理運営を推進するシステム。

# ■マンション標準管理規約（単棟型）

（令和3年6月22日改正）

## 〇〇マンション管理規約

### 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（昭和37年法律第69号。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。
  - 八 専用使用権 敷地及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。
  - 九 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。
  - 十 電磁的方法 電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次に定めるものをいう。
    - イ 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの
    - ロ 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したものを（以下「電磁的記録」という。）を交付する方法
  - 十一 WEB会議システム等 電気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等をいう。

#### （規約及び総会の決議の遵守義務）

- 第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。
- 2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び総会の決議を遵守させなければならない。

#### （対象物件の範囲）

第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

#### （規約及び総会の決議の効力）

- 第5条 この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。
- 2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

#### （管理組合）

- 第6条 区分所有者は、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、区分所有者全員をもって〇〇マンション管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。
- 2 管理組合は、事務所を〇〇内に置く。
  - 3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

### 第2章 専有部分等の範囲

#### （専有部分の範囲）

- 第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。
- 2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。
- 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
  - 二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
  - 三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。
- 3 第1項又は前項の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。

#### （共用部分の範囲）

第8条 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。

### 第3章 敷地及び共用部分等の共有

#### （共有）

第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

#### （共有持分）

第10条 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。

#### （分割請求及び単独処分の禁止）

- 第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。
- 2 区分所有者は、専有部分と敷地及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。



## 第4章 用法

〔※住宅宿泊事業に使用することを可能とする場合、禁止する場合に応じて、次のように規定〕

### (ア) 住宅宿泊事業を可能とする場合

#### (専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その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。

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することができる。

### (イ) 住宅宿泊事業を禁止する場合

#### (専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その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。

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

#### (敷地及び共用部分等の用法)

第13条 区分所有者は、敷地及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。

#### (バルコニー等の専用使用権)

第14条 区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラス(以下この条、第21条第1項及び別表第4において「バルコニー等」という。)について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。

- 一階に面する庭について専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。
- 区分所有者から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を使用することができる。

#### (駐車場の使用)

第15条 管理組合は、別添の図に示す駐車場について、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。

- 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。
- 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

#### (敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第16条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。

- 管理事務室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設 管理事務(マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号。以下「適正化法」という。)第2条第六号の「管理事務」をいう。)を受託し、又は請け負った者

二 電気室 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

三 ガスガバナ― 当該設備を維持し、及び運用する事業者

- 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等(駐車場及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。

〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕

### (ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

#### (専有部分の修繕等)

第17条 区分所有者は、その専有部分について、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(以下「修繕等」という。)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のあるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長(第35条に定める理事長をいう。以下同じ。)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。

### (イ) 電磁的方法が利用可能な場合

#### (専有部分の修繕等)

第17条 区分所有者は、その専有部分について、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(以下「修繕等」という。)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のあるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長(第35条に定める理事長をいう。以下同じ。)にその旨を申請し、書面又は電磁的方法による承認を受けなければならない。

- 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び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。
- 理事長は、第1項の規定による申請について、理事会(第51条に定める理事会をいう。以下同じ。)の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。
- 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、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。
- 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、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。
- 区分所有者は、第1項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。

### (使用細則)

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

### (専有部分の貸与)

第19条 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、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

〔※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〕

### (暴力団員の排除)

第19条の2 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、前条に定めるもののほか、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らない。

- 一 契約の相手方が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）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。
- 二 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。
- 三 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。

〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕

### (ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

2 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面の提出をするとともに、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らない。

### (イ) 電磁的方法が利用可能な場合

2 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面の提出（当該書面に記載すべき事項の電磁的方法による提供を含む。）をするとともに、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らない。

## 第5章 管理

### 第1節 総則

### (区分所有者の責務)

第20条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

### (敷地及び共用部分等の管理)

第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕

### (ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

3 区分所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。

### (イ) 電磁的方法が利用可能な場合

3 区分所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面又は電磁的方法による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。

4 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第21条第3項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。

5 第3項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。

6 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必要な保存行為を行うことができる。

### (窓ガラス等の改良)

第22条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕

### (ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

2 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。



**(イ) 電磁的方法が利用可能な場合**

- 2 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面又は電磁的方法による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。
- 3 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「第22条第2項の工事」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第22条第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。

**(必要箇所への立入り)**

- 第23条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。
- 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
  - 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
  - 4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないう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。
  - 5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

**(損害保険)**

- 第24条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。
- 2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。

**第2節 費用の負担****(管理費等)**

- 第25条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用(以下「管理費等」という。)を管理組合に納入しなければならない。
- 一 管理費
  - 二 修繕積立金
- 2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

**(承継人に対する債権の行使)**

- 第26条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。

**(管理費)**

- 第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する
- 一 管理員人件費
  - 二 公租公課
  - 三 共用設備の保守維持費及び運転費

- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 十 管理組合の運営に要する費用
- 十一 その他第32条に定める業務に要する費用(次条に規定する経費を除く。)

**(修繕積立金)**

第28条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
  - 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
  - 三 敷地及び共用部分等の変更
  - 四 建物の建替え及びマンション敷地売却(以下「建替え等」という。)に係る合意形成に必要となる事項の調査
  - 五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
- 2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議(以下「建替え決議」という。)又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号。以下「円滑化法」という。)第9条のマンション建替組合の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
  - 3 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議(以下「マンション敷地売却決議」という。)の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
  - 4 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
  - 5 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

**(使用料)**

第29条 駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料(以下「使用料」という。)は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

## 第6章 管理組合

### 第1節 組合員

#### (組合員の資格)

第30条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕

#### (ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

##### (届出義務)

第31条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

#### (イ) 電磁的方法が利用可能な場合

##### (届出義務)

第31条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面又は電磁的方法により管理組合に届け出なければならない。

### 第2節 管理組合の業務

#### (業務)

第32条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第48条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 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
- 四 建替え等に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条第1項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険、地震保険その他の損害保険に関する業務
- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務
- 十三 広報及び連絡業務
- 十四 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十五 その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務

#### (業務の委託等)

第33条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

#### (専門的知識を有する者の活用)

第34条 管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他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に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

### 第3節 役員

#### (役員)

第35条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長
  - 二 副理事長 ○名
  - 三 会計担当理事 ○名
  - 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。）○名
  - 五 監事 ○名
- 2 理事及び監事は、総会の決議によって、組合員のうちから選任し、又は解任する。
- 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。

#### 外部専門家を役員として選任できることとする場合

- 2 理事及び監事は、総会の決議によって、選任し、又は解任する。
- 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。
- 4 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

#### (役員任期)

第36条 役員任期は○年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。
- 4 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。

#### 外部専門家を役員として選任できることとする場合

- 4 選任（再任を除く。）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。

#### (役員欠格条項)

第36条の2 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。

- 一 精神の機能の障害により役員職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又は破産者で復権を得ないもの
- 二 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
- 三 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。）

#### (役員誠実義務等)

第37条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に應ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

#### (利益相反取引の防止)

第37条の2 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。

- 一 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。
- 二 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。

#### (理事長)

第38条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項
  - 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。
- 2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
- 3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
- 4 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。
- 5 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。
- 6 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、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。

#### (副理事長)

第39条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

#### (理事)

第40条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

- 2 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。
- 3 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

#### (監事)

第41条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

- 2 監事は、いつでも、理事及び第38条第1項第2号に規定する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る。
- 3 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。

4 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。

5 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。

6 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。

7 前項の規定による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週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の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る。

## 第4節 総会

#### (総会)

- 第42条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。
- 2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
  - 3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2か月以内に招集しなければならない。
  - 4 理事長は、必要と認められる場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。
  - 5 総会の議長は、理事長が務める。

#### (招集手続)

- 第43条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前(会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは2か月前)までに、会議の日時、場所 (WEB 会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法) 及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。
- 2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。
  - 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
  - 4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第47条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議若しくはマンション敷地売却決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
  - 5 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
    - 一 建替えを必要とする理由
    - 二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復 (建物が通常有すべき効用の確保を含む。) をするのに要する費用の額及びその内訳
    - 三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容四 建物につき修繕積立金とし



- て積み立てられている金額
- 6 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、第4項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
- 一 売却を必要とする理由
  - 二 次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める事項
    - イ マンションが円滑化法第102条第2項第一号に該当するとして同条第1項の認定（以下「特定要除却認定」という。）を受けている場合 次に掲げる事項
      - (1) 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第2条第2項に規定する耐震改修又はマンションの建替えをしない理由
      - (2) (1)の耐震改修に要する費用の概算額
    - ロ マンションが円滑化法第102条第2項第二号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合 次に掲げる事項
      - (1) 火災に対する安全性の向上を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由
      - (2) (1)の改修に要する費用の概算額
    - ハ マンションが円滑化法第102条第2項第三号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合 次に掲げる事項
      - (1) 外壁等の剝離及び落下の防止を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由
      - (2) (1)の改修に要する費用の概算額
- 7 建替え決議又はマンション敷地売却決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 8 第45条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 9 第1項（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

#### （組合員の総会招集権）

- 第44条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第46条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは、2か月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。
- 2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。

#### 〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕

##### （ア）電磁的方法が利用可能ではない場合

- 3 前2項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席し

た組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

##### （イ）電磁的方法が利用可能な場合

- 3 前2項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

#### （出席資格）

- 第45条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。
- 2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

#### （議決権）

- 第46条 各組合員の議決権の割合は、別表第5に掲げるとおりとする。
- 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。
- 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。
- 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
- 5 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、以下の各号に掲げる者でなければならない。
  - 一 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
  - 二 その組合員の住戸に同居する親族
  - 三 他の組合員
- 6 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。

#### 〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕

##### （ア）電磁的方法が利用可能ではない場合 （規定なし）

##### （イ）電磁的方法が利用可能な場合

- 7 組合員は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。
- 8 組合員又は代理人は、第6項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。

#### （総会の会議及び議事）

- 第47条 総会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。
- 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で

- 決する。
- 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
    - 一 規約の制定、変更又は廃止
    - 二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）
    - 三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起
    - 四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
    - 五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項
  - 4 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
  - 5 マンション敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。

〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕

**（ア）電磁的方法が利用可能ではない場合**

- 6 前5項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。

**（イ）電磁的方法が利用可能な場合**

- 6 前5項の場合において、書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
- 7 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 8 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 9 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
- 10 総会においては、第43条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

**（議決事項）**

- 第48条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。
- 一 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
  - 二 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
  - 三 収支決算及び事業報告
  - 四 収支予算及び事業計画
  - 五 長期修繕計画の作成又は変更

- 六 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 七 修繕積立金の保管及び運用方法
- 八 適正化法第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請、同法第5条の6第1項に基づく管理計画の認定の更新の申請及び同法第5条の7第1項に基づく管理計画の変更の認定の申請
- 九 第21条第2項に定める管理の実施
- 十 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 十一 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 十二 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十三 円滑化法第102条第1項に基づく除却の必要性に係る認定の申請
- 十四 区分所有法第62条第1項の場合の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
- 十五 第28条第2項及び第3項に定める建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- 十六 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十七 その他管理組合の業務に関する重要事項

〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕

**（ア）電磁的方法が利用可能ではない場合**

**（議事録の作成、保管等）**

- 第49条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。
- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名しなければならない。
  - 3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
  - 4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

**（書面による決議）**

- 第50条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。
- 2 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。
  - 3 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
  - 4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。
  - 5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

**（イ）電磁的方法が利用可能な場合**



### (議事録の作成、保管等)

第49条 総会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により、議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、又は記録しなければならない。
- 3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名しなければならない。
- 4 第2項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員が電子署名（電子署名及び認証業務に関する法律（平成12年法律第102号）第2条第1項の「電子署名」をいう。以下同じ。）をしなければならない。
- 5 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、議事録の閲覧（議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したものの当該議事録の保管場所における閲覧をいう。）をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 6 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

### (書面又は電磁的方法による決議)

第50条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る組合員の承諾については、あらかじめ、組合員に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。

- 2 前項の電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。
  - 一 電磁的方法のうち、送信者が使用するもの
  - 二 ファイルへの記録の方式
- 3 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員の全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなす。
- 4 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面又は電磁的方法による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
- 5 前条第5項及び第6項の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第1項及び第3項の電磁的方法が行われた場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。
- 6 総会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。

## 第5節 理事会

### (理事会)

- 第51条 理事会は、理事をもって構成する。
- 2 理事会は、次に掲げる職務を行う。

- 一 規約若しくは使用細則等又は総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定
  - 二 理事の職務の執行の監督
  - 三 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任
- 3 理事会の議長は、理事長が務める。

### (招集)

- 第52条 理事会は、理事長が招集する。
- 2 理事が〇分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
  - 3 前項の規定による請求があった日から〇日以内に、その請求があった日から〇日以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。
  - 4 理事会の招集手続については、第43条（建替え決議又はマンション敷地売却決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第8項までを除く。）の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第9項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

### (理事会の会議及び議事)

- 第53条 理事会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。
- 2 次条第1項第五号に掲げる事項については、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によることができる。
  - 3 前2項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。

### 〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕

#### (ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

- 4 議事録については、第49条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第49条第2項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

#### (イ) 電磁的方法が利用可能な場合

- 4 議事録については、第49条（第6項を除く。）の規定を準用する。ただし、第49条第3項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

### (議決事項)

- 第54条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。
- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
  - 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
  - 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
  - 四 その他の総会提出議案

- 五 第17条、第21条及び第22条に定める承認又は不承認
  - 六 第58条第3項に定める承認又は不承認
  - 七 第60条第4項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
  - 八 第67条に定める勧告又は指示等
  - 九 総会から付託された事項
  - 十 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
  - 十一 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任
- 2 第48条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

#### (専門委員会の設置)

- 第55条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。
- 2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

## 第7章 会計

#### (会計年度)

- 第56条 管理組合の会計年度は、毎年〇月〇日から翌年〇月〇日までとする。

#### (管理組合の収入及び支出)

- 第57条 管理組合の会計における収入は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料によるものとし、その支出は第27条から第29条に定めるところにより諸費用に充当する。

#### (収支予算の作成及び変更)

- 第58条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。
- 2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。
- 3 理事長は、第56条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号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。
- 一 第27条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項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
  - 二 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、第1項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
- 4 前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。
- 5 理事会が第54条第1項第十号の決議をした場合には、理事長は、同条第2項の決議に基づき、その支出を行うことができる。
- 6 理事長は、第21条第6項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのた

めに必要な支出を行うことができる。

#### (会計報告)

- 第59条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

#### (管理費等の徴収)

- 第60条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から口座振替の方法により第62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は別に定める徴収日まで一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。
- 2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利〇%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。
- 3 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。
- 4 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追求することができる。
- 5 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。
- 6 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

#### (管理費等の過不足)

- 第61条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。
- 2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第25条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

#### (預金口座の開設)

- 第62条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

#### (借入れ)

- 第63条 管理組合は、第28条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

【※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定】

#### (ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

##### (帳票類等の作成、保管)

- 第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 2 理事長は、第32条第三号の長期修繕計画書、

同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを読覧させなければならない。この場合において、読覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

- 3 理事長は、第49条第3項(第53条第4項において準用される場合を含む。)、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により読覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

### (イ) 電磁的方法が利用可能な場合

#### (帳票類等の作成、保管)

第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを読覧させなければならない。この場合において、読覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

- 2 理事長は、第32条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を、書面又は電磁的記録により保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを読覧させなければならない。この場合において、読覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 3 理事長は、第49条第5項(第53条第4項において準用される場合を含む。)、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により読覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。
- 4 電磁的記録により作成された書類等の読覧については、第49条第5項に定める議事録の読覧に関する規定を準用する。

#### (消滅時の財産の清算)

第65条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第10条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。

## 第8章 雑則

#### (義務違反者に対する措置)

第66条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条

から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

#### (理事長の勧告及び指示等)

第67条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人(以下「区分所有者等」という。)が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

- 2 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。
- 3 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、又は区分所有者等若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、次の措置を講ずることができる。
  - 一 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迫ること
  - 二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること
- 4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。
- 5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。
- 6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第43条第2項及び第3項の規定を準用する。

#### (合意管轄裁判所)

第68条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する〇〇地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

- 2 第48条第十一号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

#### (市及び近隣住民との協定の遵守)

第69条 区分所有者は、管理組合が〇〇市又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

#### (細則)

第70条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

#### (規約外事項)

第71条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

- 2 規約、使用細則等又は法令のいずれにも定めのない



い事項については、総会の決議により定める。

〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕

#### (ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

##### (規約原本等)

- 第72条 この規約を証するため、区分所有者全員が署名した規約を1通作成し、これを規約原本とする。
- 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。
  - 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名した上で、この書面を保管する。
  - 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）並びに現に有効な第18条に基づく使用細則及び第70条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面（以下「使用細則等」という。）の閲覧をさせなければならない。
  - 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
  - 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等及び使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。

#### (イ) 電磁的方法が利用可能な場合

##### (規約原本等)

- 第72条 この規約を証するため、区分所有者全員が書面に署名又は電磁的記録に電子署名した規約を1通作成し、これを規約原本とする。
- 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。
  - 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面又は電磁的記録に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載又は記録し、署名又は電子署名した上で、この書面又は電磁的記録を保管する。
  - 区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面又は記録した電磁的記録（以下「規約原本等」という。）並びに現に有効な第18条に基づく使用細則及び第70条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面又は記録した電磁的記録（以下「使用細則等」という。）の閲覧をさせなければならない。
  - 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

- 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等及び使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。
- 電磁的記録により作成された規約原本等及び使用細則等の閲覧については、第49条第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。

## 附 則

### (規約の発効)

第1条 この規約は、○年○月○日から効力を発する。

---

**執筆協力団体（順不同）**

一般社団法人 福岡県マンション管理士会

NPO 法人 福岡マンション管理組合連合会

---

- 監修** ; 福岡県 建築都市部 住宅計画課  
〒 812-8577 福岡市博多区東公園 7-7 TEL 092-651-1111 (代)
- 北九州市 都市戦略局 総務政策部 住まい支援室  
〒 803-8501 北九州市小倉北区域内 1-1 TEL 093-582-2288
- 福岡市 住宅都市局 住宅部 住宅計画課  
〒 810-8620 福岡市中央区天神 1-8-1 TEL 092-711-4598
- 久留米市 都市建設部 住宅政策課  
〒 830-8520 久留米市城南町 15-3 TEL 0942-30-9139
- 発行** ; 福岡県 建築都市部 住宅計画課  
北九州市 都市戦略局 総務政策部 住まい支援室  
福岡市 住宅都市局 住宅部 住宅計画課  
久留米市 都市建設部 住宅政策課  
一般財団法人 福岡県建築住宅センター 企画情報部 企画住情報課  
〒 810-0001 福岡市中央区天神 1-1-1 アクロス福岡東オフィスビル 3階  
TEL 092-781-5169

編集協力: 有限会社ケイプラン

発行年 ; 2024 年 6 月

---

