

## 設立趣意書（案）

神奈川県マンション管理士事業協同組合

### Ⅰ 組合設立の目的

マンションの適切な維持管理や円滑な建替え等に係る法制度の整備にともない、平成13年にマンション管理士制度が創設されました。しかし、社会的に必要性が高まりつつある事業であるにもかかわらず、マンション管理士が専門の事業者として独立して業務を行っている例は多くはなく、事業者としての展開支援のための組織作りも急務となっております。

このような状況を踏まえ神奈川県マンション管理士事業協同組合は、共同受注並びに受注斡旋、共同宣伝等の事業活動を行い、また、債務保証事業を実施することにより組合員の信用力強化をはかり、組合員の事業・経営基盤の確立を目的として設立します。

民間の調査会社のデータでは、平成18年末現在で、我国のマンションストックは529万戸強あります。

中でも神奈川県は首都圏のベッドタウンとしての位置付けからか、そのストックは76万戸強と全国2位の規模であり、総世帯数に占めるマンション戸数の割合を示す「マンション化率」は、20.5%と全国平均10.3%の2倍、実に5世帯に1世帯がマンションに居住しています。また、平成17・18年に神奈川県マンション管理士会が中心となって結成したマンション管理専門家団体と、神奈川県との共同で行なった「神奈川県マンション管理情報登録・閲覧システム構築の為の事前調査（17年度）」「同システム構築のための検討及び関連調査事業（18年度）」の調査では、マンション管理組合は、県下に11,336組合あると見込まれています。

更に、県下には平成16年末現在で、築30年を越えたマンションが78,000戸もあり、これは平成13年末に比べ2倍の数値といわれ、フローからストックの時代と言われる昨今、これら高経年マンションの適正な管理が社会的にも重要な問題となってくるものと考えられます。年頭に国土交通大臣がマンションの管理のあるべき姿の一つとして「管理者管理」構想を発表され、具体的に検討が行なわれているのも、ストック重視の背景があるものと思われます。

これらのこの問題に対応していくのが一番相応しい、マンション管理士という資格は、国家資格の中でも「業務独占」ではなく「名称独占」という特殊な資格です。その業務は一括りに「マンション管理組合への指導助言」と規定されていますが、マンション居住者間のトラブル解決に資するソフトに係るものから、マンションの資産価値の維持向上に資する建物の日常管理、大規模修繕、改良工事などのハードに係るもの、更には管理組合の責任者としての管理者業務まで、極めて幅広く、実務能力・広範囲な業務経験が求められるものです。

このような現実を踏まえると、マンション管理に関する管理組合等からの指導助言の要望に充分に対応するには、マンション管理士がチームを組み、夫々が得意とする分野を組み合わせ、総合力で対応することが、より効果的と言えます。

更に、国土交通省が現在検討中の管理者管理や、マンション管理適正化法の施行に伴い通達された「マンション管理適正化指針」に準拠し、マンション管理組合への支援策を充実しつつある神奈川県を始めとする県内の市町村や、マンション管理組合からの「安心して管理についての仕事を任せられるマンション管理士が欲しい」との要望に応えるには、組合で予定している債務保証事業を適確に実施していくことが効果的です。

以上のことを踏まえて、神奈川県マンション管理士事業協同組合は、債務保証制度により組合員の信用を担保し、組合員夫々の得意分野を組み合わせた総合的なコンサルタント機能や営業力

を武器に、県下所在のマンション管理組合を始め、地方公共団体等に対しても組合員が共同して事業活動を行うことにより、組合員の事業基盤の整備・強化をはかっていくことを担う組織としての役割を果たします。

つきましては、以上の協同組合設立の趣旨を十分ご理解頂き、是非、ご賛同賜りますようお願い申し上げます。

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

☆			☆
☆			☆
☆	定	款	☆
☆			☆
☆			☆
☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆			

神奈川県マンション管理士事業協同組合

## 第1章 総 則

### (目 的)

第1条 本組合は、組合員の相互扶助の精神に基づき、組合員のために必要な共同事業を行い、もって組合員の自主的な経済活動を促進し、かつ、その経済的地位の向上を図ることを目的とする。

### (名 称)

第2条 本組合は、神奈川県マンション管理士事業協同組合と称する。

### (地 区)

第3条 本組合の地区は、神奈川県区域とする。

### (事務所の所在地)

第4条 本組合は、事務所を横浜市に置く。

### (公告方法)

第5条 本組合の公告は、本組合の掲示場に掲示してする。

### (規 約)

第6条 この定款で定めるもののほか、必要な事項は、規約で定める。

## 第2章 事 業

### (事 業)

第7条 本組合は、第1条の目的を達成するため、次の事業を行う。

- (1) 組合員の行うマンション管理士業務の共同受注及び受注斡旋
- (2) 組合員の行うマンション管理士業務に係る履行に関する債務の保証
- (3) 組合員のためにする共同宣伝
- (4) 組合員の事業に関する経営及び技術の改善向上又は組合事業に関する知識の普及を図るための教育及び情報の提供
- (5) 組合員の福利厚生に関する事業
- (6) 前各号の事業に附帯する事業

2 前項第2号に掲げる債務保証事業の内容及び実施に関する事項は、規約で定める。

3 第1項第5項の規定により慶弔見舞金を給付する場合の給付金額は、10万円を超えてはならないものとする。

## 第3章 組 合 員

### (組合員の資格)

第8条 本組合の組合員たる資格を有する者は、次の各号の要件を備える小規模の事業者とする。

- (1) マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づくマンション管理士の資格登録を受け、マンション管理士業務を行う事業者であること
- (2) 組合の地区内に事業場を有すること

### (加 入)

第9条 組合員たる資格を有する者は、本組合の承諾を得て、本組合に加入することができる。

2 本組合は、加入の申込みがあったときは、理事会においてその諾否を決する。

### (加入者の出資払込み)

第10条 前条第2項の承諾を得た者は、遅滞なく、その引き受けようとする出資の全額の払込みをしなければならない。ただし、持分の全部又は一部を承継することによる場合は、この限りでない。

### (自由脱退)

第11条 組合員は、あらかじめ本組合に通知したうえで、事業年度の終わりにおいて脱退することができる。

2 前項の通知は、事業年度の末日の90日前までに、その旨を記載した書面でしなければならない。  
(除名)

第12条 本組合は、次の各号の一に該当する組合員を総会の議決により除名することができる。この場合において、本組合は、その総会の会日の10日前までに、その組合員に対しその旨を通知し、かつ、総会において、弁明する機会を与えるものとする。

- (1) 長期間にわたって本組合の事業を利用しない組合員
- (2) 出資の払込み、経費の支払いその他本組合に対する義務を怠った組合員
- (3) 本組合の事業を妨げ、又は妨げようとした組合員
- (4) 本組合の事業の利用について不正の行為をした組合員
- (5) 犯罪その他信用を失う行為をした組合員

(脱退者の持分の払戻し)

第13条 組合員が脱退したときは、組合員の本組合に対する出資額（本組合の財産が出資の総額より減少したときは、当該出資額から当該減少額を各組合員の出資額に応じて減額した額）を限度として持分を払い戻すものとする。ただし、除名による場合は、その半額とする。

(使用料又は手数料)

第14条 本組合は、その行う事業について使用料又は手数料を徴収することができる。

2 前項の使用料又は手数料は、規約で定める額又は率を限度として、理事会で定める。  
(経費の賦課)

第15条 本組合は、その行う事業の費用（使用料又は手数料をもって充てるべきものを除く。）に充てるため、組合員に経費を賦課することができる。

2 前項の経費の額、その徴収の時期及び方法その他必要な事項は、総会において定める。

(出資口数の減少)

第16条 組合員は、次の各号の一に該当するときは、事業年度の終わりにおいてその出資口数の減少を請求することができる。

- (1) 事業を休止したとき
- (2) 事業の一部を廃止したとき
- (3) その他特にやむを得ない理由があるとき

2 本組合は、前項の請求があったときは、理事会において、その諾否を決する。

3 出資口数の減少については、第13条（脱退者の持分の払戻し）の規定を準用する。

(組合員名簿の作成、備置き及び閲覧等)

第17条 本組合は、組合員名簿を作成し、各組合員について次に掲げる事項を記録するものとする。

- (1) 氏名又は名称及び住所又は居所
- (2) 加入の年月日
- (3) 出資口数及び金額並びにその払込みの年月日

2 本組合は、組合員名簿を主たる事務所に備え置くものとする。

3 組合員及び組合の債権者は、本組合に対して、その業務取扱時間内は、いつでも、組合員名簿の閲覧又は謄写の請求をすることができる。この場合においては、本組合は、正当な理由がないのにこれを拒むことができない。

4 組合員は、次の各号の一に該当するときは、7日以内に本組合に届け出なければならない。

- (1) 氏名及び名称又は事業を行う場所を変更したとき
- (2) 事業の全部又は一部を休止し、若しくは廃止したとき  
(過怠金)

第18条 本組合は、次の各号の一に該当する組合員に対し、総会の議決により、過怠金を課することができる。この場合において、本組合は、その総会の会日の10日前までに、その組合員に対してその旨を通知し、かつ、総会において、弁明する機会を与えるものとする。

- (1) 第12条第2号から第4号までに掲げる行為のあった組合員
- (2) 前条第4項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした組合員  
(会計帳簿等の閲覧等)

第19条 組合員は、総組合員の100分の3以上の同意を得て、本組合に対して、その業務取扱時間内はいつでも、会計帳簿又はこれに関する資料（電磁的記録に記録された事項を表示したものを含む。）の閲覧又は謄写の請求をすることができる。この場合においては、組合は、正当な理由がないのにこれを拒むことができない。

#### 第4章 出資及び持分

(出資1口の金額及び最低出資口数)

第20条 出資1口の金額は、10,000円とする。

2 組合員は、3口以上を持たなければならない。

(出資の払込み)

第21条 出資は、一時に全額を払い込まなければならない。

(延滞金)

第22条 本組合は、組合員が使用料、手数料、経費、過怠金その他本組合に対する債務を履行しないときは、履行の期限の到来した日の翌日から履行の日まで年利10%の割合で延滞金を徴収することができる。

(持分)

第23条 組合員の持分は、本組合の正味財産につき、その出資口数に応じて算定する。

2 持分の算定に当たっては、100円未満の端数は切り捨てるものとする。

#### 第5章 役員、顧問及び職員

(役員の数)

第24条 役員の数、次のとおりとする。

- (1) 理事 4人以上6人以内
- (2) 監事 1人又は2人

(役員任期)

第25条 役員任期は、次のとおりとする。

- (1) 理事 2年又は任期中の第2回目の通常総会の終結時までのいずれか短い期間。ただし、就任後第2回目の通常総会が2年を過ぎて開催される場合にはその総会の終結時まで任期を延長する。
- (2) 監事 2年又は任期中の第2回目の通常総会の終結時までのいずれか短い期間。ただし、就任後第2回目の通常総会が2年を過ぎて開催される場合にはその総会の終結時まで任期を延長する。

2 補欠（定数の増加に伴う場合の補充を含む。）のため選出された役員任期は、現任者の残任期

間とする。

3 理事又は監事の全員が任期満了前に退任した場合において、新たに選出された役員の任期は、第1項に規定する任期とする。

4 任期の満了又は辞任によって退任した役員は、その退任により、前条に定めた理事又は監事の定数の下限の員数を欠くこととなった場合には、新たに選出された役員が就任するまでなお役員としての職務を行う。

(員外役員)

第26条 役員のうち、組合員でない者は、理事については1人、監事については、1人を超えることができない。

(理事長、副理事長及び専務理事の選出)

第27条 理事のうち1人を理事長とし、理事会において選出する。また、理事長以外の理事のうち1人を副理事長、1人を専務理事とし、理事会において選出することができる。

(代表理事の職務等)

第28条 理事長を代表理事とする。

2 理事長は、本組合の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有し、本組合を代表し、本組合の業務を執行する。

3 任期の満了又は辞任により退任した理事長は、新たに選任された理事長が就任するまで、なお理事長としての権利義務を有する。

4 本組合は、理事長その他の代理人が、その職務を行う際、他人に加えた損害を賠償する責任を有する。

5 理事長の代表権に加えた制限は善意の第三者に対抗できない。

6 理事長は、総会の議決によって禁止されないときに限り特定の行為の代理を他人に委任することができる。

7 本組合は、代表理事以外の理事に副理事長その他組合を代表する権限を有するものと認められる名称を付した場合には、当該理事がした行為について、善意の第三者に対してその責任を負う。

(監事の職務)

第29条 監事は、理事の職務の執行を監査する。

2 監事は、いつでも、理事及び参事、会計主任その他の職員に対して事業に関する報告を求め、又は本組合の業務及び財産の状況を調査することができる。

(理事の忠実義務)

第30条 理事は、法令、定款及び規約の定め並びに総会の議決を遵守し、本組合のため忠実にその職務を遂行しなければならない。

(役員の選挙)

第31条 役員は、総会において選挙する。

2 役員の選挙は、連記式無記名投票によって行う。

3 有効投票の多数を得た者を当選人とする。ただし、得票数が同じであるときは、くじで当選人を定める。また、当選人が辞退したときは、次点者をもって当選人とする。

4 第2項の規定にかかわらず、役員の選挙は、出席者全員の同意があるときは、指名推選の方法によって行うことができる。

5 指名推選の方法により役員の選挙を行う場合における被指名人の選定は、その総会において選任された選考委員が行う。

6 選考委員が被指名人を決定したときは、その被指名人をもって当選とするかどうかを総会にはか

り、出席者の全員の同意があった者をもって当選人とする。

(理事及び監事の報酬)

第32条 役員に対する報酬は、理事と監事を区分して総会において定める。

(顧問)

第33条 本組合に、顧問を置くことができる。

2 顧問は、学識経験のある者のうちから、理事会の議決を経て理事長が委嘱する。

(参事及び会計主任)

第34条 本組合に、参事及び会計主任を置くことができる。

2 参事及び会計主任の選任及び解任は、理事会において議決する。

3 組合員は、総組合員の10分の1以上の同意を得て本組合に対し、参事又は会計主任の解任を請求することができる。

(職員)

第35条 本組合に、参事及び会計主任のほか、職員を置くことができる。

## 第6章 総会、理事会及び委員会

(総会の招集)

第36条 総会は、通常総会及び臨時総会とする。

2 通常総会は毎事業年度終了後2月以内に、臨時総会は必要があるときはいつでも、理事会の議決を経て、理事長が招集する。

(総会招集の手続)

第37条 総会の招集は、会日の10日前までに到達するように、会議の目的たる事項及びその内容並びに日時及び場所を記載した書面を各組合員に発してするものとする。また、通常総会の招集に際しては、決算関係書類、事業報告書及び監査報告を併せて提供するものとする。

2 前項の書面をもってする総会招集通知の発出は、組合員名簿に記載したその者の住所（その者が別に通知を受ける場所を本組合に通知したときはその場所）に宛てて行う。

3 第1項の規定による書面をもってする総会招集通知は、通常到達すべきであったときに到達したものとみなす。

4 本組合は、希望する組合員に対しては、第1項の規定による総会招集通知並びに決算関係書類、事業報告書及び監査報告の提供を電磁的方法により行うことができる。

5 前項の通知については、第2項及び第3項の規定を準用する。この場合において、第2項中「総会招集通知の発出は」とあるのは、「総会招集通知の電子メールによる発出は」と、同項中「住所」とあるのは「住所（電子メールアドレスを含む。）」と読み替えるものとする。

6 電磁的方法について必要な事項は、規約で定める（以下同じ。）。

7 第1項の規定にかかわらず、本組合は、組合員全員の同意があるときは招集の手続を経ることなく総会を開催することができる。

(臨時総会の招集請求)

第38条 総組合員の5分の1以上の同意を得て臨時総会の招集を請求しようとする組合員は、会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を理事会に提出するものとする。

2 組合員は、前項の規定による書面の提出に代えて、電磁的方法によりこれを提出することができる。

(書面又は代理人による議決権又は選挙権の行使)

第39条 組合員は、第37条第1項の規定によりあらかじめ通知のあった事項につき、書面又は代理

人をもって議決権又は選挙権を行使することができる。この場合は、他の組合員でなければ代理人となることができない。

- 2 代理人が代理することができる組合員数は、1人とする。
- 3 組合員は、第1項の規定による書面をもってする議決権の行使に代えて、議決権を電磁的方法により行うことができる。
- 4 代理人は、代理権を証する書面を本組合に提出しなければならない。この場合において、電磁的方法により議決権を行うときは、書面の提出に代えて、代理権を電磁的方法により証明することができる。

(総会の議事)

第40条 総会の議事は、中小企業等協同組合法（以下「法」という。）に特別の定めがある場合を除き、総組合員の半数以上が出席し、その議決権の過半数で決するものとし、可否同数のときは、議長が決する。

(総会の議長)

第41条 総会の議長は、総会ごとに、出席した組合員のうちから選任する。

(緊急議案)

第42条 総会においては、出席した組合員（書面又は代理人により議決権又は選挙権を行使する者を除く。）の3分の2以上の同意を得たときに限り、第37条第1項の規定によりあらかじめ通知のあった事項以外の事項についても議案とすることができる。

(総会の議決事項)

第43条 総会においては、法又はこの定款で定めるもの及び次の事項を議決する。

- (1) 規約の設定、変更又は廃止
  - (2) 毎事業年度の収支予算及び事業計画の設定又は変更
  - (3) 経費の賦課及び徴収の方法
  - (4) 借入金残高の最高限度
  - (5) 組合員のマンション管理士業務に係る保証債務の残高の最高限度
  - (6) 1組合員のためにするマンション管理士業務に係る保証債務残高の最高限度
  - (7) その他理事会において必要と認める事項
- 2 次の事項については、総組合員数の半数以上が出席し、その議決権の3分の2以上の多数による議決を必要とする。
- (1) 定款の変更
  - (2) 組合の解散又は合併
  - (3) 組合員の除名
  - (4) 事業の全部の譲渡
  - (5) その他法で定める事項

(総会の議事録)

第44条 総会の議事録は、書面又は電磁的記録をもって作成するものとする。

- 2 前項の議事録には、少なくとも次に掲げる事項を記載しなければならない。
- (1) 招集年月日
  - (2) 開催の日時及び場所
  - (3) 理事・監事の数及び出席理事・監事の数並びにその出席方法
  - (4) 組合員数及び出席者数並びにその出席方法
  - (5) 出席理事の氏名



- (6) 出席監事の氏名
  - (7) 議長の氏名
  - (8) 議事録の作成に係る職務を行った理事の氏名
  - (9) 議事の経過の要領及びその結果（議案別の議決の結果、可決、否決の別及び賛否の議決権数）
  - (10) 監事が、総会において監事の選任、解任若しくは辞任について述べた意見、総会提出資料に法令、定款違反若しくは、著しく不当な事項があるとして総会に報告した調査の結果又は総会において述べた監事の報酬等についての意見の内容の概要
- （理事会の招集権者）

第45条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事長以外の理事は、招集権者に対し、理事会の目的である事項を示して、理事会の招集を請求することができる。
- 3 前項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。

（理事会の招集手続）

第46条 理事長は、理事会の日の1週間前までに、各理事及び各監事に対してその通知を発しなければならない。

- 2 前項の規定にかかわらず、理事会は、各理事及び各監事の全員の同意があるときは、招集の手続を経ることなく開催することができる。
- 3 本組合は、希望する各理事及び各監事に対しては、第1項の規定による理事会招集通知を電磁的方法により行うことができる。

（理事会の決議）

第47条 理事会の決議は、議決に加わることができる理事の過半数が出席し、その過半数で決する。

- 2 前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。
- 3 理事は、書面又は電磁的方法により理事会の議決に加わることができる。
- 4 理事が理事会の決議の目的である事項について提案をした場合において、当該提案につき理事（当該事項について議決に加わることができるものに限る。）の全員が書面又は電磁的記録により同意の意思表示をしたときは、当該提案を可決する旨の理事会の決議があったものとみなす。
- 5 理事が理事の全員に対して理事会に報告すべき事項を通知したときは、当該事項を理事会へ報告することを要しない。

（理事会の議決事項）

第48条 理事会は、法又はこの定款で定めるもののほか、次の事項を議決する。

- (1) 総会に提出する議案
- (2) その他業務の執行に関する事項で理事会が必要と認める事項

（理事会の議長及び議事録）

第49条 理事会においては、理事長がその議長となる。

- 2 理事会の議事録は、書面又は電磁的記録をもって作成し、出席した理事及び監事は、これに署名し、又は記名押印するものとし、電磁的記録をもって作成して場合には、出席した理事及び監事は、これに電子署名を付するものとする。
- 3 前項の議事録には、少なくとも次に掲げる事項を記載するものとする。

- (1) 招集年月日

- (2) 開催日時及び場所
- (3) 理事・監事の数及び出席理事・監事の数並びにその出席方法
- (4) 出席理事の氏名
- (5) 出席監事の氏名
- (6) 議長の氏名
- (7) 決議事項に特別の利害関係を有する理事の氏名
- (8) 議事経過の要領及びその結果（議案別の議決の結果、可決、否決の別及び賛否の議決権数並びに賛成した理事の氏名及び反対した理事の氏名）
- (9) 監事が、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られるとき、又は法令若しくは定款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に理事会に出席して述べた意見の概要
- (10) 本組合と取引をした理事の報告の内容の概要
- (11) その他（理事会が次に掲げるいずれかのものに該当するときは、その旨）
  - ① 招集権者以外の理事による招集権者に対する理事会の招集請求による理事の請求を受けて招集されたものである場合
  - ② ①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、その請求をした理事が招集したものである場合
  - ③ 監事の請求を受けて招集されたものである場合
  - ④ ③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、その請求をした監事が招集したものである場合

4 次の各号に掲げる場合の理事会の議事録は、当該各号に定める事項を内容とするものとする。

- (1) 理事が理事会の決議の目的である事項について提案をした場合において、当該提案につき理事（当該事項について議決に加わることができるものに限る。）の全員が書面又は電磁的記録により同意の意思表示をし、当該提案を可決する旨の理事会の決議があったものとみなした場合には、次に掲げる事項
  - ① 理事会の決議があったものとみなされた事項の内容
  - ② ①の事項の提案をした理事の氏名
  - ③ 理事会の決議があったものとみなされた日
  - ④ 議事録の作成に係る職務を行った理事の氏名
- (2) 理事が理事の全員に対して理事会に報告すべき事項を通知し、当該事項を理事会へ報告することを要しないものとした場合には、次に掲げる事項
  - ① 理事会への報告を要しないものとされた事項の内容
  - ② 理事会への報告を要しないものとされた日
  - ③ 議事録の作成に係る職務を行った理事の氏名

（委員会）

第50条 本組合は、その事業の執行に関し、理事会の諮問機関として、委員会を置くことができる。

2 委員会の種類、組織及び運営に関する事項は、規約で定める。

(賛助会員)

第51条 本組合は、本組合の趣旨に賛同し、本組合の事業の円滑な実施に協力しようとする者を賛助会員とすることができる。ただし、賛助会員は、本組合において、法に定める組合員には該当しないものとする。

2 賛助会員について必要な事項は、規約で定める。

## 第8章 会 計

(事業年度)

第52条 本組合の事業年度は、毎年4月1日に始まり、翌年3月31日に終わるものとする。

(法定利益準備金)

第53条 本組合は、出資総額の2分の1に相当する金額に達するまでは、毎事業年度の利益剰余金(ただし、前期繰越損失がある場合には、これをてん補した後の金額。以下、第55条及び第56条において同じ。)の10分の1以上を法定利益準備金として積み立てるものとする。

2 前項の準備金は、損失のてん補に充てる場合を除いては、取り崩さない。

(資本準備金)

第54条 本組合は、減資差益(第13条ただし書の規定によって払戻しをしない金額を含む。)は、資本準備金として積み立てるものとする。

(特別積立金)

第55条 本組合は、毎事業年度の利益剰余金の10分の1以上を特別積立金として積み立てるものとする。

2 前項の積立金は、損失のてん補に充てるものとする。ただし、出資総額に相当する金額を超える部分については、損失がない場合に限り、総会の議決により損失のてん補以外の支出に充てることができる。

(法定繰越金)

第56条 本組合は、第7条第1項第4号の事業(教育情報事業)の費用に充てるため、毎事業年度の利益剰余金の20分の1以上を翌事業年度に繰り越すものとする。

(配当又は繰越し)

第57条 毎事業年度の利益剰余金(毎事業年度末決算において総益金から総損金を控除した金額)に前期の繰越利益又は繰越損失を加減したもものから、第53条の規定による法定利益準備金、第55条の規定による特別積立金及び前条の規定による法定繰越金を控除してなお剰余があるときは、総会の議決によりこれを組合員に配当し、又は翌事業年度に繰り越すものとする。

(配当の方法)

第58条 前条の配当は、総会の議決を経て、事業年度末における組合員の出資額、若しくは組合員がその事業年度において組合の事業を利用した分量に応じてし、又は事業年度末における組合員の出資額及び組合員がその事業年度において組合の事業を利用した分量に応じてするものとする。

2 事業年度末における組合員の出資額に応じてする配当は、年1割を超えないものとする。

3 配当金の計算については、第23条第2項(持分)の規定を準用する。

(損失金の処理)

第59条 損失金のてん補は、特別積立金、法定利益準備金、資本準備金の順序に従ってするものとする。

(職員退職給与の引当)

第60条 本組合は、事業年度ごとに、職員退職給与に充てるため、退職給与規程に基づき退職給与

を引き当てるものとする。

初年度事業計画書  
自平成20年 1月 1日  
〔至平成20年 3月31日〕

神奈川県マンション管理士事業協同組合

I 事業の概要

1 共同受注及び受注斡旋に関する事業

本事業は、マンション管理組合やマンションの所有者等に対し、マンションの維持管理、良好な居住空間の確保を図るためのトラブルの解決、管理組合の会計・財務改善のアドバイス、マンション管理業者のチェック等、マンション管理士が行う各種業務を組合が窓口となって受注若しくは受注斡旋し、これを組合員に行わせ、組合員の受注機会の確保、拡大を図るものである。

長期継続的で、複数の専門領域に関わり、多くの人員を要する業務については、組合で受注して配分し、それ以外の業務については、組合が組合員に斡旋を行い実施する形で展開することとする。そのため、本年度は早急の実施体制を確立し、組合として対外的なPR活動等も行い、受注活動に取り組む。

(1) 実施方法

本年度は事業開始年度でもあり、受注を得るための体制整備を行い、マンション管理組合等への対外的なPR活動、営業活動に取り組む。営業については、初年度でもあり、組合員全員が分担、協力して積極的に管理組合を訪問し、受注を図るものとする。

(2) 予定受注先

主に県内に所在するマンション管理組合等を対象とするが、営業エリアを拡大していくことも検討する。

(3) 受注予定高、手数料率、手数料収入等

1) 共同受注売上

長期継続的で、複数の専門領域に関わる業務を年間契約で組合が受注し、組合員に配分する。本年度においては、営業活動を中心とし、その成果を翌期につなげるよう努力する。

2) 受注斡旋売上

上記以外の業務を斡旋する。

業務名	単価 (千円)	件数 (件)	斡旋金額(千 円)	手 数 料 (%)	手数料収入 (千円)
相談・アドバイス業務	5	12	60	15	9
管理組合診断業務	90	4	360	//	54
管理規約検討業務	60	6	360	//	54
管理委託契約検討業務	70	4	280	//	42

長期修繕計画見直業務	140	3	420	//	6.3
資金運用見直業務	30	2	60	//	9
損害保険付保見直業務	30	2	60	//	9
訴訟補助業務	60	2	120	//	18
リフォーム監修業務	20	2	40	//	6
新規分譲物件評価業務	70	4	280	//	42
教育研修業務	50	1	50	//	7.5
合計	—	—	2,175	—	326.25

なお、組合が受注斡旋を行った業務に関しては、組合員の業務遂行を確実なものとし、

顧客の信頼確保を図るため、組合員の事故による履行不能に備えた履行保証（組合が当該業務の履行を保証する）を行う。組合員は保証をつけることを条件として組合から受注斡旋を受ける。履行保証の実施のため、被斡旋組合員は、斡旋手数料のほかに保証料として斡旋額の3%を組合に支払う。

#### （４）配分方法

具体的な配分については、理事会で決定するが、業務内容、受託案件の場所、組合員の専門領域や経験等を勘案し、公平になるよう配分する。

#### （５）決済方法

共同受注による組合と受注先との決済については、受注先の取引条件によるが、組合員との決済については、原則として受注先との決済終了後10日以内に手数料を差し引いた金額を組合員へ支払うものとする。

斡旋の場合は、組合員は顧客からの支払い後、10日以内に組合に手数料を支払うものとする。

本事業の実施については、規約を定めて行う他、必要な事項については、理事会において検討する。

## 2 債務保証に関する事業

本事業は、顧客であるマンション管理組合等が、組合員に安心して業務発注が出来るように、組合員の信用力を補完すべく実施するものである。組合員が業務を行うに際し、組合がその履行を保証することにより組合員の業務受注量の拡大を支援する。当面、保証対象業務は、組合が受注斡旋を行った業務に限定する。

### （１）実施方法

受注斡旋を受けた組合員が、顧客と業務受注契約を締結する際に、組合がその履行を保証する旨の条項を記載した契約を組合の同意を得て締結する。万一、組合員の事故等により、履行が不可能となった場合は、組合がその業務を代行することで履行を

保証する。履行保証業務の具体的な実施については、組合の監督のもと、他の組合員にその業務を実施させることとなるが、担当役員を選任し、全体の統括管理を行う。

- |                 |  |
|-----------------|--|
| (2) 保証業務の内容     | 組合員の受託した業務の履行保証。                             |
| (3) 保証期間        | 組合員の受注業務が完了するまでの期間                           |
| (4) リスク管理のための措置 | 本事業の実施のために、事業利用の担保措置として組合員から定額の保証金（10万円）を預る。 |
| (5) 1組合員の保証限度残高 | 組合からの幹旋金額を保証対象相当金額とみなし、保証金の10倍を限度とする。        |
| (6) 保証手数料       | 幹旋額（契約額）の3%を受注契約時に組合に<br>支<br>払う。            |
| (7) 保証手数料収入     | 65,250円（2,175千円×3%）                          |

本事業の実施については、規約を定めて行う他、必要な事項については、理事

会において検討する。  
3 共同宣伝に関する事業

本事業は、組合員のマンション管理業務についての受注機会の拡大を図るべく、組合が主にマンション管理組合を対象として、組合及び組合員の業務内容等を積極的にPRするものであるが、本年度は組合のホームページを開設するとともに、パンフレットを作成する。また、マンション管理に係わるセミナーを開催するなど、組合員の受注活動を側面から支援していく。尚、新聞やミニコミ誌等パブリシティを活用すべく、各媒体への働きかけを行う。具体的実施内容及び予算については、次の通りとする。

(1) ホームページの開設

- |      |            |              |
|------|------------|--------------|
| ○事業費 | 160,000円   |              |
| 内訳)  | ホームページ作成料  | 100,000円     |
|      | メンテナンス・通信費 | @20,000円×3カ月 |

(2) パンフレットの作成

- |      |                          |
|------|--------------------------|
| ○事業費 | 100,000円                 |
| 内訳)  | パンフレット作成料 (@100円×1,000部) |

(3) 無料マンション管理セミナーの開催

- |      |                       |
|------|-----------------------|
| ○事業費 | 50,000円               |
| 内訳)  | セミナー開催費 (@50,000円×1回) |

(4) 無料電話相談等の実施

月間20日程度をめどに、電話等による相談を受け付ける。

○事業費 60,000円

内訳) 担当当番への実費弁償 (@1,000×月間20日×3カ月)

#### 4 教育情報事業

組合員の経営の改善及び業務能力の向上を図るとともに組合事業に関する知識の普及を図る

(1) 経営講習会の開催 年1回

予算 40,000円

内訳) 講師謝金 @30,000円×1回=30,000円

会場費 @10,000円×1回=10,000円

(2) 業務能力の向上講習会の開催 年1回

予算 40,000円

内訳) 講師謝金 @30,000円×1回=30,000円

会場費 @10,000円×1回=10,000円

(3) 関係団体等の開催する各種講習会への参加 随時

予算 6,000円

内訳) 参加費 @3,000円×2人×1回=6,000円

ため、下記により講習会等を実施する。

#### 5 福利厚生事業

組合員の福利厚生を図るため、下記により実施する。

(1) 懇親会の開催 年1回

予算 110,000円

懇親会については、参加料を徴収する。

予定参加料収入 @5,000円×22名×1回=110,000円

(2) 組合員に対する慶弔災害見舞金の支給 随時

予算 10,000円

なお、1組合員あたりの支出金額は10万円を超えないものとする。

## II 資金計画

### 1 資金調達

払込出資金 660,000円

合計 660,000円

### 2 資金運用

創立費 100,000円

関係先出資金(県中央会) 20,000円

什器備品(事務機器、什器) 150,000円



合 計 270,000円

3 差引運転資金 390,000円

次年度事業計画書  
自平成20年 4月 1日  
〔至平成21年 3月31日〕

神奈川県マンション管理士事業協同組合

I 事業の概要

1 共同受注及び受注斡旋に関する事業

本年度も前年度と同様に実施する。営業体制を充実させ、引き続き、対外的なPR活動に取り組み、斡旋のみならず、共同受注の実績を確保すべく努力する。

(1) 実施方法

前年度同様とする。

(2) 予定受注先

県内所在マンション管理組合等を対象とするが、営業エリアの拡大にも努める。

(3) 受注予定高、手数料率、手数料収入等

1) 共同受注売上

長期継続的で、複数の専門領域に亘る業務を複数の組合員がチームを組み受

業 務 名	売上高 (千円)	明 細
管理者業務 (一般)	1, 8 0 0	月額15万円×6月×2件
大規模修繕コンサル業務	9 0 0	月額15万円×6月×1件
立替・長寿命化コンサル業務	9 0 0	月額15万円×6月×1件
合 計	3, 6 0 0	—

注する。手数料を15%とする。

2) 受注斡旋売上

業務名	単価 (千円)	件数 (件)	斡旋金額 (千 円)	手 数 料 (%)	手数料収入 (千円)
監事業務	30	12	360	15	54
顧問業務	30	12	360	//	54
相談・アドバイス業務	5	48	240	//	36

管理組合診断業務	90	8	720	//	108
管理規約検討業務	60	12	720	//	108
組合法人設立業務	85	4	340	//	51
管理委託契約検討業務	70	16	1,120	//	168
長期修繕計画見直業務	140	6	840	//	126
資金運用見直業務	30	8	240	//	36
損害保険付保見直業務	30	8	240	//	36
訴訟補助業務	60	4	240	//	36
リフォーム監修業務	20	8	160	//	24
新規分譲物件評価業務	70	4	280	//	42
教育研修業務	50	4	200	//	30
合 計	—	—	6,060	—	909

前年同様、組合が受注斡旋を行った業務に関しては、履行保証を行う。実施方式、保証手数料等は、前年同様とする。

(4) 配分方法

前年同様とする。適宜改善を検討していく。

(5) 決済方法

前年同様とする。組合員の有利となるよう改善を図る。

2 債務保証に関する事業

本年度も前年度と同様に実施する。本事業は、組合員の業務実施上の信用力を補完する重要な機能を果たすことから、その重要性を踏まえるとともに、同時に組合のリスク管理上の観点からも適宜検討を行い、適切な状況で実施することを基本に取り組む。

(1) 実施方法

前年同様とする。保証対象業務は、組合が受注斡旋を行った業務に限定する。保証業務の内容、リスク管理のための措置、1組合員の保証限度残高、保証手数料等も前年同様とするが、適宜改善を図る。

(2) 保証手数料収入 181,800円 (6,060千円×3%)

3 共同宣伝に関する事業

本年度も前年同様に実施する。情報発信ツールとしてのホームページの重要性を踏まえ、その維持・更新を行うとともに、パンフレットも印刷する。新聞・雑誌、行政等へのPRにも力を入れ、組合組織の広報能力を強化するよう努める。具体的実施内容及び予算については、次の通りとする。

(1) ホームページの維持・更新

○事業費 340,000円

内訳) ホームページ更新経費 100,000円

メンテナンス・通信費 @ 20,000円×12カ月

(2) パンフレットの印刷

○事業費 100,000円

内訳) パンフレット作成料 (@100円×1,000部)

(3) 無料マンション管理セミナーの開催

○事業費 50,000円

内訳) セミナー開催費 (@50,000円×1回)

(4) 無料電話相談等の実施

○事業費 240,000円

内訳) 担当当番への実費弁償 (@1,000×月間20日×12カ月)

#### 4 教育情報事業

前年同様、組合員の経営の改善及び業務能力の向上を図るとともに組合事業に関する

(1) 経営講習会の開催

年2回

予算 80,000円

内訳) 講師謝金 @30,000円×2回=60,000円

会場費 @10,000円×2回=20,000円

(2) 業務能力の向上講習会の開催

年1回

予算 40,000円

内訳) 講師謝金 @30,000円×1回=30,000円

会場費 @10,000円×1回=10,000円

(3) 関係団体等の開催する各種講習会への参加

随時

予算 12,000円

内訳) 参加費 @3,000円×2人×2回=12,000円

知識の普及を図るため、下記により講習会等を実施する。5 福利厚生事業

前年同様、組合員の福利厚生を図るため、下記により実施する。

(1) 懇親会の開催

年1回

予算 200,000円

懇親会については、参加料を徴収する。

予定参加料収入 @5,000円×40名×1回=200,000円

(2) 組合員に対する慶弔災害見舞金の支給

随時

予算 50,000円

なお、1組合員あたりの支出額は10万円を超えないものとする。

## II 資金計画

運転資金については、前年度繰越金をもって充当する。

第 3 年 度 事 業 計 画 書  
自 平成 21 年 4 月 1 日  
〔 至 平成 22 年 3 月 31 日 〕

神奈川県マンション管理士事業協同組合

I 事業の概要

1 共同受注及び受注斡旋に関する事業

本年度も前年度と同様に実施する。営業・事業実施体制を充実させ、受注事業については、年間契約の継続、斡旋事業については、対前年比2割増加を目標とする。

(1) 実施方法、予定受注先、配分方法、決裁方法、前年度同様とする。

(2) 受注予定高、手数料収入等

1) 共同受注売上

業 務 名	売上高 (千円)	明 細
管理者業務 (一般)	3, 6 0 0	月額 15 万円×12 月×2 件
大規模修繕コンサル業務	1, 8 0 0	月額 15 万円×12 月×1 件
立替・長寿命化コンサル業務	1, 8 0 0	月額 15 万円×12 月×1 件
合 計	7, 2 0 0	—

受注手数料は前年同様 15% とす

る。

2) 受注斡旋売上

業務名	単価 (千円)	件数 (件)	斡旋金額 (千 円)	手 数 料 (%)	手数料収入 (千円)
監事業務	30	14	420	15	63
顧問業務	30	14	420	//	63
相談・アドバイス業務	5	57	285	//	42.75
管理組合診断業務	90	9	810	//	121.5
管理規約検討業務	60	14	840	//	126

組合法人設立業務	85	5	425	//	63.75
管理委託契約検討業務	70	19	1,330	//	199.5
長期修繕計画見直業務	140	7	980	//	147
資金運用見直業務	30	9	270	//	40.5
損害保険付保見直業務	30	9	270	//	40.5
訴訟補助業務	60	5	300	//	45
リフォーム監修業務	20	9	180	//	27
新規分譲物件評価業務	70	5	350	//	52.5
教育研修業務	50	5	250	//	37.5
合計	—	—	7,130	—	1,069.5

前年同様、組合が受注斡旋を行った業務に関しては、履行保証を行う。実施方式、保証手数料等は、前年同様とする。

## 2 債務保証に関する事業

本年度も前年度と同様に実施する。

### (1) 実施方法

前年同様とし、適宜改善をはかる。

(2) 保証手数料収入 213,900円 (7,130千円×3%)

## 3 共同宣伝に関する事業

本年度も前年同様に実施する。ホームページの維持・更新を行うとともに、パンフレット内容の検討も行う。

### (1) ホームページの維持・更新

○事業費 340,000円

内訳) ホームページ更新経費 100,000円

メンテナンス・通信費 @ 20,000円×12カ月

### (2) パンフレットの印刷

○事業費 100,000円

内訳) パンフレット作成料 (@100円×1,000部)

### (3) 無料マンション管理セミナーの開催

○事業費 50,000円

内訳) セミナー開催費 (@50,000円×1回)

### (4) 無料電話相談等の実施

○事業費 240,000円

内訳) 担当当番への実費弁償 (@1,000×月間20日×12カ月)

#### 4 教育情報事業

(1) 経営講習会の開催 年2回

予算 80,000円

内訳) 講師謝金 @30,000円×2回=60,000円

会場費 @10,000円×2回=20,000円

(2) 業務能力の向上講習会の開催 年1回

予算 40,000円

内訳) 講師謝金 @30,000円×1回=30,000円

会場費 @10,000円×1回=10,000円

(3) 関係団体等の開催する各種講習会への参加 随時

予算 12,000円

内訳) 参加費 @3,000円×2人×2回=12,000円

前年同様、下記により講習会等を実施する。5 福利厚生事業  
前年同様、組合員の福利厚生を図るため、下記により実施する。

(1) 懇親会の開催 年1回

予算 250,000円

懇親会については、参加料を徴収する。

予定参加料収入 @5,000円×50名×1回=250,000円

(2) 組合員に対する慶弔災害見舞金の支給 随時

予算 70,000円

なお、1組合員あたりの支出額は10万円を超えないものとする。

#### II 資金計画

運転資金については、前年度繰越金をもって充当する。



マンション管理士をご存知ですか？

神奈川県マンション管理士事業協同組合  
(略称 マン管協)

マンション管理士は、平成13年8月1日施行された「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)により、誕生した新たな国家資格です。

マンション管理組合の運営上の問題、例えば、組合員同士のトラブル、管理組合の活性化、規約・ルールの見直し、長期修繕計画の企画や修繕積立金の見直しなど、管理組合の皆様が取り組まなければならない問題はたくさんあります。

マンション管理士は、管理組合の立場に立って、専門的な知識を持って、皆様に助言・アドバイスすることを目的としています。

マンション管理士の業務

◆ **管理組合の運営のお手伝いをいたします。**

マンション管理の実情を第三者の立場から拝見し、もし適切でない管理が見受けられれば助言等をしてよりよい管理を目指します。いわば「マンション管理を管理する」ということです。

◆ **管理規約・使用細則・委託契約書その他契約書等の見直しのお手伝いをします。**

管理規約、使用細則等の改定は煩わしく、とりつきにくいものです。また民法、区分所有法とも関連する条文が多くなじみにくいと思います。しかし管理規約は「マンション憲法」といわれるとおり管理の基本ルールになるものです。内容が不明瞭であったり、原始規約のまま長年改定せず条文が陳腐化しているものなどが多く見受けられます。このような規約の改定のお手伝いをします。

◆ **管理会社との折衝のお手伝いをします。**

管理会社に委託している場合でも、管理の主体はあくまで組合にあります。任せっきりにするのではなく、適切な指示をしてきちんとした報告を求めることが大切です。万一信頼関係が崩れた場合には管理会社のリプレイス(管理会社を変更すること)も考えねばなりません。

◆ **管理組合と組合員、組合員相互のトラブルにおいて、その対応のお手伝いをします。**

マンション管理においてトラブルはつきものです。管理費滞納の処理、行為停止・使用禁止の請求、訴訟の提起等難しい問題が発生することもあります。そのような場合の対応のお手伝いをします。

◆ **大規模修繕工事の計画から合意形成、一連の手続き、段取りのお手伝いをします。**

大規模修繕工事は大変お金のかかる課題です。理事会での結束、総会での合意形成、請負業者の選定等難しいハードルが待っています。利害関係のない一相談員としてお手伝いします。

◆ **建替えの検討が必要になってきたとき、プロジェクトチームの一員となってお手伝いします。**

古いマンションの建替え問題は、今後社会問題化するのには必至です。まずは基本的な合意形成に始まり、「建替え組合」の設立等の複雑な手続きが必要です。プロジェクトチームの一員となって応援します。

◆ **顧問としてよろず相談に応じます。**

マンション管理には日々新しい問題が発生します。些細な問題でも大きなトラブルに発展することがあります。ご相談に迅速に対応します。

マン管協とは、

中小企業等協同組合法により、平成20年1月神奈川県知事より設立認可（神奈川県指令金第610号）されたマンション管理士（事業者）の協同組合です。

マンション管理士一人の力でなく、複数のマンション管理士の力を合わせ総合力として、皆様からのご期待に添えるようにする組織です。

- ・マン管協が皆様から直接お仕事を受けた場合には、マン管協は、得意分野の異なる複数の管理士の力を合わせ、共同して業務を行います。
- ・個々の管理士がお仕事を受けた場合には、マン管協は、その管理士が業務を確実に完成することを一定の限度で保証し、万一完成できないときには、マン管協が代わって完成いたします。
- ・マン管協は、個々の管理士が相互に情報の交換と研究を重ねて、さらに能力の向上を目指すようリードいたします。

定期相談会のご案内

- ◇ 日 時 毎週木曜日 13時～16時
- ◇ 場 所 神奈川県マンション管理士事業協同組合 事務所  
横浜市中区翁町1-5-14 新見翁ビル3F（JR関内駅 徒歩3分）
- ◇ 相談内容 管理組合の運営、住民者間のトラブル、大規模修繕などマンションに係る相談
- ◇ 相談費用 原則、無料です。（内容により実費を戴く場合があります）
- ◇ 相談方法 電話・Fax・Mail等にて事前予約が必要です。  
Tel 045-633-2051 Fax 020-4622-5026 Mail [info@mankankyo.arrow.jp](mailto:info@mankankyo.arrow.jp)

<p>会員情報用スペース (空白)</p> <p>折角のスペースですから、 名刺をぎりぎりはれる広さにできればいいとも思いますが。 無理ならいいです。</p>	<p>地図挿入</p>
---	-------------

神奈川県マンション管理士事業協同組合（略称 マン管協）

Tel 045-633-2051 Fax 020-4622-5026