

# 付 属 資 料

## 付属資料 目次

住宅の維持・保全・改修関連 図書リスト

住宅の維持・保全・改修関連 インターネット リンク先

中高層共同住宅標準管理規約

公団の修繕実施基準

### CD-ROM 版に含む資料

A Guide for Residents, 95 ページ (PDF ファイル)

住まい方のしおり (英語版)

Urban Development Corporation, Management and Business Department 発行

ベトナムでのプレゼンテーション資料 (パワーポイント)

2000 年 10 月作成

Manual for Maintenance of Medium Rise Housing, 約 150 ページ (PDF ファイル)

国際建設技術協会、1998 年 3 月発行

## 住宅の維持・保全・改修 関連図書

分類	タイトル	概要	著者	出版社	発行年 月
住宅管理の動向	特集／公共賃貸住宅管理の新展開—ストックマネジメントの時代へ— 住宅 2000年7月号			(財)日本住宅協会	2000
住宅管理(論文集)	分譲マンションの管理 居住の学からのアプローチ	管理形態論／マンションの形態と管理／マンション管理と行政施策／今後の展望	梶浦恒夫、平田陽子、斉藤広子	彰国社	1997
	マンション管理研究の10年と展望			日本建築学会	1995
海外の維持・保全・改修	居住環境整備のための途上国中層住宅維持管理技術開発事業 報告書	平6～平10の4か年事業。フィリピンでの現地調査を受け、排水系の適切な維持管理のためのマニュアルを作成	建設省・BELCA・国建協		
物的管理	集合住宅のメンテナンスとリニューアル 建築設計資料50	部位別改修技法・標準的改修仕様書・リニュアル事例	建築思潮研究所	建築資料研究社	1995
	わかりやすい建物の維持管理の手引	住宅以外の建築物(オフィスビル等)も含む	建設省住宅局建築指導課監修・(社)建築・設備維持保全推進委員会	鹿島出版会	1992
	建築物の調査・劣化診断・修繕の考え方(案)・同解説	建築学会材料施工委員会耐久性小委員会での検討まとめ		日本建築学会	1993
	建築・設備 維持保全計画の作り方(改訂版)	一般的な建築物の維持保全について		BELCA	1997
マンション管理	管理組合設立の仕方			(財)マンション管理センター	1999
	管理組合法人設立の手引			(財)マンション管理センター	2000
	管理組合の運営			(財)マンション管理センター	1999
	管理委託の仕方			(財)マンション管理センター	1999
	計画修繕工場のすすめ方(改訂版)			(財)マンション管理センター	1999
	マンションの修繕積立金算出マニュアル(平9改訂版)			(財)マンション管理センター	1999
	標準管理規約の解説	中高層共同住宅標準管理規約(各タイプ)を条文ごとにその具体的な内容を解説		(財)マンション管理センター	1999
	マンション管理組合Q&A①	管理組合運営の工夫・役員問題と管理会社とのつき合い方についての相談集		住宅新報社	1997

	マンション管理組合Q&A②	区分所有法と管理規約の理解と運用、総会運営、生活問題についての相談集		住宅新報社	1997
	マンション管理組合Q&A③	大規模修繕計画の計画と実行、長期修繕計画についての相談集		住宅新報社	1997
マンション管理入門	快適に暮らす！マンションの住まい学	区分所有法・管理組合等の基礎／マンションの住まい方とルール／手入れと修理／災害への備え		日本総合住生活マ ンション相談センター	1999
	マンション管理と共同生活のルール	法律とマンション管理／共同の利益／トラブル対策／滞納督促	実務と書式	日本総合住生活マ ンション相談センター	1991
	マンション管理 知っておきたい実務と書式	区分所有法／管理組合の財政／管理者の仕事と責任／日常業務の実務と書式／総会の開催		日本総合住生活マ ンション相談センター	1994
	マンションの調査・診断	マンションの物的特徴(構造・設備・劣化のメカニズム等)／調査診断が必要な部位(給排水・ELV等)／部位毎の調査診断の実際	維持保全の秘訣	日本総合住生活マ ンション相談センター	1995
	よくわかる土地建物の賃貸管理入門 Q&A	不動産鑑定士による入門書・資料の決め方などオーナーからの視点		住宅新報社	1993
	賃貸住宅計画修繕の手引き	計画修繕とは／計画修繕のスケジュール／経常修繕とは／民間賃貸住宅の修繕の実態		賃貸住宅管理研究会	1992
	マンガ われらマンション族		マンション管理組合奮戦記	建設省住宅局民間住宅課・マ ンション管理センター	1992
	住まいのデザインと管理	住まいのデザイン／住空間の制御／住空間の居住性／住宅の管理	家政学シリーズ19	日本家政学会	1990
	マンション管理組合テキスト	管理組合の運営／建物・設備の管理／区分所有法／コミュニティ活動／建替・増築		住生活研究所	1996
	マンション	ソフト、ハード両面の入門書／法律、管理組合の役割、大規模修繕の進め方		岩波新書	2000
なし	集合住宅の管理:補修・建替		ジュリスト 平元2月15日号	有斐閣	
	マンション計画修繕の実務	計画修繕とは／工事概要／工事実施計画／外壁等項目毎の計画及び工事のポイント	工事の進め方のポイント	日本総合住生活	1993
	マンション修繕計画／作り方の実際	計画修繕概要／長期修繕計画の立て方／調査・診断／計画修繕の計画から完了まで		日本総合住生活	1989
	集合住宅の計画修繕			テツアトー出版部	
	分譲集合住宅の管理		計画から管理までの進程	日本建築学会	

## 住宅の維持・保全・改修 インターネットサイトリスト

ホームページ	URL	概要
BELCA(社団法人 建築・設備維持保全推進協会)	<a href="http://village.inforeb.ne.jp/~belca/belca.htm">http://village.inforeb.ne.jp/~belca/belca.htm</a>	
WEB 月刊リフォーム	<a href="http://www.refo.co.jp/">http://www.refo.co.jp/</a>	総合リニューアール&リフォーム誌 月刊「リ フォーム」のサイト  テツアドー出版
(財)マンション管理センター	<a href="http://www.mankan.or.jp/">http://www.mankan.or.jp/</a>	管理者・管理組合のパートナーとして情報 発信・研修等を実施
(社)日本総合住生活	<a href="http://www.js-net.co.jp/">http://www.js-net.co.jp/</a>	分譲住宅・公団賃貸住宅の管理の豊富な 経験を有する。
日本賃貸住宅管理業協会	<a href="http://www.jp.m.gr.jp/top.shtml">http://www.jp.m.gr.jp/top.shtml</a>	民間賃貸住宅管理に関する全国組織
いい管理ドットコム	<a href="http://www.e-kanri.com/">http://www.e-kanri.com/</a>	管理関係者の交流など
住宅ねっと相談室	<a href="http://www.so-dan.net/">http://www.so-dan.net/</a>	管理について相談できる

# 1. 中高層共同住宅標準管理規約（単棟型）

## 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（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。

#### （規約の遵守義務）

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び使用細則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使用細則に定める事項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。

#### （規約の効力）

第5条 この規約は、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、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

（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。

（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权）

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。

- 2 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。
- 3 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。

- 2 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。
- 3 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。

- 一 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 管理業務を受託し、又は請け負った者
- 二 電気室 ○○電力株式会社
- 三 ガスガバナー ○○ガス株式会社

- 2 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。

（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。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第33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。

- 2 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。
- 3 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認としようとするときは、理事会（第49条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。
- 4 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。

5 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。

(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。

## 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、バルコニー等の管理のうち、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。

(必要箇所への立入り)

第22条 前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 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23条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災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を行う。

### 第2節 費用の負担

(管理費等)

第24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 特別修繕費

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25条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

(管理費)

第26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 管理人人件費
- 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 管理委託費
- 九 管理組合の運営に要する費用
- 十 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

(修繕積立金)

第27条 管理組合は、特別修繕費を修繕積立金として積み立てるものとする。

2 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 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

3 管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、特別修繕費をもってその償還に充てることができる。

4 特別修繕費及び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28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29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。

（届出義務）

第30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。

### 第2節 管理組合の業務

（業務）

第31条 管理組合は、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46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
- 四 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 五 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
- 六 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 七 修繕積立金の運用
- 八 官公署、町内会等との渉外業務
- 九 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十 防災に関する業務
- 十一 広報及び連絡業務
- 十二 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

（業務の委託等）

第32条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、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。

### 第3節 役員

（役員）

第33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、〇〇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。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

（役員の任期）

第34条 役員の任期は〇年とする。ただし、再任を妨げない。

2 補欠の役員の任期は、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。

（役員の誠実義務等）

第35条 役員は、法令、規約及び使用細則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応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

（理事長）

第36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、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。

（副理事長）

第37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38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 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39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、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。

3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

#### 第4節 総 会

(総会)

第40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ヶ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41条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前までに、会議の日時、場所及び目的を示して、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45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同条第4項の建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

5 第43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。

6 第1項にかかわらず、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42条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第44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。

3 前2項により招集された臨時総会においては、第40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。

（出席資格）

第43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44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戸につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、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、その組合員と同居する者、他の組合員若しくはその組合員と同居する者又はその組合員の住戸を借り受けた者でなければならない。

6 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。

（総会の会議及び議事）

第45条 総会の会議は、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し、可否同数の場合には、議長の決するところによる。

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 規約の変更

二 敷地及び共用部分等の変更（改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。）

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 区分所有法第62条第1項の建替え決議は、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 前4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。
- 6 第3項第一号において、規約の変更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。
- 7 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。
- 8 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。
- 9 総会においては、第41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46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 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約の変更及び使用細則の制定又は変更
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第27条第2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
- 七 第21条第2項に定める管理の実施
- 八 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
- 九 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 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 十一 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十二 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- 十三 その他管理組合の業務に関する重要事項

(総会の決議に代わる書面による合意)

第47条 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、組合員全員の書面による合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。

(議事録の作成、保管等)

第48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理事がこれに署名押印しなければならない。
- 3 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、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、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。
- 4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

## 第5節 理事会

(理事会)

第49条 理事会は、理事をもって構成する。

- 2 理事会の議長は、理事長が務める。

(招集)

第50条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が○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 理事会の招集手続については、第41条（第4項及び第5項を除く。）の規定を準用する。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51条 理事会の会議は、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 議事録については、第48条（第4項を除く。）の規定を準用する。

(議決事項)

第52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 規約の変更及び使用細則の制定又は変更に関する案
- 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条に定める承認又は不承認
- 六 第63条に定める勧告又は指示等
- 七 総会から付託された事項

## 第7章 会 計

(会計年度)

第53条 管理組合の会計年度は、毎年○月○日から翌年○月○日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第54条 管理組合の会計における収入は、第24条に定める管理費等及び第28条に定める使用料によるものとし、その支出は第26条から第28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55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。

(会計報告)

第56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57条 管理組合は、第24条に定める管理費等及び第28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自動振替の方法により第59条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の○日までに一括して徴収する。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○%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求する。

3 前項の遅延損害金は、第26条に定める費用に充当する。

4 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58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24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59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60条 管理組合は、第27条第2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。

(帳票類の作成、保管)

第61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。

## 第8章 雑 則

(義務違反者に対する措置)

第62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63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 区分所有者がこの規約若しくは使用細則に違反したとき、又は区分所有者若しくは区分所有者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、その差止め、排除若しくは原状回復のための必要な措置又は費用償還若しくは損害賠償の請求を行うことができる。

(合意管轄裁判所)

第64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46条第八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65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。

(規約外事項)

第66条 規約及び使用細則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、使用細則又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。

(規約原本)

第67条 この規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した規約を1通作成し、これを規約原本とする。

- 2 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、これ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。
- 3 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

## 附 則

(規約の発効)

第1条 この規約は、平成〇年〇月〇日から効力を発する。

(管理組合の成立)

第2条 管理組合は、平成〇年〇月〇日に成立したものとす。

(初代役員)

第3条 第33条にかかわらず理事〇名、監事〇名とし、理事長、副理事長、会計担当理事、理事及び監事の氏名は別紙〇のとおりとする。

2 前項の役員の任期は、第34条第1項にかかわらず平成〇年〇月〇日までとする。

(管理費等)

第4条 各区分所有者の負担する管理費等は、総会においてその額が決定されるまでは、第24条第2項に規定する方法により算出された別紙〇の額とする。

(経過措置)

第5条 この規約の効力が発生する日以前に、区分所有者が〇〇会社との間で締結した駐車場使用契約は、この規約の効力が発生する日において管理組合と締結したものとみなす。

### 別表第1 対象物件の表示

物 件 名		
面	所 在 地	
	面 積	

敷地	権利関係	
建物	構造等	造 地上 階 地下 階 塔屋 階建共同住宅 床面積 m2 建築面積 m2
	専有部分	延床面積 m2
附属施設	駐車場施設、自転車置場、ごみ集積所、外灯設備、植樹等建物に附属する施設	

## 別表第2 共用部分の範囲

- 1 玄関ホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、電気室、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、バルコニー、ベランダ、屋上テラス等専有部分に属さない「建物の部分」
- 2 エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、避雷設備、塔屋、集合郵便受箱、配線配管等専有部分に属さない「建物の附属物」
- 3 管理人室、管理用倉庫、集会室及びそれらの附属物

## 別表第3 敷地及び共用部分等の共有持分割合

持 分 割 合		
住戸番号	敷 地 及び 附 属 施 設	共 用 部 分
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇
・	・	・
・	・	・
・	・	・
・	・	・
・	・	・
・	・	・
・	・	・
合計	〇〇〇〇分の〇〇〇〇	〇〇〇〇分の〇〇〇〇

別表第4 バルコニー等の専用使用权

		専 用 使 用 部 分			
		バルコニー	玄 関 扉 窓 枠 窓 ガ ラ ス	1階に面する 庭	屋上テラス
区 分	1 位 置	各住戸に接 するバルコニ ー	各住戸に附属 する玄関扉、窓枠 、窓ガラス	別添図のとおり	別添図のとおり

2	専用使用者	当該専有部分の区分所有者	同 左	〇〇号室住戸の区分所有者	〇〇号室住戸の区分所有者
---	-------	--------------	-----	--------------	--------------

### 別表第5 議決権割合

住戸番号	議決権割合	住戸番号	議決権割合
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇号室	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇号室	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇号室	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇号室	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇号室	〇〇〇分の〇〇
・	・	・	・
・	・	・	・
・	・	・	・
・	・	・	・
・	・	・	・
・	・	・	・
・	・	・	・
		合計	〇〇〇分の〇〇〇

## 1. 中高層共同住宅標準管理規約（単棟型）コメント

### 全般関係

- この標準規約が対象としているのは、一般分譲の住居専用の単棟型マンションで、各住戸の床面積等が、均質のものもバリエーションのあるものも含めている。

いわゆる等価交換により特定の者が多数の住戸を区分所有する場合、一部共用部分が存する場合、管理組合を法人とする場合等は別途考慮するものとする。

なお、店舗併用等の複合用途型マンション及び数棟のマンションが所在する団地型マンションについては、それぞれについて標準規約を示しているため、それらを参考とす

るものとする。

2. 駐車場の扱い等、この標準規約に示している事項の取扱いに関しては、マンションの所在地の状況等の個別の事情を考慮して、合理的な範囲内において、その内容に多少の変化をもたせることも差し支えない。

なお、別に定められる公正証書による規約と一貫性をもたせることが望ましい。

3. この規約は、新規分譲が行われる場合に使用するために作成したものであるが、既存のマンションで既にある管理規約については、特に長期修繕計画の作成等必要な部分について、この規約の規定を参考にして、なるべく早い時期に修正されることが望ましい。

この場合においては、地域、居住時期、分譲時期等によって、そのマンション固有の事情があるので慎重を期する必要がある。

#### 第5条関係

包括承継は相続、特定承継は売買及び交換等の場合をいう。賃借人は、占有者に当たる。

#### 第6条関係

管理組合は、マンションの管理又は使用をより円滑に実施し、もって区分所有者の共同の利益の増進と良好な住環境の確保を図るため構成するものであり、区分所有者全員が加入するものである。区分所有法によれば、区分所有者の数が30名以上の管理組合は法人となることができ、この規約では管理組合を法人とはしていない。したがって、ここにいう管理組合は権利能力なき社団である。

#### 第7条関係

1. 専有部分として倉庫又は車庫を設けるときは、「倉庫番号を付した倉庫」又は「車庫番号を付した車庫」を加える。また、すべての住戸に倉庫又は車庫が付属しているのではない場合は、管理組合と特定の者との使用契約により使用させることとする。
2. 利用制限を付すべき部分及び複数の住戸によって利用される部分を共用部分とし、その他の部分を専有部分とした。この区分は必ずしも費用の負担関係と連動するものではない。

利用制限の具体的内容は、建物の部位によって異なるが、外観を構成する部分については加工等外観を変更する行為を禁止し、主要構造部については構造的変更を禁止する趣旨である。

3. 第1項は、区分所有権の対象となる専有部分を住戸部分に限定したが、この境界について疑義を生じることが多いので第2項で限界を明らかにしたものである。
4. 雨戸又は網戸がある場合は、第2項第三号に追加する。

(第3項関係)

5. 「専有部分の専用に供される」か否かは、設備機能に着目して決定する。

#### 第10条関係

1. 共有持分の割合については、専有部分の床面積の割合によることとする。ただし、敷

地については、公正証書によりその割合が定まっている場合、それに合わせる必要がある。

登記簿に記載されている面積は、内のり計算によるが、共有持分の割合の基準となる面積は、壁心計算（界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。）によるものとする。

- 敷地及び附属施設の共有持分は、規約で定まるものではなく、分譲契約等によって定まるものであるが、本条に確認的に規定したものである。なお、共用部分の共有持分は規約で定まるものである。

#### 第 11 条関係

- 住戸を他の区分所有者又は第三者に貸与することは本条の禁止に当たらない。
- 倉庫又は車庫も専有部分となっているときは、倉庫（車庫）のみを他の区分所有者に譲渡する場合を除き、住戸と倉庫（車庫）とを分離し、又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旨を規定する。

#### 第 12 条関係

住宅としての使用は、専ら居住者の生活の本拠があるか否かによって判断する。したがって利用方法は、生活の本拠であるために必要な平穏さを有することを要する。

#### 第 13 条関係

「通常の用法」の具体的内容は、使用細則で定めることとする。

例えば、「自転車は、一階の○○に置きます。それ以外の場所に置いてはいけません。」

#### 第 14 条関係

- バルコニー等については、専有部分と一体として取り扱うのが妥当であるため、専用使用権について定めたものである。
- 工作物設置の禁止、外観変更の禁止等は使用細則で物件ごとに言及するものとする。
- バルコニー及び屋上テラスがすべての住戸に付属しているのではない場合には、別途専用使用料の徴収について規定することもできる。

#### 第 15 条関係

- 本条は、マンションの住戸の数に比べて駐車場の収容台数が不足しており、駐車場の利用希望者（空き待ち）が多いという一般的状況を前提としている。
- ここで駐車場と同様に扱うべきものとしては、倉庫等がある。
- 本条の規定のほか、使用者の選定方法をはじめとした具体的な手続き、使用者の遵守すべき事項等駐車場の使用に関する事項の詳細については、「駐車場使用細則」を別途定めるものとする。また、駐車場使用契約の内容（契約書の様式）についても駐車場使用細則に位置づけ、あらかじめ総会で合意を得ておくことが望ましい。
- 駐車場使用契約は、次のひな型を参考とする。

## 駐車場使用契約書

〇〇マンション管理組合（以下「甲」という。）は、〇〇マンションの区分所有者である〇〇（以下「乙」という。）と、〇〇マンションの駐車場のうち別添の図に示す〇〇の部分につき駐車場使用契約を締結する。当該部分の使用に当たっては、乙は下記の事項を遵守するものとし、これに違反した場合には、甲はこの契約を解除することができる。

### 記

- 1 契約期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までとする。ただし、乙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、本契約は効力を失う。
- 2 月額〇〇円の駐車場使用料を前月の〇日までに甲に納入しなければならない。
- 3 別に定める駐車場使用細則を遵守しなければならない。
- 4 当該駐車場に常時駐車する車両の所有者、車両番号及び車種をあらかじめ甲に届け出るものとする。

5. 車両の保管責任については、管理組合が負わない旨を駐車場使用契約又は駐車場使用細則に規定することが望ましい。
6. 駐車場使用細則、駐車場使用契約等に、管理費、特別修繕費の滞納等の規約違反の場合は、契約を解除できるか又は次回の選定時の参加資格をはく奪することができる旨の規定を定めることもできる。
7. 駐車場使用者の選定は、最初に使用者を選定する場合には抽選、2回目以降の場合には抽選又は申込順にする等、公平な方法により行うものとする。  
また、マンションの状況等によっては、契約期間終了時に入れ替えるという方法又は契約の更新を認めるという方法等について定めることも可能である。
8. 駐車場が全戸分ない場合等には、駐車場使用料を近傍の同種の駐車場料金と均衡を失しないよう設定すること等により、区分所有者間の公平を確保することが必要である。

### 第 16 条関係

1. 有償か無償かの区別、有償の場合の使用料の額等について使用条件で明らかにすることとする。
2. 第 2 項の対象となるのは、広告塔、看板等である。

### 第 17 条関係

1. 区分所有者は、区分所有法第6条第1項の規定により、専有部分の増築又は建物の主要構造部に影響を及ぼす行為を実施することはできない。
2. 「専有部分の修繕、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」の工事の具体例としては、床のフローリング、ユニットバスの設置、主要構造部に直接取り付けのエアコンの設置、配管（配線）の枝管（枝線）の取付け・取替え、間取りの変更等がある。
3. 本条は、配管（配線）の枝管（枝線）の取付け、取替え工事に当たって、共用部分内に係る工事についても、理事長の承認を得れば、区分所有者が行うことができることも想定している。
4. 専有部分の修繕等の実施は、共用部分に関係してくる場合もあることから、ここでは、そのような場合も想定し、区分所有法第18条の共用部分の管理に関する事項として、同条第2項の規定により、規約で別の方法を定めたものである。  
なお、区分所有法第17条の共用部分の変更に該当し、集会の決議を経ることが必要となる場合もあることに留意する必要がある。
5. 承認を行うに当たっては、専門的な判断が必要となる場合も考えられることから、専門的知識を有する者（建築士、建築設備の専門家等）の意見を聴く等により専門家の協力を得ることを考慮する。  
特に、フローリング工事の場合には、構造、工事の仕様、材料等により影響が異なるので、専門家への確認が必要である。
6. 承認の判断に際して、調査等により特別な費用がかかる場合には、申請者に負担させることが適当である。
7. 工事の躯体に与える影響、防火、防音等の影響、耐力計算上の問題、他の住戸への影響等を考慮して、承認するかどうか判断する。
8. 専有部分に関する工事であっても、他の居住者等に影響を与えることが考えられるため、工事内容等を掲示する等の方法により、他の区分所有者等へ周知を図ることが適当である。
9. 本条の承認を受けないで、専有部分の修繕等の工事を行った場合には、第63条の規定により、理事長は、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か、その差止め、排除又は原状回復のための必要な措置等をとることができる。
10. 本条の規定のほか、具体的な手続き、区分所有者の遵守すべき事項等詳細については、使用細則に別途定めるものとする。
11. 申請書及び承認書の様式は、次のとおりとする。

<b>専有部分修繕等工事申請書</b>
---------------------

平成 年 月 日

〇〇マンション管理組合  
理事長 〇〇〇〇 殿

氏 名 〇〇〇〇

下記により、専有部分の修繕等の工事を実施することとしたいので、〇〇  
マンション管理規約第17条の規定に基づき申請します。

記

- 1 対象住戸 〇 〇 号室
- 2 工事内容
- 3 工事期間 平成 年 月 日から  
平成 年 月 日まで
- 4 施工業者
- 5 添付書類 設計図、仕様書及び工程表

### 専有部分修繕等工事承認書

平成 年 月 日

〇〇〇〇 殿

平成 年 月 日に申請のありました〇〇号室における専有部分の修繕等の  
工事については、実施することを承認します。

(条件)

〇〇マンション管理組合  
理事長 〇〇〇〇

#### 第18条関係

1. 使用細則で定めることが考えられる事項としては、動物の飼育やピアノ等の演奏に関する事項等専有部分の使用方法に関する規制や、駐車場、倉庫等の使用方法、使用料等敷地、共用部分の使用方法や対価等に関する事項等があげられ、このうち専有部分の使用に関するものは、その基本的事項は規約で定めるべき事項である。

なお、使用細則を定める方法としては、これらの事項を一つの使用細則として定める

方法と事項ごとに個別の細則として定める方法とがある。

2. 犬、猫等のペットの飼育に関する規定は、規約で定めるべき事項である。

飼育を認める場合には、動物等の種類及び数等の限定、管理組合への届出又は登録等による飼育動物の把握、専有部分における飼育方法並びに共用部分の利用方法及びふん尿の処理等の飼育者の守るべき事項、飼育に起因する被害等に対する責任、違反者に対する措置等の規定を定める必要がある。

なお、基本的事項を規約で定め、手続き等の細部の規定を使用細則等に委ねることは可能である。

#### 第 19 条関係

1. 規約の効力は対象物件の使用方法につき占有者にも及ぶが、本条は、それ以外に、区分所有者がその専有部分を第三者に貸与する場合に、区分所有者がその第三者に、この規約及び使用細則に定める事項を遵守させる義務を定めたものである。
2. 第三者が遵守すべき事項は、この規約及び使用細則に定める事項のうち、対象物件の使用に関する事項とする。
3. 貸与に係る契約書に記載する条項及び管理組合に提出する誓約書の様式は次のとおりとする。

### 賃貸借契約書

〇〇条 賃借人は、対象物件の使用、収益に際して、〇〇マンション管理規約及び同使用細則に定める事項を誠実に遵守しなければならない。

2 賃借人が、前項に規定する義務に違反したときは、賃貸人は、本契約を解除することができる。

### 誓約書

私は、〇〇〇〇（賃貸人）との〇〇マンション〇〇号室（以下「対象物件」という。）の賃貸借契約の締結に際し、下記事項を誓約します。

記

対象物件の使用に際しては〇〇マンション管理規約及び同使用細則に定める事項を誠実に遵守すること。

平成 年 月 日

〇〇マンション管理組合

理 事 長 〇〇〇〇 殿

住所

氏名

印

#### 第 21 条関係

1. 駐車場の管理は、管理組合がその責任と負担で行う。
2. バルコニー等の管理のうち、管理組合がその責任と負担において行わなければならないのは、計画修繕等である。
3. 第 2 項の対象となる設備としては、配管、配線等がある。
4. 配管の清掃等に要する費用については、第 2 6 条第三号の「共用設備の保守維持費」として管理費を充当することが可能であるが、配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである。

#### 第 24 条関係

1. 管理費等の負担割合を定めるに当たっては、使用頻度等は勘案しない。
2. 管理費のうち、管理組合の運営に要する費用については、組合費として管理費とは分離して徴収することもできる。
3. 自治会費、町内会費等は地域コミュニティの維持・育成のため居住者が任意に負担するものであり、マンションという共有財産を維持・管理していくための費用である管理費等とは別のものである。

#### 第 26 条関係

管理組合の運営に要する費用には役員活動費も含まれ、これについては一般の人件費等を勘案して定めるものとするが、役員は区分所有者全員の利益のために活動することにかんがみ、適正な水準に設定することとする。

#### 第 27 条関係

1. 対象物件の経済的価値を適正に維持するためには、一定期間ごとに行う計画的な維持修繕工事が重要であるので、修繕積立金を必ず積み立てることとしたものである。
2. 分譲会社が分譲時において将来の計画修繕に要する経費に充当していくため、一括して購入者より修繕積立基金として徴収している場合があるが、これについても特別修繕費の一部として、修繕積立金として積み立てられ、区分経理されるべきものである。

#### 第 30 条関係

届出書の様式は、次のとおりとする。

## 届 出 書

平成 年 月 日

〇〇マンション管理組合

理事長 〇〇〇〇 殿

〇〇マンションにおける区分所有権の取得及び喪失について、下記のとおり届け出ます。

### 記

- |                |               |
|----------------|---------------|
| 1 対象住戸         | 〇 〇 号室        |
| 2 区分所有権を取得した者  | 氏名            |
| 3 区分所有権を喪失した者  | 氏名<br>住所(移転先) |
| 4 区分所有権の変動の年月日 | 平成 年 月 日      |
| 5 区分所有権の変動の原因  |               |

### 第 31 条関係

1. 建物を長期にわたって良好に維持・管理していくためには、一定の年数の経過ごとに計画的に修繕を行っていくことが必要であり、その対象となる建物の部分、修繕時期、必要となる費用等について、あらかじめ長期修繕計画として定め、区分所有者の間で合意しておくことは、円滑な修繕の実施のために重要である。
2. 長期修繕計画の内容としては次のようなものが最低限必要である。
  - 1 計画期間が20年程度以上であること。
  - 2 計画修繕の対象となる工事として外壁補修、屋上防水、給排水管取替え等が掲げられ、各部位ごとに修繕周期、工事金額等が定められているものであること。
  - 3 全体の工事金額が定められたものであること。  
また、長期修繕計画の内容については定期的な（おおむね5年程度ごとに）見直しをすることが必要である。
3. 長期修繕計画の作成又は変更及び修繕工事の実施の前提として、劣化診断（建物診断）を管理組合として併せて行う必要がある。
4. 長期修繕計画の作成又は変更に必要な経費及び長期修繕計画の作成等のための劣化診断（建物診断）に必要な経費の充当については、管理組合の財産状態等に応じて管理費又は修繕積立金のどちらからでもできる。  
ただし、修繕工事の前提としての劣化診断（建物診断）に必要な経費の充当については、修繕工事の一環としての経費であることから、原則として修繕積立金から取り崩す

こととなる。

#### 第 32 条関係

1. 委託は、管理会社に対して行うのが通例である。
2. 第三者に委託する場合は、中高層共同住宅標準管理委託契約書による。

#### 第 33 条関係

理事の員数については次のとおりとする。

- 1 おおむね 10～15 戸につき 1 名選出するものとする。
- 2 員数の範囲は、最低 3 名程度、最高 20 名程度とし、○～○名という枠により定めることもできる。

#### 第 34 条関係

1. 役員の任期については、組合の実情に応じて 1～2 年で設定することとし、選任に当たっては、その就任日及び任期の期限を明確にする。
2. 業務の継続性を重視すれば、役員は半数改選とするのもよい。この場合には、役員の任期は 2 年とする。

#### 第 40 条関係

(第 5 項関係)

総会において、議長を選任する旨の定めをすることもできる。

#### 第 41 条関係

(第 3 項、第 5 項関係)

所定の掲示場所は建物内の見やすい場所に設けるものとする。以下同じ。

#### 第 43 条関係

理事会が必要と認める者の例としては、管理業者、管理人等がある。

#### 第 44 条関係

1. 議決権については、共用部分の共有持分の割合、あるいはそれを基礎としつつ多数を算定しやすい数字に直した割合によることが適当である。
2. 各住戸の面積があまり異ならない場合は、住戸 1 戸につき各 1 個の議決権により対応することも可能である。  
また、住戸の数を基準とする議決権と専有面積を基準とする議決権を併用することにより対応することも可能である。
3. 特定の者について利害関係が及ぶような事項を決議する場合には、その特定の少数者の意見が反映されるよう留意する。

#### 第 45 条関係

特に慎重を期すべき事項を特別の決議によるものとした。あとの事項は、会議運営の一般原則である多数決によるものとした。

#### 第 48 条関係

第 3 項の「利害関係人」とは、敷地、専有部分に対する担保権者、差押え債権者、賃

借人、組合員からの媒介の依頼を受けた宅地建物取引業者等法律上の利害関係がある者をいい、単に事実上利益や不利益を受けたりする者、親族関係にあるだけの者等は対象とはならない。

#### 第 64 条関係

規約違反、管理費等の滞納等区分所有者等による義務違反に対し、訴訟によることとした場合、その者に対して弁護士費用その他の訴訟に要する費用について実費相当額を請求できるようにするため、あらかじめその旨を規約に位置づけておくことが考えられる。

#### 第 65 条関係

1. 分譲会社が締結した協定は、管理組合が再協定するか、附則で承認する旨規定するか、いずれかとする。
2. 協定書は規約に添付することとする。
3. ここでいう協定としては、公園、通路、目隠し、共同アンテナ、電気室等の使用等を想定している。

#### 附則全般関係

これらのほか、初年度の予算及び事業計画等に関しても必要に応じて附則で特例を設けるものとする。

#### 附則第 1 条関係

規約の効力発生時点は、最初に住戸の引渡しがあった時とする。

#### 附則第 2 条関係

管理組合の成立年月日も、規約の効力発生時点と同じく、最初に住戸の引渡しがあった時とする。

#### 附則第 3 条関係

1. 建物の完成時点において、入居者の大半が決定している場合には、入居前に総会を開催して規約及び役員の追認をするものとする。  
その他の場合においても入居者の大半が決定した段階で、できるだけ速やかに総会を開催して規約及び役員の追認をするものとする。
2. 役員の任期については、入居者が自立的に役員を選任することができるようになるまでとする。

#### 附則第 5 条関係

入居後直ちに開催する総会で抽選で駐車場の使用者を決定する場合には、本条は、不要である。

#### 別表第 1 関係

1. 敷地は、規約により建物の敷地としたものも含むものである。
2. 所在地が登記簿上の所在地と住居表示で異なる場合は、両方を記載すること。

別表第2関係

1. ここでいう共用部分には、規約共用部分のみならず、法定共用部分も含む。
2. 管理人室等は、区分所有法上は専有部分の対象となるものであるが、区分所有者の共通の利益のために設置されるものであるから、これを規約により共用部分とすることとしたものである。
3. 一部の区分所有者のみの共有とする共用部分があれば、その旨も記載する。

## 公団の修繕実施基準

	修繕等項目	修 繕 内 容
共 用 部 分 に か か る も の	外壁塗装	概ね 18 年以上経過したもので、モルタルの浮き、亀裂等の著しい外壁、共用部分（廊下、階段等）を修繕の上、棟単位で全面塗装
	屋根断熱防水	概ね 12 年以上経過したもので、防水層の浮き等が著しく、漏水の恐れのある屋根を棟単位で全面塗膜防水
	階段室床等の防水	概ね 18 年以上経過したもので、モルタル等の亀裂等が著しく、漏水の恐れのある階段室床等を棟単位で全面塗膜防水
	階段手すりの設置	手すり設置後、建築基準法等による有効幅員を確保可能な階段に安全手すりを設置
	バルコニー床防水	概ね 18 年以上経過したもので、モルタル等の亀裂等が著しく、漏水の恐れのあるバルコニー床を棟単位で全面塗膜防水
	手すり等鉄部塗装	鋼製手すり等にあつては、概ね 3 年以上、外回り建具にあつては、概ね 6 年以上経過した塗装で、発錆等の著しいものを団地単位で全面塗装
	給水管取替	屋外管にあつては概ね 18 年以上、屋内管にあつては概ね 25 年以上経過したもので、漏水等の著しい管を団地単位又は棟単位で取替
	雑排水管取替	概ね 18 年以上経過したもので、管内腐食等により漏水の恐れのある台所流し用排水管を棟単位で取替
	テレビ共同聴視設備新設等	①衛星放送（BS）共同聴視設備が施されていない住棟に、衛星放送受信設備を新設 ②テレビ共同聴視設備のアンテナにあつては、概ね 6 年以上、増幅器にあつては、概ね 10 年以上経過したもので、機能劣化により受信状態の悪化したものを取替
	照明器具取替	概ね 10 年以上経過したもので、機能劣化の著しい共用部分（廊下、階段等）、屋外の照明器具を団地単位又は棟単位で取替
	集合郵便受箱取替	概ね 20 年以上経過したもので、腐食等の著しい鋼製受箱をステンレス製に取替
	階段室掲示板の取替	概ね 18 年以上経過したもので、損耗等の著しい階段室掲示板を大型掲示板（アルミ製枠）に取替
	道路等修繕	概ね 20 年以上経過したもので、舗装のひび割れ等の著しい道路・通路舗装の部分打替え及び側溝等修繕
	屋外ガス管取替	概ね 22 年以上経過したもので、腐食等によりガス漏れの恐れのある屋外管を取替
	汚水処理施設改修	①水質汚濁防止法に基づく水質基準に適合しない施設の改修 ②汚濁処分が困難な地域にある施設に汚泥貯留槽の新・増設
	給水施設改修	建築基準法改正に伴い、受水槽 6 面点検が困難な施設のうち、損耗の著しいものについて、6 面点検が可能な施設に改修
	集会所の内装等修繕	汚損等の著しい集会所（集会室）の室内塗装等内装修繕
	エレベーター設備の改良（耐震対策）	建築基準法に基づく耐震対策としてエレベーターに地震管制装置を設置
	エレベーター設備修繕	概ね 20 年以上経過したもので、腐食劣化の著しいかご及び三方枠を棟単位で取替又は塗装

	修繕等項目	修 繕 内 容
	給水施設の遠隔制御システムの整備	給水施設に着いて遠隔制御方式を導入
	団地案内板取替	概ね 20 年以上経過したもので、腐食等劣化の著しいかご及び三方枠を棟単位で取替又は塗装
住戸内に かかる もの	浴室排気孔等新設	シャワー付風呂釜設置等を希望する住宅について、シャワー付風呂釜設置等に必要となる排気孔等を新設
	鋼製窓建具のアルミ化	概ね 30 年以上経過した外回り鋼製窓建具で劣化の著しいものをアルミ製建具に取替
	室内壁等塗装	概ね 15 年以上経過した玄関、台所、洗面所、浴室、便所の壁塗装で汚損等の著しいものを全面塗装
	ひる石天井修繕	概ね 25 年以上経過した住宅で、台所及び台所に隣接する居室等のひる石天井修繕
	浴室扉取替	概ね 20 年以上経過した木製扉で、腐食等の著しいものをアルミ製扉に取替
	玄関床シート張	概ね 20 年以上経過したモルタル塗り玄関床シート新設
	鋼製物干金物取替	概ね 18 年以上経過したバルコニー天井付け鋼製物干し金物で腐食等の著しいものをアルミ製に取替
	玄関チャイム・ブザーのインターホン化	訪問設備として、チャイム又はブザーが設備されている住戸を対象にインターホン化
	室内コンセント取替	概ね 15 年以上経過した室内コンセントで、内面結露等による腐食の著しいものを取替
	洋風便器の便所にコンセント新設	コンセントのない洋風便器の便所にコンセントを新設
	便所換気設備新設	便所が外気に面していない住宅で、便所内換気が著しく劣るものに換気設備新設
	洋風便器フラッシュバルブのロータンク化	フラッシュバルブ方式の洋風便器で、劣化等による出水不足の著しいものをロータンク方式に取替
	風呂釜等公団管理	風呂釜及び浴槽の修理義務が居住者にあるものについて、その修理義務について部品等を除き公団に移行

※修繕等の周期については、これまでの団地管理の経験を踏まえ、公団がおおよその目安として定めたものです。従って、具体的修繕の実施に当たっては、修繕という事柄の性質上、修繕箇所等を調査、確認し、消耗等の状況を勘案の上、緊要度の高いものから実施することとなります。

# Housing Management

これは、平成13年度に国土交通省から受託した「建設技術移転指針策定調査（住宅の維持・保全・改修）」の報告書から、第3章第1節～第3節の部分を英訳したものである。

- 1. The business operating and basic system concerning to housing for sale**
- 2. Personnel and organization supporting owners' association**
- 3. The business and basic system for rental apartment housing**

**March 2002**

**Infrastructure Development Institute**

## **1. The business operating and basic system concerning to housing for sale**

### **(1) The condominium ownership and home-owners organization**

- Divided ownership

Every unit in apartment housing is owned by a resident respectively (an owner of condominium). These spaces of unites are named as "individual ownership space" in the building and the managing work of the housing space is commonly under the owner's responsibility. The spaces other than the unit, such as corridors, stair-ways, elevators in common use, roofs and exterior-walls of building, parking areas for cars and bicycles, assembly halls are named as "space for common use" and the managing work is carried out with cooperation with all of residents.

- Housing owners organization

To perform these managing works for the common spaces and facilities properly, an organization consisting of all residents "housing owners organization" is considered necessary. The condominium owners law article 3 states (hereafter refer to the Law) "The resident should establish an organization and all of them are obligatory to be the members."

Considering the objective, the work of the organization is primarily managing and maintaining apartment housings as clean and properly as possible and ensure healthy and agreeable living standard for the residents, the organization is not established simply by the prescription of the law but as a spontaneous necessity.

### **(2) Management of apartment housing**

As to management of apartment housings and activities of housing owners organization, there could be classified into 3 kinds of works as stated in the following paragraphs. The first is as to maintenance and repair works of buildings, the second is as to daily life management (life of community) and the third is as to overall operative managing activities.

- Maintenance repair works: This category includes daily clean-up, check-up of various installations and repair work of corridors, staircases, elevators, parking lot for vehicles, bicycles and motorbikes, and assembly hall.

- Life management: This category includes daily collective-life of resident. There are a lot of problems, such as breeding of pets in unit, complaints of neighboring piano-sound, illegal car parking on road etc. There should be accordingly made some rules to ensure healthy and agreeable life for all residents and their positive cooperation and movement to stick up those rules is indispensable.

- Overall operative management: This category covers establishment of various rules for building maintenance and creation of agreeable collective life, which can not be realized by individual owner. For instance money should be collected for maintenance work from each resident and spent properly, therefore a meeting by residents is to be called for deciding the plan and its allotment. These are some of operative management.

### **(3) Management of housing owners' organization**

- Members of housing owners organization

The organization consists of individual owners, including "owners living outside the estate".

There are some organizations by residents in Japan such as a residents' association or a neighborhood association. These organizations are voluntary and not based on a law, while housing owners' organizations are based on the Law and all the residents should be the members.

The Law article 3 states "An organization should be formed to manage and maintain buildings, site and incidental facilities properly by all the residents..." and does not refer the name of the organization, but in most cases it has been named as "Housing owners' organization: KANRI-KUMIAI in Japanese."

- The managing agreement

As the base of managing activities, there should be the managing agreement by residents. Every managing works also performed in comply with the Law. Managing agreement contains various rules made by residents at their own conveniences based to the law. Every resident own their house, however, they cannot do whatsoever they want. There live many people in one building and there should be some rules so that everybody can live agreeably. For instance, the rule states "Use of one unit as an office is not authorized, breeding of pet dogs and cats is prohibited or if should it be allowed, try to keep to the rule of the breeding, and the expense for building repair and maintenance work per resident is so and so..." The agreement therefore is considered as the constitution for life in apartment housings, which contains the rules how to manage and utilize buildings and facilities for those who live there or intend to live in the unit.

As explained above, the agreement is made based on the Law. It cannot cover everything necessary, and items not subject to the Law are invalid even if they are included in the agreement.

There is the standard stipulation of management as a model of the agreement, which is named "the standard stipulation of medium, high-storied apartment housing management". This standard refers to 3 types; the first is for one building, the second is for more than 2 buildings and the third is for one building with space for shops on 1<sup>st</sup> floor.

- Assembly

Based on the Law, the residents are able to establish the agreement. Decision making, however, should be performed through the process of "Assembly of residents". The essential items concerning to management should be decided through the meeting joined with all the residents, and the decisions made in the meeting have the same validity as the agreement. Every resident has the right to join the meeting and to vote, this is a direct democratic procedure.

The Law prescribes the process of decision-making through assembly and there are 2 ways for the process; "common decision-making " and "specific decision-making". The essential items related with managing principle, such as "change of utilization for common spaces " or "change of the site and incidental facilities " should be decided through the assembly process, which is the case of "specific decision-making". Among the decision-making, "change of agreement", "change to the corporative" and "breakup of the corporative" should not be decided without the consent of more than three-fourth of the voters. As to the replacement of housing, there should be the consent of more than four-fifth of voters. The consent of more than half the voters is not sufficient enough to proceed the replacement. In managing process, at least once a year the assembly is to be held as general one, and all of residents are expected to join. In the assembly, the business and financial report of the year are made and review and determination of business project, budget planning for the coming year and the change of directors are to be made. If necessary, there will be extraordinary meeting.

- The administrator

It goes without saying that the agreement and assembly in managing activities of apartment housings are essential and at the same time, there is the administrator as the highest responsible person in management operation. The administrator is selected by residents through assembly. He governs and integrates all the managing operations. Person or corporative other than the residents is eligible to be the administrator, but considering the idea of direct democracy in management, the representative of residents (the chairman of the board of directors) is considered most appropriate.

- Board of directors

Directors and auditors are to be selected among the residents. The board consists of

directors and the chairman of the board is to be selected among directors, which is not stipulated in the law. This system facilitate the decision-making in lieu of calling resident-meeting whenever necessary. The board members are selected among the residents and it act as an executive organ of the organization. Auditors are also selected among the residents. In our country this board of directors plays the vital role in management operation.

#### **(4) Assignment to managing company**

- Job of managing company and manager

Directors of association are selected on a rotation basis and they perform the role as a volunteer. They have, however, their work in the daytime respectively and find difficult to achieve the duty properly. This is the reason for assigning some of management works to private companies. Managers from residents help the activities of company.

There are 4 major works entrusted to the company. The first is office work management, the second is managing work subject to the direction of managers, the third is the work of clean-up and the fourth is work related to various installations and equipments.

These classifications have been made in comply with the standard stipulation of managing works on commission for medium or high-storied apartment housings. According to this standard contract, the association usually entrusts most part of the works to private managing companies.

The office work contains accounting jobs including collecting administration expenses from residents, paying of electricity fee for common spaces, and work-sharing of clean-up works to cleaning companies.

Managing works covers reception, inspection and joint inspection with the manager for various installations.

Clean-up work covers those of entrance-hall, corridors and stairway, assembly-halls, and exterior spaces like garbage stores. In case of large housing estate, there needs some fees for trimming of trees.

The works related with installation includes those of routine inspections for elevators, fire-protection equipments etc.

In most cases the above 4 kinds of works are entrusted to private managing companies. The association hires sometimes experts or companies of specialty in care-taking works

for trees, gardening or check-up for installations.

**(5) Expenses necessary for management - management expense and reserved fund for repair works.**

For management activities for housings, there are 2 kinds of expenses applied as stated above. The management expenses include the payment for managing staffs, electric and water service for common spaces and maintenance, check-up for elevators. Among these expenses, the payment to private managing companies, managing staffs and check-up job for elevators have major portions of all, and in case of small scale of estates, these expenses, therefore, become rather comparatively higher per unit than those of large housing estate.

The reserve fund for repair works is the saving fund of preparation for future repair works. It is common perception that without sufficient funds, repair works will not be performed adequately by the association and a system of collecting fund from residents monthly as the deposit fund for such repair works in future is applied present rather than collecting the expenses when necessary. In case of housing for sale in these days, there are many in which this reserved fund of a lump sum are collected from residents when they start living. Managing expenses and reserved fund for repair works have different objectives respectively and should these expenses be collected at the same time from residents, the reserved funds must be separated clearly and saved for future use.

**(6) Land ownership**

The civil law states that real estate are land and the fixed structures on land (article 86) The building standard code article 2 states among structures, a building has a roof, walls or columns. The real-estate registration law article 14 states there are 2 kinds of registration books, that is for land and buildings. It is common practice to understand, therefore, that the real estate is defined as land and building.

The civic law article 206 states landowner has the right to use his property, plan to make profit from its usage and dispose of it. There are some decades of laws and codes, however, to restrict this ownership. The city planning law, aiming at sound, healthy development and orderly arrangement of city, and the building standard code, aiming at establishing safety, fire-prevention, hygienic-protection standard concerning to buildings are typical among them. The ownership of land has legally a wide range of the right including that of using land to utilize to yield profits, and disposing it and the owner is normally able to lease, and dispose of his land at his own judgment.

On the current legal system where land and structure are an independent real estate

respectively, it is necessary to pay attention to the relationship of the two. The ownership of a building could be realized legally when the owner has the right of using the land (leasehold of land) at the time of the construction. The overwhelming majority of the right of using land is based on the land ownership (land and building are owned by the same person) and some are based on leased land. The law of the leased land and rental house article 2 states that the leasehold refers to the right of using the land or the land leasehold to realize the ownership of a structure on it. The owner of a building on the leased land therefore is not the landowner. There are 2 kinds of land leasehold, the common and fixed period leasehold. In 1993, the fixed leasehold system has been established, which is most popular at present. In this system, there are few types classified by the duration of contract. The longest one is more than 50 years and then another one has more than 30 years for land with house for sale and the business fixed leasehold system has the duration between more than 10 years and less than 20 years. On the business fixed leasehold system, construction of house is not permitted. As the land leasehold is the right of using land, it is being rarely applied, except among the family circles of the landowner.

#### **(7) Registration of real estate**

The objective of the registration system of real estate aims to register and announce publicly the existing state of and right for real estate on the register-book, and also aims to keep sound transaction of real estate. There are two kinds of the registration book, one is for land, and the other is for building. One registration paper is to be applied for one real estate and one paper is prepared for one section of land and one building respectively. One registration paper consists 3 parts, the Title, part A and part B. The Title is as to the existing state of real estate and in case of land, the address of existence, number of land, classification of land utilization and belonging of land, in case of one building, the site address of building, the number of building, kind and structure of building and the floor-areas are to be registered. Part A is as to the right of ownership of real estate and the name of owner, the fact of attachment of land and paid-back are to be registered. Part-B is as to the right other than the ownership of real estate, and land utilization, lease of land, mortgage of land and land utilization are to be registered.

In case of one building of condominium ownership, the exclusive spaces owned by individual residents, for common use and right of site-utilization are combined into one body, which makes exceptional "real estate" consisting of land and building. For the registration, one registration per one real estate principle is not applicable. Among the right of land utilization corresponding to that of in the real estate registration law, the land cannot be disposed alone nor put mortgage on it and is only subject to the disposition of the exclusive spaces.

The registration books including papers, location-map, and drawings are authorized to inspect with charge and a copy or an abstract of census register is obtainable and delivery of this copy by mail is available by request.

The registration of the right is carried out commonly through professional based on application by the persons concerned. As to the registration of the Title, registration officer is able to perform the work at his capacity. As to acquisition and lost and change of right as to things, they have no authorities against the third without its registration (the civil law article 177) and in these cases commonly related with Part-A and Part-B. The registration, however, is not obligatory and is just processed based on application by the persons concerned. In other words, those who need obtaining legal force against the third, then the registration becomes necessary, but for the real estate having nothing to do with countermeasures against the third person, the registration with paying the fee might not be necessary. This means that the existing state of registration does not always coincide with the facts that the registration system in our country is considered reliable for public announcement but not fully credible. The registration of the title is commonly obligatory, although the tax of fee for the registration license is exempted and it has no legal force against the third.

The registration can be performed by the individuals related, but because of very professional procedure involved, it is common practice that the concerned agent does the business instead. For the registration of the Title, the surveyor of land and building is the agent publicly approved and for that of the right the judicial officer is also publicly approved.

With the recent application of electronic appliance for the registration processes, new system of copy or abstract of census register and the book-inspection has been applied.

#### **(8) The appraisal and evaluation of real estate**

Real estate is considered to be fixed and stable as a natural product, of fixed location, non-movable, non-homogeneity and non-alternative character. On the other hand, it is transformable and elastic in actual social and economical world and as the civilized nature, of competing the object of utilization, and of transformation, possibility of co-existence, annexation and division. These are the reason why real estate is unable to form its proper and rational market which forms the reasonable prices and for an adequate cost appraisal of real estate, a licensed real estate appraiser becomes of necessity.

There are 3 methods in the appraisal of real estate, which evaluate the prices from different conditions respectively, and commonly considered necessary to apply these

methods adequately at the same time. In these cases the price is that of in a large sense and is also the price and the rent in a narrow sense.

The cost-price system is a method to evaluate considering the availability of real estate. In this system there are two sub systems, one is to evaluate the price and the other is to evaluate the rent. The general formula of this system is represented as follows.

The estimated price = Re-procured cost-price – The adjusted reduction

Re-procured cost-price is the total cost of the real estate when re-procured and the adjusted reduction is the reduction of real estate by lapse of time and loss due to the usage.

The comparing system is a method by market approach, considering its market value of real estate. There are two sub systems; one is to evaluate the price comparing with examples in real transaction and the other is to evaluate the rent comparing with those in rental transactions. The general formula is represented as follows.

Comparative price = Price in real dealing × Adjusted factor × Adjusted factor of lapse of time × Adjusted factor of location × Specific adjusted factors.

The profitable system is a method by income approach, considering its profitability. There are two sub systems; one is to evaluate the price by the reduction of the profit and the other is to evaluate the rent by the analysis of the profit. The general formula is represented as follows.

The profitable price = The total of existing price including that of in future of real estate.

## **2. Personnel and organization supporting owners' association**

(1) Various personnel and organization supporting management for collective housings  
• The managing companies and administrator

The managing companies and administrator play major roles in support of the owners' association to perform an adequate management operation for collective housings. Among apartment housings throughout Japan, about 80~90% of them, the management works are assigned to private managing companies. At the early times, housing suppliers and building maintenance companies performed the works, but along with increase of housing supply, these departments of the companies separated and become the specific managing companies as existed today. There are 3 types of

managing companies classified from its origin, "from housing suppliers", "from building maintenance companies", and "new independent company".

There was none of specific qualification required to be such a managing company at the early days, but since the law of collective housing management law has been enacted on August 2001, every company is required its registration to the government.

Anyone or any company intending to do managing business of apartment housing is required to register the government and also required to arrange certain numbers of person-in-charge for the business at every local office according to its scale. When owners association assigns the managing works to the companies, the person-in-charge is responsible for call a meeting to all of the residents to explain what and how the works are being performed. After the contract, the condition and content of work should be handed to the association. Person-in-charge is also required to report periodically how the work is operated. Effective period of the registration is 5 years and it might be suspended with the wrong doing in business. These registrations are processed by the administration company association.

- The managing company association (The high-rise housing managing association) "The high-rise housing association" consists of many private managing companies. The number of existing members reaches to as many as 323 companies at January 2001 and almost 80% housings out of the all are under the managing business by those members. The association is positively doing many supportive jobs for the member companies, such as preparing the work standard, explanatory booklet for the managing, maintenance work standard, and holding work orientation for employees of the member companies.

The association has been established at his own with the qualification of " person-in-charge of managing" and "manager for the divided-ownership".

The former qualification has been made at the time of establishment of the registration system for managing companies, aiming to that of the various managing works on housing complex and is able to be acquired through attendance of the work training and the test after the training. There are more than 10,000 persons acquired the qualification at the end of last year. According to the registration, every private company is required to arrange one "person-in-charge" per one local office, but the establishment of the law of apartment housing management act on August 2001 requires arrangement of more than one responsible "person-in-charge" per 30 resident managing associations.

The qualification of "manager for the divided ownership" can only be acquired through the actual experience with a certain period of "person-in-charge of managing" works on site and the manager is responsible to assume overall leadership to many "persons-in-charge" in managing business. There are more than 2000 persons who have acquired the qualification but no national qualification is established yet.

- Clean-up • maintenance companies

For cleaning common spaces and maintaining facilities and equipments such as elevators, there are many companies in its specific field respectively. In these cleaning and maintenance works, the forces from managing company occasionally take part in and there are cases that even the owners association hires some of companies directly.

- Design office and general contractor

In case of renovation works in large scale, designing offices and contractors join the inspection and test of deterioration of building and cooperate to draft of repair work in long term.

- Lawyers

Lawyers have many things to do with life in apartment housing. There are many problems, such as breeding of pets, noise to the neighbors, illegal residence of racketeers, and persons in arrear with their managing fees and lawyers are requested to give some advises to each of these problems and others on trial. They are also requested to help revision work of the managing agreement.

- Housing supply-companies

Housing-supply companies have much to do with "the defects in design and construction and after-service" to the residents. The residents hold their right to seek the repair work or recovery if there should any defect be found in the building. These defects mostly are attributed to the responsibility of the supply-companies. The repair works, however, could be performed at the supplier's expenses on the assumption the supplier should recognize the existence of defect in construction work. There were many instances in which the causes of defects in construction work were very difficult to be proved or the housing supply companies did not approve their responsibilities of the cause and the matters were often taken into court. In these circumstances the after-service system for apartment housings have been introduced to avoid troubles of defects in construction, to keep credit and assurance to the customer. According to this system, the supply companies perform repair works of defects found within a certain period after the transfer of housing with free of charges. The period for this after service has been increased during the last 30 years and the Japan high rise housing association (united with the real estate association), most of housing supply companies

are the members, establish the standard period of after service for water proofing work on roof to 10 years in 1993, for exterior wall water proofing to 7 years, for water proofing in bath room floor to 10 years, for water supply plumbing works to 5 years, from 2 years in 1973 respectively, and in 1999 , with the establishment of the law of promotion housing quality, the major structural portion of building is extended to 10 years.

There are many other aspects in management other than the after service established by the housing supply companies, which used be succeeded to the residents associations. The associations mostly succeed and apply the same management method initiated by the supply companies, such as assigning the works to managing companies, application of managing agreement, management contracts and even the administration fee to each resident, established at the time of transfer by the suppliers.

- The association of housing supply companies.

There are some associations divided by local districts throughout the country. The NIHON high-rise housing association (united with the real estate association at 2001) is one of them supplying housing for sale and the number of member companies has reached to 135 in Japan which have supplied about 60~70% of all housing apartments for sale.

The association has been established the self-imposed managing standard for the housings to catch up the current improvement of living standard. In 1995, for instance, the association has initiated to let all member companies to make without fail the long term renovation plan of housing at the time of the transfer and to explain the customers that the long term renovation plan might be needed to change depending upon the degree of deterioration of buildings.

- The ministry of state (the ministry for land, transport and infrastructure)

At the days of the former ministry of construction, the management activities by the association of suppliers or residents association have been directed through the notifications. The ministry has been tried to establish what the management to be and the law related to housing management, the revision of land building transaction law, the condominium ownership law, the standard management agreement and the standard stipulation of management works on commission have been performed. There were also many troubles between the association and the managing companies, a voluntary registration system of the company has been introduced. The ministry for land, transport and infrastructure, since 6<sup>th</sup> of January 2001, which has succeeded the work of ex-ministry of construction has established the countermeasure section for housing management and the supporting system to the management is expected

developed.

- The liaison counsel of residents association, the united residents organization
- There are many groups of residents associations throughout the country and some of them have established network between the associations. The number of them joined those groups are just 10~20% of the total, the jointed groups have been positively worked in activities as holding the inter-change meeting, consultation of managing problems, and establishment of original local managing agreement.

In some districts, the member of association has been supporting the local authority in various fields of management activities stated as follows.

- ① Consultation for legal problems with free of charge, building maintenance, problem of management work on commission, and the insurance against loss and holding daily or monthly consultation on site or by telephone.
- ② Exchange of information of various experiences between the groups and organizing of training for executive members of association: There are many study meetings, such as seminar, symposium, information exchanges.
- ③ Publicity of management related apartment housings through internet.
- ④ Production of introductory brochure and research report and lease of data :  
Production and distribution with charge of local managing agreements, detailed provisions, regulation, managing manual for residents association activity, guidance of collecting the managing fee for residents, work contract form of managing work on commission, accounting standard of apartment housing.
- ⑤ Realization of site study tour for renovation works in large scale or study of new construction method.
- ⑥ Exchange of information and cooperation as to the management between the associations nationwide.
- ⑦ Proposition, to the public authorities, of legislation and necessity of study in the political and administrative fields concerning to apartment housings.
- ⑧ Assistance to renovation works in large scale, draft and recommendation of long term renovation schedule, direction to revision of managing agreement, support of self imposed managing work on commission, daily managing work on commission, recommendation of consultants, specialist, joint purchase, collection of managing fees in arrear, and assistance to accounting works.
- ⑨ Realization of training and educational course of advisors for management of apartment housings.
- ⑩ System of the agent recommendation : recommendation of the excellent agents.
- ⑪ Collection of apartment housing information, production of introductory brochure.

- The government housing loan corporation

There are some loan systems by the corporation, which have been promoting and raising the awareness of management for residents.

The followings are the policies of the cooperation to promote adequate management.

- ① First of all, in order to realize a good management system of apartment housings, it is considered the system should be settled at the time of construction. There are some loan systems by the corporation available to prospective customers, such as for construction of high level apartment housings for sale, and the fund necessary to obtain their houses. The amount of these loans is more than the usual case, but the loan can be applied on the assumption that housing suppliers are subjected to the following conditions. **1.** Establishment of housing agreement and its explanation to customer. **2.** Production of a long-term renovation plan and its explanation to customers. **3.** Establishment of saving reserved funds more than the certain amount of money (6000yen/per month · one unit). **4.** Reservation of drawings and specifications for construction. **5.** Proposition of outline of housing management to prospective applicants through advertising brochure. These are the indirect methods that the corporation applies to help the suppliers uphold the managing standard.
- ② After the transfer of housings, the corporation helps residents associations to improve the management standard. This improving method now applied through loan to the housing reform constructions. There is a loan system to the owners' spaces and also a system to the common spaces and in case of a large-scale reform project for the common spaces, a specific reform-loan is only available subjected to the following conditions. **1.** The separated accounting and proper reservation of funds reserved for repair works (saving should be made by the name of the director) and realization of a continuous saving more than a year and the amount of managing fees in arrear is less than 5% of the total. **2.** Decision-making in residents associations should be performed through an assembly and proper management system.
- ③ For preparation of a large scale of renovation work, a loan bond system with which the association is able to save the funds safely is initiated from the autumn in 2000.
- ④ There is other improving methods for the managing standard by the corporation through prospective customers of old apartment housings. In acquisition of an old housing, within 25 years after the construction, loan by the corporation is commonly available. This condition, however, could be lessened on the application of high-level old apartment housing loan if it should have properly managed. The application of this loan therefore could be realized when the following 6 conditions should be satisfied. **1.** Establishment of housing agreement. **2.** Preparation of plan for a long term, more than 20 years, renovation work. **3.** Practice of inspection of installation systems in comply with regulation. **4.** Saving of funds for repair works,

6000 yen per month for housing within 5 years after the construction, more than 10,000 yen in case of housing more than 17 years after the construction. 5. The housings constructed more than 20 years ago should be renovated in a large scale. 6. Building (both of the exclusive and common spaces) are under a proper managing condition.

- ⑤ Apartment housings under proper management are able to register to the corporation. It is expected for further promotion of the managing standard that the prices and liquidity of housings corresponding to " the grade of management for housing" could be evaluated publicly in housing markets. For realization of this market system, the corporation is preparing a public announcement of records of housings. At present, however, the corporation planned to distribute the record of maintenance and preservation for common spaces to resident associations and also is under review how to register records of apartment housings.

• Local public governments

With the realization of the management law for apartment housings, the policy of local governments related with housing management problems and its responsibility has become clear. There are 4 supporting policies at present taken by the local governments as to management of apartment housings.

- ① Inquires of amount of existing housings and its managing systems applied by making list of housing estates, and investigation of residents, residents associations, and management companies by the government.
- ② Educational, informative activities to help residents of apartment housings and its housing associations to know and understand the management. The governments have established reception desks for consultation of residents and that is not only for the items of apartments but also for housing in general. It also held seminars concerning with management for residents, produced explanatory brochure of the condominium ownership law or the standard managing agreement and manual for preparation of planned renovation works.
- ③ The governments prepare opportunities and places where the related persons and associations gather and exchange their information. Tokyo metropolitan government organizes the federation of related residents association, which contacts and exchanges information with the housing loan corporation, the housing supply corporation of Tokyo metropolitan government, the administration center of housing, and cities concerned. The contact and exchanging information as to the management between the persons and organizations concerned as conducted in Tokyo have also been performed in Saitama prefecture, Osaka city, Kobe city, Fukuoka prefecture, Wako city, and Shimonoseki city. Some cities offer places to gather for meeting.
- ④ The government has applied the financial and technical assistance to individual

housings. In relation with the financial, the assistance to planning cost for renovation projects and renovation work expenses including its interests for common spaces. Seismic capacity evaluation, and deterioration diagnosis of building are also conducted by the governments and loans are available to repair, reform works for parking lot, assembly hall, hedges, street lamps and other necessary works for the elderly. For instance, Tokyo government subsidizes 1% of loan interest for common space renovation and pays fee for seismic capacity evaluation. Yokohama city government pays all expenses for preparatory seismic capacity evaluation of housings constructed before 1981 and subsidizes half of the fee in the final evaluation. In technical assistance, the government introduces consultants for seismic capacity evaluation, and is able to dispatch experts, housing managers if necessary.

• The managing center for apartment housings

There are about 5600 residents association registered to this center. The outline of activities by the center is as follows.

- ① The center accepted more than 3086 cases in the year of 1999 related with management problems and accepts various consultations even by telephone and E-mail on the home page.
- ② The center organizes seminars as to housing management. In 1999, 18 seminars had been held with cooperation of local governments.
- ③ Production and sale of introductory brochures and data related to the housing management for general information to the public. The monthly journal " the managing center news" is published and also the latest information can be observed on home page.
- ④ Taking joint responsibility with residents association of the reform loan from the government housing loan corporation.
- ⑤ Rough estimation of saving fund reserved for repair by computer.
- ⑥ Study and research as to management of apartment housing and organize training courses to persons in charge of the managing works for local governments. The branch offices are located at present in Tokyo, Osaka, Nagoya, Hokkaido, and Kita-Kyushu.

• The Housing administrator

For effective and sufficient management of apartment housings, professional knowledge of wide range hereto is required and there have been strong demands for such specialists. In December 2001, the qualifying examination of the national license for housing administrator was taken place for the first time. The administrator is expected to perform consulting job as to activities of residents association and managing problems from residents based on his professional knowledge. At present the

administrator should help activities of resident associations with their requests and not perform managing works instead of the association. They are able to join the management works only after they pass the qualifying examination of the national license, and then its registration, acceptance of the certificate and a training course for certain period are to be necessary for practicing the job. There were about 110,000 applicants to the first examination.

- Many professionals, organizations

There are many other experts and organizations supporting management of housing other than cited the preceding paragraphs as judicial officers, land and housing surveyors, and specialists on accounting business and taxation business.

### **3. The business and basic system for rental apartment housing**

#### **(1) The managing system of rental apartment housings.**

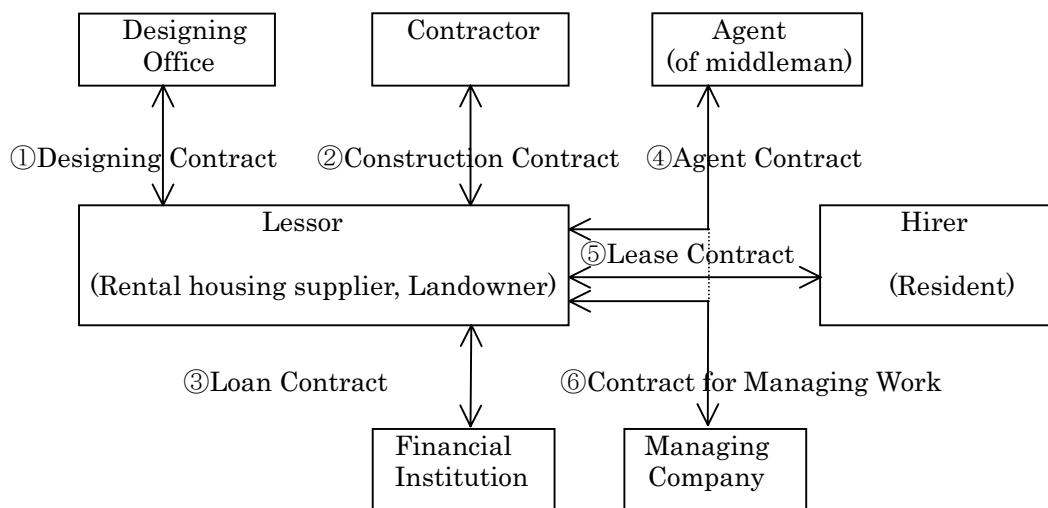
Rental housings have been constructed and managed not only by private enterprises, but many public entities as corporations, local governments, and housing supply corporations of local government. There are some cases of the constructions by private companies only for their employees intended to rent with comparatively cheap fee. In our country, a land and a building are considered a separated real estate respectively, and rental-housing constructions on the land of and by its owner are common practice. There are cases of rental housing constructions on leased land. In this chapter as the most popular and typical case, construction and management of rental housings by private suppliers on their own lands and rent units to tenants based on rental contracts is explained.

The construction and managing project on a particular location is determined based on deliberate studies and analyses of the market demands in the neighborhood. The types of housing unit from one-room type of 20 m<sup>2</sup> to 3-LDK of 75 m<sup>2</sup> are most popular. The supplier tends to construct units of smaller floor area, which rental fee per area is superior to that of large floor area and especially units of one room if possible. There are housings constructed by wooden, steel-frame, reinforced concrete structures and even by prefabricated structural members when the construction period or cost requirements are satisfied. Number of housing units on one estate naturally depends on the site area, and in case of private suppliers it mostly ranges from several to 50 units.

The construction projects are studied and planned by suppliers and there are also many cases performed by designing offices, contractors and real estate companies in

corporation with landowners. There are many individuals and organizations concerned with construction and management process of rental housings, and outline of the relationship is shown as following diagram.

Outline of managing system for rental apartment housing



- ① Contract of designing works for housings and facilities on commission.  
Housing suppliers select and make the contract with designing company. The company should complete drawings and specifications necessary for architectural constructions including procedures necessary for construction in comply with regulations to municipality concerned. He is entrusted to select contractors for the construction through competitive bidding process. There is the law of qualified architect.
- ② Contract of construction works for housings and facilities.  
Selected Contractors make the contract with the housing suppliers and start the construction works. On construction site the supervision and inspection of works are usually performed by the designing office concerned. There is the law of general contractors.
- ③ Loan contract with financial establishment.  
There is no fund necessary for land in a project of housing construction. Concerning to building constructions, the total project expenses of 110~115% of net construction cost is usually considered necessary including fees for survey of land, soil investigation, designing of buildings, and taxes for registration license of buildings. In most cases suppliers makes use of loans from financial establishment for the funds, which are applied to payments for contractors. There are many repayment periods of these loans and in many cases it reaches to more than 20 years. These buildings are commonly mortgaged during the loan period.
- ④ Contract to the agent.

After the completion of buildings, the activities of advertising the invitation of occupancy and selecting tenants are entrusted usually to the agents concerned, although suppliers are able to do advertising jobs by themselves. The agent should perform the business in strict accordance with the law of transaction for land and building and the contract with suppliers is named as the agent contract. The agent therefore is required to do his business in fair and independent manner, not with or against to either side. The agent advertises the invitation and perform introductory guide to prospective tenants based on the contract. The reward is paid on success base and the upper limit payable is the amount of one-month rental fee.

⑤ Rental contract.

Housing supplier makes rental contracts to prospective tenants prior to their moving to the apartment. The contract includes the exact descriptions of unit to be rented, as the area, rental fee per month, additional payments as deposit, and other items as to the revision of rental fee and renewal of occupancy period. In most cases, the occupancy period is 2~3 years. The money collected from residents is used for repayment for loans.

⑥ Contract for housing management.

Management works such as check of rental payment, negotiation with residents on change of rental fee or occupancy period, advertisement of invitation to emptied units, routine clean-up jobs, inspection of installation facilities and equipments, and repair works are usually assigned to the specific companies. As one of professional business, these works are being recognized commonly in real estate business market today but as yet no regulation is established. This contract is considered a kind of work on commission in many cases. It is also worth noting that in activities of the related managing business establishment of self-imposed managing standard and issuance of real estate bond have been studied to be an independent profession.

**(2) Mechanism of collecting the invested fund**

In rental housing business as its initial investment, operating expenses including real estate tax(lands and buildings), city planning tax(lands and buildings),repayment of loan and property insurance premium are considered essential in addition to fund corresponding to 110 ~120% of construction cost during the housing operation. These funds are usually planned to repay by rental fees collected from residents. The period for its repayment of loan are different and depended on location of land (rental unit price), building design (construction cost, efficiency of unit plan), fund preparation (ratio of own fund, rate of interest for fund borrowed) and instances of establishment of 15 years considering the rate of interest and repayment period are most popular. With the construction and supply of rental housings just only based on market demand, supply of one-room apartments, superior in investment efficiency had been increased and on the contrary that of family type housings with large floor areas had been

decreased. Since this tendency had been hindering improvement of living standard in general, and public systems helping private suppliers constructing family types of unit are being prepared in these days. In most cases, rental housing projects on the land acquired do not make both ends meet because of high cost of land in our country. The public housing suppliers are able to furnish housings on lands acquired, but private suppliers both of individuals and corporations do mostly the business on their owned lands.

### **(3) Mechanism of managing activities by common service charge**

There are other expenditures necessary for managing and maintaining activities to spaces used commonly by residents in housing estates, such as entrance halls, common corridors, stairways, and elevators. It includes payments for electricity, water supply, cleaning works, administration personals and regular inspection to facilities. These costs should have been included fundamentally in the rentals, but due to the prohibition of the revision of rental fee by the ex-law of rental house, it has made practice to collect these expenses separately as common service charges. The expenses are generally the actual amount to be paid to electricity companies and other companies respectively as maintenance cost to common spaces. The higher cost of common service charges represents more superior and rich spaces, which is recognized as the grade of building quality in housing market. There are some cases of utilizing the expenses for other than the purposes or even of not collecting the expenses.

### **(4) Collection of rental and common service charge**

Rental fees and common service charges are usually paid monthly. It is common practice today that these payments are made through the automatic transfers from banks by residents. In cases of larger rental housing business, specific rental management companies on commission are usually responsible for the account control, and make notification of pressing to unpaid residents.

For security to payment in arrears, many housing suppliers demand to collect deposits, guaranty moneys of a lump sum from residents. Should unpaid rentals be recovered by these moneys, filling up of the amount are required. Non-observance of debt, which impairs the confident relationship, could be the cause of cancellation of a contract. Some rental contracts stipulate that non-payment for two consecutive months deserves the cancellation of the contract.

### **(5) Rental housing contract. Duty and responsibility of resident**

There are following obligations for the residents other than paying rental fee, common service charge monthly and deposit, guaranty moneys of a lump sum.

- Joint inspection inside of unit

The residents should agree to make joint inspection with the owner for repair works, inspection, fire protection, prevention of crimes, and relief activities inside their units.

○ Paying attentions for living in general

The residents are required to live in and use the unit with attentions and should damage thereof, they are required of repair works at their own expenses.

○ Prohibited items

The residents are required not to utilize the unit other than the purposes stipulated in the contract. These items are lease at second hand, joint living and usage with the third person, transfer of leasehold, change of the existing state of things as repair, renovation, rearrangement of unit, use of dangerous fire or combustibles, and violent and troublesome behaviors.

○ Obligatory items of notification

The following items as to the residents should be informed to its lessor based on the contract.

Non-occupancy of more than one month, change of family numbers and names, change of the place and address of employment, and death of the tenant. (resident and the joint surety), the statement of the bankruptcy company resuscitation, disposition, liquidation (the resident and the joint surety).

(a) The restoration of unit

The resident should restore the unit as the original state of things at the time of their evacuation.

(b) The joint surety

The resident should nominate his joint surety, and in case of the death of the nominated surety, he should nominate an alternative.

## **(6) The management of personal history of residents**

At the time of the rental contract, the lessor usually confirms the sex, age of all prospective residents. In rental housing business, the specific control management of the history of residents is considered useless, for the sublease is prohibited generally. Since the increase of residents is required to notify in advance, there were a quite few troubles happened. The breakup of the friendly relationship due to the increase of outrageous residents could be the cause of cancellation of the contract.

The period of rental housings occupancy is 2~3 years, fairly short term, and at the time of the renewal, the lessor requires renewal contract to the residents and is able to get further information concerning to the family.

## **(7) The qualification of residence and its inquiry**

There are two major items to be considered in selecting the tenants. One is the financial capability of tenants to pay their rental fees, common service charges, and

deposits for repair works and the other is the their personalities necessary to live together with their neighbors in the estate. The former item can be reviewed easily through the informations supplied as the place of and the duration of employment, their post, annual incomes and the names of their joint surety.

The latter is also reviewed through interview with prospective tenants by either of the lessor or his middlemen. There is not the definite standard in selecting many prospective tenants and the final decision is made by the lesser.

There are some lessors who do not welcome the families with small children involved for fear of possible deterioration of the unit. The effective qualification can be judged publicly based on the common sense of the times.

The prospective tenants are required of presentation of such documents as the certificate of collection of taxes at the source of income, the certificate of the insured health insurance card, their resident card, and the certificate of seal impressions prior to the contract.

#### **(8) The law of the land on lease and house for rent**

There is the general rules on lease, but as it aims at everything including movable properties, there are some clauses insufficient to the purpose when applied to buildings used as living spaces. The law of the land on lease and house for rent has been established to supplement the shortcomings.

##### **(a) The duration of the right of lease**

The lessor is able to cancel the contract without the termination date thereof on lease anytime just only based on the justified reasons. On the contrary, the tenant is authorized to cancel the contract anytime without particular reasons.

In the contract with the termination thereof, if the lessor needs the cancel of the renewal contract on lease, he is required to notify the effect to the tenant 6 ~12 months in advance of the termination date with the justified reasons. If not, the tenant has the right of renewal of the contract on lease and ha can continue to occupy the unit as it was.

There is no regulation stipulated on the cancellation of the contract on lease before the termination date, most cases in real societies the rules comply with that of in the contract without the termination date thereof are applied. In a nutshell, the tenants are able to cancel the contract on lease, but the lessor is authorized it only when he has the justified reasons.

The justified reasons could be judged respectively considering the following conditions. The circumstances of lessor and tenant in need of living in the unit, process of the renewal of the contract during the past years, the existing state of the unit and things in use, the amount of money asked for the cancellation by the tenant.

There is no rule for the duration on the contract with the termination date thereof.

(b) The contract of rental house with the fixed term.

In this new regulation, when the terms of contract are expired, there is no renewal of the contract of building on lease and the contract is ceased to exist. (the law established on March, 2000). The renewal of the contract can be made with the consent of the two, but if not, the tenant should restore the unit as the original state of things and evacuate it. In this case there is no justified reasons necessary for the cancellation of the contract and no payment of cancellation money to the tenant required. In this system there should be the explanations about procedures on papers to the tenant at the time of the contract or before the contract is expires. For the unit of less than 200 m<sup>2</sup> floor area, the tenant are able to cancel the contract before the termination date with the justified reasons even with this type of contract.

(c) The countermeasures against the right of lease

The right of lease can be registered and can cope with the third person legally, but the right is one of the credits. The registration is possible just only with the consent of the owner and in most cases acquiring the consent is very difficult today. Concerning with the right of building lease, which has no countermeasure power legally against the third person, the tenant might be demanded to evacuate the unit by the changed lessor but in the law of the land on lease and house for rent stipulates the tenant can cope with the demand without his registration of the right.

(d) The succession by common-in law wife or husband

The rights of lease are generally to be able to succeed as the right of property. In case of the death of a tenant, the common-law wife or husband and the adopted son or daughter lived with the late tenant can succeed the right of lease.

(e) The claim on the increase and decrease of rental fee

There should be any justified reasons existed such as changes of taxes on the building and land, changes of the cost of the building and land, and the differences of the fee from the neighboring housings, and either side of the two can call for the revision of the fee within the certain scope. If the amount of a change is not agreed by the two, then it should be settled through the trial. The specific agreement of the fixed rental for certain period by the two is always effective and in case of the contract of rental house

with the fixed term, the original agreement of increase of rental fee between the two is effective.

(f) The claim on repayment of the fixtures

For the building fixtures such as tatami mats, doors and windows and other fittings installed a tenants with the consent of the lessor, the tenant is able to call for the repayment by the lessor at the time of the expiration of the contract. The elimination of this repayment clause in contract previously is possible.

**(9) The civil law**

(a) Transfer, sublet of the right of lease

With the consent of the lessor, the tenant is able to transfer or underlease the right of lease. The action without the consent of the lessor constitutes the cause of cancellation of the contract.

(b) The obligation of lessor for repair works

The lessor has a responsibility of repair works necessary for the apartments rented. The residents are unable to refuse repair or other works related with the maintenance or preservation of unit.

(c) Claim of refund

The expenditures paid for renovation of the unit by a tenant could be refunded at the time of the expiration of contract, as long as the effectiveness of renovation work is still remained.

(d) Demand of repayment

The necessary expenditures paid by a tenant can be repaid immediately on the demand.

**(10) Other institution supporting a reliable inhabitance**

With an acute increase of population of the elderly, construction of barrier-free housings in compliance with decline of physical capabilities of the elderly is urgently demanded. There is a trend in rental housing market of keeping a distance to the occupancy by elderly people, regardless of widowers and couples, and one of the important policies at present is to rearrange the existing state of the elderly so that they are able to live at ease and peace. To achieve this purposes "the law of establishment of rental housings to the elderly" has been established on August 2001, including following clauses.

1. Introduction of registration system for rental housings to the elderly to promote an effective occupancy.

2. Establishment of policy to uphold a sound, healthy surroundings and supply with rental housings for the elderly.
3. Introduction of rental housing system, which allows the elderly to occupy the house in the life-long period under a sound and reliable circumstances.

The law also stipulates that the housing corporation should supply rental housings in higher standard level for the elderly in accordance with its program and also perform the construction upon request by local government.