

# 福管連 実務マニュアル



福管連では、管理組合の運営に役立つ実務マニュアルを作成しています。

マンション管理の諸問題として、住民の高齢化を背景とした管理組合役員の担い手不足、高経年マンションにおける住宅性能向上等リフォーム工事に対するルール化、災害時における意思決定のルールの明確化、居住者の多様性、管理費等滞納による管理不全など、様々な課題があります。

また、色々な人がマンションで楽しく平穏に暮らしていけるように、人間関係を大切にしながら、人と人との連携強化に努力していくことも管理組合の大きな役割です。

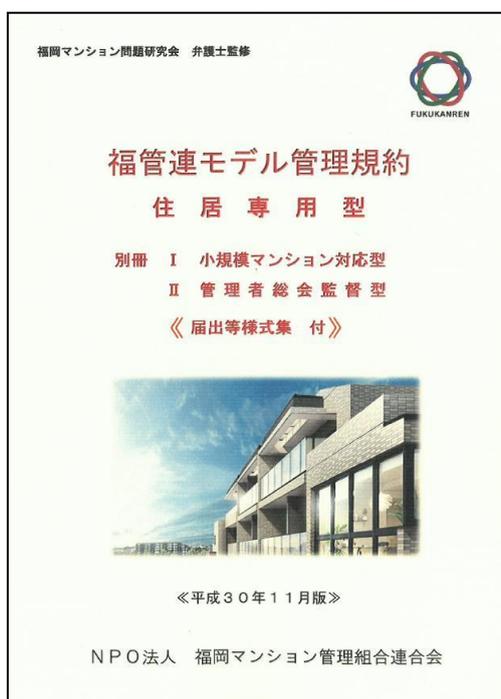
福管連の実務マニュアルは、管理組合役員の方をはじめ、修繕委員等各種委員会の方、組合員の方の参考書となることを念頭に編集いたしました。是非ご活用ください。

## 【目次】

No.	マニュアル名	頁
1	福管連モデル管理規約 住居専用型 別添（小規模マンション対応型・管理者総会監督型）	1
2	福管連モデル管理規約 団地型	1
3	福管連モデル管理規約 一部店舗併設タイプ	2
4	福管連モデル管理規約 管理組合法人型	2
5	福管連モデル 使用細則類集	3
6	新管理組合役員入門 ーマンションは共和国ー	3
7	管理組合総会の正しい開き方	4
8	すぐ使える様式集 CD付 理事会の助っ人	4
9	マンション改修工事の手引き	5
10	給排水管改修工事の取組みノウハウ	5
11	マンションの長寿命化 グレードアップ改修マニュアル	6
12	滞納管理費等回収の手引き	6
13	防災マニュアル CD付	7
14	福祉マニュアル ー孤立のないマンションライフー	7
15	マンション会計の実務	8

## 1. 『福管連モデル管理規約 住居専用型』

### 別添「小規模マンション対応型・管理者総会監督型」



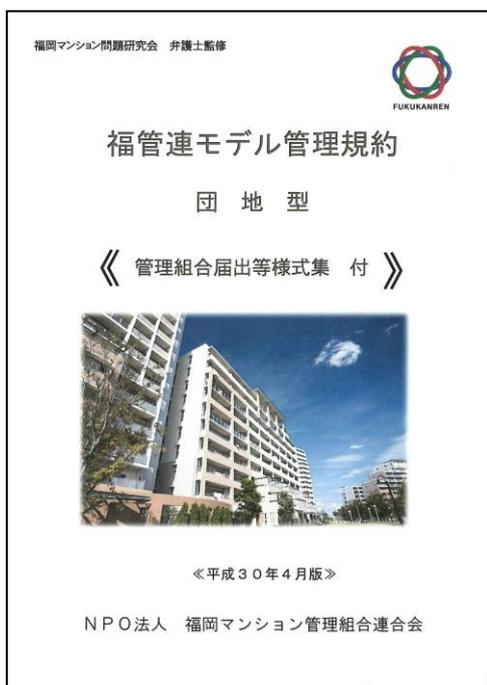
平成29年8月の国土交通省による標準管理規約改正を含めモデル規約を改正いたしました。

民泊禁止、暴力団入居禁止、専有部分の修繕、専有部分への立入り、役員条件・役員の任期、滞納対策の強化など充実したモデル規約になりました。

更に、従来のモデル規約に新しく「小規模マンション対応型」規約と、「管理者総会監督型」規約を添付し、高齢化が進み役員のなり手が不足している管理組合にも対応できるモデル規約になっています。

[販売価格] 2,000円 [会員価格] 1,500円

## 2. 『福管連モデル管理規約 団地型』

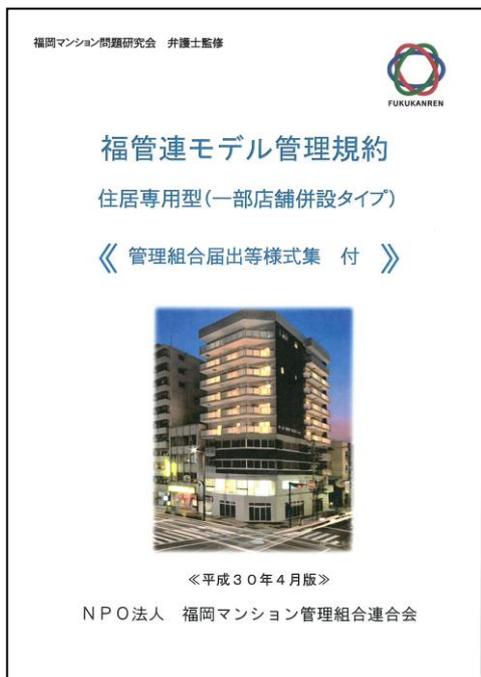


この福管連モデル管理規約（団地型）は、次のいずれの要件も備える団地を対象にしています。

(1) 一般分譲の住居専用マンションが数棟所在する団地 (2) 団地内にある数棟の建物の全部が区分所有建物 (3) 団地内にある数棟の建物の敷地がその団地建物所有者全員の共有 (4) 団地内の土地及び集会所等の附属施設が、その数棟の区分所有者（団地建物所有者）全員の共有 (5) 管理組合において、団地内にある区分所有建物全部の管理又は使用に関する規約が定められている また、この規約では、組合員の共有物である団地内の土地、附属施設及び団地共用部分のほか、それぞれの棟についても団地全体で一元的に管理するものとしています。

[販売価格] 1,500円 [会員価格] 1,000円

### 3. 『福管連モデル管理規約 一部店舗併設タイプ』



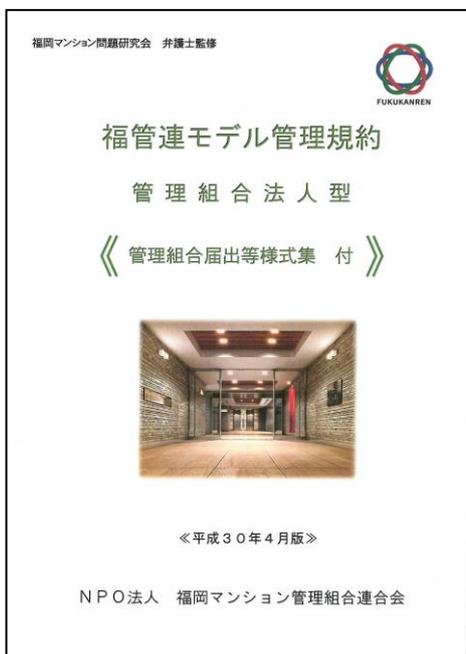
この管理規約が対象としているのは、一般分譲の住居・店舗併設の単棟型マンションで、店舗や事務所の併設比率が小さく、1階に店舗、上階に住宅という形態で住宅が主体のものです。

店舗や事務所が併設されているマンションでは、店舗部分においては、不特定多数の出入、賑わしさ、喧騒感を伴うのに対し、住宅部分においては、できるだけ平穏を保つことが求められています。

店舗部分の駐車場、店舗前スペース、看板等、店舗の業種や営業時間等について、各マンションの実態に応じて細かい規定を制定することが、後のトラブル発生を回避する観点から重要です。

[販売価格] 1,500 円 [会員価格] 1,000 円

### 4. 『福管連モデル管理規約 管理組合法人型』



管理組合法人に関する管理規約は、区分所有法第六節に、その条文が詳細に置かれています。

このモデル規約は、管理組合を法人化する場合、その規約改正への留意点を反映したものです。管理組合法人は、通常管理組合と異なり、次の点に注意しなければなりません。

- ①管理組合法人の名称の付け方
  - ②事務所を定め登記すること
  - ③理事と監事を必ず置くことと、その役割について
  - ④理事及び監事の業務について
  - ⑤その他法人が原告・被告になること、財産目録や組合員名簿等の書類作成について
- 以上のような点がポイントとなります。

[販売価格] 1,500 円 [会員価格] 1,000 円

## 5. 『福管連モデル使用細則類集』



福管連モデル「使用細則類集」では39種類のモデル細則を載せています。主なものとして、

- 1 マンション使用のルール
- 2 駐車・駐輪場使用のルール
- 3 ペット飼育のルール
- 4 文書等管理のルール
- 5 会議運営のルール

その他にも管理組合の運営に必要な次のような細則も掲載しています。

- 〔1〕 滞納管理費等回収業務処理細則
- 〔2〕 防犯カメラ運用細則
- 〔3〕 区分所有者等名簿管理細則
- 〔4〕 個人情報の取扱いに関するガイドライン

[販売価格] 2,000 円 [会員価格] 1,500 円

## 6. 『新管理組合役員入門 — マンションは共和国 —』

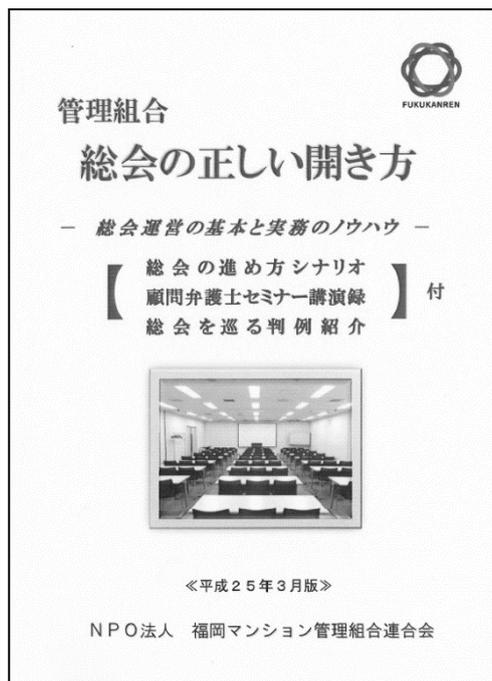


このマニュアルは、住みよいマンションづくりのために必要な基礎知識をとりまとめたものです。それが、すぐ実務の役に立つことを狙っています。初めて管理組合役員になり、どのように活動してよいか分からない方にはもちろん、ベテランの役員さんにとっても、これまでの体験や知識を体系的に整理する意味で活用できるものです。

居住者の高齢化、建物の老朽化の二つの老いがマンションに忍び寄ってきています。このような新しい状況の中での管理組合の管理のあり方について、必要な知識と行うべき実務を述べています。一時的な読物としてだけでなく、役員期間中の参考書として活用してください。

[販売価格] 2,000 円 [会員価格] 1,500 円

## 7. 『管理組合 総会の正しい開き方』



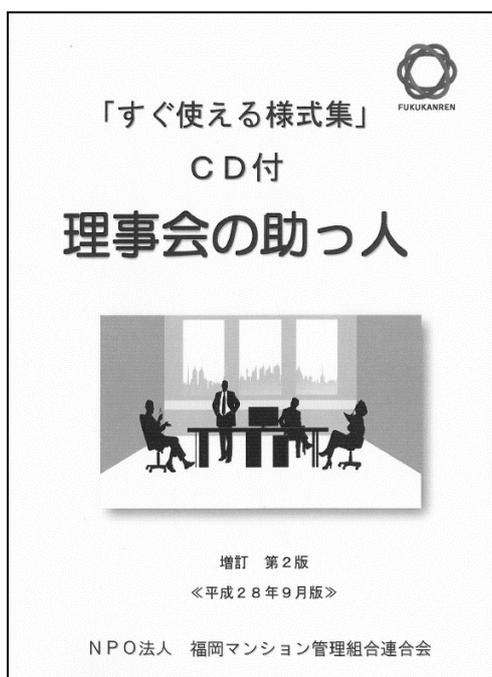
このマニュアルでは、総会の招集から、議事録作成まで、総会の手順をわかりやすく解説しています。また、総会をめぐる最近の判例も紹介していますので、理事長及び役員の方々には是非ご覧いただきたいと思います。

### 【目次】

- 第1章 招集から総会開催準備まで
- 第2章 総会当日の運営から議事録作成まで
- 第3章 総会関係書式例
- 第4章 総会の進行シナリオ
- 第5章 総会の正しい開き方 Q & A
- 第6章 管理組合総会を巡る講演録
- 第7章 総会を巡る判例紹介

[販売価格] 1,500 円 [会員価格] 1,000 円

## 8. 『すぐ使える様式集 CD付 理事会の助っ人』



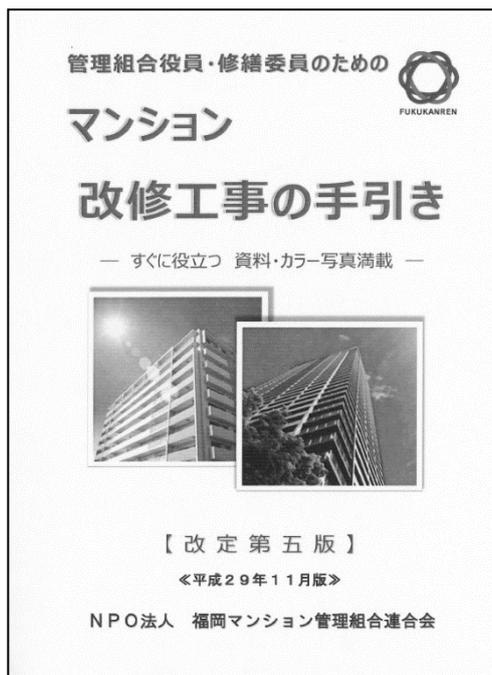
福管連では、皆様の管理組合活動に必要な掲示物や配付物等の文書の雛形を集約して、平成18年12月に『すぐ使える書式集・理事会の助っ人』を発行しました。しかも、管理組合の皆様がすぐにご利用できることを目的として、全ての書式をワード文書として納めたCDを添付しました。

平成28年、大規模改修工事に関する様式や、福管連への提出文書を追加してレベルアップを図り、「増訂第2版」として皆様にご利用していただくことになりました。

全様式についてワード版のCDを添付していますので、貴マンション名等を入力したり、内容を一部変更したりすることで、文字通り“すぐ使える様式集”としてご利用いただけます。

[販売価格] 1,500 円 [会員価格] 1,000 円

## 9. 『マンション改修工事の手引き』



このマニュアルは、建築の専門家でない管理組合の役員・修繕委員を対象として、マンションの改修はどのように取り組めばよいかを、実例を交えながらわかりやすく解説したものです。

平成29年11月の改定版では、長期修繕計画、設備改修の充実をはかり、改修事例のカラー化にも取り込み、管理組合としての改修工事の取り組み方にも多くのノウハウを盛り込んでいます。福管連技術顧問一級建築士による監修を受けています。

- ・大規模改修工事を行うための役員の心得
- ・設計監理者の必要性和選び方
- ・大規模改修工事はどのように進めるか
- ・大規模改修工事の総会決議の方法……

〔販売価格〕 2,000 円    〔会員価格〕 1,500 円

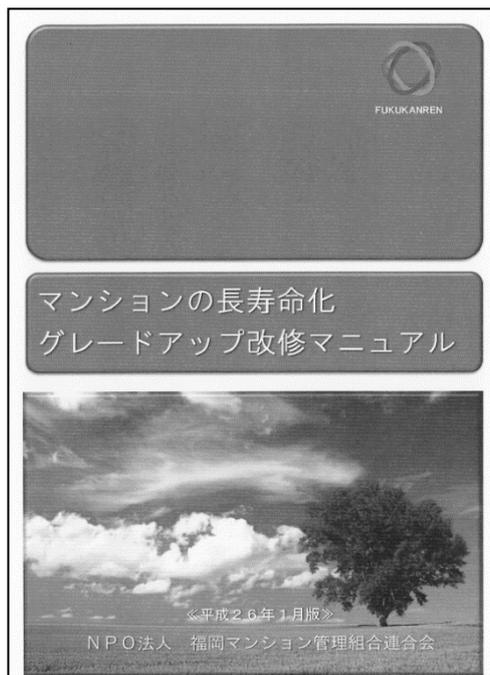
## 10. 『給排水管改修工事の取組みノウハウ』



マンションは経年により、目に見えない部分で劣化が進みます。特に配管は放置しておくとも錆や腐食が進行し、排水管は、高圧洗浄だけでは、根本的な解決にはならないといわれています。普通に日常生活を営み、マンションの価値を維持するためには、給排水設備の改修工事は避けて通れない問題です。このノウハウ集では、管理組合の役員として実際にはどのような工事が必要なのか、その特徴やポイントを確認し、的確な改修をするための基礎的な情報を整理し、給排水管改修（更新）工事を中心とした具体的な事例の紹介等でスムーズな給排水管改修工事に引用できる資料として作成しました。

〔販売価格〕 1,500 円    〔会員価格〕 1,000 円

## 11. 『マンションの長寿命化 グレードアップ改修マニュアル』



高経年マンションの第2回目、第3回目の大規模修繕工事を検討する場合、劣化した部分を修理しただけでは、近隣の新築マンションと比較して性能や機能が見劣りします。

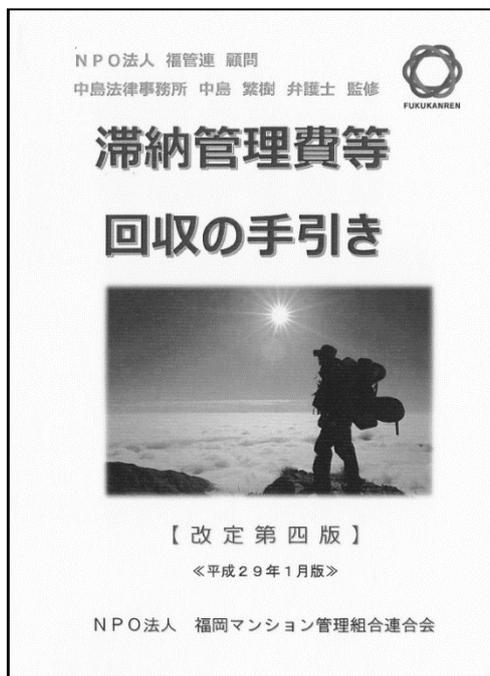
大規模改修工事として、あるレベルまで性能・機能を向上させ、長寿命化を図ることが住みよいマンションを作るために不可欠です。

このマニュアルは、マンションのグレードアップ工事とは何か、どの様に進めていけばよいかを念頭において編集いたしました。

玄関扉改修工事、屋外鉄骨階段改修工事、浴室防水改修工事、ガス管改修工事、など対象部位・部品別に編集し、改修のポイントをまとめております。

〔販売価格〕 2,000 円 〔会員価格〕 1,500 円

## 12. 『滞納管理費等回収の手引き』

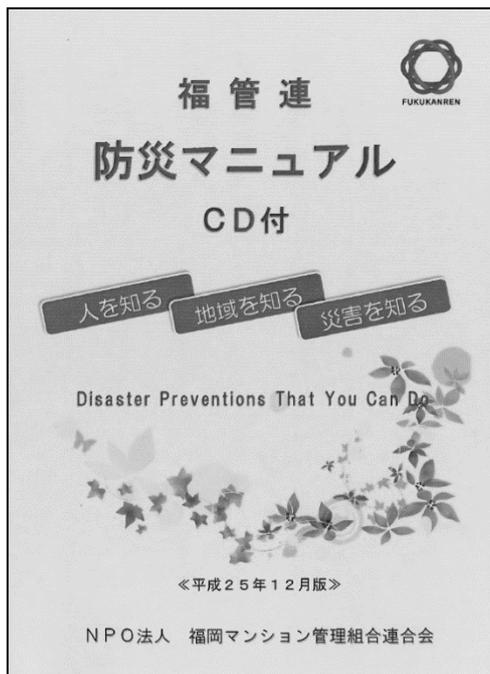


平成28年に標準管理規約が改正されたことをうけ、『滞納管理費等回収の手引き』の全般的な見直しを行い、福管連モデル規約の改正を含めて「事務処理編」の充実や「判例編」の追加を図り、「滞納管理費等回収の手引き」第四版を平成29年1月に発行いたしました。

滞納への対処法や事務管理を外部委託する場合の留意事項など、きめ細やかな「事務処理編」、内容証明郵便の発送から強制執行の手続き方法までわかりやすく解説した「法的手続編」、参考となる判例など、管理費等の回収の定石を述べています。福管連顧問弁護士に監修していただいております。

〔販売価格〕 2,000 円 〔会員価格〕 1,500 円

### 13. 『防災マニュアル CD付』



わが国は、国土の特性から、地震だけでなく津波、台風、竜巻、水害、土砂災害、雪氷災害、火山噴火などの自然災害が多発する可能性があります。マンションでも、安全・安心のセーフティーネットとしての防滅災網を多方面に張り巡らし、事前の備えを構築しておくことが重要です。

このマニュアルでは「管理組合の災害への備え」「各住戸の災害への備え」「災害発生時の管理組合の取組み」「行政の災害対策の基本と行政情報」「様々な災害の様態」などを記載しております。最後に資料編として「災害時要援護者連絡先」「防災対策本部組織図」などの様式集を作成しております。CDが付属されていますので貴マンションに名称等を入力しご活用ください。

[販売価格] 3,000 円 [会員価格] 2,000 円

### 14. 『福祉マニュアル — 孤立のないマンションライフ —』

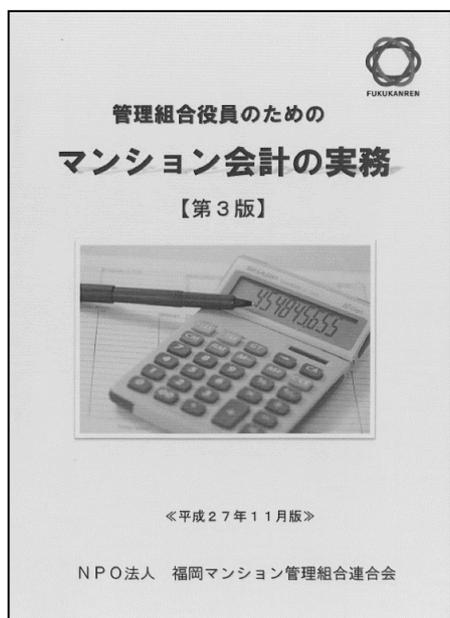


日本は超高齢社会を迎え、「孤独死（孤立死）」が今後ますます増加することが予想されます。マンションにおいても孤独死対策を今まで以上に真剣に検討する必要があります。マンションで孤独死が発生しますと、役員や管理会社の対応が必要になり、場合によっては、資産価値が下がり風評被害等が発生することもあります。孤立死を発生させない対策と万が一発生した場合の対応を平素から準備しておくことは、管理組合の重要な課題です。

また、マンションでは「プライバシー問題」と「個人情報保護問題」も克服しなければなりません。管理組合としては「助け上手」「助けられ上手」の双方向のコミュニティを構築するシステムづくりも大切です。このマニュアルは管理組合の役員及び居住者の福祉対策推進に役立つマニュアルです。

[販売価格] 1,500 円 [会員価格] 1,000 円

## 15. 『マンション会計の実務』



管理組合の活動は、財産の管理保全を目的とし、営利の追求でなく最小の費用で最大の効果を上げることを狙いとしています。このマニュアルでは、企業会計の手法に立って予算のしくみ・作り方から決算分析・予算節減方法までをまとめています。また、管理組合における金銭事故については、通帳と印鑑の同時持ち出しや、出金指示書の未確認のまま押印等が主な原因です。管理会社が関係する事故の場合、被害額が判明した時点で即時返還されるケースがほとんどですが、管理組合の役員や関係者による不正使用の場合、被害額を回収できないケースも多く、管理組合運営上重大な影響を与える恐れがあります。このような事故を未然に防ぐため、

金銭管理の仕組みの面から、具体的な改善策を提案しています。

**[販売価格] 1,500 円 [会員価格] 1,000 円**

ご希望の方は、次ページの「購入申込書」にマニュアル名、冊数、郵送先、請求書のお宛名等、をメールまたはFAXにて福管連事務局までご連絡ください。

【マニュアルご購入の流れ】

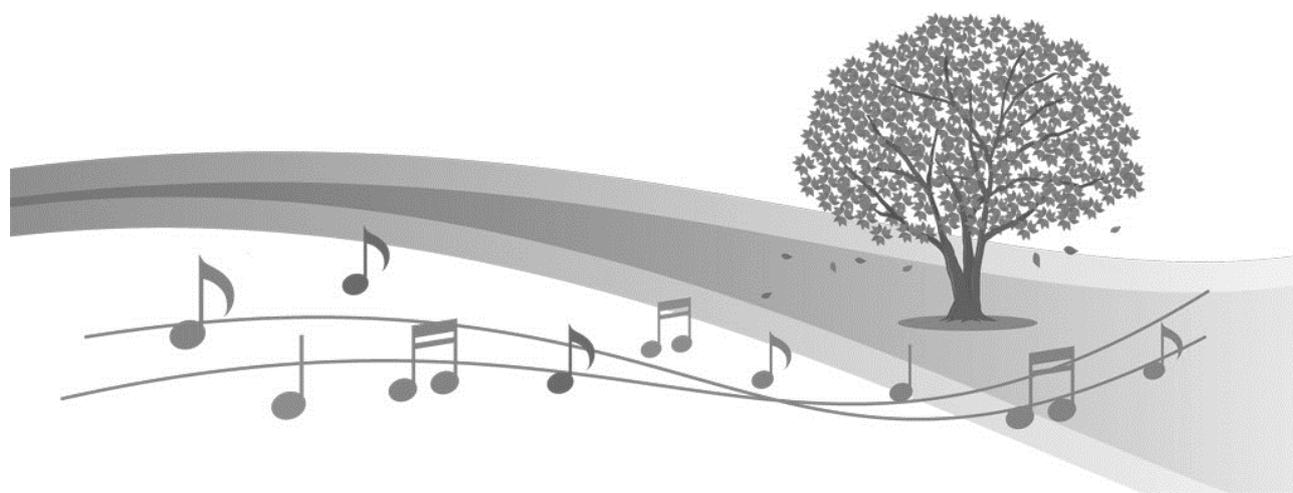
1. 福管連よりご希望のマニュアルをお送りいたします。
2. その際、ご請求書と振込先の記載された用紙を同封いたします。
3. マニュアルが届きましたらお振込をお願いします。

※なお、こちらからの送料と振込時の振込手数料がお客様のご負担となりますので、ご了承ください。



← ホームページにリンクしています。

※ 収集しました個人情報については、当会が厳重に管理し、漏えい、不正流用、改ざん等の防止に適切な対策を講じます。利用目的に関し保存の必要のなくなった個人情報については、確実に、かつ、速やかに消去します



# マニュアル購入申込書

NPO法人 福岡マンション管理組合連合会 宛

FAX 092-752-3699

メール fukukan@fukukan.net

下記のとおり、マニュアルの購入を申込します。

No.	マニュアル名	冊数

申込日 年 月 日

郵送先ご住所	〒 -
TEL	
お名前	

備考（請求書のお宛名がお名前と異なる場合等、ご記入ください）

N P O 法人

福岡マンション管理組合連合会

〒810-0041

福岡市中央区大名2-8-18天神パークビル3F

Tel : 092-752-1555 Fax : 092-752-3699

ホームページ <http://www.fukukan.net>

E-mail [fukukan@fukukan.net](mailto:fukukan@fukukan.net)