

(平 8 . 7 . 2 3 制定)
(平 1 3 . 7 . 2 7 変更)
(平 1 4 . 7 . 3 0 変更)
(平 1 6 . 2 . 2 6 変更)
(平 1 7 . 3 . 2 4 変更)
(平 1 8 . 2 . 2 3 変更)
(平 1 8 . 4 . 2 0 変更)
(平 1 9 . 4 . 1 9 変更)
(平 2 0 . 4 . 2 3 変更)
(平 2 1 . 6 . 2 4 変更)
(平 2 2 . 2 . 2 4 変更)
(平 2 3 . 3 . 1 6 変更)
(平 2 3 . 1 0 . 1 変更)

社団法人高層住宅管理業協会保証機構細則

(適用)

第 1 条 この細則は、社団法人高層住宅管理業協会（以下「協会」という。）が、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第 9 5 条第 1 項に基づく指定法人として、協会定款（以下「定款」という。）第 4 条第 2 号に規定するマンションの管理費等の保証事業を行うために設置した保証機構（以下「本機構」という。）の運営及び組織について定める。

(目的)

第 2 条 本機構は、本機構会員（以下「会員」という。）相互の協力によって、管理組合の管理費等について保全措置を講じ、会員による管理組合の会計の収入及び支出の調定業務及び出納業務（以下これらの業務を「収納保管業務」という。）の適正化を図るとともに、管理業務の継続的な実施が困難になった管理組合に対し支援措置を講ずること等により、管理費等の安全性並びに良好な居住環境及び快適な共同生活を確保し、もって、会員の信頼性及び社会的評価の向上に寄与することを目的とする。

(事業)

第 3 条 本機構は、前条の目的を達成するため、次の事業を行う。

- (1) 管理費等の保証及び管理業務の支援
- (2) 収納保管業務の適正化のための諸方策の推進
- (3) その他本機構の目的を達成するために必要な事業

(管理費等保証制度)

第 4 条 本機構の管理費等保証制度は、会員と管理組合間の管理委託契約（出納業務の委託を含むものに限る。以下同じ。）に基づき管理費等を管理し又は委託業務費を前受する会員が、倒産等により管理組合に対し管理費等又は委託業務費の返還債務を負うこととなった場合において、本

機構と会員との間の管理組合のためにする管理費等保証委託契約（以下「保証委託契約」という。）に基づき、本機構が会員に替わってその返還債務につき管理費等1か月分の額を限度として履行するものである。

（管理業務支援制度）

第5条 本機構の管理業務支援制度は、会員が第20条第1項各号の一に該当したことにより管理業務の継続的な実施が困難になったとき、当該会員と管理委託契約を締結している管理組合に対し、必要に応じ本機構が新しい会員の紹介等を行うものである。

（管理費等の定義）

第6条 この細則において、管理費等とは、管理組合が毎月及び定期的に区分所有者から徴収する次の費用をいい、一時的に徴収する工事分担金等は含まないものとする。

- (1) 管理費
- (2) 修繕積立金
- (3) 敷地又は共用部分等の専用使用料
- (4) その他管理規約に定められた管理に要する費用

（会員資格）

第7条 本機構の会員は、次の各号に該当することを要件とする。

- (1) 社団法人高層住宅管理業協会会員であるもの
- (2) 安定した経営を継続して行っているもの
- (3) 第16条に規定する収納保管業務処理基準を遵守しているもの

（加入等）

第8条 会員となろうとする者は、本機構所定の加入申込書に本機構が別に定める保証機構業務取扱規則（以下「取扱規則」という。）に定める書類を添えて、定款第13条に定める理事長（以下「理事長」という。）に提出し、定款第27条に定める理事会（以下「理事会」という。）の承認を得なければならない。

- 2 本機構の会員資格を承継しようとする者は、本機構所定の会員資格承継申請書に取扱規則に定める書類を添えて、理事長に提出し、理事会の承認を得なければならない。
- 3 本機構は、前二項により加入又は資格承継を認められた者に対し、加入を認められた者には保証機構加入承認書、資格承継を認められた者には資格承継承認書を交付し、保証機構会員証を貸与し又は貸与権を承継させる。
- 4 保証機構会員証の追加貸与および紛失等による再貸与は、有償とする。

（保証基金）

第9条 本機構は、管理費等の保証を行うため、保証基金を設置する。

- 2 保証基金は、第10条に規定する出資金及び第27条に規定する基金積立金により構成する。
- 3 保証基金の規模については、必要に応じて、見直すものとする。
- 4 保証基金は、協会の他の財産と区分して管理運用するものとする。

（出資金）

第10条 会員は、次の方法により算出した出資金を、本機構からの請求後速やかに本機構に払い込まなければならない。

（算出方法）

保証委託金額（100万円未満の端数は四捨五入する。ただし、保証委託金額の総額が100万円未満となる場合は100万円とする。）に1%を乗じて算出した額に50万円を加算した額

- 2 前項の保証委託金額は、直近の3月末日において、管理委託契約に基づき管理する全ての管理組合の管理費等1か月分の額の合計額とする。
- 3 会員となろうとするものは、第8条の規定に基づく理事会の承認を得たときは、速やかに出資金を払い込まなければならない。
- 4 出資金の額は、毎年10月1日に、第1項の算出方法により改定するものとする。
- 5 会員は、前項の規定により改定された出資金の額が、前項の改定日の前日（毎年9月30日）における会員の出資金の額（第21条の規定により出資金が減額した場合は、その減額した額）を上回る場合にあっては、その差額を、本機構からの請求後速やかに本機構に払い込まなければならない。又、下回る場合にあっては、その差額について本機構から返還を受けることができる。
- 6 会員が、第13条第2項に規定する保証委託契約の期間内に、新たな管理委託契約を締結する等保証委託金額に増減がある場合でも、その保証委託契約の期間内は、当該会員の出資金の額は増減しないものとする。
- 7 出資金には、利息を付さない。
- 8 会員は、本機構に対する出資金返還請求権を、本機構の承認を得ないで譲渡又は質入れをすることができないものとする。

（運営費）

第11条 会員は、次の方法により算出した運営費（年額）を本機構に納入しなければならない。

（算出方法）

管理組合数に620円を乗じて算出した額（100円未満の端数は切り捨て）に4万円を加算した額

- 2 前項の管理組合数は、直近の3月末日において、管理委託契約に基づき管理する全ての管理組合の数とする。
- 3 運営費は、毎年上半期（4月1日から9月30日）、下半期（10月1日から翌年3月31日）の2回に分け、本機構からの請求後速やかに本機構に納入しなければならない。
- 4 会員が、第13条第2項に規定する保証委託契約の期間内に、新たな管理委託契約を締結する等管理組合数に増減がある場合でも、その保証委託契約の期間内は、当該会員の運営費の額は増減しないものとする。
- 5 会員は、本機構に納入した運営費の返還を求めることはできない。第25条の規定により会員でなくなったときも、又同様とする。

（受託の限度）

第12条 会員から受託する保証委託金額の合計額は、保証基金の額の100倍の額を超えてはならない。

- 2 一会員からの保証受託限度額は、当該会員が管理委託契約を締結している管理組合が収納する管理費等1か月分の額の合計額とする。

（保証委託契約の締結）

第13条 本機構と保証委託契約を締結しようとする会員は、本機構所定の管理費等保証委託契約

申込書に次に掲げる書類を添えて本機構に提出しなければならない。なお、現に有効な契約を更新しようとする場合も同様とする。

- (1) 所定のマンション管理組合契約先一覧（会員が直近の3月末日現在管理委託契約を締結している全ての管理組合名、所在地、戸数、管理費等1か月分の額（内訳金額含む。）及び財産の分別管理の方法（マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則第87条第2項第1号に定めるイの方法、ロの方法、ハの方法）の別を記載）
- (2) 直近の事業報告書及び計算書類又は有価証券報告書
- (3) 所定の分別管理の実施状況調査票
- (4) その他保証機構が必要と認めた書類

2 保証委託契約は、毎年10月1日付けで締結し、保証委託契約の有効期間は毎年10月1日から翌年9月30日までとする。

3 本機構が、第1項の申込を承諾したときは、会員に対し第10条第2項の保証委託金額を基に本機構が受諾した保証受託金額を記載した管理費等保証委託契約受諾書を交付するとともに、当該会員名を公表するものとする。また、第1項の規定により提出された書類のなかから、協会細則第7条に定める会員情報に必要な事項を提供することができるものとする。

（会員の届け出義務）

第14条 会員は、毎年4月1日以降（新規に加入した会員は加入日以降）に管理組合と新たに管理委託契約を締結し、又は管理委託契約を解約したときは、2月以内に所定の書面により届け出なければならない。

2 会員は、会員の商号、所在地、代表者名、担当者名及びその他の届出事項に変更があったときは、所定の書面及び手続により、すみやかに本機構に届け出なければならない。

（保証委託契約受諾証明書）

第15条 本機構は、保証委託契約を締結した会員に対し、保証委託契約受諾証明書（以下「保証受諾証明書」という）を発行する。

2 会員は、前項の保証受諾証明書を、発行日から1月以内に管理組合に交付しなければならない。

3 会員は、管理組合に保証受諾証明書を交付したときは、管理組合より保証受諾証明書受領書を受領し、受領後遅滞なく本機構に提出しなければならない。

（業務処理）

第16条 会員は、収納保管業務の処理にあたっては、次に定める収納保管業務処理基準を遵守しなければならない。

(1) 会員は、管理組合の事業年度終了後2月以内に、管理組合に対して、当該事業年度における管理組合の会計の収支の結果を記載した書面を交付し、管理業務主任者に報告させなければならない。

(2) 会員は、次に定める事項について、管理委託契約書に明記しなければならない。

イ 第1号に規定する旨の事項

ロ 毎月末日までに、前月における管理組合の会計の収支状況に関する報告を行う旨の事項

ハ 修繕積立金及び管理費剰余金等を保管するため開設する保管口座の名義については、管理組合の管理者等が選任された後は、管理組合等を名義人とする旨の事項。ただし、会員が管理規約上の管理者である場合を除く。

- ニ 管理組合の依頼に基づき保管業務を行う場合は、保管口座の印鑑、預貯金の引き出し用のカードその他これらに類するものを保管しない旨の事項。ただし、会員が管理規約上の管理者である場合を除く。

(調査)

第17条 本機構は、第13条第1項に掲げる書類の内容及び第14条の届け出の内容並びに前条の収納保管業務処理基準の遵守状況について疑義があるときは、会員に対し必要な書類の提出を求め、会員の事務所、管理物件等に立入調査をし、その説明を求めることができる。

- 2 本機構は、会員の経営に危惧があると認めるときは、会員に対し、商業帳簿の提出を求め、又は閲覧をし、その説明を求めることができる。

(保証受託の拒否)

第18条 本機構は、会員が次の各号の一に該当するときは、保証の受託を拒否することができるものとする。ただし、受託拒否が適当と認められた会員であっても、本機構が担保の徴求により受諾できると判断したときは、次条の規定に基づく担保の提供を受けて保証を受諾することができる。

- (1) 第7条第2号に規定する経営の安定性を維持することが困難と認められるとき
- (2) 第10条に規定する出資金又は第11条に規定する運営費を請求の日から6月以上滞納したとき

- 2 本機構は、会員が次の各号の一に該当し、書面による催告にもかかわらず応じないときは、保証の受託を拒否することができるものとする。

- (1) 第15条第3項に規定する保証受諾証明書受領書の提出を怠ったとき
- (2) 第16条に規定する収納保管業務処理基準を遵守していないとき
- (3) 第17条に規定する調査に応じなかったとき、又は調査を妨げたとき

- 3 本機構は、保証受諾を拒否した会員名又は保証委託契約未締結の会員名を公表することができる。

(担保の提供)

第19条 本機構は、前条第1項ただし書きの規定に基づき保証を受諾しようとする場合その他本機構が必要と認めるときは、別に定める取扱規則の規定に基づき、会員に対し、本機構の認める担保の提供を求めることができるものとする。

(保証金の支出)

第20条 本機構は、会員が次の各号の一に該当したとき（以下「破産等したとき」という。）は、管理組合の請求に応じて、返還債務の履行として金銭（以下「保証金」という）を支出する。

- (1) 会員が、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始の申立てを受け、又は自らこれをなしたことにより、管理委託契約が終了したとき
- (2) 会員が、手形、小切手の不渡り等支払いを停止したこと、又は手形交換所の取引停止処分を受けたことにより、管理委託契約が終了したとき
- (3) その他会員の経営が破綻し、管理業務の継続及び管理費等又は委託業務費の返還が著しく困難と認められるとき

- 2 保証金を支出するときは、保証基金を基金積立金、出資金の順序で取り崩してその費用に充てるものとする。

- 3 保証金を支出するときは、第28条に定める執行委員会において保証金額を確定し、理事会の

承認を得なければならない。

(出資金の減額)

第21条 保証金を支出するために出資金を取り崩したときは、出資金を取り崩した額の、取り崩し前の出資金（取り崩し前に払込義務が生じていたものを含む）の総額に対する割合に応じて、各会員から払い込まれた出資金の額を減額するものとする。

2 前項の取り崩し前とは、取り崩しの原因となった前条第1項各号に該当した日の前日をいう。

(追加出資)

第22条 本機構は、会員が第20条第1項に該当したことにより保証基金の額が第12条第1項の保証限度を維持することが困難になると判断したときは、保証基金の不足額について、会員に対し会員の出資金の出資金総額に対する割合に応じた追加出資を求めるものとする。

2 会員は、前項の求めがあったときは、速やかに追加出資金を本機構に払い込まなければならないものとする。

3 前項により払い込まれた追加出資金は、第10条の出資金に組み入れ、同条第5項乃至第8項を適用するものとする。

(求償権等)

第23条 本機構は、保証金を支払ったときは、その金額の限度内において当該保証金の支払いを受けた管理組合が第20条第1項各号の一に該当した会員（以下「破産等した会員」という。）に対して有する権利を取得するものとする。

2 本機構は、保証金を支払ったときは、その支払った金額及び支払った日の翌日から破産等した会員が求償債務の履行を完了する日までの期間の日数に応じ年18.25%の割合による遅延損害金（ただし、365日日割計算とする。）について、破産等した会員に対し求償権を取得するものとする。

3 本機構が保証金を支払ったときは、破産等した会員は、前項の金員及び本機構が求償権を行使するために要した費用の全額を、本機構に支払わなければならない。

4 本機構は、保証委託契約に関し本機構が破産等した会員に対し求償権等の債権を有する場合は、何らの通知を要せず出資金返還請求権とその債権とを対等額において相殺できるものとする。

(求償権の事前行使)

第24条 本機構は、会員が次の各号の一に該当し、求償権の保全に支障が生じ、又は生じるおそれがあるときは、代位弁済前に求償権を行使することができるものとする。

(1) 管理費等保証委託契約約款に違反したとき

(2) 差押え、仮差押え、仮処分、強制執行又は競売申立てを受けたとき

(3) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始の申立てを受け、又は自らこれをなしたとき、若しくは解散したとき

(4) 公租公課につき差押え又は保全差押えを受けたとき

(5) 手形、小切手につき不渡りとしたとき、又は取引停止処分を受けたとき

(6) 金銭債務の履行のための支払いを停止したとき

(7) その他会員の経営が破綻し、管理業務の継続及び管理費等又は委託業務費の返還が不可能と認められるとき

(8) 理由のいかんを問わず、管理業務の継続及び管理費等又は委託業務費の返還が不可能と認

められるとき、若しくはそのおそれがあると認められるとき

- 2 前項の場合において、保証機構が行使する求償権の範囲は、第13条第3項の管理費等保証委託契約受諾書に記載した保証受託金額を限度とする。
- 3 会員が第1項各号の一に該当したときは、本機構は、当該会員の管理する管理組合が収納する管理費等1か月分の額の合計額に相当する額の履行期が到来した求償権等の債権を取得する。
- 4 前項の場合において、本機構の求償権等の債権と会員の出資金返還請求権とは、対当額において何らの意思表示を要せず当然に相殺する。

(保証機構会員資格の喪失)

第25条 会員は、次の各号の一に該当したときは、その日をもって本機構会員資格を喪失する(以下、会員資格を喪失した者を「退会会員」という。)ものとする。

- (1) 当協会会員資格を喪失したとき
- (2) 破産等したとき
- (3) 本機構が退会届を受理したとき

- 2 本機構は、会員が第18条第1項第2号、同条第2項第1号乃至第3号に該当し、資格喪失が適当と認めたときは、当該会員に対し本機構を退会するよう勧告することができる。
- 3 本機構は、会員が前項の退会勧告に応じないときは、理事会の承認を得て、当該会員の会員資格を喪失させることができる。
- 4 本機構は、退会会員名を公表するものとし、当該退会会員と管理委託契約を締結している管理組合にその旨を通知することができるものとする。

(出資金の返還)

第26条 会員は、前条の規定により会員でなくなったときは、出資金について、次の方法により返還を受けることができる。

- (1) 会員と締結した最終の保証委託契約期間満了日から3ヵ月以内に理事会の議を経て返還するものとする。但し、会員と締結した最終の保証委託契約期間満了日までに発生した第20条第1項各号に掲げる事由に対して、本機構が管理組合に保証金を支払うことにより保証基金が減額する場合は、その減額した割合に応じて、返還される出資金も減額されるものとし、返還額が確定した時点で理事会の承認のもとに出資金を返還するものとする。
- (2) 前号の規定にかかわらず、保証金の支払額が未確定の管理組合があるため出資金の返還額が確定できないときは、当該管理組合に支払うこととなる保証金の額を当該管理組合の管理費等1か月分の額として、出資金の返還額を確定することができるものとする。

- 2 本機構が出資金の返還を受ける会員に対して求償権、損害賠償請求権その他何らかの債権を有すると認められる場合、本機構はその債権の存否及び金額が確定するまで出資金の返還を留保することができ、これらが確定した時点で一切の債権額を差し引いた残額を会員に対して返還する。

(基金積立金)

第27条 出資金の運用により生ずる利益は、基金積立金として積み立てるものとする。

(執行委員会)

第28条 本機構の組織、人事、財務及び事業の運営に関する会務を遂行するため執行委員会をおく。

- 2 執行委員会は、定款第13条に定める理事長が委嘱する会員若干名をもって構成する。

- 3 執行委員会に委員長、副委員長をおく。
- 4 委員長、副委員長は、理事のなかから理事長がこれを委嘱する。
- 5 委員長は、執行委員会を代表し、執行委員会において議長をつとめ、又、副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときはその職務を代行する。
- 6 委員の任期は、定款第16条に定める役員の任期と同一とし、再任を妨げない。

(会計基準等)

第29条 本機構の事業年度、資産の管理、予算・決算については、定款第33条、第34条及び第36条の規定に準ずるものとする。

- 2 本機構の資産のうち、現金は銀行預金又は金銭信託とし、その他公社債、貸付信託受益証券等で運営するものとする。

(経費の支弁)

第30条 本機構の運営に要する費用は、第11条に定める運営費をもって支弁する。

(事務局)

第31条 本機構にその事務を処理させるため事務局をおく。

- 2 事務局及びその職員に関する事項は、理事会の定めるところによる。

(守秘義務)

第32条 協会役員、保証機構執行委員会委員及び協会職員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後といえども同様とする。

(細則の変更)

第33条 この細則は、理事会の承認を得なければ、変更することができない。

(施行細目)

第34条 この細則に定めるもののほか、本機構の運営に必要な事項は、執行委員会において別に定める。

(総会への付議等)

第35条 本機構の安定した運営に支障をきたす事由が発生した場合には、理事会は第2条に定める設立の目的に鑑み、必要な経過措置について検討するものとする。

- 2 前項の場合において、本機構に重大な影響を及ぼす事項については、定款第20条に定める総会に付議しなければならない。

附 則

- 1 この細則は、平成8年10月1日から施行する。
- 2 別記に掲げるものは、第8条の規定にかかわらず、平成8年10月1日に本機構の会員となるものとし、出資金については、平成8年10月31日までに本機構に払い込まなければならないものとする。ただし、申し出により出資金の2分の1以下の金額について、平成9年10月31日まで延納することができるものとする。
- 3 出資金の改定は、第10条第4項の規定にかかわらず、平成11年度から実施するものとする。
- 4 収納保管業務処理基準のうち、第4号及び第5号については平成9年10月1日から実施するものとする。

附 則

- 1 この細則は、平成13年8月1日から施行する。

附 則

- 1 この細則は、平成14年8月1日から施行する。

附 則

- 1 この細則は、平成16年4月1日から施行する。

附 則

- 1 この細則は、平成17年4月1日から施行する。

附 則

- 1 この細則は、平成18年4月1日から施行する。

附 則

- 1 この細則は、平成18年5月1日から施行する。

附 則

- 1 この細則は、平成19年4月19日から施行する。

附 則

- 1 この細則は、平成20年4月23日から施行する。

附則

- 1 この細則は、平成21年10月1日から施行する。

附則

- 1 この細則のうち、第27条に関しては平成22年3月1日から施行する。

附則

- 1 この細則のうち、第16条に関しては平成22年5月1日から施行する。

附則

- 1 この細則のうち、第13条に関しては平成22年5月1日から施行する。
ただし、平成22年5月1日前に締結した管理委託契約については、改正前の第13条第1項第1号の規定を適用する。

附則

第1条 この細則は、平成23年4月1日から施行する。

附則

第1条 この細則は、平成23年10月1日から施行する。

第2条 本細則の施行日前に本機構に払い込まれた特別分担金（以下「旧特別分担金」という。）については、当該旧特別分担金を払い込んだ会員（第8条第2項の規定により会員資格を譲渡した者が払い込んだ旧特別分担金については、当該者から会員資格を承継した会員）に対して次の方法により返還する。

- (1) 平成23年9月30日から3ヵ月以内に理事会の議を経て返還するものとする。但し、平成23年9月30日までに発生した第20条第1項各号に掲げる事由に対して、本機構が管理組合に保証金を支払うことにより旧特別分担金が減額する場合は、その減額した割合に応じて、返還される旧特別分担金も減額されるものとし、返還額が確定した時点で理事会の承認のもとに旧特別分担金を返還するものとする。
 - (2) 前号の規定にかかわらず、保証金の支払額が未確定の管理組合があるため旧特別分担金の返還額が確定できないときは、当該管理組合に支払うこととなる保証金の額を当該管理組合の管理費等1か月分の額として、旧特別分担金の返還額を確定することができるものとする。
- 2 本機構が旧特別分担金の返還を受ける会員に対して求償権、損害賠償請求権その他何らかの債権を有すると認められる場合、本機構はその債権の存否及び金額が確定するまで旧特別分担金の返還を留保することができ、これらが確定した時点で一切の債権額を差し引いた残額を会員に対して返還する。