

政府は、既存住宅の価値の維持と流通の拡大を図るために、既存住宅の建物状況調査（※）の活用と普及を進めています。この施策の一環として、本年4月1日から既存住宅の売買等を媒介する宅地建物取引業者に「建物状況調査を実施する者のあつせんの有無」を媒介契約書面に記載することになりました。

このことから、区分所有者が専有部分を売却する際にその専有部分の状況調査に加えて、マンション共用部分の状況調査を実施する事例の増加が想定されます。

共用部分は管理組合が管理する部分のため、その調査を認めるか否かは管理組合が判断する事項です。また、管理組合が区分所有者に共用部分の調査を認めるとしても、この実施は区分所有法第18条に規定する「共用部分の管理に関する事項」として、総会の決議又は規約に定めることが必要になります。

そこで、当マンションにおける建物状況調査を実施するための手続き等を管理規約に設けることを本総会で提案いたします。管理規約に設ける規定案は以下のとおりですので、ご参照ください。

※ 建物状況調査：建物の基礎、外壁等（専有部分だけでなく共用部分も対象です）の劣化、不具合事象を目視又は計測等により行う調査

規約の新設

（専有部分の売却等を目的とする共用部分の調査）

- 第17条の2 区分所有者は、その専有部分の売却等を目的とする建物状況調査において共用部分の調査を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第43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、建物状況調査を実施する者が宅地建物取引業法第34条の2第1項第四号の国土交通省令で定める者であることを証する書類の写し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、その承認又は不承認を決定しなければならない。
- 4 第1項の承認があつたときは、区分所有者は、承認の範囲内において、建物状況調査に係る共用部分の調査を行うことができる。
- 5 第1項の承認を受けた調査の実施の際に、共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該調査を申請した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。
- 6 区分所有者は、当該調査における調査報告書の写しを管理組合に提供しなければならない。

規約の改正

（現 行）

（帳票類の作成、保管）

- 第69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つたときは、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。

(改定案)

(帳票類等の作成保管)

第 69 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並びに長期修繕計画書、建物の建築及び維持保全の状況に関する書類、設計図書及び修繕等の履歴情報を保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

2 理事長は、前項の長期修繕計画書、建物の建築及び維持保全の状況に関する書類、設計図書及び修繕等の履歴情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を謄写させることができる。

3 前項の謄写請求があったときは、理事長は、謄写につき、相当の日時、場所等を指定することができ、また謄写を請求した者にその費用を負担させることができる。

本議案が可決となった場合は、改定規約は直ちに施行することとします。

以上、ご審議のほどお願い申し上げます。

建物状況調査（共用部分調査）申請書

（西暦） 年 月 日

護国寺ロイヤルハイツ管理組合理事長 殿

号 室

氏 名 ⑩

私は区分所有者として、所有する専有部分について、下記のとおり建物状況調査（共用部分調査）を実施することとしたいので、当マンション管理規約第 17 条の 2 の規定に基づき、申請いたします。

記

- 1 調査内容 添付資料のとおり。
※共用部分調査における調査範囲、調査方法及び閲覧対象書類等が分かる資料を添付すること。
- 2 調査希望日時 （西暦） 年 月 日 午前・午後 時から午前・午後 時予定
※調査に理事長又はその指定を受けた者が立会う場合は、別途調整が必要となることを了解すること。
- 3 調査者 氏名 _____
※宅地建物取引業法第 34 条の 2 第 1 項第四号の国土交通省令で定めることを証する書類の写しを添付すること。
所属建築事務所
建築事務所登録番号： _____
住 所： _____
電話番号： _____（ ） _____

キリトリ

建物状況調査（共用部分調査）の申請に対する通知書

号 室

氏 名 殿

護国寺ロイヤルハイツ管理組合

理事長 ⑩

貴殿から申請のあった建物状況調査（共用部分調査）については、下記のとおり決定しましたので、ご通知いたします。

記

建物状況調査（共用部分調査）は、次の条件のもとに実施することを承認しました。

実施日時は、（西暦） 年 月 日 午前・午後 時から午前・午後 時の間で実施すること。

実施の条件

1. コンクリート圧縮強度試験は非破壊試験に限ること。
2. 調査員の調査に係る立会は、申請者自身で行うこと。
3. 調査報告書（写し）を管理組合に提出すること。

以上