

管 理 規 約 使 用 細 則

ダイアパレス
東川口Ⅱ

覚 書

買主（以下「甲」という）と売主ダイア建設株式会社（以下「乙」という）との間において現在建設中の ダイアパレス 東川口Ⅱ（以下「本物件」という）の敷地ならびに建物の共用部分および附属施設の維持管理に関し甲乙は次のとおり覚書を取り交わす。

- 第1条 甲は本物件の 号室（以下「区分建物」という）を買受けるにあたり別添管理規約および使用細則を承認し、建物が竣工し区分建物の引渡しと同時に敷地ならびに建物の共用部分および附属施設の維持管理を行うため、他の区分所有者全員と別添管理規約に基づきダイアパレス 東川口Ⅱ 管理組合（以下「組合」という）を結成することを承諾する。
- 第2条 甲は第1条に基づき、組合に加入することにより組合員たる資格を有し、以後他の組合員と共同して組合の運営をしなければならない。
- 第3条 甲は組合の運営を行うため他の組合員と協議の上、組合の代表である理事長を選任しなければならない。
- 2.理事長は「建物の区分所有等に関する法律」の定める管理者となる。
- 第4条 甲の選任する管理者と乙の指定するダイア管理株式会社（以下「管理受託者」という）との間で（甲は本物件の維持管理につき別添管理委託契約書の条文を内容とする）管理委託契約を締結することをここにあらかじめ承諾する。
- 第5条 別添管理規約、使用細則および管理委託契約書は区分建物の引渡日（第6条に定められた引渡日）から効力を発生するものとし第3条の管理者選任までの間、本物件の管理を別添管理規約、使用細則および管理委託契約書の諸条件に従って管理受託者が行うことを甲は承諾する。
- 2.第1期予算については別添第1期予算書に基づき管理受託者が執行することを甲は承諾する。
- 第6条 甲は売買契約書に基づく売買代金完済日または区分建物鍵引渡日のいずれか早い日（以下「引渡日」という）までに別添管理規約に定める管理費月額、修繕積立金等の5ヵ月分ならびに公共下水道切替えにかかる設備費、下水道負担金等を乙に預託するものとする。
- 2.前項の預託金は第4条指定の管理受託者が引渡月の翌月よりの5ヵ月分に充当するものとし、引渡月の日割金額については別途管理受託者よりの請求に基づき甲はこれを支払うものとし、その後の管理費、修繕積立金等は管理受託者の指定する預金口座振替の方法（自動引落し）により支払うものとする。

上記覚書締結を証するため本書式通を作成し、甲・乙記名捺印のうえ各壹通を保有する。

平成 年 月 日

甲 住 所
氏 名
電 話 (印)

東京都新宿区新宿6丁目28番7号
ダイア建設株式会社

乙 代表取締役 下 津 寛 徳 (印)

覚 書

買主（以下「甲」という）と売主ダイア建設株式会社（以下「乙」という）との間において現在建設中の ダイアパレス 東川口Ⅱ（以下「本物件」という）の敷地ならびに建物の共用部分および附属施設の維持管理に関し甲乙は次のとおり覚書を取り交わす。

- 第1条 甲は本物件の 号室（以下「区分建物」という）を買受けるにあたり別添管理規約および使用細則を承認し、建物が竣工し区分建物の引渡しと同時に敷地ならびに建物の共用部分および附属施設の維持管理を行うため、他の区分所有者全員と別添管理規約に基づきダイアパレス 東川口Ⅱ 管理組合（以下「組合」という）を結成することを承諾する。
- 第2条 甲は第1条に基づき、組合に加入することにより組合員たる資格を有し、以後他の組合員と共同して組合の運営をしなければならない。
- 第3条 甲は組合の運営を行うため他の組合員と協議の上、組合の代表である理事長を選任しなければならない。
- 2.理事長は「建物の区分所有等に関する法律」の定める管理者となる。
- 第4条 甲の選任する管理者と乙の指定するダイア管理株式会社（以下「管理受託者」という）との間で（甲は本物件の維持管理につき別添管理委託契約書の条文を内容とする）管理委託契約を締結することをここにあらかじめ承諾する。
- 第5条 別添管理規約、使用細則および管理委託契約書は区分建物の引渡日（第6条に定められた引渡日）から効力を発生するものとし第3条の管理者選任までの間、本物件の管理を別添管理規約、使用細則および管理委託契約書の諸条件に従って管理受託者が行うことを甲は承諾する。
- 2.第1期予算については別添第1期予算書に基づき管理受託者が執行することを甲は承諾する。
- 第6条 甲は売買契約書に基づく売買代金完済日または区分建物鍵引渡日のいずれか早い日（以下「引渡日」という）までに別添管理規約に定める管理費月額、修繕積立金等の5ヵ月分ならびに公共下水道切替えにかかる設備費、下水道負担金等を乙に預託するものとする。
- 2.前項の預託金は第4条指定の管理受託者が引渡月の翌月よりの5ヵ月分に充当するものとし、引渡月の日割金額については別途管理受託者よりの請求に基づき甲はこれを支払うものとし、その後の管理費、修繕積立金等は管理受託者の指定する預金口座振替の方法（自動引落し）により支払うものとする。

上記覚書締結を証するため本書式通を作成し、甲・乙記名捺印のうえ各壹通を保有する。

平成 年 月 日

甲 住 所
氏 名
電 話 (印)

乙 東京都新宿区新宿 6 丁目28番 7 号
ダイア建設株式会社
代表取締役 下 津 寛 徳 (印)

割印

割印

管 理 規 約

管 理 規 約

第 1 章 総 則

第 1 条 (目 的)

この規約は、ダイアパレス 東川口Ⅱ 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。

第 2 条 (定 義)

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。

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 占 有 者……区分所有法第 6 条第 3 項の占有者をいう。
- (4) 専 有 部 分……区分所有法第 2 条第 3 項の専有部分をいう。
- (5) 共 用 部 分……区分所有法第 2 条第 4 項の共用部分をいう。
- (6) 敷 地……区分所有法第 2 条第 5 項の建物の敷地をいう。
- (7) 共用部分等……共用部分および附属施設をいう。
- (8) 専用使用権……敷地およ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。
- (9) 専用使用部分……専用使用権の対象となっている敷地および共用部分等の部分をいう。

第 3 条 (規約の遵守義務)

区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約およ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、占有者又は同居する者に対してこの規約および使用細則に定める事項を遵守させなければならない。

第 4 条 (対象物件の範囲)

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、建物および付属施設（以下「対象物件」という。）とする。

第 5 条 (規約の効力)

この規約は、区分所有者の包括承継人およ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。

第 6 条 (管理組合)

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ダイアパレス 東川口Ⅱ 管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所をダイアパレス 東川口Ⅱ 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

第 7 条（専有部分の範囲）

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（以下「住戸部分」という。）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。

(1) 天井、床および壁は、軀体部分を除く部分を専有部分とする。

(2) 玄関扉は、錠および内部塗装部分を専有部分とする。

(3) 窓枠および窓ガラスは、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。

第 8 条（共用部分の範囲）

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 敷地および共用部分等の共有

第 9 条（共有）

対象物件のうち敷地および共用部分等は、区分所有者の共有とする。

第 10 条（共有部分）

各区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合による。

2 前項の床面積の計算は、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。

第 11 条（分割請求および単独処分の禁止）

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 区分所有者は住戸部分のみを他の区分所有者又は第三者に貸与する場合を除き、専有部分と敷地および共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第 4 章 用 法

第 12 条（専有部分の用途）

区分所有者は、その専有部分を第1条の目的にしたがって使用するものとし、建物の構造、設備への重大な影響をおよぼす等区分所有者の共同の利益に反する用途に供してはならない。

第 13 条（敷地および共用部分等の用法）

区分所有者は、敷地およ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。

第 14 条（バルコニー等の専用使用権）

区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、1階に面する庭等（以下この条、第21条および別表第3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 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。

第 15 条 (駐車場の専用使用权)

区分所有者は、駐車場について、管理組合が特定の区分所有者等に対し駐車場使用契約により専用使用权を設定することを承認する。

- 2 駐車場について専用使用权を有している者は、別表第 4 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 区分所有者がその所有する住戸部分等を、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の専用使用权は消滅する。
- 4 前項にかかわらず、当該譲渡又は貸与の相手方が同居人であるときは、当該同居人は、当該駐車場を専用使用することができる。但し駐車場使用契約に特段の定めがある場合はその限りでない。

第 16 条 (敷地および共用部分等の第三者の使用)

区分所有者は、次に掲げる敷地および共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者が使用することを承認する。

- (1) 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受託し、又は請負った者
 - (2) 電気室 電力会社
 - (3) ガスガバナリー室、ガス会社
- 2 前項に掲げるもののほか、区分所有者は、管理組合が総会の決議を経て、敷地および共用部分等(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を承認する。

第17条 (第三者に賃貸する区分所有者が建物賃貸借契約書に必ず明記する契約解除条件)

区分所有者は専有部分を第三者に賃貸する場合は、建物賃貸借契約書に暴力団排除条項を記載しなければならない。

- 2 前項にいう暴力団排除条項とは次の各号に定める事項の何れかに該当した場合は貸主は何ら催告を要せず当該建物賃貸借契約を解除できる旨定めることをいう。
 - (1) 暴力団構成員および同準構成員であることが判明したとき。
 - (2) 本物件内、共用部分等に暴力団の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、ちょうちん、代紋その他これに類する掲示もしくは搬入をしたとき。
 - (3) 住宅等に暴力団構成員、準構成員を居住させ、またはこれらの者を反復出入させたとき。
 - (4) 対象物件内およびその周辺に接近する場所において暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物破損、逮捕監禁、凶器準備集合、賭持、売春、ノミ行為、覚せい剤、拳銃、火薬類等に関する犯罪を行い、また借主と関係あるものがこれらの犯罪を行ったとき。
 - (5) 本物件内、共用部分等その他本物件に接近する場所において、暴力団の威力を背景に、粗野または乱暴な言動として他の入居者、管理者、出入者に迷惑、不安感、不快感等を与えたとき。

第 18 条 (使用細則)

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。

第 19 条 (専有部分の貸与)

区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約およ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およ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およ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

第 20 条 (区分所有者の責務)

区分所有者は、対象物件について、その価値およ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。

第 21 条 (敷地および共用部分等の管理に関する責任と負担)

敷地およ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、専用使用权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。

第 22 条 (必要箇所への立入り)

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。

第 23 条 (損害保険)

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 (34条に定める理事長をいう。) は、前項の契約に基づく保険金額の請求および受領を行う。

第 2 節 費 用 の 負 担

第 24 条 (管理費等)

区分所有者は、敷地およ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。

- (1) 管理費
 - (2) 特別修繕費
- 2 管理費および特別修繕費の額については、各区分所有者の共有持分に応じて算出するものとする。

第 25 条 (承継人に対する債権の行使)

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および特定承継人に対しても行うことができる。

第 26 条 (管 理 費)

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。

- (1) 管理員人件費
- (2) 公租公課
- (3) 共用設備の保守維持費および運転費
- (4) 備品費、通信費その他の事務費
- (5) 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料

- (6) 経常的な補修費
- (7) 清掃費、消毒費および塵芥処理費
- (8) 管理委託費
- (9) その他敷地および共用部分等の通常管理に要する費用

第 27 条 (修繕積立金)

管理組合は、特別修繕費を修繕積立金として積立てるものとする。

- 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。

- (1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- (2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- (3) 敷地および共用部分等の変更又は処分
- (4) その他敷地およ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な管理

- 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 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。

第 28 条 (使用料)

専用使用料その他敷地および共用部分等に係る使用料は、それらの管理に要する費用に充てられ、管理費又は修繕積立金として積立てる。

第 6 章 管 理 組 合

第 1 節 組 合 員

第 29 条 (組合員の資格)

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。

第 30 条 (届出義務)

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出なければならない。

第 2 節 管 理 組 合 の 業 務

第 31 条 (業 務)

管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 管理組合が管理する敷地および共用部分等（以下本条および第47条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒および塵芥処理
- (2) 組合管理部分の修繕
- (3) 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
- (4) 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
- (5) 敷地および共用部分等の変更、処分および運営
- (6) 修繕積立金の運用
- (7) 官公署、町内会等の渉外業務

- (8) 風紀、秩序および安全の維持に関する業務
- (9) 防災に関する業務
- (10) 広報および連絡業務
- (11) その他組合員の共同利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

第 32 条（業務の委託等）

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 33 条（共同防火管理協議会）

管理組合は、消防法に規定する共同防火管理協議会を結成し、区分所有者の中から防火管理者を選出する。但し、区分所有者より防火管理者の選出が極めて困難な場合は、賃借人等占有者より、また、占有者より選出が困難な場合は管理受託者に依頼できるものとする。

第 3 節 役 員

第 34 条（役 員）

管理組合に次の役員を置く。

- (1) 理 事 長 1 名
- (2) 副理事長 1 名
- (3) 理 事 名
- (4) 監 事 1 名

2 理事および監事は、ダイアパレス 東川口 II 組合員のうちから、総会で選任する。

3 理事長、副理事長は、理事の互選により選任する。

第 35 条（役員の任期）

役員の任期は、会計年度毎の 1 年とする。ただし、再任をさまたげない。

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おいては、その役員はその地位を失う。

第 36 条（役員の誠実義務等）

役員は、法令、規約および使用細則ならびに総会およ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。

第 37 条（理 事 長）

理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか規約、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の業務を遂行する。

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。

第 38 条（副理事長）

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。

第 39 条 (理 事)

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。

第 40 条 (監 事)

監事は、管理組合の業務の執行およ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、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

第 41 条 (総 会)

管理組合の総会は、総組合員で組織する。

- 2 総会は、通常総会および臨時総会とし、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 3 ヶ月以内に招集しなければならない。
- 4 理事長は、必要と認められる場合においては、理事会の決議を経て、何時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。

第 42 条 (招集手続)

総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の 1 週間前までに、会議の日時、場所および目的を示して、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宛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、対象物件内の住戸部分等の所在地宛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およ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 46 条第 3 項第 1 号、第 2 号若しくは第 4 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 44 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おいては、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。

第 43 条 (組合員の総会招集権)

組合員が組合員総数の 5 分の 1 以上および第 45 条第 1 項に定める議決権総数の 5 分の 1 以上にあ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おいて、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 41 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、組合員のなかから選任する。

第 44 条（出席資格）

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。

第 45 条（議 決 権）

組合員は、その所有する住戸部分 1 戸につき各 1 個の議決権を有する。

- 2 住戸部分 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。

第 46 条（総会の会議および議事）

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、可否同数の場合においては、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
上および議決権総数の 4 分の 3 以上で決する。
 - (1) 規約の変更
 - (2) 敷地およ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。）又は処分
 - (3) 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
 - (4) 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
 - (5) 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
および議決権総数の 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 1 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およぼすべきときは、
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 2 号において、敷地および共用部分等の変更又は処分が、専有部分又は専用使用部
分の使用に特別の影響をおよぼすときは、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 3 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 42 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。

第 47 条 (議決事項)

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。

- (1) 収支決算および事業報告
- (2) 収支予算および事業計画
- (3) 管理費等および専用使用料の額ならびに賦課徴収方法
- (4) 規約の変更および使用細則の制定又は変更
- (5) 第27条第2項に定める特別の管理の実施ならびにそれに充てるための資金の借入れおよび修繕積立金の取崩し
- (6) 区分所有法第57条第2項および前条第3項第3号の訴えの提起ならびにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- (7) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (8) 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- (9) 役員の選任および解任ならびに役員活動費の額および支払方法
- (10) 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- (11) その他管理組合の業務に関する重要事項

第 48 条 (総会の決議に代わる書面による合意)

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。

第 49 条 (議事録の作成、保管等)

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、議事の経過の要領およびその結果を記載し、議長および議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。
- 3 理事長は、議事録およ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。

第 5 節 理 事 会

第 50 条 (理 事 会)

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。

第 51 条 (招 集)

理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が2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おいては、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42条(第4項および第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。

第 52 条 (理事会の会議および議事)

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49条の規定を準用する。

第 53 条（議決事項）

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。

- (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案および事業計画案
- (2) 規約の変更および使用細則の制定又は変更に関する案
- (3) その他の総会提出議案
- (4) 第64条に定める勧告又は指示等
- (5) 総会から付託された事項

第 7 章 会 計

第 54 条（会計年度）

管理組合の会計年度は、管理開始の月から1年毎とする。

第 55 条（管理組合の収入および支出）

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および第28条に定める使用料等によるものとし、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。

第 56 条（収支予算の作成および変更）

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。

第 57 条（会計報告）

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。

第 58 条（管理費等の徴収）

管理組合は、第24条に定める管理費等および第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60条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の28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おいて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おいて、管理組合は、その未払金額について年利14%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求することができる。
- 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、納付した管理費等および専用使用料についても、その返還請求又は分割請求をすることができない。

第 59 条（管理費等の過不足）

収支決算の結果、管理費等にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。

- 2 管理費等に不足を生じた場合にあっては、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応じて、そのつど必要な金額の負担を求めることができる。

第 60 条（預金口座の開設）

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。

第 61 条（借 入 れ）

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。

第 62 条 (帳票類の作成、保管)

理事長は、会計帳簿、組員名簿およびその他の帳票類を作成して保管し、組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

第 63 条 (義務違反者に対する措置)

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、区分所有者法第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。

第 64 条 (理事長の勧告および指示等)

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および共用部分等において不法行為を行ったときには、理事長は、理事会の決議を経て、その差止め又は排除のための必要な措置をとることができる。

第 65 条 (合意管轄裁判所)

この規約に関する管理組合と組員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

第 66 条 (官公庁および近隣住民との協定の遵守)

区分所有者は、管理組合が所轄官公庁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。

第 67 条 (規約外事項)

規約および使用細則に定めのない事項について、区分所有者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。

第 68 条 (規約原本)

この規約を証するため、この規約一通と当該規約を承認した総会の議事録原本とを合わせたものを規約原本とする。

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。

第 69 条 (容認事項)

ダイア建設株式会社が所轄官公署から本物件につき、建築確認処分を受けた平成6年10月5日以後に本物件の近隣において、日照・日影基準あるいは建築基準法・その他法規に適合する建物が建築される場合があること。

2 本物件建物に本物件の建設に起因する電波障害の対策用共同視聴アンテナ(本物件建物

用共同視聴アンテナと共用)が設置された場合、管理組合は、電波の障害を受ける近隣住居者等に本物件の管理開始日より、当該共同視聴アンテナおよびそれに付帯する配線配管等を無償にて継続使用させること。上記の電波障害対策用共同視聴アンテナおよびその付帯設備は、本物件建物の共用部分であり、この継続使用により発生する電気料、電柱使用料(支柱を含む)、道路占用使用料、維持管理費、改築・修繕工事費用等を管理組合が負担すること。なお、これらの費用は、管理費および修繕積立金に含まれていること。

- 3 本物件の竣工後に、建築基準法等関係法規の改正が行われ、本物件の敷地上に本物件と同一規模の建物を再建築することが法的に許容されなくなる場合があること。
- 4 本物件の所在・位置等を表示するため、建物の外壁面の一部およびエントランス部分に「ダイアパレス東川口Ⅱ」等の標識看板および銘板を設置すること。
また、これらの維持管理修繕等に要する費用は管理組合が負担すること。
- 5 建物の外壁面の一部およびエントランス部分にダイア建設株式会社の社名看板等を無償で設置・掲出すること。なお、これらの維持管理修繕等に要する費用は、ダイア建設株式会社の負担とすること。
- 6 本物件建物の区分所有者が、各住戸に接する開放廊下の一部(図面集 各タイプ別間取図「ポーチ」部分および「下部室外機置場」部分参照)をその用法に従って無償で専用使用すること。
- 7 本物件は、浄化槽を利用して排水を行なうが、川口市による公共下水道の施設計画(公共下水道への直接放流)が予定(平成9年頃)されていること。
このため、公共下水道への直接放流に切替えられた場合には、切替えにかかる設備費および下水道負担金等(本物件につき概算で300万円の予定)は、管理組合が負担すること。
- 8 前号の負担金について、各戸の買主は下記の負担金をダイア建設株式会社に預託すること(負担金は各専有面積の比率から算出しております。この負担金は、本物件引渡後ダイア建設株式会社から管理組合に移管されます)。ただし、この負担金は予定額であるため、将来負担金を増額する場合もあること。

なお、負担金は公共下水道への切替工事完了後に精算される予定であること。

タイプ	負担金の額
-----	-------

A ₁ ・A ₂	
--------------------------------	--

	158,700円
--	----------

C ₁ ・C ₂	
--------------------------------	--

B ₁ ・B ₂	
--------------------------------	--

	141,300円
--	----------

- 9 本物件建物は、本物件敷地南東側に建築される共同住宅(内容は以下のとおり)と相隣関係にあるため、本物件と上記共同住宅との管理が共同(ただし、管理人の管理業務、警報関係のみ)で行なわれること。

名 称: ダイアパレス東川口Ⅰ

総戸数: 29戸

地 番: 川口市東川口5丁目1番7・8

地 積: 979㎡

構造、規模: 鉄筋コンクリート造、地上5階建

建築面積: 462.45㎡

建築延床面積: 1,974.47㎡

完成時期: 平成7年8月15日(予定)

建 築 主: ダイア建設株式会社

- 10 本物件所在地の町会(名称: 平沼町会)との申し合わせにより、本物件の入居者は町会に入会すること。

なお、町会費(月額 300円/戸)は、管理費に含まれていること。

- 11 本物件敷地の地目は「雑種地」のため、本物件引渡時までに、「宅地」に地目変更登記を行なう予定であること。
- 12 都市計画法及び建築基準法の一部改正により、平成5年6月25日から3年以内に以下のとおり改正法に基づく用途地域の切替えがおこなわれます。

現 行	改 正 後
第一種住居専用地域	第一種低層住居専用地域
第二種住居専用地域	第二種低層住居専用地域
住居地域	第一種中高層住居専用地域
近隣商業地域	第二種中高層住居専用地域
商業地域	第一種住居地域
準工業地域	第二種住居地域
工業地域	準住居地域
工業専用地域	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域

附 則

第 1 条（規約の発効）

この規約は、ダイアパレス 東川口Ⅱ 引渡日から効力を発する。

第 2 条（管理組合の成立）

管理組合は、規約の発効日に成立したものとする。

(月額)

タ イ プ	専有面積 (㎡)	管 理 費 (円)	町内会費 (円)	有線放送聴取料 (円)	管理費小計 (円)	修繕積立金 (円)	合 計 (円)	戸数 (戸)
A ₁ ・A ₂	68.56	17,800	300		18,100	1,780	19,880	5
B ₁ ・B ₂	61.07	15,900	300		16,200	1,590	17,790	10
C ₁ ・C ₂	68.56	17,800	300		18,100	1,780	19,880	5
合 計	1,296.30	337,000	6,000		343,000	33,700	376,700	20

※ 修繕積立金 ㎡単価 26円/月 (支出合計の8%)

対象物件の表示

別表第1.

物件名		ダイアパレス東川口Ⅱ	
敷地	所在地	埼玉県川口市東川口5丁目4番5	
	面積	699㎡（公簿）	
	権利関係	所有権は各区分所有者による共有	
建物	構造等	鉄筋コンクリート造、地上5階建、塔屋付 住宅部分 20戸 建築面積 338.52㎡ 建築物の延床面積 1,414.47㎡ (自転車置場 20.90㎡を含む)	
	専有部分	住宅部分等	専有面積 1,296.30㎡ 118.17

共用部分の範囲

別表第2.

建物	1. 建物共用部分（専有部分以外の建物部分） エントランスホール、管理事務室、エレベーターホール、廊下、階段、屋上、玄関ドア、窓ガラス、エレベーター機械室、バルコニー、パイプスペース、床スラブ、界壁、外壁、基礎部分等
	2. 建物附属設備（建物に直接附属する設備で専有部分に属しないもの） エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、消防設備、浄化槽設備、共同視聴装置、集合郵便受、掲示板等
そ 附 属 の 施 他 設	敷地外郭門、塀、駐車場、自転車置場、ポンプ機械室、浄化槽(地下)、ゴミ置場、植樹、散水栓、建物外灯設備、水道引込管、排水施設等

バルコニー等の専用使用権

別表第3.

専用使用部分 区分	バルコニー、ポーチ、 室外機置場	玄関扉 窓 枠 窓 ガラス		
1 位 置	住戸に接するバルコニー、ポーチ、 室外機置場	各住戸に付属する玄関扉、窓枠、 窓ガラス		
2 専用使用権者	各住戸の区分所有者	同 左		

駐 車 場 専 用 使 用 権

別表第4.

位 置	用 法	期 間	条 件	専用使用権者
敷地の一部	駐車場使用契約書による	同 左	立駐 9台 9,000円/月	

使 用 細 則

使 用 細 則

管理規約（以下「規約」という。）第18条に基づき本物件の使用ならびに居住者の共同の利益を守り快適な生活を維持するため次のとおり使用細則を定める。

第 1 条（専有部分および専用使用部分の使用）

各区分所有者ならびに居住者は専有部分および専用使用部分の使用にあたり次の行為をしてはならない。

1. 規約に定められた用法に違反する行為をすること。
2. 共用部分に影響をおよぼす変更をすること。
3. 小鳥、魚類以外の動物を飼育すること。
4. 発火、引火、爆発等の恐れのある危険物、および悪臭を発する不潔な物品、劇薬、火薬類の持込、保管、製造すること。
5. 他の居住者に迷惑をおよぼす雑音、高音を継続的に発すること。
6. テレビ、ラジオ、ステレオ、カラオケ、ピアノ等の音量を著しくあげること。
7. 専用使用部分の外観、形状を変更すること。
8. 構造体を損傷する恐れのある重量物を持込むこと。
9. 体育用具等重量物を室内に投ちゃく、落下させること。
10. バルコニーの避難通路の妨げになるような場所に設置型物置等これらに類する建造物の構築または設置をすること。
11. バルコニーにサンルームならびにこれに類する工作物等を構築または設置すること。
12. 窓、バルコニー等から物を投げ捨てること。
13. バルコニーに土砂を搬入すること。
14. 出窓を新設すること。
15. 窓ガラス、玄関扉等に文字を書き込むこと、およびポスター等印刷物を貼付すること。
16. その他公序良俗に反する行為および他の居住者に不快感、迷惑、危害をおよぼす行為をすること。

第 2 条（共用部分の使用）

各区分所有者ならびに居住者は共用部分を使用するにあたり次の行為をしてはならない。

1. 電気室、ポンプ室、受水槽その他立入り禁止場所および危険な場所へ立入ること。
2. 屋上を歩行すること。相当の理由なく無断で屋上に立入ること。
3. 敷地または建物の外周その他の共用部分、施設に無断で看板、広告、標識等の工作物の築造、設置をすること。
4. 敷地または建物の外周および通路その他の共用部分、施設に落書、器物の破損、汚物の放置および不法に占有したり物品、塵芥等を放置すること。
5. 敷地内に不法駐車（単車、自転車も含む）をすること。
6. 階段等緊急時の避難通路となる場所へ私物を放置すること。
7. 通路の手摺に寝具、敷物、洗濯物等を干すこと。

8. 開放廊下、玄関等に大量の水を流すこと。
9. エントランスホール、エレベーター内、階段、エレベーターホール等を子供の遊び場とすること。
10. 冷暖房用屋外機（ユニット）を指定の場所以外の壁面に取付けまたは吊下げること、および共有敷地部分への設置。

第 3 条（ゴミ処理）

各区分所有者ならびに居住者はゴミの区分および収集日等については清掃局等の指示事項に基づき各自協力し、収集日時、搬出方法は厳守しなければならない。

1. 台所の残物（食物、果物類など）、生花類等の生ゴミは充分水気を切って指定の袋（紙またはビニール袋）に入れ、ヒモで結んで定められた日時に所定の場所へ出すこと。
2. 紙くず、掃除機くず、剃りくずなどは指定の袋（紙またはビニール袋）に入れ、ヒモで結んで出すこと。
3. 古新聞、古雑誌はヒモで結んで出すこと。
4. ガラス類、空ビン、空カン、電球、乾電池などは指定の容器以外には絶対に捨てないこと。
5. 粗大廃棄物がある場合はあらかじめ管理事務室および清掃局等に申し出てその指示に従うこと。

第 4 条（災害防止）

各区分所有者ならびに居住者は災害防止のため、平素から備えつけの消火器具、避難施設の位置、使用方法を熟知すると共に万一の場合は被害を最小限に止めるよう各自協力しなければならない。

1. 自然発火、引火爆発の恐れのあるものは持ち込まないこと。
2. 階段、消防隊専用栓、非常警報設備の付近に物品を放置しないこと。
3. バルコニーは開放廊下と同様に緊急時の避難通路ともなるため物置などは絶対に設置しないこと。
4. 出火発見の場合は直ちに非常ベルを押すと共に119番へ出火場所を通報すること。
5. 避難するときは必ず窓、扉を閉めて延焼を防ぐこと。
6. 万一にそなえて避難方法を調べておくこと。
7. カーテン、ジュタン、人工芝等について防火性のものを使用すること。
（なお、高さ31m以上の共同住宅、ならびに店舗等との併用共同住宅においては消防法で義務づけられている。）
8. ガス器具の持ち込みをする場合は、必ずガス会社の点検を受けること。
9. 防災、防火訓練に参加し、これらの行事に協力すること。
10. 各戸においては家庭用消火器を備えること。

第 5 条（事前承諾ならびに連絡事項）

各区分所有者ならびに居住者は、建物の保全およびマンション内の秩序を維持するため、下記事項については事前に管理者の承諾を得なければならない。

1. 専有部分の改修・改造、営繕工事をする場合。
2. 電気、ガス、給排水、通信等の諸設備の新設、増設、除去、変更する場合

3. 大型金庫、ピアノ等の重量物を搬入、据付、移動する場合。

第 6 条 (通 知 事 項)

各区分所有者ならびに居住者は次の行為をする場合は、事前に管理者に通知しなければならない。

1. 専有部分を第三者に占有させる場合。
2. 入居、売却、転居する場合。
3. 長期（1ヵ月以上）不在とする場合。

第 7 条 (注 意 事 項)

各区分所有者ならびに居住者は次の事項について注意協力し共同生活を行わなければならない。

1. 玄関は施錠またはドアチェーンを装着し、防犯に留意すること。
2. エレベーターは自動運転となっているため、過重の場合はブザーが鳴るので無理な乗り込みは避けること。また異常の場合は機内に備えつけのインターホンで連絡し、その指示に従うこと。
3. 重量物や容積の大きな物品をエレベーターを使用し搬入、搬出する場合は、あらかじめ管理員に申出てその指示に従うこと。
4. 幼児および小学校低学年児がエレベーターを使用する場合は必ず保護者が付きそうこと。
5. 共用部分内での喫煙は絶対にしないこと。
6. 各戸前廊下の清潔保持については各自協力すること。
7. バルコニー等の排水口にゴミが溜まると、強降雨時に雨水管が詰まり専有部分へ浸水して損害を招く原因となることがあるため各自が随時清掃すること。
8. キッチン、洗面室、トイレ等の溢水および洗濯時の給水、排水には充分注意すること。
9. ディスポーザーは絶対に使用しないこと。
10. トイレには水溶性以外の紙は絶対に使用しないこと。また、紙オムツ、オシメ、下着、衛生用品などは絶対に流さないこと。
11. 天ぷら油等の廃油を台所の流しに捨てると排水管の詰まりの原因となるので絶対に流さないこと。
12. 木造家屋にくらべて気密性が非常に高く造られているので結露しやすいため、室内の換気には充分注意すること。
13. 駐車場における自動車の損傷、單車、自転車の盗難については各自注意すること。
(管理組合の責任はないものとする。)
14. 各共有部分、または専有部分に設置済の火災感知器、および消防設備等を子供のいたずら等による誤報のないよう充分注意すること。
(なお、ヘアスプレー、酒のカンなどでアルコール蒸気がかかったとき、また暖房器具等による急激な温度上昇があった時等は、感知する場合があるのであらかじめ注意すること。)
15. 外部階段は騒音防止のため静かに使用すること。

第 8 条 (そ の 他)

1. 盗難防止および共用施設保持のため不審な人を見かけたときは声をかけるか、管理員に連絡すること。
2. 来訪者には、インターホンまたはドアチェーンをかけて応対すること。

3. 管理員に私的雑用を依頼しないこと。
4. 居住者を訪問された来客が廊下、ホール等の共用部分または付属用品を破損した場合はその居住者が賠償すること。
5. 外来者来訪の際は駐車はその都度管理員の指示に従うこと。
6. 火災報知機、防犯設備等の非常器具類をみだりに使用しないこと。
7. 他の居住者および近隣住民への注意、批判などは窓口である管理者に申出てその指示に従うこと。
8. 管理規約の諸規定に基づき組合役員より注意を受けた場合は、その指示に従わなければならない。

第 9 条 (使用細則の制定又は変更)

使用細則の制定又は変更は規約第47条(4)によるものとする。

付 則

使用細則は規約の発効の日から効力を発する。

ダイアパレス東川口Ⅱ管理組合 設立総会議事録

日	時	平成7年9月2日(土) 午後2時00分～午後4時30分	
場 所	名 称	さいたま共済会館 5F 504号室	
	所在地	埼玉県浦和市岸町7-5-14	
組合員総数及び 議 決 権 総 数		組 合 員 総 数	20名 議決権総数 20戸
出席組合員数 及び議決権数		出席組合員数	20名 議決権数 20戸 (委任状を含む)

開会に先立ち、出席組合員の中から議長を求めたところ立候補者がいなかった為、ダイア管理(株)宮本哲雄が議長代行に就任する旨を議場に諮ったところ全員異議なく、これを承認した。

議 事

議長代行ダイア管理(株)宮本哲雄は、管理規約の規定により総会の開会を宣し、組合員総数、議決権総数、出席組合員数及び議決権数について報告を行い、本総会は適法に成立する旨を宣し、直ちに議案の審議に入った。

第1号議案 管理組合役員定数決定に関する件

議長代行ダイア管理(株)宮本哲雄は、管理規約第34条の役員定数が未定の為出席組合員に役員定数についての案を募ったが、特に意見が出なかった為理事3名、監事1名の役員定数を提案したところ、全員異議なくこれを承認し、理事3名、監事1名に決定した。

第2号議案 管理組合役員選任に関する件

議長代行ダイア管理(株)宮本哲雄は、出席組合員に役員選任の方法についての案を募ったが特にでなかった為、各階の部屋の若い番号順で役員を選出する旨を提案したところ、全員異議なくこれを承認し、下記の通り第1期管理組合役員が選任された。

【第1期管理組合役員】

102号室	宮下 卓治
202号室	石川 光二
301号室	奥村 優
402号室	八木下 章司

第3号議案 共用駐車場契約期間及び使用者決定に関する件

議長代行ダイア管理㈱宮本哲雄は、共用駐車場契約期間を、平成7年10月1日より平成9年9月30日迄の2年間としその後の使用方法については管理組合が検討することで、全員異義なくこれを承認した。

また、使用者決定の方法は抽選とする旨提案したところ、全員異義なくこれを承認し、4名の役員により抽選が実施され使用者が決定した。

尚、全議事の審議終了後、第1期予算及び管理委託契約の締結については、区分所有者全員からの書面決議に変わる承諾書により、承認されている旨の確認が議長代行ダイア管理㈱宮本哲雄より報告された。

以上の議案をもって、本日の議事がすべて終了したので、議長代行ダイア管理㈱宮本哲雄は、午後4時30分閉会を宣した。

以上、本総会の議事の経過並びに結果が正確であることを証するため議事録を作成し、議長並びに議事録署名人はこれに署名捺印する。

平成7年 9月2日

住 所 川口市東川口5-4-14

名 称 ダイアパレス東川口Ⅱ管理組合

議長代行 ダイア管理㈱ 宮本 哲雄 印

議事録署名人 同 上 瀬谷 弘道 印

同 同 上 竹井 浩平 印

以 下 余 白

