

東建滝野川マンション

管 理 規 約

東建滝野川マンション管理組合

2021 年 7 月 25 日改定

目 次

第1章 総 則	
第1条（目的）	1
第2条（定義）	1
第3条（規約及び総会の決議の遵守義務）	1
第4条（対象物件の範囲）	1
第5条（規約及び総会の決議の効力）	1
第6条（管理組合）	2
第2章 専有部分等の範囲	
第7条（専有部分の範囲）	2
第8条（共用部分の範囲）	2
第3章 敷地及び共用部分等の共有	
第9条（共有）	2
第10条（共有持分）	2
第11条（分割請求及び単独処分の禁止）	2
第4章 用 法	
第12条（専有部分の用途）	3
第13条（敷地及び共用部分等の用法）	3
第14条（バルコニー等の専用使用权）	3
第15条（駐車場の使用）	3
第16条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）	4
第17条（専有部分の修繕等）	4
第18条（使用細則）	5
第19条（専有部分の貸与）	5
第19条の2（暴力団員の排除）	5
第20条（禁止項目）	5
第5章 管 理	
第1節 総 則	6
第21条（区分所有者の責務）	6
第22条（敷地及び共用部分等の管理）	6
第23条（窓ガラス等の改良）	7
第24条（必要箇所への立入り）	7
第25条（損害保険）	7
第2節 費用の負担	8

第 26 条 (管理費等)	8
第 27 条 (承継人に対する債権の行使)	8
第 28 条 (管理費)	8
第 29 条 (修繕積立金)	8
第 30 条 (使用料)	9
第 6 章 管理組合	
第 1 節 組合員.....	9
第 31 条 (組合員の資格)	9
第 32 条 (届出義務)	10
第 2 節 管理組合の業務.....	10
第 33 条 (業務)	10
第 34 条 (業務の委託等)	10
第 35 条 (専門的知識を有する者の活用)	11
第 3 節 役 員.....	11
第 36 条 (役員)	11
第 37 条 (役員の任期)	11
第 37 条の 2 (役員の欠格条項)	11
第 38 条 (役員の誠実義務等)	11
第 39 条 (役員の報酬)	12
第 39 条の 2 (利益相反取引の防止)	12
第 40 条 (理事長)	12
第 41 条 (副理事長)	12
第 42 条 (理事).....	12
第 43 条 (監事)	13
第 4 節 総 会.....	13
第 44 条 (総会)	13
第 45 条 (招集手続)	13
第 46 条 (組合員の総会招集権)	14
第 47 条 (出席資格)	15
第 48 条 (議決権)	15
第 49 条 (総会の会議及び議事)	15
第 50 条 (議決事項)	16
第 51 条 (議事録の作成、保管等)	17
第 52 条 (書面による決議)	17
第 5 節 理事会.....	17
第 53 条 (理事会)	17

第54条（招集）	18
第55条（理事会の会議及び議事）	18
第56条（議決事項）	18
第57条（専門委員会の設置）	19
第7章 会 計	
第58条（会計年度）	19
第59条（管理組合の収入及び支出）	19
第60条（収支予算の作成及び変更）	19
第61条（会計報告）	20
第62条（管理費等の徴収）	20
第63条（管理費等の過不足）	20
第64条（預金口座の開設）	21
第65条（借入れ）	21
第66条（帳票類等の作成、保管）	21
第67条（消滅時の財産の清算）	21
第68条（義務違反者に対する措置）	21
第69条（理事長の勧告及び指示等）	22
第70条（合意管轄裁判所）	22
第71条（近隣住民等との協定の遵守）	22
第72条（細則）	23
第73条（規約外事項）	23
第74条（規約原本）	23
附 則	
第1条（規約の発効）	23
別表第1	24
別表第2	24
別表第3	25
別表第4	31

第1章 総 則

第1条 (目的)

この規約は、東建滝野川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。

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。

- | | |
|----------|---|
| 一 区分所有権 | 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。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。 |

第3条 (規約及び総会の決議の遵守義務)

区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議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総会の決議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、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

第5条 (規約及び総会の決議の効力)

この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人（相続、会社の合併等による相続人、存続会社等をいう）及び特定承継人（売買、贈与、競売等による買受人、受贈者、買受人等をいう）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及び総会の決議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、区分所有法第3条に定める建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体として、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東建滝野川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、事務所を東建滝野川マンション内に置く。
- 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。

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 敷地及び共用部分等の共有

第9条（共有）

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。

第10条（共有持分）

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。

第11条（分割請求及び単独処分の禁止）

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、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

第12条（専有部分の用途）

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。

- 2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。
- 3 組合員は、その専有部分を暴力団による不当な行為の防止等に関する法律に規定されている暴力団もしくはこれと同視される団体またはそれらの構成員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第二号に規定する暴力団もしくは第五号指定暴力団等または第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）に譲渡、貸与、占有または利用させてはならない。
- 4 専有部分を直接・間接を問わず「シェアハウス」及び「ウィークリーマンション」として供してはならない。

第13条（敷地及び共用部分等の用法）

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。

第14条（バルコニー等の専用使用権）

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22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。

第15条（駐車場の使用）

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。

第16条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

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事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「適正化法」という。）第2条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者
 - 二 電気室 対象物件に電気を供給する設備を維持し、及び運用する事業者
- 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。

第17条（専有部分の修繕等）

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。）であつて共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第36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、理事会（第53条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議により、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、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。
- 6 第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注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。
- 7 区分所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとする

きは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。

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19条の2（暴力団員の排除）

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、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。

- 一 契約の相手方が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約すること。
 - 二 契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、区分所有者は当該契約を解約することができること。
 - 三 区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代理して解約権を行使することができること。
- 2 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面を提出するとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約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20条（禁止項目）

組合員はあらかじめ組合に承認を得ずに次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 共用部分等及び敷地に対する処理、改造、改築、その他現状を変更すること。
- (2) 建物の外観及び構造を変更すること。
- (3) 建物の敷地または建物の外周その他の共用部分等に看板、掲示板、広告、標識の設置等工作物を築造または窓ガラスに文字等を書込むこと。
- (4) 駐車場及び駐輪場等以外の敷地に自動車及び自転車等の駐車をする事。
- (5) 電気、ガス、給排水等設備の容量に影響を及ぼす諸機械器具を新設、付加、除却または変更すること。

- (6) 大型の金庫その他重量の大きな物品を建物内に搬入すること。
- (7) 多量の爆発性、引火性のある物品または危険、不潔、悪臭のある物品を建物内に搬入すること。
- (8) 震動、騒音等により近隣に影響を及ぼす行為をすること。
- (9) 廊下または外壁等に洗濯物その他を出して建物の美観をそこなう行為をすること。
- (10) 小鳥及び魚類以外の動物を飼育すること。
- (11) その他建物、その敷地及び付属施設（以下「建物等」という）の保存に有害な行為、その他の建物等の管理または使用に関し、組合員の共同の利益に反する行為をすること。

第5章 管 理

第1節 総 則

第21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。

第22条（敷地及び共用部分等の管理）

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、バルコニー等の保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）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。

- 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。
- 3 区分所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。
- 4 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第22条第3項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。
- 5 第3項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。

- 6 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

第23条（窓ガラス等の改良）

共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であつて、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

- 2 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。
- 3 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「第23条第2項の工事」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第23条第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。

第24条（必要箇所への立入り）

前2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 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であつて、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。
- 5 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25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、地震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について、区分所有者を代理する。

第2節 費用の負担

第26条（管理費等）

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 修繕積立金
- 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。

第27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、区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。

第28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。

- 一 管理員人件費
- 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、地震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 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に必要な費用
- 十 管理組合の運営に必要な費用
- 十一 広告及び連絡業務に必要な費用
- 十二 役員報酬
- 十三 その他第33条に定める業務に必要な費用（次条に規定する経費を除く。）

第29条（修繕積立金）

管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、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 建物の建替え及びマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）に係る合意形成に必要となる事項の調査
 - 五 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
- 2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要な場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
- 3 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要な場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
- 4 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
- 5 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30条（使用料）

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

第31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 32 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け出なければならない。

第 2 節 管理組合の業務

第 33 条（業務）

管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、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 50 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及び長期修繕計画書の管理
- 四 建替え等に係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第 103 条第 1 項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険、地震保険その他の損害保険に関する業務
- 八 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
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 管理費・修繕積立金の出納・保管・運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務
- 十三 広報及び連絡業務
- 十四 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十五 その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務

第 34 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、マンション管理業者（適正化法第 2 条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

第 35 条（専門的知識を有する者の活用）

管理組合は、マンション管理士（適正化法第 2 条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

第 3 節 役 員

第 36 条（役員）

管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長
 - 二 副理事長 1 名
 - 三 会計担当理事 1 名
 - 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） 2 名以上 4 名以内
 - 五 監事 2 名以内
- 2 役員は、組合員のうちから、総会で選任する。
 - 3 理事長、副理事長、会計担当理事及び監事の各役職は、役員の互選で決定する。

第 37 条（役員の任期）

役員の任期は原則 2 年とする。なお、再任を妨げないものとするが、連続する場合は 2 期 4 年までとする。

- 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。

第 37 条の 2（役員の欠格条項）

次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。

- 一 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの
- 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から 5 年を経過しない者
- 三 反社会的勢力（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者をいう。）

第 38 条（役員の誠実義務等）

役員は「法律」等の法令、本規約並びに総会及び理事会の決議を遵守し、組合のた

め忠実にその職務を遂行する義務を負う。

- 2 役員は、その職務により知り得た事実を職務遂行以外の目的に利用してはならない。
- 3 役員は正当な理由がない限り、職務上知り得た秘密事項を在職中はもちろん退任後も他に漏らしてはならない。

第 39 条（役員の報酬）

役員は、総会決議により役員としての職務遂行および活動に応じて報酬を受けることができる。なお、役員報酬の月額総額は 47,000 円以内とし、各役員の金額は総会の普通決議で決定することとする。

第 39 条の 2（利益相反取引の防止）

役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

- 一 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。
- 二 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。

第 40 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、使用細則等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、定期総会において、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。
- 5 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。

第 41 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 42 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。

- 2 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。
- 3 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。

第43条（監事）

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、いつでも、理事に対し業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。
- 3 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。
- 4 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べる事ができる。
- 5 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告する。
- 6 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。
- 7 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。

第4節 総 会

第44条（総会）

管理組合の総会は、総組合員で組織する。

- 2 総会は、定期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、定期総会を、毎年1回新会計年度開始以後2か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。

第45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2週間前（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは2か月前）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49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建替え決議若しくはマンション敷地売却決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 5 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
 - 一 建替えを必要とする理由
 - 二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
 - 三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
 - 四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
- 6 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、第4項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
 - 一 売却を必要とする理由
 - 二 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第2条第2項に規定する耐震改修（以下単に「耐震改修」という。）又はマンションの建替えをしない理由
 - 三 耐震改修に要する費用の概算額
- 7 建替え決議又はマンション敷地売却決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 8 第47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。
- 9 第1項（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときを除く。）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。

第46条（組合員の総会招集権）

組合員が組合員総数の5分の1以上及び第48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（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは、2か月と2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44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。

第47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48条（議決権）

組合員はその所有する住宅1戸につき1個の議決権を有する。

- 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者を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、以下の各号に掲げる者でなければならない。
 - 一 その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族
 - 二 その組合員の住戸に同居する親族
 - 三 他の組合員
- 6 組合員又は代理人は、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49条（総会の会議及び議事）

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する。
- 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 規約の制定、変更又は廃止
 - 二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）
 - 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 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 マンション敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。
- 6 前5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。
- 7 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止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。
- 8 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べきときは、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。
- 9 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。
- 10 総会においては、第45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50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。

- 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 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第29条第1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29条第2項及び第3項に定める建替え等に係る計画又は設計等の経費のため

の修繕積立金の取崩し

八 修繕積立金の保管及び運用方法

九 第22条第2項に定める管理の実施

十 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

十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却

十三 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

十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結

十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

第51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、議事録の閲覧を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、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

第52条（書面による決議）

規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。

- 2 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は、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。
- 3 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の書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
- 4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。
- 5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

第5節 理事会

第53条（理事会）

理事会は、理事をもって構成する。

- 2 理事会は、次に掲げる職務を行う。

- 一 規約若しくは使用細則等又は総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定
 - 二 理事の職務の執行の監督
 - 三 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任
- 3 理事会の議長は、理事長が務める。

第54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 前項の規定による請求があつた日から2週間以内に、その請求があつた日から4週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。
- 4 理事会の招集手続については、第45条（建替え決議又はマンション敷地売却決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第8項までを除く。）の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第9項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。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55条（理事会の会議及び議事）

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 次条第1項第五号に掲げる事項については、理事の過半数の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議によることができる。
- 3 前2項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。
- 4 議事録については、第51条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第51条第2項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

第56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。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 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、第22条及び第23条に定める承認又は不承認
 - 六 第60条第3項に定める承認又は不承認
 - 七 第62条第4項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
 - 八 第69条に定める勧告又は指示等
 - 九 総会から付託された事項
 - 十 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等
- 2 第50条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

第57条（専門委員会の設置）

理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

- 2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。
- 3 理事会は防火機能を整備するため、全ての居住者を対象にフローアー委員を委託し、フローアー委員会を設置することができる。

第7章 会 計

第58条（会計年度）

管理組合の会計年度は、毎年6月1日から翌年5月31日までとする。

第59条（管理組合の収入及び支出）

管理組合の会計における収入は、第26条に定める管理費等及び第30条に定める使用料によるものとし、その支出は第28条から第30条に定めるところにより諸費用に充当する。

第60条（収支予算の作成及び変更）

理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、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。
- 3 理事長は、第58条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。

- 一 第28条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
 - 二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であつて、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
- 4 前項の規定に基づき行つた支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。
- 5 理事会が第56条第1項第十号の決議をした場合には、理事長は、同条第2項の決議に基づき、その支出を行うことができる。
- 6 理事長は、第22条第6項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。

第61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、定期総会に報告し、その承認を得なければならない。

第62条（管理費等の徴収）

- 管理組合は、第26条に定める管理費等及び第30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口座振替の方法により第64条に定める口座に受け入れることとし、当月分は別に定める徴収日まで一括して徴収する。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14.6%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。
- 3 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。
- 4 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行することができる。
- 5 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第28条に定める費用に充当する。
- 6 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。

第63条（管理費等の過不足）

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26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。

第 64 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。

- 2 管理組合は、組合名義の預金口座以外は開設できないものとする。

第 65 条（借入れ）

管理組合は、第 29 条第 1 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 66 条（帳票類等の作成、保管）

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。

- 2 理事長は、第 33 条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の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。
- 3 理事長は、第 51 条第 3 項（第 55 条第 4 項において準用される場合を含む。）、本条第 1 項及び第 2 項並びに第 74 条第 2 項及び第 4 項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、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記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

第 67 条（消滅時の財産の清算）

管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第 10 条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。

第 68 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 69 条（理事長の勧告及び指示等）

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、規約又は使用細則等に違反したとき、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 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等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、次の措置を講ずることができる。
 - 一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行すること
 - 二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること
- 4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。
- 5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第 28 条に定める費用に充当する。
- 6 理事長は、第 3 項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第 45 条第 2 項及び第 3 項の規定を準用する。

第 70 条（合意管轄裁判所）

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東京地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

- 2 第 50 条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

第 71 条（近隣住民等との協定の遵守）

組合員は、組合が近隣住民等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72条（細則）

総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

第73条（規約外事項）

規約及び使用細則等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、使用細則等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74条（規約原本）

この規約を証するため、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、規約原本の閲覧をさせなければならない。
- 3 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。
- 4 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、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）並びに現に有効な第18条に基づく使用細則及び第72条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面（以下「使用細則等」という。）の閲覧をさせなければならない。
- 5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等及び使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

第1条（規約の発効）

この規約は、2021年7月27日から効力を発する。

(対象物件)

(別表第1)

物 件 名		東建滝野川マンション
敷 地	所 在	東京都北区滝野川二丁目
	地 番	32番地4
	地 目	宅地
	摘 要	建物の存する土地
	地 積	登記面積 5,190.90㎡ 実測面積 5,190.90㎡
	敷地利用権	所有権の共有
建 物	住 居 表 示	東京都北区滝野川二丁目32番10
	構 造 規 模	鉄筋コンクリート造陸屋根、地下1階 地上12階建、塔屋2階
	面 積	建 築 面 積 1,711.74㎡ (販売時パンフレットによる) 建 築 延 床 面 積 15,378.16㎡ (販売時パンフレットによる)
	専 有 部 分	専 有 総 床 面 積 13,232.55㎡ (竣工図書による)
附 属 施 設	ブロック塀、コンクリート塀、ネットフェンス、駐車場、通路、駐輪場、ゴミ置場、排水溝、排水口、外灯設備、植込、専用庭、運動場、スピーカー、出入口扉 (敷地東側)	

(別表第2)

共 用 部 分	法 定 共 用 部 分	建 物	基礎、内外壁、柱、梁、界壁、床スラブ、玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸、面格子、階段、外部廊下、エントランスホール、メールコーナー、管理員室、エレベーターホール、エレベーター室 (ピット部分を含む)、テラス (1階)、屋上テラス、バルコニー、避難ハッチ、ゴミ置場、屋上等の専有部分に属さない建物部分、集会室、談話室
		建物の 付属設備	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、排水処理槽、防火設備、給水ポンプ、排水ポンプ、電波受信設備、集合郵便受、防犯カメラ、配線配管等専有部に属さない建物の付属物

共用部分持分表

(別表第3)

住宅番号	専有面積 (㎡)	共有持分	住宅番号	専有面積 (㎡)	共有持分
106	70.57	$\frac{54}{10,000}$	201	50.17	$\frac{38}{10,000}$
107	55.57	$\frac{42}{10,000}$	202	50.17	$\frac{38}{10,000}$
108	55.57	$\frac{42}{10,000}$	203	50.17	$\frac{38}{10,000}$
109	55.57	$\frac{42}{10,000}$	204	61.20	$\frac{46}{10,000}$
110	55.57	$\frac{42}{10,000}$	205	61.20	$\frac{46}{10,000}$
111	65.95	$\frac{50}{10,000}$	206	70.70	$\frac{54}{10,000}$
112	45.18	$\frac{35}{10,000}$	207	55.67	$\frac{42}{10,000}$
113	45.18	$\frac{35}{10,000}$	208	55.67	$\frac{42}{10,000}$
114	65.95	$\frac{50}{10,000}$	209	55.67	$\frac{42}{10,000}$
115	65.95	$\frac{50}{10,000}$	210	55.67	$\frac{42}{10,000}$
116	45.18	$\frac{35}{10,000}$	211	66.05	$\frac{50}{10,000}$
117	45.18	$\frac{35}{10,000}$	212	45.28	$\frac{35}{10,000}$
118	65.95	$\frac{50}{10,000}$	213	45.28	$\frac{35}{10,000}$
119	55.57	$\frac{42}{10,000}$	214	66.05	$\frac{50}{10,000}$
120	55.57	$\frac{42}{10,000}$	215	66.05	$\frac{50}{10,000}$
121	65.75	$\frac{50}{10,000}$	216	45.28	$\frac{35}{10,000}$
122	55.57	$\frac{42}{10,000}$	217	45.28	$\frac{35}{10,000}$
123	55.57	$\frac{42}{10,000}$	218	65.05	$\frac{50}{10,000}$
124	60.57	$\frac{46}{10,000}$	219	55.67	$\frac{42}{10,000}$

住宅番号	専有面積 (㎡)	共有持分	住宅番号	専有面積 (㎡)	共有持分
220	55.67	$\frac{42}{10,000}$	316	45.28	$\frac{35}{10,000}$
221	65.70	$\frac{50}{10,000}$	317	45.28	$\frac{35}{10,000}$
222	55.67	$\frac{42}{10,000}$	318	66.05	$\frac{50}{10,000}$
223	55.67	$\frac{42}{10,000}$	319	55.67	$\frac{42}{10,000}$
224	60.67	$\frac{46}{10,000}$	320	55.67	$\frac{42}{10,000}$
301	50.17	$\frac{38}{10,000}$	321	65.70	$\frac{50}{10,000}$
302	50.17	$\frac{38}{10,000}$	322	55.67	$\frac{42}{10,000}$
303	50.17	$\frac{38}{10,000}$	323	55.67	$\frac{42}{10,000}$
304	61.20	$\frac{46}{10,000}$	324	60.67	$\frac{46}{10,000}$
305	61.20	$\frac{46}{10,000}$	401	50.17	$\frac{38}{10,000}$
306	70.70	$\frac{54}{10,000}$	402	50.17	$\frac{38}{10,000}$
307	55.67	$\frac{42}{10,000}$	403	50.17	$\frac{38}{10,000}$
308	55.67	$\frac{42}{10,000}$	404	61.20	$\frac{46}{10,000}$
309	55.67	$\frac{42}{10,000}$	405	61.20	$\frac{46}{10,000}$
310	55.67	$\frac{42}{10,000}$	406	70.70	$\frac{54}{10,000}$
311	66.05	$\frac{50}{10,000}$	407	55.67	$\frac{42}{10,000}$
312	45.28	$\frac{35}{10,000}$	408	55.67	$\frac{42}{10,000}$
313	45.28	$\frac{35}{10,000}$	409	55.67	$\frac{42}{10,000}$
314	66.05	$\frac{50}{10,000}$	410	55.67	$\frac{42}{10,000}$
315	66.05	$\frac{50}{10,000}$	411	66.05	$\frac{50}{10,000}$

住宅番号	専有面積 (㎡)	共有持分	住宅番号	専有面積 (㎡)	共有持分
412	45.28	$\frac{35}{10,000}$	508	55.67	$\frac{42}{10,000}$
413	45.28	$\frac{35}{10,000}$	509	55.67	$\frac{42}{10,000}$
414	66.05	$\frac{50}{10,000}$	510	55.67	$\frac{42}{10,000}$
415	66.05	$\frac{50}{10,000}$	511	66.05	$\frac{50}{10,000}$
416	45.28	$\frac{35}{10,000}$	512	45.28	$\frac{35}{10,000}$
417	45.28	$\frac{35}{10,000}$	513	45.28	$\frac{35}{10,000}$
418	66.05	$\frac{50}{10,000}$	514	66.05	$\frac{50}{10,000}$
419	55.67	$\frac{42}{10,000}$	515	66.05	$\frac{50}{10,000}$
420	55.67	$\frac{42}{10,000}$	516	45.28	$\frac{35}{10,000}$
421	65.70	$\frac{50}{10,000}$	517	45.28	$\frac{35}{10,000}$
422	55.67	$\frac{42}{10,000}$	518	66.05	$\frac{50}{10,000}$
423	55.67	$\frac{42}{10,000}$	519	55.67	$\frac{42}{10,000}$
424	60.67	$\frac{46}{10,000}$	520	55.67	$\frac{42}{10,000}$
501	50.17	$\frac{38}{10,000}$	521	65.70	$\frac{50}{10,000}$
502	50.17	$\frac{38}{10,000}$	522	55.67	$\frac{42}{10,000}$
503	50.17	$\frac{38}{10,000}$	523	58.32	$\frac{45}{10,000}$
504	61.20	$\frac{46}{10,000}$	601	50.24	$\frac{38}{10,000}$
505	61.20	$\frac{46}{10,000}$	602	50.24	$\frac{38}{10,000}$
506	70.70	$\frac{54}{10,000}$	603	50.24	$\frac{38}{10,000}$
507	55.67	$\frac{42}{10,000}$	604	61.20	$\frac{46}{10,000}$

住宅番号	専有面積 (㎡)	共有持分	住宅番号	専有面積 (㎡)	共有持分
605	61.20	$\frac{46}{10,000}$	703	50.24	$\frac{38}{10,000}$
606	70.70	$\frac{54}{10,000}$	704	61.20	$\frac{46}{10,000}$
607	55.74	$\frac{42}{10,000}$	705	61.20	$\frac{46}{10,000}$
608	55.74	$\frac{42}{10,000}$	706	70.70	$\frac{54}{10,000}$
609	55.74	$\frac{42}{10,000}$	707	55.74	$\frac{42}{10,000}$
610	55.74	$\frac{42}{10,000}$	708	55.74	$\frac{42}{10,000}$
611	66.12	$\frac{50}{10,000}$	709	55.74	$\frac{42}{10,000}$
612	45.35	$\frac{35}{10,000}$	710	55.74	$\frac{42}{10,000}$
613	45.35	$\frac{35}{10,000}$	711	66.12	$\frac{50}{10,000}$
614	66.12	$\frac{50}{10,000}$	712	45.35	$\frac{35}{10,000}$
615	66.12	$\frac{50}{10,000}$	713	45.35	$\frac{35}{10,000}$
616	45.35	$\frac{35}{10,000}$	714	66.12	$\frac{50}{10,000}$
617	45.35	$\frac{35}{10,000}$	715	66.12	$\frac{50}{10,000}$
618	66.12	$\frac{50}{10,000}$	716	45.35	$\frac{35}{10,000}$
619	55.74	$\frac{42}{10,000}$	717	45.35	$\frac{35}{10,000}$
620	55.74	$\frac{42}{10,000}$	718	68.77	$\frac{52}{10,000}$
621	65.70	$\frac{50}{10,000}$	801	50.24	$\frac{38}{10,000}$
622	58.39	$\frac{45}{10,000}$	802	50.24	$\frac{38}{10,000}$
701	50.24	$\frac{38}{10,000}$	803	50.24	$\frac{38}{10,000}$
702	50.24	$\frac{38}{10,000}$	804	61.20	$\frac{46}{10,000}$

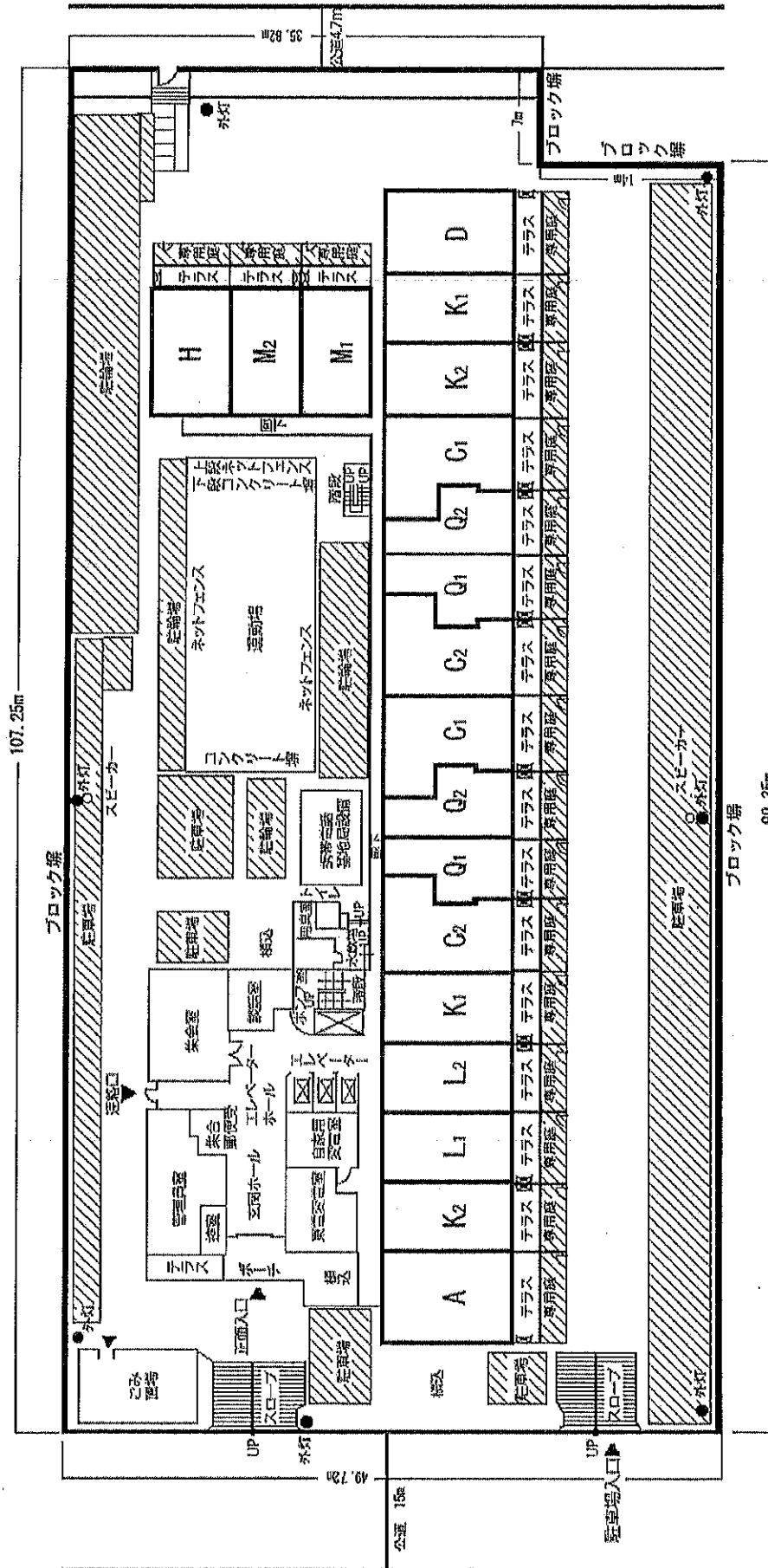
住宅番号	専有面積 (㎡)	共有持分	住宅番号	専有面積 (㎡)	共有持分
805	61.20	$\frac{46}{10,000}$	907	55.74	$\frac{42}{10,000}$
806	70.70	$\frac{54}{10,000}$	908	55.74	$\frac{42}{10,000}$
807	55.74	$\frac{42}{10,000}$	909	55.74	$\frac{42}{10,000}$
808	55.74	$\frac{42}{10,000}$	910	55.74	$\frac{42}{10,000}$
809	55.74	$\frac{42}{10,000}$	911	66.12	$\frac{50}{10,000}$
810	55.74	$\frac{42}{10,000}$	912	45.35	$\frac{35}{10,000}$
811	66.12	$\frac{50}{10,000}$	913	45.35	$\frac{35}{10,000}$
812	45.35	$\frac{35}{10,000}$	914	66.12	$\frac{50}{10,000}$
813	45.35	$\frac{35}{10,000}$	915	66.12	$\frac{50}{10,000}$
814	66.12	$\frac{50}{10,000}$	916	45.35	$\frac{35}{10,000}$
815	66.12	$\frac{50}{10,000}$	917	45.35	$\frac{35}{10,000}$
816	45.35	$\frac{35}{10,000}$	918	69.47	$\frac{53}{10,000}$
817	45.35	$\frac{35}{10,000}$	1001	50.24	$\frac{38}{10,000}$
818	69.47	$\frac{53}{10,000}$	1002	50.24	$\frac{38}{10,000}$
901	50.24	$\frac{38}{10,000}$	1003	50.24	$\frac{38}{10,000}$
902	50.24	$\frac{38}{10,000}$	1004	61.20	$\frac{46}{10,000}$
903	50.24	$\frac{38}{10,000}$	1005	61.20	$\frac{46}{10,000}$
904	61.20	$\frac{46}{10,000}$	1007	58.39	$\frac{45}{10,000}$
905	61.20	$\frac{46}{10,000}$	1008	55.74	$\frac{42}{10,000}$
906	70.70	$\frac{54}{10,000}$	1009	55.74	$\frac{42}{10,000}$

住宅番号	専有面積 (㎡)	共有持分	住宅番号	専有面積 (㎡)	共有持分
1010	55.74	$\frac{42}{10,000}$	1115	66.12	$\frac{50}{10,000}$
1011	66.12	$\frac{50}{10,000}$	1116	48.00	$\frac{37}{10,000}$
1012	45.35	$\frac{35}{10,000}$	1201	50.24	$\frac{38}{10,000}$
1013	45.35	$\frac{35}{10,000}$	1202	52.62	$\frac{40}{10,000}$
1014	66.12	$\frac{50}{10,000}$	1204	64.11	$\frac{49}{10,000}$
1015	66.12	$\frac{50}{10,000}$	1207	59.09	$\frac{45}{10,000}$
1016	45.35	$\frac{35}{10,000}$	1208	55.74	$\frac{42}{10,000}$
1017	45.35	$\frac{35}{10,000}$	1209	55.74	$\frac{42}{10,000}$
1018	69.47	$\frac{53}{10,000}$	1210	55.74	$\frac{42}{10,000}$
1101	50.24	$\frac{38}{10,000}$	1211	66.12	$\frac{50}{10,000}$
1102	52.62	$\frac{40}{10,000}$	1212	45.35	$\frac{35}{10,000}$
1104	64.11	$\frac{49}{10,000}$	1213	45.35	$\frac{35}{10,000}$
1107	59.09	$\frac{45}{10,000}$	1214	66.12	$\frac{50}{10,000}$
1108	55.74	$\frac{42}{10,000}$	1215	66.12	$\frac{50}{10,000}$
1109	55.74	$\frac{42}{10,000}$	1216	48.70	$\frac{37}{10,000}$
1110	55.74	$\frac{42}{10,000}$			
1111	66.12	$\frac{50}{10,000}$			
1112	45.35	$\frac{35}{10,000}$			
1113	45.35	$\frac{35}{10,000}$			
1114	66.12	$\frac{50}{10,000}$			

共用部分の専用使用部分の表示

(別表第4)

専用使用部分 区分	1階に面する庭	バルコニー (1階のみ テラス)	屋上テラス	駐車場	玄関扉 窓枠 窓ガラス
1. 位置	別添図の通り	各住戸に面する バルコニー	別添図の通り	別添図の通り	各住戸に附属する 玄関扉、窓枠、 窓ガラス
2. 用法	通常の庭園としての 用法	通常のバルコニー としての用法	通常のテラスと しての用法	駐車場契約 による	通常の用法
3. 専用使用権者	106号室の区分 所有者 107号 〃 108号 〃 109号 〃 110号 〃 111号 〃 112号 〃 113号 〃 114号 〃 115号 〃 116号 〃 117号 〃 118号 〃 119号 〃 120号 〃 121号 〃 122号 〃 122号 〃 123号 〃 124号 〃	各住戸の 区分所有者	523号の区分所 有者 622号 〃 718号 〃 1007号 〃 1102号 〃 1104号 〃 1116号 〃	駐車場 契約者	各住戸の 区分所有者
4. 期間	区分所有権 存続中	区分所有権存続中	区分所有権存続中	駐車場契約 による	区分所有権存続中
5. 条件		無償	無償	駐車場契約 による	無償



共用部分の専用使用部分図(口)

 共用部分の専用使用部分

