

ライオンズマンション元住吉第5管理組合

第27回通常総会議案書

〈日 時〉 2017年11月23日(木)

12時15分～14時00分(予定)

〈場 所〉 ANAインターコンチネンタルホテル東京3階「ザ・ステーキハウス(個室:ビオラ)」

(所在地:東京都港区赤坂1-12-33)

〈次 第〉 1. 開 会

2. 総会成立の確認

3. 議事録署名人の指名等

4. 議 題

第1号議案 第27期事業報告及び収支決算報告に関する件

第2号議案 管理委託契約更新に関する件

第3号議案 管理規約及び使用細則全面改定に関する件

第4号議案 第28期事業計画及び収支予算並びに

第29期収支予算成立までの経過措置に関する件

第5号議案 管理組合役員改選に関する件

5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書

2. 重要事項説明書



第1号議案 第27期事業報告及び収支決算報告に関する件

事業活動及び収支決算につき、次のとおり報告いたします。

I. 事業活動報告（事業期間：2016年9月1日～2017年8月31日）

1. 理事会活動

今期の主な活動実績は以下のとおりです。

(1) 理事会

①役員（敬称略）

任期：2016年11月23日～2017年11月23日

役 職	氏 名
理事長	竹内 郁介
副理事長	中込小枝子
理事	平川 洋
監事	石母田 豊

2. 組合事業

保守、清掃、工事等の組合事業については、以下のとおりです。

(1) 保守・清掃等実施状況（※下表の数字は、該当月の実施日を、また○印は未実施を表します。）

項 目		頻度	第27期											
			9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月 決算
消防用設備(☆)	機器点検	1回/年	21											
	機器点検（再）			29										
	機器・総合点検	1回/年							22					
	機器・総合点検（再）									11				
エレベーター設備	保守点検	1回/月	8	6	10	8	12	9	9	6	11	8	6	3
	法定検査	1回/年									11			
定期清掃(☆)	床面清掃	2回/年				13						7		
日常清掃(☆)	日常清掃	4回/週	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

＜特記事項＞ ※日次、週次で実施しているものについては、●印で表します。

※☆印がついている項目は東急コミュニティーに委託している業務となります。

(2) 工事等実施状況

①一般会計

実施時期	工事内容	金額	備考
2016年9月	1) 専有玄関用シリンダー購入	21,330円	
2016年9月	2) 漏水調査	64,800円	

②修繕積立金会計

本会計から支出した工事等はありません。

(3) 保険契約状況

①契約内容

a) マンション総合保険

【主契約】

保険会社	日新火災海上保険株式会社
保険期間	平成29年1月1日～平成34年1月1日
保険金額	116,400千円
保険料	280,520円／5年(56,104円/年)

【建物管理賠償責任総合補償特約】

保険会社	日新火災海上保険株式会社
保険期間	平成29年1月1日～平成34年1月1日
保険金額	100,000千円
保険料	124,500円／5年(24,900円/年)

【マンション居住者包括賠償特約】

保険会社	日新火災海上保険株式会社
保険期間	平成29年1月1日～平成34年1月1日
保険金額	30,000千円
保険料	182,560円／5年(36,512円/年)

＜特記事項＞ 保険料は、5年分の保険料を一括で支払っております(5年計587,580円)。

II. 第27期収支決算報告(会計期間：2016年9月1日～2017年8月31日)

別添会計報告書類をご参照ください。なお、今期の主な収支の差異は以下のとおりです。

【主な収支の差異について】

①一般会計

- (i) 駐車場使用料 → 稼働が増加したため。
- (ii) ネット設備電気料 → 利用者減による一部設備を撤去したため。
- (iii) アンテナ基地局賃料 → アンテナ基地局を増加したため(当初、ワイモバイルのみの収入でしたが、同社のグループ会社であるソフトバンクのアンテナを増加した。なお、貸与している面積は変更なし)。
- (iv) アンテナ基地局電気料 → 上記(iii)に伴い、電気料戻入金が増加したため。
- (v) 雑排水管洗浄 → 実施を見送ったため。
- (vi) 修繕費 → 突発的な工事が発生しなかったため。

- (viii) 植栽保守費 → 近隣より苦情があり、越境している樹木の伐採を行ったため。

以上

第27期 貸借対照表

【一般会計】



ライオンズマンション元住吉第5

2017年8月31日現在

(単位：円)

科 目	金 額	科 目	金 額
【資産の部】		【負債の部】	
普通預金	13,070,946	未払金	91,160
三菱東京UFJ 東京営業部 0817446	13,070,946	昇降機設備保守費	36,000
預け金(金融機関)	469,840	ホームページ利用料	8,640
収納(三菱東京UFJ銀行)	124,720	口座振替手数料	6,560
収納(三菱UFJニコス)	345,120	植栽保守費	39,960
未収入金	37,000	前受金	512,700
管理費	37,000	管理費	438,400
前払金	470,064	駐車場使用料	20,000
損害保険料	470,064	専用庭使用料	2,910
電話加入権	92,854	ルーフバルコニー使用料	630
		アンテナ基地局賃料	50,760
		敷金	60,000
		駐車場敷金	60,000
		【剰余金の部】	
		剰余金	13,476,844
		当期剰余金	2,107,764
		前期繰越金	11,369,080
資 産 の 部 合 計	14,140,704	負 債 ・ 剰 余 金 の 部 合 計	14,140,704

第27期 収支報告書

【一般会計】



ライオンズマンション元住吉第5

会計期間：2016年9月1日 ～ 2017年8月31日

(単位：円)

科 目	決 算	予 算	決算-予算	執行率	主な増減理由
収入の部計	6,908,788	6,652,988	255,800	103%	
管理費	5,260,800	5,260,800	0	100%	
駐車場使用料	240,000	240,000	0	100%	
専用庭使用料	34,920	34,920	0	100%	
ルーフバルコニー使用料	7,560	7,560	0	100%	
ネット設備電気料	47,927	97,100	-49,173	49%	
自動販売機収入	120,000	120,000	0	100%	
アンテナ基地局賃料	563,760	518,400	45,360	108%	
アンテナ基地局電気料	549,888	365,208	184,680	150%	
雑収入	83,830	9,000	74,830	931%	
受取利息	103	0	103	****	
支出の部計	4,801,024	6,064,428	-1,263,404	79%	
管理委託費	2,799,360	2,799,360	0	100%	
電気料	1,040,984	1,050,000	-9,016	99%	
水道料	15,414	15,000	414	102%	
損害保険料	117,516	117,516	0	100%	
昇降機設備保守費	432,000	432,000	0	100%	
雑排水管洗浄費	0	259,200	-259,200	0%	
小修繕費	86,130	1,000,000	-913,870	8%	
組合運営費	53,682	100,000	-46,318	53%	
AEDレンタル料	21,271	45,792	-24,521	46%	
ホームページ利用料	106,920	106,920	0	100%	
口座振替手数料	39,187	38,640	547	101%	
雑費	48,600	100,000	-51,400	48%	
植栽保守費	39,960	0	39,960	****	
当期剰余金	2,107,764	588,560	1,519,204	-	
前期繰越金	11,369,080	11,369,080	0	-	
剰余金計	13,476,844	11,957,640	1,519,204	-	

■執行率は、決算÷予算×100で算出し、小数点以下切捨てで表示しております。

予算ゼロで決算がある場合及び999%を超える場合には「****」で表示しております。

3258-F040 01-1

第 2 7 期 月別収支報告書 [2017年8月31日現在]

ライオンズマンション元住吉第5

一般会計(会計期間:2016年9月1日~2017年8月31日)

(単位:円)

科 目	8月末決算	当期予算	決算-予算	執行率	2016/09	2016/10	2016/11	2016/12	2017/01	2017/02	2017/03	2017/04	2017/05	2017/06	2017/07	2017/08
収入の部計	6,908,788	6,652,988	255,800	103%	612,744	546,074	545,574	545,574	550,074	545,624	600,129	583,914	584,914	583,914	621,786	588,467
管理費	5,260,800	5,260,800	0	100%	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400
駐車場使用料	240,000	240,000	0	100%	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
専用庭使用料	34,920	34,920	0	100%	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910
ルーフバルコニー使用料	7,560	7,560	0	100%	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630
ネット設備電気料	47,927	97,100	-49,173	49%							10,055				37,872	
自動販売機収入	120,000	120,000	0	100%	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
アンテナ基地局賃料	563,760	518,400	45,360	108%	43,200	43,200	43,200	43,200	43,200	43,200	50,760	50,760	50,760	50,760	50,760	50,760
アンテナ基地局電気料	549,888	365,208	184,680	150%	30,434	30,434	30,434	30,434	30,434	30,434	61,214	61,214	61,214	61,214	61,214	61,214
雑収入	83,830	9,000	74,830	931%	67,170	500			4,500		6,160		1,000			4,500
受取利息	103	0	103	***						50						53
支出の部計	4,801,024	6,064,428	-1,263,404	79%	459,175	378,475	334,924	455,403	495,021	371,068	367,275	414,222	371,852	370,012	366,612	416,985
管理委託費	2,799,360	2,799,360	0	100%	233,280	233,280	233,280	233,280	233,280	233,280	233,280	233,280	233,280	233,280	233,280	233,280
電気料	1,040,984	1,050,000	-9,016	99%	91,952	91,509		171,677	96,348	87,299	86,075	79,630	85,869	81,481	80,650	88,494
水道料	15,414	15,000	414	102%		2,569		2,569		2,569		2,569		2,569		2,569
損害保険料	117,516	117,516	0	100%					117,516							
昇降機設備保守費	432,000	432,000	0	100%	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000
雑排水管洗浄費	0	259,200	-259,200	0%												
小修繕費	86,130	1,000,000	-913,870	8%	86,130											
組合運営費	53,682	100,000	-46,318	53%			53,682									
AEDレンタル料	21,271	45,792	-24,521	46%								2,223	4,762	4,762	4,762	4,762
ホームレス利用料	106,920	106,920	0	100%	8,640	11,880	8,640	8,640	8,640	8,640	8,640	8,640	8,640	8,640	8,640	8,640
口座振替手数料	39,187	38,640	547	101%	3,173	3,237	3,322	3,237	3,237	3,280	3,280	3,280	3,301	3,280	3,280	3,280
雑費	48,600	100,000	-51,400	48%								48,600				
植栽保守費	39,960	0	39,960	***												39,960
当期剰余金	2,107,764	588,560	1,519,204	—												
前期繰越金	11,369,080	11,369,080	0	—												
剰余金計	13,476,844	11,957,640	1,519,204	—												

【注 釈】

《 収 入 》

雑収入	2016年09月 東京海上日動より保険金	64,800 円
	資源回収奨励金	2,370 円
	10月 駐輪ステッカー代	500 円
	2017年01月 玄関扉シリンダー代	4,000 円
	駐輪ステッカー代	500 円
	03月 玄関扉シリンダー代	4,000 円
	資源回収奨励金	2,160 円
	05月 駐輪ステッカー代	1,000 円
	08月 玄関扉シリンダー代	4,000 円
	駐輪ステッカー代	500 円
		83,830 円

《 支 出 》

損害保険料	2017年01月 すまいの保険	117,516 円
		117,516 円
小修繕費	2016年09月 専有玄関用シリンダー購入	21,330 円
	漏水調査	64,800 円
		86,130 円
組合運営費	2016年11月 定期総会会場代	53,682 円
		53,682 円
雑費	2017年04月 AED収納ケース取付	48,600 円
		48,600 円

【修繕積立金会計】

ライオンズマンション元住吉第5

2017年8月31日現在



(單位：円)

[illegible]

【修繕積立金會計】

会計期間：2016年9月1日 ～ 2017年8月31日



(単位：円)

■執行率は、決算÷予算×100で算出し、小数点以下切捨てで表示しております。
予算ゼロで決算がある場合及び999%を超える場合には「****」で表示しております。

3258-F040 03-2

第 2 7 期 月別収支報告書 [2017年8月31日現在]

ライオンズマンション元住吉第 5

修繕積立金会計 (会計期間：2016年9月1日～2017年8月31日)

(単位：円)

科 目	8月末決算	当期予算	決算-予算	執行率	2016/09	2016/10	2016/11	2016/12	2017/01	2017/02	2017/03	2017/04	2017/05	2017/06	2017/07	2017/08
収入の部計	2,221,879	2,219,280	2,599	100%	184,940	184,940	184,940	184,940	187,488	184,963	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,968
修繕積立金	2,219,280	2,219,280	0	100%	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940
受取利息	2,599	0	2,599	****					2,548	23						28
当期剰余金	2,221,879	2,219,280	2,599	—												
前期繰越金	15,175,225	15,175,225	0	—												
剰余金計	17,397,104	17,394,505	2,599	—												

発行No. 40436

2017年9月20日

F040

ライオンズマンション元住吉第5管理組合 御中

株式会社 東急コミュニティー
神奈川支店

預貯金通帳等の保管状況について

2017年8月31日現在、貴管理組合よりお預かりしている通帳及び証書等は、下記のとおりです。

記

No.	会計区分	金融機関	支店	口座種別	形態	口座番号等	満期日
1	積立金会計	城南信金	元住吉	普通預金	通帳	521929	
2	積立金会計	城南信金	元住吉	定期預金	証書	6-566950-1	2018年1月22日

以 上

発行№ 34036

F040

2017年9月20日

ライオンズマンション元住吉第5管理組合 御中

株式会社 東急コミュニティー
神奈川支店

保険証券等の保管状況について

2017年8月31日現在、貴管理組合よりお預かりしている保険証券等は、下記のとおりです。

記

No.	保険名称	証券番号等	保険会社	代理店	契約満了日
1	マンション管理組合特約付すまいの保険	1650304409	日新火災海上保険㈱	ジェイアントエス保険サービス横浜支店	2022年1月1日

以 上

第2号議案 管理委託契約更新に関する件

当管理組合と株式会社東急コミュニティーの管理委託契約は2017年11月30日をもって期間満了となります。このたび、同社より契約更新の申し出があり、契約内容等について理事会にて慎重に検討した結果、次のとおり同社と管理委託契約を更新することといたしました。

皆様におかれましては、下記の内容をご確認いただきましたうえで、ご承認いただきますようお願いいたします。

1. 契 約 先

株式会社東急コミュニティー

2. 契 約 期 間

2017年12月1日から2020年12月31日までの3年1ヶ月

※総会開催時期を考慮し、契約期間終了月を1ヶ月延長します。

3. 委 託 業 務 費（月額）

項 目	現 行	2017年12月1日から 2020年12月31日まで
委 託 業 務 費	216,000円	216,000円
消 費 税 等	17,280円	17,280円
合 計	233,280円	233,280円

4. 主 な 変 更 箇 所

主な変更箇所は以下のとおりです。

（1）管理委託契約書記載事項の変更

国土交通省の標準管理委託契約書の変更に伴い、東急コミュニティーにおける管理委託契約書の記載内容が変更となっております。主な変更箇所は以下のとおり。

	項 目	変 更 内 容
①	第16条 管理関係諸資料の提供等	・開示対象情報の充実（別表第5の追加） ・売却予定者（組合員）を開示の相手方に追加。
②	別紙業務仕様書第1 組合運営業務（第3条第1項第一号関係） 2 組合事務業務（1）保険契約管理	管理会社として行う業務内容と、管理会社かつ保険代理店として行う業務内容を分けて記載。
③	別紙業務仕様書第2 会計・出納業務 （第3条第1項第二号関係）	・添付書類『「住む～ず」管理費等の収納方法に関するご案内』参照。 ・新収納支払システムは、マンション管理適正化法上の財産の管理方法の「イの方法（※ ^{1）} 」に該当するとしていたが、国土交通省の確認を得た上、同一の業務内容で「ロの

		方法 ^(※1) 」に変更 ^(※2) 。
④	別紙業務仕様書第4 保守点検業務（第3条第1項第四号関係） 2 設備等の定期検査等 （4）エレベーター設備	「※交換が必要な部品の調達ができなくなった場合は、本契約内容について、甲乙、別途協議するものとする。」を追加。
⑤	別紙業務仕様書第8 ホームセキュリティ業務（第3条第1項第八号関係） 1 警備項目	・「※上記の異常警報に基づかず、甲及び甲の組合員等の要請に従い、乙が出動する場 合については、本業務に含まれないものとする。」を追加。

(※1) 適正化法施行規則第87条2項1号に定める財産の分別管理の方法。

(※2) 記載内容の一部変更及び表現の見直しがありますが、委託金額や業務仕様の変更はありません。

(2) 非常押し釦警報監視の追加

各住戸のインターホンには非常押し釦が設置されております。現状、非常押し釦を押した場合は、玄関先のインターホン子機は鳴動いたしますが、管理会社のコールセンター等へは自動通報されません。

管理会社と交渉した結果、現行金額から増額せず、非常押し釦警報の監視を追加することとなりました。なお、万が一、非常押し釦が押された場合は、管理会社のコールセンターへ自動通報され、警備会社が現地へ急行し、状況の確認を行います。ただし、玄関鍵の預かりは行いませんので、現地の確認のみとなります。

5. 委託業務

別紙「重要事項説明書」をご参照ください。

以 上

I. 委 託 業 務 費 明 細 (月 額)

委 託 業 務 費 (税込み)		233,280円
1	組 合 運 営 業 務 費	50,800円
2	会 計 ・ 出 納 業 務 費	30,600円
3	維 持 修 繕 業 務 費	24,600円
4	保 守 点 検 業 務 費	5,800円
	消 防 用 設 備	5,800円
5	緊 急 対 応 業 務 費	18,600円
6	清 掃 業 務 費	72,000円
	日 常 清 掃 業 務 費	67,000円
	定 期 清 掃 業 務 費	5,000円
7	ホ ー ム セ キ ュ リ テ ィ 業 務 費 ※緊急対応業務費に含みます	
8	管 理 報 酬	13,600円
消 費 税 等 (8 %)		17,280円

※ 委託業務費の算出期間は、2017年12月1日～2020年12月31日
としています。

第3号議案 管理規約及び使用細則全面改定に関する件

2017年6月16日に住宅宿泊事業法（いわゆる民泊新法）が交付され、自治体への届出要件を満たすことにより、民泊事業を行うことを可能としていることから、分譲マンションにおいても民泊利用が可能となります。

これを受け、2017年8月29日に国土交通省が標準管理規約を改正し、「民泊利用を可能とする」、「民泊利用を禁止する」旨の条文を追記いたしました。

当マンションの場合、主に第三者に貸与している住戸が多い状況でございますが、東京オリンピックを迎えるにあたり、宿泊施設が足りなくなり、民泊利用が活発になることが想定されます。

現行の管理規約において専有部分の用途は「専ら住宅として使用するものとする。」との規定が設けられておりますが、前述の住宅宿泊事業法において、当該条文は民泊利用を否定するものではないとされ、明確に禁止する旨の規定を設けなければ民泊利用が行われてしまうこととなります。

民泊に関しましては、国籍を問わず、不特定多数の方が利用することとなるため、①住環境の悪化（ごみの散乱や騒音トラブル等）が懸念されること、②防犯面の低下が懸念されること、③破損・汚損等に対する責任追及が困難となることなど、日常生活を送られている居住者の皆様にとって様々なリスクが増加してしまうことが想定されます。

そのため、当マンションにて民泊利用が行われないうえ、国土交通省の標準管理規約を参考に管理会社東急コミュニティが作成した管理規約を基に管理規約の全面改定を行うことといたしました。

また、各使用細則において、実態の管理組合運営と一致しない内容があることから、管理規約改定と合わせて使用細則につきましても全面改定を行うことといたしました。

つきましては、以下の内容をご確認のうえ、ご承認下さいますようお願いいたします。

1. 管理規約改定案

別紙、「管理規約及び使用細則改定案」をご参照ください。

2. 施行日

本細則は2017年11月23日から施行とする。

以 上

第4号議案 第28期事業計画及び収支予算並びに 第29期収支予算成立までの経過措置に関する件

提案内容は以下のとおりです。ご承認をお願いいたします。なお、第28期収支決算終了後、第29期収支予算成立までの管理業務に要する諸費用の支払いについて、第28期終了前に理事会にて承認された第29期事前予算に示された範囲内において支払いを行うことについて併せてご承認をお願いいたします。

I. 事業計画（事業期間：2017年9月1日～2018年8月31日）

1. 理事会活動

主な活動予定は以下のとおりです。

(1) 理事会

実施時期	内 容
適宜開催	懸案事項の検討

2. 組合事業

保守、清掃、工事等の組合事業の計画は、以下のとおりです。

(1) 保守・清掃等実施計画（※下表の○印は、該当月が実施予定であることを表します。）

項 目		頻度	第28期											
			9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月 決算
消防用設備(☆)	機器点検	1回/年	○											
	機器・総合点検	1回/年							○					
エレベーター設備	保守点検	1回/月	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	法定検査	1回/年									○			
定期清掃(☆)	床面清掃	2回/年				○						○		
日常清掃(☆)	日常清掃	4回/週	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

＜特記事項＞ ※表の○印は、該当月が実施予定であることを表します。

※☆印がついている項目は東急コミュニティーに委託している業務となります。

(2) 工事等実施計画

①一般会計

実施時期	工事内容	金額	備考
未定	1) 雑排水管洗浄	259,200 円	雑排水管洗浄費

＜特記事項＞平成20年12月に実施してから、数年が経過しており、洗濯機置場や浴室等の排水口から臭気が発生していることが想定されるため、管理組合の費用にて高圧洗浄作業を実施いたします。今回の実施では、実費精算方式とし、洗浄を行った住戸に関しては1年間のアフター保証を受けることができます。また、実施住戸が著しく少なかった場合でも30戸×4,000円＝120,000円（税別）の最低保証金が発生いたします。

②修繕積立金会計

修繕積立金会計から支出する工事等は特にございません。

(3) 保険契約状況

①契約内容

a) マンション総合保険

【主契約】

保険会社	日新火災海上保険株式会社
保険期間	平成29年1月1日～平成34年1月1日
保険金額	116,400千円
保険料	280,520円／5年(56,104円/年)

【建物管理賠償責任総合補償特約】

保険会社	日新火災海上保険株式会社
保険期間	平成29年1月1日～平成34年1月1日
保険金額	100,000千円
保険料	124,500円／5年(24,900円/年)

【マンション居住者包括賠償特約】

保険会社	日新火災海上保険株式会社
保険期間	平成29年1月1日～平成34年1月1日
保険金額	30,000千円
保険料	182,560円／5年(36,512円/年)

＜特記事項＞ 保険料は、5年分の保険料を一括で支払っております（5年計587,580円）。

Ⅱ. 第28期収支予算（会計期間：2017年9月1日～2018年8月31日）

会計予算書類をご参照ください。

以 上

第28期収支予算書(案)

【一般会計】

ライオンズマンション元住吉第5管理組合

会計期間：2017年9月1日～2018年8月31日

承認欄

(単位：円)

科 目	第28期予算	第27期決算	予算-決算	主な増減理由
収入合計	7,073,668	6,908,788	164,880	
管理費	5,260,800	5,260,800	0	
駐車場使用料	240,000	240,000	0	
専用庭使用料	34,920	34,920	0	
ルーフバルコニー使用料	7,560	7,560	0	
ネット設備電気料	47,800	47,927	-127	
自動販売機収入	120,000	120,000	0	
アンテナ基地局賃料	609,120	563,760	45,360	
アンテナ基地局電気料	734,568	549,888	184,680	
雑収入	18,900	83,830	-64,930	
受取利息	0	103	-103	
支出合計	6,114,380	4,801,024	1,313,356	
管理委託費	2,799,360	2,799,360	0	
電気料	1,080,000	1,040,984	39,016	
水道料	18,000	15,414	2,586	
損害保険料	117,516	117,516	0	
昇降機設備保守費	432,000	432,000	0	
雑排水管洗浄費	259,200	0	259,200	
小修繕費	1,000,000	86,130	913,870	
組合運営費	100,000	53,682	46,318	
AEDレンタル料	57,144	21,271	35,873	
ホームページ利用料	106,920	106,920	0	
諸税	5,000	0	5,000	
口座振替手数料	39,240	39,187	53	
雑費	100,000	48,600	51,400	
植栽保守費	0	39,960	-39,960	
当期剰余金	959,288	2,107,764	-1,148,476	
前期繰越金	13,476,844	11,369,080	2,107,764	
剰余金計	14,436,132	13,476,844	959,288	

3258-F040

第28期月別収支予算(案)

【一般会計】

承認欄

ライオンズマンション元住吉第5管理組合

会計期間：2017年9月1日～2018年8月31日

(単位：円)

項 目	第28期予算	第27期決算	予算-決算	2017年9月	2017年10月	2017年11月	2017年12月	2018年1月	2018年2月	2018年3月	2018年4月	2018年5月	2018年6月	2018年7月	2018年8月
収 入 の 部 計	7,073,668	6,908,788	164,880	586,114	583,914	583,914	583,914	583,914	583,914	596,114	583,914	583,914	583,914	621,714	598,414
管理費	5,260,800	5,260,800	0	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400
駐車場使用料	240,000	240,000	0	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
専用庭使用料	34,920	34,920	0	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910
ルーフバルコニー使用料	7,560	7,560	0	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630
ネット設備電気料	47,800	47,927	-127	0	0	0	0	0	0	10,000	0	0	0	37,800	0
自動販売機収入	120,000	120,000	0	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
アンテナ基地局賃料	609,120	563,760	45,360	50,760	50,760	50,760	50,760	50,760	50,760	50,760	50,760	50,760	50,760	50,760	50,760
アンテナ基地局電気料	734,568	549,888	184,680	61,214	61,214	61,214	61,214	61,214	61,214	61,214	61,214	61,214	61,214	61,214	61,214
雑収入	18,900	83,830	-64,930	2,200	0	0	0	0	0	2,200	0	0	0	0	14,500
受取利息	0	103	-103	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支 出 の 部 計	6,114,380	4,801,024	1,313,356	493,468	382,192	380,952	378,952	375,952	378,952	375,952	378,952	375,952	378,952	375,952	1,838,152
管理委託費	2,799,360	2,799,360	0	233,280	233,280	233,280	233,280	233,280	233,280	233,280	233,280	233,280	233,280	233,280	233,280
電気料	1,080,000	1,040,984	39,016	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000
水道料	18,000	15,414	2,586	0	3,000	0	3,000	0	3,000	0	3,000	0	3,000	0	3,000
損害保険料	117,516	117,516	0	117,516	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
昇降機設備保守費	432,000	432,000	0	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000
雑排水管洗浄費	259,200	0	259,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	259,200
小修繕費	1,000,000	86,130	913,870	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,000,000
組合運営費	100,000	53,682	46,318	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100,000
AEDレンタル料	57,144	21,271	35,873	4,762	4,762	4,762	4,762	4,762	4,762	4,762	4,762	4,762	4,762	4,762	4,762
ホームページ利用料	106,920	106,920	0	8,640	11,880	8,640	8,640	8,640	8,640	8,640	8,640	8,640	8,640	8,640	8,640
諸税	5,000	0	5,000	0	0	5,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
口座振替手数料	39,240	39,187	53	3,270	3,270	3,270	3,270	3,270	3,270	3,270	3,270	3,270	3,270	3,270	3,270
雑費	100,000	48,600	51,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100,000
植栽保守費	0	39,960	-39,960	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
当期剰余金	959,288	2,107,764	-1,148,476	92,646	201,722	202,962	204,962	207,962	204,962	220,162	204,962	207,962	204,962	245,762	-1,239,738
前期繰越金	13,476,844	11,369,080	2,107,764												
剰 余 金 計	14,436,132	13,476,844	959,288												

第28期収支予算書(案)

【修繕積立金会計】

ライオンズマンション元住吉第5管理組合

会計期間：2017年9月1日～2018年8月31日

承認欄

(単位：円)

科 目	第28期予算	第27期決算	予算-決算	主な増減理由
収 入 合 計	2,219,280	2,221,879	-2,599	
修繕積立金	2,219,280	2,219,280	0	
受取利息	0	2,599	-2,599	
支 出 合 計	3,745,440	0	3,745,440	
旧受水槽室排水ポンプ交換	280,800	0	280,800	
電灯分電盤制御部品交換	138,240	0	138,240	
非常灯更新	1,436,400	0	1,436,400	
屋内照明器具改修	1,890,000	0	1,890,000	
当期剰余金	-1,526,160	2,221,879	-3,748,039	
前期繰越金	17,397,104	15,175,225	2,221,879	
剰 余 金 計	15,870,944	17,397,104	-1,526,160	

3258-F040

第28期月別収支予算(案)

【修繕積立金会計】

承認欄

ライオンズマンション元住吉第5管理組合

会計期間：2017年9月1日～2018年8月31日

(単位：円)

項 目	第28期予算	第27期決算	予算-決算	2017年9月	2017年10月	2017年11月	2017年12月	2018年1月	2018年2月	2018年3月	2018年4月	2018年5月	2018年6月	2018年7月	2018年8月
収 入 の 部 計	2,219,280	2,221,879	-2,599	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940
修繕積立金	2,219,280	2,219,280	0	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940
受取利息	0	2,599	-2,599	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支 出 の 部 計	3,745,440	0	3,745,440	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,745,440	0
旧受水槽室排水ポンプ交換	280,800	0	280,800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	280,800	0
電灯分電盤制御部品交換	138,240	0	138,240	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	138,240	0
非常灯更新	1,436,400	0	1,436,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,436,400	0
屋内照明器具改修	1,890,000	0	1,890,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,890,000	0
当期剰余金	-1,526,160	2,221,879	-3,748,039	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	-3,560,500	184,940
前期繰越金	17,397,104	15,175,225	2,221,879												
剰 余 金 計	15,870,944	17,397,104	-1,526,160												

第5号議案 管理組合役員改選に関する件

当マンション管理規約第34条に定める役員を同規約の規定に基づき、以下の方を選任いたしますので、ご承認をお願いいたします。なお、役員の役職については、総会終了後、互選にて決定いたします。

第28期理事会役員（敬称略）

氏 名
竹内 郁介
中込小枝子
石母田 豊
平川 洋

以 上

現行	国土交通省標準管理規約	東急標準管理規約 ※単棟型	改定案
第1章 総則	第1章 総則	第1章 総則	第1章 総則
(目的) 第1条 この規約は、ライオンズマンション元住吉第5の管理また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。	(目的) 第1条 この規約は、〇〇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。	(目的) 第1条 この規約は、*****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。	(目的) 第1条 この規約は、ライオンズマンション元住吉第5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。
(定義) 第2条 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（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。づ 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……………共用部分および附属施設をいう。 八 規約共用部分……………区分所有法第4条第2項の共用部分をいう。 九 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。 十 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。	(定義) 第2条 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。	(定義) 第2条 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 構造上及び利用上の独立性を有する建物の部分を目的とする所有権をいう（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）。 二 区分所有者 区分所有権を有する者をいう（区分所有法第2条第2項）。 三 占有者 区分所有者以外の者で専有部分を占有する者をいう（区分所有法第6条第3項）。 四 専有部分 区分所有権の目的たる建物の部分をいう（区分所有法第2条第3項）。 五 共用部分 専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物並びにこの規約により共用部分とされた建物の部分及び附属の建物をいう（区分所有法第2条第4項）。 六 敷地 建物が所在する土地及びこの規約により建物の敷地とされた土地をいう（区分所有法第2条第5項）。 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。 十 包括承継人 被相続人の死亡により権利義務を承継する相続人など、他人の全ての権利義務を単一の原因に基づいて一括して包括的に承継する者をいう。 十一 特定承継人 売買、交換、贈与による譲受人及び抵当権の実行により所有権を取得する競落人など、他人の個々の権利義務を個々の原因に基づいて個別に取得する者をいう。	(定義) 第2条 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 構造上及び利用上の独立性を有する建物の部分を目的とする所有権をいう（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）。 二 区分所有者 区分所有権を有する者をいう（区分所有法第2条第2項）。 三 占有者 区分所有者以外の者で専有部分を占有する者をいう（区分所有法第6条第3項）。 四 専有部分 区分所有権の目的たる建物の部分をいう（区分所有法第2条第3項）。 五 共用部分 専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物並びにこの規約により共用部分とされた建物の部分及び附属の建物をいう（区分所有法第2条第4項）。 六 敷地 建物が所在する土地及びこの規約により建物の敷地とされた土地をいう（区分所有法第2条第5項）。 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。 十 包括承継人 被相続人の死亡により権利義務を承継する相続人など、他人の全ての権利義務を単一の原因に基づいて一括して包括的に承継する者をいう。 十一 特定承継人 売買、交換、贈与による譲受人及び抵当権の実行により所有権を取得する競落人など、他人の個々の権利義務を個々の原因に基づいて個別に取得する者をいう。

(規約および使用細則等ならびに総会の決議の遵守義務) 第3条 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その他細則(以下「使用細則等」という。)ならびに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および使用細則等ならびに総会の決議を遵守させなければならない。	(規約及び総会の決議の遵守義務) 第3条 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。	(規約等及び総会の決議の遵守義務) 第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約、使用細則等(第19条(使用細則)に定める使用細則及びその他の細則をいう。以下同じ。)及び総会(第46条(総会)に定める総会をいう。以下同じ。)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、使用細則等及び総会の決議を遵守させなければならない。	(規約等及び総会の決議の遵守義務) 第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約、使用細則等(第19条(使用細則)に定める使用細則及びその他の細則をいう。以下同じ。)及び総会(第46条(総会)に定める総会をいう。以下同じ。)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、使用細則等及び総会の決議を遵守させなければならない。
(対象物件の範囲) 第4条 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、建物および附属施設(以下「対象物件」という。)とする。	(対象物件の範囲) 第4条 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。	(対象物件の範囲) 第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1(対象物件の表示)に記載された敷地、建物(専有部分を含む。)及び附属施設(以下「対象物件」という。)とする。	(対象物件の範囲) 第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1(対象物件の表示)に記載された敷地、建物(専有部分を含む。)及び附属施設(以下「対象物件」という。)とする。
(規約および使用細則等ならびに総会の決議の効力) 第5条 この規約および使用細則等ならびに総会の決議は、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および使用細則等ならびに総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。	(規約及び総会の決議の効力) 第5条 この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及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。	(規約等及び総会の決議の効力) 第5条 この規約、使用細則等及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及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、使用細則等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。	(規約等及び総会の決議の効力) 第5条 この規約、使用細則等及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及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、使用細則等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。
(管理組合) 第6条 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ライオンズマンション元住吉第5管理組合(以下「管理組合」という。)を構成する。 2 管理組合は、事務所を対象物件内に置く。 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。	(管理組合) 第6条 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〇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、事務所を〇〇内に置く。 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。	(管理組合) 第6条 区分所有者は、第1条(目的)に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって*****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*****内に置く。 3 管理組合の業務、組織等については、第6章(管理組合)に定めるところによる。	(管理組合) 第6条 区分所有者は、第1条(目的)に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもってライオンズマンション元住吉第5管理組合(以下「管理組合」という。)を構成する。 2 管理組合は、事務所をライオンズマンション元住吉第5内に置く。 3 管理組合の業務、組織等については、第6章(管理組合)に定めるところによる。
第2章 専有部分等の範囲 (専有部分の範囲) 第7条 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、床および壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。 二 玄関扉は、錠および内部塗装部分を専有部分とする。 三 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項または前項の専有部分の専用に供される設備のう	第2章 専有部分等の範囲 (専有部分の範囲) 第7条 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。	第2章 専有部分等の範囲 (専有部分の範囲) 第7条 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(ドアガードを含む。)及びドアクローザーを専有部分とする。 三 窓枠、窓ガラス及び網戸(窓ガラスの内側にある場合を除く。以下、第14条(バルコニー等の専用使用权)及び	第2章 専有部分等の範囲 (専有部分の範囲) 第7条 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(ドアガードを含む。)及びドアクローザーを専有部分とする。 三 窓枠、窓ガラス及び網戸(窓ガラスの内側にある場合を除く。以下、第14条(バルコニー等の専用使用权)及び

ち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。	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。	別表第5において同じ。)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帰属については、別表第2(専有部分の専用に供される設備の帰属)に掲げるとおりとする。	別表第5において同じ。)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帰属については、別表第2(専有部分の専用に供される設備の帰属)に掲げるとおりとする。
(共用部分の範囲) 第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第1に掲げるとおりとする。	(共用部分の範囲) 第8条 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。	(共用部分の範囲) 第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第3(共用部分の範囲)に掲げるとおりとする。	(共用部分の範囲) 第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第3(共用部分の範囲)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3章 敷地及び共用部分等の共有	第3章 敷地及び共用部分等の共有	第3章 敷地及び共用部分等の共有
(共有) 第9条 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。	(共有) 第9条 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。	(共有) 第9条 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。	(共有) 第9条 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。
(共有持分) 第10条 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り別表第2に掲げるとおりとする。 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。	(共有持分) 第10条 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。	(共有持分) 第10条 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(壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積をいう。以下同じ。)の割合に基づき算出するものとし、別表第4(敷地及び共用部分等の共有持分割合並びに議決権割合)に掲げるとおりとする。	(共有持分) 第10条 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(壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積をいう。以下同じ。)の割合に基づき算出するものとし、別表第4(敷地及び共用部分等の共有持分割合並びに議決権割合)に掲げるとおりとする。
(分割請求および単独処分の禁止) 第11条 区分所有者は、敷地また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、専有部分と敷地およ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。	(分割請求及び単独処分の禁止) 第11条 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。	(分割請求及び単独処分の禁止) 第11条 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。	(分割請求及び単独処分の禁止) 第11条 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4章 用法	第4章 用法	第4章 用法
(専有部分の用途) 第12条 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。	(専有部分の用途) 第12条 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。 ＜参考2＞ マンション管理業協会「標準管理規約 実務Q&A」 (国交省版コメント第12条関係②に関する第12条の条文例) 第12条 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、自ら暴力団員(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。)ではないことを表明し、その後も暴力団員にならないことを確約すること。 2 前項に定めるほか、暴力団事務所等の名称、活動等に関する看板、名札その他これに類する物の掲示又は搬入、並びに暴力団の構成員(準構成員を含む。)の入退室や居住等の行為又は使用をしてはならない。	住宅宿泊事業を禁止する場合 (専有部分の用途) 第12条 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(平成29年法律第65号。)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 区分所有者は、前二項に違反する用途で専有部分を使用することを内容とする一切の広告及びインターネットを介したウェブサイト等への登録、掲出その他の募集又は勧誘を行ってはならない。 4 前三項のほか、区分所有者はその専有部分について、次の各号に掲げる行為をしてはならない。 一 暴力団事務所等の名称、活動等に関する事項その他これに類する表示を外部から見えるように掲示すること 二 暴力団員(暴力団員による不当な行為の防止等に関する	(専有部分の用途) 第12条 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(平成29年法律第65号。)第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業及び国家戦略特別区域法(平成25年法律第107号。)第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。 3 区分所有者は、前二項に違反する用途で専有部分を使用することを内容とする一切の広告及びインターネットを介したウェブサイト等への登録、掲出その他の募集又は勧誘を行ってはならない。 4 前三項のほか、区分所有者はその専有部分について、次の各号に掲げる行為をしてはならない。 一 暴力団事務所等の名称、活動等に関する事項その他これ

		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。）又は暴力団の準構成員を居住させ又は反復して出入りさせること並びにこれらの宿泊施設とすること ５ 前四項の定めは、占有者に準用する。 住宅宿泊事業だけでなく特区民泊も禁止する場合 第２項のみ ２ 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法（平成２９年法律第６５号。）第３条第１項の届出を行って営む同法第２条第３項の住宅宿泊事業及び国家戦略特別区域法（平成２５年法律第１０７号。）第１３条第１項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。	に類する表示を外部から見えるように掲示すること 二 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。）又は暴力団の準構成員を居住させ又は反復して出入りさせること並びにこれらの宿泊施設とすること ５ 前四項の定めは、占有者に準用する。
		（用途制限） 第１２条の２ 区分所有者及び占有者は、前条に定めるもののほか、専有部分を次の各号に定める用途に使用してはならない。 一 シェアハウス（賃貸借契約等により１住戸に○世帯を超える世帯が居住する使用形態を言い、企業・団体・学校等の寮、寄宿舎としての使用を含む） 二 短期賃貸住宅（いわゆるウィークリーマンション、マンション等、不特定の者と短期間の賃貸借契約を繰り返すもの） 三 グループホーム（社会福祉法人や介護サービス事業者等の支援を受けながら、認知症高齢者若しくは障害者等が集団で生活するもの） ２ 前項各号に定める用途の使用者を募集するための広告等については、前条（専有部分の用途）第３項を準用する。 ３ 専有部分の用途について、第１項各号のいずれかに抵触する疑いがあるときは、理事長又はその指定を受けた者は、必要な範囲内において専有部分に立入り、調査を行うことができる。この場合において当該専有部分の区分所有者及び占有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。 ４ 第１項の規定にかかわらず、理事長が特段の事由があると認めたときは、理事会（第５４条に定める理事会をいう。）の決議により一定期間当該用途による使用を許可することができる。	（用途制限） 第１２条の２ 区分所有者及び占有者は、前条に定めるもののほか、専有部分を次の各号に定める用途に使用してはならない。 一 シェアハウス（賃貸借契約等により１住戸に３世帯を超える世帯が居住する使用形態を言い、企業・団体・学校等の寮、寄宿舎としての使用を含む） 二 短期賃貸住宅（いわゆるウィークリーマンション、マンション等、不特定の者と短期間の賃貸借契約を繰り返すもの） 三 グループホーム（社会福祉法人や介護サービス事業者等の支援を受けながら、認知症高齢者若しくは障害者等が集団で生活するもの） ２ 前項各号に定める用途の使用者を募集するための広告等については、前条（専有部分の用途）第３項を準用する。 ３ 専有部分の用途について、第１項各号のいずれかに抵触する疑いがあるときは、理事長又はその指定を受けた者は、必要な範囲内において専有部分に立入り、調査を行うことができる。この場合において当該専有部分の区分所有者及び占有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。 ４ 第１項の規定にかかわらず、理事長が特段の事由があると認めたときは、理事会（第５４条に定める理事会をいう。）の決議により一定期間当該用途による使用を許可することができる。

(敷地および共用部分等の用法) 第13条 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。	(敷地及び共用部分等の用法) 第13条 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。	(敷地及び共用部分等の用法) 第13条 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。	(敷地及び共用部分等の用法) 第13条 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。
(バルコニー等の専用使用権) 第14条 区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、ルーフバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、集合郵便受および専用庭（以下この条、第二条および別表第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 前項により専用使用権を有し、使用条件が有償となる場合は、専用使用料を管理組合に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。	(バルコニー等の専用使用権) 第14条 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21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。	(バルコニー等の専用使用権) 第14条 区分所有者は、別表第5（バルコニー等の専用使用権）に掲げるバルコニー（物干金物を含む。）、玄関扉、玄関扉枠、メーターボックス、窓枠、窓ガラス、面格子、網戸、アルコーブ、門扉、玄関ポーチ、専用空調室外機置場、ドライエリア、表札（ネームプレートを除く。）、室内防犯・防災設備（オートロック式共用玄関扉連動型インターホン（住宅情報盤）及びその配管、配線等を含む。）、メールボックス、一階専有部分に接する庭、ルーフバルコニー及びテラス（以下「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 一階専有部分に接する庭、ルーフバルコニー及びテラス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。	(バルコニー等の専用使用権) 第14条 区分所有者は、別表第5（バルコニー等の専用使用権）に掲げるバルコニー（物干金物を含む。）、玄関扉、玄関扉枠、メーターボックス、窓枠、窓ガラス、網戸、表札（ネームプレートを除く。）、室内防犯・防災設備（各種センサー・オートロック式共用玄関扉連動型インターホン（住宅情報盤）及びその配管、配線等を含む。）、メールボックス、一階専有部分に接する庭、ルーフバルコニー及びテラス（以下「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 一階専有部分に接する庭、ルーフバルコニー及びテラス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。
(駐車場の使用) 第15条 管理組合は対象物件内の駐車場について、駐車場使用細則に従って、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、他の区分所有者または第三者に譲渡または貸与したときは、その区分所有者の駐車場の使用契約は、効力を失う。	(駐車場の使用) 第15条 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。	(駐車場の使用) 第15条 管理組合は、その管理する駐車場について、特定の区分所有者と駐車場使用契約を締結することができる。 2 前項により駐車場使用契約を締結する区分所有者は、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 第1項により駐車場使用契約を締結した区分所有者は、その責任と負担において、次の者に対しその駐車場を使用させることができる。 一 同居人 二 自己の所有する専有部分の占有者 4 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。 5 管理組合は区分所有者が第2項に定める駐車場使用料を第63条（管理費等の徴収）に定める期日までに納入しない場合において、管理組合が相当の期間を定めてその納入を催告したにもかかわらず、その期間内に履行されないときは、第1項に定める駐車場使用契約を解約することができる。 6 前項により駐車場使用契約を解約された者は、直ちに当該駐車場を明け渡さなければならない。	(駐車場の使用) 第15条 管理組合は、その管理する駐車場について、特定の区分所有者と駐車場使用契約を締結することができる。 2 前項により駐車場使用契約を締結する区分所有者は、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 第1項により駐車場使用契約を締結した区分所有者は、その責任と負担において、次の者に対しその駐車場を使用させることができる。 一 同居人 二 自己の所有する専有部分の占有者 4 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。 5 管理組合は区分所有者が第2項に定める駐車場使用料を第63条（管理費等の徴収）に定める期日までに納入しない場合において、管理組合が相当の期間を定めてその納入を催告したにもかかわらず、その期間内に履行されないときは、第1項に定める駐車場使用契約を解約することができる。 6 前項により駐車場使用契約を解約された者は、直ちに当該駐車場を明け渡さなければならない。

		(自転車置場の使用) 第15条の2 管理組合は、その管理する自転車置場について、特定の区分所有者に自転車置場使用許可証を交付することができる。 2 前項により自転車置場使用許可証の交付を受ける区分所有者は、別に定めるところにより、管理組合に自転車置場使用料を納入しなければならない。 3 第1項により自転車置場使用許可証の交付を受けた区分所有者は、その責任と負担において、次の者に対しその自転車置場を使用させることができる。 一 同居人 二 自己の所有する専有部分の占有者 4 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したときは、その区分所有者の自転車置場使用許可は効力を失う。 5 管理組合は区分所有者が第2項に定める自転車置場使用料を第63条(管理費等の徴収)に定める期日までに納入しない場合において、管理組合が相当の期間を定めてその納入を催告したにもかかわらず、その期間内に履行されないときは、第1項に定める自転車置場使用許可を取り消すことができる。 6 前項により自転車置場使用許可を取り消された者は、直ちに当該自転車置場を明け渡さなければならない。	(自転車置場の使用) 第15条の2 管理組合は、その管理する自転車置場について、特定の区分所有者に自転車置場使用許可証を交付することができる。 2 前項により自転車置場使用許可証の交付を受ける区分所有者は、別に定めるところにより、管理組合に駐輪ステッカー交付代を納入しなければならない。 3 第1項により自転車置場使用許可証の交付を受けた区分所有者は、その責任と負担において、次の者に対しその自転車置場を使用させることができる。 一 同居人 二 自己の所有する専有部分の占有者 4 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したときは、その区分所有者の自転車置場使用許可は効力を失う。 5 管理組合は区分所有者が第2項に定める自転車置場使用料を第63条(管理費等の徴収)に定める期日までに納入しない場合において、管理組合が相当の期間を定めてその納入を催告したにもかかわらず、その期間内に履行されないときは、第1項に定める自転車置場使用許可を取り消すことができる。 6 前項により自転車置場使用許可を取り消された者は、直ちに当該自転車置場を明け渡さなければならない。
(敷地および共用部分等の第三者の使用) 第16条 管理組合は、敷地および共用部分等のうち別表第4の部分を同表に掲げる者に使用させることができる。 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、敷地および共用部分等(駐車場およ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。	(敷地及び共用部分等の第三者の使用) 第16条 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 三 ガスガバナ― 当該設備を維持し、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。	(敷地及び共用部分等の第三者の使用) 第16条 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無償で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(又はパットマウント置場) 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 三 ガスガバナ― 当該設備を維持し、及び運用する事業者 四 MDF室 対象物件に電話、インターネット等のサービスを提供するために必要な設備を維持し、及び運用する事業者 2 管理組合は、第35条(業務)各号に定める業務を行うにつき、敷地及び共用部分等の一部に、第三者の所有する設備及び資機材等を無償で設置させることができる。 3 前二項に定めるもののほか、管理組合は、総会の決議を経	(敷地及び共用部分等の第三者の使用) 第16条 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無償で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(又はパットマウント置場) 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 三 ガスガバナ― 当該設備を維持し、及び運用する事業者 四 MDF室 電話、インターネット等の設備を維持し、及び運用する事業者 2 管理組合は、第35条(業務)各号に定める業務を行うにつき、敷地及び共用部分等の一部に、第三者の所有する設備及び資機材等を無償で設置させることができる。 3 前二項に定めるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等(専用使用部分を除く。)の一部に

		て、敷地及び共用部分等（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ができる。	
（専有部分の修繕等） 第17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替えまたは建物に定着する物件の取付けもしくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、「専有部分修繕等工事実施細則」に従い、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、仕様書およ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 区分所有者は、申請の範囲内において、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。 4 理事長また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。	（専有部分の修繕等） 第17条 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。）<u>であっ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</u>を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第35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51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項の承認があったときは、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、工事業者の立ち入り、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ときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。	（専有部分の修繕等） 第17条 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。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第38条（役員）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、承認を受けようとする日の3週間前までに、設計図、仕様書、工程表その他理事長が指定する書面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54条（理事会）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 前項にかかわらず、理事長は、共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれが少ないと認められる場合には、理事会の決議を経ることなく専有部分の修繕等を承認することができる。 5 第1項又は前項の承認があったときは、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。 6 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。 7 理事長は、第1項又は第4項の承認に条件又は期限を付し、及びこれを変更することができる。 8 第1項又は第4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。 9 前各項に規定するもののほか、申請の手続、承認又は不承認の基準、その他専有部分の修繕等に係る事務の処理等に関し必要な事項は、使用細則等で定める。 （当社版コメント）第17条関係 つづき このため当社版は、従前どおり専有部分の修繕等は全て理事長への申請を要し理事会が統制することにした。 ◇修繕工事の申請・承認等に関する本条の手続関係は、当社版第22条（敷地及び共用部分等の管理）において共用部分の保	（専有部分の修繕等） 第17条 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。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第38条（役員）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、承認を受けようとする日の3週間前までに、設計図、仕様書、工程表その他理事長が指定する書面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54条（理事会）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 前項にかかわらず、理事長は、共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれが少ないと認められる場合には、理事会の決議を経ることなく専有部分の修繕等を承認することができる。 5 第1項又は前項の承認があったときは、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。 6 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。 7 理事長は、第1項又は第4項の承認に条件又は期限を付し、及びこれを変更することができる。 8 第1項又は第4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。 9 前各項に規定するもののほか、申請の手続、承認又は不承認の基準、その他専有部分の修繕等に係る事務の処理等に関し必要な事項は、使用細則等で定める。

		存行為を各区分所有者が行う場合と、第24条(窓ガラス等の改良)において区分所有者が改良工事を行おうとする場合にも準用されているため、本条の承認手続き等を変更する際は第22条、第24条も合わせて検討する必要がある。	
	『ペットの飼育を容認する場合』(マンション標準管理規約コmnt) (ペットの飼育) 第〇条 ペット飼育を希望する区分所有者及び占有者は、使用細則及びペット飼育に関する細則を遵守しなければならない。ただし、他の区分所有者又は占有者からの苦情の申し出があり、改善勧告に従わない場合には、理事会は、飼育禁止を含む措置をとることができる。 『ペットの飼育を禁止する場合』 (ペット飼育の禁止) 第〇条 区分所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・猫等の動物を飼育してはならない。ただし、専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類(金魚・熱帯魚等)等を、使用細則に定める飼育方法により飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬(盲導犬・介助犬及び聴導犬)を使用する場合は、この限りではない。	〔ペットの飼育を容認する場合〕 (ペット飼育の制限) 第18条 区分所有者及び占有者が専有部分内で飼育できる愛玩用の小動物(以下「ペット」という。)は、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類(金魚・熱帯魚等)等及び犬・猫等とし、詳細については使用細則等に定めるものとする。 2 前項に規定する犬・猫等については、体長50cm以内又は体重10kg以内とし、専有部分1戸につきいずれか〇匹とする。ただし、身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬(盲導犬、介助犬及び聴導犬)については、この限りではない。 〔ペットの飼育を禁止する場合〕 (ペット飼育の禁止) 第18条 区分所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・猫等の動物を飼育(餌付けを含む)してはならない。ただし、専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類(金魚・熱帯魚等)等を、使用細則等に定める飼育方法により飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬(盲導犬・介助犬及び聴導犬)を使用する場合は、この限りではない。	(ペット飼育の制限) 第18条 区分所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・猫等の動物を飼育(餌付けを含む)してはならない。ただし、専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類(金魚・熱帯魚等)等を、使用細則等に定める飼育方法により飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬(盲導犬・介助犬及び聴導犬)を使用する場合は、この限りではない。
(使用細則) 第18条 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。	(使用細則) 第18条 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。	(使用細則) 第19条 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。	(使用細則) 第19条 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。
(専有部分の貸与) 第19条 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、この規約および使用細則等ならびに総会の決議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等ならびに総会の決議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等ならびに総会の決議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。	(専有部分の貸与) 第19条 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。	(専有部分の貸与等) 第20条 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等に定める事項並びに総会の決議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等に定める事項並びに総会の決議を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこれらの事項を遵守する旨の誓約書並びに第34条(届出義務等)第2項の書面を管理組合に提出させなければならない。 3 前二項の規定は、当該専有部分の貸与を受けた者又は占有者が変更となった場合に準用する。 4 第1項の場合において、区分所有者が第28条(管理費等)に定める費用を納入せず、管理組合が当該区分所有者の得べき賃料その他の財産の差押え等を申立てる場合に必要が	(専有部分の貸与等) 第20条 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等に定める事項並びに総会の決議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等に定める事項並びに総会の決議を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこれらの事項を遵守する旨の誓約書並びに第34条(届出義務等)第2項の書面を管理組合に提出させなければならない。 3 前二項の規定は、当該専有部分の貸与を受けた者又は占有者が変更となった場合に準用する。 4 第1項の場合において、区分所有者が第28条(管理費等)に定める費用を納入せず、管理組合が当該区分所有者の得べき賃料その他の財産の差押え等を申立てる場合に必要が

		あるときは、管理組合は、その専有部分の貸与を受けた第三者に対し、賃貸借契約書その他の書面の閲覧を求めることができる。	あるときは、管理組合は、その専有部分の貸与を受けた第三者に対し、賃貸借契約書その他の書面の閲覧を求めることができる。
	〔※専有部分の貸与に関し、暴力団員への貸与を禁止する旨の規約の規定を定める場合〕 (暴力団員の排除) 第19条の2 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。	〔※暴力団員への貸与を禁止する旨の規定を定める場合〕 (暴力団員の排除) 第20条の2 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(専有部分の貸与等)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。	(暴力団員の排除) 第20条の2 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(専有部分の貸与等)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5章 管理	第5章 管理	第5章 管理	第5章 管理
第1節 総則	第1節 総則	第1節 総則	第1節 総則
(区分所有者の責務) 第20条 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。	(区分所有者の責務) 第20条 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。	(区分所有者の責務) 第21条 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。	(区分所有者の責務) 第21条 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。
(専有部分の管理) 第21条 専有部分は、当該専有部分を所有する区分所有者が自己の責任と負担にて管理しなければならない。			
(敷地および共用部分等の管理) 第22条 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、専用使用権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。	(敷地及び共用部分等の管理) 第21条 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、専用使用権を有する者がその責任と負	(敷地及び共用部分等の管理) 第22条 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(共用部分の管理)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(窓ガラスの破損による入替え、	(敷地及び共用部分等の管理) 第22条 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(共用部分の管理)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(窓ガラスの破損による入替え、

2 前項のバルコニー等の管理のうち、専用庭植栽部分については、水やり等日常の管理のほか、植栽剪定作業についても当該部分の専用使用権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。 3 前条にかかわらず、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。	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21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。	バルコニー排水ドレン等の清掃その他の保存行為をいう。)については、専用使用権を有する者(第14条(バルコニー等の専用使用権)第3項の場合においては、当該専有部分の貸与を受けた者)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 第7条(専有部分の範囲)第3項に基づく別表第2(専有部分の専用に供される設備の帰属)に、共用部分とされた設備及び配線、配管等があるときは、当該専有部分の区分所有者又は占有者の責任と負担において常にその適正な管理を行わなければならない。 3 バルコニー等について専用使用権を有する者は、第1項ただし書の場合における保存行為又は使用に関し、他の専有部分又は共用部分等に損害を与えたときは、その責任と負担においてこれを賠償しなければならない。 4 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。 5 前項の申請及び承認の手続については、第17条(専有部分の修繕等)第2項、第3項、第6項から第8項の規定を準用する。ただし、同条第6項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第8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4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。 6 第4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。 7 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。	バルコニー排水ドレン等の清掃その他の保存行為をいう。)については、専用使用権を有する者(第14条(バルコニー等の専用使用権)第3項の場合においては、当該専有部分の貸与を受けた者)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 第7条(専有部分の範囲)第3項に基づく別表第2(専有部分の専用に供される設備の帰属)に、共用部分とされた設備及び配線、配管等があるときは、当該専有部分の区分所有者又は占有者の責任と負担において常にその適正な管理を行わなければならない。 3 バルコニー等について専用使用権を有する者は、第1項ただし書の場合における保存行為又は使用に関し、他の専有部分又は共用部分等に損害を与えたときは、その責任と負担においてこれを賠償しなければならない。 4 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。 5 前項の申請及び承認の手続については、第17条(専有部分の修繕等)第2項、第3項、第6項から第8項の規定を準用する。ただし、同条第6項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第8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4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。 6 第4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。 7 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。
	国交省版に規定なし(当社独自規定) ＜参考＞ ・共用部分等の管理は管理組合、専有部分の管理は区分所有者とするのが原則であるが、従来から消防用設備(室内感知器)の点検や専有管である排水管洗浄等を管理組合が行っていたが、昔は規約に管理組合が行う根拠規定が存在しなかった。 このため、H9年の標準規約改正で第21条に規定されたが、当社版はこれに先立ち「専有部分の特別管理」を規定していたと記憶している。	(専有部分の特別管理) 第23条 次の各号に掲げる専有部分に帰属する設備等の管理(以下「専有部分の特別管理」という。)について、敷地及び共用部分等の管理と一体として行う必要があるとき又は専有部分の全部を対象として行う必要があるときは、総会の決議を経て管理組合がこれを行うことができる。 一 保守、清掃(雑排水管洗浄工事等を含む。)並びに塵芥処理その他これらに準ずる管理 二 経常的な補修 三 一定年数の経過毎に計画的に行う修繕 四 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕 五 撤去、改造、取替等の変更 六 その他専有部分の管理に関し、区分所有者全体の利益の	(専有部分の特別管理) 第23条 次の各号に掲げる専有部分に帰属する設備等の管理(以下「専有部分の特別管理」という。)について、敷地及び共用部分等の管理と一体として行う必要があるとき又は専有部分の全部を対象として行う必要があるときは、総会の決議を経て管理組合がこれを行うことができる。 一 保守、清掃(雑排水管洗浄工事等を含む。)並びに塵芥処理その他これらに準ずる管理 二 経常的な補修 三 一定年数の経過毎に計画的に行う修繕 四 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕 五 撤去、改造、取替等の変更 六 その他専有部分の管理に関し、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 専有部分の特別管理に要する費用については、前項第一号及び第二号の場合には管理費（第30条の管理費をいう。以下同じ。）、前項第三号から第六号までの場合には修繕積立金（第31条の修繕積立金をいう。以下同じ。）をもってその支払に充てることができるものとし、管理組合がその費用の借入れをしたときは、第31条第4項の規定を準用する。 3 区分所有者は、正当な理由がなければ管理組合が行う専有部分の特別管理を拒否することができない。正当な理由により、その専有部分の特別管理を拒否した場合であっても、管理組合が当該特別管理のために支払をした費用及び区分所有者が納付した第28条（管理費等）に定める費用の返還又は分割に関する請求をすることはできない。 4 専有部分の特別管理を行うため、管理組合が、第64条（管理費等の過不足）第2項の規定により区分所有者に対し、必要な金額の負担を求めた場合には、区分所有者は、正当な理由の有無にかかわらず、その支払を拒否することができない。	ために特別に必要となる管理 2 専有部分の特別管理に要する費用については、前項第一号及び第二号の場合には管理費（第30条の管理費をいう。以下同じ。）、前項第三号から第六号までの場合には修繕積立金（第31条の修繕積立金をいう。以下同じ。）をもってその支払に充てることができるものとし、管理組合がその費用の借入れをしたときは、第31条第4項の規定を準用する。 3 区分所有者は、正当な理由がなければ管理組合が行う専有部分の特別管理を拒否することができない。正当な理由により、その専有部分の特別管理を拒否した場合であっても、管理組合が当該特別管理のために支払をした費用及び区分所有者が納付した第28条（管理費等）に定める費用の返還又は分割に関する請求をすることはできない。 4 専有部分の特別管理を行うため、管理組合が、第64条（管理費等の過不足）第2項の規定により区分所有者に対し、必要な金額の負担を求めた場合には、区分所有者は、正当な理由の有無にかかわらず、その支払を拒否することができない。
（窓ガラス等の改良） 第23条 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って、防犯、防音また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 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする。	（窓ガラス等の改良） 第22条 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って、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、当該工事を各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22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22条第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。	（窓ガラス等の改良） 第24条 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って、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（専有部分の修繕等）第2項、第3項及び第6項から第8項の規定を準用する。ただし、同条第2項中「3週間前」とあるのは「4週間前」と、同条第6項中「修繕等」とあるのは「第24条第2項の工事」と、同条第8項中「第1項又は第4項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第24条第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。 4 第2項により共用部分の開口部に係る工事（以下本項において単に「工事」という。）を行う区分所有者は、次の各号に定める事項を承認する。 一 工事により取替えを行った部位の帰属は従前と同一とし、この規約に定めるとおりとする。 二 この規約又は使用細則等に違反する工事を実施したとき若しくは実施した工事の施工に起因して、他の専有部分	（窓ガラス等の改良） 第24条 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って、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（専有部分の修繕等）第2項、第3項及び第6項から第8項の規定を準用する。ただし、同条第2項中「3週間前」とあるのは「4週間前」と、同条第6項中「修繕等」とあるのは「第24条第2項の工事」と、同条第8項中「第1項又は第4項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第24条第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。 4 第2項により共用部分の開口部に係る工事（以下本項において単に「工事」という。）を行う区分所有者は、次の各号に定める事項を承認する。 一 工事により取替えを行った部位の帰属は従前と同一とし、この規約に定めるとおりとする。 二 この規約又は使用細則等に違反する工事を実施したとき若しくは実施した工事の施工に起因して、他の専有部分

		又は共用部分等に損害が発生したときは、当該区分所有者は、その責任と負担においてこれを賠償する。 三 工事を行った区分所有者以外の住戸に対し、管理組合が計画修繕として第1項に定める工事を行うこととなったときであっても、工事を行った区分所有者は、自らが支払った工事費用を管理組合に請求することはできない。 四 第2項の工事を行った区分所有者の住戸に対しても、管理組合が計画修繕として第1項に定める工事を行うこととなったときは、当該区分所有者はその工事を拒否することができない。	又は共用部分等に損害が発生したときは、当該区分所有者は、その責任と負担においてこれを賠償する。 三 工事を行った区分所有者以外の住戸に対し、管理組合が計画修繕として第1項に定める工事を行うこととなったときであっても、工事を行った区分所有者は、自らが支払った工事費用を管理組合に請求することはできない。 四 第2項の工事を行った区分所有者の住戸に対しても、管理組合が計画修繕として第1項に定める工事を行うこととなったときは、当該区分所有者はその工事を拒否することができない。
(必要箇所への立入り) 第24条 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また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。	(必要箇所への立入り) 第23条 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って、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。	(必要箇所への立入り) 第25条 第22条(敷地及び共用部分等の管理)、第23条(専有部分の特別管理)及び前条(窓ガラス等の改良)により管理を行う者(第36条(業務の委託等)に定める業務の委託等を受けた者を含む。)は、管理(建築基準法、消防法その他の法令の定めるところによる点検、整備等を含む。)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 前項本文の場合において、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 前三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って、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、又は委託した者に立ち入らせ、必要な措置を講じることができる。 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。 ホームセキュリティがある場合 6 前五項の規定は、第35条の2(ホームセキュリティ業務)の規定の適用を妨げない。	(必要箇所への立入り) 第25条 第22条(敷地及び共用部分等の管理)、第23条(専有部分の特別管理)及び前条(窓ガラス等の改良)により管理を行う者(第36条(業務の委託等)に定める業務の委託等を受けた者を含む。)は、管理(建築基準法、消防法その他の法令の定めるところによる点検、整備等を含む。)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 前項本文の場合において、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 前三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って、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、又は委託した者に立ち入らせ、必要な措置を講じることができる。 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。 6 前五項の規定は、第35条の2(ホームセキュリティ業務)の規定の適用を妨げない。
		(事故等の調査) 第26条 対象物件内における事故及び異常(以下「事故等」という。)により専有部分又は共用部分等に損害が発生したときは、管理組合は、その被害状況の確認及び事故等の原因の調査(以下「調査等」という。)を行うため、損害の発生箇所及び事故等の発生箇所(原因箇所を含む。以下同じ。)と推定される専有部分、専用使用部分又は共用部分等へ立ち入り、必要な調査等を行うことができる。この場合において、当該区分所有者及び占有者並びに専用使用権者は、正当な理	(事故等の調査) 第26条 対象物件内における事故及び異常(以下「事故等」という。)により専有部分又は共用部分等に損害が発生したときは、管理組合は、その被害状況の確認及び事故等の原因の調査(以下「調査等」という。)を行うため、損害の発生箇所及び事故等の発生箇所(原因箇所を含む。以下同じ。)と推定される専有部分、専用使用部分又は共用部分等へ立ち入り、必要な調査等を行うことができる。この場合において、当該区分所有者及び占有者並びに専用使用権者は、正当な理

		由がなければこれを拒否してはならない。 2 管理組合が行った前項の調査等に要した費用（事故等の発生箇所の補修費用及び事故等により発生した損害の賠償費用を除く。以下同じ。）については、事故等の原因箇所の如何にかかわらず、管理組合がこれを負担するものとする。 3 第1項の調査等について、管理組合は、事故等の発生の都度第三者にこれを委託することができるものとし、当該受託者がその調査等に要した費用については、前項の規定を準用する。 4 前二項の実施の決定は、理事会の決議による。ただし、緊急を要する場合は理事長が決するものとする。この場合は、理事長は速やかにその旨を理事会に報告しなければならない。 5 事故等により専有部分又は共用部分等に損害が発生したときは、その事故等の原因箇所の管理をすべき者（その原因箇所が専有部分以外の場所にあるときは、第22条（敷地及び共用部分等の管理）第1項の規定による。）は、その責任と負担において事故等の原因箇所を補修し、発生した損害を賠償しなければならない。	由がなければこれを拒否してはならない。 2 管理組合が行った前項の調査等に要した費用（事故等の発生箇所の補修費用及び事故等により発生した損害の賠償費用を除く。以下同じ。）については、事故等の原因箇所の如何にかかわらず、管理組合がこれを負担するものとする。 3 第1項の調査等について、管理組合は、事故等の発生の都度第三者にこれを委託することができるものとし、当該受託者がその調査等に要した費用については、前項の規定を準用する。 4 前二項の実施の決定は、理事会の決議による。ただし、緊急を要する場合は理事長が決するものとする。この場合は、理事長は速やかにその旨を理事会に報告しなければならない。 5 事故等により専有部分又は共用部分等に損害が発生したときは、その事故等の原因箇所の管理をすべき者（その原因箇所が専有部分以外の場所にあるときは、第22条（敷地及び共用部分等の管理）第1項の規定による。）は、その責任と負担において事故等の原因箇所を補修し、発生した損害を賠償しなければならない。
（損害保険） 第25条 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 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求および受領について、区分所有者を代理する。 3 各区分所有者は、保険事故発生後、理事長が前項の処理を行うまでの期間は、保険金を取り立ててはならず、保険金請求権の譲渡その他の処分をしてはならない。	（損害保険） 第24条 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。	（損害保険） 第27条 区分所有者は、対象物件に関し、管理組合が次の損害保険の契約を締結することを承認する。 一 共用部分等の火災保険 二 施設所有（管理）者賠償責任保険 三 個人賠償責任保険 四 その他総会において決議された損害保険 2 理事長は、前項の契約に基づく保険金（個人賠償責任保険に関する保険金を除く。）の請求及び受領について、区分所有者を代理する。 3 理事長は、前項により受領した保険金を、損害を生じた共用部分等の修復及び損害の賠償に要する費用に充当する。	（損害保険） 第27条 区分所有者は、対象物件に関し、管理組合が次の損害保険の契約を締結することを承認する。 一 共用部分等の火災保険 二 施設所有（管理）者賠償責任保険 三 個人賠償責任保険 四 その他総会において決議された損害保険 2 理事長は、前項の契約に基づく保険金（個人賠償責任保険に関する保険金を除く。）の請求及び受領について、区分所有者を代理する。 3 理事長は、前項により受領した保険金を、損害を生じた共用部分等の修復及び損害の賠償に要する費用に充当する。
第2節 費用の負担	第2節 費用の負担	第2節 費用の負担	第2節 費用の負担
（管理費等） 第26条 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。 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。	（管理費等） 第25条 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。	（管理費等） 第28条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理並びに第23条（専有部分の特別管理）第1項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理に要する経費に充てるため、次の各号に掲げる費用（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、別表第4（敷地及び共用部分等	（管理費等） 第28条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理並びに第23条（専有部分の特別管理）第1項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理に要する経費に充てるため、次の各号に掲げる費用（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、別表第4（敷地及び共用部分等

		の共有持分並びに議決権割合)に掲げる各区分所有者の所有する専有部分の床面積の割合に応じて算出するものとする。算出された額の端数処理については、100円の位を四捨五入して1000円単位とする。 3 区分所有者は、その一切の責任と負担において占有者に管理費等の納入を行わせることができる。ただし、この場合においても理由の如何にかかわらず、区分所有者は、その支払の責めを免れることができない。 4 専有部分が数人の共有に属する場合のこれらの者が管理組合に対して負う管理費等及び使用料に関する債務は不可分債務とする。	の共有持分並びに議決権割合)に掲げる各区分所有者の所有する専有部分の床面積の割合に応じて算出するものとする。算出された額の端数処理については、100円の位を四捨五入して1000円単位とする。 3 区分所有者は、その一切の責任と負担において占有者に管理費等の納入を行わせることができる。ただし、この場合においても理由の如何にかかわらず、区分所有者は、その支払の責めを免れることができない。 4 専有部分が数人の共有に属する場合のこれらの者が管理組合に対して負う管理費等及び使用料に関する債務は不可分債務とする。
(承継人に対する債権の行使) 第27条 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。	(承継人に対する債権の行使) 第26条 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。	(承継人に対する債権の行使) 第29条 管理組合が管理費等及び第32条(使用料)に定める使用料について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。 2 前項の規定は、第63条(管理費等の徴収)第2項の場合の遅延損害金に準用する。 ＜水道料金や給湯料金等の精算がある場合＞ (承継人に対する債権の行使) 第29条 管理組合が管理費等及び第32条(使用料)に定める使用料(管理組合が立て替えて支払をした専有部分の水道使用料、給湯暖房使用料その他の専有部分の専用に係る使用料を含む。)について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。 2 前項の規定は、第63条(管理費等の徴収)第2項の場合の遅延損害金に準用する。	(承継人に対する債権の行使) 第29条 管理組合が管理費等及び第32条(使用料)に定める使用料について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。 2 前項の規定は、第63条(管理費等の徴収)第2項の場合の遅延損害金に準用する。
(管理費) 第28条 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および運転費 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その他の損害保険料 六 経常的な補修費 七 清掃費、消毒費およびごみ処理費 八 管理委託費 九 専門的知識を有する者(弁護士、司法書士、建築士、行政書士、公認会計士、税理士、マンションリフォームマネジャーおよび区分所有管理士等)の活用に関する費用 十 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニテ	(管理費) 第27条 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関する費用 十 管理組合の運営に要する費用 十一 その他第32条に定める業務に要する費用(次条に規	(管理費) 第30条 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 管理要員人件費 二 公租公課 三 共用設備の保守維持費、運転費及び運転等に必要な水道光熱費 四 備品費、消耗品費、通信費その他の事務費 五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料及び管理組合が付保する専有部分に係る個人賠償責任保険料 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関する費用 十 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニテ	(管理費) 第30条 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 管理要員人件費 二 公租公課 三 共用設備の保守維持費、運転費及び運転等に必要な水道光熱費 四 備品費、消耗品費、通信費その他の事務費 五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料及び管理組合が付保する専有部分に係る個人賠償責任保険料 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関する費用 十 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニテ

イ形成に要する費用 十一 管理組合の運営に要する費用 十二 その他敷地および共用部分等の通常の管理に要する費用	定する経費を除く。)	イ形成に要する費用（マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持並びに居住環境の維持及び向上に関する費用等を含む。） 十一 防災（近隣地域を含めた防災訓練の実施、防災用備蓄品の整備・保管その他の事前対策を含む。）に要する費用 十二 管理組合が負担すべき第26条（事故等の調査）第2項及び第3項の費用（ただし、著しく多額の費用を要するものを除く。） 十三 会議費、役員活動費、専門委員会活動費その他管理組合の運営に要する費用 十四 その他第35条（業務）に定める業務に要する費用（次条（修繕積立金）に規定する経費を除く。） ホームセキュリティがある場合 第十三号まで上記と同じ 十四 第35条の2（ホームセキュリティ業務）に定める業務の実施に要する費用 十五 その他第35条（業務）に定める業務に要する費用（次条（修繕積立金）に規定する経費を除く。）	イ形成に要する費用（マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持並びに居住環境の維持及び向上に関する費用等を含む。） 十一 防災（近隣地域を含めた防災訓練の実施、防災用備蓄品の整備・保管その他の事前対策を含む。）に要する費用 十二 管理組合が負担すべき第26条（事故等の調査）第2項及び第3項の費用（ただし、著しく多額の費用を要するものを除く。） 十三 会議費、役員活動費、専門委員会活動費その他管理組合の運営に要する費用 十四 第35条の2（ホームセキュリティ業務）に定める業務の実施に要する費用 十五 その他第35条（業務）に定める業務に要する費用（次条（修繕積立金）に規定する経費を除く。）
（修繕積立金） 第29条 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 敷地および共用部分等の変更 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査 五 管理組合が加入する損害保険の保険料 六 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 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。）また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の円滑化等に関する法律（以下本項において「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可または円滑化法第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また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。	（修繕積立金） 第28条 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な事項の調査 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な管理 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。	（修繕積立金） 第31条 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 災害、不測の事故等その他特別の事由により必要となる修繕及び調査等 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な事項の調査 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な管理 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	（修繕積立金） 第31条 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 災害、不測の事故等その他特別の事由により必要となる修繕及び調査等 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な事項の調査 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な管理 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

3 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。 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。	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。	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。	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。
(使用料) 第30条 駐車場使用料その他の敷地および共用部分等に係る使用料(以下「使用料」という。)は、第28条に定める管理費に充当するほか、その一部または全部を修繕積立金として積み立てることができる。	(使用料) 第29条 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。	(使用料) 第32条 専用使用料、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は、第30条(管理費)に定める費用に充てるほか、前条(修繕積立金)に定める修繕積立金として積み立てることができる。 2 区分所有者は、前項の使用料が、その同居人又はその所有する専有部分の占有者の使用に係るものであっても、その支払の責めを免れることができない。 <水道料金や給湯料金等の精算がある場合> (使用料) 第32条 専用使用料、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は、第30条(管理費)に定める費用に充てるほか、前条(修繕積立金)に定める修繕積立金として積み立てることができる。 2 区分所有者は、専有部分の水道使用料、給湯暖房使用料その他の専有部分の専用に係る使用料を負担し、管理組合が立て替えて支払をしたこれらの使用料を管理組合に納入しなければならない。この場合において、第28条(管理費等)第3項の規定の適用を妨げない。 3 区分所有者は、前二項に掲げる使用料が、その同居人又はその所有する専有部分の占有者の使用に係るものであっても、その支払の責めを免れることができない。	(使用料) 第32条 専用使用料、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は、第30条(管理費)に定める費用に充てるほか、前条(修繕積立金)に定める修繕積立金として積み立てることができる。 2 区分所有者は、前項の使用料が、その同居人又はその所有する専有部分の占有者の使用に係るものであっても、その支払の責めを免れることができない。

第6章 管理組合	第6章 管理組合	第6章 管理組合	第6章 管理組合
第1節 組合員	第1節 組合員	第1節 組合員	第1節 組合員
(組合員の資格) 第31条 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。	(組合員の資格) 第30条 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。	(組合員の資格) 第33条 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。	(組合員の資格) 第33条 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。
(届出義務) 第32条 新たに組合員の資格を取得しまたは喪失した者は、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。	(届出義務) 第31条 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。	(届出義務等) 第34条 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。 2 前項の場合において新たに組合員の資格を取得した者及び新たに占有者となった者は、直ちに自らが暴力団員ではないことを表明し、その後も暴力団員にならないことを確約する旨を記載した書面を管理組合に提出しなければならない。 ホームセキュリティがある場合 (届出義務等) 第34条 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。 2 前項の場合において新たに組合員の資格を取得した者及び新たに占有者となった者は、直ちに自らが暴力団員ではないことを表明し、その後も暴力団員にならないことを確約する旨を記載した書面を管理組合に提出しなければならない。 3 組合員及び占有者となった者は、管理組合が次条（業務）第十六号の業務を行うため、専有部分の玄関鍵及び別に定める書面を直ちに管理組合へ提出するものとし、当該玄関鍵又は届出書面の内容に変更等が生じたときは、直ちに管理組合へ、変更したその玄関鍵を引渡し、又は書面によりその変更等を届け出なければならない。 4 組合員及び占有者は、理由の如何を問わず、前項により引渡しした玄関鍵の使用を請求することができない。	(届出義務等) 第34条 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。 2 前項の場合において新たに組合員の資格を取得した者及び新たに占有者となった者は、直ちに自らが暴力団員ではないことを表明し、その後も暴力団員にならないことを確約する旨を記載した書面を管理組合に提出しなければならない。 3 組合員及び占有者となった者は、管理組合が次条（業務）第十六号の業務を行うため、別に定める書面を直ちに管理組合へ提出するものとし、当届出書面の内容に変更等が生じたときは、直ちに管理組合へ、書面によりその変更等を届け出なければならない。
第2節 管理組合の業務	第2節 管理組合の業務	第2節 管理組合の業務	第2節 管理組合の業務
(業務) 第33条 管理組合は、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および共用部分等（以下本条および第49条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒およびごみ処理 二 組合管理部分の修繕	(業務) 第32条 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48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	(業務) 第35条 管理組合は、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の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理	(業務) 第35条 管理組合は、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の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理

三 長期修繕計画の作成または変更に関する業務 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務 五 マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）第１０３条に定める、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および管理等 七 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 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 敷地および共用部分等の変更および運営 十 管理組合の会計に関する業務 十一 修繕積立金の運用 十二 官公署、町内会等との渉外業務 十三 風紀、秩序および安全の維持に関する業務 十四 防災に関する業務 十五 広報および連絡業務 十六 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成 十七 管理組合の消滅時における残余財産の精算 十八 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務	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 修繕積立金の運用 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	二 敷地及び共用部分等の修繕 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（設計図書の交付等）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その他の損害保険に関する業務 八 区分所有者等（第７０条（理事長の勧告及び指示等）の区分所有者等をいう。以下同じ。）が管理する専有部分又は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 修繕積立金の運用 十一 管理費等及び第３２条（使用料）に定める使用料の収納、保管、運用、支出及び清算等に関する業務 十二 官公署、町内会等との渉外業務 十三 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成（マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持並びに防災に関する業務等を含む。） 十四 広報及び連絡業務 十五 管理組合の消滅時における残余財産の清算 十六 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務 ＜水道料金や給湯暖房料金等の精算がある場合＞ 十一 管理費等及び第３２条（使用料）に定める使用料の収納、保管、運用、支出（専有部分の水道使用料、給湯暖房使用料その他の専有部分の専用に係る使用料の立替払を含む。）及び清算等に関する業務 ホームセキュリティがある場合 第十五号まで同じ 十六 対象物件の専有部分の防犯、防災に関する業務（以下「ホームセキュリティ業務」という。） 十七 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務	二 敷地及び共用部分等の修繕 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（設計図書の交付等）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その他の損害保険に関する業務 八 区分所有者等（第７０条（理事長の勧告及び指示等）の区分所有者等をいう。以下同じ。）が管理する専有部分又は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 修繕積立金の運用 十一 管理費等及び第３２条（使用料）に定める使用料の収納、保管、運用、支出及び清算等に関する業務 十二 官公署、町内会等との渉外業務 十三 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成（マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持並びに防災に関する業務等を含む。） 十四 広報及び連絡業務 十五 管理組合の消滅時における残余財産の清算 十六 対象物件の専有部分の防犯、防災に関する業務（以下「ホームセキュリティ業務」という。） 十七 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務
		ホームセキュリティがある場合 （ホームセキュリティ業務） 第３５条の２ 管理組合は、ホームセキュリティ業務を次の各号に定めるとおり遂行する。 一 専有部分のホームセキュリティ機器から火災警戒、非常	（ホームセキュリティ業務） 第３５条の２ 管理組合は、ホームセキュリティ業務を次の各号に定めるとおり遂行する。 一 専有部分のホームセキュリティ機器から火災警戒、非常通報警戒、ガス漏れ警戒又は侵入警戒の信号を受信し、異

		通報警戒、ガス漏れ警戒又は侵入警戒の信号を受信し、異常事態の発生と判断した場合においては、その確認に着手するとともに、特段の事由があるときを除いて、遅滞なく関係機関へ電話で連絡する。 二 前号の確認を行うため、承諾を得ることなく、第34条（届出義務等）第3項により引渡しを受けた玄関鍵を使用して当該専有部分へ立入り、必要な措置を講じることができる。 三 前号の場合において、その立入り並びに応急処置等に要した費用及び原状回復に要する費用については、別途、組合員又は占有者が負担しなければならない。 2 次の各号の一に該当するときは、管理組合（次条（業務の委託等）の受託者及び請負人を含む。）は、ホームセキュリティ業務を適正に遂行できないことにより発生した損害に係る一切の責めを免れるものとする。 一 第34条（届出義務等）第3項の規定による書面の提出又は玄関鍵の引渡しを行わないとき。 二 故意又は過失により専有部分内の電気が遮断されたとき。 三 防犯・防災設備（ホームセキュリティ機器及びその配線等を含む。）が故障又は断線したとき。 四 区分所有者又は占有者が第17条（専有部分の修繕等）の規定に違反したとき。 五 前項第一号の信号を受信することができないとき。 六 前項第二号の立入りを行うことができないとき。 七 第25条（必要箇所への立入り）第1項及び第4項に定める立入り及びそれに伴う管理が実施できないとき。 八 前各号に掲げるもののほか、管理組合（次条（業務の委託等）の受託者及び請負人を含む。）の責めに帰すことのできない事由により、ホームセキュリティ業務を遂行できないとき。	常事態の発生と判断した場合においては、その確認に着手するとともに、特段の事由があるときを除いて、遅滞なく関係機関へ電話で連絡する。 二 前号の場合において、その立入り並びに応急処置等に要した費用及び原状回復に要する費用については、別途、組合員又は占有者が負担しなければならない。 2 次の各号の一に該当するときは、管理組合（次条（業務の委託等）の受託者及び請負人を含む。）は、ホームセキュリティ業務を適正に遂行できないことにより発生した損害に係る一切の責めを免れるものとする。 一 第34条（届出義務等）第3項の規定による書面の提出を行わないとき。 二 故意又は過失により専有部分内の電気が遮断されたとき。 三 防犯・防災設備（ホームセキュリティ機器及びその配線等を含む。）が故障又は断線したとき。 四 区分所有者又は占有者が第17条（専有部分の修繕等）の規定に違反したとき。 五 前項第一号の信号を受信することができないとき。 六 前項第二号の立入りを行うことができないとき。 七 第25条（必要箇所への立入り）第1項及び第4項に定める立入り及びそれに伴う管理が実施できないとき。 八 前各号に掲げるもののほか、管理組合（次条（業務の委託等）の受託者及び請負人を含む。）の責めに帰すことのできない事由により、ホームセキュリティ業務を遂行できないとき。
（業務の委託等） 第34条 管理組合は、前条に定める業務の全部または一部を、マンション管理業者（適正化法第2条第8号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、または請け負わせて執行することができる。	（業務の委託等） 第33条 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8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。	（業務の委託等） 第36条 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8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。 ホームセキュリティがある場合 （業務の委託等） 第36条 管理組合は、前二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8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。	（業務の委託など） 第37条 管理組合は、前二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8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。

(専門的知識を有する者の活用) 第35条 管理組合は、マンション管理士(適正化法第2条第5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(弁護士、司法書士、建築士、行政書士、公認会計士、税理士、マンションリフォームマネジャーおよび区分所有管理士等)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。	(専門的知識を有する者の活用) 第34条 管理組合は、マンション管理士(適正化法第2条第5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。 <参考> ・マンション管理士は、H13年8月施行の適正化法により国家資格として定められ、標準管理規約にはH16年1月の改正時に本条が規定された。当時、管理業協会(理事長は当時の当社会長)では協会資格も表記するよう働き掛けを行った結果、コメントに記載されたと聞いている。 適正化法成立時は協会認定資格であった管理業務主任者が講習受講により国家資格に移行されたため、マンション管理士の資格も、区分所有管理士がマンション管理士に移行されるとの期待や噂が当時広まったが、実現しなかった。	(専門的知識を有する者の活用) 第37条 管理組合は、弁護士、建築士、区分所有管理士、マンション維持修繕技術者又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、助言、指導その他の支援を求めることができる。	(専門的知識を有する者の活用) 第37条 管理組合は、弁護士、建築士、区分所有管理士、マンション維持修繕技術者又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、助言、指導その他の支援を求めることができる。
第3節 役員	第3節 役員	第3節 役員	第3節 役員
(役員) 第36条 管理組合に次の役員を置く。 一 理事長 二 副理事長 三 会計担当理事 四 書記担当理事 五 理事(理事長、副理事長、会計担当理事、書記担当理事を含む。以下同じ。) 六 監事 2 理事および監事は原則として対象物件に現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。 3 理事長、副理事長、会計担当理事および書記担当理事は、理事の互選により選任する。	(役員) 第35条 管理組合に次の役員を置く。 一 理事長 二 副理事長 ○名 三 会計担当理事 ○名 四 理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) ○名 五 監事 ○名 2 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。 外部専門家を役員として選任できることとする場合 2 理事及び監事は、総会で選任する。 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。 4 組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については細則で定める。	(役員) 第38条 管理組合に次の役員を置く。 一 理事長 二 副理事長 *名 三 会計担当理事 *名 四 理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) *名 五 監事 *名 2 理事及び監事は、組合員(組合員が法人の場合には、その役員又は従業員)のうちから、総会で選任する。 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。	(役員) 第39条 管理組合に次の役員を置く。 一 理事長 二 副理事長 1名 三 理事(理事長、副理事長を含む。以下同じ。) 3～5名 四 監事 1名 2 理事及び監事は、組合員(組合員が法人の場合には、その役員又は従業員)のうちから、総会で選任する。 3 理事長、副理事長は、理事のうちから、理事会で選任する。
(役員の任期) 第37条 役員の任期は、原則として1年とする。ただし、再任を妨げない。 2 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。 3 任期の満了また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	(役員の任期) 第36条 役員の任期は○年とする。ただし、再任を妨げない。 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は、その役員はその地位を失う。	(役員の任期) 第39条 役員の任期は、就任後1年内の決算期に関する定期総会(第45条(総会)第2項の定期総会をいう。以下同じ。)終結をもって満了とする。ただし、再任を妨げない。 2 役員に欠員が生じたときは、前条(役員)第2項の規定にかかわらず、理事会で補充できるものとし、その役員の任期は、前任者の残任期間とする。	(役員の任期) 第39条 役員の任期は、就任後1年内の決算期に関する定期総会(第45条(総会)第2項の定期総会をいう。以下同じ。)終結をもって満了とする。ただし、再任を妨げない。 2 役員に欠員が生じたときは、前条(役員)第2項の規定にかかわらず、理事会で補充できるものとし、その役員の任期は、前任者の残任期間とする。

を失う。	外部専門家を役員として選任できることとする場合 4 選任（再任を除く。）の時に組合員であった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。	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。 外部専門家を役員として選任できることとした場合 2 役員に欠員が生じたときは、前条（役員）第2項の規定にかかわらず、組合員である場合に限り理事会で補充できるものとし、その役員の任期は、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 選任の時に組合員であった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。	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。
	（役員の欠格条項） 第36条の2 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 暴力団員等（暴力団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。）	（役員の欠格条項） 第39条の2 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。役員就任後に次の各号のいずれかに該当することが判明した役員は、当然にその地位を失うものとする。 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者 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 暴力団員等（暴力団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。）	
（役員の誠実義務等） 第38条 役員は、法令、規約および使用細則等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、総会の決議により、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。	（役員の誠実義務等） 第37条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及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。	（役員の誠実義務等） 第40条 役員は、法令、規約及び使用細則等並びに総会及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。	（役員の誠実義務等） 第40条 役員は、法令、規約及び使用細則等並びに総会及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。
	（利益相反取引の防止） 第37条の2 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。	（利益相反取引の防止） 第40条の2 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。	（利益相反取引の防止） 第40条の2 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。
（理事長） 第39条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。	（理事長） 第38条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。	（理事長） 第41条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。	（理事長） 第41条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

一 法令、規約および使用細則等ならびに総会および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。 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、または解雇すること 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。	一 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 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。 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、〇か月に1回以上、職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。 5 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。 6 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。	一 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 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること 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、災害及び事故等の防止又はその復旧のため緊急を要する場合で、第57条（理事会の議決事項）第2項の決議のための理事会開催が困難な場合においては、1名以上の理事の同意を得て、第60条（管理組合の収入、支出及び会計区分）に定める一般会計又は修繕積立金会計を取崩し、その費用に充当することができる。この場合は、理事会開催が可能になった後、速やかにその旨を理事会に報告しなければならない。 5 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。 6 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、理事会決議により指名を受けた監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。	一 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 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること 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、災害及び事故等の防止又はその復旧のため緊急を要する場合で、第57条（理事会の議決事項）第2項の決議のための理事会開催が困難な場合においては、1名以上の理事の同意を得て、第60条（管理組合の収入、支出及び会計区分）に定める一般会計又は修繕積立金会計を取崩し、その費用に充当することができる。この場合は、理事会開催が可能になった後、速やかにその旨を理事会に報告しなければならない。 5 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。 6 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、理事会決議により指名を受けた監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。
（副理事長） 第40条 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。	（副理事長） 第39条 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。	（副理事長） 第42条 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。	（副理事長） 第42条 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。
（理事） 第41条 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 会計担当理事は、管理費等および使用料の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。 3 書記担当理事は、総会および理事会等の議事を記録する。	（理事） 第40条 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。	（理事） 第43条 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、当該事実を監事及び他の理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。	（理事） 第43条 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、当該事実を監事及び他の理事に報告しなければならない。
（監事） 第42条 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、管理組合の業務の執行およ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。 3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。	（監事） 第41条 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、理事及び第38条第1項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、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。	（監事） 第44条 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、理事及び第41条（理事長）第1項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、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、その内容を組合員へ報告するための臨時総会を招集することができる。	（監事） 第44条 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、理事及び第41条（理事長）第1項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、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、その内容を組合員へ報告するための臨時総会を招集することができる。

	る。 4 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。 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しなければならない。 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。	4 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べることができる。 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しなければならない。 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。	4 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べることができる。 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しなければならない。 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（総会）	第4節 総会	第4節 総会	第4節 総会
（総会） 第43条 管理組合の総会は、総組員で組織する。 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か月以内に開催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。	（総会） 第42条 管理組合の総会は、総組員で組織する。 2 総会は、通常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、通常総会を、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。	（総会） 第45条 管理組合の総会は、総組員で組織する。 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3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。	（総会） 第45条 管理組合の総会は、総組員で組織する。 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3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。
（招集手続） 第44条 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であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所および目的を示して、組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員および前項の届出のない組員に対しては、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48条第3項第一号、第二号もしくは第四号に掲げる事項の決議または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 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	（招集手続） 第43条 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員及び前項の届出のない組員に対しては、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47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。	（総会の招集手続） 第46条 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員及び前項の届出のない組員に対しては、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50条（総会の会議及び議事）第3項第一号、第二号、第四号若しくは第五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。	（総会の招集手続） 第46条 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員及び前項の届出のない組員に対しては、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50条（総会の会議及び議事）第3項第一号、第二号、第四号若しくは第五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。

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および回復（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およびその内訳 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 建替え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。 7 第46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。 8 第1項（会議の目的が建替え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。	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45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。	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48条（出席資格）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。	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48条（出席資格）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。
（組合員の総会招集権） 第45条 組合員が組合員総数の5分の1以上および第47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項および第42条第2項により招集された臨時総会においては、第43条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面また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	（組合員の総会招集権） 第44条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第46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。 （電磁的方法が利用可能ではない場合） 3 前2項により招集された臨時総会においては、第42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	（組合員の総会招集権等） 第47条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第49条（議決権）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 第44条（監事）第3項及び前二項により招集された臨時総会においては、第45条（総会）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	（組合員の総会招集権等） 第47条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第49条（議決権）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 第44条（監事）第3項及び前二項により招集された臨時総会においては、第45条（総会）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

選任する。	過半数をもって、組合員の中から選任する。	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。	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。
(出席資格) 第46条 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。	(出席資格) 第45条 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。	(出席資格) 第48条 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。	(出席資格) 第48条 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。
(議決権) 第47条 各組合員の議決権の割合は、その所有する住戸1戸につき各1個とする。 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、書面また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、組合員が指名し、理事会が認めた者でなければならない。 6 代理人は、代理権を証する書面及び第5号の規定を確認できる証明書(運転免許証、健康保険証等)を理事長に提出しなければならない。	(議決権) 第46条 各組合員の議決権の割合は、別表第5に掲げるとおりとする。 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。	(議決権) 第49条 各組合員の議決権の割合は、別表第4(敷地及び共用部分等の共有持分割合並びに議決権割合)に掲げるとおりとする。 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 四 組合員が法人の場合には、当該法人の役員又は従業員 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。	(議決権) 第49条 各組合員の議決権の割合は、別表第4(敷地及び共用部分等の共有持分割合並びに議決権割合)に掲げるとおりとする。 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 四 組合員が法人の場合には、当該法人の役員又は従業員 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。
(総会の会議および議事) 第48条 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以上および議決権総数の4分の3以上で決する。 一 規約の制定、変更または廃止 二 敷地および共用部分等の変更(その形状または効用の著しい変更を伴わないものを除く。)	(総会の会議及び議事) 第47条 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	(総会の会議及び議事) 第50条 総会の会議は、前条(議決権)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	(総会の会議及び議事) 第50条 総会の会議は、前条(議決権)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

三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項または第30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、書面また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、規約の制定、変更また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、その組合員に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が、専有部分また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また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または占有者に対し、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44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。	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53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。 (電磁的方法が利用可能ではない場合) 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43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。	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(使用禁止の請求)第1項、第59条(区分所有権の競売の請求)第1項又は第60条(占有者に対する引渡し請求)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 第23条(専有部分の特別管理)第1項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理(同項第一号及び第二号の場合を除く。)の実施 六 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(建替え決議)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 前五項の場合において、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46条(総会の招集手続)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。	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(使用禁止の請求)第1項、第59条(区分所有権の競売の請求)第1項又は第60条(占有者に対する引渡し請求)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 第23条(専有部分の特別管理)第1項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理(同項第一号及び第二号の場合を除く。)の実施 六 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(建替え決議)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 前五項の場合において、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46条(総会の招集手続)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。
(議決事項) 第49条 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 収支決算および事業報告 二 収支予算および事業計画	(議決事項) 第48条 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	(総会の議決事項) 第51条 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	(総会の議決事項) 第51条 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 管理費等および使用料の額ならびに賦課徴収方法 四 規約および使用細則等の制定、変更または廃止 五 長期修繕計画の作成または変更 六 第29条第1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 七 第29条第2項に定める建物の建替えに係る計画または設計等の経費のための修繕積立金の取崩し 八 修繕積立金の保管および運用方法 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項および前条第3項第三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 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 十三 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 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	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28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28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21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	三 管理費等、第32条（使用料）に定める使用料、第63条（管理費等の徴収）第1項ただし書の場合の臨時に要する費用及び第64条（管理費等の過不足）第2項の場合の費用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31条（修繕積立金）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23条（専有部分の特別管理）第1項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理の実施 八 第27条（損害保険）第1項第四号の損害保険の付保 九 第31条（修繕積立金）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 十 修繕積立金の保管及び運用方法 十一 区分所有法第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）第2項及び前条（総会の会議及び議事）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 十二 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧 十三 区分所有法第62条（建替え決議）第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条（マンション敷地売却決議）第1項の場合のマンション敷地売却 十四 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 十五 第36条（業務の委託等）に定める管理委託契約の締結 十六 第16条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）第3項の場合における敷地及び共用部分等（専用使用部分を除く。）の第三者の使用の承認 十七 その他管理組合の業務に関する重要事項	三 管理費等、第32条（使用料）に定める使用料、第63条（管理費等の徴収）第1項ただし書の場合の臨時に要する費用及び第64条（管理費等の過不足）第2項の場合の費用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31条（修繕積立金）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23条（専有部分の特別管理）第1項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理の実施 八 第27条（損害保険）第1項第四号の損害保険の付保 九 第31条（修繕積立金）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 十 修繕積立金の保管及び運用方法 十一 区分所有法第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）第2項及び前条（総会の会議及び議事）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 十二 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧 十三 区分所有法第62条（建替え決議）第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条（マンション敷地売却決議）第1項の場合のマンション敷地売却 十四 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 十五 第36条（業務の委託等）に定める管理委託契約の締結 十六 第16条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）第3項の場合における敷地及び共用部分等（専用使用部分を除く。）の第三者の使用の承認 十七 その他管理組合の業務に関する重要事項
（議事録の作成、保管等） 第50条 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、議事録を保管し、組合員また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	（電磁的方法が利用可能ではない場合） （議事録の作成、保管等） 第49条 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。	（議事録の作成、保管等） 第52条 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	（議事録の作成、保管等） 第52条 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。	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。	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。	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。
(書面による決議) 第51条 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項および第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。	(書面による決議) 第50条 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。	(書面による決議) 第53条 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(議事録の作成、保管等)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。	(書面による決議) 第53条 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(議事録の作成、保管等)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5節 理事会	第5節 理事会	第5節 理事会
(理事会) 第52条 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。	(理事会) 第51条 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。	(理事会) 第54条 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。ただし、第44条(監事)第6項若しくは第7項又は次条(理事会の招集手続)第2項若しくは第3項により招集された理事会においては、議長は、理事会に出席した理事の中から選任する。	(理事会) 第54条 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。ただし、第44条(監事)第6項若しくは第7項又は次条(理事会の招集手続)第2項若しくは第3項により招集された理事会においては、議長は、理事会に出席した理事の中から選任する。
(招集) 第53条 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 理事会の招集手続については、第44条(建替え決議を会議の目的とする場合の第1項および第4項から第7項までを除く。)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。	(招集) 第52条 理事会は、理事長が招集する。 2 理事が〇分の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った日から〇日以内に、その請求があった日から〇日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43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	(理事会の招集手続) 第55条 理事会は、理事長が招集する。 2 理事が4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った日から7日以内に、その請求があった日から14日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46条(総会の招集手続)(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	(理事会の招集手続) 第55条 理事会は、理事長が招集する。 2 理事が4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った日から7日以内に、その請求があった日から14日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46条(総会の招集手続)(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

	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。	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。	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。
(理事会の会議および議事) 第54条 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50条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第50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。	(理事会の会議及び議事) 第53条 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49条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第49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。	(理事会の会議及び議事) 第56条 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 前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。 3 議事録については、第52条（議事録の作成、保管等）（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第52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。	(理事会の会議及び議事) 第56条 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 前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。 3 議事録については、第52条（議事録の作成、保管等）（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第52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。
(議決事項) 第55条 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、収支予算案および事業計画案 二 規約および使用細則等の制定、変更または廃止に関する案 三 長期修繕計画の作成または変更に関する案 四 その他の総会提出議案 五 第23条に定める承認または不承認 六 第68条に定める勧告または指示等 七 第59条第1項の承認が得られない間の第28条に規定する経費の支出 八 総会から付託された事項	(議決事項) 第54条 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21条及び第22条に定める承認又は不承認 六 第58条第3項に定める承認又は不承認 七 第60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67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48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。	(理事会の議決事項) 第57条 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（専有部分の修繕等）、第22条（敷地及び共用部分等の管理）及び第24条（窓ガラス等の改良）に定める承認又は不承認 六 第58条（専門委員会の設置等）に定める専門委員会の設置等 七 第61条（収支予算の作成及び変更）第3項本文の場合の承認又は不承認 八 第63条（管理費等の徴収）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並びにこれらの訴訟費用等（郵便料、手数料、弁護士費用その他実費全額を含む。）に充てるための第60条（管理組合の収入、支出及び会計区分）第一号に定める一般会計の取崩し 九 第70条（理事長の勧告及び指示等）に定める勧告又は指示等 十 総会から付託された事項 十一 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51条（総会の議決事項）の規定にかかわらず、理事会	(理事会の議決事項) 第57条 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（専有部分の修繕等）、第22条（敷地及び共用部分等の管理）及び第24条（窓ガラス等の改良）に定める承認又は不承認 六 第58条（専門委員会の設置等）に定める専門委員会の設置等 七 第61条（収支予算の作成及び変更）第3項本文の場合の承認又は不承認 八 第63条（管理費等の徴収）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並びにこれらの訴訟費用等（郵便料、手数料、弁護士費用その他実費全額を含む。）に充てるための第60条（管理組合の収入、支出及び会計区分）第一号に定める一般会計の取崩し 九 第70条（理事長の勧告及び指示等）に定める勧告又は指示等 十 総会から付託された事項 十一 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51条（総会の議決事項）の規定にかかわらず、理事会

		は、前項第十一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。	は、前項第十一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。
(専門委員会の設置) 第56条 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、特定の課題を調査または検討させることができる。 2 専門委員会は、調査または検討した結果を理事会に具申する。	(専門委員会の設置) 第55条 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。	(専門委員会の設置等) 第58条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、区分所有者等を構成員とする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ものとし、理事会の求めがあるときは、調査又は検討の途中経過等を報告しなければならない。 3 理事会は、専門委員会の委員の人数及び任期を定め、当該委員の選任及び解任をすることができる。 4 理事会は、第1項に定める課題の調査又は検討が終了したとき若しくは必要があると判断したときは、当該専門委員会を解散させることができる。 5 第40条(役員の誠実義務等)の規定は、専門委員会の委員に準用する。	(専門委員会の設置等) 第58条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、区分所有者等を構成員とする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ものとし、理事会の求めがあるときは、調査又は検討の途中経過等を報告しなければならない。 3 理事会は、専門委員会の委員の人数及び任期を定め、当該委員の選任及び解任をすることができる。 4 理事会は、第1項に定める課題の調査又は検討が終了したとき若しくは必要があると判断したときは、当該専門委員会を解散させることができる。 5 第40条(役員の誠実義務等)の規定は、専門委員会の委員に準用する。
第7章 会計	第7章 会計	第7章 会計	第7章 会計
(会計年度) 第57条 管理組合の会計年度は、毎年9月1日から翌年8月31日までとする。	(会計年度) 第56条 管理組合の会計年度は、毎年〇月〇日から翌年〇月〇日までとする。	(会計年度) 第59条 管理組合の会計は、毎年**月1日から翌年**月**日までとする。	(会計年度) 第60条 管理組合の会計は、毎年9月1日から翌年8月31日までとする。
(管理組合の収入および支出) 第58条 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および第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。	(管理組合の収入及び支出) 第57条 管理組合の会計における収入は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料によるものとし、その支出は第27条から第29条に定めるところにより諸費用に充当する。	(管理組合の収入、支出及び会計区分) 第60条 管理組合の会計は次の各号により一般会計と修繕積立金会計とし、各々区分して経理するものとする。 一 一般会計における収入は第28条(管理費等)第1項第一号に定める管理費及び第32条(使用料)に定める使用料によるものとし、その支出は第30条(管理費)に定める諸費用に充当する。 二 修繕積立金会計における収入は第28条(管理費等)第1項第二号に定める修繕積立金によるものとし、その支出は第31条(修繕積立金)に定める諸費用に充当する。	(管理組合の収入、支出及び会計区分) 第60条 管理組合の会計は次の各号により一般会計と修繕積立金会計とし、各々区分して経理するものとする。 一 一般会計における収入は第28条(管理費等)第1項第一号に定める管理費及び第32条(使用料)に定める使用料によるものとし、その支出は第30条(管理費)に定める諸費用に充当する。 二 修繕積立金会計における収入は第28条(管理費等)第1項第二号に定める修繕積立金によるものとし、その支出は第31条(修繕積立金)に定める諸費用に充当する。
(収支予算の作成および変更) 第59条 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。	(収支予算の作成及び変更) 第58条 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。 3 理事長は、第56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27条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常	(収支予算の作成及び変更) 第61条 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59条(会計年度)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。ただし、理事会の承認を得るまでの間に支出する必要がある場合は、理事長はその責	(収支予算の作成及び変更) 第61条 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59条(会計年度)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、理事会の承認を得るまでの間に支出する必要がある場合は、理事長はその責

	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って、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った支出は、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54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21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。	任において支出することができるものとし、当該支出の内容は速やかに理事会に報告するものとする。 一 第30条（管理費）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って、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った支出は、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57条（理事会の議決事項）第1項第十一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、本条第1項又は第2項の承認の有無にかかわらず、その支出を行うことができる。 6 理事長は、第22条（敷地及び共用部分等の管理）第7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。この場合においても、本条第1項又は第2項の承認を要しない。	任において支出することができるものとし、当該支出の内容は速やかに理事会に報告するものとする。 一 第30条（管理費）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って、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った支出は、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57条（理事会の議決事項）第1項第十一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、本条第1項又は第2項の承認の有無にかかわらず、その支出を行うことができる。 6 理事長は、第22条（敷地及び共用部分等の管理）第7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。この場合においても、本条第1項又は第2項の承認を要しない。
（会計報告） 第60条 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。	（会計報告） 第59条 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。	（会計報告） 第62条 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。	（会計報告） 第62条 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。
（管理費等の徴収） 第61条 管理組合は、第26条に定める管理費等および第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等により翌月分を毎月末日までに一括して受け入れる方法により徴収するものとする。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、総会の決議を経て遅延損害金と、違約金としての弁護士費用ならびに督促およ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 理事長は、未納の管理費等およ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迫ることができる。 4 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用ならびに督促およ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。 5 組合員は、納付した管理費等および使用料について、その	（管理費等の徴収） 第60条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第29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62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、年利〇％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迫ることができる。	（管理費等の徴収） 第63条 管理組合は、第28条（管理費等）に定める管理費等及び第32条（使用料）に定める使用料について、管理組合が指定する金融機関に区分所有者等が各自開設する預貯金口座から口座振替の方法により別に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の27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又は区分所有者等につき特別な事情がある場合には、別に定めるところによる。 2 区分所有者等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、その期日の翌日から起算して支払日まで年利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、その区分所有者等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区分所有者等に対し、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、第56条（理事会の会議及び議事）第1項の決議により、管理	（管理費等の徴収） 第63条 管理組合は、第28条（管理費等）に定める管理費等及び第32条（使用料）に定める使用料について、管理組合が指定する金融機関に区分所有者等が各自開設する預貯金口座から口座振替の方法により別に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の27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又は区分所有者等につき特別な事情がある場合には、別に定めるところによる。 2 区分所有者等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、その期日の翌日から起算して支払日まで年利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、その区分所有者等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区分所有者等に対し、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、第56条（理事会の会議及び議事）第1項の決議により、管理

返還請求または分割請求をすることができない。 6 第1項に係らず、管理費等及び使用料の滞納がある組合員については、(特段の事情がない限り)徴収した金額を新規発生分に優先して滞納分に充当するものとする。	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27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。	組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫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30条(管理費)に定める費用に充当する。 6 区分所有者等は、納付した管理費等及び第32条(使用料)に定める使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。	組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫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30条(管理費)に定める費用に充当する。 6 区分所有者等は、納付した管理費等及び第32条(使用料)に定める使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。
(管理費等の過不足) 第62条 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。ただし、総会の決議によりその一部または全部を修繕積立金として積立てることができる。 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。	(管理費等の過不足) 第61条 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25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。	(管理費等の過不足) 第64条 収支決算の結果、会計に余剰を生じた場合には、その余剰は、翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。ただし、一般会計に生じた余剰については、総会の決議により、その一部又は全部を修繕積立金会計に繰り入れることができる。 2 会計に不足を生じた場合には、管理組合は区分所有者に対して第28条(管理費等)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。	(管理費等の過不足) 第64条 収支決算の結果、会計に余剰を生じた場合には、その余剰は、翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。ただし、一般会計に生じた余剰については、総会の決議により、その一部又は全部を修繕積立金会計に繰り入れることができる。 2 会計に不足を生じた場合には、管理組合は区分所有者に対して第28条(管理費等)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。
(預金口座の開設) 第63条 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。	(預金口座の開設) 第62条 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。	(預金口座の開設) 第65条 管理組合は、会計業務を遂行するため、金融機関に管理組合の預貯金口座を開設するものとする。	(預金口座の開設) 第65条 管理組合は、会計業務を遂行するため、金融機関に管理組合の預貯金口座を開設するものとする。
(借入れ) 第64条 管理組合は、第29条第1項に定める業務を行うために必要な範囲内において、借入れをすることができる。	(借入れ) 第63条 管理組合は、第28条第1項に定める業務を行うために必要な範囲内において、借入れをすることができる。	(借入れ) 第66条 管理組合は、第23条(専有部分の特別管理)第1項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理(第一号及び第二号の場合を除く。)及び第31条(修繕積立金)第1項に定める特別の管理を行うために必要な範囲内において、借入れをすることができる。	(借入れ) 第66条 管理組合は、第23条(専有部分の特別管理)第1項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理(第一号及び第二号の場合を除く。)及び第31条(修繕積立金)第1項に定める特別の管理を行うために必要な範囲内において、借入れをすることができる。
(帳票類の作成、保管) 第65条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿およびその他の帳票類を作成して保管し、組合員また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、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。	(電磁的方法が利用可能ではない場合) (帳票類等の作成、保管) 第64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ったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、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32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、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、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49条第3項(第53条第4項において準用	(帳票類等の作成、保管) 第67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ったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、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35条(業務)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、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、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52条(議事録の作成、保管等)第3項(第56条(理事会の会議及び議事)第3項において準用される	(帳票類等の作成、保管) 第67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ったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、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35条(業務)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、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、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52条(議事録の作成、保管等)第3項(第56条(理事会の会議及び議事)第3項において準用される

	される場合を含む。)、本条第1項及び第2項並びに第72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。	場合を含む。)、本条第1項及び第2項並びに第76条(規約原本等)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。 4 前三項において、閲覧又は書面の交付を請求する書面に付された理由が正当なものと認められないときは、理事長はこれを拒否すること若しくは開示する情報の範囲を限定することができる。	場合を含む。)、本条第1項及び第2項並びに第76条(規約原本等)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。 4 前三項において、閲覧又は書面の交付を請求する書面に付された理由が正当なものと認められないときは、理事長はこれを拒否すること若しくは開示する情報の範囲を限定することができる。
(消滅時の財産の清算) 第66条 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。	(消滅時の財産の清算) 第65条 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。	(消滅時の財産の清算) 第68条 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(共有持分)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。	(消滅時の財産の清算) 第68条 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(共有持分)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8章 雑則	第8章 雑則	第8章 雑則	第8章 雑則
(義務違反者に対する措置) 第67条 区分所有者または占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理また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また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。 2 前項および法令、規約または使用細則等の違反者に対し、訴訟等の法的措置によることとした場合、その者に対して弁護士費用その他の法的措置に要する費用について実費相当額を請求することができる。	(義務違反者に対する措置) 第66条 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。	(義務違反者に対する措置) 第69条 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(共同の利益に反する行為の停止等の請求)から第60条(占有者に対する引渡し請求)までの規定に基づき必要な措置をとることができる。	(義務違反者に対する措置) 第69条 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(共同の利益に反する行為の停止等の請求)から第60条(占有者に対する引渡し請求)までの規定に基づき必要な措置をとることができる。
(理事長の勧告および指示等) 第68条 区分所有者もしくはその同居人または専有部分の貸与を受けた者もしくはその同居人(以下「区分所有者等」という。)が、法令、規約および使用細則等に違反したとき、また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または指示もしくは警告を行うことができる。 2 区分所有者は、その同居人またはその所有する専有部分の貸与を受けた者も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、法令、規約または使用細則等に違反したとき、または区分所有者等もしくは区分所有者等以外の第三	(理事長の勧告及び指示等) 第67条 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	(理事長の勧告及び指示等) 第70条 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、使用細則等若しくは総会の決議に違反したとき、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、使用細則等若しくは総会の決議に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以	(理事長の勧告及び指示等) 第70条 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、使用細則等若しくは総会の決議に違反したとき、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、使用細則等若しくは総会の決議に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以

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、排除また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 敷地および共用部分等について生じた損害賠償金または不当利得による返還金の請求または受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告または被告となること、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およ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およ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、原告また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44条第2項および第3項の規定を準用する。	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27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43条第2項及び第3項の規定を準用する。	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、前項の措置等に要する費用並びに第51条（総会の議決事項）第十一号及び第57条（理事会の議決事項）第八号に関する訴訟費用等（郵便料、手数料、違約金としての弁護士費用、差止めに係る費用その他実費全額を含む。）を当該区分所有者等に対し、当然に請求することができる。 5 前項に基づき請求した訴訟費用等の諸費用に相当する収納金は、第30条（管理費）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46条（総会の招集手続）第2項及び第3項の規定を準用する。	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、前項の措置等に要する費用並びに第51条（総会の議決事項）第十一号及び第57条（理事会の議決事項）第八号に関する訴訟費用等（郵便料、手数料、違約金としての弁護士費用、差止めに係る費用その他実費全額を含む。）を当該区分所有者等に対し、当然に請求することができる。 5 前項に基づき請求した訴訟費用等の諸費用に相当する収納金は、第30条（管理費）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46条（総会の招集手続）第2項及び第3項の規定を準用する。
		（防火管理者） 第71条 管理組合は、消防法に定める防火管理業務を行うため、理事会決議により、原則として区分所有者等のうちから防火管理者を選任する。ただし、役員の互選により選任することを妨げない。 2 第40条（役員の誠実義務等）の規定は、防火管理者に準用する。	（防火管理者） 第71条 管理組合は、消防法に定める防火管理業務を行うため、理事会決議により、原則として区分所有者等のうちから防火管理者を選任する。ただし、役員の互選により選任することを妨げない。 2 第40条（役員の誠実義務等）の規定は、防火管理者に準用する。
（合意管轄裁判所） 第69条 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横浜地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。 2 第49条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。	（合意管轄裁判所） 第68条 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〇〇地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。 2 第48条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。	（合意管轄裁判所） 第72条 この規約に関する管理組合と区分所有者等の間の訴訟等については、本マンション所在地を管轄する裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。 2 第51条（総会の議決事項）第十一号に関する訴訟等及び第57条（理事会の議決事項）第八号に関する訴訟等についても、前項と同様とする。	（合意管轄裁判所） 第72条 この規約に関する管理組合と区分所有者等の間の訴訟等については、本マンション所在地を管轄する裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。 2 第51条（総会の議決事項）第十一号に関する訴訟等及び第57条（理事会の議決事項）第八号に関する訴訟等についても、前項と同様とする。
（市および近隣住民との協定の遵守） 第70条 区分所有者は、管理組合が川崎市また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。	（市及び近隣住民との協定の遵守） 第69条 区分所有者は、管理組合が〇〇市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。	（地方自治体及び近隣住民との協定の遵守） 第73条 区分所有者等は、管理組合が地方自治体又は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。	（地方自治体及び近隣住民との協定の遵守） 第73条 区分所有者等は、管理組合が地方自治体又は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。
（細則） 第71条 総会および理事会の運営、会計処理、管理組合への届	（細則） 第70条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届	（細則） 第74条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届	（細則） 第74条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届

届出事項等については、別に細則を定めることができる。 (規約外事項) 第72条 規約およ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 規約および使用細則等また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。	出事項等については、別に細則を定めることができる。 (規約外事項) 第71条 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。	出事項等については、別に細則を定めることができる。 (規約外事項) 第75条 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。	出事項等については、別に細則を定めることができる。 (規約外事項) 第75条 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。
(規約原本等) 第73条 この規約を証するため、総会の決議を経て理事長が署名押印した規約を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、区分所有者また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およ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、署名押印したうえで、この書面を保管する。 4 区分所有者また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およ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。）の閲覧をさせなければならない。 5 第2項およ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、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。	(電磁的方法が利用可能ではない場合) (規約原本等) 第72条 この規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した規約を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70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。	(規約原本等) 第76条 この規約を証するため、規約承認時の理事長及び2名の区分所有者が記名押印した規約を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。）並びに現に有効な使用細則等の内容を記載した書面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。	(規約原本等) 第77条 この規約を証するため、本規約の変更を決議した平成29年11月〇〇日開催の総会を招集した理事長と総会に出席した2名の区分所有者が記名押印した規約を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。）並びに現に有効な使用細則等の内容を記載した書面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	付 則	附 則	附 則
(規約の発効) 第1条 この規約は、平成17年12月1日から効力を発する。 2 この規約は、平成23年11月26日一部改正	(規約の発効) 第1条 この規約は、平成〇年〇月〇日から効力を発する。	(規約の発効) 第1条 この規約は、平成*年*月*日から効力を発する。	(規約の発効) 第1条 この規約は、平成17年12月1日から効力を発する。 2 この規約は、平成23年11月26日一部改正
(管理組合の成立) 第2条 管理組合は、最初の住戸の引渡しがあった時に成立したものとす。	(管理組合の成立) 第2条 管理組合は、平成〇年〇月〇日に成立したものとす。	(管理組合の成立) 第2条 管理組合は、平成*年*月*日に成立したものとす。	(管理組合の成立) 第2条 管理組合は、最初の住戸の引渡しがあった時に成立したものとす。
(容認事項) 第3条 区分所有者は次の事項を容認するものとし、対象物件を第三者に譲渡または貸与する場合には、その第三者に対し			(削除)

でも各事項を継承するものとする。 一 近隣居住者用に設置する電波障害対策用アンテナ設備の維持管理を管理組合が行うこと。 二 対象物件周辺（隣接地を含む。）で、今後建築基準法その他法令の許認可を得て、中高層建物が建築され、これに伴い日影等環境の変化がある場合があること。 三 対象物件の名称を表示するため、対象物件玄関入口部分外壁面の一部に「ライオンズマンション元住吉第Ⅲ」の標識板等を設置すること。なお、維持管理については管理組合が行うこと。 四 対象物件周辺道路への車両の違法な駐停車および自転車等の放置はしないこと。なお、対象物件への来訪者についても同様とすること。			
	（初代役員） 第3条 第35条にかかわらず理事〇名、監事〇名とし、理事長、副理事長、会計担当理事、理事及び監事の氏名は別に定めるとおりとする。 2 前項の役員の任期は、第36条第1項にかかわらず平成〇年〇月〇日までとする。		（削除）
	（管理費等） 第4条 各区分所有者の負担する管理費等は、総会においてその額が決定されるまでは、第25条第2項に規定する方法により算出された別に定める額とする。		（削除）
			附 則
			（規約の発効） 第1条 この規約は、平成29年11月〇〇日から効力を発する。

別表第2. 敷地および共用部分等の共有持分割合 (分母 136, 036)

持分割合 住戸番号	敷地および 附属施設 (分子)	共用部分 (分子)	持分割合 住戸番号	敷地および 附属施設 (分子)	共用部分 (分子)
101号室	2, 295	2, 295	307号室	2, 295	2, 295
102号室	2, 295	2, 295	308号室	2, 295	2, 295
103号室	2, 295	2, 295	309号室	2, 295	2, 295
104号室	2, 295	2, 295	310号室	2, 295	2, 295
105号室	2, 295	2, 295	311号室	2, 295	2, 295
106号室	2, 295	2, 295	312号室	2, 295	2, 295
107号室	2, 295	2, 295	313号室	2, 295	2, 295
108号室	2, 295	2, 295	314号室	2, 295	2, 295
109号室	2, 295	2, 295	401号室	2, 097	2, 097
110号室	2, 295	2, 295	402号室	1, 737	1, 737
111号室	2, 295	2, 295	403号室	2, 295	2, 295
201号室	2, 512	2, 512	404号室	2, 295	2, 295
202号室	2, 097	2, 097	405号室	2, 295	2, 295
203号室	1, 737	1, 737	406号室	2, 295	2, 295
204号室	2, 295	2, 295	407号室	2, 295	2, 295
205号室	2, 295	2, 295	408号室	2, 295	2, 295
206号室	2, 295	2, 295	409号室	2, 295	2, 295
207号室	2, 295	2, 295	410号室	2, 295	2, 295
208号室	2, 295	2, 295	411号室	2, 295	2, 295
209号室	2, 295	2, 295	412号室	2, 295	2, 295
210号室	2, 295	2, 295	413号室	2, 295	2, 295
211号室	2, 295	2, 295	501号室	2, 465	2, 465
212号室	2, 295	2, 295	502号室	2, 295	2, 295
213号室	2, 295	2, 295	503号室	2, 295	2, 295
214号室	2, 295	2, 295	504号室	2, 295	2, 295
301号室	2, 512	2, 512	505号室	2, 295	2, 295
302号室	2, 097	2, 097	506号室	2, 295	2, 295
303号室	1, 737	1, 737	507号室	2, 295	2, 295
304号室	2, 295	2, 295	508号室	2, 295	2, 295
305号室	2, 295	2, 295			
306号室	2, 295	2, 295	合計	136, 036	136, 036

別表第2 専有部分の専用に供される設備の帰属 (第7条 (専有部分の範囲) 第3項関係)

専有部分の専用に供される設備	分 界 等	分界等の帰属
一 給水設備及び給湯設備	別図第1 (給水管等の分界) に示すとおり、専有部 分毎のメーターボックス内に存する戸別量水器の 二次側配管から専有部分内のその設備の部分まで (ただし、バルコニー等に存する場合は、その設備 の部分まで)	専有部分
二 専有部分毎の戸別給湯器		専有部分
三 ガス設備	別図第2 (ガス管等の分界) に示すとおり、専有部 分毎のメーターボックス内に存する戸別計量器の 二次側配管から専有部分内のその設備の部分まで (ただし、バルコニー等に存する場合はその設備の 部分まで)	専有部分
四 排水設備	別図第3 (排水管等の分界) に示すとおり、専有部 分内のその設備の部分から共用排水管との接続部 分まで (ただし、継手を除く。)	専有部分
五 電気設備	別図第4 (電気設備の分界) に示すとおり、専有部 分毎のメーターボックス内に存する戸別電力量計 の二次側配線から専有部分内のその設備の部分ま で (ただし、バルコニー等に存する場合は、その設 備の部分まで)	専有部分
六 玄関灯及びその附属設備	区分所有者の専用に供される電源に接続する玄関 灯及びその附属設備	専有部分
	区分所有者の共用に供される電源に接続する玄関 灯及びその附属設備	共用部分
七 室内防犯・防災設備 (オート ロック式共用玄関扉連動型イン ターホン、各種センサー、ホームセ キュリティ機器及びその配管、 配線等を含む)		共用部分
七(2) インターホン及びその 設備		専有部分
八 インターネット接続設備	別図第5 (インターネット接続設備の分界) に示す とおり、躯体の内側から専有部分のその設備まで	専有部分
九 ダクト及びガラリー		
共用に供される設備と接続 しないもの		専有部分
共用に供される設備と接続 するもの	専有部分内のその設備の部分から共用に供される その設備との接続部分まで (ただし、継手を除く。)	専有部分

別表第3. バルコニー等の専用使用部分の表示

区分 専用 使用部分	位置	用法	期間	条件	使用者
玄関扉 窓枠窓 ガラス	各住戸に附属 する玄関扉、窓 枠、窓ガラス	通常の玄関扉、窓枠、 窓ガラスとしての用 法	区分所有権 存続中	無 償	当該住戸の区 分所有者(賃借 人等も含む)
集合郵便受	1 階	通常の郵便受として の用法	同 上	同 上	同 上
バルコニー、 ルーフバルコ ニー	各住戸に直接 するバルコニ ー、ルーフバル コニー	通常のバルコニー、ル ーフバルコニーとし ての用法。ただし、建 造物等を構築または 設置しないこと。避難 の障害となるものを 置かないこと	同 上	バルコニー は無償ルー フバルコニ ーは有償	当該部分に直 接する住戸の 区分所有者(賃 借人等も含む)
専 用 庭	104 号室、105 号室、106 号室、 107 号室、108 号室、109 号室、 110 号室、111 号室に直接す る庭	通常の専用庭として の用法。ただし、建造 物等を構築または設 置しないこと。避難の 障害となるものを置 かないこと	同 上	有 償	同 上

別表第3 共用部分の範囲(第8条(共用部分の範囲)関係)

一 専有部分に属さない建物の 部分(規約共用部分を除く。)	ポーチ、エントランスホール、エレベーターホール、外廊下、外階段、 管理事務室、電気室、ポンプ室、エレベーター機械室、バルコニー、ル ーフバルコニー、屋上、ゴミ置場、外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、 パイプスペース、メーターボックス
二 専有部分に属さない建物の 附属物	エレベーター設備、給排水衛生設備、電気・ガス供給設備、訪犯・防災 設備、共同視聴用アンテナ設備、衛星放送受信(BS、110度CS) 設備、集合郵便受、案内板、掲示板、防犯カメラ、配線配管(給水管に ついては、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管および汚水管 については、配管継手および立て管)
三 規約共用部分	ゴミ置場、管理用倉庫

別表第4 敷地および共用部分等の第三者の専用使用部分の表示

区分 専用 使用部分	位 置	用 法	期 間	条 件	使 用 者
管理事務室 管理用倉庫	1 階	通常の管理事務 室、管理用倉庫 としての用法	管理委託契約に よる	無 償	業務委託を受け た者
電 気 室	1 階	通常の電気室と しての用法	電力供給事業遂 行期間中	同 上	供給事業者
電波障害対策 用アンテナ設 備設置部分	屋 上	通常の受信用ア ンテナとしての 用法	電波障害がある 期間中	同 上	対象物件のた め、電波障害を 受けている近隣 居住者
インターネット 設備設置部 分	エントラ ンス壁面	通常のインター ネット設備設置 場所としての用 法	インターネット 設備設置期間中	インターネット 設備設置に関す る確認書契約書 による	株式会社NTT サービス神奈川 （株）東京電力
防犯カメラ設 備設置部分	1 階	通常の防犯カメ ラ設備設置場所 としての用法	防犯カメラ設備 設置に関するレ ンタル契約書に 定める期間	防犯カメラ設備 設置に関する契 約による	管理組合から設 備設置について 契約を受けた者

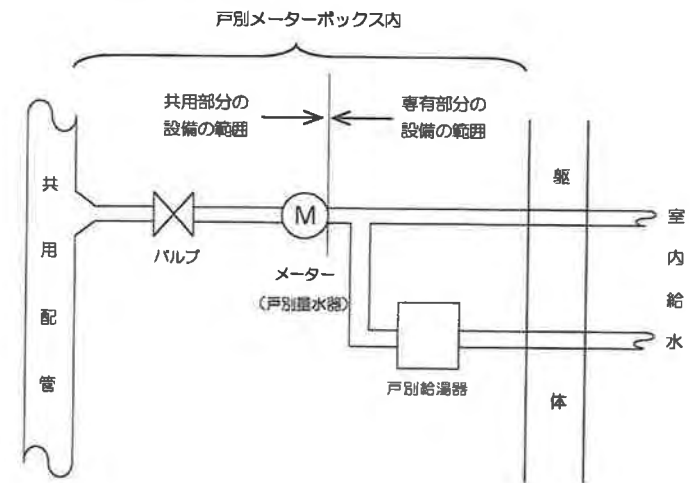
別表第4 敷地及び共用部分等の共有持分割合（第10条（共有持分）関係）並びに議決権割合（第49条（議決権）第1項関係）

タイプ	部屋番号	専有面積(㎡)	共有持分割合 分母136,036 に対する分子	タイプ	部屋番号	専有面積(㎡)	共有持分割合 分母136,036 に対する分子
A8	101号室	22.95	2,295	A10	307号室	22.95	2,295
A7	102号室	22.95	2,295	A8	308号室	22.95	2,295
A6	103号室	22.95	2,295	A7	309号室	22.95	2,295
A4	104号室	22.95	2,295	A6	310号室	22.95	2,295
A3	105号室	22.95	2,295	A10	311号室	22.95	2,295
A2	106号室	22.95	2,295	A8	312号室	22.95	2,295
A5	107号室	22.95	2,295	A7	313号室	22.95	2,295
A4	108号室	22.95	2,295	A9	314号室	22.95	2,295
A3	109号室	22.95	2,295	C2	401号室	20.97	2,097
A2	110号室	22.95	2,295	B2	402号室	17.37	1,737
A1	111号室	22.95	2,295	A14	403号室	22.95	2,295
D1	201号室	25.12	2,512	A13	404号室	22.95	2,295
C1	202号室	20.97	2,097	A12	405号室	22.95	2,295
B1	203号室	17.37	1,737	A11	406号室	22.95	2,295
A8	204号室	22.95	2,295	A8	407号室	22.95	2,295
A7	205号室	22.95	2,295	A7	408号室	22.95	2,295
A6	206号室	22.95	2,295	A6	409号室	22.95	2,295
A10	207号室	22.95	2,295	A10	410号室	22.95	2,295
A8	208号室	22.95	2,295	A8	411号室	22.95	2,295
A7	209号室	22.95	2,295	A7	412号室	22.95	2,295
A6	210号室	22.95	2,295	A9	413号室	22.95	2,295
A10	211号室	22.95	2,295	E	501号室	24.65	2,465
A8	212号室	22.95	2,295	A17	502号室	22.95	2,295
A7	213号室	22.95	2,295	A16	503号室	22.95	2,295
A9	214号室	22.95	2,295	A19	504号室	22.95	2,295
D2	301号室	25.12	2,512	A18	505号室	22.95	2,295
C1	302号室	20.97	2,097	A17	506号室	22.95	2,295
B1	303号室	17.37	1,737	A16	507号室	22.95	2,295
A8	304号室	22.95	2,295	A15	508号室	22.95	2,295
A7	305号室	22.95	2,295				
A6	306号室	22.95	2,295	合 計		136,036	136,036

別表第5 バルコニー等の専用使用権（第14条（バルコニー等の専用使用権）第1項関係）

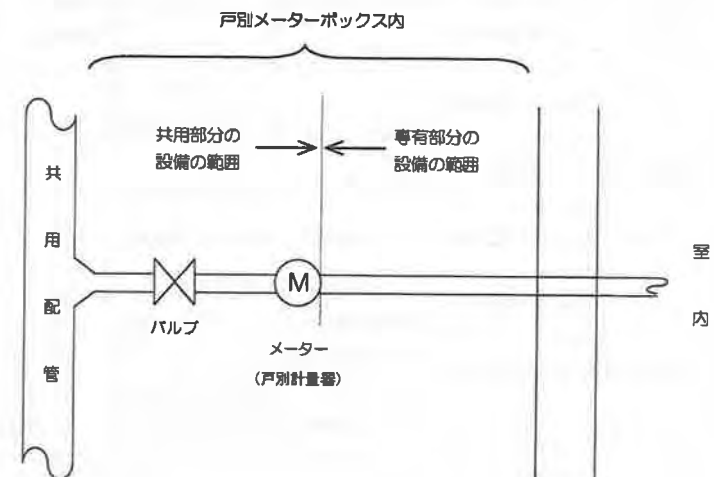
区 分 専用 使用部分	1 位置及び部位	2 専用使用権者	3 条 件
玄関扉、玄関扉枠、窓枠、窓ガラス、面格子、網戸	各専有部分に附属する玄関扉、玄関扉枠、窓枠、窓ガラス、面格子、網戸	当該専有部分の区分所有者	無 償
バルコニー、専用空調室外機置場	各専有部分に接するバルコニー及び各専有部分用空調室外機置場	当該専有部分の区分所有者	無 償
メーターボックス、アルコーブ、表札	各専有部分に接するメーターボックス、アルコーブ及び専有部分毎の表札	当該専有部分の区分所有者	無 償
郵便受（メールボックス）	1階共用エントランスの集合郵便受のうち各専有部分毎の郵便受	当該専有部分の区分所有者	無 償
専 用 庭	1階専有部分に接する専用庭	当該専有部分の区分所有者	有 償
ルーフバルコニー、テラス	各専有部分に接するルーフバルコニー、テラス	当該専有部分の区分所有者	有 償
ドライエリア、門扉、玄関ポーチ	専有部分に接するドライエリア、門扉、玄関ポーチ	当該専有部分の区分所有者	無 償
室内防犯・防災設備	専有部分内に存し、かつ、建物に附属する防犯・防災設備	当該専有部分の区分所有者	無 償

別図第1 給水管等の分界（別表第2 専有部分の専用に供される設備の帰属 第一号関係）



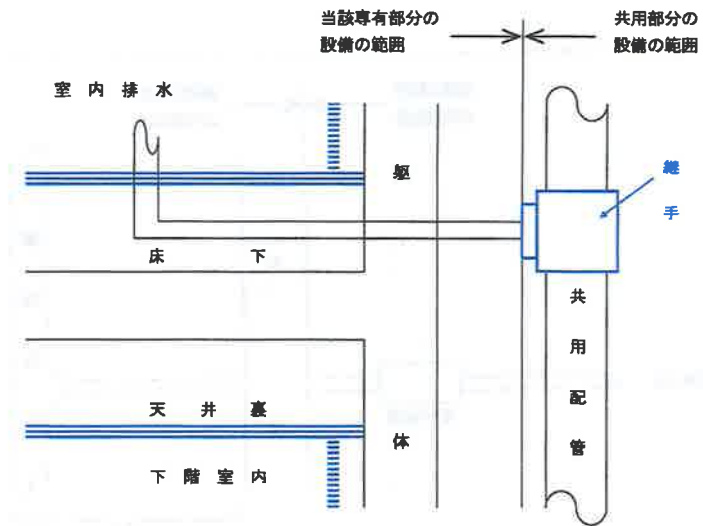
※都道府県等の地方公共団体その他の事業者が水道を供給し、直接各戸へ請求する場合のメーターは、当該事業者のものとなる。

別図第2 ガス管等の分界（別表第2 専有部分の専用に供される設備の帰属 第三号関係）

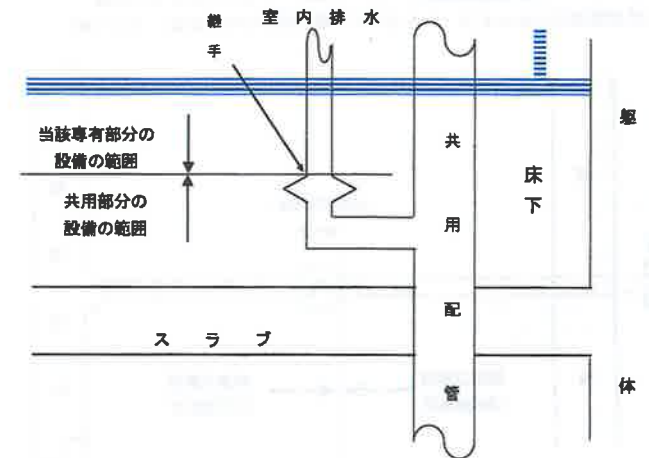


※都市ガス又はプロパンガス等の事業者が供給し、各事業者が直接各戸へ請求する場合のメーターは、当該事業者のものとなる。

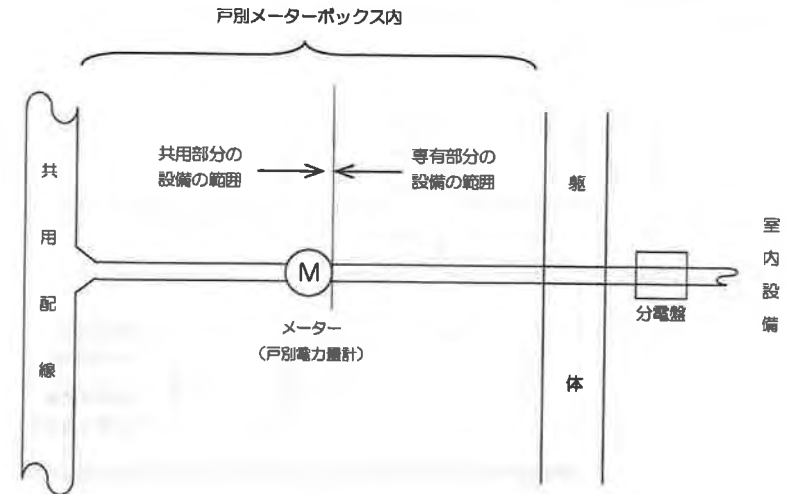
別図第3 排水管等の分界（別表第2 専有部分の専用に供される設備の帰属 第四号関係）



別図第3-(B) 排水管等の分界（別表第2 専有部分の専用に供される設備の帰属 第四号関係） ※躯体の内側に共用経管がある場合

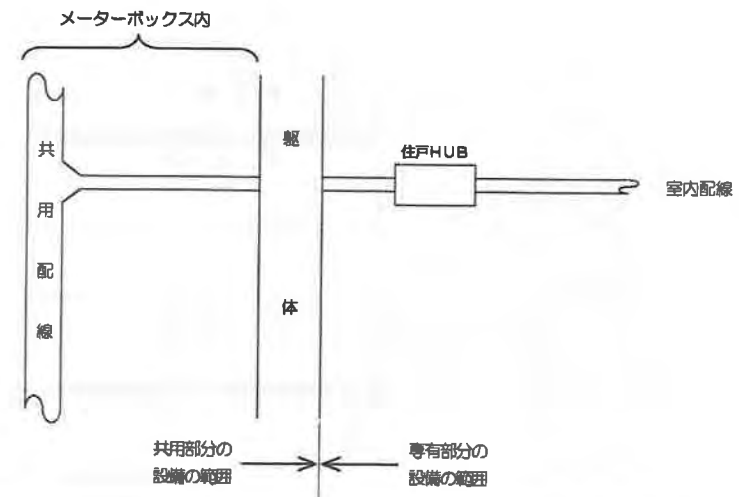


別図第4 電気設備の分界（別表第2 専有部分の専用に供される設備の帰属 第五号関係）



※ただし、管理組合の共用設備とされたキュービクル等の受変電設備を経由して供給される場合以外は、戸別メーターは送配電事業者若しくは一括受電業者等の事業者のものとなる。

別図第5 インターネット接続設備の分界（別表第2 専有部分の専用に供される設備の帰属 第八号関係）



別紙1 管理費等負担額表(月額)

タイプ	専有床面積 (㎡)	管理費 (円)	修繕積立金 (円)	号室
A1～A19	22.95	7,400	3,120	101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508
B1・B2	17.37	5,600	2,360	203, 303, 402
C1・C2	20.97	6,700	2,850	202, 302, 401
D1・D2	25.12	8,100	3,420	201, 301
E	24.65	7,900	3,350	501

※本表に定める管理費等負担額(月額)は、平成21年12月分(平成21年11月請求分)より有効とする。

別紙2 使用料一覧

(1) 駐車場使用料

区画No.	形態	全長	全幅	全高	重量	月額使用料
1・2・3	屋外平地式	—	—	—	—	10,000円/台

※No. 3は小型車専用区画

(2) ルーフバルコニー使用料

室番号	月額使用料
401号室	240円
501号室	390円

(3) 専月庭使用料

室番号	月額使用料
104号室	360円
105号室	360円
106号室	360円
107号室	360円
108号室	360円
109号室	360円
110号室	360円
111号室	390円

(4) 駐輪場使用料

形態	使用料
自転車	500円/台
オートバイ	50cc未満のバイク
	1,000円/台
	50cc以上のバイク
	2,000円/台

※平成18年12月1日より施行

※平成23年11月26日改正

※駐輪場許可証(駐輪シール)と引き換えに徴収するものとします。

現行	東急版標準使用細則	改定案
この細則は、「ライオンズマンション元住吉第5」管理規約（以下「規約」という。）第18条に基づき対象物件に属する敷地、建物、付属施設の使用ならびに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。 （専有部分および専用使用部分の使用） 第2条 区分所有者ならびに占有者（以下「組合員等」という。）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途以外の用に供すること。 (2) 共用部分に影響をおよぼす変更をすること。 (3) 他の組合員等に迷惑または危害をおよぼす恐れのある動物を飼育すること。（ただし、居室のみで飼育できる小動物は除く。） (4) 発火、引火、爆発等の恐れのある危険物、および悪臭を発生する不潔な物品、劇薬、火薬類の持込、保管、製造すること。 (5) 他の組合員等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、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。ただし、各玄関扉に補助錠の設置を行おうとするときは、あらかじめ、理事長に補助錠設置申請書を提出することにより、設置できるものとする。 (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で投てき、落下させること。 (10) バルコニー、ルーフバルコニーおよび専用庭等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) 窓、バルコニー等から物を投げ捨てること。 (12) バルコニーおよびルーフバルコニー等に土砂を搬入すること。また、大量の水を流すこと。 (13) バルコニーおよびルーフバルコニー等の手すりに寝具、敷物、洗濯物を干すこと。 (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。 (16) その他公序良俗に反する行為および他の組合員等に迷惑、危害をおよぼす行為をすること。 （敷地および共用部分の使用） 第3条 組合員等は、敷地および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) 立入り禁止場所および危険な場所へ立入ること。 (2) 敷地または建物の外周その他の共用部分、施設に看板、広告、標識等の工作物の築造、設置をすること。 (3) 共用部分を不法に占有したり物品、塵芥等を放置すること。 (4) 敷地内通路での不法駐車ならびに所定の自転車置場外に自転車	第1章 総 則 （趣旨） 第1条 この細則は、〇〇マンション管理規約（以下「規約」という。）第19条（使用細則）の規定に基づき、対象物件の使用に関し、区分所有者及び占有者が遵守すべき事項を定めるものとする。 （定義） 第2条 この細則において、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 占有者 規約第2条（定義）第三号に規定する区分所有者以外の者で専有部分を占有する者をいう。 - 二 共用部分等 規約第2条（定義）第七号に規定する共用部分及び付属施設をいう。 - 三 専用使用権 規約第2条（定義）第八号に規定する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	第1章 総 則 （趣旨） 第1条 この細則は、ライオンズマンション元住吉第5管理規約（以下「規約」という。）第19条（使用細則）の規定に基づき、対象物件の使用に関し、区分所有者及び占有者が遵守すべき事項を定めるものとする。 （定義） 第2条 この細則において、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 占有者 規約第2条（定義）第三号に規定する区分所有者以外の者で専有部分を占有する者をいう。 - 二 共用部分等 規約第2条（定義）第七号に規定する共用部分及び付属施設をいう。 - 三 専用使用権 規約第2条（定義）第八号に規定する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

を放置すること。 (5) 階段等緊急時の避難用通路となる場所へ私物を放置すること。 (6) 廊下、玄関等に大量の水を流すこと。 (7) エントランスホール、エレベーターホールを子供の遊び場とする こと。	利をいう。 四 対象物件 規約第4条（対象物件の範囲）において規定する別表第1（対象物件の表示）に記載された敷地、建物（専有部分を含む。）及び附属施設をいう。 五 管理組合 規約第6条（管理組合）第1項に規定する〇〇マンション管理組合をいう。 六 バルコニー等 規約第14条（バルコニー等の専用使用权）第1項において規定する別表第5（バルコニー等の専用使用权）に掲げるバルコニー（物干金物を含む。）、玄関扉、玄関扉枠、メーターボックス、窓枠、窓ガラス、網戸、アルコーブ、門扉、玄関ポーチ、専用空調室外機置場、ドライエリア、表札（ネームプレートを除く。）、室内防犯・防災設備（各種センサー・オートロック式共用玄関扉連動型インターホン（住宅情報盤）及びその配管、配線等を含む。）、メールボックス、一階専有部分に接する底、ルーフバルコニー及びテラスをいう。 七 バルコニー等の専用使用权者 バルコニー等について専用使用权を有する区分所有者（区分所有者の承諾を得て当該専有部分を占有する者を含む。）をいう。 八 理事長 規約第38条（役員）に規定する理事長をいう。 九 総会 規約第45条（総会）に規定する総会をいう。 十 理事会 規約第54条（理事会）に規定する理事会をいう。	利をいう。 四 対象物件 規約第4条（対象物件の範囲）において規定する別表第1（対象物件の表示）に記載された敷地、建物（専有部分を含む。）及び附属施設をいう。 五 管理組合 規約第6条（管理組合）第1項に規定するライオンズマンション元住吉第5管理組合をいう。 六 バルコニー等 規約第14条（バルコニー等の専用使用权）第1項において規定する別表第5（バルコニー等の専用使用权）に掲げるバルコニー（物干金物を含む。）、玄関扉、玄関扉枠、メーターボックス、窓枠、窓ガラス、網戸、アルコーブ、門扉、玄関ポーチ、表札（ネームプレートを除く。）、室内防犯・防災設備（各種センサー・オートロック式共用玄関扉連動型インターホン（住宅情報盤）及びその配管、配線等を含む。）、メールボックス、一階専有部分に接する底、ルーフバルコニー及びテラスをいう。 七 バルコニー等の専用使用权者 バルコニー等について専用使用权を有する区分所有者（区分所有者の承諾を得て当該専有部分を占有する者を含む。）をいう。 八 理事長 規約第38条（役員）に規定する理事長をいう。 九 総会 規約第45条（総会）に規定する総会をいう。 十 理事会 規約第54条（理事会）に規定する理事会をいう。
（ゴミ処理） 第4条 組合員等は、ゴミの区分および収集日等については清掃事務所等の指示事項に基づき各自協力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に入れ、ヒモで結んで決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、削りくずなどは指定の袋に入れ、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、電球などは指定の容器以外には絶対に捨てないこと。	（使用細則の効力及び遵守義務） 第3条 この細則は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。 2 占有者は、区分所有者がこの細則に基づいて負う義務と同一の義務を負うものとし、同居する者に対してこの細則に定める事項を遵守させなければならない。	（使用細則の効力及び遵守義務） 第3条 この細則は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。 2 占有者は、区分所有者がこの細則に基づいて負う義務と同一の義務を負うものとし、同居する者に対してこの細則に定める事項を遵守させなければならない。
（災害防止） 第5条 組合員等は災害防止のため、平素から備えつけの消火器具、避難器具の位置、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) バルコニーおよびルーフバルコニー等は、廊下と同様に緊急時の避難用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。	（対象物件内での共通の禁止行為） 第4条 区分所有者及び占有者は、対象物件内において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。 一 騒音、振動、悪臭及び煤煙等を発生させる行為 二 引火、発火及び爆発のおそれのある危険物、並びに不衛生な物の製造、所持又は持込み 三 廃油、強酸性の溶液及び溶剤等を排水管に流してする廃棄 四 枯葉、ごみその他の廃棄物の埋却、散布又は焼却 五 建物の構造体に影響を及ぼすおそれのある大型金庫等の重量物の搬入又は設置 六 暴力団事務所等の名称、活動等に関する事項その他これに類する事項を記載した文書等の掲示 七 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	（対象物件内での共通の禁止行為） 第4条 区分所有者及び占有者は、対象物件内において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。 一 騒音、振動、悪臭及び煤煙等を発生させる行為 二 引火、発火及び爆発のおそれのある危険物、並びに不衛生な物の製造、所持又は持込み 三 廃油、強酸性の溶液及び溶剤等を排水管に流してする廃棄 四 枯葉、ごみその他の廃棄物の埋却、散布又は焼却 五 建物の構造体に影響を及ぼすおそれのある大型金庫等の重量物の搬入又は設置 六 暴力団事務所等の名称、活動等に関する事項その他これに類する事項を記載した文書等の掲示 七 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

(7) カーテン、ジュタン、人工芝等は極力防災性のものを使用すること。 (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、防火訓練には極力参加し、これらの行事に協力すること。	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。)又は暴力団の準構成員を居住させ又は反復して出入りさせること並びにこれらの宿泊施設とすること 八 その他前各号に準ずる行為で他の区分所有者又は占有者の迷惑となる行為	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。)又は暴力団の準構成員を居住させ又は反復して出入りさせること並びにこれらの宿泊施設とすること 八 その他前各号に準ずる行為で他の区分所有者又は占有者の迷惑となる行為
(事前承認ならびに連絡事項) 第6条 組合員等は、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認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、変更をする場合。 (3) 大型金庫、ピアノ等の重量物を搬入、据付、移動する場合。 (4) 各玄関扉に補助錠を設置する場合	第2章 専有部分の使用	第2章 専有部分の使用
(注意事項) 第7条 組合員等は、次の事項について注意協力して共同生活を行わなければならない。 (1) 各戸においては必ず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) 各戸前廊下の清潔保持については、各自協力して行うこと。(特に出前の空容器は室内に置くこと。) (3) 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。 (4) 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、異状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。 (5) 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し出てその指示に従うこと。 (6) 幼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。 (7) エレベーター内での喫煙は、絶対にしないこと。 (8) バルコニーおよびルーフ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。 (9) キッチン、洗面室、トイレ等の溢水には充分注意すること。 (10) トイレは、水溶性以外の紙を使用しないこと。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) 外階段は、出来るだけ騒音の発生しないように使用すること。 (12) 駐車場における自動車の損傷、盗難については各自注意すること。	(専有部分の貸与に係る届出) 第5条 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、貸与の都度、別記様式第1による書面(規約第20条(専有部分の貸与等)第2項の誓約書、第20条の2(暴力団員の排除)第2項及び第34条(届出義務等)第2項の書面を兼ねる)を管理組合に提出しなければならない。 2 区分所有者は、専有部分の貸与を終了するときは、都度、管理組合に別記様式第2による書面を提出しなければならない。	(専有部分の貸与に係る届出) 第5条 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、貸与の都度、別記様式第1による書面(規約第20条(専有部分の貸与等)第2項の誓約書、第20条の2(暴力団員の排除)第2項及び第34条(届出義務等)第2項の書面を兼ねる)を管理組合に提出しなければならない。 2 区分所有者は、専有部分の貸与を終了するときは、都度、管理組合に別記様式第2による書面を提出しなければならない。
(その他の事項) 第8条 組合員等は次の事項について遵守しなければならない。 (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	(資格得喪の届出) 第6条 規約第34条(届出義務等)第1項及び第2項の書面の様式は、	(資格得喪の届出) 第6条 規約第34条(届出義務等)第1項及び第2項の書面の様式は、

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対応すること。 (3) 管理員に私的雑用を依頼しないこと。 (4) 組合員等を訪問した来客が廊下、ホール等の共用部分または備品を破損した場合は、その組合員等が賠償すること。 (5) 火災報知器、防犯設備等の防災設備を非常時以外に使用しないこと。 (6) 他の組合員等および近隣住民への注意、批判などは、管理者に申し出てその指示に従うこと。	別記様式第3に掲げるとおりとする。	別記様式第3に掲げるとおりとする。
細則の改廃等) 第9条 本建物使用細則の改廃は、規約第49条によるものとする。	(通知を受けるべき場所の届出) 第7条 規約第47条(総会の招集手続)第2項の通知を受けるべき場所の設定、変更又は廃止の届出は、管理組合に別記様式第4による書面を提出しなければならない。	(通知を受けるべき場所の届出) 第7条 規約第47条(総会の招集手続)第2項の通知を受けるべき場所の設定、変更又は廃止の届出は、管理組合に別記様式第4による書面を提出しなければならない。
附則	(入居の届出等) 第8条 区分所有者又は占有者が新たに入居したときは、速やかにその旨を別記様式第5による書面により管理組合に届け出なければならない。届出事項に変更があったときも、同様とする。 2 理事長は、前三条及び第1項の書面に基づき、規約第67条(帳票類等の作成、保管)の組合員名簿を作成する。	(入居の届出等) 第8条 区分所有者又は占有者が新たに入居したときは、速やかにその旨を別記様式第5による書面により管理組合に届け出なければならない。届出事項に変更があったときも、同様とする。 2 理事長は、前三条及び第1項の書面に基づき、規約第67条(帳票類等の作成、保管)の組合員名簿を作成する。
第1条 規約ならびにこの細則に定めのない事項は総会の決議によるものとする。	第9条 管理組合が規約第35条(業務)第十六号のホームセキュリティ業務を行うため、新たに区分所有者及び占有者となった者は、直ちに管理組合へ、その専有部分の玄関鍵を引き渡すとともに、規約第34条(届出義務等)第3項により、次の各号の書面を提出しなければならない。 一 玄関鍵引渡書(別記様式第6) 二 緊急連絡先届(別記様式第7) 2 区分所有者及び占有者は、当該専有部分の玄関鍵又は前項各号に掲げる書面の届出内容に変更等が生じたときは、直ちに管理組合へ、変更した玄関鍵を引き渡し、又は前項各号に掲げる書面によりその変更等を届け出るものとする。 3 管理組合は、前二項による玄関鍵の引渡しを受けた場合には、速やかに玄関鍵預り書(別記様式第8)を当該区分所有者又は占有者に発行するものとする。	第9条 管理組合が規約第35条(業務)第十六号のホームセキュリティ業務を行うため、新たに区分所有者及び占有者となった者は、直ちに管理組合へ規約第34条(届出義務等)第3項により、次に掲げる書面を提出しなければならない。 一 緊急連絡先届(別記様式第7) 2 区分所有者及び占有者は、前項に掲げる書面の届出内容に変更等が生じたときは、直ちに管理組合へ、前項に掲げる書面によりその変更等を届け出るものとする。
第2条 この細則は、平成17年12月1日から効力を発する。	第3章 敷地及び共用部分等の使用	第3章 敷地及び共用部分等の使用
	(敷地及び共用部分等でのその他の禁止行為) 第10条 区分所有者及び占有者は、敷地及び共用部分等において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。 一 建物の保存に影響を及ぼすおそれのある共用部分の穿孔、切削又	(敷地及び共用部分等でのその他の禁止行為) 第10条 区分所有者及び占有者は、敷地及び共用部分等において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。 一 建物の保存に影響を及ぼすおそれのある共用部分の穿孔、切削又

	は改造 二 家屋、倉庫、物置その他の工作物の設置又は築造 三 広告物の掲示又は設置その他の建物の外観の変更を伴う使用 四 専用使用権のない庭、廊下、階段その他の敷地及び共用部分等への物品の設置若しくは放置又はその占拠その他の排他的な使用 五 所定の駐車場及び自転車置場以外の場所への駐車又は駐輪 六 喫煙及び飲食（専用使用部分を除く。） 七 動物への餌付け 八 その他敷地及び共用部分等の通常の用法以外の使用	は改造 二 家屋、倉庫、物置その他の工作物の設置又は築造 三 広告物の掲示又は設置その他の建物の外観の変更を伴う使用 四 専用使用権のない庭、廊下、階段その他の敷地及び共用部分等への物品の設置若しくは放置又はその占拠その他の排他的な使用 五 所定の駐車場及び自転車置場以外の場所への駐車又は駐輪 六 喫煙及び飲食（専用使用部分を除く。） 七 動物への餌付け 八 その他敷地及び共用部分等の通常の用法以外の使用
	（バルコニー等の適正な管理） 第11条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー等の価値及び機能の維持増進を図るため、その責任と負担において次の各号に掲げるバルコニー等の保存行為を適正に行わなければならない。 一 保守維持 二 経常的な補修 三 清掃、消毒及びごみ処理 四 その他バルコニー等の通常の使用に伴うもの	（バルコニー等の適正な管理） 第11条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー等の価値及び機能の維持増進を図るため、その責任と負担において次の各号に掲げるバルコニー等の保存行為を適正に行わなければならない。 一 保守維持 二 経常的な補修 三 清掃、消毒及びごみ処理 四 その他バルコニー等の通常の使用に伴うもの
	（バルコニー、ルーフバルコニー、専用庭及びテラスでの禁止行為） 第12条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー、ルーフバルコニー、専用庭及びテラスにおいて、次の各号に掲げる行為をしてはならない。 一 煉瓦、モルタル、コンクリート及び多量の土砂による花壇等（芝生を含む。）の設置又は造成 二 家屋、倉庫、物置、サンルーム、ビニールハウス、縁側、遊戯施設その他の工作物の設置又は築造 三 看板、アンテナ（BS・CS用、アマチュア無線その他のアンテナを含む）、音響機器及び照明機器等の設置 四 緊急避難の妨げとなる物品の設置又は放置 五 落下のおそれのある物品の設置若しくは取付け 六 多量の撒水 七 既設の物干金物の設置場所以外に、洗濯物・布団等を干す行為（ただし、落下のおそれがなく、美観が維持できる場合で、且つ、緊急避難の妨げとならない場合を除く。） 八 その他バルコニー、ルーフバルコニー、専用庭及びテラスの通常の用法以外の使用	（バルコニー、ルーフバルコニー、専用庭及びテラスでの禁止行為） 第12条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー、ルーフバルコニー、専用庭及びテラスにおいて、次の各号に掲げる行為をしてはならない。 一 煉瓦、モルタル、コンクリート及び多量の土砂による花壇等（芝生を含む。）の設置又は造成 二 家屋、倉庫、物置、サンルーム、ビニールハウス、縁側、遊戯施設その他の工作物の設置又は築造 三 看板、アンテナ（BS・CS用、アマチュア無線その他のアンテナを含む）、音響機器及び照明機器等の設置 四 緊急避難の妨げとなる物品の設置又は放置 五 落下のおそれのある物品の設置若しくは取付け 六 多量の撒水 七 既設の物干金物の設置場所以外に、洗濯物・布団等を干す行為（ただし、落下のおそれがなく、美観が維持できる場合で、且つ、緊急避難の妨げとならない場合を除く。） 八 その他バルコニー、ルーフバルコニー、専用庭及びテラスの通常の用法以外の使用
	【重量物等の搬出入に関する届出を規定する場合の記載】 （重量物等の搬出入に関する届出） 第〇条 区分所有者及び占有者は、重量物又は多量の物品等の搬入により、他の区分所有者又は占有者のエレベーター設備若しくは玄関ホール等の共用部分等又は敷地の使用に影響を及ぼすおそれがあるときは、あらかじめ別記様式第〇による書面を管理組合に届け出なければならない。ただし、建物の構造体に影響を及ぼすおそれのある重量物及び他の区分所有者又は占有者に迷惑を及ぼすおそれのある物品を搬	

	入することはできない。 2 理事長は前項の届出があった場合は、掲示等によりその内容をマンション内に周知するものとする。	
	(原状回復義務等) 第13条 バルコニー等の使用により配線、配管、フェンスその他の共用部分等を毀損し、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、当該バルコニー等の専用使用権者又は占有者（以下この条において「義務者」という。）がその責任と負担において原状回復及びこれにより発生した損害を賠償しなければならない。 2 義務者が第10条から第12条及び前項の義務を履行しない場合又は履行しても十分でない場合において、本項から第5項までに規定する措置以外の方法によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行又は不完全な履行を放置することによって区分所有者の共同の利益を著しく害することが明らかであるときは、管理組合は、自ら原状回復その他の必要な措置を講じ、又は第三者をしてこれを講じさせ、その費用を義務者から徴収することができる。 3 前項の規定による措置をするには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、当該措置をなすべき旨を示して、あらかじめ義務者に通知を発しなければならない。 4 義務者が前項の期限までにその義務を履行しないときは、理事長は、総会の決議を経て、当該措置をする時期及び当該措置に要する費用の概算による見積額を示して、義務者に通知を発するものとする。 5 規約第46条（総会の招集手続）第2項及び第3項の規定は、前二項の通知に準用する。	(原状回復義務等) 第13条 バルコニー等の使用により配線、配管、フェンスその他の共用部分等を毀損し、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、当該バルコニー等の専用使用権者又は占有者（以下この条において「義務者」という。）がその責任と負担において原状回復及びこれにより発生した損害を賠償しなければならない。 2 義務者が第10条から第12条及び前項の義務を履行しない場合又は履行しても十分でない場合において、本項から第5項までに規定する措置以外の方法によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行又は不完全な履行を放置することによって区分所有者の共同の利益を著しく害することが明らかであるときは、管理組合は、自ら原状回復その他の必要な措置を講じ、又は第三者をしてこれを講じさせ、その費用を義務者から徴収することができる。 3 前項の規定による措置をするには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、当該措置をなすべき旨を示して、あらかじめ義務者に通知を発しなければならない。 4 義務者が前項の期限までにその義務を履行しないときは、理事長は、総会の決議を経て、当該措置をする時期及び当該措置に要する費用の概算による見積額を示して、義務者に通知を発するものとする。 5 規約第46条（総会の招集手続）第2項及び第3項の規定は、前二項の通知に準用する。
	第4章 その他の共通の利用調整等	第4章 その他の共通の利用調整等
	(ごみ処理) 第14条 区分所有者及び占有者は、対象物件内において、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。 一 ゴミ収集を管轄する地方公共団体及び収集業者等の指定する方法に従ってゴミ出しをすること。なお、法令上の規定がある場合はそれに従うこと。 二 ゴミ集積所は、原則として指定された時間帯以外は使用しないこと。 三 地方公共団体等の推奨する又は指定するリサイクル事業に協力すること。 【ディスプレイ設置物件の場合の記載】 四 台所の残物（食物、果物類等）、生花類等の生ゴミの処理については、ディスプレイを使用すること。なお、使用にあたっては、取扱説明書の注意事項等を遵守すること。	(ごみ処理) 第14条 区分所有者及び占有者は、対象物件内において、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。 一 ゴミ収集を管轄する地方公共団体及び収集業者等の指定する方法に従ってゴミ出しをすること。なお、法令上の規定がある場合はそれに従うこと。 二 ゴミ集積所は、原則として指定された時間帯以外は使用しないこと。 三 地方公共団体等の推奨する又は指定するリサイクル事業に協力すること。

	(メールボックスの使用) 第15条 区分所有者及び占有者は、メールボックスを使用するときは、次の事項を遵守しなければならない。 - 一 メールボックスには常に鍵をかけ、自己の責任において管理すること。 - 二 長期不在の場合等、郵便物や新聞等が溢れないように留意すること。	(メールボックスの使用) 第15条 区分所有者及び占有者は、メールボックスを使用するときは、次の事項を遵守しなければならない。 - 一 メールボックスには常に鍵をかけ、自己の責任において管理すること。 - 二 長期不在の場合等、郵便物や新聞等が溢れないように留意すること。
	【宅配ボックス設置物件の場合の記載】 (宅配ボックスの使用) 第〇条 区分所有者及び占有者は、宅配ボックスを使用するときは、次の各号に掲げるものを保管してはならない。 - 一 ボックスの規格以外の物 - 二 動植物 - 三 引火・発火及び爆発のおそれのある危険物、又は不衛生な物 - 四 現金、有価証券類及び宝石・貴金属類等高価な物 - 五 犯罪の用に供されるおそれのある物、その他公序良俗に反する物 - 六 生鮮食品、その他変質・腐敗しやすい物 - 七 宅配ボックスを汚損又は破損させるおそれのある物その他、保管に適さないと認められるもの 【保管期間を管理できる機種の記載】 2 保管物が前項に該当する疑いのある場合又は48時間以上保管物の引取りがない場合には、管理組合は宅配ボックスを開扉のうえ、実情に応じた処置をとることができる。居住者は正当な理由の有無にかかわらず、これに異議を申し立ててはならない。 【保管期間を管理できない機種の記載】 2 保管物が前項に該当する疑いのある場合又は長時間にわたり保管物の引取りがない場合には、管理組合は宅配ボックスを開扉のうえ、実情に応じた処置をとることができる。居住者は正当な理由の有無にかかわらず、これに異議を申し立ててはならない。 3 宅配ボックス内の保管物が盗難、破損等の損害を受けても、管理組合はその責任を負わないものとする。	(宅配ボックスの使用) 第16条 区分所有者及び占有者は、宅配ボックスを使用するときは、次の各号に掲げるものを保管してはならない。 - 一 ボックスの規格以外の物 - 二 動植物 - 三 引火・発火及び爆発のおそれのある危険物、又は不衛生な物 - 四 現金、有価証券類及び宝石・貴金属類等高価な物 - 五 犯罪の用に供されるおそれのある物、その他公序良俗に反する物 - 六 生鮮食品、その他変質・腐敗しやすい物 - 七 宅配ボックスを汚損又は破損させるおそれのある物その他、保管に適さないと認められるもの 2 保管物が前項に該当する疑いのある場合又は長時間にわたり保管物の引取りがない場合には、管理組合は宅配ボックスを開扉のうえ、実情に応じた処置をとることができる。居住者は正当な理由の有無にかかわらず、これに異議を申し立ててはならない。 3 宅配ボックス内の保管物が盗難、破損等の損害を受けても、管理組合はその責任を負わないものとする。
	第5章 雑 則	第5章 雑 則
	(専有部分の修繕等) 第16条 規約第17条（専有部分の修繕等）第1項及び第2項に基づく専有部分の修繕等の申請書の様式は、別記様式第9に掲げるとおりとする。 2 理事会は、規約第17条第1項の規定により申請された専有部分の修繕等について、規約第17条第3項の規定に基づき承認することができる。	(専有部分の修繕等) 第17条 規約第17条（専有部分の修繕等）第1項及び第2項に基づく専有部分の修繕等の申請書の様式は、別記様式第9に掲げるとおりとする。 2 理事会は、規約第17条第1項の規定により申請された専有部分の修繕等について、規約第17条第3項の規定に基づき承認することができる。

	3 規約第17条第4項の規定により理事長が承認することができる専有部分の修繕等は、次の各号に掲げるとおりとする。この場合において、理事長は、共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれが少ないと認められる場合に限り、承認することができる。 - 一 住宅設備機器（システムキッチン、給湯器、便器、洗面台、洗濯パン等）の修繕及び取替え（既存機器や給排水管の移設を伴う工事及びガス・電気の契約容量の増加を伴う工事等を除く） - 二 内装仕上材の張替え（床材においては、カーペットからフローリング等形質変更を伴うものを除く） - 三 電話回線の増設 - 四 その他共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれが少ないと認められるもの 4 理事長は、前二項による承認又は不承認の決定をした場合には、速やかに別記様式第9の承認・不承認欄にその旨を記載し、専有部分の修繕等を申請した区分所有者に通知しなければならない。 5 前四項及び次項の規定は、区分所有者が規約第7条（専有部分の範囲）第3項に基づく規約別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属）に掲げる設備等のうち、共用部分とされた設備及び配線、配管等について、移設、変更その他の修繕等を行おうとする場合、規約第22条（敷地及び共用部分等の管理）第3項に基づき敷地及び共用部分等の保存行為を行おうとする場合並びに規約第24条（窓ガラス等の改良）第2項に基づき工事を行おうとする場合に準用する。ただし、規約第22条第3項並びに規約第24条第2項に基づく申請書の様式は、別記様式第10に掲げるとおりとする。 6 専有部分の修繕等の承認を受けた区分所有者は、専有部分の修繕等を行う5日前までに、掲示等により工事内容、工事期間、施工業者及びその連絡先をマンション内に周知しなければならない。 7 規約第26条（事故等の調査）第5項に規定する原因箇所の補修及び損害の賠償のために行う専有部分の修繕等で、かつ、原状回復を限度とするものについては、規約第17条（第9項を除く）及び本条前六項に定める専有部分の修繕等に関する規定を適用しない。この場合において、規約第26条第5項に規定する「その事故等の原因箇所の管理をすべき者」は、あらかじめ、工事内容、工事期間、施工業者及びその連絡先を理事長に通知するとともに、掲示等によりマンション内に周知しなければならない。	3 規約第17条第4項の規定により理事長が承認することができる専有部分の修繕等は、次の各号に掲げるとおりとする。この場合において、理事長は、共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれが少ないと認められる場合に限り、承認することができる。 - 一 住宅設備機器（システムキッチン、給湯器、便器、洗面台、洗濯パン等）の修繕及び取替え（既存機器や給排水管の移設を伴う工事及びガス・電気の契約容量の増加を伴う工事等を除く） - 二 内装仕上材の張替え（床材においては、遮音等級L-45～L-55の材質を使用するものとする） - 三 電話回線の増設 - 四 その他共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれが少ないと認められるもの 4 前三項及び次項の規定は、区分所有者が規約第7条（専有部分の範囲）第3項に基づく規約別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属）に掲げる設備等のうち、共用部分とされた設備及び配線、配管等について、移設、変更その他の修繕等を行おうとする場合、規約第22条（敷地及び共用部分等の管理）第3項に基づき敷地及び共用部分等の保存行為を行おうとする場合並びに規約第24条（窓ガラス等の改良）第2項に基づき工事を行おうとする場合に準用する。ただし、規約第22条第3項並びに規約第24条第2項に基づく申請書の様式は、別記様式第10に掲げるとおりとする。 5 専有部分の修繕等の承認を受けた区分所有者は、専有部分の修繕等を行う5日前までに、掲示等により工事内容、工事期間、施工業者及びその連絡先をマンション内に周知しなければならない。 6 規約第26条（事故等の調査）第5項に規定する原因箇所の補修及び損害の賠償のために行う専有部分の修繕等で、かつ、原状回復を限度とするものについては、規約第17条（第9項を除く）及び本条前六項に定める専有部分の修繕等に関する規定を適用しない。この場合において、規約第26条第5項に規定する「その事故等の原因箇所の管理をすべき者」は、あらかじめ、工事内容、工事期間、施工業者及びその連絡先を理事長に通知するとともに、掲示等によりマンション内に周知しなければならない。
	（届出書類等） 第17条 理事長は、第5条から第9条及び第16条に掲げる書面（組合員名簿及び玄関鍵預り書（別記様式第8）を除く。以下この条において「届出書類」という。）を管理事務室、管理用倉庫その他の保管場所に、別表第1に掲げる期間、保管するものとする。 2 前項の保管期間を経過した届出書類は、理事長が理事会の決議を経て廃棄することができる。 3 理事長は、みだりに届出書類を閲覧させてはならない。ただし、対象物件の管理のために管理組合が必要とするとき、捜査機関が捜査のために必要とするときその他法令の定めによるときは、この限りでない。	（届出書類等） 第18条 理事長は、第5条から第9条及び第16条に掲げる書面（組合員名簿及び玄関鍵預り書（別記様式第8）を除く。以下この条において「届出書類」という。）を管理事務室、管理用倉庫その他の保管場所に、別表第1に掲げる期間、保管するものとする。 2 前項の保管期間を経過した届出書類は、理事長が理事会の決議を経て廃棄することができる。 3 理事長は、みだりに届出書類を閲覧させてはならない。ただし、対象物件の管理のために管理組合が必要とするとき、捜査機関が捜査のために必要とするときその他法令の定めによるときは、この限りでない。

	4 この細則において規定する別記様式その他の書面については、規約第36条（業務の委託等）に基づき、管理組合が業務を委託するマンション管理業者が指定する様式をもって、これに代えることができるものとする。	4 この細則において規定する別記様式その他の書面については、規約第36条（業務の委託等）に基づき、管理組合が業務を委託するマンション管理業者が指定する様式をもって、これに代えることができるものとする。
	（事務の委託） 第18条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。	（事務の委託） 第19条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。
	（紛争解決等の責任） 第19条 対象物件の使用に関し、他の区分所有者又は占有者との間に紛争が生じたときは、区分所有者及び占有者は、誠実にその紛争の解決又は処理に当たらなければならない。 2 前項に規定する場合において、紛争の当事者は、理事会に対して意見を求めることができる。	（紛争解決等の責任） 第20条 対象物件の使用に関し、他の区分所有者又は占有者との間に紛争が生じたときは、区分所有者及び占有者は、誠実にその紛争の解決又は処理に当たらなければならない。 2 前項に規定する場合において、紛争の当事者は、理事会に対して意見を求めることができる。
	（細則外事項） 第20条 この細則に定めのない事項については、規約及び総会の決議で定められたところによる。	（細則外事項） 第21条 この細則に定めのない事項については、規約及び総会の決議で定められたところによる。
	（細則の改廃） 第21条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。	（細則の改廃） 第22条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。
	（細則原本等） 第22条 この細則を証するため、理事長及び2名の区分所有者が記名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。 2 細則原本は、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。 3 細則が細則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、現に有効な細則の内容と、その内容が細則原本及び細則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、細則原本、細則変更を決議した総会の議事録及び現に有効な使用細則等の内容を記載した書面（以下「細則原本等」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、細則原本等の保管場所を掲示しなければならない。	

	附 則	附 則
	(細則の発効) 第1条 この細則は、○年○月○日から効力を発する。	(細則の発効) 第1条 本細則は管理規約施行の日より施行する。

別表第1 届出書類等の保管期間について（使用細則第18条第1項関係）

届出書類等の保管期間について		
使用細則第18条第1項の規定に基づき、届出書類等の保管期間を次のとおり定める。		
文 書 名 称	保 管 期 間	備 考
第三者貸与に関する届出	第三者貸与終了まで	使用細則第5条（専有部分の貸与に係る届出）第1項関係
第三者貸与終了に関する届出	退去後1年	使用細則第5条（専有部分の貸与に係る届出）第2項関係
組合員(区分所有者)変更届	組合員資格喪失後1年	使用細則第6条（資格得喪の届出）関係
通知受領場所届	通知受領場所の変更又は廃止まで	使用細則第7条（通知を受けるべき場所の届出）関係
入居届	退去まで	使用細則第8条（入居の届出等）第1項関係
緊急連絡先届	組合員又は占有者資格喪失後1年	使用細則第9条（ホームセキュリティ業務に関する届出書類等）第1項第2号関係
専有部分の修繕等に関する承認申請書	届出後10年	使用細則第17条（専有部分の修繕等）第1項関係
敷地及び共用部分等の保存行為・窓ガラス等の改良に関する承認申請書	届出後10年	使用細則第17条（専有部分の修繕等）第5項関係

別記様式第1 第三者貸与に関する届出（使用細則第5条第1項関係）

No. _____

ライオンズマンション元住吉第5管理組合 宛
管理受託会社 宛

年 月 日

フリガナ

（届出者）氏 名 _____ 印

第三者貸与に関する届出

専有部分を貸与することにしたので、管理規約第20条（専有部分の貸与等）第2項及び第20条の2（暴力団員の排除）並びに使用細則第5条（専有部分の貸与に係る届出）第1項の規定に基づき次のとおり届け出ます。

なお、貸与の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、本貸与にかかわる契約について、管理組合が私に代理して解約権を行使することを認めます。

貸与住戸番号	号室	被貸与者の 入居予定日	年 月 日
（フリガナ） 被貸与者氏名		TEL	
届出者との関係 （○印で囲む）	1. 賃借人 2. 使用人 3. その他（ ）		
被 借 約 事 項	私は当該 _____ 号室の貸与を受けるにあたり、規約・使用細則等並びに総会の決議を遵守することを誓約します。 また、暴力団、暴力団関係企業若しくはこれらに準ずる団体又はその構成員ではないこと及び将来にわたりこれらにならないことを確約します。 年 月 日 （使用者）氏名 _____ 印		
区分所有者の 連絡（転出）先	〒 （住 所） （電話番号）		

※届出により取得した個人情報。敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務に使用します。

以上

別記様式第2 第三者貸与終了に関する届出（使用細則第5条第2項関係）

No. _____

年 月 日

ライオンズマンション元住吉第5管理組合 宛
管理受託会社 宛

フリガナ

（届出者）氏 名 _____ 印

第三者貸与終了に関する届出

使用細則第5条（専有部分の貸与に係る届出）第2項の規定に基づき、第三者への貸与終了について次のとおり届け出ます。

貸与住戸番号	号室	被貸与者の 退去予定日	年 月 日
(フリガナ) 被貸与者氏名		退去後の 連絡先	〒 (住 所)
			(TEL)

※届出により取得した個人情報は、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務に使用します。

以上

別記様式第3 組合員（区分所有者）変更届（使用細則第6条 関係）

No. _____

年 月 日

ライオンズマンション元住吉第5管理組合 宛
管理受託会社 宛

フリガナ

（旧組合員）氏 名 _____ 印

フリガナ

（新組合員）氏 名 _____ 印

組合員（区分所有者）変更届

管理規約第34条（届出義務等）の規定に基づき、ライオンズマンション元住吉第5管理組合の組合員資格（区分所有権）の取得及び喪失について、次のとおり届け出ます。

また、管理規約第34条（届出義務等）第2項の規定に基づき、新組合員は暴力団、暴力団関係企業若しくはこれらに準ずる団体又はその構成員ではないこと及び将来にわたりこれらにならないことを確約します。

住戸番号	号室	組合員 変更年月日	年 月 日
新組合員 人居予定日 ※人居しない場合は無記入	年 月 日	管理費等負担変更月 （新組合員負担開始 月）	年 月分より
組合員の変更理由 （○印で囲む）	1. 売買 2. 贈与 3. 競売 4. 相続 5. その他（ ）		
新組合員の 連絡先等	〒 (住 所) (電話番号)		
旧組合員の 転出先等	〒 (住 所) (電話番号)		

※届出により取得した個人情報、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務に使用します。

以上

別記様式第4 通知受領場所届（使用細則第7条関係）

No. _____

年 月 日

ライオンズマンション元住吉第5管理組合 宛
管理受託会社 宛

フリガナ

（届出者）氏 名 _____ 印

通 知 受 領 場 所 届

管理規約第47条（総会の招集手続）第2項及び使用細則第7条（通知を受けるべき場所の届出）の規定に基づき、ライオンズマンション元住吉第5管理組合の総会の招集通知を受ける場所について、次のとおり届け出ます。

住戸番号	号室	設定・変更 年月日	年 月 日
届出の事由 (○印で囲む)	1. 設定 2. 変更 3. 廃止（専有部分の所在地宛に変更）		
通知を 受けるべき場所	フリガナ (氏 名) 〒 (住 所) (電話番号)		

※届出により取得した個人情報、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務に使用します。

以 上

別記様式第5 入居届（使用細則第8条第1項関係）

No. _____

ライオンズマンション元住吉第5管理組合 宛
管理受託会社 宛

年 月 日

フリガナ

(届出者) 氏 名 _____ 印

入 居 厩

使用細則第8条（入居の届出等）第1項の規定に基づき、ライオンズマンション元住吉第5の入居について、次のとおり届け出ます。

住戸番号	号室	人居日	年 月 日
入居区分 (○で囲む)	1. 区分所有者 2. 賃借人 3. その他 ()		
自宅電話番号		携帯電話番号	
緊急時の 連絡先	〒		
	住所	電話番号	
	名称	続柄	
入 居 者 欄			
続 柄	氏 名		生年月日
届出者本人	フリガナ		
	フリガナ		
	フリガナ		
	フリガナ		
	フリガナ		
その他の連絡事項			

※記載内容に変更が生じたときは、速やかに再提出して下さい

※届出により取得した個人情報、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務に使用します。

以上

別記様式第7 専有部分の修繕等に関する承認申請書（使用細則第17条第1項関係）

No. _____

年 月 日

ライオンズマンション元住吉第5管理組合 宛
管理受託会社 宛

フリガナ

(区分所有者) 氏 名 _____ 印

専有部分の修繕等に関する承認申請書

管理規約第17条（専有部分の修繕等）第1項及び第2項並びに使用細則第17条（専有部分の修繕等）第1項の規定に基づき、次のとおり申請します。

住戸番号	号室
工事内容	
工事場所	
工事期間	年 月 日()から 年 月 日()
工事時間	時 分 から 時 分
施工会社	業者名 担当者 連絡先
フローリング工事	性能評価指数 LL- () 使用材料 製造業者名
添付書類	1. 設計図 2. 仕様書 3. 工程表 4. その他 ()

※届出により取得した個人情報、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務に使用します。

（使用細則第17条第5項関係）

No. _____

ライオンズマンション元住吉第5管理組合 宛
管理受託会社 宛

年 月 日

7/14/17

（区分所有者）氏 名 _____ 印

敷地及び共用部分等の保存行為・窓ガラス等の改良に関する承認申請書

使用細則第17条（専有部分の修繕等）第5項ただし書及び管理規約第22条（敷地及び共用部分等の管理）第3項又は第24条（窓ガラス等の改良）第2項の規定に基づき、次のとおり申請します。

申請区分（○印で囲む）	1. 敷地及び共用部分等の保存行為	2. 窓ガラス等の改良
作業・工事内容		
作業・工事場所	号室 その他（ ）	
作業・工事期間	年 月 日（ ）から 年 月 日（ ）	
作業・工事時間	時 分 から 時 分	
作業・施工会社	業者名 担当者 連絡先	
添付書類	1. 設計図 2. 仕様書 3. 工程表 4. その他（ ）	

※届出により取得した個人情報（敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務に使用します）

管理組合欄

上記届出について、（承認・不承認）致します。

承認の場合

※条件： 有（別紙）・無

※修繕等を行うときは、5日前までに、工事内容・工事期間・施工業者・その連絡先を掲示等により周知すること。

※修繕等が完了した場合は、管理組合に連絡すること。

不承認の場合

理由： _____

年 月 日

ライオンズマンション元住吉第5管理組合 理事長 _____ 印

現行	改定案
(目的) 第1条 この細則は、「ライオンズマンション元住吉第5」管理規約（以下「規約」という。）第15条に基づき、対象物件内の駐車場（以下「本駐車場」という。）を円滑かつ有効に利用するために必要な事項を定めるものとする。	(総 則) 第1条 ライオンズマンション元住吉第5管理組合（以下「管理組合」という。）は、ライオンズマンション元住吉第5管理規約（以下、「管理規約」という。）第15条により、対象物件内の自動車駐車場（以下、「駐車場」という。）を運営するため本細則を定める。
(区画数) 第2条 区画数は合計3区画で、内訳は次のとおりである。 (1) 平地式（3区画）：No.1・No.2・No.3	(区画数) 第2条 区画数は平地駐車場、計3区画とする。
(車両の制限) 第3条 本駐車場に駐車できる車両は、乗用車とし、かつ駐車区画に収容可能な車両とする。ただし、No.3は小型車専用区画とする。	(申込制限) 第3条 駐車場を申込みことができる者は、ライオンズマンション元住吉第5に現に居住する組合員（組合員が法人の場合、その役員又は従業員を含む。）又は占有者に限るものとする。 2 使用申込可能区画数は、原則として専有部分1戸につき1区画限りとする。 3 機械式駐車場の各区画に収容することができる車両とする。ただし、No.3区画は小型車専用区画とする。 4 申込者又は第11条の利用者は、駐車場使用開始日までに駐車予定車両について、自動車検査証上の使用者または所有者として所轄官庁の車両登録を行うこと。また、当面の間使用しない場合でも、契約日から6ヶ月以内に当該登録を行うこと。
(使用者の資格および順位) 第4条 本駐車場の使用ができる者は、次に定めるとおりとし、その優先順位は以下記載順とする。 (1) 対象物件に居住する区分所有者およびその同居人で前条所定の制限に反しない車両を所有しているか、または本駐車場の使用契約締結後1か月以内に所有しようとする者。ただし、1住戸1台とする。 (2) 上記(1)に記載された者で、既に契約している区画から、他の区画への変更を希望する者。 (3) 上記(1)に記載された者で、2台目の利用を希望する者。 (4) 区分所有者よりその専有部分の貸与を受けて居住する者。 2 区分所有者が法人の場合は、前項第1号と同順位とする。ただし、使用者が変更になった場合利用権の承継はできない。	(駐車場使用契約の締結) 第4条 管理組合は、駐車場について特定の区分所有者と別に定める駐車場使用契約（別記様式2）を締結する。
(使用者の決定) 第5条 新たに本駐車場の使用を希望する者は、「駐車場使用申込書」に所定事項を記載のうえ、管理組合に提出するものとする。 2 新たに空き区画が発生した場合は、管理組合は、前条所定の優先順位ごとに公開抽選を行い、使用者ならびに区画番号を決定するものとする。 3 いったん使用者となった者が、区画の変更を希望する場合については、前2項に準拠し、「駐車場使用申込書」の提出をしたうえで、第4条に定める優先順位に従い抽選を受けることができる。 4 前項に基づき抽選を受けた結果、当選した者が第4条第1項第2号に当たる場合は、既に契約している区画について第8条第1項に基づき解約手続を行うことで契約を終了し、新たに当選した区画についての契約を締結する。 5 公開抽選の実施日時、場所その他詳細は、理事会において決定する。	(使用申込み、ならびに使用契約者の決定) 第5条 駐車場の使用の申込み、ならびに使用契約をする権利を有する者（以下、「使用契約者」という。）の決定は次のとおり行うものとする。 一 使用契約者は、一定の期間内に駐車場利用の申込により、申込みのあった希望者の中から、抽選等の方法にて決定する。 二 前号により駐車場の使用契約者が全て決定した後は、管理組合は補充申込みの受付を行い、使用契約者がその権利を放棄し、又は他の事由により契約が終了した場合には、管理組合にて補充受付順位に従って処理するものとする。 三 前号の補充申込みの受付は、まず第一号により使用を認められなかった希望者に対し、抽選等の方法でその順位を決定し、以後は理事長または理事長の指定する者が先着順の方法にて行う。
(使用契約の締結) 第6条 管理組合は、前条により使用者を決定したときは、その使用者と「駐車場使用契約書」を締結する。 2 使用者は抽選後契約締結までの間に、自動車検査証の写を管理組合に提出するものとし、万一当該車両が第3条所定の制限に反しているときは、当選は無効となる。 3 「駐車場使用契約書」締結後1か月以内に車両を所有する予定の当選者は、所有車両決定次第速やかに自動車検査証の写を管理組合に提出するものとし、当該車両が第3条所定の制限に反しているときは、当選は無効となる。	(契約期間) 第6条 駐車場の使用契約期間は、契約成立日の如何にかかわらず、毎年管理組合の会計年度末をもって終了するものとする。ただし、契約満了日の1ヵ月前までに契約当事者双方より解約の申出がなく、かつ当該使用契約者が使用資格を有する限り、更に1年間この契約を更新するものとし、以後も同様とする。

(使用契約の期間) 第7条 本駐車場の使用契約期間は1年間とし。契約満了日の1か月前までに管理組合および使用契約者より書面での解約の申し出がなく、かつ当該契約者が使用資格を有する限り更に1年間契約を更新するものとし、その後も同様とする。	(契約の解約) 第7条 駐車場の使用契約者が駐車場使用契約の解約を希望するときは、管理組合が別に定める駐車場使用解約(予告)届(別記様式第1)を解約希望日1ヵ月前までに管理組合に提出するものとする。ただし、1ヵ月分の使用料を支払うことによって、即時解約もできるものとする。
(解約・解除) 第8条 契約者が解約を希望しようとする場合は、「駐車場使用契約解約届」(別紙1)を1か月前までに管理組合に提出しなければならない。ただし、翌月分の使用料を支払うことにより当月中の解約ができるものとする。 2 契約者が次の各号に該当するときは、管理組合は契約者に対し書面にて通知することにより駐車場使用契約を解除することができる。 (1)契約者が前項の解約の申出を行わずに対象物件から転居したとき。 (2)契約者が前項の解約の申出を行わずに専有住戸を第三者に譲渡、または転貸したとき。 (3)契約者が使用料を納入期限後1か月を経過しても支払わないとき。 (4)第3条所定の制限に反する車両を駐車したとき。 (5)第4条第2項但書の場合。 (6)第14条所定の使用上の遵守事項に反したとき。 (7)第9条に定める承認があった場合を除いて契約者が契約後1か月を経過しても使用に供さないとき、または、1か月以上にわたり使用しないとき。 3 契約者は、駐車場使用契約が終了する日までに(前項により管理組合が契約を解除するときは、契約者が書面受領後直ちに)当該駐車区画を明け渡さなければならない。 4 駐車場使用者が前項の義務を履行しない場合において、第5項および第6項に規定する措置以外の方法によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することによって区分所有者の共同の利益を著しく害することが明らかであるときは、管理組合は、自ら自動車の移動その他の必要な措置を講じ、または第三者をしてこれを講じさせ、その費用を当該駐車区画契約者または前項の義務を履行しない者(以下この条において「義務者」という。)から徴収することができる。 5 前項の規定による措置を講じるにあたっては、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、当該措置をなすべき旨を示して、予め義務者に通知をしなければならない。 6 義務者が前項の期限までに義務を履行しないときは、理事長は、総会の決議を経て当該措置をする時期および当該措置に要する費用の概算による見積額を示して、義務者に通知を発するものとする。 7 前2項の通知は、管理組合に対し義務者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。 8 第5項および第6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。	(権利処分の禁止) 第8条 使用契約者は、理由の如何を問わず駐車場を第三者に使用させ、又は駐車場を使用する権利を他の組合員又は占有者及び第三者に譲渡する等の処分行為を一切してはならない。
(駐車場の不使用の場合の特例) 第9条 契約者が1か月以上駐車場を使用しない場合で、駐車場の契約を継続したい時は、理事長に「駐車場不使用届」(別紙2)を提出し、承認を得なければならない。 2 理事長は、理事会の決議を経て承認、不承認の決定をするものとする。 3 前項の承認があったときは、契約者は不使用期間中においてもその使用料を支払うものとし第8条第2項に該当する事項があった場合は、ただちにその承認は取り消されるものとする。	(使用契約の消滅) 第9条 駐車場の使用契約をしている組合員が、その所有する専有部分を他の組合員又は占有者及び第三者に譲渡又は貸与した場合には、当該駐車場を使用する権利は消滅し、駐車場使用契約は終了するものとする。
(使用料) 第10条 駐車場使用料は、規約別紙6に定めるとおりとする。 2 駐車場使用料の改定は、規約第49条により、総会の決議を経て改定するものとする。	(使用の特例) 第10条 第5条の諸手続きにより使用契約者を決定した後において、なお駐車場に空き区画のある場合には、管理組合は使用を希望する組合員に対し、2区画目以降の使用を認めることができる。この場合、使用の承認はその申込順に与えられる。

	2 前項により2区画目以降の使用を認められた組合員は、駐車場未利用組合員が1区画目の使用を希望した場合、3ヶ月の予告期間をもって解約について異議申し立てることなく、当該区画を明渡さなければならない。なお、解約対象となる区画については、まず最多区画利用している使用者から、次に使用期間の長いものから順次解約するものとし、同一条件の場合は管理組合の行う抽選等により決定するものとする。
(使用料の徴収) 第11条 使用料は、翌月分の駐車場使用料を当月末日までに管理組合が指定する収納口座に、口座振替の方法等により納入する。また、契約時、解約時等によって、その月の使用期間が1か月に満たない場合でも日割計算はせず、1か月分の駐車場使用料を納入するものとする。 2 第8条第2項の規定により、駐車場使用契約の解除を行う場合、当該月分の既納入金の返還は行わない。	(使用者) 第11条 駐車場を使用することができる者（以下「使用者」という。）は、第5条の手続きにより駐車場を使用する権利を有した組合員及び占有者並びにその同居の家族とする。
(敷金の納入) 第12条 契約者が賃借人等、区分所有者より専有部分の貸与を受けて居住する者である場合、第6条によって使用契約を締結するときは、敷金として使用料の3か月分を管理組合に納入しなければならない。 2 受領した敷金は、使用契約終了後、契約者が管理組合に対して負担すべき債務を差し引いて返金する。ただし、敷金には利息を附さないものとする。	(証明書の発行) 第12条 管理組合は、使用者から「自動車の保管場所等に関する法律」に基づき、自動車の保管場所確保の証明書の発行を依頼されたときは、当該証明書の発行に必要な捺印手続きを行うものとする。
(駐車場使用証明書) 第13条 契約者が、「自動車の保管場所の確保等に関する法律施行令」に基づき、自動車の保管場所確保の証明書を必要とするときは、管理組合に所定の用紙を提出しなければならない。 2 契約者に管理費、修繕積立金、使用料等の滞納がある場合には、管理組合は、前項の証明書の発行を行わないものとする。	(駐車時間) 第13条 駐車時間は1日24時間昼夜駐車制とし、使用者は随時所定の場所に駐車することができるものとする。
(遵守事項) 第14条 使用者は、駐車場の使用にあたっては、以下の事項を遵守しなければならない。 (1)「駐車場使用契約書」に表示した以外の自動車の駐車をしないこと。なお、当該車両を変更するときはあらかじめ「駐車場使用契約変更届」（別紙3）を、事前に管理組合に提出すること。 (2)管理組合の指示ならびに場内標識に従うこと。 (3) 駐車にあたっては、指定された場所の中央に正確に駐車し、隣接の車の行動に支障のないよう心掛けること。 (4) 敷地内においては、警笛、空ぶかし等の騒音の防止と歩行者優先・徐行を徹底すること。 (5) 駐車場に引火物・危険物等の持込をしないこと。 (6) 駐車場内では喫煙をしないこと。 (7) 駐車場およびその付近に、紙屑その他汚物を捨てないこと。 (8) 自動車内に貴重品等を放置せず、自動車から離れるときは、必ず施錠すること。 (9) 駐車場内の施設または機器類に損傷汚損を与えたときは、すみやかに管理組合へ連絡しその指示に従うこと。 (10) 駐車場は自動車の駐車のみに使用し、他には使用しないこと。 (11) 駐車場には、いかなる工作物も架設または放置しないこと。 (12) その他本使用細則および駐車場使用契約書の内容を遵守すること。	(使用料) 第14条 駐車場使用料は、別に定めるとおりとする。
(使用者の責任) 第15条 使用者は、自己の責任において車両を保管し、天災地変、盗難、事故その他の事由の如何を問わず使用者が被った損害につき、管理組合は一切責を負わないものとする。 2 使用者およびその関係者は、故意または過失により駐車場の諸設備、他の車両、あるいは歩行者等に損害を与えたときは、管理組合および被害者に対して賠償しなければならない。	(敷金の納入) 第15条 契約者が賃借人等、区分所有者より専有部分の貸与を受けて居住する者である場合、第4条によって使用契約を締結するときは、敷金として使用料の3ヶ月分を管理組合に納入しなければならない。 2 受領した敷金は、使用契約終了後、契約者が管理組合に対して負担すべき債務を差し引いて返金する。ただし、敷金には利息を附さないものとする。

(細則の改廃等) 第16条 本駐車場使用細則の改廃は、規約第49条によるものとする。	(使用料の変更) 第16条 施設の改善または一般物価の変動などにより、駐車場使用料を変更する場合には、管理規約第52条により総会の決議を経て駐車場使用料を変更することができる。
附則	(支払い方法) 第17条 駐車場の使用契約者は、当月の27日迄に翌月分の駐車場使用料を管理組合の定める方法により支払うものとする。なお、契約期間が1ヵ月に満たない場合の駐車場使用料は、当該月の日数による日割計算とし、算出された額の端数処理は100円単位（10円の位を四捨五入）とする。
第1条 規約ならびにこの細則に定めのない事項は総会の決議によるものとする。 第2条 この細則は、平成17年12月1日から効力を発する。	(遵守事項) 第18条 使用者は駐車場の使用にあたっては、以下の事項を遵守しなければならない。 - 一 管理組合の指示ならびに場内標識に従うこと。 - 二 駐車にあたっては、指定された場所の中央に正確に駐車し、隣接の車の出入りに支障のないよう心掛けること。 - 三 必要以上にエンジンを高回転させたり、警音器を鳴らしたり、騒音を発生させないこと。特に深夜の車の出入れにあたって他人の迷惑にならないよう静かな運転をすること。 - 四 車両には必ず施錠すること。 - 五 施設器具及び他人の車両等を破損・汚損せしめたときは、ただちに管理組合に連絡し、その指示に従うこと。 - 六 駐車場には管理組合に届け出た車両1台以外の他、いかなる物品も置かないこと。 - 七 駐車場にはいかなる工作・構築も行わないこと。 - 八 駐車場内ならびにその出入口付近等では歩行者有線、徐行を徹底すること。 - 九 登録自動車を変更しようとする場合は、事前に登録自動車変更届（別記様式3）及び車検証の写しを管理組合に提出しなければならない。車体検査、修理等のため、一時他の車を駐車させる場合も同様とする。なお、届出する段階で車検証が発行されていない場合は、取得後直ちに提出するものとする。 - 十 その他、管理組合において告示する事項。
第1条 規約ならびにこの細則に定めのない事項は総会の決議によるものとする。 第2条 この細則は、平成17年12月1日から効力を発する。	(免責事項) 第19条 管理組合は、天災地変、盗難、その他事由の如何を問わず当該使用者がその車両につき蒙った損害の責を負わないものとする。
	(遵守義務) 第20条 使用者は本細則の各条項及び別に定める駐車場使用契約書の各条項を遵守しなければならない。
	(解除) 第21条 管理組合は、使用者が下記各号の一に該当する場合には、何等の通知催告を要しないで直ちに駐車場使用契約を解除することができる。 - 一 駐車場使用料を予定通り支払わなかったとき。 - 二 その他、本細則の各条項に違反したとき。
	(定めなき事項) 第22条 本細則に定めなき事項については、管理組合総会の決議によるものとする。
	(細則の改廃) 第23条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。
	付則
	(細則の発効) 第1条 本細則は管理規約施行の日より施行する。

別記様式第1（駐車場運営細則第7条関係）

平成 年 月 日

ライオンズマンション元住吉第5

管理組合理事長 殿

（使用契約者）

ライオンズマンション元住吉第5 号室

氏名 氏名

「駐車場使用解約（予告）届」

駐車場使用の解約について、駐車場運営細則第7条に基づき届け出いたします。

〔記〕

1. 使用区画 No. _____
2. 使用車両 _____
3. 車両登録番号 _____
4. 使用者氏名 _____
5. 解約（予約）日 _____

※届出により取得した個人情報、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務に使用します。

別記様式第2（駐車場運営細則第4条関係）

No.

ライオンズマンション元住吉第5 管理組合

駐車場使用契約書

.....（以下「甲」という。）と.....ライオンズマンション元住吉第5 管理組合（以下「乙」という。）

は、.....ライオンズマンション元住吉第5 駐車場内に甲の使用する自動車（以下「登録自動車」という。）を駐車するため次のとおり契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条（登録自動車並びに駐車区画）

甲が駐車する登録自動車並びに駐車区画は次のとおりとする。

車 名.....

車輛登録番号.....

使用 者 名.....

駐 車 区 画.....

2. 甲は、登録自動車を変更しようとする場合は、事前に乙にその旨を申入れ、乙の承認を得なければならない。
車体検査、修理等のため、一時他の車を駐車させる場合も同様とする。

3. 登録自動車の駐車について乙が甲に駐車区画を指定した場合、甲はその区画以外の場所に駐車してはならない。

4. 登録自動車については、申込制限内（全長・全幅・全高・総重量）で甲が使用する区画に収容可能なものとする。

第2条（契約の期間）

契約期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までとする。ただし、乙が期間満了の1ヶ月前までに甲に対して更新拒絶の通知をしない場合は、更に1ヶ年間同一条件をもって契約は更新され、以後この例による。

第3条（駐車場使用料）

甲は、駐車場使用料として毎月下記のとおり乙に支払うものとする。

（1）駐車場使用料 月額.....円

ただし、月の途中での契約又は解約した場合は、当該月の日数による日割計算とする。

（2）支 払 い 期 日 翌月分を当月27日まで

当日が休日に当たるときはその翌日までとする。

（3）支 払 い 方 法 管理費と一括払い

第4条（駐車場使用料の変更）

乙は、施設の改善又は一般物価の変動等により使用料が不相応になったときは契約期間中といえども、乙の管理規約に定める手続きを経た後、駐車場使用料を変更することができる。

第5条（甲の賠償義務）

甲又はその家族、使用人、運転手、同乗者、その他甲に関係するものが故意又は過失により、本駐車場若しくはその施設又は本駐車場に駐車中の他の自動車若しくは付属品に損害を与えた時は、甲が自己の責任と負担において、その損害を相手方に対し賠償しなければならない。

第6条（乙の免責等）

1. 乙は、天災、地変、災害、水害（台風又は豪雨による浸水その他の損害を含む。）、盗難その他の事由により甲が登録自動車につき被った損害の責めを負わないものとする。管理者（建物の区分所有者等に関する法律第25条に定める管理者をいう。）についても、同様とする。

2.甲は、前項に掲げる事由により登録自動車に損害を受けるおそれがあるときは、その責任と負担において登録自動車に安全な場所へ移動させる等の措置を講じるものとする。

第7条（権利の譲渡・転貸の禁止）

甲は、理由の如何にかかわらず、本契約書上の甲の権利を第三者に譲渡又は転貸してはならない。

第8条（禁止行為）

甲は、下記行為をしてはならない。

- （1）本契約の目的以外に本駐車場を利用すること。
- （2）カーポートその他の構築物を設置すること。
- （3）本駐車場に引火物その他の危険物を持ち込むこと。
- （4）本駐車場に車の修理器具、スペアタイヤ、ガソリン缶等の物品を置くこと。
- （5）別に定めた利用規則等があるときは、その規則等に違反すること。

第9条（期間内解約）

本契約期間中といえども、甲又は乙は書面による1ヶ月前の予告をもって本契約の解約を申し入れることができる。この場合、予告期間の満了と同時に本契約は終了する。ただし、甲はこの予告期間にかえ、1ヶ月分の駐車場使用料相当額を乙に支払い、即時解約することができるものとする。

第10条（契約の解除）

甲が下記各号に該当する場合は、乙は甲に対して何等の通知催告を要しないで直ちに本契約を解除することができる。

- （1）駐車場使用料を所定どおり支払わなかったとき。
- （2）その他本契約の各条項に違反したとき。

第11条（契約の終了）

契約の解除又は解約により契約が終了した場合、甲は無条件にて登録自動車を直ちに駐車場外に搬出しなければならない。また、貸出鍵等がある場合には速やかに乙に返還するものとする。

第12条（定めなき事項）

本契約に定めなき事項については、甲乙誠意をもって協議の上、処理するものとする。

この契約を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名捺印の上、各1通宛保有する。

平成 年 月 日

.....棟.....号室
甲（借主）.....

.....ライオンズマンション元住吉第5.....管 理 組 合
乙（貸主）理事長.....

※届出により取得した個人情報、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務に使用します。

別記様式第3(駐車場運営細則第18条関係)

平成 年 月 日

ライオンズマンション元住吉第5

管理組合理事長 殿

氏 名

号室

印

登録自動車変更届

私は、ライオンズマンション元住吉第5駐車場運営細則第18条および自動車駐車契約書第1条に基づき駐車区画使用中のところ、次のとおり登録自動車を変更するので、届け出ます。

駐 車 区 画	
---------	--

変更後の自動車	変 更 日	平成 年 月 日 ※車体検査・修理の場合はその期間 平成 年 月 日～平成 年 月 日	
	車 両	車 名	車両登録番号
		全 長	全 幅
		mm	mm
		全 高	総 重 量
	mm	kg	
	使 用 者		

※届出により取得した個人情報。敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務に使用します。

現行	改定案
この細則は、ライオンズマンション元住吉第5管理規約（以下「規約」という。）第18条に基づき、対象物件内の駐輪場（以下「駐輪場」という。）を円滑かつ有効に利用するために必要な事項を定めるものとする。	（総 則） 第1条 ライオンズマンション元住吉第5管理組合（以下「管理組合」という。）はライオンズマンション元住吉第5管理規約（以下「管理規約」という。）第15条の2により対象物件内の駐輪場（以下「駐輪場」という。）を運営するため本細則を定める。
（車両の制限） 第1条 駐輪場に駐輪できる自転車は、駐輪区画に収容可能で、かつ隣接する自転車の行動に支障をきたさない通常の二輪自転車とする。 2 駐輪場に駐車できるバイクは駐輪区画に収容可能な車両とする。	（車両の制限） 第2条 駐輪場に駐輪できる自転車は、駐輪区画に収容可能で、かつ隣接する自転車の行動に支障をきたさない通常の二輪自転車とする。 2 駐輪場に駐車できるバイクは駐輪区画に収容可能な車両とする。
（使用者の決定） 第2条 駐輪場を使用できる者は、ライオンズマンション元住吉第5に現に居住する組合員又は占有者（組合員又は占有者が法人の場合、その役員又は従業員を含む。）に限るものとする。	（申込制限） 第3条 駐輪場置場を申込みことができる者は、ライオンズマンション元住吉第5に現に居住する組合員又は占有者（組合員又は占有者が法人の場合、その役員又は従業員を含む。）に限るものとする。
（使用の承認等） 第3条 管理組合は、前条により使用者を決定したときは、その使用者に許可証（駐輪シール）を発行する。 2 駐輪場使用者は交付された許可証を自転車またはバイクの定められた所に貼付し明示しなければならない。	（使用の承認等） 第3条 管理組合は、使用者を決定したときは、その使用者に許可証（駐輪シール）を発行する。 2 駐輪場使用者は交付された許可証を自転車またはバイクの定められた所に貼付し明示しなければならない。
（使用料） 第4条 駐輪場使用料は、規約別紙5（4）に定めるとおりとし、駐輪場の使用を開始する際に、管理組合に納入するものとする。 2 駐輪場使用料の改定は、規約第55条により、総会の決議を経て改定するものとする。	（使用者） 第4条 自転車置場を使用することができる者（以下「使用者」という。）は、第3条の手続きにより自転車置場の使用を許可された組合員又は占有者及びその同居の家族とする。
（使用料の徴収） 第5条 使用料は、管理組合の指定する方法で納入するものとする。	（駐輪時間） 第5条 駐輪時間は1日24時間昼夜駐輪制とし、使用者は随時所定の場所に駐輪することができるものとする。
（遵守事項） 第6条 使用者は、駐輪場の使用にあたっては、以下の事項を遵守しなければならない。 (1) 届け出た以外の自転車またはバイクの駐輪をしないこと。 (2) 管理組合の指示ならびに場内標識に従うこと。 (3) 駐輪にあたっては、隣接の自転車またはバイクの行動に支障のないよう心掛けること。 (4) 敷地内においては、警笛、空ぶかし等の騒音の防止と歩行者優先・徐行を徹底すること。 (5) 駐輪場に引火物・危険物等の持込をしないこと。 (6) 駐輪場内では喫煙をしないこと。 (7) 駐輪場およびその付近に、紙屑その他汚物を捨てないこと。 (8) 自転車またはバイクから離れるときは、必ず施錠すること。 (9) 駐輪場内の施設または機器類に損傷汚損を与えたときは、すみやかに管理組合へ連絡しその指示に従うこと。 (10) 駐輪場は自転車またはバイクの駐輪のみに使用し、他には使用しないこと。 (11) 駐輪場にはいかなる工作物も架設または放置しないこと。 (12) その他本使用細則の内容を遵守すること。	（使用料の徴収） 第6条 使用料は、管理組合の指定する方法で納入するものとする。
（使用者の責任） 第7条 使用者は、自己の責任において自転車またはバイクを保管し、天災地変、盗難、事故その他の事由の如何を問わず使用者が被った損害につき、管理組合は一切責を負わないものとする。 2 使用者およびその関係者は、故意または過失により駐輪場の諸設備、他の自転車またはバイク、あるいは歩行者等に損害を与えたときは、管理組合および被害者に対して賠償しなければならない。	（使用料の変更） 第7条 施設の改善または一般物価の変動などにより、自転車置場使用料を変更する場合には、管理規約第51条により総会の決議を経て自転車置場使用料を変更することができる。

(細則の改廃等) 第8条 本駐輪場使用細則の改廃は、規約第55条によるものとする。	(支払い方法) 第8条 自転車置場の使用許可者は、当月の27日迄に翌月分の自転車置場使用料を管理組合の定める方法により支払うものとする。なお、月の途中からの使用又は使用を終了する場合でも当該使用料の日割計算は行わない。
附則	(遵守事項) 第9条 使用者は自転車置場の使用にあたっては、以下の事項を遵守しなければならない。 - 一 管理組合の指示ならびに場内標識に従うこと。 - 二 管理組合指定のステッカーを外部から見えるところに必ず貼り付けること。 - 三 自転車置場の出入口付近等では歩行者優先・徐行を徹底すること。 - 四 駐輪にあたっては、常に整理整頓を心がけること。 - 五 施設器具及び他人の自転車等を汚損・破損したときには、直ちに管理組合に連絡し、その指示に従うこと。 - 六 自転車置場には第4条により使用を認められた自転車以外、いかなる物品も置かないこと。 - 七 自転車には必ず施錠すること。 - 八 自転車置場にはいかなる工作、構築も行わないこと。 - 九 その他、管理組合において指示・告示する事項。
第1条 規約ならびにこの細則に定めのない事項は総会の決議によるものとする。	(免責事項) 第10条 管理組合は、天災地変、盗難、その他事由の如何を問わず当該使用者がその車両につき蒙った損害の責を負わないものとする。
第2条 この細則は、平成18年12月1日から効力を発する。	(遵守義務)
第3条 この細則は、平成23年11月26日一部改正	第11条 使用許可者及び使用者は、本細則の各条項を遵守しなければならない。
	(定めなき事項) 第12条 本細則に定めなき事項については、管理組合総会の決議によるものとする。
	(細則の改廃)
	第13条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。
	付則
	(細則の発効) 第1条 本細則は、管理規約施行の日より施行する。

平成 年 月 日

「駐輪ステッカー申込書」

ライオンズマンション元住吉第5

管理組合理事長 殿

(使用者)

ライオンズマンション元住吉第5 _____ 号室

氏 名 _____ 印

自転車置場の使用にあたり、下記の通り駐輪ステッカーを申込み致します。

希望枚数 _____ 枚

※バイク (50cc以下) : _____ 枚、バイク (50cc超) : _____ 枚、自転車 : _____ 枚

平成 年 月 日

「駐輪ステッカー発行書」

_____ 号室

_____ 殿

ライオンズマンション元住吉第5管理組合

申込のあった駐輪ステッカー配付について、下記の通り発行いたします。

発行枚数 _____ 枚

※バイク (50cc以下) : No. _____ 、バイク (50cc超) : _____ 自転車 : No. _____

- ① ステッカーを貼付している自転車以外は自転車置場に置かないこと。
- ② 自転車置場の使用に際しては、自転車置場運営細則その他関連細則の規定を遵守すること。
- ③ 自転車置場の使用に際しては、管理組合の指示に従うこと。

現行	改定案
(目的) 第1条 この細則は、ライオンズマンション元住吉第5「管理規約（以下「規約」という。）第23条に基づき、区分所有者が実施する窓ガラス等改良工事について必要な事項を定めるものとする。	(趣旨) 第1条 この細則は、ライオンズマンション元住吉第5管理規約（以下「規約」という。）第24条（窓ガラス等の改良）第2項の規定に基づき、共用部分のうち各住戸に附属する窓サッシ、窓ガラス、その他開口部の改良工事を区分所有者の責任と負担において実施する場合における承認の申請（以下「承認申請」という。）の手續、承認・不承認の決定その他開口部の改良工事に係る事務に関し、必要な事項を定めるものとする。
(定義および適用) 第2条 窓ガラス等改良工事とは、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、防音または断熱等の住宅の性能の向上等に資するものをいう。 2 この細則は、前項の工事のうち、管理組合がその責任と負担において速やかに実施できない場合であつて、各区分所有者の責任と負担において実施する場合に適用される。	(定義) 第2条 この細則において、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 占有者 規約第2条（定義）第三号に規定する区分所有者以外の者で専有部分を占有する者をいう。 - 二 共用部分等 規約第2条（定義）第七号に規定する共用部分及び附属施設をいう。 - 三 管理組合 規約第6条（管理組合）第1項に規定するライオンズマンション元住吉第5管理組合をいう。 - 四 改良工事 規約第24条（窓ガラス等の改良）第1項に規定する防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資する工事をいう。 - 五 理事長 規約第39条（役員）に規定する理事長をいう。 - 六 総会 規約第46条（総会）に規定する総会をいう。 - 七 理事会 規約第55条（理事会）に規定する理事会をいう。 - 八 申請者 承認申請を行う区分所有者をいう。
(禁止事項) 第3条 区分所有者は、次の各号に定める行為をしてはならない。 (1) 防犯、防音または断熱等の住宅の性能向上等に資さない工事 (2) 外観や景観が変更される工事 (3) その他本マンションに不適切と理事会が判断する工事 2 前項に違反したと認められる場合は、区分所有者の負担において原状回復しなければならない。	(承認申請の方式) 第3条 承認申請は、承認を受けようとする日の1ヵ月前までに、別記様式第1による申請書を理事長に提出してしなければならない。 2 申請書には、設計図、仕様書及び工程表のほか、理事長が指示する場合には、その指示する書類を添付しなければならない。 3 第2項に掲げる申請書に添付すべき書面は、それぞれ次の各号に定める内容のものでなければならない。 - 一 設計図 修繕等の位置及び施工の方法等が容易に判明するものであること - 二 仕様書 施工の内容及び部材等が容易に判明するものであること - 三 工程表 工程ごとの所要日数又は所要時間等が容易に判明するものであること
(承認事項) 第4条 区分所有者は、次の各号に定める工事を実施する場合には、着工予定日の1ヵ月前までに別に定める「窓ガラス等改良工事申請書」(別紙1)により、理事長に申請しなければならない。 (1) 防音、断熱等のため窓および窓ガラスを二重窓等に変更する場合 (2) 防犯のため、玄関扉に補助錠を設置する場合 (3) その他防犯、防音または断熱等の住宅の性能向上等に資する改良工事を実施する場合 2 区分所有者は、前項の申請にあたっては次の各号に掲げる書面を「窓ガラス等改良工事申請書」に添付しなければならない。 (1) 仕様書 (2) 工程表 (3) 工事業者の連絡先 3 第1項の申請を受理した場合、理事長は1ヵ月以内に理事会の決議を経て、許可、不許可、条件付許可の決定を行い、申請者に別に定める「窓ガラス等改良工事承認書」(別紙2)を交付しなければならない。 4 理事長は、前項の承認を行うに当たっては、専門的知識を有する者の意見を聞くことができる。 5 区分所有者は、当該工事が完了した場合は、速やかに「窓ガラス等改良工事完了報告書」(別紙3)を、理事長に	(承認申請の審査及び却下) 第4条 理事長は、申請書を受け取ったときは、遅滞なく、承認申請に係る書類を審査するものとする。 2 次の各号の一に該当する場合には、理事長は、承認申請を却下しなければならない。ただし、承認申請の不備が補正することができるものである場合において、理事長の指定する日に申請者が即日これを補正したときは、この限りでない。 - 一 第3条第1項の期日までの承認申請でないとき。 - 二 申請者が区分所有権を有することを確認できないとき。 - 三 承認申請に係る書類に記載漏れがあるとき又は申請書に必要な書類を添付しないとき。 - 四 申請書の記載が明らかに申請書の添付書類の記載と内容が異なるとき。

提出しなければならない。 (費用負担) 第5条 改良にかかわる費用は全て区分所有者が負担するものとし、管理組合は一切の費用負担および援助は行わないものとする。 2 区分所有者が改良を行った後に管理組合が計画修繕として当該改良を行った場合であっても費用の返金ならびに管理費等の減免は行わない。 3 前2項の場合において管理組合総会で別段の定めをした場合はこの限りではない。	(工事計画に関する掲示等) 第5条 前条第2項各号の却下事由に該当しない場合には、理事長は、開口部の改良工事に係る工事計画の周知を図るため、すみやかに所定の掲示場所に、別記様式第2による書面を掲示しなければならない。
(遵守事項) 第6条 区分所有者は、前条の工事の実施にあたっては、次の各号に掲げた事項を遵守し、かつ事故があったときは責任をもって復旧または弁償するものとする。 (1) 工事仕様、工程、工事期間等、申請内容を厳守すること。万一何らかの事情により工期が遅延する場合は、その旨を理事長に報告すること。 (2) 材料または残材の運搬等により、建物等を毀損し、または汚損しないこと。 (3) 共有地に材料または残材を放置しないこと。 (4) 工事人が他の居住者に迷惑をかけることのないよう留意すること。 (5) 工事に伴う騒音等により、他の居住者に迷惑をかけることのないよう留意すること。	(承認又は不承認の決定) 第6条 理事長は、申請書受領後1ヵ月以内に理事会の決議を経て改良工事の承認又は不承認の決定をしなければならない。 2 前項の場合において、施工基準等に違反することが明らかであるときは、承認の決定をすることができない。 3 改良工事の承認又は不承認は、別記様式第3による書面を交付して行うものとする。
(違反に対する措置) 第7条 理事長は、区分所有者が次の各号に掲げる事項の一に該当する場合には、理事会の決議に基づき、当該区分所有者に対して警告を行い、または中止させ、もしくは原状回復を求めることができる。 (1) 第3条に定める禁止事項に違反したとき。 (2) 第4条に定める手続きを経ないで、無断で工事を実施したとき。 (3) 第6条に定める遵守事項に違反したとき。 2 前項の措置に伴う原状回復等に要する費用は、すべて当該区分所有者が負担しなければならない。 3 第1項の措置に伴って裁判所に原状回復命令等を申請した場合、管理組合は規約第67条第2項に基づき、弁護士費用その他これに要した費用について実費相当額を、当該区分所有者に請求することができる。	(施工基準等) 第7条 改良工事に係る材料、施工要領の指定その他の施工基準等については、別記基準書によるものとする。
(調査) 第8条 理事長またはその指定を受けた者は、この細則に則って区分所有者が行う工事について、規約第24条に基づき、工事現場に立ち入り、質問その他必要な調査ができるものとし、当該区分所有者はこれに協力しなければならない。	(承認の取消し等) 第8条 次の各号の一に該当する場合には、理事長は、理事会の決議を経て改良工事の承認を取り消すことができるほか、規約第71条（理事長の勧告及び指示等）の規定に基づきその改良工事の差止め、排除若しくは原状回復のための必要な措置又は費用償還若しくは損害賠償の請求を行うことができる。 一 承認申請と異なる改良工事を行ったとき。 二 改良工事の施工並びに工事の機材及び残材の運搬等により共用部分等を毀損し、又は汚損したとき。 三 申請者及び改良工事の施工業者等が理事長の勧告又は指示若しくは警告に従わないとき。 四 その他改良工事が法令、規約、この細則又は他の使用細則の規定に抵触したとき。 2 前項の措置に要する費用は、申請者の負担とする。
(区分所有者以外の居住者が実施する工事) 第9条 区分所有者以外の居住者が、この細則所定の工事を実施する場合には、第4条第2項所定の申請にあたり、当該専有部分の区分所有者の同意書を添付しなければならない。 2 当該居住者はこの細則を遵守しなければならない。	(申請書の保管等) 第9条 理事長は、第3条に掲げる書面を保管し、区分所有者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、申請書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。
(事故による責任) 第10条 当該工事を行った後に生じた損害について、管理組合はその責任を負わないものとする。	(審査及び事務の委託) 第10条 理事長は、理事会の決議を経た後この細則に定める事務（第4条第2項及び第6条の承認又は不承認の決定を除く。）の全部又は一部を、第三者に委託することができる。 2 前項の調査及び事務の委託に要する費用は、管理組合の負担とする。

(細則の改廃等) 第11条 本窓ガラス等改良工事に関する細則の改廃は、規約第49条によるものとする。	(紛争解決等の責任) 第11条 改良工事に関し、他の区分所有者又は占有者との間に紛争が生じたときは、改良工事を行う者は、誠実にその紛争の解決又は処理に当たらなければならない。 2 前項に規定する場合において、紛争の当事者は、理事会に対して意見を求めることができる。
附 則	(細則外事項) 第12条 この細則に定めのない事項については、規約又は他の使用細則の定めるところによる。
第1条 規約ならびにこの細則に定めのない事項は総会の決議によるものとする。	(細則の改廃) 第13条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。
第2条 この細則は、平成17年12月1日から効力を発する。	
	附 則
	(細則の発効) 第1条 本細則は、管理規約施行の日より施行する。

様式については、改定様式のみ記載する。

別記様式第1 申請書（第3条第1項関係）

開口部改良工事承認申請書		
ライオンズマンション元住吉第5管理組合 理事長 殿		
ライオンズマンション元住吉第5開口部の改良工事に関する細則に基づき、この申請書により、開口部の改良工事の承認を申請します。この申請書及び添付書類に記載の事項は、事実と相違ありません。		
平成 ____ 年 ____ 月 ____ 日申請		
申請者	氏名（区分所有者） （法人の場合は名称及び代表者の氏名）	印
	住所 （法人の場合は主たる事務所の所在地）	〒 _____ 号室 _____
	連絡先 （上記と異なる場合は名称等も記載）	（電話） _____
改良工事を行う専有部分のタイプ、住戸番号		タイプ _____ 号室 _____
施工場所又は部位（具体的な箇所）		
改良工事の理由		
予定工事期間（又は着工予定日・完成予定日）		平成 ____ 年 ____ 月 ____ 日（ ）～平成 ____ 年 ____ 月 ____ 日（ ）
予定工事時間（又は工事時間帯）		（午前・午後） ____ 時 ____ 分～（午前・午後） ____ 時 ____ 分
施工業者等	名称及び代表者の氏名	
	主たる事務所の所在地	〒 _____
	施工担当者の氏名	
	連絡先 （上記と異なる場合は名称等も記載）	（電話） _____
付帯する承認の申請等		
添付書類の種類		
管理組合 使用欄	決定；却下・承認（理事長・理事会）・不承認 条件： _____	決定日：平成 ____ 年 ____ 月 ____ 日 期限： _____

別記様式第2 工事計画のお知らせ（第5条第1項関係）

開口部の改良工事に係る工事計画のお知らせ

対象住戸		号室
開口部の改良工事の名称（工事名）		
施工場所又は部位（具体的な箇所）		
予定工事期間（又は着工予定日・完成予定日）		平成____年____月____日（ ）～平成____年____月____日（ ）
予定工事時間（又は工事時間帯）		（午前・午後）____時____分～（午前・午後）____時____分
施行会社	名称（商号）	
	事務所の所在地	〒 (電話) _____ - _____ -
承認申請に付帯する申請等		
書面掲示年月日		平成____年____月____日
・この書面は、開口部の改良工事に関する細則第5条の規定により掲示したものです。 ・ご不明な点については、下記へご連絡下さい。 [連絡先] (電話) _____ - _____ -		

別記様式第3 決定通知書（第6条第3項関係）

決 定 通 知 書

平成____年____月____日

ライオンズマンション元住吉第5マンション

____号室____殿

ライオンズマンション元住吉第5管理組合

理 事 長

印

平成____年____月____日付で貴殿から申請のあった開口部の改良工事の承認申請については、次のとおり決定しましたので、開口部の改良工事に関する細則（以下「細則」という。）第6条第3項により通知します。

☐ 以下の事由により不承認

平成____年____月____日 理事会決議

☐ 承認

☐ ただし、以下の条件を付す

☐ 平成____年____月____日 理事長決定

☐ 平成____年____月____日 理事会決議

☐ 条件

承認したことを証するため、以下の承認印押印欄に理事長印で押印する（理事長印なき承認は無効）

承認印（理事長印）押印欄

※承認に条件又は期限を付すときは、該当項目の□にチェックのうゑ記載してする

別記 施工基準書（例）【窓サッシの改良工事】

1. 施行方法
カバー工法とする

2. 仕様

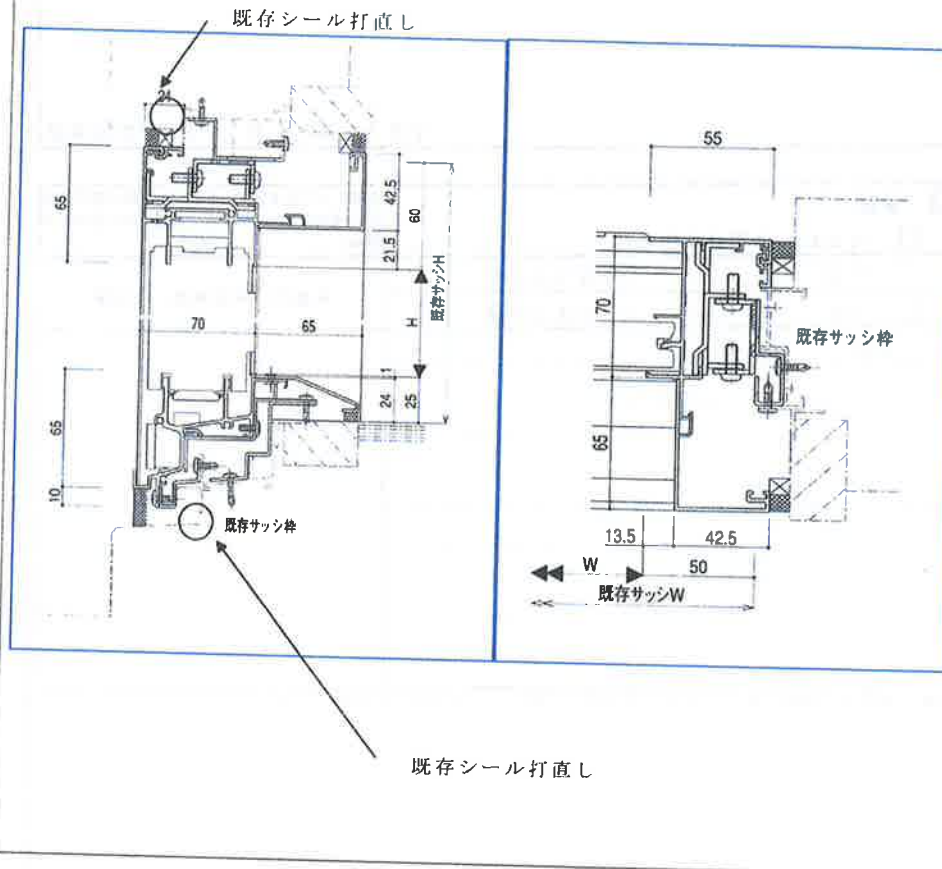
- (1) 既存サッシ枠のシーリングは放置せず打直しすること（断面図表示部分）
- (2) シールのシーリング材はポリサルファイト又は変成シリコン（グレー色）とする
- (3) ガラスは透明色とし、着色ガラス、反射（ミラー）ガラスは禁止する
- (4) 複層ガラスを使用する場合、耐風圧性能は既存ガラスと同等以上とすること
- (5) サッシ及び枠とも既存と同様の色調とすること
- (6) サッシ障子部分は既存形とする。外観形状の変更となる化粧枠及び格子付枠は禁止する

3. 施行詳細

断面詳細及び平面詳細は下記に準ずるものとする

【断面詳細図】

【平面詳細図】

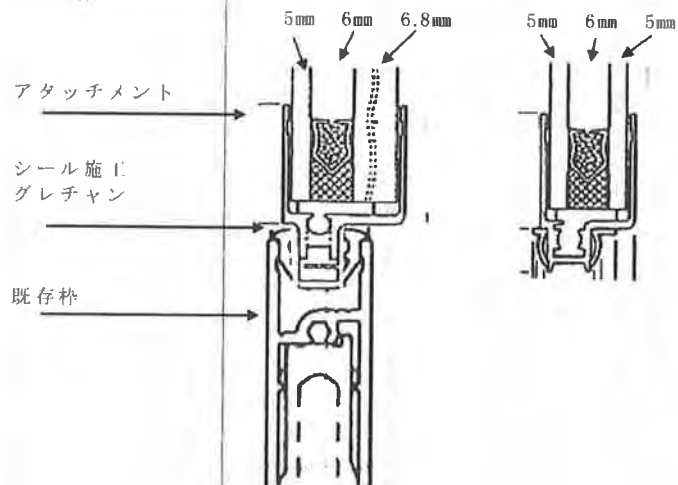


別記 施工基準書（例）【窓ガラス】

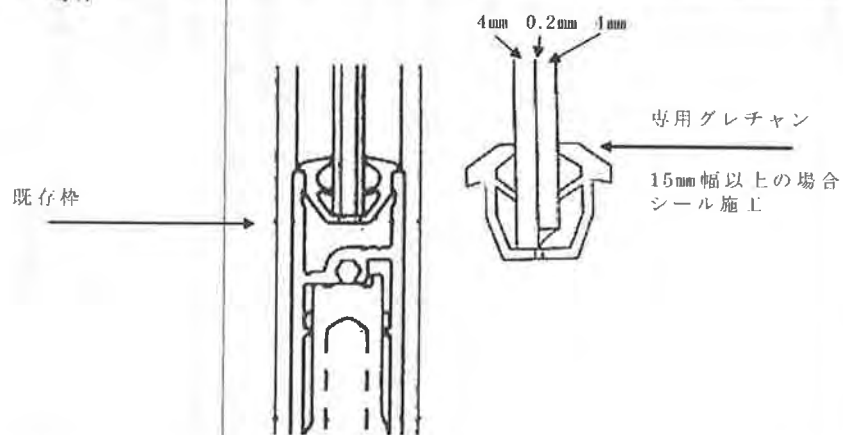
1. 仕様

- (1) 複層ガラス又は真空ガラスとする
- (2) ガラスの色は透明とし色付ガラス又は遮光ガラスは不可とする
- (3) 建築基準法で定められた延焼の恐れのある部分に使用するガラスは、網入りガラスとする
- (4) ガラス厚及び空気層（真空層）厚は下記に準ずるものとする

複層ガラスの場合



真空ガラスの場合



現行	改定案
(目的) 第1条 この細則は、「ライオンズマンション元住吉第5」管理規約（以下「規約」という。）第71条に基づき文書の整理、保管および保存ならびに廃棄等（以下「文書管理」という。）に関して、必要な事項を定めるものとする。	(趣旨) 第1条 この細則は、ライオンズマンション元住吉第5マンション管理規約（以下「規約」という。）第〇〇条（帳票類、管理関係諸資料及び什器備品等の保管）に基づき、文書等の保管に関し必要な事項を定めるものとする。
(定義) 第2条 この細則において、文書とは、管理事務室内で保管を行う、管理組合の業務に係わる書類をいう。	(定義) 第2条 この細則において、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 管理組合 規約第6条（管理組合）第1項に規定するライオンズマンション元住吉第5マンション管理組合をいう。 - 二 理事長 規約第39条（役員）に規定する理事長をいう。 - 三 総会 規約第46条（総会）に規定する総会をいう。 - 四 理事会 規約第46条（理事会）に規定する理事会をいう。 - 五 文書等 規約第68条（帳票類等の作成、保管）に規定する会計帳簿、什器備品台帳、区分所有者名簿及びその他の帳票類並びに竣工図書その他の管理関係諸資料をいう。
(文書管理責任者) 第3条 理事長は、理事の中から「文書管理責任者」を選任する。 2 文書管理責任者は、文書管理に関する業務を行うものとする。	(保管すべき文書等及び期間) 第3条 保管すべき文書等及び期間は、別表第1（保管文書等一覧）に定めるところによる。 2 保管期間は、規約に定める会計年度をもって1年とし、保管を開始した翌会計年度から起算する。
(保存年限) 第4条 保存年限とは、文書が廃棄されるまでの年限をいい、その基準は別に定める「管理事務室保管文書保存年限基準」による。 2 保存年限の起算は、原則として文書の成立した日の属する会計期の翌期の初めから行うものとする。ただし、別に定める場合は、その定めに従うものとする。	(保管責任者) 第4条 文書等の保管責任者は理事長とし、滅失、毀損の防止、個人情報保護等のために必要かつ適切な措置を講じなければならない。
(廃棄) 第5条 保存期間の満了した保存文書は、文書管理責任者の責任において廃棄する。 2 文書の廃棄は、不正利用、秘密漏洩に十分に留意し、焼却または溶解もしくは裁断等の方法により行うものとする。	(保管期間経過後の措置) 第5条 第3条に定める保管期間が経過した文書等は、理事長が理事会の決議を経て廃棄処分することができる。 2 文書等の廃棄は、細断、焼却、その他復元できない方法により適切に処分しなければならない。 3 理事長は、第1項に基づき廃棄処分した文書等の名称及び処分日を別表第2（文書等処分履歴台帳）で管理しなければならない。
(個人情報の管理) 第6条 組合員等の個人情報が記載されている入居届、転居届、その他各種届出書類については、施錠保管等の方法により厳重な管理を行うものとする。	(細則外事項) 第6条 この細則に定めのない事項については、規約又は他の附属規程の定めるところによる。
(細則の改廃等) 第7条 本文書管理細則の改廃は、規約第49条によるものとする。	(細則の改廃) 第7条 この細則の変更または廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければすることができない。
附則	附 則
第1条 規約ならびにこの細則に定めのない事項は総会の決議によるものとする。	(細則の発効) 第1条 本細則は、管理規約施行の日より施行する。

別紙 管理事務室保管文書保存年限基準

大分類	中分類	文書名	保存年限
総会・理事会資料	総会書類	総会議案説明書（収支決算書等）、重要事項説明書、議事録	永久
		出席票・委任状	1年
	理事会書類	理事会議事録	永久
		理事会検討資料、配布物、アンケート等	3年
管理規約・契約書	管理規約	管理規約原本、改定版管理規約	永久
	契約書	管理委託契約書	永久
		清掃契約書	永久
		メンテナンス契約書（直発注分）	永久
月次報告書	報告書	月次報告書 （収納状況、未収納金のお知らせ、収支計算書、資金残高表、入居者・退去者報告、管理組合員変更報告、駐車場契約・解約状況報告、入出金明細書、受託業務処理上の特記事項、付視点検報告書等）	1年
		管理事務報告書	3年
		警備報告書、その他報告書	3年
		エレベーター保守点検報告書	10年
工事・各種点検報告書	点検報告書	エレベーター定期検査報告書	10年
		設備点検報告書	10年
		貯水槽清掃報告書	10年
		簡易専用水道水質検査結果報告書	10年
		消防用設備等点検報告書	10年
		清掃作業完了報告書	10年
		完成図書（計画工事）	永久
	完成図書（日常修繕）	見積書、工事完了届、工事完了報告書、写真、注文請書、保証書他	10年
		見積書、工事完了届、工事完了報告書、写真、注文請書、保証書他	10年
		保証書他	10年
その他書類	申請書	専有部分修繕等工事申請書・同意書、承認書	永久
	届出書類	防火管理関係（届出・計画書）	1年
		保証機構会員証明書	1年
		保険証券	契約期間終了まで
	お知らせ等	各種アンケート書類、掲示文、地域団体からの書類、自転車置場シール受領書等	3年
マンション建築時の書類	確認申請書類	確認申請書綴り	永久
	竣工引取書類	竣工引渡書類	永久
決算関係書類	請求書・領収証・納品書等	請求書・領収証綴り（支出明細一覧、管理組合請求書・領収証、電気・水道領収証、納品書等）	10年
入居届・転居届等	入居書類	入居届・転居届、誓約書等	永久
管理員業務書類	記録簿	管理員業務（月次報告）	3年
		管理員業務日誌、目視点検日誌	3年
		管理記録簿Ⅰ（概要、官公庁一覧、施工業者一覧、メーカーリスト、共用鍵リスト、管理員勤務歴、備品台帳）	永久
		管理記録簿Ⅱ（保守点検、修理、事故、クレーム関係）	永久
	貸出簿	共用鍵、竣工図書貸出簿様	3年

別表第1 保管文書等一覧(第3条(保管すべき文書等及び期間)関係)

分類		保管期間	文書等の名称等
区分	項目		
竣工時間関係	図面関係	管理組合解散まで	設計図書 ① 付近見取図 ② 配置図 ③ 仕様書（仕上げ表含む） ④ 各階平面図 ⑤ 二面以上の立面図 ⑥ 断面図又は矩計図 ⑦ 基礎伏図 ⑧ 各階床伏図 ⑨ 小屋伏図 ⑩ 構造詳細図 ⑪ 構造計算書
			その他図書 ① 設備図 （電気、給排水、ガス等設備） ② 数量内訳図 ③ 敷地求積図・求積図 ④ 各種詳細図 （共用部分平面詳細・断面詳細） ⑤ 建具表 ⑥ 住戸（専有部分）詳細図 ⑦ 外構図（緑地計画図を含む） ⑧ パンフレット・図面・価格表 ⑨ 竣工図変更図面
			開発許可申請書類 建築確認申請書類 検査済証（写し） 確認済証（写し） 防火対象物使用開始届出書 住宅性能評価書 近隣協定書等
	申請・届出関係		
規約等原本関係	規約・各細則	管理組合解散まで	原始規約及び管理規約等承認書 変更した規約原本 現に有効な規約原本及び細則原本
会議関係	総会関係	管理組合解散まで	議案書（資料を含む） 議事録（資料を含む）
会議関係	総会関係	3年	総会出欠表 委任状

				議決権行使書 出席者名簿
		理事会・委員会関係	10 年	議案書（資料を含む） 議事録（資料を含む）
	届出関係	外部関係	（現に有効なもの）	防火管理者選解任届出書（写） 消防計画 各種変更届出書類
		内部関係	組合員資格喪失後 1 年	区分所有者（組合員）変更届
			届出後 10 年	専有部分内装工事実施に関する承諾願（写）
			（現に有効なもの）	第三者使用に関する届出 緊急連絡先届出書 不在届 各種届出書
	台帳関係	名簿関係	（現に有効なもの）	区分所有者名簿・居住者名簿
			5 年	役員名簿
		稼働表関係	10 年	駐車場稼働表 駐輪場稼働表
	契約関係	管理関係	期間満了後 10 年	管理委託契約書 重要事項説明書 見積書 インターネット設備契約書 ケーブルテレビ契約書 変圧器借室契約書
		修繕関係	工事完了後 10 年	見積書 工事契約書 工事発注書（控）、工事請書 完了報告書、完成図書
	契約関係	保険関係	期間満了後 3 年	損害保険証券

		共用施設利用関係	解約後 10 年	駐車場契約書 駐車場使用契約解約（予告）届 駐輪場使用申込書 駐輪場使用許可終了（予告）届 各種施設利用契約（使用申込等）		
	会計関係	決算書類関係	10 年	貸借対照表 月次収支報告書 監査報告書 什器備品台帳		
		現金預金取引等関係書類		請求書 領収書 残高証明書		
				解約後 10 年	預金通帳	
				繰越後 10 年	繰越通帳・有価証券取引報告書等	
		管理費等の滞納関係	解消まで	督促記録（配達記録・内容証明郵便含む） 配当要求資料 訴訟資料		
	建物・設備等 保全関係	点検報告書・点検 記録関係	5 年	雑排水管洗浄記録		
	建物・設備等 保全関係	点検報告書 点検記録関係	5 年	昇降機定期検査報告書 昇降機保守点検記録 消防設備定期点検報告書 消防設備点検記録 屋内消火栓設備点検票 その他点検記録		
				建物調査 修繕計画・履歴関係	管理組合解散まで	修繕履歴
					10 年	長期修繕計画書 建物診断報告書 修繕工事調査報告 特殊建築物定期調査
				アフターサービス 補修関係	10 年	防水工事保証書（元請・施工会社連名） アフターサービス点検報告書

別表第2 文書等処分履歴台帳(第5条(保管期間経過後の措置)関係)

[illegible]

第2条 この細則は、平成17年12月1日から効力を発する。

現行	改定案
第1条 この細則は、「ライオンズマンション元住吉第5」管理規約（以下「規約」という。）第71条に基づき、理事会の運営に関し、必要な事項を定めるものとする。なお、理事会運営について、規約第6章第5節「理事会」に定める事項についてはこれに従う。 （理事会の出席資格） 第2条 理事が代理人を理事会に出席させ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もしくはその組合員の住戸を借り受けた者、または他の組合員もしくはその組合員と同居する者でなければならない。 2 理事の委任を受けて代理人が出席する場合は、理事会の成立要員となる。また、発言および議決に関しては、欠席した理事の行為とみなす。 3 理事および監事ならびに前2項の代理人のほか、理事長が必要と認めたものは、理事会に出席し議長の許可を得て意見を述べることができる。 （理事の引継） 第3条 理事の引継は次の場合に行うものとする。 （1）理事が交代するとき （2）その他管理組合が必要と認めたとき 2 前条の引継のうち、理事長および会計担当理事については引継内容を記録するものとし、その他の理事については、必要に応じて引継内容を記録するものとする。	第1条 この細則は、「ライオンズマンション元住吉第5」管理規約（以下「規約」という。）第71条に基づき、理事会の運営に関し、必要な事項を定めるものとする。なお、理事会運営について、規約第6章第5節「理事会」に定める事項についてはこれに従う。 （理事会の出席資格） 第2条 理事が代理人を理事会に出席させ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もしくはその組合員の住戸を借り受けた者、または他の組合員もしくはその組合員と同居する者でなければならない。 2 理事の委任を受けて代理人が出席する場合は、理事会の成立要員となる。また、発言および議決に関しては、欠席した理事の行為とみなす。 3 理事および監事ならびに前2項の代理人のほか、理事長が必要と認めたものは、理事会に出席し議長の許可を得て意見を述べることができる。 （理事の引継） 第3条 理事の引継は次の場合に行うものとする。 （1）理事が交代するとき （2）その他管理組合が必要と認めたとき 2 前条の引継のうち、理事長は引継内容を記録するものとし、その他の理事については、必要に応じて引継内容を記録するものとする。 （細則外事項） 第4条 この細則に定めない事項については、規約又は他の使用細則の定めるところによる。
（細則の改廃等） 第4条 本理事会運営細則の改廃は、規約第49条によるものとする。	（細則の改廃等） 第5条 本理事会運営細則の改廃は、規約第51条によるものとする。
附則	附則
第1条 規約ならびにこの細則に定めない事項は総会の決議によるものとする。	（細則の発効） 第1条 本細則は、管理規約施行の日より施行する。
第2条 この細則は、平成17年12月1日から効力を発する。	

現行	改定案
(目的) 第1条 この細則は、『ライオンズマンション元住吉第5』管理規約（以下「規約」という。）第17条に基づき、区分所有者がその専有部分について修繕、模様替えまたは建物に定着する物件の取付けもしくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとする場合の基準および手続きについて定めるものである。	規約及び使用細則に記載しているため、削除（廃止）
(禁止事項) 第2条 区分所有者は、次の各号に定める行為をしてはならない。 - 一 住宅の増築（出窓の新設を含む。）。 - 二 バルコニーの改築、あるいはバルコニーを利用した物置の設置。 - 三 専用庭内の物置の設置や増築。 - 四 その他建物の主要構造部（建物構造上不可欠な壁、柱、梁、屋根、階段、バルコニーおよび庇をいう。）に影響をおよぼす穿孔、切欠等の行為。ただし、専有部分内部の壁面への家庭用エアコン設置は除く。	
(承認事項) 第3条 区分所有者は、次の各号に定める工事を実施する場合には、着工予定日の1か月前までに別に定める「専有部分修繕等工事申請書」（規約別紙1）により、理事長に申請しなければならない。 - 一 間仕切変更等の住宅の大規模な模様替。 - 二 床のフローリング工事（遮音等級L-45～L-55の材質を使用する。）。 - 三 大規模な修繕（木製扉・襖・障子・敷居等の木製造作物等の軽易な改修および原状回復のための修繕を除く。）。 - 四 電気容量、電話回線数の増加。 - 五 給排水設備、ガス設備の床下・壁内の配管の取替え、枝管の取付け（給排水設備に係る浄水器・洗浄便座・コンベック等設備機器の交換・取替工事を除く。）。 - 六 電気設備、テレビ設備の床下・壁内の配管の取替え、枝管のめ取付け。 2 区分所有者は、前項の申請にあたっては次の各号に掲げる書面を添付しなければならない。ただし、同意書においては理事会が必要と認めた時に限り添付するものとする。 - 一 設計図。 - 二 仕様書。 - 三 工程表。 四 上・下・左・右に位置する居住者の同意書（別紙1）。 3 区分所有者は、当該工事が完了した場合は、速やかに「専有部分修繕等工事完了報告書」（別紙2）を、理事長に提出しなければならない。	
(遵守事項) 第4条 区分所有者は、前条の工事の実施にあたっては、次の各号に掲げた事項を遵守し、かつ事故があったときは責任をもって復旧しまたは弁償するものとする。 - 一 工事仕様、工程、工事期間等、申請内容を厳守すること。万一何らかの事情により工期が遅延する場合は、その旨を理事長に報告すること。 - 二 材料または残材の運搬等により、建物等を毀損し、または汚損しないこと。 - 三 共有地に材料または残材を放置しないこと。 - 四 工事人が他の居住者に迷惑をかけることのないよう留意すること。 - 五 工事に伴う騒音等により、他の居住者に迷惑をかけることのないよう留意すること。	

(違反に対する措置) 第5条 理事長は、区分所有者が次の各号に掲げる事項の一に該当する場合には、理事会の決議に基づき、当該区分所有者に対して警告を行い、または中止させ、もしくは原状回復を求めることができる。 一 第2条に定める禁止事項に違反したとき。 二 第3条に定める手続きを経ないで、無断で工事を実施したとき。 三 第4条に定める遵守事項に違反したとき。 2 前項の措置に伴う原状回復等に要する費用は、すべて当該区分所有者が負担しなければならない。 3 第1項の措置に伴って裁判所に原状回復命令等を申請した場合、管理組合は規約第67条第2項に基づき、弁護士費用その他これに要した費用について実費相当額を、当該区分所有者に請求することができる。	
(調査) 第6条 理事長またはその指定を受けた者は、この細則に則って区分所有者が行う工事について、規約第17条第4項に基づき、工事現場に立ち入り、質問その他必要な調査ができるものとし、当該区分所有者はこれに協力しなければならない。	
(区分所有者以外の居住者が実施する工事) 第7条 区分所有者以外の居住者が、この細則所定の工事を実施する場合には、第3条第2項所定の申請にあたり、当該専有部分の区分所有者の同意書を添付しなければならない。 2 当該居住者はこの細則を厳守しなければならない。	
(細則の改廃等) 第8条 本専有部分修繕等工事実施細則の改廃は、規約第49条によるものとする。	
附則	
第1条 規約ならびにこの細則に定めない事項は総会の決議によるものとする。	
第2条 この細則は、平成17年12月1日から効力を発する。	

現行	改定案
(目的) 第1条 この細則は、「ライオンズマンション元住吉第5」管理規約（以下「規約」という。）第71条の規定に基づき、管理組合への届出事項等に関して必要な事項を定めるものとする。	各細則に届出書の記載があるため、削除（廃止）
(各種届出) 第2条 組合員等は、専有部分の使用にあたり、次のとおり届出をしなければならない。 (1) 専有部分の貸与に係わる誓約書の届出 組合員が専有部分を第三者に貸与する場合には、貸与に係る契約の相手方に対し、規約第19条（専有部分の貸与）第2項の規定により、誓約書を管理組合に提出させなければならない。誓約書の様式は、別に定めるとおりとする。 (2) 区分所有権の取得および喪失に係わる届出（区分所有者の変更） 新たに組合員の資格を取得または喪失した者は、規約第32条（届出義務）の規定により、その旨を別に定める書面により管理組合に届け出なければならない。 (3) 通知を受けるべき場所の届出（送付先住所） 組合員は、規約第44条（招集手続）第2項の通知を受けるべき場所の設定、変更または廃止について、その旨を別に定める書面により管理組合に届け出なければならない。 (4) 入居および転居の届出等（占有者を含む） 組合員等が新たに入居または転居したときは、速やかにその旨を別に定める書面により管理組合に届け出なければならない。届出事項に変更があったときも同様とする。 (5) 長期不在の届出 組合員等が長期（1か月以上）不在となる場合は、予めその旨を別に定める書面により管理組合に届け出なければならない。 (6) その他届出 前各号のほか、届出について規約および使用細則等に定めがある場合は、その定めに従うものとする。	
(名簿の作成) 第3条 理事長は、前条の書面（第1号および第6号を除く。）に基づき、組合員名簿を作成する。	
(届出書類の保管) 第4条 理事長は、第2条に掲げる書面を管理事務室または管理組合が定めた保管場所に保管するものとする。なお、保管期間については、総会の決議によるものとする。 2 前項の保管期間を経過した届出書類は、確実な方法によって廃棄するものとする。	
(その他) 第5条 理事長は、次に掲げるもののほか、規約および使用細則等の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、届出書類を開示できるものとする。 (1) 捜査機関が捜査のために必要とする場合 (2) 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合	
(細則の改廃等) 第6条 本管理組合届出細則の改廃は、規約第49条によるものとする。	
附則	
第1条 規約ならびにこの細則に定めない事項は総会の決議によるものとする。	
第2条 この細則は、平成17年12月1日から効力を発する。	

現行	改定案
第1章 総則 (目的) 第1条 この細則は、「ライオンズマンション元住吉第5」管理規約（以下「規約」という。）第71条に基づき、会計処理に関する必要な事項を定めることを目的とする。 2 管理組合の会計に係る事項は規約に定めるほか、この細則により処理するものとする。 (会計担当理事の選任) 第2条 理事会は、理事の中から会計に係る責任者「以下「会計担当理事」という。）を選任するものとする。 第2章 理事会小口口座の運用 (口座の開設) 第3条 管理組合は、次の費用の支払いを円滑に行うため、理事会小口口座を開設し、運用するものとする。 (1) 理事会および総会等の開催における会場使用料 (2) 理事会活動に必要とする備品消耗品費 (3) その他理事会運営等に要する費用 2 取扱金融機関については、理事会で決定することができる。 3 預金口座は、管理組合名を冠して理事長名義または会計担当理事名義とする。 (預金通帳等の保管) 第4条 理事長は金融機関取引印を保管し、預金通帳は会計担当理事が保管するものとする。 2 理事長に事故等がある場合は、副理事長が印鑑を保管するものとする。 3 会計担当理事に事故等がある場合は、理事会が承認した他の理事が代理し預金通帳を保管する。 (決算報告) 第5条 会計担当理事は、毎会計年度の収支決算案として次の報告書を作成し、理事長の承認を受けたのち、監事の会計監査を受けなければならない。 (1) 収支計算書 (2) 預金等残高明細書または預金通帳の写し 2 理事長は毎会計年度の収支決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。 第3章 引継 (会計引継) 第6条 会計引継は次の場合に行うものとする。 (1) 理事長または会計担当理事が交代するとき (2) その他管理組合が必要と認めたとき (引継書類) 第7条 会計引継は、収支決算報告における報告書一式および預金通帳等ならびにその他必要と認められた書類一式の諸表を添付するものとする。 (実査確認) 第8条 会計引継の際、次のものは会計担当理事の引渡者および引受者が実査のうえ確認しなければならない。 (1) 現金および預金 (2) その他必要と認めたもの (引継内容の記録) 第9条 会計担当理事の引継については、別に定める会計引継書をもって行い、理事長および会計担当理事が署名押印しなければならない。	実態業務として存在しないことから、削除（廃止）

第4章 雑則	
(細則の改廃等)	
第10条 本会計処理細則の改廃は、規約第49条によるものとする。	
附 則	
第1条 規約ならびにこの細則に定めない事項は総会の決議によるものとする。	
第2条 この細則は、平成17年12月1日から効力を発する。	

重 要 事 項 説 明 書

2017年11月8日

ライオンズマンション元住吉第5
区分所有者等の皆様

株式会社東急コミュニティー
神奈川支店
支店長 富岡 光司

管理受託契約の内容及びその履行に関する事項について、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「法」といいます。)第72条の規定に基づき、次のとおりご説明いたします。この内容は重要ですから、十分ご理解いただきますようお願いいたします。

管 理 業 務 主 任 者	氏 名	横田 健介 
	登 録 番 号	第09051610号
	業務に従事する 事務所	神奈川支店 神奈川県横浜市西区みなとみらい二丁目3番5号 電話番号 0120-011-109 (お客様センター)

説明に係る契約の別		新 規	○	更 新 (同一条件でない場合)		更 新 (同一条件である場合)
-----------	--	-----	---	--------------------	--	--------------------

1 商号又は名称、住所、登録番号及び登録年月日

商 号 又 は 名 称	株式会社東急コミュニティー
主たる事務所の所在地(住所)	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号
登 録 番 号	国土交通大臣(4)第030095号
登 録 年 月 日	2017年2月25日

2 管理事務の対象となるマンションの所在地に関する事項

マンションの名称	ライオンズマンション元住吉第5
所在地	神奈川県川崎市中原区井田三舞町7番26号(住居表示)
敷地	
面積	798.83㎡(登記簿)
敷地に関する権利	所有権
建物	
構造等	鉄筋コンクリート造、陸屋根、地上5階建 建築面積381.87㎡ 延べ面積1,514.80㎡
専有部分	住戸数60戸 延べ面積1,360.36㎡

3 管理事務の対象となるマンションの部分に関する事項

敷地	通路、車路及び建物外周部分
共用部分	①建物共用部分(専有部分以外の建物の部分) ポーチ、エントランスホール、エレベーターホール、外廊下、外階段、管理事務室、電気室、ポンプ室、エレベーター機械室、バルコニー、ルーフバルコニー、屋上、ゴミ置場、外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、パイプスペース、メーターボックス ②建物附属設備(専有部分に属さない建物の附属物で建物に直接附属する設備) エレベーター設備、給排水衛生設備、電気・ガス供給設備、防犯・防災設備、共同視聴用アンテナ設備、衛星放送受信(BS)設備、集合郵便受、案内板、掲示板、防犯カメラ、配線配管(給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管および污水管については、配管継手および立て管) ③附属施設(専有部分に属さない建物の附属物で建物に直接附属しない施設) 屋外駐車場、屋外自転車置場、専用庭、塀、フェンス、植込、水道引込管、排水施設、植栽 ④規約共用部分(規約により共用部分となる部分) ゴミ置場、管理用倉庫

別添資料のとおり

財産の管理方法		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			ロの方法	
< 出納フロー図 > ※ その他管理規約に定める会計区分による						
金 銭	口座の管理方法	口座種別	口座名義	保管者		
				通帳	印鑑	パスワード
		収納口座	理事長	なし	管理組合	管理組合
		保管口座	理事長	なし	管理組合	管理組合
	備考	管理費等を収納する収納口座及び修繕積立金等を収納する保管口座については、三菱東京UFJ銀行東京営業部に開設し、照合表により管理します。 一般会計に理事長名義の保管口座αを開設・保有する場合には、通帳は当社が保管し、印鑑は貴管理組合が保管するものとします。 当社では印鑑、パスワードのお預かりはいたしません。				
修繕積立金等金銭の収納方法		当月分を、原則として、前月27日（当該日が金融機関の休日に当たる場合はその翌営業日）に、区分所有者等の皆様の口座から三菱東京UFJ銀行が振替えます。				
修繕積立金等金銭の保管及び管理の方法		① 当月分を、原則として、前月27日（当該日が金融機関の休日に当たる場合はその翌営業日）に区分所有者等の皆様の口座から三菱東京UFJ銀行が振替 ② ①で振替えられた修繕積立金等金銭の全額を、一般会計、修繕積立金会計等の会計毎の貴管理組合理事長名義の収納口座及び保管口座に口座振替日の翌月20日までに振込み ③ 収納口座から管理事務に要した費用の支払 ※ 出納フロー図③後の一般会計の残額については、貴管理組合の承認に基づき引き続き収納口座において管理し、必要の都度、貴管理組合の指示により保管口座αへの移し換えを行います。				
有価証券	当社では、有価証券のお預かりはいたしません。					

5 管理事務に要する費用並びにその支払の時期及び方法

定額委託業務費 (当社が管理事務を行うために必要とする費用をいいます。)	定額委託業務費の額	消費税額等抜き価格 216,000円 消費税額等(8%) 17,280円 合計月額 233,280円 ただし、上記消費税額等の記載は、消費税法等に基づき税率が改正された場合には、その改定に基づく額に変更するものと致します。
	支払期日及び支払方法	貴管理組合の収納口座から、口座振替の方法により、当月分を当月27日に支払うものとします。
	日割計算	期間が1ヵ月に満たない場合の当該月の定額委託業務費は、当該月の日数を分母とした日割計算(10円の位を四捨五入して100円単位)した額とします。
定額委託業務費以外の費用の支払の時期及び方法	当社が管理事務を行うために必要となる費用で、定額委託業務費以外の貴管理組合が負担すべき費用については、公共料金及び継続的取引により発生し、予め支払いの承認を得ているものを除き、貴管理組合による支払いの承認を得て、貴管理組合理事長名義の収納口座から振込みの方法により支払うものとします。 公共料金及び継続的取引により発生し、予め支払いの承認を得ているものについては、貴管理組合理事長名義の収納口座から口座振替の方法により支払うものとします。	

6 管理事務の一部の再委託に関する事項

当社は、以下の管理事務の一部を、第三者に再委託することができるものとします。ただし、組合運営業務、会計・出納業務及び維持修繕業務を一括して再委託してはならないものとし、当社が管理事務を第三者に再委託した場合においても、当社は、再委託した管理事務の適正な処理について、貴管理組合に対して、責任を免れるものではありません。

管理事務	左記の事務のうち再委託する管理事務の有無	
	有(一部再委託も含む)	無
(1) 組合運営業務		○
(2) 会計・出納業務		○
(3) 維持修繕業務 ※	○	
(4) 保守点検業務	○	
(5) 緊急対応業務	○	
(6) 清掃業務	○	
(7) ホームセキュリティ業務	○	

※ 再委託しない場合があります。

7 保証契約に関する事項

貴管理組合の財産の分別管理方法については、法上、保証措置をとることを求められておりませんが、当社は、貴管理組合財産の保全強化のため、以下の内容の保証契約を締結しております。		
保証する第三者の氏名		一般社団法人マンション管理業協会保証機構(以下、「保証機構」という。)
保証契約の内容		一般社団法人マンション管理業協会保証機構管理費等保証委託契約(以下、「保証委託契約」という。)
保証契約の内容	① 保証契約の額及び範囲	貴管理組合の区分所有者等の皆様から毎月及び定期的に収納する管理費等(管理費、修繕積立金、使用料)の1ヵ月分相当額を限度とし、管理費等又は委託業務費の返還債務につき保証
	② 保証契約の期間	2017年10月1日から2018年9月30日まで
	③ 更新に関する事項	当社が保証機構に対し、上記②の契約期間が満了する前までに更新のための管理費等保証委託契約申込書を提出したうえで、新たな保証委託契約について保証機構の承認を得ます。 なお、上記承認を得た後、速やかに新たな保証委託契約を締結した保証委託契約受諾証明書を貴管理組合へ提出します。
	④ 解除に関する事項	別添資料「管理費等保証委託契約約款」第22条の記載のとおり
	⑤ 免責に関する事項	別添資料「管理費等保証委託契約約款」第15条の記載のとおり
	⑥ 保証金の支払に関する事項	別添資料「管理費等保証委託契約約款」第13条及び第16条の記載のとおり

8 免責に関する事項

当社は、貴管理組合又は組合員等が、次の各号に掲げる損害を受けたときは、その損害を賠償する責任を負わないものとします。	
一	地震、台風、集中豪雨、水害(水ぬれ、浸水等を含む。)、突風、落雷、雪、噴火、ひょう、あられ等による損害
二	火災、漏水、破裂、爆発、物の飛来若しくは落下又は衝突、犯罪等による損害
三	自動通報装置等の通信回線上の機能障害その他の正常な通報が行われなかったことによる損害(当社の責めによらない場合に限る。)
四	自動通報装置等の設置箇所以外の異常又は感知機能が及ぶ範囲外の異常に基づく損害
五	当社が善良なる管理者の注意をもって管理事務を行ったにもかかわらず生じた管理対象部分の異常又は故障による損害
六	当社が、書面の提出又は送付若しくは電磁的方法をもって注意喚起又は連絡を行ったにもかかわらず、貴管理組合の承認が遅れた事項又は貴管理組合が承認しなかった事項に起因する関係者の損害
七	前号の電磁的方法において、通信回線上の機能障害等により貴管理組合に到達しなかったことに起因する関係者の損害
八	前各号に定めるもののほか、当社の責めに帰することができない事由による損害

9 契約期間に関する事項

始	期	2017年12月1日	3年1ヵ月間
終	期	2020年12月31日	

10 契約の更新に関する事項

契約の更新の申出	貴管理組合又は当社は、本契約を更新しようとする場合、本契約の有効期間が満了する日の3ヵ月前までに、その相手方に対し、書面をもって、その旨を申し出るものとします。
契約の更新に関する協議がととのわない場合	本契約の更新について申出があった場合において、その有効期間が満了する日までに更新に関する協議がととのう見込みがないときは、貴管理組合及び当社は、本契約と同一の条件で、期間を3ヵ月以内とする暫定契約を締結することができます。 上記により締結した暫定契約期間中に、契約を更新しようとする場合には、貴管理組合又は当社は、当該暫定契約の有効期間が満了する日の1ヵ月前までに、その相手方に対し、書面をもって、その旨を申し出るものとします。

11 契約の解除に関する事項

一 貴管理組合及び当社は、その相手方が、本契約に定められた義務の履行を怠った場合は、相当の期間を定めてその履行を催告し、相手方が当該期間内に、その義務を履行しないときは、本契約を解除することができます。この場合、貴管理組合又は当社は、その相手方に対し、損害賠償を請求することができます。 二 貴管理組合は、当社が次の各事項のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができます。 1) 当社が銀行の取引を停止されたとき、若しくは破産、会社更生、民事再生の申し立てをしたとき、又は、当社が破産、会社更生、民事再生の申し立てを受けたとき 2) 当社が合併又は破産以外の事由により解散したとき 3) 当社がマンション管理業の登録の取消しの処分を受けたとき

12 解約の申入れに関する事項

上記「11 契約の解除に関する事項」の規定にかかわらず、貴管理組合及び当社は、その相手方に対し、少なくとも3ヵ月前に書面で解約の申入れを行うことにより、本契約を終了させることができます。

13 法第79条に規定する書類の閲覧方法

当社の管理担当部支店において、当社に関する業務状況調書、貸借対照表及び損益計算書を閲覧することができます。 閲覧を希望される方は、下記へご連絡ください。 管理担当部支店名： 神奈川支店 閲覧可能時間： 月～金 10:00 ～ 17:00 ※土・日曜、祝日、その他当社の休業日を除く 連絡先： 電話番号 0120-011-109（お客様センター）
--

14 原本を交付した者の氏名

ライオンズマンション元住吉第5管理組合 理事長 竹内 郁介 様

- 注1 この説明書にある「管理費等」とは、「保証契約に関する事項」における記載を除き、管理費及び管理規約で規定する使用料をいいます。
- 注2 有価証券とは、財産的価値ある権利を表章する証券であって、その権利の移転、行使が証券をもってなされることを要するものをいい、代表的な例として、株券、国債証券、地方債証券、出資証券、投資信託の受益証券、貸付信託の受益証券、約束手形、為替手形、小切手などがあります。
- 注3 説明に係る契約の別が「新規」の場合、管理受託契約の締結前であるため、別紙資料「管理費等保証委託契約約款」は、案となります。
- 注4 この説明書にある「管理事務」には、法第2条第6号に定める管理事務に該当しないものを含む場合があります。
- 注5 この説明書にある「組合員等」とは、組合員及びその所有する専有部分の占有者をいい、管理受託契約に規定する組合員等と旨です。
- 注6 通常想定される業務範囲を超えて業務を実施した場合の費用は定額委託業務費とは別に貴管理組合の負担とします。
- 注7 別紙業務仕様書第3に定める共用照明設備で、高所部分の特殊な場所に設置されている管球の交換費用は定額委託業務費とは別に貴管理組合の負担とします。

I. 委 託 業 務 費 明 細 (月 額)

委 託 業 務 費 (税込み)		233,280円
1	組 合 運 営 業 務 費	50,800円
2	会 計 ・ 出 納 業 務 費	30,600円
3	維 持 修 繕 業 務 費	24,600円
4	保 守 点 検 業 務 費	5,800円
	消 防 用 設 備	5,800円
5	緊 急 対 応 業 務 費	18,600円
6	清 掃 業 務 費	72,000円
	日 常 清 掃 業 務 費	67,000円
	定 期 清 掃 業 務 費	5,000円
7	ホ ー ム セ キ ュ リ テ ィ 業 務 費 ※緊急対応業務費に含みます	
8	管 理 報 酬	13,600円
消 費 税 等 (8 %)		17,280円

※ 委託業務費の算出期間は、2017年12月1日～2020年12月31日
としています。

別紙業務仕様書第1 組合運営業務（第3条第1項第一号関係）

1 運営管理業務

(1) 理事会運営

① 開催日程の調整

- 一 乙は、甲の理事会の議題及び開催日程等の調整を甲と行う。
- 二 乙は、甲の指示に基づき、甲の役員に対する理事会開催の連絡を行う。

② 理事会への出席

- 一 乙は、原則として、乙の従業員を甲の理事会に出席させる。（年6回を標準）
- 二 乙の従業員の甲の理事会への出席は、1回あたり2時間程度とする。

③ 議事の助言等

- 一 乙は、甲の求めに応じた理事会議事に係る助言及び履行業務の報告並びに乙の業務遂行上必要となる甲との連絡又は確認を行う。
- 二 乙は、甲の理事会の議題のうち、本契約に係る資料の作成を行う。
- 三 乙は、甲の理事会の議題に関し、甲から助言を求められた場合には、乙が行える範囲での事例紹介、又はマンション管理者としての提案を行う。
- 四 乙は、甲に対し、建物の区分所有等に関する法律又は管理規約等に関するコンサルティングを行う。ただし、乙に調査や詳細な検討などが必要となる事項は、本業務に含まないものとする。

④ 議事録素案の作成等

- 一 乙は、甲の指示に基づき、理事会の閉会後に、乙が定める様式により、理事会議事録素案を作成し、甲に提出する。
- 二 乙は、甲の指示に基づき、甲の組合員に理事会議事録の写しを配付する。

⑤ 専門委員会等の支援

大規模修繕等、理事会が設置する専門委員会等の支援を行うときの費用の負担等は、別途、甲及び乙が協議の上、定めるものとする。

(2) 総会運営

① 開催日程等の調整及び会場の手配

乙は、甲と甲の総会の議案及び開催日程等の調整を行い、必要に応じ、開催会場を手配する。

② 次年度の事業計画素案の作成

乙は、甲の次年度開始の1ヵ月前までに、甲の次年度の事業計画素案を作成し、甲に提出する。

③ 招集通知案及び議案書案等の作成等

- 一 乙は、乙の定める様式により、甲の総会の招集通知案及び議案書案を作成し、甲に提出する。
- 二 乙は、招集通知を掲示するとともに、組合員に招集通知及び議案書等を配付する。

④ 組合員の出欠状況の集計

乙は、甲の組合員の出欠通知等の受付及び集計に関する補助を行う。

⑤ 議事に係る助言又は報告の補助

- 一 乙は、原則として、乙の従業員を甲の総会に出席させる。
- 二 乙は、甲の求めに応じた総会議事に係る助言又は本契約書に定める業務に関する報告の補助を行う。

⑥ 議事録素案の作成等

- 一 乙は、甲の総会の閉会後に、乙の定める様式により、総会議事録素案を作成し、甲に提出する。
- 二 乙は、総会議事録の写しを甲の組合員に配付する。

(3) 防火管理

① 防火管理者等の選任及び消防計画の作成等の補助

- 一 乙は、甲が行う必要のある防火管理業務について説明を行う。
- 二 甲は、防火管理者等の選任が必要なときは、甲の組合員から選任する。
- 三 乙は、甲が防火管理者等を選任したときに、防火管理者等の選任等に関する届出の事務手続の履行を補助する。
- 四 乙は、甲に消防計画の作成等が必要な場合に、消防計画素案を作成し、甲に提出する。

② 消防訓練実施の補助

乙は、甲が消防訓練を実施する場合に、消防機関との実施内容及び日程の調整並びに居住者への連絡を行う。

(4) 共用施設運営

乙は、甲が別に定める附属規程に基づき、次に掲げる施設について、使用又は解約の届出受付、契約書類の準備などの運営補助を行う。

- 一 駐車場施設
- 二 自転車置場施設

2 組合事務業務

(1) 保険契約管理

① 損害保険証券の保管等

- 一 甲を契約者とする損害保険の保険証券（積立型マンション保険に係る証券は除く。）は乙が保管する。ただし、甲の請求があったときは甲へ返還し、乙はその写しを保管する。
- 二 当該保険の契約期間が満了したときには、保険証券を甲へ返還する。
- 三 乙は、甲を契約者とする損害保険契約について、契約期間満了の2ヵ月前までに甲に対し、契約期間満了の連絡を行う。
- 四 乙は、甲を契約者とする損害保険契約について、甲の依頼により保険会社又は保険代理店へ事故報告及びその他の取次業務を行う。

② 損害保険契約の事務処理等

- 一 甲が契約者となる損害保険契約に関し、乙が損害保険代理店としてこれを取扱う場合、乙は、甲に対し次の業務を行う。
- 二 損害保険契約内容の説明等
- 三 損害保険契約の締結、及び当該契約の変更、解約等に関する甲の申出の受付
- 四 保険事故の受付、保険会社への連絡及び保険金請求手続きに関する助言等

(2) 名簿整備

- 一 乙は、甲の組合員の変更又は第三者の使用等について、甲の組合員からの届出又は甲からの連絡に基づき、組合員及び賃借人等の氏名、連絡先（緊急連絡先を含む。）を記載した名簿を整備する。
- 二 乙は、本マンション外に居住する甲の組合員に、総会議案書又は総会議事録又は管理業務に係る連絡文書等を送付するときには、甲の組合員の名簿に基づいて行うものとする。

(3) 通知連絡

① 組合員への連絡

- 一 乙は、甲の依頼により、管理業務に係る通知・連絡事項に関する文書の作成、掲示又は甲の組合員若しくは本マンションの居住者への配付を行う。
- 二 乙は、諸官庁又は分譲会社等からの管理業務に関する通知・連絡文書の掲示又は甲の組合員若しくは本マンションの居住者への配付を行う。

② 組合員からの届出等の受付及び保管

乙は、管理規約等において、甲の組合員が、甲に対して書面による届出又は許可申請等を行うことと定められた事項について、当該書面の受付を行う。

(4) 文書保管

① 図書等の保管等

甲は、本マンションに係わる設計図書を保管する。

② 管理規約の原本及び総会議事録等の保管

- 一 甲は、管理規約の原本を保管する。
- 二 乙は、甲の総会議事録及び総会議案書等を、甲の指示に基づいて、乙の事務所で保管する。
- 三 乙は、解約等により本契約が終了した場合には、総会議事録及び総会議案書、本仕様書2-（2）で整備する組合員等の名簿を、遅滞なく甲に引き渡す。

(5) 発注管理

- 一 乙は、甲が、本マンションの維持管理（関係法令に定める建物・設備の定期検査・定期点検並びに清掃及び植栽保守などをいう。以下同じ。）を、乙に発注して行わせる場合に、次のとおり発注管理を行う。
 - ア 業務仕様等の見直し及び提案
 - イ 再委託先から受領した報告書による作業の内容及び実施の確認
 - ウ 再委託先の教育又は指導
- 二 乙は、甲が、本マンションの維持管理を、乙以外の専門業者に発注する場合に、前号にかかわらず、甲の指示に基づき、次のとおり発注管理を行う。
 - ア 乙以外の専門業者からの見積書の受理
 - イ 発注の補助
 - ウ 作業実施日の調整
 - エ 作業報告書の受領の代行
 - オ 実施の確認
- 三 前号「オ 実施の確認」は、作業報告書の受領の代行、乙が実施する別紙業務仕様書第3-2-（1）に定める点検により実施する。

(6) その他

乙は、甲が行う近隣、通信事業者、自治体等との契約等に係る事務の補助を行う。

別紙業務仕様書第2 会計・出納業務（第3条第1項第二号関係）

乙は、甲の会計を、その目的に応じて次の表のとおり区分して経理する。

一般会計（通常の管理に要する経費の会計）

収入項目	支出項目	口座種別
・管理費 ・その他	・定額委託業務費 ・共用部分等の水道光熱費 ・共用部分等の損害保険料 ・什器備品等の購入費 ・組合運営に関する費用 ・小額の修繕に関する費用 ・口座振替手数料 ・その他、定額委託業務費には含まれない諸費用	収納口座A

修繕積立金会計（特別の管理に要する経費の会計）

収入項目	支出項目	口座種別
・修繕積立金 ・その他	・共用部分等の諸修繕改造費用 ・共用部分等に対する設備投資 ・共用部分等の改修又は建替えのための調査、診断、設計等の費用	保管口座B

1 会計業務（管理組合の会計の収入及び支出の調定）

(1) 収支予算案の素案の作成

乙は、甲の事業年度開始の1ヵ月前までに、甲の会計区分に基づき、甲の次年度の収支予算案の素案を作成し、甲に提出する。

(2) 収支決算案の素案の作成

乙は、甲の事業年度終了後2ヵ月以内に、甲の会計区分に基づき、甲の前年度の収支決算案（以下「収支報告書及び貸借対照表」という。）の素案を作成し、甲に提出する。

(3) 収支状況の報告

乙は、毎月末日までに、前月における甲の会計の収支状況に関する書面の交付を行うほか、甲の請求があったときは、甲の会計の収支状況に関する報告を行う。なお、あらかじめ甲が当該書面の交付に代えて電磁的方法による交付を承諾した場合には、乙は、当該方法による交付を行うことができる。

2 出納業務（甲の収納口座と甲の保管口座を設ける場合）

(1) 甲の組合員が甲に納入する管理費、修繕積立金、その他の金銭（以下「管理費等」という。）の収納

- 一 乙は、甲の管理規約等の定め若しくは総会決議、組合員名簿若しくは組合員異動届又は専用使用契約書に基づき、甲の組合員別の1ヵ月当たりの管理費等の負担額の一覧表（以下「組合員別管理費等負担額一覧表」という。）を作成する。
- 二 乙は、組合員別管理費等負担額一覧表に基づく当月請求分について、第五号に定める預金口座振替を行うため、毎月、預金口座振替請求データを作成し、三菱東京UFJ銀行に提出する。
- 三 第五号の預金口座振替の結果、支払期限後3ヵ月の間、未収納金がある場合には、乙は、毎月、当該未収納金の預金口座振替請求データを作成し、前号のデータに追加する。ただし、前3ヵ月の間、未収納金を振り替えられなかった組合員に対しては、当該未収納金に関し口座振替請求データは作成しない。

- 四 甲は、甲名義の会計区分ごとの預金口座を、三菱東京ＵＦＪ銀行東京営業部に開設するものとする。
- 五 甲の組合員の管理費等の収納は、原則として、甲の管理規約に定める預金口座振替の方法によるものとし、別途甲が承認した「ロックアカウントを利用した収納・支払事務サービス利用規定」（以下、「利用規定」という。）に基づき、三菱東京ＵＦＪ銀行へ委託して毎月２７日（金融機関が休業日の場合は翌営業日）に、甲の組合員の口座から三菱東京ＵＦＪ銀行の口座へ振り替え、振り替えを行った日の属する月の翌月２０日までに、甲の一般会計の収納金は前号の収納口座へ入金後、引き続き甲の収納口座において管理し、修繕積立金会計の収納金は前号の保管口座へ入金する。
- 六 乙は、甲の一般会計の収納口座の金銭を預貯金として管理する保管口座（甲名義の第四号とは異なる口座。）を開設・保有する場合、甲の指示に基づいて、必要の都度、この口座に移し換えるものとする。
- 七 乙は、以下の保証契約を締結する。
- ア 保証する第三者の名称
一般社団法人マンション管理業協会保証機構（以下「保証機構」という。）
- イ 保証契約の名称
一般社団法人マンション管理業協会保証機構管理費等保証委託契約（以下「保証委託契約」という。）
- ウ 保証契約の内容
- a 保証契約の額及び範囲
甲の組合員から毎月及び定期的に収納する管理費等の１ヵ月分相当額を限度とし、管理費等又は委託業務費の返還債務につき保証
- b 保証契約の期間
２０１７年１０月１日から２０１８年９月３０日
- c 更新に関する事項
保証機構に対し、上記bの契約期間が満了する前までに、更新のための管理費等保証委託契約申込書を提出した上で、新たな保証委託契約について保証機構の承認を得る。なお、上記承認を得た後、速やかに、新たな保証委託契約を締結した保証委託契約受諾証明書を甲へ提出する。
- d 解除に関する事項
別添管理費等保証委託契約約款第２２条に記載の通り
- e 免責に関する事項
別添管理費等保証委託契約約款第１５条に記載の通り
- f 保証金の支払に関する事項
別添管理費等保証委託契約約款第１３条及び第１６条に記載の通り
- (2) 管理費等滞納者に対する督促
- 一 乙は、毎月、甲の組合員の管理費等の滞納状況を、甲に報告する。
- 二 甲の組合員が管理費等を滞納したときは、乙は当該滞納者に対し、最初の支払期限から起算して６ヵ月の間、滞納の状況を記載した書面の送付、電話若しくは自宅訪問（本マンション又は本マンションの半径１kmの近隣に限る。）の方法により、その支払の督促を行う。
- 三 乙は、甲の組合員が支払期限後３ヵ月を超えて管理費等を滞納したときは、原則として、当該滞納者に対し、乙を発信者とする支払を促す文書又は甲を発信者とする督促状を、配達証明付き内容証明郵便により送付する。
- 四 乙は、第二号及び第三号の方法により督促しても甲の組合員がなお滞納管理費等を支払わないときは、乙はその業務を終了する。
- 五 前号の規定に関わらず、第二号に定める期間経過後も、甲は乙に対し、別途有償にて、督促の補助を求めることができる。

(3) 預金口座の通帳等の保管等

- 一 本仕様書第２-２-（１）四号で開設する収納口座及び保管口座は普通預金照合表口（通帳を発行しない方式）とし、印鑑の保管者は以下のとおりとする。
印鑑……甲
- 二 甲の保管口座（前号を除く。）に係る通帳、印鑑等の保管者は、以下のとおりとする。
通帳……乙
印鑑……甲
- 三 甲は、本仕様書第２-２-（１）四号の収納口座及び保管口座から甲の経費を支払う際に使用する「管理組合支払承認システム」のＩＤ及びパスワードを甲の責任において管理するものとし、パスワードは、乙に対しても開示しない。
- 四 乙は、本契約が終了した場合、甲が保管口座を解約した場合または記帳により通帳が繰越となった場合には、当該口座の通帳等を、遅滞なく、甲に引き渡す。
- 五 甲の管理費等のうち余裕資金については、必要に応じ、甲の指示に基づいて、定期預金等に振り替える。また、振替に必要な費用（手数料等）は、実施の都度、甲が負担するものとする。
- 六 甲の指示に基づく甲の口座の変更に必要な事務を行う。
- 七 乙は、定期預金等の満期日の管理を行い、預け入れ満丁日の２ヵ月前までに、甲に通知する。

(4) 甲の経費の支払い

- 一 甲の経費の支払いは、電気、水道、ガス等の公共料金及び継続的取引により発生し、都度甲の承認を要さないものについては、原則として甲の一般会計の収納口座から口座振替で、その他の支払は「利用規定」に基づき「管理組合支払承認システム」により甲の承認を得て行う。
- 二 甲の会計区分毎の収支予算（収支予算が未承認の場合は、前事業年度の収支予算、これがないときは当該事業年度の収支予算案とする。）に基づく甲の経費の支払いのため、乙は、甲宛の請求書等に基づき、前号の「管理組合支払承認システム」に支払データを登録する。
- 三 甲の経費の支払の承認は、あらかじめ甲が指定した者（以下「承認者」という。）が、「管理組合支払承認システム」に事前に登録した電子メールアドレスへ当該システムから通知するウェブサイト上で、若しくは事前に登録した承認者の住所へ郵送したハガキ等を基に、電話を利用した音声自動応答システムにより行う。
- 四 乙は、乙が登録した甲の経費の支払データの内、甲が「管理組合支払承認システム」により承認したものについて、銀行振込により支払先へ支払う。
- 五 前号の振込による甲の経費の支払いは、承認された会計区分毎の支払合計額を甲の本仕様書第２-２-（１）四号の収納口座及び保管口座から口座振替の方法により、三菱東京ＵＦＪ銀行名義の口座へ入金し、当該口座から乙名義にて振り込むものとする。
- 六 承認者が届け出た携帯電話、パソコン等のメールアドレス又は住所へ、支払承認依頼通知を送信若しくは送付したにも関わらず到達しなかった場合、又は承認者が当該通知を受け取ったにも関わらず、承認しなかった支払については、これにより生じた関係者の損害に対し、乙は責任を負わないものとする。
- 七 第四号によらず、甲の指示に基づいて乙が合意の上立替えて支払った甲の経費については、甲は速やかに精算のための処理を行うものとする。
- 八 甲が、領収書等に基づき、その支払の請求を行い、乙が領収書等に記載された金額と同一の金額の支払データ登録をした業務及び第七号の支払において、乙が領収書等に記載された金額と同一の金額の支払をした業務については、乙はその責を負わない。

(5) 甲の会計に係る帳簿等の管理

- 一 乙は、甲の会計に係る帳簿、請求書又は領収書（各写しをもって代えることができる。）等を整備、保管する。
- 二 乙は、甲の前事業年度に係る前号の帳簿等を、甲の定期総会終了後、遅滞なく、甲に引き渡す。

別紙業務仕様書第3 維持修繕業務（第3条第1項第三号関係）

1 企画・調整業務

(1) 修繕の企画

乙は、必要に応じて、修繕に関する企画案を作成し、甲に提出する。

(2) 修繕の実施の調整

- 一 乙は、甲が本マンションの修繕（大規模修繕を除く修繕）を外注により、乙以外の業者に行わせる場合の見積書の受理、発注補助、実施日の調整、実施の確認を行う。
- 二 前号に掲げる実施の確認は、作業報告書の受領の代行、乙が実施する本仕様書2－（1）に定める点検により実施する。

2 保全計画業務

(1) 点検・総合調査

- 一 乙は、本マンションについて、目視による確認及び機能の確認を、次の表のとおり行い、年に1回、甲に建物と設備に関する経年劣化及び機能劣化の調査報告書を提出する。

ア 建築物・付属施設

対 象	目視による確認（年1回）	機能の確認（年1回）
屋上	コンクリートのひび割れ、欠損、せり上がり、剥がれ、浮き、防水層の破断、膨れ、金属の腐食、変形、雑草の有無又は状態の確認（屋上の出入に安全性が確保されていないもの、ルーフバルコニーの柵の内側は点検の対象から除く。）	—
外壁	タイル、コンクリートの顕著な浮き、剥がれ、金属の破損、変形の有無又は状態の確認（危険を伴う点検作業は除く。）	—
開放廊下・外部階段	剥離、ひび割れ、破損、変形、鉄部の錆・腐食の有無又は状態の確認	—
エントランスホール	ひび割れ、錆、腐食の有無の確認	—

イ 外構

対 象	目視による確認（年１回）	機能の確認（年１回）
ゴミ置場	剥離、破損の有無又は状態の確認	—
屋外駐車場、屋外自転車置場	ひび割れ、段差、陥没、錆、腐食の有無又は状態の確認	—
屋外通路	破損、変形の有無又は状態の確認	—
橋	ひび割れ、欠損、破損、錆、腐食、傾き、倒壊の有無又は状態の確認	—

ウ 植栽

対 象	目視による確認（年１回）	機能の確認（年１回）
樹木	立ち枯れの有無又は状態の確認、雑草の状況の確認	—
支柱	破損、変形の有無又は状態の確認	—

エ 給水設備

対 象	目視による確認（年１回）	機能の確認（年１回）
減圧弁、給水管（点検出来るもの）	漏水、損傷、変形、腐食の有無又は状態の確認（隠ぺい部を除く。）	—

オ 排水設備

対 象	目視による確認（年１回）	機能の確認（年１回）
排水槽（汚水・湧水・雨水・雑排水で該当する設備の内、点検出来るもの。）	漏れ又は状態の確認（槽内を除く。）	水位検出器の確認、槽内の著しい堆積物・浮遊物の有無又は状態の確認
排水ポンプ（汚水・湧水・雨水・雑排水で該当する設備の内、点検出来るもの。）	—	ポンプ作動状態の確認、絶縁状態の確認（確認出来る場合。）
制御盤	錆、腐食、破損、汚損、塵埃の有無又は状態の確認	電磁開閉器の作動・異音確認
排水管（点検出来るもの。）	漏水、損傷、変形、腐食の有無又は状態の確認（隠ぺい部を除く。）	—

カ 電気設備

対 象	目視による確認（年１回）	機能の確認（年１回）
分電盤	汚損、損傷、変形、腐食の有無又は状態の確認	電磁開閉器の作動・異音確認
動力盤	汚損、損傷、変形、腐食の有無又は状態の確認	—
照明器具	損傷、球切れ（交換を含む。ただし、高所・危険箇所は除く。）、変形の有無又は状態の確認	—
タイマー	損傷・汚損の有無又は状態の確認	作動状態の確認
非常灯	—	汚損、破損、錆、腐食、充電表示の良否又は状態の確認

キ 情報設備

対 象	目視による確認（年１回）	機能の確認（年１回）
テレビ共視聴設備	アンテナの腐食の有無又は状態の確認	主増幅器での電界強度値の測定

ク 消防用設備

対 象	目視による確認（年１回）	機能の確認（年１回）
消火設備	消火器の損傷、変形、腐食の有無又は状態の確認	—
警報設備	受信機の損傷、球切れの有無又は状態の確認	—

ケ エレベーター設備

対 象	目視による確認（年１回）	機能の確認（年１回）
エレベーター	運転状態の確認及びカゴ内の損傷の有無の確認	—

※作業除外箇所

- ・作業を行うために特別な装備や特殊技能を要する作業
- ・作業員が安全確認の結果、作業箇所が危険箇所と判断した場合
- ・建物の専有部分又は専用使用される箇所に面し、プライバシーを犯す恐れがある場合
- ・法定基準による専門技術者を要する（立会等も含む。）作業
- ・契約又は指定除外された箇所の作業
- ・作業点検箇所に侵入又は点検作業を阻害する物がある場合
- ・隠ぺい部分又は当該内部点検箇所
- ・その他、事前の承諾により一時的に除外される点検対象項目

- 二 甲は、本マンションの維持管理（関係法令に定める建物・設備の定期検査・定期点検並びに清掃及び植栽保守などをいう。）を、乙以外の専門業者に発注する場合、乙の要請により、乙以外の専門業者から提出される作業報告書、点検報告書等を、前項の調査報告書の作成のための資料として乙に提供する。

- (2) 修繕資金積立計画書の作成
乙は、必要に応じて、甲の長期修繕計画に基づく修繕資金の積立計画を、甲に提案する。
- (3) 修繕資金の調達補助
乙は、必要に応じて、甲が、修繕の実施に当たり必要となる資金の調達に関する計画（事業資金計画）を作成し、甲に提案する。
- (4) 長期修繕計画の見直し提案
 - 一 乙は、甲の長期修繕計画の見直しのため、管理事務を実施する上で把握した本マンションの劣化等の状況に基づき、当該計画の修繕工事の内容、実施予定時期、工事の概算費用等に、改善の必要があると判断した場合には、甲に助言する。
 - 二 乙が、長期修繕計画書の作成業務及び建物・設備の劣化状況などを把握するための調査・診断を実施し、その結果に基づき行う当該計画の見直し業務を実施する場合は、本契約とは別個の契約とする。

別紙業務仕様書第4 保守点検業務（第3条第1項第四号関係）

- 1 届出及び報告等
 - 一 乙は、甲に代わって、本マンションの建物及び設備の定期検査等について、官公庁等への報告又は届出の事務手続きを補助する。
 - 二 乙は、乙が再委託により行った定期検査等の結果報告については、再委託先が作成した報告書を甲に提出することにより行うものとする。
 - 三 乙は、定期検査等の結果、改善等の必要が生じたときは、定期検査等の報告書又は見積書を甲に提出することにより、甲に、具体的な方策について助言を行うものとする。
- 2 設備等の定期検査等
乙は、次の設備等の定期検査及び保守点検業務について、各法令、その他関連規定等に基づき実施する。

(1) 消防用設備		
点検・検査名	頻 度	備考（点検内容）
消防用設備機器点検	1回／6ヵ月	消防用設備等の外観点検を行い、内1回は総合点検と併せて実施
消防用設備総合点検	1回／年	消防用設備等の機器を動作させる点検 ※消火器の放射試験に伴う薬剤の詰替え費用については、別途有償とする。

別紙業務仕様書第5 緊急対応業務（第3条第1項第五号関係）

- 1 受信管理業務
乙は、本マンション内に設置する自動通報装置等により、通信回線を通じ、次の表に掲げる対象設備等の異常に関する受信管理を行う。

対象設備	管理項目
排水設備	水槽水位異常
電気設備	停電・復旧
消防用設備	火災報知機等の作動等
- 2 応急処置業務
受信管理業務の対象設備等の稼働不良について、自動通報装置等により連絡を受けた場合及び甲又は居住者から一次対応の要請を受けた場合には、要員が出動し、原因調査（ただし、詳細な調査を含まない。）及び応急処置等を行う。この場合において、原則として、乙は応急処置等を行った後、甲又は居住者に対し、出動内容及び応急処置等に関する報告を行う。

別紙業務仕様書第6 清掃業務（第3条第1項第六号関係）

- 一 乙は、本仕様書に記載する作業については、通常、必要と認められる時間において実施するものとする。
- 二 廊下及び階段等、常時、利用又は使用の状態にあり、清掃作業終了後、直ちに汚損する場所又は箇所については、通常の作業工程を終了した段階で、当該作業を完了したものとする。
- 三 乙は、作業実施に際して、共用部分の電気又は水道を、料金を負担することなく使用できるものとする。
- 四 天候、作業箇所の汚損具合により作業内容を変更する場合があるものとする。
- 五 プライバシーにかかわる専用使用部分は、作業範囲に含まないものとする。

1 日常清掃業務

乙は、本マンションの日常清掃について、次の（1）及び（2）に定めるとおり実施する。
ただし、ゴミ収集の曜日等に変更が生じたときには日常清掃業務を実施する曜日等について、甲及び乙が協議の上、変更できるものとする。

（1）実施日等

業務実施日 火曜日・水曜日・木曜日・土曜日
業務時間 3時間／回
業務休務日 年末年始休暇（12月30日～1月3日）

（2）作業箇所等

作業箇所	作業内容	頻度
ポーチ、エントランスホール	床掃き拭き	4回／週
	排水溝・ドレン周りのゴミ等の除去	4回／週
	ドア拭き	4回／週
	ガラス拭き	4回／週
	金属部分の除塵・拭き	4回／週
エレベーターホール	床掃き拭き	4回／週
	ガラス拭き	4回／週
	金属部分の除塵・拭き	4回／週
エレベーター	床掃き拭き	4回／週
	扉・壁面・鏡面・操作盤・ドア溝の除塵	4回／週
外廊下	金属部分の除塵・拭き	1回／週
	手摺の除塵	1回／週
	拾い掃き	1回／週
外階段	金属部分の除塵・拭き	1回／週
	手摺の除塵	1回／週
	拾い掃き	1回／週
管理事務室	床掃き拭き	2回／週
	ドア・ガラス拭き	2回／週
	金属部分の除塵・拭き	2回／週
ゴミ置場	拾い掃き	3回／週
	ゴミの仕分け・搬出	4回／週
屋外駐車場	拾い掃き	4回／週
屋外自転車置場	拾い掃き	4回／週
外周・植込み	拾い掃き 散水・除草（季節・植栽の状態により適宜）	4回／週 適宜

2 定期清掃業務

乙は、本マンションの定期清掃について、再委託により、次の表に掲げるとおり実施する。

作業箇所	材質	作業内容	頻度
ポーチ	セラミック系	床材の洗浄作業	1回／6ヵ月
エントランスホール	セラミック系	床材の洗浄作業	1回／6ヵ月
エレベーターホール	セラミック系	床材の洗浄作業	1回／6ヵ月
エレベーター	ビニール系	床材の洗浄作業	1回／6ヵ月
外廊下	ノンスリップビニール	床材の洗浄作業	1回／6ヵ月
外階段	モルタル系	床材の洗浄作業	1回／6ヵ月
管理事務室	ビニール系	床材の洗浄作業 ワックス塗布	1回／6ヵ月 1回／6ヵ月

別紙業務仕様書第7 ホームセキュリティ業務（第3条第1項第七号関係）

1 警備項目

警備項目は次のとおりとする。

- 一 各専有部分の非常通報警戒

※上記の異常警報に基づかず、甲及び甲の組合員等の要請に従い、乙が出動する場合については、本業務に含まれないものとする。

2 警備体制

警備体制は以下のとおりとする。

(1) 警備時間

- 一 非常通報警戒

各専有部分の非常押釦発報監視（24時間）

(2) ホームセキュリティ機器

- 一 警備時間中に発生した警備項目の異常事態は、ホームセキュリティ機器より警備会社基地局へ自動通報する。
- 二 甲及び甲の組合員等が行う専有部分のホームセキュリティ機器の取扱いは、別途定める「取扱説明書」による。
- 三 甲が行う共用部分のホームセキュリティ機器の取扱いは、別途定める「取扱説明書」による。

(3) 警備会社基地局

- 一 警備時間中の警備項目の異常警報を常時監視する。
- 二 異常通報を受信した場合、警備会社待機所の警備員へ通報する。

(4) 警備会社待機所

警備員は、異常事態に備えて警備会社待機所にて待機する。

3 警備信号受信時の対応

専有部分より異常事態発生 of 信号を受けた場合、速やかに警備員が現場に急行し、管理事務室等よりインターホンにて異常事態の内容の確認を行うとともに、特段の事由があるときを除いて、遅滞なく関係機関に連絡するものとする。

No. 東コマ神奈川契第

一 号

締結日

年 月 日

管理委託契約書（案）

ライオンズマンション元住吉第5管理組合
株式会社東急コミュニティー

ライオンズマンション元住吉第5管理委託契約書

ライオンズマンション元住吉第5管理組合（以下「甲」という。）と株式会社東急コミュニティー（以下「乙」という。）とは、ライオンズマンション元住吉第5（以下「本マンション」という。）の管理に関し、次のとおり管理委託契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（総 則）

第1条 甲は、本マンションの管理に関する業務を、次条以下に定めるところにより、乙に委託し、乙はこれを受託する。

（本マンションの表示及び管理対象部分）

第2条 本マンションの表示及び管理事務（本マンションの管理に関する業務のうち、甲が乙に委託する業務をいう。以下同じ。）の対象となる部分は、次のとおりである。

一 マンションの表示

マンションの名称	ライオンズマンション元住吉第5
所在地	神奈川県川崎市中原区井田三舞町7番26号（住居表示）
敷地	
面積	798.83㎡（登記簿）
敷地に関する権利	所有権
建物	
構造等	鉄筋コンクリート造、陸屋根、地上5階建 建築面積381.87㎡ 延べ面積1,514.80㎡
専有部分	住戸数60戸 延べ面積1,360.36㎡

二 管理対象部分

敷地	通路、車路及び建物外周部分
共用部分	①建物共用部分（専有部分以外の建物の部分） ポーチ、エントランスホール、エレベーターホール、外廊下、外階段、管理事務室、電気室、ポンプ室、エレベーター機械室、バルコニー、ルーフバルコニー、屋上、ゴミ置場、外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、パイプスペース、メーターボックス ②建物附属設備（専有部分に属さない建物の附属物で建物に直接附属する設備） エレベーター設備、給排水衛生設備、電気・ガス供給設備、防犯・防災設備、共同視聴用アンテナ設備、衛星放送受信（BS）設備、集合郵便受、案内板、掲示板、防犯カメラ、配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管および汚水管については、配管継手および立て管） ③附属施設（専有部分に属さない建物の附属物で建物に直接附属しない施設） 屋外駐車場、屋外自転車置場、専用庭、塀、フェンス、植込、水道引込管、排水施設、植栽 ④規約共用部分（規約により共用部分となる部分） ゴミ置場、管理用倉庫

（管理事務の内容及び実施方法等）

第3条 管理事務の内容は、次のとおりとし、別紙業務仕様書第1から第7に定めるところにより実施する。

- 一 組合運営業務（別紙業務仕様書第1に掲げる業務）
 - 二 会計・出納業務（別紙業務仕様書第2に掲げる業務）
 - 三 維持修繕業務（別紙業務仕様書第3に掲げる業務）
 - 四 保守点検業務（別紙業務仕様書第4に掲げる業務）
 - 五 緊急対応業務（別紙業務仕様書第5に掲げる業務）
 - 六 清掃業務（別紙業務仕様書第6に掲げる業務）
 - 七 ホームセキュリティ業務（別紙業務仕様書第7に掲げる業務）
- 2 前項各号に掲げる管理事務には本マンションの専有部分並びに専用使用部分に係る紛争及び本マンションと近隣等との間の紛争の処理に関する業務は、含まないものとする。
- 3 都市防災における危機管理又は良好なコミュニティー形成の支援その他本マンションの管理に必要なもの（前2項の業務を除く。）については、甲及び乙は協議の上、甲が乙に別途委託できるものとする。

（第三者への再委託）

- 第4条 乙は、管理事務の一部を、第三者に再委託することができる。ただし、第3条第1項第一号から第三号に掲げる業務を、一括して再委託してはならないものとする。
- 2 乙は、前項本文の規定に基づき、第3条第1項第五号に掲げる緊急対応業務及び第3条第1項第七号に掲げるホームセキュリティ業務について、東急セキュリティ株式会社と当該業務の委託に係る契約を締結した上で再委託するものとし、警備業法、職業安定法その他の法令の定めるところに従い、当該業務を行わせるものとする。
- 3 乙が第1項の規定に基づき管理事務を第三者に再委託した場合においては、乙は、再委託した管理事務の適正な処理について、甲に対して、責任を負う。

（善管注意義務）

第5条 乙は、善良なる管理者の注意をもって管理事務を行うものとする。

（管理事務に要する費用の負担及び支払方法）

- 第6条 甲は、管理事務として乙に委託する事務（別紙業務仕様書第1から第7までに定める事務）のため、乙に委託業務費を支払うものとする。
- 2 甲は、前項の委託業務費のうち、その負担方法が定額でかつ精算を要しない費用（以下「定額委託業務費」という。）を、乙に対し、毎月、次のとおり支払うものとする。

一 定額委託業務費の額

消費税及び地方消費税抜き価格	216,000円
消費税額及び地方消費税額（8%）	17,280円
合計月額	233,280円

（上記記載の消費税額及び地方消費税額を以下本契約において「消費税額等」という。）

内訳は、別表第1のとおりとする。

二 支払期日及び支払方法

毎月27日（金融機関が休業日の場合は翌営業日）にその当月分を、甲の預金口座からの口座振替の方法により支払う。

三 日割計算

期間が1ヵ月に満たない場合の当該月の定額委託業務費は、当該月の日数を分母として日割計算（10円の位を四捨五入して100円単位）した額とする。

- 3 第1項の委託業務費のうち、定額委託業務費以外の費用の額（消費税額等含む。）について、甲は各業務終了後に、甲及び乙が定める方法により精算の上、乙が指定する口座に振り込む方法により支払うものとする。
- 4 甲は、第1項の委託業務費のほか、乙が管理事務を実施するのに伴い必要となる水道光熱費、通信費、消耗品費、手数料等の諸費用を負担するものとし、当該諸費用の内容は別表第2のとおりとする。

（オプション業務に要する費用の負担）

- 第7条 甲は、別表第3に掲げるオプション業務について、乙に委託し、行わせることができる。
- 2 甲は、オプション業務を乙に行わせる場合、第6条の定額委託業務費とは別に、業務提供前に予め甲と乙で協議を行い、合意した金額を乙に支払うものとする。

（管理事務室等の使用）

- 第8条 甲は、乙に管理事務を行わせるために不可欠な管理事務室その他の施設（管理員居室、管理用倉庫、清掃員控室、技術員控室等がある場合はこれらを含む。）、器具、備品等（以下「管理事務室等」という。）を無償で使用させるものとする。
- 2 乙の管理事務室等の使用に係る費用の負担は、別表第4のとおりとする。
- 3 甲は、乙が業務を実施するに必要な通信機器及びその他設備機器等（以下「自動通報装置等」という。）を乙が設置する場合があることを承認する。

（緊急時の業務）

- 第9条 乙は、第3条第1項第五号に定める業務とは別に、次の各号に掲げる災害又は事故等の事由により、甲のために、緊急に行う必要がある業務で、甲の承認を受ける時間的な余裕がないものについては、甲の承認を受けなくても実施することができる。この場合において、乙は、速やかに、書面をもって、その業務の内容及びその実施に要した費用の額を甲に通知しなければならない。

- 一 地震、台風、集中豪雨、水害（水ぬれ、浸水等を含む。）、突風、落雷、雪、噴火、ひょう、あられ等
- 二 火災、漏水、破裂、爆発、物の飛来若しくは落下又は衝突、犯罪等

- 2 甲は、乙が前項の業務を遂行する上でやむを得ず支出した費用については、速やかに、乙に支払わなければならない。ただし、乙の責めによる事故等の場合はこの限りでない。

（管理事務の報告等）

- 第10条 乙は、甲の事業年度終了後2ヵ月以内に、甲に対し、当該年度における管理事務の処理状況及び甲の会計の収支の結果を記載した書面を交付し、管理業務主任者をして、報告をさせなければならない。
- 2 乙は、毎月末日までに、甲に対し、前月における甲の会計の収支状況に関する書面を交付しなければならない。
- 3 乙は、甲から請求があるときは、管理事務の処理状況及び甲の会計の収支状況について報告を行わなければならない。
- 4 前3項の場合において、甲は、乙に対し、管理事務の処理状況及び甲の会計の収支に係る関係書類の提示を求めることができる。

（管理費等滞納者に対する督促）

- 第11条 乙は、第3条第1項第二号の業務のうち、出納業務を行う場合において、甲の組合員に対し、別紙業務仕様書第2-2-(2)の業務を行っても、なお当該組合員が管理費等を支払わないときは、その責めを免れるものとし、その後の収納の請求は甲が行うものとする。
- 2 前項の場合において、甲が乙の協力を必要とするときは、甲及び乙は、その協力方法について協議するものとする。

（自動通報装置等の取扱い）

第12条 第8条第3項に定める自動通報装置等を、乙が提供し次の各号に掲げる事由により修理及び撤去並びに原状回復を行う場合、それらに要する費用の負担は当該各号に定めるとおりとする。

- 一 乙の責めに帰することができない事由により破損又は焼失した場合並びに甲の都合により移転する場合 甲
- 二 第20条の規定に基づき甲が本契約を解約する場合及び本契約の有効期間の満了により本契約が終了する場合 乙
- 三 第21条の規定に基づき本契約が終了する場合 解約の申入れを行った甲又は乙

（有害行為の中止要求）

第13条 乙は、管理事務を行うため必要なときは、甲の組合員及びその所有する専有部分の占有者（以下「組合員等」という。）に対し、甲に代わって、次の各号に掲げる行為の中止を求めることができる。

- 一 法令、管理規約又は附属規程に違反する行為
 - 二 建物の保存に有害な行為
 - 三 所轄官庁の指示事項等に違反する行為又は所轄官庁の改善命令を受けるとみられる違法若しくは著しく不当な行為
 - 四 管理事務の適正な遂行に著しく有害な行為
 - 五 組合員の共同の利益に反する行為
 - 六 前各号に掲げるもののほか、共同生活秩序を乱す行為
- 2 乙が、前項の規定により中止を求めても、なお甲の組合員等がその行為を中止しないときは、乙はその責めを免れるものとし、その後の中止等の要求は甲が行うものとする。

（通知義務）

第14条 甲及び乙は、本マンションにおいて滅失、き損、瑕疵等の事実を知った場合においては、速やかに、その状況を相手方に通知しなければならない。

- 2 次の第一号又は第二号に掲げる場合においては甲が、第三号から第六号に掲げる場合においては乙が、速やかに、書面をもって、その相手方に通知しなければならない。
 - 一 甲の役員又は組合員が変更したとき
 - 二 甲の組合員がその専有部分を第三者に貸与したとき
 - 三 乙が商号又は住所を変更したとき
 - 四 乙が合併又は会社分割したとき
 - 五 乙が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）の規定に基づき処分を受けたとき
 - 六 乙が第20条第2項第一号及び第二号に掲げる事項に該当したとき

（専有部分等への立入り）

第15条 乙は、管理事務を行うため必要があるときは、甲の組合員等に対して、その専有部分又は専用使用部分（以下「専有部分等」という。）への立入りを請求することができる。

- 2 前項の場合において、乙は、甲の組合員等がその専有部分等への立入りを拒否したときは、その旨を甲に通知しなければならない。
- 3 第1項の規定にかかわらず、乙又は乙から再委託を受けた者は、第9条第1項各号に掲げる災害又は事故等の事由により、甲又は甲の組合員等のために緊急に行う必要がある場合、専有部分等に立ち入ることができる。この場合において、乙は、甲及び乙が立ち入った専有部分等に係る組合員等に対し、事後速やかに、報告をしなければならない。

（管理関係諸資料の提供等）

第16条 乙は、宅地建物取引業者が、甲の組合員から、当該組合員が所有する専有部分的売却等の依頼を受け、その媒介等の業務のために、理由を付した書面又は電磁的方法により管理規約の提供及び別表第5に掲げる事項の開示を求めてきたときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、管理規約の写しの提供及び別表第5に掲げる事項の書面による開示に関する事務を取り扱うことができるものとする。甲の組合員が、当該組合員が所有する専有部分的売却等を目的とする情報収集のためにこれらの提供等を求めてきたときも、同様とする。

- 2 乙は、前項の業務に要する費用を管理規約の提供等を行う相手方から受領することができるものとする。
- 3 第1項の場合において、乙は、当該組合員が管理費及び修繕積立金等を滞納しているときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、その清算に関する必要な措置を求めることができるものとする。
- 4 乙は、本マンションの専有部分的購入を予定する者及び購入を予定する者から依頼を受けた者（以下「購入予定者等」という。）が、本マンションの専有部分的購入資金融資の申込のために必要な管理関係諸資料の提供を求めてきたときは、甲に代わって、当該購入予定者等に対し、購入予定者等の負担においてその資料の提供等に関する事務を取り扱うことができるものとする。
- 5 乙は、甲及び甲の組合員又は利害関係人が、建物の区分所有等に関する法律又は管理規約若しくは附属規程に基づき、管理規約、附属規程、総会議事録、その他甲の管理関係諸資料並びに甲の帳票類の閲覧及び必要な情報を記入した書面の交付を要求してきたときは、甲に代わって、これに応じることができるものとする。なお、その際は写しによる対応ができるものとする。

（乙の使用者責任）

第17条 乙は、乙の従業員が、その業務の遂行に関し、甲又は甲の組合員等に損害を及ぼしたときは、甲又は甲の組合員等に対し、使用者としての責任を負う。

（守秘義務）

第18条 乙及び乙の従業員は、正当な理由がなく、管理事務に関して知り得た甲及び甲の組合員等の秘密を漏らしてはならない。本契約が終了した後においても、同様とする。

- 2 乙は、甲の組合員等に関する個人情報について、その適正な取扱いの確保に努めなければならない。

（免責事項）

第19条 乙は、甲又は甲の組合員等が、第9条第1項各号に掲げる災害又は事故等（乙の責めによらない場合に限る。）による損害及び次の各号に掲げる損害を受けたときは、その損害を賠償する責任を負わないものとする。

- 一 自動通報装置等の通信回線上の機能障害その他の正常な通報が行われなかったことによる損害（乙の責めによらない場合に限る。）
- 二 自動通報装置等の設置箇所以外の異常又は感知機能が及ぶ範囲外の異常に基づく損害
- 三 乙が善良なる管理者の注意をもって管理事務を行ったにもかかわらず生じた管理対象部分の異常又は故障による損害
- 四 乙が、書面の提出又は送付若しくは電磁的方法をもって注意喚起又は連絡を行ったにもかかわらず、甲の承認が遅れた事項又は甲が承認しなかった事項に起因する関係者の損害
- 五 前号の電磁的方法において、通信回線上の機能障害等により甲に到達しなかったことに起因する関係者の損害
- 六 前各号に定めるもののほか、乙の責めに帰することができない事由による損害

（契約の解除）

第20条 甲及び乙は、その相手方が、本契約に定められた義務の履行を怠った場合は、相当の期間を定めてその履行を催告し、相手方が当該期間内に、その義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。この場合、甲又は乙は、その相手方に対し、損害賠償を請求することができる。

2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。

- 一 乙が銀行の取引を停止されたとき、若しくは破産、会社更生、民事再生の申立てをしたとき、又は乙が破産、会社更生、民事再生の申立てを受けたとき
- 二 乙が合併又は破産以外の事由により解散したとき
- 三 乙がマンション管理業の登録の取消しの処分を受けたとき

（解約の申入れ）

第21条 前条の規定にかかわらず、甲及び乙は、その相手方に対し、少なくとも3ヵ月前に書面で解約の申入れを行うことにより、本契約を終了させることができる。

（本契約の有効期間）

第22条 本契約の有効期間は、2017年12月1日から2020年12月31日までとする。

（契約の更新）

第23条 甲又は乙は、本契約を更新しようとする場合、本契約の有効期間が満了する日の3ヵ月前までに、その相手方に対し、書面をもって、その旨を申し出るものとする。

2 本契約の更新について申出があった場合において、その有効期間が満了する日までに更新に関する協議がととのう見込みがないときは、甲及び乙は、本契約と同一の条件で、期間を3ヵ月以内とする暫定契約を締結することができる。

3 前項により締結した暫定契約期間中に、契約を更新しようとする場合には、甲又は乙は、当該暫定契約の有効期間が満了する日の1ヵ月前までに、その相手方に対し、書面をもって、その旨を申し出るものとする。

（法令改正に伴う契約の変更）

第24条 甲及び乙は、本契約締結後の法令の制定又は改正に伴い管理事務又は委託業務費等を変更する必要が生じたときは、協議の上、本契約を変更することができる。ただし、消費税法等の税制の制定又は改廃により、税率等の改定があった場合には、消費税額等は、その改定に基づく額に変更する。

（誠実義務等）

第25条 甲及び乙は、本契約に基づく義務の履行について、信義を旨とし、誠実に行わなければならない。

2 本契約に定めのない事項又は本契約について疑義を生じた事項については、甲及び乙は、誠意をもって協議するものとする。

（合意管轄裁判所）

第26条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要が生じたときは、本マンションの所在地を管轄する地方（簡易）裁判所を第一審管轄裁判所とするものとする。

（特約事項）

第27条 乙が次に掲げる管理事務を行う場合には、当該業務に要する一切の費用は、定額委託業務費とは別に甲が負担するものとする。

- 一 通常想定される業務範囲を超えて業務を実施した場合に必要な費用
- 二 別紙業務仕様書第3に定める共用照明設備で、高所部分等の特殊な場所に設置されている管球の交換費用

本契約の成立の証として本書表通を作成し、甲及び乙が記名押印した上、甲が本書を、乙がその写し（複写機で複写したものをいう。）を保有するものとする。本書に貼付する印紙税等の契約の締結に要する費用は、民法第559条において準用する第558条の規定に基づき、甲及び乙が折半して負担する。

年 月 日

甲 名 称 ライオンズマンション元住吉第5管理組合
住 所 神奈川県川崎市中原区井田三舞町7番26号

代 表 者 理事長 印

乙 商 号 株式会社東急コミュニティー
登録番号 国土交通大臣（4）第030095号
代 表 者 取締役社長 雑賀 克英

契約の締結に関する権限を有する使用人を置く事務所
住 所 神奈川県横浜西區みなとみらい二丁目3番5号
名 称 神奈川支店
使 用 人 支店長 富岡 光司 印

管理業務主任者 氏 名 横田 健介 印
登録番号 第09051610号

別表第1 定額委託業務費月額内訳（管理委託契約書第6条第2項第一号関係）

1. 組合運営業務費	50,800 円／月額
2. 会計・出納業務費	30,600 円／月額
3. 維持修繕業務費	24,600 円／月額
4. 保守点検業務費	5,800 円／月額
消防用設備	5,800 円／月額
5. 緊急対応業務費	18,600 円／月額
6. 清掃業務費	72,000 円／月額
日常清掃業務費	67,000 円／月額
定期清掃業務費	5,000 円／月額
7. ホームセキュリティ業務費	※
8. 管理報酬	13,600 円／月額
消費税額等抜き価格	216,000 円／月額
消費税額等（8%）	17,280 円／月額
合計月額	233,280 円／月額

※ホームセキュリティ業務費は緊急対応業務費に含むものとする。

別表第2 管理事務の実施に伴う負担（管理委託契約書第6条第4項関係）

費用項目	負担区分		内 容
	甲	乙	
水道料 電気料	○		清掃業務等の実施に伴う水道料及び電気料
諸 手 数 料	○		未収納金の督促業務に必要な登記簿謄本の取得に伴う印紙代、収支決算素案の作成に必要な残高証明書等の発行手数料、甲の組合員等の口座から管理費等を振替えるときの手数料、甲の資金移動に伴う振替手数料など

別表第3 オプション業務（管理委託契約書第7条第1項関係）

1. 管理規約改正案の作成
2. 細則を新設するときの細則案の作成
3. 弁護士が管理費等滞納者に督促状を発信するときの書類の収集、提出等
4. 管理費等滞納者に関する登記簿謄本等の取得
5. 管理費等滞納者の居住状況の調査
6. 管理費等滞納金に関する配当要求書等の作成に必要な書類の収集
7. 管理費等滞納金に関する訴訟を弁護士に委任するときの書類の収集、提出
8. 管理費等滞納金に関して甲の役員が裁判所へ出向くときの同行
9. 会計報告書（期中）の作成
10. 金融機関等から修繕資金を借入れるときに必要な書類の作成補助

別表第4 管理事務室等の使用に係る負担（管理委託契約書第8条第2項関係）

費用項目	負担区分		内 容
	甲	乙	
水道光熱費	○		水道料、電気料等
修 繕 費	○		乙の通常の使用による損耗によるもの
備 品 費	○		机、椅子、ロッカー、書庫、空調機、電話機、ファクシミリ等
消 耗 品 費	○		日常清掃業務で用いる用具及び洗剤並びに消耗品等
通 信 費		○	第8条第3項に定める自動通報装置等その他乙が使用する通信機器に係る通信・電話料等

別表第5 宅地建物取引業者等の求めに応じて開示する事項

※以下は、一般的な開示対象の項目であり、個々のマンションにより名称が異なる場合や共用施設等で該当しない項目等が含まれる場合がある。

1 マンション名称
① 物件名称、総戸数
② 物件所在地
③ 対象住戸の住戸番号
2 管理体制関係
① 管理組合名称
② 管理組合役員数（理事総数及び監事総数）
③ 管理組合役員の選任方法（立候補、輪番制、その他の別）
④ 通常総会の開催月と決算月
⑤ 理事会の年間の開催回数
⑥ 管理規約原本の発効年月と変更年月
⑦ 共用部分に付保している損害保険の種類
⑧ 使用細則等の規程の名称
3 共用部分関係
(1) 基本事項
① 建築年次（竣工年月）
② 共用部分に関する規約等の定め
・共用部分の範囲の定め
・共用部分の持分の定め
③ 専用使用に関する規約等の定め
(2) 駐車場
① 駐車場区画数
・敷地内台数（内訳：平面自走式台数、機械式台数）
・敷地外台数（内訳：平面自走式台数、立体自走式台数、機械式台数）
② 駐車場使用資格（賃借人の使用可否）
③ 駐車場権利承継可否（駐車場使用の権利が専有部分と一体として承継することの可否）
④ 車種制限
⑤ 空き区画の有無
⑥ 空き区画の待機者数
⑦ 空き区画補充方法（抽選、先着順、その他の別）
⑧ 駐車場使用料
(3) 自転車置場・バイク置場・ミニバイク置場
① 区画数（自転車置場、バイク置場、ミニバイク置場毎）
② 空き区画の有無（自転車置場、バイク置場、ミニバイク置場毎）
③ 使用料の有無とその使用料（自転車置場、バイク置場、ミニバイク置場毎）

4 売主たる組合員が負担する管理費等関係（①～⑬の項目毎に金額を記載（滞納がある場合は滞納額も併せて記載））
① 管理費
② 修繕積立金
③ 修繕一時金
④ 駐車場使用料
⑤ 自転車置場使用料
⑥ バイク置場使用料
⑦ ミニバイク置場使用料
⑧ 専用庭使用料
⑨ ルーフバルコニー使用料
⑩ トランクルーム使用料
⑪ 組合費
⑫ 戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料
⑬ その他
⑭ 遅延損害金の有無とその額
⑮ 管理費等の支払方法（翌月分（又は当月分）を当月〇〇日に支払い）
⑯ 管理費等支払手続き（口座振替、振込）
5 管理組合収支関係
(1) 収支及び予算の状況（①～⑩の項目について直近の収支報告（確定額）を記載し、①～③及び⑥～⑧については当年度の収支予算（予算額）も併せて記載）
① 管理費会計収入総額
② 管理費会計支出総額
③ 管理費会計繰越額
④ 管理費会計資産総額
⑤ 管理費会計負債総額
⑥ 修繕積立金会計収入総額
⑦ 修繕積立金会計支出総額
⑧ 修繕積立金会計繰越額
⑨ 修繕積立金会計資産総額
⑩ 修繕積立金会計負債総額
(2) 管理費等滞納及び借入の状況
① 管理費滞納額
② 修繕積立金滞納額
③ その他滞納額
④ 借入金残高

(3) 管理費等の変更予定等 (①～⑬について、変更予定有無、検討中の別を記載) ① 管理費 ② 修繕積立金 ③ 修繕一時金 ④ 駐車場使用料 ⑤ 自転車置場使用料 ⑥ バイク置場使用料 ⑦ ミニバイク置場使用料 ⑧ 専用庭使用料 ⑨ ルーフバルコニー使用料 ⑩ トランクルーム使用料 ⑪ 組合費 ⑫ 戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料 ⑬ その他 (4) 修繕積立金に関する規約等の定め (5) 特定の区分所有者に対する管理費等の減免措置の有無	
6	専有部分使用規制関係 ① 専有部分用途の「住宅専用」、「住宅以外も可」の別 ② 専有部分使用規制関係 ・ペットの飼育制限の有無 ・専有部分内工事の制限の有無 ・楽器等音に関する制限の有無 ・一括受電方式による住戸別契約制限の有無 ・その他の制限の有無 ③ 専有部分使用規制の制定・変更予定の有無
7	大規模修繕計画関係 ① 長期修繕計画の有無 (有無、検討中の別) ② 共用部分等の修繕実施状況 (工事概要、実施時期) ③ 大規模修繕工事実施予定の有無 (有 (実施予定、工事概要)、無、検討中の別を記載)
8	アスベスト使用調査の内容 ① 調査結果の記録の有無 ② 調査の内容
9	耐震診断の内容 ① 耐震診断の有無 ② 耐震診断の内容
10	管理形態 ① マンション管理業者名 ② 業登録番号 ③ 主たる事務所の所在地 ④ 委託 (受託) 形態 (全部、一部の別)
11	管理事務所関係 ① 管理員勤務日 ② 管理員勤務時間 ③ 管理事務所の電話番号 ④ 本物件担当事業所名 ⑤ 本物件の問い合わせ先

12 備考

敷地及び共用部分における重大事故・事件があればその内容
 インターネットサービスの内容
 テレビ視聴サービスの内容
 専有部分サービスの有無

管理費等保証委託契約約款

(保証する債務)

第1条 一般社団法人マンション管理業協会保証機構（以下「保証機構」という。）と保証機構会員（以下「保証委託者」という。）とは、管理組合のために保証委託契約を締結し、保証委託者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保証委託者が、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、保証機構が保証委託者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します。

(管理費等の定義)

第2条 この約款において、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します。

- (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

(管理費等又は委託業務費の返還原因)

第3条 次の各号の一に該当するときは、管理費等又は委託業務費の返還原因が発生したものとします。

- (1) 保証委託者が、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) 保証委託者が、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) その他保証委託者の経営が破綻し、保証機構が、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たとき

(通知義務)

第4条 次の各号の一に掲げる事実が生じたときは、保証委託者は直ちに書面をもってその事実を保証機構に通知しなければなりません。

- (1) 前条各号に該当したとき
- (2) 前号のほか返還債務の履行に影響を及ぼすべき事実が生じたとき

(責任の範囲)

第5条 保証機構は、管理費等保証委託契約受諾書並びに次条に規定する保証委託契約受諾証明書（以下「保証受諾証明書」という。）に記載された保証期間に、保証委託者が、第3条第1号若しくは第2号に掲げる管理委託契約の解除の原因となる事項に該当し、又は同条第3号に該当する事実により、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、管理組合に対し、保証の責めを負います。

(保証受諾証明書の発行)

第6条 保証機構は、保証委託者に対し保証受諾証明書を発行します。ただし、保証機構が必要と認めたときは、保証受諾証明書の発行を拒むことができるものとします。

(保証受諾証明書の交付)

第7条 保証委託者は、前条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りません。

2 保証委託者は、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、受領後遅滞なく保証機構に提出しなければなりません。

(善管注意義務)

第8条 保証委託者は、保証機構から発行を受けた保証受諾証明書を善良なる管理者としての注意をもって取り扱わなければなりません。

(保証受諾証明書使用上の禁止事項)

第9条 保証委託者は、次の各号に該当する行為をしてはなりません。

- (1) 保証受諾証明書を、保証機構に届け出していない管理組合に交付すること
- (2) 記載事項につき改ざん又は訂正をした保証受諾証明書を管理組合に交付すること

(損害賠償)

第10条 保証委託者が前二条の規定に違背し、又は保証受諾証明書の紛失、盗難等により保証機構に損害を及ぼしたときは、保証委託者は、直ちにこれを保証機構に賠償しなければなりません。

(保証金の額)

第11条 保証機構が、管理組合に対し返還債務の履行として支払う金銭（以下「保証金」という。）は、管理費等1か月分の額を限度とします。

2 保証委託者が管理組合に対し債権を有しており、その債権が管理費等返還請求権と相殺できる状態にあるときは、保証機構は保証金の額からその債権額を控除します。

3 管理組合が、管理費等又は委託業務費の返還原因による管理委託契約の消滅に基づき、すでに保証委託者より、違約金、損害賠償金、慰謝料等の名目で金銭の支払いを受けている場合は、その支払い名目が何であるかを問わず、保証機構は、保証金の額からその支払い額を控除します。

(保証対象管理組合)

第12条 保証機構が保証の責任を負う管理組合は、保証委託者と管理委託契約を締結しており、かつ、保証委託者より保証機構に届け出のあった管理組合とします。

2 保証委託者は、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月以内に所定の方法により保証機構に届け出なければなりません。

(保証金の請求及び支払い)

第13条 管理組合は、保証金の支払いを受けようとするときは、所定の保証金請求書に、次の書類を添えて、保証機構に提出しなければなりません。

- (1) 保証委託契約受諾証明書
- (2) 管理委託契約書・重要事項説明書
- (3) 債権額を証する書面
- (4) その他保証機構が必要と認めた書類

2 保証機構は、前項の保証金請求書等を受領したときは、管理組合の要求に応じて、受領書を交

付します。

- 3 保証機構は、保証金の額等について調査のうえ、管理組合に対し、保証金を支払います。ただし、次条乃至第16条に該当したときはこの限りではありません。

(不可抗力による免責)

- 第14条 保証機構は、戦争、暴動、その他の事変又は地震、噴火、その他これに類する天災等、保証委託者の責めに帰することのできない客観的事由により管理費等又は委託業務費の返還債務が生じた場合には、保証の責めには任じません。

(免責事項)

- 第15条 管理組合が、次の各号の一に該当したことにより生じた返還債務については、保証機構は、保証金支払の責めを負わないものとします。

- (1) 管理組合が、管理組合の故意又は過失により、管理組合名義の口座の通帳（キャッシュカードを含む。以下同じ。）又は印鑑（当該口座の暗証番号、電子取引におけるパスワード等を含む。以下同じ。）若しくは有価証券を保証委託者又は保証委託者の被用者（以下「保証委託者等」という。）に引き渡す等、管理委託契約に定める通帳又は印鑑若しくは有価証券の保管に関する管理組合の管理責任を怠ったとき
 - (2) 管理組合が、管理組合の故意又は過失により、保証委託者等に管理委託契約の目的に該当しない管理費等の払戻しを承認し又は管理費等を引き渡す等、管理費等の管理責任を怠ったとき
 - (3) 管理組合が、保証委託者等と通謀して管理費等の払戻し等をしたとき
- 2 管理組合が、次の各号の一に該当し保証機構に不利益を及ぼしたときは、保証機構は、当該不利益の範囲で保証金支払いの責めを負わず、又は保証金を減ずるものとします。
- (1) 前項各号の調査に関し、正当な理由なく保証機構が要求した書類の提出、説明又は調査に速やかに応じなかったとき
 - (2) 第18条の調査に関し、第3条又は第11条第2項若しくは第3項の事項について正当な理由なく説明に応ぜず、又はその調査を妨げたとき
 - (3) 管理委託契約書以外に保証委託者との間で保証機構に不利益な内容の念書、覚書等を取り交わしたとき

(保証金支払いの留保)

- 第16条 次の各号の一に該当するときは、保証機構は、保証金の支払いを留保することができます。

- (1) 管理費等又は委託業務費の返還原因の有効性について疑義があるとき
- (2) 管理費等の額について疑義があるとき
- (3) 前条第1項各号又は第2項各号の一に該当するおそれがあるとき

- 2 前項各号に該当し、保証金の支払いを留保するものについては、保証機構は、必要な調査の終了後、遅滞なく保証金の支払いを行うか否かを決定し、書面により管理組合及び保証委託者にその旨を通知します。

(保証金支払い請求権の存続期間)

- 第17条 保証機構は、管理費等又は委託業務費の返還原因の発生後1年を経過した後は、管理組

合からの保証金の支払い請求を受付けません。

(調査)

- 第18条 保証機構は、保証委託契約に関して必要と認めたときは、保証委託者に対し必要な書類の提出を求め、保証委託者の事務所等につき立入調査をし、その説明を求めることができます。
- 2 保証機構は、保証委託者の経営に危惧があると認めたときは、前項に定める調査の他、保証委託者に対し、必要な商業帳簿の提出を求め、閲覧をし、その説明を求めることができます。
- 3 保証機構は、保証金の支払いに関し必要があるときは、保証委託者又は管理組合に対し必要な書類の提出及び説明を求め、又は必要な事項を調査することができます。

(代位権)

- 第19条 保証機構は、保証金を支払ったときは、その金額の限度内において、管理組合が保証委託者に対して有する権利を取得します。
- 2 保証機構は、保証金を支払ったときは、前項の権利の保全及び行使に必要な書類の交付を管理組合に請求できるものとします。

(求償権等)

- 第20条 保証機構は、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保証委託者が求償債務の履行を完了する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日日割計算とします。）について保証委託者に対し求償権を取得します。
- 2 保証機構が保証金を支払ったときは、保証委託者は、前項の金員及び保証機構が求償権を行使するために要した費用の全額を、保証機構に支払わなければなりません。
- 3 保証委託者は、管理組合に対抗できる理由その他の理由をもって前項の支払いを拒むことはできません。

(求償権の事前行使)

- 第21条 保証機構は、保証委託者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ます。
- (1) 保証委託者がこの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) その他保証委託者の経営が破綻し、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) 理由の如何を問わず、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、管理費等保証委託契約受諾書に記載の保証受諾金額を限度とします。

(保証委託契約の解除等)

第22条 保証委託者が次の第1号乃至第6号の一に該当するときは、保証機構は、何らの催告を要せず、保証委託契約を将来に向かって解除することができ、第7号に該当するときは、保証委託契約は当然に終了となります。

- (1) 管理費等保証委託契約申込書及び申込に必要な添付書類に著しく虚偽の記載がしてあったとき
- (2) 第7条第2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
- (3) 第15条第2項第3号に該当する締結行為があったとき
- (4) 第18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
- (5) 経営の安定性を維持することが困難と認められるとき
- (6) その他管理費等保証委託契約に違反したとき
- (7) 保証機構の会員資格を喪失したとき

2 前項の規定により保証委託契約の解除等が行われた場合であっても、保証委託契約の解除等前に保証委託者と管理委託契約を締結し、かつ、保証機構に届け出のあった管理組合に対する保証機構の責任は、前項第1号乃至第6号に該当する場合は第5条の規定を準用するものとし、前項第7号に該当する場合は管理委託契約満了日又は保証委託契約満了日の早い方の時期までとします。

3 保証機構は、保証委託者が第1項各号に該当したことにより保証委託契約を解除等した場合は、その旨を公表することができるものとします。

(契約の更新)

第23条 保証委託者が現に有効な保証委託契約を更新しようとする場合は、当該保証委託契約が満了する前までに、管理費等保証委託契約申込書を保証機構に提出したうえで、保証機構の承諾を得なければなりません。

2 保証機構が前項の申込を承諾したときは、保証委託契約は本約款と同一の条件をもって更に1年間更新されたものとします。

(担保の提供)

第24条 保証機構は、保証機構が必要と認めたときは、別に定める保証機構業務取扱規則の規定に基づき、保証委託者に対し保証機構の認める担保の提供を求めることができるものとします。

(管轄裁判所)

第25条 本約款の保証委託契約に関する訴訟については、保証機構の所在地を管轄する裁判所を合意による管轄裁判所とします。

(その他)

第26条 本約款に定めのない事項については、民法その他の法令に従うものとします。