

# 管 理 規 約

2023年9月24日 改定

朝日落合マンション管理組合

## 目次

### 第1章 総 則

第1条（目的） .....	1
第2条（定義） .....	1
第3条（規約及び総会の決議の遵守義務） .....	2
第4条（対象物件の範囲） .....	2
第5条（規約及び総会の決議の効力） .....	2
第6条（管理組合） .....	2

### 第2章 専有部分等の範囲

第7条（専有部分の範囲） .....	3
第8条（敷地ならびに共用部分の持分） .....	3
第9条（分割請求及び単独処分 of 禁止） .....	3
第10条（建物の使用制限） .....	3
第11条（敷地及び共用部分等の用法） .....	3
第12条（専用使用箇所） .....	4
第13条（敷地及び共用部分等の第三者の使用） .....	4
第14条（専有部分の修繕等） .....	4
第15条（使用細則） .....	5
第16条（専有部分の貸与） .....	5
第16条の2（暴力団員の排除） .....	5
第17条（禁止項目） .....	6

### 第5章 管 理

第1節 総 則 .....	6
第18条（区分所有者の責務） .....	6
第19条（敷地及び共用部分等の管理） .....	6
第20条（窓ガラス等の改良） .....	7
第21条（必要箇所への立入り） .....	7
第22条（損害保険） .....	8
第23条（管理費等） .....	8
第24条（承継人に対する債権の行使） .....	8
第25条（管理費） .....	8
第26条（修繕積立金） .....	8
第27条（使用料） .....	9

## 第6章 管理組合

第1節 組合員	9
第28条（組合員の資格）	9
第29条（届出義務）	9
第2節 管理組合の業務	10
第30条（業務）	10
第31条（業務の委託等）	10
第32条（専門的知識を有する者の活用）	10
第3節 役員	11
第33条（役員）	11
第34条（役員の任期）	11
第34条の2（役員の欠格条項）	11
第35条（役員の誠実義務等）	11
第35条の2（利益相反取引の防止）	11
第36条（理事長）	12
第37条（理事）	12
第38条（監事）	12
第4節 総会	12
第39条（総会）	13
第40条（招集手続）	13
第41条（組合員の総会招集権）	14
第42条（出席資格）	14
第43条（議決権）	14
第44条（総会の会議及び議事）	15
第45条（議決事項）	16
第46条（議事録の作成、保管等）	16
第47条（書面又は電磁的方法による決議）	17
第5節 理事会	17
第48条（理事会）	17
第49条（招集）	18
第50条（理事会の会議及び議事）	18
第51条（議決事項）	18
第52条（専門委員会の設置）	19
第7章 会計	
第53条（会計年度）	19
第54条（管理組合の収入及び支出）	19

第55条（収支予算の作成及び変更） .....	19
第56条（会計報告） .....	20
第57条（管理費等の徴収） .....	20
第58条（管理費等の過不足） .....	20
第59条（預金口座の開設） .....	20
第60条（借入れ） .....	20
第61条（帳票類等の作成、保管） .....	21
第62条（消滅時の財産の清算） .....	21
第8章 雑 則	
第63条（防火管理者） .....	21
第64条（義務違反者に対する措置） .....	21
第65条（理事長の勧告及び指示等） .....	22
第66条（合意管轄裁判所） .....	22
第67条（近隣関連事項） .....	22
第68条（細則） .....	22
第69条（規約外事項） .....	23
第70条（規約原本等） .....	23
附 則	
第1条（規約の発効） .....	23

# 管理規約

この規約は、「建物の区分所有等に関する法律」（昭和37年法律第69号、以下法律という）に基づき、末尾記載の「朝日落合マンション」の建物・敷地および附属施設の管理または使用に関する区分所有者相互間の諸事項ならびに「朝日落合マンション管理組合」の運営について定めたものである。

## 第1章 総 則

### 第1条（目的）

この規約は、朝日落合マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

### 第2条（定義）

この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- ① 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。
- ② 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- ③ 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- ④ 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- ⑤ 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- ⑥ 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- ⑦ 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- ⑧ 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。
- ⑨ 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。
- ⑩ 電磁的方法 電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次に定めるものをいう。
  - イ 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの
  - ロ 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの（以下「電磁的記録」という。）を交付する方法
- ⑪ WEB会議システム等 電気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等をいう。

### 第3条（規約及び総会の決議の遵守義務）

区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び総会の決議を遵守させなければならない。

### 第4条（対象物件の範囲）

組合が管理する物件は、次の各号にあげるものとする。

- ① 末尾表示（1）の敷地
- ② 末尾表示（2）の建物のうち、全組合員（全区分所有者）の用に供される下記共用部分
  - ㊦ アプローチ部分・共用玄関・ホール・共用廊下・階段室・エレベーター室・エレベーター機械室・電気室・分電盤室・ポンプ室・共用トイレ・バルコニー・テラス・ピロティ（付属階段を含む）・外部非常階段・屋上・塔屋・躯体・基礎部分・その他専有部分に属しない建物の部分。
  - ㊧ 共用の給排水衛生換気設備・エレベーター設備・電気設備・ガス設備・消火設備・非常通報設備・共同視聴アンテナ設備・避雷設備・屋外駐車場・自転車置場・ポリバケツ置場・集合郵便受・配線配管（専有部分に属するものを除く）・目隠し・フェンス・花壇・植込・その他専有部分に属しない建物の付属施設・設備と付属物。
  - ㊨ この規約により共用部分と定める管理人室・管理事務室・倉庫（外部非常階段下）・その他付属設備と付属物。

### 第5条（規約及び総会の決議の効力）

建物の区分所有権の特定承継人または包括承継人は、この規約に定める一切の権利義務を承継するものとする。ただし、第12条第1項㉦の付属駐車場については、その使用契約に従うものとする。

2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

### 第6条（管理組合）

区分所有者は、区分所有法第3条に定める建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体として、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって朝日落合マンション管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所を東京都新宿区上落合一丁目29番10号（建物内）に置く。

3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

## 第2章 専有部分等の範囲

#### 第7条（専有部分の範囲）

対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。

- 2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。
  - ① 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
  - ② 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
  - ③ 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。
- 3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

（注）車庫は付属の建物とし、特定組合員の所有とする。

#### 第8条（敷地ならびに共用部分の持分）

敷地ならびに建物の共用部分は、区分所有者（組合員）全員の共有とし、各共有者の持分は、建物の専有部分の延床面積に対して、おのおのが有する専有部分の床面積の割合によるものとする。

- 2 前項の敷地面積は、登記面積によるものとし、建物の床面積は、建築基準法上の壁芯計算による面積とする。

#### 第9条（分割請求及び単独処分禁止）

区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

- 2 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

#### 第10条（建物の使用制限）

区分所有者は専有部分を住居又は一般事務所の目的以外に使用することはできないものとする。ただし、当初設計図書に基づく、1階の店舗及び車庫は、この限りではない。

- 2 区分所有者は、専有部分を暴力団等反社会的勢力の住居、事務所として使用してはならない。
- 3 前項に該当する行為があると疑われる場合、理事長は、その使用状況を確認することができ、当該区分所有者は、正当な理由なくこれを拒絶することができない。
- 4 専有部分に反社会的勢力が居住しているときは、当該専有部分の区分所有者に対し、その専有部分の使用禁止、区分所有権の競売請求等を行うことができる。
- 5 区分所有者は、その専有部分に不特定または多数の区分所有者以外の者を金銭等の対価を得て宿泊させ、または、これらの者に貸し出してはならない。
- 6 区分所有者は、その専有部分を、世帯構成員でない複数人が共同の生活を送る寄宿舍等と同様の使用をしてはならない。

#### 第11条（敷地及び共用部分等の用法）

区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない

ない。

### 第12条（専用使用箇所）

共用部分の一部ならびに敷地の特定部分につき、専用使用箇所を次のとおりと定め、当該組合員（第16条の占有者を含む）が専用者となり専用使用することを、各組合員は予め承認する。

（専用使用箇所）	（専用者）	（使用料）
① 住居付属バルコニー ・テラス	……当該住居の組合員	……無償
② 店舗の出入口部分	……当該店舗の組合員	……無償
③ 店舗の付属看板設置部分	…… 〃	……無償
④ 車庫通路部分	……車庫所有の組合員	……無償
⑤ 車庫敷地部分	…… 〃	……無償
⑥ 付属自転車置場	……自転車所有の組合員	……有償
⑦ 付属駐車場	……使用契約締結の契約者	……有償

2 付属駐車場の使用者は、組合との間に使用契約を締結し、その使用料を負担しなければならない。なお、組合は、受入使用料を第23条の管理費等に組入れるものとする。

3 専用者は、前項の専用使用箇所について次の行為をしてはならない。

- ① その用途以外の目的に使用すること。
- ② 構築物を新たに築造・設置すること。（付属駐車場の使用契約を結んだコインパーキング業者を除く）
- ③ 専用使用権のみを譲渡・転貸・貸与等をする事。

### 第13条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。

- ① 管理事務室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設 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
- ② 電気室 対象物件に電気を供給する設備を維持し、及び運用する事業者

2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（駐車場及び専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる。

### 第14条（専有部分の修繕等）

区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）であって共用部分又は他の専有部分に影響を与えおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第33条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面又は電磁的方法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48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、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 6 第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。
- 7 区分所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。

#### 第15条（使用細則）

対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

#### 第16条（専有部分の貸与）

区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

#### 第16条の2（暴力団員の排除）

区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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③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の提出（当該書面に記載すべき事項の電磁的方法による提供を含む。）をするとともに、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17条（禁止項目）

組合員（関係人を含む）は、次に掲げる行為をしてはならない。ただし、書面により組合に届出て、その承認を得た場合はこの限りでない。

- ① 共用部分に対する修理・改造、改築その他原状を変更すること。
- ② 建物の外観および構造を変更すること。
- ③ バルコニーに物置等を新設すること。また、バルコニーに造園等のため多量の土砂類を搬入すること。（植木鉢、フラワーボックス等およびこの土砂程度の搬入はこの限りでない。）
- ④ 電気、ガス、給排水等の設備で、定められた容量を超過する諸機械器具の新設、付加または変更をすること。
- ⑤ 大型の金庫その他建物の構造上支障のある重量物を搬入すること。
- ⑥ 多量の爆発物・引火性のある物品または危険・不潔・悪臭のある物品を搬入すること。
- ⑦ 振動・騒音・電波等により、近隣に迷惑を及ぼす行為をすること。
- ⑧ 小鳥・魚類以外の動物を飼育すること。
- ⑨ 敷地または建物の外周その他共用部分に、看板・掲示板・広告・標識の設置等工作物を新たに築造し、または窓ガラスに文字等を書込み、貼付すること。ただし、第12条第1項③に基づく看板設置箇所および店舗の窓ガラス部分はこの限りでない。
- ⑩ その他建物の保存に有害な行為、および建物の管理または使用に関し、組合員の共同の利益に反する行為をすること。

## 第5章 管 理

### 第1節 総 則

#### 第18条（区分所有者の責務）

区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

#### 第19条（敷地及び共用部分等の管理）

敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する

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。

- 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又は電磁的方法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14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19条第3項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。
- 5 第3項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。
- 6 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

## 第20条（窓ガラス等の改良）

共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、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又は電磁的方法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14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20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20条第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。

## 第21条（必要箇所への立入り）

前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

- 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
- 4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、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。

## 第22条（損害保険）

区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。

## 第23条（管理費等）

区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

① 管理費

② 修繕積立金

2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

## 第24条（承継人に対する債権の行使）

管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。

## 第25条（管理費）

管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

① 管理員人件費

② 公租公課

③ 共用設備の保守維持費及び運転費

④ 備品費、通信費その他の事務費

⑤ 共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料

⑥ 経常的な補修費

⑦ 清掃費、消毒費及びごみ処理費

⑧ 委託業務費

⑨ 専門的知識を有する者の活用に要する費用

⑩ 管理組合の運営に要する費用

⑪ その他第30条に定める業務に要する費用（次条に規定する経費を除く。）

## 第26条（修繕積立金）

管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

① 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕

- ② 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
  - ③ 敷地及び共用部分等の変更
  - ④ 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
  - ⑤ 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がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
- 3 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
- 4 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
- 5 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

## 第27条（使用料）

駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

## 第6章 管理組合

### 第1節 組合員

#### 第28条（組合員の資格）

組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

#### 第29条（届出義務）

新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面又は電磁的方法によ

り管理組合に届け出なければならない。

## 第2節 管理組合の業務

### 第30条（業務）

管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。

- ① 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45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
- ② 組合管理部分の修繕
- ③ 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
- ④ 建替え等に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- ⑤ 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
- ⑥ 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- ⑦ 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
- ⑧ 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
- ⑨ 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- ⑩ 修繕積立金の運用
- ⑪ 官公署、町内会等との渉外業務
- ⑫ 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
- ⑬ 広報及び連絡業務
- ⑭ 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- ⑮ その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務

### 第31条（業務の委託等）

管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

### 第32条（専門的知識を有する者の活用）

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

## 第3節 役員

### 第33条（役員）

管理組合に次の役員を置く。

- ① 理事長
  - ② 理事（理事長を含む。以下同じ。）4名
  - ③ 監事1名
- 2 理事及び監事は、総会の決議によって、組合員のうちから選任し、又は解任する。
  - 3 理事長は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。

### 第34条（役員の任期）

役員の任期は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 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。
- 4 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

### 第34条の2（役員欠格条項）

次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。

- ① 精神の機能の障害により役員の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又は破産者で復権を得ないもの
- ② 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
- ③ 暴力団員等（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。）

### 第35条（役員誠実義務等）

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。

### 第35条の2（利益相反取引の防止）

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

- ① 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。
- ② 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。

### 第36条（理事長）

理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- ① 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
  - ② 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、3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。

### 第37条（理事）

理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

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

### 第38条（監事）

監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

- 2 監事は、いつでも、理事及び第36条第1項第②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。
- 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。

## 第4節 総 会

### 第39条（総会）

管理組合の総会は、総組合員で組織する。

- 2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、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。

### 第40条（招集手続）

総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所（WEB会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法）及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

- 2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。
- 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
- 4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第44条第3項第①号、第②号若しくは第④号に掲げる事項の決議又は建替え決議若しくはマンション敷地売却決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 5 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
  - ① 建替えを必要とする理由
  - ② 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
  - ③ 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
  - ④ 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。
  - ① 売却を必要とする理由
  - ② 次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める事項

イ マンションが円滑化法第102条第2項第1号に該当するとして同条第1項の認定（以下「特定要除却認定」という。）を受けている場合 次に掲げる事項

  - (1) 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又はマンションの建替えをしない理由
  - (2) (1)の耐震改修に要する費用の概算額

ロ マンションが円滑化法第102条第2項第2号に該当するとして特定要除却認定を

受けている場合 次に掲げる事項

- (1) 火災に対する安全性の向上を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由
- (2) (1) の改修に要する費用の概算額

ハ マンションが同項第3号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合 次に掲げる事項

- (1) 外壁等の剝離及び落下の防止を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由
- (2) (1) の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42条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 9 第1項（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

#### 第41条（組合員の総会招集権）

組合員が組合員総数の5分の1以上及び第43条第1項第①号に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは、2か月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

- 2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
- 3 前2項により招集された臨時総会においては、第39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、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

#### 第42条（出席資格）

組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

- 2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べるることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

#### 第43条（議決権）

組合員は、下記のとおり議決権を有する。

- ① 組合員は、専有部分（車庫を除く）1戸につき、1個の議決権を有する。
- ② 前項の議決権は、書面または代理人によって行使することができる。

- 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。
  - ① 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
  - ② その組合員の住戸に同居する親族
  - ③ 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。
- 7 組合員は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。
- 8 組合員又は代理人は、第6項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。

#### 第44条（総会の会議及び議事）

総会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）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。
  - ① 規約の制定、変更又は廃止
  - ② 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）
  - ③ 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起
  - ④ 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
  - ⑤ その他総会において本項の方法により決議することとした事項
- 4 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
- 5 マンション敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。
- 6 前5項の場合において、書面、電磁的方法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①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②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③号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
- 10 総会においては、第40条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

#### 第45条（議決事項）

次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- ① 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- ② 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- ③ 収支決算及び事業報告
- ④ 収支予算及び事業計画
- ⑤ 長期修繕計画の作成又は変更
- ⑥ 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- ⑦ 修繕積立金の保管及び運用方法
- ⑧ 適正化法第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請、同法第5条の6第1項に基づく管理計画の認定の更新の申請及び同法第5条の7第1項に基づく管理計画の変更の認定の申請
- ⑨ 第19条第2項に定める管理の実施
- ⑩ 第26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
- ⑪ 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
- ⑫ 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- ⑬ 円滑化法第102条第1項に基づく除却の必要性に係る認定の申請
- ⑭ 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
- ⑮ 第26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
- ⑯ 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- ⑰ その他管理組合の業務に関する重要事項

#### 第46条（議事録の作成、保管等）

総会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により、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、又は記録しなければならない。
- 3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、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。
- 4 第2項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、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電子署名（電子署名及び認証業務に関する法律（平成12年法律第102号）第2条第1項の「電子署名」をいう。以下同じ。）をしなければならない。
- 5 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、議事録の閲覧（議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したものの当該議事録の保管場所における閲覧をいう。）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。
- 6 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

#### 第47条（書面又は電磁的方法による決議）

規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る組合員の承諾については、あらかじめ、組合員に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。

- 2 前項の電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。
  - ① 電磁的方法のうち、送信者が使用するもの
  - ② ファイルへの記録の方式
- 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は、組合員の全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなす。
- 4 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又は電磁的方法による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
- 5 前条第5項及び第6項の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第1項及び第3項の電磁的方法が行われた場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。
- 6 総会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。

#### 第5節 理事会

##### 第48条（理事会）

理事会は、理事をもって構成する。

- 2 理事会は、次に掲げる職務を行う。

- ① 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
  - ② 理事の職務の執行の監督
  - ③ 理事長の選任及び解任
- 3 理事会の議長は、理事長が務める。

#### 第49条（招集）

理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が2分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
- 3 前項の規定による請求があった日から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40条（建替え決議又はマンション敷地売却決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第8項までを除く。）の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第9項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

#### 第50条（理事会の会議及び議事）

理事会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）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。なお、理事及び監事が事故等の理由により理事会に出席できない場合は、同居する組合員の配偶者又は一親等の親族に限り代理出席を認める。

- 2 次条第1項第⑤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46条（第6項を除く。）の規定を準用する。ただし、第46条第3項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

#### 第51条（議決事項）

理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- ① 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- ② 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- ③ 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- ④ その他の総会提出議案
- ⑤ 第14条、第19条及び第20条に定める承認又は不承認

- ⑥ 第55条第3項に定める承認又は不承認
  - ⑦ 第57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
  - ⑧ 第65条に定める勧告又は指示等
  - ⑨ 総会から付託された事項
  - ⑩ 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
  - ⑪ 理事長の選任及び解任
- 2 第45条の規定にかかわらず、理事会は、前項第⑩号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

#### 第52条（専門委員会の設置）

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

- 2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

## 第7章 会 計

#### 第53条（会計年度）

管理組合の会計年度は、毎年6月1日から翌年5月31日までとする。

#### 第54条（管理組合の収入及び支出）

管理組合の会計における収入は、第23条に定める管理費等及び第27条に定める使用料によるものとし、その支出は第23条から第25条に定めるところにより諸費用に充当する。

#### 第55条（収支予算の作成及び変更）

理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、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53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。
- ① 第23条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
  - ② 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51条第1項第⑩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19条第6項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。

#### 第56条（会計報告）

理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

#### 第57条（管理費等の徴収）

管理組合は、第23条に定める管理費等及び第27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59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18.25%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。
- 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25条に定める費用に充当する。
- 6 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

#### 第58条（管理費等の過不足）

収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。ただし、総会の決議を経て、その全部または一部を翌年度における修繕積立金に充当することが出来る。

- 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23条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

#### 第59条（預金口座の開設）

管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

#### 第60条（借入れ）

管理組合は、第26条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをす

ることができる。

#### 第61条（帳票類等の作成、保管）

理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

2 理事長は、第30条第③号の長期修繕計画書、同条第⑤号の設計図書及び同条第⑥号の修繕等の履歴情報を、書面又は電磁的記録により保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3 理事長は、第46条第5項（第50条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第70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又は電磁的方法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し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。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 電磁的記録により作成された書類等の閲覧については、第46条第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。

#### 第62条（消滅時の財産の清算）

管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第8条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。

## 第8章 雑 則

#### 第63条（防火管理者）

組合は、消防法所定の防火管理者を選任する。

2 消防庁より防火管理者に指示された事項は、理事会または総会の決議によりこれを処理する。

#### 第64条（義務違反者に対する措置）

区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

#### 第65条（理事長の勧告及び指示等）

- 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。
- 2 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。
  - 3 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。
    - ① 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
    - ② 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25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40条第2項及び第3項の規定を準用する。

#### 第66条（合意管轄裁判所）

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

- 2 第45条第⑩号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

#### 第67条（近隣関連事項）

各組合員は、当マンションの近隣住民に対する下記事項を承認する。

- ① プライバシー侵害防止のため、東側および北側の特定のバルコニー部分・窓部分および外廊下部分に「目隠し」を設置すること。なお、当該部分の専有者が維持管理を行ない、補修・代替等の費用は、原則として積立金から充当するものとする。
- ② 東側および北側の特定住戸の窓ガラスは、前項の理由および災害時の危険防止のため「網入りかすみ」を使用すること。

#### 第68条（細則）

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

ることができる。

#### 第69条（規約外事項）

規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

- 2 規約、使用細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。

#### 第70条（規約原本等）

この規約を証するため、区分所有者全員が書面に署名又は電磁的記録に電子署名した規約を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又は電磁的方法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通の書面又は電磁的記録に、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又は記録し、署名又は電子署名した上で、この書面又は電磁的記録を保管する。
- 4 区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法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又は記録した電磁的記録（以下「規約原本等」という。）並びに現に有効な第15条に基づく使用細則及び第68条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面又は記録した電磁的記録（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。
- 7 電磁的記録により作成された規約原本等及び使用細則等の閲覧については、第46条第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。

## 附 則

#### 第1条（規約の発効）

この規約は、2023年9月24日から効力を発する。

<管理物件の表示>

(1) 敷 地

所 在	東京都新宿区上落合一丁目	
(地 番)	(地目)	(地積)
514 番 2	宅 地	171.47 m <sup>2</sup>
515 番 7	宅 地	768.23 m <sup>2</sup>
	登記地積 合計	939.70 m <sup>2</sup>
	(実測地積)	(943.75 m <sup>2</sup> )

(2) 建 物

住居表示	東京都新宿区上落合一丁目 29 番 10 号	
名 称	「朝日落合マンション」	
構造・規模	鉄筋コンクリート造、陸屋根 地上 6 階建、塔屋 2 階	
	建築面積	544.80 m <sup>2</sup>
	建築延床面積	2,582.15 m <sup>2</sup>
	{ 専有延床面積	2,052.19 m <sup>2</sup>
	{ 共用延床面積	529.96 m <sup>2</sup>
種 類	共同住宅・店舗および車庫	

上記建物の共用部分とし、第 6 条記載のとおり。

以上

戸別共有持分一覧

タイプ	番号	専有 床面積	共有持分	
			下記分子 205219	1 万分比
A-1	101	58.32	5,832	284
A-2	201	58.32	5,832	284
	301	58.32	5,832	284
	401	58.32	5,832	284
B	102	53.46	5,346	261
	202	53.46	5,346	261
	302	53.46	5,346	261
	402	53.46	5,346	261
C	103	53.46	5,346	261
	203	53.46	5,346	261
	303	53.46	5,346	261
	403	53.46	5,346	261
D	204	74.52	7,452	363
	304	74.52	7,452	363
	404	74.52	7,452	363
	504	74.52	7,452	363
	205	58.32	5,832	284
	305	58.32	5,832	284
	405	58.32	5,832	284
	505	58.32	5,832	284
F	206	50.22	5,022	245
G	207	60.21	6,021	293
H-1	306	93.15	9,315	454
H-2	406	93.15	9,315	454
I	501	50.22	5,022	245
J	502	45.36	4,536	221
K-1	503	40.50	4,050	197
K-2	602	40.50	4,050	197
L	506	64.80	6,480	316
M	601	72.09	7,209	351

タイプ	番号	専有 床面積	共有持分	
			下記分子 205219	1 万分比
N	603	59.94	5,994	292
O	604	43.74	4,374	213
P	605	50.22	5,022	245
店舗	—	66.07	6,607	321
車庫	—	29.70	2,970	144
合計		2,052.19	205,219	10000

(備考)

- ① 共有持分欄の1 万分比は、床面積比の商を少数第4 位まで算出し、1 万に対する比を表したものです。(小数第5 位四捨五入、ただし、端数調整の為、店舗・車庫分は、少数第5 位切捨)

以上

## 管理費・修繕積立金改定一覧表

(平成 30 年 8 月より改定)

部屋 No.	専有床面積 m <sup>2</sup>	管理費 円	修繕積立金 円	合計 (月額) 円
101	58.32	14,220	10,990	25,210
102	53.46	13,050	10,090	23,140
103	53.46	13,050	10,090	23,140
201	58.32	14,220	10,990	25,210
202	53.46	13,050	10,090	23,140
203	53.46	13,050	10,090	23,140
204	74.52	18,110	14,050	32,160
205	58.32	14,220	10,990	25,210
206	50.22	12,270	9,400	21,670
207	60.21	14,700	11,280	25,980
301	58.32	14,220	10,990	25,210
302	53.46	13,050	10,090	23,140
303	53.46	13,050	10,090	23,140
304	74.52	18,110	14,050	32,160
305	58.32	14,220	10,990	25,210
306	93.15	22,690	17,520	40,210
401	58.32	14,220	10,990	25,210
402	53.46	13,050	10,090	23,140
403	53.46	13,050	10,090	23,140
404	74.52	18,110	14,050	32,160
405	58.32	14,220	10,990	25,210
406	93.15	22,690	17,520	40,210
501	50.22	12,270	9,400	21,670
502	45.36	11,000	8,510	19,510

部屋 No.	専有床面積 m <sup>2</sup>	管理費 円	修繕積立金 円	合計 (月額) 円
503	40.50	9,830	7,620	17,450
504	74.52	18,110	14,050	32,160
505	58.32	14,220	10,990	25,210
506	64.80	15,770	12,180	27,950
601	72.09	17,530	13,560	31,090
602	40.50	9,830	7,620	17,450
603	59.94	14,610	11,280	25,890
604	43.74	10,610	8,220	18,830
605	50.22	12,270	9,400	21,670
店舗	66.07	12,770	8,220	20,990
車庫	29.70	5,740	5,540	11,280
<b>合計</b>	<b>2,052.19</b>	<b>495,180</b>	<b>382,110</b>	<b>877,290</b>

(注) 10 円未満切捨て

## <管理規約改定履歴>

平成 13 年 3 月分より	修繕積立金改定
平成 26 年 9 月 15 日	定期総会にて改定（第 21 条）
平成 28 年 8 月 27 日	定期総会にて改定（第 27 条）
平成 30 年 5 月 27 日	臨時総会にて管理費改定
2023 年 9 月 24 日	定期総会にて全文改定