

* * * * *

* * * * *

* * * * *

* * * * *

エグゼクティブ原宿管理規約

* * * * *

* * * * *

令和5年3月改訂

* * * * *

* * * * *

* * * * *

* * * * *

* * * * *

* * * * *

* * * * *

* * * * *

* * * * *

* * * * *

* * * * *

* * * * *

エグゼクティブ原宿管理組合

* * * * *

* * * * *

* * * * *

* * * * *

第6章 管理組合

第1節 組合員

| | |
|---------------|---|
| 第27条 (組合員の資格) | 8 |
| 第28条 (届出義務) | 8 |

第2節 管理組合の業務

| | |
|---------------|---|
| 第29条 (業務) | 8 |
| 第30条 (業務の委託等) | 9 |

第3節 役員

| | |
|-----------------|----|
| 第31条 (役員) | 9 |
| 第32条 (役員の任期) | 9 |
| 第33条 (役員の誠実義務等) | 9 |
| 第34条 (理事長) | 10 |
| 第35条 (副理事長) | 10 |
| 第36条 (理事) | 10 |
| 第37条 (監事) | 10 |

第4節 総会

| | |
|-------------------------|----|
| 第38条 (総会) | 11 |
| 第39条 (招集手続) | 11 |
| 第40条 (組合員の総会招集権) | 12 |
| 第41条 (出席資格) | 12 |
| 第42条 (議決権) | 12 |
| 第43条 (総会の会議及び議事) | 13 |
| 第44条 (議決事項) | 14 |
| 第45条 (総会の決議に代わる書面による合意) | 14 |
| 第46条 (議事録の作成、保管等) | 14 |

第5節 理事会

| | |
|-------------------|----|
| 第47条 (理事会) | 15 |
| 第48条 (招集) | 15 |
| 第49条 (理事会の会議及び議事) | 15 |
| 第50条 (議決事項) | 15 |

第7章 会計

| | |
|--------------------|----|
| 第51条 (会計年度) | 16 |
| 第52条 (管理組合の収入及び支出) | 16 |
| 第53条 (収支予算の作成及び変更) | 16 |

| | |
|-----------------|----|
| 第54条（会計報告） | 16 |
| 第55条（管理費等の徴収） | 16 |
| 第56条（管理費等の過不足） | 16 |
| 第57条（預金口座の開設） | 17 |
| 第58条（借入れ） | 17 |
| 第59条（帳票類の作成、保管） | 17 |

第8章 雑 則

| | |
|----------------------|----|
| 第60条（義務違反者に対する措置） | 17 |
| 第61条（理事長の勧告及び指示等） | 17 |
| 第62条（合意管轄裁判所） | 18 |
| 第63条（区及び近隣住民との協定の遵守） | 18 |
| 第64条（規約外事項） | 18 |
| 第65条（規約原本） | 18 |

附 則

| | |
|--------------|----|
| 第1条（管理組合の成立） | 19 |
| 第2条（規約の発効） | 19 |

| | |
|------|----|
| 署名押印 | 19 |
|------|----|

別 表

| | |
|------------------|----|
| 第1（対象物件の表示） | 20 |
| 第2（共用部分の範囲） | 21 |
| 第3（バルコニー等の専用使用権） | 21 |
| 第4（共用部分等の共有持分割合） | 22 |
| 第5（議決権割合） | 23 |

第 1 章 総 則

(目 的)

第 1 条 この規約は、エグゼクティブ原宿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。
- 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 共用部分及び付属施設をいう。
- 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。

(規約の遵守義務)

第 3 条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び使用細則を誠実に遵守しなければならない。

2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び使用細則に定める事項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、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

（規約の効力）

第5条 この規約は、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エグゼクティブ原宿管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所をエグゼクティブ原宿内に置く。

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

（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、次のとおりとする。

一 住戸番号を付した住戸、事務所等（以下「住戸部分」という。）

二 地下1階（以下「地階部分」という。）

三 1階（以下「1階部分」という。）

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。ただし、その修理修繕については、区分所有者の負担とする。

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。

(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。

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 各区分所有者の共用部分等の共有持分は、別表第4に掲げるとおりとする。

2 第1項の共有持分の割合は、専有部分の床面積（内法計算による不動産登記簿記載面積）の割合とする。

(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

(専有部分の用途)

第12条 住戸部分の区分所有者は、その専有部分を住宅、事務所等として使用するものとする。

2 地階部分の区分所有者は、その専有部分を店舗等として使用するものとする。

3 1階部分の区分所有者は、その専有部分を駐車場等として使用するものとする。

4 前1項、2項及び3項については、他の区分所有者の迷惑となるような使用又は用途に供してはならない。

(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。

2 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は原則として禁止する。
ただし、新築分譲時の売買契約により、看板等の設置が承認済みのものについては、その区分所有者がすべての維持管理責任を負うものとする。

3 前項の区分所有者が、組合員の資格を喪失する場合は、自己の責任においてその看板等を撤去し原状に復さなければならない。

(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、玄関扉、窓枠、窓ガラス、屋上テラス（以下この条、第20条第1項及び別表第3において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。

2 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用権を有しているバルコニー等を使用することができる。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第15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

： 管理業務を受託し、又は請け負った者

二 電気室 : 東京電力株式会社

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（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16条 区分所有者は、その専有部分について、大規模な修繕、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「大規模修繕等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第34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。

ただし、専有部分の増築又は建物の主要構造部に影響を及ぼす行為は、一切できない。

- 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、承認又は不承認の判断は、理事会（第47条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。
ただし、その判断に際して、調査等により特別な費用がかかる場合には、申請者がその費用を負担するものとする。
- 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。

（使用細則）

第17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18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。

第5章 管 理

第1節 総 則

（区分所有者の責務）

第19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。

(敷地及び共用部分等の管理)

- 第20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。
- 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。

(必要箇所への立入り)

- 第21条 前条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。
- 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を管理組合に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現状に復さなければならない。

(損害保険)

- 第22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及び受領を行う。

第2節 費用の負担

(管理費等)

- 第23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 特別修繕費
- 2 管理費等の額については、別表第4に掲げる共有持分割合に応じて算出するものとし、

別途定める。

(承継人に対する債権の行使)

第24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及び特定承継人に対しても行うことができる。

(管理費)

第25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 管理人人件費
- 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 管理委託費
- 九 管理組合の運営に要する費用
- 十 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

(修繕積立金)

第26条 管理組合は、特別修繕費を修繕積立金としてを積み立てるものとする。

2 修繕積立金は、次の各号に掲げる特別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 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

3 管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、特別修繕費をもってその償還に充てることができる。

- 4 特別修繕費及び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6章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

第27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28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。

第2節 管理組合の業務

(業務)

第29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（以下本条及び第44条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 四 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
- 五 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
- 六 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 七 修繕積立金の運用
- 八 官公署、町内会等との渉外業務

九 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務

十 防災に関する業務

十一 広報及び連絡業務

十二 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
(業務の委託等)

第30条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、第三者に委託し、又は請け
負わせて執行することができる。

第3節 役員

(役員)

第31条 管理組合に次の役員を置く。

一 理事長 1名

二 副理事長 1名

三 会計担当理事 1名

四 理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) 3名以上

五 監事 1名

2 理事及び監事は、原則としてエグゼクティブ原宿に居住する組合員もしくは組合員
と住居を共にする配偶者または組合員と住居を共にする成人に達した2親等以内の
親族、及び専有部分を自らが使用する組合員のうちから、総会で選任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

(役員任期)

第32条 役員任期は、1年とする。ただし、再任を妨げない。

2 補欠の役員任期は、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。

(役員誠実義務等)

第33条 役員は、法令、規約及び使用細則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。

(理事長)

第34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 規約、使用細則又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項

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、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。

(副理事長)

第35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36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、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事)

第37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、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。

- 3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

第4節 総 会

(総 会)

第38条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

- 2 総会は、定期総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
- 3 理事長は、原則として定期総会を、毎年1回新会計年度開始以後3ヶ月以内に招集するものとする。
- 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、理事長が努める。

(招集手続)

第39条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

- 2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をした宛先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、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43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同条第4項の建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 5 第41条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 6 第1項にかかわらず、緊急を要する場合には、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40条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第42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38条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員のなかから選任する。

(出席資格)

第41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42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戸につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。

3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ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、その組合員と同居する者、他の組合員若しくはその組合員と同居する者又はその組合員の住戸を借り受け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をあらかじめ理事長に提出しなければならない。

(総会の会議及び議事)

第43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(委任状を含む。)しなければならない。

2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合には、議長の決するところによる。

3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。

一 規約の変更

二 敷地及び共用部分の変更(改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。)

三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起

四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項

4 区分所有法第62条第1項の建替え決議は、第2項にかかわらず、議決権総数の5分の4以上で行う。

5 前4項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。

6 第3項第一号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、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。

7 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ときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

8 第3項第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。

9 総会においては、第39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。

(議決事項)

第44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 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約の変更及び使用細則の制定又は変更
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第26条第2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20条第2項に定める管理の実施
- 八 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
- 九 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 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 十一 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
- 十二 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- 十三 その他管理組合の業務に関する重要事項

(総会の決議に代わる書面による合意)

第45条 規約により総会において決議すべきものとされた事項について、組合員全員の書面による合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。

(議事録の作成、保管等)

第46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理事がこれに署名押印しなければならない。
- 3 理事長は、議事録及び前条の書面を5年間は保管しなければならない。なお、原則として組合員の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、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、議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

第5節 理事会

(理事会)

第47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。

(招集)

第48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 理事会の招集手続きについては、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第49条 理事会の会議は、理事の半数以上（委任状を含む。）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46条の規定を準用する。

(議決事項)

第50条 理事会は、この規約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 規約の変更及び使用細則の制定又は変更に関する案
- 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16条に定める承認又は不承認
- 六 第61条に定める勧告又は指示等
- 七 総会から付託された事項

第 7 章 会 計

(会計年度)

第 5 1 条 管理組合の会計年度は、毎年 1 2 月 1 日から翌年 1 1 月 3 0 日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第 5 2 条 管理組合の会計における収入は、第 2 3 条に定める管理費等によるものとし、

その支出は第 2 5 条及び第 2 6 条に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第 5 3 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ぬ。

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。

(会計報告)

第 5 4 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。

(管理費等の徴収)

第 5 5 条 管理組合は、第 2 3 条に定める管理費等を、管理組合が指定する口座に組合員が各自、当月分は前月の末日までに振り込む方法により徴収する。

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 1 8 % の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求する。

3 前項の遅延損害金は、第 2 5 条に定める費用に充当する。

4 組合員は、納付した管理費等について、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 5 6 条 収支決算の結果、管理費等にその余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における費用に充当する。

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。

(預金口座の開設)

第57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。

(借入れ)

第58条 管理組合は、第26条第2項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第59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。

第8章 雑 則

(義務違反者に対する措置)

第60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。

(理事長の勧告及び指示等)

第61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 区分所有者がこの規約若しくは使用細則に違反したとき、又は区分所有者若しくは区分所有者以外の第三者が敷地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、その差止め、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。

(合意管轄裁判所)

第62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44条第8号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(区及び近隣住民との協定の遵守)

第63条 区分所有者は、管理組合が渋谷区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。

(規約外事項)

第64条 規約及び使用細則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)

第65条 この規約を証するため、本規約を制定した総会の議事録に署名押印した者が、同じく署名押印した規約を1通作成し、これを規約の原本とする。

2 規約原本は、理事長が保管し、原則として区分所有者の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

(管理組合の成立)

第1条 管理組合は、昭和61年3月29日に成立したものである。

(規約の発効)

第2条 規約改定により、平成12年4月28日から本規約は効力を発する。

署名押印

この規約は、平成12年4月28日開催の定期総会において議決されたものであることを証するため、議長並びに出席理事2名が次に署名押印したものを規約原本とする。

議 長 _____ 印

理 事 _____ 印

理 事 _____ 印

別表第1 対象物件の表示

| | | |
|--------|------|--|
| 物件名 | | エグゼクティブ原宿 |
| 敷 | 所在地 | 東京都渋谷区千駄ヶ谷3丁目3番地3号 |
| | 面積 | 333.15㎡ |
| 地 | 権利関係 | 所有権 |
| 建 物 | 構造等 | 鉄骨鉄筋コンクリート造地上9階地下1階 塔屋1階建共同住宅 建築面積：229.44㎡ 延床面積：1,911.21㎡ |
| | 専有部分 | 延床面積：1,630.25㎡ |
| | 附属施設 | 自転車置場、ごみ集積所、外灯設備等建物に附属する施設 |

別表第2 共用部分の範囲

1. 玄関ホール、廊下、階段、1F～8Fのエレベーターホール、エレベーター室、電気室、ポンプ室、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、バルコニー、ベランダ、屋上テラス等専有部分に属さない「建物の部分」
2. エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、避雷設備、塔屋、集合郵便受箱、配線配管等専有部分に属さない「建物の附属物」
3. 管理事務室、管理用倉庫、自転車置場、ごみ集積所及びそれらの附属物

別表第3 バルコニー等の専用使用権

| 専用使用部分 区分 | バルコニー | 玄関扉 窓枠 窓ガラス | 屋上テラス |
|--------------|------------------|-----------------------------|-------------------|
| 1. 位置 | 各住戸に接する バルコニー | 各住戸に附属する 玄関扉、窓枠、 窓ガラス | 802号室 住戸の北側 |
| 2. 専用使用権者 | 各住戸の 区分所有者 | 各住戸の 区分所有者 | 802号室住戸の 区分所有者 |

別表第4 共用部分等の共有持分割合

| 住戸番号 | 専有面積 m ² (登記面積) | 共有持分割合 10,000分率 | 住戸番号 | 専有面積 m ² (登記面積) | 共有持分割合 10,000分率 |
|------|-------------------------------|--------------------|------|-------------------------------|--------------------|
| 地階 | 151.32m ² | 1,026 | 501 | 32.69m ² | 222 |
| 1階 | 167.93 | 1,139 | 502 | 34.85 | 236 |
| 201 | 34.85 | 236 | 503 | 21.43 | 145 |
| 202 | 21.43 | 145 | 504 | 21.52 | 146 |
| 203 | 21.52 | 146 | 505 | 27.90 | 189 |
| 204 | 20.90 | 142 | 506 | 38.16 | 259 |
| 205 | 47.08 | 319 | 601 | 32.69 | 222 |
| 301 | 32.69 | 222 | 602 | 34.85 | 236 |
| 302 | 34.85 | 236 | 603 | 21.43 | 145 |
| 303 | 21.43 | 145 | 604 | 21.52 | 146 |
| 304 | 21.52 | 146 | 605 | 49.55 | 336 |
| 305 | 20.90 | 142 | 701 | 69.47 | 471 |
| 306 | 48.04 | 326 | 702 | 21.43 | 145 |
| 401 | 32.69 | 222 | 703 | 23.31 | 158 |
| 402 | 34.85 | 236 | 801 | 63.45 | 430 |
| 403 | 21.43 | 145 | 802 | 82.79 | 561 |
| 404 | 21.52 | 146 | 803 | 54.01 | 366 |
| 405 | 20.90 | 142 | | | |
| 406 | 48.04 | 326 | 合計 | 1,474.94m ² | 10,000 |

別表第5 議決権割合

| 住戸番号 | 議決権割合 10,000分率 | 住戸番号 | 議決権割合 10,000分率 |
|------|-------------------|------|-------------------|
| 地階 | 1,026 | 501号 | 222 |
| 1階 | 1,139 | 502号 | 236 |
| 201号 | 236 | 503号 | 145 |
| 202号 | 145 | 504号 | 146 |
| 203号 | 146 | 505号 | 189 |
| 204号 | 142 | 506号 | 259 |
| 205号 | 319 | 601号 | 222 |
| 301号 | 222 | 602号 | 236 |
| 302号 | 236 | 603号 | 145 |
| 303号 | 145 | 604号 | 146 |
| 304号 | 146 | 605号 | 336 |
| 305号 | 142 | 701号 | 471 |
| 306号 | 326 | 702号 | 145 |
| 401号 | 222 | 703号 | 158 |
| 402号 | 236 | 801号 | 430 |
| 403号 | 145 | 802号 | 561 |
| 404号 | 146 | 803号 | 366 |
| 405号 | 142 | | |
| 406号 | 326 | 合計 | 10,000 |