

# エステート大通管理組合規約

最終改正 2019年1月27日

## 第1章 総 則

### (目 的)

第1条 この規約は、エステート大通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(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。
- 十 不在区分所有者 本マンションに居住していない区分所有者をいう。

### (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使用細則、総会の決議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に記載された建物及び附属施設(以下「対象物件」という。)とする。

### (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その施負う。

### (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ステート大通管理組合(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。

## 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事務所及び車庫とする(以下「住戸等」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 玄関扉及びシャッターは、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
- 三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。

3 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等の範囲は、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 各区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合による。

2 前項の床面積の計算は、壁芯計算(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。

(分割請求及び単独処分 of 禁止)

第11条 区分所有者は、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、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

3 車庫は、住戸及び事務所の区分所有者のみが所有するものとし、住戸及び事務所と専有部分はそれぞれ単独で売却できない。

### 第4章 用 法

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者及び占有者は、その専有部分を住戸番号を付した住戸等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、理事会の決議で承認された場合を除き、専有部分を、直接・間接を問わず、シェアハウス(特定、不特定を問わず、多人数(当該専有部分の区分所有者、区分所有者の親族、区分所有者から当該専有部分全体を賃借した賃借人、その賃借人の親族は人数に含まないが、当該専有部分の一部を賃借した賃借人、その賃借人の親族は、人数に含む。)に継続的な居住、宿泊または滞在させることをいう。以下同じ)や民泊(不特定多人数に対し、インターネットサイト等の広告媒体を通じて、宿泊者等を募集し、宿泊等をさせることをいう。以下同じ。)に供してはならない。

4 理事長は、理事会の承諾がないにもかかわらず、無断で専有部分がシェアハウスや民宿に供されていると認めるときは、当該専有部分の区分所有者に、専有部分をシェアハウスや民宿に供することを中止するよう請求することができる。

5 理事長は、専有部分がシェアハウスや民泊に供されているかどうかの事実を確認するため、

専有部分の利用状況について口頭または書面で照会をすることができる。

- 6 前項の照会により、専有部分の外観、近隣住戸の居住者または専有部分に出入りする者等から任意に聴取した事項、各種媒体上で見分した賃貸情報などから合理的に判断して専有部分がシェアハウスや民泊に供されているおそれがある場合、理事長は、理由を告げて、当該専有部分の区分所有者または占有者に対し、専有部分がシェアハウスや民泊に供されているがどうか専有部分への立ち入りを求めることができる。
- 7 短期賃貸住宅(いわゆるウィークリーマンション、マンスリーマンション等、不特定の者と短期間の賃貸借契約を繰り返すもの)に使用してはならない。
- 8 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)に使用してはならない。
- 9 前項各号に定める用途の利用者を募集するため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。
- 10 区分所有者は、共同生活環境を侵害する恐れのある者及び風俗関係、極右、極左、カルト集団及び暴力団等の反社会的団体及びその構成員に対して、その専有部分を譲渡又は貸与してはならない。
- 11 区分所有者は、自ら反社会的団体の構成員になり、又はその専有部分を事務所又は宿泊所として使用してはならない。
- 12 区分所有者は、その専有部分に反社会的団体の構成員若しくは親交者を居住させ、又は反復して出入りさせてはならない。
- 13 専有部分に反社会的団体の構成員若しくは親交者が居住し、又は反復して出入りするときは、他の区分所有者は、総会の決議に基づき、当該専有部分の区分所有者又は占有者に対し、その専有部分の全面使用禁止若しくは区分所有権の競売請求又は占有者に対する引渡し請求を行うことができる。この法的手続きに要する費用(弁護士費用を含む)は、当該専有部分の区分所有者又は占有者が負担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 各区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、ポーチ、玄関扉、シャッター、窓枠、窓ガラス、火災警報設備、テレビ視聴設備、換気ダクト設備、集合郵便受箱、専用庭及びルーフバルコニー(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 3階に面する庭若しくはルーフバルコニーについて専用使用している者は、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有しているバルコニー等を使用することができる。
- 4 管理組合は、管理上必要がある場合は、区分所有者の承諾を得て専用使用部分を使用することができる。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。

(車庫の使用)

第15条 管理組合は、車庫使用にあつて、車両の管理責任を一切負わないものとする。

(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 管理人室、管理人室付属施設、機械室その他対象物件の管理執行上必要な施設の管理事務(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条第六項の「管理事務」をいう。)を受託し、又は請負った者

## 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 ガス関係の共用施設

対象物件にガスを供給する設備を維持し、及び運用する事業者

## 四 インターネット通信設備…

対象物件にインターネット通信設備を維持し、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、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場合には総会の決議を経なければならない。

### (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。)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を行おうとするときは、室内木製扉、襖、障子、敷居等木製造物等の軽易な修繕等を除き、工事に着手しようとする日の20日前までに理事長(第35条に定める理事長をいう。以下同じ。)に、別途定める「管理組合様式集」(以下単に「様式集」という。)(第1号書式)「専有部分修繕等工事申請書」により申請し、承認を得なければならない。

- 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とするときは、理事会(第51条に定める理事会をいう。以下同じ。)の決議を決定しなければならない。この場合において、承認の場合は様式集(第2号書式)「専有部分修繕等工事承認通知書」、不承認の場合は様式集(第3号書式)「専有部分修繕等工事不承認通知書」を申請者に通知しなければならない。
- 4 前項の場合において、理事会は、修繕等の躯体に与える影響、防音等の影響、耐力計算上の問題、他の住戸等への影響等を総合的に考慮し、承認、不承認を判断しなければならない。
- 5 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わ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。
- 7 区分所有者は、専有部分の修繕等が完了した場合は、様式集(第4号書式)「専有部分修繕等完了報告書」を理事長に提出しなければならない。
- 8 第1項の申請を行った区分所有者は、第4項の判断を行うために必要な専門家等による調査等の費用を負担しなければならない。
- 9 本条の承認を受けないで、専有部分の修繕等の工事を行った場合には、第67条の規定により、理事長は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か、その差止め、排除又は原状回復の為に必要な措置等をとることができる。

### (禁止事項及び使用細則)

第18条 区分所有者又は占有者は、本マンション内において、次の事項を遵守しなければならない。

- 一 建物の構造上重要な壁、柱、床、梁、屋上、階段等を変更、穿孔、切除又は外観の変更を行ってはならない。
- 二 発火、引火若しくは爆発のおそれのある危険物又は非衛生若しくは悪臭のある物品等を持ち込んで서는ならない。
- 三 騒音、振動、臭い、煙等により他人に迷惑をかけてはならない。
- 四 本マンション内において、小鳥又は観賞魚以外の動物を飼育してはならない。ただし、身体障害者補助犬法に規定する盲導犬、介助犬又は聴導犬を使用する場合を除く。
- 五 本マンションを風俗営業又は羞恥嫌悪を感じさせる用途に使用してはならない。

- 六 アプローチ、バルコニー、玄関ホール、エレベーター内、共用廊下、階段等の共用部分等又は敷地内において、喫煙をしてはならない。
- 七 前各号の他、区分所有者の共同の利益に反し、又は他の居住者等の迷惑若しくは不快感を抱かせる行為をしてはならない。
- 2 区分所有者又は占有者は、本マンション内において、次の行為を行ってはならない。ただし、各区分所有者の共同の利益に反せず、迷惑とならない行為であって、事前に理事長の書面による承認を受けた場合はこの限りではない。この場合において、理事長は、その承認又は不承認について理事会の決議を経なければならない。
- 一 管理組合で定めた材質及び施工方法等以外の方法でフローリング工事その他の修繕等を行うこと。
- 二 共用部分等(ホール、屋上、通路、階段、避難口、通路等)又は敷地を、無断で使用し、若しくは物品等を放置すること。
- 三 敷地内の本マンション出入口その他車庫前の場所に駐車すること。
- 四 電話、電気、ガス、給排水設備等の許容量に影響を及ぼすような機械器具、設備、回線等を設置し、又は変更すること。
- 五 大型金庫その他の重量物を本マンション内に搬入すること。
- 六 本マンション内において、広告物等を掲示又は表示し、その他美観を損う行為をすること。
- 3 前2項の規定に違反した区分所有者又は占有者は、理事長の指示に従い直ちに違反行為を中止し、自己の負担により原状回復をしなければならない。
- 4 前3項のほか、対象物件の使用等については、別に使用細則を定めるものとする。

(専有部分の譲渡、貸与の手続)

- 第19条 区分所有者は、その専有部分を暴力団の構成員又はその組織、その他本マンションの他の区分所有者の共同利益に反する行為又は共同生活の秩序を乱す行為をするおそれのある者に対して、譲渡又は貸与してはならない。
- 2 区分所有者は、その専有部分を区分所有者以外の第三者に譲渡又は貸与しようとする場合は、その予定日より20日前までに、理事長に、様式集(第5号書式)「譲渡・貸与予告届」を提出しなければならない。なお、様式集(第5号書式)「譲渡・貸与予告届」には、前項に違反して譲渡又は貸与したときは、契約を解除する旨の条項を売買契約書又は賃貸借契約書条文中に設けることを定めるとともに、当該契約書の写しを理事長へ提出しなければならない。
- 3 管理組合は、前2項の予告届を検討し、必要に応じて調査を行った結果、譲渡又は貸与の相手方が暴力団員等、区分所有者の共同の利益に反する行為又は共同生活の秩序を乱す行為をするおそれがある者と判断した場合は、理事会の決議により区分所有者に対し譲渡又は貸与の中止を勧告することができる。
- 4 区分所有者が第2項の予告届を提出せず、若しくは事実と異なる届出を行い、又は正当な理由がなく前項の勧告に従わず譲渡又は貸与を行った場合において、譲渡又は貸与を受けた者が法令、規約等に違反し、区分所有者の共同の利益に反し、又は生活秩序を乱す行為を行った場合は、当該区分所有者は、次の各号の責任を負う。
- 一 賃貸借契約の解除
- 二 迷惑行為の排除並びに被害者への損害賠償及び慰謝料の支払
- 三 管理組合が行った法的措置に要した費用(弁護士費用を含む。)の支払
- 5 区分所有者は、専有部分を第三者に譲渡又は貸与する場合には、その譲渡又は貸与に係る契約内容に、この規約等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等に定める事項を遵守する旨の条項を定めた様式集(第6号書式)「誓約書兼入居届」を入居の前日までに、理事長に提出させなければならない。なお、貸与の場合は、あわせて、管理費等を3か月以上滞納した場合は家賃から支払うことに異議のない旨を定めた様式集(第7号書式)「代位支払確認書」を、区分所有者と賃借人との連名で理事長に提出しなければならない。
- 6 理事長は、本マンションの専有部分の売買又は貸与を委託された宅建業者等に対し、様式集

(第8号書式)「売買・賃貸借取引受託届」により、暴力団又はその構成員には斡旋しない旨の文言を含めた様式集(第8号書式)「売買・賃貸借取引受託届」を提出させなければならない。

- 7 宅建業者等が前項の届を提出しないときは、理事長は当該宅建業者等から管理費等の問い合わせがあってもこれに応じないことができるものとする。
- 8 区分所有者は、買占めと思われる区分所有権譲渡の申入れがあった場合には、その旨を理事長に届け出なければならない。
- 9 区分所有者は、専有部分を貸与した第三者の行為について、他の区分所有者又は占有者からの苦情の申出がある場合には、当該区分所有者の責任において処理し解決しなければならない。
- 10 区分所有者は、専有部分を貸与した第三者が本規約又は使用細則等の定めに違反して、他の区分所有者又は本マンションに損害を与えた場合には、当該区分所有者は連帯して損害賠償の責任を負わなければならない。ただし、当該区分所有者がその専有部分を貸与した第三者に対し、適切な指導・監督を行った場合には、この限りではない。

#### (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 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。

#### (専有部分の売却等を目的とする共用部分調査)

第19条の3 区分所有者又は専有部分の購入を予定する者で当該区分所有者の承認を得た者(以下「調査実施者」という。)は、専有部分の売却等を目的とする建物状況調査(宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第34条の2第1項第四号の「建物状況調査」をいう。以下同じ。)のうち共用部分の調査を行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を申請し、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、調査実施者は、別に定める申請書に、実際に建物状況調査を行う者若しくは当該調査を委託する業者名及び調査希望日時等を記して、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、理事会の決議により、その承認又は不承認を決定するものとする。ただし、理事会を開催する時間的余裕がない場合その他やむを得ない事情があるときは、理事会の決議を経ることなく、理事長がその承認又は不承認を決定できるものとする。この場合、理事長は、その旨を遅滞なく理事会に報告するものとする。
- 4 前項の承認をするときは、建物及び現に居住する者(以下、単に「居住者」という。)へ及ぼす影響が少ないと認められる場合に限るものとする。
- 5 第1項の承認があったときは、調査実施者は、承認の範囲内において、共用部分に係る建物状況調査を行うことができる。
- 6 建物状況調査を行ったことにより、建物又は居住者に損害を与えたときは、当該調査実施者は、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。
- 7 調査実施者は、特段の支障がない限りにおいて、管理組合に対し当該調査に関する報告書の開示又はその写しの提供に協力するものとする。
- 8 前各項に規定するもののほか、申請の手続、その他共用部分に係る建物状況調査における事務処理等に関し必要な事項は、共用部分に係る建物状況調査に関する細則で定めるものとする。

## 第5章 管 理

### 第1節 総 則

(区分所有者及び占有者の責務)

第20条 区分所有者及び占有者は、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、常に適正な管理及び使用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全行為の実施が、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きについては、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。

(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ものとする。

3 前項の申請及び承認の手続きについては、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。

(必要箇所への立入り)

第23条 前2条（第21条；敷地及び共用部分等の管理、第22条；窓ガラス等の改良）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。

(損害保険)

第24条 区分所有者は、対象物件に関し、管理組合が火災保険、地震保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

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

## 第2節 費用の負担

(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関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。なお、一の専有部分が数人の共有に属する場合、各区分所有者の管理費等の納入義務は連帯債務とする。

一 管理費

二 修繕積立金

三 使用料(専用庭使用料及びその他の使用)

2 管理費等の額については、次の各号の負担方法を基礎として算出し、具体的な金額は総会において決定する。

一 管理費及び修繕積立金は、別表第4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、管理費は10円の位を四捨五入して100円単位とし、修繕積立金は1円の位を四捨五入10円単位とする。

二 使用料は、総会で決定した額

(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。

(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 管理委託費及び管理員等人件費

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 共用部分等に係わ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 委託業務費

九 専門的知識を有する者の活用に要する費用

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

十一 会議費

十二 広報及び連絡業務に要する費用

十三 役員の活動費及び報酬

十四 その他管理組合の運営に要する費用

(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29条 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ことができる。

## 第6章 管理組合

### 第1節 組合員

(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。

(届出義務)

- 第31条 新たに区分所有者となり、又は区分所有者でなくなった者は、様式集(第9号書式)「管理組合加入届兼入居届」又は様式集(第10号書式)「管理組合退会届兼退去届」を区分所有権の取得又は譲渡の日から1週間以内に管理組合に届け出なければならない。なお、届出は入退去日を過ぎてはならない。
- 2 区分所有者がその住所を変更するとき、その他すでに届出事項に変更があるときは、速やかにその旨を様式集(第9号書式)「管理組合加入届兼入居届」により理事長に届け出なければならない。
  - 3 占有者は、第19条第5項の様式集(第6号書式)「誓約書兼入居届」に基づき、既に届出事項に変更があるときは、速やかにその旨を同書式により理事長に届け出なければならない。
  - 4 占有者は、本マンションを退去しようとするときは、退去1週間前までに様式集(第11号書式)「転出届」により理事長に届け出なければならない。
  - 5 区分所有者又は占有者が、一か月以上不在となる場合はその旨を様式集(第12号書式)「長期不在届」により理事長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
- 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受理
- 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

(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。

(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

(役員)

第35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、会計担当理事含む。以下同じ。) 4名
  - 五 監事 1名
- 2 理事又は監事は、区分所有者又は区分所有者から承認を受けたその配偶者若しくは成年者である二親等以内の親族(以下「配偶者等」という。)のうちから総会で選任する。
- 3 前各項の規定にかかわらず、マンション管理に関して実務経験及び専門的知識を有し、理事会が推薦する者を役員に選任することができる。
- 4 前2項の規定にかかわらず、区分所有者が法人である場合は、その法人の代表者又は代表者から委任を受けたその法人の従業員は役員に就任する資格を有する。

- 5 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。
- 6 第1項の規定にかかわらず、役員が任期の中途において欠けたときは、補欠の役員は理事会で選任し、直後の総会で承認を受けるものとする。
- 7 監事は、理事又は管理組合の従業員と兼ねてはならない。

#### (役員任期)

第36条 役員任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 役員に欠員が生じたときは、前条第2項の規定にかかわらず、理事会で補充することができるものとし、その役員任期は、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 役員が区分所有者又はその配偶者若しくは二親等以内の親族でなくなった場合、若しくは前条第4項に定める役員資格を失った場合は、その役員はその地位を失う。

#### (役員欠格条項)

第36条の2 次の各号いずれかに該当する者は、役員となることができない。

- 一 成年被保佐人又は破産者で復権をえないもの
- 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できなくなった日から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。)

#### (役員誠実義務等)

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、総会決議により、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。

#### (利益相反取引の防止)

第37条2 役員は、次の掲げる場合には、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しようとするとき。

#### (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。

- 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、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。
- 5 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。

#### (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。

(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。

(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。
  - 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恐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42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、定期総会を、毎年1回新会計年度開始以後2ヶ月以内に招集しなければならない。
  - 4 理事長は、必要と認める場合には、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、理事長又は総会に出席した区分所有者の中から理事長が指名したものが務める。

(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10日前(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ヶ月前)までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。
- 2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。(別記様式第3)
  - 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46条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議若しくはマンション敷地売却決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
  - 5 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
    - 一 建替えを必要とする理由

- 二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復(建物が通常有すべき効用の確保を含む。)をするのに要する費用の額及びその内訳
  - 三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
  - 四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
- 6 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、第4項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
- 一 売却を必要とする理由
  - 二 建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)第2条第2項に規定する耐震改修(以下単に「耐震改修」という。)又はマンションの建替えをしない理由
  - 三 耐震改修に要する費用の概算額
- 7 建替え決議又はマンション敷地売却決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議開く日の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44条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 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。
- 3 前2項により招集された臨時総会においては、第41条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員(書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。)の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

#### (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。

#### (議決権)

- 第46条 組合員は、その所有する住戸等1戸につき各1個の議決権を有する。
- 2 住戸等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、あらかじめ総会開催までに、様式集(第13号書式)「議決権行使者指定届」により、その氏名を記載して理事長に届出なければならない。
- 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
- 5 組合員又は代理人は、代理権を証する書面(以下「委任状」という。)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法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）
  - 三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起
  - 四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
  - 五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項
- 4 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
- 5 マンション敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、決議権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。
- 6 前5項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
- 7 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 8 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 9 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
- 10 総会においては、第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。

#### (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
- 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項に定める建物の建替え等に係る計画又は設計等の経費のための棟別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(建替え決議)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 役員を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

(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、議事録及び前条の書面を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、これらを閲覧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、議事録及び前条の書面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。

## 第5節 理事会

(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。

(招集)

第52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 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。
- 5 理事が都合により、理事会に出席できない場合は、その同居の配偶者および一親等の親族(未成年は除く。)に限り代理出席を認める。

#### (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条の2、第21条及び第21条の2に定める承認又は不承認
  - 六 第36条第2項に定める補欠役員の選任
  - 七 第58条第3項に定める承認又は不承認
  - 八 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
  - 九 第67条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48条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及び修繕積立金の取り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。

## 第7章 会 計

#### (会計年度)

第56条 管理組合の会計年度は、毎年12月1日から翌年11月30日までとする。

#### (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。

- 2 管理組合の決算は、一般会計及び修繕積立金会計に区分して経理するもの(以下「会計区分」という。)とする。
- 3 理事長は、支出予算の実行に当たって、1件10万円以下は理事長の承認、1件10万円を超え100万円以下は理事会の承認、1件100万円を超える支出はあらかじめ予算で承認されている場合を除き、総会の承認を得なければならない。
- 4 理事長は、1件10万円を超えて各種契約を行うに当たっては、見積もり合わせ又は指名競争入札を行い、その結果を理事会に報告しなければならない。

#### (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たもの。
  - 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わる経費であって、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、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。

#### (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。なお、理事長は、必要と認める場合、理事会の承認を経て公認会計士等外部の専門家による会計指導を受け、その結果を総会に報告することができる。

#### (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について、区分所有者が各自開設する預金口座から自動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、翌月分は当月27日(休日の場合は直後の営業日)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 区分所有者が前項の期日までに支払うべき金額を20日以上滞納した場合には、管理組合はその未払金額について、納期の翌日から納付の前日まで、未払金額に対して年利14.6%の遅延損害金(未払金額×滞納日数/365×0.146)と、違約金としての弁護士又は司法書士の費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その区分所有者に対して請求することができる。
- 3 管理組合は、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、訴訟その他の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、弁護士又は司法書士の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。
- 5 区分所有者は、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。
- 6 区分所有者が管理費等を所定の期日までに納付しないときは、理事長は理事会の決議により、その区分所有者に対して、敷地及び共用部分等(水道及び灯油施設を含む。)の利用を制限することができる。なお、水道施設の利用制限を行った場合において、当該区分所有者は管理組合が指定する共用水栓からの水道水を有料で使用することができる。
- 7 区分所有者が3か月以上管理費等の支払を怠った場合は、理事長は、様式集(第7号書式)「代位支払確認書」を提出している賃借人の賃料の中から、未納の管理費等を徴収することができる。
- 8 管理費等の支払を怠っている区分所有者が管理費等の支払をした場合は、本人の意思にかかわらず納期の古い管理費等及びその遅延損害金から優先的に充当する。

#### (管理費等の過不足)

第61条 収支決算の結果、管理費等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会計区分の費用に充当する。ただし、一般会計の余剰については、総会の承認を得て、修繕積立金会計に繰り入れることができる。

- 2 管理費等に不足を生じた場合にあっては、管理組合は区分所有者に対して第25条第4項に定める管理費等の負担方法の割合により、総会の決議を経て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。

(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49条第3項(第53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68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。

(消滅時の財産の精算)

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

(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。

(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42条第2項及び第3項の規定を準用する。

#### (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札幌地方(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。
- 3 第1項の訴訟によることとした場合は、管理者はその相手先に対して弁護士費用その他の訴訟に要する費用について実費相当額を請求できるものとする。

#### (地方公共団体及び近隣住民との協定の遵守)

第69条 区分所有者は、管理組合が札幌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。

#### (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。

#### (規約原本等)

第72条 この規約を証するため、理事長及び2名の区分所有者が書面に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16条に基づく使用細則及び第66条の2に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面(以下「使用細則等」という。)の閲覧をさせなければならない。
- 5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等及び使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。

## 附 則

(規約の発効)

第1条 この規約は、1979年12月1日から効力を発する。

(管理組合の成立)

第2条 管理組合は、1979年12月1日に成立したものとする。

(規約の一部改正)

第3条 2006年2月22日開催の第18期定期総会において一部改正する。

2 2016年1月23日開催の第37期定期総会において一部改正する。

3 2017年1月28日開催の第38期定期総会において一部改正する。

4 2018年1月27日開催の第39期定期総会において一部改正する。

5 2019年1月27日開催の第40期定期総会において一部改正する。

(経過措置)

第4条 この規約の発効後、本規約と相違する細則等は、その相違する部分については、この効力を有せず、本規約の定めるところに従うものとする。

別紙第1 対象物件の表示（第4条（対象物件の範囲）関係）

物 件 名	エステート大通	
敷 所 在 地	所 在 地	札幌市中央区大通西18丁目1番45
	面 積	446.28㎡
地 権 利 関 係	権 利 関 係	所有権
	構 造 等	構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 延床面積 1849.55㎡ 建築面積 335.42㎡
建 物	専 有 部 分	住戸・事務所 35戸 車 庫 4戸 住戸等の合計 39戸
	附 属 施 設	塀、フェンス、通路、ごみ集積所、排水溝、排水口、外灯設備、植栽、掲示板、専用庭等 建物に附属する施設

別表第2 共用部分の範囲（第8条（共用部分の範囲）関係）

(1) 建物の部分

共用の玄関、ホール、風除室、廊下、階段、鉄骨外階段、エレベーターホール、エレベーター機械室、オイル中継タンク室、エアポンプ室、電気室、受水槽室、高架水槽室、塔屋、屋上、屋根、パイプスペース、メーターボックス（給湯器ボイラー等の設備を除く。）、内外壁、界壁、床スラブ、床、天井、柱、基礎部分、バルコニー、フェンス等専有部分に属さない部分

(2) 建物の附属物

エレベーター設備、電気設備、給水設備、排水設備、消防・防災設備、テレビ共同受信設備、避雷設備、集合郵便受箱、各種の配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立て管）、管理用諸施設、配線、配管等専有部分に属さない部分

(3) 共用附属施設

管理人室、管理人室附属施設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（第14条（バルコニー等の専用使用権）関係）

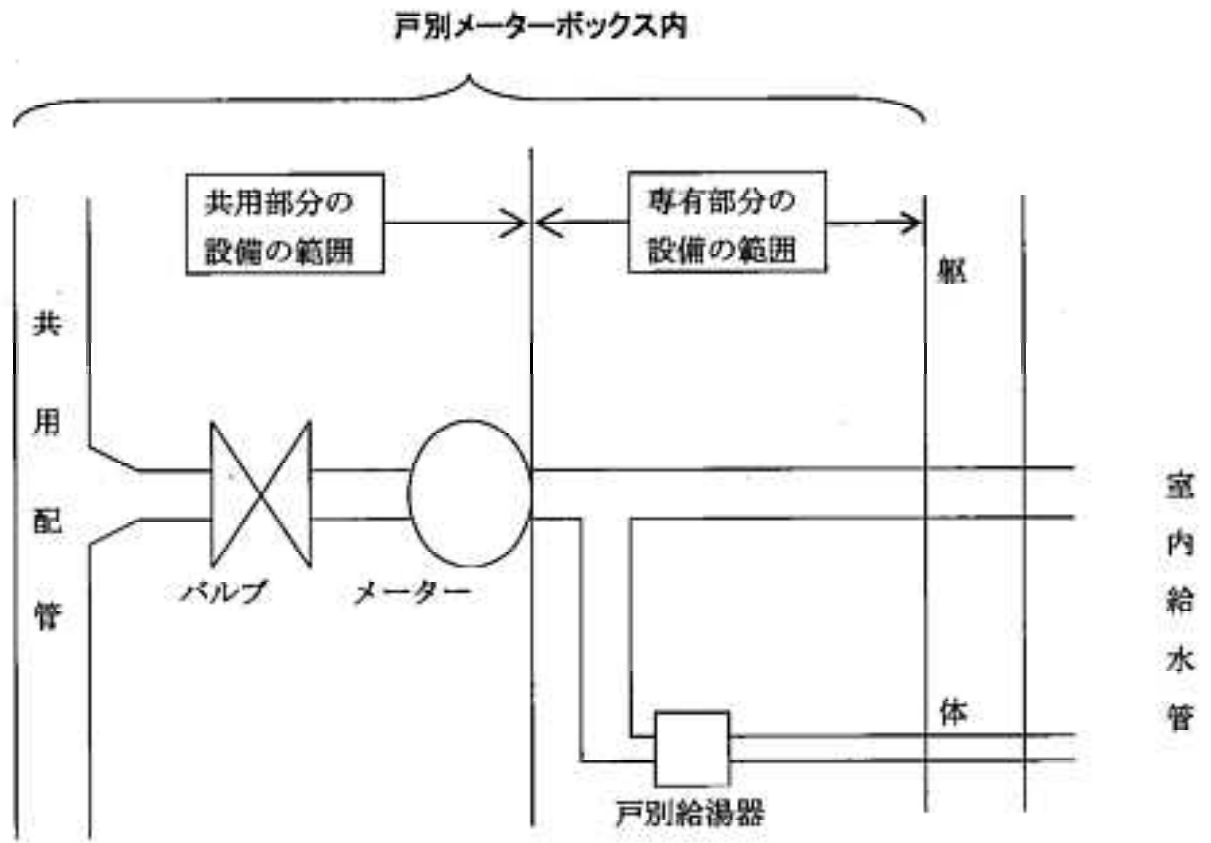
専用使用部分 区分	バルコニー	玄関扉/窓枠/窓ガラス	専用庭
1. 位置	各住戸等に接するバルコニー	各住戸等に付属する玄関、扉、窓枠、窓ガラス	3階に面する庭
2. 専用使用権者	当該専有部分の区分所有者	同 左	301・302号室 住戸の区分所有者

別表第4 管理費及び修繕積立金の額

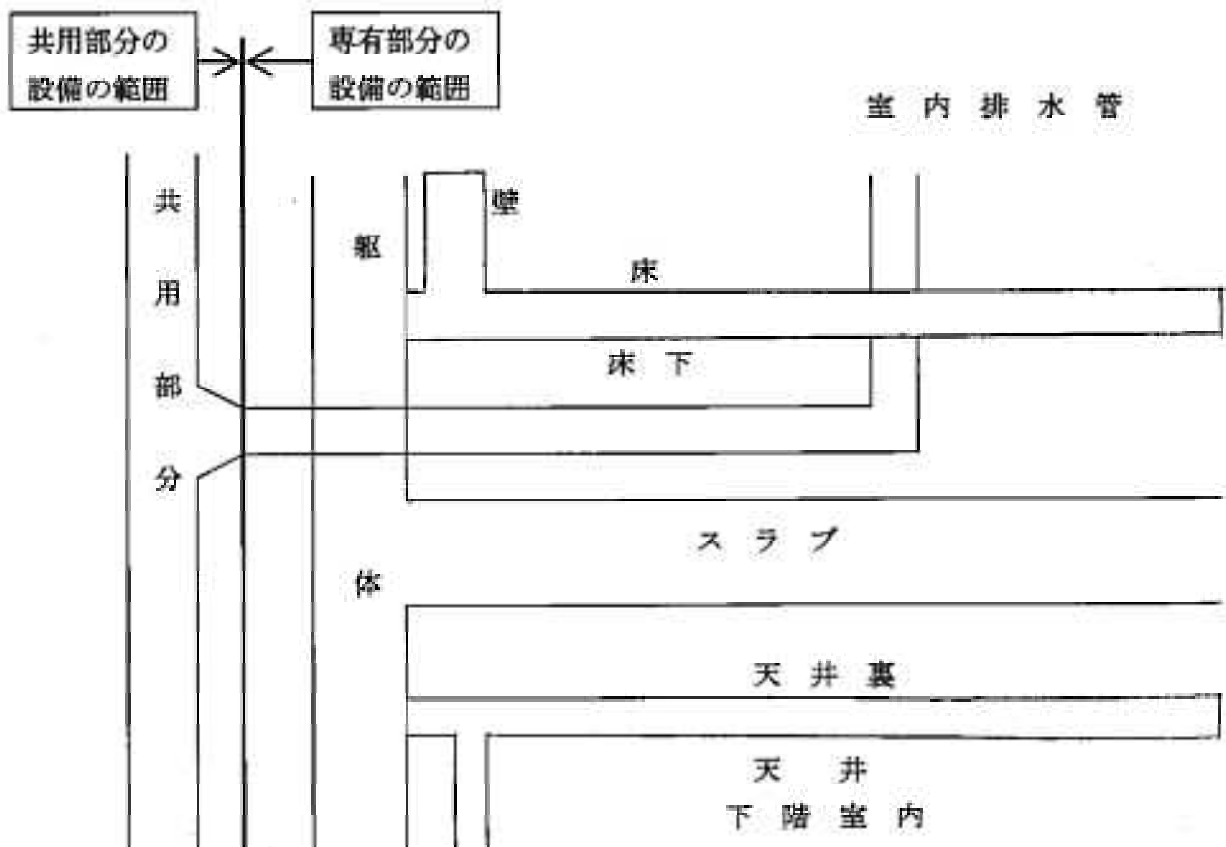
住戸等番号	専有面積	持分比	管理費(A)	修繕積立金(B)	合計(A+B)	備考
101		169				
102		169				
※103		127				
※104		85				
※105		105				
※106		130				
107		169				
108		169				
109		169				
110		169				
201		169				
202		169				
203		169				
204		351				
205		308				
206		169				
207		169				
208		169				
209		169				
301		336				
302		351				
303		475				
304		169				
305		169				
306		169				
401		336				
402		351				
403		475				
404		169				
405		169				
406		169				
501		336				
502		351				
503		642				
504		336				
601		336				
602		351				
603		642				
604		336				
合計		10,000				

※車庫

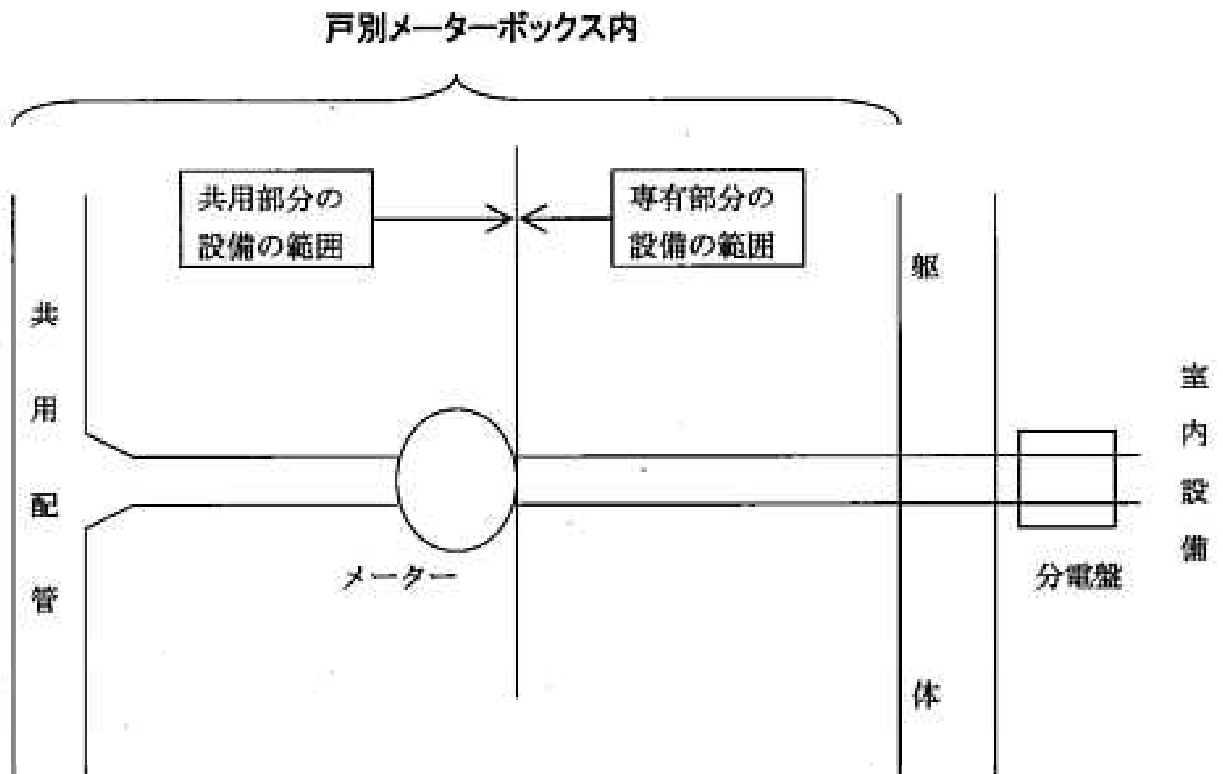
別図 第 1 給水管等の境界(第 7 条第 3 項)



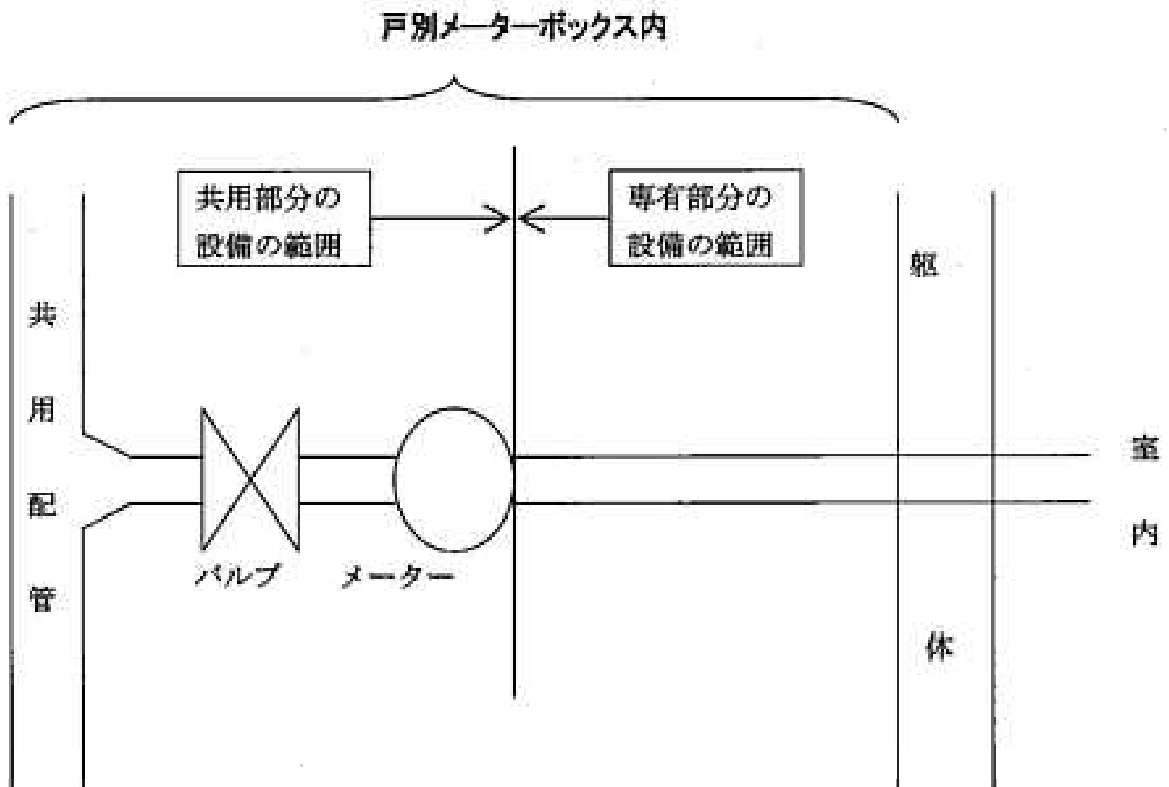
別図 第 2 排水管等の境界(第 7 条第 3 項)



別図 第 3 電気設備の境界(第 7 条第 3 項)



別図 第 4 ガス管等の境界(第 7 条第 3 項)





## エステート大通管理組合様式集

- 【第1号書式（第17条第1項）】専用部分修繕等工事申請書
- 【第2号書式（第17条第3項）】専用部分修繕等工事承認通知書
- 【第3号書式（第17条第3項）】専用部分修繕等工事不承認通知書
- 【第4号書式（第17条第7項）】専用部分修繕等工事完了報告書
- 【第5号書式（第19条第2項）】譲渡・貸与予告届  
（本マンションを売却・貸与するときの届出用紙）
- 【第6号書式（第19条第5項）】入居届兼誓約書  
（専有部分の賃貸人等占有者の届出用紙）
- 【第7号書式（第19条第5項）】代位支払確認書  
（区分所有者・賃貸人連名確認書）
- 【第8号書式（第19条第6項）】売買・賃貸借取引受託書  
（本マンション取引仲介受託業者の届出用紙）
- 【第9号書式（第31条第1項・第2項）】管理組合加入届兼入居届  
（本マンションを購入したときの新区分所有者の届出用紙）
- 【第10号書式（第31条第1項）】管理組合退会届兼退去届  
（本マンションを譲渡したときの旧区分所有者の届出用紙）
- 【第11号書式（第31条第4項）】転出届  
（専有部分借入人の転出時の届出用紙）
- 【第12号書式（第31条第5項）】長期不在届  
（本マンションを1カ月以上不在にするときの届出用紙）
- 【第13号書式（第46条第3項）】長期不在届  
（1戸に複数の区分所有者がいる場合の議決権行使者指定届出用紙）
- 【（第19条第3項）】専有部分の売却等を目的とする共用部分調査申請等  
（共用部分に係る建物状況調査に関する場合の申請書、決定通知書用紙）
- 【別冊（第72条第2項）】管理組合同規約確認書

MEMO

## 専用部分修繕等工事申請書

年 月 日

エステート大通管理組合

理事長 様

\_\_\_\_\_号室 区分所有者

氏 名 \_\_\_\_\_ (印)

電 話 \_\_\_\_\_

下記により、専用部分の修繕等の工事を実施したいので、管理組合規約第17条第1項の規定に基づき申請します。

### 記

1. 対象住戸 \_\_\_\_\_号室

2. 工事内容

---

---

---

---

3. 工事期間 年 月 日 から  
年 月 日 まで

工事時間帯は、午前 時から午後 時までとし、土曜、日曜及び祝日は工事を休みます。

4. 施工業者 \_\_\_\_\_

5. 添付書類 設計図、仕様書及び工程表

(注)この申請書は、専用部分の修繕等の工事を行う予定の20日前までに理事長に提出してください。

## 専用部分修繕等工事承認通知書

年 月 日

様

エステート大通管理組合

理事長

⑩

年 月 日に申請がありました\_\_\_\_\_号室における専用部分の修繕等の工事については、次の条件により実施することを承認します。

### 記

1. 届出の設計図、仕様書及び工程表と異なる工事を実施する場合は、事前に申し出て再度承認を受けた後、工事を実施すること。
2. 工事着手前に、上下及び左右の住戸等に挨拶を行うとともに、万が一クレームが発生した場合は、いったん工事を中止し、誠意を持って解決の上、工事を再開すること。
3. 工事期間中は、所定の掲示場所に、工事内容・期間・工事責任者名・連絡先等必要事項を掲示すること。
4. 工事が完了した場合は、速やかに理事長に届け出ること。

## 専用部分修繕等工事不承認通知書

年 月 日

様

エステート大通管理組合

理事長

⑩

年 月 日に申請がありました\_\_\_\_\_号室における専用部分の修繕等の工事については、理事会において審議の結果、下記の理由により不承認となりましたから通知します。

記

1.

2.

3.

## 専用部分修繕等工事完了報告書

年 月 日

エステート大通管理組合

理事長 様

\_\_\_\_\_号室 区分所有者

氏 名 \_\_\_\_\_ (印)

電 話 \_\_\_\_\_

平成 年 月 日付で承認をいただきました専用部分の修繕等の工事は、下記のとおり完了を報告します。

### 記

1. 対象住戸 \_\_\_\_\_号室

2. 工事名  
\_\_\_\_\_

3. 工事着手日 年 月 日

4. 工事完了日 年 月 日

5. 工事期間中の事故、クレーム等の有無

なし

あり (有りの場合は、次にその概要をお書きください。)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## 譲渡・貸与予告届

(本マンションを売却・貸与するときの届出用紙)

年 月 日

エステート大通管理組合

理事長

様

新連絡先住所〒 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 号室 区分所有者 氏名 \_\_\_\_\_ (印)

新連絡先電話 \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

私は、この度 \_\_\_\_\_ 号室を、下記のとおり、(譲渡・貸与)する予定にしておりますので、あらかじめ届け出ます。

なお、譲渡・貸与にあたっては、管理規約を遵守し、暴力団やその他本マンションの共同の利益に反し、共同生活の秩序を乱すおそれのある者に対して、譲渡又は貸与しないこと及び売買契約書又は賃貸借契約書の条文中に次の契約条項を設けることを誓約します。

譲渡人又は賃借人が次の事項に該当したときは、何ら催告なしに本契約を解除できる。

- ① 売却等を受けた者が暴力団等であることが判明したとき
- ② 当該物件を暴力団等が住居又は使用していることが判明したとき
- ③ 本物件に暴力団等を反復継続して出入りさせたとき
- ④ 本物件又はその共用部分において、暴力団であることを感知させる名称、看板、代紋、提灯等を掲示したとき
- ⑤ 本物件の共用部分その他本物件周辺において、譲渡・貸与を受けた者が抗争その他犯罪を起こし、又は粗野な態度言動によって、他の居住者、近隣住民等に恐怖感、不安感、迷惑を与えたとき

### 記

#### 1 契約予定者(譲渡・貸与)

①住 所 〒 \_\_\_\_\_

②氏 名 \_\_\_\_\_ (自 宅 Tel.) \_\_\_\_\_

③勤務先 \_\_\_\_\_ (勤務先 Tel.) \_\_\_\_\_

#### 2 入居予定者

①世帯主氏名 \_\_\_\_\_ (自 宅 Tel.) \_\_\_\_\_

緊急連絡先 \_\_\_\_\_ (緊急連絡先Tel.) \_\_\_\_\_

#### ②同居者

氏 名 \_\_\_\_\_ 緊急連絡先 \_\_\_\_\_ Tel. \_\_\_\_\_

氏 名 \_\_\_\_\_ 緊急連絡先 \_\_\_\_\_ Tel. \_\_\_\_\_

氏 名 \_\_\_\_\_ 緊急連絡先 \_\_\_\_\_ Tel. \_\_\_\_\_

#### 3 仲介業者

会 社 名 \_\_\_\_\_ (Tel.) \_\_\_\_\_

住 所 \_\_\_\_\_ (担当者名) \_\_\_\_\_

(注) この届出は、譲渡・貸与予定日の20日前までに理事長に提出してください。

# 入居届兼誓約書

(専有部分の賃貸人等占有者の届出用紙)

年 月 日

エステート大通管理組合  
理事長 様

\_\_\_\_\_ 号室  
占有者氏名 \_\_\_\_\_ ⑩

私は、\_\_\_\_\_ が区分所有する \_\_\_\_\_ 号室の使用にあたって、管理規約第19条第5項に基づき、下記のとおり規約等の遵守を誓約するとともに、入居届を提出します。

## 記

### 1. 誓約事項

私は、本マンション \_\_\_\_\_ 号室の使用にあたり、管理規約、使用細則及び総会・理事会決議事項を誠実に遵守し、並びに本マンションの生活秩序を乱す一切の行為を行わず、良好な住環境の確保に努めることを誓約します。

### 2. 入居届

(1)入居(予定)日 \_\_\_\_\_ 年 月 日

(2)世帯主氏名 \_\_\_\_\_

(3)同居者氏名 氏名 \_\_\_\_\_ 続柄 \_\_\_\_\_

氏名 \_\_\_\_\_ 続柄 \_\_\_\_\_

氏名 \_\_\_\_\_ 続柄 \_\_\_\_\_

氏名 \_\_\_\_\_ 続柄 \_\_\_\_\_

(4)入居予定者の緊急連絡先

住 所 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

電話番号 \_\_\_\_\_

(注) 1. この届出は、本マンション入居日前日までに理事長に提出してください。

2. 専有部分の利用者が賃借人の場合は、この届出とともに、第7号様式「代位支払確認書」を提出してください。



## 代位支払確認届

(区分所有者・賃借人連名確認書)

年 月 日

エステート大通管理組合  
理事長 様

\_\_\_\_\_ (貸主 甲)及び\_\_\_\_\_ (借主 乙)は、当マンション\_\_\_\_\_号室の賃貸借契約を締結するにあたり、管理規約第25条第1項に定める管理費等の支払いについて、管理規約第19条第5号なお書きに基づき、下記のとおり誓約いたします。

### 記

1. 管理費等は、区分所有者たる貸主(甲)の責任において、決められた期日までに支払う。
2. 前項の定めにかかわらず、甲の定められた期日までに管理費等を支払わないときは、乙は、管理組合から支払の通告を受けて1月以内に、甲に支払うべき賃料の中から、支払期限の到来した管理費等及び定められた遅延損害金を、直接、管理組合に支払う。
3. 前項の規定により、乙が管理組合に対して管理費等の支払いをした場合、その金額において甲は乙に対する賃料債権を請求しない。

以上

年 月 日

\_\_\_\_\_号室

(甲) 貸主 住 所 \_\_\_\_\_

氏 名 \_\_\_\_\_ (印)

(乙) 借主 住 所 \_\_\_\_\_

氏 名 \_\_\_\_\_ (印)

- (注) 1. この届出とともに、第6号様式「誓約書兼入居届」を理事長へ提出してください。  
2. 代位支払確認書とは、「管理規約第19条第5号なお書き」により、管理費等を滞納した場合、家賃から支払うことに異議がないことを認めたこと。

## 売買・賃貸借取引受託届

(本マンション取引仲介受託業者の届出用紙)

年 月 日

エステート大通管理組合  
理事長

様

住 所 \_\_\_\_\_

氏 名 \_\_\_\_\_ (印)

(免許番号) \_\_\_\_\_

(電話番号) \_\_\_\_\_

このたび、\_\_\_\_\_号室の不動産取引について下記のとおり受託しましたので、お届けします。なお、本不動産の仲介取引にあたっては、暴力団またはその構成員に対しては、絶対に媒介、斡旋等を行わないこと及び売買契約書又は賃貸借契約書の条文中に次の条文及び違背のときは直ちに契約を解除する条文を設けることを誓約します。

- ① 売却等を受けた者が暴力団等であることが判明したとき
- ② 当該物件を暴力団等が住居又は使用していることが判明したとき
- ③ 本物件に暴力団等を反復継続して出入りさせたとき
- ④ 本物件又はその共用部分において、暴力団であることを感知させる名称、看板、代紋、提灯等を掲示したとき
- ⑤ 本物件の共用部分その他本物件周辺において、譲渡・貸与を受けた者が抗争その他犯罪を起こし、又は粗野な態度言動によって、他の居住者、近隣住民等に恐怖感、不安感、迷惑を与えたとき

1. 受託の種類  売却  賃貸  交換

2. 取引の態様  媒介  自己契約  代理人

3. 依頼者

①氏名 \_\_\_\_\_ (Tel.) \_\_\_\_\_

②住所 〒 \_\_\_\_\_ (担当者) \_\_\_\_\_

4. 当該物件取扱主任者等氏名 \_\_\_\_\_ (Tel.) \_\_\_\_\_

5. 加入宅地建物取引関係団体名  団体名 \_\_\_\_\_

加入していない

## 管理組合加入届兼入居届

(本マンションを購入したときの新区分所有者の届出用紙)

年 月 日

エステート大通管理組合

理事長 様

\_\_\_\_\_号室 新区分所有者

氏名 \_\_\_\_\_ (印)

私は、このたび本マンション\_\_\_\_\_号室の区分所有権を取得し、当管理組合に加入しましたのでお届けします。

なお、加入にあたっては、管理規約、使用細則及び総会決定事項等を誠実に遵守することを誓約します。

### 記

1. 区分所有権取得年月日 年 月 日

2. 入居届

① 入居(予定)年月日 年 月 日

② 世帯主氏名 \_\_\_\_\_ (自宅 Tel) \_\_\_\_\_

緊急連絡先 \_\_\_\_\_ (緊急連絡先Tel) \_\_\_\_\_

③ 同居者

氏名 \_\_\_\_\_ 緊急連絡先 \_\_\_\_\_ Tel \_\_\_\_\_

氏名 \_\_\_\_\_ 緊急連絡先 \_\_\_\_\_ Tel \_\_\_\_\_

氏名 \_\_\_\_\_ 緊急連絡先 \_\_\_\_\_ Tel \_\_\_\_\_

3. 入居前連絡先(すぐ入居しないときは記入してください。)

① 住所 〒 \_\_\_\_\_

② 連絡先電話番号 ( ) \_\_\_\_\_ (連絡者)

(注) 1. この届出は、区分所有権取得の日から1週間以内、かつ入居前までに理事長に提出してください。

2. この届出後に届出事項の変更があったときは、この書式により速やかに理事長に提出してください。

## 管理組合退会届兼退去届

(本マンションを譲渡したときの旧区分所有者の届出用紙)

年 月 日

エステート大通管理組合

理事長 様

号室 旧区分所有者

氏名 \_\_\_\_\_ (印)

私は、このたび本マンション \_\_\_\_\_ 号室の区分所有権を下記のとおり譲渡いたしました。つきましては、当管理組合を退会し、マンションを退去しますのでお届けいたします。

なお、退会にあたっては、私の区分所有権としての一切の権利義務は、譲受者に自動的に承継されることを譲受者に説明しており、貴組合にご迷惑をおかけいたしません。

### 記

1. 区分所有権取得年月日 年 月 日

2. 新区分所有権者(譲受者)

①氏名 \_\_\_\_\_ Tel \_\_\_\_\_

②現住所 〒 \_\_\_\_\_

③連絡先 \_\_\_\_\_ (連絡者) \_\_\_\_\_

3. 退去届(譲渡者)

①退去予定年月日 年 月 日

②退去後の連絡先

住 所 〒 \_\_\_\_\_

電話番号 \_\_\_\_\_ (連絡者) \_\_\_\_\_

(注)この届出は、区分所有権譲渡の日から1週間以内、かつ退去前日までに理事長に提出してください。

**転 出 届**  
(専有部分借入人の転出時の届出用紙)

年 月 日

エステート大通管理組合

理事長 様

\_\_\_\_\_ 号室

氏 名 \_\_\_\_\_ ⑩

私は、このたび本マンション \_\_\_\_\_ 号室の貸借契約を終了し、下記のとおり本マンションを転出しますのでお届けします。

記

1. 貸借契約終了年月日 年 月 日

2. 転出予定年月日 年 月 日

3. 転出後の連絡先

①住 所 \_\_\_\_\_

②電話番号 \_\_\_\_\_

③連絡者氏名 \_\_\_\_\_

(注)この届出は、退去 1 週間前までに理事長に提出してください。

# 長期不在届

(本マンションを1カ月以上不在にするときの届出用紙)

年 月 日

エステート大通管理組合

理事長 様

号室

氏名 \_\_\_\_\_ 印

私は、このたび下記のとおり長期に本マンションを不在にしますのでお届けします。

なお、不在中は、下記の連絡者に責任を持ってマンションの管理を行わせ、組合及び居住者の皆様にはご迷惑をおかけしません。

## 記

1. 不在の期間(予定) 年 月 日から  
年 月 日まで

2. 不在中の連絡者(責任者)

①氏名 \_\_\_\_\_ Tel \_\_\_\_\_

②住所 〒 \_\_\_\_\_

3. 不在中の鍵保管者(「不在中の連絡者と異なるときのみ記入」)

①氏名 \_\_\_\_\_ Tel \_\_\_\_\_

②住所 〒 \_\_\_\_\_

4. その他

(注)この届出は、1カ月以上本マンションを不在にするときに、あらかじめ理事長に提出してください。届出事項に変更があったときも同じとします。

## 議決権行使者指定届

(1戸に複数の区分所有者がいる場合の議決権行使者指定届出用紙)

管理規約第46条第3項の規定に基づき、総会において議決権を行使する者を下記のとおり指定し、総会における議決権等一切の権限を委任します。

記

議決権を行使する区分所有者の指定

氏名 \_\_\_\_\_

年 月 日

\_\_\_\_\_号室 区分所有者

住 所 〒 \_\_\_\_\_

氏 名 \_\_\_\_\_ (印)

住 所 〒 \_\_\_\_\_

氏 名 \_\_\_\_\_ (印)

エステート大通管理組合

理事長 \_\_\_\_\_ 様

【第19条第3項】建物状況調査(共用部分の調査)に係る申請書

No. \_\_\_\_\_

年 月 日

エスレート大通管理組合 あて

刀かけ

(申請者) 氏 名 \_\_\_\_\_ 印

建物状況調査(共用部分の調査)に係る申請書

共用部分に係る建物状況調査に関する細則第3条(承認申請)の規定に基づき、調査実施者として、次のとおり申請します。

戸番号	号室
申請者	区分所有者本人 ・ 購入予定者 ※いずれかに○をすること 住所 連絡先  ※調査実施後も連絡できる電話番号をご記入下さい <購入予定者が申請する場合の当該住戸の区分所有者同意欄> 建物状況調査を申請することに、同意します。  _____ 号室 区分所有者 _____ 印
調査業者	名称 _____ 担当者 _____  連絡先 _____ 調査人数 _____ 名
調査希望日時	(管理員の勤務日時に限定されます) 第一希望 年 月 日 ( ) 時 分 から 時 分 第二希望 年 月 日 ( ) 時 分 から 時 分 第三希望 年 月 日 ( ) 時 分 から 時
調査内容 (添付書類)	※共用部分調査における調査範囲、調査方法及び開示希望の管理組合保管文書等が分かる書類並びに調査を行う者が既存住宅状況調査技術者であること証する書面の写しを添付すること ※撮影の有無について、いずれかに○をすること 有(写真・動画) ・ 無

※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以外では使用いたしません。

<注意事項等>

- ・ 第一～第三希望の調査日時のご希望に添えない場合は、別途日程調整させていただきます。
- ・ 調査に立ち会う者の指示に従わない場合は、調査(管理組合保管文書等の閲覧を含む。)を停止又は禁止いたします。
- ・ 写真又は動画撮影及び保管文書等の開示は、ご希望に添えない場合があります。
- ・ 写真又は動画撮影を許可された場合でも、プライバシー保護のため居住者・調査対象以外の住戸内等が写らない様、ご注意ください。
- ・ 管理組合保管文書等の閲覧の時間・場所等は管理組合にて指定いたします。
- ・ 閲覧文書等は閲覧指定場所以外の場所に持ち出すことはできません。
- ・ 閲覧時に、コピー及び撮影をすることはできません。
- ・ 調査を行ったことで、建物又は居住者に損害を与えた場合は、調査申請者にその損害を賠償していただきます。
- ・ 調査は非破壊試験に限定されます。

以上



【第19条第3項】建物状況調査(共用部分の調査)の申請に係る決定通知書

No. \_\_\_\_\_

年 月 日

様

エステート大通管理組合理事長 ㊟

建物状況調査(共用部分の調査)の申請に係る決定通知書

年 月 日付で貴殿から申請のあった建物状況調査(共用部分の調査)について、次のとおり決定しましたので、通知します。

申請結果	<input type="checkbox"/> 承認 ・調査日時 年 月 日 ( ) 時 分 から 時 分 ・撮影 <input type="checkbox"/> 許可 ( <input type="checkbox"/> 写真 ・ <input type="checkbox"/> 動画 ) <input type="checkbox"/> 不許可 ・その他追加条件 <input type="checkbox"/> 有 _____ <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不承認 理由 ( )
[保管文書等の閲覧がある場合] 閲覧対応を委任する者	

[閲覧対応者記入欄] ※閲覧の場合

閲覧指定日時	年 月 日 ( ) 時 分 ~ 時 分
閲覧場所	
連絡先	
備考	

<注意事項等>

- ・当日は、調査者が、国土交通省令で定める既存住宅状況調査技術者であることを証する書面をご提示ください。
- ・写真又は動画撮影が許可された場合でも、プライバシー保護のため居住者・調査対象以外の住戸内等が写らない様、ご注意ください。
- ・調査に立ち会う者の指示に従わない場合は、調査(管理組合保管文書等の閲覧を含む。)を停止又は禁止いたします。
- ・閲覧文書等は閲覧指定場所以外の場所に持ち出すことはできません。
- ・閲覧時に、コピー及び撮影をすることはできません。
- ・調査を行ったことで、建物又は居住者に損害を与えた場合は、調査申請者にその損害を賠償していただきます。
- ・調査は非破壊試験に限定されます。
- ・共用部分に係る調査報告書の写し及び撮影した写真等について、管理組合へのご提出にご協力ください。

以上

## 管理組合規約確認書

別冊「エステート大通管理組合規約」(平成27年1月31日 理事長 湊萬喜子 署名押印分)は、現に有効な規約であり、管理組合が成立したときに制定された規約原本及びその後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確認し、署名押印する。

平成27年2月1日

エステート大通管理組合

理事長 \_\_\_\_\_ (印)

### 【添付書類】

1. 規約原本(昭和54年12月1日制定)
2. その後の規約変更した総会決定の議事
  - (1)平成 年 月 日開催の第●●期総会
  - (2)平成27年1月31日開催の第27期定期総会