重　要　事　項　調　査　報　告　書

宅地建物取引業法第35条第1項第5号の２、同法施行規則第16条の２の定め、昭和63年11月21日建設省経動発第89号、平成4年12月25日建設省経動発第106号・住管発第5号、平成8年建設省経動発第23号・同省住管発第5号による当該マンションの取引に係る重要事項等については、以下のとおりです。
なお、この報告は当該マンション管理組合と当社の間で締結している管理委託契約書の定めに基づくものです。
また、建物の区分所有等に関する法律第33条第2項、第42条第5項、第66条の規定により、当該マンションの利害関係人は規約等の閲覧請求権があることを申し添えます。

2019年6月13日

国土交通大臣登録番号　　国土交通大臣（３）第033249号

会社名
〒220-0004 神奈川県横浜市西区北幸2-9-40 銀洋ビル 3F
ホームライフ管理株式会社 神奈川支店
TEL:045-290-5610 FAX:045-290-5777
マンションアドバイザー： 小山　秀人

調査依頼年月日		2019年6月13日
調査事項		報　告　事　項
管理組合名		リバーサイドマンション綱島管理組合
マンション名		リバーサイドマンション綱島
住戸番号		08-2号室
所在地		神奈川県横浜市港北区樽町２－７－２１
建築年次		1978年2月
修繕積立金総額		当マンション管理組合の積立金総額 85,418,055 円　(2019年4月末日現在)
管理組合の借入金		*ありません　(2019年4月末日現在) 当マンション管理組合の金融機関からの借入金現在額 0 円
売却依頼主負担額	修繕積立金の月額	修繕積立金　15,530 円　(2019年6月13日現在)
	管理費等の月額	科目名　金額　専用使用権の継承
		管理費　13,240 円　2019年6月13日現在
		組合費　100 円　2019年6月13日現在

売却依頼住戸滞納額	修繕積立金滞納額	*ありません 2019年5月31日現在	
	管理費等の滞納額	*ありません 2019年5月31日現在	
	滞納額合計（当該住戸分）	0 円	2019年5月31日現在
修繕積立金・管理費等 管理組合全体滞納額合計	滞納額合計（全体）	1,207,750 円	2019年5月31日現在
管理費等支払方法	支払方法	引落	
	支払日	27日	
	支払月	当月分	
	*口座引落し手続き完了までは、管理組合口座へ振り込み		
管理費等の改定予定	*ありません		
使用料	●駐車場・自転車・バイク置場は組合が管理 現在、自転車・バイクは屋根無しの所が空き有。他空き無し		

専有部分の修繕の実施状況については、売却依頼主に確認してください。		
内装・外装の修繕実施状況	（当該管理組合の「一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕」とし、当社の情報提供可能範囲とします）	
共用部等	実施年月	部位・工事名
		※別紙参照
大規模修繕予定	なし	
管理事務室勤務状況	勤務日	月火水木金土　※第1土曜日休み
	勤務時間	09:00～15:00(月水金土)、08:00～14:00(火木)
	住所	神奈川県横浜市港北区樽町２－７－２１リバーサイドマンション綱島
	TEL	045-542-7131
	勤務者	(管理)高山　正巳
専有部分の使用方法・禁止事項等について	ﾍﾟｯﾄ	成長時に体高50cm、体重10kgまでの、猫、犬に限る。１住戸１匹とする。観賞用の小魚、小鳥は室内での飼育とする。
	ﾌﾛｰﾘﾝｸﾞ工事	Ｌ－４５基準とする。
アスベスト使用について	アスベスト使用調査結果の記録の有無	無
	アスベスト使用調査の内容	
耐震診断について	耐震診断実施の有無	有
	耐震診断の内容	有

	書類等	保存の状況
建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況	①確認の申請書および添付図書並びに確認済証（新築時の物）	無
	②検査済証（新築時の物）	無
	③増改築を行った物件である場合	
	確認の申請書および添付図書並びに確認済証（増改築時の物）	無
	検査済証（増改築時の物）	無
	④既存住宅の建設住宅性能評価を受けた住宅である場合	
	建設住宅性能評価書	無
	⑤建築基準法第12条の規定による定期調査報告の対象である場合	
	定期調査報告書・定期検査報告書（昇降機等）	有
	⑥昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅である場合（地震に対する安全性に関する書類）	
	新耐震基準等に適合していることを証する書類	無
その他	その他宋収 〇民泊禁止	

（別紙）　リバーサイドマンション綱島管理組合全体滞納額内訳

科目	金額
管理費(管理費)	546,210
修繕積立金(修繕積立金)	657,740
組合費(組合費)	3,800
合計	1,207,750

（別紙）　リバーサイドマンション綱島管理組合修繕履歴

実施年月	部位・工事名
1994年	揚水ﾎﾟﾝﾌﾟ交換工事
1996年	消化槽補助水槽改修工事
1997年	水道ﾒｰﾀｰ改修工事
1998年	建物劣化診断調査
1999年	高架水槽取替工事
2000年	階段室改修工事
2000年	塗装・防水工事
2001年	埋設ガス管改修工事
2004年	消防設備改修工事
2007年	大規模修繕工事
2007年	給水管更新工事
2010年	昇降機更新
2014年	屋上防水工事

リバーサイドマンション綱島

管　理　組　合　規　約

第一章　総　　則

目　　的

第１条　この規約は、リバーサイドマンション綱島（以下「本マンション」という）の敷地ならびに建物の管理使用に関する事項について定め、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、次の各号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、区分所有権とは、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、区分所有者とは、区分所有権を有する者をいう。

三、占有者とは、区分所有者以外の者で専有部分を占有する者をいう。

四、専有部分とは、区分所有権の目的たる建物の部分をいう。

五、共用部分とは、占有部分以外の建物の部分、専有部分に属さない建物の附属物および区分所有法第４条第２項の規定により共用部分とされた附属物の建物をいう。

六、建物の敷地とは、区分所有法第２条第５項の建物の敷地をいう。

七、専用使用権とは、敷地および共用部分の一部分を特定の区分所有者が専用使用する権利をいう。

管理組合の名称と構成員

第３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リバーサイドマンション綱島管理組合（以下「管理組合」という）を構成する。

事 務 所

第４条　管理組合の事務所は、本マンション内におく。

規約の対象物件

第５条　この規約の対象物件となる、本マンションの敷地、建物およびその附属施設は次の通りである。

一、建　物

神奈川県横浜市港北区樽町２丁目７番２１号

鉄骨鉄筋コンクリート造り　地下１階、地上１０階建　塔屋１階

共同住宅兼店舗事務所　　１棟

建築面積　　４１７．８５１㎡

建築延面積　　３，６４７．５１９㎡

総 戸 数　　４２戸

二、敷　地

神奈川県横浜市港北区樽町２丁目７番２１号

宅　地　　９９７．４７㎡

三、附属施設

自転車置場、共同ＴＶアンテナ、フェンス、高架水槽、受水槽、集合郵便受箱、エレベーター、防災設備、自家発電設備、給排水設備、ガス配管設備

その他上記以外で本マンション敷地内のすべての施設設備

規約の効力

第６条　この規約および総会の決議は、区分所有者の特定承継人に対してもその効力を有するものとする。

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およ

び総会の決議にもとづいて負う義務と同一の義務を負う。

規約の遵守義務

第７条　区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約および細則等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、店舗事務所においては勤務し出入りする者に対しても、この規約および細則等に定める事項を遵守させなければならない。

第二章　専有、共用部分の範囲

専有部分

第８条　第５条の建物のうち区分所有権の対象となる専有部分は、次の通りとする。

一、住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」）という）

二、店舗番号を付した店舗（以下「店舗部分」という）

三、事務所番号を付した事務所（以下「事務所部分」という）

四、車庫番号を付した車庫（以下「車庫部分」という）

２　前項の専有部分の範囲は、次の通りとする。

一、壁、床、天井については、各々仕上げ材までとする。

二、玄関扉、シャッターは、錠および内部塗装部分を専有部分とする。

三、主配線、主配管等から分岐されて専有部分の専用に供される設備は、専有部分とする。

四、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。

共用部分

第９条　共用部分の範囲は、次の通りとする。

一、専有部分に属さない建物の部分

ホール、各階廊下、変電室、機械室、パイプスペース、エレベーター室、バルコニー、ベランダ、屋上テラス、基礎部分、柱、床スラブ、壁、扉、窓枠、窓ガラス、シャッター、メーターボックス

その他専有部分に属さない建物の附属部品

二、建物附属設備

エレベーター設備、電気設備、給排水設備、ガス設備、避雷針、共同ＴＶアンテナ、集合郵便受箱、防災設備、器具、配管、配線等専有部分に属さない建物附属設備

三、管理人室、管理用倉庫およびそれらの附属物

四、建物以外の附属設備

塵芥置場、花壇、外灯、植樹、フェンス、自転車置場

その他敷地内の諸設備

２　車庫部分の床スラブは、専有部分とする。

第三章　敷地および共用部分の共有持分

共　有

第10条　第５条の敷地、前条の共用部分は、区分所有者全員の共有とする。

共有持分

第11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とする。

２　前項の専有床面積の計算は、登記簿に記載されている内のり計算によ

るものとする。

共有持分の単独処分および分割請求禁止

第12条　区分所有者は、専有部分と敷地および共用部分の共有持分とを分離し、譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

2　区分所有者は、敷地又は共用部分の分割を請求することができない。

第四章　専有部分等の用途

専有部分

第13条　住戸部分を取得した区分所有者は、その専有部分を専ら住居として使用するものとし、店舗、事務所、その他の営業行為を目的とする用途に使用してはならない。

ただし、区分所有者がその専有部分を専ら住居として使用しながら事務所として使用するとき、管理組合の承認を得なければならない。

2　店舗、事務所部分を取得した区分所有者は、その専有部分を店舗、事務所の用に供するものとする。

ただし、良好な環境を阻害するようなものは、理事会の承認を必要とする。

3　車庫部分を取得した区分所有者は、その専有部分を専ら車庫の用に供するものとする。

共有部分

第14条　区分所有者は、敷地および共用部分をこの規約および細則等に従い、他の区分所有者の利益を妨げない範囲内において、使用しなければならない。

バルコニー等の専用使用権

第15条　バルコニー、玄関扉、シャッター、窓枠、窓ガラス、郵便受箱および4階部分のテラス等は、構造、利用上接続する専有部分の区分所有者が無償で使用するものとする。

ただし、緊急止むを得ない場合は他の区分所有者等も使用できる。

2　敷地については専用使用権を有している区分所有者は、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第1項のバルコニー等は無償で使用できる。

敷地および共用部分の第三者の使用

第16条　区分所有者は、次に掲げる敷地および共用部分の一部をそれぞれ当該各号に掲げる者が無償で使用することを承認する。

一、管理人室、管理用倉庫
　その他管理上必要な施設　　管理業務を受託した者

二、変電室　　東京電力（株）

三、近隣用共同ＴＶアンテナー設置場所　樽町第一、第二、第三親和会

専有部分の貸与

第17条　区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与するときは、この規約および細則等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　区分所有者は、所有する専有部分を第三者に貸与する場合、その貸与に係わる住戸、店舗、事務所、車庫部分を明記し、それらの者との連署を以って、管理組合理事長に届出するものとする。

第五章　管理費用等の負担

区分所有者の責務

第18条　区分所有者は、所有する専有部分および専用使用部分については、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。

管理に関する責任と負担

第19条　敷地および共用部分の管理については、管理組合が行うものとする。

ただし、第１５条に定めるバルコニー等の専用使用の権利を持つ者は、その責任と負担において管理を行うものとする。

立 入 り

第20条　前条により管理を行う者は、管理を行うため必要な範囲において、他の区分所有者が管理する専有部分および専用使用部分への立入りを請求することができる。

2　立入りをした者は、速やかに立入りした箇所を原状に復さなければならない。

3　第１項により立入りを請求された者は、正当な理由なく立入りを拒否したとき、その結果生じた損害を賠償するものとする。

損害保険

第21条　区分所有者は、共用部分に関し、管理組合が火災損害保険等の契約を

締結することを承認する。

2　管理組合の理事長は、前項の契約にもとづく保険金の請求および受領を行う。

3　区分所有者は、自己の所有する専有部分について、火災損害保険契約を努めて締結するものとする。

4　管理組合は、第２項により受領した保険金を事故により損害を生じた共用部分の修復に要する費用に充当する。

管理費等

第22条　区分所有者は、敷地および共用部分の管理に必要な経費として、次の費用を管理組合に納付するものとする（以下「管理費等」という）。

一、管理費

二、修繕積立金

三、組合費

2　前項の管理費、修繕積立金の額については、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し、組合費の額は、区分所有者の所有する戸数に応じて算出するものとする。

承継人に対する債権の行使

第23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24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てる。

一、敷地および共用部分の施設設備の保守維持費および運転費

二、人　件　費

三、租 税 公 課

四、管理委託費

五、共用部分に係わる火災損害保険料

六、敷地、共用部分に係わる消毒、清掃、ごみ処理費

七、備品費、通信費、その他の事務費

八、経常的に発生する補修費

九、その他、前号以外に管理業務に要する費用

修繕積立金

第25条　管理組合は、修繕積立金を積立てるものとする。

2　修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に必要な費用に限り取り崩すことができる。

一、一定経年ごとに計画的に行う修繕費

二、不測の事故、その他特別な事由により必要となる修繕費

三、共用部分、敷地の変更又は処分のとき

四、共用部分、敷地に関して区分所有者全員の利益のため特別に必要とする経費

3　管理組合は、前項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。

4　修繕積立金は、管理費、組合費とは区分して経理しなければならない。

組 合 費

第26条　組合費は、次の各号に掲げる管理組合の運営に要する経費に充てる。

一、会　議　費

二、交通費通信費

三、役員活動費

四、広報に要する費用

五、その他管理組合の運営に要する費用

専用使用料

第27条　敷地および共用部分の使用料は、それらの管理に要する費用として充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

預 託 金

第28条　広告看板等の掲出料として預託金を預り、その運用利益をそれらの管理に要する費用として充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

第六章　管　理　組　合

組合員の資格

第29条　組合員の資格は、区分所有者となった日に取得し、区分所有者でなくなった日に喪失する。

届　　出

第30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出なければならない。

2　組合員は、居住場所を変更したときは直ちにその新住所を書面により、管理組合に届出するものとする。

管理組合の業務

第31条　管理組合は、第１条の目的を達成するために、次の各号に掲げる業務を行う。

一、管理組合が管理する共用部分および敷地の保安、保守、保全、清掃、消毒

二、共用部分の諸修繕

三、共用部分に係わる火災損害保険の付保

四、敷地および共用部分に係わる使用の許認可

五、官公署、町内会等の渉外業務

六、防災に関する業務

七、修繕積立金の運用

八、敷地および共用部分の変更、処分および運営

九、広報および連絡業務

十、風紀、秩序および安全の維持に関する業務

十一、その他組合員の共同の利益を増進し、良好な環境を確保するための必要な業務

２　管理組合が前項に掲げる業務を遂行するにあたり、組合員は、協力するものとする。

業務の委託

第32条　管理組合は、前条の業務を達成するため、第三者に業務の全部又は一部を委託請け負わせて執行することができる。

役　　員

第33条　管理組合に次の役員をおく。

一、理　事　長　　一　名

二、副 理 事 長　　二　名

三、会計担当理事　　一　名

四、書記担当理事　　一　名

五、監　　事　　一　名

2　役員の、理事およ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、会計、書記担当理事は、理事の互選により選任する。

4　職務分担として、防災、町内、水道関係の業務担当理事をおくことができる。

役員の任期

第34条　役員の任期は、毎年６月１日より翌々年の５月末日とする。ただし、もちまわりとする。

2　補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。

3　役員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執行する。

役員の義務

第35条　役員は、区分所有法等の法令、規約、細則および総会、理事会の決議に従い、組合員のため誠実に職務を遂行するものとする。

理 事 長

第36条　理事長は、管理組合を内外に代表し、その業務を統括する。また、町内会の役員（副会長）を兼務する。

2　規約、細則又は総会、理事会の決議により理事長の職務としての事項を行う。

3　理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

4　定期総会において、組合員に対し、全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。

副理事長

第37条　副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があったときは、理事長の職務を代行し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

理　　事

第38条　理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところにより、管理組合の業務を行う。

2　会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用又は支出等の会計業務を行う。

3　書記担当理事は、規約、細則および総会、理事会の定めるところにより、広報連絡および議事の記録等の業務を行う。

4　町内会担当理事は、官公署、町内会等の渉外連絡業務を行う。

5　防災担当理事は、防火管理者と連絡して、本マンション住民等の防災訓練の計画を立案し、実施するとともに防災器具等の保守点検を行う。

6　水道担当理事

監　　事

第39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、臨時総会を招集することができる。

総　　会

第40条　総会は、定期総会および臨時総会とする。

2　定期総会は、毎年１回５月末日までに招集しなければならない。

3　理事長は、必要と認めるとき、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。

議　　長

第41条　理事長は、総会の議長を努める。

2　第４３条による臨時総会の議長は、臨時総会を請求した組合員より選任する。

招集手続

第42条　総会を招集するには、開会日の１０日前までに会議の日時、場所、および議案件を示して、組合員に通知しなければならない。

2　前項の通知は、管理組合に対して組合員が届出した宛名に発送するものとする。

ただし、その届出のない組合員に対しては、本マンションの専有部分の所在地宛に発送するものとする。

3　第１項の通知は、本マンション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項の通知をするとき会議の目的が

イ、共用部分の変更又は処分

ロ、規約の変更

ハ、建物の価格の２分の１を超える部分を滅失したときの滅失した共用部分の復旧

ニ、建物の建替え決議

以上のときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

5　緊急を要するとき、理事長は、理事会の承認を得て、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43条　組合員総数の５分の１以上にあたる組合員が会議の目的を示して総会の招集を請求したとき、理事長は、１０日以内にその請求があった２０日以内の日を会日とする臨時総会の招集の通知を発送しなければならない。

2　理事長が前項の通知を発送しなかったときは、前項の請求した組合員は、臨時総会を招集することができる。

出席資格

第44条　区分所有者の承諾を得て、専有部分を管理占有する者は、会議の目的の事項につき利害関係を有するときは、総会に出席して意見を述べることができる。

ただし、その場合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45条　組合員は、その所有する住戸、店舗、事務所一戸につき各一個の議決権を有する。

2　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。

3　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。

総会の定足数および議事

第46条　総会の会議は、組合員の過半数の出席をもって成立する。

2　総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数のときは、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、総議決権総数の４分の３以上で決する。

一、規約の変更

二、敷地および共用部分の変更（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）又は処分

三、区分所有法第５８条（使用禁止の請求）第５９条（区分所有権の競売の請求）又は第６０条（占有者に対する引渡し請求）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

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　第３項第二号において、利害関係を有する者がある場合は、その承諾を得なければならない。

6　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管理占有者に対して弁明の機会を与えなければならない。

議決事項

第47条　次の各号に掲げる事項は、総会の決議を経なければならない。

一、規約の変更および細則の制定又は変更

二、管理組合の収支決算および業務報告

三、管理組合の収支予算および業務計画

四、管理費等および専用使用料、預貯金の額ならびに賦課徴収方法

五、第２７条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

修繕積立金の取り崩しおよび資金の借入れ

六、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

七、役員の選出および解任

八、組合管理業務に関する管理業務委託契約の締結

九、区分所有法第６２条第１項の建替え

十、建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

十一、その他管理業務に関する重要事項

書面による合意

第48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は、組合員全員の書面による合意があったときは、総会の決議があったものとみなす。

議事録の作成

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、議事の経過の要領およびその結果を記載し、議長および総会に出席した２名以上の理事がこれに署名押印しなければならない。

3　理事長は、議事録および前条の書面を保管し、組合員又は利害関係人の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

4　理事長は、所定の掲示場所に議事録および前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

理 事 会

第50条　理事会は、理事をもって構成する。

2　理事会の議長は、理事長が努める。

招　　集

第51条　理事会は、理事長が招集する。

2　２名以上の理事が理事会の招集を請求したとき、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４２条の規定を準用する（第４項を除く）。

理事会の会議および議事

第52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ない。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４９条の規定を準用する（第４項を除く）

議決事項

第53条　理事会は、次の各号に掲げる事項を決議する。

一、収支決算案、業務報告案、収支予算案、事業計画案

二、規約の変更および細則の制定又は変更に関する案

三、義務違反者に対する勧告および指示等

四、総会から付託された事項

五、その他総会に提出する議案

六、規約に定める事項

第七章　会　　計

会計年度

第54条　管理組合の会計年度は、毎４月１日から翌年３月３１日までとする。

収入および支出

第55条　管理組合の会計における収入は、第２２条の管理費等および第２７条の専用使用料、第２８条の預託金の運用利益金等によるものとし、その支出は第２４条から第２８条に定めるところの諸費用に充てる。

収支予算案の作成

第56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。

収支決算案の作成

第57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受け、定期総会に報告し、その承認を得なければならない。

管理費等および専用使用料の徴収

第58条　管理組合は、第２２条に定める管理費等および第２７条に定める使用料について、当月分を当月の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ときは、別に定める。

２　組合員は、前項の期日までに納付すべき管理費等、使用料を３ヶ月以上納付しないときは、管理組合は、その未納金額について年利１５％の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求することができる。

３　前項の遅延損害金は、第２２条の費用に充てる。

４　組合員は、すでに納付した管理費等および使用料については、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59条　収支決算の結果、管理費、修繕積立金および組合費にその余剰を生じたとき、その余剰金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とき、管理組合は、組合員に対して第２２条第２項に定める管理費等の負担割合に応じて、そのつど必要な金額を求めることができる。

預金口座

第60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。

借 入 れ

第61条　管理組合は、第２５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62条　理事長は、会計帳簿、什器備品帳、組合員名簿およびその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人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。

第八章　雑　　則

細則の制定

第63条　管理組合は、この規約に定めるもののほか、必要と認められたとき、この規約の趣旨に従い細則を定めることができる。

特別委員会の設置

第64条　理事長は、理事会の承認を得て顧問を委嘱することができる。

2　理事長は、理事会の承認を得、常時又は臨時に特別の委員会を設置し、

本マンションの関連する資料の収集調査又は特別な事項を審議させることができる。

共用部分の使用停止

第65条　第５８条２項に定める場合には、管理組合は前条に定める委員会の審議を経て、その組合員に対し、敷地の一部又は共用部分の一部の使用を一時停止させることができる。

禁止事項

第66条　組合員は、予め書面による管理組合の承認を得ずに次の各号に掲げる事項を行ってはならない。

一、建物の外観、構造に影響する変更工事の施工

二、共用部分および建物附属設備に対する原状変更

三、敷地および共用部分に広告看板等を提出すること

四、電気、ガス、給排水等の諸設備に影響をおよぼす設備の増設等

五、本マンションの敷地内に定められた場所以外に自動車を駐車すること

専有部分内の変更範囲

第67条　組合員の所有する専有部分内の改築および補修は、建物の主要構造物（基礎部分、壁、柱、床スラブ、梁）に影響をおよぼさない範囲とする。

許認可等の申請

第68条　組合員は、前条および第６６条の改装補修又は使用掲出等を行うときは、次の事項を記載した申請書を管理組合理事長に提出しなければならない。

一、氏名又は名称及び住所、法人にあってはその代表者の氏名及び住所

二、改装補修又は使用掲出等の区分とその内容

三、改装補修又は使用掲出等の場所

四、改装補修又は使用掲出等の着工及び完成予定日

2　前項の申請書には、図面その他必要な書類を添付しなければならない。

3　第１項の申請書は、少なくとも着工予定日の２週間前に理事長に提出しなければならない。

4　第１項による改装補修又は使用掲出等の申請があった場合には、改装補修又は使用掲出等が第１条、第６５条、第６６条に反していないときは理事会の承認を得て、許認可を与えなければならない。

義務違反者に対する措置

第69条　組合員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、組合員の共同の利益に反する行為をした場合には、区分所有法第５７条（共同の利益に反する行為の停止の請求）、第５８条（使用禁止の請求）、第５９条（区分所有権の競売の請求）、第６０条（占有者に対する引き渡しの請求）の規定にもと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

第70条　組合員もしくはその同居人又は専有部分の貸与をうけた者、もしくはその同居人、店舗、事務所等においては勤務し出入する者（以下「組合員等」という）が法令、規約又は細則等に違反したとき又は本マンション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、その組合員等に対して、その是正等のため必要な勧告又は指示もしくは警告を行うことができる。

2　組合員等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　組合員等がこの規約もしくは細則等に違反したとき、又は組合員等もしくは組合員等以外の第三者が敷地および共用部分において不法行為を行ったときには、理事長は、理事会の決議を経て、その差止め、又は排除のための必要な措置をとることができる。

規約外事項

第71条　この規約および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。この規約および細則又はその他の法令等のいづ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72条　この規約を証するため、総会において定めた組合員が署名押印した規約を正副各一通作成し、これを規約原本とする。

2　規約原本は、管理組合理事長が保管し、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、これを閲覧させなければならない

3　管理組合理事長は、規約原本の保管場所を本マンション内の所定の掲示場所に掲示しなければならない。

附　　則

施行期日

第１条　昭和５３年7月２３日から施行する。

附　　則

施行期日

第１条　昭和５５年5月１７日から改正施行する。

規約一部改正

第２条　規約第１３条イ）の組合管理費、補修積立金の額を、それぞれ別表の通りとする。

附　　則

施行期日

第１条　昭和５７年5月３０日から改正施行する。

規約一部改正

第２条　規約第２２条は、次の通り改正する。

組合は、役員として理事５名、監査役１名を選出する。

理事の中から理事長１名、副理事長２名、書記１名、会計１名とする。

附　　則

施行期日

第１条　昭和５９年　１月　１日から改正施行する。

規約発行以前の遵守

第２条　この管理組合規約の効力が生じる日以前に、区分所有者と堀内建設㈱との間に締結した敷地の一部又は共用部分の一部使用契約は、この規約の効力が生じた日以後においても管理組合は、これを遵守しなければならない。

規約改正に伴う経過措置

第３条　第１条の規定による改正後の管理組合規約の規定は、この規約の施行前に生じた事項についても適用する。

ただし、第１条の規定による改正前の管理組合規約の規定により生じた効力を妨げない。

規約に関する経過措置

第４　旧管理組合規約で定められた事項で、昭和５８年５月２１日法５１号（改正）昭和５９年１月１日からの施行の建物の区分所有等に関する法律に抵触する部分は、昭和５９年１月１日よりその効力を失う。

規約に関する経過措置

第５条　第４条の規定により新管理組合規約の改正施行するまでは、第４条の規定に抵触する部分は建物の区分所有等に関する法律に従う。

承認事項

第６条　区分所有者は、東京ガス(㈱) 所有するガスバーナー室の専有部分については、規約第１６条の敷地および共用部分の第三者使用扱いとすることを承認する。

第７条　規約第１３条第１項、ただし書きで承認をうけなければならない事項で、現に商標等の表示を掲げ、営業、団体活動等の行為をしている者は、管理組合理事長に届けをすることにより、承認をうけたものとみなします。

附　　則

施行期日

第１条　昭和６１年６月１日から改正施行する。

規約一部改正

第２条　規約第１３条２項は、次の通り改正する。

ただし、良好な環境を阻害するようなものは、理事会の承認を必要とする。

第３条　規約第１３条３項は、次の通り改正する。

車庫部分を取得した区分所有者は、その専有部分を専ら車庫の用に供するものとする。

附　　則

施行期日

第１条　平成４年４月１日から改正施行する。

規約一部改正

第２条　規約第２２条は、次の通り改正する。

１．管理費

２．修繕積立金

３．組合費

第３条　規約第２２条２項は、次の通り改正する。

補修積立金および特別補修積立金を修繕積立金とする。

第４条　規約第２４条は、次の通り改正する。

管理費補修積立金を管理費とする。

補修積立金を修繕積立金とする。

第５条　規約第２５条は、次の通り改正する。

特別補修積立金を修繕積立金とする。

第６条　規約第２７条は、次の通り改正する。

特別補修積立金を修繕積立金とする。

第７条　規約第２８条は、次の通り改正する。

特別補修積立金を修繕積立金とする。

第８条　規約第５８条は、次の通り改正する。

当月分を当月の２７日までに一括して徴収する。

附　　則

施行期日

第１条　平成４年１１月１日から改正施行する。

規約一部改正

第２条　規約第３６条は、次の通り改正する。

理事長は、管理組合を内外に代表し、その業務を統括する。また、町内会の役員（副会長）を兼務する。