

## 管理に係る重要事項調査報告書

物件名称	ライオンズマンション多摩川六郷	総戸数	20戸
物件所在地	大田区仲六郷四丁目35番2号	対象住戸	403号室

## 1 管理体制関係

管理組合名称	ライオンズマンション多摩川六郷管理組合		
管理組合組織	区分所有者全員で組織する管理組合		
管理組合役員数	理事 2名	監事 1名	(※1)
管理組合役員の方法	輪番制		
管理組合役員等の免除規定	無 ※詳細は管理規約等をご参照ください。		
総会・決算関係	総会開催月 11月 (決算月 8月)		
理事会開催回数 (前会計年度)	5 回程度		
直近の管理規約等 制定(改正)年月	2016年 11月		
共用部分に付保している 損害保険の種類	火災 施設賠償 個人賠償 地震保険		

## 2 共用部分関係

## 基本事項

竣工年月	1980年08月竣工		
共用部分に関する規約等の定め	有	※詳細は管理規約等をご参照ください。	
専用使用に関する規約等の定め	有	※詳細は管理規約等をご参照ください。	

## 駐車場

駐車場の有無	無	区画数	0台 (※2)
駐車場使用資格	—		
駐車場権利承継可否	—		
車種制限の内容	—		
駐車場の空き	—		
駐車場の空き補充方法等	—		
駐車場使用料	—		
備考	—		

## バイク置場

バイク置場の有無	無		
バイク置場の空き	—		
バイク置場使用料	—		
備考	—		

## 自転車置場

自転車置場の有無	有		
自転車置場の空き	空いている場所へ駐輪してください。		
自転車置場使用料	無償		
備考	—		

## トランクルーム

トランクルームの有無	無		
トランクルームの空き	—		
トランクルーム使用料	—		
備考	—		

その他

地上波デジタル設備	CATVにて対応
BS 設 備	CATVにて別途契約必要
CS 設 備	CATVにて別途契約必要
ケーブルテレビ設備	導入済み
インターネット設備	NTT Bフレッツ導入済み

3 売却依頼主負担月額管理費等関係(2019年4月30日現在)

管 理 費	19,400 円	(滞納額 0 円)
修 繕 積 立 金	19,900 円	(滞納額 0 円)
月額合計(滞納額合計)	39,300 円	(滞納額 0 円) ※2019年4月分まで
前払い金・預け金	39,300 円	※上記滞納額に前払い金・預け金は加味されていません。
管理費等支払方法	翌月分を当月27日に支払い	
管理費等収納口座	三菱UFJ銀行渋谷中央支店 普通預金243109 口座名義:LM多摩川六郷管理組合	
管理費等支払手続き	集金代行会社委託(アプラス)	
備 考		

4 管理組合収支関係(2018年8月31日現在)

収支及び予算の状況(※3)

	直近の収支報告(確定額)	当年度の収支予算(予定額)
管理費会計収入総額	3,316,967 円	3,316,800 円
管理費会計支出総額	3,153,595 円	3,197,364 円
管理費会計剰余金合計	1,708,983 円	1,828,419 円
修繕積立金会計収入総額	3,383,333 円	3,382,800 円
修繕積立金会計支出総額	3,823,200 円	1,400,000 円
修繕積立金会計繰越金合計	22,441,302 円	24,424,102 円

管理費等滞納及び借入の状況

滞 納 額 合 計	0 円
借 入 金 残 高	0 円

管理費等の変更予定(※4)

備 考	管理費等の変更予定なし
-----	-------------

修繕積立金の定め

修繕積立金に関する規約等の定め	有	※詳細は管理規約等をご参照ください。
-----------------	---	--------------------

管理費等の減免措置

特定の区分所有者に対する管理費等の減免措置	無	※詳細は管理規約等をご参照ください。
-----------------------	---	--------------------

5 専有部分使用規制関係

専 有 部 用 途	事 務 所 使 用	管理規約第12条参照
	住 宅 宿 泊 事 業	不可
	備 考	

ペット飼育制限	飼育	使用細則1条(3)参照
楽器等使用制限	演奏の制限	使用細則1条(5・6)参照
	ピアノ搬入制限	使用細則5条(3)参照
内装工事の制限	事前届出	専有部分修繕細則3条より着工1か月前までに届出
	隣接住戸承認	専有部分修繕細則3条2(4)参照・同意書要す
	フローリング制限	専有部分修繕細則3条1(2)参照
マンション全体の契約等による規制	一括受電方式の導入	有 無
		契約先
		契約期間
		留意事項
導入有の場合とは、導入済みの場合だけでなく、導入決定後の手続き中である場合も含まれます。		

## 6 大規模修繕計画関係

長期修繕計画の有無	有	備考	12備考①参照
修繕履歴の有無	有	備考	別紙参照
売却依頼主の専有部分の修繕実施状況は、売却依頼主にご確認下さい。			
大規模修繕工事実施予定(2018年 8月 31日現在)(※5)			
実施予定の有無	無		
実施予定時期	—		
工事概要	—		
借入予定	無		
一時負担金	無		
備考			

## 7 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

確認の申請書及び添付図書並びに確認済証(新築時の物)	無
検査済証(新築時の物)	無
増改築を行った物件である場合	
確認の申請書及び添付図書並びに確認済証(増改築時の物)	該当なし
検査済証(増改築時の物)	該当なし
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
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
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
備考	

## 8 アスベスト使用調査の内容

調査実施の有無	無
調査結果の記録の有無	—

## 9 耐震診断の内容

耐震診断の有無	無
耐震診断の内容	—

## 10 管理形態

マンション管理業者名	日本ハウズイング株式会社
業 登 録 番 号	国土交通大臣（４）第 030805 号
主たる事務所の所在地	東京都新宿区新宿一丁目31番12号
委託（受託）形態	全部

## 11 管理事務所関係

管理員勤務日	月、火、金、土
管理員勤務時間	8:00～10:00
管理事務所電話番号	03-3736-9254
本物件担当事業所	城南支店
本物件担当事業所電話番号	03-5480-3601

## 12 備考

<p>安心快適生活について(専有部サービス)</p> <p>サービスガイドブックと会員カードは、新区分所有者に再発行されます。なお、サービスガイドブックと会員カードを紛失した場合はそれぞれ1,000円(税抜)の再発行手数料が発生します。</p> <p>①長期修繕計画書の送付をご希望の場合、送付先は所有者様の登録住所となります。 ※閲覧申請をご希望の際は、弊社までお問合せ下さい。閲覧申請書をお渡しいたします。</p> <p>※玄関扉交換工事を2018年4月に実施。301・304号室は工事に協力をいただけず、未実施で在庫をエレベーター機械室に保管しております。所有者の入れ替わりにより工事は可能ですが、その際の工事費は新所有者様の負担となりますので、売却時等の精算時にご注意ください。</p>
---

※1 規約の定めに基づく役員数
※2 来客用駐車場を除く
※3 管理費会計剰余金合計及び修繕積立金会計繰越金合計は、前期繰越金を含む会計期間内の合計金額です。
※4 管理費等の変更予定有とは、総会で承認されている場合又は総会に上程されることが決定している場合を指し、検討中とは、理事会で検討されている場合を指します。ただし、それを弊社が把握している場合に限りです。
※5 大規模修繕工事实施予定有とは、総会で承認されている場合又は総会に上程されることが決定している場合を指し、検討中とは、理事会で検討されている場合を指します。ただし、それを弊社が把握している場合に限りです。

宅地建物取引業法35条第1項6及び同法施行規則第16条の2の定め等による当該マンションの取引等に係る重要事項等については、以上のとおりです。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規定に基づくものです。本報告書及び本報告書に記載された情報の目的外利用を固く禁じます。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、管理規約等の閲覧請求権があることを申し添えます。長期修繕計画書及び決算書・議事録等につきましては、管理組合資料の提供できません。また、本報告書に記載がない事項については、管理組合と弊社における管理委託契約に基づき開示することができません。売却依頼主に直接確認していただきますようお願い致します。

2019年06月03日

 日本ハウズイング株式会社

城南支店  
池田 大志



(目 的)

第 1 条 この規約は、ライオンズマンション多摩川六郷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。

- (1) 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。
- (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) 規約共用部分……区分所有法第 4 条第 2 項の共用部分をいう。
- (9) 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。

(10) 専用使用部分……専用使用権の対象となつていない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厳密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ライオンズマンション多摩川六郷管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 1 管理組合は、事務所を対象物件内に置く。
- 2 管理組合は、業務、組織等については、第 8 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、登録番号を付した住戸及び事務所とする。

- 1 前項の専有部分を他から区分する構造物の附属については、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、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1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り別表第2に掲げるとする。
- 2 前項の床面積の計算は、壁心計算（壁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、抵当権の設定等を分してはならない。

### 第4章 用法

- (専有部分の用途)
- 第12条 区分所有者は、その専有部分について住戸は専ら住者として、事務所は専ら事務所として使用ものとし、他の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（バルコニー等の専用使用権）
- 第14条 区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、ルーフトバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、郵便受及び専用庭（以下この条、別表第3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 前項により専用使用権を有し、使用条件が有価となる場合は、専用使用料を管理組合に納入しなければならない。
- 3 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用権を有しているバルコニー等を使用することができる。
- (敷地及び共用部分等の第三者の使用)
- 第15条 管理組合は、敷地及び共用部分等のうち別表第4の部分と同表に掲げる者に使用させることができる。
- 2 前項に掲げるものほか、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、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除（以下「修繕等」という。）を行うときは、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、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事会（第49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。
- 4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。
- 5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- (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

- (区分所有者の義務)
- 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。
- (専有部分の管理)
- 第20条 専有部分は、当該専有部分を所有する区分所有者が自己の責任と負担にて管理しなければならない。
- (敷地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 前条にかかわらず、専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。
- (必要箇所への立入り)
- 第22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賠償しなければならない。
- 4 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

## 第 6 章 管理組合

### 第1節 組 員

(損害保険)  
第23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、前項の契約に基づき保険金額の請求及び受領を行う。  
3 各区分所有者は、保険事故発生後、理事長が前項の処理を行うまでの期間は、保険金を取り立はならず、保険金請求権の譲渡その他の処分をしてはならない。

### 第2節 費用の負担

(管理費等)

第24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」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) 特別修繕費

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。  
3 管理費等の額は、毎会計年度の収支予算案により、通常総会の承認を受けるものとする。  
(承認人に対する債権の行使)

第25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行うことができる。

(管理費)

第26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。

- (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) 管理委託費
- (9) 管理組合の運営に要する費用
- (10) 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27条 管理組合は、特別修繕費を修繕積立金として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。

- (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) 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、特別修繕費及び修繕積立金をその償還に充てることのできる。
- 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。

(使用料)

第28条 敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、第27条に定める管理費に充当するほか、その一部又は全部を修繕積立金として積み立てることができる。  
2 使用料の額は、毎会計年度の収支予算案により、通常総会の承認を受けるものとする。

(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ときに取得し、区分所有者でなくなるときに喪失する。（雇出義務）

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け出なければならない。

### 第2節 管理組合の業務

(業務)

第31条 管理組合は、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46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
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- (7) 管理組合の会計に関する業務
- (8) 修繕積立金の運用
- (9) 官公署、町内会等との渉外業務
- (10) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- (11) 防災に関する業務
- (12) 広報及び連絡業務
- (13) 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32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33条 管理組合に次の役員を置く。

- (1) 理事長
  - (2) 副理事長
  - (3) 会計担当理事
  - (4) 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。）
  - (5) 監事
- 2 理事及び監事は対象物件に現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。  
3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。  
(役員の仕事)

第34条 役員の仕事は、原則として2年とする。ただし、再任を妨げない。

2 補欠の役員は、前任者の職任期間とする。

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。

(役員が職業業務等)  
第35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、職業に職務を遂行するものとする。

2 役員は、総会の決議により、役員としての活動に必ず必要経費の支払と報酬を受け得ることができる。

(理 事 長)  
第36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。

(1) 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  
(2) 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。  
(3) 理事会の決議を経て、管理組合が有する債権について、組合員のために訴訟を提起すること

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關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37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、理事長が欠けるときは、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、管理費等及び使用料の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監 事)  
第39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き、臨時総会を召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

(總 会)  
第40条 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3ヶ月以内に開催しなければならない。

4 理事長は、必要と認められる場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を召集することができる。

5 総会の議長は、理事長が務める。

(招集手続)  
第41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、場所及び目的を組合員に通知を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送るものとする。ただし、その所のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分的所在地あてに送るものとする。

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ち、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45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同条第4項の議決であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

5 第43条第2項の場合には、第1項の通知を免じた後遅滞なく、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。

(組合員の集会招集手続)  
第42条 組合員が総会総数の5分の1以上及び第44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のあった日から4週間以内の日を会日とする臨時総会の招集の通知を免じなければならない。

2 理事長が前項の通知を免じない場合には、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項及び第39条第2項により招集された臨時総会においては、第40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り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43条 組合員のほか、理事会が必要と認められた者は、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44条 各組合員の議決権については、1住戸1議決権とする。

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総会開会までに理事長に届けなければならない。

4 組合員は、書面又は代理人により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45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し、可否同数の場合には、議長が決すところによる。

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。

(1) 規約の変更  
(2) 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。)

(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項の所定の措置  
(4) 建物の価格の2分の1を超える部分の減失した場合の減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 区分所有法第82条第1項の建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上決議総数の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1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、承諾を得なければならぬ。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るる組合員の承諾を得なければならぬ。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 8 第3項第3号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、井明けを与えなければならぬ。
- 9 総会においては、第41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46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。

- (1) 収支決算及び事業報告
  - (2) 収支予算及び事業計画
  - (3) 管理費等及び使用料の積立並びに賦課徴収方法
  - (4) 規約の変更及び使用細則の制定又は変更
  - (5) 長期修繕計画の作成又は変更
  - (6) 第27条第2項に定める特別の管理の委託並びにそれに充てるための資金の借入れ及び借付の取崩し
  - (7) 第21条第2項に定める管理の実施
  - (8) 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第3号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべしとするの選任
  - (9) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
  - (10) 区分所有法第82条第1項の場合の建替え
  - (11) 役員を選任及び解任並びに役員活動費の積立及び支払方法
  - (12) 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
  - (13) 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47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48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名の組合員に署名し、これを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指示しなければならない。

第5節 理事会

(理事会)

- 第49条 理事会は、理事をもって構成する。
- 2 理事長は、理事長が務める。

(招 集)

- 第50条 理事会は、理事長が招集する。
- 2 理事が2分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
  - 3 理事会の招集手続については、第41条(第4項及び第5項を除く。)の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。
- (理事会の会費及び出席)
- 第51条 理事会の会費は、理事の半数以上が出席しなければならないことができず、その理事は出席理事の過半数で決する。

(議決事項)

- 2 議事録については、第48条(第4項を除く。)の規定を準用する。

(議決事項)

- 第52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。
- (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
  - (2) 規約の変更及び使用細則の制定又は変更に関する案
  - (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16条に定める承認又は不承認
  - (6) 第64条に定める勧告又は指示等
  - (7) 第55条第1項の承認が得られない間の第26条に規定する経費の支出
  - (8) 総会から付託された事項

第7章 会計

(会計年度)

第53条 管理組合の会計年度は、毎年9月1日から8月末日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第54条 管理組合の会計における収入は、第24条に定める管理費等及び第29条に定める使用料によるものとす。その支出は第28条から第28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55条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

- 2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。

(会計報告)

第56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57条 管理組合は、第24条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法等により翌月分を毎月末日までに一括して受け入れる方法により徴収するものとする。ただし、随時に要する費用として特別に徴収する場合には別に定めるところによる。

- 2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、総会の決議を経て遅延損害金を加算して、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20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。

(管理費等の過不足)  
 第58条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対し第27条第2項に定める管理費等の割合により、その補填に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59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60条 管理組合は、第27条第2項に定める業務を行うために必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(物票類の作成、保管)  
 第61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、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

(債権の処理)  
 第62条 管理組合は、管理費等並びに使用料その他管理組合が区分所有者並びに占有者に対して有するものについて著しく回収困難と判断した場合、総会の決議を経てその債権の権利喪失処理を行うことができる。

第 8 章 雑 則

(盗難被害者に対する措置)

第63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間の利益に反する行為をした場合又はその行為をしておそれがある場合には、区分所有法第57条第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

2 前項及び前条の規定、管理費等の滞納等による義務違反者に対し、訴訟等の法的措置によることとした場合、その者に対して弁護士費用その他の法的措置に要する費用について実費相当額を請求することができる。

(理事長の勧告及び指示等)

第64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「区所有者」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そ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請求を行うことができる。

(合意管轄裁判)

第55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(第1局)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第46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56条 区分所有者は、管理組合が六田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57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58条 この規約を証するため、総会の決議を経て理事長が署名捺印した規約を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、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、規約原本の原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、平成 年 月 日から効力を発する。

(管理組合の成立)

第2条 管理組合は、最初の住戸の引渡しがあった時に成立したものである。

(承認事項)

第3条 区分所有者は次の事項を承認するものとし、対象物件を第三者に譲渡又は貸与する場合には、その第三者に対しても各事項を継承するものとする。

- (1) 本件建物の建築に伴い電気設備等取除のため屋上塔屋に設置する付近居住者専用の共用設備用アンテナ及びこれに付帯する配管配線等については当該電気設備を受けた者がその設置スペースを含め、無償にて継続使用でき、維持管理は各区分所有者が行うものとする。
- (2) 本件建物の所在位置を表示するため、屋上塔屋壁面の一部に「ライオンズマンション多摩川(六田)の標識看板を設置すること、並びに無償にて専用使用できるものとする。
- (3) 各住戸に直接するバルコニー、ルーフトバルコニーについては、当該区分所有者が無償にて専用使用できるものとする。但し、バルコニー、ルーフトバルコニーにはサンルーム等の構造物を構築又は設置してはならないものとする。
- (4) 各住戸に直接する専用庭については、当該区分所有者が有償にて専用使用できるものとし、その収益は管理費に充当するものとする。また専用庭にはサンルーム等の構造物を構築又は設置してはならないものとする。
- (5) 105号室事務所区分所有者は、営業用看板並びに室内空調設備等の設置にあたり本物件管理者と協働の上、敷地および建物の共用部分の一部に工事することができ、無償にて専用使用できるものとする。
- (6) 電気室については、東京電力株式会社が無償にて専用使用できるものとする。
- (7) 管理事務室については、その用途に従い本物件管理受託者が無償にて専用使用できるものとする。

別表第1 規約の対象となる物件の表示

名称		ライオンズマンション多摩川六郎		
所在地	東京都大田区仲六郎四丁目106番2	(登記簿)		
敷地面積	3,857.26㎡ (登記簿)	敷地に関する権利	所有権	
所在地	東京都大田区仲六郎四丁目35番2号	(住居表示)		
構造・規模	鉄筋コンクリート造、地盤根、地上5階建			
	建築面積 230.30㎡	建築延面積	1,003.20㎡	
建物	専有部分	住居部分		事務所部分
		戸数	19戸	戸数
		延床面積	886.20㎡	延床面積
共用部分	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建物共用部分 (専有部分以外の建物の部分) エントランスホール、エレベーターホール、廊下、外階段、エレベーター機室、電気室、管理事務室、ポンプ室、バルコニー、屋上、塔屋、外壁、壁、床スラブ、基礎部分、ルーフバルコニー</li> <li>2. 建物附属設備 (専有部分に属しない建物の附属物で建物に直接附属する給排水衛生設備、エレベーター設備、防災設備、共同利用アンテナ設備、電気・ガス供給設備、集合郵便受、掲示板、高層水栓)</li> <li>3. 附属施設 (専有部分に属しない建物の附属物で建物に直接附属しない施設受水槽、ボリバケツ置場、専用庭)</li> </ol>			

別表第2 敷地及び共用部分等の共有持分割合 (分母10,000)

持分割合 室番号	敷地及び 附属施設 (分子)	共用部分 (分子)	持分割合 室番号	敷地及び 附属施設 (分子)	共用部分 (分子)
101, 201 301	424	424	104, 204 304	437	437
102	493	493	401	733	733
202, 302	491	491	403	707	707
103, 203 303, 402	571	571	501	653	653
205, 305	412	412	502	479	479
			105	262	262

別表第3. パルコニー等の専用使用部分の表示

区分 専用 使用部分	位置	用法	期間	条件	使用者
玄関 窓 ガラス	各住居に付属 する玄関扉、 窓枠、窓ガラス	通常の玄関扉、窓 枠、窓ガラスとし ての用法	区分所有権 中	無	当該住居の区 分所有者（賃借 等も含む）
集合郵便受	1 階	通常の郵便受とし ての用法	同	同	同
パルコニー ルーフトバルコニー	各住居に直接 するバルコニー、 ルーフトバルコニー	通常のバルコニー、 ルーフトバルコニー としての用法。 但し、建造物等を 機械又は設置しな いこと。避難の障 害となるものを置 かないこと。	同	同	当該部分に直接 する住居の区分 所有者（賃借 等も含む）
専用 庭	敷地のうち、 1階に直接する 庭	通常の庭としての 用法。但し、建造 物等を構築又は設 置しないこと、及 び避難の障害とな るものをおかない こと。	同	同	当該住居の区分 所有者（賃借 等も含む）

別表第4. 敷地及び共用部分等の第三者の専用使用部分の表示

区分 専用 使用部分	位置	用法	期間	条件	使用者
管理事務室	1 階	通常の管理事務室 としての用法	管理委託契約 書による	無	業務委託を受け た者
電気室	1 階	通常の電気室とし ての用法	電力供給事業 遂行期間中	同	供給事業者
電波障害対策用 アンテナ設備設 置部分	塔	通常の受信用アン テナとしての用法	電波障害がある 期間中	同	上
					本物件のため、 電波障害を受け ている近隣居住 者

# 別 紙

1. 専有部分修繕等工事申請書
2. 専有部分修繕等工事承認書
3. 誓 約 書
4. 区分所有者所有者変更届
5. 管理費等負担額表
6. 使用料一覧

別紙1 管理規約第16条第1項による書式

専有部分修繕等工事申請書

平成 年 月 日

ライオンズマンション多摩川ヶ瀬 管理組合

理事長 殿

氏名 印

下記により、専有部分の修繕等の工事を実施することとしたいので、  
ライオンズマンション多摩川ヶ瀬管理規約第17条の規定に基づき、申請  
します。

記

1 対象住戸 号室

2 工事内容

3 工事期間 平成 年 月 日から

平成 年 月 日まで

4 施工業者

5 添付書類 設計図、仕様書及び工程表

別紙2 管理規約第16条第1項による書式

専有部分修繕等工事承認書

平成 年 月 日

殿

平成 年 月 日に申請のありました 号室における専有部分の修繕等の工事について、理事会において検討の結果、下記のとおり決定いたしましたので、通知いたします。

記

1. 申請のとおり許可いたします。
2. 下記の条件により許可いたします。
3. 下記の理由により許可出来ません。

(条件・理由)

ライオンズマンション多摩川六郷 管理組合  
理事長 印

別紙3 管理規約第18条第2項による書式

誓 約 書

私は、 (賃貸人)とのライオンズマンション多摩川六郷 号室(以下「対象物件」という。)の賃貸借契約の締結に際し、下記事項を誓約します。

記

対象物件の使用に際しては、「ライオンズマンション多摩川六郷」管理規約及び同使用細則に定める事項を厳実に遵守すること。

平成 年 月 日

ライオンズマンション多摩川六郷 管理組合  
理事長 取

住 所  
氏 名  
印

別紙4 管理規約第30条による書式

平成 年 月 日

区分所有者変更届

このたび、ライオンズマンション多摩川六郷 号室の所有  
 名義を変更したのでお届けします。

なお、私は新組合員に「ライオンズマンション多摩川六郷」の管理規約  
 及び使用細則等を確かに継承し、総て承諾のうえ名義変更致しました。

記

1. 所有名義変更日 平成 年 月 日

2. 組合員の入居 (予定) 日 平成 年 月 日

3. 管理費等負担者 平成 年 月分より新組合員が負担する

4. 旧組合員の転出先 (住所)  
 (電話番号)

5. 新組合員の連絡先 (住所)  
 (電話番号)

ライオンズマンション多摩川六郷管理組合  
 理事長 殿

新旧区分所有者 (組合員) 氏名 (旧組合員) 印  
 (新組合員) 印

別紙5 管理費等負担額表 (月額)

タ イ プ	専有床面積 (㎡)	管 理 費 (円)	特別維持費 (円)	号 室
A1・A2	38.62	13,900	13,900	101,201,301
B1	44.91	16,200	16,200	102
B2	44.57	16,100	16,100	202,302
C1・C2	52.00	18,800	18,800	103,203,303,402
D	37.49	13,500	13,500	205,305
E	39.80	14,400	14,400	104,204,304
F	66.64	24,100	24,100	401
G	64.32	23,200	23,200	403
H	59.38	21,400	21,400	501
I	43.57	15,700	15,700	502
事務所	23.97	8,700	8,700	105

別紙 6 使用料一覧  
専用使用料

室番号	月額使用料
101号室	500円
102号室	500円
103号室	500円

# 使用細則

1. 建物使用細則
2. 専有部分修繕等工事实施細則

規約第17条に基づき対象物件に属する敷地、建物、付属施設の使用並びに区分所有者の共同の利益を増進し良好な住環境を確保するため次のとおり建物使用細則を定める。

(専有部分及び専用使用部分の使用)

第1条 区分所有者並びに占有者（以下「組合員等」という。）は、専有部分及び専用使用部分の使用にあたり次の行為をしてはならない。

- (1) 規約に定められた用途以外の用に供すること。
- (2) 共用部分に影響をおよぼす変更すること。
- (3) 他の組合員等に迷惑又は危害をおよぼす恐れのある動物を飼育すること。（ただし、居室のみで飼育できる小動物は除く）
- (4) 発火、引火、爆発等の恐れのある危険物、及び煙臭を発生する不潔な物品、刺傷、火災源の侵入保管、製造すること。
- (5) 他の組合員等に迷惑をおよぼす雑音、高音を継続的に発すること。
- (6) テレビ、ラジオ、ステレオ、ピアノ等の音量を著しくあげること。
- (7) 専用使用部分の外観、形状を変更すること。
- (8) 構造体を損傷する恐れのある重量物を積み込むこと。
- (9) 体育用具等重量物を室内で投げつき、落下させること。
- (10) パソコンー及びビルーパソコンー等に設置型物置等これらに類する建造物の構築又は設置すること。
- (11) 窓、パソコンー等から物を投げ捨てること。
- (12) パソコンー及びビルーパソコンー等に土砂を撒入すること。又、大量の水を流すこと。
- (13) パソコンー及びビルーパソコンー等の手すりに鋭角、敷物、洗濯物を干すこと。
- (14) 出窓を新設すること。
- (15) 窓ガラス、玄関扉等に文字を書き込むこと。
- (16) その他公序良俗に反する行為及び他の組合員等に迷惑、危害をおよぼす行為をすること。

(敷地及び共用部分の使用)

第2条 組合員等は、敷地及び共用部分を使用するにあたり次の行為をしてはならない。

- (1) 立ち入り禁止場所及び危険な場所へ立入ること。
- (2) 敷地又は建物の外周その他の共用部分、施設に看板、広告、標識等の工作物の架設、設置をすること。
- (3) 共用部分を不法に占有したり物品、塵芥等を放置すること。
- (4) 敷地内通路での不在駐車並びに所定の自動車置置場外に自転車等を放置すること。
- (5) 階段等緊急時の避難用通路となる場所へ私物を放置すること。
- (6) 廊下、玄関等に大量の水を流すこと。
- (7) エントランスホール、エレベーターホールを子供の遊び場とすること。

(ゴミ処理)

第3条 組合員等は、ゴミの区分及び収集日等については管理事務所等の指示事項に基づき各自協力しなければならない。

- (1) 台所の残物（食残、果物類など）、生ゴミ等の生ゴミは充分水気を切って指定の袋に入れ、ヒモで結んで決められた日時に所定の場所へ出すこと。
- (2) 紙くず、掃除機くず、削りくずなどは指定の袋に入れ、ヒモで結んで出すこと。
- (3) 古新聞、古雑誌はヒモで結んで出すこと。
- (4) ガラス類、空きビン、空きカン、電球などは指定の容器以外には絶対に捨てないこと。
- (5) 粗大廃棄物がある場合は、あらかじめ管理員に申し出てその指示に従うこと。

(災害防止)

第4条 組合員等は災害防止のため、平素から備えつけの消火器具、避難器具の位置、使用方法を熟知し、共に万一の場合は被害を最小限に止めるよう各自協力しなければならぬ。

- (1) 自然発火、引火爆発の恐れのあるものは持ち込まないこと。
- (2) 階段、消防隊専用梯、非常通報設備の付近に物品を放置しないこと。
- (3) パソコンー及びビルーパソコンー等は、廊下と同様に緊急時の避難用通路ともなるため物は絶対に設置しないこと。

- (4) 出火発見の場合は、直ちに非常ベルを押すと共に119番へ出火場所を通報すること。
- (5) 避難するときは、必ず窓、扉を閉めて延焼を防ぐこと。
- (6) 万一にそなえて避難方法を観ておくこと。

- (7) カーテン、シェード、人工芝等は耐火性のあるものを使用すること。
- (8) ガス器具の持ち込みをする場合は、必ずガス会社の点検を受けること。

- (9) 防災 防火訓練には協力参加し、これらの行事に協力すること。
- (10) 各戸においては家庭用消火器を備えること。

(事前承認並びに連絡事項)

第5条 組合員等は、建物の安全及びマンション内の秩序を維持するため、下記事項については事前者の承認を得なければならぬ。

- (1) 専有部分の改修・改造、宮繕工事をする場合。
- (2) 電気、ガス、給排水、通信等の施設設備の新設、増設、除去、変更をする場合。
- (3) 大型金庫、ピアノ等の重量物を搬入、据付、移動する場合。

(通知事項)

第6条 組合員等は、次の行為をする場合は、事前に管理者に通知しなければならぬ。

- (1) 入居、転居、売却する場合。(同居人の入居・転居を含む)
- (2) 専有部分を第三者に占有させる場合。
- (3) 長期(1ヶ月以上)不在となる場合。

(注意事項)

第7条 組合員等は、次の事項について注意協力して共同生活を行わなければならない。

- (1) 各戸においては必ず加錠又はドアチェーンを装着し、防犯に留意すること。
- (2) 各戸和廊下の清潔保持については、各自協力して行うこと。(特に出前の空容器は室内にと)
- (3) 木造建屋に比べて気密性が非常に高く通られているので結露しやすいため、室内の換気分注意すること。
- (4) エレベーターは、自動運転となっているため、送迎の場合はブザーが鳴るので無理な乗り遅れること。又、異状の場合は機内に備えつけのインターホンで連絡しその指示に従うこと
- (5) 重量物や容積の大きな物品をエレベーターを使用し搬入、搬出する場合は、あらかじめ管申し出てその指示に従うこと。
- (6) 幼児がエレベーターを使用する場合は、必ず保護者が付きまわること。
- (7) エレベーター内での喫煙は、絶対にしないこと。
- (8) パソコンー及びビルーパソコンー等の排水口にゴミが溜まると、強降雨時に雨水管が詰ま部分へ逆流して損害を招く原因となることがあるため各自常時清掃すること。
- (9) キッチン、洗面室、トイレ等の排水には充分注意すること。
- (10) トイレは、水溶性以外の紙を使用しないこと。又、紙オムツ、オシメ、下着、衛生用品などには流さないこと。
- (11) 外階段は、出来るだけ騒音の発生しないように使用すること。

(その他の事項)

第8条

- (1) 盗難防止及び失用施設材料のため不審な人を見かけたときは聲をかけるか、管理員に連絡と。

附 則

本建物使用細則は管理規約の発効の日から効力を発する。

第9条 本建物使用細則の改廃は、規約第45条によるものとする。

- (2) 来訪者には、インターホン又はドアチェーンをかけて応対すること。
- (3) 管理員に私的利用を依頼しないこと。
- (4) 組合員等を訪問した来客が廊下、ホール等の共用部分又は備品を破損した場合は、その組合員等が賠償すること。
- (5) 火災報知器、防犯設備等の防災設備を非常時以外に使用しないこと。
- (6) 他の組合員等及び近隣住民への注意、批判などは、管理者に申し出てその指示に従うこと。

(建物使用細則の改廃等)

専有区分(修繕等)工事実施方針書田貝1

(目 的)

第1条 この細則は、「ライオンズマンション多摩川六町」管理規約第16条に基づき、区分所有者が有部分について修繕、模様替え又は建物の定着する物件の取付け若しくは取替え(以下「修繕等」とをいう。)を行うとする場合の基準及び手続きについて定めるものである。

(禁止事項)

第2条 区分所有者は、次の各号に定める行為をしてはならない。

- (1) 住宅の増築(出窓の新設を含む。)
- (2) バルコニー、ルーフトバルコニーの改築、あるいはバルコニー、ルーフトバルコニーを利用し、バルコニー、ルーフトバルコニーの改築、あるいはバルコニー、ルーフトバルコニーを利用し、バルコニー及び庇をいう。)に影響をおよぼす穿孔、切欠等の行為
- (3) 専用室内の物置の設置や増築
- (4) その他建物の主要構造部(建物構造上不可欠な壁、柱、梁、屋根、階段、バルコニー、バルコニー及び庇をいう。)に影響をおよぼす穿孔、切欠等の行為

(承認事項)

第3条 区分所有者は、次の各号に定める工事を実施する場合には、着手予定日の1ヶ月前までに別「専有部分修繕等工事申請書」により、理事長に申請しなければならない。

- (1) 間仕切り変更等の住宅の大規模な模様替
  - (2) 床のフローリング工事(通音等設しー4.5ーしー5.5の材質を使用する。)
  - (2) 大規模な修繕(木製建付物等の経年改修及び現状回復のための修繕を除く。)
  - (3) パス、トイレ、台所流し台、洗濯機置場、洗面台等給排水設備に関わる工事
  - (4) 主要構造部へのエアコンの重接取付
  - (5) 配管・配線の抜替・枝線の取付け、取替え
- 2 区分所有者は、前項の申請にあたっては次の各号に掲げる書面を添付しなければならない。
- (1) 設計図
  - (2) 仕様書
  - (3) 工程表
  - (4) 上・下・左・右に位置する居住者の同意書(別紙1)
- 3 第1項の申請を受理した場合、理事長は1ヶ月以内に理事会の決議を経て、許可、不許可、許可の決定を行い、申請者に別に定める「専有部分修繕等工事承認書」を交付しなければならない。
- 4 理事長は、前項の承認を行うに当たっては、専門的知識を有する者の意見を聞くことができる。
- 5 区分所有者は、当該工事が完了した場合は、速やかに「専有部分修繕等工事完了報告書」を作成し、理事長に提出しなければならない。

(遵守事項)

第4条 区分所有者は、前条の工事の実施にあたっては、次の各号に掲げる事項を遵守し、かつ事故たときは責任をもって復旧し又は弁償するものとする。

- (1) 工事仕様、工程、工期期間等、申請内容を遵守すること。万一何らかの事情により工期が延長する場合は、その旨を理事長に報告すること。
- (2) 材料又は部材の運搬等により、建物等を毀損し、又は汚損しないこと。
- (3) 共有地に材料又は部材を放置しないこと。
- (4) 工事人が他の居住者に迷惑をかけることのないよう留意すること。
- (5) 工事に伴う騒音等により、他の居住者に迷惑をかけることのないよう留意すること。

(違反に対する措置)

第5条 理事長は、区分所有者が次の各号に掲げる事項の一に該当する場合には、理事会の決議に基づき、当該区分所有者に対して警告を行い、又は中止させ、若しくは現状回復を求めることができる。

- (1) 第2条に定める禁止事項に違反したとき
- (2) 第3条に定める手続きを経ないで、無断で工事を実施したとき

- (3) 第4条に定める遵守事項に違反したとき
- 2 前項の措置に伴う現状回復等に要する費用は、すべて当該区分所有者が負担しなければならない。
- 3 第1項の措置に伴って裁判所に現状回復命令等を申請した場合、管理組合は管理規約第16条第2項に基づき、弁護士費用その他これに要した費用について実費相当額を、当該区分所有者に請求することができる。

(罰 則)

第6条 理事長又はその指定を受けた者は、本細則に則って区分所有者が行う工事について、管理規約第16条第5項に基づき、工事現場に立ち入り、質問その他必要な調査ができるものとし、当該区分所有者はこれに協力しなければならない。

(区分所有者以外の居住者が実施する工事)

第7条 区分所有者以外の居住者が、本細則所定の工事を実施する場合には、第3条第2項所定の申請にあたり、当該専有部分の区分所有者の同意書を添付しなければならない。

- 2 当該居住者は本細則を遵守しなければならない。

(細則の改廃等)

第8条 専有部分修繕等工事実施細則の改廃は、管理規約第15条によるものとする。

附 則

※本専有部分修繕等工事実施細則は、管理規約の発行の日から効力を発する。

ライオンズマンション多摩川六郷 管理組合		理事長	同	意	号室	印
下記の工事に同意いたします。						
1. 対象住戸		号室				
2. 工事内容						
平成	年	月	日	号室	氏名	印
平成	年	月	日	号室	氏名	印
平成	年	月	日	号室	氏名	印
平成	年	月	日	号室	氏名	印
※平成	年	月	日	号室	氏名	印

(※は、区分所有者以外の居住者による工事申請の場合に当該住戸の区分所有者が記入するものとする。)

ライオンズマンション多摩川六郷 管理組合		理事長	同	意	号室	印
専有部分修繕等工事完了報告書						
平成	年	月	日	号室	氏名	印
工事については、平成 年 月 日をもって承認をいただいた、本住戸に関する専有部分の修繕等の						
工事については、平成 年 月 日をもって完了致しましたのでご報告いたします。						
以上						

第34期通常総会第5号議案にて承認可決

【改正箇所】

《現行》		《変更》	
<p>第3節 (役員)</p> <p>第33条 管理組合に次の役員を置く。                      (3) 会計担当理事                      (4) 理事 (理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。)                      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。</p>	<p>第3節 (役員)</p> <p>※ 会計担当理事を削除                      第33条 管理組合に次の役員を置く。                      (3) 理事 (理事長、副理事長を含む。以下同じ。)                      3. 理事長、副理事長は、理事の互選により選任する。</p>	<p>第33条 2. 理事及び監事は、対象物件に現に居住する組合員のうちから総会で選任する。</p>	<p>第33条 (役員)</p> <p>第33条 2. 理事及び監事は、組合員のうちから総会で選任する。但し、欠員が生じたときは、理事会で補充できるものとする。但し、他の理事が兼務できることとする。</p>
<p>第48条 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をしなければならない。</p>	<p>第48条 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をしなければならない。</p>		

第35期通常総会で承認可決（民泊禁止）

【現行】

第12条（専有部分の用途）

区分所有者は、その専有部分について住戸は専ら住居として、事務所は専ら事務所として使用するものとし、他の用途に供してはならない

【改正案】

第12条（専有部分の用途）

区分所有者は、その専有部分を専ら住居として、事務所は専ら事務所として使用するものとし、他の用途に供してはならない。なお、対価を徴収して第三者を宿泊・滞在させることは禁止する。

【決議事項】

1. 上記、管理規約第12条（専有部分の用途）の改正。