

護国寺ロイヤルハイツ管理規定集

保 存 版

譲渡等により区分所有権を移転する場合は
本規定集もお渡し下さい。

護国寺ロイアルハイツ管理規約

護国寺ロイアルハイツ（以下「本マンション」という）の専有部分を所有する区分所有者（以下「区分所有者」という）は、「建物の区分所有者等に関する法律」（昭和37年法律第69号 昭和58年第51号一部改定）（以下「区分所有法」という）に基づき、区分所有者全員の合意により、次の通り「護国寺ロイアルハイツ管理組合規約」（以下「本規約」という）を定める。

第一章 総 則

（目 的）

第1条 本規約は本マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

（定 義）

第2条 本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：区分所有法第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 共 用 部 分 等：共用部分及び附属施設をいう。

七 敷 地：区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。

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、使用細則等及び総会等の決議の遵守義務）

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、本規約、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（第47条に定める総会及び第56条の理事会をいう。併せて、以下「総会等」という。）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、本規約、使用細則等及び総会等の決議を遵守させなければならない。

(対象物件の範囲)

第4条 本規約、使用細則等及び総会等の決議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、使用細則等及び総会等の決議の効力)

第5条 この規約、使用細則等及び総会等の決議は、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、区分所有者が本規約、使用細則等及び総会等の決議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団体を構成し、護国寺ロイヤルハイツ管理組合（以下「管理組合」という）と称する。

2. 管理組合は、事務所を護国寺ロイヤルハイツ内に置く。
3. 管理組合の業務、組織等については第六章に定めるところによる。

第 二 章 専有部分及び共用部分の範囲

(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（以下「住戸部分」という。）及び店舗。
- 二、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。
 - イ. 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
 - ロ. 玄関扉及び玄関扉枠のうち、錠（チェーン錠その他防犯用補助錠及びその附属金具を含む。）、ドアチェック（ストッパー、クローザー等）、ドアスコープ（魚眼レンズ）、蝶番及び新聞受（外気に接する面を除く。）、及び内部塗装部分（附属金具を含む。）を専有部分とする。
 - ハ. 外気に接する窓枠（サッシ。ただし、クレセント、防犯用補助錠は除く。）、窓ガラス及び面格子は、専有部分に含まれないものとする。
 - ニ. メーターボックス（パイプスペースを含む。）並びにその内部の共用配線・配管、及び電気・上水道・ガスの個別メーターは、専有部分に含まれないものとする。
- 三、第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備の帰属については、別表A（共用

部分で専有部分の専用使用に供される設備の帰属)に掲げるとおりとする。

(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「共用部分」に掲げるとおりとする。

第 三 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に掲げるとおりとする。

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の禁止)

第11条 各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出来ない。

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。

第 四 章 用 法

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅及び店舗として、登記の種類の記載の用法に従ってこれを使用するものとし、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、アルコープ、玄関扉、玄関扉枠、窓枠、窓ガラス、面格子、表札受、室内消防用設備及びテレビ視聴用直列ユニット(以下この条、第22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、特定の区分所有者が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。なお、この専用使用は次項を除いて無償とする。

2. ルーフテラスについて専用使用権を有している者は、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を有しているバルコニー等を使用することができる。
4. 区分所有者は、その氏名のみを自己の専有部分（住戸）玄関の居住者表示板及びメールコーナ－の自己用の集合郵便受に表示することができる。

（駐車場の専用使用権）

- 第15条 区分所有者は駐車場について、管理組合が住居及び店舗の区分所有者もしくは店舗の賃借人に対し駐車場使用契約により専用使用権を設定することを承認する。
2. 駐車場について専用使用権を有している者は、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. 区分所有者がその所有する店舗部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡したとき、もしくは、店舗の賃借人が賃貸借契約を解約したときは、その駐車場の専用使用権は消失する。

（敷地および共用部分等の一部の専用使用権）

- 第16条 店舗部分の区分所有者が敷地および共用部分等の一部に空調機械の屋外機およびクーリングタワーを設置しているが、各区分所有者は店舗部分の区分所有者が当該部分に専用使用権を有することを承認する。なお、この専用使用権は無償とする。
2. 店舗部分の区分所有者が敷地および共用部分等の一部に看板を設置しているが、各区分所有者は店舗部分の区分所有者が当該部分に専用使用権を有することを承認する。なお、専用使用は無償とする。

（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

- 第17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. 管理事務室、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設……管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）第2条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者
 - 二. 電気室……東京電力株式会社
2. 前項に掲げるもののほか、区分所有者は管理組合が総会の決議を経て、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を承認する。

(使用細則等)

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則等を定めるものとする。

2. 区分所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・猫等の動物を飼育してはならない。ただし、専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類（金魚・熱帯魚等）等を、飼育細則に定める方法により飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬及び聴導犬）を使用する場合は、この限りではない。

(専有部分の貸与)

第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、本規約、使用細則等に定める事項及び総会等の決議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本規約、使用細則等に定める事項及び総会等の決議を遵守する旨の各項を定めるとともに、第三者貸与開始前に契約の相手方にその旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

又、管理組合の指示に従って、入退居及び貸与に係る届を管理組合に提出しなければならない。これが履行されない場合は、当該専有部分の給水及び給湯の停止措置を行うことができる。

3. 区分所有者は、反社会的行為を行う組織及び個人、又、それらの組織に属する者に貸与することはできない。

4. 外国国籍者への貸与は、日本政府発行の外国人登録票又は6ヶ月以上の滞在許可証若しくは再入国許可書を有する者に限る。

5. 区分所有者は、前項に違反した場合、又、その専有部分を貸与した第三者、同室者及び来訪者の行為について、理事長又は他の区分所有者等から苦情の申し出があるとき、又は他の入居者に迷惑を与えたり公序良俗に反する行為を行ったときは、区分所有者の責任において処理解決しなければならない。その第三者が本規約、使用細則等及び総会等の決議の定めに違反するなどして、他の区分所有者等に損害を与えた場合には、当該区分所有者は、その第三者と連帯して損害賠償の責任を負うものとする。さらにその第三者が使用料（店舗部分の電気使用料を含む。以下「使用料等」という。）の未払いを生じたり、その他本規約、使用細則等及び総会等の決議の定めに違反したときは、管理組合は当該区分所有者に対し、貸与の中止を申し入れることができる。

6. 当該使用者の使用した使用料等が、原則として通常の請求及び督促にもかかわらず支払われない場合は、区分所有者が支払い義務を負う。

7. 区分所有者は、上記の違反により生じた損害について全責任を負い、管理組合が請求する損害賠償及び損害排除のための経費の負担に応じなければならない。

8. 区分所有者が専有部分を第三者に貸与（転貸を含む。）した場合で、区分所有者が第28条に定める管理費等を滞納したときは、管理組合は、次の各号に定める権利を行使することができるものとし、区分所有者はその権利行使に異議を述べることができないものとする。

- 一. 管理組合からその第三者に対して区分所有者に支払う家賃を当該区分所有者の滞納管理費等に直接充当することを求めること
- 二. 管理組合からその第三者に対して区分所有者に支払う家賃を差押える等のための賃貸借契約書その他の関係書類の閲覧を求めること

（専有部分の修繕等）

第20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。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第43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。区分所有者は、承認書を受領した後において工事を実施するものとする。

2. 前項の場合において、区分所有者は、承認を受けようとする2週間前までに、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、必要と判断された場合には、理事会（第56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。理事長は、承認するときは、別に定める承認書を交付する。なお、理事会は、第1項の承認に条件又は期限を付し、又は仕様変更の指示をすることができる。
4. 理事長は、第1項の工事申請を承認したときは、工事着手1週間前までに工事内容、工事日程、工事期間を掲示するものとする。
5. 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認書受領後、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。なお、第1項の承認にかかわらず、区分所有者は、第12条に定める禁止用途に違背する目的により専有部分（関連共用部分を含む。）に係る修繕等をすることはできない。
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. 漏水等緊急を要する修繕等については、本条各項の定めを適用しない。

第 五 章 管 理

第 1 節 総 則

(区分所有者の管理責務)

第 2 1 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責任を負わなければならない。

(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)

第 2 2 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. 前項の管理を行うにあたって、当該区分所有者は対象物件の外観、形状等の変更ならびに構築物等の設置をしてはならない。

3. 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。

4. 第 7 条第 3 項（共用部分内外に設置される設備で専有部分とされるもの）に定める専有部分の瑕疵に起因する漏電、漏水等の事故については、その原因箇所及び被害箇所の修繕若しくは原状回復は、その区分所有者及び占有者の責任と負担においてこれを行わねばならない。なお、管理組合が付保する損害保険が適用されるときは、その受取保険金額はその修繕若しくは復旧工事等の費用の全部又は一部に充当するものとする。

5. 漏電、漏水等の事故の原因が不明な場合で、またその原因が共用部分の設置又は保存に瑕疵あるものと推定されるときには、理事長は、理事会の決議により、管理組合の責任と負担においてその原因調査を行うものとし、その調査の結果、その原因が第 1 項ただし書又は第 4 項本文に該当すると判明したときはその区分所有者及び占有者の責任と負担において、それ以外の原因であることが判明したときは管理組合の責任と負担において、速やかにその修繕若しくは原状回復を行うものとする。

(窓ガラス等の改良)

第 2 3 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. 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする。

(区分所有者の責任)

第24条 本規約第43条第2項に定める管理者がその職務の範囲において第三者との間になした行為につき、区分所有者がその責に任ずべき割合は第10条に定める(別表第2)の割合とする。

2. 前項の行為による第三者が区分所有者に対して有する債権は、その特定承継人に対しても行うことができる。

(必要箇所への立入り)

第25条 第22条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲(区分所有法第9条において共用部分の瑕疵と推定される場合を含む。)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。

(損害賠償)

第26条 区分所有者、または専有部分の占有者(その家族、被傭者及び来訪者を含む)が故意又は過失により、対象物件、区分所有者、又はその他の居住者等に損害を与えた場合は、被害者の請求に従い原状回復、又はその他の方法により損害を償わなければならない。

2. 前項の規定は民法第717条その他の法令の規定の適用を妨げるものではない。

(損害保険)

第27条 区分所有者は管理組合が区分所有者を代理して次の業務を行うことを承認する。

この契約に係る証券等については、原則として理事長が保管する。

一、対象物件に対する次の損害保険契約の締結

イ. 共用部分等の火災保険

ロ. 個人賠償責任保険

ハ. 施設賠償責任保険

ニ. 共用部分機械保険

ホ. その他総会において決議された損害保険

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。
3. 理事長は、前項により受領した保険金を、損害を生じた共用部分等の修復及び損害の賠償に要する費用に充当する。
4. 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、その責任と負担において火災保険契約等、個人損害賠償保険を締結するものとする。

第2節 費用の負担

(費用の種類とその負担額)

第28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 テレビ難視聴補償設備維持費
- 三 修繕積立金
- 四 組合費
- 五 店舗部分の電気使用料

2. 管理費および修繕積立金の額については、住戸共用部分および店舗共用部分とに分離し、それぞれの部分の各区分所有者の共用持分に応じて算出（別紙1）し、テレビ難視聴補償設備維持費および組合費の額については、住戸部分および店舗部分の区分所有者が所有する専有部分の数に応じて算出するものとする。

3. 管理費等の金額及び賦課徴収方法については、総会において普通決議で決する。

(承継人に対する債権の行使)

第29条 管理組合が、前条に定める管理費等及び第34条に定める使用料等（駐輪場等の専用使用料及び管理組合が区分所有者又は占有者に立替払いをした専有部分の電気使用料等）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出来る。

2. 管理組合が特別に徴収する第65条第1項の臨時に要する費用、第62条第2項の違約金若しくは遅延損害金及び第66条第2項の不足管理費等の追加徴収についても前項と同様とする。

(管理費)

第30条 管理費は、一般会計として次の各号に掲げる他、通常の管理に要する経費に充当する。

- 一. 管理員人件費
- 二. 電気・ガス・水道公共料金（公租公課含む）
- 三. エレベーター設備、給排水設備、消防設備、その他公共設備の定期保守費、定期検査料及び維持管理費
- 四. 備品費・工具及び機器費・通信費・その他の事務費
- 五. 共用部分等にかかる火災保険料その他の損害保険料
- 六. 経常的な補修費及び日常的な修繕費（普通修繕）
- 七. 清掃費（特別清掃費を含む）・消毒費及びごみ処理費
- 八. 町内会費等、地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用
- 九. 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 十. 管理委託費
- 十一. その他敷地及び共用部分等の通常管理に要する費用

（テレビ難視聴補償設備維持費）

第31条 テレビ難視聴補償設備維持費は次の各号に掲げる費用として積立て、これに充当する。

- (1) 通常維持管理に要する費用
- (2) 一定年数の経過ごとに定期的かつ計画的に行う修繕に要する費用
- (3) 不測の事故その他の事由による修繕および故障を未然に防止するために行う修繕に要する費用
- (4) 難視聴設備の更新および撤去、処分に要する費用

（修繕積立金）

第32条 管理組合は、各区分所有者が納入する特別会計の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. 敷地の変更及び共用部分等の変更または処分
- 四. 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査
- 五. その他敷地およ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
- 六. 区分所有者全体の利益のために特別に必要となる前項各号の経費に充てるため管理管理者が借入をしたときは、特別修繕費をもって償還に充てることができる。

ただし、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。

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の円滑化等に関する法律（以下本項において「円滑化法」という。）第 9 条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）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施行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。

（組合費）

第 33 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当する。

- (1) 会議費
- (2) 広報および連絡業務に要する費用
- (3) 役員活動費
- (4) その他管理組合の運営に要する費用

（専用使用料等の使途）

第 34 条 専用使用料その他敷地及び共用部分等にかかる使用料は、それらの管理に要する費用に充てる他、修繕積立金として積立てる。

第 六 章 管 理 組 合

第 1 節 組 合 員

（組合員の資格）

第 35 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 36 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。

2. 組合員が法人であるとき又は居住者が賃借人等の占有者であるときは、組合員は、理事長が当マンション内で容易に連絡することが可能な個人を指定連絡者として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37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53条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃消毒及び塵芥処理。
- 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、建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務。
- 五、適正化法第103条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その他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、処分及び運営。
- 十、管理費等及び使用料の収納保管と諸経費の支払い等の会計業務。
- 十一、修繕積立金の運用。
- 十二、官公署、町内会等との渉外業務。
- 十三、風紀、秩序及び安全の維持に関する業務。
- 十四、防災に関する業務。
- 十五、広報及び連絡業務。
- 十六、地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成。
- 十七、管理組合の消滅時における残余財産の清算。
- 十八、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38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39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40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 5名（理事長、副理事長および会計担当理事を含む。以下同じ。）
- 五、監事 1名

2. 役員は次の資格を有する者の中から、総会で選任する。

(1) 組合員であること。

(2) 組合員が法人の場合は、当該法人より委託を受けた者（委任状提出のこと）であること。

3. 理事長、副理事長および会計担当理事は、理事の互選により選任する。

4. 第2項第2号の者は、理事長、副理事長および会計担当理事にはなれないものとする。

5. 理事長及び監事を除く役員は、理事会の承認を得て、次の各号に定める者を自己の代理人とすることができる。

一、組合員と同居する配偶者及び成年の法定親族。

二、組合員が法人であるときは、当マンションに居住している役員又は社員。

(役員の任期)

第41条 役員の任期は、毎年4月1日から翌年3月31日までの1年とする。ただし、再任を妨げない。

2. 補欠の役員は理事会が補充できるものとし、その役員は前任者の残任期間とする。

3. 任期の満了また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. 役員が第40条第2項の資格を喪失した場合においては、その役員はその地位を失う。

(役員の誠実義務等)

第42条 役員は、法令・本規約及び使用細則等並びに総会及び理事会の決議に従い組合員のため誠実にその職務を遂行するものとする。

2. 役員は、別に定めるところにより役員としての活動に応ずる必要経費の支払いと

報酬を受けることができる。

(理事長)

第43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、使用細則等及び総会等の決議により、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。
- 三、理事会の決議を経て、法令（建築基準法、消防法等）に基づき必要となる管理責任者（防火管理者等）の選任及び届出、その他申請（建築設備定期検査報告等）をすること。
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. 理事長の職務の執行が、理事長と管理組合の利害相反する場合には、理事長は代理権を有せず、他の理事が特別の代理人としてその職務を行う。
5. 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事にその職務の一部を委任することができる。

(副理事長)

第44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、その職務を代行し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

(理事)

第45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46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出来る。
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47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3ヵ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おいては理事会の決議を経て、何時でも臨時総会を招集することができる。
5. 総会の議長は、理事長が務める。

(総会の招集手続)

第48条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1週間前（会議の目的が建替え決議であるときは2ヵ月前）までに、会議の日時、場所及び目的を組合員に通知しなければならない。

2. 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出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宛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第2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52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（義務違反者に対する訴訟の特別決議の場合を除く、特別決議）又は同条第4項の建替え決議である場合には、その議案の要領をも通知しなければならない。
5. 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. 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に規定する議事の要領のほか、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
7. 建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも1ヵ月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者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50条第2項（会議に利害関係を有する占有者の総会出席権と意見陳述権）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であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合においては、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49条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第50条第1項に定める議決権総数の5分の1以上にあ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おいて理事長は、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であるときは、2ヵ月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知をしなければならない。

2. 理事長が前項の通知をしない場合には、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. 第2項により招集された臨時総会においては第47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50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、会議の目的につき対象物件の使用方法に関し利害関係を有する場合には、あらかじめ理事長に通知し総会に出席して意見を述べることができる。

（議決権）

第51条 組合員の議決権は、専有部分1戸につき各1個の議決権とし、総数は56とする。

2. 各戸部分1戸につき2名以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権については、あわせて一つの組合員とみなす。

3. 前項により一つの組合員とみなされる者は議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。（ただし、配偶者の場合を除く。）

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でなければならない。なお、組合員が法人の場合は、当該法人より委任を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52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、可否同数の場合において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（なお、使用細則等並びに別紙1に定められた金額の変更はこの号に該当しないものとする。）

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を除く。）又は処分。

三、建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した共用部分の復旧。

四、義務違反者に対する専有部分の使用禁止、区分所有権の競売及び占有に係る専有部分の引渡しに関する訴訟の提起。

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、組合員総数及び議決権総数の5分の4以上で行う。

5. 前各号の場合において、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。

7. 第3項第二号において敷地及び共用部分等の変更又は処分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。

8. 第3項第四号の決議を行うには、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48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。

(総会の議決事項)

第53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、管理費等及び専用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等の制定又は変更又は廃止。
- 五、長期修繕計画の作成又は変更。
- 六、第27条第1項（共用部分に関する損害保険）に定める損害保険の付保。
- 七、敷地及び共用部分の変更又は処分。
- 八、第32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（理事会が承認する場合を除く）。
- 九、区分所有法第57条第2項及び前条第3項第四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、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、区分所有法第62条第1項の場合の建替え。
- 十二、役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法。
- 十三、組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結。
- 十四、第32条第4項（特例として修繕積立金を取り崩すことのできる項目）に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し。
- 十五、修繕積立金の保管及び運用方法。
- 十六、第22条第3項（専有部分設備で共用部分との一体管理を要するもの）に定める管理の実施。
- 十七、その他管理組合の業務に関する重要事項。

(共用部分の管理に関する事項についての書面による合意)

第54条 前条の規定にかかわらず、共用部分の管理に関する事項は組合員の議決権の過半数の書面による合意で決することができる。

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、区分所有者全員の書面による合意があるときは、集会の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. 第55条第3項（理事長の議事録の保管義務、閲覧供与義務等）及び第4項（理事長の議事録保管場所の明示）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。

（議事録の作成、保管等）

第55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議事録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。

4. 理事長は所定の掲示場所に議事録の保管場所を掲示しなければならない。

第5節 理 事 会

（理事会）

第56条 理事会は、理事を以て構成する。

2. 理事会の議長は、理事長が務める。

（理事会の招集手続）

第57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、総会の招集手続を定める第48条（建替え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7項までを除く。）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。

（理事会の会議及び議事）

第58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し、可否同数の場合には、議長の決するところによる。

2. 議事録については、第55条（議事録の作成、保管場所。ただし、第4項の保管場所の明示義務を除く。）の規定を準用する。なお、第55条第2項（議事録への署名押印者）の中で「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。

(理事会の議決事項)

第59条 理事会は、この規約、使用細則等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20条（専有部分の修繕等の申請）に定める承認又は不承認。
- 六、第71条（義務違反者に対する理事長の権限等）に定める勧告又は指示等。
- 七、修繕積立金取崩しに関する事項。
- 八、総会から付託された事項。

(専門委員会の設置)

第60条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、その職務を遂行するために必要な事項に関し、理事会の下部組織として専門委員会を設置することができる。

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 七 章 会 計

(会計年度)

第61条 管理組合の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第62条 管理組合の会計における収入は第28条に定める管理費等及び第34条に定める使用料等によるものとし、その支出は第30条から第33条の各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63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。なお、会計年度終了日から新年度予算成立の日までの間は、理事長は、理事会の決議を経て前年度予算に準じた暫定的な予算により業務を執行できる。

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64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、定期総会に報告し、

その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第65条 管理組合は第28条に定める管理費等及び第34条に定める使用料について、組合員は管理組合の指定する金融機関に各自開設する預金口座から自動振替の方法により第67条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の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場合において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入すべき金額を納付しない場合において、管理組合はその未払い金額について年利14%の遅延損害金と違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができるものとする。

3. 理事長は、未納の管理費等及び使用料等の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行することができる。

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30条に定める費用に充当する。

5. 組合員は納付した管理費等及び第14条に定める専用使用料について、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66条 収支決算の結果、管理費または組合費にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度におけるそれぞれの費用に繰り入れるものとする。

2. 管理費等に不足を生じた場合にあっては、管理組合は組合員に対して第28条第2項(別紙1)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の負担を求めることができる。

(預金口座の開設)

第67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68条 管理組合は、第32条第1項第六号に定める業務を行うための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69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。

(消滅時の財産の清算)

第70条 管理組合が解散する場合、その残余財産については、第10条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。

第 八 章 補 則

(理事長の勧告及び指示等)

第71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もしくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、本規約、使用細則等及び総会等の決議に違反したとき、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もしくはその同居人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. 区分所有者等が本規約、使用細則等及び総会等の決議に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときには理事長は、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とること

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て、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30条（管理費等の使途項目）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48条第2項及び第3項（総会の招集通知の宛先の定め、掲示板への招集通知の

議題の揭示)の規定を準用する。

(義務違反者に対する措置)

第72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、区分所有者の共用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、理事長は前条によるほか区分所有法第57条から第60条(義務違反者に対する差止め請求、専有部分の使用禁止請求、区分所有権の競売申立、占有者への引渡し請求及び訴訟提訴について)までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

(合意管轄裁判所)

第73条 本規約、使用細則等及び総会等の決議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. 前項の訴訟については理事長がその原告又は被告になるものとする。
3. 理事長は前項により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。
4. 第53条第九号(義務違反者に対する措置)に関する訴訟についても、本条第1項と同様にする。

(共聴アンテナの維持管理の承継)

第74条 区分所有者は、対象物件により生じた電波障害を解消するために設置した近隣用共聴アンテナの維持管理について承継することを承認する。

(近隣住民のプライバシー保護)

第75条 区分所有者等は、近隣住民のプライバシーを侵害してはならない。

2. 区分所有者は、近隣住民のプライバシー保護のために設置してある下記の日隠しについて、これを撤去あるいは破損、変形しないようにし、万一、現状の変更があった場合は、すみやかに原形に復することを承諾し、誠実にこれを遵守しなければならない。

- (1)低層部分3階4階廊下および高層部分2階から12階までの廊下北側端部
- (2)低層部分1階から4階までの南側バルコニーの西側端部
- (3)高層部分3階4階北側バルコニー(この部分の日隠しは非常の際以外は開放せぬこと)

(4)高層部分 5 階から 7 階までの北側バルコニー（人造植木による目隠し）

(5)北側窓の型硝子

3. 区分所有者等が、前項の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是正させる措置をとることができる。尚、区分所有者等の責によらずして近隣住民のプライバシー保護のために設置してある上記諸施設の現状に変更があった場合には、理事長は理事会の決議を経て、すみやかにこれを現状に復するものとする。

（官公署及び近隣住民等との協定の遵守）

第 7 6 条 区分所有者は、管理組合が官公署又は近隣住民等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 7 7 条 規約及び使用規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も定めのない事項については総会の決議により定める。
3. 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。

（規約原本等）

第 7 8 条 本規約を証するため、理事全員が署名押印した規約 1 通を作成し、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、相当の日時場所を指定することができる。
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. 理事長は所定の掲示場所に規約原本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 本規約は、平成 2 0 年 6 月 2 9 日から効力を発する。

(管理組合の設立)

第2条 管理組合は昭和59年 月 日に設立されたものとする。

別表第1

第4条記載の対象物件の表示及び第8条記載の共用部分の範囲

物 件 名		護国寺ロイアルハイツ
敷 地	所在地	東京都文京区大塚5丁目104番3、104番4
	地 積	750.57㎡ 敷地に関する権利、所有権…別表第3による共有持分
建 物 及 び 施 設	所在地	東京都文京区大塚5丁目1番17号
	構造等	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階地上13階建店舗兼共同住宅1棟 建築面積 525.35㎡ 建築延床面積 4,246.83㎡
	専有部分	店舗部分 7戸 延床面積 548.72㎡ 住戸部分50戸 延床面積 3,114.02㎡
	共用部分	(1) 専有部分に属しない建物部分 共用の玄関ホール、外階段、外廊下、エレベーター室、エレベーターホール、屋上、搭屋、給水機械室、塵芥集積所、倉庫、電気室、メーターボックス、パイプスペース、バルコニー、ルーフテラス、アルコーブ、管理員事務室、防火水槽、駐輪場施設、玄関扉、窓枠、窓ガラス、面格子、管理用点検口、柱、天井、床スラブ、外壁、界壁、基礎部分、その他基本的構造部分。 (2) 建物に接する附属物（専有部分内のものを除く） エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、受像・受信・通信等の設備、ガス配管設備、消防設備、防火設備、避雷設備、集合郵便受、主幹盤及びこれらに附帯する各種配線・配管等建物の附属物。 (3) 建物に接しない附属施設 植栽物、その他上記建物に附属する構築物附属施設一切。

別表第2

敷地および共用部分等の共有持分

部屋番号	共有持分	部屋番号	共有持分
店舗A	7439 / 366274	401	6237 / 366274
B	4478 / 366274	402	6237 / 366274
C	6658 / 366274	403	6750 / 366274
D	11388 / 366274	404	5017 / 366274
E	4478 / 366274	405	5626 / 366274
F	6695 / 366274	406	5533 / 366274
G	13736 / 366274	501	6750 / 366274
201	6810 / 366274	502	5017 / 366274
202	6635 / 366274	503	5626 / 366274
203	6237 / 366274	504	5533 / 366274
204	6750 / 366274	601	6750 / 366274
205	5017 / 366274	602	5017 / 366274
206	5626 / 366274	603	5626 / 366274
207	5533 / 366274	604	5533 / 366274
301	6237 / 366274	701	6750 / 366274
302	6237 / 366274	702	5017 / 366274
303	6750 / 366274	703	5626 / 366274
304	5017 / 366274	704	5533 / 366274
305	5626 / 366274	801	6750 / 366274
306	5533 / 366274	802	5017 / 366274

部屋番号	共有持分	部屋番号	共有持分
803	5626 / 366274	1102	6913 / 366274
804	5533 / 366274	1103	5533 / 366274
901	10480 / 366274	1201	8071 / 366274
902	6913 / 366274	1202	5941 / 366274
903	5533 / 366274	1203	5533 / 366274
1001	10480 / 366274	1301	8071 / 366274
1002	6913 / 366274	1302	5941 / 366274
1003	5533 / 366274	1303	3955 / 366274
1101	10480 / 366274		

別表第 3

第 1 4 条記載のバルコニー等の専用使用権

部分 専用使用 区 分	玄 関 扉 玄 関 扉 枠 窓 枠 窓 ガ ラ ス 面 格 子 表 札 受	バ ル コ ニ ー 室内消防用設備 テレビ視聴用直列ユニット	ア ル コ ー プ	ル ー フ テ ラ ス
1. 位 置	【 玄 関 扉 】 【 玄 関 扉 枠 】 【 窓 枠 】 【 窓 ガ ラ ス 】 【 面 格 子 】 【 表 札 受 】 各専有部分に接する部分	【 バ ル コ ニ ー 】 【 室内消防用設備 】 【 テレビ視聴用直列ユニット 】 該当住戸に接する部分	【 アルコープ 】 901 号室、1001 号室、 1101 号室、1201 号室、 1303 号室に接するアル コープ	【 ルーフテラス 】 501 号室、1201 号室に 接するルーフテラス
2. 用 法	通常の用法として	同 左	同 左	同 左
3. 期 間	区分所有権存続期間中	同 左	同 左	同 左
4. 専用使用権者	当該専有部分の 区分所有者	同 左	同 左	同 左
5. 条 件	無 償	同 左	同 左	有 償

別紙 1

管 理 費 等

単位 円

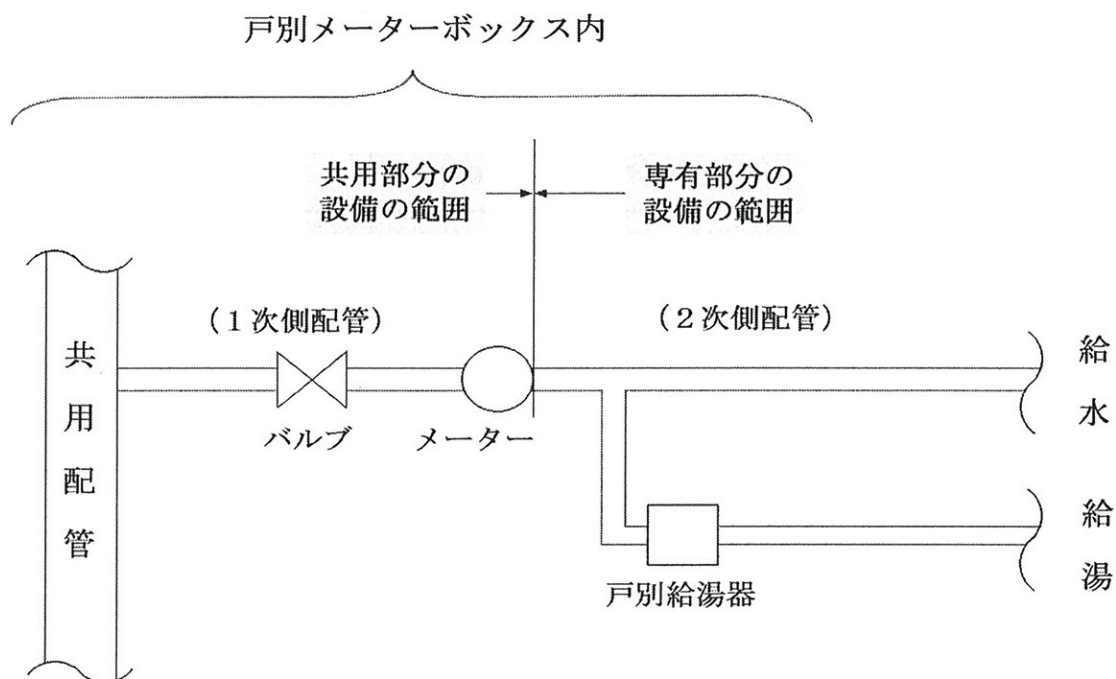
部屋番号	管 理 費	テレビ難視聴 補償設備維持費	修繕積立金	組 合 費	ルーフテラス 専用使用料
店舗A	31,700	100	20,140	200	
B	19,100	100	12,120	200	
C	28,400	100	18,020	200	
D	48,500	100	30,830	200	
E	19,100	100	12,120	200	
F	28,500	100	18,120	200	
G	58,500	100	37,180	200	
201	14,700	100	9,220	200	
202	14,300	100	8,980	200	
203	13,500	100	8,440	200	
204	14,600	100	9,140	200	
205	10,800	100	6,790	200	
206	12,200	100	7,610	200	
207	12,000	100	7,490	200	
301	13,500	100	8,440	200	
302	13,500	100	8,440	200	
303	14,600	100	9,140	200	
304	10,800	100	6,790	200	
305	12,200	100	7,610	200	
306	12,000	100	7,490	200	

					単位 円
部屋番号	管 理 費	テレビ難視聴 補償設備維持費	修繕積立金	組 合 費	ルーフテラス 専用使用料
401	13,500	100	8,440	200	
402	13,500	100	8,440	200	
403	14,600	100	9,140	200	
404	10,800	100	6,790	200	
405	12,200	100	7,610	200	
406	12,000	100	7,490	200	
501	14,600	100	9,140	200	1,500
502	10,800	100	6,790	200	
503	12,200	100	7,610	200	
504	12,000	100	7,490	200	
601	14,600	100	9,140	200	
602	10,800	100	6,790	200	
603	12,200	100	7,610	200	
604	12,000	100	7,490	200	
701	14,600	100	9,140	200	
702	10,800	100	6,790	200	
703	12,200	100	7,610	200	
704	12,000	100	7,490	200	
801	14,600	100	9,140	200	
802	10,800	100	6,790	200	

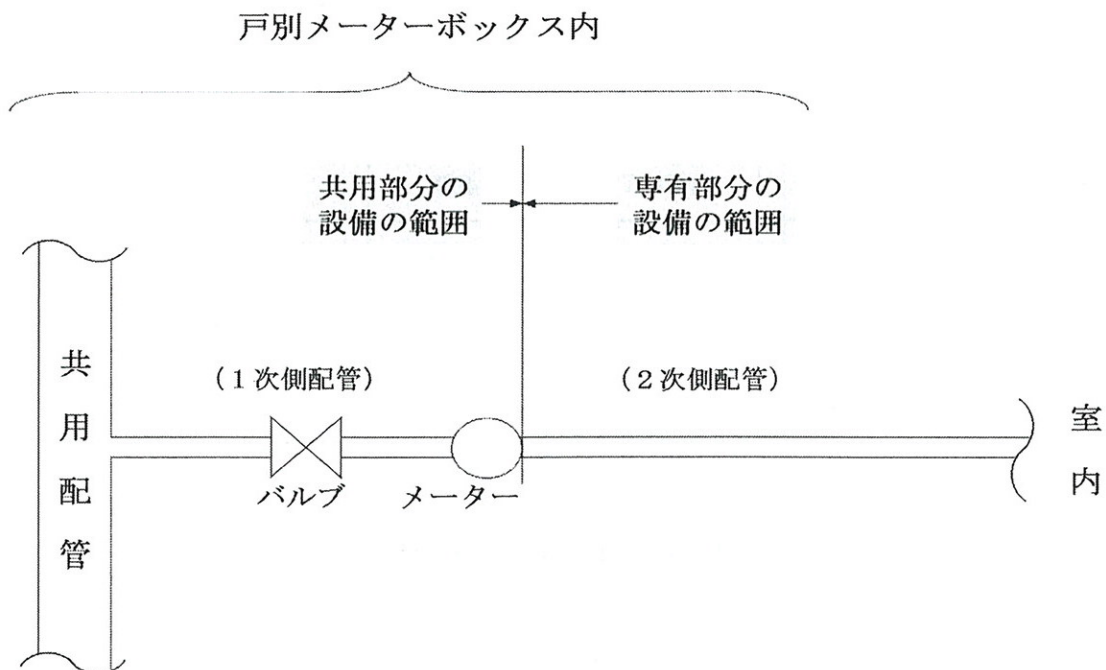
					単位 円
部屋番号	管 理 費	テレビ難視聴 補償設備維持費	修繕積立金	組 合 費	ルーフテラス 専用使用料
803	12,200	100	7,610	200	
804	12,000	100	7,490	200	
901	22,600	100	14,180	200	
902	14,900	100	9,360	200	
903	12,000	100	7,490	200	
1001	22,600	100	14,180	200	
1002	14,900	100	9,360	200	
1003	12,000	100	7,490	200	
1101	22,600	100	14,180	200	
1102	14,900	100	9,360	200	
1103	12,000	100	7,490	200	
1201	17,400	100	10,920	200	900
1202	12,800	100	8,040	200	
1203	12,000	100	7,490	200	
1301	17,400	100	10,920	200	
1302	12,800	100	8,040	200	
1303	8,500	100	5,350	200	

駐車場使用料 月額1台あたり 35,000円

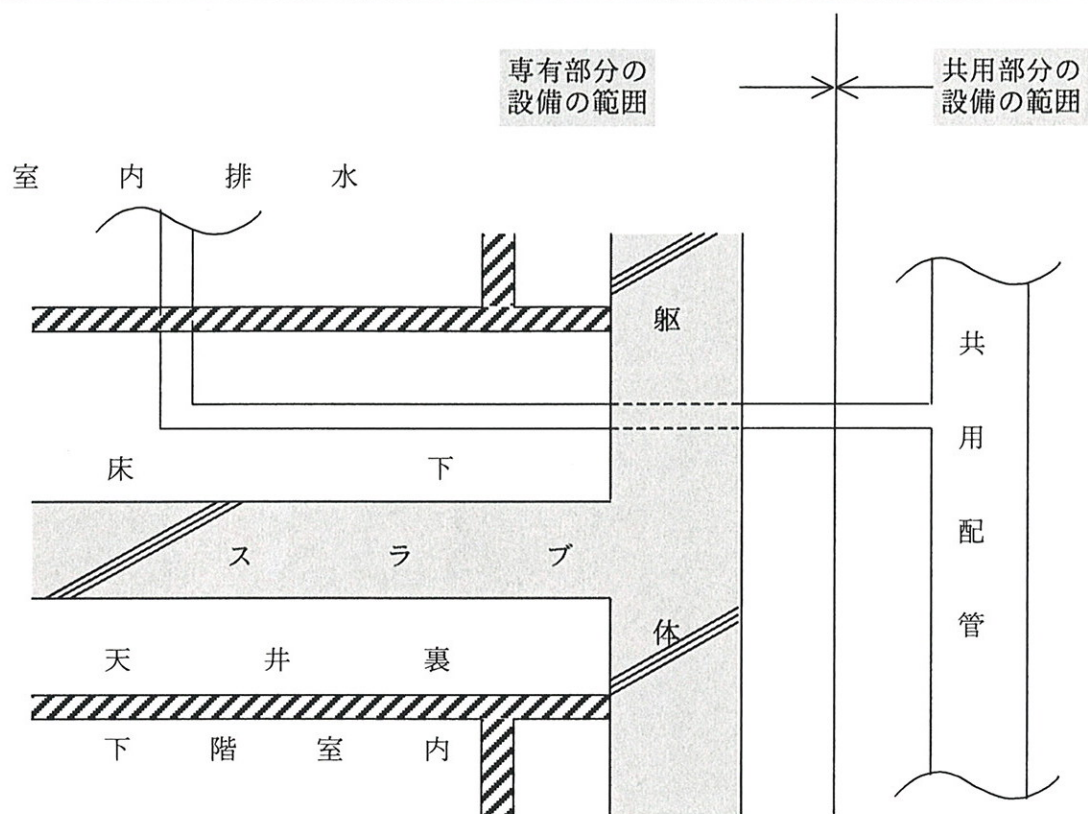
別図第1 給水管等の分界（別表A（専有部分の専用使用に供される設備の帰属）第1号関係）



別図第2 ガス管等の分界（別表A（専有部分の専用使用に供される設備の帰属）第3号関係）



別図第3 排水管等の分界（別表A（専有部分の専用使用に供される設備の帰属）第4号関係）



別図第4 電気設備の分界（別表A（専有部分の専用使用に供される設備の帰属）第6号関係）

