

管理規約

令和元年11月17日 改定

令和3年12月12日 改定

グランイーグル南蒲田管理組合

第1章 総則

(目的)

第1条 この規約は、グランイーグル南蒲田の管理又は使用に関する事項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 電磁的方法 電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次に定めるものをいう。
 - イ 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの
 - ロ 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの（以下「電磁的記録」という。）を交付する方法
- 十一 WEB会議システム等 電気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等をいう。

(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総会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 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。

(規約等の効力)

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、区分所有法第 3 条に定める建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体として、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グランイーグル南蒲田管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所をグランイーグル南蒲田内に置く。

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（以下「住戸部分」という。）とする。

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、次の通りとする。

一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

二 玄関扉は、錠及び内部表面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 第 1 項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

(共用部分の範囲)

第 8 条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第 2 に掲げるとおりとする。

第 3 章 敷地及び共用部分等の共有

(共有)

第 9 条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第 10 条 各区分所有者の共有持分は、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の禁止)

第 11 条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

2 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第4章 用法

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅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項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

(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权)

第14条 区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、ルーフバルコニー、専用庭、室外機設置用アンカーボルト、玄関扉、窓枠、窓ガラス（以下この条、第20条及び別表第3において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げる通り専用使用权を有することを承認する。

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

(共用施設の使用)

第15条 区分所有者は、管理組合が管理するその附属施設及び自転車置場の共用施設について、第17条にいう附属施設に定めるところにより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16条 区分所有者は、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が使用することを承認する。

一 「管理人室、エレベーター機械室、その他対象物件の管理の執行上必要な施設（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条第六号の「管理事務」をいう。）」 管理業務を委託し、又は請け負った者

二 「電気施設」 東京電力株式会社
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 「ガス供給設備」 東京ガス株式会社

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。

(付属規定)

第17条 対象物件の使用については、別に付属規定を定めるものとし、使用料を定めて有償とすることができる。

(専有部分の修繕等)

- 第 18 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、あらかじめ、理事長（第 35 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所定の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を決定しなければならない。
 - 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。
 - 6 第 1 項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。
 - 7 区分所有者は、第 1 項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。

(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、この規約及び付属規定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。

(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（暴力団員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、区分所有者に代理して解約権を行使することができること。
- 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旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

第5章 管 理

第1節 総 則

(区分所有者の責務)

第 20 条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

(敷地及び共用部分等の管理)

第 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存行為の実施が、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については、第18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、同条第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できるものとする。

- 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、著しい外観、形状の変更を伴わないものに限り、当該区分所有者の責任と負担において当該工事を実施できるものとする。
- 3 前項の申請及び承認の手続については、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、共用部分等に関し、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 修繕積立金
 - 三 自転車置場使用料
 - 四 その他総会協議で定めたもの
- 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 管理費等の額が不相当となった場合は、総会の決議により改定することができる。
 - 4 区分所有者は、管理組合に納付した管理費等について、分割請求することはできない。

(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 管理員人件費
 - 二 公租公課
 - 三 共用設備の保守維持費及び運転費

- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料、地震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 その他第32条に定める業務に要する費用（次条に規定する経費を除く。）

（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となる事項の調査
 - 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となる管理
- 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の円滑化等に関する法律（平成14年法律第78号。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をしたときは、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 駐車場使用料その他の敷地及び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、直ちにその旨を所定の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
- 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、会計担当理事を含む。以下同じ。)4名
 - 五 監事 1名
- 2 理事及び監事は、グランイーグル南蒲田管理組合のうちから、総会で選任する。但し、第1期の役員は売主が指名するものとする。
- 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。

(役員任期)

第 36 条 役員任期は2年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き継ぎその職務を行う。
- 4 役員が組合員でなくなった場合においては、その役員はその地位を失う。

(役員欠格条項)

第 36 条の2 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。

- 一 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの
- 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 条の 2 役員は、次に掲げる場合には、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をしようとするとき。
- 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をしようとするとき。

(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、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
- 4 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。
- 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 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。
- 3 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。

(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おそ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、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2週間前(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(WEB会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法)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。
 - 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47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、少なくとも会議を開く日の1ヶ月前までに、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45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ヶ月と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42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、電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次項に定めるものをいう。以下同じ。）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。
 - 4 前項の電磁的方法は、次に掲げる方法によるものとする。
 - 一 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの
 - 二 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの（以下「電磁的記録」という。）を交付する方法

（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 1 戸につき各 1 個の議決権を有する。
- 2 住戸 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、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。
 - 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、以下の各号に掲げる者でなければならない。
 - 一 その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族
 - 二 その組合員の住戸に同居する親族
 - 三 他の組合員
 - 6 組合員又は代理人は、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。
 - 7 組合員は、第 4 項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。
 - 8 組合員又は代理人は、第 6 項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。

(総会の会議及び議事)

- 第 47 条 総会の会議（WEB 会議システム等を用いて開催する会議を含む。）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、議決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
- 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 役員の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、書面又は電磁的記録により、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、又は記録しなければならない。

3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、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。

4 第2項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、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電子署名（電子署名及び認証業務に関する法律（平成12年法律第102号）第2条第1項の「電子署名」をいう。以下同じ。）をしなければならない。

5 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、議事録の閲覧（議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面又は出力装置の映像面に表

示する方法により表示したものの当該議事録の保管場所における閲覧をいう。)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。

6 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。

(書面又は電磁的方法による決議)

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、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る組合員の承諾については、あらかじめ組合員に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。

2 前項の電磁的方法の種類及び内容は次の掲げる事項とする。

一 第 44 条第 4 号に定める電磁的方法のうち、送信者が使用するもの。

二 ファイルへの記録の方式

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は、組合員全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法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 4 3 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（WEB 会議システム等を用いて開催する会議を含む。）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、書面又は電磁的方法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、議決に加わることができない。
- 4 議事録については、第 4 9 条（第 6 項を除く。）の規定を準用する。
ただし、第 4 9 条第 3 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 1 7 条、第 2 1 条及び第 2 2 条に定める承認又は不承認
 - 六 第 3 6 条 2 項に定める補欠役員の選任
 - 七 第 5 8 条第 3 項に定める承認又は不承認
 - 八 第 6 0 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 6 7 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 4 8 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れ及び修繕積立金の取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 10 月 1 日から翌年 9 月末日までとする。

(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及び第 29 条に定める使用料によるものとし、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。

(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通常総会に提出し、その承認を得なければならぬ。

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

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るもの

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る経費であつて、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。

(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及び第 29 条に定める使用料について、次のいずれかの方法により各組合員から一括して徴収し、第 62 条に定める口座に受け入れることとする。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。

一 組合員が各自開設する預貯金口座から、当月分は当月の 6 日(金融機関休業日は翌日営業日)までに自動振替により徴収する方法。

二 管理組合が認めた決済サービス会社を利用し、当月分を当月 20 日までに決済サービス会社により立替納付させる方法。

2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、

その未払金額について、年利 18%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。

- 3 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。
- 4 理事長は、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、訴訟その他法的措置を迫ることができる。
- 5 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27条に定める費用に充当する。
- 6 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 61 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。
- 2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第25条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

(預金口座の開設)

- 第 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、組合員名簿及びその他の帳票類を書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員又は利害関係の理由を付した書面又は電磁的方法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72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、当該請求を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。

(消滅時の財産の清算)

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 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。

(暴力団構成員及び公序良俗に反する行為をなす者の排除)

第 67 条 区分所有者若しくはその同居人又はその専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が次の各号にいずれかに該当したときは、本規約第 47 条第 3 項第三号等の勧告をし、必要な措置をとることができる。

- 一 暴力団構成員ないし同準構成員である事が判明したとき。
 - 二 本マンション内、共用部分付属施設等に暴力団の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、ちょうちん、代紋その他それに類する物件を掲示若しくは搬入したとき。
 - 三 本マンション内に暴力団構成員、同準構成員等を居住させ、又はこれらのものを反復継続して出入りさせたとき。
 - 四 本マンション内、共用部分その他本物件に近接する場所において、暴力、傷害、脅迫、恐喝、器物破損、逮捕監禁、凶器準備集合、賭博、売春その他の風俗犯罪、ノミ行為、覚醒剤、拳銃、火薬類等に関する犯罪を執行し、又は居住者との関係ある者がこれら犯罪を敢行したとき。
 - 五 本マンション内及び近接する場所において暴力団の威力を背景に粗野又は乱暴な言動をして、他の居住者、管理者、出入の者等に迷惑、不安感、不快感を与えたとき。
 - 六 街宣車を使用する政治活動、強制的な宗教団体への勧誘行為、無限連鎖講防止法、訪問販売等に関する法律に違反する経済活動をなしたとき。
 - 七 その他一切の公序良俗に反することをしたとき。
- 2 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合、賃借人が前項各号いずれかに該当し、又その恐れがあるときは貸与してはならない。
- 3 区分所有者は、本条第 1 項の各号のいずれかに当該するおそれのある者にその専有部分を譲渡してはならない。
- 4 区分所有者は、前期各号に違反した場合、組合の指定する日の翌日から違反事項が解消される日迄の日割計算による月額管理費の十倍額を組合に支払わなければならない。又、その区分所有者が専有部分を譲渡しようとする時は、区分所有法第 63 条第 4 項にいう買受指定者以外の者に譲渡することはできない。

(理事長の勧告及び指示等)

第 68 条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則に違反したとき、又は使用細則に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

2 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。

3 区分所有者が、この規約若しくは付属規定に違反したとき又は区分所有者若しくは区分所有者以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときには、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。

(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、売主又は管理組合が地方自治体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。又、区分所有者が本物件を第三者に譲渡、賃貸等を行う場合においても、それぞれ将来に向かって承継させなければならない。

1 近隣との協定事項

① 風害について

グランイーグル南蒲田が原因となり、風害が生じた場合は近隣住民と売主との協議により植栽等暴風工作物を設置することがあり、暴風工作物が設置された場合には、その維持管理費等は区分所有者全員の負担とすること。

2 販売活動について

① 売主又は売主の代理人が建物の一部を販売センター及びモデルルームとして使用し、来訪者が敷地、建物等に立入ること。

② 販売活動に伴い建物の外壁の一部に看板等を設置すること。

(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。

2 規約、使用細則等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、令和 3 年 12 月 12 日開催の総会議事録を添付し、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又は電磁的方法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又は電磁的方法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又は電磁的方法（以下「規約原本等」という。）並びに現に有効な第18条に基づく使用細則及び第70条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面又は電磁的方法（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、規約原本及び使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。

7 電磁的記録により作成された規約原本等及び使用細則等の閲覧については、第49条第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。

附 則

（規約の発効）

第1条 この規約は、令和3年12月12日から効力を発する。

（管理組合の成立）

第2条 管理組合は、1995年8月1日に成立したものとする。

別表第1 対象物件の表示

物件名		グランイーグル南蒲田
敷地	所在地	東京都大田区南蒲田3丁目2番16号
	面積	280.13 m ² (現況実測)
	権利関係	所有権の共有
建物	構造等	RC造 地上5階、搭屋1回 共同住宅 14戸 (管理員室含む) 延床面積 795.41 m ² 建築面積 185.92 m ²
	専有部分	住戸部分 合計床面積 730.97 m ²
附属施設		① 受水槽、自転車置場、電柱、フェンス、階段、植栽、外灯等外構部分の諸設備。 ② 敷地内の共用排水衛生設備、電気設備、ガス配管設備 (埋設を含む)。

別表第2 共用部分の範囲

- ① エントランスホール、管理員室、集合郵便受、ゴミ置場、エレベーターホール、エレベーター室、エレベーター機械室、ピロティ、廊下、外階段、基礎、外壁、界壁、床等専有部分に属さない建物部分。
- ② 共用給排水衛生設備、給油設備、ガス配管設備、エレベーター設備、消火設備、避雷針設備、BSアンテナ設備、その他各種配線配管等専有部分に属さない建物付属物。
- ③ パルコニー、ルーフバルコニー、専用庭、室外機設置用アンカーボルト、玄関扉、窓枠、窓ガラス (専用使用部分)。

別表第4 各タイプ別管理費・修繕積立金月額内訳一覧表

但し、初年度予算による1戸当月額一覧 (単位：円)

タイプ	戸数	専有面積	管理費	修繕積立金	管理費積立金総戸数合計
A1	1	55.92 m ²	17,300 円	1,730 円	19,030 円
A	3	55.92 m ²	17,300 円	1,730 円	57,090 円
B1	1	55.06 m ²	17,300 円	1,700 円	18,700 円
B	3	54.76 m ²	16,900 円	1,690 円	55,770 円
C	2	57.08 m ²	17,700 円	1,770 円	38,940 円
D	1	56.78 m ²	17,600 円	1,760 円	19,360 円
E	1	55.85 m ²	17,300 円	1,730 円	19,030 円
F	1	60.26 m ²	18,700 円	1,870 円	20,570 円
合計	13 戸	730.07 m ²	225,900 円	22,590 円	248,490 円

タイプ別1戸当月額 (単位：円)

A1	管理費 (17,300 円) + 修繕積立金 (1,730 円) = 19,030 円
A	管理費 (17,300 円) + 修繕積立金 (1,730 円) = 19,030 円
B1	管理費 (17,000 円) + 修繕積立金 (1,700 円) = 18,700 円
B	管理費 (16,900 円) + 修繕積立金 (1,690 円) = 18,590 円
C	管理費 (17,700 円) + 修繕積立金 (1,770 円) = 19,470 円
D	管理費 (17,600 円) + 修繕積立金 (1,760 円) = 19,360 円
E	管理費 (17,300 円) + 修繕積立金 (1,730 円) = 19,030 円
F	管理費 (18,700 円) + 修繕積立金 (1,870 円) = 20,570 円

専用使用料 自転車置場使用料 (1 台) 200 円

別表第5 グランイーグル南蒲田初年度管理費予算表

		費	用	項	目	月	額	年	額	備	考						
収入の部	当年度		管	理	費	225,900		2,710,800									
			駐	車	料	金	--		--								
			駐	輪	料	金	5,600		67,200		28台 ×@200						
			専	用	庭	使	用	料	--	--							
			ル	ー	フ	パ	ル	コ	ニ	--	--						
		合	計		231,500円		2,778,000円										
支出の部	定額管理費	管理委託費	管	理	運	営	業	務	費	11,000		132,000					
			事	務	管	理	業	務	費	10,000		120,000					
			管	理	員	手	当	40,000		480,000		巡回 5日/週毎 AM8:30~11:30					
			管	理	報	酬	13,000		156,000								
			交	通	通	信	費	7,000		84,000							
			為	替	手	数	料	7,043		84,516		残高証明書、自動集金サービス他					
			消	費	税	決	算	時	実	費	精	算	致	し	ま	す	
			雑	費	1,500		18,000										
			小	計	89,543円		1,074,516円										
			保守業務A外注費V	清	掃	業	務	費	18,000		216,000		4回/毎年 ワックス掛け等				
				電	気	設	備	点	検	料	--	--					
				機	械	警	備	オ	ン	ラ	イ	ン	シ	ス	テ	ム	
				給	排	水	設	備	点	検	料	--	--				
				エ	レ	ベ	ー	タ	ー	保	守	料	53,000		法定点検 月/毎 FLM		
				受	水	槽	清	掃	料	6,700		80,400		法定点検 1回/毎年			
	消	防		設	備	点	検	料	9,500		114,000		法定点検 2回/毎年				
	浄	化		槽	保	守	料	--	--			法定点検					
	汚	水		槽	清	掃	料	--	--			法定点検					
	上	水		道	水	質	検	査	報	告	料	1,500		法定点検 1回/毎年			
	エ	レ		ベ	ー	タ	ー	点	検	区	所	報	告	料	1,750		法定点検 1回/毎年
	建	築		設	備	点	検	料	6,500		78,000		法定点検 1回/毎年				
	特	殊		建	物	定	期	検	査	料	3000		36,000		法定点検 1回/3年毎		
	植	栽		管	理	料	--	--				刈込み、防虫駆除、肥料等					
	小	計		99,950円		1,199,400円											
	清算を伴う諸経費	管理諸経費	環	境	整	備	費	1,800		21,600		ダスキン床マットリース料					
			清	掃	関	係	雑	品	費	1,630		19,560		トイレットペーパー、ゴミ袋、消毒剤、洗剤他			
			章	修	繕	費	2,000		24,000								
			備	品	費	--	--										
			消	耗	品	費	1,500		18,000			共用部分蛍光管、警報電球、グロー					
			小	計	6,930円		83,160円										
			電	灯	動	力	料	金	26,000		312,000		推定料金				
			共	用	水	道	料	1,535		18,420			推定料金 1回/2月毎 (検針)				
			共	用	部	分	損	害	保	険	料	6,490		77,880			
町			会	費	等	--	--										
小			計	34,025円		408,300円											
合			計	230,448円		2,765,376円											
次期へ繰越						1,052円		12,624円									

別表第6

<室番号1戸当り管理費・修繕積立金 一覧表>

号室	タイプ	専有面積 (㎡)	管理費	修繕積立金	合計
101	A1	55.92	17,300	1,730	19,030
102	B1	55.06	17,000	1,700	18,700
201	A	55.92	17,300	1,730	19,030
202	B	54.76	16,900	1,690	18,590
203	C	57.08	17,700	1,770	19,470
301	A	55.92	17,300	1,730	19,030
302	B	54.76	16,900	1,690	18,590
303	C	57.08	17,700	1,770	19,470
401	A	55.92	17,300	1,730	19,030
402	B	54.76	16,900	1,690	18,590
403	D	56.78	17,600	1,760	19,360
501	E	55.85	17,300	1,730	19,030
502	F	60.26	18,700	1,870	20,570
13戸	8タイプ	730.07	225,900	22,590	248,490

使用細則

グランイーグル南蒲田 使用細則

グランイーグル南蒲田管理規約（以下「管理規約」という。）の規定に基づき、グランイーグル南蒲田（以下「本マンション」という。）の建物、土地及び付属施設の使用に必要な事項について使用細則（以下「使用細則」という。）を次の通り定める。

第1条（居住等の基本原則）

本マンションにおいて、各区分所有者がお互いに円満な共同生活を確保し、かつ良好な住環境の維持増進を図るために、各区分所有者及び占有者及び本マンション利用者（以下「居住者」という。）は、管理規約の精神にのっとり、次条以下に定める事項を遵守しなければならない。

第2条（一般的注意事項）

居住者は日常の生活において、次の事項に注意しなければならない。

- 一 各専有部分の鍵は、各自の責任において保管し、また施錠すること。
- 二 各専有部分への玄関扉などの開閉は静かに行うこと。
- 三 各専有部分においては静穏を保ち、テレビ、ステレオの音量など、他の居住者の迷惑とならないように注意すること。
- 四 外廊下、階段等を強打するなどして騒音を発生させないように、及び夜間における廊下での話し声などに注意し、他の居住者に迷惑をかけること。
- 五 玄関、洗面所、便所などの床は防水していないので漏水には特に注意すること。
- 六 水洗便所は水溶性の紙以外は使用しないこと。

第3条（一般的禁止事項）

居住者は、次の行為をしてはならない。

- 一 各専有部分を管理規約に定めた用途以外に使用すること。
- 二 建物の主要構造物（建物の向上造不可欠な柱、壁及び梁をいう）に孔をあけたり切欠するなどの行為をすること。
- 三 出窓の新設及び各専有部分の増築を行うこと。
- 四 共用部分に私物を放置したり、長期にわたって占有すること。
- 五 電波発生装置を設ける等、テレビ、ラジオの受信の妨害となる行為をすること。
- 六 近隣の公道及び管理者が使用を認めた敷地以外に自動車、オートバイ等をおくこと。
- 七 発火・爆発のおそれのある危険物、または悪臭を発する物品を持ち込むこと。
- 八 管理共有物に看板、掲示板、広告、標識の設置など工作物を築造し、又は共用部分に傷をつけ、文字、絵、記号等を表示すること。
- 九 窓などから物を投げたり、落としたりすること。
- 十 あらかじめ定められた方法によらないでゴミなどを投棄すること。
- 十一 電気室、各種機械室など危険な場所に立ち入ること。
- 十二 公序良俗に反する行為、振動、騒音、臭気、電波等により近隣に迷惑を及ぼす行為、その他、他の居住者に迷惑をかけ、または不快の念を抱かせる行為をすること。
- 十三 下階に危険を及ぼす行為、建物全体の美観を損なう行為をすること。
- 十四 小動物（他人に迷惑を及ぼす者を除く）以外を飼育すること。
- 十五 その他、総会の決議により禁止された行為をすること。

第4条（共用部分の貸与）

区分所有者は、総会の決議により許可された特定の事業者が本マンション利用者の便宜を図る目的で、自動販売機等を共用部分に設置し営業することを承認する。

2. 前項の運営に伴う電気料金及び水道料金等の必要経費は当該事業者が負担する。
3. 管理組合及び管理者は、当該事業者の設置した機器備品について破損、故障、事故等の責を負わないものとし、事業者若しくは有責者の負担において早期復旧し利用者の便を計るものとする。

第5条（管理者への届出事項）

居住者は、次の行為をする場合は、事前に管理者に所定の書面で届出なければならない。

- 一 入居するとき。（様式第1号）
- 二 退去するとき。（様式第2号）
- 三 住戸を賃貸するとき。（様式第3号）
- 四 引き続き1カ月以上住宅の居住者及び同居者全員が当該住宅に居住しないとき。（様式第4号）
- 五 住宅に新たに同居人が増え、又は減ったとき。（様式第5号）
- 六 その他、上記事項に準ずる行為で理事会が定めた行為をするとき。

第6条（承認事項）

居住者は、次に掲げる事項については、あらかじめ管理者に書面により届出をし、書面による承認を得なければならない。

- 一 大型金庫等重量物の搬入、据付、移転時、建物に影響を及ぼすおそれのある行為。
 - 二 多量の廃棄物を廃棄するとき。
 - 三 各専有部分の模様替えをするとき。但し、原状回復のため、又は木部造作などにかかわる軽易な模様替え等は除く。
 - 四 その他、上記事項に準ずる行為。
2. 前項の事項について承認を求める場合においては、書面によるものとする。
前項三号の場合は、工事等の着工予定の3週間前までに工事図面、仕様書を提出しなければならない。
3. 管理者は、承認を与えようとするときは、円満な共同生活を維持するために必要な条件を付与することができる。
 4. 管理者の承認を得た行為であっても、管理者が必要と認めたときは、その行為等の実施中、又は実施後において当該行為等の実施状況について調査することができるものとし、当該居住者はこれに協力しなければならない。

第7条（共用部分にかかわる模様替え等）

居住者は共用部分にかかわる模様替え等を自ら行うことができない。

2. 共用部分等にかかわる模様替え等（緊急に必要とする修繕工事を除く）が必要な場合は、集会の決議を経て決定する。

第8条（違反に対する措置）

管理者は、居住者が使用細則第2条から第7条までに定める事項に違反し、又は違反するおそれのあるときには、当該居住者に対し警告を行い、または中止させ、若しくは原状回復を求めることができる。

2. 前項の措置に要する費用は、すべて当該居住者が負担するものとする。

第9条（損害賠償の請求）

管理者は、前条第1項に定める警告を行い、または中止させ若しくは原状回復を求めたにもかかわらず、当該居住者がこれに従わないときは、損害賠償の請求をすることができる。

2. 居住者への訪問者等がこの使用細則に違反する行為をし、これにより他の居住者の住戸及び共用部分に損害が生じたときは、その理由の如何を問わず、当該居住者はその訪問者と連帯して損害賠償の責任を負うものとする。

第10条（改廃）

この細則の改廃は、総会の決議を得るものとする。

附則

この使用細則は、管理規約の施行の日から施行する。

様式第1号

入居届

年 月 日

グランイーグル南蒲田管理組合理事長 殿

号室		氏名	㊞
同居人	続柄	生年月日	勤務先又は学校名
		. .	
		. .	
		. .	
		. .	
		. .	
		. .	
前住所	入居日		年 月 日
賃貸借入は右側を 記入して下さい。	所有者名	TEL	市外局番 局 番
	住所		
	紹介不動産業者名	TEL	市外局番 局 番
支払い方法	自振	銀行	支店No.
	振込	持参	

様式第2号

退去届

年 月 日

グランイーグル南蒲田管理組合理事長 殿

		号室	氏名	㊟	
入居日	年 月 日		管理費等負担月限	年 月 日	
移 転 先	住 所	〒			
	〒	市外局番 局 番	退去理由	①売却 ②賃貸 ③他	
支 払 方 法	振 込	銀行 支店No.			
	郵 送	持参			

様式第3号

賃貸届

年 月 日

グランイーグル南蒲田管理組合理事長 殿

号室		区分所有者		④	
住所 (連絡先)		電話	市外局番	局	番
委託不動産 業者名		電話	市外局番	局	番
賃借人名		連絡先			

記

私は、このたび都合により当室を 氏に使用させることになりましたので、グランイーグル南蒲田使用細則第5条に基づきお届け致します。尚、使用者には貴組合の規約で定められた各条項を、誠実に遵守させることはもちろん万一使用者に不都合な行為のありますときは、すべて私の責任においてこれを処理し、決して貴組合及び組合員等に対してご迷惑をお掛けしないことを誓約致します。諸経費の支払いについては、下記の通り行いますから、賃借人が不払いの場合はご請求ください。

費用		負担区分			
諸 経 費 等 負 担 者	管理費	① 区分所有者	② 賃借人	月分より	
	修繕積立金	① 区分所有者	② 賃借人	月分より	
	駐輪場	① 区分所有者	② 賃借人	月分より	
支 払 方 法	支払方法	自振	銀行		支店No.
		振込	持参		
	賃借人	自振	銀行		支店No.
		振込	持参		

様式第4号

長期不在届

年 月 日

グランイーグル南蒲田管理組合理事長 殿

グランイーグル南蒲田 号室
氏名 ㊟

私は、下記の通りグランイーグル南蒲田を長期にわたり不在といたしますので、グランイーグル南蒲田使用細則第5条に基づきお届け致します。

記

不在期間	年 月 日から		年 月 日まで	
連絡先	自	第一住所	〒	TEL
	至	第二住所	〒	TEL
留守中の 処理法	組合資料			
	一般郵便物			
	その他			

専有部分修繕等工事申請書

グランイーグル南蒲田管理組合

理事長 殿

下記により、専有部分の修繕等の工事を実施したく、申請致します。
尚、理事会の承認判断に際し、調査等による特別の費用及び本修繕工事が起因となり共用部分等に損害を与えた場合の復旧費用は、私が負担致しますので、申し添えます。

記

1. 対象住戸 号室
2. 工事内容
3. 工事期間 年 月 日 ～ 年 月 日迄
4. 施工業者

(連絡先)

5. 添付書類 設計図、仕様書、工程表

年 月 日

届出者の氏名

㊟

専有部分修繕等工事承認書

殿

年 月 日付にて申請のありました 号室における専有部分の修繕等の工事について、実施することを承認します。

年 月 日

グランイーグル南蒲田管理組合

理事長

㊟

自転車置場利用規定

グランイーグル南蒲田 自転車置場利用規定

グランイーグル南蒲田管理規約（以下「管理規約」という。）の規定に基づき、本マンションの自転車置場利用に必要な事項について、利用規定を次の通り定める。

第1条（総則）

区分所有者は、次条以下に定めるところのより、管理者の許可を得て、自己（同居人及び占有者を含む）の使用する自転車置場を専用使用することができる。

第2条（使用申込み）

自転車の駐輪区画数は32台分であり、自転車置き場の使用申込みの際は、あらかじめ管理者に対し、所定の書面を提出し使用の許可を得なければならない。

第3条（使用期間）

自転車置場の使用期間に、期限は設けないものとする。

2. 区分所有者がその所有する住戸部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡したときは、その区分所有者の自転車置場の専用使用権は消滅する。
3. 前項にかかわらず、当該譲渡の相手方が同居人であるときは、当該同居人は、当該自転車置場を引き続き使用することができる。
4. 自転車置場について専用使用権を有する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自転車置場を使用することができる。

第4条（使用許可）

管理者は、前条の申し込みが規約および使用細則の規定に違反しない時は、遅滞なく自転車使用許可の承認をするものとする。

2. 前項の承認は、管理組合が定めるステッカーを自転車置場使用申請者に交付することにより行う。
3. ステッカーの交付を受けた自転車置場使用申請者は、駐輪する自転車の車体の見やすい位置にこれを添付しなければならない。

第5条（使用料）

使用料は以下の通りとし、区分所有者が負担する。一月に満たない期間の使用料についても日割計算をおこなわないものとする。

駐輪箇所	月額使用料
平置き	220 円／台
ラック上段（屋根有）	190 円／台
ラック下段（屋根有）	220 円／台
ラック上段（屋根無）	170 円／台
ラック下段（屋根無）	190 円／台

第6条（契約の解除）

管理組合は次の各号に該当する場合には、直ちに自転車置場の使用契約を解除することができる。

- 一 自転車置場契約者が管理費等、使用料その他の管理組合へ納入すべき費用の納入を1か月以上滞納している場合。
- 二 自転車置場使用者が自転車置場を第三者に使用させ、もしくは自転車置場の使用権を譲渡したとき。

第7条（使用者からの解約）

自転車置場使用者もしくは自転車置場契約者は、管理組合に対し所定の別記様式第2による書面をもって解約の申入れを行うことにより、自転車置場使用契約を解約することができる。一月に満たない期限の使用料についても日割り計算を行わない。

※解約申込後、自転車置場使用料の引落停止時期に関しては下記参照。

毎月10日までの解約申込は、翌月6日の引き落とし分から使用料停止
(例)3月10日に解約申込：4月6日引落とし時には駐輪場代は不要（3月末日解約となる）
毎月11日以降～月末までに解約申込は、翌々月の6日引き落とし分から使用料停止
(例)3月11日に解約申込：5月6日引落とし時には駐輪場代は不要（4月末日解約となる）

第8条（免責事項）

自転車置場において、盗難、車輛事故及び人身事故その他一切の事故について、管理者および管理組合はその責を負わないものとする。

第9条（利用規定の改廃等）

本規約の改廃は、理事会の決議を経た後、総会の承認を得るものとする。

附則

この自転車置場利用規定は、管理規約の施行の日から発行する。

別記様式第 1 (自転車置場等使用申込書)

自転車置場等使用申込書																			
			年 月 日																
グランイーグル南蒲田管理組合 組合長 殿		グランイーグル南蒲田 氏名	号室 ㊤																
		連絡先																	
<p>私は、下記の通り、自転車置場の使用(自転車置場等に駐輪する自転車等の変更を含む。)を申込みます。 使用にあたっては、自転車置場等使用細則を遵守することを誓約いたします。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>1. 使用期間 年 月 日より 年 月 日まで (以後、解約の申入れがない場合は1年毎の自動更新)</p> <p>2. 駐輪自転車等</p> <table border="1"><thead><tr><th>種別</th><th>サイズ(インチ)</th><th>防犯登録番号</th><th>使用区画</th></tr></thead><tbody><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr></tbody></table> <p style="text-align: right;">以上</p>				種別	サイズ(インチ)	防犯登録番号	使用区画												
種別	サイズ(インチ)	防犯登録番号	使用区画																

※賃貸で入居されている方は、使用料を所有者に請求いたします。

必ず所有者(賃貸不動産等)と支払方法について許可(同意)を得てから申請してください。

別記様式第 2 (自転車置場等使用解約申込書)

自転車置場等使用解約申込書

年 月 日

グランイーグル南蒲田管理組合
組合長 殿

グランイーグル南蒲田 号室
氏 名 ④
連絡先

私は、下記の通り、自転車置場等の使用解約を申し込みます。

記

1. 区画番号 番
2. 解 約 日 年 月 日

以上

<解約申込後の停止時期について>

毎月 10 日までの解約申込は、翌月 6 日の引き落とし分から使用料停止
(例) 3 月 10 日に解約申込 : 4 月 6 日引落とし時には駐輪場代は不要 (3 月末日解約となる)

毎月 11 日以降～月末までに解約申込は、翌々月の 6 日引き落とし分から使用料停止
(例) 3 月 11 日に解約申込 : 5 月 6 日引落とし時には駐輪場代は不要 (4 月末日解約となる)

