

Gフラット管理規約

Gフラット管理組合法人

平成 28（2016）年 8 月 28 日施行

《 目 次 》

管 理 規 約

| | | |
|--------|--------------------|---|
| 第1章 | 総 則 | |
| 第1条 | (目 的) | 1 |
| 第2条 | (定 義) | 1 |
| 第3条 | (規約及び総会の決議の遵守義務) | 1 |
| 第4条 | (対象物件の範囲) | 1 |
| 第5条 | (規約及び総会の決議の効力) | 1 |
| 第6条 | (管理組合法人) | 1 |
| 第2章 | 専有部分等の範囲 | |
| 第7条 | (専有部分の範囲) | 2 |
| 第8条 | (共用部分の範囲) | 2 |
| 第3章 | 敷地及び共用部分等の共有 | |
| 第9条 | (共 有) | 2 |
| 第10条 | (共有持分) | 2 |
| 第11条 | (分割請求及び単独処分禁止) | 2 |
| 第4章 | 用 法 | |
| 第12条 | (専有部分の用途) | 2 |
| 第13条 | (敷地及び共用部分等の用法) | 3 |
| 第14条 | (バルコニー等の専用利用権) | 3 |
| 第15条 | (自転車置場の使用) | 3 |
| 第16条 | (敷地及び共用部分等の第三者の使用) | 3 |
| 第17条 | (専有部分の修繕等) | 3 |
| 第18条 | (使用細則) | 4 |
| 第19条 | (専有部分の貸与) | 4 |
| 第19条の2 | (暴力団員の排除) | 4 |
| 第5章 | 管 理 | |
| 第1節 | 総 則 | |
| 第20条 | (区分所有者の責務) | 5 |
| 第21条 | (敷地及び共用部分等の管理) | 5 |
| 第22条 | (窓ガラス等の改良) | 5 |
| 第23条 | (必要箇所への立入り) | 6 |
| 第24条 | (損害保険) | 6 |
| 第2節 | 費用の負担 | |

| | | |
|------|----------------|---|
| 第25条 | (管理費等) | 6 |
| 第26条 | (承継人に対する債権の行使) | 6 |
| 第27条 | (管理費) | 6 |
| 第28条 | (修繕積立金) | 7 |
| 第29条 | (使用料) | 7 |

第6章 管理組合法人

第1節 組合員

| | | |
|------|----------|---|
| 第30条 | (組合員の資格) | 8 |
| 第31条 | (届出義務) | 8 |

第2節 管理組合法人の業務

| | | |
|------|-----------------|---|
| 第32条 | (業務) | 8 |
| 第33条 | (業務の委託等) | 8 |
| 第34条 | (専門的知識を有する者の活用) | 9 |

第3節 役員

| | | |
|--------|-------------|----|
| 第35条 | (役員) | 9 |
| 第36条 | (役員の任期) | 9 |
| 第36条の2 | (役員の欠格条項) | 9 |
| 第37条 | (役員の誠実義務等) | 9 |
| 第37条の2 | (利益相反取引の防止) | 10 |
| 第38条 | (理事長) | 10 |
| 第39条 | (副理事長) | 10 |
| 第40条 | (理事) | 10 |
| 第41条 | (監事) | 10 |

第4節 総会

| | | |
|------|--------------|----|
| 第42条 | (総会) | 11 |
| 第43条 | (招集手続) | 11 |
| 第44条 | (組合員の総会招集権) | 12 |
| 第45条 | (出席資格) | 12 |
| 第46条 | (議決権) | 13 |
| 第47条 | (総会の会議及び議事) | 13 |
| 第48条 | (議決事項) | 14 |
| 第49条 | (議事録の作成、保管等) | 14 |
| 第50条 | (書面による決議) | 14 |

第5節 理事会

| | | |
|------|--------------|----|
| 第51条 | (理事会) | 15 |
| 第52条 | (招集) | 15 |
| 第53条 | (理事会の会議及び議事) | 15 |
| 第54条 | (議決事項) | 16 |
| 第55条 | (専門委員会の設置) | 16 |

第7章 会 計

| | | |
|------|---------------------------|----|
| 第56条 | (会計年度) | 16 |
| 第57条 | (管理組合法人の収入及び支出) | 16 |
| 第58条 | (収支予算の作成及び変更) | 16 |
| 第59条 | (会計報告) | 17 |
| 第60条 | (管理費等の徴収) | 17 |
| 第61条 | (管理費等の過不足) | 17 |
| 第62条 | (預金口座の開設) | 18 |
| 第63条 | (借入れ) | 18 |
| 第64条 | (帳票類の作成、保管) | 18 |
| 第65条 | (解散時の財産の清算) | 18 |

第8章 雑 則

| | | |
|------|----------------------------|----|
| 第66条 | (義務違反者に対する措置) | 18 |
| 第67条 | (理事長の勧告及び指示等) | 18 |
| 第68条 | (合意管轄裁判所) | 19 |
| 第69条 | (区及び近隣住民との協定の遵守) | 19 |
| 第70条 | (細 則) | 19 |
| 第71条 | (規約外事項) | 19 |
| 第72条 | (規約原本等) | 20 |

附 則

| | | |
|-------|---------------------|----|
| 第 1 条 | (規約の発効) | 20 |
| 第 2 条 | (初代役員) | 20 |
| 第 3 条 | (登記等) | 20 |
| 第 4 条 | (初代役員の任期) | 20 |
| 第 5 条 | (承継事項) | 21 |
| 第 6 条 | | 21 |

| | | |
|------|---------------------------|----|
| 別表第1 | 対象物件の表示 | 22 |
| 別表第2 | 共用部分の範囲 | 24 |
| 別表第3 | バルコニー等の専用使用权 | 25 |
| 別表第4 | 敷地、共用部分等の共有持分割合 | 26 |
| 別表第5 | 覚書 | 27 |

使 用 細 則

| | | |
|-------|----------------------------------|-----|
| 第 1 条 | (総 則) | 2 8 |
| 第 2 条 | (専有部分に関する事項) | 2 8 |
| 第 3 条 | (敷地、共用部分および附属施設に関する事項) | 2 8 |
| 第 4 条 | (バルコニーに関する事項) | 2 9 |
| 第 5 条 | (自転車置場に関する事項) | 2 9 |
| 第 6 条 | (火災防止等に関する事項) | 3 0 |
| 第 7 条 | (届出事項) | 3 0 |
| 第 8 条 | (承認事項) | 3 0 |
| 第 9 条 | (1 0 2 号室) | 3 1 |

附 則

| | | |
|-------|---------------------|-----|
| 第 1 条 | (使用細則の発効) | 3 1 |
|-------|---------------------|-----|

別表様式

| | | |
|-----|-----------------------------|-----|
| 第 1 | (誓約書) | 3 2 |
| 第 2 | (組合員 (区分所有者) 変更届) | 3 3 |
| 第 3 | (登録事項等変更・訂正届) | 3 4 |
| 第 4 | (入居届) | 3 5 |
| 第 5 | (退去届) | 3 6 |
| 第 6 | (引越作業申請書) | 3 7 |

| | | |
|---------|-----------|-----|
| 引越のお知らせ | | 3 8 |
|---------|-----------|-----|

Gフラット管理規約

第1章 総則

(目的)

第1条 この規約は、Gフラットの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

(定義)

第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。
- 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 六 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 七 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 八 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 九 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。

(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。

(規約及び総会の決議の効力)

第5条 この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(管理組合法人)

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Gフラット管理組合法人（以下「管理組合法人」という。）を構成する。

2 管理組合法人は、事務所をGフラット内に置く。

3 管理組合法人の業務、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、次のとおりとする。

一 住居番号を付した住戸（以下「住居部分」という。）

二 事務所番号を付した事務所（以下「事務所部分」という。）

三 駐車場番号を付した駐車場（以下「駐車場部分」という。）

2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。

一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする

二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする

三 窓枠、窓ガラス及び網戸は、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。ただし、敷地の権利関係については別表第1のとおりとする。

（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。

（別表第4）

2 前項の床面積の計算は、不動産登記簿に記載された床面積によるものとする。

（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、住宅部分を住宅、事務所部分を事務所、駐車場部分を駐車場として使用するものとし、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权)

第14条 区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸、集合郵便受（以下この条、第21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、同表に掲げるとおり、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。

(自転車置場の使用)

第15条 管理組合法人は、別に定めるところにより、特定の区分所有者又は占有者並びに同居人に対し自転車置場使用契約により使用させることができる。

2 前項により自転車置場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合法人に自転車置場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専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の自転車置場使用契約は効力を失う。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第16条 管理組合法人は、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使用させることができる。

一 管理事務室、管理用倉庫、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（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。）を受託し、又は請け負った者

二 電気室 対象物件に電気を供給する設備を維持し、及び運用する事業者

三 電話及び情報通信端子盤 当該設備を維持し、及び運用する事業者

2 前項に掲げるもののほか、管理組合法人は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（自転車置場及び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17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）であって共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、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。

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。

(使用細則)

第18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。

(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、管理組合法人は、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法人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、管理組合法人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、専用使用权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、管理組合法人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17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第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、管理組合法人がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

2 区分所有者は、管理組合法人が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。

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、管理組合法人が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 管理組合法人は、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。)を管理組合法人に納入しなければならない。

一 管理費

二 修繕積立金

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。ただし、駐車場部分については、その共有持分に2分の1を乗じた割合とする。

(承継人に対する債権の行使)

第26条 管理組合法人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 管理員及び清掃員人件費

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 管理組合法人の運営に要する費用
- 十一 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 管理組合法人は、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等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合法人は、修繕積立金から管理組合法人の解散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、管理組合法人は、修繕積立金から管理組合法人の解散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 管理組合法人は、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 専用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。

第6章 管理組合法人

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、直ちにその旨を書面により管理組合法人に届け出なければならない。

第2節 管理組合法人の業務

(業務)

第32条 管理組合法人は、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 管理組合法人が管理する敷地及び共用部分等(以下本条及び第48条において「組合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理
- 四 建替え等に係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条第1項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険、地震保険その他の損害保険に関する業務
- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合法人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 管理組合法人の解散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 管理組合法人は、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 管理組合法人は、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、管理組合法人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 管理組合法人に次の役員を置く。

一 理事長

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名以上8名以下

五 監事 1名

2 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。

4 理事長は、区分所有法第49条第5項に定める管理組合法人を代表する理事とし、その旨登記するものとする。

（役員任期）

第36条 役員任期は毎年9月1日から翌年8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、理事長については、変更登記の完了まで引き続きその職務を行う。

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、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法人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法人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、管理組合法人を代表し、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法人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、1年に1回以上、職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。
- 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。
- 6 管理組合法人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法人を代表する。

(副理事長)

第39条 副理事長は、理事長を補佐する。

(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、管理組合法人の業務を担当する。

- 2 理事は、管理組合法人に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。
- 3 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事)

第41条 監事は、管理組合法人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、管理組合法人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 管理組合法人の総会は、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か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。ただし、前条第3項の臨時総会の議長は監事が務める。

(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か月前)までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

2 前項の通知は、管理組合法人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
六 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

七 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か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

八 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。

九 第1項(会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときを除く。)にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

(組合員の総会招集権)

第44条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第46条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日(会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは、2か月と2週間以内の日)を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。

3 前2項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員(書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。)の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

(出席資格)

第45条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

(議決権)

第46条 組合員は、その所有する専有部分1戸につき各1個の議決権を有する。

2 専有部分1戸につき2以上の組合員が存在する場合、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。

（総会の会議及び議事）

第47条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。

3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。

一 規約の制定、変更又は廃止

二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建築物の耐震改修を除く。）

三 区分所有法第55条第1項第三号の管理組合法人の解散

四 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項に定める建替え等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55条第1項第三号の管理組合法人の解散

十一 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

十二 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

十三 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

十四 理事及び監事の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法

十五 組合管理部分に関する管理委託契約の締結

十五 その他管理組合法人の業務に関する重要事項

(議事録の作成、保管等)

第49条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。

3 理事長は、議事録を保管し、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、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

(書面による決議)

第50条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾

があるときは、書面による決議をすることができる。

2 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。

3 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。

4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。

5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

第5節 理事会

(理事会)

第51条 理事会は、理事をもって構成する。

2 理事会は、次に掲げる職務を行う。

一 規約若しくは使用細則等又は総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定

二 理事の職務の執行の監督

三 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任

3 理事会の議長は、理事長が務める。

(招集)

第52条 理事会は、理事長が招集する。

2 理事が2分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

3 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から5日以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。

4 理事会の招集手続については、第43条（建替え決議又はマンション敷地売却決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第8項までを除く。）の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第9項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第53条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

2 次条第1項第五号に掲げる事項については、理事の過半数の承諾があるときは、書面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49条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第49条第2項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

(議決事項)

第54条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
 - 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
 - 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
 - 四 その他の総会提出議案
 - 五 第17条、第21条及び第22条に定める承認又は不承認
 - 六 第58条第3項に定める承認又は不承認
 - 七 第60条第4項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
 - 八 第67条に定める勧告又は指示等
 - 九 総会から付託された事項
 - 十 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等
- 2 第48条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十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 管理組合法人の会計年度は、毎年6月1日から翌年5月31日までとする。

(管理組合法人の収入及び支出)

第57条 管理組合法人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ない。

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

3 理事長は、第56条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承

認を得てその支出を行うことができる。

一 第27条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

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って、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

4 前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。

5 理事会が第54条第1項第十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 管理組合法人は、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、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は当月の6日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

2 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、管理組合法人は、その未払金額について、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。

3 管理組合法人は、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、管理組合法人として、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、管理費等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等に充当する。

2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合法人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 管理組合法人は、会計業務を遂行するため、管理組合法人の預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

第63条 管理組合法人は、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。

(帳票類等の作成、保管)

第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、会計年度末の財産目録、組合員名簿（組合員の変更あるごとに訂正したもの。）及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

2 理事長は、第32条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3 理事長は、第49条第3項（第53条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第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法人の財務・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。

(解散時の財産の清算)

第65条 管理組合法人が解散する場合、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。ただし、第47条第3項第三号により解散する場合には、区分所有者は、残余財産について分割請求をすることができない。

第8章 雑則

(義務違反者に対する措置)

第66条 管理組合法人は、区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

(理事長の勧告及び指示等)

第67条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則等

に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

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

3 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が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、管理組合法人を代表して次の措置を講ずることができる。

一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行すること

二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること

4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。

5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。

6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、管理組合法人が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43条第2項及び第3項の規定を準用する。

(合意管轄裁判所)

第68条 この規約に関する管理組合法人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裁判所又は東京簡易裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第48条第十一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69条 区分所有者は、管理組合法人が渋谷区又は近隣住民と締結した協定（管理組合法人の成立前の管理組合が締結したものを含む。）について、これを誠実に遵守しなければならない。

(細則)

第70条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合法人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、本規約1通と本規約承認の総会議事録1通を編綴したものを規約原本とする。

2 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。

3 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。

4 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）並びに現に有効な第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（以下「使用細則等」という。）の閲覧をさせなければならない。

5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等及び使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

（規約の発効）

第1条 この規約は、平成28年8月28日から効力を発する。ただし、第35条及び附則第3条の規定については、管理組合法人設立の集会決議があった日から効力を発するものとする。

（初代役員）

第2条 管理組合法人設立の集会において新たに選出された理事及び監事は、第35条の規定に従い選任されたものとみなす。

（登記等）

第3条 この管理組合法人の設立に当たり、第35条の規定に従い新たに選任された理事長は、管理組合法人の設立登記及び代表すべき理事の登記をするとともに、設立時における財産目録及び組合員名簿を作成し、事務所に備え置かなければならない。

（初代役員の任期）

第4条 この管理組合法人の設立時に就任した役員の任期は、第36条第1項の規定にかかわらず、この管理組合法人設立後、一年内に開催される通常総会の終了時まで

とする。

(承継事項)

第5条 区分所有者は、昭和46年に作成されたGフラット管理規約をもとに、下記事項を承諾し、これを遵守しなければならない。

一 共有物上における広告物設置は、原則として禁止する。ただし、屋上（塔屋を含む）、外壁および土地は区分所有者の同意を得て、広告物を設置させることができる。この場合は、設置料を徴収する。

二 敷地内にある屋外車庫用地（No. 13～20）は、有限会社久米建物管理事務所が土地所有者より賃借して建物を建築し、その建物をGフラットの区分所有者、及び占有者に車庫として賃貸する。なお、区分所有者、及び占有者の応募がない場合は外部に賃貸することを了承する。

三 駐車場部分は、Gフラットの区分所有者、及び占有者等に賃貸するものとする。なお、区分所有者、及び占有者の応募がない場合は外部に賃貸することを了承する。

四 別表第1の敷地四は、隣接のKフラットの専用道路、駐車場および庭として、Kフラットの居住者に専用使用させる。

五 別表第1の敷地二、三および四は、将来Gフラットの建替えの際、有限会社久米建物からGフラット管理組合法人へ、法規上の敷地として提供するものとする。

第6条 102号室の使用に関しては、使用細則第9条に定めるものとする。

別表第1 対象物件の表示

| | | | |
|-------|--------------|---|-----------------------|
| 物件名 | | Gフラット | |
| 敷地一 | 所在地 | 東京都渋谷区上原二丁目1186番地3 | |
| | 面積 | 登記面積： 514.26 m ² | |
| | 権利関係 | 区分所有者全員の所有権の共有 | |
| 敷地二 | 所在地 | 東京都渋谷区上原二丁目1186番地27 | |
| | 面積 | 登記面積： 77.52 m ² | |
| | 権利関係 | 大蔵省の所有 | |
| 敷地三 | 所在地 | 東京都渋谷区上原二丁目1186番地35 | |
| | 面積 | 登記面積： 77.33 m ² | |
| | 権利関係 | 大蔵省の所有 | |
| 敷地四 | 所在地 | 東京都渋谷区上原二丁目1186番地26 | |
| | 面積 | 登記面積： 94.95 m ² | |
| | 権利関係 | 毛利留美子、久米鶴子の所有 | |
| 建物 | 住居表示 (住所) | 東京都渋谷区上原二丁目29番地5号 | |
| | 構造等 | 鉄筋コンクリート造 陸屋根7階建、共同住宅1棟 | |
| | | 建築面積 : 389.49 m ² 建築延面積 : 2,894.16 m ² | |
| | 専有部分 | 住戸部分 | 30戸 |
| 事務所部分 | | 2戸 | 108.52 m ² |

| | | | | |
|------|---|-------|------------|---------------------------------|
| | | 駐車場部分 | 1 区画 | 210.50 m ² |
| | | 合計 | 3 2 戸、1 区画 | 2,192.82 m ² (総専有面積) |
| | | 議決権総数 | 3 3 個 | 専有部分 1 戸につき各 1 個 |
| 附属施設 | ゴミ置場、敷地境界壁（フェンス等）、植栽、外灯設備等 建物に附属する施設 | | | |

別表第2 共用部分の範囲

① 玄関ホール、廊下、階段、階段室、エレベーターホール、エレベーター室、電気室、機械室、受水槽室、高架水槽室、湧水槽、パイプスペース、メーターボックス（給湯器ボイラー等の設備を除く。）、内外壁、基礎、対隣壁、屋根、柱、界壁、床スラブ、基礎部分、はり等の建物構造部分、バルコニー、ベランダ、屋上テラス、車庫等専有部分に属さない「建物の部分」

② エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、火災警報設備、防火消防設備、インターネット通信設備、テレビ共視聴設備、ケーブルテレビ設備、有線放送設備、オートロック設備、避雷設備、塔屋、集合郵便受箱、屋上物干、配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立て管）等専有部分に属さない「建物の附属物」

③ 共同便所、管理用倉庫及びそれらの附属物

別表第3 バルコニー等の専用使用権

| 専用使用部分 | 位置 | 専用使用者 | 期間 | 使用料 |
|--------------------|--------------------------------|--------|-------------|-----|
| バルコニー | 各住戸に接する バルコニー | 各区分所有者 | 区分建物存 続中 | 無償 |
| 玄関扉、窓枠、 窓ガラス、網戸 | 各住戸に付属す る玄関扉、窓枠、 窓ガラス、網戸 | 各区分所有者 | 区分建物存 続中 | 無償 |
| 集合郵便受 | 1階エントラン スホール | 各区分所有者 | 区分建物存 続中 | 無償 |

別表第4 敷地、共用部分等の共有持分割合
 (共有持分は、分母を810,000としてその分子)

(面積単位: m²)

| 住戸番号 | タイプ | 専有面積 | 持分 | 住戸番号 | タイプ | 専有面積 | 持分 |
|------|-----|--------|--------|------|-----|---------|---------|
| 100 | 駐車場 | 210.50 | 78,138 | 502 | B | 57.00 | 21,060 |
| 101 | 事務所 | 41.75 | 15,498 | 503 | C | 57.00 | 21,060 |
| 102 | 事務所 | 66.77 | 24,786 | 504 | D | 86.50 | 31,914 |
| 201 | A | 68.08 | 25,110 | 505 | E | 43.72 | 16,119 |
| 202 | B | 57.00 | 21,060 | 601 | A | 68.08 | 25,110 |
| 203 | C | 57.00 | 21,060 | 602 | B | 57.00 | 21,060 |
| 204 | D | 86.50 | 31,914 | 603 | C | 57.00 | 21,060 |
| 205 | E | 43.72 | 16,119 | 604 | D | 86.50 | 31,914 |
| 301 | A | 68.08 | 25,110 | 605 | E | 43.72 | 16,119 |
| 302 | B | 57.00 | 21,060 | 701 | A | 68.08 | 25,110 |
| 303 | C | 57.00 | 21,060 | 702 | B | 57.00 | 21,060 |
| 304 | D | 86.50 | 31,914 | 703 | C | 57.00 | 21,060 |
| 305 | E | 43.72 | 16,119 | 704 | D | 86.50 | 31,914 |
| 401 | A | 68.08 | 25,110 | 705 | E | 43.72 | 16,119 |
| 402 | B | 57.00 | 21,060 | | | | |
| 403 | C | 57.00 | 21,060 | | | | |
| 404 | D | 86.50 | 31,914 | | | | |
| 405 | E | 43.72 | 16,119 | | | | |
| 501 | A | 68.08 | 25,110 | 合計 | | 2192.82 | 810,000 |

覚書

102号室の正常化に関し、区分所有者：毛利憲司（以下、甲とする）とGフラット管理組合法人（以下、乙とする）は、下記について合意に達したため、覚え書きを交わし、2015年8月23日より効力を発揮するものとする。また、今後の管理規約の改正時に、使用細則の一部として下記条項を組み入れ継承することとする。

1) 電気

かねてより、102号室の電気系統が、Gフラットの共用部分の一部となっている状態を正常化すべく、これを分岐し、102号室単体での系統とし、個別のメーターを102号室外に設けることとする。この工事にかかる費用に関しては、甲乙が折半するものとする。

2) エアコン室外機

かねてより、102号室のエアコン室外機が、共用部分である非常階段下に設置されている件に関し、設置されている当該場所が共有部分であること、今後、この場所に同様の室外機などを新設・増設などはできないことを甲乙は確認する。新設・増設の必要が生じた場合には、その設置場所は102号室上とし、設置費用は甲の負担とし、専用使用料に関しては別途協議するものとする。

3) 共用トイレ

甲乙は、1階トイレは共用部分であることを確認し、本年6月27日以降、102号室内からのトイレへの入室を中止し、トイレを利用する場合には、廊下側から入室するものとする。

4) 水道

かねてより、ポンプ室からの揚水管が102号室内を通過している状態を正常化するため、当該の管を共有トイレ内に移設することとし、費用に関しては乙の負担とする。

また、かねてより、102号室の水道が、Gフラットの共用トイレへの系統の一部となっている状態を正常化すべく、これを分岐し、102号室単体での系統とし、個別のメーターを102号室外に設けることとする。この工事にかかる費用に関しては、甲乙が折半するものとする。

加えて、102号室内には、共用の水道管（污水管）へのアクセスのための扉、および地下湧水槽へのアクセスのためのマンホール状の開口部が存在することを甲乙は確認し、その取り扱いについては両者間で協議するものとする。

2015年8月22日


甲：東京都渋谷区上原2-28-8 久米フラット5B

毛利憲司 

乙：東京都渋谷区上原2丁目2番29号

Gフラット管理組合法人

理事長

藤原 ひとし 

Gフラット使用細則

Gフラット(以下「本マンション」という。)の区分所有者は、敷地、建物および付属施設の管理または使用について、管理規約第18条に基づき次のとおり使用細則を定める。

第1条(総則)

区分所有者は、本マンションの快適な共同生活を維持し、良好な住環境を確保するため、本使用細則を誠実に遵守しなければならない。

2. 区分所有者は、同居する者および占有者に対して本使用細則に定める事項を遵守させなければならない。

第2条(専有部分に関する事項)

1. 騒音について

(1) 他の居住者の迷惑となる騒音、振動を発生させる行為をしない。

(飛び跳ね、ドアの開閉、奇声を発する等)

(2) ピアノその他楽器の演奏は、午前10時から午後10時までとし、演奏音が他の居住者の迷惑にならないよう音量および振動等に充分気をつける。

(3) ステレオ、テレビ、カラオケ等の音量を、著しく上げてはならない。特に深夜、早朝においては、充分気をつける。

2. 給排水設備について

(1) トイレに配管のつまりや悪臭の発生原因となる、水洗用トイレットペーパー以外の新聞紙、ティッシュペーパー、綿、布、紙オムツ等を流してはならない。

(2) 排水管のつまりの原因となる、天ぷら油等の廃油を流してはならない。

(3) 台所、風呂場、洗面室および洗濯機等からの排水については、溢水して下層階に迷惑をかけるよう充分注意する。なお、排水等に異常があった場合には、速やかに必要な措置を講ずる。

(4) ユニットバス、防水バン以外の部分は防水処理をしていないので、水を流さないように注意する。

(5) 給排水管の点検には、協力する。

(6) ガス臭を感じた時は、ガス会社に連絡をする。

3. 防犯について

(1) 鍵の管理には充分注意する。

(2) 長期間の留守の場合は連絡先を定め、必ず隣戸に連絡をする。

4. その他

(1) 鳴き声のうるさい、または人に危害を加える恐れのある動物を飼育してはならない。万一、他の居住者に迷惑をかけた場合は、その飼育を禁止する。

(2) 悪臭を放つ物を持ち込んだり、保管してはならない。

(3) その他、他の居住者の迷惑となる公序良俗に反する行為をしてはならない。

第3条(敷地、共用部分および付属施設に関する事項)

1. 敷地、共用部分および付属施設の使用について

(1) 廊下等に出前の食器類や空ビン、新聞雑誌、乳母車および自転車等を放置してはならない。

- (2) 規定の室名札以外の物を玄関扉や廊下に貼ってはならない。
 - (3) 廊下、階段、エントランスホール、エレベーター等の共用部分は、禁煙とする。ただし、定められた場所がある場合は、この限りではない。
 - (4) エレベーター、駐車場および屋上等を子供の遊び場として使用させない。
 - (5) 屋上物干場は、洗濯物、敷物、寝具類等を干す場合とし、他の用途に使用してはならない。
 - (6) 屋上物干場は指定の場所で使用する。
 - (7) 引越等の荷物の搬出入にエレベーターを使用するときは、ダンボール等で保護して傷をつけないようにし、また、他の居住者の迷惑にならないよう注意する。
 - (8) 敷地および共有部分を汚損しないよう常に心がけ、各戸前の廊下は清潔に保つようにする。
 - (9) 大声を出したり、騒音を生じないよう注意する。
- (10) 玄関ホール正面入口の使用時間は、午前5時30分から午後10時までとする。
2. 掲示板について
 - (1) 理事長の許可なく掲示板を使用しない。無許可で掲示したものは撤去する。
 - (2) 掲示板には管理組合法人からの通知事項等が掲示されるので常に注意する。
 3. ゴミ処理について
 - (1) ゴミ処理の区分及び収集等については、管轄の清掃局および管理組合法人の指示に従い各自協力する。
 - (2) 引越しゴミおよび粗大ゴミの処理は、各自の責任と負担において行うものとする。
 4. その他
 - (1) 電気室、ポンプ室等の立ち入り禁止場所および危険な場所には立ち入らない。
 - (2) 清掃員に私用や雑用を依頼してはならない。
 - (3) 周辺路上への不法駐車をしてはならない。
 - (4) その他、他の居住者の迷惑となる公序良俗に反する行為をしてはならない。

第4条(バルコニーに関する事項)

- (1) 避難時に支障となる恐れのある場所には物をおかない。
- (2) サンルーム、物置、温室、池等の建造物を設置したり、その他構造や外観を変更してはならない。
- (3) 大量の水を流してはならない。(特にバルコニーは防水工事が施されていません。)
- (4) 多量の土砂を搬入してはならない。
- (5) 物を投げたり、落下させないようにする。
- (6) 強風、突風の際に、飛散または落下する恐れのある物を放置しない。
- (7) 排水口はゴミがたまりやすく、強降雨時などに雨水管にゴミ等がつまると、住戸内へ浸水する恐れもあるため、随時清掃するように心がける。
- (8) バルコニーで物を干してはならない。

第5条(自転車置場に関する事項)

自転車置場は自転車の保管に限るものとし、自動二輪および物品等は置くことが出来ない。許可を得た原動機付自転車については、この限りではない。

2. 自転車置場専用使用者(以下「本条において「使用者」という。)」は、次の事項を遵守しなければ

ならない。

- (1) 指定された位置にきちんと置き、他の使用者の迷惑とならないように注意する。
- (2) 自転車を置く場合は、必ず施錠、スタンドを確認し、盗難や転倒の防止を心掛ける。
- (3) 指定された駐輪位置以外や車路、通路等に自転車を放置しない。
- (4) 自転車置場内の設備または他の自転車等を損傷、汚損した場合は、直ちに管理組合法人に連絡し、その指示に従う。

3. 自転車置場には、指定された自転車以外は置くことができない。なお、指定された自転車には必ず交付されたシールを貼付すること。

4. 管理組合法人は、指定の自転車以外の自転車が自転車置場もしくは敷地内に駐輪されている場合、または、指定の自転車であっても、定められた駐輪位置以外の場所に駐輪されている場合は、不法に駐輪されているものとして、必要な措置を行うことができる。

5. 管理組合法人は、天災地変、火災、盗難その他の被害、事故等により、使用者またはその関係人に損害が生じても一切その責めを負わない。

第6条（火災防止等に関する事項）

本マンションで火災を発生させることは、自分だけでなく他の居住者全員に迷惑をかけ損害を及ぼすことになるので、平素から火災防止を心がけ、万一の場合でも最小限の被害にとどめるよう各自協力しなければならない。

- (1) 火災発生時には、非常ベルを押して居住者に知らせると同時に、119番に通報する。
- (2) 災害時には、延焼を防ぐため、窓、玄関扉を閉めて避難する。
- (3) 自然発火、引火、爆発の恐れのあるものや、火薬類その他の危険物を持ち込んだり、貯蔵しない。
- (4) カーテン、じゅうたん等は、なるべく燃えにくいものを使用する。
- (5) 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。
- (6) 防災防火訓練が行われる時は、必ずこれに参加し、各戸においては消火器を置く等防火につとめる。

第7条（届出事項）

次に掲げる事項については、事前に管理組合法人に書面で届け出なければならない。

この場合、届出にあたっては所定の様式によるものとする。

- (1) 専有部分を貸与するとき。（別記様式第1）
- (2) 専有部分を譲渡するとき、または譲り受けるとき。（別記様式第2）
- (3) 届出事項が変更したとき。（別記様式第3）
- (4) 入居するとき、または退居するとき。（別記様式第4，5，6）
- (5) その他上記事項に準ずる行為で管理組合法人が定めた行為をするとき。

第8条（承認事項）

1. 次に掲げる事項については、あらかじめ理事会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。なお、(3)の場合は、工事の着工予定の3週間前までに工事図面、仕様書を添付のうえ、別記様式第6の「工事施工願」を提出しなければならない。

- (1) 大型金庫、ピアノ等の重量物の搬入、据付、移動等建物に影響を及ぼす恐れのある行為をするとき。
 - (2) 電気、ガス、給排水、通信等の諸設備の新設、増設、除去、または変更をするとき。
 - (3) 専有部分の改修、改造、または営繕工事をするとき。
 - (4) その他上記事項に準ずる行為で管理組合法人が定めた行為をするとき。
2. 理事会は、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。
 3. 理事会の承認を得た行為であっても、理事会が必要と認めたときは、その行為の実施中、または、実施後において当該行為等の実施状況について調査できるものとし、区分所有者または占有者はこれに協力しなければならない。

第9条 (102号室)

102号室の使用に関しては、2015年8月22日に、Gフラット管理組合法人と102号室区分所有者間で取り交わした覚書（別表第5）に即するものとし、その内容は特定継承人へ継承する事とする。

附 則

第1条 (使用細則の発効)

この使用細則は、管理規約発効の日より効力を発する。

別記様式第1 誓約書（第7条関係）

誓 約 書

年 月 日

Gフラット管理組合法人
理事長 殿

私は、管理規約第19条第2項の規定に基づき、区分所有者 _____
との _____ 号室の貸与に係る契約の締結に際し、下記事項を誓約します。

占有者（借主）氏名 _____ 印

記

- 一、Gフラット管理組合法人管理規約、Gフラット管理組合法人使用細則その他の使用細則に定める事項を誠実に遵守します。
- 二、管理規約第19条の2の規定に基づき、占有者（借主）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します。
- 三、占有者（借主）が暴力団員と判明した場合、管理規約第19条の2の規定に基づき、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を了解します。
- 四、管理組合法人は、区分所有者を代理して解約権を行使することができることを了解します。

以上

注) ①この届出は、入居後7日以内に、別記様式第4に掲げる入居届とともに管理者に提出して下さい。
②ご不明の点は、下記までお問い合わせ下さい。

管理会社 _____

別記様式第2 組合員変更届 (第7条関係)

組合員 (区分所有者) 変更届

届出日 年 月 日

Gフラット管理組合法人
理事長 殿

私は、管理規約の規定に基づき、下記の通り、組合員の資格 (区分所有権) の取得及び喪失について届け出ます。

届出者氏名 _____ 印

届出者の区分 (・旧所有者 ・新所有者)

| | | | |
|-----------------|--|--------------------------------------|----|
| マンション名 | Gフラット | 住戸番号 | 号室 |
| | 旧所有者 (組合員の資格を喪失した者) | 新所有者 (組合員の資格を取得した者) | |
| 名 義 | | | |
| 住 所 (通知受領場所) | 移転先等 〒 都道 市区 府県 町村 | ・棟内に居住 ・棟外に居住 〒 都道 市区 府県 町村 | |
| 電話番号 | () | () | |
| e-mail アドレス | | | |
| * 法人部署名 | | | |
| * 法人担当者 | | | |
| 所有権移転の日 | 年 月 日まで | 年 月 日から | |
| 管理費等負担日 | 年 月分まで | 年 月分から | |
| 変更の原因 | 1. 特定承継 (売買、贈与、競売による売却等) 2. 包括承継 (相続等) | | |
| 仲介不動産会社 | 社 名 担当者名 電話番号 () | | |

注) 法人の場合には、*印についてもご記入下さい。

管理会社使用欄

| | | | | | | |
|-----|-----|--|-----|--|------|--|
| 受 付 | 受付店 | | 受付者 | | 棟No. | |
|-----|-----|--|-----|--|------|--|

| | | | | | | |
|-----|-----|--|--|--|--|--|
| 処理欄 | 項 目 | | | | | |
| | 処理印 | | | | | |

別記様式第3 登録事項等変更・訂正届（第7条関係）

登録事項等変更・訂正届

届出日 年 月 日

Gフラット管理組合法人

理事長 殿

私は、使用細則の規定に基づき、下記の通り、登録事項の変更（訂正）を届け出ます。

届出者氏名 _____ 印

| マンション名 | | Gフラット | | 住戸番号 | 号室 | |
|-----------------|-----------------|---------------------------|------------|------|------|------|
| 変更又は訂正する事項 | 組合員 | 組合員氏名 | | | | |
| | | 組合員住所 | 〒 | | 都道府県 | 市区町村 |
| | | 連絡先 (法人の場合には*印もご記入下さい) | 自宅電話番号 | () | | |
| | | | e-mailアドレス | | | |
| | | | *法人部署名 | | | |
| | *法人担当者 | | | | | |
| | 緊急連絡先 (携帯含む) | 電話番号 | () | | | |
| | | 氏名(名称) | | | | |
| | 居住者 | 世帯主氏名 | | | | |
| | | 連絡先 (法人の場合には*印もご記入下さい) | 自宅電話番号 | () | | |
| e-mailアドレス | | | | | | |
| *法人部署名 | | | | | | |
| *法人担当者 | | | | | | |
| 緊急連絡先 (携帯含む) | 電話番号 | () | | | | |
| | 氏名(名称) | | | | | |
| その他連絡事項 | | | | | | |

管理会社使用欄

| | | | | | | |
|----|-----|--|-----|--|------|--|
| 受付 | 受付店 | | 受付者 | | 棟No. | |
|----|-----|--|-----|--|------|--|

| | | | | | | |
|-----|-----|--|--|--|--|--|
| 処理欄 | 項目 | | | | | |
| | 処理印 | | | | | |

別記様式第4 入居届 (第7条関係)

入 居 届

届出日 年 月 日

Gフラット管理組合法人

理事長 殿

私は、使用細則の規定に基づき、下記の通り、入居の届出をします。

届出者氏名 _____ 印

| | | | | |
|---------------------------------|---|-----|------|----|
| マンション名 | Gフラット | | 住戸番号 | 号室 |
| 入居の資格 (○で囲むもの) | ・区分所有者 ・賃借人 ・使用借人 ・その他 () | | | |
| 入 居 日 | 年 月 日 | | | |
| 入居者氏名 | 世帯主 | | | |
| | 同居人 | | | |
| | 同居人 | | | |
| | 同居人 | | | |
| 連 絡 先 (法人の場合には*印 もご記入下さい) | 自宅電話番号 | () | | |
| | e-mail アドレス | | | |
| | * 法人部署名 | | | |
| | * 法人担当者 | | | |
| 緊急連絡先 (携帯含む) | 電話番号 | () | | |
| | 氏名 (名称) | | | |
| 仲介不動産会社 | 社 名 | | | |
| | 担当者名 | | | |
| | 電話番号 | () | | |

 管理会社使用欄

| | | | | | | |
|-----|-----|--|-----|--|------|--|
| 受 付 | 受付店 | | 受付者 | | 棟No. | |
|-----|-----|--|-----|--|------|--|

| | | | | | | |
|------|-------|-----------------------|-----------------------------|------|-----------|--|
| 専有会計 | 有 ・ 無 | 種類 | 水道 ・ 電気 ・ 暖房 ・ 給湯 ・ その他 () | | | |
| | 支払者区分 | 入居者 (本人 ・ 会社) ・ 区分所有者 | | 支払区分 | 振込 ・ 口座振替 | |

| | | | | | | |
|-----|-----|--|--|--|--|--|
| 処理欄 | 項 目 | | | | | |
| | 処理印 | | | | | |

別記様式第5 退去届 (第7条関係)

退 去 届

届出日 年 月 日

Gフラット管理組合法人
 理事長 殿

私は、使用細則の規定に基づき、下記の通り、退去の届出をします。

届出者氏名 _____ 印

| | | | | |
|-------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|------------|----|
| マンション名 | G フラット | | 住戸番号 | 号室 |
| 居住者氏名 | | | | |
| 退 去 日 | 年 月 日 | | | |
| 転 居 先 | 住 所 | 〒 都道 府県 市区 町村 | | |
| | 電話番号 | | | |
| | 緊急連絡先 (携帯含む) | 電話番号 | () | |
| | | 氏名(名称) | | |
| 仲介不動産会社 売却又は賃貸借契約解除 の場合に記入のこと | 社 名 | | | |
| | 担当者名 | | | |
| | 電話番号 | () | | |

注) 駐車場使用契約等については、別途解約の手続きが必要です。

 管理会社使用欄

| | | | | | | |
|-----|-----|--|-----|--|------|--|
| 受 付 | 受付店 | | 受付者 | | 棟No. | |
|-----|-----|--|-----|--|------|--|

| | | | | | | |
|------|-------|-----------------------|------------------------------------|------|-----------|--|
| 専有会計 | 有 ・ 無 | 種類 | 水道 ・ 電気 ・ 暖房 ・ 給湯 ・ その他 () | | | |
| | 支払者区分 | 入居者 (本人 ・ 会社) ・ 区分所有者 | | 支払区分 | 振込 ・ 口座振替 | |

| | | | | | | |
|-----|-----|--|--|--|--|--|
| 処理欄 | 項 目 | | | | | |
| | 処理印 | | | | | |

別記様式第6 引越作業申請書（第7条関係）

Gフラット管理組合法人

理事長 殿

引越作業申請書

申請者 _____ (_____ 号室)

引越作業部屋 _____ 号室

連絡先 _____

作業中等緊急連絡先 _____

引越日 20 ____ 年 ____ 月 ____ 日

作業時間 _____ : _____ ~ _____ :

引越業者名 _____

担当者名 _____

代表連絡先 Tel _____ Fax _____

作業中等緊急連絡先 _____ 作業人数 _____ 名

引越作業についての留意点

- ① 作業日は、平日月曜日～土曜日までとし、日曜日及び祝日は行わないものとする。
- ② 作業時間は、午前9時～午後5時までとする。
- ③ 正面玄関ホール使用の際は、居住者及び通行人の妨げにならないようにする。
- ④ エントランスから搬入先までの経路及び作業床（エレベーターを使用の際はエレベーター内を含む。）は、必ず養生を行うこととする。
- ⑤ エレベーター使用の際は、居住者を優先とし、細心の注意を払うこととする。
- ⑥ 理事長からの許可が無い場合には、作業は行わないこととする。
- ⑦ 本申請書は、引越作業日の1週間以上前には管理組合法人又は管理会社等へ提出することとする。
- ⑧ 引越作業に関する館内掲示は、許可後すみやかに行う事とする。
- ⑨ 台車は使用して良いが、床面等の養生等細心の注意を払うこととする。
- ⑩ 管理規約及び使用細則を遵守することとする。
- ⑪ その他、管理組合法人及び管理員の指示に従うこととする。
- ⑫ 万が一、共用部等に本作業がもとで破損等が発生した場合には、損害賠償及び原状回復をすることとする。

私は、本引越作業の申請を行い、上記記載の注意事項を厳守する事をお約束致します。

20 ____ 年 ____ 月 ____ 日

氏名 _____ 印

お知らせ

20 年 月 日

Gフラット
居住者の皆様へ

お引越し作業のお知らせ

拝啓 時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

早速ですが、下記の日程で引越し作業の実施を致しますので、お知らせ致します。

作業中は、引越業者の出入り、搬出のためのエレベーター使用等々で、居住者の皆様には大変ご迷惑をお掛け致しますが、規則を遵守する様に細心の注意を払いながら作業を行いますので、何卒ご容赦くださいますようお願い申し上げます。

*ご不明な点がございましたら下記連絡先へご連絡下さい。

敬具

記

作業場所 _____ 号室
引越作業日 20 年 月 日 ()
作業時間 _____ : _____ : ~ _____ :
引越責任者 _____
引越業者 _____
連絡先 _____
作業中等緊急連絡先 _____

以上

G フラット管理規約 改定条文一覧（民泊等の禁止）

（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、住宅部分を住宅、事務所部分を事務所、駐車場部分を駐車場として使用するものとし、他の用途に一切供してはならない。

2 次の各号に定める用途は専ら住宅としての使用にはあたらないものとする。

一 シェアハウス（賃貸借契約等により1住戸に4世帯を超える世帯が居住する使用形態を言い、企業・団体・学校等の寮、寄宿舎としての使用を含む）

二 短期賃貸住宅（いわゆるウィークリーマンション、マンスリーマンション等、不特定の者と短期間の賃貸借契約を繰り返すもの）

三 グループホーム（社会福祉関係者や介護サービス事業者等の支援を受けながら、認知症高齢者若しくは障害者等が集団で生活するもの）

四 休憩・宿泊施設（対価を得て、専有部分の全部又は一部を休憩所又は宿泊施設として使用させるもの）

五 保育施設（乳幼児を預かることを業として行うもの）

3 前項各号に定める用途の利用者を募集するために一切の広告及びインターネットを介したウェブサイト等への登録、掲出等の行為をしてはならない。

4 専有部分の用途について、第2項に抵触する疑いがあるときは、理事長又

はその指定を受けた者は、必要な範囲内において専有部分に立入り、調査を行うことができる。この場合において当該専有部分の区分所有者及び占有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

5 第2項の規定にかかわらず、理事長が特段の事由があると認めた場合には、理事会の決議により一定期間当該用途による使用を許可することができる。

(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には、次の各号に掲げる事項を遵守するとともに、その第三者にこの規約及び使用細則等に定める事項並びに総会の決議を遵守させなければならない。

一 貸与の相手方に対し、第12条第2項各号に掲げる用途に使用させないこと。

二 第12条第2項各号の用途での使用を目的とした転貸借契約（更に転貸借契約を行う場合を含む。）を締結させないこと。

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等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、契約の相手方にこれらの事項を遵守する旨の誓約書を管理組合法人に提出させなければならない。

附 則（平成28年10月29日 第21期第1回臨時総会）

(変更規約の施行期日)

第1条 第21期第1回臨時総会の決議に基づき変更したこの規約は、平成28年10月29日から施行するものとする。