

管 理 規 約 集 案

管理に関する承認書
管 理 規 約
別 別
使 用 細 则
細 別
申 請 ・ 届 出 書 類
管 理 委 託 契 約 書
遠 隔 管 理 業 務 契 約 書
専 有 部 分 サ ー ビ ス 契 約 書

ライブゲート瀬谷全体管理組合

管 理 に 関 す る 承 認 書

年 月 日

瀬谷駅南口第1地区市街地再開発組合

株 式 会 社 大 京 殿

株式会社大京アステージ

住 所

フリガナ

氏 名

印

住 所

フリガナ

氏 名

印

私は、ライブゲート瀬谷（以下「対象物件」という。）の 号室（以下「区分建物」という。）の取得にあたり、対象物件の建物ならびにその敷地および附属施設の管理に関し、下記事項を承認します。

記

- 第1条 私は、別添全体管理規約および使用細則等を承認し、建物が竣工し区分建物の引渡しと同時に建物ならびにその敷地および附属施設の管理を行うため、他の取得者全員と対象物件全体管理組合（以下「全体管理組合」という。）を構成する。
- 第2条 私は、全体管理組合の運営を行うため他の取得者と協議のうえ、全体管理組合の代表である全体理事長を選任する。
- 2 全体理事長は、「建物の区分所有等に関する法律」に定める管理者とする。
- 第3条 私は、対象物件の維持管理につき別添管理委託契約書、遠隔管理業務契約書および専有部分サービス契約書の条件をもって、取得者の中から選任する管理者と瀬谷駅南口第1地区市街地再開発組合および株式会社大京の指定する株式会社大京アステージ（以下「管理受託者」という。）との間で管理委託契約、遠隔管理業務契約および専有部分サービス契約を締結することを予め承認する。
- 第4条 私は、以下に掲げる各号について、全体管理規約および管理委託契約書の定めにかかわらず理事長選任までの間について次のとおりとなることを予め承認する。
- (1) 全体管理規約第28条に定める損害保険の付保を管理受託者が行うこと。また、保険契約者名義は以下のとおりとする。
「ライブゲート瀬谷全体管理組合管理受託者 株式会社大京アステージ」
- (2) 全体管理組合の収納口座および保管口座の開設を管理受託者が行うこと。また、口座名義は以下のとおりとする。
「ライブゲート瀬谷全体管理組合代行 株式会社大京アステージ」
- 第5条 私は、区分建物の鍵の引渡しを受けた日より全体管理規約第29条に定める全体管理費等、第30条に定める住宅管理費等および第38条に定める使用料のうち全体管理規約別表第3において条件が有償となる専用使用料を負担するものとする。
- 第6条 別添全体管理規約、使用細則等、管理委託契約書、遠隔管理業務契約書および専有部分サービス契約書は、区分建物の引渡し日をもって効力を発するものとし、第2条の管理者選任までの間、管理受託者が管理者となり、対象物件の管理を別添全体管理規約、使用細則等、管理委託契約書、遠隔管理業務契約書および専有部分サービス契約書の諸条件をもって行うことを私は承認する。

以 上

管 理 に 関 す る 承 認 書

(全体管理組合控え)

年 月 日

瀬谷駅南口第1地区市街地再開発組合

株 式 会 社 大 京 殿

株式会社大京アステージ

住 所

フリガナ

氏 名

印

住 所

フリガナ

氏 名

印

私は、ライブゲート瀬谷（以下「対象物件」という。）の 号室（以下「区分建物」という。）の取得にあたり、対象物件の建物ならびにその敷地および附属施設の管理に関し、下記事項を承認します。

記

- 第1条 私は、別添全体管理規約および使用細則等を承認し、建物が竣工し区分建物の引渡しと同時に建物ならびにその敷地および附属施設の管理を行うため、他の取得者全員と対象物件全体管理組合（以下「全体管理組合」という。）を構成する。
- 第2条 私は、全体管理組合の運営を行うため他の取得者と協議のうえ、全体管理組合の代表である全体理事長を選任する。
- 2 全体理事長は、「建物の区分所有等に関する法律」に定める管理者とする。
- 第3条 私は、対象物件の維持管理につき別添管理委託契約書、遠隔管理業務契約書および専有部分サービス契約書の条件をもって、取得者の中から選任する管理者と瀬谷駅南口第1地区市街地再開発組合および株式会社大京の指定する株式会社大京アステージ（以下「管理受託者」という。）との間で管理委託契約、遠隔管理業務契約および専有部分サービス契約を締結することを予め承認する。
- 第4条 私は、以下に掲げる各号について、全体管理規約および管理委託契約書の定めにかかわらず理事長選任までの間について次のとおりとなることを予め承認する。
- (1) 全体管理規約第28条に定める損害保険の付保を管理受託者が行うこと。また、保険契約者名義は以下のとおりとする。
「ライブゲート瀬谷全体管理組合管理受託者 株式会社大京アステージ」
- (2) 全体管理組合の収納口座および保管口座の開設を管理受託者が行うこと。また、口座名義は以下のとおりとする。
「ライブゲート瀬谷全体管理組合代行 株式会社大京アステージ」
- 第5条 私は、区分建物の鍵の引渡しを受けた日より全体管理規約第29条に定める全体管理費等、第30条に定める住宅管理費等および第38条に定める使用料のうち全体管理規約別表第3において条件が有償となる専用使用料を負担するものとする。
- 第6条 別添全体管理規約、使用細則等、管理委託契約書、遠隔管理業務契約書および専有部分サービス契約書は、区分建物の引渡し日をもって効力を発するものとし、第2条の管理者選任までの間、管理受託者が管理者となり、対象物件の管理を別添全体管理規約、使用細則等、管理委託契約書、遠隔管理業務契約書および専有部分サービス契約書の諸条件をもって行うことを私は承認する。

以 上

管 理 に 関 す る 承 認 書

(お 客 様 控 え)

年 月 日

瀬谷駅南口第1地区市街地再開発組合

株 式 会 社 大 京 殿

株式会社大京アステージ

住 所

フリガナ

氏 名

印

住 所

フリガナ

氏 名

印

私は、ライブゲート瀬谷（以下「対象物件」という。）の 号室（以下「区分建物」という。）の取得にあたり、対象物件の建物ならびにその敷地および附属施設の管理に関し、下記事項を承認します。

記

- 第1条 私は、別添全体管理規約および使用細則等を承認し、建物が竣工し区分建物の引渡しと同時に建物ならびにその敷地および附属施設の管理を行うため、他の取得者全員と対象物件全体管理組合（以下「全体管理組合」という。）を構成する。
- 第2条 私は、全体管理組合の運営を行うため他の取得者と協議のうえ、全体管理組合の代表である全体理事長を選任する。
- 2 全体理事長は、「建物の区分所有等に関する法律」に定める管理者とする。
- 第3条 私は、対象物件の維持管理につき別添管理委託契約書、遠隔管理業務契約書および専有部分サービス契約書の条件をもって、取得者の中から選任する管理者と瀬谷駅南口第1地区市街地再開発組合および株式会社大京の指定する株式会社大京アステージ（以下「管理受託者」という。）との間で管理委託契約、遠隔管理業務契約および専有部分サービス契約を締結することを予め承認する。
- 第4条 私は、以下に掲げる各号について、全体管理規約および管理委託契約書の定めにかかわらず理事長選任までの間について次のとおりとなることを予め承認する。
- (1) 全体管理規約第28条に定める損害保険の付保を管理受託者が行うこと。また、保険契約者名義は以下のとおりとする。
「ライブゲート瀬谷全体管理組合管理受託者 株式会社大京アステージ」
- (2) 全体管理組合の収納口座および保管口座の開設を管理受託者が行うこと。また、口座名義は以下のとおりとする。
「ライブゲート瀬谷全体管理組合代行 株式会社大京アステージ」
- 第5条 私は、区分建物の鍵の引渡しを受けた日より全体管理規約第29条に定める全体管理費等、第30条に定める住宅管理費等および第38条に定める使用料のうち全体管理規約別表第3において条件が有償となる専用使用料を負担するものとする。
- 第6条 別添全体管理規約、使用細則等、管理委託契約書、遠隔管理業務契約書および専有部分サービス契約書は、区分建物の引渡し日をもって効力を発するものとし、第2条の管理者選任までの間、管理受託者が管理者となり、対象物件の管理を別添全体管理規約、使用細則等、管理委託契約書、遠隔管理業務契約書および専有部分サービス契約書の諸条件をもって行うことを私は承認する。

以 上

全 体 管 理 規 約 目 次

第 1 章 総 則	1
第 1 条 目 的	1
第 2 条 定 義	1
第 3 条 全体管理規約および全体使用細則等ならびに全体総会の 決議の遵守義務	3
第 4 条 対象物件の範囲	4
第 5 条 全体管理規約および全体使用細則等ならびに全体総会の 決議の効力	4
第 6 条 全体管理組合	4
第 7 条 施設管理組合	4
第 2 章 専有部分等の範囲	4
第 8 条 専有部分の範囲	4
第 9 条 共用部分の範囲	5
第 3 章 敷地、全体共用部分等および住宅共用部分等の共有	5
第 10 条 共 有	5
第 11 条 共有持分	5
第 12 条 分割請求および単独処分の禁止	5
第 4 章 用 法	6
第 13 条 専有部分の用途	6
第 14 条 敷地、全体共用部分等および住宅共用部分等の用法	6
第 15 条 専用使用権	6
第 16 条 住宅用駐車場等の使用	6
第 17 条 敷地、全体共用部分等、住宅共用部分等および施設共用部分等 の使用	6
第 18 条 専有部分の修繕等	7
第 19 条 使用細則	7
第 20 条 専有部分の貸与	7
第 21 条 暴力団員の排除	7
第 22 条 動物の飼育	8

第 5 章 管理	8
第 1 節 総則	8
第 23 条 区分所有者の責務	8
第 24 条 専有部分の管理	8
第 25 条 敷地、全体共用部分等および住宅共用部分等の管理	8
第 26 条 窓ガラス等の改良	9
第 27 条 必要箇所への立入り	9
第 28 条 損害保険	10
第 2 節 費用の負担	10
第 29 条 全体管理費等	10
第 30 条 住宅管理費等	10
第 31 条 施設管理費等	10
第 32 条 承継人に対する債権の行使	11
第 33 条 全体管理費	11
第 34 条 住宅管理費	11
第 35 条 全体修繕積立金	12
第 36 条 住宅修繕積立金	12
第 37 条 区分経理	13
第 38 条 使用料	13
第 6 章 全体管理組合	13
第 1 節 全体管理組合の組合員	13
第 39 条 組合員の資格	13
第 40 条 届出義務	13
第 2 節 全体管理組合の業務	13
第 41 条 業務	13
第 42 条 業務の委託等	14
第 43 条 専門的知識を有する者の活用	14
第 44 条 ホームセキュリティ業務	14
第 45 条 鍵の預け入れ	15
第 46 条 ホームセキュリティ業務における免責事項	15
第 3 節 全体管理組合の役員	15
第 47 条 役員	15
第 48 条 役員の任期	16
第 49 条 役員の欠格条項	16
第 50 条 役員の誠実義務等	16

第 51 条	利益相反取引の防止	1 6
第 52 条	全体理事長	1 6
第 53 条	全体副理事長	1 7
第 54 条	全体理事	1 7
第 55 条	全体監事	1 7
第 4 節	全 体 総 会	1 8
第 56 条	全体総会	1 8
第 57 条	招集手続	1 8
第 58 条	組合員の全体総会招集権	1 9
第 59 条	出席資格	1 9
第 60 条	議 決 権	1 9
第 61 条	全体総会の会議および議事	2 0
第 62 条	議決事項	2 1
第 63 条	議事録の作成、保管等	2 1
第 64 条	書面による決議	2 2
第 5 節	全 体 理 事 会	2 2
第 65 条	全体理事会	2 2
第 66 条	招 集	2 2
第 67 条	全体理事会の会議および議事	2 2
第 68 条	議決事項	2 3
第 69 条	専門委員会の設置	2 3
第 70 条	住宅部会	2 3
第 7 章	会 計	2 4
第 71 条	会計年度	2 4
第 72 条	全体管理組合の収入および支出	2 4
第 73 条	收支予算の作成および変更	2 4
第 74 条	会計報告	2 4
第 75 条	全体管理費等および住宅管理費等の徴収	2 4
第 76 条	全体管理費等および住宅管理費等の過不足	2 5
第 77 条	預金口座の開設	2 5
第 78 条	借 入 れ	2 5
第 79 条	帳票類等の作成、保管	2 5
第 80 条	消滅時の財産の清算	2 6

第 8 章	雜 則	2 6
第 81 条	義務違反者に対する措置	2 6
第 82 条	全体理事長の勧告および指示等	2 6
第 83 条	合意管轄裁判所	2 7
第 84 条	市および近隣住民との協定の遵守	2 7
第 85 条	細 則	2 7
第 86 条	全体管理規約外事項	2 7
第 87 条	全体管理規約原本等	2 7
附 則		2 8
第 1 条	全体管理規約の発効	2 8
第 2 条	全体管理組合の成立	2 8
第 3 条	初年度の全体管理費等および住宅管理費等	2 8
第 4 条	全体修繕積立基金	2 8
第 5 条	住宅修繕積立基金	2 8
第 6 条	全体管理準備金	2 8
第 7 条	住宅管理準備金	2 9
第 8 条	初年度の会計期間	2 9
第 9 条	住宅用駐車場等の経過措置	2 9
第 10 条	住宅用自転車置場の経過措置	2 9
第 11 条	ペット飼育に関する経過措置	2 9
第 12 条	住戸部分の修繕等の経過措置	2 9
第 13 条	防犯カメラ運用の経過措置	3 0
第 14 条	管理者による全体総会招集	3 0
第 15 条	容認事項	3 0
別表第 1.	全体管理規約の対象となる物件の表示	3 1
別表第 2.	敷地、全体共用部分等および住宅共用部分等の共有持分割合	3 3
別表第 3.	専用使用部分の表示	3 7
別表第 4.	敷地、全体共用部分等および住宅共用部分等の第三者の 専用使用部分の表示	3 8
別表第 5.	議決権割合	3 9

使 用 細 則 目 次

建物使用細則	1
宅配ボックス使用細則（住宅用）	4
住宅用駐車場使用細則	6
電気自動車等充電専用コンセント使用細則（住宅用）	12
住宅用自転車置場使用細則	15
住宅用バイク置場使用細則	18
住宅用ゴミ置場およびゴミ庫使用細則	22
防災備蓄庫使用細則（住宅用）	24
コミュニティルーム（兼集会室）使用細則（住宅用）	25
コミュニティラウンジ兼ライブラリー使用細則（住宅用）	29

細 則 目 次

専有部分修繕等工事実施細則（住宅用）	1
ペット飼育細則（住宅用）	4
窓ガラス等改良工事に関する細則（住宅用）	10
全体理事会運営細則	13
全体管理組合届出細則	14
文書管理細則（全体用）	16
防犯カメラ運用細則（全体用）	21
個人情報取扱細則（全体用）	23

別 紙 目 次

別紙 1 管理費等負担額表	1
別紙 2 修繕積立基金負担額表	4
別紙 3 管理準備金負担額表	7
別紙 4 使用料一覧	10

申請・届出書類例 目 次

誓約書	1
住所・電話番号等変更届	2
住所等確認票ご提出のお願い	3
区分所有者変更届	4
入居届（緊急連絡カード）	5
転居届	6
長期不在届	7
緊急連絡カード	8
出席票・議決権行使書・委任状	9
帳票類の閲覧請求書	10
帳票類の閲覧台帳	11
保管場所使用承諾証明書発行依頼書	12
支払者変更届	13
駐車場使用契約申込書	14
駐車場使用契約解約届	15
駐車場不使用届	16
駐車場使用契約変更届（車種・登録番号変更）	17
電気自動車等充電専用コンセント使用申込書	18
電気自動車等充電専用コンセント使用終了届	19
バイク置場使用契約申込書	20
バイク置場使用契約解約届	21
バイク置場不使用届	22
自転車置場使用申込書	23

自転車置場使用終了届	24
集会室使用願・使用許可証	25
集会室使用日程表	26
集会室鍵貸出簿	27
○○使用願・使用許可証	31
○○使用日程表	32
○○鍵貸出簿	33
○○使用簿	34
専有部分修繕等工事申請書	25
専有部分修繕等工事承認書	26
専有部分修繕等工事完了報告書	27
専有部分内工事のお知らせ	28
ペット飼育届出書・誓約書	29
ペット飼育禁止決定通知書	30
窓ガラス等改良工事申請書	31
窓ガラス等改良工事承認書	32
窓ガラス等改良工事完了報告書	33
引継書（理事長用）	34
通知受領場所届	36
防犯カメラ録画記録閲覧申請書	37
防犯カメラ録画記録【貸出・提出】申請書	38
防犯カメラ録画記録閲覧に関する誓約書	39
個人情報開示等請求書	40
個人情報削除完了報告書	41
個人情報開示等請求の台帳	42
個人情報の取扱いについて	43

※卷末

管理委託契約書

遠隔管理業務契約書

専有部分サービス契約書

全 体 管 理 規 約

第 1 章 総 則

(目 的)

第1条 この全体管理規約は、ライブゲート瀬谷（第2条第3号に規定する施設部分および第2条第28号に規定する施設共用部分を除く。）の管理または使用に関する事項等（第2条第19号の一部共用部分に関する事項等であって第2条第38号の施設管理規約に定めるものを除く。）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、良好な環境を確保することを目的とする。

(定 義)

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

- (1) ライブゲート瀬谷 …瀬谷駅南口第1地区第一種市街地再開発事業（以下「事業」という。）により整備された敷地、建物、附属施設および附属工作物の総称をいう。
- (2) 住戸部分 ……ライブゲート瀬谷のうち、住戸番号を付した住戸をいう。
- (3) 施設部分 ……ライブゲート瀬谷のうち、施設番号を付した店舗および公益施設をいう。
- (4) 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。
- (5) 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。なお、この全体管理規約で特段の定めがない場合は本条第6号および第7号の区分所有者をいう。
- (6) 住宅区分所有者 ……住戸部分の区分所有者をいう。
- (7) 施設区分所有者 ……施設部分の区分所有者をいう。
- (8) 全体管理組合 ……ライブゲート瀬谷の区分所有者全員で構成する区分所有法第3条の区分所有者の団体をいう。
- (9) 住宅部会 ……住宅区分所有者全員で構成する団体をいう。
- (10) 施設管理組合 ……施設区分所有者全員で構成する区分所有法第3条後段の一部の区分所有者の団体をいう。
- (11) 全体総会 ……全体管理組合の総会をいう。
- (12) 全体理事長 ……第47条に定める全体理事長をいう。
- (13) 全体理事会 ……第65条に定める全体理事会をいう。
- (14) 組合員 ……全体管理組合を構成する区分所有者をいう。
- (15) 住宅組合員 ……住戸部分の組合員をいう。
- (16) 占有者 ……区分所有法第6条第3項の占有者をいう。

- (17) 専有部分 ……区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- (18) 共用部分 ……区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- (19) 一部共用部分 ……区分所有法第3条後段の一部共用部分をいう。
- (20) 敷地 ……区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- (21) 附属設備 ……区分所有法第2条第4項の専有部分に属さない建物の附属物をいう。
- (22) 附属工作物 ……敷地に定着する建物以外の附属工作物およびその附属物をいう。
- (23) 法定共用部分 ……区分所有法第4条第1項の共用部分で、その構造上、性質上当然に共用部分とされる部分をいう。
- (24) 規約共用部分 ……区分所有法第4条第2項の共用部分で、区分所有権の目的となり得る部分で、この全体管理規約により共用部分とする部分をいう。
- (25) 全体共用部分 ……共用部分のうち、区分所有者全員の共用に供される部分としてこの全体管理規約に定められた部分をいう。
- (26) 全体共用部分等 ……全体共用部分およびその附属工作物をいう。
- (27) 住宅共用部分 ……共用部分のうち、住宅区分所有者のみの共用に供される一部共用部分としてこの全体管理規約に定められた部分をいう。
- (28) 施設共用部分 ……共用部分のうち、施設区分所有者のみの共用に供される一部共用部分としてこの全体管理規約に定められた部分をいう。
- (29) 専用使用権 ……敷地および全体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。
- (30) 専用使用部分 ……専用使用権の対象となっている敷地および全体共用部分等の部分をいう。
- (31) 使用承認 ……敷地および全体共用部分等の一部について、区分所有者以外の者（以下「第三者」という。）が使用することを区分所有者が承認することをいう。
- (32) 使用承認部分 ……使用承認の対象となっている敷地および全体共用部分等の部分をいう。
- (33) 保存行為 ……区分所有法第18条第1項但書の保存行為をいう。
- (34) 特定管理 ……区分所有法第18条第2項に基づき、敷地および全体共用部分等の一部について、特定の共用部分と一体として管理を行うことが合理的であって、当該専有部分の区分所有者またはその団体がその責任と負担において行う管理をいう。
- (35) 施設管理組合特定管理 ……区分所有法第18条第2項に基づき、敷地および全体共用部分等の一部について、施設共用部分と一体として管理

することが合理的であって、本条第 10 号に規定する施設管理組合がその責任と負担において行う管理をいう。

- (36) 特定管理部分 ……特定管理の対象となっている敷地および全体共用部分等の部分をいう。
- (37) 施設管理組合特定管理部分 ……施設管理組合特定管理の対象となっている敷地および全体共用部分等の部分をいう。
- (38) 施設管理規約 ……区分所有法第 30 条第 2 項の規定の基づき、施設専有部分および施設共用部分の管理または使用に関して定める管理規約をいう。
- (39) 全体使用細則等 ……第 19 条に定める使用細則その他第 85 条に定める細則をいう。
- (40) 施設使用細則等 ……施設管理規約に定める使用細則その他細則をいう。
- (41) 全体管理費等 ……第 29 条第 1 項に掲げる費用をいう。
- (42) 住宅管理費等 ……第 30 条第 1 項に掲げる費用をいう。
- (43) 使用料 ……駐車場使用料その他の敷地、全体共用部分等および住宅共用部分等に係る使用料をいう。
- (44) 建替え等 ……建物の建替えおよびマンション敷地売却をいう。
- (45) 建替え決議 ……区分所有法第 62 条第 1 項の建替え決議をいう。
- (46) マンション敷地売却決議 ……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 108 条第 1 項のマンション敷地売却決議をいう。
- (47) マンション管理業者 ……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 条第八号のマンション管理業者をいう。
- (48) 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。
- (49) 同居人 ……住宅区分所有者またはその占有者と同居する者をいう。
- (50) 施設勤務者 ……施設部分または公益施設に勤務する従業員、職員または被雇用者もしくはそれらの関係者をいう。
- (51) 区分所有者等 ……区分所有者、その同居人もしくは施設勤務者または専有部分の貸与を受けた者、その同居人もしくは施設勤務者をいう。
- (52) 全体管理規約原本等 ……第 86 条第 1 項に定める全体管理規約原本、全体管理規約変更を決議した全体総会の議事録および現に有効な全体管理規約の内容を記載した書面をいう。

（全体管理規約および全体使用細則等ならびに全体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、この全体管理規約および全体使用細則等ならびに全体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、同居人またはその施設勤務者に対してこの全体管理規約および全体使用細則等ならびに全体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 この全体管理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、建物および附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

(全体管理規約および全体使用細則等ならびに全体総会の決議の効力)

第5条 この全体管理規約および全体使用細則等ならびに全体総会の決議は、区分所有者の包括承継人およ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、区分所有者がこの全体管理規約および全体使用細則等ならびに全体総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(全体管理組合)

第6条 区分所有者は、区分所有法第3条に定める建物ならびにその敷地およ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全体管理組合を構成する。

2 全体管理組合は、事務所をライブゲート瀬谷内に置く。

3 全体管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

4 住宅区分所有者は、住宅部会を構成する。なお、住宅部会の業務については、第70条に定めるところによる。

(施設管理組合)

第7条 施設区分所有者は、区分所有法第3条後段に定める施設共用部分等の管理を行うための団体として、施設区分所有者全員をもって施設管理組合を構成する。

2 施設管理組合の業務、組織等については、施設管理規約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8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。

(1) 住戸部分

(2) 施設部分

2 前項第1号の住戸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。

(1) 天井、床および壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

(2) 玄関扉は、錠および内部塗装部分を専有部分とする。

(3) 窓枠、窓ガラスおよび網戸は、専有部分に含まれないものとする。

3 第1項第2号の施設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。

- (1) 天井、床および壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
- (2) 出入口扉およびシャッターは、錠および内部塗装部分を専有部分とする。
- (3) 窓枠、窓ガラスおよびアルミサッシは、専有部分に含まれないものとする。

4 前各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9条 対象物件のうち共用部分を次のとおり区分し、その範囲は別表第1に掲げるとおりとする。

- (1) 全体共用部分……共用部分のうち次号および第3号に規定する部分以外の部分をいう。
- (2) 住宅共用部分……共用部分のうち住戸部分の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな部分をいう。
- (3) 施設共用部分……共用部分のうち施設部分の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな部分をいう。

第 3 章 敷地、全体共用部分等および住宅共用部分等の共有

(共 有)

第10条 対象物件のうち敷地、全体共用部分および附属施設(以下「全体共用部分等」という。)は、区分所有者の共有とする。

- 2 住宅共用部分および附属施設(以下「住宅共用部分等」という。)は、住宅区分所有者のみの共有とする。
- 3 施設共用部分および附属施設(以下「施設共用部分等」という。)は、施設区分所有者のみの共有とする。

(共有持分)

第11条 各区分所有者の共有持分は、別表第2に掲げるとおりとする。

(分割請求および単独処分の禁止)

第12条 区分所有者は、敷地、全体共用部分等または住宅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、全体共用部分等および住宅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13条 住宅区分所有者は、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 住宅区分所有者は、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。
- 3 施設区分所有者は、その専有部分を店舗または公益施設として使用するものとし、暴力団の活動に供する等、他の区分所有者の迷惑となるような業務形態、営業行為等をしてはならない。

(敷地、全体共用部分等および住宅共用部分等の用法)

第14条 区分所有者は、敷地、全体共用部分等および住宅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。

(専用使用権)

第15条 区分所有者は、敷地、全体共用部分等、住宅共用部分等および施設共用部分等のうち別表第3に掲げる部分について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。

- 2 前項により専用使用権を有し、使用条件が有償となる場合は、全体管理組合、住宅部会および施設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部分を使用することができる。

(住宅用駐車場等の使用)

第16条 全体管理組合は対象物件内の住宅用駐車場、住宅用バイク置場（以下「住宅用駐車場等」という。）について、各施設の使用細則に従って、各施設の使用契約により使用させることができる。

- 2 前項により住宅用駐車場等を使用している者は、別に定めるところにより、住宅部会に駐車場等使用料を納入しなければならない。
- 3 住宅区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者または第三者に譲渡または貸与したときは、その住宅区分所有者の住宅用駐車場等の使用契約は効力を失う。

(敷地、全体共用部分等、住宅共用部分等および施設共用部分等の第三者の使用)

第17条 全体管理組合は、敷地、全体共用部分等、住宅共用部分等および施設共用部分等のうち別表第4の部分を同表に掲げる者に使用させることができる。

- 2 前項に掲げるもののほか、全体管理組合は、全体総会の決議を経て、敷地および共用部分等（住宅用駐車場等およ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18条 住宅区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替えまたは建物に定着する物件の取付けもしくは取替え（以下「修繕等」という。）であって共用部分また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、「専有部分修繕等工事実施細則（住宅用）」に従い、あらかじめ、全体理事長にその旨を申請し、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、住宅区分所有者は、設計図、仕様書および工程表を添付した申請書を全体理事長に提出しなければならない。
- 3 全体理事長は、第1項の規定による申請について、全体理事会の決議により、その承認または不承認を決定しなければならない。
- 4 前項の場合であって、第1項の申請に係る修繕等が、施設管理規約第9条に規定する施設共用部分等へ影響する場合は、全体理事長は、あらかじめ施設理事長と協議しなければならない。
- 5 第1項の承認があったときは、住宅区分所有者は、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。
- 6 全体理事長また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、住宅区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 7 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また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住宅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。
- 8 住宅区分所有者は、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または他の専有部分への影響について全体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、全体理事長にその旨を届け出なければならない。

(使用細則)

第19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20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、この全体管理規約および全体使用細則等ならびに全体総会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この全体管理規約および全体使用細則等ならびに全体総会の決議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全体管理規約および全体使用細則等ならびに全体総会の決議を遵守する旨の誓約書を全体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21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、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。

- (1) 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。〕ではないことおよ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。
 - (2) 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。
 - (3) 区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、全体管理組合は、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3号による解約権の代理行使を全体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およ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全体管理組合に提出させなければならない。

(動物の飼育)

第22条 住宅区分所有者は、その専有部分において、犬・猫その他の動物を飼育する場合は、ペット飼育細則（住宅用）に従い、全体理事長に飼育を申請し、所定の手続を経なければならない。

第 5 章 管 理

第 1 節 総 則

(区分所有者の責務)

第23条 区分所有者は、対象物件について、その価値および機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

- 2 区分所有者は、その専有部分を第三者に譲渡する場合には、契約の相手方が暴力団員ではないこと、および契約後において暴力団員にならないことを確約する内容を含む条項を、その譲渡に係る契約に定めなければならない。
- 3 前項の場合において、区分所有者は、契約の相手方に暴力団員ではないこと、およ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書面を全体管理組合に提出させなければならない。

(専有部分の管理)

第24条 専有部分は、当該専有部分を所有する区分所有者が自己の責任と負担にて管理しなければならない。

(敷地、全体共用部分等および住宅共用部分等の管理)

第25条 敷地、全体共用部分等および住宅共用部分等の管理については、全体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、別表第3に掲げる部分の保存行為

のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

- 2 前条にかかわらず、専有部分である設備のうち全体共用部分または住宅共用部分と構造上一体となった部分の管理を全体共用部分または住宅共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、全体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項但書の場合またはあらかじめ全体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、全体共用部分等および住宅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 前項の申請および承認の手続については、第18条第2項、第3項、第6項および第7項の規定を準用する。ただし、同条第6項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第7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25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 全体理事長は、災害等の緊急時においては、全体総会または全体理事会の決議によらずに、敷地、全体共用部分等および住宅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26条 全体共用部分および住宅共用部分のうち各住戸および各施設に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉、出入口扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音または断熱等の建物の性能の向上等に資するものについては、全体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 住宅区分所有者は、全体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、「窓ガラス等改良工事に関する細則（住宅用）」に従い、あらかじめ全体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 前項の申請および承認の手続については、第18条第2項、第3項、第6項および第7項の規定を準用する。ただし、同条第6項中「修繕等」とあるのは「第26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26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27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、他の者が管理する共用部分等、専有部分また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、全体理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立入らないと共用部分等または他の専有部分に対して物理的に、または機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分または専用使用部分に自ら立入り、または委任した者に立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28条 区分所有者は、全体共用部分等、住宅共用部分等および施設共用部分等に関し、全体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、ならびに個人賠償責任保険の契約を締結することを承認する。

- 2 全体理事長は、前項の契約（個人賠償責任保険を除く。）に基づく保険金額の請求および受領について、区分所有者を代理する。
- 3 各区分所有者は、保険事故発生後、全体理事長が前項の処理を行うまでの期間は、保険金を取り立ててはならず、保険金請求権の譲渡その他の処分をしてはならない。

第 2 節 費 用 の 負 担

(全体管理費等)

第29条 区分所有者は、敷地、全体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「全体管理費等」という。）を全体管理組合に納入しなければならない。

- (1) 全体管理費
 - (2) 全体修繕積立金
- 2 全体管理費等の額については、住戸部分のために必要となる費用および施設部分のために必要となる費用をあらかじめ按分したうえで、住宅区分所有者または施設区分所有者ごとに各区分所有者の全体共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

(住宅管理費等)

第30条 住宅区分所有者は、住宅共用部分の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「住宅管理費等」という。）を、全体管理組合に納入しなければならない。

- (1) 住宅管理費
 - (2) 住宅修繕積立金
- 2 住宅管理費等の額については、住宅区分所有者の住宅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、インターネットサービス料については各住戸定額の料金設定を行う。

(施設管理費等)

第31条 施設区分所有者は、施設共用部分の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下

「施設管理費等」という。) を、施設管理組合に納入しなければならない。

- (1) 施設管理費
- (2) 施設修繕積立金

2 施設管理費等については、施設管理規約に定めるものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第32条 全体管理組合が全体管理費等および住宅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。

(全体管理費)

第33条 全体管理費は、敷地および全体共用部分等の次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- (1) 管理員等人件費
- (2) 公租公課
- (3) 共用設備の保守維持費および運転費
- (4) 備品費、通信費その他の事務費
- (5) 全体共用部分等、住宅共用部分等および施設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
- (6) 経常的な補修費
- (7) 清掃費、消毒費およびごみ処理費
- (8) 管理委託費
- (9) 専門的知識を有する者（弁護士、司法書士、建築士、行政書士、公認会計士、税理士、マンションリフォームマネジャーおよびマンション管理士等）の活用に要する費用
- (10) 全体管理組合の運営に要する費用
- (11) 第三者との契約に係る費用（第42条の当該受託者および請負者を含む。）
- (12) その他第41条に定める業務に要する費用（第34条から第36条までに規定する経費を除く。）

(住宅管理費)

第34条 住宅管理費は、住宅共用部分の次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- (1) 管理員等人件費
- (2) 公租公課
- (3) 共用設備の保守維持費および運転費
- (4) 備品費、通信費その他の事務費
- (5) 経常的な補修費
- (6) 清掃費、消毒費およびごみ処理費
- (7) 管理委託費
- (8) 専門的知識を有する者（弁護士、司法書士、建築士、行政書士、公認会計士、税理士、マンションリフォームマネジャーおよびマンション管理士等）の活用に要する費用

理士、マンションリフォームマネジャーおよびマンション管理士等) の活用に要する費用

- (9) 住戸部分のホームセキュリティサービスに要する費用
- (10) 第三者との契約に係る費用 (第 42 条の当該受託者および請負者を含む。)
- (11) その他第 41 条に定める業務に要する費用 (次条および第 36 条に規定する経費を除く。)

(全体修繕積立金)

第35条 全体管理組合は、各区分所有者が納入する全体修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた全体修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- (1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
 - (2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 - (3) 敷地、全体共用部分および附属施設の変更
 - (4) 建替え等に係る合意形成に必要となる事項の調査
 - (5) その他敷地、全体共用部分および附属施設の管理に関し、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、建替え決議また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、円滑化法第 9 条のマンション建替組合の設立の認可または円滑化法第 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また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、全体管理組合は、全体修繕積立金から全体管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する全体修繕積立金相当額を除いた金額を限度として全体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、マンション敷地売却決議の後であっても、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、全体管理組合は、全体修繕積立金から全体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全体修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、全体修繕積立金を取り崩すことができる。
- 4 全体管理組合は、第 1 項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、全体修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

(住宅修繕積立金)

第36条 全体管理組合は、各住宅区分所有者が納入する住宅修繕積立金を積み立てるものとする。

- 2 住宅修繕積立金は住宅共用部分の次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。
- (1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
 - (2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕

(3) 住宅共用部分の変更

(4) その他住宅共用部分の管理に関し、住宅区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

3 全体管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、住宅修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

(区分経理)

第37条 全体管理組合は、次の各号に掲げる費用ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。

(1) 全体管理費

(2) 住宅管理費

(3) 全体修繕積立金

(4) 住宅修繕積立金

(使用料)

第38条 使用料は、第33条に定める全体管理費または第34条に定める住宅管理費に充当するほか、その一部または全部を全体修繕積立金または住宅修繕積立金として積み立てることができる。

第 6 章 全体管理組合

第 1 節 全体管理組合の組合員

(組合員の資格)

第39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40条 新たに組合員の資格を取得した者は、直ちにその旨を書面により全体管理組合に届け出なければならない。

2 全体管理組合が第44条に定める業務を行うため、住宅組合員または占有者は下記に定める書面を全体管理組合に届け出なければならない。

「緊急連絡カード」

第 2 節 全体管理組合の業務

(業務)

第41条 全体管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

(1) 全体管理組合が管理する敷地、全体共用部分等および住宅共用部分等（以下本条および第62条において「全体管理組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、

清掃、消毒およびごみ処理

- (2) 全体管理組合管理部分の修繕
- (3) 全体共用部分等および住宅共用部分等に係る長期修繕計画の作成または変更に関する業務および長期修繕計画書の管理
- (4) 建替え等に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- (5) 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
- (6) 全体共用部分等および住宅共用部分等に係る修繕等の履歴情報の整理および管理等
- (7) 全体共用部分等、住宅共用部分等および施設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
- (8) 区分所有者が管理する専用使用部分について全体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
- (9) 敷地、全体共用部分等および住宅共用部分等の変更および運営
- (10) 全体管理組合および住宅部会の会計に関する業務
- (11) 全体修繕積立金および住宅修繕積立金の運用
- (12) 官公署、町内会等との渉外業務
- (13) 対象物件および周辺の風紀、秩序および安全の維持、防災ならびに居住環境の維持および向上に関する業務
- (14) 広報および連絡業務
- (15) 全体管理組合の消滅時における残余財産の清算
- (16) 住戸部分のホームセキュリティ業務
- (17) 第三者との契約に係る業務
- (18) その他建物ならびにその敷地および附属施設の管理に関する業務
- (19) 施設管理組合から委託された業務

(業務の委託等)

第42条 全体管理組合は、前条に定める業務の全部または一部を、マンション管理業者等第三者に委託し、また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43条 全体管理組合は、マンション管理士その他区分所有建物の管理に関する各分野の専門的知識を有する者（弁護士、司法書士、建築士、行政書士、公認会計士、税理士、マンションリフォームマネジャーおよび区分所有管理士等）に対し、全体管理組合の運営その他対象物件の管理に関し、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ます。

(ホームセキュリティ業務)

第44条 全体管理組合は、対象物件の機能維持および安全を確保するために、下記各号に定め

る住戸部分の防犯・防災に係る機械警備をホームセキュリティ業務として行うものとする。

- (1) 住戸部分のホームセキュリティ装置から、火災、侵入または非常警報の異常事態発生の信号を受信した場合は、第40条第2項の規定により全体管理組合に対し届出をした連絡先に連絡し、結果、異常事態発生と判断したときは、異常事態の内容確認に着手するとともに、直ちに電話で関係機関に連絡するものとする。
- (2) 前号の内容確認を行うため、全体管理組合（第42条の当該受託者および請負者を含む。）は第45条により預け入れられた玄関鍵を使用して、当該住戸部分に立入ることができる。
- (3) 前号の場合において、応急処置等に要した費用については、別途当該住戸部分の住宅組合員または占有者が負担するものとする。

(鍵の預け入れ)

第45条 住宅組合員または占有者は、全体管理組合が前条のホームセキュリティ業務を行うため、あらかじめ全体管理組合に当該住戸部分の玄関鍵1本を預け入れなければならない。

(ホームセキュリティ業務における免責事項)

第46条 住宅組合員または占有者が下記各号の一に該当する場合は、全体管理組合は一切その責を負わないものとする。

- (1) 第40条の届出がなかった場合。
- (2) 第45条の玄関鍵の預け入れがなかった場合。
- (3) 住戸部分の電源が切れていたとき、またはホームセキュリティ装置の故障、回線等が断線していたことにより、当該住戸部分から異常信号を正常に受信できなかった場合。
- (4) 前各号に定めるもののほか、全体管理組合の責に帰すことのできない事由により、ホームセキュリティ業務を行うことができなかつた場合。

第 3 節 全体管理組合の役員

(役 員)

第47条 全体管理組合に次の役員を置く。

- (1) 全体理事長 1名
- (2) 全体副理事長 1名
- (3) 全体会計担当理事 1名
- (4) 全体書記担当理事 1名
- (5) 全体理事（全体理事長、全体副理事長、全体会計担当理事、全体書記担当理事を含む。以下同じ。） 9名
- (6) 全体監事 1名

2 全体理事には、住宅区分所有者から6名、施設管理組合の施設理事長、施設会計担当

理事ならびに施設理事 1 名の計 3 名を充てるものとし、全体総会で選任する。

- 3 全体理事が法人の場合には、当該法人の役員またはその者からその権限について委任を受けた従業員が役員としての行為を行う。
- 4 全体理事が官公署の場合には、当該官公署からその権限について委任を受けた職員が役員としての行為を行う。
- 5 全体理事長、全体副理事長、全体会計担当理事および全体書記担当理事は、全体理事のうちから、全体理事会で選任する。

(役員の任期)

第48条 役員の任期は、原則として 2 年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 補欠の役員の任期は、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。

(役員の欠格条項)

第49条 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。

- (1) 成年被後見人もしくは被保佐人または破産者で復権を得ないもの
- (2) 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、また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
- (3) 暴力団員等（暴力団員また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。）

(役員の誠実義務等)

第50条 役員は、法令、全体管理規約および全体使用細則等ならびに全体総会および全体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、全体総会の決議により、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51条 役員は、次に掲げる場合には、全体理事会において、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。

- (1) 役員が自己または第三者のために全体管理組合と取引をしようとするとき。
- (2) 全体管理組合が役員以外の者との間において全体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。

(全体理事長)

第52条 全体理事長は、全体管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- (1) 法令、全体管理規約および全体使用細則等ならびに全体総会および全体理事会の決議により、全体理事長の職務として定められた事項。

- (2) 全体理事会の承認を得て、職員を採用し、または解雇すること。
- 2 全体理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
 - 3 全体理事長は、通常全体総会において、組合員に対し、前会計年度における全体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 全体理事長は、年1回以上、職務の執行の状況を全体理事会に報告しなければならない。
 - 5 全体理事長は、全体理事会の承認を受けて、他の全体理事に、その職務の一部を委任することができる。
 - 6 全体管理組合と全体理事長との利益が相反する事項については、全体理事長は、代表権を有しない。この場合においては、全体監事または全体理事長以外の全体理事が全体管理組合を代表する。

(全体副理事長)

第53条 全体副理事長は、全体理事長を補佐し、全体理事長に事故があるときは、その職務を代理し、全体理事長が欠けたときは、その職務を行う。

(全体理事)

第54条 全体理事は、全体理事会を構成し、全体理事会の定めるところに従い、全体管理組合の業務を担当する。

- 2 全体理事は、全体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、当該事実を全体監事に報告しなければならない。
- 3 全体会計担当理事は、全体管理費等、住宅管理費等および使用料の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。
- 4 全体書記担当理事は、全体総会および全体理事会等の議事を記録する。

(全体監事)

第55条 全体監事は、全体管理組合の業務の執行および財産の状況を監査し、その結果を全体総会に報告しなければならない。

- 2 全体監事は、いつでも、全体理事および第52条第1項第2号に規定する職員に対して業務の報告を求め、または業務および財産の状況の調査をすることができる。
- 3 全体監事は、全体管理組合の業務の執行および財産の状況について不正があると認めるとときは、臨時全体総会を招集することができる。
- 4 全体監事は、全体理事会に出席し、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 全体監事は、全体理事が不正の行為をし、もしくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、または法令、全体管理規約、全体使用細則等、全体総会の決議もしくは全体理事会の決議に違反する事実も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、その旨を全体理事会に報告しなければならない。
- 6 全体監事は、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、全体理事長

に対し、全体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 週間以内の日を全体理事会の日とする全体理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした全体監事は、全体理事会を招集することができる。

第 4 節 全 体 総 会

(全体総会)

第56条 全体総会は、総組合員で組織する。

- 2 全体総会は、通常全体総会および臨時全体総会とし、区分所有法に定める集会とする。
- 3 全体理事長は、通常全体総会を、毎年 1 回新会計年度開始以後 3 カ月以内に開催しなければならない。
- 4 全体理事長は、必要と認める場合には、全体理事会の決議を経て、いつでも臨時全体総会を招集することができる。
- 5 全体総会の議長は、全体理事長が務める。

(招集手続)

第57条 全体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または対象物件敷地売却決議であるときは 2 カ月前）までに、会議の日時、場所および目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

- 2 前項の通知は、全体管理組合に対し組合員が届出をしたあと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と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および前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場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 61 条第 3 項第 1 号、第 2 号もしくは第 4 号に掲げる事項の決議または建替え決議もしくは対象物件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。
- （1） 建替えを必要とする理由
- （2） 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および回復（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およびその内訳
- （3） 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
- （4） 建物につき全体修繕積立金として積み立てられている金額
- 6 会議の目的が対象物件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。
- （1） 売却を必要とする理由

(2) 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。）または対象物件の建替えをしない理由

(3) 耐震改修に要する費用の概算額

- 7 建替え決議または対象物件敷地売却決議を目的とする全体総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の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59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または対象物件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、全体理事長は、全体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。

（組合員の全体総会招集権）

第58条 組合員が組合員総数の5分の1以上および第60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全体総会の招集を請求した場合には、全体理事長は、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または対象物件敷地売却決議であるときは、2ヵ月と2週間以内の日）を会日とする臨時全体総会の招集の通知を発しなければならない。

- 2 全体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、臨時全体総会を招集することができる。
- 3 前2項および第55条第3項により招集された臨時全体総会においては、第56条第5項にかかわらず、議長は、臨時全体総会に出席した組合員（書面また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59条 組合員のほか、全体理事会が必要と認めた者は、全体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、全体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、全体総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ全体理事長にその旨を通知しなければならない。

（議決権）

第60条 各組合員の議決権の割合は、別表第5に掲げるとおりとする。

- 2 一つの専有部分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全体総会開会までに全体理事長に届け出なければならない。
- 4 組合員は、書面また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。なお、暴力団員を代理人とすることはできない。

- (1) 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。）または一親等の親族
- (2) その組合員の住戸に同居する親族
- (3) 他の組合員
- (4) 組合員が法人の場合においては、その役員もしくはその者からその権限について委任を受けた従業員

6 組合員または代理人は、代理権を証する書面を全体理事長に提出しなければならない。（全体総会の会議および議事）

第61条 全体総会の会議は、組合員総数の半数以上および前条第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 全体総会の議事は、出席組合員数および出席組合員の議決権の各過半数で決する。
- 3 次の各号に掲げる事項に関する全体総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上および議決権総数の4分の3以上で決する。
 - (1) 全体管理規約の制定、変更または廃止
 - (2) 敷地、全体共用部分等、住宅共用部分等および施設共用部分等の変更（その形状または効用の著しい変更を伴わないものおよ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。）
 - (3) 区分所有法第58条第1項、第59条第1項または第60条第1項の訴えの提起
 - (4) 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全体共用部分、住宅共用部分および施設共用部分の復旧
 - (5) その他全体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以上および議決権総数の5分の4以上で行う。
- 5 対象物件敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数およ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、書面また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1号において、全体管理規約の制定、変更また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2号において、敷地、全体共用部分等、住宅共用部分等および施設共用部分等の変更が、専有部分また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また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3号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員または占有者に對し、弁明する機會を与えなければならない。
- 10 全体総会においては、第57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62条 次の各号に掲げる事項については、全体総会の決議を経なければならない。

- (1) 全体管理組合および住宅部会の収支決算および事業報告
- (2) 全体管理組合および住宅部会の収支予算および事業計画
- (3) 全体管理費等、住宅管理費等および使用料の額ならびに賦課徴収方法
- (4) 全体管理規約および全体使用細則等の制定、変更または廃止
- (5) 全体共用部分等および住宅共用部分等に係る長期修繕計画の作成または変更
- (6) 第35条第1項および第36条第2項に定める特別の管理の実施ならびにそれに充てるための資金の借入れならびに全体修繕積立金および住宅修繕積立金の取崩し
- (7) 第35条第2項および第3項に定める建替え等に係る計画または設計等の経費のための全体修繕積立金の取崩し
- (8) 全体修繕積立金および住宅修繕積立金の保管および運用方法
- (9) 第25条第2項に定める管理の実施
- (10) 区分所有法第57条第2項および前条第3項第3号の訴えの提起ならびにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- (11) 建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した場合の滅失した全体共用部分および住宅共用部分の復旧
- (12) 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全体共用部分、住宅共用部分および施設共用部分の復旧
- (13) 区分所有法第62条第1項の場合の建替えおよび円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却
- (14) 役員の選任および解任ならびに役員活動費の額および支払方法
- (15) 全体管理組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- (16) 第三者との契約に関する事項
- (17) その他全体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63条 全体総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領およびその結果を記載し、議長および議長の指名する2名の全体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 全体理事長は、議事録を保管し、組合員また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 全体理事長は、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64条 全体管理規約により全体総会において決議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 全体管理規約により全体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つたものとみなす。
- 3 全体管理規約により全体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、全体総会の決議と同一の効力を有する。
- 4 前条第3項および第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 全体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 全 体 理 事 会

(全体理事会)

第65条 全体理事会は、全体理事をもって構成する。

2 全体理事会は、次に掲げる職務を行う。

- (1) 全体管理規約もしくは全体使用細則等または全体総会の決議により全体理事会の権限として定められた全体管理組合の業務執行の決定
 - (2) 全体理事の職務の執行の監督
 - (3) 全体理事長、全体副理事長、全体会計担当理事および全体書記担当理事の選任
- 3 全体理事会の議長は、全体理事長が務める。

(招 集)

第66条 全体理事会は、全体理事長が招集する。

- 2 全体理事が2分の1以上の全体理事の同意を得て全体理事会の招集を請求した場合は、全体理事長は速やかに全体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つた日から2週間以内に、その請求があつた日から4週間以内の日を全体理事会の日とする全体理事会の招集の通知が発せられない場合には、その請求をした全体理事は、全体理事会を招集することができる。
- 4 全体理事会の招集手続については、第57条(建替え決議または対象物件敷地売却決議を会議の目的とする場合の第1項および第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「全体理事および全体監事」と、同条第9項中「全体理事会の承認」とあるのは「全体理事および全体監事の全員の同意」と読み替えるものとする。ただし、全体理事会において別段の定めをすることができる。

(全体理事会の会議および議事)

第67条 全体理事会の会議は、全体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

議事は出席全体理事の過半数で決する。

- 2 次条第1項第5号に掲げる事項については、全体理事の過半数の承諾があるときは、書面また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全体理事は、議決に加わることができない。
- 4 議事録については、第63条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第63条第2項中「全体総会に出席した組合員」とあるのは「全体理事会に出席した全体理事」と読み替えるものとする。

（議決事項）

第68条 全体理事会は、この全体管理規約に別に定めるものほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- (1) 全体管理組合および住宅部会の業務に係る収支決算案、事業報告案、収支予算案および事業計画案
- (2) 全体管理規約および全体使用細則等の制定、変更または廃止に関する案
- (3) 全体共用部分および住宅共用部分に係る長期修繕計画の作成または変更に関する案
- (4) その他の全体総会提出議案
- (5) 第18条、第25条および第26条に定める承認または不承認
- (6) 第73条第3項に定める承認または不承認
- (7) 第75条第4項に定める未納の全体管理費等、住宅管理費等および使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
- (8) 第82条に定める勧告または指示等
- (9) 全体総会から付託された事項
- (10) 災害等により全体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62条の規定にかかわらず、全体理事会は、前項第10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ならびに全体修繕積立金および住宅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69条 全体理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査または検討させることができる。

- 2 専門委員会は、調査または検討した結果を全体理事会に具申する。

（住宅部会）

第70条 全体管理組合に、住宅区分所有者で構成する住宅部会を置く。

- 2 住宅部会の組織および運営については、別に住宅部会運営細則を定めることができる。

第 7 章 会 計

(会計年度)

第71条 全体管理組合の会計年度は、毎年○月○日から翌年○月○日までとする。

(全体管理組合の収入および支出)

第72条 全体管理組合の会計における収入は、第29条に定める全体管理費等、第30条に定める住宅管理費等および第38条に定める使用料によるものとし、その支出は第33条から第36条および第38条に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成および変更)

第73条 全体理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常全体総会に提出し、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、全体理事長は、その案を臨時全体総会に提出し、その承認を得なければならない。
- 3 全体理事長は、第71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、全体理事会の承認を得てその支出を行うことができる。
 - (1) 第33条および第34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
 - (2) 全体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 全体理事会が第68条第1項第10号の決議をした場合には、全体理事長は、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 全体理事長は、第25条第6項の規定に基づき、敷地、全体共用部分および住宅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74条 全体理事長は、毎会計年度の全体管理組合および住宅部会の収支決算案を全体監事の会計監査を経て、通常全体総会に報告し、その承認を得なければならない。

(全体管理費等および住宅管理費等の徴収)

第75条 全体管理組合は、第29条に定める全体管理費等、第30条に定める住宅管理費等および第38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口座振替の方法等により翌月分を毎月末日までに一括して受け入れる方法により徴収する。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、全体管理組合は、その未払金額について、全体総会の決議を経て遅延損害金と、違約金としての弁護士費用ならびに督促およ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 全体管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行う等、必要な措置を講ずるものとする。
- 4 全体理事長は、未納の全体管理費等、住宅管理費等および使用料の請求に関して、全体理事会の決議により、全体管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を追行することができる。
- 5 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用ならびに督促および徴収の諸費用に相当する収納金は、第33条に定める費用に充当する。
- 6 組合員は、納付した全体管理費等、住宅管理費等および使用料について、その返還請求または分割請求をすることができない。

(全体管理費等および住宅管理費等の過不足)

- 第76条 収支決算の結果、全体管理費または住宅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それぞれの費用に充当する。ただし、全体総会の決議によりその一部または全部を全体修繕積立金または住宅修繕積立金として積立てることができる。
- 2 全体管理費等および住宅管理費等に不足を生じた場合には、全体管理組合は組合員に対し第29条第2項および第30条第2項に定める全体管理費等および住宅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77条 全体管理組合は、会計業務を遂行するため、全体管理組合の預金口座を開設するものとする。
- 2 住宅部会は、会計業務を遂行するため、住宅部会の預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

- 第78条 全体管理組合は、第35条第1項および第36条第2項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(帳票類等の作成、保管)

- 第79条 全体理事長は、全体管理組合の会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿およびその他の帳票類を、書面または電磁的記録により作成して保管し、組合員または利害関係人の理由を付した書面また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 全体理事長は、第41条第3号の長期修繕計画書、同条第5号の設計図書および同条第6号の修繕等の履歴情報を、書面または電磁的記録により保管し、組合員または利害関係人の理由を付した書面また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。

- 3 全体理事長は、第63条第3項（第67条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項および第2項ならびに第87条第2項および第4項の規定により閲覧の対象とされる全体管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員または利害関係人の理由を付した書面または電磁的方法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し、または当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、全体理事長は、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80条 全体管理組合が消滅する場合、その残余財産について、住宅共用部分に係るものは、第11条に定める住宅共用部分の共有持分割合に応じて各住宅区分所有者に、それ以外に係るものは、第11条に定める全体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 雜 則

（義務違反者に対する措置）

第81条 区分所有者または占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理または使用に關し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合また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。

- 2 前項、法令、全体管理規約、施設管理規約、全体使用細則等または施設使用細則等もしくは全体総会または施設総会の決議の違反者に対し、訴訟等の法的措置によることとした場合、その者に対して弁護士費用その他の法的措置に要する費用について実費相当額を請求することができる。

（全体理事長の勧告および指示等）

第82条 区分所有者等が、法令、全体管理規約または全体使用細則等もしくは全体総会の決議に違反したとき、また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、全体理事長は、全体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または指示もしくは警告を行うことができる。

- 2 区分所有者は、その同居人もしくは施設勤務者またはその所有する専有部分の貸与を受けた者、その同居人もしくは施設勤務者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、法令、全体管理規約または全体使用細則等もしくは全体総会の決議

に違反したとき、または区分所有者等もしくは区分所有者等以外の第三者が敷地、全体共用部分等および住宅共用部分等において不法行為を行ったときは、全体理事長は、全体理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。

- (1) 行為の差止め、排除または原状回復のための必要な措置の請求に関し、全体管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を追行すること
 - (2) 敷地、全体共用部分等および住宅共用部分等について生じた損害賠償金または不当利得による返還金の請求または受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告または被告となること、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、全体理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用およ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および差止め等の諸費用に相当する収納金は、第33条に定める費用に充当する。
- 6 全体理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告または被告となつたときは、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57条第2項および第3項の規定を準用する。

(合意管轄裁判所)

第83条 この全体管理規約に関する全体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横浜地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

- 2 第62条第10号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(市および近隣住民との協定の遵守)

第84条 区分所有者は、全体管理組合が横浜市または近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

(細則)

第85条 全体総会および全体理事会の運営、会計処理、全体管理組合への届出事項、文書の整理・保管および保存ならびに廃棄等については、別に細則を定めることができる。

(全体管理規約外事項)

第86条 全体管理規約および全体使用細則等に定めのない事項については、施設管理規約、施設使用細則等および区分所有法その他の法令の定めるところによる。

- 2 全体管理規約および全体使用細則等または施設管理規約、施設使用細則等および法令のいずれにも定めのない事項については、全体総会の決議により定める。

(全体管理規約原本等)

第87条 この全体管理規約を証するため、専有部分の売買契約時に付随する組合員全員の「管理に関する承認書」を添付した全体管理規約を作成し、これを全体管理規約原本とする。

- 2 全体管理規約原本は、全体理事長が保管し、区分所有者または利害関係人の書面による請求があったときは全体管理規約原本の閲覧をさせなければならない。
- 3 全体管理規約が全体管理規約原本の内容から全体総会決議により変更されているとき

は、全体理事長は、1通の書面に、現に有効な全体管理規約の内容と、その内容が全体管理規約原本および全体管理規約変更を決議した全体総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印したうえで、この書面を保管する。

- 4 区分所有者または利害関係人の書面による請求があったときは、全体理事長は、全体管理規約原本等ならびに現に有効な第19条に基づく使用細則および第85条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面の閲覧をさせなければならない。
- 5 第2項および前項の場合において、全体理事長は、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 全体理事長は、所定の掲示場所に、全体管理規約原本等ならびに現に有効な第19条に基づく使用細則および第85条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

(全体管理規約の発効)

第1条 この全体管理規約は、○○年○月○日から効力を発する。

(全体管理組合の成立)

第2条 全体管理組合は、この全体管理規約が発効した日に成立したものとする。

(初年度の全体管理費等および住宅管理費等)

第3条 各区分所有者が負担する初年度の全体管理費等および住宅管理費等は、第29条第2項および第30条第2項に規定する方法により算出された管理規約集別紙1の額とする。

(全体修繕積立基金)

第4条 専有部分を最初に取得した区分所有者は、全体修繕積立基金として管理規約集別紙2に掲げる額を対象物件引渡時までに一括で全体管理組合に納入しなければならない。

- 2 全体管理組合は、全体修繕積立基金を全体修繕積立金として積み立てるものとする。
- 3 全体修繕積立基金の経理処理は第37条に準じる。

(住宅修繕積立基金)

第5条 専有部分を最初に取得した住宅区分所有者は、住宅修繕積立基金として管理規約集別紙2に掲げる額を対象物件引渡時までに一括で全体管理組合に納入しなければならない。

- 2 全体管理組合は、住宅修繕積立基金を住宅修繕積立金として積み立てるものとする。
- 3 住宅修繕積立基金の経理処理は第37条に準じる。

(全体管理準備金)

第6条 専有部分を最初に取得した区分所有者は、全体管理準備金として管理規約集別紙3に掲げる額を対象物件引渡時までに一括で全体管理組合に納入しなければならない。

- 2 全体管理準備金は、管理を開始するにあたり必要とされる備品等購入費用に充当し、

余剰金が生じた場合は全体管理費に充当する。

(住宅管理準備金)

第7条 専有部分を最初に取得した住宅区分所有者は、住宅管理準備金として管理規約集別紙

3に掲げる額を対象物件引渡時までに一括で全体管理組合に納入しなければならない。

2 住宅管理準備金は、管理を開始するにあたり必要とされる備品等購入費用に充当し、
余剰金が生じた場合は住宅管理費に充当する。

(初年度の会計期間)

第8条 全体管理組合の初年度の会計の期間は、第71条の定めにかかわらず、第29条に定める全体管理費等および第30条に定める住宅管理費等の最初の負担額の起算日から翌年の○月○日までとする。

(住宅用駐車場等の経過措置)

第9条 この全体管理規約の効力が発生する日以前に、株式会社大京（以下「売主」という。）が定めた抽選方法により決定された者を、当時の住宅用駐車場および住宅用バイク置場の使用者とする。

2 入居開始日以降も販売未了の専有部分がある場合、販売完了するまでの間に限り、第16条の定めにかかわらず、住宅用駐車場および住宅用バイク置場の契約締結資格者に、売主および売主と対象物件の専有部分の売買契約締結者を加えるものとする。ただし、売主と専有部分の売買契約が解除となった場合は、同時に専有部分の売買契約者の住宅用駐車場および住宅用バイク置場の契約も解除となる。

3 前項の場合において、売主が住宅用駐車場および住宅用バイク置場の使用契約を締結している場合に限り、当該区画の使用契約の地位を売主の指定する対象物件の専有部分の売買契約者に継承できるものとする。

(住宅用自転車置場の経過措置)

第10条 この全体管理規約の効力の発生する日以前に、売主が定めた抽選方法により決定された者を、当時の住宅用自転車置場の使用者とする。

(ペット飼育に関する経過措置)

第11条 この全体管理規約の効力が発生する日以前については売主に、それ以降全体理事長が選任される日以前については管理者に「ペット飼育届出書」を提出し、飼育しようとするペットが「ペット飼育細則」に適合する場合は、届け出たペットの飼育届出書を受理するものとする。この場合、管理者はペット登録証を届出者に交付するものとする。ただし、後日、虚偽の届出を行ったことが判明した場合や、飼育者が、「ペット飼育細則」に違反した場合は、その細則に定めるところにより、ペットの飼育を禁止することがある。

(住戸部分の修繕等の経過措置)

第12条 住戸部分を売主もしくは住宅区分所有者が、この全体管理規約の効力が発生し、全体理事長が選任される日以前に、第18条に定める修繕工事を行う場合は、第18条および

「専有部分修繕等工事実施細則（住宅用）」の定めにかかわらず、下記のとおりとする。

- (1) 売主もしくは住宅区分所有者は、工事を行おうとする場合は、工事を行う2週間前までに「専有部分修繕等工事申請書」を管理者に申請し、書面による承認を得なければならない。
- (2) 売主もしくは住宅区分所有者は、前号の申請書を提出するときには設計図、仕様書および工程表を添付しなければならない。
- (3) 売主もしくは住宅区分所有者は当該工事が完了した場合、速やかに「専有部分修繕等工事完了届出書」を管理者に提出しなければならない。

（防犯カメラ運用の経過措置）

第13条 この全体管理規約の効力が発生し、全体理事長が選任される日以前の防犯カメラの運用について、「防犯カメラ運用細則（全体用）」の定めにかかわらず、下記のとおりとする。

- (1) 管理者が録画記録管理者となり〇〇〇〇より発行されるID・パスワードを管理する権限を保有するものとする。
- (2) 全体理事長が選任され、新たに録画記録管理者が選任された場合、管理者が保有しているID・パスワードを管理する権限は無効になるものとする。

（管理者による全体総会招集）

第14条 第56条の規定にかかわらず、全体理事長が選任されるまでの間は、管理者が全体総会を招集し、議長を務める。

（容認事項）

第15条 区分所有者は次の事項を容認するものとし、対象物件を第三者に譲渡または貸与する場合には、その第三者に対しても各事項を継承するものとする。

別表第1. 全体管理規約の対象となる物件の表示（1）

名 称		ライブゲート瀬谷		
敷 地	所 在 在	神奈川県横浜市瀬谷区瀬谷4丁目 (登記記録)		
	面 積	5, 289. 18 m ² (登記記録)	敷地に関する権利	所 有 権
建 物	所 在 地	神奈川県横浜市瀬谷区瀬谷4丁目以下未定 (住居表示)		
	構 造 ・ 規 模	鉄筋コンクリート造、地下1階、地上10階建、塔屋1階、陸屋根、共同住宅・店舗・公共施設		
建 物	専 有 部 分	建築面積 約 4, 174 m ²		延べ面積 約 24, 037 m ²
		住 戸		戸 数 144 戸
	店 舗	延べ面積		○, ○○○. ○○ m ²
		戸 数		7 戸
	公 益 施 設	延べ面積		○, ○○○. ○○ m ²
		戸 数		1 戸
		延べ面積		○, ○○○. ○○ m ²
共 用 部 分	建物共用部分	全体共用部分	スロープ、アプローチ、管理事務室、共用部空調用室外機置場、車路、屋上、屋根、塔屋、外壁、界壁、床スラブ、床、天井、柱、基礎部分、自家用電気室、ポンプ室、受水槽室等専有部分に属さない「建物の部分」	
	住宅共用部分	風除室A、エントランスホール、メールコーナー、エレベーターホール、バルコニー、ルーフバルコニー、テラス、専用ポーチ、アルコープ、空調用室外機置場、エレベーター室、外廊下A、外階段A、パイプスペース、メーターボックス等専有部分に属さない「建物の部分」		
	建物附属設備	全体共用部分	給水設備、排水設備、電気設備、防災・防犯設備（インターホン設備等を含む。）、雨水貯留槽、テレビ共同受信設備、衛星放送受信アンテナ設備、有線放送設備、CATV受信設備、インターネット設備、各種の配線配管、管理用扉、避難用扉等専有部分に属さない「建物の附属物」	

別表第1. 全体管理規約の対象となる物件の表示（2）

建 物	共 用 部 分	建物附属 設備	住宅共用 部分	エレベーター設備、給水設備、排水設備、ガス配管設備、集合郵便 受、宅配ボックス（留守番ロッカー）、各種の配線配管（給水管に ついては、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管および汚 水管については、配管継手および立て管）等専有部分に属さない「建 物の附属物」
		規約共用 部分	全体共用 部分	管理用倉庫、清掃員控室、管理員室、集会室
		住宅共用 部分		屋内自転車置場、屋内駐車場、ゴミ置場
附 属 施 設		全体共用 部分		集合住宅用変圧器置場（パットマウント置場）、待避スペース、地 上型受水槽、浄化槽、浄化槽プロア、専用庭（避難通路）、車路、 避難通路、歩道状空地、フェンス、排水溝、排水口、水道引込管、 排水施設等建物に附属する施設
		住宅共用 部分		2段式自転車置場、駐車場、屋外機械式駐車場、ゴミ集積所、植込、 フェンス等建物に附属する施設
		施設部共 用部分		店舗用看板等建物に附属する施設

別表第2. 敷地、全体共用部分等および住宅共用部分等の共有持分割合（1）

(敷地および附属施設、全体共用部分、住宅共用部分の分母 1, 000, 000)

ア. 住戸部分

持分割合 住戸番号	敷地および 附属施設 (分 子)	全 体 共用部分 (分 子)	住 宅 共用部分 (分 子)	持分割合 住戸番号	敷地および 附属施設 (分 子)	全 体 共用部分 (分 子)	住 宅 共用部分 (分 子)
C301号室	3, 180	4, 499	8, 109	C410号室	2, 675	3, 783	6, 820
C302号室	2, 969	4, 199	7, 570	C411号室	2, 675	3, 783	6, 820
C303号室	2, 222	3, 142	5, 664	C412号室	2, 545	3, 599	6, 488
C304号室	2, 222	3, 142	5, 664	C413号室	2, 545	3, 600	6, 489
C305号室	2, 971	4, 201	7, 574	C414号室	2, 969	4, 199	7, 570
C306号室	2, 758	3, 900	7, 031	C415号室	2, 971	4, 201	7, 574
C307号室	2, 758	3, 900	7, 031	C416号室	2, 309	3, 266	5, 888
C308号室	2, 756	3, 898	7, 028	C417号室	2, 309	3, 266	5, 888
C309号室	2, 756	3, 898	7, 028	C418号室	3, 437	4, 861	8, 764
C310号室	2, 675	3, 783	6, 820	C501号室	3, 180	4, 499	8, 109
C311号室	2, 675	3, 783	6, 820	C502号室	2, 969	4, 199	7, 570
C312号室	2, 545	3, 599	6, 488	C503号室	2, 222	3, 142	5, 664
C313号室	2, 545	3, 600	6, 489	C504号室	2, 222	3, 142	5, 664
C314号室	2, 969	4, 199	7, 570	C505号室	2, 971	4, 201	7, 574
C315号室	2, 971	4, 201	7, 574	C506号室	2, 758	3, 900	7, 031
C316号室	2, 309	3, 266	5, 888	C507号室	2, 758	3, 900	7, 031
C317号室	2, 309	3, 267	5, 889	C508号室	2, 756	3, 898	7, 028
C318号室	3, 437	4, 861	8, 764	C509号室	2, 756	3, 898	7, 028
C401号室	3, 180	4, 498	8, 109	C510号室	2, 675	3, 783	6, 820
C402号室	2, 969	4, 199	7, 570	C511号室	2, 675	3, 783	6, 820
C403号室	2, 222	3, 142	5, 664	C512号室	2, 545	3, 600	6, 489
C404号室	2, 222	3, 142	5, 664	C513号室	2, 545	3, 600	6, 489
C405号室	2, 971	4, 201	7, 574	C514号室	2, 969	4, 199	7, 570
C406号室	2, 758	3, 900	7, 031	C515号室	2, 971	4, 201	7, 574
C407号室	2, 758	3, 900	7, 031	C516号室	2, 309	3, 267	5, 889
C408号室	2, 756	3, 898	7, 028	C517号室	2, 309	3, 266	5, 888
C409号室	2, 756	3, 898	7, 028	C518号室	3, 437	4, 861	8, 764

別表第2. 敷地、全体共用部分等および住宅共用部分等の共有持分割合（2）

(敷地および附属施設、全体共用部分、住宅共用部分の分母 1, 000, 000)

ア. 住戸部分

持分割合 住戸番号	敷地および 附属施設 (分 子)	全 体 共用部分 (分 子)	住 宅 共用部分 (分 子)	持分割合 住戸番号	敷地および 附属施設 (分 子)	全 体 共用部分 (分 子)	住 宅 共用部分 (分 子)
C601号室	3, 180	4, 498	8, 109	C710号室	2, 675	3, 783	6, 820
C602号室	2, 969	4, 199	7, 570	C711号室	2, 675	3, 784	6, 821
C603号室	2, 222	3, 142	5, 664	C712号室	2, 545	3, 599	6, 488
C604号室	2, 222	3, 142	5, 664	C713号室	2, 545	3, 599	6, 488
C605号室	2, 971	4, 201	7, 574	C714号室	2, 969	4, 199	7, 570
C606号室	2, 758	3, 900	7, 031	C715号室	2, 971	4, 201	7, 574
C607号室	2, 758	3, 900	7, 031	C716号室	2, 309	3, 266	5, 888
C608号室	2, 756	3, 898	7, 028	C717号室	2, 309	3, 266	5, 888
C609号室	2, 756	3, 898	7, 028	C718号室	3, 437	4, 861	8, 764
C610号室	2, 675	3, 783	6, 820	C801号室	3, 180	4, 498	8, 109
C611号室	2, 675	3, 783	6, 820	C802号室	2, 969	4, 199	7, 570
C612号室	2, 545	3, 599	6, 488	C803号室	2, 222	3, 142	5, 664
C613号室	2, 545	3, 599	6, 488	C804号室	2, 222	3, 142	5, 664
C614号室	2, 969	4, 199	7, 570	C805号室	2, 971	4, 201	7, 574
C615号室	2, 971	4, 201	7, 574	C806号室	2, 758	3, 900	7, 031
C616号室	2, 309	3, 266	5, 888	C807号室	2, 758	3, 900	7, 031
C617号室	2, 309	3, 266	5, 888	C808号室	2, 756	3, 898	7, 028
C618号室	3, 437	4, 861	8, 764	C809号室	2, 756	3, 898	7, 028
C701号室	3, 180	4, 498	8, 109	C810号室	2, 675	3, 783	6, 820
C702号室	2, 969	4, 200	7, 570	C811号室	2, 675	3, 783	6, 820
C703号室	2, 222	3, 142	5, 664	C812号室	2, 545	3, 600	6, 489
C704号室	2, 222	3, 142	5, 664	C813号室	2, 545	3, 599	6, 488
C705号室	2, 971	4, 201	7, 574	C814号室	2, 969	4, 200	7, 570
C706号室	2, 758	3, 900	7, 031	C815号室	2, 971	4, 201	7, 574
C707号室	2, 758	3, 900	7, 031	C816号室	2, 309	3, 266	5, 888
C708号室	2, 756	3, 898	7, 028	C817号室	2, 309	3, 266	5, 888
C709号室	2, 756	3, 898	7, 028	C818号室	3, 437	4, 862	8, 764

別表第2. 敷地、全体共用部分等および住宅共用部分等の共有持分割合（3）

(敷地および附属施設、全体共用部分、住宅共用部分の分母 1, 000, 000)

ア. 住戸部分

持分割合 住戸番号	敷地および 附属施設 (分 子)	全 体 共用部分 (分 子)	住 宅 共用部分 (分 子)	持分割合 住戸番号	敷地および 附属施設 (分 子)	全 体 共用部分 (分 子)	住 宅 共用部分 (分 子)
C901号室	3, 180	4, 500	8, 109	C1002号室	2, 969	4, 199	7, 570
C902号室	2, 969	4, 201	7, 570	C1003号室	2, 222	3, 142	5, 664
C903号室	2, 222	3, 142	5, 664	C1004号室	2, 222	3, 142	5, 664
C904号室	2, 222	3, 142	5, 664	C1005号室	2, 971	4, 201	7, 574
C905号室	2, 971	4, 201	7, 574	C1006号室	2, 758	3, 900	7, 031
C906号室	2, 758	3, 900	7, 031	C1007号室	2, 758	3, 900	7, 031
C907号室	2, 758	3, 900	7, 031	C1008号室	2, 756	3, 898	7, 028
C908号室	2, 756	3, 898	7, 028	C1009号室	2, 756	3, 898	7, 028
C909号室	2, 756	3, 898	7, 028	C1010号室	2, 675	3, 783	6, 820
C910号室	2, 675	3, 783	6, 820	C1011号室	2, 675	3, 783	6, 820
C911号室	2, 675	3, 783	6, 820	C1012号室	2, 545	3, 599	6, 488
C912号室	2, 545	3, 599	6, 488	C1013号室	2, 545	3, 599	6, 488
C913号室	2, 545	3, 599	6, 488	C1014号室	2, 969	4, 199	7, 570
C914号室	2, 969	4, 199	7, 570	C1015号室	2, 971	4, 201	7, 574
C915号室	2, 971	4, 201	7, 574	C1016号室	2, 309	3, 266	5, 888
C916号室	2, 309	3, 266	5, 888	C1017号室	2, 309	3, 266	5, 888
C917号室	2, 309	3, 266	5, 888	C1018号室	3, 437	4, 863	8, 764
C918号室	3, 437	4, 861	8, 764				
C1001号室	3, 180	4, 498	8, 109	合 計	392, 216	554, 699	1, 000, 000

別表第2. 敷地、全体共用部分等および住宅共用部分等の共有持分割合（4）

（敷地および附属施設、全体共用部分、住宅共用部分の分母 1, 000, 000）

イ. 施設部分

持分割合 施設番号	敷地および 附属施設 (分 子)	全体共用部分 (分 子)	住宅共用部分 (分 子)
店舗A 1	213, 312	127, 664	0
店舗A 2	23, 982	14, 207	0
店舗A 3	83, 870	95, 799	0
店舗A 4	36, 674	37, 751	0
店舗A 5	27, 842	30, 647	0
店舗A 6	5, 239	6, 089	0
店舗A 7	3, 930	3, 450	0
公益B	212, 935	129, 694	0
合 計	607, 784	445, 301	0

別表第3. 専用使用部分の表示

区分 専用 使用部分		位 置	用 法	期 間	条 件	専 用 使 用 権 者
全 体	バルコニー	各住戸に接するバルコニー	通常のバルコニーとしての用法。ただし、構築物を設置しないこと。避難の障害となるものを置かないこと	区分所有権 存 続 中	無 償	当該部分に接する住宅区分所有者(占有者も含む)
住 宅	玄 関 扉 窓 枠 窓 ガ ラ ス 網 戸	各住戸に附属する玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸	通常の玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸としての用法	区分所有権 存 続 中	無 償	当該住宅区分所有者(占有者も含む)
共 用	住宅用集合郵便受	1 階	通常の郵便受としての用法	同 上	同 上	同 上
部 分	空調用室外機置場	各住戸に接する空調用室外機置場	通常の空調用室外機置場としての用法	同 上	同 上	当該部分に接する住宅区分所有者(占有者も含む)

別表第4. 敷地、全体共用部分等および住宅共用部分等の第三者の専用使用部分の表示

区分 専用 使用部分	位 置	用 法	期 間	条 件	専用使用権者
管理事務室 管理員室 管理用倉庫	1 階	通常の管理事務室、管理員室、管理用倉庫としての用法	管理委託契約書による	無 償	業務委託を受けた者
電 気 室	1 階	通常の電気室としての用法	電気供給事業遂行期間中	同 上	供給事業者
光アクセス装置 設置部分	1 階	通常の光アクセス装置設置場所としての用法	光アクセス装置等の設置に関する覚書による	同 上	東日本電信電話株式会社

別表第5. 議決権割合 (1) (分母 1, 000, 000)

ア. 住戸部分

住戸番号	議決権割合 (分 子)	住戸番号	議決権割合 (分 子)	住戸番号	議決権割合 (分 子)
C 301 号室	4, 499	C 413 号室	3, 600	C 607 号室	3, 900
C 302 号室	4, 199	C 414 号室	4, 199	C 608 号室	3, 898
C 303 号室	3, 142	C 415 号室	4, 201	C 609 号室	3, 898
C 304 号室	3, 142	C 416 号室	3, 266	C 610 号室	3, 783
C 305 号室	4, 201	C 417 号室	3, 266	C 611 号室	3, 783
C 306 号室	3, 900	C 418 号室	4, 861	C 612 号室	3, 599
C 307 号室	3, 900	C 501 号室	4, 499	C 613 号室	3, 599
C 308 号室	3, 898	C 502 号室	4, 199	C 614 号室	4, 199
C 309 号室	3, 898	C 503 号室	3, 142	C 615 号室	4, 201
C 310 号室	3, 783	C 504 号室	3, 142	C 616 号室	3, 266
C 311 号室	3, 783	C 505 号室	4, 201	C 617 号室	3, 266
C 312 号室	3, 599	C 506 号室	3, 900	C 618 号室	4, 861
C 313 号室	3, 600	C 507 号室	3, 900	C 701 号室	4, 498
C 314 号室	4, 199	C 508 号室	3, 898	C 702 号室	4, 200
C 315 号室	4, 201	C 509 号室	3, 898	C 703 号室	3, 142
C 316 号室	3, 266	C 510 号室	3, 783	C 704 号室	3, 142
C 317 号室	3, 267	C 511 号室	3, 783	C 705 号室	4, 201
C 318 号室	4, 861	C 512 号室	3, 600	C 706 号室	3, 900
C 401 号室	4, 498	C 513 号室	3, 600	C 707 号室	3, 900
C 402 号室	4, 199	C 514 号室	4, 199	C 708 号室	3, 898
C 403 号室	3, 142	C 515 号室	4, 201	C 709 号室	3, 898
C 404 号室	3, 142	C 516 号室	3, 267	C 710 号室	3, 783
C 405 号室	4, 201	C 517 号室	3, 266	C 711 号室	3, 784
C 406 号室	3, 900	C 518 号室	4, 861	C 712 号室	3, 599
C 407 号室	3, 900	C 601 号室	4, 498	C 713 号室	3, 599
C 408 号室	3, 898	C 602 号室	4, 199	C 714 号室	4, 199
C 409 号室	3, 898	C 603 号室	3, 142	C 715 号室	4, 201
C 410 号室	3, 783	C 604 号室	3, 142	C 716 号室	3, 266
C 411 号室	3, 783	C 605 号室	4, 201	C 717 号室	3, 266
C 412 号室	3, 599	C 606 号室	3, 900	C 718 号室	4, 861

別表第5. 議決権割合 (2) (分母 1, 000, 000)

ア. 住戸部分

住戸番号	議決権割合 (分 子)	住戸番号	議決権割合 (分 子)	住戸番号	議決権割合 (分 子)
C 801 号室	4, 498	C 902 号室	4, 201	C 1003 号室	3, 142
C 802 号室	4, 199	C 903 号室	3, 142	C 1004 号室	3, 142
C 803 号室	3, 142	C 904 号室	3, 142	C 1005 号室	4, 201
C 804 号室	3, 142	C 905 号室	4, 201	C 1006 号室	3, 900
C 805 号室	4, 201	C 906 号室	3, 900	C 1007 号室	3, 900
C 806 号室	3, 900	C 907 号室	3, 900	C 1008 号室	3, 898
C 807 号室	3, 900	C 908 号室	3, 898	C 1009 号室	3, 898
C 808 号室	3, 898	C 909 号室	3, 898	C 1010 号室	3, 783
C 809 号室	3, 898	C 910 号室	3, 783	C 1011 号室	3, 783
C 810 号室	3, 783	C 911 号室	3, 783	C 1012 号室	3, 599
C 811 号室	3, 783	C 912 号室	3, 599	C 1013 号室	3, 599
C 812 号室	3, 600	C 913 号室	3, 599	C 1014 号室	4, 199
C 813 号室	3, 599	C 914 号室	4, 199	C 1015 号室	4, 201
C 814 号室	4, 200	C 915 号室	4, 201	C 1016 号室	3, 266
C 815 号室	4, 201	C 916 号室	3, 266	C 1017 号室	3, 266
C 816 号室	3, 266	C 917 号室	3, 266	C 1018 号室	4, 863
C 817 号室	3, 266	C 918 号室	4, 861		
C 818 号室	4, 862	C 1001 号室	4, 498		
C 901 号室	4, 500	C 1002 号室	4, 199	合 計	554, 699

別表第5. 議決権割合 (3) (分母 1, 000, 000)

イ. 施設部分

施設番号	議決権割合 (分 子)	施設番号	議決権割合 (分 子)
店舗A 1	127, 664	店舗A 6	6, 089
店舗A 2	14, 207	店舗A 7	3, 450
店舗A 3	95, 799	公益B	129, 694
店舗A 4	37, 751		
店舗A 5	30, 647	合 計	445, 301