

組合員各位

グリフィン横浜・桜木町管理組合 第22期通常総会関係書類送付のご案内

下記の通常総会関係書類を同封致しましたので、
お手数ですが、ご確認くださいますようお願い致します。

【添付資料】

1. 第22期通常総会開催のご案内
2. 出欠票／委任状／議決権行使書
3. 第22期通常総会議案書
4. 管理委託契約締結に係る「重要事項説明書」

～区分所有者名義確認のお願い～

本総会議案書を封入いたしました封筒の宛名ラベルの区分所有者名義に変更等がございましたら、お手数ですが関東急コミュニティー迄お知らせくださいますようお願いいたします。

グリフィン横浜・桜木町管理組合



2023年9月5日

組合員各位

グリフィン横浜・桜木町管理組合
理事長 上村 光生

第22期通常総会開催のご案内

拝啓 組合員の皆様におかれましては益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、管理規約に基づき、当管理組合第22期通常総会を下記のとおり開催致しますのでご通知申し上げます。ご多忙中とは存じますが、万障お繰り合わせのうえ、ご出席くださいますようお願い致します。

なお、管理規約上通常総会は7月中に開催する必要がありますが、今期通常総会は管理会社の不手際によって大幅に遅れて開催する事となり、大変申し訳ございません。

敬具

記

1. 日時 2023年 9月 30日(土) 10時40分開催
※ 10時30分より、管理委託契約に係る重要事項説明会を開催します。

2. 場所 ㈱東急コミュニティー 横浜支店 会議室
(所在地：神奈川県横浜市西区楠町4-7 横浜楠町ビル7階)

3. 議題 第1号議案 第22期事業活動報告及び収支決算報告の件
第2号議案 管理委託契約締結の件
第3号議案 管理規約改定の件【特別決議】
第4号議案 第23期事業計画(案)及び収支予算(案)の件
第5号議案 第23期役員選任の件

4. 同封の出欠票等のご記入・ご提出

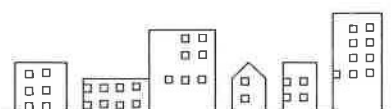
- ◆ 総会にご出席の方 ⇒ 「①出欠票」
- ◆ 総会にご欠席の方 ⇒ 「①出欠票」と
「②委任状」又は「③議決権行使書」

※必要事項をご記入及びご捺印のうえ、2023年9月19日(火)迄に、返信用封筒にて㈱東急コミュニティー横浜支店宛にご返送ください。

5. 当日にお持ちいただくもの

1. 本総会議案書
2. 管理委託契約締結に係る「重要事項説明書」

以上



【ご記入・ご提出の方法】

この用紙は切り離さずに、ご記入・ご捺印いただき、2023年9月22日（金）迄に、同封の返信用封筒にて 関東急コミュニティー横浜支店宛にご返送ください。

◆ ご出席の方 ⇒ 「①出欠票（出席に○）」をご提出

◆ ご欠席の方 ⇒ 「①出欠票（欠席に○）」と「②委任状」または「③議決権行使書」をご提出

全議案を委任される方 ⇒ 「②委任状」、議案ごとに議決権を行使される方 ⇒ 「③議決権行使書」

※ 「②委任状」と「③議決権行使書」の双方を提出された場合は、「③議決権行使書」を有効といたします。

※ 「③議決権行使書」において賛否の意思表示がない議案は棄権といたします。

グリフィン横浜・桜木町管理組合 理事長 上村 光生 殿

① 出 欠 票

私は、グリフィン横浜・桜木町管理組合第22期通常総会に

出席 ・ 欠席 いたします。（どちらかに○印をしてください）

年 月 日

_____号室 お名前（議決権行使者） _____ (印)

② 委 任 状

私は、代理人を_____号室 _____氏と定め、

グリフィン横浜・桜木町管理組合第22期通常総会において、議決権を行使することに関する一切の権限を委任致します。（代理人の記載なき場合は、同総会の議長に一任する事と致します。）

年 月 日

_____号室 お名前（議決権行使者） _____ (印)

③ 議 決 権 行 使 書

私は、都合によりグリフィン横浜・桜木町管理組合第22期通常総会に出席できませんので、本書をもって下記のとおり議決権を行使いたします。

(どちらかに○印をしてください。)

第1号議案	第22期事業活動報告及び収支決算報告の件	承認する ・ 承認しない
第2号議案	管理委託契約締結の件	承認する ・ 承認しない
第3号議案	管理規約改定の件【特別決議事項】	承認する ・ 承認しない
第4号議案	第23期事業計画(案)及び収支予算(案)の件	承認する ・ 承認しない
第5号議案	第23期役員選任の件	承認する ・ 承認しない

年 月 日

_____号室 お名前（議決権行使者） _____ (印)

※ご記入いただいたお名前等の個人情報は、総会の運営以外の目的では使用いたしません。

グリフィン横浜・桜木町管理組合

第22期通常総会議案書

〈日時〉 2023年 9月30日(土) 10時 40分開催
※ 10時30分より管理委託契約締結に係る重要事項説明会を開催します。

〈場所〉 株式会社東急コミュニティー 横浜支店
(所在地: 神奈川県横浜市西区楠町4-7 横浜楠町ビル 7階)

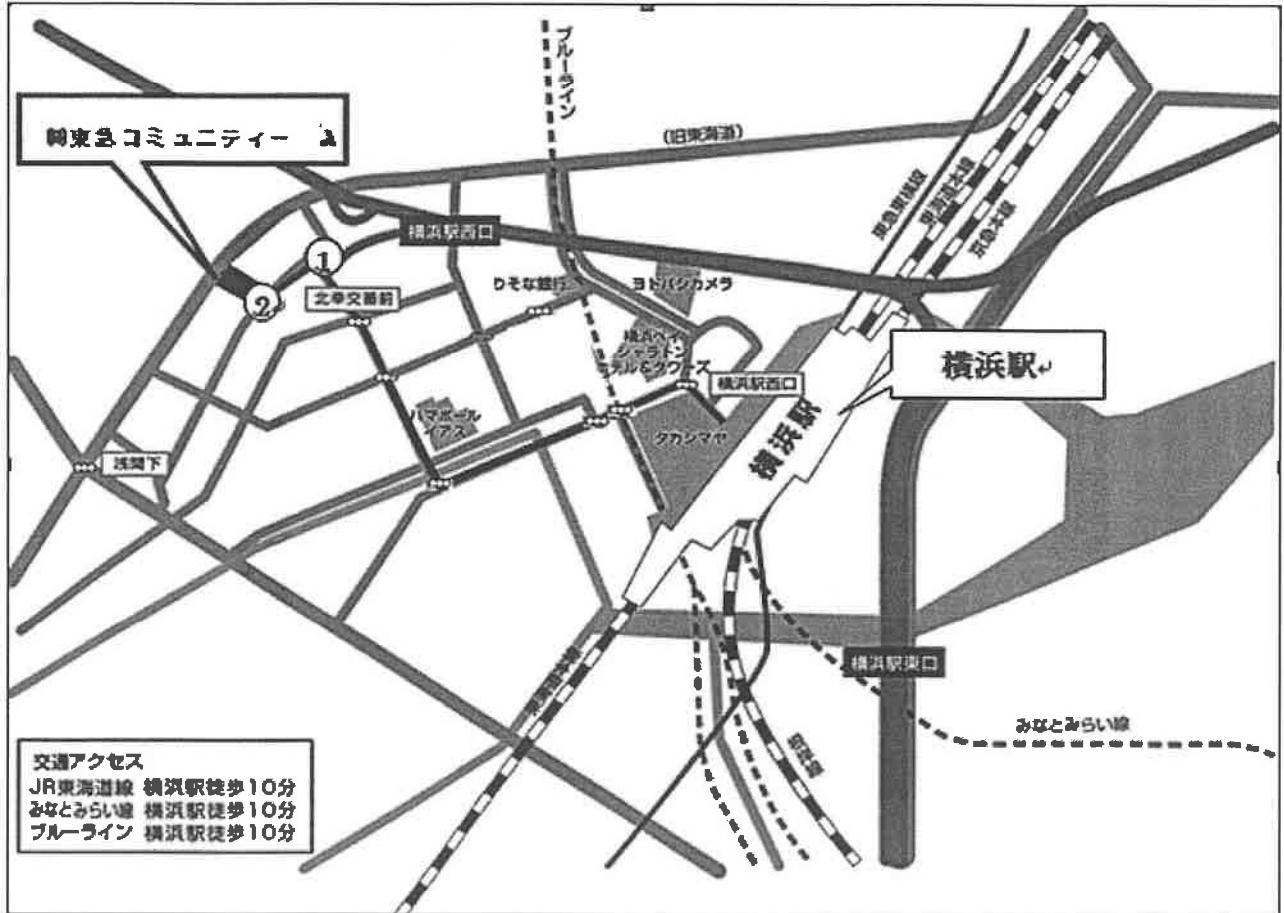
- 〈次第〉
1. 開会
 2. 総会成立の確認
 3. 議事録署名人の指名等
 4. 議題
第1号議案 第22期事業活動報告及び収支決算報告の件
第2号議案 管理委託契約締結の件
第3号議案 管理規約改定の件【特別決議】
第4号議案 第23期事業計画(案)及び収支予算(案)の件
第5号議案 第23期役員選任の件
 5. 閉会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書
2. 管理委託契約締結に係る「重要事項説明書」



【開催場所案内図】



※裏口ドア（下記写真）からお入り下さい。

①の場所

②の場所



日 時 : 2023年9月30日(土) 10時40分から
 ※10時30分より、管理委託契約に係る重要事項説明会を開催します。

場 所 : 株式会社東急コミュニティー 横浜支店 会議室
 (所在地: 神奈川県横浜市西区楠町4-7 横浜楠町ビル7階)



<特記事項>

※管理室の窓口では現金の取扱いは一切いたしません。

※日常清掃については、毎週火・水・木・金・土曜日に実施しました。

(2) 工事等実施状況

①管理費会計

実施時期	工事内容	金額
2022年6月	11階PS内水撃防止器交換工事	41,800円
2022年12月	エレベーターチェア設置	99,000円

②修繕積立金会計

実施時期	工事内容	金額
	なし	

(3) 保険契約状況

マンション総合保険

保険会社	損害保険ジャパン株式会社
保険期間	2019年6月12日～2024年6月12日
保険金額	2億100万円
保険料	(火災) 1,282,540円/5年(単年度: 256,508円) (地震) 621,000円/5年(単年度: 124,200円) ※特約保険料含む
免責金額	0円 破汚損補償特約10,000円、什器・備品等破汚損30,000円

【主な特約】施設賠償特約

保険金額	3億円
免責金額	0円

【主な特約】個人賠償包括特約

保険金額	3,000万円
免責金額	0円

II. 第22期収支決算報告(会計期間: 2022年5月1日～2023年4月30日)

会計報告書類及び残高証明書をご参照ください。

以上

第2号議案 管理委託契約締結の件

- 1) 当管理組合は、現管理会社(東急コミュニティー)について
・2期連続総会開催遅れ(規約では3か月以内)・議事録発行遅れ・報告漏れ・経費支払い遅れ・税務申告未対応等、対応遅れが顕著なため、管理会社変更を検討することにしました。
- 2) 新管理会社が決まるまでは、居住者に迷惑をかけない様東急コミュニティーに業務委託します。契約金額(月額)は現在と同一、契約期間は、2024年2月末としています。
なお新管理会社が決まらない場合は業務委託契約の継続について協議するものとします。(3月以降)
- 3) 新管理会社が決まり次第、臨時総会にて管理委託契約締結について審議する予定です。

以上 管理会社変更および管理委託契約締結の件ご承認をお願いいたします。

1. 契約先 東急コミュニティー

2: 契約期間(第23期)

- (1) 2023年5月～2023年10月 (契約済)
- (2) 2023年11月～2024年2月 (本提案) ☆
- (3) 2024年3月以降 (新管理会社になっていなければ、東急コミュニティー)

3. 業務委託費

□月額(税込み)	268,290円	(現契約と同一)
(5月～10月)小計	1,609,740	(6か月分)
☆(11月～2月)小計	1,073,160	(4か月分) 本提案(新契約)
□月額(税込み)	311,300円	注) 東急コミュニティー参考概算
(3月～4月)小計	622,600円	(2ヵ月分)
		※新管理会社との契約となるため 金額は変動する可能性があります
第23期業務委託費予算	3,304,500円	

4. 委託業務

詳細につきましては、別添の「重要事項説明書」をご参照ください。

第3号議案 管理規約改定の件

国土交通省のガイドラインであるマンション標準管理規約が令和3年6月改定されています。
当管理組合の管理規約を、標準管理規約改定内容に沿って見直しました。
下記に主な改定内容を示しますが、詳細は添付する管理規約の新旧対比表をご覧ください。
管理規約の改定について承認をお願いします。

《主な改定点》

- ・ IT 技術の活用
(リモート会議、WEB 総会、議決権・届出・申請等の電子化に対応)
- ・ コンプライアンス関係
(監事の権限明確化、利益相反取引の禁止、役員欠格条項追加他)
- ・ 暴力団等の排除規定
- ・ 専用部設備と共用部の構造が一体になった部分の管理を管理組合ができる定め
- ・ 災害時の立入り、管理組合の意思決定等
- ・ 帳票類の作成・保管等(対象文書見直し)

※本議案が特別決議事項につき区分所有者及び議決権行使書の4分の3以上の可決承認が必要ですので
出欠票を返送締切日迄に送付して下さい。

第4号議案 第23期事業計画(案)及び収支予算(案)の件

提案内容は以下のとおりです。ご承認をお願い致します。

I. 事業計画 (事業期間：2023年5月1日～2024年4月30日)

1. 理事会活動

主な活動予定は以下のとおりです。

(1) 理事会

開催頻度	主な検討課題
適宜開催	① 管理会社変更について検討 ② 期中に発生する小修繕及び諸問題について検討 ③ 大規模修繕実施について検討 ④ 共用部損害保険満期について検討 ⑤ 管理規約の改定/インターネット投票

2. 組合事業

保守、清掃、工事等の組合事業の計画は、以下のとおりです。

(1) 保守・清掃等実施計画 (※下表の○印は、該当月が実施予定であることを表します。)

項目	管理委託	頻度	第23期												
			5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月 決算	
エレベーター設備	エレベーター設備保守点検	*	4回/年	○				○			○			○	
	エレベーター設備法定検査	*	1回/年											○	
消防用設備	消防用設備機器点検	*	2回/年						○						○
	消防用設備総合点検	*	1回/年												○
給水設備	給水設備点検	*	1回/年												○
建物・点検業務	建物・設備点検	*	1回/年												○
定期清掃	床面清掃	*	2回/年		○							○			
日常清掃		*	5回/週	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

<特記事項>

※管理室の窓口では現金の取扱いは一切いたしません。

※日常清掃については、毎週火・水・木・金・土曜日に実施予定です。

(2) 工事等実施予定

① 管理費会計

実施予定時期	工事内容	予算計上額	発注先
	② 期中に発生する小修繕及び諸問題について検討		

② 修繕積立金会計

実施予定時期	工事内容	予算計上額	発注先
	⑥ 大規模修繕実施について検討		

(3) 管理費会計及び修繕積立金会計の保管・運用方法

① 管理費会計

	金融機関等	期末残高	満期日	対応
a	三井住友銀行 新宿支店 普通預金	583,537 円	—	継続
b	三井住友銀行 新宿支店 普通預金	4,704,684 円	—	継続

② 修繕積立金会計

	金融機関等	期末残高	満期日	対応
a	三井住友銀行 新宿支店 普通預金	501,600 円	—	継続
b	三井住友銀行 新宿支店 普通預金	28,048,848 円	—	継続
c	三井住友銀行 横浜中央支店 普通預金	9,193,731 円	—	継続
d	横浜銀行 横浜駅前支店 定期預金	10,009,841 円	—	継続

〈 特記事項 〉

※特になし。

(4) 保険契約状況

マンション総合保険

保険会社	損害保険ジャパン株式会社
保険期間	2019年6月12日 ～ 2024年6月12日
保険金額	2億100万円
保険料	(火災) 1,282,540円 / 5年 (単年度: 256,508円) (地震) 621,000円 / 5年 (単年度: 124,200円) ※特約保険料含む
免責金額	0円 破汚損補償特約10,000円、什器・備品等破汚損30,000円

【主な特約】施設賠償特約

保険金額	3億円
免責金額	0円

【主な特約】個人賠償包括特約

保険金額	3,000万円
免責金額	0円

II. 第23期収支予算 (会計期間: 2023年5月1日 ~ 2024年4月30日)
会計予算書類をご参照ください。

以上

第 5 号議案 第 2 3 期役員選任の件

現役員は全員、本定期總會終了をもって任期満了となりますので、管理規約に基づき、役員を選任について、ご承認をお願い致します。

役員候補者は、次のとおりです。

1. 役員候補者（敬称略）

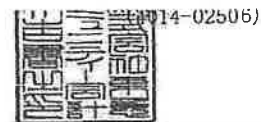
任期：第 2 2 期通常總會終結～第 2 3 期通常總會終結

(1) 理事および監事

理事長	304号室	上村 光生
副理事長	1002号室	芳賀 俊一
理事	901号室	臼井 孝雄
理事	801号室	白鳥 英二
監事	602号室	吉澤 幸宣

以上

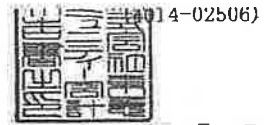
第22期 管理費会計 収支報告書



管理組合：グリーン横浜・桜木町

自 2022年 5月 1日 至 2023年 4月30日

項 目	予 算	決 算	差 異	摘 要
○ 収入の部				
I 前期繰越剰余金	5,044,912	5,044,912	0	
II 当期収入				
管理費収入	6,958,800	6,958,800	0	
看板設置料	630,000	630,000	0	
自転車置場使用料	14,400	36,000	21,600	
屋上エアコン設置料 (NTTドコモ)	1,716,000	1,716,000	0	
受取利息	0	220	220	
インターネット電気料	18,276	18,276	0	
当期収入合計	9,337,476	9,359,296	21,820	
収入の部合計	14,382,388	14,404,208	21,820	
○ 支出の部				
III 定額管理費				
管理委託費	3,219,480	3,219,480	0	
IV 共用部分直接費				
電気料	900,000	1,055,955	155,955	
水道料	20,000	19,524	-476	
通信費	650,000	650,381	381	
保険料	380,700	380,700	0	
小修繕工事費	800,000	41,800	-758,200	
消耗品費	50,000	16,962	-33,038	
組合運営費	150,000	90,923	-59,077	
雑費	100,000	20,925	-79,075	
植栽剪定	100,000	0	-100,000	
観葉植物レンタル料	50,000	39,600	-10,400	
税務申告費	200,000	0	-200,000	
法人税	400,000	0	-400,000	
防災対策費	100,000	99,000	-1,000	
振替手数料	65,340	64,185	-1,155	
小計	3,966,040	2,479,955	-1,486,085	
当期支出合計	7,185,520	5,699,435	-1,486,085	
修繕積立金会計へ繰入	3,000,000	3,000,000	0	
支出の部合計	10,185,520	8,699,435	-1,486,085	
次期繰越金	4,196,868	5,704,773	1,507,905	



第22期 修繕積立金会計 収支報告書

管理組合：グリーン横浜・桜木町

自 2022年 5月 1日 至 2023年 4月30日

項 目	予 算	決 算	差 異	摘 要
○ 収入の部				
I 前期繰越剰余金	38,539,563	38,539,563	0	
II 当期収入				
修繕積立金収入	6,289,200	6,289,200	0	
受取利息	0	257	257	
当期収入合計	6,289,200	6,289,457	257	
管理費会計より繰入	3,000,000	3,000,000	0	
収入の部合計	47,828,763	47,829,020	257	
○ 支出の部				
III 当期支出				
次期繰越金	47,828,763	47,829,020	257	

管理費會計收入明細書 (第 2 2 期)



管理組合：パリアン横浜・桜木町

自 2022年 5月 1日 至 2023年 4月 30日

科 目	日 付	金 額	摘 要	
管理費収入	2022/ 5/ 7	8,300		
	2022/ 5/11	541,400		
	2022/ 5/30	5,300		
	2022/ 5/31	24,900		
	2022/ 6/ 6	555,000		
	2022/ 6/ 6	8,300		
	2022/ 6/30	16,600		
	2022/ 7/ 5	555,000		
	2022/ 7/16	8,300		
	2022/ 7/31	16,600		
	2022/ 8/ 4	546,700		
	2022/ 8/31	33,200		
	2022/ 9/ 1	8,300		
	2022/ 9/ 6	546,700		
	2022/ 9/12	8,300		
	2022/ 9/30	16,600		
	2022/10/ 5	555,000		
	2022/10/27	8,300		
	2022/10/31	16,600		
	2022/11/ 1	8,300		
	2022/11/ 7	555,000		
	2022/11/21	8,300		
	2022/11/30	8,300		
	2022/12/ 6	555,000		
	2022/12/28	8,300		
	2022/12/31	16,600		
	2023/ 1/ 1	8,300		
	2023/ 1/ 6	555,000		
	2023/ 1/26	8,300		
	2023/ 1/31	8,300		
	2023/ 2/ 1	8,300		
	2023/ 2/ 6	555,000		
	2023/ 2/28	16,600		
	2023/ 3/ 7	555,000		
	2023/ 3/27	8,300		
	2023/ 3/31	16,600		
	2023/ 4/ 4	555,000		
	2023/ 4/30	24,900		
		小計	6,958,800	
	看板設置料	2022/ 5/31	52,500	
2022/ 6/30		52,500		
2022/ 7/29		52,500		
2022/ 8/31		52,500		
2022/ 9/30		52,500		
2022/10/31		52,500		
2022/11/30		52,500		
2022/12/27		52,500		
2023/ 1/31		52,500		
2023/ 2/28	52,500			

管理費会計収入明細書 (第22期)



管理組合：グリーン横浜・桜木町

自 2022年 5月 1日 至 2023年 4月 30日

科 目	日 付	金 額	摘 要
看板設置料	2023/ 3/31	52,500	
	2023/ 4/28	52,500	
	小計	630,000	
自転車置場使用料	2022/ 8/ 6	7,200	自転車置場No.10
	2022/11/22	7,200	自転車置場No. 4
	2022/12/24	7,200	自転車置場No.13
	2023/ 3/17	7,200	自転車置場No. 6
	2023/ 4/ 3	7,200	自転車置場No.12
	小計	36,000	
屋上アンテナ設置料 (NTT*30)	2022/ 5/25	143,000	屋上アンテナ設置料 (NTT)
	2022/ 6/24	143,000	屋上アンテナ設置料 (NTT)
	2022/ 7/25	143,000	屋上アンテナ設置料 (NTT)
	2022/ 8/25	143,000	屋上アンテナ設置料 (NTT)
	2022/ 9/22	143,000	屋上アンテナ設置料 (NTT)
	2022/10/25	143,000	屋上アンテナ設置料 (NTT)
	2022/11/25	143,000	屋上アンテナ設置料 (NTT)
	2022/12/23	143,000	屋上アンテナ設置料 (NTT)
	2023/ 1/25	143,000	屋上アンテナ設置料 (NTT)
	2023/ 2/24	143,000	屋上アンテナ設置料 (NTT)
	2023/ 3/24	143,000	屋上アンテナ設置料 (NTT)
	2023/ 4/25	143,000	屋上アンテナ設置料 (NTT)
	小計	1,716,000	
受取利息	2022/ 8/22	6	普通預金利息 (三井住友)
	2022/ 8/22	92	普通預金利息 (三井住友)
	2023/ 2/20	6	普通預金利息 (三井住友)
	2023/ 2/20	116	普通預金利息 (三井住友)
	小計	220	
インターネット電気料	2022/ 6/ 3	18,276	光ファイバ電気料(NTT)
	小計	18,276	
合計		9,359,296	

修繕積立金会計収入明細書 (第 2 2 期)



管理組合：グリーン横浜・桜木町

自 2022年 5月 1日 至 2023年 4月30日

科 目	日 付	金 額	摘 要
修繕積立金収入	2022/ 5/ 7	7,500	
	2022/ 5/11	486,600	
	2022/ 5/30	7,500	
	2022/ 5/31	22,500	
	2022/ 6/ 6	501,600	
	2022/ 6/ 6	7,500	
	2022/ 6/30	15,000	
	2022/ 7/ 5	501,600	
	2022/ 7/16	7,500	
	2022/ 7/31	15,000	
	2022/ 8/ 4	494,100	
	2022/ 8/31	30,000	
	2022/ 9/ 1	7,500	
	2022/ 9/ 6	494,100	
	2022/ 9/12	7,500	
	2022/ 9/30	15,000	
	2022/10/ 5	501,600	
	2022/10/27	7,500	
	2022/10/31	15,000	
	2022/11/ 1	7,500	
	2022/11/ 7	501,600	
	2022/11/21	7,500	
	2022/11/30	7,500	
	2022/12/ 6	501,600	
	2022/12/28	7,500	
	2022/12/31	15,000	
	2023/ 1/ 1	7,500	
	2023/ 1/ 6	501,600	
	2023/ 1/26	7,500	
	2023/ 1/31	7,500	
	2023/ 2/ 1	7,500	
	2023/ 2/ 6	501,600	
2023/ 2/28	15,000		
2023/ 3/ 7	501,600		
2023/ 3/27	7,500		
2023/ 3/31	15,000		
2023/ 4/ 4	501,600		
2023/ 4/30	22,500		
	小計	6,289,200	
受取利息	2022/ 5/ 7	170	定期預金利息 (横浜)
	2022/ 8/22	45	普通預金利息 (三井住友)
	2023/ 2/20	42	普通預金利息 (三井住友)
	小計	257	
管理費会計より繰入	2022/12/ 1	3,000,000	管理費会計より繰入
	小計	3,000,000	
	合計	9,289,457	

管理費会計支出明細書 (第22期)

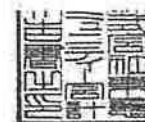


管理組合：グリーン横浜・桜木町

自 2022年 5月 1日 至 2023年 4月30日

科 目		金 額	摘 要
	会計日		
管理委託費		268,290	定額管理費計上
		268,290	定額管理費計上
		268,290	定額管理費計上
		268,290	定額管理費計上
		268,290	定額管理費計上
		268,290	定額管理費計上
		268,290	定額管理費計上
		268,290	定額管理費計上
		268,290	定額管理費計上
		268,290	定額管理費計上
		268,290	定額管理費計上
		268,290	定額管理費計上
		268,290	定額管理費計上
		268,290	定額管理費計上
	268,290	定額管理費計上	
	小計	3,219,480	
電気料		361	共用部電気料05月分
		78,131	共用部電気料05月分
		388	共用部電気料06月分
		79,240	共用部電気料06月分
		368	共用部電気料07月分
		80,234	共用部電気料07月分
		372	共用部電気料08月分
		88,874	共用部電気料08月分
		401	共用部電気料09月分
		91,589	共用部電気料09月分
		344	共用部電気料10月分
		93,184	共用部電気料10月分
		344	共用部電気料11月分
		95,776	共用部電気料11月分
		373	共用部電気料12月分
		99,015	共用部電気料12月分
		373	共用部電気料01月分
		102,392	共用部電気料01月分
		338	共用部電気料02月分
		86,017	共用部電気料02月分
		338	共用部電気料03月分
		77,924	共用部電気料03月分
		339	共用部電気料04月分
		79,240	共用部電気料04月分
	小計	1,055,955	
水道料		3,258	2022/04月分
		3,258	2022/06月分
		3,253	2022/08月分
		3,253	2022/10月分
		3,253	2023/12月分
		3,249	2023/02月分
		小計	19,524

管理費会計支出明細書 (第22期)

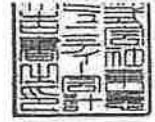


管理組合：グリーン横浜・桜木町

自 2022年 5月 1日 至 2023年 4月 30日

科 目	会計日	金 額	摘 要
通信費	2022/ 5/10	8,121	通信費04月分
	2022/ 5/30	50,050	回線使用料04月分
	2022/ 6/28	50,050	回線使用料05月分
	2022/ 7/11	8,509	通信費06月分
	2022/ 7/28	50,050	回線使用料06月分
	2022/ 8/29	50,050	回線使用料07月分
	2022/ 9/12	8,190	通信費08月分
	2022/ 9/28	50,050	回線使用料08月分
	2022/10/28	50,050	回線使用料09月分
	2022/11/10	8,189	通信費10月分
	2022/11/28	50,050	回線使用料10月分
	2022/12/28	50,050	回線使用料11月分
	2023/ 1/10	8,529	通信費12月分
	2023/ 1/30	50,050	回線使用料12月分
	2023/ 2/28	50,050	回線使用料01月分
	2023/ 3/10	8,243	通信費02月分
	2023/ 3/28	50,050	回線使用料02月分
	2023/ 4/28	50,050	回線使用料03月分
	小計		650,381
保険料	2022/ 5/ 1	380,700	マンション総合保険 (第22期計上)
	小計	380,700	
小修繕工事費	2022/ 6/23	41,800	11階PS内 水撃防止器交換工事
	小計	41,800	
消耗品費	2022/ 9/15	9,543	管球
	2022/11/15	946	電池
	2022/11/15	6,473	管球
	小計	16,962	
組合運営費	2022/ 5/20	770	残高証明書発行手数料 (横浜銀行)
	2022/10/17	440	残高証明書発行手数料 (三井住友)
	2022/10/17	440	残高証明書発行手数料 (三井住友)
	2022/10/31	500	契約書印紙代
	2023/ 1/23	13,200	管理組合員向けHPライセンス費
	2023/ 4/30	15,573	長期管理費滞納者への催促状作成、他
	2023/ 4/30	60,000	役員報酬 (第21期分)
	小計	90,923	
雑費	2022/ 5/12	495	振込手数料 (植木列)
	2022/ 5/26	495	振込手数料 (植木列)
	2022/ 6/23	770	振込手数料 (小規模修繕工事)

管理費会計支出明細書 (第22期)



管理組合：グリーン横浜・桜木町

自 2022年 5月 1日 至 2023年 4月30日

科 目	会計日	金 額	摘 要	
雑費	2022/ 7/ 7	495	振込手数料 (植木レンタル)	
	2022/ 7/14	495	振込手数料 (植木レンタル)	
	2022/ 9/ 8	495	振込手数料 (植栽レンタル)	
	2022/ 9/15	495	振込手数料 (植栽レンタル)	
	2022/11/25	495	振込手数料 (植木レンタル)	
	2022/12/23	770	振込手数料 (防災対策費)	
	2023/ 1/ 6	550	振込手数料 (植木レンタル)	
	2023/ 1/12	1,800	駐輪場解約返金No. 15	
	2023/ 1/23	220	振込手数料 (組合運営費)	
	2023/ 2/ 6	550	振込手数料 (植木レンタル)	
	2023/ 3/ 6	550	振込手数料 (植木レンタル)	
	2023/ 3/ 9	7,200	駐輪場解約返金No. 1-6	
	2023/ 3/16	4,500	駐輪場解約返金No. 10	
	2023/ 4/ 6	550	振込手数料 (植木レンタル)	
小計		20,925		
観葉植物レンタル料	2022/ 5/26	3,300	グリーンレンタル 05月分	
	2022/ 7/ 7	3,300	グリーンレンタル 06月分	
	2022/ 7/14	3,300	グリーンレンタル 07月分	
	2022/ 9/ 8	3,300	グリーンレンタル 08月分	
	2022/ 9/15	3,300	グリーンレンタル 09月分	
	2022/11/25	3,300	グリーンレンタル 10月分	
	2022/11/25	3,300	グリーンレンタル 11月分	
	2023/ 1/ 6	3,300	グリーンレンタル 12月分	
	2023/ 2/ 6	3,300	グリーンレンタル 01月分	
	2023/ 3/ 6	3,300	グリーンレンタル 02月分	
	2023/ 4/ 6	3,300	グリーンレンタル 03月分	
	2023/ 4/30	3,300	グリーンレンタル 04月分	
	小計		39,600	
	防災対策費	2022/12/23	99,000	エレベーターチェア設置
小計		99,000		
振替手数料	2022/ 5/11	4,851	SMBC (27日) 振替依頼件数:63件	
	2022/ 5/11	440	SMBC (27日)	
	2022/ 6/ 6	4,928	SMBC (27日) 振替依頼件数:64件	
	2022/ 6/ 6	440	SMBC (27日)	
	2022/ 7/ 5	4,928	SMBC (27日) 振替依頼件数:64件	
	2022/ 7/ 5	440	SMBC (27日)	
	2022/ 8/ 4	4,851	SMBC (27日) 振替依頼件数:64件	
	2022/ 8/ 4	440	SMBC (27日)	
	2022/ 9/ 6	4,851	SMBC (27日) 振替依頼件数:64件	
	2022/ 9/ 6	440	SMBC (27日)	
	2022/10/ 5	4,928	SMBC (27日) 振替依頼件数:64件	
	2022/10/ 5	440	SMBC (27日)	

管理費会計支出明細書 (第 2 2 期)



管理組合：ガリフィン横浜・桜木町

自 2022年 5月 1日 至 2023年 4月30日

科 目		金 額	摘 要
	会計日		
振替手数料	2022/11/ 7	4,928	SMBC(27日) 振替依頼件数:64件
	2022/11/ 7	440	SMBC(27日)
	2022/12/ 6	4,928	SMBC(27日) 振替依頼件数:64件
	2022/12/ 6	440	SMBC(27日)
	2023/ 1/ 6	4,928	SMBC(27日) 振替依頼件数:64件
	2023/ 1/ 6	440	SMBC(27日)
	2023/ 2/ 6	4,928	SMBC(27日) 振替依頼件数:64件
	2023/ 2/ 6	440	SMBC(27日)
	2023/ 3/ 7	4,928	SMBC(27日) 振替依頼件数:64件
	2023/ 3/ 7	440	SMBC(27日)
	2023/ 4/ 4	4,928	SMBC(27日) 振替依頼件数:64件
	2023/ 4/ 4	440	SMBC(27日)
	小計		64,185
修繕積立金会計へ繰入	2022/12/ 1	3,000,000	修繕積立金会計へ繰入
小計		3,000,000	
合計		8,699,435	



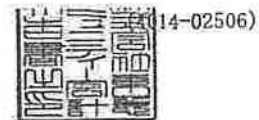
第22期 管理費会計 貸借対照表

管理組合：グリーン横浜・桜木町

決算期間：2022年 5月 1日 ～ 2023年 4月30日

2023年 4月30日現在 (単位：円)

科 目	金 額	科 目	金 額
【資産の部】		【負債・純資産の部】	
普通預金	5,288,221	未払金	78,873
三井住友/新宿(収納)/通帳以	583,537	未払金(組合運営費)	75,573
三井住友/新宿(保管)/通帳以	4,704,684	未払金(親葉植物レンタル料)	3,300
普通預金/三井住友(保管)	0		
未収金	83,000		
未収金(管理費収入)	83,000		
前払金	412,425		
前払金(保険料)	412,425		
		次 期 繰 越	5,704,773
合 計	5,783,646	合 計	5,783,646



第22期 修繕積立金会計 貸借対照表

管理組合：グリフィン横浜・桜木町

決算期間：2022年 5月 1日 ～ 2023年 4月 30日

2023年 4月 30日現在 (単位：円)

科 目	金 額	科 目	金 額
【資産の部】		【負債・純資産の部】	
普通預金	37,744,179		
三井住友/新宿(収納)/通帳以	501,600		
三井住友/新宿(保管)/通帳以	28,048,848		
普通預金/三井住友(保管)	9,193,731		
定期預金	10,009,841		
定期預金/横浜	10,009,841		
未収金	75,000		
未収金(修繕積立金収入)	75,000		
		次 期 繰 越	47,829,020
合 計	47,829,020	合 計	47,829,020

財 産 目 録

2023年4月30日 現在


科 目	摘 要	会 計	金 額 (円)
1. 資産の部			
普通預金 (収納口座)	三井住友銀行 新宿支店 No.4695072 グリフィン横浜・桜木町管理組合 理事長名 届出印：管理会社保管、預金通帳：不発行	管理費会計	583,537
		修繕積立金会計	501,600
		残高	1,085,137
普通預金 (保管口座)	三井住友銀行 新宿支店 No.4943248 グリフィン横浜・桜木町管理組合 理事長名 届出印：管理組合保管、預金通帳：不発行	管理費会計	4,704,684
		修繕積立金会計	28,048,848
		残高	32,753,532
普通預金 (保管口座)	三井住友銀行 横浜中央支店 No.7072942 グリフィン横浜・桜木町管理組合 理事長名 届出印：管理組合保管、預金通帳：管理会社保管	管理費会計	0
		修繕積立金会計	9,193,731
		残高	9,193,731
定期預金 (保管口座)	横浜銀行 横浜駅前支店 No.5153704 グリフィン横浜・桜木町管理組合 理事長名 届出印：管理組合保管、預金通帳：管理会社保管	管理費会計	0
		修繕積立金会計	10,009,841
		残高	10,009,841
未収金	管理費 83,000 修繕積立金 75,000	管理費会計	83,000
		修繕積立金会計	75,000
		残高	158,000
前払金	マンション総合保険：2024.6.12まで	管理費会計	412,425
		修繕積立金会計	0
		残高	412,425
1. 資産の部合計			53,612,666
2. 負債の部			
未払金	組合運営費 75,573 親葉植物以外 3,300	管理費会計	78,873
		修繕積立金会計	0
		残高	78,873
2. 負債の部合計			78,873
正味財産合計			53,533,793

監査報告書

2023年7月18日

グリフィン横浜・桜木町管理組合

監事

吉澤孝宣 

グリフィン横浜・桜木町管理組合の管理規約第40条の規定に基づき、組合財産の状況及び組合業務の執行状況について監査を行った結果、以下の通りであったので報告致します。

1. 管理組合の財産状況

第22期における管理組合の収入・支出について、会計帳簿及び関係書類の監査をした結果、適正であると認めます。

2. 管理組合業務の執行状況

第22期における管理組合の運営について、理事会に出席するほか、業務報告及び関係書類を監査した結果、適正に執行されていると認めます。

以上

預貯金通帳・届出印等管理状況確認書(決算)

グリフィン横浜・桜木町管理組合(以下「甲」という)と株式会社東急コミュニティー(以下「乙」という)とは甲の通帳・印鑑等の管理状況を双方で甲の第21期事業年度閉鎖日2022年4月30日付をもって下記のとおり確認した。

乙は甲に対し、後記2.3.のほか甲または甲の役員、組合員が「通帳・印鑑の双方を保持する口座」並びにこれらの者が保持する「現金等」については、その保管・管理等に関する一切の責任を負わないものとする。併せて、甲及び乙は以下事項を確認、了承する。

- ・当該書面に掲載のない口座等が存在した場合、当該通帳等を保持していない者は、その保管・管理等に関する一切の責任を負わない
- ・キャッシュカードが存在する口座がある場合、キャッシュ資金運用口座

本確認の証として、本書2通を作成し、甲及び乙が記名・押印したうえ、各自1通を保有するものとする。

1. 管理会社保管通帳等(会計報告は乙にて報告)

管理会社	口座番号	種別	管理対象者	管理機関	備考
三井住友銀行 新宿支店	4695072	普通	グリフィン横浜・桜木町管理組合 理事長名	東急コミュニティー	函銀レス・管理費等徴収口座
三井住友銀行 横浜中央支店	7072942	普通	グリフィン横浜・桜木町管理組合 理事長名	管理組合	旧管理費等余剰金口座
横浜銀行 横浜駅前支店	5153704	定期	グリフィン横浜・桜木町管理組合 理事長名	管理組合	資金運用口座
三井住友銀行 新宿支店	4943248	普通	グリフィン横浜・桜木町管理組合 理事長名	管理組合	函銀レス・管理費等余剰金口座

(※1) すまい・る債の預立手帳は有価証券ではないため管理会社でお預かりいたします。

2. 管理組合保管通帳等(会計報告「甲」の口座は、管理組合にて通常總會報告)

管理会社	口座番号	種別	管理対象者	管理機関	備考

(※2) 有価証券は管理会社での保管は不可の為、残高証明書、保険証券写し等のエビデンスを元に会計システムにて報告します。

3. 管理組合保管現金等(会計報告は管理組合にて通常總會報告)

管理会社	金額	保管場所
無		

↑ない場合は「無し」と記載

2023 年 7 月 15 日

甲 住所 神奈川県横浜市中区花咲町1-8-1
組合名 グリフィン横浜・桜木町管理組合

乙 住所 神奈川県横浜市西区楠町4番地7号
会社名 株式会社東急コミュニティー横浜支店

理事長 上村 光五

監事 吉澤 有寛



支店長 星野 宏和



預金残高証明書

令和 5年 4月 30日現在の貴方ご名義の下記科目の預金残高、貴方よりお預かりの下記科目の代金取立手形残高に相違ないことを証明いたします。

220-0003

0008783#

神奈川県 横浜市 西区 楠町 4-7
ニッセイ横浜楠町ビル7階

令和 5年 5月 1日

株式会社 三井住友銀行

グリフィン横浜・桜木町 管理組合 様

新宿 支店

電話 0570-032-495



科 目	口座番号	金 額 (円) (内未決済他手による入金額)	満 期 日			備 考	期 間 年 月 日
			年	月	日		
普通預金	4695072	*1,085,137 *0)					
普通預金	4943248	*32,753,532 *0)					
小計		*33,838,669 *0)					
		以下余白					

この証明書は上記預金に対する担保設定状況や差押命令の送達状況等を証明するものではありません。
金額に訂正があるものは無効です。取立手形は基準日現在、資金化されていません。(備考欄：#手形支払期日の入金指定科目)

預金残高証明書

令和 5年 4月 30日現在の貴方ご名義の下記科目の預金残高、貴方よりお預かりの下記科目の代金取立手形残高に相違ないことを証明いたします。

220-0003

0008795#

神奈川県 横浜市 西区 楠町 4-7
株式会社東急コミュニティー

令和 5年 5月 1日

株式会社 三井住友銀行

横浜中央 支店

電話 0570-032-495



グリフィン横浜桜木町管理組合 様

科 目	口座番号	金 額 (円) (内未決済他手による入金額)	満 期 日			備 考	期 間 年 月 日
			年	月	日		
普通預金	7072942	*9,193,731 *0)					
		以下余白					

この証明書は上記預金に対する担保設定状況や差押命令の送達状況等を証明するものではありません。
金額に訂正があるものは無効です。取立手形は基準日現在、資金化されていません。(備考欄：#手形支払期日の入金指定科目)

貸出金残高証明書

令和 5年 4月 30日現在の貴方
 ご名義の下記科目の貸出金残高に相違ないことを
 証明いたします。

220-0003

0008783

神奈川県 横浜市 西区 楠町 4-7
 ニッセイ横浜楠町ビル7階

令和 5年 5月 1日

株式会社 三井住友銀行



新宿 支店

電話 0570-032-495

グリフィン横浜・桜木町 管理組合 様

科 目	取 組 番 号	金 額 (円) (ただし未決済他手による返済額)	期 日			備 考
			年	月	日	
		該当なし				

金額に訂正があるものは無効です。

貸出金残高証明書

令和 5年 4月 30日現在の貴方
ご名義の下記科目の貸出金残高に相違ないことを
証明いたします。

220-0003

0008795

神奈川県 横浜市 西区 楠町 4-7
株式会社東急コミュニティー

令和 5年 5月 1日

株式会社 三井住友銀行

グリフィン横浜桜木町管理組合 様

横浜中央 支店

電話 0570-032-495



科 目	取組番号	金 額 (円) (ただし未決済他手による返済額)	期 日			備 考
			年	月	日	
		該当なし				

金額に訂正があるものは無効です。

残高証明書

〒231-0063
神奈川県横浜市中区
花咲町1丁目8-1

令和 5年 5月 8日

グリフィン横浜桜木町管理組合 様

横浜銀行 横浜駅前支店
発行店 (業務サポートオフィス)



04 1571

令和 5年 4月30日現在

(1/1)

取引種類	通貨	口座番号	金額	摘要
定期預金		5153704	¥10,009,841.	
			以下余白	

ご注意 ※この証明書の金額は訂正しません。
※未決済の手形・小切手がある場合には上記金額に摘要欄記載の未決済残高を含みます。
※発行対象を「1. 全てのお取引」、「4. 国内全取引」とされた場合、投資信託取引は含まれません。

第23期 管理費会計 予算書

管理組合：グリーン横浜・桜木町

自 2023年 5月 1日 至 2024年 4月30日

項 目	前年度実績	予 算	差 異	摘 要
○ 収入の部				
I 前期繰越剰余金	5,044,912	5,704,773	659,861	
II 当期収入				
管理費収入	6,958,800	6,958,800	0	月額579,900円
看板設置料	630,000	630,000	0	月額52,500円
自転車置場使用料	36,000	14,400	-21,600	7,200円×2台更新予定
屋上アンテナ設置料 (NTTコム)	1,716,000	1,716,000	0	月額143,000円
受取利息	220	0	-220	
インターネット電気料	18,276	18,276	0	
当期収入合計	9,359,296	9,337,476	-21,820	
収入の部合計	14,404,208	15,042,249	638,041	
○ 支出の部				
III 定額管理費				
管理委託費	3,219,480	3,304,500	85,020	
IV 共用部分直接費				
電気料	1,055,955	1,300,000	244,045	
水道料	19,524	20,000	476	
通信費	650,381	650,000	-381	
保険料	380,700	380,700	0	長期保険1年分計上
小修繕工事費	41,800	900,000	858,200	エントランス照明交換
消耗品費	16,962	50,000	33,038	
組合運営費	90,923	150,000	59,077	
税務申告費	0	220,000	220,000	3期分・報酬含む
法人税	0	608,700	608,700	¥210,500 第20期 ¥198,400 第21期 ¥199,800 第22期
雑費	20,925	100,000	79,075	
植栽伐採	0	200,000	200,000	高木伐採
観葉植物レンタル料	39,600	50,000	10,400	レンタル料 (年額)
防災対策費	99,000	100,000	1,000	設置済
消火器交換	0	40,000	40,000	
振替手数料	64,185	65,340	1,155	SMBCファイナンス手数料
小計	2,479,955	4,834,740	2,354,785	
当期支出合計	5,699,435	8,139,240	2,439,805	
修繕積立金会計へ繰入	3,000,000	2,000,000	-1,000,000	
支出の部合計	8,699,435	10,139,240	1,439,805	
次期繰越金	5,704,773	4,903,009	-801,764	

第23期 修繕積立金会計 予算書

管理組合：グリーン横浜・桜木町

自 2023年 5月 1日 至 2024年 4月30日

項 目	前年度実績	予 算	差 異	摘 要
○ 収入の部				
I 前期繰越剰余金	38,539,563	47,829,020	9,289,457	
II 当期収入				
修繕積立金収入	6,289,200	6,289,200	0	月額524,100円
受取利息	257	257	0	
当期収入合計	6,289,457	6,289,457	0	
管理費会計より繰入	3,000,000	0	-3,000,000	
収入の部合計	47,829,020	54,118,477	6,289,457	
○ 支出の部				
III 当期支出				
次期繰越金	47,829,020	54,118,477	6,289,457	

契約日 令和 1年 6月 6日 マンション総合保険 (火災・地震) (住宅火災保険 (火災)) (住宅火災保険 (地震))

(住宅火災保険 (火災)) (住宅火災保険 (地震))

証券番号 R003463288

令和 1年 6月12日午後 4時から
令和 6年 6月12日午後 4時まで
5年間

〒545-0031 大阪市東淀川区
東淀川 5丁目1番10号
事故時の連絡先
ご連絡先
Kasei Fire & Marine
0120-727-110
(24時間 3.5 日受付)

●事故時の連絡先
〒545-0031 大阪市東淀川区
東淀川 5丁目1番10号
事故時の連絡先
ご連絡先
Kasei Fire & Marine
0120-727-110
(24時間 3.5 日受付)

支店 北東京支店 法人支社
〒03-3349-8083 (MH51)

保険契約者
氏名
グリーンマンション横浜・桜木町管理組合
理事長 上村 光生
様

ご連絡先

<p>物件 住宅 建物 築年月 平成13年4月 建物の所在地 所有 建物部分 含む 保費方法 支払方法 特約</p>	<p>住所 東京都港区 品川 1-1-1 建物名 品川マンション 管理組合 〒108-0011</p>	<p>基本契約 火災補償特約 水災補償特約 水濡れ損害補償特約 汚損損傷補償特約 付属品・備品等付属品 個人賠償特約 賠償費用特約 火災・盗難・窃盗補償特約 火災・盗難・窃盗補償特約 火災・盗難・窃盗補償特約</p>	<p>基本契約 火災補償特約 水災補償特約 水濡れ損害補償特約 汚損損傷補償特約 付属品・備品等付属品 個人賠償特約 賠償費用特約 火災・盗難・窃盗補償特約 火災・盗難・窃盗補償特約 火災・盗難・窃盗補償特約</p>	<p>火災補償特約 水災補償特約 水濡れ損害補償特約 汚損損傷補償特約 付属品・備品等付属品 個人賠償特約 賠償費用特約 火災・盗難・窃盗補償特約 火災・盗難・窃盗補償特約 火災・盗難・窃盗補償特約</p>	<p>火災補償特約 水災補償特約 水濡れ損害補償特約 汚損損傷補償特約 付属品・備品等付属品 個人賠償特約 賠償費用特約 火災・盗難・窃盗補償特約 火災・盗難・窃盗補償特約 火災・盗難・窃盗補償特約</p>	<p>火災補償特約 水災補償特約 水濡れ損害補償特約 汚損損傷補償特約 付属品・備品等付属品 個人賠償特約 賠償費用特約 火災・盗難・窃盗補償特約 火災・盗難・窃盗補償特約 火災・盗難・窃盗補償特約</p>	<p>火災補償特約 水災補償特約 水濡れ損害補償特約 汚損損傷補償特約 付属品・備品等付属品 個人賠償特約 賠償費用特約 火災・盗難・窃盗補償特約 火災・盗難・窃盗補償特約 火災・盗難・窃盗補償特約</p>	<p>火災補償特約 水災補償特約 水濡れ損害補償特約 汚損損傷補償特約 付属品・備品等付属品 個人賠償特約 賠償費用特約 火災・盗難・窃盗補償特約 火災・盗難・窃盗補償特約 火災・盗難・窃盗補償特約</p>	<p>火災補償特約 水災補償特約 水濡れ損害補償特約 汚損損傷補償特約 付属品・備品等付属品 個人賠償特約 賠償費用特約 火災・盗難・窃盗補償特約 火災・盗難・窃盗補償特約 火災・盗難・窃盗補償特約</p>
--	---	--	--	---	---	---	---	---	---

F13

証券作成地 東京都

管理規約改定2023 素案

グリフィン横浜桜木町管理規約改定案 (令和5年 改定素案)	従来(グリフィン横浜桜木町管理規約) Rev2 (2020)
<p>第2条 (定義) * (10)(11)追加</p> <p>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。</p> <p>(1) 区分所有権建物の区分所有者等に関する法律（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。</p> <p>(2) 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。</p> <p>(3) 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。</p> <p>(4) 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。</p> <p>(5) 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。</p> <p>(6) 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。</p> <p>(7) 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。</p> <p>(8) 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。</p> <p>(9) 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。</p> <p>(10)電磁的方法：電磁的方法とは次に掲げる方法をいう。いずれも受信者がメールアドレスへの記録を出力することにより書面を作成することができるものとする。(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を通じて送信し、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたアドレスに記録する方法、例えば電子メールによる伝達の方法がある。(ロ)送信者の使用に係る電子計算機に備えられたアドレスに記録された情報の内容を電気通信回線を通じて情報の提供を受ける者の閲覧に供し、当該情報の提供を受ける者の使用に係る電子計算機に備えられたアドレスに当該情報を記録する方法、例えばWebサイトの閲覧による伝達の方法がある。(ハ)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アドレスに情報を記録したものを（以下「電磁的記録」という。）を交付する方法</p> <p>(11)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。</p>	<p>第2条 (定義)</p> <p>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。</p> <p>(1) 区分所有権建物の区分所有者等に関する法律（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。</p> <p>(2) 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。</p> <p>(3) 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。</p> <p>(4) 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。</p> <p>(5) 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。</p> <p>(6) 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。</p> <p>(7) 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。</p> <p>(8) 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。</p> <p>(9) 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。</p>
<p>第3条 (規約および総会の決議の遵守義務)</p>	<p>第3条 (規約等の遵守義務)</p>
<p>第4条 (対象物件の範囲)</p>	<p>第4条 (対象物件の範囲)</p>
<p>第5条 (規約および総会の決議の効力)</p>	<p>第5条 (規約等の効力)</p>

第6条 (管理組合)	第6条 (管理組合)
第7条 (専有部分の範囲)	第7条 (専有部分の範囲)
第8条 (共用部分の範囲)	第8条 (共用部分の範囲)
第9条 (共有)	第9条 (共有)
第10条 (共有持分)	第10条 (共有持分)
第11条 (分割請求及び単独処分の禁止)	第11条 (分割請求および単独処分の禁止)
第12条 (専有部分の用法)	第12条 (施入部分の用途)
第13条 (敷地および共有部分の用法)	第13条 (敷地および共用部分等の用法)
第14条 (バルコニー等の専有使用权)	第14条 (バルコニー等の専用使用权)
第15条 (駐車場の使用)	第15条 (自転車置き場の使用)
第16条 (敷地及び共有部分等の第三者の使用)	第16条 (敷地および共用部分等の第三者の使用)
第17条 (専有部分の修繕等)	第17条 (専有部分の修繕等)
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の取付け若しくは取替え(以下「修繕等」という。)を行おうとするときは、あらかじめ理事長(第37条に定める理事長をいう。以下同じ。)にその旨を申請し、書面又は電磁的方法による承認を受けなければならない。	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の取付け若しくは取替え(以下「修繕等」という。)を行おうとするときは、あらかじめ理事長(第37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・仕様書およ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。	2. 前項の場合において区分所有者は、設計図・仕様書および工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。
3. 理事長は、第1項の規定による申請について承認しようとするとき、または不承認としようとするときは、理事会(第50条に定める理事会をいう。以下同じ。)の決議を経なければならない。	3. 理事長は、第1項の規定による申請について承認しようとするとき、または不承認としようとするときは、理事会(第50条に定める理事会をいう。以下同じ。)の決議を経なければならない。
4. 第1項の承認があつたときは、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。	4. 第1項の承認があつたときは、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、修繕等の箇所に入入り、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。	5. 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、修繕等の箇所に入入り、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. 本条の承認を受けないで専有部分の修繕等の工事を行った場合には、その結果生じた損害を賠償し、速やかに原状に復さなければならない。	6. 本条の承認を受けないで専有部分の修繕等の工事を行った場合には、その結果生じた損害を賠償し、速やかに原状に復さなければならない。
第18条 (使用細則)	第18条 (使用細則)
第19条 (専有部分の貸与)	第19条 (専有部分の貸与)
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。	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。

<p>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。</p> <p>第19条の2 (暴力団員の排除) ※新規 ★</p> <p>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。</p> <p>(1) 契約の相手方が暴力団員(暴力団員による不当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。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 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。</p> <p>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の提出をするとともに、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。</p>	<p>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。</p> <p>※(該当条項→ <u>第73条 暴力団排除規定に記載</u>)</p>
<p>第20条 (区分所有者の責務)</p>	<p>第20条 (区分所有者の責務)</p>
<p>第21条 (敷地および共用部分等の管理) ※3,4,5,6項追加 ★</p> <p>敷地および共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専有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。</p> <p>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。</p> <p>3. 区分所有者は、第1項ただし書きの場合又はあらかじめ理事長に申請して書面又は電磁的方法による承認を受けた場合を除き、敷地及び共有部分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ときは、この限りでない。</p> <p>4前項の申請及び承認の手続きについては第17条2, 3, 5, 6項の規定を準用する。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>第21条 (敷地および共用部分等の管理)</p> <p>敷地および共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専有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。</p> <p>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。</p>
<p>第22条 (窓ガラス等の改良) ※新設 ★</p> <p>共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。</p>	<p>第〇条 (窓ガラス等の改良) …… (該当条項無し)</p>

<p>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、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。</p> <p>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。</p>	
<p>第23条 (必要箇所への立ち入り) *4項 追加 ★</p> <p>前条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、専有部分または専用使用部分への立ち入りを請求することができる。</p> <p>2. 前項により立ち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。</p> <p>3. 前項の場合において、正当な理由なく立ち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。</p> <p>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つて、緊急に立ち入らねばな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。</p> <p>5 立ち入りをした者は、速やかに立ち入りをした箇所を原状に復さなければならない。</p>	<p>第22条 (必要箇所への立ち入り)</p> <p>前条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、専有部分または専用使用部分への立ち入りを請求することができる。</p> <p>2. 前項により立ち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。</p> <p>3. 前項の場合において、正当な理由なく立ち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。</p> <p>4. 立ち入りをした者は、速やかに立ち入りをした箇所を原状に復さなければならない。</p>
<p>第24条 (損害保険)</p> <p>第25条 (管理費等) ※管理費等の金額は、規約とは分離 ★</p> <p>区分所有者は、敷地およ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。</p> <p>(1)管理費</p> <p>(2)修繕積立金</p> <p>2. 前項の管理費・修繕積立金の額については、各区分所有者の共有持ち分に応じて算出するものとする。(別表第3)</p> <p>3. 管理費、修繕積立金の額は前項のとおりとし、使用頻度その他の事情を一切勘案しないものとする。</p> <p>4. 第1項の管理費等は、貸与により第三者が住居部分を占有する場合にも、区分所有者が納入しなければならない。</p>	<p>第24条 (管理費等)</p> <p>区分所有者は、敷地およ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。</p> <p>(1)管理費</p> <p>(2)修繕積立金</p> <p>2. 前項の管理費・修繕積立金の額は別表第3に記載のとおりとする。</p> <p>3. 管理費、修繕積立金の額は前項のとおりとし、使用頻度その他の事情を一切勘案しないものとする。</p> <p>4. 第1項の管理費等は、貸与により第三者が住居部分を占有する場合にも、区分所有者が納入しなければならない。</p>
<p>第26条 (承継人に対する債権の行使)</p>	<p>第25条 (承継者に対する債権の行使)</p>
<p>第27条(管理費)</p> <p>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。</p> <p>(1) 委託業務費</p>	<p>第26条(管理費)</p> <p>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。</p> <p>(1) 委託業務費</p>

<p>(2) 前号に含まれない共用設備の保守維持費</p> <p>(3) 公租公課</p> <p>(4) 共用部分等の使用、運転、点灯等に必要な水道光熱費</p> <p>(5) 備品費、通信費その他事務費</p> <p>(6) 共用部分等に保わる火災保険料、地震保険料その他の損害保険料</p> <p>(7) 経常的な補修費</p> <p>(8) <u>テレビ電波受信障害対策施設維持管理費</u></p> <p>(9) その他敷地および共用部分等の通常の管理に要する費用</p> <p>(10) 専門知識を有する者の活用に要する費用</p>	<p>(2) 前号に含まれない共用設備の保守維持費</p> <p>(3) 公租公課</p> <p>(4) 共用部分等の使用、運転、点灯等に必要な水道光熱費</p> <p>(5) 備品費、通信費その他事務費</p> <p>(6) 共用部分等に保わる火災保険料その他の損害保険料</p> <p>(7) 経常的な補修費</p> <p>(8) <u>テレビ電波受信障害対策施設維持管理費</u></p> <p>(9) その他敷地および共用部分等の通常の管理に要する費用</p> <p>(10) 専門知識を有する者の活用に要する費用</p>
<p>(11) <u>地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成</u></p> <p>(12) <u>清掃費、消毒費及びゴミ処理費</u></p> <p>(13) 管理組合の運営に要する費用</p>	<p>(11) <u>地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成</u></p> <p>(12) <u>町会費等</u></p>
<p>第28条 (修繕積立金)</p>	<p>第27条 (修繕積立金)</p>
<p>第29条 (使用料)</p>	<p>第28条 (使用料)</p>
<p>第30条 (組合員の資格)</p>	<p>第29条 (組合員の資格)</p>
<p>第31条 (組合員の届け出義務)</p> <p>新たに組合員の資格を取得または喪失した者は、直ちにその旨を書面又は電磁的方法により管理組合に届出なければならぬ。</p>	<p>第30条 (組合員の届け出義務)</p> <p>新たに組合員の資格を取得または喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届出なければならぬ。</p>
<p>第32条 (業務)</p>	<p>第31条 (業務)</p>
<p>第33条 (業務の委託等)</p>	<p>第32条 (業務の委託等)</p>
<p>第34条 (専門知識を有する者の活用)</p> <p>管理組合に次の役員を置く。</p> <p>1) 理事長 …… 1名</p> <p>2) 副理事長 …… 数名</p> <p>3) 理事 …… 数名(理事長、副理事長を含む)</p> <p>4) 監事 …… 数名</p>	<p>第33条 (専門知識を有する者の活用)</p> <p>管理組合に次の役員を置く。</p> <p>1) 理事長 …… 1名</p> <p>2) 副理事長 …… 数名</p> <p>3) 理事 …… 数名(理事長、副理事長を含む)</p> <p>4) 監事 …… 1名</p>
<p>第35条 (役員)</p> <p>管理組合に次の役員を置く。</p> <p>1) 理事長 …… 1名</p> <p>2) 副理事長 …… 数名</p> <p>3) 理事 …… 数名(理事長、副理事長を含む)</p> <p>4) 監事 …… 数名</p>	<p>第34条 (役員)</p> <p>管理組合に次の役員を置く。</p> <p>1) 理事長 …… 1名</p> <p>2) 副理事長 …… 数名</p> <p>3) 理事 …… 数名(理事長、副理事長を含む)</p> <p>4) 監事 …… 1名</p>

<p>2. 理事および監事は、総会の決議により組合員のうちから選任し、又は解任する。</p> <p>3. 理事長、副理事長は、役員の互選又は理事会の決議により、理事のうちから選任し、又は解任する。</p>	<p>2. 理事および監事は組合員のうちから、総会で選任する。ただし、欠員が生じたときは、理事会で補充できるものとする。</p> <p>3. 理事長は、理事の互選により選任する。</p>
<p>第36条 (役員の任期)</p>	<p>第35条 (役員の任期)</p>
<p>第36条の2 (役員の欠格条項) (追加) ★</p> <p>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。</p> <p>1 精神の機能の障害により役員の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又は破産者で復権を得ないもの</p> <p>2 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わったり、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</p> <p>3 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。)</p>	<p>第36条 (役員の誠実義務等)</p>
<p>第37条 (利益相反取引の防止) 新規 ★</p> <p>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。</p> <p>(1) 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。</p> <p>(2) 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。</p>	<p>第37条 (理事長)</p> <p>理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括する他規約、使用細則等又は総会および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を遂行する。</p> <p>2. 理事長は、理事会の承認を得て、職員を採用し、または解雇することができる。</p> <p>3. 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。</p> <p>4. 理事長は、その職務に関し区分所有者全員(訴訟の相手方が区分所有者であるときは、その者を除いた他の区分所有者全員とする。)の為に、原告または被告となることができる。</p> <p>5. 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執行に関する報告をしなければならない。</p> <p>6. 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。</p> <p>7. 理事長は、理事会の承認を経て、予算成立の日まで前年度予算に準じて執行することができる。</p> <p>8. 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。</p> <p>この場合においては、<u>監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。</u></p>
<p>第38条 (理事長) ※8項 追加</p> <p>理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括する他規約、使用細則等又は総会および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を遂行する。</p> <p>2. 理事長は、理事会の承認を得て、職員を採用、または解雇することができる。</p> <p>3. 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。</p> <p>4. 理事長は、その職務に関し区分所有者全員(訴訟の相手方が区分所有者であるときは、その者を除いた他の区分所有者全員とする。)の為に、原告または被告となることができる。</p> <p>5. 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執行に関する報告をしなければならない。</p> <p>6. 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。</p> <p>7. 理事長は、理事会の承認を経て、予算成立の日まで前年度予算に準じて執行することができる。</p> <p>8. 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。</p> <p>この場合においては、<u>監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。</u></p>	<p>第37条 (理事長)</p> <p>理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括する他規約、使用細則等又は総会および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を遂行する。</p> <p>2. 理事長は、理事会の承認を得て、職員を採用し、または解雇することができる。</p> <p>3. 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。</p> <p>4. 理事長は、その職務に関し区分所有者全員(訴訟の相手方が区分所有者であるときは、その者を除いた他の区分所有者全員とする。)の為に、原告または被告となることができる。</p> <p>5. 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執行に関する報告をしなければならない。</p> <p>6. 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。</p> <p>7. 理事長は、理事会の承認を経て、予算成立の日まで前年度予算に準じて執行することができる。</p>

<p>第39条 (副理事長)</p> <p>第40条 (理事)</p> <p>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。</p> <p>2 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。</p>	<p>第38条 (副理事長)</p> <p>第39条 (理事)</p> <p>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。</p>
<p>第41条 (監事)</p> <p>※ 2,5,6,7項 追加 4項 変更 ★</p> <p>監事は、管理組合の業務の執行および財産の状況を監査し、その結果を総会で報告しなければならない。</p> <p>2 監事は、いつでも、理事及び第37条第2項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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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寄せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。</p>	<p>第40条 (監事)</p> <p>監事は、管理組合の業務の執行および財産の状況を監査し、その結果を総会で報告しなければならない。</p> <p>2. 監事は、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られたときは、臨時総会を招集することができる。</p> <p>3. 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。</p> <p>4. 監事は、理事を兼ねることができない。</p>
<p>第42条 (総会)</p> <p>第43条 (招集手続き)</p> <p>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であるときは2か月前）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、組合員に通知をしなければならない。</p>	<p>第41条 (総会)</p> <p>第42条 (総会招集手続き)</p> <p>総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前まで（会議の目的が建替え決議であるときは2ヶ月前）に、会議の日時、場所および目的を示して、組合員に通知をしなければならない。</p>
<p>2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をした宛先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地宛に発するものとする。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>2. 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をした宛先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、本物件内の専有部分の所在地宛に発するものとする。</p> <p>3. 第1項の通知は、本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。</p> <p>4. 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第46条第3項第1号、第2号若しくは第4号に掲げる事項の決議または、同条第4項の建替え決議であるときには、その議案の要領をも通知しなければならない。</p>

<p>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。</p> <p>(1) 建替えを必要とする理由</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(4) 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額</p> <p>6 建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の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。</p> <p>7 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、所定の揭示場所に掲示しなければならない。</p> <p>8 第1項（会議の目的が建替え決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、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。</p>	<p>5. 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める要項のほか、次の事項を通知しなければならない。</p> <p>(1) 建替えを必要とする理由</p> <p>(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及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む）</p> <p>(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</p> <p>(4) 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額</p> <p>6. 建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の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のための説明会を開催しなければならない。</p> <p>7. 第43条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知内容を、所定の揭示場所に掲示しなければならない。</p> <p>8. 第1項（会議の目的が建替え決議であるときを除く）に係わらず、緊急を要する場合には、理事長は、建替え決議を除いて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。</p>
<p>第44条（組合員の総会招集権）</p>	<p>第43条（組合員の総会招集権）</p>
<p>第45条（出席資格）</p>	<p>第44条（出席資格）</p>
<p>第46条（議決権）</p> <p>※7項追加</p> <p>組合員は、その所有する専有部分である住居各1区分につき1の議決権を有する。</p> <p>2. 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権の行使については、これら共有者をおわせて一の組合員とみなす。</p> <p>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当該総会の招集権者に届け出なければならない。</p> <p>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。</p> <p>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、組合員が法人にあってはその構成員、個人にあってはその組合員と同居する者、またはその組合員の専有部分を借り受けた者および他の組合員若しくはその組合員と同居する者でなければならない。</p> <p>6 組合員又は代理人は、代理権を証する書面を招集権者に提出しなければならない。</p> <p>7 組合員は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、招集権者が提示した電磁的方法によって議決権を行使することができる。</p>	<p>第45条（議決権）</p> <p>※7項追加</p> <p>組合員は、<u>その所有する専有部分である住居各1区分につき1の議決権</u>を有する。</p> <p>2. 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権の行使については、これら共有者をおわせて一の組合員とみなす。</p> <p>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当該総会の招集権者に届け出なければならない。</p> <p>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。</p> <p>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、<u>組合員が法人にあってはその構成員、個人にあってはその組合員と同居する者、またはその組合員の専有部分を借り受けた者および他の組合員若しくはその組合員と同居する者でなければならない。</u></p> <p>6. 代理人は、代理権を証する書面を招集権者に提出しなければならない。</p>
<p>第47条（総会の会議及び議事）</p> <p>※6、7、8、9項追加</p> <p>総会の会議（<u>WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。</u>）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。</p>	<p>第46条（総会の会議及び議事）</p> <p>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。</p>

<p>2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、<u>可否同数の場合においては、議長の決するところによる。</u></p> <p>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。</p> <p>(1) 規約の制定、変更又は廃止</p> <p>(2) 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）</p> <p>(3) 区分所有法第58条第1項の義務違反者に対する専有部分の使用禁止、区分所有法第59条第1項の区分所有権の競売または区分所有法第60条第1項の占有に係わる専有部分の引渡し請求に関する訴えの提起</p> <p>(4) 建物の価格の2分の1を越える部分が滅失した場合の復旧</p> <p>(5) その他総会において本項の方法により決議することとした事項</p> <p>4 区分所有法第62条第1項の建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。</p> <p>5 前4項の場合において、書面、電磁的方法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。</p> <p>6 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ときは、その承諾を得なければならない。<u>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。</u></p> <p>7 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。<u>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。</u></p> <p>8 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、<u>亦明する機会を与えなければならない。</u></p> <p>9 総会においては、<u>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。</u></p>	<p>2. 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、<u>可否同数の場合においては、議長の決するところによる。</u></p> <p>3. 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項に係わらず、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。</p> <p>(1) 規約の制定、変更又は廃止</p> <p>(2) 敷地および共用部分等の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)または処分</p> <p>(3) 区分所有法第58条第1項の義務違反者に対する専有部分の使用禁止、区分所有法第59条第1項の区分所有権の競売または区分所有法第60条第1項の占有に係わる専有部分の引渡し請求に関する訴えの提起</p> <p>(4) 建物の価格の2分の1を越える部分が滅失した場合の復旧</p> <p>(5) その他総会において本項の方法により決議することとした事項</p> <p>4. <u>区分所有法第62条第1項の建替え決議は、第2項に係わらず、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。</u></p> <p>5. 前4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。</p>
<p>第48条 総会(議決事項)</p> <p>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。</p> <p>(1) 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止</p> <p>(2) 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</p> <p>(3) 収支決算及び事業報告</p> <p>(4) 収支予算及び事業計画</p> <p>(5) 長期修繕計画の作成又は変更</p> <p>(6) 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法</p>	<p>第47条 総会(議決事項)</p> <p>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。</p> <p>(1) <u>収支決算および事業報告</u></p> <p>(2) 収支予算および事業計画</p> <p>(3) 管理費等および使用料の額ならびに賦課徴収方法</p> <p>(4) 規約および使用規則等の制定、変更又は廃止</p> <p>(5) 長期修繕計画の作成または変更</p> <p>(6) 第27条第1項に定める特別の管理の実施およびそれに関連する資金の借入れならびに修繕積立金の取崩し</p>

<p>(7) 修繕積立金の保管及び運用方法</p> <p>(8) 第21条第2項に定める管理の実施</p> <p>(9) 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにこ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</p> <p>(10)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</p> <p>(11)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</p> <p>(12) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧</p> <p>(13) 区分所有法第62条第1項の場合の建替え</p> <p>(14) 組合管理部分に関する管理委託契約の締結</p> <p>(15) その他管理組合の業務に関する重要事項</p> <p>(16)適正化法第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請、同法第5条の6第1項に基づく管理計画の認定の更新の申請</p> <p>(17)マンション管理適正評価制度への登録申請および情報開示</p>	<p>(7)第27条第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等のための修繕積立金の取崩し</p> <p>(8)修繕積立金の保管及び管理</p> <p>(9)第21条第2項に定める管理の実施</p> <p>(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</p> <p>(11)建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧</p> <p>(12)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</p> <p>(13)区分所有法第62条第1項の場合の建替え</p> <p>(14)組合管理部分に関する管理委託契約の締結</p> <p>(15)その他管理組合の業務に関する重要事項</p>
<p>第49条 総会（議事録の作成、保管等）</p> <p>総会の議事については、議長は、<u>書面</u>（電磁的記録含む）により議事録を作成しなければならない。</p> <p>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総会に出席した理事または組合員がこれに署名しなければならぬ。</p> <p>3. 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（電磁的記録含む）による請求があつたときは、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。</p> <p>4. 理事長は、所定の掲示場所に、議事録および前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。</p>	<p>第48条 総会（議事録の作成、保管等）</p> <p>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。</p> <p>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総会に出席した理事または組合員がこれに署名・捺印しなければならない。</p> <p>3. 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つたときは、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。</p> <p>4. 理事長は、所定の掲示場所に、議事録および前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。</p>
<p>第50条（書面又は電磁的方法による決議）</p> <p>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のいづれかを選択できるものとする。</p> <p>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、組合員の全員による書面又は電磁的方法による合意があつたときは、総会の決議があつたものとみなす。</p>	<p>第50条（総会の決議に代わる書面による合意）</p> <p>規約により総会において決議すべきものとされた事項について、組合員全員の書面による合意があるときは、総会の決議があつたものとみなす。</p>
<p>第51条（理事会）</p>	<p>第50条（理事会）</p>
<p>第52条 理事会（招集）</p>	<p>第51条（招集）</p>

<p>第53条 理事会(会議と議事)</p> <p style="text-align: right;">※4項追加</p> <p>理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ成立せず、その議事は出席理事の過半数で決する。</p> <p>2 通常の理事会議事録については、第49条(第6項を除く。)の規定を準用する。</p> <p>3 ネット理事会の決議・議事録等手続きについては、理事会が別途定める「理事会運用細則」による。</p> <p>4 前項決議にお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。</p>	<p>第52条 理事会(会議と議事)</p> <p>理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ成立せず、その議事は出席理事の過半数で決する。</p> <p>2 通常の理事会議事録については、第48条(第4項を除く。)の規定を準用する。</p> <p>3. ネット理事会の決議・議事録等手続きについては、理事会が別途定める「理事会運用細則」による。</p>
<p>第54条 (議決事項)</p> <p>理事会は、この規約に別に定めるもの他、次の各号に掲げる事項を決議する。</p> <p>(1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案</p> <p>(2) 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案</p> <p>(3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する案</p> <p>(4) その他の総会提出議案</p> <p>(5) 第17条、<u>第21条及び第22条に定める承認又は不承認</u></p> <p>(6) 第58条第3項に定める承認又は不承認</p> <p>(7) 第67条に定める報告又は指示等</p> <p>(8) 総会から付託された事項</p> <p>(9) 使用規則およびその他の規則において理事会で定めることとされた事項</p> <p>(10) 事故その他の事由により、緊急に行う必要がある事項、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</p> <p>(11) 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</p> <p>(12) 理事長、副理事長の選任及び解任</p>	<p>第53条 (議決事項)</p> <p>理事会は、この規約に別に定めるもの他、次の各号に掲げる事項を決議する。</p> <p>(1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案および事業計画案</p> <p>(2) 規約および使用規則等の制定、変更又は廃止に関する案</p> <p>(3) 長期修繕計画の作成または変更に関する案</p> <p>(4) その他の総会提出議案</p> <p>(5) 第17条に定める報告または指示等</p> <p>(6) <u>事故その他の事由により、緊急に行う必要がある事項または緊急に行うことが極めて有効であると理事会が判断した事項</u></p> <p>(7) 総会から付託された事項</p> <p>(8) 使用規則およびその他の規則において理事会で定めることとされた事項</p> <p>(9) 第17条に定める承認または不承認</p>
<p>第55条 (専門委員会の設置)</p>	<p>第54条 (専門委員会の設置)</p>
<p>第56条 (会計年度)</p>	<p>第55条 (会計年度)</p>
<p>第57条 (管理組合の収入および支出)</p>	<p>第56条 (管理組合の収入および支出)</p>
<p>第58条 (収支予算の作成および変更)</p> <p style="text-align: right;">※3, 4, 5, 6項 追加</p>	<p>第57条 (収支予算の作成および変更)</p>
<p>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。</p>	<p>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。</p>

<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(1) 第27条に定める通常の管理に要する経費のうち、経費的であり、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</p> <p>(2) 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</p> <p>4. 前項の規定に基づき行つた支出は、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。</p> <p>5. 理事会が第54条第1項第(10)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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p>
<p>第59条 (会計報告)</p>	<p>第58条(会計報告)</p>
<p>第60条 (管理費等の徴収) ★</p>	<p>第59条 (管理費等の徴収)</p>
<p>第61条 (管理費等の過不足)</p>	<p>第60条 (管理費等の過不足)</p>
<p>第62条 (預金口座の開設)</p>	<p>第61条 (預金口座の開設)</p>
<p>第63条 (借入れ)</p>	<p>第62条 (借入れ)</p>
<p>第63条の2 (債権の処理)</p>	<p>第64条 (債権の処理)</p>
<p>第64条 (帳票類の作成・保管)</p> <p>理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を、書面(電磁的記録含む)により作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面(電磁的記録含む)による請求があつたときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>2. 理事長は、第32条の長期修繕計画書、設計図書及び他の修繕等の履歴情報を、書面(電磁的記録含む)により保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面(電磁的方法を含む)による請求があつたときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>3. 理事長は、第49条第5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項の規定により開帳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(電磁的方法を含む)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、又は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、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。</p>	<p>第63条 (帳票類の作成・保管)</p> <p>理事長は、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による請求があつたときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p>

第65条 (消滅時の財産の清算)	第65条 (消滅時の財産の清算)
第66条 (義務違反者に対する措置)	第66条 (義務違反者に対する措置)
第67条 (理事長の報告及び指示等)	第67条 (理事長の報告及び指示等)
第68条 (合意管轄裁判所)	第68条 (合意管轄裁判所)
第69条 (官公庁および近隣住民との協定の遵守)	第69条 (官公庁および近隣住民との協定の遵守)
第70条 (規約外事項)	第71条 (規約外事項)
第71条 (細則)	第70条 (細則)
第72条 (規約原本保管および閲覧) この規約を証するため、総会の決議を経て承認された規約に理事長が記名押印した規約を1通作成し、これを規約原本とする。 2. 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面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通の書面又は電磁的記録に、現に有効な規約の内容と、相違ないことを記載し、署名した上で、この書面又は電磁的記録を保管する。 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(電磁的記録含む)(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(電磁的記録含む)(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、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。	第72条 (規約原本保管および閲覧) この規約を証するため、 総会の決議を経て承認された規約に理事長が記名押印した規約 を1通作成し、これを規約原本とする。 2. 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、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、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。)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、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。
第73条 (暴力団排除規定)	第73条 (暴力団排除規定)
附則 (規約の発効)	附則 (規約の発効) ...