

管 理 規 約

「イトーピア音羽」の各専有部分を有する区分所有者（以下「区分所有者」という。）は、「建物の区分所有等に関する法律」（昭和37年法律第69号、昭和58年法律51号により改正のもの。以下「区分所有法」という。）に基づき、次の通り「イトーピア音羽管理規約」（以下「本規約」という。）を定める。

第1章 総 則

（目 的）

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

（定 義）

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

- (1) 区 分 所 有 権 区分所有法第2条第1項の区分所有権をいう。
- (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。
- (3) 占 有 者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- (4) 専 有 部 分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- (5) 共 用 部 分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- (6) 敷 地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- (7) 共 用 部 分 等 共用部分及び附属施設をいう。
- (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。
- (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。

（規約の遵守義務）

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、本規約及び使用細則を誠実に遵守しなければならない。

2 区分所有者は、同居する者に対して本規約及び使用細則に定める事項を遵守させなければならない。

（対象物件の範囲）

第4条 本規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

（規約の効力）

第5条 本規約は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者が本規約に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

（管理組合）

第6条 区分所有者は、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イトーピア音羽

管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所をイトーピア音羽内に置く。
- 3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第2章 専有部分等の範囲

（専有部分の範囲）

第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、次のとおりとする。

- (1) 住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）。
- (2) 専有駐車場（以下「専有駐車場部分」という。）。

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

- (1) 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
- (2) 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
- (3) 窓枠、窓ガラスは専有部分に含まれないものとする。

3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分にある部分以外のものは、専有部分とする。

（共用部分の範囲）

第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

第3章 敷地及び共用部分等の共有

（共有）

第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

（共有持分）

第10条 各区分所有者の共有持分は、別表第4に掲げるとおりとする。

（分割請求及び分離処分 of 禁止）

第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

2 区分所有者は、住戸部分を他の区分所有者又は第三者に貸与する場合を除き、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第4章 用 法

（専有部分の用途）

第12条 区分所有者は、その専有部分を住戸部分は住戸として、専有駐車場部分は駐車場として使用し、その他の用途に使用することはできないものとする。

（敷地及び共用部分等の用法）

第13条 区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。
(バルコニー等の専用使用権)

第14条 区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、ルーフバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、給湯設備(東京ガス HEATS 1-B)の設置場所等の専用使用部分(以下第22条及び別表第3において「バルコニー等」という。)について同表に掲げるとおり専用使用権を有することを承認するものとする。

- 2 区分所有者は、専用使用権を有している区分所有者から専有部分の貸与を受けた者が前項の専用使用部分を使用することができることを承認するものとする。
- 3 専用使用権を有する区分所有者は、当該専用使用部分を現状態のまま、本来の用法に従い使用するものとし、建物の改変造及び構築物等の築造又はこれに類するものの設置、土砂の搬入等の行為を一切してはならないものとする。

(駐車場の専用使用権)

第15条 区分所有者は、別紙図面に示す共用部分の駐車場(以下「共用駐車場」という。)について、管理組合が特定の区分所有者に対し駐車場使用契約により専用使用権を設定することを承認する。

- 2 共用駐車場について専用使用権を有している者は、別に定るところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。
- 3 区分所有者は駐車場の出入口である車路部分(別紙図面の通り)が第1項に定める共用駐車場使用者並びに専有駐車場の区分所有者(占有者を含む)によって専用使用されることを予め承諾する。
- 4 区分所有者がその所有する住戸部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の共用駐車場の専用使用権は消滅する。

(自転車置場の専用使用権)

第16条 区分所有者は、自転車置場について、管理組合が特定の区分所有者又は占有者に対し、自転車置場使用契約により専用使用させることを承認するものとする。

- 2 前項により自転車置場を専用使用する者は、別に定めるところにより管理組合に専用使用料を納入しなければならない。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第17条 区分所有者は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者が無償にて使用することを承認するものとする。

- (1) 管理事務室、管理員控室、管理用倉庫、機械室その他対象物件
の管理の執行上必要な施設 管理業務を受託し又は請負った者
- (2) 電気室 東京電力株式会社

- 2 前項に掲げるもののほか、区分所有者は、管理組合が総会の決議を経て敷地及び共用部分等(専用使用部分を除く。)の一部について、第三者に使用させることを承認するものとする。

(確認事項)

第18条 区分所有者は、下記各号に記載された事項を異議なく承諾するとともに、専有部分を第三者に

譲渡、賃貸等する場合、下記各号記載の事項を第三者に承継させるものとする。

- (1) 敷地には敷地を要役地とし、敷地に隣接する土地（以下「隣接土地」という。）を承役地とする地役権設定契約（昭和60年6月20日付確認書により変更済のもの、詳細は別紙地役権設定契約（写）及び確認書（写）のとおり、以下「地役権設定契約」という。）が昭和60年5月16日伊藤忠不動産株式会社、隣接土地所有者（横田春恒、横田直己及び株式会社ヨコタ商会）間で締結され、下記内容の地役権設定登記がなされていること。また、隣接土地に存するタイル・花壇・ボックス等の構築物については、区分所有者で所有し、且つ維持管理を行なうものとする。

尚、将来隣接土地に都市計画道路が建設され、上記地役権設定契約第6条に該当することとなった場合には、区分所有者は、隣接土地に区分所有者の有する地役権及び当該構築物の所有権を全て無償にて放棄するとともに、当該隣接土地所有者及び当該隣接土地の譲受人に対し、買取請求その他名目、事由の如何を問わず、何等の請求をも行なわないことを予め承諾すること。

記

(イ) 登記日付及び受付番号：昭和60年6月25日受付第11709号、第11710号、第11711号

(ロ) 原因：昭和60年5月16日設定

(ハ) 目的：通行、眺望、ガス上下水道施設埋設、電気・電話施設埋設、建柱

(ニ) 範囲：全部

(ホ) 要役地：東京都文京区音羽1丁目210番1の土地

(ヘ) 承役地：東京都文京区音羽1丁目210番6、同所同番7、同所同番8の各土地

- (2) イトーピア音羽を含む新築建物4棟（別紙図面斜線表示の建物、以下「新築建物」という。）に起因する電波障害防除の為、当該4棟の建物の建築主等（以下「新築建物建築主等」という。）により、近隣住宅の用に供する共同視聴用諸施設が別紙図面のとおりに設置されていること。尚、当該共同視聴用アンテナ及び近隣建物屋外の保安器までの諸施設についてはイトーピア音羽の区分所有者を含む新築建物所有者等の共有物となり、同施設の保守管理、修繕及び諸施設取替等については、同施設設置完了（昭和60年9月末日予定）後20年間、新築建物所有者等の責任と費用負担によりこれを行うこととなっていること。（別紙協定書（写）参照）

又、これら諸施設の維持管理等について、別紙の「工事請負及び維持管理業務委託契約」が伊藤忠不動産株式会社を含む新築建物建築主等と東京アンテナ工事株式会社との間で締結されており、この契約上の売主の地位を異議なく区分所有者が承継すること。

（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は、本規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約に本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、契約の相手方に本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。

第5章 管 理

第1節 総 則

(区分所有者の責務)

第21条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)

第22条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

(必要箇所への立入り)

第23条 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、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

4 立入りをした者は、速やかに立入りした箇所を原状に復さなければならない。

(損害保険)

第24条 区分所有者は、管理組合が区分所有者を代理して次の業務を行うことを承認する。

(1) 対象物件に対する次の損害保険契約の締結

イ. 共用部分等の火災保険（ガラス特約付）

ロ. 賠償責任保険

(2) 前号の損害保険契約に係る保険証券の保管並びに保険金の請求及び受領

2 管理組合は前項(2)号により受領した保険金を事故により損害を生じた共用部分等の修復に要する費用に充当するものとする。

3 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、火災保険契約を締結するものとする。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第25条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理等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。ただし、給湯基本料及び給湯従量料については各住戸区分所有者のみが負担するものとする。

(1) 管 理 費

(2) 特別修繕費

(3) 組 合 費

(4) 給湯基本料及び給湯従量料

2 管理費等の額については、下記の通り算出するものとする。

(1) 管理費及び特別修繕費の額については、各区分所有者の共有持分に応じて算出する。

(2) 組合費の額については、各区分所有者が所有する住戸の数に応じて算出する。

但し、専有駐車場部分の管理費及び修繕積立金の額については別表第4記載の通りとする。

(3) 給湯基本料については、各区分所有者が所有する住戸の数に応じて算出するものとし、給湯従量料については、各住戸に付設する給湯メーターにより算出する。

(承継人に対する債権の行使)

第26条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

(管理費)

第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常管理等に要する経費に充当する。

(1) 管理員人件費

(2) 共用部分の光熱給水費

(3) 租税公課

(4) 共用設備の保守維持費及び運転費

(5) 備品費、通信費その他の事務費

(6) 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料

(7) 経常的な補修費

(8) 清掃費、消毒費及び塵芥処理費

(9) 管理委託費

(10) その他敷地及び共用部分等の通常管理等に要する費用

(修繕積立金)

第28条 管理組合は、特別修繕費を修繕積立金として積み立てるものとする。

2 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) 敷地及び共用部分等の変更又は処分

(4) その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

3 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、特別修繕費をもってその償還に充てることができる。

4 修繕積立金については、管理費及び組合費とは区分して経理しなければならない。

(給湯基本料及び給湯従量料)

第29条 給湯基本料及び給湯従量料は、給湯設備の保守修繕・取替等の費用及び水道・下水道・ガス料金、継続運転費用等に充当するものとする。

2 給湯基本料は各住戸部分とも同一の金額とし、各住戸部分の引渡し日以降負担するものとする。

(組合費)

第30条 組合費は、次の各号に掲げる管理組合の運営に要する経費に充当する。

(1) 会議費

(2) 広報及び連絡業務に要する費用

(3) 役員活動費

(4) その他管理組合の運営に要する費用

(5) 町会費

(使用料)

第31条 専用使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料は、管理費に充当する。

(先取特権)

第32条 各区分所有者は敷地及び共用部分等について、他の区分所有者に対して有する債権（規約及び集会の決議に基づき定められたものを含む。）についてその区分所有権（建物共用部分に関する権利、専有部分を所有するための敷地に関する権利、並びに第14条、第15条及び第16条の専用使用権を含む。）及び建物に備えつけた動産の上に先取特権を有するものとする。

2 前項の先取特権は、優先の順位及び効力については共益費の先取特権とみなすものとする。

3 各区分所有者が敷地及び共用部分等につき他の区分所有者に対して有する債権は、その特定承継人に対して行うことができるものとする。

第6章 管 理 組 合

第1節 組 合 員

(組合員の資格)

第33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34条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

第2節 管理組合の業務

(業 務)

第35条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

(1) 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第50条において「組合管理部分」という。）

の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理

- (2) 組合管理部分の修繕（近隣用電波障害対策受信設備に係るものを含む。）
- (3) 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- (4) 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- (5) 敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営
- (6) 修繕積立金の運用
- (7) 官公署、町内会等との渉外業務
- (8) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- (9) 防災に関する業務、特に防火管理については、防火管理者を選任し、消防計画の作成、訓練の実施、消防設備の点検整備、所轄消防署に対する報告等防火管理上必要な業務
- (10) 広報及び連絡業務
- (11) その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務（業務の委託等）

第36条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

第3節 役員

（役員）

第37条 管理組合に次の役員を置く。

- (1) 理事長 1名
- (2) 副理事長 1名
- (3) 会計担当理事 1名
- (4) 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） 5名
- (5) 監事 1名

2 理事及び監事は、イトーピア音羽に現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

（役員の任期）

第38条 役員の任期は、毎年10月1日から翌年9月末日までの1年とする。ただし、再任をさまたげない。

2 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。

4 役員が組合員でなくなった場合又は、現に居住しなくなった場合においては、その役員はその地位

を失う。

(役員の誠実義務等)

第39条 役員は、法令、規約及び使用細則並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払を受けることができる。

(理事長)

第40条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

(1) 規約、使用細則又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項

(2) 理事会の承認を得て、臨時に傭員を採用し、又は解雇すること。

2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。

4 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

(副理事長)

第41条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し理事長が欠けたときはその職務を行う。

(理事)

第42条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

2 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事)

第43条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは臨時総会を招集することができる。

3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

第4節 総 会

(総 会)

第44条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。

3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後3ヶ月以内に招集しなければならない。

4 理事長は、必要と認める場合においては、理事会の決議を経て、何時でも臨時総会を招集することができる。

5 総会の議長は、理事長が務める。

(招集手続)

第45条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前までに、会議の日時場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

2 前項の通知は、管理組合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、対象物件内の住戸部分の所在地宛に発するものとする。

3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び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49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又は同条第4項の建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

5 会議の目的が占有者に利害関係がある場合には、第1項の通知を発した後遅滞なくその通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。

6 第1項にかかわらず、緊急を要する場合においては、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

(組合員の総会招集権)

第46条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第48条第1項に定める議決権総数の5分の1以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合において、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

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

3 前2項により招集された臨時総会においては、第44条第5項にかかわらず、議長は総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員のなかから選任する。

(出席資格)

第47条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

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

(議決権)

第48条 組合員は、その所有する住戸又は専有駐車場1戸につき各1個の議決権を有する。

2 住戸又は専有駐車場1戸につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。

3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあら

かじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。

- 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
- 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者、他の組合員若しくはその組合員と同居する者又はその組合員の住戸を借り受けた者でなければならない。
- 6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

(総会の会議及び議事)

第49条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

- 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合においては、議長の決するところによる。
- 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
 - (1) 規約の変更
 - (2) 敷地及び共用部分等の変更(改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く)又は処分
 - (3) 区分所有法第58条第1項、第59条第1項、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共用部分の復旧
 - (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
- 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。
- 5 前4項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
- 6 第3項第(1)号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 7 第3項第(2)号において、敷地及び共用部分等の変更又は処分が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 8 第3項第(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又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
- 9 総会においては、第45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50条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- (1) 収支決算及び事業報告
- (2) 収支予算及び事業計画
- (3) 管理費等及び専用使用料の額並びに賦課徴収方法
- (4) 規約の変更及び使用細則の制定又は変更
- (5) 第28条第2項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- (6) 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第(3)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
- (7) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (8) 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- (9) 役員の選任及び解任並びに役員活動、役員報酬の額及び支払方法
- (10) 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- (11) その他管理組合の業務に関する重要事項

(総会の決議に代わる書面による合意)

第51条 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、総会の決議があったものとみなす。

(議事録の作成、保管等)

第52条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した理事又は組合員がこれに署名押印しなければならない。
- 3 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、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。
- 4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

第5節 理 事 会

(理事会)

第53条 理事会は、理事をもって構成する。

- 2 理事会の議長は、理事長が務める。

(招 集)

第54条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が3分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やか

に理事会を招集しなければならない。

- 3 理事会の招集手続については、第45条（第4項及び第5項を除く。）の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

（理事会の会議及び議事）

第55条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。なお、可否同数の場合においては、議長の決するところによる。

- 2 議事録については、第52条（第4項を除く。）の規定を準用する。

（議決事項）

第56条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- (2) 規約の変更及び使用細則の制定又は変更に関する案
- (3) その他の総会提出議案
- (4) 第67条に定める勧告又は指示等
- (5) 総会から付託された事項

第7章 会 計

（会計年度）

第57条 管理組合の会計年度は、毎年10月1日から翌年9月30日までとする。

（管理組合の収入及び支出）

第58条 管理組合の会計における収入は、第25条に定める管理費等及び第31条に定める使用料等によるものとし、その支出は第27条から第31条に定めるところにより諸費用に充当する。

（収支予算の作成及び変更）

第59条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

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

（会計報告）

第60条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

（管理費等の徴収）

第61条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第31条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第63条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の28日までに、また給湯基本料、給湯従量料については、毎月管理組合から発行した請求書の金額を当月28日までに管理費、修繕積立金、組合費と同様の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おいては別に定めるところによる。

2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合において、管理組合はその未払金額について年利14%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求することができる。

3 前項の遅延損害金は、第27条に定める費用に充当する。

4 組合員は、納付した管理費等及び専用使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

(管理費等の過不足)

第62条 収支決算の結果、管理費、組合費又は給湯基本料にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。

2 管理費等に不足を生じた場合にあっては、管理組合は組合員に対して第25条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、そのつど必要な金額の負担を求めることができる。

(預金口座の開設)

第63条 管理組合は、会計業務を遂行するため、預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

第64条 管理組合は、第28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。

(帳票類の作成、保管)

第65条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

第8章 雑 則

(義務違反者に対する措置)

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

(理事長の勧告及び指示等)

第67条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則に違反したとき又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

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

3 区分所有者が、この規約若しくは使用細則に違反したとき又は区分所有者若しくは区分所有者以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときには、理事長は、理事会の決議を経て

その差止め又は排除のための必要な措置をとることができる。

(合意管轄裁判所)

第68条 本規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する東京地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

(規約外事項)

第69条 本規約及び使用細則に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

2 本規約、使用細則又は法令のいずれにも定めのない事項については総会の決議により定める。

(規約原本)

第70条 本規約を証するため、区分所有者全員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、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

(規約の発効)

第1条 本規約は、昭和60年10月1日から効力を発する。

(管理組合の成立)

第2条 管理組合は、昭和60年9月30日に成立したものとする。

(初代役員)

第3条 第38条第1項にかかわらず役員の任期は、昭和 年 月 日までとする。

(管理費等)

第4条 各区分所有者の負担する管理費、特別修繕費、組合費及び給湯基本料は、総会においてその額が決定されるまでは、第25条第2項に規定する方法により算出された別紙第4の額とする。

(注) 第18条第1号記載の地役権設定契約(写)及び確認書(写)並びに同条第2号協定書(写)については、別紙物件説明図書添付書類参照。

対象物件の表示

別表第1

物 件 名		イトーピア音羽	
敷	所 在	地番表示	東京都文京区音羽 1 丁目210番 1
		住居表示	東京都文京区音羽 1 丁目16番 2 一 号
地	地 積	572.21㎡（公簿）	620.22㎡（実測）
	権利関係	分譲引渡し後は、専有面積割合による共有	
建 物	構 造 等	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階 地上14階 塔屋2階建 共同住宅 1棟	
		建築面積 435.03㎡ 延床面積 4,839.25㎡	
附 属 施 設		共用駐車場、自転車置場、外灯設備、植樹等建物に附属する施設	

共用部分の範囲

別表第2

1. 建物の部分

共用玄関、玄関ホール、廊下、外部階段、エレベーターホール、電気室、管理事務室、管理員控室、管理用倉庫、共用駐車場、自転車置場、スラブ、バルコニー、ルーフバルコニー、パイプスペース、メーターボックス、ポンプ室、受水槽、高架水槽、防火水槽、エレベーター機械室、外壁、戸界壁、塵芥集積所、共用便所。

2. 建物の附属物

エレベーター設備、給排水設備、受配電設備、給湯設備、ガス設備、衛生設備、テレビ共同視聴用設備、排気設備、消火設備、火災報知設備、オートロック設備、集合郵便受、植樹、その他各種配管配線、照明器具等専有部分に属さない附属物。

3. その他専有部分に属さない建物工作物等。

バルコニー等の専用使用権

別表第3

専用使用部分 区分	バルコニー	ルーフバルコニー	玄関扉・窓 枠・窓ガラス	建物内及び建 物屋上の一部
位 置	各住戸に接するバルコニー	各住戸に接するルーフバルコニー	各住戸の付属 部 位	給湯設備の設 置 場 所
専用使用権者	各住戸の区分 所 有 者	上記各住戸の 区 分 所 有 者	各住戸の区分 所 有 者	各住戸の区分 所 有 者
使 用 料	無 償	無 償	無 償	無 償

別表第4

敷地及び建物共用部分等の共有持分並びに管理費・
修繕積立金・組合費・給湯基本料及び給湯従量料

タイプ	戸数	専有面積	共有持分 (10万分比)	管理費 (月額)	修繕積立金 (月額)	組合費 (月額)
A	1	27.97 m ²	739	6,300 円	1,260 円	400 円
B ₁	7	50.46	1,333	11,400	2,280	400
B ₂	6	50.46	1,333	11,400	2,280	400
C	1	57.25	1,513	12,900	2,580	400
D	2	70.34	1,859	15,900	3,180	400
E	4	59.76	1,579	13,500	2,700	400
F	3	69.70	1,842	15,800	3,160	400
G	1	72.07	1,903	16,300	3,260	400
H ₁	1	53.99	1,427	12,200	2,440	400
H ₂	3	53.99	1,427	12,200	2,440	400
I	2	61.01	1,612	13,800	2,760	400
J	2	73.27	1,936	16,600	3,320	400
K	5	54.62	1,443	12,300	2,460	400
202	1	50.46	1,333	11,400	2,280	400
203	1	70.34	1,859	15,900	3,180	400
205	1	98.86	2,612	22,300	4,460	400
502	1	50.46	1,333	11,400	2,280	400
503	1	70.34	1,859	15,900	3,180	400
504	1	69.70	1,842	15,800	3,160	400
505	1	61.01	1,612	13,800	2,760	400
506	1	57.03	1,507	12,900	2,580	400
601	1	50.46	1,333	11,400	2,280	400
602	1	50.46	1,333	11,400	2,280	400
603	1	70.34	1,859	15,900	3,180	400
604	1	69.70	1,842	15,800	3,160	400
605	1	67.23	984	8,400	1,680	400
606	1	54.11	1,430	12,200	2,440	400
701	1	50.46	1,333	11,400	2,280	400
702	1	50.46	1,333	11,400	2,280	400
703	1	59.76	1,579	13,500	2,700	400
1201	1	65.95	1,743	14,900	2,980	400
1202	1	76.39	2,019	17,300	3,460	400
1203	1	81.97	2,166	18,600	3,720	400
1302	1	146.29	3,865	33,100	6,820	400
1402	1	106.38	2,811	24,000	4,800	400
1402	1	65.96	1,743	14,900	2,980	400
駐車場	1	31.14	823	16,000	3,200	—
駐車場	1	29.65	784	16,000	3,200	—
計	63	3,784.62	100,000	873,600	174,720	24,400

一戸当りの修繕積立
金金額 (月額)円

修繕積立金は、毎月管理費の約20%を積立てるものとします。

給湯基本料

2,300 円(月額) / 1戸当り

給湯従量料

1,200 円 / m³当り

使 用 細 則

イ ト ー ピ ア 音 羽 使 用 細 則

「イトーピア音羽管理組合」（以下「組合」といいます。）は、居住者の共同の利益を守り、快適な共同生活を維持するために、「イトーピア音羽管理規約」（以下「規約」といいます。）に基づき、次のとおり「イトーピア音羽使用細則」（以下「本細則」といいます。）を定めます。

第1条（専有部分及び専用使用部分の使用）

「イトーピア音羽」の各専有部分の所有者又は占有者並びにその家族（以下「居住者」といいます。）は、当該専有部分及びその専用使用部分の使用にあたり、次の行為をしてはならないものとします。

- (1) 規約に定められた用途以外の用に供すること。
- (2) 共用部分に影響を与える変更をすること。
- (3) 建物の外観を変更すること。
- (4) 外部に面する窓ガラス、バルコニー及びルーフバルコニー等に広告等の図面及び文書を記載又は貼付すること。
- (5) 他の居住者に迷惑又は危害を及ぼすおそれのある動植物を飼育、栽培すること。
- (6) 住居を楽器の教室及び学習塾等の教室として使用すること。
- (7) 楽器等を早朝又は深夜に亘り演奏すること。
- (8) テレビ・ラジオ・ステレオ・カラオケ・名種楽器等の音量を著しくあげること。
- (9) 騒音・振動又は電波等により他の居住者に迷惑をかけること。
- (10) 水栓を開放のまま放置すること。
- (11) 構造体を損傷するおそれのある重量物、危険物、多量の引火又は発火のおそれのある物品若しくは不潔悪臭のある物品を持込むこと。
- (12) 体育用具等重量物を室内で投擲・落下させること。
- (13) 専用使用部分の外観を変更すること。
- (14) バルコニー及びルーフバルコニーの所定の場所以外に別途に物干を設置すること。並びに物置等これに類する建造物を構築又は設置すること。
- (15) 窓・バルコニー及びルーフバルコニーから物を投げ棄てること。
- (16) バルコニー及びルーフバルコニーに土砂・塵芥・発火物・水等を搬入すること。
- (17) バルコニー及びルーフバルコニーに突風・強風の際、落下・飛散等他に害を及ぼすおそれのあるものを放置すること。
- (18) バルコニー（ルーフバルコニーを含む）の所定の場所以外の場所（手すり等）に寝具・敷物・洗濯物等を干すこと。
- (19) その他、公序良俗に反する行為及び他の居住者に迷惑・危害を及ぼす行為をすること。

第2条（共用部分の使用）

居住者は「イトーピア音羽」の専用使用部分以外の共用部分の使用にあたり、次の行為をしてはなら

ないものとします。

- (1) 電気室・その他立入禁止場所及び危険な場所に立入ること。
- (2) 屋上に緊急時以外に出入りし使用すること。
- (3) 屋上に展望鏡・サーチライト・投光器等を設置すること。
- (4) 共用部分に物品を放置すること。
- (5) 階段・廊下等火災発生などの緊急時の避難通路となる場所へ私物を置くこと。
- (6) 所定の場所以外に自転車等を放置すること。
- (7) 廊下・階段等から物品を投げること。
- (8) 建物内駐車場契約車以外の車輛を敷地内に無断駐車させること。
- (9) 敷地内において自動二輪車、原付自転車を使用すること。

第3条（駐車場の使用）

駐車場に駐車することができる車輛は、一般乗用車（ライトバンを含む）に限るものとします。

2 駐車場利用者は、次の事項を遵守しなければならないものとします。

- (1) 敷地、駐車場内は徐行すること。
 - (2) 指定駐車位置に駐車し、他人の駐車位置等他の場所に駐車しないこと。
 - (3) 場内標識に従うこと。
 - (4) 警笛、空ぶかし、その他他人に迷惑を及ぼす騒音をできるかぎり発しないこと。
 - (5) 車を離れるときは、必ずドアの施錠、サイドブレーキの確認、アンテナの格納等、盗難損傷防止に留意すること。
 - (6) 場内の施設または機器類に損傷・汚損を与えたときは、すみやかに組合に連絡しその指示に従うこと。
 - (7) 敷地内においては退場車を優先すること。
 - (8) タバコの吸殻、その他の塵芥は必ず所定の場所に捨てること。
 - (9) ガソリン・揮発油等発火性または引火性の高いもの、その他危険物を一切持込まないこと。
- ただし、自動車燃料タンク内のガソリン等を除く。

第4条（自転車置場の使用）

自転車置場使用者は、自転車等に室号、氏名を明記し、組合の発行するステッカーを貼付するものとします。なお、自動2輪車・原付自転車・三輪車・四輪車・乳母車等は置かないものとします。

第5条（出前食器類の処理）

近隣の飲食店等より出前を利用した場合、飲食後の食器類は利用した入居者が責任をもって洗浄し、所定の収納場所に収納するものとする。

第6条（組合への通知事項）

居住者は次の行為をするときは、事前に組合に通知しなければならないものとします。

- (1) 家族以外の第三者に専有部分を占有させること。
- (2) 長期不在

- (3) 引越、移転、売却

第7条（組合の承諾事項）

居住者は次の行為をするときは、事前に組合に届出その承諾を得なければならないものとします。

- (1) 電気・ガス・給排水設備の新設、増設、変更
- (2) 広告施設、看板、掲示板、標識等の設置、貼布、記入等。
- (3) 他の居住者に迷惑を及ぼすおそれのある専有部分の営繕工事。
- (4) 大型金庫等重量物の搬入・据付・移転。
- (5) 発火・引火・爆発のおそれのあるものの搬入・使用。

第8条（塵芥処理）

居住者は塵芥の処理につき、次の事項を遵守しなければならないものとします。

- (1) 各専有部分よりの塵芥は、各居住者自身で付設の塵芥集積所へ持参して所定の容器に入れること。
- (2) ビニール・ゴム・皮革類・空ビン・空カン等分別ゴミは、分別用ポリバケツに入れること。
- (3) 新聞紙・ダンボール・雑誌等は、所定の場所に整頓して積重ねること。
- (4) 粗大廃棄物がある場合は、あらかじめ管理事務室と連絡し、その指示に従い処理すること。

第9条（災害防止）

居住者は、防犯・火災予防に特に注意し、防犯・防災装置及びこれらの操作方法を熟知する一方、火災・盗難等発生の場合は、直ちに所轄警察署・消防署及び組合に通報するものとします。

2. 居住者は、幼児等が危険な行為をしないよう事故等災害の防止につとめるものとします。

第10条 本細則の改廃及び変更については、規約第50条によるものとします。

附 則

本細則は、規約発効の日から施行するものとします。

管理規約・使用細則の改正内容に係る確認書

イトーピア音羽管理規約において、本改正規約の内容が規約原本及び規約変更を決議した第37期通常総会の議事録の内容と相違ないことを確認した証として、本書面に署名押印したうえ、管理規約原本とともに保管する。

記

1. 改正箇所 第50条(議決事項)
2. 効力発生 2022年12月3日
3. 添付書面 ① 総会議案(写し)
② 総会議事録(写し)

以上

2022年 12月 3日

イトーピア音羽管理組合

理事長

横田直己



**マンション管理適正評価制度・管理計画認定制度への登録承認
事前確認業務委託、評価・登録業務委任承認の件（特別決議）**

2022年4月に運用開始された一般社団法人マンション管理業協会による「マンション管理適正評価制度」及びマンション管理適正化法に基づく「管理計画認定制度」が建物維持管理の新指針として始動しました。

当マンションの管理状況を調査・登録・情報公開することにより、管理組合の目標設定や運営がしやすくなることや、良好な管理状態と評価された場合には共用部のみならず専有部の資産価値向上が期待できます。

つきましては、両制度への登録及び情報公開をすることにつきご承認をお願いいたします。

また、管理会社へマンション管理適正評価制度への調査・登録・申請の事務、管理計画認定制度に係る事前確認業務を委託し、制度への登録の最終判断は理事会への一任事項といたします。

記

1. 決議事項

- ・ 管理規約の総会議決事項、第50条(11)に次の業務を追加
「マンション管理適正評価制度・管理計画認定制度への登録」
- ・ マンション管理適正評価制度への登録
- ・ 管理計画認定制度への登録(文京区が制度を開始次第)
- ・ 上記に係る費用を管理費会計の雑費から支出すること
- ・ 管理組合情報の開示及び第三者提供「同意書」を（一社）マンション管理業協会に提出すること
- ・ 調査結果を判断し制度へ登録することの決定、時期、費用等の詳細を理事会に一任すること
- ・ 認定を受けた際に、（公財）マンション管理センターが運営する「認定マンション閲覧サイト」にてマンションの建物名、所在地及び認定コードを一般公開すること
- ・ マンション管理適正評価制度においては別紙登録情報一覧の□がついている項目を一般公開すること
- ・ 管理計画認定制度に係る事前確認業務を伊藤忠アーバンコミュニティ(株)へ委託すること
- ・ 管理情報の事前調査、登録、申請事務等を伊藤忠アーバンコミュニティ(株)に委託すること
- ・ 宅建業者等による重要事項調査依頼の際に、管理計画認定制度に関する開示請求があった場合には、認定の有無、認定都道府県知事、取得日を開示すること

<当マンションの管理会社によるプレ評価結果>

評価対象期間：第27期（2022年9月末日時点）

制度名称	申請者	（仮評価）結果	有効期間
マンション管理適正評価制度	理事長	★★★★★（96P）予定	登録後から1年間
管理計画認定制度	理事長	適合	認定から5年間

【参考資料】

プレ評価結果

（一社）マンション管理業協会あての同意書

適正評価委任状

表明保証書

「パンフレット」マンション管理適正評価制度・管理計画認定制度

2. 制度の概要

制度	運営	審査項目	判定	有効期間
マンション管理 適正評価制度	マンション 管理業協会	30項目 ・管理体制 ・管理組合収支 ・建築・設備 ・耐震診断 ・生活関連	6段階 評価	1年間
管理計画認定制度	地方公共団体	16項目＋α ・管理組合の運営 ・管理規約 ・管理組合の経理 ・長期修繕計画 ・その他	認定 ○×	5年間

(1) マンション管理適正評価制度の登録に関する内容 (※別紙をご確認ください)

- ①登録する情報：申請者・評価者情報、一般情報、客観情報、維持管理情報、等級評価
- ②公開する情報：マンション名、所在地の他、等級評価の結果（評価ランクとポイント）、等級評価を構成する主要5項目の各項目得点など
- ③登録情報の提携等について
適正評価に登録された情報は、一般社団法人マンション管理業協会の適正評価制度システム内に保存され、地方公共団体、学術研究、流通、金融、保険などそれぞれの機関に必要な情報が提供されます。なお、提供が行われた場合であっても、それぞれの機関から、当マンションの情報が公開されることはありません。（流通関係の広告対象を除く。）

(2) 管理計画認定制度の認定取得に関する内容

- ①国が定める認定基準を満たしていること。
- ②かつ、市区等独自の管理適正化指針がある場合は、その認定基準を満たしていること。
※計画作成都道府県知事が独自基準を設けている場合は、当該独自基準は事前確認の審査対象外となります。
- ③認定がなされた場合、住宅金融支援機構のフラット35金利引き下げがなされること
(2022年10月現在)
(その他の優遇措置は未定：共用部リフォーム融資金利引き下げ、共用部保険金額減額)

(3) その他

- ①適正評価制度と管理計画認定の登録・申請は一括手続きが条件となります。
(別々の登録・申請を行う場合は、別途費用がかかります)
- ②申請に必要な証となる帳票・資料は、管理組合から提供する他、管理会社保管のデータから適正評価制度システム内に送信（アップロード）します。
- ③「組合員名簿」及び「居住者名簿」を備えるとともに、年1回以上更新していることを証する「表明保証書」を地方公共団体へ提出します。
- ④証としての提供となるため、資料等にマスキングをすることはできません。
- ⑤アップロードされた情報は返却されません。
- ⑥管理計画認定の5年の有効期間内に変更申請を行う場合も費用は別途必要となります。
- ⑦本評価結果は、マンション価値等への影響を保証するものではありません。
売買の検討および契約締結時には、必ず宅地建物取引士が行う重要事項説明書にて、最新情報をご確認ください。
- ⑧本制度の登録に係る費用(2022年10月現在、料金に改定があった場合はその変更に従います)
■マンション管理適正評価制度
登録料5,500円(税込)/年・評価申請手数料13,200円(税込)/年(※2022年度は両費用無償)
■管理計画認定制度
マンション管理センター手数料10,000円(税込)/5年 自治体手数料別途
※本議案は特別決議事項に該当するため、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上で決めます

以上

第2号議案添付資料

1. 現行管理規約第50条の一部改正（改正箇所：下線）
2. 発効日 2022 年 12 月 3 日 第 37 期通常総会承認後

現況の管理規約	変更後の管理規約（改正箇所：下線）
第 50 条（議決事項）	第 50 条（議決事項）
一 ～ ～ (11) その他管理組合の業務に関する重要事項	一 ～ ～ (11) 「<u>マンション管理適正評価制度・管理計画認定制度への登録</u>」 (12) その他管理組合の業務に関する重要事項

※ 本議案は特別決議事項に該当するため、（組合員／区分所有者）総数の 3／4 以上及び議決権総数の 3／4 以上の賛成が必要となります。

マンション管理適正評価制度
HP公開情報（公開・非公開）について

管理組合名：イトーピア音羽管理組合

※公開／非公開の任意項目において、どちらか選択をお願いします。

大項目	小項目	公開要件	公開／非公開	確認
一般情報				
1. マンション概要	1-1 物件名称	必須	公開	☒
	1-2 建物用途	任意		☐
	1-3 総戸数	必須	公開	☒
	1-4 総棟数			☒
	1-5 物件所在地			☒
	1-14 建築年次（竣工年月）			☒
	1-15 建物写真の登録	任意		☐
2. 共用部分関係	2-1 共用施設（内容等）	任意		☐
	2-4 省エネルギー性能	任意		☐
3. 管理体制	3-2 管理委託形態	必須	公開	☒
	3-3 マンション管理業者名	任意		☒
	3-7 第三者管理者方式の採用の有無	必須	公開	☒
客観情報				
1. 保険	1-1 共用部分に付保している損害保険の有無	任意		☐
	1-2 契約保険会社名	任意		☐
2. 管理組合収支	2-1 借入金の有無 残高	任意		☐
3. 専有部分使用細則	3-1 住宅宿泊事業への使用可否	任意		☐
	3-2 ペットの飼育の可否	任意		☐
	3-3 専有部分内工事の制限	任意		☐
	3-4 楽器等音に関する制限	任意		☐
	3-5 一括受電方式の導入の有無	任意		☐
4. 大規模修繕計画	4-1 大規模修繕工事実施予定の有無	任意		☐
	4-2 修繕積立金の徴収の有無	任意		☐
5. アスベスト使用調査の内容	5-1 調査の実施・結果の記録	任意		☐
6. 専門家の活用	6-1 専門的知識を有する者の活用	任意		☐
7. 備考	7-1 専有部向けサービス	任意		☐
等級評価結果				
1. 管理体制	獲得ポイント数	必須	公開	☒
2. 建築・設備	獲得ポイント数			
3. 管理組合収支	獲得ポイント数			
4. 耐震診断	獲得ポイント数			
5. 生活関連	獲得ポイント数			
評価ポイント	合計獲得ポイント数			
評価結果	★獲得数			

※1：同意書と併せてデータ送付してください。

管理状態評価シート

物件番号	物件名	イトーピア音羽
1070	担当部	西東京事業部
	担当課	西東京管理第2課
	担当	島田 裕道

国認定

適合

※他法令・規程との基準への適合が必要です。

評価

★★★★★

総ポイント

96

項目

概要

回答

ポイント

詳細

1-1	管理者・監事の設置	○ 1 pt: 管理者・監事が選任されている。 × -5 pt: 管理者及び監事、又はどちらか一方が選任されていない	○	1
1-2	通常総会の開催	○ 4 pt: 定期開催（年1回） × -5 pt: 未開催又は不明	○	4
1-3	総会議事録	過去5年分の総会議事録がある ○ 4 pt: 総会議事録がある × -5 pt: 総会議事録が一部若しくは全て存在しない	○	4
1-4	規約原本・現に有効な規約	○ 3 pt: 管理規約原本がある。または、規約変更がある場合は、現に有効な規約がある。 × 0 pt: 上記に該当しない	○	3
1-5	管理規約の整備状況（国認定基準項目）	○ 4 pt: 国の認定基準に照らして、標準管理規約に準拠した下記項目が規定されている □1 修繕等の履歴情報の整理及び管理等（第32条第6項） □2 理事長が帳簿簿籍を作成・保管し、必要に応じて管理情報の書面提供を行う規定（第64条） □3 管理を行うために必要な範囲内における専有部分への立入り（第23条） × 0 pt: 上記項目が規定されていない（いずれか欠けている場合を含む）	○	4
1-6	標準管理規約への準拠状況（主要な項目）	主要な改正点（以下a～h）について、標準管理規約に準拠した規定への整備状況 ○ 4 pt: a～hすべて準拠 ○ 2 pt: 5～7項目準拠 ▲ 1 pt: 1～4項目準拠 × 0 pt: 準拠なし H28.3改定項目 a. 役員欠格条件（第36条-2）、利益相反取引の禁止（第37条-2） b. 監事の権限の明確化（第41条） c. 管理費等の滞りに対する措置（第60条） d. 暴力団等の排除規定（第19条-2、第36条-2） e. 災害時の管理組合の意思決定（第54条（理事会議決事項）、第21条（専有部分の管理）） ※H28以前の改正内容 f. 専有部分の設備のうち共用部分と構造上一体となつた部分の管理を管理組合が行うことができる（第21条） g. 開口部等の改良工事は、管理組合が適宜に実施できない場合区分所有者の責任と負担で実施できる（第22条） h. 修繕積立金に関する定め（第25条）、修繕積立金の区分管理とする定め（第26条）	●	4
2-1ア	特定建築物定期調査	直近5年分の報告書が保管されているか ○ 0 pt: 対象 点検報告書あり（実施） × -5 pt: 点検報告書なし（未実施） ○ 0 pt: 対象外	○	0
2-1イ	建築設備定期検査	直近5年分の報告書が保管されているか ○ 0 pt: 対象 点検報告書あり（実施） × -5 pt: 点検報告書なし（未実施） ○ 0 pt: 対象外	○	0
2-1ウ	EV定期検査	直近5年分の報告書が保管されているか ○ 0 pt: 対象 点検報告書あり（実施） × -5 pt: 点検報告書なし（未実施） ○ 0 pt: 対象外	○	0
2-1エ	専用水道定期水質検査	直近5年分の報告書が保管されているか ○ 0 pt: 対象 点検報告書あり（実施） × -5 pt: 点検報告書なし（未実施） ○ 0 pt: 対象外	○	0
2-1オ	簡易専用水道管理状況検査	直近5年分の報告書が保管されているか ○ 0 pt: 対象 点検報告書あり（実施） × -5 pt: 点検報告書なし（未実施） ○ 0 pt: 対象外	○	0
2-1カ	貯水槽清掃	直近5年分の報告書が保管されているか ○ 0 pt: 対象 点検報告書あり（実施） × -5 pt: 点検報告書なし（未実施） ○ 0 pt: 対象外	○	0
2-1キ	浄化槽定期検査	直近5年分の報告書が保管されているか ○ 0 pt: 対象 点検報告書あり（実施） × -5 pt: 点検報告書なし（未実施） ○ 0 pt: 対象外	○	0
2-1ク	消防用設備等点検	直近5年分の報告書が保管されているか ○ 0 pt: 対象 点検報告書あり（実施） × -5 pt: 点検報告書なし（未実施） ○ 0 pt: 対象外	○	0
2-1ケ	自家用電気工作物定期点検	直近5年分の報告書が保管されているか ○ 0 pt: 対象 点検報告書あり（実施） × -5 pt: 点検報告書なし（未実施） ○ 0 pt: 対象外	○	0

1年前	2年前	3年前	4年前	5年前
○	○	○	○	○

第32条第6項	第64条	第23条
○	○	○

○の数	8
a.	○
b.監事	○
c.管理費の徴収	○
d.暴力団員の排除	○
e.	○
f.構造上一体部分の管理	○
g.窓ガラス改良	○
h.修繕積立金	○

a内訳	
a.役員欠格事項	○
a.利益相反取引の防止	○

e内訳	
e.緊急時保存行為	○
e.議決事項	○

前回点検報告書 保管有無	○	対象外	×
-----------------	---	-----	---

対象外	×	前回 報告書
		○

対象外	×	前回 報告書
		○

対象外	○	前回 報告書
		×

対象外	×	前回 報告書
		○

対象外	×	前回 報告書
		○

対象外	○	前回 報告書
		×

対象外	×	前回 報告書
		○

対象外	○	前回 報告書
		×

管理状態評価シート

物件番号	物件名	イトーピア宮羽	国認定	評価	総ポイント
1070	担当部	西東京事業部	適合	★★★★★	96
	担当課	西東京管理第2課			
	担当	島田 裕道			

※他各行政団体の基準への適合が必要です。

項目	概要	回答	ポイント	詳細
2-2	長期修繕計画書の有無	○	10	○
2-3	直近5年間修繕履歴情報	○	10	○
3-1	管理費と修繕積立金の区分経理	○	2	○
3-2	管理費会計収支	○	5	無
3-3	修繕積立金資金計画	○	10	3.段階増額+計画期間工事費より積立金累計額多い+組合年度収入額が長計上の年度収入どおりに徴収
3-4	管理費滞納割合ポイント	○	4	滞納割合 0.0% 滞納者数 0人
3-4	管理費滞納者ポイント	○	4	0～6か月未満
3-4	管理費滞納率ポイント	○	4	滞納率 0.0% 3か月以上滞納額 ¥0 年間総請求額 ¥11,684,400
3-5	修繕積立金滞納率ポイント	○	4	滞納率 0.0% 3か月以上滞納額 ¥0 年間総請求額 ¥9,531,600
3-6	修繕積立金基準額比較	○	5	結果 OK マンション平均額m当たり修繕積立金月額 ¥375 ガイドライン基準 最低～最高・平均値 ¥/m 4.7～519.7平均42

管理状態評価シート

物件番号	物件名	イトーピア青羽	国認定	評価	総ポイント
1070	担当部	西東京事業部	適合	★★★★★	96
	担当課	西東京管理第2課			
	担当	島田 裕道			

※数値が行政検査の結果への適合が必須です。

項目		概要	回答	ポイント	詳細																				
4-1	耐震診断実施	旧耐震物件 ○ 10pt：耐震診断実施済、耐震性に問題なし ○ 10pt：耐震診断実施済、耐震性に問題あるが改修済 ○ 5pt：耐震診断実施済、耐震性に問題あるが改修予定（総会決議） ▲ 2pt：耐震診断実施済、耐震性に問題あるが改修予定無（総会未決議） × 0pt：耐震診断未実施 新耐震物件 ○ 10pt：	◎	10	新耐震、耐震性問題なし、問題あり改修済み																				
5-1	緊急対応	設備等の警報発報による緊急対応の有無 ○ 3pt：有（24時間有人対応 ※住込管理員のみ対応は対象外） ○ 3pt：有（共用部分+ホームセキュリティ対応） ▲ 1pt：有（共用部分+オンコール（緊急時の電話受付による）対応） × 0pt：無		1	有（共用部分+オンコール（緊急時の電話受付による）対応）																				
5-2	消防訓練実施状況	法令上の義務に基づく消防訓練の実施状況（直近の実施状況） ○ 3pt：年1回以上実施している ※特定用途防火対象マンションは年2回以上 × -5pt：していない 法令上の義務がないマンションの場合 ○ 3pt：年1回以上実施している ▲ 0pt：していない	○	3	○																				
5-3	名簿の整備状況	区分所有者および居住者名簿の整備状況 ○ 1pt：備えている □ 区分所有者名簿（年1回以上の内容確認ができている） □ 居住者名簿（年1回以上の内容確認ができている） × 0pt：備えていない（どちらか一方が欠けている場合を含む）	○	1	○																				
5-4	防災対策	災害への対策が講じられているか 以下、a～hのうち、整備できている数で選択 3pt：6項目以上 2pt：3項目～5項目 1pt：1項目～2項目 0pt：0項目 a. 消防計画の作成及び周知、防火管理者の選任 b. 災害時の避難場所の周知 c. 災害対応マニュアル等の作成・配付 d. ハザードマップ等防災・災害対策に関する情報の収集・周知 e. 災害時に必要となる道具・備品・非常食等の整備 f. 避難者等が入居する住戸を記した防災用名簿の作成 g. 災害発生時における居住者の安全確認体制の整備 h. 災害発生時における被害状況・復旧見直しに関する情報収集・提供体制の整備	◎	3	<table><tr><th>○の数</th><th colspan="2">内訳</th></tr><tr><td rowspan="8">6</td><td>a. 消防計画</td><td>○</td></tr><tr><td>b. 避難場所</td><td>○</td></tr><tr><td>c. 災害マニュアル</td><td>○</td></tr><tr><td>d. ハザードマップ</td><td>○</td></tr><tr><td>e. 防災用品備蓄</td><td>×</td></tr><tr><td>f. 防災名簿</td><td>×</td></tr><tr><td>g. 安全確認体制</td><td>○</td></tr><tr><td>h. 情報収集体制</td><td>○</td></tr></table>	○の数	内訳		6	a. 消防計画	○	b. 避難場所	○	c. 災害マニュアル	○	d. ハザードマップ	○	e. 防災用品備蓄	×	f. 防災名簿	×	g. 安全確認体制	○	h. 情報収集体制	○
○の数	内訳																								
6	a. 消防計画	○																							
	b. 避難場所	○																							
	c. 災害マニュアル	○																							
	d. ハザードマップ	○																							
	e. 防災用品備蓄	×																							
	f. 防災名簿	×																							
	g. 安全確認体制	○																							
	h. 情報収集体制	○																							

項目	配点	点数	項目取得率	配点-点数
1 管理体制関係	20	20	100%	0
2 建築・設備関係	20	20	100%	0
3 管理組合収支関係	40	38	95%	2
4 耐震診断関係	10	10	100%	0
5 生活関係	10	8	80%	2

管理評価取得ポイント	100	96
------------	-----	----

管理組合情報の開示及び第三者への提供に関する同意書

「マンション管理適正評価サイト利用規約」への同意書のご提出のお願い

平素より当協会の業務へのご理解、ご協力を賜り厚く平素より当協会の業務へのご理解、ご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて表題の件につきまして、2022 年 4 月 1 日より開始の「マンション管理適正評価制度」へのご登録に伴い、評価制度にご登録頂きました管理組合の評価結果等の情報開示を当会ホームページで公開させていただきます。又、ご登録にあたりご提出頂きました各種データ(以下「組合データ」といいます)は下表の提供先に使用目的を限定して提供することに、登録申請者ごとに同意をいただくこととなっております。提供する組合データは、下記以外の目的に利用されることはございません。

記

提出先	国・マン管センター	地方公共団体	学術研究
主な項目	・登録情報 ・事前確認に関わる情報	・左記に追加して、地方公共団体の上乗せ基準の審査結果	・登録情報全て
主な目的	・国の認定基準の適否 ・国内のマンション政策のため	・管理計画認定の可否 ・区域内のマンション政策のため	・マンションの管理の質が市場価格にどのように影響しているかの調査研究

※国・地方公共団体は、マンション政策の企画立案のための情報提供を求められた場合、対象となる情報の提供を行うものとします。

提出先	流通事業者	金融機関	保険会社
主な項目	・適正評価サイトへの公開情報	・登録情報のすべて	・登録情報の全て (申請時契約先限定)
主な目的	・物件広告、物件ライブラリーとの連携のため	・既存融資制度の変更及び新たな金融商品開発の検討のため	・既存商品の変更、新たな保険商品の開発の検討のため

※提供先、提供される項目の区分は、(一社)マンション管理業協会の専用サイト「マンション管理適正評価制度 等級評価項目開示一覧表及びその他登録情報開示一覧表」をご参照ください

※登録情報にはマンション概要も含まれますので、マンション名についても提供情報に含まれます。

つきましては今回、「マンション管理適正評価制度」の登録に当たっての利用規約への同意と管理組合データの第三者提供について、同意書のご提出をお願いいたしたいと存じます。内容をご確認いただきご署名の上、評価者(委託管理会社宛)にご提出くださいますようお願い申し上げます。

【お問い合わせ先】 一般社団法人マンション管理業協会

東京都港区虎ノ門 1-13-3 虎ノ門東洋共同ビル 2F

同意書

一般社団法人マンション管理業協会御中

- 一 マンション管理適正評価制度の登録に伴い「マンション管理適正評価サイト利用規約」に同意します。
- 二 「組合データの評価情報の開示及び組合データの第三者への提供について」一般社団法人マンション管理業協会が、管理評価結果を公表すること並びに、上記目的のために組合データを第三者に提供することに同意します。

2022 年 月 日

管理組合名	イトーピア音羽管理組合
住所	東京都文京区音羽 1-16-2
管理者	イトーピア音羽管理組合 理事長

委任状

年 月 日

一般社団法人
マンション管理業協会御中

代理人

住 所 東京都中央区日本橋大伝馬町 1 番 4 号

氏名（法人名） 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社

私は、上記のものを「マンション管理適正評価制度」への評価・登録業務について一切の権限を委任します。

管理組合名 イトーピア音羽管理組合

住 所 東京都文京区音羽 1-16-2

管 理 者 イトーピア音羽管理組合

理事長

印

表明証明書

文京区長 殿

1. 当管理組合では、組合員名簿（区分所有者名簿）を備えており、年一回以上更新していることを表明し保証します。
2. 当管理組合では、居住者名簿を備えており、年一回以上更新していることを表明し保証します。

2022 年 12 月 3 日

マンション管理組合名

イトーピア音羽管理組合

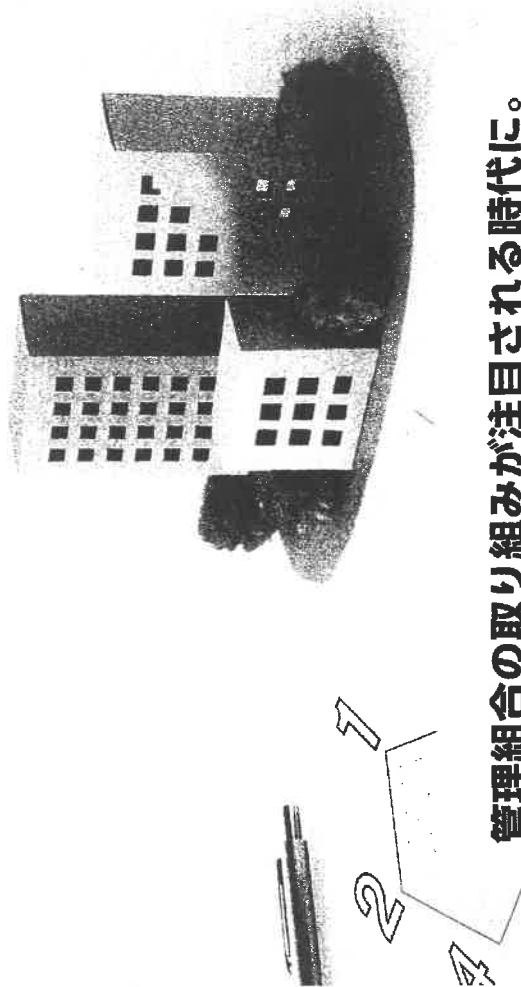
マンションの所在地

東京都文京区音羽 1-16-2

2022年4月より開始

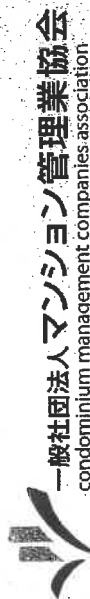
マンション管理 適正評価制度

～マンションの価値は新たなステージへ～



管理組合の取り組みが注目される時代に。

2022年4月、マンションの管理状態を評価する「マンション管理適正評価制度」がスタートします。これまで「マンションは管理を要え」と言われながらも、マンションの管理状態について明確な評価基準がありませんでした。そこで、(一社)マンション管理業協会では、不動産関連団体と協力して全国共通の管理に関わる評価基準を創設し、本制度を設けました。マンションの適正な管理が促進され、良質な管理が市場で評価される新しい仕組みです。



一般社団法人マンション管理業協会
condominium management companies association

国の「管理計画認定制度」とは

① 国の認定制度も同じ時期に始まると聞きましたが、どのようなものですか？

② これまでマンションは私有財産であることから、管理組合の自主的な管理に委ねられてきました。しかし、2020年6月にマンション管理適正化法が改正され、管理の適正化に関する取り組みを計画的に進めていくため、地方公共団体が積極的に関与できる「管理計画認定制度」が創設されました。主な内容は次の3つになります。

「管理計画認定制度」の主な内容

地方公共団体による管理 適正化推進計画の作成	地方公共団体による 認定	管理適正化のための 指導
地方公共団体は、マンション管理適正化の推進を図るための施策等を含む、マンション管理の適正化の推進を図るための計画を作成することができるようになります。	管理適正化推進計画を作成した地域において、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、管理組合は地方公共団体の認定を受けることができます。	地方公共団体が管理適正化のために必要に応じて助言や指導などを行います。

「マンション管理適正評価制度」と「管理計画認定制度」の違い

制度	運営	審査項目	判定	有効期間
マンション管理 適正評価制度	マンション 管理業協会	30項目 ・管理体制 ・管理組合収支 ・建築設備 ・耐震診断 ・生活関連	6段階 評価	1年間
管理計画認定制度	地方公共団体	16項目+α ・管理組合の運営 ・管理規約 ・その他 ・管理組合の経理	認定 ○×	5年間

適切な「管理計画」を作成し、地方公共団体の認定を受けるとともに、管理水準の維持・向上のために、管理適正評価制度(協会)へ登録して、市場での評価、資産価値向上を目指しましょう。



詳しい情報は国土交通省ホームページ
ご参照ください。
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr5_000043.html



国土交通省
マンション管理・再生ポータルサイト
<https://2021mansionkan-web.com/>

一般社団法人マンション管理業協会 〒105-0001 東京都港区有明1-13-3 成ノ門南岸共同ビル 2F
TEL:03-3500-2721 FAX:03-3500-2722

2022年4月

マンション管理適正評価制度がはじまります。

現在、分譲マンションは全国に約675.3万戸※あり、近年では毎年約10万戸※の新しいマンションが供給されています。

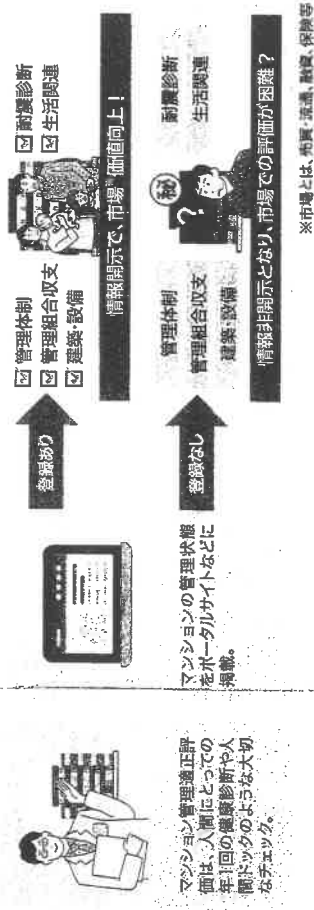
一方、築40年を超えるものが103.3万戸※以上あると、スラム化したマンションの老朽化も問題になっていきます。

これからは「マンション管理適正評価制度」を通して定期的に管理状態をチェックし、お住まいのマンションの管理・運営・資産価値の向上を図っていきましょ。

※国土交通省「マンションに関する統計・データ等」(2020年末時点)より https://www.mlit.go.jp/futakukentiku/house/futakukentiku_house_kk5_000058.html

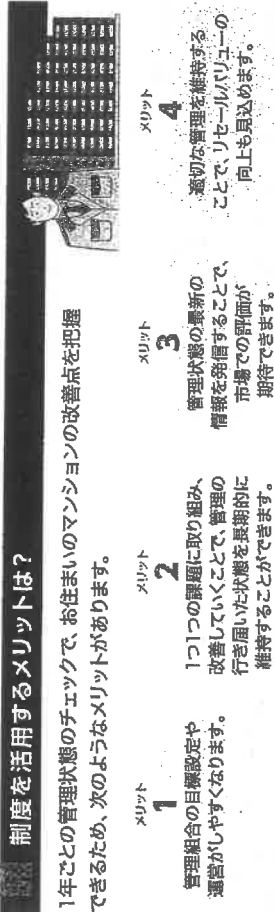
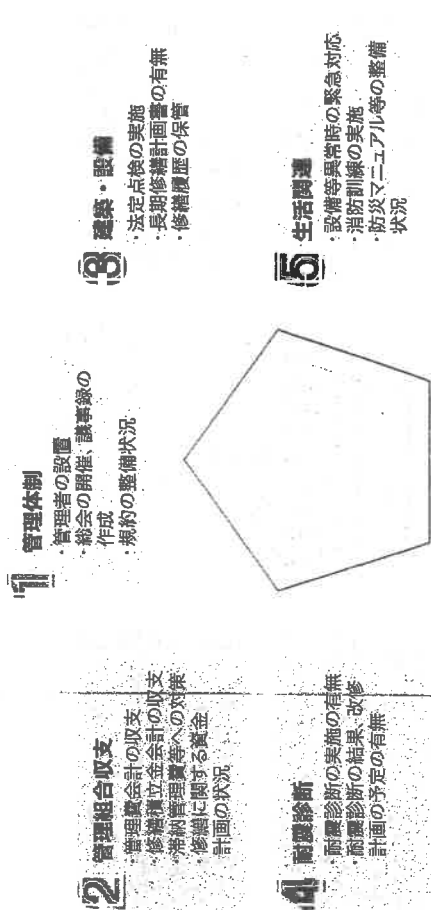
マンション管理適正評価制度とは？

マンションの管理状態や管理組合運営の状態を6段階で評価し、インターネットを通じて情報を公開します。評価は毎年更新されます。



何を評価するの？

マンションの管理状態を5つのカテゴリーに分類し、ソフト面(現在の管理組合運営など)とハード面(建物/設備の維持管理)の両面から、30項目について現状を評価していきます。



制度を活用するメリットは？

1年ごとの管理状態のチェックで、お住まいのマンションの改善点を把握できるため、次のようなメリットがあります。

6段階でマンションの管理状態を評価。
マンションの管理状態の評価は、各項目の点数を足した合計点により、6段階で表示します。評価の有効期間は1年間。管理評価が市場価値へ反映されることが期待できま。

5 STARS MANSION

マンションの管理評価＝価値

登録・申請するには？

まずはマンション管理組合からマンション管理会社へ登録申請※1します。マンション管理業協会指定の講習を修了した管理業務主任者、マンション管理士が管理状態をチェックし、評価結果の登録を行います。その後、マンション管理業協会のサイトに公開されま。

マンション管理適正評価制度への登録・申請プロセス



※1:登録(・更新)申請には、別途費用がかかります。 ※2:1年ごとに更新が必要となります。

「マンション管理適正評価制度」の最新情報はホームページで随時お知らせしています。ぜひご覧ください。
<http://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/>

【一般社団法人マンション管理業協会】
1979年に建設大臣の許可を得て設立された日本で唯一の分譲マンション管理会社の団体です。
2021年末現在、352社が協会に加入し、会員社による管理受託のシェアは9割以上を占めま。



イトーピア音羽管理組合

第37期通常総会議事録

日 時	2022年12月3日（土） 15時30分～16時30分		
場 名 称	シティ音羽 2階集会室		
所 所在地	東京都文京区音羽1-15-15		
組合員総数及び議決権総数	組合員総数	50名	議決権総数 63個
総会に出席した 組合員数及び議決権数	出席組合員	11名	出席議決権数 24個
	委任状	16名	委任状 16個
	議決権行使	12名	議決権行使 12個
	合計	39名	合計 52個
管理会社	伊藤忠アーバンコミュニティ(株) 担当 島田 管理員 岸本		

総会に先立ち、管理会社より重要事項説明会が開催された。

15時30分頃、横田理事長の司会により開始され、議長選出まで以下の通り進行された。

1. 開会の辞 : 本総会の開会に当たり、横田理事長より挨拶があった。
2. 議長選出 : 本総会の議長は、管理規約第44条（総会）第5項により、横田理事長が務めることとなり、議事録署名人として浅岡副理事長と宇田川理事が指名され、直ちに議案の審議に入った。
3. 出席者確認 : 議長より、議決権総数と出席者の議決権数が報告され（上記参照）、本総会が管理規約に則って適法に成立する旨が宣言された。
4. 議題

【第1号議案】第37期事業報告及び収支決算報告承認の件

議長の指名で、伊藤忠アーバンコミュニティ(株)（以下、管理会社という）担当の島田氏より、第1号議案に関する主旨説明がなされた。

質疑応答なく、議長が本議案の承認を議場に諮ったところ、賛成が出席組合員の議決権数の過半数に達し、承認された。

（賛成議決権数 出席：24個、委任状16個、議決権行使12個、合計52個）

【第2号議案】マンション管理適正評価制度・管理計画認定制度への登録承認及び 事前確認業務委託、評価・登録業務委託承認の件【特別決議】

議長の指名で、管理会社担当の島田氏より、第2号議案に関する主旨説明がなされた。

質疑応答なく、議長が本議案の承認を議場に諮ったところ、賛成が出席組合員の議決権数の過半数に達し、承認された。

（賛成議決権数 出席：24個、委任状16個、議決権行使12個、合計52個）

【第3号議案】修繕積立金改定承認の件

議長の指名で、管理会社担当の島田氏より、第3号議案に関する主旨説明がなされた。

質疑応答なく、議長が本議案の承認を議場に諮ったところ、賛成が出席組合員の議決権数の過半数に達し、承認された。

（賛成議決権数 出席：24個、委任状16個、議決権行使12個、合計52個）

【第4号議案】管理委託契約締結(更新)承認の件

議長の指名で、管理会社担当の島田氏より、第4号議案に関する主旨説明がなされた。
質疑応答なく、議長が本議案の承認を議場に諮ったところ、賛成が出席組合員の議決権数の過半数に達し、承認された。

(賛成議決権数 出席：24 個、委任状 16 個、議決権行使 12 個、合計 52 個)

【第5号議案】第38期事業計画案及び収支予算案承認の件

議長の指名で、管理会社担当の島田氏より、第5号議案に関する主旨説明がなされた。
質疑応答はなく、議長が本議案の承認を議場に諮ったところ、賛成が出席組合員の議決権数の過半数に達し、承認された。

(賛成議決権数 出席：24 個、委任状 16 個、議決権行使 12 個、合計 52 個)

【第6号議案】第38期管理組合役員選任承認の件

議長の指名で、管理会社担当の島田氏より、第6号議案に関する主旨説明がなされた。
質疑応答なく、議長が本議案の承認を議場に諮ったところ、賛成が出席組合員の議決権数の過半数に達し、承認された。

(賛成議決権数 出席：24 個、委任状 16 個、議決権行使 12 個、合計 52 個)

なお、本総会後に行われた理事の互選により、理事長、副理事長を次のとおり決定した。

第38期管理組合役員（敬称略）

役 職	室 番	氏 名	役 職	室 番	氏 名
理 事 長	1401	横 田 直 己	理 事	404	神 田 和 江
副理事長	905	浅 岡 敬 史	理 事	1104	松 林 久美子
理 事	406	中 村 玲 子	監 事	1302	宇 田 川 裕 幸

閉会の辞 ： 横田理事長より閉会の挨拶があり16時30分頃に本総会を終了した。

以上、第37期通常総会の議事の経過、要領、並びに結果が正確であることを証するため本総会の議事録を作成し、議長及び議事録署名人2名は署名捺印する。

2022 年 12 月 3 日

議 長 横 田 直 己 (印)

出席理事 浅 岡 敬 史 (印)

出席理事 宇 田 川 裕 幸 (印)

管理規約・使用細則の改正内容に係る確認書

イトーピア音羽管理規約において、本改正規約の内容が規約原本及び規約変更を決議した第36期通常総会の議事録の内容と相違ないことを確認した証として、本書面に署名押印したうえ、管理規約原本とともに保管する。

記

1. 改正箇所

- 第17条の2（専有部分の修繕等）追加
- 第20条の2（暴力団員の排除）追加
- 第22条（敷地及び共用部分等の管理）一部追加
- 第22条の2（窓ガラス等の改良）追加
- 第23条（必要箇所への立入り）一部追加
- 第35条（業務）一部追加
- 第38条の2（役員の欠格事項）追加
- 第39条の2（利益相反取引の防止）追加
- 第40条（理事長）一部追加
- 第43条（監事）一部追加
- 第56条（議決事項）一部追加
- 第59条（収支予算の作成及び変更）一部追加
- 第61条（管理費等の徴収）一部追加
- 第65条（帳票類等の作成、保管）一部追加
- 第70条（規約原本）一部追加

2. 効力発生 2021年12月4日

3. 添付書面
- ① 総会議案（写し）
 - ② 総会議事録（写し）

以上

2021年 12月 4日

イトーピア音羽管理組合

理事長

横田直己



「マンション管理適正評価制度」に準拠した規約改定承認の件【特別決議】

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律およびマンションの建て替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律案」が令和 2 年 6 月 24 日に公布されました。

この法律によりマンションを一定の基準で評価し、未確定ではありますが、不動産表示や計画修繕の借り入れ優遇措置、損害保険の保険料割引などへの展開が想定されており、2022 年に運用開始されるそうです。

運用開始までに当マンションが高評価を得られるよう整備することは、マンションの資産価値を高める上で有効と考えられます。

評価の基準の一部として、マンションの管理規約が最新の標準管理規約に準拠しているかを判定するものがあります。必要な条項および条文が示されていますので、それに準拠するような形及び管理組合活動の実態に合わせた形で当マンションの管理規約を改定いたしたく、以下の通りご提案致しますので、ご承認いただきますようお願い致します。

《変更の理由》

・ 管理状態評価の評価を上げるため

【ご承認いただきたい事項】

・ 管理状態評価制度において標準管理規約に準拠しているべき箇所の管理規約改定

第 17 条の 2（専有部分の修繕等）追加

第 20 条の 2（暴力団員の排除）追加

第 22 条（敷地及び共用部分等の管理）一部追加

第 22 条の 2（窓ガラス等の改良）追加

第 23 条（必要箇所への立入り）一部追加

第 35 条（業務）一部追加

第 38 条の 2（役員の欠格事項）追加

第 39 条の 2（利益相反取引の防止）追加

第 40 条（理事長）一部追加

第 43 条（監事）一部追加

第 56 条（議決事項）一部追加

第 59 条（収支予算の作成及び変更）一部追加

第 61 条（管理費等の徴収）一部追加

第 65 条（帳票類等の作成、保管）一部追加

第 70 条（規約原本）一部追加

・ 施行時期 2021 年 12 月 4 日 通常総会承認後

※変更箇所は下線部分です。

変更前	変更後
規定なし	(専有部分の修繕等) 第17条の2 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若しくは取替え（以下「修繕等」という。）であって共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第40条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。 2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。 3 理事長は、第1項の規定による申請について、理事会（第53条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議により、その承認または不承認を決定しなければならない。 4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。 5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。 6 第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。

規定なし	(暴力団員の排除) 第20条の2 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。 一 契約の相手方が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約すること。 二 契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、区分所有者は当該契約を解約することができること。 三 区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代理して解約権を行使することができること。 2 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面を提出するとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。
(敷地及び共用部分等の管理) 第22条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。	(敷地及び共用部分等の管理) 第22条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担 においてこれを行うものとする。ただし、専用使用部分の保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。 2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

	3 区分所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。 4 前項の申請及び承認の手続については、第17条の2第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第22条第3項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。 5 第3項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。 6 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。
規定なし	(窓ガラス等の改良) 第22条の2 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。 2 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。

	3 前項の申請及び承認の手続については、<u>第17条の2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条の2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条の2第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。</u>
(必要箇所への立ち入り) 第23条 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、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立ち入りを請求することができる。 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。 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。 4 立ち入りをした者は、速やかに立ち入りをした箇所を現状に復さなければならない。	(必要箇所への立ち入り) 第23条 <u>前2条</u>により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立ち入りを請求することができる。 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。 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。 4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、<u>災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。</u> 5 立ち入りをした者は、速やかに立ち入りをした箇所を現状に復さなければならない。
(業務) 第35条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。 (1) 管理組合が管理する敷地及び共用部分等(以下本条及び第50条において「組合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理 (2) 組合管理部分の修繕(近隣用電波障害対策受信設備に係るものを含む。)	(業務) 第35条 管理組合は、<u>建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。</u> (1) 管理組合が管理する敷地及び共用部分等(以下本条及び第50条において「組合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理 (2) 組合管理部分の修繕(近隣用電波障害対策受信設備に係るものを含む。)

(3) 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務 (4) 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為 (5) 敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営 (6) 修繕積立金の運用 (7) 官公署、町内会等との渉外業務 (8) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務 (9) 防災に関する業務、特に防火管理については、防火管理者を選任し、消防計画の作成、訓練の実施、消防設備の点検整備、所轄消防署に対する報告等防火管理上必要な業務 (10) 広報及び連絡業務 (11) その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務	(3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理 (4) 建替え等に係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務 (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) 修繕等の履歴情報の整理及び管理等 (7) 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) 敷地及び共用部分等の変更及び運営 (10) 修繕積立金の運用 (11) 管理費等の収納、保管、運用及び支出等に関する会計業務 (12) 官公署、町内会等との渉外業務 (13) マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務 (15) 広報及び連絡業務 (16) その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務 (17) 管理組合の消滅時における残余財産の清算 (18) その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務
--	---

規定なし	(役員の欠格条項) 第38条の2 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。 一 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 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者 三 暴力団員等（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。）
規定なし	(利益相反取引の防止) 第39条の2 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。 一 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。 二 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。
(理事長) 第40条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。 一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項 二 理事会の承認を得て、臨時に傭員を採用し、又は解雇すること。 2 理事長は区分所有法に定める管理者とする。 3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。	(理事長) 第40条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。 一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。 2 理事長は区分所有法に定める管理者とする。 3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。

4 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。	4 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。 5 <u>管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。</u>
(監事) 第43条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。 2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。 3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。	(監事) 第43条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。 2 <u>監事は、いつでも、理事及び第40条第1項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。</u> 3 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。 4 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、<u>意見を述べなければならない。</u> 5 <u>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。</u> 6 <u>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。</u> 7 <u>前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。</u>

(議決事項) ※第 33 期通常総会にて改定 第 5 6 条 理事会はこの規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。 (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案および事業計画案 (2) 規約および使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案 (3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する案 (4) その他の総会提出議案 (5) 第 1 2 条の 2 に定める承認又は不承認 (6) 第 6 7 条に定める勧告又は指示等 (7) 総会から付託された事項 (8) 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等 2 第 5 0 条の規定にかかわらず、理事会は、前項第 (8) 号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。	(議決事項) 第 5 6 条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。 (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案および事業計画案 (2) 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案 (3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する案 (4) その他の総会提出議案 (5) 第 1 2 条の 2 に定める承認又は不承認 (6) 第 1 7 条の 2、第 2 2 条及び第 2 2 条の 2 に定める承認又は不承認 (7) 第 5 9 条第 3 項に定める承認又は不承認 (8) 第 6 1 条第 4 項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他の法的措置の追行 (9) 第 6 7 条に定める勧告又は指示等 (10) 総会から付託された事項 (11) 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等 2 第 5 0 条の規定にかかわらず、理事会は、前項第 (11) 号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。
(収支予算の作成および変更) 第 5 9 条 理事長は毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、その承認を得なければならない。 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。	(収支予算の作成および変更) 第 5 9 条 理事長は毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、その承認を得なければならない。 2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。

	3 理事長は第57条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。 一 第27条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの。 二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であつて、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの。 4 前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。 5 理事会が第56条第1項第(8)号の決議をした場合には、理事長は、同条第2項の決議に基づき、その支出を行うことができる。 6 理事長は第22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。
(管理費等の徴収) 第61条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第31条に定める使用料については、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第63条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の28日までに、また給湯基本料、給湯従量料については、毎月管理組合から発行した請求書の金額を当月28日までに管理費、修繕積立金、組合費と同様の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おいては別に定めるところによる。	(管理費等の徴収) 第61条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第31条に定める使用料については、組合員が各自開設する預金口座から口座振替の方法により第60条に定める口座に受け入れることとし、当月分は別に定める徴収日までに、また給湯基本料、給湯従量料については、毎月管理組合から発行した請求書の金額を別に定める徴収日までに管理費、修繕積立金、組合費と同様の方法により一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合において、管理組合は、その未払金額について、年利14%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求することができる。	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おいて、管理組合は、その未払金額について、年利14%の遅延損害金（一年を365日として計算する。）と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。 3 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。 4 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的訴訟を進行することができる。
3 前項の遅延損害金は、第27条に定める費用に充当する。	5 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は第27条に定める費用に充当する。 6 組合員が未納の管理費及び使用料の一部を弁済した場合は、支払期日の古いものから順に充当するものとする。また、弁済額が未納の管理費及び使用料の月額合計に満たない場合は、その内訳における充当の優先順位は次のとおりとする。 (1) 駐車場・駐輪場使用料 (2) 給湯料 (3) 修繕積立金 (4) 管理費
4 組合員は、納付した管理費等及び専用使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。	7 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

(帳票類等の作成、保管)

第65条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

(帳票類等の作成、保管)

第65条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

2 理事長は、第35条第(3)号の長期修繕計画書、同条第(5)号の設計図書及び同条第(6)号の修繕等の履歴情報を保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3 理事長は、第52条第3項(第55条第2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70条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

(規約原本) 第70条 本規約を証するため、区分所有者全員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。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。 3 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。	(規約原本) 第70条 本規約を証するため、区分所有者全員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。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 <u>規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。</u> 4 <u>区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）並びに現に有効な第19条に基づく使用細則その他の細則の内容を記載した書面又は記録した電磁的記録（以下「使用細則等」という。）の閲覧をさせなければならない。</u> 5 <u>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。</u> 6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等及び使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。
---	---

※ 本議案は特別決議事項に該当するため、（組合員／区分所有者）総数の3／4以上及び議決権総数の3／4以上の賛成が必要となります。