

アドバンスシティ大森

管理に係る承認書

管理規約

使用細則

小動物飼育細則

防犯カメラ運用細則

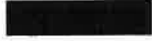
駐車場使用契約書

管理委託契約書

防犯カメラリース契約書

平成20年8月25日 現在
当マンションの現行管理規約は
本書に相違ありません

アドバンスシティ大森管理組合

管理者  印

平成20年8月25日

アドバンスシティ大森管理組合

管理受託 株式会社合人社計画研究所

この書類は転売時等、将来共に効力を有しますので、大切に保管して下さい。

管 理 に 係 る 承 認 書

「アドバンスシティ大森」

株式会社合人社計画研究所 御中

私は下記の事項を承認いたします。

1. アドバンスシティ大森管理規約及び使用細則等を原案どおり承認し遵守すること。
2. アドバンスシティ大森管理組合（以下「管理組合」という。）と株式会社合人社計画研究所とが管理規約に添付されている管理委託契約書を締結すること。
3. 管理組合発足当初の管理者は、株式会社合人社計画研究所がとめること。
4. []（以下「事業主」という。）が周辺居住者の電波障害防止のため必要な施設を、アドバンスシティ大森共用部分を利用して設置すること。近隣電波障害対策施工住戸所有者と事業主との間で電波障害に関し協定が締結された場合、又事業主がアドバンスシティ大森を建築するにあたり、近隣住民並びに諸官庁との間で協定等を締結した場合は、管理組合と共にこれを承継すること。
5. アドバンスシティ大森所定の引渡し日以降になお販売未了並びに引渡し未了の住戸がある場合、事業主は、通常の管理費・修繕積立金及び各種使用料については負担し、修繕積立基金については負担しないこと。但し、事業主が未販売住戸を賃貸した場合は、事業主は当該住戸の修繕積立基金を負担するものとする。
6. アドバンスシティ大森の所定の引渡し日以降に未販売の住戸があった場合は、事業主又は事業主の指定する者が販売業務（販売用広告看板等の設置及び販売事務所等の設置）の為に、敷地及び建物共用部分等を無償で使用する。
7. 本物件の維持管理及び管理組合の運営等に必要な次の契約について、株式会社合人社計画研究所が管理組合を代理して契約を締結すること。
 - 一 本物件に設置されている設備機器（防犯カメラを含む）のメンテナンス契約
 - 二 共用部分等の火災保険契約並びにその他損害保険契約
 - 三 管理費等の支払及び収納代行に伴う収納代行会社との契約
8. 本物件に設置されている防犯カメラ機器については、管理組合と []との間で管理規約に添付されている6年間のリース契約が締結されること。又、これに伴い管理組合が管理費より月額25,935円（本体価格24,700円、消費税等1,235円）を []に支払うこと。

平成 年 月 日

アドバンスシティ大森 [] 号室区分所有者

氏 名 []

住 所 []

アドバンスシティ大森
管理組合規約

目 次

第 1 章 総 則

第 1 条	目 的	1
第 2 条	定 義	1
第 3 条	規約及び総会の決議の遵守義務	1
第 4 条	対象物件の範囲	1
第 5 条	規約及び総会の決議の効力	1
第 6 条	管理組合	2

第 2 章 専有部分等の範囲

第 7 条	専有部分の範囲	2
第 8 条	共用部分等の範囲	2

第 3 章 敷地及び共用部分等の共有

第 9 条	共 有	2
第 10 条	共有持分	2
第 11 条	分割請求及び単独処分 of 禁止	2

第 4 章 用 法

第 12 条	専有部分の用途	3
第 13 条	敷地及び共用部分等の用法	3
第 14 条	バルコニー等の専用使用権	3
第 15 条	駐車場の使用	3
第 16 条	敷地及び共用部分等の第三者の使用	3
第 17 条	専有部分の修繕等	4
第 18 条	使用細則等	4
第 19 条	専有部分の貸与	4

第 5 章 管 理

第 1 節 総 則

第 20 条	区分所有者の責務	5
第 21 条	管理者の責務	5
第 22 条	占有者の責務	5
第 23 条	敷地及び共用部分等の管理	6
第 24 条	窓ガラス等の改良	6
第 25 条	必要箇所への立入り	6
第 26 条	損害保険	6

第 2 節 費用の負担

第 27 条	管理費等	6
第 28 条	承継人に対する債権の行使	6
第 29 条	管理費	6
第 30 条	修繕積立金	7
第 31 条	使用料	7

第 6 章 管 理 組 合

第 1 節 組 合 員

第 32 条	組合員の資格	8
第 33 条	届出義務	8

第 2 節 管理組合の業務

第 34 条	業 務	8
第 35 条	業務の委託等	8
第 36 条	専門的知識を有する者の活用	8

第 3 節 管理者及び監事

第 37 条	管 理 者	9
第 38 条	管理者の業務	9
第 39 条	専門委員会を設置	9
第 40 条	緊急処理	9
第 41 条	書面投票	9
第 42 条	投票手続	9
第 43 条	占有者の意見	10
第 44 条	投 票 権	10
第 45 条	投票結果	10
第 46 条	監 事	10
第 47 条	監事の権限	11
第 48 条	監事の誠実義務等	11

第 4 節 総 会		
第 4 9 条	総 会	1 1
第 5 0 条	招集手続	1 1
第 5 1 条	組合員の総会招集権	1 2
第 5 2 条	出席資格	1 2
第 5 3 条	議決権	1 2
第 5 4 条	議決事項	1 3
第 5 5 条	総会の会議及び議事	1 3
第 5 6 条	議事録の作成、保管	1 4
第 5 7 条	書面による決議	1 4

第 7 章 会 計

第 5 8 条	勘 定	1 4
第 5 9 条	会計年度	1 4
第 6 0 条	管理組合の収入及び支出	1 4
第 6 1 条	収支予算の作成及び変更	1 4
第 6 2 条	会計の公開及び会計監査	1 5
第 6 3 条	会計報告	1 5
第 6 4 条	管理費等の納付	1 5
第 6 5 条	管理費等の過不足	1 5
第 6 6 条	預金口座の開設	1 5
第 6 7 条	借 入 れ	1 6
第 6 8 条	帳票類の作成、保管	1 6
第 6 9 条	消滅時の財産の精算	1 6

第 8 章 雑 則

第 7 0 条	義務違反者に対する措置	1 6
第 7 1 条	管理者の勧告及び指示等	1 6
第 7 2 条	合意管轄裁判所	1 6
第 7 3 条	官公庁及び近隣住民との協定の遵守	1 7
第 7 4 条	細則	1 7
第 7 5 条	規約外事項	1 7
第 7 6 条	防火管理者の選任	1 7
第 7 7 条	規約原本	1 7

附 則

第 1 条	規約の発効	1 7
-------	-------	-----

第2条	管理組合の設立	1 2
第3条	第1年度の管理費等の額	1 3
第4条	管理準備金	1 4
第5条	購入時積立基金	1 4
第6条	第1年度の会計年度	1 5
第7条	第1年度予算	1 7
第8条	駐車場に関する経過措置	1 8
第9条	管理組合設立時の損害保険契約	1 8
第10条	近隣電波障害対策施設	1 8
第11条	容認事項	1 9
別表第1	対象物件の表示	2 1
別表第2	共用部分等の範囲	2 1
別表第3	管理費、修繕積立金、駐車場使用料、 ルーフバルコニー使用料、駐輪場使用料、店舗前敷地使用料 修繕積立基金及び共有持分	2 2
別表第4	バルコニー等及び駐車場の専用使用権	2 4
敷地配置図	1階平面図、各階平面図及び立面図	

森大イデシンスバドア
約規埋管

アドバンスシティ大森 管理規約

アドバンスシティ大森の各専有部分を所有する区分所有者（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」（以下「区分所有法」という。）に基づき、次のとおり「アドバンスシティ大森管理規約」（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、アドバンスシティ大森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。

- | | |
|-------------|--|
| 一 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 |
| 二 区 分 所 有 者 | 区分所有法第 2 条第 2 項の区分所有者をいう |
| 三 管 理 者 | 区分所有法第 2 5 条第 1 項の管理者をいう |
| 四 占 有 者 | 区分所有法第 6 条第 3 項の占有者をいう |
| 五 専 有 部 分 | 区分所有法第 2 条第 3 項の専有部分をいう |
| 六 共 用 部 分 | 区分所有法第 2 条第 4 項の共用部分をいう |
| 七 敷 地 | 区分所有法第 2 条第 5 項の建物の敷地をいう |
| 八 共 用 部 分 等 | 共用部分及び附属施設をいう |
| 九 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 |
| 十 専用使用部分 | 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう |

（規約及び総会の決議の遵守義務）

第 3 条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、本規約及び総会の決議並びに第 1 8 条に定める使用細則等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総会の決議並びに第 1 8 条の使用細則等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。

（規約及び総会の決議の効力）

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

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

(管 理 組 合)

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アドバンスシティ大森管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所をアドバンスシティ大森内に置く。

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。

一 住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）

二 店舗番号を付した店舗（以下「店舗部分」という。）

三 倉庫番号を付した倉庫（以下「倉庫部分」という。）

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

一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする

二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする

三 外気に面する窓ガラス・窓枠は、専有部分に含まれないものとする

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

(共用部分等の範囲)

第8条 対象物件のうち共用部分等の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

第 3 章 敷地及び共用部分等の共有

(共 有)

第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共 有 持 分)

第10条 各区分所有者の共有持分はその所有する専有部分の床面積割合により、別表第3に掲げるとおりとする。

2 前項の床面積の計算は、第7条第2項の定めにかかわらず専有部分の売買に際して表示された販売面積とする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

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

第 4 章 用 法

(専有部分の用途)

第 12 条 住戸部分の区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2 店舗部分の区分所有者は、その専有部分を店舗として使用するものとし、他の区分所有者が迷惑となるような営業形態、営業行為をしてはならない。

3 倉庫部分の区分所有者は、その専有部分を専ら倉庫として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

4 店舗部分の区分所有者は、その専有部分を前項以外の用途に供したため、他の区分所有者から異議の申し出があった場合は、その区分所有者の責任と負担でこれを解決しなければならない。

(敷地及び共用部分等の用法)

第 13 条 区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。

(バルコニー等の専用使用権)

第 14 条 区分所有者は、別表第 4 に掲げる店舗用バイク・自転車置場、バルコニー、サービスバルコニー、室外機置場、看板ポール、アルコーブ、ポーチ、玄関扉、窓枠、窓ガラス、面格子、網戸、集合郵便受及びルーフバルコニー（以下本条、第 23 条及び別表第 4 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。

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

(駐車場の使用)

第 15 条 管理組合は駐車場について、特定の区分所有者に駐車場使用契約により使用させることができる。

2 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。

3 前項の駐車場使用料及び第 27 条の管理費等の 2 ヶ月分相当額以上を納付しない場合は、当該区分所有者の駐車場の専用使用を、中止することができる。

4 第 2 項の駐車場使用料は、近隣の駐車場相場の上昇により不相当となった場合は改定するものとし、駐車場使用料の改定を含む予算案の承認をもってこれを行うことができる。

5 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

6 前項にかかわらず、当該譲渡の相手方が生計を一にする同居人、三親等以内の血族又は配偶者であるときは、新たに区分所有者となった者が、当該駐車場を使用することができる。

7 その他の事由により空駐車場が発生した場合は、抽選等により新たな使用権を設定する。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第 16 条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。

一 管理員室、その他管理業務上必要な施設及び備品等（これらに付随する光熱水道費及び更

新費を含む。)については、管理事務(マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下「適正化法」という。)第2条第6号「管理事務」をいう。)を受託し、又は請負った者に無償で使用させる。

二 対象物件により電波障害を受ける近隣の建物等が生じたときは、それらの建物所有者に対し近隣電波障害対策施設を無償で使用させる。

三 受電設備置場については[]に無償で使用させる。

2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等(駐車場及び専用使用部分を除く。)の一部について、第三者に使用させることができる。

(専有部分の修繕等)

第17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え(以下「修繕等」という。)を行おうとするときは、あらかじめ、管理者(第37条に定める管理者をいう。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管理者に提出しなければならない。

3 管理者は、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、又は不承認しようとするときは、管理組合の承認を経なければならない。

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 管理者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。

(使用細則等)

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則、小動物飼育細則及び防犯カメラ運用細則(以下「使用細則等」という。)を定めるものとする。

(専有部分の貸与)

第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、本規約及び使用細則等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等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等に定める事項を遵守する旨の誓約書管理組合に提出させなければならない。

3 管理者は、前項の誓約書を受領する場合においては、専有部分の貸与を受ける者に対して、対象物件の管理又は使用に関する遵守事項を説明するとともに、本規約及び使用細則等の写しを交付するものとする。

第 5 章 管 理

第 1 節 総 則

(区分所有者の責務)

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

2 前項にいう管理の実行を充実させるため、区分所有者は、その専有部分を譲渡又は貸与するときは、共同生活環境が侵害される恐れのある者及び暴力団構成員これら準ずる者（以下「暴力団構成員」という。）又は暴力団関係者等に譲渡又は貸与してはならない。

3 区分所有者は、自ら暴力団構成員となり、又はその専有部分を暴力団事務所として使用してはならない。

4 区分所有者は、その専有部分に暴力団構成員又は暴力団関係者等を居住させ又は反覆して出入りさせてはならない。

5 専有部分に暴力団構成員又は暴力団関係者等が居住し又は反覆して出入りするときは、他の区分所有者の全員は総会の決定に基づき、当該専有部分の区分所有者に対し、その専有部分の全面的使用禁止を請求することが出来る。

6 前項の決議は、区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数とする。

7 第 5 項の訴訟手続きに要する費用（弁護士費用を含む）は、当該専有部分の区分所有者が負担する。

8 区分所有者は、管理者が円滑な管理運営を行うため、専有部分への譲渡又は貸与及びその更新をするときは、管理組合が作成した所定の書面に、各々署名捺印し、管理者宛に届出なければならない。

9 第 2 項の規定を遵守しないことによって他に迷惑又は損害を与えたときは、その区分所有者はこの排除と賠償の責に任じなければならない。

10 区分所有者はその専有部分を第三者に使用させ、万一占有者が退去の際管理組合に損害を与えた場合は、区分所有者の責任において賠償するものとする。

11 第 27 条に定める管理費、修繕積立金及び第 31 条に定める使用料は事由の如何を問わず、現に区分所有権を有する組合員が納付しなければならない。

(管理者の責務)

第 21 条 管理者は、区分所有法並びに本規約及び使用細則等に基づき、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、善良なる管理者の注意をもって、区分所有者のために、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

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。

(占有者の責務)

第 22 条 占有者は、対象物件の保存に有害な行為その他対象物件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てはならず、常に良好な住環境を保持するよう努めなければならない。

(敷地及び共用部分等の管理)

第23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。

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。

(窓ガラス等の改良)

第24条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他開口部にかか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 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする。

(必要箇所への立入り)

第25条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

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

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

4 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

(損害保険)

第26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。

- 一 共用部分等の火災保険契約並びにその他損害保険契約の締結
- 二 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 管理組合は前項第二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。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第27条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費の支払いに充てるため、次の費用(以下「管理費等」という。)を管理組合に納入しなければならない。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金

2 管理費及び修繕積立金の額については、各区分所有者の所有する専有部分の面積に基いて算出するものとし、他の事情を一切勘案しない。

(承継人に対する債権の行使)

第28条 管理組合が管理費等及び使用料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29条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 公租公課
- 二 共用設備の保守維持費及び運転費
- 三 備品費、通信費その他の事務費
- 四 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 五 共用部分水道光熱費
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 委託業務費
- 九 管理組合の運営に要する費用
- 十 訴訟費用
- 十一 専門的知識を有する者の活用に必要な費用
- 十二 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に必要な費用
- 十三 近隣電波障害対策施設の維持管理取替等に必要な費用
- 十四 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に必要な費用

(修繕積立金)

第30条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
 - 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 - 三 敷地及び共用部分等の変更
 - 四 共用部分等の劣化診断
 - 五 共用部分等の耐震診断、耐震補修
 - 六 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査
 - 七 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な管理
- 2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下本項において「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要な場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
- 3 管理組合は、第1項各号の経費に充てるために借入をしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
- 4 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

(使用料)

第31条 駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、第29条に定める管理費に充当する。

第6章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

第32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33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34条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行なう。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条、第54条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消滅及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- 五 適性化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると見とめられる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計事務
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三 防災に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 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
- 十五 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十六 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35条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部をマンション管理業者（適性化法第2条第8号の「マンション管理業者」をいう。）等、第三者に委託し、又は請負わせて執行することができる。

(専門的知識を有する者の活用)

第36条 管理組合はマンション管理士(適性化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。)

その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

第3節 管理者及び監事

(管 理 者)

第37条 管理者は、総会の決議によって選任し、解任することができる。

2 管理者は、その業務に関し、組合員を代理し、管理組合を代表する。

3 区分所有法並びに本規約及び使用細則等に定めるもののほか、管理者の権利義務は、委任に関する規定に従う。

4 管理者は、次条第1項の業務に関し、組合員のために、原告又は被告となる。

5 管理者は、前項により原告又は被告となったときは、遅滞なく、組合員にその旨を通知しなければならない。この場合には、第50条第2項及び第3項の規定を準用する。

(管理者の業務)

第38条 管理者は、第34条に定める管理組合の業務のほか、次の各号の業務を行う。

一 敷地及び共用部分等の保存に必要な業務

二 第41条第1項に定める書面投票の結果に基づく業務

三 本規約、使用細則等又は総会の決議により、管理者の職務として定められた業務

2 管理者は、第1項の業務の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。

3 管理者は、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。

(専門委員会の設置)

第39条 管理者は、総会の決議を経て、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

2 専門委員会は、調査又は検討した結果を管理者に具申する。

(緊 急 処 理)

第40条 管理者は、共用部分等の改良、又は修繕の必要を認めかつ緊急を要する時は、自己の判断により適当な処置をとることができる。この場合、事後可及的速やかに区分所有者全員に経過及び処置を報告するものとする。

2 前項の費用の負担は第10条第2項に定める共有持分の割合による。

(書 面 投 票)

第41条 管理者は、次の各号に掲げる管理組合の業務に関する事項について、組合員の意志を反映するため、組合員の書面投票に付さなければならない。

一 使用細則等の制定、変更又は廃止

二 管理費等の保管及び運用方法

三 第16条第2項に定める敷地又は共用部分等の第三者への貸与

四 その他管理者が書面投票に付すことが適当と認めた事項

2 組合員は、第1項の書面投票が第53条第4項の書面による議決権の行使又は第57条の総会

の決議に代わる書面による合意と解してはならない。

- 3 第1項の事項については、第55条第2項に定める決議要件により総会にて決議することができる。

(投票手続)

第42条 管理者は、前条第1項の書面投票を行う場合には、同項に掲げる事項についての決定又は執行の予定時期の少なくとも2週間前までに、投票が管理者に到達すべき投票期限を示して、組合員に対しその賛否の意向を求めるべき投票事項の要領の通知を発しなければならない。

- 2 前項の投票期限と通知を発する日との間には少なくとも1週間の期間を置かなければならない。

- 3 第1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。

- 4 管理者は、第1項の通知を発するときは、あわせてその内容を所定の場所に掲示しなければならない。

(占有者の意見)

第43条 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、第41条第1項の書面投票の内容につき利害関係を有する場合には、前条第1項の投票期限までに、管理者に対して意見を述べることができる。

- 2 管理者は、前項の意見を記録し、第45条第1項に定める書面に記載して組合員に報告するものとする。

(投票権)

第44条 各組合員の有する投票権の割合は、所有する専有部分1区分につき1個の投票権を有する。

- 2 専有部分1区分につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の投票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、投票権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ管理者に届け出るものとする。投票権を行使する者を変更する場合においても同様とする。

- 4 第42条第1項の投票期限までに投票権を行使しない組合員は、投票事項につき賛成したものとみなす。

(投票結果)

第45条 管理者は、第41条第1項の書面投票結果を明らかにした書面を作成し、第42条第1項の投票期限から1ヶ月以内に組合員に通知するものとする。ただし、この期間内に総会が開催されるときは、当該総会において報告するものとする。

- 2 管理者は、第41条第1項の書面投票に付した事項に関し、投票権総数の2分の1以上の反対票がない場合には当該事項について決定又は執行することができる。ただし、投票権総数の2分の1を越える反対票がある場合には、総会の決議を経なければこれを行うことはできない。

- 3 管理者は、第1項の書面及び回収した投票用紙を保管し、組合員及び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。

(監事)

第46条 管理組合には、監事を若干名置くことができる。

- 2 監事は、組合員のうちから、総会において選任する。
- 3 前項にかかわらず、総会において監事の選任がなされない場合においては、管理者の指名により選任することができる。
- 4 監事の任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。
- 5 任期の満了又は辞任によって退任する監事は、後任の監事が就任するまでの間引き続きその職務を行う。
- 6 監事に欠陥が生じたときは、管理者の指名により補充できるものとし、その監事の任期は、前任者の残任期間とする。
- 7 監事が組合員でなくなった場合においては、その監事はその地位を失う。

(監事の権限)

- 第47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、管理者の求めに応ずる場合のほか、管理組合の業務の執行等について必要と認めるときは、管理者に対して意見を述べることができる。
 - 4 監事は、監事相互の職務の円滑な遂行を図るため、必要に応じて会議を開催するものとし、その活動の結果を総会に報告するものとする。
 - 5 前項の会議の議事については、監事は、議事録を作成し、管理者に保管させなければならない。

(監事の誠実義務等)

- 第48条 監事は、法令、本規約、使用細則等並びに総会の決議及び第46条第1項に定める書面投票の結果に従い、誠実にその職務を行うものとする。
- 2 監事は、別に定めるところにより、監事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。

第 4 節 総 会

(総 会)

- 第49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 管理者は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後4ヶ月以内に招集しなければならない。
 - 4 管理者は、必要と認める場合においては、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、管理者が務める。
- (招 集 手 続)
- 第50条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1週間前（会議の目的が建替え決議である時は2ヶ月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を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、対象物件内の専有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54条第一号から第三号まで又は第五号に掲げる事項の決議である場合は、その議案の要領をも通知しなければならない。

5 会議の目的が建替え決議である時は、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。

一 建替えを必要とする理由

二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳

三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容

四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

6 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を行うための説明会を開催しなければならない。

7 第52条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。

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おいては、管理者は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51条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第53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、管理者は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議であるときは、2ヶ月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

2 管理者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49条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（誓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52条 組合員のほか、管理者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、あらかじめ管理者にその旨を通知しなければならない。

（議決権）

第53条 組合員は、その所有する住戸部分及び店舗部分の専有部分1区分につき、各1個の議決権を有する。

2 住戸部分及び店舗部分の専有部分1区分につき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当該総会の招集権者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 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、三親等以内の血族又は配偶者とする。
- 6 代理人は、代理権を証する書面を管理者に提出しなければならない。

(議 決 事 項)

第54条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 二 規約の変更及び管理者の変更
- 三 組合管理部分に関する主たる管理委託先の変更及び解約
- 四 組合管理部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）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
- 五 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起
- 六 建物の価格の2分の1を越える部分が滅失した場合の滅失した共用部分等の復旧
- 七 区分所有法第57条第2項及び第4項の訴えの提起並びに両項及び本条第五号の訴えを提起すべき者の選任
- 八 監事の選任（第46条第3項及び第6項の場合を除く。）又は解任
- 九 収支決算
- 十 収支予算及び事業計画
- 十一 管理費支出予算総額の30%を越える収支予算の変更
- 十二 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 十三 第30条第1項に定める特別な管理の実施及び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
- 十四 第30条第2項に定める建物建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取り崩し
- 十五 第45条第2項の規定により総会の決議を要するものとされた事項

(総会の会議及び議事)

第55条 総会の会議は、第53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及び出席組合員総数の過半数で決する。
- 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、それぞれ当該各号に掲げる議決要件で決する。

一 前条第一号	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
二 前条第二号、第三号、 第五号及び第六号	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
三 前条第四号	組合員総数の過半数及び議決権総数の4分の3以上
- 4 前3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。
- 5 前条第二号において、本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。

- 6 前条第四号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 7 前条第五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。
- 8 総会においては、第50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。
- 9 前条第三号に掲げる事項の決議を行うには決議を行う総会において当該管理委託先に弁明する機会を与えなければならない。

(議事録の作成、保管)

第56条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

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

(書面による決議)

- 第57条 規約により総会において決議すべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。
- 2 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があった時は、書面による決議があったものとみなす。
 - 3 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
 - 4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。
 - 5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

第 7 章 会 計

(勘 定)

第58条 管理組合の会計は、管理費勘定及び積立金勘定からなる。

(会 計 年 度)

第59条 管理組合の会計年度は、毎年8月1日から翌年7月31日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第60条 管理組合の会計における収入は、第27条に定める管理費等及び第31条に定める使用料によるものとし、その支出は第29条及び第30条に定める諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第61条 管理者は、毎会計年度の収支予算案を作成し、通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

- 2 収支予算を変更しようとするときは、管理者は、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。ただし、その変更の総額が当該会計年度の当初の管理支出総額の30%以下である場合は、変更後の収支予算案を組合員に送付すれば足りる。

(会計の公開及び会計監査)

第62条 管理者は、毎会計年度終了毎に、管理費等の収納、保管、運用、支出等の状況並びに管理組合の財産の状況を閲覧により組合員に公開し組合員からの申出があった場合には、当該組合員による会計監査を受けなければならない。この場合において管理者は閲覧につき、相当の日時場所等を指定することができる。

(会計報告)

第63条 管理者は、毎会計年度の収支決算案を通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の納付)

第64条 組合員は、第27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66条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月20日から末日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

- 2 管理組合は、納付された管理費等及び使用料の管理組合預金口座への収納が翌月上旬となることを承認するものとする。
- 3 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。
- 4 組合員が第1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18%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸経費を加算して、その組合員に対して請求することができる。
- 5 前項の遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び諸費用に相当する収納金は、第29条に定める費用に充当する。
- 6 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求をすることができない。
- 7 管理者は、管理費等及び使用料を滞納している区分所有者に対して、その滞納額が10万円以上200万円未満である場合には、その都度総会の承認を経ることなく、支払いを求める訴えを提起することができる。
- 8 前項の訴えに関わる訴訟費用及び弁護士費用等の一切を、当該区分所有者は、管理組合に対して支払わなければならない。
- 9 管理者は、第7項の規定に基づき、訴訟その他法的措置を講じたときは、遅滞なく、組合員にその旨を通知しなければならない。この場合には、第50条第2項及び第3項の規定を準用する。

(管理費等の過不足)

第65条 収支決算の結果、管理費及び修繕積立金に余剰を生じた場合、その余剰は次の各号の定めにより翌年度に繰り越す。

- 一 管理費の余剰は管理費勘定若しくは積立金勘定に繰り越す
- 二 修繕積立金の余剰は積立金勘定に繰り越す

- 2 管理費等に不足を生じた場合においては、管理組合は組合員に対して、第27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66条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

第67条 管理組合は、第30条第1項に定める業務を行うために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68条 管理者は、会計帳簿、什器備品台帳、組員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組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。

(消滅時の財産の精算)

第69条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第10条に定める区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。

第 8 章 雑 則 貝 川

(義務違反者に対する措置)

第70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、区分所有者法第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。

(管理者の勧告及び指示等)

第71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、本規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、管理者は、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、本規約若しくは使用細則等に違反したとき又は区分所有者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、管理者は、次の措置を講ずることができる。

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

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

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

5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第29条に定める費用に充当する。

- 6 管理者は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所所有者にその旨を通知をしなければならない。この場合には、第50条第2項及び第3項の規定を準用する。

(合意管轄裁判所)

第72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裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

- 2 第54条第七号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(官公庁及び近隣住民との協定の遵守)

第73条 区分所有者は、管理組合が官公庁又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

- 2 管理者は、本物件の管理又は使用に関して、近隣住民との調和を図るものとし、管理者及び事務執行者の氏名、事務所の所在地及び連絡先を、本物件内の見やすい場所に掲示するものとする。

(細 則)

第74条 総会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

(規約外事項)

第75条 本規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

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

(防火管理者の選任)

第76条 管理組合は、区分所有者又は占有者の中から防火管理者を選任する。

(規 約 原 本)

第77条 本規約を証するため、区分所有者全員が署（記）名押印した規約を一通作成し、これを規約原本とする。

- 2 規約原本は、管理者が保管し、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、規約原本を閲覧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、管理者は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。

- 4 区分所有者または利害関係人の書面による請求があったときは、管理者は、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、管理者は、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 管理者は、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。

(規約の発効)

第1条 本規約は、アドバンスシティ大森（以下「本物件」という。）区分所有者のひとりが本規約第77条に定める規約原本へ署（記）名押印すると同時に設定され発効する。

(管理組合の設立)

第2条 管理組合は、本物件住戸の最初の引渡し日に成立したものである。

(第1年度の管理費等の額)

第3条 各区分所有者の負担する第1年度の管理費、修繕積立金、駐車場使用料、ルーフバルコニー使用料、駐輪場使用料及び店舗前敷地使用料は別表第3の額とし、本規約第64条第1項の定めにかかわらず、XXXXXXXXXX（以下「事業主」という。）より建物の引渡しがなされた日を起算日とする日割計算（1円未満四捨五入）により負担するものとする。

(管理準備金)

第4条 事業主より譲渡された区分所有者が管理組合加入時に支払う管理準備金は別表第3の額とし、本規約第28条の管理費に充当するものとする。

(購入時積立基金)

第5条 事業主より譲渡された区分所有者が管理組合加入時に支払う修繕積立基金は別表第3の額とし、本規約第30条の修繕積立金として積立てるものとする。

(第1年度の会計年度)

第6条 第1年度の会計年度は、本規約第59条の定めにかかわらず、本規約発効の日から平成21年7月31日までとする。

(第1年度予算)

第7条 第1年度予算は本規約第61条第1項の定めにかかわらず管理業務受託者から提出されたものを、総会において追認する。

(駐車場に関する経過措置)

第8条 区分所有者は、本規約第15条第1項の定めにかかわらず本物件の販売完了または本物件竣工後1年のいずれか早い時期までは、駐車場の割り振り（変更を含む。）、駐車場を使用する特定の区分所有者の選択、駐車場の使用箇所の決定（変更を含む。）及び駐車場使用契約書の作成を事業主またはその指定する者に委任するものとし、管理組合及び区分所有者はこれを承認し、かつ承継するものとする。

(管理組合設立時の損害保険契約)

第9条 区分所有者は、本規約第26条第1項の規定にかかわらず、管理業務受託者が区分所有者を代理して、管理組合設立の初年度における同項第1号及び第2号の業務を行うことを承認する。

(近隣電波障害対策施設)

第10条 区分所有者は、本物件建設による周辺居住者に対する電波障害が発生したときは、これを除去するため設置された近隣電波障害対策施設について、当初事業主が周辺居住者と締結した協定書をそのまま承継し、この施設を区分所有者の責任と負担で維持管理するとともに、補修取替その他その機能を維持するために必要な一切の事項を行うものとする。

2 前項の施設は、本規約第3条に定める附属施設とする。

3 近隣電波障害対策施設に関して、周辺居住者との間に問題が発生した場合は、管理組合で協議の上、問題解決するものとする。

(容 認 事 項)

第11条 区分所有者は次の各号に定める事項を容認する。

一 本物件周辺の土地所有者等が将来、中高層建物等を建築することにより、本物件の日照、通風、眺望等の環境が変化する場合があるが、この建物が合法的に建築されるものである限り周辺の土地所有者等に異議苦情の申し立てができないこと。

二 本物件の名称を表示するため共用部分の一部に「アドバンスシティ大森」の標識板等を設置すること。

三 本物件の所定の引渡し日以降に未販売の住戸があった場合は、事業主又は同社の指定する者が販売業務（販売用広告看板等の設置及び販売事務所等の設置）の為に敷地及び建物共用部分等を無償で使用する事。

四 本物件に設置されている防犯カメラ機器については、管理組合と[REDACTED]との間で管理規約に添付されている6年間のリース契約が締結されること。又、これに伴い管理組合が管理費より月額25,935円（本体価格24,700円、消費税等1,235円）を[REDACTED]に支払うこと。

以 上

表第1

対象物件の表示

物 件 名		アドバンスシティ大森
所 在 地		東京都大田区南馬込二丁目1014番4
敷 地	地 目	宅 地
	面 積	登 記 面 積 621.48㎡
		実 測 面 積 633.34㎡
		建築確認上敷地面積 633.34㎡
建 物	住 居 表 示	東京都大田区南馬込二丁目5番3
	構 造 ・ 規 模	鉄筋コンクリート造 地上9階
	種 類	共同住宅
	建 築 面 積	300.95㎡
	延 床 面 積	2,099.97㎡
附 属 施 設		屋外機械式駐車場、平置（身障者優先）駐車場、ターンテーブル、屋外2段式自転車置場、店舗用バイク・自転車置場、車止めボール・看板ボール、外灯、給水栓、ブラケット照明、目隠しフェンス、粗大ゴミ置場、植栽、PMT（バットマウントトランス）、排水ポンプなど建物以外の共用施設一切

表第2

共用部分等の範囲

(1) 建物部分
① 建物の基礎、内外壁、屋上、屋根、戸界壁、柱、梁、スラブ、地下ビット、玄関扉、扉枠、外気に面する窓ガラス、窓枠、面格子、網戸、庇等およびその他、構造部分のうち専有部分に属さない部分
② エントランスポーチ、エントランスホール、エレベーターシャフト、ポーチ、アルコーブ、室外機置場、バルコニー、ルーフバルコニー、メールコーナー、宅配ボックス、管理員室、屋内2段式自転車置場、共用廊下、共用扉、外階段、パイプスペース、メーターボックス等およびその他専有部分に属さない部分。
(2) 付属設備
電気設備、照明設備、CATV設備、BS・CS110"受信設備、エレベーター設備、太陽光発電システム、発電装置、避難設備、給排水衛生設備、換気設備、防犯・防災設備、オートロック設備、消防用設備、集合郵便受、各種配線配管、避雷針等、およびその他専有部分に属さない部分。
(3) 付属施設
屋外機械式駐車場、平置（身障者優先）駐車場、店舗用バイク・自転車置場、車止めボール・看板ボール、ターンテーブル、屋外2段式自転車置場、外灯、給水栓、ブラケット照明、目隠しフェンス、粗大ゴミ置場、植栽、PMT（バットマウントトランス）、排水ポンプなど建物以外の共用施設一切
(4) 規約共用部分 所轄法務局の指導により（1）建物部分より設定される場合があります。

別表第3 管理費、修繕積立金、駐車場使用料、ルーフバルコニー使用料、駐輪場使用料、
店舗前敷地使用料、修繕積立基金及び共有持分

タイプ	戸数	専有面積(m ²)	住 戸 番 号	タイプ別 共有持分
A, A	7	80.42	301.401.501.601.701.801.901	80.42
B, B	5	80.33	302.402.502.602.702	80.33
C, C	5	73.75	204.303.403.503.603	73.75
D	1	70.63	802	70.63
E	1	55.01	203	55.01
F	1	46.94	703	46.94
G	1	36.47	902	36.47
H (倉庫)	1	89.42	201、1階倉庫	89.42
I	1	20.36	202	20.36
店舗	1	151.42		151.42
合計	24	1,803.59		1803.59

タイプ	タイプ別 管 理 費 (A)	タイプ別 修繕積立金 (B)	タイプ別 月 額 合 計 (A)+(B)	タイプ別 管理準備金	タイプ別 修繕積立基金 (積立一時金)
A, A	10,900円	8,000円	18,900円	10,000円	314,000円
B, B	10,800円	8,000円	18,800円	10,000円	313,000円
C, C	10,000円	7,400円	17,400円	10,000円	288,000円
D	9,500円	7,100円	16,600円	10,000円	275,000円
E	7,400円	5,500円	12,900円	10,000円	215,000円
F	6,300円	4,700円	11,000円	10,000円	183,000円
G	4,900円	3,600円	8,500円	10,000円	142,000円
II (倉庫含)	12,100円	8,900円	21,000円	10,000円	349,000円
I	2,700円	2,000円	4,700円	10,000円	79,000円
店舗	20,400円	15,100円	35,500円	10,000円	591,000円
合計	243,700円	179,900円	423,800円	240,000円	7,037,000円

駐車場使用料（月額・1台分）

場 所	台 数	使 用 料
屋 外 3 段 機 械 式（1 F）	2台	20,000円
屋 外 3 段 機 械 式（B 1 F）	2台	18,000円
屋 外 3 段 機 械 式（B 2 F）	2台	17,000円
屋 外 身 障 者 用	1台	25,000円

ルーフバルコニー使用料（月額）

タ イ プ	住 戸 番 号	使 用 料
D	802	700円
F	703	500円
G	902	700円

駐輪場使用料（月額・1台分）

場 所	台 数	使 用 料
駐 輪 場（上 段）	22台	0円
駐 輪 場（下 段）	22台	0円

店舗用バイク・自転車置場使用料（月額）

場 所	使 用 料
店 舗 前 敷 地	1,100円

別表第4

バルコニー等の専用使用権

専用使用部分 区 分	バルコニー サービスバルコニー アルコーブ ポーチ 室外機置場 看板ポール	玄関 網戸 窓 窓ガラス 面格子	扉 戸 枠 ス 子	ルーフバルコニー	店舗前敷地		
位 置	付設住戸のバルコニー、サービスバルコニー、アルコーブ、ポーチ、室外機置場、看板ポール	各住戸に付属する玄関扉、網戸、窓枠、窓ガラス、面格子、		付設住戸のルーフバルコニー	別添配置図の通り		
専 用 使 用 者	付設住戸の区分所有者及び占有者	同	左	同	左	店舗部分の区分所有者及び占有者	
用 法	バルコニー、サービスバルコニー、アルコーブ、ポーチ、室外機置場、看板ポールとして	玄関扉、網戸、窓枠、窓ガラス、面格子として		ルーフバルコニーとして		店舗前敷地として	
バルコニー等は緊急避難時の避難通路として							
期 間	区分所有権の存続期間中	同	左	同	左	同	左
設 定	区分所有権の取得に伴	同	左	同	左	同	左
使用料の有無	無 償	同	左	有 償	償	同	左
使用料の帰属先				管 理 組 合		同	左
通常の使用に伴う 管理と費用負担	専用使用権を有する者	同	左	同	左	同	左