

## 管理に係る重要事項調査報告書

物件名称	キャニオンマンション東伏見				
総戸数	26戸 (店舗2戸、事務所2戸含む)	総棟数	1棟	対象棟の戸数	26戸
物件所在地	東京都西東京市富士町5丁目1番6号		対象住戸	501号室	

### 1 管理体制関係

管理組合名称	キャニオンマンション東伏見 管理組合	
管理組合組織	① 区分所有者全員で組織する管理組合 2 団地建物所有者全員で組織する団地管理組合(又は街区管理組合)	
管理組合役員数	理事 3名、監事 1名	
管理組合役員の選任方法	1 立候補 ② 輪番制 3 その他 ( )	
総会・決算関係	通常総会開催月 6月 (決算月 3月)	
理事会活動状況	1回開催(2021年 4月 ~ 2022年 3月)	
管理規約原本	発効 ③ 変更 2009年 5月	
共用部分に付保している損害保険の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 火災保険(マンション総合保険) <input type="checkbox"/> 店舗総合保険 <input type="checkbox"/> 地震保険 <input type="checkbox"/> 個人賠償責任補償特約 <input checked="" type="checkbox"/> 施設賠償責任補償特約 <input type="checkbox"/> その他(漏水調査費用)	
使用細則等の規程	<input type="checkbox"/> 駐車場使用細則 <input type="checkbox"/> 自転車置場使用細則 <input type="checkbox"/> ペット飼育細則 <input type="checkbox"/> リフォーム細則 <input type="checkbox"/> その他( )	

### 2 共用部分関係

#### 基本事項

建築年次	④ 昭和 ・ 平成 57年 4月竣工
共用部分に関する規約等の定め	共用部分の範囲 参照条文 第5条 及び 別表 共用部分の持分 ⑤ 1 床面積割合による 2 その他 参照条文 第5条 及び 別表 詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい
専用使用に関する規約等の定め	専用使用に関する管理規約・使用細則 参照条文 第4条 詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい

#### 駐車場 該当施設無し

駐車区画数	敷地内	平面自走式	機械式
	敷地外	平面自走式	立体自走式
駐車場使用資格	参照条文 管理規約 又は 使用細則 賃借人の使用の可否 1 可 2 不可		
駐車場権利承継可否	1 可 2 不可		
車種制限の内容	管理規約・使用細則 参照条文		



#### 4 管理組合収支関係

収支及び予算の状況

	直近の収支報告（確定額）	当年度の収支予算（予定額）
管理費会計収入総額	4, 107千円	4, 099千円
管理費会計支出総額	2, 581千円	3, 700千円
管理費会計繰越額	646千円	1, 046千円
管理費会計資産総額	1, 987千円	—
管理費会計負債総額	1, 340千円	—
修繕積立金会計収入総額	2, 361千円	2, 360千円
修繕積立金会計支出総額	5, 499千円	7, 597千円
修繕積立金会計繰越額 （修繕積立金累積額）	22, 239千円	17, 002千円
修繕積立金会計資産総額	22, 239千円	—
修繕積立金会計負債総額	0千円	—

※ 詳細は、第39期収支報告書及び収支予算案を参照して下さい。

管理費等滞納及び借入の状況

管理費滞納額	1, 703, 000円
修繕積立金滞納額	899, 600円
借入金残高	なし 円

※ 詳細は、第39期収支報告書（貸借対照表）を参照して下さい。

管理費等の変更予定（2022年10月末現在）

管理費（全体）	1 変更予定有（令和 年 月から） 3 検討中	② 変更予定無
管理費（棟別） 該当なし	1 変更予定有（令和 年 月から） 3 検討中	2 変更予定無
修繕積立金（全体）	1 変更予定有（令和 年 月から） 3 検討中	② 変更予定無
修繕積立金（棟別） 該当なし	1 変更予定有（令和 年 月から） 3 検討中	2 変更予定無
修繕一時金 該当なし	1 変更予定有（令和 年 月から） 3 検討中	2 変更予定無
駐車場使用料 該当なし	1 変更予定有（令和 年 月から） 3 検討中	2 変更予定無
自転車置場使用料	1 変更予定有（令和 年 月から） 3 検討中	② 変更予定無
バイク置場使用料 該当なし	1 変更予定有（令和 年 月から） 3 検討中	2 変更予定無

ミニバイク置場使用料 該当なし	1 変更予定有(令和 年 月から) 3 検討中	2 変更予定無
専用庭使用料 該当なし	1 変更予定有(令和 年 月から) 3 検討中	2 変更予定無
ルーフバルコニー使用料 該当なし	1 変更予定有(令和 年 月から) 3 検討中	2 変更予定無
トランクルーム使用料 該当なし	1 変更予定有(令和 年 月から) 3 検討中	2 変更予定無
組合費 該当なし	1 変更予定有(令和 年 月から) 3 検討中	2 変更予定無
戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料 該当なし	1 変更予定有(令和 年 月から) 3 検討中	2 変更予定無
その他 ( )	1 変更予定有(令和 年 月から) 3 検討中	2 変更予定無
※ 管理費等の変更予定有とは、総会で承認されている場合又は総会に上程されることが決定している場合を指し、検討中とは、理事会で検討されている場合を指します。ただし、それを弊社が把握している場合に限ります。		

#### 修繕積立金の定め

修繕積立金に関する規約等の定め	参照条文 第 14 条 及び 別表 詳細は、管理規約を参照して下さい。
-----------------	--

#### 管理費等の減免措置

特定の区分所有者に対する管理費等の減免措置	1 有 ② 無 参照条文 第 条 及び 別表 詳細は、管理規約を参照して下さい。
-----------------------	--

### 5 専有部分使用規制関係

専有部分用途	① 住宅専用(住宅宿泊事業は可) □家主居住型に限り可 □家主同居型に限り可 ② 住宅専用(住宅宿泊事業は不可) ③ 住宅以外も可 管理規約 参照条文 第 25 条 詳細は、管理規約を参照して下さい。
専有部分使用規制	ペットの飼育制限 ① 有 2 無 管理規約 参照条文 第 23 条 専有部分内工事の制限 ① 有 2 無 管理規約 参照条文 第 23 条 楽器等音に関する制限 1 有 ② 無 管理規約 参照条文 第 条 詳細は、管理規約を参照して下さい。
マンション全体の契約等による規制	一括受電方式の導入 1 有 ② 無 導入有の場合(契約先 : ) 留意事項 J : c o m ケーブルTVにて視聴

※ 導入有の場合とは、導入済みの場合だけでなく、導入決定後の手続き中である場合も含まれます。

## 6 大規模修繕計画関係

長期修繕計画の有無	1 有	<input checked="" type="radio"/> 2 無	3 検討中
共用部分等の修繕実施状況			
屋上貯水槽鉄塔撤去	工事	平成	29年11月実施
屋上ベランダ防水・外壁等大規模修繕		平成	30年7月実施
エレベーターリニューアル工事		令和	2年5月実施
増圧給水ポンプユニット交換工事		令和	3年12月実施
ガス本管改修工事		令和	4年5月実施
※ 当修繕は管理組合が一定年数経過毎に計画的に行う大規模修繕工事をいい、弊社の情報提供可能な範囲といたします。			
※ 売却依頼主の専有部分の修繕実施状況は、売却依頼主にご確認下さい。			
大規模修繕工事実施予定(令和4年10月現在)		予定無し	
	工事	1 実施予定有(令和 年 月予定)	
		2 実施予定無	3 検討中
予定されている工事の概要 ありません。			
※ 大規模修繕工事実施予定有とは、総会で承認されている場合又は総会に上程されることが決定している場合を指し、検討中とは、理事会で検討されている場合を指します。ただし、それを弊社が把握している場合に限りです。			

## 7 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況

確認の申請書および添付 図書並びに確認済証 (新築時の物)	1 有	<input checked="" type="radio"/> 2 無
検査済証 (新築時の物)	1 有	<input checked="" type="radio"/> 2 無
増改築を行った物件である場合・・・実績無し		
確認の申請書および添付 図書並びに確認済証 (増改築時の物)	1 有	<input checked="" type="radio"/> 2 無
検査済証 (増改築時の物)	1 有	<input checked="" type="radio"/> 2 無
既存住宅の建設住宅性能評価を受けた住宅である場合		
建設住宅性能評価書	1 有	<input checked="" type="radio"/> 2 無
建築基準法第12条の規定による定期調査報告の対象である場合		
定期調査報告書・定期検査 報告書 (昇降機等)	<input checked="" type="radio"/> 1 有	2 無
昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅である場合 (地震に対する安全性に関する書類)		
新耐震基準等に適合していることを証する書類	1 有	2 無
	書類名：( )	

## 8 アスベスト使用調査の内容

調査結果の記録の有無	1 有      ② 無
調査実施日	
調査機関	
調査内容	
調査結果	

## 9 耐震診断の内容

耐震診断の有無	1 有      ② 無
耐震診断の内容	<input type="checkbox"/> 報告書添付 (別添のとおり)

## 10 管理形態

マンション管理業者名	株式会社 東京管理
業登録番号	国土交通大臣 (5) 第030385号
主たる事務所の所在地	東京都豊島区東池袋1-15-12
委託 (受託) 形態	① 全部      2 一部

## 11 管理事務所関係

清掃員勤務日	(管理組合にて、シルバー人材センターに依頼)
清掃員勤務時間	週2日間 (火・金曜日)      2時間実施
管理事務所電話番号	なし
本物件担当事業所	株式会社 東京管理
本物件担当事業所電話番号	03 (5954) 7171
本物件担当者氏名	一木 貴広

## 12 コミュニティ関係

自治会・町内会等	1 有      ② 無      3 不明 有の場合、その概要
サークル・イベント活動	1 有      ② 無      3 不明 有の場合、その概要

### 13 備考

- ・各自でゴミ廃棄場所に搬出するが、必ず分別を行い、指定された曜日の朝に搬出するものとし、前日に搬出はできない。
- ・居住しているフロアの清掃は、その居住している者が行う。
- ・東日本旅客鉄道株式会社の架設送電線路の下にあり、線下保証料を管理組合が一括受領し、管理費会計の雑収入としている。
- ・マンション全体では、個人賠償責任保険は加入しておりません。  
各自が、必ず損害保険(個人賠償責任保険)に加入すること。  
階下に漏水事故が発生した場合、漏水調査費用について損害を発生させた加害者が負担することがあります。
- ・2021年12月18日に403号室より下階に漏水事故が発生。緊急調査の結果、共用縦管内に異物(角材らしき物)が詰まっているものと判明。今後の異物除去等の対応のため、詳細調査を必要としますが、303号室の十分な協力(室内立ち入り調査)を得られていない状況です。
- ・駐輪場を使用希望の場合、事前に管理組合(理事長)への申請が必要です。  
申請用紙は管理会社より入手ください。

本報告書は、キャニオンマンション東伏見管理組合と弊社との間で締結した管理委託契約書第14条に基づくものであり、記載事項以外の事項について弊社は責任を負いません。

本報告書及び本報告書に記載された情報の目的外利用を固く禁じます。また、弊社のプライバシーポリシーは弊社HP (<http://www.tokyo-kanri.co.jp/>) をご確認ください。

なお、建物の区分所有等に関する法律第33条、第42条及び第45条並びに第66条の規定により、利害関係人は当マンションの管理規約等の閲覧請求権があることを申し添えます。

2022年 11月 11日

商号又は名称	株式会社 東京管理
代表者氏名	代表取締役 落合 聖也
担当部署	組合管理事業部
報告者	一木 貴広



管理規約原本

キャニオンマンション東伏見

管理組合規約

管理委託契約書

キャニオンマンション東伏見管理組合





## 管 理 組 合 規 約

本規約は「建物の区分所有等に関する法律」（以下「法律」という）に基づき、キャニオンマンション東伏見の敷地及び敷地内共用施設ならびに建物共用部分・共用施設の共同使用又は維持管理等に関して、建物区分所有者の合意により定められたものである。

### 第 1 章 総 則

(名 称)

第 1 条 本組合は、キャニオンマンション東伏見管理組合（以下「組合」という）と称する。

(目 的)

第 2 条 組合は、下記表示のキャニオンマンション東伏見（以下「本件建物」という）の敷地及び敷地内共用施設ならびに建物の共用部分及び共用施設（以下「管理共有物」という）を管理し、かつこれらの共同使用に伴う建物区分所有者の共同利益を維持するために必要な協議及び業務を行うことを目的とする。

東京都保谷市富士町 5 丁目 1 番 6 号

鉄筋コンクリート造、地上 6 階

敷地面積 578.15  $m^2$

建築面積 318.71  $m^2$

建築延面積 1382.41  $m^2$

(事務所の所在地)

第 3 条 組合は、事務所を本件建物内に置く。

(専有部分、専用施設の範囲)

第 4 条 本規約において、専有部分とは区分所有権の目的たる番号を付した各住宅・店舗・事務所をいい、専用施設とは建物の付属施設である電気、ガス、給排

水等、各施設の配線及び配管設備で、幹線又は本管から専用使用を目的として設置された分岐線又は枝管は専用施設とすること、並びに専用使用を目的として分岐された配線配管設備のうち、専用計量器の設置されているものについては、その計量器バルブを含む内側とする。

(管理共有物の範囲及び共有持分)

第 5 条 法律第 2 条第 4 項及び第 3 条第 2 項に基づく管理共有物並びにそれらの共有持分は次の通りとする。

(1) 管理共有物

- イ 建物躯体、外壁、屋上、玄関、玄関ホール、管理室、階段室、電気室、水槽室、共用廊下、エレベーター機械室、バルコニー、パイプスペース及びその他専有部分に属さない建物部分
- ロ 給排水設備、電気・ガス・電話幹線等の諸設備、及びその他建物の付属物
- ハ 受水槽、高架水槽、屋内消化栓設備、自動火災報知設備、給水ポンプ動力設備、共用電灯、共用コンセント設備、自家用受変電設備、エレベーター設備、テレビ共視聴アンテナ設備、非常通報設備、自転車置場、ポリ容器置場、建物表示板、集合郵便受、掲示板、外棚、植込み及びその他これらの施設に付属する構築物及び付属設備一切
- ニ 本件建物敷地

(2) 共有持分

建物専有部分の総床面積に対する各区分所有者の専有床面積割合による  
(別表一覧表参照)

第 2 章 組 合 の 業 務

(組合の業務)

第 6 条 組合は、第 2 条の目的を達成するために次の業務を行う。

(1) 管理業務

- イ 管理共有物の利用に伴う維持管理、定期保守点検、清掃、運転、備品交換
- ロ 管理共有物の修繕・保全又は取替に関する業務
- ハ 管理共有物の損害保険に関する業務(付保、請求、受領等)
- ニ その他、日常維持運営に関する業務

(2) 第 13 条、第 14 条、第 15 条に定める管理費、修繕積立金、管理預り金の出納保管

(3) 管理共有物の処分、変更

- イ 管理共有物の売却又は廃棄
- ロ 管理共有物の新設、改造又は除去
- ハ 管理共有物の使用にかかわる諸許認可

(4) その他、管理に必要な一切の業務

(業務の代行)

第 7 条 組合は、前条の業務の全部又は一部を第三者に委託し、又は請負わせて代行させることができる。

第 3 章 組 合

(組合員の資格)

第 8 条 組合員の資格を有する者は、本件建物に区分所有権を有する者とする。

(組合加入)

第 9 条 前条の組合員の資格を有する者は、組合に当然加入するものとし、新たに組合員の資格を取得した者は、速やかに書面によりその旨を組合に届出なければならない。

(組合員の資格喪失)

第 10 条 組合員は、第 8 条の資格を喪失したときは当然組合より脱退する。組合員が組合を脱退したときは、速やかに書面によりその旨を組合に届出なければ

ならない。

(権利義務の承継)

第 11 条 建物区分所有権の新譲受人は特定承継人としての一切の権利義務を承継する。

(本規約の遵守義務)

第 12 条 組合員は、本規約で定めた各条項を誠実に遵守しなければならない。

(管理費)

第 13 条 組合員は、第 6 条に掲げる業務を行うに必要な物品購入費、人件費、保守点検費、清掃費、共用水道光熱費、共用損害保険料、管理報酬及び他の諸経費にあてるため、管理費を別表の通り支払うものとする。(別表参照)

(修繕積立金)

第 14 条 組合員は、管理共有物の改良工事及び補修工事の費用に充当するため、修繕積立金として前条の管理費の10%相当額を支払うものとする。(別表参照)

- ② 前項の修繕積立金をもって賄いきれない補修が発生した場合、その不足については、組合員は各組合員の有する共有持分割合により負担するものとする。

(専用庭、専用使用料金の取扱い)

第 15 条 組合員は、1階住宅に接する前面の敷地(以下「専用庭」という)に接する住戸を本件建物が存続する限りに於て当該組合員に専用使用させることを予め承する。

- ② 専用庭使用者は、その専用庭を善良なる管理者の注意をもって維持管理しなければならない。
- ③ 専用庭使用者は本件建物の火災等緊急の場合に、その専用庭が消火活動又は避難用に使用されることを了承する。
- ④ 専用庭使用者は、事由の如何を問わず、その専用庭を本件建物と分離し第三者に転貸もしくは譲渡してはならない。
- ⑤ 専用庭使用料は無料とする。

(管理預り金)

第 16 条 組合加入に際して、組合員は戸別管理費の1カ月分に相当する金額(以下「管理預り金」という)を組合に預け入れるものとする。

- ② 管理預り金には利息を付さないものとし、組合員がその資格を失った場合に当該組合員に返還するものとする。

但し、当該組合員が組合に対して債務を負担している場合は、組合は任意に管理預り金をもって当該組合員の債務の弁済に充当することができる。

- ③ 組合員は、管理預り金をもって管理費その他組合員の債務に充当することを主張することはできない。

- ④ 管理費が増額されたときは、組合員は直ちにその戸別管理費の1カ月分に相当するよう管理預り金の差額分を組合に納入するものとする。

(管理費等の支払方法)

第 17 条 組合員は、第 13 条、第 14 条に定める管理費、修繕積立金(以下「管理費等」という)の翌月分を当月26日迄に組合に所定の方法にて支払わなければならない。

- ② 組合員が前項の管理費等を所定の期日迄に納付しない時は、管理共有物の利用を停止されても異議を申し立てることはできない。

- ③ 組合員は、管理費等を滞納した場合、日歩5銭の割合による遅延損害金を支払うものとする。

(諸費用払戻)

第 18 条 組合員は、その資格を喪失した場合において既に納付した管理費等のしを請求することができない。

(第三者使用)

第 19 条 組合員がその専有部分を第三者に使用させる場合は、第三者と連署し、予め組合に書面で届出をし、且つその第三者に対して組合規約を遵守させることを負い、第三者は組合規約を遵守する義務を負う。

(管理共有物の使用)

第 20 条 組合員は、管理共有物を本規約に従い、組合員の共同利益を妨げない範囲において使用することができる。

② 各建物専有部分に付属したバルコニー、メーターボックス（またはスペース）及びチャンバースペースを各々の組合員が無償で専用使用すること。

③ 本件建物の外壁あるいは店舗前面の敷地部分に事務所・店舗の組合員が、広告看板・自動販売機等を無料で設置すること。但し、掲示する看板には美観をそとさない範囲のものとし、同広告看板・自動販売機等の管理については、当該組合員の責任と負担とにおいて行うものとする。

④ 店舗用ガスメーターボックス、電気メーターボックス、エアコン用ユニットが 1 階共有部分に本件建物が存続する限り無料で設置されること。併せて当該屋外機ユニットより生ずる騒音等について、各組合員は異議を申し立てないことを承認するものとする。

(店舗の工事等について)

第 21 条 組合員は、店舗の改造及びテナントの変更等により店舗の外装変更及び電気室より店舗までの配線の改修工事等を行うため、共用部分等の将来発生する可能性があることをあらかじめ承認するものとする。

(近隣住民との承諾事項の継承)

第 22 条 組合員は、本件建物の建設により、近隣に電波障害が発生したと認められる場合、本件建物の共同アンテナおよびこれに付帯する配管・配線を近隣住民に接続使用することを承認するものとする。

(禁止事項)

第 23 条 組合員は、予め書面による組合の承認を得ずに次に掲げる行為をしてはならない。

イ 管理共有物に対する修理、改造、改築、その他原状を変更すること。

ロ 建物の外観及び構造を変更すること。

ハ バルコニーに物置等を新設すること、並びに造園等のための土壌を搬入すること。但し、若干量の搬出入の容易な植木鉢又はフラワーボックス等の持込みはこの限りでない。

ニ 管理共有物に看板、掲示板、広告、標識等の設置をすること。但し、第 20 条 ③ の場合を除く。

ホ 電気、ガス、給排水等設備の容量に影響を及ぼす諸機械器具の新設、添加、除去又は変更すること。

ヘ 多量の爆発性、引火性のある物品又は危険、不潔、悪臭のある物品を建物内に搬入すること。

ト 震動、騒音、電波等により近隣に迷惑を及ぼす行為をすること。

チ 小鳥及び魚類等専有部分内で飼育できる小動物以外の動物を飼育すること。

リ 敷地の個人使用及び階段室やその他共用の場所で組合が禁止する場所に私物を置くこと。

ヌ その他、管理共有物の使用又は保存に関し、組合員の共同の利益に反する行為をすること。

(損害賠償)

第 24 条 組合員（但しその家族、被傭者、及び訪問者等を含む）が故意又は過失により本件建物又は他の組合員に人的又は物的損害を与えたときは組合員は、その請求に従い、直ちに原状回復その他の方法により損害を賠償するものとする。

(建物使用制限)

第 25 条 住宅部分の組合員は、その専有部分を店舗又は飲食店等に使用することはできない。

- ② 店舗部分組合員は、その専有部分をスナックバー、バー、クッキーショップ、その他、これに類する風俗営業及び深夜営業（午後11時以降）を行うこと、危険物、汚物、悪臭を発生する物品等の販売を行なうことを禁ずる。当該営業に当っては、他の組合員、その他近隣の良好な住環境を乱さないよう善良な管理者の注意をもってあたるものとする。

- ③ 組合員は、1階の店舗が、将来業種（風俗営業等はのぞく）に変更があることを承認するものとする。

（東京電力㈱への貸与について）

第26条 組合員は、本件建物への電力供給のため東京電力㈱が設置する受変電設備及び電柱、支線又はケーブル類に必要な電気室及び敷地を東京電力㈱に賃借し、賃借料を組合員が負担することを承認するものとする。

（消防法等の遵守について）

第27条 組合員は、消防法等の法規の改正および消防関係官庁の行政指導等に基づき、防災上の安全対策が必要な場合は、各組合員が速やかに自らの責任においてその措置を講ずるものとする。

（火災保険契約等）

第28条 組合は、管理共有物に対する火災保険契約およびその他損害保険契約を組合名義で締結する。

- ② 前項の保険証券は、組合が保管し、損害が生じた場合には、組合が代表して保険の請求・受領を行い、当該保険金をもって、災害の発生による管理共有物の原状回復費に充当する。

- ③ 前2項に関し、各組合員は一切の手続きを組合に委任する。

- ④ 専有部分の火災保険およびその他損害保険は、各組合員が単独で付保するものとし、前3項に含まないものとする。

（共有持分の単独処分禁止）

第29条 組合員は、その共有持分につき自己の専有部分と分離して処分することができない。

- ② 組合員は、その共有持分につき分割請求することはできない。

## 第4章 役員

（役員構成）

第30条 組合員は、役員を5名選出し、この互選により理事長1名、副理事長1名、一般理事2名、監事1名を選任する。

（役員を選任）

第31条 役員は、組合総会においてこれを選任する。

（役員要件）

第32条 役員は、すべて組合員でなければならない。

（役員任期）

第33条 役員任期はいずれも1年とする。補欠（定数の増加に伴う場合の補充を含む）のために新たに選任された役員任期は、現任者の残任期間とする。任期の満了又は辞任によって退任した役員は、新たに選任された役員が就任する迄の職務を行う。

（役員辞任）

第34条 役員は、一身上の都合により辞任する時は、理事会の承認を得なければならない。

（役員義務）

第35条 役員は「法律」等の法令、本規約及び総会の決議を遵守し、組合のため忠実にその職務を遂行する義務を負う。

（理事長）

第36条 理事長は「法律」の定める本件建物の管理者となり、本組合を代表して組合事務を総括し、且つ原本となる本規約を保管する。

- ② 理事長は、総会及び理事会の決議に基づき自己の名において組合の業務を執行することができる。

（副理事長）

第37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、その職務を代行する。



(監 事)

第 38 条 監事は、組合の業務執行並びに経理の状況を監査し、その結果を報告する。

② 監事は、理事会に出席し、組合事務運営に関し意見を述べることがある。

第 5 章 総会及び理事会

(総 会)

第 39 条 総会は、定期総会及び臨時総会とする。

② 定期総会は、毎年 1 回会計年度末から 2 カ月以内に、又、臨時総会があるときはいつでも理事会の議決をへて理事長が招集する。

③ 総会は、組合員の過半数の出席（代理人による出席を含む）をもってする。

(招 集)

第 40 条 総会を招集するには、開会の 5 日前迄に所定の場所に議案、日時、場所を掲示しなければならない。但し、特別の事情により総会の招集が緊急であると理事長が認めた場合は、この期間を短縮することができる。

(議 決 権)

第 41 条 組合員は、1 住戸及び 1 店舗に 1 議決権を有する。

(議決の方法)

第 42 条 総会の決議は、下記(1)(2)の場合を除き組合員の総議決権数の 2 分の 1 を有する組合員が出席し、その出席者の議決権の過半数をもって決する。

(1) 組合規約の改廃については、本項に基づく出席者の議決権の 5 分の 4 以上の多数をもって決する。

(2) 管理共有物の処分・変更及び敷地の利用上の変更については、本項に基づく出席者の議決権の 5 分の 4 以上の多数をもって決する。ただし、管理共有物の改良を目的とし、かつ著しく多額の費用を要するものは出席者の議決権数の過半数をもって決する。

② 組合員が代理人により議決権を行使しようとする時は、その代理人は組合員の同一世帯員のうち成年に達した者又は出席組合員に限る。

(総会の決議に代わる書面による合意)

第 43 条 この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、組合員の総議決権の 5 分の 4 以上の書面による合意のあったときは、総会の決議があったものとみなす。

(組合員の総会招集権)

第 44 条 組合員の総議決権の 4 分の 1 以上が総会の招集を要求した時は、理事長は 1 週間以内にこれを招集しなければならない。但し、この場合は理事会の決議を必要としない。

(総会の議決事項)

第 45 条 次の事項は総会の決議を得なければならない。

イ 組合規約の改廃

ロ 役員を選任及び解任

ハ 役員報酬の決定及び変更

ニ 管理費、修繕積立金の決定又は変更並びに賦課の方法

ホ 組合予算の決定及び変更

ヘ 組合の運営にかかわる基本方針の決定、変更

ト 管理共有物の処分・変更にかかわる方針の決定

チ 修繕積立金を超える修繕及びその費用分担にかかわる方針の決定

リ その他、組合の共同利益にかかわる基本的事項

(議事録の作成及び保管)

第 46 条 総会の議事は議事録に記録し、議長と出席した理事がこれに署名押印するものとする。

② 理事長は、議事録を保管するものとし、組合員の請求があったときはこれを閲覧させなければならない。

(理 事 会)

第 47 条 理事会は、総会の決議及び規約等に基づく組合の業務を執行するほかに、理事会が必要と認める事項を決定し、これを処理する。

- ② 理事会は組合員が第22条に定める事項に違反したときは、関係組合員に告及び撤去復旧を求めることができる。
- ③ 理事会は必要の都度理事長が招集し、その議長をつとめる。
- ④ 理事会は、理事の5分の3以上の出席をもって成立する。
- ⑤ 理事会の決議は、出席理事の合意で決する。
- ⑥ 理事会の議事については、議事録を作成しなければならない。なお、議事録の保管、組合員の閲覧については第45条第2項を準用する。

## 第6章 会 計

(会計年度)

第48条 組合の会計年度は、毎年5月1日から翌年4月末日迄とする。

(経費)

第49条 組合の経費は、管理費、修繕積立金及びその他の収入をもってこれにあつてゐる。

(組合業務及び会計に関する報告)

第50条 理事長は、前年度の組合業務及び組合の収支に関する計算書類を作成し、かつ、これらを定期総会に提出し、報告しなければならない。

(帳簿)

第51条 組合は、次に掲げる帳簿を保管し、組合員の請求があつた時はこれを開示しなければならない。

1. 会計帳簿
2. 什器備品台帳
3. 組合員名簿

## 第7章 雑 則

(管理共有物の利用等により生じた収入の取扱い)

第52条 管理共有物の利用等により生じた収入は、全額を第13条に定める管理費収入に繰り入れ、管理費用に充当するものとする。

(防火管理者)

第53条 組合員より消防法所定の防火管理者を選任する。

- ② 消防庁より防火管理者に指示された事項は、理事会又は総会に諮りこれを処理する。

(細則)

第54条 理事長は、この規約に定めない事項については総会の議決を得て、組合業務の執行に必要な細則を定め、又はこれを変更することができる。

(施行期日)

第55条 本規約は引渡日より施行する。

部屋番号		管理費	修繕積立金	合計	管理費
101	A	15,200	6,080	21,280	
102	B	13,800	5,520	19,320	
103	C	13,000	5,200	18,200	
店舗A	A	7,000	2,800	9,800	
店舗B	B	7,000	2,800	9,800	
店舗C	事	2,600	1,040	3,640	
201	A	15,200	6,080	21,280	
202	B	13,800	5,520	19,320	
203	C	12,500	5,000	17,500	
204	D	15,100	6,040	21,140	
205	E	12,500	5,000	17,500	
301	A	15,200	6,080	21,280	
302	F	11,800	4,720	16,520	
303	G	11,800	4,720	16,520	
304	E	12,500	5,000	17,500	
401	A	15,200	6,080	21,280	
402	F	11,800	4,720	16,520	
403	G	11,800	4,720	16,520	
404	E	12,500	5,000	17,500	
501	A	15,200	6,080	21,280	
502	F	11,800	4,720	16,520	
503	G	11,800	4,720	16,520	
504	E	12,500	5,000	17,500	
601	H	18,000	7,200	25,200	
602	I	15,900	6,360	22,260	
603	J	12,400	4,960	17,360	
26件		327,900	131,160	459,060	327,900

キャニオンマンション東伏見管理組合

第27期通常総会議事録

- (1) 日時 平成21年5月21日(木) 19:00～21:00  
 (2) 場所 ジョナサン 東伏見店  
 (3) 出席者 出席 5  
 委任状 15  
 合計 20/26 (69.2%)  
 日本ハウズイング(株) 嶋田氏、古田氏

上記会議における議事録はP7の1からP7の7をもって成り、その内容は下記の通りであります。

平成21年9月27日

署名押印

議長(議事録作成者)

区分所有者(出席者)

区分所有者(出席者)

宮下智光

粕谷明男

熊谷正博

記

議事内容(議事録には議事の経過の要領及びその結果を記載する。)

開会の辞

理事長より開会宣言並びに上記定足数の報告があり、管理規約第39条3項の定めにより、本日の総会が有効に成立した。

挨拶

宮下理事長より挨拶があった。

議長選出

宮下理事長が議長に選出された。



#### 4. 議事

##### 第1号議案 第27期事業報告及び決算報告承認の件

議長の指名により、日本ハウズイング(株)嶋田氏より資料に基づき説明があった。その後、質疑応答なく、採決の結果、賛成多数で可決承認された。

##### 第2号議案 管理規約原本作成及び管理規約一部改正承認の件

議長の指名により、日本ハウズイング(株)嶋田氏より資料に基づき説明があった。その後、質疑応答なく、採決の結果、下記の通り、規約を改正することの承認を15席賛成5、委任状15合、計20によって、4分の3以上の賛成多数で可決承認された。

記

##### 2-1 (管理費等の支払い方法)

第17条 組合員は、第13条、第14条に定める管理費、修繕積立金(以下「管理費等」という)の翌月分を当月27日迄に組合に所定の方法にて支払わなければならない。

##### 2-2 (総会の決議事項)

第45条 亦 収支決算及び事業報告、収支予算及び事業計画

##### 2-3 (会計年度)

第48条 組合の会計年度は、毎年4月1日～翌年3月31日迄とする。

##### 2-4 (管理費等の徴収)

第52条 管理組合は、第13条に定める管理費等及び第15条に定める使用料について、管理組合が定める金融機関にて組合員が各自開設する預金口座から管理組合が定める方法により管理組合収納口座に受け入れることとする。但し、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

2. 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合はその未払金額について年利14%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。

3. 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、訴訟その他法的措置を迫ることができる。

4. 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13条に定める費用に充当する。

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

(管理費等の過不足)

第53条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における繰越金及び修繕積立金に充てる。

2. 管理費等に不足を生じた場合にあっては、管理組合は総会の決議を経て組合員に対して第13条に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

(預金口座の開設)

第54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55条 管理組合は、第4条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。

#### 2-5 第7章 雑 則

##### 第7章 雑 則

(義務違反者に対する措置)

第60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61条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人(以下「区分所有者等」という)が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

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

3. 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等

若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、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追求すること
  - 二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること
4. 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。
5. 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第29条に定める費用に充当する。
6. 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第45条第2項から第4項の規定を準用する。

(暴力団、不良入居者の排除責任)

第62条 区分所有者等は、共同生活環境が侵害されるおそれがある者又は暴力団もしくはその構成員にその専有部分を譲渡又は貸与してはならないとともに自ら暴力団の構成員となり、又はその専有部分を暴力団事務所として使用し、若しくは次の各号に列記する行為をしてはならない。

- 一 本対象物件への暴力団の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、提灯、代紋、その他これに類する物件の掲示又は搬入
- 二 対象物件内に暴力団構成員、同準構成員等を居住させ、又はこれらの者を反復継続して出入りさせる行為
- 三 対象物件内又は本マンションに近隣する場所において、暴行、傷害、脅迫、喝、器物破損、逮捕監禁、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤、拳銃、火薬類等に関する犯罪の実行、又は賃借人と関係ある者のこれらの犯罪の実行
- 四 対象物件内又は本マンションに近隣する場所において粗野又は乱暴な言動をして、他の居住者、管理者、出入り者等に迷惑、不安感、不快感等を与える行為

2. 区分所有者等は、その専有部分を第三者に貸与する場合、借受人が暴力団若しくはその構成員であることが判明したとき又は前項各号のいずれかに該当する行為をしたときは、何等催告を要せずに当該賃貸借契約は当然解除となり、借受人は本マンションを明け渡さなければならない旨を明記した賃貸借契約書を取り交わさなければならない。

3. 区分所有者等は借受人が第1項又は第2項の規定に違反したときは、当該区分所有者等

はこの排除と被害に対する賠償の責に任じなければならない。

4. 区分所有者等が第1項又は第2項の規定に違反したときは、総会の決議に基づき、当該区分所有者等に対してその専有部分の全面的使用禁止を請求することができる。
5. 前項の決議は、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。
6. 第4項に基づき、訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用その他訴訟に伴う一切の費用を請求することができる。
7. 前項に基づき請求した弁護士費用等の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。

(合意管轄裁判所)

第63条 この規約に関する管理組合と組合員間の裁判手続については、対象物件所在地を管轄する地方(簡易)裁判所をもって、管轄裁判所とする。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

第64条 区分所有者は、管理組合が飯能市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。

(細則)

第65条 総会及び理事会の運営、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66条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

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

(規約原本等)

第67条 本規約1通と本規約承認の総会議事録1通とを編綴したものを規約原本とする。

2. 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。
3. 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上でこの書面を保管する。

4. 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という）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。

（管理共用物の利用等により生じた収入の取り扱い）

第68条 管理共用物の利用等により生じた収入は、全額を第13条に定める管理費収入に繰り入れ、管理費用に充当する。

（防火管理者）

第69条 組合員より消防法所定の防火管理者を選任する。

- ② 消防庁より防火管理者に指示された事項は、理事会又は総会に諮りこれを処理する。

（細 則）

第70条 理事長は、この規約に定めのない事項については総会の議決を得て、組合業務の執行に必要な細則を定め、又はこれを変更することができる。

（施行期日）

第71条 平成21年5月21日より施工する。

第3号議案 KDDI(株)高速インターネット接続サービス「ひかりOneサービス」導入に関する承認の件

議長の指名により、日本ハウズイング(株)嶋田氏より資料に基づき説明があった。その後、質疑応答なく、採決の結果、賛成多数により可決承認された。

第4号議案 第28期事業計画案及び予算案承認の件

議長の指名により、日本ハウズイング(株)嶋田氏より資料に基づき第28期事業計画案及び予算案についての説明があった。その後、質疑応答に入った。

（質疑応答）

質問：損害保険料について金額の訂正があった。

回答：金額の訂正を行います。

質疑応答の後、採決の結果、賛成多数で可決承認された。

第5号議案 第28期管理組合役員選任及び輪番表承認の件

議長より、第28期管理組合役員候補者として下記の4名の紹介があった。その後、質疑応答なく、採決の結果、賛成多数により可決承認された。なお、役職については理事の互選により決定した。

記

理事長	粕谷	明男	(602号室)
副理事長	宮路	礼子	(601号室)
理事	吉田	良子	(502号室)
監事	熊谷	正博	(503号室)

〈敬称略〉

以上

5. その他

- ・エレベーター点検について  
東芝エレベータ(株)、木下氏より契約内容についての説明があり、点検回数を現在の月2回から1回に変更することの報告があった。
- ・キャニオンサービス(株)について  
管理組合の印鑑を複数、作成した経緯があるが、先日の引き渡し時にすべて引き受けていないので、残りのすべての引き渡しを要求する。
- ・備品購入について  
管理室内に保管されている書類の整理の為に、書庫を購入することとした。

6. 閉会の辞

以上議案をもって本日の議案が全て終了したので、議長は閉会を宣言した。

以上