

令和3年12月11日

ライオンズマンション田端管理組合  
管理組合員各位

ライオンズマンション田端管理組合  
第40期 理事長 安藤 和博

## 第40回通常総会結果ご通知

先般、総会開催ご通知にてお知らせしました通常総会は、予定通りに開催され、下記の議案が別紙議事録（写）のとおり決定されましたので、ご報告申し上げます。

### <記>

1. 日 時 令和3年9月28日（火） 19時30分 ～ 21時10分
2. 場 所 名 称 当マンションエントランスホール  
所在地 東京都北区田端新町3-35-6
3. 組合員総数 30名  
議決権総数 30個  
出席組合員数 本人出席 6名  
議決権行使書 8名  
委任状 9名  
合計 23名  
出席議決権数 23個
4. 議 題  
第1号議案 第40期事業報告および決算報告ならびに監査報告に関する件  
第2号議案 管理費等未収納金に関する現況報告および今後の措置に関する件  
第3号議案 防犯カメラ用ポール設置工事の実施に関する件  
第4号議案 建物調査診断・アスベスト含有調査の実施に関する件  
第5号議案 管理組合加入保険の契約締結に関する件  
第6号議案 管理規約の変更（オンライン理事会対応）に関する件  
第7号議案 管理規約の変更（理事会活動の明確化）に関する件  
第8号議案 駐車場使用細則の一部変更に関する件  
第9号議案 組合運営費計上および送金に関する件  
第10号議案 管理委託契約の締結に関する件  
第11号議案 専有部分サービス契約書（内容変更）の締結および管理規約の変更に関する件  
第12号議案 第41期事業計画および予算ならびに第42期予算成立までの経過措置に関する件  
第13号議案 第41期管理組合役員改選およびどこでも支払承認サービス承認者改選に関する件
5. 添付資料  
第40回通常総会議事録（写）、第41期事業計画書・予算書  
管理規約変更箇所、駐車場使用細則

以 上



ライオンズマンション田端管理組合  
第40回 通常総会 議事録

日 時 令和3年9月28日(火) 19時30分～21時10分  
開催場所 当マンションエントランスホール  
東京都北区田端新町3-35-6  
組合員総数 30名  
議決権総数 30個  
出席組合員数 本人出席 6名  
議決権行使書 8名ト 合計 23名  
委任状 9名リ  
出席議決権数 23個

< 議 事 >

19時30分、管理規約第41条の規定により理事長 安藤 和博 が議長となって、総会の開催を宣し、本日の出席者、議決権行使書および委任状が管理規約第46条の総会成立条件に達しており、本総会は適法に成立している旨確認した後、議事録署名人として出席組合員 今江 安治 および 金久保 栄 を指名し、議案の審議に入った。

【第1号議案 第40期事業報告および決算報告ならびに監査報告に関する件】

<議案説明者>

事業報告・決算報告（一般会計・特別修繕会計）：

(株)大京アステージ担当者（議長の指名による）

監査報告：監事 今江 安治（オンラインで報告された）

<審議結果>

承認（満場一致）

<承認事項>

1. 事業報告・決算報告

会計：一般会計・特別修繕会計

2. 監査報告

(1) 管理組合の業務の執行について

(2) 各会計における財産の状況について

<質疑応答・意見>

なし

【第2号議案 管理費等未収納金に関する現況報告および今後の措置に関する件】

＜議案説明者＞

(株)大京アステージ担当者(議長の指名による)

＜審議結果＞

承認(満場一致)

＜承認事項＞

管理費等未収納金に関する現況報告および今後の措置

1. 現況報告 決算日(2021年6月30日)現在

(1) 滞納期間12ヵ月以内	0件	0円
(2) 滞納期間13ヵ月以上	0件	0円
(上記のうち、破産・競売事件	0件	0円)

2. 今後の措置(対応方針)

(1) 滞納期間12ヵ月以内:管理委託契約に基づく管理会社の電話・督促状等による督促

(2) 滞納期間適宜:管理会社からの助言による理事会決議により、法的措置等による督促を実施

ア. 内容証明郵便による弁護士名支払催告書の発送

委任法律事務所:芝大門法律事務所・東京銀座法律事務所

費用:7,700円(税込)(発送料含む)

イ. 支払督促申立等法的措置の実施

※督促費用は、一般会計の支払手数料から支出する。

※破産・競売事件の未収納金督促にあたっては、債権届出書・配当要求書等を裁判所へ届出る。

＜質疑応答・意見＞

なし

【第3号議案 防犯カメラ用ポール設置工事の実施に関する件】

＜議案説明者＞

(株)大京アステージ担当者(議長の指名による)

＜審議結果＞

承認(満場一致)

＜承認事項＞

防犯カメラ用ポール設置工事の実施

1. 発注金額：480,700円（税込）
2. 発注業者：（株）大京アステージ
3. 支払科目：特別修繕会計 修繕費
4. 支払口座：三菱UFJ銀行 東京営業部 普通預金
5. 実施時期：2021年10月（予定）

<質疑応答・意見>

なし

【第4号議案 建物調査診断・アスベスト含有調査の実施に関する件】

<議案説明者>

（株）大京アステージ担当者（議長の指名による）

<審議結果>

承認（満場一致）

<承認事項>

建物調査診断・アスベスト含有調査の実施

1. 発注金額：660,000円（税込）
2. 発注業者：（株）大京穴吹建設
3. 支払科目：特別修繕会計 建物診断費
4. 支払口座：三菱UFJ銀行 東京営業部 普通預金
5. 実施時期：2021年12月（予定）

<質疑応答・意見>

なし

【第5号議案 管理組合加入保険の契約締結に関する件】

<議案説明者>

（株）大京アステージ担当者（議長の指名による）

※取扱代理店である（株）大京アステージの募集人より、当管理組合の意向に沿った保険商品（建物共用部分に関する保険）に関して必要な説明・情報提供がなされた。

<審議結果>

承認（満場一致）

<承認事項>

管理組合加入保険の契約締結

1. 保険会社 : 三井住友海上火災保険 (株)
2. 商品名 : GKすまいの保険 マンション管理組合用
3. 保険金額 : 8, 150万円 (主契約) ※免責金額1万円
4. 保険期間 : 2022年4月30日から2027年4月30日
5. 支払方法 : 長期年払
6. 保険料 : 1, 092, 940円 / 5年合計 5, 464, 700円
7. 支払科目 : 一般会計 火災保険料 148, 770円  
一般会計 その他保険料 944, 170円 (地震保険含む)
8. 支払口座 : 三菱UFJ銀行 東京営業部 普通預金
9. 取扱代理店 : (株) 大京アステージ  
※保険料については、保険会社の商品改定等により変更になる場合がある。

<質疑応答・意見>

なし

【第6号議案 管理規約の変更 (オンライン理事会対応) に関する件】

<議案説明者>

(株) 大京アステージ担当者 (議長の指名による)

<審議結果>

承認 (満場一致)

賛成組合員数	合計	23名	(本人出席	6名・議決権行使書	8名・委任状	9名)
賛成議決権数	合計	23個	(本人出席	6個・議決権行使書	8個・委任状	9個)
反対組合員数	合計	0名	(本人出席	0名・議決権行使書	0名・委任状	0名)
反対議決権数	合計	0個	(本人出席	0個・議決権行使書	0個・委任状	0個)
棄権組合員数	合計	0名	(本人出席	0名・議決権行使書	0名・委任状	0名)
棄権議決権数	合計	0個	(本人出席	0個・議決権行使書	0個・委任状	0個)

※区分所有法第31条第1項に基づき、組合員総数および議決権総数の各4分の3以上の賛成あり

<承認事項>

管理規約の変更 (オンライン理事会対応)

1. 変更箇所 : 別紙参照
2. 変更理由 : オンライン理事会に対応するため
3. 発効日 : 2021年10月1日
4. 管理規約変更概要

(1) 理事会の会議体を明確化

リアル理事会 (これまでどおりの理事会の様式)、リアル+オンライン併用型理事会 (一

部の理事はオンラインにて出席が可能)、オンライン理事会(出席者全員がオンラインにて出席)

- (2) 理事会の招集方法を書面のみから電磁的方法(Eメール等)による招集も可能とする。
- (3) 理事会議事録の「署名押印」を「署名または電子契約に準ずる手続き」に変更とする。
- (4) 通信状況による理事会審議結果の有効性の有無を明確化。

<質疑応答・意見>

なし

【第7号議案 管理規約の変更(理事会活動の明確化)に関する件】

<議案説明者>

(株)大京アステージ担当者(議長の指名による)

<審議結果>

承認(満場一致)

賛成組合員数	合計	23名	(本人出席	6名・議決権行使書	8名・委任状	9名)
賛成議決権数	合計	23個	(本人出席	6個・議決権行使書	8個・委任状	9個)
反対組合員数	合計	0名	(本人出席	0名・議決権行使書	0名・委任状	0名)
反対議決権数	合計	0個	(本人出席	0個・議決権行使書	0個・委任状	0個)
棄権組合員数	合計	0名	(本人出席	0名・議決権行使書	0名・委任状	0名)
棄権議決権数	合計	0個	(本人出席	0個・議決権行使書	0個・委任状	0個)

※区分所有法第31条第1項に基づき、組合員総数および議決権総数の各4分の3以上の賛成あり

<承認事項>

管理規約の変更(理事会活動の明確化)

1. 変更箇所:別紙参照
2. 変更理由:理事会活動を明確化するため
3. 発効日 :2021年10月1日
4. 管理規約変更概要
  - (1) 第27条(管理費) (14) 追記
  - (2) 第34条(役員) 4項追記
  - (3) 第53条(議決事項) (10) 追記
  - (4) 第65条(理事長の勧告及び指示等) 3項一部修正および(3) 追記、4項一部修正

<質疑応答・意見>

意見:本議案にある第65条第3項(3)の「マンションのために貢献をしている管理組合や個人が問題解決のために法的措置をとらざるを得ない場合、または法的措置を含む攻撃を受けた場合は理事会の協議を経て管理組合として費用面を含む協力をする事」の追記について今後運用する場合、将来的に悪意のある理事が理事会に参加された場合にも管理組合が費用負担するこ

ともなり兼ねないため、案件毎に理事会決議を経て運用されることが望ましい。

(株)大京アステージ担当者)

意見：理事会の皆さんに協議していただき決定する。個人の独断で判断することはない。(議長)

意見：理事会内で本議案に関わるような事案が発生した場合は、早めに組合員に周知して欲しい。

早めに知ること、理事会に協力することも可能になる場合があると思う。(出席組合員)

#### 【第8号議案 駐車場使用細則の一部変更に関する件】

##### <議案説明者>

(株)大京アステージ担当者(議長の指名による)

##### <審議結果>

承認(満場一致)

##### <承認事項>

駐車場使用細則の一部変更

1. 変更箇所：別紙参照
2. 変更理由：優先区画の契約条件明確化のため
3. 発効日：2021年10月1日

##### <質疑応答・意見>

なし

#### 【第9号議案 組合運営費計上および送金に関する件】

##### <議案説明者>

(株)大京アステージ担当者(議長の指名による)

##### <審議結果>

承認(満場一致)

##### <承認事項>

組合運営費計上および送金

1. 送金額：450,000円
2. 送金先：管理組合理事長指定口座(管理費等振替口座)
3. 支払科目：一般会計 組合運営費
4. 支払口座：三菱UFJ銀行 東京営業部 普通預金
5. 送金時期：2021年11月(予定)



<質疑応答・意見>

なし

【第10号議案 管理委託契約の締結に関する件】

<議案説明者>

(株)大京アステージ担当者(議長の指名による)

<審議結果>

承認(満場一致)

<承認事項>

(株)大京アステージとの管理委託契約の締結(一部変更含む)

1. 期間 : 2021年10月1日から2022年9月30日
2. 管理委託費: 月額163,570円(税込)
3. 内容 : 管理委託契約書のとおり
4. 変更点 : 以下のとおり

ア. 法改正および国土交通省版マンション標準管理委託契約書への準拠に伴う変更ならびに管理委託契約に基づく業務・責任の範囲の明確化について

(ア) 管理組合が管理会社へ業務委託している「管理事務」について、その定義と管理対象および業務・責任範囲を明確化(第2条)

(イ) 管理事務に含まれない管理に関する業務を管理組合が行う必要があるときに、管理組合が自ら専門業者等に依頼してこれを行う旨の文言を追加(第3条)

(ウ) 個人情報の取扱いについて、努力義務から義務に変更(第17条)

(エ) 第14条に基づく専有部分等への立入りにより生じた損害(管理会社の責めによらない場合に限る。)および管理対象部分の瑕疵、経年劣化による損害について、免責事項として追加(第18条)

(オ) 反社会的勢力の排除に関する条文を追加(第25条)

(カ) 管理会社が実施する各種点検、検査等に係る業務について実態に合わせて助言に関する記載を、結果について報告書を提出すること、および報告書の内容により改善の必要があると判断した事項については書面等により提案することに変更(別表第1)

(キ) 消防用設備等点検報告等に係る管理組合の補助業務に関する記載を削除。消防計画の届出に係る業務について補助の内容および範囲を実態に合わせて明確化。(別表第1)

(ク) 管理員による点検業務の内容、範囲を明確化(別表第2)

イ. 建物・設備管理業務仕様書の一部改訂(明確化・文言変更)について

ウ. 支店住所変更 変更前: 東京都新宿区新宿2-3-15

変更後: 東京都渋谷区千駄ヶ谷4-24-13

エ. 排水管清掃業務除外: コロナ感染状況等により実施時期を柔軟に検討するため、管理委託契約から除外し、注文書対応とする。

予算金額142,670円(税込)を一般会計に計上する。

<質疑応答・意見>

なし

【第11号議案 専有部分サービス契約書（内容変更）の締結および管理規約の変更に関する件】

<議案説明者>

（株）大京アステージ担当者（議長の指名による）

<審議結果>

承認（満場一致）

賛成組合員数	合計	23名	（本人出席	6名・議決権行使書	8名・委任状	9名）
賛成議決権数	合計	23個	（本人出席	6個・議決権行使書	8個・委任状	9個）
反対組合員数	合計	0名	（本人出席	0名・議決権行使書	0名・委任状	0名）
反対議決権数	合計	0個	（本人出席	0個・議決権行使書	0個・委任状	0個）
棄権組合員数	合計	0名	（本人出席	0名・議決権行使書	0名・委任状	0名）
棄権議決権数	合計	0個	（本人出席	0個・議決権行使書	0個・委任状	0個）

※区分所有法第31条第1項に基づき、組合員総数および議決権総数の各4分の3以上の賛成あり

<承認事項>

専有部分サービス契約（内容変更）の締結および管理規約の変更

<提案内容>

管理費から支出する根拠をより明確化させるために以下の対応を行う。

- ・共用部分と一体となった専有部分への駆けつけサービスと明記した専有部分サービス契約書で契約を再締結
- ・管理規約（第27条管理費）に文言を追加
- ・専有部分サービス契約の電子契約導入について
  - （1）電子契約・書面による契約双方に対応した内容を署名欄に記載する。
  - （2）署名欄は1ページ目に変更となる。
  - （3）電子契約を実施する場合は、手続き終了後、契約成立時の書面を（株）大京アステージから受領する。

1. 専有部分サービス契約の締結

- （1）期間 : 2021年10月1日から2022年9月30日  
以降1年毎の自動更新
- （2）金額 : 月額5,940円（税込）
- （3）内容 : 専有部分サービス契約書のとおり
- （4）支払科目: 一般会計 専有部分サービス利用料
  - ・専有部分サービス契約の電子契約導入について
    - （1）電子契約・書面による契約双方に対応した内容を署名欄に記載する。
    - （2）署名欄は1ページ目に変更となる。

(3) 電子契約を実施する場合は、手続き終了後、契約成立時の書面を(株)大京アステージから受領する。

## 2. 管理規約変更

(1) 変更箇所：第27条(管理費)

(12) 専有部分における共用部分と一体となった設備の緊急修繕等に駆け付けて対応するサービスに要する費用の表記を追記する。以下繰り下げ。

(2) 発効日：2021年10月1日

### <質疑応答・意見>

質疑：居住者の安否確認のため、バルコニーから室内を確認する目的でパーテーションを壊した場合は、本サービスの対象となるのか。(出席組合員)

回答：対象とならない。本サービスは、水廻りのトラブル等専有部分内でのお困りごとに対応するサービス内容である。(株)大京アステージ担当者

質疑：安否確認のためにやむを得ずパーテーション等を壊した場合の費用は、誰が負担することになるのか。(出席組合員)

回答：居住者の安全確認のために行った行為であれば、管理組合が負担することになると考えられる。(株)大京アステージ担当者

意見：上階の居住者の許可が得られれば、バルコニーの避難梯子を利用して確認することも可能ではないかと思う。(出席組合員)

質疑：以前発生した、共用部分の排水管に詰りがあったような場合も対象となるのか(出席組合員)

回答：共用部分の排水管の詰りは、排水管清掃での対応となり対象外となる。  
(株)大京アステージ担当者

【第12号議案 第41期事業計画および予算ならびに第42期予算成立までの経過措置に関する件】

### <議案説明者>

(株)大京アステージ担当者(議長の指名による)

### <審議結果>

変更内容を含め承認(満場一致)

### <承認事項>

第41期(2021年7月1日から2022年6月30日)事業計画・予算・経過措置

#### 1. 事業計画・予算(一般会計・特別修繕会計)

期間：第41期(2021年7月1日から2022年6月30日)

※会計年度開始後、本総会で収支予算書案が承認されるまでの期間については、理事会で承認された予算案に基づき支出している。

※(株)大京アステージと締結する管理委託契約および専有部分サービス契約について、電子契約による手続きとする場合は管理委託契約および専有部分サービス契約に係る印紙税の予算が不要

となる。

<変更箇所>

事業計画書 2. 補修・修繕工事

(4) 増圧給水ポンプ交換工事 業者名：(株)大京アステージ

実施予定月 令和3年10月 ・ ・ 追加

※緊急で増圧給水ポンプ交換を実施する必要性が生じたため

第41期予算書 一般会計 支出の部

修繕費 1,000,000円 → 2,500,000円

※緊急で増圧給水ポンプ交換を実施する必要性が生じたため

2. 経過措置

第42期収支予算成立までに管理事務に要する諸費用については、決算終了前までに理事会で承認のうえ支出する。

<質疑応答・意見>

意見：現在、給水ポンプに不具合が発生し、ポンプ1台の稼働となっている。本件は、8月24日に実施した設備点検時に異音が発生したが、すぐに管理組合への報告、提案がなく結果的に1台を停止せざるを得ない状況となっている。9月15日に部品交換を予定したが、ポンプを交換する必要な状況であり、メーカーに在庫があると管理会社より聞いていたが、実際には在庫がなく、現時点では10月15日頃に交換が予定される。水関係は居住者の生活に大きな影響があるものであり重要な問題である。今回の管理会社の対応については、非常に不満があり、管理組合として強く抗議をしている。(議長)

意見：2年前の総会で、長期修繕計画と併せて修繕積立金の資金計画が提示されているが、今後の計画的な修繕に対して、現在の修繕積立金では不足する内容であったと記憶している。建物の維持管理に影響があることなので、修繕積立金の今後について区分所有者間で共有を図っていくことが必要ではないかと思う。(出席組合員)

【第13号議案 第41期管理組合役員改選およびどこでも支払承認サービス承認者改選に関する件】

<議案説明者>

議長・(株)大京アステージ担当者(補足説明者)

<審議結果>

承認(満場一致)

<承認事項>

第41期管理組合役員(理事および監事)の改選およびどこでも支払承認サービス承認者の改選

[第41期管理組合役員]

理事長：安藤 和博 (303号室)  
副理事長：金久保 栄 (1002号室)  
監事：今江 安治 (1101号室) <敬称略>

[どこでも支払承認サービス承認者]

承認者：安藤 和博 (303号室)  
承認者：金久保 栄 (1002号室) <敬称略>

<質疑応答・意見>

- 意見：現在役員に就任しているが、来期1年間で退任したいと考えている。来期中に新しい役員候補者を検討していく必要がある。(出席組合員)
- 意見：マンションに居住している区分所有者を正確に把握していないため、候補者を選定するために、改めて区分所有者の情報を管理会社から取得する。(議長)

以上の議案をもって本日の議事が終了し、議長は21時10分閉会を宣した。

本総会の議事の経過および結果が正確であることを証するため、議事録を作成し、議長および出席組合員1名が議事録署名人としてこれに署名押印する。

令和3年9月28日

住所 東京都北区田端新町3丁目35-6  
名称 ライオンズマンション田端管理組合

議長 安藤和博 (印)

議事録署名人 今江安治 (印)

議事録署名人 金久保栄 (印)

# 事業計画書

ライオンズマンション田端

(自) 令和 3年 7月 1日

第 41 期

(至) 令和 4年 6月30日

## 1. 共用部分等の保守・保全・保安に関する業務

- |                 |   |
|-----------------|---|
| ( 1 )昇降設備保守点検   | 業者名：(株)大京アステージ<br>POG契約<br>( 月 1回実施予定)                                  |
| ( 2 )特定建築物定期調査  | 業者名：共同エンジニアリング(株)<br>( 3年 1回実施予定)<br>実施予定月 令和 3年10月                     |
| ( 3 )消防用設備保守点検  | 業者名：(株)大京アステージ<br>( 年 2回実施予定)<br>実施予定月 令和 3年12月 機器点検<br>令和 4年 6月 総合点検   |
| ( 4 )建築設備定期検査   | 業者名：(株)大京アステージ<br>( 年 1回実施予定)<br>実施予定月 令和 3年 7月                         |
| ( 5 )排水管清掃      | 業者名：(株)大京アステージ<br>コロナ禍により実施時期理事会一任(注文書対応)<br>( 年 1回実施予定)                |
| ( 6 )設備点検       | 業者名：(株)大京アステージ<br>( 年 3回実施予定)<br>実施予定月 令和 3年 8月<br>令和 3年12月<br>令和 4年 4月 |
| ( 7 )増圧給水設備定期点検 | 業者名：(株)大京アステージ<br>( 年 1回実施予定)<br>実施予定月 令和 3年 8月                         |
| ( 8 )植栽維持管理     | 業者名：(株)大京アステージ<br>実施時期未定<br>( 年 1回実施予定)                                 |
| ( 9 )その他設備管理業務  | 業者名：(株)エスコ<br>電子ブレーカー保守   |

## 2. 補修・修繕工事

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| ( 1 )防犯カメラ用ポール設置工事    | 業者名：(株)大京アステージ<br>実施予定月 令和 3年10月                 |
| ( 2 )バイク置場すのこ改修工事     | 業者名：(株)大京アステージ<br>実施予定月 令和 3年10月                 |
| ( 3 )鉄骨階段簡易補修工事       | 業者名：(株)大京アステージ<br>実施予定月 令和 3年10月                 |
| ( 4 )増圧給水ポンプ交換        | 業者名：(株)大京アステージ<br>実施予定月 令和 3年10月                 |
| ( 5 )建物調査診断・アスベスト含有調査 | 業者名：(株)大京穴吹建設<br>大規模修繕工事実施に向けて<br>実施予定月 令和 3年12月 |
| ( 6 )各種点検指摘事項改善       | 業者名：(株)大京アステージ                                   |

# 事業計画書

ライオンズマンション田端

(自) 令和 3年 7月 1日

第 41 期

(至) 令和 4年 6月30日

## 3. 損害保険に関する業務

加入保険内容については別紙を参照してください

## 4. 理事会・総会運営

- (1) 2021年8月 理事会開催 (通常総会上程議案審議)
- (2) 2021年9月 通常総会開催
- (3) 2022年6月 決算前理事会

## 5. 組合行事

- (1) 消防訓練実施の検討

## 6. その他業務

- (1) 遠隔管理業務契約の締結 契約先：(株)大京アステージ (1年毎自動更新)
- (2) 外壁その他大規模修繕工事実施の検討
- (3) 管理規約の変更 (オンライン理事会对応)
- (4) 管理規約の変更 (理事会活動の明確化)
- (5) 駐車場使用細則の一部変更
- (6) 専有部分サービス契約書変更および管理規約の変更
- (7) 管理組合加入保険の契約締結
- (8) 組合運営費の計上および送金
- (9) 竣工図面CD再作成 (焼き直し) の検討

以上

(別紙)

# 事業計画書

ライオンズマンション田端

(自) 令和 3年 7月 1日

第 41 期

(至) 令和 4年 6月 30日

## <加入保険の内容について>

1. 保険会社 三井住友海上火災保険株式会社  
加入保険 火災保険 (三井住友マンション用)  
保険期間 平成29年04月30日 ~ 令和04年04月30日  
払込方法 年払  
主契約 8,150万円  
免責金額 10,000円

### ・特約.1

水災補償	
------	--

### ・特約.2

小項目名	保険金額	免責金額
地震保険	4,075万円	
マンション共用部分賠償	10,000万円	
マンション居住者包括賠償	3,000万円	
失火見舞費用		
修理付帯費用		
水ぬれ原因調査費用	100万円	

2. 保険会社 三井住友海上火災保険株式会社  
加入保険 火災保険 (三井住友マンション用)  
保険期間 令和04年04月30日 ~ 令和09年04月30日  
払込方法 年払  
主契約 8,150万円  
免責金額 10,000円

### ・特約.1

水災補償	
------	--

### ・特約.2

小項目名	保険金額	免責金額
地震保険	4,075万円	
マンション共用部分賠償	10,000万円	
マンション居住者包括賠償	3,000万円	
失火見舞費用		
修理付帯費用		
水ぬれ原因調査費用	100万円	

### 管理組合役員賠償特約

注) 商品改定等により内容および金額は変更になる場合があります。



## 第41期 予算書

一般会計

ライオンズマンション田端 管理組合

(自) 令和 3年 7月 1日 (至) 令和 4年 6月 30日

(単位 円)

勘定科目	第41期 予算額	摘 要
<b>収入の部</b>		
管理費収入	5,222,520	@ 435, 210 × 12ヵ月
駐車料収入	360,000	決算月現在 (1/2台契約) × 12ヶ月
雑収入	26,115	KDDI、NTT IT設備電力使用料 (前期実績に基づく)
<u>当期収入合計</u>	<u>5,608,635</u>	
<b>支出の部</b>		
管理委託費	1,962,840	@ 163, 570 × 12ヵ月
<b>設備管理業務費</b>		
昇降設備保守費	557,040	@ 46, 420 × 12ヵ月
特定建築物定期調査費	110,000	建築基準法第12条に基づく3年1回の調査 (次回2024年)
消防用設備保守費	97,680	消防法に基づく機器、総合点検 (年2回)
建築設備点検費	62,425	建築基準法第12条に基づく検査 (年1回)
排水管清掃費	142,670	道路使用許可含む コロナ禍により実施時期理事会一任
設備点検費	66,330	@ 22, 110 × 3回
増圧給水設備定期点検費	62,645	増圧給水ポンプの点検
植栽維持管理費	110,000	前回実施の予算額を基に計上
その他設備管理業務費	7,920	電子ブレーカー保守費
<u>(設備管理業務費合計)</u>	<u>1,216,710</u>	
<b>水道光熱費</b>		
電気料	500,000	共用部分電気料 (前年実績をもとに予算計上)
水道料	30,000	共用部分水道料 (前年実績をもとに予算計上)
<u>(水道光熱費合計)</u>	<u>530,000</u>	
<b>保険料</b>		
火災保険料	148,770	基本契約 (年払い)
その他保険料	944,170	特約※地震保険含む (年払い)
<u>(保険料合計)</u>	<u>1,092,940</u>	
<b>諸経費</b>		
備品消耗品費	70,000	清掃用具・電球等、各種資料印刷代 (一部郵送代含む)
リース料	167,184	@ 13, 932 × 12ヵ月 (防犯カメラ)
諸会費	37,500	町会費
通信費	75,000	管理事務室電話料、郵送代
租税公課	200	管理委託契約書印紙代 (電子契約の場合不要)
修繕費	2,500,000	日常修繕費用として (増圧給水ポンプ交換含む)

第41期 予算書

一般会計

ライオンズマンション田端 管理組合

(自) 令和 3年 7月 1日

(至) 令和 4年 6月30日

(単位 円)

勘定科目	第41期 予算額	摘 要
支払手数料	10,000	振込手数料、内容証明郵便発送代他
口座振替手数料	36,000	口座振替・総合振替
雑費	100,000	粗大ゴミ処理費等
支払承認サービス手数料	16,940	@ 1, 320 × 12ヵ月 + 1, 100
<u>(諸経費合計)</u>	<u>3,012,824</u>	
遠隔管理業務費	117,480	@ 9, 790 × 12ヵ月
専有部分サービス利用料	71,280	@ 5, 940 × 12ヵ月
組合運営費	450,000	理事会・総会会場費用、簡易防犯カメラ、各種備品購入、謝礼等
管理員人件費	150,000	管理員時間外、休日対応分
<u>当期支出合計</u>	<u>8,604,074</u>	
当期正味財産増加額	-2,995,439	
正味財産期首残高	3,673,201	
正味財産期末残高	677,762	

## 第41期 予算書

特別修繕会計

ライオンズマンション田端 管理組合

(自) 令和 3年 7月 1日

(至) 令和 4年 6月30日

(単位 円)

勘 定 科 目	第41期 予算額	摘 要
収入の部		
修繕積立金収入	4,172,040	@ 3 4 7, 6 7 0 × 1 2 ヲ月
<u>当期収入合計</u>	<u>4,172,040</u>	
支出の部		
修繕費	480,700	防犯カメラ用ポール設置
建物診断費	660,000	建物調査診断・アスベスト含有調査
<u>当期支出合計</u>	<u>1,140,700</u>	
当期正味財産増加額	3,031,340	
正味財産期首残高	9,267,133	
正味財産期末残高	12,298,473	

の選任

- (9) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (10) 区分所有法第62条第1項の場合の建替えおよび円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却
- (11) 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- (12) 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- (13) 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48条 (削除)

(議事録の作成、保管等)

第49条 総会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により、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、又は記録しなければならない。

2の2 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、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。

2の3 第2項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、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電子署名(電子署名及び認証業務に関する法律第2条第1項の「電子署名」をいう。以下同じ。)をしなければならない。

3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、議事録の閲覧(議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したものの当該議事録の保管場所における閲覧をいう。)をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

(書面又は電磁的方法による決議)

第49条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る組合員の承諾については、あらかじめ、組合員に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。

2 前項の電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。

(1) 第43条第4項各号に定める電磁的方法のうち、送信者が使用するもの

(2) ファイルへの記録の方式

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は、組合員の全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなす。

4 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又は電磁的方法による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。

5 前条第3項及び第4項の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第1項及び第3項の電磁的方法が行われた場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。

6 総会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。

## 第5節 理事会

(理事会)

第50条 理事会は、理事をもって構成する。

1の2 理事会は、次に掲げる職務を行う。

- (1) 規約もしくは使用細則等または総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定
- (2) 理事の職務の執行の監督
- (3) 理事長、副理事長、会計担当理事および書記担当理事の選任

- 2 理事会の議長は、理事長が務める。

(理事会の会議体)

第50条の2 理事会の会議体は、本条第2項から第4項までのとおりとする。

また、本条第3項および第4項による開催の場合は、理事および監事全員の承諾を必要とする。なお、理事および監事が交代するとき、または承諾を取り下げるまで有効とする。

- 2 リアル理事会は、理事および監事が一堂に会する物理的な場所において開催され、本人が出席して、議論に参加し、理事は議決権を行使する。
- 3 リアル+オンライン併用型理事会は、リアル理事会の開催に加え、リアル理事会の場所に存在しない理事および監事が、インターネット等の電磁的方法の手段を用いて、本人が出席して、議論に参加し、理事は議決権を行使する。
- 4 オンライン理事会は、物理的な場所で開催されず、理事および監事は、インターネット等の電磁的方法の手段を用いて、本人が出席して、理事は議決権を行使する。
- 5 前2項の電磁的方法は、次に掲げる方法によるものとする。
  - (1) 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信されるもの。
  - (2) 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調整するファイルに情報を記録したもの(以下「電磁記録」という。)を交付する方法。
  - (3) 会議の参加者同士の電子計算機を電気通信回線で設読した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、会議参加者が一堂に会するのと同様の相互に十分な議論ができるもの。

(招 集)

第51条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が2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。
- 2の2 前項の規定による請求があった日から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には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。
- 3 理事会の招集手続については、第42条(建替え決議またはマンション敷地売却決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第5項までを除く。)の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事および監事」と、同条第9項中「理事会の承認」とあるのは「理事および監事全員の同意」と読み替えるものとする。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。  
なお、理事から電磁的方法による通知についてあらかじめ承諾を得ている場合は、電磁的方法による通知を発することができるものとする。

(理事会の会議及び議事)

第52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。

- 1の2 次条第1項第5号に掲げる事項については、理事の過半数の承諾があるときは、書面または電磁的方法による決議によることができる。
- 1の3 前1項の2の決議および第3項の書面による決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。
- 2 議事録については、第49条(第4項を除く。)の規定を準用する。ただし、第49条第2項の2中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と、「署名押印」とあるのは「署名または電子契約に準ずる手続き」と読み替えるものとする。
- 3 書面による決議については、1項の2の場合に加え、災害等により理事会の開催が困難である場合に実施することができるものとする。ただし、本項における書面による決議においては第49条の規定を準用する。この場合において、同条中「総会」とあるのは「理事会」と、「組合員」とあるのは「理事」と読み替えるものとする。

(議決事項)

第53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17条、第23条及び第22条に定める承認又は不承認
  - (6) 第65条に定める勧告又は指示等
  - (7) 第56条第1項の承認が得られない間の第27条に規定する経費の支出
  - (8) 総会から付託された事項
  - (9) 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 前項のうち規約および使用細則違反者または不法行為者に対する法的措置の追行に係る議案ならびに建替えおよびマンション敷地売却に係る総会提出議案については、リアル理事会でのみ決議することができる。
- (10) 災害等緊急事態により、総会開催をする時間的余裕がない場合は、理事会の決議を以て総会決議とする。
- 3 第47条の規定にかかわらず、理事会は、第1項第9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および修繕積立金の取崩しについて決議することができる。
- 4 第50条の2第3項および第4項の決議において、理事会側が通信途絶に十分な対策を取っていた場合で、出席理事側の通信環境の問題により通信障害が生じたときは、理事会成立取消事由には当たらない。ただし、出席理事が通信障害等を理由に議決権を行使できない場合において、第52条に定める出席理事の数が過半数を下回った時点で、理事会は閉会する。
- 5 第50条の2第3項および第4項の決議において、審議途中で理事の半数が通信障害等でシステムにアクセスできない事態になった場合でも、それ以前に決議した議案の取消事由には当たらない。

(専門委員会の設置)

第53条の2 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査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理事会に具申する。

## 第7章 会 計

(会計年度)

第54条 管理組合の会計年度は、毎年7月1日から翌年6月30日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第55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29条に定める使用料によるものとし、その支出は第27条から第29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56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54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。
  - (1) 第27条に定める通常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

- (9) 管理組合の運営に要する費用
- (10) 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要する費用
- (11) 管理組合の運営に要する費用
- (12) 専有部分における共用部分と一体となった設備の緊急修繕等に駆け付けて対応するサービスに要する費用
- (13) その他第34条に定める業務に要する費用（次条に規定する経費を除く。）
- (14) その他第53条に定める業務に要する費用

(修繕積立金)

第28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。

- (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
  - (4) 建物の建替えおよびマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）に係る合意形成に必要となる事項の調査
  - (5) 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
- 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等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合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必要がある場合には、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。
- 2の2 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等必要がある場合には、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マンション敷地売却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借入れをしたときは、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29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27条に定める管理費に充当するほか、その一部又は全部を修繕積立金として積み立てることができる。

- 2 使用料の額は、毎会計年度の収支予算案により、総会の承認を受けるものとする。

## 第6章 管理組合

### 第1節 組合員

(組合員の資格)

第30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31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32条 管理組合は、建物ならびにその敷地および附属施設の管理のため、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47条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- (2) 組合管理部分の修繕
- (3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- (4) 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- (5) マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「適正化法」という。）第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) 管理組合の会計に関する業務
- (11) 修繕積立金の運用
- (12) 官公署、町内会等との渉外業務
- (13) マンションおよび周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災ならびに居住環境の維持および向上に関する業務
- (14) 【削除】
- (15) 広報及び連絡業務
- (16) 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
- (17) 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- (18) その他建物ならびにその敷地および附属施設の管理に関する業務

### (業務の委託等)

第33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（適正化法第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、又は請け負わせて執行することができる。

### (専門的知識を有する者の活用)

第33条の2 管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第5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（弁護士、司法書士、建築士、行政書士、公認会計士、税理士、マンションリフォームマネジャー及び区分所有管理士等）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 役 員

### (役 員)

第34条 管理組合に次の役員を置く。

- (1) 理事長
  - (2) 副理事長
  - (3) 会計担当理事
  - (4) 書記担当理事
  - (5) 理事（理事長、副理事長、会計担当理事、書記担当理事を含む。以下同じ。）
  - (6) 監事
- 2 理事及び監事は対象物件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、会計担当理事及び書記担当理事は、理事のうちから、理事会で互選により選任する。
- 4 役員は他組合員と同じ権限を持つ。したがって、役員個人が責任を負うことは一切ない。

(役員任期)

第35条 役員任期は、原則として2年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 補欠の役員任期は、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には、その役員はその地位を失う。

(役員欠格事項)

第35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。

- (1) 成年被後見人もしくは被保佐人または破産者で復権を得ないもの
- (2) 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、またはその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
- (3) 暴力団員等(暴力団員または暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。)

(役員誠実義務等)

第36条 役員は、法令、規約及び使用細則等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、総会の決議により、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

(利益相反取引の防止)

第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。

- (1) 役員が自己または第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。
- (2) 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。

(理事長)

第37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) 法令、規約及び使用細則等並びに総会及び理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項
- (2) 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。
- (3) (削除)
- 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。
- 3の2 理事長は、年1回以上、職務の執行の状況を理事会に報告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。
- 5 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、監事または理事長以外の理事が管理組合を代表する。

(副理事長)

第38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39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。

- 1の2 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。
- 2 会計担当理事は、管理費等及び使用料の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(議決事項)

第53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17条、第23条及び第22条に定める承認又は不承認
  - (6) 第65条に定める勧告又は指示等
  - (7) 第56条第1項の承認が得られない間の第27条に規定する経費の支出
  - (8) 総会から付託された事項
  - (9) 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 前項のうち規約および使用細則違反者または不法行為者に対する法的措置の追行に係る議案ならびに建替えおよびマンション敷地売却に係る総会提出議案については、リアル理事会でのみ決議することができる。

(10) 災害等緊急事態により、総会開催をする時間的余裕がない場合は、理事会の決議を以て総会決議とする。

- 3 第47条の規定にかかわらず、理事会は、第1項第9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および修繕積立金の取崩しについて決議することができる。
- 4 第50条の2第3項および第4項の決議において、理事会側が通信途絶に十分な対策を取っていた場合で、出席理事側の通信環境の問題により通信障害が生じたときは、理事会成立取消事由には当たらない。ただし、出席理事が通信障害等を理由に議決権を行使できない場合において、第52条に定める出席理事の数が過半数を下回った時点で、理事会は閉会する。
- 5 第50条の2第3項および第4項の決議において、審議途中で理事の半数が通信障害等でシステムにアクセスできない事態になった場合でも、それ以前に決議した議案の取消事由には当たらない。

(専門委員会の設置)

第53条の2 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査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理事会に具申する。

## 第7章 会 計

(会計年度)

第54条 管理組合の会計年度は、毎年7月1日から翌年6月30日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第55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29条に定める使用料によるものとし、その支出は第27条から第29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56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54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。
  - (1) 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

る情報を記入した書面を交付することができる。

(債権の処理)

第63条 (削除)

(消滅時の財産の清算)

第63条の2 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第10条に定める各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

(義務違反者に対する措置)

第64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。

2 前項及び法令、規約又は使用細則等の違反者に対し、訴訟等の法的措置によることとした場合、その者に対して弁護士費用その他の法的措置に要する費用について実費相当額を請求することができる。

(理事長の勧告及び指示等)

第65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、規約及び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 区分所有者等が法令、規約又は使用細則に違反したとき、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や迷惑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。

(1) 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、訴訟その他の法的措置を進行すること

(2) 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

(3) マンションのために貢献をしている管理組合や個人が問題解決のために法的措置をとらざるを得ない場合、または法的措置を含む攻撃を受けた場合は理事会の協議を経て管理組合として費用面を含む協力をすること。

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や迷惑料等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27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42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66条 この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。

2 第47条第8号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(区及び近隣住民との協定の遵守)

第67条 区分所有者は、管理組合が北区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。

## 駐 車 場 使 用 細 則

### (目 的)

第1条 この細則は、「ライオンズマンション田端」管理規約（以下「規約」という。）第15条に基づき、対象物件内の駐車場（以下「本駐車場」という。）を円滑かつ有効に使用するために必要な事項を定めるものとする。

### (区 画 数)

第2条 区画数は合計2区画で、内訳は次のとおりである。

(1) 平地式（2区画）：No1～No2

2 使用可能な区画数は、前項記載の区画のうち原則として1住戸1区画とする。ただし、駐車区画に空きがある場合は、2区画目の使用ができるものとする。

### (車両の制限)

第3条 本駐車場に駐車できる車両は、乗用車とし、かつ別紙1.「区画・車両寸法」に定める条件に適合するものとする。なお、当該別紙に記載の規定寸法にかかわらず、ドアミラー・タイヤ・附属品等を含めた寸法がこれを超える場合には、使用契約は締結できないものとする。また、規定寸法内であっても、タイヤ幅・地上高等により区画に収まらない場合も使用契約は締結できないものとする。

### (使用者の資格)

第4条 本駐車場の使用ができる者は、対象物件に居住し、前条の制限に反しない車両を所有しているか、または使用契約締結後1ヵ月以内に所有しようとする以下の者とする。

(1) 区分所有者およびその同居人

(2) 区分所有者よりその専有部分の貸与を受けて居住する者

### (使用者の順位)

第5条 前条第1項の本駐車場の使用者の優先順位は、以下記載順とする。

(1) 1区画目の使用を希望する区分所有者およびその同居人（区分所有者が法人の場合は、その専有部分の貸与を受けて居住する者を含む。以下同じ。）

(2) 既に契約している区画から、他の区画への変更を希望する区分所有者およびその同居人

(3) 区分所有者よりその専有部分の貸与を受けて居住する者で、1区画目の使用を希望する者

(4) 2区画目の使用を希望する区分所有者およびその同居人

(5) 区分所有者よりその専有部分の貸与を受けて居住する者で、2区画目の使用を希望する者

### (使用または区画変更の申込)

第6条 使用者の決定にあたり、本駐車場の使用を希望する者は、1区画目または2区画目を問わず「駐車場使用契約申込書」を管理組合に提出するものとする。

- 2 使用区画の変更にあたり、前条第2号の規定に基づき、既に契約している区画から他の区画への変更を希望する者は、新たに「駐車場使用契約申込書」を管理組合に提出するものとする。

(区画の明け渡し)

第7条 第2条第2項但書により2区画目の使用をしている者は、1区画目の使用を希望する者から前条の使用申込があった場合には、当該区画を明け渡さなければならない。

- 2 前項により区画を明け渡すこととなった使用者は、第12条第2項の定めに基づき、前条の使用申込を受けた管理組合からの書面受領後、管理組合からの当該書面が到着した日の翌月末日を目途として管理組合が指定する解除日までに、当該区画の明け渡しを完了させなければならない。

(使用者の決定)

第8条 前条または第12条により空き区画が発生した場合は、管理組合は、第5条所定の優先順位ごとに公開抽選を行い、使用者ならびに区画番号を決定するものとする。ただし、使用を希望する者がいない場合は、該当区画を希望する者が現れ次第先着順にて決定する。

- 2 前項の公開抽選については、理事会の決議により定められた実施方法等に基づき行うものとする。

(使用契約の締結)

第9条 管理組合は、前条により決定した使用者と使用契約を締結する。

- 2 使用者は抽選後使用契約の締結までの間に、自動車検査証の写を管理組合に提出するものとし、万一当該車両が第3条所定の制限に反しているときは、契約は無効となる。
- 3 使用契約の締結後1ヵ月以内に車両を所有する場合、使用者は、所有車両決定次第速やかに自動車検査証の写を管理組合に提出するものとし、当該車両が第3条所定の制限に反しているときは、契約は無効となる。
- 4 前条第1項に基づき抽選を受けた結果、当選した者が第5条第2号の区画変更に当たる場合は、既に契約している区画について第12条第1項に基づき解約手続を行うことで契約を終了し、新たに当選した区画について契約を締結するものとする。

(使用契約の期間)

第10条 本駐車場の使用契約期間は1年間とし、契約満了日の1ヵ月前までに管理組合または使用者より書面での解約の申出がなく、かつ当該使用者が使用資格を有する限り更に1年間契約を更新するものとし、その後も同様とする。

(解約・解除)

第11条 使用者が使用契約の解約を希望する場合は、「駐車場使用契約解約届」を1ヵ月前までに管理組合に提出しなければならない。なお、解約日は、解約申し込みを受けた日の1ヵ月後の末日とする。

- 2 使用者が次の各号に該当するときは、管理組合は使用者に対し書面にて通知すること

により使用契約を解除することができる。なお、第5号を除く各号に該当する場合には、使用者は解除日の属する月の翌月1ヵ月分の使用料相当額を支払うものとする。また、第5号に該当する場合の使用料の徴収については、第15条第1項に準じるものとする。

- (1) 使用者が前項の解約の申出を行わずに対象物件から転居したとき。
  - (2) 使用者が前項の解約の申出を行わずに専有住戸を第三者に譲渡または転貸したとき。なお、法人における代表者変更は、第三者への譲渡または転貸にあたらぬものとする。
  - (3) 使用者が管理費・修繕積立金・使用料または管理組合に納入すべき水道料等を納入期限後1ヵ月を経過しても支払わないとき。
  - (4) 第3条所定の制限に反する車両を駐車したとき。
  - (5) 第7条第2項の場合。
  - (6) 第13条に定める承認があった場合を除いて使用者が契約後1ヵ月を経過しても使用に供さないとき、または1ヵ月以上にわたり使用しないとき。
  - (7) 第18条所定の使用上の遵守事項に反したとき。
- 3 前2項により使用契約が解約または解除になる使用者は、以下に定める期日までに、当該駐車区画を明け渡さなければならない。
- (1) 第1項により使用契約を解約する使用者は、解約日まで。
  - (2) 前項により使用契約が解除となる使用者は、管理組合からの書面受領後、指定される解除期日まで。
- 4 使用者が前項の義務を履行しない場合において、第5項および第6項に規定する措置以外の方法によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することによって区分所有者の共同の利益を著しく害することが明らかであるときは、管理組合は、自ら自動車の移動その他の必要な措置を講じ、または第三者をしてこれを講じさせ、その費用を当該使用者から徴収することができる。
- 5 前項の規定による措置を講じるにあたっては、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、当該措置をなすべき旨を示して、あらかじめ使用者に通知を発しなければならない。
- 6 使用者が前項の期限までに第3項の義務を履行しないときは、理事長は、総会の決議を経て当該措置をする時期および当該措置に要する費用の概算による見積額を示して、使用者に通知を発するものとする。
- 7 第5項および第6項の通知は、管理組合に対し使用者が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない使用者に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。

(駐車場の不使用の場合の特例)

第12条 使用者が1ヵ月以上駐車場を使用しない場合で、駐車場の契約を継続したいときは、管理組合に「駐車場不使用届」を提出し、承認を得なければならない。

- 2 理事長は、理事会の決議を経て承認、不承認の決定をするものとする。
- 3 前項の承認があったときは、使用者は不使用期間中においてもその使用料を支払うものとし第12条第2項に該当する事項があった場合は、ただちにその承認は取り消されるものとする。

(使用料)

第13条 駐車場使用料は、管理規約集別紙4に定めるとおりとする。

- 2 駐車場使用料の改定は、規約第47条により、総会の決議を経て改定するものとする。

(使用料の徴収)

第14条 使用料は、翌月分の駐車場使用料を当月末日までに管理組合が指定する収納口座に、口座振替の方法等により納入する。また、契約時、解約時等によって、その月の使用期間が1ヵ月に満たない場合でも日割計算はせず、1ヵ月分の駐車場使用料を納入するものとする。

- 2 第12条第2項の規定により、駐車場使用契約の解除を行う場合、当該月分の既納金の返還は行わない。

(敷金の納入)

第15条 使用者が賃借人等、区分所有者より専有部分の貸与を受けて居住する者である場合、第9条によって使用契約を締結するときは、敷金として使用料の3ヵ月分を管理組合に納入しなければならない。

- 2 受領した敷金は、使用契約終了後、使用者が管理組合に対して負担すべき債務を差し引いて返金する。ただし、敷金には利息を付さないものとする。

(自動車の保管場所確保の証明書)

第16条 使用者が、「自動車の保管場所の確保等に関する法律施行令」に基づき、自動車の保管場所確保の証明書を必要とするときは、管理組合に所定の用紙を提出しなければならない。

- 2 使用者に管理費、修繕積立金、使用料または管理組合に納入すべき水道料等の滞納がある場合には、管理組合は、前項の証明書の発行を行わないものとする。

(遵守事項)

第17条 使用者は、駐車場の使用にあたっては、以下の事項を遵守しなければならない。

- (1) 「駐車場使用契約書」に表示した以外の自動車の駐車をしないこと。なお、当該車両を変更するときは、あらかじめ「駐車場使用契約変更届」を、管理組合に提出すること。
- (2) 管理組合の指示ならびに場内標識に従うこと。
- (3) 駐車にあたっては、指定された場所の中央に正確に駐車し、隣接の車の行動に支障のないよう心掛けること。
- (4) 敷地内においては、警笛、空ぶかし等の騒音の防止と歩行者優先・徐行を徹底すること。

- (5) 駐車場に引火物・危険物等の持込をしないこと。
- (6) 駐車場内では喫煙をしないこと。
- (7) 駐車場およびその付近に、紙屑その他汚物を捨てないこと。
- (8) 自動車内に貴重品等を放置せず、自動車から離れるときは、必ず施錠すること。
- (9) 駐車場内の施設または機器類に損傷汚損を与えたときは、速やかに管理組合へ連絡しその指示に従うこと。
- (10) 駐車場は自動車の駐車のみを使用し、他には使用しないこと。
- (11) 駐車場には、いかなる工作物も架設または放置しないこと。
- (12) その他本使用細則および駐車場使用契約書の内容を遵守すること。

(使用者の責任)

第18条 使用者は、自己の責任において車両を保管し、天災地変、盗難、事故その他の事由の如何を問わず使用者が被った損害につき、管理組合は一切責を負わないものとする。

2 使用者は、故意または過失により駐車場の諸設備、他の車両あるいは歩行者等に損害を与えたときは、管理組合および被害者に対して賠償しなければならない。

3 使用者は操作キー等を破損紛失した場合、賠償しなければならない。

(細則の改廃等)

第19条 本駐車場使用細則の改廃は、規約第47条によるものとする。

## 附 則

第1条 規約ならびにこの細則に定めのない事項は総会の決議によるものとする。

第2条 この細則は、平成17年3月1日から効力を発する。

平成17年9月22日管理組合総会において改正、平成17年11月1日から施行する。

令和3年9月28日管理組合総会において改正、令和3年10月1日から施行する。



別紙1. 区画・車両寸法

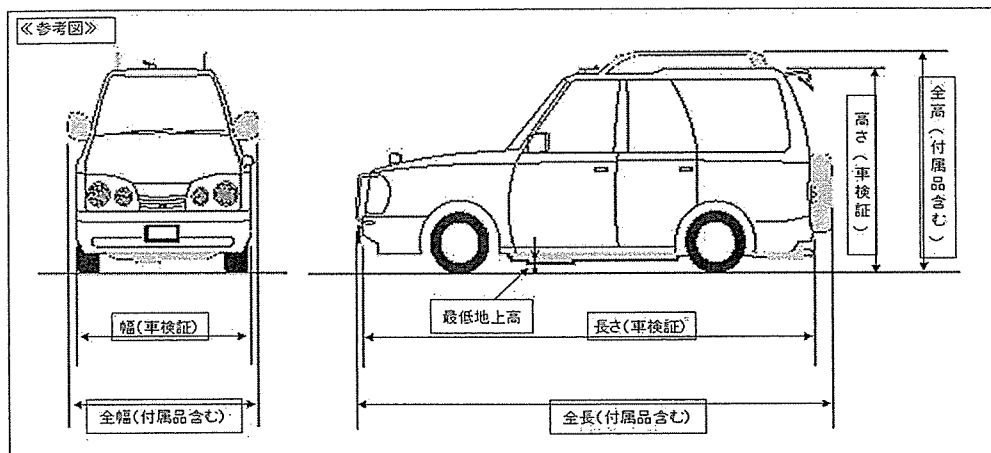
区画No.	形態	全長	全幅	全高	車両重量	最低地上高
1~2	屋内平地式	4,500 mm 以下	1,800 mm 以下	2,000 mm 以下	—	—

※ 規定寸法は、自動車検査証に記載の寸法と異なりドアミラー・タイヤ幅等の幅を含む（参考図参照）。ドアミラーは必ず格納して収容するものとする。ドアミラー・タイヤ・附属品等を含めた寸法が上記規定寸法を超えた場合は収容できないため、使用者本人は実際の寸法を確認すること。

※ 車両が規定寸法内であっても後輪の車軸から車両前端・後端の最大突起部までの長さ、最低地上高等により、収容不可能な場合がある。

※ 区画内に収容可能な車両であっても、コンセントに充電ケーブルを繋いだ状態で、充電プラグ等が区画からはみ出す車両は、コンセントの使用はできない。

※ 車両の全長・全幅・全高（参考図参照）および重量が区画長・区画幅・区画高・車両重量（自走式においては車両総重量）を超える場合、駐車できない。



別紙2. 優先順位および明け渡し義務

本別紙の表記は本使用細則の内容を簡略化したものであり、詳細な定めについては本使用細則本文によるものとする。

優先順位	使用者	明け渡し義務の有無
1	区分所有者（1区画目）	なし
2	区分所有者（区画変更）	—
3	賃借人等（1区画目）	なし
4	区分所有者（2区画目）	あり
5	賃借人等（2区画目）	あり

※ 本別紙においての呼称は以下のとおりとする。

- ・「区分所有者」……区分所有者およびその同居人
- ・「賃借人等」……区分所有者よりその専有部分の貸与を受けて居住する者