

# ローレルコート真美ヶ丘団地管理規約

## 第 1 章 総 則

### (目 的)

第1条 この規約は、ローレルコート真美ヶ丘団地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、団地建物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 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 区 分 所 有 権 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。
- (2) 団地建物所有者 区分所有法第65条の団地建物所有者をいう。
- (3) 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。
- (4) 占 有 者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- (5) 専 有 部 分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- (6) 団 地 共 用 部 分 区分所有法第67条第1項により、この規約において団地共用部分と定めた部分をいう。
- (7) 棟 別 共 用 部 分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- (8) 共 用 部 分 等 (6)(7)部分および付属施設をいう。
- (9) 専 用 使 用 権 敷地、および共用部分等の一部について、特定の団地建物所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- (10) 専 用 使 用 部 分 専用使用権の対象となっている敷地および共用部分等をいう。
- (11) 団 地 管 理 組 合 区分所有法第65条の団地建物所有者の団体をいう。
- (12) 棟 管 理 組 合 ローレルコート真美ヶ丘の1～5号棟の区分所有

者が各棟毎に構成するそれぞれの団体をいう。

03 団 地 総 会 区分所有法第65条の集会をいう。

04 棟 総 会 区分所有法第3条の集会をいう。

05 敷 地 区分所有法第2条第5項の敷地をいう。

06 ロールコート真美ヶ丘 ローレルコート真美ヶ丘住戸棟（1～5号棟）、  
コミュニティ棟および駐車場棟Ⅰ・Ⅱの各建物で  
構成する団地をいう。

（規約の遵守義務）

第3条 団地建物所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約および使用細則を誠実に遵守しなければならない。

2. 団地建物所有者は、同居する者に対してこの規約およ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 この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、建物および付属施設等（以下「対象物件」という。）とする。

（規約の効力）

第5条 この規約は、団地建物所有者の包括承継人およ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、団地建物所有者がこの規約に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

（団地管理組合）

第6条 団地建物所有者は、第1条に定める目的を達成するため、団地建物所有者全員をもってローレルコート真美ヶ丘団地管理組合（以下「団地管理組合」という。）を構成する。

2. 団地管理組合は、事務所をローレルコート真美ヶ丘内に置く。
3. 団地管理組合の業務、組織等については、第8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。）

なお、各戸のメーターボックスは1・2・3号棟については専有部分に含まれるものとし、4・5号棟住戸については、専有部分に含まれないものとする。

(2) 専有駐車場番号（4号棟にあつてはP4-101～P4-404、5号棟にあつてはP5-101～P5-210）を付した専有駐車場（以下「専有駐車場部分」という。）

(3) 住戸（5号棟、5-201～5-205）の付属建物である物置（以下「物置部分」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、床および壁は、軀体部分を除く部分を専有部分とする。

(2) 玄関扉は、錠および内部塗装部分を専有部分とする。

(3) 窓枠および窓ガラスは、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、共用部分等の内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等の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

## 第 3 章 共用部分等の共有

### (共有持分)

第9条 各団地建物所有者の敷地および共用部分等（以下「共用部分等」という。）

の共有持分は、別表第3に掲げるとおりとする。

(分割請求および単独処分の禁止)

第10条 団地建物所有者は、敷地および共用部分等の分割を請求することはできない。

2. 団地建物所有者は、専有駐車場部分のみを当該棟の他の団地建物所有者に賃貸・貸与する場合を除き、住戸部分と専有駐車場部分および物置部分とを分離し、又は専有部分と共用部分等の共有持分とを分離して賃貸、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11条 団地建物所有者は、その専有部分を専ら住宅として、また専有駐車場所有者はその専有部分を専ら駐車場として、また物置所有者はその専有部分を専ら物置として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

(共用部分等の用法)

第12条 団地建物所有者は、共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って、使用し用途変更、増築を行ってはならない。

2. 植栽を保全し緑化に努め、フェンス・生け垣等の改廃を行ってはならない。
3. 水利消防施設およびその用地については改廃あるいは構築物の築造・工作物の設置・車輛の駐停車等の消防活動に支障をきたす恐れのある行為をしてはならない。

(バルコニー等の専用使用权)

第13条 団地建物所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、ルーフテラス(植栽スペースを含む。)、花台、玄関扉(錠は除く。)、窓枠、窓ガラスおよび玄関ポーチ(以下この条、第19条及び別表第4において「バルコニー等」という。)について、同表に掲げる団地建物所有者が、専用使用权を有することを承認する。

2. 住戸付設の庭（テラスを含む。）について専用使用権を有している者は、別表第6に定めるところにより、またルーフテラスについて専用使用権を有している者は、別表第7に定めるところにより団地管理組合に専用使用料を納入しなければならない。
3. 団地建物所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その団地建物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。
4. 第1項で定めた専用使用権は区分所有権の処分に従う。

（賃貸駐車場の専用使用権）

第14条 団地建物所有者は、賃貸駐車場について、団地管理組合が特定の団地建物所有者に対し、賃貸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. 賃貸駐車場について、専用使用権を有している者は、別表第8に定めるところにより、団地管理組合に専用使用料を納入しなければならない。
3. 団地建物所有者が、その所有する住戸部分を、他の団地建物所有者または第三者に譲渡または貸与したときは、その団地建物所有者の賃貸駐車場の専用使用権は消滅する。
4. 前項にかかわらず、当該譲渡または貸与の相手方が同居人であるときは、当該同居人は、当該駐車場を専用使用することができる。
5. 第3項にかかわらず、当該貸与の期間が3年未満であるときは、当該駐車場の専用使用権は消滅しない。ただし、団地管理組合は、当該期間中、他の団地建物所有者に当該駐車場を使用させることができる。

（共用部分等の第三者の使用）

第15条 団地建物所有者は、管理事務室、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を管理業務を受託し、または請負った者が使用することを承認する。

2. 前項に掲げるもののほか、団地建物所有者は、団地管理組合が団地総会の

決議を経て、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。

（使用細則）

第16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17条 団地建物所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約およ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、団地建物所有者は、その貸与に係る契約にこの規約および使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約および使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を団地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

（団地建物所有者の責務）

第18条 団地建物所有者は、対象物件について、その価値およ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、団地共用部分および棟別共用部分の管理に関する責任と負担）

第19条 敷地および団地共用部分の管理ならびに棟別共用部分の通常管理については、団地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20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、また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21条 団地建物所有者は、共用部分等に関し、団地管理組合が火災保険、その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

2. 理事長（第32条に定める理事長をいう。）は、前項の契約に基づく保険金額の請求および受領を行い、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。

### 第 2 節 費用の負担

#### （管理費等）

第22条 団地建物所有者は、敷地および共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を団地管理組合に納入しなければならない。

- (1) 管理費
- (2) 修繕維持積立金
- (3) 修繕維持積立一時金

2. 前項各号の額については、概ね別表第5の各団地建物所有者の共有持分に応じて算出するものとする。

#### （承継人に対する債権の行使）

第23条 団地管理組合が管理費等について有する債権は、団地建物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24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。

- (1) 管理委託費
- (2) 公租公課
- (3) 共用設備の保守維持費及び運転費
- (4) 備品費、通信費その他の事務費
- (5) 共用部分等に係る火災保険料、その他の損害保険料
- (6) 経常的な補修費
- (7) 清掃費、消毒費及び塵芥処理費
- (8) C A T V (ケーブルテレビ) 利用料金 (維持管理修繕費、C S受信料)
- (9) その他共用部分等の通常の管理に要する費用

(修繕維持積立金および修繕維持積立一時金)

第25条 修繕維持積立金は、敷地および共用部分等について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、その負担割合は別表第5のとおりとする。

- (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理由により必要となる修繕
  - (3) 敷地および共用部分等の変更または処分
  - (4) その他、敷地および共用部分等の管理に関し、団地建物所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
2. 団地管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕維持積立金をもってその償還に充てることができる。
3. 修繕維持積立一時金は、次の各号による。
- (1) 団地建物所有者は、別に定める修繕維持積立一時金 (以下「一時金」という。) を積立金の基金として負担しなければならない。
  - (2) この一時金は、第一項の費用に充当する。



4. 修繕維持積立金（一時金を含む。）は、団地建物所有者が自己の区分所有権を転売等により譲渡した場合返還しないものとし、譲り受けた新たな団地建物所有者からは一時金は徴収しないものとする。
5. 修繕維持積立金および修繕維持積立一時金については、管理費とは区別しまた各棟毎に経理しなければならない。

（専有駐車場の管理費について）

第26条 専有駐車場の管理費は、第22条第2項により算出された額に、その専有部分にかかる電気代相当額を考慮した額とする。

（使用料および手数料等の収入について）

第27条 専用使用料、その他コミュニティ棟内施設等の共用部分に係る使用料は、管理費に繰り入れる。

2. ライフサービスに伴う手数料収入等は管理費に繰り入れる。
3. 隣接独立住宅へのCATV送信による利用負担金は団地管理組合のCATV会計に繰り入れる。

## 第 6 章 団 地 管 理 組 合

### 第 1 節 組 合 員

（組合員の資格）

第28条 組合員の資格は、団地建物所有者となった時に取得し、団地建物所有者でなくなった時に喪失する。

（届出義務）

第29条 新たに組合員の資格を取得し、または喪失した者は、直ちにその旨を書面により団地管理組合に届け出なければならない。

### 第 2 節 団地管理組合の業務

(業 務)

第30条 団地管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 敷地および共用部分等（以下、本条及び第44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) 団地共用部分の修繕
- (3) 団地建物所有者の生活の利便向上を図るライフサービス業務
- (4) C A T V（ケーブルテレビ）設備の維持管理
- (5) 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
- (6) 団地建物所有者が管理する専用使用部分について団地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
- (7) 敷地および共用部分等の変更、処分および運営
- (8) 管理費等および第27条に定める使用料の収納、保管、運用、支出等に関する業務
- (9) 官公庁、町内会等との渉外業務
- (10) 風紀、秩序および安全の維持に関する業務
- (11) 防災に関する業務
- (12) 広報および連絡業務
- (13) 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

2. 棟別共用部分の通常管理については団地管理組合がこれを行うものとする。

(業務の委託等)

第31条 団地管理組合は、前条に定める業務の全部または一部を、第三者に委託し、また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32条 団地管理組合に次の役員を置く。

- (1) 理事長
- (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。）9名
- (5) 監事 1名

2. 役員は棟別管理組合から2名ずつ選出するものとする。
3. 理事および監事は、ローレルコート真美ヶ丘団地に現に居住する組合員のうちから、団地総会で選任する。
4. 理事長、副理事長および会計担当理事は、理事の互選により選任する。

（役員任期）

- 第33条 役員任期は1年とする。ただし、再任をさまたげない。
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おいては、その役員はその地位を失う。

（役員誠実義務等）

- 第34条 役員は、法令、規約および使用細則ならびに団地総会および理事会の決議に従い組合員のために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と報酬を受けることができる。

（理事長）

- 第35条 理事長は、団地管理組合を代表し、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、使用細則または団地総会も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、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団地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36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37条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、団地管理組合の業務を担当する。

2. 会計担当理事は、管理費等および第27条に定める使用料の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事)

第38条 監事は、団地管理組合の業務の執行および財産の状況を監査し、その結果を団地総会に報告しなければならない。

2. 監事は、団地管理組合の業務の執行および財産の状況について不正があると認めるときは、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 団地総会

(団地総会)

第39条 団地管理組合の団地総会は、総組合員で組織する。

2. 団地総会は、通常総会および臨時総会とする。
3. 理事長は、通常総会を毎年1回、新会計年度開始以後2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. 団地総会の議長は、理事長が務める。

(招集手続)

第40条 団地総会を招集するには少なくとも会議を開く日の1週間前までに、会議の日時、場所および目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

2. 前項の通知は、団地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および前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に提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45条第3項第1号または第2号に掲げる事項の決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
5. 第42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。
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。

(組合員の団地総会招集権)

第41条 組合員が組合員総数の5分の1以上および第43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団地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39条第5項にかかわらず、議長は、団地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42条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、団地総会に出席することができる。

2. 団地建物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、団地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、団地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43条 組合員は、その所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する。

2. 住戸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団地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、他の組合員もしくはその組合員と同居する者また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。

#### （議決事項）

第44条 次の各号に掲げる事項については、団地総会の決議を経なければならない。

- (1) 収支決算および事業報告
  - (2) 収支予算および事業計画
  - (3) 管理費等および専用使用料の額ならびに賦課徴収方法
  - (4) 規約の変更（棟管理規約第37条第(1)号の場合を除く。）および使用細則の制定または変更
  - (5) 第25条第2項に定める特別の管理の実施ならびにそれ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
  - (6) 敷地および団地共用部分が滅失した場合の復旧
  - (7) 役員を選任および解任ならびに役員活動費の額および支払方法
  - (8) 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
  - (9) その他団地管理組合の業務に関する重要事項
2. 棟管理規約第37条に掲げる事項については、団地総会で決議することができない。

（団地総会の会議および議事）

- 第45条 団地総会の会議は、第43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. 団地総会の議事は、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団地総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上および議決権総数の4分の3以上で決する。
    - (1) 規約の変更（棟管理規約第36条第(1)項の場合を除く。）
    - (2) 団地共用部分の変更（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。）または処分
    - (3) その他団地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. 前3項の場合において、書面または代理人によって議決権を行使する者は出席組合員とみなす。

5. 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。
6. 第3項第②号において、団地共用部分の変更または処分が、専有部分または専有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また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. 団地総会においては、第40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。

(団地総会の決議に代わる書面による合意)

第46条 規約により団地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、団地総会の決議があったものとみなす。

(議事録の作成、保管)

- 第47条 団地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およびその結果を記載し、議長および議長の指名する2名の総会に出席した理事がこれに署名押印しなければならない。
  3. 理事長は、議事録および前条の書面を保管し、組合員または利害関係人の書面による請求があったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、開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48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49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。
3. 理事会の招集手続については、第40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。

（理事会の会議および議事）

第50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。

2. 議事録については、第47条（第4項を除く。）の規定を準用する。

（議 決 事 項）

第51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) 規約の変更（棟管理規約第37条第(1)号の場合を除く。）および使用細則の制定または変更に関する案
- (3) その他の団地総会提出議案
- (4) 第66条に定める勧告または指示等
- (5) 団地総会から付託された事項

## 第 7 章 会 計

（会 計 年 度）

第52条 団地管理組合の会計年度は、毎年6月1日から翌年5月末日までとする。

（団地管理組合の収入および支出）

第53条 団地管理組合の会計における収入は、管理費等および第13条第2項、第14条第2項および第27に定める使用料および手数料によるものとし、その支出は第24・25に定めるところにより諸費用に充当する。

(支出予算の作成および変更)

第54条 理事長は、毎会計年度の収支決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。

(会計報告)

第55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56条 団地管理組合は、管理費等および第13条第2項、第14条第2項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58条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の25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団地管理組合は、その未払金額について年 12.41% (1年を 365日とする。) 遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求する。
3. 前項の遅延損害金は、第24条に定める費用に充当する。
4. 組合員は、納付した管理費等および第13条第2項、第14条第2項に定める使用料について、その返還請求および分割請求をすることができない。

(管理費の過不足)

第57条 収支決算の結果、管理費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、団地管理組合は組合員に対して第22条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、そのつと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58条 団地管理組合は、会計業務を遂行するため、団地管理組合の預金口座を開設するものとする。

（借入れ）

第59条 団地管理組合は、第25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60条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿およびその他の帳票類を作成して保管し、組合員または利害関係人の理由を付した書面による請求あったときは、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。

（会計業務の受託）

第61条 団地管理組合は、棟管理組合の会計業務を受託するものとする。

## 第 8 章 専有駐車場および駐車場棟について

（専有駐車場部分の照明用電気代）

第62条 専有駐車場部分内の照明用電気代については、団地管理組合が管理費の中から支出するものとする。

（駐車場棟Ⅰ・Ⅱの管理等）

第63条 駐車場棟Ⅰ・Ⅱの通常管理は、住戸棟と一体的に管理を行うものとするが棟別共用部分等の修繕維持積立金・修繕積立一時金の取り崩しおよび建替え等、駐車場棟Ⅰ・Ⅱの区分所有者が決議すべき事項については、団地管

理規約および棟管理規約の規定に拘わらず、各駐車場棟毎に区分所有者間で協議決定するものとする。

## 第 9 章 自転車置場について

### (1号棟用自転車置場の管理)

第64条 1号棟の自転車置場は団地共用部分であるが、その修繕に伴う修繕維持積立金・修繕維持積立一時金の取り崩しについては1号棟管理組合が行うものとする。

## 第 10 章 C A T V (ケーブルテレビ) 設備について

### (C A T V「ケーブルテレビ」設備の利用・運営)

第65条 C A T V (ケーブルテレビ) 設備(以下本章において「本設備」という。)の利用に関し以下の通り取り扱うものとする。

1. 本設備の維持管理修繕費用に充当するため別途、C A T V 会計を設け、管理費の中より毎月定額を振り替えるものとする。
2. 前項のC S受信料は、団地建物所有者のC A T V送信の利用の有無に拘わらず団地管理組合が管理費の中から支払うものとする。
3. 本設備は団地管理組合の責任と負担において維持管理を行うものとする。
4. 本マンション東側隣接地に乙が分譲する予定の独立住宅の購入者に対し団地管理組合がC A T V送信を行うものとする。
5. 前項により団地管理組合が受領する利用負担金はC A T V会計に振り込まれるものとする。

## 第 11 章 雑 則

(理事長の勧告および指示等)

第66条 団地建物所有者もしくはその同居人または専有部分の貸与を受けた者もしくはその同居人（以下「区分団地建物所有者等」という。）が、法令、規約または使用細則に違反したとき、また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団地建物所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告または指示もしくは警告を行うことができる。

2. 団地建物所有者は、その同居人またはその所有する専有部分の貸与を受けた者も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. 団地建物所有者が、この規約もしくは使用細則に違反したとき、または団地建物所有者もしくは団地建物所有者以外の第三者が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、その差止めまた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67条 この規約に関する団地管理組合と組合員間および棟管理組合と区分所有者間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

（規約外事項）

第68条 規約およ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. 規約、使用細則または法令のいずれにも定めのない事項については、団地総会および棟総会の決議により定める。

（規約原本）

第69条 この規約を証するため、団地建物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、団地建物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 この規約は、最初に住戸の引渡しがあった日から効力を発する。

### （団地管理組合の成立）

第2条 団地管理組合は、前条の日をもって成立したもとする。

### （初 代 役 員）

第3条 第32条にかかわらず、理事9名、監事1名とし、理事長、副理事長、会計担当理事、理事および監事の選任は、管理者の職務を代行している近畿ビルサービス株式会社に一任する。

### （管 理 費 等）

第4条 各区分所有者の負担する管理費、修繕維持積立金および修繕維持積立一時金は、団地総会においてその額が決定されるまでは、第22条第2項に定める方法により算出された別表第9の額とする。

ただし、第22条および第26条の定めにかかわらず、引渡開始日以降近鉄不動産株式会社が未売却のために引渡未了の住戸、専有駐車場がある場合には、団地管理組合は、近鉄不動産株式会社に対し、売却により他の購入者が引渡しをするまでこれらにかかる管理費、ルーフテラス使用料、専用庭使用料および修繕維持積立金は請求するが、賃貸駐車場使用料および修繕維持積立一時金は請求しない。

別表第1 対象物件の表示

名 称	ローレルコート真美ヶ丘	
敷地	所 在	奈良県北葛城郡広陵町馬見中1丁目
	地 番	4番5
	面 積	12,157.71 m <sup>2</sup>
	権利関係	団地建物所有者全員による共有（別表第3による持分割合による。）
建物および付属施設等	構 造	住 戸 棟 鉄筋コンクリート造 地上5階建3棟、4階建1棟、3階建1棟 コミュニティ棟 鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）地上3階建1棟 駐 車 場 棟 鉄筋コンクリート造 1階建2棟 その他の付属施設
	規 模	建築面積 4,679.77 m <sup>2</sup> 延べ面積 12,988.77 m <sup>2</sup>
	専有部分	住 戸 部 分 専有面積 10,190.71 m <sup>2</sup> （物置部分面積含む。） 専有駐車場部分 専有面積 459.74 m <sup>2</sup>
	共用部分	別表第2「共用部分の範囲」に記載

別表第2 共用部分の範囲  
〔棟別共用部分〕（1～5号棟）

専用使用部分	バルコニー、花台、玄関ポーチ、玄関扉（錠は除く。）、ルーフテラス（植栽スペースを含む。）、窓枠、窓ガラス
規約による共用部分	2号棟用自転車置場、3号棟用自転車置場
専用部分に属さない建物部分	外壁、界壁、屋根、床スラブ、階段、廊下、ホール、エレベーター機械室（1、2、3号棟）、消化ポンプ室（5号棟）、消化水槽（5号棟）
専用部分に属さない建物の付属物	エレベーター（1、2、3号棟）・電気・給水・汚水排水・雨水排水・ガス・CATV・非常通報・非常警報（1、2、3号棟）・自動火災報知（4、5号棟）・非常照明・電話配管等の各設備、その他建物の付属物のうち団地共用部分または専有部分に属さない部分

〔棟別共用部分〕（駐車場棟Ⅰ、Ⅱ）

専用部分に属さない建物部分	外壁、界壁、屋根、床スラブ
専用部分に属さない建物の付属物	電気設備、その他建物の付属物のうち団地共用部分または専有部分に属さない部分

[団地共用部分]

専用使用部分	賃貸駐車場、専用庭（テラスを含む。）、自転車置場（1号棟用）、光庭
規約による共用部分	コミュニティ棟、賃貸駐車場、ポンプ室、ファンルーム（ポンプ室換気用）
専用部分に属さない建物部分	受水槽、ゴミ置場
専用部分に属さない建物の付属物	電気・給水・汚水排水・雨水排水・散水栓、ガス・電気幹線・動力・電話配管・CATV・非常通報・非常警報・自動火災報知等の各設備、その他建物の付属物のうち棟別共用部分または専有部分に属さない部分
屋外の付属施設	プレイロット、バーベキューコーナー、ウォーターロット、ゴミ置場、粗大ゴミ置場、通路、屋外電灯設備、境界壁、フェンス、植栽、生垣、パーゴラ、ドライエリア、専有部分に属さない建物の付属物のうち電気・給水・汚水排水・雨水排水・散水栓・ガス・電気幹線・動力・電話幹線・CATV等の各設備の一部

別表第3 共用部分等の共有持分

種類	所有者	共有持分	備考
敷地	団地建物所有者全員	専有面積の床面積割合	範囲は別表第1の通り
付属施設	当該施設所有者全員	〃	範囲は別表第2の通り
建物の共用部分	当該棟の区分所有者全員	〃	〃

別表第4 バルコニー等の専用使用権

使用箇所	各住戸に接するバルコニー、花台、玄関ポーチ、光庭	各住戸に付属する玄関扉（錠は除く。）、窓枠、窓ガラス	各住戸に接するルーフテラス、（植栽スペースを含む。）専用庭（テラスを含む。）
専用使用権者	当該住戸の区分所有者		
専用使用料	無 償	無 償	有 償



別表第6 専用庭使用料明細表（月額）

住戸番号	専用庭面積 (㎡)	専用使用料 (円)
1-101	14	300
1-102	15	
1-103	14	
1-104		
1-105	5	100
1-106	14	300
2-101	14	300
2-102	15	
2-103	11	200
2-104	14	300
2-105	12	200
2-106	16	300
3-101	16	300
3-102	12	200
3-103	14	300
3-104	11	200
3-105	15	300
3-106	14	
4-101	36	700
4-102	39	800
4-103		
4-104		
5-101		
5-102	39	800
5-103		
5-104		
5-105		

\* 専用庭の面積は、概算で表示しております。後日、実測面積と相違する場合があっても専用使用料の変更は致しません。

別表第7 ルーフテラス使用料明細表（月額）

住戸番号	ルーフテラス（㎡）	使用料（円）
4-201	44	400
4-202		
4-203		
4-204		
4-301	16	200
4-302		
4-303		
4-304		
4-401	25	300
4-402		
4-403		
4-404		
5-201	44	400
5-202		
5-203		
5-204		
5-205	43	
5-206		
5-207		
5-208		
5-209		
5-210		

\* ルーフテラスの面積は、概算で計算しております。後日、実測面積と相違する場合があっても専用仕様料の変更はいたしません。

別表第8 貨貸駐車場使用料明細表（月額／1区画）

貨貸駐車場区画	使用料（円）	奥行（m）	幅（m）	台数	備考
54～57	12,000	5. <sup>6</sup>	2. <sup>3</sup>	4	屋内
1～10	10,000	4. <sup>1</sup>	2. <sup>1</sup>	15	屋内
11		5. <sup>2</sup>	2. <sup>1</sup>		
13～15		5. <sup>1</sup>	2. <sup>1</sup>		
16		4. <sup>7</sup>	2. <sup>4</sup>		
17～19	8,000	4. <sup>7</sup>	2. <sup>1</sup>	4	屋内
20			2. <sup>8</sup>		
21～30	7,000	5. <sup>8</sup>	2. <sup>2</sup>	61	屋外
33～52		5. <sup>9</sup>	2. <sup>2</sup>		
58～80		5. <sup>9</sup>	2. <sup>2</sup>		
83～90		5. <sup>8</sup>	2. <sup>2</sup>		
12	6,000	3. <sup>2</sup>	2. <sup>1</sup>	2	屋内軽自動車用
53		3. <sup>8</sup>	2. <sup>4</sup>		
31、32	5,000	4. <sup>8</sup>	2. <sup>8</sup>	4	屋外軽自動車用
81、82					

\* 貨貸駐車場区画の寸法は、概算で計算してあります。後日、実測面積と相違する場合があっても専用使用料の変更はいたしません。