管 理 規 約

リプレックス草津管理組合法人

2026 年 9 月 27 日改正版

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並びに規則等の遵守義務）・・・・・・・・ 1
第４条（対象物件の範囲）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
第５条（規約及び総会の決議並びに規則等の効力）・・・・・・・・・・ 1
第６条（管理組合法人）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
第７条（規則・細則の制定）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

第２章　専有部分等の範囲
第８条（専有部分の範囲）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
第９条（共用部分の範囲）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

第３章　敷地及び共用部分等の共有
第１０条（共有）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
第１１条（共有持分）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
第１２条（分割請求及び単独処分の禁止）・・・・・・・・・・・・・・ 2

第４章　用法
第１３条（専有部分の用途）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
第１４条（敷地及び共用部分等の用法）・・・・・・・・・・・・・・・ 3
第１５条（バルコニー等の専用使用権）・・・・・・・・・・・・・・・ 3
第１６条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）・・・・・・・・・・・ 3
第１７条（使用細則）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
第１８条（駐車場の使用）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
第１９条（ペット持込）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
第２０条（専有部分の貸与）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
第２０条の２（暴力団員の排除）・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
第２１条（専有部分の修繕等）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

第５章　管理
第１節　総則
第２２条（区分所有者の責務）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
第２３条（敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担）・・・・・・ 5
第２４条（窓ガラス等の改良）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
第２４条の２（エアコンの設置等）・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
第２５条（必要箇所への立入り）・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
第２６条（損害保険）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6

第２６条の２（保険金等の請求及び受領等）・・・・・・・・・・・・・・・　6
第２節　費用の負担
第２７条（管理費等）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　7
第２８条（承継人に対する債権の行使）・・・・・・・・・・・・・・・・・・　7
第２９条（管理費）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　7
第３０条（修繕積立金）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　8
第３１条（組合費）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　8
第３２条（使用料）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　9
第６章　管理組合法人
第１節　組合員
第３３条（組合員の資格）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　9
第３４条（届出義務）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　9
第２節　管理組合法人の業務
第３５条（業務）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　9
第３６条（業務委託等）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１０
第３６条の２（専門的知識を有する者の活用）・・・・・・・・・・・・・・１０
第３節　役員
第３７条（役員）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１０
第３７条の２（役員の欠格条項）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１０
第３８条（役員の任期）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１
第３９条（役員の誠実義務等）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１
第３９条の２（利益相反取引の防止）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１
第４０条（理事長）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１
第４１条（副理事長）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２
第４２条（理事）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２
第４３条（監事）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２
第４節　総会
第４４条（総会）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２
第４５条（招集手続）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１３
第４６条（組合員の総会招集権）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１３
第４７条（出席資格）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１３
第４８条（議決権）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１４
第４９条（総会の会議及び議事）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１４
第５０条（議決事項）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１５
第５１条（総会の議決に代わる書面による合意）・・・・・・・・・・・・・・１６
第５２条（議事録の作成、保管等）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１６

第５節　理事会
第５３条（理事会）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１６
第５４条（招集）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１７
第５５条（理事会の会議及び議事）・・・・・・・・・・・・・・・・・　１７
第５６条（議決事項）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１７
第５７条（専門委員会の設置）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１８

第７章　会計
第５８条（会計年度）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１８
第５９条（管理組合法人の収入及び支出）・・・・・・・・・・・・・・　１８
第６０条（収支予算案の作成及び変更）・・・・・・・・・・・・・・・　１８
第６１条（会計報告）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１８
第６２条（管理費等の徴収）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１９
第６３条（管理費等の過不足）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１９
第６４条（預金口座の開設）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１９
第６５条（借入れ）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１９
第６６条（帳票類の作成、保管）・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１９

第８章　管理組合法人の解散
第６７条（管理組合法人の解散）・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２０
第６８条（清算人）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２０
第６９条（清算人の職務権限）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２０
第７０条（残余財産の帰属）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２０

第９章　雑則
第７１条（義務違反者に対する措置）・・・・・・・・・・・・・・・・　２０
第７２条（理事長の勧告及び指示等）・・・・・・・・・・・・・・・・　２０
第７３条（合意管轄裁判所）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２１
第７４条（町又は近隣住民との協定の遵守）・・・・・・・・・・・・・　２１
第７５条（細則）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２１
第７６条（規約外事項）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２１
第７７条（規約原本等）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２１
第７８条（確認事項）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２２
第７９条（規約等及び総会の決議の効力）・・・・・・・・・・・・・・　２２
第８０条（新規加入）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２２
第８１条（規約の改定）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２２

附　則

第１条（規約の設定並びに効力発生）・・・・・・・・・・・・・・・・・　２２

第２条（登記等）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２２

第３条（覚書）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２３

別　表

別表第１（対象物件の表示）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２４

別表第２（共用部分の範囲）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２４
２５

別表第３（バルコニー等の専用使用権）・・・・・・・・・・・・・・・・　２６

別表第４（住戸番号別管理費等一覧表）・・・・・・・・・・・・・・・・　２７
～
４２

末尾図

末尾図①（駐車場案内図）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　４３

末尾図②（館内案内図Ｂ１Ｆ）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　４４

末尾図③（館内案内図１Ｆ）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　４５

末尾図④（館内案内図２Ｆ～１１Ｆ）・・・・・・・・・・・・・・・・・・　４６

末尾図⑤（館内案内図１２Ｆ）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　４７

末尾図⑥（マンション位置図）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　４８

末尾図⑦（雨水排水管埋設図）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　４９

管　理　規　約

第１章　総則

（目的）

第１条　この規約は、リプレックス草津マンションの管理規約（以下「本規約」という。）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、良好なリゾートライフの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、次に揚げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

⑴　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
⑵　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
⑶　占　有　者　　区分所有法第６条第３項の占有者をいう
⑷　専 有 部 分　　区分所有法第２条第３項の専有部分をいう
⑸　共 用 部 分　　区分所有法第２条第４項の共有部分をいう
⑹　敷　　地　　区分所有法第２条第５項の建物の敷地をいう
⑺　共用部分等　　共用部分及び附属施設をいう
⑻　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
⑼　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並びに規則等の遵守義務）

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、総会の決議及び規則並びに細則（以下規則及び細則を「規則等」という。）を誠実に遵守しなければならない。

２　区分所有者は、同居する者等に対して本規約及び総会の決議並びに規則等を遵守させ、遵守義務違反に対する最終的責任を負うものとする。

（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、建物及び付属施設（以下「対象物件」という。）とする。

（規約及び総会の決議並びに規則等の効力）

第５条　本規約及び総会の決議並びに規則等は、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並びに規則等に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

（管理組合法人）

第６条　区分所有者は、区分所有法第３条に定める建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体として、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リプレックス草津管理組合法人（以下「管理組合法人」という。）を構成する。

２　管理組合法人は、事務所を群馬県吾妻郡草津町大字草津７３９－１に置く。

３　管理組合法人の業務、組織等については、第６章に定めるところによる。

（細則の制定）

第７条　管理組合法人は、管理組合法人の管理及び運営等について、総会の承認を得て細則を制定することができる。

第２章　専有部分等の範囲

（専有部分の範囲）

第８条　対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）とする。

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。

⑴　天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする

⑵　玄関扉は、鍵及び内部塗装部分を専有部分とする

⑶　窓枠、窓ガラス及び網戸は、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。

（共用部分の範囲）

第９条　対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第２に揚げるとおりとする。

２　前項のうち管理事務室、管理員室、ゲストルーム、リネン室、ランドリールーム、大浴場（含脱衣室）、サウナルーム、スキーロッカールーム、倉庫、ポリバケツ置場、ゴミ置場、建物外の屋根付自転車置場、温泉浴室棟を規約共有部分とする。

第３章　敷地及び共用部分等の共有

（共有）

第１０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１１条　各区分所有者の共有持分は、別表第４に揚げるとおりとする。

（分割請求及び単独処分の禁止）

第１２条　区分所有者は、敷地及び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

（専用部分の用途）

第１３条　区分所有者は、その専有部分を専ら住居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　区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第３条第１項の届出を行って営む同法第２条第３項の住宅宿泊事業に使用してはならない（民泊の禁止）。

３　本マンションの住居環境を公序良俗の観点から、著しく損なうような活動の拠点として使用してはならない。

４　区分所有者及び占有者は、専有部分を専ら住居として使用する場合であっても次の各号に掲げる用途に供してはならない。

⑴　シェアハウス（賃貸借契約により１住戸に３世帯を超える世帯が居住する形態を言い、企業・団体・学校の寮、寄宿舎としての使用を含む）

⑵　短期賃貸住宅（いわゆるウィークリーマンション、マンスリーマンション、専有部分の全部や一部を活用して宿泊サービスを提供する民泊サービス等の不特定者と短期間の賃貸借契約を繰り返すもの）

⑶　グループホーム（社会福祉法人や介護サービス事業者等の支援を受けながら、認知症高齢者若しくは障害者等が集団で生活するもの）

５　区分所有者及び占有者は、前項各号に掲げた用途の使用者を募集するための広告及びインターネットを介したウェブサイト等への登録、提出など一切の行為は行ってはならない。

６　専有部分の用途について、前項に抵触する疑いがある時は、理事長又は理事長が指定する代理人は、必要な範囲において専有部分に立入り、調査を行うことができる。この場合において当該専有部分の区分所有者及び占有者は、正当な理由無くこれを拒否できないものとする。

（敷地及び共用部分等の用法）

第１４条　区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれ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１５条　区分所有者は、別表第３に揚げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸（以下この条、第２３条第１項及び別表第３において「バルコニー等」という。）について、同表に揚げるとおり、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。

（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

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

⑴　管理事務室、管理員室、機械室、管理用倉庫、その他対象物件の管理の執行上必要な施設及び備品について、管理事務（マンション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号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者及びその指定する者に無償で使用させることができる

⑵　借室電気室及び埋設配管・電柱設置敷地部分については東京電力株式会社に無償で使用させる。

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

（使用細則）

第１７条　第４条における対象物件の使用方法については、第７条に従い使用細則を定めることができる。

（駐車場の使用）

第１８条　管理組合法人は別添、（末尾図①）に示す駐車場を区分所有者、専有部分利用者、ゲストルーム利用者に使用させることができる。ただし、駐車場使用細則に定める場合を除いて、特定の区分所有者に特定の位置を使用させることはできない。駐車場の使用に関し、駐車場使用細則を定めることができる。

（ペット持込）

第１９条　ペット持込を希望する区分所有者及び占有者は、ペット持込に関する使用細則を遵守しなければならない。

２　他の区分所有者及び占有者からの苦情の申し出があり、理事会の改善勧告に従わない場合は、管理組合法人はペット持込禁止を含む処置を執ることができる。

（専有部分の貸与）

第２０条　区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、本規約及び総会の決議並びに規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、その貸与に係わる契約に本規約及び総会の決議並びに規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総会の決議並びに規則等に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合法人に提出させなければならない。

（暴力団員の排除）

第２０条の２　区分所有者は,その専有部分を第三者に貸与する場合には、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。

⑴　契約の相手方が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第７７号）第２条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約すること

⑵　契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、区分所有者は当該契約を解約することができること

⑶　区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代理して解約権を行使することができること

２　前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面を提出するとともに、契約の相手方に暴力団員でないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

３　専有部分の譲渡においても、暴力団員が当該専有部分を暴力団員の事務所としたり、又は、出入りす

ることを禁止する。

（専有部分の修繕等）

第２１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、理事長（第４０条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、承認を受けなければならない。

２　前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。

３　理事長は、第１項の規定による申請について、理事会（第５３条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。

４　第１項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。

５　理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

６　第１項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。

７　区分所有者は、第１項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合法人が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。

第５章　管理

第１節　総　　則

（区分所有者の責務）

第２２条　区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

（敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担）

第２３条　敷地及び共用部分等の管理については、管理組合法人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、バルコニー等の保存行為（区分所有法第１８条第１項ただし書の「保存行為」をいう。）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、管理組合法人がこれを行うことができる。

３　区分所有者は、第１項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。

４　前項の申請及び承認の手続きについては、第２１条２項、第３項、第５項及び第６項の規定を準用す

る。ただし、同条第５項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第６項中「第１項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第２３条第３項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。

５　第３項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。

６　理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

（窓ガラス等の改良）

第２４条　共用部分の内各住戸に付属する窓枠、窓ガラス、玄関扉、網戸その他の開口部に係わ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、管理組合法人がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

２　区分所有者は、管理組合法人が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。

３　前項の申請及び承認の手続きについては、第２１条第２項、第３項、第５項及び第６項の規定を準用する。ただし、同条第５項中「修繕等」とあるのは「第２４条第２項の工事」と、同条第６項中「第１項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第２４条第２項の承認を受けた工事」と読み換えるものとする。

（エアコンの設置等）

第２４条の２　エアコンの設置等及び運用等を行う当該区分所有者及び占有者は、他の区分所有者・占有者からの苦情等を含め、別に定めるエアコン設置・使用細則を遵守しなければならない。

（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　前３項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。

５　立入りした者は、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、共用部分等に関し、管理組合法人が火災保険、地震保険、その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

（保険金等の請求及び受領等）

第２６条の２　理事長は前条の契約に基づく保険金並びに敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金および不当利益による返還金（以下「保険金等」という。）の請求及び受領について、区分所有者及び

区分所有者であった者（以下「区分所有者」という。）を代理する。

2　理事長は、理事会の決議を経て、保険金等の請求及び受領に関し、区分所有者及び旧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ができる。

3　保険金等の請求及び受領は、前２項の規定によらなければ、これを行うことができない。

4　区分所有者は、区分所有権を譲渡した場合において、区分所有法第 26 条第２項の別段の意思表示を行わない。

5　保険金等は、これが生じた原因となる敷地及び共用部分等の瑕疵の修繕のために必要な費用に充当する。ただし、当該費用に充当してなお残余があるとき、敷地及び共用部分等の瑕疵の修繕を要しないとき、又は理事長が保険金等を受領した時に既に修繕を終えているときは、管理組合は、当該保険金等を第２９条に定める費用に充当し、若しくは修繕積立金に組み入れ、又は既にした修繕のために費用を負担した者に対する償還に充てることができる。

6　第１項及び第２項の規定に基づき区分所有者を相手方として敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求をする場合、理事長は、当該区分所有者に対し、違約金としての弁護士費用その他の諸費用を請求することができる。

7　前項の規定に基づき請求した弁護士費用その他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。

8　理事長は、第２項の規定に基づき区分所有者及び旧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、区分所有者及び旧区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合において、第 45 条第２項及び第３項の規定は、区分所有者への通知について準用する。

第２節　費用の負担

（管理費等）

第２７条　区分所有者は、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合法人に納入しなければならない。

⑴　管理費

⑵　修繕積立金

⑶　組合費

⑷　上下水道・温水使用料。ただし、管理組合法人は細則を定めて使用量等に応じて使用料を徴収することができる

2　管理費及び修繕積立金の額については、各区分所有者の共有持分に応じて算出し、組合費、上下水道・温水使用料の額については、各区分所有者が所有する住戸の数に応じて算出するものとする。

3　管理費等の額については、別に定める。

（承継人に対する債権の行使）

第２８条　管理組合法人が、管理費等について有する債権は、区分所有者の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、次の各号に揚げる通常の管理に要する経費を充当する。

⑴　公租公課

⑵　共用設備の保守維持費及び運転費

⑶　設備費、通信費その他の事務費

⑷　共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
⑸　経常的な補修費
⑹　清掃費、消毒費及びゴミ処理費
⑺　委託業務費
⑻　テレビ共同受信使用料及び維持費
⑼　管理組合法人従業員の人件費
⑽　専門的知識を有する者の活用に要する費用
⑾　その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用
⑿　訴訟費用
⒀　管理組合法人の運営に要する費用
⒁　その他第３５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。）

（修繕積立金）

第３０条　管理組合法人は、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、次の各号に揚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。
⑴　一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
⑵　不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
⑶　敷地及び共用部分等の変更又は処分
⑷　建物の建替え及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
⑸　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（以下「建替組合」という。）の設立の許可又は円滑化法第４５条のマンション建替事業の許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がある場合には、その経費に充当するため、管理組合法人は、修繕積立金から管理組合法人の解散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　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許可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合法人は修繕積立金から管理組合法人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。

４　管理組合法人は、第１項各号の経費に充てるため借入をしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

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

（組合費）

第３１条　組合費は、次の各号に揚げる管理組合法人の運営に要する経費に充当する。
⑴　会議費
⑵　広報及び連絡業務に要する費用
⑶　役員活動費

⑷　地域コミュニティ並びに居住者間のコミュニティ形成に要する費用
⑸　その他管理組合法人の運営に要する費用

（使用料）
第３２条　専用使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料は、それらの管理に要する費用に充当するほか修繕積立金として積み立てる。

第６章　管理組合法人

第１節　組合員

（組合員の資格）
第３３条　組合員の資格は、区分所有者になったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

（届出義務）
第３４条　組合員及び居住者は、次の各号に掲げる場合においては、直ちにその旨を書面により管理組合法人に届け出なければならない。
⑴　組合員の資格を取得し又は喪失した場合
⑵　専有部分を第三者に貸与する場合
⑶　入居及び転居する場合
⑷　専有部分に関する工事を行う場合
⑸　共有部分を大幅に使用して作業を行う場合
⑹　その他理事長（第４０条の「理事長」をいう。）が管理上必要と認めた場合
２　居住する住所、電話番号等の連絡先を変更する場合若しくは長期不在（１か月以上）にする場合は、書面により管理組合法人に届け出なければならない。届出のない場合は、第４５条第２項但し書き及び第３項によるものとする。

第２節　管理組合法人の業務

（業務）
第３５条　管理組合法人は、建物及び附属施設の管理のため、次の各号に揚げる業務を行う。
⑴　管理組合法人が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び５０条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びゴミ処理
⑵　組合管理部分の修繕
⑶　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
⑷　区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合法人が行うことが適当であると認められる管理行為
⑸　敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営
⑹　修繕積立金の運用
⑺　管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務
⑻　官公署、町会等との渉外業務
⑼　風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
⑽　防災に関する業務

⑾　広報及び連絡業務
⑿　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
⒀　長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理
⒁　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
⒂　適正化法第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
⒃　修繕等の履歴情報の整理及び管理等
⒄　地域コミュニティ並びに居住者間のコミュニティ形成又は、ボランティアスタッフの活用
⒅　管理組合法人の解散時における残余財産の清算
⒆　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の活用
⒇　その他建物並びにその敷地及び附属設備の管理に関する業務

（業務委託等）
第３６条　管理組合法人は、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条第八号の「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３６条の２　管理組合法人は、マンション管理士（適正化法第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、管理組合法人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３７条　管理組合法人に次の役員を置く。
⑴　理事長１名
⑵　副理事長２名
⑶　会計担当理事１名以上
⑷　理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。）１０名以上１５名以内
⑸　監事２名
２　理事及び監事は、総会の決議によって、選任し、又は解任する。
３　理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。
４　組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については細則で定める。

（役員の欠格条項）
第３７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。
⑴　成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの
⑵　禁固刑以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から５年を経過しない者
⑶　暴力団員等（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から５年を経過しない者をいう。）
⑷　区分所有法第２５条により理事を解任されられたことがあるもの
⑸　第７１条の対象となったもの

⑹　第７２条の対象となったもので、勧告及び指示若しくは警告に従わなかったもの
⑺　専有部分に差押登記がされているもの
⑻　管理費等の滞納が３ヶ月以上あるもの
⑼　建物の区分所有等に関する法律第 71 条及び第 72 条に該当する行為を行ったもの

（役員の任期）

第３８条　役員の任期は、２年とする。ただし、再任を妨げない。

２　補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。

３　任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引継ぎ、その職務を行う。ただし、第３７条第１項４号の人数を充たす場合はこの限りでない。

４　選任（再任を除く。）の時に組合員であった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。

５　理事長の任期は連続４年までとし、延長は認めない。ただし理事長を退任しても理事及び監事となることは妨げない。

（役員の誠実義務等）

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

２　役員は、管理組合法人役員・委員の処遇についての細則の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。

３　職務上知りえた情報・資料等については、任期中はもとより退任後も守秘義務があるものとする。

（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。

⑴　役員が自己又は第三者のために管理組合法人と取引をしようとするとき
⑵　管理組合法人が役員以外の者との間において管理組合法人と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき

（理事長）

第４０条　理事長は、管理組合法人を代表し、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。

⑴　規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項
⑵　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、前会計年度のおける管理組合法人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、原則として１か月に１回、職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。

５　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。

６　管理組合法人と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合法人を代表する。

（副理事長）

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

（理事）

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

２　会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務の管理を担当する。

３　理事は、管理組合法人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。

（監事）

第４３条　監事は、理事の業務の執行及び管理組合法人の業務の執行並びに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、理事会又は管理組合法人の職員と兼ねてはならない。

３　監事は、理事の業務の執行及び管理組合法人の業務の執行並びに財産の状況について、法令若しくは規約に違反し又は著しく不当な事項があると認めるとき並びに第６項により管理組合法人を代表する場合において必要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。この場合の議長は、第４４条５項にかかわらず、監事が務める。

４　監事は、いつでも、理事及び第４０条１項２号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。

５　監事は、理事会に出席して、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。

６　監事は、管理組合法人と理事長との利益が相反する事項については、管理組合法人を代表する。

７　監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。

８　監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。

９　前項の規定による請求があった日から５日以内に、その請求があった日から２週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求した監事は、理事会を招集することができる。

10　監事は、第３６条の２に基づき会計監査のアドバイスを会計専門家に受けることができる。

第４節　総会

（総会）

第４４条　管理組合法人の総会は、総組合員で組織する。

２　総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。

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

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

５　総会の議長は、理事長が務める。

（招集手続）

第４５条　総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の２週間前（会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときは２か月前）までに、会議の日時、場所、目的及び議案の要領を示して、組合員に通知を発しなければならない。

２　前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて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あて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　会議の目的が敷地及び共用部分等の変更又はこれに伴って必要となる専有部分の保存行為等の実施に係る決議である場合において、区分所有法第１７条第５項の規定に基づき、第４９条第４項の規定により議事を決しようとするときは、第１項に定める事項のほか、その旨及び同条第４項第一号イ又はロに該当する理由をも通知しなければならない。

５　会議の目的が　マンション再生等に係る決議であるときは、第１項に定める事項のほか、次の事項をも通知しなければならない。

一　マンション再生等を必要とする理由

二　マンション再生等をしないこと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

五　建物が区分所有法第 62 条第２項各号に掲げるいずれかの事由に該当し、第４９条第５項ただし書又は第６項ただし書の規定により決議を行おうとするときは、その旨及びその事由

６　マンション再生等に係る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か月前までに、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４７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（会議の目的がマンション再生等に係る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は、理事長は、理事会の承認を得て、１週間を下回らない範囲において、第１項の期間を短縮することができる。

（組合員の総会招集権）

第４６条　組合員が組合員総数の５分の１以上及び第４８条第１項に定める議決権総数の５分の１以上に当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は、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（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは、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　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項により召集された臨時総会においては、第４４条第５項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（代理人によって議決権を行使するものを含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

（出席資格）

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

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

（議決権）

第４８条　組合員は、その所有する住戸１戸につき別表第４のとおり議決権を有する。

2　住戸１戸が数人の共有に属する場合、その議決権については、これら共有者を合わせて一の組合員とみなす。

3　前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者１名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。

4　組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。

5　組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、以下の各号に掲げる者でなければならない。

⑴　その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族

⑵　他の組合員

6　組合員又は代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

（総会の会議及び議事）

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

2　総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。

3　次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前２項にかかわらず、組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各４分の３以上で決する。

一　規約の制定、変更又は廃止

二　敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成７年法律第 123 号）第 25 条第２項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）

三　前号の敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等

四　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

五　その他総会において本項の方法により決議することとした事項

4　次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前３項にかかわらず、組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各３分の２以上で決する。

一　敷地及び共用部分等の変更のうち、次に掲げるもの

イ　敷地及び共用部分等の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合におけるその瑕疵の除去に関して必要となるもの

ロ　高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その移動又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となるもの

二　前号の敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等

三　建物の価格の２分の１を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

5　マンション再生等に係る決議のうち、建替え決議、建物更新決議又は取壊し決議は、第２項にかかわ

らず、組合員総数及び議決権総数の各５分の４以上で行う。ただし、建物が区分所有法第 62 条第２項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、組合員総数及び議決権総数の各４分の３以上で行う。

6　マンション再生等に係る決議のうち、建物敷地売却決議又は建物取壊し敷地売却決議は、第２項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各５分の４以上で行う。ただし、建物が区分所有法第 62 条第２項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各４分の３以上で行う。

7　前６項の場合において、組合員が書面又は代理人によって議決権を行使したときは、当該組合員の数は出席した組合員の数に、当該議決権の数は出席した組合員の議決権の数に、それぞれ算入する。

8　（「所有者不明専有部分管理人」に関する規定は未定のため、これを確定するまでは８項は未定とします。）

9　第３項第一号において、規約の制定、変更又は廃止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。

10　第３項第二号及び第４項第一号において、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。

11　第３項第四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。

12　総会においては、第４５条第１項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

（議決事項）

第５０条　次の各号に揚げる事項については、総会の決議を経なければならない。

⑴　規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止

⑵　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

⑶　収支決算及び事業報告

⑷　収支予算及び事業計画

⑸　長期修繕計画の作成又は変更

⑹　管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法

⑺　修繕積立金の保管及び運用方法

⑻　第１６条第２項に定める敷地及び共用部分等の第三者の使用

⑼　第２３条第２項に定める特別の管理の実施

⑽　第３０条第１項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し

⑾　区分所有法第５７条第２項及び前条第３項第四号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任

⑿　建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

⒀　円滑化法第１６３条の５６第１項に基づく除却等の必要性に係る認定の申請

⒁　区分所有法第６２条第１項の場合の建替え、区分所有法第６４条の５第１項の場合の建物の更新、区分所有法第６４条の６第１項の場合の建物敷地売却、区分所有法第６４条の７第１項の場合の建物取壊し敷地売却及び区分所有法第６４条の８第１項の場合の取壊し

⑮　第３０条第２項に定めるマンション再生等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
⑯　適正化法に基づく管理計画の認定、認定の更新及び変更の認定の申請
⑰　組合管理部分に関する管理委託契約の締結
⑱　その他管理組合法人の業務に関する重要事項

（総会の決議に代わる書面による合意）

第５１条　規約により総会において決議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ときは、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。

（議事録の作成、保管等）

第５２条　総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

２　議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する２名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。

３　理事長は、議事録を管理組合法人の事務所において保管し、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　理事長は、所定の掲示場所に、議事録保管場所を掲示しなければならない。

５　理事会で使用した資料については、第４９条の２の規定を準用する。

６　理事は、職務代行者（理事の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族（理事が、組合員である法人の職務命令により理事となった者である場合は、法人が推挙する者）に限る。）を定め、理事会に出席させることができる。

７　理事（総会において選任されることが予定されている者も含む。以下本条において同じ。）は、職務代行者を理事会に出席させることが見込まれる場合は、総会における選任の時に、職務代行者を定める旨及び職務代行者の氏名を表明し、承認を得なければならない。

８　前項の場合において、理事又は職務代行者は、理事が職務代行者を定める旨及び職務代行者と理事の関係を証する書面を理事長に提出しなければならない。

第５節　理事会

（理事会）

第５３条　理事会は、理事をもって構成する。

２　理事会は、次に掲げる職務を行う。

⑴　規約若しくは使用細則等又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
⑵　理事の職務の執行の監督
⑶　理事長、副理事長及び会計担当理事の選任

３　理事会の議長は、理事長が務める。

（招集）

第５４条　理事会は理事長が招集する。

２　理事が過半数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おいては、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

３　前項の規定による請求があった日から１週間以内に、理事会の招集が発せられない場合には、その請求した理事は、理事会を招集することができる。

４　理事会の招集手続きについては、第４５条（建替え決議又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７項まで除く。）の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

（理事会の会議及び議事）

第５５条　理事会の会議（WEB 会議システム等を用いて開催する会議を含む。）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　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、書面又は電磁的方法による決議によることができる。

３　前２項の決議について特別な利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。

４　議事録については、第５２条（第４項を除く。）の規定を準用する。ただし、第５２条第２項中「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」と読み替えるものとする。

５　理事会で使用した資料については、第４９条の２の規定を準用する。

６　理事は、職務代行者（理事の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族（理事が、組合員である法人の職務命令により理事となった者である場合は、法人が推挙する者）に限る。）を定め、理事会に出席させることができる。

７　理事（総会において選任されることが予定されている者も含む。以下本条において同じ。）は、職務代行者を理事会に出席させることが見込まれる場合は、総会における選任の時に、職務代行者を定める旨及び職務代行者の氏名を表明し、承認を得なければならない。

８　前項の場合において、理事又は職務代行者は、理事が職務代行者を定める旨及び職務代行者と理事の関係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５６条　理事会は、本規約に別に定めるもののほか次の各号に揚げる事項を決議する。

⑴　収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案

⑵　規約及び規則等の制定、変更又は廃止に関する案

⑶　その他の総会提出議案

⑷　第７２条に定める勧告又は指示等

⑸　第２１条、第２３条、第２４条に定める承認又は不承認

⑹　総会から付託された事項

⑺　長期修繕計画の作成又は変更に関する案

⑻　第６０条第３項定める承認又は不承認

⑼　第６２条第６項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行

⑽　災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等

２　第５０条の規定にかかわらず、理事会は、前項の第１０号決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

（専門委員会の設置）

第５７条　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５８条　管理組合法人の会計年度は、毎年７月１日から翌年６月３０日までとする。

（管理組合法人の収入及び支出）

第５９条　管理組合法人の会計における収入は、第２７条に定める管理費等及び第３２条に定める使用料によるものとし、その支出は第２９条から第３１条に定めるところにより諸費用に充当する。

２　収納、支払、保管については会計処理細則を定めることができる。

（収支予算案の作成及び変更）

第６０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５８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。

⑴　第２９条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第１項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

⑵　総会の承認を得て実施している長期の施行期間を要する工事に係る経費であって、第１項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

４　前項の規定に基づき行った支出は、第１項の規定により収支予算案承認を得たときは、当該予算案による支出とみなす。

５　理事会が第５６条第１項１０号の決議をした場合には、理事長は、同条２項の決議に基づき、その支出を行うことができる。

６　理事長は、第２３条６項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。

（会計報告）

第６１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。

２　総会の会計（決算）報告書は、次の各号に掲げる事項を明示しなければならない。

⑴　管理費会計の収支計算書、貸借対照表、管理費等月別収支明細書

⑵　修繕積立金会計の収支計算書、貸借対照表

⑶　組合費会計の収支計算書、貸借対照表、組合費月別収支明細表
⑷　滞納費管理明細表
⑸　修繕積立金の部屋タイプ別残金報告書
⑹　管理組合法人資産目録

３　理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査のために、第２９条第１０号、第３５条第１９号に基づき会計専門家を活用することができる。

（管理費等の徴収）

第６２条　管理組合法人は、第２７条に定める管理費等及び第３２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６４条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の２７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　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、管理組合法人はその未払金について、年利１４．６（１年を３６５日とする）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　管理組合法人は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。

４　前項により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２９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専用使用料について、その返還請求又は分割請求することができない。

６　理事長は、未収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、管理組合法人を代表して、訴訟その他法的処置を追行することができる。

（管理費等の過不足）

第６３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管理費に充当する。組合費に余剰を生じた場合には、その余剰は組合費に充当する。

２　管理費等に不足が生じた場合にあっては、管理組合法人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６４条　管理組合法人は、会計業務を遂行するため管理組合法人の預金口座を開設するものとする。

（借入れ）

第６５条　管理組合法人は、第３０条第１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６６条　理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、会計年度末の財産目録、組合員名簿（組合員の変更があるごとに訂正したもの）及びその他の帳票類、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

第８章　管理組合法人の解散

（管理組合法人の解散）

第６７条　管理組合法人は、次の事由によって解散する。

⑴　建物の全部滅失

⑵　建物に専有部分がなくなったこと

⑶　総会の決議

２　前３号の決議は、区分所有者及び議決権の各々４分の３以上の賛成を要する。

（清算人）

第６８条　管理組合法人が解散した場合、理事長が清算人となる。

（清算人の職務権限）

第６９条　清算人の職務権限は次の通り。

⑴　現務の結了

⑵　債権の取立て及び債務の弁済

⑶　残余財産の引渡し

（残余財産の帰属）

第７０条　解散した管理組合法人の財産は、第１１条に定める割合と同一の割合で各区分所有者に帰属する。ただし、第６７条第１項３号により解散する場合は、区分所有者は残余財産について分割請求することができない。

第９章　雑則

（義務違反者に対する措置）

第７１条　管理組合法人は、区分所有者又は占有者等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恐れがある場合には、区分所有法第５７条から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７２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、規約若しくは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　区分所有者が、本規約若しくは細則等を違反したとき、又は、区分所有者等若しくは区分所有者以外の第三者が、敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときには、理事長は、理事会の決議を経て、

管理組合法人を代表して次の措置を講ずることができる。

⑴　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、訴訟その他法的措置を遂行すること

⑵　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、その他法的処置をとること。

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３０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、管理組合法人が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項及び第３項の規定を準用する。

（合意管轄裁判所）

第７３条　本規約に関する管理組合法人と組合員間の訴訟については、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４９条第３項第３号及び第５０条第１項第６号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

（町又は近隣住民との協定の遵守）

第７４条　区分所有者は、管理組合法人が草津町又は近隣住民と締結した協定（管理組合法人の成立前の管理組合が締結したものを含む。）について、これは誠実に遵守しなければならない。

（細則）

第７５条　総会及び理事会の運営、並びに業務基準、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７６条　規約及び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、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７７条　本規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した規約を１通作成し、これを規約原本とする。

2　規約原本は、理事長が管理組合法人の事務所において保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧に付き、相当の日時、場所等を指定することができる。

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管理組合法人の事務所で保管する。

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。）並びに現に有効な第７条及び第１７条並びに第７５条に基づく使用細則及び細則その他の細則の内容を記載した書面（以下「使用細則等」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、規約原本等及び使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。

（確認事項）
第７８条　区分所有者は、管理組合法人が町会活動を行うことを承認する。

（規約等及び総会の決議の効力）
第７９条　管理組合設立以降に制定した規約等及び総会の決議は規約原本等に抵触しない限り同一の内容をもって効力を有する。

（新規加入）
第８０条　新たにリプレックス草津の区分所有者となった者は、本規約の当事者となり、規約を管理組合法人より受領しなければならない。

（規約の改定）
第８１条　管理組合法人は区分所有法第３１条並びに本規約第５０条第１項４号により本規約を変更することができる。本規約に優先する法律等が施行されたときは、これを遵守する。

附則

（規約の設定並びに効力発生）
第１条　本改定規約は、平成 19 年８月１日から効力を発する。ただし、第３５条及び付則第２条の規定については、管理組合法人設立の総会決議があった日から効力を発するものとする。
２　本改定規約は、平成２４年１０月１日から発効する。
本改定規約は、平成２５年９月３０日から発効する。
本改定規約は、平成２６年１０月２７日から発効する。
本改定規約は、平成２８年１１月１日から発効する。
本改定規約は、平成２９年９月２５日から発効する。
本改定規約は、平成２９年９月２５日から発効する。
本改定規約は、平成３０年１０月１日から発効する。
本改訂規約は、令和１年９月３０日から発効する。
本追加規約は、令和１年９月３０日から発効する。
本改正規約は、令和３年９月２６日から発効する。
本追加規約は、令和５年６月１１日から発効する。
本改定規約は、令和５年１０月１日から発効する。
本改定規約は、令和６年４月２０日から発効する。
本改定規約は、令和７年９月２７日から発効する。
本改定規約は、令和８年３月２１日から発効する。

（登記等）
第２条　この管理組合法人の設立にあたり、第３７条の規定に従い新たに選任された理事長は、管理組合

法人の設立登記をするとともに、設立時における財産目録及び組合員名簿を作成し、事務所に備え置かなければならない。

（覚書）

第３条　区分所有者は、管理組合が株式会社草津ビックバスの間で交わした覚書等を遵守するものとする。

別表第１

対　象　物　件　の　表　示

物件名		リプレックス草津
敷地	所在地	群馬県吾妻郡草津町大字草津字折目乙５３１－４２ 字白根７３９－１、－２
	面　積	１４，７５４．４５㎡（登記簿面積） １４，７５５．４４㎡（実測面積）
	利権関係	共　　有
	構造等	鉄骨鉄筋コンクリート造　地下１階、地上１２階、塔屋２階建 共同住宅１棟　温泉浴室棟 床面積２９，５１０．０５㎡　建築面積２，９００，４２㎡
	専有部分	延床面積２２，１８１．４７㎡
付属施設		駐車場、外灯設備、植樹等建物に関する施設

別表第２

共　用　部　分　の　範　囲

１　専有部分以外の建物の部分

（イ）階段、バルコニー、テラス、廊下、風除室、エントランスホール、サブエントランスホール、ラウンジ、プレーコーナー、自動販売機コーナー、エレベーターホール、電気室（借室電気室）、機械室、消火ポンプ室、共同便所、塔屋、ボンベ室、メーターボックス、パイプスペース、エレベーター室、エレベーター機械室、受水槽、管理事務室及びその付属物、管理員室、ゲストルーム、リネン室、ランドリールーム、大浴場、サウナ、脱衣室、スキーロッカールーム、倉庫、ポリバケツ置場、自転車置場玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸その他専有部分に属さない建物の部分

（ロ）建物の基礎、外壁、屋根、戸界壁、床、柱、梁、その他専有部分に属さない構造物

２　建物の付属物

（イ）エレベーター設備、給水設備、排水設備、受配電設備、暖房設備、衛生設備、防火・防炎設備、オートロック設備、給排気設備、テレビ共同視聴設備、その他各種配管配線、照明器具等専有部分に属さない建物の付属設備

（ロ）掲示板

３　規約共用部分

管理事務室、管理員室、ゲストルーム、リネン室、ランドリールーム、大浴場（含脱衣室）、サウナルーム、スキーロッカールーム、倉庫、ポリバケツ置場、ゴミ置場、建物外の屋根付自転車置場、温泉浴室棟（含脱衣室）

４　その他専有部分に属さない建物工作物等

駐車場、案内板、外灯、散水栓、上下水道温水引込管、排水施設、温泉引込管、温泉排水管、ネットフェンス、塀、緑地、樹木、建物外部施設等及びこれらの付属物

5　専有部分・共用部分の区別

所有区分	使用区分	全体関連区分	個人住居関連部分	
			バルコニー側	玄関前
共用部分	法定共用部分	(イ) 階段、バルコニー、テラス、廊下、風除室、エントランスホール、サブエントランスホール、ラウンジ、プレーコーナー、自動販売機コーナー、エレベーターホール、電気室（借室電気室)、機械室、消火ポンプ室、共同便所、塔屋、ボンベ室、メーターボックス、パイプスペース、エレベーター室、エレベーター機械室、受水槽、管理事務室及びその付属物、管理員室、ゲストルーム、リネン室、ランドリールーム、大浴場、サウナ、脱衣室、スキーロッカールーム、倉庫、ポリバケツ置場、自転車置場、玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸その他専有部分に属さない建物の部分、 (ロ) 建物の基礎、外壁、屋根、戸界壁、床、柱、梁、その他専有部分に属さない構造物	1 パーテーション 2 手すり 3 小換気口カバー	1 メーターボックス内部 2 換気ガラリ内部 3 小換気口カバー
	建物の付属物	(イ) エレベーター設備、給水設備、排水設備、受配電設備、暖房設備、衛生設備、防火・防炎設備、オートロック設備、給排気設備、テレビ共同視聴設備、その他各種配管配線、照明器具等専有部分に属さない建物の付属設備 (ロ) 掲示板		
	規約共用部分	(イ) 管理事務室、管理員室、ゲストルーム、リネン室、ランドリールーム、大浴場（含む脱衣室)、サウナルーム、スキーロッカールーム、倉庫、ポリバケツ置場、ゴミ置場、建物外の屋根付自転車置場、温泉浴室棟（含脱衣室）		
	その他建物工作物等	(イ) 駐車場、案内板、外灯、散水栓、上下水道温水引込管、排水施設、温泉引込管、温泉排水管、ネットフェンス、塀、緑地、樹木、建物外部施設等及びこれらの付属物		
	専用使用部分		1 バルコニー 2 窓枠（サッシ） 3 窓ガラス 4 網戸	1 専用玄関扉 2 窓枠（サッシ） 3 窓ガラス 4 面格子
専有部分	専有使用	1 住戸番号を付した住戸 2 天井、床、壁、但し躯体部分を除く		1 玄関扉の錠 2 玄関扉の内部塗装 3 インターフォン 4 換気ガラリの内部 5 各メーターより住戸内の配管設備

別表第３

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	玄関扉・窓枠・網戸・窓ガラス
位　　置	住戸に接する部分	住戸に取り付けられたもの
専用使用権者	区分所有	区分所有者
使用料	無　償	無　償

別表第４　住戸番号別管理費等一覧表

■専有住戸の専有面積（壁芯・㎡）・敷地及び建物の共用部分等の共用持分割合（分母１０万分比）

室番号（号室）	専有面積（壁芯）（㎡）	共有持分割合	議決権
101	47.70	215	1
102	43.64	197	1
103	43.64	197	1
104	43.64	197	1
105	28.42	128	1
106	28.42	127	1
107	28.42	128	1
108	44.32	200	1
109	76.94	347	2
110	56.84	257	2
111	60.90	275	2
112	32.48	146	1
113	28.42	128	1
114	28.42	128	1
115	28.42	128	1
116	28.42	128	1
117	28.42	128	1
118	28.42	128	1
119	32.48	146	1
120	32.36	146	1
121	28.42	128	1
122	43.64	197	1
123	43.64	197	1
124	43.64	197	1
125	47.70	215	1
201	57.85	261	2
202	43.64	197	1
203	43.64	197	1
204	43.64	197	1
205	43.64	197	1
206	54.54	246	1
207	55.74	251	1

■専有住戸の専有面積（壁芯・㎡）・敷地及び建物の共用部分等の共用持分割合（分母１０万分比）

室番号（号室）	専有面積（壁芯）（㎡）	共有持分割合	議決権
208	43.64	197	1
209	77.14	348	2
210	47.70	215	1
211	43.64	197	1
212	43.64	197	1
213	43.64	197	1
214	28.42	128	1
215	28.42	127	1
216	28.42	128	1
217	44.32	200	1
218	76.94	347	2
219	56.84	257	2
220	60.90	275	2
221	60.90	275	2
222	28.42	128	1
223	28.42	128	1
224	28.42	128	1
225	28.42	128	1
226	28.42	128	1
227	28.42	128	1
228	28.42	128	1
229	28.42	128	1
230	28.42	128	1
231	32.48	146	1
232	32.36	146	1
233	28.42	128	1
234	43.64	197	1
235	43.64	197	1
236	43.64	197	1
237	47.70	215	1
238	45.01	203	1
239	43.64	197	1
240	47.70	215	1
241	47.58	215	1

■専有住戸の専有面積（壁芯・㎡）・敷地及び建物の共用部分等の共用持分割合（分母１０万分比）

室番号（号室）	専有面積（壁芯）（㎡）	共有持分割合	議決権
242	43.64	197	1
243	43.64	197	1
244	43.64	197	1
245	57.85	261	2
301	57.85	261	2
302	43.64	197	1
303	43.64	197	1
304	43.64	197	1
305	43.64	197	1
306	54.54	246	1
307	55.74	251	1
308	43.64	197	1
309	77.14	348	2
310	47.70	215	1
311	43.64	197	1
312	43.64	197	1
313	43.64	197	1
314	28.42	128	1
315	28.42	127	1
316	28.42	128	1
317	44.32	200	1
318	76.94	347	2
319	56.84	257	2
320	60.90	275	2
321	60.90	275	2
322	28.42	128	1
323	28.42	127	1
324	28.42	128	1
325	28.42	127	1
326	28.42	128	1
327	28.42	127	1
328	28.42	128	1
329	28.42	127	1
330	28.42	128	1

■専有住戸の専有面積（壁芯・㎡）・敷地及び建物の共用部分等の共用持分割合（分母１０万分比）

室番号（号室）	専有面積（壁芯）（㎡）	共有持分割合	議決権
331	32.48	146	1
332	32.36	146	1
333	28.42	127	1
334	43.64	197	1
335	43.64	197	1
336	43.64	197	1
337	47.70	215	1
338	45.01	203	1
339	43.64	197	1
340	47.70	215	1
341	47.58	215	1
342	43.64	197	1
343	43.64	197	1
344	43.64	197	1
345	57.85	261	2
401	57.85	261	2
402	43.64	197	1
403	43.64	197	1
404	43.64	197	1
405	43.64	197	1
406	54.54	246	1
407	55.74	251	1
408	43.64	197	1
409	77.14	348	2
410	47.70	215	1
411	43.64	197	1
412	43.64	197	1
413	43.64	197	1
414	28.42	128	1
415	28.42	127	1
416	28.42	128	1
417	44.32	200	1
418	76.94	347	2
419	56.84	257	2

■専有住戸の専有面積（壁芯・㎡）・敷地及び建物の共用部分等の共用持分割合（分母１０万分比）

室番号（号室）	専有面積（壁芯）（㎡）	共有持分割合	議決権
420	60.90	275	2
421	60.90	275	2
422	28.42	128	1
423	28.42	127	1
424	28.42	128	1
425	28.42	127	1
426	28.42	128	1
427	28.42	127	1
428	28.42	128	1
429	28.42	127	1
430	28.42	128	1
431	32.48	146	1
432	32.36	146	1
433	28.42	127	1
434	43.64	197	1
435	43.64	197	1
436	43.64	197	1
437	47.70	215	1
438	45.01	203	1
439	43.64	197	1
440	47.70	215	1
441	47.58	215	1
442	43.64	197	1
443	43.64	197	1
444	43.64	197	1
445	57.85	261	2
501	57.85	261	2
502	43.64	197	1
503	43.64	197	1
504	43.64	197	1
505	43.64	197	1
506	54.54	246	1
507	55.74	251	1
508	43.64	197	1

■専有住戸の専有面積（壁芯・㎡）・敷地及び建物の共用部分等の共用持分割合（分母１０万分比）

室番号（号室）	専有面積（壁芯）（㎡）	共有持分割合	議決権
509	77.14	348	2
510	47.70	215	1
511	43.64	197	1
512	43.64	197	1
513	43.64	197	1
514	28.42	128	1
515	28.42	127	1
516	28.42	128	1
517	44.32	200	1
518	76.94	347	2
519	56.84	257	2
520	60.90	275	2
521	60.90	275	2
522	28.42	128	1
523	28.42	127	1
524	28.42	128	1
525	28.42	127	1
526	28.42	128	1
527	28.42	127	1
528	28.42	128	1
529	28.42	127	1
530	28.42	128	1
531	32.48	146	1
532	32.36	146	1
533	28.42	127	1
534	43.64	197	1
535	43.64	197	1
536	43.64	197	1
537	47.70	215	1
538	45.01	203	1
539	43.64	197	1
540	47.70	215	1
541	47.58	215	1
542	43.64	197	1

■専有住戸の専有面積（壁芯・㎡）・敷地及び建物の共用部分等の共用持分割合（分母１０万分比）

室番号（号室）	専有面積（壁芯）（㎡）	共有持分割合	議決権
543	43.64	197	1
544	43.64	197	1
545	57.85	261	2
601	57.85	261	2
602	43.64	197	1
603	43.64	197	1
604	43.64	197	1
605	43.64	197	1
606	54.54	246	1
607	55.74	251	1
608	43.64	197	1
609	77.14	348	2
610	47.70	215	1
611	43.64	197	1
612	43.64	197	1
613	43.64	197	1
614	28.42	128	1
615	28.42	127	1
616	28.42	128	1
617	44.32	200	1
618	76.94	347	2
619	56.84	257	2
620	60.90	275	2
621	60.90	275	2
622	28.42	128	1
623	28.42	127	1
624	28.42	128	1
625	28.42	127	1
626	28.42	128	1
627	28.42	127	1
628	28.42	128	1
629	28.42	127	1
630	28.42	128	1
631	32.48	146	1

■専有住戸の専有面積（壁芯・㎡）・敷地及び建物の共用部分等の共用持分割合（分母１０万分比）

室番号（号室）	専有面積（壁芯）（㎡）	共有持分割合	議決権
632	32.36	146	1
633	28.42	127	1
634	43.64	197	1
635	43.64	197	1
636	43.64	197	1
637	47.70	215	1
638	45.01	203	1
639	43.64	197	1
640	47.70	215	1
641	47.58	215	1
642	43.64	197	1
643	43.64	197	1
644	43.64	197	1
645	57.85	261	2
701	57.85	261	2
702	43.64	197	1
703	43.64	197	1
704	43.64	197	1
705	43.64	197	1
706	54.54	246	1
707	55.74	251	1
708	43.64	197	1
709	77.14	348	2
710	47.70	215	1
711	43.64	197	1
712	43.64	197	1
713	43.64	197	1
714	28.42	128	1
715	28.42	127	1
716	28.42	128	1
717	44.32	200	1
718	76.94	347	2
719	56.84	257	2
720	60.90	275	2

■専有住戸の専有面積（壁芯・㎡）・敷地及び建物の共用部分等の共用持分割合（分母１０万分比）

室番号（号室）	専有面積（壁芯）（㎡）	共有持分割合	議決権
721	60.90	275	2
722	28.42	128	1
723	28.42	127	1
724	28.42	128	1
725	28.42	127	1
726	28.42	128	1
727	28.42	127	1
728	28.42	128	1
729	28.42	127	1
730	28.42	128	1
731	32.48	146	1
732	32.36	146	1
733	28.42	127	1
734	43.64	197	1
735	43.64	197	1
736	43.64	197	1
737	47.70	215	1
738	45.01	203	1
739	43.64	197	1
740	47.70	215	1
741	47.58	215	1
742	43.64	197	1
743	43.64	197	1
744	43.64	197	1
745	57.85	261	2
801	57.85	261	2
802	43.64	197	1
803	43.64	197	1
804	43.64	197	1
805	43.64	197	1
806	54.54	246	1
807	55.74	251	1
808	43.64	197	1
809	77.14	348	2

■専有住戸の専有面積（壁芯・㎡）・敷地及び建物の共用部分等の共用持分割合（分母１０万分比）

室番号（号室）	専有面積（壁芯）（㎡）	共有持分割合	議決権
810	47.70	215	1
811	43.64	197	1
812	43.64	197	1
813	43.64	197	1
814	28.42	128	1
815	28.42	127	1
816	28.42	128	1
817	44.32	200	1
818	76.94	347	2
819	56.84	257	2
820	60.90	275	2
821	60.90	275	2
822	28.42	128	1
823	28.42	127	1
824	28.42	128	1
825	28.42	127	1
826	28.42	128	1
827	28.42	127	1
828	28.42	128	1
829	28.42	127	1
830	28.42	128	1
831	32.48	146	1
832	32.36	146	1
833	28.42	127	1
834	43.64	197	1
835	43.64	197	1
836	43.64	197	1
837	47.70	215	1
838	45.01	203	1
839	43.64	197	1
840	47.70	215	1
841	47.58	215	1
842	43.64	197	1
843	43.64	197	1

■専有住戸の専有面積（壁芯・㎡）・敷地及び建物の共用部分等の共用持分割合（分母１０万分比）

室番号（号室）	専有面積（壁芯）（㎡）	共有持分割合	議決権
844	43.64	197	1
845	57.85	261	2
901	57.85	261	2
902	43.64	197	1
903	43.64	197	1
904	43.64	197	1
905	43.64	197	1
906	54.54	246	1
907	55.74	251	1
908	43.64	197	1
909	77.14	348	2
910	47.70	215	1
911	43.64	197	1
912	43.64	197	1
913	43.64	197	1
914	28.42	128	1
915	28.42	127	1
916	28.42	128	1
917	44.32	200	1
918	76.94	347	2
919	56.84	257	2
920	60.90	275	2
921	60.90	275	2
922	28.42	128	1
923	28.42	127	1
924	28.42	128	1
925	28.42	127	1
926	28.42	128	1
927	28.42	127	1
928	28.42	128	1
929	28.42	127	1
930	28.42	128	1
931	32.48	146	1
932	32.36	146	1

■専有住戸の専有面積（壁芯・㎡）・敷地及び建物の共用部分等の共用持分割合（分母１０万分比）

室番号（号室）	専有面積（壁芯）（㎡）	共有持分割合	議決権
933	28.42	127	1
934	43.64	197	1
935	43.64	197	1
936	43.64	197	1
937	47.70	215	1
938	45.01	203	1
939	43.64	197	1
940	47.70	215	1
941	47.58	215	1
942	43.64	197	1
943	43.64	197	1
944	43.64	197	1
945	57.85	261	2
1001	57.85	261	2
1002	43.64	197	1
1003	43.64	197	1
1004	43.64	197	1
1005	43.64	197	1
1006	54.54	246	1
1007	55.74	251	1
1008	43.64	197	1
1009	77.14	348	2
1010	47.70	215	1
1011	43.64	197	1
1012	43.64	197	1
1013	43.64	197	1
1014	28.42	128	1
1015	28.42	127	1
1016	28.42	128	1
1017	44.32	200	1
1018	76.94	347	2
1019	56.84	257	2
1020	60.90	275	2
1021	60.90	275	2

■専有住戸の専有面積（壁芯・㎡）・敷地及び建物の共用部分等の共用持分割合（分母１０万分比）

室番号（号室）	専有面積（壁芯）（㎡）	共有持分割合	議決権
1022	28.42	128	1
1023	28.42	127	1
1024	28.42	128	1
1025	28.42	127	1
1026	28.42	128	1
1027	28.42	127	1
1028	28.42	128	1
1029	28.42	127	1
1030	28.42	128	1
1031	32.48	146	1
1032	32.36	146	1
1033	28.42	127	1
1034	43.64	197	1
1035	43.64	197	1
1036	43.64	197	1
1037	47.70	215	1
1038	45.01	203	1
1039	43.64	197	1
1040	47.70	215	1
1041	47.58	215	1
1042	43.64	197	1
1043	43.64	197	1
1044	43.64	197	1
1045	57.85	261	2
1101	57.85	261	2
1102	43.64	197	1
1103	43.64	197	1
1104	43.64	197	1
1105	43.64	197	1
1106	54.54	246	1
1107	55.74	251	1
1108	43.64	197	1
1109	77.14	348	2
1110	47.70	215	1

■専有住戸の専有面積（壁芯・㎡）・敷地及び建物の共用部分等の共用持分割合（分母１０万分比）

室番号（号室）	専有面積（壁芯）（㎡）	共有持分割合	議決権
1111	43.64	197	1
1112	43.64	197	1
1113	43.64	197	1
1114	28.42	128	1
1115	28.42	127	1
1116	28.42	128	1
1117	44.32	200	1
1118	76.94	347	2
1119	56.84	257	2
1120	60.90	275	2
1121	60.90	275	2
1122	28.42	128	1
1123	28.42	127	1
1124	28.42	128	1
1125	28.42	127	1
1126	28.42	128	1
1127	28.42	127	1
1128	28.42	128	1
1129	28.42	127	1
1130	28.42	128	1
1131	32.48	146	1
1132	32.36	146	1
1133	28.42	127	1
1134	43.64	197	1
1135	43.64	197	1
1136	43.64	197	1
1137	47.70	215	1
1138	45.01	203	1
1139	43.64	197	1
1140	47.70	215	1
1141	47.58	215	1
1142	43.64	197	1
1143	43.64	197	1
1144	43.64	197	1

■専有住戸の専有面積（壁芯・㎡）・敷地及び建物の共用部分等の共用持分割合（分母１０万分比）

室番号（号室）	専有面積（壁芯）（㎡）	共有持分割合	議決権
1145	57.85	261	2
1201	57.85	261	2
1202	43.64	197	1
1203	43.64	197	1
1204	43.64	197	1
1205	43.64	197	1
1206	54.54	246	1
1207	55.74	251	1
1208	43.64	197	1
1209	77.14	348	2
1210	47.70	215	1
1211	43.64	197	1
1212	43.64	197	1
1213	43.64	197	1
1214	28.42	128	1
1215	101.16	456	3
1216	76.94	347	2
1217	56.84	257	2
1218	60.90	275	2
1219	89.32	403	3
1220	85.26	385	3
1221	85.26	385	3
1222	89.32	403	3
1223	32.36	146	1
1224	28.42	127	1
1225	43.64	197	1
1226	43.64	197	1
1227	43.64	197	1
1228	47.70	215	1
1229	45.01	203	1
1230	43.64	197	1
1231	47.70	215	1
1232	47.58	215	1
1233	43.64	197	1

■専有住戸の専有面積（壁芯・㎡）・敷地及び建物の共用部分等の共用持分割合（分母１０万分比）

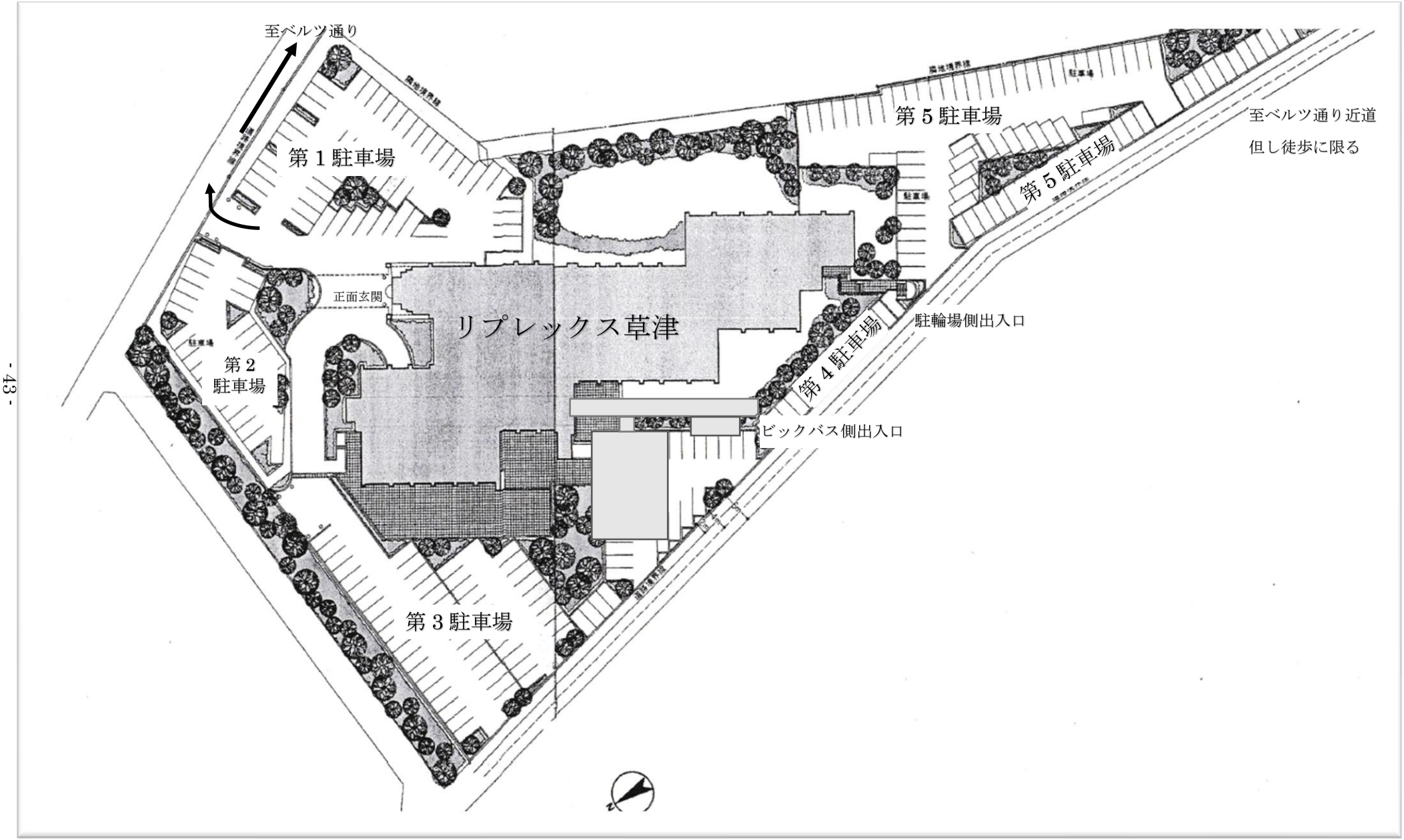
室番号（号室）	専有面積（壁芯）（㎡）	共有持分割合	議決権
1234	43.64	197	1
1235	43.64	197	1
1236	57.85	261	2
511戸	22,181.47	100,000	600

附　則

第１条　管理費と修繕積立金の比率変更は、令和６年４月２０日から発効する。

駐車場案内図

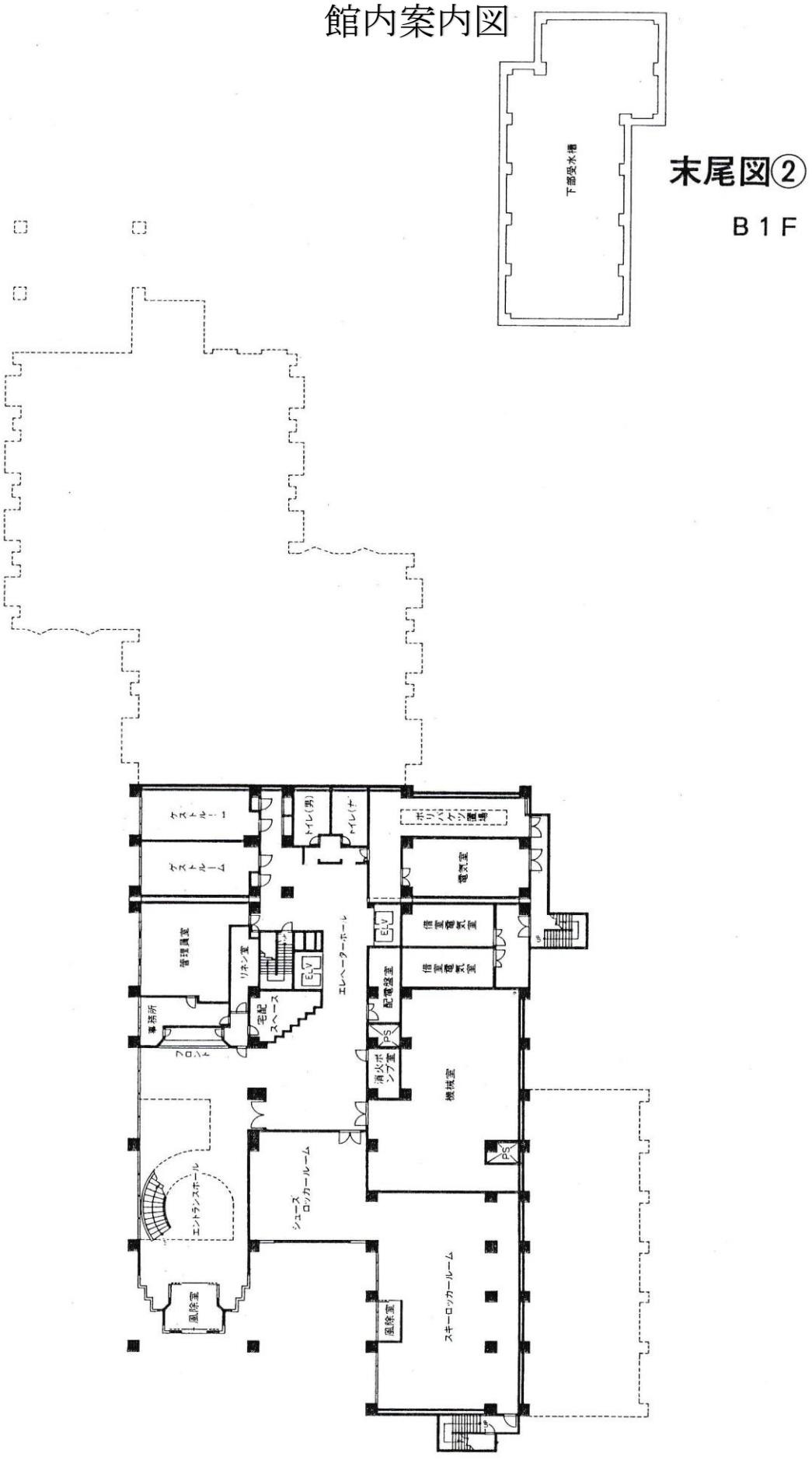
末尾図①


至ベルツ通り
第１駐車場
第５駐車場
至ベルツ通り近道
但し徒歩に限る
第５駐車場
正面玄関
リプレックス草津
駐輪場側出入口
第２
駐車場
第４駐車場
ビックバス側出入口
第３駐車場

館内案内図

末尾図②

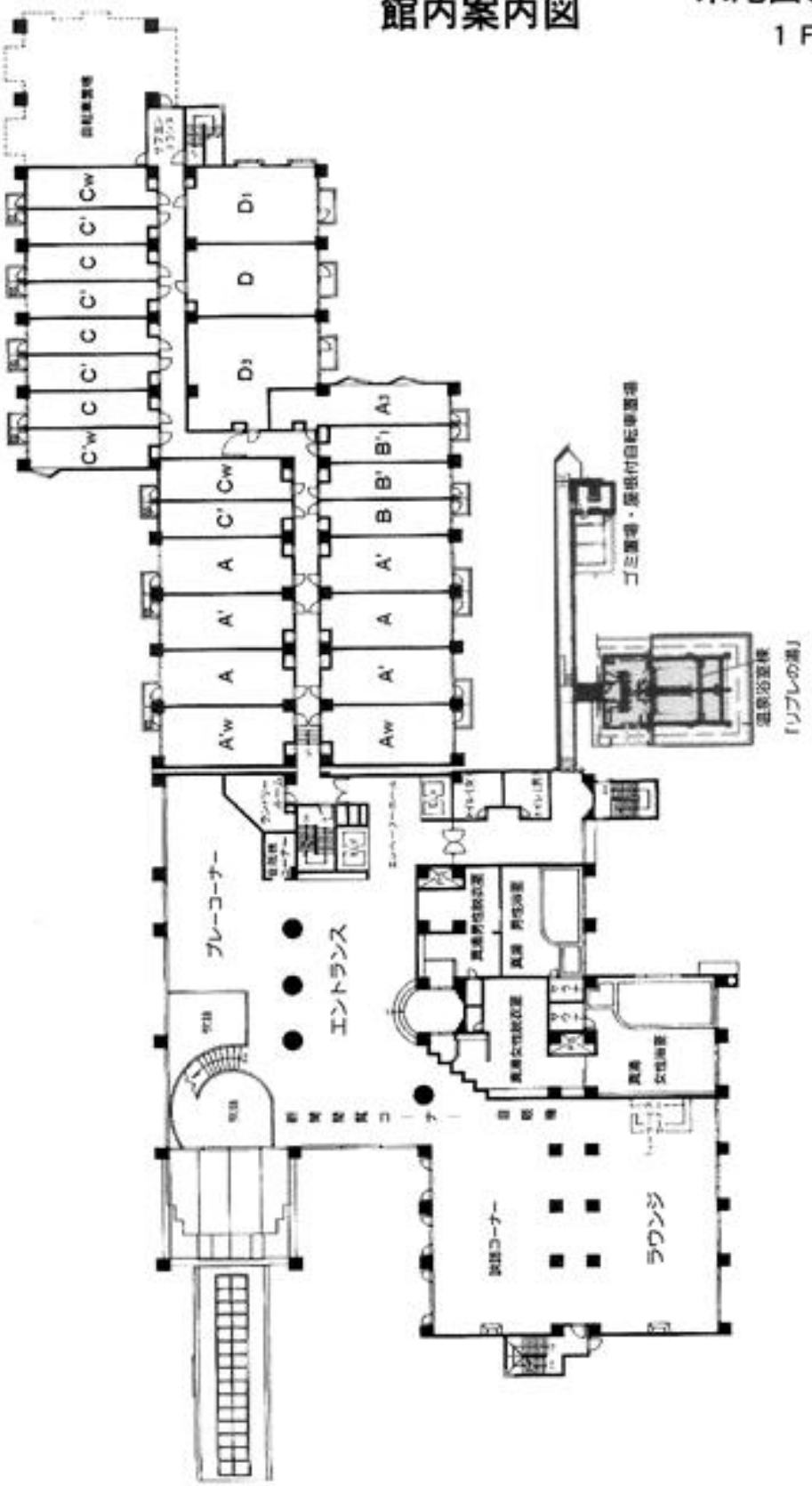
B１F



末尾図③

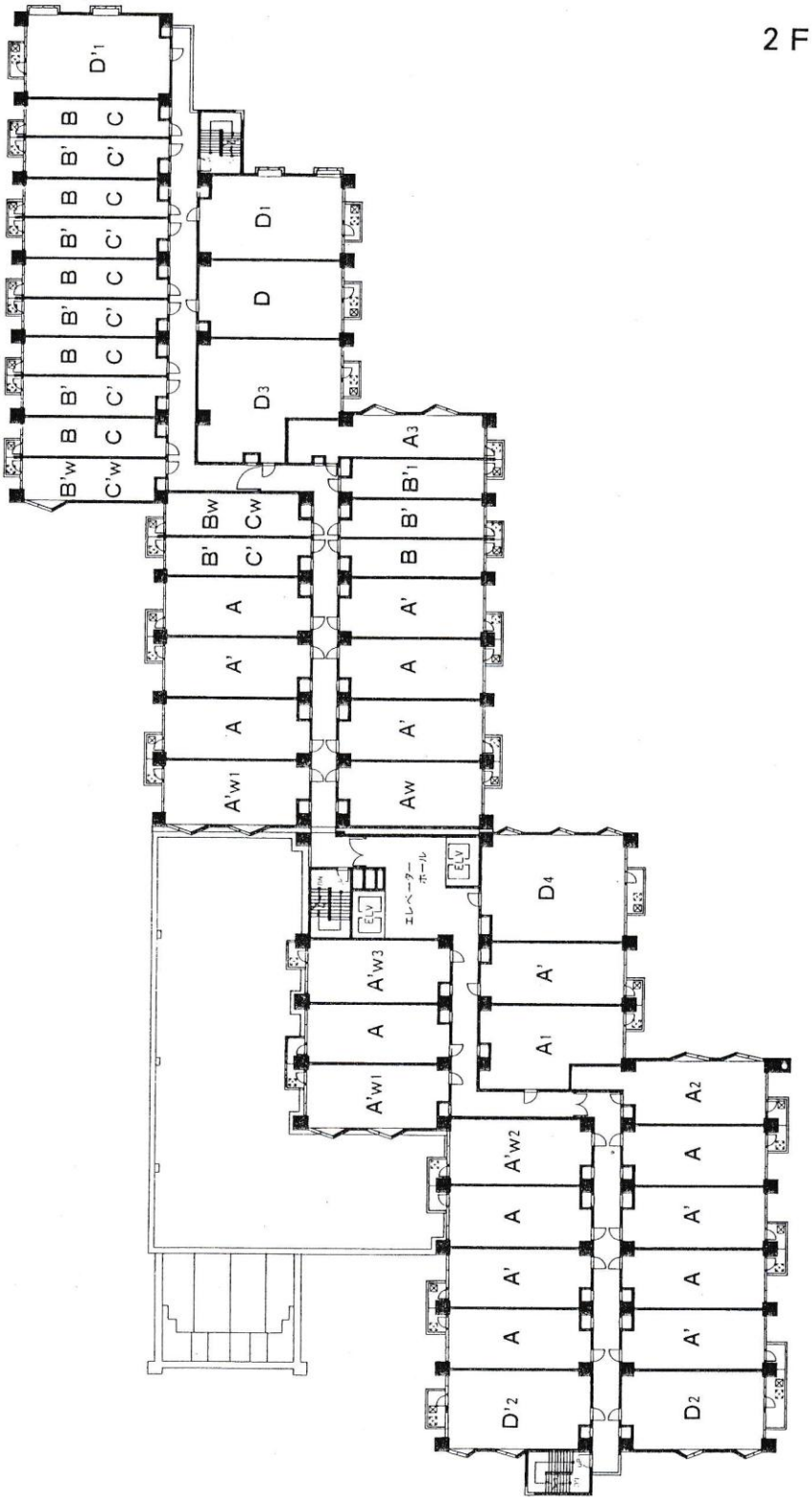
館内案内図

1 F



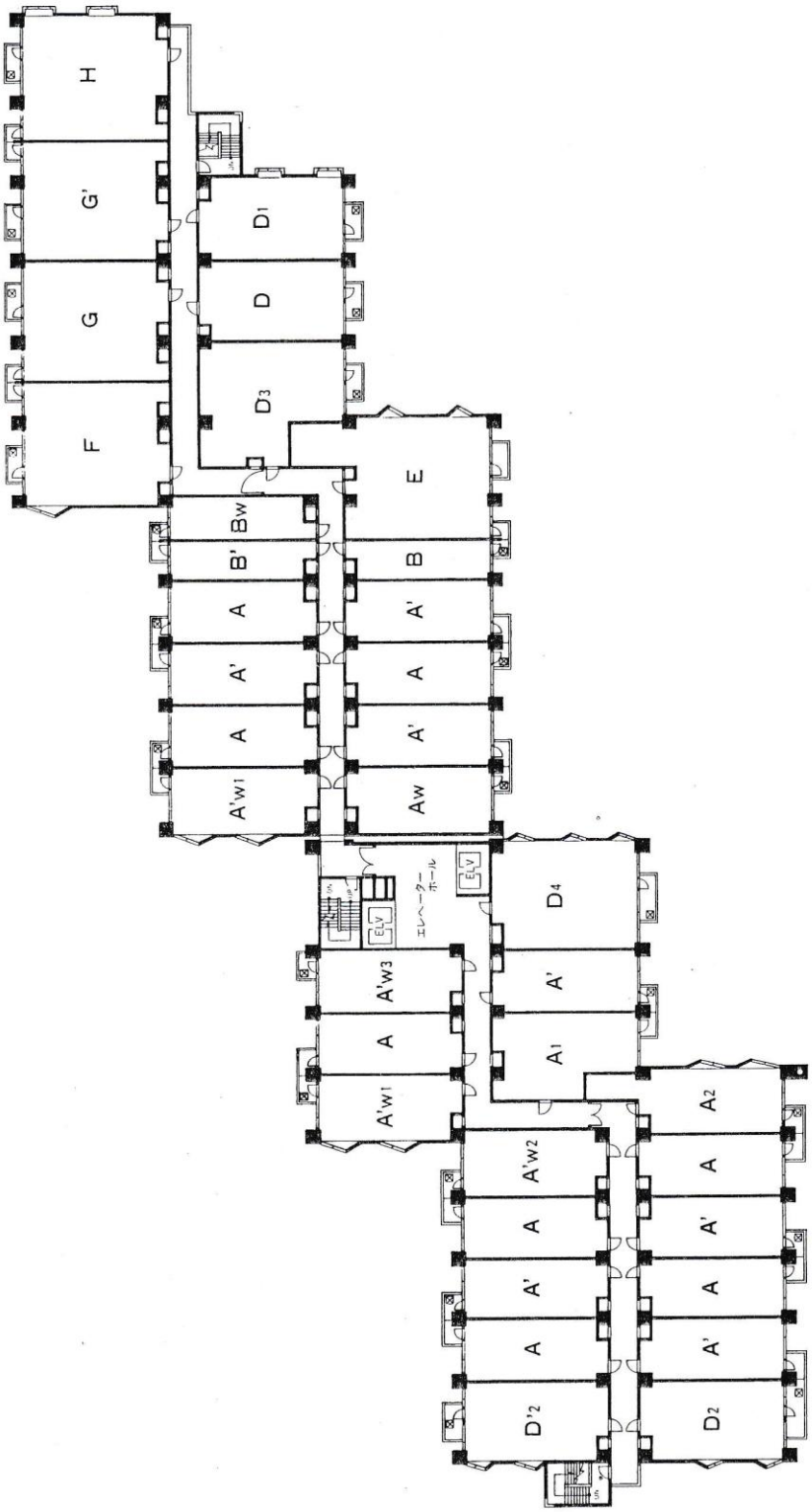
館内案内図　　末尾図④

2F～11F



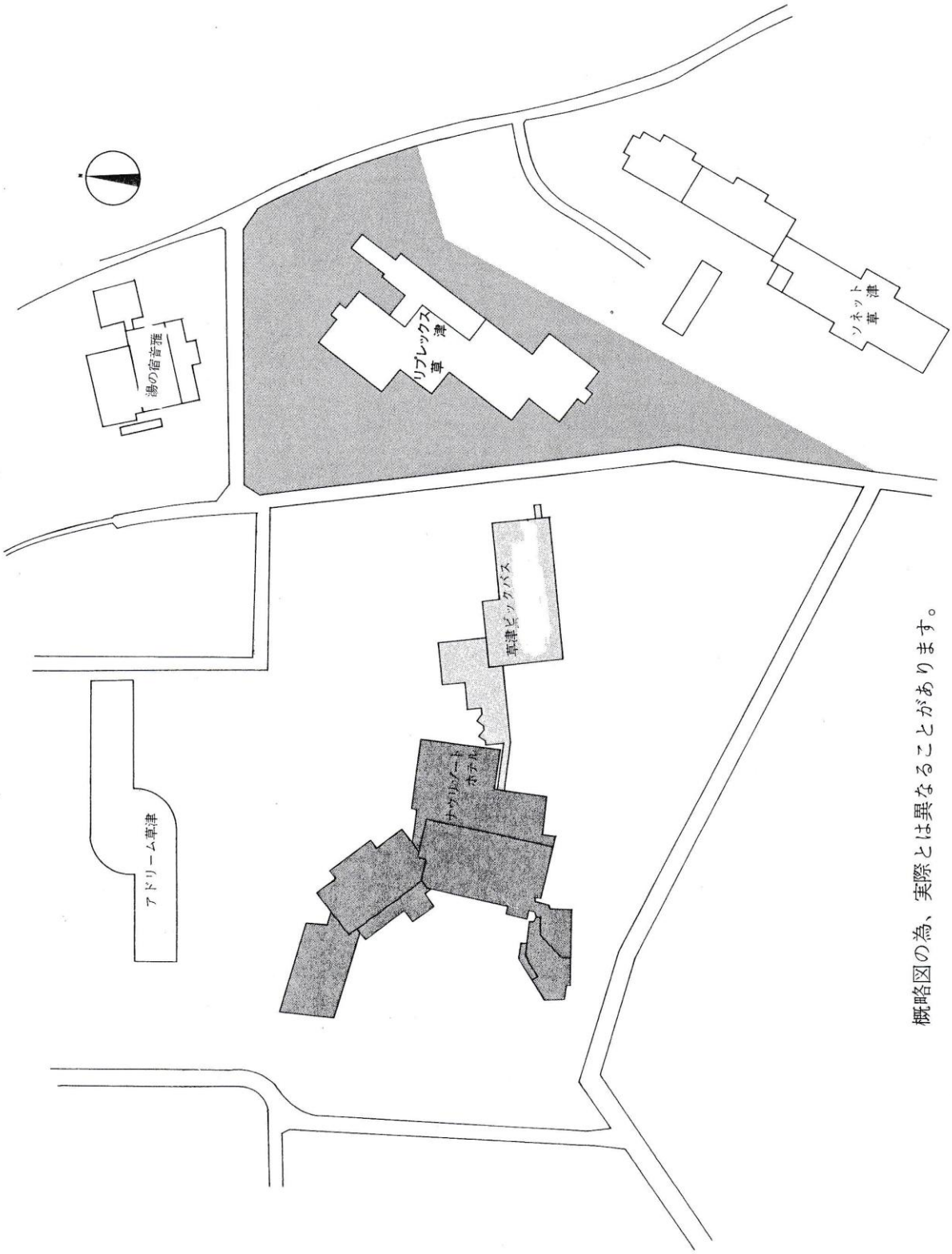
館内案内図　　末尾図⑤

12 F



マンション位置図

末尾図⑥



概略図の為、実際とは異なることがあります。

雨水排水管埋設図　　末尾図⑦

