

# マンション標準管理規約（英訳版）

(注) 本資料は、(公財) マンション管理センターが独自に翻訳したもので、公定訳ではありません。  
マンション標準管理規約の理解を助けるために翻訳した参考資料です。  
本資料の利用に伴って発生した問題については、一切の責任を負いかねます。  
今後、修正される場合がありますので、バージョンを確認してください。  
お気づきの点がありましたら、センターまでご連絡ください。

## Standard Condominium Management Bylaws (Single Building Type)

ABC Condominium Bylaws

### CHAPTER I GENERAL PROVISIONS

Article 1 (Objective): These bylaws are intended to provide rules relevant to the management and use of the ABC Condominium for promoting the common interest of the unit owners and securing a comfortable living environment.

Article 2 (Definitions): The following terms used in these bylaws shall have the meanings as defined hereunder:

- a) “Unit ownership right” means the unit ownership right as defined in Paragraph 1, Article 2 of the Act on Building Unit Ownership, etc. (hereinafter called the “Unit Ownership Act”, Law No. 69 of 1962).
- b) “Unit owner” means the unit owner as defined in Paragraph 2, Article 2 of the Unit Ownership Act.
- c) “Possessor” means the possessor as defined in Paragraph 3, Article 6 of the Unit Ownership Act.
- d) “Exclusive element” means the exclusive element as defined in paragraph 3, Article 2 of the Unit Ownership Act.
- e) “Common element” means the common element as defined in Paragraph 4, Article 2 of the Unit Ownership Act.
- f) “Site” means the site of the building as defined in Paragraph 5, Article 2 of the Unit Ownership Act.
- g) “Common element et al.” means the common element and ancillary facilities thereof.
- h) “Exclusive right to use” means the right of a specific unit owner to use some part(s) of the site and the common element et al. in an exclusive manner.
- i) “Exclusive-use portion” means the portion of the site and common element et al. covered under the exclusive right to use.

## マンション標準管理規約(単棟型)

〇〇マンション管理規約

### 第1章 総則

(目的)

第1条 この規約は、〇〇マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

(定義)

第2条 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。

- 一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。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。
- 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 六 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 七 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 八 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。
- 九 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。

Article 3 (Duties to comply with these bylaws and resolutions adopted at a general meeting of the management association of unit owners (hereinafter called “general meeting of the Association”): Each unit owner shall comply sincerely with these bylaws and resolutions adopted at a general meeting of the Association in order to maintain a civil communal life.

2. Each unit owner shall have housemates, if any, comply with the provisions of these bylaws and resolutions adopted at a general meeting of the Association.

Article 4 (Subject property): These bylaws shall cover the site, building and ancillary facilities (hereinafter collectively called “subject property”) as provided in Exhibit-1.

Article 5 (Validity of these bylaws and resolutions adopted at a general meeting of the Association): These bylaws and resolutions adopted at a general meeting of the Association shall be binding on all comprehensive successors as well as specific successors to the unit owners.

3. With respect to the usage of the subject property, each possessor shall bear the same duties as a unit owner bears pursuant to the provisions of these bylaws and resolutions adopted at a general meeting of the Association.

Article 6 (Management association): All unit owners shall, in accordance with the objective provided in Article 1, form ABC Condominium Management Association (hereinafter called “the Association”) as an association to manage the building, the site therefor and ancillary facilities as defined in Article 3 of the Unit Ownership Act.

2. The Association shall have its office within the premises of ABC Condominium.
3. The operations, organization, and other relevant matters of the Association shall be governed by the provisions of Chapter 6.

(規約及び総会の決議の遵守義務)

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

- 2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び総会の決議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、建物及び附属施設(以下「対象物件」という。)とする。

(規約及び総会の決議の効力)

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

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

(管理組合)

第6条 区分所有者は、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〇〇マンション管理組合(以下「管理組合」という。)を構成する。

- 2 管理組合は、事務所を〇〇内に置く。

- 3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

CHAPTER II  
SCOPE OF THE EXCLUSIVE ELEMENT ET AL.

- Article 7 (Scope of the exclusive element): Of the subject property, the exclusive element covered under the unit ownership right shall be a residential unit with its own unit number.
2. The structural parts that compartmentalize an exclusive element described in the preceding Paragraph shall be classified as follows:
    - a) The ceiling, floors and walls except those belonging to the main frame shall be included in the exclusive element;
    - b) The lock and painted interior side of the front door shall be included in the exclusive element;
    - c) The window frames and glass shall not be included in the exclusive element.
  3. Other than the parts located in the common element, fixtures that solely serve the exclusive element as described in Paragraph 1 or the preceding Paragraph shall be included in the exclusive element.

Article 8 (Scope of the common element): The scope of the common element of the subject property shall be as shown in Exhibit-2.

CHAPTER III  
COMMON OWNERSHIP OF THE SITE AND COMMON ELEMENT ET AL.

Article 9 (Common ownership): The site and common element et al. of the subject property shall be commonly owned by unit owners.

Article 10 (Common ownership shares): The share of common ownership for each unit owner is as shown in Exhibit-3.

Article 11 (Prohibition of claiming partition or sole disposition): Each unit owner shall not claim partitioning the site or common element et al.

2. Each unit owner shall not segregate the exclusive element from his or her share of common ownership of the site and common element et al. or make any form of dispositions including but not limited to transferring such exclusive element or placing a mortgage thereon.

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、住戸番号を付した住戸とする。

- 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。
  - 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
  - 二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
  - 三 窓枠及び窓ガラスは、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の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

第3章 敷地及び共用部分等の共有

(共有)

第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第10条 各区分所有者の共有持分は、別表第3に掲げるとおりとする。

(分割請求及び単独処分禁止)

第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

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

CHAPTER IV  
USE

Article 12 (Use of exclusive element): Each unit owner shall not use the exclusive element for any other purposes than for residence.

Article 13 (Use of site and common element et al.): Each unit owner shall use the site and common element et al. in a manner appropriate for each area/portion.

Article 14 (Exclusive right to use balconies et al.): Each unit owner shall acknowledge the existence of exclusive rights as described in Exhibit-4 to use balconies, entrance doors, window frames and glass, yard fronting the first floor and roof terraces as shown in Exhibit-4 (hereinafter called "balconies et al." in this Article, Paragraph 1 of Article 21 and Exhibit-4).

2. A person who is entitled to the exclusive right to use the yard fronting the first floor, as provided separately, shall pay the Association an exclusive use fee.
3. A person who leases an exclusive element from a unit owner shall be entitled to use the balconies et al. for which the unit owner is entitled to an exclusive right to use.

Article 15 (Use of parking lots): The Association may allow specific unit owners to use parking lots as shown in the attached diagram pursuant to parking lot rental agreements.

2. A person using a parking lot pursuant to the preceding Paragraph shall pay the Association a parking fee as provided separately.
3. The parking lot rental agreement shall be invalidated if and when the unit owner transfers or leases the exclusive element concerned to another unit owner or a third party.

第4章 用法

(専有部分の用途)

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

(敷地及び共用部分等の用法)

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

(バルコニー等の専用使用権)

第14条 区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラス(以下この条、第21条第1項及び別表第4において「バルコニー等」という。)について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。

2 一階に面する庭について専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。

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

(駐車場の使用)

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

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

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

- Article 16 (Third party use of the site and common element et al.): The Association may allow the use of the following parts of the site and common element et al. to persons with specific responsibilities identified in respective items below:
- a) Management office, storage space for management purpose, machine room and any other facilities necessary for executing the responsibilities of managing the subject property: a person who has been entrusted or contracted to execute management duties (hereinafter called “management duties” as defined in item “F”, Article 2 of the Act on Advancement of Proper Condominium Management, (hereinafter called the “Proper Management Act”, Law No. 149 of 2000)).
  - b) Electric room: A power company to maintain and operate the equipment to supply electricity to the subject property.
  - c) Gas burner: A gas company to maintain and operate relevant equipment.
2. In addition to those listed in the preceding Paragraph, the Association may, with a resolution adopted at a general meeting of the Association, allow a third party to use a portion of the site and common element et al. (except parking lots and exclusive-use portions).

- (敷地及び共用部分等の第三者の使用)
- 第 16 条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。
- 一 管理事務室、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 管理事務(マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成 12 年法律第 149 号。以下「適正化法」という。)第 2 条第六号の「管理事務」をいう。)を受託し、又は請け負った者
  - 二 電気室 対象物件に電気を供給する設備を維持し、及び運用する事業者
  - 三 ガスガバナー 当該設備を維持し、及び運用する事業者
- 2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等(駐車場及び専用使用部分を除く。)の一部について、第三者に使用させることができる。

Article 17 (Repairs et al. of the exclusive element): Each unit owner, if and when he or she intends to repair, modify or attach or replace fixtures in the exclusive element of the building (hereinafter called "repair et al."), which may affect common element or other exclusive element(s), shall apply for and obtain in advance a written approval from the President of the board of directors (hereinafter identified as "President of the board of directors" as provided in Article 35 and called "President").

2. In the case as provided in the preceding Paragraph, the unit owner shall attach design drawings, specifications and construction schedules to the application and submit such documents to the President.
3. The President shall obtain a resolution of the board of directors (hereinafter identified as the board of directors as provided in Article 51 and shall be called "the Board of directors"), according to which he or she shall either approves or disapproves the application submitted pursuant to Paragraph 1.
4. If and when an approval pursuant to Paragraph 1 is obtained, the unit owner may, within the scope of the approval, commence construction work in the common element that is related to the repair et al. to the exclusive element.
5. The President or his or her designee may, within the scope necessary to enforce this Article, enter the relevant area of the repair et al. and conduct necessary inspections. In this case, the unit owner shall not refuse entry unless there is any reasonable ground.
6. If and when the common element or the exclusive element is found damaged or otherwise affected with the repair et al. approved pursuant to Paragraph 1 after the said construction work in the common element is completed, the unit owner who ordered the said work shall take necessary measures at his or her own responsibility and expense.
7. If and when the unit owner intends to commence repair, et al. not subjected to approval pursuant to Paragraph 1 in the common element or the exclusive element with regard to which the Association should be apprised beforehand of such effects associated with the construction work as the entrance and exit of contractors, the carry-in of materials and machines for the work, noise, vibration, smell, et al. thereof, the unit owner shall so notify the President in advance.

Article 18 (Use rules): Use rules of the subject property shall be set up.

(専有部分の修繕等)

第 17 条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え(以下「修繕等」という。)であつて共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長(第 35 条に定める理事長をいう。以下同じ。)にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を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 51 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 項の承認があつたときは、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。

(使用細則)

第 18 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。

Article 19 (Lease of the exclusive element): Each unit owner shall, if and when he or she intends to lease the exclusive element to a third party, have the third party comply with the provisions of these bylaws and use rules.

2. In the case as provided in the preceding Paragraph, the unit owner shall stipulate in a lease agreement that the third party lessee shall comply with the provisions of these bylaws and use rules, and at the same time, the unit owner shall have the third party lessee submit to the Association a written pledge to comply with the provision of these bylaws and use rules.

[\* If provisions to prohibit the lease of exclusive element to members of organized crime groups are required]

Article 19-2 (Exclusion of members of organized crime groups) If and when each unit owner intends to lease his or her exclusive element to a third party, he or she shall, in addition to the provisions of the preceding Article, include in the lease agreement provisions including the following conditions.

- a) The unit owner shall assure that his or her third party lessee is not a member of any organized crime group (as defined in Clause 6, Article 2 of the Act on Prevention of Unjust Acts by Organized Crime Group Members (Law No. 77 of 1991) the same shall apply hereafter) and that such lessee will not become such member.
  - b) If and when such lessee is found to be a member of an organized crime group, the unit owner shall be entitled to cancel the lease agreement concerned without any letter of demand.
  - c) If and when the unit owner does not exercise the right to cancel such lease agreement provided in the preceding clause “b”, the Association shall be entitled to exercise such right on behalf of the unit owner.
2. In the case as provided in the preceding Paragraph, the unit owner shall agree in writing to have the Association exercise the right to cancel a lease agreement on his or her behalf pursuant to the preceding “c” and at the same time shall submit to the Association a written pledge of his or her lessee to assure that the said lessee is not a member of an organized crime group and will not become such member after a lease agreement is made.

(専有部分の貸与)

第 19 条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及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、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及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及び使用細則に定める事項を遵守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。

[※専有部分の貸与に関し、暴力団員への貸与を禁止する旨の規約の規定を定める場合]

(暴力団員の排除)

第 19 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。

- 一 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。
  - 二 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。
  - 三 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旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。



CHAPTER V  
MANAGEMENT

SECTION I GENERAL PROVISIONS

Article 20 (Duties of unit owners): Each unit owner shall make the utmost efforts at all times to provide proper care of the subject property for maintaining and enhancing its value and functions.

Article 21 (Management of the site and common element et al.): The Association shall manage the site and common element et al. at its own responsibility and expense. However with regard to some management activity of the balconies, et al. (meaning what is defined as “management activity” in the proviso of Paragraph 1, Article 18 of the Unit Ownership Act) the unit owner who is entitled to an exclusive-use right shall manage the balconies et al., which are deemed to be related to his or her usual use, at his or her own responsibility and expense.

2. The Association may exercise its management authority over some part of the exclusive element that is structurally integrated with common element, if and when it is deemed necessary to be managed along with some part of the common element in a comprehensive manner.
3. The unit owner, except in the case as provided in the proviso of Paragraph 1 or in the case approved in advance in writing by the President in response to an application made by the unit owner, shall not conduct any management activity of the site, the common element et al. However, if and when the use of the exclusive element is inconvenienced and the management activity thereof by the unit owner who owns such exclusive element is urgently required, the preceding provision shall not apply.
4. For the process of application and approval provided in the preceding Paragraph, provisions of Paragraphs 2, 3, 5 and 6 of Article 17 shall apply mutatis mutandis. However, the descriptions related to “repair, et al. and relevant work” in Paragraphs 5 and 6 of the said Article shall be replaced with the descriptions related to “management activity” in Paragraph 3 of this Article.
5. If and when a unit owner has engaged in a management activity in violation of the provision of Paragraph 3, the expenses required for such activity shall be borne by the unit owner concerned.
6. In emergency situations including disasters, et al., the President shall be authorized to engage in management activity of the site and common element et al. without a resolution of a general meeting of the Association or that of a meeting of the Board of directors.

第5章 管理

第1節 総則

(区分所有者の責務)

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

(敷地及び共用部分等の管理)

第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為(区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。)のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

- 2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。
- 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については、第17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「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21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。

Article 22 (Improvement of window glass et al.): The Association, at its own responsibility and expense, as part of its planned repair, et al., shall implement improvement work on such common elements as window frames and glass, entrance doors and other openings appurtenant to each unit which will contribute to the enhancement of such residential functions as crime prevention, sound proofing and thermal insulation.

2. If and when the Association cannot implement the work provided in the preceding Paragraph in a timely manner, the unit owner concerned shall be entitled to apply for undertaking such work in writing to the President and subject to the approval, to implement the work at his or her responsibility and expense.
3. For the process of application and approval provided in the preceding Paragraph, provisions of Paragraphs 2, 3, 5 and 6 of Article 17 shall apply mutatis mutandis. However, the descriptions related to “repair, et al.” in Paragraphs 5 and 6 of the said Article shall be replaced with the descriptions related to “work” in Paragraph 2 of this Article.

Article 23 (Necessary entries): Those who are responsible for the management of the condominium pursuant to the provisions of the preceding two Articles may, to the extent necessary to fulfill their managerial responsibility, request entry to an exclusive element or exclusive-use portion that is managed by other parties.

2. Those whose approval is requested pursuant to the preceding Paragraph shall not decline the request unless there is any reasonable ground.
3. Those who refuse to grant entries without any reasonable ground if and when a due request is made pursuant to the preceding Paragraph shall be liable for any damage resulting from the refusal.
4. Notwithstanding the provision of the preceding three paragraphs, in the cases of disasters, accidents, et al., in which physically or functionally serious disruptions are likely to occur in the common element et al. or other exclusive element(s) unless someone enters there immediately, the President shall be authorized to enter the said exclusive element or exclusive-use portion personally or to allow any designated person to do so.
5. Those who have entered an exclusive element or exclusive-use portion shall immediately restore the place of the entry to its original state.

Article 24 (Casualty insurance): Each unit owner shall give approval to the Association to acquire casualty insurances including a fire and earthquake insurance policy to protect any potential damage to the common element et al.

2. The President shall represent unit owners with respect to the casualty insurance policies for filing claims and receiving insurance payments pursuant to the preceding Paragraph.

(窓ガラス等の改良)

第22条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であつて、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

2 区分所有者は、管理組合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については、第17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22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22条第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。

(必要箇所への立入り)

第23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つて、緊急に立ち入らなる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24条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、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。

2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。

## SECTION II ALLOCATION OF EXPENSES

Article 25 (Management fees et al.): Each unit owner shall pay the following fees (hereinafter called “management fees et al.”) to cover necessary costs to maintain the site and common element et al.

- a) Management fees
- b) Contributions to repair reserve fund
2. The amounts of management fees et al. shall be calculated in proportion to each unit owner's share of the common element.

Article 26 (Claims against successors of each unit owner): The Association may enforce its claims with regard to management fees et al. against comprehensive as well as specific successors of each unit owner.

Article 27 (Management fees): The management fees shall be allocated to cover the general management expenses as listed below:

- a) Management personnel payroll expense;
- b) Tax and public charges;
- c) Common facilities maintenance and operational expenses;
- d) Supply, communication and other office expenses;
- e) Fire and earthquake insurance and other casualty insurance policy premium for common element et al.;
- f) Ordinary repair expense;
- g) Cleaning, disinfection and garbage disposable expense;
- h) Outsourcing expense;
- i) Expense necessary to retain experts;
- j) The Association's operation-related expense;
- k) Other expenses required for operations as defined in Article 32 (except expenses covered in the following Article)

## 第2節 費用の負担

(管理費等)

第25条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用(以下「管理費等」という。)を管理組合に納入しなければならない。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金

2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分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26条 管理組合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27条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 十 管理組合の運営に要する費用
- 十一 その他第32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。)

Article 28 (Contribution to repair reserve fund): The Association shall set aside contributions from each unit owner for repair reserve fund, from which monies can be disbursed only when it is necessary to allocate funds to cover the cost of following special management needs:

- a) Periodic planned repair work every few years;
  - b) Repairs deemed necessary due to unexpected accidents and other special causes;
  - c) Changes to the site and common element et al.;
  - d) Research on items deemed necessary to attain consensus among residents for the purpose of the reconstruction of the building and selling the site of the condominium (hereinafter referred to as "reconstruction, et al");
  - e) Specially needed managerial work regarding the site and common element et al. that will be of benefit to all unit owners.
2. Notwithstanding the preceding Paragraph, during the period from the adoption of the resolution required for reconstructing the condominium pursuant to Paragraph 1 of Article 62 of the Unit Ownership Act (hereinafter called "reconstruction resolution") or the receipt of consensus of all unit owners regarding the reconstruction through obtaining approval for the establishment of an condominium reconstruction association pursuant to Article 9 of the Act on Facilitation of Reconstruction of Condominiums (Law No. 78 of 2002 hereinafter called "Facilitation Act" or an approval of condominium reconstruction program pursuant to Article 45 of the Facilitation Act, the Association may disburse monies deemed necessary for planning and designing et al. for the reconstruction of the building out of the repair reserve fund up to the balance less than the amount that would eventually belong to those units owners who do not desire to participate in the reconstruction initiative at the time of dissolution of the Association.
  3. Notwithstanding Paragraph 1, even after the adoption of a resolution required for selling the site of the condominium as defined in Paragraph 1 of Article 108 of the Facilitation Act (hereinafter called "site sale resolution", up until an approval for the establishment of an condominium site sale association pursuant to article 120 of the Facilitation Act is obtained, the Association may disburse monies deemed necessary for planning et al. for the sale of the condominium out of the repair reserve fund up to the balance less than the amount that would eventually belong to those units owners who do not desire to participate in the sale initiative at the time of dissolution of the Association.
  4. The Association may apply funds of the repair reserve fund to redeem the debt it has incurred for the purpose of funding the expenses listed in Paragraph 1.
  5. The Association shall keep accounting records for the repair reserve fund separately from the management fees.

(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。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 敷地及び共用部分等の変更
- 四 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な事項の調査
- 五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理

2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議(以下「建替え決議」という。)又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え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、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。

3 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。

4 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。

5 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。

Article 29 (Use fees): Parking fees and other fees related to the use of the site and common element et al. (hereinafter called, "use fees") shall be set aside as contributions to cover expenses necessary to manage such portions with the balance allocated to the repair reserve fund.

CHAPTER VI  
MANAGEMENT ASSOCIATION

SECTION 1 ASSOCIATION MEMBERS

Article 30 (Association membership qualification): A person shall acquire a membership of the Association when he or she has become a unit owner, and shall lose the membership when he or she ceases to be such owner.

Article 31 (Duty to notify): A person who has acquired or lost the membership shall immediately report in writing as such to the Association.

(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、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

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。

## SECTION II DUTY OF THE ASSOCIATION

Article 32 (Operation): The Association shall be engaged in the following operations with regard to the management of the building, the site therefor and ancillary facilities.

- a) Operation with respect to the security, maintenance, repairs, cleaning, disinfections and waste disposal with respect to the site and common element et al. that the Association manages (hereinafter called “association management portion” pursuant to this Article and Article 48);
- b) Repair of association management portion;
- c) Duties regarding preparation of original long-term repair plans as well as amendments thereof and managing documents of the plans;
- d) Duties regarding research on items deemed necessary to attain consensus among residents for the reconstruction of the building;
- e) Managing design documents that were transferred from a real estate broker pursuant to the provision of Article 103, the Proper Management Act;
- f) Organizing and managing historical records of repairs et al.;
- g) Duties regarding fire insurance, earthquake insurance and other casualty insurance policies for common element et al.;
- h) Managerial actions that are deemed to be appropriate for the Association to assert over the exclusive-use portion that each unit owner manages;
- i) Changing as well as managing the operation of the site and common element et al.;
- j) Management of the repair reserve fund;
- k) Public relations works with relevant public offices and neighborhood associations et al.;
- l) Duties regarding maintaining moral order, legal order and security of the condominium and its surrounding area as well as disaster prevention, maintenance and improvement of living environment;
- m) Duties regarding publicity and communications;
- n) Liquidation of residual assets at the time of dissolution of the Association;
- o) Other duties deemed necessary to manage the building, the site therefor and ancillary facilities.

Article 33 (Outsourcing of duties et al.): The Association may commission or contract out to a condominium management company (called a “condominium management company” pursuant to item ‘h’ of Article 2, Proper Management Act) or other third parties to execute portions of or entire duties provided in the preceding Article.

## 第2節 管理組合の業務

(業務)

第32条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 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48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
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理
- 四 建替え等に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第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
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険、地震保険その他の損害保険に関する業務
- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務
- 十三 広報及び連絡業務
- 十四 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十五 その他建物並びにその敷地及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。

Article 34 (Utilization of experts): The Association may consult with or seek assistance including guidance or directions from a licensed condominium management consultant (called a “licensed condominium management consultant” pursuant to item ‘e’ of Article 2, Proper Management Act) or other experts with various types of expertise in terms of condominium management regarding the administration of the Association or other management-related issues.

### SECTION III OFFICERS

Article 35 (Officers): The Association shall have the following officers:

- a) President of the board of directors
  - b) Vice President of the board of directors - x positions
  - c) Directors for accounting – x positions
  - d) Directors (include the President of the board of directors, vice President of the board of directors and directors for accounting. Hereinafter the same.) - x positions
  - e) Internal auditors – x positions
2. Directors and internal auditors shall be elected from among members of the Association, at a general meeting of the Association.
  3. The President and vice Presidents of the board of directors and the directors for accounting shall be elected from among the directors at a meeting of the Board of directors.

In the case of enabling outside experts to be elected as officers;

2. Directors and internal auditors shall be elected from among members of the Association at a general meeting of the Association.
3. The President and vice Presidents of the board of directors and the directors for accounting shall be elected from among the directors at a meeting of the Board of directors.
4. In the case of electing the directors and internal auditors from among other persons than members of the Association, procedures shall be set up in detailed rules.

(専門的知識を有する者の活用)

第34条 管理組合は、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35条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長
- 二 副理事長 ○名
- 三 会計担当理事 ○名
- 四 理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) ○名
- 五 監事 ○名

2 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。

外部専門家を役員として選任できることとする場合

2 理事及び監事は、総会で選任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。

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。

Article 36 (Term): The term of each officer is X years, and re-election shall be allowed.

2. A substitute officer shall serve for the remainder of his or her predecessor's term.
3. An officer leaving the office due to expiration of the original term or resignation shall continue serving until his or her replacement assumes the position.
4. Any officer who has ceased to be a member of the Association shall lose his or her position as such.

In the case of enabling outside experts to be elected as officers;

4. If and when officers who were members of the Association at the time of election (except re-election) cease to be the members, such officers shall lose their positions.

Article 36-2 (Conditions for disqualification): A person to whom any one of the following provisions applies shall not be able to serve as an officer.

- a) A person who is an adult ward, a person under curatorship, or has filed for bankruptcy and cannot be rehabilitated.
- b) A person who has been sentenced to imprisonment or any heavier penalty and five years have not passed since the day when the execution thereof was completed or it was decided that there would be no execution.
- c) A person who is a member of an organized crime group, et al. (including, in addition to an active member of such group, a person who has ceased to be a member thereof but five years have not passed since.)

Article 37 (Officers' duty of candor et al.): Each officer shall exercise his or her duties in a candid manner in the interest of the Association pursuant to provisions of statutes, these bylaws, and use rules and other detailed rules (hereinafter called "use rules et al.") as well as resolutions adopted at a general meeting of the Association and a meeting of the Board of directors.

2. Each officer, pursuant to provisions provided separately, may receive reimbursements for certain expenses and compensation for performing relevant duties.

Article 37-2 (Prevention of conflicting interest transactions): Each officer, in the case of the following circumstances, shall disclose necessary information of the transactions concerned at a meeting of the Board of directors and obtain its approval.

- a) If and when an officer intends to conduct a transaction with the Association for himself or herself, or on behalf of a third party;
- b) If and when the Association intends to conduct a transaction with a party other than the officer concerned in which the interests of the Association and the officer concerned conflict with each other.

(役員任期)

第36条 役員任期は○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。

外部専門家を役員として選任できることとする場合

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は、その役員はその地位を失う。

(役員欠格条項)

第36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。

一 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

二 禁錮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

三 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。)

(役員誠実義務等)

第37条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則(以下「使用細則等」という。)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、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。

(利益相反取引の防止)

第37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、その承諾を受けなければならない。

一 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。

二 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。



Article 38 (President of the board of directors): The President of the board of directors (hereinafter called "President") shall represent the Association, assert overall control over the operations and exercise the following duties:

- a) The duties designated as those for the President pursuant to provisions of these bylaws, use rules et al. or resolutions adopted at a general meeting of the Association or a meeting of the Board of directors.
- b) To hire or fire employees with consent of the Board of directors.
2. The President shall be deemed as the manager under the provisions of the Unit Ownership Act.
3. The President, at an ordinary general meeting of the Association, shall present a report on the operations of the Association during the preceding fiscal year to its members.
4. The President shall report the performance of his or her duties to the Board of directors no less than once every xxx months.
5. The President may delegate part of his or her duties to other directors with consent of the Board of directors.
6. With regard to matters in which the interests of the Association and the President conflict with each other, the President shall not have the right of representation. In such cases, an internal auditor or other director than the President shall represent the Association.

Article 39 (Vice President of the board of directors): The vice President of the board of directors shall assist the President; serve as an acting President if and when there are difficulties with the President; and assume the duty of the President if and when the President is no longer in office.

Article 40 (Directors): Each director shall serve as a member of the Board of directors and assumes duties for the Association pursuant to the decisions of the Board of directors.

2. If and when a director becomes aware of a fact which may cause material damage to the Association, the said director shall immediately report such fact to the internal auditors.
3. The director for accounting shall conduct such accounting-related duties as receipt, safekeeping, management and disbursement of management fees et al.

(理事長)

第 38 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。

- 一 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
- 二 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、〇か月に 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。

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を代表する。

(副理事長)

第 39 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 40 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。

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。

3 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

- Article 41 (Internal auditors): Each internal auditor shall audit the operational performance as well as the financial conditions of the Association and report the result to a general meeting of the Association.
- Each internal auditor may at any time request directors and personnel as defined in item b), Paragraph 1 of Article 38 to report on their duties, or check the statuses of duties and financial conditions.
  - Each internal auditor may call a special general meeting of the Association if and when he or she acknowledges fraudulent issues with respect to the operations as well as the financial conditions of the Association.
  - Each internal auditor shall participate in a meeting of the Board of directors and shall present, when deemed necessary, his or her own opinions.
  - Each internal auditor, when he or she finds that any director has committed a fraudulent act or is likely to commit such an act, or finds that there is a fact in violation of statutes, bylaws, use rules et al., a resolution of a general meeting of the Association or of a meeting of the Board of directors, he or she shall, without delay, report his or her finding to the Board of directors.
  - Each internal auditor, with regard to the preceding Paragraph, may request the President to call a meeting of the Board of directors when such meeting is deemed necessary.
  - If and when a notice of meeting of the Board of directors is not issued within five days from the date of relevant request pursuant to the preceding Paragraph with the date of such meeting set within two weeks, the requesting internal auditor may call a meeting of the Board of directors.

#### SECTION IV GENERAL MEETINGS OF THE ASSOCIATION

- Article 42 (General meeting of the Association): Any general meeting of the Association shall be composed of all members of the Association.
- A general meeting of the Association shall be an ordinary or special meeting, either of which shall be deemed as a meeting pursuant to the provisions of the Unit Ownership Act.
  - The President shall call an ordinary general meeting of the Association at least once a year and within a two-month period after the commencement of a new fiscal year.
  - The President shall call at any time a special general meeting of the Association when it is deemed necessary following a resolution adopted by the Board of directors.
  - The President shall serve as the chairperson of a general meeting of the Association.

#### (監事)

- 第41条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。
- 監事は、いつでも、理事及び第38条第1項第二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。
  - 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。
  - 監事は、理事会に出席し、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。
  - 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。
  - 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。
  - 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、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。

#### 第4節 総会

#### (総会)

- 第42条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。
- 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。
  - 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2か月以内に招集しなければならない。
  - 理事長は、必要と認められる場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。
  - 総会の議長は、理事長が務める。

Article 43 (Method to call meetings): In order to call a general meeting of the Association, a notice presenting the time, date, place and purpose of the meeting shall be sent to each member of the Association at least two weeks before the date of the meeting (two months before if and when the purpose of the meeting is a reconstruction resolution or a site sale resolution).

2. The notice pursuant to the preceding Paragraph shall be sent to the address that each member of the Association has registered with the Association. However, to those members of the Association who have not registered their addresses, a notice shall be sent to the location of the exclusive element within the subject property.
3. The notice pursuant to Paragraph 1 addressed to members of the Association residing within the subject property and those members of the Association who have not registered their addresses pursuant to the preceding Paragraph may be substituted with a posting of the content of the notice on a designated bulletin board.
4. At the time of sending a notice pursuant to Paragraph 1, if and when the purpose of the meeting is to adopt a resolution pursuant to the provisions of item a), b) or d), Paragraph 3 of Article 47, a reconstruction resolution or a site sale resolution, a summary of the draft resolution shall be also reported.
5. If and when the purpose of calling a meeting is to adopt a reconstruction resolution, in addition to the summary of the draft resolution provided in the preceding Paragraph, the following items shall be reported:
  - a) Reasons that would necessitate the reconstruction of the building;
  - b) Cost requirement and its breakdown for maintaining and restoring the use of the building (including guarantee of normal use that the building should have) if and when the reconstruction is not to be undertaken;
  - c) Details of the plan if and when a building repair plan has been established;
  - d) The repair reserve fund balance amount designated for the building.
6. If and when the purpose of calling a meeting is to adopt a site sale resolution, in addition to the summary of the draft resolution provided in the Paragraph 4, the following items shall be reported:
  - a) Reasons that would necessitate a sale of the condominium site;
  - b) Reasons that would forgo seismic retrofitting as defined in Paragraph 2, Article 2 of Act for Promoting Seismic Retrofitting of Buildings (Law No. 123 of 1995) (hereinafter simply called "Seismic Retrofitting") or the reconstruction of the building;
  - c) Rough estimate of cost requirement for seismic retrofitting.

(招集手続)

第 43 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 か月前)までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発し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 第 1 項の通知をする場合において、会議の目的が第 47 条第 3 項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議若しくはマンション敷地売却決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 5 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
  - 一 建替えを必要とする理由
  - 二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復(建物が通常有すべき効用の確保を含む。)をするのに要する費用の額及びその内訳
  - 三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
  - 四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
- 6 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、第 4 項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
  - 一 売却を必要とする理由
  - 二 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 2 条第 2 項に規定する耐震改修(以下単に「耐震改修」という。)又はマンションの建替えをしない理由
  - 三 耐震改修に要する費用の概算額

7. If and when a general meeting of the Association is called for the purpose of adopting a reconstruction resolution or a site sale resolution, a pre-meeting briefing shall be held to explain the discussion items at least one month before the date of the meeting.
8. If and when the provisions of Paragraph 2 of Article 45 are applicable, the content of the notice shall be posted on a designated bulletin board immediately after the issuance of the notice pursuant to Paragraph 1.
9. Notwithstanding the provision of Paragraph 1 (except when the purpose of the meeting is to attain a reconstruction resolution or a site sale resolution), in case of emergency, the President shall shorten the period provided in Paragraph 1 to a period of no less than five days with consent of the Board of directors.

Article 44 (The right of members of the Association to call a general meeting of the Association): If and when any member of the Association requests to call a general meeting of the Association, the meeting's purpose and consent of at least a fifth of the total membership as well as over a fifth of the total voting rights, which are defined in Paragraph 1, Article 46, must be presented to the President who shall then issue a notice within two weeks to call for a special general meeting of the Association and set a date for the meeting within four weeks from the receipt of the request (a date within two months and two weeks from the receipt of the petition, if and when the purpose of the meeting is to adopt a reconstruction resolution or a site sale resolution).

2. If and when the President does not send out a notice pursuant to the preceding Paragraph, the member of the Association who has made a request pursuant to the preceding Paragraph may call a special general meeting of the Association.

- 7 建替え決議又はマンション敷地売却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。

- 8 第45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。

- 9 第1項(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、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

(組合員の総会招集権)

第44条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第46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か月と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。

\* The Association shall make the following stipulations depending on the availability of electromagnetic means.

**(A) In the case electromagnetic means are not available:**

3. At a special general meeting of the Association that is called pursuant to the preceding two Paragraphs, notwithstanding the provision of Paragraph 5 of Article 42, the President shall be appointed from among members of the Association pursuant to a majority of voting rights of members of the Association present at the meeting (including those who exercise their voting rights through a proxy or an agent).

**(B) In the case electromagnetic means are available:**

3. At a special general meeting of the Association that is called pursuant to the preceding two Paragraphs, notwithstanding the provision of Paragraph 5 of Article 42, the President shall be appointed from among members of the Association pursuant to a majority of voting rights of members of the Association present at the meeting (including those who exercise their voting rights through a proxy, by electromagnetic means such as an electronic information processing system or other types of information communication technologies as provided in the next Paragraph- the same shall apply hereinafter), or an agent.
4. The electromagnetic means stipulated in the preceding Paragraph shall include the following:
  - a) A means of using an electronic information processing system that connects the sender's computer and that of the receiver's via telecommunications lines, through which relevant information is dispatched from the sender's computer and is recorded in a file on the receiver's computer.
  - b) A means of physically delivering a file that has recorded relevant information (hereinafter called "electromagnetic record") on such a device that will securely record certain information on a magnetic disk or other similar devices.

Article 45 (Qualification of participation): In addition to all members of the Association, those whose attendance is approved by the Board of directors may attend meetings of the Association.

2. Those who possess an exclusive element based on the consent of the unit owner may attend a general meeting of the Association and express their opinions if and when the possessors have a certain stake in the purpose of the meeting. In this case, those who wish to attend the meeting of the Association to express their opinions shall give advance notice to the President in this regard.

-----  
[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]

**(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合**

- 3 前2項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわらず、議長は、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、組合員の中から選任する。

**(イ)電磁的方法が利用可能な場合**

- 3 前2項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員(書面、電磁的方法(電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて次項に定めるものをいう。以下同じ。)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、組合員の中から選任する。
- 4 前項の電磁的方法は、次に掲げる方法によるものとする。
  - 一 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つて、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの
  - 二 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製するファイルに情報を記録したもの(以下「電磁的記録」という。)を交付する方法

(出席資格)

第45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。

Article 46 (Voting right): The shares of voting rights assigned to each unit owner are as provided in Exhibit-5.

2. If and when a unit is commonly owned by several persons, in terms of exercising their voting right, these persons are considered one member of the Association in aggregate.
3. The persons deemed to be one member of the Association pursuant to the preceding Paragraph shall appoint one person to exercise the voting right and file the name of such person with the President before the commencement of a general meeting of the Association.
4. Each member of the Association may exercise his or her voting right in writing or through an agent.
5. If and when a member of the Association intends to exercise his or her voting right through an agent, the agent shall be any one of the following:
  - a) a spouse (including such person who has not obtained the marriage certificate but is practically in a marital relationship with the member) or a relative in the first degree;
  - b) a relative who lives with the member of the Association;
  - c) another member of the Association.
6. The member of the Association or the designated agent shall submit to the President a power of attorney representing his or her authority to vote on behalf of the unit owner.

\* The Association shall make the following stipulations depending on the availability of electromagnetic means.

(A) In the case electromagnetic means are not available:

(No stipulation is provided).

(B) In the case electromagnetic means are available:

7. Each member of the Association may exercise his or her voting right through electromagnetic means in lieu of exercising his or her voting right in writing as provided in Paragraph 4.

(議決権)

第 46 条 各組合員の議決権の割合は、別表第 5 に掲げるとおりとする。

- 2 住戸 1 戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。
- 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者 1 名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに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。
  - 一 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
  - 二 その組合員の住戸に同居する親族
  - 三 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。

[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合  
(規定なし)

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合

- 7 組合員は、第 4 項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。

Article 47 (Session of a general meeting of the Association and proceedings): A session of a general meeting of the Association shall have members of the Association whose voting rights in aggregate exceed half the total voting rights as provided in Paragraph 1 of the preceding Article.

2. The proceedings of a general meeting of the Association shall be decided by a majority of voting rights of the members of the Association present.
3. The proceedings of a session of the general meeting of the Association regarding the items listed below, notwithstanding the provision of the preceding Paragraph, shall be decided by over three fourths of the total membership of the Association as well as over three fourths of the total voting rights:
  - a) To enact, amend or abolish these bylaws;
  - b) To change the site and common element et al. (excluding those that will not cause any significant changes in its shape or use or seismic retrofitting which has been authorized pursuant to the provision of Paragraph 2 of Article 25 of the Act for Promoting Seismic Retrofitting of Buildings);
  - c) To file a claim pursuant to the provisions of Paragraph 1 of Article 58, Paragraph 1 of Article 59, or Paragraph 1 of Article 60 of the Unit Ownership Act;
  - d) To restore the common element lost if and when more than half of the value of the building has diminished;
  - e) To settle other matters that have been decided at a general meeting of the Association to be resolved in a manner provided in this Paragraph.
4. Notwithstanding the provision provided in the preceding Paragraph 2, a reconstruction resolution shall be adopted by an affirmative vote of over four fifths of the total membership of the Association as well as over four fifths of the total voting rights.
5. Notwithstanding the provision provided in the preceding Paragraph 2, a site sale resolution shall be adopted by an affirmative vote of over four fifths of the total membership of the Association, over four fifths of the total voting rights as well as over four fifths of the shared values of the site utilization right.

(総会の会議及び議事)

第 47 条 総会の会議は、前条第 1 項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

- 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
- 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、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。
  - 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 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
  - 四 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
  - 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 建替え決議は、第 2 項にかかわらず、組合員総数の 5 分の 4 以上及び議決権総数の 5 分の 4 以上で行う。
- 5 マンション敷地売却決議は、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。

\* The Association shall make the following stipulations depending on the availability of electromagnetic means.

(A) In the case electromagnetic means are not available:

6. If and when the preceding Paragraph 5 applies, those who exercise their voting rights in writing or through an agent are deemed to be members present.

(B) In the case electromagnetic means are available:

6. If and when the preceding five Paragraphs apply, those who exercise their voting rights in writing, via electromagnetic means, or through an agent are deemed to be members present.

7. With regard to the above item a) of Paragraph 3, if and when any enactment, amendment or abolishment of these bylaws may have a special impact on the rights of some members of the Association, consent from these affected members of the Association shall be obtained. In this instance, these affected members of the Association shall not refuse to provide consent unless there is any reasonable ground.

8. With regard to the above item b) of Paragraph 3, if and when changes of the site as well as the common element et al. shall have a special impact on the use of the exclusive element or exclusive-use portion, consent from members of the Association who own such exclusive element or who has the exclusive right to use such exclusive-use portion shall be obtained. In this instance, these affected members of the Association shall not refuse to provide consent unless there is any reasonable ground.

9. If and when any resolutions on the matters provided in item c) of Paragraph 3 are to be adopted, the subject member of the Association or possessor shall be given opportunities to explain his or her position in advance.

10. At a general meeting of the Association, only the items that have been put in advance on the notice pursuant to the provision of Paragraph 1 of Article 43 shall be allowed to be resolved.

〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

6 前5項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合

6 前5項の場合において、書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。

7 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。

8 第3項第二号において、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。

9 第3項第三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。

10 総会においては、第43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。



Article 48 (Items to be resolved): The following items shall be resolved at the session of a general meeting of the Association:

- a) Year-end financial statements and operational reports;
- b) Annual financial budgets and operational plans;
- c) Amount of the management fee et al. and use fees as well as methods of collection;
- d) Enactments, amendments or abolishment of bylaws and use rules et al.;
- e) Establishment of a long-term repair plan and amendments to the plan;
- f) Addressing special management needs pursuant to the provision of Paragraph 1 of Article 28 as well as the borrowing and disbursements of funds from the repair reserve fund to cope with special management needs;
- g) Disbursement of monies from the repair reserve fund in order to cover costs necessary for planning or designing et al. reconstruction, et al. pursuant to the provision of Paragraph 2 and 3 of Article 28;
- h) Methods of custody and management of the repair reserve fund;
- i) Execution of the managerial authority pursuant to the provision of Paragraph 2 of Article 21;
- j) Filing a claim as well as appointing a representative to file a claim pursuant to the provisions of Paragraph 2 of Article 57 of the Unit Ownership Act and item c), Paragraph 3 of the preceding Article;
- k) Restoration of the common element if and when a part of the building has been lost;
- l) The reconstruction of the building pursuant to the provision of Paragraph 1, Article 62 of the Unit Ownership Act and the condominium site sale pursuant to the provision of Paragraph 1, Article 108 of the Facilitation Act;
- m) Election and dismissal of officers as well as the amounts of officers' activities expenses and payment methods thereof;
- n) Commissioning a management contract with regard to association management portion;
- o) Other major items with regard to the operations of the Association.

(議決事項)

第 48 条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第 28 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
- 七 第 28 条第 2 項及び第 3 項に定める建替え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
- 八 修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第 21 条第 2 項に定める管理の実施
- 十 区分所有法第 57 条第 2 項及び前条第 3 項第三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
- 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十二 区分所有法第 62 条第 1 項の場合の建替え及び円滑化法第 108 条第 1 項の場合のマンション敷地売却
- 十三 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

\* The Association shall make the following stipulations depending on the availability of electromagnetic means.

**(A) In the case electromagnetic means are not available:**

Article 49 (Preparation and safekeeping et al. of meeting minutes): The chairperson shall prepare meeting minutes regarding the proceedings of a general meeting of the Association.

2. The meeting minutes shall incorporate the summary of the proceedings of a general meeting of the Association and attained results, on which the chairperson as well as additional two members of the Association who were present at the meeting and designated by the chairperson shall put their signatures and their seals.
3. The President shall store the meeting minutes, to which he or she shall allow access for perusal if and when members of the Association or some stakeholders so request in writing. In this case, the President may designate a specific date, time and place for perusing the meeting minutes.
4. The President shall post on a designated bulletin board where the minutes are stored.

Article 50 (Resolution in writing): Notwithstanding the provision of these bylaws requiring a resolution adopted at a general meeting of the Association, if and when members of the Association unanimously consent a resolution in writing may be adopted.

2. As for the items set to be resolved at a general meeting of the Association pursuant to the provisions of these bylaws, if and when members of the Association unanimously consent in writing, a written resolution shall be deemed to have been adopted.
3. A resolution in writing on the items set to be resolved at a general meeting of the Association pursuant to the provision of these bylaws shall have the same effect as a resolution adopted at a meeting.
4. The provisions stipulated in Paragraphs 3 and 4 of the preceding Article shall apply mutatis mutandis to a resolution in writing.
5. The provisions in regard to a general meeting of the Association shall apply mutatis mutandis to a resolution in writing.

[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]

**(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合**

(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、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、議事録の閲覧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。

(書面による決議)

第 50 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。

**(B) In the case electromagnetic means are available:**

Article 49 (Preparation and safekeeping of meeting minutes): The chairperson shall prepare meeting minutes of the proceedings of a general meeting of the Association in writing or by electromagnetic records.

2. The meeting minutes shall incorporate or record the summary of the proceedings of a general meeting of the Association and attained results.
3. With regard to the preceding Paragraph, if and when the meeting minutes are prepared in writing, the chairperson as well as additional two members of the Association who were present at the meeting and designated by the chairperson shall put their signatures and their seals thereon.
4. With regard to Paragraph 2, if and when the meeting minutes are prepared in the form of an electromagnetic record, as for the information saved in this electromagnetic record, the chairperson as well as additional two members of the Association who were present at the meeting and designated by the chairperson shall execute electronic signatures (meaning “electronic signature” under the provision of Paragraph 1, Article 2 of the Act on Electronic Signatures and Certification Business(Law No.102 of 2000)- the same shall apply hereinafter).
5. The President shall store the meeting minutes, to which he or she shall allow access for perusal (if and when the minutes are prepared in the form of electromagnetic records, access to relevant minutes must be given at the place where they are stored and allowed to be perused as a hard copy printout of the contents or displayed on the screen of an output monitor device) if and when members of the Association or some stakeholders so request in writing or by electromagnetic means. In this case, the President may designate a specific date, time and place for perusing the meeting minutes.
6. The President shall post on a designated bulletin board where the minutes are stored.

**(イ) 電磁的方法が利用可能な場合**

(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。
- 3 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。
- 4 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(平成 12 年法律第 102 号)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。
- 5 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。
- 6 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。

Article 50 (Resolution in writing or by electromagnetic means): Notwithstanding the provision of these bylaws requiring a resolution adopted at a general meeting of the Association, if and when members of the Association unanimously consent, resolution in writing or by electromagnetic means may be adopted. If and when consent of members of the Association to adopt a resolution by electromagnetic means is sought, the type and details of the electromagnetic means to be employed shall be clearly notified to members of the Association in advance and consent of members of the Association in writing or by electromagnetic means shall be obtained.

2. The type and details of the electromagnetic means pursuant to the preceding Paragraph shall be as follows:
  - a) An electromagnetic means by which the sender will dispatch information as provided in Paragraph 4 of Article 44.
  - b) A means by which information is recorded in file.
3. As for the items set to be resolved at a general meeting of the Association pursuant to the provision of these bylaws, if and when members of the Association unanimously consent in writing or by electromagnetic means, a resolution in writing or by electromagnetic means shall be deemed to have been adopted.
4. A resolution in writing or by electromagnetic means on the items set to be resolved at a general meeting of the Association pursuant to the provision of these bylaws shall have the same effect as a resolution adopted at a meeting.
5. The provisions stipulated in Paragraphs 5 and 6 of the preceding Article shall apply mutatis mutandis to the documents regarding a resolution in writing or by electromagnetic means as well as to electromagnetic records prepared in the electromagnetic means if and when the electromagnetic means provided in Paragraphs 1 and 3 were employed.
6. The provisions in regard to a general meeting of the Association shall apply mutatis mutandis to a resolution in writing or by electromagnetic means.

(書面又は電磁的方法による決議)

第 50 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。
  - 一 第 44 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
  - 二 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 5 項及び第 6 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。

## SECTION V MEETINGS OF THE BOARD OF DIRECTORS

Article 51 (Board of directors): The Board of directors is composed of directors.

2. The Board of directors shall perform the following duties.
  - a) Decision of duties to be performed by the Association as stipulated as authority of the Board of directors pursuant to by these bylaws, use rule et al. or a resolution of the general meeting of the Association.
  - b) Supervision of the performance of duties of each director
  - c) Election of President, vice President and directors for accounting
3. The chairpersonship of the Board of directors shall be assumed by the President.

Article 52 (Call for a meeting): The President shall call a meeting of the Board of directors.

2. If and when a director requests to call a meeting with consent of more than one x-th of the directors, the President shall immediately call a meeting of the Board of directors.
3. If and when a notice of meeting of the Board of directors is not issued within xx-days from the date of relevant request pursuant to the preceding Paragraph with the date of such meeting set within xx days, the requesting director may call a meeting of the Board of directors.
4. The procedures provided in Article 43 (except the provisions of Paragraphs 1 and 4 through 8 applicable if and when the purpose of meeting is to adopt a reconstruction resolution or a site sale resolution) shall apply mutatis mutandis to the procedures to call a meeting of the Board of directors. In this case, “members of the Association” in the said Article and “approval of the Board of directors” in Paragraph 9 of the said Article shall be read respectively as “directors and internal auditors” and “unanimous consent of the board of directors and internal auditors”. However, the Board of directors may decide otherwise.

## 第5節 理事会

(理事会)

第51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。
  - 一 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
  - 二 理事の職務の執行の監督
  - 三 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52条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が○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 前項の規定による請求があった日から○日以内に、その請求があった日から○日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。
- 4 理事会の招集手続については、第43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8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「理事及び監事」と、同条第9項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」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。

Article 53 (Meeting and proceedings of the Board of directors): A meeting of the Board of directors requires a quorum of more than half of the directors and its proceedings shall be decided by a majority of the directors present.

2. The matters described in Item 5, Paragraph 1 of the following Article may be resolved in writing or by electromagnetic means subject to approval by a majority of the Board of directors.
3. In the case of adopting a resolution of the preceding two Paragraphs, directors who have particular interests may not participate in the voting.

\* The Association shall make the following stipulations depending on the availability of electromagnetic means.

(A) In the case electromagnetic means are not available:

4. The provision of Article 49 (except Paragraph 4) shall apply mutatis mutandis to the minutes of a meeting of the Board of directors. However, “members of the Association who were present at the meeting” in Paragraph 2 of Article 49 shall be read as “directors who were present at the meeting of the Board of directors.”

(B) In the case electromagnetic means are available:

4. The provision of Article 49 (except Paragraph 6) shall apply mutatis mutandis to the minutes of a meeting of the Board of directors. However, “members of the Association who were present at the meeting” in Paragraph 3 of Article 49 shall be read as “directors who were present at the meeting of the Board of directors.”

(理事会の会議及び議事)

第 53 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 次条第 1 項第五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。

[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]

(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合

4 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。

(イ)電磁的方法が利用可能な場合

4 議事録については、第 49 条(第 6 項を除く。)の規定を準用する。ただし、第 49 条第 3 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。

Article 54 (Items to be resolved): The Board of directors shall resolve, in addition to matters separately provided in these bylaws, the following items:

- a) Draft year-end financial statements, draft operational reports, draft annual financial budgets and draft operational plans;
  - b) Draft enactments, amendments or abolishment of bylaws and use rules et al.;
  - c) Draft long-term repair plan and draft amendments to the plan;
  - d) Other draft items to be introduced to a session of a general meeting of the Association for resolution;
  - e) Approval or disapproval of items pursuant to the provisions of Article 17, Article 21 and Article 22;
  - f) Approval or disapproval of items pursuant to Paragraph 3 of Article 58;
  - g) Pursuit of lawsuits or other legal measures with regard to payment requests for unpaid management fees et al. and use fees as provided in Paragraph 4 of Article 60;
  - h) Recommendations or directions on items pursuant to the provision of Article 67;
  - i) Items that are commissioned to the Board of directors by a general meeting of the Association.
  - j) Execution of emergency work required if and when it becomes difficult to hold a general meeting of the Association due to a disaster, et al.
2. Notwithstanding the provision of Article 48, the Board of directors may, if and when a resolution with regard to j) of the preceding Paragraph is adopted, resolve to borrow funds to execute the emergency work pursuant to the resolution and to break down the repair reserve fund.

Article 55 (Establishment of ad hoc committee): The Board of directors may establish an ad hoc committee with its own responsibility and within the scope of its authority to commission it to conduct research or review of a specific task

2. The ad hoc committee shall report to the Board of directors the results of its research or review.

(議決事項)

第 54 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。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第 17 条、第 21 条及び第 22 条に定める承認又は不承認
- 六 第 58 条第 3 項に定める承認又は不承認
- 七 第 60 条第 4 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
- 八 第 67 条に定める勧告又は指示等
- 九 総会から付託された事項
- 十 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 48 条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十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 55 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。

CHAPTER VII  
ACCOUNTING

Article 56 (Fiscal year): The fiscal year of the Association starts on \_\_\_\_-th day, \_\_\_\_ month of the year and ends on \_\_\_\_-th day, \_\_\_\_ month of the subsequent year.

Article 57 (Revenues and operating expenses of the Association): The Revenues of the Association's accounting shall be gained from the management fees et al. provided in Article 25 and use fees provided in Article 29, and disbursed to cover its various operating expenses as defined in Articles 27 through 29 and recorded accordingly.

Article 58 (Preparation and amendment of financial budgets): The President shall introduce an annual financial budget draft of the fiscal year to an ordinary general meeting of the Association for approval.

2. If and when the President intends to amend the financial budget, he or she shall introduce a draft amendment to a special general meeting of the Association and obtain its approval.
3. The President, during the period after the start of the fiscal year as defined in Article 56 through until obtaining the approval as defined in Paragraph 1, may pay out expenses for each of the following subject to approval of the board of directors, when necessary.
  - a) Expenses out of those required for ordinary management as defined in Article 27, which are regularly-occurring and must be paid out before approval pursuant to Paragraph 1 is obtained.
  - b) Expenses out of those related to long-term construction work executed with approval of the general meeting of the Association, which must be paid out before approval pursuant to Paragraph 1 is obtained.
4. Payments made pursuant to the preceding provision shall be deemed as payments based on the applicable financial budget when approval for such financial budget is obtained pursuant to the provision of Paragraph 1.
5. If and when the Board of directors adopts a resolution as defined in Item 10, Paragraph 1 of Article 54, the President may make relevant payments pursuant to a resolution pursuant to Paragraph 2 of the said Article.
6. If and when a management activity of the site and the common element et al. is performed, pursuant to the provision of Paragraph 6 of Article 21, the President may make necessary payments.

第7章 会計

(会計年度)

第56条 管理組合の会計年度は、毎年〇月〇日から翌年〇月〇日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第57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58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56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。
  - 一 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項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
  - 二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であつて、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の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。
- 5 理事会が第54条第1項第十号の決議をした場合には、理事長は、同条第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21条第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。



Article 59 (Accounting report): The President shall, after having internal auditors conduct an audit, introduce draft financial statements to a general meeting of the Association and obtain their approval.

Article 60 (Collection of management fees et al.): The Association shall receive payment of management fees et al. provided in Article 25 and use fees provided in Article 29, via automatic transfer from a savings account opened by each member of the Association to an account provided in Article 62. In this case, the amount due for a certain month shall be collected in aggregate on or before the day as provided otherwise. Notwithstanding the preceding provision, a special assessment to cover an ad hoc expense shall be collected as provided separately.

2. If and when a member of the Association does not pay the amount on or before the due date as provided in the preceding Paragraph, the Association may add a delinquency charge based on an annual interest rate of \_\_%, attorney fees as a penalty as well as dunning and collection-related expenses to the unpaid amount charged to the member.
3. The Association shall issue a letters of demand to or take other necessary measures against a member who has failed to make necessary payments on a timely basis.
4. The President, on behalf of the Association, with a resolution of the Board of directors, may enforce claims including pursuit of a lawsuit and other measures against a delinquent member with respect to unpaid management fees et al. and use fees.
5. The proceeds received with regard to the delinquency charge, attorney fees as well as dunning and collection-related expenses pursuant to Paragraph 2 shall be allocated to cover expenses provided on Article 27.
6. Any member of the Association shall not be allowed to demand a refund or segregation with respect to the paid management fees et al. and use fees.

Article 61 (Overage or shortage of management fees et al.): If and when there is some overage for management fees upon closing the financial statements, the overage shall be allotted to the management fees of the subsequent fiscal year.

2. If and when there is some shortage for management fees et al. upon closing the financial statements, the Association may assess the members to cover the amount calculated based on the allocated share of the management fees et al. pursuant to the provision of Paragraph 2 of Article 25.

(会計報告)

第 59 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 60 条 管理組合は、第 25 条に定める管理費等及び第 29 条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から口座振替の方法により第 62 条に定める口座に受け入れることとし、当月分は別に定める徴収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には、管理組合は、その未払金額について、年利〇%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 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進行することができる。

5 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 27 条に定める費用に充当する。

6 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求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 61 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。

2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第 25 条第 2 項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。

Article 62 (Opening of a savings account): The Association shall open a savings account in its name for handling accounting matters.

Article 63 (Borrowing of money): The Association may borrow monies to the extent necessary to conduct operations pursuant to Paragraph 1, Article 28.

[\*The Association shall make the following stipulations depending on the availability of electromagnetic means.]

(A) In the case electromagnetic means are not available.

Article 64 (Preparation and safekeeping of books et al.): The President shall prepare and store accounting books, a fixture and fitting ledger, a member list and other records, make them peruse if and when members of the Association or some stakeholders make a request in writing for perusing with specific reasons. In this case, the President may designate a specific date, time and place for perusing of the documents.

2. The President shall store long-term repair plans as defined in Item c) of Article 32, design documents as defined in Item e) of the said Article and historical records of repairs et al. as defined in Item f) of the said Article and make them perusable if and when members of the Association or some stakeholders make a request in writing for perusing with specific reasons. In this case, the President may designate a specific date, time and place for perusing of the documents.
3. The President, with regard to information on finance and management of the Association to be made available for perusing pursuant to Paragraph 3 of Article 49 (including the case which apply mutatis mutandis to Paragraph 4 of Article 53), Paragraphs 1 and 2 of this Article, as well as Paragraphs 2 and 4 of Article 72, may provide documents containing such information required if and when members of the Association or some stakeholders make a request for perusing in writing with specific reasons. In this case, the President may charge the fee to the requesting parties.

(預金口座の開設)

第 62 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 63 条 管理組合は、第 28 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。

[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

(帳票類等の作成、保管)

第 64 条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

2 理事長は、第 32 条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3 理事長は、第 49 条第 3 項(第 53 条第 4 項において準用される場合を含む。)、本条第 1 項及び第 2 項並びに第 72 条第 2 項及び第 4 項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

(B) In the case electromagnetic means are available.

Article 64 (Preparation and safekeeping of books et al.): The President shall prepare and store accounting books, a fixture and fitting ledger, a member list and other records in writing or by electromagnetic means, make them perusable if and when members of the Association or some stakeholders make a request in writing or by electromagnetic means for perusing with specific reasons. In this case, the President may designate a specific date, time and place for perusing the documents.

2. The President shall store long-term repair plans as defined in Item c) of Article 32, design documents as defined in Item e) of the said Article and historical records of repairs et al. as defined in Item f) of the said Article and make them perusable if and when members of the Association or some stakeholders make a request in writing or by electromagnetic means with specific reasons. In this case, the President may designate a specific date, time and place for perusing of the documents or the electromagnetic records.
3. The President, with regard to information on finance and management of the Association to be made available for perusing pursuant to Paragraphs 5 of Article 49 (including the cases which apply mutatis mutandis to Paragraph 4 of Article 53), Paragraphs 1 and 2 of this Article, as well as Paragraphs 2 and 4 of Article 72, may provide written documents containing information required or provide such information by electromagnetic means if and when members of the Association or some stakeholders make a request in writing or by electromagnetic means for perusing with specific reasons. In this case, the President may charge the fee to the requesting parties.
4. For perusal of documents, et al. prepared by electromagnetic means, the provision with regard to perusing of the minutes as defined in Paragraph 5 of Article 49 shall apply mutatis mutandis.

Article 65 (Liquidation of residual assets at the dissolution of the Association): If and when the Association is dissolved, the residual assets shall belong to each unit owner in proportion to each owner's share of common element pursuant to the provision of Article 10.

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合

(帳票類等の作成、保管)

第 64 条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組員名簿及びその他の帳票類を、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組員又は利害関係人の理由を付した言面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

2 理事長は、第 32 条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を、書面又は電磁的記録により保管し、組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、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。

3 理事長は、第 49 条第 5 項(第 53 条第 4 項において準用される場合を含む。)、本条第 1 項及び第 2 項並びに第 72 条第 2 項及び第 4 項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組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に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

4 電磁的記録により作成された書類等の閲覧については、第 49 条第 5 項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。

(消滅時の財産の清算)

第 65 条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第 10 条に定める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。

CHAPTER VIII  
MISCELLANEOUS PROVISIONS

Article 66 (Measures against a person who performs or is likely to perform an act that infringes on common interest): If and when a unit owner or a possessor has performed or is likely to perform an act that is damaging or harmful to the management or use of the building or the common interest of the units, necessary measures may be taken pursuant to the provisions of Articles 57 through 60 of the Unit Ownership Act.

Article 67 (President's recommendations and directions et al.): If and when a unit owner or his or her housemate or the person who leases the exclusive element or his or her housemate (hereinafter called "the unit owner et al.") violates the provisions of statutes, these bylaws or use rules et al., or performs an act that disturbs the moral orders of the communal life in the subject property, the President, with a resolution of the Board of directors, may issue necessary recommendations, directions or warnings to the unit owner et al. in order to rectify such acts.

2. A unit owner shall, if and when his or her housemate or the person who leases the exclusive element or his or her housemate performs such acts as provided in the preceding Paragraph, take necessary measures in order to rectify such acts.
3. If and when the unit owner et al. violates the provisions of these bylaws or use rules et al., or the unit owner et al. or any third party other than the unit owner et al. performs an act of malfeasance on the site or and common element et al., the President, with a resolution of the Board of directors, may take the following measures.
  - a) Take any legal actions including filing a claim on behalf of the Association to call for necessary measures such as injunctive relief, abatement or restoration of the original state.
  - b) Take any legal actions including serving as a plaintiff or defendant in litigation on behalf of unit owners with respect to a claim or receipt of damage or refund of undue profits regarding the site and common element et al.
4. In the case of filing a complaint pursuant to the preceding Paragraph, the President may make a claim against the opposite party to cover attorney fees as a form of penalty and various costs associated with injunction relieves et al.
5. The amount collected for attorney fees and various costs associated with injunctive relief et al. claimed pursuant to the provision of the preceding Paragraph shall be allotted to cover the expenses provided in Article 27.
6. If and when the President becomes a plaintiff or defendant on behalf of unit owners pursuant to the provision of Paragraph 3, he or she shall immediately inform the unit owners in that regard. In this case, the provisions of Paragraphs 2 and 3 of Article 43 shall be applied mutatis mutandis.

第 8 章 雑則

(義務違反者に対する措置)

第 66 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 67 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進行すること
  - 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 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 43 条第 2 項及び第 3 項の規定を準用する。

Article 68 (Jurisdictional court agreement): With regard to any lawsuits between the Association and its members over these bylaws, the XXX district (summary) court that has jurisdiction over the location of the subject property shall be the first trial court of jurisdiction.

2. The lawsuit concerning item j) of Article 48 shall also be handled in the same manner as provided in the preceding Paragraph.

Article 69 (Compliance with agreements with the city and neighbors): Unit owners shall sincerely comply with agreements entered into with XYZ city or neighboring residents

Article 70 (Detailed rules): Detailed rules may be provided separately for the management of meetings of the Association as well as the Board of directors, accounting procedures, and items to be reported to the Association et al.

Article 71 (Matters not specifically provided in these bylaws): Matters that are not specifically provided in these bylaws or use rules et al. shall be governed by the provisions of the Unit Ownership Act and other statutes.

2. Matters that are not specifically provided either in these bylaws, use rules et al. or statutes shall be governed by resolutions of general meetings of the Association

(合意管轄裁判所)

第 68 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〇〇地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

- 2 第 48 条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

第 69 条 区分所有者は、管理組合が〇〇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 70 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 71 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。

\* The Association shall make the following stipulations depending on the availability of electromagnetic means.

(A) In the case electromagnetic means are not available.

Article 72 (Original bylaws et al.): In witness whereof, these bylaws in a written form shall be signed and sealed by all the unit owners, which shall be deemed as the true copy of these bylaws.

2. The President shall maintain the true copy of these bylaws, to which he or she must allow access for perusing if and when unit owners or some stakeholders so request in writing.
3. If and when these bylaws are amended in whole or part from the original bylaws by a resolution adopted at a general meeting of the Association, the President shall represent in a document that there is no discrepancy between the contents of the currently valid bylaws and those of the original bylaws as well as the minutes of a general meeting of the Association in which a relevant resolution amending the contents of the original bylaws was adopted, put his or her signature and seal on the document, and put it into safekeeping.
4. The President shall, if and when unit owners or some stakeholders make a request in writing for perusing, allow the said parties to peruse the true copy of these bylaws, minutes of the meeting of the Association in which the resolution amending the contents of the original bylaws was adopted and the document that describes the currently valid bylaws (hereinafter called "the original bylaws et al."), and documents describing the contents of the effective use rules pursuant to Article 18, detailed rules pursuant to Article 70 and other detailed rules (hereinafter called "the use rules, et al.")
5. In the case of Paragraph 2 and the preceding Paragraphs, the President may designate a specific date, time and place et al. for perusing of the documents.
6. The President shall post on a designated bulletin board where the original bylaws et al. and the use rules et al. are stored.

【※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定】

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合  
(規約原本等)

第 72 条 この規約を証するため、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。)並びに現に有効な第 18 条に基づく使用細則及び第 70 条に基づく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。

(B) In the case an electromagnetic method is available:

Article 72 (Original bylaws et al.): In witness whereof, these bylaws in a written form shall be signed and sealed or that in the case of an electromagnetic record form, shall be electronically signed by all unit owners and shall be deemed as the true copy of these bylaws.

2. The President shall maintain the true copy of these bylaws, to which he or she must allow access for perusing if and when unit owners or some stakeholders so request in writing or by electromagnetic means.
3. If and when these bylaws are amended in whole or part from the original bylaws by a resolution adopted at a general meeting of the Association, the President shall represent in a document or an electromagnetic record that there is no discrepancy between the contents of the currently valid bylaws and those of the original bylaws as well as the minutes of a general meeting of the Association in which a relevant resolution amending the original bylaws was adopted, put his or her signature and seal on the document, or put his or her electronic signature on the electromagnetic record and put it into safekeeping.
4. The President shall, if and when unit owners or some stakeholders make a request in writing or by electromagnetic means for perusing, allow the said parties to peruse the request in writing or by electromagnetic means for perusing the true copy or the electromagnetic record of these bylaws, minutes of the meeting of the Association in which a resolution amending the content of the original bylaws was adopted and the document or the electromagnetic record that describes the currently effective bylaws (hereinafter called “the original bylaws et al.”), and documents or electromagnetic records describing the contents of the effective use rules pursuant to Article 18, detailed rules pursuant to Article 18 and other detailed rules (hereinafter called “the use rules, et al.”)
5. In the case of Paragraph 2 and the preceding Paragraphs, the President may designate a specific date, time and place et al. for perusing of the document or the electromagnetic record
6. The President shall post on a designated bulletin board where the original bylaws et al. and the use et al. are stored.
7. With regard to the perusing of the original bylaws et al. and the use rules et al. prepared in the form of an electromagnetic record, the provisions with regards to perusing meeting minutes as provided in Paragraph 5, Article 49 shall be applied mutatis mutandis.

#### SUPPLEMENTARY PROVISION

Article 1 (Effective date of these bylaws): These bylaws shall take effect on the \_\_\_-th day, month of \_\_\_\_, year \_\_\_\_\_.

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合

(規約原本等)

第 72 条 この規約を証するため、区分所有者全員が書面に記名押印又は電磁的記録に電子署名した規約を 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、区分所有者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、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 通の書面又は電磁的記録に、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又は記録し、署名押印又は電子署名した上で、この書面又は電磁的記録を保管する。
- 4 区分所有者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、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又は記録した電磁的記録(以下「規約原本等」という。)並びに現に有効な第 18 条に基づく使用細則及び第 70 条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面又は記録した電磁的記録(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。
- 7 電磁的記録により作成された規約原本等及び使用細則等の閲覧については、第 49 条第 5 項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。

附則

(規約の発効)

第 1 条 この規約は、平成〇年〇月〇日から効力を発する。

Exhibit-1 Description of the subject property

Name of the property		
Site	Location	
	Area	
	Title	
Building	Structure et al.	Structure: _____ Above-ground floors: _____ Under-ground floors: _____ Rooftop structure layers: _____ _____ Floors of residential complex:  Floor area: ___m <sup>2</sup> Building area: ___m <sup>2</sup>
	Exclusive element	Total number of units: _____ Total floor area: _____m <sup>2</sup>
Ancillary facilities	Wall, fence, parking lots, passageways, bicycle racks, garbage collection station, drain ditches, drain outlets, outdoor light fixtures, plants, bulletin boards, individual gardens, play lots and such attached to the building	

別表第1 対象物件の表示

物件名		
敷地	所在地	
	面積	
	権利関係	
建物	構造等	造 地上 階 地下 階 塔屋 階建共同住宅 延べ面積                  m <sup>2</sup> 建築面積                  m <sup>2</sup>
	専有部分	住戸戸数                  戸 延べ面積                  m <sup>2</sup>
附属施設	塀、フェンス、駐車場、通路、自転車置場、ごみ集積所、排水溝、排水口、外灯設備、植栽、掲示板、専用庭、プレイロット等建物に附属する施設	



Exhibit-2 Scope of common element

- 1 “Building portion” not belonging to the exclusive element such as the entrance hall, hallways, stairs, elevator halls, elevator room, common-use toilets, rooftop, roof, penthouse, pump room, electric room, machine room, water-receiving tank room, high rise tank room, pipe space, meter box (excluding such apparatus as water heater boiler et al.), indoor-exterior walls, partition walls, floor slab, floor, ceiling, pillars, foundation portion, and other portions of the building not belonging to the exclusive element such as balcony, et al.
- 2 “Building appurtenances” not belong to the exclusive element such as elevator facilities, electric facilities, potable water supply facilities, water drainage and sanitary facilities, fire-fighting and disaster-prevention facilities, Internet communication facilities, cable television facilities, auto-lock facilities, home-delivery boxes, lighting protection system, collective mailboxes, wiring pipe facilities (“potable water supply pipe” means a portion that connects to a water main and to a water main and to a meter for each unit, and “grey water pipe” and “black water pipe” means a portion which includes pipe-joints and standing pipes).
- 3 Management office, storage space for operation, common room for cleaners, meeting room, trunk room, storehouse and their appurtenances.

Exhibit-3 Unit owners’ share of site and common element et al.

Unit owner’s share Residential unit #s	Site and ancillary facilities	Common element
Unit XX	* A out of xxx	J out of yyy
Unit XX	* B out of xxx	K out of yyy
Unit XX	* C out of xxx	L out of yyy
Unit XX	* D out of xxx	M out of yyy
Unit XX	* E out of xxx	N out of yyy
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
Total	xxx out of xxx	yyy out of yyy

別表第2 共用部分の範囲

- 1 エントランスホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、共用トイレ、屋上、屋根、塔屋、ポンプ室、自家用電気室、機械室、受水槽室、高置水槽室、パイプスペース、メーターボックス(給湯器ボイラー等の設備を除く。)、内外壁、界壁、床スラブ、床、天井、柱、基礎部分、バルコニー等専有部分に属さない「建物の部分」
- 2 エレベーター設備、電気設備、給水設備、排水設備、消防・防災設備、インターネット通信設備、テレビ共同受信設備、オートロック設備、宅配ボックス、避雷設備、集合郵便受箱、各種の配線配管(給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立て管)等専有部分に属さない「建物の附属物」
- 3 管理事務室、管理用倉庫、清掃員控室、集会室、トランクルーム、倉庫及びそれらの附属物

別表第3 敷地及び共用部分等の共有持分割合

持分割合 住戸番号	敷地及び附属施設	共用部分
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇
合計	〇〇〇分の〇〇〇	〇〇〇分の〇〇〇

Exhibit-4 Exclusive right to use balcony et al.

Exclusive-use portion Classification	Balcony	Entrance door Window frames & glass	Yard fronting the first floor	Roof terrace
1 Position	Balcony attached to each unit	Entrance door, window frames and glass appurtenant to each unit	Described in another attachment	Described in another attachment
2 Party entitled to exclusive right to use	Unit owner of the subject exclusive element	Same as on the left	Unit owner of residential unit #XXX.	Unit owner of residential unit #XXX.

Exhibit-5 Voting right shares

Residential unit #	Voting right shares	Residential unit #	Voting right shares
Unit XXX	A out of xxx	Unit XXX	J out of xxx
Unit XXX	B out of xxx	Unit XXX	K out of xxx
Unit XXX	C out of xxx	Unit XXX	L out of xxx
Unit XXX	D out of xxx	Unit XXX	M out of xxx
Unit XXX	E out of xxx	Unit XXX	N out of xxx
.	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.
		Total	xxx out of xxx

別表第4 バルコニー等の専用使用権

専用使用部分 区分	バルコニー	玄関扉 窓枠 窓ガラス	1階に面する 庭	屋上テラス
1 位置	各住戸に接するバルコニー	各住戸に付属する玄関扉、窓枠、窓ガラス	別添図のとおり	別添図のとおり
2 専用使用者	当該専有部分の区分所有者	同左	〇〇号室住戸の区分所有者	〇〇号室住戸の区分所有者

別表第5 議決権割合

住戸番号	議決権割合	住戸番号	議決権割合
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇号室	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇号室	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇号室	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇号室	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇号室	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇号室	〇〇〇分の〇〇
		合計	〇〇〇分の〇〇〇