

ブレサンスロジエ名護宇茂佐ヴォール

- 管理規約
- 使用細則
- 小動物飼育細則
- バイク置場使用細則
- ホームオフィス使用細則
- 専用庭使用細則
- 防犯カメラ運用細則
- 駐車場使用契約書
- 暫定駐車場使用契約書
- 管理委託契約書

原本

ブレサンスロジエ名護宇茂佐ヴォール管理組合
管理委託 株式会社琉球くくる舎 社



この書類は転売時等、将来共に効力を有しますので、大切に保管して下さい。

2021年 8月 26日 現在
当マンションの現行管理規約は
本書に相違ありません
701サンスロジエ名護
宇茂佐ヴォール 管理組合
管理
者



管 理 に 係 る 承 認 書

「ブレサンスロジエ名護平茂佐ヴォール」

御中
株式会社琉球くくる合人社

私は下記の事項を承認いたします。

1. ブレサンスロジエ名護平茂佐ヴォール管理規約及び使用細則等を原案どおり承認・遵守すること。
2. ブレサンスロジエ名護平茂佐ヴォール管理組合（以下「管理組合」という。）と株式会社琉球くくる合人社とが管理規約に添付されている管理委託契約書を締結すること。
3. 「管理組合運営方式のご案内」の趣旨に則り、管理組合の管理者は、株式会社琉球くくる合人社又はその指名する者が務めること。
4. （以下「事業主」という。）が周辺居住者の迷惑防止のため必要な施設を、ブレサンスロジエ名護平茂佐ヴォール共用部分を利用して設置すること。近隣電線障害対策施工住戸所有者と事業主との間で電線障害に関し協定が締結された場合、又事業主がブレサンスロジエ名護平茂佐ヴォールを建築するにあたり、近隣住民並びに路肩等との間で協定等を締結した場合は、管理組合と共にこれを承継すること。
5. ブレサンスロジエ名護平茂佐ヴォール所定の引渡し日以降に未販売住戸があり管理に係る費用が引渡し済み住戸の集収入で不足する場合は、引渡し開始後第1年度の会計年度分については、未引渡し住戸分の管理費総額を限度として、事業主がその不足額についてののみを負担すること。ただし、修繕積立金、管理準備金及び修繕積立基金については事業主は負担しないこと。尚、引渡し開始後第2年度以後分において事業主は未引渡し住戸分の管理費、修繕積立金及び修繕積立基金を全額負担し、管理準備金及び修繕積立基金については負担しないものとする。
6. ブレサンスロジエ名護平茂佐ヴォールの所定の引渡し日以降に未販売の住戸があった場合は、事業主又は事業主の指定する者が販売業務（販売用広告看板等の設置及び販売事務所等の設置）のために、敷地及び建物共用部分等を無償で使用すること。
7. 本物件の維持管理及び管理組合の運営等に必要な次の契約について、株式会社琉球くくる合人社が管理組合を代理して契約を締結すること。
 - 一 本物件に設置されている設備機器のメンテナンス契約
 - 二 共用部分等の火災保険契約並びにその他損害保険契約
 - 三 管理費等の支払及び収納代行に伴う収納代行会社との契約

「管理に係る承認書」及び「管理組合運営方式のご案内」の内容について賛同し、承認しましたので、本書に署名押印し提出します。

年 月 日

ブレサンスロジエ名護平茂佐ヴォール _____ 号室区分所有者

氏 名 _____ 印

氏 名 _____ 印

管理組合運営方式のご案内

「管理者方式について」

プレサンスロジエ名義字産生ガオール（以下、「本マンション」という。）における管理組合運営については、以下の理由により組合員の中から選出された役員が管理組合の運営を行う「理事会方式」ではなく、管理委託会社が管理組合の運営を行う「管理者方式」が採用されています。

管理者方式による管理組合運営は本マンション販売における基本理念ですが、組合員としての区分所有権、また、顧客としての事業者（管理者）に対する正当な権利はいささかも損なわれるものではありません。この方式を積極的に評価する方が今回購入されており、このことは将来の特定承継人及び包括承継人に対しても承知していただくこととなります。

【管理者方式採用の理由】

1. 理事会方式では、組合員が役員と非役員に分けられることで組合員間に階層が生じるが、管理者方式では、管理組合運営に組合員間の人間関係が立ち入ることが無いため無用のトラブルを回避できる。
2. 管理者を事業者として、組合員を顧客として位置付ける中で管理組合運営を進めるため、発言力の大きな一部の組合員が仕切り役となり独断的に物事を進めるような事態を回避できる。
3. 役員改選が無く管理者が継続して管理を行うため、安定した管理組合運営が可能となる。
4. 管理者がマンション管理について専門的な知見を有していることで的確な管理組合運営が期待できる。
5. 組合員自身が役員に就任することがない為、管理組合運営についてストレスや不安を感じることもない。

なお、管理者方式では日常的な管理組合運営は管理委託会社の判断で行いますが、重要事項については総会やアンケート等を活用し組合員の意見を反映させ組合運営を行います。

以上

アインシュタイン名義手茂佐ヴァー
管 理 規 約

プレサンスロジエ名護宇茂佐ヴォーブル
管理規約

目次
第1章 総則

第1条 目的	1
第2条 定義	1
第3条 規約及び総会の決議の遵守義務	1
第4条 対象物件の範囲	1
第5条 規約及び総会の決議の効力	1
第6条 管理組合	1

第2章 専有部分等の範囲

第7条 専有部分の範囲	2
第8条 共用部分の範囲	2

第3章 敷地及び共用部分等の共有

第9条 共有	2
第10条 共有持分	2
第11条 分割請求及び単独処分禁止	2

第4章 用法

第12条 専有部分の用途	2
第13条 敷地及び共用部分等の用法	2
第14条 バルコニー等の専用使用権	2
第15条 駐車場の使用	2
第16条 敷地及び共用部分等の第三者の使用	2
第17条 専有部分の修繕等	2
第18条 使用細則	2
第19条 専有部分の貸与	2
第20条 暴力団員の排除	2

第5章 管理

第1節 総則

第21条	区分所有者の義務	8
第22条	敷地及び共用部分等の管理	5
第23条	窓ガラス等の改良	6
第24条	必要箇所への立入り	6
第25条	損害保険	6

第2節 費用の負担

第26条	管理費等	8
第27条	承組人に対する債権の行使	8
第28条	管理費	8
第29条	修繕積立金	8
第30条	使用料	8

第6章 管理組合

第1節 組合費

第31条	組合員の資格	8
第32条	届出義務	8

第2節 管理組合の業務

第33条	業務	8
第34条	業務の委託等	8
第35条	専門的知識を有する者の活用	8

第3節 管理者

第36条	管理者	8
------	-----	---

第4節 総会

第37条	総会	9
第38条	招集手続	10
第39条	組合員の総会招集権	10
第40条	出席資格	11
第41条	議決権	11
第42条	総会の決議及び議事	11
第43条	議決事項	12
第44条	議事録の作成、保管等	12
第45条	審判又は電磁的方法による決議	13

第5節 投票制度

第46条	投票制度	13
第47条	投票手続	13
第48条	投票結果	14

第7章 会計

第49条	会計年度	14
第50条	管理組合の収入及び支出	14
第51条	収支予算の作成及び変更	14
第52条	会計報告	14
第53条	管理費等の徴収	14
第54条	管理費等の過不足	15
第55条	貸借料等の取扱い	15
第56条	預金口座の開設	15
第57条	借入れ	15
第58条	消滅時の財産の清算	15

第8章 附則

第59条	義務違反者に対する措置	16
第60条	管理者の勧告及び指示等	16
第61条	合意管理裁判所	16
第62条	近隣住民との協定の遵守	16
第63条	細則	16
第64条	規約外事項	17
第65条	規約原本等	17

附則

第1条	規約の発効	17
第2条	管理組合の設立	17
第3条	第1年度の管理費等の額	17
第4条	管理準備金	17
第5条	購入時積立基金	18
第6条	第1年度の会計年度	18
第7条	第1年度予算	18
第8条	駐在者に関する経過措置	18
第9条	管理組合設立時の損害保険契約	18
第10条	個人情報の取扱い	18

ブレサンスロジエ名護手茂佐ヴォール 管 理 規 約

第 1 1 条	容認事項	1 8
別表第 1	対象物件の表示	3 3
別表第 2	共用部分の範囲	3 8
別表第 3	管理費、修繕費、管理基金、修繕積立基金、駐車場使用料、バイク置場使用料、共用施設使用料、共有部分及び議決権割合	3 4
別表第 4	バルコニー等の専用使用権	3 7

ブレサンスロジエ名護手茂佐ヴォールの各専有部分を所有する区分所有者（以下「区分所有者」という。）は、「建物の区分所有等に関する法律」（以下「区分所有法」という。）に基づき、次のとおり「ブレサンスロジエ名護手茂佐ヴォール管理規約」（以下「本規約」という。）を定める。

第 1 章 総 則

（目 的）

第 1 条 この規約は、ブレサンスロジエ名護手茂佐ヴォール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 3 7 年法律第 6 9 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 管理者 区分所有法第 2 5 条第 1 項の管理者をいう。
- 四 占有者 区分所有法第 6 条第 3 項の占有者をいう。
- 五 専有部分 区分所有法第 2 条第 3 項の専有部分をいう。
- 六 共用部分 区分所有法第 2 条第 4 項の共用部分をいう。
- 七 敷 地 区分所有法第 2 条第 5 項の建物の敷地をいう。
- 八 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 九 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。
- 十 専用使用部分 専用使用権の対象となつている敷地及び共用部分等の部分をいう。

（規約及び総会の決議の遵守義務）

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ブレナンスロジエ名義で管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。
- 2 管理組合は、事務所をブレナンスロジエ名義で佐ヴォール内に置く。
- 3 管理組合の業務、組織等については、第8章に定めるところによる。

第2章 専有部分等の範囲

(専有部分の範囲)

- 第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、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端値については、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（壁及び内部仕上り部分を除く。）は、専有部分に含まれないものとする。
- 三 窓枠、窓ガラス、面格子及び網戸は、専有部分に含まれないものとする。
- 3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。
- 4 第1項又は第2項の専有部分内に設置される設備のうち、共用部分等及び他の専有部分の防災に資する設備については、共用部分とする。

(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 男女共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。

(共有禁止)

- 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。

第4章 用途

(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。
- 2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って並行同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。
- 3 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。
- 4 区分所有者は、専有部分を、ウィークリーマンション、シェアハウス、ホテル、飲食店、風俗営業等その他名称の如何に関わらず、入居者の識別が困難な態様で、又は（社会通念上一つの）家

族の範囲内とは認められない用途をにより、使用（一時的な利用も含む。）し又は使用させてはならない。

- 5 住宅で業務を行う職業に就いている区分所有者又は占有者が主にその専有部分を生業を営む場所（以下、「ホームオフィス」とする。）とする場合はこの限りではないものとし、区分所有者が専有部分をホームオフィスとして使用する場合は、その管理組合の承認を得なければならないものとする。

(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、室外機置場、専用庭、玄関扉（壁及び内部仕上り部分を除く）、扉枠、窓枠、窓ガラス、面格子、網戸及びメーラボックス（以下本条、第22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 区分所有者から専有部分の貸借を受けた者は、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。

- 3 住戸番号101号、102号に付設する専用庭は当該区分所有者が専用使用権を有し、区分所有権存続中は管理組合に専用使用料を納入しなければならない。

(駐車場の使用)

- 第15条 区分所有者は、駐車場についてその所有する住戸1戸につき駐車場2台（縦列区画については1区画2台）を使用する権利を有し、駐車場を使用する場合、管理組合は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 管理組合は、先着順による駐車区画の申込みに応じた場合の未定区画（以下「暫定駐車区画」という。）について、特定の区分所有者に対し暫定駐車場使用契約として使用させることができる。

- 3 1台目及び2台目の駐車場使用契約者を優先するため、1台目及び2台目としての駐車場使用希望者が現れた場合は、暫定駐車場使用契約者の中で、指定（該当区画が複数ある場合は抽選となる場合あり）により契約者を決定する。

- 4 本条第1項及び第2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。

- 5 前項の駐車場使用料及び第26条の管理費等の2か月分相当額以上を納付しない場合は、当該区分所有者の駐車場の使用契約を解除することができる。

- 6 第4項の駐車場使用料は、近隣の駐車場相場の上昇により不相当となった場合は修正するものとし、駐車場使用料の改定を含む予算案の承認をもってこれを行うことができる。

- 7 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。

- 8 前項にかかわらず、当該譲渡の相手方が生計を一にする同居人、配偶者又は親等の親族であるときは、新たに区分所有者となった者が、当該駐車場を使用することができる。

- 9 第7項の場合、第1項に定める駐車場に限り区分所有者の駐車場使用契約を新区分所有者が優先して承継できるものとする。

10 その他他の事由により空駐車場が発生した場合は、抽選等により新たな使用契約者を決定する。
(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、それぞれ当該番号に掲げる者に使用させることができる。

一 管理事務所、倉庫、その他が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6号の「管理事務」という。）を免れし、又は請け負った者

二 近隣等 対象物件に危害を供給する設備を維持し、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、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。

（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、管理者（第36条に定める管理者をいう。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管理者に提出しなければならない。

3 管理者は、第1項の規定による申請について、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 管理者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、修繕等の箇所立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

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

7 区分所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立ち入り、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定規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、管理者にその旨を届けなければならない。

（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。

（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契約書を管理組合に提出させなければならない。

（暴力団員の排除）

第20条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、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6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3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契約書を管理組合に提出させなければならない。

第5章 管理

第1節 総則

（区分所有者の責務）

第21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22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」という。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つ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管理者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は、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、この限りではない。

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22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 管理者は、災害等の緊急時においては、総会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

(窓ガラス等の改良)

第23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、防音又は防熱等の住居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、あらかじめ管理者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23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23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24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、管理者は、災害、事故等が発生した場合であつて、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができ。

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25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 管理者は、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。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第26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。

(承諾人に対する債権の行使)

第27条 管理組合が管理費等及び第30条に定める使用料について有する債権は、区分所有者の持主承認人に対しても行うことができる。

(管理費)

第28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當する。

- 一 公租公課

二 共用設備の保守維持費及び運転費

三 物品費、通信費その他の事務費

四 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

五 経常的な補修費

六 清掃費、消毒費及びごみ処理費

七 家賃徴収費

八 専門的知識を有する者の活用に関する費用

九 管理組合の運営に要する費用

十 その他第33条に定める業務に要する費用(次条に規定する経費を除く。)

(修繕積立金)

第29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、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當する場合に限り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となる事項の調査

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となる管理

2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議(以下「建替え決議」という。)又は建替えに係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な場合には、その経費に充當するため、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、その経費に充當するため、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。

(使用料)

第30条 使用料は次のとおりとし、第28条に定める経費に充當する。

一 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

二 その他この規約及び総会の決議により区分所有者が負担することとされた使用料

2 使用料の額については、別に定めるところによるものとする。

第6章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

第31条 組合員の資格は、区分所有者となつたときに取得し、区分所有者でなくなつたときに喪失する。

(退出義務)

第32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し、管理組合に届け出なければならない。

第2節 管理組合の業務

(業務)

第33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36条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、維持及びごみ処理
- 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な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 修繕等の代理申請の整理及び管理等
- 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通告

十 修繕積立金の運用

十一 倉庫等、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34条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第2条第8号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は助け負わせて執行することができる。

(専門的知識を有する者の活用)

第35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 管理者

(管理者)

第36条 管理者は、株式会社地球くるくる舍人社又はその指名する者が務めるものとする。

2 管理者は、管理組合を代理し、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 収支決算及び事業報告
 - 二 収支予算及び事業計画の策定
 - 三 管理費等及び使用料の額並びに経費徴収方法の決定
 - 四 管理費等及び使用料の請求並びに徴収
 - 五 使用細則等の制定、変更又は廃止
 - 六 長期修繕計画の作成又は変更
 - 七 第29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（その形状又は効用の著しい変更を伴う敷地及び共用部分等の変更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築物の耐震改修を除く。）
 - 八 第29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
 - 九 修繕積立金の保管及び運用
 - 十 第22条第2項に定める管理の実施
 - 十一 建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
 - 十二 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
 - 十三 第16条第2項に定める敷地及び共用部分等の第三者への貸与
 - 十四 規約、使用細則等又は総会の決議若しくは投票制度の改定結果により、管理者の職務として定められた業務
 - 十五 その他管理組合の業務に関する事項
- 3 管理者は前項に定める管理組合の業務に関し、組合員のために原告又は被告となつたこと及び訴訟その他法的措置を遂行することができるものとし、また、そのために復代理人を選任することができる。
- 4 管理者は、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。
- 5 管理者は、第三者に、その職務の一部を委任することができる。

(総会)

第37条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有者法に定める集会とする。

3 管理者は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後4か月以内に招集しなければならない。

4 管理者は、必要と認める場合には、いつでも臨時総会を招集することができる。

5 総会の議長は、管理者が務める。

(招集手続)

第38条 会金を招集するには、少なくとも会金を開く日の1週間前（会金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、会員の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を要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送するものとする。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趣あてに送するものとする。

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、会金の目的が第42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 会金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
- 五 会金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 建替え決議又はマンション敷地売却決議を目的とする会金を招集する場合、少なくとも会金を開く日の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40条第2項の場合には、第1項の通知を完了した後速滞なく、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（会金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、管理者は、5日間を4週間以内の範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

(組合員の招集招議)

第39条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第41条第1項に定める議決権総数の5分の1以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、管理者は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会金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發しなければならない。

2 管理者は、前項の請求が適正になされていることを請求者全員の裏印の押印（印鑑登録証明書を添付）により確認を行わなければならない。当該請求に伴う総会における意思表示についても同様とする。

(出席資格)

第40条 組合員のほか、管理者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、あらかじめ管理者にその旨を通知しなければならない。

(議決権)

第41条 各組合員の議決権の割合は、別表第3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管理者に届け出なければならない。

4 組合員は、専断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は、その代理人は、以下の番号に掲げる者でなければならない。

- 一 その組合員の記名者（総会の届出をしていないが事実上総会関係と同様の事情にある者を含む。）又は一般客の親族
- 二 その組合員の住戸に同居する親族
- 三 管理者
- 四 組合員又は代理人は、代理権を証する書面を管理者に提出しなければならない。

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（電子情報処理施設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って決項に定めるものをいう。以下同じ。）によって議決権を行使することができる。

8 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施設を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報を送信され、受信者の使用に係る電子計算機に届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記録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

(総会の会費及び議事)

第42条 総会の会費は、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の3以上で決する。

一 規約の制定、変更又は廃止

- 一 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性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築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 建物の面積の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償却
 - 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 パ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面積の各5分の4以上で行う。
 - 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い限り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い限り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、表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38条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。
- (議決事項)
- 第43条 こ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 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を除く）
 - 三 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
- 四 建物の面積の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償却
- 五 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の敷地売却
- 六 第48条第2項の規定により総会の決議を要するとされた事項
- 七 その他管理者が総会の決議を要すると判断した事項
- (議事録の作成、保管等)
- 第44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 議長には、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名の組合員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 管理者は、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 管理者は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。
(書面又は電磁的方法による決議)
 - 第45条 規約により総会において決議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41条第8項各号に定める電磁的方法のうち、管理者が使用するもの
 - 二 ファイルへの記録の方法
 - 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適用する。
 - 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適用する。
- 第5節 投票制度
- (投票制度)
- 第46条 管理者は、管理組合の業務に関する事項について、組合員の意思を反映するため、第43条の総会決議としない事項について、組合員の投票により賛否を問うことができる。
- (投票手続)
- 第47条 管理者は、投票期限日を示し、少なくとも投票期限日の1週間前までに、投票の目的を示して、組合員に通知をしなければならない。
- 2 投票の通知のあて先については、第38条第2項及び第3項の定めを準用する。
 - 3 投票における投票権については、第41条第1項、第2項及び第3項の定めを準用する。ただし、同条第1項中「議決権」とあるのは「投票権」と、同条第2項中「議決権行使」とあるのは「投票権行使」と、同条第3項中「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催までに」とあるのは、「投票権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ投票期限日までに」と読み替えるものとする。

- 4 組合員は書面又は電磁的方法によって投票権を行使することができる。

(投票結果)

第48条 管理者は、投票の結果を明らかにした書面又は電磁的記録を作成し、投票の期日から1か月以内に組合員に通知するものとする。ただし、この期間内に総金が開帳されるときは、当該総金において報告することができる。

2 管理者は、投票に付した事項に關し、反対票が投票権総数の2分の1未満の場合には当該事項について決定又は執行することができる。ただし、反対票が投票権総数の2分の1以上の場合には、総金の決議を要しなければこれを行うことはできない。

第7章 第10節

(会計年度)

第49条 管理組合の会計年度は、毎年7月1日から翌年6月30日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第50条 管理組合の会計における収入は、第26条に定める管理費等及び第30条に定める使用料によるものとし、その支出は第28条から第30条に定めるところにより諸費用に充當する。

(収支予算の作成及び変更)

第51条 管理者は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出しなければならない。

2 収支予算案を変更しようとするときは、管理者は、組合員に対し報告しなければならない。

3 管理者は、第49条に定める会計年度の開始後、第1項に定める通常総会への提出までの間に、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、その支出を行うことができる。

- 一 第28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項の提出をす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 長期の施工期間を要する工事に係る経費であつて、第1項の提出をする前に支出することがやむを得ないと思われるもの
- 4 前項の規定に基づき行つた支出は、第1項の規定により収支予算案の提出をしたときは、当該収支予算案による支出とみなす。
- 5 管理者は、第22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。

(会計報告)

第52条 管理者は、毎会計年度の収支決算案を通常総会に報告しなければならない。

(管理費等の徴収)

第53条 管理組合は、第26条に定める管理費等及び第30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56条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月末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。なお、組合員は管理組合に対して代理納付額を提出することにより、占有者に限り前記使用料を組合員に代理して納付する旨（以下、「代理納付占有者」という。）を指定することができる。

2 組合員又はその組合員が指定した代理納付占有者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18%の遅延損害金と、違約金としての弁護士・司法書士等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。なお、代理納付占有者が期日までに納付しなかった場合、管理組合は代理納付占有者の指定を解くことができる。

3 管理費等及び使用料の未納がある組合員又はその組合員が指定した代理納付占有者が未納の一部を納付した場合、先に支払期日の到来している管理費等及び使用料から充當する。

4 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員又はその組合員が指定した代理納付占有者に対し、督促をいうなど、必要な措置を講ずるものとする。

5 管理者は、未納の管理費等及び使用料の請求に關して、その未納額が300万円以下である場合、総会の決議を経ることなく、管理組合を代理して、訴訟、執行の申立て、配当請求等その他の措置を進行することができるものとし、又、そのために代理人を選任することができる。

6 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士・司法書士等費用並びに督促及び徴収の諸費用に相當する収納金は、第28条に定める費用に充當する。

7 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。

8 占有者が管理組合に対して納付すべき金額を滞納した場合、当該滞り部分の組合員は、その滞り部分について管理組合に納付する義務を負う。

(管理費等の過不足)

第54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當する。ただし、管理者の承認により修繕積立金として積立てることができる。

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26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。

(賃借料等の取扱い)

第55条 敷地及び共用部分等の一部を、第三者に使用させることで生じた賃借料等の収入（以下、「収入」という。）について、管理組合はその契約窓口となるが、収入は第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。

2 前項の収入は、各組合員の収入とした経理を行い、管理組合は収入と同額を特別管理費として各組合員より徴収し、管理費に充當するほか、修繕積立金として積み立てる。なお、相殺勘定となるため現金の収受は行わないものとする。

(預金口座の開設)

第56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57条 管理組合は、第29条第1項に定める業務を行うために必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(消滅時の財産の清算)

第58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。

第 6 4 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づれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。
(規約原本等)

第 6 5 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一通作成し、これを規約原本とする。

2 規約に管理者が記名押印又は電磁的記録に電子署名を為し、現行の規約に相違ない旨を証したものは、規約原本と同一の効力を有する。

3 規約原本は、管理者が保管し、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。

4 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、管理者は、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。

5 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、管理者は、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 1 8 条に基づく使用細則及び第 6 3 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。

6 第 3 項及び前項の場合において、管理者は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

7 管理者は、所定の提示場所に、規約原本等及び使用細則等の保管場所を提示しなければならない。

8 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 4 4 条第 5 項に定める議事録の閲覧に關する規定を準用する。

第 11 頁

(規約の効効)

第 1 条 本規約は、及び (以下「事業主」という。) が専有部分を最初に引渡した日から効力を発する。

(管理組合の設立)

第 2 条 管理組合は、ブレタンスロジエ樓宇管理規約 (以下「本物件」という。) の最初の引渡日に成立したものとす。

(第 1 年度の管理費等の額)

第 3 条 各区分所有者の負担する第 1 年度の管理費、修繕積立金、専用庭使用料、駐車場使用料及びバイク置場使用料は別表第 3 の額とし、本規約第 5 3 条第 1 項の定めにかかわらず、事業主より本物件の引渡しがなされた日を起算日とする日割計算 (1 円未満四捨五入) により負担するものとする。

(管理準備金)

第 4 条 事業主より譲渡された区分所有者が管理組合加入時に支払う管理準備金は別表第 3 の額と

(差控返還者に対する措置)

第 5 9 条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為がその他建物の管理又は使用に關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、区分所有者は第 5 7 条から第 6 0 条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

(管理者の警告及び指示等)

第 6 0 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、管理者は、その区分所有者等に対し、その是正等のため必要な警告又は指示若しく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、管理者は、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關し、管理組合を代理して、訴訟その他の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關し、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、その他の法的措置をとること

4 前項の請求を提起する場合、管理者は、請求の相手方に対し、差押金としての弁護士・司法書士で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・司法書士等費用及び差止め等の諸費用に相当する取納金は、第 2 8 条に定める費用に相当する。

6 管理者は、第 3 章の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となつたときは、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 3 8 条第 2 項及び第 3 項の規定を準用する。

(合意審判裁判所)

第 6 1 条 この規約に關する争訟事項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地方 (簡易) 裁判所をもって、第一審審判裁判所とする。

2 第 4 3 条第 3 号に關する訴訟についても、前項と同様とする。

(公正性及び近隣住民との協定の遵守)

第 6 2 条 区分所有者は、管理組合が有公普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。

(旧 則)

第 6 3 条 総会の運営、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。

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
84

「ア」:

① 本重要事項説明書交付日以降に本物件の周辺では、建築物の解体、建設（新築・増築）等及び樹木の伐採・伐除等が行われる場合があり、これらの周辺環境の変化に伴い、日照・眺望・採光・通風・景観・電磁波・騒音・振動等、周辺環境条件に変化が生じる場合があること。

② 事業主は、区分所有者が本物件の周辺環境を十分確認したものと認識しており、本重要事項説明書交付日以降、都市計画の変更あるいは近隣の建築物の建築等、本物件の住居等及び乗組等に変化が生じても、区分所有者は事業主、共同事業主に對して一切の損害賠償の請求、その他異議を申立てることはできないこと。

(コ)本物件敷地について

① 共同事業主による地元住人への開取調査によると土壌汚染対策法に定める土地利用履歴はなかったこと。

(ク)近隣状況、敷地の第三者による使用について

① 本物件北側に隣接する教会看板の基礎の一部（以下「越境物」という。）が本物件の敷地に越境していること。事業主共同事業主は、その所有者（以下「隣接地所有者」という。）から以下の内容で承諾書を取り付けていること。

(i) 隣接地所有者は越境物の所有権を放棄する事。

(ii) 本物件の建設工事に際し越境物がコンクリート等で埋設されても異議を申し出ない事。

(iii) 隣接地所有者の責任と費用負担で越境物を修繕、撤去する場合には、本物件の敷外（フェンス、コンクリート等）に影響を与える恐れがある為、事前に事業主または管理組合の承諾を得る事。

(iv) 本物件の引渡し後は、隣接地所有者は同承諾書の内容を区分所有者に対しても遵守する事。

(v) 将来、隣接地所有者が越境物を第三者へ譲渡する場合には第三者にも承諾書の内容を遵守させる事。

② 本物件敷地内附属に、本物件に電力を供給するための[] 所有の電柱が設置されていること。尚、[] 所有の電柱・アンテナについてのメンテナンスは、[] で行うこと。又、設置されている電柱・電線引込管については、接地等はないこと。

4 共用部分の用途について

本物件の敷地及び共用部分は、特定政治活動、宗教活動、営利を目的とした活動（管理組合が承認したものを除く。）、その他これらに類する行為のための使用はできないこと。

5 共有部分の用途について

本物件は、建築基準法第24条第6項に基づく共同住宅の共用廊下、階段等の部分及び建築基準法施行令第2条第1項第4号、第3項に基づく自動車庫又はバイク置場等の用途に供する部分に係る寄附金不払入措置が適用されている為、住居の用途に供する部分を住居の用途以外に転用することはできず、専ら住居として使用すること。

6 共用部分、専有部分、建物、設備等の制限・容認等について

(イ) 共用部分の専用使用及び共用部分の施設・設備等の維持管理等について

① 敷地、共用部分において管理上必要又は管理組合が設置等を認可した看板、提示物以外は提示及び設置はできないこと。

② 次の場合、マンション管理会社又はその指定する者が、本物件内に立入り作業を行うこと。その場合、業務遂行のため管理事務室、共用トイレ等附属施設の一部を必要な期間、無償で使用する事。

(i) 電気、水道、ガス、電話、エレベーター、消防設備、防災設備、防犯設備、テレビ共同視聴設備、インターネット設備、駐車場等の設備・施設の保守・維持管理及び改修のため。（作業時に停電、断水等を伴う場合があること。）

(ii) 風除室、エントランスホール、エレベーターホール、共用廊下等共用部分の清掃（日常・定期）を行うため。

(iii) その他、共用部分の施設や設備の保守管理、改善等及び管理業務を行うため。

③ 消防法に基づき共用部分に設置された消火器の定期的な交換及び連結給水管設備等の防火・防災設備の維持管理は、管理組合の責任と負担で行うこと。

④ 敷地および共用部分（設備、什器、物品を含む）の維持管理は、管理組合の責任と負担にて行うこと。但し、専用使用部分の管理の内、通常の使用に伴うもの（玄関扉、窓ガラス・網戸の張替等）、落ち葉等の除去等は、当該住戸の区分所有者等がその責任と負担で行うこと。

⑤ 雨水溝、汚水排水等の清掃等の維持管理は、管理組合の責任と負担で行うこと。

⑥ 台風、集中豪雨等の災害時には下水道本管から水が逆流する可能性があること。

⑦ 区分所有者等は、ゴミ置場へのゴミ等の搬入に關し、管理組合、マンション管理会社の指示に従うこと。又、清掃車の搬出時の停車によりバイク置場、駐車区画への出入り・支障が生じる場合があること。尚、一段ゴミ（燃えるゴミ、燃えないゴミ、資源ゴミ）については、管理会社からゴミ回収業者へのゴミ収集業務の委託をしているが、粗大ゴミ等については、個別に回収業者若しくは名義市へ回収依頼を行うこと。

⑧ 排水水は、各住戸に加圧給水方式で給水すること。管理組合は、以下の内容を予め承諾すること。

(i) 停電、ポンプ故障時、制限給水時等には、一時的に断水する可能性があること。

(ii) 管理組合の負担で加圧給水設備の定期点検を実施し、維持管理を行うこと。

⑨ 各住戸に設置するガス漏れ警報器については、本物件全体の防災のため、保証期間（5年間）終了後も必ず設置すること。尚、ガス漏れ警報器の、保証期間終了後の取替料金は、各区分所有者が負担すること。

⑩ 本物件に設置される水道メーターは、法定で8年毎の交換が義務付けられているため、管理組合は交換時期において交換作業を行うこと。尚、メーター交換は有償で、長期修繕計画（案）において計上していること。

(ロ)建物共用部・設備等による生活上での制限・容認等について

① エレベーター設備、非常用発電機、加圧ポンプ設備、各種ポンプ設備、自動ドア設備、駐車場、バイク置場、受水精製場、共用庫、警報関連設備等及びその他の施設・施設によるメンテナンス、通常の使用・運転等に伴い、騒音・振動・排気及び排気臭等が発生する場合があること。又、ゴミ置場、排水通気管等から風向き等により各居室内に臭気が廻り込む場合があること。

② 建築基準法・消防法等に基づき設置された警備施設、避難設備・共同住宅用自動火災報知設備等消防設備の維持管理・点検等のため、専有部分やバルコニー等の専用使用部分にマニション管理会社又はその指定する者が立入る場合、区分所有者等は正当な理由がない限り、これを拒むことはできないこと。

③ 次の共用部（専用使用部分含む。）に障害物となる物、倉庫等を置かないこと。又、工作物の築造及び衛星放送用アンテナ等の設置をすることは、規約により禁止されていること。

(1) 各住戸に使用するメーターボックス (MB) 内、

(1) バルコニー、室外機置場等、特に、バルコニーは非常時の避難経路のため、

廊下板周辺部に避難の妨げとなる障害物を設置することは禁止されていること。

又、年2回（諸規定により異なる。）消防関係法令等に基づく点検のため、管理会社の指定する者がバルコニー等に立入り検査を行うこと。

④ 一部住戸の廊下側居室のエアコン室外機を共用廊下の一部に設置することを管理組合は、承認すること。

⑤ 窓ガラスを区分所有者等の故意又は過失により破損した場合は、区分所有者等の費用負担で引換時のガラスと同仕様にて交換すること。

⑥ 建築基準法等に基づく行政指導、近隣住民よりの要請、プライバシー保護、防犯等の事由により窓ガラスの仕様変更（不透明・網入）、目隠し処置、面格子等の設置等を行う場合があること。

⑦ 区分所有者等は、バルコニーの床面の側溝に埋められた排水口にゴミ等が詰まらないうように随時清掃を行うこと。

⑧ バルコニー、共用廊下、階段等から階下に物を落下、飛散させることは、禁止すること。

⑨ 区分所有者等は、本物件の宅配ボックスを使用する際は、管理組合及び管理会社の指示する方法に従うものとし、宅配物の紛失・破損・汚損等については、事業主、共同事業主、管理組合及び管理会社は、一切責めを負わないこと。

⑩ 共用部分に設置されるオートロック設備や防犯カメラ設備により不審者の侵入を完全に防止できるものではないこと。又、エレベーター内及び共用部分等に設置される防犯カメラ（監視記録）には死角が生じること。

⑪ 防犯カメラの画像是管理事務室に設置のモニターを通じ、一定期間録画保存の上、自動的に上書き消去されること。尚、記録映像は、警察・消防等の要請、管理組合（理事會）が必要と認めた場合、敷地内で生じた事件・事故時（共用部分の侵害が発生した場合）に開示し、所定機関へコピー等を提供する場合があること。（防犯カメラ運用規則参照）

⑫ 電波を利用する機器（携帯電話、電波時計、ラジオ等）の利用に際し、電波の運用が大きいというマニションの標識特性、本物件敷地や建物内の位置・階数・方位、利用建物事業主等の電源供給状況等により、通信や電波の受信状況不良となる場合があること。

⑬ バルコニーに物干金物を増設する場合、建設中は事業主の承認後、引渡後は、事前に管理組合の承認を必要とすること。尚、建築基準法その他法令に抵触する場合・避難通路確保の支障となるような場合、要望に応じることができない場合もあること。又、共

用部分の天井や壁面等にフック等を取りつけることは禁止されていること。

⑭ 共用トイレは、本物件居住者及び来客者、管理員等が使用する共用トイレであるため、その使用については他の者が気持ちよく使えるように心がけること。

⑮ 本物件エントランスホールの空調設備は、当初、管理運営上、稼働時間及び稼働方法を管理会社で定め稼働させるが、管理組合設立総会等において、稼働時間等の協議を行うこと。

⑯ 竣工時に植栽した木々等の種類の変更は原則できないこと。

(ハ) 専有部分の施工上及び使用上の制限・承認事項について

① 図面集等に表示した購入対象住戸の柱型、梁型、躯体寸法（床・壁の厚さ等）、天井高、下がり天井等は、施工上の理由・設計上の改良及び階により本契約締結時の図面集表示内容からの一部変更及び寸法公差が生じる場合があること。カーテン・家具・照明器具等の設置・配置等は、引渡し前の内覧会において、各戸の買主法等を自身で確認すること。

② 天井の形状の一部が設備配管スペース等施工上の理由により変更になる場合があること。その場合、可動棚・クローゼット等の天井高や奥行が一部変更となること。

③ パンフレット・図面集で表示・記載、モデルルームで展示した設備・仕上げ材等の製品は、法令等の変更、行政指導、製品の生産中止、モデルチェンジや工事でやむを得ない事由により、事業主の判断で同等の機能・性能を有すると認められる範囲内での設備・仕上げ材に変更する場合があること。

④ 住室内のクロス、床材等の仕上げ材には、製品の性質上や施工上の理由等により縫目・目地等が生じること。又、季節や環境的な変化により伸縮するため、フローリングの端目部分の隙れ音鳴り（床鳴り）が生じる場合、縫目に反りや隙間等が生じる場合があること。

⑤ フローリングや建具等の塗装面は、天然品・加工品とも同種同量材であっても、製品の生産上の理由等により色合い・模様に変異が生じること。又、その他木製品や天然石、タイル等の天然素材の製品は、傷や経年変化により変色や色褪せする場合があること。尚、施工上の理由等により仕上げ等が均一でない場合があること。

⑥ 住戸内に大型金庫、ピアノ、ウォーターパント等の重電物の搬入・設置等をすることは、予め管理組合に届出る必要があること。重電物を設置する場合は、フローリングの沈みや損傷を防止するために敷板等を使用し、荷重分散に配慮すること。又、本物件フローリングの施工方法は、従来のため、生活上の歩行中、個人差により段が漏れて感ずる場合があること。尚、全住戸軽金属衝撃音等級ししー４０の基準値による施工基準となっているため、他の基準床下材への変更はできないこと。

⑦ 住戸内の床・壁等に共用・取有部分の配線・配管用の点検口が配置されること。尚、当該箇所の高さ及び住戸内のキッチン、浴室、洗面室等の排水管等のため、事前に管理組合及び管理会社等が当該住戸の区分所有者等にご通知の上、専有部分内に立入り作業を行うこと。

⑧ 居室の窓を開けた状態で玄関ドア等を閉けた場合、風の影響により窓枠に窓内ドアが閉まる場合があるため、窓を開放する場合は、あおり止めを利用すること。

⑨ 窓ガラスに日照調整フィルム等を貼り付ける工事は、窓ガラスが共用部分のため、本

物や引渡後、管理組合の事前承認が必要になること。本物件施工中の工事はできないこと。又、日照調整フィルム等を貼付付けた場合、カーテン・ブラインド等が窓ガラスにかかる、自然採光（照度）の発生原因になるため設置すること。尚、同理由の破損については、事業主・共同事業主は責任を負いかねること。

尚、エアコンの室外機は、屋外機下部に防振対策を施し、バルコニーにおいては防振対策用防振垫に設置して設置するものとし、所定の床以外の床部分及び軒天、外壁部分に穴あけを禁ずること。尚、エアコン冷媒管カバーのビス留めについては例外とすること。

④ 下記の一部事項が設置できない場合がありますので、内覧会時に実寸法を確認すること。

(一) 浴室用置場に納まらない大型冷蔵庫

(1) 防水パンに初まらない洗濯機・洗濯乾燥機

(11) 自動洗濯機、電気乾燥機、加温・除湿機能等の機能付エアコン

⑤ 電話回線は、1住戸2回線まで使用可能であること。電話回線の接続手続は区分所有者等の費用負担において、個別に

に申込を行うこと。

⑥ オプションで付録洗浄乾燥機等を設置し、他の電気製品と同時使用した場合、ブレーカーが落ちる場合があること。

⑦ キッチンの浄水器等のカートリッジ交換は、取扱説明書に記載された交換時期を目途に、区分所有者等のご負担において行う必要があること。

⑧ 各専有部分の壁は、石膏ボード仕上げ（一部、ベニヤ補強仕上げ）のため、絵画等の取付けは石膏ボード専用の金具を使用すること。又、石膏ボード仕上げ部分は施いため、突っ張り棒等の使用により、壁が破損する場合があります。使用設置には注意すること。尚、同理由による破損については、事業主・共同事業主・施工会社は責任を負いかねること。

⑨ 戸内壁・外壁に面する躯体壁等（柱・梁を含む。）については、金物等の打込みや新たなクーラーリスリーブ等の穴あけは禁止されていること。

⑩ 室内でいわゆるロボット掃除機を利用する場合、その吸引力の違いにより砂等の吸い込みができます。機械自体が砂等を引きずって移動し、フローリングに振り落等を付ける場合があります。ロボット掃除機のご利用は、機械等の性質による不具合に注意の上、各区分所有者等の責任のもと利用すること。

⑪ 施工においては、傷・施工汚損等が生じる場合がありますが、事業主・共同事業主の竣工検査及び各購入者の内覧会において、傷・施工瑕疵等のチェックを行い、その後、各指図書項の是正工事を行い、引渡すこと。尚、内覧会段階においては、本物件は各購入者のチェック前であり、完全に完成しているものではないことを予め了承すること。

⑫ 1Hヒーターを設置する場合は、以下の制限があることを予め了承すること。

(1) 本物件全体の電気容量から、各タイプの50%相当しか変更ができいないこと。

(11) 施工引渡後は、通常の1Hヒーターの設置ができないこと。但し、低電圧容量が20A（15A以下）の1Hヒーターについては、各住戸の電気容量（60A）の範囲内で使用が可能である場合があること。

(111) 1Hヒーターの設置に関しては、ブレーカーの電圧の切替工事、コンセント取替え工事等が別途（有償）必要となること。また、コンセクションオープンと

の併設はできないこと。

(11) 1Hヒーター設置可能注戸の決定方法については、先着順とし、全体電気容量及び各タイプの対応電気容量を超えた時点で、受付しかねることを予め了承すること。

⑬ 本物件の引掛けシーリングは10kgを超える重量の重量の照明器具を設置できないこと。又、5kg以上10kg以下の照明器具を設置する場合は引掛けシーリング付流ハンガーを使用すること。又、シーリングフアンの取付けは、規定重量内であっても形状や条件により設置できない場合があります。器具選定時に、メーカー取扱説明書で確認すること。尚、シーリングフアン使用時の振動・稼働音等については、注意すること。

(二) 本物件における騒音等について

① 集合住宅の特性として、各住戸の活動時間帯（特に深夜）の違い等により、隣接住戸等（以下、「上下隣接住戸」も含む。）へ振動・排水・生活音等が伝わる場合があります。

② バルコニー・共用廊下・階段等の共用部分を歩行する場合は、隣接住戸等に配慮し、歩行音の大きな履物を避けることや飛び跳ねたりしないこと。

③ 深夜若しくは早朝における音（テレビ・ステレオ・楽器等）について、隣接住戸等に迷惑にならないように留意すること。生活音に関し隣接住戸等の区分所有者等との間で紛争が生じた場合、当事者間で解決すること。

④ 軽量衝撃音遮音等級L-40表記の窓枠材は、メーカーの試験測定値であり実際の施工後の測定値とは誤差が生ずること。

(ホ) 24時間低騒音換気設備（以下「換気システム」という。）及び水廻りの換気について

① 「換気システム」について

(1) 本物件は、「建築基準法」第28条の2（シックハウス対策）の規定により24時間換気システムを設置しており、点検等やむを得ない場合を除き常時換気を行なうこと。

(11) 換気システムの給気フィルター及び換気フィルターは、換気システムの換気機能維持のため、区分所有者等の責任と負担で指定仕様のものを使用し、適時清掃・交換をすること。

(111) 換気システムやレンジフードの稼働に伴い、サッシの音鳴りやドアの開閉が困難になる等、不都合が生じる場合があります。給気口を開けて使用すること。又、開口部が外装とつながっている特性上、稼働・稼働状態時ににおいても強風等により、給気口や開口部から外気音が侵入すること。

(1111) 雨天時や台風時等湿度が高い時期の換気システム・レンジフードの稼働は、給気口や窓開口時には、外部から湿った空気を取り込み、カビ等の発生原因になること。湿度が高い時期の利用は十分注意すること。

② 水廻りの換気（キッチンを除く。）について

(1) 本物件の浴室には、製の浴室脱臭乾燥機（）が設置されていること。利用の際は、入浴時に必ず「」取扱い説明書を読読の上、細心の注意の上利用すること。特に、脱臭機能等を利用する際は、浴室内が高湿になり、金属製の金具等によりカビ等する場合があること。

(11) 本物件各タイプの換気は、バリアールームのスイッチで、浴室に設置されて

いる [] の24時間低圧監視設備により、パウダールーム・浴室・トイレの換気が強制的に行われること。

(ii) 各熱気設備利用の際には、(ホ) ①の (iii)、(iv) に注意すること。

(ハ) 専有部分のリフォーム工事等について

① 専所有者等が、専有部分の改修・修繕を目的としたリフォーム工事を行う場合は、「専有部分修繕等工事に関する申請書・誓約書」及び添付書類を管理組合に予め届出ること。

② 当該工事は建築基準法・消防法等関連法規に適合し、他の専有部分に影響を及ぼさない範囲内のものとする。又、当該工事により隣接住戸の区分所有者等から騒音・振動等で苦情が発生した場合は、当事者間で解決すること。

(ト) 電気設備対策後の維持管理等について

① 本物件の影響により近隣住宅等に電波障害が発生し、本物件の共用部分に共同視聴アンテナ及び付帯する配線ケーブル等の電波障害対策施設（以下「本施設」という。）を設けた場合に管理組合は、下記事項を承諾するものとする。

(i) 近隣住宅の居住者等（以下、「本施設を利用する商業施設等」を含む。）は、本施設を無償使用できること。

(ii) 本施設については、本物件の共用部分の共同視聴アンテナから当該近隣居住者等の住宅の軒先保安器までの配線ケーブル等の施設を本物件の区分所有者の共有として、その維持管理は管理組合が行なうこと。

(iii) 本施設の維持管理のために関係者が、本物件の敷地及び共用部分等に立入る場合があること。

(iv) 当該近隣の居住者等と事業主が協定を締結した場合、本物件引渡時に事業主の地位を管理組合に承継すること。

② 粉米、テレビ放送の技術革新、電波環境の変化及びテレビ放送用電線の架設替え（地下埋設を含む。）等に伴い、当該施設の改修費用等が発生した場合、改修に要する費用は管理組合が負担すること。

7. 本物件の付帯設備等について

(イ) テレビ電波受信について

本物件の屋上に設置されたUHF、BS/110度CS衛星放送受信用パラボラアンテナにより地上デジタル放送、BS衛星放送と110度CS衛星放送が視聴可能なこと。又、4K・8K放送にも対応していること。尚、有料番組を視聴する場合には、有料放送事業者（[]を含む）との契約と視聴料金等が必要になること。

(ロ) インターネットについて

① 本物件のインターネット配線工事は、1階電話保安器収納壁までは [] において行うこと。各住戸内の情報コンセント（以下、「MMP」とする。）までは区分所有者からの [] への申込後（有償）、[] において配線工事を行うこと。

② 各居室・リビングのマルチメディアコンセント（以下、「MM」とする。）とMMPの間は配管・配線を施工しているが、各居室に設置されるLAN用アウトレットはブランクアップとなっており、有線を利用した各居室及びリビングでのインターネット利用に

については、別途有償での変更となること。

③ インターネットを接続・利用する場合は、個別に各プロバイダに申込を行い、契約料・工事費・月額利用料等を支払うこと。

④ 各住戸内において、無線LANを利用する場合、各居室・リビングの電波状況により接続しにくい場合があること。

⑤ 各居室内においてLTE（高速無線通信規格）等により、インターネットをご利用する場合、各居室・リビングの電波状況により接続しにくい場合があること。

(ハ) 防犯カメラについて

本物件に設置されている防犯カメラ機器については、事業主とリース会社との合意のもと6台（エレベーター間付け1台を除く。）が設置されているが、本物件引渡後、管理組合とリース会社との間で8年間のリース契約を締結することを予め承諾すること。

8. 駐車場、バイク置場等の使用等について

(イ) 《A》駐車場（76台）の選定・使用等について（管理規約、使用細則参照）

① 本物件には、駐車区画数が54区画あること。

② 1台駐車区画32区画、競列駐車区画22区画、計54区画76名の駐車場は、区分所有者等が別途「駐車場使用契約書」に基づく駐車場使用料（以下この項「使用料」という。）の支払をもって使用できること。この使用料は管理組合に帰属し、管理費に充当すること。

③ 各駐車区画の使用料の選定は、原則1住戸2区画（競列駐車区画においては1区画）の割当とすること。但し、入居説明会時に、54区画の申込みに通しない場合、共有事業主において未選区画分を当初駐車区画を未使用の区分所有者等からの区画の新規使用申込みがあった場合のために、暫定区画として選定すること。

④ 原則台数以上の駐車を希望する場合は、竣工時の入居説明会等において希望のみの抽選を行い使用者を選定すること。尚、抽選により暫定区画に割当てられた使用者は、管理組合と「暫定駐車場使用契約書」を締結すること。

⑤ 暫定駐車区画使用者は、次の事項を予め了承の上、「暫定駐車場使用契約書」を締結すること。

(i) （当初、駐車区画を未使用の区分所有者等から、③に定める原則に基づく暫定駐車区画の「駐車場使用契約書」に基づく使用申込みがあった場合、管理組合からの通知に基づき、翌月末日までに暫定駐車区画の明け渡しを行うこと。尚、管理組合からの通知後、該当暫定駐車区画で締結されている「暫定駐車場使用契約書」は翌月末日を持って解除されたものとする。）

(ii) 「暫定駐車場使用契約書」に基づく契約解除に、管理組合及び管理会社、事業主・共同事業主は一切の責を負わないこと。

⑥ 管理組合と駐車場使用契約を締結している区分所有者等が、その使用する専用使用部分を他の区分所有者等及び第三者に譲渡した場合、当該区画を使用する駐車場使用契約は効力を失うものとする。

《B》駐車場使用上留意すべき事項について

① 金区画には、車庫の占有、全庫、全庫等の制限があること。又、区画寸法は設計・施工上の都合等により変更、又は若干の差異が生じる場合があること。尚、区画寸法内で

かつても、以下の場合、駐車制限を受けること。

- (i) 付属品を装着した車輛、改造車輛。
- (ii) 全駐車区画の車輛高さ制限は別表第3を参照すること。高さ制限を超える車輛を駐車する場合は、建約梁・軒天等に注意の上、利用すること。
- (3) 駐車区画及び駐車車輛、駐車方法等により、ドアの開閉スペースが十分確保されず乗車しにくい場合があること。又、区画線をはみ出した駐車は、他の車輛・歩行者等に迷惑になること。特に、遊歩道路付近の駐車区画に注意すること。尚、駐車時にはサイドミラーの折り込み取外を行うこと。
- (4) 本物件の敷地内および共用部分での車輛の移動等は、すべて駐車場使用者の責任において行い、管理組合及び管理会社、事業主・共同事業主は一切の責を負わないこと。
- (5) 最低地上高の低い建物は、車路や駐車場の出入口等で車輛底部を擦る場合があること。
- (6) 駐車場の出入庫時には一時停車等、十分な注意と安全確認が必要となること。
- (7) 駐車場の使用については、次の事項に注意すること。
 - (i) 敷地内駐車場は、収容台数に制限があることを予め承諾すること。尚、近隣住民が迷惑になる周辺道路への駐車は避けること。又、敷地内車路は消防活動区画を兼ねており、全面駐車禁止であること。
 - (ii) 敷地内の駐車場、車路、バイク置場等でのエンジンの空ふかしは行わないこと。又、不要なアイドリングも短く行わないこと。特に深夜・早朝時における空ふかし、ドアの開閉・カーオーディオ等の音に関し、居住者及び近隣居住者等に迷惑を及ぼさないように注意すること。
 - (iii) 夜間、ホヤマンション敷地内を車輛が通行する際、ヘッドライト等の照明が住戸へ照射する場合があること。
 - (iv) 敷地内車路は交互通行のため、対向車（自動車・バイク）、歩行者等に十分注意のうえ通行すること。
 - (v) 本物件敷地内・前面道路及び駐車場出入口に、側溝及びグレーチングが設置されており、車輛の移動等により音が生じる場合があるので、速度等を考慮すること。
 - (vi) 車輛の出入の際、緩回り返しが必要となる区画があること。また、前面道路への出入りの際には、通行車輛・歩行者等に十分注意すること。
 - (vii) 各駐車区画について、ゴミ排出時には駐車区画への車輛の出入りが制限される場合があること。
 - (viii) 駐車区画内及び区画溝に雨水等の排水のための集水溝及び側溝等があり、保守点検・清掃時には駐車区画への車輛の出入りが制限される場合があること。又、排水計画等を超えるような大雨等が降った場合、駐車区画内に雨水が溜まる場合があること。
 - (ix) 駐車区画付近には植込等があり、散水時に車輛の出入りが制限される場合や水漏れに水漏れが付く場合があること。尚、他の区画も本物件敷地内清掃時等、水漏れ等が区画及び車路に付く場合があること。予め決すること。
 - (x) 駐車区画内及び区画付近で、車輛以外の荷品等（予備タイヤ等）の保管はできないこと。また、水上バイク等の保管も原則できないこと。予め了承すること。

- (xi) 敷地内において、ゴミの排出時には駐車区画への車輛の出入りが制限される場合があること。また、風向きによっては、臭気を感ずる場合があること。
- (ロ) バイク置場（8台）の使用等について（管理規約、使用細則参照。）

- ① バイク置場を利用する場合は、事前に管理会社への申込みを行うこと。
- ② バイク置場については、区分所有者等が別途「バイク置場使用細則」に基づく使用料（以下この項「使用料」という。）の支払をもって使用できること。この使用料は管理組合に帰属し、管理費に充当すること。

- ③ 管理組合とバイク置場の使用申込をしている区分所有者等が、その使用する専用使用部分を他の区分所有者等及び第三者に譲渡した場合には、当該区画を使用するバイク置場使用申込は効力を失うこと。

- (ハ) 駐車場、バイク置場（以下「車路等」という。）の使用時における以下の点について、事業主・共同事業主、管理会社及び管理組合は損害賠償を含む一切の責を負わないこと。又、各区分使用者間の紛争等についても事業主・共同事業主、管理会社及び管理組合は一切関知しないこと。

- ① 強風時や大雨時等の天災地災による車輛等への損害。
- ② 盗難による被害。
- ③ その他事由による被害。

9. その他の事項について

(イ) ガス供給について

共同事業主と[]（以下、「ガス供給会社」とする。）において、本物件のガス供給工事について、以下のとおり合意の上、ガス供給に関する覚書（以下、「覚書」とする。）を令和元年8月22日付で交わしていること。尚、区分所有者においては、本契約締結時に覚書に同意し、覚書における「本物件購入者」の地位を承継し、事業主・共同事業主及びガス供給会社、管理会社、施工会社に対して異議を申出ないものとする。また、区分所有者は、将来第三者に本物件を譲渡等する場合は、その継承人に覚書を継承させ、覚書等を行う場合にはその占有者に対して覚書を遵守させる義務を負うものとすることを予め了承すること。

① ガス供給会社において行う工事

- (i) 本物件にガス供給のためのガスバレルクの設置工事及び本物件建物内までの引込管設置工事。
 - (ii) 建物内の各専有部分への配管・メーターの設置工事。
 - (iii) ガス給湯器の本体提供及び設置工事。
 - (iv) 上記機器の保守点検。
- ② 本物件にガス供給会社が設けずる機器及び配管等の内、以下の機器等の所有権は、本物件引渡開始日から10年間（以下「帰属期間」とする。）はガス供給会社に帰属し、それ以降は本物件所有者に帰属すること。但し、帰属期間内においても区分所有者等は配管設備及びガス給湯器を無償にて利用する事ができること。（ガス使用料は別途発生する。）尚、利用される配管設備及びガス給湯器が帰属期間内に、使用者の故意以外の理由により破損、故障した場合、ガス供給会社の費用負担で補修、機器取替工事を行うこと。（機器本体についてはメーカー保証書に基づく対応とする。）

※カヌー大会(09号)

③ 本記載事項に基づき、本物件の所有権移転の日（最初の住戸の引渡日）から10年間間はガスの取扱元はガス供給会社及びガス供給会社が指定する業者のみとし、各住戸こと（共用部分を含む。）に他のガス事業者を利用する事ではないこと。

④ 区分所有者等の組合により爆発物貯蔵内に対する火災等の被害及びその防止等に関する事項を定めることとす。

⑤ ガス漏れ警報器については、本物件引渡し時に設置しているが、機器の使用期限が5年毎となっているため、使用期限時にガス供給会社にて有償で取替を行うこと。

⑥ ガス供給会社はご利用開始時に区分所有者等と別途ガス供給契約を締結し、ガス料金についてはガス供給会社において収納すること。ガス供給会社は供給するガス料金の額若しくは近隣機器と同等の提供を行うこと。尚、本物件購入者（占有者等を含む。）からのガス料金に關する疑義についてはガス供給会社において対応すること。

⑦ ガス供給会社は事業主が本物件引渡後に本物件購入者に交付する「アフターサ—」と「正規営業」に基づき、アフターサ—ビスを要請すること。尚、その期間は「アフターサ—」と「正規営業」に定める通りとすること。

⑬ ガス供給会社は大幅な料金見直し等によりガス供給が維持できなくなった場合、あらかじめ区分所有者等に通知の上、終了すること。但し、この場合、ガス供給会社は区分所有者等が引き続き支障なくガス使用が可能となるよう他の供給会社との対応を所任をもって行うこと。

(四) 七のタトシス等も(セメクトゾツン、カマムセメイト)、設計変更について

① 本物件は、探油プランと事業主の提示する開採り（セレクトプラン）を無償にて選択することとされている。

② 床材、各仕置設備等のカラーについて、指定色（カラー・セレクト）より選択できること。

② 上記セレクト等の選択を事業主の指定する期日（以下「受付期間」とする。）までに、[redacted]に行うこと。尚、受付期間以降の変更はできないこと。

④ セレクト等に係わる選択は、事業主の指定方式（確認書）を受け期間までに提出すること。尚、受付期限までに確認書の提出に至らない場合、各セレクト等は標準仕様での施工となり、確認書の未提出による異議等については、事業主及び施工会社は一切の責任を負わないことを予め了承すること。

⑤ 有償のオプショナル工事を受付けており、以下の条件で申込ができること

(1) 申込みは、事業主の指定する期日までに付、受付期日以後の申込み及び変更はできないこと。

(ii) 区分所有者は、事業主又は事業主の指定する者宛てに有償オブション工事に係わる注文書を、事業主又は事業主の指定する者は区分所有者宛てに注文請書

をそれぞれ提出すること。尚、工事の着手は、有償オプショナル工事に限る注文書・請書に基づき、諸貸代金の入金確認後となること。諸貸代金について、ローン等を利用する場合は、ローン額による諸貸代金支払いの完済を提出すること。

(iii) 上記消費貸金の入金差しくはローン等による消費貸金支払いの直前の提出
が有償サブジョン工事に係わる注文書・附書に基づく消費貸金支払い閉きまで
にない場合、原設計での施工となること。

(iv) 有償オブション工事及び有償オブション工事を伴わない設計変更等については、特定行政及び指定建設機関、事業主の社内規定（専有部及び共有部間の区分及び各種配管の変更を伴う工事。但し、事業主の承認を得たバルコニーの水栓追加、物干し金物の増設、移設は除く。）及び施工上の理由により受付できない工事があること。特に、水通りの移動・新設については、原状できないこと。

⑥ 本契約が解除となった場合、その理由の如何に関わらず、セレクト等及び有償オプション工事事業主又は事業主の指定する業者が環境士様に償還する費用を区分所有者が負担すること。尚、工事の進捗状況により復旧費用が高額となる場合があること。区分所有者が竣注した有償オプション工事の物品等の引取りを希望した場合には、取付けた物品等を取り外し区分所有者に引渡すこと。但し、当該商品等の前外し費用及び運搬費用等は、区分所有者が負担すること。

⑦ セレクト等の諸記録提出及び有償オプション工事に係る居住費・諸費の経費後、住宅の費めに用ずる理由以外で本契約が解除となった場合、その理由の如何に拘わらず、区所有者は当該申込にかかると物品等に関する権利を放棄するとともに、償還プラン・標準仕様に戻るとする費用を区分所有者に負担すること。尚、償還費用については、区分全戸及び中間層より充當される場合があること。

2、4、6、8、10、12、14、16、18、20、22、24、26、28、30、32、34、36、38、40、42、44、46、48、50、52、54、56、58、60、62、64、66、68、70、72、74、76、78、80、82、84、86、88、90、92、94、96、98、100、102、104、106、108、110、112、114、116、118、120、122、124、126、128、130、132、134、136、138、140、142、144、146、148、150、152、154、156、158、160、162、164、166、168、170、172、174、176、178、180、182、184、186、188、190、192、194、196、198、200、202、204、206、208、210、212、214、216、218、220、222、224、226、228、230、232、234、236、238、240、242、244、246、248、250、252、254、256、258、260、262、264、266、268、270、272、274、276、278、280、282、284、286、288、290、292、294、296、298、300、302、304、306、308、310、312、314、316、318、320、322、324、326、328、330、332、334、336、338、340、342、344、346、348、350、352、354、356、358、360、362、364、366、368、370、372、374、376、378、380、382、384、386、388、390、392、394、396、398、400、402、404、406、408、410、412、414、416、418、420、422、424、426、428、430、432、434、436、438、440、442、444、446、448、450、452、454、456、458、460、462、464、466、468、470、472、474、476、478、480、482、484、486、488、490、492、494、496、498、500、502、504、506、508、510、512、514、516、518、520、522、524、526、528、530、532、534、536、538、540、542、544、546、548、550、552、554、556、558、560、562、564、566、568、570、572、574、576、578、580、582、584、586、588、590、592、594、596、598、600、602、604、606、608、610、612、614、616、618、620、622、624、626、628、630、632、634、636、638、640、642、644、646、648、650、652、654、656、658、660、662、664、666、668、670、672、674、676、678、680、682、684、686、688、690、692、694、696、698、700、702、704、706、708、710、712、714、716、718、720、722、724、726、728、730、732、734、736、738、740、742、744、746、748、750、752、754、756、758、760、762、764、766、768、770、772、774、776、778、780、782、784、786、788、790、792、794、796、798、800、802、804、806、808、810、812、814、816、818、820、822、824、826、828、830、832、834、836、838、840、842、844、846、848、850、852、854、856、858、860、862、864、866、868、870、872、874、876、878、880、882、884、886、888、890、892、894、896、898、900、902、904、906、908、910、912、914、916、918、920、922、924、926、928、930、932、934、936、938、940、942、944、946、948、950、952、954、956、958、960、962、964、966、968、970、972、974、976、978、980、982、984、986、988、990、992、994、996、998、1000、1002、1004、1006、1008、1010、1012、1014、1016、1018、1020、1022、1024、1026、1028、1030、1032、1034、1036、1038、1040、1042、1044、1046、1048、1050、1052、1054、1056、1058、1060、1062、1064、1066、1068、1070、1072、1074、1076、1078、1080、1082、1084、1086、1088、1090、1092、1094、1096、1098、1100、1102、1104、1106、1108、1110、1112、1114、1116、1118、1120、1122、1124、1126、1128、1130、1132、1134、1136、1138、1140、1142、1144、1146、1148、1150、1152、1154、1156、1158、1160、1162、1164、1166、1168、1170、1172、1174、1176、1178、1180、1182、1184、1186、1188、1190、1192、1194、1196、1198、1200、1202、1204、1206、1208、1210、1212、1214、1216、1218、1220、1222、1224、1226、1228、1230、1232、1234、1236、1238、1240、1242、1244、1246、1248、1250、1252、1254、1256、1258、1260、1262、1264、1266、1268、1270、1272、1274、1276、1278、1280、1282、1284、1286、1288、1290、1292、1294、1296、1298、1300、1302、1304、1306、1308、1310、1312、1314、1316、1318、1320、1322、1324、1326、1328、1330、1332、1334、1336、1338、1340、1342、1344、1346、1348、1350、1352、1354、1356、1358、1360、1362、1364、1366、1368、1370、1372、1374、1376、1378、1380、1382、1384、1386、1388、1390、1392、1394、1396、1398、1400、1402、1404、1406、1408、1410、1412、1414、1416、1418、1420、1422、1424、1426、1428、1430、1432、1434、1436、1438、1440、1442、1444、1446、1448、1450、1452、1454、1456、1458、1460、1462、1464、1466、1468、1470、1472、1474、1476、1478、1480、1482、1484、1486、1488、1490、1492、1494、1496、1498、1500、1502、1504、1506、1508、1510、1512、1514、1516、1518、1520、1522、1524、1526、1528、1530、1532、1534、1536、1538、1540、1542、1544、1546、1548、1550、1552、1554、1556、1558、1560、1562、1564、1566、1568、1570、1572、1574、1576、1578、1580、1582、1584、1586、1588、1590、1592、1594、1596、1598、1600、1602、1604、1606、1608、1610、1612、1614、1616、1618、1620、1622、1624、1626、1628、1630、1632、1634、1636、1638、1640、1642、1644、1646、1648、1650、1652、1654、1656、1658、1660、1662、1664、1666、1668、1670、1672、1674、1676、1678、1680、1682、1684、1686、1688、1690、1692、1694、1696、1698、1700、1702、1704、1706、1708、1710、1712、1714、1716、1718、1720、1722、1724、1726、1728、1730、1732、1734、1736、1738、1740、1742、1744、1746、1748、1750、1752、1754、1756、1758、1760、1762、1764、1766、1768、1770、1772、1774、1776、1778、1780、1782、1784、1786、1788、1790、1792、1794、1796、1798、1800、1802、1804、1806、1808、1810、1812、1814、1816、1818、1820、1822、1824、1826、1828、1830、1832、1834、1836、1838、1840、1842、1844、1846、1848、1850、1852、1854、1856、1858、1

本物件の販売活動に伴うツール（CG模型・合成写真・模型等）については、現地撮影写真、現地周辺写真、住宅地図等を基に作成された想定のものであり、実際とは多少異なる場合があること。又、CG模型については、各住戸の方位、階数、位置図等により異なるため、実際の眺望を保証するものではないこと。パース、模型等の販売ツール上の植栽、樹種、樹木等は、イメージとして制作しているために、本物件引渡し時の窓景度、広がり、高さ等樹木の成長具合とは異なること。尚、現地周辺写真、現地眺望写真、パース等に描かれた本物件の数値等は、将来に引き継がれていくものではなく、土地所有者の都合等の事由により現状の景観が変化する場合があること。

(三)本物件を引き渡し開始日以降に未販売戸等があった場合の取扱いについて

① 事業主・共同事業主が、販売センター・モデラルームの設置、販売用広告看板、幕、旗等の設置のために、本物件の敷地及び其用部分の一部を無償で使用する
こと。

② 販売センター等への来訪者が本物件の敷地及び共用部分を無断にて使用する場合があること。

③ 本物件の所在地の引渡し日以降に将来販売に伴う管理に際しては、急を要する場合は、住

戸の業収入で不足する場合は、引き渡し開始後第1年度の会計年度分については、未引渡し住戸分の管理費総額を限度として、事業主がその不足額についてのみを負担すること。但し、修繕積立金及び管理準備金、修繕積立基金について事業主は負担しないこと。尚、引渡し開始後第2年度以降分において事業主は未引渡し住戸分の管理費及び修繕積立金を全額負担し、管理準備金、修繕積立基金について事業主は負担せず、当該住戸の区分所有者が負担するものとする。

④ 事業主は、未販売住戸を第三者に賃貸する場合があること。但し、その場合当該住戸等の管理費、修繕積立金、管理準備金、修繕積立基金は事業主が負担すること。又、未販売住戸を宅宅又は賃貸用資産として分譲する場合があること。

⑤ 事業主において、当該分譲マンションの未販売住戸を、売買契約締結時に区分所有者に交付する価格表記載の価格と異なった価格で第三者に譲渡しても、区分所有者はこれに関し何ら異議を申し述べないものとする。

以上

別表第1

対象物件の表示

物件名	所在地
ブレサンスプロジェクト名護市茂佐ヴォール	沖縄県名護市宇茂佐の森5丁目7番2
所在地	芝地
敷地面積	1,898.00㎡
住居表示	沖縄県名護市宇茂佐の森5丁目7番2
構造・規模	鉄筋コンクリート造、陸屋根、地上10階建
建物種別	共同住宅 自動車庫 バイク庫
建築面積	443.61㎡
延床面積	3,360.69㎡
付属施設	駐留通路、駐留場（屋外部）、バイク置場、車庫（屋外部）、植込、植栽、散水栓、フェンス、外灯設備、引込柱、ゴミ置場、ガスバルク置場、ベント足洗い場、車止り、駐留場、その他建物に直接属さない施設

別表第2

共用部分の範囲

① [専有部分以外の建物部分] 風除室、エントランスホール、エレベーターホール、エレベーターシャフト、宅配・メールコーナー、共用トイレ、共用廊下、屋外避難階段、バルコニー、ガラス手摺、室外機置場、メーターボックス、建物躯体（構造柱、筋交い、梁、床スラブ等）、基礎、庇・屋根、屋上、外気に接する住戸の窓枠・窓ガラス、玄関扉、面格子、網戸、侵入防止柵、受水槽置場、その他建物部分のうち専有部分に属さない部分	② [専有部分に属さない建物の付属設備] 照明（非常用含む）設備、電気設備、ガス配管設備、受水槽、消火用給水槽、給排水衛生設備、自動火災報知設備、通風送水管設備、各ポンプ設備、避難設備、移動式粉末消火設備、防犯カメラ設備（機器を除く）、換気設備、インターホン設備、テレビ共用装置設備（UHF、BS/110度CSアンテナ設備）、引込線、布干金物、インターネッ ト設備、エレベーター設備、宅配ボックス設備、メーリングボックス設備、オートドア設備、オートロック設備、その他建物付属設備のうち専有部分に属さない部分
③ [規約共用部分] 管理事務所、共用トイレ	※規約共用部分は管轄法務局の指導により箇所等に関して変更になる場合があります。また、3方向が壁に囲まれた屋内駐留場は、法務局の指導により区分登記を行う場合があります。なお、その他部分においても区分登記が行われる場合があります。

別表第3 管理費、修繕積立金、管理準備金、修繕積立基金、駐車場使用料、バイク置場使用料、
専用庭使用料、共有持分及び確決権割合

タイプ	戸数	専有面積 (㎡)	住戸 番 号	クイプ別 共有持分	タイプ別 修繕積立金 38分の1
A	9	78.43	201, 301, 401, 501, 601, 701, 801, 901, 1001	7,843	38分の1
Bg	1	71.06	101	7,106	38分の1
B	9	71.06	202, 302, 402, 502, 602, 702, 802, 902, 1002	7,106	38分の1
Cg	1	71.06	102	7,106	38分の1
C	9	71.06	203, 303, 403, 503, 603, 703, 803, 903, 1003	7,106	38分の1
D	9	78.43	204, 304, 404, 504, 604, 704, 804, 904, 1004	7,843	38分の1
合計	38	2,832.94		283,294	38分の38

タイプ	タイプ別 管理費 (A)	タイプ別 修繕積立金 (C)	タイプ別 月額合計 (A)+(B)+(C)	タイプ別 管理準備金	タイプ別 修繕積立基金 (B)×一時金
A	9,300円	5,600円	14,800円	15,000円	392,200円
Bg	8,400円	5,000円	13,400円	15,000円	355,300円
B	8,400円	5,000円	13,400円	15,000円	355,300円
Cg	8,400円	5,000円	13,400円	15,000円	355,300円
C	8,400円	5,000円	13,400円	15,000円	355,300円
D	9,300円	5,600円	14,800円	15,000円	392,200円
合計	335,400円	199,000円	534,400円	570,000円	14,165,600円

駐車場使用料、バイク置場使用料 (月額・1区画分)

タイプ	区画数 (区画)	区画番号	使用料 (円)	全長 (m)	全高 (m)
小型・軽自動車 (屋外平置・縦列駐車)	8	1~6, 40, 41	4,500	8,500	2,450
軽自動車 (屋外平置)	9	7~13, 16, 34	2,100	4,000	2,450
普通・軽自動車 (屋外平置・縦列駐車)	9	14, 15, 23~25, 52~54	4,800	9,000	2,450
小型自動車 (屋外平置)	9	17~22, 32, 33, 35	2,600	4,500	2,450
普通自動車 (屋外平置)	14	26~29, 36, 43~51	2,900	5,000	2,500
普通・普通自動車 (屋内平置・縦列駐車)	2	30, 31	5,800	10,000	2,500
軽・軽自動車 (屋内平置・縦列駐車)	1	37	4,000	8,000	2,400
小型・軽自動車 (屋外平置・縦列駐車)	1	38	4,500	8,500	2,000
軽・軽自動車 (屋外平置・縦列駐車)	1	39	4,000	8,000	2,400
小型・軽自動車 (屋外平置・縦列駐車)	1	42	4,500	8,500	2,450
バイク置場	8	1~8	500	2,000	1,000

※平置き各サイズは区画寸法であり収容可能なサイズではないこと。上記のサイズには車の乗り降りやドア開閉のスペースを含む。

※上記諸元にも車種やアンテナ・キャリア・スベアタイヤなどの装備品により駐車できない場合があること。

※駐車区画内及び区画外に雨水等の排水のための排水栓及び排水管があり、保水点検・清掃時には駐車区画への車両の出入りが制限される場合があること。また、排水計画等を考えるような大雨等が降った場合、駐車区画内に雨水が溜まる場合があること。

※屋外の駐車区画であっても当該駐車区画へ到達するまでに建物の庇下部分を通過する事があるため、屋外駐車区画でも高さ制限を設けていること。

※パンフレット・図面集表示の駐車区画の普通乗用車・小型乗用車・軽自動車の方法は道路運送車両法による表示分類された寸法とは異なること。

※駐車区画のN028、29の後面、バイク置場区画のN03~6の後面には受水槽が設置されていること。

※駐車区画のN013、16の側面、バイク置場区画のN02の側面にはガスバルブ設置、ゴミ置場が設置されていること。

※駐車区画のN039の側面には電力引込中が設置されていること。

※受水槽、その他設備機器の保守点検時や清掃時、また、ゴミ収集時には車両の出入り時に影響を受ける場合があること。

別表第4

区分	専用使用部分	バルコニー・室外機置き場	玄関窓面網	廊下・樓梯・戸	専用部分
8g	101	760円			
7g	102	800円			

別表第4

専用使用部分	バルコニー・室外機置き場	玄関窓面網	廊下・樓梯・戸	専用部分
位	付設住戸のバルコニー、室外機置き場	各住戸に付属する玄関窓、廊下、窓枠、窓ガラス、面格子、網戸	1階101号室及び102号室に付設する専用庭	
専用使用者	付設住戸の区分所有者及び占有者	各住戸の区分所有者及び占有者	同	左
用法	バルコニー、室外機置き場として ※バルコニー等は緊急避難時の避難通路として	玄関窓、廊下、窓枠、窓ガラス、面格子、網戸として	メールボックスとして	専用庭として
期間	区分所有者の存続期間中	同	同	左
役	区分所有者の取得に伴	同	同	左
使用料の有無	無	償	同	償
通常の使用に伴う管理と費用負担	専用使用権を有する者	同	同	左