

約とする場合の第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「理事及び監事の組合員の合意」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、

(理事会の会費及び就事)

第56条 理事会の会費は、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、理事の過半数の承認があるときは、書面又は電報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。

4 第1項にかかわらず、監事の承認の下、理事全員の書面又は電報的方法による合意があったときは、その決議は決したものとす。

5 議事録については、議事の要領を簡潔に記載し、議長及び1名の出席役員が署名又は記名押印しなければならない。

(議決事項)

第57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22条及び第23条に定める承認又は不承認
 - 六 第61条第3項に定める承認又は不承認
 - 七 第68条第5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の法的措置の追行
 - 八 第71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緊急的な修繕工事の実施等
- 2 第61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、当該決議に係る緊急的な修繕工事の実施に要す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することができ、

(専門委員会の設置)

第58条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

第7章 会 費

(会計年度)

第59条 管理組合の会計年度は、毎年1月1日から12月31日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第60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60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当する。

(収支予算の作成及び変更)

第61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59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って、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

4 前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案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57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項の規定に基づき、その支出を行うことができる。

6 理事長は、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62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63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、組合員が各自負担する預金口座から口座振替の方法により第66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おいては、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者(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は、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当する。

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、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。

5 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、訴訟その他の法的措置を進行することができる。ただし、その未納額が200万円未満である場合、理事長は理事会の承認なく、訴訟その他の法的措置を進行することができる。

6 第2項に基づき請求した返還損害金、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当する収納金は、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、当該専有部分の組合員は、その滞納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64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、総会の決議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65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、管理組合はその預納窓口とはなるが、収入は第10条に定める各区分所有の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者等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授受は行わないものとする。

(預金口座の開設)

第66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67条 管理組合は、第29条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(帳簿類等の作成、保管)

第68条 理事長は、会計帳簿を、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、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33条第3号の長期修繕計画書、同条第5号の設計図書及び同条第6号の修繕等の概算見積書を、書面又は電磁的記録により保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、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52条第5項、本条第1項及び第2項並びに第76条第3項及び第5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52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69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8章 雑則

(義務違反者に対する措置)

第70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67条から第69条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

(理事長の報告及び指示等)

第71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報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關し、管理組合を代表して、訴訟その他の法的措置を遂行すること
- 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・司法書士等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収納金は、第28条に定める費用に充當する。

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、逆座金なく、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46条第2項及び第3項の規定を準用する。

(合意管轄裁判所)

第72条 この規約に關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地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第51条第10号に關する訴訟についても、前項と同様とする。

(官公署及び近隣住民との協定の遵守)

第73条 区分所有者は、管理組合が官公署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74条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への提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75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、使用細則等は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76条 この規約を証するため、区分所有者全員が事前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 規約に理事長が記名押印又は電磁的記録に電子署名ををし、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、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。

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、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要旨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、理事長は、規約原本、規約要旨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74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、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。

7 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。

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52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。

付

員

(規約の効力)

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、プレサンスロジエ名義の又「本物件」という。）の最初の引渡日に成立したものである。

(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駐車場使用料は別表第3の額とし、本規約第63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行なわ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 区分所有者は、本物件引渡時に、管理規約に定める管理準備金として別表第3に定める金額を管理組合に支払うものとする。なお、納入された管理準備金は、本規約第28条管理費に充当するものとする。

(購入時積立基金)

第5条 区分所有者は、本物件引渡時に、管理規約に定める修繕積立基金として別表第3に定める金額を管理組合に支払うものとする。なお、納入された修繕積立基金は、本規約第29条修繕積立金として積み立てるものとする。

(第1年度の会計年度)

第6条 第1年度の会計年度は、本規約第50条の定めにかかわらず、本規約発効の日から2022年12月31日までとする。

(第1年度予算)

第7条 第1年度予算は本規約第61条第1項の定めにかかわらず管理業務委託者から提出されたものを、総会において承認する。

(駐車場に関する経過措置)

第8条 区分所有者は、本規約第15条第1項の定めにかかわらず本物件の販売完了又は本物件竣工後1年のいづれか早い時期までは、駐車場の割り振り（変更を含む。）、駐車場を使用する特定の区分所有者の選択、駐車場の使用場所の決定（変更を含む。）並びに駐車場使用契約の作成を事業主又はその指定する者に委任するものとし、管理組合及び区分所有者はこれを承認し、かつ承認するものとする。

(管理組合設立時の損害保険契約)

第9条 区分所有者は、本規約第25条第1項の規定にかかわらず、管理業務委託者が区分所有者を代理して、管理組合設立の初年度における同条の業務を行うことを承認する。

(個人情報取扱い)

第10条 管理組合の役員又は、管理組合業務の全部又は一部を委託する株式会社琉球くるる合人社に限り、管理組合が取得する組合員の個人情報を利用するものとし、その利用目的は以下のとおりとする。

- 一 総会の通知（開催、決議事項等）
- 二 理事会の通知（開催、決議事項等）
- 三 管理規約第33条（業務）に定める管理組合の業務遂行
- 四 管理規約第34条（業務の委託等）に定める管理組合業務の全部又は一部をマンション管理業者である株式会社琉球くるる合人社に委託する場合（マンション管理業者が管理委託契約締結に係るマンション管理適正化法に基づく法令手続に使用する場合を含む）

2 前項の利用目的及びあらかじめ本人の同意を得ていない個人情報については、以下の場合を除いて、第三者に提供はできない。

- 一 法令に基づく場合
- 二 人の生命、財産を守る場合
- 三 管理規約第33条（業務）に定める管理組合の業務遂行について委託先である株式会社琉球くるる合人社に提供する場合

(召称事項)

第111条 区分所有者は次の各号に定める事項を承認する。

- 一 建築基準法等の変更による再建築について
都市計画法の改正等又は建築基準法等関連法規、沖縄県及び各都府の条例等の改正や創設がされた場合、将来、本物件の敷地上に本物件と同一規模の建物を再建築することが法的・条約的に許容されなくなる場合があること。その場合、区分所有者は事業主、共同事業主に対して一切の異議を申立ててはできないこと。
- 二 計画変更建築確認申請等について
近隣からの要請、設計、施工、法令の変更又は行政指導等の事由により本物件の完了検査済証取得時までに、本物件の、共用部分、専用使用部分の建築面積、延床面積、仕上げ等が変更となる場合、建築基準法の変更申請手続きを要する内容については、建築確認計画変更（経緯・変更報告を含む。）の変更申請手続きを行い、引渡時に該変更部分に関する書面を交付すること。なお、変更内容が軽微であり、変更申請手続きを要しないものは除くこと。
- 三 周辺環境・越境状況・接道その他建築確認取得時の内容等について
(イ) 周辺環境等について
① 現在、本物件の周辺地域（半径約50m以内）には中小商業施設（24時間営業コンビニエンスストア含む）、飲食店（ファーストフード店、居酒屋等含む）、家電量販店、ドラッグストア、集合住宅、賃貸・分譲マンション、病院、保育園、食品工場、中学校、自動車修習所、スイミングスクール、パチンコ店、ボーリング場、カラオケ店、ビジネスホテル、子供館、タクシー会社、JA野菜出荷場、自動車整備工場、レンタカー店舗、運送会社、理容室、美容室、煩、山、河川、公園、駐車場、幹線道路、道路、街灯、標識、掲示板、電柱、送電線、電話・NITE線、トランス、街路樹等が現存しているため、区分所有者は本物件周辺の住環境を現地に十分確認すること。
② 本物件近隣には奥都川が流れていること。北郷土木事務所記録では、本物件周辺での河川の氾濫履歴はないが大雨や台風、台風時などには注意すること。
③ 本物件の南側に隣接してスライディングスカータルがあること。これまでの騒音トラブル等は確認できていないが、多数の人が利用する場合には騒音が強く感じる場合があること。
④ 本物件の周辺建物・商業施設等から臭気、騒音、機械の稼働音等が生じる場合があること。
⑤ 本重要事項説明書交付日以降に本物件の周辺では、建物等の解体、建設（新築・増改築）等及び樹木の植林・伐採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・通風、電波受信・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。
⑥ 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いること。よって都市計画の変更あるいは近隣での建築物の建築等、本物件の住環境及び景観等に変化が生じていても、区分所有者は事業主、共同事業主に対して一切の損害賠償の請求、その他異議を申立ててはできないこと。
- (ロ) 本物件敷地について
① 共同事業主による地元元人への間取り購入やと土壌汚染対策法に定める土地利用履歴はないこと。
② 本物件敷地の北東側には用水路があること。小さな子供がいる家庭では子供に注意喚起を

行うこと。

- (イ) 越境状況・敷地の第三者による使用について
① 本物件敷地に隣接するブロック群（所在：名護市手島107番9）、以下「境界壁」という）の基礎部分が本物件敷地内へ越境していること。その為、事業主は境界壁の所有者から次の内容の趣意入書を取り付け付いていること。なお、当該趣意入書における事業主、共同事業主の地位は本物件引渡し後は管理組合を構成する区分所有者に引き継がれること。
(i) 境界壁の越境部分を撤去しなくても工事を進める事が可能な為、境界壁の所有者には撤去を求めず、引き続き、その所有者は境界壁の所有、使用、管理を行うこと。
(ii) ただし、境界壁の越境部分がマンション建設工事の障害になる場合には越境部分をコンクリートにより埋設する事を承認すること。
(iii) 境界壁の所有者は、その敷地内の建物を埋設する際には自己の費用負担で建物と併せて境界壁を撤去又は、埋設（以下、撤去、埋設をまとめて「工事」という）越境部分を解消すること。
(iv) 境界壁の工事の間にマンションの建築物に重大な影響を与える場合にはマンション管理組合と工事方法又は工事の進捗を協議すること。境界壁工事によりマンション内建築物に損傷が生じた場合には境界壁の所有者は復旧義務を負うこと。
(v) 境界壁および、その敷地を第三者に譲渡した場合でも差入費に於ける境界壁所有者の義務を当該第三者に承継させるものとする。
- ② 全面道路から本物件敷地入口付近に、本物件に電力を供給するための配電設備（電柱・電線）が設置されていること。なお、配電設備は、所有の電柱・電線に設置されているが、電柱等は、電柱・電線等ではないこと。
③ 共用部分の用途について
本物件の敷地及び共用部分は、特定の政治活動、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。
五 専有部分の用途について（下記事項をあらかじめ承認すること。）
本物件は、建築基準法第52条第6項に基づき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専有権を不承認が適用されている為、住宅の用途に供する部分を住宅の用途以外に転用することはできず、専有住宅として使用するものとする。
六 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・設備等の管理管理等について
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、掲示物以外は掲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所、共用トイレ等附属施設の一部を必要期間、無償で使用するもの。
(1) 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、テレビ共用施設設備、インターネット設備、駐車場等の設備・施設の保守・維持管理及び改善のため。（作業時に停電、断水等を伴う場合はあらかじめ。）

(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。

(iv) G i y p r 住戸の地下部分には地下配管ピットがあり、また、専用ポーチには床下点検口が設置されていること。地下配管の点検、メンテナンスの限には管理会社が指定する業者が専用ポーチに立入り作業を行うこと。

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通達送水管設備等の防火・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、備品を含む）の維持管理は、管理組合の責任と負担で行うこと。ただし、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・網戸の取替等）、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 雨水排水、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場合があります。

⑦ 区分所有者等は、ゴミ置場へのゴミ等の搬入に際し、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に支障が生じる場合があります。なお、一般ゴミ（燃えるゴミ・燃えないゴミ・資源ごみ）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 飲用水は、各住戸に受水槽を設け加圧給水方式で給水すること。管理組合は、以下の内容をあらかじめ承諾すること。

(i) 停電、ポンプ故障時、制圧給水時等には、一時的に断水する場合があります。

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

⑨ 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。なお、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・苦役等について

① エレベーター設備、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、受水槽置場、共用庫、警備関連設備等及びその他諸設備・施設によるメンテナンス、通常の使用・運転に伴い、騒音・振動・排気及び排気臭等が生じる場合があります。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回り込む場合があります。

② 建築基準法・消防法等に基づき設置された諸施設、避難設備、避難設備・共同住宅用自動火災報知設備・消防防煙設備の維持管理・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ン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（専用使用部分を含む）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備を設置することは、規約により禁止されていること。

(i) 各住戸に接するメーカボックス（MB）内。

(ii) バルコニー、テラス、専用庭、重外機置場等。特に、バルコニーは非常時の避難経路のため、隣て初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こと。）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 一軒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 急ガスを区分所有者等の故意又は過失により発生した場合は、区分所有者等の費用負担で引渡時のガスを区分所有者等と同等にて交換すること。

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、防犯等の諸事由により窓ガラスの仕替変更（不透明・糊入）、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、バルコニーの床面及び専用庭の側面に設けられた排水口にゴミ等が詰まらないうち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定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任を負わないこと。

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（監視範囲）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て、一定期間録画保存の上、自動的に上書き消去されること。なお、記録映像は、警備・消防等の要請、管理組合（理事会）が必要と認めた場合、敷地内で生じた事件・事故時（共用部分の損害が発生した場合）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。

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、電波の放射が大きいというマンションの構造特性、本物件敷地や建物内の位置・階数・方位、利用通電事業者等の電波供給状況等により、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、建築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。なお、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、要望に応え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等、管理員等が使用する共用トイレのため、その使用については他の者が気持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整備されたままですが、管理組合設立総会等において、稼働時間等の協議をすること。竣工時に確認したホールの空調の稼働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・苦役事項について

① 図面集等に表示した隣入対象住戸の柱型、梁型、配管方法（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誤差が生じる場合があります。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、各部の寸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括変更となること。

- 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・仕上り材等の製品は、指令等の変更、行装指導、製品の生産中止、モデルチェンジや工率上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・仕上り材に要する場合があること。

- ④ 住宅内のタロス、床材等の仕上り材には、製品の性質上や施工上の理由等により産目・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、産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、加工品とも同種同部材であっても、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。なお、施工上の理由等により仕上り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、ウォークイン・クローゼット等の重量物の搬入・設置等をする場合は、あらかじめ管理組合に届出が必要があること。重量物を設置する場合は、フローリングの仕上り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、本物件フロアリングの施工方法は、標準方式のため、生活上の歩行中、個人差により床が揺れて感じる場合があること。なお、全住戸騒音基準等第Ⅱ（Ⅱ）-3の環境材による施工基準となっているため、他の基準下材への変更はできないこと。

- ⑦ 住戸内の床・壁等に共用・専有部分の配線・配管用の点検口が設置されること。なお、当修繕所の点検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に当該住戸の区分所有者等に通知の上、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開けた場合、風の影射により急激に室内ドアが閉まる場合があるため、窓を開放する場合は、おと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、本物件引渡後、管理組合の手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り付けた場合、カーテン・ブラインド等が窓等することによる、自然光線（熱射）の発生原因になるため注意すること。なお、同理由の破損については、事業主・共同事業主は責任を負わないこと。

- ⑩ エアコンの室外機は、室外機下部に防振対策を施し、バルコニーにおいては強風対策用設備に平置きで設置するものとし、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。なお、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。

- ⑪ 下記の一部設備が設置できない場合があるので、内覧会時に要す法を確認すること。

- (1) 冷蔵庫置場に納まらない大型冷蔵庫

- (2) 防水パンに納まらない洗濯機・洗濯乾燥機

- (3) 自動清掃、換気機、加湿・除湿機能等の機能付エアコン

- ⑫ 電話回線は、1住戸2回線まで使用可能。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。

- ⑬ オプションで食器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。

- ⑭ 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、

区分所有者等の負担において行う必要があること。

- ⑮ 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、強固等の取付に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に貼付したため、突っ張り棒等の使用により、壁が破損する場合があること。使用設置には注意すること。なお、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わないこと。

- ⑯ 戸境壁・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ローズリースリプ等の穴あけは禁止されていること。

- ⑰ 室内でいりや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ず、機械自体が砂等を引きずって移動し、フローリングに擦り傷等を付ける場合があること。ロボット掃除機の利用は、機械等の仕上り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。

- ⑱ 施工においては、傷・施工瑕疵等が生じる場合があるが、事業主・共同事業主の施工作業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、各指図書等の最正事を行い引渡しすること。なお、内覧会段階においては本物件は各購入者のチェックであり、完全に完成しているものではないことをあらかじめ了承すること。

- ⑲ 1Hヒーターを設置する場合は、以下の制限があることをあらかじめ了承すること。

- (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ないこと。

- (2) 竣工引渡後は、通常の1Hヒーターの設置ができないこと。ただし、低電圧容量対応（15A以下）の1Hヒーターについては、各住戸の電気容量（60A）の範囲内で使用可能な場合があること。

- (3) 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、コンセント取替工事等が別途（有償）必要となること。また、コンベクションオーブンとの併設はできないこと。

- (4) 1Hヒーター設置可能住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、受け付けないことをあらかじめ了承すること。

- ⑳ 本物件の引掛けシーリングは10kgを超える重量の照明器具は設置できないこと。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吊り下げ照明器具を使用すること。又、シーリングフックの取付は、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、器具選定時に、メーカー取扱説明書等で確認すること。なお、シーリングフック使用時の振動・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ること。

- 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量（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 騒音計測基準等第Ⅱ（Ⅱ）-3表記の環境材は、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じること。

(ホ) 2.4時間低風速換気設備（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2.4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。

(2) 換気システムの結露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、通時清掃・交換をすること。

(3) 換気システムやレンジフードの稼動に伴い、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ので、給気口を開けて使用すること。又、開口部が外部とつながっている特性上、稼働・未稼働状態時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。

(4) 雨天時や台風時等湿度が高い時期の換気システム・レンジフードの稼動は、給気口や開口時には、外部から送った空気を取り込んでしまい、カビ等の発生の原因になること。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、製法の浴室暖房乾燥機が設置されていること。利用の際には、入居時に渡す取扱説明書を熟読の上、細心の注意の上利用すること。特に、暖房機能等を利用時には、浴室内が高温になり、金属製の金具等により火傷等する場合があること。

(2) 本物件各タイプの換気は、バウダールームのスイッチで、浴室に設置されている「換気」の2.4時間低風速換気設備により、バウダールーム・浴室・トイレの換気が強制的に行われること。

(3) 換気設備ご利用の際には、(ホ) ①(イ) ①(ウ) (4) (4) 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 区分所有者等が、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申請書（同意書）」及び添付書類を管理組合（理事長）にあらかじめ届出ること。

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・振動等苦情が発生した場合は、当事者間で解決すること。

(ト) 電波障害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親應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。）を設置した場合に管理組合は、下記事項を承諾すること。

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

(2) 本施設については、本物件の共用部分の共同親應アンテナから当該近隣居住者等の住宅の軒先保安設備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。

(3) 本施設の維持管理のために隣接者が、本物件の敷地及び共用部分等に立入る場合がある

こと。

(4) 当該近隣の居住者等と事業主が協定等を締結した場合、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 将来、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。

七 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であること。又、4K・8K放送にも対応しております。なお、有料番組を視聴する場合には、有料放送事業料（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（以下の事項についてあらかじめ了承すること。）

① 本物件は、上の間で締結されたインターネットサービス導入契約（以下、「OEM契約」とする。）に基づき、「（以下、「本サービス」とする。）を導入する予定であり、本サービス提供のための設備（HUB、専有部内・共用部内LAN設備、ルーター等）が各住戸及び本物件共用部分にそれぞれ設置済みであること。

② サービス導入のために、事業主ととの間で「システム運営業務委託契約」（以下、「システム運営契約」とする。）が締結されており、建物引渡日に、事業主の地位を管理組合に承継すること並びに本システム運営契約の内容をあらかじめ承認すること。

③ システム運営契約の契約期間は、建物引渡日より8年間とし、契約期間満了日90日前までに管理組合若しくはから書面による本システム運営契約終了の通知がない場合は、期間満了の翌日より同一条件で自動的に1年間更新されること。なお、本システム運営契約は全戸一括契約のため、個別解約はできないこと。

④ 本サービスのご利用料金は、管理費に含まれており、戸あたり月額定額800円（2019年8月1日現在）を利用の有無に係らずに支払うこと。なお、経費徴収等により料金が変更となる場合があること。

⑤ 共用部内LAN設備は、本物件区分所有者の共有設備であるが、に専用使用権を与え、本サービス提供のための維持管理を行うこと。その場合、若しくはより委託を受けた業者が本物件内に立入り作業を行うこと。なお、共用部内LAN設備の天災地変・経年劣化による取替えにかかる費用は管理組合で負担すること。また、専有部内LAN設備に、天災地変・経年劣化・区分所有者の故意又は過失による故障等が発生し、関連設備の取替えが生じた場合は区分所有者の負担とする。

⑥ サービスの通信速度は、ベストエフォート1Gbps（有線接続時）、無線LAN（Wi-Fi）接続時86Mbpsとなっているが、本サービスは一般家庭における通常の利用を前提としており、業務用若しくは特別の利用等によりシステムに過大な負荷が掛った場合、当該使用者のサービス利用が制限される場合があること。

① OEM契約に基づき、本サービスでお困りのことについては、次のサポート体制が導入されていること。

サポート窓口 「[REDACTED] 専門スタッフによる24時間・365日対応。

② 本サービスのご利用におけるメールアドレスは、1世帯あたり世帯人数分までは無償で利用できるが、追加分の取得については、1アドレスあたり月々税別1000円の利用料金が加算されること。

③ インターネットを利用する場合は、本物件引渡時に[REDACTED]で準備済「お客様へ対する配布物」を確認の上、利用すること。

④ 無線LAN (WiFi) 接続についてはリビングに無線LAN (WiFi) アクセスポイントが設置されていること。

⑤ 各住戸内において、無線LANを利用する場合、アクセスポイントから離れると電波状況により接続しにくい場合があること。

⑥ インターネット利用については、「インターネットマニションシステム利用規約」を承認すること。

(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11台(エレベーター廊付け2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6年間のリース契約を締結することをあらかじめ承諾すること。

ハ 駐車場、バイク置場等の使用等について

(イ) 《A》駐車場(128台)の用途・使用等について

① 本物件には、駐車場面数が86区画あること。

② 1台駐車区画44区画、縦列駐車区画42区画、計86区画の駐車場は、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所属し管理費に充当すること。

③ 各駐車区画の使用料の決定は、原則1住戸2区画(縦列駐車区画においては1区画)の割当とすること。ただし、入居説明会時に、86区画の申込みと達しない場合、共同事業主に於いて未達区画部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者のみの抽選を行い使用者を選定すること。なお、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、次の事項をあらかじめ了承の上、「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、④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すること。なお、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」は翌月末日を待って解除されたものとすること。

(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こと。

《B》駐車場使用上留意すべき事項について

① 全区画には、車輪の全長、全幅、全高等の制限があること。又、区画寸法は設計・施工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。なお、区画寸法内であって、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輪、改造車輪。

(ii) 全駐車区画の車輪高さ制限は別設第3を参照すること。高さ制限を超える車両を駐車する場合は、建物梁・軒天等に注意の上、利用すること。

② 駐車区画及び駐車車輪、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、区画壁をはみ出した駐車は、他の車輪・歩行者等に迷惑になること。特に、遊歩道沿道付近の駐車区画は注意すること。なお、駐車時にはサイドミラーの折り畳み収納を行うこと。

③ 本物件の敷地内および共用部分での車輪の移動等は、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。

④ 最低地上高の低い車輪は、車輪や駐車場の出入口等で車輪底部を傷める場合があること。

⑤ 駐車場への入出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。

⑥ 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あらかじめ承諾すること。なお、近隣住民の迷惑になる周辺道路への駐車は避けること。又、敷地内車輪は消防活動区域を兼ねており、全面駐車禁止であること。

(ii) 敷地内の駐車場、車輪、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力行わないこと。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關し、居住者及び近隣居住者等に迷惑をかけるまいように注意すること。

(iii) 夜間、本マンション敷地内を車輪が通行する際、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) 敷地内車輪は交互通行のため、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、側溝及びグレーディングが設置されており、車輪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) 車輪の出入の際、数回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、通行車輪・歩行者等に十分注意すること。

(vii) 駐車区画について、ゴミ排出時には駐車区画への車輪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横に雨水等の排水のための集水溝及び側溝等があり、保水点検・清掃時には駐車区画への車輪の出入りが制限される場合があること。又、排水計画等を記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。

(k) 駐車区画付近には植込等があり、散水時に車輦の出入りが制限される場合や車輦に水滴が付く場合があること。なお、他の区画も本物件敷地内清掃時等、水滴等が区画及び車輦に付く場合があること。あらかじめ了承すること。

(l) 駐車区画内及び区画付近で、車輦以外の物品等(干物・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。あらかじめ了承すること。

(m) 敷地内において、ゴミの排出時には駐車区画への車輦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、臭気を感じる場合があること。

(n) 駐車区画の№1～5、48～58、64～74の一角に緑化ブロックを敷設していること。

(ロ) バイク置場(18台)の使用等について

① バイク置場を利用する方は、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「バイク置場使用契約書」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納付し、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「置場等」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めを負わないこと。又、各区分所有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できないこと。

① 強風時や大雨時等の天候変化による車輦等への被害。

② 盗難による被害。

③ その他事由による被害。

九 その他事項について(下記事項をあらかじめ承知すること。)

(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2020年6月12日付で交わしていること。なお、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、施工会社に対して義務を申し出ないものとする。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こと。あらかじめ了承すること。

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置す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「譲渡期間」とする。)はガス供給会社に帰属し、それ以後は本物件所有者に帰属するものとする。ただし、譲渡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こと)なお、利用される配管設備及びガス給湯器が譲渡期間内に、使用者の故意以外の理由により故障、故障した場合は、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なること。)

(1) ガス配管

(ii) メーター、ガス給湯器、※ガスバルク(無償貸与品)

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年間はガスの提供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(共用部分含む。)に他のガス事業者を利用する事はできないこと。

④ 区分所有者等の都合により譲渡期間内にガス会社の改更及びオール電化等に改更する場合、ガス供給会社において建物本体及び土間内に隠蔽配管された配管は除き、機器を取り外すことをあらかじめ承諾すること。(機器取り外し後、設置跡が残ることをあらかじめ承諾すること。)

⑤ ガス漏れ警報器については、本物件お引渡し時に設置しているが、機器の使用期限が5年毎とされているので、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面々は近隣相場と同額の提供を行うこと。なお、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し時に本物件購入者に交付する「アフターサービス規程」に基づき、アフターサービスを実施すること。なお、その期間は「アフターサービス規程」に定める通りとする。

⑧ ガス供給会社は大幅な料金体制の見直し等によりガス供給が維持できなくなつた場合、あらかじめ区分所有者等に通知の上、終了するものとする。ただし、この場合、ガス供給会社は区分所有者等が引続き変更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責任をもって行うこと。

(ロ) セレクトシステム(セレクトプラン、カラーセレクト)・設計変更について

① 本物件は、標準プランと事業主の提示する間取り(セレクトプラン)を無償にて選択することができること。

② 床材、各住宅設備等のカラーについて、指定色(カラーセレクト)より選択することができること。

③ 上記セレクト等の選択を事業主の指定する期日(以下、「受付期限」とする。)までに、本物件施工会社()に行つて頂くこと。なお、受付期限以降の変更はできないこと。

④ セレクト等に係る選択は、事業主の指定書式(附録五)を受付期限までに提出すること。なお、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を負わないこと。

と、あらかじめ了承すること。

- ⑥ 有償オブション工事を受付けており、以下の条件で申込ができること。
 - (i) 申込みは、事業主の指定する期日までに、受付開始以降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る注文等を、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書をそれぞれ提出するものとすること。なお、工事の着手は、有償オブション工事に係る注文書・請書に基づく請負代金の入金確認後となること。請負代金について、ローン等を利用する場合は、ローン等による請負代金支払いの覚書を提出すること。
 - (iii) 上記請負代金のご入金若しくはローン等による請負代金支払いの覚書の提出が有償オブション工事に係る注文書・請書に基づく請負代金支払い期日までにない場合、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、特定行政庁及び指定検査機関、事業主の社内規定（専有部及び共用部の躯体及び各種配管の変更を伴う工事。ただし、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、水廻りの移動・新設については、原則できないこと。
- ⑦ 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ブション工事を事業主又は事業主の指定する業者が標準仕様に復旧する費用を区分所有者が負担すること。なお、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。区分所有者が契注した有償オブ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。ただし、当該商品等の取外し撤去費用及び運搬費用等は、区分所有者が負担すること。
- ⑧ セレクト等の履歴書提出及び有償オブション工事に係る注文書・請書の締結後、事業主の契めに備す理由以外で本契約が解除となった場合、その理由の如何に関わらず、区分所有者は当該申込にかかる物品等に関する権利を放棄するとともに、標準プラン・標準仕様に戻す費用を区分所有者が負担すること。なお、復旧費用については、手付金及び中間金より充当される場合があること。

(ハ) 確認事項について

本物件の販売活動に伴うツール（CG眺望・合成パース・合成写真・模型等）については、現地撮影写真、現地周辺写真、住毛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眺望については、各住戸の方位、階数、位置等により異なるため、実際の眺望を再現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、本物件引渡し時の密植数、枝張り、高さ等樹木の成長具合とは異なること。なお、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敷地外の景観等は、将来に置き換えられているものではなく、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可能性があること。

(ホ) 本物件引渡し開始日以降に未販売住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、販売窓口（販売センター・モデルルーム）の設置、販売用広告看板、系、旗等の設置）のために、本物件の敷地及び共用部分の一部を無償で使用する。

- 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償にて使用する場合があります。

- ③ 本物件の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き渡し済住戸の実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。ただし、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。なお、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こと。

- 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。ただし、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、未販売住戸を住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唱える等申し述べないこと。

以上

朱 德 的 生 活 照 片

初	件	名	ブレサノスロジの號外
所	在	地	沖繩県名護市字為又108番2、同110番、同111番2、同114番2、同115番、同116番1、同116番2、同117番、同118番1、同118番2、同119番、同120番、同121番(全14筆) ※2022年1月には、上記の全14筆を合算予定です。 台後の地番は、108番の2の字です。
敷	地	目	宅 地
	面	積	3,163.27㎡
所	在	地	沖繩県名護市字為又108番地2
建	物	構 造 ・ 規 模	鉄筋コンクリート造、陸置根、地上10階建 共同住宅 自動車庫 バイク置場
		種 類	共同住宅
		建築面積	814.90㎡
		延床面積	6,044.57㎡
付	風 施 設		道路通廊、駐車場(屋外加)、バイク置場、車路(屋外加)、植込、欄干、散水栓、フェンス、外灯設備、引込柱、ゴミ隠蔽、受水槽設備、ガソリンスタンド、ペット足洗機、車止め、駐車場、その他建築物に直接関係ない施設

乙炔发生器

① 〔専有部分以外の建物部分〕
 廊除室、エントランスホール、サブエントランスホール、エントランスアスアブローチ、エレベーターホール、エレベーターシャフト、メーグルコーナ、共用トイレ、共用廊下、屋外遊歩階段、バルコニー、テラス、専用庭、重畳敷設場、メーターボックス、建物全体（体連柱、体連梁、梁、床スラブ等）、基礎、庇、屋根、畳上、外気に接する柱戸の窓枠、窓ガラス、玄関扉、面格子、網戸、ガラス手摺、侵入防止柵、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（非常用照明）設備、電気設備、電話設備、ガス配管設備、受水槽、消火用補給水装置、排水衛生設備、自動火災報知設備、運送送水管設備、各ボンプ設備、各ボンプ設備、遊歩設備、等動式昇降機設備、防犯カメラ設備、換気設備、インターホン設備、テレビ共用監視設備（口H4、B5/4110度CSアプデナ設備）、引込線、地下金物、インターネット設備、エレベーター設備、電記ボックス設備、メーグルボックス設備、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 〔用途共用部分〕
 管理事務所、共用トイレ

※建物の共用部分は管理運営部の指針により箇所等によって異なる場合があります。また、3方面が懸念に留まらずに運用性や環境は、法務部の指針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、駐屯場使用料、バイク置場使用料、専用倉庫使用料、共有部分及び施設施到令

タイプ	戸数	専有面積(m ²)	住戸番号	タイプ別 共有部分	タイプ別 専有面積
A	9	91.25	201, 301, 401, 501, 601, 701, 801, 901, 1001	8, 126	64分の1
B1	9	74.19	202, 302, 402, 502, 602, 702, 802, 902, 1002	7, 419	64分の1
B2	9	74.19	206, 306, 406, 506, 606, 706, 806, 906, 1006	7, 419	64分の1
C	9	72.54	203, 303, 403, 503, 603, 703, 803, 903, 1003	7, 264	64分の1
D	9	78.07	204, 304, 404, 504, 604, 704, 804, 904, 1004	7, 807	64分の1
E	9	74.78	205, 305, 405, 505, 605, 705, 805, 905, 1005	7, 478	64分の1
F	9	81.00	207, 307, 407, 507, 607, 707, 807, 907, 1007	8, 100	64分の1
G	1	83.11	101	8, 311	60分の1
合計	64	4, 908.19		450, 819	64分の64

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 (積立一時金)
A	9,000 円	5,700 円	14,700 円	15,000 円	406,000 円
B1, B2	8,200 円	5,200 円	13,400 円	16,000 円	371,060 円
C	8,100 円	5,100 円	13,200 円	15,000 円	363,300 円
D	8,700 円	5,500 円	14,200 円	15,000 円	390,000 円
E	8,300 円	5,200 円	13,500 円	15,000 円	374,000 円
F	9,000 円	5,700 円	14,700 円	15,000 円	405,000 円
G	9,200 円	5,800 円	15,000 円	15,000 円	416,000 円
合計	544,700 円	344,200 円	888,900 円	960,000 円	24,536,050 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	区画番号	使用料 (円)	全長 (mm)	全幅 (mm)	全高 (mm)
普通・普通（屋外平置・縦列）	5	No. 1～5	5,900	10,000	2,500	—
普通・普通（屋内平置・縦列）	9	No. 8～14, 21, 22	6,500	10,000	2,500	2,200
普通（屋内平置）	2	No. 6, 7	3,500	5,000	2,500	2,200
普通・小型（屋内平置・縦列）	3	No. 18～20	6,200	9,500	2,500	2,200
小型・軽（屋外平置・縦列）	1	No. 15	5,000	8,500	2,300	2,200
小型・軽（屋外平置・縦列）	1	No. 16	4,500	8,500	2,300	2,200
軽（屋外平置）	1	No. 17	2,500	4,000	2,400	2,200
小型（屋内平置）	3	No. 23～25	3,200	4,500	2,450	2,200
小型・小型（屋外平置・縦列）	1	No. 26	5,000	9,000	2,500	—
小型（屋外平置）	25	No. 27～45, 59～63	3,000	4,500	2,450	—
小型（屋外平置）	1	No. 47	2,700	4,500	2,450	—
小型・軽（屋外平置・縦列）	1	No. 46	4,800	8,500	2,450	—
小型・軽（屋外平置・縦列）	20	No. 49～59, 64～73	6,300	8,500	2,450	—
小型・軽（屋外平置・縦列）	1	No. 74	4,800	8,500	2,450	—
普通（屋外平置）	12	No. 75～86	3,200	5,000	2,500	—
バイク置場	13	No. 1～13	500	2,000	1,000	—

※1. 平置の各サイズは区画方法であり取替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入

ベースを念んでいること。車の乗り降りやドアの開閉の際には狭い面には注意すること。

※2. 上記諸元に合わせても車種やアンテナ・キャリア・スベアタイヤなどの装着品により駐車できない場合があるため、

あらかじめ係員に確認すること。

※3. 駐車区画内及び区画間に雨水等の排水のための排水溝及び側溝等があり、降時・積雪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ためあらかじめご了承ください。また、排水設備等を越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ため注意すること。

※4. 周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地下部分を通過する車があるため、屋外駐車区画で

も高さ制限を設けている区画があること。

※5. バンプレット・区画表示の駐車区画の普通車用車・小型乗用車・軽自動車・軽自動車は道路運送車両法による表示分類

された方法とは異なること。

※6. 駐車区画の No.1～5, 48～58, 64～74 の一部に緑化ブロックを設置していること。

※7. 駐車区画の No.8～14, 15, 16 の後面には排水溝が設置されていること。

※8. 駐車区画の No.1 の後面、No.59, 63 の側面、バイク置場区画の No.9, 10, 11 の側面にはガスバックス流場、ゴミ置場が

設置されていること。

※9. 受水用、その他設備機器の保守点検や清掃時、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。

※10. 駐車場の次の10区画はE.V.充電用コンセントが設置されている区画であり、充電用コンセントを使用になる場合に

は上記の駐車料他に別途月額1,000円が加算されること。

{ E.V.充電用コンセント設置区画 No.6, 7, 8, 10, 11, 13, 18, 19, 20, 21 }

専用底使用料（月額）

タイプ	区画番号	使用料
G	101	530 円

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 置外機置場	玄関窓面網	廊下格子戸	メールボックス	専用庭
住	付設住戸のバルコニー、室外機置場	各住戸に付属する玄関廊下、廊下、窓格子、窓ガラス、面格子、網戸		1階メールボックス	1階101号室に付設する専用庭
専用使用	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	同
用	バルコニー、室外機置場として ※バルコニー等は緊急避難時の避難通路として	玄関廊下、廊下、窓格子、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	区分所有権の存続期間中	同	左	同	同
設	区分所有権の取得に随伴	同	左	同	同
使用料の有無	無	同	左	同	有
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	左	同	同