

管理に係る重要事項調査報告書

調査依頼年月日	2020 年 03 月 02 日	受付番号	19025851				
物件名称	日神パレスステージ山手西第 2						
対象住戸	0303 号室	総戸数	32 戸	総棟数		対象棟の戸数	32 戸
物件所在地	神奈川県横浜市南区平楽 1 4 6 番 1						

1. 管理体制関係

管理組合名称	日神パレスステージ山手西第 2 管理組合
管理組合組織	区分所有者全員で組織する管理組合
管理組合役員数	理事 3 名 監事 1 名
管理組合役員の選任方法	立候補制
総会・決算関係	通常総会開催月 2 月（決算月 11 月）
理事会活動状況	5 回開催（前期期間：2018 年 12 月 01 日～2019 年 11 月 30 日）
現に有効な規約の発効年月	2019 年 04 月
共用部分に付保している損害保険の種類	火災保険（三井住友マンション用）
使用細則等の ※1 規程	建物使用細則・専有部分修繕等工事実施細則・窓ガラス等改良工事に関する細則・理事会運営細則・管理組合届出細則・文書管理細則・個人情報取扱細則

※1 使用細則の名称は一般的な名前となっており、当該管理組合で定められている名称とは多少異なる場合があります

2. 共用部分関係

基本事項

建築年次	※2	1991 年 12 月竣工
共用部分に関する規約等の定め	共用部分の持分：床面積割合による 詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい	
専用使用に関する規約等の定め	有 詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい	

※2 建築年次について：建築年次は竣工年月です。当社で把握している竣工年月は、登記簿上の新築年月と異なる場合があります

駐車場（なし）

駐車場区画数	敷地内 平面		機械	タワー	その他	
	敷地外 平面		機械	タワー	その他	
駐車場使用資格	賃借人の使用の可否： 敷金：					
駐車場権利承継	可否		種別		期間	
車種制限の内容						
空き区画の有無						
空き待ち数（待機者数）						
空き区画補充方法等	（ ）					
E V用設備	有無		充電器の月額使用料			
駐車場使用料・備考	駐車場はありません。					

自転車置場(あり)・バイク置場(なし)

自転車置場・バイク置場 等区画数	自転車 バイク	組合運営・区画割無・シール有
空き区画の有無	自転車 バイク	
使用料の有無	自転車 バイク	有 登録料 1,000 円 月額 150 円 / 台 (年額一括徴収)

その他

トランクルーム等	無	使用区分 備考	
防災備蓄	無	備考	
ケーブルテレビ設備	有	備考	ジェイコム横浜（連絡先 TEL:0120-999-000）
B S 視聴	不可	視聴方法 備考	
C S 視聴	不可	視聴方法 備考	
B S / C S 放送に 関する備考			
地上波デジタル設備	有	備考	ケーブルテレビ経由（地上波デジタルのみ対応）
インターネット設備	有	契約種別 備考	
インターネット サービス業者	NTT その他：（有線放送有（株式会社 U S E N））		

3. 売却依頼主負担管理費等関係

<<2020年02月26日 現在>>

管理費		18,400 円	(滞納額	18,400 円)
修繕積立金		10,050 円	(滞納額	10,050 円)
有線放送等聴取料		1,000 円	(滞納額	1,000 円)
遅延損害金				
遅延損害金率		無		
管理費等支払方法		翌月分 27 日に支払（銀行休業日の場合は翌営業日）		
管理費等支払手続き		口座振替（ 銀行名： 三菱UFJ 銀行 支店名： 東京営業部）		
水道料	支払（一括検針方式）	無		
	基本料有無			
	基本料金			
	請求対象者			
	その他変動費			

4. 管理組合収支関係 収支及び予算の状況

	直近の収支報告（確定額）2019年11月30日時点 ※3	当年度の収支予算（予定額） ※4
日神パレスステージ山手西第2		
管理費会計収入総額	7,683,692 円	7,595,460 円
管理費会計支出総額	5,093,050 円	18,526,274 円
管理費会計繰越額	13,034,950 円	2,104,136 円
管理費会計資産総額 （内 積立マンション保険額）	13,672,084 円	—
管理費会計負債総額	637,134 円	—
修繕積立金会計収入総額	5,964,487 円	16,986,800 円
修繕積立金会計支出総額	0 円	68,000,000 円
修繕積立金会計繰越額 （修繕積立金累積額）	53,185,280 円	2,172,080 円
修繕積立金会計資産総額 （内 積立マンション保険額） （内 修繕積立金「預金」） （内 修繕積立債券）	53,486,680 円 (53,185,280 円)	—
修繕積立金会計負債総額	301,400 円	—

※3 詳細は第28期の予算決算対比表および貸借対照表を参照してください

※4 総会前のため仮の予算を表示しています

管理費等滞納及び借入の状況

<<2020年01月31日 現在>>

管理費会計滞納額	5,400 円				
修繕積立金会計滞納額	0 円				
借入金残高	0 円				
当社未管理借入金	有無	無			
	借入先				
	借入金額		借入開始		完済時期
	備考	特になし			

管理費等の変更予定 ※5

※5 管理費等の変更又は一時徴収の予定は、総会の決定があり、且つ弊社が把握している範囲といたします

修繕積立金の定め

修繕積立金に関する規約等の定め	有	詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい
	備考	管理規約第28条に記載

管理費等の減免措置

特定区分所有者に対する管理費等の減免措置	無	
	備考	

5. 専有部分使用規制関係

専有部分用途 (該当部屋)	住宅 詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい		
住宅宿泊事業に関する 規約等の定め	有	可否	禁止
		備考	2018年2月24日通常総会禁止。
専有部分使用規制	ペット飼育	不可	備考
	専有部分内工事の制限	有	備考
	楽器等の演奏	可	備考
	管理規約等を遵守して下さい。 専有部分修繕等工事実施細則参照 隣接住戸お知らせ 建物使用細則参照 音量を著しくあげる事は禁止 詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい		
マンション全体の契約等 による規制	一括受電方式の導入 ※6	無	契約先
			契約期間
飲用水・ガスの供給施設 および 排水施設の整備状況	飲料水	公営水道	
	ガス	都市ガス	
	排水	公共下水	
専有部分使用規制の 変更予定	無	備考	

※6 一括受電方式の導入有の場合とは、導入済みの場合だけでなく、導入決定後の手続き中である場合も含まれます

6. 大規模修繕関係

長期修繕計画の有無	有
-----------	---

共用部分等の修繕実施状況 ※7

実施年月	修繕部位・工事名	実施年月	修繕部位・工事名

※7 当修繕は管理組合が一定年数経過毎に計画的に行う大規模修繕工事をいい、弊社の情報提供可能な範囲といたします

売却依頼主の専有部分の修繕実施状況は、売却依頼主にご確認下さい

大規模修繕工事実施予定

大規模修繕工事	実施予定有 2020年06月 から

予定されている工事の概要

・EC鍵交換工事実施検討中。

7. 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況

確認の申請書および添付図書並びに確認済証（新築時の物）	[原本]	無
検査済証（新築時の物）	[原本]	無
増改築を行った物件である		いいえ
確認の申請書および添付図書並びに確認済証（増改築時の物）	[原本]	---
検査済証（増改築時の物）	[原本]	---
既存住宅の建設住宅性能評価を受けた住宅である		いいえ
建設住宅性能評価書	[原本]	---
新築の建設住宅性能評価を受けた住宅である		いいえ
建設住宅性能評価書		---
建築基準法第12条の規定による定期調査報告の対象である		はい
定期調査報告書・定期検査報告書 （特定建築物 / 建築設備 / 防火設備 / 昇降機）	[原本]	無
1981年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅である ※8		---
（地震に対する安全性に関する書類）		確認済証交付年月日
新耐震基準等に 適合していること	耐震診断結果報告書 [原本]	---
を証する書類	耐震基準適合証明書	---
	既存住宅の建設住宅性能評価書（耐震等級）	耐震等級
構造計算書		---
構造確認書		---
該当部屋	建物状況調査の実施日 ※9	不明
	建物状況調査の結果についての報告書 [原本]	無

※8 弊社では確認済証交付年月日の日付が1981年5月31日以前かを判断しています

※9 建物状況調査の実施日について弊社にて把握している情報のため、売却依頼主様へ必ず確認してください

8. アスベスト使用調査の内容

吹付材使用の有無の調査結果 ※ 1 0		未調査	
調査済の場合	調査実施日		
	調査範囲	前管理会社より引き継ぎ無し。	
	使用有無	不明	
	使用箇所	不明	
未調査の場合	調査予定		
建築用仕上げ材使用の有無の調査結果 ※ 1 1		未調査	
調査済の場合	調査実施日		
	調査範囲		
	使用有無		
	使用箇所		
未調査の場合	調査予定		
成形品使用の有無の調査結果		未調査	
調査済の場合	調査実施日		
	調査範囲	前管理会社より引き継ぎ無し。	
	使用有無	不明	
	使用箇所	不明	
未調査の場合	調査予定		

※ 1 0 吹付材 : ※ 1 1 を除く吹付け石綿・石綿含有吹付けロックウール(乾式/湿式)・石綿含有吹付けパーミキュライト・石綿含有吹付けバーライト・石綿含有耐火被覆材・石綿含有断熱材・石綿含有保温材 等

※ 1 1 建築用仕上げ材:吹付リシン・吹付タイル 等

9. 耐震診断の内容

耐震診断の有無	不明	
有りの場合の結果の記録		

10. 管理形態

マンション管理業者名	株式会社大京アステージ
登録番号	国土交通大臣（４）第030096号
主たる事務所の所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷4-19-18オリックス千駄ヶ谷ビル
委託（受託）形態	総合

11. 管理事務室関連

管理員勤務予定		月曜	火曜	水曜	木曜	金曜	土曜	日曜
	午前	有	有	有	有	有	有	
	午後							
管理員勤務予定備考	月、水、木、金 9:00～12:00 火・土 9:00～13:00							
管理事務室電話番号	045-260-7713							
本物件担当事業所	横浜支店 神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目6番4号みなとみらいビジネススクエア 12階							

12. コミュニティ関係

町内会等の有無	無
町内会等の活動費	
町内会等に関する規約等の定め	
サークル活動の有無	無
サークル活動の活動費	
自主運用会計の有無	無

13. サービス

くらしスクエア	※12	無	鍵預かり	※13	無	鍵の預託	
トータルセキュリティサービス	※14	無	住まいるレスキュー	※15	無		

※12 大京アステージが管理するマンション別の会員専用サイトです

※13 警備会社への玄関鍵の預託(個別) があります。玄関鍵は、管理事務室等に設置の鍵保管装置(ボックス)にて厳重なセキュリティのもと保管いたします。なお、保管した鍵は警備会社パトロール員のみ開閉でき、警備会社業務の範囲で使用させていただきます

※14 インターホンシステムを利用したセキュリティサービスです。 本サービスの導入により、ホームセキュリティサービスの提供が可能となっております

※15 「トイレが詰まった」「ガラスを割った」「電球を交換したい」など、専有部分の不具合でお困りの際に、お電話一本で駆け付けるサービス

1 4. 備考

※ 2013 年 11 月 1 日より当社にて管理開始。
前管理会社での修繕履歴は不明。

※自転車置場：区画割無・管理組合運営
口振にて年額徴収。
登録料 1,000 円 / 台・月額 150 円 / 台

※バイク置場：駐輪スペース有。
区画割無・管理組合運営
口振にて年額徴収。
登録料 5,000 円 / 台・月額 300 円 / 台
(現在バイクの契約は不可です)

告知事項 / 有線放送使用料は使用の有無に
関わらず毎月徴収します。

大京グループ くらしサポートデスク
(所有者・居住者専用)
TEL : 0120-264-406

注) 専有部分における事件・事故並びに居住者間のトラブル、プライバシーに関する事項は管理受託外のため回答できません。
売却依頼主に直接確認してください。

- ・本報告書は、日神パレステージ山手西第2管理組合と弊社との間で締結した管理委託契約書に基づくものであり、記載事項以外の事項について弊社は責任を負いません。
- ・本報告書および本報告書に記載された情報の目的外利用および無断転用を固く禁じます。
- ・弊社の個人情報保護方針は弊社ホームページ (<http://www.daikyo-astage.co.jp/>) をご確認ください。
- ・建物の区分所有等に関する法律第 33 条、第 42 条及び第 45 条並びに第 66 条の規定により利害関係人には当マンションの管理規約等の閲覧請求権があります。
- ・本報告書の内容に関するお問い合わせは、横浜支店となります。

連絡先：045-610-5710 受付時間 9:00～17:00 (土日祝日、年末年始除く)

2020 年 03 月 04 日

株式会社大京アステージ
横浜支店



管 理 規 約

管 理 規 約

第 1 章 総 則

第 1 条 (目 的)

この規約は、本物件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。

第 2 条 (定 義)

この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 区分所有権：建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という）第2条第1項の区分所有権をいう。
- (2) 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。
- (3) 管 理 者：区分所有法第25条第1項の管理者をいう。
- (4) 占 有 者：区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- (5) 専 有 部 分：区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- (6) 共 用 部 分：区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- (7) 敷 地：区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- (8) 共用部分等：共用部分及び付属施設をいう。
- (9) 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。
- (10) 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。

第 3 条 (規約の遵守義務)

区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び使用細則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使用細則に定める事項を遵守させなければならない。

第 4 条 (対象物件の範囲)

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、建物及び付属施設（以下「対象物件」という）とする。

第 5 条 （規約の効力）

この規約は、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に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

第 6 条 （管理組合）

区分所有者は、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、管理組合を構成する。

2. 本管理組合の事務所は原則として本マンション内に置く。
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。

第 2 章 専有部分等の範囲

第 7 条 （専有部分の範囲）

区分所有者の専有部分とは室番号を付した区分所有権の目的たる建物の部分（付属設備を含む）をいい、当該専有部分を所有する区分所有者が自己の責任と負担において管理しなければならない。

2. 前項の付属設備とは自己の専有部分に設置された専用設備をいう。
3. 配線及び配管のうちメインルートから分岐し、各々の専有部分に至るものは、その区分所有者の専有部分とする。

第 8 条 （共用部分の範囲）

対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げる通りとする。

第 3 章 敷地及び共用部分等の共有

第 9 条 （共有）

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。

第 10 条 （共有持分）

各区分所有者の共有持分は、その所有する専用部分の床面積の割合による。

2. 前項の床面積の計算は、壁心計算（界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう）によるものとする。

第11条 (分割請求及び単独処分の禁止)

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、建物の専有部分と分離して敷地及び共用部分等の共有持分を他の者に譲渡、賃貸、無償貸与または担保提供等の権利の移転又は設定をしてはならない。

第4章 用 法

第12条 (専有部分の用途)

区分所有者は、その専有部分を、その用途に従い使用するものとする。

2. 当該区分所有者が前項に違反し、対象物件の区分所有者又は居住者その他の第三者から異議の申し出がある場合には、当該区分所有者はその責任と負担においてこれを解決するものとする。

第13条 (敷地及び共用部分等の用法)

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。

第14条 (バルコニー等の専用使用権)

区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠・窓ガラス、入口扉、メールボックス、(以下本条、及び別表第3において「バルコニー等」という)について、同表に掲げる通り、専用使用権を有することを承認する。

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

第15条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用)

区分所有者は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、当該各号に掲げる者が使用することを承認する。

管理室その他対象物件の管理の執行上必要な施設

＜管理業務を受託し、又は請負った者＞

2. 前項に掲げるもののほか、区分所有者は、管理組合が総会の決議を経て、敷地及び共用部分等(専用使用部分を除く)の一部について、第三者に使用させることを承認する。

第16条（附属規定）

対象物件の使用については、別に使用細則等の附属規定を定めるものとする。

第17条（専有部分の貸与）

区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約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附属規定に定める事項を遵守する旨の誓約書（別記様式第1）を管理者に提出させなければならない。

3. 管理者は、前項の誓約書を受領する場合においては、当該専有部分の貸与を受ける者に対して、対象物件の管理又は、使用に関する遵守事項を説明するとともに、この規約及び附属規定の写しを交付するものとする。

第5章 管 理

第1節 総 則

第18条（区分所有者の責務）

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。

第19条（管理者の責務）

管理者は、区分所有法並びにその規約及び附属規定に基づき対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、善良なる管理者の注意をもって区分所有者のために、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

第20条（占有者の責務）

占有者は、対象物件の保存に有害な行為その他対象物件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てはならず、常に良好な住環境を保持するよう努めなければならない。

第21条（敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担）

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。但しバルコニー等の管理のうち、通常の専用使用権を有するもの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。

第22条 (必要箇所への立ち入り)

前条により管理を行う者は、管理を行う為に必要な範囲において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立ち入りを請求することができる。

2. 前項により立ち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、正当な理由なく立ち入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
4. 立ち入りをした者は、速やかに立ち入りをした箇所を原状に復さなければならない。

第23条 (損害保険)

区分所有者は、管理組合が区分所有者を代理して、次の業務を行うことを承認する。

- (1) 対象物件に対する次の損害保険契約の締結
 - イ. 共用部分等の火災保険
 - ロ. 施設所有管理者賠償保険
 - ハ. 個人賠償責任保険
 - (2) 前号の損害保険契約に係わる保険証券の保管並びに保険金の請求及び受領
2. 管理組合は、前項第(2)号により受領した保険金を事故により損害を生じた共用部分等の修復に要する費用に充当するものとする。
 3. 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、火災保険契約を締結するものとする。

第2節 費用の負担

第24条 (管理費等)

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。

- (1) 管理費
 - (2) 修繕積立金
2. 管理費等の額については、第10条に定める各区分所有者の共有持分に応

じて算出し、別表第4の通りとする。

3. 第1項の管理費等は、貸与等第三者に占有させる場合においても、区分所有者が第56条に基づき納入するものとする。

第25条（承継人に対する債権の行使）

管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

第26条（管理費）

管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- (1) 管理要員人件費
- (2) 共用設備の保守維持費及び運転費
- (3) 備品費、通信費その他の事務費
- (4) 経常的な補修費
- (5) 清掃費、消毒費及び塵介処理費
- (6) 管理報酬
- (7) 組合の経費
- (8) その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用
- (9) 公租公課

第27条（修繕積立金）

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。

- (1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- (2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- (3) 敷地及び共用部分等の変更又は処分
- (4) 第26条管理費に不足を生じた場合の補填
- (5) 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. 管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入をしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

3. 修繕積立金については、管理費とは区別して経理しなければならない。

第28条（使用料）

専用使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料は管理費等に充当する。

第 6 章 管 理 組 合

第 1 節 組 合 員

第 29 条 (組合員の資格)

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

第 30 条 (届け出義務)

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(別記様式第 2)により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

第 31 条 (業 務)

管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 管理組合が管理する敷地及び共用部分等(以下、本条において「組合管理部分」という)の保安、保全、保守、消毒及び塵介処理
- (2) 組合管理部分の修繕
- (3) 共用部分等に係わる火災保険その他の損害保険に関する業務
- (4) 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。
- (5) 敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営
- (6) 修繕積立金の運用
- (7) 官公署、町内会との渉外業務
- (8) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- (9) 防災に関する業務
- (10) 広報及び連絡業務
- (11) その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

第 32 条 (業務の執行)

管理組合の業務は、管理者が行うものとする。

第 3 節 管理者及び監事

第 33 条 (管 理 者)

管理組合には、管理者を置く。

2. 管理者は、総会の決議によって選任し、解任することができる。
3. 管理者は、その職務に関し、組合員を代理し、管理組合を代表する。
4. 区分所有法並びにこの規約及び附属規定に定めるもののほか、管理者の権利義務は、委任に関する規定に従う。
5. 管理者は、次条第 1 項の業務に関し、組合員のために、原告又は被告となる。
6. 管理者は、前項により原告又は被告となったときは、延滞なく組合員にその旨を通知しなければならない。この場合には、第 44 条第 2 項及び第 3 項の規定を準用する。

第 34 条 (管理者の業務)

管理者は、第 31 条に定める管理組合の業務のほか、次の各号の業務を行う。

- (1) 敷地及び共用部分等の保存に必要な業務
- (2) 第 35 条第 1 項に定める書面投票の結果に基づく業務
- (3) 規約、附属規定又は総会の決議により、管理者の職務として定められた業務
2. 前項の業務の細目は、別に定める管理委託業務仕様書に定めるものとする。
3. 管理者は、第 1 項の業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。
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。

第 35 条 (書面投票)

管理者は、次の各号に掲げる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、組合員の書面投票に付さなければならない。

- (1) 収支予算及び事業計画
- (2) 管理費支出予算総額を超える収支予算の変更
- (3) 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- (4) 附属規定の制定又は変更
- (5) 第 27 条に定める特別な管理の実施及びそれに充てるための資金の借

入及び修繕積立金の取崩し（第48条第3号の場合を除く。）

(6) 第16条第2項の定める敷地又は共用部分等の第三者への貸与

(7) その他管理者が書面投票に付することが適当と認めた事項

2. 管理者は、前項の書面投票を行う場合には、あらかじめ、監事に通知しなければならない。

3. 組合員は、第1項の書面投票が第47条第4項の書面による議決権の行使又は第50条の総会の決議に代わる書面による合意と解してはならない。

第36条 （投票手続き）

管理者は、前条第1項の書面投票を行う場合には、同項に掲げる事項についての決定又は執行の予定時期の少なくとも2週間前までに、投票が管理者に到達すべき投票期限を示して、組合員に対しその賛否の意向を求めるべき投票事項の要領の通知を発しなければならない。

2. 前項の投票期限と通知を発する日との間には少なくとも2週間の期間を置かなければならない。

3. 第1項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をした死先に発するものとする。

4. 管理者は、第1項の通知を発するときは、あわせてその内容を所定の場所に掲示しなければならない。

第37条 （占有者の意見）

区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、第35条第1項の書面投票の内容につき利害関係を有する場合には、前条第1項の投票期限までに、管理者に対して意見を述べるができる。

2. 管理者は、前項の意見を記録し、第39条第1項に定める書面に記載して組合員に報告するものとする。

第38条 （投票権）

組合員は、その所有する専有部分一戸につき各一個の投票権を有する。

2. 専有部分一戸につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の投票権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。

3. 前項により一の組合員とみなされるものは、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管理者に届け出るものとする。投票権を行使する者を変更する場合においても同様とする。

4. 第35条第1項の投票期限までに投票権を行使しない組合員は、投票事項

につき賛成したものとみなす。

第39条 (投票結果)

管理者は、第35条第1項の書面投票の結果を明らかにした書面を作成し、第36条第1項の投票期限から2週間以内に組合員に通知するものとする。但し、この期間内に総会が開催されるときは、当該総会において報告するものとする。

2. 管理者は、第35条第1項の書面投票に付した事項に関し、投票権総数の二分の一を超える反対票がない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。但し、投票権総数の二分の一を超える反対票がある場合には、総会の決議を経なければこれを行うことはできない。

3. 管理者は、第1項の書面及び回収した投票用紙を保管し、組合員及び利害関係人の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。

第40条 (監 事)

管理組合には、監事3名を置く。

2. 監事は、組合員の中から、総会において選任する。

3. 前項にかかわらず、総会において監事の選任がなされない場合においては、管理者の指定により選任することができる。

4. 監事の任期は、1年とする。但し、再任を妨げない。

5. 任期の満了または辞任によって退任する監事は、後任の監事が就任するまでの間引き続きその職務を行う。

6. 監事に欠員が生じたときは、管理者の指名により補充できるものとし、その監事の任期は、前任者の残任期間とする。

7. 監事が組合員でなくなった場合においては、その監事はその地位を失う。

第41条 (監事の権限)

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。

2. 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たときは、臨時総会を招集することができる。

3. 監事は、管理者の求めに応ずる場合のほか、管理組合の業務の執行について必要と認めるときは、管理者に対して意見を述べることができる。

4. 監事は、監事相互の職務の円滑な遂行を図るため、必要に応じて会議を開催するものとし、その活動の結果を総会に報告するものとする。
5. 前項の会議の議事については、監事は、議事録を作成し、管理者に保管させなければならない。

第42条（監事の誠実義務等）

監事は、法令、規約、附属規定並びに総会の決議及び第35条第1項に定める書面投票の結果に従い、誠実にその職務を行うものとする。

第4節 総 会

第43条（総 会）

管理組合の総会は、総組合員で構成する。

2. 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
3. 管理者は、通常総会を毎年1回新会計年度開始以後2ヵ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おいては、何時でも臨時総会を招集することができる。
5. 総会の議長は、管理者が務める。

第44条（招集手続き）

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け出を出した宛先に発するものとする。但し、その届け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宛に発するものとする。
3. 第1項の通知は、対象物件内に現に居住又は前項の届け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48条第(1)号から第(3)号まで又は第(5)号に掲げる事項の決議である場合には、その議案の要領をも通知しなければならない。
5. 第46条第2項の場合には、本条第1項の通知を発した後、遅滞なくその通知の内容を所定の掲示場所に掲示しなければならない。

6. 第1項にかかわらず、緊急を要する場合においては、管理者は、監事の承認を得て、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。

第45条 （組合員の総会招集権）

組合員が組合員総数の5分の1以上及び第47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おいて、管理者は、2週間以内にその請求のあった日から4週間以内の日を会日とする臨時総会の招集の通知をしなければならない。

2. 管理者が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
3. 前2項により招集された臨時総会においては、第43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、管理者又は組合員の中から選任する。

第46条 （出席資格）

組合員のほか、管理者及び監事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、会議の目的が、対象物件の使用法について利害関係を有する場合には、予め管理者に通知した上で、総会に出席して意見を述べることができる。

第47条 （議決権）

組合員は、その所有する専有部分一戸につき各一個の議決権を有する。

2. 専有部分一戸につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。
3. 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者一名を選任し、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、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. 前項の場合において、組合員が代理人によって議決権を行使するときは、あらかじめ総会開会までに代理人の氏名及び住所を記載した書面を管理者に提出しなければならない。
6. 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。

第48条 (議決事項)

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。

- (1) 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- (2) 規約の変更及び使用細則の制定又は変更
- (3) 敷地及び共用部分等の変更（改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く）並びにそれに充てるための資金の借入及び修繕積立金の取崩し又は共用部分等の処分
- (4) 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
- (5) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (6) 管理者の選任又は解任
- (7) 区分所有法第57条第2項及び第4項の訴えの提起、並びに両項及び本条第4項の訴えを提起すべき者の選任
- (8) 監事の選任（第40条第3項及び第6項の場合を除く。）又は解任
- (9) 収支決算
- (10) 第39条第2項の規定により総会の決議を要するものとされた事項

第49条 (総会の会議及び議事)

総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合においては、議長の決するところによる。

2. 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらずそれぞれ当該各号に掲げる議決要件で決する。

- (1) 前条第1号
 - ・ 組合員総数の五分の四以上及び議決権総数五分の四以上
- (2) 前条第2号、第4号及び第5号
 - ・ 組合員総数の四分の三以上及び議決権総数の四分の三以上
- (3) 前条第3号
 - ・ 組合員総数の過半数以上及び議決権総数の四分の三以上
- (4) 前条第6号
 - ・ 組合員総数及び議決権総数の各過半数

3. 前2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。

4. 前条第2号の場合において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合にお

いて、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

5. 前条第3号の場合において、敷地及び共有部分等の変更又は処分が、専有部分又はその専用使用部分の使用に特別の及ぼすべきときは、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。

6. 前条第4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。

7. 総会においては、第44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。

第50条（総会の決議に代わる書面による合意）

規則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、組合員全員の書面による合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。

第51条（議事録の作成、保管）

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. 管理者は、議事録及び前条の書面を保管し、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、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。

4. 管理者は、所定の掲示場所に、議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

第7章 会 計

第52条（会計期間）

管理組合の会計年度は、第24条に定める管理費等の最初の負担額の起算日が属する月の1日に開始し、これより向う1年間で終了する。又、以後もこれに準ずる。尚、初年度の会計の期間は、前述の起算日から開始する。

第53条（管理組合の収入と支出及び会計区分）

管理組合の会計における収入は、管理費等によるものとし、その支出は第26条及び第27条に定めるところにより諸費用に充当する。

第54条 (収支予算の作成及び変更)

管理者は、毎会計年度の収支予算案を作成し、第35条第1項に定める書面投票に付さなければならない。

2. 管理者は、収支予算を変更しようとするときは、その案を第35条第1項に定める書面投票に付さなければならない。但し、その変更の総額が当該会計年度の当初の管理費支出予算総額以下である場合は、変更後の収支予算書を組合員に送付すれば足りる。

第55条 (会計報告)

管理者は、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。

第56条 (管理費等の徴収)

管理組合は、第24条に定める管理費等について、組合員が各自開設する銀行の預金口座から自動引落しの方法により毎月27日にその翌月分を一括して管理組合の口座に受け入れることとする。但し、臨時に要する費用として特別に徴収する場合においては別に定めるところによる。

2. 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合、管理組合は、当該未払金額についてその期日の翌日から起算して支払い日まで年利18%の遅延損害金を加算して、当該組合員に対して請求できる。
3. 前項の遅延損害金は、第27条に定める費用に充当する。
4. 組合員は、事由の如何を問わず、納付した管理費等について、その返還請求又は分割請求をすることができない。
5. 管理組合は、第1項の規定に違反し、所定の督促手続きを行ってもなお納入しない組合員に対して、区分所有法第57条に準拠して必要な措置をとることができる。

第57条 (管理費等の過不足)

収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合、その余剰金は翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。

2. 管理費等に不足が生じた場合には、管理組合は、組合員に対して、そのつど必要な金額の負担を求めることができる。

第58条 (預金口座の開設)

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。

第59条 (借り入れ)

管理組合は、第27条第1項に定める業務を行うため、必要な範囲において借り入れすることができる。

第60条 (帳簿類の作成、保管)

管理者は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳簿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、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につきその日時、場所等を指定することができる。

第8章 雑 則

第61条 (義務違反者に対する措置)

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。

第62条 (管理者の勧告及び指示等)

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もの若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という）が、法令、規約又は使用細則に違反したとき、又は対象物件内における共同生活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もの若しくはその同居人が、前項の行為を行った場合はその是正等のため必要な措置を講じなければならない。

3. 区分所有者がこの規則若しくは使用細則に違反したとき、又は区分所有者若しくは区分所有者以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときには、管理者は、その差し止め又は排除のための必要な措置をとることができる。

4. 前項までの勧告及び指示等の処置に要する費用及び第56条第5項並びに第61条に関する訴訟の費用（弁護士費用を含む）は、当該区分所有者又は、占有者が負担する。

第63条 (合意管轄裁判所)

この規約に関する管理組合と組合員又は占有者の間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する東京地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

第64条 (近隣住民に対する電波障害解消への協力)

区分所有者は、事業主が、本マンションの影響により電波障害を被る近隣居住者のために、本マンション内に電波障害除去のための施設を設置し、当該近隣居住者に無償で使用させる事を承認する。また、当該施設の維持管理等のため、管理者の承認を得て当該関係者が本物件内に立ち入ることを予め承認する。尚、当該施設及びこれに附帯する配線・配管等の設備は各区分所有者の共有とし、維持管理・修繕等に要する費用は、管理組合の負担とする。

第65条 (地方自治体及び近隣住民との協定の遵守)

区分所有者は、事業主が地方自治体又は近隣住民等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。

第66条 (規約外事項)

規約、附属規定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、附属規定、又は法令のいずれにも定めない事項については、総会の決議又は第35条第1項に定める書面投票により定める。

第67条 (規約原本)

この規約を証すため、別途区分所有者より提出される規約承認書を添付した規約を1通作成し、これを規約原本とする。

2. 規約原本は管理者が保管し、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、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき相当の日時、場所等を指定することができる。
3. 管理者は、所定の掲示場所に、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

第68条 (容認事項)

本物件内各戸に設置する有線放送システムについては、株式会社大阪有線放送社（本社・大阪市南区高津3丁目15番地）が事業主との間で交わした加入契約に基づき、下記条件で音楽番組等を有線により提供すること。

- (1) 各戸に引き込みの有線放送加入契約は、マンション一括加入契約の為、全戸有線放送付きとすること。
- (2) 当該システムの引込負担金は本件管理代行日神管理株式会社において負担し、上記(1)加入契約に基づく聴取料、月額32,000円（32戸）は受益者である各区分所有者が、使用の有無に係わりなく負担するものとし、当該聴取料は管理費より支出すること。
- (3) 上記(1)加入契約は、竣工日より2年間とし期間満了の30日前までに何らの意思表示がない場合は、期間満了時に自動的に契約が更新されること。

- (4) 専有部分および共有部分の一部に株式会社大阪有線放送社が放送を提供する為に中継機等を取付けること、及びそのスペースを無償にて使用すること。
- 尚、前記(1)加入契約を解消したときには、中継機等は株式会社大阪有線放送社に返還する義務があること。
- (5) 株式会社大阪有線放送社の提供条件（番組内容、聴取料等）は、変更される場合があること。
- (6) 将来、前記(1)加入契約に関する本件管理組合代行日神管理株式会社の地位を管理組合へ移行する場合があります、その為の変更手続き等については、本物件管理者に委任すること。
2. 本件建物の名称を表示するため、日神不動産株式会社において一階エントランスの一部及び外壁・屋上・塔屋等の一部にマンションの名称、社名等の入った銘標看板を設置し、無償で専用使用できるものとする。
3. 本件土地東側に接道する建築基準法第42条第二項道路を拡幅する為と、開発行為による開発道路の為、本件建物完成時迄に本件土地の一部を分筆し、公衆用道路として横浜市に上地することを各区分所有者は承認する。従って、本件土地の登記簿上の敷地面積は、物件目録表示の登記簿面積1448.00㎡より横浜市に上地する41.29㎡を差引いた敷地面積1406.71㎡となります。尚、本件土地より上地部分を分筆の際、面積調整の結果敷地面積1406.71㎡が、多少変更がありえることを予め承諾する。又、建築確認上の敷地面積1754.44㎡は開発区域面積1795.73㎡より横浜市に上地する41.29㎡を差引いた面積である。

附 則

第 1 条 （規約の発効）

この規約は、最初の所有権の移転のあった期日から効力を発する。

第 2 条 （管理組合の成立）

管理組合は、最初の所有権の移転のあった期日に成立したものとする。

第 3 条 （管 理 者）

管理組合が発足するまで日神管理株式会社が管理者となるものとする。

第 4 条 （管理基金）

管理組合を円滑に運営するための基金として、下記の事業のために運営するものとする。

1. 管理組合運営費の一時充当金
2. 共有部分の清掃備品の購入
3. 積立マンション保険への充当
4. 予備費

【別表第 1】 対象物件の表示

物 件 名		日神パレステージ山手西第 2
敷 地	所 在 地	神奈川県横浜市南区平楽146番 1（地番）
	面 積	1406.71㎡（登記簿面積）
	権 利 関 係	所有権の共有
建 物	構 造 等	鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上 8 階建 共同住宅 建築面積 749.23㎡ 延床面積 2,595.97㎡
	専 有 面 積	2,410.25㎡（総戸数 3 2 戸）
付 属 施 設		ポリ容器置場 建物境界壁 散水栓 掲示板 自転車置場 メールボックス等建物に付属する施設

【別表第2】 共有部分の範囲

1. 専有部分に属さない建物部分

玄関ホール エレベーターホール 機械室 廊下 階段 屋上 受水槽
内外壁 界壁 床スラブ 基礎部分 パルコニー等

2. 専有部分に属さない建物の付設設備

電気設備 給排水衛生設備 防火消防設備 テレビ共視聴設備
配線配管 エレベーター等

【別表第3】 パルコニー等の専用使用権

専用使用 部分 区分	パルコニー	玄関扉 窓枠 ・窓ガラス、 入口扉	メー ル ボ ッ ク ス	自転車置場
1. 位 置	各専有部分 に接するパ ルコニー	各専有部分 に付属する 玄関扉、窓枠・ 窓ガラス、入 口扉等	エントラン スホールに 設置された メー ルボ ッ ク ス	別表第5 (平面図) 参 照
2. 用 法	通常のパル コニーとし ての用法	通常玄関 扉、窓ガラス としての用 法	通常メー ルボックス としての用 法	通常自転 車置場とし ての用法
3. 期 間	区分所有権 存続中	同 左	同 左	契約期間
4. 条 件	無 償	同 左	同 左	有 償
5. 専 用 使 用 権 者	当該専有部分 の 占 有 者	同 左	同 左	契 約 者

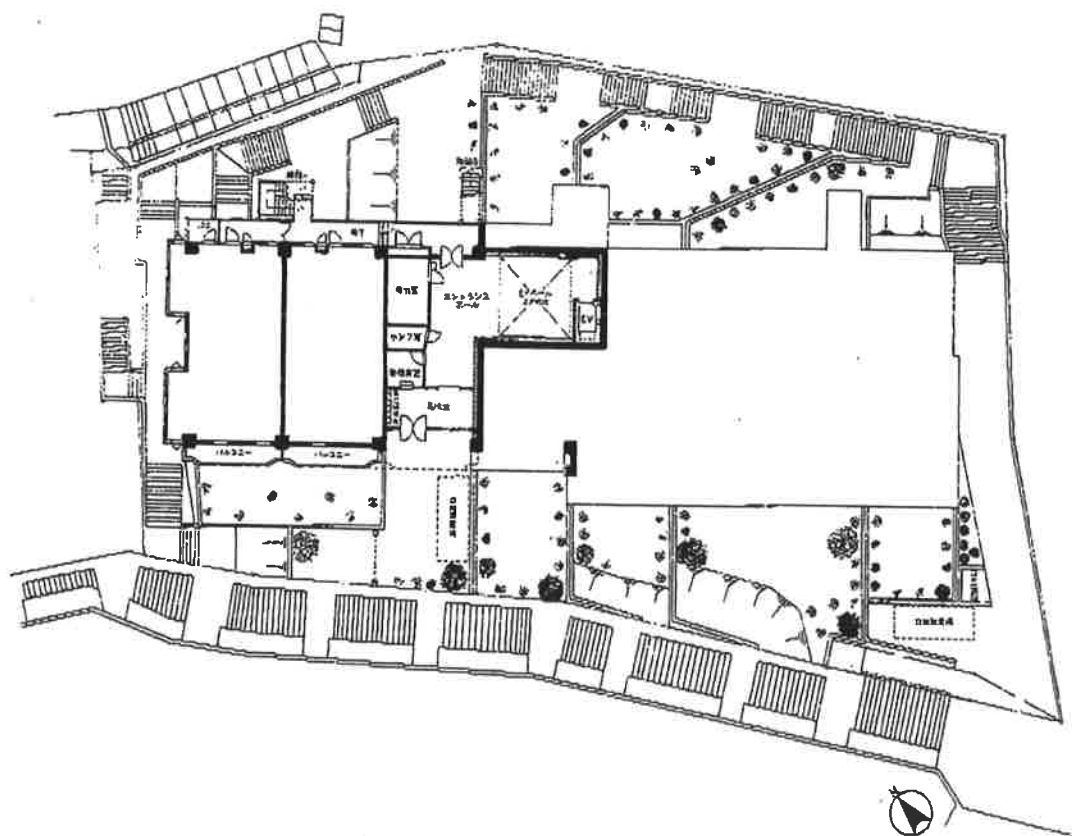
【別表第4】 管理費等一覧表

単位 円/月

室 番 号	タ イ プ	専有面積 (㎡)	管 理 費	修繕積立金	有線放送 聴取料	合 計
505・506・604 605・703・704 801・802	A	75.02	20,400	2,040	1,000	23,440
202・302・303 402・502	B	75.02	20,400	2,040	1,000	23,440
304・403・503 602	C	75.02	20,400	2,040	1,000	23,440
101・201・301	D	85.46	23,200	2,320	1,000	26,520
504・603	E	59.90	16,300	1,630	1,000	18,930
606・705	F	68.42	18,600	1,860	1,000	21,460
501	G 1	73.01	19,900	1,990	1,000	22,890
601	G 2	73.01	19,900	1,990	1,000	22,890
803	H	75.02	20,400	2,040	1,000	23,440
702	I	49.84	13,600	1,360	1,000	15,960
102	J	78.65	21,400	2,140	1,000	24,540
203	K	85.60	23,300	2,330	1,000	26,630
401	L 1	93.38	25,400	2,540	1,000	28,940
701	L 2	93.38	25,400	2,540	1,000	28,940
合 計		2,410.25	655,500	65,550	32,000	753,050

管 理 基 金	完成引渡時に管理費の12ヵ月分
---------	-----------------

【別表第 5】 1 階平面図



使 用 細 則

使用細則

本マンション管理規約(以下「管理規約」という)の第16条の規定に基づき、敷地、建物及び附属施設の使用並びに模様替、改造及び修繕など(以下「模様替等」という)に必要な事項について、「使用細則」を次のとおり定める。

第 1 条 (基本原則)

区分所有者がお互いに円滑な共同生活を確保し、かつ良好な住環境の維持増進を図るために、各区分所有者及び占有者(以下「居住者」という)は、管理規約の精神にのっとり、次条以下に定める事項を遵守しなければならない。

第 2 条 (注意事項)

居住者は日常の生活において、次の事項に注意しなければならない。

- (1) 各専有部分の玄関扉の鍵は、各自の責任において保管し、また施錠すること。
- (2) 玄関扉などの開閉は静かに行うこと。
- (3) 住戸に於いては静穏を保ち、テレビ、ステレオ、楽器の音量など、他の居住者及び近隣の迷惑とならないよう注意すること。
- (4) 階段及びバルコニー等を強打するなどして起こる騒音及び夜間におけるエントランスホール、階段、廊下等での話し声などに注意し、他の居住者に迷惑をかけないこと。
- (5) コンクリートは水を浸透させるので、漏水には特に注意すること。
- (6) 水洗便所は水溶性の紙以外は使用しないこと。
- (7) 自転車置場の使用に当っては管理者の定める用法に従い、整理整頓を心がけ他の居住者の迷惑とならないよう注意すること。

第 3 条 (禁止事項)

居住者は、管理上必要と認められた場合、又は災害その他緊急時を除き、次の行為をしてはならない。

- (1) 専有部分を管理規約に定められた用途以外に使用すること。
- (2) 建物の主要構造部(建物の構造上不可欠な柱、壁及び梁をいう)に孔をあけたり、切削するなどの行為をすること。

- (3) バルコニーの改造、出窓の新設、専有部分の増築を行うこと。
- (4) バルコニー・専用庭に緊急時の非難の妨げになるような物品を放置し、又は工作物を設置すること。ただし、冷暖房用屋外ユニットの設置及び若干量の搬出入の容易な植木鉢又はフラワーボックスの持込みはこの限りではない。
- (5) 敷地及び共用部分等に看板、掲示板、広告、標識の設置等工作物を管理者に無断で築造し、又は共用部分等に傷をつけ、文字、記号等を表示すること。
- (6) 発火、爆発のおそれのある危険物、又は不潔、悪臭のある物品を持ち込むこと。
- (7) 塵芥の投棄方法及び区分を守らないこと。
- (8) 受水槽ピット、屋上など危険な場所に立ち入ること。
- (9) 公序良俗に反する行為、振動、騒音、臭気、電波等により居住者及び近隣に迷惑を及ぼす行為、又は不快の念を抱かせる行為をすること。
- (10) 居住者に危害、鳴声、悪臭等の影響を与えるおそれのある動物（犬・猫等）を飼育、研究すること。
- (11) 階下に危険を及ぼす行為、建物全体の美観を損う行為（洗濯物、布団等をバルコニーの手摺りより上及び外に干すことなど）をすること。
- (12) 指定の自転車置場以外の場所に、自転車等を置くこと。
- (13) その他敷地及び共用部分等の使用又は保存に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為又は管理組合が禁止した行為をすること。
- (14) 近隣等、地域住民の生活に支障を来たす路上駐車等をすること。

第 4 条 （届け出事項）

居住者は、次の各号に掲げる事項については、事前に管理者に書面で届け出なければならない。この場合、届け出にあたっては、所定の様式（別記様式第 1.2.3）によるものとする。

- (1) 専有部分を譲渡するとき、又は譲り受けるとき。
- (2) 専有部分を貸与するとき。
- (3) 引き続き 1 週間以上建物の区分所有者とその同居者全員、又は占有者とその同居者全員が区分所有建物を留守又は休業にするとき。又は区分所有者若しくは占有者が海外その他連絡が困難な場所に出張するとき。

(4) 引っ越し、移転等の日時を決めたとき。

(5) その他上記に準ずる行為で管理者が定めた行為をするとき。

第 5 条 (承認事項)

居住者は、次に掲げる事項については、予め管理者に書面により届け出をし、書面による承認を得なければならない。

(1) 大型金庫等重量物の搬入、据付、移転等建物に影響を及ぼすおそれのある行為をするとき。尚、この場合必ず第三者の立会いを必要とする。

(2) 電気、ガス、給排水等の設備の容量に影響を及ぼす諸機械器具の新設、添加、除去、又は変更をするとき。

(3) 多量の廃棄物を廃棄するとき。

(4) 専有部分の模様替えをするとき。ただし、原状回復のため、又は木部造作などに係わる軽易な模様替等は除く。

(5) その他上記事項に準ずる行為。

2. 前項の事項について承認を求める場合においては、書面によるものとする。ただし、前項第(4)号の場合は工事等の着工予定の3週間前までに工事図面、仕様書を提出しなければならない。

3. 管理者は、承認を与えようとするときは、円満な共同生活を維持するために必要な条件を付与することができる。

4. 管理者の承認を得た行為等であっても、管理者が必要と認めたときは、その行為等の実施中、又は実施後において当該行為等の実施状況について調査できるものとし、当該居住者はこれに協力しなければならない。

第 6 条 (共用部分等に係る模様替等)

居住者は、共用部分（バルコニー等）に係る模様替等を目ら行うことができない。

2. 共用部分等に係る模様替等（緊急に必要とする修繕工事を除く）が必要な場合は、管理者が総会の決議を経て決定する。但し、管理者は、共用部分に係る模様替等の必要な理由等を付して、模様替等の内容をあらかじめ居住者に告知し、書面による合意によって決定することができる。

第 7 条 (違反に対する措置)

管理者は、居住者が使用細則第2条から第6条まで定める事項に違反し、又はおそれのあるときは、当該居住者に対し警告を行い、又は中止させ、

若しくは原状回復を求めることができる。

2. 前項の措置に要する費用は、すべて当該居住者が負担するものとする。

第 8 条 （損害賠償の請求）

管理者は、前条第 1 項に定める警告を行い、又は中止させ若しくは原状回復を求めたにもかかわらず、当該居住者がこれに従わないときは、損害賠償の請求をすることができる。

2. 居住者への訪問者等がこの使用細則に違反する行為をし、これより他の専有部分及び共同部分に損害が生じたときは、その理由の如何を問わず、当該居住者は、その訪問者等と連帯して損害賠償の責任を負うものとする。

第 9 条 （改廃）

この使用細則は、監事会の決議を経たのち、総会の決議を得るものとする。この場合において総会の決議は、議決権を有する組合員の 4 分の 3 以上の賛成により成立するものとする。

附 則

第 1 条 （使用細則の施行）

この使用細則は、管理規約の施行の日から施行する。

年 月 日	
(管理者) 日神パレステージ山手西第 管理組合 管 理 者 殿	
(届け出者) 氏名 _____ 印	
第三者使用に関する届け出事項	
この度、私の所有する _____ 号室を次のとおり第三者に使用させることにしましたので規約第17条第2項の規定に基づきお届けします。	
なお、規約第24条第1項に定められた管理費等は、規約第56条に定める用法に従い、私が全額管理組合に納入することを誓約致します。	
使用住居（又は事務所等）番号	使用者の入居（営業開始）予定日
使 用 者 氏 名	
区分所有者との関係（当該項目を○で囲む）	賃借人 使用人 親 子 その他（ 兄弟姉妹 親族)
使用者の誓約事項	当該 _____ 号室を使用するにあたり、規約・諸規則を遵守することを誓約します。 年 月 日 (使用者) _____ 氏名 _____ 印
区分所有者の連絡（転出）先	(住 所) (電話番号)

別記様式第3 (使用細則第4条第(3)号関係)

年 月 日

(管理者) 日神パレステージ山手西第2 管理組合

管 理 者 殿

(区分所有者又は居住者)

日神パレステージ山手西第2 _____ 号室

氏名 _____ ㊟

不 在 届

私は、下記のとおり 年 月 日から 年 月 日まで不在
に致しますので、使用細則第4条の規定によりその旨をお届けします。

(記)

1. 理 由

2. 緊急連絡先

(1) 住 所

(2) 電 話

(3) 連絡先

3. その他連絡先

