

管理に係る重要事項調査報告書

1 管理体制関係

2 共用部分關係

駐車場

自転車置場・バイク置場(ミニバイク置場)

3 売却依頼主負担管理費等関係

4 管理組合収支関係

管理費等滞納及び借入の状況(マンション全体)(2020年1月末現在)

管理費會計滯納額	106,200 円
修繕積立金會計滯納額	119,100 円
借入金残高	0 円

管理費等の変更予定等

修繕積立金の定め	
修繕積立金に関する規約等の定め	参照条文第 29 条 詳細は、管理規約を参照して下さい。

5 アスベスト使用調査の内容

6 專有部分使用規制關係

7 大規模修繕関係

長期修繕計画の有無	☒ 有	☐ 無
共用部分等の修繕実施状況		
修繕工事	年	月実施
修繕工事	年	月実施
修繕工事	年	月実施
修繕履歴をご参照下さい		
※ 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		
☐ 実施予定有 ☒ 実施予定無 ☐ 検討中 予定ありの場合の実施時期 → (年 月頃)		
その他予定されている工事の概要 ☒ 実施予定有 ☐ 実施予定無 ☐ 検討中		
① 修繕工事	[工事内容] 自転車置場改修工事 [実施時期] 2020年7月以降(6月の総会で提案予定)	
② 修繕工事	[工事内容] [実施時期]	
③ 修繕工事	[工事内容] [実施時期]	
※ 大規模修繕工事実施予定有とは、理事会で検討中又は総会への上程が決定し、かつ、それを弊社が把握している場合を指します。		

<No.3>

8 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況

☒ 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） 検査済証（新築時の物）	☒ 有（管理事務室保管） ☒ 有（管理事務室保管）
☐ 増改築を行った物件である場合 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） 検査済証（増改築時の物）	☐ 有 ☐ 無 ☐ 有 ☐ 無
☐ 既存住宅の建設住宅性能評価を受けた住宅である場合 建設住宅性能評価書	☐ 有 ☐ 無
☒ 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場合 定期調査報告書・定期検査報告書（昇降機等）	☒ 有（管理事務室保管）
☐ 昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅である場合 （地震に対する安全性に関する書類） 新耐震基準等に適合していることを証する書類	☐ 有 ☐ 無 書類名：（ ）

9 耐震診断の内容

耐震診断の有無	☐ 有 ☒ 無
耐震診断の内容	☐ 報告書添付（別添のとおり）

10 管理形態

マンション管理業者名	東洋グリーン建物株式会社
業者登録番号	国土交通大臣（ 4 ）第 032092 号
主たる事務所の所在地	東京都品川区北品川4丁目7番35号
委託（受託）形態	全部委託

11 管理事務所関係

管 理 員 勤 務 日	月・火・木・金
管 理 員 勤 務 時 間	月・木（9:00～12:00） 火・金（8:00～16:00）
管理事務所電話番号	（048）447-8870
本物件担当事業所	東京都品川区北品川4丁目7番35号
本物件担当事業所電話番号	（03）6456-2579
本物件担当者氏名	岩井 宏一

12 コミュニティ関係

自治会・町内会等	☐ 有 ☒ 無 ☐ 不明
サークル・イベント活動	☐ 有 ☒ 無 ☐ 不明

13 備考

◆専用庭：500、600、700円（101～104号室） ルーフバルコニー：2,000円（1004号室）
◆ペット：不可。観賞用小魚または小鳥以外の動物を飼育することは禁止。
◆楽器の使用：住戸内において騒音を発生させないよう注意すること。又、他の居住者及び近隣居住者に迷惑を及ぼしたり不快の念を抱かせる行為をしないこと。特にラジオ、テレビ、ステレオ、カラオケ、ピアノ等の音に注意すること。
◆フローリング規制：LL-45同等以上。（管理規約P3第18条第29項参照）
◆Bフレッツ マンションタイプ導入済み
◆民泊等の対応について：理事会として専有部分を営利目的とした宿泊及び滞在の使用（民泊等）を禁止とする。（2018年6月通常総会承認済）
* 共用部分、専有部分に関する規約等の定め：詳細は管理規約、使用細則等を参照して下さい。

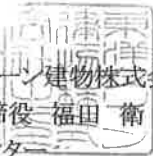
本報告書は、ルピナス蔭管理組合と弊社との間で締結した管理委託契約書第14条に基づくものであり、記載事項以外の事項について弊社は責任を負いません。

本報告書及び本報告書に記載された情報の目的外利用を固く禁じます。また、弊社のプライバシーポリシーは弊社HP (<http://www.toyogreen.co.jp/>) をご確認ください。

なお、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、利害関係人は当マンションの管理規約等の閲覧請求権があることを申し添えます。

2020 年 2 月 25 日

商号又は名称 東洋グリーン建物株式会社
代表者氏名 代表取締役 福田 衛
担当部署 事務センター
報告者 村田 悠美



ルピナス 蕨

管理規約集

ルピナス蕨 管理に関する承認書

「ルピナス蕨」（以下本マンションという。）の土地付区分所有建物売買契約にあたり、本マンションの敷地及び共用部分等の管理に関し、管理規約、使用細則及び管理委託契約書等を承諾し、遵守すると同時に下記の事項を承認します。

記

- 1. 初年度の会計は本マンションの引渡開始日に始まり、翌年の4月末日に終わること。
- 2. 初年度の会計は、会計年度終了後に管理組合の監事が監査を行い、区分所有者には総会で報告すること。
- 3. 管理費会計予算は一応の目安であり、決算金額は諸事情により変動することがあること。また、予算及び収支の過不足については、管理規約及び管理委託契約書に基づき管理組合で処置すること。
- 4. 管理費、修繕積立金、各専用使用料については、本マンションの引渡日以降、入居の有無にかかわらず、所定の金額を所定の方法により支払うこと。
- 5. 初年度において、理事長（区分所有法に定める管理者）が選任されるまでの期間は、全組合員より管理会社（東洋グリーン建物株式会社）が管理委託契約書に基づき、予算執行の他、日常業務に必要なものに限る、その職務を代行すること。
また、初年度については以下の損害保険に管理組合が加入すること。
 - a. 共用部分火災保険
 - b. 施設所有管理者賠償責任保険
 - c. 昇降機賠償責任保険
 - d. 個人賠償保険
 - e. 機械保険
- 6. 理事長が選任されたとき、管理組合（理事長）と管理会社（東洋グリーン建物株式会社）とが管理委託契約を締結すること。
- 7. 管理組合の初代理事長が署名押印した規約一通を規約原本とすること。
- 8. 本マンションの駐車場、バイク置場及び駐輪場使用者は、入居説明会において抽選を行い決定すること。
- 9. 本承認書は、本マンションに区分所有関係が発生した場合において、区分所有法第45条で定める集会決議に変わる合意書面となること。

駿河建設株式会社 御中
株式会社グランドベスト 御中
東洋グリーン建物株式会社 御中

平成 年 月 日

「ルピナス蕨」 号室

氏名 印

氏名 印

目次

「ルビナス蔵」管理規約

第1章 総 則	1
第1条 目 的	
第2条 定 義	
第3条 規約の遵守義務	
第4条 対象物件の範囲	
第5条 規約の効力	
第6条 管理組合	
第2章 専有部分等の範囲	1
第7条 専有部分の範囲	
第8条 共用部分等の範囲	
第3章 敷地及び共用部分等の共有	1
第9条 共有	
第10条 共有持分	
第11条 分割請求及び単独処分の禁止	
第4章 用 法	2
第12条 専有部分の用途	
第13条 敷地及び共用部分等の用法	
第14条 パルコニー等の専用使用权	
第15条 自転車置場の使用	
第16条 バイク置場・駐車場の使用	
第17条 敷地及び共用部分等の第三者の使用等	
第18条 容認事項	
第19条 専有部分の修繕等	
第20条 使用細則等	
第21条 専有部分の貸与	
第5章 管 理	4
第1節 総 則	4
第22条 区分所有者の責務	
第23条 敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担	
第24条 必要箇所への立入り	
第25条 損害保険	
第2節 費用の負担	4
第26条 管理費等	
第27条 承継人に対する債権の行使	
第28条 管理費	
第29条 修繕積立金及び修繕積立基金	
第30条 修繕費の負担	
第31条 使用料等	
第6章 管理組合	5
第1節 組合員	5
第32条 組合員の資格	
第33条 届出義務	
第2節 管理組合の業務	5
第34条 業 務	
第35条 業務の委託等	
第3節 役 員	5
第36条 役 員	
第37条 役員の任期	
第38条 役員の誠実義務等	
第39条 理事長	
第40条 副理事長	

第41条 理 事	
第42条 監 事	
第4節 総 会	6
第43条 総 会	
第44条 招集手続	
第45条 組合員の総会招集権	
第46条 出席資格	
第47条 議決権	
第48条 総会の会議及び議事	
第49条 議決事項	
第50条 総会の決議に代わる書面による合意	
第51条 議事録の作成、保管等	
第5節 理事会	8
第52条 理事会	
第53条 招 集	
第54条 理事会の会議及び議事	
第55条 議決事項	
第7章 会 計	8
第56条 会計年度	
第57条 管理組合の収入及び支出	
第58条 収支予算の作成及び変更	
第59条 会計報告	
第60条 管理費等の徴収	
第61条 管理費等の過不足	
第62条 預金口座の開設	
第63条 借入れ	
第64条 帳票類の作成、保管	
第8章 雑 則	9
第65条 義務違反者に対する措置	
第66条 理事長の勧告及び指示等	
第67条 合意管轄裁判所	
第68条 所轄官庁及び近隣住民との協定の遵守	
第69条 単一組織	
第70条 規約外事項	
第71条 規約原本	
付 則	10
第1条 規約の発効	
第2条 管理組合の成立	
第3条 初代役員	
第4条 管理費等	
「ルビナス蔵」使用細則	16
「ルビナス蔵」駐車場運営細則	19
「ルビナス蔵」駐車場使用細則	22
「ルビナス蔵」駐車場使用契約書	23
「ルビナス蔵」バイク置場運営細則	25
「ルビナス蔵」バイク置場使用契約書	27
「ルビナス蔵」バイク置場使用細則	29
「ルビナス蔵」自転車置場使用細則	30
「ルビナス蔵」管理委託契約書	31

「ルピナス蔵」管理規約

第1章 総 則

(目 的)

第1条 本規約は、ルピナス蔵（以下「本マンション」という。）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 本規約において、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（以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。 |
| 二 | 区分所有者 | 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。 |
| 三 | 占 有 者 | 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。 |
| 四 | 専 有 部 分 | 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。 |
| 五 | 共 用 部 分 | 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。 |
| 六 | 敷 地 | 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。 |
| 七 | 共用部分等 | 共用部分及び付属施設をいう。 |
| 八 | 専用使用権 | 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。 |
| 九 | 専用使用部分 | 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。 |
| 十 | 敷地利用権 | 区分所有法第2条第6項の敷地に関する権利をいう。 |

(規約の遵守義務)

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、本規約及び「ルピナス蔵使用細則」、「ルピナス蔵駐車場運営細則」、「ルピナス蔵駐車場使用細則」、「ルピナス蔵バイク置場運営細則」「ルピナス蔵バイク置場使用細則」「ルピナス蔵自転車置場使用細則」、（以下「使用細則等」という。）を遵守しなければならない。

2 区分所有者は、同居する者又は占有者に対して、本規約及び使用細則等に定める事項を遵守させなければならない。

(対象物件の範囲)

第4条 本規約の対象となる物件の範囲は、別表①に記載された敷地、建物及び付属施設（以下「対象物件」という。）とする。

(規約の効力)

第5条 本規約は、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、区分所有者が本規約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 各区分所有者は第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員を以てルピナス蔵管理組合（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

(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（以下「住戸部分」という。）とする。

2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次の通りとする。

一	天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
二	玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
三	窓枠、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。

(共用部分等の範囲)

第8条 対象物件のうち、共用部分等の範囲は、別表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

(共 有)

第9条 対象物件のうち、敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第10条 各区分所有者の共有持分は、別表③に掲げるとおりとする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

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、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。但し、住戸

部分のみを他の区分所有者又は第三者に貸与する場合を除く。

第4章 用 法

（専有部分の用途）

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

（敷地及び共用部分等の用法）

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

（バルコニー等の専用使用権）

第14条 区分所有者は、別表④に掲げるバルコニー、専用テラス、ルーフバルコニー、ポーチ、室外機置場、玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸、面格子、メールボックス、（以下本条並びに第20条及び別表④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 専用テラス、ルーフバルコニーについて専用使用権を有している者は、別表⑤に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。

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

（自転車置場の使用）

第15条 管理組合は、別表④に掲げる自転車置場について、特定の区分所有者及び占有者の自転車置場登録により使用させることができる。

2 自転車置場の使用については、別に使用細則を定める。

（バイク置場・駐車場の使用）

第16条 管理組合は、バイク置場及び駐車場について、特定の区分所有者にバイク置場使用契約及び駐車場使用契約により使用させることができる。

2 前項によりバイク置場及び駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に使用料を納入しなければならない。

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

4 前項に拘らず、当該譲渡又は貸与の相手方が同居人であるときは、当該同居人は引き続き当該バイク置場及び駐車場を専用使用することができる。

（敷地及び共用部分等の第三者の使用等）

第17条 区分所有者は次に掲げる通り、第三者が敷地及び共用部分等の一部を使用し立入ることを承認する。

① 管理業務を受託し、又は請負った者（以下「管理受託者」という）が、管理事務室その他対象物件の管理の執行上必要な施設及び備品を無償にて使用すること。

② 電気・ガス・水道等の共用設備の維持管理のため、当該事業者が、本マンションに立入作業すること。

③ その他敷地及び共用部分等の維持管理のため、維持管理を受託又は請負った者が、本マンションに立入作業すること。

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。

（容認事項）

第18条 区分所有者は下記事項を容認するものとする。又、区分所有者は、第三者にその所有する専有部分を譲渡等する場合、その承継人に本事項を遵守させ、賃貸等する場合には、その占有者に対して遵守させるものとする。

1. 本物件の土地のうち、自転車置場は区分所有者・占有者が無償にて、賃貸駐車場・バイク置場は管理組合へ所定の「契約書」を提出し受理された一部の区分所有者が有償にて使用すること。尚、希望者が多数の場合、売主指定の方法による抽選による場合があること。

2. 住戸に面するバルコニー・テラス・ポーチ・室外機置場を無償にて、一部住戸に面するルーフバルコニー、専用庭を有償にて当該区分所有者・占有者が専用使用すること。

3. 賃貸駐車場・バイク置場・ルーフバルコニー・専用庭の使用料は管理費等に充当すること。

4. 管理事務室および管理に必要な附属施設を、管理規約に定める管理者またはその指定する者が無償にて専用使用すること。

5. 水道・電気・ガス等の共用施設の維持・運営のため、当該事業者が共用部分および附属施設ならびに敷地の一部をその事業遂行のために無償にて使用すること。また、水道・電気・ガスの検針のため専用使用部分に立入る場合があること。

6. 各住戸に附属する玄関扉（錠および内部塗装部分を除く）・窓枠・窓ガラス・網戸を、当該区分所有者・占有者が無償にて専用使用すること。

7. 本物件敷地内駐車場車路を当該賃貸駐車場使用者が無償にて使用すること。

8. ルーフバルコニー以外の屋上へは、立ち入らないこと。但し、屋上の施設・設備の点検、修理の場合は除く。

9. 売主が本物件塔屋等に本物件の名称を掲示する場合を除き、当該区分所有者・占有者は看板等広告物を設置しないこと。

10. 本物件は、住居は専ら住居として、駐車場・バイク置場は駐車場・バイク置場として使用するものとし、各々その他の用途には供してはならないこと。ただし、未販売・未引渡しの住居を除く。

11. 本物件管理規約・使用細則の禁止事項のとおり本物件において鑑賞用小魚または小鳥以外の動物を飼育することは出来ないこと。

12. 自転車置場・バルコニー・ルーフバルコニー・テラス・専用庭・ポーチ・室外機置場等を使用するにあたっては、物置その他の工作物を築造または設置しないこと。

13. 自転車置場・バルコニー・ルーフバルコニー・テラス・専用庭・ポーチ・室外機置場等の専用使用権を専有部分と分離して、いかなる第三者にも譲渡・貸与しないこと。

14. 本物件の建設に起因して近隣住戸が被る電波障害の対処のため、売主の負担にて、共同視聴アンテナ（本物件屋上設置予定）、敷地内外の配線ケーブル及び近隣住戸軒先の保安器等の共同視聴用機器等を設置する場合があること。当該施設の所有権は管理組合に帰属し、引渡し後の維持管理については管理組合が行うこと。また、当該施設設置のために締結される各種契約における売主の地位を管理組合が継承し遵守すること。尚、近隣居住者は当該施設を無償で使用すること。

15. 各区分所有者は、売主と藤ケーブルテレビジョン（株）が締結する「ケーブルテレビサービスに関する建物基本契約（以下「基本契約」とい

- う)に基づき、テレビジョン放送の同時再送信サービスが利用できること。また、本物件管理組合は組合結成後、基本契約の売主の地位を継承するために別途基本契約を締結することとし、蕨ケーブルテレビジョン(株)契約約款に従うとともに、施設利用料金(月額500円/戸当たり、管理費に含まれています)については、本物件管理組合が一括して同社に支払うものとする。なお、各区分所有者はケーブルテレビサービスを利用する場合には、個々に同社と新たな契約を締結するものとする。
16. 区分所有者は、本物件の住環境および近隣関係を充分確認の上「ルビナス蔵土地付区分建物売買契約」を締結し、本契約締結後、売主に対し損害賠償その他の異議を申し出ないものとする。
17. 本物件近隣土地所有者およびその所有権を取得した第三者が、建築物を建築する場合があること。
18. 本物件建物竣工後、建築基準法等関係法規の改正等が行われ、本物件土地上に本物件と同一規模の建築物を再建築することが法的に許容されなくとも、当該区分所有者は売主に、異議を申し出ないこと。
19. 区分所有者は本物件の所有権移転後といえども、本物件につき有する共有持分について分割請求することはできないこと。また、区分所有者は、専有部分と分離して、土地および共用部分等の共有持分を第三者に譲渡、貸与、その他の権利の移転または設定等の処分をすることはできないこと。
20. 区分所有者は本物件引渡し後、要請があった場合には南町三丁目町会に加入し、町会費(月額150円・平成12年3月10日現在)を納めること。なお、その支払い方法は管理費とは別に管理組合が毎年4月に一括して同町会に支払うものとする。
21. 本物件には、宅配ボックスが設置されており、区分所有者の使用の有無に係わらず維持管理は管理組合が行うこと。
22. 近隣との取り決め及びプライバシー保護のため本物件において、型ガラス及び面格子が設置されている窓があり、また目隠しパネルが設置されている箇所があること。将来とも引渡し時の形状・形質を維持すること。
23. 1004号室のルーフバルコニーは庇がないこと。
24. 本物件1階の専用庭間の間仕切りはメッシュフェンスになっており、プライバシーの保護に関しては各自で行なうこと。ただし、物置その他の工作物を築造または設置しないこと。
25. 敷地内機械式駐車場には駐車可能車輛寸法に制限があること。
- | | | |
|---------------------|----|--------------------------------------|
| | 全長 | 5050mm以内 |
| 3段機械式(№1～15, 21～26) | 全幅 | 1850mm以内 |
| 2段機械式(№16～20) | 全高 | 1550mm以内(№1～5・16・17・21・22は、2100mm以内) |
| | 重量 | 2000kg以内 |
- ただし、この寸法以内であってもホイールベース、オプション等の状況により入庫できない場合があること。
- また、機械式駐車場はその性質上、上段の車より水滴・オイル等が落下し付着する場合があること。
26. バイク置場には駐車可能車輛寸法に制限があること。
- | | | | | | |
|--|----|----------|----|---------|---------|
| | 全長 | 2000mm以内 | 全幅 | 600mm以内 | (№1～7) |
| | 全長 | 2000mm以内 | 全幅 | 800mm以内 | (№8～17) |
- ただし、この寸法以内であってもホイールベース、オプション等の状況により入庫できない場合があること。
27. 本物件、各住戸に設置された住宅情報機器については以下の通り集中管理されること。
- イ. 各住戸より発報される警報(非常通報等)は、本物件の管理会社および当該管理会社の指定した警備会社へ接続され、管理されること。
- ロ. 各住戸の住宅情報機器は一括集中管理されるため、機種変更または各センサーの調べい等をしてはならないこと。
- ハ. 各区分所有者は、管理組合および管理会社が当該設備の定期または必要に応じて実施する保守点検に積極的に協力すること。
28. 本物件の長期的な保守管理のために、管理組合にて長期修繕計画を策定することが必要であること。なお将来において、本物件管理組合決議により区分所有者に対して修繕積立金の金額の変更及び別途負担金が発生する場合があること。
29. 本物件は床仕上げの一部に日本建築学会の性能評価指数L1-45(軽量床衝撃音)のフローリング(下地処理共)を使用(最下階住戸を除く)しているにもかかわらず、下階の住戸に生活音等が多少伝わる場合があること。又、当該フローリングは防音性能上、クッション性のある製品となっていること。なお、フローリングはカーペットに比べ室内の反響音が残る場合があること。本物件区分所有者・占有者は床材の変更等を行う場合には引渡し時と遮音性能が同等以上の床材を使用し、本物件管理規約等の定めに従い行うこと。
30. 区分所有者は専有部分の用途、その他の利用の制限に関する規約の定めにより、当該専有部分、及びその専用部分の使用にあたり、次の行為をしてはならないこと。
- イ. 規約に定められた用途以外の用に供すること。
- ロ. 鑑賞用小魚または小鳥以外の動物を飼育すること。
- ハ. 共用部分に影響を与える変更をすること。
- ニ. 建物外部よりの外観を変更すること。
- ホ. トイレに生理用品、紙おむつ等を流すこと。
- ヘ. 騒音、振動、または電波等により、他の居住者に迷惑をかけること。
- ト. テレビ、ラジオ、ステレオ、各種楽器等の音量を著しくあげること。
- チ. 楽器等を夜間等に長時間演奏すること。
- リ. 構造体を損傷するおそれのある重量物、危険物、多量の引火または発火のおそれのある物品もしくは不潔、悪臭のある物品を持ち込むこと。
- ヌ. 体育用具等重量物を室内で投げたり、落下させること。
- ル. 窓またはバルコニー等から外部に向けて広告をすること及び、物を投げ棄てること。
- ヲ. 共有土地またはバルコニー等に塵芥、発火物等を搬入すること。

- ワ、バルコニー等に突風、強風の際、飛散または落下等他に害を及ぼすおそれのある物を放置すること。
- カ、その他公序良俗に反する行為、及びその他の居住者に迷惑、危害を及ぼす行為をすること。

（専有部分の修繕等）

第19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（床のフローリング、ユニットバスの設置、主要構造部に直接取り付けるエアコンの設置、配管・配線の枝管・枝線の取付け、取替え、間取りの変更等を言い、以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、予め理事長（第36条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。
- 3 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事会（第52条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。
- 4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。
- 5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の実行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 6 承認の判断について、調査等により特別な費用が発生する場合は申請者が負担することとする。

（使用細則等）

第20条 対象物件の使用については、別に使用細則等を定めるものとする。

（専有部分の貸与）

第21条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、本規約及び使用細則等に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

2 前項の場合において区分所有者は、その貸与に係る契約に本規約及び使用細則等に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方に本規約及び使用細則等に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。（別記様式第1参照）

第5章 管 理

第1節 総 則

（区分所有者の責務）

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

（敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担）

第23条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合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、通常の使用に伴うものについては、専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

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

（必要箇所への立入り）

第24条 前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 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、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。

一 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 施設賠償責任保険
- ハ 昇降機賠償責任保険
- ニ 個人賠償責任保険
- ホ 機械保険

二 前号の損害保険契約に係る保険証券の保管並びに保険金（前号ニを除く。）の請求及び受領。

- 2 管理組合は前項第二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 専有部分の火災保険又はその他の保険は、各区分所有者が、自己の責任において付保するものとする。

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

- 5

- 七 管理費等の金銭の保管、出納、運用並びに収支決算に関する業務
 - 八 官公庁、町内会等との渉外業務
 - 九 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
 - 十 防災に関する業務
 - 十一 広報及び連絡業務
 - 十二 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を維持確保するために必要な業務
 - 十三 前各号の他、総会において決議された業務
- (業務の委託等)

第35条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、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。

第3節 役員

(役員)

第36条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長 1名
 - 二 副理事長 1名
 - 三 会計担当理事 1名
 - 四 総務担当理事 1名
 - 五 監事 1名
- 2 役員は、本マンションに現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。
- 3 理事長、副理事長、会計担当理事、総務担当理事及び監事は、役員の互選により選任する。

(役員の任期)

第37条 役員の任期は、2年とし、再任を妨げない。(始期を5月1日とし、終期を翌々年4月末日とする。)

- 2 役員に欠員が生じたときは、前条第2項並びに第49条十二号の規定に拘らず、時宜により理事会で補充できるものとし、その役員の任期は、前任者の残任期間とする。この場合、補充した役員を所定の揭示又は書面にて組合員に通知する。
- 3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間、引き続きその職務を行う。
- 4 役員が組合員でなくなった場合においては、その役員はその地位を失う。

(役員の誠実義務等)

第38条 役員は、法令、本規約及び使用細則等並びに総会若しくは理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

- 2 役員は別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

(理事長)

第39条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を総括するほか、本規約、使用細則又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた業務を遂行する。

- 2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
- 3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
- 4 理事長は、理事会の承認を得て、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。
- 5 理事長は、理事会の承認を得て、顧問又は相談役を委嘱することができる。顧問又は相談役は、理事長の諮問に応ずるものとする。

(副理事長)

第40条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故あるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときはその職務を行う。

(理事)

第41条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

- 2 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。
- 3 総務担当理事は、各種保険の契約、広報、総会、理事会の議事録係等の業務を行う。

(監事)

第42条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

- 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るときは、臨時総会を招集することができる。
- 3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

第4節 総会

(総会)

第43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、区分所有法第34条に定める集会とする。
- 3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後原則として2ヶ月以内に招集しなければならない。
- 4 理事長は、必要と認める場合においては、理事会の決議を経て、何時でも臨時総会を招集することができる。
- 5 総会の議長は、理事長が務める。

(招集手続)

第44条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前までに、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。

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宛先に発するものとする。但し、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の住戸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以て、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3項第一号、第二号、第七号、第九号であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 5 第46条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 6 第1項に拘らず、緊急を要する場合においては、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。
- 7 総会は組合員全員の同意があるときは、招集の手続を得ないで開くことができる。

(組合員の総会招集権)

- 第45条 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、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。
- 2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
 - 3 前2項により招集された臨時総会においては、第43条第5項に拘らず、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以て、組合員の中から選任する。

(出席資格)

- 第46条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は総会に出席することができる。
- 2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、予め理事長にその旨を通知しなければならない。

(議決権)

- 第47条 組合員の議決権の割合は1住戸につき1とする。
- 2 住戸1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1の組合員とみなす。
 - 3 前項により1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、その者の氏名を予め総会開会までに理事長に届出なければならない。
 - 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
 - 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者、他の組合員若しくはその組合員と同居する者又はその組合員の住戸を借り受けた者でなければならない。
 - 6 組合員が法人である場合、法人の代表者が代理人により議決権を行使しようとするときは、その代理人はその法人の役員・従業員、他の組合員若しくはその組合員と同居する者又はその法人から住戸を借り受けた者でなければならない。
 - 7 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

(総会の会議及び議事)

- 第48条 総会の会議は、第47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。
 - 3 前項に拘らず、次の第一号乃至第八号に掲げる事項に関する総会の議事は、組合員及び議決権の各4分の3以上で、第九号については、組合員及び議決権の各5分の4以上で決する。
 - 一 規約の変更
 - 二 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。）又は処分
 - 三 管理組合法人設立の同意
 - 四 区分所有法第58条第1項に基づく専有部分の使用禁止請求の訴えの提起
 - 五 区分所有法第59条第1項に基づく区分所有権の競売請求の訴えの提起
 - 六 区分所有法第60条第1項に基づく占有者に対する引渡し請求の訴えの提起
 - 七 区分所有法第61条第5項に基づく復旧の提起
 - 八 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
 - 九 区分所有法第63条第1項の建替の決議
 - 4 前3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。
 - 5 第3項第一号において、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。
 - 6 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更又は処分が、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ければこれを拒否してはならない。
 - 7 第3項第四号乃至第六号に掲げる事項の決議を行うには、予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。
 - 8 総会においては第44条第1項により予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49条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。
- 一 収支決算及び事業報告
 - 二 収支予算及び事業計画

- 三 管理費等及び使用料等の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約の変更及び使用細則等の制定又は変更
- 五 敷地及び共用部分等の変更又は処分
- 六 第29条第2項に定める特定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、修繕積立基金の取崩し。但し、第29条第2項第五号を除く。
- 七 第23条第2項に定める管理の実施
- 八 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
- 九 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 十一 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十二 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- 十三 その他管理組合の業務に関する重要事項

(総会の決議に変わる書面による合意)

第50条 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、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。

(議事録の作成、保管等)

第51条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する総会に出席した組合員の2人がこれに署名押印しなければならない。
- 3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録を閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録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5節 理 事 会

(理事会)

第52条 理事会は、理事を以て構成する。

- 2 理事会の議長は、理事長が務める。

(招 集)

第53条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が2分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
- 3 理事会の招集手続きについては、第44条（第4項及び第5項を除く。）の規定を準用する。但し、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第54条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

- 2 議事録については、第51条（第4項を除く。）の規定を準用する。

(議決事項)

第55条 理事会は、本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 規約の変更及び使用細則等の制定又は変更に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 第19条に定める承認又は不承認
- 五 その他の総会提出議案
- 六 第66条に定める勧告又は指示等
- 七 総会から付託された事項

第7章 会 計

(会計年度)

第56条 管理組合の会計年度は、毎年5月1日から翌年4月末日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第57条 管理組合の会計における収入は、第26条に定める管理費等並びに第31条に定める使用料等によるものとし、その支出は第28条及び第29条に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第58条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

- 2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。

(会計報告)

第59条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

（管理費等の徴収）

第60条 管理組合は、第26条に定める管理費等及び第31条に定める使用料等について、組合員が第一勧業銀行等に各自開設する預金口座から自動振替等の方法により第62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の27日迄に一括して徴収する。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迄に納入すべき金額を納付しない場合において、管理組合は、その未払金額について年利14%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求することができる。

3 前項の遅延損害金は、第28条に定める費用に充当する。

4 組合員は、納付した管理費等及び使用料等についても、その返還請求又は分割請求をすることができない。組合員の資格を喪失した後も同様とする。

（管理費等の過不足）

第61条 収支決算の結果、管理費にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。但し、総会の決議により、その一部又は全部を修繕積立金に繰入れることができる。

2 管理費等に不足を生じた場合にあっては、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応じて、その都度必要な金額の負担を求めることができる。また、理事会の決議により第29条第2項第5号により修繕積立金を取り崩して管理費等を補填することができる。

（預金口座の開設）

第62条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を第一勧業銀行等に開設するものとする。

（借入れ）

第63条 管理組合は、第29条第2項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

（帳票類の作成、保管）

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

第8章 雑 則

（義務違反者に対する措置）

第65条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、理事長は次条によるほか、区分所有法第57条乃至第60条の規定に基づき必要な措置をとることができる。

2 管理組合は前項の措置に必要な弁護士費用（代理人費用）及びその措置に要する費用の全額を、その者に対して請求することができる。

（理事長の勧告及び指示等）

第66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、本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秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

2 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。

3 区分所有者が、本規約若しくは使用細則等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、理事長は、理事会の決議を経て、その差止め、排除若しくは現状回復のための必要な措置又は費用償還若しくは損害賠償の請求を行うことができる。

（合意管轄裁判所）

第67条 本規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する簡易裁判所を以て、第一審管轄裁判所とする。

2 第49条第九号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

（所轄官庁及び近隣住民との協定の遵守）

第68条 区分所有者は、所轄官庁より受けた指導及び近隣居住者との間に締結された協定等のについて、特定承継人として誠意をもって遵守する。

（単一組織）

第69条 本規約の適用を受ける区分所有者は、管理自治組織として管理組合又は自治会の名称を問わず、区分所有者の共同の利益を維持するため単一組織とし、同じ目的の別系統の組織は結成しない。

（規約外事項）

第70条 本規約及び使用細則等に定めない事項については、区分所有法及びその他の法令の規定による。

2 本規約及び使用細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により決定することができる。

（規約原本）

第71条 本規約を証するため規約を1通作成し、管理組合初代理事長が署名押印したものを規約原本とする。

2 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、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 理事長は、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。

付 則

(規約の発効)

第1条 本規約は、本マンションの最初の引渡日から効力を発する。

(管理組合の成立)

第2条 管理組合は、本規約の発効日より成立したものとする。

(初代役員)

第3条 初代役員の任期は第37条第1項に拘らず、管理組合成立の日より平成15年4月末日までとする。

(管理費等)

第4条 各区分所有者の負担する管理費等及び使用料等は総会においてその額が決定されるまでは、第26条第2項に規定する方法により算出された別表③及び別表⑤の額とする。

別表①

対 象 物 件 の 表 示

マンション名		ルビナス蔵
土 地	所 在 地	埼玉県蕨市南町3丁目53番地1
	面 積	1, 179. 99㎡
	権利関係	建物専有部分の床面積割合による共有（敷地権）
建 物	構 造 等	鉄骨鉄筋コンクリート造 10階建 建築面積 408. 30㎡ 延床面積 3, 585. 68㎡（容積対象外面積286. 37㎡含む）
	専有部分	住 戸 49戸（管理事務室1戸含む）
付 属 施 設		別表②に記載の通り

別表②

共 用 部 分 等 の 範 囲

共用部分 および 付属施設	①建物部分	主体構造物、エントランスホール、風除室、メールコーナー、外部廊下、内部廊下、外部段、バルコニー、ルーフバルコニー、ポーチ、メーターボックス、パイプスペース、エレベーターエレベーター機械室、防火水槽、管理事務室等専有部分に属さない建物部分全般。
	②付属設備	エレベーター設備、電気設備、テレビ共同視聴設備、CATV設備、宅配ロッカー、集合郵便受、ガス設備、配電盤、給排水衛生設備、電話通信設備、消火器、非常用照明設備、照明設備TVモニター付オートロック設備、避難設備、受水槽、連結送水管設備、避雷針設備、自動火災報知設備、窓枠、窓ガラス、玄関扉（錠及び内部仕上部分を除く）、その他各種配線・配管設備（専有部分に属するものを除く）等専有部分に属さない設備
	③付属施設	自転車置場、駐車場、ゴミ置場、メッシュフェンス、防風パネル、目隠しパネル、目隠しスクリーン、専用庭及び植栽等専有部分に属さない付属施設、ゴミ置場

別表③

タイプ別面積・共有持分・管理費等一覧表

タイプ	専有部分 面積 (㎡)	専有使用部分面積						敷地共用部分等所有権 共有持分	管 理 費 (月額:円)	修 繕 積 立 金 (月額:円)	修繕積立基金 (一括払い:円)
		バル コ ニ ー (㎡)	ル ー フ パ ー ル コ ニ ー (㎡)	テ ラ ス (㎡)	専 用 庭 (㎡)	ポ ー チ (㎡)	屋 外 機 置 場				
	戸数										
A	9戸	69.78	11.01			4.88		6978	12,900	6,600	193,500
Ag	1戸	69.78	6.00		5.01	15.21	4.88	6978	12,900	6,600	193,500
B	9戸	63.86	8.32					6386	11,800	6,000	177,000
Bg	1戸	63.86			8.32	12.15		6386	11,800	6,000	177,000
C	9戸	62.31	9.02					6281	11,400	5,800	171,000
Cg	1戸	62.31			9.02	12.36		6281	11,400	5,800	171,000
D	8戸	63.05	8.80					6305	11,500	5,800	172,500
Dg	1戸	63.05			7.11	10.79		6303	11,500	5,800	172,500
E	8戸	75.60	9.30			5.95	4.13	7680	14,100	7,200	211,500
F	1戸	88.13	14.65	41.67				8313	15,300	7,800	229,500

※ 共有持分分母 321,488

別表④

専用使用部分の表示

専用使用部分		用 法	専用使用者	面積等	期 間	使用料
1	自転車置場	自転車置場 使用細則による	自転車に登録した 区分所有者及び占 有者	80台収容 (2段式)	駐輪場使用細則による	無 償
2	賃貸駐車場	駐車場使用規則並びに駐 車場運営細則による	管理組合の許諾者	別表⑤参照	駐車場使用規則並に駐 車場使用契約による	有 償 別表⑤参照
3	バイク置場	バイク置場使用規則並び にバイク置場運営細則に よる	管理組合の許諾者	別表⑤参照	バイク置場使用規則並 びにバイク置場使用契 約による	有 償 別表⑤参照
4	バルコニー	通常の用法による	当該住戸の区分 所有者(占有者)	別表③参照	区分所有権 存 続 中	無 償
5	ルーフバルコニー	同 上	当該住戸の区分 所有者(占有者)	別表③参照	区分所有権 存 続 中	有 償 別表⑤参照
6	専用庭	同 上	同 上	別表③参照	同 上	有 償 別表⑤参照
7	ポーチ	同 上	同 上	別表③参照	同 上	無 償
8	テラス	同 上	同 上	別表③参照	同 上	無 償
9	屋外機置場	同 上	同 上	別表③参照	同 上	無 償
10	管理事務室		管理規約で定めた 管理者またはその 指定する者		区分所有建物 存 続 中	無 償
11	電気・水道・ガス等の 共用施設		東京電力、東京ガ ス等の当該事業者		同 上	無 償
12	玄関扉(錠及び内部仕上 げ部分を除く)、窓枠 窓ガラス、網戸	通常の用法による	当該住戸の区分所 有者(占有者)		区分所有権 存 続 中	無 償

別表⑤ 専用テラス・ルーフバルコニー・駐車場・自転車置場 専用使用料

1. 専用庭・ルーフバルコニー

タイプ	専用使用部分の面積（㎡）	専用使用料（月額）	
		専用庭	ルーフバルコニー
Ag	15.21	700円	
Bg	12.15	600円	
Cg	12.36	600円	
Dg	10.79	500円	
F	41.67		2,000円

2. 駐車場

駐車場	使用場所		使用料	車輛の制限
(26台)	2段式	上段 (2台)	各13,500円	全長 5050mm以内 全幅 1850mm以内 全高 2100mm以内 重量 2000kg以内
		下段 (3台)	各13,000円	全長 5050mm以内 全幅 1850mm以内 全高 1550mm以内 重量 2000kg以内
	3段式	上段 (7台)	各13,500円	全長 5050mm以内 全幅 1850mm以内 全高 2100mm以内 重量 2000kg以内
		中段 (7台)	各12,000円	全長 5050mm以内 全幅 1850mm以内 全高 1550mm以内 重量 2000kg以内
		下段 (7台)	各11,000円	全長 5050mm以内 全幅 1850mm以内 全高 1550mm以内 重量 2000kg以内

3. バイク置場

バイク置場	使用場所	使用料	車輛の制限
	No. 1～7	各500円	全長2000mm以内 全幅600mm以内
	No. 8～17	各800円	全長2000mm以内 全幅800mm以内

第三者使用に関する届出書

平成 年 月 日

(管理者) ルピナス蔵管理組合

理事長 殷

(届出者氏名) 印

この度、私の所有する住戸を次の通り第三者に使用させることになりましたので、管理規約第21条第2項の規定に基づきお届けします。

使用住戸番号	号室	使用者の入居(予定)日	平成 年 月 日
使用者氏名			電 話 番 号
区分所有者との関係(該当項目に○印)	1. 賃借人 2. 親 子 3. 兄弟姉妹 4. 親 族 5. 使用人 6. その他()		
使用者の誓約事項	当該住戸を使用するにあたり、管理規約・使用細則等を遵守することを誓約致します。 平成 年 月 日 (使 用 者 氏 名) 印		
区分所有者の連絡先(転出先)	(住 所) (電話番号)		

以上

区 分 所 有 者 変 更 届

平成 年 月 日

(管理者) ルビナス 株式会社

理 事 長 殿

(旧区分所有者) 氏 名 印

(新区分所有者) 氏 名 印

この度、ルビナス 株式会社 号住戸を売買・贈与・相続・その他（ ）により、下記の通り所有名義を変更しましたので、管理規約第33条の規定により、組合員資格の得喪についてお届けします。又、新組合員は管理規約・使用細則等を遵守致します。

尚、管理費等については、規約第60条の規定により管理組合の定める金融機関に口座を開設するとともに、支払期日が平成 年 月 日分（ 月分）から新組合員の負担とします。

記

1. 所有者名義変更年月日 平成 年 月 日
2. 新旧区分所有者（組合員）氏名

(新) 氏 名 印

(旧) 氏 名 印
3. 新組合員の入居（予定日） 平成 年 月 日
4. 新組合員の連絡先 (勤務先等) (TEL)
5. 旧組合員の転出先 (住 所)
(TEL)

※当該住戸を使用するにあたり、管理規約・使用細則等を遵守することを誓約します。

平成 年 月 日

(新区分所有者) 氏 名 印

以 上

「ルピナス蕨」使用細則

「ルピナス蕨」管理規約第20条の規定に基づき、ルピナス蕨の敷地・建物及び付属施設等の使用につき、下記の通り定める。

第1章 総 則

(目 的)

第1条 本細則は、建物の使用にあたって本細則を理解遵守し、居住者全員が快適な共同生活を維持できるよう、建物の保全、良好な住環境の維持向上をその主たる目的とする。

第2章 専有・専用使用部分

(用 途)

第2条 住戸等を風俗、美観上好ましくない用途、不潔・嫌悪を感じる用途に使用しないこと、並びに専用使用を認められた箇所は、定められた用途以外に使用しないこと。

(改造禁止)

第3条 建物専有部分の基本構造を変更したり、その外観を変更しないこと。

第4条 電気、ガス、給排水、電話等の諸施設の許容量に影響を及ぼす施設、機械、器具等を新設、付加又は変更しないこと。

(使用上の注意)

第5条 住戸内において騒音を発生させないように注意すること。又、他の居住者及び近隣居住者に迷惑を及ぼしたり、不快の念を抱かせる行為をしないこと。特にラジオ、テレビ、ステレオ、カラオケ、ピアノ等の音に注意すること。

第6条 住戸内においては小鳥及び観賞魚以外の動物（犬、猫等）を飼育しないこと。

第7条 住戸内の壁、天井、床等には、配管・配線を破壊するおそれがあるので、むやみに釘等を打たないこと。

第8条 各区分所有者は、自身の専有部分であっても他の居住者に影響を及ぼすおそれのある工事の際は、前もって管理組合の許可を得ること。

第9条 不潔、悪臭のある物品を住戸内に搬入及び貯蔵しないこと。

第10条 パルコニー、専用テラス（以下「パルコニー等」という。）の使用については美観を損なうことのないよう注意するとともに、次のことも禁止する。（但し、管理組合の承認を受けた場合を除く。）

- (1) 個々にパルコニー等ヘテレビ等の受信アンテナ等を設置すること。
- (2) パルコニー等の手摺や手摺より上部に洗濯物、寝具等を干すこと。
- (3) 物置・倉庫等に類する構築物・構造物並びに美観上好ましくないもの等を構築又は設置すること。
- (4) 出窓の新設等増改築を行い原状を変更すること。
- (5) パルコニー等に土を持ち込むこと。
- (6) 犬・猫等の動物を飼育すること。
- (7) 突風・強風の際、落下・飛散等により他に害を及ぼすおそれのあるものを放置すること。
- (8) 洗濯機を設置し、排水すること。
- (9) 自転車・乳母車等を放置すること。

第11条 パルコニー等は、緊急時に避難通路となるため、避難ハッチの上下や通行の妨害となる場所には物を放置したり、工作物等は設置しないこと。

第12条 専用テラスの使用上の注意として、次のことを遵守すること。

- (1) 専用テラスの用法は、通常のテラスとして使用し、専用使用者はテラスに面する住戸の区分所有者及び占有者とする。
- (2) 物置・倉庫等に類する構築物・構造物並びに美観上好ましくないもの等を構築又は設置しないこと。
- (3) 犬・猫等の動物を飼育しないこと。

(防災及び防犯)

第13条 自然発火、引火爆発のおそれのある危険物は持ち込まないこと。

第14条 各区分所有者は、その専有部分の面積に応じた消火器を管理組合の指示に従って備付けること。

第15条 火災時の避難方法や消火器の使用については、十分に熟知し研究に務め、万一の場合は相互に協力し、被害を最小限に止めること。

第16条 出火発見の場合は、速やかに非常警報ボタンを押して非常を知らせるとともに、消防署に通報すること。

第17条 避難の際は、窓扉を閉じ延焼を防ぐこと。

第18条 相互扶助の精神をもって日常の防犯に務め、犯罪の危険を感じた時は、非常警報ボタンを押して知らせるとともに、速やかに警察に通報すること。

第3章 共用部分等

(使用上の注意)

第19条 共用の敷地内及び廊下、階段、踊り場等の建物共用部分に自転車、乳母車、荷物等の私有物又は店屋物の容器等を放置しないこと。

第20条 共用部分等において高声、高吟、遊戯等を行わないこと。

第21条 廊下で喫煙しないこと。又、塵芥及びタバコの吸殻等を所定の場所以外に放棄したり放痰しないこと。

第22条 廊下、階段その他の壁、床、手摺等に落書をしたり、キズをつけないこと。

第23条 寝間着、ステテコ、下着等の姿で、又、下駄で廊下、階段等は歩かないこと。

第24条 共用部分等建物の内外に看板、掲示板、広告、宣伝、商号文書、図書類、標識等を設置・貼付又は記入することは、その理由の如何に拘らずこれを行わないこと。

第25条 居住者又は居住者の訪問客及び関係人が、建物共用部分、建物付属物を汚損、故障させた場合、理由の如何に拘らず、その区分所有者の責において損害賠償を行うこと。

第26条 敷地内の樹木等を伐採したりしないこと。又、植込等の中に立入らないこと。

第27条 ポンプ室、受水槽その他立入り禁止場所及び危険な場所へ立入らないこと。

(防 災)

第28条 階段、避難通路、消火器、消火栓の付近には物を置かないこと。

第4章 電気・給排水及びガス設備

(電気、水道、ガス料金)

第29条 電気、水道、ガス料金は各戸の計量器により請求を受けた使用料金を各自支払うこと。

(排 水)

第30条 排水管に布、綿、廃油、衛生用品に類するもの又はガム、タバコの吸殻及びビニール製品等不溶性のものを流さないこと。

第31条 台所のゴミをディスポーザーで処理し、排水管に流さないこと。

第32条 水栓の開放、漏洩、漏水のまま放置しないこと。特に次のことに注意すること。

(1) 浴室以外は防水床になっていないため、浴室以外の床に清掃等の際散水しないこと。

(2) 洗濯機置場（防水パン）に水洩れの原因になるような物を載せたり原型を變形させて使用しないこと。

(3) 洗濯機の排水ホースは必ず排水トラップに差込んで使用すること。

(ガス使用上の注意)

第33条 ガス器具の使用にあたっては充分に注意し、特にガスコックの取扱いは厳重にすること。

第5章 清掃及び塵芥類

(清 掃)

第34条 共用部分等の清掃は管理委託契約の範囲で管理受託者が行うが、各区分所有者においても衛生・清潔の保持については協力すること。

(ゴミ置場等の利用の注意)

第35条 塵芥類のゴミ置場への搬入はゴミ収集日の当日の朝に行い、それ以外の日には搬入しないようにすること。又、危険物は指定の日時及び場所に管理受託者の指示に従って処理すること。

2 臨時に大量の廃棄物がある場合は、事前に役所等に問い合わせて処理すること。

3 硝子製品、空缶、ポリ製品等の不燃物は、指定する方法により指定の場所に置くこと。

第6章 冷暖房

(冷暖房のための改造の禁止等)

第36条 冷暖房装置の配管のために、指定箇所（スリーブ）以外の壁、床等に改造を加えないこと。

第37条 第19条に拘らず所定の室外機置場に冷暖房機用室外機を設置することができる。

第7章 駐車場及び自転車置場

第38条 駐車場は、その用法にしたがって使用し、引火物その他危険物はもちろんのこと自動車以外のものは放置しないこと。

第39条 自動車は、必ず自身専用の駐車場位置に駐車させること。

第40条 駐車場における自動車及びその積載物の保管について、自己の責任と負担において行い、天災地変・火災・盗難・その他管理組合の責に帰すべからざる事由により自動車等に損害を生じても管理組合は一切その責任を負わない。

第41条 自転車置場の使用は、「ルビナス蔵」の居住者に限る。

第42条 自転車置場は、管理組合が適当と認めたもの以外は置いてはならない。

第43条 自転車置場に自転車を置く場合、その管理は自己の責任において行い、管理組合は一切その責任を負わない。

第44条 自転車置場に自転車を置く場合、整理整頓に心掛けること。

第45条 マンション敷地内では、安全を考慮し、自転車からおりて、手押しにて移動すること。

第46条 その他自転車置場の使用に関し、管理組合に登録をし、管理組合より指示があった場合、その指示に従うこと。

第8章 エレベーター

（エレベーター）

第47条 エレベーターは、「カゴ」内掲示の指示に従って運転使用すること。非常の場合は、インターホンで管理員又は管理センターと連絡が取れます。又、管理員不在時にはカゴ運転盤上の「呼び」ボタンを押し続けることにより管理センターと通話できます。係員の指示に従ってそのまましばらく待機して下さい。
尚、小さな子供が使用する場合は、保護者が付き添うこと。

第9章 その他

（禁止事項）

第48条 次に掲げる行為は、絶対行わないこと。

- (1) 公序良俗に反する行為を行うこと。
- (2) 窓等から物を投げ捨てること。
- (3) 建物、その敷地及び付属施設（以下「建物等」という。）の保存に有害な行為、その他建物等の管理又は使用に関し、区分所有者等の共同の利益に反する行為をすること。
- (4) 管理員に私的雑用を依頼すること。

（管理組合の事前承諾又は連絡を要する事項）

第49条 建物の保全及び館内の秩序を維持するため、次の事項について事前に管理組合に書面で届出のうえ、管理組合より書面により同意を得ること。

- (1) 第8条に定める専有部分の変更工事。
- (2) 大型金庫等重量物の搬出入、移転するとき。
- (3) 工作物を築造するとき。
- (4) 電気・ガス・給排水・通信等諸設備・機械器具類を新設付加、除去又は変更するとき。
- (5) 多数が集まるパーティーを開催するとき。
- (6) 区分所有者が所有する住戸を他人に賃貸し又は譲渡等により入居者が変わるとき。

（細則の改廃等）

第50条 本細則の改廃及び変更については、ルピナス蔵管理規約第49条第四号によるものとする。

- 2 その他、本細則に定めのない事項についても、管理組合が管理運営上等特に必要と認めた事項についてはその指示に従うものとする。

（付 則）

本細則は、規約発効の日から効力を発する。

以 上

「ルピナス蔵」駐車場運営細則

(総 則)

第1条 ルピナス蔵管理組合（以下「管理組合」という。）は、管理規約第20条の規定により、ルピナス蔵内の駐車場施設の円滑な運営を目的として本細則を定める。

(使用資格者及び使用台数等)

第2条 駐車場の使用資格者は、現に居住するルピナス蔵管理組合の組合員（以下「組合員」という。）又はその同居人に限るものとする。

2 駐車場の使用車は、前項の使用資格者又は区分所有者の所有する自動車に限るものとし、使用台数は1住戸につき1台限りとする。但し、第6条第3項の場合を除く。

(使用申込)

第3条 駐車場の使用希望者は、管理組合が別に定める「駐車場使用申込書」に必要事項を記入の上、管理組合に提出するものとする。

(申込の審査)

第4条 管理組合は、前条により駐車場の使用申込を受付けたときは、審査の上、諾否を決定する。

(駐車場使用契約)

第5条 管理組合は、前条により駐車場の使用者を決定したときは、当該使用者の居住する住戸の区分所有者と別に定める駐車場使用契約を締結する。

(駐車場使用権の消滅)

第6条 駐車場についての使用権を有している組合員が、その所有する住戸部分を他の組合員又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その組合員の駐車場使用権は消滅する。

2 前項に拘らず当該譲渡又は貸与の相手方が同居人であるときは、当該同居人は当該駐車場を使用することができる。

(解約届)

第7条 駐車場の使用の解約を希望するときは、原則として1ヶ月前に別に定める「駐車場使用契約の解約（又は予告）届」を管理組合に提出することとする。

(自動車保管場所使用承諾証明書の発行)

第8条 管理組合は、使用者に対し「自動車の保管場所の確保等に関する法律」に基づき、自動車の保管場所確保の証明書を発行する必要があるときは、当該証明書を発行するものとする。

(駐車場使用時間)

第9条 駐車場使用時間は、1日24時間駐車とし、使用者は随時、所定の場所に駐車することができる。

(駐車場使用料の決定)

第10条 駐車場使用料は別に定められたところによるものとする。駐車場使用料は駐車場所、自動車の種類等により区分設定することができる。

(駐車場使用料の変更)

第11条 施設の改善又は一般物価の変動などにより必要と認めるときは、契約期間内といえども1ヶ月の予告期間を以て駐車場使用料を変更することができる。

(駐車場使用料の支払)

第12条 駐車場使用契約を締結した区分所有者は、使用の有無に拘らず毎月27日迄に、その翌月分の駐車場使用料を管理組合又は管理受託者の定める方法により支払うものとする。尚、使用料を支払うべき期間が1ヶ月に満たない場合、1ヶ月を30日として日割計算を行う。但し、その額に10円未満の端数が生じたときは、これを四捨五入とする。

(使用許可の取り消し)

第13条 管理組合は、駐車場使用者が次の各号の1に該当したときは、使用期間中といえども通知のうえ、使用許可を取り消すことができる。

- 一 駐車場を駐車場以外の用途に使用したとき。
- 二 駐車場及び駐車場使用上の権利を第三者に転貸したとき。
- 三 駐車場に建物その他の構築物又は工作物を設置したとき。
- 四 規約若しくは本運営細則・駐車場使用細則に違反したとき。
- 五 駐車場の使用に際し、人若しくは重大な物的損害を生じしめたとき。

(駐車場使用細則)

第14条 使用者は、駐車場使用細則を遵守しなければならない。

(契約書等)

第15条 本細則に規定する駐車場使用契約書、使用申込書又は解約届の書式及び駐車場使用細則等は管理組合が決定し又は変更する。

(駐車場使用料の処置)

第16条 駐車場使用料の収入金は、管理規約第31条によりその全額を管理費等に繰り入れるものとする。

(細則の改廃等)

第17条 本細則の改廃及び変更については、管理規約第49条第四号によるものとする。

(効 力)

第18条 本細則は、規約発効の日から効力を発する。

以 上

駐車場使用申込書

平成 年 月 日

ルピナス蔵管理組合理事長 殿

ルピナス蔵 号室

(区分所有者) 氏名 印

(使用希望者) 氏名 印

使用希望者が、区分所有者と異なる
ときのみ記入。

下記の通り、ルピナス蔵の駐車場の使用を申込みます。

記

- ルピナス蔵の管理規約、駐車場運営細則、駐車場使用細則及び駐車場使用契約書の条項を承諾し、遵守するとともに管理組合の指示等があった場合、その指示に従います。
- 私又は の所有する次の自動車を駐車するため駐車場の収納規格（サイズ）を確認したうえ申込みました。ついては、私の都合で申込後の区画（位置）変更等の異議は申し出ません。

〈 自動車の明細 〉

車 両 登 録 番 号		用 途	
車名(車種)型式		排 気 量	CC
登 録 所 有 者 名		備 考	
登 録 年 月 日	昭和・平成 年 月 日		

〈 所有自動車サイズ 〉

全 長 (mm)	全 幅 (mm)	全 高 (mm)	総 重 量 (kg)

以 上

- 管理組合使用欄
- 受 付 日 平成 年 月 日
 - 受付No. No.
 - 契 約 日 平成 年 月 日
 - 駐車位置 No.

受 付	台帳記入	理事確認

キ リ ト リ

駐 車 場 申 込 受 付 書

ルピナス蔵 号室 殿

平成 年 月 日

ルピナス蔵管理組合
担当 印

駐車場使用申込は、受付番号 番で受け付けました。

届 出 日
平成 年 月 日

ルピナス蔵管理組合
理事長殿

(使用者)
ルピナス蔵
氏名
号室
印

「駐車場使用解約届」

駐車場使用の解約について、駐車場運営細則第 7 条に基づき届出いたします。

記

1. 使 用 区 画
- No. _____
2. 使 用 車 両
- _____
3. 車両登録番号
- _____
4. 使 用 者 氏 名
- _____
5. 解 約 (予 定) 日
- _____

※ 解約時、駐車場使用契約書及び機械式駐車場契約者は操作キーを管理組合に返還すること。

以 上

「ルピナス蔵」 駐車場使用細則

「ルピナス蔵」管理規約第20条の規定に基づき、駐車場使用につき、下記の通り定める。

- 1 本駐車場は管理組合が管理にあたる。
- 2 本駐車場の使用にあたって、区分所有者は管理組合と駐車場使用契約を締結する。
- 3 機械式駐車場の駐車可能車両は機械式駐車場車両規格（メーカー指定）のサイズにあったものとする。
- 4 車両は、必ずバックで入庫すること。
- 5 利用時間は終日とする。
- 6 登録されている車両の変更の際は、事前に管理組合に届出ること。管理組合の承認なくして登録車以外のものを駐車することはできない。又、自転車、オートバイ等の置場としての利用はできない。
- 7 駐車に当たっては必ず指定の場所に駐車すること。
- 8 本マンション敷地内での走行は最徐行で安全運転を心がけること。又、出場車優先とする。
- 9 必要以上にエンジンを高回転しないこと。特に深夜の車の出入りは居住者の迷惑になるので、静かに行なうこと。
- 10 車両より離れる場合は、必ずサイドブレーキの確認、ドアの施錠、アンテナの格納等盗難・損傷防止に注意すること。
- 11 ガソリンその他の危険物、物品等を駐車場に置かないこと。又、駐車場での喫煙は厳禁とする。
- 12 他車両等との接触、衝突事故等が起きた場合は、速やかに管理組合に届出て、自己の責任と負担において修復すること。
- 13 本マンション敷地内での事故・車両の盗難等、車両に関する事故等に関する責任は、使用者が負うものとし、管理組合は一切責任を負わない。
- 14 その他管理組合より指示があった場合、その指示に従うこと。

（付 則）

本細則は、規約発効の日から効力を発する。

「ルピナス蔵」 駐車場使用契約書

下記表示の区分所有者と管理組合（以下区分所有者を「甲」、管理組合を「乙」という。）とは「ルピナス蔵」（以下「本マンション」という。）の駐車場の使用について、次の通り使用契約を締結した。
その証として本契約書2通を作成し、甲及び乙が署名押印のうえそれぞれ1通ずつ保有する。

平成 年 月 日

甲 ルピナス蔵 号室 印

乙 ルピナス蔵管理組合 理事長 印

（使用契約の成立）

第1条 乙は、本マンションの共用部分である下記記載の駐車場（以下「本駐車場」という。）を「ルピナス蔵管理規約」（以下「管理規約」という。）第16条の規定に基づき、甲に使用させ、甲はこれを規格に適合する自動車の駐車場として使用する。

使用権の対象となる駐車場 号駐車場

（使用期間）

第2条 本駐車場の使用期間は、平成 年 月 日より平成 年 月 日まで1年間とする。

2 使用期間終了の1ヶ月前迄に、甲・乙いずれもが別段の意思表示をしないときは、本契約は引き続き同一条件をもって1年間更新されるものとし、以後同様とする。

3 甲は、第1項の使用期間満了前でも1ヶ月の予告期間をもって、所定の解約届を乙に提出することにより本契約を解約することができる。

（使用料）

第3条 本駐車場の使用料は月額 円とし、甲は使用の有無に拘らず毎月27日迄にその翌月分を乙に支払う。

尚、使用料を支払うべき期間が1ヶ月に満たない場合、1ヶ月を30日として日割計算を行う。但し、その額に10円未満の端数が生じたときは、これを四捨五入とする。

2 前条第3項の規定に基づかず甲が途中解約を行った場合、乙はその月の駐車場使用料を返却しないものとする。

3 第1項に定める使用料は、使用期間の途中でであっても、管理規約に定める總會（以下「總會」という。）において変更の議決があった場合には変更する。

（登録自動車）

第4条 甲が駐車する登録自動車は次の通りとする。

車 名

車両登録番号

所 有 者 名

尚、駐車する自動車の車種等の変更の際は、事前に乙に届出なければならない。

（使用上の注意）

第5条 甲は本駐車場の使用にあたり、乙の指示がある場合には、これに従うとともに、不必要な警笛やエンジンによる騒音を発生させるなど、本マンションの他の入居者に迷惑を及ぼす行為を行ってはならない。

（自動車の保管責任）

第6条 甲は本駐車場における自動車及びその積載物の保管について、甲の責任と負担において行い、天災地変、火災、盗難、その他乙の責に帰すべからざる事由により、甲の自動車等に損害を生じても、乙は一切その責任を負わない。

（事故の責任）

第7条 甲は本マンション内にて自動車による事故を生じた場合には、速やかに乙に届け出るとともに、その責任と負担においてこれを処理解決する。

（駐車場の修繕）

第8条 甲が故意又は過失により本駐車場（付帯設備がある場合にはこれをも含む。）を損傷した場合には、速やかに乙に届出るとともに、その修繕の費用を負担しなければならない。

2 前項以外の修繕については、管理規約の共用部分等の修繕の定めに従い、乙が必要と判断した場合に行う。

（構造変更の制限）

第9条 甲は管理規約に定める共用部分等の変更の手続きを経て乙が承認した場合を除き、本駐車場に構築物を構築するなどその構造及び形質を変更する行為を行ってはならない。

（第三者の使用の制限）

第10条 甲は本駐車場の第三者への貸与及び使用権の譲渡などの処分を行ってはならない。

2 前項に拘らず、甲の同居人は、本駐車場を使用することができる。

（駐車場運営細則等の遵守）

第11条 甲は別に定めた駐車場運営細則及び駐車場使用細則を遵守しなければならない。

（同居人等との連帯責任）

第12条 甲はその同居人が本駐車場を使用する場合には、それらの者にも本契約による使用上の定め、駐車場運営細則及び駐車場使用細則を遵守させ、その行為について連帯して責任を負わなければならない。

（契約の解約）

第13条 甲は1ヶ月前の予告期間を以て、予め書面により乙に届け出ることにより、本契約を解約することができる。

2 甲が、その所有する住戸を他の組員又は第三者に譲渡又は貸与したときは、本契約は解約されるものとする。

3 前項に拘らず当該譲渡又は貸与の相手方が同居人であるときは、当該同居人は当該駐車場を使用することができる。

4 甲が管理規約及び使用細則等又は本契約の定めに違反した場合は、乙は相当の期限を定めて義務履行の催告を行い、その期限を過ぎても、なお義務を履行しないときは、乙は甲に通知することにより本契約を解約することができる。

5 乙は甲が本駐車場使用料を3ヶ月以上滞納した場合は、本契約を解約することができる。なお、甲の管理費等の組合納付が3ヶ月以上の滞納がある場合も同様とする。

（契約の終了）

第14条 使用期間満了、又は解約によって本契約が終了した場合、甲は無条件にて直ちに使用駐車場を乙に明け渡さなければならない。

（特定事項）

第15条 本契約に定めのない事項については、管理規約・使用細則等及び法令に従い、甲・乙誠意をもって協議のうえ解決する。

以 上

「ルピナス蔵」バイク置場運営細則

(総 則)

第1条 ルピナス蔵管理組合（以下「管理組合」という。）は、管理規約第20条の規定により、ルピナス蔵内のバイク置場施設（ 台）の円滑な運営を目的として本細則を定める。

(使用資格者及び使用台数等)

第2条 バイク置場の使用資格者は、現に居住するルピナス蔵管理組合の組合員（以下「組合員」という。）又はその同居人に限るものとする。

2 バイク置場の使用車は、前項の使用資格者の所有するバイクに限るものとし、使用台数は1住戸につき1台限りとする。

(使用申込)

第3条 バイク置場の使用希望者は、管理組合が別に定める「バイク置場使用申込書」に必要事項を記入の上、管理組合に提出するものとする。

(申込の審査)

第4条 管理組合は、前条によりバイク置場の使用申込を受付けたときは、審査の上、諾否を決定する。

(バイク置場使用契約)

第5条 管理組合は、前条によりバイク置場の使用者を決定したときは、当該使用者の居住する住戸の区分所有者と別に定めるバイク置場使用契約を締結する。

(バイク置場使用权の消滅)

第6条 バイク置場についての使用权を有している組合員が、その所有する住戸部分を他の組合員又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その組合員のバイク置場使用权は消滅する。

2 前項に拘らず当該譲渡又は貸与の相手方が同居人であるときは、当該同居人は当該バイク置場を使用することができる。

(解約届)

第7条 バイク置場の使用の解約を希望するときは、原則として1ヶ月前に別に定める「バイク置場使用契約の解約（又は予告）届」を管理組合に提出するものとする。

(使用時間)

第8条 バイク置場使用時間は、1日24時間駐車とし、使用者は随時、所定の場所に駐車することができる。

(バイク置場使用料の決定)

第9条 バイク置場使用料は別に定められたところによるものとする。

(バイク置場使用料の変更)

第10条 施設の改善又は一般物価の変動などにより必要と認めるときは、契約期間内といえども1ヶ月の予告期間を以てバイク置場使用料を変更することができる。

(バイク置場使用料の支払)

第11条 バイク置場使用者は、使用の有無に拘らず毎月27日迄に、その翌月分のバイク置場使用料を管理組合又は管理受託者の定める方法により支払うものとする。尚、使用料を支払うべき期間が1ヶ月に満たない場合、1ヶ月を30日として日割計算を行う。但し、その額に10円未満の端数が生じたときは、これを四捨五入とする。

(使用許可の取り消し)

第12条 管理組合は、バイク置場使用者が次の各号に該当したときは、使用期間中といえども通知のうえ、使用許可を取り消すことができる。

- 一 バイク置場をバイク置場以外の用途に使用したとき。
- 二 バイク置場及びバイク置場使用上の権利を第三者に転貸したとき。
- 三 バイク置場に建物その他の構築物又は工作物を設置したとき。
- 四 規約若しくは本運営細則・バイク置場使用細則に違反したとき。
- 五 バイク置場の使用に際し、人若しくは重大な物的損害を生じしめたとき。

(バイク置場使用細則)

第13条 使用者は、バイク置場使用細則を遵守しなければならない。

(契約書等)

第14条 本細則に規定するバイク置場使用契約書、使用申込書又は解約届の書式及びバイク置場使用細則等は管理組合が決定し又は変更する。

(バイク置場使用料の処置)

第15条 バイク置場使用料の収入金は、管理規約第31条によりその全額を管理費等に繰り入れるものとする。

(細則の改廃等)

第16条 本細則の改廃及び変更については、管理規約第48条第四号によるものとする。

(効 力)

第17条 本細則は、規約発効の日から効力を発する。

(付 則)

第18条 管理規約適用以前にルピナス蔵の分譲業者の承認を得て、バイク置場の使用を認められた区分所有者又はその同居人は、本細則によるバイク置場の使用者とみなすこととし、当該使用者の居住する住戸の区分所有者は、所有住戸の引渡時よりバイク置場使用料を負担するものとする。

以 上

バイク置場使用申込書

ルピナス蔵管理組合理事長 殿

平成 年 月 日

ルピナス蔵 号室

(区分所有者) 氏名 印

(使用希望者) 氏名 印

使用希望者が、区分所有者と異なる
ときのみ記入。

下記の通り、ルピナス蔵のバイク置場の使用を申込みます。

記

- ルピナス蔵の管理規約、バイク置場運営細則、バイク置場使用細則及びバイク置場使用契約書の条項を承認し、遵守することとともに管理組合の指示等があった場合、その指示に従います。
- 私又は の所有する次のバイクを駐車するために申込みます。又、私の都合で申込後の区画（位置）変更等の異議は申し出ません。

〈 バイクの明細 〉

車両登録番号		用 途	
車名(車種)型式		排 気 量	CC
登録所有者名		備 考	
登録年月日	昭和・平成 年 月 日		

以 上

管理組合使用欄

1. 受付日	平成 年 月 日
2. 受付No.	No.
3. 契約日	平成 年 月 日
4. 駐車位置	No.

受 付	台帳記入	理事確認

キ リ ト リ

バ イ ク 置 場 申 込 受 付 書

ルピナス蔵 号室
殿

平成 年 月 日

ルピナス蔵管理組合
担当 印

バイク置場使用申込は、受付番号 番で受け付けました。

「ルピナス蕨」バイク置場使用契約書

下記表示の区分所有者と管理組合（以下区分所有者を「甲」、管理組合を「乙」という。）とは「ルビナス蔵」（以下「本マンション」という。）のバイク置場の使用について、次の通り使用契約を締結した。

その証として本契約書2通を作成し、甲及び乙が記名押印のうえそれぞれ1通ずつ保有する。

平成 年 月 日

甲 ルピナス蔵 号室

印

乙 ルピナス蔵管理組合
理事長

印

(使用契約の成立)

第1条　乙は、本マンションの共用部分である下記記載のバイク置場（以下「本バイク置場」という。）を「ルビナス蔵管理規約」（以下「管理規約」という。）第16条の規定に基づき、甲に使用させ、甲はこれをバイク置場として使用する。

使用権の対象となるバイク置場	号バイク置場
----------------	--------

(使用期間)

第2条 本バイク置場の使用期間は、平成 年 月 日より平成 年 月 日まで1年間とする。

2 使用期間終了の1ヶ月前迄に、甲・乙いずれもが別段の意思表示をしないときは、本契約は引き続き同一条件をもって1年間更新されるものとし、以後同様とする。

3 甲は、第1項の使用期間満了前でも1ヶ月の予告期間をもって、所定の解約届を乙に提出することにより本契約を解約することができる。

(使用料)

第3条 本バイク置場の使用料は月額 円とし、甲は使用の有無に拘らず毎月27日迄にその翌月分を乙に支払う。

尚、使用料を支払うべき期間が1ヶ月に満たない場合、1ヶ月を30日として日割計算を行う。但し、その額に10円未満の端数が生じたときは、これを四捨五入とする。

2 前条第3項の規定に基づかず甲が途中解約を行った場合、乙はその月のバイク置場使用料を返却しないものとする。

3 第1項に定める使用料は、使用期間の途中であっても、管理規約に定める総会（以下「総会」という。）において変更の議決があった場合には変更する。

(登録バイク)

第4条 甲が駐車する登録バイクは次の通りとする。

車	名
車両登録番号	
所有者名	

尚、駐車するバイクの車種等の変更の際は、事前に乙に届出なければならない。

(使用上の注意)

第5条 甲は本バイク置場の使用にあたり、乙の指示がある場合には、これに従うとともに、不必要な警笛やエンジンによる騒音を発生させるなど、本マンションの他の入居者に迷惑を及ぼす行為を行ってはならない。

(保管責任)

第6条 甲は本バイク置場におけるバイクの保管について、甲の責任と負担において行い、天災地変、火災、盗難、その他乙の責に帰すべからざる事由により、甲のバイク等に損害を生じても、乙は一切その責任を負わない。

(事故の責任)

第7条 甲は本マンション内にてバイクによる事故を生じた場合には、速やかに乙に届け出るとともに、その責任と負担においてこれを処理解決する。

(バイク置場の修繕)

第8条 甲が故意又は過失により本バイク置場（付帯設備がある場合にはこれをも含む。）を損傷した場合には、速やかに乙に届出るとともに、その修繕の費用を負担しなければならない。

2 前項以外の修繕については、管理規約の共用部分等の修繕の定めに従い、乙が必要と判断した場合に行う。

(構造変更の制限)

第9条 甲は管理規約に定める共用部分等の変更の手続きを経て乙が承認した場合を除き、本バイク置場に構築物を構築するなどその構造及び形質を変更する行為を行ってはならない。

(第三者の使用の制限)

第10条 甲は本バイク置場の第三者への貸与及び使用権の譲渡などの処分を行ってはならない。

2 前項に拘らず、甲の同居人は、本バイク置場を使用することができる。

(バイク置場運営細則等の遵守)

第11条 甲は別に定めたバイク置場運営細則及びバイク置場使用細則を遵守しなければならない。

(同居人等との連帯責任)

第12条 甲はその同居人及び社宅入居者が本バイク置場を使用する場合には、それらの者にも本契約による使用上の定め、バイク置場運営細則及びバイク置場使用細則を遵守させ、その行為について連帯して責任を負わなければならない。

(契約の解約)

第13条 甲は1ヶ月前の予告期間を以て、予め書面により乙に届け出ることにより、本契約を解約することができる。

2 甲が、その所有する住戸を他の組員又は第三者に譲渡又は貸与したときは、本契約は解約されるものとする。

3 前項に拘らず当該譲渡又は貸与の相手方が同居人であるときは、当該同居人は当該バイク置場を使用することができる。

4 甲が管理規約及び使用細則等又は本契約の定めに違反した場合は、乙は相当の期限を定めて義務履行の催告を行い、その期限を過ぎても、なお義務を履行しないときは、乙は甲に通知することにより本契約を解約することができる。

(契約の終了)

第14条 使用期間満了、又は解約によって本契約が終了した場合、甲は無条件にて直ちに使用バイク置場を乙に明け渡さなければならない。

(特定事項)

第15条 本契約に定めのない事項については、管理規約・使用細則・バイク置場運営細則・バイク置場使用細則及び法令に従い、甲・乙誠意をもって協議のうえ解決する。

以 上

「ルピナス蕨」バイク置場使用細則

「ルピナス蕨」管理規約第16条の規定に基づき、バイク置場使用につき、下記の通り定める。

- 1 本バイク置場は管理組合が管理にあたる。
- 2 本バイク置場の使用にあたって、区分所有者は管理組合とバイク置場使用契約を締結する。
- 3 本バイク置場を使用できるバイクの車輛寸法に制限が制限があること。
- 4 利用時間は終日とする。
- 5 登録されている車両の変更の際は、事前に管理組合に届出ること。管理組合の承認なくして登録車以外のものを駐車することはできない。又、自転車置場としての利用はできない。
- 6 駐車に当たっては必ず指定の場所に駐車すること。
- 7 本マンション敷地内での走行は最徐行で安全運転を心がけること。又、出場車優先とする。
- 8 必要以上にエンジンを高回転しないこと。特に深夜の車の出入りは居住者の迷惑になるので、静かに行なうこと。
- 9 ガソリンその他の危険物、物品等をバイク置場に置かないこと。又、バイク置場での喫煙は厳禁とする。
- 10 他車両等との接触、衝突事故等が起きた場合は、速やかに管理組合に届出て、自己の責任と負担において修復すること。
- 11 本マンション敷地内での事故・車両の盗難等、車両に関する事故等に関する責任は、使用者が負うものとし、管理組合は一切責任を負わない。
- 12 その他管理組合より指示があった場合、その指示に従うこと。

(付 則)

本細則は、規約発効の日から効力を発する。

「ルピナス蕨」自転車置場使用細則

管理規約第20条に基づき、自転車置場の管理並びに円滑な使用を目的として次の通り使用細則を定める。

(使用者の資格)

第1条 自転車置場を使用する者（以下「使用者」という。）は、現に居住するルピナス蕨管理組合の組合員及びその同居人、並びに占有者及びその同居人とする。

(登 録)

第2条 使用者は、自転車置場を使用する前に、管理組合に使用する自転車を登録しなければならない。

2 使用者は、管理組合の定める一定期間内に使用する自転車を登録しなければならない。

3 使用者は、管理組合より交付されるステッカーを、その使用する自転車の見やすい箇所に貼付しなければならない。

(自転車置場使用権の転貸)

第3条 組合員又はその同居人並びに占有者は、自ら自転車置場を利用しない場合は他の組合員又はその同居人並びに占有者へ転貸することができる。

(使用料)

第4条 使用料は、無償とする。

(違反自転車の処分)

第5条 管理組合は、少なくとも6ヶ月に1回、役員立会いのもとに自転車置場を点検し、違反自転車を発見した場合は、これを排除、廃棄等の処分をすることができる。ステッカーの無い自転車は違反自転車とみなす。

2 廃棄処分をする場合、管理組合は事前に所定の掲示板に掲示する。

3 第1項の処分に対しては、当該自転車の所有者は管理組合に対して何らの損害賠償の請求及び異議の申し立てをすることはできない。

(使用者の管理)

第6条 使用者は、使用場所を自己の責任において管理するものとし、破損、盗難その他の事故について、管理組合に対し原状回復又は損害賠償等の請求をすることはできない。

(届 出)

第7条 使用者は、その所有する住戸を第三者に譲渡した場合、又は賃貸等により当該住戸から転出する場合は、直ちに管理組合に届出なければならない。

(譲渡禁止)

第8条 使用者は、その使用権を他に譲渡することはできない。

(細則の改廃等)

第9条 本細則の改廃は、管理規約第49条第四号によるものとする。。

2 本細則に定めのない事項が生じたときは、管理組合で協議し決定する。

(付 則)

本細則は、管理規約の発効の日から効力を発する。

以 上

ルピナス 蕨管理委託契約書

ルピナス蕨管理組合（以下「甲」という。）と東洋グリーン建物株式会社（以下「乙」という。）とはルピナス蕨（以下「本マンション」という。）の管理に関し、次の通り管理委託契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（総 則）

第1条 甲は、本マンションの管理に関する業務を、次条以下に定めるところにより乙に委託し、乙はこれを受託した。

（管理対象の範囲）

第2条 本マンションの敷地及び建物は次の通りである。

- | | | | |
|---|-----|---------|--------------------|
| 一 | 敷 地 | 所 在 地 | 埼玉県蕨市南町3丁目53番地1 |
| | | 面 積 | 1,179.99㎡ |
| 二 | 建 物 | 構 造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造、地上10階建 |
| | | 建 築 面 積 | 408.30㎡ |
| | | 建築延面積 | 3,585.68㎡ |

2 本マンションのうち本契約による管理の対象となる範囲は、次の掲げる通りとし、その明細は本マンション管理規約（以下「管理規約」という。）によるものとする。

- | | |
|---|--|
| 一 | 敷 地 |
| 二 | 建物共用部分（専有部分に属さない建物の部分） |
| 三 | 建物付属設備（専有部分に属さない建物の付属物で建物に直接付属する設備） |
| 四 | 建物付属施設（専有部分に属さない建物の付属物で建物に直接付属しない施設） |
| 五 | 規約共用部分（建物の区分所有等に関する法律に基づく規約により共用とした共用部分） |

（委託する業務の内容）

第3条 甲が乙に委託する業務（以下「委託業務」という。）は次の通りとし、その内容及び管理に要する経費の負担区分等については後記「業務仕様書」の通りとする。

- | | | |
|---|--------|-------------|
| 一 | 事務管理業務 | （表第1に掲げる業務） |
| 二 | 管理員業務 | （表第2に掲げる業務） |
| 三 | 清掃業務 | （表第3に掲げる業務） |
| 四 | 設備管理業務 | （表第4に掲げる業務） |
- 2 委託業務には、警備業法に基づく警備業務は含まれないものとする。

（第三者への再委託）

第4条 乙は、前条第1項第二号乃至第四号の業務の全部又は一部を第三者に再委託することができる。

2 乙が委託業務を第三者に再委託した場合においては、乙は再委託した業務の適正な処理について、甲に対して責任を負う。

（管管注意義務）

第5条 乙は、善良なる管理者の注意を以て委託業務を行うものとする。

2 乙は、甲の指示に基づいて行った業務及び乙の申し出に拘らず、甲が承認しなかった事項に関しては、責任を負わないものとする。

（委託業務に要する費用の負担及び支払方法）

第6条 甲は、乙が委託業務（第3条の業務）を行うため必要とする一切の費用（以下「定額管理費」という）を負担するものとする。

- | | | |
|---|-------------------------------|----------------------------------|
| 2 | 甲は、前項の費用を乙に対し、毎月次の通り支払うものとする。 | |
| 一 | 定額管理費の額 | 月額579,200円（税別） |
| 二 | 支 払 期 日 | 毎月27日までにその翌月分を支払う。 |
| 三 | 日 割 計 算 | 期間が1ヶ月に満たない場合は1ヶ月を30日として日割計算を行う。 |
- 3 次の各号の一にあたる時、甲及び乙は、相手方に対して書面を以て定額管理費の額の改定を求めることができるものとする。
- | | |
|---|--|
| 一 | 契約期間内に第3条に定める業務の追加、変更があったとき。 |
| 二 | 契約期間内に法令の制定、改廃があったとき。 |
| 三 | 契約期間内に予期することのできない経済事情の変動等によって、定額管理費の額が明らかに適当でないと認められるとき。 |
- 4 定額管理費の額を改定するときは、甲及び乙が協議して定める。
- 5 第1項の費用のうち、定額管理費以外の費用の支払方法は、甲及び乙が協議して定める。

（費用の事前承認）

第7条 乙は、甲の事業年度開始前に、甲に対し第3条の業務以外の業務を行うために必要な費用の見積を提示し、その承認を受けなければならない。

- 2 乙は、前項の業務を行うために必要な費用が、前項の承認を受けた額を超えることとなる時（超える額が少額である時を除く。）は、甲に対し速やかに、その内容及びそれに要する費用の見積を提示し、その承認を受けなければならない。
- 3 前2項に拘らず、乙は次の各号に掲げる業務については、甲の承認を受けないで実施することができる。この場合において、乙は甲に対し速やかに、その内容及びそれに要する費用の額を、甲に通知しなければならない。
- | | |
|---|---|
| 一 | 事故その他の事由により、緊急に行う必要がある業務又は緊急に行うことがきわめて有効であると乙が判断した業務で、甲の承認を受ける時間的余裕がないもの。 |
| 二 | 電気料金、水道料金、ガス料金その他の料金の改定に伴う料金増額分の支出。 |

三 前2号に掲げるものの他、偶発的に生じた業務。

(収支報告)

第8条 乙は甲の事業年度終了後2ヶ月以内に、甲の収支決算書素案を作成し、甲に報告しなければならない。

- 2 甲は必要ある時は、乙に対し甲の収支状況に関し、報告を求めることができる。
- 3 前2項の場合において、甲は乙に対し収支（定額管理費及びこれに係るものを除く。）に係る関係書類の提示を求めることができる。

(不足金の補充等)

第9条 乙は、第7条により甲の承認を受けた業務を行うに必要な費用の額が、管理規約に定める管理費等の総額を超えることが明らかになった場合は、甲に対し速やかにその旨を通知し、不足金の補充につき別途協議するものとする。

- 2 第7条の措置に要した費用及びこれに準ずる費用で、乙が業務遂行上やむを得ず立替えたものについては、甲は速やかに補填の措置をとらなければならない。

(未収納金の取扱い)

第10条 乙は、第3条第1項第一号の業務のうち、出納業務を行う場合において、甲の組合員に対し未収納金の督促を行っても、なお収納することができないときは、乙はその責を免れるものとし、その後の収納の請求は甲が行うものとする。

- 2 前項に拘らず、甲は当該未収納金に係る取立てを、別途乙に所要の費用を負担することを条件に委託することができるものとする。この場合甲は取立権限を乙に授与しなければならない。

(管理施設等の無償使用)

第11条 乙は委託業務を行うため、管理事務室、管理倉庫、器具、備品等（次項において「管理施設」という。）を無償で使用することができる。

- 2 甲は、乙が委託業務を行うため、管理施設等を使用することにより生ずる費用（乙が管理委託費を以て支弁するものを除く。）を負担するものとする。

(有害行為の中止要求)

第12条 乙は委託業務を行うため必要があるときは、甲の組合員及びその所有する専有部分の占有者に対し、甲に代わって次の各号に掲げる行為の中止を求めることができる。

- 一 法令、管理規約又は使用細則等に違反する行為。
 - 二 建物の保存に有害な行為。
 - 三 所轄官庁の指示事項等に違反する行為、又は所轄官庁の改善命令を受けるとみられる違法、若しくは著しく不当な行為。
 - 四 委託業務の適正な遂行に著しく有害な行為。
 - 五 組合員の共同の利益に反する行為。
 - 六 前各号に掲げるものの他、共同生活秩序を乱す行為。
- 2 乙が、前項の各号により中止を求めても、尚、甲に組合員又は、その所有する専有部分の占有者がその行為を中止しないときは、甲はその行為の中止等に関する勧告又は指示若しくは警告を行わなければならない。

(通知義務)

第13条 甲及び乙は、本マンションについて滅失、毀損、瑕疵等の事実を知った場合においては、速やかにその状況を相手方に通知しなければならない。

- 2 次の各号に掲げる場合においては、甲は速やかに書面を以て乙に通知しなければならない。
 - 一 甲の役員又は組合員が変更したとき。
 - 二 甲の組合員がその専有部分を第三者に占有させるとき。
 - 三 譲渡、贈与等により区分所有者の資格を失うとき。

(専有部分への立入り)

第14条 乙は、委託業務を行うため必要があるときは、甲の組合員の専有部分又は専用使用部分に立入ることができるものとする。

- 2 前項の場合において、乙は予めその旨を当該組合員又は当該専有部分若しくは当該専用使用部分の占有者に通知し、その承諾を得なければならない。但し、防災等のため緊急を要するときはこの限りではない。
- 3 前項但し書きの場合、乙は甲及び当該組合員に事後報告するものとする。

(管理規約の提供等)

第15条 乙は、宅地建物取引業者が、甲の組合員から、当該組合員が所有する専有部分の売却等の依頼を受け、その媒介等の業務のために、管理規約の提供及び修繕積立金の積立総額の明示並びに当該組合員の負担に係る管理費及び修繕積立金等の月額の明示を要求してきたときは、甲に代わって、これに応じるものとする。

- 2 前項の場合において、乙は、当該組合員に管理費等の未収納金があるときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、その精算に関する必要な措置を求めることができるものとする。

(乙の使用者責任)

第16条 乙は、乙の従業員がその業務の遂行に関し、甲又は甲の組合員に損害を及ぼしたときは、甲又は甲の組合員に対し使用者としての責任を負う。

(免責事項)

第17条 乙は、甲又は甲の組合員が次の各号に掲げる損害を受けたときは、その損害を賠償する責任を負わないものとする。

- 一 天災地変等不可抗力による損害。
- 二 火災、盗難等の事故の発生による損害。
- 三 乙が善良なる管理者の注意を以て委託業務を行ったにも拘らず、生じた諸設備の故障による損害。
- 四 遠隔監視にあたり、自動通報装置の設置場所及び感知機能が及ぶ範囲外の異常により発生した損害。
- 五 前各号に定めるものの他、乙の責任に帰することができない事由による損害。

(契約の解除)

第18条 甲及び乙は、その相手方が本契約に定められた義務の履行を怠った場合は相当の期間を定めてその履行を催告し、相手方が当該期間内に、その義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

2 前項の解除を行った場合は、甲又は乙は、その相手方に対し、損害賠償を請求することができる。

(本契約の有効期間)

第19条 本契約の有効期間は本マンションの最初の引渡し日から2年間（平成 年 月 日～平成 年 月 日迄）とする。

(契約の更新)

第20条 甲及び乙は、本契約の有効期間が満了する日の3ヶ月前までに、その相手方に対し、書面を以て本契約の更新について申し出るものとする。

但し、甲及び乙から何等の申し出がないときは、本契約は従前と同一の条件を以て更に1年更新されるものとする。更新された契約についてもまた同様とする。

2 本契約の更新について申し出があった場合において、その有効期間が満了する日までに更新に関する協議が整わないときは、甲及び乙は、別に暫定特約を締結することができる。

3 本契約の変更事項に関しては、甲・乙間において覚書にて行うものとする。

(信義誠実義務)

第21条 甲及び乙は、本契約に基づく義務の履行について、信義を旨とし、誠実に行わなければならない。

2 本契約に定めのない事項で必要なものについては、甲及び乙は誠意を以て協議するものとする。

(合意管轄裁判所)

第22条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、東京地方（簡易）裁判所を第一審管轄裁判所とするものとする。

本契約の証として契約書2通を作成し、甲及び乙が署名押印したうえ、各自1通を保有するものとする。

以 上

平成 年 月 日

甲 ルビナス蔵管理組合
理事長

㊤

乙 東京都港区虎ノ門1-13-3
東洋グリーン建物株式会社
取締役社長 澤 村 直 敬

㊤

業 務 仕 様 書

表第 1 事務管理業務

業 務 区 分 及 び 業 務 内 容	業 務 実 施 要 綱
1. 出納業務 (1) 管理費、修繕積立金、専用使用料、その他甲の組合員が甲に支払うべき金銭（以下この業務仕様書において「管理費等」という。）の収納及び保管 (2) 水道料、電気料等の精算 (3) 委託業務等に要する諸費用の支払い (4) 帳簿等の管理 (5) 未収納金の徴収	イ 委託業務開始の際、組合員別の1ヶ月当たりの管理費等の負担額の一覧表を甲に提出すること。その額に変更があったときも同様とする。 ロ 毎月の管理費等の支払い方法については、各組合員が乙の指定する銀行等に自己名義の口座を設け、その口座から自動振替により毎月27日迄に翌月分の管理費等を甲に支払う方法によること。 ハ 管理費等の収納状況は、毎月甲に報告すること。 ニ 管理費等のうち修繕積立金については、乙の指定する銀行等に「ルビナス蔵」管理組合 名義の口座を設けて保管すること。 ホ 管理費等のうち余裕資金については、必要に応じ、甲と協議のうえ定期預金、金銭信託等効率的な運用を図ること。 ヘ 乙は管理費等の入金に対し、当該組合員に通知又は領収書の発行はしない。 精算方法等については、予め甲と協議すること。 委託業務等に要する諸費用及び甲の指示に基づく諸費用の支払いを行うこと。 管理組合の会計帳簿、請求書、領収書等を整理保管すること。 イ 管理費等の組合員別の未収納状況を甲に毎月報告すること。 ロ 未収納者に対し、次の通り対応する。 (1) 1回目未入金の場合は、未入金通知を発送し入金を案内する。 (2) 2回連続して未入金の場合は電話にて督促する。 (3) (2)でもなお入金のない場合は督促状を発送し、甲にその旨報告する。 これらの手続きによる督促にも拘らず、尚、未収納金を支払わない者に対しては乙はその責を免れるものとし、以後の督促は甲が行うものとする。
2. 会計業務 (1) 管理組合の予算案作成の補助 (2) 管理組合の決算案作成の補助 (3) 管理組合会計の収支状況の報告	甲の事業年度開始前迄に当該事業年度の予算案の素案を作成し甲に提出すること。 甲の事業年度終了後2ヶ月以内に当該事業年度の決算案の素案を作成し、甲に提出すること。 管理組合の会計の収支状況について、年1回甲に対し報告書を提出すること。
3. 管理運営業務 (1) 補修工事、設備の保守点検等の外注に関する業務 (2) 防火管理業務の補助 (3) 施設運営の補助 (4) 各種契約の代行 (5) 損害保険契約の代行	建物の補修工事、設備の保守、点検及び修理並びに建物等の清掃等（大規模修繕又は火災等の事故による修繕を除く。）を外注により、他の業者に行わせる場合に、その発注、履行確認、その他の必要な業務を行うこと。 消防法により、甲が行わなければならない防火管理業務を補助すること。但し、防火管理者は甲より選出すること。 駐車場、その他の施設の運営の補助を行うこと。 駐車場の使用契約その他の施設の保守、修繕等の契約に関する甲の業務を代行すること。 共用部分の火災保険及び共用部分又は専有部分の賠償責任保険の契約締結等に関する甲の業務を代行すること。

業 務 区 分 及 び 業 務 内 容	業 務 実 施 要 綱
(6) 大規模修繕計画の立案の補助	甲の要請により大規模修繕計画案の立案補助を行うこと。但し、。
(7) 総会、理事会の運営の補助	甲の総会及び理事会の開催に際し、必要となる資料の作成、案内の通知、会場の準備等、甲の総会及び理事会の運営の補助を行うこと。但し、資料の印刷代等は甲の負担とする。理事会への出席は乙の任意とするが、甲の要請があった場合は年4回を限度とすること。
(8) 通知事項の伝達	組合員に対する甲又は公的機関からの通知事項の伝達を行うこと。
(9) 官公庁、分譲業者等との折衝	甲の業務に関し、消防署、水道局その他の官公庁若しくは町内会等又は分譲業者若しくは施工業者と折衝等を要することとなった場合、甲を補助し、甲と協力すること。

表第 2 管理員業務
(1) 業務の区分及び業務内容

業 務 区 分	業 務 内 容
1. 受付等の業務	(1) 外来者の応接、居住者との応対、電話の接受 (2) 共用部分に係る鍵の保管及び貸出し並びに管理用備品の管理 (3) 通知事項の掲示並びに入居者及び退去者の届出の受理 (4) 官公庁との連絡
2. 点検業務	(1) 建物、諸設備及び諸施設の点検 (2) 照明の点灯及び消灯並びに管球類等の点検 (3) 諸設備の運転及び作動状況の点検並びにその記録 (4) 各種警報装置の点検 (5) 各種メーターの検針
3. 立会業務	(1) 諸設備の保守点検の際の立会い (2) 共用部分の営繕工事の際の立会い (3) 清掃業務の立会い (4) ゴミ収集の際の立会い
4. 報告連絡業務	(1) 定時報告及び緊急時の連絡 ※但し管理執務時間外は除く (2) 日誌の記録
5. 管理補助業務	(1) 防火管理業務の補助 (2) 未収納金督促業務の補助
6. 日常清掃	敷地・建物（共用部分）の日常的な清掃

(2) 管理員業務実施の態様

業 務 実 施 態 様	業 務 実 施 要 綱
日勤方式 (遠隔監視併用管理方式)	(1) 管理員の執務時間は、月・木・土曜日 9 時～1 7 時とする。但し、緊急事態の発生した時その他やむを得ない場合においては、当該時間以外に適宜執務するものとする。 (2) 管理員の休日は、火・水・金・日曜、祝日、夏期休暇（3 日）、年末年始休暇（12 月 30 日～1 月 3 日）及び管理員の有給休暇（忌引含む）とする。なお、それらの休日には、代替員の派遣を行わない。 (3) 管理員の執務場所は、管理事務室とする。

表第 3 清掃業務

区分	作業場所 種別	建物部分								屋外部分	
		エントランスホール	エレベーターホール	外部階段	開放廊下	駐車場	自転車置場	管理事務室	ゴミ置場	建物廻り	植栽部分
作業標準回数	(1)床掃き拭き	3/週						3/週			
	(2)拾い掃き		3/週	3/週	3/週	1/月	3/週		3/週	3/週	3/週
	(3)ドアの拭き掃除	3/週									
	(4)備品の除塵							3/週			
	(5)ドレンゴミの除去		1/月	1/月	1/月	1/月					
	(6)床洗い	4/年			4/年			4/年			
	(7)ガラス拭き	3/週						3/週			
	(8)ゴミ整理								3/週		
備考									ゴミ更 みす 収る 集事 日が にあ よる り 適 宜 変		見 回 重 り 点 清 的 掃 に と 行 し う 状 こ 況 と に 応
場所別・作業種別毎の作業は、通常要すると認められる範囲及び時間において行う作業とすること。この場合において、常時利用状態にあるため作業実施後、直ちに汚損がある場所等については、通常の作業工程を一通り終った段階で作業完了したものとする。											

表第 4 設備管理業務

	1. 異常の有無の確認、調整、消耗品の交換、スイッチの入断、テスト運転等は管理員の巡回により行う。 2. 法定点検等 (1) エレベーター設備：法定点検年 1 回 月例保守点検 (2) 消防設備：年 2 回法定点検・届出 (3) 受水槽設備：清掃年 1 回 水質検査年 1 回 (4) 簡易専用水道検査：年 1 回 (5) 機械式駐車場保守点検：年 4 回 (6) その他の設備巡回点検：年 4 回 3. その他甲の決定・承認を得た設備保守契約の締結・維持管理については 2 に準じて行う。
--	--

表第 5 経費負担区分

1. 管理費のうち乙が定額管理費にて負担する費用
(1) 事務管理業務費
(2) 管理員業務費
(3) 設備管理費
(4) 清掃業務費
(5) その他乙における関係経費
2. 管理費のうち定額管理費以外で甲が負担する費用
(1) 共用の電気・水道等の公共料金
(2) 各種損害保険料
(3) 管理組合運営費
(4) 庭園保守費
(5) 消耗品費
(6) その他諸経費
(7) その他共用部分に係る一切の費用（但し、1 項の費用を除く。）

以 上

別添 初年度予算表

1. 管理費会計

収 入 の 部		支 出 の 部	
1. 管理費	7,111,200	1. 定額管理費	7,297,920
2. 駐車場使用料	3,110,400	2. 水道光熱費	1,476,000
3. 自転車置場使用料	57,600	3. 保険料	363,390
4. バイク置場	114,000	4. 諸雑費	979,200
5. ルーフバルコニー使用料	24,000	5. 予備費	329,490
6. 専用庭使用料	28,800		
計		計	10,446,000

2. 修繕積立金会計

収 入 の 部	
1. 修繕積立金	1,779,480
2. 修繕積立基金	8,889,000
計	10,668,480

※本予算表は12ヶ月分を想定して作成しており、実際の会計期間が1年に満たない又は1年より多い場合は、相応の収入及び支出があります。