

## 管理に係る重要事項調査報告書

2196-00-0305-02

※本書面は管理会社にあるデータを基に作成したものであり、内容の正確性を保証する責任を管理会社は一切負わないものとします。重大な債権債務につながる場合は、貴社による現地調査をお勧めします。

※下記以外の項目については一切回答しておりませんのでご容赦ください。

物件名称	プライズ中野中央			2196
総戸数	25戸	物件所在地	東京都中野区中央5-19-11	
対象住戸	305号室		売却依頼主	大瀧泰洋

### (2)修繕積立金勘定総額及び各勘定総額

(総会承認済)

管理費勘定総額	6,155,036円 (2019年03月31日時点)
修繕積立金勘定総額	8,871,080円 (2019年03月31日時点)

※詳細は第13期決算予算書を参照してください。

(直近)

管理費勘定総額	6,004,649円 (2019年10月31日時点)
修繕積立金勘定総額	9,306,345円 (2019年10月31日時点)

### (3)管理費・積立金等の月額

(2019年12月02日時点)

請求費目名	管理費	10,900円
	修繕積立金	3,300円
	駐車場使用料	0円
	駐輪場使用料	0円
	専用庭使用料	0円
	ルーバーケース使用料	300円
	【調整費】督促費用2019年10月発送分	1,279円
管理費等支払方法	翌月分を当月27日に支払	集金代行業者委託

### (4)管理組合の金融機関からの借入額

(2019年10月31日時点)

借入金残高	0円
借入先	
借入期間	

### (5)管理費・修繕積立金等の滞納額

(2019年11月30日時点)

滞納金額	117,279円
入金額	
備考	今日現在 11月 27日の引落が確認されていないため滞納額として表示されています。 12月 3日には引落結果が確認出来ますので、再度お問い合わせください。

※請求費目ごとの内訳はご案内しておりません。

## (6) 管理組合全体の未収額

(2019年10月31日時点)

管理費勘定未収額	109,700円
修繕積立金勘定未収額	32,500円

## (7) 建物年次・共用部分の内装・外装の修繕実施状況

年月	工事名	金額
2008/07	駐車場改修工事	462,000円
2010/07	緊急工事 増幅器交換	124,425円
2015/12	501号室漏水被害箇所復旧工事	432,000円
2017/02	昇降機修繕工事	2,311,200円
2018/02	屋上防水工事	137,160円

## (8) 駐車場、駐輪場、バイク置場、トランクルームについて

(8)-1 駐車場について	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	総区画数 ( 2 台 )
空き区画数	<input type="checkbox"/> 2 区画	2019年 11月 28日時点 )
新旧所有者間の継承可否	<input type="checkbox"/> 可 <input checked="" type="checkbox"/> 継承可能台数( 2 台 )	<input checked="" type="checkbox"/> 否
一住戸一台の権利	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	
一世帯当たりの台数制限	<input type="checkbox"/> 有 ( 2 台 )	<input checked="" type="checkbox"/> 無
使用者選定方法	<input type="checkbox"/> 募集抽選 <input checked="" type="checkbox"/> 予約順	<input type="checkbox"/> 当該住戸専用区画あり
選定方法が予約順の場合の予約待ち台数	0 台	
申込方法	<input checked="" type="checkbox"/> 書面 <input type="checkbox"/> 口頭	
使用料金(月額)<区画が決まっている場合はその金額>	25000円	
賃借人の使用	<input checked="" type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否	
使用料改定の有無	<input type="checkbox"/> 有 ( )	<input checked="" type="checkbox"/> 無
備考		

※駐車場につきましては、平面・機械式ともに広さ、高さなど、駐車スペースのサイズを現地にてご確認ください。

(8)-2 駐輪場について	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
空き区画数	空き区画数 15 台 ( 2019 年 11 月 28 日時点 )
区画の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 有 ( 総台数 26 台 ) <input type="checkbox"/> 無 ( フリー )
新旧所有者間の継承可否	<input type="checkbox"/> 可 <input checked="" type="checkbox"/> 否
一住戸一台の権利	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無
一世帯当たりの台数制限	<input type="checkbox"/> 有 ( 制限台数 15 台 ) <input checked="" type="checkbox"/> 無
使用者選定方法	<input type="checkbox"/> 募集抽選 <input checked="" type="checkbox"/> 予約順
選定方法が予約順の場合の予約待ち台数	0 台
申込方法	<input checked="" type="checkbox"/> 書面 <input type="checkbox"/> 口頭
使用料金(月額)	0円
使用料の設定根拠 (場所によって金額が違う・大きさによって金額が違う。等)	
ステッカーの有無(料金)	<input checked="" type="checkbox"/> 有 ( 0 円 ) <input type="checkbox"/> 無
賃借人の使用	<input checked="" type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否
使用料改定の有無	<input type="checkbox"/> 有 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 無
備考	

<b>(8)-3 バイク置場について</b>		<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無
空き区画数	空き区画数 台 ( 年 月 日時点 )	
区画の有無	<input type="checkbox"/> 有 ( 総台数 台 ) <input type="checkbox"/> 無 ( フリー )	
新旧所有者間の継承可否	<input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否	
一住戸一台の権利	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
一世帯当たりの台数制限	<input type="checkbox"/> 有 ( 制限台数 台 ) <input type="checkbox"/> 無	
使用者選定方法	<input type="checkbox"/> 募集抽選 <input type="checkbox"/> 予約順	
選定方法が予約順の場合の予約待ち台数	台	
申込方法	<input type="checkbox"/> 書面 <input type="checkbox"/> 口頭	
使用料金(月額)		
使用料の設定根拠 <small>(場所によって全額が違う・大きさによって金額が違う、等)</small>		
ステッカーの有無(料金)	<input type="checkbox"/> 有 ( 円 ) <input type="checkbox"/> 無	
賃借人の使用	<input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否	
バイクの排気量制限	<input type="checkbox"/> 有 ( ccまで ) <input type="checkbox"/> 無	
使用料改定の有無	<input type="checkbox"/> 有 ( ) <input type="checkbox"/> 無	
備考		
<b>(8)-4 トランクルームについて</b>		<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無
空き区画数	空き区画数 台 ( 年 月 日時点 )	
一世帯当たりの区画制限	<input type="checkbox"/> 有 ( 制限区画数 区画 ) <input type="checkbox"/> 無	
総区画数	区画	
新旧所有者間の継承の可否	<input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否	
使用者選定方法	<input type="checkbox"/> 募集抽選 <input type="checkbox"/> 予約順 ( 待ち区画数 区画 ) <input type="checkbox"/> 専用区画	
申込方法	<input type="checkbox"/> 書面 <input type="checkbox"/> 口頭	
使用料金(月額)〈区画が決まっている場合はその金額〉		
賃借人の使用	<input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否	
使用料改定の有無	<input type="checkbox"/> 有 ( ) <input type="checkbox"/> 無	
備考		

#### (9) 楽器の演奏制限、ペット飼育、内装工事のルール、専有部分の用途制限

<b>(9)-1 楽器演奏制限について</b>		<input checked="" type="checkbox"/> 規定あり <input type="checkbox"/> 規定なし
規定がある場合その内容(可否・時間帯の制限等)	20時～8時までの演奏禁止	
<b>(9)-2 ピアノ等搬入時の制限</b>		<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無
有の場合、その内容	<input type="checkbox"/> 搬入不可 <input type="checkbox"/> 届出要 <input type="checkbox"/> 届出不要 <input type="checkbox"/> 制限有	
制限有の場合、その内容		
<b>(9)-3 ペット飼育について</b>		<input type="checkbox"/> 可 <input checked="" type="checkbox"/> 不可
可の場合、その内容(動物名・制限・条件等)		
可の場合、飼育時の事前申請の要否(提出時期)	<input type="checkbox"/> 要 ( ) <input type="checkbox"/> 不要	
可の場合、ペットクラブ等への加入義務の有無(会費)	<input type="checkbox"/> 有 ( 円 ) <input type="checkbox"/> 無	

(9)-4 内装工事について	<input checked="" type="checkbox"/> 規定あり <input type="checkbox"/> 規定なし
規定がある場合その内容(床材の遮音等級等)	L45以上
管理組合への事前届出の要否	<input checked="" type="checkbox"/> 要 <input type="checkbox"/> 不要
事前届出が「要」の場合詳細	届出先 ( 管理者 ) 届出期限 ( 事前 ) 届出書類 ( 設計図、仕様書および工程表を添付した申請書 )
隣接住戸への届出の要否	<input type="checkbox"/> 要 <input checked="" type="checkbox"/> 不要
隣接住戸への届出が「要」の場合詳細	方法 ( <input type="checkbox"/> 書面 <input type="checkbox"/> 口頭 ) 隣接住戸範囲 ( ) 詳細 ( )
(9)-5 専有部分用途制限(※該当するものすべてにチェック)	<input checked="" type="checkbox"/> 居住用 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗
備考	

#### (10) 設備(衛星放送アンテナ・CATV・インターネット環境・電力一括受電)

(10)-1 TV・インターネット設備について	
衛星放送アンテナ	<input type="checkbox"/> 有 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 無 ( ) 備考 ( )
CATV線 (有の場合、会社名)	<input checked="" type="checkbox"/> 有 ( JCN中野 ) <input type="checkbox"/> 無 ( ) 備考 ( )
インターネット 管理組合一括契約(有の場合、会社名)	<input type="checkbox"/> 有 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 無 (個別契約) 有の場合使用料 ( <input type="checkbox"/> 管理費に含む <input type="checkbox"/> 月額資料参照 ) 備考 ( )
(10)-2 電力一括受電契約の有無	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無
有の場合、その契約先	
有の場合、その契約期間	
備考	

#### (11) 管理費等の改定予定、大規模修繕工事実施予定・一時金徴収の有無

(11)-1 翌月以降の管理費改定予定	<input type="checkbox"/> 総会決議あり <input checked="" type="checkbox"/> 総会決議なし
ありの場合その内容(実施時期・改定金額等)	
(11)-2 翌月以降の修繕積立金改定予定	<input type="checkbox"/> 総会決議あり <input checked="" type="checkbox"/> 総会決議なし
ありの場合その内容(実施時期・改定金額等)	
(11)-3 大規模修繕工事実施予定	<input type="checkbox"/> 総会決議あり <input checked="" type="checkbox"/> 総会決議なし
ありの場合その内容(実施時期・工事内容等)	
(11)-4 大規模修繕工事実施に伴う一時金徴収予定	<input type="checkbox"/> 総会決議あり <input checked="" type="checkbox"/> 総会決議なし
ありの場合その内容(実施時期・金額等)	

(12) 水道徴収方式/共用部の電気・ガス会社

<b>(12)-1 水道</b>		<input checked="" type="checkbox"/> 公営 <input type="checkbox"/> 組合営
組合営の場合詳細		基本料金 ( ) 円 未使用時請求 ( <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 ) 料金 <input type="checkbox"/> 金額固定 <input type="checkbox"/> 使用量による変動 <input type="checkbox"/> 按分 支払者 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> 使用者(賃借人含む) 檢針月 <input type="checkbox"/> 偶数月 <input type="checkbox"/> 奇数月 <input type="checkbox"/> 毎月 請求月 <input type="checkbox"/> 偶数月 <input type="checkbox"/> 奇数月 <input type="checkbox"/> 毎月
備考		
<b>(12)-2 電気(共用部分)</b>		会社名 ( 株式会社エネアーツ関東 )
<b>(12)-3 ガス</b>		会社名 ( 東京ガス ) ■ 都市ガス <input type="checkbox"/> プロパンガス <input type="checkbox"/> 設備無

(13) 管理員の勤務形態

管理員の勤務形態		<input type="checkbox"/> 常勤 <input type="checkbox"/> 日勤 ■ 巡回 <input type="checkbox"/> 清掃のみ <input type="checkbox"/> 不在
勤務曜日		月・火・水・木
勤務時間		9時30分～11時
管理員室TEL		03-3381-3341
備考		

(14) ゴミ出しルール

ゴミ出しについて		<input checked="" type="checkbox"/> 自治体による収集 <input type="checkbox"/> マンションにより定めたルール
マンションによる定めがある場合その内容		

(15) 専用使用料

マンション全体の専用使用権について		
専用庭		<input checked="" type="checkbox"/> 有 (月額 600～1100 円) <input type="checkbox"/> 無
ルーフバルコニー		<input checked="" type="checkbox"/> 有 (月額 300～1300 円) <input type="checkbox"/> 無
その他①		名称 ( ) (月額 円)
その他②		名称 ( ) (月額 円)

(16) アスベスト使用調査結果記録の有無

調査結果記録の有無	無		
調査実施機関			実施日
調査内容			
石綿の使用の有無			
石綿の使用箇所			

(17) 耐震診断結果記録の有無

耐震診断の有無	無		
調査実施機関			実施日
耐震診断の内容			

(18) 管理形態

管理形態	<input checked="" type="checkbox"/> 総合管理 <input type="checkbox"/> 部分管理 ( )
管理会社	株式会社ワークス合人社
住所	東京都中央区日本橋室町4-1-5 共同ビル3F
担当支店	東京中央支店 (TEL 03-5201-3383)

(19) 町内会費有無、詳細

入会について	<input checked="" type="checkbox"/> 組合一括 <input type="checkbox"/> 組合一括(入会任意) <input type="checkbox"/> 個人
一括加入の場合	<input checked="" type="checkbox"/> 管理費に含む <input type="checkbox"/> 別途徴収 ( )
支払者	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> 入会者(賃借人含む)
備考	

(20) 民泊可否

規定の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
可否	<input type="checkbox"/> 可 <input checked="" type="checkbox"/> 否
備考	

(21) 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の有無

確認の申請書及び添付書並びに確認済証(新築時)の保管の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
検査済証(新築時)の保管の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
確認の申請書及び添付書並びに確認済証(増改築時)の保管の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
検査済証(増改築時)の保管の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
既存住宅性能評価を受けた住宅である	<input type="checkbox"/> 該当する(評価表有) <input type="checkbox"/> 該当する(評価表無) <input checked="" type="checkbox"/> 該当しない
建築基準法第12条の規定による定期報告調査対象であるか、報告書の保管の有無	<input type="checkbox"/> 対象(資料有) <input type="checkbox"/> 対象(資料無) <input checked="" type="checkbox"/> 対象外
昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した建物	<input type="checkbox"/> 該当する <input checked="" type="checkbox"/> 該当しない
「該当する」の時、新耐震基準等に適合していることを証する書類	<input type="checkbox"/> 有 ( ) <input type="checkbox"/> 無

2196

ブライズ中野中央

管 理 に 係 る 承 認 書  
管 理 規 約  
使 用 細 則  
駐 輪 場 使 用 細 則  
駐 車 場 使 用 契 約 書  
駐 輪 場 使 用 契 約 書  
管 理 委 託 契 約 書

平成18年6月30日現在  
当マンションの現行管理規約は  
本書に相違ありません

ブライズ中野中央 管理組合

管理者 福井 滌 

平成18年6月30日

ブライズ中野中央管理組合  
管理受託 株式会社合人社計画研究所

この書類は転売時等、将来共に効力を有しますので、大切に保管して下さい。

## 管 理 に 係 る 承 認 書

### 「プライズ中野中央」

株 式 会 社 ワークス 御 中  
株式会社合人社計画研究所 御 中

私は下記の事項を承認いたします。

1. プライズ中野中央管理規約及び使用細則等を原案どおり承認し遵守すること。
2. 管理組合と株式会社合人社計画研究所とが管理規約に添付されている管理委託契約書を締結すること。
3. 管理組合発足当初の管理者は、株式会社合人社計画研究所がつとめること。
4. プライズ中野中央管理規約（以下「本規約」という。）は、プライズ中野中央区分所有者のひとりが本規約第76条に定める規約原本へ署（記）名押印すると同時に設定され発効すること。
5. プライズ中野中央の所定の引渡し日以降に未販売戸があり管理に係る費用が引渡し済み戸の実収入で不足する場合、引渡し開始後第1年度の会計年度に限り、未引渡し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。修繕積立金、修繕積立基金については事業主は負担しないこと。
6. 第1年度の会計年度に限り管理費勘定に不足が生じた場合には修繕積立金から相当額を管理費勘定に繰入れることができること。
7. 本物件の維持管理及び管理組合の運営等に必要な次の契約について、株式会社合人社計画研究所が管理組合を代理して契約を締結すること。
  - 一 本物件に設置されている設備機器のメンテナンス契約
  - 二 共用部分等の火災保険契約並びにその他損害保険契約
  - 三 管理費等の支払及び収納代行に伴う収納代行会社との契約

管理組合からの通知の送付先については次のとおりとして下さい。尚、変更がある場合は速やかに管理会社に届け出ます。

住 所	
電話番号	

平成 年 月 日

プライズ中野中央\_\_\_\_\_号室区分所有者

氏 名 \_\_\_\_\_ 印

氏 名 \_\_\_\_\_ 印

プライズ中野中央管理規約

# プライズ中野中央管理規約

## 目 次

<b>第 1 章 総 則</b>
第 1 条 目 的 ..... 1
第 2 条 定 義 ..... 1
第 3 条 規約及び総会の決議の遵守義務 ..... 1
第 4 条 対象物件の範囲 ..... 1
第 5 条 規約及び総会の決議の効力 ..... 1
第 6 条 管理組合 ..... 2

## 第 2 章 専有部分等の範囲

第 7 条 専有部分の範囲 ..... 2
第 8 条 共用部分等の範囲 ..... 2

## 第 3 章 敷地及び共用部分等の共有

第 9 条 共 有 ..... 2
第 10 条 共有持分 ..... 2
第 11 条 分割請求及び単独処分の禁止 ..... 2

## 第 4 章 用 法

第 12 条 専有部分の用途 ..... 3
第 13 条 敷地及び共用部分等の用法 ..... 3
第 14 条 バルコニー等の専用使用権 ..... 3
第 15 条 駐車場の使用 ..... 3
第 16 条 敷地及び共用部分等の第三者の使用 ..... 3
第 17 条 専有部分の修繕等 ..... 4
第 18 条 使用細則等 ..... 4
第 19 条 専有部分の貸与 ..... 4

## 第 5 章 管 理

### 第 1 節 総 則

第 20 条 区分所有者の責務 ..... 4
-------------------------

第21条	管理者の責務	5
第22条	占有者の責務	5
第23条	敷地及び共用部分等の管理	5
第24条	窓ガラス等の改良	5
第25条	必要箇所への立入り	5
第26条	損害保険	6
第2節 費用の負担		
第27条	管理費等	6
第28条	承継人に対する債権の行使	6
第29条	管理費	6
第30条	修繕積立金	6
第31条	使用料	7

## 第6章 管理組合

### 第1節 組合員

第32条	組合員の資格	7
第33条	届出義務	7

### 第2節 管理組合の業務

第34条	業務	7
第35条	業務の委託等	8
第36条	専門的知識を有する者の活用	8

### 第3節 管理者及び監事

第37条	管理者	8
第38条	管理者の業務	8
第39条	緊急処理	9
第40条	書面投票	9
第41条	投票手続	9
第42条	占有者の意見	9
第43条	投票権	9
第44条	投票結果	10
第45条	監事	10
第46条	監事の権限	10
第47条	監事の誠実義務等	10

### 第4節 総会

第48条	総会	11
第49条	招集手続	11
第50条	組合員の総会招集権	11
第51条	出席資格	12
第52条	議決権	12

第 5 3 条	議決事項	1 2
第 5 4 条	総会の会議及び議事	1 2
第 5 5 条	議事録の作成、保管	1 3
第 5 6 条	書面による決議	1 3

## 第 7 章　会　　計

第 5 7 条	勘定	1 4
第 5 8 条	会計年度	1 4
第 5 9 条	管理組合の収入及び支出	1 4
第 6 0 条	収支予算の作成及び変更	1 4
第 6 1 条	会計の公開及び会計監査	1 4
第 6 2 条	会計報告	1 4
第 6 3 条	管理費等の納付	1 4
第 6 4 条	管理費等の過不足	1 5
第 6 5 条	預金口座の開設	1 5
第 6 6 条	借入れ	1 5
第 6 7 条	帳票類の作成、保管	1 5
第 6 8 条	消滅時の財産の精算	1 5

## 第 8 章　雑　　則

第 6 9 条	義務違反者に対する措置	1 5
第 7 0 条	管理者の勧告及び指示等	1 5
第 7 1 条	合意管轄裁判所	1 6
第 7 2 条	官公庁及び近隣住民との協定の遵守	1 6
第 7 3 条	細則	1 6
第 7 4 条	規約外事項	1 6
第 7 5 条	防火管理者の選任	1 6
第 7 6 条	規約原本	1 6

## 附　　則

第 1 条	規約の発効	1 7
第 2 条	管理組合の設立	1 7
第 3 条	第 1 年度の管理費等の額	1 7
第 4 条	管理準備金	1 7
第 5 条	購入時積立基金	1 7
第 6 条	第 1 年度の会計年度	1 7

第 7 条	第 1 年度予算	1 7
第 8 条	駐車場に関する経過措置	1 7
第 9 条	管理組合設立時の損害保険契約	1 7
第 10 条	近隣電波障害対策施設	1 7
第 11 条	容認事項	1 8
別表第 1	対象物件の表示	1 9
別表第 2	共用部分等の範囲	1 9
別表第 3	管理費、修繕積立金、管理準備金、駐車場使用料、駐輪場使用料、 ルーフバルコニー使用料、専用庭使用料、修繕積立基金及、 共有持分投票権及び議決権	2 0
別表第 4	バルコニー等の専用使用権	2 2
敷地配置図、各階平面図及び立面図		

# ブライズ中野中央 管理規約

ブライズ中野中央の各専有部分を所有する区分所有者（以下「区分所有者」という。）は、昭和37年4月4日法律第69号（改正昭和58年5月21日法律第51号及び昭和63年12月30日法律第108号並びに平成14年12月11日法律第140号）「建物の区分所有等に関する法律」（以下「区分所有法」という。）に基づき、次のとおり「ブライズ中野中央管理規約」（以下「本規約」という。）を定める。

## 第1章 総則

### （目的）

第1条 本規約は、ブライズ中野中央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 区分所有法第2条第1項の区分所有権をいう
- 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう
- 三 管理者 区分所有法第25条第1項の管理者をいう
- 四 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう
- 五 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう
- 六 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう
- 七 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう
- 八 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう
- 九 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう
- 十 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう

### （規約及び総会の決議の遵守義務）

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、本規約及び総会の決議並びに第18条に定める使用細則等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本規約及び総会の決議並びに第18条の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、別表第1に記載された敷地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

### （規約及び総会の決議の効力）

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

- 2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者が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 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プライズ中野中央管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所をプライズ中野中央内に置く。  
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、別表第3により住戸番号を付した住戸とする。

- 2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。  
一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする  
二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする  
三 外気に面する窓ガラス・窓枠は、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、別表第2に掲げるとおりとする。

## 第 3 章 敷地及び共用部分等の共有

(共 有)

第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共 有 持 分)

第10条 各区分所有者の共有持分はその所有する専有部分の床面積割合により、別表第3に掲げるとおりとする。

- 2 前項の床面積の計算は、第7条第2項の定めにかかわらず専有部分の売買に際して表示された販売面積とする。

(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、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

## 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する。

### (敷地及び共用部分等の用法)

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

### (バルコニー等の専用使用権)

第14条 区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、面格子、ルーフバルコニー及び専用庭（以下本条、第23条及び別表第4において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。

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

### (駐車場の使用)

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

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

3 前項の駐車場使用料及び第27条の管理費等の2ヶ月分相当額以上を納付しない場合は、当該区分所有者の駐車場の専用使用を、中止することができる。

4 第2項の駐車場使用料は、近隣の駐車場相場の上昇により不相当となった場合は改定するものとし、駐車場使用料の改定を含む予算案の承認をもってこれを行うことができる。

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

6 前項にかかわらず、当該譲渡の相手方が生計を一にする同居人、三親等以内の血族又は配偶者であるときは、新たに区分所有者となった者が、当該駐車場を使用することができる。

7 その他の事由により空駐車場が発生した場合は、抽選等により新たな使用権を設定する。

### (敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第16条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。

一 管理人室、その他管理業務上必要な施設及び備品等（これらに付随する光熱水道費及び更新費を含む。）については、管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適性化法」という。）第2条第六号「管理事務」をいう。）を受託し、又は請負った者に無償で使用させる。

二 対象物件により電波障害を受ける近隣の建物等が生じたときは、それらの建物所有者に対し近隣電波障害対策施設を無償で使用させる。

三 受電設備置場については、東京電力株式会社に無償で使用させる。

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ができる。

(専有部分の修繕等)

第17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ、管理者（第37条に定める管理者をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を管理者に提出しなければならない。
- 3 管理者は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認としようとするときは、管理組合の承認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 管理者又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、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。

(使用細則等)

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則及び駐輪場使用細則（以下「使用細則等」という。）を定めるものとする。

(専有部分の貸与)

第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、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。

## 第5章 管理

### 第1節 総則

(区分所有者の責務)

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

- 2 前項にいう管理の実行を充実させるため、区分所有者は、その専有部分を譲渡又は貸与するときは、共同生活環境が侵害される恐れのある者及び暴力団構成員これら準ずる者（以下「暴力団構成員」という。）又は暴力団関係者等に譲渡又は貸与してはならない。
- 3 区分所有者は、自ら暴力団構成員となり、又はその専有部分を暴力団事務所として使用してはならない。
- 4 区分所有者は、その専有部分に暴力団構成員又は暴力団関係者等を居住させ又は反覆して出入りさせてはならない。
- 5 専有部分に暴力団構成員又は暴力団関係者等が居住し又は反覆して出入りするときは、他の区

分所有者の全員は総会の決定に基づき、当該専有部分の区分所有者に対し、その専有部分の全面的使用禁止を請求することが出来る。

- 6 前項の決議は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数です。
- 7 第5項の訴訟手続きに要する費用（弁護士費用を含む）は、当該専有部分の区分所有者が負担する。
- 8 区分所有者は、管理者が円滑な管理運営を行うため、専有部分への譲渡又は貸与及びその更新をするときは、管理組合が作成した所定の書面に、各々署名捺印し、管理者宛に届出なければならない。
- 9 第2項の規定を遵守しないことによって他に迷惑又は損害を与えたときは、その区分所有者はこの排除と賠償の責に任じなければならない。
- 10 区分所有者はその専有部分を第三者に使用させ、万一占有者が退去の際管理組合に損害を与えた場合は、区分所有者の責任において賠償するものとする。
- 11 第27条に定める管理費、修繕積立金及び第31条に定める使用料は事由の如何を問わず、現に区分所有権を有する組合員が納付しなければならない。

#### (管理者の責務)

第21条 管理者は、区分所有法並びに本規約及び使用細則等に基づき、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。

#### (占有者の責務)

第22条 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。

#### (敷地及び共用部分等の管理)

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ふものとする。ただし、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緒にして行う必要があるときは、管理組合がこれを行ふことができる。

#### (窓ガラス等の改良)

第24条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他開口部にかかる改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

- 2 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする。

#### (必要箇所への立入り)

第25条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

- 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しな

ければならない。

4 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ぬ。

(損害保険)

第26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 共用部分等の火災保険契約並びにその他損害保険契約の締結
- 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。

## 第2節 費用の負担

(管理費等)

第27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の支払いに充てるため、次の費用(以下「管理費等」という。)を管理組合に納入しなければならない。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金

2 管理費及び修繕積立金の額については、各区分所有者の所有する専有部分の面積に応じて算出するものとし、他の事情を一切勘案しない。

(承継人に対する債権の行使)

第28条 管理組合が管理費等及び使用料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。

(管理費)

第29条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 公租公課
- 二 共用設備の保守維持費及び運転費
- 三 備品費、通信費その他の事務費
- 四 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 五 経常的な補修費
- 六 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 七 委託業務費
- 八 管理組合の運営に要する費用
- 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 十 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用
- 十一 近隣電波障害対策施設の維持管理取替等に要する費用
- 十二 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

(修繕積立金)

第30条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕

- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
  - 三 敷地及び共用部分等の変更
  - 四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査
  - 五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
- 2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下本項において「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合（以下「建替組合」という）の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
- 3 管理組合は、第1項各号の経費に充てるために借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
- 4 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

（使 用 料）

第31条 駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、第29条に定める管理費に充当する。

## 第 6 章 管理組合

### 第 1 節 組 合 員

（組合員の資格）

第32条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

（届出義務）

第33条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

### 第 2 節 管理組合の業務

（業 務）

第34条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行なう。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条、第53条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- 五 適性化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理

- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計事務
- 十一 官公署、町内会等との涉外業務
- 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三 防災に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十七 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

(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マンション管理業者（適性化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等、第三者に委託し、又は請負わせて執行することができる。

(専門的知識を有する者の活用)

第36条 管理組合はマンション管理士（適性化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

### 第 3 節 管理者及び監事

(管 理 者)

第37条 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。

- 2 管理者は、その業務に関し、組合員を代理し、管理組合を代表する。
- 3 区分所有法並びに本規約及び使用細則等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。
- 4 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。
- 5 管理者は、前項により原告又は被告となったときは、遅滞なく、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49条第2項及び第3項の規定を準用する。

(管理者の業務)

第38条 管理者は、第34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。

- 一 敷地及び共用部分等の保存に必要な業務
- 二 第40条第1項に定める書面投票の結果に基づく業務
- 三 本規約、使用細則等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 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。
- 3 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。

### (緊急処理)

第39条 管理者は、共用部分等の改良、又は修繕の必要を認めかつ緊急を要する時は、自己の判断により適当な処置をとることができる。この場合、事後可及的速やかに区分所有者全員に経過及び処置を報告するものとする。

2 前項の費用の負担は第10条第2項に定める共有持分の割合による。

### (書面投票)

第40条 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、組合員の意志を反映するため、組合員の書面投票に付さなければならない。

- 一 収支予算及び事業計画
  - 二 管理費支出予算総額の30%を越える収支予算の変更
  - 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
  - 四 使用細則等の制定、変更又は廃止
  - 五 第30条第1項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れ及び修繕積立金の取崩し（第53条第四号の場合を除く。）
  - 六 第30条第2項に定める建物建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取り崩し
  - 七 管理費等の保管及び運用方法
  - 八 第16条第2項に定める敷地又は共用部分等の第三者への貸与
  - 九 その他管理者が書面投票に付すことが適當と認めた事項
- 2 組合員は、第1項の書面投票が第52条第4項の書面による議決権の行使又は第56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。

### (投票手続)

第41条 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期限の少なくとも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1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宛先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地宛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。

### (占有者の意見)

第42条 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、第40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ことができる。

2 管理者は、前項の意見を記録し、第44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。

### (投票権)

第43条 組合員は、その所有する専有部分1区分につき、別表第3に掲げる投票権を有する。

2 専有部分1区分につき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者は、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41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。

(投票結果)

第44条 管理者は、第40条第1項の書面投票結果を明らかにした書面を作成し、第41条第1項の投票期限から1ヶ月以内に組合員に通知するものとする。ただし、この期間内に総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40条第1項の書面投票に付した事項に関し、投票権総数の2分の1以上の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。ただし、投票権総数の2分の1を越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、相当日時、場所等を指定することができる。

(監事)

第45条 管理組合には、監事を若干名置くことができる。

- 2 監事は、組合員のうちから、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、管理者の指名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。ただし、再任を妨げない。
- 5 任期の満了又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。

(監事の権限)

第46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、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等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。

(監事の誠実義務等)

第47条 監事は、法令、本規約、使用細則等並びに総会の決議及び第40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。

- 2 監事は、別に定めるところにより、監事としての活動に応ずる必要経費の支払を受けることができる。

#### 第 4 節 総 会

##### (総 会)

第48条 管理組合の総会は、組合員で組織する。

- 2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。  
3 管理者は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後4ヶ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。

##### (招 集 手 続)

第49条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1週間前（会議の目的が建替え決議である時は2ヶ月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

- 2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をした宛先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地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53条第一号から第三号まで又は第五号に掲げる事項の決議である場合は、その議案の要領をも通知しなければならない。  
5 会議の目的が建替え決議である時は、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。  
一 建替えを必要とする理由  
二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳  
三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容  
四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額  
6 建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1ヶ月前までに当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。  
7 第51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。  
8 第1項（会議の目的が建替え決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合においては、管理者は、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

##### (組合員の総会招集権)

第50条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第52条第1項に定める議決権総数の5分の1以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合において、管理者は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議であると

きは、2ヶ月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

- 2 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48条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員のなかから選任する。

#### （出席資格）

第51条 組合員のほか、管理者が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

- 2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ管理者にその旨を通知しなければならない。

#### （議決権）

第52条 組合員は、その所有する専有部分1区分につき、別表第3に掲げる議決権を有する。

- 2 専有部分1区分につき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1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに当該総会の招集権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 代理人は、組合員が法人にあってはその構成員、個人にあってはその組合員と同居する者、三親等以内の血族又は配偶者とする。
- 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。

#### （議決事項）

第53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 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 二 規約の変更及び管理者の変更
- 三 組合管理部分に関する主たる管理委託先の変更及び解約
- 四 組合管理部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 五 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
- 六 建物の価格の2分の1を越える部分が滅失した場合の滅失した共用部分等の復旧
- 七 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五号の訴えを提起すべき者の選任
- 八 監事の選任（第45条第3項及び第6項の場合を除く。）又は解任
- 九 収支決算
- 十 第44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

#### （総会の会議及び議事）

第54条 総会の会議は、第52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及び出席組合員総数の過半数で決し、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 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。
  - 一 前条第一号 組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上
  - 二 前条第二号、第三号、第五号及び第六号 組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上
  - 三 前条第四号 組合員総数の過半数及び議決権総数の4分の3以上
- 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 前条第二号において、本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 前条第四号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 7 前条第五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。
- 8 総会においては、第49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。
- 9 前条第三号に掲げる事項の決議を行うには決議を行う総会において当該管理委託先に弁明する機会を与えなければならない。

#### (議事録の作成、保管)

第55条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。
- 3 管理者は、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 管理者は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

#### (書面による決議)

第56条 規約により総会において決議すべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。

- 2 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があった時は、書面による決議があつたものとみなす。
- 3 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
- 4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。
- 5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

## 第 7 章 会 計

言十

### (勘 定)

第57条 管理組合の会計は、管理費勘定及び積立金勘定からなる。

### (会計年度)

第58条 管理組合の会計年度は、毎年3月1日から翌年2月末日までとする。

### (管理組合の収入及び支出)

第59条 管理組合の会計における収入は、第27条に定める管理費等及び第31条に定める使用料によるものとし、その支出は第29条から第31条に定める諸費用に充当する。

### (収支予算の作成及び変更)

第60条 管理者は、毎会計年度の収支予算案を作成し、第40条第1項に定める書面投票に付さなければならない。

2 収支予算を変更しようとするときは、管理者は、その案を第40条第1項に定める書面投票に付さなければならない。ただし、その変更の総額が当該会計年度の当初の管理支出総額の30%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。

### (会計の公開及び会計監査)

第61条 管理者は、毎会計年度終了毎に、管理費等の収納、保管、運用、支出等の状況並びに管理組合の財産の状況を閲覧により組合員に公開し組合員からの申出があった場合には、当該組合員による会計監査を受けなければならない。この場合において管理者は閲覧につき、相当の日時場所等を指定することができる。

### (会計報告)

第62条 管理者は、毎会計年度の収支決算案を通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

### (管理費等の納付)

第63条 組合員は、第27条に定める管理費等及び第31条に定める使用料について、管理組合が業務を委託した管理業務受託者が指定する自動振替の方法により、指定の振替日に翌月分の管理費等及び使用料を一括して納付するものとする。

2 管理組合は、納付された管理費等及び使用料の管理組合預金口座への収納が翌月上旬となることを承認するものとする。

3 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。

4 組合員が第1項の期日までに納付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18%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸経費を加算して、その組合員に対して請求することができる。

5 前項の遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び諸費用に相当する収納金は、第29条に定める費用に充当する。

6 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求をすることができない。

7 管理者は、管理費等及び使用料を滞納している区分所有者に対して、その滞納額が10万円以上200万円未満である場合には、その都度総会の承認を経ることなく、支払いを求める訴えを提起することができる。

8 前項の訴えに関わる訴訟費用及び弁護士費用等の一切を、当該区分所有者は、管理組合に対し

て支払わなければならない。

(管理費等の過不足)

第64条 収支決算の結果、管理費及び修繕積立金に余剰を生じた場合、その余剰は次の各号の定めにより翌年度に繰り越す。

- 一 管理費の余剰は管理費勘定若しくは積立金勘定に繰り越す
  - 二 修繕積立金の余剰は積立金勘定に繰り越す
- 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27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。

(預金口座の開設)

第65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66条 管理組合は、第30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67条 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。

(消滅時の財産の精算)

第68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69条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

(管理者の勧告及び指示等)

第70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の秩序を乱す行為を行ったときは、管理者は、その区分所有者等に対し、その是正等のため必要な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、管理者は、次の措置を講ずることができる。
  - 一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、

訴訟その他法的措置をとること

- 二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に  
関し、区分所有者のために訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること
- 4 前項の訴えを提起する場合、管理者は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び  
差止め等の諸費用を請求することができる。
- 5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第29条に定め  
る費用に充当する。
- 6 管理者は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために原告又は被告となったときは、遅滞な  
く、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第41条第3項の規定を  
準用する。

(合意管轄裁判所)

第71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裁判所  
をもって、第一審管轄裁判所とする。

(官公庁及び近隣住民との協定の遵守)

第72条 区分所有者は、管理組合が官公庁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73条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定め  
ることができる。

(規約外事項)

第74条 本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 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定め  
る。

(防火管理者の選任)

第75条 管理組合は、区分所有者又は占有者の中から防火管理者を選任する。

(規約原本)

第76条 本規約を証するため、区分所有者全員が署（記）名押印した規約を一通作成し、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、  
規約原本を閲覧させなければならない。
- 3 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、管理者は、1通の書面に、  
現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相  
違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。
- 4 区分所有者または利害関係人の書面による請求があったときは、管理者は、規約原本、規約変  
更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」とい  
う）の閲覧をさせなければならない。
- 5 第2項及び前項の場合において、管理者は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定するこ  
ができる。

6 管理者は、所定の掲示場所に規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

附

貝リ

(規約の発効)

第1条 本規約は、プライズ中野中央（以下「本物件」という。）区分所有者のひとりが本規約第7  
6条に定める規約原本へ署（記）名押印すると同時に設定され発効する。

(管理組合の設立)

第2条 管理組合は、本規約発効と同時に設立されたものとする。

(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、駐車場使用料、駐輪場使用料、ル  
ーフバルコニー使用料及び専用庭使用料は別表第3の額とし、本規約第63条第1項の定めにか  
かわらず、株式会社日本ワークス（以下「事業主」という。）より鍵の引渡しがなされた日を起  
算日とする日割計算（1円未満四捨五入）により負担するものとする。

(管理準備金)

第4条 事業主より譲渡された区分所有者が管理組合加入時に支払う管理準備金は別表第3の額とし、  
本規約第29条の管理費に充当するものとする。

(購入時積立基金)

第5条 事業主より譲渡された区分所有者が管理組合加入時に支払う修繕積立基金は別表第3の額と  
し、本規約第30条の修繕積立金として積立てるものとする。

(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58条の定めにかかわらず、本規約発効の日から平成19  
年2月末日までとする。

(第1年度予算)

第7条 第1年度予算は本規約第60条第1項の定めにかかわらず管理業務受託者から提出されたも  
のを、総会において追認する。

(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または本物件竣  
工後1年のいず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、駐車場の使用箇所の決定（変更を含む。）並びに駐車場使用契約書の作  
成を事業主また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、  
かつ承継するものとする。

(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26条第1項の規定にかかわらず、管理業務受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項第1号及び第2号の業務を行うことを承認する。

(近隣電波障害対策施設)

第10条 区分所有者は、本物件建設による周辺居住者に対する電波障害が発生したときは、これを  
除去するため設置された近隣電波障害対策施設について、当初事業主が周辺居住者と締結した協

定書をそのまま承継し、この施設を区分所有者の責任と負担で維持管理するとともに、補修取替その他その機能を維持するために必要な一切の事項を行うものとする。

2 第1項の施設は、本規約第4条に定める附属施設とする。

3 近隣電波障害対策施設に関して、周辺居住者との間に問題が発生した場合は、管理組合で協議の上、問題解決するものとする。

(容認事項)

第11条 区分所有者は次の各号に定める事項を容認する。

- 一 本物件周辺の土地所有者等が将来、中高層建物等を建築することにより、本物件の日照、通風、眺望等の環境が変化する場合があるが、この建物が合法的に建築されるものである限り周辺の土地所有者等に異議苦情の申し立てができないこと
- 二 本物件の名称を表示するため共用部分の一部に「プライズ中野中央」の標識板等を設置すること
- 三 本物件の所定の引渡し日以降に未販売の住戸があった場合は、事業主又は同社の指定する者が販売業務（販売用広告看板等の設置及び販売事務所等の設置）の為に敷地及び建物共用部分等を無償で使用すること

以上

別表第1

## 対象物件の表示

物 件 名	プライズ中野中央
所 在 地	東京都中野区中央5-19-11
敷 地	地 目 宅 地
	面 積 582.92m <sup>2</sup>
建 物	住 居 表 示 東京都中野区中央5丁目(以下未定)
	構 造 ・ 規 模 鉄筋コンクリート造 地上5階建
	種 類 共同住宅
	建 築 面 積 219.92m <sup>2</sup>
	延 床 面 積 889.15m <sup>2</sup>
	附 属 施 設 駐車場、駐輪場、植栽及びフェンス等その他建物に附属する施設

別表第2

## 共用部分等の範囲

- (1) 主体構造部、エントランスホール、エレベーターホール、内外壁、室外廊下、屋外階段、基礎部分、ゴミ置場、床スラブ、ポンプ室、バルコニー、ルーフバルコニー、管理室、倉庫及びその他専有部分に属さない建物部分
- (2) エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス設備、電話設備、メールボックス、宅配ボックス、オートロック設備、共視聴用設備及びこれらに関する配管線等その他専有部分に属さない附属設備
- (3) 駐車場、駐輪場、植栽及びフェンス等その他建物に附属する施設

別表第3 管理費、修繕積立金、管理準備金、駐車場使用料、駐輪場使用料、ルーフバルコニー使用料、  
修繕積立基金、共有持分、投票権及び議決権

タイプ	戸数	専有面積 (m <sup>2</sup> )	住 戸 番 号	タイプ別 共有持分	タイプ別 投票権 及び議決権
A	2	21.43	105,207	2143	1
B	2	21.32	104,206	2132	1
C	4	22.31	103,205,304,405	2231	1
D	4	27.21	102,204,303,404	2721	1
E	4	26.91	101,203,302,403	2691	1
F	1	45.75	202	4575	2
G	4	41.74	201,301,401,501	4174	2
H	1	40.21	305	4021	2
I	1	28.32	406	2832	1
J	1	42.88	402	4288	2
K	1	40.92	502	4092	2
合計	25	757.26		75726	33

タイプ	タイプ別 管 理 費 (A)	タイプ別 修繕積立金 (B)	タイプ別 月額合計 (A) + (B)	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	5, 800円	1, 800円	7, 600円	5, 800円	62, 000円
B	5, 800円	1, 700円	7, 500円	5, 800円	62, 000円
C	6, 000円	1, 800円	7, 800円	6, 000円	65, 000円
D	7, 400円	2, 200円	9, 600円	7, 400円	79, 000円
E	7, 300円	2, 200円	9, 500円	7, 300円	78, 000円
F	12, 700円	3, 800円	16, 500円	12, 700円	136, 000円
G	11, 300円	3, 400円	14, 700円	11, 300円	121, 000円
H	10, 900円	3, 300円	14, 200円	10, 900円	117, 000円
I	7, 700円	2, 300円	10, 000円	7, 700円	82, 000円
J	11, 600円	3, 500円	15, 100円	11, 600円	124, 000円
K	11, 100円	3, 400円	14, 500円	11, 100円	119, 000円
合計	205, 200円	61, 700円	266, 900円	205, 200円	2, 198, 000円

駐車場使用料（月額・1台当り）

場 所	台 数	使 用 料
屋外平面駐車場	2台	25,000円

駐輪場使用料（月額・1台当り）

場 所	台 数	使 用 料
駐 輪 場	26台	500円

ルーフバルコニー使用料（月額）

タ イ プ	住戸番号	使 用 料
H	305	300円
I	406	400円
K	502	1,300円

専用庭使用料（月額）

タ イ プ	住戸番号	使 用 料
A	105	1,100円
B	104	800円
C	103	600円
D	102	600円
E	101	700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	玄関扉 窓ガラス 面格子	ルーフバルコニー 専用庭
位 置	各住戸に接するバルコニー	各住戸に付属する玄関扉、窓枠、窓ガラス、面格子	付設住戸のルーフバルコニー、専用庭
専用使用者	付設住戸の区分所有者及び占有者	同 左	同 左
用 法	バルコニーとして  バルコニー等は緊急避難時の避難通路として	玄関扉、窓枠、窓ガラス、面格子として	ルーフバルコニー、専用庭として
期 間	区分所有権の存続期間中	同 左	同 左
設 定	区分所有権の取得に随伴	同 左	同 左
使 用 料 の 有 無	無 償	同 左	有 償
使 用 料 の 帰 属 先			管 理 組 合
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 左

ブライズ 中野 中央  
使 用 細 則

## ブライズ中野中央使用細則

ブライズ中野中央管理組合（以下「組合」という。）は居住者の共同の利益を守り、快適な共同生活を維持するためにブライズ中野中央管理規約（以下「規約」という。）第18条の規定に基づき、次のとおりブライズ中野中央使用細則（以下「細則」という。）を定める。

### （専有部分および専用使用部分の使用）

第1条 ブライズ中野中央の各専有部分の所有者および占有者ならびにその家族（以下「居住者」という。）は、当該専有部分およびその使用にあたり次の行為をしてはならない。

- (1) それぞれ規約に定められた用途以外の用に供すること
- (2) 共用部分等に影響を与える変更をすること
- (3) 住居を事務所および楽器等の教室として使用すること
- (4) 建物の外観を変更すること
- (5) 犬猫等、他の居住者に迷惑となるペットの飼育をすること（小型の水槽、鳥かご等で飼育する小鳥・熱帯魚・金魚等は除く。）
- (6) 楽器等を早朝（午前8時以前）および夜間（午後8時以降）に他の居住者等へ迷惑をおよぼす演奏をすること
- (7) 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
- (8) 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
- (9) ガス栓、水栓を開放のまま放置すること
- (10) 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込むこと
- (11) 体育用具等重量物を室内で投てき、落下させること
- (12) 専用使用部分の材質、外観を変更すること
- (13) バルコニー、ルーフバルコニー及び専用庭（以下「バルコニー等」という。）に土砂、塵芥、発火物等を搬入すること
- (14) 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およぼすおそれのあるものを放置すること
- (15) バルコニー等に住居、サンルーム、物置、温室等およびこれらに類する建造物を構築または設置すること
- (16) バルコニー等及び窓から物を投げ棄てること
- (17) バルコニー等の等手摺、フェンスまたは窓枠等に寝具、敷物、洗濯物等を干すこと
- (18) 室名札およびエントランス郵便受の文字に規定外のものを使用すること
- (19) 専有部分を暴力団その他反社会的団体の事務所等として使用すること
- (20) その他、公序良俗に反する行為および他の居住者に迷惑、危害をおよぼす行為をすること

(共用部分等の使用)

第2条 居住者は、プライズ中野中央の共用部分等の使用にあたり次の行為をしてはならない。

- (1) 特別に定められた場所以外で喫煙すること
- (2) 立入り禁止場所等危険な場所に立入ること
- (3) 屋上に立入り、使用すること
- (4) 屋上に望遠鏡、無線用アンテナ、投光器等を設置すること
- (5) 共用部分等に物品を放置すること
- (6) 階段、廊下、エレベーターホール等火災発生など緊急時の避難通路となる場所へ、たとえ一時であっても私物を置くこと
- (7) 駐車場以外の場所に自動車を駐車すること
- (8) 駐輪場以外の場所に自転車を放置すること
- (9) 駐輪場に自転車以外の物品を放置すること
- (10) その他、他の居住者等に迷惑及び危険を感じられる行動をすること

(駐車場の使用)

第3条 規約第15条により駐車場を使用する区分所有者は、所定の様式によって組合に申込みのうえ、組合と駐車場使用契約を締結する。

- 2 駐車場に空きが生じた場合は、あらかじめ所定の様式によって、組合に申込み、抽選等により、組合と駐車場使用契約を締結する。
- 3 駐車場に駐車することができる車両は、一般乗用車またはそれに準ずるもの（以下「自動車等」という。）に限る。
- 4 駐車場の使用についてはつぎの事項を遵守しなければならない。
  - (1) 指定駐車位置に駐車し、他人の駐車位置等他の場所に駐車しないこと
  - (2) 自動車等以外の物を置かないこと
  - (3) 警笛、空ぶかし、その他、他人に迷惑をおよぼす騒音をできるかぎり発しないこと
  - (4) 場内においては、喫煙、その他火気を使用しないこと
  - (5) ガソリン、揮発油等発火性または引火性の高いもの、その他危険物を一切持ち込まないこと（自動車等の燃料タンク内の燃料を除く。）
  - (6) 自動車等を離れるときは、必ずドアの施錠、サイドブレーキの確認、アンテナの格納等、盗難、損傷防止に留意すること
  - (7) タバコの吸殻、その他の塵芥は必ず所定の場所に捨てること
  - (8) 場内の施設または機器類に損傷汚損を与えたときは、すみやかに組合に連絡し、その指示に従うこと
- 5 その他第一項の駐車場使用契約の定めに従うこと

(宅配ボックスの使用)

第4条 宅配ボックスの使用については、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 配達物以外のものを入れないこと
- (2) 生もの等腐敗の恐れのあるものは早く取り出すこと。又、配達物はすみやかに取り出し、宅配ボックス内に放置しないこと

- (3) 暗証番号を忘れた場合はその旨を組合に連絡し、その指示に従うこと
  - (4) 宅配ボックス内又は、その付近においては喫煙等火気を使用しないこと
  - (5) 宅配ボックスを損傷し、もしくは汚損したときはすみやかにその旨を組合に連絡し、その指示に従い処理すること
  - (6) ドアの開閉は他人に迷惑を及ぼさないよう配慮すること
  - (7) ガソリン、揮発油等発火性又は引火性の高いもの、その他危険と認められる物品は内外を問わず一切持ち込まないこと
  - (8) その他宅配ボックスの使用に際しては、定められた取扱い方法を守ること
  - (9) 宅配ボックスでの盗難・紛失等について、組合は一切その責任を負わないこと
- 2 前項の規定のほか、組合が宅配ボックスの管理上必要な規定等を作成し、又は変更して、これを居住者に通知し、もしくは適当な場所に掲示したときは居住者はこれを守らなければならない。

#### (鍵の管理)

第5条 区分所有者、占有者、または第三者が共用玄関の鍵およびその他の共用出入口の鍵と共に通鍵となっている専有部分または共用部分の鍵を紛失（盗難を含む）した場合において、共用玄関等を含む共用部分の錠前および専有部分のすべての錠前を取替える責めを負わないものとする。

#### (組合への通知事項)

第6条 居住者は次の行為をするときは、事前に組合に通知しなければならない。

- (1) 家族以外の第三者に専有部分を占有させること
- (2) 長期不在
- (3) 引越し、移転、売却

#### (組合の承諾事項)

第7条 居住者は、次の行為をするときは事前に組合に届け出、その承諾を得なければならぬ。

- (1) 建物その敷地および附属施設にあらかじめ設置された範囲をこえる広告物、看板、標識等を設置すること
- (2) 電気、ガス、給排水設備の新設、増設、変更
- (3) 他の居住者に迷惑をおよぼすおそれのある専有部分の営繕工事
- (4) 大型金庫、大型ピアノ等重量物の搬入、据付、移転
- (5) 発火、引火、爆発のおそれのあるものの搬入、使用
- (6) 敷地の造園、土砂の搬入、掘削等により現状を変更すること
- (7) 敷地への停車または駐車

#### (塵芥処理)

第8条 居住者は塵芥の処理につき、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 各専有部分よりの塵芥は、中野区の定める方法により、居住者自身で附設のゴミ置場へ出すこと
- (2) 粗大ゴミがある場合は、あらかじめ所轄の清掃事務所と連絡、打合わせのうえ、その指示に従い処理すること

(3) その他、所轄の清掃事務所の指示に従い処理すること

(共用部分等の日常清掃)

第9条 各居住者は、通常の生活の場として使用する共用部分等の日常の清掃をする。

(災害の防止)

第10条 居住者は、防犯、火災予防に特に注意し、盗難、火災等発生の場合は、所轄警察署、消防署に通報すると共に組合に報告する。

2 幼児等が危険な行為をしないよう事故等災害の防止につとめる。

(使用細則の発効)

第11条 本細則は、管理規約発効の日より施行する。

以上

ブライズ 中野 中央  
駐輪場 使用細則

ブライズ中野中央  
馬主 車輪 場 使 用 糸田 貝川

プライズ中野中央管理組合（以下「組合」という）は、駐輪場の円滑な運営と良好な環境を維持することを目的として管理規約（以下「規約」という）第18条に基づき駐輪場使用細則（以下「本細則」という）を定める。

（使用者の制限）

第1条 駐輪場の使用者は、組合員および同居する者又は本物件の占有者に限るものとする。

（使用の申込）

第2条 駐輪場の使用希望者は、組合所定の契約書に必要事項を記入のうえ、管理者に提出する。

（使用の承認）

第3条 管理者は前条により、使用の申込を受けたときは、第2条の適否を判断し、適當と認められる場合は、使用を承認し、所定の契約を取り交わし使用の許可証（ステッカー等）を交付する。

（許可証の明示）

第4条 駐輪場の使用者は交付された許可証（ステッカー等）を自転車の定める所に貼付し明示しなければならない。

（使用の解約）

第5条 駐輪場の使用解約希望者は組合所定の解約届を管理者に提出するものとする。

（使用料金）

第6条 駐輪場の使用料金は自転車1台につき月額500円とし、使用者は組合が定める方法にて支払うものとする。

（使用期間）

第7条 駐輪場の使用期間は使用開始月より1ヶ年間とし、以後は自動更新するものとする。

（細則の変更）

第8条 本細則の改廃及び変更については規約第40条によるものとする。

（細則の発効）

第9条 本細則は、管理規約発効の日より施行する。

附 員

1. 駐輪場使用者は、駐輪場の現状を変更する工作をしたり、駐輪場以外の目的に使用することはできない。
2. 駐輪場は指定された場所に整然とおくこと。
3. 駐輪場において自転車の盗難、破損その他の事故については組合は一切その責を負わない。
4. 管理者は当マンションの保安、秩序を害する場合、その他管理上支障があると認めた場合は、使用者又は使用希望者に駐輪場の使用を認めないことがある。
5. 社会通念上明らかに他の使用者に迷惑を与えると判断される行為をしてはならない。
6. 前各号に掲げるもののほかは管理者の指示に従うこと。

以 上

# ブライズ中野中央 駐車場使用契約書

プライズ中野中央管理組合（以下「甲」という。）と \_\_\_\_\_（以下「乙」という。）との間において、以下のとおり駐車場使用契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条 甲はプライズ中野中央管理規約第15条に基づき、駐車場のうち一区画を乙に使用させることを約する。

第2条 乙は、使用する自動車（以下「登録車」という。）をあらかじめ甲に届け出なければならない。

2 乙は前項の届出事項に変更があった場合には、速やかに甲に届け出なければならない。

第3条 使用料金は後示のとおりとし、乙は駐車場使用料金を甲の定める方法にて支払う。

尚、乙は駐車場使用料金の2ヶ月分を保証金として駐車場使用契約時に甲に支払い預託するものとする。

2 乙は第1項の使用料金を甲が状況に応じ改定することを了承するものとする。

第4条 使用期間は後示の通りとする。

2 乙は、前項の使用期間満了前でも甲に予告して、予告した翌月末日をもって本契約を解約することができる。

3 第1項の使用期間の満了する1ヶ月前までに甲又は乙から何等の申出がないときは、本契約は1年間同一条件をもって更新されるものとし、その後も同様とする。

4 甲は第9条の契約の解除に伴い、契約解除の1ヶ月以内に保証金を乙に全額返却するものとする。又、乙はこの保証金の預託金利を請求出来ないものとする。

第5条 乙は駐車場の使用権を他に譲渡し、又は転貸等することができない。但し乙は、本契約書の乙署名欄に記載された住戸の占有者に限り、自己の責任と負担において、駐車場を使用させることができる。

第6条 乙は駐車場を善良なる管理者の注意をもって使用し、次に掲げる行為をしてはならない。

一 駐車以外の目的に使用すること。

二 駐車場内に発火性又は引火性の高い物品を持ち込むこと。

三 他の自動車の運転使用を妨げるおそれのある行為をすること。

四 前各号に規定するものの他駐車場の管理運営に支障を及ぼすおそれのある行為をすること。

2 前項の規定のほか甲が駐車場の管理上必要な規定等を作成し、又は変更して、これを乙に通知し、もしくは適当な場所に掲示したときは乙はこれを守らなければならない。

第7条 駐車場内において登録車が盜難・衝突・接触等の事故を起こし、または天災地変、火災その他の事由により滅失、毀損等乙に損害が生じても、甲は乙に対し損害賠償その他一切の責任を負わない。

第8条 乙が次に掲げる事項に該当したときは、甲は本契約を解除することができる。

- 一 本規約の条項に違反したとき
- 二 管理規約第15条第3項に該当するとき

第9条 使用期間満了、解約又は契約の解除によって本契約が終了した場合、乙は無条件にて直ちに使用駐車場を甲に明け渡させなければならない。

第10条 本契約期間中に管理者が交代した場合にも、本契約上の債権債務は承継される。

第11条 本契約に定めのない事項については、甲乙協議の上誠意をもって処理しなければならない。

駐車場所在地 東京都中野区中央5丁目

使用位置 \_\_\_\_\_ (番)

登録車 車名 \_\_\_\_\_ 登録番号 \_\_\_\_\_

当初の使用料金(1台分月額) \_\_\_\_\_ 円  
(以後は毎年通常総会で定められた額)

使用期間 平成 年 月 日から平成 年 月 日まで

上記契約の証として、本契約書2通を作成し署名押印の上、甲乙各1通を保持する。

平成 年 月 日

甲 東京都中野区中央5丁目  
プライズ中野中央管理組合  
事務取扱者 福井 滋 印

乙 住戸番号 号

氏名 印

ブ ラ イ ズ 中 野 中 央  
駐 主 輪 場 使 用 契 約 書

プライズ中野中央管理組合（以下「甲」という。）と\_\_\_\_\_（以下「乙」という。）との間において、以下のとおり駐輪場使用契約を（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条 甲はプライズ中野中央駐輪場使用細則に基づき、駐輪場のうち一区画を乙に使用させることを約する。

第2条 乙は、使用する自転車（以下「登録車」という。）をあらかじめ甲に届け出なければならない。

2 乙は前項の届出事項に変更があった場合には、速やかに甲に届け出なければならない。

第3条 使用料金は後示のとおりとし、乙は毎月の管理費等の支払方法に準じて駐輪場使用料金を甲に支払う。

2 乙は第1項の使用料金を甲が状況に応じ改定することを了承するものとする。

第4条 使用期間は後示の通りとする。

2 乙は、前項の使用期間満了前でも甲に予告して、予告した翌月末日をもって本契約を解約することができる。

3 第1項の使用期間の満了する1ヶ月前までに甲又は乙から何等の申出がないときは、本契約は1年間同一条件をもって更新されるものとし、その後も同様とする。

第5条 乙は駐輪場の使用権を他に譲渡し、又は転貸等することができない。

但し乙は、本契約書の乙署名欄に記載された住戸の占有者に限り、自己の責任と負担において、駐輪場を使用させることができる。

第6条 乙は駐輪場を善良なる管理者の注意をもって使用し、次に掲げる行為をしてはならない。

一 駐輪以外の目的に使用すること。

二 駐輪場内に発火性又は引火性の高い物品を持ち込むこと。

三 前各号に規定するものの他駐輪場の管理運営に支障を及ぼすおそれのある行為をすること。

2 前項の規定のほか甲が駐輪場の管理上必要な規定等を作成し、又は変更して、これを乙に通知し、もしくは適当な場所に掲示したときは乙はこれを守らなければならない。

第7条 駐輪場内において登録車が盜難・衝突・接触等の事故を起こし、または天災地変、火災その他の事由により滅失、毀損等乙に損害が生じても、甲は乙に対し損害賠償その他一切の責任を負わない。

第8条 乙が第3条の使用料金を延滞する等本契約の条項に違反したときは、甲は本契約を解除することができる。

第9条 使用期間満了、解約又は契約の解除によって本契約が終了した場合、乙は無条件にて直ちに使用駐輪場を甲に明け渡させなければならない。

第10条 本契約期間中に管理者が交代した場合にも、本契約上の債権債務は承継される。

第11条 本契約に定めのない事項については、甲乙協議の上誠意をもって処理しなければならない。

駐輪場所在地 東京都中野区中央5丁目

使用位置 \_\_\_\_\_ (番)

登録車 車名 \_\_\_\_\_ 登録番号 \_\_\_\_\_

当初の使用料金(1台分月額) \_\_\_\_\_ 円

(以後は毎年通常総会で定められた額)

使用期間 平成 年 月 日から平成 年 月 日まで

上記契約の証として、本契約書2通を作成し署名押印の上、甲乙各1通を保持する。

平成 年 月 日

甲 東京都中野区中央5丁目  
プライズ中野中央管理組合  
事務取扱者 福井 滋 印

乙 住戸番号 \_\_\_\_\_ 号

氏名 \_\_\_\_\_ 印

## フローリングの申請基準

プライズ中野中央管理組合（以下「組合」という。）は、床材を絨毯から板張りに変更する（通常、フローリングと言う。）改修工事は、管理規約第17条第2項に該当するので、申請及び承諾事項の基準を下記の通り定めるものとする。

### 〔申請及び承諾事項の基準〕

1. フローリング改修工事を予定している区分所有者は、事前に、階下及び左右の専有部分の所有者および占有者に工事の内容を十分説明し、管理組合に仕様書並びに修繕等工事着手に関する誓約書を各2通申請するものとする。
2. フローリング改修工事の申請が出た場合、管理組合としては、仕様を十分検討し、騒音問題等が発生しないように、審査及び指導を行うものとする。
3. 申請者は、管理組合の許可を得た後、工事に着手するものとする。

### （許可条件）

- ① 騒音問題が発生した場合は、申請者である区分所有者が責任をもって、誠実に騒音対策を実施する旨を誓約すること。
- ② 万一、騒音問題が解決しない場合は、管理組合の指示に基づき原状復帰の工事を、申請者である区分所有者の責任及び費用にて実施する旨を誓約すること。
- ③ 床仕上げ材のフローリング等の遮音性能(日本建築学会の基準)については、L-45（軽量床衝撃音）以上の性能を確保できる工法とすること。

届出書様式

書

約

書

平成 年 月 日

プライズ中野中央管理組合

管 理 者

殿

(区分所有者)

印

### 第三者使用に関する届出

この度、私の所有する住戸等を次のとおり第三者に使用させることになりましたので、規約第19条第2項の規定に基づきお届けします。

使用住戸番号

使用者の入居(予定)日

平成 年 月 日

使用者 氏名

区分所有者との関

係（該当項目を○  
で囲む。）

賃借人 親 子 兄弟姉妹 親族

使用人 その他（ ）

使用者の誓約事項

当該住戸等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。

平成 年 月 日

(使用者) 氏名

印

区分所有者の

(住 所)

連絡(転出)先

(電話番号)

※受付日 平成 年 月 日

# 誓 約 書

平成 年 月 日

プライズ中野中央管理組合

管 理 者

殿

(住 所)

(区分所有者)

印

(電話番号)

私はプライズ中野中央 号の区分所有権を取得するにあたり、下記の事項を承知し、管理規約及び諸規則を遵守することを誓約します。

1. 区分所有者は、プライズ中野中央（以下「本物件」という。）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。
2. 区分所有者は、本物件の専有部分を譲渡又は貸与するときは、共同生活環境が侵害される恐れのある者及び暴力団構成員これら準ずる者（以下「暴力団構成員」という。）又は暴力団関係者等に譲渡又は貸与してはならない。
3. 区分所有者は、自ら暴力団構成員となり、又はその専有部分を暴力団事務所として使用してはならない。
4. 区分所有者は、その専有部分に暴力団構成員又は暴力団関係者等を居住させ又は反覆して出入りさせてはならない。
5. 専有部分に暴力団構成員又は暴力団関係者等が居住し又は反覆して出入りするときは、他の区分所有者の全員は総会の決定に基づき、当該専有部分の区分所有者に対し、その専有部分の全面的使用禁止を請求することが出来る。
6. 第5項の訴訟手続きに要する費用（弁護士費用を含む）は、当該専有部分の区分所有者が負担する。

以 上

※受付日 平成 年 月 日

## 組合員資格喪失届

平成 年 月 日

プライズ中野中央管理組合

管 理 者 殿

(旧組合員) 氏名

印

(新組合員) 氏名

印

このたび、プライズ中野中央 号室を（売買、贈与、相続、その他）に  
より所有名義を変更しますので、別添誓約書と共に規約の規定に基づきお届けいたし  
ます。

なお、管理費等については、支払期日が平成 年 月 日の分（  
月分）から新区分所有者の負担とします。

旧区分所有者	氏 名		電話番号
	連絡先（連絡先）		
新区分所有者	氏 名		電話番号
	連絡先		入居 (予定)日
仲介業者	業者名		担当者
	住 所		電話番号

※受付日 平成 年 月 日

## 専有部分修繕等工事に関する申請書・誓約書

平成 年 月 日

プライズ中野中央管理組合

管 理 者

殿

申 請 者 (区分所有者)

(住 戸 番 号) 号

(氏 名) 印

(電 話 番 号)

1 作業実施日 自 月 日  
(予定) 至 月 日

2 作業場所 (修繕する室名) 例……リビングルーム)

3 作業内容 (仕様)

4 施工会社 (現場責任者名) Tel

私はプライズ中野中央 号の専有部分の修繕等工事にあたり、管理規約第17条第2項に基づき、下記条件を遵守することを誓約し、工事着工の許可を申請いたします。

記

- ① 着工前には上下階、左右等の住戸に説明いたします。
- ② 騒音問題が発生した場合は、申請者である区分所有者が責任をもって、誠実に騒音対策を実施いたします。
- ③ 万一、騒音問題が解決しない場合は、組合の指示に基づき原状復帰の工事を、申請者である区分所有者の責任及び費用にて実施いたします。
- ④ 床仕上のフローリング等の遮音性能(日本建築学会の基準)についてはL-45(軽量床衝撃音)以上の性能を確保できる工法といたします。

以 上

平成 年 月 日

上記、誓約書に基づく修繕等工事の着手を承認します。

プライズ中野中央管理組合

管 理 者

印