

Y-020044

管理に係る重要事項調査報告書

組合名	セントラルコート横濱井土ヶ谷管理組合		
マンション名	セントラルコート横濱井土ヶ谷		
所在地	横浜市南区井土ヶ谷中町1-17		
対象住戸	セントラルコート横濱井土ヶ谷 0508号室	建築年次	2000年11月
	駐車場権利承継可否	不可	定期総会開催月
共用部分関係	駐車場設置状況	未設置	2月
※空き状況は 管理事務室まで お問合せ下さい	自転車置場設置状況	設置	
	自転車置場月額使用料	200 円 ~	200 円
	バイク置場設置状況	未設置	
	2020年5月分請求まで		
管理費等の月額 及び 滞納額 (売却依頼主負担額)	月額負担額	滞納額	
	管理費	13,260 円	管理費滞納額
	修繕積立金	14,013 円	修繕積立金滞納額
	電波障害積立金	600 円	電波障害積立金滞納額
	計	27,873 円	計
管理組合収支関係 (直近決算時) 決算月11月 ※2019年11月末現在	総滞納額	0 円	
		積立金会計	
	修繕積立金積立総額	61,518,369 円	
	管理組合の金融機関からの借入金額	0 円	
大規模修繕について	過去の大規模修繕について	有	
	時期	2015年2月28日	
	内容	外壁補修・鉄部塗装、防水改修	
	今後の大規模修繕について	2020年5月18日現在、	
	時期	未定	
	内容	未定	
	一時金徴収金の有無	2020年5月18日現在、未定	
管理費等の 支払について	《指定金融機関の有無》……有	《収納日》……翌月分を当月27日に口座振替にて支払	

管理員について	《 管理形態 》	日勤	《 管理事務室電話番号 》 045-720-6281
	《 勤務日 》	月・火・金・土／木	
	《 勤務時間 》	8:00～16:00／8:00～12:00	
	《 備考 》	<p>専用部分の利用制限について 《 専有部分用途 》：住宅以外も可(管理規約記載) 《 フローリング 》あり 使用細則あり。 《 ペット 》：あり 使用細則あり。</p>	
	テレビ共同アンテナ	：あり	協栄メンテナンスシステム株
	CATVはマンション全体で対応	：あり	J:COM
その他	インターネットに関する対応設備	：あり	NTTBフレッツ
	その他新所有者に伝えておいた方が良いと思われる事項		
	* 变動費	：なし	
	* アスペクトの使用について	：未調査	
	* 耐震診断について	：未調査	
	* 管理費の値上げ予定	：未定	
	* 修繕積立金の値上げ予定	：暫定値上げを継続中	
	* 長期修繕計画書の有無	：あり	(30年間)
	* その他事項	：民泊禁止	

本報告書は、当該マンション管理組合と弊社の間で締結した管理委託契約書の規定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。なお、建物の区分所有者等に関する法律第33条、第42条及び第45条並びに第66条の規定により、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5月18日

(会社名) マンション管理業 国土交通大臣(4)第030045号 平成29年2月7日登録

伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社

(担当者名)

西谷 由香



セントラルコート横濱井土ヶ谷

管 理 規 約 集

平成22年2月27日改訂

セントラルコート横濱井土ヶ谷管理組合

第5条（規約及び総会の決議の効力）

この規約及び集会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

- 2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約及び集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

第6条（管理組合）

区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもってセントラルコート横濱井土ヶ谷管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所をセントラルコート横濱井土ヶ谷内に置く。
- 3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第2章 専有部分等の範囲

第7条（専有部分の範囲）

対象物件のうち、区分所有権の対象となる専有部分は、次のとおりとする。

- 一 住戸番号を付した区画および当該住戸内付属専用設備（以下「住戸部分」という）
 - 二 店舗番号を付した区画および当該店舗内付属専用設備（以下「店舗部分」という）
 - 三 事務所番号を付した区画および当該事務所内付属専用設備（以下「事務所部分」という）
 - 四 立体駐車場（ボンベ庫を含む）・平置駐車場・ターンテーブル（以下「立体駐車場」という）部分
- 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、鍵及び内部塗装部分を専有部分とする。
 - 三 配線、配管、ダクト、パイプシャフト等は、当該専有部分の専用に供する部分を専有部分とする。
 - 四 窓枠及び窓ガラスは、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。

第8条（共用部分の範囲）

対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第1に掲げるとおりとする。

第3章 敷地および共用部分等の共有

第9条（共有）

対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

第10条（共有持分）

敷地および共用部分等に関する区分所有者の共有持分は、建物の専有部分の総床面積に対して、区分所有者が所有する専有部分の床面積の割合による。

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

区分所有者は、共用部分等の使用に関し、次の事項を承認するものとする。

- 1 本マンション敷地の一部に設置される自転車置場については、1住戸につき1台を区分所有者（または占有者）が有償にて（使用料は管理費に充当する）、自転車置場使用規則に基づき使用できる。ただし、収容台数に空きがある場合は、2台目以降の使用ができることとする。
- 2 本マンション敷地内に「セントラルコート横濱井土ヶ谷」の表示がされること。
- 3 屋上については、諸設備・施設の整備点検等の場合を除き立入り禁止とすること。
- 4 共用廊下側に冷暖房用室外機を設置する場合には、予め定められた場所に定められた方法で設置すること。
- 5 各区分所有者は、町内会に加入すること。なお、町内会費の支払い方法は、管理組合が同町内会に支払うこと。
- 6 土地および共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、専用使用部分の管理のうち、通常の使用に伴うもの（窓ガラス・住宅情報盤の破損による入れ替え、バルコニー排水ドレン等の清掃その他の管理をいう）については、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行うこと。
- 7 本物件の各戸に設置されるトランクルームについて住戸と分離して譲渡、賃貸、無償貸与、および一切の権利を設定することはできないこと。また、トランクルームの用途は住戸に付帯する倉庫としての目的以外に供することはできないこと。
- 8 都市計画の変更または近隣地権者等の行為により、本物件周辺の環境、眺望、日照、採光、通風等が将来変化する場合があること。
- 9 A・G・H・Jの各タイプのバルコニーおよび101号室のテラス上部には避難ハッチが、208号室・210号室のバルコニーには緩降機が設置され、緊急の際に避難用に使用されること。また、ハッチの上部および下部、緩降機周辺には避難の際に障害となるものを設置できること。
- 10 玄関ポーチに設置された門扉は、鍵を取り付けることができないこと。
- 11 敷地の専用使用について、次の事項を承認すること。
 - (1) 1階住戸に面する庭およびテラスは区分所有者全員の共有部分ですが、利用上1階住戸（101、102、103、104号室）の専用庭および専用テラスとして、当該区分所有者および占有者に専用使用されること。
 - (2) 専用庭を専用使用する当該区分所有者は、専用庭使用料を管理組合の規定に従い負担すること。
 - (3) 専用庭使用料は管理組合の収入として管理費会計に組み入れ、管理費の一部に充当すること。
 - (4) 専用庭の使用者は専用庭の使用にあたり、専用庭内部の植栽の日常維持管理を自らの責任と負担において行うこと、また専用庭以外の共用部分の推持管理のため、管理員等が専用庭に立ち入る場合があること。
 - (5) 専用庭は緊急の際に避難用の通路となるため、避難の際に障害となる物置の設置、池の構築、その他構築物の設置等はできること、また避難の際には他の居住者が専用庭を使用すること。
 - (6) 各専用庭と専用庭との境のフェンスに設置された扉には、鍵を取り付けることができないこと。
 - (7) 専用庭には散水栓が設置されており、水道使用料は専用庭の使用者が負担すること。

上の安全対策が必要な場合は、他の区分所有者と協力して速やかに自らの責任と負担においてその措置を講ずることを承認すること。

19 本マンションは、建築基準法・消防法の規定および所轄消防署の指導により、各戸の開放廊下側および一部戸の窓ガラスは網入りガラスを、近隣または入居者のプライバシーを保護する部分には、型ガラスを使用していること。なお、当該部分は将来とも仕様の変更・撤去はできないこと。

20 本マンション内には、バイク置場が設置されていないため、バイクの駐車は禁止する。

21 本マンション内に設置されている自転車置場は、2段のラック式になっていること。また、後部に籠等がついた自転車は構造上下段には収納できないこと。

22 区分所有者は、店舗・事務所看板の設置について下記事項を承認すること。

(1) 本件建物の店舗部分および事務所部分の区分所有者またはその占有者は、別に定めるところにより営業上必要な看板等を無償で、本件建物の共用部分等の一部および店舗・事務所部分の玄関扉に設置することができる。

(2) 看板の設置にあたっては、建物の構造等への影響および建物の美観、調和等に十分配慮をなすものとし、当該看板の日常の維持管理、修繕、除去（現状回復も含む）等は当該店舗・事務所部分の区分所有者またはその占有者がその責任と負担において行うこと。

第17条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

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 管理事務室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設 管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）第2条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者

二 電気室 東京電力株式会社

2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、集会の決議を経て、敷地及び共用部分等（駐車場及び専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる。

第18条（専有部分の修繕等）

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、理事長（第35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（別表6に定める様式）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、又は不承認としようとするときは、理事会（第51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。但し、当該工事により他の区分所有者（または占有者）が被る一切の損害は、自己の責任と負担において処理すること。

5 理事長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。

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。

第23条（窓ガラス等の改良）

共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、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、規則を定めることができる。

第24条（必要箇所への立入り）

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ない。

5 各住戸に設置された住宅情報機器より発報された情報に対処するため、管理を行う者等が必要やむを得ない専有部分への立入りについては、区分所有者はあらかじめ承諾するものとする。また、立入りのため玄関ドア等を必要最小限破壊すること、ならびに破損箇所の復旧費用負担を区分所有者はあらかじめ承諾すること。

第25条（損害保険）

区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。

第2節 管理費等

第26条（管理費等）

区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金
- 三 電波障害積立金

2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

3 区分所有者が負担する管理費等は、第1項第三号を除き第10条に定める共有持分に応じて算出する。

第27条（承継人に対する債権の行使）

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

第28条（管理費）

管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

第5章 管理組合

第1節 組合員

第31条（組合員の資格）

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

第32条（届出義務）

新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面（別表5に定める様式）により管理組合に届け出なければならない。

第2節 管理組合の業務

第33条（業務）

- 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。
- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第48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 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 修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 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

第33条の2（防火管理者）

理事長は、組合員または占有者のなかの一定の資格を有する者のうちから防火管理者を選任し、その者に消防計画の作成、消防訓練の実施、消防用設備等の推持管理その他防火管理に必要な業務を行わせなければならない。

第34条（業務の委託等）

管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行す

欠けたときは、その職務を行う。

第41条（理事）

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。

第42条（監事）

監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を集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、臨時集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

第43条（総会）

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 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後3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は、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。
- 5 総会の議長は、理事長が務める。

第44条（招集手続）

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（会議の目的が建替え決議であるときは2か月前）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あと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あと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48条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 5 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
 - 一 建替えを必要とする理由
 - 二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
 - 三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
 - 四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
- 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か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 7 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、

五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項

- 4 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
- 5 前4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。
- 6 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 7 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、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。
- 8 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えるなければならない。
- 9 総会においては、第43条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

第49条（議決事項）

次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 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の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び諸規則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第29条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 七 第29条第2項に定める建物の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崩し
- 八 修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第22条第2項に定める管理の実施
- 十 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
- 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 十三 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
- 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

第50条（議事録の作成、保管等）

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名の集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 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、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

又は検討させることができる。

- 2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

第6章 会計

第57条（会計年度）

管理組合の会計年度は、毎年12月1日から翌年11月30日までとする。

第58条（管理組合の収入及び支出）

管理組合の会計における収入は、第26条に定める管理費等及び第30条に定める使用料によるものとし、その支出は第27条から第29条に定めるところにより諸費用に充当する。

第59条（收支予算の作成及び変更）

理事長は、毎会計年度の收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ぬ。

- 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。

第60条（会計報告）

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

第61条（管理費等の徴収）

管理組合は、第25条に定める管理費等及び第30条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の末日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

- 2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利14.6%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費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。
- 3 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を追行することができる。
- 4 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第28条に定める費用に充当する。
- 5 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。
- 6 管理費等及び使用料を未納している区分所有者に対する督促等については、以下のとおりとする。
 - (1) 理事長は、未納の管理費等及び使用料について催告を行った後、その事実を公示し、かつ当該区分所有者の共用部分等の利用制限を行うことができる。
 - (2) 管理費等及び使用料の未納に関し、訴訟を提起した場合の訴訟費用および弁護士費用等は、当該区分所有者の負担とする。

第62条（管理費等の過不足）

収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。

条に定める費用に充当する。

- 6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となつたときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第44条第2項及び第3項の規定を準用する。

第69条（合意管轄裁判所）

この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横浜地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

- 2 第49条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

第70条（市及び近隣住民との協定の遵守）

区分所有者は、管理組合が横浜市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。

第71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、別に規則を定めることができる。

第72条（規約外事項）

規約及び諸規則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

- 2 規約、諸規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

第73条（規約原本等）

この規約を証するため、区分所有者及び議決権の4分の3以上の多数による集会の議決により承認された旨を記載した総会議事録を添付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、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、規約原本の閲覧を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、理事長は、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 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、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、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 6 理事長は、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 則

第1条（規約の発効）

この規約は、平成22年3月1日から効力を発する。

別表2 敷地および共用部分等の専用使用部分の表示（規約第14条による）

専用使用部分	専用使用者	専用使用料の有無	専用使用料 の帰属先	期間
バルコニー テラス	直に接する住戸 の居住者	無 償		区分所有権存続中
玄関扉 窓枠・窓ガラス	直に接する住戸 の居住者	無 儻		区分所有権存続中
玄関ポーチ 室外機置場 アルコープ	直に接する住戸 の居住者	無 儻		区分所有権存続中
トランクルーム	直に接する住戸 の居住者	無 儻		区分所有権存続中
MB	直に接する住戸 の居住者	無 儻		区分所有権存続中
専用庭 101号室、102号室 103号室、104号室	直に接する住戸 の居住者	有償、一戸あたり 101号室 月額 1,100円 102号室 月額 1,100円 103号室 月額 1,000円 104号室 月額 800円	管理組合	区分所有権存続中
1階店舗前および 裏側敷地 (別添図面参照)	当該区分所有部 分の区分所有者 または占有者	無 儻		区分所有権存続中
1階事務所前およ び裏側敷地 (別添図面参照)	当該区分所有部 分の区分所有者 または占有者	無 儻		区分所有権存続中
1階駐車場出入口 前敷地 (別添図面参照)	当該区分所有部 分の区分所有者 または占有者	無 儻		区分所有権存続中
1階店舗・事務所 正面壁面 (別添図面参照)	当該区分所有部 分の区分所有者 または占有者	無 儻		区分所有権存続中
自転車置場	管理組合から許 可を受けた者	有償、一台あたり 月額 200 円	管理組合	管理組合から許可 を受けた期間

別表4

誓 約 書

(規約第19条第2項)

年 月 日

セントラルコート横濱井土ヶ谷

理事長

殿

規約第19条第2項に基づき、組合員および占有者共、規約ならびに諸規則に定める事項を遵守することを本書をもって誓約いたします。

号室

組合員名

印

占有者名

印

(備 考)

1. 組合員と占有者の関係 ()
2. 占有者の入居予定日 (年 月 日)
3. その他

別表 6

専用部分の大規模改修工事届出書

(規約第12条第3項)

年 月 日

セントラルコート横濱井土ヶ谷
理事長

殿

セントラルコート横濱井土ヶ谷
号室

組合員名

印

私儀 今般下記要領にて専有部分の改修工事を実施いたしますので
お届けいたします。

記

1. 工事内容

2. 工事期間 自 年 月 日
 至 年 月 日

3. 施工業者

4. 添付資料 仕様書、施工図など

承 認 書

年 月 日

貴殿より申し出のありました改修工事を承認いたします。

なお、工事中の共用部分の使用については、充分配慮されますようお願いいたします。

セントラルコート横濱井土ヶ谷 理事長

印

セントラルコート横濱井土ヶ谷 号室

組合員 殿

使　用　規　則

(前　文)

規約第18条に基づき、区分所有者ならびに占有者（以下「居住者」という）の共同の利益を守り、快適な生活を維持するため次のとおり使用規則を定める。

第 1 条（専有部分および専用使用部分の使用）

居住者は、専有部分および専用使用部分の使用にあたり、次の行為をしてはならない。

- (1) 規約に定められた用途以外の用に供すること。
- (2) 共用部分に影響をおよぼす変更をすること。
- (3) 動物を飼育すること。

（ただし、ペット飼育規則を厳守することを誓約した場合のみペットの飼育が認められる）

- (4) 発火、引火、爆発等の恐れのある危険物、および悪臭を発する不潔な物品、劇薬、火薬類の持込、保管、製造すること。
- (5) 居住者および周辺住民に迷惑をおよぼす雑音、高音を継続的に発すること。
- (6) テレビ、ラジオ、ステレオ、ピアノ等の音量を著しくあげること。
- (7) 専用使用部分の外観、形状を変更すること。
- (8) 構造体を損傷する恐れのある重量物を持込むこと。
- (9) 体育用具等重量物を室内に投げ、落下させること。
- (10) バルコニー等に設置型物置等これらに類する構築物等の築造または設置をすること。
- (11) 窓、バルコニー等から物を投げ捨てる。
- (12) バルコニー等に土砂を搬入すること。また大量の水を流すこと。
- (13) バルコニー等の手すりに寝具、敷物、洗濯物を干すこと。
- (14) 出窓を新設すること。
- (15) 窓ガラス、玄関扉等に文字を書き込むこと。
- (16) その他公序良俗に反する行為および居住者に迷惑、危害をおよぼす行為をすること。
- (17) 風俗、住環境上、好ましくない用途に使用すること。
- (18) 近隣住民に迷惑、不快の念を与える行為（路上駐車・駐輪を含む）を行うこと。
- (19) 駐車場において、警笛及び空ぶかし等、近隣住民の迷惑になる行為を行うこと。

第 2 条（共用部分の使用）

居住者は、共用部分を使用するにあたり次の行為をしてはならない。

- (7) ガス器具の持ち込みをする場合は、必ずガス会社の点検を受けること。
- (8) 防災、防火訓練には積極的に参加しこれらの行事に協力すること。
- (9) 各戸においては家庭用消火器を備えること。

第 5 条 (事前届出)

居住者は、建物の保全およびマンション内の秩序を維持するため、下記事項については事前に管理組合へ届出なければならない。

- (1) 緊急連絡表の提出
- (2) 専有部分の改修・改造、營繕工事をする場合。
- (3) 電気、ガス、給排水、通信等の諸設備の新設、増設、除去、変更をする場合。

第 6 条 (通知事項)

居住者は、次の行為をする場合は事前に管理組合へ通知しなければならない。

- (1) 専有部分を第三者に貸与する場合。
- (2) 入居、売却、転居する場合。
- (3) 長期（1ヶ月以上）不在とする場合。

第 7 条 (注意事項)

居住者は、次の事項について注意協力し、共同生活を行わなければならない。

- (1) 玄関は、各戸において必ず施錠し、防犯に留意すること。
- (2) エレベーターは、自動運転となっているため、過重の場合はブザーが鳴るので無理な乗り込みは避けること。また、異常の場合は機内に備えつけのインターホンで連絡しその指示に従うこと。
- (3) 重量物や容積の大きな品物をエレベーターを使用し、搬入・搬出する場合は、あらかじめ管理員に申し出てその指示に従うこと。
- (4) 幼児がエレベーターを使用する場合は、必ず保護者が付きそうこと。
- (5) エレベーター内での喫煙は、絶対にしないこと。
- (6) 各戸前廊下の清潔保持については、各自協力すること（特に、出前の空容器は室内に置くこと）。
- (7) バルコニー等の排水口にゴミが溜ると、強降雨時に雨水管が詰まり、専有部分へ浸水して損害を招く原因となることがあるため各自が隨時清掃すること。
- (8) キッチン、洗面室、トイレ等の溢水には充分注意すること。
- (9) トイレには水溶性以外の紙を使用しないこと。
- (10) 天ぷら油等の廃油を台所の流しに捨てると、排水管の詰まりの原因となるので絶対に流さないこと。

自転車置場使用規則

規約第18条に基づき、自転車置場の管理ならびに円滑な使用を目的として、次のとおり使用規則を定める。

第1条（使用者の資格）

自転車置場を使用することができる者（以下「使用者」という）は、本マンションに居住する者とする。

第2条（登録）

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

2. 使用者は、毎年1回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、第1項の登録と同時に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。

第3条（違反車の処分）

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、使用者は管理組合に対して、何らの損害賠償の請求ならびに異議の申し立てをすることはできない。

第4条（使用者の管理）

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、原状回復または損害賠償等の請求をすることはできない。

第5条（届出）

使用者は、その住戸を第三者へ譲渡した場合、または賃貸等により当該住戸から転出する場合は、ただちに管理組合へ届け出なければならない。

第6条（規則の改廃等）

本規則の改廃は、集会に出席した組合員の2分の1以上で決する。

2. 本規則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議し決定する。

テラス・専用庭使用規則

規約第18条に基づき、テラス・専用庭の円滑な使用を目的として次のとおりテラス・専用庭使用規則を定める。

第1条（使用の範囲）

使用者は、以下の範囲内でテラス・専用庭を使用できるものとする。

- (1) 花壇の設備およびそれに伴う花木、低木の植栽。
- (2) 幼児用ビニールプールの使用。
- (3) テラス・専用庭の機能および景観を損なわない範囲で家庭菜園として使用すること。
- (4) 幼児用ブランコ、すべり台等で基礎を伴わない置き型遊具。
- (5) 通常の庭園灯の設置。
- (6) 置き型の物干し台の設置。

第2条（禁止事項）

使用者は、以下の事項をしてはならない。

- (1) 2階以上の住戸および隣戸の眺望、日照、通風に影響を与える樹木等の植栽および施設の設置（錦のぼり、旗等のポール、支柱の設置を含む）。
- (2) 家屋、倉庫、物置等の工作物の建築・設置。
- (3) コンクリート等の打設を伴う大型の池、水槽等の設置。
- (4) ガレージ・自転車置場として使用すること。
- (5) ハト小屋等のバードゲージの設置。
- (6) 基礎の設置を伴うブランコ、鉄棒、すべり台等の遊技器具の設置。
- (7) 通常の庭園灯以外の照明器具の設置。
- (8) 基礎の設置を伴う物干し台の設置。
- (9) ゴミ・枯れ葉等の焼却、たき火、その他ばい煙・臭気を発生させる行為（野外バーベキュー等に類するものは除く）。
- (10) 臭い、多量の花粉等により近隣に迷惑をおよぼす恐れのある植物の栽培。
- (11) 多量の土砂の搬入、搬出。
- (12) 煙として工作すること（家庭菜園を除く）。
- (13) その他現状を大幅に変更する行為および管理組合が禁止した事項。
- (14) 危険物を貯蔵すること。
- (15) 消防法上の避難通路を妨げるようなものの設置。

ペット飼育規則

規約第18条および使用規則第1条第3項の規定に基づきペットの飼育に関する事項について、区分所有者は、次のとおりペット飼育規則（以下「飼育規則」という）を定める。

第1条（総則）

この規則は、セントラルコート横濱井土ヶ谷（以下「本マンション」という）内でペットを飼育する場合、ペットを飼育する区分所有者または占有者およびその家族（以下「飼育者」という）が遵守しなければならないルールを定めたもので、飼育者はこの規則を厳守することを誓約した場合のみ、本マンション内でのペットの飼育が認められる。もし、この規則に違反、他者に危害や迷惑をかけた場合は、飼育規則の定めに従いセントラルコート横濱井土ヶ谷管理組合理事長（以下「理事長」という）の指示に従わなければならぬ。

第2条（飼育の条件）

本マンション内で飼育することができるペットは、次のものに限定する。

(1) 犬または猫等の哺乳類：1住戸につきいずれか1匹限り

ただし、JR等公共機関等への持込が許可される容器に入り、かつ成長時の体長が約50cm以内で体重が10kg以内の犬または猫等とする。

(2) 観賞用の小鳥：1住戸につき2籠まで

(3) 観賞用の魚類

2. 前項の各号の範囲内においても、明らかに生活上支障または危害を与える恐れのあるペットについては、理事長の判断により飼育することはできないものとする。

第3条（適用除外）

障害者が必要とする盲導犬等の飼育に関し、本規則の規定の適用を除外する。

第4条（遵守事項）

本マンションの清潔で静かな環境を保つために、飼育者は下記各号を遵守しなければならない。

(1) 飼育する場所は、専有部分内のみとすること。

(2) 法で定められたペットの予防注射および登録を確実に行い、登録を受けた旨を示す標識を玄関扉等の見やすい箇所に明示すること。

(3) バルコニー等の共用部分では放し飼い等を一切してはならないこと。

4. 前2項の警告または指示もしくは勧告によってもなお改善が認められないと判断したときは、当該飼育者のペットの飼育承認を取り消すことができるものとする。
5. 理事長は、第1項の申請者の氏名を決して公表してはならない。なお、申請者の氏名が匿名または偽名である場合には、これを採用してはならない。

第7条（損害賠償）

ペットの飼育に起因して、共用部分に損害を与えたときは、当該飼育者は、一切の責任を負いその損害を賠償しなければならない。

第8条（確認書の提出）

各区分所有者は自己所有住戸の所有権を売買等により移転させる場合、本規則を新たな区分所有者に開示し遵守させるものとし、所有権移転時に確認書（別記様式第3）を管理組合宛に提出させなければならない。

第9条（変更）

本規則の変更については、集会の決議を得るものとする。

付則

本規則は、売主の入居指定日から効力を発する。

別記様式第2（ペット飼育規則第5条第2項に基づく）

年 月 日

セントラルコート横濱井土ヶ谷_____号室

殿

セントラルコート横濱井土ヶ谷

理事長 _____

ペ ッ ト 飼 育 承 認 書

貴殿から平成 年 月 日付にて申請のあったペット飼育承認申請書は、下記の関係書類と共に受理致しました。以降、管理規約およびペット飼育規則を遵守することを前提に、当該ペットの飼育を承認致します。

《申請書添付書類》

- ① () 当該ペットの写真 (L4版1枚)
- ② () 保健所犬鑑札 (写)
- ③ () 狂犬病予防注射済証 (写)
- ④ () その他

宅配ロッカー規則

規約第18条に基づき、本マンション内に設置する宅配ロッカー（以下「ロッカー」という）の使用については、次のとおり使用規則を定める。

第1条（使用の原則）

ロッカーは、区分所有者および占有者（以下「組合員等」という）が不在時に各種配達小荷物を組合員に代わって受取り、一時保管するためのものであるため、組合員等が在宅の場合は使用出来ないものとする。

第2条（保管の制約）

次に掲げる物はロッカーに保管することは出来ない。

- (1) 重さが30kg以上のものまたは、ロッカーの寸法以上のもの
- (2) 動物
- (3) 発火・引火・爆発等の危険物、劇薬および悪臭を発する物品
- (4) 現金および株券・債券等の有価証券類、宝石・貴金属類
- (5) 犯罪の用に供される恐れのあるもの、その他公序良俗に反するもの
- (6) 生鮮食品、その他腐敗変質しやすいもの
- (7) 封書・葉書類
- (8) 販売サンプル等受取人の不特定なもの
- (9) ロッカーを汚損または、破損する恐れのあるもの
- (10) その他保管に適さないと認められるもの

第3条（保管出来ないものを入れた場合の処置）

保管品が前条に該当する疑いのあるときは、本マンション管理者（管理受託者を含む）がロッカーを開扉のうえ、実情に応じ保管品を開函、廃棄する等適当な処置をとることができる。

第4条（保管期間）

保管開始の日から3日間とする。

第5条（経過後の処置）

保管期間が経過したにもかかわらず、保管品の引取がない場合は、本マンション管理者（管理受託者を含む）がロッカーを開扉のうえ、保管品を保管、廃棄する等の処置をとることが出来る。

防火管理規則

第1条(目的)

セントラルコート横濱井土ヶ谷管理組合（以下「管理組合」という）は、本マンションにおける防火管理の徹底を期し、火災その他の災害を予防し、かつ、物的・人的被害を軽減することを目的として、規約第18条に基づき防火管理規則（以下「本規則」という）を次のとおり定める。

第2条(防火対策委員会)

防火管理についての最高の機関として、防火対策委員会（以下「委員会」という）を設ける。

第3条(委員会の編成)

委員会の委員長には管理組合理事長（理事長に事故あるときは副理事長）があたり、委員は、管理組合の理事および防火管理に必要な若干名の居住者をもって構成し、委員長がこれを委嘱する。

第4条(委員会の任務)

委員会の任務は、次のとおりとする。

- (1) 消防計画の作成ならびにその実施についての審議
- (2) 防火に関する諸規定の設定
- (3) 消防用設備等の改善強化（立入検査において指摘された事項の改善等を含む）
- (4) 防火上の調査、研究および企画
- (5) 防火思想の普及および高揚
- (6) 防火管理業務（平常時、火災発生時）の効果の検討
- (7) その他防火に関する対策

第5条(委員会の開催)

委員会は、定例会と緊急会とし、委員長（委員長に事故あるときは防火管理者）が招集する。

- (1) 定例会は、原則として年2回とする。
- (2) 緊急会は、防火上緊急重要事態が生じたときに、そのつど開催する。

第6条(委員会の運営)

委員会の運営について必要な事項は、委員会の承認を得て委員長が定める。

2. 消防隊到着に際しては、通報、連絡および避難誘導にあたる者は、人命救助の要否等
火災の状況を説明するとともに、消防隊の誘導ならびにその他の連絡にあたるものとする。

第13条（防火訓練）

防火管理者は、居住者に対し、原則として年2回、防火に関する防火訓練を実施しなければならない。

なお、居住者は積極的に参加し、防火管理の万全を期するよう努力するものとする。

第14条（防火教育）

防火対策委員は、防火教育を行うものとし、居住者は、当該教育活動に積極的に参加し、
防火管理の万全を期するようにするものとする。

第15条（連絡）

防火管理者は、次に掲げる事項について、常に消防機関と連絡を密にし、より防火管理
の適正を期するように努力しなければならない。

- (1) 消防計画の提出（改善等の場合はそのつど）
- (2) 教育、訓練、指導の要請
- (3) 各種備付け簿等の整理保存
- (4) その他防火管理について必要な事項

第16条（規則の改廃）

本規則の改廃は、集会に出席した組合員の2分の1以上で決する。

2. 本規則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議し決定する。

付 則

本規則は、売主の入居指定日から効力を発する。

物件番号： 1564	物件名： セントラルコート横濱井土ヶ谷
マンションプロンナー： 西谷 由香	

宅建業法改正に伴う書類保管状況

新たな住宅循環システムを構築するための施策として、既存建物取引時の情報提供の充実を図るべく宅建業法の改正がありました。これに伴い、下記書類の保管状況についてご報告いたします。

【全ての物件が対象】

※該当するものに○印をつけてください。

確認対象となる書類	管理室保管の有無	摘要
1 確認の申請書（原本）	有 / 無	
2 確認の申請書の添付図書 (配置図、各階平面図、床面積求積図等)	有 / 無	
3 確認済証（原本）	有 / 無	
4 検査済証（原本）	有 / 無	
5 特定建築物定期調査報告書（原本）	有 / 無	
6 防火設備定期検査報告書（原本）	有 / 無	
7 建築設備定期検査報告書（原本）	有 / 無	
8 昇降機等定期検査報告書（原本）	有 / 無	
9 既存住宅建設住宅性能評価書（原本）	有 / 無	

【旧耐震の物件のみが対象】1981年（昭和56年）6月1日以前の確認申請済みマンション

確認対象となる書類	管理室保管の有無	摘要
下記書類より1点		
10 耐震診断結果報告書（原本）	有 / 無	
11 既存住宅建設住宅性能評価書（原本） ※等級1～3のみ。等級0は対象外。	有 / 無	
12 耐震基準適合証明書（複写）	有 / 無	

【増改築した物件のみが対象】・・・・・ 基本は該当ナシ

確認対象となる書類	管理室保管の有無	摘要
13 確認の申請書+添付図書+確認済証（原本）	有 / 無	
14 検査済証	有 / 無	

以上

管理規約・使用細則の改正内容に係る確認書

セントラルコート横濱井土ヶ谷管理規約において、本改正規約の内容が規約原本及び規約変更を決議した第18期通常総会の議事録の内容と相違ないことを確認した証として、本書面に署名押印したうえ、管理規約原本とともに保管する。

記

1. 改正箇所 管理規約一部改定
(専有部分の売却等を目的とした共用部分調査)
2. 効力発生 2019年2月24日
3. 添付書面 ① 総会議案(写し)
② 総会議事録(写し)

以上

2019年4月10日

セントラルコート横濱井土ヶ谷管理組合

理事長

水野聰



管理規約一部改定承認の件【特別決議】

宅地建物取引業法（以下「宅建業法」という）の一部改正が2018年4月1日に施行され、宅地建物取引業者が売買に係る重要事項説明をする事項として「建物状況調査の実施」等が追加されました。

建物状況調査報告制度とは、マンションの売買時に売主等からの依頼・負担により基礎・外壁等の部位毎のひび割れ・雨漏り等の劣化・不具合の有無を目視、計測等により調査するもので調査範囲は専有部分だけではなく、共用部分が含まれます。

これに伴い、理事会では区分所有者から共用部の建物状況調査の申し入れがあった場合の手続き方法及び調査方法等を明確化することを目的として、管理規約の改正案を上程いたします。

記

【承認を求める事項】

管理規約第18条の2（専有部分の売却等を目的とした共用部分調査）の追加

※ 次頁に申請書及び承認書を添付しております

追加
（専有部分の売却等を目的とする共用部分調査）
第18条の2 区分所有者は、その専有部分の売却等を目的とする建物状況調査において共用部分の調査を行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を申請し、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、建物状況調査を実施する者が宅地建物取引業法第34条の2第1項第4号の国土交通省令で定める者であることを証する書類の写し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、理事会の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。
4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、建物状況調査に係る共用部分の調査を行うことができる。
5 第1項の承認を受けた調査の実施の際に、共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該調査を申請した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。
6 区分所有者は、当該調査における調査報告書の写しを管理組合に提供するものとする。

以上

建物状況調査(共用部分調査)申請書

年 月 日

セントラルコート横濱井土ヶ谷管理組合
理事長 様

号室 氏名
電話番号 — —

下記により、建物状況調査(共用部分調査)を実施したいので、セントラルコート横濱井土ヶ谷管理規約第18条の2規定に基づき申請します。

記

1 対象住戸 号室

2 調査内容 ※共用部分調査における調査範囲や調査方法、閲覧対象書類等
が分かる書類を添付すること

3 調査希望日時 年 日 午前・午後 時から午前・午後 時予定

4 調査者 氏名

電話番号 — —

※宅地建物取引業法第34条の2第1項第4号の国土交通省令で定
める者であることを証する書類の写しを添付すること

5 申請事項

- ・コンクリート圧縮強度試験を行う場合は非破壊試験にて実施します
- ・調査終了後に調査報告書の写しを管理組合に提出します
- ・共用部分の調査を行う場合は管理員勤務時間内で実施します
- ・調査に必要な保管書類については管理室にて閲覧します

以上

建物状況調査(共用部分調査)承認書

年 月 日

号室 氏名 殿

年 月 日に申請のありました 号室における建物状況
調査(共用部分調査)については、実施することを承認します。

セントラルコート横濱井土ヶ谷管理組合

理事長

管理規約・使用細則の改正内容に係る確認書

セントラルコート横濱井土ヶ谷管理規約において、本改正規約の内容が規約原本及び規約変更を決議した第17期通常総会の議事録の内容と相違ないことを確認した証として、本書面に署名押印したうえ、管理規約原本とともに保管する。

記

1. 改正箇所 管理規約一部改正
個人情報取扱細則制定
防犯カメラ使用細則制定
2. 効力発生 平成30年2月25日
3. 添付書面 ① 総会議案（写し）
② 総会議事録（写し）

以上

平成30年3月3/日

セントラルコート横濱井土ヶ谷管理組合

理事長

大塚 貴志



第3号議案(特別決議)

管理規約一部改正承認の件

2017年6月16日付けにて住宅宿泊事業法（いわゆる「民泊新法」）が公布されました。同法は2018年6月15日施行されることが決定しております。これに伴い、民泊新法による事業者の申請・登録開始日は2018年3月15日となることも決定となりました。施行されますと、当マンションの専有部分においても民泊事業可能となることが判明いたしました。国土交通省は「分譲マンションにおける住宅宿泊事業をめぐるトラブルの防止のためには、住宅宿泊事業を許容するか否かについて、管理規約上明確化しておくことが望ましいものと考えられます。」と発表しています。

当マンションにおきましても民泊を許容すると様々なトラブルが想定されますので民泊及びシェアルーム等の禁止を明確化すべく管理規約の改正をご提案いたします。

【承認を求める事項】

管理規約第12条（専有部分の用途）の変更

記

■変更前

第12条（専有部分の用途）

各専有部分の用途は次の各号通りとし、他の用途に供してはならない。

- | | |
|---------|------------------|
| 一 住戸部分 | 住宅として使用する。 |
| 二 店舗部分 | 店舗または事務所として使用する。 |
| 三 事務所部分 | 事務所または店舗として使用する。 |
| 四 立体駐車場 | 駐車場として使用する。 |

（ボンベ庫を含む）・平置

駐車場・ターンテーブル

ただし、店舗部分・事務所部分の区分所有者（または占有者）は、その自営他営を問わず風俗営業、ゲームセンター、危険物の販売、騒音や悪臭を発する営業、その他公序良俗に反する用途に使用してはならない。

- 2 店舗・事務所の区分所有者は、店舗・事務所の使用用途（営業の内容等）を予め管理組合に文書で届け出ること。また、店舗・事務所を第三者に譲渡または賃貸する場合も同様に届け出ること。

■変更後

第12条（専有部分の用途）

各専有部分の用途は次の各号通りとし、他の用途に供してはならない。

- | | |
|---------|--------------------------------------------|
| 一 住戸部分 | 住宅として使用する。 |
| 二 店舗部分 | 店舗または事務所として使用する。 |
| 三 事務所部分 | 事務所または店舗として使用する。 |
| 四 立体駐車場 | 駐車場として使用する。
(ポンベ庫を含む)・平置
駐車場・ターンテーブル |

ただし、店舗部分・事務所部分の区分所有者（または占有者）は、その自営他営を問わず風俗営業、ゲームセンター、危険物の販売、騒音や悪臭を発する営業、その他公序良俗に反する用途に使用してはならない。

2 区分所有者は、前項に定める用途の範囲内であっても、その専有部分を次の各号に該当する用途に供してはならない。

- (1) 旅館業法第2条第1項に定める旅館業を行うための施設、国家戦略特別区域法第13条第1項に定める特定認定を受けて行う事業のための施設、または住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って當む同法第2条第3項の住宅宿泊事業のための施設
 - (2) 前号の他、広告（チラシ、ウェブサイト、ソーシャルネットワーキングサービスその他媒体や方法の如何を問わない。）を通じる等して、不特定または多数の者を募集し、かつ、それらの者をして短期的に居住、宿泊若しくは滞在させ、または出入り利用させる用途
 - (3) 専有部分の改修をして多人数の者を居住させる用途、または改修を伴わない場合でも、専有部分内の居室（キッチン、トイレおよび浴室を除く。）の数を超える多人数の者（親族や特別縁故等の相互関係にない者をいう。）に共同生活をさせる社員寮、寄宿舎、ルームシェアその他これに類する用途
 - (4) 前各号の他、公序良俗に反し、平穏かつ良好な居住環境を阻害し、若しくは他の居住者の日常生活に迷惑を及ぼす用途、またはそのおそれのある用途
- 3 理事長（第42条に定める理事長をいう。以下同じ。）は、専有部分が前項に供されているかどうかの事実を確認するため、隨時、任意の区分所有者に対し専有部分の利用状況について口頭または書面で照会することができる。
- 4 前項の照会の結果、専有部分の外観、近隣住戸の居住者または専有部分に入りする者等から任意に聴取した事項、各種媒体上で見分した賃貸情報などから合理的に判断して専有部分が第2項に供されていると推認した場合、理事長は、理由を告げて、当該専有部分の区分所有者または占有者に対し、専有部分が第2項に供されているかどうか実地に見分するため理事長または理事長の指定する者が専有部分に立ち入ることを請求することができる。
- 5 理事長は、区分所有者または占有者が専有部分を第2項の用途に供していると認めたときは、当該区分所有者または占有者に対しその用途の中止を請求することができる。

6 店舗・事務所の区分所有者は、店舗・事務所の使用用途（営業の内容等）を予め
管理組合に文章で届け出ること。また、店舗・事務所を第三者に譲渡または賃貸する
場合も同様に届け出ること。

施行日：2018年2月25日

以上

個人情報取扱細則制定承認の件

2017年5月30日に改正個人情報保護法が施行されました。改正前までは、5,000件以下の個人情報を取り扱う事業者は同法の適用外とされてきましたが、改正後は全ての事業者に個人情報保護法が適用されます。これに伴い、マンション管理組合も個人情報取扱事業者に位置づけられ、同法が適用されることとなりました。

そこで、当管理組合におきましては、今まで組合員等の個人情報を慎重に取扱ってまいりましたが、より個人情報の取扱いに関するルールを明確にするべく個人情報取扱細則の制定をご提案いたします。ご承認をお願いします。

記

1. ご承認いただきたい事項

「個人情報取扱細則」案の承認

2. 個人情報取扱細則に規定した主なルール

- ① 利用目的の特定、目的外利用の禁止（第2条、第4条）
- ② 利用目的の通知・公表（第3条）
- ③ 安全管理措置（第5条）
- ④ 第三者提供の制限（第6条）
- ⑤ 保有する個人情報の訂正等（第7条）
- ⑥ 役員の遵守義務（第8条）※誓約書あり。
- ⑦ 管理会社への委託（第9条）

※委託先の監督（第1項）

※検査等を理由とする防犯カメラ映像の閲覧要求に対する対応の管理会社への一任（第2項）

以上

個人情報取扱細則

セントラルコート横濱井土ヶ谷管理組合（以下「管理組合」という。）は、管理組合が取得する区分所有者、占有者その他の第三者（以下「区分所有者等」という。）にかかる個人情報の取扱いについて、以下のとおり個人情報取扱細則（以下「本細則」という。）を定める。

第1条（定義）

本細則において使用する次の各号の用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるとおりとする。

- 一 個人情報保護法
個人情報の保護に関する法律（平成15年5月30日法律第57号。その後の改正を含む。）をいう。
- 二 個人情報
個人情報保護法第2条第1項に定める個人情報をいう。
- 三 個人データ
個人情報保護法第2条第6項に定める個人データをいう。
- 四 保有個人データ
個人情報保護法第2条第7項に定める保有個人データをいう。
- 五 本人
個人情報保護法第2条第8項に定める本人を個人情報によって識別される特定の個人をいう。
- 六 規約
セントラルコート横濱井土ヶ谷管理規約集をいう。
- 七 規約等
規約その他管理組合の定める細則、規則等をいう。
- 八 本マンション
管理組合の管理するセントラルコート横濱井土ヶ谷（神奈川県横浜市南区井土ヶ谷中町1-17）をいう。
- 九 帳票類
管理組合が、規約等または建物の区分所有等に関する法律（昭和37年4月4日法律第69号。以下「区分所有法」という。）その他の法令に基づく管理組合の業務の遂行のために取得し、または作成する、個人情報の含まれる書面または電磁的記録をいう。
- 十 理事長
規約第39条に定める理事長をいう。
- 十一 役員
規約第36条に定める役員をいう。

第2条（利用目的の特定）

管理組合が取得する個人情報の利用目的は、次の各号のとおりとする。なお、管理組合が、管理組合所定の様式により、本人から直接書面（電磁的方法を含む。）で個人情報を取得する場合、当該個人情報は、各様式の内容に応じた目的の達成のために利用するほか、次の各号の利用目的の範

団内で利用するものとし、管理組合は、その取得にあたって本人に対しあらかじめその旨明示するものとする。

- 一 組合員名簿その他の帳票類の作成のため
- 二 総会開催案内その他管理組合から区分所有者等に対する連絡文書の配布のため
- 三 日常管理における事務連絡または災害その他緊急事態発生時の緊急連絡のため
- 四 管理組合に対する申請・問合せ等に対応するため
- 五 前各号のほか、規約等または区分所有法その他の法令に基づく管理組合の業務の遂行のため

第3条 (利用目的の公表)

管理組合は、前条各号に定める個人情報の利用目的について、前条の定めをもって、個人情報保護法第18条第1項に定める利用目的の公表とするほか、本マンション内の見やすい場所に掲示する方法によりこれを公表する。

- 2 組合員が第三者にかかる個人情報を記載した書面を提出する場合、組合員から当該第三者に対し、利用目的を説明することとする。

第4条 (利用目的の範囲内の利用)

管理組合は、第2条各号に掲げる利用目的、または同条なお書きに基づきあらかじめ本人に明示した利用目的の範囲を超えて、個人情報を利用してはならない。ただし、あらかじめ本人の同意を得た場合、または個人情報保護法において本人の同意を要しない旨の定めのある場合は、この限りでない。

第5条 (安全管理措置)

管理組合は、個人データの漏えい、滅失又はき損の防止その他の個人データの安全管理のため、次の各号を遵守するものとする。

一 帳票類の保管

理事長は、帳票類を、管理組合の事務所内に設置された施錠可能な場所で保管しなければならない。

二 電磁的記録の保護

前号にかかわらず、電磁的記録による帳票類を、管理組合の事務所内に設置されたコンピュータ（以下「コンピュータ」という。）において保管する場合は、コンピュータ及び当該帳票類に各々パスワードを設定しなければならない。また、当該パスワードは、一定期間の経過毎に変更するものとする。

三 消去・廃棄

帳票類またはこれに含まれる個人情報のうち、利用目的の達成のために不要となったものを消去または廃棄するときは、完全消去または破碎処分その他これらを復元または再利用することのできない方法により行わなければならない。

四 持ち出しの制限

帳票類は、第2条に定める利用目的の達成のために必要な場合を除き、管理組合の事務所内から持ち出さなければならない。

第6条 (第三者提供の制限)

管理組合は、次の各号に定める場合を除き、個人データを本人以外の第三者に提供してはならない。

- 一 あらかじめ本人の同意がある場合
- 二 個人情報保護法において本人の同意を要しない旨の定めがある場合
- 三 管理組合から管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年12月8日法律第149号。その後の改正を含む。）第2条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者（以下「管理受託者」という。）に対して提供する場合
- 四 管理受託者のほか、個人情報保護法において、個人データの提供にあたりあらかじめ本人の同意を要する第三者に該当しない旨の定めのある者に対して提供する場合

2 組合員名簿その他個人情報の含まれる帳票類について閲覧請求があったときは、原則として、あらかじめ本人の同意を得ることとする。

第7条 (保有個人データにかかる事項の公表)

管理組合は、個人情報保護法第27条第1項に基づき、保有個人データにかかる以下の各号の事項について、本条の定めをもって公表するほか、本マンション内の見やすい場所に掲示する方法によりこれを公表する。

- 一 個人情報取扱事業者の名称
セントラルコート横濱井土ヶ谷管理組合
- 二 すべての保有個人データの利用目的
第2条に定めるとおりとする。
- 三 区分所有者等から保有個人データにかかる利用目的の通知の求め、または保有個人データの開示、内容の訂正、追加もしくは削除、利用の停止もしくは消去、もしくは第三者への提供の停止の請求があった場合の、当該求めまたは請求の受付方法
本人または代理人が、セントラルコート横濱井土ヶ谷管理組合事務室へ、管理組合事務室に備え付けの所定の書面で申し出る方法により受け付ける。
なお、この申し出を行う者は、当該書面のほか、別途セントラルコート横濱井土ヶ谷管理組合の指定する本人確認書類をあわせて提出しなければならない。
- 四 当管理組合における保有個人データの取扱いに関する苦情等の申出先
セントラルコート横濱井土ヶ谷管理組合事務室 045-720-6281

第8条 (役員の遵守義務)

総会の決議により役員に選任された者は、その就任（再任を含む。）にあたり、管理組合に対し、所定の様式による誓約書を提出し、当該誓約書に記載された事項を遵守しなければならない。

第9条 (管理会社への委託)

管理組合は、管理受託者に対し、個人データの取り扱いを含む業務を委託するときは、管理受託者との間で締結する管理事務の委託にかかる契約（以下「管理委託契約」という。）において、管理受託者が管理委託契約に基づき知り得た情報に関する守秘義務その他当該情報の適切な取扱いに関する規定を設けるものとする。

- 2 管理組合は、警察、検察、税務機関その他の公的機関から、法令に基づく強制執行または任意の捜査、質問、調査等（以下「捜査等」という。）への協力として、管理組合の保有する個人データの開示（防犯カメラの閲覧提供を含む。）を求められた場合の、当該捜査等への協力にかかる次の各号の事務を、管理受託者へ一任する。
 - 一 捜査等への協力の求めの根拠となる法令の確認、精査、協力の可否の決定または協力をを行うこととした場合の協力の範囲もしくは手段等の決定
 - 二 捜査等への協力の求めの内容が、当マンションに設置された防犯カメラの映像の閲覧提供（複写を含む。）であるときは、閲覧提供にかかる立会いその他の付帯事務

第10条（規定外事項）

本細則に定めなき事項は、規約等、個人情報保護法、区分所有法その他の法令に従うものとする。

第11条（改廃）

本細則の改廃手続は、規約第49条第4によるものとする。

附 則

第1条（発効日）

本細則は、2018年2月25日より発効する。

セントラルコート横濱井土ヶ谷管理組合 御中

誓 約 書

私は、貴管理組合役員に就任するにあたり、任期中および任期満了後といえども、その職務上知り得た区分所有者、居住者その他の第三者にかかる個人情報を適切に取り扱うとともに、漏えい又は第三者に対する無断開示その他の不正な取扱いを行わないことを誓約いたします。

_____年_____月_____日

第_____期 理事・監事
(※該当するものに○)

セントラルコート横濱井土ヶ谷_____号室

氏名 _____印

第5号議案

防犯カメラ使用細則制定承認の件

当マンションでは、防犯カメラが設置されておりますが、防犯カメラの使用に関する規定がございません。第4号議案の個人情報取扱細則制定に伴い、合わせて防犯カメラの使用に関するルールを明確にするため、防犯カメラ使用細則の制定をご提案いたします。

ご承認をお願いします。

記

1. ご承認いただきたい事項

「防犯カメラ使用細則」案

2. 個人情報取扱細則に規定した主なルール

- ① 目的、利用期限（第1条、第2条）
- ② 住者等の承諾事項（第3条）
- ③ 録画された画像の取扱（第4条）
- ④ 公的機関からの要請に基づく画像の取扱（第5条）
- ⑤ 画像の保存（第6条）

以上

防犯カメラ
使 用 細 則

(変更)

第8条 本細則の改廃及び変更については、規約第49条によるものとする。

附 費目

- 1 本細則は、2018年2月25日より施行するものとする。
- 2 本システムは、リース会社とのリース契約により設置されたものを使用するものとする。

管理規約・使用細則の改正内容に係る確認書

セントラルコート横濱井土ヶ谷管理規約において、本改正規約の内容が規約原本及び規約・使用細則変更を決議した第14期通常総会の議事録の内容と相違ないことを確認した証として、本書面に署名押印したうえ、管理規約原本とともに保管する。

記

1. 改正箇所

① 管理規約一部改正

2. 効力発生 平成27年2月21日

3. 添付書面 ① 総会議案書（写し）
② 総会議事録（写し）

以上

2015年2月21日

セントラルコート横濱井土ヶ谷管理組合

理事長

古野久美子



標記管理規約の表に記載された金額については、2012年度に2015年6月までの暫定措置として制定されたものである。今般第1回大規模修繕工事を実施し、その実績を踏まえ長期修繕計画を見直した結果、2015年7月以降の金額について下記のとおりとしたいので承認願いたい。

記

1. 「管理費・修繕積立金(月額)・電波障害積立金」の金額および適用期間

長期修繕計画の今回の見直しの結果、修繕積立金(月額)については現在の金額を継続することとして、5年後に予定する次回見直しまではこの数値とする。従って現行規約の「下表は2012年7月分より適用され、2015年6月までの3年間の暫定措置」の文句は、「下表は2015年7月分より適用され、5年後に予定する長期修繕計画の見直し等により金額を変更する時期まではこの金額とする」旨の記載に変更する。

2. 今回の長期修繕計画の見直し

今年度に実施した第1回大規模修繕工事の実績を組み込んだ新しい長期修繕計画を添付の通りとする。この計画の前提としている事項とその結果は下記の通り。

- ①期間を2013~2038年までの25年間とする。
- ②2回目以降の大規模修繕工事を12年毎とし、2025年・2037年の2回を計画する。
- ③各回の大規模修繕工事費用は第1回の工事費用を基本に2回目では玄関ドアや集合郵便受けの交換等を加算して増額している。(税込み8,300万円相当)
- ④2回目工事までの間に、給排水ポンプ・換気設備・電灯(本体交換)・TVインターフォン・屋内消火栓の他、外溝・附帯施設についても交換等を想定している。(税込み9,400万円相当)
- ⑤第2回工事以降に消防設備・エレベーター更新についても計画している。
- ⑥修繕積立金については上記の通り現行金額を継続する前提としている。(年間1,080万円)

3. 今回の見直しによる数値評価

- ✓ 第2回工事完了時の積立金残高は-2,000万円となるが、上記③については工事内容と見積り額、上記④については対象設備と個別工事見積り額により大きく影響されるものであり、あくまでも可能性のあるものを全て列挙していることから、実際の費用は数千万の単位で下回ると予想される。従って今回計画で第2回大規模修繕工事までは借入れ金をせずに実施可能と評価する。
- ✓ 第3回以降は積立不足が予想されているが、地震等の大規模災害も懸念される中、現時点でそこまで予測した修繕積立金(月額)の改定は早計と考えられる。

4. 次回の長期修繕計画の見直し

5年後に予定し、また災害等で大規模工事を要する被害を受けた場合には見直すこととする。

以上

管理規約・使用細則の改正内容に係る確認書

セントラルコート横濱井土ヶ谷管理規約において、本改正規約の内容が規約原本及び規約変更を決議した第12期総会の議事録の内容と相違ないことを確認した証として、本書面に署名押印したうえ、管理規約原本とともに保管する。

記

1. 改正箇所 セントラルコート横濱井土ヶ谷修繕委員会細則制定

2. 効力発生 平成25年3月1日

3. 添付書面 ① 総会議案（写し）
② 総会議事録（写し）

以上

平成25年2月23日

セントラルコート横濱井土ヶ谷管理組合

理事長 齋藤 裕史



修繕委員会設置承認の件

第14期に予定しています第1回大規模修繕工事に向け「計画修繕工事の円滑な推進」のために、理事会の諮問機関として下記専門委員会を設置いたしましたく第3号議案として上程致しますのでご承認賜りますよう宜しくお願ひ申し上げます。
なお、同専門委員会の運営につきましては、理事会に一任願います。

記

【修繕委員会の設置】

1. 設置目的

理事会から要請された、マンションの資産価値維持のための「長期修繕計画」及び「資金計画」について、調査、研究、協議、組合員の要望事項を集約・整理し、施工業者の選定や工事内容の確定及び修繕資金計画を立案し理事会に答申する。

2. 専門委員の選任

専門委員は、組合員より募集し理事会が任命する。

以上

セントラルコート横濱井土ヶ谷修繕委員会細則（案）

（総則）

- 第1条 セントラルコート横濱井土ヶ谷管理組合規約第22条1項に規定する敷地及び共用部分等の管理に関しその大規模修繕にあたり、1. 修繕計画と資金計画の策定2. 工事の円滑な推進実行のために、修繕委員会（専門委員会）を管理規約第56条（専門委員会の設置）により設置するものである。
- 第2条 修繕委員会は、理事会を補佐し助言する諮問機関としての機能を有するものとする。

（名称）

- 第3条 諮問機関としての修繕委員会は、セントラルコート横濱井土ヶ谷管理組合・修繕委員会と称する。（以下、委員会という）

（目的）

- 第4条 委員会は、理事会から要請された修繕計画に関する事項について、1.調査 2.研究 3.協議 4.組合員の要望事項を集約、整理 これらの業務を遂行し、施工業社の選定や工事内容の確定及び修繕資金計画を立案し理事会に答申するものとする。
- 第5条 委員会はもっぱら諮問機関としての任を負うものであり、決議にあたっては理事会決議が最優先されるものとする。

（委員）

- 第6条 委員会の委員は修繕委員（以下委員という）と称し、立候補者又は推薦者2名以上及び理事会役員2名（理事長含む）により4名以上で構成する。

（役員）

- 第7条 委員会には、次の役員を置くものとする。

委員長 1名
副委員長 1名
書記（広報） 1名

（任期）

- 第8条 委員の任期は大規模修繕工事が終了するまでとする。

(委員の選出)

第9条 委員会の委員は、理事会が指名し委託する。

(委員の資格)

第10条 委員会の委員は、組合員またはその同居の親族に限るものとする。

(委員会)

第11条 委員会は、委員長が必要のつど召集するものとする。尚、委員は理事との兼任を妨げないものとする。

(議決)

第12条 委員会の議事は、委員数の過半数以上で決する。

(諮問)

第13条 委員会は、第4条の目的を達成するために、次の諮問をおこなうものとする。

- (ア) 管理対象物の修繕計画方法に関すること
- (イ) 前号の伴う運用方法に関すること
- (ウ) 前号に伴う費用に関すること
- (エ) 修繕工事の点検並びに交渉事に関すること
- (オ) 理事会から要請があった場合は、これを調査し理事会に報告すること
- (カ) その他理事会から諮問された事項、組合の要望に関すること

(経費)

第14条 委員会の業務遂行に要する経費は、理事会の承認を得るものとし、組合が負担する。

(報告)

第15条 委員会は、理事会から諮問を受けたことからの経過及び結果を隨時理事会に報告しなければならない。

(附則)

第16条 この細則は平成25年3月1日から施行するものとする。

管理規約・使用細則の改正内容に係る確認書

セントラルコート横濱井土ヶ谷管理規約において、本改正規約の内容が規約原本及び規約変更を決議した第11期総会の議事録の内容と相違ないことを確認した証として、本書面に署名押印したうえ、管理規約原本とともに保管する。

記

1. 改正箇所 第61条（管理費等の徴収）の一部改正

2. 効力発生 平成24年6月27日(フクタリングサービス開始時)

3. 添付書面 ① 総会議案（写し）
② 総会議事録（写し）

以上

平成24年2月25日

セントラルコート横濱井土ヶ谷管理組合

理事長

清水暢之



管理費等収納方法変更及び管理規約一部改定承認の件

現在、当マンションの管理費等の収納方法は「三菱東京UFJ銀行自動集金サービス」により、皆様の預金口座より指定日に自動引落され、管理組合の収納口座に集金されております。

今後の管理費等の収納方法について、委託管理会社より収納代行会社（三菱東京銀行系/三菱UFJファクター）によるファクタリング方式の提案があり、理事会にて審議の結果、ファクタリング方式を採用することに決定いたしました。

つきましては、下記、ファクタリング方式での「収納方式の変更」と、それに伴う「管理規約の一部改定」を本総会に上程しましので、ご承認の程宜しくお願ひ致します。

記

ファクタリング方式のメリット

- ① 口座振替依頼書の提出により、ほぼ全ての金融機関・郵便局が利用できます。
- ② 残高不足等により、引落が不能となった場合でも、翌月加算して引落が可能です。（銀行へ振込に行く手間や手数料が不要となります。）

1. <管理費等収納方法の改定>

	現行（H24年5月27日まで）	変更後（H24年6月27日より）
収納方法	自動集金サービス (三菱東京UFJ銀行)	ファクタリング (三菱UFJファクター)
引落日	当月分を前月27日	当月分を前月27日
引落口座	東京三菱UFJ銀行	ほとんど全ての金融機関が可能
再振替	なし	翌月の引落時に加算が可能

※予定会社：三菱UFJファクター株式会社

開始予定日：平成24年6月27日

ファクタリングサービスを開始した場合、手数料は管理会社が負担しますので組合員には費用は発生しません。

<現行の自動集金サービス費用>

61件×100円(1件あたりの引落手数料) = 6,100円/月額

6,100円×12ヶ月×1.05(消費税) = 76,860円/年額

<改定後のファクタリング費用>

無料

2. <管理規約の一部改定>（管理規約第61条第1項）

<現行>

管理組合は、第25条に定める管理費等及び第30条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の末日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

<改定後>

管理組合は、第25条に定める管理費等及び第30条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から集金代行会社を利用したファクタリングサービスの方法により第62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の末日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。（※アンダーライン部分が変更）

なお、本議案が承認された場合、管理規約第61条第1項の改定(案)はファクタリングサービスが開始されたときより効力を発生するものとします。

以上