

管理に係る重要事項調査報告書

物件名称	NICE URBAN久米川		
部屋番号	407	物件総戸数	106戸
物件所在地	東京都東村山市栄町2-14-2		

1. 売却依頼主負担管理費等関係

科目	9月分	2020年9月23日現在	
	月額	滞納金額	滞納期間
管理費	16,090円	0円	～
修繕積立金	7,860円	0円	～
	円	円	～
	円	円	～
	円	円	～
	円	円	～
	円	円	～
	円	円	～
	円	円	～
	円	円	～
	円	円	～
	円	円	～
合計金額	23,950円	0円	～
遅延損害金	無	0円	
管理費等支払方法	翌月分を当月末までに支払う【口座振替は当月分当月1日引落し】		
管理費等支払手続	口座振替(集金代行会社による振替)		

管理費等改定予定

改定予定	無	
------	---	--

2. マンション全体の修繕積立金総額、借入金残高及び滞納額(2020年8月31日現在)

修繕積立金総額	239,229,993 円
借入金残高	0 円
管理費滞納額	140,880 円
修繕積立金滞納額	60,540 円

3. 管理体制関係

管理組合名称	NICE URBAN久米川管理組合
役員選任方法	輪番制
総会・決算関係	定時総会総会開催 1月(決算月 11月)
規約最終改定	変更 2019年2月
共用部分に付保している損害保険の種類	地震保険／火災保険／個人賠償責任補償特約／施設賠償責任特約

4. 駐車場

施設の有無	有	
	使用料	月額 16,000円／台
	台数	42 台
	空きの有無	有
	空き台数	4 台
	空き区画利用	空き待ち順番制
	権利の承継	不可
特記事項		

5. 自転車置場

置場の有無	有	置き区画あり
	使用料	月額 200円～300円／台
	徴収方法	月払
	ステッカー発行	有
	台数	149 台
	空きの有無	有
	空き台数	58 台
	申込方法	担当課
特記事項	管理員も受付可	

6. バイク置場

置場の有無	有	置き区画あり
	使用料	月額 500円/台
	徴収方法	月払
	ステッカー発行	有
	台数	3 台
	空きの有無	有
	空き台数	1 台
	申込方法	担当課
特記事項	管理員も受付可	

7. 共用部分関係

建築年次	1993年10月
共用部分に関する規約等の定め	共用部分の持分: 床面積詳細は管理規約・使用細則参照
専用使用に関する規約等の定め	詳細は管理規約・使用細則参照

8. 専有部使用規制関係

専有部分の用途	住宅専用
住宅宿泊事業	不可

9. 専用使用料

専用庭	無	
ルーフバルコニー	無	
トランクルーム	無	

※各部屋の金額については月額管理費でご確認ください。該当しない場合もあります。

10. ペット飼育

飼育制限	有	使用細則：他に迷惑または危害をおよぼす動物を飼育することは禁止。※犬猫原則禁止
飼育細則	使用細則一般禁止事項参照	
特記事項		

11. 楽器等音に関する制限

楽器等の制限	有	専有部分において近隣に迷惑となるような騒音を発する行為は禁止／細則参照
--------	---	-------------------------------------

12. リフォーム

使用細則の有無	無	
申請の有無	有	詳細管理規約参照
フローリングの指定	無	

13. インターネット設備

導入会社	NTT
------	-----

14. テレビ視聴設備

地上波デジタル	CATV
BS放送	設置済み
CS放送	未設置

15. 電力関係

一括受電方式	無
契約先(期間)	契約先 東京電力(期間: ~)
特記事項	

16. 管理内容

管理内容	全部委託
------	------

17. 管理員

管理員	有	通勤	
		勤務日	月～金
		勤務時間	8:00～17:00
		管理室電話番号	042-396-5069

18. 計画修繕工事予定

工事予定	有	
長期修繕計画書	有	本書類に添付します
一時金負担予定	無	

19. 修繕履歴

有	別紙、修繕履歴参照ください。	
---	----------------	--

20. アスベスト使用調査

実施の有無	無	
記録の有無	無	

21. 耐震診断

実施の有無	無	
記録の有無	無	
新耐震基準等の適合証明の有無	無	

22. 建物の建設及び維持保全の状況に関する書類原本の保存状況

確認申請書等 (新築・増築分)	無	
検査済証 (新築・増築分)	無	
建設住宅性能評価書	無	要売主様確認
建物状況調査報告書	無	要売主様確認
特定建築物定期検査報告書原本	有	
防火設備定期検査報告書	有	
建築設備定期検査報告書	有	
昇降機等定期検査報告書	有	

※当社で把握している内容になります。保管がある場合でも当社より写しの提供不可。

23. 町内会等

町内会等の有無	無	
町内会等の活動費		
規約等の定め	無	

24. 物件担当支店

担当部署	首都圏第二支店
住所	埼玉県さいたま市南区白幡4-29-8 リオ武蔵2階
電話番号	048-836-2870
担当者	田中明人

25. 事件事故・心理的瑕疵について

管理受託外のためお答えしていません

26. 特記事項

全館排水管洗浄 最終実施日 2018年10月
民泊・シェアハウス・ウィークリーマンション等の使用禁止

本報告書は、当該マンション管理組合と弊社との間で締結している管理委託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。
また、建物の区分所有等に関する法律第33条、第42条および第45条ならびに第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。

総会議事録等の管理組合書類については、売却依頼主様からお引継ぎ、もしくは管理組合所定の手続きによる閲覧をお願いします。

発行日 2020年9月23日
※本書は作成日時点でのご報告となります。

住所 神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目2番13号
商号 ナイスコミュニティー株式会社
登録番号 国土交通大臣(4)第030146号
登録年月日 平成29年2月27日



管 理 規 約

使 用 細 則
駐 輪 場 使 用 細 則
エレベーター使用細則
駐 車 場 使 用 細 則
集 会 室 使 用 細 則
防犯カメラ画像確認規則

NICE URBAN久米川管理組合

N I C E U R B A N久米川管理規約

第 1 章 総 則

第1条 (目 的)

この規約は、NICE URBAN久米川（以下「当マンション」という。）の管理または使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

第2条 (定 義)

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

- (1) 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（以下「法律」という。）第1条に規定する建物の部分を目的とする所有権をいう。
- (2) 区分所有者 区分所有権を有する者をいう。
- (3) 占有者 専有部分を賃借等により占有する区分所有者以外の者をいう。
- (4) 専有部分 区分所有権の目的たる建物の部分をいう。
- (5) 共用部分 専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の付属物および法律第4条第2項の規定により共用部分とされた付属の建物をいう。
- (6) 敷 地 建物が所在する土地および法律第5条第1項の規定により建物の敷地とされた土地をいう。
- (7) 共用部分等 共用部分および付属施設をいう。
- (8) 専用使用権 敷地およ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。
- (9) 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地および共用部分等の部分をいう。

第3条 (規約の遵守義務)

1. 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約および使用細則を誠実に遵守しなければならない。
2. 区分所有者は、同居する者に対してこの規約および使用細則に定める事項を遵守させなければならない。

第4条 (対象物件の範囲)

この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物および付属施設（以下「対象物件」という。）とする。

第5条 (規約の効力)

1. この規約は、区分所有者の包括承継人および特定承継人に対しても、その効力を有する。

2. 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

第6条 (管理組合)

1. 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NICE URBAN久米川管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。
2. 管理組合は、事務所を当マンション内に置く。
3. 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第2章 専有部分等の範囲

第7条 (専有部分の範囲)

1. 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。
住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）
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。
 - (1) 天井、床および壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
 - (2) 玄関扉および扉枠は、錠および内側塗装部分を専有部分とする。
 - (3) 窓枠、窓ガラス、面格子および網戸は、専有部分に含まれないものとする。
3. 第1項また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およ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)

1. 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を基準とし、639,462分比換算による割合とする。
2. 前項の床面積の計算は、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。

第11条 (分割請求および単独処分禁止)

1. 区分所有者は、敷地また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、住戸部分のみを他の区分所有者または第三者に賃貸および無償貸与する場合を除き専有部分と敷地およ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。

第 4 章 用 法

第 1 2 条 (専有部分の用途)

1. 住戸部分の区分所有者は、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。
2. 暴力団その他反社会的組織の構成員、協力者または同調者（以下「暴力団等」という。）は当マンションに居住もしくは立ち入ることができない。
3. 暴力団等であると判明したときは、理事長は直ちに警察に届け出て排除を要請し、全ての区分所有者および居住者は協力をしてこれを排除するよう努めなければならない。
4. 区分所有者は、その専有部分を譲渡、賃貸借若しくは使用貸借する場合には、その契約に第 2 項の内容を規定しなければならない。

第 1 3 条 (敷地および共用部分等の用法)

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

第 1 4 条 (敷地および共用部分等の専用使用权)

1. 区分所有者は、敷地および共用部分等のうち別表第 2 に掲げる部分（以下「専用使用部分」という。）を次に掲げる者が専用使用することを承認する。
 - (1) 別表第 2-(1)の専用使用部分については、専有部分に附随して当該部分を自ら使用する区分所有者（同居する家族を含む。）および占有者。
 - (2) 別表第 2-(2)の専用使用部分については、専有部分を自ら使用する区分所有者（同居する家族を含む。）。ただし、駐輪場に限り占有者を含む。
2. 駐車場の専用使用权を有する区分所有者から、専有部分の譲渡を受けた者は、その区分所有者が有していた当該専用使用权を承継取得できないものとする。ただし、包括承継人は除く。
3. 区分所有者は、前各号における専用使用料を管理組合に納入しなければならない。ただし、駐輪場の専用使用料については、当該専用使用者が、管理組合に納入することを妨げない。

第 1 5 条 (敷地および共用部分等の第三者の使用)

1. 区分所有者は、次に掲げる敷地および共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者が無償で使用することを承認する。
 - (1) 管理事務室、管理員室、集会室倉庫、その他対象物件の管理の執行上必要な施設 管理業務を受託し、または請負った者
 - (2) 電気室およびキュービクル 東京電力株式会社
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および共用部分等（専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることを承認する。

第16条 (使用細則等)

対象物件の使用については、別に、使用細則、駐輪場使用細則、エレベーター使用細則、
駐車場使用細則および集会室使用細則等（以下「使用細則等」という。）を定めるものとする。

第17条 (専有部分の貸与)

1. 区分所有者は、その専有部分を第三者に賃貸または無償貸与する場合は、この規約およ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この規約およ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、契約の相手方にこの規約およ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。
3. 区分所有者は、占有者に違背行為があったことにより生じた損害の賠償、紛争等の処理については、その占有者と連帯してその責を負うものとする。

第 5 章 管 理
第 1 節 総 則

第18条 (区分所有者の責務)

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

第19条 (敷地および共用部分等の管理に関する責任と負担)

敷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わなければならない。

第20条 (必要個所への立入り)

1. 前条により、管理を行う者は、その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また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個所を原状に復さなければならない。

第21条 (損害保険)

1. 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（第33条に定める理事長をいう。）は、前項の契約に基づく保険金の請求および受領を行う。
3. 管理組合は、前項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。

4. 各区分所有者は、自己所有の専有部分について、火災保険契約を締結するものとする。
5. 第1項の定めにかかわらず、区分所有者全員は、管理組合成立の初年度における当該保険契約に関する一切の業務を第31条の管理会社が組合員を代理して行うことを承認する。

第 2 節 費 用 の 負 担

第 2 2 条 (管理費等)

1. 区分所有者は、敷地およ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。ただし、第3号の修繕積立基金は建物引渡し時のみ拠出する一時金とする。

- (1) 管理費
- (2) 組合費（修繕積立金を含む。）
- (3) 修繕積立基金

2. 前項の管理費等の金額は、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。）による専有部分の床面積の割合により算出し、使用頻度等その他の事情を一切勘案しない。

第 2 3 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および特定承継人に対しても行うことができる。

第 2 4 条 (管 理 費)

管理費は第30条第1号、2号、3号イ・ロ、4号、5号に掲げる業務を行うに必要な、管理要員人件費、通信費その他の事務費、共用設備の保守点検費、清掃費、共用灯取替費ならびに一般管理費および管理報酬に充当する。

第 2 5 条 (組合費「修繕積立金を含む。」および修繕積立基金)

1. 組合費は第30条第3号ハ、6号、7号、8号、9号、10号に掲げる共用部分等の維持、補修および管理組合の運営等に要する経費に充当する。
2. 組合費の余剰金および修繕積立基金は、敷地および共用部分等にかかわる次の各号に掲げる費用として積立て、これに充当する。
 - (1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
 - (2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 - (3) 敷地および共用部分等の変更または処分
 - (4) その他敷地およ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
3. 組合費および修繕積立基金は管理組合の預金口座に積立保管するものとする。

第26条 (使用料)

専用使用料その他敷地および共用部分等に係る使用料は全額第25条に定める組合費に充当する。

第27条 (削除)

第6章 管理組合

第1節 組合員

第28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29条 (届出義務)

新たに組合員の資格を取得しまたは喪失した者は、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

第30条 (業務)

管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

(1) 経理事務

- イ. 管理費、組合費および修繕積立基金等の収納保管
- ロ. 諸管理費用（敷地および共用部分等の保守清掃費、備品消耗品費等）の支払
- ハ. 組合費および修繕積立基金の精算、報告

(2) 折衝業務

- イ. 官公庁（消防署、清掃局等）との連絡折衝
- ロ. 施工業者との連絡折衝（敷地および共用部分等に対するもの。）
- ハ. 居住者折衝

(3) 共用設備点検業務

イ. 定期保守点検

（給排水衛生設備、消防用設備、非常通報機設備、エレベーター設備、自家用電気工作物、機械式駐車場設備等）

ロ. 緊急の際の点検、応急処置

ハ. 定期保守点検を実施しない設備の保守

（地下防火水槽、オートロック・オートドア設備等）

(4) 清掃業務

敷地および共用部分等（共用玄関、ホール、廊下、階段、敷地内および塵芥集積所）

の清掃

- (5) 共用蛍光管、白熱球等の取替作業
- (6) 共用部分および共用施設の維持に必要な電気、ガス、水道等動力費の支払業務
- (7) 共用部分および共用施設に対する各種損害保険の付保
- (8) 敷地および共用部分等の補修、修繕、処分、変更に関する業務
 - イ. 敷地および共用部分等の補修、小修繕
 - ロ. 管理組合が行うことが適当であると認められる専用使用部分の計画的に行う大規模修繕
 - ハ. 共用部分等の新設、改造または除去
 - ニ. 敷地および共用部分等の使用にかかわる諸許認可の申請
 - ホ. 敷地および共用部分等の変更、処分
- (9) 日常管理組合維持運営に関する業務
 - イ. 管理組合で必要とする備品、消耗品購入
 - ロ. 町内会費の徴収、支払
 - ハ. 植栽の管理
 - ニ. 消防訓練等、緊急避難
 - ホ. 共用部分等の修繕計画の立案
- (10) 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31条 （業務の代行）

1. 管理組合は前条の業務の一部を管理会社日榮コミュニティー株式会社に請負わせて代行させるものとする。
2. 区分所有者は、前項の管理会社と理事長との間で管理業務契約を締結することを承認する。
なお、管理業務開始日については、付則第1条および付則第2条に準ずるものとする。

第32条 （防火管理者の選任）

管理組合は、防火管理上必要に応じ、消防法の規定に従い組合員の中から防火管理者を選任する。

第 3 節 役 員

第33条 （役員）

1. 管理組合に次の役員（4名）を置く。なお、理事長および副理事長を除く役員の増員は、妨げない。
 - (1) 理事 （3名）
 - イ. 理事長 1名

ロ. 副理事長 1名

ハ. 理事（理事長、副理事長を含む。以下同じ。） 1名

(2) 監事 1名

2. 役員は総会で選任する。
3. 理事長および副理事長は理事の互選により選任する。
4. 役員は、当マンションに現に居住する組合員とする。ただし、現に居住しない組合員であっても、本人からの申出があった場合には、この限りにあらず。

第34条 (役員任期)

1. 役員任期は、毎年12月1日から翌年11月30日までの1年とする。ただし、再任を妨げない。
2. 役員に欠員が生じたときは、前条第2項の規定にかかわらず理事会で補充できるものとしその役員任期は、前任者の残任期間とする。
3. 任期の満了また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。

第35条 (役員誠実義務等)

1. 役員は、法令、規約および使用細則等ならびに総会および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、総会の決議を経て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。

第36条 (理事長)

1. 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。
 - (1) 規約、使用細則等または総会も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事項
 - (2) 理事会の承認を得て、職員を採用し、または解雇すること。
2. 理事長は法律に定める管理者とする。
3. 理事長は、定期総会において、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受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

第37条 (副理事長)

副理事長は理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、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。

第38条 (理事)

理事は、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39条 (監事)

1. 監事は、管理組合の業務の執行およ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およ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

第 4 0 条 (総 会)

1. 管理組合の総会は、総組合員で組織する。
2. 総会は、定期総会および臨時総会とし、法律に定める集会とする。
3. 理事長は、定期総会を毎年 1 回新会計年度開始以降 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。

第 4 1 条 (招集手続)

1. 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の 7 日前までに会議の日時、場所およ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およ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 45 条第 3 項第 1 号、第 2 号もしくは第 4 号に掲げる事項の決議または同条第 4 項の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. 第 43 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 項にかかわらず、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、第 1 項の期間を短縮することができる。

第 4 2 条 (組合員の総会招集権)

1. 組合員が組合員総数の 5 分の 1 以上および第 44 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、理事長は、2 週間以内にその請求のあった日から 4 週間以内の日を会日とする臨時総会の招集の通知を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40条第 5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面また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、組合員の中から選任する。

第 4 3 条 （出席資格）

1. 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、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

第 4 4 条 （議 決 権）

1. 組合員は、その所有する専有部分 1 戸につき各 1 個の議決権を有する。
2. 専有部分 1 戸につき、2 以上の組合員が存在する場合は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、理事長に届け出なければならない。
4. 組合員は書面また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、他の組合員もしくはその組合員と同居する者またはその組合員の専有部分を借り受けた者でなければならない。
6. 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。

第 4 5 条 （総会の会議および議事）

1. 総会の会議は、前条第 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. 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、組合員総数の 4 分の 3 以上および議決権総数の 4 分の 3 以上で決する。
 - (1) 規約の変更
 - (2) 敷地およ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。）または処分
 - (3) 法律第58条（使用禁止の請求）第 1項、第59条（区分所有権の競売の請求）第 1項または第60条（占有者に対する引渡しの請求）第 1項の訴えの提起
 - (4) 建物の価格の 2 分の 1 を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
 - (5) 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. 法律第62条第 1項の建替え決議は、第 2項にかかわらず、組合員総数の 5 分の 4 以上および

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、書面また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1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およぼすべきときは、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2号において、敷地および共用部分等の変更または処分が、専有部分または専用使用部分の使用に特別の影響をおよぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員また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3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または占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
9. 総会においては、第41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46条 (議決事項)

次の各号に掲げる事項については総会の決議を経なければならない。

- (1) 収支決算および事業報告
- (2) 収支予算および事業計画
- (3) 管理費等および専用使用料の額ならびに賦課徴収方法
- (4) 規約の変更および使用細則等の制定または変更
- (5) 第25条第2項に定める特別の管理の実施ならびにそれに充てるための資金の借入れおよび修繕積立金・修繕積立基金の取崩し
- (6) 法律第57条(共同の利益に反する行為の停止等の請求)第2項および前条第3項第3号の訴えの提起ならびにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- (7) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (8) 法律第62条第1項の場合の建替え
- (9) 役員の選任および解任ならびに役員活動費の額および支払方法
- (10) 組合管理部分に関する管理業務契約の締結
- (11) その他管理組合の業務に関する重要事項

第47条 (総会の決議に代わる書面による合意)

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。

第48条 (議事録の作成、保管等)

1. 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、議事の経過の要領およびその結果を記載し、議長および議長の指名する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. 理事長は、議事録および前条の書面を保管し、組合員または利害関係人の書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
4. 理事長は、所定の掲示場所に、議事録およ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

第 4 9 条 (理 事 会)

1. 理事会は、理事をもって構成する。
2. 理事会の議長は、理事長が務める。

第 5 0 条 (招 集)

1. 理事会は、理事長が招集する。
2. 理事の要請があるときは、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
3. 理事会の招集手続については、第41条（第4項および第5項を除く。）の規定を準用する。
ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

第 5 1 条 (理事会の会議および議事)

1. 理事会の会議は、理事の過半数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48条（第4項を除く。）の規定を準用する。

第 5 2 条 (議決事項)

理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案および事業計画案
- (2) 規約の変更および使用細則等の制定または変更に関する案
- (3) その他の総会提出議案
- (4) 第63条に定める勧告または指示等
- (5) 総会から付託された事項
- (6) 理事会の責任の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査または検討させること

第 7 章 会 計

第 5 3 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54条 (管理組合の収入および支出)

管理組合の会計における収入は、第22条に定める管理費等および第26条に定める使用料によるものとし、その支出は第24条から第26条に定めるところにより諸費用に充当する。

第55条 (収支予算の作成および変更)

1. 理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、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。

第56条 (会計報告)

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、定期総会に報告し、その承認を得なければならない。

第57条 (管理費等の徴収)

1. 管理組合は、第22条に定める管理費等および第26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59条に定める口座に受け入れることとし、翌月分を当月末までに一括して徴収する。ただし、駐輪場の専用使用料については、管理組合の定める方法によるものとし、また、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. 支払開始日は専有部分の鍵引渡しの日とし、以後居住の有無にかかわらず、管理費等の諸費用を負担するものとする。
3. 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おいて、管理組合は、その未払金額について年利14.6%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求する。
4. 前項の遅延損害金は第25条に定める費用に充当する。
5. 組合員は、納付した管理費等および使用料について、その返還請求または分割請求をすることができない。

第58条 (管理費等の過不足)

1. 収支決算の結果、管理費または組合費にその余剰を生じた場合、その余剰は管理組合の預金口座に積立保管する。
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22条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、そのつど必要な金額の負担を求めることができる。

第59条 (預金口座の開設)

管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

第60条 (借入れ)

管理組合は、第25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。

第61条 (帳票類の作成・保管)

理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿およびその他の帳票類を作成して保管し、

組員また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、これらを一覧させなければならない。この場合において、一覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

第 8 章 雑 則

第 6 2 条 (義務違反者に対する措置)

区分所有者または占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理また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またはその行為をするおそれがある場合には、法律第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

第 6 3 条 (理事長の勧告および指示等)

1. 区分所有者もしくはその同居人または専有部分の貸与を受けた者もしくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約または使用細則等に違反したとき、または対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告または指示もしくは警告を行うことができる。
2. 区分所有者は、その同居人またはその所有する専有部分の貸与を受けた者、も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、この規約もしくは使用細則等に違反したときまたは区分所有者もしくは区分所有者以外の第三者が敷地およ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または排除のための必要な措置をとることができる。

第 6 4 条 (容認および承継事項)

各区分所有者は、次の各号に掲げる事項を承諾するものとし、以後これにつき異議を申し出ないものとする。

- (1) 対象物件の給水設備（受水槽・加圧給水ポンプ等）および電気室ならびにエレベーター設備・機械式駐車場設備稼働に伴い、騒音および振動等が発生する可能性があること。
- (2) 都市計画の変更または近隣に建物が建築される等により、住環境に変化が生じる可能性があること。
- (3) 対象物件の建築により近隣に電波障害が生じたときは、売主の負担において屋上等に近隣居住者のためのテレビ共同視聴設備が設置、その他必要な処置がされること。これら設備の一切の維持管理（取替費・電柱共架料等の負担を含む）については、管理組合で行うこと。
- (4) 対象物件建物の販売が完了するまでの間、売主および販売代理人等が販売業務（モデルルームの設置・販売用広告看板の設置等）のため、共用部分が無償で使用されること。
- (5) 対象物件敷地内に設置される機械式駐車場に駐車できる車両の大きさに次の制限があること。

全長4,700m/m、全幅1,800m/m、全高1,500m/m、重量1,500 kg以下の5ナンバー乗用車が
駐車可能となること。また、機械式駐車場設備の稼動に伴い、騒音・振動等が発生すること。

(6) 前号の機械式駐車場へ入庫する際には、次の通り進入駐車すること。

49・50番、51・52番、53・54番、55・56番へ入庫する際には10～13番全面車路よりバックで
進入すること。

(7) 東村山市清掃局との取決めにより、ゴミ収集については、不燃物・可燃物の分別収集とな
っているため定められた方式にしたがってゴミを出すこと。

(8) 対象物件各住戸への電気の供給容量は現況40Aとなっているが、60A増量が可能となるこ
と。電気容量を60Aまで増量する場合は、各区分所有者にて東京電力株式会社に対し諸手続
きを行うこと。また増量にかかわる諸費用についても各区分所有所にて負担すること。

(9) 対象物件建物のうち、105, 205, 305, 405, 505, 605, 704, 802号室の各戸の南側に面する窓
ガラスおよび106, 206, 306, 406, 506, 606, 705, 803, 901号室の各戸の西側に面する窓ガラスに
ついては近隣住民との取決めにより型ガラスとなること。万一破損等により補修を行う場合
には、同等資材を使用すること。

(10) 対象物件建物のうち東側および西側に面するバルコニー手摺りのうち2階・3階の部分に
ついては近隣住民との取決めにより、型ガラス製となること。万一破損等により補修を行う
場合には、同等資材を使用すること。

(11) 対象物件のうち205・305号室のサービスルームの窓については近隣住民との取決めにより
目隠しルーバーが設置されること。

(12) 対象物件の共用廊下花台下部は平置（床置）の冷暖房室外機置場となること。また室外機
の設置スペースとして幅870m/m程度、高さ700m/m未満、奥行300m/m程度 2台分と想定する
こと。（106, 206, 306, 406, 506, 606, 705, 803, 901号室の各戸は除き、また、これら各戸の
廊下側洋室 2部屋の空調機を利用する場合は、マルチ型対応となり、軽微な電気配線工事が
必要となること。

第65条 （事前に承諾を要する事項）

区分所有者および占有者は、次の行為を必要とするときは、あらかじめ書面による管理組合
の承諾を得なければならない。

(1) 重量物の搬入

(2) 電気、ガス、給排水設備の新設または変更等

(3) 建物の内外に看板、掲示板、広告、標識等を設置し、または貼附すること。

（設置位置、設置方法、仕様等を変更する場合を含む。）

(4) 建物の躯体および他の区分所有者に影響をおよぼすおそれのある営繕工事等

第66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地方
（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

第67条 (規約外事項)

1. 規約および使用細則等に定めのない事項については、法律その他の法令の定めるところによる。
2. 規約、使用細則等また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68条 (規約原本)

1. この規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した、または区分所有者および議決権の各4分の3以上の多数による総会の決議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、区分所有者また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。

不 則

第1条 (規約の発効)

この規約は、最初に対象物件の専有部分の鍵の引渡しのあった1993年12月11日から効力を発する。

第2条 (管理組合の成立)

管理組合は、最初に対象物件の専有部分の鍵の引渡しのあった1993年12月11日に成立したものとする。

第3条 (変更履歴)

変更を決議した総会	変更内容	発効日
第3期定時総会 (1997年2月23日開催)	管理費の改定	1997年4月1日
第6期定時総会 (2000年3月5日開催)	駐輪場使用料の改定	2000年3月5日
第8期定時総会 (2002年2月3日開催)	第27条の削除	2002年2月3日
第11期定時総会 (2005年2月6日開催)	修繕積立金及び駐車場使用料の改定	2005年4月1日
第15期定時総会 (2009年1月25日開催)	防犯カメラ画像確認規則の制定	2009年1月25日
第16期定時総会 (2010年1月31日開催)	修繕積立金の改定	2010年5月1日
第18期定時総会 (2012年1月15日開催)	第12条、第33条及び第52条の改定	2012年1月15日
第21期定時総会 (2015年2月1日開催)	駐車場使用細則の改定	2015年2月20日

使用細則

当マンション入居者は対象物件を使用するにつき、規約、管理業務契約の各条項にしたがうとともに、本使用細則を遵守し、互いの協力のもとに、対象物件の保存および全居住者の快適な居住環境の維持を行うものとする。

一般禁止事項

区分所有者および占有者は次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 専有部分を居住ならびに定められた用途以外に使用すること。
- (2) 騒音、悪臭を伴う行為、風俗、美観上好ましくない用途、不潔、嫌悪を感じる用途等に使用すること。
- (3) 建物の主要構造部（建物の構造上不可欠な柱、壁および梁をいう。）を変更したり、その外観を変更すること。
- (4) 共用部分において高声高吟をしたり、足音をひびかせること。
- (5) 専有部分においても近隣の迷惑になるような騒音を発する行為をすること。
- (6) 他に迷惑または危害をおよぼす動物を飼育すること。
- (7) 共用部分の不法の占有および共用部分に私物を放置すること。
- (8) 塵芥およびタバコの吸殻等を設置されたゴミ入れ・灰皿以外に放棄したり放痰すること。
- (9) 窓ガラスに文字等を書き込むこと。
- (10) ガス、水栓の開放、漏洩、溢水のまま放置すること。
- (11) 発火、爆発のおそれがある危険物または不潔もしくは悪臭のある物品、その他、他に迷惑をかける物品等を持ち込み及び製造すること。
- (12) バルコニー等の専用使用部分にサンルーム、物置またはこれに類する工作物を構築（設置）すること。
- (13) 上階より物を落したり、投げること。
- (14) 廊下、階段その他の壁面、床、手すり等に落書、傷をつけること。
- (15) 屋上その他無用の場所へ立入ること。
- (16) 管理要員に私的雑用を依頼すること。
- (17) 他の居住者に迷惑をおよぼしたり、不快の念を抱かせる行為をすること。
- (18) 指定された場所以外の敷地および共用部分に自転車等をとめること。
- (19) その他、公序良俗に反する行為をすること。

駐輪場使用細則

専用駐輪場の使用

駐輪場は、自己保有の自転車、オートバイの駐車の目的にのみ使用し、他の迷惑となる行為をしてはならない。また、自転車、オートバイの管理は、自己の責任において行うものとし、その損害については、管理組合・管理会社も一切その責を負わないものとする。

注 意 事 項

- (1) 理事長は理事会の承認を得て駐輪場を管理運営するために駐輪場運営委員を置くことができる。
- (2) 専用使用の期間は 1年間とし、期間満了までに文書による解約の申し出がないときは 1ヶ年ごとに自動更新されるものとする。
- (3) 置場使用料は 1 年前分納とし、廃車・転居等による返金は一切しないものとする。
- (4) 駐輪場には、あらかじめ理事長または駐輪場運営委員に申し出た自転車、オートバイのみを駐車し、原状の変更もしくは工作物等の構築等をしてはならない。
- (5) 自転車、オートバイを廃車した場合は直ちに理事長または駐輪場運営委員に申し出て撤去すること。なお撤去しない場合は置場使用料および撤去費用を徴収する。
- (6) 駐輪場使用者の故意または過失により駐輪場の設備に損害が生じたときは、使用者の責任と負担において原状に回復するものとする。
- (7) 駐輪場の専用使用权を他の区分所有者その他第三者に譲渡または転貸することはできないものとする。

エレベーター使用細則

エレベーターの使用

エレベーターは、利用者の安全確保のため、次に定めるところにしたがい使用するものとする。

- (1) 定員・積載量およびかご内の掲示事項を遵守すること。とくに定員を超えて乗ることは、事故の原因となるので絶対に避けること。
- (2) 敷居みぞに小石やゴミを入れないよう注意すること。
- (3) 「かん詰」故障等の原因となるので、かご内で暴れたりとびはねたりしないようにすること。
- (4) 操作ボタン等を乱暴に取扱うと故障や破損の原因となるので必要以外みだりにさわらないこと。
- (5) 戸が開く際手を引き込まれる危険があるので、戸には触れないようにすること。とくに幼児には十分注意すること。
- (6) 幼児には必ず保護者がつきそうものとし、エレベーターで子供が遊ばないように注意すること。
- (7) 荷物の積み降ろしには、戸に物をぶついたり、手押車等を衝突させないようにすること。
- (8) 万一同じ込められたときは、まず非常ボタンを押し、インターホン等で連絡をとり、係員が到着するまであわてずに静かに待ち、みだりにドアを開けて外へ出ることは絶対にしないこと。
- (9) 地震、火災時にはエレベーターは絶対に使用しないこと。

駐 車 場 使 用 細 則

専用駐車場の使用

駐車場は、自己保有自動車の駐車のためにのみ使用し、他の迷惑となる行為をしてはならない。
また、自動車および駐車場の管理は、自己の責任において行うものとし、その損害については、管理者も管理会社も一切その責を負わないものとする。

注 意 事 項

- (1) 専用使用の期間は1年間とし、期間満了までに文書による解約の申し出がないときは、1ヶ年毎に順次自動更新されるものとする。
- (2) 指定された駐車場所には、あらかじめ管理者に申し出た自動車のみを駐車し、原状の変更もしくは工作物の構築等をしてはならない。
- (3) 火災、爆発のおそれのある物品その他危険物の持込、またはこれらを積載した自動車を駐車してはならない。
- (4) 駐車場使用者の故意または過失により駐車場の設備に損害が生じたときは、使用者の責任と負担において原状に回復するものとする。
- (5) 占有者は、駐車場を専用使用することはできないものとする。ただし理事会において別段の定めをしたときは、それにしたがうものとする。(区分所有者みでは満車とならない場合に限る。)
- (6) 駐車場の専用使用権を他の区分所有者その他第三者に譲渡または転貸することはできないものとする。
- (7) 管理組合は、駐車場契約者の請求により、自動車の保管場所の確保等に関する法律第4条第1項の規定に基づく自動車の保管場所の確保・契約を証する書面に所要の証明を行うものとする。
- (8) 前項の場合において、駐車場契約者が管理組合に対する債務の弁済を滞っているときは、管理組合は証明を行わない。

防犯カメラ画像確認規則

当マンションの共用部分に設置された防犯カメラにて撮影された画像を確認する場合には、以下の手順にて行うこととする。

- (1) マンション内における器物破損・窃盗等の被害や、刑事事件に発展した事由、及び管轄警察署に被害届を提出済の事由に限り、管理組合役員もしくは管理組合役員の指名する者が画像内容の確認を行うことができるものとする。
- (2) 画像内容の確認を申し出ることができるのは、当該事由の当事者であり、現にマンションに居住する者、及び管理組合役員に限る。
- (3) 画像内容の確認を申し出た居住者は、原則として、直接確認を行うことはできないものとする。ただし、管理組合役員、管轄警察署等からの要請により、居住者へ確認を求められた場合はこの限りではない。
- (4) 画像内容の確認を申し出る場合は、事件・事故の日時を特定の上、速やかに管理会社に確認請求の連絡を行うものとする。
- (5) 管理会社にて画像確認可否の判断ができない場合については、管理組合役員と協議の上、判断するものとする。画像確認ができない場合があること及び、画像確認の結果を明示できない場合があることを、居住者はあらかじめ了承するものとする。

別表第1

規約対象物件の表示

物 件 名		NICE URBAN久米川			
敷	所 在・地 番	東京都東村山市栄町二丁目・14番2			
	権 利 形 態	所有権 (敷地権)			
地	面 積	登記簿面積	2,957.59 m ²	実測面積	2,990.43 m ² (現況実測に基づく)
		建築確認敷地面積	2,991.91 m ²		
建 物	住 居 表 示	東京都東村山市栄町二丁目14番地2 NICE URBAN久米川			
	構 造・種 類	(1) 鉄筋コンクリート造、陸屋根、地上9階塔屋1階建、1棟・共同住宅 (2) 鉄筋コンクリート造、平屋根、平家建、1棟・ポンプ室 (3) 鉄骨造、平屋根、平家建、1棟・自転車置場			
	建 築 面 積	1,151.20 m ² (建築確認通知書、建築基準法第12条第3項の報告書に基づく)	建築物の延床面積	6,965.89 m ² (建築確認通知書に基づく、駐輪場127.20m ² を含む)	
	専 有 部 分 総延床面積 (6,394.62m ²)	住 戸	戸 数	106戸	
			延床面積	6,394.62m ²	
共 用 部 分	1. 建物共用部分 (専有部分以外の建物の部分) 共用玄関、ホール、廊下、階段、屋上、床スラブ、界壁、外壁、基礎部分、柱、エレベーター室、機械室、電気室、風除室、管理員室、管理事務室、集会室、集会室倉庫、地下防火水槽、パイプスペース、メーターボックス、玄関扉・扉枠・窓枠・窓ガラス・面格子・網戸、バルコニー、ポーチ、ルーフバルコニー、冷暖房室外機置場、花台等 2. 建物付属設備 (建物に直接付属する設備で専有部分に属しないもの) 非常通報機設備、電気設備、給排水衛生設備、消防用設備、高圧受変電設備、オートロック・オートドア、標示板、エレベーター設備、避雷針設備、共用テレビアンテナ、集合郵便受、管理用諸設備、各種の配線配管等				
付 属 施 設	(専有部分に属しない建物の付属物で建物に直接付属しない施設) 敷地外郭堀、水道・ガス引込管、散水栓、建物外灯設備、排水設備、ポンプ室、塵芥集積所、受水槽、キュービクル、植栽、駐輪場、駐車場施設等				
建 築 確 認 番 号	第1117号	確 認 年 月 日	平成4年7月30日		
設 計・監 理	株式会社長谷工コーポレーション ・エンジニアリング事業部	施 工	株式会社長谷工コーポレーション建設事業部北関東支店		

別表第2

敷地及び共用部分等における専用使用部分の表示

2-(1) 専有部分に付随して使用する専用使用部分

専用使用部分/区分	1. 位 置	2. 用 法	3. 期 間	4. 条 件
バルコニー	801, 802号室を除く各戸に接するバルコニー	通常のパルコニーとしての用法	区分所有権 存続中	無 償
メーター類	各戸に付属する電気・ガス・水道のメーター類	通常メーター類としての用法	同 上	同 上
集合郵便受	玄関ホール	通常郵便受としての用法	同 上	同 上
玄関扉・扉枠・窓枠・窓ガラス・面格子・網戸	当該各戸に付属する玄関扉・扉枠・窓枠・窓ガラス・面格子・網戸	通常玄関扉・扉枠・窓枠・窓ガラス・面格子・網戸としての用法	同 上	同 上
ルーフバルコニー	201, 514, 613, 701, 711, 801, 802号室の各戸に接するルーフバルコニー	通常ルーフバルコニーとしての用法	同 上	同 上
冷暖房 室外機置場	101, 105, 113, 201, 205, 209, 301, 305, 309, 401, 405, 409, 501, 505, 509, 601, 605, 609, 704, 708, 806, 904号室を除く各戸に付属する冷暖房室外機置場	通常冷暖房室外機置場としての用法	同 上	同 上
ポーチ	101, 113, 201, 210, 215, 301, 310, 315, 401, 410, 415, 501, 510, 601, 610, 709, 807号室の各戸に付属するポーチ	通常ポーチとしての用法	同 上	同 上
アルコーブ	209, 309, 409, 509, 609, 708, 806, 904号室の各戸に付属するアルコーブ	通常アルコーブとしての用法	同 上	同 上
花台	101, 105, 113, 201, 205, 209, 210, 215, 301, 305, 309, 310, 315, 401, 405, 409, 410, 415, 501, 505, 509, 510, 601, 605, 609, 610, 704, 708, 709, 806, 807, 904号室を除く各住戸に付属する花台	通常フラワーボックスとしての用法	同 上	同 上

2-(2) 専有部分から独立して使用する専用使用部分

専用使用部分/区分	1. 位 置	2. 用 法	3. 期 間	4. 条 件
駐 輪 場	当マンション敷地内	収容台数に制限があるため利用者は事前に管理者の承認を得るものとする。	原則として1年間とする。	有 償
駐 車 場	当マンション敷地内	駐車場使用細則および有料駐車場使用契約による。	駐車場使用細則および有料駐車場使用契約による。	同 上

タイプ別管理費等内訳表(月額)

タイプ	専有面積 (㎡)	戸数 (戸)	専有面積 小計(円)	管理費 (円)	組合費 (円)	修繕積立金 (円)	計 (円)
A1・A2	58.20	5	291.00	13,240	1,050	6,980	21,270
B1・B2・B3・B4・B5・B6	56.09	27	1,514.43	12,760	1,010	6,730	20,500
C1・C2・C3	55.86	19	1,061.34	12,710	1,010	6,700	20,420
D	58.16	3	174.48	13,230	1,050	6,980	21,260
E	68.93	9	620.37	15,680	1,240	8,270	25,190
F1・F2	65.54	18	1,179.72	14,910	1,180	7,860	23,950
G1・G2・G3	57.79	8	462.32	13,150	1,040	6,930	21,120
H	71.46	7	500.22	16,260	1,290	8,580	26,130
I1・I2	55.86	4	223.44	12,710	1,010	6,700	20,420
J	69.30	1	69.30	15,770	1,250	8,320	25,340
K	70.64	1	70.64	16,070	1,270	8,480	25,820
L	56.84	4	227.36	12,930	1,020	6,820	20,770
合計		106	6,394.62	1,454,820	115,250	767,140	2,337,210

タイプ別管理費預り金(管理費の3ヶ月分)

タイプ	預り金	タイプ	預り金
A1・A2	38,760円	G1・G2・G3	38,490円
B1・B2・B3・B4・B5・B6	37,350円	H	47,580円
C1・C2・C3	37,200円	I1・I2	37,200円
D	38,730円	J	46,140円
E	45,900円	K	47,040円
F1・F2	43,650円	L	37,860円

修繕積立基金

タイプ	修繕積立基金	タイプ	修繕積立基金
A1・A2	116,000円	G1・G2・G3	116,000円
B1・B2・B3・B4・B5・B6	112,000円	H	143,000円
C1・C2・C3	112,000円	I1・I2	112,000円
D	116,000円	J	139,000円
E	138,000円	K	141,000円
F1・F2	131,000円	L	114,000円
容認事項	※ 各区分所有者は建物引渡し時に拠出するものとし、区分所有権を第三者に譲渡等した場合に修繕積立基金の返還請求はできないものとする。		

専用使用料一覧(月額)

駐輪場	自転車 二段式上段	1台	200円	料金は、1年前納とし、廃車、転居等による返金は、一切しないものとする。
	自転車 二段式下段	1台	300円	
	自転車 平地	1台	300円	
	オートバイ	1台	500円	
駐車場	平地		16,000円	
	3段(上)・2段(上)		14,000円	
	3段(中)・2段(下)		12,000円	
	3段(下)		10,000円	

専用使用料は全額組合費に充当する。
(上記の各金額は諸物価の上昇等により改定されることがあります。)