

管理に係る重要事項調査報告書

2095-00-0603-03

※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	ソフィア川口幸町			2095
総戸数	63戸	物件所在地	埼玉県川口市幸町1-4-19	
対象住戸	603号室		売却依頼主	株式会社ベストセレクト

(2)修繕積立金勘定総額及び各勘定総額

(総会承認済)

管理費勘定繰越額	6,763,822円 (2020年10月31日時点)
修繕積立金勘定繰越額	86,824,033円 (2020年10月31日時点)
組合運営費勘定繰越額	2,903,473円 (2020年10月31日時点)
※詳細は第38期決算予算書を参照してください。	

(直近)

管理費勘定繰越額	7,018,179円 (2021年03月31日時点)
修繕積立金勘定繰越額	88,803,513円 (2021年03月31日時点)
組合運営費勘定繰越額	2,932,064円 (2021年03月31日時点)

(3)管理費・積立金等の月額

(2021年04月27日時点)

請求費目名	管理費	12,000円
	修繕積立金	9,960円
	駐車場使用料	0円
	バイク置場使用料	0円
	駐輪場使用料	0円
	ゴミ使用料	0円
	調整費	0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

(2021年03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

(2021年03月31日時点)

滞納金額	0円
入金額	
備考	

※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

(2021年03月31日時点)

管理費勘定未収額	10,060円
修繕積立金勘定未収額	0円
組合運営費勘定未収額	0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
2006/01	樹木管理費	270,000円
2006/01	雑排水管清掃作業 平日:月曜日～金曜日の場合	247,380円
2006/02	消火栓ホース取替他	525,000円
2006/05	エレベーターかご床シート材 貼替 日立ビルシステム	157,500円
2006/07	砂場、ワーカー舗修繕 相馬建設工業	111,300円
2006/10	樹木管理費 須田造園	300,000円
2006/10	樹木管理費 須田造園	279,300円
2007/05	消防設備改修工事	257,250円
2007/08	樹木管理費	279,300円
2008/02	給水管漏水修繕	152,250円
2008/12	樹木管理費	178,500円
2009/01	高架水槽補修工事	428,400円
2009/01	管理室原状回復工事	143,850円
2009/09	消防設備等改修工事	647,850円
2009/10	植栽管理費	279,300円
2009/10	受信機基盤交換工事	147,000円
2010/10	バルコニー防水工事に 関わる監理業務	110,250円
2010/10	植栽管理費	279,300円
2010/10	バルコニー防水工事 セラテ板木	1,869,000円
2010/11	絶縁調査・感知器交換工事	115,000円
2012/02	樹木管理費 須田造園	139,650円
2012/10	植栽剪定作業	196,000円
2012/10	消防設備改修工事(自動火災報知設備)	380,100円
2012/11	ドレン排水管詰まり調査、改修工事	196,350円
2013/03	消防設備改修工事(屋内消火栓設備)	267,750円
2013/03	消防設備改修工事(連結送水管)	114,450円
2013/06	枯山水床穴部分復旧工事(A案)	118,650円
2013/06	集合郵便受け扉修繕工事(2)	241,500円
2013/08	共用ブースター交換費	476,700円
2013/09	BS、CSデジタル改修工事	301,245円
2013/11	植栽維持管理	196,350円
2013/11	消防設備改修工事	199,290円
2014/03	消火器交換工事	147,000円
2014/03	屋上ボックス・操作盤塗膜補修	142,800円
2014/03	年次点検 11階非常照明・10階誘導灯交換	102,795円
2014/03	年次点検 エレベーター機械室扉取り替え	269,955円
2014/03	年次点検 1階底天井部補修工事	121,170円
2014/03	11階エレベーターホール壁補修	651,840円
2014/03	屋上出入口扉改修	127,155円
2014/10	植栽管理費	201,960円

(8)-2 駐輪場について	☒ 有 ☐ 無
空き区画数	空き区画数 18 台 (2021 年 04 月 27 日時点)
区画の有無	☒ 有 (総台数 89 台) ☐ 無 (フリー)
新旧所有者間の継承可否	☐ 可 ☒ 否
一住戸一台の権利	☐ 有 ☒ 無
一世帯当たりの台数制限	☐ 有 (制限台数 台) ☒ 無
使用者選定方法	☒ 募集抽選 ☐ 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	☒ 書面 ☐ 口頭
使用料金(月額)	300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)	☒ 有 (0 円) ☐ 無
賃借人の使用	☒ 可 ☐ 否
使用料改定の有無	☐ 有 () ☒ 無
備考	
(8)-3 バイク置場について	☒ 有 ☐ 無
空き区画数	空き区画数 2 台 (2021 年 04 月 27 日時点)
区画の有無	☒ 有 (総台数 4 台) ☐ 無 (フリー)
新旧所有者間の継承可否	☐ 可 ☒ 否
一住戸一台の権利	☐ 有 ☒ 無
一世帯当たりの台数制限	☐ 有 (制限台数 台) ☒ 無
使用者選定方法	☒ 募集抽選 ☐ 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	☒ 書面 ☐ 口頭
使用料金(月額)	500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)	☒ 有 (0 円) ☐ 無
賃借人の使用	☒ 可 ☐ 否
バイクの排気量制限	☐ 有 (ccまで) ☒ 無
使用料改定の有無	☐ 有 () ☒ 無
備考	
(8)-4 トランクルームについて	☐ 有 ☒ 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	☐ 有 (制限区画数 区画) ☐ 無
総区画数	区画
新旧所有者間の継承の可否	☐ 可 ☐ 否
使用者選定方法	☐ 募集抽選 ☐ 予約順 (待ち区画数 区画) ☐ 専用区画
申込方法	☐ 書面 ☐ 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	☐ 可 ☐ 否
使用料改定の有無	☐ 有 () ☐ 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

(9)-1 楽器演奏制限について	☐ 規定あり ☒ 規定なし
規定がある場合その内容(可否・時間帯の制限等)	
(9)-2 ピアノ等搬入時の制限	☒ 有 ☐ 無
有の場合、その内容	☐ 搬入不可 ☒ 届出要 ☐ 届出不要 ☐ 制限有
制限有の場合、その内容	管理者の事前承諾または連絡
(9)-3 ペット飼育について	☒ 可 ☐ 不可
可の場合、その内容(動物名・制限・条件等)	専有部屋においてのみ飼育できる小動物の飼育は可。
可の場合、飼育時の事前申請の要否(提出時期)	☐ 要 () ☒ 不要
可の場合、ペットクラブ等への加入義務の有無(会費)	☐ 有 (円) ☒ 無
(9)-4内装工事について	☒ 規定あり ☐ 規定なし
規定がある場合その内容(床材の遮音等級等)	事前に管理者に申し出る
管理組合への事前届出の要否	☒ 要 ☐ 不要
事前届出が「要」の場合詳細	届出先 (理事長) 届出期限 (事前に) 届出書類 (規定なし)
隣接住戸への届出の要否	☒ 要 ☐ 不要
隣接住戸への届出が「要」の場合詳細	方法 (☐ 書面 ☒ 口頭) 隣接住戸範囲 (規定なし) 詳細 (第三者に損害を与える恐れがあるとき)
(9)-5専有部分用途制限(※該当するものすべてにチェック)	☒ 居住用 ☒ 事務所 ☐ 店舗
備考	民泊・シェアハウスの禁止

(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	☐ 有 () ☒ 無 備考 ()
CATV線 (有の場合、会社名)	☒ 有 (J:COM) ☐ 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)	☐ 有 () ☒ 無 (個別契約) 有の場合使用料 (☐ 管理費に含む ☐ 月額資料参照) 備考 ()
(10)-2 電力一括受電契約の有無	☐ 有 ☒ 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	☐ 総会決議あり ☒ 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	☐ 総会決議あり ☒ 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	☐ 総会決議あり ☒ 総会決議なし
ありの場合その内容(実施時期・工事内容等)	業者と覚書を締結し、劣化診断中。2021年12月の総会で決議されれば、大規模修繕工事を2022年春～夏に実施する予定。その場合、駐車場・駐輪場・バイク置場利用に影響を及ぼす可能性がある。
(11)-4 大規模修繕工事実施に伴う一時金徴収予定	☐ 総会決議あり ☒ 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

(12)-1 水道	☒ 公営 ☐ 組合営
組合営の場合詳細	基本料金 () 円 未使用時請求 (☐ 有 ☐ 無)
	料金 ☐ 金額固定 ☐ 使用量による変動 ☐ 按分
	支払者 ☐ 所有者 ☐ 使用者(賃借人含む)
	検針月 ☐ 偶数月 ☐ 奇数月 ☐ 毎月
	請求月 ☐ 偶数月 ☐ 奇数月 ☐ 毎月
備考	
(12)-2 電気(共用部分)	会社名 (東京電力)
(12)-3 ガス	会社名 (東京ガス) ☒ 都市ガス ☐ プロパンガス ☐ 設備無

(13)管理員の勤務形態

管理員の勤務形態	☐ 常勤 ☒ 日勤 ☐ 巡回 ☐ 清掃のみ ☐ 不在
勤務曜日	月～土
勤務時間	月～金 9時～17時 土 9時～12時
管理員室TEL	048-251-0112
備考	

(14)ゴミ出しルール

ゴミ出しについて	☒ 自治体による収集 ☐ 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	新聞紙、雑誌、段ボールのみごみ置き場への搬入可。 それ以外のごみは自治体のルールに従い、指定場所へのごみ出しを行う。

(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	☐ 有 (月額 円) ☒ 無
ルーフバルコニー	☒ 有 (月額 2000～3000 円) ☐ 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	■ 総合管理 □ 部分管理 ()
管理会社	株式会社合人社計画研究所
住所	さいたま市南区南本町1-4-13 スターフィールド2F
担当支店	さいたま支店 (TEL 048-615-0973)

(19)町内会費有無、詳細

入会について	☒ 組合一括 ☐ 組合一括(入会任意) ☐ 個人
一括加入の場合	☒ 管理費に含む ☐ 別途徴収 ()
支払者	☒ 所有者 ☐ 入会者(賃借人含む)
備考	

(20)民泊可否

規定の有無	☒ 有	☐ 無
可否	☐ 可	☒ 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	☐ 有	☒ 無
検査済証(新築時)の保管の有無	☐ 有	☒ 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	☐ 有	☒ 無
検査済証(増改築時)の保管の有無	☐ 有	☒ 無
既存住宅性能評価を受けた住宅である	☐ 該当する(評価表有)	☐ 該当する(評価表無) ☒ 該当しない
昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した建物	☐ 該当する	☒ 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	☐ 有 ()	☐ 無
※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	☒ 対象	☐ 対象外
①定期調査報告書(特定建築物)	☐ 有	☒ 無
②定期調査報告書(昇降機等)	☒ 有	☐ 無
③定期調査報告書(建築設備)	☒ 有	☐ 無
④定期調査報告書(防火設備)	☐ 有	☒ 無

2095

ソフィア川口幸町

平成 17 年 12 月 15 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

ソフィア川口幸町 管理組合

理事長 板井 和子



平成 17 年 12 月 15 日
管理規約

駐車場使用規定

使用細則

8. 1. 19

ソフィア川口幸町管理組合

目 次

ソフィア川口幸町管理規約

第 1 章 総 則	頁
第 1 条 (目 的)	5
第 2 条 (定 義)	5
第 3 条 (規約の遵守義務)	5
第 4 条 (対象物件の範囲)	6
第 5 条 (規約の効力)	6
第 6 条 (管理組合)	6
第 2 章 専有部分の範囲	
第 7 条 (専有部分の範囲)	6
第 8 条 (共用部分の範囲)	7
第 3 章 敷地及び共用部分等の共有	
第 9 条 (共 有)	7
第 10 条 (共有持分)	7
第 11 条 (分割請求及び単独処分の禁止)	7
第 4 章 用 法	
第 12 条 (専有部分の用途)	7
第 13 条 (敷地及び共用部分等の用法)	8
第 14 条 (バルコニー等の専用使用権)	8
第 15 条 (駐車場の専用使用権)	8
第 16 条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用)	9
第 17 条 (諸細則)	9
第 18 条 (専有部分の貸与)	10
第 5 章 管 理	

第 1 節 総 則

第 19 条 (区分所有者の責務)	10
第 20 条 (敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)	10
第 21 条 (必要箇所への立入り)	10
第 22 条 (損害賠償・損害保険)	11

第 2 節 費用の負担

第 23 条 (管理費等)	11
第 24 条 (承継人に対する債権の行使)	12
第 25 条 (管理費)	12
第 26 条 (修繕積立金ならび修繕積立基金)	13
第 27 条 (使用料)	13

第 6 章 管 理 組 合

第 1 節 組 合 員

第 28 条 (組合員の資格)	14
第 29 条 (届出義務)	14

第 2 節 管理組合の業務

第 30 条 (業 務)	14
第 31 条 (防火管理協議会)	15
第 32 条 (業務の委託等)	15

第 3 節 役 員

第 33 条 (役 員)	15
第 34 条 (役員の任期)	15
第 35 条 (役員の誠実義務等)	16
第 36 条 (理事長)	16
第 37 条 (副理事長)	16
第 38 条 (理 事)	16

第 39 条 (監 事)	17
第 4 節 総 会	
第 40 条 (総 会)	17
第 41 条 (招集手続)	17
第 42 条 (組合員の総会召集権)	18
第 43 条 (出席資格)	19
第 44 条 (議決権)	19
第 45 条 (総会の会議及び議事)	20
第 46 条 (議決事項)	21
第 47 条 (総会の決議に代わる書面による合意)	22
第 48 条 (議事録の作成、保管等)	22
第 5 節 理 事 会	
第 49 条 (理事会)	23
第 50 条 (召 集)	23
第 51 条 (理事会の会議及び議事)	23
第 52 条 (議決事項)	23
第 7 章 会 計	
第 53 条 (会計年度)	23
第 54 条 (管理組合の収入及び支出)	24
第 55 条 (収支予算の作成及び変更)	24
第 56 条 (会計報告)	24
第 57 条 (管理費等の徴収)	24
第 58 条 (管理費等の過不足)	24
第 59 条 (預金口座の開設)	25
第 60 条 (借 入)	25
第 61 条 (帳票類の作成、保管)	25

第 8 章 雑 則	
第 62 条 (義務違反者に対する措置)	25
第 63 条 (理事長の勧告及び指示等)	25
第 64 条 (訴訟等)	26
第 65 条 (合意管轄裁判所)	26
第 66 条 (市及び近隣住民との協定の遵守)	27
第 67 条 (容認事項)	27
第 68 条 (規約外事項)	27
第 69 条 (契約原本)	27

附 則

第 1 条 (規約の発効)	28
第 2 条 (管理組合の成立)	28
第 3 条 (規約改正)	28
別 表 1	29
別 表 2	30
別 表 3	31
別 表 4	32
別 表 5	33
別 表 6	34
別 表 7	35
駐車場使用規定	37
使用細則	42
配置図	

ソフィア川口幸町 管理規約

第 1 章 総 則

第 1 条 (目 的)

この規約は、ソフィア川口幸町の管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

第 2 条 (定 義)

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

- (1) 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第 2 条第 1 項の区分所有権をいう。
- (2) 区分所有者 区分所有法第 2 条第 2 項の区分所有者をいう。
- (3) 占有者 区分所有法第 6 条第 3 項の占有者をいう。
- (4) 専有部分 区分所有法第 2 条第 3 項の専有部分をいう。
- (5) 共用部分 区分所有法第 2 条第 4 項の共用部分をいう。
- (6) 敷 地 区分所有法第 2 条第 5 項の建物の敷地をいう。
- (7) 共用部分等 共用部分及び付属施設をいう。
- (8) 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。
- (9) 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。

第 3 条 (規約の遵守義務)

- 第 1 項 区分所有者は円滑な共同生活を維持するため、この規約

及び使用細則を誠実に遵守しなければならない。

- 第 2 項 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び使用細則等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 1 に記載された敷地、建物及び付属施設（以下「対象物件」という。）とする。

第 5 条 (規約の効力)

- 第 1 項 この規約は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

- 第 2 項 専所有者は、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)

- 第 1 項 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ソフィア川口幸町管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 第 2 項 管理組合は、事務所を当マンション内に置く。

- 第 3 項 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)

- 第 1 項 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）とする。

- 第 2 項 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、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

(2) 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。

(3) 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。

第 3 項 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 1 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

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)

第 1 項 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の割合による。

第 2 項 前項の床面積は別表 3 のとおりとし、その計算は壁心計算(界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。)によるものとする。

第 11 条 (分割請求及び単独処分の禁止)

第 1 項 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。

第 2 項 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第 4 章 用 法

第 12 条 (専有部分の用途)

区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、

他の用途に供してならない。

第 13 条 (敷地及び共用部分等の用法)

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

第 14 条 (バルコニー等の専用使用権)

第 1 項 区分所有者は、別表 2 に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、アルファベットの付した部分(A～E)(以下この条、第 20 条及び別表 2 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。

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

第 15 条 (駐車場の専用使用権)

第 1 項 区分所有者は別表 2 及び別紙添付図面図示部分の駐車場施設を駐車場として有償で使用する事が出来るものとし、使用申込の順位に従い管理受託者が抽選で使用者を定め、使用者は別に定める駐車場使用規定に従い締結した駐車場契約書により駐車場施設を有償にて使用する。

第 2 項 駐車場使用者は駐車場使用料を管理者に支払うものとし、駐車場使用料は管理費用に充当する。

第 3 項 駐車場使用料の滞納については、第 57 条 2 項を準用する。

第 4 項 駐車場使用者が区分所有者の資格を失った場合その他駐車場契約事項に意背し、駐車場契約を解除されたときは、その使用に係る権利を失い組合に当該駐車場を明け渡し返還しななければならない。

第 5 項 駐車場使用权者は組合の書面による承諾なくして第三者にその駐車場を貸与し、又は、使用权を譲渡することができない。但し、建物専有部分を第三者に貸与したときに限りその専用使用駐車場を当該建物専有部分の借受人に建物貸与期間中貸与することができる。この場合駐車場使用权を有する区分所有者は予め書面にてその旨（車種等を含む）管理組合へ届出を要する。

第 6 項 駐車場使用者がその使用权取得後長期間（3 ヶ月以上の場合）に涉って駐車場を使用せざる場合はその使用权を喪失する。

第 16 条 （敷地及び共用部分等の第三者の使用）

第 1 項 区分所有者は敷地及び共用部分等のうち管理事務室、管理員室、その対象物件の管理業務遂行上必要な施設及び備品（以下「管理施設等」という。）については、第31条の規定により管理業務を委託、又は、請け負った者が無償で使用することを承認する。

第 2 項 区分所有者は電気、ガス、水道等の施設の維持管理のため、当該事業者が敷地及び共用部分等の一部をその事業遂行に必要な期間無償にて使用することを承認する。また、それらの施設の保守管理及び改修等の必要がある場合には、対象物件内に立ち入り作業することを承認する。

第 3 項 前項に掲げるもののほか、区分所有者は、総会の議決を経た場合は、敷地及び共用部分等（専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることを承認する。

第 17 条 （諸細則）

対象物件の使用については、別に使用細則等（以下「諸規則」と

いう。）を定めるものとする。

第 18 条 （専有部分の貸与）

第 1 項 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約及び諸規則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

第 2 項 前項の場合において、区分所有者及び第三者は、所定の別表5の様式による誓約書に署名捺印し、第三者使用開始前に管理者に届けなければならない。

第 5 章 管 理

第 1 節 総 則

第 19 条 （区分所有者の責務）

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

第 20 条 （敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担）

第 1 項 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。但し、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

第 2 項 前項の管理を行うに当たって、当該区分所有者は、対象物権の外観形状等の変更ならびに構築物等の設置をしてはならない。

第 21 条 （必要箇所への立入り）

第 1 項 前条により管理を行うものは、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

部分への立ち入り請求することができる。

第 2 項 前項により立ち入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

第 3 項 前項の場合において、正当な理由なくし立ち入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

第 4 項 立ち入りをした者は、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。

第 22 条 (損害賠償・損害保険)

第 1 項 区分所有者がこの規約及び諸規則に反する行為を行った場合、理事長は理事会の決議に基づき、当該区分所有者に対し違反行為の中止、原状復帰の勧告を行うものとする。

第 2 項 区分所有者（占有者、賃借人を含む、以下本条において同じ。）又は当該区分所有者への来訪者が故意又は過失により、この規約及び諸規則に反する行為を行い、組合又は他の区分所有者に損害を与えた場合、当該区分所有者はその損害賠償の責に任じなければならない。

第 3 項 区分所有者は、共用部分等に関し、管理者が火災保険その他の損害保険及び貯蓄総合保険の契約を締結することを承認する。

第 2 節 費用の負担

第 23 条 (管理費等)

第 1 項 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

(1) 管理費

(2) 修繕積立金

(3) 第27条に定める使用料等

第 2 項 管理費等の額については、区分所有者の共有持分に応じて算出し、別表 4 に定めるところによる。

第 24 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 25 条 (管理費)

第 1 項 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

(1) 管理共有物の運転、維持、保全管理に伴う電気料金、水道料金、保険料金等の料金

(2) 管理共有物の保守点検料

(3) 管理共有物の維持管理費

(4) 管理共有物の清掃費

(5) 公共団体、町内会等への組合としての費用負担又は寄付金

(6) 塵芥処理費及び消毒費

(7) 各関係庁及び町内会その他の渉外業務の一般経費

(8) 管理人室、集会室運営経費（電気ガス水道料、電話架設費及び料金等）

(9) 事務経費、諸会談費及び交際費等

(10) 管理共有物の管理上必要とする消耗品代

(11) 管理人件費又は管理受託者に対する管理委託費

(12) その他管理共有物に関する一切の費用

第 2 項 区分所有者は、組合員の資格を失った場合において既に納付した管理費等は理由の如何にかかわらず払戻を請求す

ることができない。

第 26 条 (修繕積立金ならび修繕積立基金)

第 1 項 区分所有者は修繕積立金として月額管理費の20%を積立て、修繕積立金に充当する。

第 2 項 本マンションの敷地及び共用部分等の修繕、改善、変更(以下「修繕」という、「修繕等年次計画書」(別表7))時の費用(以下「修繕費」という。)は、下記のとおり修繕積立金及び管理費(普通修繕費)より充当されるものとする。

(1) 管理者は、当該工事費用が300,000 円以下(緊急を要する場合はこの限りではない。)の修繕の場合には、善良なる管理者の注意義務をもって修繕積立金及び管理費を使用することができる。

(2) 全号以外については、第46条の規定に従い総会の議決を経て使用するものとする。

第 3 項 修繕積立金については、管理費及び組合運営費とは、区別して経理しなくてはならない。

第 4 項 本マンション竣工入居時に別表4に定める、修繕積立基金を積み立てるものとし、当該基金の一部を「貯蓄総合保険」に運用し、修繕積立金に充当する。

但し、修繕積立基金は返却しない。

第 27 条 (使用料)

専用使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積立てる。使用料は、別表4及び諸規則で定める額のとおりとする。

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又は喪失したものは、直ちにその旨を組合員資格変更届出書(別表6)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おこなう。

(1) 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46条において「組合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理

(2) 組合管理部分の修繕

(3) 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

(4) 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為

(5) 敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営

(6) 修繕積立金の運用

(7) 官公署、町内会等との渉外業務

(8) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務

(9) 防災に関する業務

(10) 広報及び連絡業務

(11) その他区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を

確保するために必要な業務

第 31 条 (防火管理協議会)

管理組合は、防火管理協議会を結成し、組合員、又は居住者のなかから防火管理者を選出する。

第 32 条 (業務の委託等)

管理組合は、全条に定める業務の全部又は一部を第三者に委託し、又は、請け負わせて執行することができる。

第 3 節 役 員

第 33 条 (役 員)

第 1 項 管理組合に次の役員を置く。

(1) 理事長

(2) 副理事長

(3) 会計担当理事

(4) 理事 (理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ)
7 名

(5) 監事 1 名

第 2 項 理事及び監事は、本マンションに現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。なお、理事は各階ごとにその組合員の中から 1 名を選任することとし、監事は、理事会において全組合員の中から 1 名を選任する。

第 3 項 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

第 34 条 (役員の任期)

第 1 項 役員の任期は、毎年11月 1 日から翌年10月31日までの 1 年とする。但し、再任を妨げない。

第 2 項 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。

第 3 項 任期の満了又は、辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間、引き続きその職務を行なう。

第 4 項 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 (役員の誠実義務等)

第 1 項 役員は、法令、規約及び諸規則並びに総会及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。

第 2 項 役員は、総会の議決を経たときは、組合からその職務に対する報酬を受けることができる。

第 36 条 (理事長)

第 1 項 理事長は、管理組合及び理事会を代表し、この規約、諸規則、又は総会若しくは理事会の議決により、理事長の職務として、定められた業務を遂行する。

第 2 項 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

第 3 項 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。

第 4 項 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)

第 1 項 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 2 項 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

第 39 条 (監 事)

第 1 項 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。

第 2 項 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、臨時総会を召集することができる。

第 3 項 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。但し、評決に参加することはできない。

第 4 節 総 会

第 40 条 (総 会)

第 1 項 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

第 2 項 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。

第 3 項 理事長は、通常総会を、毎年 1 回新会計年度開始以後 2 ヶ月以内に召集しなければならない。

第 4 項 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、いつでも臨時総会を召集することができる。

第 5 項 総会の議長は理事長が務める。

第 41 条 (召集手続)

第 1 項 総会を召集するには、少なくとも会議を開く日の 2 週間前までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

第 2 項 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をした宛先に発するものとする。但し、その届出のない組合員に対し

ては、対象物件内の住戸部分の所在地宛に発するものとする。

第 3 項 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。

第 4 項 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 号若しくは第 4 号に掲げる事項の決議又は同条第 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。

第 5 項 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。

第 6 項 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、5 日間を下らない範囲において、第 1 項の期間を短縮することができる。

第 42 条 (組合員の総会召集権)

第 1 項 組合員が組合員総数の 5 分の 1 以上及び第 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召集を請求した場合において、理事長は、2 週間以内に、その請求があった日から 4 週間以内の日を会日とする臨時総会の召集の通知を発しなければならない。

第 2 項 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召集することができる。

第 3 項 前 2 項により召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

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。

第 43 条 (出席資格)

第 1 項 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。

第 2 項 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、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

第 44 条 (議 決 権)

第 1 項 組合員は、その所有する住戸 1 戸につき各 1 個の議決権を有する。

第 2 項 住戸 1 戸につき 2 以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一つの組合員とみなす。

第 3 項 前項により一つの組合員とみなされるものは、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。

第 4 項 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。

第 5 項 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者、他の組合員若しくはその組合員と同居する者又はその組合員の住戸を借り受けた者でなければならない。

第 6 項 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 45 条 (総会の会議及び議事)

第 1 項 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。

第 2 項 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し可決同数の場合においては、議長の決するところによる。

第 3 項 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 以上及び議決権総数の 4 分の 3 以上で決する。

(1) 規約の設定、変更及び廃止

(2) 敷地及び共用部分等の変更(改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。)又は処分

(3) 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

(4) 建物の価格の 2 分の 1 以上を越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

第 4 項 区分所有法第 62 条第 1 項の建て替え決議は、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。

第 5 項 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ものは、出席組合員とみなす。

第 6 項 第 3 項第 1 号において、規約の設定、変更及び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。

第 7 項 第 3 項第 2 号において、敷地及び共用部分等の変更又は処分が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

第 8 項 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。

第 9 項 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) 収支決算及び事業報告
- (2) 収支予算及び事業計画並びに組合の運営に関わる活動方針
- (3) 管理費等及び専用使用料の額並びに賦課徴収方法
- (4) 規約の変更及び使用細則の制定又は変更
- (5) 第 26 条第 2 項第 2 号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及び修繕積立金の取崩し
- (6) 区分所有法第 57 条第 2 項及び前条第 3 項第 3 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
- (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) 区分所有法第 62 条第 1 項の場合の建替え
- (9) 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

(10) 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結

(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)

第 1 項 この規約により総会において決議すべきものとれた事項について組合員全員の書面による合意のあるときは、総会の決議があったものとみなす。

第 2 項 前項の規定にかかわらず次の各号の事由のときは区分所有法第 26 条第 1 項の定めに基づき総会の決議に準じた取り扱いを管理者はできるものとする。

(1) 共用部分の改良変更、又は修繕の必要を認めかつ緊急を要する場合

(2) 所轄官庁よりうける設備、施設の改善等の勧告に基づく多額な費用を要しない改修、改良、修繕工事

第 48 条 (議事録の作成、保管等)

第 1 項 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。

第 2 項 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理事がこれに署名押印しなければならない。

第 3 項 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

第 4 項 理事長は、所定の掲示場所に、議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

第 5 節 理 事 会

第 49 条 (理事会)

第 1 項 理事会は、理事をもって構成する。

第 2 項 理事会の議長は、理事長が務める。

第 50 条 (召 集)

第 1 項 理事会は、理事長が召集する。

第 2 項 理事会の召集手続きについては、第41条(第4項及び第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 51 条 (理事会の会議及び議事)

第 1 項 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

第 2 項 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 52 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、収支予算案及び事業計画案
- (2) 規約の変更及び諸規則の制定又は変更に関する案
- (3) その他の総会提出議案
- (4) 第63条に定める勧告又は指示等
- (5) 総会から付託された事項

第 7 章 会 計

第 53 条 (会計年度)

管理組合の会計年度は、毎年11月1日から翌年10月31日までとする。

第 54 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23条に定める管理費等及び第27条に定める使用料等によるものとし、その支出は第25条から第27条に定めるところにより諸費用に充当する。

第 55 条 (収支予算の作成及び変更)

第 1 項 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

第 2 項 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、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

第 57 条 (管理費等の徴収)

第 1 項 管理組合は、第23条に定める管理費等及び第27条に定める使用料等について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方式により第59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迄に一括して徴収する。但し、臨時に要する費用として特別に徴収する場合においては別に定めるところによる。

第 2 項 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10%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求する。

第 3 項 前項の遅延損害金は、第25条に定める費用に充当する

第 4 項 組合員は、納付した管理費等及び専用使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

第 58 条 (管理費等の過不足)

第 1 項 収支決算の結果、管理費又は組合費にその余剰を生じた場合、その余剰は、翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。

第 2 項 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23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。

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)

管理組合は第26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、閲覧につき相当な日時、場所等を指定することができる。

第 8 章 雑 則

第 62 条 (義務違反者に対する措置)

区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合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。

第 63 条 (理事長の勧告及び指示等)

第 1 項 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、規約、又は諸規則に違反したとき、又は対象物件内における共同生活秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者に対し、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。

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

第 3 項 区分所有者が、この規約若しくは諸規則に違反したとき又は区分所有者若しくは区分所有者以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときには、理事長は、理事会の決議を経て、その差し止め又は排除のための必要な措置をとることができる。

第 64 条 (訴訟等)

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

第 65 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浦和地方（川口簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

第 66 条 (市及び近隣住民との協定の遵守)

区分所有者は、管理組合が川口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 67 条 (容認事項)

区分所有者は、次の各号に掲げる事項を容認するものとする。

- (1) 占有部分内に共用の給排水管等が設置されてあること
- (2) 本マンションにより近隣居住者に対し、電波傷害が発生した場合、この除去のために本物件建物の屋上等に近隣居住者の所有に係る施設を設置すること、また、この維持管理のために近隣居住者が本マンション及び敷地に立ち入ること。

第 68 条 (規約外事項)

- 第 1 項 規約及び諸規則に定めのない事項については、区分所有法その他の法令に定めるところによる。
- 第 2 項 規約、諸規則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 69 条 (契約原本)

- 第 1 項 この規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した規約を 1 通作成しこれを規約原本とする。
- 第 2 項 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 第 3 項 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。

第 9 章 附 則

第 1 条 (規約の発効)

この規約は、昭和57年10月末日から効力を発する

第 2 条 (管理組合の成立)

管理組合は、昭和57年10月末日に成立したものである。

第 3 条 (規約改正)

本規約は、平成 7 年 1 1 月 1 日より一部を改正する。

別表1 規約対象物件の表示（規約第4条）ならびに敷地及び共用部分等の範囲の表示（規約第8条）

マンション名		ソフィア川口幸町	
敷地	所在・地番	埼玉県川口市幸町1丁目43番19	
	地積	実測面積・建築確認面積・登記簿面積 1,190.01㎡	
地	分譲後の権利形態	所有権：区分所有者全員の専有面積割合による共有（持分割合10,000分比換算、別表3参照）	
建物及び施設	所在地	上記所在地番に同じ	
	住居表示	埼玉県川口市幸町1丁目43番19-〇〇〇号	
	種類・構造	鉄骨鉄筋コンクリート造（8階以上鉄筋コンクリート造）、陸屋根地上11階塔屋2階建、共同住宅、事務所1棟	
	建築面積	632.27㎡	建築延床面積 4,621.47㎡
	総戸数	64戸（住戸62戸、事務所1戸、管理員室1戸）	
び	販売戸数	60戸（住戸60戸）	
	専有部分	(1) 権利の形態・・・区分所有権 (2) 面積・・・別表3参照 専有面積は壁芯計算によるものとし、登記簿上の内法計算による面積は減少する。 尚、専有面積にはパンフレット表示のPS（パイプスペース）を含みMB（メーターボックス）は含まない。	
	共用部分	(1) 権利の形態 所有権：区分所有者全員の専有面積割合による共有（持分割合は土地共有持分と同一）。 (2) 共用部分及び施設 ① 建物専用使用部分 専有部分に付属する専用バルコニー、テラス ② 建物共用部分 共用の玄関ホール、廊下、管理員室・集会室（規約共用部分）、電気室、ポンプ室、受水槽、ゴミ置場、自転車置場、階段棟専有部分に属さない建物の共用部分。 ③ 共用設備 共用給排水衛生設備、エレベーター設備、電気設備、防災設備、管理諸設備、配線・配管（専有部分に属するものを除く）及び集合郵便受等の共用設備。 ④ その他 駐車場、自転車置場スペース、中庭、フェンス及び植込等の屋外共用施設。	

別表2 敷地及び共用部分等の専用使用部分の表示（規約第14条第1項・第15条第1項）

専用使用部分 区分	バルコニー	テラス	玄関 窓枠 窓ガラス	駐車場	自転車 置き場	管理員 室・事 務室	電気室	集会室	アルファ ベットを 付した部 分A～E
1. 位置	各住戸に接するバルコニー	非分譲住戸に接するテラス	各住戸に付属する玄関扉・窓枠・窓ガラス	添付図通り	添付図通り	添付図通り	添付図通り	添付図通り	添付図の通り（一部配管スペースを含む）
2. 用法	通常のバルコニーとしての用法	屋上庭園としての用法但し大巾な造改築については、規約第45条を遵守すること	通常の玄関扉窓枠・窓ガラスとしての用法	駐車場使用規定及び駐車場契約書による	通常	通常	変電設備	集会室使用規定による	通常
3. 専用使用者	各住戸の区分所有者	非分譲住戸（室番号904、1104）を専有する区分所有者又は占有者	同左	同上	各住戸の区分所有者	管理者又はその指定する者	東京電力	同上	当該専用使用者
4. 面積	別表3の通り	別表3の通り		添付図通り	添付図通り	添付図通り	添付図通り	添付図通り	添付図の通り
5. 期間	区分所有権存続中	区分所有権存続中	同左	2.用法と同じ	区分所有権存続中	同左	区分建物存続中	区分所有権存続中	区分所有権存続中
6. 条件	無償	有償	同左	有償	有償	無償	無償	2.用法と同じ	無償又は有償
7. 維持管理に要する費用	当該専用使用者	当該専用使用者	同左	管理組合	同左	同左	東京電力	管理組合	当該専用使用者

- ・ 駐車場駐車台数 4台
- ・ 自転車置場 約20台

別表3 「専有部分の販売面積」「バルコニー面積」ならびに共有持分表

(規約第10条第2項)
(小数点第3位以下は切捨)

用途	タイプ	戸数 戸	専有部分 (㎡)	バルコニー面積 (㎡)	持分 10万分比
住	A 7260	7	71.51	7.20	1641
	B 7120	1	70.10	6.71	1608
	C ₁ , C ₂ , D 6780	3	66.78	6.71	1532
	E ₁ , E ₁ , E ₂ , E ₃ , E ₃ 6720	23	66.15	6.71	1518
	F 6480	7	63.75	6.71	1463
	G ₁ 6460	6	63.57	6.32	1458
	G ₂ 6460	1	63.57	13.72	
	H ₁ 6360	6	62.58	7.65	1436
	H ₂ 6360	1	62.58	13.50	
	I 6170	1	60.69	10.64	1392
	J ₁ , J ₁ 5770	2	56.77	10.62	1302
	J ₂ 5770	1	56.77	10.06	
	K 5180	1	80.53	23.20	1847
	非分譲A (1101号室) 22500	1	221.49	103.02	5082
居	非分譲B (904号室) 13150	1	132.99	84.66	3051
	事務所 非分譲 (101号室) 7160	1	70.51	0	1618

当持分比率は、建築基準法による壁芯計算により算出してあり登記面積とは異なる。

別表4 管理費・修繕積立金(月額)

(規約第23条第2項)
(単位:円)

タイプ	戸数	管理費	修繕積立金	修繕積立基金
A	7戸	13,000	2,100	270,000
B	1戸	12,800	2,060	260,000
C ₁ , C ₂ , D	3戸	12,200	1,960	250,000
E ₁ , E ₁ , E ₂ , E ₃ , E ₃	23戸	12,100	1,940	250,000
F	7戸	11,600	1,860	240,000
G ₁ , G ₂	7戸	11,600	1,860	240,000
H ₁ , H ₂	7戸	11,400	1,840	230,000
I	1戸	11,100	1,780	230,000
J ₁ , J ₁ , J ₂	3戸	10,400	1,660	210,000
K	1戸	14,700	2,360	300,000
非分譲A (1101号室)	1戸	40,500	6,480	820,000
非分譲B (904号室)	1戸	24,300	3,900	490,000
事務所 (非分譲 101号室)	1戸	12,900	2,060	260,000

専用使用料(月額)

(規約第27条)
(単位:円)

使用内容	料金	使用対象	料金
駐車場(賃貸)		駐車台数 4台	15,000
自転車置場		駐輪台数 62台	300
9階テラス		1ヶ月	2,000
11階テラス		1ヶ月	3,000

別表5

誓約書

(規約第18条第2項)

昭和 年 月 日

ソフィア川口幸町管理組合
理事長 殿

規約第18条第2項に基づき区分所有者、第三者共、規約第18条他の遵守事項
を承諾し、誓約書を提出致します。

区分所有者 号室 印

第三者(居住者) 印

特記事項

1. 管理費等の納入者.....
2. 第三者の入居予定時期.....
3. 区分利用者と居住者の関係.....
4. その他.....

別表6

組合員資格変更届出書

(規約第29条)

ソフィア川口幸町管理組合
理事長 殿

規約第29条に基づき、組合員資格変更の届出を致します。

尚、新組合員として規約第57条の規定により管理組合の指定する金融機関へ管理費等
支払口座を開設致します。

旧組合員 号室・氏名 印

新組合員 氏名 印

変更年月日 昭和 年 月 日

備考

1. 管理費等の支払開始期日

旧組合員 昭和 年 月 徴収まで

新組合員 昭和 年 月より支払開始

2. 実際の入居(退去)年月日

昭和 年 月 日

3. 賃貸借の有無

4. その他

管理組合メモ

組合員名簿変更 / / 銀行口座チェック / /

別表7

(規約第26条第2項) (単位:千円)

項 目	種 類	10年	合 計	備 考
1 (計画修繕) 給排水設備	受水槽 高架水槽 揚水ポンプ	500	2,000	ポンプ・モーター・操作盤 一部取替塗装・排水管補修
2 照明設備	廊下・ホール 外灯	1,000	2,000	器具取替(管球を除く) 内部電池取替(非常灯)
3 防火設備 防災設備	誘導灯 消火栓ポンプ 避雷針	400	800	内部電池取替 オーバーホール 消火器12本5年に一度詰替
4 エレベーター	日立 90m/分 9人乗 600 kg		200	簾内張替 Pタイル張替
5 テレビ共聴設備	アンテナ 増幅器 分配器	600	1,200	アンテナ・増幅器・分配器 交換・配線一部改修
6 屋上・バルコニー ・テラス防水	ウレタン防水 シート防水 防水モルタル	2,400	3,000	コーキング等含む
7 共用建具塗装	管理員室含む 63+1戸	700	1,400	玄関扉・防火扉メーターボ ックス・消火栓ボックス等
8 内外壁塗装 外壁防水工事	アクリル系 吹付タイル リシン吹付	500	16,000	外階段・開放廊下を含む アルミサッシ回り補修
9 付属施設	ポリバケツ置場 自転車置場 ポンプ室		1,300	一部取替・塗装・修繕
10 外 溝	ネットフェンス 植栽 U字溝等	500	1,500	一部取替・破損・ひび割れ 剝離・浮き 支柱取替・補植
11 (特別修繕)		200	2,000	緊急時及び天災地変等
12 (普通修繕)				管理費より充当
13 合 計		6,800	31,400	
14 累 計		31,400		4,153 円/月戸当り

1. 普通修繕・・・偶発的な損傷箇所を、定期的に計画的に行う修繕である。

3. 特別修繕・・・不測の事故その他の事

駐 車 場 使 用 規 定

規約第15条第1項及び別表2に定める駐車場使用規定を以下の如く定める。

第 1 条 使用者は、区分所有者又は占有者に限り、管理者と所定の駐車場賃貸借契約を締結しなければならない。

第 2 条 使用を希望する者は管理者に申込み、管理者は使用場所を指定する。

第 3 条 使用希望者が収容台数に達し、その後欠員が生じた場合は、希望者の抽選順位に従い補充する。

第 4 条 駐車を認める車輛は以下の通りとする。

- ・普通乗用車（大型乗用車は除く）
- ・ライトバン（トラックは除く）
- ・小型乗用車

第 5 条 使用者はこの駐車場使用に関する権利を他に譲渡すること、又はその場所を他に転貸することはできない。

第 6 条 使用者は次に掲げる場合には専用使用権を失い、使用場所を直ちに管理者へ明渡さなければならない。

(1)区分所有者が専有部分を第三者に譲渡した場合

(2)長期間（3ヶ月以上の場合）に涉って駐車場を使用しない場合

第 7 条 使用者は使用場所の管理を自己の責任において行い、車輛の事故、破損、盗難、及び他の車輛への損傷、人身事故等の損害及び賠償を管理者へ請求することはできない。

第 8 条 使用者は規約で定める使用料金を管理費等と共に支払うものとし、2ヶ月以上使用料金を滞納したときは、専用使用権を失うものとする。

使用料の改定は、規約第46条の規定に従って行う。

第 9 条 管理者は駐車場に関する事務手続き及び会計業務を行う。

駐 車 場 賃 貸 借 契 約 書

（規約第15条第1項）

ソフィア川口幸町の管理者ソフィア川口幸町管理組合（以下甲という）と、
ソフィア川口幸町 号室区分所有者（以下乙という）とは、甲が管理する駐車場の賃貸借に関して下記の通り駐車場賃貸借契約（以下契約という）を締結した。

第 1 条 （駐車場）

契約によって乙が賃借する駐車場は下記の通りとする。

契約駐車場番号 No.

第 2 条 （駐車車両）

契約によって乙が駐車する車輛は下記の通りとする。

所 有 者 （ ）

自動車名称 （ ）

車輛登録番号 （ ）

運転者氏名 （ ）

第 3 条 （使用目的）

乙は第1条記載の駐車場に第2条記載の車輛の駐車以外の目的に使用してはならない。（自転車・オートバイ置場として併用は不可）

第 4 条 （車輛の一時変更）

乙は第2条記載の車輛を修理等のために、一時他車に替えて使用する場合、又は乙所有の車輛が変更になった場合には、速やかに書面をもって甲に通知するものとする。

第 5 条 （賃貸借契約期間）

賃貸借契約期間は昭和 年 月 日より2ヶ年間とす

第 6 条 （期間の更新）

賃貸借契約期間満了の2ヶ月前までに、甲乙何れかより本契約を終了させる旨の意思表示がない場合には、更に2ヶ年間本契約を更新するものとし、以後も同様とする。

第 7 条 (賃貸料)

賃貸料は月額15,000円也とし、乙は翌月分を当月末日までに甲の指定する方法にて支払うものとする。

第 8 条 (賃貸料の改定)

賃貸料は規約等の変更、若しくは経済情勢の変動があった場合、期間の中途においても賃貸料の改訂を行うことができる。

第 9 条 (譲渡、転貸等の禁止)

乙は事由の如何を問わず賃借権を第三者に譲渡、又は転貸してはならないものとする。

第 10 条 (甲の責任範囲)

乙が契約する車輛の駐車中、若しくは駐車場への出入りに際し、当該車輛その付属施設又は積載物等に、火災、故障、破損、滅失等甲の責めに帰すべからざる事由に基づくいかなる損害が生じても、甲は一切その責めに任じないものとする。

第 11 条 (乙の責任範囲)

乙は駐車場使用に当たって、その諸施設及び他の駐車中の車輛又は出入りする車輛に損害又は迷惑を与えた場合は、一切乙の責任に於いて処理解決するものとする。

第 12 条 (駐車場使用規定の遵守及び禁止事項)

- (1) 乙又は同乗者は添付駐車場使用規定を遵守しなければならない。
- (2) 駐車場の契約区域の変更、及び屋根・簡易カーポート・棚等の築造、設置を禁止するものとする。

第 13 条 (解約の申し入れ)

乙は甲に対して解約の申し入れをする場合、解約届けを提出するものとする。

第 14 条 (契約の解除)

乙が下記各号の一に該当するとき、甲は乙に対して直ちに契約を解除することができる。

- (1) 添付駐車場使用規定に違反したとき。
- (2) 駐車場における管理上の秩序を乱したとき。
- (3) その他契約各条項に違反してとき。

第 15 条 (駐車場の明け渡し)

賃貸借契約期間の満了、解約の申し入れ、合意解約又は前条の解除により契約が終了したとき、乙は速やかに車庫証明変更の手続き等を済まし、車輛を搬出し駐車場を明け渡さなければならない。

契約の成立を証するために甲乙各々署名捺印し、各自1通保有するものとする。

以 上

平成 年 月 日

甲 (管理者) ソフィア川口幸町管理組合
理事長 印

乙 (賃借者) 号室
氏 名 印

使 用 細 則

(規約第17条)

区分所有者は、本マンション内に於いて区分所有者の共同の利益を守り、快適な居住性を維持するため、建物を管理して行く上で「ソフィア川口幸町管理規約」第17条に基づき次のとおり本使用細則を定める。

1. 館の出入

正面玄関は施錠せず、何時でも出入りできるものとする。

但し、正面玄関以外の出入口は防犯上施錠する場合がある。

2. 管理者に事前承諾又は連絡しておかねばならないこと

(イ) ピアノ等重量物の搬入又は移動は、建物の床構造上安全荷重の制限があるので 必ず事前に管理者と打ち合わせること。

(ロ) 建物及び諸設備の故障または異状を発見したときは直ちに、又建物の専有部分の模様替、塗装、建具類及び構造上の変更、工作物の築造、その他電気、ガス、給排水、通信等の諸設備、機械器具類の新設増設、除去、変更の場合は事前に管理者に申し出ること。尚、区分所有者が上記各行為をする場合、第三者に損害を与える恐れのあるときは、事前に当該第三者の承諾を必要とし、かつ第三者が損害を蒙った場合は賠償しなければならない。

3. 禁止事項

(イ) 他の区分所有者に迷惑又は危害を加える恐れのある動物を飼育すること。但し、専有部分においてのみ飼育できる小動物を除く。

(ロ) 発火、引火、発煙等の恐れのある危険物、不潔又は悪臭を発する物、劇薬類を持ち込み、保管し、又は製造すること。

(ハ) 他の区分所有者又は占有者に迷惑をかけるような雑音、又は高音を継続的に発すること。

(ニ) 共用部分を不法に占有したり、物品、塵芥を放置すること。特に消火

栓、消火器の付近に物を置くこと。

(ホ) 非常警報器、消防設備等の非常器具類を必要以外に乱りに使用すること。

(ヘ) 自動車を定められた駐車場以外の場所に駐車すること。

(ト) 騒音、悪臭を伴う行為、公の秩序を乱し善良なる風俗を害するような行為をなし、本マンションの居住性を損ない近隣に迷惑を及ぼすこと。

(チ) 建物の敷地又は建物の外周、その他の共用部分及び共同施設に看板、掲示板、広告、標識の設置等工作物を築造し、又は窓ガラスに文字等を書き込むこと。但し事務所は除く。

(リ) バルコニーに物置、工作物等の構築及び土類を搬入すること。但し非分譲住戸のテラス造園は除く。

(ヌ) 出窓の新設等の工事をすること。

(ル) バルコニー、窓より物を落下させたり投げ捨てたりすること。

(ヲ) バルコニー・テラスにて飛んだり、跳ねたり、過激な運動をすること。

(ワ) 管理員に私的雑用を依頼すること。

4. 注意事項

(イ) バルコニーの清掃のとき、塵芥及び物品等の落下に注意すること。

(ロ) バルコニーは防水されていないため水をまかないこと。

(ハ) 共用部分（階段・廊下・ホール・ゴミ置き場等）は、常に美しく保つよう、又子供の遊び場にしないよう協力すること。

(ニ) 玄関、洗面所、厨房、トイレの溢水等により床に水を流すと階下に溢漏し、天井壁面等にシミをつくり迷惑をかけるだけでなく、損害賠償の問題にもなるので充分注意すること。

(ホ) トイレには水溶性の紙以外は詰まる原因となる為使用しないこと。

(ヘ) 盗難防止及び共用施設保全の為、不審者をみかけたときは声をかけるか直ちに管理員室迄連絡すること。又各戸とも鍵を必ずかけておくこと。

(ト) 室内で飛びあがる等、大きな振動及び雑音を発するような行為は階下に迷惑をかけるので注意すること。特にピアノを置く場所は階下及び近隣に迷惑を及ぼさないための処置を事前に施すこと。

(チ) マンションは、木造家屋に比べ、構造上気密性が非常に高いので、暖房器具等を長期間使用の際は換気には充分（特に冬期）注意すること。

5. 清掃

廊下、階段等の共用部分（共用施設を含む）の清掃、保全には協力的であること。

(イ) バルコニーの排水口付近にゴミが詰まると、降雨時に不慮の損害を招く原因となることがあるので、特に気を配ること。

(ロ) 臨時に大量の廃棄物がある場合は、事前に管理員に連絡して処理すること。

(ハ) ゴミ処理

(1) 台所の残物（食物、果物類等）、生花類等は十分水気を切って、管理員の指示、掲示に従って所定の場所に捨てること。

(2) 紙屑、掃除機屑、削屑等は紙袋に入れ口を開かないようによく結び捨てること。

(3) 古雑誌古新聞は、所定の場所迄運ぶこと。多量の場合はヒモでよく結ぶこと。

(4) ガラス類、空瓶、空缶、電球等は、絶対他の容器に捨てないようガラスの破片でケガをすることがあるので特に注意をし、用意してある指定のゴミ置場に運ぶこと。

尚、上記以外のゴミについては、管理員と事前に打ち合わせること。

6. 施設の利用

(イ) エレベーターが異常の場合は機内の電話にて管理事務室に連絡すること。

(ロ) エレベーターによる重量物、容積の大きな物品の運搬又は継続的使用の際は、予め管理事務室に申し出たうえ、その指示に従うこと。

(ハ) 幼児がエレベーターを使用する場合は、必ず保護者をつけること。

又、ドアを何度も続けて開閉すると、エレベーターが故障する場合もあり、子供の遊びに使用しないよう注意すること。

(ニ) 干し物はバルコニーの手摺りの高さの範囲内程度に干すこと。範囲外に出すと著しい美観を損ね、マンションの品格を下げかねないので十分注意すること。

(ホ) 集会室の使用は、別に定める集会室使用規定により、ご利用下さい。

7. その他

マンションの生活をより快適に過ごすため、適宜管理者より指摘、案内については趣旨を十分理解し協力すること。

以 上

集 会 室 使 用 規 定

(規約第17条)

管理規約第17条及び使用細則第6項(ホ)に基づき、マンション共有物である集会室の運営に関して本細則を定める。

第 1 条 (使用目的)

集会室は、マンションの環境維持及び共有物の管理保存等に関する諸事項を協議することと並びにマンション居住者相互の親睦を深めること等を目的として使用する。

第 2 条 (使用区分)

集会室の使用に関しては、次の各号により区分する。

(1) マンションの環境維持及び共有物の管理、保存等に関する集会は次に定める場合を除いて優先使用できる。

イ. 居住者が冠婚葬祭を行うために使用する場合。

ロ. 諸官公署が居住者の公共の目的に関して説明会を行うために使用する場合。

(2) 前号以外に次に掲げる場合は使用状況等を管理者が判断して使用させる。

イ. 居住者相互が親睦を目的としての会合、その他に使用する場合。

ロ. 居住者が教養を高めることを目的として料理、手芸等の講習会に使用する場合。

ハ. その他、原則として居住者以外の使用は禁止し、管理者が必要かつ適正と認めた場合。

第 3 条 (禁止事項)

(1) 特定の政治活動、宗教活動及びそれらに類するもの又はマンションの環境を阻害するものの使用は禁止する。

- (2) 騒音、振動を発する行為等他の区分所有者に迷惑を及ぼす行為。

第 4 条 (使用料並びに使用時間)

集会室の使用料並びに使用時間は次の通りとする。

- (1) 第 2 条の使用区分に応ずる使用料は別表の通りとする。
(2) 冷暖房を使用する場合は冷暖房費を別途徴収する。
(3) 使用時間は午前 9 時より午後 5 時までとする。但し、管理者が必要と認めた場合はこの限りではない。

第 5 条 (使用料の運用)

前条の使用料は管理費用の一部にこれを充当する。

第 6 条 (使用申し込み)

集会室の使用申し込みは、原則として次に掲げる各号により行う。

- (1) 第 2 条第(1)号については、使用日より 30 日前から受付ける。
(2) 第 2 条第(2)号については、20 日前より受付ける。
(3) 第 2 条第(2)号に於いて定期的に使用を希望する場合は前号にかかわらず管理者の判断により定期使用を認める。尚、使用の申し込みについては、所定の使用申込書に署名捺印の上、管理者に届けるものとする。

第 7 条 (使用の許可)

- (1) 管理者は前条による申し込みがあった場合は、その適否を確認の上、使用許可をする。その場合許可証を発行する。
(2) 管理者は前項において使用許可証を発行後、その使用に関して目的に反すると判断した場合及び第 2 条第 1 項に関する事項が発生した場合は、使用許可の取消し、変更又は使用を停止させることができる。又、使用許可を受けた時間のみ使用し、以後の時間延長は原則として認めないものとする。

第 8 条 (使用料の支払及び払い戻し)

集会室の利用者は、前条の使用許可証を受領と同時に第 4 条の定めにより使用料を支払うものとする。尚、使用申し込み時間より実際の使用時間が少なくなった場合は、使用料の払い戻しは行わないものとする。

第 9 条 (使用日程表及び休日)

- (1) 管理者は、集会室の使用計画については、日程表を作成し、使用申込者に対し閲覧できるよう常備する。
(2) 年末、年始(12月31日、1月1日～3日)と日曜、祝日は原則として使用出来ない。但し、管理者が認めた場合はこの限りではない。

第 10 条 (使用后)

利用者は、使用後の後片付け等、清掃保全に努めるものとし、管理者へ使用終了の報告をするものとする。

第 11 条 (原状回復義務等)

利用者が故意又は過失により、集会室の施設、備品等を損傷し、若しくは紛失したときは、管理者は利用者の負担に於いてこれを修復させ又はその修復に要する費用を利用者に負担させるものとする。

第 12 条 (規定外の事項)

この規定に定めのない事項については、管理者の指示に従うものとする。

第 13 条 (規定の発効)

この規定は昭和 57 年 10 月末日より発効する。

第 14 条 (使用料の収支報告の義務)

管理者は毎年 1 回、使用料についての収支報告を行うものとする。

以上

別 表

使用料金表（1時間当たり）

区 分	使 用 目 的	料 金
無 料	第2条第（1）号 本文・イ・ロ	無 料
有 料	第2条第（2）号 イ・ロ	300円
“	第2条第（2）号 ハ	500円

正

集会室施設使用申込願書
申込 昭和 年 月 日

No. _____

施設の名称	住 所	棟 号室 TEL () 番
	使用申込者 氏名	
印		

使用月日	曜日	使用時間	使用者氏名	年令	続柄	使用目的	使用料
月 日		～					
		～					
		～					
合計使用料金			円 月 日 領収	取扱者印			

上記のとおり（使用規則を遵守し）使用の申込みをいたします。
 注意事項（1）この用紙に必要事項を記入の上、使用料を添えて管理事務所にお申込下さい。
 （2）各施設は大切に取扱って下さい。 管理事務所 殿

副

集会室施設使用申込願書
申込 昭和 年 月 日

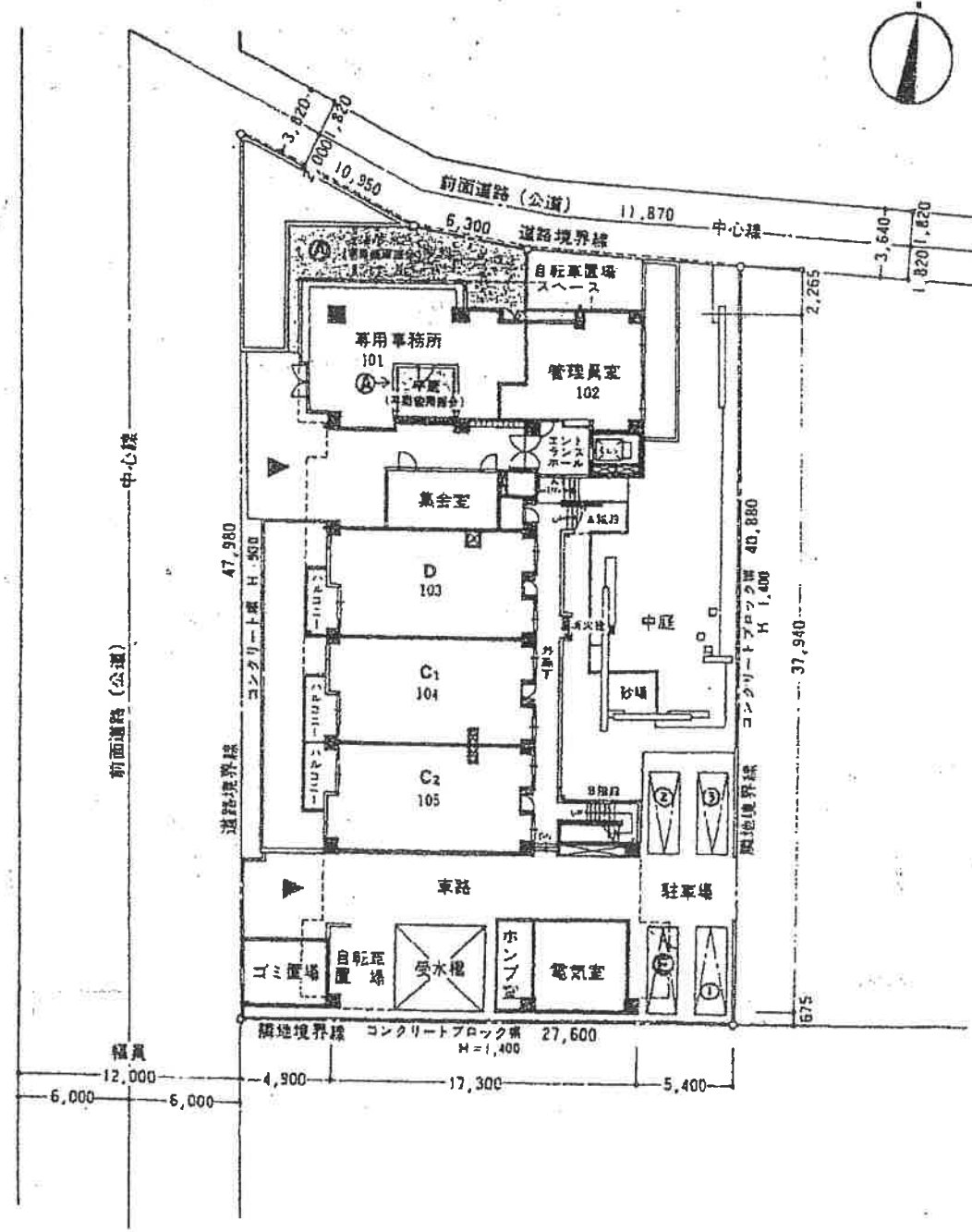
No. _____

施設の名称	住 所	棟 号室 TEL () 番
	使用申込者 氏名	
印		

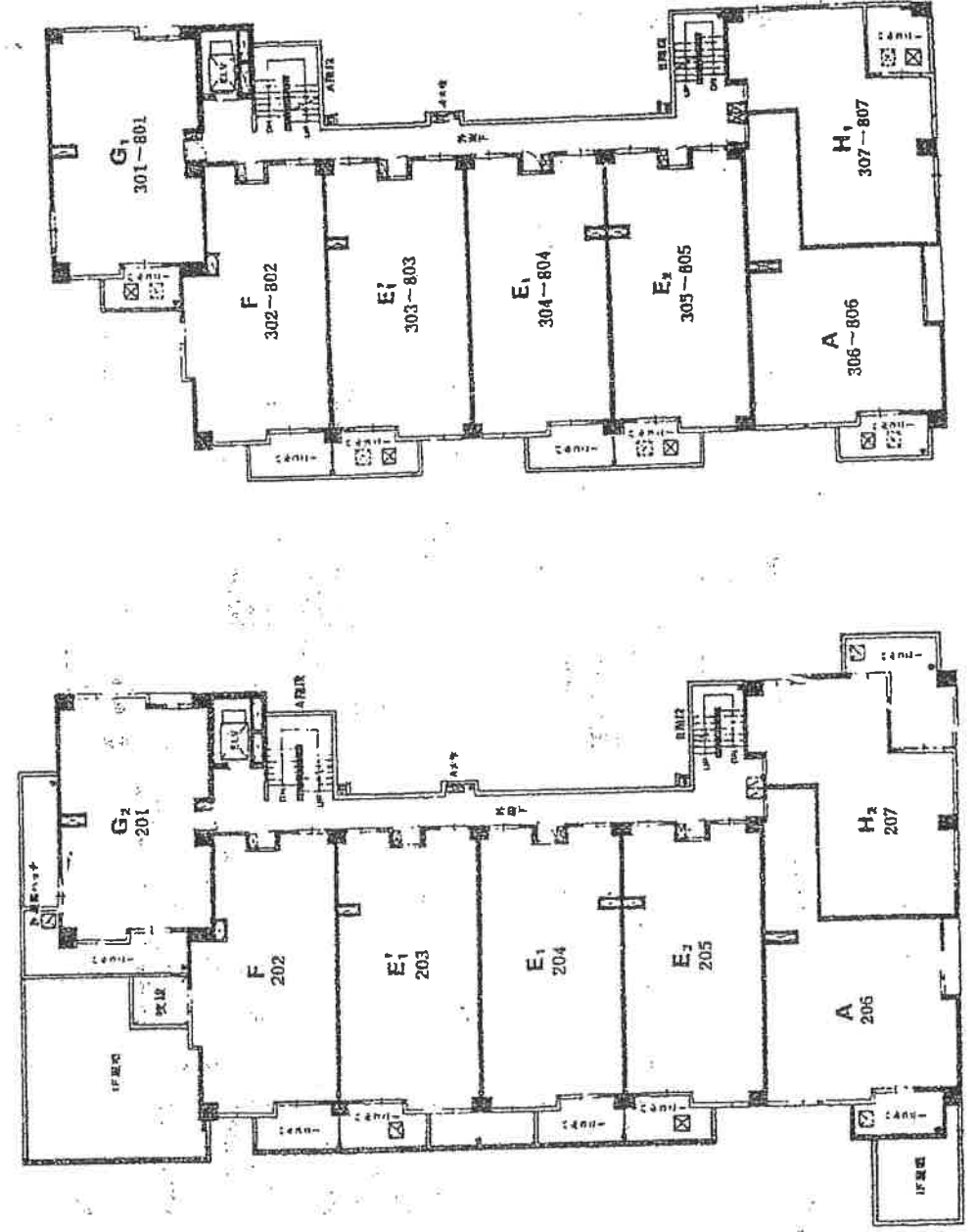
使用月日	曜日	使用時間	使用者氏名	年令	続柄	使用目的	使用料
月 日		～					
		～					
		～					
合計使用料金			円 月 日 領収	取扱者印			

上記のとおり（使用規則を遵守し）使用の申込みをいたします。
 注意事項（1）この用紙に必要事項を記入の上、使用料を添えて管理事務所にお申込下さい。
 （2）各施設は大切に取扱って下さい。 管理事務所 殿

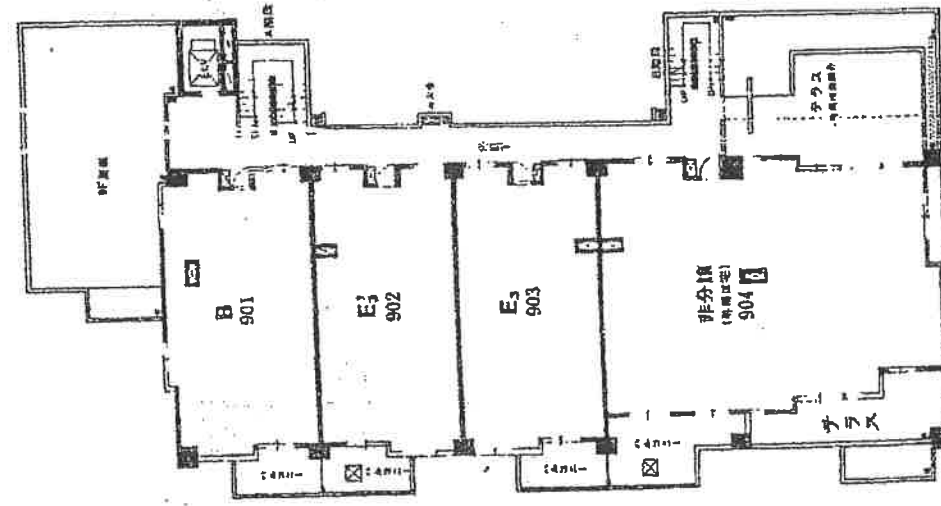
配管図・1階平面図



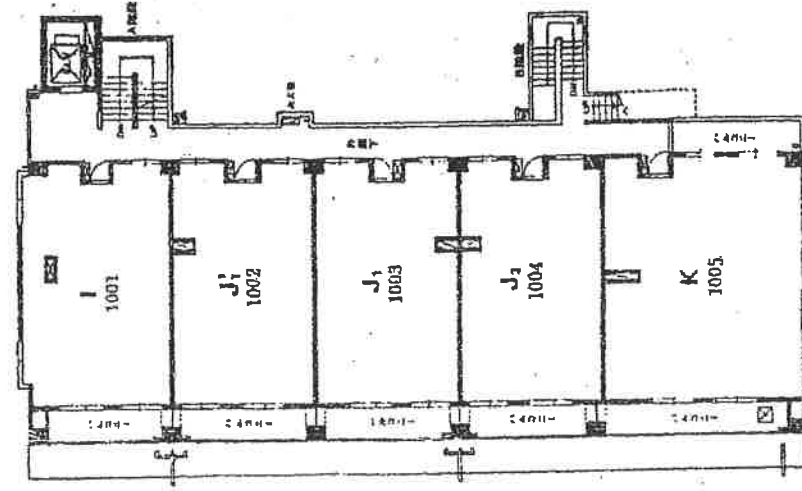
3～8階平面図



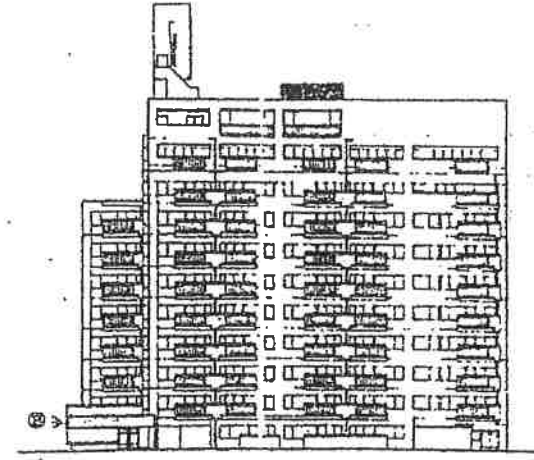
9階平面図



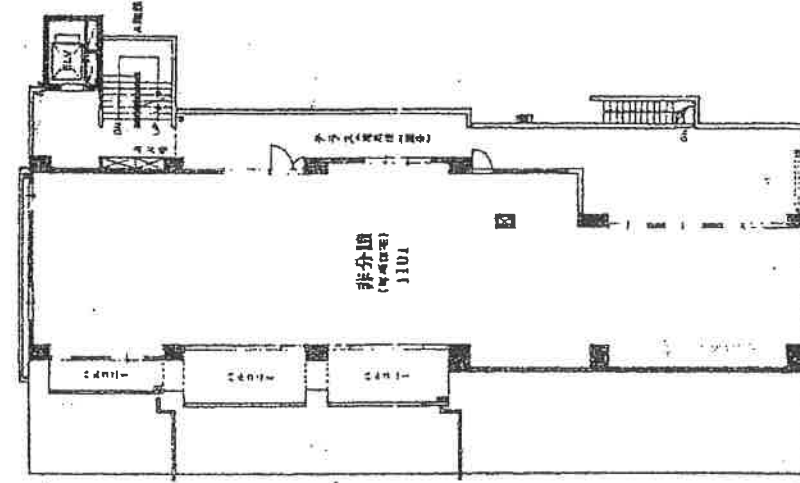
10階平面図



立面図



11階平面図



屋上平面図

