

管理に係る重要事項調査報告書

調査依頼年月日	2020 年 10 月 08 日	受付番号	20012646	
物件名称	エイジングコート亀有			
対象住戸	0103 号室	総戸数	50 戸	総棟数 1 棟 対象棟の戸数 50 戸
物件所在地	東京都足立区中川 1 丁目 1 8 番 1 5			

1. 管理体制関係

管理組合名称	エイジングコート亀有管理組合
管理組合組織	区分所有者全員で組織する管理組合
管理組合役員数	理事 4 名 監事 1 名
管理組合役員の 選任方法	輪番制
総会・決算関係	通常総会開催月 4 月（決算月 1 月）
理事会活動状況	12 回開催（前期期間：2019 年 05 月 01 日～2020 年 04 月 30 日）
現に有効な規約の 発効年月	2020 年 08 月
共用部分に 付保している 損害保険の種類	火災保険（三井住友マンション用）
使用細則等の ※ 1 規程	建物使用細則・駐車場使用細則・自転車・バイク置場使用細則・共用散水栓使用細則・防犯カメラ運用細則・専有部分修繕等工事実施細則・窓ガラス等改良工事に関する細則・理事会運営細則・管理組合届出細則・文書管理細則・個人情報取扱細則

※ 1 使用細則の名称は一般的な名前となっており、当該管理組合で定められている名称とは多少異なる場合があります

2. 共用部分関係

基本事項

建築年次	※ 2 1995 年 01 月竣工
共用部分に関する 規約等の定め	共用部分の持分：床面積割合による 詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい
専用使用に関する 規約等の定め	有 詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい

※ 2 建築年次について：建築年次は竣工年月です。当社で把握している竣工年月は、登記簿上の新築年月と異なる場合があります

駐車場（あり）

駐車場区画数	敷地内 平面 0 台 機械 14 台 タワー 0 台 その他 0 台 敷地外 平面 0 台 機械 0 台 タワー 0 台 その他 0 台
駐車場使用資格	賃借人の使用の可否：可 敷金： 詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい
駐車場権利承継	可否 不可 種別 期間
車種制限の内容	車の規格（全長、全幅、全高、重量）に関しては管理規約、使用細則等を参照して下さい
空き区画の有無	有 < 2020 年 10 月 07 日 現在 >
空き待ち数（待機者数）	< 2020 年 10 月 07 日 現在 >
空き区画補充方法等	抽選制（ ）
E V 用設備	有無 無 充電器の月額使用料
駐車場使用料・備考	月額 15,000 円～17,000 円

自転車置場(あり)・バイク置場(あり)

自転車置場・バイク置場 等区画数	自転車 バイク	7 台
空き区画の有無	自転車 バイク	有 無 < 2020 年 03 月 31 日 現在 >
使用料の有無	自転車 バイク	有 1,200 円／年額 有 12,000 円／年額 (2019 年 6 月申込より改定)

その他

トランクルーム等	無	使用区分 備考	
防災備蓄	無	備考	
ケーブルテレビ設備	有	備考	ジェイコム 0120-914-000
B S 視聴	可	視聴方法 備考	共同視聴アンテナ
C S 視聴	可	視聴方法 備考	CATV
B S / C S 放送に 関する備考			
地上波デジタル設備	有	備考	
インターネット設備	有	契約種別 備考	個別契約
インターネット サービス業者	NTT その他：(ジェイコム 0120-914-000)		

3. 売却依頼主負担管理費等関係

<<2020年10月11日 現在>>

管理費		12,600 円	(滞納額	0 円)
修繕積立金		11,400 円	(滞納額	0 円)
遅延損害金				
遅延損害金率			無	
管理費等支払方法			翌月分 27 日に支払（銀行休業日の場合は翌営業日）	
管理費等支払手続き			口座振替（ 銀行名： 三菱UFJ銀行 支店名： 東京営業部）	
水道料	支払（一括検針方式）	無		
	基本料有無			
	基本料金			
	請求対象者			
	その他変動費			

4. 管理組合収支関係 収支及び予算の状況

	直近の収支報告（確定額）2020年01月31日時点 ※ 3	当年度の収支予算（予定額） ※ 4
エイジングコート亀有		
管理費会計収入総額	10,500,229 円	10,377,113 円
管理費会計支出総額	9,820,870 円	10,837,214 円
管理費会計繰越額	5,538,164 円	5,078,063 円
管理費会計資産総額 （内 積立マンション保険額）	6,458,757 円	—
管理費会計負債総額	920,593 円	—
修繕積立金会計収入総額	6,887,517 円	6,885,000 円
修繕積立金会計支出総額	621,000 円	8,919,800 円
修繕積立金会計繰越額 （修繕積立金累積額）	58,818,342 円	56,783,542 円
修繕積立金会計資産総額 （内 積立マンション保険額） （内 修繕積立金〔預金〕） （内 修繕積立債券）	59,356,662 円 (58,828,802 円)	—
修繕積立金会計負債総額	538,320 円	—

※ 3 詳細は第 2 5 期の予算決算対比表および貸借対照表を参照してください

※ 4 詳細は第 2 6 期の収支予算書を参照してください

管理費等滞納及び借入の状況

<<2020年08月31日 現在>>

管理費会計滞納額	163,400 円				
修繕積立金会計滞納額	0 円				
借入金残高	0 円				
当社未管理借入金	有無	無			
	借入先				
	借入金額		借入開始		完済時期
	備考				

管理費等の変更予定 ※ 5

<<2020年10月05日 現在>>

※ 5 管理費等の変更又は一時徴収の予定は、総会の決定があり、且つ弊社が把握している範囲といたします

修繕積立金の定め

修繕積立金に関する規約等の定め	有	詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい
	備考	管理規約第 2 9 条記載

管理費等の減免措置

特定区分所有者に対する管理費等の減免措置	無	
	備考	

5. 専有部分使用規制関係

専有部分用途 (該当部屋)	住宅 詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい		
住宅宿泊事業に関する 規約等の定め	有	可否	禁止
		備考	2017年11月19日臨時総会決議
専有部分使用規制	ペット飼育	不可	備考
	専有部分内工事の制限	有	備考
	楽器等の演奏	可	備考
	午後8時から午前8時は不可 建物使用細則2条7項 詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい		
マンション全体の契約等 による規制	一括受電方式の導入 ※6	無	契約先 契約期間
飲用水・ガスの供給施設 および 排水施設の整備状況	飲料水	公営水道	
	ガス	都市ガス	
	排水	公共下水	
専有部分使用規制の 変更予定	無	備考	

※6 一括受電方式の導入有の場合とは、導入済みの場合だけでなく、導入決定後の手続き中である場合も含みます

6. 大規模修繕関係

長期修繕計画の有無	有
-----------	---

共用部分等の修繕実施状況 ※7

<<2020年10月05日 現在>>

実施年月	修繕部位・工事名	実施年月	修繕部位・工事名
2018年07月	給水管洗浄（共用部）		
2018年07月	給水管洗浄（専有部）		
2016年06月	鉄部塗装工事		
2016年03月	インターホン改修工事		
2012年09月	給水設備改修工事		
2012年06月	機械式駐車装置更新工事		
2009年07月	大規模修繕工事		

※7 当修繕は管理組合が一定年数経過毎に計画的に行う大規模修繕工事をいい、弊社の情報提供可能な範囲といたします

売却依頼主の専有部分の修繕実施状況は、売却依頼主にご確認下さい

大規模修繕工事実施予定

<<2020年10月05日 現在>>

玄関扉交換工事	検討中

予定されている工事の概要

--

7. 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況

確認の申請書および添付図書並びに確認済証（新築時の物）	[原本]	無
検査済証（新築時の物）	[原本]	無
増改築を行った物件である		いいえ
確認の申請書および添付図書並びに確認済証（増改築時の物）	[原本]	---
検査済証（増改築時の物）	[原本]	---
既存住宅の建設住宅性能評価を受けた住宅である		いいえ
建設住宅性能評価書	[原本]	---
新築の建設住宅性能評価を受けた住宅である		いいえ
建設住宅性能評価書		---
建築基準法第12条の規定による定期調査報告の対象である		はい
定期調査報告書・定期検査報告書 （特定建築物 / 建築設備 / 防火設備 / 昇降機）	[原本]	有
1981年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅である ※8 （地震に対する安全性に関する書類）		いいえ
		確認済証交付年月日 1993年10月20日
新耐震基準等に 適合していること を証する書類	耐震診断結果報告書 [原本] 耐震基準適合証明書 既存住宅の建設住宅性能評価書（耐震等級）	--- --- 耐震等級 ---
構造計算書		---
構造確認書		---
該当部屋	建物状況調査の実施日 ※9	不明
	建物状況調査の結果についての報告書 [原本]	無

※8 弊社では確認済証交付年月日の日付が1981年5月31日以前かを判断しています

※9 建物状況調査の実施日について弊社にて把握している情報のため、売却依頼主様へ必ず確認してください

8. アスベスト使用調査の内容

吹付材使用の有無の調査結果 ※10		未調査	
調査済の場合	調査実施日		
	調査範囲		
	使用有無	無	
	使用箇所		
未調査の場合	調査予定	無	
建築用仕上げ材使用の有無の調査結果 ※11		未調査	
調査済の場合	調査実施日		
	調査範囲		
	使用有無		
	使用箇所		
未調査の場合	調査予定		
成形品使用の有無の調査結果		未調査	
調査済の場合	調査実施日		
	調査範囲		
	使用有無	無	
	使用箇所		
未調査の場合	調査予定	無	

※10 吹付材 ※11を除く吹付け石綿・石綿含有吹付けロックウール(乾式/湿式)・石綿含有吹付けパーミキュライト・石綿含有吹付けバーライト・石綿含有耐火被覆材・石綿含有断熱材・石綿含有保温材 等

※11 建築用仕上げ材:吹付リシン・吹付タイル 等

9. 耐震診断の内容

耐震診断の有無	無
有りの場合の結果の記録	無

14. 備考

建物使用細則
駐車場使用細則
自転車・バイク置場使用細則
共用部水道使用細則
専有部分修繕等工事実施細則
窓ガラス等改良工事に関する細則
理事会運営細則
管理組合届出細則
文書管理細則
防犯カメラ運用細則
個人情報取扱細則

注) 専有部分における事件・事故並びに居住者間のトラブル、プライバシーに関する事項は管理受託外のため回答できません。
売却依頼主に直接確認してください。

- ・本報告書は、エイジングコート亀有管理組合と弊社との間で締結した管理委託契約書に基づくものであり、記載事項以外の事項について弊社は責任を負いません。
 - ・本報告書および本報告書に記載された情報の目的外利用および無断転用を固く禁じます。
 - ・弊社の個人情報保護方針は弊社ホームページ (<http://www.daikyo-astage.co.jp/>) をご確認ください。
 - ・建物の区分所有等に関する法律第 33 条、第 42 条及び第 45 条並びに第 66 条の規定により利害関係人には当マンションの管理規約等の閲覧請求権があります。
 - ・本報告書の内容に関するお問い合わせは、東東京支店となります。
- 連絡先：03-3879-8611 受付時間 9:00～17:00（土日祝日、年末年始除く）

2020 年 10 月 12 日

株式会社大京アステージ
東東京支店



10. 管理形態

マンション管理業者名	株式会社大京アステージ
登録番号	国土交通大臣（４）第030096号
主たる事務所の所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷4-19-18オリックス千駄ヶ谷ビル
委託（受託）形態	総合

11. 管理事務室関連

管理員勤務予定		月曜	火曜	水曜	木曜	金曜	土曜	日曜
	午前	有	有	有	有	有	有	
	午後	有	有	有	有	有		
管理員勤務予定備考	勤務時間：9：00～17：00（土曜日は12時まで） ・日曜日、祝日、国が定める休日を休日とする ・夏季休暇2日、年末年始休暇5日							
管理事務室電話番号	03-5680-6700							
本物件担当事業所	東東京支店 東京都足立区千住仲町4-1-1大樹生命北千住ビル5階							

12. コミュニティ関係

町内会等の有無	有
町内会等の活動費	管理組合管理費から支出
町内会等に関する規約等の定め	無
サークル活動の有無	無
サークル活動の活動費	
自主運用会計の有無	無

13. サービス

くらしスクエア	※12	無	鍵預かり	※13	無	鍵の預託	
トータルセキュリティサービス	※14	無	住まいるレスキュー	※15	無		

※12 大京アステージが管理するマンション別の会員専用サイトです

※13 警備会社への玄関鍵の預託（個別）があります。玄関鍵は、管理事務室等に設置の鍵保管装置（ボックス）にて厳重なセキュリティのもと保管いたします。なお、保管した鍵は警備会社パトロール員のみ開閉でき、警備会社業務の範囲で使用させていただきます

※14 インターホンシステムを利用したセキュリティサービスです。本サービスの導入により、ホームセキュリティサービスの提供が可能となっております

※15 「トイレが詰まった」「ガラスを割った」「電球を交換したい」など、専有部分の不具合でお困りの際に、お電話一本で駆け付けるサービス

管 理 規 約

エイジングコート亀有管理組合

エイジングコート亀有管理規約

目 次

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

第 5 章 管 理	5
第 1 節 総 則	5
第 19 条 専有部分等の管理に関する責任と負担	5
第 20 条 敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担	5
第 21 条 区分所有者の責任	5
第 22 条 必要箇所への立入り	5
第 23 条 損害保険	6
第 2 節 費用の負担	6
第 24 条 管理費等	6
第 25 条 先取特権	6
第 26 条 管理費	7
第 27 条 修繕積立金等	7
第 28 条 使用料	7
第 6 章 管理組合	8
第 1 節 組合員	8
第 29 条 組合員の資格	8
第 30 条 組合員の義務	8
第 31 条 届出義務	8
第 2 節 管理組合の業務	9
第 32 条 業 務	9
第 33 条 業務の委託等	9
第 3 節 役 員	9
第 34 条 役 員	9
第 35 条 役員の任期	9
第 36 条 役員の誠実義務等	10
第 37 条 理事長	10
第 38 条 副理事長	10
第 39 条 理 事	10
第 40 条 監 事	10
第 4 節 総 会	11
第 41 条 総 会	11
第 42 条 招集手続き	11

第 43 条 組合員の総会招集権	11
第 44 条 出席資格	12
第 45 条 議 決 権	12
第 46 条 総会の会議及び議事	12
第 47 条 議決事項	13
第 48 条 総会の決議に代わる書面による合意	14
第 49 条 議事録の作成、保管	14
第 5 節 理 事 会	14
第 50 条 理事会	14
第 51 条 招 集	14
第 52 条 理事会の会議及び議事	14
第 53 条 議決事項	14
第 7 章 会 計	15
第 54 条 会計年度	15
第 55 条 管理組合の収入及び支出	15
第 56 条 収支予算の作成及び変更	15
第 57 条 会計報告	15
第 58 条 管理費等の徴収	15
第 59 条 管理費等の過不足	16
第 60 条 預金口座の開設	16
第 61 条 借 入 れ	16
第 62 条 帳票類の作成、保管	16
第 8 章 雑 則	16
第 63 条 勧告及び指示等	16
第 64 条 義務違反者に対する措置	17
第 65 条 合意管轄裁判所	17
第 66 条 規約外事項	17
第 67 条 規約原本	17

附 則	18
第 1 条 規約の発効	18
第 2 条 管理組合の設立	18
第 3 条 管理費等	18
第 4 条 経過措置	18
第 5 条 管理組合設立時の損害保険契約	18
別表第 1 規約対象物件の表示	19
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	20
2-(1) 専有部分に付随して使用する専用使用部分	20
2-(2) 専有部分から独立して使用する専用使用部分	21
別表第 3	22
3-(1) 専有面積、共有持分、管理費等	22
3-(2) 専用使用料	25
3-(3) ルーフバルコニー使用料	25
別表第 4 エイジングコート亀有初年度管理費予算	26

エイジングコート亀有管理規約

第 1 章 総 則

(目 的)

第 1 条 この規約は、「建物区分所有等に関する法律」（昭和37年法律第69号昭和58年法律51号一部改正）に基づき、エイジングコート亀有の管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

(定 義)

第 2 条 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。

- 一 区 分 所 有 権 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。
- 二 区 分 所 有 者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- 三 占 有 者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 四 専 有 部 分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 五 共 用 部 分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 六 共 用 部 分 等 共用部分及び付属施設をいう。
- 七 敷 地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 八 専 用 使 用 権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 九 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。

(規約等の遵守義務)

第 3 条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約、使用細則等及び総会の決議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、使用細則等に定める事項及び総会の決議を遵守させなければならない。

(対象物件の範囲)

第 4 条 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、建物及び付属施設（以下「対象物件」という。）とする。

(規約等の効力)

第 5 条 この規約、使用細則等及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人の対しても、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、使用細則等及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(管理組合)

第 6 条 区分所有者は、第 1 条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもってエイジングコート亀有管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2. 「管理組合」は、事務所をエイジングコート亀有管理事務室内に置く。

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 専有部分及び共用部分等の範囲

(専有部分の範囲)

第 7 条 「対象物件」のうち区分所有権の対象となる専有部分は、次のとおりとする。

一 住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）

2. 専有部分を他から区分する構造物及び設備の帰属についてはつぎのとおりとする。

一 天井、床及び壁については、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

二 玄関扉については、錠及び内部仕上部分を専有部分とする。

三 窓枠及び窓ガラスについては、専有部分に含まれないものとする。

四 配線、配管、ダクト等については、当該区分所有者の専有部分の専用に供する部分のみ専有部分とする。

(共用部分等の範囲)

第 8 条 「対象物件」のうち共用部分等の範囲は、別表第 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

(共有)

第 9 条 「対象物件」のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第 10 条 各区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合による別表第 3 - (1) のとおりとする。

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。

(分割請求及び単独処分の禁止)

第 11 条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

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

第 4 章 用 法

(専有部分の用途)

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

(敷地及び共用部分等の用法)

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

(バルコニー等の専用使用権)

第 14 条 区分所有者は、別表第 2 に掲げるバルコニー、ルーフバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、メールボックス及び駐車場（以下この条、第 20 条において「バルコニー等」という。）について、特定の区分所有者が同表に掲げるとおり専用使用権を有することを承認する。

2. 住戸に接するルーフバルコニーの専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、「管理組合」に専用使用料を納入しなければならない。

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

(駐車場の専用使用権)

第 15 条 区分所有者は、販売図面に示す駐車場について、「管理組合」が、特定の区分所有者に対し駐車場使用契約により専用使用権を設定することを承認する。

2. 駐車場について専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、「管理組合」に専用使用料を納入しなければならない。
3. 区分所有者がその所有する「住戸部分」を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場の専用使用権は消滅する。
4. 前項にかかわらず、当該譲渡又は貸与の相手方が同居人であるときは、当該同居人は、当該駐車場を専用使用することができる。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第 16 条 区分所有者は、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が無償で使用することを承認する。

一 管理事務室、エレベーター機械室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、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、区分所有者は、「管理組合」が総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることを承認する。

(使用細則等)

第 17 条 「対象物件」の使用については、別に使用細則（以下「使用細則等」という。）等を定めるものとする。

(専有部分の貸与)

第 18 条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合、この規約、「使用細則等」及び総会の決議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、「使用細則等」及び総会の決議を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方から、その旨の誓約書を「管理組合」に提出させなければならない。
3. 第 1 項の場合、その第三者に違反行為があったときは、それによって生ずる損害賠償及び紛争等の処理は、すべての区分所有者が負うものとする

第 5 章 管 理

第 1 節 総 則

(専有部分等の管理に関する責任と負担)

第 19 条 区分所有者は、「対象物件」について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

2. 前項の「対象物件」のうち、専有部分の管理については、当該専有部分を所有する区分所有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。

(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)

第 20 条 敷地及び共用部分等の管理にいては、「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、「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。

2. 共用部分等の設置または保存に瑕疵があることにより専有部分に汚損・毀損等の障害を生じた時は、当該専有部分の汚損、毀損等に対する「管理組合」の賠償責任は次の各号によるものとする。

- 一 第23条第1項に定める賠償責任保険契約の補償の範囲内の場合には、「管理組合」は当該保険契約の補償額を限度としてその責任を負うものとする。
- 二 前号の賠償責任保険契約の補償の範囲外の場合には、「管理組合」は当該専有部分の天井、壁、床、クロス、カーペット、フローリング、塗装に限りその責任を負い、当該専有部分にある家財、書画、骨董品、その他動産に対してはその責任を負わないものとする。

(区分所有者の責任)

第 21 条 第37条第2項に定める管理者がその職務の範囲内において第三者との間になした行為につき、区分所有者が、その責に任ずべき割合は、第10条に定める割合と同一の割合とする。

2. 前項の行為により第三者が区分所有者に対して有する債権は、その特定承継人に対しても行うことができる。

(必要箇所への立入り)

第 22 条 区分所有者又は「管理組合」は、管理を行うために必要な範囲内において、自己の管理に属しない専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

2. 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
3. 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
4. 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

(損害保険)

第 23 条 区分所有者は、「管理組合」が区分所有者を代理して、次の業務を行うことを承認する。

- 一 「対象物件」に対する次の損害保険契約の締結
 - イ. 共用部分等の火災保険
 - ロ. 個人賠償責任保険
 - ハ. 施設賠償責任保険
 - 二 前号の損害保険契約に係る保険証券の保管並びに保険金（前号ロを除く。）の請求及び受領
2. 「管理組合」は前項第二号により受領した保険金を、事故により損害を生じた共用部分等の修復に要する費用に充当するものとする。
 3. 区分所有者は、自己の所有する専用部分について、火災保険契約を締結するものとする。

第 2 節 費用の負担

(管理費等)

第24条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を「管理組合」に納入しなければならない。

- 一 管 理 費
 - 二 修繕積立金及び修繕積立基金（以下「修繕積立金等」という。）
 - 三 使 用 料（専用使用料を含む。）
2. 管理費及び「修繕積立金等」の額については、各区分所有者の共有持分に応じて算出し、使用料については別に定める額とする。
 3. 「管理費等」の改定は、共用部分の管理に関する事項とし、第46条第2項に定める議決方法により決定する。

(先取特権)

第 25 条 「管理組合」は、「管理費等」の債権又は規約若しくは総会の決議に基づく

債権について、債務者の区分所有権及び建物に備えつけた動産の上に先取特権を有する。

2. 前項に規定する債権は、債務者たる区分所有者の特定継承人に対しても行うことができる。

(管 理 費)

第 26 条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 管理員人件費
- 二 共用施設の保守維持費及び運転費
- 三 備品費、通信費その他の事務費
- 四 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 五 経常的な補修費
- 六 清掃費、消毒費及び塵芥処理費
- 七 公租公課
- 八 管理委託費
- 九 組合の経費
- 十 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

(修繕積立金等)

第 27 条 「修繕積立金等」は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
 - 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 - 三 敷地及び共用部分等の変更又は処分
 - 四 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
2. 「管理組合」は、前項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、「修繕積立金等」をもってその償還に充てることができる。
 3. 「修繕積立金等」については、管理費とは区分して経理しなければならない。

(使 用 料)

第 28 条 専用使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料は、「管理費等」に充当する。

第 6 章 管 理 組 合

第 1 節 組 合 員

（組合員の資格）

第 29 条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

（組合員の義務）

第 30 条 組合員は、「対象物件」の保存に有害な行為、その他管理又は使用に関して組合員の共同利益に反する行為をしてはならない。

2. 組合員（その家族、同居者及び訪問者を含む）が故意又は過失により本規約に違反して他の組合員並びに第三者に迷惑又は損害を与えた場合には、当該組合員はその排除と賠償の責に任じなければならない。

3. 組合員は、その専有する部分を譲渡、または賃貸するときは、暴力団組織及びその構成員等に譲渡、または賃貸してはならない。

4. 組合員は専有部分の譲渡または賃貸及びその更新をするときに、次の事項を契約解除条件として明記しなければならない。

一 暴力団構成員であることが判明したとき。

二 本物件内の共用部分、付属施設・設備等に暴力団の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、ちょうちん、代紋、その他これに類する物件を掲示、若しくは搬入したとき。

三 本物件内に暴力団構成員、同準構成員等を居住させ、またはこれらの者を反復継続して出入りさせたとき。

四 本物件内の共用部分、その他本物件に近接する場所において暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物損壊、逮捕監禁、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤、拳銃、火薬類等に関する犯罪を敢行し、または関係ある者がこれらの犯罪を敢行したとき。

五 本物件内の共用部分、その他本物件に近接する場所において、暴力団の威力を背景に粗野、または乱暴な言動をして他の入居、管理者、出入り者等に迷惑、不安感、不快感等を与えたとき。

（届 出 義 務）

第 31 条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により「管理組合」に届け出なければならない。

第 2 節 管理組合の業務

（業 務）

第 32 条 「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「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥

二 「組合管理部分」の修繕

三 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険の付保、請求及び受領

四 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

五 組合管理部分等の変更、処分及び運営

六 「管理費等」の徴収、保管、運用

七 本条に定める業務に要する諸費用の支出

八 官公庁、町内会等との渉外業務

九 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務

十 防災に関する業務

十一 広報及び連絡業務

十二 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

（業務の委託等）

第 33 条 「管理組合」は、前条に定める業務の全部又は一部を、第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

第 3 節 役 員

（役 員）

第 34 条 「管理組合」に次の役員を置く。

一 理事 4 名（理事長及び副理事長を含む。）

二 監事 1 名

2. 理事及び監事は、エイジングコート亀有に現に居住する組合員のうちから総会で選任する。

3. 理事は、互選により理事長、副理事長各 1 名を選任する。

（役員の任期）

第 35 条 役員の任期は 1 年とする。ただし、再任をさまたげない。

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、その役員の任期は、前任者の残任期間とする。

3. 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間、引続きその職務を行う。
4. 役員が組合員でなくなった場合においては、その役員はその地位を失う。

（役員の誠実義務等）

- 第 36 条 役員は、法令、規約及び「使用細則等」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。
2. 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

（理 事 長）

- 第 37 条 理事長は、「管理組合」を代表し、その業務を統括するほか規約、「使用細則等」又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項に関する業務を遂行する。
2. 理事長は、「区分所有法」に定める管理者とする。
 3. 理事長は、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。

（副理事長）

- 第 38 条 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。

（理 事）

- 第 39 条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、「管理組合」の業務を担当する。

（監 事）

- 第 40 条 監事は、「管理組合」の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。
2. 監事は、「管理組合」の業務の執行及び財産の状況について不正があると認められるときは、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。

（総 会）

- 第 41 条 「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、定期総会を、毎年 1 回新会計年度開始以後 3 か月以内に招集しなければならない。
 4. 理事長は、必要と認める場合においては、理事会の決議を経て、何時でも臨時総会を招集することができる。
 5. 総会の議長は、理事長が務める。

（招 集 手 続）

- 第 42 条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の 1 週間前までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。
2. 前項の通知は、「管理組合」に対し組合員が届出をした宛先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、「対象物件」内の住戸部分の所在宛に発するものとする。
 3. 第 1 項の通知は、「対象物件」内に居住する組合員及び第 2 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 46 条第 3 項第一号から第三号まで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場合には、その議案の要領をも通知しなければならない。
 5. 第 44 条第 2 項の場合は、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、5 日間を下回らない範囲において、第 1 項の期間を短縮することができる。

（組合員の総会招集権）

- 第 43 条 組合員が組合総数の 5 分の 1 以上及び第 45 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41条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員のなかから選任する。

（出席資格）

- 第44条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。
2. 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき、利害関係を有する場合には、あらかじめ、理事長に通知し、総会に出席して意見を述べることができる。

（議決権）

- 第45条 組合員は、その所有する住戸部分1戸につき各1個の議決権を有する。
2. 住戸部分1戸につき2名以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。
3. 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会まで理事長に届け出なければならない。
4. 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
5. 組合員は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。

（総会の会議及び議事）

- 第46条 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、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上で決する。
- 一 規約及び「使用細則等」の設定、変更又は廃止
 - 二 敷地及び共用部分等の変更（改良を目的とし、かつ著しく多額の費用を要しないものを除く。）又は処分
 - 三 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
 - 四 「区分所有法」第58条第1項（専有部分の使用禁止の請求）、第59条第1項（区分所有権の競売の請求）及び第60条第1項（占有者に対する専有部分の引渡し等の請求）の訴えの提起

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. 「区分所有法」第62条第1項の建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数及び議決権総数の各5分の4以上で行う。
5. 前各項の場合において、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、規約及び「使用細則等」の設定、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又は処分が、専有部分又は専有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4号の決議を行うには、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。
9. 総会においては、第42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。

（議決事項）

- 第47条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 「管理費等」及び専用使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び「使用細則等」の設定、変更又は廃止
- 五 敷地及び共用部分等の変更又は処分
- 六 第27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「修繕積立金等」の取り崩し。ただし、第53条第四号に基づく「修繕積立金等」の取り崩しは除く。
- 七 「区分所有法」第57条第2項（共同の利益に反する行為の停止等の請求）及び前条第3項第四号の訴えの提起、並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 八 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 九 第46条第4項の建て替え決議により行う建物の建て替え
- 十 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
- 十一 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- 十二 その他「管理組合」の業務に関する重要事項

(総会の決議に代わる書面による合意)

第 48 条 規約により総会において決議すべきものとされた事項について、組合員全員の合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。

(議事録の作成、保管)

第 49 条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

2. 議事録には議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名をする2名の総会に出席した組合員がこれを署名押印しなければならない。

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

4. 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

第 5 節 理 事 会

(理 事 会)

第 50 条 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。

(招 集)

第 51 条 理事会は、理事長が招集する。

2. 理事が2分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合においては、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

3. 理事会の招集手続きについては、第42条の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第 52 条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

2. 議事録については、第49条の規定を準用する。

(議決事項)

第 53 条 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。

一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案

二 規約及び「使用細則等」の設定、変更又は廃止に関する案

三 その他総会提出議案

四 第27条第1項二号に基づく「修繕積立金等」の取り崩し

五 第63条に定める勧告又は指示等

六 総会から付託された事項

第 7 章 会 計

(会計年度)

第 54 条 「管理組合」の会計年度は、毎年 月 日から翌年 月 日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第 55 条 「管理組合」の会計における収入は、第24条に定める「管理費等」によるものとし、その支出は第26条から第28条に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第 56 条 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。

(会計報告)

第 57 条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、定期総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第 58 条 「管理組合」は、第24条に定める「管理費等」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法により第60条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の27日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おいては別に定めるところによる。

2. 住戸部分1戸につき2名以上の組合員が存在する場合、いずれか1名の組合員の預金口座から前項に定める自動振替を行うものとする。

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18.25%（日歩5銭）の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求することができる。

4. 前項の遅延損害金は、第26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」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。

(管理費等の過不足)

第 59 条 収支決算の結果、「管理費等」にその余剰を生じた場合、その余剰金は翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。

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24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。

(預金口座の開設)

第 60 条 「管理組合」は、会計業務を遂行するため、「管理組合」名義の預金口座を開設するものとする。

(借 入 れ)

第 61 条 「管理組合」は、第27条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第 62 条 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。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

第 8 章 雑 則

(勧告及び指示等)

- 第 63 条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約、「使用細則等」又は総会の決議に違反したとき、又は「対象物件」内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその「区分所有者等」に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。
2. 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じ無ければな

らない。

3. 「区分所有者等」が、この規約、「使用細則等」若しくは総会の決議に違反したとき又は「区分所有者等」若しくは「区分所有者等」以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときには、理事長は、理事会の決議を経て、その差止め又は排除のための必要な措置をとることができる。

(義務違反者に対する措置)

第 64 条 「区分所有者等」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、前条によるほか「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。

(合意管轄裁判所)

第 65 条 この規約に関する「管理組合」と「区分所有者等」の間の訴訟については、「対象物件」所在地を管轄する東京地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2. 前項の訴訟については、理事長がその原告又は被告となることができる。
3. 理事長は、前項により、原告又は被告となったときは、遅滞なく区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には第42条第2項及び第3項の規定を準用する。

(規約外事項)

- 第 66 条 規約及び「使用細則等」に定めのない事項については、「区分所有法」その他の法令の定めるところによる。
2. 規約、「使用細則等」又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。

(規約原本)

- 第 67 条 この規約を証するため、区分所有者各々が記名押印した承認書を添付した規約を規約原本とする。
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。

(規約の発効)

第 1 条 この規約は、平成 年 月 日から効力を発する。

(管理組合の設立)

第 2 条 「管理組合」は、平成 年 月 日に設立されたものとする。

(管理費等)

第 3 条 各区分所有者の負担する「管理費等」は、総会においてその額が決定されるまでは、第24条第2項に規定する方法により算出された別表第3の額とする。

(経過措置)

第 4 条 この規約の効力が発生する日以前に、区分所有者が国栄サービス株式会社との間で締結した駐車場使用契約は、この規約の効力が発生する日において「管理組合」と締結したものとみなす。

(管理組合設立時の損害保険契約)

第 5 条 区分所有者は、第23条第1項の規定にかかわらず、国栄サービス株式会社が区分所有者を代表して、管理組合設立の初年度における同項第一号及び第二号の業務を行うことを承認する。

規約対象物件の表示

物 件 名		エイジングコート亀有		
敷 地	所 在 地	東京都足立区中川1丁目204番1（予定地番）		
	面 積	1,668.37 m ² （現況実測）	敷地に関する権利	所有権
建 物	所 在 地	東京都足立区中川1丁目204番地1（予定地番）		
	住 居 表 示	東京都足立区中川1丁目18番15－（室番）号		
	形状・構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根 地上5階地下1階建 建築面積 921.87 m ² 建築延床面積 3,286.48 m ²		
	専 有 部 分	住戸部分	戸 数	50戸
			合計床面積	3,019.60 m ²
共 用 部 分	①風除室、エントランスホール（集会室兼用）、管理事務室、メールコーナー、管理用倉庫、エレベーター室、エレベーター機械室、電気室、開閉器盤置場、防火水槽、受水槽室、ポンプ室、管理用駐車場、ゴミ置場、粗大ゴミ置場、外廊下、外階段、基礎、外壁、界壁、屋根、床等専有部分に属しない建物部分。 ②共用給排水衛生設備、電気設備、ガス配管設備、エレベーター設備、消防用設備、テレビ共視聴設備、その他各種配線配管等専有部分に属しない建物付属物。 ③バルコニー、ルーフバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、メールボックス（専用使用部分）。			
付 属 施 設	①自主管理歩道、プレイロット、自転車置場、フェンス、車止め、外灯、植込等外構部分の諸施設。 ②敷地内の共用給排水衛生設備、電気設備、ガス配管設備（埋設を含む）。 ③機械式四段駐車場（専用使用部分）。			

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(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	バルコニー	ルーフ バルコニー	玄関扉 窓 枠 窓 ガラス
1.位 置	構造上、利用 上当該住戸に 接するバルコ ニー	構造上、利 用上当該住 戸に接する ルーフバル コニー	各住戸の玄 関扉、窓枠 窓ガラス
2.専用使用権者	各 住 戸 の 区 分 所 有 者	412・501 502号室住 戸の区分所 有者	各 住 戸 の 区 分 所 有 者
3.用 法	通常の使用法	同 左	同 左
4.期 間	区分所有権 存続期間中	同 左	同 左
5.条 件	無 償	規約第14条 2項に定め るところに より有償と する	無 償

2-1(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	駐 車 場	メー ル ボ ッ ク ス
1.位 置	機械式四段駐車場 (18台)	メールコーナー
2.専用使用権者	規約第15条による。	各号室表示の住戸の区分所有者
3.用 法	「使用細則」及び駐車場使用 契約による。	通常の使用
4.期 間	同 上	区分所有権存続期間中
5.条 件	規約第15条に定めるところ により有償とする。	無 償

別表第 3

3-(1) 専有面積、共有持分、「管理費等」

(単位：円)

部 屋 番 号	タイプ	専有面積 ㎡	共 有 持 分 × 1 / 301,960	管 理 費 (月額)	修繕積立金 (月額)	修繕積立基金
1 0 1	A	64.93	6,493	11,700	1,760	117,000
1 0 2	B 1	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
1 0 3	B 1 R	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
1 0 4	B 2	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
1 0 5	B 3	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
1 0 6	C	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
1 0 7	D	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
1 0 8	B 5	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
1 0 9	B 6	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
1 1 0	B 7	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
2 0 1	A	64.93	6,493	11,700	1,760	117,000
2 0 2	B 1	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
2 0 3	B 1 R	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
2 0 4	B 2	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000

部 屋 番 号	タイプ	専有面積 ㎡	共 有 持 分 × 1 / 301,960	管 理 費 (月額)	修繕積立金 (月額)	修繕積立基金
2 0 5	B 3	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
2 0 6	C	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
2 0 7	D	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
2 0 8	B 4	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
2 0 9	E	61.51	6,151	11,100	1,670	111,000
2 1 0	B 5	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
2 1 1	B 6	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
2 1 2	B 7	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
2 1 3	F	60.14	6,014	10,800	1,620	108,000
3 0 1	A	64.93	6,493	11,700	1,760	117,000
3 0 2	B 1	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
3 0 3	B 1 R	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
3 0 4	B 2	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
3 0 5	B 3	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
3 0 6	C	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000

部 屋 番 号	タイプ	専有面積 ㎡	共 有 持 分 × 1 / 301,960	管 理 費 (月額)	修繕積立金 (月額)	修繕積立基金
3 0 7	D	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
3 0 8	B 4	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
3 0 9	E	61.51	6,151	11,100	1,670	111,000
3 1 0	B 5	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
3 1 1	B 6	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
3 1 2	B 7	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
3 1 3	F	60.14	6,014	10,800	1,620	108,000
4 0 1	B 8	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
4 0 2	B 1	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
4 0 3	B 1 R	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
4 0 4	B 2	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
4 0 5	B 3	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
4 0 6	C	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
4 0 7	D	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
4 0 8	B 4	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000

部 屋 番 号	タイプ	専有面積 ㎡	共 有 持 分 × 1 / 301,960	管 理 費 (月額)	修繕積立金 (月額)	修繕積立基金
4 0 9	E	61.51	6,151	11,100	1,670	111,000
4 1 0	B 5	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
4 1 1	B 6	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
4 1 2	B 9	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
5 0 1	B 1 0	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
5 0 2	B 1 1	60.00	6,000	10,800	1,620	108,000
合 計	50戸	3,019.60	301,960	543,600	81,570	5,436,000

注：上記の管理費及び修繕積立金は初年度予算による。

3-(2) 専用使用料（ただし、初年度予算による。）

駐車場使用料

18台 1台月額 20,000円

3-(3) ルーフバルコニー使用料

412号室 月額 600円

501号室 月額 800円

502号室 月額 1,000円

別表第 4

エイジングコート亀有初年度管理費予算

(単位：円)

科 目	月 額	年 額	摘 要
(収入の部)			
管 理 費	543,600	6,523,200	
駐 車 場 使 用 料	360,000	4,320,000	20,000×18×12
ルーフバルコニー使用料	2,400	28,800	
計	906,000	10,872,000	
(支出の部)			
管 理 委 託 費	471,150	5,653,800	直接費用 221,150 間接費用 250,000
保 守 料	250,480	3,005,760	エレベーター保守 53,560
			受水槽（清掃 年1回・点検 年4回） 143,170÷12≒11,930
			防災設備検査（年2回） 420,200÷12≒35,016
			設備機器オンライン使用料 432,600 ÷12=36,050
			建設設備検査（年1回） 106,350÷12≒8,862
			定期清掃業務費（年4回） 247,200 ÷12=20,600
			駐車場保守料（年12回） 1,013,520÷12=84,460
保 險 料		269,890	建物火災 241,410 ÷12≒20,117
光 熱 水 道 費	93,750	1,125,000	施設賠償責任 28,480 ÷12≒ 2,373
			電気料 91,666
			水道料 2,083
備 品 費		250,000	机、椅子、電話機他
通 信 費	1,708	20,500	電話代他

科 目	月 額	年 額	摘 要
消 耗 品 費		30,000	電球他
設備機器オンライン		103,000	
取付費			
清 掃 材 料 費		40,000	モップ、ホウキ他
振 替 手 数 料		52,530	85円×50戸×12×1.03
雑 費		69,500	印刷代、その他
次 期 繰 越		252,020	
計		10,872,000	

前記管理費は、平成6年度を基準として算出したもので、経済情勢又は公祖公課の変動により変わることがあります。毎年度末に決算報告を行い、各年度毎に管理費を決めるものとします。決算の際の剰余金は、次期繰越とし、不足が出た場合は、組合がこれを負担することになります。保険料、簡易専用水道検査料を除く支出は消費税を含みます。

使 用 細 則

エイジングコート亀有管理組合

使 用 細 則

エイジングコート亀有管理組合（以下「組合」という。）は、区分所有者（以下「居住者」という。）の利益を守り、快適な共同生活を維持するため、エイジングコート亀有管理規約（以下「規約」という。）に基づき次のとおりエイジングコート亀有使用細則を定める。

（専有部分及び専用部分の使用）

第 1 条 エイジングコート亀有の居住者は、専有部分及び専用使用部分の使用に当たり、次の行為を禁止する。

- (1) 規約に定められた用途以外の用に供すること。
- (2) 建物の外観および構造を変更すること。
- (3) 各戸の玄関扉横に取りつけてある表札の形状を著しく変更すること。
- (4) 電気、ガス、給排水の容量に影響を及ぼす諸機械、器具の新設付加または変更をすること。
- (5) 多量の爆発性、引火性のある物品または危険、不潔、悪臭のある物品を建物内に搬入すること。
- (6) 騒音、震動、高歌、放吟、又は電波等により他の居住者に迷惑をかけること。
- (7) 他の居住者に鳴声、臭気等により迷惑を及ぼすおそれのある動物を飼育すること。
- (8) バルコニー及びルーフバルコニーにサンルーム、物置、ゴルフ練習用ネット等これに類する物を構築または設置すること。
- (9) バルコニー及びルーフバルコニーに土砂を搬入し、花壇を造ること。
- (10) バルコニーで多量の水を使用すること。
- (11) 窓、バルコニー及びルーフバルコニー等から外部に物を捨てること。
- (12) バルコニー、ルーフバルコニーに避難口の使用の妨げとなる品物を置くこと。
- (13) バルコニー、ルーフバルコニーにおいて夜間（午後 9 時から午前 8 時まで）ゴルフの練習その他、他の住居者に迷惑を及ぼす行為をすること。
- (14) バルコニー及びルーフバルコニーに衛星放送、FM 放送、無線通信用のアンテナ等を設置すること。
- (15) バルコニー及びルーフバルコニーの手摺及びフェンスに布団、洗濯物等を干すこと。
- (16) ガス栓、水道栓、給湯栓を開放のまま放置すること。
- (17) テレビ、ラジオ、ステレオ、各種楽器等の音量を著しく大きくすること。

- (18) ピアノ、その他の楽器等を夜間および早朝（午後8時から午前8時まで）演奏すること。
- (19) 公序良俗に反する行為及び他の居住者に迷惑を及ぼす行為その他上記事項に準ずる行為で組合が禁止した行為をすること。

（共用部分の使用）

第2条 居住者は、エイジングコート亀有の共用部分、付属施設及び敷地の使用に当たり、次の行為をしてはならない。

- (1) エレベーター機械室その他危険な場所に立ち入ること。
- (2) 階段等緊急時の避難通路となる場所に私物を放置すること。
- (3) 共用部分に物品（自転車、乳母車、出前容器、傘等）を放置すること。
- (4) 駐車場以外の場所に自動車を駐車すること。
- (5) 自転車置場以外の場所に自転車を放置すること。
- (6) 敷地、駐車場及び屋上でなわとび、球技等の遊戯をすること。
- (7) 敷地および建物の外周（窓硝子を含む。）その他の共用部分並びに付属施設等に看板、掲示板、広告、標識等の掲示及び設置をすること。
- (8) 非常階段、駐車場で遊ぶこと。
- (9) 廊下に物を設置すること。
- (10) その他、上記事項に準ずる行為で、組合が禁止した行為をすること。

（駐車場の使用）

第3条 駐車場使用者は、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 敷地、駐車場内は安全運転につとめ徐行すること。
- (2) 指定駐車場位置に駐車し、その他の場所に駐車しないこと。
- (3) 警笛、空ぶかし、その他、他人に迷惑を及ぼす騒音をできるかぎり発生させないこと。
- (4) タバコの吸殻や塵芥を駐車場内に放棄しないこと。
- (5) 自動車の燃料タンク以外にガソリン、揮発油等発火性または引火性の高いもの、その他危険物を一切持ち込まないこと。

（管理用駐車場の使用）

第4条 管理用駐車場を使用する場合は、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 使用者は、保守管理関係業者等とする。
- (2) 保守管理関係業者は、作業を完了し次第移動させること。
- (3) 使用者は、必ず管理事務室へ届け出、長時間の駐車は避けること。

（エレベーターの使用）

第5条 エレベーターの使用に際しては、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) エレベーターの「カゴ」内に表示してある「運転操作」に従い使用すること。
- (2) エレベーターの「カゴ」内の非常ボタンは緊急のとき以外は使用しないこと。
- (3) 小さな子供による使用は危険なため、単独使用をさせぬこと。
- (4) エレベーターの「カゴ」内では、喫煙、落書等他人に迷惑を及ぼす行為をしないこと。
- (5) エレベーターの「カゴ」内に閉じ込められたときは、「カゴ」内の警報ボタンを押して、外部に知らせた上、落着いて外部からの指示・援助を待つこと。

（組合への通知事項）

第6条 区分所有者は、次の行為をするときは所定の様式により、事前に組合に届けなければならない。

- (1) 家族以外の第三者に専有部分を占有及び退去させるとき。
- (2) 引越または区分所有権の譲渡。
- (3) 専有部分をフローリング（木質床材）に改修するとき。

区分所有者は、その所有する専有部分をフローリング（木質床材）に改修する場合、階下等の居住者との騒音トラブルを未然且つ極力回避するため、施工に関し、次のことを遵守しなければならない。

- 組合が定めた別紙フローリング工事届出書を事前に提出すること。
- 施工業者は、日本防音床材工業会が認定する「防音床材施工管理者」でなければならない。
- 使用する床材は、L値45又はそれ以上の良質のものであること。
- 施工完了後、施工管理者の発行する「施工完了書」（コピーも可）を組合に提出しなければならない。

（組合の承認事項）

第7条 居住者は、次の行為をしようとするときは書面により事前に組合に届け出、その承諾を得なければならない。

- (1) 電気、ガス、給排水、給排気、衛生設備の新設、増設及び変更。
- (2) 大型金庫等重量物の搬出入及び移動をしようとするとき。

（塵芥処理）

第8条 居住者は、塵芥処理については、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) ゴミの処理は分別収集となっているため、燃えるもの（厨芥類、紙屑類、木屑類）と燃えないもの（プラスチック、ビニール類、ゴム類、危険物類）とに分けて、ゴミ置場のそれぞれのポリ容器に入れること。ゴミは絶対に混入しないこと。又、ゴミ置場以外の場所に放置しないこと。
- (2) 臨時に多量の廃棄物（粗大ゴミ含む）を出すときは、所轄の清掃事務所へ連絡してその指示に従うこと。

（共用部分の清掃）

第 9 条 居住者は、通常生活の場として使用する共用部分を常に清潔にし、汚したときは各自清掃に心がけるものとする。

（災害防止）

第 10 条 居住者は、災害防止について、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) インターホン取扱説明書を読み非常警報装置の操作方法を熟知すること。
- (2) 非常警報を発している住戸に気付いたときは、直ちにその住戸に立寄り、居住者の安全を確かめるようお互いに協力し助け合うこと。
- (3) 万一、火災、盗難事故発生ときは、直ちに所轄消防署または警察署に通報すること。
- (4) 火災発生時の避難の際は、窓、扉を必ず閉めて延焼を防ぐ処置を講じた上、早急に避難すること。
- (5) 火災、地震発生時に避難する場合は、絶対にエレベーターを使用しないこと。
- (6) 各住居には、家庭用消火器を備え付けること。
- (7) 幼児等が危険な行為をしないよう常に注意し、事故災害防止に努めること。

（注意事項）

第 11 条 居住者は、日常生活において次の事項に注意する。

- (1) 各住戸の玄関扉の開閉は静かに行うこと。
- (2) 廊下、エレベーター、階段においては静かにすること。
- (3) 共用水栓は、常に清潔に心掛け、使用後は止水栓を確実に閉めること。

以 上

平成 年 月 日

エイジングコート亀有

管 理 組 合

理事長

殿

届 出 者 室 番
氏 名

印

フローリング工事届出書

このたび、私の所有（占有）する専有部分のフローリング工事を下記の通り実施いたしますのでお届け申し上げます。

尚、本工事実施に関しましては、使用細則第5条（3）項を遵守することをお約束いたします。

記

改 修 場 所

施工日予定 平成 年 月 日から 日間

施 工 業 者

認 定 番 号 氏名 ・ 番号

認 定 条 件 イ. 図面添付 ロ. 仕様書添付

ハ. 工程表添付 ニ. 階下への通知

以 上

駐車場使用契約書

エイジングコート亀有管理組合

駐 車 場 使 用 契 約 書

エイジングコート亀有管理組合（以下 甲 という。）と 号室居住者（以下 乙 という。）とは、甲が定めた「駐車場使用細則」に基づき、エイジングコート亀有駐車場に乙の保有する下記の自動車を駐車するため、次のとおり契約する。

自動車の表示

(1) 車両登録番号

(2) 車 名

(契約期間)

第1条 この契約の期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までの2年間とし、期間満了時においては、第9条若しくは第10条によるものとする。

(駐車場使用料)

第2条 駐車場使用料は月額金 20,000 円也とし、乙は、規約第15条第2項並びに第28条により甲に支払うものとする。

2 月の途中で契約を締結したとき、又は第9条により解約若しくは、第11条により契約を解除したときの駐車場使用料は、1ヶ月を30日とする日割計算（10円未満の端数は切り捨てとする）によるものとする。

(駐車場使用の証明)

第3条 甲又は甲の委託した者は、乙の請求により「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を証する書面に所要の証明を行わなければならない。

(甲 の 免 責)

第4条 甲は、駐車場内に駐車してある自動車を、常時監視する義務を負わないものとする。

2 天災、地変、火災、盗難及び破損その他の被害については、甲は一切その責を負わないものとする。

(乙の賠償義務)

第5条 乙又はその使用人、運転手、同乗者その他乙の関係者が、故意又は過失によりこの駐車場又はその附属施設並びに、この駐車場に駐車中の他の自動車又は付属品に損害を与えたときは、乙の責任とし、その損害金を甲又は損害を受けた相手方に直接賠償しなければならない。

(乙の遵守義務)

第6条 乙は、駐車場の使用については、甲の定める使用細則及び甲又は甲の委託した者の指示を遵守しなければならない。

- 2 乙は、自己所有車の保管については、乙の責任においてこれを行うものとする。
- 3 乙は、この契約書に記載の自動車の表示に変更があった場合は、別に定める様式により、速やかに甲に届出なければならない。

(使用権の譲渡等禁止)

第7条 乙は、契約外の自動車を駐車せしめ、又は第三者にこの駐車場を使用せしめ、若しくはこの契約上の権利を譲渡することはできない。

- 2 当該住戸を譲渡又は貸与した場合、その相手方が同居人であるときは、乙は、当該同居人に駐車場の専用使用権を甲の承認を得て、譲渡又は貸与することができる。

(駐車場使用料の変更等)

第8条 甲は、公租公課の改定若しくは施設の改善又は経済事情の変動等により必要と認めたときは、契約期間中といえども1ヶ月の予告期間をもって駐車場使用料を変更することができる。

(解 約)

第9条 この契約を期間中に解約しようとするときは、甲、乙共にその相手方に対し2ヶ月前に書面をもって申し入れるものとする。

- 2 乙が解約届を提出しないで退去したときは、退去の日から甲が乙の退去を知った日の翌日から起算して、2ヶ月までの駐車場使用料相当額を甲に支払うものとする。

(更 新)

第10条 更新については、第9条第1項により申し入れがなき場合、自動更新とする。

(契 約 の 解 除)

第11条 乙がこの契約及び使用細則に違反したとき又は、管理費等の滞納がある場合、甲は、催告を要しないでこの契約を解除することができる。

この契約を証するため、契約書2通を作成し、甲乙それぞれ記名、捺印の上、各1通を保有するものとする。

平成 年 月 日

甲 エイジングコート亀有管理組合
理事長 印

乙
印

(別紙様式)

駐 車 場 使 用 契 約 申 込 書

平成 年 月 日

エイジングコート亀有管理組合
理 事 長 殿

申 込 者	住宅番号	号室
	氏 名	印

私は、エイジングコート亀有管理組合の「駐車場使用契約書」の各条項を承諾し本マンション駐車場を使用いたしたく、下記保有自動車の明細を記し申し込みます。

記

車検登録者名		車 名	
車両登録番号		型 ・ 年 式	
用 途		排 気 量	cc

添付書類 車検証の写し

※ 下欄は記入しないでください。

使用開始日	平成 年 月 日	駐 車 番 号	
抽 選 番 号			

受 付 者	
-------	--

長期修繕計画総括表 016679 エイジングコート亀有

今後30年間の総修繕費： 352,221千円
必要修繕積立金月額： 979千円/月
戸当たり平均月額： 19,568円/戸
専有面積当たりの修繕費： 325円/m²

作成日：2016年 6月
(単位：千円)

区分	推定修繕工事項目	暦年	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合計
		経年	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	
仮設 建築	1 仮設工事								8,445												8,445												16,890
	2 屋根防水								10,026												10,026												20,052
	3 床改修								9,726												9,726												19,452
	4 外装塗装等								18,450												18,450												36,900
	5 鉄部塗装等		1,430						1,680						2,830						1,680							1,430					9,050
	6 遮光・金物等				1,350				2,500									16,000													1,350		21,200
	7 共用内部								407												407												814
設備	8 給水設備			7,000				500				1,500				45,500				500	3,740				1,500		4,000		500				64,740
	9 排水設備								212							52,712								212							212		53,348
	10 電灯設備等										5,725																4,225						9,950
	11 情報・通信設備		6,900								2,060								6,800								1,250						16,910
	12 昇降機設備					14,000														780												14,000	28,780
	13 立体駐車場設備																						15,400										15,400
	14 自動ドア設備				1,000												1,000													1,000			3,000
外構・その他	15 外構・附属施設								780												780												1,560
	16 調査・設計監理等費用			250				500							550					500												500	2,300
小計			8,230	7,250	2,350	14,000	0	1,000	52,226	0	7,785	1,500	0	0	3,380	98,212	17,000	6,800	780	1,000	53,254	0	15,612	1,500	0	9,475	1,430	500	2,350	212	14,000	500	320,348
消費税額			659	725	235	1,400	0	100	5,223	0	779	150	0	0	338	9,822	1,700	680	78	100	5,326	0	1,562	150	0	948	143	50	235	22	1,400	50	31,875
推定修繕工事費 年度合計（税込）			8,889	7,975	2,585	15,400	0	1,100	57,449	0	8,564	1,650	0	0	3,718	108,034	18,700	7,480	858	1,100	58,580	0	17,174	1,650	0	10,423	1,573	550	2,585	234	15,400	550	352,221
推定修繕工事費 累計			8,889	16,864	19,449	34,849	34,849	35,949	93,398	93,398	101,962	103,612	103,612	103,612	107,330	215,364	234,084	241,544	242,402	243,502	302,082	302,082	319,256	320,906	320,906	331,329	332,902	333,452	336,037	336,271	351,671	352,221	

支出	償還修繕工事費 年度合計	8,889	7,975	2,585	15,400	0	1,100	57,449	0	8,564	1,650	0	0	3,718	108,034	18,700	7,480	858	1,100	58,580	0	17,174	1,650	0	10,423	1,573	550	2,585	234	15,400	550	352,221	
	借入金の償還金 年度合計																														0		
	預立保険料																														0		
	その他支出																														0		
	支出 年度合計	8,889	7,975	2,585	15,400	0	1,100	57,449	0	8,564	1,650	0	0	3,718	108,034	18,700	7,480	858	1,100	58,580	0	17,174	1,650	0	10,423	1,573	550	2,585	234	15,400	550	352,221	
	支出 累計	8,889	16,864	19,449	34,849	34,849	35,949	93,398	93,398	101,962	103,612	103,612	103,612	107,330	215,364	234,064	241,544	242,402	243,502	302,082	302,082	319,256	320,906	320,906	331,329	332,902	333,452	336,037	336,271	351,671	352,221		
収入	預立金繰越金額	46,979																													46,979		
	修繕積立金年率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%		
	修繕積立金 年度合計	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	205,620		
	預立保険料 満期返戻金																														0		
	借入金																														0		
	一般会計からの繰入																															0	
	その他収入																															0	
	収入 年度合計	53,863	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	6,884	253,499	
	収入 累計	53,863	60,747	67,631	74,515	81,399	88,283	95,167	102,051	108,935	115,819	122,703	129,587	136,471	143,355	150,239	157,123	164,007	170,891	177,775	184,659	191,543	198,427	205,311	212,195	219,079	225,963	232,847	239,731	246,615	253,499		
	戸当たり平均預立月額(単位:円)	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500		
	m ² 当たり預立金月額(単位:円)	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	
	年度収支	44,974	-1,091	4,299	-8,516	6,884	5,784	-50,565	6,884	-1,680	5,234	6,884	6,884	3,166	-101,150	-11,816	-596	6,026	5,784	-51,696	6,884	-10,290	5,234	6,884	-3,539	5,311	6,334	4,299	6,650	-8,516	6,334	-88,722	
	修繕積立金 次年度繰越金	44,974	43,883	48,182	39,666	46,550	52,334	1,769	8,653	6,973	12,207	19,091	25,975	29,141	-72,009	-83,825	-84,421	-78,395	-72,611	-124,307	-117,423	-127,713	-122,478	-115,595	-119,134	-113,823	-107,489	-103,190	-96,540	-105,056	-88,722		

長期修繕計画内訳表 016679 エイジングコート亀有

作成日:2016年 4月
(単位:千円)

推定修繕工事項目			工事区分	修繕 周期	2016 22	2017 23	2018 24	2019 25	2020 26	2021 27	2022 28	2023 29	2024 30	2025 31	2026 32	2027 33	2028 34	2029 35	2030 36	2031 37	2032 38	2033 39	2034 40	2035 41	2036 42	2037 43	2038 44	2039 45	2040 46	2041 47	2042 48	2043 49	2044 50	2045 51	合計	
1 仮設	1	仮設工事									8,445												8,445	41	42	43	44	45	46		47	48	49	50	51	16,890
	(1)	足場仮設および養生	仮設	12年							8,445												8,445												16,890	
2 建築	2	屋根防水									10,026												10,026												20,052	
	(1)	屋上防水	修繕	12年							6,840												6,840												13,680	
	(2)	ルーフバルコニー防水	修繕	12年							2,119												2,119												4,238	
	(3)	庇防水	修繕	12年							1,067												1,067												2,134	
	3	床改修									9,726												9,726												19,452	
	(1)	バルコニー床ウレタン防水	修繕	12年							3,036												3,036												6,072	
	(2)	開放系下床シート張り	修繕	12年							4,973												4,973												9,946	
	(3)	外覆設床シート張り	修繕	12年							1,717												1,717												3,434	
	4	外壁塗装等									18,450												18,450												36,900	
	(1)	下塗り	補修	12年							4,429												4,429												8,858	
	(2)	外壁塗装	塗替	12年							3,698												3,698												7,395	
	(3)	軒天部塗装	塗替	12年							1,508												1,508												3,016	
	(4)	外壁タイル面	補修	12年							3,240												3,240												6,480	
	(5)	打掃目地等	打替	12年							1,940												1,940												3,880	
	(6)	縦シリーング	打替	12年							645												645												1,290	
	(7)	開口部廻りシリーング	打替	12年							2,990												2,990												5,980	
	5	鉄部塗装等				1,430					1,680						2,830																		9,050	
	(1)	一般鉄部塗装	塗替	6年	1,430						1,430						1,430													1,430					7,150	
	(2)	バルコニー内・種他鉄部塗装	塗替	12年							250												250												500	
	(3)	複合式駐車場塗装	塗替	15年													1,400																		1,400	
	6	遮熱・金物等						1,350			2,500																								21,200	
	(1)	玄関扉	補修	24年							2,500																								2,500	
	(2)	集合郵便受	取替	24年					1,350																										10,000	
	(3)	メーターボックス扉	取替	36年																											1,350			2,700		
	7	共用内部									407												407												6,000	
	(1)	共用内部	改修	12年							407												407												814	
3 設備	8	給水設備				7,000					500																								64,740	
	(1)	給水管 (共用)	更新	35年		2,500											1,500																		17,500	
	(2)	給水管 (専有)	更新	35年																															30,000	
	(3)	給水管洗浄	洗浄	10年		4,000																													8,000	
	(4)	貯水槽 (室内)	取替	40年																															3,740	
	(5)	加圧給水ユニット	取替	12年											1,500																				3,000	
			整備	4年			500				500																								2,500	
	9	排水設備									212																								53,348	
	(1)	排水管 (共用)	更新	35年																															20,000	
	(2)	排水管 (専有)	更新	35年																															32,500	
	(3)	排水ポンプ	取替	7年							212																								848	
	10	電灯設備等											5,725																						9,950	
	(1)	共用灯	取替	15年									4,225																						8,450	
	(2)	共用分電盤	取替	30年									1,500																						1,500	
	11	情報・通信設備				6,800																													16,910	
	(1)	電話設備	取替	30年																															810	
	(2)	テレビ会議設備	改修	15年																															2,500	
	(3)	インターホン設備等	改修	15年		6,800																													13,600	
	12	昇降機設備							14,000																										28,780	
	(1)	昇降機	更新	25年					14,000																										14,000	
			意匠替え	12年																															780	
	13	立体駐車場設備																																		15,400
	(1)	複合式駐車場	塗替	25年																															15,400	
	14	自動ドア設備						1,000																											3,000	
	(1)	自動ドア	修繕	12年			1,000																												1,560	
4 外構・その他	15	外構・附属施設									780																								500	
	(1)	外構 (舗装・側溝等)	改修	12年							780																								2,500	
	16	調査診断・設計監理等費用					250				500																								500	
	(1)	建築物劣化診断	診断	12年							500																								500	
	(2)	給水管劣化診断	診断				250																												500	
	(3)	排水管劣化診断	診断																																500	
小計					8,230	7,250	2,350	14,000	0	1,000	52,226	0	7,785	1,500	0	0	3,380	98,212	17,000	6,800	780	1,000	53,254	0	15,612	1,500	0	8,475	1,430	500	2,350	212	14,000	500	320,348	
消費税					658	725	235	1,400	0	100	5,223	0	779	150	0	0	338	9,822	1,700	680																

収支計画グラフ

(単位：千円)

400,000

300,000

200,000

100,000

0

-100,000

-200,000

		-200,000																															
	西 暦 年	2016年 22	2017年 23	2018年 24	2019年 25	2020年 26	2021年 27	2022年 28	2023年 29	2024年 30	2025年 31	2026年 32	2027年 33	2028年 34	2029年 35	2030年 36	2031年 37	2032年 38	2033年 39	2034年 40	2035年 41	2036年 42	2037年 43	2038年 44	2039年 45	2040年 46	2041年 47	2042年 48	2043年 49	2044年 50	2045年 51	合計	
▬ (1) 仮設工事		0	0	0	0	0	0	8,445	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8,445	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16,890	
▬ (2) 隠蔽防水		0	0	0	0	0	0	10,026	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,026	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20,052	
▬ (3) 床改修		0	0	0	0	0	0	9,726	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,726	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19,452	
▬ (4) 外壁塗装等		0	0	0	0	0	0	18,450	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18,450	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36,900	
▬ (5) 鉄部塗装等		1,430	0	0	0	0	0	1,680	0	0	0	0	0	2,830	0	0	0	0	0	1,680	0	0	0	0	0	1,430	0	0	0	0	0	9,050	
▬ (6) 建具・金物等		0	0	1,350	0	0	0	2,500	0	0	0	0	0	0	0	16,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,350	0	0	0	21,200	
▬ (7) 共用内部		0	0	0	0	0	0	407	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	407	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	814	
▬ (8) 給水設備		0	7,000	0	0	0	500	0	0	0	1,500	0	0	0	45,500	0	0	0	500	3,740	0	0	1,500	0	4,000	0	500	0	0	0	0	64,740	
▬ (9) 排水設備		0	0	0	0	0	0	212	0	0	0	0	0	0	52,712	0	0	0	0	0	0	212	0	0	0	0	0	0	212	0	0	53,348	
▬ (11) 情報・通信設備		6,800	0	0	0	0	0	0	0	2,060	0	0	0	0	0	0	6,800	0	0	0	0	0	0	0	0	4,225	0	0	0	0	0	9,550	
▬ (12) 昇降機設備		0	0	0	14,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	780	0	0	0	0	0	0	1,250	0	0	0	0	0	0	16,910	
▬ (13) 立体駐車場設備		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,000	0	28,780	
▬ (14) 自動ドア設備		0	0	1,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,500	
▬ (15) 外構・附属施設		0	0	0	0	0	0	780	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	780	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,000	
▬ (16) 調査診断・設計整理等費用		0	250	0	0	0	500	0	0	0	0	0	0	0	550	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,550	
▬ 消費税		659	725	235	1,400	0	100	5,223	0	779	150	0	0	338	9,822	1,700	680	78	100	5,326	0	1,562	150	0	948	143	50	235	22	1,400	50	31,875	
▬ 修繕費計		8,899	7,975	2,585	15,400	0	1,100	57,449	0	8,564	1,650	0	0	3,718	108,034	18,700	7,480	858	1,100	58,580	0	17,174	1,650	0	10,423	1,573	550	2,585	234	15,400	550	352,221	
▬ 修繕費立金年率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
▬ 修繕費立金収入累計		53,863	60,747	67,631	74,515	81,399	88,283	95,167	102,051	108,935	115,819	122,703	129,587	136,471	143,355	150,239	157,123	164,007	170,891	177,775	184,659	191,543	198,427	205,311	212,195	219,079	225,963	232,847	239,731	246,615	253,499		
▬ 修繕費立金次年度繰越金		44,974	43,883	48,182	39,666	46,550	52,334	1,769	8,653	6,973	12,207	19,091	25,975	29,141	-72,009	-83,825	-84,421	-78,395	-72,611	-124,307	-117,423	-127,713	-122,479	-115,595	-119,134	-113,823	-107,489	-103,190	-96,540	-105,056	-98,722		