

コスモ武蔵浦和エクシード
管 理 規 約 集

本書は、将来マンションを売却又は貸与される場合、その相手方に
必ず継承して頂きますので、大切に保管して下さい。

管 理 規 約 集 目 次

1996.2作成

管理に係る承認書

管 理 規 約	1
使 用 細 則	25
管理委託契約書	32

様式（１）専有部分賃貸届並びに賃借人入居届	46
様式（２）区分所有者変更届	48
様式（３）長期不在届	49
様式（４）入居者名簿	50
様式（５）リフォーム施工申請書並びに同意書	52
様式（６）駐車車両届（新規登録・変更）	54
様式（７）駐車場賃貸借契約解約届	55

添付資料 . . . 駐車場賃貸借契約書

コスモ武蔵浦和エクシード 管理に係る承認書

1. 「コスモ武蔵浦和エクシード管理規約」（以下「本規約」という）及び使用細則を承認し、コスモ武蔵浦和エクシード（以下「本物件」という）の区分所有者としてこの定めを遵守・履行することを確約します。
2. 「本規約」による正規の管理者が選任される迄の間は、下記の事項を承認します。
 - 1) 本物件の管理に関する業務は売主が指定する管理業務受託会社株式会社コスモスライフ（以下「管理会社」という）に委託するものとし、「コスモ武蔵浦和エクシード」管理委託契約書（以下「委託契約書」という）の各条項を承認すること。
尚、正規の管理者選任後は上記の内容を確認するために別途、本物件管理組合と株式会社コスモスライフとの間で委託契約を締結すること。
 - 2) 株式会社コスモスライフが「建物の区分所有等に関する法律」（以下「区分所有法」という）及び本規約に定める管理者となり、本規約に理事会の議決を得ることを要する定めがある場合にもこれを要せずに管理者の全ての業務を執行すること。
 - 3) 初年度について、以下の損害保険を付保すること。
a. 共用部分火災保険 b. 施設管理者賠償責任保険(マンション特約付)
c. エレベーター賠償責任保険 d. 立体駐車場施設管理者賠償責任保険
 - 4) 本物件管理組合の役員である理事及び監事については、第1期役員（正規の管理者含む）に限り、株式会社コスモスライフが区分所有者の中から指名選出できるものとし、選出された区分所有者を役員とすること。
3. 修繕維持積立基金の保管について、以下の事項を承認します。
 - 1) 一部を積立型火災保険(マンション専用)に加入することで運用すること。
 - 2) 管理組合成立時の修繕維持積立基金の入金状況等によっては、1)の運用ができない場合があり、この場合は中期国債ファンド等で運用するものとする。
4. 本物件取得者のうち最も早い者に建物が引き渡され、区分所有関係が発生した日から管理組合は成立し、同時に本管理規約も効力を有することを確認し、管理組合の初代理事長が署名押印した規約1通を規約原本として扱うことを承認致します。
5. 本承認書は、本物件に区分所有関係が発生した時点において、区分所有法第45条で定める集会決議にかわる合意書面となることを確認します。
6. 区分所有権移転の場合には、新たに区分所有権を取得する者に本管理規約集の定めを承認させ、本規約における区分所有者としての全ての地位を継承させることを確約します。
また、本物件を貸与等により第三者に占有させる場合にも、当該第三者に本規約及び使用細則に定める使用上の制約を遵守・履行させることを確約します。

以 上

コスモ武蔵浦和エクシード管理組合 御中
株式会社リクルートコスモス 御中
株式会社コスモスライフ 御中

199 年 月 日

コスモ武蔵浦和エクシード 号室

区分所有者 印

コスモ武蔵浦和エクシード

管 理 規 約

管 理 規 約 目 次

第 1 章 総 則

第 1 条	目 的・・・・・・・・・・・・・・・・	1
第 2 条	定 義・・・・・・・・・・・・・・・・	1
第 3 条	規約の遵守義務・・・・・・・・・・	1
第 4 条	対象物件の範囲・・・・・・・・・・	1
第 5 条	規約の効力・・・・・・・・・・・・・	2
第 6 条	管 理 組 合・・・・・・・・・・・・・	2

第 2 章 専 有 部 分 等 の 範 囲

第 7 条	専有部分の範囲・・・・・・・・・・	2
第 8 条	共用部分の範囲・・・・・・・・・・	2

第 3 章 敷地及び共用部分等の共有

第 9 条	共 有・・・・・・・・・・・・・・・・	3
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

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	特定箇所等の専用使用権・・・・・	3
第 15 条	駐車場の専用使用権・・・・・・・・	4
第 16 条	敷地及び共用部分等の第三者の使用・・	4
第 17 条	使用 細 則・・・・・・・・・・・・・	4
第 18 条	専有部分の貸与・・・・・・・・・・	5

第 5 章 管 理

第 1 節 総 則

第19条	区分所有者の責務・・・・・・・・・・・・・・・・	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	必要箇所への立入り・・・・・・・・・・・・・・・・	5
第22条	損害保険・・・・・・・・・・・・・・・・	6

第 2 節 費用の負担

第23条	管理費等・・・・・・・・・・・・・・・・	6
第24条	承継人に対する債権の行使・・・・・・・・	6
第25条	管理費・・・・・・・・・・・・・・・・	6
第26条	修繕維持積立金・・・・・・・・・・・・・・・・	7
第27条	修繕維持積立基金・・・・・・・・・・・・・・・・	7
第28条	使用料・・・・・・・・・・・・・・・・	7

第 3 節 保全・修繕・変更

第29条	専有部分の保全及び修繕・・・・・・・・	7
第30条	共用部分等の保全及び修繕・・・・・・・・	7
第31条	修繕などのための専有部分・共用部分等の使用・・・・・・・・	8
第32条	共用部分等の変更・・・・・・・・	8

第 6 章 管 理 組 合

第 1 節 組 合 員

第33条	組合員の資格・・・・・・・・	9
第34条	届出義務・・・・・・・・	9

第 2 節 管理組合の業務

第35条	業 務・・・・・・・・	9
第36条	業務の委託等・・・・・・・・	9

第 3 節 役 員

第 3 7 条	役 員	1 0
第 3 8 条	役員任期	1 0
第 3 9 条	役員誠実義務等	1 0
第 4 0 条	理 事 長	1 0
第 4 1 条	副 理 事 長	1 1
第 4 2 条	理 事	1 1
第 4 3 条	監 事	1 1

第 4 節 総 会

第 4 4 条	総 会	1 1
第 4 5 条	招 集 手 続	1 1
第 4 6 条	組合員の総会招集権	1 2
第 4 7 条	出 席 資 格	1 2
第 4 8 条	議 決 権	1 2
第 4 9 条	総会の会議及び議事	1 3
第 5 0 条	議 決 事 項	1 3
第 5 1 条	総会の決議に代わる書面による合意	1 4
第 5 2 条	議事録の作成、保管	1 4

第 5 節 理事会

第 5 3 条	理 事 会	1 4
第 5 4 条	招 集	1 4
第 5 5 条	理事会の会議及び議事	1 4
第 5 6 条	議 決 事 項	1 5

第 7 章 会 計

第 5 7 条	会 計 年 度	1 5
第 5 8 条	管理組合の収入及び支出	1 5
第 5 9 条	収支予算の作成及び変更	1 5
第 6 0 条	会 計 報 告	1 5
第 6 1 条	管理費等の徴収	1 6
第 6 2 条	管理費等の過不足	1 6
第 6 3 条	預金口座の開設	1 6

第64条	借 入 れ・・・・・・・・・・・・・・・・・・	16
第65条	帳票類の作成、保管・・・・・・・・・・	16

第 8 章 雑 則

第66条	義務違反者に対する措置・・・・・・・・	17
第67条	理事長の勧告及び指示等・・・・・・・・	17
第68条	合意管轄裁判所・・・・・・・・・・	17
第69条	官公署及び近隣住民との協定の遵守・・	17
第70条	規約外事項・・・・・・・・・・	17
第71条	規 約 原 本・・・・・・・・・・	17
第72条	その他の特約条項・・・・・・・・・・	18

付 則

第 1 条	規約の効力・・・・・・・・・・	21
第 2 条	管理組合の成立・・・・・・・・・・	21
第 3 条	経 過 措 置・・・・・・・・・・	21

コスモ武蔵浦和エクシード 管理規約

第 1 章 総 則

第 1 条 (目 的)

本規約は、コスモ武蔵浦和エクシード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)

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

- 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) 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 4) 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 5) 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 6) 敷地利用権 区分所有法第2条第6項の専有部分を所有するための敷地利用権をいう。
- 7) 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 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。
- 10) 占有者 専有部分を賃借その他の事由により占有するものをいう。
- 11) 管理者 区分所有法第26条及び本規約に定める権利・義務を有し、管理行為を行う者をいう。

第 3 条 (規約の遵守義務)

区分所有者は円滑な共同生活を維持するため、本規約及び使用細則並びに総会において決議された事項について、誠実に遵守しなければならない。

- 2 区分所有者は、同居者又は占有者に対して、本規約及び使用細則並びに総会において決議された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)

本規約の対象となる物件の範囲は、別表第1、第2に記載された敷地、建物及び附属施設等（以下「本物件」という）とする。

第 5 条 （規約の効力）

本規約は、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。

- 2 占有者は本物件の使用方法につき、区分所有者が本規約に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

第 6 条 （管理組合）

区分所有者は、第 1 条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって「コスモ武蔵浦和エクシード管理組合」（以下「管理組合」という）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所を「コスモ武蔵浦和エクシード」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）

本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。

- 2 本物件において専有部分の範囲は、次のとおりとする。
 - 1) 躯体部分を除く天井、床及び壁
 - 2) 玄関扉の錠及び内部塗装部分
 - 3) 外部廊下又はバルコニー等に設置されている「給湯機」
 - 4) 水道、電気、ガス等の戸別メーター
 - 5) 上記 3)・4) 以外で設備機能が特定住戸等の専用に使用されている設備
 - 6) 配線、配管、ダクト、パイプシャフト等の設備のうち、共用配管（配線）から分岐し特定住戸専用に使用される部分
 - 7) 上記以外の各住戸等の専用に使用する設備で、共用部分内にあるものなお、窓枠、窓ガラス、網戸、インターホン設備、消防設備等は、専有部分に含まれないものとする。

第 8 条 （共用部分の範囲）

本物件のうち共用部分等の範囲は、別表第 2 に掲げるとおりとする。

第 3 章 敷地及び共用部分等の共有

第 9 条 （共 有）

本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）

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。

- 2 前項の床面積の計算は、壁芯計算（界壁の中心線でかこ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）

区分所有者は、敷地利用権と専有部分とを分離して処分することができず、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、その所有する住戸部分を住居としての用途に供するものとし、その他の用途に供してはならない。

- 2 本物件の快適な住環境を維持するために、本物件専有部分を、風俗営業、危険物の販売、騒音・悪臭を発する営業、その他公序良俗に反する用途に使用してはならない。

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 （特定箇所等の専用使用権）

区分所有者は、別表第 3 に記載する敷地及び共用部分等の一部（以下「専用使用部分」という）について、専用使用権を有することを承認する。

- 2 専用使用部分について専用使用権を有している者は、有償の定めがある場合は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専用使用部分を使用することができる。

- 4 共用部分等の特定箇所を専用使用する区分所有者は、その使用する権利をそれが附属する専有部分の区分所有権と分離して、第三者に譲渡・貸与等の処分を行ってはならない。
- 5 区分所有者は、共用部分等の特定箇所を専用使用するにあたり、集会の決議などを得て管理者が承認した場合を除き、工作物の築造その他共用部分等の構造及び性質を変更する行為を行ってはならない。
- 6 区分所有者は、共用部分等の特定箇所を専用使用するにあたり、管理者より管理上必要な指示がある場合には、これに従わなければならない。

第15条 （駐車場の専用使用権）

区分所有者は、本物件内の駐車場について管理組合が特定の区分所有者に対し、駐車場賃貸借契約により、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（以下「駐車場契約者」という）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 駐車場契約者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与するときは、駐車場の専用使用権は消滅する。
- 4 前項に関わらず、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の専用使用をすることができる。
- 5 駐車場の管理運営については、別に定める本物件使用細則並びに駐車場賃貸借契約書による。

第16条 （敷地及び共用部分等の第三者の使用）

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使用することを承認する。

- 1) 管理事務室、機械室その他本物件の管理の執行上必要な施設・設備・備品等
..... 本物件の管理業務を受託又は請負った者
- 2) 電気並びにガス、水道等の共用施設
..... 別表第3-2に定める当該事業供給者
- 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得た場合、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 （使用細則）

本物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

第18条 （専有部分の貸与）

区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、本規約及び使用細則並びに総会において決議された事項についても、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当該事項を遵守する旨の条項を定めなくてはならない。

また、区分所有者は、当該事項を遵守させる旨を記載した専有部分の賃貸届（様式1）を、2週間以内に管理組合へ提出しなくてはならない。

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、本物件について、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。

第20条 （敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担）

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、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21条 （必要箇所への立入り）

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

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

第22条 （損害保険）

区分所有者は、本物件に関し、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40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及び受領を行う。

第2節 費用の負担

第23条 （管理費等）

区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の経費（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）修繕維持積立金
- 3）修繕維持積立基金
- 4）専用使用料

なお、管理費等の改定については、共用部分の管理に関する事項として、第49条第2項に定める議決方法により改定するものとする。

- 2 管理費、修繕維持積立金、修繕維持積立基金の額について、各区分所有者の共有持分に応じて算出するものとする。

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使することができる。

第25条 （管理費）

管理費は、次の各号に掲げる敷地及び共用部分等の通常管理に要する経費に充当する。

- 1）共用設備の保守維持費及び運営費
- 2）備品等、通信費その他の事務費
- 3）共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 4）経常的な補修費
- 5）清掃費、消毒費及び塵芥処理費
- 6）管理委託費（管理要員人件費を含む）
- 7）組合の経費
- 8）その他通常管理に要する費用

第26条 （修繕維持積立金）

管理組合は、修繕維持積立金を次項に定める特別の管理に要する経費に充てるため、積み立てるものとする。

- 2 修繕維持積立金は、次の各号に掲げる経費に充当する場合に限って、取り崩すことができる。
 - 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) 敷地及び共用部分等の変更又は処分
 - 4) 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
- 3 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、修繕維持積立金をもってその償還に充てることができる。
- 4 修繕維持積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

第27条 （修繕維持積立基金）

本物件の各専有部分を最初に取得した区分所有者は、修繕維持積立基金として、別に定める金額を一括して管理組合に納入しなければならない。

- 2 修繕維持積立基金は、前条の修繕維持積立金と同様の扱いとする。

第28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、第58条に定める一般会計又は積立金会計に充当する。

第3節 保全・修繕・変更

第29条 （専有部分の保全及び修繕）

専有部分については、それを所有する区分所有者が保全及び修繕の責任を負い、費用を負担する。

- 2 管理組合は、専有部分であっても上水道の戸別メーター・専有配管など管理上影響があるものの故障については、区分所有者に修繕を命じることができる。

第30条 （共用部分等の保全及び修繕）

共用部分等について、本規約の定めにより区分所有者が専用使用する共用部分等については、建物の躯体（外壁を含む）に係るものを除いて、それを専用使用する区分所有者が、保全及び修繕の責任を負い、費用を負担する。

但し、消防設備については、管理組合にてその費用を負担するものとする。

- 2 区分所有者が故意又は過失により共用部分等に損害を与えた場合には、その区分所有者が、修繕の責任を負う。
但し、防災活動等、管理者がやむを得ない事情によるものと認めた場合には、この限りではない。
- 3 区分所有者は、その同居人が故意又は過失により共用部分等に損害を与えた場合には、その者と連帯して修繕の責任を負わなければならない。又、専有部分を貸与等により第三者に占有させる場合、当該第三者の行為についても同様とする。
- 4 前各項の共用部分等の修繕については、区分所有者は、事前に管理組合に届出て許可を得なければならない。この場合、管理者が必要と認める場合には、区分所有者は管理者にその作業を委託し、修繕の費用を負担しなければならない。
- 5 共用部分等の修繕は、第1項から第3項までに定める場合を除き、総会の決議を経て管理者が行う。
- 6 管理者は、災害の発生を防止するためなど緊急を要する修繕については、その判断において当面必要な応急保全措置を講じることができる。

第31条 （修繕等のための専有部分・共用部分等の使用）

- 区分所有者は、所有する専有部分及び専用使用する共用部分等を保全・修繕又は変更するために必要な範囲内において、他の区分所有者にその専有部分及び専用使用する共用部分等の使用を、又管理者に共用部分等の使用を請求することができる。
- 2 管理組合又はその委託を受けた者は、共用部分等を保全・修繕又は変更するために必要な範囲の専有部分及び専用使用されている共用部分等の使用を請求することができる。
 - 3 前各項の専有部分及び共用部分等の使用にあたっては、緊急の場合を除き、その相手方に事前に通知し、協議の上でできる限り迷惑を及ぼさない方法をとるとともに、相手方が損害を受けたときは、その補償金を支払わなければならない。

第32条 （共用部分等の変更）

- 共用部分等の構造及び性質に係る変更は、建築基準法等の諸法令の制限に適合する範囲内において、総会の決議を経て、管理者が行う。
- 2 共用部分等の変更に要する費用については、第26条に定める修繕維持積立金を取り崩して全部又は一部に充当し、不足した場合については、第62条又は第64条に定める方法によるものとする。
なお、第64条に定める借入れをした場合の返済については、第26条第3項の定めにより修繕維持積立金を充当することができる。
但し、専用使用権の設定されている箇所等、特定の区分所有者が利益を受ける場合には当該区分所有者は相応の費用を負担する。

第 6 章 管 理 組 合

第 1 節 組合員

第 3 3 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 3 4 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、2 週間以内にその旨を区分所有者変更届（様式 2）により管理組合に届出なければならない。

第 2 節 管理組合の業務

第 3 5 条 （業 務）

管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 1) 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及び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) 管理組合運営に係る会計業務
- 7) 修繕維持積立金及び修繕維持積立基金の運用
- 8) 官公署、町内会等との渉外業務
- 9) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 10) 防災・防火に関する業務（防火管理者の選任等を含む）
- 11) 広報及び連絡業務
- 12) 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為に必要な業務

第 3 6 条 （業務の委託等）

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

第3節 役員

第37条 (役員)

管理組合に次の役員を置く。

- | | |
|-------------------------|-------|
| 1) 理事長 | 1名 |
| 2) 副理事長 | 1名 |
| 3) 理事(理事長・副理事長を含む。以下同じ) | 10名以内 |
| 4) 監事 | 1名 |
- 2 理事及び監事は、本物件に現に居住する組合員のうちから総会で選任する。
- 3 理事長、副理事長は、理事の互選により選任する。

第38条 (役員の任期)

役員の任期は、就任後から次期通常総会のときまでとする。但し、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、引き続きその職務を行う。
- 4 役員が本物件に現に居住しなくなった場合及び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39条 (役員の誠実義務等)

役員は、法令、本規約及び使用細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。

- 2 役員は第50条第9号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いと報酬を受けることができる。

第40条 (理事長)

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) 本規約、使用細則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。
- 2) 理事会の承認を得て、職員を採用又は解雇すること。
- 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。
- 4 理事長は、理事会の決議を受けて、他の理事にその職務の一部を委任することができる。

第41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42条 （理 事）

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

第43条 （監 事）

監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

- 2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。
- 3 監事は、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44条 （総 会）

管理組合の総会は、総組合員で組織する。

- 2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
- 3 理事長は、通常総会を毎年1回、新会計年度開始以降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。
但し、管理組合設立に関する臨時総会については、組合員の中から選任することができるものとする。

第45条 （招集手続）

総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1週間前までに、会議の日時、場所及び目的についての通知を、組合員に発しなければならない。

- 2 前項の通知は、管理組合に対して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、本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、本物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
- 4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が、第49条第3項第1号、第2号、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。

- 5 第47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、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。
- 7 総会は、区分所有者全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで開くことができる。

第46条 （組合員の総会招集権）

- 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第48条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当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、理事長はその請求のあった日から2週間以内に、その請求日から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 組合員の召集により総会を開催した場合の議長の選任については、第44条第5項にかかわらず、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、当日総会に出席した組合員の中から選任する。

第47条 （出席資格）

- 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、予め理事長にその旨を通知しなければならない。

第48条 （議 決 権）

- 組合員は、その所有する専有部分1戸につき各1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、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、その者の氏名を予め総会開会までに理事長に届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49条 （総会の会議及び議事）

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。

なお、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。

- 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以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
 - 1) 本規約の変更
 - 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議事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、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
- 5 総会の議事において、本規約及び使用細則の変更を行う場合において、当該変更事項が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすときは、その組合員の承諾を得なければならない。

この場合において、その組合員は正当な理由がなければ、これを拒否してはならない。
- 6 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、影響が及ぶ専有部分を所有する組合員又は影響が及ぶ専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。

この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 7 第3項第3号に掲げる事項の決議を行うには、予め当該組合員又は、占有者に対し弁明する機会を与えなければならない。
- 8 総会においては、第45条第1項により予め通知した事項についてのみ、決議することができる。

第50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
- 3) 第23条に定める管理費等の額並びに賦課徴収方法
- 4) 本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維持積立金の取り崩し
- 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及び解約
- 11) その他管理組合の業務に関する重要事項

第51条 (総会の決議に代わる書面による合意)

本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時は、総会の決議があったものとみなす。

第52条 (議事録の作成、保管)

総会の議事については、議長は議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名以上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。
- 3 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時は、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 理事長は指定の掲示場所に、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53条 (理 事 会)

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54条 (招 集)

理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が3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、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45条(第4項及び第5項を除く)の規定を準用する。
但し、理事会において別段の定めをすることができる。

第55条 (理事会の会議及び議事)

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52条(第4項を除く)の規定を準用する。

第56条 （議決事項）

理事会は、本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）本規約の変更及び使用細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67条に定める勧告又は指示等
- 5）緊急を要する修繕又は当面必要な応急保全措置の実施及び追認
- 6）総会から付託された事項

第7章 会 計

第57条 （会計年度）

管理組合の会計年度は、毎年7月1日から翌年6月末日までとする。

但し、初年度は管理組合成立日より、翌年6月末日までとする。

第58条 （管理組合の収入と支出及び会計区分）

管理組合の会計における主な収入は、第23条に定める管理費等によるものとし、その支出は第25条、第26条に定めるところによる諸費用に充当する。

- 2 第25条に定める管理費に関する会計を一般会計とし、第26条及び第27条に定める修繕維持積立金及び修繕維持積立基金に関する会計を積立金会計として区分する。
- 3 町内会費等の、管理組合が一括して支払う義務のある費用等が生じた場合については管理費と共に別途徴収し、一般会計に区分する。

第59条 （収支予算の作成及び変更）

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。

- 2 収支予算を変更しようとする時は、理事長はその案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。

第60条 （会計報告）

理事長は、毎会計年度の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61条 （管理費等の徴収）

管理組合は、第23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別に指定する期日に自動振替の方法により徴収する。

但し、上記以外の徴収方法を望む場合については、理事会の許可を得るものとし、それに要する振込手数料等の費用については自ら負担すること。

なお、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 専有部分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方法により管理費等を徴収する。
- 3 組合員が第1項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合において、管理組合は、その未払金額について年利14.6%の遅延損害金を加算し、その組合員に対して請求することができる。
- 4 組合員は、納付した第23条に定める管理費等について、その返還請求又は分割請求をすることができない。
- 5 修繕維持積立基金は、別に定める方法により、一括で徴収するものとする。

第62条 （管理費等の過不足）

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

- 2 管理費、修繕維持積立金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、そ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63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。

- 2 前項にかかわらず、第36条により第三者に委託又は請負させた場合、その第三者が本物件専用預金口座を開設するものとする。

第64条 （借入れ）

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65条 （帳票類の作成、保管）

理事長は、会計帳簿、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時は、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

第 6 6 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恐れがある場合には、区分所有法第 5 7 条から第 6 0 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 7 条 （理事長の勧告及び指示等）

区分所有者又は占有者並びにその同居人（以下「区分所有者等」という）が、法令、本規約又は使用細則に違反した時、又は本物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行なった場合は、理事長は理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正のために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、その同居人又は占有者等が、前項の行為を行った場合には、その是正のために必要な措置を講じなければならない。
- 3 第 1 項に記載される場合、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場合には、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取ることができる。

第 6 8 条 （合意管轄裁判所）

本規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、本物件所在地を管轄する浦和地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

第 6 9 条 （官公署及び近隣住民との協定の遵守）

区分所有者は、管理組合が官公署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 7 0 条 （規約外事項）

本規約及び使用細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の定めるところによる。

- 2 本規約及び使用細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 7 1 条 （規約原本）

本規約を証するため、管理組合初代理事長が記名押印した規約 1 通を規約原本とする。

- 2 規約原本は、理事長が保管し、本規約に変更が生じた場合については、変更内容及び理由等が記載されている総会議事録等も規約原本と共に保管しなくてはならない。

- 3 理事長は規約原本について、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。
- 4 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72条 （その他特約条項）

本物件の建設に起因して近隣住戸が被る電波障害の対処のため、売主がその費用を負担して施設（本物件屋上に設置予定の共同視聴アンテナより敷地内外の配線ケーブルおよび共同視聴用機器等の各々住戸軒先に設置予定の保安器までの施設）を設置する予定であること。当該施設の設置のために、売主が各種契約を締結する予定であり、管理組合は当該契約の売主の地位を承継し、当該契約に従うと共に、当該施設を近隣住民に無償で使用させるものとする。また、管理組合は当該施設に必要な電気料・電柱共架料・道路占用料・各種契約許可等の更新手続き費用およびその他修繕費等を負担するものとする。なお、当該契約内容等の詳細については、別途通知するものとする。

- 2 専有部分および専用使用部分について、管理および営繕業務上必要な場合は、管理規約に定める管理者またはその指定する第三者が事前に連絡の上、立ち入る場合があること。
なお、以下の部分には立ち入る可能性が高いことを予め了承すること。

- (1) 共用のパイプスペースの点検口が設置される1階・2階・7階の全住戸および301号室・402号室・403号室・404号室・405号室・406号室・407号室・501号室・601号室・602号室・605号室の専有部分。
- (2) ルーフバルコニーの点検扉がある401号室・601号室の専用使用部分内。
- (3) 排水枳の設置される専用庭。

- 3 本物件は、全住戸床仕上げの一部にフローリングを使用しており、隣接する住戸に生活音等が伝わる場合があること。また、各区分所有者ならびに占有者は、床材の変更等を行う場合、分譲時と防音性能が同等以上の床材を使用し、管理規約、使用細則の定めに従い、隣接住戸の同意を得なくてはならないこと。

遮音等級 LL4-0（軽量衝撃音）（但し、1階住戸についてのみLL55）

- 4 本物件の長期的な保守管理のためには、管理組合にて長期修繕計画を策定することが必要であること。なお、将来において、管理組合決議により区分所有者に対して修繕維持積立金の金額の変更および別途負担金が発生する場合があること。

- 5 機械式駐車場には、利用できる車種に下記の制限があること。なお、下記寸法内であっても車種によっては入庫できない場合があること。

最大車長	4,900mm	最大車幅	1,800mm	最大車高	1,500mm	最大車重	1,700kg
------	---------	------	---------	------	---------	------	---------

- 6 建築基準法およびその他関係法令により、一部住戸の窓[下表参照]には網入ガラスが設置されており、将来とも引渡し時の形状・形質を維持すること。

タイプ名称	設置箇所
A	ポーチに面する窓、リビングダイニングルームの出窓
B 2	外部廊下に面する窓、南側壁面に存する窓および扉
C・D 2	和室を除く全居室の窓および扉 (但し、C gタイプのテラスに面する窓を除く)
B 1・D 1・D 2・F	外部廊下に面する窓
E	ポーチに面する窓

- 7 区分所有者は、隣接地所有者と売主との間で取決めた、以下の事項を予め了承すること。

- ①本物件西側隣接地(地番:浦和市鹿手袋6丁目131番1、所有者:内海悟氏)と本物件敷地との境界線上(重要事項説明書添付敷地配置図[以下「配置図」という]a.部分)に、隣接地所有者所有の境界塀が越境しており、当該塀が存する限り、当該部分の越境を認めること。なお、当該塀の維持管理は隣地所有者が行い、当該塀の補修等を行う場合は、管理組合に事前に通知の上、本物件敷地内に同氏および関係者が立入る場合があること。さらに今後、当該塀を撤去し新たに塀・フェンス等を構築する場合には、隣地所有者敷地内に構築すること。
- ②本物件西側隣接地(地番:浦和市鹿手袋6丁目131番3、所有者:石本鮎音・石本淳氏)の建物の庇と換気用フードの一部が本物件敷地境界上(配置図b.部分)に越境しており、当該建物が存する限り、当該部分の越境を認めること。さらに今後、当該庇および当該換気用フードを撤去し新たに庇・換気用フード等を構築する場合には、隣地所有者敷地内に構築すること。
- ③本物件東側隣接地(地番:浦和市鹿手袋6丁目127番1・2、所有者:永堀は留氏)の塀の地中基礎が本物件敷地内(配置図c.部分)に越境しており、当該塀が存する限り、当該部分の越境を認めること。なお、当該塀の維持管理は同氏が行い、維持管理のため管理組合に通知の上、本物件敷地内に同氏および関係者が立入る場合があること。

- 8 本物件は、売主と浦和ケーブル・テレビ・ネットワーク株式会社(以下「浦和CTN(株)」という)との間で締結予定の「CATV化工事に関する契約書」(以下「CATV契約」という)に基づき、浦和CTN(株)よりUHF・VHF[一般テレビ放送(NHK総合、NHK教育、日本テレビ、TBS、フジテレビ、テレビ朝日、テレビ東京)、その他空きチャンネルを利用して、提供する放送(テレビ埼玉、放送大学、浦和コミュニティーチャンネル)]の供給を無償にて受けるものとする(ただしNHKの受信料については、居住者が別途負担するものとする)。なお、当該契約内容の詳細は以下の通りであり、管理組合は当該契約の売主の地位を承継し当該契約に従うものとする。

- ①浦和CTN(株)は引込施設(本物件の最寄りの引込端子より引込柱の保安器までの施設)を所有し、その維持管理を行う。

- ②区分所有者は、共聴施設(保安器の出力端子以降の施設。ただし、室内ユニットを除く)を
持分割合に応じて共有し、管理組合の責任と負担にて、その維持管理を行う。
- ③管理組合は、共聴施設の改変または増設を行う場合は、浦和ＣＴＮ（株）に事前に報告し、
その責任と負担にて行うこと。
- ④浦和ＣＴＮ（株）またはその指定するものは、事前に管理組合の了承を得て、引込施設の
検査、修理等のため、無償で本物件土地・建物・共聴施設を使用できること。
- ⑤浦和ＣＴＮ（株）は、入居者より放送受信の異常を連絡された場合は、これを調査し必要
な対処を講ずるものとする。ただし、放送受信の異常の原因が、共聴施設・受信機による
場合、および入居者が故意または過失により引込施設に損害を与えた場合は、その修復に
要した費用は管理組合が負担すること。
- ⑥居住者から浦和ＣＴＮ（株）に対し、前記放送以外の浦和ＣＴＮ（株）の放送番組に対
する視聴申込みがあった場合は、浦和ＣＴＮ（株）は居住者と個別加入契約を締結し、
浦和ＣＴＮ（株）が定める加入契約料、宅内工事料および番組利用料を当該居住者から
直接徴収すること。
- ⑦浦和ＣＴＮ（株）は、天災地変その他浦和ＣＴＮ（株）の責に帰すことのできない事由
による放送番組提供の停止が発生した場合は、これに関する損害賠償責任を免れるもの
とする。また、引込施設の維持管理のために、やむを得ず放送番組提供を停止する場合が
あること。
- ⑧管理組合は、ＣＡＴＶ契約を解約する場合には、３か月前までにその旨を文書にて、浦和
ＣＴＮ（株）に申し入れるものとする。ただし、事由の如何に関わらず、住戸の一部につ
いて解約することは出来ない。また、区分所有者は、ＣＡＴＶ契約上の地位を浦和ＣＴＮ
（株）の承諾なしに第三者に譲渡することはできない。
- ⑨ＣＡＴＶ契約の有効期限は、売主より区分所有者への最先引渡日より５年間とする。
ただし、契約期間満了の３か月前までに管理組合より浦和ＣＴＮ（株）に対し書面にて
契約終了の通知をしない限り自動的に同条件にて期間を５年間延長するものとし、以後
も同様とする。
- ⑩ＣＡＴＶ契約が終了したときは、その事由の如何に関わらず、浦和ＣＴＮ（株）はその所
有施設を撤去するものとする。管理組合の事由によりＣＡＴＶ契約が終了した場合には、
管理組合は当該施設の撤去にかかる費用、および撤去の際に土地、建物、建築物、配管およ
び機器等に復旧を要した場合の費用を負担するものとする。
- ⑪ＣＡＴＶ契約に定めのない事項またはＣＡＴＶ契約に関する疑義が生じた場合は、管理
組合・浦和ＣＴＮ（株）ともに誠意をもって協議の上、円満に解決するものとする。

9 その他重要事項説明書に記載された事項を確認、遵守すること。

付 則

第 1 条 （規約の効力）

本規約は、本物件取得者のうち最も早い者に建物が引渡され、区分所有関係が発生した日から効力を発する。

第 2 条 （管理組合の成立）

管理組合は、本物件取得者のうち最も早い者に建物が引渡され、区分所有関係が発生した日に成立したものとする。

第 3 条 （経過措置）

本物件の所定の引渡日（1996年9月下旬予定）以降に、尚未販売の専有部分があった場合は、下記事項を承諾する。

- 1 当初の分譲業者、及び当初の分譲業者より販売委託された第三者が販売業務（建物内モデルルーム設置、販売用広告看板等の設置）を行うこと。
- 2 未販売及び未引渡しの専有部分については、管理費、修繕維持積立金、及び専用使用料の負担がある場合にはその専用使用料を当初の分譲業者が負担すること。
また、未販売及び未引渡しの専有部分の修繕維持積立基金は、当該専有部分が将来購入者に引渡されるまでの間、売主が引渡開始月の翌月末までに立替えて管理組合に納入すること。
- 3 当初の分譲業者は、本物件建物の竣工の日（検査済証発行の日）から6ヶ月を経過しても、なお未販売の専有部分があった場合には、第三者に賃貸することができる。
その場合、修繕維持積立基金は、当初の分譲業者が管理組合に納入すること。

以 上

別表第1 対象物件の表示

物 件 名		コスモ武蔵浦和エクシード	
所 在 地 番		埼玉県浦和市鹿手袋6丁目128番	
敷 地	地 目	雑種地	
	地 積	実測面積	1,627.10m ² (分譲対象面積)
		建築確認対象面積	1,627.10m ²
		登記簿記載面積	1,633m ²
分譲後の権利形態		区分所有者全員の専有面積割合による敷地利用権 [所有権]	
建 物	総 戸 数	42戸 (住戸42戸) 他に、管理事務室1戸	
	構造規模等	鉄筋コンクリート造、陸屋根、地上7階建、共同住宅1棟	
	建 築 面 積	740.72m ²	
	建築延面積	3,416.22m ²	
	分譲後の権利形態	専有部分 / [区分所有権] 共用部分・附属施設 / 区分所有者全員の専有面積割合による共有 [所有権]	

別表第2 共用部分等の範囲

区 分	部 位
建 物 部 分	主体構造部、エントランスホール、風除室、メールコーナー、外部階段、外部廊下、バルコニー、ルーフバルコニー、室外機置場、ポーチ、アルコーブ、テラス、メーターボックス、パイプスペース（専有部分に属するものを除く）、ポンプ室、エレベーター機械室、管理事務室等 専有部分に属さない建物部分
附 属 設 備	電気設備、エレベーター設備、テレビ共同視聴設備、配電盤、電話通信設備、照明設備、オートロック設備、衛星放送受信設備（チューナーを除く）、宅配ボックス、住戸用自動火災報知設備、消火設備、連結送水設備、給排水衛生設備、受水槽、ガス設備、集合郵便受、避難設備、避雷針、浦和CTN（株）設備、窓枠、窓ガラス、網戸、面格子、門扉、玄関扉（錠及び内部塗装部分を除く）、その他各種配線・配管（専有部分に属するものを除く）等専有部分に属さない附属設備
附 属 施 設	駐車場、自転車置場、専用庭、ゴミ置場、鉄筋コンクリート塀、コンクリートブロック塀、メッシュフェンス、植込み等 専有部分に属さない附属施設
規約共用部分	電気室、機械式駐車場

別表第3 敷地及び共用部分等における専用使用部分の表示

別表第3-1 専有部分に附属して区分所有者・占有者が使用する専用使用部分

専用使用部分	条 件	使用料の帰属先 等
バルコニー、テラス、アルコーブ、ポーチ、室外機置場、ルーフバルコニー（501・605号室のみ）	無 償	
ルーフバルコニー	有 償	使用料は一般会計に充当致します
専用庭	有 償	使用料は一般会計に充当致します
玄関扉（錠及び内部塗装部分を除く）、扉枠、ヒンジ、窓枠、窓ガラス、網戸、面格子、門扉、インターホン、自動火災警報設備等	無 償	

別表第3-2 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	条 件	専用使用者及び使用料の帰属先等
自転車置場（70台収容）	無 償	本物件の区分所有者・占有者
駐車場（11台収容）	有 償	管理者と賃貸借契約を締結した区分所有者 使用料は一般会計又は積立金会計に充当致します
管理事務室	無 償	管理規約で定めた管理者又はその指定する者
電気・水道・ガス等の共用施設	無 償	東京電力(株)、埼玉県南水道企業団、東京ガス(株)等の当該事業供給者

別表第4

費 用 項 目	使 用 対 象	月 額 使 用 料
ルーフバルコニー	401号室	1,500円/戸
	506号室	1,700円/戸
	601号室	1,500円/戸
	702号室	1,500円/戸
専用庭	101号室	600円/戸
	102号室	600円/戸
	103号室	1,000円/戸
	104号室	700円/戸
	105号室	700円/戸
	106号室	900円/戸
駐車場	機械式（屋内） 8台	11,000円/台
	平 置（屋外） 3台	11,000円/台

別表第 5

用 途	タイプ	部 屋 番 号	敷地権割合 および 建物共有持分	管理費 月額/円	修繕維持 積立金 月額/円	修繕維持 積立基金 一括払/円
住	A	201、301	6960	12,100	8,400	511,600
	B1、B1b、 B1g B1r、B2、 B2g	101、102、202、203、204、302 303、304、402、403、501、502 503、601、602	6728	11,700	8,100	494,500
	C、Cg	103、205、305、404、504、603 701	8113	14,100	9,800	596,300
	D1、D1g、 D1r D2、D2b、 D2g D3、D3g	104、105、106、206、207、208 306、307、308、405、406、407 505、604、605、702	7381	12,800	8,900	542,500
	E	401	7943	13,800	9,600	583,800
居	F	506	8596	15,000	10,400	631,800
合 計		総戸数 , 4 2 戸	306266	532,000	369,300	22,510,400

コスモ武蔵浦和エクシード
使 用 細 則

コスモ武蔵浦和エクシード 使用細則

(総 則)

本規約第17条に基づき、本物件の使用にあたっては本使用細則を理解、遵守し、全区分所有者及び占有者が快適な共同生活を維持できるよう、建物の保全、良好な環境の維持向上に努めていただきます。

第 1 条 (専有部分及び専用使用部分の使用)

各区分所有者及び占有者は、専有部分及び専用使用部分の使用にあたり次の行為をしてはならない。

- 1) 専有部分を、本規約に定められた用途以外の用に供すること。
- 2) 専有部分において、共用部分等に影響を及ぼす変更をすること。
- 3) 発火、引火、爆発等の恐れのある危険物、及び悪臭を発する不潔な物品、劇薬、火薬類を持ち込み、保管、製造すること。
- 4) 他の区分所有者及び占有者に迷惑を及ぼす雑音、高音を継続的に発することや、テレビ、ラジオ、ステレオ、ピアノ等の音量を著しく上げること。
- 5) 観賞用小魚又は小鳥以外の動物を飼育すること。
但し、身障者が盲導犬・聴導犬・介助(護)犬等の動物(以下「盲導犬等」という)の飼育を希望する場合は、これを認めるものとする。(使用細則第11条参照)
- 6) 専用使用部分の外観、形状を変更すること。
- 7) バルコニー等に、サンルーム、設置型物置、ゴルフ練習用ネット等これらに類する物を構築または設置すること。
- 8) バルコニー等に、衛星放送、FM、無線通信用のアンテナ等の設置をすること。
- 9) バルコニー等に土砂を搬入すること。又は大量の水を流すこと。
- 10) 構造体を損傷する恐れのある重量物を持ち込むこと。
- 11) 出窓を新設すること。
- 12) 窓、バルコニー等から物を投げること。
- 13) 窓ガラス、玄関扉等に文字を書き込むこと及び広告等を貼ること。
- 14) 住戸部分において、多数の子供が出入りする学習塾など、居住環境を損なう活動。
- 15) その他公序良俗に反する行為及び区分所有者・占有者に迷惑、危害を及ぼす行為。

第 2 条 (敷地及び共用部分等の使用)

各区分所有者及び占有者は、敷地及び共用部分を使用するにあたり次の行為をしてはならない。

- 1) 電気室、受水槽その他立入禁止場所及び危険な場所へ立ち入ること。
- 2) 屋上等非歩行部分を歩行すること。
- 3) 専用使用権が設定されている箇所以外の敷地又は建物の外周その他の共用部分等に、看板、広告、標識等の工作物を築造設置すること。

- 4) 共用部分等を不法に占有したり、物品塵芥等を放置すること。
 - 5) タバコの吸い殻などを所定の場所以外に放棄又は放置すること。
 - 6) 敷地内で不法駐車をする事。
 - 7) 階段等緊急時の避難通路となる場所へ私物を放置すること。
 - 8) 共用の廊下、玄関等に大量の水を流すこと。
 - 9) エントランスホール、エレベーターホールを子供の遊び場とすること。
 - 10) 寝まき、ステテコ等の姿で廊下、階段を歩くこと。
 - 11) 廊下、階段、その他の壁面、床、手すり等に落書き、傷をつけること。
 - 12) 室外機置場又は室外機設置場所の指定のある箇所以外の天井及び壁面に、室内空調機の室外機を取りつけないこと。
- なお、室外機設置箇所の指定のない開放廊下側の居室等に、室内空調機を設置する場合は、ウインドウ設置型で開放廊下側に除湿した水を流さないタイプ（ノンドレン方式又はタンク内蔵型）にすること。

第 3 条 （ゴミ処理）

各区分所有者及び占有者はゴミ処理については、清掃局及び管理者等の指示事項に基づき協力しなければならない。

- 1) 塵芥類は、決められた日に、決められた方法で指定の場所へ出すこと。
- 2) 臨時に大量の廃棄物がある場合は、事前に清掃局及び管理者に申し出てから処分すること。
- 3) 各区分所有者及び占有者は、ゴミ集積場等を含め敷地内の美観の維持に努めるものとする。

第 4 条 （災害防止）

各区分所有者及び占有者は、災害防止のため、平素から備えつけの消火器具、避難施設の位置、使用方法を熟知すると共に、万一の場合は被害を最小限に止めるよう協力しなければならない。

- 1) 自然発火、引火爆発の恐れがあるものは持ち込まないこと。
- 2) 廊下、階段、非常警報設備の付近に物品を放置しないこと。
また、バルコニーについては緊急時の避難通路になるため、避難の妨げになるような物を置いたり、物置等を設置するようなことは絶対にしないこと。
- 3) 出火発見の場合は直ちに非常ベルを押すと共に、消防署及び管理者へ出火場所を通報すること。
- 4) 避難する時は必ず窓、扉を閉めて延焼を防ぐこと。
- 5) 万一に備えて避難方法を調べておくこと。
- 6) ガス器具の持込みをする場合、必ずガス会社の点検を受けること。
- 7) 防災、防火訓練には極力参加し、これらの行事に協力すること。
- 8) 各戸においては家庭用消火器を備えるよう努めること

第 5 条 （専有部分の改修・改造及び営繕工事）

各区分所有者及び占有者は、専有部分について、改修・改造及び営繕工事（床材の変更等含むリフォーム）を行う場合については事前に管理会社に相談の上、以下の手続きを行わなくてはならない。

1) 管理会社への連絡及び相談

リフォームについて建物の躯体及び共用部分についての影響、内装材等の指定について事前に管理会社と相談をすること。

なお、床材の変更を行う場合は、分譲時と同等以上の性能を有する床材(下記参照)にしか変更できないこと。

遮音等級 LL40（軽量衝撃音）（但し、1階住戸についてのみLL55）

2) 管理者へのリフォーム施工申請

リフォーム施工工事について管理会社と相談の後、所定のリフォーム施工申請書（様式5）に必要事項を記入の上、管理者に施工1ヶ月前迄に届出ること。

3) 隣接住戸の同意

リフォームを行う場合、隣接住戸（最下階、最上階及び角部屋を除き原則5戸）への通知及び、隣接下階3住戸の書面による同意(様式5)を得なくてはならない。

4) 管理者の許可

管理者は、施工工事内容について管理会社と協議のうえ、隣接住戸の同意書を確認し許可するものとする。

管理者の許可なく施工工事を行うことができない。

5) 管理者の許可のない施工工事について

管理者の許可なくリフォームを行い問題が発生した場合については、自己の費用負担と責任において解決すること。

第 6 条 （事前承諾並びに連絡事項）

各区分所有者及び占有者は、建物の保全及び本物件内の秩序を維持する為、下記事項については事前に管理者の承諾を得なければならない。（但し、申し出、承諾とも書面で行うものとする）

- 1) 電気、ガス、給排水、通信等の諸設備の新設、増設、除去、変更をする場合
- 2) 大型金庫、ピアノ等の重量物を搬入、据付、移動する場合
- 3) 多人数が集まる集会、催物などの開催

第 7 条 （通知事項）

各区分所有者及び占有者は次の行為をする場合、書面により管理者に通知しなければならない。

- 1) 専有部分を第三者に占有させる場合・・・・・・・・・・・・・様式（1）
- 2) 売却、転居する場合・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・様式（2）
- 3) 長期（2週間以上）不在とする場合・・・・・・・・・・・・・・様式（3）
- 4) 入居する場合・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・様式（4）

- 5) 専有部分の改修・改造、管繕工事（床材変更を含む リフォーム）をする場合
申請書及び同意書・・・・・・・・・・・・・・・・・・様式（5）
- 6) 賃貸駐車場を使用する場合及び車両変更の場合・・・・・・・・・・様式（6）
- 7) 賃貸駐車場を解約する場合・・・・・・・・・・・・・・・・・・様式（7）
- 8) その他管理者が管理上必要と認める場合

第 8 条 （注意事項）

各区分所有者及び占有者は、次の事項について、注意協力し共同生活を行わなければならない。

- 1) エレベーターは自動運転となっている為、過重の場合はブザーが鳴るので無理な乗り込みは避けること。又異常の場合は機内に備え付けのインターホンで連絡しその指示に従うこと。
- 2) 重量物や容積の大きな物品をエレベーターを使用し搬入、搬出する場合は、予め管理者に申し出てその指示に従うこと。
- 3) 幼児がエレベーターを使用する場合は必ず保護者が付き添うこと。
- 4) 地震、火災等非常時には、エレベーターを使用しないこと。
- 5) エレベーター内での喫煙は絶対にしないこと。
- 6) 各戸前廊下の清潔保持について協力すること。
出前の容器は、廊下に出さないこと。
- 7) バルコニー等のドレン及び排水溝にゴミが溜ると、降雨時に雨水管が詰まり専有部分が浸水して損害を招く原因となる為、各自が随時清掃すること。
- 8) 住戸の床の一部がフローリング貼りとなっているため、隣接住戸への生活騒音等に充分注意すること。
- 9) キッチン、洗面室、トイレ等の溢水には充分注意すること。
- 10) トイレには水溶性以外の紙は絶対に使用しないこと。
- 11) 天ぷら油等の廃油を台所の流しに捨てないこと。ディスポーザーは排水管の詰まりの原因になるので絶対に使用しないこと。
- 12) 駐車場における自動車の損傷、盗難については各自注意すること。
- 13) 本物件周辺道路上に違法駐車して近隣住民等に迷惑をかけないこと。

第 9 条 （賃貸駐車場）

賃貸駐車場の使用については、下記事項を遵守すること。

- 1) 駐車場の使用は本物件の区分所有者に限る。
但し、管理組合が承認した場合はこの限りではない。
- 2) 駐車場が欠員により余裕を生じた場合は、原則として公開抽選により補充する。
- 3) 管理組合は駐車場に関する事務を取り扱うものとする。
- 4) 駐車場使用者は、別途締結する「駐車場賃貸借契約書」の記載事項を遵守すること。

- 5) 登録されている車両の変更の際は、事前に管理者又は管理会社に届け出ること。
管理者の承認なくして、登録車両以外のものを一時といえども駐車しないこと。
又、自転車・オートバイ等の置き場として利用はできない。
尚、使用にあたっては現状のまま使用する事とし、理由の如何を問わず本駐車場の施設、設備に変更を加えることを禁ずる。
- 6) 駐車にあたっては、必ず指定の場所に整然と駐車すること。
また、駐車場の形状・形態により車種によっては入庫できない場合があること。
- 7) 駐車場内の走行は最徐行で安全運転をすること。
- 8) 必要以上にエンジンを高速回転させないこと。特に、深夜の車の出入りには充分注意すること。
- 9) 車より離れる場合は、必ず鍵を掛け、貴重品は車内に置かないこと。
- 10) 私物及び、ガソリンその他危険物等を駐車場に置かないこと。
又、駐車場での喫煙は厳禁する。
- 11) 駐車場内において、他車との接触、事故・盗難等が生じて、管理組合・管理者及び管理会社は、その責任を負わないこと。
- 12) 駐車場内において、事故・盗難等が発生した場合については、速やかに管理者に届出ること。

第10条 (宅配ボックス)

宅配ボックスは、区分所有者並びに占有者不在時の各種配達小荷物を、一時的に保管するためのものであり、仕様については宅配ボックス取扱説明書にて確認するとともに、以下の事項を遵守すること。

- 1) 保管できるもののサイズに制限がある為、取扱説明書にて確認のうえ、充分注意すること。また、以下のものは宅配ボックスに保管できないこと。
 - ① 生鮮食料品等、腐敗の恐れのあるもの
 - ② 現金・貴重品（有価証券・貴金属・骨董品 等）
 - ③ 危険物（発火・引火の恐れのあるもの、刺戟 等）
 - ④ 動物
 - ⑤ 公序良俗に反するもの
 - ⑥ その他、保管に適さないと認められるもの
- 2) 宅配ボックスの刻印(預かり印)をもって、配達物預かりの証しとすること。
なお、宅配ボックス内の保管品に、盗難・破損等の損害が生じて、管理組合・管理者及び管理会社は、その責任を負わないものとする。
- 3) 所定の保管期間を過ぎた場合、及び異常発生時には、管理者又は指定する第三者が宅配ボックスを開扉し、保管品を宅配業者に回収させる又は廃棄する等の処置をとることができるものとする。
- 4) 暗唱番号については、管理組合及び管理会社において確認できないので、使用者は必ず控えておくこと。

- 5) 宅配ボックスの故障等のトラブルについては、管理会社宛に連絡すること。
但し、メンテナンス業者の都合上、夜間及び休日は対応できないので、注意すること。
- 6) 区分所有者・占有者、又は本物件への来訪者が、故意又は過失等により宅配ボックスを破損した場合、破損させた者はその損害を賠償しなくてはならない。
- 7) その他、取扱説明書に記載されている事項について、確認・遵守すること。

第11条 (盲導犬等の飼育)

身障者が、盲導犬等を必要とする場合、区分所有者・占有者は次の条件において、飼育を認めるものとする。

- 1) 本物件内において飼育できる盲導犬等は、所定の機関による訓練を終了し、盲導犬等として登録がなされているものとし、登録の内容を管理組合へ届け出ること。
- 2) 盲導犬等の飼育は、専有部分内で行うものとし、廊下やバルコニー等の共用部分にて飼育しないこと。
- 3) 飼育者は、他の居住者に迷惑を及ぼさないように配慮するとともに、偶発的に盲導犬等によって居住者又は近隣住民に対し、迷惑となる行為があった場合や、建物共用部分に対して破損・汚損等の行為があった場合には、飼育者の負担と責任において問題を解決すること。

第12条 (その他)

- 1) 盗難防止及び共同施設保持の為、不審な人を見かけた時は声をかけるか、管理者に連絡すること。
- 2) 管理要員に私的雑用を依頼しないこと。
- 3) 区分所有者及び占有者を訪問した来客が廊下、ホール等の共用部分又は付属用品を破損した場合は、その区分所有者及び占有者が賠償すること。

第13条 (細則の改廃等)

- 1) 本細則の改廃は、本規約第49条に準ずる。
- 2) 本細則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議をして決定する。

以 上

※利用台数に変更があった場合は、必ず届け出て下さい。

自転車置場使用届（追加・抹消）

↑※該当するものに○印を付けて下さい。

コスモ武蔵浦和エクシード 管理組合 御中

(提出先：管理会社 大和ライフネクスト株式会社)

記入日 年 月 日

号室 氏名 印 TEL ()

平成 年 月 日をもって、

自転車置場の使用についての（追加・抹消）を致します。

自転車置場の使用にあたっては、定められた運用ルールを遵守履行致します。

	追加 抹消する台数	使用料	変更後総台数	登録番号等、備考欄
追 加	台	200円/月額/台		
抹 消	台			

※登録番号等の欄は管理組合で記入します。

■ () 幼児用スペース利用申込み(未就学児童に限る) <16以下：10台のみ無償で使用>

自転車置場（追加・抹消）受付票

受付日 年 月 日

号室 氏名 様

平成 年 月 日をもって、

自転車置場の使用についての（追加・抹消）を受け付けました。

	追加 抹消する台数	使用料	変更後総台数	登録番号等、備考欄
追 加	台	200円/月額/台		
抹 消	台			

■ 幼児用スペースシール： 枚

◎追加の場合は、お届けしたシールの枚数をご確認願います。

*変更後の引落徴収月額： 円

コスモ武蔵浦和エクシード 管理組合

管理代行 大和ライフネクスト株式会社

受付者 印

<様式>

オープンルーム開催申請書；兼誓約書

コスモ武蔵浦和エクシード 管理組合 御中

記入日： 年 月 日

号室 区分所有者 氏名： 印

仲介不動産会社など	社名： 担当者名：
	住所： 電話番号：
特記事項など	
開催日時	月 日 () AM・PM : ~ AM・PM :
	月 日 () AM・PM : ~ AM・PM :
	月 日 () AM・PM : ~ AM・PM :
	月 日 () AM・PM : ~ AM・PM :

私が区分所有する 号室の売却にあたり、上記の通り、オープンルームの開催を申請致します。

なお、上記オープンルーム開催において、管理組合または第三者に迷惑損害等を与えた場合は、私の責任と費用負担において処理解決し、また、以下を遵守することを誓約致します。

1. 設置看板は、建物外側の玄関アプローチ1箇所とします。
2. 案内プレート設置は、オートロック操作盤上1箇所とします。
3. 内覧客が館内を徘徊しないよう必ずエントランスに出向き、責任をもって誘導します。

以上

受付年月日	承認欄
年 月 日	印

-----きりとりせん-----

オープンルーム開催許可書

発行日： 年 月 日

号室 様

貴殿が、 年 月 日付で申請した

「 年 月 日 ~ 日のオープンルーム開催」を許可致します。

コスモ武蔵浦和エクシード管理組合 印

(様式)

リフォーム施工申請書 (兼誓約書)

コスモ武蔵浦和エクシード 管理組合 御中

記入日: 年 月 日

(提出先; 大和ライフネクスト株式会社)

私が所有する専有部分について、官営規約および使用細則第5条を遵守して工事することを確約し、申請致します。

区分所有者	号室 氏名	印
連絡先	自宅	勤務先
施工内容	場所	部位
使用製品 施工方法 等	メ-カ-及び型番等	
工事予定時期	年 月 日 ~ 年 月 日	
作業時間	午前・午後 時 分 ~ 午後 時 分	
施工会社	会社名	
	担当責任者	TEL

〈誓 約 事 項〉

上記施工にあたり、下記事項を遵守することを誓います。

1. 施工工事中及び施工後、上記工事に起因する騒音その他の問題が発生した場合、自己の責任と費用負担において、調査及び処理・解決致します。
2. 施工工事中及び施工後、上記工事において、隣接住戸または第三者に迷惑損害等を与えた場合は、私の責任と費用負担において処理解決致します。
3. 施工工事中及び施工後、上記工事に起因した問題に関する理事会または総会の決議がなされた場合には、その決議に従います。
4. 当該住戸を第三者に譲渡する場合、この書面の内容に関する義務も承継させます。

以上

管 理 会 社 確 認 年 月 日 ※使用細則に基づき確認いたしました。	
年 月 日	印

組 合 承 認 年 月 日	
年 月 日	印

-----き-り-と-り-せ-か-----

リフォーム施工承認書

号室 様

承認日: 年 月 日

貴殿が、 年 月 日付で申請した「件名: 」のリフォーム等施工を承認致します。

コスモ武蔵浦和エクシード 管理組合 印

管理規約・管理委託契約書に基づき管理組合および管理会社双方に通知するものとし、管理上の目的以外では使用致しません。

(様式1)

区分所有者変更届

コスモ武蔵浦和エクシード 管理組合 御中
管理代行 大和ライフネクスト株式会社

記入日 年 月 日

私は、コスモ武蔵浦和エクシード 部屋番号 号室 を新区分所有者へ譲渡したことをお届けします。

旧 区 分 所 有 者	フリガナ	(共有者)		
	氏 名	印 印		
	転居後の住所	〒		
	連絡先	電話番号 ー ー 携帯電話 ー ー		
	駐車場使用の有無	1. 有 (分譲・賃貸) (区画No) 2. 無		
	変 更 年 月 日	年 月 日		
	変 更 理 由	1. 売買 2. 相続 3. その他 ()		
管理費等支払変更月	年 月分から 新区分所有者にて支払います。			

【旧区分所有者の方へ】

●口座振替の解約手続に1ヶ月を要します。この間のお預り金の返金(振込)手数料は本人負担となります。

●駐車場・駐輪場等の解約は、別途お申し出が必要になります。管理事務室が下記問合せ先にご連絡下さい。

●マンションの規約等は、必ずお渡してください。

私は、本マンションの区分所有権を譲り受けたことをここにお届するとともに、管理規約、使用細則、その他諸規則を遵守することをお約束いたします。

新 区 分 所 有 者	フリガナ	(共有者)		
	氏 名	印 印		
	住 所	〒		
	連絡先	電話番号 ー ー 携帯電話 ー ー		
	変更後の予定	1. 居住 (入居予定日 年 月 日) 2. 賃貸 3. その他 ()		
	初回管理費等の請求書 および書類の送付先	1. の場合は、本マンション宛に送付いたします。本マンション以外に送付先をご希望の場合、下記にご記入下さい。 〒 2. 3. の場合は、上記住所宛に送付いたします。下記に緊急の連絡先をご記入下さい。		
緊急の連絡先 住 所 電 話 番 号	〒 電話番号 ー ー 携帯電話 ー ー			

【新区分所有者の方へ】

●マンションの規約等は引継ぎがされていない場合でも、新区分所有者に適用されます。

●万が一管理費等の未収納金がある場合は、新区分所有者が引継ぎ負担することになります。(区分所有法第8条)

●所有権移転後お部屋を貸与される場合には、「専有部分貸借届：兼管約書」をご提出下さい。

仲 介 会 社	会社名 (担当者)	〒
	住 所	
	電話番号	

※問合せ先：大和ライフネクスト株式会社 マンション会計部 フリーダイヤル 0120-60-7105 FAX 0120-60-3840

※管理規約・管理委託契約書に基づき管理組合および管理会社双方に通知するものとし、管理上の目的以外では使用致しません

(様式2)

専有部分貸借届;兼誓約書

コスモ武蔵浦和エクシード 管理組合 御中
管理代行 大和ライフネクスト株式会社

記入日 年 月 日

区分所有者欄

氏 名: _____ 印

住 所: 〒 _____

電話番号: _____ () _____

携帯電話: _____ () _____

私が区分所有する専有部分を、下記の通り占有させることになりましたので届け出ます。

占有者氏名: _____ 号室
開 始 日: _____ 年 _____ 月 _____ 日から

上記占有使用にあたり、下記事項を遵守することを誓約いたします。

1. 共用部分の専用使用（駐車場等）に関する権利は、規約に則ったかたちで継承すること。
2. 占有者に、本マンション管理規約、使用細則、その他諸規則を、私の責任において遵守させること。
3. 占有者が、上記諸規則に違反又は第三者に迷惑・損害等を与えた場合は、私の責任において処理解決すること。
4. 管理費その他共用部分に関する費用は、占有者との契約に関係なく、区分所有者に支払義務があること。

占有者欄（占有者の方がご記入ください）

氏 名: _____ 印

電話番号: _____ () _____

_____ 年 _____ 月 _____ 日より、_____ 号室に入居しますので届け出ます。

上記入居にあたり、私および同居人は、本マンション管理規約・使用細則、その他諸規則を遵守し、他の方々に迷惑をかけないことを誓約致します。

以上

仲介会社欄

仲介会社: _____ 担当者: _____

住 所: 〒 _____

電話番号: _____ () _____

※問合せ先: 大和ライフネクスト株式会社 マンション会計部 フリーダイヤル 0120-50-7105 FAX 0120-60-3840

※管理規約・管理委託契約書に基づき管理組合および管理会社双方に通知するものとし、管理上の目的以外では使用致しません

(様式3)

長期不在届

コスモ武蔵浦和エクシード 管理組合 御中
(提出先; 管理会社 大和ライフネクスト株式会社)

記入日 年 月 日

号室

氏 名: 印
(区分所有者・占有者) ※どちらかを○で囲んでください

電話番号: ()

携帯電話: ()

この度都合により、年 月 日より 年 月 日まで不在となりますので、届け出ます。不在期間中は下記(滞在先・緊急連絡先; ○をお付け下さい) に、請求書・資料等をお送り下さい。

●滞在先

住 所: 〒

電話番号: ()

緊急の場合は下記へご連絡下さい。

●緊急連絡先①

住 所: 〒

氏 名: <ご本人との関係: >

電話番号: ()

●緊急連絡先②(ご本人)

携帯電話: ()

長期不在終了届

記入日 年 月 日

年 月 日付をもって、長期不在を終了し、居住することになりましたので、届け出ます。

※問合せ先: 大和ライフネクスト株式会社 マンション会計部 フリーダイヤル 0120-50-7105 FAX 0120-80-3840

※管理規約・管理委託契約書に基づき管理組合および管理会社双方に通知するものとし、管理上の目的以外では使用致しません

(様式4)

住 所 変 更 届

コスモ武蔵浦和エクシード 管理組合 御中
(提出先; 管理会社 大和ライフネクスト株式会社)

記入日 年 月 日

号室

氏 名: _____ 印
(区分所有者・占有者) ※どちらかを○で囲んでください

電話番号: _____ () _____

携帯電話: _____ () _____

この度都合により、年 月 日より、住所を下記の通り変更しますので届け出ます。

●変更の内容 (該当する変更内容の左側に☐でチェックしてください)

- ☐ マンション ⇒ 外部住所
☐ 外部住所 ⇒ マンション
☐ 外部住所 ⇒ 外部住所

●変更後の住所

〒
住 所: _____

電 話 番 号: _____ () _____

【資料送付先; 上記住所以外に資料送付先を希望する場合】

〒
住 所: _____

電 話 番 号: _____ () _____

●緊急の連絡先

〒
住 所: _____

氏名・会社名等: _____

電 話 番 号: _____ () _____ 携 帯 電 話: _____

●不在とする場合の住戸使用方法

1. 自己使用
2. 賃貸 (又は一時使用貸与)
3. その他 (_____)

ご注意

※ 水道料金等 (専有部分使用の料金) のご精算に関しましては、検針日の関係で、転居後に料金の請求をさせていただきます場合があります。

※ 貸与なさる場合には、別途『専有部分貸借届; 兼誓約書』をご提出下さい。

占有者の方にもご署名ご捺印を頂くようになっておりますので、契約時にお忘れなきようお願い致します。

※ ご所有のお部屋に居住する場合には、別途『入居者名簿』をご提出下さい。

※ 問合せ先: 大和ライフネクスト株式会社 マンション会計部 フリーダイヤル 0120-50-7105 FAX 0120-60-3840

※ 管理規約・管理委託契約書に基づき管理組合および管理会社双方に通知するものとし、管理上の目的以外では使用致しません

(様式5)

入 居 者 名 簿

コスモ武蔵浦和エクシード 管理組合 御中
管理代行 大和ライフネクスト株式会社

記入日 年 月 日

号室

フリガナ

入居者名: 印

(区分所有者・賃借人) ←どちらかを○で囲んで下さい

電話番号: ()

携帯電話: ()

●入居日 年 月 日

●緊急連絡先 (勤務先・実家等をお書きください) *賃借人の方は仲介不動産会社等もご記入下さい。

【第一連絡先】

住 所 : 〒

氏名・会社名等: <ご本人との関係: >

電 話 番 号 : ()

【第二連絡先】

住 所 : 〒

氏名・会社名等: <ご本人との関係: >

電 話 番 号 : ()

●入居者氏名 (上記ご提出者ご本人を含み、お住まいになる方全員の氏名をお書きください)

氏 名	氏 名	氏 名
1	2	3
4	5	6

⇒賃借人の方はご記入不要です。

●資料送付先 (総会案内等の資料のご送付先を別途ご指定される場合にご記入ください)

住 所 : 〒

氏名・会社名等: <ご本人との関係: >

電 話 番 号 : ()

●請求書送付先 (請求書のご送付先を別途ご指定される場合にご記入ください)

住 所 : 〒

氏名・会社名等: <ご本人との関係: >

電 話 番 号 : ()

※問合せ先: 大和ライフネクスト株式会社 マンション会計部 フリーダイヤル 0120-50-7105 FAX 0120-60-3840

※管理規約・管理委託契約書に基づき管理組合および管理会社双方に通知するものとし、管理上の目的以外では使用致しません

※本書面は管理事務室にて保管いたします

(様式6)

管理費等の支払いに関する確約書

コスモ武蔵浦和エクシード 管理組合 御中
(提出先; 管理会社 大和ライフネクスト株式会社)

区分所有者 _____ (以下、甲といいます) と
支 払 者 _____ (以下、乙といいます) は、
上記マンションの管理費等(支払内容は下記の通り)の支払いにつき、下記のとおり確約いたします。

記

支 払 内 容 ; _____

支払開始時期; 平成 _____ 年 _____ 月分 から

上記マンションの管理費等の支払いは、建物の区分所有等に関する法律の第19条および管理規約のとおり甲が支払うべきものですが、上記記載の支払分より甲にかわって乙が連帯債務者として管理組合に納入するものとします。ただし、これによって甲が支払義務を免れるものではなく、乙が支払を怠った場合には、速やかに甲がこれを支払うことを確約いたします。また、本書面記載以外の事項については、管理規約および使用細則、駐車場貸借契約書(支払内容が駐車場使用料の場合)に定める事項を遵守いたします。

平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日

(甲) 区分所有者

_____ 号室

住 所 ; _____

氏 名 ; _____ 印

電話番号 ; _____ (_____) _____

(乙) 支 払 者

住 所 ; _____

氏 名 ; _____ 印

電話番号 ; _____ (_____) _____

区分所有者との関係 ; 1. 家族 続柄 (_____)
2. 賃借人
3. その他 (_____)

※ 問合せ先: 大和ライフネクスト株式会社 マンション会計部 フリーダイヤル 0120-50-7105 FAX 0120-60-3840

※ 管理規約・管理委託契約書に基づき管理組合および管理会社双方に通知するものとし、管理上の目的以外では使用致しません

(様式7)

ピアノ等（搬入・据付・移動）申請書

コスモ武蔵浦和エクシード 管理組合 御中
管理代行 大和ライフネクスト株式会社

記入日 年 月 日

号室

氏 名： 印

電話番号： ()

私が入居する専有部分について、使用細則第6条に該当するピアノおよび金庫等の搬入を申請いたします。

連 絡 先	自宅 ()	勤務先 ()
種 類 (丸で囲む)	グランドピアノ ・ アップライトピアノ ・ 電子ピアノ (エレクトーン) ・ 金庫 ・ その他 ()	
使用製品・重量	メーカー名： 重量：	
搬入予定時期	平成 年 月 日	
搬入作業時間	午前・午後 時 分 ～ 午後 時 分	
搬入会社 (引越)	会社名	
	担当責任者	TEL

誓 約 事 項

上記搬入にあたり、下記事項を遵守することを誓います。

1. ピアノおよび金庫等の搬入作業中および作業後、上記搬入に起因する騒音その他の問題が発生した場合、自己の責任と費用負担において、調査および処理・解決いたします。
2. ピアノおよび金庫等の搬入作業中および作業後、上記搬入において、隣接住戸または第三者に迷惑損害等を与えた場合は、自己の責任と費用負担において処理解決いたします。

以 上

※ 問合せ先：管理事務室または大和ライフネクスト株式会社担当支社：北関東支社 TEL 048(845)7715 FAX 048(845)7718
※ 管理規約・管理委託契約書に基づき管理組合および管理会社双方に通知するものとし、管理上の目的以外では使用致しません

(様式)

同意書

コスモ武蔵浦和エクシード 管理組合 御中
(提出先; 管理会社 大和ライフネクスト株式会社)

記入日 年 月 日

号室

氏 名: 印

電話番号: ()

私は、以下のことを条件として、下記リフォームに同意いたします。

リフォーム住戸区分所有者	号室	氏名	印
連絡先	自宅 ()	勤務先 ()	
施工内容	場所	部位	
使用製品・施工方法	メ-カ-及び型番		
工事予定時期	年 月 日 ~ 年 月 日		
作業時間	午前・午後 時 分 ~ 午後 時 分		
施工会社	会社名		
	担当責任者	TEL	

施工条件

1. 施工工事中及び施工後、上記工事に起因する騒音その他の問題が発生した場合、当該区分所有者の責任と費用負担において、調査及び処理・解決すること。
2. 施工工事中及び施工後、上記工事において、隣接住戸または第三者に迷惑損害等を与えた場合は、当該区分所有者の責任と費用負担において処理解決すること。
3. 施工工事中及び施工後、上記工事に起因した問題に関する理事会または総会の決議がなされた場合には、その決議に従うこと。
4. 当該住戸を第三者に譲渡する場合、この書面の内容に関する義務も承継させること。

以 上

※問合せ先: 管理事務室または大和ライフネクスト株式会社担当支社: 北関東支社 TEL 048(845)7715 FAX 048(845)7718

※管理規約・管理委託契約書に基づき管理組合および管理会社双方に通知するものとし、管理上の目的以外では使用致しません

(様式10)

駐車場賃貸借契約 申請書

コスモ武蔵浦和エクシード 管理組合 御中
(提出先; 管理会社 大和ライフネクスト株式会社)

申請日 年 月 日

下記契約区画に駐車可能な車両(収容規定内)であることを確認し、下記事項を誓約いたしました。従って、駐車場賃貸借契約の申請をいたします。

※太枠の中の事項をご記入ください。

契約区画番号:	番	契約開始日:	年 月 日	契約金額: 月額	円
新契約者: 号室 氏名 (区分所有者・占有者) ※どちらかを○で囲んでください。 TEL () -					
車両登録番号:	自動車名称:				
車両入庫予定日:	年 月 日				
※該当契約内容に☑チェックを付けてください。 □1 台目の契約 □2 台目以降の契約 □新区画での契約 ※駐車場使用料の支払者について、該当内容に☑チェックを付けてください。 □契約者ご本人(同管理費等引落口座) □契約者ご本人以外 ※契約者ご本人以外の方がお支払いになる場合、別途「管理費等の支払いに関する確約書」および口座振替手数料等が必要となります。 ※支払予定者 □家族(続柄) □賃借人 □その他() □勤務先					
誓約事項 私は、駐車場の使用にあたり、下記事項を遵守することを誓約します。 1. 管理規約・使用細則および駐車場賃貸借契約書に定める事項を遵守します。 2. 当該区画許容範囲外(サイズ・重量など)の車両は入庫いたしません。 3. 上記事項に違反した場合は、直ちに契約を解除されても異議はありません。 4. 第三者に迷惑・損害を与えた場合は、自己の責任において適切に処置解決いたします。 5. 車両登録番号が変更になる場合は、登録番号決定後、速やかに「駐車車両届」を提出いたします。					

◆◆ご注意事項◆◆

- ※ 契約時に駐車車両が未定の場合は、決まり次第、「駐車車両届」をご提出ください。
- ※ 駐車場賃貸借契約の解約をご希望の場合は、区画の「駐車場賃貸借契約 解約届」をご提出ください。

年 月 日 上記の通り、駐車場の賃貸借契約を認めます。

理事長 _____ (印)

※問合せ先: 管理事務室または大和ライフネクスト株式会社担当支社: 北関東支社 TEL 048(845)7715 FAX 048(845)7718
※管理規約・管理委託契約書に基づき管理組合および管理会社双方に通知するものとし、管理上の目的以外では使用致しません

(様式 11)

「自動車保管場所使用承諾証明書」発行申請書

コスモ武蔵浦和エクシード 管理組合 御中
(提出先; 管理会社 大和ライフネクスト株式会社)

申請日 年 月 日

下記契約区画に駐車可能な車両(収容規定内)であることを確認し、下記事項を誓約いたしました。従って、保管場所使用承諾証明書の発行の申請をいたします。

※太枠の中の事項をご記入ください。

契約者区画番号	敷地内番
契約者	号室 氏名 (印) (区分所有者・占有者) ※どちらかを○で囲んでください。 TEL () -
《保管場所使用承諾証明書依頼人氏名・住所・電話番号》 ※車をお持ちの方またはご購入される方が契約者と同一の場合は、ご記入の必要はありません。 ※契約者と保管場所使用承諾証明書依頼人が異なる場合、下記欄をご記入ください。	
氏名	号室 氏名 (印)
住所	
電話番号	() -
駐車場契約者との関係	本人・家族・賃借人・その他 ()
《ご送付先》 ※マンション以外へご送付を希望される場合にご記入ください。	
送付先住所	
送付先名	
送付先電話番号	() -
自動車名称	納車予定日 年 月 日
誓約事項 私は、駐車場の使用にあたり、下記事項を遵守することを誓約します。 1. 管理規約・使用細則および駐車場賃貸借契約書に定める事項を遵守します。 2. 当該区画許容範囲外(サイズ・重量など)の車両は入庫いたしません。 3. 上記事項に違反した場合は、直ちに契約を解除されても異議はありません。 4. 第三者に迷惑・損害を与えた場合は、自己の責任において適切に処置解決いたします。 5. 車両登録番号が変更になる場合は、登録番号決定後、速やかに「駐車車両届」を提出いたします。	

◆◆ご注意事項◆◆

- ※ 「自動車保管場所使用承諾証明書」につきましては、本申請書が管理会社に到着後、普通郵便にてご送申し上げます。
- ※ お客様の管理費等の入金状況等により、「自動車保管場所使用承諾証明書」が発行できない場合があります。

※ 問合せ先: 管理事務室または大和ライフネクスト株式会社担当支社: 北関東支社 TEL 048(845)7715 FAX 048(845)7718
※ 管理規約・管理委託契約書に基づき管理組合および管理会社双方に通知するものとし、管理上の目的以外では使用致しません

(様式12)

駐 車 車 両 届

コスモ武蔵浦和エクシード 管理組合 御中
(提出先：管理会社 大和ライフネクスト株式会社)

申請日 年 月 日

下記契約区画に駐車可能な車両（収容規定内）であることを確認し、下記事項を誓約いたしました。従って、駐車場賃貸借契約に基づき駐車車両届を届け出ます。

契約区画番号：	番	※太枠の中の事項をご記入ください
契約者：	号室 氏名 (区分所有者 ・ 占有者) ※どちらかを○で囲んでください。	印
TEL () -		
※該当する手続き内容欄に ☒ チェックを付けてください。 ☐ 契約車両の決定 ☐ 契約車両の変更		
車両登録番号		
自動車名称		
誓 約 事 項		
私は、駐車場の使用にあたり、下記事項を遵守することを誓約します。 1. 管理規約・使用細則および駐車場賃貸借契約書に定める事項を遵守します。 2. 当該区画許容範囲外（サイズ・重量など）の車両は入庫いたしません。 3. 上記事項に違反した場合は、直ちに契約を解除されても異議はありません。 4. 第三者に迷惑・損害を与えた場合は、自己の責任において適切に処置解決いたします。 5. 車両登録番号が変更になる場合は、登録番号決定後、速やかに「駐車車両届」を提出いたします。		

※問合せ先：管理事務室または大和ライフネクスト株式会社担当支社：北関東支社 TEL 048(845)7715 FAX 048(845)7718

※管理規約・管理委託契約書に基づき管理組合および管理会社双方に通知するものとし、管理上の目的以外では使用致しません

(様式13)

駐車場賃貸借契約 解約届

コスモ武蔵浦和エクシード 管理組合 御中
(提出先; 管理会社 大和ライフネクスト株式会社)

申請日 年 月 日

下記のとおり、契約解約日をもって、駐車場賃貸借契約を解約いたします。
解約にあたり、駐車場使用料の精算は駐車場賃貸借契約書に基づき行うことを承諾いたします。

※太枠の中の事項をご記入ください。

契約区画番号: 番	契約解約日: 年 月 日	契約金額: 月額 円
契約者名: 号室 氏名 (区分所有者・占有者) ※どちらかを○で囲んでください。 TEL ()		
駐車場使用料の請求停止手続きに約1ヶ月を要するため、駐車場使用料がお引き落しになる場合があります。この場合の精算方法をお選びください。		
精算方法: ※ご希望の内容に☑チェックを付けてください。 ☐ 相殺処理……翌月もしくは翌々月に管理費等より精算金額を相殺します。 ☐ 返金処理……返金口座をご指定ください。 ☐ 管理費等引落口座へ返金 ☐ その他、指定口座 ※こちらをご指定いただいた場合には、後日、弊社より確認のご連絡をさせていただきます。		
※以下の項目に該当する場合は、☑チェックを付けてください。 ☐ 専有部分譲渡 ☐ 新区画での契約		

◆◆ご注意事項◆◆

- ※ 本書面の到着をもって、解約のお手続きをさせていただきます。
- ※ 契約を解約する場合は、1ヶ月前（解約申し入れ日含む）までにお申し入れください。

※ 問合せ先: 管理事務室または大和ライフネクスト株式会社担当支社: 北関東支社 TEL 048(845)7715 FAX 048(845)7718
※ 管理規約・管理委託契約書に基づき管理組合および管理会社双方に通知するものとし、管理上の目的以外では使用致しません

コスモ武蔵浦和エクシード管理組合

管理規約・使用細則

変更箇所一覧

2019/10/9 更新

【管理規約改定】

期 総会開催日	議案内容	対象条項
第1期定期総会 平成9年9月	・弔慰金制定の件 ・規約追加の件	・弔慰金制定 ・管理規約第72条10項
第3期臨時総会 平成11年6月	バイク(原付も含む)置き場設置の件	
第6期定期総会 平成14年9月	駐輪場優先使用区画設定の件	
第7期定期総会 平成15年9月	・バイク置場廃止の件 <特別多数決議> ・区分所有法改正に伴う管理規約改定の件 <特別多数決議> [管理規約変更:第49条(総会の会議及び議事)第3項2)]	・管理規約第49条(総会の会議及び議事)第3項2)
第8期定期総会 平成16年9月	自転車置場使用有料化の件	
第10期通常総会 平成18年9月	・管理費改定(値上げ)の件 ・弔慰金制度廃止の件	・弔慰金制度廃止
第13期通常総会 平成21年9月	・オープンルーム開催規則制定の件 使用細則第2条(敷地及び共用部分等の使用)第3項追記および 使用細則第6条(事前承認並びに連絡事項)へ第4項追加 ・管理費等自動振替手数料自己負担の件 管理規約第61条(管理費等の徴収)第1項の変更<特別多数決議>	・使用細則第2条(敷地及び共用部分等の使用)第3項、第6条(事前承認並びに連絡事項)第4項 ・管理規約第61条(管理費等の徴収)第1項
第14期通常総会 平成22年9月	自転車置場使用細則制定および使用料改定の件	使用細則制定
第15期通常総会 平成23年9月	長期修繕計画書見直し及び修繕維持積立金改定の件 (特別多数決議)	
第17期通常総会 平成25年9月	電力一括受電契約(共用部電気料金削減)導入承認の件	管理規約別表第3-2
第19期通常総会 平成27年9月	長期修繕計画及び修繕維持積立金改定期見直しの件	
第22期通常総会 2018年9月	・住宅宿泊事業等を禁止とする管理規約変更の件 ・改正宅地建物取引業法に伴う管理規約変更の件	・管理規約第12条 ・管理規約第35条、52条、55条、65条
第23期通常総会 2019年9月	・管理費3%増額改定の件 ・修繕維持積立金30%増額改定及び長期修繕計画(案)承認の件	・管理規約別表第5 ・管理規約別表第5

【管理費等の改定】

期	議案内容	備考
第1期定期総会 平成9年9月	・弔慰金制定の件 ・規約追加の件	
臨時総会 平成11年6月	バイク(原付も含む)置き場設置の件	
第8期定期総会 平成16年9月	自転車置き場使用有料化の件	
第7期定期総会 平成15年9月	バイク置き場廃止の件 <特別多数決議>	
第10期通常総会 平成18年9月	・管理費改定(値上げ)の件 ・弔慰金制度廃止の件	
第14期通常総会 平成22年9月	自転車置き場使用細則制定および使用料改定の件	
第15期通常総会 平成23年9月	長期修繕計画書見直し及び修繕維持積立金改定の件 (特別多数決議)	
第19期通常総会 平成27年9月	長期修繕計画及び修繕維持積立金改定時期見直しの件	
第23期通常総会 2019年9月	・管理費3%増額改定の件 ・修繕維持積立金30%増額改定及び長期修繕計画(案)承認の件	・管理規約別表第5 ・管理規約別表第5

管理規約が総会決議により変更されていることを確認し、本書面を1通を作成し、理事長が記名押印した上で、管理規約原本と共に保管するものとする。

2019 年 10 月 22日

管理組合名 コスモ武蔵浦和エグゼー

理事長名



平成9年9月9日

コスモ武蔵浦和エクシード
区分所有者各位

コスモ武蔵浦和エクシード管理組合
理事長

コスモ武蔵浦和エクシード 第1期定期総会のご案内

拝啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は管理組合業務に対しまして格別のご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、「コスモ武蔵浦和エクシード」の第1期定期総会を下記の通り開催致したくご案内申し上げます。ご多忙中とは存じますが、万障お繰り合わせの上ご出席下さいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

<日 時> 平成9年9月27日(土) 9:30~11:00		
<場 所> 鹿手袋会館 2F		
<議 題>	第1号議案	第1期事業報告の件
	第2号議案	第1期決算報告の件
	第3号議案	第1期監査報告の件
	第4号議案	弔慰金制定の件
	第5号議案	規約追加の件
	第6号議案	第2期事業計画の件
	第7号議案	第2期予算(案)承認の件
	第8号議案	第2期管理組合役員選任の件

尚、ご都合により欠席される方は添付の委任状に、出席の方は出席票に、ご署名・ご捺印の上、9月25日(木)までに管理組合郵便受けにご投函下さい。

また、外部居住者の方は、返信用封筒にて9月25日(木)までにご郵送下さい。

第4号議案 弔慰金制定の件

当マンションは、弔慰金等について、現在何も定めがないため、今回弔慰金を制定することを提案したいと思います。

死亡の場合………弔慰金を支払う(10,000円)
(当マンション居住者に限る)

第5号議案 自治会一斉加入及びそれに伴う規約追加の件

当初、任意であった自治会加入も、皆様方のご協力により、全戸加入となりました。これにより、一層地域のコミュニケーションを図り、災害時などにおける活動の円滑化に結びつけたいと考えます。

つきましては、今後の理事会活動とも深く関わってくることが予測されますので、今回、当理事会で検討の結果、規約にその内容を盛り込むことをご提案致します。

【上記に伴う規約の追加】

第72条 10項

区分所有者は、鹿手袋自治会に加入すること。

なお、自治会費は、管理組合が管理費とは別途管理費引落とし時に徴収し、当該自治会に年1回一括して支払うこと。

実施時期:平成10年4月より(4月に1年分一括引落とし 現在年額2,000円)

平成9年9月27日

コスモ武蔵浦和エクシード
区分所有者各位

コスモ武蔵浦和エクシード管理組合
理事長

コスモ武蔵浦和エクシード 第1期定期総会議事録

日 時：平成9年9月27日（土） 9：30～11：00

場 所：鹿手袋会館 2F

議 案：第1号議案	第1期事業報告の件
第2号議案	第1期決算報告の件
第3号議案	第1期監査報告の件
第4号議案	弔慰金制定の件
第5号議案	規約追加の件
第6号議案	第2期事業計画の件
第7号議案	第2期予算（案）承認の件
第8号議案	第2期管理組合役員選任の件

出席者：組合員総数42名の内、出席組合員数35名 [内委任状12名]

議決権総数42の内、出席議決件数35 [内委任状12]

コスモスライフ：

総会の開催に先立ち、司会の 副理事長から、「出席者数35名は組合員総数及び議決権総数の半数に達しており、管理規約第49条により本定期総会は成立する。」旨の報告がなされ、理事長が議長となり審議に入った。

第1号議案 第1期事業報告の件

コスモスライフ 氏より資料に基づき事業報告がなされた。

また、理事長から「第1期 理事会活動報告」がなされ、以下のような質疑応答の後、賛成35名、反対0名で原案通り可決された。

Q. () 防火管理者は毎年交代するのか。

A. (防火管理者:) 希望者があれば交代もあり得るが、ただ、大勢いても良いというものでもなく、出来るだけ担当する。

第2号議案 第1期決算報告の件

コスモライフ 氏より収支報告等の報告がなされた。

第3号議案 第1期監査報告の件

監事の 氏より第1期の業務及び会計の監査結果の報告が行われた。

その結果、第2号議案と第3号議案 は賛成35名、反対0名で原案通り可決された。

第4号議案 弔慰金制定の件

理事長より当マンション居住者の死亡時の弔慰金支払いの提案があり、賛成35名、反対0名で原案通り可決された。

第5号議案 自治会一斉加入及びそれに伴う規約追加の件

理事長より「鹿手袋自治会」への全戸加入の提案があり、併せて第72条10項に従い規約に追加したいことの説明があり、賛成35名、反対0名で原案通り可決された。

第6号議案 第2期事業計画の件

コスモスライフ 氏より資料に基づき議案の説明がなされ、賛成35名、反対0名で原案通り可決された。

第7号議案 第2期予算(案)承認の件

コスモライフ 氏より一般会計、積立金会計の収支予算の説明がなされ、以下のような質疑応答の後、賛成35名、反対0名で原案通り承認された。

Q. このような予算案が続くようでは、支出を収入で補えなくなるのではないか。

A. (コスモスライフ:) 繰越剰余金と予算に対し、支出予算は余裕を持って計上されているので全て使う訳ではない。

Q. 「建築設備定期検査報告」にある検査対象の排気・空調設備、排煙設備、非常用の照明装置は整っているのか。

A. (コスモスライフ:) これは各室に設置されている装置が対象であり、正しく作動するかどうかの報告である。

平成11年5月31日

コスモ武蔵浦和エクシード
区分所有者各位

コスモ武蔵浦和エクシード管理組合
理事長

コスモ武蔵浦和エクシード 臨時総会のご案内

拝啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は管理組合業務に対しまして格別のご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、「コスモ武蔵浦和エクシード」の臨時総会を下記の通り開催致したくご案内申し上げます。ご多忙中とは存じますが、万障お繰り合わせの上ご出席下さいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

＜日 時＞	平成11年6月12日(土)	10:00～
-------	---------------	--------

＜場 所＞	田島公民館（地図参照）
-------	-------------

＜議 題＞	第1号議案	監視カメラ設置の件
	第2号議案	防犯用フェンス増設及び目隠しの件
	第3号議案	駐輪場非常出入口閉鎖の件
	第4号議案	バイク(原付も含む)置き場設置の件

尚、ご都合により欠席される方は添付の委任状に、出席の方は出席票に、ご署名・ご捺印の上、6月10日(木)までに管理組合郵便受けにご投函下さい。

また、外部居住者の方は、返信用封筒にて6月10日(木)までにご郵送下さい。

第3号議案 駐輪場非常出入口閉鎖の件

皆様もご存知のとおり、現在管理組合理事会での決定に基づき駐輪場への出入口（非常口）からの出入りを中止させていただいております。（テープおよび簡単な装置による閉鎖のため、非常時には容易に開きます）。この処置は、この出入口がしばしば開きっぱなしになっていて、外部者が実際に出入りするのを目撃されていたということと、近隣に空き巣が頻発している（当マンションも2度入られている）ことを考慮し防犯のための緊急対策として実施させていただきました。

皆様には大変ご不便、ご迷惑をおかけしておりますが、理事会では、小さいお子さんも出入りするため、皆様にどんなに戸の開け閉めの注意を促してもなかなか完全な形で励行していただくことは困難と考え、またこれに代わる当面の防犯対策が見つからないため、やむを得ず現在も出入り禁止とさせていただきます。

しかし、今回実施したアンケートで、大変不便だとの御意見が数名の方より出されたため、総会にて皆様の協議の上、採決を行いたいと思います。

第4号議案 バイク（原付も含む）置き場設置の件

先日実施しましたアンケート結果では、基本的に賛成の方29名、反対の方7名でした。賛成の方からも料金が低い、抽選方法が良くない、置き場を決めてもなお転倒の危険は残る、駐車場スペースを一部バイク置き場に等の御意見をいただきました。理事会でこの問題を再検討した結果、最終的な案は、以下の通りとしました。

① 設置台数 …………… 2台

階段横のスペースを白線で囲む以外に、鎖をかけて安全を確保

② 使用料設定 …………… 3,000円/月

料金は、現在すでに不足している自転車置き場の一部を割いて、新たに設置するため、やや高めに設定

③ 使用料は管理組合一般会計収入とし、設置のための費用は管理組合一般会計より拠出する。

④ 抽選方法は、設置後公開抽選とし、空きが発生した場合も抽選を行うこととする。

⑤ 仮に厳正かつ公平な抽選の後、外れた方がバイク置き場以外に放置することがあれば、警告を行った後に撤去する。

アンケートでもお知らせ致しましたが、この問題は第1期理事会当時より継続している懸案であり、現在まで1名の方が管理組合発足当初より自転車置き場と決められている場所に置いている状態です。理事会では第1期当時より移動をお願いしてきましたが、移動していただかず、また最近新たに自転車置き場入り口付近にバイクを停めている方がいます。このように駐輪が認められていない場所に置かれているバイクで、小さなお子さんなどがケガをするような事態になれば大変な問題ですし、今後も無秩序なバイクの駐車が増えることも懸念されます。

また、・ マンション周辺にバイクを置く場所を確保することが困難なこと

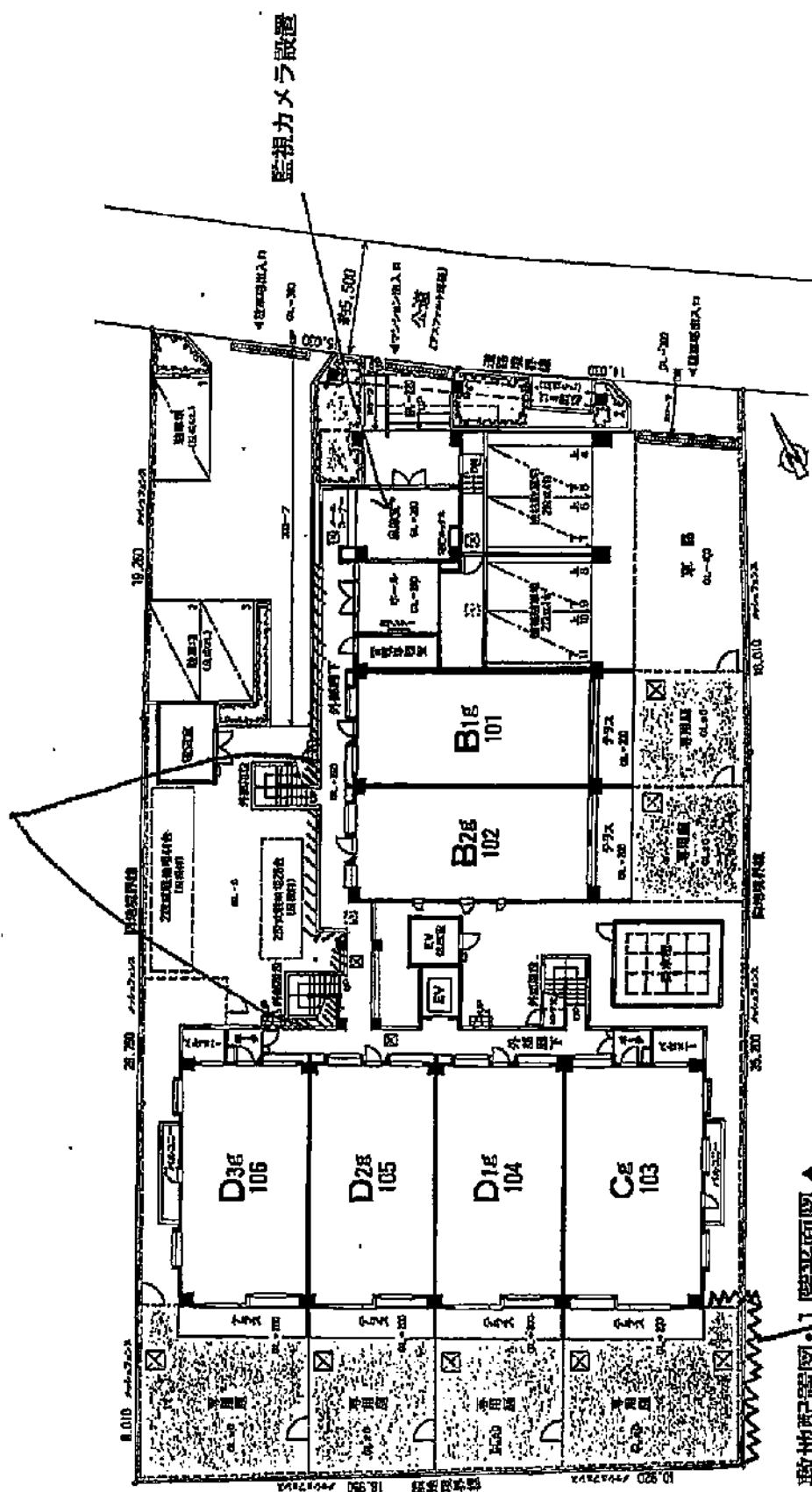
・ バイク置き場が全くないマンションが少なくないこと

・ マンション販売時に一時的にバイクを置く場所があるトリクルートコスモスからの説明があったこと（当事者間の契約事項に関しては管理組合の手を離れ、契約書等を突合わせて別の機会を設けて話し合ってくださいとすることで、個別の対応となります）

等を考慮し、現状の打開策として理事会で上記案をまとめさせていただきました。皆様のご理解とご協力をいただきたく、ご提案致します。

敷地配置図・各階平面図

防犯用フェンス増設の件



- 凡例
- ☒ 雨水排水溝
 - ☒ 雨水口
 - ☒ 雨水排水口
 - ☒ 排水口
 - ☒ 排水口

wwwガードプラント

平成11年7月20日

コスモ武蔵浦和エクシード
区分所有者各位

コスモ武蔵浦和エクシード管理組合
理事長

コスモ武蔵浦和エクシード 臨時総会議事録

日 時：平成11年6月12日（土） 10:00～12:30

場 所：田島公民館

議 案：	第1号議案	監視カメラ設置の件
	第2号議案	防犯用フェンス増設及び目隠しの件
	第3号議案	駐輪場非常出入口閉鎖の件
	第4号議案	バイク（原付も含む）置き場設置の件

出席者：組合員総数42名の内、出席組合員数40名 [内委任状15名]

議決権総数42の内、出席議決権数40 [内委任状15]

コスモスライフ：

総会の開催に先立ち、本総会議長に 理事長が就任し、「出席者数40名は組合員総数及び議決権総数の半数以上に達しており、本総会は成立する。」旨の報告がなされ、審議に入った。

第4号議案：バイク(原付含む)置場設置の件

採決により議案書に基づきバイク置場を設置することが多数決により可決された。なお本件に関連して以下の意見・要望が出席者より出された。

- ・ルールを細かく決める（例えばバイクの大きさ、過去の経緯を考慮して利用者を限定するなど）
- ・駐輪場の整備の検討
- ・保管方法として、鎖以外のサクなどの検討、保険の有無等
- ・使用料の算定根拠、プール先として将来的な駐輪施設増設等のため別会計にする

なお本件は過去の経緯も考慮し、可能な限り公平な措置を講ずべきと検討してきたが、過去に処分された方から有料であれば納得できる旨、現在も駐輪されている方から抽選等ルールを明確に設定すれば今後は従う旨のご意見も頂いた。上記の点について明確にし、再度アンケート等を実施して詳細を決定し、設置する。

【補足】

今回委任状を出された方が15人いたが、その内容、議決権の取り扱いにつき誤解を生じる可能性もあることから、各区分所有者の意見、考えをより決議に反映させるために、今後の議案書及び委任状について以下のような改善希望が出され、検討することとなった。

- ・議案書の中で、「議長（又は理事会）の意見は～です。」と明示した上で、代理人指名しない場合には、議長の意見に従うとする。
- ・各議案毎に、欠席者が賛成か反対か、また意見があれば書けるスペースを委任状に設ける。
- ・委任状は出席者の多数の意見と合わせるべきでないか。

平成14年 9月20日

コスモ武蔵浦和エクシード
区分所有者各位

コスモ武蔵浦和エクシード管理組合
理事長

コスモ武蔵浦和エクシード 第6期定期総会のご案内

拝啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は管理組合業務に対しまして格別のご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、「コスモ武蔵浦和エクシード」の第6期定期総会を下記の通り開催致したくご案内申し上げます。ご多忙中とは存じますが、万障お繰り合わせの上ご出席下さいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

＜日 時＞ 平成14年9月29日(日) 10:00～12:00 (終了予定)
※定期総会冒頭に15分程度の管理会社による「重要事項説明会」が行われます。

※総会終了後、第1回理事会開催(新旧役員引継)予定

＜場 所＞ 田島公民館「2階 大会議室」

※最終ページ地図参照

＜議 題＞	第1号議案	第6期事業報告の件
	第2号議案	第6期決算報告の件
	第3号議案	第6期監査報告の件
	第4号議案	Jフォン無線基地局設置の件 ^{別冊} 【特別多数決議】
⑥	第5号議案	駐輪場優先使用区画設定の件 【特別多数決議】
	第6号議案	管理委託契約締結の件
	第7号議案	第7期事業計画の件
	第8号議案	第7期予算(案)承認の件
	第9号議案	第7期管理組合役員選任の件

※【特別多数決議】は組合員総数及び議決権総数の各3/4以上の多数で決します。

＜当日持参頂くもの＞

- ・本総会のご案内 ・管理規約集 ・筆記用具 など
- ・Jフォン(株)配布の別冊「携帯電話用小型無線基地局設置のお願い」
- ・管理会社配布の別冊：重要事項説明書、管理委託契約書、委託業務仕様書

尚、ご都合により欠席される方は添付の「委任状」に、出席の方は「出席票」に、ご署名・ご捺印の上、9月26日(木)までに1F集合ポスト「管理組合」宛にご投函下さい。

また、外部居住者の方は、返信用封筒にて9月27日(金)必着にてご郵送下さい。

第5号議案 駐輪場優先使用区画設定について

現在当マンションでは、避難通路等の駐輪禁止場所への駐輪が多いため通行に支障をきたしており、運営方法について前期より継続課題となっています。

今期理事会では、駐輪場の運営方法の見直しを行うため、利用状況の把握および各住戸へのアンケート調査を行って参りました。（アンケート結果は回覧済み）

その結果、駐輪場の運営方法について以下のとおり提案いたします。

1. 駐輪場所の優先使用区画設定

<目的>

- ①駐輪場利用の平等化を図る。
- ②駐輪ラックの利用率を上げ、駐輪禁止場所への駐輪を極力少なくするとともに、整理整頓を図る。

<運営方法>

- ①現在任意となっている駐輪場所を、各戸2台分（駐輪ラックは上下段で1組）の優先使用とし、駐輪場所の位置指定を行う。
- ②駐輪場所の抽選は毎年1回とする。
- ③各戸2台の使用に至らない分について、希望者に申込制公開抽選にて一時使用を認める。
ただし、その区画に優先使用権を持つ者に使用の必要が生じた場合は、速やかに明け渡すものとする。
- ④抽選後の場所交換は個人交渉を認め、結果は必ず組合に届け出る。
- ⑤優先使用できる自転車には区画番号を記入した許可シールを発行する。

2. 優先使用を受けない自転車について

<運営方法>

- ①優先使用できる自転車用とは色違いの登録シールを発行する。
- ②駐輪に際しては避難通路等の駐輪禁止場所への駐輪は禁止とし、通行の支障とならないよう注意する。
- ③利用率の低い自転車は極力処分し、駐輪台数が少なくなるよう努める。

以上

その他の運用詳細は、理事会決議に付託するものとします。

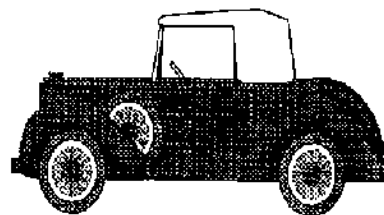
[次ページより区画配置図面や今後の進め方(案)の一部を添付しています。]

平成〇〇年〇〇月〇〇日

コスモ武蔵浦和エクシードに
お住まいの皆様へ

コスモ武蔵浦和エクシード管理組合

駐輪場区画 公開抽選のお知らせ



〇月〇日の定期総会の決定を受けて(議事録作成中につき詳細は今しばらくお待ち下さい。なお、結果速報として掲示板をご参照下さい。)、駐輪場の優先使用区画の公開抽選を別紙の要領で実施致します。

また、駐輪場優先使用区画(各戸2台分)の抽選につきましては、前もって「使用に至らない台数」を把握(後日、再公募して希望者に提供していただく予定)する為、提供可能台数のアンケートにも併せてご協力をお願い致します。

〇〇月〇〇日(〇)までに1F集合ポスト「管理組合」宛に所定の用紙にご記入の上、ご投函下さい。なお、事情により抽選日に参加できない方は理事会で代理抽選させていただきますが、その場合も所定用紙に明記して、必ずご投函下さい。(投函後、急用で欠席の場合は各役員までご一報下さい。)

以上

抽選日時 〇〇月〇〇日(〇) 午前〇〇:〇〇より

集合場所 エントランスホール

抽選方法 駐 輪 場 → 当日先着順によるクジ引き

(アンケートは事前に提出して下さい。)

案

【駐輪場優先使用区画抽選要綱】（1戸当り2台1組）

- ① 当日、先着順にてクジ引きで優先使用区画番号を決めます。
（欠席の方は理事会で代理抽選としますが、必ず、下記のアナケートにその旨を明記して下さい。）
抽選当日はクジ引きのみで、自転車の移動は行いませんので、
ご注意をお願い致します。
- ② 事前アンケートにより、当面、使用されない分を提供していただける届けをされた方の区画番号を広報します。
- ③ 後日（〇〇月〇〇日予定）、3台目以降の利用希望者を申込制による抽選で決めます。
- ④ 登録シール配布の上、〇〇月〇〇日（予定）、一斉に自転車の移動を行います。

-----きりとり-----

駐輪場優先使用区画一時提供調査票

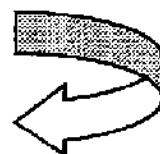
_____号室 氏名：_____ 印

※下記の該当項目に○印をつけて下さい。

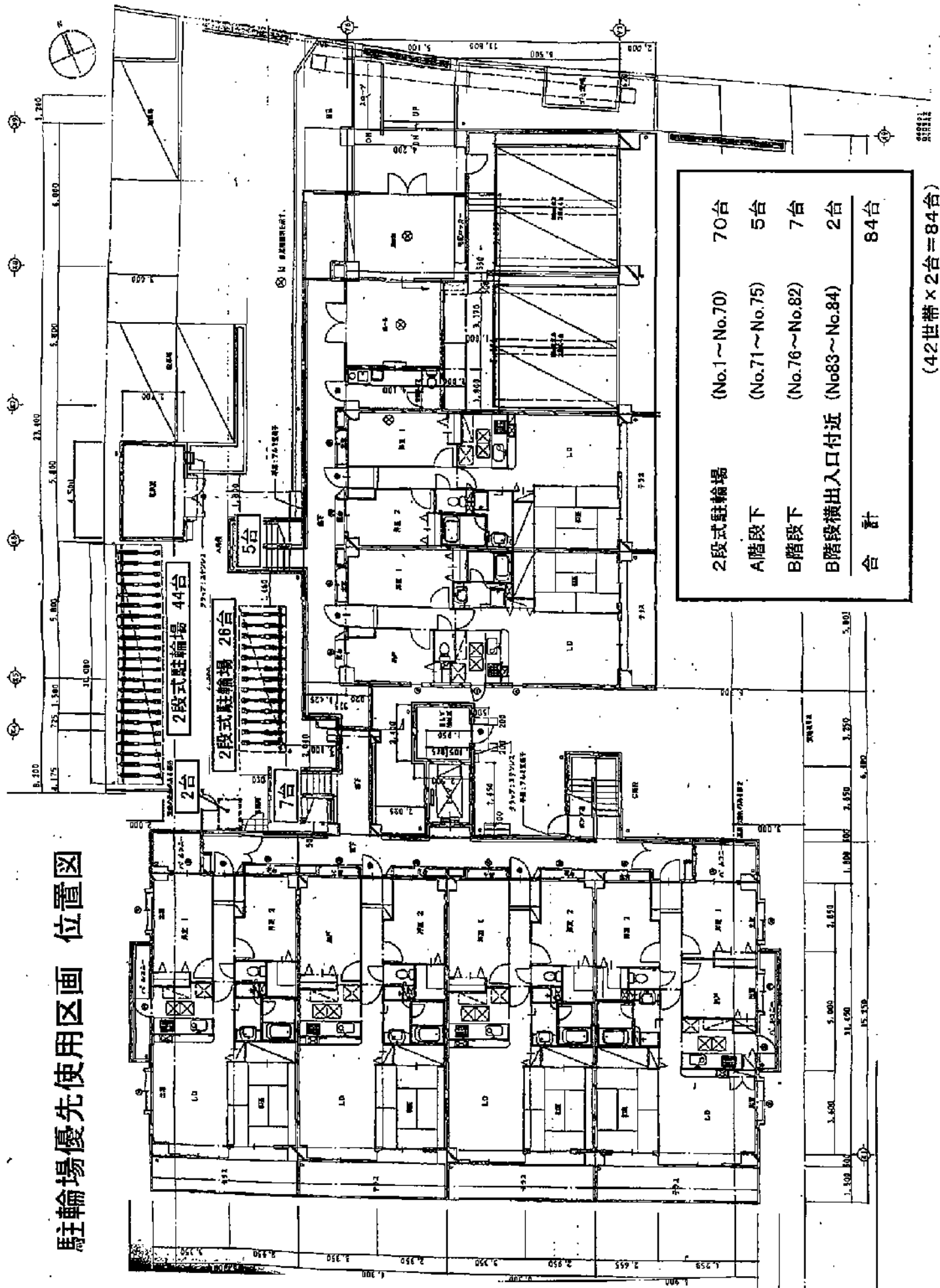
〇〇日の抽選に {
・参加します。
・不参加です。（理事会に代理抽選を委任。）

優先区画決定後 {
・2台分とも使用します。
・当面、使用しないので提供します。

<・2台分共><・1台分のみ 上段 下段 >



駐輪場優先使用区画 位置図



平成14年10月16日

コスモ武蔵浦和エクシード
区分所有者各位

コスモ武蔵浦和エクシード
管理組合理事長

コスモ武蔵浦和エクシード 第6期定期総会議事録

日 時：平成14年9月29日（日） 10：00～12：20

場 所：田島公民館「2F 大会議室」

議 案：第1号議案	第6期事業報告の件	
第2号議案	第6期決算報告の件	
第3号議案	第6期監査報告の件	
第4号議案	Jフォン無線基地局設置の件	<特別多数決議>
第5号議案	駐輪場優先使用区画設定の件	<特別多数決議>
第6号議案	管理委託契約締結の件	
第7号議案	第7期事業計画の件	
第8号議案	第7期予算(案)承認の件	
第9号議案	第7期管理組合役員選任の件	

出席者：組員総数42名の内、出席組員数39名〔内委任状12名〕

議決権総数42の内、出席議決権数39〔内委任状12〕

㈱コスモスライフ：フロントマネージャー、マネージャー

ジェイフォン㈱： 日本コムシス㈱：

議長より「出席者数39名は組員総数及び議決権総数の3/4以上に達しており、第4号・第5号議案の特別多数決議を含め本総会は成立します。」旨の報告がなされ、審議に入った。また、議案に先立ち第6期理事会活動報告を行った。

- : 無線基地局が故障した場合などの修理の手順はどうなっているのか？
→ ㈱日本コムシスより管理組合に連絡して承認後、鍵を開けてもらい㈱コスモスライフまたは理事会メンバー立ち会いのもと修理を行う。 定期点検（年4回）を行うので、故障する可能性は低い。
- : 契約書の案などの書類もないので、本日採決することはできない。
→ ㈱日本コムシスより時間をいただければ契約書の案は用意する旨を説明。
- : 採決は判断材料が提示されてから行うべき。
- : 支柱の写真や配管のサンプルなどがあれば提示していただきたい。
→ ㈱日本コムシスより写真やサンプルを配布する旨を説明。

第5号議案 駐輪場優先使用区画設定の件 〈特別多数決議〉

議長より議案に基づき説明があり、以下の質問があったものの、原案通り全会一致で承認された。

〔質疑〕

- : 子供用自転車を置く場合の決まりはあるのか？
→ 議長より各戸の判断にまかせるが、大人用自転車を優先的にラックへ入れ、子供用自転車を他の場所に置くことにより、駐輪場を効率よく使用できる旨を説明。
- : 専用区画の場所交換については個人交渉を認めるかあるが、理事会は仲介を行わないのか？
→ 議長より今後の利用方法のルールについては次期理事会での継続検討であるが、理事会の仲介も必要と考えている。
- : 専用区画に置けない自転車（3台目以降）の置き場所は、従来どおりか？
→ 議長よりラックの使用率を上げることで、通路に置かれている自転車を減らし、整理・整頓を行えば駐輪禁止場所への駐輪をなくせる。また、管理人に整理・整頓を依頼する。
子供用自転車を玄関の横に置いているケースがあり、管理規約上は安全性の問題により置いてはいけないことになっているが、現状では駐輪場に置くことができないので、管理規約を改正することはできるのか？
→ 議長より今後の利用方法のルールについては次期理事会にて検討する。
- : シールの色が消えてしまうので、耐久性の高いシールにしてほしい。
→ 議長より現在のシールは約2年経過しているため、次回配布時には耐久性の高いシールを検討する旨を説明。

第6号議案 管理委託契約締結の件

議長より議案に基づき説明があり、㈱コスモスライフに補足説明をさせた。以下の質問があったものの、原案通り全会一致で承認された。

〔質疑〕

- : 管理費が予算の約6～7割を占めているが、管理費の変更（減額）はないのか？
→ ㈱コスモスライフより管理組合設立時から変更は行っていないが、定額管理費以外の予算については、見直すことは可能。 また、議長より今期は別業者の見積もりや、他のマンションとの管理費比較などを検討することができなかったため、次期理事会にて検討していく旨を説明。

平成15年 9月16日

コスモ武蔵浦和エクシード
区分所有者各位

コスモ武蔵浦和エクシード管理組合
理事長

コスモ武蔵浦和エクシード 第7期定期総会のご案内

拝啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は管理組合業務に対しまして格別のご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、「コスモ武蔵浦和エクシード」の第7期定期総会を下記の通り開催致したくご案内申し上げます。ご多忙中とは存じますが、万障お繰り合わせの上ご出席下さいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

＜日 時＞ 平成15年 9月28日(日) 10:00～12:00(終了予定)
審議終了後に「一般会計収支見直し」に関する意見交換の時間を設けますので、39,40頁の資料参照の上、参加ご協力の程をお願い致します。

※総会終了後、第1回理事会開催(新旧役員引継)予定

＜場 所＞ 田島公民館「2階 大会議室」

＜議 題＞		
第1号議案	第7期事業報告の件	
第2号議案	第7期決算報告の件	
第3号議案	第7期監査報告の件	
第4号議案	バイク置場廃止の件	＜特別多数決議＞
第5号議案	長期修繕計画書(案)の件	
第6号議案	区分所有法改正に伴う管理規約改定の件	
＜特別多数決議＞	[管理規約変更：第49条(総会の会議及び議事)第3項2)]	
第7号議案	第8期事業計画の件	
第8号議案	第8期予算(案)承認の件	
第9号議案	第8期管理組合役員選任の件	

※「特別多数決議」は組合員総数及び議決権総数の各3/4以上の多数で決します。

＜当日持参頂くもの＞

・ 本総会のご案内 ・ 管理規約集 ・ 筆記用具 など

尚、ご都合により欠席される方は添付の「委任状」に、出席の方は「出席票」に、ご署名・ご捺印の上、9月25日(木)までに1F集合ポスト「管理組合」宛にご投函下さい。

また、外部居住者の方は、返信用封筒にて9月26日(金)必着にてご郵送下さい。

第4号議案 バイク置場廃止の件

平成11年6月12日開催の臨時総会にて、階段横のスペースを白線で囲み、月額3,000円の使用料にて2区画のバイク置場の設置が承認されましたが、昨年5月より1区画空きが発生しており、本年8月に残る1区画も解約となりました。その都度、公開抽選のお知らせをして来ましたが、新規利用の申込者がありませんでした。

当初、本マンションにはバイク置場が無く、既存のバイク所有者の方への対応策として設置したスペースであった事や、昨今の自転車置場の不足状況を考慮すると、バイク置場利用者が居なくなった機会にバイク置場を廃止し、自転車置場などへの有効活用する事を提案しますので、審議の程をお願い致します。。

＜当然の事ながら本議案可決後はバイク（頂付含む）のマンション敷地内への駐輪は出来ません。＞

第5号議案 長期修繕計画書(案)の件

株式会社コスモスライフに作成させた、次ページよりの資料を元に説明致します。

第6号議案 区分所有法改正に伴う管理規約改定の件
[管理規約変更：第49条(総会の会議及び議事)第3項2)]

平成14年12月11日「建物の区分所有等に関する法律及びマンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律(法律第百四十号)」が公布され、政令として施行される事になりました。

現行法では、大規模修繕は、著しく多額の費用を要する行為として、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による決議が必要と解されていましたが、今回、建物を適切に維持・保全していく必要に対し、これを機動的に実施して行くために条文中の限定を変更し、「建物の保存・現状維持の範疇に属する大規模修繕は、費用の多寡を問わず、普通決議で実施できるようにする事」を目的としています。

[建物の区分所有に関する法律：第17条]

(旧) 共用部分の変更(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。)は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。

↓

(新) 共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。

上記の区分所有法の改正に伴い、当管理組合理約の該当条文を以下の通り変更する事を提案致します。

[管理規約変更：第49条(総会の会議及び議事)第3項2)]

(現行) 第49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。

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。

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

↓

(変更後)

下線部を次の通りに変更する。

(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く)

以上

平成15年10月23日

コスモ武蔵浦和エクシード
区分所有者各位

コスモ武蔵浦和エクシード
管理組合理事長

コスモ武蔵浦和エクシード 第7期定期総会議事録

〔 第1期～第7期までに可決された規約改正文一覧を添付しています。
管理規約集と共に保管して下さい。 〕

日 時：平成15年9月28日（日） 10：00～12：30
※審議終了後『一般会計収支見直し』に関する意見交換が行なわれた。

場 所：田島公民館「2F 大会議室」

議 案：第1号議案	第7期事業報告の件	
第2号議案	第7期決算報告の件	
第3号議案	第7期監査報告の件	
第4号議案	バイク置場廃止の件	〈特別多数決議〉
第5号議案	長期修繕計画書(案)の件	
第6号議案	区分所有法改正に伴う管理規約改定の件	
[管理規約変更：第49条(総会の会議及び議事)第3項2]		〈特別多数決議〉
第7号議案	第8期事業計画の件	
第8号議案	第8期予算(案)承認の件	
第9号議案	第8期管理組合役員選任の件	

出席者：組合員総数42名の内、出席組合員数40名〔内委任状26名〕

議決権総数42の内、出席議決権数40 〔内委任状26 〕

※コスモスライフ：フロントマネージャー、アミティコーディネーター

総会の開催に先立ち、本総会議長に 理事長が就任し、「出席者数40名は組合員総数及び議決権総数の3/4以上に達しており、第4号・第6号議案の特別多数決議の採決を含め本総会は成立します。」旨の報告がなされ、審議に入った。

第1号議案 第7期事業報告の件

理事長より議案に基づき、第7期事業報告及び理事会活動報告がなされ、特に質問も無く、原案通り全会一致で承認された。

第2号議案 第7期決算報告の件

副理事長より議案に基づき、第7期収支決算報告がなされ、特に質問も無く、原案通り全会一致で承認された。

第3号議案 第7期監査報告の件

監事より議案に基づき第7期監査報告があり、特に質問も無く、原案通り全会一致で承認された。

第4号議案 バイク置場廃止の件

〈特別多数決議〉

理事長より議案に基づき説明があり、以下の質問があったが、原案通り全会一致で承認された。

〔質疑〕

：自転車置き場以外の活用法はあるのか？

→基本的には自転車置き場としての活用を考えての事。その方向で次期役員に引き継ぎする。

第5号議案 長期修繕計画書(案)の件

理事長より議案に基づき説明があり、(株)コスモスライフに補足説明をさせた。以下の質問があった。

〔質疑〕

：今回はどこまでを承認するのか？

：以前の長期修繕計画とどこが変わったのか？

値上げした場合の予想表等で具体的に提言してもらわないと検討できない。

：急に「2～3年後に一時金を」と言われても困る。

そもそも本議案の主旨がわかりにくい。

理事会はこれらの質問に対し、「本議案は長期修繕計画に関して組合員が共通の認識を持ち、現時点での最新版であることの承認を得たい。また、本計画案では、現行の修繕積立金のままでも、著しい積立金不足からの積立金値上げの必要性が認められなかった事が

ら、値上げした場合の比較表等は作らなかった」旨を説明。その上で、原案通り全会一致で承認された。

第6号議案 区分所有法改正に伴う管理規約改定の件
[管理規約変更：第49条(総会の会議及び臨事)第3項2]

〈特別多数決議〉

理事長より議案に基づき説明があり、(株)コスモスライフに補足説明をさせた。特に質問も無く、原案通り全会一致で承認された。

第7号議案 第8期事業計画の件

理事長より議案に基づき説明があり、特に質問も無く、原案通り全会一致で承認された。

第8号議案 第8期予算(案)承認の件

副理事長より議案に基づき、第8期予算案の説明があり特に質問も無く、原案通り全会一致で承認された。

第9号議案 第8期管理組合役員選任の件

理事長より第8期管理組合役員選出について説明があり、候補役職通り、以下の様に役員役職が決定した。(敬称略)

理事長

副理事長

理事(書記担当)

理事(自治会担当)

監事(前期理事長)

以上で全ての議案の審議を終了し、第7期定期総会は閉会した。

平成15年11月

コスモ武蔵浦和エクシード 区分所有者 各位

コスモ武蔵浦和エクシード管理組合

『コスモ武蔵浦和エクシード』

管理規約集等の一部改訂について

拝啓 時下益々ご健勝のこととお慶び申し上げます。

「コスモ武蔵浦和エクシード管理組合」第1～7期事業中に、総会決議において可決された管理規約等の変更について、取りまとめてお知らせ致します。

管理規約集は、マンション売却または貸与した場合、その相手方に必ず継承しなければならないものです。この改訂文は管理規約集と共に、大切に保管されますようお願い致します。

《平成9年9月27日 第1期定期総会可決》

◆ 弔慰金制定の件

死亡の場合………管理組合より弔慰金を支払う。(10,000円)
※当マンション居住者に限る。

◆ 自治会一斉加入及びそれに伴う規約追加の件

管理規約第72条(その他特約条項)に第10項を追加
第72条(その他特約条項)

- 10 区分所有者は、鹿手袋自治会に加入すること。なお、自治会費は、管理組合が管理費とは別途管理費引落とし時に徴収し、当該自治会に年1回一括して支払うこと。

《平成10年9月6日 第2期定期総会可決》

◆ 1階共用廊下フェンス設置の件

手摺り壁の上部に60cm高のフェンスを設置する。(売主にアフターサービスで対応させる)
＜メールコーナーから北側共用扉までの10m程度＞

《平成11年6月12日 第3期臨時総会可決》

◆ 監視カメラ設置の件

エントランスにレンタル監視カメラ1台を設置する。

◆ 駐輪場側共用扉2ヶ所閉鎖の件

本年の定期総会までの暫定措置として、扉を閉鎖し出入禁止とする。

◆ バイク置場増設の件

北側階段横スペースを白線で囲んだ上で鎖をかけ、2台分設置。

使用料として1台当り月額3,000円を徴収し、一般会計収入に繰入れる。

＜その後、平成15年9月28日第7期定期総会にて当バイク置場は廃止された。＞

《平成11年9月12日 第3期定期総会可決》

◆ 駐輪場側共用扉2ヶ所の使用可否の件

防犯上の理由から一時出入禁止としていた共用扉2ヶ所につき、ドアクローザーを取付け、2ヶ所共使用可とする。

《平成12年9月9日 第4期定期総会可決》

◆ 共用部鉄部塗装工事の件

第5期中に実施する。工事費619,500円を積立金会計予算として計上。

《平成13年9月23日 第5期定期総会可決》

◆ 管理組合預金口座名義変更の件

平成13年8月1日施行「マンションの管理の適正化に関する法律」により、管理会社の代行名義が不可能となった為、全ての口座名義を「コスモ武蔵浦和エクシード管理組合理事長名義」に変更する。なお、預金口座の印鑑は管理組合(理事長)が保管し、通帳は管理会社(㈱コスモスライフ)にて保管する。

◆ エレベーター点検仕様変更の件

知的遠隔監視装置『ス・パ・T E R M (ターム)』導入による「リモート点検」に変更する。

《平成14年9月29日 第6期定期総会可決》

◆ 駐輪場優先使用区画設定の件

＜運営方法＞

- ①現在任意となっている駐輪場所を、各戸2台分（駐輪ラックは上下段で1組）の優先使用とし、駐輪場所の位置指定を行う。
- ②駐輪場所の抽選は毎年1回とする。
- ③各戸2台の使用に至らない分について、希望者に申込制公開抽選にて一時使用を認める。ただし、その区画に優先使用权を持つ者に使用の必要が生じた場合は、速やかに明け渡すものとする。

④抽選後の場所交換は個人交渉を認め、結果は必ず組合に届け出る。

⑤優先使用できる自転車には区画番号を記入した許可シールを発行する。

＊優先使用を受けない自転車について＊

＜運営方法＞

①優先使用できる自転車用とは色違いの登録シールを発行する。

②駐輪に際しては避難通路等の駐輪禁止場所への駐輪は禁止とし、通行の支障とならないよう注意する。

③利用率の低い自転車は極力処分し、駐輪台数が少なくなるよう努める。

※その他の運用詳細は、理事会決議に付託するものとする。

《平成15年9月28日 第7期定期総会可決》

◆ バイク置場廃止の件

平成11年8月12日臨時総会にてバイク置場が増設されたが、全て空区画となった為、廃止とする。今後、バイク(原付含む)のマンション敷地内への駐輪は不可とする。

◆ 長期修繕計画書の件

本長期修繕計画書に関して全組合員が共通の認識を持ち、現時点での最新版であることの承認を得た。＜次ページ添付有り＞

◆ 区分所有法改正に伴う管理規約改定の件 [第49条(総会の会議及び議事)第3項2]

【現行】第49条 (総会の会議及び議事)

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。

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以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。

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

【変更後】

下線部を次の通りに変更する。(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く)

以上

平成16年9月17日

コスモ武蔵浦和エクシード
区分所有者各位

コスモ武蔵浦和エクシード管理組合
理事長

コスモ武蔵浦和エクシード 第8期定期総会のご案内

拝啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は管理組合業務に対しまして格別のご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、「コスモ武蔵浦和エクシード」の第8期定期総会を下記の通り開催致したくご案内申し上げます。ご多忙中とは存じますが、万障お繰り合わせの上ご出席下さいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

＜日 時＞	平成16年9月26日(日) 13:00～15:00 (終了予定)
	※第7号議案冒頭に管理会社による「重要事項説明会」があります。

※総会終了後、第1回理事会開催(新旧役員引継)予定

＜場 所＞	田島公民館「2階 視聴覚室」 <田島3-27-6 電863-0400>
-------	-------------------------------------

＜議 題＞	第1号議案	第8期事業報告の件
	第2号議案	第8期決算報告の件
	第3号議案	第8期監査報告の件
	第4号議案	インターネット・サービス光ケーブル導入の件
	第5号議案	自転車置場使用有料化の件
	第6号議案	給水ポンプ形式変更(水中→陸置)の件
	第7号議案	管理委託契約締結の件
	第8号議案	第9期事業計画の件
	第9号議案	第9期予算(案)承認の件
	第10号議案	第9期管理組合役員選任の件

注：今回は議案の多い開催となり、時間も限られております。

議案書他の各資料の内容については事前に充分ご確認おき下さいますようお願い致します。

＜当日持参頂くもの＞

- ・ 本総会のご案内
- ・ 管理規約集
- ・ 筆記用具
- ・ 4月1日付配布「光回線導入アンケート」、「住民説明会ご案内」等の関連資料
- ・ 管理会社配布の別冊：重要事項説明書、管理委託契約書、委託業務仕様書 など

尚、ご都合により欠席される方は添付の「委任状」に、出席の方は「出席票」に、ご署名・ご捺印の上、9月23日(木)までに1F集合ポスト「管理組合」宛にご投函下さい。

また、外部居住者の方は、返信用封筒にて9月24日(金)必着にてご郵送下さい。

第5号議案 自転車置場使用有料化の件

防犯カメラ設置、新規法定点検、老朽化に伴う日常修繕費等の支出増により、ここ3～4年に亘り、一般会計の予算不足が懸念され、前期理事会においては2回のアンケートや意見交換会等も実施され、慎重に検討を重ねられて来た事は、組合員皆様、充分ご承知おきの事と思われま

す。今期の理事会では、前期よりのデーターを引継ぎ、今後10年間の中期的な収支シュミレーションを含め、引き続きの検討を重ね、前期アンケート結果や意見交換会で半数近くの賛同が得られていた「管理費月額500円値上げ」「自転車200円/台有料化」「防犯カメラ廃止」の内より、当面の予算危機が回避され、また、受益者負担が公平であり、駐輪マナーの向上、保有台数への抑止効果も併せて見込まれるとして、今後予測される一般会計赤字の是正対策の一案として「自転車置場の使用を有料とする」旨を選択し、本総会に提案する事となりました。ご審議の程をお願いします。

◆自転車置場利用の有料化

使用料 … 月額200円/1台

＜自転車100台で試算した場合 240,000円/年 収入増となる。＞

※登録制により駐輪許可シールを発行、毎月の管理費等の引落としと同時徴収とする。占有者は管理事務室へ現金持参払いとする。その他、運用詳細は理事会に付託するものとする。

※上記は、平成16年10月1日付から効力を発するものとし、現行の年1回抽選の優先使用区画84台分及び仮設のフリースペースに駐輪する全ての自転車に適用します。

なお、階段下(元バイクスペース)に置く、抽選により認められた幼児用(16インチ以下)8台分は無償とします。

以上

＜参考資料：有料化後の一般会計収支予測＞

	第8期実績	第9期見込	第10期見込	第11期見込	第12期見込	第13期見込
収入合計	8,052,082	①8,228,400	②8,288,400	8,288,400	8,288,400	8,288,400
支出合計	8,154,638	8,356,940	8,297,665	8,297,665	③8,376,940	8,297,665
当期剰余金	-102,556	-128,540	-9,265	-9,265	-88,540	-9,265
前期繰越剰余金	1,199,630	1,097,074	968,534	959,269	950,004	861,464
次期繰越剰余金	1,097,074	968,534	959,269	950,004	861,464	852,199

注：①②で第9期→第10期以降の収入見込が60,000円UPしているのは、本案可決後の有料化が10月から実施の為、初年度の第9期の増収を9カ月分で試算しているからです。

注：③で第12期の支出見込みが79,276円UPしているのは、3年毎に実施予定の特殊建築物定期調査料を見込んでいるからです。

平成16年10月31日

コスモ武蔵浦和エクシード
区分所有者各位

コスモ武蔵浦和エクシード
管理組合理事長

コスモ武蔵浦和エクシード 第8期定期総会議事録

日 時：平成16年9月26日（日） 13:00～14:10
※第7号議案冒頭に管理会社による「重要事項説明会」が行なわれた。

場 所：田島公民館「2F 視聴覚室」

議 案：第1号議案	第8期事業報告の件
第2号議案	第8期決算報告の件
第3号議案	第8期監査報告の件
第4号議案	インターネット・サービス光ケーブル導入の件
第5号議案	自転車置場使用有料化の件
第6号議案	給水ポンプ形式変更（水中→陸置）の件
第7号議案	管理委託契約締結の件
第8号議案	第9期事業計画の件
第9号議案	第9期予算（案）承認の件
第10号議案	第9期管理組合役員選任の件

出席者：組合員総数42名の内、出席組合員数36名〔内委任状17名〕

（敬称略）議決権総数 42 の内、出席議決権数36 〔内委任状17〕

株主名簿：フロントマネージャー アニティデーター
パーソナルサポート部

総会の開催に先立ち、本総会議長に： 理事長が就任し、「出席者数36名は組合員総数及び議決権総数の4分の3以上に達しており、特別多数決議、第4号議案インターネット・サービス光ケーブル導入の採決を含め、本総会は成立します。」旨の報告がなされ、審議に入った。

第1号議案 第8期事業報告の件

理事長より議案に基づき、第8期事業報告及び理事会活動報告がなされ、特に質問も無く、原案通り全会一致で承認された。

第2号議案 第8期決算報告の件

副理事長より議案に基づき、第8期収支決算報告がなされ、特に質問も無く、原案通り全会一致で承認された。

第3号議案 第8期監査報告の件

監事より議案に基づき第8期監査報告があり、特に質問も無く、原案通り全会一致で承認された。

第4号議案 インターネット・サービス光ケーブル導入の件

理事長より議案に基づき説明があり、㈱コスモスライフ に補足説明いただいた。以下の質疑があったものの、原案通り全会一致で、承認された。

Q () : 料金負担は個人なのか？

A (理事長) : 個人契約分は個人負担。共用部使用については各事業者の負担で、立替が発生する分については後日、各事業者から返金される。

第5号議案 自転車置場使用有料化の件

理事より議案に基づき説明があり、以下の質疑があったものの、原案通り全会一致で、承認された。

Q () : ポーチ内の自転車の取り扱い？

A (理事長) : 専有部分とポーチ内の自転車については無料とする。

第6号議案 給水ポンプ形式変更(水中→陸置)の件

理事より議案に基づき説明があったが、特に質問も無く、原案通り全会一致で承認された。

平成18年9月15日

コスモ武蔵浦和エクシード
区分所有者各位

コスモ武蔵浦和エクシード管理組合
理事長

コスモ武蔵浦和エクシード 第10期通常総会のご案内

拝啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は管理組合業務に対しまして格別のご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、「コスモ武蔵浦和エクシード」の第10期通常総会を下記の通り開催致したくご案内申し上げます。ご多忙中とは存じますが、万障お繰り合わせの上ご出席下さいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

<日 時>	平成18年 9月30日(土)	10:00~12:00	(終了予定)
-------	----------------	-------------	--------

※総会終了後、第1回理事会開催(新旧役員引継)予定

<場 所>	田島公民館「2階 大会議室」	<田島3-27-6 ☎863-0400>
-------	----------------	----------------------

<議 題>	第1号議案	第10期事業報告の件
	第2号議案	第10期決算報告の件
	第3号議案	第10期監査報告の件
	第4号議案	管理費改定(値上げ)の件
	第5号議案	弔慰金制度廃止の件
	第6号議案	管理委託契約締結の件
	第7号議案	第11期事業計画の件
	第8号議案	第11期予算(案)承認の件
	第9号議案	第11期管理組合役員選任の件

<当日持参頂くもの>

- ・ 本総会のご案内
- ・ 管理規約集
- ・ 筆記用具
- ・ 管理会社より配布された「重要事項説明書」
- など

尚、ご都合により欠席される方は添付の「委任状」に、出席の方は「出席票」に、ご署名・ご捺印の上、9月27日(水)までに1F集合ポスト「管理組合」宛にご投函下さい。

また、外部居住者の方は、返信用封筒にて9月28日(木)必着にてご郵送下さい。

第4号議案 管理費改定（値上げ）の件

当管理組合の一般会計収支については平成12年の防犯カメラ導入後より、赤字予算を立てざるを得ない状況に陥り、是正対策の一助として、第8期に自転車置場の使用を有料化し黒字への転換を図ってきましたが、本年の地震保険加入の支出増に加え、今後ますます、建物・設備共に経年による日常修繕費用も増加の一途を辿ると予想されます。

本年3月に組合員皆様に「意見聴取アンケート」を実施し、貴重な意見を多数寄せていただきました。その集計結果を踏まえた上で(3月16日付にて集計結果配布済)、4/23日付け第5回理事会議事録、6/15日付け第6回理事会議事録にてお知らせして来たように、以下の表の通り管理費を値上げする事を提案いたします。ご承認の程をお願いします。

＜戸当り平均400円(約3%)値上げ 管理費改定(案)一覧表 ※10円未満端数切捨て＞

用 途	タイプ	部 屋 番 号	敷地権割合 および 建物共有持分	【 現 行 】 管理費 月額/円	値上案 月額/円	【 値上後 】 管理費 月額/円
住	A	201, 301	6960	12,100	380	12,480
	B1, B1b, B1g	101, 102, 202, 203, 204, 302, 303, 304,	6728	11,700	360	12,060
	B1r, B2, B2g	402, 403, 501, 502, 503, 601, 602				
	C, Cg	103, 205, 305, 404, 504, 603, 701				
	D1, D1g, D1r D2, D2b, D2g D3, D3g	104, 105, 106, 206, 207, 208, 306, 307, 308, 405, 406, 407 505, 604, 605, 702				
	E	401	7943	13,800	430	14,230
居	F	506	8596	15,000	470	15,470
合 計 総戸数 42戸			306266	532,000	16,540	548,540

※ 上記改定は平成19年1月分より効力を発するものとします。

第5号議案 弔慰金制度廃止の件

第1期通常総会（平成9年9月）にて「弔慰金制定の件」として、居住者死亡の際に1万円を支払う事が定められていましたが、管理費等引落時に自治会費を自動徴収し、管理組合単位で全戸一括加入している「鹿手袋自治会」に香典制度（1万円）がある事から、管理組合としての弔慰金の支払は廃止しても良いのではとの意見が寄せられ、本年3月に住民アンケートを実施いたしました。

集計結果については第5回理事会議事録で広報済みですが、もっとも多数であった「弔慰金制度廃止」を提案しますので、ご審議の程をお願いします。

以上

第6号議案 管理委託契約締結の件

現在、㈱コスモスライフと締結しております管理委託契約は平成17年10月1日から平成18年9月末日までとなっております。管理委託契約に基づいた契約更新についての申入れ書面が本年6月に提出され、また、9月10日理事会にて、管理者(理事長)が「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に則った重要事項説明を受け、区分所有者の皆様には重要事項説明書写しが配布されております。

今回の契約締結については契約条件の変更はなく、契約条件同一の更新契約となります。理事会としては引き続き、㈱コスモスライフとの管理委託契約の締結を議案として提案致します。

契約期間：平成18年10月1日から平成19年9月末日までの一年間

以上

平成18年10月9日

コスモ武蔵浦和エクシード
区分所有者各位

コスモ武蔵浦和エクシード
管理組合理事長

コスモ武蔵浦和エクシード 第10期通常総会議事録

日 時：平成18年9月30日（土） 10:00 ～10:40

場 所：田島公民館「2F 大会議室」

議 案：第1号議案	第10期事業報告の件
第2号議案	第10期決算報告の件
第3号議案	第10期監査報告の件
第4号議案	管理費改定(値上げ)の件
第5号議案	弔慰金制度廃止の件
第6号議案	管理委託契約締結の件
第7号議案	第11期事業計画の件
第8号議案	第11期予算(案)承認の件
第9号議案	第11期管理組合役員選任の件

出席者：組合員総数42名の内、出席組合員数37名〔内委任状22名〕

議決権総数 42 の内、出席議決権数37 〔内委任状22〕

幹事コスモスライフ：フロントマネージャー アメニティコーディネーター

総会の開催に先立ち、本総会議長に 理事長が就任し、「出席者数37名は組合員総数及び議決権総数の半数以上に達しており、本総会は成立します。」旨の報告がなされ、審議に入った。

第1号議案 第10期事業報告の件

副理事長より議案に基づき、第10期事業報告及び理事会活動報告がなされ、特に質問も無く、原案通り全会一致で承認された。

第2号議案 第10期決算報告の件

副理事長より議案に基づき、第10期収支決算報告がなされ、特に質問も無く、原案通り全会一致で承認された。

第3号議案 第10期監査報告の件

監事より議案に基づき第10期監査報告があり、特に質問も無く、原案通り全会一致で承認された。

第4号議案 管理費改定(値上げ)の件

理事より議案に基づき説明があり、特に質問も無く、原案通り全会一致で承認された。

第5号議案 弔慰金制度廃止の件

理事より議案に基づき説明があり、特に質問も無く、原案通り全会一致で承認された。

第6号議案 管理委託契約締結の件

理事より議案に基づき説明があり、特に質問も無く、原案通り全会一致で承認された。

第7号議案 第11期事業計画の件

理事より議案に基づき、第11期事業計画の説明があり、特に質問も無く、原案通り全会一致で承認された。

平成21年9月18日

コスモ武蔵浦和エクシード
区分所有者各位

コスモ武蔵浦和エクシード管理組合
理事長

コスモ武蔵浦和エクシード管理組合 第13期通常総会のご案内

拝啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は管理組合業務に対しまして格別のご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、「コスモ武蔵浦和エクシード管理組合第13期通常総会」を下記の通り開催致したくご案内申し上げます。ご多忙中とは存じますが、万障お繰り合わせの上ご出席下さいますようお願い申し上げます。

敬具

記

＜日 時＞	平成21年 9月 27日（日）	10:00 ～ 12:00	（終了予定）
※総会開始前に管理会社による「重要事項説明会（20分程度）」が行われます。			

※総会終了後、第1回理事会開催（新旧役員引継）予定

＜場 所＞	田島公民館「3階 和 室」	＜田島3-27-6 電863-0400＞
-------	---------------	----------------------

＜議 題＞	第1号議案	第13期 ①事業報告、②決算報告 並びに ③監査報告の件
	第2号議案	オープンルーム開催規則制定の件 使用細則第2条（敷地及び共用部分等の使用）第3項追加 および使用細則第6条（事前承認並びに連絡事項）へ第4項追加
	第3号議案	管理費等自動振替手数料自己負担の件 管理規約第51条（管理費等の徴収）第1項の変更 ＜特別多数決議＞
	第4号議案	管理委託契約＜清掃仕様変更＞ 締結の件
	第5号議案	第14期 ①事業計画、②予算（案）承認の件
	第6号議案	第14期 管理組合役員選任の件

※「特別多数決議」は組合員総数及び議決権総数の各3/4以上の多数で決します。

管理規約の定めに従い、本総会の議長は理事長が務めます。

＜当日持参頂くもの＞

- ・ 本総会のご案内
- ・ 管理規約集
- ・ 筆記用具
- ・ 別途管理会社より配布される「重要事項説明会開催のお知らせ＜重要事項説明書＞」 など

尚、ご都合により欠席される方は添付の「委任状」に、出席の方は「出席票」に、ご署名・ご捺印の上、9月23日（水）までに1F集合ポスト「管理組合」宛にご投函下さい。

また、外部居住者の方は、返信用封筒にて9月25日（金）必着にてご郵送下さい。

*本総会議案書には、個人情報が含まれておりますので取扱いにご注意ください。

第2号議案 **オープンルーム開催規則制定の件**
 使用細則第2条(敷地及び共用部分等の使用)第3項追記
 および使用細則第6条(事前承認並びに連絡事項)へ第4項追加

オープンルーム開催に必要な申請方法等のルールが無かったことから、新たに申請書様式を作成し、使用細則に届出ルールについて明文化することを提案しますのでご審議の程をお願いします。

なお、この使用細則の変更は、本議案の承認をもって平成21年9月27日より効力を発するものとします。

＜使用細則 第2条(敷地及び共用部分等の使用) 第3項へ以下の太字下線部分を追記する＞

第2条 (敷地及び共用部分等の使用)

各区分所有者及び占有者は、敷地及び共用部分を使用するにあたり次の行為をしてはならない。

- 1) 電気室、受水槽その他立入禁止場所及び危険な場所へ立ち入ること。
- 2) 屋上等非歩行部分を歩行すること。
- 3) 専用使用権が設定されている箇所以外の敷地又は建物の外周その他の共用部分等に、看板、広告、標識等の工作物を築造設置すること。

ただし、本細則第6条(事前承認並びに連絡事項)において、書面による承諾を得たものを除く。

＜使用細則 第6条(事前承認並びに連絡事項) へ第4項を追加する＞

第6条 (事前承認並びに連絡事項)

各区分所有者及び占有者は、建物の保全及び本物件内の秩序を維持する為、下記事項については事前に管理者の承諾を得なければならない。(但し、申し出、承諾とも書面で行うものとする)

- 1) 電気、ガス、給排水、通信等の諸設備の新設、増設、除去、変更をする場合
- 2) 大型金庫、ピアノ等の重量物を搬入、据付、移動する場合
- 3) 多人数が集まる集会、催物などの開催

4) 前第3項において、売却等の目的でオープンルームを開催する場合は、所定の「オープンルーム開催申請書；兼誓約書」に必要事項を記入の上、管理者に開催一週間前迄に届出し、許可書発行による承諾を得ること。

*次ページに「オープンルーム開催申請書；兼誓約書(様式)」を添付しますのでご参照ください。

以上

第3号議案 **管理費等自動振替手数料自己負担の件**
 管理規約第61条(管理費等の徴収)第1項の変更 <特別多数決論>

現在、管理費等の自動振替手数料は2ヶ月目(当月分が残高不足等で振替出来なかった場合、翌月再振替している)まで管理組合で負担(1件85円)していますが、再振替の手数料は、本来、本人が負担すべき費用と考え、以下の通り、管理規約を改正し、今後は「当月振替分」以外の手数料は、該当する組合員の自己負担とする旨を提案します。ご審議の程をお願い致します。

なお、この管理規約の変更は、本議案の承認をもって平成22年1月1日より効力を発するものとします。

＜管理規約 第61条(管理費等の徴収) 第1項へ以下の太字下線部分を追記する＞

第61条 (管理費等の徴収)

管理組合は、第23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別に指定する期日に自動振替の方法により徴収する。なお、当月期日以降の振替手数料については自ら負担すること。

また、上記以外の徴収方法を望む場合については、理事会の許可を得るものとし、それに要する振込手数料等の費用については自ら負担すること。

以上

オープンルーム開催申請書；兼誓約書

コスモ武蔵浦和エクシード 管理組合 御中

記入日： 年 月 日

号室 区分所有者 氏名： 印

仲介不動産会社など	社名：	担当者名：
	住所：	電話番号：
特記事項など		
開催日時	月 日 () AM・PM : ~ AM・PM :	
	月 日 () AM・PM : ~ AM・PM :	
	月 日 () AM・PM : ~ AM・PM :	
	月 日 () AM・PM : ~ AM・PM :	

私が区分所有する 号室の売却にあたり、上記の通り、オープンルームの開催を申請致します。

なお、上記オープンルーム開催において、管理組合または第三者に迷惑損害等を与えた場合は、私の責任と費用負担において処理解決し、また、以下を遵守することを誓約致します。

1. 設置看板は、建物外側の玄関アプローチ1箇所とします。
2. 案内プレート設置は、オートロック操作盤上1箇所とします。
3. 内覧客が館内を徘徊しないよう必ずエントランスに出向き、責任をもって誘導します。

以上

受付年月日	承認欄
年 月 日	印

-----きりとりせん-----

オープンルーム開催許可書

発行日： 年 月 日

号室 様

貴殿が、 年 月 日付で申請した

「 年 月 日 ~ 日のオープンルーム開催」を許可致します。

コスモ武蔵浦和エクシード管理組合 印

コスモ武蔵浦和エクシード
区分所有者各位

平成 21年10月 4日

コスモ武蔵浦和エクシード管理組合
管理組合理事長

コスモ武蔵浦和エクシード 第13期通常総会議事録

日 時：平成 21年 9月 27日（日）10:00～12:00

総会審議開始前に管理会社による重要事項説明会が行われた

場 所：田島公民館「3階 和室」

議 案：第1号議案 第13期 ①事業報告 ②決算報告 並びに ③監査報告の件
第2号議案 オープンルーム開催規則制定の件
使用細則第2条（敷地及び共用部分等の使用）第3項追加
および使用細則第5条（事前承認並びに連絡事項）へ第4項追加
第3号議案 管理費等自動振替手数料自己負担の件 〈特別多数決議〉
管理規約第61条（管理費等の徴収）第1項の変更
第4号議案 管理委託契約＜清掃仕様変更＞ 締結の件
第5号議案 第14期 ①事業計画 ②予算（案）承認の件
第6号議案 第14期管理組合役員選任の件

出席者：組合総数42名の内、出席組合員数39名 [内委任状23名]

議決権総数42の内、出席議決権数39 [内委任状23]

開コスモスライフ：フロントマネージャー 浦和一課課長

（敬称略）

総会の開催に先立ち、本総会議長に 理事長が就任し、

「出席者数39名は組合員総数及び議決権総数の4分の3以上に達しており、
第3号議案の特別多数決議の審議を含め、本総会は成立します」旨の報告がなされ、
審議に入った。

議案に入る前に理事より修繕積立金の現状についての説明があった

第13期通常総会の29ページ参照

次回24期大規模修繕より積立金が赤字となります。

36期を黒字にするためには計画している修繕で計算すると、

今の積立金プラス18000円程の値上げをする必要があります

第1号議案 第13期 ① 事業報告、②決算報告 並びに③監査報告の件

各担当役員より議案に基づき報告がなされ、

特に質問もなく、原案通り全会一致で承認された。

①事業報告(担当： 副理事長)

②決算報告(担当： 副理事長)

③監査報告(担当： 監事)

第2号議案 オープンルーム開催規則制定の件

使用細則第2条(敷地及び共用部分等の使用)第3項追記

および使用細則第5条(事前承認並びに連絡事項)へ第4項追加

理事より議案に基づき説明があり、

特に質問もなく、原案通りに全会一致で承認された。

第3号議案 管理費等自動振替手数料自己負担の件

管理規約第61条(管理費等の徴収)第1項の変更 <特別多数決議>

理事より議案に基づき説明があり、

以下の質疑の後、原案通り全会一致で承認された。

Q (号室 氏) : 何件位、再振替をし負担していたのか。

A (理事長) : 2件程、13期においてありました。

第4号議案 管理委託契約<清掃仕様変更> 締結の件

理事より議案に基づき説明があり、

以下の質疑の後、原案通り全会一致で承認された。

平成22年 9月17日

コスモ武蔵浦和エクシード
区分所有者各位

コスモ武蔵浦和エクシード管理組合
理事長

コスモ武蔵浦和エクシード管理組合 第14期通常総会のご案内

拝啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は管理組合業務に対しまして格別のご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、「コスモ武蔵浦和エクシード管理組合第14期通常総会」を下記の通り開催致したくご案内申し上げます。ご多忙中とは存じますが、万障お繰り合わせの上ご出席下さいますようお願い申し上げます。

また、総会審議終了後に「長期修繕計画見直し案」についての意見交換会を予定しております。

敬具

記

＜日 時＞	9:30～10:00 (終了予定) 管理会社による「重要事項説明会」が行われます。
平成22年 9月26日(日)	10:00～12:00 (終了予定) 第14期通常総会

※総会終了後、第1回理事会(新旧役員引継ぎ)開催予定

＜場 所＞	田島公民館「2階 大会議室」 <田島3-27-6 電話863-0400> *最終ページ地図参照
-------	---

＜議 題＞	第1号議案	第14期 ①事業報告、②決算報告 並びに ③監査報告の件
	第2号議案	自転車置場使用細則制定および使用料改定の件
	第3号議案	インターネットサービス(KDDI「auひかり」)追加導入の件
	第4号議案	電子ブレーカー設置の件
	第5号議案	エントランスホール明暗感知器設置の件
	第6号議案	管理委託契約 締結の件
	第7号議案	第15期 ①事業計画、②予算(案)承認の件
	第8号議案	第15期管理組合役員選任の件

*管理規約の定めに従い、本総会の議長は理事長を務めます。

＜当日持参頂くもの＞

- ・ 本総会のご案内
- ・ 管理規約集
- ・ 筆記用具
- ・ 別途管理会社より配布される「重要事項説明会開催のお知らせ(重要事項説明書)」 など

尚、ご都合により欠席される方は添付の「委任状」に、出席の方は「出席票」に、ご署名・ご捺印の上、9月23日(木)までに1F集合ポスト「管理組合」宛にご投函下さい。

また、外部居住者の方は、返信用封筒にて9月24日(金)必着にてご郵送下さい。

*本総会議案書には、個人情報が含まれておりますので取扱いにご注意ください。

第2号議案 自転車置場使用細則制定および使用料改定の件

今期理事会では、前期から申送りを受けた「駐輪場運営・管理方法についての検討」を継続し、例年10月に実施されていた抽選会を4月に変更し、また、本年6月には、保有台数の状況調査や使用料金の見直しに関するアンケートを実施する等、組合員皆様のご意見を伺いながら検討を重ねて来ました。

アンケート結果で多数を占めたご意見に基づき、自転車置場の整理・台数増加への抑止を図るため「使用料を改定する」と共に、より健全な運営のために以下のとおり「自転車置場使用細則」を制定することを提案いたします。

＜コスモ武蔵浦和エクシード自転車置場使用細則＞

(自転車置場)

自転車置場の使用については、以下に掲げる事項を遵守するものとします。

- 1) 自転車置場の使用は、本マンションに居住する区分所有者および占有者に限ります。譲渡・貸与・転居等により、本マンションに居住しなくなる場合は、速やかに登録抹消の手続きを行わなければなりません。
- 2) 自転車置場の使用は、原則1住戸2台までとします。2台以上の希望者については、理事会において協議の上決定するものとします。
- 3) 使用が決定した場合および解約する場合は、所定の「自転車置場使用届」を提出することとします。
- 4) 自転車置場で保管する全ての自転車は、所定の「自転車置場使用届」にて年1回の登録を行い、管理組合の発行する自転車シールを、自転車の所定位置に貼らなければなりません。
- 5) 自転車置場には、自転車以外のものを置いてはなりません。(バイク・幼児用三輪車等を保管することはできません)
- 6) 使用者は、必ず所定の場所に転倒等の危険のないように駐輪することとします。
- 7) 自転車置場は現状のまま使用するものとし、理由の如何を問わず施設・設備に変更を加えることはできません。
- 8) 敷地内での走行は最徐行とし、安全に十分留意することとします。
- 9) 敷地内での事故・盗難等について、管理組合・理事長・管理会社はその責任を負わないこととします。
- 10) 車両には施錠するなどして、各自で管理することとします。万一盗難等が発生しても管理組合・理事長・管理会社はその責任を負わないこととします。
- 11) 敷地内で事故・盗難等が発生した場合は、速やかに管理組合に届け出ることとします。
- 12) 自転車置場の使用にあたって、他の居住者に迷惑を及ぼす行為・敷地内での危険な行為等が行われた場合には、管理組合はその使用者に対して是正の申入れを行い、それでも改善されないときは、自転車置場の使用の中止と使用区画の明渡しを命ずることができるものとします。
- 13) 自転車置場の使用料と支払方法は次のとおりとします。

- ①使用料1台 ラック上段：200円(月額)
 ラック下段・階段下A・B・Cスペース：300円(月額)
 通路列スペース・階段横(元バイク置場)：500円(月額)

幼児用、子供用といった区分は無し。自転車置場に駐輪する全ての自転車を有料とします

②使用料は、区分所有者は毎月の管理費等とともに自動振替え、また占有者は現金集金の方法にて、別途管理組合へ支払うものとします。

④期間途中の登録抹消については、払い戻しは行いません。

- 14) 本細則をもってしても調わない事柄等は、理事会の協議に委ねるものとします。

本細則は、平成22年11月1日より効力を発するものとします。

平成22年10月3日

コスモ武蔵浦和エクシード
区分所有者各位

コスモ武蔵浦和エクシード管理組合
第14期理事長

コスモ武蔵浦和エクシード 第14期通常総会議事録

日 時：平成22年9月26日（日） 10：00～

＊総会審議開始前に管理会社による重要事項説明会が行なわれた。

場 所：田島公民館「2階 大会議室」

議 案：第1号議案	第14期 ①事業報告、②決算報告 並びに ③監査報告の件
第2号議案	自転車置場使用細則制定および使用料改定の件
第3号議案	インターネットサービス(KDDI「auひかり」)追加導入の件
第4号議案	電子ブレーカー設置の件
第5号議案	エントランスホール明暗感知器設置の件
第6号議案	管理委託契約 締結の件
第7号議案	第15期 ①事業計画、②予算(案)承認の件
第8号議案	第15期管理組合役員選任の件

出席者：組合員総数42名の内、出席組合員数 34 名 [内委任状 20名]

議決権総数 42 の内、出席議決権数 34 [内委任状 20]

大和ライフネクスト(株)：中アミティコーディネーター、早川フロントマネージャー

総会の開催に先立ち、本総会議長に、「理事長が就任し、「出席者数 34 名は組合員総数及び議決権総数の半数以上に達しており、本総会は成立します。」旨の報告がなされ、審議に入った。

第1号議案 第14期 ①事業報告、②決算報告 並びに ③監査報告の件

各担当役員より議案に基づき報告がなされ、原案通り全会一致で承認された。

①事業報告（担当：〃 理事長）

②決算報告（担当：〃 副理事長）

③監査報告（担当：〃 監事）

第2号議案 自転車置場使用細則制定および使用料改定の件

〃 理事長より議案に基づき説明があり、以下の質疑の後、原案通り全会一致で承認された。

Q（〃 号室 氏）：駐輪場の抽選は引き続き行うのか。

A（〃 理事長）：各戸2台の優先割り当てを基準として今後も抽選を行う。今回の議案は、現在フリースペースに5台の駐輪があるが法的な問題もあり、できるだけ所定の位置に格納していただくために使用料の改定を提案した。

第3号議案 インターネットサービス(KDDI「auひかり」)追加導入の件

書記担当理事より議案に基づき説明があり、原案通り全会一致で承認された。

第4号議案 電子ブレーカー設置の件

書記担当理事より議案に基づき説明があり、原案通り全会一致で承認された。

第5号議案 エントランスホール明暗感知器設置の件

書記担当理事より議案に基づき説明があり、原案通り全会一致で承認された。

第6号議案 管理委託契約 締結の件

自治会担当理事より議案に基づき説明があり、原案通り全会一致で承認された。

第7号議案 第15期 ①事業計画、②予算(案)承認の件

各担当役員より議案に基づき説明があり、以下の質疑の後、原案通り全会一致で承認された。

①事業計画（担当：〃 理事長）

②予算(案)（担当：〃 副理事長）

Q（〃 号室 氏）：本総会の各議案の決定内容は、予算に反映しないのか。

平成23年9月16日

コスモ武蔵浦和エクシード
区分所有者各位

コスモ武蔵浦和エクシード管理組合
理事長

コスモ武蔵浦和エクシード管理組合 第15期通常総会のご案内

拝啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は管理組合業務に対しまして格別のご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、「コスモ武蔵浦和エクシード管理組合第15期通常総会」を下記の通り開催致し
たくご案内申し上げます。ご多忙中とは存じますが、万障お繰り合わせの上ご出席下さい
ますようお願い申し上げます。

敬具

記

＜日 時＞	平成23年9月25日(日) 10:00～12:00 (終了予定)	
※ 総会終了後、第1回理事会(新旧役員引継ぎ)開催予定		
＜場 所＞	鹿手袋会館「1F会議室」 鹿手袋6-4 *最終ページ地図参照	
＜議 題＞	第1号議案	第15期事業報告、決算報告並びに監査報告の件
	第2号議案	階段手摺設置の件
	第3号議案	長期修繕計画書見直し及び修繕維持積立金改定の件(特別多数決議)
	第4号議案	管理委託契約 締結の件
	第5号議案	第16期事業計画、予算(案)承認の件
	第6号議案	第16期管理組合役員選任の件

管理規約の定めに従い、本総会の議長は理事長が務めます。

<当日持参頂くもの>

- ・本総会のご案内
- ・管理規約集
- ・管理委託に係る重要事項説明書

尚、ご都合により欠席される方は添付の委任状、出席の方は出席票に、ご署名・ご捺印
の上、9月22日(木)までに管理組合郵便受けにご投函下さい。

また、外部居住者の方は、返信用封筒にてご郵送下さい。＜9月23日(金)必着＞

*本総会議案書には、個人情報が含まれておりますので取扱いにご注意ください。

第3号議案 長期修繕計画書見直し及び修繕維持積立金改定の件（特別多数決議）

予てより見直しを検討してまいりました長期修繕計画及び修繕積立金計画ですが、長期修繕計画書の項目見直しの上、修繕積立金改定に関するアンケートを実施させて頂いたところ、以下の結果となりました。

全42件中32件回収（回収率76％）

A案（16期2012年1月より100％UP、以降据置き）【 5件】

B案（16期2012年1月より50％UP、

2016年7月より更に40％UP、以降据置き）【23件】

C案（16期2012年1月より70％UP、

2021年7月より更に30％UP、以降据置き）【 4件】

このアンケートの結果、「B案（16期2012年1月より50％UP、2016年7月より更に40％UP、以降据置き）」にて改定すべく当議案を上程致します。尚、今後も建物の劣化状況、物価変動を鑑みながら見直しが必要となることもご承知置きください。

ご審議の程をお願い致します。

参考：部屋タイプ別修繕積立金比較一覧表

区分	戸数	専有面積 (㎡)	専有戸数	A案		B案		C案	
				100%UP	50%UP	40%UP	70%UP	90%UP	
				2012/1以降据置き	2012/1～	2016/7～	2012/1～	2021/7～	
A	2	69.60	8,400	16,800	12,600	17,600	14,200	18,600	
B	15	67.28	8,100	16,300	12,200	17,100	13,800	17,900	
C	7	81.13	9,800	19,600	14,600	20,600	16,600	21,600	
D	16	73.81	8,900	17,800	13,300	18,700	15,100	19,700	
E	1	79.43	9,600	19,200	14,300	20,100	16,200	21,200	
F	1	85.96	10,400	20,800	15,500	21,800	17,600	22,900	

2012/1以降据置き

5年後見直し（2回目）
以降据置き

10年後見直し（2回目）
以降据置き

※100円未満切り上げた上での金額表示です。

※値上げ改定時期は、2012年1月を予定しております。

※面積按分で計算をしているため、ルームタイプによっては厳密に倍率の値とはなりません。

コスモ武蔵浦和エクシード 長期修繕計画 <全体>

修繕対象項目	2012/05 16期	2013/05 17期	2014/05 18期	2015/05 19期	2016/05 20期	2017/05 21期	2018/05 22期	2019/05 23期	2020/05 24期	2021/05 25期	2022/05 26期	2023/05 27期	2024/05 28期
建築系													
外壁等												23,500	
屋根									8,500				
床												12,800	
内装					2,700							500	
建具・金物												2,700	
共用部・エレベーター												600	
外構												4,000	
その他												3,000	
工事総額												3,500	
小計(建築系)					2,700				18,500			64,700	
設備系													
給水設備	1,700	200		200		1,400			8,000	7,400			
排水設備	440						440						440
電気設備	200												200
電気設備	200								2,100				
消防・避難設備	4,000								4,000				
昇降機設備													
機械式駐車設備	500		70	350	1,550	1,900	889	48	15,850	550	1,600	6,365	710
その他設備	500								800				
工事総額	2,700	200	70	350	1,550	1,900	889	48	16,850	550	1,600	6,365	710
小計(設備系)	2,700	200	70	350	1,550	1,900	889	48	16,850	550	1,600	6,365	710
その他													
建物診断						700							
電気設備点検						700							
給水設備点検	700												
排水設備点検													
施工会社選定補助費	500							500					
その他													
小計(その他)	1,200						1,400	500					
各年度工事支出金額合計	29,591	200	70	350	2,700	1,680	2,259	548	24,350	550	1,600	61,065	710
工事支出金額累計	29,591	29,191	29,261	29,611	32,311	34,001	36,260	36,808	61,158	61,708	63,306	124,391	125,101

<長期修繕計画ご利用上の注意点>

- 1 当長期修繕計画は、定期的を実施する必要がある計画修繕の実施時期を予想したものです。
- 2 おおむね5年ごとに、建物の劣化状況にあわせて計画の見直しが必要となります。
- 3 施工、環境、使用状況による修繕時期の変動は見込んでいません。実際の施工時期については、建物・設備の調査診断等による見極めが必要です。
- 4 ここでの工事費用は概算値です。実際に工事を発注する前には、現地にて専門家による調査をおこなった上で、工事費を精算する必要があります。よって、この不測の工事、実施時期の繰り上がり、大幅な改良等には、区分所有者において一時負担金等で対応する必要がある場合もあります。
- 5 当長期修繕計画案で設定した、上記の工事項目に加えて、新たな修繕項目が発生する場合があります。
- 6 建築の小修繕、設備の備品交換等は、日常的に発生する修繕項目として、管理費等一般会計で支出する必要があります。したがって、上記修繕計画には見込ません。
- 7 上記修繕計画は、メンテナンスの共用部分に関するものであり、専有部分は含んでおりません。
- 8 給水管(専有部配管)更新工事については、各戸により内装仕様が異なる為、工事費用は算出しておりません。
- 9 平成20年4月の建築基準法施工規則の一部改正により、『定期報告制度』の見直しがあり、竣工、外壁改修等から10年を超えてから最初の調査の際に全面打診

竣工年月：1996年9月

2025/05	2026/05	2027/05	2028/05	2029/05	2030/05	2031/05	2032/05	2033/05	2034/05	2035/05	2036/05	2037/05	2038/05	2039/05	2040/05	2041/05
29期	30期	31期	32期	33期	34期	35期	36期	37期	38期	39期	40期	41期	42期	43期	44期	45期
													26500			
							18900						12800			
					12700								1600			
						9200										
													6200			
													1000			
													3500			
					2700		18000						55800			
400			15500	1400									400			10400
					440	18900						440				
												200				
	2000		200													
	1000	4000														
	15000															
				1930												
		500														
580	18000	4968	17219	1730	440	18900		400			640	400				1400
					700											
	700															
		500			500	500										
	700	600		700	1200	500										
680	18700	5466	17219	2430	4340	20400	18000	400			640	400	59600			1400
125651	144361	149827	167046	169476	173816	194216	212216	212616	212616	212616	213256	213656	267256	267256	267256	288656

(金額 単位：千円)

：で算出している修繕工事費を工事発注用の予定額とすることはできません。また、今後の物価・工事費等の変動による値上がりは、見込んでおりません。

んでおりません。

が必要になりました。「3年以内に外壁改修が行われることが確実である場合」は、全面打診の必要はありませんが、手の届く範囲での打診等が必要です。

竣工年月:1996年9月

2020/06	2021/06	2022/06	2023/06	2024/06	2025/06	2026/06	2027/06	2028/06	2029/06	2030/06	2031/06	2032/06	2033/06	2034/06	2035/06	2036/06	2037/06	2038/06	2039/06	2040/06	2041/06
24期	25期	26期	27期	28期	29期	30期	31期	32期	33期	34期	35期	36期	37期	38期	39期	40期	41期	42期	43期	44期	45期
			8,500														8,600				
			5,600														5,600				
			4,700														4,700				
			7,500														7,500				
2,600											2,500										
1,800											1,300										
1,000											1,300										
3,100											3,100										
			5,500														5,800				
			4,500														4,300				
			2,500														2,500				
			1,600							1,900							1,600				
										800											
											5,200										
			2,700																		
			600																		
																	5,200				
			2,800																		
			400																		
			600																		
			500														500				
			2,500														2,500				
			1,500														1,500				
8,500			54,700							2,700		18,000					53,600				
11,200	11,200	11,200	65,900	65,900	65,900	65,900	65,900	65,900	65,900	65,900	65,900	65,900	65,900	65,900	65,900	65,900	140,200	140,200	140,200	140,200	140,200

(金額単位:千円)

コスモ武蔵浦和エクシード 長期修繕計画 <詳細>

設備系項目①

修繕詳細項目	修繕内容	前回工事 (年/月)	周期 (年)	設定金額 (千円)	2012/03 16期	2013/03 17期	2014/03 18期	2015/03 19期	2016/03 20期	2017/03 21期	2018/03 22期	2019/03 23期
給水管 (共用配管)	延命/更新		16/32	4,200/12,500	4,200							
給水管 (専有部配管)	延命		16	5,300	5,300							
給水管 (寒水器廻り)	配管、分岐更新		16	3,200	3,200							
給水パイプ (防凍)	分解整備/工水交換	2011/04	4/12	400/1,400		200		200		1,400		
受水槽	槽本体交換		24	8,000								
給水配管												
給水管	更新		35	18,900								
排水パイプ	交換		6	440	440						440	
生活排水設備												
空調機	交換		12	200	200							
電気設備												
照明器具	既存同等品交換		24	1,700								
共同洗滌設備	各機パイプ交換		15	200	200							
配電盤	開閉装置交換/動力盤交換		30/30	900/1,100								
通気排気管	交換		24	400								
排水設備												
排水パイプ	交換		15	4,000	4,000							
屋内消火栓設備	滅火栓交換/消火栓パイプ交換		24/24	900/2,000								
自動火災報知設備	受信機、受信機等交換		30	1,000								
連結高水圧設備	機械部品更新		24	2,000								
昇降機設備												
エレベーター設備	張立新設		30	15,000								
エレベーター設備												
機械式駐車設備	機器類交換				8,051		70	160		280	419	46
エレベーター設備												
宅配ボックス設備	交換		24	500								
エレベーター設備	パイプ交換		15	500	500							
エレベーター設備												
給水設備	給水管修繕			700/800	700							
排水設備	排水管修繕			1,000								
小計 (設備系)					27,791	300	70	360		1,680	859	46
累計 (設備系)					27,791	27,931	28,001	28,421	28,421	30,101	30,960	31,006

竣工年月：1996年9月

2021/06	2021/06	2022/06	2023/06	2024/06	2025/06	2026/06	2027/06	2028/06	2029/06	2030/06	2031/06	2032/06	2033/06	2034/06	2035/06	2036/06	2037/06	2038/06	2039/06	2040/06	2041/06	2042/06	2043/06	2044/06	2045/06
24期	25期	26期	27期	28期	29期	30期	31期	32期	33期	34期	35期	36期	37期	38期	39期	40期	41期	42期	43期	44期	45期				
								12,600																	
								3,200																	
	400				400				1,400					400				400							1,400
8,000																									
													18,900												
				440						440							440								
				200													200								
1,700																									
									200																
						2,000																			
400																									
								4,000																	
2,900																									
								1,000																	
2,000																									
								18,000																	
50	150	1,600	6,365	70	150			466	419	330															
800																									
								500																	
								800																	
													1,000												
15,050	650	1,600	6,365	710	650	18,000	4,966	17,216	1,750	440	18,900			400			640	400							1,400
46,806	47,406	49,006	55,361	55,101	59,061	74,061	78,627	96,946	99,576	99,916	118,916	118,916	119,916	119,916	119,916	119,916	119,956	120,353	120,356	120,356	120,356	120,356	121,756		

(金額単位：千円)

コスモ武蔵浦和エクシード 長期修繕計画 <詳細>

その他項目①

修繕詳細項目	修繕内容	前回工事 (年/月)	周期 (年)	設定金額 (千円)	2012/06 16期	2013/06 17期	2014/06 18期	2015/06 19期	2016/06 20期	2017/06 21期	2018/06 22期	2019/06 23期
建物修繕	建物診断、改修設計	2006/03		700							700	
暖気設備診断	暖気設備劣化調査			700							700	
給水管調査診断	給水管劣化調査			700	700							
排水管調査診断	排水管劣化調査			700								
衛生器具点検及び修理												
大規模修繕				500								500
給水管修繕				500	500							
排水管修繕				500								
グレードアップ												
小計(その他)					1,200						1,400	500
累計(その他)					1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	2,600	3,100

当長期修繕計画の総額	28,991	200	70	360	2,700	1,680	2,250	545				
当長期修繕計画の累計額	28,991	28,191	28,261	28,621	32,321	34,001	35,250	35,795				

<長期修繕計画ご利用上の注意点>

- 1 当長期修繕計画は、定期的を実施する必要がある計画修繕の実施時期を予想したものです。
- 2 おおむね5年ごとに、建物の劣化状況にあわせて計画の見直しが必要となります。
- 3 施工、環境、使用状況による修繕周期の変動は見込んでいません。実際の施工時期については、建物・設備の調査診断等による見極めが必要です。
- 4 ここの工事費用は概算値です。実際に工事を発注する前には、現地にて専門家による調査をおこなった上で、工事費を積算する必要があります。よって、こ
- 5 不測の工事、実施時期の繰り上がり、大規模改良等には、区分所有者において一時負担金等で対応する必要がある場合もあります。
- 6 当長期修繕計画案で設定した、上記の工事項目に加えて、新たな修繕項目が発生する場合があります。
- 7 建築の小修繕、設備の部品交換等は、日常的に発生する修繕項目として、管理費等一般会計で支出する必要があります。したがって、上記修繕計画には見及
- 8 上記修繕計画は、マンションの共用部分に関するものであり、専有部分は含んでおりません。
- 9 給水管(専有部配管)更新工事については、各戸により内装仕様が異なる為、工事費用は算出しておりません。
- 10 平成20年4月の建築基準法施工規則の一部改正により、『定期報告制度』の見直しがあり、竣工、外壁改修等から10年を超えてから最初の調査の際に全面打診

竣工年月: 1996年9月

2020/05	2021/06	2022/06	2023/05	2024/05	2025/06	2026/06	2027/05	2028/06	2029/05	2030/06	2031/05	2032/06	2033/05	2034/06	2035/05	2036/06	2037/05	2038/06	2039/05	2040/06	2041/05
24期	25期	26期	27期	28期	29期	30期	31期	32期	33期	34期	35期	36期	37期	38期	39期	40期	41期	42期	43期	44期	45期
										700											
						700															
								700													
										500											
						500															
										500											
						700	500		700	1200	500										
3100	3100	3100	3100	3100	3100	2800	4300	4200	5000	6200	6700	5700	6700	6700	6700	6700	6700	6700	6700	6700	6700
24390	650	1500	61005	710	850	18700	5488	17218	2480	4340	29400	18000	400			640	400	52600			1400
61155	61706	63306	124381	125101	126661	144381	142827	167045	162476	173816	184216	212315	212816	212315	212816	212816	213255	257256	267256	267256	268556

(金額 単位: 千円)

ここで算出している修繕工事費を工事費注目の予定額とすることはできません。また、今後の物価・工事費等の変動による値上がりは、見込んでおりません。

込んでおりません。

多が必要になりました。「3年以内に外壁改修が行われることが確実である場合」は、全面打診の必要はありませんが、手の届く範囲での打診等が必要です。

コスモ武蔵浦和エクシード 修繕費

○長期修繕計画

[単位:千円]

期合決算年	～2012/03	～2013/03	～2014/03	～2015/03	～2016/03	～2017/03	～2018/03	～2019/03	～2020/03	～2021/03	～2022/03	～2023/03	～2024/03	～2025/03
期	16期	17期	18期	19期	20期	21期	22期	23期	24期	25期	26期	27期	28期	29期
各年度工事支出金額	28,991	29,191	29,261	29,621	32,321	34,001	35,240	36,806	61,156	61,706	63,306	124,391	125,101	125,661
工事支出金額累計 (a)	28,991	58,182	87,443	117,064	149,385	183,386	218,626	255,432	316,588	378,294	441,600	565,991	690,992	816,653

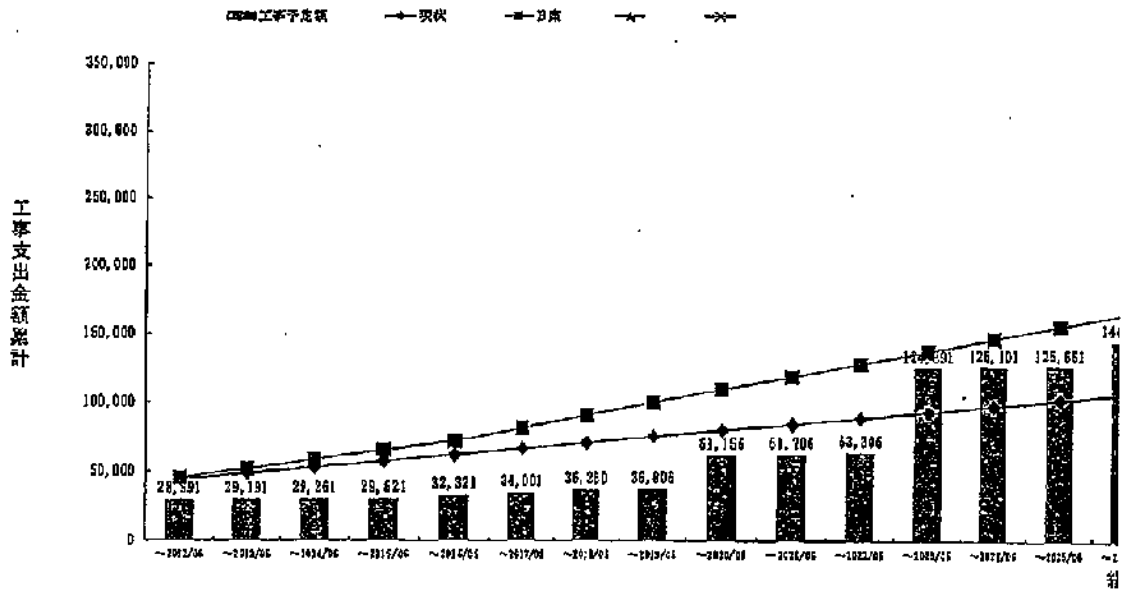
○積立金計画

期末残高 19,605 [単位:千円]

現状	積立金 ①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮
(現状の積立金の要増減移した 場合)	4,431	4,431	4,431	4,431	4,431	4,431	4,431	4,431	4,431	4,431	4,431	4,431	4,431	4,431	4,431
その他収入1 ②	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他収入2 ③	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他収入3 ④	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
一時金 ⑤	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金 ⑥	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金返済額 ⑦	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
収入累計 ⑧	44,037	48,468	52,899	57,330	61,761	66,192	70,623	75,054	79,485	83,916	88,347	92,778	97,209	101,640	106,071
①+②+③+④+⑤+⑥-⑦	44,037	48,468	52,899	57,330	61,761	66,192	70,623	75,054	79,485	83,916	88,347	92,778	97,209	101,640	106,071
修繕費不足(⑧-①)	18,046	15,277	12,508	9,739	6,970	4,201	1,432	-1,338	-4,109	-6,880	-9,651	-12,422	-15,193	-17,964	-20,735
必要増減額	5,539	5,647	5,755	5,863	5,971	6,079	6,187	6,295	6,403	6,511	6,619	6,727	6,835	6,943	7,051
積立金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他収入1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他収入2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他収入3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
一時金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金返済額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
収入累計	45,145	50,112	55,079	60,046	65,013	70,000	75,000	80,000	85,000	90,000	95,000	100,000	105,000	110,000	115,000
修繕費不足	16,154	12,601	9,048	5,495	1,942	-1,611	-4,164	-6,717	-9,270	-11,823	-14,376	-16,929	-19,482	-22,035	-24,588
必要増減額	16,154	12,601	9,048	5,495	1,942	-1,611	-4,164	-6,717	-9,270	-11,823	-14,376	-16,929	-19,482	-22,035	-24,588
積立金															
その他収入1															
その他収入2															
その他収入3															
一時金															
借入金															
借入金返済額															
収入累計															
修繕費不足															

(単位:千円)

積立金推移グラフ



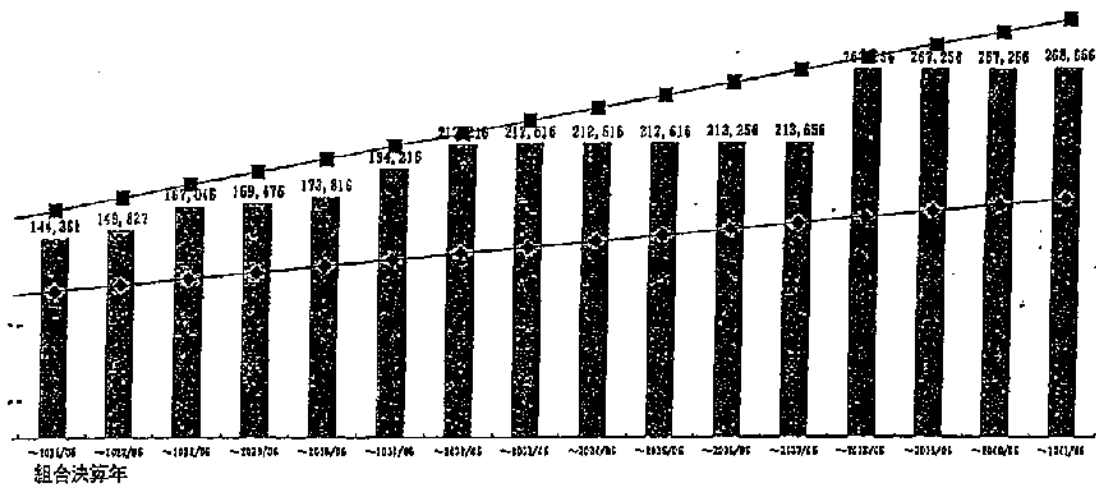
維持積立金計画書

2011年9月2日
大和ライフネスト(株)

～2026/06	～2027/06	～2028/06	～2029/06	～2030/06	～2031/06	～2032/06	～2033/06	～2034/06	～2035/06	～2036/06	～2037/06	～2038/06	～2039/06	～2040/06	～2041/06
30期	31期	32期	33期	34期	35期	36期	37期	38期	39期	40期	41期	42期	43期	44期	45期
18,700	5,456	19,219	2,420	4,340	20,400	18,800	400	0	0	649	600	52,600	0	0	1,400
144,381	149,827	167,046	169,476	173,816	194,216	212,216	212,616	212,616	212,616	213,264	213,656	267,256	267,256	267,256	268,656

4,431	6,431	4,431	4,431	4,431	4,431	4,431	4,431	4,431	4,431	4,431	4,431	4,431	4,431	4,431	4,431
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	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	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	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
106,071	110,502	114,933	119,364	123,795	128,226	132,657	137,088	141,519	145,950	150,381	154,812	159,243	163,674	168,105	172,536
-38,280	-39,326	-52,113	-50,112	-50,021	-66,990	-79,559	-75,528	-71,037	-66,156	-62,375	-58,344	-106,012	-143,332	-99,151	-36,120
9,306	9,306	9,306	9,306	9,306	9,306	9,306	9,306	9,306	9,306	9,306	9,306	9,306	9,306	9,306	9,306
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	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	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	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
164,783	174,099	183,405	192,712	202,017	211,323	220,629	229,935	239,241	248,547	257,853	267,159	276,465	285,771	295,077	304,383
20,432	24,272	16,359	23,235	28,201	17,107	8,413	17,819	26,826	36,931	44,637	63,603	9,209	18,815	27,821	36,727

ラフ



平成23年10月4日

コスモ武蔵浦和エクシード
区分所有者 各位

コスモ武蔵浦和エクシード管理組合
第15期 理事長

コスモ武蔵浦和エクシード 第15期通常総会議事録

日 時 平成23年9月25日(日) ①10:00～12:00

場 所 鹿手袋会館「1F会議室」

議案	第1号議案	第15期事業報告、決算報告並びに監査報告の件
	第2号議案	階段手摺設置の件
	第3号議案	長期修繕計画書見直し及び修繕維持積立金改定の件(特別多数決議)
	第4号議案	管理委託契約締結の件
	第5号議案	第16期事業計画、予算(案)承認の件
	第6号議案	第16期管理組合役員選任の件

出席者 組合員総数42名の内、出席組合員数36名〔内委任状20名〕
議決権総数42の内、出席議決権数36〔内委任状20〕
大和ライフネクスト(株):横山グループリーダー・平塚様・早川フロントマネージャー

総会の開催に先立ち、本総会議長に、理事長が就任し、「出席者数36名は組合員数及び議決権数の半数以上に達しており、本総会は成立します。」旨の報告がなされ、審議に入った。

第1号議案 第15期 ①事業報告 ②決算報告 ③監査報告の件

各担当役員より議案に基づき報告がなされ、原案通り全会一致で承認された。なお、決算報告の際、節電効果の検証について、下記の通り併せ報告がありました。

電灯用

明暗感知器設置前(21年11月～22年8月) 月平均 1,771KWh 40,008円

明暗感知器設置後(22年11月～23年8月) 月平均 1,708KWh 39,327円

月平均 $\mp$ 63. 減(1.7%減)

動力用

電子ブレーカー設置前(21年11月～22年8月) 月平均 1,480KWh 45,846円

電子ブレーカー設置後(22年11月～23年8月) 月平均 1,463KWh 30,238円

月平均 $\mp$ 15,608. 減(34.0%減)

- | | |
|-------|------|
| ①事業報告 | 理事長 |
| ②決算報告 | 副理事長 |
| ③監査報告 | 監事 |

第2号議案 階段手摺設置の件

理事より議案に基づき説明があり、原案通り全会一致で承認された。

第3号議案 長期修繕計画書見直し及び修繕維持積立金改定の件(特別多数決議)

理事より議案に基づき説明があり、以下の質疑の後、原案通り全会一致で承認された。

Q (号室 氏) :修繕維持積立金は、5年後の改定時に再決議するのですか。

A (理事会役員) :再決議します。なお、ご承認いただいても飽くまでも計画ですので今後共見直しは必要です。

第4号議案 管理委託契約締結の件

理事長より議案に基づき説明があり、原案通り全会一致で承認された。

平成25年9月18日

コスモ武蔵浦和エクシード
区分所有者各位

コスモ武蔵浦和エクシード管理組合
理事長

コスモ武蔵浦和エクシード管理組合 第17期通常総会のご案内

拝啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は管理組合業務に対しまして格別のご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、「コスモ武蔵浦和エクシード管理組合第17期通常総会」を下記の通り開催致したくご案内申し上げます。ご多忙中とは存じますが、万障お繰り合わせの上、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

敬具

記

<日 時>		平成25年9月28日(土) 10:00~12:00 (終了予定)
		※9:40より大和ライフネットによる管理委託に係る重要事項説明会が行われます。 ※総会終了後、新旧役員引継ぎを予定しています。
<場 所>		田島公民館「講座室」さいたま市桜区田島3-27-6 ※最終ページ地図参照
<議 題>	第1号議案	第17期事業報告、決算報告並びに監査報告の件
	第2号議案	電力一括受電契約（共用部分電気料金削減）導入承認の件 ＜特別多数決議＞
	第3号議案	管理委託契約締結の件
	第4号議案	第18期事業計画、予算(案)承認の件
	第5号議案	第18期管理組合役員選任の件

管理規約の定めに従い、本総会の議長は理事長を務めます。

<当日持参頂くもの>

- ・ 本総会議案書
- ・ 管理規約集
- ・ 筆記用具
- ・ 管理委託に係る重要事項説明書

尚、出席の方は出席票に、ご都合により欠席される方は添付の委任状または議決権行使書にご署名・ご捺印の上、9月25日(水)までに管理組合郵便受けにご投函ください。

また、外部居住者の方は、返信用封筒にてご郵送ください。＜9月26日(木)必着＞

*本総会議案書には、個人情報が含まれておりますので取扱いにご注意ください。

第2号議案 電力一括受電契約（共用部分電気料金削減）導入承認の件【特別多数決議】

今期理事会では、管理組合経費削減（共用部分電気料金削減）の為、中央電力㈱の「マンション一括受電サービス」の導入の検討をおこないました。本議案の導入によって、一般会計の支出項目である「共用電気料」を削減し、管理費の支出を抑え、一般会計の余剰金を積立金会計に繰り入れを行う事で、今後の修繕積立金値上げを抑え、皆様の負担を軽減することができることを目的としています。

アンケート結果をふまえて検討をした結果、以下の理由から経費削減の手法として有効であると判断し、中央電力㈱の「マンション一括受電サービス」導入を本総会に上程することと致しました。

（１）共用部電気料金を３５％削減できる。

（２）削減メリットを修繕積立金に充当することが可能となる。

ご承認をよろしくお願い申し上げます。

【承認事項】

1. 東京電力㈱と各戸ごとのご契約をマンション一棟での契約に変更する
※契約変更は、共用部分だけでなく専有部分全戸も含めた変更となります。
2. 受変電設備一式を東京電力㈱所有から中央電力㈱所有に入替える
3. 各戸の電気使用料メーターを東京電力㈱のものから中央電力㈱のものへ入替える
※初期費用及びランニングコスト：無償（中央電力㈱が負担）
4. 中央電力㈱との契約は１５年とする（以後１年毎自動更新）

【概要】 マンション全体での一括契約（高圧契約）については以下の変更点がございます。



<主な変更点>

	共用部分		専有部分	
	現在	変更後	現在	変更後
■契約当事者	管理組合と東京電力が契約	中央電力と東京電力が一括契約（高圧契約）の締結	入居者と東京電力が契約	中央電力と東京電力が一括契約（高圧契約）の締結
■メーターの検針	東京電力が共用部に係るメーターを検針	中央電力が共用部に係るメーターを検針	東京電力が各戸別にメーターを検針	中央電力が各戸別にメーターを検針
■電気料金の請求	東京電力より管理組合へ請求（共用部）	中央電力より管理組合へ請求（共用部）	東京電力より入居者へ個別に請求	中央電力より入居者へ個別に請求
■電気料金の支払	管理組合が料金を支払う（東京電力へ）	管理組合が料金を支払う（中央電力へ）	入居者が個別に料金を支払う（東京電力へ）	入居者が個別に料金を支払う（中央電力へ）

	共用部分		専有部分	
■設備の管理	共用部の電気設備は管理組合が管理	変更無し	各戸の電気メーターは東京電力が管理	各戸の電気メーターは中央電力が管理
■電気料金単価	一括契約（高圧）の為、安くなる ※共用部プランを選択した場合		東京電力の価格と変更無し ※共用部プランを選択した場合	
■電気の供給先	東京電力からの供給に変更は無し			

<一括契約（高圧契約）に伴い中央電力㈱が行うサービス内容>

1. 受変電設備や調達、設置工事及び保守
2. 電気設備の保安管理
3. 電力供給会社との電気需給契約締結
4. 電気使用量の検針、料金算定、請求及び徴収等の料金管理
5. 電気供給会社に対する電気料金支払
6. 専有部利用者との利用契約の締結及び当該契約内容の策定

【メリット】

1. マンション共用部の電気料金削減 <共用電気料 35%削減（年間約28万）>
2. 漏電監視装置設置により24時間・365日体制でマンション全体の漏電監視が行われる
（現在は、東京電力㈱にて4年に1度漏電検査を実施）

【デメリット】

1. 導入工事の際に、午前1.5時間、午後1時間の停電が必要
2. 法定点検（3年に1度）の際には約1時間の停電が必要
3. 東京電力㈱選択約款「おトクなナイト」に同等の対応不可
※既に選択されている方は、過去の平均単価を算出の上での請求となります。
4. 東京電力㈱発行のSwitchカードの年間費割引に対応不可

【ご協力いただくこと】

入居者全員が東京電力㈱宛の「電気需給契約変更申込書」及び中央電力㈱宛の「電力一括契約サービス申込書」の提出が必要となります。※中央電力㈱が書類を回収します。

【管理規約変更】

管理規約 <別表第3-2> 専有部分から独立して使用する専用使用部分 ※変更箇所は太字下線

現行			変更後		
電気・水道・ガス等の共用施設	無償	東京電力(株)、埼玉県南水道企業団、東京ガス(株)等の当該事業供給者	電気・水道・ガス、電話等の共用施設	無償	<u>中央電力(株)</u> 、埼玉県南水道企業団、東京ガス(株)等の当該事業供給者

【サービス実施会社】

中央電力株式会社 東京本社：東京都千代田区大手町2-6-2 日本ビル
資本金：1億9380万円
設立：平成6年8月1日
事業：マンション一括受電サービス・省電力システムの開発

平成25年10月10日

コスモ武蔵浦和エクシード
区分所有者各位

コスモ武蔵浦和エクシード管理組合
理事長

コスモ武蔵浦和エクシード 第17期通常総会議事録

日 時：平成25年9月28日（土） 10:00 ～11:15

場 所：田島公民館

議 案：第1号議案 第17期事業報告、決算報告並びに監査報告の件
第2号議案 電力一括受電契約(共用部分電気料金削減)導入承認の件
第3号議案 管理委託契約締結の件
第4号議案 第18期事業計画、予算(案)承認の件
第5号議案 第18期管理組合役員選任の件

出席者：組合員総数42名の内 出席組合員数39名【内、議決権行使12名、委任状13名】
議決権総数42件の内 出席議決権数39件【内、議決権行使12件、委任状13件】
中央電力(株) 中岡氏
大和ライフネクスト(株) 荻野氏、千葉氏、早川フロントマネージャー

総会に先立ち、本総会議長に「理事長が就任し、「出席組合員数39は、組合員総数および議決権総数の半数以上に達しており、本総会は成立します。」旨の報告がなされ、審議に入った。

第1号議案 第17期事業報告、決算報告並びに監査報告の件

各担当役員より議案に基づき報告があり、原案通り全会一致で承認された。

- ① 事業報告 理事長
- ② 決算報告 理事長
- ③ 監査報告 監事

第2号議案 電力一括受電契約(共用部分電気料金削減)導入承認の件

理事長および中央電力(株)中岡氏より議案に基づき説明があり、以下の質疑の後、賛成:38、反対:1で原案通り承認された。

質問 号室 様
中央電力の役割は何か。

回答 中央電力(株) 中岡氏
管理組合でできない業務を代行して行う。行う業務は、検針や料金の請求等 本議案の「一括

契約に伴い中央電力㈱が行うサービス内容（P.24）」に記載されている内容。

回答 理事長

東京電力との間に入って業務を行ってくれるということ。

質問 〃 号室 〃 様

中央電力と東京電力との契約はどういうものか。また、開示は可能か。

回答 中央電力(株) 中岡氏

マンション一棟での高圧契約となる。開示は可能。

質問 〃 号室 〃 様

災害等が発生した時、東電だと安心という意識があるが、契約変更を行っても電力の供給等に問題はないか。

回答 中央電力(株) 中岡氏

高圧契約になっても、契約先は東電の為、対応は変わらない。東電から電気を買うことに変わりはなく、また、東電には送電義務がある為、東電が送電しないことはない。

質問 〃 号室 〃 様

契約期間が15年の理由は何か。

回答 中央電力(株) 中岡氏

設備の減価償却期間が15年ある為で、15年以降の設備の費用負担も使用者には発生しない。

質問 〃 号室 〃 様

支払方法はどうなるのか。

回答 中央電力(株) 中岡氏

東電と変わらず、口座振替となる。

質問 〃 号室 〃 様

メーターは今のものを使うのか。また、スマートグリッドが進んでいるが、将来的にどうなるか。

回答 中央電力(株) 中岡氏

メーターは中央電力のものに変更となる。また、スマートグリッド化する場合は、中央電力の負担で変更する。

質問 〃 号室 〃 様

停電の時間帯を聞きたい。

回答 中央電力(株) 中岡氏

導入工事は9:00～15:30頃（午前1.5時間、午後1時間）。法定点検は理事会と協議の上、決定するが、多い時間帯は10:00～11:00。

質問 〃 号室 〃 様

工事はいつからか。

回答 中央電力(株) 中岡氏

全員の申込書が揃ってからとなり、最短で2月頃となる。申込書が集まらなければサービスは開始できない。

質問 〃 号室 〃 様

専有部の金額は安くないのか。

回答 中央電力(株) 中岡氏

このマンションは、アンケート結果により共用部プランを選択された為、専有部は東電と同様の料金となる。契約期間中のプラン変更が可能。

質問 〃 号室 〃 様

東電の電気料金が値上がりになれば、このサービスも値上がりとなるのか。

回答 中央電力(株) 中岡氏

その通り。

質問 号室 様

大和ライフネクスト管理マンションでは中央電力のサービスはどれくらいの実績があるのか。

回答 中央電力(株) 中岡氏

関西で約30棟、首都圏で約50棟導入済み。中央電力全体では約8万5千戸の実績があり、三菱地所の新築では標準導入となっている。

質問 号室 様

各戸の専有設備が壊れたら損害賠償はできるか。

回答 中央電力(株) 中岡氏

中央電力の設備に原因がある場合は中央電力にて保障する。

質問 号室 様

中央電力の設備はどこに置くのか。

回答 中央電力(株) 中岡氏

今の東京電力の電気設備があるところに置く。

第3号議案 管理委託契約締結の件

理事より議案に基づき説明があり、以下の質疑応答の後、原案通り全会一致で承認された。

質問 号室 様

法定点検はそのまま、自主点検にあたる総合設備点検を年4回から2回へ変更するということか。

回答 理事長

その通り。以前は回数を減らしても金額は変わらないと言われたが、交渉し減額できた。

質問 号室 様

回数を減らしても大丈夫なのか。

回答 大和ライフネクスト(株) 千葉氏

給水設備が新しくなった為、影響は少ないと考えている。

質問 号室 様

古くなったらまた回数が増えるのか。

回答 大和ライフネクスト(株) 千葉氏

状況を見て提案する。

第4号議案 第18期事業計画、予算(案)承認の件

理事長より議案に基づき説明があり、以下の質疑応答の後、原案通り全会一致で承認された。

質問 号室 様

次期への申し送り事項の「2」は、メールボックス交換時期の検討でよいか。

回答 理事長

「宅配ボックスおよびメールボックス交換時期の検討」と訂正する。宅配ボックスは24期に予定しているが、早めるのかどうかを18期に検討してもらいたい。

コスモ武蔵浦和エクシード
区分所有者各位

コスモ武蔵浦和エクシード管理組合
理事長

コスモ武蔵浦和エクシード管理組合 第19期通常総会のご案内

拝啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は管理組合業務に対しまして格別のご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、「コスモ武蔵浦和エクシード管理組合第19期通常総会」を下記の通り開催致したくご案内申し上げます。ご多忙中とは存じますが、万障お繰り合わせの上、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

敬具

記

<日 時>	平成27年9月27日(日)														
	管理委託に係る重要事項説明会 10:00～10:15														
	第19期通常総会 10:15～12:00														
	※総会に先立ち、重要事項説明会を10時より行います。10時までにご着席下さい。														
<場 所>	田島公民館 講座室 ※最終頁 地図参照														
<議 題>	<table> <tr> <td>第1号議案</td><td>第19期事業報告、決算報告並びに監査報告の件</td></tr> <tr> <td>第2号議案</td><td>共用部分鉄部塗装工事実施の件</td></tr> <tr> <td>第3号議案</td><td>機械式駐車場部品交換工事実施の件</td></tr> <tr> <td>第4号議案</td><td>長期修繕計画及び修繕維持積立金改定時期見直しの件</td></tr> <tr> <td>第5号議案</td><td>管理委託契約締結の件</td></tr> <tr> <td>第6号議案</td><td>第20期事業計画、予算(案)承認の件</td></tr> <tr> <td>第7号議案</td><td>第20期管理組合役員選任の件</td></tr> </table>	第1号議案	第19期事業報告、決算報告並びに監査報告の件	第2号議案	共用部分鉄部塗装工事実施の件	第3号議案	機械式駐車場部品交換工事実施の件	第4号議案	長期修繕計画及び修繕維持積立金改定時期見直しの件	第5号議案	管理委託契約締結の件	第6号議案	第20期事業計画、予算(案)承認の件	第7号議案	第20期管理組合役員選任の件
第1号議案	第19期事業報告、決算報告並びに監査報告の件														
第2号議案	共用部分鉄部塗装工事実施の件														
第3号議案	機械式駐車場部品交換工事実施の件														
第4号議案	長期修繕計画及び修繕維持積立金改定時期見直しの件														
第5号議案	管理委託契約締結の件														
第6号議案	第20期事業計画、予算(案)承認の件														
第7号議案	第20期管理組合役員選任の件														

管理規約の定めに従い、本総会の議長は理事長を務めます。

<当日持参頂くもの>

- ・ 本総会議案書
- ・ 管理規約集
- ・ 管理委託に係る重要事項説明書

尚、出席の方は出席票、ご都合により欠席される方は添付の委任状または議決権行使書にご署名・ご捺印の上、9月23日(水)までに管理組合郵便受けにご投函下さい。

また、外部居住者の方は、返信用封筒にてご郵送下さい。＜9月23日(水)必着＞

*本総会議案書には、個人情報が含まれておりますので取扱いにご注意下さい。

第4号議案 長期修繕計画及び修繕維持積立金改定時期見直しの件

マンションは鉄筋コンクリートで作られた耐久性の高い建物ですが、一戸建ての建物同様に老朽化を防ぐためのメンテナンスが必要です。適切に建物を維持するために、いつ・どこで・修繕するかを項目及び概算金額にまとめたものが「長期修繕計画」となります。

長期修繕計画書は、マンションの長期的修繕計画の基本となる重要なものであります。綿密な計画書の作成は、修繕計画の検討のみならず、積立金のシミュレーションにおいても有効となります。

今期理事会では、より現実的な金額設定・修繕周期を踏まえた新たな長期修繕計画を大和ライフネクスト株式会社より提案いただき、今期内容の精査をして参りました。

つきましては、本総会にてご承認をいただき、今後の修繕計画の目安として予算案に反映させていきたいと考えております。詳細につきましては、25ページをご参照下さい。

修繕維持積立金につきましては、第15期通常総会において、2016年7月より40%アップが決議されておりますが、現状のまま物価上昇を1%と試算しても第30期までは不足が生じないと試算されております。以前より施工技術や材料も改善され、修繕周期も伸ばすことが可能となってきた現状では、次回建物診断（第22期予定）の結果を基に、値上げ時期・値上げ幅等を決定しても問題ないと考えます。

管理組合の長期修繕計画書として運用していくために、ご承認をお願い致します。

【本議案での決議事項】

- ①長期修繕計画の項目見直しを反映すること
- ②修繕維持積立金の改定時期を2016年7月ではなく、第23期に値上げ時期・値上げ幅等を決定し直すこと

1. 長期修繕計画改定のポイント

当マンションの長期修繕計画は国土交通省より「マンション標準管理指針」及び「長期修繕計画作成ガイドライン」等が制定されたことを踏まえ、それに準拠する内容に当マンションでの実施履歴を加味し作成しております。

『マンション管理標準指針』（平成17年12月 国交省）

長期修繕計画の作成・見直しについての「標準的な対応」、「望ましい対応」と、修繕工事項目について具体的に示されました。（修繕工事項目18項目の設定）

↓

『長期修繕計画標準様式』『長期修繕計画作成ガイドライン・コメント』（平成20年6月 国交省）

国交省より初めて標準的な様式が策定され、標準的な推定修繕工事項目が示されました。

↓

『マンションの修繕積立金に関するガイドライン』（平成23年4月 国交省）

組合員等から毎月徴収される修繕積立金に関する基本的な知識や金額の目安等が示されました。

2. 設定金額の算出方法

従来：標準モデル戸当り単価×戸数 ⇒ 各建物・面積等に合わせた数量拾い×設計単価への変更

3. 長期修繕計画の留意点

- ・長期修繕計画は定期的に見直しをする必要があります。(※)
- ・修繕計画の実施時期は目安であり、必ずその時期に実施しなければならないものではありません。
- ・修繕工事の中の金額は、今後の修繕積立金を設定するための概算金額ですので、実際に修繕工事を実施する場合は、その都度、理事会にて別途見積りをする必要があります。

※尚、長期修繕計画書は概ね5年おきに見直しを行うことが望ましいとされておりますが、大和ライフネクスト㈱作成の長期修繕計画は「毎年」「委託業務内」で提案をいただけます。

4. 長期修繕計画書 (P. 26～33:表の見方)

- ・4枚で構成されており、向う30年間の修繕計画について、項目と金額が入っております。
- ・1枚目が全体バージョンとなっており、2枚目以降は各項目の詳細バージョンとなっております。2枚目が建築系、3枚目が設備系、4枚目がその他となっております。

5. 修繕維持積立金計画 (P. 34～35:表の見方)

- ・3つの表で構成されており、
 - ① 1番上が長期修繕計画から算出された各年度工事支出金額と支出金額累計
 - ② 2番目が積立金計画として、
 - (1) 現状
 - (2) 物価上昇率1%
 - (3) 物価上昇率1%+2016年7月より40%UP
 - (4) 物価上昇率1%+2016年7月より20%UP
- ③ ①と②をグラフ化し、縦棒が①、折れ線が②となります。

つまり、①と②が交わる部分については、修繕維持積立金が不足する可能性があります。

※見直し項目につきましては、次頁をご参照下さい。

6. 修繕維持積立金計画の今後について

- ・長期修繕計画書の改定にあわせて、見直す必要があります。
- ・現状のままだでも当面資金不足にならないため、本議案で積立金の増額は考えておりません。第2.2以降 将来に渡って積立金の改定について改めて検討いただくこととします。

長期修繕計画 見直し内容について

凡例	
■	 設定修繕内容等を見直した項目です。
●	 項目のみを設定し、金額の設定をしていない項目です。
□	 設定周期の見直しを行った項目です。
○	 設定金額の見直しを行った項目です。

修繕項目			設定周期(年)		設定金額(千円)		見直し理由
			見直し前	見直し後	見直し前	見直し後	
建築系項目	建具・金物	その他金物修繕 (物干金物、EXP.J等交換)	●	24	2,200	0	事後保全での対応が可能なため金額の設定をしないよう見直しをさせていただきます。
	共用部内装等	エントランス等修繕	●		600	0	
	外構	舗装修繕	■	36	6,200	1,300	見直し前:36年で全面改修 見直し後:36年で部分改修 ※近年の弊社、施工会社等の施工実績から修繕内容の見直しをさせていただきます。
		その他 (築内板、塀等交換)	●	24	400	0	大規模修繕工事の工事内容検討時に工事対象外とすることが増えている項目について、金額を設定しないよう見直しをさせていただきます。(その場合、一般会計にて対応)
		その他 (植栽立上り部等塗装)	●		800	0	
設備系項目	排水設備	排水ポンプ	□	6	8	-	弊社管理実績を基に修繕周期の見直しをさせていただきます。
	電気設備	共同視聴設備	●	16	200	0	事後保全での対応が可能なため金額の設定をしないよう見直しをさせていただきます。
		避雷針設備	●	24	400	0	
	消防・避難設備	連絡送水管設備 (消火栓ボックス)	●	24	2,000	0	見直し前:400千円/基×5基(ステンレス製で交換) 事後保全での対応が可能なため金額の設定をしないよう見直しをさせていただきます。
	工事監理	給水設備 排水設備	●	工事同時期に設定	700/1,000	0	弊社管理実績により工事を元請で実施する機会が多いため、金額を設定しないよう見直しをさせていただきます。
その他	施工会社 選定補助業務	給水設備 排水設備	●	工事前期に設定	500/500	0	弊社管理実績により工事を元請で実施する機会が多いため、金額を設定しないよう見直しをさせていただきます。

コスモ武蔵浦和エクシード 長期修繕計画 <全体>

竣工年月

修繕対象項目	～2016/06 20期	～2017/06 21期	～2018/06 22期	～2019/06 23期	～2020/06 24期	～2021/06 25期	～2022/06 26期	～2023/06 27期	～2024/06 28期	～2025/06 29期	～2026/06 30期	～2027/06 31期	～2028/06 32期	～2029/06 33期
建築系														
外壁等								26,500						
屋根					8,500									
床								12,800						
鉄部等	2,700							1,600						
建具・金物								1,000						
共用部内装等														
外構								2,800						
その他	630							3,000						
工事総額								2,800						
小計（建築系）	3,330				8,500			60,500						
設備系														
給水設備			400			3,200		400					15,600	4,200
排水設備						560								560
空調・換気設備												200		
電気設備					1,700						2,000			
消防・避難設備					2,900						1,000	3,800		
昇降機設備											15,000			
機械式駐車場設備	2,920			970							6,400			
その他設備					800							600		
工事総額														
小計（設備系）	2,920		400	970	5,400	3,760		400			24,400	4,600	15,600	4,760
その他														
建物診断			700											
電気設備診断								700						
給水管調査診断											700			
排水管調査診断														700
施工会社選定補助業務				500										
グレードアップ														
小計（その他）			700	500							700			700
消費税増額分	179		53	70	662	180		2,424	34		1,196	220	743	250
各年度工事支出金額合計	6,429		1,153	1,540	14,562	3,940		53,324	734		26,296	4,820	16,343	5,720
工事支出金額累計	6,429	6,429	7,582	9,122	23,684	27,624	27,624	80,948	81,682	81,682	107,978	112,798	129,141	134,861

<長期修繕計画ご利用上の注意点>

- 1 当長期修繕計画は、定期的に実施する必要がある計画修繕の実施時期を予想したものです。
- 2 おおむね5年ごとに、建物の劣化状況にあわせた計画の見直しが必要となります。
- 3 施工、環境、使用状況による修繕周期の変動は見込んでいません。実際の施工時期については、建物・設備の調査診断等による見極めが必要です。
- 4 ここでの工事費用は概算値です。実際に工事を発注する前には、現地にて専門家による調査をおこなった上で、工事費を積算する必要があります。よって、ここで算出した
- 5 不測の工事、実施時期の繰り上がり、大幅な改良等には、区分所有者において一時負担金等で対応する必要がある場合もあります。
- 6 当長期修繕計画案で設定した、上記の工事項目に加えて、新たな修繕項目が発生する場合があります。
- 7 建築の小修繕、設備の備品交換等は、日常的に発生する修繕項目として、管理費等一般会計で支出する必要があります。したがって、上記修繕計画には見込んでおりま
- 8 上記修繕計画は、マンションの共用部分に関するものであり、専有部分は含んでおりません。
- 9 給水管（専有部配管）更新工事については、各戸により内装仕様が異なる為、工事費用は算出しておりません。
- 10 平成20年4月の建築基準法施工規則の一部改正により、『定期報告制度』の見直しがあり、竣工、外壁改修等から10年を超えてから最初の調査の際に全面打診が必要にな
- 11 上記の各種工事項目の金額は、2014年3月までの消費税5%が含まれた概算金額にて設定しております。
- 12 「消費税増額分」項目は、2014年4月からの増額分のみを算出表示しております。19期から3%加算、21期以降から5%加算
- 13 ■：設定修繕内容等を見直した項目です。 ●：項目のみを設定し、金額の設定をしていない項目です。
- 14 □：設定周期の見直しを行った項目です。 ○：設定金額の見直しを行った項目です。

月:1996年9月

~2030/06	~2031/06	~2032/06	~2033/06	~2034/06	~2035/06	~2036/06	~2037/06	~2038/06	~2039/06	~2040/06	~2041/06	~2042/06	~2043/06	~2044/06	~2045/06
34期	35期	36期	37期	38期	39期	40期	41期	42期	43期	44期	45期	46期	47期	48期	49期
								26,500							
		8,500						12,800						8,500	
								1,500							2,700
		9,200													
								1,300							
								3,000							
								2,600							
2,700		18,000						47,300						8,500	2,700
			400					400					3,000		
	18,900						560								
								200							
														1,700	
												3,800		2,900	
				350		1,520		90			5,710	350			
												600		900	
	18,900		400	350		1,520	560	490	200		5,710	4,780	3,000	5,400	
700												700			
											700				
	500												500		
700	500										700	700	500		
182	924	858	20	17		78	27	2,300	10		305	260	167	662	129
3,562	20,324	18,858	420	387		1,698	587	50,590	210		6,716	5,710	3,667	14,562	2,829
138,423	158,747	177,605	178,025	178,392	178,392	180,090	180,677	231,267	231,477	231,477	238,193	243,903	247,670	262,132	264,991

(金額 単位:千円)

ている修繕工事費を工事発注用の予定額とすることはできません。また、今後の物価・工事費等の変動による値上り等は、見込んでおりません。

ません。

りました。「3年以内に外壁改修が行われることが確実である場合」は、全面打診の必要はありませんが、手の届く範囲での打診等が必要です。

コスモ武蔵浦和エクシード 長期修繕計画 <詳細>

建築系項目①

修繕詳細項目	修繕内容	前回工事 (年/月)	周期 (年)	設定金額 (千円)	2016/06	2017/06	2018/06	2019/06	2020/06	2021/06	2022/06	2023/06	2024/06
					20期	21期	22期	23期	24期	25期	26期	27期	28期
外壁等													
仮設	直接仮設、共通仮設	2008/06	15	8,500								8,500	
下地補修	高圧水洗浄、ひび割れ補修他	2008/06	15	5,800								5,800	
外壁塗装	外壁、手摺、軒天塗装	2008/06	15	4,700								4,700	
シーリング防水	シーリング打替他	2008/06	15	7,500								7,500	
屋根													
屋上防水	外れ部防水 密着工法他	2008/06	12	2,600					2,600				
園上防水	庭防水	2008/06	12	1,800					1,800				
傾斜屋根修繕	アスファルト上貼/撤去新設		12	1,000/1,300					1,000				
ルーフィング防水	外れ部防水 密着工法他	2008/06	12	3,100					3,100				
床													
バルコニー修繕	長尺シート撤去新設他	2008/06	15	5,800								5,800	
共用廊下修繕	長尺シート撤去新設他	2008/06	15	4,500								4,500	
共用階段修繕	長尺シート撤去新設他	2008/06	15	2,500								2,500	
鉄部等													
各種鉄部塗装	3種シリ、錆止、外れ部塗装他 大規模時/単独時	2008/06	7	1,600/1,900	1,600							1,900	
機械式駐車場塗装(屋内)	3種シリ、錆止、外れ部塗装他		15	800	800								
建具、金物													
建具修繕	玄関扉		36	9,200									
その他金物修繕	集合郵便受交換		24	1,000								1,000	
●その他金物修繕	物干金物、EXP. J等交換		24	2,200									
共用部内装等													
●エントランス等修繕	洗浄、塗装、加湿機替え他		24	600									
外景													
■舗装修繕	部分改修		36	1,300									
駐輪設備修繕	駐輪機交換		24	2,800								2,800	
●その他	案内板、標識等交換		24	400									
●その他	植栽等立上り部塗装他		24	800									
その他													
その他工事	面格子撤去再取付、竣工外コン等		15	500								500	
予備費	追加工事費用他		15	2,500								2,500	
外壁修繕	エントランス補修			630	630								
工事監理													
大規模修繕												2,800	
小計（建築系）					3,330				8,500			50,500	
累計（建築系）					3,330	3,330	3,330	3,330	11,830	11,830	11,830	62,330	62,330

竣工年月:1996年9月

2025/06	2026/06	2027/06	2028/06	2029/06	2030/06	2031/06	2032/06	2033/06	2034/06	2035/06	2036/06	2037/06	2038/06	2039/06	2040/06	2041/06	2042/06	2043/06	2044/06	2045/06
29期	30期	31期	32期	33期	34期	35期	36期	37期	38期	39期	40期	41期	42期	43期	44期	45期	46期	47期	48期	49期
													8,500							
													5,800							
													4,700							
													1,500							
							2,600												2,600	
							1,800												1,800	
							1,300												1,000	
							3,100												3,100	
													5,600							
													4,000							
													2,500							
					1,900								1,600							1,900
					800															800
							0,200													
													1,300							
													600							
													2,500							
													2,600							
					2,700		18,000						47,800						8,500	2,700
62,330	62,330	62,330	62,330	62,330	65,030	65,030	83,030	83,030	83,030	83,030	83,030	83,030	130,630	130,630	130,630	130,630	130,630	130,630	139,330	142,030

(金額 単位:千円)

コスモ武蔵浦和エクシード 長期修繕計画 <詳細>

設備系項目①

修繕詳細項目	修繕内容	前回工事 (年/月)	周期 (年)	設定金額 (千円)	2016/03	2017/03	2018/03	2019/03	2020/03	2021/03	2022/03	2023/03	2024/03
					20期	21期	22期	23期	24期	25期	26期	27期	28期
給水設備													
給水管（共用配管・専有配管）	管内洗浄	2012/12	8	3,200						3,200			
給水管（共用配管）	更新		32	12,600									
給水管（専有給配管）	配管、弁類更新	2012/12	16	4,200									
給水ポンプ（増圧直結）	分圧調整バルブ交換		5/15	400/3,000			400					400	
給水管方式変更	増圧直結方式に変更	2012/12		5,250									
排水設備													
排水管	更新		35	18,900									
口排水ポンプ	交換（機械式駐車場）	2012/09	8	280						280			
口排水ポンプ	交換（湧水槽）	2012/11	8	280						280			
空調・換気設備													
空調機	交換	2014/07	12	200									
電気設備													
照明器具	既存同等品交換		24	1,700					1,700				
●共同換気設備	各種バルブ交換		16	200									
配電盤	開閉器盤交換/動力盤交換	30/30	900/1,100										
●遊具針設備	交換		24	400									
消防・避難設備													
防火設備	交換	2012/06	15	3,800									
自動火災報知設備	受信機、発信機等交換		30	1,000									
連結送水管設備	補給水槽交換		24	900					900				
●連結送水管設備	消火栓ポンプ交換		36	2,000									
連結送水管設備	増設配管更新		24	2,000					2,000				
昇降機設備													
エレベーター設備	撤去新設		30	15,000									
機械式駐車場設備													
機械式駐車場設備	機器類交換	2013/04			2,820			970					
駐車設備	撤去・新設		30	6,400									
その他設備													
名義ポンプ設備	交換		24	800					800				
ポンプ設備	ポンプ交換	2012/06	15	600									
工事監理													
●給水設備	給水管修繕			700									
●排水設備	排水管修繕			1,000									
小計（設備系）					2,820		400	970	5,400	3,760		400	
累計（設備系）					2,820	2,820	3,320	4,290	8,690	13,450	13,450	13,850	13,850

竣工年月:1996年9月

2025/05	2026/05	2027/05	2028/05	2029/05	2030/05	2031/05	2032/05	2033/05	2034/05	2035/05	2036/05	2037/05	2038/05	2039/05	2040/05	2041/05	2042/05	2043/05	2044/05	2045/05
29期	30期	31期	32期	33期	34期	35期	36期	37期	38期	39期	40期	41期	42期	43期	44期	45期	46期	47期	48期	49期
			12600																	
				4,200																
			3,000					400					400					3,000		
							18,900													
				280								280								
				280								280								
		200												200						
																			1,700	
	2,000																			
			3,800															3,800		
	1,000																			
																			900	
																			2,000	
	15,000																			
									350		1,620		90			5,710	350			
	8,400																			
																			800	
		800															800			
	24,400	4,600	15,500	4,750		18,300		400	350		1,620	590	490	200		5,710	4,750	3,000	5,400	
13,850	38,250	42,850	58,450	53,210	53,210	82,110	82,110	82,510	82,860	82,860	84,480	85,040	85,530	85,730	85,730	91,440	95,190	99,180	104,590	104,590

(金額 単位:千円)

コスモ武蔵浦和エクシード 長期修繕計画 <詳細> その他項目①

修繕詳細項目	修繕内容	前回工事 (年/月)	周期 (年)	設定金額 (千円)	2016/05 20期	2017/05 21期	2018/05 22期	2019/05 23期	2020/05 24期	2021/05 25期	2022/05 26期	2023/05 27期	2024/05 28期
診断													
建物診断	建物診断、改修設計	2006/03		700			700						
電気設備診断	電気設備劣化調査			700									700
給水管調査診断	給水管劣化調査			700									
排水管調査診断	排水管劣化調査			700									
施工会社選定補助業務													
大規模修繕				500				500					
●給水管修繕				500									
●排水管修繕				500									
グレードアップ													
グレードアップ													
小計（その他）							700	500					700
累計（その他）							700	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,800
年度工事費支出額合計					6,429		1,153	1,540	14,562	3,040		53,324	734
工事費支出金総額					6,429	6,429	7,582	9,122	23,684	27,624	27,624	80,648	81,832

<長期修繕計画ご利用上の注意点>

- 1 当長期修繕計画は、定期的に実施する必要がある計画修繕の実施時期を予想したものです。
- 2 おおむね5年ごとに、建物の劣化状況にあわせた計画の見直しが必要となります。
- 3 施工、環境、使用状況による修繕周期の変動は見込んでいません。実際の施工時期については、建物・設備の調査診断等による見極めが必要です。
- 4 ここでの工事費用は概算値です。実際に工事を発注する前には、現地にて専門家による調査をおこなった上で、工事費を積算する必要があります。よって、ここで算出
- 5 不測の工事、実施時期の繰り上がり、大幅な改良等には、区分所有者において一時負担金等で対応する必要がある場合があります。
- 6 当長期修繕計画案で設定した、上記の工事項目に加えて、新たな修繕項目が発生する場合があります。
- 7 建築の小修繕、設備の備品交換等は、日常的に発生する修繕項目として、管理費等一般会計で支出する必要があります。したがって、上記修繕計画には見込んでお
- 8 上記修繕計画は、マンションの共用部分に関するものであり、専有部分は含んでおりません。
- 9 給水管(専有部配管)更新工事については、各戸により内装仕様が異なる為、工事費用は算出しておりません。
- 10 平成20年4月の建築基準法施工規則の一部改正により、「定期報告制度」の見直しがあり、竣工、外壁改修等から10年を超えてから最初の調査の際に全面打診が必要と
- 11 上記の各種工事項目の金額は、2014年3月までの消費税5%が含まれた概算金額にて設定しております。
- 12 「消費税増額分」項目は、2014年4月からの増額分のみを算出表示しております。19期から3%加算、21期以降から5%加算。
- 13 ■:設定修繕内容等を見直した項目です。 ●:項目のみを設定し、金額の設定をしていない項目です。
- 14 □:設定周期の見直しを行った項目です。 ○:設定金額の見直しを行った項目です。

竣工年月:1996年9月

2025/06	2026/06	2027/06	2028/06	2029/06	2030/06	2031/06	2032/06	2033/06	2034/06	2035/06	2036/06	2037/06	2038/06	2039/06	2040/06	2041/06	2042/06	2043/06	2044/06	2045/06
29期	30期	31期	32期	33期	34期	35期	36期	37期	38期	39期	40期	41期	42期	43期	44期	45期	46期	47期	48期	49期
					700												700			
	700															700				
				700																
						500												500		
	700			700	700	500										700	700	500		
1,000	2,600	2,600	2,600	3,300	4,000	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	5,200	5,900	6,400	6,400	6,400

	28,296	4,820	16,343	5,720	3,562	20,324	18,858	420	367		1,888	587	30,590	210		6,716	5,710	3,667	14,582	2,826
81,682	107,978	112,798	129,141	134,861	138,423	158,747	177,605	178,025	178,392	179,292	180,090	180,677	231,267	231,477	231,477	233,153	243,903	247,570	262,132	264,981

(金額 単位:千円)

している修繕工事費を工事発注用の予定額とすることはできません。また、今後の物価・工事費等の変動による値上がりは、見込んでおりません。

りません。

になりました。「3年以内に外壁改修が行われることが確実である場合」は、全面打診の必要はありませんが、手の届く範囲での打診等が必要です。

○長期修繕計画

(単位:千円)

組合決算年	～2016/06	～2017/06	～2018/06	～2019/06	～2020/06	～2021/06	～2022/06	～2023/06	～2024/06	～2025/06	～2026/06	～2027/06	～2028/06
期	20期	21期	22期	23期	24期	25期	26期	27期	28期	29期	30期	31期	32期
各年度工事支出金額	6,429	0	1,153	1,540	14,562	3,940	0	53,324	734	0	25,206	4,820	16,343
工事支出金額累計 (9)	6,493	6,493	7,680	9,282	24,586	28,768	28,768	85,510	87,312	87,312	116,649	122,080	140,679

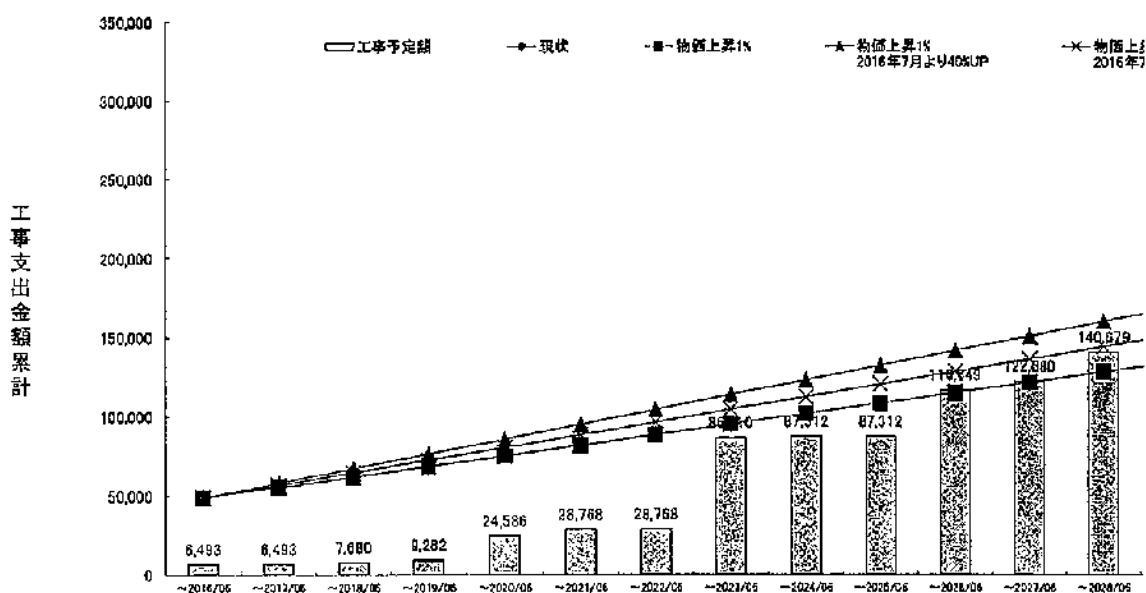
○積立金計画

期末残高 41,905 (単位:千円)

現状	積立金 (1)	6,636	6,636	6,636	6,636	6,636	6,636	6,636	6,636	6,636	6,636	6,636	6,636
(現状の積立金のまま推移した場合)	その他収入1 (2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他収入2 (3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他収入3 (4)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	一時金 (5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	借入金 (6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	借入金返済額 (7)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	収入累計 (8)	48,541	55,177	61,813	68,449	75,085	81,721	88,357	94,993	101,629	108,265	114,901	121,537
	(前期収入累計+①+②+③+④+⑤-⑥-⑦)	42,048	48,748	54,233	59,327	64,401	69,475	74,549	79,623	84,697	89,771	94,845	99,919
	修繕費過不足 (⑧-⑨)	6,493	6,429	7,580	9,122	10,684	12,246	13,808	15,370	16,932	18,494	20,056	21,618
	修繕費過不足 (⑧-⑨)	6,493	6,429	7,580	9,122	10,684	12,246	13,808	15,370	16,932	18,494	20,056	21,618
(物価上昇1%)	積立金	6,636	6,636	6,636	6,636	6,636	6,636	6,636	6,636	6,636	6,636	6,636	6,636
	その他収入1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他収入2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他収入3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	一時金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	借入金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	借入金返済額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	収入累計	48,541	55,177	61,813	68,449	75,085	81,721	88,357	94,993	101,629	108,265	114,901	121,537
	(前期収入累計+①+②+③+④+⑤-⑥-⑦)	42,048	48,748	54,233	59,327	64,401	69,475	74,549	79,623	84,697	89,771	94,845	99,919
	修繕費過不足 (⑧-⑨)	6,493	6,429	7,580	9,122	10,684	12,246	13,808	15,370	16,932	18,494	20,056	21,618
	修繕費過不足 (⑧-⑨)	6,493	6,429	7,580	9,122	10,684	12,246	13,808	15,370	16,932	18,494	20,056	21,618
(物価上昇1% 2016年7月より 40%UP)	積立金	6,636	9,290	9,290	9,290	9,290	9,290	9,290	9,290	9,290	9,290	9,290	9,290
	その他収入1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他収入2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他収入3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	一時金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	借入金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	借入金返済額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	収入累計	48,541	57,831	67,121	76,411	85,701	94,991	104,281	113,571	122,861	132,151	141,441	150,731
	(前期収入累計+①+②+③+④+⑤-⑥-⑦)	42,048	51,338	60,628	69,918	79,208	88,498	97,788	107,078	116,368	125,658	134,948	144,238
	修繕費過不足 (⑧-⑨)	6,493	6,493	6,493	6,493	6,493	6,493	6,493	6,493	6,493	6,493	6,493	6,493
	修繕費過不足 (⑧-⑨)	6,493	6,493	6,493	6,493	6,493	6,493	6,493	6,493	6,493	6,493	6,493	6,493
(物価上昇1% 2016年7月より 20%UP)	積立金	6,636	7,963	7,963	7,963	7,963	7,963	7,963	7,963	7,963	7,963	7,963	7,963
	その他収入1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他収入2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他収入3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	一時金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	借入金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	借入金返済額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	収入累計	48,541	56,504	64,467	72,430	80,393	88,356	96,319	104,282	112,245	120,208	128,171	136,134
	(前期収入累計+①+②+③+④+⑤-⑥-⑦)	42,048	50,011	57,974	65,937	73,900	81,863	89,826	97,789	105,752	113,715	121,678	129,641
	修繕費過不足 (⑧-⑨)	6,493	6,493	6,493	6,493	6,493	6,493	6,493	6,493	6,493	6,493	6,493	6,493
	修繕費過不足 (⑧-⑨)	6,493	6,493	6,493	6,493	6,493	6,493	6,493	6,493	6,493	6,493	6,493	6,493

(単位:千円)

積立金



多維維持積立金計画書

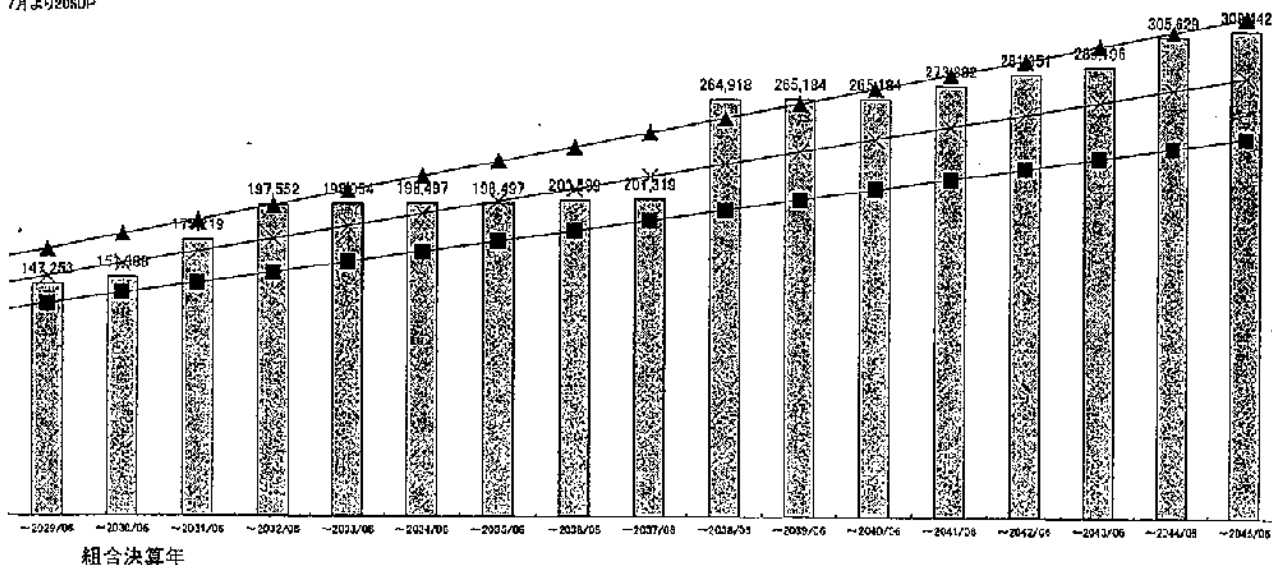
大和ライフネクスト(株)

～2029/06	～2030/06	～2031/06	～2032/06	～2033/06	～2034/06	～2035/06	～2036/06	～2037/06	～2038/06	～2039/06	～2040/06	～2041/06	～2042/06	～2043/06	～2044/06	～2045/06
33期	34期	35期	36期	37期	38期	39期	40期	41期	42期	43期	44期	45期	46期	47期	48期	49期
5,720	3,562	20,324	18,858	120	367	0	1,638	587	50,590	210	0	6,716	5,710	3,667	14,562	2,829
147,253	151,388	175,219	197,552	198,054	198,497	198,497	200,589	201,319	264,918	265,184	265,194	273,882	281,351	286,196	303,629	309,412

5,636	5,636	5,636	5,636	5,636	5,636	5,636	5,636	5,636	5,636	5,636	5,636	5,636	5,636	5,636	5,636	5,636
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	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	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	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134,809	141,445	148,081	154,717	161,353	167,989	174,625	181,261	187,897	194,533	201,169	207,805	214,441	221,077	227,713	234,349	240,985
-52	3,022	-10,666	-22,868	-16,672	-10,403	-3,767	1,171	7,220	-36,734	-30,308	-23,673	-23,732	-22,626	-19,857	-27,783	-23,976
5,636	5,636	5,636	5,636	5,636	5,636	5,636	5,636	5,636	5,636	5,636	5,636	5,636	5,636	5,636	5,636	5,636
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	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	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	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	0	0	0	0	0	0	0
134,809	141,445	148,081	154,717	161,353	167,989	174,625	181,261	187,897	194,533	201,169	207,805	214,441	221,077	227,713	234,349	240,985
-12,444	-9,943	-27,138	-42,836	-36,701	-30,506	-23,872	-19,328	-13,422	-70,385	-64,016	-57,379	-59,441	-60,274	-58,483	-71,280	-68,457
9,290	9,290	9,290	9,290	9,290	9,290	9,290	9,290	9,290	9,290	9,290	9,290	9,290	9,290	9,290	9,290	9,290
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	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	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	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
169,311	178,001	187,891	197,781	206,471	215,761	225,051	234,341	243,631	252,921	262,211	271,501	280,791	289,081	299,371	308,661	317,951
22,058	27,213	32,368	37,523	42,678	47,833	52,988	58,143	63,298	68,453	73,608	78,763	83,918	89,073	94,228	99,383	104,538
7,963	7,963	7,963	7,963	7,963	7,963	7,963	7,963	7,963	7,963	7,963	7,963	7,963	7,963	7,963	7,963	7,963
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	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	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	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	0	0	0	0	0	0	0
152,060	160,023	167,986	175,949	183,912	191,875	199,838	207,801	215,764	223,727	231,690	239,653	247,616	255,579	263,542	271,505	279,468
4,607	8,035	7,233	-21,803	-14,142	-8,822	1,341	7,212	14,445	-41,191	-33,494	-25,531	-26,266	-25,773	-22,664	-34,124	-29,974

推移グラフ

昇1%
7月より20%UP



平成27年10月9日

コスモ武蔵浦和エクシード
区分所有者各位

コスモ武蔵浦和エクシード管理組合
理事長

コスモ武蔵浦和エクシード管理組合 第19期 通常総会議事録

日時： 平成27年9月27日（日） 10:15～10:55
場所： 田島公民館 講座室
議題： 第1号議案 第19期事業報告、決算報告並びに監査報告の件
第2号議案 共用部分鉄部塗装工事実施の件
第3号議案 機械式駐車場部品交換工事実施の件
第4号議案 長期修繕計画及び修繕維持積立金改定時期見直しの件
第5号議案 管理委託契約締結の件
第6号議案 第20期事業計画、予算（案）承認の件
第7号議案 第20期管理組合役員選任の件

出席者：組合員総数42名の内 出席組合員数39名
〔内、議決権行使8名、委任状17名〕
議決権総数42件の内 出席議決権数39件
〔内、議決権行使8件、委任状17件〕

大和ライフネクスト(株) 荻野氏、澤田フロントマネージャー

(敬称略)

総会に先立ち、本総会議長に 理事長が就任し、「出席組合員数39は、組合員総数および議決権総数の半数以上に達しており、本総会は成立する。」旨の報告がなされ、審議に入った。又、議長は議事録署名人として、規約52条により出席理事全員を指名した。

第1号議案 第19期事業報告、決算報告並びに監査報告の件

議案に基づき、理事より事業報告、決算報告がなされた。引き続き、監事より監査報告がなされ、賛成多数で承認された。

賛成：39 （出席14、委任状17、議決権行使8）

反対：0

（質疑応答）なし

第2号議案 共用部分鉄部塗装工事实施の件

議長より議案に基づき、提案内容の説明がなされ、賛成多数で承認された。

賛成：39 （出席14、委任状17、議決権行使8）

反対：0

（質疑応答）なし

第3号議案 機械式駐車場部品交換工事实施の件

議長より議案に基づき、提案内容の説明がなされ、賛成多数で承認された。

賛成：39 （出席14、委任状17、議決権行使8）

反対：0

（質疑応答）なし

第4号議案 長期修繕計画及び修繕維持積立金改定時期見直しの件

議長より議案に基づき、提案内容の説明がなされ、以下の質疑応答の後、賛成多数で承認された。

賛成：39 （出席14、委任状17、議決権行使8）

反対：0

(主な質疑応答)

Q (号室 氏) : 修繕維持積立金計画において、物価上昇1%の場合、第30期よ

り積立金はマイナスとなっている。マンションが負債を抱えることとなると思われるが、何故この表に掲載しているのか。

A (大和ライフネクスト 氏) : 物価上昇については、確定しているものではなく、あくまでも予測として試算した。今回の検討にあたり、理事会にて検討・試算したものを敢えて掲載したのみである。物価上昇が1%となった場合でも第29期までは不足とならない為、第22期の建物診断の結果から、値上げ時期・値上げ幅を決定し直せればと考えている。

Q (号室 氏) : 値上げに関しては、一度に高額とならないよう 徐々をお願いしたい。また、第3回目の大規模修繕が第42期に予定されているが、大規模修繕で良いのか、建替えが必要なのか、適宜アドバイスをお願いしたい。

A (大和ライフネクスト 荻野氏) : 承知しました。

第5号議案 管理委託契約締結の件

理事より議案に基づき、提案内容の説明がなされ、賛成多数で承認された。

賛成 : 39 (出席14、委任状17、議決権行使8)

反対 : 0

(質疑応答) なし

第6号議案 第20期事業計画、予算(案)承認の件

副理事長より議案に基づき、提案内容の説明がなされ、賛成多数で承認された。

賛成 : 39 (出席14、委任状17、議決権行使8)

反対 : 0

(質疑応答) なし

第7号議案 第20期管理組合役員選任の件

議長より議案に基づき、提案内容の説明がなされ、賛成多数で承認された。

賛成 : 39 (出席14、委任状17、議決権行使8)

反対 : 0

2018年8月24日

コスモ武蔵浦和エクシード
区分所有者の皆様

コスモ武蔵浦和エクシード管理組合
理事長

コスモ武蔵浦和エクシード管理組合 第22期通常総会のご案内

拝啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は管理組合業務に対しまして格別のご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、「コスモ武蔵浦和エクシード管理組合第22期通常総会」を下記の通り開催致したくご案内申し上げます。ご多忙中とは存じますが、万障お繰り合わせの上、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

敬具

記

＜日 時＞	2018年9月9日(日)
	管理会社による重要事項説明会 10:00～10:15
	第22期通常総会 10:15～12:00
	※総会に先立ち、重要事項説明会を行ないます。10時までに着席下さい。

＜場 所＞	田島公民館 講座室	※最終頁 地図参照
-------	-----------	-----------

＜議 題＞	第1号議案	第22期事業報告、決算報告並びに監査報告の件
	第2号議案	【特別多数決議】住宅宿泊事業等を禁止とする 管理規約変更の件
	第3号議案	【特別多数決議】改正宅地建物取引業法に伴う 管理規約変更の件
	第4号議案	個人情報保護法改正に伴う取り扱いルール制定の件
	第5号議案	長期修繕計画(案)承認の件
	第6号議案	管理委託契約締結の件
	第7号議案	第23期事業計画、予算(案)承認の件
	第8号議案	第23期管理組合役員選任の件

管理規約の定めに従い、本総会の議長は理事長が務めます。

＜当日は次の資料をご持参ください。＞

- ・ 本総会議案書
- ・ 管理規約集
- ・ 管理委託に係る重要事項説明書

尚、出席の方は出席票、ご都合により欠席される方は添付の議決権行使書または委任状にご署名・ご捺印の上、8月31日(金)までに管理組合郵便受けにご投函ください。

また、外部居住者の方は、8月31日(金)までに返信用封筒にてご郵送ください。

* 本総会議案書には、個人情報が含まれておりますので取扱いにご注意ください。

* 出欠票は必ずご提出ください。

以上

第2号議案 住宅宿泊事業等を禁止とする管理規約変更の件

〔議決要件：組合員総数および議決権総数の各4分の3以上の賛成（議決権行使書・委任状を含む）により議決〕

2017年6月の住宅宿泊事業法の成立（2018年6月15日施行）に伴い、分譲マンションにおいても届出制により住宅宿泊事業の実施が可能になりました。

しかし、本マンションの規約では、“区分所有者は、その所有する住戸部分を住居としての用途に供するものとし、その他の用途に供してはならない。”とされており、快適なマンション生活が脅かされるような可能性のあるトラブルを防ぐため、住宅宿泊事業等を禁止とする管理規約の変更を本総会にて提案することとしました。

また、マンション標準管理規約に基づき、反社会的勢力の排除に関する規制についても併せて追記をさせていただきます。

趣旨ご理解のうえ、皆様のご承認をお願い申し上げます。

■決議事項

1. 管理規約第12条（専有部分の用途）を変更すること。
2. 変更する管理規約は、2018年9月9日（総会日）から発効すること。

■変更の要点

当マンション専有部分にて以下を禁止することを具体的に記載する。

1. 住宅宿泊事業（いわゆる民泊）の実施。

※家主同居型も禁止となる為、宿泊料を受け取るホームステイも禁止されます。

2. 国家戦略特別区域における特定認定を受けて行うことができる、外国人滞在施設経営事業の実施。
3. 反社会的勢力の入退室、居住等の行為または使用。

■変更箇所

現行	変更案（追記：下線・太字）
第12条（専有部分の用途） 〔※管理規約集3ページに記載〕 区分所有者は、その所有する住戸部分を住居としての用途に供するものとし、その他の用途に供してはならない。 2 本物件の快適な住環境を維持するために、本物件専有部分を、風俗営業、危険物の販売、騒音・悪臭を発生する営業、その他公序良俗に反する用途に使用してはならない。	第12条（専有部分の用途） 区分所有者は、その所有する住戸部分を住居としての用途に供するものとし、その他の用途に供してはならない。 2 本物件の快適な住環境を維持するために、本物件専有部分を、風俗営業、危険物の販売、騒音・悪臭を発生する営業、その他公序良俗に反する用途に使用してはならない。 3 <u>区分所有者は、自らが暴力団、暴力団員、暴力団関係企業・団体、総会屋またはその関係者、その他反社会的勢力（以下、総称して「反社会的勢力」という。）ではないことを表明し、今後もこれらに該当しないことを確約するものとする。また、反社</u>

	会的勢力の事務所等の名称、活動等に関する看板、 名札その他これに類する物の掲示または搬入、 ならびに反社会的勢力の入退室や居住等の行為または使用をしてはならない。 4 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条（届出）第1項の届出を行って営む同法第2条（定義）第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。 5 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条（旅館業法の特例）第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。 6 区分所有者は、本条各項に違反する用途で使用する内容を内容とする広告の掲載その他の募集または勧誘を行ってはならない。
--	---

以上

<参考>

【住宅宿泊事業法 抜粋】

第2条 この法律において「住宅」とは、次の各号に掲げる要件のいずれにも該当する家屋をいう。

3 この法律において「住宅宿泊事業」とは、旅館業法（昭和23年法律第138号）第3条の2第1項に規定する営業者以外の者が宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業であって、人を宿泊させる日数として国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより算定した日数が1年間で180日を超えないものをいう。

5 この法律において「住宅宿泊管理業務」とは、第五条から第十条までの規定による業務及び住宅宿泊事業の適切な実施のために必要な届出住宅（次条第1項の届出に係る住宅をいう。以下同じ。）の維持保全に関する業務をいう。

第3条 都道府県知事（保健所を設置する市又は特別区（以下「保健所設置市等」という。）であって、その長が第68条第1項の規定により同項に規定する住宅宿泊事業等関係行政事務を処理するものの区域にあっては、当該保健所設置市等の長。第7項並びに同条第1項及び第2項を除き、以下同じ。）に住宅宿泊事業を営む旨の届出をした者は、旅館業法第3条第1項の規定にかかわらず、住宅宿泊事業を営むことができる。

【国家戦略特別区域法 抜粋】

第13条 国家戦略特別区域会議が、第8条第2項第2号に規定する特定事業として、国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業（国家戦略特別区域において、外国人旅客の滞在に適した施設を賃貸借契約及びこれに付随する契約に基づき一定期間以上使用させるとともに当該施設の使用方法に関する外国語を用いた案内その他の外国人旅客の滞在に必要な役務を提供する事業（その一部が旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第1項に規定する旅館業に該当するものに限る。）として政令で定める要件に該当する事業をいう。以下この条及び別表の1の5の項において同じ。）を定めた区域計画について、第8条第7項の内閣総理大臣の認定（第9条第1項の変更の認定を含む。以下この項及び第9項第2号において「内閣総理大臣認定」という。）を申請し、その内閣総理大臣認定を受けたときは、当該内閣総理大臣認定の日以後は、当該国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業を行おうとする者は、厚生労働省令で定めるところにより、その行おうとする事業が当該政令で定める要件に該当している旨の都道府県知事（保健所を設置する市又は特別区にあっては、市長又は区長。以下この条において同じ。）の認定（以下この条において「特定認定」という。）を受けることができる。

第3号議案 改正宅地建物取引業法に伴う管理規約変更の件

〔議決要件：組合員総数および議決権総数の各4分の3以上の賛成（議決権行使書・委任状を含む）により議決〕

■決議事項

1. 管理規約第35条（業務）、52条（議事録の作成、保管）、55条（理事会の会議及び議事）、65条（帳票類等の作成、保管）を変更すること
2. 変更する管理規約は、2018年9月9日（総会日）から発効すること。

■提案背景・内容説明

2018年4月1日施行の「宅地建物取引業の一部を改正する法律」に対する対応のために、管理規約の変更を提案します。国土交通省の説明によると、既存住宅の流通促進は、既存住宅市場の拡大による経済効果、ライフステージに応じた住み替え等による豊かな住生活の実現のために法律の改正がなされたとのことです。宅建業者が専門家による建物状況調査（インスペクション）の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができることが法律改正の目的です。

現行の管理規約では利害関係人に該当しない設計事務所等のインスペクションを依頼された業者は管理組合が保管する書類を閲覧できません。また、国土交通省推奨の標準管理規約に則って、管理組合の業務等も変更します。なお、実際の管理組合の業務が変更されるわけではありません。

趣旨ご理解のうえ、皆様のご承認をお願い申し上げます。

■変更箇所

現 行	変更案（追記：下線・太字）
第35条（業務） 〔※管理規約集9ページに記載〕 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。 1）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及び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）管理組合運営に係る会計業務 7）修繕維持積立金及び修繕維持積立基金の運用 8）管公署、町内会等との渉外業務 9）風紀、秩序及び安全の維持に関する業務 10）防災・防火に関する業務（防火管理者の選任等を含む）	第35条（業務） 管理組合は、<u>建物ならびにその敷地および附属施設の管理のため</u>、次の各号に掲げる業務を行う。 1）管理組合が、管理する敷地および共用部分等（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及び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）管理組合運営に係る会計業務 7）修繕維持積立金及び修繕維持積立基金の運用 8）管公署、町内会等との渉外業務 9）<u>マンションおよび周辺</u>の風紀、秩序及び安全の維持に関する業務 10）<u>防災・防火ならびに居住環境の維持および向上</u>に関する業務（防火管理者の選任等を含む）

11) 広報及び連絡業務 12) 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為に必要な業務	11) 広報及び連絡業務 12) 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為に必要な業務 13) <u>長期修繕計画の作成または変更に関する業務および長期修繕計画書の管理</u> 14) <u>建替え等に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務</u> 15) <u>適正化法第103条（設計図書等の交付等）第1項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理</u> 16) <u>修繕等の履歴情報の整理および管理等</u> 17) <u>管理組合の消滅時における残余財産の清算</u> 18) <u>その他建物ならびにその敷地および附属施設の管理に関する業務</u>
第52条（議事録の作成、保管） 〔※管理規約集14ページに記載〕 総会の議事については、議長は議事録を作成しなければならない。 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名以上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。 3 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時は、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 理事長は指定の掲示場所に、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52条（議事録の作成、保管等） 総会の議事については、議長は書面または電磁的記録により、議事録を作成しなければならない。 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名以上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。 3 <u>第2項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、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電子記名（電子署名及び認証業務に関する法律〔平成12年法律第102号〕第2条（定義）第1項の「電子署名」をいう。以下同じとする。）をしなければならない。</u> 4 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、組合員または利害関係人の書面または電磁的方法による請求があった時は、これらの閲覧（議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面または出力装置の映像面に表示する方法により表示したものの当該議事録の保管場所における閲覧をいう。）に応じなければならない。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。 5 理事長は、指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55条（理事会の会議及び議事） 〔※管理規約集14ページに記載〕 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52条（第4項を除く）の規定を準用する。	第55条（理事会の会議および議事） 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。 <u>2 理事が事故等によりやむを得ず理事会に出席できない場合については、その理事と同居する配偶者または、二親等内の親族に限り代理人としての出席を認めるものとする。ただし、理事が組合員ではない場合の代理人は組合員または、その組合員と同居する配偶者若しくは二親等内の親族に限るものとする。</u> <u>3 議事録については、第52条（第5項を除く）の規定を準用する。ただし、第52条第3項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。</u>
第65条（帳票類の作成、保管） 〔※管理規約集16ページに記載〕 理事長は、会計帳簿、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時は、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65条（帳票類等の作成、保管） 理事長は、会計帳簿、<u>什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を、書面または電磁的記録により作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面または電磁的方法による請求があった時は、これらを閲覧させることができる。</u>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。 <u>2 理事長は、第35条第1項第13号の長期修繕計画書、同条第1項第15号の設計図書および同条第1項第16号の修繕等の履歴情報を、書面または電磁的記録により保管し、組合員または利害関係人（宅地建物取引業法〔昭和27年法律第176号〕第34条の2（媒介契約）第1項第4号に定める建物状況調査を実施する者を含む）の理由を付した書面または電磁的方法による請求があったときは、これらを閲覧させることができる。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。</u> <u>3 理事長は、第52条第5項、本条第1項および第2項ならびに第71条第2項および第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員または利害関係人の理由を付した書面または電磁的方法による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付し、または当該書面に記載す</u>

	<u>べき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。</u> <u>4 電磁的記録により作成された書類等の閲覧については、第51条第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。</u>
--	---

以上

<参考>

【管理規約】

第35条 管理組合の業務

第52条 議事録の作成、保管等

第55条 理事会の会議および議事

第71条 規約原本

【宅地建物取引業法 抜粋】

第34条の2 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約（以下この条において「媒介契約」という。）を締結したときは、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。

- 1 当該宅地の所在、地番その他当該宅地を特定するために必要な表示又は当該建物の所在、種類、構造その他当該建物を特定するために必要な表示
- 2 当該宅地又は建物を売買すべき価額又はその評価額
- 3 当該宅地又は建物について、依頼者が他の宅地建物取引業者に重ねて売買又は交換の媒介又は代理を依頼することの可否及びこれを許す場合の他の宅地建物取引業者を明示する義務の存否に関する事項
- 4 当該建物が既存の建物であるときは、依頼者に対する建物状況調査（建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として国土交通省令で定めるもの（第三十七条第一項第二号の二において「建物の構造耐力上主要な部分等」という。）の状況の調査であつて、経年変化その他の建物に生じる事象に関する知識及び能力を有する者として国土交通省令で定める者が実施するものをいう。第三十五条第一項第六号の二イにおいて同じ。）を実施する者のあつせんに関する事項

2018年 9月14日

コスモ武蔵浦和エクシード
区分所有者各位

コスモ武蔵浦和エクシード管理組合
理事長

コスモ武蔵浦和エクシード管理組合

第22期 通常総会議事録

日時： 2018年9月9日（日） 10:15～11:15

場所： 田島公民館 講座室

議題： 第1号議案 第22期事業報告、決算報告並びに監査報告の件
第2号議案 【特別多数決議】住宅宿泊事業等を禁止とする管理規約変更の件
第3号議案 【特別多数決議】改正宅地建物取引業法に伴う管理規約変更の件
第4号議案 個人情報保護法改正に伴う取り扱いルール制定の件
第5号議案 長期修繕計画(案)承認の件
第6号議案 管理委託契約締結の件
第7号議案 第23期事業計画、予算(案)承認の件
第8号議案 第23期管理組合役員選任の件

出席者：組合員総数42名の内 出席組合員数39名
〔内、議決権行使12名、委任状15名〕
議決権総数42件の内 出席議決権数39件
〔内、議決権行使12件、委任状15件〕

大和ライフネクスト(株) 大熊氏、水野氏、長谷山フロントマネージャー
(敬称略)

総会に先立ち、本総会議長に 理事長が就任し、「出席組合員数39は、組合員総数および議決権総数の半数以上に達しており、本総会は成立する。」旨の報告がなされ、審議に入った。又、議長は議事録署名人として、規約52条により出席理事全員を指名した。

第1号議案 第22期事業報告、決算報告並びに監査報告の件

議案に基づき、議長より事業報告、決算報告がなされた。引き続き、(監事より監査報告がなされ、以下の質疑応答の後、賛成多数で承認された。

賛成：39 (出席12、議決権行使12件、委任状15件)

反対：0

(主な質疑応答)

Q (号室 氏)：建物調査診断の結果報告と、その概要は。

A (大和ライフネクスト 大熊氏、水野氏)：理事会にて結果の報告を行い、報告書は役員に回覧をおこなった。総合所見では「C」(期間相当の劣化)となっている。全体的に経年劣化が目立っている状況。報告書は管理事務室にて保管しており、閲覧は可能。

第2号議案 【特別多数決議】住宅宿泊事業等を禁止とする管理規約変更の件

理事より議案に基づき、提案内容の説明がなされ、賛成多数で承認された。

賛成：38 (出席12、議決権行使11件、委任状15件)

反対：1

(質疑応答) なし

第3号議案 【特別多数決議】改正宅地建物取引業法に伴う管理規約変更の件

副理事長より議案に基づき、提案内容の説明がなされ、賛成多数で承認された。

賛成：39 (出席12、議決権行使12件、委任状15件)

反対：0

(質疑応答) なし

第4号議案 個人情報保護法改正に伴う取り扱いルール制定の件

理事より議案に基づき、提案内容の説明がなされ、賛成多数で承認された。

賛成：39 (出席12、議決権行使12件、委任状15件)

反対：0

(質疑応答) なし

第5号議案 長期修繕計画(案)承認の件

2019年8月27日

コスモ武蔵浦和エクシード
区分所有者の皆様

コスモ武蔵浦和エクシード管理組合
理事長

コスモ武蔵浦和エクシード管理組合 第23期通常総会のご案内

拝啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は管理組合業務に対しまして格別のご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、「コスモ武蔵浦和エクシード管理組合第23期通常総会」を下記の通り開催致したくご案内申し上げます。ご多忙中とは存じますが、万障お繰り合わせの上、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

敬具

記

＜日 時＞	2019年9月8日(日)
	管理会社による重要事項説明会 14:00～14:15
	第23期通常総会 14:15～15:30
	※総会に先立ち、重要事項説明会を行ないます。14時までに着席下さい。

＜場 所＞	田島公民館 大会議室 ※最終頁 地図参照
-------	----------------------

＜議 題＞	第1号議案	第23期事業報告、決算報告並びに監査報告の件
	第2号議案	共用部マンション総合保険更改追認の件
	第3号議案	【特別多数決議】管理費3%増額改定の件
	第4号議案	【特別多数決議】修繕維持積立金30%増額改定 及び長期修繕計画(案)承認の件
	第5号議案	管理委託契約締結の件
	第6号議案	第24期事業計画、予算(案)承認の件
	第7号議案	第24期管理組合役員選任の件

管理規約の定めに従い、本総会の議長は理事長が務めます。

＜当日は次の資料をご持参ください。＞

- ・ 本総会議案書
- ・ 管理規約集
- ・ 管理委託に係る重要事項説明書

尚、出席の方は出席票、ご都合により欠席される方は添付の議決権行使書または委任状にご署名・ご捺印の上、9月3日(火)までに管理組合郵便受けにご投函ください。

また、外部居住者の方は、9月3日(火)までに返信用封筒にてご郵送ください。

* 本総会議案書には、個人情報が含まれておりますので取扱いにご注意ください。

* 出欠票は必ずご提出ください。

以上

第3号議案 【特別多数決議】管理費3%増額改定の件

当組合の一般会計（管理費等：主に共用設備の保守維持費および運転費・共用部分等に係る火災保険料その他損害保険料・管理員人件費など）について、本年10月からの消費税の増税などにより、一般会計の見直しが必要となることが予測されます。アンケートの結果を踏まえて、以下の通り各戸より徴収している管理費の改定をすることを提案いたします。

皆様のご承認をお願い申し上げます。

《アンケート結果》

1. 管理費に関して

①3%増額 (1住戸あたり、 月額で平均400円前後の増額)	②4%増額 (1住戸あたり、 月額で平均500円前後の増額)	③その他:	④無回答
19戸	17戸	6戸	0戸

回収数：42 / 42 回収率100% (2019.2月実施)

■決議事項

1. 管理費を2020年1月から3%増額改定すること
2. 「管理規約集 別表第5」を更新すること（27ページ参照）

【管理費改定（案）一覧表】

タイプ	部 屋 番 号	敷地権割合 および 建物共有持分	現在の 管理費 月額/円	3%増額 管理費 月額/円	参考 値上げ幅
A	201, 301	6960	12,480	12,830	+350円
B	101, 102, 202, 203, 204, 302 303, 304, 402, 403, 501, 502 503, 601, 602	6728	12,060	12,400	+340円
C	103, 205, 305, 404, 504, 603, 701	8113	14,540	14,960	+420円
D	104, 105, 106, 206, 207, 208 306, 307, 308, 405, 406, 407 505, 604, 605, 702	7381	13,200	13,610	+410円
E	401	7943	14,230	14,640	+410円
F	506	8596	15,470	15,850	+380円

※各戸の改定金額は持分割合によって184.4円/1平米（現行のおおよそ1.03倍）で算出しています。

※10円未満端数切捨て

第4号議案 【特別多数決議】修繕維持積立金30%増額改定及び長期修繕計画（案）承認の件

将来の修繕維持積立金（以降、「積立金」という）の大幅な不足を回避すべく、現行の長期修繕計画書及び積立金シミュレーション（資金計画）の内容確認を行い、今後の資金計画について検討いたしました。

修繕維持積立金につきましては、現状のままで第26期予定の2回目の大規模修繕工事は賄えるものの、第30期に予定されているエレベーター更新や第41期予定の3回目の大規模修繕工事に積立金が不足するというシミュレーション結果を得ております。事前にアンケートを実施しましたが、第40期までの積立金不足を回避するためには30%の増額が必要です。つきましては、以下の通り、積立金を改定することをご提案いたします。

《修繕維持積立金改定の流れ》

・第15期 通常総会 修繕維持積立金の改定〔可決〕

決議事項：2012年1月より50%増額（実施済） 2016年7月より更に40%増額、以降据置き

・第19期 通常総会 長期修繕計画及び修繕維持積立金改定期見直しの件〔可決〕

決議事項：修繕維持積立金の改定期を2016年7月ではなく、第23期に値上げ時期・値上げ幅を決定し直すこと

長期修繕計画（案）につきましては、第23期に実施した工事実績を反映・検討をし、開始時期を第24期とした計画を28ページ以降に添付しております。本総会にてご承認をいただき、今後の修繕計画の目安として予算案に反映させていきたいと考えております。尚、長期修繕計画に記載の設定項目・設定金額については、該当期に工事等を実施することを決定するものではなく、あくまでも目安として今後の修繕計画や積立金計画等の検討に利用する資料となります。

今後も、支出の削減や、計画修繕の見直しを適宜実施し、修繕維持積立金の不足を軽減させるため、検討を継続してまいります。

皆様のご承認をお願い申し上げます。

■決議事項

1. 第23期に実施・検討した工事内容を長期修繕計画に反映すること
2. 添付の第24期を開始とした長期修繕計画書に更新すること
3. 修繕維持積立金を2020年1月から30%増額改定すること
4. 「管理規約集 別表第5」を更新すること（27ページ参照）

《積立金アンケート結果》

1. 積立金の増額幅はどの位が良いと考えますか？

①	②	③	④
『30%増額案』	『一時金徴収案』	『銀行より借入れ案』	『無回答』
39戸	2戸	0戸	1戸

回収数：42 / 42 回収率100% 2019.2月実施

【長期修繕計画 変更内容】

- ・ 14-3 連結送水管設備（補給水槽交換）24期⇒26期（大規模修繕工事実施時期に再度検討）
- ・ 14-4 連結送水管設備（埋設配管更新）24期⇒26期（大規模修繕工事実施時期に再度検討）

【修繕維持積立金改定（案）一覧表】

タイプ	部 屋 番 号	敷地権割合 および 建物共有持分	現在の 修繕維持 積立金 月額／円	30%増額 修繕維持 積立金 月額／円	参考 値上げ幅
A	201, 301	6960	12, 600	16, 280	+3, 680 円
B	101, 102, 202, 203, 204, 302 303, 304, 402, 403, 501, 502 503, 601, 602	6728	12, 200	15, 740	+3, 540 円
C	103, 205, 305, 404, 504, 603, 701	8113	14, 600	18, 980	+4, 380 円
D	104, 105, 106, 206, 207, 208 306, 307, 308, 405, 406, 407 505, 604, 605, 702	7381	13, 300	17, 270	+3, 970 円
E	401	7943	14, 300	18, 580	+4, 280 円
F	506	8596	15, 500	20, 110	+4, 610 円

※各戸の改定金額は持分割合によって 234 円/1 平米（現行のおおよそ 1.3 倍）で算出しています。

※10 円未満端数切捨て

<第3号議案、第4号議案 可決の場合>

コスモ武蔵浦和エクシード 管理規約集

別表第5

用途	タイプ	部 屋 番 号	敷地権割合 および 建物共有持分	管理費 月額/円	修繕維持 積立金 月額/円	修繕維持 積立基金 一括払/円
住	A	201, 301	6960	12, 830	16, 280	511, 600
	B1, B1b Big B1r, B2 B2g	101, 102, 202, 203, 204, 302 303, 304, 402, 403, 501, 502 503, 601, 602	6728	12, 400	15, 740	494, 500
	C, Cg	103, 205, 305, 404, 504, 603 701	8113	14, 960	18, 980	596, 300
	D1, D1g D1r D2, D2b D2g D3, D3g	104, 105, 106, 206, 207, 208 306, 307, 308, 405, 406, 407 505, 604, 605, 702	7381	13, 610	17, 270	542, 500
	E	401	7943	14, 640	18, 580	583, 800
居	F	506	8596	15, 850	20, 110	631, 800
合 計		総戸数 42戸	306266	564, 630	716, 530	22, 510, 400

※ 否決の場合は現状の金額となります。

2019年 9月13日

コスモ武蔵浦和エクシード
区分所有者各位

コスモ武蔵浦和エクシード管理組合
理事長

コスモ武蔵浦和エクシード管理組合 第23期 通常総会議事録

日時： 2019年9月8日（日） 14:15～15:25
場所： 田島公民館 大会議室
議題： 第1号議案 第23期事業報告、決算報告並びに監査報告の件
第2号議案 共用部マンション総合保険更改追認の件
第3号議案 【特別多数決議】管理費3%増額改定の件
第4号議案 【特別多数決議】修繕維持積立金30%増額改定及び
長期修繕計画（案）承認の件
第5号議案 管理委託契約締結の件
第6号議案 第24期事業計画、予算(案)承認の件
第7号議案 第24期管理組合役員選任の件

出席者：組合員総数42名の内 出席組合員数42名
〔内、議決権行使14名、委任状14名〕
議決権総数42件の内 出席議決権数42件
〔内、議決権行使14名、委任状14名〕

大和ライフネクスト(株) 水野氏、長谷山フロントマネージャー

(敬称略)

総会に先立ち、本総会議長に 理事長が就任し、「出席組合員数42は、組合員総数および
議決権総数の半数以上に達しており、本総会は成立する。」旨の報告がなされ、審議に入った。
又、議長は議事録署名人として、規約52条により出席理事全員を指名した。

第1号議案 第23期事業報告、決算報告並びに監査報告の件

議案に基づき、議長より事業報告、決算報告がなされた。引き続き、 監事より監査報告が
なされ、以下の質疑応答の後、賛成多数で承認された。

賛成：42（出席14、議決権行使13件、委任状15件）
反対：0

（主な質疑応答）

Q（ 号室 氏）：今後の大規模修繕工事等で「すまい・る債」を取崩す際に、受取利息を考慮して、利率が低い物から解約するなど検討して欲しい。

A（大和ライフネクスト 水野氏）：「すまい・る債」は古いものから解約されるルールはあるものの、なるべく受取り利息を考慮し検討頂く様ご提案させていただきます。

第2号議案 共用部マンション総合保険更改追認の件

理事より議案に基づき、提案内容の説明がなされ、賛成多数で承認された。

賛成：42（出席14、議決権行使13件、委任状15件）
反対：0

（質疑応答）なし

第3号議案 【特別多数決議】管理費3%増額改定の件

副理事長より議案に基づき、提案内容の説明がなされ、以下の質疑応答の後、議決権総数及び組合員総数42の4分の3以上に達しており原案通り、承認されました。

賛成：41（出席13、議決権行使12件、委任状16件）
反対：1

（主な質疑応答）

Q（ 号室 氏）：竣工当初から管理規約が変更されているがどのように管理されているか。

A（大和ライフネクスト 水野氏）：管理規約集自体の変更はおこなっておられません。管理規約集の修正となりますと専門業者へご依頼いただくことをお勧めいたします。過去の総会議案書・議事録は管理事務室にて保管と同時に弊社にてデータ管理させて頂いております。変更履歴に関しましては管理事務室に一覧を用意してございます。

第4号議案 【特別多数決議】修繕維持積立金30%増額改定及び長期修繕計画（案）承認の件

副理事長より議案に基づき、提案内容の説明がなされ、議決権総数及び組合員総数42の4分の3以上に達しており原案通り、承認されました。

賛成：40（出席13、議決権行使12件、委任状15件）
反対：2

（質疑応答）なし