

マンションニュー行徳第 1

規 約 書
管理委託契約書
使用規則書

マンションニュー行徳第1

管理者 山辺 正義とマンションニュー行徳第1(区分所有者)

は土地建物売買契約書に基づきマンションニュー行徳第1規約・

マンションニュー行徳第1管理委託契約を締結し、マンションニ

ュー行徳第1使用規則を相互に誠意をもつて遵守することを承諾

致します。

マンションニュー行徳第1規約書

マンションニュー行徳第1

管理者 山辺 正義（「管理者」以下甲という。）とマンションニュー行徳区分所有者（以下乙という。）とは、下記に記載の建物及びその付属物（以下「本件建物」という。）並びに敷地（以下「本件土地」という。）の管理、使用等についての規約は次のとおりであることを確認する。

（規約の対象となる物件の表示）

第1条 この規約の対象となる土地、建物及びその付属物は、次のとおりとする。

所在 千葉県市川市行徳駅前4丁目1番7, 及び1番14

千葉県市川市行徳駅前4丁目1番16

敷地面積 2,719.49㎡

鉄筋コンクリート造 地上7階 塔屋2階

付属物 エレベーター設備等の付属物

（建物の専有部分と共用部分）

第2条 本件建物のうち区分所有権の対象となる専有部分及び共用部分は次のとおりとする。

1. 専有部分は、前条建物に番号を付した各居宅・店舗・車庫（そのなかの建物の付属物を含む）とする。

2. 共用部分は次のとおりとする。

(i) 専有部分以外の建物の部分

(ii) 法定共用部分

廊下、階段室、エレベーター室、ポンプ室、ホール、電気室、パイプスペース、基礎、外周壁、構造壁、屋上、塔屋、屋外階段

専用使用部分

(居宅専有部分に属する専用バルコニー、駐車場外別添図面に表示する場所)

(2) 専有部分に属しない建物の付属物

法定共用部分

受配電設備、ガス配管設備、給排水衛生設備、非常ベル設備、自動火災報知設備、消火設備、エレベーター設備、テレビ共聴アンテナ設備、照明設備、電話配管設備、避雷設備、排気設備、高架水槽、

屋外にある建物以外の工作物

(外塀、浄化槽設備、撒水栓、外燈、ポリバケツ置場、受水槽、屋外駐車場)

(土地及び共用部分の持分)

第 3 条 共用部分の持分は、建物の専有部分の総面積に対して乙の所有する専有部分の床面積の割合による。

(使用上の遵守事項)

第 4 条 乙またはその占有者は、その専有部分を居宅は居宅、店舗は店舗とそれぞれの本来の用法に従って使用するものとし、共用部分についてもそれぞれの本来の用法に従って使用するものとする。

2. 前項の使用にあたっては、共同の利益を守り良好な環境を保持するため別に定めるマンションニユー行徳使用規則を遵守するものとする。

(専有部分の変更)

第 5 条 乙は専有部分といえども、給水、排水、電気、ガス等他の区分所有者の使用に影響を与えるおそれのある変更は、事前に管理者並びに影響を与えるおそれのある他の区分所有者の同意を得なければならない。

(区分所有者の権利)

第 6 条 乙は、その専有部分並びに共用部分を保存し、または改良するため必要な範囲内において他の区分所有者の専有部分、または共用部分の使用を請求することができる。この場合において他の区分所有者が損害を受けたときは、その償金を支払わなければならない。

2. 前項の権利は第 11 条の管理者をしてこれを行なわせることができる。

(特定箇所の専用使用)

第 7 条 本件土地、建物のうち別添図面に表示する駐車場など特定の箇所及び特定の施設については一階所有者及びその者からの借主に専用使用させることを乙は認める。

2. 前項の使用については使用料は無償とする。但しこの専用使用権は、本件建物の区分所有者以外の第三者に譲渡することはできない。又その部分を賃貸する時はその収益の 10% を管理費として甲に支払う。
3. 一階の床及びその付属物が地盤沈下の為損傷した時はその修繕に関する一切の諸費用は別表表示する乙の床面積の比率により全乙が負担するものとする。
4. 建物の屋上塔屋の使用（広告塔など）工作物の設置等の権利は

甲の専用使用权を認めるものとし使用料については、その収益の10%を管理費に戻入するものとする。

(バルコニーの専用使用)

第8条 本件建物のうち、各分譲区画に接するバルコニーについては、その用法に従つて各区分所有者に専用使用させることを乙は認める。

2. 前項の使用については、使用料は無償とし、造作物の設置等現状のいちじるしい変更は認めないものとする。

なお、修繕費その他の費用は当該専用使用者が負担する。

(共有持分の単独処分の禁止)

第9条 乙は、その専有部分と分離して共用部分の共有持分を処分することはできない。

(共用部分の変更)

第10条 共用部分の変更は、共有者全員の合意がなければすることができない。

但し、共用部分の改良を目的としかつ著しい多額の費用を要しないものは共有者の持分の四分の三以上の多数で決することができる。

2. 前項の場合において、その変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。

(管理者)

第11条 乙は、甲が共用部分の管理者となることについて同意する。

2. 乙は、集会の決議により前項の管理者を解任し、又は新しい管

理者を選任することができる。

(管理の委任)

第12条 乙は、別紙マンションニュー行徳管理委託契約書に従い
共用部分並びにその敷地の管理を前条の管理者に委任する。

(管理者の職務権限)

第13条 管理者は、前条の委任業務を行なうほか、規約で定めた
事項を行なう権利を有し、義務を負う。

2. 管理者は、その職務に関し区分所有者を代理する。
3. 管理者の代理権について加えた制限は善意の第三者に対抗する
ことができない。

(共用部分等に関する費用の負担)

第14条 乙は、第12条の管理に要する費用(管理人室借料、管
理者の報酬を含む)公租公課、損害保険料等共用部分にかかわる
一切の費用(以下「管理費」という。)を負担する。

2. 乙が甲に支払うべき管理費は別紙マンションニュー行徳第 管理委
託契約書第4条のとおりとし、毎月25日までに翌月分を甲に支
払う。ただし1カ月に満たない場合は1カ月を30日として日割
計算した額とする。
3. 管理費が公租公課、人件費、電気・水道料金の値上り等その他
経済事情の変動により不相当となつたときは、甲は管理費を増額
することが出来る。但し分担比率を改訂する時は全専有面積の4
分の3以上を有する者の同意を要する。
4. 第10条にある共用部分の変更に要する費用は乙が負担する。
5. 管理費は入居すると否とにかかわらず引渡しの日からの分を負
担する。

6. 管理費及び修繕費を所定の期日迄に支払わないときは、支払期日の翌日から支払日までの日数に応じ年18%の割合による遅延損害金を甲に支払わなければならない。

(管理者の報告義務)

第15条 管理者は、毎年4月1日から翌年3月31日までの管理事務に関し毎年5月31日までに乙に対し、その事務に関する報告をしなければならない。

(規約の効力)

第16条 この規約は、乙の特定承継人及び建物の専有部分の占有者に対してもその効力を有する。

(規定外事項)

第17条 この規約に定めのない事項並びにこの規約の各条項の解釈について疑義を生じたときは、甲、乙誠意をもって協議の上決定する。

(規約書原本)

第18条 甲及び乙全員が本規約の各条項を承諾したものとこれを証するためこの規約書の1通に記名押印したものを規約書原本とする。

(規約書原本の保管及び閲覧)

第19条 前条の規約書原本は管理者が保管し、利害関係人の請求があつたときはこれを閲覧させなければならない。

以 上

マンションニュー行徳第Ⅰ管理委託契約書

マンションニュー行徳第Ⅰ

管理者 山辺 正義（以下甲という。）とマンションニュー行徳第Ⅰ区分所有者（以下乙という。）とは、別に定めるマンションニュー行徳第Ⅰ規約書に基づきマンションニュー行徳第Ⅰの敷地（以下「本件土地」という。）並びに建物及びその付属物（以下「本件建物」という。）の管理に関し次のとおり契約を締結する。

（総 則）

第 1 条 乙は、甲に対し専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の付属物及びその敷地の管理並びに環境の維持に必要な処理を委託し、甲はこれを受託する。

（管理者の業務内容）

第 2 条 前条に基づく委託業務の内容は次のとおりとし、甲は善良なる管理者の注意を以つてその業務を行なう。

1. 共用部分並びにその敷地の清掃、維持管理
2. 共用設備の維持
3. 規約第 7 条に定める駐車場及び特定の施設の使用契約並びに金銭処理
4. 規約第 14 条に定める管理費の金銭処理
5. 共用部分に関する損害保険契約
6. 官公庁、町内会関係業務の処理
7. その他前各号に関連する管理並びに環境の維持上必要な業務

（業務の委託）

第 3 条 乙は、甲が前条の業務のうち一部を第三者に委託することを認める。

(管理費)

- 第4条 規約第14条により甲が乙から受取る管理費については別表表示する乙の床面積1平方メートル当たり1ヶ月約125円とする。但し車庫部分は約62円50銭とする。(分担比率は2:1)
2. 前項の管理費は、乙の預り金として処理しその10%を計画修繕費、特別修繕費に積立、90%を第5条の諸費用に充当するものとする。又この残金は乙の管理費積立金の中に繰入れる。

(管理費の用途)

- 第5条 管理費の内訳は、管理人の人件費、管理人室借料、共有土地の公租公課、共用部分の清掃費、共用部分の損害保険料、共用部分の修繕費、共用設備の保守費、共用部分の水道料、電気料、エレベーター及び給排水衛生設備の電気料、渉外業務の費用、地盤沈下による一階床及びその付属物の修繕に関する一切の諸費用その他及び管理手数料とする。

(管理委託料)

- 第6条 乙が甲に支払う管理委託料は、管理人の人件費及び管理手数料(第4条前段の15%)と管理人室借料とする。
2. 前項の管理委託料は、人件費の値上りその他経済事情の変動により不相当となつたときは、甲は規約第14条により管理委託料を増額することができる。

(修繕)

- 第7条 共用部分・共用設備及び地盤沈下による一階床の修繕は普通修繕、計画修繕、特別修繕とし、普通修繕は、通常おこなわれる小修理、計画修繕は、一定年数の経過ごとに週期的に行なう修繕で多額の費用を要するもの、特別修繕は、不測の事故、その他の事由による修繕及び故障または事故を未然に防止するため行

なう修繕で多額の費用を要するものをいう。

2. 修繕費の負担については、普通修繕費は管理費のうちから支出するものとし、計画修繕費及び特別修繕費は別表表示する乙の床面積の比率によりそのつど乙が負担する。

(先取特権)

第 8 条 甲は、乙の共用部分または建物の敷地につき有する債権について乙の区分所有権及び建物に備えつけた動産の上に先取特権を有する。

2. 前項の先取特権は、優先権の順位及び効力については共益費の先取特権とみなす。

(有害な行為等の差止め請求)

第 9 条 甲は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理または使用に関し他の区分所有者の共同の利益に反する行為、その他別に定める使用規則に違反する行為をなすものに対し、差止めの請求をすることができる。

(第三者の占有)

第 10 条 乙が区分所有権を第三者に譲渡するとき、またはその専有部分を第三者に占有使用させる場合は、その旨あらかじめ書面により甲に通知しなければならない。

2. 乙が区分所有権を第三者に譲渡する場合は、この契約、甲と乙が取り交わした規約書、使用規則等について乙は責任をもつて第三者をして甲との間に新たに契約を締結させることを保証しなければならない。
3. 乙の専有部分を第三者に占有使用させる場合は、乙の責任において占有者をしてこの契約、甲と乙が取り交わした規約書、使用

規則等を遵守させることを甲に保証しなければならない。又既に支払った管理費の払戻しの請求は出来ない。

(専有部分内への立入)

第11条 甲は、共用部分の管理を行なうに当り必要最小限度で乙の専有部分内に立入ることができる。

2. 前項の場合、甲は乙に対しその旨通知する。

(免責事項)

第12条 甲は、天災地変、その他甲の責に帰すことのできない理由により乙が蒙った損害についてはその責を負わない。

2. 甲は、第2条に定める業務を善良なる管理者の注意をもって遂行するが、万一エレベーターの故障等によつて乙が迷惑が蒙ることがあつても乙は、甲に対し損害賠償等の請求をしない。

(公租公課等の支払)

第13条 乙は、乙の専有部分にかかわる公租公課、損害保険料、電気、ガス、水道料、電話料等は、それぞれ乙が直接その請求者に支払うものとし、甲に迷惑をかけない。

(損害保険の義務)

第14条 乙は、乙の専有部分及びその付属物並びに乙の動産に対し、乙の負担と責任において損害保険を付するものとする。

(効力)

第15条 この契約は、乙の特定承継人及び乙の専有部分の占有者に対してもその効力を有する。

(契約期間)

第16条 契約期間は、契約締結時から昭和53年3月31日までとする。ただし、甲または乙はそれぞれ相手方に対し期間満了3

ヶ月前迄に文書により異議を申し立てない時は、自動的に本契約は3ヶ年間更新されるものとし、その後の期間満了時においても同様とする。

(契約外事項)

第17条 この契約に定めのない事項、並びにこの契約の各条項の解釈について疑義を生じたときは甲、乙誠意をもって協議の上決定する。

(契約書原本)

第18条 この契約書の1通に区分所有者全員が記名押印したものを契約書原本とする。

(契約書原本の保管及び閲覧)

第19条 前条の契約書原本は管理者が保管し、利害関係人の請求があつたときはこれを閲覧させなければならない。

以 上

マンションニュー行徳使用規則

(総 則)

第 1 条 入居者は、この「マンションニュー行徳使用規則」の趣旨を理解し、管理者と協力して、共同の利益を守り、居住環境を良くすることに努めます。

(玄関の出入)

第 2 条 玄関扉は、常時開放とします。

(共用 燈)

第 3 条 共用燈は出来るだけ常時点燈します。

(防 犯)

第 4 条 防犯については次の事項に特に留意して下さい。

1. 扉は常に施錠し、ドアチェーンをかけること。
2. マジックアイで訪問者を確認のうえ扉を開けること。
3. 扉は不用意に開けないこと。

(管理者の承諾を要する事項)

第 5 条 次の事項は管理者の承諾を要します。

1. 重量品を搬入したり移動すること。
2. 専有部分内といえども建物全体の設備容量に影響を及ぼすおそれのある電気、ガス、給排水、暖冷房、通信等の諸設備、並びに機械器具類を新設、附加、除去または変更すること。
3. 専有部分内といえども、他に影響を及ぼすおそれがあると認められる造作等を行なうこと。

(禁止事項)

第 6 条 居住環境をよりよく維持するため次の事項は禁止します。

1. 住居部分において風俗営業、飲食店等の営業を行なうこと。
2. 拡声器の使用、大きな音の出る楽器の使用、その他大声または雑音、振動を発生する等他の入居者に迷惑を及ぼすこと。
3. 危険物（自然発火、引火、爆発、発煙等のおそれのあるもの）不潔物、または悪臭を発生する物品を搬入、格納もしくは取扱うこと。
4. 自動車、自転車等を所定の場所、または管理者の指定する場所以外に放置すること。
5. 茶殻、紙屑、塵芥等を所定の場所以外に放置すること。
6. 非常ベル等の非常器具類を必要時以外に使用すること。
7. ガス、水栓を開放、漏洩のまま放置すること。
8. 共用部分を不法に占有したり、共用部分に物品を放置すること。
9. バルコニー、窓から外部に、または廊下、階段、エレベーター等の共用部分で放痰したり、物、吸殻等を捨てること。
10. 犬猫、鳥類、その他近隣に迷惑または危害を加えるおそれのある家畜を飼育すること。
11. 便所で水溶性以外の紙を使用すること。また便器内に吸殻、隣寸、布片、新聞紙等を捨てること。
12. 他の入居者に不快感を与えまたは不体裁のため環境をそこなうこと。
13. 住居共用部分に看板、広告、標識等を放置、貼付または記入すること。但し規約第7条第4項についてはこの限りではない
14. 以上のほか、他の入居者及び近隣に迷惑を及ぼしたり、不快の念をいだかせる行為をすること。

(注 意 事 項)

第 7 条 お互いに住みよくするため次の事項に注意して下さい。

1. パーティ等多くの人が集まる場合は事前に管理人に通知すること。
2. バルコニーを清掃するときは、塵を落したり水をこぼしたりしないこと。
3. 洗面台、洗濯機から流れ出た水は、階下に漏水することがありますから注意すること。
4. 入居者は建物及び設備の故障または異常を発見したときは早急に管理人まで連絡すること。

(清 掃)

第 8 条

1. 共用部分の清掃は、管理者が行ないますが、常に清潔の保持に協力すること。
2. 入居者は厨芥をポリバケツに入れて所定の場所に搬出し、集芥後は各自持ち帰ること。
3. 薬品の空瓶、硝子破片、新聞紙、週刊誌等は所定の場所まで搬出すること。
4. 臨時に大量の廃棄物がある場合は、事前に管理人に連絡しその指示に従うこと。

(施設の使用)

第 9 条

1. エレベーターは終日自動運転とします。
2. エレベーターの使用は説明書に従って正しく運転すること。
3. 重量品、嵩高品を運搬したり、連続使用する場合は事前に管

理人に連絡し、その指示に従うこと。

4. 駐車場など特定施設を使用する場合は別途に契約を要します。

(火災予防)

第10条 火災の予防については次の事項を遵守して下さい。

1. 吸殻は吸殻入れに捨てること。
2. 室内には消火器を備付けること。
3. 外出、または就寝しようとするときは、ガスの元栓、電気の差込、水栓等の安全点検を励行すること。
4. 長期にわたる不在の場合は、事前に管理人まで届けること。

(店舗の使用)

第11条 入居者はこの建物を使用するにあつて「マンションニユ-行徳使用規則」の各条項に従い建物の保存及び環境の維持に協力願いますが、特に次の事項に留意して下さい。

1. 店舗で営業する場合は、当マンション及び付近の環境維持に好ましくない営業はご遠慮下さい。
2. 休日、夜間等無人になる場合は特に防犯に留意して下さい。
3. 閉店後は出入口、窓等戸締りは厳重にお願いします。
4. 店舗使用者で店舗の共用部分に看板、広告、標識等を設置、貼付または記入する場合は事前に管理人の承認を要します。
5. 休日、夜間等に宿泊する場合は事前に管理人に届けて下さい

(損害の賠償)

第12条 故意、過失をとわず共用部分または他の専有部分に損傷を加えた場合は賠償していただきます。

マンションニュー行徳第1
管理規約 変更・追加

- (変更) 管理規約第10条1項
共用部分の変更は共有者の持分の四分の三以上の多数決で決することができる。
- (追加) 管理規約第4条3項
乙またはその占有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届け出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。
- (追加) 管理規約第4条4項
乙またはその占有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定をう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。

施行日 平成30年6月24日

区分所有者変更届

平成 年 月 日

マンションニュー行徳 殿

下記 不動産の所有権の取得及び喪失について、届け出いたします。

マンションニュー行徳第 ー 号室

新 区 分 所 有 者	フリガナ	
	氏名	印
	住所	
	電話番号	

所有権変更 年 月 日	平成 年 月 日	変更理由	売 買 ・ 贈 与 相 続 ・ その他
----------------	----------	------	------------------------

旧 区 分 所 有 者	フリガナ	
	氏名	印
	住所	
	電話番号	

管理費等の負担	平成 年 月分より、新区分所有者の負担となります。
---------	---------------------------