

原 本

朝日フーズ

八広  
やひろ

土地付区分建物売買契約書

添 付

管 理 規 約

管理委託契約書

使 用 細 則

殿

株式会社 朝日住建

印紙  
1,000万円以下  
5,000円  
5,000万円以下  
10,000円

# 朝日プラザ八広売買契約書

記帳番号		№	
検印		担当印	

売主株式会社朝日住建（以下甲という）と買主（以下乙という）とは、以下のとおり後記売買物件（以下本物件という）について本日次の通り売買契約を締結し、その証として本書2通を作成し記名捺印のうえ、甲乙各1通を保有する。

昭和 年 月 日

大阪市南区日本橋筋2丁目53番地の2  
 売主（甲） 株式会社 朝 日 住 建  
 代表取締役 松 本 喜 造

買主（乙）

宅 地 建 物  
取引主任者

### （ 売 買 の 目 的 ）

第1条 甲は本物件を次条以下の約定により乙に売渡し乙は末尾添付の「管理規約」および「使用細則」を承認のうえこれを買受けた。

### （ 売 買 代 金 お よ び 支 払 方 法 ）

第2条 乙が甲に支払う売買代金およびその支払方法は次の通りとする。ただし甲が受領済の申込証拠金は本日手付金に充当した。

売買代金		総額				
支払方法	本契約締結時	手付金				
	昭和 年 月 日	第 回内入金				
	昭和 年 月 日	第 回内入金				
	昭和 年 月 日	第 回内入金				
	昭和 年 月 日	第 回内入金				
	昭和 年 月 日	残代金				

(内、融資金 ( 住宅金融公庫 円也 )  
 ローン 円也 )

2) 前項の手付金には利息をつけないものとする。

( 売 買 面 積 )

第3条 本物件の面積は、土地については公簿面積、建物については壁芯その他区画の中心線を基準とした面積（登記は内法計算でなされる為、壁芯計算より少なくなります）とし万一、土地の公簿面積と実測面積とが相違し、もしくは建物完成後の登記面積と本物件面積が相違しても、甲および乙は売買代金の増減その他異議を申し出ないものとする。

( 共有部分の権利 )

第4条 土地及び建物の共用部分は区分所有者全員の共有に属するものとし、それぞれに対する乙の共有持分は、建物専有部分総床面積に対する乙の区分建物専有部分の床面積の割合とする。

2) 下記共用部分については、特定区分所有者の専用を認めるものとする。

イ. 各住戸の付属バルコニー

3) 上記の専用使用者は、その専用部分をその用途以外の目的に使用すること。専有部分と分離して他の区分所有者ならびに第三者に譲渡転貸すること、およびその専用部分に構築物を築造することとはできないものとする。

( 設 計 変 更 )

第5条 建築物について、法令その他やむを得ない事由による設計変更以外は行なわないものとする。

(引 渡 し)

第6条 本契約による建物の引渡予定日は昭和56年1月初旬とし、甲は建物竣工後、(昭和55年12月末日予定)ただちにこれを乙に通知するものとする。ただし、官公庁の行政指導等による計画内容の変更および気象条件、その他天災地変等やむを得ない事情により竣工予定日に変更を生じても、乙はなんら異議を申立てず、かつ、その損害の賠償請求をなしえないものとする。

(所有権移転)

第7条 乙が売買代金総額の支払を完了したとき、甲は乙に対してただちに本物件の所有権の移転および引渡をなすものとする。

2) 本物件の登記手続(土地については、共有持分移転登記、建物については乙名義の表示ならびに所有権保存登記)は、乙が売買代金の支払いを完了した後、甲乙協力して行なう。

(権利義務の譲渡禁止)

第8条 乙は本物件の所有権を取得するまでは甲の書面による承諾なく本契約に基づく権利義務を第三者に譲渡もしくは承継させてはならないものとする。

(費用の負担)

第9条 本物件に関する費用は次の通り負担するものとする。

- 1) 本物件に賦課される公租公課その他の諸掛費および、ガス・水道・電気等の使用料金は、納税通知書または請求書の宛名名義人のいかんにかかわらず、第2条に定める残代金の支払完了の日、所有権移転、鍵引渡日をもって区分し、その日以降の分は乙の負担とする。
- 2) 本契約書に貼付する印紙代は、甲・乙各々の負担とする。
- 3) 第7条所定の登記手続に用する費用は一切乙の負担とする。

(危険負担)

第10条 本物件が第7条の引渡前に天災地変その他甲・乙の責に帰すことのできない事由により滅失毀損したときは、以下により処理するものとし、乙は甲に対して損害賠償請求を行なわないものとする。

- 1) 滅失の場合は、本契約は解除となり、甲は受領した手付金、内入金的全額を無利息にて乙に返還する。
- 2) 毀損の場合は、甲は自己の負担において修復して乙に引渡すものとし、

この場合修復に要する期間について引渡期限が延長されることにつき、乙はなんら異議を申し延べないものとする。

#### (担保責任)

第11条 甲は乙に対して本物件につき、なんら瑕疵のない完全なる所有権を移転するものとする。

2) 本物件につき諸権利の設定・瑕疵・負担等が存したため後日故障等が生じたときは、甲がその責任において処理し、乙にはいささかも迷惑をおよぼさないものとする。

3) 建物について工事の瑕疵があるとき、およびそれに基づき毀損を生じたときは、甲は乙がその事実を知ったときより1年間(ただし、本物件引渡後2年を限度とする)乙に対してその責を負うものとする。ただし、天災地変、その他不可抗力により生じた毀損の場合はこの限りでない。

#### (契約解除および違約金)

第12条 甲または乙のいずれか一方が本契約を履行しないときは、他の一方は催告を要せず単に通知するのみで本契約を解除することができるものとする。

2) 前項による契約の解除が甲の義務不履行に基づくときは、甲は、既に受領済の金員、並びに違約金として第2条に定める売買代金の10分の2相当額を乙に支払うものとする。

3) 乙の義務不履行に基づくときは、乙は違約金として第2条に定める売買代金の10分の2相当額を甲に支払うものとする。

#### (住宅ローン)

第13条 本条項は、売買代金の一部の支払いに充てる目的をもって、甲が指定する融資金融機関(以下金融機関という)のローン制度を利用する場合のみ適用される。

2) 乙は、甲の指示に従って乙が金融機関から融資をうけるに必要な一切の所定手続を遅滞なく履行するものとする。

3) 乙は、甲が乙に代り金融機関からの融資金を受領し、かつこれを第2条の売買代金の一部に充当することに合意する。

4) 乙の責に帰すべき事由によらず、融資許可が得られず、本物件の購入が不可能となった場合本契約は当然にその効力を失うものとし、甲の受領済の代金を全額無利息にて乙に返還するものとし、乙の故意過失によって融

資不可能となった場合には、この限りでない。

(管理規約等)

第14条 乙は本物件の引渡しをうけた後は建物、その敷地、付帯設備その他、「朝日プラザ八広」全般にわたる管理、使用ならびに環境保全につき末尾添付の「管理規約」および「使用細則」の定めに従うことを確約する。

2) 乙は前項に基づく管理業務を本物件竣工時より向う壹年間、後記の「管理委託に関する条項」の定めに従い、株式会社朝日住建または、その指定する管理者に委託するものとする。

(容認事項)

第15条 乙は下記事項を約諾する。

- 1) 甲が近隣住民の電波障害対策のためテレビ共同視聴装置およびその付属設備を必要最少限度内において建物共用部分および敷地内に設置し、かつ、当該部分を無償で継続して使用させることを了承し、これにつき何等異議を申し出ないものとする。但し、設置に要する費用は乙に負担をかけない。
- 2) 前項により、設置した施設の保守、点検を行うに際しこの施設の所有者および所有者の指定する関係業者が敷地および建物に立ち入る事。
- 3) 本施設の不良故障、耐用年数経過後の施設の入れ換え等についても本条項を適用するものとする。
- 4) 設置した施設の保守及び管理をしていただく事。

(特記事項)

第16条 乙は次の事項について承認する。

- ① 本物件の土地北西側国道6号線の拡幅計画があり、本件土地5.5mが計画区域に入っていること。
- ② 前項の道路計画部分は、将来国に帰属されるものであること。
- ③ 本物件の土地北東側道路が3mのため、本件土地0.5mの道路後退があること。

(設計変更による契約解除)

第17条 本契約締結後、第5条による設計変更並びに、周辺住民の要求によりやむなく設計変更をおこなない、本契約の実行が不可能になったときは第10条を準用し、当然契約は解除となり、乙は甲に対し、損害賠償等の請求はおこなわない。甲は受けとった手付金および内金を無利息で全額乙に返還する。

(紛争処理)

第18条 本契約に定めない事項につき疑義を生じた場合には、民法その他関連法令ならびに不動産取引の慣行に従い甲乙誠意をもって協議解決するものとし、万一生じた紛争については、甲の所在地を管轄する裁判所を管轄裁判所とすることに甲および乙は合意する。

(附記)

- 1440
- (1) 乙は、甲が本マンション屋上その他(共用部分の一部)に、甲の広告物を設置することを予め承諾し、(維持、管理費用は、すべて甲の負担)、設置する広告物の使用料、その他、名目の如何を問わず、金銭的請求はしないものとする。
  - (2) 乙は、本マンションの南東に存する三光株式会社の駐車場を、将来同会社、または同会社から譲渡を受けた第三者が、駐車場跡地に中高層ビル(マンション等)の建設を計画した場合、当該建築計画が都市計画法、建築基準法、日影条令等各種法令に適合し、関係諸官庁の許認可を受けた合法的事業計画である場合においては、何等異議申し立てはしないものとする。
  - (3) 乙は、本マンションの東南に存する株式会社北原製作所の工場が現状のまま操業を継続することを了知するとともに、同製作所から排出される騒音、振動等に関し異議申し立てをなさないものとし、また将来において同会社が現工場を解体しその跡地に中高層ビルの建設を計画した場合も、当該建築計画が都市計画法、建築基準法、日影条令等各種法令に適合し、関係諸官庁の許認可を受けた合法的事業計画である場合においては何等異議を申し立てないものとする。
  - (4) 乙が、本マンションの区分所有権を第三者に譲渡する場合には、本附記事項及び、管理規約、使用細則等について、買主が当然承継する旨を説明し、その承認を得るものとし、もし買主より異議が出された場合には、乙において責任をもって解決する。

## 売 買 物 件 の 表 示

### 土 地

所有地 <登記簿上> 東京都墨田区八広6丁目30番6 他3筆  
地 目 宅 地  
地 積 533.69 m<sup>2</sup>のうち第4条第1項による持分

### 建 物

上記土地地上

鉄骨・鉄筋コンクリート造、地上11階、塔屋1階建

共同住宅 1棟

延面積 2,606.70 m<sup>2</sup>（バルコニー部分は含まず）のうち

1. 専有部分 階 型 号室 m<sup>2</sup>

（ただし、登記は「建物の区分所有等に関する法律」にもとづいて行なわれます（内法面積）ので、上記面積（壁芯計算）より若干少なくなります。

2. 次の共用部分に対する共有持分（第4条第1項の持分計算に準ずる共有部分）

イ. 玄関ホール、廊下、階段室、エレベーターホール、エレベーター室、受水槽室、ポンプ室、エレベーター機械室、電気室、塵芥置場、基礎、外壁、構造柱、屋上、塔屋、床スラブ、界壁、階段、その他「専有部分に属さない建物の部分」

ロ. エレベーター設備、給排水設備、電気配線設備、ガス配管設備、TV共視聴設備、避雷針設備、高架水槽、受水槽、消火設備、自動火災報知設備、集合郵便受、植込、自転車置場、その他「専有部分に属さない建物の付属物」

3. 次の共用部分についての専用使用

専有部分に付属するバルコニー m<sup>2</sup>



# 管 理 規 約

## 第 1 章 規約の目的および対象

### ( 目 的 )

第 1 条 この規約は、朝日プラザ八広の各専有部分を所有する区分所有者（以下区分所有者という）が相互の快適にして円満な共同生活を維持するために土地、建物ならびに付帯設備の管理、使用ならびに区分所有者相互の関係について規定することを目的とする。

### ( 規約対象物件 )

第 2 条 この規約の対象となる物件は次のとおりとする。

1. 土地 登記簿表示 東京都墨田区八広 6 丁目 30 番 6 他 3 筆  
宅地 533.69 m<sup>2</sup>
2. 建物 鉄骨・鉄筋コンクリート造、地上 11 階、塔屋 1 階建  
共同住宅 1 棟  
建物面積 252.10 m<sup>2</sup>  
延面積 2,606.70 m<sup>2</sup>
3. 上記土地建物に付帯する設備

### ( 建物の専有部分 )

第 3 条 対象物件の中で、区分所有権の目的となる建物の部分のうち、次に掲げる各号を専有部分とする。

- (1) 住戸番号を付した住戸及び当該住戸内付属専用設備

### ( 建物および付帯設備の共用部分 )

第 4 条 前条専有部分に属さない建物部分

玄関ホール、廊下、階段室、エレベーターホール、エレベーター室、エレベーター機械室、電気室、塵芥置場、屋上、塔屋、界壁、外壁および建物の基礎その他基本的構造部分。

#### 2) 前号建物の付帯設備

エレベーター設備、給排水設備、電気配線設備、ガス配管設備、高架水槽、受水槽、消火設備、自動火災報知設備、集合郵便受、植込、T V 共視聴設備、避雷針設備、自転車置場、その他「専有部分に属さない建物の付属物」。

## 第2章 共有持分とその処分

### (共有持分の割合)

第5条 土地ならびに建物および付帯設備の共用部分は、全区分所有者の共有とし、各区分所有者の共有部分は建物専有部分の総床面積に対する各区分所有者の専有床面積の割合とする。ただし、専有部分の床面積にはバルコニーは含まない。

### (単独処分および分割請求の禁止)

第6条 各区分所有者は第3条の専有部分と分離して土地および建物等の共有部分を処分することはできないものとする。

2) 各区分所有者は土地の共有持分について分割請求することはできないものとする。

### (土地および共有部分の変更)

第7条 土地および共用部分の利用上の変更は原則として区分所有者全員の合意を要するものとする。

ただし、共用部分の改良を目的とし、かつ著しく多額の費用を要しないものは集会の決議により区分所有者の4分の3以上の賛成を得て、これを実施することができるものとする。

2) 前項の場合、その変更が専有部分の使用に特別の影響をおよぼすおそれがあるときは、その専有部分の区分所有者の承諾を得なければならないものとする。

### (特記事項)

第8条 区分所有者は次の事項について承認する。

- ① 本物件の土地北西側国道6号線の拡幅計画があり、本件土地5.5mが計画区域に入っていること。
- ② 前項の道路計画部分は、将来国に帰属されるものであること。
- ③ 本物件の土地北東側道路が3mのため、本件土地0.5mの道路後退があること。

### (転売および賃貸の通知)

第9条 各区分所有者は、その所有する区分所有権および共有持分を第三者に譲渡し、もしくはその専有部分を第三者に占有使用させる場合は、予め管理者に対して書面をもってこれを通知するものとする。

2) 各区分所有者は、その専有部分を第三者に占有使用させる場合には、当

該占有につき、この規約から生ずる一切の責任を負担するものとする。

#### 特定箇所の特別使用

##### (バルコニー)

第10条 各住戸付属バルコニーについては、各区分所有者が無償でこれを専用使用することができるものとする。

##### (電気・ガス・水道の共用施設)

第11条 各区分所有者は電気・ガス・水道の共用施設の維持管理のため、建物敷地の一部を当該事業者がその事業を遂行するため使用することを認諾するものとし、その撤去要求を含むその機能をそこなう一切の行為および名目の如何を問わず使用料等の金銭的請求をなさないものとする。

##### (周辺電波障害への協力義務)

第12条 区分所有者は下記事項を約諾する。

- 1) 近隣住民の電波障害対策のためテレビ共同視聴装置およびその付属設備を必要最少限度内において建物共用部分および敷地内に設置され、かつ当該部分を無償で継続して使用させることを了承し、これにつき何等異議を申し出ないものとする。但し、設置に要する費用は区分所有者に負担をかけるけない。
- 2) 前項により、設置した施設の保守、点検を行うに際しこの施設の所有者および所有者の指定する関係業者が敷地および建物に立ち入る事。
- 3) 本施設の不良故障、耐用年数経過後の施設の入れ換え等についても本条項を適用するものとする。
- 4) 設置した施設の保守及び管理をしていただく事。

## 第4章 用 法

### 第13条 (区分所有者の権利)

区分所有者はその専有部分を、管理者は共有共用部分を保存しまたは改良するためそれぞれ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ものとする。ただし、その使用は当該専有者および共用部分に最も損害の少ない時間、方法により行なわなければならないものとし、この場合において、万一他の区分所有者に損害を与えた場合には、その償金を支払わなければならないものとする。

### 第14条 (区分所有者の義務)

- ① 区分所有者は、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区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならないものとする。
- ② 区分所有者は、故意または過失により前項に違反し他の区分所有者ならびに第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責に任じなければならないものとする。

(使用上の遵守事項)

第15条 本建物の区分所有者および占有者は、その専有部分を居住の用に供するものとする。

なお、建物共用部分は、それぞれの用法に従って使用するものとし、共同の利益に反する行為をしてはならない。

1. 建物の専有部分の基本構造の変更、またはその外観の著しい変更をおこなうこと。
2. 発火、爆発の恐れのある特に危険なもの。または不潔、悪臭のある物品、その他、他に迷惑をかける物品など持込むこと。
3. 騒音、その他により、他に迷惑を及ぼす行為をすること。
4. 建物の構造に著しい影響があると認められる重量物を持込むこと。
5. 本マンションを利用して看板を設置したり、ポスターを貼付けるなど宣伝広告に利用すること。
6. 他に迷惑、または危害などを及ぼすおそれのある動物を飼育すること。
7. 本マンションの美観を害すること。
8. 本マンションの電気、ガスなどの諸設備の総容量に影響を及ぼす施設、器具、機械などの新設付加、または変更することを管理者である株式会社朝日住建の承認を受けずにおこなうこと。その他本マンションの共同生活をみだす行為をすること。

(使用細則)

第16条 ① 前条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、別に定める使用細則を遵守するものとする。

- ② 前項の使用細則は第26条以下に定めた集会の議決権の過半数による決議により変更することができる。

(自転車置場)

第17条 各区分所有者は、計画道路部分における自転車置場については、自転車の置場として無償で適宜使用することができる。ただし、保管責任は使

用者が負うものとする。

- ② 前項自転車置場以外の共用、共有部分に自転車等を放置することはできない。
- ③ 本物件敷地北西側国道6号線拡幅の事業決定された場合は使用できません。

#### 第18条 (有害な行為等の差止めおよび排除請求)

各区分所有者または管理者は、他の区分所有者または占有者もしくは第三者が本規約または使用細則に反する行為を行ったときもしくは行おうとするときは、単独でその行為の差止めおよび妨害の排除を請求することができるものとする。

### 第5章 保守管理と費用の負担

#### 第19条 (建物等の保守管理)

- ① 専有部分および第10条のバルコニーの保守管理は、当該区分所有者がその費用負担において行うものとする。
- ② 第10条を除く共用部分の保守管理(損害保険契約締結及びその継続を含む)は管理者において行ない、第4条の共用部分の修理は区分所有者全員において行なうものとする。

#### 第20条 (管理費および積立金)

- ① 各区分所有者は管理委託契約に定めるところにより、管理費および積立金を管理者に支払うものとし、管理者は各区分所有者のためこれを保管するものとする。
- ② 前条第2項の費用のうち共用部分の保安管理および管理者の報酬は管理費よりこれを充てるものとし、共用部分の修理の費用ならびに第7条に要する費用は積立金よりこれを充てるものとし積立金が不足する場合は各区分所有者が第5条所定の持分に応じて負担するものとする。
- ③ 管理費に削減を生じた場合には、管理者はこれを積立金に振替えることができる。尚、管理費に不足が生じた場合には、管理者は積立金のとりくずしをすることができる。
- ④ 区分所有者は、管理費および積立金(利息を含む)の返還を求めることはできないものとし、区分所有権が譲渡されたときは、譲受人において管理費および積立金に対する権利を承継する。

- ⑤ 管理費および積立金は集会の決議をもって増減することができるものとする。ただし管理者の承認を得ることを条件とする。

第21条（公租公課その他の諸費用）

区分所有者は第7条の変更費用、公租公課の負担については管理者の計算に従いその定める日時、場所、方法によりこれを支払うものとする。

第6章 管 理 者

第22条（管理者）

- ① 区分所有者は集会の決議をもって管理者を選任し、又はこれを解任することができるものとする。ただし、この建物の入居開始の日より向う1年間は、株式会社朝日住建が管理者となるものとする。
- ② 管理者は管理業務の一部または全部を第三者に外註委託することができるものとする。

第23条（管理の委託）

- ① 区分所有者は本規約に定める事項のほか別に定める管理委託に関する条項に従い、建物・敷地ならびに付帯設備の保守管理を前条の管理者に委託するものとする。
- ② 前項の管理委託に関する条項は、管理者の同意を得たうえ、集会の決議をもって変更することができるものとする。

第24条（管理者の職務権限）

- ① 管理者は前条の受託業務のほか区分所有者の決議事項を実行し、ならびに規約で定めた行為をなす権利を有し、義務を負うものとする。
- ② 管理者はその職務に関して区分所有者を代理するものとする。

第25条（管理者の報告義務）

管理者は毎年3月末日から3ヶ月以内に各区分所有者に対して前1年間の受託業務に関する報告を行なうものとする。

第7章 集 会

第26条（集 会）

区分所有者の集会は、第2条の土地、第4条の建物及び付帯設備の共用部分ならびに本契約に基づく区分所有者全員に関連した事項について決議機関とする。

第27条 (集会の招集権者)

管理者または、区分所有権の4分の1以上を有するものは、集会を招集することができるものとする。

第28条 (集会の招集手続)

集会を招集するには、原則として会日の5日前に会議の目的事項を区分所有者に通知するものとする。ただし、緊急の場合には、この日数にかかわらずに招集することができるものとする。

第29条 (決議の制限)

集会においては、原則としてあらかじめ通知した事項のみを決議するものとする。

第30条 (議決権)

区分所有者の議決権は、第6条の持分の割合によるものとする。

第31条 (集会の決議の方法)

- ① 集会の議事は、この規約に特別の定めある場合を除き、区分所有者および議決権の過半数で決するものとする。
- ② 議決権は、書面または代理人によって行使することができるものとする。

第32条 (議長)

管理者が集会を招集した場合、管理者(または管理者の指名する従業員)が議長となり、管理者に事故あるときまたは区分所有者が招集した場合、当該区分所有者および議決権の過半数で選任した区分所有者の1人が議長となるものとする。

第33条 (議事録)

- ① 集会の議事については、議事録を作成しなければならないものとする。
- ② 議事録には議事の経過の要領およびその結果を記載し、議長はこれを記名押印するものとする。
- ③ 第40条の規定は議事録に準用するものとする。

第34条 (集会議決に代わる書面の合意)

この規約により集会で決議すべきものとした事項につき、区分所有者全員の書面による合意があったときは、集会による決議を要しないものとする。

## 第8章 近隣との協調

第35条 この章は将来区分所有者（マンションに住む人）と近隣の方々が、親しく付き合いが出来るようにとの目的で、定めたものであり、各区分所有者は近隣住民との友好、協調を常に心掛けなければならない。

- ① 区分所有者は本マンションに隣接する住家等への落下物防止に留意しなければならない。
- ② 前項に関し、落下物等により発生した損害については、本マンション管理組合において、その損害賠償の責に任ずるものとする。
- ③ 近隣住民の震災、防災時の緊急時において、必要最少限度において、本マンション敷地の一時的利用を認めるものとする。
- ④ 区分所有者は本マンションの権利義務を、第三者に譲渡する場合には、その相手方に対し、前3項の条項を継承遵守せしめるものとする。

## 第9章 附 則

第36条 （規約の改廃）

この規約の改廃は、区分所有者全員の書面による合意によって行なうことができる。

第37条 （規約の効力）

この規約は区分所有者の特定承継人および建物専有部分の占有者に対してもその効力を有するものとする。

第38条 （法定外事項）

この規約の規定のない事項については「建物の区分所有等に関する法律」およびその他の関連法令によるほか、集会の決議により決定するものとする。

第39条 （規約原本）

区分所有者全員が記名捺印した1通を規約原本とする。

第40条 （規約原本の保管）

規約原本は管理者が保管し、利害関係人の請求があるときは、これを閲覧させなければならないものとする。

以上



## 管理委託に関する条項

(総 則)

第1条 乙は、朝日プラザ八広の建物、敷地および付帯設備の維持管理ならびに環境の整備に必要な業務を甲に委託し、甲はこれを受託するものとする。 ✓

(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、甲は管理者としてその業務を行なうものとする。

1. 建物共用部分の清掃、保全、附属設備の保守、その他共用部分の維持管理。但し、本マンションの管理業務は定期巡回管理となります。 ✓
2. 管理費、積立金、その他の負担金の徴収、保管ならびに支払い事務
3. 共用部分の損害保険契約に関する事項。
4. その他建物、その敷地および附属施設の管理ならびに環境維持に必要な一切の業務。
5. 専有部分およびバルコニーの管理等は乙の責任に属し、甲の業務内容には含まれない。

(外 註 委 託)

第3条 甲は前条業務の一部または全部を第三者に外註委託することができる。

(管理費・積立金)

第4条 乙は甲に対して下記区分により管理費、積立金を支払うものとする。

### ● 管理費及び積立金(月額)

(単位:円)

タイプ	戸 数	管 理 費	積 立 金	合 計	専有	含バルコ
A	11	7,300	730	8,030	182.5	161.37
B	11	5,600	560	6,160	182.57	152.24
C	11	8,010	890	8,900	180.93	161.52
D	10	7,000	700	7,700	182.29	161.90
E	10	7,300	730	8,030	182.33	160.79

2. 乙は毎月末日までに翌月分の管理費、積立金を甲の指定する方法に従って支払うものとする。
3. 甲は経済情勢に著しい変動があった場合、もしくは管理業務の内容に比し管理費、積立金が不相当となった場合には、乙に対して管理費、積立金の増額を請求することができるものとする。
4. 第1項の管理費、積立金が1ヶ月に満たない場合は日割計算とする。  
ただし、本物件引渡月については、1カ月分の前納とする。

(管理費、その他の費用の滞納)

第5条 乙において管理費、積立金の支払いを1カ月以上遅延したときは、乙は、支払期日から完済に至るまでの間、年18%の割合による遅延損害金を支払わなければならないものとする。

(先取特権)

第6条 甲は乙の共用部分または建物の敷地につき乙に対して有する債権について、乙の区分所有権および建物に備えつけた動産上に先取特権を有するものとする。

(管理業務遂行に対する協力義務)

第7条 乙は甲の管理業務遂行に協力する義務があり、甲の業務を妨害してはならないものとする。

(管理者の承諾を要する事項)

第8条 乙は電気、ガス、給排水、通信、冷暖房等の諸設備、機械器具類を新設、増設または変更しようとするときは事前に書面により甲に申し入れ、甲の書面による承諾を得なければならないものとする。

(有害な行為等の差止め請求)

第9条 甲は、建物の保存、管理または使用に関して、他の区分所有者の共同の利益に反する行為をなす者に対し、これが差止めの請求をすることができるものとする。

(管理期間)

第10条 本契約に基づく管理は、入居開始の日より1年間とする。 爾後の管理については、甲、乙協議のうえとり決めるものとする。

(第三者の占有等の場合)

第11条 乙がその区分所有権を第三者に譲渡するとき、または、その占有部分を第三者に占有使用させる場合は、その旨をあらかじめ書面をもって甲に

通知しなければならない。

2) 前項の場合、乙はその責任において第三者に本契約、管理規約、使用細則を遵守させなければならない。

(保存行為等)

第12条 甲は共用部分および土地につき保存行為および、その性質をかえない範囲内において改良を目的とする行為をすることができる。

(緊急処理)

第13条 甲は共用部分および土地につき、その修理改良または、変更の必要を認め、かつ緊急を要する場合には、自己の判断により適当な処置をすることができる。

(専有部分立入権)

第14条 甲は共用部分の保守または改良行為をなすに当り、必要最少限度の範囲で乙の専有部分内に立入ることができるものとする。

2) 前項の場合、甲はあらかじめその旨を乙に対して通知するものとする。

(免責事項)

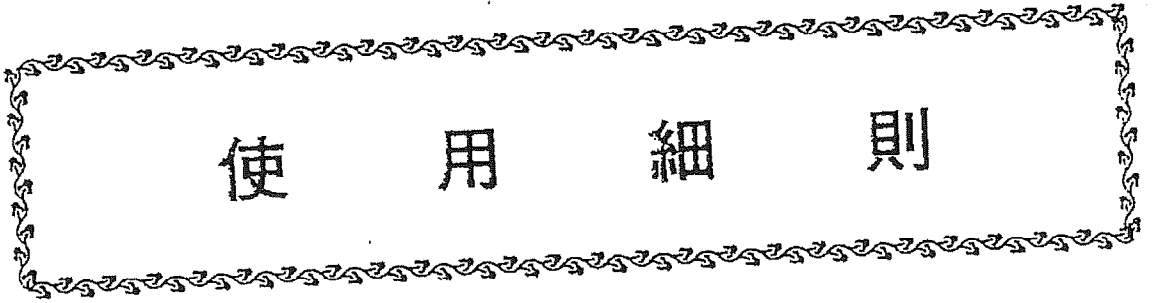
第15条 甲は専有部分、共用部分を問わず、天災地変その他甲の責めに帰すべからざる事由により、乙がこうむった損害については、一切その責を負わないものとする。

(契約外事項)

第16条 この契約に定めない事項については、甲乙協議のうえ、誠意をもって処理するものとする。

司  
ご  
理  
分  
に

部屋番号	氏名	印鑑



使 用 細 則

朝日プラザ八広の、区分所有者ならびに本建物、その敷地および付属施設を使用する者（以下総称して使用者という）が、遵守すべき朝日プラザ八広使用細則を次の通り定めます。

#### 1. 遵守義務

朝日プラザ八広の使用者は、共同の利益を守り、良好な環境を維持するために定められたこの細則を遵守願います。

#### 2. 管理人

管理人は入居者全員の使用人として、上記共通の用務に従事するわけですから、非常の場合を除き個人的な用務のお申し付けはご遠慮願います。

但し、本マンションの管理業務は定期巡回管理となりますのでご了承下さい。

#### 3. 清掃

正面玄関、廊下、階段、その他共用部分の清掃は、清掃人が行いますが、各使用者においても衛生、清潔の保持に御協力願います。

#### 4. 共用、共有部分の使用制限

共用、共有部分で営業行為は禁止いたします。

#### 5. 共用、共有部分の不法占有

次の行為はこれを禁止いたします。

(1) 自動車を共用、共有部分に駐車させること。

(2) 共有の敷地内および玄関・ホール・廊下・エレベーターホール・階段踊り場等（所定の自転車置場を除く）の建物共有部分に自転車、乳母車等の私有物を放置すること。

#### 6. 騒音

次のような行為により他の使用者の迷惑にならぬよう充分注意願います。

(1) ホール・廊下・階段・エレベーターホール等の建物共有部分で高声放吟したり、足音を響かせたりすること。

(2) 住宅において麻雀等の室内遊技・ステレオ・テレビ等の視聴・ピアノ等の楽器の演奏等により、過度に高い音声をたてること。

#### 7. 家畜等の飼育

(1) 住宅内では管理者の許可がない限り家畜を飼育することはできません。

(2) 住居内での小鳥の飼育は差支えないものとし、ただし、営業の目的で多数飼育することは禁止します。

## 8. 危険物等の搬入および貯蔵

危険物・汚物および悪臭を発する物等を搬入ならびに貯蔵することを厳禁いたします。

## 9. 重量物の搬出入

大型金庫・ピアノ等の重量物の搬出入をする時は、あらかじめ管理者より、許可を受け、その指示に従ってください。

## 10. 火災・その他非常事態

### (1) 予 防

- ① 自然発火・引火・爆発等により火災発生のおそれのあるものは、絶対に共有の敷地および住宅内への持込みを禁止いたします。
- ② 階段・廊下および消火栓の付近には、たとえ臨時といえども私有物を放置しないで下さい。
- ③ 各使用者は、その専有部分の面積に応じた消火器を管理者の指示に従って備え付けて下さい。
- ④ 火災時の待避方法および消火器等の使用についての訓練には、必ず出席願います。

## 11. 防 犯

鉄筋コンクリート造の共同住宅は構造上からみますと極めて安全ですが、これに頼りすぎて用心を怠ると被害を受ける場合もありますので、次の点に注意して下さい。

- (1) 僅かの時間の外出でも、玄関およびバルコニー等の建具の施錠を忘れないようにして下さい。
- (2) 長期にわたって留守をされるときは、近所に頼むとともに、必ず管理人に連絡をして下さい。
- (3) 防犯設備

エレベーター内での事故を未然に防ぐため、カゴの内部に非常押しボタンおよびインターホンがついており、管理事務所と連絡できるようになっております。非常の時以外は絶対に使用しないで下さい。

## 12. 建物の管繕工事

各使用者は専有部分といえども他の使用者に影響をおよぼすような建物の管繕工事等を行う場合は、あらかじめ管理者の書面による許可を受けその指示に従ってください。

### 13. 訪問客等による共用部分の損傷

各使用者の訪問客および関係人が廊下・ホール・玄関扉など建物の共用部分あるいはエレベーター・消火栓など建物の付属物を損傷・汚損・故障させた場合は、理由の如何に拘らずその使用者において損害賠償していただきます。

### 14. バルコニーの使用

- (1) 環境維持のためバルコニーをその用途以外に使用することおよび構造物を築造することはできません。
- (2) バルコニーに土砂・塵芥・発火物・水等を搬入すること。

### 15. 禁止事項

快適な生活を維持するため次の事項をお守り下さい。

- (1) 建物専有部分の構造の変更、工作物の築造その他建物の耐久力を害し、または外観に影響をおよぼす恐れのある行為をすること。
- (2) 他の区分所有者に影響をおよぼす恐れのある電気、ガス、給排水、通信、その他の諸設備および機械器具類を新設、増設除去または変更すること。
- (3) その他建物の安全管理または他の区分所有者の専有部分に影響をおよぼす恐れのある行為をすること。
- (4) 他の居住者に迷惑または危害をおよぼす家畜ペット類の飼育をすること。
- (5) 他の居住者の迷惑となる騒音を発すること。
- (6) 不潔な物や危険物を持ち込むこと。
- (7) 共用部分を自分勝手に使用したり共用部分に物品塵埃等を放置したりすること。
- (8) 共用部分、またはバルコニー等の専用使用部分につき、工作物、建築物等の構築を行なうこと。
- (9) 共用部分および専有部分の外部に看板、掲示板等を設置しまたは広告その他これに類するものを掲示すること。
- (10) その他公の秩序を乱し善良なる風俗を害するような行為をなし、当マンションの居住性をそこない、近隣に迷惑をおよぼす恐れのある行為をすること。

### 16. 清掃、塵芥処理

イ、廊下、階段、その他共用部分の清掃は管理者で行ないますが、皆様も清掃および美観保持にご協力ください。

ロ、塵芥処理

- ① 塵芥は市役所のゴミ集収日に1階ゴミ置場までお運びください。
- ② ガラス、空ビン、空カン等不燃物は他の塵芥と区別して不燃物集収日に1階ゴミ置場までお運び下さい。また家具等大形の不用物の処理については管理人にご相談ください。

17. 規定外条項

本使用細則に規定のない事項といえども、他の使用者に迷惑をおよぼし、あるいは不快の念をいだかせる等、公序良俗に反する行為は一切禁止します。

昭和        年        月        日

以 上



# 朝日プラザ八広自治会会則

朝日プラザ八広自治会会則（以下会則という）を次の通り定める。

## 第 1 章 総 則

### 第 1 条 （名称及び事務所）

本自治会は、朝日プラザ八広自治会と称し、事務所を朝日プラザ八広内に置く。

### 第 2 条 （目 的）

自治会は、規約第 2 条の建物の敷地並びに同第 3 条の共用部分を管理し、共用部分の使用に伴い各区分所有者の共同利益を維持、増進するために必要な協議および業務を行なうことを目的とする。

### 第 3 条 （構 成）

自治会は、朝日プラザ八広の区分所有者全員を会員として構成する。

### 第 4 条 （管理者）

- (1) 自治会の理事長は、「建物の区分所有等に関する法律」に定める管理者となる。
- (2) 管理者は規約第 4 条の管理事務室兼管理人室を使用することができる。但し、管理者の地位を失つたときは直ちに原状に復して明渡さなければならぬ。

## 第 2 章 自治会の業務

### 第 5 条 （管理共有物の管理）

自治会は、管理共有物の管理に関する業務を次の範囲で行なう。

- ① 管理共有物の清掃、手入れ、消毒調整その他日常の維持運営に関する

業務。

- ② 修理又は取替えに関する業務。
- ③ 駐車場の運営に関する業務。
- ④ 損害保険契約に関する業務。
- ⑤ その他、管理に必要な一切の業務。

第 6 条 (管理共有物の処分または変更)

自治会は、管理共有物の処分または変更に関する業務を次の範囲で行なう。

- ① 管理共有物の売却または廃棄に関する業務。
- ② 管理共有物の新設、改造または除去に関する業務。

但し、会員が管理共有物について有する共有持分の譲渡または共有持分に対する権利もしくは変更を除く。

第 7 条 (金銭の保管・出納)

自治会は、管理共有物にかゝる費用の保管・出納ならびに収支決算に関する業務を行なう。

第 8 条 (専有部分内立入り)

- (1) 自治会は、管理共有物の保存改良行為をなすに当り、必要最小限度内で会員の専有部分または専用使用部分の一部の使用の便益を受けることができるとができる。
- (2) 前項の場合、理事長またはその指名する者は、当該会員に対しその旨を通知する。

第 9 条 (自治会業務の委託)

理事長は理事会の承認を得た者に自治会の業務の一部を委託し、また請負わせて執行することができる。

第 10 条 (決議による業務)

自治会は前各条のほか、集会において決議された業務を行なう。

### 第 3 章 会 員

#### 第 1 1 条 (資格の得喪)

会員の資格は住宅又は車庫を所有したとき取得し、住宅又は車庫を所有しなくなつた時は失う。

#### 第 1 2 条 (届出義務)

新たに会員の資格を取得したとき、又は失つたときは、7日以内に書面をもつて自治会に届出なければならない。

#### 第 1 3 条 (費用の負担)

会員は、共用部分の管理に関する一切の費用を負担しなければならない。その額は集会の決議による。

#### 第 1 4 条 (集会における議決権)

- (1) 会員は、その所有する共用部分の持分に応じて議決権を有する。
- (2) 会員は書面又は代理人(同居の親族または区分所有者に限る)によつて議決権を行使することができる。
- (3) 代理人が議決権を行使する際には、代理権を証する書面を自治会に提出しなければならない。

#### 第 1 5 条 (勸告)

- (1) 会員が規約ならびに会則、使用細則等に違背せんとするとき、その他朝日プラザ八広における共同生活の秩序を乱す行為を行つたとき、自治会は当該会員に対して、共同生活の保持に関する勸告を行ない、かつ必要な措置をとることができる。
- (2) 会員が第 1 2 条の定めによる届出をしないとき、その他この会則の定めによる義務を履行しないときは、理事長は会員総数の4分の3以上の同意を得てこの会則に定めた義務を守るまで共用部分の全部もしくは一部の使用を拒否することができる。

#### 第 1 6 条 (罰則)

会員が第13条の費用の支払いを延滞したとき、理事長は会員総数の4分の3以上の同意を得て当該会員に共用部分の全部もしくは一部の使用を拒否することができる。

#### 第4章 役員及び理事会

##### 第17条 (役員)

- (1) 自治会には理事3名、監事1名の役員をおき、理事の互選により理事長1名、副理事長1名、会計担当理事1名を選出する。
- (2) 会員は集会の決議により役員を選任し、または解任することができる。但し、役員はすべて会員でなければならない。

##### 第18条 (役員 of 忠実義務)

役員は法令、規約および集会の決議を遵守し、自治会のために忠実にその職務を遂行する義務を負う。

##### 第19条 (役員 of 任期)

- (1) 役員 of 任期は2年とし、重任を妨げないものとする。  
但し、補欠または増員による役員 of 任期は現に在任する役員 of 残存期間とする。
- (2) 任期 of 満了または辞任によつて退任した役員は、新たに選任される役員が就任するまでその職務を行なう。

##### 第20条 (役員 of 報酬)

役員は集会の議決を得たときは、自治会からその職務に対する報酬を受けることができる。

##### 第21条 (理事会)

- (1) 理事会は、理事及び監事(以下単に理事という)をもつて構成し自治会 of 業務執行について意思決定する。

- (2) 理事会の議事は理事の過半数が出席し、その3分の2以上の多数で決する。
- (3) 理事会の議事については、議事録を作成しなければならない。
- (4) 議事録には議事の経過の要領及びその経過を記載し、理事がこれに連署、押印しなければならない。
- (5) 理事長または理事会において指名された理事は、議事録を保管し、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。

#### 第22条 (理事長)

- (1) 理事長は自治会を代表し、集会及び理事会の決議に基づいて自治会の業務を執行する。
- (2) 理事長は集会及び理事会の議決を得たときは、自己名において自治会の業務を執行することができる。
- (3) 副理事長は理事長を補佐し、理事長に事故あるときは、その職務を代行する。
- (4) 理事長は理事会の承認を得て顧問または相談役を委嘱することができる。  
顧問または相談役は理事長の諮問に応ずるものとする。
- (5) 理事長は理事会の承認を得て、自治会職員を採用または解雇することができる。

#### 第23条 (会計担当理事)

会計担当理事は、第7条に定められた業務を行なう。

#### 第24条 (監事)

- (1) 監事は自治会の財産の状況及び自治会業務の執行状況を監査し、その結果を通常集会において報告する。
- (2) 監事は理事会に出席して意見を述べることができる。

## 第 5 章 自治会の運営

### 第 25 条 (招 集)

- (1) 集会の招集は理事長が行なう。
- (2) 集会を招集するには会日より少なくとも 7 日前に会議の目的たる事項を示して、各会員に通知しなければならない。  
但し、特別の事情により集会の招集が緊急を要すると理事長が認める場合は、この期間を短縮することができる。
- (3) 集会は「建物の区分所有等に関する法律」第 27 条に定める集会とする。

### 第 26 条 (決議の範囲)

集会においては前条によりあらかじめ通知した事項についてのみ決議することができる。但し、集会ではあらかじめ通知した事項以外でも議長が緊急と認めた事項については決議することができる。

### 第 27 条 (通常集会)

通常集会は毎年 1 回 4 月に招集する。

### 第 28 条 (臨時集会)

臨時集会は必要ある場合に随時招集する。

### 第 29 条 (会員の集会招集権)

- (1) 会員は全会員の 4 分の 1 以上の書面による同意を得た場合、臨時集会を招集することができる。
- (2) 第 25 条第 2 項の規定は前項の場合に準用する。

### 第 30 条 (議 長)

集会の議長は理事長または集会の招集を請求した会員になる。

### 第 31 条 (決議事項)

次の各号に掲げる事項は集会の議決を得なければならない。

- ① 規約ならびに会則の設定、変更または廃止

- ② 役員を選任または解任
- ③ 役員の報酬の決定または変更
- ④ 管理共有物の範囲の決定または変更
- ⑤ 第13条に定める費用その他諸分担金の賦課および徴収の方法の決定または変更
- ⑥ 毎年度の収支予算および事業計画の決定または変更
- ⑦ 自治会の運営または業務執行にかゝる基本的な方法の決定または変更
- ⑧ 管理共有物の処分または変更にかゝる方針の決定
- ⑨ その他会員の共同利益にかゝる基本的な事項

### 第32条 (議決の方法)

- (1) 会員はその共有持分の割合によつて議決権を有する。
- (2) 集会の議事は会員の過半数が出席し、その議決権の4分の3以上の多数で決する。

但し、規約および会則の改廃は会員の4分の3以上が出席し、その議決権の5分の4以上の多数の特別決議を要する。

- (3) 第15条の勧告に関する議決、または第16条の罰則に関する議決には、勧告または罰則を受ける会員は議決権を有しない。

### 第33条 (集会の決議に代わる書面による合意)

この規定により集会において決議すべきものとされた事項について会員全員の書面による合意のあつたときは、集会の決議があつたものとみなす。

### 第34条 (議事録の作成および保管)

- (1) 集会の議事については議事録を作成しなければならない。
- (2) 第21条第4項及び第5項の規定は、前項の議事録に準用する。

第 35 条 ( 会 計 年 度 )

自治会の会計年度は毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

第 36 条 ( 会 計 報 告 )

自治会の会計報告は通常集会で行なう。

第 37 条 ( 帳 簿 )

自治会は会計帳簿を作成し、保管し会員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。

第 7 章 雑 則

第 38 条 ( 細 則 の 設 定 )

自治会の業務の執行上必要な使用細則その他の細則は理事会において定める。

以 上



平成 22 年 6 月 26 日

朝日プラザ八広自治会

## 平成 21 年度通常総会

### ・第 4 号議案 管理規約一部改正承認の件

管理費等について長期間滞納している方が数名いらっしゃいます。管理組合としては、これらの長期滞納者に対して督促を行ってきましたが、改善がなされません。そこで、この問題に対して法的手続きにより解決を図る必要があると考えております。当マンションの管理規約では法的手続きをするたびに総会の決議が必要となる為、今後の事も考え総会決議がなくても法的手続きがとれるよう規約を変更したいと思います。ご検討の上、ご承認の程お願い申し上げます。

改正前

第 22 条 (管理者)

- ① 区分所有者は集会の決議をもって管理者を選任し、又はこれを解任することができるものとする。ただし、この建物の入居開始の日より向う 1 年間は、株式会社朝日住建が管理者となるものとする。
- ② 管理者は、管理業務の一部または全部を第三者に外注委託する事ができるものとする。

改正後

第 22 条 (管理者)

- ① 区分所有者は集会の決議をもって管理者を選任し、又はこれを解任することができるものとする。ただし、この建物の入居開始の日より向う 1 年間は、株式会社朝日住建が管理者となるものとする。
- ② 管理者は、管理業務の一部または全部を第三者に外注委託する事ができるものとする。
- ③ 管理者は、その職務に関し、組合員のために裁判手続きをとることができる。
- ④ 管理者は前項により裁判手続きをとったときは、遅滞なく各組合員にその旨を通知しなくてはならない。

## 改定金額一覧表

号室	タイプ	専有面積	現行金額	単価72.6円	差額	改定金額 (単価200円)	差額
101	A	44.00㎡	¥3,163	¥3,194	31	¥8,800	¥5,637
102	B	33.74㎡	¥2,684	¥2,450	-234	¥6,750	¥4,066
103	C	49.19㎡	¥3,388	¥3,571	183	¥9,840	¥6,452
201	D	42.24㎡	¥3,079	¥3,067	-12	¥8,450	¥5,371
202	A	44.00㎡	¥3,163	¥3,194	31	¥8,800	¥5,637
203	B	33.74㎡	¥2,684	¥2,450	-234	¥6,750	¥4,066
204	C	49.19㎡	¥3,388	¥3,571	183	¥9,840	¥6,452
205	E	44.04㎡	¥3,163	¥3,197	34	¥8,810	¥5,647
301	D	42.24㎡	¥3,079	¥3,067	-12	¥8,450	¥5,371
302	A	44.00㎡	¥3,163	¥3,194	31	¥8,800	¥5,637
303	B	33.74㎡	¥2,684	¥2,450	-234	¥6,750	¥4,066
304	C	49.19㎡	¥3,388	¥3,571	183	¥9,840	¥6,452
305	E	44.04㎡	¥3,163	¥3,197	34	¥8,810	¥5,647
401	D	42.24㎡	¥3,079	¥3,067	-12	¥8,450	¥5,371
402	A	44.00㎡	¥3,163	¥3,194	31	¥8,800	¥5,637
403	B	33.74㎡	¥2,684	¥2,450	-234	¥6,750	¥4,066
404	C	49.19㎡	¥3,388	¥3,571	183	¥9,840	¥6,452
405	E	44.04㎡	¥3,163	¥3,197	34	¥8,810	¥5,647
501	D	42.24㎡	¥3,079	¥3,067	-12	¥8,450	¥5,371
502	A	44.00㎡	¥3,163	¥3,194	31	¥8,800	¥5,637
503	B	33.74㎡	¥2,684	¥2,450	-234	¥6,750	¥4,066
504	C	49.19㎡	¥3,388	¥3,571	183	¥9,840	¥6,452
505	E	44.04㎡	¥3,163	¥3,197	34	¥8,810	¥5,647
601	D	42.24㎡	¥3,079	¥3,067	-12	¥8,450	¥5,371
602	A	44.00㎡	¥3,163	¥3,194	31	¥8,800	¥5,637
603	B	33.74㎡	¥2,684	¥2,450	-234	¥6,750	¥4,066
604	C	49.19㎡	¥3,388	¥3,571	183	¥9,840	¥6,452
605	E	44.04㎡	¥3,163	¥3,197	34	¥8,810	¥5,647
701	D	42.24㎡	¥3,079	¥3,067	-12	¥8,450	¥5,371
702	A	44.00㎡	¥3,163	¥3,194	31	¥8,800	¥5,637
703	B	33.74㎡	¥2,684	¥2,450	-234	¥6,750	¥4,066
704	C	49.19㎡	¥3,388	¥3,571	183	¥9,840	¥6,452
705	E	44.04㎡	¥3,163	¥3,197	34	¥8,810	¥5,647
801	D	42.24㎡	¥3,079	¥3,067	-12	¥8,450	¥5,371
802	A	44.00㎡	¥3,163	¥3,194	31	¥8,800	¥5,637
803	B	33.74㎡	¥2,684	¥2,450	-234	¥6,750	¥4,066
804	C	49.19㎡	¥3,388	¥3,571	183	¥9,840	¥6,452
805	E	44.04㎡	¥3,163	¥3,197	34	¥8,810	¥5,647
901	D	42.24㎡	¥3,079	¥3,067	-12	¥8,450	¥5,371
902	A	44.00㎡	¥3,163	¥3,194	31	¥8,800	¥5,637
903	B	33.74㎡	¥2,684	¥2,450	-234	¥6,750	¥4,066
904	C	49.19㎡	¥3,388	¥3,571	183	¥9,840	¥6,452
905	E	44.04㎡	¥3,163	¥3,197	34	¥8,810	¥5,647
1001	D	42.24㎡	¥3,079	¥3,067	-12	¥8,450	¥5,371
1002	A	44.00㎡	¥3,163	¥3,194	31	¥8,800	¥5,637
1003	B	33.74㎡	¥2,684	¥2,450	-234	¥6,750	¥4,066
1004	C	49.19㎡	¥3,388	¥3,571	183	¥9,840	¥6,452
1005	E	44.04㎡	¥3,163	¥3,197	34	¥8,810	¥5,647
1101	D	42.24㎡	¥3,079	¥3,067	-12	¥8,450	¥5,371
1102	A	44.00㎡	¥3,163	¥3,194	31	¥8,800	¥5,637
1103	B	33.74㎡	¥2,684	¥2,450	-234	¥6,750	¥4,066
1104	C	49.19㎡	¥3,388	¥3,571	183	¥9,840	¥6,452
1105	E	44.04㎡	¥3,163	¥3,197	34	¥8,810	¥5,647
合計		2259.03㎡	¥164,005	¥164,005	0	¥451,890	¥287,885

第3号議案 管理規約一部改定案承認の件（組合運営協力金徴収について）（特別決議）

現在、当マンションの管理組合役員は現に居住されている区分所有者によって運営されております。

現に居住されていない区分所有者（外部オーナー）は、理事会運営だけではなく日常の管理組合運営業務に協力することも現実的には難しい状況です。

このように、平等に区分所有者の責務を果たせない状況においては、現に居住していない区分所有者（外部オーナー）に対し組合運営協力金を課すという形で非居住の区分所有者が負担しなければならないものとの調整を図ることを目的に、管理規約第20条の二（組合運営協力金）として追加を行うことにより、現に居住されていない区分所有者（外部オーナー）の皆様にも月額1,000円を徴収することをアンケート結果をもとに議案上程致しました。

※ 本議案は特別決議事項に該当するため、区分所有者総数の4分の3以上及び議決権総数の4分

の3以上の賛成が必要となります。

《現行》

なし

《改定案》

（組合運営協力金）

第20条の二（組合運営協力金）

①本マンションに居住されていない区分所有者は、管理組合の役員選任を免除されるため、理事会等を運営するための組合運営協力金として総会の決議により定める金額を管理組合に納入しなければならない。なお、徴収等については、第20条の規定を準用する。

②徴収した組合運営協力金は、管理費に充てるものとする。

【決議事項】

1. 管理規約第20条の二を上記の通り追加すること。

管理規約第20条の二の追加は平成25年10月1日より効力を発する。

2. 平成25年10月分（10月2日振替分）より現に居住されていない区分所有者の組合運営負担金として月額1,000円を徴収する。施行は平成25年10月分からとする。

UNO-2936  
総会H25.6:  
可決

## 管理規約変更内容

平成29年6月25日に開催された通常総会、第3号議案にて管理規約の改正が以下の通り可決されました。

### 【改正案】

#### ・管理規約

(管理費及び修繕積立金)

第20条⑥ 自治会は、第20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管理組合が定める自動振替の方法により、自治会の指定する口座に受け入れることとし、毎月6日までに当月分を一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合にはおいては別に定めるところによる。

#### ・自治会会則

第17条 (役員)

- (1) 自治会には理事6名以上、監事1名の役員をおき、理事の互選により理事長1名、副理事長1名、会計担当理事1名、理事6名以上を選出する。
- (2) 会員は週回の決議により役員を選出し、または解任する事が出来る。但し、役員は全て会員でなければならない。

### 【決議事項】

1. 管理費等の徴収方法を、三菱東京UFJ銀行の口座振替から集金代行会社：SMB Cファイナンスサービス株式会社の自動振替に変更すること。
2. 上記の変更に伴い、管理費等の引き落とし日が2日から6日に変更となる（変更後初回平成30年8月6日より9月分の引き落とし開始）。  
\*開始日前に「預金口座振替依頼書」が配布されます。
3. 管理規約第20条⑥の追記及び自治会会則第17条1項を一部改定する。
4. 本規約の施行は平成29年6月25日からとする。

#### 第4号議案 管理規約一部改正案及び原本承認の件(特別決議)

平成29年6月に住宅宿泊事業法が制定され、所定の手続きをすれば当マンションにおいても住宅宿泊事業、いわゆる‘民泊’の運営が出来るようになりました。民泊の多くはインターネット上で募集をかけるため、一般の賃貸借契約と異なり宿泊客の確認や管理規約の遵守、監督等が困難であり、住生活環境の悪化につながる可能性があります。本理事会にて審議した結果、マンション内の風紀や治安維持のため、当マンションにおける住宅宿泊事業は禁止するべきとの意見が大勢でしたので、管理規約にて当該事業を禁止すべく、本議案を上程いたします。

※本議案は特別決議事項に該当するため、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上の賛成が必要となります。

【改正案】※変更点は下線の通り。

《管理規約》

(使用上の遵守事項)

第15条 本建物の区分所有者および占有者は、その専有部分を居住の用に供するものとする。

なお、建物共用部分は、それぞれの用法に従って使用するものとし、共同の利益に反する行為をしてはならない。

- 2 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。
- 3 区分所有者は、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。
- 4 区分所有者は、その専有部分を、宿泊料を受けて人を宿泊させる事業を行う用途使用してはならない。
- 5 区分所有者は、前4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又は勧誘を行ってはならない。
- 6 建物の専有部分の基本構造の変更、またはその外観の著しい変化をおこなうこと。
- 7 発火、爆発の恐れのある特に危険なもの。または不潔、悪臭のある物品、その他、他に迷惑をかける物品などを持ち込むこと。
- 8 騒音、その他により、他に迷惑を及ぼす行為をすること。
- 9 建物の構造に著しい影響があると認められる重量物を持ち込むこと。
- 10 本マンションを利用して看板を設置したり、ポスターを貼付けるなど宣伝広告に利用すること。
- 11 他に迷惑、又は危害などを及ぼすおそれのある動物を飼育すること。
- 12 本マンションの美観を害すること。
- 13 本マンションの電気、ガスなどの諸設備の総容量に影響を及ぼす施設、器具、機械などの新設不可、または変更することを理事長の承認を受けずに行なうこと。その他マンションの共同生活をみだす行為をすること。

(規約原本)

(規約原本等)

第39条 本規約1通と本規約承認の総会議事録1通とを編綴したものを規約原本とする。

- 2 規約原本は理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。
- 3 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。
- 4 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、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面(以下「規約原本等」という。)の閲覧をさせなければならない。
- 5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

《自治会会則》

17条(役員)

- (1) 自治会には理事長、副理事長、会計担当理事を各1名、理事を若干名、監事1名をおく。  
なお、理事の役職においては互選により選出する。
- (2) 会員は集会の決議により役員を選出し、または解任する事が出来る。但し、役員は全て会員でなければならない。
- (3) 役員任期は1年間とし、再任においては退任から3事業年度後とする。

27条(通常集会)

通常集会は毎年1回7月迄に召集する。

【決議事項】

1. 現行管理規約第15条及び39条の一部改正。
2. 現行自治会会則第17条及び27条の一部改定。
3. 本規約及び会則は平成30年7月1日開催の平成29年度通常総会閉会后より効力を発する。

平成30年7月1日開催  
平成29年度通常総会にて承認

# 朝日プラザ八広自治会

## 平成 29 年度通常総会議事録

日 時	平成 30 年 7 月 1 日(日) 10 時 00 分～12 時 00 分	
場 所	吾嬬の里 (墨田区八広四丁目 35 番 17 号)	
組合員総数及び 議決権総数	組合員総数 53 名	議決権総数 100,000 個
出席組合員数 及び議決権数	<u>出席組合員数</u> 43 名 (会場出席数 15 名) (委任状出席数 12 名) (議決権行使数 16 名) (出席率 81.13%)	<u>出席議決権数</u> 82,329/100,000 個 (会場出席数 29,060 個) (委任状出席数 23,460 個) (議決権行使数 29,809 個) (出席率 82.32%)
その他出席者	管理会社 日本ハウズイング(株) 中河氏	

本総会の開催に先立ち、日本ハウズイング(株)、中河氏(管理業務主任者登録番号：12061599)より重要事項説明を受けた。

### (1) 開会の辞

定刻となり、宮岸理事長から開会宣言がなされた後、上記の通り出席状況の報告があり、本総会が有効に成立した旨の報告がなされた。

### (2) 議長選出

管理規約第 32 条に基づき、議長は宮岸理事長が務めることで了承された。

### (3) 議事録署名人選出

区分所有法第 42 条第 3 項及び管理規約第 33 条第 2 項の規定に基づき、議長は議事録署名人として出席区分所有者の中から岩橋氏(303)及び石井氏(204)を指名し議案の審議に入った。

### (4) 議 事

第 1 号議案 平成 29 年度収支決算及び事業報告並びに管理費会計剰余金処分案承認の件(普通決議)  
議長の指名により、日本ハウズイング(株) 中河氏から総会資料に基づき説明がなされた。

引き続き、監事の松本氏（502）より管理組合の業務の執行及び財産の状況について適正である旨の監査報告がなされた。

引き続き、質疑応答がなされた。主な内容は以下の通りである。

【質問】エレベータ点検の実施回数について。

【回答】有人点検は年4回である。

【意見】以前の消防点検時に指摘事項が挙げたことがあるが、改修工事の実施や検討の経緯が居住者に何も周知されていないので徹底して欲しい。

【質問】共用廊下内のクラックの補修はしないのか。

【回答】大規模修繕工事の際には予算の関係もあり、仕様対象外とした。

原瀬建設による1年アフター点検が近日中になされるため、当該箇所を見てもらうように打診する。

【質問】外階段の水はけが余りよくない。

【回答】本件も原瀬建設に現場確認を依頼する。

【意見】大規模修繕工事後より雨音が非常に強くなった。

【回答】外壁にある換気フードカバーの材質をステンレスに変えたために発生したものと推察される。当時は腐蝕のない材質ということで、ステンレスを選択した。雨天時においてこのような弊害が発生する可能性等が説明にあったかは記憶にない。既に足場も撤去しているため、改修には高額な費用がかかると思われる。

【意見】来客用駐輪スペースの確保について出席者にて意見交換を実施した。

本件については賛否両論であり、来期理事会へ審議を委ねることとした。

※総会出席者中、賛成は7人、反対は8人であった。

質疑応答の後、議長が本議案の決議事項の承認を諮ったところ、出席会員の議決権（委任状、議決権行使を含む）の過半数の賛成により承認された。

#### 【決議事項】

1. 事業報告を平成29年度通常総会資料の通りとする。
2. 収支決算を平成29年度通常総会資料の通りとする。
3. 管理費会計の剰余金の処分を平成29年度通常総会資料の通りとする。

#### 第2号議案 管理委託契約締結案承認の件（普通決議）

議長の指名により、日本ハウズイング(株) 中河氏から総会資料及び別紙資料(重要事項説明書交付のご案内)に基づき説明がなされた。

特段の質疑等もなく、議長が本議案の決議事項の承認を諮ったところ、出席会員の議決権（委任状、議決権行使を含む）の過半数の賛成により承認された。



## 【決議事項】

以下の通り、管理委託契約を締結する。

管理委託契約先 : 日本ハウズイング株式会社  
契約期間 : 平成30年10月1日から平成31年9月30日  
定額委託業務費 : 月額263,088円(税込)  
管理仕様 : 変更事項は以下の通り。

### (1) 管理委託契約書第10条(管理費等滞納者に対する督促)

管理費等という表記を管理費、修繕積立金、使用料その他金銭(以下『管理費等』という。)と表記し、何に対する督促なのかを明確化いたします。

### (2) 管理委託契約書第14条(管理規約の提供等)(※)の変更並びに別表第五の新設

国土交通省が策定しているマンション標準管理委託契約書において、本条文の改正が行われたことを受け、本条文を標準管理委託契約書に準じた内容に変更し、これに付随する別表を新規に追加いたします。

主な変更内容につきましては、国土交通省にて定めている情報開示項目について、管理委託契約書へ明記することを目的とした内容となります。

#### (※) 管理委託契約書第14条(管理規約の提供等)について

宅地建物取引業者が組合員から当該組合員が所有する専有部分の売却等の依頼を受け、その媒介等の業務のために、情報開示を求めてきたときに管理組合に代わって管理会社が管理規約の写し及び対象事項について書面をもって情報開示することについての定めが記載されております。

### (3) 管理委託契約書第16条(守秘義務等)の変更

個人情報の適正な取り扱いを『確保するように努める』のではなく、『確保しなければならない』とし、より責任を明確化いたします。

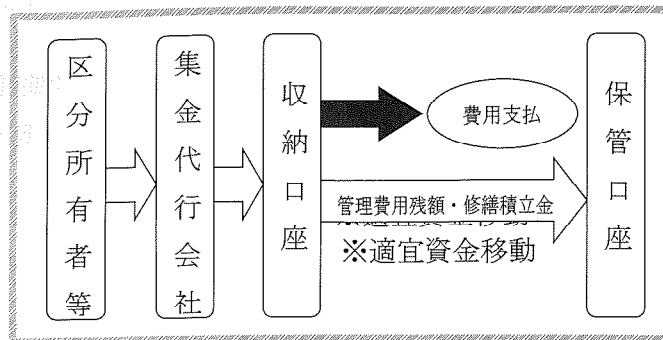
### (4) 管理委託契約書第25条(反社会的勢力の排除)の新設

管理会社自身が反社会的勢力に該当しないことを約し、確約に反して、マンション管理業者が反社会的勢力であった場合には、催告なく解約が出来る条文を新設いたします。

### (5) 別表第一(事務管理業務)1(2)①二・三・五の一部変更

- 1) 毎月の管理費等の収納に関して、集金代行会社の預金口座振替による方法とすることを明確化するとともに、集金代行会社の名称、所在地の明記。
- 2) 毎月の管理費等の収納に関して、組合員の口座から集金代行会社の口座への口座振替日及びその収納日から何営業日後に集金代行会社の口座から管理組合の口座に収納されるかを明記。

③) 出納フローへ「集金代行会社」を追加



(6) 別表第一（事務管理業務）1（2）①六の一部変更

管理会社が「一般社団法人マンション管理業協会保証機構」と締結している「一般社団法人マンション管理業協会保証機構管理費等保証委託契約」における保証契約の期間について、現に有効な期間を明記いたします。

※本保証委託契約の詳細については、管理会社から配付された、重要事項説明書・管理委託契約書(案)別表第一別紙管理費等保証委託契約約款をご参照ください。

変更点は以下の通りとなります。

原契約別表第一 1 (2) ① 六 ハ

① bに定める「保証契約の期間」

【変更前】 毎年10月1日から翌年9月30日まで

【変更後】 2018年10月1日から2019年9月30日まで

② cに定める「更新に関する事項」

【変更前】 乙は、保証機構に対し、契約期間満了前までに更新の申込みを行い、新たな保証委託契約について保証機構の承認を得るものとする。なお、上記の承認後、新たな保証委託契約を締結した保証委託契約受諾証明書を甲に提出するものとする。

【変更後】 乙は、保証機構に対し、上記bの契約期間満了前までに更新の申込みを行い、新たな保証委託契約について保証機構の承認を得るものとする。なお、上記の承認後、新たな保証委託契約を締結した保証委託契約受諾証明書を甲に提出するものとする。

(7) 別表第二別紙（日常清掃）・別表第四（建物・設備管理業務）の一部変更

1) 別表第二別紙の日常清掃に関して、「安全対策が必要な危険箇所や立入困難な箇所は範囲外とする」旨追加。

2) 別表第四の共用部分等外観点検に関して、「別途安全対策を要する箇所、専有部分への立入を要する箇所は点検の範囲に含まないものとする」旨追加。また、「当該点検外箇所については、共用部分等外観点検報告書に抜粋して明示するものとする」旨あわせて追加

### 第3号議案 管理費等雑損処理案承認の件（特別決議）

議長の指名により、日本ハウズイング㈱ 中河氏から総会資料に基づき説明がなされた。

特段の質疑等もなく、議長が本議案の決議事項の承認を諮ったところ、総会員数並びに議決件総数の4分の3（委任状、議決権行使を含む）以上の賛成により承認された。

#### 【会員数】

賛成 43名（出席者数 15名・委任状出席数 12名・議決権行使数 16名）

反対 0名（出席者数 0名・委任状出席数 0名・議決権行使数 0名）

#### 【議決件数】

賛成 82,329個（出席者数 29,060個・委任状出席数 23,460個・議決権行使数 29,809個）

反対 0個（出席者数 0個・委任状出席数 0個・議決権行使数 0個）

#### 【決議事項】

1. 駐輪場使用料、バイク置場使用料、組合運営協力金7,000円分を雑損処理する。

### 第4号議案 管理規約一部改正案及び原本承認の件（特別決議）

議長の指名により、日本ハウズイング㈱ 中河氏から総会資料に基づき説明がなされた。

特段の質疑等もなく、議長が本議案の決議事項の承認を諮ったところ、総会員数並びに議決件総数の4分の3（委任状、議決権行使を含む）以上の賛成により承認された。

#### 【会員数】

賛成 43名（出席者数 15名・委任状出席数 12名・議決権行使数 16名）

反対 0名（出席者数 0名・委任状出席数 0名・議決権行使数 0名）

#### 【議決件数】

賛成 82,329個（出席者数 29,060個・委任状出席数 23,460個・議決権行使数 29,809個）

反対 0個（出席者数 0個・委任状出席数 0個・議決権行使数 0個）

【改正案】※変更点は下線の通り。

《管理規約》

（使用上の遵守事項）

第15条 本建物の区分所有者および占有者は、その専有部分を居住の用に供するものとする。

なお、建物共用部分は、それぞれの用法に従って使用するものとし、共同の利益に反する行為をしてはならない。

2 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。

- 3 区分所有者は、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。
- 4 区分所有者は、その専有部分を、宿泊料を受けて人を宿泊させる事業を行う用途使用してはならない。
- 5 区分所有者は、前4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又は勧誘を行ってはならない。
- 6 建物の専有部分の基本構造の変更、またはその外観の著しい変化をおこなうこと。
- 7 発火、爆発の恐れのある特に危険なもの。または不潔、悪臭のある物品、その他、他に迷惑をかける物品などを持ち込むこと。
- 8 騒音、その他により、他に迷惑を及ぼす行為をすること。
- 9 建物の構造に著しい影響があると認められる重量物を持ち込むこと。
- 10 本マンションを利用して看板を設置したり、ポスターを貼付けるなど宣伝広告に利用すること。
- 11 他に迷惑、又は危害などを及ぼすおそれのある動物を飼育すること。
- 12 本マンションの美観を害すること。
- 13 本マンションの電気、ガスなどの諸設備の総容量に影響を及ぼす施設、器具、機械などの新設不可、または変更することを理事長の承認を受けずに行なうこと。  
その他マンションの共同生活をみだす行為をすること。

(規約原本)

(規約原本等)

第39条 本規約1通と本規約承認の総会議事録1通とを編綴したものを規約原本とする。

- 2 規約原本は理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。
- 3 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。
- 4 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、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）の閲覧をさせなければならない。
- 5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

《自治会会則》

17条（役員）

(1) 自治会には理事長、副理事長、会計担当理事を各1名、理事を若干名、監事1名をおく。

なお、理事の役職においては互選により選出する。

(2) 会員は集会の決議により役員を選出し、または解任する事が出来る。但し、役員は全て会員でなければならない。

(3) 役員の任期は1年間とし、再任においては退任から3事業年度後とする。

27条(通常集会)

通常集会は毎年1回7月迄に召集する。

【決議事項】

1. 現行管理規約第15条及び39条の一部改正。
2. 現行自治会会則第17条及び27条の一部改定。
3. 本規約及び会則は平成30年7月1日開催の平成29年度通常総会閉会后より効力を発する。

第5号議案 平成30年度収支予算案及び事業計画案承認の件（普通決議）

議長の指名により、日本ハウズイング(株) 中河氏から総会資料及び別紙資料(重要事項説明書交付のご案内)に基づき説明がなされた。

特段の質疑等もなく、議長が本議案の決議事項の承認を諮ったところ、出席会員の議決権（委任状、議決権行使を含む）の過半数の賛成により承認された。

【決議事項】

1. 平成30年度収支予算案を平成29年度通常総会資料の通りとする。
2. 平成30年度事業計画案を平成29年度通常総会資料の通りとする。

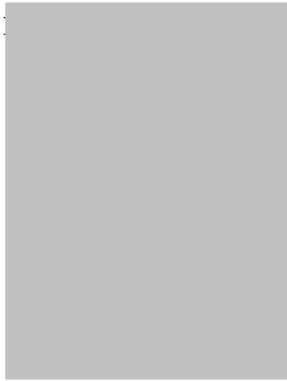
第6号議案 平成30年度自治会役員を選任案承認の件（普通決議）

議長より出席者に対して平成29年度役員への立候補が募られたが、立候補者がいなかったため、議長より次頁の方々が推薦され、選任の承認を諮ったところ、出席会員の議決権（委任状、議決権行使を含む）の過半数の賛成により承認された。

なお、監事は真田氏（201）に決定した。理事の役職については、総会終了後の理事会において理事の互選により決定した。

【平成 30 年度役員】

理 事 長  
副理事長  
会計担当理事  
理 事  
理 事  
理 事  
  
監 事



(敬称略・室番号順不同)

(5)その他

- ・共用部における臭気の問題について出席者より提起がなされた。  
次回以降の理事会にて調査会社の見積等を取得していくこととした。
- ・役員報酬の設定について出席者より意見がなされた。

(6)閉会の辞

以上をもって本日の議事が全て終了したので、議長は 12 時 00 分閉会を宣言した。

本総会議事の経過の要領及び結果が正確であることを証するため、議長及び議事録署名人はこれに署名押印する。

平成30年7月21日

名 称	朝日プラザ八広自治会
住 所	東京都墨田区八広六丁目 3 番 6 号
議 長	
議事録署名人	
議事録署名人	