

1369

管 理 規 約

使 用 細 則

スカイコート日本橋人形町第2

スカイコート

管理に係る承認書 (売主控)

今般「スカイコート日本橋人形町第2」(以下、本物件という。)の土地付区分所有建物売買契約書の調印にあたり、下記の事項を承認いたします。

記

1. 管理規約及使用細則
2. スカイサービス株式会社(東京都新宿区富久町8-22)が本物件の敷地及び建物の共用部分の保全管理ならびに環境の維持に必要な処理を実施するため、管理者となること。
3. 建物区分所有権が喪失した場合といえども修繕積立金の返還の請求をしないこと。
4. 本建物の区分所有者は一戸当り50,000円~100,000円を各々提出して、管理基金を創設し、本物件全体の良好な環境の保持に役立てることを目的として、基金の管理運営を管理組合に委託すること。
5. 別添付「初年度管理費予算案」を承認すること。

以上

平成 年 月 日

大塚建設株式会社 殿
スカイコート株式会社 殿
スカイコート住販株式会社 殿

号室区分所有者

氏名



(管理規約との割印)

管理に係る承認書 (区分所有者控)

今般「スカイコート日本橋人形町第2」(以下、本物件という。)の土地付区分所有建物売買契約書の調印にあたり、下記の事項を承認いたします。

記

1. 管理規約及使用細則
2. スカイサービス株式会社(東京都新宿区富久町8-22)が本物件の敷地及び建物の共用部分の保全管理ならびに環境の維持に必要な処理を実施するため、管理者となること。
3. 建物区分所有権が喪失した場合といえども修繕積立金の返還の請求をしないこと。
4. 本建物の区分所有者は一戸当り50,000円~100,000円を各々拠出して、管理基金を創設し、本物件全体の良好な環境の保持に役立てることを目的として、基金の管理運営を管理組合に委託すること。
5. 別添付「初年度管理費予算案」を承認すること。

以上

平成 年 月 日

大塚建設株式会社 殿
スカイコート株式会社 殿
スカイコート住販株式会社 殿

号室区分所有者

氏名

印

管 理 規 約

目 次

前 文

	第1章 総 則	1
第 1 条	目 的	
第 2 条	定 義	
第 3 条	規約及使用細則の遵守義務	
第 4 条	対象物件の範囲	
第 5 条	規約の効力	
第 6 条	管理組合	
	第2章 専有部分等の範囲	2
第 7 条	専有部分の範囲	
第 8 条	共用部分の範囲	
	第3章 敷地及び共用部分等の共有	2
第 9 条	共 有	
第 10 条	共有持分	
第 11 条	分割請求及び単独処分の禁止	
	第4章 用 法	3
第 12 条	専有部分の用途	
第 13 条	敷地及び共用部分等の用法	
第 14 条	バルコニー等の専用使用権	
第 15 条	敷地及び共用部分等の第三者の使用	
第 16 条	専有部分等の貸与	
第 17 条	駐車場・駐輪場の貸与等	
	第5章 管 理	
	第1節 総 則	5
第 18 条	区分所有者の責務	
第 19 条	管理者の責務	
第 20 条	占有者の責務	
第 21 条	敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担	
第 22 条	必要箇所への立入り	
第 23 条	損害保険	

	第2節 費用の負担	6
第24条	管理費等	
第25条	承継人に対する債権の行使	
第26条	管理費	
第27条	修繕積立金	
第28条	管理基金	
	第6章 管理組合	
	第1節 組合員	7
第29条	組合員の資格	
第30条	届出義務	
	第2節 管理組合の業務	8
第31条	業務	
第32条	業務の執行	
	第3節 管理費	8
第33条	管理者	
第34条	管理者の業務	
第35条	管理者の任期	
第36条	書面投票	
第37条	投票手続	
第38条	占有者の意見	
第39条	投票権	
第40条	投票結果	
	第4節 総会	10
第41条	総会	
第42条	招集手続	
第43条	組合員の総会招集権	
第44条	出席資格	
第45条	議決権	
第46条	議決事項	
第47条	総会の会議及び議事	
第48条	総会の決議に代わる書面による合意	
第49条	議事録の作成、保管等	

	第7章 会 計	13
第 50 条	会計年度	
第 51 条	管理組合の収入及び支出	
第 52 条	収支予算の作成及び変更	
第 53 条	会計報告	
第 54 条	管理費用の徴収	
第 55 条	管理費用の過不足分	
第 56 条	借 入 れ	
第 57 条	帳票類の作成、保管	

	第8章 雑 則	15
第 58 条	禁止事項の指示	
第 59 条	義務違反者に対する措置	
第 60 条	管理者の勧告及び指示等	
第 61 条	合意管轄裁判所	
第 62 条	近隣住民との協定の遵守等	
第 63 条	規約外事項	
第 64 条	規約原本	

	付 則	17
第 1 条	規約の発効	
第 2 条	管理組合の成立	
第 3 条	管 理 者	
第 4 条	管理に関する特約事項	
別 表	19
使用細則	22

管 理 規 約

第 1 章 総 則

(目 的)

第 1 条 この規約は、本マンション（以下、「本物件」という。）の管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

(定 義)

第 2 条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (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) 管 理 者 区分所有法第 25 条第 1 項の管理者をいう。
- (4) 占 有 者 区分所有法第 6 条第 3 項の占有者をいう。
- (5) 専 有 部 分 区分所有法第 2 条第 3 項の専有部分をいう。
- (6) 共 用 部 分 区分所有法第 2 条第 4 項の共用部分をいう。
- (7) 敷 地 区分所有法第 2 条第 5 項の建物の敷地をいう。
- (8) 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- (9) 専用使用権 敷地及び共用部分の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- (10) 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。

(規約及使用細則の遵守義務)

第 3 条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及使用細則を誠実に遵守しなければならない。

(対象物件の範囲)

第 4 条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表に記載された敷地、建物及び附属施設（以下、「対象物件」という。）とする。

(規約の効力)

第 5 条 この規約は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

2. 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(管理組合)

第 6 条 区分所有者は、第 1 条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって管理組合を構成する。

2. 管理組合は、事務所をスカイサービス株式会社（東京都新宿区富久町 8-22）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

(専有部分の範囲)

第 7 条 対象物件のうち、区分所有権の対象となる専有部分の範囲は、住戸番号を付した住戸（店舗・事務所等がある場合はこれも含む。以下、「住戸部分」という。）とする。

2. 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。
 - (1) 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
 - (2) 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
 - (3) 外気に面する窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。
3. 第 1 項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

(共用部分の範囲)

第 8 条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表に掲げるとおりとする。

第 3 章 敷地及び共用部分等の共有

(共有)

第 9 条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第10条 各区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合による。

2. 前項の床面積の計算は、壁心計算(界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。)によるものとする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

2. 区分所有者は、住戸部分のみを他の区分所有者または第三者に貸与する場合を除き、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第4章 用 法

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分である住戸部分は専ら住戸として使用するものとし、事務所、店舗についても、固有の用途以外に使用してはならない。

(敷地及び共用部分等の用法)

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

(専用使用権)

第14条 区分所有者は、バルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス等(以下、「バルコニー等」という。)について、専用使用権を有する。

2. 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用権を有しているバルコニー等を使用することができる。
3. 地下1階店舗の区分所有者及び占有者は次の部分を各々の目的にて無償で専用使用することができる。但し、他の区分所有者の迷惑になるような使用はしてはならない。
 - (1) 店舗への出入を目的として、店舗の南西側及び東南側出入口部分の階段及び前面敷地部分。
 - (2) 看板設置を目的として、店舗の南西側の外壁、1階バルコニー下部及び前面敷地部分。
 - (3) 空調設備の室外機置場として、地下1階廊下の一部。
 - (4) 排気ダクトの設置を目的として、各階外廊下の外壁の一部及び屋上の一部。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第15条 区分所有者は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該関係者(又は会社)が無償で使用することを承認するものとする。

(1) 管理事務室、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設(以下、「管理施設等」という。)

(2) 敷地ならびに建物共用部分に管理上必要とする看板、案内板等が設置されること。

2. 共用部分使用上の容認事項および近隣協定として、各区分所有者は共用部分の使用に関し、次の事項を承認するものとする。

(1) 近隣居住者に電波障害が発生した場合、屋上に設置する近隣居住者専用のテレビ共同アンテナおよびこれに附帯する配線配管に当該近隣居住者が無償にて接続し、継続使用することならびに当該近隣居住者またはその代理人が管理者の承諾を得て建物内に立入り作業すること。

(専有部分等の貸与)

第16条 各区分所有者は、その専有部分および専用使用部分を第三者に賃貸または無償貸与する場合は、この規約に定める事項を当該区分所有者の責任において当該第三者に遵守させなければならない。

(駐車場・駐輪場の貸与等)

第17条 区分所有者は、本物件の管理組合に帰属する駐車場・駐輪場(以下、「駐車場等」という。)がある場合、同組合が本物件に居住する者に対して駐車場等使用契約により駐車場等を貸与することを認めるものとする。

(1) 前項により駐車場等を貸与された者は、別に定めるところにより、管理組合に使用料を納入しなければならない。

(2) 駐車場等を貸与された者は、第三者に対して当該駐車場等の使用権を譲渡し、又は転貸してはならない。

(3) 駐車場等を貸与された者が本物件に居住しなくなったときは、駐車場等使用契約は終了する。

(4) 駐車場等を貸与された者は、駐車場等使用契約が終了したときは、ただちに当該駐車場等を管理組合に返還しなければならない。

(5) 駐車場等の使用料は管理費に充当される。

2. 管理組合が管理するコインランドリーがある場合、その使用料は、管理費に充当されるものとする。

第5章 管 理

第1節 総 則

（区分所有者の責務）

第18条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理業務が行われるよう協力しなければならない。

（管理者の責務）

第19条 管理者は、区分所有法並びにその規約に基づき、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、善良なる管理者の注意をもって、区分所有者のために、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

（占有者の責務）

第20条 占有者は、対象物件の保存に有害な行為その他対象物件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てはならず、常に良好な住環境を保持するよう努めなければならない。

（敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担）

第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその負担と責任においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

（必要箇所への立入り）

第22条 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、専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

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

（損害保険）

第23条 区分所有者は、共用部分等に関し、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. 管理者は、前項の契約及びこれに基づく保険金額の請求及び受領を行う。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第24条 区分所有者は、敷地および共用部分等の維持管理に要する費用(以下、「管理費用」という。)として次の費用を負担しなければならない。

- (1) 管理費
 - (2) 修繕積立金
 - (3) 管理基金
2. 管理費用の額については、各区分所有者の共有持分に応じて算出するが、事務所、店舗、車庫については、その用途の性格等を考慮して定める。
3. セントラル給湯システムが設置されている場合、各区分所有者は、給湯基本料として、第1項の費用とは別に、毎月、所定の料金を負担しなければならない。
4. 有線放送設備が設置されている場合、各区分所有者は、有線放送利用権料金(使用の有無にかかわらず負担していただきます)として、第1項の費用とは別に毎月、所定の料金を負担しなければならない。

(承継人に対する債権の行使)

第25条 管理組合が管理費用について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

(管理費)

第26条 管理費は、次の各号に掲げる通常管理に要する経費に充当する。

- (1) 管理人人件費
- (2) 公租公課
- (3) 共用設備の保守維持費及び運転費
- (4) 備品費、消耗品費、通信費その他の事務費
- (5) 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- (6) 経常的な補修費
- (7) 清掃費、消毒費及び塵芥処理費
- (8) 管理組合運営費
- (9) 管理手数料
- (10) その他敷地及び共用部分等の通常管理に要する費用

(修繕積立金)

第27条 管理組合は、特別修繕費用として修繕積立金を積み立てるものとする。

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

- (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な管理

3. 前項に該当する修繕を行うにつき、修繕積立金でまかなえないときは、各区分所有者は別途不足分を負担するものとする。

4. 管理組合は、第2項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

5. 修繕積立金については、管理費と区分して経理しなければならない。

6. 修繕積立金は建物区分所有権を喪失した場合といえども返還しないものとする。

(管理基金)

第28条 管理基金は、管理組合を円滑に運営するための基金として下記の目的のために取り崩すことができる。

- (1) 管理組合運営費の一時充当
 - (2) 修繕積立金への充当
 - (3) 予備費
2. 前項の管理基金は管理者が善良な管理者の注意をもって運用するものとする。
3. 第1項の管理基金の返還については、前条第6項を準用する。

第6章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

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

(届出義務)

第30条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を別表に定める書面により管理組合に届け出なければならない。

第2節 管理組合の業務

(業務)

第31条 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) 管理費等及び使用料の収納、保管、運用、支出等の会計業務
- (7) 収支予算および決算に関する業務
- (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) 防災に関する業務
- (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ために必要な業務

(業務の執行)

第32条 管理組合の業務は、管理者が行うものとする。

第3節 管理者

(管理者)

第33条 管理組合には、管理者1名を置く。

2. 管理者は、総会の決議によって選任し、解任することができる。
3. 管理者は、その職務に関し、組合員を代理し、管理組合を代表する。
4. 区分所有法及びこの規約に定めるもののほか、管理者の権利義務は、委任に関する規定に従う。
5. 管理者は、次条第1項の業務に関し、組合員のために、原告又は被告となる。

6. 管理者は、前項により原告又は被告となったときは、遅滞なく、組合員にその旨を通知しなければならない。この場合には、第42条第2項及び第3項の規定を準用する。

(管理者の業務)

第34条 管理者は、第31条に定める管理組合の業務のほか、次の各号の業務を行う。

- (1) 敷地及び共用部分等の保存に必要な業務
 - (2) 第36条第1項に定める書面投票の結果に基づく業務
 - (3) 規約又は総会の決議により、管理者の職務として定められた業務
2. 前項の業務の細目は、別表の管理業務仕様書に定めるものとする。
 3. 管理者の管理手数料は、第36条第1項第1号の収支予算案によるものとし、預託管理費より收受する。
 4. 管理者は、第1項の業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。
 5. 管理者は、年1回書面によって組合員に対し、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。

(管理者の任期)

第35条 管理者の任期は、2年とする。ただし、任期終了3カ月前に解任の決議がない限り任期終了時において再任されたものとみなす。

(書面投票)

第36条 管理者は、次の各号に掲げる管理組合の業務に関する事項について、組合員の意思を反映するため、組合員の書面投票に付さなければならない。

- (1) 収支予算及び事業計画
 - (2) 前会計年度収支決算案
 - (3) その他管理者が書面投票に付すことが適当と認めた事項
2. 組合員は、第1項の書面投票が第45条第4項の書面による議決権の行使又は第48条の総会の決議に代わる書面による合意と解してはならない。

(投票手続)

第37条 管理者は、前条第1項の書面投票を行う場合には、同項に掲げる事項についての決定又は執行の予定時期の少なくとも2週間前までに、投票が管理者に到達すべき投票期限を示して、組合員に対しその賛否の意向を求めべき投票事項の要領の通知をしなければならない。

2. 前項の投票期限と通知を発する日との間には少なくとも3週間の期間を置かなければならない。
3. 第1項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をした宛先に発するものとする。

4. 管理者は、第1項の通知を発するときは、あわせてその内容を所定の場所に掲示しなければならない。

(占有者の意見)

第38条 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、第36条第1項の書面投票の内容につき利害関係を有する場合には、前条第1項の投票期限までに、管理者に対して意見を述べることができる。

2. 管理者は、前項の意見を記録し、第40条第1項に定める書面に記載して組合員に報告するものとする。

(投票権)

第39条 組合員は、その所有する住戸部分1戸につき各1個の投票権を有する。

2. 住戸部分1戸につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の投票権の行使については、あわせて1の組合員とみなす。
3. 前項により1の組合員とみなされる者は、投票権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ管理者に届け出るものとする。投票権を行使する者を変更する場合においても同様とする。
4. 第37条第1項の投票期限までに投票権を行使しない組合員は、投票事項につき賛成したものとみなす。

(投票結果)

第40条 管理者は第36条第1項の書面投票の結果を明らかにした書面を作成し、第37条第1項の投票期限から2週間以内に組合員に通知するものとする。ただし、この期間内に総会が開催されるときは、当該総会において報告するものとする。

2. 管理者は、第36条第1項の書面投票に付した事項に関し、投票権総数の2分の1を超える反対票がない場合には当該事項について決定又は執行することができる。ただし、投票権総数の2分の1を超える反対票がある場合には、総会の決議を経なければこれを行うことはできない。
3. 管理者は、第1項の書面及び回収した投票用紙を保管し、組合員及び利害関係人の書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

第4節 総 会

(総 会)

第41条 管理組合の総会は、総組合員で構成する。

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. 管理者は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後3カ月以内に招集しなければならない。ただし、区分所有法上集会の決議を要件とする事項がない場合はこの限りではない。
4. 管理者は、必要と認める場合においては、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、管理者が務める。

(招集手続)

第42条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知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。
3. 第1項の通知は、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46条第1号から第3号まで又は第5号に掲げる事項の決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
5. 第44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、管理者は、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

(組合員の総会招集権)

第43条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第45条第1項に定める議決権総数の5分の1以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合において、管理者は、2週間以内にその請求のあった日から4週間以内の日を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

2. 管理者が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
3. 前2項により招集された臨時総会においては、第41条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員(書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。)の議決権の過半数をもって、管理者又は組合員のなかから選任する。

(出席資格)

第44条 組合員のほか、管理者が必要と認めたる者は、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、あらかじめ管理者にその旨を通知しなければならない。

(議 決 権)

第 45 条 組合員は、その所有する住戸部分 1 戸につき各 1 個の議決権を有する。

2. 住戸部分 1 戸につき 2 以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて 1 の組合員とみなす。
3. 前項により 1 の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者 1 名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに届け出なければならない。
4. 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
5. 前項の場合において、組合員が代理人によって議決権を行使するときは、あらかじめ総会開会までに代理人の氏名及び住所を記載した書面を管理者に提出しなければならない。
6. 代理人は、代理権を証する書面を管理者に提出しなければならない。

(議 決 事 項)

第 46 条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- (1) 区分所有法第 62 条第 1 項の場合の建替え
- (2) 規約の変更
- (3) 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)並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し又は共用部分等の処分
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 区分所有法第 57 条第 2 項及び第 4 項の訴えの提起並びに両項及び本条第 4 号の訴えを提起すべき者の選任
- (7) 第 40 条第 2 項の規定により総会の決議を要するものとされた事項

(総会の会議及び議事)

第 47 条 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。

2. 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、それぞれ当該各号に掲げる議決要件で決する。
 - (1) 前条第 1 号 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
 - (2) 前条第 2 号、第 4 号及び第 5 号
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
 - (3) 前条第 3 号 組合員総数の過半数及び議決権総数の 4 分の 3 以上
3. 前 2 項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみ

なす。

4. 前条第2号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
5. 前条第3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べきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
6. 前条第4号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
7. 総会においては、第46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。

(総会の決議に代わる書面による合意)

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

(議事録の作成、保管等)

第49条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

2. 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。
3. 管理者は、議事録及び前条の書面を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、相当の日時、場所を指定することができる。
4. 管理者は、所定の掲示場所に、議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

第7章 会 計

(会計年度)

第50条 管理組合の会計年度は、毎年 月 日から翌年 月 日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第51条 管理組合の会計における収入は、管理費等によるものとし、その支出は第26条、27条及び28条に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第52条 管理者は、毎会計年度の収支予算案を作成し、第36条第1項に定める書面投票に付さなければならない。

2. 管理者は、収支予算を変更しようとする場合においては、その案を第36条第1項に定める書面投票に付さなければならない。ただし、その変更の総額が当該会計年度の当初の管理費支出予算総額の30%以下である場合は、変更後の収支予算書を組合員に送付すれば足りる。

(会計報告)

第53条 管理者は、前会計年度収支決算案を作成し、第36条第1項に定める書面投票に付し、各区分所有者の承認を得なければならない。

(管理費用の徴収)

第54条 組合員は別表に定める管理費用の翌月分を当月27日までに管理者の指定口座に納入するものとする。

2. 組合員又は組合員から専有部分の貸与を受けた者が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合において、管理組合は、その未払金額について年利15%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求することができる。
3. 前項の遅延損害金は、第26条に定める費用に充当する。
4. 組合員又は組合員から専有部分の貸与を受けた者は、納付した管理費用について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

(管理費用の過不足分)

第55条 収支決算の結果、管理費にその余剰を生じた場合、その余剰はその翌年度における管理費に充当する。

2. 管理費用に不足を生じた場合にあっては、管理組合は組合員に対して第24条第2項に定める管理費用の負担割合に応じて、そのつと必要な金額の負担を求めることができる。

(借入れ)

第56条 管理組合は、第27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。

(帳票類の作成、保管)

第57条 管理者は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

第8章 雑 則

(禁止事項の指示)

第58条 各区分所有者等は、管理者から、指示、指導のある禁止事項を遵守しなければならない。

(義務違反者に対する措置)

第59条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

(管理者の勧告及び指示等)

第60条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下、「区分所有者等」という。）が、法令、規約に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、管理者は、その区分所有者等に対し、その是正のための必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

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

(合意管轄裁判所)

第61条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、東京地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

(近隣住民との協定の遵守等)

第62条 区分所有者は、スカイコート株式会社（管理組合発足後は、管理組合）が、近隣住民と締結した協定があるときは、これを誠実に遵守しなければならない。

2. 管理者は、本物件の管理又は使用に関して、近隣住民との調和を図るものとし、所定の掲示場所に管理者の氏名、緊急連絡先の名称、所在地及び電話番号を明示した表示板を掲示するものとする。

(規約外事項)

第63条 この規約に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

2. 規約、又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議又は第36条第1項に定める書面投票により定める。

(規約原本)

第64条 この規約を証するため、区分所有者が記名押印した「管理に係る承認書」の原本を添付した規約を1通作成し、これを規約原本とする。

2. 規約原本は、管理者が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3. 管理者は、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。

付 則

(規約の発効)

第 1 条 この規約は、本物件の専有部分の所有権移転の日から効力を発する。

(管理組合の成立)

第 2 条 管理組合は、前条移転の日に成立したものとする。

(管 理 者)

第 3 条 規約第33条の管理者は、スカイサービス株式会社とする。

(管理に関する特約事項)

第 4 条 本物件の竣工による所定の引渡し日以降になお引渡し未済の部屋があり、引渡し済区分所有者の負担する管理費および共用部分の収益金をもって通常必要とする本物件の管理に要する費用の支払いに初年度会計年度末の決算において不足を生じ、売主がこれを負担する場合は、規約第24条および第55条の規定にかかわらず、その不足額の実費の範囲内とすることを各区分所有者は承諾するものとする。ただし、修繕積立金は所定の積立を行うものとする。

2. 各区分所有者は本物件の所定の引渡し日以降になお未販売の部屋があった場合は、売主または同社の指定する者が販売業務(モデルルームの設置、販売用広告看板の設置等)のために規約第8条による共用部分が無償で使用することを承諾するものとする。

3. 本マンションの近隣者が、建築基準法その他の法規に適合する建物を建築するに当り、近隣交渉の対象者として、当マンションが該当する際は、各区分所有者又は占有者等を代理して、管理者が、当マンションの代表を務めること。

4. 上記第3項に関し、管理、防犯上から、工事関係者が、直接当マンションの居住者を訪問し、接渉することは禁止し、すべて管理者を窓口とすること。

(本頁は空白頁です・落丁ではありません)

別表 管理業務（事務管理業務）仕様書

区分	業務範囲	
	業務内容	取り扱い
会計	<p>1. 出納業務 （管理費、修繕積立金、管理基金等の収納及び保管）</p>	<p>(1) 月別収納額の明示（別表方式によるタイプ別管理費等一覧、別表）</p> <p>(2) 徴収方法の限定</p> <p>イ. 翌月分を当月27日まで</p> <p>ロ. 指定の金融機関に口座を開設し、自動振替にて徴収する。</p> <p>(3) 保管</p> <p>イ. 指定の金融機関に管理組合の管理者スカイサービス株式会社の口座を開設し資金を保管する。</p> <p>ロ. 余裕資金を定期預金、金銭信託等に振替える等、必要に応じ資金の効率的運用をはかる。</p>
	<p>2. 管理組合経費の支払 と帳票類の管理</p>	<p>(1) 予算外費用の支払</p> <p>(2) 帳票類の整理、保管（会計帳簿、領収書等）</p>
	<p>3. 管理費の未収金管理</p>	<p>(1) 管理費の未収金督促</p>
	<p>4. 会計業務 （組合会計、収支状況の報告、組合会計予算案・決算案の作成）</p>	<p>期末より2ヶ月以内に作成し組合員へ送付する</p>
通知	<p>1. 組合決定事項の通知</p> <p>2. 公的連絡事項の通知</p>	<p>所定場所への掲示</p>

区分	業 務 範 囲	
	業 務 内 容	取 り 扱 い
報 告	1. 管理業務報告 2. 決算及びその他費用の支出報告	1年間の管理業務・予算外に支出を要した業務の報告 (1) 当期決算報告 (2) 次月以降4カ月間に予算外で支出の発生を予測される業務の報告 (3) 次年度予算に組込みが必要な事項および修繕、補修が必要と予想される事項の報告
折 衝	1. 官公署、町内会等との折衝 2. 施主、施工業者との連絡	役所、警察、消防、水道局、清掃局、メンテナンス会社等
運 営	1. 集会の運営補助 2. 長期修繕計画の立案および実施に伴う補助 3. 防火管理業務の補助 4. 施設運営の補助	資料作成、案内通知、開催準備 防火管理者は管理者の使用人が就任し、その業務を行う。
監 理	1. 補修工事の監理 2. 外注業者の監理	実施立会、確認
契 約	1. 共用部分の損害保険付保関係手続 2. 個人賠償責任保険の付保手続 3. 施設所有管理者賠償責任保険の付保手続 4. 各種契約の代行	火災保険およびその他の損害保険契約代行業務 (損害発生時の手続き処理、当業務より発生する費用は損害、保証額の10%以内で管理者が受領)

別表 管理業務（管理員業務）仕様書

業 務 区 分		業 務 内 容
受 付 (日常業務以外の時間)		外来者の応接、居住者との応対、共用部分鍵の保管、貸出 通知事項の掲示、拾得物の取り扱い、官公署との折衝、管 理用備品の管理、入退居者の届出、粗大ゴミ収集依頼等
日 常 業 務	巡 視	建物、施設等の点検 点消灯の確認、管球類の取替等
	設 備 監 視	設備の運転・記録、各種警報装置の監視、緊急及び異常時 の対応、各種設備の作動状況点検等
	清 掃	共用部分等の清掃等
立 会 監 視		外注業者の保守点検立会、共用部分営繕工事立会、清掃管 理（ゴミ収集時の囲壁破損点検、ゴミ集積所の点検、消毒 殺虫）等
報 告 連 絡		日誌の記録、定時連絡、緊急時の連絡等
補 助		未収金督促業務、防火管理等
勤 務 態 様		(管理センター) 勤務時間24時間 無 休

使 用 細 則

管理規約第1条の目的を達成するため、土地、建物及付属施設の使用及生活上の注意事項について、次の通り細則を定める。

第1条 (目 的)

区分所有者又は、占有者(以下居住者という)は、お互に円満な共同生活を確保し、かつ良好な住環境の維持増進を図るために、次条以下に定める事項を遵守しなければならない。

第2条 (禁止事項)

1. 共同生活の秩序を乱す次のような行為をしてはならない。
 - (1) 建物及び専用部分の修理、改造その他現状を変更すること。
 - (2) 敷地、建物の外周、バルコニーその他共用部分に看板広告、標識、物置の設置及びガラス等に文字を書き入れること。
 - (3) バルコニー(ベランダ)等、非常避難路となるところに物品を置くこと。
 - (4) 小鳥、動物を飼育すること。
 - (5) 多量の爆発性のある物品を建物内に搬入又は取り扱うこと。
 - (6) 土砂、塵芥、構造物等これらに類似する物品を搬入設置すること。
 - (7) 建物の全部又は一部を第三者に使用させ又は転貸すること。
 - (8) 石油ストーブを使用すること。(火災予防のため禁止します)
 - (9) 廊下及び階段等、共用部分に出前等物品を放置すること。
 - (10) 指定場所、指定日以外にごみを搬出すること。
2. 近隣から苦情のでる次のような行為をしてはならない。
 - (1) 振動、騒音(ラジオ・テレビ・ステレオ・カラオケ)等電波、悪臭により近隣に迷惑を及ぼす行為をすること。
 - (2) 洗濯機の夜間使用(22時より7時)。
 - (3) 当マンションの周囲での自動車・バイク等の違法駐車などの迷惑駐車。
 - (4) 自転車を建物内外に放置すること。
 - (5) 当建物の近隣敷地及び公道等にタバコ、アキカン、紙くず、いかがわしい雑誌等の投棄並びにツバ、タンを吐く行為。

第3条 (注意事項)

居住者は、日常の生活において、次の事項に注意しなければならない。

- (1) キッチン、洗面脱衣室で溢水等により床に水をこぼすと階下に漏水し、天井、壁面等にシミを作る恐れがあるので、ご注意下さい。

- (2) トイレには水溶性の紙以外のものは絶対に使用しないこと。又キッチンの流しなどにゴミ等の固形物は流さないこと。排水管のつまる原因になります。
- (3) ガスレンジを長期間使用するには、換気扇を作動させること。
- (4) バルコニーは常に掃除しておき、紙屑、ゴミ等で排水口がふさがらないようにすること。
- (5) 室内の換気は十分に注意すること。ガスストーブを使用する場合は、新鮮な空気の供給に気をつけること。アルミサッシは気密性がありますから、時々換気小窓をあけて室内に新鮮な空気を入れて下さい。
- (6) 浴室、トイレの換気は強制換気になっていますので、使用時間のみでなく使用後もしばらくスイッチを入れて換気すること。
- (7) ゴミ処理
 - (イ) 台所の残物、生花等は十分に水気を切ってから、所定のポリ容器置場に運ぶこと。
 - (ロ) 紙屑、掃除機屑、その他可燃塵芥は袋につめ、ポリ容器に入れて下さい。
 - (ハ) ガラス類、空カン、空ビン、電球等不燃塵芥は袋につめ、必ず指定のポリ容器に捨てること。
 - (ニ) 古新聞等は、ひもでよく結んでポリ容器置場に置いて下さい。
- (8) 階段は非常時に避難通路にもなりますので、階段部分に荷物等を放置しないこと。

第 4 条 (必要箇所への立入り)

管理者は管理を行うために管理規約第 22 条に基づき必要な範囲内において、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 5 条 (届け出事項)

居住者は、次の各号に掲げる事項については、管理者に書面で届け出なければならない。

- (1) 専有部分を譲渡するとき、又は譲り受けるとき。
- (2) 専有部分を貸与するとき。
- (3) 引き続き 1 週間以上、建物の区分所有者とその同居者全員、又は、占有者と、その同居者全員が区分所有建物を留守にすると、又は区分所有者若しくは、占有者が海外その他、連絡の困難な場所に出張するとき。
- (4) 引越し、移転等の日時を決めたとき。
- (5) その他、上記の事項に準ずる行為で、管理者が定めた行為をするとき。

第 6 条 (承認事項)

建物の専有部分の様態替え、塗装、建具類及び工作物の築造、その他電気、ガス、給排水、通信等の諸設備、機械器具類に影響を及ぼす変更の場合は事前に管理者にお申出下さい。

第 7 条 (違反に対する措置)

管理者は、居住者が、第 2 条から、第 6 条までに定める事項に違反し、又は違反する恐れのあるときは、当該居住者に対し警告を行い、又は、中止させ若しくは、原状回復を求めることができる。

2. 前項の措置に要する費用は、すべて当該居住者の負担とする。

第 8 条 (損害賠償の請求)

管理者は、前条に定める警告を行い、又は、中止させ若しくは原状回復を求めたにもかかわらず、当該居住者が、これに従わないときは、損害賠償の請求をすることができる。

2. 居住者への訪問者等が、この細則に違反する行為をし、これにより他の専有部分及共用部分に損害が生じたときは、その理由の如何を問わず当該居住者は、その訪問者等と連帯して、損害賠償の責を負うものとする。

付 則

第 1 条 (使用細則の施行)

この使用細則は、管理規約の施行の日から施行する。

第 2 条 (その他)

本使用細則に疑義ある場合は、管理会社に御問合せ下さい。

管 理 会 社

スカイサービス株式会社

TEL 03-3329-7755

別表

組合員資格変更届出書

(規約第30条書式)

平成 年 月 日

管理組合 殿

1. 規約および諸規則並びに集会の議事録を承認継承し、組合員資格変更の届け出をいたします。
2. 新組合員として規約第54条の規定により管理組合の指定する金融機関へ管理費支払口座を開設いたします。

(号室)

旧組合員 氏名

新組合員 現住所
氏名

(連絡のとれる電話番号)

備考

1. 管理費の支払開始期日

旧組合員 平成 年 月 徴収まで

新組合員 平成 年 月より支払開始

2. 実際の入居(退居)年月日

平成 年 月 日

3. 賃貸の有無

4. その他

管理組合メモ

区分所有者名簿変更 / / 銀行口座チェック / /

(本頁は空白頁です・落丁ではありません)

別表 規約対象物件の表示ならびに敷地
および共用部分等の範囲の表示

物 件 の 表 示	マンション名	スカイコート日本橋人形町第2	
	所在地	東京都中央区日本橋人形町3丁目12番1号	
	土地	地番	東京都中央区日本橋人形町3丁目10番1
		地目	宅地
	建物	地積	(登記簿面積) 180.78m ² (実測面積) 180.78m ²
		構造規模	鉄骨鉄筋コンクリート造、陸屋根、地下1階、地上10階、塔屋1階建
	お よ び 施 設	建築面積	121.52m ²
		建築延面積	1,134.37m ²
		総戸数	51戸(店舗1戸を含み、管理室1戸を除く。)
		専有部分	面積 …… 別表参照
	共用部分 および 共用施設	<p>(1) 建物の部分 エントランスホール、エレベーターホール、管理室、電気室、ゴミ置場、受水槽室、エレベーター機械室、エレベーター、廊下、階段、基礎、内外壁、界壁、床スラブ、バルコニー等、専有部分に属さない建物の付属物。</p> <p>(2) 付属設備 給排水衛生設備、電気・ガス供給設備、防災・防犯設備、テレビ共同視聴(VHF・UHF・BS)設備、宅配ボックス、集合郵便受等、専有部分に属さない建物の付属設備。</p> <p>(3) 付属施設 フェンス、植栽等。</p>	

別表 「専有部分の面積ならびに専用使用部分」と
「管理費・修繕積立金・管理基金」

項目 タイプ	戸数	専有部分 面積(m ²)	専用使用部分 バルコニー(m ²)	管理費 (月額・円)	修繕積立金 (月額・円)	管理基金 (円)
A1	10	18.63	2.99	6,000	1,000	50,000
A2	10	18.63	3.62	6,000	1,000	50,000
B1	10	18.91	2.94	6,000	1,000	50,000
B2	10	18.91	3.56	6,000	1,000	50,000
B3	10	18.91	3.56	6,000	1,000	50,000
C (店舗)	1	43.52	—	12,000	2,000	100,000

専有部分面積は、壁芯計算で算出してあり、内法計算による区分所有登記面積とは異なる。
(専有部分の面積はバルコニー等の面積を含まず、メーターボックス、パイプスペースの一部の面積を含む。)