

要 保 存

シャルマンコーポ
第 2
芦 花 公 園

管 理 規 約 （平成10年6月1日発効）

使 用 細 則 （平成11年6月1日発効）

自転車置場使用契約書

管理委託契約書 （昭和61年6月1日発効）

覚 書 （平成10年3月1日発効）

使用のしおり

号室

様

シャルマンコーポ第2芦花公園管理組合

管 理 規 約

目 次

第1章	総 則	頁
	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・・・・・・・・・・・・・・・・	2
	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・・・・・・・・・・・・・・・・	3
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途・・・・・・・・	3
	第14条 バルコニー等の専用使用権・・・・・・・・	3
	第15条 駐輪場の使用・・・・・・・・・・・・・・・・	4
	第16条 敷地及び共用部分等の第三者の使用・・・・	4
	第17条 専有部分の修繕等・・・・・・・・・・・・・・・・	4
	第18条 使用細則・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	5

第19条 専有部分の貸与	5
第5章 管 理	
第1節 総 則	
第20条 区分所有者の責務	5
第21条 敷地及び共用部分等の管理	5
第22条 必要箇所への立入り	6
第23条 損 害 賠 償	6
第2節 費用の負担	
第24条 管 理 費 等	6
第25条 承継人に対する債権の行使	6
第26条 管 理 費	7
第27条 修繕積立金	7
第28条 使 用 料	8
第6章 管 理 組 合	
第1節 組 合 員	
第29条 組合員の資格	8
第30条 届 出 義 務	8
第2節 管理組合の業務	
第31条 業 務	8
第32条 業務の委託等	9
第3節 役 員	
第33条 役 員	9
第34条 役員 の 任 期	9
第35条 役員 の 誠 実 義 務 等	10
第36条 理 事 長	10

	頁
第37条 副 理 事 長	10
第38条 理 事	10
第39条 監 事	10
第4節 総 会	
第40条 総 会	11
第41条 招集手続	11
第42条 組合員の総会招集権	12
第43条 出 席 資 格	12
第44条 議 決 権	12
第45条 総会の会議及び議事録	13
第46条 議 決 事 項	14
第47条 総会の決議に代わる書面による合意	14
第48条 議事録の作成、保管等	15
第5節 理 事 会	
第49条 理 事 会	15
第50条 招 集	15
第51条 理事会の会議及び議事	15
第52条 議 決 事 項	15
第7章 会 計	
第53条 会 計 年 度	16
第54条 管理組合の収支及び支出	16
第55条 収支予算の作成及び変更	16
第56条 会 計 報 告	16
第57条 管理費等の徴収	16
第58条 管理費等の過不足	17

	頁
第59条 預金口座の開設	17
第60条 借 入 れ	17
第61条 帳票類の作成、保管	17
第8章 雑 則	
第62条 義務違反者に対する措置	18
第63条 理事長の勧告及び指示等	18
第64条 合意管轄裁判所	18
第65条 区及び近隣住民との協定の遵守	18
第66条 規 約 外 事 項	19
第67条 規 約 原 本	19
附 則	
第1条 規 約 の 発 効	20
別表第1. 対象物件の表示	21
別表第2. 共用部分の範囲	22
別表第3. 敷地及び共用部分等の共有物持分割合	23
別表第4. バルコニー等の専用使用権	24
管理費・修繕積立金・自転車置場使用料等	25
使 用 細 則	
使用細則	26
専有部分修繕等工事申請書	31
フローリング工事における基本事項	32
フローリング工事遮音等級	33
誓約書	34
届出書	35

シャルマンコーポ第2芦花公園管理組合 管 理 規 約

第 1 章 総 則

(目的)

第1条 この規約は、シャルマンコーポ第2芦花公園の管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

(定義)

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

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

(規約の遵守義務)

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

2. 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び使用細則に定める事項を遵守させなければならない。

(対象物件の範囲)

第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物及び附属施設（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シャルマンコーポ第2芦花公園管理組合（以下「管理組合」という）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所をシャルマンコーポ第2芦花公園内に置く。
- 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

(専有部分の範囲)

第7条 対象物件のうち、区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。

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。
 - 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
 - 二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
 - 三 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、別表第2に掲げる通りとする。

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、別表第3に掲げる通りとする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

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

第 4 章 用 法

(専有部分の用途)

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

(敷地及び共用部分等の用途)

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途に従って使用しな
ければならない。

(バルコニー等の専用使用権)

第14条 区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、ルーフバルコニー、玄関扉、窓
枠、窓ガラス、一階に面する庭（以下この条、第21条第1項及び別表第4におい
て「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有
することを承認する。

- 2 一階に面する庭について専用使用権を有している者は、別に定めるところによ
り、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。

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

(駐輪場の使用)

第15条 管理組合は、別添の図に示す駐輪場について、特定の区分所有者に駐輪場使用契約により使用させることができる。

- 2 前項により駐輪場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐輪場使用料を納入しなければならない。
- 3 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐輪場使用契約は効力を失う。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第16条 管理組合は、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に使用させることができる。

一 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管理業務を受託し、又は請け負った者。

二 電気室 東京電力株式会社

- 2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（駐輪場及び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ができる。

(専有部分の修繕等)

第17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第33条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表に添付した申請書を理事長に提出しなければならない。
- 3 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不

承認としようとするときは、理事会（第49条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。

4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。

5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

（使用細則）

第18条 対象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。

（専有部分の貸与）

第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

2. 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

第 5 章 管 理

第1節 総 則

（区分所有者の責務）

第20条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

（敷地及び共用部分等の管理）

第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用を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。

- 2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

(必要個所への立入り)

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、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。

(損害賠償)

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. 理事長は、前項の契約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、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

一 管理費

二 修繕積立金（通常修繕積立金）（大規模修繕積立金）

- 2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第25条 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。

- 一 管理人人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 管理委託費
- 九 管理組合の運営に要する費用
- 十 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、通常修繕積立金、大規模修繕積立金を修繕積立金として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管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 敷地及び共用部分等の変更
- 四 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

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、通常修繕積立金、大規模修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

4. 通常修繕積立金、大規模修繕積立金については、管理費とは区分して経理しな

なければならない。

（使用料）

第28条 駐輪場使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、それらの管理に要する費用に充てるほか、管理費に組み入れる。

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または喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

第2節 管 理 組 合 の 業 務

（業務）

第31条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第46条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 四 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
- 五 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當であると認められる管理行為
- 六 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 七 修繕積立金の運用
- 八 官公署、町内会等との渉外業務

九 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務

十 防災に関する業務

十一 広報及び連絡業務

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

(業務の委託等)

第32条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

第3節 役員

(役員)

第33条 管理組合は次の役員を置く。

一 理事長 1名

二 副理事長 1名

三 会計担当理事 1名

四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） 4名

五 監事 1名

2 理事及び監事は、シャルマンコーポ第2芦花公園に現に居住する組合員のうちから、原則として各階より1名候補者を選び、総会で選任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

(役員の任期)

第34条 役員の任期は2年とする。但し、再任を妨げない。

2 補欠の役員の任期は、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 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

(役員の実誠義務等)

第35条 役員は、法令、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、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

(理事長)

第36条 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。

- 一 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、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

(副理事長)

第37条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し理事長が欠けたときは、その職務を行う。

(理事)

第38条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

- 2 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事)

第39条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

- 2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めると

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

(総会)

第40条 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後2ヶ月以内に招集しなければならない。
- 4 理事長は、必要と認めた場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。
- 5 総会の議長は、理事長が務める。

(招集手続)

第41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、組合員に通知を発しなければならない。

- 2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする
ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。
- 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び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45条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は同第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43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は、理事長は、理事会の承認を得て5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

(組合員の総会招集権)

第42条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第44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は、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

- 2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。

- 3 第2項により招集された臨時総会においては、第40条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

(出席資格)

第43条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

- 2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、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、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

(議 決 権)

第44条 組合員の議決権の有する割合は、1住戸、1とする。

- 2 住戸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、あわせて一の組合員とみなす。
- 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。
- 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
- 5 組合員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と同居する者又は組合員の住戸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。

(総会の会議及び議事)

第45条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合には、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。

一 規約の変更

二 敷地及び共用部分等の変更（改良を目的として、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。）

三 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

四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した共用部分の復旧

五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項

4 区分所有法第62条第1項の建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権数の5分の4以上で行う。

5 前4項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。

6 第3項第一号において、規約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。

7 第3項二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分等又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、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に認められている組合員の承諾を得なければならない。

この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

8 第3項三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。

9 総会においては、第41条1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

(議決事項)

第46条 次の各号に掲げる事項については、総会の議決を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約の変更及び使用細則の制定又は変更
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第27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積立金の取崩し
- 七 第21条2項に定める管理の実施
- 八 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三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
- 九 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 十一 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十二 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- 十三 その他管理組合の業務に関する重要事項

(総会の議決に代わる書面による合意)

第47条 規約により総会において議決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48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。
4. 理事長は、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5節 理 事 会

(理 事 会)

第49条 理事会は、理事をもって構成する。

- 2 理事会の議長は、理事長が務める。

(招集)

第50条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が2分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
- 3 理事会の招集手続きについては、第41条（第4項及び第5項を除く。）の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第51条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

- 2 議事録については、第48条（第4項を除く。）の規定を準用する。

(議決事項)

第52条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議す

る。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約の変更及び使用細則の制定又は変更に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第17条に定める承認又は不承認
- 六 第63条に定める勧告又は指示等
- 七 総会から付託された事項

第 7 章 会 計

(会計年度)

第53条 管理組合の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(管理組合の収支及び支出)

第54条 管理組合の会計における収入は、第24条に定める管理費等及び第28条に定める使用料等によるものとし、その支出は第26条から第28条に定めるところにより諸費用を充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第55条 理事長は、毎会計年度の収支決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ときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。

(会計報告)

第56条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第57条 管理組合は、第24条に定める管理費等及び第28条に定める使用料について、組

合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第59条に定める口座に受け入れることとし、当月分を前月の28日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には別に定めるところによる。

2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合はその未払金額について年利14%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求する。

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 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

(管理費等の過不足)

第58条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における費用に充当する。

2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第24条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

(預金口座の開設)

第59条 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。

(借入れ)

第60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、借入れすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第61条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときはこれらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

第 8 章 雑 則

(義務違反者に対する措置)

第62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。

(理事長の勧告及び指示等)

第63条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則に違反したとき、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には、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

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

3 区分所有者がこの規約若しくは使用細則に違反したとき、又は区分所有者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ときは、理事長は、理事会の決議を経て、その差止め、排除若しくは原因回復のための必要な措置又は費用償還若しくは損害賠償の請求を行うことができる。

(合意管轄裁判所)

第64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、対象物件所在地を管轄する東京地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第46条第八号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(区及び近隣住民との協定の遵守)

第65条 区分所有者は、管理組合が世田谷区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。

(規約外事項)

第66条 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 規約、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。

(規約原本)

第67条 この規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した規約を1通作成しこれを規約の原本とする。

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、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 3 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

(規約の発効)

第1条 本規約は、平成10年6月1日から効力を発する。

別表第1 対象物件の表示

物 件 名		シャルマンコーポ 第2 芦花公園
敷 地	所 在 地	東京都世田谷区南烏山3丁目11番30
	面 積	1,439.69㎡
	権利関係	区分所有者全員による共有（住居専有面積持分比率）
建 物	構 造 等	・鉄筋コンクリート造 ・地上5階 ・塔屋1階 ・5階建共同住宅 ・延床面積 2,878.77㎡ ・建築面積 724.01㎡
附 属 施 設	・自転車置場 ・ごみ集積所 ・外灯設備 ・通路 ・避難通路 ・植樹等建物に附属する施設 ・専用庭 ・受水槽 ・防火設備 ・エレベーター設備 ・玄関ホール ・掲示板 ・案内板 ・敷地まわり塀及びフェンス ・その他建物に直接附属しない施設 (これらの附属設備を含む。)	

別表第2 共用部分の範囲

- 1 玄関ホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、電気室、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、バルコニ、ベランダ等専有部分に属さない「建物の部分」
- 2 エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、避雷設備、塔屋、集合郵便受箱、配線配管等専有部分に属さない「建物の附属物」
- 3 管理人室、共用便所、及びそれらの附属物

別表第3 敷地及び共用部分等の共有持分割合

(単位：㎡)

住戸番号	敷地附属持分	共用持分	住戸番号	敷地附属持分	共用持分
101号	41.30	74.82	401号	41.30	74.82
102号	38.13	68.97	402号	38.13	68.97
103号	31.22	56.43	403号	31.22	56.43
104号	38.13	68.97	404号	38.13	68.97
105号	41.30	74.82	405号	41.30	74.82
106号	39.28	71.02	406号	39.28	71.02
107号	39.28	71.02	407号	39.28	71.02
108号	43.31	78.37	408号	43.31	78.37
201号	41.30	74.82	501号	32.37	58.65
202号	38.13	68.97	502号	38.13	68.97
203号	31.22	56.43	503号	41.30	74.82
204号	38.13	68.97	504号	39.28	71.02
205号	41.30	74.82	505号	40.73	73.67
206号	39.28	71.02			
207号	39.28	71.02			
208号	43.31	78.37			
301号	41.30	74.82			
302号	38.13	68.97			
303号	31.22	56.43			
304号	38.13	68.97			
305号	41.30	74.82			
306号	39.28	71.02			
307号	39.28	71.02			
308号	43.31	78.37			
			合 計	1439.69	2604.81

別表第4 バルコニー等の専用使用権

専用使用部分	・バルコニー ・ルーフ バルコニー	玄 関 扉 窓 枠 窓 ガ ラ ス	1階に面する庭
1 位 置	・各住戸に接する バルコニー ・ルーフ バルコニー	各住戸に附属する 玄関扉、窓枠、 窓ガラス	別添図のとおり
2 専用使用 権 者	・当該専有部分の 区分所有者	同 左	下記の各区分所有者 101. 102. 103. 104 105. 106. 107. 108

管理費、修繕積立金、自転車置場使用料等

「シャルマンコーポ第2 芦花公園」管理費、修繕積立金（通常修繕積立金、大規模修繕積立金）及び、自転車置場使用料、専用庭使用料、受取水道料（各月額）を次の通り定める。

管理費、修繕積立金一覧表（月額）

タイプ	管理費	修 繕 積 立 金			合 計
		通 常	大 規 模	合 計	
A1 A2 A'	13,000	2,600	13,000	15,600	28,600
B1 B2 B'	12,000	2,400	12,000	14,400	26,400
C1 C2 C1'	12,400	2,480	12,400	14,880	27,280
C2'	12,800	2,560	12,800	15,360	28,160
D1 D2	13,700	2,740	13,700	16,440	30,140
E1	9,800	1,960	9,800	11,760	21,560
E2	10,200	2,040	10,200	12,240	22,440
合 計	453,600	90,720	453,600	544,320	997,920

自転車置場使用料（月額1台当り） 300円

専用庭使用料（月額）タイプ A1 A' B1 B' E1 1,000円

タイプ C1 1,400円

タイプ C1' 1,600円

タイプ D1 1,700円

受取水道料（月額） 500円

シャルマンコーポ第2 芦花公園・使用細則

(管理規約第18条)

(目 的)

第1条 シャルマンコーポ第2 芦花公園（以下「本物件」という。）管理組合（以下「管理組合」という。）は、本物件の管理規約（以下「管理規約」という。）第18条に基づき本物件の建物の使用に関し、全区分所有者および占有者（合わせて以下「使用者」という。）が快適な共同生活を維持できるよう、建物の保全、良好な住環境の維持向上を図るために本細則を定めた。

(施 錠)

第2条 本物件の専有部分の利用者は、外廊下を道路と考え専有部分の施錠を確実にする。なお、盗難については、管理組合も本物件の管理受託者（以下「管理受託者」という。）も責を負わない。

(清 掃 等)

第3条 外廊下、外階段その他共用部分の清掃は、管理委託契約の定めに沿い管理受託者が行うものとする。なお、利用者は、各外廊下の清潔保持について協力するものとする。

2. 普通ゴミや厨芥類（茶殻、野菜屑等）等の生ゴミ、空き缶、ビン、ペットボトル、硝子製品等のゴミは、東京都が定める方法に基づき、及び、各自が燃えるゴミ、不燃ゴミに分別したうえで、指定日に所定のゴミ袋に入れゴミ置場へ持参し、分別箱に仕分けて置くこととする。
3. 古新聞、古雑誌は、ヒモで結ぶか、もしくは所定の袋に入れて出すこと。
4. 粗大ゴミ等については、各自が清掃局に連絡の後、専用のシールを貼り、指定日に指定場所へ持参のうえ処分する。（シールは販売所で購入する。）

(防火、消火、避難)

第4条 利用者は、火災予防のため平素から備え付けの消火器具の使用方を熟知するとともに、万一の場合は、相互に協力し被害を最小限に止めるよう努力し行動するものとし、次の事項を特に遵守する。

- (1) 各戸には、必ず家庭用消火器を備える。
- (2) 自然発火、引火爆発の恐れのあるものは、本物件内に持ち込まない。

- (3) 外廊下、外階段、通路には物を置かない。
- (4) 出火発見の場合は、直ちに非常ベルを押し、119番へ通報する。
- (5) 初期消火が大切なので家庭用及び、最寄りの消火器を使用して消火に努める。
- (6) 避難の際には、窓扉を閉じて延焼を防ぐ。
- (7) 万一に備えて、避難方法を調べておく。
- (8) ガス器具の持込みをする場合は、必ずガス会社の点検を受ける。
- (9) 防災・防火訓練には極力参加し、これらの行事に協力する。

(事前承認を要する事項)

第5条 建物の保全および本物件内の秩序を維持するため、使用者は、次の事項については、別紙様式により事前に理事長にその旨を申請し、書面による承認を得なければならない。申請書には必要に応じ設計図、仕様書及び工程表等を添付しなければならない。

またこの際、共用部分等を破損しないように十分注意しなければならない。

- (1) 建物の構造物の変更等、または物品の取り付けを行う場合。
- (2) 工作物の築造。
- (3) 電気、ガス、給排水、通信等の諸設備、機械器具類の新設、付加、除去または変更。
- (4) 専有部分の修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（例：床のフローリング、ユニットバスの設置、主要構造部に直接取り付けるエアコンの設置、配管（配線）の枝管（枝線）の取付け・取替え、間取りの変更等）を行う場合。特にフローリングを行う場合は、別紙フローリング工事における基本事項に沿い工事する。

(注意事項)

第6条 使用者は、次の事項について注意し、お互いに協力しながら共同生活を行わなければならない。

- (1) エレベーターは、過重にならないように無理な乗り込みは避けること。
また、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) エレベーターを使用し重量物や容積の大きな物品を搬入、搬出する場合は、あらかじめ管理員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) エレベーター内での喫煙は絶対にしないこと。

- (5) 豪雨時に雨水管が詰まり専有部分へ浸水して損害を招く恐れがあるため、バルコニー等の排水口にゴミが詰まらないように、各自が随時清掃すること。
- (6) キッチン、トイレ、洗面室、洗濯機置場、風呂等は溢水しないように留意しなければならない。もし、溢水したときは、下階の住宅および管理員に直ちに通知しなければならない。
- (7) トイレには水溶性以外の紙は絶対に使用しないこと。また、ティッシュペーパー、紙オムツ、オシメ、下着、衛生用品等は絶対に流さないこと。
- (8) 天ぷら油等の廃油を台所の流しに捨てると排水管の詰まる原因となるので絶対に流さないこと。
- (9) 機密性が高く造られており結露しやすいので、室内の換気には充分注意すること。
- (10) 1階住宅の区分所有者ならびに居住者は、専用庭に高木を避け低木・芝生等を植栽して緑化に心がけること。
- (11) 専有部分からの発生事故については、管理組合加入の団地保険を適用するが、保険でカバーする範囲を越えた場合はその責に任じなければならない。

(禁止事項)

第7条 使用者は、次の事項をしてはならない。

- (1) 騒音、悪臭をとまなう行為、美観上好ましくない用途、不潔、嫌悪を感じる用途等に使用すること。
- (2) 建物専有部分の基本構造を変更したり、建物の耐久力を害し又は外観に影響を及ぼす恐れのある行為をすること。
- (3) 電気、ガス、給排水などの諸施設の許容量に影響をおよぼす施設、機械器具などを新設、付加または変更すること。
- (4) 外廊下、外階段等共用部分において高声、高吟をしたり遊戯すること。
- (5) 専有部分内においても近隣の迷惑になるような騒音・振動を発する行為をすること。
- (6) 他に迷惑または危害をおよぼす恐れのある動物を飼育すること。
- (7) 共用部分の不法占有および共用部分に私物を置くこと。
- (8) 塵芥およびタバコの吸殻などを所定の場所以外に放棄すること。
- (9) 屋上、バルコニー及び窓から物を投げ捨てること。
- (10) ガス栓、水栓の開放、漏洩、溢水のまま放置すること。
- (11) 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。

- (12) 体育用具等、重量物を室内に投擲、落下させること。
- (13) 重量物、発火、爆発の恐れのある危険物または不潔、悪臭のある物品、その他、他に迷惑をかける物品などの持込みおよび保管製造すること。
- (14) バルコニー等を本来の用途以外の用途に供し又は構築物、建造物などを構築、設置したり、原状の変更を行いもしくは外観を変更すること。
- (15) 下駄で外廊下、外階段を歩くこと。
- (16) 外廊下、外階段その他の壁面、床、手すり等に落書、疵を付けること。
- (17) 共用部分に看板、掲示板、広告、宣伝用商号文書、図書類標識等を設置、貼付または記入すること。
- (18) 洗濯物、寝具等の干場としてバルコニー、窓を利用する場合に美観を留意せずに干すこと。
- (19) 出窓を新設すること。
- (20) 窓ガラス、玄関扉等に文字を書き込むこと。
- (21) 受水槽その他、立入り禁止場所および危険な場所へ立入ること。
- (22) 外廊下、ポーチ、玄関等に水を流すこと。
- (23) 建物内、敷地内にてボール投げ等の球技等を行うこと。
- (24) テレビ受信についてはテレビアンテナ共同設備を利用せず、個々に室内アンテナを設置すること。
- (25) 冷暖房配管のため指定箇所（スリーブ）以外の壁等を貫通させること。
- (26) 使用者がその専有部分を事務所、作業所または風俗営業及びこれに類する営業の場に供し、または第三者にその所有する専有部分を譲渡もしくは貸与すること。
- (27) その他、公序良俗に反する行為および他の居住者に迷惑、危険をおよぼす行為をすること。

（遵守事項）

第8条 使用者は、次の事項を遵守するものとする。

- (1) 使用者は、本物件内の所定箇所以外の場所に駐輪をしてはならない。
また、契約自転車以外を本物件内に駐輪してはならない。
- (2) 契約者以外の者は本物件内の施設を利用して洗車をしてはならない。
また、洗車時には契約時に配付している利用証を車両の見易い場所に掲示し、節水に努め利用後は清掃等の処置をしなければならない。
- (3) 区分所有者はその専有部分を第三者に貸与する場合には、契約の相手方に規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の別紙誓約書を提出させなければならない。

- (4) 組合員の資格を取得もしくは、喪失した者は別に定める様式を使用し、理事会に届出ること。

(損害賠償等)

第9条 使用者が共用部分および他の使用者に損害を与えた時には、使用者は、自己の責任で損害箇所の補修および損害の賠償をしなければならない。

(そ の 他)

第10条 使用者は、次の事項を注意するものとする。

- (1) 盗難防止および共用施設保持のため、不審な人物を見かけた時は、声をかけるか、管理員に連絡すること。
- (2) 来訪者には、インターホンまたはドアガードをかけて対応すること。
- (3) 管理員には私的雑用を依頼しないこと。
- (4) 使用者を訪問した来客が外廊下、エントランスホール等の共用部分または付属物を破損した場合は、その使用者が弁償すること。
- (5) 掲示板の使用は、管理者の許可を要す。但し、政治活動、思想活動、宗教活動およびそれに類似するもの、またはマンションの環境を阻害するようなものは禁止する。
- (6) 本細則に定めのない事項については、理事長の指示に従うものとする。

(施 行)

第11条 本細則は、平成11年6月1日から効力を生ずる。

専有部分修繕等工事申請書

平成 年 月 日

シャルマンコーポ第2 芦花公園管理組合

理 事 長 殿

_____ 号室 氏名 _____ 印

下記により、専有部分の修繕等の工事を実施することとしたいので、管理規約第17条の規定に基づき申請します。

記

1. 対象住戸 _____ 号室
2. 工事内容 _____
3. 工事期間 平成 年 月 日から平成 年 月 日まで
4. 施工業者 _____
住 所 _____
電話番号 _____
5. 添付書類 設計図、仕様書及び工程表

専有部分修繕等工事承認書

平成 年 月 日

_____ 殿

平成 年 月 日に申請のありました _____ 号室における専有部分の修繕等の工事については、実施することを承認します。

(条件)

シャルマンコーポ第2 芦花公園管理組合

理 事 長

誓 約 書

私は、（賃貸人）とのシャルマンコーポ第2 芦花公園 号室
（以下「対象物件」という。）の賃貸借契約の締結に際し、下記事項を誓約します。

記

対象物件事の使用に際してはシャルマンコーポ第2 芦花公園管理規約に定める
事項を誠実に遵守すること。

平成 年 月 日

シャルマンコーポ第2 芦花公園管理組合

理 事 長 殿

住所 _____

氏名 _____ 印

届 出 書

平成 年 月 日

シャルマンコーポ第2 芦花公園管理組合

理 事 長 殿

シャルマンコーポ第2 芦花公園における区分所有権の取得及び喪失について、
下記のとおり届け出ます。

記

1. 対象住戸 号室
2. 区分所有権を取得した者 氏名
3. 区分所有権を喪失した者 氏名
住所
(移転先)
(電話番号)
4. 区分所有権の変動の年月日 平成 年 月 日
5. 区分所有権の変動の原因

シャルマンコーポ第2芦花公園 自転車置場使用契約書

シャルマンコーポ第2芦花公園管理組合（以下甲という）と組合員（以下乙という）は自転車置場の使用につき、次の通り契約を締結する。

第1条 甲は自転車置場に乙が自転車を駐車することを承諾し、乙は甲に使用料を支払うことを約した。

第2条 この契約の有効期間は平成 年 月 日から平成 年 月 日までの1年間とする。

但し、この契約期間満了の2ヵ月前までに甲・乙何れからも、その相手方に対して解約の申し出をしないときは、この契約期間は引続き1年間延長されるものとしその後においても同様とする。但し、組合の決議により期間の限定、使用者の変更もありえるものとする。

第3条 使用料金は1台月額、金 300円也と定めて、乙は契約日に甲の指定する方法により支払うものとする。

第4条 使用料金は施設の改善または租税公課の増大、諸物価の騰貴、その他経済事情に変動があるときは、甲において、総会の議決を以て改定出来るものとし、乙はこれを承諾した。

第5条 乙は乙の使用している自転車置場といえども契約外の自転車を駐車せしめ、または他人にこの自転車置場を利用せしめ、あるいはこの契約上の権利を譲渡することは出来ない。

第6条 自転車置場の補修その他については、甲が修繕の必要を認めたものに限りに行うものとする。

従って、乙からの修繕申込みに対しては、甲は何等の拘束を受けない。

第7条 乙は自転車置場に一切の工作物等を築造設置してはならない。

第8条 乙は自転車置場の利用に際しては、甲または甲の指定する管理事務所の指示を遵守しなければならない。

第9条 天災地変不可抗力、その他直接甲の責に帰することが出来ない理由により乙の自転車が損害を受けても、甲は何等賠償の責任を負わない。

第10条 甲は自転車の管理を一切行わない。従って甲は自転車の盗難、故障破損及び車内の物品に関する盗難紛失ならびにこれに類する一切の事故については何等責任を負わない。

第11条 前期第1条から第10条までに関して、乙が故意または過失により自転車置場またはその施設ならびに自転車置場に駐車中の他の自転車または付属品に損害を与えたときは、乙は直ちにその損害を賠償しなければならない。

第12条 第2条にかかわらず、乙が転勤等で住戸を不在にするとき（同居家族も不在となる場合）、その不在期間が3年未満であるときは、この自転車置場の専用使用権は消滅しないものとする。

但し、甲は当該期間中、他の組合員に当該自転車置場を使用させることが出来る。

第13条 この契約に定められていない事項については、甲・乙協議の上、誠意をもってこれを処理するものとする。

前記契約の締結を証するため本書2通を作成し、甲・乙各自署名の上、各1通を保有する。

自転車置場 使用契約書に係わる覚書

今般、総会で決議された駐輪場の運営見直しに基づき、シャルマンコーポ第2芦花公園管理組合（以下、甲という）と _____ 号室 _____ （以下、乙という）との間で締結された自転車置場使用契約書（以下、原契約という）の一部につき、下記の内容で読み替えるものとする。

記

- 1) 原契約第3条・・・使用料金は1台、月額金300円也と定めて、乙は契約日に甲の指定する方法により、支払うものとする。
- 2) 読み替え後第3条・・・使用料金は1台、月額金300円で _____ 台 _____ 円也と定めて、乙は契約日に甲の指定する方法により、支払うものとする。

平成 年 月 日

東京都世田谷区南烏山3丁目11番30号

シャルマンコーポ第2芦花公園管理組合

理 事 長

印

【第5号議案】 管理規約改正の件（民泊禁止）

当マンションの管理規約では、専有部の用途は「専ら住宅として使用するもの」と定義されており、住宅宿泊事業法（民泊新法）が公布され、新たに標準管理規約が改正されたため、民泊禁止の内容で管理規約を改正することについて、ご承認お願いいたします。

（専有部分の用途）

【現行】

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

【改正案】※網掛け部分を追加

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

2 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。

3 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。

4 区分所有者は、前2項および3項に違反する用途で使用すること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。

【第5号議案】 管理費値上げの件

昨年、管理会社から、主に人件費高騰の影響による管理委託費改定の申し出があり、改定した場合、管理費会計が赤字になってしまうため、今期の理事会で管理費の値上げについて検討してまいりました。理事会で検討した結果、事前に「管理費の値上げについて」の資料を配付させていただきましたが、以下の理由から管理費を値上げすることとしましたので、ご承認お願い申し上げます。

値上げ理由：

- ・管理委託費の改定を行った場合、管理費会計収支が赤字になってしまう。
- ・管理費会計は、ほぼ固定的支出で、現在のサービスや品質を落とさずに、支出を減らすことが難しい。
- ・消費税の導入がされているが、これまで管理費の値上げをしていない。
- ・現在、屋上アンテナの賃料が相殺されており、収入が減少している。
※2023年度まで継続（-213,810円）
- ・管理組合で加入している保険（5年間：1,342,680円）が、2022年4月1日に満期となるが、保険料率の改訂により、大幅な支出が予想される。
※第6号議案を参照
- ・修繕積立金会計も、今後の老朽化対策等で費用が掛かり、管理費会計に振り替えるだけの余裕はない。

値上げ額：

各戸一律で、1割の値上げをする。

なお、各タイプの共有持分割合により、管理費単価は増減します。

※各戸負担増分：980円～1,370円（専有面積に比例）

※各戸の管理費の内訳については、添付の資料を参照願います。

	現行管理費	1割値上分		
管理費収入（月額）	453,600円	+	45,360円	= 498,960円
管理費収入（年額）	5,443,200円	+	544,320円	= 5,987,520円

※管理費値上げの時期については、7月分（6月27日引落）からを予定しております。

管理費会計余剰金：(45,360円 - 39,270円) × 12ヶ月 = 73,080円（年間）

※余剰金は、管理費会計に繰入れされます。

シャルマンコーポ第2芦花公園 管理費等変更一覧表(案)

現行月額					2021年6月27日の引落分から		
部屋番号	面積(m ²)	管理費	修繕積立金	合計	管理費	修繕積立金	合計
101	74.82	13,000	15,600	28,600	14,300	15,600	29,900
102	68.97	12,000	14,400	26,400	13,200	14,400	27,600
103	56.43	9,800	11,760	21,560	10,780	11,760	22,540
104	68.97	12,000	14,400	26,400	13,200	14,400	27,600
105	74.82	13,000	15,600	28,600	14,300	15,600	29,900
106	71.02	12,400	14,880	27,280	13,640	14,880	28,520
107	71.02	12,400	14,880	27,280	13,640	14,880	28,520
108	78.37	13,700	16,440	30,140	15,070	16,440	31,510
201	74.82	13,000	15,600	28,600	14,300	15,600	29,900
202	68.97	12,000	14,400	26,400	13,200	14,400	27,600
203	56.43	9,800	11,760	21,560	10,780	11,760	22,540
204	68.97	12,000	14,400	26,400	13,200	14,400	27,600
205	74.82	13,000	15,600	28,600	14,300	15,600	29,900
206	71.02	12,400	14,880	27,280	13,640	14,880	28,520
207	71.02	12,400	14,880	27,280	13,640	14,880	28,520
208	78.37	13,700	16,440	30,140	15,070	16,440	31,510
301	74.82	13,000	15,600	28,600	14,300	15,600	29,900
302	68.97	12,000	14,400	26,400	13,200	14,400	27,600
303	56.43	9,800	11,760	21,560	10,780	11,760	22,540
304	68.97	12,000	14,400	26,400	13,200	14,400	27,600
305	74.82	13,000	15,600	28,600	14,300	15,600	29,900
306	71.02	12,400	14,880	27,280	13,640	14,880	28,520
307	71.02	12,400	14,880	27,280	13,640	14,880	28,520
308	78.37	13,700	16,440	30,140	15,070	16,440	31,510
401	74.82	13,000	15,600	28,600	14,300	15,600	29,900
402	68.97	12,000	14,400	26,400	13,200	14,400	27,600
403	56.43	9,800	11,760	21,560	10,780	11,760	22,540
404	68.97	12,000	14,400	26,400	13,200	14,400	27,600
405	74.82	13,000	15,600	28,600	14,300	15,600	29,900
406	71.02	12,400	14,880	27,280	13,640	14,880	28,520
407	71.02	12,400	14,880	27,280	13,640	14,880	28,520
408	78.37	13,700	16,440	30,140	15,070	16,440	31,510
501	58.65	10,200	12,240	22,440	11,220	12,240	23,460
502	68.97	12,000	14,400	26,400	13,200	14,400	27,600
503	74.82	13,000	15,600	28,600	14,300	15,600	29,900
504	71.02	12,400	14,880	27,280	13,640	14,880	28,520
505	73.67	12,800	15,360	28,160	14,080	15,360	29,440
合計	2,604.81	453,600	544,320	997,920	498,960	544,320	1,043,280

※専用庭使用料は別途

【第5号議案】 修繕積立金改定の件

今期理事会では、設計会社に長期修繕計画の見直しを依頼し、修繕積立金の値上げについて検討を行ってきました。理事会で検討した結果、事前配付した「修繕積立金の値上げについて」の資料通り、現行の修繕積立金から各戸一律で2倍の値上げ案が妥当として提案いたしますので、ご承認お願い申し上げます。

また、今後の管理組合運営は、総会資料添付の設計会社が作成した長期修繕計画を基にすすめさせていただきます。

<長期修繕計画の検討について>

設計会社が、来期から30年間の期間で必要な修繕工事を洗い出し、修繕積立金を算出した。参考までに、以下の工事を別々に追加した試算も行ってみたが、修繕積立金が現行の2.5倍になるなど現実的でないため、長期修繕計画に含めることを見送った。

※2024年1月検討資料

- ・窓サッシ交換工事を追加した場合（修繕積立金が現行の2.3倍）
- ・専有部給排水管交換工事を追加した場合（修繕積立金が現行の2.5倍）

<修繕積立金改定の試算>

現行修繕積立金（月額合計）	値上分	改定後（月額合計）
544,320円	+ 544,320円	= 1,088,640円

※各戸負担増分：11,760円～16,440円（専有面積に比例）

※値上げ分については、全て大規模修繕積立金の会計に計上

※各戸の修繕積立金の内訳については、添付の資料を参照願います。

<改定時期>

2024年7月分より

※2024年6月27日の引落分から

シャルマンコーポ第2芦花公園 管理費等変更一覧表(案)

現行月額					2024年6月27日の引落分から		
部屋番号	面積(m ²)	管理費	修繕積立金	合計	管理費	修繕積立金	合計
101	74.82	14,300	15,600	29,900	14,300	31,200	45,500
102	68.97	13,200	14,400	27,600	13,200	28,800	42,000
103	56.43	10,780	11,760	22,540	10,780	23,520	34,300
104	68.97	13,200	14,400	27,600	13,200	28,800	42,000
105	74.82	14,300	15,600	29,900	14,300	31,200	45,500
106	71.02	13,640	14,880	28,520	13,640	29,760	43,400
107	71.02	13,640	14,880	28,520	13,640	29,760	43,400
108	78.37	15,070	16,440	31,510	15,070	32,880	47,950
201	74.82	14,300	15,600	29,900	14,300	31,200	45,500
202	68.97	13,200	14,400	27,600	13,200	28,800	42,000
203	56.43	10,780	11,760	22,540	10,780	23,520	34,300
204	68.97	13,200	14,400	27,600	13,200	28,800	42,000
205	74.82	14,300	15,600	29,900	14,300	31,200	45,500
206	71.02	13,640	14,880	28,520	13,640	29,760	43,400
207	71.02	13,640	14,880	28,520	13,640	29,760	43,400
208	78.37	15,070	16,440	31,510	15,070	32,880	47,950
301	74.82	14,300	15,600	29,900	14,300	31,200	45,500
302	68.97	13,200	14,400	27,600	13,200	28,800	42,000
303	56.43	10,780	11,760	22,540	10,780	23,520	34,300
304	68.97	13,200	14,400	27,600	13,200	28,800	42,000
305	74.82	14,300	15,600	29,900	14,300	31,200	45,500
306	71.02	13,640	14,880	28,520	13,640	29,760	43,400
307	71.02	13,640	14,880	28,520	13,640	29,760	43,400
308	78.37	15,070	16,440	31,510	15,070	32,880	47,950
401	74.82	14,300	15,600	29,900	14,300	31,200	45,500
402	68.97	13,200	14,400	27,600	13,200	28,800	42,000
403	56.43	10,780	11,760	22,540	10,780	23,520	34,300
404	68.97	13,200	14,400	27,600	13,200	28,800	42,000
405	74.82	14,300	15,600	29,900	14,300	31,200	45,500
406	71.02	13,640	14,880	28,520	13,640	29,760	43,400
407	71.02	13,640	14,880	28,520	13,640	29,760	43,400
408	78.37	15,070	16,440	31,510	15,070	32,880	47,950
501	58.65	11,220	12,240	23,460	11,220	24,480	35,700
502	68.97	13,200	14,400	27,600	13,200	28,800	42,000
503	74.82	14,300	15,600	29,900	14,300	31,200	45,500
504	71.02	13,640	14,880	28,520	13,640	29,760	43,400
505	73.67	14,080	15,360	29,440	14,080	30,720	44,800
合計	2,604.81	498,960	544,320	1,043,280	498,960	1,088,640	1,587,600

※専用庭使用料は別途