

セレーニア鴨川

管 理 規 約

附 属 規 定

資料(地番図・不動産登記情報)

平成19年 8月改訂

令和 3年11月改訂



セレーニア鴨川管理組合

セレーニア鴨川管理組合

目 次

第1章 総 則	
第1条 (目的)	5
第2条 (定義)	5
第3条 (規約、付属規定及び総会の決議の遵守義務)	5
第4条 (対象物件の範囲)	5
第5条 (規約、付属規定及び総会の決議の効力)	6
第6条 (管理組合)	6
第2章 専有部分等の範囲	
第7条 (専有部分の範囲)	6
第8条 (共用部分の範囲)	6
第3章 敷地及び共用部分等の共有	
第9条 (共有)	6
第10条 (共有持分)	7
第11条 (分割請求及び単独処分の禁止)	7
第4章 用 法	
第12条 (専有部分の用途)	7
第13条 (敷地及び共用部分等の用法)	7
第14条 (バルコニー等の専用使用権)	7
第15条 (駐車場の利用)	8
第16条 (敷地及び共用部分等の第三者の利用)	8
第17条 (専有部分の修繕等)	8
第18条 (ペット飼育の禁止)	9
第19条 (付属規定)	9
第20条 (専有部分の貸与)	9
第20条の2 (暴力団、暴力団関係団体及びその他の反社会的勢力の排除)	10
第5章 管 理	
第1節 総 則	
第21条 (区分所有者の責務)	10
第22条 (敷地及び共用部分等の管理)	10
第23条 (窓ガラス等の改良)	11
第24条 (必要箇所への立入り)	12
第25条 (事故等の調査)	12
第26条 (損害保険)	13

第2節 費用の負担

第27条 (管理費等)	13
第28条 (承継人に対する債務の行使)	13
第29条 (管理費)	13
第30条 (修繕積立金)	14
第31条 (利用料)	15

第6章 管理組合

第1節 組合員

第32条 (組合員の資格)	15
第33条 (届出義務)	15

第2節 管理組合の業務

第34条 (業務)	15
第35条 (業務の委託等)	16
第36条 (専門的知識を有する者の活用)	16

第3節 役員

第37条 (役員)	16
第38条 (役員の任期・選出方法)	17
第38条の2 (役員の欠格事項)	17
第39条 (役員の誠実義務等)	17
第39条の2 (利益相反取引の防止)	17
第40条 (理事長)	18
第41条 (副理事長)	18
第42条 (理事)	18
第43条 (監事)	18

第4節 総会

第44条 (総会)	19
第45条 (総会の招集手続)	19
第46条 (組合員の総会招集権等)	20
第47条 (総会の出席資格)	21
第48条 (総会の議決権)	21
第49条 (総会の会議及び議事)	22
第50条 (総会の議決事項)	23
第51条 (総会の議事録の作成、保管等)	24
第52条 (書面又は電磁的方法による決議)	24

第5節 理事会

第53条 (理事会)	25
------------	----

第54条 (理事会の招集)	25
第55条 (理事会の会議及び議事)	26
第56条 (理事会の議決事項)	26
第57条 (専門委員会の設置等)	27
第58条 (顧問会の設置)	27
第7章 会 計	
第59条 (会計年度)	28
第60条 (管理組合の収入及び支出)	28
第61条 (収支予算の作成及び変更)	28
第62条 (会計報告)	29
第63条 (管理費等の徴収)	29
第64条 (管理費等の過不足)	30
第65条 (預金口座の開設)	30
第66条 (資金の借入れ)	30
第67条 (帳票類等の作成、保管)	30
第68条 (消滅時の財産の清算)	31
第8章 雑 則	
第69条 (義務違反者に対する措置)	31
第70条 (理事長の勧告及び指示等)	31
第71条 (防火管理者)	32
第72条 (合意管轄裁判所)	32
第73条 (市及び近隣住民等との協定の遵守)	32
第74条 (各区分所有者の承認事項)	32
第75条 (細則)	33
第76条 (規約外事項)	33
第77条 (規約原本等)	33
別表第1 対象物件の範囲	35
別表第2 共用部分の範囲	36
別表第3 専用使用部分	36
別表第4 タイプ別管理費等	38
<附属規定>	
セレーニア鴨川利用細則 (第1条～第12条)	39～43
セレーニア鴨川駐車場利用細則 (第1条～第10条)	44～46
セレーニア鴨川大浴場利用細則 (第1条～第9条)	47～48

セレーニア鴨川インドアプール利用細則（第1条～第9条）	49～50
セレーニア鴨川メールボックス利用細則（第1条～第18条）	51～53
セレーニア鴨川役員輪番制細則（第1条～第5条）	54～55
役員輪番制順番表 別紙1	56～57
新旧理事長引き継ぎシート（例）別紙2	58～59
別記様式第1（第三者使用に関する届出）	60
別記様式第2（区分所有者変更届出）	61
別記様式第3（専用使用内装工事実施に関する承認願）	62
別記様式第4（床工事届出書）	63
別記様式第5（役員就任承諾／辞退届及び辞退することについての組合協力金支払同意書）	64

<資料>

地番図	66
建物不動産登記情報	67
保安林不動産登記情報	68～72

セレーニア鴨川管理規約

第1章 総則

(目的)

第1条 この規約は、セレーニア鴨川（以下「本マンション」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（昭和37年法律第69号。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) 占有者：区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- (4) 専有部分：区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- (5) 共用部分：区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- (6) 敷地：区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- (7) 共用部分等：共用部分及び附属施設をいう。
- (8) 専用使用権：敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- (9) 専用使用部分：専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。

(規約、附属規定及び総会の決議の遵守義務)

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、附属規定及び総会の決議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、附属規定及び総会の決議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、附属規定及び総会の決議の効力)

第5条 この規約、附属規定及び総会の決議は、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、対象物件の利用方法につき、区分所有者がこの規約、附属規定及び総会の決議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、区分所有法第3条に定める建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体として、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セレーニア鴨川管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所を本マンション内に置く。

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。

(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) 窓枠、窓ガラス及び網戸は、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 各区分所有者がもつ、敷地及び共用部分等の持分（以下、「共有持分」という。）は、その所有する専有部分の床面積の割合による。

- 2 前項の床面積の計算は、壁芯計算（パイプスペース、メーターボックスを含む界壁の中心線で囲まれた部分の面積とする。）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、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処分をしてはならない。また、区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分を単独で抵当権等の設定をしてはならない。

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。

- 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。また、無許可での民泊、シェアリング等もしてはならない。

(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。敷地及び共用部分等は、全面禁煙とする。

(バルコニー等の専用使用权)

第14条 区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸等（以下この条、第22条において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用权を有することを承認する。

- 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。

(駐車場の利用)

第15条 区分所有者は、管理組合が管理する駐車場について、区分所有者及びその指定する者が無償で随時利用することができる。

(敷地及び共用部分等の第三者の利用)

第16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、それぞれ当該各号に掲げる者が無償で利用することを承認する。

(1) 管理員室、管理事務室、フロント、倉庫、その他対象物件の管理の執行上必要な施設：管理組合から管理業務を受託した者・・・無償

(2) 電気室：東京電力パワーグリッド株式会社……無償

(3) プロパン庫：当該事業者……無償

2 前項に掲げるもののほか、第三者による敷地及び共用部分等（専用使用部分を除く。）の一部の使用について、総会の議決があった場合には区分所有者は、それを承認する。

(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（床仕上材の変更を含む）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。）であって共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第40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、承諾を受けようとする日の3週間前までに、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書等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き共用部分等に及ぼす影響が軽微であると認める場合において、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事会（第53条（理事会）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。ただし、共用部分等又は他の区分所有者若しくは占有者に影響を及ぼすおそれがないと認める場合には、この決議を経ることなく承認することができる。

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。
- 6 第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。
- 7 区分所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。

(ペット飼育の禁止)

第18条 区分所有者及び占有者は、専有部分、共用部分のいかんを問わず、犬・猫等の動物を一切飼育（餌付けを含む。）してはならない。ただし、専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類（金魚・熱帯魚等）等を附属規定に定める方法により飼育する場合又は身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬（盲導犬・介助犬及び聴導犬）を使用する場合は、この限りではない。

(附属規定)

第19条 対象物件の利用については、別に附属規定（セレーニア鴨川利用細則、駐車場利用細則、大浴場利用細則、インドアプール利用細則、メールボックス利用細則、役員輪番制細則）を定めるものとする。

(専有部分の貸与)

- 第20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、この規約及び附属規定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附属規定に定める事項を遵守する旨、条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び附属規定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（別記様式第1）。

(暴力団、暴力団関係団体及びその他の反社会的勢力の排除)

第20条の2 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、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に明記のうえ定めなければならない。

- (1) 契約の相手方が反社会的勢力の構成員（反社会的勢力の構成員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する反社会的勢力の構成員をいう。以下同じ。）ではないこと及び契約後において反社会的勢力の構成員にならないことを確約すること。
 - (2) 契約の相手方が反社会的勢力の構成員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、区分所有者は当該契約を解約することができること。
 - (3) 区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代理して解約権を行使することができること。
- 2 前項の場合において、区分所有者は、前項第3号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面を提出するとともに、契約の相手方に反社会的勢力の構成員ではないこと及び契約後において反社会的勢力の構成員にならないことを確約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21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22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、バルコニー等の保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

- 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。

- 3 区分所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。
- 4 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第22条第3項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。
- 5 第3項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。
- 6 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

(窓ガラス等の改良)

第23条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉、網戸その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

- 2 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。
- 3 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「第23条第2項の工事」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第23条第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。

(必要箇所への立入り)

第24条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

- 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
- 4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。
- 5 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。

(事故等の調査)

第25条 対象物件内における事故及び異常（以下「事故等」という。）により他の専有部分又は共用部分等に損害が発生したときは、管理組合は、その被害状況の確認及び事故等の原因の調査（以下「調査等」という。）を行うため、損害の発生箇所及び事故等の発生箇所（原因箇所を含む。以下同じ。）と推定される専有部分又は共用部分等へ立ち入り、必要な調査等を行うことができる。この場合において、当該区分所有者及び占有者並びに専用使用権者は、その立入り及び調査等を拒否してはならない。

- 2 管理組合が行った前項の調査等に要した費用（事故等の発生箇所の補修費用及び事故等により発生した損害の賠償費用を除く。以下同じ。）については、事故等の原因箇所のいかんにかかわらず、管理組合がこれを負担するものとする。
- 3 第1項の調査等について、管理組合は、事故等の発生の都度第三者にこれを委託することができるものとし、当該受託者がその調査等に要した費用については、前項の規定を準用する。
- 4 事故等により他の専有部分又は共用部分等に損害が発生したときは、その事故等の原因箇所の管理をすべき者（その原因箇所が専有部分以外の場所にあるときは、第22条（対象物件の管理）第1項の規定による。）は、その責任と負担において事故等の原因箇所を補修し、

その事故等により発生した損害を賠償しなければならない。

(損害保険)

第26条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が区分所有者を代理して、火災保険、地震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について、区分所有者を代理する。
- 3 管理組合は、前号により受領した保険金を事故により損害を生じた共用部分等の修繕に要する費用に充当する。
- 4 区分所有者は、その所有する専有部分について、火災保険契約を締結することを基本とする。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第27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（別表第4）。

(1) 管理費

(2) 修繕積立金

- 2 管理費等の額については、第10条（共有持分）に定める各区分所有者の共有持分に応じて算出するものとし、使用頻度等その他の事情を一切勘案しない。
- 3 第1項の管理費等は貸与等第三者に専有させる場合においても、区分所有者が第63条（管理費等の徴収）に基づき納入するものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第28条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。

(管理費)

第29条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

(1) 委託業務費

- (2) 共用設備の保守維持費及び運転費
- (3) 備品費、通信費その他の事務費
- (4) 共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料
- (5) 経常的な補修費
- (6) 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- (7) 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- (8) 管理組合の運営に要する費用
- (9) その他第34条（業務）に定める業務に要する費用（次条に規定する経費を除く。）

（修繕積立金）

第30条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、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
- (4) 建物の建替え及びマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）に係る合意形成に必要となる事項の調査
- (5) 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

2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。

3 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金か

ら管理組合の消滅時にマンション敷地売却不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。

- 4 管理組合は、第1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、管理費とは区分して経理しなければならない。

(利用料)

第31条 敷地及び共用部分等に係る利用料がある場合は、それらの管理に要する費用に充てるほか、第30条(修繕積立金)に充当する。

第6章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

第32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33条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない(別記様式2)。

第2節 管理組合の業務

(業務)

第34条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、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(以下本条及び第50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
- (2) 組合管理部分の修繕
- (3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理

- (4) 建替え等に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- (5) 適正化法第103条第1項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- (6) 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- (7) 共用部分等に係る火災保険、地震保険その他の損害保険に関する業務
- (8) 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
- (9) 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- (10) 修繕積立金の運用
- (11) 官公署、町内会等との渉外業務
- (12) マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務
- (13) 広報及び連絡業務
- (14) 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- (15) その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務

(業務の委託等)

第35条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第2条第8号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

(専門的知識を有する者の活用)

第36条 管理組合は、弁護士、建築士、マンション管理士（適正化法第2条第5号の「マンション管理士」をいう。）及びその他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

第3節 役員

(役員)

第37条 管理組合に次の役員を置く。

- (1) 理事長 1名

- (2) 副理事長 1名
 - (3) 理事（理事長及び副理事長を含む。以下同じ。） 5名
 - (4) 監事 1名
- 2 理事及び監事は、組合員のうちから総会で選任する。
 - 3 理事長、副理事長は、理事のうちから理事会で選任する。

（役員任期・選出方法）

第38条 役員任期は、2年とし、その改選は毎年半数改選制とすることとし、選出方法は輪番制により候補者を募ることとする。

- 2 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。
- 3 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。

（役員欠格条項）

第38条の2 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。

- (1) 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの
- (2) 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
- (3) 反社会的勢力の構成員（反社会的勢力の構成員又は反社会的勢力の構成員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。）

（役員誠実義務等）

第39条 役員は、法令、規約及び附属規定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應ずる必要経費の支払と報酬を受ける。

（利益相反取引の防止）

第39条の2 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

- (1) 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。
- (2) 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。

(理事長)

第40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。

- 2 規約、附属規定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
- 3 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
- 4 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。
- 5 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。
- 6 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。

(副理事長)

第41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42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 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。

(監事)

第43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、いつでも、理事に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。
- 3 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。
- 4 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。
- 5 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、附属規定等、総会の決議、理事会の決議に違反する事実、著しく不当な事実があると認めると

- きは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。
- 6 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。
 - 7 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。

第4節 総会

(総会)

- 第44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か月以内に招集しなければならない。
 - 4 理事長は、必要と認める場合には、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。

(総会の招集手続)

- 第45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（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは2か月前）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宛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宛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49条（総会の会議及び議事）第3項（1）号、第（2）号若しくは第（4）号に掲げる事項の決議又は建替え決議若しくはマンション敷地売却決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

- 5 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
 - (1) 建替えを必要とする理由
 - (2) 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
 - (3) 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
 - (4) 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
- 6 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、第4項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
 - (1) 売却を必要とする理由
 - (2) 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第2条第2項に規定する耐震改修（以下単に「耐震改修」という。）又はマンションの建替えをしない理由
 - (3) 耐震改修に要する費用の概算額
- 7 建替え決議又はマンション敷地売却決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 8 第47条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 9 第1項（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときを除く。）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、10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等）

第46条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第48条（総会の議決権）第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合において理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは、2か月と2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 前2項により招集された臨時総会においては、第44条（総会）第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面、電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次項に定めるものをいう。以下同じ。）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。
- 4 前項の電磁的方法は、次に掲げる方法によるものとする。
 - （1）送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの
 - （2）磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの（以下「電磁的記録」という。）を交付する方法

（総会の出席資格）

- 第47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了承を得なければならない。

（総会の議決権）

- 第48条 各組合員の議決権の割合は、一戸につき一の議決権を有する。
- 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者を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の5日前（必着）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、以下の各号に掲げる者でなければならない。
- (1) その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族
 - (2) その組合員の住戸に同居する親族
 - (3) 他の組合員
- 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。
- 7 組合員は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。

（総会の会議及び議事）

- 第49条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。
- 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
 - 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
 - (1) 規約の制定、変更又は廃止（附属規定は除く。）
 - (2) 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）
 - (3) 区分所有法第58条（使用禁止の請求）第1項、第59条（区分所有者の競売の請求）第1項又は第60条（占有者に対する引渡し請求）第1項の訴えの提起
 - (4) 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
 - (5) その他総会において本項の方法により決議することとした事項
- 4 区分所有法第62条（建物の建替え）第1項の建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
- 5 マンション敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。
- 6 前5項の場合において、書面、電磁的方法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。
- 7 第3項第1号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすときは、その承諾を得なければならない。

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項第2号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、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。
- 9 第3項第3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。
- 10 総会においては、第45条第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。

(総会の議決事項)

第50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) 収支決算及び事業報告
- (2) 収支予算及び事業計画
- (3) 管理費等及び利用料の額並びに賦課徴収方法
- (4) 規約及び附属規定等の制定、変更又は廃止
- (5) 長期修繕計画の作成又は変更
- (6) 第30条(修繕積立金)第1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
- (7) 第30条(修繕積立金)第2項及び第3項に定める建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- (8) 修繕積立金の保管及び運用方法
- (9) 第22条第2項に定める管理の実施
- (10) 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第3号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- (11) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (12) 区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却
- (13) 共用部分等の模様替え等
- (14) 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
- (15) 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- (16) その他管理組合の業務に関する重要事項

(総会の議事録の作成、保管等)

第51条 総会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により、議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し又は記録しなければならない。
- 3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、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。
- 4 第2項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員が電子署名（電子署名及び認証業務に関する法律（平成12年法律第102号）第2条第1項の「電子署名」をいう。以下同じ。）をしなければならない。
- 5 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、議事録の閲覧（議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したものの当該議事録の保管場所における閲覧をいう。）を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。
- 6 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

(書面又は電磁的方法による決議)

第52条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る組合員の承諾については、あらかじめ、組合員に対しその用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。

- 2 前項の電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。
 - (1) 第46条（組合員の総会招集権）第4項各号に定める電磁的方法のうち、送信者が使用するもの
 - (2) ファイルへの記録の方式
- 3 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は、組合員の全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなす。

- 4 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の書面又は電磁的方法による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
- 5 前条第5項及び第6項の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第1項及び第3項の電磁的方法が行われた場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。
- 6 総会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。

第5節 理事会

(理事会)

第53条 理事会は、理事をもって構成する。

2 理事会は、次に掲げる職務を行う。

- (1) 規約若しくは附属規定又は総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定
- (2) 理事の職務の執行の監督
- (3) 理事長、副理事長の選任

3 理事会の議長は、理事長が務める。

(理事会の招集)

第54条 理事会は、理事長が招集する。

2 理事が2名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 前項の規定による請求があった日から2週間以内に、その請求があった日から4週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。

4 理事会の招集手続については、第45条（建替え決議又はマンション敷地売却決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第8項までを除く。）の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第9項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。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55条 理事会の会議（WEB会議システム等を用いた会議を含む。）

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51条（総会の議事録の作成、保管等、※第4項を除く。）の規定を準用する。
- 3 理事長は会議のつど議事録作成のため、理事の中から書記を指名することができる。
- 4 前各号に係わらず、理事は書面又は代理人によってその職務権限を行使できるものとする。
- 5 前項にいう代理人は第48条（総会の議決権）第4項、第5項ないし第6項の規定を準用する。
- 6 規約により理事会において決議すべきものとされた事項について、理事全員の合意があるときは、理事会の決議があったものとみなす。

(理事会の議決事項)

第56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。

- (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
 - (2) 規約及び附属規定の制定、変更又は廃止に関する案
 - (3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
 - (4) その他の総会提出議案
 - (5) 第17条（専有部分の修繕等）、第22条（敷地及び共用部分等の管理）及び第23条（窓ガラス等の改良）に定める承認又は不承認
 - (6) 第61条（収支予算の作成及び変更）第3項に定める承認又は不承認
 - (7) 第63条（管理費等の徴収）第4項に定める未納の管理費等及び利用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
 - (8) 第70条（理事長の勧告及び指示等）に定める勧告又は指示等
 - (9) 総会から付託された事項
 - (10) 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等
- 2 第50条（議決権事項）の規定にかかわらず、理事会は、前項第10号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な

修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

(専門委員会の設置等)

第57条 理事会は、理事会の諮問機関として区分所有者等を構成員とする専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

- 2 専門委員会は理事会の求めに応じて、調査又は検討した結果及び途中の経過等を理事会に報告しなければならない。
- 3 理事会は、第1項に定める課題の調査又は検討が終了したとき若しくは必要があると判断したときは、当該専門委員会を解散させることができる。
- 4 理事会は、専門委員会の委員（以下、「委員」という。）の選任及び解任をすること並びに人数及び任期を定めることができる。
- 5 委員が区分所有者等でなくなった場合及び辞任により退任した場合には、その委員はその地位を失う。
- 6 第39条（役員の誠実義務等）の規定は、委員に準用する。

(顧問会の設置)

第58条 理事会は、歴代の管理組合理事長を対象者として、顧問会を設置することができる。

2 設置の目的

顧問会は、過去の理事会が積み重ねてきた業務に関する英知と経験を現行の理事会に提供して、その業務執行に資することを目的とする。

3 顧問会の活動

- (1) 理事会の諮問に応じて答申を行う。
- (2) 理事会に意見具申を行う。
- (3) 輪番制による新理事会運営の補佐役として、新理事会発足後の初回理事会及び総会前理事会へ顧問会の互選により定めた3名が出席し、会務の重要事項に対して助言を行う。

なお、欠員が生じたときは、互選により補充する。

4 顧問会の開催

- (1) 顧問会は会員間で、適宜の方法と内容で招集して開催する。
- (2) 顧問会設置の目的を実現するのにふさわしい事項について意見を交換し、協議を行う。

- (3) 顧問会には理事長の同意を得て歴代役員経験者も必要に応じて参加することができる。
 - (4) 顧問会の具申内容等について特に定足数や議決数は定めない。
 - (5) 顧問会が理事会に意見具申を行うときは書面によるものとし、参加者から当該書面作成の代表者を選び、その者の署名押印をもって作成する。
 - (6) 前項による意見が出された場合は、理事会は必ず検討することとする。
- 5 顧問会の理事会への出席
- (1) 顧問会はオブザーバーとして理事会に参加し、議長の議事整理にしたがって意見を述べることができる。
 - (2) 理事会は審議のため顧問会の経験と意見を必要とした場合は、案件に応じて相応しい顧問を指名して理事会への出席を要請することができる。
 - (3) 理事会が必要と認めた出席に際する手当等は、理事会役員手当を準用する。

第7章 会計

(会計年度)

第59条 管理組合の会計年度は、毎年7月1日から翌年6月30日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第60条 管理組合の会計における収入は、第27条（管理費等）に定める管理費等及び第31条（利用料）に定める利用料によるものとし、その支出は第29条（管理費）から第31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61条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。
- 2 収支予算を変更しようとするときは、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。
 - 3 理事長は、第59条に定める会計年度の開始後、第1項に定める

承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合は、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。

- (1) 第29条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
 - (2) 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
- 4 前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。
 - 5 理事会が第56条（理事会の議決事項）第1項第（10）号の決議をした場合には、理事長は、同条第2項の決議に基づき、その支出を行うことができる。
 - 6 理事長は、第22条（敷地及び共有部分等の管理）第6項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。

（会計報告）

第62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63条 管理組合は、第27条に定める管理費等及び第31条に定める利用料について、組合員が各自開設する預金口座から口座振替の方法により第65条に定める口座に受け入れることとし、当月分は別に定める徴収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20%の遅延損害金と違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。
- 3 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。
- 4 理事長は、未納の管理費等及び利用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫ることができる。

- 5 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第29条（管理費）に定める費用に充当する。
- 6 組合員は、納付した管理費等及び利用料について、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64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管理費に充当する。

- 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27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65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。

（資金の借入れ）

第66条 管理組合は、第30条（修繕積立金）第1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。

（帳票類等の作成、保管）

第67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、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。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。

- 2 理事長は、第34条（業務）第（3）号の長期修繕計画書、同条第（5）号の設計図書及び同条第（6）号の修繕等の履歴情報を、書面又は電磁的記録により保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。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、第51条（総会の議事録の作成、保管等）第5項（第55条（理事会の会議及び議事）第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第77条（規約原本等）第

2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付し又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

- 4 電磁的記録により作成された書類等の閲覧については、第51条第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。

(消滅時の財産の清算)

第68条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第10条（共有持分）に定める各区分所有者の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。

第8章 雑則

(義務違反者に対する措置)

第69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。

(理事長の勧告及び指示等)

第70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、規約又は附属規定等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、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 区分所有者等がこの規約若しくは附属規定等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等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、次の措置を講ずることができる。

- (1) 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行すること。
 - (2) 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること。
- 4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。
 - 5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第29条（管理費）に定める費用に充当する。
 - 6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第45条（総会の招集手続）第2項及び第3項の規定を準用する。

（防火管理者）

第71条 管理組合は、消防法に定める防火管理業務を行うため、防火管理者を選任する。

- 2 第39条（役員の誠実義務等）の規定は、防火管理者に準用する。

（合意管轄裁判所）

第72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千葉地方裁判所館山支部裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

- 2 第50条（議決事故）第10号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

（市及び近隣住民等との協定の遵守）

第73条 区分所有者は、管理組合が鴨川市又は近隣住民等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。

（各区分所有者の承認事項）

第74条 区分所有者は次の各号に掲げる事項をあらかじめ承認する。

- 1 消防法等の法規の改正及び消防関係官署の行政指導等により防災上の安全対策が必要な場合は、区分所有者は速やかに自らの責任と

- 負担においてその措置を講ずること。
- 2 本マンションの排水について、鴨川市漁業協同組合と売主との間において排水等に関する協定（合成洗剤の使用禁止等）が締結されており、この協定書における売主の地位を管理組合が承継すること。
 - 3 本マンション西側市道と本マンション敷地との境に、鴨川市所有のU字溝があり、当該U字溝の一部が本マンション敷地内にかかっており、この敷地の一部を鴨川市に無償貸与すること。
 - 4 本マンション各専有部分は業としてホテル営業及び小口分譲等ができないこと。
 - 5 本マンション電気、電話施設利用のため、敷地道路側の北側部分に東京電力パワーグリッド株式会社・東日本電信電話株式会社の電柱が設置されることを承認すること。
 - 6 本マンション隣接地及び周辺に、当該土地所有者等により、将来都市計画法及び建築基準法に合致した建物が建築され得ること。
 - 7 本マンション共用部分である1階コミュニティールームの使用範囲を「管理組合の活動に関するもの」に限定する。
 - 8 本マンション敷地内には保安林があり、地目変更は行えないこと。また本マンション竣工引渡し後、形状変更、用途変更等はできないこと。
 - 9 本マンションは、津波警報時の一時避難先建物に鴨川市と協定し、指定されている。

（細則）

- 第75条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

（規約外事項）

- 第76条 規約及び附属規定等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 規約及び附属規定等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。

（規約原本等）

- 第77条 この規約を証するため、管理組合理事全員及び監事が記名押印した規約を1通作成し、これを規約原本とする。また、電磁的媒体でも保存すること。

- 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。）並びに現に有効な第19条に基づく附属規定及び第75条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面（以下「附属規定等」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、規約原本等及び附属規定等の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

（規約の発効）

この規約は、2021（令和3）年11月27日総会終了後から効力を発し、従前の規約は、その前日を以って廃止とする。

別表第1 対象物件の範囲（規約第4条による）

建物名称		セレーニア鴨川	
敷 地	所在地	千葉県 鴨川市東町字汐入場 1400番地2	
	地番・面積等	地番：地積：地目 鴨川市東町字汐入場1400番2：2,868.77㎡：宅地 鴨川市東町字汐入場1398番3：81㎡：保安林 鴨川市東町字川間570番7：22.16㎡：宅地	登記簿(※1)
		地番：面積 千葉県鴨川市東町字汐入場1400-2他：2,832.84㎡	建築計画 概要書(※2)
	利害関係	所有権の共有	
建 物	構造・面積	鉄筋鉄骨コンクリート（SRC）造 地下1階 地上15階 塔屋1階建 延べ床面積：11,337.303㎡ 建築面積：1,094.126㎡	建築台帳記載証 明書（建物） (※3)及び 建築計画概要書
	総戸数	188戸（管理員室1戸を含む）	
附属施設		ゴミ置き場、プロパン庫、ポンプ室、浄化槽、受水槽、セレーニアガーデン、キュービクル、フェンス、駐車場、オイルタンク、植栽等に附属する施設	

※1 登記の日付：平成5年6月24日（令和3年1月18日確認）

※2 建築台帳記載証明書（建物）の別添（令和3年2月8日確認）

※3 建築台帳記載証明書（建物）に検査済証交付年月日：平成5年6月1日(同上)

別表第2 共用部分の範囲（規約第8条による）

1	専有部分以外の建物の部分	建物躯体、屋根、外壁、基礎部分、屋外階段、廊下、風除室、エントランスホール、エレベーターホール、電気室、機械室、消火栓用ポンプ室、エレベーター機械室等専有部分以外の建物部分
2	専有部分に属さない建物の附属物	電気設備、給排水衛生設備、ガス設備、排気設備、冷暖房設備、給湯設備、消防・防災設備、昇降機設備、プール設備、電話配管設備、テレビ共同受信設備、オートロック設備、避雷設備及びメールボックス並びに各種の配線配管（給水管については、配管継手及び縦て管）等専有部分に属さない建物の附属物
3	規約に基づく共用部分	管理員室、管理事務室、倉庫、コミュニティールーム、フィットネスルーム、トイレ、大浴場、ロッカールーム、インドアプール、ミストサウナ、ラウンジ、ランドリーコーナー、自動販売機置場

別表第3 専用使用部分（規約第14条による）

専用使用部分 区分	玄関扉・窓枠 窓ガラス・網戸	バルコニー	パイプスペース メーターボックス
1 位 置	各専有部分に接する玄関扉・窓枠・窓ガラス・網戸	各専有部分に接するバルコニー	各専有部分に接するパイプスペース、メーターボックス
2 用 法	通常の玄関扉・窓枠・窓ガラス・網戸としての用法	通常のバルコニーとしての用法	通常のパイプスペース、メーターボックスとしての用法
3 期 間	区分所有権 存続中	区分所有権 存続中	区分所有権 存続中

4 条 件	無 償	無 償	無 償
5 専用使用権者	当該専有部分の区分所有者	各専有部分の区分所有者	各専有部分の区分所有者

専用使用部分 区 分	アルコープ	門扉・ポーチ	屋外機置場
1 位 置	各専有部分に接するアルコープ	A、J、K、L、N、Oタイプの各専有部分に接するポーチ	I、Iaタイプの各専有部分に接する廊下屋外機置場
2 用 法	通常のアルコープとしての用法	通常の門扉・ポーチとしての用法 (ポーチには物置及び構造物等を設置しないこと。)	通常の屋外機置場としての用法
3 期 間	区分所有権 存続中	区分所有権 存続中	区分所有権 存続中
4 条 件	無 償	無 償	無 償
5 専用使用権者	当該専有部分の区分所有者	各専有部分の区分所有者	各専有部分の区分所有者

専用使用部分 区 分	ルーフバルコニー
1 位 置	各専有部分に接するルーフバルコニー
2 用 法	通常のルーフバルコニーとしての用法
3 期 間	区分所有権存続中
4 条 件	有償（別表4に定める）
5 専用使用権者	当該専有部分の区分所有者

別表第4 タイプ別管理費等（規約第27条による）

(1)

【月額：円】

タイプ	戸数	専有面積 (㎡)	総専有面積 (㎡)	月額管理費 (A)	月額修繕積 立金 (B)	合計金額 (A+B)	ルーフバルコ ニー使用料
A	14	36.41	509.74	16,300	6,370	22,670	
B	25	45.85	1146.25	20,500	8,020	28,520	
C	14	45.89	642.46	20,600	8,030	28,630	
D	14	45.89	642.46	20,600	8,030	28,630	
E	14	48.14	673.96	21,600	8,420	30,020	
E'	14	48.14	673.96	21,600	8,420	30,020	
F	14	48.22	675.08	21,600	8,440	30,040	
F'	14	48.22	675.08	21,600	8,440	30,040	
G1	1	50.05	50.05	22,400	8,760	31,160	490
G2	1	50.05	50.05	22,400	8,760	31,160	340
H	14	54.97	769.58	24,600	9,620	34,220	
I	10	59.10	591.00	26,500	10,340	36,840	
Ia	2	59.10	118.20	26,500	10,340	36,840	
J	12	59.65	715.80	26,700	10,440	37,140	
K	1	64.30	64.30	28,800	11,250	40,050	
L	1	64.30	64.30	28,800	11,250	40,050	390
M	11	67.46	742.06	30,200	11,810	42,010	
N	11	67.53	742.83	30,300	11,820	42,120	
O	1	71.50	71.50	32,000	12,510	44,510	470
	188室	—	9618.66	㎡単価 448円	㎡単価 175円	—	—

管理費100円未満は四捨五入 修繕積立金10円未満は四捨五入

(2)

項目/月・年額	月 額 (円)	年 額 (円)
管理費の総計額	4,309,800	51,717,600
修繕積立金の総計額	1,683,100	20,197,200

セレーニア鴨川利用細則

セレーニア鴨川管理規約（以下「管理規約」という）の第19条（附属規定）に基づき、セレーニア鴨川の建物・土地及び附属施設の利用並びに模様替え、改造及び修繕など（以下「模様替え等」という。）に必要な事項について、セレーニア鴨川利用細則（以下「利用細則」という。）を定める。

（居住者の基本原則）

第1条 本マンションにおいて、各区分所有者がお互い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、各区分所有者、占有者及び本マンション利用者（以下「居住者」という。）は管理規約の精神にのっとり、次条以下に定める事項を遵守しなければならない。

（一般的注意事項）

第2条 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 各専有部分の鍵は、各自の責任において保管し、また施錠すること。
- 2 各専有部分への出入口扉等の開閉は静かに行うこと。
- 3 各専有部分においては静穏を保ち、テレビ、ステレオ、ピアノなどの楽器の音量等、他の居住者の迷惑とならないように注意すること。
- 4 外廊下、階段、バルコニー等を強打するなどして騒音を発生させないように、また、夜間における廊下での話し方などに注意し、他の居住者に迷惑をかけること。
- 5 玄関、洗面所及び便所等の床は防水していないので、漏水には特に注意すること。
- 6 バルコニー、外廊下等の散水等には注意すること。
- 7 水洗便所は、トイレットペーパー以外は使用しないこと。また、お掃除シート類は可燃ごみとして必ず処理すること。

（一般禁止事項）

第3条 居住者は、管理上必要と認められた場合又は災害その他の緊急時を除き、次の行為をしてはならない。

- 1 各専有部分を管理規約第12条（専有部分の用途）に定められた用途以外に使用すること。
- 2 建物の主要構造部（建物の構造上不可欠な柱、壁及び梁をいう。）に孔をあけたり、切欠きするなどの行為をすること。
- 3 バルコニーの改造、出窓の新設及び各専有部分の増築を行うこと。

- 4 共用部分に私物を放置したり、長期にわたり占有すること。
- 5 電波発信装置を設けるなど、テレビ、ラジオ等の受信の妨害となる行為をすること。
- 6 近隣の公道及び私道上並びに管理組合が使用を認めた敷地以外に自動車、オートバイ、自転車等を置くこと。
- 7 発火、爆発のおそれのある危険物又は悪臭を発する物品を持込むこと。
- 8 管理共有物に看板、掲示板、広告、標識の設置など工作物を築造し又は共有部分に傷をつけ、文字、絵、記号等を表示すること。
- 9 バルコニーに緊急時の避難の妨げになるような物品を放置し又は工作物及び看板等を設置すること。
- 10 窓、バルコニー等から物を投げたり、落としたりすること。あらかじめ定められた方法以外でゴミ等を投棄すること。
- 11 電気室、ボイラー室、各種機械室等危険な場所に立入ること。
- 12 公序良俗に反する行為、振動、騒音、臭気及び電波等により近隣に迷惑を及ぼす行為、そのほか、他の居住者に迷惑をかけ又は不快の念を抱かせる行為をすること。
- 13 階下に危険を及ぼす行為及び建物全体の美観を損なう行為（洗濯物、布団等をバルコニー手摺より上及び外に干すこと等）をすること。
- 14 小鳥及び魚類以外の動物を飼育すること。
- 15 そのほか、管理組合が禁止した行為をすること。

(フィットネスルーム利用者の遵守事項)

第4条 利用者はフィットネスルームの利用について、次の各号に掲げる事項を遵守し、他の利用者に迷惑をおよぼす行為や、危険を伴う行為をしてはならない。また、掲示等により定められた利用方法以外の利用をしてはならない。

- 1 管理組合は利用状況、国の緊急事態の発令、特別清掃、保守の要否等を判断し、随時その利用日、時間及び休日を決定する事ができる。
- 2 施設、用具、機器及び備品等は大切に扱い、利用後は必ず所定の場所に返還すること。
- 3 利用者が施設、用具、機器等を破損させた時は、直ちに管理組合に届け出て当事者が原状回復を行うこと。
- 4 利用者のフィットネスルーム利用による負傷、そのほかの一切の事故について管理組合はその責を負わない。
- 5 利用時間は原則として午前10時から午後8時までとし、管理員休

務日は利用できないものとする。

(コインランドリー利用者の遵守事項)

第5条 利用者はコインランドリーの利用について、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- 1 コインランドリーに設置された機械は操作方法をよく確認し、丁寧に利用すること。
- 2 利用にあたっては、常に清潔を保つよう留意すること。
- 3 機械の故障を起こしうる洗濯物を入れないこと。
- 4 規定された洗濯量を超える大量の洗濯物を入れないこと。
- 5 そのほか管理組合が注意・禁止した行為を行わないこと。

(駐輪場利用者の遵守事項)

第6条 利用者は駐輪場の利用について、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- 1 駐輪場に自転車を駐輪する場合は、必ず事前に管理事務所にて自転車登録を行うこと。
- 2 駐輪場以外の敷地及び共用部分等に駐輪しないこと。
- 3 駐輪場に自転車等の部品その他の部品を放置しないこと。
- 4 自転車等の保管については、駐輪場利用者の責任において行うこと。
- 5 駐輪場利用者は、組合員の資格を喪失した時は、駐輪場からその保有する自転車等を速やかに撤去すること。
- 6 自転車を放置したと認められる場合は、所定の処分費用を徴収する。

(届け出事項)

第7条 居住者は次の各号に掲げる事項については、事前に理事長に書面で届け出なければならない。この場合、第1項及び3項の届け出にあたっては所定の様式によるものとする（別記様式第1）。

- 1 専有部分を貸与及び譲渡するとき、又は譲り受けるとき。
- 2 引越し、移転等の日時を決めたとき。
- 3 そのほか、上記事項に準ずる行為で理事長が定めた行為をするとき。

(承認事項)

第8条 居住者は、次に掲げる事項については、あらかじめ理事長に書面により届け出をし、書面による承認を得なければならない。（別記様式3）

- 1 大型金庫等重量物の搬入、据付及び移転等建物に影響をおよぼすお

それのある行為をするとき。

- 2 多量の廃棄物を廃棄するとき。
- 3 専有部分の模様替えをするとき。ただし、原状回復のため又は木部造作に係わる軽易な模様替え等は除く。また、床工事を行うときは、日本建築学会の性能評価指数L-45（遮音等級）以上の品質の製品を使用すること。
- 4 その他上記事項に準ずる行為
 - (1) 前項の事項について承認を求める場合においては、書面によるものとする。ただし、前項第3の場合は、工事等の着工予定の3週間前までに工事図面、仕様書ならびに（別記様式4）を提出しなければならない。
 - (2) 理事長は承認を与えようとするときは、円満な共同生活を維持するために必要な条件を付与することができる。
 - (3) 理事長の承認を得た行為であっても、理事長が必要と認めるときは、その行為等の実施中又は実施後において、当該行為等の実施状況について調査できるものとし、当該入居者はこれに協力しなければならない。
 - (4) 理事長は、承認を与えた事項につきその実施が承認された内容と異なると思われる場合は、前項に従って内容を確認のうえ、承認を取り消し原状回復を求めることができる。

（共用部分に係わる模様替え等）

第9条 居住者は共用部分（バルコニー等）に係わる模様替え等を自ら行うことはできない。

- 2 共用部分等に係わる模様替え等（緊急に必要とする修繕工事を除く。）が必要な場合は、理事長が総会の決議を経て決定する。

（違反者に対する措置）

第10条 理事長は、居住者が利用細則第2条から第9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、すべて当該居住者が負担するものとする。

（損害賠償の請求）

第11条 理事長は、前項第1項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係わらず、当該居住者がこれを従わないときは、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、この利用細則に違反する行為をし、これにより他の居住者の住戸及び共用部分に損害が生じたときは、その理由のいかんを問わず、当該居住者はその訪問者等と連帯して損害賠償の責任を負うものとする。

(改 廃)

第12条 この細則の改廃は、理事会の決議を経た後、総会の決議を得るものとする。

附則

(利用細則の施行)

この利用細則は、管理規約の発行の日から施行する。

セレーニア鴨川駐車場利用細則

(総則)

第1条 セレーニア鴨川管理組合（以下「管理組合」という。）は、セレーニア鴨川管理規約第19条（附属規定）に基づき、本マンションの敷地内駐車場及び敷地外駐車場（以下「駐車場」という。）の利用に関して本細則を定める。

(区画数)

第2条 区画数は、敷地内駐車場10区画、敷地外駐車場（北側）41区画、敷地外駐車場（南側）30区画の総計81区画とする。

(利用者の範囲)

第3条 駐車場の利用者は、セレーニア鴨川の区分所有者及びその指定する者（以下「利用者」という。）に限るものとする。

(駐車時間)

第4条 駐車時間、場所の規制は特に制限しないものとする。

(利用料)

第5条 駐車場利用料は、無料とする。

(利用者の遵守事項)

第6条 利用者は駐車場の利用にあたっては、以下の事項を遵守しなければならない。

- 1 敷地内並びに駐車場では最徐行し、歩行者には十分注意すること。
- 2 利用者は定められた駐車許可証の部屋番号の表記側を車両のフロントの外部より確実に見える場所に掲示すること。利用カードの掲示の無い車両は違反駐車とみなす。
- 3 駐車場内では管理組合の指示及び場内標識に従うこと。
- 4 駐車場及び敷地内の通路等は出庫車を優先すること。
- 5 敷地内は駐車場以外駐車しないこと。
- 6 必要以上にエンジンを高速回転させたり、警笛を鳴らしたり、騒音を発生させないこと。特に深夜の車の出入りにあたっては他人の迷惑にならないよう静かな運転をすること。
- 7 駐車場に発火性や引火性の高い物等の危険物を持込んだり置いたり

- しないこと。また駐車場にはいかなる工作・構築も行わないこと。
- 8 駐車場内の施設器具を破損・汚損せしめたときは、直ちに管理事務所に連絡しその指示に従うこと。
 - 9 車両を離れるときは、ドアの施錠・サイドブレーキの確認等を必ず行うこと。
 - 10 その他の車両については、別途協議して決定する。
 - 11 そのほか、管理組合において告示する事項

(免責事項)

第7条 管理組合は天災地変、盗難その他事由のいかんを問わず、当該利用者がその車両につき被った損害の責を負わないものとする。

(遵守義務)

第8条 利用者は本細則の各条項を遵守しなければならない。

(定めなき事項)

第9条 本細則に定めなき事項については、理事会の決議によるものとする。

(改 廃)

第10条 本細則の改廃は、理事会の決議を経た後、総会の決議を得るものとする。

附則

(駐車場利用細則の施行)

本利用細則は、規約発行の日より施行する。

(駐車場利用方法について)

- ① 駐車許可証は外部から部屋番号が確実に見えるように車両のフロント部に掲示する。
- ② 許可証は1住戸1枚の発行とする。
- ③ 定住者・占有者で複数の車両所有者も「許可証の発行は1枚・駐車場利用は1台」とする。
- ④ 短期間利用のため複数の車両で来館する場合は、2台目から予備の駐車許可証を管理員から借用する。

※ 夜間や休館日で管理員不在の場合は、「仮駐車許可証」に必要事項を記入し、「仮駐車許可証」を外部から部屋番号が確実に見えるように車のフロントに掲示し、翌日「予備の駐車許可証」と交換する。

- ⑤ 「予備の駐車許可証」は退館時必ず返却すること。
- ⑥ 現在、賃貸に出されている部屋の「駐車許可証」は管理員から直接賃借人に渡す。
- ⑦ 「駐車許可証」「仮駐車許可証」を掲示しない等の利用方法違反の場合及び他の利用者に迷惑をおよぼす行為や、危険を伴う行為をした場合はレッカー移動や以後の利用禁止等の処置をとる。
- ⑧ 「駐車許可証」の発行・貸与は管理事務所の管理とする。
※区分所有者及び賃貸借の賃借人が当マンションと関係がなくなった時は、速やかに「駐車許可証」を管理事務所に返却すること。
- ⑨ 「駐車許可証」の未返却及び紛失等による再発行は有料とする。

セレーニア鴨川大浴場利用細則

(総則)

第1条 セレーニア鴨川管理組合（以下「管理組合」という。）は、セレーニア鴨川管理規約第19条（附属規定）に基づき、本マンションの大浴場の利用に関してこの細則を定める。

(利用者の範囲)

第2条 大浴場の利用者は、セレーニア鴨川の区分所有者及びその指定する者（以下「利用者」という。）とする。

(利用期間及び利用時間)

第3条 大浴場の利用期間及び利用時間は原則として、下記のとおりとする。
利用可能日： 原則として管理員休務日以外の毎日
利用時間： 原則として午後4時～午後10時まで
2 前項に係わらず、管理組合は大浴場の利用状態・清掃の要否等を判断し、随時その利用日・時間及び休止日を決定することができる。

(利用料)

第4条 大浴場の利用料は原則として無料とする。

(利用上の制限)

第5条 管理組合は次の各号に掲げる場合、大浴場の利用を一時、あるいは終日制限することができる。
1 大浴場の利用者が多く混雑し危険な場合
2 大浴場の維持管理のために制限する事が必要と思われる場合
3 利用者の健康管理上危険と思われる場合
4 その他、管理組合の判断において利用を制限する必要性が生じた場合

(利用者の遵守事項)

第6条 大浴場利用に際し、利用者は次の各号に掲げる事項を遵守し、他の利用者に迷惑をおよぼす行為、公衆道徳に反する行為又は危険を伴う行為をしてはならない。
1 施設の用具・備品を大切に使用し、利用後は必ず所定の場所に返還すること。
2 ロッカールームにおいて着替えを行う場合、貴重品等は各自の責任

において保管すること。

3 管理組合は前項の定めを遵守しない利用者について、利用を中止させることができる。

4 次の者は大浴場を利用してはならない。

伝染病、心臓疾患、皮膚病等にかかっている者、飲酒者、保護者の付添いのない小学生未満の者

(原状回復義務)

第7条 利用者が施設を損傷させたときは、当該利用者の負担において修復するものとする。

(事故の免責)

第8条 大浴場における負傷その他一切の事故については、管理組合はその責を負わないものとする。

(改 廃)

第9条 本細則の改廃は、理事会の決議を経た後、総会の決議を得るものとする。

附則

(利用細則の施行)

本利用細則は、規約発行の日より施行する。

セレーニア鴨川インドアプール利用細則

(総則)

第1条 セレーニア鴨川管理組合（以下「管理組合」という。）は、セレーニア鴨川管理規約第19条（附属規定）に基づき、本マンション1階のインドアプール、キッズプール、ジャグジー、ミストサウナ及びサントナー（以下「インドアプール」という。）の利用に関してこの細則を定める。

(利用者の範囲)

第2条 インドアプールの利用者はセレーニア鴨川の区分所有者及びその指定する者（以下「利用者」という。）とする。

(利用期間及び利用時間)

第3条 プール等の利用期間及び利用時間は下記のとおりとする。

利用可能日： 原則として管理員休務日以外の毎日（セレーニア鴨川カレンダー参照）

利用時間： 平日午後2時から午後8時まで、土日祝日は午前11時～午後8時まで（セレーニア鴨川カレンダー参照）

- 2 前項に係わらず、管理組合はインドアプールの利用状態・清掃の要否等を判断し、随時その利用日・時間及び休止日を決定することができる。

(利用料)

第4条 インドアプールの利用料は原則として無料とする。

(利用上の制限)

第5条 管理組合は次の各号に掲げる場合、インドアプールの利用を一時あるいは終日制限することができる。

- 1 インドアプールの利用者が多く、混雑し危険の場合
- 2 インドアプールの維持管理のために制限することが必要と思われる場合
- 3 利用者の健康管理上危険と思われる場合
- 4 その他本条及び第6条に定める他、管理組合の判断において利用を制限する場合

(利用者の遵守事項)

第6条 インドアプール利用に際し、利用者は次の各号に掲げる事項を遵守し、他の利用者に迷惑をおよぼす行為、公衆道徳に反する行為又は危険を伴う行為をしてはならない。

- 1 施設の用具・備品は大切に利用し、利用後は必ず所定の場所に返還すること。
- 2 インドアプールを利用する際には、必ず水着・キャップを着用し清潔な状態にて利用すること。
- 3 健康状態には十分注意し、必ず準備体操を行うこと。
- 4 水中メガネ等の破損のおそれのある物を持ち込む行為、飛込み、潜水等の危険な行為を行わないこと。
- 5 ロッカールームにおいて着替えを行う場合、貴重品等は各自の責任において保管すること。
- 6 喧そうにわたらぬよう注意、留意すること。
- 7 管理組合は前項の定めを遵守しない利用者について、利用を中止させることができる。
- 8 次の者はインドアプールを利用してはならない。
伝染病、心臓疾患、皮膚病等にかかっている者、風邪気味の者、疲労している者、医師に水泳をすることが不適當と認められている者、飲酒者、保護者の付添いのない小学生未満の者

(原状回復義務)

第7条 利用者が施設を損傷させたときは、当該利用者の負担において修復させるものとする。

(事故の免責)

第8条 インドアプールにおける負傷その他一切の事故については、管理組合はその責を負わないものとする。

(改 廃)

第9条 本細則の改廃は、理事会の決議を経た後、総会の決議を得るものとする。

附則

(利用細則の施行)

本利用細則は、規約発行の日より施行する。

セレーニア鴨川メールボックス利用細則

(総則)

第1条 セレーニア鴨川管理組合（以下「管理組合」という。）は、メールボックス（集合郵便受け）を利用するために本利用細則を定める。

(個数)

第2条 メールボックスは、総数77個とする。

(利用制限)

第3条 メールボックスを利用できる者は、セレーニア鴨川の区分所有者及び占有者に限るものとし、また、原則として定住者の利用に限る。

(利用許可)

第4条 管理組合は、メールボックス利用希望者を募集のうえ、利用許可を与えるものとする。以後、メールボックス利用希望者は空き状況に応じ、先着順に許可を与えるものとする。

(利用料及び支払い方法)

第5条 利用者は、利用料を管理組合の定める方法により支払うものとする。利用料は1か月250円とし、毎期1年分（3,000円）を前納するものとする。期中からの利用は、当該期分を月割計算で支払うものとする。

(利用期間)

第6条 メールボックスの利用期間は、利用許可の交付日のいかにかわらなく、毎年会計年度末をもって終了するものとする。ただし、利用期間終了日の1か月前までに、管理組合および利用者の双方より利用終了の申し出が無く、かつ当該利用者が専用利用権を有する限り、更に1か年間のこの利用期間を更新するものとし、その後も同様とする。

(利用料の変更)

第7条 施設の改善又は一般物価の変動などにより、メールボックス利用料を変更する場合には、管理組合総会の決議を経て利用料を変更することができる。

(解約)

第8条 利用者がメールボックスの利用終了を希望する場合は、利用終了希望日1か月前までに管理組合にその旨を申し入れることとする。ただし、残期間の利用料は返還しないものとする。

(利用権の消滅)

第9条 利用者が利用期間中といえども区分所有権及び占有権を失った場合は、その時より当該利用者の利用権は消滅する。

(遵守事項)

第10条 利用者はメールボックスの利用にあたっては、以下の事項を遵守しなければならない。

- 1 管理者の指示に従うこと。
- 2 指定された場所を利用し、大事に利用するよう心掛けること。
- 3 メールボックスを汚損並びに破損させた場合は、直ちに管理員に連絡し、その指示に従うこと。
- 4 必ずメールボックスには管理員にて指定のプレートを貼付すること。
- 5 利用期間中は責任をもってメールボックスの維持管理を行うこと。
- 6 メールボックスを他の用途に利用しないこと。
- 7 メールボックスにはいかなる工作・構築も行わないこと。
- 8 その他、管理組合において告示する事項

(遵守義務)

第11条 利用者は本細則の各条項を遵守しなければならない。

(破損等による損害賠償)

第12条 利用者が故意又は過失により、メールボックスを汚損並びに破損させた場合、当該利用者はその損害を管理組合へ賠償しなければならない。

(賠償責任)

第13条 管理組合は、天災地変、火災、盗難、その他事由のいかんを問わず、当該利用者がそのメールボックスにつき被った損害の責を負わないものとする。

(解除)

第14条 管理組合は、利用者が下記各号の一つに該当する場合は、当該利用者に対して何等通知催告をしないで、メールボックスの利用を停止させ、直ちにメールボックスの利用権を解除することができる。

- 1 メールボックス利用料を所定通り支払わなかったとき。
- 2 その他本細則の各条項に違反したとき。

(権利の譲渡・転貸の禁止)

第15条 利用者は、事由のいかんを問わずメールボックスを第三者に利用させ、又はメールボックスを利用する権利並びに譲渡する等の処分を一切してはならない。

(利用権の使途)

第16条 管理組合は本細則に基づき利用者より受領した利用料を組合員全員のために一般会計収入として取り扱うものとする。

(定めなき事項)

第17条 本細則に定めなき事項については、管理組合総会の決議によるものとする。

(改 廃)

第18条 本細則の改廃は、理事会の決議を経た後、総会の決議を得るものとする。

附則

(利用細則の施行)

本利用細則は、規約発行の日より施行する。

セレーニア鴨川役員輪番制細則

(総則)

第1条 セレーニア鴨川管理組合（以下「管理組合」という。）は、セレーニア鴨川管理規約第19条（附属規定）に基づき、本マンションの役員輪番制の順番及び役員の就任に関する承諾・辞退に関して本細則を定める。

(輪番制とは)

第2条 全188戸の中で順番を決め、持ち回りで役員を選任すること。
ただし、複数戸を所有する者は、選出回数を1回とし、その後、順番が回ってきた場合は、該当しないこととする。

(選任方法)

第3条 役員の選任方法は完全輪番制とし、別紙1、「輪番順番表」の順で選任する。

(役員)

第4条 役員に就任できるのは、セレーニア鴨川に現に区分所有権を有する組合員及びその配偶者又は一親等の親族までとし、組合員が法人の場合は、その役員並びに担当従業員までとする。

(輪番制)

- 第5条 役員の任期は就任後2年以内の会計年度終了後に開かれる通常総会終了のときまでとする。
- 2 役員の改選は役員定数の半数を1年毎に改選する。
 - 3 役員に欠員が生じたとき（所有権を喪失又は辞任等）、次の順番の区分所有者が前任者の残任期間を就任とする。
 - 4 やむを得ない理由により辞退する場合は、その理由を管理組合指定書面にて管理組合へ提出する。その際には、管理組合に対し組合協力金として30,000円を支払う。
 - 5 役員職を承諾した後、就任期間2年のうち理事会回数の半数以上出席されない役員は、職務を全うしない理由として30,000円支払うものとする。
 - 6 役員手当は1回の出席につき10,000円のほか、理事会参加に要した交通費を実費にて支給する。ただし、交通費の上限は10,000円までと

する。

- 7 輪番制により理事長に就任した者は、「セレーニア鴨川管理組合新旧理事長引き継ぎシート(例)」(別紙2)を使用して、前理事長より審議継続事項等を確認し、実施しなければならない。

附則

(利用細則の施行)

本利用細則は、規約発行の日より施行する。

セレーニア鴨川 役員輪番順番表

順番	号室	順番	号室	順番	号室	順番	号室	順番	号室
1	201	40	1404	79	812	118	1303	157	710
2	401	41	207	80	1012	119	1501	158	910
3	601	42	407	81	1212	120	305	159	1110
4	801	43	607	82	1410	121	505	160	1309
5	1001	44	807	83	213	122	705	161	1507
6	1201	45	1007	84	413	123	905	162	311
7	202	46	1207	85	613	124	1105	163	511
8	402	47	1405	86	813	125	1304	164	711
9	602	48	208	87	1013	126	1502	165	911
10	802	49	408	88	1213	127	306	166	1111
11	1002	50	608	89	1411	128	506	167	1310
12	1202	51	808	90	214	129	706	168	1508
13	203	52	1008	91	414	130	906	169	312
14	403	53	1208	92	614	131	1106	170	512
15	603	54	1406	93	814	132	1305	171	712
16	803	55	209	94	1014	133	1503	172	912
17	1003	56	409	95	1214	134	307	173	1112
18	1203	57	609	96	301	135	507	174	1311
19	1401	58	809	97	501	136	707	175	1509
20	204	59	1009	98	701	137	907	176	313
21	404	60	1209	99	901	138	1107	177	513
22	604	61	1407	100	1101	139	1306	178	713
23	804	62	210	101	302	140	1504	179	913
24	1004	63	410	102	502	141	308	180	1113
25	1204	64	610	103	702	142	508	181	1312
26	1402	65	810	104	902	143	708	182	1510
27	205	66	1010	105	1102	144	908	183	314
28	405	67	1210	106	1301	145	1108	184	514
29	605	68	1408	107	303	146	1307	185	714
30	805	69	211	108	503	147	1505	186	914
31	1005	70	411	109	703	148	309	187	1114

32	1205	71	611	110	903	149	509	188	1313
33	1403	72	811	111	1103	150	709		
34	206	73	1011	112	1302	151	909		
35	406	74	1211	113	304	152	1109		
36	606	75	1409	114	504	153	1308		
37	806	76	212	115	704	154	1506		
38	1006	77	412	116	904	155	310		
39	1206	78	612	117	1104	156	510		

セレーニア鴨川管理組合 新旧理事長引き継ぎシート (例)

基本情報 (年 月 日現在)

戸数：188 (うち定住者数： 賃借人数： 空き住戸数：)

組合員数 (区分所有者数)： (うち法人格所有もあり。)

議決権数：188

実施日時	年 月 日 () :
第〇〇期理事長	(号室 区分所有者)
第〇〇期理事長	(号室 区分所有者)

マンション管理会社に依頼中の事項

内容	
進 捗	
期 日	

旧理事会から新理事会へ (マンションでの懸案事項)

内容	
詳 細	

引き継ぎ重要保管物リスト（金庫鍵・印鑑・通帳・保険証券）

名 称	管理員室内金庫鍵（2 個）、理事長印及び銀行印（丸形各 1 個）、 使用済み通帳数冊、毎月度月次報告書（まとめ分）
譲渡人 （旧）	鍵保管： (理事長) (副理事長)（各 1 個）
受取人 （新）	(理事長) (副理事長)
備 考	<ul style="list-style-type: none"> ・ 使用中の銀行通帳は T C が保管、共用部火災保険証券は管理員室内保管 ・ 毎月初め、理事長及び監事による前月支払依頼書の確認（押印）を実施する。 ・ 各種決済事項等の際は、理事長印等を使用する。 ・ 意見箱の投書は、「部屋番号・名前」の記載しているもののみを理事会にて検討し、その結果は当該理事会議事録にて回答する（理事会側から質問等がある場合以外は直接本人に回答する必要なし）。

その他連絡事項

検 討 事 項	現在の進捗状況	課 題 点	備 考

確認書名欄

第〇〇期理事長 氏名： _____ 印

第〇〇期理事長 氏名： _____ 印

別記様式第 1 第三者使用に関する届出（管理規約第 20 条第 2 項・利用細則第 7 条関係）

令和 年 月 日

セレーニア鴨川
管理組合理事長 殿

（区分所有者）氏名 _____ 印

第三者使用に関する届出（誓約書）

この度、私の所有するセレーニア鴨川 _____ 号室を次のとおり、第三者に利用させることになりましたので、規約第 20 条第 2 項に基づきお届けします。なお、規約第 27 条第 1 項に定められた管理費等並びに第 31 条に定められた利用料は、規約第 63 条に定める方法に従い、私が全額管理組合に納入することを誓約します。また、規約第 20 条の 2 に定める方法に従い、区分所有者が解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代理して解約権を行使することができることを誓約します。

利用建物番号		利用者の入居 予 定 日	
利用者氏名			
区分所有者との 関係（当該項目 を○印で囲む）	賃借人 親子 兄弟姉妹 親族 その他（ ）		
利用 者 の 誓 約 事 項	当該 _____ 号室を使用するにあたり、規約・諸規則並び に総会の決議を遵守することを誓約します。また、規約第 20 条の 2 に定める方法に従い、反社会的構成員ではないこと及び 契約後において反社会的勢力の構成員にならないことを誓約し ます。 <div style="text-align: right;">令和 年 月 日</div> （居住者）氏名 _____ 印		
区分所有者の 連絡先（転出）先	（住 所） （電話番号）		

別記様式第2 区分所有者変更届出(管理規約第33条・利用細則第7条関係)

令和 年 月 日	
セレーニア鴨川 管理組合理事長 殿	
(旧組合員) 氏名	_____ 印
(新組合員) 氏名	_____ 印
区分所有者(組合員)変更届	
この度、セレーニア鴨川_____号室を(売買・贈与・相続・その他)により下記のとおり所有名義を変更しましたので、規約第33条の規定により組合員資格の得喪についてお届けします。	
なお、管理費等については、支払い期日が令和____年____月____日の分(____月分)から新組合員の負担とします。	
〔記〕	
1 所有者名義変更年月日	令和____年____月____日
2 新旧区分所有者(組合員)氏名	
(旧組合員) 氏名	_____ 印
(新組合員) 氏名	_____ 印
住 所	_____

電話番号	_____
3 新組合員の入居(予定)日	令和____年____月____日
4 旧組合員の転出先	
住 所	_____
電話番号	_____

別記様式第3 専用使用内装工事実施に関する承認願（管理規約第17条第2項・利用細則第8条第3項関係）

令和 年 月 日

セレーニア鴨川
管理組合理事長 殿

（居住者）

セレーニア鴨川 _____ 号室

氏 名 _____ 印

専有部分内装工事実施に関する承認願

この度、セレーニア鴨川 _____ 号室の専有部分につき、下記のとおり内装工事を実施致したく、管理規約第17条第2項及び利用細則第8条第3項の規定に基づきお届けしますので、承認をお願い致します。

尚、工事に際しては規約並びに本細則の各項目を遵守することを誓約するとともに、万が一、本工事中又は完成後トラブルが発生した場合には、当方の責任において解決することを誓約致します。

〔記〕

- 1 工事内容 _____
- 2 工事場所 _____
- 3 工事期間 令和 ____ 年 ____ 月 ____ 日 から 令和 ____ 年 ____ 月 ____ 日
- 4 施工業者 _____
住 所 _____
電話番号 _____
責任者名 _____
- 6 添付資料 (1) 工事図面 _____
(2) 工事仕様書 _____
(3) その他 _____

承 認 欄

上記届出に関し、承認致します。

※工事が完了した場合は、管理事務所に完了報告書を提出すること。

令和 ____ 年 ____ 月 ____ 日

セレーニア鴨川管理組合理事長 印

別記様式第4 床工事届出書（利用細則第8条第3・4項関係）

令和 年 月 日
セレーニア鴨川 管理組合理事長 殿
(居住者) セレーニア鴨川 _____ 号室 氏 名 _____ 印
床工事届出書
この度、セレーニア鴨川 _____ 号室の専有部分につき、下記のとおり床工事を実施致したく、管理規約第17条第2項及び利用細則第8条第3・4項の規定に基づきお届けします。 なお、工事に際しては下記注意事項に準拠致します。
〔記〕
1 使用材料名 _____
2 製造業者名 _____
3 日本建築学会性能評価指数 _____
4 工事工程表 別紙の通り
【注 意 事 項】
1. フローリングの場合 下地調整の上、遮音性能レベルはL45以上を使用する。
2. ジュータン系の場合 下地調整の上、遮音性の高い素材を使用する(L45以上相当)。
3. タイルカーペット系の場合 性能レベルはL45以上相当とする。 工事は、直接コンクリートへの直貼りを禁じ、遮音性を高める床下地構造を設けて、施工を行う。

別記様式第5 役員就任承諾／辞退届及び辞退することについての組合協力金
支払同意書 (管理規約第38条第1項・2項関係)

令和 年 月 日

セレーニア鴨川
管理組合理事長 殿

セレーニア鴨川 _____ 号室
氏 名 _____ 印

役員就任承諾／辞退届及び辞退することについての組合協力金支払同意書

セレーニア鴨川管理組合役員を

1 承 諾

致します。(どちらかに“○”印をしてください。)

2 辞 退

(組合協力金の支払いに対する同意を含む。)

※ やむを得ず辞退される方は、その理由を下記にご記入ください。

※ 辞退される方につきましては、規定に基づき、金30,000円を次回管理費等
のご請求の際に併せてお引落し致しますので、あらかじめご了承願います。

※ 「当輪番制」以前に役員職を全うしたことは、辞退理由とはなりません。

※ 複数戸を所有する者は、選出回数を1回とし、その後、順番が回ってき
場合は、該当しません。

※ 役員職を承諾した後、就任期間2年のうち理事会回数の半数以上出席され
ない役員は、職務を全うしない理由として30,000円を支払うものとする。

《辞退の理由をご記入ください。》

以上、セレーニア鴨川管理組合の管理規約・附属規定（利用細則、駐車場利用細則、大浴場利用細則、インドアプール利用細則、メールボックス利用細則、役員輪番制細則）は原本であることを証明します。

令和 3 年 11 月 27 日

理事長 上野 礼子 

理事 遠藤 之男 

理事 石垣 明美 

理事 渡邊 芳利 

理事 卜部 千恵 

監事 佐々木 文子 

管理規約改正委員会

令和3年1月16日の第153回理事会にて専門委員会を設立、同年7月31日の第157回理事会にて同会は解散。

委員長 吉田 和浩 

委員 根本 祥子 

委員 清水 浩寛 

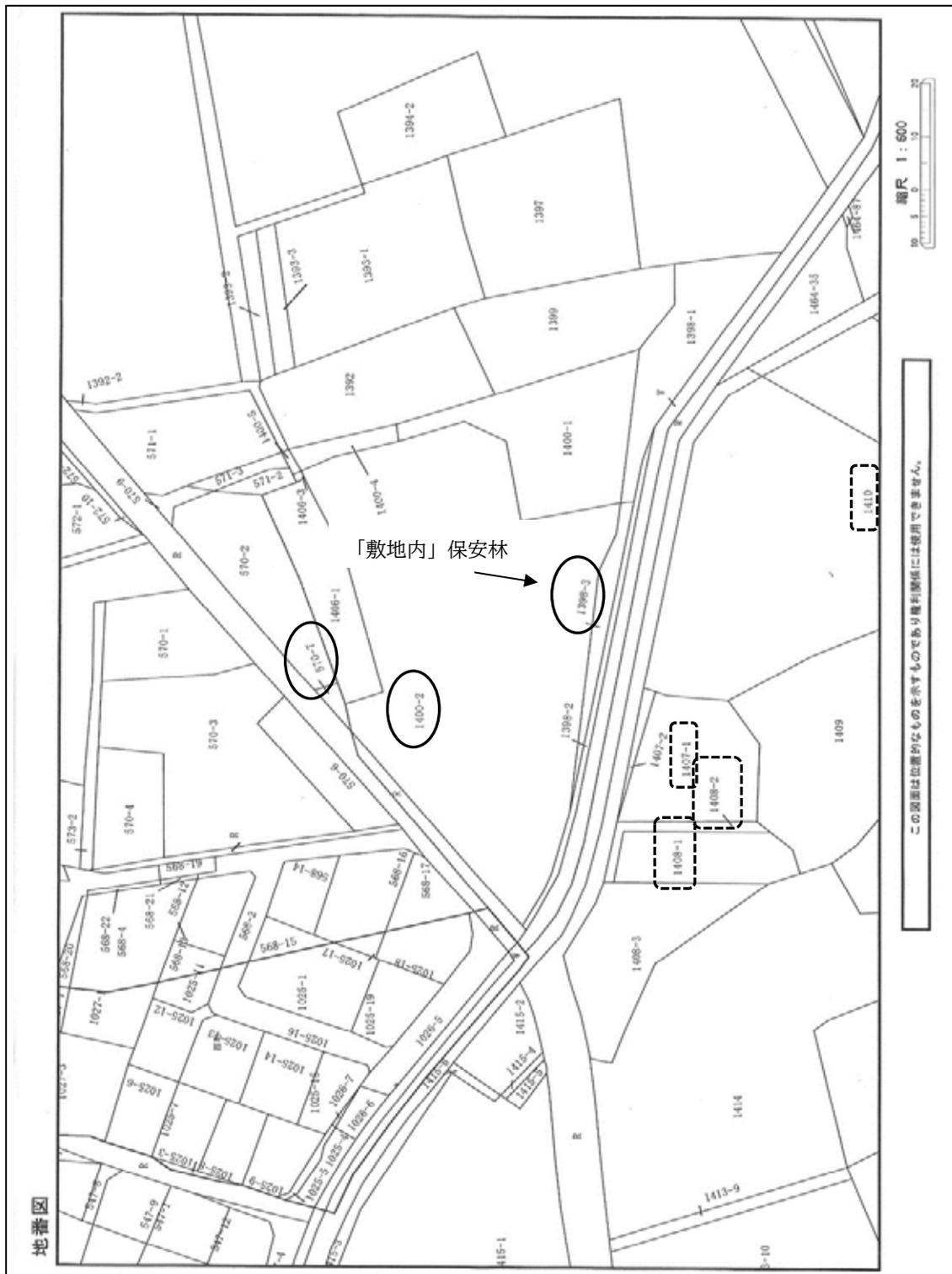
以下、余白

＜資料＞

1 地番図 (本マンションの登記簿情報について)

別表第1 対象物件の範囲の「地番図」、「所在地」及び「地番・面積等」が記載されている登記簿を参考記録として残す。

(1) 地番図 (丸枠内が本マンション敷地内：3か所、四角破線内が「敷地外」保安林)



(2) 建物不動産登記情報（四角枠内が本マンションの所在地、地番・面積等）



2021/01/18 08:37 現在の情報です。

専有部分の家屋番号	1400-2-101 ~ 1400-2-105	1400-2-201 ~ 1400-2-314	1400-2-401
	1400-2-214 1400-2-301 ~ 1400-2-514	1400-2-514	
	1400-2-414 1400-2-501 ~ 1400-2-614	1400-2-701 ~ 1400-2-901	
	1400-2-601 ~ 1400-2-801	1400-2-1014	
	1400-2-714 1400-2-1001 ~ 1400-2-1201	1400-2-1313	
	1400-2-914 1400-2-1114 1400-2-1301 ~ 1400-2-1501		
	1400-2-1101 ~ 1400-2-1411		
	1400-2-1214 1400-2-1301 ~ 1400-2-1501		
	1400-2-1401 ~ 1400-2-1411		
	1400-2-1510		

表 題 部 (一棟の建物の表示)		調製	平成13年4月11日	所在図番号	[余白]
所 在		鴨川市東町字汐入場 1400番地2		[余白]	
建物の名称		セレーニア鴨川		[余白]	
① 構 造	② 床 面 積	㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕		
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根1.5階建	1階	777	:88	[余白]	
	2階	734	:14		
	3階	734	:20		
	4階	734	:20		
	5階	734	:22		
	6階	734	:39		
	7階	734	:39		
	8階	734	:57		
	9階	734	:57		
	10階	734	:57		
	11階	734	:57		
	12階	734	:64		
	13階	670	:90		
	14階	547	:63		
	15階	501	:80		
[余白]	[余白]	:	:	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成13年4月11日	

表 題 部 (敷地権の目的である土地の表示)					
①土地の符号	② 所 在 及 び 地 番	③地 目	④ 地 積	㎡	登 記 の 日 付
1	鴨川市東町字汐入場1400番2	宅地	2868	:77	平成5年6月24日
2	鴨川市東町字汐入場1398番3	保安林	81	:	平成5年6月24日
3	鴨川市東町字川間570番7	宅地	22	:16	平成5年6月24日

表 題 部 (専有部分の建物の表示)		不動産番号	0404000538687		
家屋番号	東町 1400番2の101	[余白]			
建物の名称	101	[余白]			
① 種 類	② 構 造	③ 床 面 積	㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕	
管理人室	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	1階部分	51	:23	平成5年5月20日新築 平成5年5月20日規約設定 共用部分 〔平成5年6月24日〕
[余白]	[余白]	[余白]	:	:	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成13年4月11日

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

- 2 保安林不動産登記情報（「敷地内」保安林及び「敷地外」保安林について）
（各区分所有者の承認事項）第74条第8項には、「本マンション敷地内に保安林があり、地目変更は行えないこと。」と本マンション完成時からの管理規約に記載されている。

「敷地内」保安林については、「平成30年7月6日、当時の管理会社員太田和氏と第25期副理事長が安房鴨川土木事務所に赴き、地番：鴨川市東町字汐入場1398番3を確認（枯葉の伐採は管理組合で可能だが、根こそぎ伐採や用途変更等はできず、木の途中で伐採する際は、あらかじめ同所の許可が必要との旨）した。」並びに以前、「敷地外」保安林から本マンションの海側駐車場へ倒木が発生し、その処理を管理組合で行ったことがあり、そのため、令和3年度の管理規約改正委員会及び理事会にて、今後同様なことが発生した場合に備えて、「敷地外」保安林の所有者を明らかにするとして登記簿を参考記録として残すことに決定した。



2021/04/14 09:15 現在の情報です。

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成13年4月11日	不動産番号	0404000532353
地図番号	[余白]	筆界特定	[余白]		
所 在				鴨川市東町字下芝	
①地番	②地目	③地積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
1408番1	山林	36:		[余白]	
[余白]	[余白]	[余白]	:	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記	
[余白]	[余白]	[余白]	:	平成13年4月11日	
[余白]	[余白]	[余白]	:		
[余白]	[余白]	[余白]	:		
権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 す る 事 項)					
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号		権 利 者 そ の 他 の 事 項	
1	所有権移転	平成2年1月9日 第81号		原因 平成1年11月6日相続 所有者 鴨川市東町1408番地3 高橋進 順位2番の登記を移記	
	[余白]	[余白]		昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成13年4月11日	

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。



2021/06/07 08:57 現在の情報です。

表題部 (土地の表示)		調製	平成13年4月11日	不動産番号	0404000532354
地図番号	[余白]	筆界特定	[余白]		
所在	鶴川市東町字下芝			[余白]	
①地番	②地目	③地積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
1408番2	山林	46:		[余白]	
[余白]	[余白]	[余白]	:	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記	
			:	平成13年4月11日	

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和41年4月13日 第1423号	原因 昭和41年4月12日売買 所有者 東京都江戸川区東小岩四丁目14番15号 富田 まつえ 順位1番の登記を移記
	[余白]	[余白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成13年4月11日
2	所有権移転	平成26年9月17日 第9528号	原因 平成18年12月22日相続 所有者 埼玉県川越市南大塚六丁目1番地13 山村 昌代

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。



2021/04/14 09:15 現在の情報です。

表題部 (土地の表示)		調製	平成13年4月11日	不動産番号	0404000532357
地図番号	[余白]	筆界特定	[余白]		
所在					鴨川市東町字下芝
①地番	②地目	③地積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
1410番	保安林	2191:		[余白]	
[余白]	[余白]	[余白]	:	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記	
			:	平成13年4月11日	
			:		

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和40年8月19日 第2898号	原因 昭和40年8月19日売買 所有者 東京都江戸川区東小岩四丁目14番15号 富田 まつえ 順位1番の登記を移記
	[余白]	[余白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成13年4月11日
2	所有権移転	平成26年9月17日 第9528号	原因 平成18年12月22日相続 所有者 埼玉県川越市南大塚六丁目1番地13 山村 昌代

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。



セレーニア鴨川管理組合 〒296-0041 千葉県鴨川市東町1400-2番地
TEL 04 (7093) 7028 FAX 04 (7093) 7029