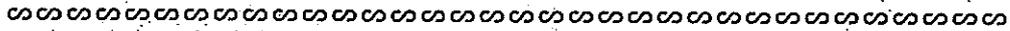




ウエリス六本木

管理規約集



# 目 次

| 管 理 規 約 |                            |
|---------|----------------------------|
| 第 1 章   | 総 則                        |
| 第 1 条   | (目 的) ..... 1              |
| 第 2 条   | (定 義) ..... 1              |
| 第 3 条   | (規約及び総会の決議の遵守義務) ..... 1   |
| 第 4 条   | (対象物件の範囲) ..... 1          |
| 第 5 条   | (規約及び総会の決議の効力) ..... 1     |
| 第 6 条   | (管理組合) ..... 1             |
| 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   | (共有持分の範囲) ..... 2          |
| 第 3 章   | 敷地及び共用部分等の共有               |
| 第 9 条   | (共 有) ..... 2              |
| 第 10 条  | (共有持分) ..... 2             |
| 第 11 条  | (分割請求及び単独処分の禁止) ..... 2    |
| 第 4 章   | 用 法                        |
| 第 12 条  | (専有部分の用途) ..... 2          |
| 第 13 条  | (敷地及び共有部等の用法) ..... 3      |
| 第 14 条  | (バルコニー等の専用使用权) ..... 3     |
| 第 15 条  | (駐車場等の使用) ..... 3          |
| 第 16 条  | (敷地及び共有部分等の第三者の使用) ..... 3 |
| 第 17 条  | (専有部分の修繕等) ..... 3         |
| 第 18 条  | (使用細則) ..... 4             |
| 第 19 条  | (ペットの飼育) ..... 4           |
| 第 20 条  | (専有部分の貸与) ..... 4          |
| 第 5 章   | 管 理                        |
| 第 21 条  | (区分所有者の責務) ..... 4         |
| 第 22 条  | (敷地及び共有部分等の管理) ..... 4     |
| 第 23 条  | (窓ガラス等の改良) ..... 4         |
| 第 24 条  | (必要箇所への立入り) ..... 4        |
| 第 25 条  | (損害保険) ..... 5             |
| 第 26 条  | (管理費等) ..... 5             |
| 第 27 条  | (承継人に対する債権の行使) ..... 5     |
| 第 28 条  | (管理費) ..... 5              |
| 第 29 条  | (修繕積立金) ..... 6            |
| 第 30 条  | (使用料) ..... 6              |
| 第 6 章   | 管 理 組 合                    |
| 第 31 条  | (組合員の資格) ..... 6           |
| 第 32 条  | (届出義務) ..... 6             |
| 第 33 条  | (業 務) ..... 7              |

|      |                     |    |
|------|---------------------|----|
| 第34条 | (業務の委託等)            | 7  |
| 第35条 | (専門的知識を有する者の活用)     | 7  |
| 第36条 | (役員)                | 7  |
| 第37条 | (役員任期)              | 8  |
| 第38条 | (役員誠実義務等)           | 8  |
| 第39条 | (理事長)               | 8  |
| 第40条 | (副理事長)              | 8  |
| 第41条 | (理事)                | 8  |
| 第42条 | (監事)                | 8  |
| 第43条 | (総会)                | 8  |
| 第44条 | (招集手続)              | 8  |
| 第45条 | (組合員の総会招集権)         | 9  |
| 第46条 | (出席資格)              | 9  |
| 第47条 | (議決権)               | 9  |
| 第48条 | (総会の会議及び議事)         | 10 |
| 第49条 | (議決事項)              | 10 |
| 第50条 | (議事録の作成、保管等)        | 11 |
| 第51条 | (書面による決議)           | 11 |
| 第52条 | (理事会)               | 11 |
| 第53条 | (招集)                | 11 |
| 第54条 | (理事会の会議及び議事)        | 11 |
| 第55条 | (議決事項)              | 11 |
| 第56条 | (専門委員会の設置)          | 12 |
| 第7章  | 会 計                 |    |
| 第57条 | (会計年度)              | 12 |
| 第58条 | (管理組合の収入及び支出)       | 12 |
| 第59条 | (収支予算の作成及び変更)       | 12 |
| 第60条 | (会計報告)              | 12 |
| 第61条 | (管理費等の徴収)           | 12 |
| 第62条 | (管理費等の過不足)          | 13 |
| 第63条 | (預金口座の開設)           | 13 |
| 第64条 | (借入れ)               | 13 |
| 第65条 | (帳票類の作成、保管)         | 13 |
| 第66条 | (消滅時の財産の清算)         | 13 |
| 第8章  | 雑 則                 |    |
| 第67条 | (義務違反者に対する措置)       | 13 |
| 第68条 | (理事長の勧告及び指示等)       | 13 |
| 第69条 | (合意管轄裁判所)           | 14 |
| 第70条 | (自治体及び近隣住民等との協定の遵守) | 14 |
| 第71条 | (細則及び規準等)           | 14 |
| 第72条 | (規約外事項)             | 14 |
| 第73条 | (規約原本等)             | 14 |
| 第74条 | (暴力団、不良入居者等の排除責任)   | 14 |
| 第75条 | (代理人選任)             | 15 |

附 則

|     |                |       |    |
|-----|----------------|-------|----|
| 第1条 | (別表の設定)        | ..... | 15 |
| 第2条 | (管理準備金・修繕積立基金) | ..... | 15 |
| 第3条 | (管理費・修繕積立金)    | ..... | 15 |
| 第4条 | (補欠役員)         | ..... | 15 |

# ウェリス六本木

## 管 理 規 約

### 第1章 総 則

#### (目 的)

第 1 条 この規約は、ウェリス六本木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条第3項の占有者をいう。
- 四 包括承継人 相続人・合併会社等により区分所有権を取得した承継人をいう。
- 五 特定承継人 売買・贈与等により区分所有権を取得した承継人をいう。
- 六 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 七 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 八 敷 地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 九 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 十 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。
- 十一 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、この規約及び総会の決議等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総会の決議等に定める事項を、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、建物及び付帯施設（以下「対象物件」という。）とする。

#### (規約及び総会の決議の効力)

第 5 条 この規約及び総会の決議は、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、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約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、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ウェリス六本木管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所をウエリス六本木内に置く。
- 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。
- 4 管理組合は、区分所有法第3条の団体として結成されたものである。

## 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等の帰属については、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、窓ガラス、網戸（窓ガラスの内側の網戸を除く）は、専有部分に含まれないものとする。
- 四 専有部分の内外に設置された附属設備で、専有部分の使用を目的として、幹線又は本管から分岐して設置された分岐線及び支管は、専有設備とする。ただし、専用計量器の設置されたものは、その計量器より先の部分を専有設備とする。

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。ただし、住宅情報設備・防犯・防災設備は、専有部分に含まれないものとする。

### (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1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、別表第3—(1)に掲げるとおりとする。

2 前項の別表第3—(1)に掲げる専有面積の計算は、壁芯計算(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、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。

2 以下の用途は前項に定める専ら住宅としての使用にはあたらないものとする。ただし、理事会の議決を経て理事長が承認する場合はこの限りではない。

一. 1つの専有部分を別個の契約により多人数（2人以上）に賃貸すること（いわゆる脱法ハウス）。なお、1つの賃貸借契約であっても居住者間で家賃の收受を行う場合は別個の契約とみなす

二. 専有部分を不特定多数の宿泊に供すること。（いわゆる民泊）

三. 専有部分を1ヶ月未満の契約により賃貸すること。

（いわゆるウィークリーマンション）

#### （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。

#### （バルコニー等の専用使用权）

第14条 区分所有者は、別表第2—（1）に掲げる各部分について、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 区分所有者は、前項の定めによるほかに、管理組合が、総会の決議により新たに専用使用部分を設定又は変更若しくは廃止することを承認する。

3 前2項により専用使用权を有し有償となる場合は、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。

4 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权を有しているバルコニー等を使用することができる。

#### （駐車場等の使用）

第15条 管理組合は、別表第2—（2）に掲げる部分について、駐車場・バイク置場・自転車置場等（以下、「駐車場等」という。）、同表に掲げるとおり、特定の区分所有者等に使用させることができる。

2 前項により駐車場等を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に各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車場等の使用契約は効力を失う。ただし、当該譲渡が同居の親族に対する場合については、継続してその駐車場等を使用させることができる。

4 区分所有者がその所有する専有部分を、第三者に貸与したときは、その区分所有者の自己の責任と負担において駐車場等を貸与した第三者に使用させることができるものとする。ただし、当該使用契約の締結については、区分所有者のみが行うことができるものとする。

5 第18条（使用細則）・第72条（規約外事項）により、細則及び規準を定めることができる。

#### （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、管理用トイレ、倉庫（防災用舎）、ポンプ室その他対象物件の管理の執行上必要な施設 — 管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）第2条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請負った者

二 キュービクル用置場 — 株式会社長谷工アネシス

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（駐車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品の取付けもしくは取替え（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39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。ただし、承認を得た修繕等であっても騒音や共用部分の使用等に対して諸問題等があった場合、当該区分所有者は、自己の責任と負担において解決するものとする。

なければこれを拒否してはならない。

- 6 第1項から第5項に定める事項についての取扱いの詳細や必要な手続き等、及び、これらに該当しない軽微な修繕等については、第18条及び第71条に定める使用細則等を定めることができる。
- 7 理事長は、区分所有者が前各項に違反した場合は、理事会の決議に基づき、当該区分所有者に対して警告を行い、また当該行為を中止させ、当該区分所有者の負担で原状回復を求めることができる。

#### (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し、その運用に係る規準及び様式の策定と運用に関する疑義の判断は理事会の決議により行うものとする。

#### (ペットの飼育)

第19条 ペット飼育を希望する当該区分所有者及び占有者は、第18条及び71条に定めるペット飼育細則等(以下本条において「使用細則」という。)を遵守しなければならない。

#### (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、この規約及び使用細則等に定める事項(第三者使用に関する届出書兼誓約書(様式第9-1号)の提出等)を管理組合に提出し、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等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等に定める事項を遵守する旨の誓約書(代理人(専有部分の管理)の選任に関する届出書兼誓約書(様式第9-2号)の提出等)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、バルコニー等の管理のうち、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。

#### (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 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することとし、第18条及び第71条の細則等を準用する。

(必要箇所への立入り)

第24条 第22条及び第23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 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25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（個人賠償責任保険を除く）に基づき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 区分所有者は、区分所有者又は当該専有部分の占有者が、他の居住者又は第三者及び他の専有部分等に与えた損害を補填するため、理事長を契約名義人として、個人賠償責任保険（ただし、被保険者、補填される範囲及び保険金額等は、保険会社の約款及び契約者間での決定によるものとする。）を付保することを承認する。

## 第2節 費用の負担

(管理費等)

第26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（修繕積立一時金を含む。）
- 三 TV共視聴設備利用料
- 四 各使用料（駐車場使用料、バイク置場使用料、自転車置場使用料）「別表第3-（2）」参照。
- 2 管理費及び修繕積立金の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出した額とする。「別表第3-（1）」参照。
- 3 住戸1戸が数人の共有に属する場合、第1項の費用及び規約により区分所有者が負担すべきとされた費用については、予め当該共有者間協議により選任された者1名が代表して支払うものとする。なお、この場合においても他の共有者は連帯して支払責任を負うものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第27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28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。

- 一 管理員人件費
- 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 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 十 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用
- 十一 会議開催、広報及び連絡業務に要する費用、役員活動費、その他管理組合の運営に要する費用
- 十二 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

#### (修繕積立金)

第29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（修繕積立一時金を含む。）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。

- 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 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査
  - 五 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の円滑化等に関する法律（以下本項において「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）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 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。
- 4 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。

#### (使用料)

第30条 駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料等」という。）は、第26条の管理費に要する経費に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

- 2 前項の実施の時期及び事務手続き等については、第71条（細則及び規準等）による理事会の決議をもって行う。

## 第6章 管 理 組 合

### 第1節 組 合 員

#### (組合員の資格)

第31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32条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失若しくは変更した者は、直ちにその旨を組合員資格届出及び変更届出書（様式第7号）又は組合員資格喪失届出書（様式第8号）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33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49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 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 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
- 八 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
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三 防災に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十七 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34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条第八号の「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35条 管理組合は、マンション管理士(適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。)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36条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事 7名 (理事長、副理事長2名、会計担当理事等)
- 二 監事 1名
- 2 理事及び監事は、本マンションに現に居住する組合員又は、その組合員の家族のうち成年に達したもの、本マンションに現に居住していない組合員で理事会の承認を得たものから総会で選任する。
- 3 理事長、副理事長、会計担当理事は理事の互選により選任する。

- 4 本条に定める理事の定数運用、役割分担、役員の選出方法、運営組織他については、管理組合組織細則にこれを定める。

(役員 の 任期)

第37条 役員 の任期は2年とする。ただし、更に1期に限り重任できるものとするが、理事長として重任することはできない。

- 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 の誠実義務等)

第38条 役員は、法令、規約及び使用細則等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应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39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、使用細則等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
- 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること
- 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40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41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42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43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3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。

(招 集 手 続)

第44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48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建替え決議又は同条第4項であるときは、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。
    - 一 建替えを必要とする理由
    - 二 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
    - 三 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
    - 四 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 建替え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なうための説明会を開催しなければならない。
  - 7 第46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。
  - 8 第1項(会議の目的が建替え決議であるときは除く。)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、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。
  - 9 住戸1戸が数人の共有に属する場合、共有者間の協議により第1項の通知を受ける者1名を選任し、あらかじめその者の氏名を理事長に届け出るものとし、この場合、第1項の通知はその者1名(届出がない場合は、当該共有者のうち総会の招集権者が指定した者1名とする)に対して行うことをもって足りるものとする。

#### (組合員の総会招集権)

- 第45条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第47条第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(会議の目的が建替え決議であるときは、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43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46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47条 各組合員の議決権の割合は、別表第3—(1)に掲げるとおりとする。
- 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までに理事長に届け出なければならない。届出がない場合、総会の招集権者は共有者のう

ち1名について議決権を行使する者として指定することができる。

- 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若しくはその組合員の住戸を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居するものでなければならない。
- 6 前項の代理人による場合は、当該組合員から代理権を証する書面をあらかじめ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48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。
    - 一 規約の制定、変更又は廃止
    - 二 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場合の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 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 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項第二号において、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。
  - 8 第3項第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44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。

(議決事項)

- 第49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。
- 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等の額並びに賦課徴収方法
  - 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
  - 五 長期修繕計画の作成又は変更
  - 六 第29条第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
  - 七 第29条第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取り崩し
  - 八 修繕積立金の保管及び運用方法
  - 九 第22条第2項に定める管理の実施
  - 十 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
  - 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

- 十二 区分所有法第6条第1項の場合の建替え
- 十三 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

(議事録の作成、保管等)

第50条 総会の議事については、議長は、日本語で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 理事長は、議事録を保管し、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、議事録の閲覧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。
- 4 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。

(書面による決議)

第51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、書面による決議をすることができる。

- 2 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、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。
- 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の書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
- 4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。
- 5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

## 第5節 理 事 会

(理 事 会)

第52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53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44条(建替え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7項までを除く。)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54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。ただし、理事が事故等やむを得ず理事会に出席できない場合は、同居するその配偶者又は一親等の親族に限り代理出席することができる。

- 2 議事録については、第50条(第4項を除く。)の規定を準用する。ただし、第50条第2項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

(議 決 事 項)

第55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 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 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19条に定める承認又は不承認及び取り消し
- 七 第68条に定める勧告又は指示等
- 八 総会から付託された事項
- 九 その他、通常の維持管理・補修に関する事項

(専門委員会の設置)

- 第56条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、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、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

## 第7章 会 計

(会計年度)

第57条 管理組合の会計年度は、毎年10月1日から翌年9月末日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

- 第58条 管理組合の会計における収入は、第26条に定める管理費等及び第30条に定める使用料等によるものとし、その支出は第28条、第29条及び第30条に定めるところにより諸費用に充当する。
- 2 第57条の会計年度を超え、次年度への継続的な予算の執行については、次年度10月1日から当年度の予算執行の議案が決議される総会までの間は、管理業務等の継続事案のみ、第59条の手続きによることなく、執行することができるものとする。
- 3 詳細な執行については、会計処理細則による。

(収支予算の作成及び変更)

- 第59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。

(会計報告)

第60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61条 管理組合は、第26条に定める管理費等及び第30条に定める使用料等について、組合員が各自開設する預金口座（ただし、別に定める管理組合指定の金融機関に限る）から自動振替の方法により第63条に定める口座に受け入れることとし、当月分は当月の5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14.6%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。ただし、その遅延に正当な事由があると認められる場合には、理事長は、理事会の決議を持って遅延損害金の減免をすることができる。
- 3 理事長は、未納の管理費等及び使用料等の請求に関して、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進行することができる。
- 4 前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26条に定める費用に充当する。
- 5 組合員は納付した管理費等及び使用料等について、その返還請求又は分割請求をすることができない。
- 6 本条第1項から第5項に定める事項の詳細については会計処理細則等に定めることができる。

(管理費等の過不足)

第62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26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63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64条 管理組合は、第29条第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。

(帳票類の作成、保管)

第65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。

(消滅時の財産の清算)

第66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条第1項に定める各区分所有者の共用部分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67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68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使用細則等に違反したとき、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。

一 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進行すること

二 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28条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44条第2項及び第3項の規定を準用する。

(合意管轄裁判所)

第69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49条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(自治体及び近隣住民等との協定の遵守)

第70条 区分所有者は、管理組合が自治体又は近隣住民と締結した協定については、これを誠実に遵守しなければならない。

(細則及び規準等)

第71条 区分所有者は、本規約のほか、総会の決議により、対象物件の管理及び使用に必要な細則を定めることができる。なお、その表記は日本語とする。

2 前項の細則のほか、理事会は、その決議により、対象物件の管理及び使用に必要な規準、様式、注意事項等の定め(以下、「規準等」という。)を定めることができる

3 第2項の細則及び規準等は、区分所有法第30条1項の規約の一部として、本規約と一体としての効力を有する。

4 理事長は、理事会の決議により規準等を定めたときは、総会に報告し承諾を得るものとする。

(規約外事項)

第72条 規約及び使用細則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、使用細則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73条 理事長は現に効力を有する規約1通を作成し、理事長が記名押印したものを規約原本とする。なお、理事長は、規約が成立した総会議事録及びその後の規約の設定、変更、廃止が決議され総会議事録を、規約原本の効力を示すものとして同時に保管する。(以上の書類を「規約原本等」という。)

2 規約原本等は、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、規約原本等の閲覧をさせなければならない。

3 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。

4 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

(暴力団、不良入居者等の排除責任)

第74条 区分所有者は、反社会的組織(以下、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年5月15日法律第77号)第2条第2号に定義する暴力団及び「無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律」(平成11年12月7日法律第147号)第5条の観察処分又は第8条の再発防止処分を受けた団体)をいう。)又はその構成員、準構成員に、その専有部分を貸与又はその区分所有権を譲渡してはならない。

2 区分所有者は、その専有部分を貸与又はその区分所有権を譲渡する場合には、次に掲げる事項を解除事由として賃貸借契約書又は売買契約書に明記しなければならない。

一 反社会的組織又はその構成員若しくは準構成員であることが判明したとき。

二 専有部分、共用部分等又は敷地内に反社会的組織の名称、活動等を表す看板、名札、写真、絵画、ちょうちん、代紋、その他これらに類する物件を掲示又は搬入したとき。

三 専有部分に反社会的組織の構成員又は準構成員を居住させ、若しくはこれらの者を反復、継続して出入りさせたとき。

四 対象物件内又は対象物件に近接する場所において、暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物破損、逮捕、監禁、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤使用、銃砲火器使用等に関する犯罪を行い、若し

くは関係者がこれらの犯罪行為を行うことを許諾又は容認したとき。

五 対象物件内又は近接する場所において、反社会的組織の威力を背景に、粗野又は乱暴な言動により、他の居住者、来訪者又は管理組合役員、管理業務に従事する者等に迷惑、不安感、恐怖感を与えたとき。

3 区分所有者が第1項又は、第2項の規定に違反したときは、当該区分所有者等を除く他の区分所有者の決議に基づき、当該区分所有者等に対して、その専有部分の全面的使用禁止を請求することができる。

(代理人選任)

第75条 区分所有者は、その専有部分の管理を第三者(不動産会社等代理人)に委託する場合は、「届出書兼誓約書」にて、「代理人の選任」手続きを実施し、遵守させなければならない。

2 区分所有者は、その代理委託契約に係る契約に、この規約・細則・様式・規準に定める事項を遵守する旨の条項を定め、様式第9-2号「代理人(専有部分の管理)の選任に関する届出書兼誓約書」を管理組合へ提出し承認を得るものとする。

3 代理委託契約を受託した第三者(不動産会社等代理人)は、前項の契約に基づき、この規約・細則・様式・規準に定める事項を遵守する旨を表記した、様式第9-2号「代理人(専有部分の管理)の選任に関する届出書兼誓約書」(前2項に併記)を管理組合へ提出し承認を得るものとする。

4 代理人の変更・解約については、その事象が発生した時点で、様式第9-3号「代理人(専有部分の管理)の変更・解任に関する届出書」を、速やかに管理組合に提出し、手続きを実施、承認を得るものとする。手続きの承認が終了するまでは、現承認の代理人がその責を継続するものとする。

5 本条の代理人は、その専有部分の管理を第三者(不動産会社等代理人)に委託した場合の事象であり、「第47条第4項、第5項、及び第6項の議決権に係る代理人」との、関係・関連性でなく、それぞれ個別の事象「代理人」である。

## 附 則

(別表の設定)

第1条 本規約中の定め(細則に準ずる)としている別表は以下のとおり。

別表3-(1)のうち管理費・修繕積立金・管理準備金等の表示。

別表3-(2)使用料等の表示

金額の変更については、第3条による。

(管理準備金・修繕積立基金)

第2条 管理準備金・修繕積立基金は、エヌ・ティ・ティ都市開発㈱から購入した区分所有者が引渡時一括して管理組合に納入したもの。

(管理費・修繕積立金)

第3条 第26条第2項で算出した管理費と修繕積立金の金額「別表第3-(1)」については、当初金額とし、その後の状況等の変化により、変更が不可避と判断する場合は、規約改訂等の特別決議(第48条第3項一)によらず、普通決議(第48条第2項)によるものとする。

(補欠役員)

第4条 第37条の補欠役員は、管理組合組織細則により選出された補欠役員をいう。

第71条関連「細則及び規準等」

以下の細則・規準・様式を追加する。

1. 理事会運営組合組織細則
2. 会計処理細則

3. 代理人（専有部分の管理）の選任届に関する細則
4. 管理費使用料催促業務規準
5. 事業承認規準
6. 来客用駐車場使用規準
7. 様式第9-1号「第三者使用に関する届出書兼誓約書」（追記事項）
8. 様式第9-2号「代理人（専有部分の管理）の選任に関する届出書兼誓約書」
9. 様式第9-3号「代理人（専有部分の管理）の変更・解任に関する届出書兼誓約書」

別表第1

対象物件の表示

|                                      |                           |   |
|--------------------------------------|---------------------------|---|
| 物 件 名                                |                           | ウェリス六本木   |
| 敷<br>地                               | 所在・地番                     | 東京都港区六本木三丁目18番2   |
|                                      | 地 目                       | 宅地  |
|                                      | 面 積                       | 登記記録面積 1,131.78㎡ 実測面積 1,131.78㎡   |
|                                      | 分議後の<br>権利形態              | 敷地権：所有権（共有持分）   |
| 建<br>物<br>及<br>び<br>付<br>帯<br>施<br>設 | 構造・規模                     | 鉄筋コンクリート造 地上17階建  |
|                                      | 面 積<br>(建築確認申請面積)         | 建築面積 458.87㎡<br>建築延床面積 6,232.13㎡<br>(容積対象外面積1,023.59㎡含む)  |
|                                      | 専有部分の戸数                   | 住宅94戸   |
|                                      | 共用部分及び付帯施設（以下「共用部分等」という。） | <p>1. 専有部分以外の建物部分（規約共用部分を除く）<br/>                 ・風除室、エントランスホール、管理事務室、ラウンジ、EVホール、低層階用EV、高層階用EV、非常用EV・機械室、メールコーナー（メールボックス、宅配ボックス含む）、メーターボックス（MB）、共用配管スペース（PS）、バルコニー、室外機置場、増圧ポンプ置場、電気盤スペース、外部階段、共用廊下、管理廊下、附室、ペット足洗場、屋上テラス等その他専有部分に属さないスペース、建物の基礎、外壁、屋根、戸境壁、床スラブ、柱、梁、庇その他専有部分に属さない構造物</p> <p>2. 専有部分に属さない建物の付属物<br/>                 空気換気設備、EV設備、防犯設備、給水設備、排水設備、消防・防災設備、照明設備、インターネット設備、MDF盤、増圧給水ポンプ、TV共同視聴設備、電気設備、ガス配管設備、オートロック設備、ディスプレイ設備、排水ポンプ、消火ポンプ、消火水槽、雨水貯留槽、バイク置場、各種配管・配線設備、その他専用部分に属さない建物の設備、玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸（サッシ内側のものを除く）、窓手摺、物干金物、ガラス手摺、縦格子、縦格子手摺、躯体手摺、横格子手摺、避難ハッチ、管理用扉、目隠しパネル、カウンター、乗越防止柵、隔板等その他専有部分に属さない建物の付属物</p> <p>3. 付属施設<br/>                 平置き駐車場、車椅子利用者用駐車場、機械式駐車場、シャッター、転回スペース、ゴミ持出し場所、粗大ゴミ置場、コンクリート壁、自家用発電機、引込柱、キュービクル置場、ディスプレイ処理、各種フェンス、管理用扉、植栽、その他附属施設</p> <p>4. 規約共用部分<br/>                 管理用トイレ、ゴミ置場、管理用倉庫、防災倉庫、自転車置場</p> |
| 分議後の<br>権利形態                         | 専有部分                      | 区分所有権   |
|                                      | 共用部分等                     | 区分所有者全員の共有となります。  |

別表第2-1

敷地及び共用部分等における専用使用部分等の表示

| 区分<br>専用使用部分                     | 1. 位置   | 2. 専用使用者              | 3. 用法                        | 4. 期間       | 5. 条件  |
|----------------------------------|---|-----------------------|------------------------------|-------------|--|
| バルコニー                            | 付設のバルコニー  | 付設住戸の区分所有者(又は占有者)     | 通常の利用<br>(緊急避難時の通路としての利用を含む) | 区分所有権の存続期間中 | 無償   |
| 室外機置場                            | 付設の室外機置場  | 付設住戸の区分所有者(又は占有者)     | 通常の利用<br>(室外機置場の利用)          | 区分所有権の存続期間中 | 無償   |
| 物干金物                             | 付設のバルコニー  | 付設住戸の区分所有者(又は占有者)     | 通常の利用                        | 区分所有権の存続期間中 | 無償   |
| 玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸(サッシ内側のものを除く)、窓手摺等 | 玄関扉、窓枠、窓ガラス(専有部分である錠、内部仕上部分及びサッシ内側のものを除く)網戸、窓手摺等  | 付設住戸の区分所有者(又は占有者)     | 通常の利用                        | 区分所有権の存続期間中 | 無償   |
| 住宅情報機器(インターホン、セキュリティ附属配線等)       | 各住戸内に附属する住宅情報機器、インターホン設備(親機)[各住戸の玄関に付設の子機を含む]、自動火災報知設備、消火器、熱感知器、及び防犯センサー(一部住戸の窓)、それらに付随する配線・配管等 | 付設住戸の区分所有者(又は占有者)     | 通常の利用                        | 区分所有権の存続期間中 | 無償<br>(法令に基づく保守等により消火器を交換[概ね6年毎]する場合以外での自己で使用したときの交換費用は付設住戸の区分所有者又は占有者の負担) |
| メー<br>ッ<br>グ<br>ス                | 1階メールコーナー   | 各住戸番号の住戸の区分所有者(又は占有者) | 郵便及び宅配物の受けとして                | 区分所有権の存続期間中 | 無償   |

別表第2-(2)

敷地及び共用部分等における契約使用部分の表示

| 区分<br>契約使用部分              | 1. 位置                           | 2. 契約者                   | 3. 用法              | 4. 期間         | 5. 条件              |
|---------------------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------|---------------|--------------------|
| 平置き駐車場<br>( 7 台 )         | 平置き駐車場 7台                       | 駐車場使用契約を締結した区分所有者        | 管理規約及び駐車場使用細則による   | 駐車場使用契約書による   | 有償<br>使用料の帰属先は管理組合 |
| 機械式<br>駐車場<br>( 13 台 )    | 機械式駐車場 13台                      | 駐車場使用契約を締結した区分所有者        | 管理規約及び駐車場使用細則による   | 駐車場使用契約書による   | 同上                 |
| バイク置場<br>( 4 台 )          | バイク置場 4台                        | バイク置場契約を締結した区分所有者等       | バイク置場使用細則による       | バイク置場使用契約書による | 同上                 |
| 自転車置場<br>( 94 台 )         | 2段式<br>上段ラック 30台<br>下段スライド式 64台 | 自転車置場使用契約を締結した区分所有者等     | 管理規約及び自転車置場使用細則による | 自転車置場使用契約書による | 同上                 |
| 車椅子利用者用<br>駐車場<br>( 1 台 ) | 車椅子利用者用<br>駐車場 1台               | 車椅子利用者用駐車場使用契約を締結した区分所有者 | 管理規約及び車椅子使用細則による   | 車椅子使用契約書による   | 同上                 |

別表第3-1 (1)

専有面積・専用使用部分面積・管理費・修繕積立金・管理準備金等・共有持分割合・議決権割合

| 住戸番号 | タイプ | 専有面積 (㎡) | 専用使用部分面積 (㎡) |       | 管理費 (月額) | 修繕積立金 (月額) | テレビ共同視聴設備利用料 (月額) | 管理準備金 (引渡時一括) | 修繕積立基金 (引渡時一括) | 共有持分割合及び議決権割合 (分母487,907) |
|------|-----|----------|--------------|-------|----------|------------|-------------------|---------------|----------------|---------------------------|
|      |     |          | パルコニー        | 室外機置場 |          |            |                   |               |                |                           |
| 201  | A   | 40.10    | 10.53        | -     | 10,020   | 4,010      | 432               | 10,020        | 240,600        | 4,010                     |
| 202  | C1  | 67.05    | 16.50        | -     | 16,760   | 6,700      | 432               | 16,760        | 402,000        | 6,705                     |
| 203  | D1  | 68.44    | 14.22        | 1.88  | 17,110   | 6,840      | 432               | 17,110        | 410,400        | 6,844                     |
| 204  | F   | 56.27    | 10.53        | -     | 14,060   | 5,620      | 432               | 14,060        | 337,200        | 5,627                     |
| 301  | A   | 40.10    | 10.53        | -     | 10,020   | 4,010      | 432               | 10,020        | 240,600        | 4,010                     |
| 302  | B   | 37.14    | 8.10         | -     | 9,280    | 3,710      | 432               | 9,280         | 222,600        | 3,714                     |
| 303  | C1  | 67.05    | 16.50        | -     | 16,760   | 6,700      | 432               | 16,760        | 402,000        | 6,705                     |
| 304  | D1  | 68.44    | 14.22        | 1.88  | 17,110   | 6,840      | 432               | 17,110        | 410,400        | 6,844                     |
| 305  | E   | 40.61    | 8.10         | -     | 10,150   | 4,060      | 432               | 10,150        | 243,600        | 4,061                     |
| 306  | F   | 56.27    | 10.53        | -     | 14,060   | 5,620      | 432               | 14,060        | 337,200        | 5,627                     |
| 401  | A   | 40.10    | 10.53        | -     | 10,020   | 4,010      | 432               | 10,020        | 240,600        | 4,010                     |
| 402  | B   | 37.14    | 8.10         | -     | 9,280    | 3,710      | 432               | 9,280         | 222,600        | 3,714                     |
| 403  | C1  | 67.05    | 16.50        | -     | 16,760   | 6,700      | 432               | 16,760        | 402,000        | 6,705                     |
| 404  | D1  | 68.44    | 14.22        | 1.88  | 17,110   | 6,840      | 432               | 17,110        | 410,400        | 6,844                     |
| 405  | E   | 40.61    | 8.10         | -     | 10,150   | 4,060      | 432               | 10,150        | 243,600        | 4,061                     |
| 406  | F   | 56.27    | 10.53        | -     | 14,060   | 5,620      | 432               | 14,060        | 337,200        | 5,627                     |
| 501  | A   | 40.10    | 10.53        | -     | 10,020   | 4,010      | 432               | 10,020        | 240,600        | 4,010                     |
| 502  | B   | 37.14    | 8.10         | -     | 9,280    | 3,710      | 432               | 9,280         | 222,600        | 3,714                     |
| 503  | C1  | 67.05    | 16.50        | -     | 16,760   | 6,700      | 432               | 16,760        | 402,000        | 6,705                     |
| 504  | D1  | 68.44    | 14.22        | 1.88  | 17,110   | 6,840      | 432               | 17,110        | 410,400        | 6,844                     |
| 505  | E   | 40.61    | 8.10         | -     | 10,150   | 4,060      | 432               | 10,150        | 243,600        | 4,061                     |
| 506  | F   | 56.27    | 10.53        | -     | 14,060   | 5,620      | 432               | 14,060        | 337,200        | 5,627                     |
| 601  | A   | 40.10    | 10.53        | -     | 10,020   | 4,010      | 432               | 10,020        | 240,600        | 4,010                     |
| 602  | B   | 37.14    | 8.10         | -     | 9,280    | 3,710      | 432               | 9,280         | 222,600        | 3,714                     |
| 603  | C1  | 67.05    | 16.50        | -     | 16,760   | 6,700      | 432               | 16,760        | 402,000        | 6,705                     |
| 604  | D1  | 68.44    | 14.22        | 1.88  | 17,110   | 6,840      | 432               | 17,110        | 410,400        | 6,844                     |

※町会費別除

別表第3-1

専有面積・専用使用部分面積・管理費・修繕積立金・管理準備金等・共有持分割合・議決権割合

| 戸番号  | タイプ | 専有面積 (㎡) | 専用使用部分面積 (㎡) |        | 管理費 (月額) | 修繕積立金 (月額) | テレビ共同視聴設備利用料 (月額) | 管理準備金 (引渡時一括) | 修繕積立基金 (引渡時一括) | 共有持分割合及び議決権割合 (分母487,907) |
|------|-----|----------|--------------|--------|----------|------------|-------------------|---------------|----------------|---------------------------|
|      |     |          | バルコニー        | 室外機置き場 |          |            |                   |               |                |                           |
| 605  | E   | 40.61    | 8.10         | -      | 10,150   | 4,060      | 432               | 10,150        | 243,600        | 4,061                     |
| 606  | F   | 56.27    | 10.53        | -      | 14,060   | 5,620      | 432               | 14,060        | 337,200        | 5,627                     |
| 701  | A   | 40.10    | 10.53        | -      | 10,020   | 4,010      | 432               | 10,020        | 240,600        | 4,010                     |
| 702  | B   | 37.14    | 8.10         | -      | 9,280    | 3,710      | 432               | 9,280         | 222,600        | 3,714                     |
| 703  | C1  | 67.05    | 16.50        | -      | 16,760   | 6,700      | 432               | 16,760        | 402,000        | 6,705                     |
| 704  | D1  | 68.44    | 14.22        | 1.88   | 17,110   | 6,840      | 432               | 17,110        | 410,400        | 6,844                     |
| 705  | E   | 40.61    | 8.10         | -      | 10,150   | 4,060      | 432               | 10,150        | 243,600        | 4,061                     |
| 706  | F   | 56.27    | 10.53        | -      | 14,060   | 5,620      | 432               | 14,060        | 337,200        | 5,627                     |
| 801  | A   | 40.10    | 10.53        | -      | 10,020   | 4,010      | 432               | 10,020        | 240,600        | 4,010                     |
| 802  | B   | 37.14    | 8.10         | -      | 9,280    | 3,710      | 432               | 9,280         | 222,600        | 3,714                     |
| 803  | C1  | 67.05    | 16.50        | -      | 16,760   | 6,700      | 432               | 16,760        | 402,000        | 6,705                     |
| 804  | D1  | 68.44    | 14.22        | 1.88   | 17,110   | 6,840      | 432               | 17,110        | 410,400        | 6,844                     |
| 805  | E   | 40.61    | 8.10         | -      | 10,150   | 4,060      | 432               | 10,150        | 243,600        | 4,061                     |
| 806  | F   | 56.27    | 10.53        | -      | 14,060   | 5,620      | 432               | 14,060        | 337,200        | 5,627                     |
| 901  | A   | 40.10    | 10.53        | -      | 10,020   | 4,010      | 432               | 10,020        | 240,600        | 4,010                     |
| 902  | B   | 37.14    | 8.10         | -      | 9,280    | 3,710      | 432               | 9,280         | 222,600        | 3,714                     |
| 903  | C1  | 67.05    | 16.50        | -      | 16,760   | 6,700      | 432               | 16,760        | 402,000        | 6,705                     |
| 904  | D1  | 68.44    | 14.22        | 1.88   | 17,110   | 6,840      | 432               | 17,110        | 410,400        | 6,844                     |
| 905  | E   | 40.61    | 8.10         | -      | 10,150   | 4,060      | 432               | 10,150        | 243,600        | 4,061                     |
| 906  | F   | 56.27    | 10.53        | -      | 14,060   | 5,620      | 432               | 14,060        | 337,200        | 5,627                     |
| 1001 | A   | 40.10    | 10.53        | -      | 10,020   | 4,010      | 432               | 10,020        | 240,600        | 4,010                     |
| 1002 | B   | 37.14    | 8.10         | -      | 9,280    | 3,710      | 432               | 9,280         | 222,600        | 3,714                     |
| 1003 | C1  | 67.05    | 16.50        | -      | 16,760   | 6,700      | 432               | 16,760        | 402,000        | 6,705                     |
| 1004 | D1  | 68.44    | 14.22        | 1.88   | 17,110   | 6,840      | 432               | 17,110        | 410,400        | 6,844                     |
| 1005 | E   | 40.61    | 8.10         | -      | 10,150   | 4,060      | 432               | 10,150        | 243,600        | 4,061                     |
| 1006 | F   | 56.27    | 10.53        | -      | 14,060   | 5,620      | 432               | 14,060        | 337,200        | 5,627                     |

※町会費別除

(単位：円)

別表第3-1

専有面積・専用使用部分面積・管理費・修繕積立金・管理準備金等・共有持分割合・議決権割合

| 住戸番号 | タイプ | 専有面積 (㎡) | 専用使用部分面積 (㎡) |        | 管理費 (月額) | 修繕積立金 (月額) | テレビ共同視聴設備利用料 (月額) | 管理準備金 (引渡時一括) | 修繕積立基金 (引渡時一括) | 共有持分割合及び議決権割合 (分母487,907) |
|------|-----|----------|--------------|--------|----------|------------|-------------------|---------------|----------------|---------------------------|
|      |     |          | バルコニー        | 室外機置き場 |          |            |                   |               |                |                           |
| 1101 | A   | 40.10    | 10.53        | -      | 10,020   | 4,010      | 432               | 10,020        | 240,600        | 4,010                     |
| 1102 | B   | 37.14    | 8.10         | -      | 9,280    | 3,710      | 432               | 9,280         | 222,600        | 3,714                     |
| 1103 | C1  | 67.05    | 16.50        | -      | 16,760   | 6,700      | 432               | 16,760        | 402,000        | 6,705                     |
| 1104 | D1  | 68.44    | 14.22        | 1.88   | 17,110   | 6,840      | 432               | 17,110        | 410,400        | 6,844                     |
| 1105 | E   | 40.61    | 8.10         | -      | 10,150   | 4,060      | 432               | 10,150        | 243,600        | 4,061                     |
| 1106 | F   | 56.27    | 10.53        | -      | 14,060   | 5,620      | 432               | 14,060        | 337,200        | 5,627                     |
| 1201 | A   | 40.10    | 10.53        | -      | 10,020   | 4,010      | 432               | 10,020        | 240,600        | 4,010                     |
| 1202 | B   | 37.14    | 8.10         | -      | 9,280    | 3,710      | 432               | 9,280         | 222,600        | 3,714                     |
| 1203 | C2  | 67.26    | 16.50        | 4.28   | 16,810   | 6,720      | 432               | 16,810        | 403,200        | 6,726                     |
| 1204 | D2  | 68.74    | 14.22        | 1.88   | 17,180   | 6,870      | 432               | 17,180        | 412,200        | 6,874                     |
| 1205 | E   | 40.61    | 8.10         | -      | 10,150   | 4,060      | 432               | 10,150        | 243,600        | 4,061                     |
| 1206 | F   | 56.27    | 10.53        | -      | 14,060   | 5,620      | 432               | 14,060        | 337,200        | 5,627                     |
| 1301 | A   | 40.10    | 10.53        | -      | 10,020   | 4,010      | 432               | 10,020        | 240,600        | 4,010                     |
| 1302 | B   | 37.14    | 8.10         | -      | 9,280    | 3,710      | 432               | 9,280         | 222,600        | 3,714                     |
| 1303 | C2  | 67.26    | 16.50        | 4.28   | 16,810   | 6,720      | 432               | 16,810        | 403,200        | 6,726                     |
| 1304 | D2  | 68.74    | 14.22        | 1.88   | 17,180   | 6,870      | 432               | 17,180        | 412,200        | 6,874                     |
| 1305 | E   | 40.61    | 8.10         | -      | 10,150   | 4,060      | 432               | 10,150        | 243,600        | 4,061                     |
| 1306 | F   | 56.27    | 10.53        | -      | 14,060   | 5,620      | 432               | 14,060        | 337,200        | 5,627                     |
| 1401 | A   | 40.10    | 10.53        | -      | 10,020   | 4,010      | 432               | 10,020        | 240,600        | 4,010                     |
| 1402 | B   | 37.14    | 8.10         | -      | 9,280    | 3,710      | 432               | 9,280         | 222,600        | 3,714                     |
| 1403 | C2  | 67.26    | 16.50        | 4.28   | 16,810   | 6,720      | 432               | 16,810        | 403,200        | 6,726                     |
| 1404 | D2  | 68.74    | 14.22        | 1.88   | 17,180   | 6,870      | 432               | 17,180        | 412,200        | 6,874                     |
| 1405 | E   | 40.61    | 8.10         | -      | 10,150   | 4,060      | 432               | 10,150        | 243,600        | 4,061                     |
| 1406 | F   | 56.27    | 10.53        | -      | 14,060   | 5,620      | 432               | 14,060        | 337,200        | 5,627                     |
| 1501 | A   | 40.10    | 10.53        | -      | 10,020   | 4,010      | 432               | 10,020        | 240,600        | 4,010                     |
| 1502 | B   | 37.14    | 8.10         | -      | 9,280    | 3,710      | 432               | 9,280         | 222,600        | 3,714                     |

※町会費別除

(単位:円)

別表第3 - (1)

専有面積・専用使用部分面積・管理費・修繕積立金・管理準備金等・共有持分割合・議決権割合

| 住戸番号 | タイプ | 専有面積 (㎡) | 専用使用部分面積 (㎡) |       | 管理費 (月額)  | 修繕積立金 (月額) | テレビ共同視聴設備利用料 (月額) | 管理準備金 (引渡時一括) | 修繕積立基金 (引渡時一括) | 共有持分割合及び議決権割合 (分母487,907) |
|------|-----|----------|--------------|-------|-----------|------------|-------------------|---------------|----------------|---------------------------|
|      |     |          | バルコニー        | 室外機置場 |           |            |                   |               |                |                           |
| 1503 | C2  | 67.26    | 16.50        | 4.28  | 16,810    | 6,720      | 432               | 16,810        | 403,200        | 6,726                     |
| 1504 | D2  | 68.74    | 14.22        | 1.88  | 17,180    | 6,870      | 432               | 17,180        | 412,200        | 6,874                     |
| 1505 | E   | 40.61    | 8.10         | -     | 10,150    | 4,060      | 432               | 10,150        | 243,600        | 4,061                     |
| 1506 | F   | 56.27    | 10.53        | -     | 14,060    | 5,620      | 432               | 14,060        | 337,200        | 5,627                     |
| 1601 | A   | 40.10    | 10.53        | -     | 10,020    | 4,010      | 432               | 10,020        | 240,600        | 4,010                     |
| 1602 | B   | 37.14    | 8.10         | -     | 9,280     | 3,710      | 432               | 9,280         | 222,600        | 3,714                     |
| 1603 | C2  | 67.26    | 16.50        | 4.28  | 16,810    | 6,720      | 432               | 16,810        | 403,200        | 6,726                     |
| 1604 | D2  | 68.74    | 14.22        | 1.88  | 17,180    | 6,870      | 432               | 17,180        | 412,200        | 6,874                     |
| 1605 | E   | 40.61    | 8.10         | -     | 10,150    | 4,060      | 432               | 10,150        | 243,600        | 4,061                     |
| 1606 | F   | 56.27    | 10.53        | -     | 14,060    | 5,620      | 432               | 14,060        | 337,200        | 5,627                     |
| 1701 | A   | 40.10    | 10.53        | -     | 10,020    | 4,010      | 432               | 10,020        | 240,600        | 4,010                     |
| 1702 | B   | 37.14    | 8.10         | -     | 9,280     | 3,710      | 432               | 9,280         | 222,600        | 3,714                     |
| 1703 | C2  | 67.26    | 16.50        | 4.28  | 16,810    | 6,720      | 432               | 16,810        | 403,200        | 6,726                     |
| 1704 | D2  | 68.74    | 14.22        | 1.88  | 17,180    | 6,870      | 432               | 17,180        | 412,200        | 6,874                     |
| 1705 | E   | 40.61    | 8.10         | -     | 10,150    | 4,060      | 432               | 10,150        | 243,600        | 4,061                     |
| 1706 | F   | 56.27    | 10.53        | -     | 14,060    | 5,620      | 432               | 14,060        | 337,200        | 5,627                     |
| 94戸  | -   | 4,879.07 | -            | -     | 1,219,370 | 487,570    | 40,608            | 1,219,370     | 29,254,200     | 487,907                   |

※町会費削減

(単位：円)

外部居住組合員へ管理の一部として費用の徴収を行うことができるものとし、徴収する費用の金額は2,500円を上限とし、規約等に則り運用されるものとします。また、細部については、理事会において「規準」を策定し運用するものとします。  
なお、外部居住組合員の定義は、現に居住しない組合員又は書類等の送付先をウエイリス六本木所在地以外の届出をしている組合員とします。

別表第3-(2)

使用料等

① 駐車場収容可能車両規格、区画寸法および使用料 (21台)

| 位置      | 台数 | 区画番号      | 全長 (mm) | 全幅 (mm) | 全高 (mm 以下) | 重量 (kg以下) | 最低地上高 (mm) | 金額 (月額/台: 円) |         |
|---------|----|-----------|---------|---------|------------|-----------|------------|--------------|---------|
| 平置駐車場   | 7台 | 1~6<br>21 | 約5,000  | 約2,500  | 3,000      | -         | -          | 55,000円      |         |
| 車椅子利用者用 | 1台 | 7         | 約6,000  | 駐車スペース  | 3,000      | -         | -          | 60,000円      |         |
|         |    |           |         | 約2,500  |            |           |            |              |         |
|         |    |           |         | 乗降スペース  |            |           |            |              |         |
|         |    |           |         | 約1,000  |            |           |            |              |         |
| 機械式駐車場  | 上段 | 5台        | 8~12    | 5,300以下 | 1,950以下    | 2,100     | 2,200      | 120          | 50,000円 |
|         | 中段 | 4台        | 13~16   | 5,300以下 | 1,950以下    | 1,550     | 2,200      | 120          | 48,000円 |
|         | 下段 | 4台        | 17~20   | 5,300以下 | 1,950以下    | 2,100     | 2,200      | 120          | 52,000円 |

※車種によっては上記寸法以内でも、車止めの位置等により、駐車できない場合があります。  
 ※全高は、ルーフキャリアやアンテナを含んだサイズとなります。  
 ※駐車は、後退入庫を原則とします。実際の駐車の際は、車止めの位置と駐車する車両の後輪タイヤ(センチ)から車両後端までの長さをご確認ください。  
 ※車椅子利用者用駐車場の乗降スペースには、駐車できません。

② バイク置場区画寸法および使用料 (4台)

| 種類    | 台数 | 区画番号 | 全長 (mm) | 全幅 (mm) | 金額(月額/台: 円) |
|-------|----|------|---------|---------|-------------|
| バイク置場 | 4台 | 1~4  | 約2,300  | 約1,150  | 5,000円      |

※上記バイク置場駐輪区画サイズは有効スペースであり、車両サイズの寸法ではありません。  
 また、車種によっては上記寸法以内でも駐輪できない場合があります。

③ 自転車置場使用料 (94台)

| 種類      | 台数  | 区画番号              | 金額(月額/台: 円) |
|---------|-----|-------------------|-------------|
| 上段ラック   | 30台 | 1~10、35~45、66~74  | 300円        |
| 下段スライド式 | 64台 | 11~34、46~65、75~94 | 500円        |

<自転車置場 駐輪可能サイズ一覧>

| 種類                 | 後カゴ付自転車 | 電動アシスト自転車 | 一般自転車  |          |        |                |         |           |
|--------------------|---------|-----------|--------|----------|--------|----------------|---------|-----------|
|                    |         |           | 自転車の重量 | 収納可能インチ  | タイヤ幅   | 自転車の長さ         | 自転車の重量  | ハンドルまでの高さ |
| 上段<br>ラック式<br>30台  | 可       | 不可        | 22kg以下 | 24~28インチ | 55mmまで | 1.670~1,800mm! | 600mm以下 | 1,100mm以下 |
| 下段<br>スライド式<br>64台 | 可       | 可         | 25kg以下 | 28インチまで  | 55mmまで | 1.800mm以下      | 600mm以下 | 1,100mm以下 |

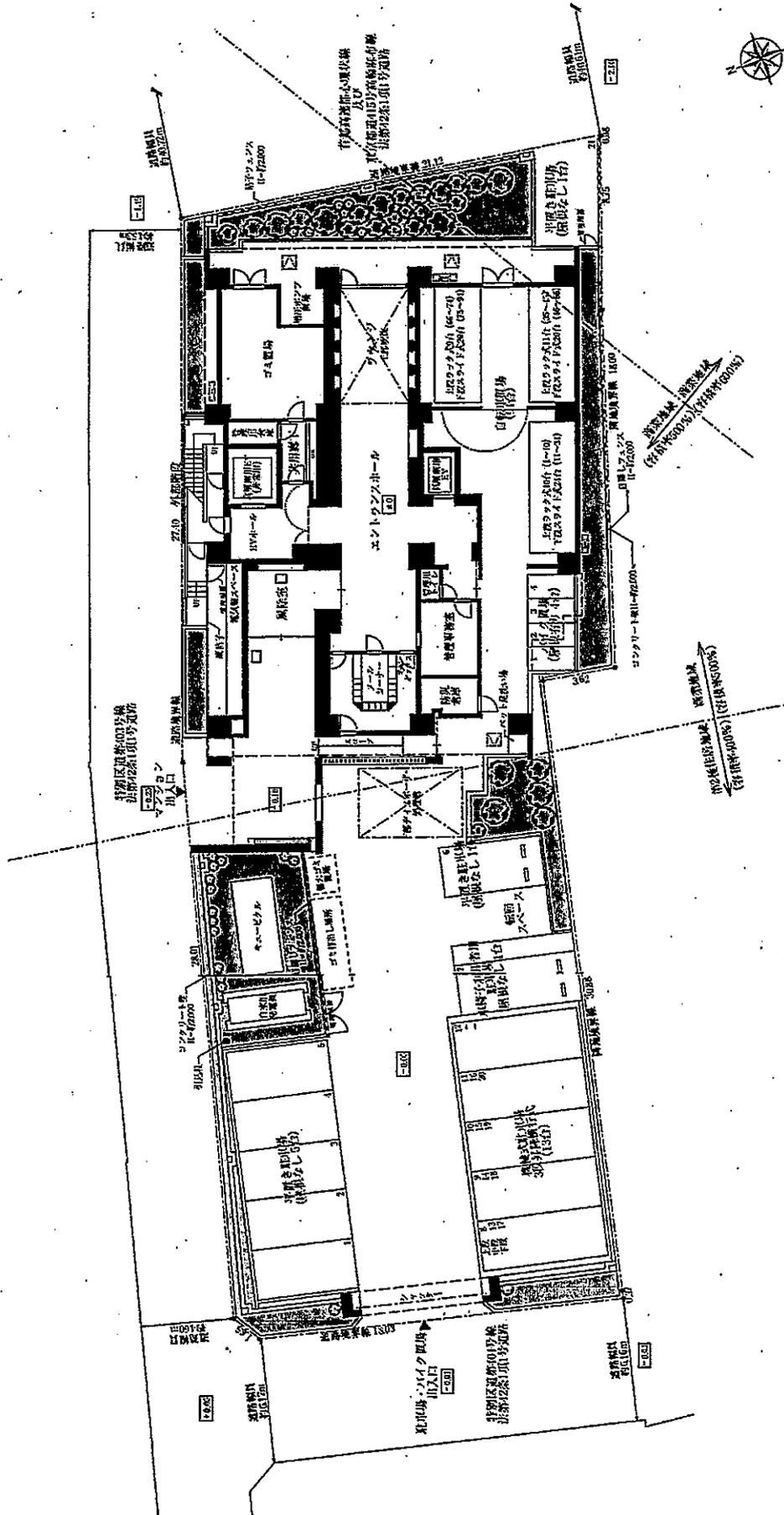
※特殊自転車 (MTB、ロードレーサー、BMX車、タンデム車、電動アシスト自転車、カゴ付自転車等) 及び特殊なハンドル、タイヤ、補助輪、傘立、ベビーチェア等を装備している自転車は、駐輪できない場合があります。

※上記駐輪可能サイズ一覧は、メーカー基準にて原則上記表の通りですが、車種によっては上記表以内でも駐輪できない場合があります。

※後カゴ付自転車及び電動アシスト自転車は、一般自転車のサイズに準ずるものとします。

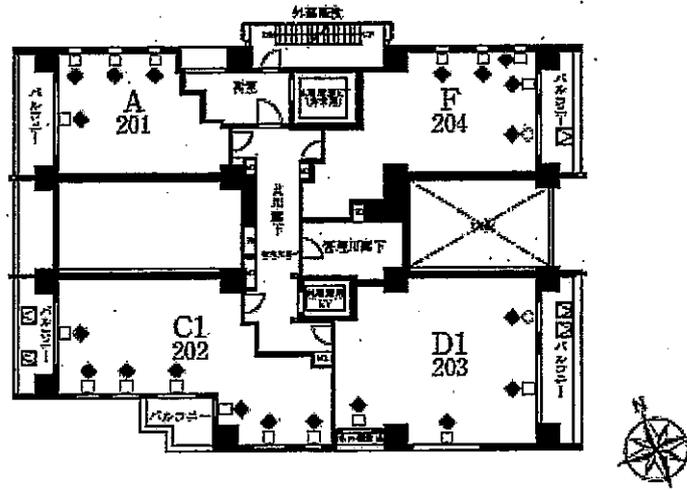
※ハンドルまでの高さはベル、買い物カゴ、チャイルドシートを含めた高さを示しております。

敷地配置図・1階平面図

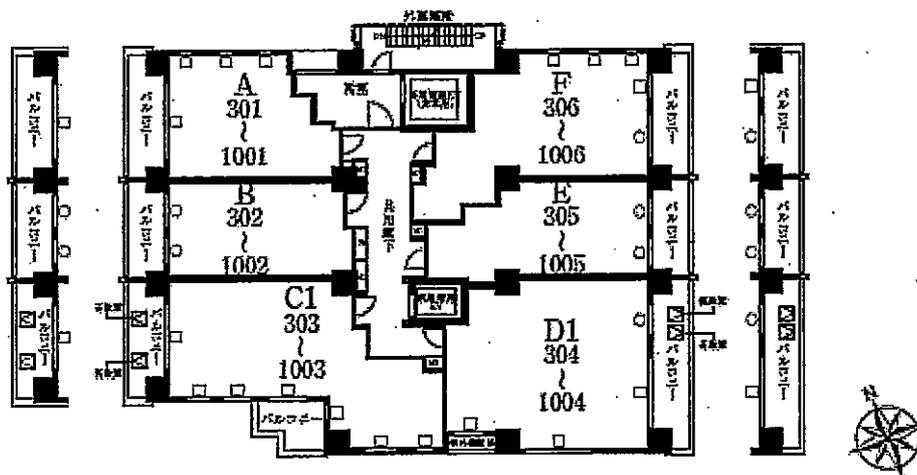


# 各階平面図

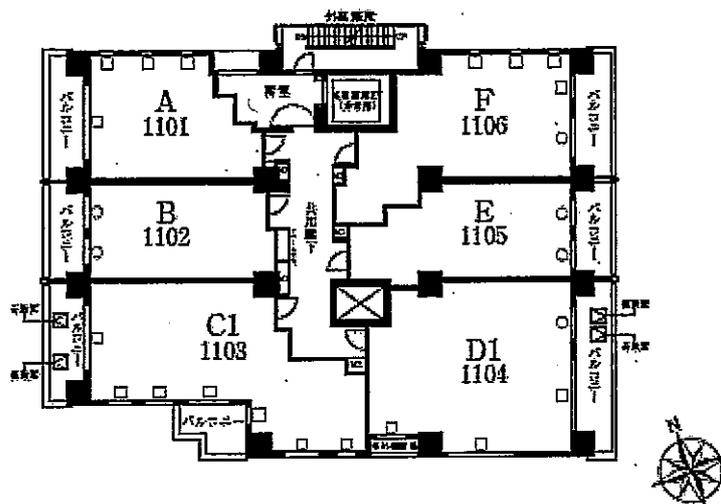
□ 2階平面図



□ 3～10階平面図



□ 11階平面図

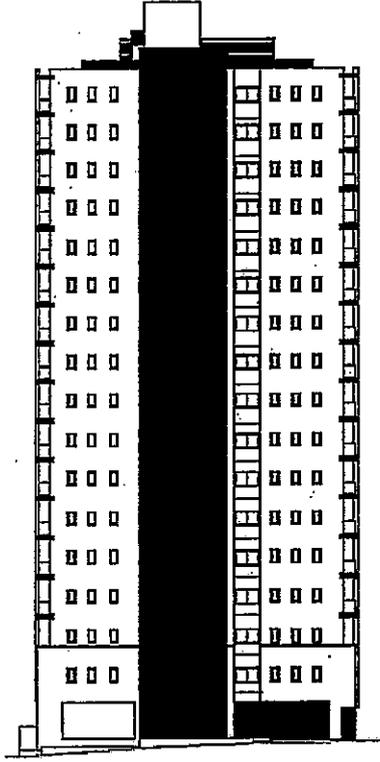
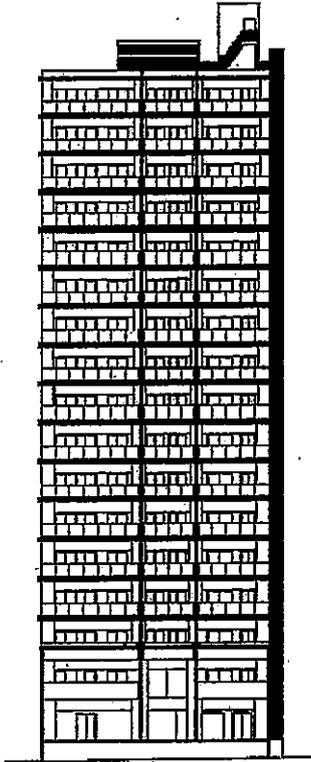




立面图

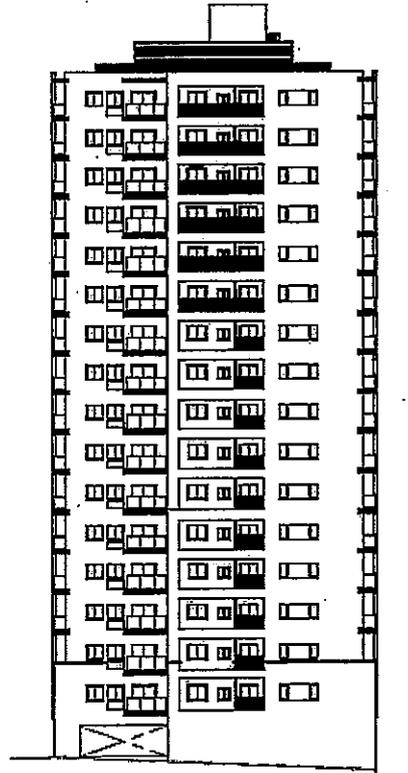
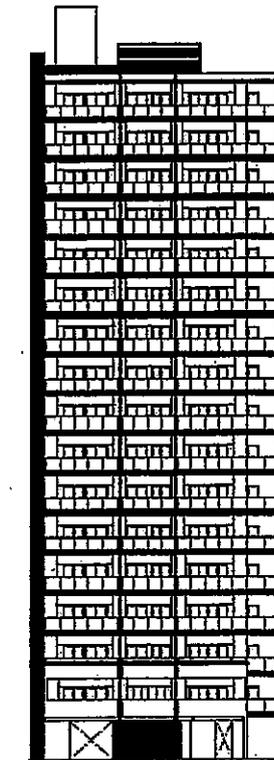
□ 东侧立面图

□ 北侧立面图



□ 南侧立面图

□ 西侧立面图



# 一 般 使 用 細 則

ウェリス六本木の区分所有者及び居住者の共同の利益を守り、快適な共同生活を維持するためにウェリス六本木管理規約第18条に基づき次のとおり「一般使用細則」（以下「本細則」という。）を定める。

（専有部分及び専用使用部分の使用）

第1条 区分所有者及び専有部分の占有者若しくはその同居者（以下「区分所有者等」という。）は、ウェリス六本木の専有部分及び専用使用部分の使用にあたり、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 住戸の専有部分は居住以外（学習塾及びカルチャー教室等）の用に供してはならない。
- (2) 住戸の専有部分を暴力団その他反社会的団体の事務所又は居室として使用してはならない。
- (3) 住戸の専有部分について、共用部分等建物の躯体、その他に影響を及ぼす変更を行ってはならない。
- (4) 構造体を損傷する恐れのある重量物、発火・引火・爆発の恐れのある危険物、又は不潔・悪臭のある物品、他の区分所有者等に迷惑を及ぼす恐れのある物品等の持ち込み、保管及び製造をしてはならない。
- (5) 玄関扉、窓ガラス、網戸に文字・装飾を入れたり、外観を変更してはならない。
- (6) 住戸の専用使用部分の共用部分等に広告に類する看板、掲示板及び標識等の取り付け、設置、貼付又は記入をしてはならない。
- (7) 電気、ガス、給排水等の諸施設の許容量に影響を及ぼす施設、機械、器具等を新設・増設・変更してはならない。
- (8) バルコニー、室外機置場等（以下「バルコニー等」という。）においては、安全面のみならず美観上及び衛生上の管理を十分に行うこと。
- (9) バルコニー等にはアンテナ、物置等の構築物を築造してはならない。
- (10) バルコニー等には物品等を格納したり、放置したりしないこと。
- (11) 共用部分等の管理のため、管理組合又は管理受託者が事前に通知のうえ、バルコニー等の専用使用部分への立入りを行う場合には、これに協力すること。
- (12) エアコン室外機は、エアコン室外機設置想定位置の所定の場所に床置きとすること。
- (13) バルコニー等には土砂・多量の水（家庭用プール等）を搬入しないこと。
- (14) バルコニー等には排水又は乾燥の妨げになるようなものを設置、あるいは放置しないこと。
- (15) バルコニーにて物干しをするときは、付設の物干金物を使用し、物干金物以外を利用して洗濯物等を干す場合は、天井又は壁面にフック等を設置することはできず、アルミ手摺の高さを超えてはならない。
- (16) 区分所有者等は本条第(3)項から第(15)項迄の条項に抵触しない範囲でバルコニー等内の模様替え、窓ガラス用フィルムの貼付及び窓ガラスの破損修理を別に定める「専用使用部分工事等施工基準」に従い実施できるものとする。
- (17) 玄関及びバルコニー等の床に、水などを流さないこと。
- (18) バルコニー等の排水口にゴミが詰まると、住戸の専有部分へ浸水する恐れがあるので、専用使用権者が随時清掃すること。
- (19) バルコニー等において火気の使用及び調理をしてはならないこと。
- (20) バルコニー等の手摺り、避難・管理用扉、管理用扉及び窓枠等に洗濯物・寝具・敷物を干さないこと。
- (21) 窓やバルコニー等から物品を投下しないこと。
- (22) バルコニー等の手摺り、避難・管理用扉、管理用扉及び窓枠等に物を置いたり、取り付けたり、上がってはならないこと。

- (23) バルコニー等の手摺り、避難・管理用扉、管理用扉等にBS・CSアンテナ等を取り付けてはならないこと。
- (24) バルコニー等でのガーデニングは、花鉢・プランター等によるものとし、直接床に土砂等を持ち込まないこと。また、外壁、上下階及び隣接住戸の眺望、日照、通風に影響を与える樹木等の設置しないこと。
- (25) バルコニー等には緊急避難時に妨げとなる物を設置又は放置をしないこと。
- (26) バルコニー等を歩行する場合には、上下階及び隣接住戸に配慮し歩行音の大きな履物を履いて、飛び跳ねたりしないこと。ルーフバルコニーがある場合には、階下が居室にあたる場合は特に注意すること。
- (27) テレビ・ステレオ等の音量を著しく上げ、室内を走るなど他の区分所有者等に迷惑をかけるような騒音・振動・奇声を発しないこと。ピアノその他楽器等の演奏可能時間帯は午前10時から午後8時までとし、それ以外の時間帯は演奏を禁止とする。また、演奏可能時間帯であっても、連続して1時間を超える長時間演奏は行わないこと。また、演奏時間帯であっても、楽器を演奏する場合には、窓を閉める等の防音に努め、他の区分所有者等に迷惑・不快の念を抱かせたりしないよう十分に注意して演奏すること。なお、これらの音に起因してトラブルが発生した場合、管理組合は理事会の決議を経て原因者に対し防音設備の設置を求める等、管理規約第68条第2項に基づき必要な措置を講じるものとし、原因者はこれに従うこと。
- (28) ピアノを設置する場合は、上下階及び隣接住戸への配慮に重点を置き、その設置する部屋に防音設備や隣接住戸との境界壁から少し離して設置するなど、音及び共振を抑える措置を施すこと。なお、本マンション専有部分の床の耐荷重及び構造設計上で問題となるピアノ等の楽器の搬入・設置はできないものとする。また、フローリング等の上に敷板等を用いると床の遮音性能が低下する可能性があり階下への騒音の原因となる場合があるため注意すること。
- (29) トイレには必ず水溶性の紙を使用し、紙オムツ、下着、衛生用品など排水管を詰まらせるようなものは流さないこと。
- (30) キッチン等の排水口には、排水に支障をきたし腐食を促進するような油類・薬品類・食品くず等を流さないこと。
- (31) キッチン、トイレ、洗面室及び浴室等は、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、下階の住戸及び管理組合又は管理受託者に直ちに連絡し、これに起因して什器及び家具等に損傷が生じたときは、その溢水させた者の責任と費用負担において対処すること。
- (32) 住戸の専有部分及び専用使用部分に、水・油・薬品等をこぼさないよう充分注意すること。
- (33) 住戸の専有部分及び専用使用部分は、保安上好ましくない目的に使用したり、危険人物の出入りを許したりしてはならない。
- (34) 住戸の専有部分では、他の区分所有者等に迷惑又は危害を及ぼす恐れのある動植物を飼育、研究することはしてはならない。
- (35) その他公序良俗に反する行為、他の区分所有者等に迷惑や危害を及ぼす行為をしないこと。
- (36) 消火器は、専用使用権を有する者が通常の維持管理を行うこと。また、災害時等の緊急時以外に使用しないこと。法令に基づく保守等により消火器を交換する場合以外での自己で使用したときの交換費用は、付設住戸の区分所有者等が負担すること。
- (37) バルコニー等で喫煙してはならないこと。

#### (共用部分等の使用)

第2条 区分所有者等は、共用部分等の使用にあたり次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 屋上等の危険な場所には出入りしないこと。
- (2) 外部階段又は共用廊下等の共用部分に、構築物又は冷暖房室外機等の設置や物品等を放置してはならないこと。

- (3) 自動車、バイク及び自転車等を当マンション内の所定の置場以外に、駐車、駐輪又は保管しないこと。
- (4) 敷地内の樹木等を伐採したり、剥いではならないこと。
- (5) ゴミ等悪臭を発する物品及び発火・引火・爆発の恐れのある危険物を投棄又は放置しないこと。
- (6) 看板・標識・広告等を掲示・設置及び販売行為をしてはならないこと。
- (7) ゴミの出し方は、区の定める「資源とごみの分け方・出し方/地域別収集曜日一覧」を参照の上、ゴミ置場へ出すこと。また、粗大ゴミについては、粗大ごみ受付センター（TEL03-5296-7000）の定める出し方のルールを参照の上、粗大ごみ受付センターより指定を受けた回収日に、当該ごみ搬出者が自らの責任で粗大ゴミ持出場所に粗大ゴミを持出すこととし、ゴミ置場に置かないこと。その際に指定された回収日に搬出できずに回収されなかった場合には、ゴミ持出場所に粗大ゴミが置き去りになることがないように、当該ごみ搬出者が責任をもって再度、回収日を調整の上、粗大ゴミを処理すること。若しくは自ら粗大ゴミ処理施設に直接搬入する方法によること。
- (8) ゴミ置場へのゴミの搬入については、所轄官庁、管理組合及び管理受託者の指示に従うとともに、他の区分所有者等や近隣住民の迷惑にならないように当該部分の清潔保持に協力すること。
- (9) 共用廊下、外部階段等の手摺り等に上らないこと。
- (10) 各専有部分以外の共用部分等では、喫煙及び飲食をしないこと。
- (11) 専用使用部分に設置されている消火器は共用設備として取り扱うこと。
- (12) その他共用部分の使用にあたっては、良識に従い他の区分所有者等に迷惑又は危害を及ぼすような行為をしてはならないこと。

#### (宅配ボックスの使用)

第 3 条 区分所有者等は、宅配ボックス（ロッカー）の使用にあたり次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 宅配ボックスの使用は、次の目的に限るものとし、区分所有者等に限り使用できるものとする。
  - ① 区分所有者等が不在時に各種配達荷物を当該居住者に代わり受け取る場合。
  - ② 区分所有者等が衣類クリーニング等の目的で業者に発送依頼をする場合。
- (2) 宅配ボックスに保管する荷物は、重量制限、宅配ボックスサイズ（間口・奥行・高さ）によって制限があること。
- (3) 次のものは保管しないこと。
  - ① 生鮮食料品（運送業者等が保冷剤等を使用し適正に梱包された物は除く）、その他腐敗しやすいもの。
  - ② 動物、植物。
  - ③ 危険物、発火物、油類等。
  - ④ 現金、書留、宝石、貴金属、株券等。
  - ⑤ 公序良俗に反する物、その他保管に適さないと認められる物。
- (4) 区分所有者等が、(1)②の目的で宅配クリーニングを利用する場合、その発送荷物は必ず宅配クリーニング専用バッグに入れて宅配ボックス内に収め使用すること。
- (5) 区分所有者等が転居や転売、賃貸等で異動する場合は、直ちに管理組合及び宅配ボックス業者に届出ること。
- (6) 区分所有者等は宅配ボックス内に宅配物が届けられた場合には、遅滞なく宅配物を取りだすこと。また、物置としての宅配ボックスの使用はできないものとする。
- (7) その他、管理組合及び管理受託者の指示に従うこと。

(管理組合への届出義務)

第 4 条 区分所有者等は、次の行為をするときは事前に書面で管理組合に届出なければならない。

- (1) 区分所有権を取得したとき又は区分所有権等を変更したとき（「組合員資格届出及び変更届出書」〈様式第 7 号〉）。
- (2) 区分所有権を喪失したとき（「組合員資格喪失届出書」〈様式第 8 号〉）。
- (3) 区分所有権及び共有持分を第三者に譲渡するとき（「組合員資格喪失届出書」〈様式第 8 号〉）。
- (4) 専有部分を家族以外の第三者に占有させるとき（「第三者使用に関する届出書兼誓約書」〈様式第 9-1 号〉）。
- (5) 転勤、出張等により長期にわたり留守にするととき（「不在届出書」〈様式第 10 号〉）。
- (6) ペットの飼育が終了したとき（「ペット飼育終了届出書」〈様式第 14 号〉）。

(管理組合の承認事項)

第 5 条 区分所有者等は次の行為をするときは事前に書面で管理組合に申請して、その承認を得なければならない。

- (1) 専用使用部分内に設置造作物、附加物等の設置等をするとき（「専用使用部分修繕等工事申請書」〈様式第 1 号〉）。
- (2) 専有部分の修繕等の工事を行うとき（「専有部分の修繕等承認申請書」〈様式第 3 号〉）。
- (3) 大型あるいは重量のある物（大型金庫・ピアノ等。）の搬入出及び備え付けをするとき（「重量物搬入出・設置申請書」〈様式第 11 号〉）。
- (4) ペットを飼育するとき（「ペット飼育申請書」〈様式第 12 号〉・「ペット飼育誓約書」〈様式第 13 号〉）。
- (5) 駐車場の使用申込・解約・変更をするとき（「駐車場使用申込・解約・変更等申請書」〈様式第 15 号〉）。
- (6) バイク置場の使用申込・解約・変更をするとき（「バイク置場使用申込・解約・変更等申請書」〈様式第 16 号〉）。
- (7) 自転車置場の使用申込・解約・変更をするとき（「自転車置場使用申込・解約・変更等申請書」〈様式第 17 号〉）。

(災害防止)

第 6 条 居住者は、災害防止のために以下の事項に留意しなければならない。

- (1) 区分所有者等は防犯・防火に十分注意し、外出の際は、施錠・火気の確認をすること。
- (2) 盗難、火災発生の場合又は不審者を発見したときは、直ちに所轄官庁及び管理組合へ通報すること。
- (3) バルコニー等及び管理用扉は緊急時の避難通路となるので第 1 条に記載の事項を遵守して、常に支障のない状態にしておくこと。
- (4) 火災、地震発生時に避難する際はエレベーターを使用してはならないこと。

(規定外事項)

第 7 条 本細則に定めのない事項については、規約又は他の使用細則の定めるところによる。

(細則の変更・改廃)

第 8 条 本細則の変更又は廃止は、（理事会の決議を経た後、）総会の決議によるものとする。ただし、本細則の変更が規約の変更と抵触するときは、規約の変更を経なければ、変更することができない。

(附 則)

第 1 条 本細則は、管理規約発効日より実施する。

# 専用使用部分工事等施工基準

ウェリス六本木一般使用細則第1条(16)項に基づき、バルコニー等専用使用部分における設置造形物・設置附加物の設置(工事を伴う変更及び除去を含む。以下「模様替え」という。)、窓ガラス用フィルムの貼付等を行う場合に遵守すべき事項について次のとおり「専用使用部分工事等施工基準」を定める。

## (承認・届出事項)

第1条 次の工事の場合、予め区分所有者は「専用使用部分修繕等工事申請書」(様式第1号)を理事長に提出し、書面「専用使用部分修繕等工事承認書」(様式第2号)による承認を受けなければならない。

- (1) バルコニー等内における模様替え
  - (2) 窓ガラス用フィルムの貼付
  - (3) 窓ガラスの破損修理
2. 前項の申請においては次の内容を明示した設計図・仕様書及び工程表を添付しなければならない。
- (1) 設置造形物(照明器具・プランター等)の内容・数量・設置位置・設置方法。
  - (2) 設置附属物(置敷タイル等の床材・椅子・テーブル)・窓ガラス用フィルムの内容・数量・設置位置・設置方法(窓ガラス用フィルムについては、サンプルを添付)
  - (3) 工事業者
- 3 窓ガラスが破損しこれを修理する場合は、建物の美観・調和を考慮し、従前と同等仕様のガラスにすること。また、建築基準法、消防法、プライバシー保護及び防犯等のため、透明ガラス、型板ガラス、網入透明ガラス、網入型板ガラス、防犯透明ガラス、防犯型板ガラス、防犯網入透明ガラス、防犯網入型板ガラスが取り付けられている住戸は、種類・形状・厚さ等を変更しないこと。

## (遵守事項)

第2条 植栽及び模様替えの内容は、次の要件を満たすものでなければならない。

- (1) 建物の外観上、美観を損ねるような工事を行ってはならないこと。
- (2) 将来的に隣接地又は他のバルコニー等若しくは他の住戸又は共用部分へ越境する可能性のないものとする。
- (3) 植栽・設置物ともそれぞれアルミ手摺の上端までの高さを超えることがなく、維持管理が可能なものとする。また、この範囲であっても幼児等の転落事故が生じる位置・形状の植栽・設置物等(足掛かりとなる格子状フェンスを含む。)を設置しないこと。
- (4) 他の住戸の居住者に害虫・臭気等の害を及ぼすことのないものとする。また、植栽・設置物等が風水害・地震等により容易に落下・飛散・転倒しないよう設置し、管理しなければならないこと。
- (5) 容易に除去できるものとし、工事に当たっては、強固な又は広範囲についてのコンクリート工事(モルタル工事を含む。)を行うことはできない。また、それ以外の箇所における設置造形物の設置にあたっては、床面コンクリートスラブや壁面等や構造上・防水上影響を及ぼす工事や、固定式の花壇・土砂・砂利の搬入を行うことは出来ない。
- (6) 建築(増築)確認を要する構築物の設置は行うことはできない。
- (7) 避難通路(専用使用部分のうち、避難に必要な有効幅6.0cm以上若しくは法令の定める幅員の通路)や避難器具の開口部の大きさ・操作面積・降下空間・隔壁板周辺の避難経路が明瞭に確保されるよう計画し、維持管理しなければならないこと。また実際の避難に支障をきたす物品や灯油その他の危険物を設置又は放置してはならないこと。
- (8) 排水処理に支障がなく、通風の妨げとならないよう計画しなければならないこと。その排水路(排水溝)・排水口(ルーフトレン・オーバーフロー管)を確保し、特にバルコニー等については、常に床面の乾燥に努め、排水性能を維持しなければならないこと。(裏面素材に耐候性・耐食性樹脂の下地マットが加工されたユニット式の置きタイル・ウッドデッキパネル以外の床材は禁止)

(9) 管理組合が行う大規模修繕工事・消防設備点検等に際して、植栽・設置物の取り除き等の必要が生じた場合は、自己の責任と負担で行うほか、管理組合の指示に従うこと。

2 エアコン冷媒管のカバー設置又はバンド等により固定(双方とも躯体にカールプラグで固定する場合)する場合、使用するカールプラグの長さは20mm以下(21mm以上は使用不可)のものとし、届出のみを要するものとする。

(植栽管理)

第3条 植栽・模様替えに伴い設置した植栽等の管理にあたっては、自ら日常管理を充分行うとともに、定期的な消毒・除虫・除草・剪定等について自己の責任と負担において解決しなければならない。

(承認手続)

第4条 理事長は承認を行う場合には、管理規約第17条の規定を準用するものとする。

(附 則)

第1条 本施工基準は、管理規約発効日より実施する。

第2条 本施工基準の効力が発生する以前に、売主又はその指定する者が分譲時にインテリアオプションを設定した工事については、本施工基準第4条を適用しない。

# 専有部分の修繕等に関する細則

ウェリス六本木管理規約第17条に定める専有部分の修繕等に係る必要な事項に関して次のとおり「専有部分の修繕等に関する細則」（以下「本細則」という。）を定める。

## （禁止事項）

- 第1条 区分所有者等は、専有部分の修繕等にあたり、次の各号に掲げる行為をしてはならない。
- 一 建築基準法及び消防法等の関連法規に適合しない行為
  - 二 建物の保存に影響を及ぼす共用部分の変更を伴う行為
  - 三 各住戸に定められた所定の容量を超える電気配線又はガス機器の配管の設置又は更新をする行為
  - 四 各専有部内に配線されている限度を超える電話の配線又は配管の設置又は更新をする行為
  - 五 既存の配管の径及びその素材に適合しない給排水設備の配管の設置又は更新をする行為（フローリングの変更に係る指針）
- 第2条 区分所有者等は、フローリングの張り替えを行う場合（以下「床工事等」という。）には、床軽量衝撃音低減性能 $\Delta$ LL（Ⅱ）－3相当、重量衝撃音で $\Delta$ LH（Ⅱ）－2相当と同等以上の製品を使用しなければならない。
- 2 従前の床仕上げ材を従前の床仕上げ材以外の材質に変更しようとする区分所有者等は、下階の区分所有者等の承諾を得なければならない。

## （施工基準等）

- 第3条 管理組合は、専有部分の修繕等に係る材料、施工要領の指定その他の施工基準等について、総会の決議を経て別に定めることができる。

## （承認の申請）

- 第4条 専有部分の修繕等を行う区分所有者等（以下「申請者」という。）は、承認を受けようとする日の1ヶ月前までに、「専有部分の修繕等承認申請書」（様式第3号）による申請書を理事長に提出して、承認の申請をしなければならない。
- 2 申請者は、申請書に設計図、仕様書及び工程表のほか、理事長が指示する場合には、その指示する書類を添付しなければならない。

## （承認申請の審査及び却下）

- 第5条 理事長は、申請書を受け取ったときは、遅滞なく、承認申請に係る書類を審査するものとする。
- 2 次の各号の一に該当する場合には、理事長は、承認申請を却下しなければならない。ただし、承認申請の不備が補正することができるものである場合において、理事長の指定する日までに申請者がこれを補正したときは、申請書を受理することとする。
- 一 承認を受けようとする日の1ヶ月前までの承認申請でないとき
  - 二 申請者が区分所有権を有することを確認できないとき
  - 三 承認申請に係る書類に記載漏れがあるとき又は申請書に必要な書類を添付しないとき
  - 四 申請書の記載が明らかに申請書の添付書類の記載と抵触するとき
  - 五 第1条に掲げる行為に該当することが明らかなきとき
  - 六 第2条に違反することが明らかなきとき

## （工事計画に関する掲示等）

- 第6条 理事長は、申請書を受理したときは、専有部分の修繕等に係る工事計画の周知を図るため、すみやかに所定の掲示場所に、「専有部分の修繕等に係る工事計画のお知らせ」（様式第4号）による書面を掲示しなければならない。この掲示は、7日間、他の区分所有者等の縦覧

に供するものとする。

- 2 修繕等に係る専有部分の直下階の専有部分の区分所有者等が規約第45条第2項の通知を受けるべき場所の届出をしたときは、理事長は、前項の掲示のほか、その場所にあてて前項の書面を発しなければならない。

(工事計画に対する調査等の申立て)

第7条 前条の専有部分の修繕等に係る工事計画について、他の区分所有者等が管理組合に調査又は異議の申立て（以下「調査等の申立て」という。）を行う場合は、前条第1項の掲示の日から7日以内に理由等を付した「専有部分の修繕等に係る調査申立書」（様式第5号）による書面を理事長に提出してしなければならない。

(調査費用等負担金の納入)

第8条 理事長は、前条の調査等の申立てがあったときは、申請者に対して理事会が建築士、建築設備士、弁護士その他マンションの管理又は修繕等に関する専門知識を有する者に意見を求めるための費用（以下「調査費用等」という。）の全部又は一部に充当する額（以下「調査費用等負担金」という。）の納入を求めなければならない。

- 2 調査費用等負担金及び納付期日は、調査等の申立てがあった内容に従い理事会が決定する。
- 3 申請者は、前項の納期日までに、管理組合の預金口座に一括して納入しなければならない。納付した調査費用等負担金について、申請者は、その返還請求をすることができない。
- 4 申請者が前項の納期日までに納付すべき調査費用等負担金の全額を納付したときは、理事長は、すみやかに調査等の申立てにつき建築士、建築設備士、弁護士その他マンションの管理又は修繕等に関する専門知識を有する者に調査を依頼し意見を求めなければならない。
- 5 申請者が第2項の納期日までに調査費用等負担金の全額を納入しないときは、理事長は、承認申請を却下しなければならない。

(承認又は不承認の決定)

第9条 理事長は、第6条の期間経過後（前条第2項の規定による納付期日を指定したときはその期日経過後）に、理事会の決議に従って専有部分の修繕等の承認又は不承認の決定をしなければならない。

- 2 前項の場合において、次の各号の一に該当するときは、承認の決定をすることができない。
  - 一 第1条に掲げる行為に該当するおそれのあるとき
  - 二 第2条に違反しているとき
  - 三 第3条の規定により施工基準等を定めた場合において、その施工基準等に違反するとき
  - 四 長期修繕計画により、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修繕等を共用部分の修繕等と一体として行う計画があるとき、及び共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事の計画があるとき
- 3 第7条の規定により調査等の申立てがあった場合において、申請者が調査費用等負担金を納入したときは、理事会は、第8条第4項の建築士、建築設備士、弁護士その他マンションの管理又は修繕等に関する専門知識を有する者の意見の結果に従って、専有部分の修繕等の承認又は不承認の決定をしなければならない。
- 4 理事会は、承認に条件を付して決定することができる。
- 5 専有部分の修繕等の承認又は不承認は、「決定通知書」（様式第6号）による書面を交付して行うものとする。

(管理組合工事)

第10条 理事長が前条第2項第四号に基づき計画修繕として実施することが明らかなために不承認を通知したにもかかわらず、当該計画実施前に第9条第2項第四号に係る工事を行った当該区分所有者等は、管理組合が長期修繕計画に基づき、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修繕等及び開口部に係る改良工事（以下、本条において「管理

組合工事」という。)を実施する場合に、修繕積立金から取り崩し、管理組合工事を実施することになら異議なく同意するものとする。

- 2 前項の規定は、長期修繕計画の立案前に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修繕等及び開口部に係る改良工事を行った区分所有者等（以下「実施済み区分所有者等」という。）にも準用する。
- 3 理事長は、管理組合工事を実施することが決定した場合は、実施済みの区分種所有者等に対して、管理組合工事への参加、不参加の確認をしなければならない。
- 4 実施済み区分所有者等は工事に不参加の意思表示をした場合であっても、管理組合工事にかかる工事費を修繕積立金から取り崩したことによる、その按分費用の償還請求をできないものとする。

(承認の取消し等)

第11条 次の各号の一に該当する場合には、理事長は、理事会の決議を経て専有部分の修繕等の承認を取り消すことができるほか、規約第68規定に基づきその専有部分の修繕等の差止め、排除若しくは原状回復のための必要な措置をとることができる。

- 一 承認申請と異なる専有部分の修繕等を行ったとき
  - 二 専有部分の修繕等の施工並びに工事の機材及び残材の運搬等により共用部分等を毀損し、又は汚損したとき
  - 三 申請者及び専有部分の修繕等の施工業者等が理事長の勧告又は指示もしくは警告に従わないとき
  - 四 専有部分の修繕等により共用部分等又は他の団地建物所有者等に著しい影響を及ぼすことが判明したとき
  - 五 その他専有部分の修繕等が法令、規約、この細則又は他の使用細則の規定に抵触したとき
- 2 前項の措置に要する費用は、申請者の負担とする。また、損害が発生した場合には、管理組合は損害賠償の請求を行うことができる。

(届出書類の保管等)

- 第12条 理事長は、第5条、第6条及び第7条に掲げる書面（以下この条において「届出書類」という。）を管理事務室、倉庫等その他の保管場所に10年間保管するものとする。
- 2 前項の保管期間を経過した届出書類は、いつでも廃棄することができる。
  - 3 理事長は、区分所有者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、本条第1項の届出書類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。

(調査及び事務の委託)

- 第13条 理事長は、規約第17条第4項の調査及びこの細則に定める事務（第5条第2項及び第8条第5項の却下の決定並びに第9条の承認又は不承認の決定を除く。）の全部又は一部を、第三者に委託することができる。
- 2 前項の調査及び事務の委託に要する費用（第8条第1項の調査費用等は除く）は、管理組合の負担とする。

(紛争解決等の責任)

- 第14条 専有部分の修繕等に関し、他の区分所有者等との間に紛争が生じたときは、専有部分の修繕等を行う者は、誠実にその紛争の解決又は処理に当たらなければならない。
- 2 前項に規定する場合において、紛争の当事者は、理事会に対して意見を求めることができる。

(原状回復のための専有部分の修繕等に関する特則)

第15条 第6条、第7条、第8条及び第9条第3項の規定は、水漏れ、火災等により専有部分に損害が発生した場合において、原状回復のために行う専有部分の修繕等には適用しない。この場合において、第4条2項中「設計図、仕様書及び工程表のほか、理事長が指示する場合には、その指示する書類」と第9条第1項中「第6条期間の経過後（前条第2項の規定による納期日を指定したときは、その納期日後）に」とあるのは「第5条第2項各号の却下事由に該当しない場合には、」と読み替えるものとする。

(規定外事項)

第16条 本細則に定めのない事項については、規約又は他の使用細則の定めるところによる。

(細則の改廃)

第17条 本細則の変更又は廃止は、総会の決議によるものとする。

2 本規則に定めのない事項については、理事会で協議し決定する。

(附 則)

第1条 本細則は、管理規約発効日より実施する。

第2条 本施工基準の効力が発生する以前に、売主又はその指定する者が分譲時にインテリアオプションを設定した工事については、本細則第1条を適用しない。

# ペット飼育細則

ウェリス六本木管理規約第19条に基づき、ペットの飼育に関して次のとおり「ペット飼育細則」（以下「本細則」という。）を定める。

## （飼育細則の遵守）

第1条 ウェリス六本木（以下「本マンション」という。）の各専有部分の区分所有者及び占有者並びにその家族で、本マンションに居住する者（以下「居住者」という。）は、本マンション内でペットを飼育するにあたり、本細則を遵守しなければならない。

## （目的）

第2条 本細則は、管理組合と居住者との間におけるペットを飼育することについての合意を前提に、本マンションにおいてペットを飼育するにあたって必要な事項を定めると共に、動物愛護についての理解を深めることを目的とする。

## （飼育者の心構え）

第3条 居住者でペットを飼育する者（以下「飼育者」という。）は、次の事項を常に心掛けなければならない。

- (1) 他の居住者の立場を尊重し、快適な生活環境の維持向上を図ること。
- (2) ペットの本能・習性等を理解すると共に、飼育者としての責任を自覚し、ペットを適正に飼育すること。
- (3) 動物の愛護及び管理に関する法律、狂犬病予防法、その他関係法令等に規定する飼育者の義務を遵守すること。

## （飼育することのできるペットの種類）

第4条 本マンションにおいて飼育することのできるペットの種類は、次のとおりとする。

- (1) 抱きかかえることのできる小型犬及び猫
  - (2) 小鳥
  - (3) かごの中で飼育することのできる小動物（フェレット、ハムスター、リス、うさぎ等）
- 2 前項にかかわらず、本マンションにおいて飼育することのできるペットは、以下の条件をすべて満たしているものに限る。
- (1) 鳩・カラス、は虫類及び毒のある昆虫类等、他の居住者に著しく不快を与えるものでないもの。
  - (2) 予防注射など法定の必要事項を満たしていること。
  - (3) 別表1に定める特定動物に該当しないこと。
  - (4) 体高（肩部の最高点より地上までの垂直の高さ）40cm以内、体重15kg以内（成長時）のもの。
- 3 ペットを飼育することができる数は、原則として、1住戸に小型犬・猫の場合は、双方あわせて2匹、小動物は2匹、小鳥1籠までとする。
- 4 室内の水槽等の容器内で飼う小型魚类等や他に迷惑や危険を及ぼす恐れのない小型昆虫類は、本細則の対象外とし、一般的な良識の範囲内で飼育することができるものとする。
- 5 前4項の範囲内であっても、管理組合の判断により他人に生活上の支障又は危害を与える恐れがあると認められた場合は、飼育することができないものとする。

## （飼育者の遵守事項）

第5条 飼育者は、次の各号に掲げる事項を守り、ペットを適正に飼育しなければならない。

- (1) ペットは専有部分内で飼育するものとし、バルコニー等の専用使用部分も含め、共用部分では飼育しないよう管理すること。
- (2) 専有部分内以外で、ペットに餌や水を与えたり排泄をさせないこと。
- (3) ペットを共用部分及び敷地内で遊ばせてはならない。
- (4) ペットの異常な鳴き声や糞尿等から発する悪臭によって、他の居住者に迷惑をかけないこと。

- (5) ペット及び飼育環境は常に清潔に保つとともに、疾病の予防、ノミ・ダニ等の衛生害虫の発生防止等の健康管理を行うこと。なお、シャンプーや入浴等については必ず浴室を利用すること。また、排水口にはヘアストッパー等を取付ける等、入浴の際の脱毛を排水管に流さないようにすること。
- (6) 小型犬、猫等には、「しつけ」を行うこと。
- (7) 販売等を目的にペットを繁殖させてはならない。
- (8) 小型犬、猫等には不妊・去勢手術等の繁殖制限措置を行うよう努めること。
- (9) 小型犬、猫等には伝染病疾病の予防ワクチンの接種を受けるよう努めること。また、小型犬は狂犬病予防法第5条に定める予防注射を受けること。
- (10) ペットが人や他の動物にかみつくなど危害をくわえないこと。
- (11) ペットが建物、植栽、その他に損害を与えないこと。
- (12) 地震、火災等の非常災害時にはペットを保護すると共に、ペットが他の居住者に危害を及ぼさないよう留意すること。
- (13) ペットが死亡した場合には、適切な取扱いを行うこと。
- (14) 長期外出等の場合は、本マンション内にペットを残置しないこと。
- (15) 共用部分・専用使用部分で、ペットの毛や羽の手入れ、ケージの掃除等を行わないこと。また、専用部分内で行うときも、必ず窓を閉めるなどして、毛や羽等の飛散を防止すること。
- (16) ペットの歩行音等により近隣住戸の居住者に迷惑を及ぼす恐れのある場合は、専用部分内のフローリング床は、カーペットを敷きつめる等の処置を施すこと。
- (17) 廊下・階段・エレベーター等の共用部分及び敷地内では、ペットは、ケージに入れるか、又は必ずリード（引き綱）をつけて抱きかかえて移動すること。
- (18) ペットをエレベーターに同乗させる場合は、他の利用者のあるときは同乗してよいか尋ね同意を得ること。また、ケージ等に入れていないときは、エレベーター籠内の隅に乗車して自らがペットを抱きかかえ、乗降車時における出会い頭の事故の発生に十分注意すること。
- (19) 外出から帰ったときは、ペットの汚れを確認し、泥・水を建物内に持ち込まないこと。
- (20) 植栽・共用施設等の中へペットを入れないこと。また、植栽等の中で糞尿の排泄をさせることは厳禁とする。
- (21) 小型犬・猫等が廊下・階段・エレベーター等の共用部分や敷地内で万一排泄した場合は、排泄された糞尿を処理するとともに、排泄箇所を水でよく洗い流すなどの衛生的な後始末を行うこと。
- (22) ペット連れの来訪者については、本細則を準用することとし、当該来訪者に関係する居住者は、自己の責任においてこれを遵守させることとする。ただし、第7条及び第8条を除くものとする。
- (23) 一般来訪者のペットに対する不用意な行動による事故等の発生がないよう、飼育者は、十分注意すること。
- (24) 苦情や問題については、速やかに改善するようお互い声を掛け合うこと。また、飼育者自身も早期改善を図ること。
- (25) 飼育者が住戸を退去するときは、ペットを放置しないこと。
- (26) ペット足洗場の使用後は、排水溝が毛づまりしないよう注意するとともに、周辺を清潔に保つこと。
- (27) その他、管理組合の総会又は理事会の決議により禁止された事項を遵守すること。

(損害賠償)

第6条 ペットが引き起こした事故・汚損・破損・傷害等は当該飼育者の責任と負担において誠意をもって処理・解決しなければならない。また、当該飼育者はその事実を管理組合に報告しなければならない。

(飼育の申請手続き)

第7条 ペット（小鳥を除く）を飼育することを希望する居住者は、管理組合に対して次の各号に掲げる手続きを行わなければならない。

- (1) 小型犬、猫、小動物を飼育しようとする場合は、事前に管理組合に「ペット飼育申請書」（様式第12号）及び本細則の各条項を遵守する旨の「誓約書」（様式第13号）を提出し、あらかじめ飼育

について承認を受けること。なお、専有部分の占有者が飼育の申請をしようとするときは、その小型犬、猫、小動物を飼育することについての区分所有者の承諾を必要とする。

(2) 小型犬を飼育する場合は、前号の手続後、速やかに狂犬病予防法第5条に定める予防注射済票のコピーを提出すること。

(3) 国外から持込む場合は、検疫のコピーを提出すること。

(4) 承認を得た小型犬、猫、小動物が死亡したとき又は飼育をやめたときは、管理組合に対しその旨、「ペット飼育終了届出書」（様式第14号）を提出すること。

#### (管理組合の承認)

第8条 管理組合は、前条第1号の申請書及び誓約書の提出があった場合、本細則第4条及び第9条第2項をもとに、承認・不承認を決定し、当該申請者に通知するものとする。

2 前項の承認・不承認及び通知は、理事会が行うものとする。また、理事会は、必要に応じ、飼育者に意見を聴取することができる。

3 前条に定める申請手続きがなく、無断で小型犬、猫、小動物を飼育しているものがあった場合、当該飼育者に対し管理組合は、前条に定める申請手続きを求め、当該飼育者は、速やかにそれに従わなければならない。当該飼育者が管理組合からの申請の請求に応じない場合は、理事会は、飼育不承認の決定を行うことができる。

#### (身体障害者補助犬等に対する配慮)

第9条 居住者が、盲導犬・聴導犬・介護（助）犬等（以下「身体障害者補助犬等」という。）を必要とする場合においては、管理組合及び他の居住者は、その必要性に十分配慮するものとする。

2 身体障害者補助犬等については、次に掲げる項目のみ適用を除外する。

(1) 第4条

(2) 第5条(17)(18)

#### (ペットサークル)

第10条 理事会は、必要に応じて飼育者及び入会希望者により構成されるペットサークルを設けることができる。

#### (飼育者に対する指導、禁止等)

第11条 飼育者が本細則に違反した場合並びに他の居住者又は近隣住民に迷惑や危険を及ぼした場合で解決が図れないときは、管理組合は、理事会の決議に基づき、その飼育者に対し、指導を行うことができる。

2 管理組合の指導にもかかわらず、問題が解決されない場合、当該飼育者に対し、ペットの飼育を禁止することができる。

3 管理組合は、前2項の他、飼育者が本細則の各条項に反する行為をした場合又はその行為をする恐れがある場合には、規約に定める義務違反者に対する処置、理事長の勧告及び指示等の規定を適用する。

4 ペット飼育を禁止された飼育者は、新たな飼育者を探すなど、速やかに適切な措置をとらなければならない。また、第8条第3項にて飼育不承認の場合も同様とする。

#### (管理組合の義務)

第12条 管理組合は、小型犬、猫、小動物を飼育している者の名簿（以下「飼育者名簿」という。）を作成し、本マンション内での小型犬、猫、小動物の飼育状況について把握しなければならない。

2 管理組合は、居住者から飼育者名簿の閲覧を求められた際には、それに応じなければならない。

#### (附 則)

第1条 本細則は、管理規約発効日より実施する。

#### (経過措置)

第2条 本マンション分譲当初においてペット飼育希望者がいる場合は、本細則第7条及び第8条にかかわらず、売主又はその指定する者が当該ペット飼育希望者から申請書及び誓約書を預かり、第4条に定められた基準により書類審査を行い、承認・不承認の行為をすることができるものとする。

2 管理組合は本細則発効後、前項により提出された申請書及び誓約書を受け取り、承継するものとする。

別表1 特定動物一覧

| 動物の区分 |          | 特 定 動 物  |
|-------|----------|--|
| ほ     | ぞう類      | ぞう科全種  |
|       | さい類      | さい科全種  |
|       | きりん類     | キリン属全種   |
|       | かば類      | かば科全種  |
|       | うし類      | アフリカスイギュウ属全種、バイソン属全種   |
|       | くま類      | くま科全種  |
|       | 大型のねこ類   | ヒョウ属全種、ウンピョウ属全種、チーター属全種、ネコ属のうちピューマ   |
|       | 大型のさる類   | オランウータン属全種、チンパンジー属全種、ゴリラ属全種  |
|       | 中型以下のねこ類 | ネコ属のうちアフリカゴールデンキャット、ボルネオヤマネコ、ベンガルヤマネコ、カラカル、ジャングルキャット、パンパスヤマネコ、コドコド、アンデスヤマネコ、マヌルネコ、マーブルキャット、オセロット、サーバル、アジアゴールデンキャット、スナドリネコ、マーゲイ及びジャガランディ、オオヤマネコ属全種                          |
|       | 中型のさる類   | おおまきざる科のうちホエザル属、クモザル属、ウーリークモザル属及びウーリーモンキー属に含まれる全種、おながざる科のうちマカク属、マンガベイ属、ヒヒ属、マンドリル属、ゲラダヒヒ属、オナガザル属、パタスモンキー属、コロブス属、プロコロブス属、ドゥクモンキー属、コバナテングザル属、テングザル属及びリーフモンキー属に含まれる全種、てながざる科全種 |
| 乳     | ハイエナ類    | ハイエナ科全種  |
|       | おおかみ類    | イヌ属のうちヨコスジジャッカル、キンイロジャッカル、コヨーテ、タイリクオオカミ、セグロジャッカル、アメリカオオカミ及びアビシニアジャッカル、タテガミオオカミ属全種、ドール属全種、リカオン属全種   |
|       | ひくいどり類   | ひくいどり科全種   |
| 鳥     | わたか類     | コンドル科のうちカリフォルニアコンドル、コンドル及びトキイロコンドル、たか科のうちオジロワシ、ハクトウワシ、オオワシ、ヒゲワシ、コシジロハゲワシ、マダラハゲワシ、クロハゲワシ、ミミヒダハゲワシ、ヒメオウギワシ、オウギワシ、パプアオウギワシ、フィリピンワシ、イヌワシ、オナガイヌワシ、コシジロイヌワシ、カンムリクマタカ及びゴマバラワシ     |
|       | わに類      | アリゲーター科全種、クロコダイル科全種、ガビアル科全種  |
| は     | おおとかげ類   | おおとかげ科のうちハナブトオオトカゲ及びコモドオオトカゲ   |
|       | かみつきがめ類  | かみつきがめ科全種  |
|       | どくとかげ類   | どくとかげ科全種   |
|       | へび類      | ボア科のうちボアコンストリクター、オオアナコンダ、アメジストニシキヘビ、インドニシキヘビ、アミメニシキヘビ及びアフリカニシキヘビ、なみへび科の有毒へび全種、モールバイパー科全種、コブラ科全種、くさりへび科全種   |

※特定動物には、当該特定動物の亜種及び特定動物間の雑種を含むものとする。

# 防犯カメラシステム使用細則

ウェリス六本木管理規約第18条に基づき、防犯カメラシステムに関して次のとおり「防犯カメラシステム使用細則」（以下「本細則」という。）を定める。

## （設置・運用の目的）

第1条 この細則は、外部からの侵入等の予防を主として、区分所有者及び占有者並びにその家族（以下「居住者」という。）の良好で安全な住環境を、確保することを目的として特定の場所に設置するカメラ装置（以下「防犯カメラ」という。）の管理及び運用について、必要な事項を定める。

## （管理義務）

第2条 管理組合は防犯カメラシステムの良好な維持管理に努めることとする。

## （録画画像の保持）

第3条 管理組合は防犯カメラシステムで24時間画像録画し、その記録を約30日間保存することとする。

## （録画画像の閲覧）

第4条 録画した画像は、次の各号のいずれかに該当する場合に閲覧することができるものとする。

- 一 犯罪行為、汚損・毀損行為が発生した場合
- 二 前号の行為の予防保全措置を講じる必要が極めて高いと認められる場合
- 三 警察等の公的機関からの要請若しくは法令の定めによる要請の場合
- 四 理事会が必要と認めた場合

2 録画した画像を閲覧しようとするときは、理事会の決議を経て、複数の理事（又は管理員）の立会いのもと行わなければならない。

3 前項の録画した画像の閲覧につき、理事会の決議を経る時間的余裕がないときは、理事長の判断により閲覧することができる。この場合、理事長は、閲覧後速やかに理事会に報告しなければならない。

4 理事長は、録画した画像を次の各号に掲げる場合を除いて第三者に閲覧させ又は貸与してはならない。

- 一 第1項第三号の捜査機関若しくは法令の定めによるとき
- 二 犯罪行為等の被害者からの閲覧要請により、理事長が理事会の会議を経て承認したとき
- 三 その他理事会の決議により第三者への貸与の必要性を認めたとき

## （不許可に対する救済）

第5条 理事長が閲覧等を許可しない場合、理事長は閲覧申し出者に対して理由を示さなければならない。

## （守秘義務と情報の提供の禁止）

第6条 居住者は、防犯カメラシステムで撮影された画像から知り得た情報等を正当な理由なく第三者に口外してはならない。また、防犯カメラシステムで撮影された画像を正当な理由なく第三者に提供してはならない。

## （警察への画像提供）

第7条 警察から防犯カメラで撮影された画像の閲覧・提供の要請があった場合、理事会の承認を得て理事長は閲覧させ、又は提供することができる。

## （規定外事項）

第8条 本細則に定めのない事項については、規約又は他の使用細則の定めるところによる。

## （細則の変更・改廃）

第9条 本細則の変更又は廃止は、（理事会の決議を経た後、）総会の決議によるものとする。ただし、本細則の変更が規約の変更と抵触するときは、規約の変更を経なければ、変更することができない。

## （附 則）

第1条 本細則は、管理規約発効日より実施する。

# 駐 車 場 使 用 細 則

ウェリス六本木管理規約15条に基づき、平置駐車場及び機械式駐車場並びに車いす利用者用駐車場の使用に関して次のとおり「駐車場使用細則」（以下「本細則」という。）を定める。

## （駐車場の使用者及び契約）

- 第1条 管理組合は、別表第2及び別添の図に示す駐車場について、区分所有者との間で、別に定める駐車場使用契約を締結することができる。当該契約は、原則1住戸1台までとする。ただし、本条第2項に該当する場合はこの限りでない。
- 2 管理組合は、前項の募集の結果、駐車場に空きが生じた場合には、区分所有者を対象に2台目以上の駐車場使用契約の締結の希望者を募り、駐車場使用契約を締結することができる。なお、2台目以上の駐車場利用者が空き台数を超える場合には、台数が少ないものを優先することとし、抽選等で決定する。
- 3 前項による2台目以上の駐車場利用者は、1台目の駐車場利用希望者が現れた場合、駐車場の使用契約台数が多い者から順に当該駐車場使用契約解消者を決定する。また、当該駐車場使用契約解消者が複数人いる場合には、管理組合にて抽選等により当該解消対象者の決定をする。当該解消対象者に決定した区分所有者は、管理組合より明け渡しの通知を受けた日から2か月を経過する日の月末までに当該使用駐車場を明け渡さなければならない。
- 4 駐車場使用者が、その所有する専有部分に居住する親族に使用者を変更するとき及び管理規約第15条第3項ただし書きに規定されている場合は、新たに使用契約の手続きをすることにより、継続して当該駐車場を使用できるものとする。
- 5 契約期間は、駐車場の使用契約を締結した日から1年間とし、事後の契約においては、駐車場契約者の解約の申し出又は駐車場契約解除の通告がない場合は、1年間毎に更新される。
- 6 前項の規定に関わらず、車椅子利用者用駐車場を利用する優先権（公安委員会が発行する駐車場禁止除外指定車標章等）を有し、本駐車場の使用契約をすることを意思表示した区分所有者（同居の親族を含む）が現れた場合は、当該解消対象の一時使用契約は解除され、その契約者（区分所有者）は管理組合より、その解除通知を受けた日から2か月を経過する日の月末までに車椅子利用者用駐車場を明け渡さなければならない。
- 7 前各項に基づく届出は、所定の書式「駐車場使用申込・解約・変更等申請書」（様式第15号）を提出することにより行うものとする。

## （使用料）

第2条 駐車場使用料については、別表3-(2)に定める額とする。

## （契約の終了）

第3条 駐車場の使用を終了する場合、使用者は、管理組合に対し解約希望日の1か月前迄に、所定の書式「駐車場使用申込・解約・変更等申請書」（様式第15号）を提出するものとする。

## （遵守事項）

第4条 駐車場を使用する者は、以下の事項を遵守すること。

- (1) 駐車場の使用者は、車路及び駐車場内は徐行運転を遵守し指定されている区画に整然と駐車すること。
- (2) 駐車場内に表示されている指示に従い、また、周囲の状況をよく把握するなど安全面での注意を怠らないこと。
- (3) 火災・爆発等の恐れがあるもの及び危険物や悪臭を発する物などを積載した車輛は駐車しないこと。
- (4) 駐車場には、駐車場使用契約第3条記載の車輛以外のいかなる物品も放置してはならないこと。
- (5) 敷地内で警笛、空ぶかしなど、他の居住者及び近隣住人に迷惑を及ぼす騒音を発しないこと。また、駐車場内において、アイドリングを行わないこと。

- (6) 車を離れるときは、必ずサイドブレーキ及びドアの施錠を確認し盗難及び損傷防止に注意すること。
- (7) 敷地内においては、歩行者及び退場者を最優先とすること。
- (8) 駐車場内は、安全確認に十分注意すること。
- (9) 駐車場内は、タイヤチェーンを装着して走行しないこと。
- (10) 駐車場に駐車できる車輛は一般自動車とし、駐車可能な車輛は別表第3-(2)記載の寸法・重量以下とすること。
- (11) 駐車場は、後進入庫とすること。
- (12) 夜間の車の出し入れは、必要最小限度とすること。
- (13) 駐車場出入口前及び車路は、駐車禁止区域とすること。ただし、乗客の乗降は除く。
- (14) 区分所有者が同居の親族等に使用させる場合、本細則を遵守させるものとする。
- (15) 前各号に掲げる他、管理組合の指示に従うものとする。

(解 除)

第5条 駐車場契約者が駐車場使用契約に違反した場合、又は、次の各号のいずれか1つにでも該当したときは、管理組合は催告のうえ、本契約を解除することができる。

- (1) 駐車場使用料並びに管理費等の支払を3か月分以上怠ったとき。
- (2) 本細則第1条第3項に定める届出を行わないとき。
- (3) 本細則第4条に定める遵守事項に違反したとき。
- (4) 駐車場の管理に関する管理組合の指示、注意等に従わず、管理組合が駐車場使用者として不相当と判断したとき。
- (5) その他、駐車場使用者が他の駐車場使用者に対して、著しく迷惑をかける等、管理組合が駐車場使用者として不相当と判断したとき。

2 前項の場合、当該駐車場使用契約者は速やかに指定駐車区画を明け渡し、管理組合に返還しなければならない。

(管理者への通知)

第6条 駐車場内の施設器具及び他人の車輛等を破損したときは、直ちに管理者に連絡してその指示に従うこと。

(監督責任)

第7条 車路及び駐車場内での衝突事故又は車輛の破損・キズあるいは車輛の盗難等に関する責任は、使用者が負うものとし、管理組合及び管理受託者は一切責任を負わないものとする。

(管理組合の免責・使用者の賠償義務)

第8条 天災地変、火災、水害(台風又は豪雨による浸水、その他の損害)、盗難、悪戯その他の事由により駐車場内の車輛等に損害を生じても管理組合及び管理受託者は、一切その責任を負わない。

2 使用者は、故意又は過失により、管理組合又は他の者に損害を与えた場合には、その損害を賠償しなければならない。

(違反者に対する処置)

第9条 管理組合は、使用者が本細則に違反し、又は違反する恐れのあるときは、当該使用者に対し、その使用を中止させ、あるいは今後の使用を禁止することができる。

(規定外事項)

第10条 本細則に定めのない事項については、規約又は他の使用細則の定めるところによる。

(細則の変更・改廃)

第11条 本細則の変更又は廃止は、(理事会の決議を経た後、)総会の決議によるものとする。ただし、本細則の変更が規約の変更と抵触するときは、規約の変更を経なければ、変更することができない。

(附 則)

第1条 本細則は、管理規約発効日より実施する。

第2条 本細則の効力が発生する以前に、当初の駐車場使用契約者及び使用区画を売主又はその指定する者が決定した時は、管理組合はその決定を承継する。

# バイク置場使用細則

ウェリス六本木管理規約15条に基づき、バイク置場の使用に関して次のとおり「バイク置場使用細則」（以下「本細則」という。）を定める。

## （バイク置場の使用者及び契約）

- 第1条 管理組合は、別表第2及び別添の図に示すバイク置場について、区分所有者との間で、別に定めるバイク置場使用契約を締結することができる。当該契約は、原則1住戸1台までとする。ただし、本条第2項に該当する場合はこの限りでない。
- 2 管理組合は、前項によりバイク置場に空きが生じた場合には、区分所有者を対象に2台目以上のバイク置場使用契約の締結の希望者を募り、当該使用者を決定する。なお、2台目以上のバイク置場使用契約の締結を希望する者が複数の場合は、台数が少ないものを優先することとし、抽選等で決定する。
  - 3 前項による2台目以上のバイク置場の利用者は、1台目のバイク置場の利用希望者が現れた場合、バイク置場の使用契約台数が多い者から順に当該バイク置場使用契約解消者を決定する。また、当該使用契約解消者が複数人いる場合には、管理組合にて抽選等により当該解消対象者の決定をする。当該解消対象者に決定した区分所有者は、管理組合より明け渡しの通知を受けた日から2か月を経過する日の月末までに当該バイク置場を明け渡さなければならない。
  - 4 バイク置場の使用者が、その所有する専有部分に居住する親族に使用者を変更するとき及び管理規約第15条第3項ただし書きに規定されている場合は、新たに使用契約の手続きをすることにより、継続して当該バイク置場を使用できるものとする。
  - 5 契約期間は、バイク置場の使用契約を締結した日から1年間とし、事後の契約においては、バイク置場契約者の解約の申し出又はバイク置場契約解除の通告がない場合は、1年間毎に更新される。
  - 6 前各項に基づく届出は、所定の書式「バイク置場使用申込・解約・変更等申請書」（様式第16号）を提出することにより行うものとする。

## （使用料）

第2条 バイク置場使用料については、別表3-（2）に定める額とする。

## （契約の終了）

第3条 バイク置場の使用を終了する場合、使用者は、管理組合に対し解約希望日の1か月前迄に、所定の書式「バイク置場使用申込・解約・変更等申請書」（様式第16号）を提出するものとする。

## （遵守事項）

第4条 バイク置場を使用する者は、以下の事項を遵守すること。

- (1) 敷地内は降車して手押しで移動するものとし、指定されている区画に整然と駐輪すること。
- (2) バイク置場に表示されている指示に従い、また、周囲の状況をよく把握するなど安全面での注意を怠らないこと。
- (3) 火災・爆発等の恐れがあるもの及び危険物や悪臭を発生する物などを積載した車輛は駐輪しないこと。
- (4) バイク置場には、バイク置場使用契約第3条記載の車輛以外のいかなる物品も放置してはならないこと。
- (5) 敷地内で警笛、空ぶかしなど、他の居住者及び近隣住人に迷惑を及ぼす騒音を発しないこと。
- (6) バイク置場を離れるときは、必ずキーを抜き、スタンドを確認し、盗難及び損傷防止に注意すること。
- (7) 敷地内においては、歩行者及び退場者を最優先とすること。

- (8) 駐輪可能なバイクは所定の区画内に支障なく駐輪できる大きさ以下のものとする。
- (9) 前各号に掲げる他、管理者の指示に従うものとする。

(解 除)

第 5 条 バイク置場契約者がバイク置場使用契約に違反した場合、又は、次の各号のいずれか 1 つにでも該当したときは、管理組合は催告のうえ、本契約を解除することができる。

- (1) バイク置場使用料並びに管理費等の支払を 3 か月分以上怠ったとき。
  - (2) 本細則第 1 条第 3 項に定める届出を行わないとき。
  - (3) 本細則第 4 条に定める遵守事項に違反したとき。
  - (4) バイク置場の管理に関する管理組合の指示、注意等に従わず、管理組合がバイク置場使用者として不相当と判断したとき。
  - (5) その他、バイク置場使用者が他のバイク置場使用者に対して、著しく迷惑をかける等、管理組合がバイク置場使用者として不相当と判断したとき。
- 2 前項の場合、当該バイク置場使用契約者は速やかに指定駐輪区画を明け渡し、管理組合に返還しなければならない。

(管理者への通知)

第 6 条 バイク置場内の施設器具及び他人の車輛等を破損したときは、直ちに管理者に連絡してその指示に従うこと。

(監督責任)

第 7 条 車路及びバイク置場内での衝突事故又は車輛の破損・キズあるいは車輛の盗難等に関する責任は、使用者が負うものとし、管理組合及び管理受託者は一切責任を負わないものとする。

(管理組合の免責・使用者の賠償義務)

第 8 条 天災地変、火災、水害(台風又は豪雨による浸水、その他の損害)、盗難、悪戯その他の事由によりバイク置場内の車輛等に損害を生じても管理組合及び管理受託者は、一切その責任を負わない。

- 2 使用者は、故意又は過失により、管理組合又は他の者に損害を与えた場合には、その損害を賠償しなければならない。

(違反者に対する処置)

第 9 条 管理者は、使用者が本細則に違反し、又は違反する恐れのあるときは、当該使用者に対し、その使用を中止させ、あるいは今後の使用を禁止することができる。

(規定外事項)

第 10 条 本細則に定めのない事項については、規約又は他の使用細則の定めるところによる。

(細則の変更・改廃)

第 11 条 本細則の変更又は廃止は、(理事会の決議を経た後、) 総会の決議によるものとする。ただし、本細則の変更が規約の変更と抵触するときは、規約の変更を経なければ、変更することができない。

(附 則)

第 1 条 本細則は、管理規約発効日より実施する。

第 2 条 本細則の効力が発生する以前に、当初のバイク置場使用契約者及び使用区画を売主又はその指定する者が決定した時は、管理組合はその決定を承継する。

# 自転車置場使用細則

ウェリス六本木管理規約第15条に基づき、自転車置場の使用に関して次のとおり「自転車置場使用細則」（以下「本細則」という。）を定める。

## （自転車置場の使用者及び契約）

第1条 管理組合は、別表第2及び別添の図に示す自転車置場について、区分所有者との間で、別に定める自転車置場使用契約を締結することができる。当該契約は、原則1住戸1台までとする。ただし、第3条第1項に該当する場合はこの限りでない。

- 2 自転車置場の使用は、2段式ラック収容可能自転車規格サイズに見合う規定の自転車のみとする。
- 3 契約期間は、自転車置場の使用契約を締結した日から1年間とし、事後の契約においては、自転車置場使用契約者の解約の申し出又は自転車置場契約解除の通告がない場合は、1年間毎に更新される。
- 4 前各項に基づく届出は、所定の書式「自転車置場使用申込・解約・変更等申請書」（様式第17号）を提出することにより行うものとする。

## （使用者の決定）

第2条 管理組合は、自転車置場の使用申込を受けたときは、管理組合において、抽選等により使用者を決定する。

## （空き区画の使用）

第3条 管理組合は、前条により自転車置場に空き区画が生じた場合には、自転車置場使用契約の締結の希望者を募り、2台目以上の使用を認めるものとする。また、希望者が複数おり、自転車置場の空き台数を超える場合は、台数が少ないものを優先することとし、抽選等により使用者を決定する。

2 前項による2台目以上の駐車場利用者は、1台目の自転車置場利用希望者が現れた場合、自転車置場の使用契約台数が多い者から順に自転車置場使用契約解消者を決定する。また、当該駐車場使用契約解消者が複数人いる場合には、管理組合にて抽選等により当該解消対象者の決定をする。当該解消対象者に決定した区分所有者は、管理組合より明け渡しの通知を受けた日から2か月を経過する日の月末までに当該使用駐車場を明け渡さなければならない。

3 自転車置場の使用者が、その所有する専有部分に居住する親族に使用者を変更するとき及び管理規約第15条第3項ただし書きに規定されている場合は、新たに使用契約の手続きをすることにより、継続して当該自転車置場を使用できるものとする。

## （ステッカーの交付）

第4条 管理組合は、前条により自転車置場の使用者を決定したときは、当該使用者に「ステッカー」を交付する。

2 前項の「ステッカー」は、自転車置場を使用する自転車等に貼らなければならないものとする。

## （使用料）

第5条 自転車置場使用料については、別表3-（2）に定める額とする。

## （契約の終了）

第6条 自転車置場の使用を終了する場合、使用者は、管理組合に対し解約希望日の1か月前迄に、所定の書式「自転車置場使用申込・解約・変更等申請書」（様式第17号）を提出するものとする。

## （遵守事項）

第7条 自転車置場を使用する者は、以下の事項を遵守すること。

- (1) 定められた場所に駐輪するとともに整理整頓に心がけ、他の使用者に迷惑をかけることのないよう注意すること。
- (2) エントランスホール、ラウンジ、車路、共用廊下、階段等の共用部分には、駐輪しないこと。
- (3) ステッカーの貼っていない自転車等は、駐輪してはならないこと。
- (4) 自転車等は必ず施錠して駐輪する等、管理は自己の責任において行うこと。

- (5) 自転車置場には指定の自転車等の他、いかなる物品も放置してはならないこと。
- (6) 自転車置場には駐輪可能な自転車等をラック内に支障なく置ける大きさのものとする。
- (7) 敷地内で警笛など、他の居住者及び近隣住人に迷惑を及ぼす騒音を発しないこと。
- (8) 前各号に掲げる他、管理者の指示に従うものとする。

(未契約自転車等の取扱い)

第 8 条 自転車置場使用契約を締結していない(ステッカーの貼付のない)自転車等は、当該自転車等を処分する旨の掲示をして、一定期間(約2週間)経過した後、理事会の決議により遺失物として取扱う。

(解 除)

第 9 条 自転車置場契約者が自転車置場使用契約に違反した場合、又は、次の各号のいずれか1つにでも該当したときは、管理組合は催告のうえ、本契約を解除することができる。

- (1) 自転車置場使用料並びに管理費等の支払を3か月分以上怠ったとき。
- (2) 本細則第1条第2項に定める届出を行わないとき。
- (3) 本細則第7条に定める遵守事項に違反したとき。
- (4) 自転車置場の管理に関する管理組合の指示、注意等に従わず、管理組合が自転車置場使用者として不相当と判断したとき。
- (5) その他、自転車置場使用者が他の自転車置場使用者に対して、著しく迷惑をかける等、管理組合が自転車置場使用者として不相当と判断したとき。

2 前項の場合、当該自転車置場使用契約者は速やかに指定駐輪区画を明け渡し、管理組合に返還しなければならない。

(管理者への通知)

第 10 条 自転車置場内の施設器具及び他人の自転車等を破損したときは、直ちに管理者に連絡してその指示に従うこと。

(監督責任)

第 11 条 自転車置場内での衝突事故又は自転車等の破損・キズあるいは自転車等の盗難等に関する責任は、使用者が負うものとし、管理組合及び管理受託者は一切責任を負わないものとする。

(管理組合の免責・使用者の賠償義務)

第 12 条 天災地変、火災、水害(台風又は豪雨による浸水、その他の損害)、盗難、悪戯その他の事由により自転車置場内の自転車等に損害を生じても管理組合及び管理受託者は、一切その責任を負わない。

2 使用者は、故意又は過失により、管理組合又は他の者に損害を与えた場合には、その損害を賠償しなければならない。

(違反者に対する処置)

第 13 条 管理者は、使用者が本細則に違反し、又は違反する恐れのあるときは、当該使用者に対し、その使用を中止させ、あるいは今後の使用を禁止することができる。

(規定外事項)

第 14 条 本細則に定めのない事項については、規約又は他の使用細則の定めるところによる。

(細則の変更・改廃)

第 15 条 本細則の変更又は廃止は、(理事会の決議を経た後、)総会の決議によるものとする。ただし、本細則の変更が規約の変更と抵触するときは、規約の変更を経なければ、変更することができない。

(附 則)

第 1 条 本細則は、管理規約発効日より実施する。

第 2 条 本細則の効力が発生する以前に、当初の自転車置場使用契約者及び使用区画を売主又はその指定する者が決定した時は、管理組合はその決定を承継する。

# 屋上テラス使用細則

(屋上テラス等の管理について)

第 1 条 本マンションには、共用施設として、屋上にテラス(以下、「テラス」という。)が備えられており、テラスの管理運営は、管理組合が行うものとする。

(使用対象者)

第 2 条 テラスを使用できる者は、原則として区分所有者及びその同居者または専有部分の占有者もしくはその同居者(以下「区分所有者等」という。)、区分所有者等への来訪者(以下、「区分所有者等」を含め「使用者」という。)を対象とする。

(使用目的)

第 3 条 テラスは管理組合が業務上使用する場合を除き、区分所有者等が、専ら憩いの場としてのみ使用できるものとする。

(使用時間等の制限)

第 4 条 使用時間は原則とし午前 8 時から午後 7 時までとする。ただし、管理組合が認めた場合、これを変更できるものとする。なお、管理組合は、この変更にあたり、1701号室、1702号室、1703号室、1704号室、1705号室及び1706号室の区分所有者の承諾を事前に得るものとする。

(使用方法及び使用責任者の実施事項)

第 5 条 テラスを使用する区分所有者等は、使用責任者として次の各号に定める事項を遵守し、実施することとする。

- ①使用者に善良なる管理者の注意義務をもってテラスを使用させること。
- ②テラスを使用する場合は、使用者をテラスまで誘導し、みだりに敷地内のほかの施設等に立ち入らせないようにすること。
- ③使用者に他の区分所有者等に迷惑を及ぼさないようにすること。
- ④テラスの使用後は、テラス内の清掃・片付けを行うものとし、ゴミ等が出た場合は使用責任者の責任において処理すること。
- ⑤テラスの階下は住宅部分となっており振動音が伝わる場合もあるため、テラスの利用者は歩行時にも歩行音を極力させないように配慮すること。
- ⑥使用者に第 6 条を遵守させること。

2 同一日の同一使用時間区分に、使用責任者が複数ある場合は、互いに協力して前項に定める事項を実施するものとする。

(禁止事項)

第 6 条 テラスの使用にあたり、次に掲げる行為をしてはならないものとする。

- (1) テラス等内の備品等を傷つけること。
- (2) 喫煙をすること
- (3) アルコール類を持ち込み、飲酒すること。
- (4) 騒音を発する A V 機器、カラオケ、各種楽器類等を持ち込むこと及びそれを使用すること。
- (5) 球技等を行うこと。
- (6) 火気類の使用及び煤煙や臭いを発生させること。
- (7) 騒音、振動または電波等により他の区分所有者等及び近隣住民に迷惑をかけること。
- (8) 構造体を損傷する恐れのある重量物、危険物、引火または発火の恐れのある物もしくは不潔・悪臭のある物品を持ち込むこと。

- (9) ペットの持ち込み。(盲導犬等ならびに管理組合が他の利用者に影響がないと判断される場合を除く。)
- (10) 発生したゴミを放置すること。
- (11) 広告宣伝、販売を目的として利用すること。
- (12) 宿泊すること。
- (13) 特定の政治活動または宗教活動等のために不特定多数の人を招き入れないこと。
- (14) その他、公序良俗に反する行為ならびに他の使用者・区分所有者等及び近隣住民に迷惑や危害を及ぼす行為をすること。

(管理組合等の免責等)

第 7 条 利用者が、テラスの利用に伴い被った損害については、管理組合及び管理受託者は、一切の責を負わない。

(原状回復義務)

第 8 条 テラスの使用者が、故意または過失によりテラス内の設備等を破損し、または備品等を破損若しくは紛失した場合は、使用責任者は、直ちに管理組合に届け出るとともに、管理組合からその修復費用等の請求を受けた場合は、これに従うものとする。

(損害賠償)

第 9 条 テラスの使用者が故意または過失により他の区分所有者等及び近隣住民等に損害を与えた場合は、使用責任者は管理組合または被害者の請求に応じ損害を賠償するものとする。

(管理組合の指示等)

第 10 条 管理組合は、テラスの使用状況及び本使用細則等に基づき、使用方法について使用責任者及び使用者に注意・指示等を行うことができるものとし、使用責任者及び使用者は、これに従うものとする。

(使用の制限・禁止等)

第 11 条 管理組合は、規約の変更や修繕工事等のやむを得ない事由により、テラスの使用を制限または禁止することができる。

(管理組合の通知等)

第 12 条 管理組合は、第 10 条及び第 11 条の注意・指示及び使用の制限・禁止を遵守しない使用責任者または使用者にテラスの使用制限、中止または以後の使用を承認しない旨の通知をすることができるものとし、使用責任者または使用者は、これに従うものとする。

(使用細則外事項及び改廃)

第 13 条 本使用細則に定めなき事項及び本使用細則の改廃(軽微な変更を除く。)については、管理組合総会の決議によるものとする。

## 附 則

(使用細則の発効)

第 1 条 本使用細則は、規約の発効の日から効力を発するものとする。ただし、引渡し時、他通常の施設運営が困難と思われる期間においては、本施設についての使用に関して制限もしくは調整されるものとする。

## 様式等目次

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 専用使用部分修繕等工事申請書(様式第1号)               | 55 |
| 専用使用部分修繕等工事承認書(様式第2号)               | 56 |
| 専有部分の修繕等承認申請書(様式第3号)                | 57 |
| 専有部分の修繕等に係る工事計画のお知らせ(様式第4号)         | 58 |
| 専有部分の修繕等に係る調査申立書(様式第5号)             | 59 |
| 決定通知書(様式第6号)                        | 60 |
| 組合員資格届出及び変更届出書(様式第7号)               | 61 |
| 組合員資格喪失届出書(様式第8号)                   | 62 |
| 第三者使用に関する届出書兼誓約書(様式第9-1号)           | 63 |
| 代理人(専有部分の管理)の選任に関する届出書兼誓約書(様式第9-2号) | 64 |
| 代理人(専有部分の管理)の変更・解任に関する届出書(様式第9-3号)  | 65 |
| 不在届出書(様式第10号)                       | 66 |
| 重量物搬入出・設置申請書(様式第11号)                | 67 |
| ペット飼育申請書(様式第12号)                    | 68 |
| 誓約書(様式第13号)                         | 69 |
| ペット飼育終了届出書(様式第14号)                  | 70 |
| 駐車場使用契約書                            | 71 |
| 駐車場使用申込・解約・変更等申請書(様式第15号)           | 73 |
| バイク置場使用契約書                          | 74 |
| バイク置場使用申込・解約・変更等申請書(様式第16号)         | 76 |
| 自転車置場用契約書                           | 77 |
| 自転車置場使用申込・解約・変更等申請書(様式第17号)         | 79 |

平成 年 月 日

ウェリス六本木管理組合  
理事長

様

申請者  
( 号室)  
氏名

印

### 専用使用部分修繕等工事申請書

下記により、専用使用部分の修繕等の工事を実施することとしたいので、  
一般使用細則第5条(1)、専用使用部分工事等施工基準第1条第1項の規定に基  
づき申請いたします。

#### 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 日迄
- 4. 施工業者
- 5. 添付書類 設計図、仕様書、及び工程表

以上

| 縦 覧 期 間    | 理事長<br>受領印 |
|------------|------------|
| 平成 年 月 日より |            |
| 平成 年 月 日まで |            |

平成 年 月 日

\_\_\_\_\_  
様

## 専用使用部分修繕等工事承認書

○ 平成 年 月 日に申請のありました\_\_\_\_号室における専用使用部分の修繕等の工  
事については、実施することを承認します。

【条 件】

ウェリス六本木管理組合

理事長

印

平成 年 月 日

ウェリス六本木管理組合  
理事長

様

申請者

( 号室)

氏名

印

### 専有部分の修繕等承認申請書

下記の内容において、管理規約第17条、一般使用細則第5条(2)及び専有部分の修繕等に関する細則(以下「細則」という。)第4条第1項の規定に基づき、この申請書により、承認申請をします。なお、細則第8条第1項の規定により調査費用等負担金の納入を求められたときは、同条の規定に従い納入いたします。

#### 記

| 申 請 内 容                        |                                   |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| 連絡先                            | 〒 TEL                             |
| 対象住戸                           | 号室                                |
| 修繕等の名称、                        |                                   |
| 施行場所又は部位                       |                                   |
| 予 定 工 事 期 間<br>(又は着工予定日・完成予定日) | 平成 年 月 日 ( ) ~<br>平成 年 月 日 ( ) まで |
| 予 定 工 事 時 間<br>(又は工事時間帯)       | (午前・午後) 時 分 ~                     |
|                                | (午前・午後) 時 分 まで                    |
| 施 工 業 者                        | 名称(商号)                            |
|                                | 事務所の所在地                           |
| 承認申請に付帯する申請等                   |                                   |
| 添付書類                           |                                   |
|                                |                                   |
|                                |                                   |
|                                |                                   |

ウェリス六本木管理組合

## 専有部分の修繕等に係る工事計画のお知らせ

|   |         |                                   |
|---|---------|-----------------------------------|
| 対象住戸  |         | 号室                                |
| 修繕等の名称施行場所<br>又は部位  |         |                                   |
| 予定工事期間<br>(又は着工予定日<br>・完成予定日)   |         | 平成 年 月 日 ( ) ~<br>平成 年 月 日 ( ) まで |
| 予定工事時間<br>(又は工事時間帯)   |         | (午前・午後) 時 分 ~<br>(午前・午後) 時 分 まで   |
| 施工業者  | 名称(商号)  |                                   |
|   | 事務所の所在地 | 〒 TEL                             |
| 承認申請に付帯する<br>申請等  |         |                                   |
| 書面掲示又は<br>通知年月日   |         | 平成 年 月 日                          |
| <p>・この書面は、専有部分の修繕等に関する細則第6条の規定により掲示又は通知するものです。</p> <p>・上記工事計画について、管理組合に調査又は異議の申立てをするときは、この書面の掲示又は通知の日から7日以内に理由を付した書面を理事長に提出する必要があります。</p> <p>・ご不明な点については、下記へご連絡下さい。</p> <p>[連絡先]</p> <p>TEL</p> |         |                                   |

平成 年 月 日

ウェリス六本木管理組合  
理事長 様

申請者  
( 号室)  
氏名 印

## 専有部分の修繕等に係る調査申立書

下記の内容において、専有部分の修繕等に関する細則第7条の規定に基づき、この申請書により、次のとおり申立ていたします。

記

| 申 立 内 容 |           |
|---------|-----------|
| 修繕等の名称  |           |
| 連絡先     | 〒         |
| 該当住戸    | TEL<br>号室 |
| 申立事項    |           |
| 申立理由    |           |
|         |           |
|         |           |
|         |           |
|         |           |
|         |           |
|         |           |
|         |           |
|         |           |
|         |           |
|         |           |
|         |           |

※ この申立ては、専有部分の修繕等に係る工事計画の掲示又は通知の日から7日以内に、この書面を理事長に提出する必要があります。

# 決定通知書

平成 年 月 日

号室 様

ウェリス六本木管理組合  
理事長 印

平成 年 月 日付で貴殿から承認申請のあった専有部分の修繕等については、次のとおり決定いたしましたので、管理規約第17条第1項及び専有部分の修繕等に関する細則第9条第5項の規定に基づき通知をいたします。

|  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 不承認   | <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日<br>理事会決議 |
| [理由]   |  |
| <input type="checkbox"/> 承認  | <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日<br>理事会決議 |
| [承認の条件] <input type="checkbox"/> 無<br><input type="checkbox"/> 有 (以下のとおり。) |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

※ 決定内容及び該当事項は、□にチェックのあるもの。

平成 年 月 日

ヴェリス六本木管理組合  
理事長

様

## 組合員資格届出及び変更届出書

管理規約第32条、一般使用細則第4条(1)の規定に基づき届出をいたします。

### 組合員 (区分所有者)

|                        |                               |            |
|------------------------|-------------------------------|------------|
| 住戸番号<br>号室             | 組合員名 (共有名義の場合は、代表組合員を記入して下さい) |            |
|                        | ①                             | 印          |
|                        | 共有名義の場合のみ、共有者氏名を記入してください      |            |
|                        | ②                             |            |
|                        | ③                             |            |
| 引渡日(鍵の受領日)<br>平成 年 月 日 | 現住所                           | 電話番号(記入必須) |

### 緊急連絡先

| 順位 | 氏名・名称 | 緊急連絡先  |
|----|-------|--------|
| 1  | 刀がナ   | 連絡電話番号 |
| 2  | 刀がナ   | 連絡電話番号 |

平成 年 月 日

ウェリス六本木管理組合  
理事長

様

## 組合員資格喪失届出書

管理規約第32条、一般使用細則第4条(2)・(3)の規定に基づき届出をいたします。

なお、新組合員は管理規約の規定により、管理組合の指定する金融機関へ管理費等の支払い口座を開設し下記の管理費等の支払い開始日から管理費等を負担いたします。

旧組合員 号室

氏名 \_\_\_\_\_ 印

転出先 住所：〒

電話：

新組合員 住所：〒

電話：

氏名：\_\_\_\_\_ 印

変更年月日 平成 年 月 日

## 記

1. 喪失年月日 平成 年 月 日 (旧組合員)

2. 管理費等の支払い開始期日

旧組合員 平成 年 月分迄徴収

新組合員 平成 年 月分より徴収

3. 実際の入居予定年月日：平成 年 月 日

4. 誓約事項

(1) 賃貸借の有無：賃貸に出すときは、第三者に関する届出を提出致します。

(2) その他

※旧組合員の方に管理費等および使用料等の未納分がある場合には、新・旧組合員の双方で負担いたします。ただし特定承継の場合の駐車場使用料等は旧組合員が支払います。(建物の区分所有等に関する法律：第8条)

平成 年 月 日

ウェリス六本木管理組合

理事長

様

届出者

( 号室) 氏名

印

## 第三者使用に関する届出書兼誓約書

この度、私の所有する専有部分を次のとおり第三者に使用させることになりましたので、管理規約第20条第1項、一般使用細則第4条(4)の規定に基づき届出をいたします。

|                      |   |                 |            |
|----------------------|---|-----------------|------------|
| 専有部分番号               | 号室  | 使用者の<br>入居(予定)日 | 平成 年 月 日   |
| 使用者氏名                |   | 連絡先 TEL         |            |
| 区分所有者との関係(該当項目を○で囲む) | 賃借人<br>使用人  | 親子<br>その他( )    | 兄弟姉妹<br>親族 |
| 使用者の誓約事項             | 専有部分を使用するにあたり、規約・諸細則等を遵守することを誓約します。<br>※専ら住宅として使用し、事務所・SOHO等として使用いたしません。<br>平成 年 月 日<br>(使用者)<br>氏名 印 |                 |            |
| 区分所有者の連絡先又は移転先       | 住所 〒  |                 |            |
|                      | 電話番号  |                 |            |
| 使用者緊急連絡先             | 住所 〒  |                 |            |
|                      | 電話番号  |                 |            |
| 区分所有者の海外転出の場合の国内代理人  | 住所 〒  |                 |            |
|                      | 電話番号  |                 |            |
|                      | 氏名又は代理人   |                 |            |

平成 年 月 日

ウェリス六本木管理組合

理事長

様

届出者

( 号室) 氏名

印

## 代理人(専有部分の管理)の選任に関する届出書兼誓約書

この度、私の所有する専有部分の管理に関し、ウェリス六本木管理規約及び日本国弁護士法第72条の規定に接触しない範囲において、次のとおり代理人を選任するものとし、管理規約第7.5条の規定に基づき届出をいたします。なお、代理人を解任する場合は速やかに管理組合に届け出るとともに、「代理人(専有部分の管理)の変更・解任に関する届出」が受理されるまでの間、当該代理人がその責を継続するものとします。

| 専有部分番号   | 号室   | 代理人<br>選定の日 | 平成 年 月 日 |
|----------|--|-------------|----------|
| 代理人      | 住所 〒   |             |          |
|          | 電話番号   |             |          |
|          | 氏名   |             |          |
| 代理人の誓約事項 | 専有部分の管理にあたり、規約・諸細則等を遵守することを誓約します。<br>平成 年 月 日<br>(代理人)<br>氏名 印 |             |          |

平成 年 月 日

ウェリス六本木管理組合

理事長

様

届出者

( 号室) 氏名

印

## 代理人（専有部分の管理）の変更・解任に関する届出書

この度、私の所有する専有部分の管理に関し、ウェリス六本木管理規約及び日本国弁護士法第72条の規定に接触しない範囲において、次のとおり代理人を変更・解任するものとし、管理規約第75条の規定に基づき届出をいたします。なお、変更後の代理人を解任する場合は速やかに管理組合に届け出るとともに、「代理人（専有部分の管理）の変更・解任に関する届出」が受理されるまでの間、変更前の代理人がその責を継続するものとします。

(解任の代理人)

|        |      |             |          |
|--------|------|-------------|----------|
| 専有部分番号 | 号室   | 代理人<br>解任の日 | 平成 年 月 日 |
| 解任代理人  | 住所 〒 |             |          |
|        | 電話番号 |             |          |
|        | 氏名   |             |          |

(変更後の代理人)

|          |  |               |          |
|----------|--|---------------|----------|
| 専有部分番号   | 号室   | 変更代理人<br>選定の日 | 平成 年 月 日 |
| 変更代理人    | 住所 〒   |               |          |
|          | 電話番号   |               |          |
|          | 氏名   |               |          |
| 代理人の誓約事項 | 専有部分の管理にあたり、規約・諸細則等を遵守することを誓約します。<br>平成 年 月 日<br>(代理人)<br>氏名 印 |               |          |

平成 年 月 日

ウエリス六本木管理組合

理事長

様

申請者

( 号室)

氏名

印

## 不在届出書

私は、下記のとおり平成 年 月 日から平成 年 月 日まで不在にいたしますので、  
一般使用細則第4条(5)の規定に基づき届出をいたします。

1. 理 由

2. 緊急連絡先

(1) 住 所

(2) 電 話

(3) 連 絡 先

3. その他連絡事項

平成 年 月 日

ウェリス六本木管理組合  
理事長

様

申請者  
( 号室)  
氏 名

印

## 重量物搬入出・設置申請書

私が所有する専有部分に下記の重量物を搬入出・設置したいので、一般使用細則第5条(3)の規定に基づき申請をいたします。なお次の事項を遵守いたします。

1. 一般使用細則第1条(3)・(4)に該当しないこと。
2. 本件重量物等搬入出・設置に起因して第三者の生命、財産等に損害を生じた場合には私が全責任を負います。

記

|            |    |    |    |
|------------|----|----|----|
| 搬入出・設置物の名称 |    |    |    |
| 寸 法        | 全長 | 全幅 | 全高 |
| 重 量        |    |    |    |
| 設 置 場 所    |    |    |    |

以 上

管理組合記入欄

|           |          |        |     |
|-----------|----------|--------|-----|
| 管理組合受付年月日 | 平成 年 月 日 | 設置の可・否 | 可・否 |
|-----------|----------|--------|-----|

平成 年 月 日

様

## 重量物搬入出・設置承認書

平成 年 月 日に貴殿より申請のありました 号室における重量物の搬入出・設置について、実施することを承認いたします。

ウェリス六本木管理組合  
理事長

印

ウェリス六本木管理組合  
理事長

様

( 号室)  
申請者 氏名

印

区分所有者

印

## ペット飼育申請書

私は、下記のとおりペットを飼育したいので、一般使用細則第5条(4)、ペット飼育細則第7条(1)の規定に基づき別紙誓約書を添えて申請をいたします。

### 記

#### 1. 飼育するペット (体長・体高・体重は、成長時のものを記入)

|         |           |       |     |
|---------|-----------|-------|-----|
| 種類      | 小型犬・猫・小動物 | 品種名   |     |
| 性別      |           | 生後年月数 | 年 月 |
| 体長      | cm        | 体高    | cm  |
| 体重      | kg        | 色     |     |
| その他(名前) |           |       |     |

#### 2. 添付書類 誓約書

ペットの写真 1枚

狂犬病予防注射済票 (写) 1部 (小型犬を飼育する場合必要)

輸入検疫証明書 (写) 1部 (国外から持ち込む場合必要)

以上

.....  
号室 申請者 の平成 年 月 日付ペット飼育申請を ( 承認 ・ 不承認 ) する。

平成 年 月 日

ウェリス六本木管理組合

理事長

印

平成 年 月 日

ウェリス六本木管理組合  
理事長

様

( 号室)

申請者 氏名

印

区分所有者

印

## 誓 約 書

私は、平成 年 月 日付のペット飼育申請書に基づくペットの飼育にあたっては、動物の愛護及び管理に関する法律、狂犬病予防法、その他関係法令等並びにペット飼育細則を遵守します。

万一、ペット飼育細則に違反した場合並びに他の居住者又は近隣住民に迷惑を及ぼした場合若しくは共用部分等への汚損などを繰返した場合は、管理組合の指導に従うと共に、管理組合よりペットの飼育を禁止された場合でも、異議なくこれに従うことを誓約いたします。

以 上

様式 第14号

平成 年 月 日

ウェリス六本木管理組合  
理事長

様

( 号室)

申請者

氏名

印

区分所有者

印

## ペット飼育終了届出書

平成 年 月 日付承認のあるペット飼育申請・承認書に基づき、専有部内で飼育しておりました以下のペットにつき、都合により飼育を終了いたしましたので、一般使用細則第4条(6)、ペット飼育細則第7条(4)の規定に基づき届出をいたします。

<飼育を終了したペット>

|         |           |       |      |
|---------|-----------|-------|------|
| 種類      | 小型犬・猫・小動物 | 品種名   |      |
| 性別      |           | 生後年月数 | 年 ヶ月 |
| 体長      | cm        | 体高    | cm   |
| 体重      | kg        | 色     |      |
| その他(名前) |           |       |      |

号室 申請者 の平成 年 月 日付ペット飼育終了の届出を受理いたします。

平成 年 月 日

ウェリス六本木管理組合  
理事長

印

# 駐車場使用契約書

ウエリス六本木管理組合(以下「甲」という。)と (以下「乙」という。)とは、ウエリス六本木管理規約の定めに基づき、次のとおり駐車場使用契約(以下「本契約」という。)を締結する。

## (契約の目的)

第 1 条 甲は、ウエリス六本木区分所有者である乙に対し、駐車場の使用を承諾し、乙は駐車場使用料を甲に支払う。

## (駐車場所)

第 2 条 本契約による駐車場所は次のとおりとする。

駐車場区画 No \_\_\_\_\_

## (自動車の表示)

第 3 条 乙は、上記駐車場を使用する自動車の車種及び車輛登録番号(変更を含む。)をあらかじめ甲に届出なければならない。

車種 \_\_\_\_\_ 車輛ナンバー \_\_\_\_\_

## (駐車場使用料)

第 4 条 駐車場使用料は月額金 \_\_\_\_\_ 円と定め、乙は当月分を当月 5 日までに管理費等とともに、甲の指定する方法により甲に支払わなければならない。

2 乙は、使用開始月については日割計算により駐車場使用料を支払い、本契約終了月については当月分全額を支払うものとする。

3 駐車場使用料は管理規約に規定する手続きにより増減することができる。

## (乙の義務)

第 5 条 乙は駐車場の使用に際しては、駐車場使用細則及び甲又は甲の指定する者の指示を遵守しなければならない。

2 乙は自動車の車種、車輛登録番号に変更があった場合、すみやかに甲に届出なければならない。

## (乙の賠償義務)

第 6 条 乙又はその代理人、使用人、運転手、同乗者その他乙に関係する者が、故意又は過失により建物、敷地及びその附属施設並びに駐車中の他の車輛等に損害を与えたときは、乙は自己の責任において、その損害を直接相手方に賠償しなければならない。

## (甲の免責)

第 7 条 天災地変、火災、水害(台風又は豪雨による浸水、その他の損害)、盗難、悪戯その他の事由により駐車場内の車輛等に損害を生じても管理組合及び管理受託者は、一切その責任を負わない。

## (譲渡・転貸の禁止)

第 8 条 乙は本契約上の権利義務を第三者に譲渡又は転貸してはならない。但し、本管理規約第 15 条第 4 項の場合は乙の責任と負担により占有者に使用させることができる。

## (契約期間及び更新)

第 9 条 本契約の有効期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までとする。ただし、期間満了の 1 か月前迄に甲又は乙より解約の申し出がないときは、本契約は更に 1 か年更新されるものとし、以後同様とする。

(解 約)

第10条 本契約期間中に解約しようとするときは、乙は1か月前迄に甲に予告しなければならない。ただし、乙は第4条に定める駐車場使用料相当額の1か月分を解約金として甲に支払うことにより、即時本契約を解約することができる。

(解 除)

第11条 乙が次の各号のいずれか1つにでも該当したときは、甲は催告のうえ、本契約を解除することができる。

- (1) 駐車場使用料並びに管理費等の支払を3か月分以上怠ったとき。
- (2) 駐車場使用細則第1条第3項に定める届出を行わないとき。
- (3) 駐車場使用細則第4条に定める遵守事項に違反したとき。
- (4) 駐車場の管理に関する管理組合の指示、注意等に従わず、不相当と判断したとき。
- (5) その他、駐車場契約者が他の駐車場契約者に対して、著しく迷惑をかける等、管理組合が駐車場契約者として不相当と判断したとき。

2. 前項の場合、当該駐車場契約者は速やかに指定駐車区画を明け渡し、管理組合に返還しなければならない。

(契約の終了)

第12条 乙が、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、本契約は終了する。

(協議による解決)

第13条 本契約に定めがない事項については、甲・乙互いに誠意をもって協議の上解決するものとする。

本契約の成立の証として契約書2通を作成し、甲及び乙が記名押印したうえ、各自1通を保有するものとする。

平成 年 月 日

甲 ウェリス六本木管理組合  
理事長

印

乙 ( 号室)  
区分所有者

印

平成 年 月 日

ウェリス六本木管理組合  
理事長 様

申請者  
( 号室)  
氏 名

印

### 駐車場使用申込・解約・変更等申請書

私は、駐車場の使用申込・解約・変更をしたいので、一般使用細則第5条(5)及び駐車場使用細則第1条又は第3条の規定に基づき申請をいたします。

なお、使用にあたっては、駐車場使用細則並びに駐車場使用契約書の各条項を遵守いたします。

◆種 別 ※該当する項目番号に○を付けてください

- 1. 使用申込
- 2. 解約申込
- 3. 使用者変更

◆申込・解約・変更年月日  
平成 年 月 日

◆駐車場使用者  
※種別3を選択した場合

氏名(同居人)

以上

管理組合記入欄

| 受付年月日 | 平成 年 月 日 | 使用・解約・変更<br>の可・否 | 可 ・ 否 |
|-------|----------|------------------|-------|
|       |          |                  |       |

平成 年 月 日

様

### 駐車場使用申込・解約・変更承認書

平成 年 月 日に貴殿より申請のありました駐車場使用申込・解約・変更について、承認いたします。

ウェリス六本木管理組合  
理事長

印

# バイク置場使用契約書

ウェリス六本木管理組合(以下「甲」という。)と (以下「乙」という。)  
とは、ウェリス六本木管理規約の定めに基づき、次のとおりバイク置場使用契約(以下「本契約」という。)  
を締結する。

## (契約の目的)

第 1 条 甲は、ウェリス六本木区分所有者である乙に対し、バイク置場の使用を承諾し、乙はバイク置場使用料を甲に支払う。

## (駐輪場所)

第 2 条 本契約による駐輪場所は次のとおりとする。

駐輪場所 番号 \_\_\_\_\_

## (バイクの表示)

第 3 条 乙は、上記バイク置場を使用する車種及び車輛登録番号(変更を含む。)をあらかじめ甲に届出なければならぬ。

車種 \_\_\_\_\_ 車輛登録番号 \_\_\_\_\_

## (バイク置場使用料)

第 4 条 バイク置場使用料は月額 金 \_\_\_\_\_ 円と定め、乙は当月分を当月 5 日までに管理費等とともに、甲の指定する方法により甲に支払わなければならない。

2 乙は、使用開始月については日割計算によりバイク置場使用料を支払い、本契約終了月については当月分全額を支払うものとする。

3 バイク置場使用料は管理規約に規定する手続きにより増減することができる。

## (乙の義務)

第 5 条 乙はバイク置場の使用に際しては、バイク置場使用細則及び甲又は甲の指定する者の指示を遵守しなければならない。

2 乙はバイク置場の車種、車輛登録番号に変更があった場合、すみやかに甲に届出なければならない。

## (乙の賠償義務)

第 6 条 乙又はその代理人、使用人、運転手、同乗者その他乙に関係する者が、故意又は過失により建物、敷地及びその附属施設並びに駐輪中の他の車輛等に損害を与えたときは、乙は自己の責任において、その損害を直接相手方に賠償しなければならない。

## (甲の免責)

第 7 条 天災地変、火災、水害(台風又は豪雨による浸水、その他の損害)、盗難、悪戯その他の事由によりバイク置場内の車輛等に損害を生じても管理組合及び管理受託者は、一切その責任を負わない。

## (譲渡・転貸の禁止)

第 8 条 乙は本契約上の権利義務を第三者に譲渡又は転貸してはならない。但し、本管理規約第 15 条第 4 項の場合は乙の責任と負担により占有者に使用させることができる。

(契約期間及び更新)

第9条 本契約の有効期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までとする。ただし、期間満了の1か月前迄に甲又は乙より解約の申し出がないときは、本契約は更に1か年更新されるものとし、以後同様とする。

(解約)

第10条 本契約期間中に解約しようとするときは、乙は1か月前迄に甲に予告しなければならない。ただし、乙は第4条に定めるバイク置場使用料相当額の1か月分を解約金として甲に支払うことにより、即時本契約を解約することができる。

(解除)

第11条 乙が次の各号のいずれか1つにでも該当したときは、甲は催告のうえ本契約を解除することができる。

- (1) バイク置場使用料並びに管理費等の支払を3か月分以上怠ったとき。
- (2) バイク置場使用細則第1条第3項に定める届出を行わないとき。
- (3) バイク置場使用細則第4条に定める遵守事項に違反したとき。
- (4) バイク置場の管理に関する管理組合の指示、注意等に従わず、不相当と判断したとき。
- (5) その他、バイク置場契約者が他のバイク置場契約者に対して、著しく迷惑をかける等、管理組合がバイク置場契約者として不相当と判断したとき。

2 前項の場合、当該バイク置場契約者は速やかに指定駐輪区画を明け渡し、管理組合に返還しなければならない。

(契約の終了)

第12条 乙が、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したときは、本契約は終了する。

(協議による解決)

第13条 本契約に定めがない事項については、甲・乙互いに誠意をもって協議の上解決するものとする。

本契約の成立の証として契約書2通を作成し、甲及び乙が記名押印したうえ、各自1通を保有するものとする。

平成 年 月 日

甲 ウェリス六本木管理組合  
理事長

印

乙 ( 号室)  
使用者

印

平成 年 月 日

ウェリス六本木管理組合  
理事長

様

申請者  
( 号室)  
氏 名

印

## バイク置場使用申込・解約・変更等申請書

私は、バイク置場を使用申込・解約・変更をしたいので、一般使用細則第5条(6)、バイク置場使用細則第1条又は第3条の規定に基づき申請をいたします。

なお、使用にあたっては、バイク置場使用細則並びにバイク置場使用契約書の各条項を遵守いたします。

◆種 別 ※該当する項目番号に○を付けてください

1. 使用申込
2. 解約申込
3. 使用者変更

◆駐輪場所 (番号) \_\_\_\_\_

◆申込・解約・変更年月日 平成 年 月 日

◆バイク置場使用者 ※種別3を選択した場合

氏名(同居人)

以上

管理組合記入欄

| 受付年月日 | 平成 年 月 日 | 使用・解約・変更の<br>可・否 | 可・否 |
|-------|----------|------------------|-----|
|       |          |                  |     |

平成 年 月 日

様

## バイク置場使用申込・解約・変更承認書

平成 年 月 日に貴殿より申請のありましたバイク置場使用申込・解約・変更について、承認いたします。

ウェリス六本木管理組合  
理事長

印

# 自転車置場使用契約書

ウェリス六本木管理組合(以下「甲」という。)

(以下「乙」という。)

とは、ウェリス六本木管理規約の定めに基づき、次のとおり自転車置場使用契約(以下「本契約」という。)を締結する。

(契約の目的)

第 1 条 甲は、ウェリス六本木区分所有者である乙に対し、自転車置場の使用を承諾し、乙は自転車置場使用料を甲に支払う。

(駐輪場所)

第 2 条 本契約による駐輪場所は次のとおりとする。

駐輪場所 ①1 台目：番号 \_\_\_\_\_ ②2 台目：番号 \_\_\_\_\_

(使用台数の届出)

第 3 条 乙は、上記自転車置場を使用する自転車等の使用台数(変更を含む。)をあらかじめ甲に届出なければならぬ。

(区画の制限等)

第 4 条 自転車置場には、区画寸法内に収まり出入り等に支障がない自転車(電気式自転車・原動機付自転車を含む。)のみが駐輪できるものとする。

(自転車置場使用料)

第 5 条 自転車置場使用料は①月額金 \_\_\_\_\_ 円 ②金 \_\_\_\_\_ 円と定め、乙は当月分を当月 5 日までに管理費等とともに、甲の指定する方法により甲に支払わなければならない。

2 乙は、使用開始月及び本契約終了月について日割計算は行わず、自転車置場使用料については当月分全額を支払うものとする。

3 自転車置場使用料は管理規約に規定する手続きにより増減することができる。

(乙の義務)

第 6 条 乙は自転車置場の使用に際しては、自転車置場使用細則及び甲又は甲の指定する者の指示を遵守しなければならない。

2 乙は自転車置場に駐輪する台数の変更があった場合は、すみやかに甲に届出なければならない。

(乙の賠償義務)

第 7 条 乙又はその代理人、使用人、その他乙に関係する者が、故意又は過失により建物、敷地及びその附属施設並びに駐輪中の他の自転車等に損害を与えたときは、乙は自己の責任において、その損害を直接相手方に賠償しなければならない。

(甲の免責)

第 8 条 天災地変、火災、水害(台風又は豪雨による浸水、その他の損害)、盗難、悪戯その他の事由により自転車置場内の自転車等に損害を生じても管理組合及び管理受託者は、一切その責任を負わない。

(譲渡・転貸の禁止)

第9条 乙は本契約上の権利義務を第三者に譲渡・転貸してはならない。但し、本管理規約第15条第4項の場合は管理組合に届け出をすることにより占有者に使用させることができる。

(契約期間及び更新)

第10条 本契約の有効期間は、①平成 年 月 日から平成 年 月 日 \*\*\*\*  
②平成 年 月 日から平成 年 月 日までとする。ただし、期間満了の1か月前迄に甲又は乙より解約の申し出がないときは、本契約は更に1か年更新されるものとし、以後同様とする。

(解約)

第11条 本契約期間中に解約しようとするときは、乙は1か月前迄に甲に予告しなければならない。ただし、乙は第5条に定める自転車置場使用料相当額の1か月分を解約金として甲に支払うことにより、即時本契約を解約することができる。

(解除)

第12条 乙が次の各号のいずれか1つにでも該当したときは、甲は催告のうえ本契約を解除することができる。

- (1) 自転車置場使用料並びに管理費等の支払を3か月分以上怠ったとき。
- (2) 自転車置場使用細則第1条第2項に定める届出を行わないとき。
- (3) 自転車置場使用細則第7条に定める遵守事項に違反したとき。
- (4) 自転車置場の管理に関する管理組合の指示、注意等に従わず、不相当と判断したとき。
- (5) その他、自転車置場契約者が他の自転車置場契約者に対して、著しく迷惑をかける等、管理組合が自転車置場契約者として不相当と判断したとき。

2 前項の場合、当該自転車置場契約者は速やかに指定駐輪区画を明け渡し、管理組合に返還しなければならない。

(契約の終了)

第13条 乙が、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したときは、本契約は終了する。

(協議による解決)

第14条 本契約に定めがない事項については、甲・乙互いに誠意をもって協議の上解決するものとする。

本契約の成立の証として契約書2通を作成し、甲及び乙が記名押印したうえ、各自1通を保有するものとする。

平成 年 月 日

甲 ウェリス六本木管理組合  
理事長 印

乙 ( 号室)  
使用者 印

平成 年 月 日

ウェリス六本木管理組合  
理事長 様

申請者  
( 号室)  
氏 名 印

## 自転車置場使用申込・解約・変更等申請書

私は、自転車置場を使用申込・解約・変更をしたいので、一般使用細則第5条(7)、自転車置場使用細則第1条又は第6条の規定に基づき申請をいたします。

なお、使用にあたっては、自転車置場使用細則並びに自転車置場使用契約書の各条項を遵守いたします。

|                              |          |   |  |
|------------------------------|----------|---|--|
| 申込・解約・変更 年月日                 | 平成 年 月 日 |   |  |
| 申込・解約・変更<br>※いずれかに○を付してください。 | 一般用      | 台 |  |
|                              |          | 台 |  |
|                              | 合計       | 台 |  |

(注) 自転車置場は、利用できる車種・寸法等に制限があります。使用台数は、区画内に収容可能な台数が限度となりますので、それ以上の駐輪はお控え下さい。

以上

### 管理組合記入欄

|       |          |                  |     |
|-------|----------|------------------|-----|
| 受付年月日 | 平成 年 月 日 | 使用・解約・変更<br>の可・否 | 可・否 |
|-------|----------|------------------|-----|

平成 年 月 日

様

## 自転車置場使用申込・解約・変更承認書

平成 年 月 日に貴殿より申請のありました自転車置場使用申込・解約・変更について、承認いたします。

ウェリス六本木管理組合  
理事長 印

# 理事会運営組合組織細則

この細則は、管理規約第71条に基づき管理組合理事会の組織及び管理組合の運営等を円滑に実施するため、組織運営全般にわたる細則を定めるものである。

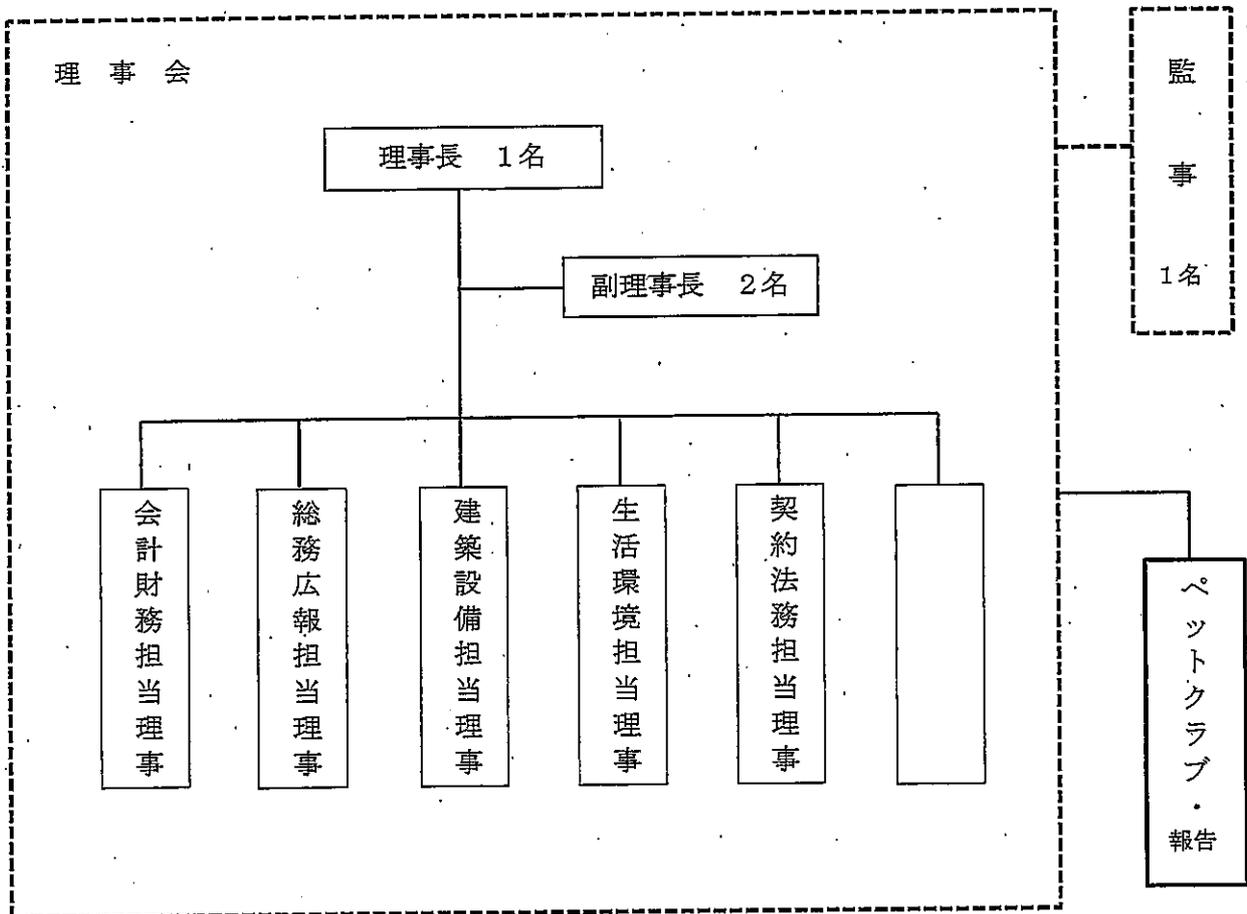
## (目的)

第1条 管理組合役員及び理事会の業務・運営等については、管理規約第6章「管理組合」第3節「役員」、及び第5節「理事会」によるもののほかこの細則に定める。

また、その他の各細則に未記述の(疑義及び細則外事項)については、理事会決議事項とし、この理事会運営組織細則第6条による「規準等の策定」を適用し、「規準」として明文化するものである。

## (組織図)

第2条 管理組合理事会の組織図は以下のとおり。



※ 組織表の空白欄は、必要な業務が発生した場合、理事会議決によりその業務を追加(担当理事(兼務))対処することが出来る。

また、担当理事は兼務することが出来る。

理事長・副理事長は、適時適切に、全ての業務に参加することが出来る。

(業務内容)

第3条 原則として、管理組合役員の業務内容は、概ね以下のとおりとする。

- (1) 理事長 管理規約第39条による職務の実施  
管理組合の管理者として、管理組合（理事会）を代表し、管理組合（理事会）業務を統括する。
- (2) 副理事長 管理規約第40条による職務の実施  
理事長を補佐し、理事長に事故あるときは、その職務を代理し、理事長が欠けた時にはその職務を行う。
- (3) 理事 管理規約第41条による職務の実施
  - ① 会計財務担当理事 管理組合（理事会）が行う管理費の収納・保管・運用・支出等の会計業務「収納、支払の経理」「金銭の出納」「組合財産の管理」「予算、決済その他の会計事務」「管理組合の収支決算・収支予算（管理保守等の契約を含む）」を行う。
  - ② 総務広報担当理事 管理組合（理事会）の業務全般（行事を含む）を把握、統括し業務全体の円滑な運営、遂行（管理組合以外の外部との交渉業務を含む）を図ると同時に、組合員全体に対し、管理組合（理事会）の活動状況等（広告・掲示物）の広報資料の作成、配布業務等を行う。  
また、理事会議事録等、会議を書記する。
  - ③ 建築設備担当理事 管理組合（理事会）が行う、当マンションの共用施設全般の管理運営を行う。  
建物全体の建築・設備・営繕等について、把握・管理・改善・提案等を行う。（外部へ発注の設備等点検修理の把握確認を含む）  
長期修繕計画等の検討を行う。
  - ④ 生活環境担当理事 管理組合（理事会）が実施する、当マンションの共用施設全般の管理・運営に携わり、これを実施すると共に、利用方法等の検討を行い、改善策等の提案を行う。  
「安全・防犯・防災全般」「規約・規則・マナー等に違反する事象」に適切な対処対応を行う。
  - ⑤ 契約法務担当理事  
ア 管理組合（理事会）が実施する、当マンションの共用施設全般の管理・運営に係る業務を把握し以下を行う。  
各種全ての契約等について適切な実施を行う。  
イ 「規約」・「管理委託契約」等の不備・不具合等の改善を行うと共に改善策を策定し提案を行う。  
ウ 管理組合の業務内容が、規約等の沿ったもの（規約対応）かどうか適切な判断・助言等の実施
- (4) 監事 管理規約第42条による職務の実施  
管理組合（理事会）が実施する、管理組合財産状況と理事会業務の執行状況について、監査し総会に報告する。

(役員 の 選 出)

第 4 条 管理規約第 3 6 条による。

管理組合理事会の理事及び監事は、以下の方法で選出する。

- (1) 区分所有者の立候補の中から選出し、総会の承認決議を得て選出する。
- (2) 立候補者が規約に定める充足数に満たない場合は、状況を勘案し、理事会にて区分所有者に対し個別の協力を要請、選出し、総会の承認決議を得る。
- (3) 前(1)・(2)項の選出の作業を待っても、規約に定める定足数に満たない場合は、区分所有者を対象とする「管理組合役員輪番制」の実施による選出後、総会の承認決議を得る。
- (4) 前(3)項による「管理組合輪番制」は、初回通常総会の第 5 議案によるものとする。
- (5) 理事・監事の任期は 2 年であることから、理事半数の隔年の交代とし選出する。  
監事は 2 年満期での交代・選出する

(管理組合役員就任義務)

第 5 条 組合員は、理事および監事（以下、単に役員という）に就任する義務を等しく負う。

- 2 組合員が一時的理由により役員就任要請を辞退する場合は、書面によって管理組合に提出しなければならない。
- 3 前項の一時的理由による辞退は 3 回まで認めることとする。
- 4 組合員の役員就任辞退の理由が一時的なものでない場合や、3 回を超える辞退については、別に定める管理組合活動負担金を管理組合に納入することをもって、1 期（1 年）分の役員就任義務を免除する。
- 5 一時的理由もしくは管理組合活動負担金による免除にかかわらず、役員就任予定年度の変更は行わない。

(専門委員会の設置)

第 6 条 管理規約第 5 6 条による。

専門委員会の構成等

- (1) 委員の選出は、調査検討の特定の課題について、状況を把握の上、知識経験等を十分に勘案し理事会にて人選、選出する。
- (2) 理事が委員に選出された場合は、兼任するものとする。
- (3) 委員会は、調査検討の特定の課題について、組合員多数の意見等を聴取・収集し検討するものとする。
- (4) 委員会は、理事会の要請（指示）により、活動するものとする。
- (5) 委員会は、調査検討した結果を理事会に報告・具申するものとする。

(「規準等の策定」(細則外事項の定め))

第 7 条 当該細則を含め、各細則における未記述の（疑義及び細則外事項）に対する取り扱いの取り決めは、以下のとおりとする。

- (1) 「規準」：「理事会決議事項」等の決議により策定され「文書化」されたものの表示を統一し「規準」とする。
- (2) 「書式」：書面（申請書・届出書・申込書等）の表示を、統一し「書式」とする。

- (3) 上記「規準」及び「書式」は、理事会の決議により、策定・破棄・改定を行う事が出来る。
- (4) 理事会は前期(3)の決議後、採用すると共に、次回総会に報告し、承認を得るものとする。

(活動必要経費・報酬)

第8条 管理規則38条2項により、各種の理事活動の必要経費対応として「活動費」を下記のとおり支出する。

理事長 : 5,000円/月

その他の役員 : 3,000円/月

なお、理事会への出席等を勘案し、支出するものとする。

(附則)

第9条 この管理組合理事会組織細則は、第1期の理事会の「暫定」細則とし暫定使用することとする。

次期総会その他の作業「規則・細則等の変更」・「管理委託契約書の見直し」と合わせ議案として提案、総会決議の上その後に制定・執行するものとする。

# 会計処理細則

## 第 1 章 総 則

### (目 的)

第 1 条 この細則は、ウェリス六本木管理組合（以下管理組合という）管理規約第 7 1 条に基づき、組合が行う業務の会計に関し必要な事項を定め、会計処理を迅速かつ正確に処理し、管理組合の収支の状況及び財産の状態を明らかにして、真実明瞭な報告の提供と効率的運営を図ることを目的とする。

### (適用範囲)

第 2 条 この細則は、管理組合の会計に関する事項に適用する。

### (会計担当者)

第 3 条 会計担当者は、会計財務担当理事がこれに当たる（以下会計担当者という）。

2 会計担当者は、管理組合の収納、支払の経理、金銭の出納、物品及び不動産の管理、予算、決算その他の会計事務を行うと共に、必要に応じて収支状況を理事会に報告する。

3 会計担当者は会計担当補助者を任命し、前項の事項を補助させることができる。

### (管理会社への委託)

第 4 条 会計担当者は、その会計事務の一部を理事会の承認を経て管理会社へ委託できる。

2 会計担当者は、委託した業務を管理、監督しなければならない。

### (会計担当者の異動)

第 5 条 会計担当者に異動があったときは、物品、現金、関係帳簿、書類について照合、確認し、帳簿については最終記帳の次に引継ぎ日を記載し、引継ぎを終えた旨を記載した引継ぎ目録に両者署名押印するものとする。

## 第 2 章 会 計 原 則

### (会計処理の原則)

第 6 条 会計処理の原則及び手続は、管理規約、この細則の定めによるほか一般に公正妥当と認められる会計基準に準拠するものとする。

### (一般原則)

第 7 条 管理組合は、次に掲げる原則に従って、計算書類（収支決算書及び貸借対照表をいう。以下同じ。）を作成しなければならない。

2 計算書類は、収支及び財産の状況に関する真実な内容を明瞭に表示するものでなければならない。

3 計算書類は、正規の簿記の原則に従って正しく記帳された会計帳簿に基づいて作成しなければならない。

4 会計処理の原則及び手続並びに計算書類の表示方法は、毎会計年度これを継続して適用し、みだりに変更してはならない。

5 重要性の乏しいものについては、会計処理の原則及び手続並びに財務諸表の表示方法の適用に際して、本来の厳格な方法によらず、他の簡便な方法によることができる。

(計算書類の科目)

第 8 条 計算書類の科目は、その性質を示す適当な名称で表示するものとする。

(計算書類の注記)

第 9 条 計算書類には、その作成に関する重要な会計方針並びに収支及び財産の状況を明らかにするために必要な事項を注記するものとする。

(会計区分)

第 10 条 計算書類は、管理規約第 26 条の定める管理費等の収支について、一般会計と特別会計に区分して処理しなければならない。

2 一般会計は、管理規約第 28 条の管理費に関する収支と、管理規約第 30 条の使用料収入から管理費に振り替えられる額について処理するものとする。

3 特別会計は、管理規約第 29 条の修繕積立金に関する収支と、管理規約第 30 条の使用料収入の修繕積立金に振り替えた額について処理するものとする。

(予算の一般原則)

第 11 条 予算は事業計画に基づいて作成しなければならない。

2 収入及び支出は、原則として収支に関する予算に基づいて行わなければならない。

(予算の内容)

第 12 条 予算書は、当該会計年度において見込まれる全ての収入及び支出の内容を明らかにするものでなければならない。

(予算の様式)

第 13 条 予算書は、別表 1 の様式に準じて作成するものとする。

(収支計算書の内容)

第 14 条 収支計算書は、当該会計年度における全ての収入及び支出の内容を明らかにするものでなければならない。

2 管理組合の活動状況を明らかにするための収支は、資金の増加を収入とし、資金の減少を支出として計算される。

資金の範囲は現金及び短期金銭債権・債務とする。

3 収入及び支出は、総額によって記載することを原則とし、収入の項目と支出の項目とを直接に相殺することによってその全部又は一部を収支計算書から除去してはならない。

(収支計算書の構成)

第 15 条 収支計算書は、収支の予算額と対比して表示しなければならない。

予算額と決算額との差異が著しい項目については、その理由を備考欄に記載するものとする。

(貸借対照表の内容)

第16条 貸借対照表は、当該会計年度末現在におけるすべての資産、負債及び正味財産の状況を明らかにするものでなければならない。

2 資産、負債及び正味財産は総額によって記載することを原則とし、資産の項目と負債又は正味財産の項目とを相殺することによって、その全部又は一部を貸借対照表から除去してはならない。

3 管理費会計及び修繕積立金会計の貸借対照表に計上する資産は、管理規約第28条に定める通常の管理に要する経費又は管理規約第29条に定める特別の管理に要する経費に充当することが可能な資産とする。

従って、建物の敷地、建物の共用部分、共用部分の改修に係る資本的支出及び什器備品等の管理規約第28条に定める通常の管理に要する経費又は管理規約第29条に定める特別の管理に要する経費に充当することが予定されない資産（但し当該経費の前払金等の経過勘定を除く）については、管理費会計及び修繕積立金会計の貸借対照表に計上しない。

(貸借対照表の区分)

第17条 貸借対照表は、資産の部、負債の部及び正味財産の部に区分しなければならない。

(貸借対照表の様式)

第18条 貸借対照表は、別表2の様式に準じ作成するものとする。

(資産の貸借対照表価額)

第19条 貸借対照表に関する資産の価額は原則として当該資産の取得価額を基礎として計上しなければならない。

2 資産の取得価額は原則として購入対価に取引費用等の付随費用を加算して決定される。交換、受贈等によって取得した資産の取得価額はその取得時における公正な評価額とする。

(特別の会計の設定)

第20条 管理規約第29条に定める会計区分のほか、特別の目的を定めて徴収した資金を財源として組合活動を行う場合には、当該活動状況を明らかにするために特別会計を設けなければならない。

2 管理規約第29条に定める会計区分のほか、将来の特定の支出に備えるため、又は、特定の資金を区分して管理するための特別の会計を設けることができる。

(特別の会計の計算書類)

第21条 特別の会計を設けた場合は、会計区分ごとの活動状況を明らかにするため計算書類を作成しなければならない。

### 第3章 計算書類及び帳簿

(計算書類及び帳簿の種類)

第22条 会計に関して作成する計算書類及び帳簿は、次のとおりとする。

(1) 計算書類

① 収支予算書

- ②収支計算書（収支予算書と同形式）
- ③貸借対照表
- ④財産目録（別表3）
- ⑤附属書類（未収金明細書、月次収支計算書、備品目録）

(2) 会計帳簿

- ①主要簿（仕訳帳、総勘定元帳）
- ②補助簿（現金出納帳、預金出納帳、管理費台帳、備品台帳等）

(会計書類の保存期間及び処分)

第23条 会計に関する帳簿、伝票及び書類の保存期間は、別表4に定めるところによる。

(帳簿への記入)

第24条 取引は全ての取引の正当なことを証すべき証拠書類によって、取引が発生した都度伝票を起こし、理事長の決裁を得たうえ、関係帳簿へ記帳しなければならない。

## 第4章 収入及び支出

(納付の請求)

第25条 会計担当者は、債務者に支払いの請求をする必要があるときは、請求書により債務者に対し請求するものとする。

(使用料等の徴収)

第26条 会計担当は、使用細則等に基づき施設・器具等を使用したものから、その都度現金で使用料を徴収しなければならない。

2 徴収した使用料は原則として、遅滞なく銀行に預け入れなければならない。

(督促)

第27条 会計担当者は納入期限までに払い込みをしないものに対し、払い込みを督促し、収入の確保を図らなければならない。

2 督促業務に関しての手続等については、別に定める「管理費等督促基準」(当細則第39条に基づく)による。

(領収書の徴収)

第28条 会計担当者は、支払をするときは、直ちに相手から領収書を徴しなければならない。

(資金の管理)

第29条 組合の資金の管理運用については、別に定める「資金管理細則」によるものとする。

(小口現金)

第30条 会計担当者は、日々の現金支払いにあてるため、20万円を限度とし小口現金を置くことが出来る。

## 第5章 予算及び決算

### (予算の作成)

第31条 会計担当者は、毎会計年度の予算案を作成し、会計年度開始1ヶ月前までに理事長に提出しなければならない。

2 理事長は、毎会計年度開始前に理事会の決議を経て、総会に提出し、その決議を受けなければならない。

### (予算の流用)

第32条 大、中科目については、その相互間において予算を流用することが出来ない。

2 小科目相互間において、理事長が必要と認めるとき理事会の決議を経て使用することができる。

### (予算費)

第33条 予算費は、理事長が必要と認めるとき、理事会の決議を経て使用することができる。

### (予算の実行)

第34条 予算の実行は、会計担当者が理事長の指示に基づいて、その事務を行う。

### (決算)

第35条 会計担当者は、会計年度ごとに決算書を作成し、通常総会の4週間前までに理事長に提出しなければならない。

2 理事長は前項の決算書に監事の意見を付し、理事会及び総会に提出し、その承認を得なければならない。

## 第6章 会計監査

### (監査機関)

第36条 会計監査の実施は、管理規約第42条に規定する監事がこれを行う。

### (監事の監査権限)

第37条 監事は、監査のため会計担当者に対して、現金、預金通帳、証拠書類の呈示、事実の説明、資料の提出、その他監査に必要な事項を要求することができる。

### (監査の時期)

第38条 監事は、決算時を含む半期毎に監査を実施しなければならない。

2 監事は前項の時の他、必要と認められた場合、随時監査を行うことが出来る。

### (疑義及び細則外事項)

第39条 この細則に疑義が生じたとき、又は細則に定めのない事項については、理事会により基

準を定め対処するものとする。

(細則の改廃)

第 4 0 条 この細則は変更又は廃止は、総会の決議「管理規約第 4 8 条 2 項」を経なければならぬ。

(附 則)

第 4 1 条 この細則は平成 2 7 年 2 月 1 日以降暫定的に適用し、次回通常総会で議決後執行することとする。

第2期 収支予算書【管理費】

[2015年●月●●日 現在]

20●●年10月01日 ~ 20●●年05月31日

ウエリス六本木管理組合

| 大科目        |             | 勤定科目   |                | 小科目 |     | 前期決算額 | 予算額 | 増減 | 備考 |
|------------|-------------|--------|----------------|-----|-----|-------|-----|----|----|
| 大科目        | 中科目         | 中科目    | 小科目            | 大科目 | 小科目 |       |     |    |    |
| 収入の部       |             |        |                |     |     |       |     |    |    |
| 管理費収入      | 1. 管理費収入    |        | 管理費収入          |     |     |       |     |    |    |
| 使用料収入      | 1. 使用料収入    |        |                |     |     |       |     |    |    |
|            |             |        | (1)TV共視聴設備利用料  |     |     |       |     |    |    |
|            |             |        | (2)駐車場使用料      |     |     |       |     |    |    |
|            |             |        | (3)バイク置場使用料    |     |     |       |     |    |    |
|            |             |        | (4)自転車置場使用料    |     |     |       |     |    |    |
| 資産運用収入     | 1. 資産運用収入   |        |                |     |     |       |     |    |    |
|            |             |        | (1)受取利息収入      |     |     |       |     |    |    |
| その他の収入     | 1. その他の収入   |        |                |     |     |       |     |    |    |
|            |             |        | (2)雑収入         |     |     |       |     |    |    |
|            |             |        | (3)管理準備金       |     |     |       |     |    |    |
| 支出の部       |             | 収入の部合計 |                |     |     |       |     |    |    |
| 管理費        |             |        |                |     |     |       |     |    |    |
| 1. 管理委託費   |             |        | 管理委託費          |     |     |       |     |    |    |
| 2. 設備管理業務費 |             |        |                |     |     |       |     |    |    |
|            |             |        | (1)防犯カメラレンタル料  |     |     |       |     |    |    |
|            |             |        | (2)宅配ロッカー保守費   |     |     |       |     |    |    |
|            |             |        | (3)共視聴設備利用料    |     |     |       |     |    |    |
|            |             |        | (4)植栽管理費       |     |     |       |     |    |    |
|            |             |        | (5)ABD保守費      |     |     |       |     |    |    |
|            |             |        | (5)ABDレンタル料    |     |     |       |     |    |    |
| 3. 水道光熱費   |             |        |                |     |     |       |     |    |    |
|            |             |        | (1)電料          |     |     |       |     |    |    |
|            |             |        | (2)水道料         |     |     |       |     |    |    |
| 4. 支払保険料   |             |        |                |     |     |       |     |    |    |
|            |             |        | (1)共用部火災・賠償保険料 |     |     |       |     |    |    |
| 5. 諸経費     |             |        |                |     |     |       |     |    |    |
|            |             |        | (1)消耗品費        |     |     |       |     |    |    |
|            |             |        | (2)送金・振替手数料    |     |     |       |     |    |    |
|            |             |        | (3)通信費         |     |     |       |     |    |    |
|            |             |        | (4)特定費(管理準備金)  |     |     |       |     |    |    |
| 6. 組合運営費   |             |        |                |     |     |       |     |    |    |
| 管理費合計      |             | 組合運営費  |                |     |     |       |     |    |    |
| 予備費        | 1. 予備費      |        | 予備費            |     |     |       |     |    |    |
| 修繕積立金へ振替   | 1. 修繕積立金へ振替 |        | 修繕積立金へ振替       |     |     |       |     |    |    |
| 支出の部合計     |             | 支出の部合計 |                |     |     |       |     |    |    |

## 第2期 貸借対照表

(2015年●月●日現在)

ウェリス六本木管理組合

(単位:円)

| 勘定科目              | 金額    | 勘定科目         | 金額    |
|-------------------|-------|--------------|-------|
| 資産の部              |       |              |       |
| 流動資産              | ( )   | 負債の部         | ( )   |
| 普通預金 みずほ銀行        |       | 未払金          |       |
| 普通 三菱東京UFJ(管理費残額) |       | 預り金          |       |
| 未収入金 (管理費)        |       | 前受金 (管理費)    |       |
| 未収入金 (共同視聴設備)     |       | 前受金 (共同視聴設備) |       |
| 未収入金 (自転車置場)      |       | 前受金 (駐車場)    |       |
| 普通預金 三菱東京UFJ銀行    |       | 前受金 (自転車置場)  |       |
| 未収入金 (修繕積立金)      |       | 預り金 (町会費)    |       |
|                   |       | 前受金 (修繕積立)   |       |
|                   |       | 固定負債         | ( )   |
|                   |       | 負債合計         | ( )   |
|                   |       | 正味財産の部       |       |
|                   |       | 剰余金          | ( )   |
|                   |       | 前期繰越剰余金      |       |
|                   |       | 当期繰入金        |       |
| 固定資産              | ( 0 ) | 修繕積立金        | ( )   |
|                   |       | 前期繰越修繕積立金    |       |
|                   |       | 当期修繕積立金      |       |
|                   |       | 正味財産合計       | ( )   |
| 資産合計              | ( 0 ) | 負債及び正味財産合計   | ( 0 ) |

第●期 財産目録

(20●●年09月30日 現在)

ウエリスス六本木管理組合  
(単位:円)

| 勘定科目               | 金額 | 備考 |
|--------------------|----|----|
| (資産の部)             |    |    |
| 1.流動資産             |    |    |
| 現金及び預金手許現金         |    |    |
| 普通預金               |    |    |
| みずほ銀行東京営業部 No●●●●● |    |    |
| 理事長 ●●●●● 名義       |    |    |
| 三菱東京UFJ銀行本店No●●●●● |    |    |
| 理事長 ●●●●● 名義       |    |    |
| 現金預金合計             | 0  |    |
| 未収入金(管理費)          |    |    |
| 未収入金(共同視聴設備)       |    |    |
| 未収入金(自転車置場)        |    |    |
| 未収入金(修繕積立金)        |    |    |
| 流動資産合計             | 0  |    |
| 2.固定資産             |    |    |
| 固定資産合計             | 0  |    |
| 資産の部合計             | 0  |    |
| (負債の部)             |    |    |
| 1.流動負債             |    |    |
| 未払金                |    |    |
| 預り金                |    |    |
| 前受金(管理費)           |    |    |
| 前受金(共同視聴設備)        |    |    |
| 前受金(自転車置場)         |    |    |
| 前受金(修繕積立)          |    |    |
| 預り金(町会費)           |    |    |
| 前受金(修繕積立)          |    |    |
| 流動負債合計             | 0  |    |
| 2.固定負債             |    |    |
| 固定負債合計             | 0  |    |
| 負債の部合計             | 0  |    |
| 正味財産               | 0  |    |

別表 4

## 帳簿保存期間一覧

| 会計書類  | 保存期間   |
|---|--------|
| 計算書類<br>① 収支予算書<br>② 収支計算書（収支予算書と同形式）<br>③ 貸借対照表<br>④ 財産目録<br>⑤ 附属書類<br>（未収金明細書、月次収支計算書、備品目録）<br>⑥ 業務委託契約書等の契約書類<br>⑦ その他理事長が必要と認める書類 | 永久保存   |
| 会計帳簿<br>① 主要簿（仕訳帳、総勘定元帳、補助元帳）<br>② 補助簿<br>（現金出納帳、預金出納帳、補助元帳、管理費台帳、備品台帳等）<br>③ その他理事長が必要と認める書類   | 10年間保存 |
| 証憑類<br>① 領収書等<br>② その他理事長が必要と認める書類  | 5年間保存  |

## 管理費使用料督促業務規準

この規準は、管理規約第61条及び会計処理細則第27条に基づき、当マンション区分所有者が管理費使用料等を滞納し、未収金が発生した場合、理事会が行う督促業務の実施案内について定めたものである。

第1条 支払期限後6ヶ月未満の間は、理事会は管理受託者に管理委託契約書に基づき、督促業務を行わせる。

督促業務は、配達証明郵便または内容証明郵便等、書面による督促を含み、未納者と折衝し未収金の早期回収を図る。

第2条 第1条による督促業務中（6ヶ月未満）であっても、未収金30万を超えた場合は、管理受託者は理事会へ報告、理事会決議により下記に記述する法的な督促業務執行「少額訴訟」の手続きを行う。

第3条 未収金が回収できない場合、理事会としても、配達証明郵便または内容証明郵便等、書面による督促を行い、未納者と折衝し未収金の早期回収を図る。

また、相当の期間を定め、駐車場等の強制解約、共用施設の使用禁止及びそれまでの折衝経緯を踏まえ、状況によっては掲示板へ掲示（実名公表を含む）等の措置を取ることが出来る。

第4条 前第1条～第3条の督促業務を行っても未収金の回収が出来ない場合、理事会は必要に応じ法的措置による具体的な督促方法を立案・決定し、対処・処置することが出来る。

なお、法的手続きに要した費用全てを債務者に請求するものとする。

第5条 専有部分及び敷地利用権等の使用禁止・競売請求・引渡請求（区分所有法第57条関連）については、総会決議によるものとする。

第6条 前第4条・第5条により、管理組合が法的措置を決定した場合は、管理組合の委託弁護士及び管理受託者に、法的措置に係る業務の助言を求め、理事長が債権者代表、滞納者が債務者となり、速やかに法的措置を講じるものとする。

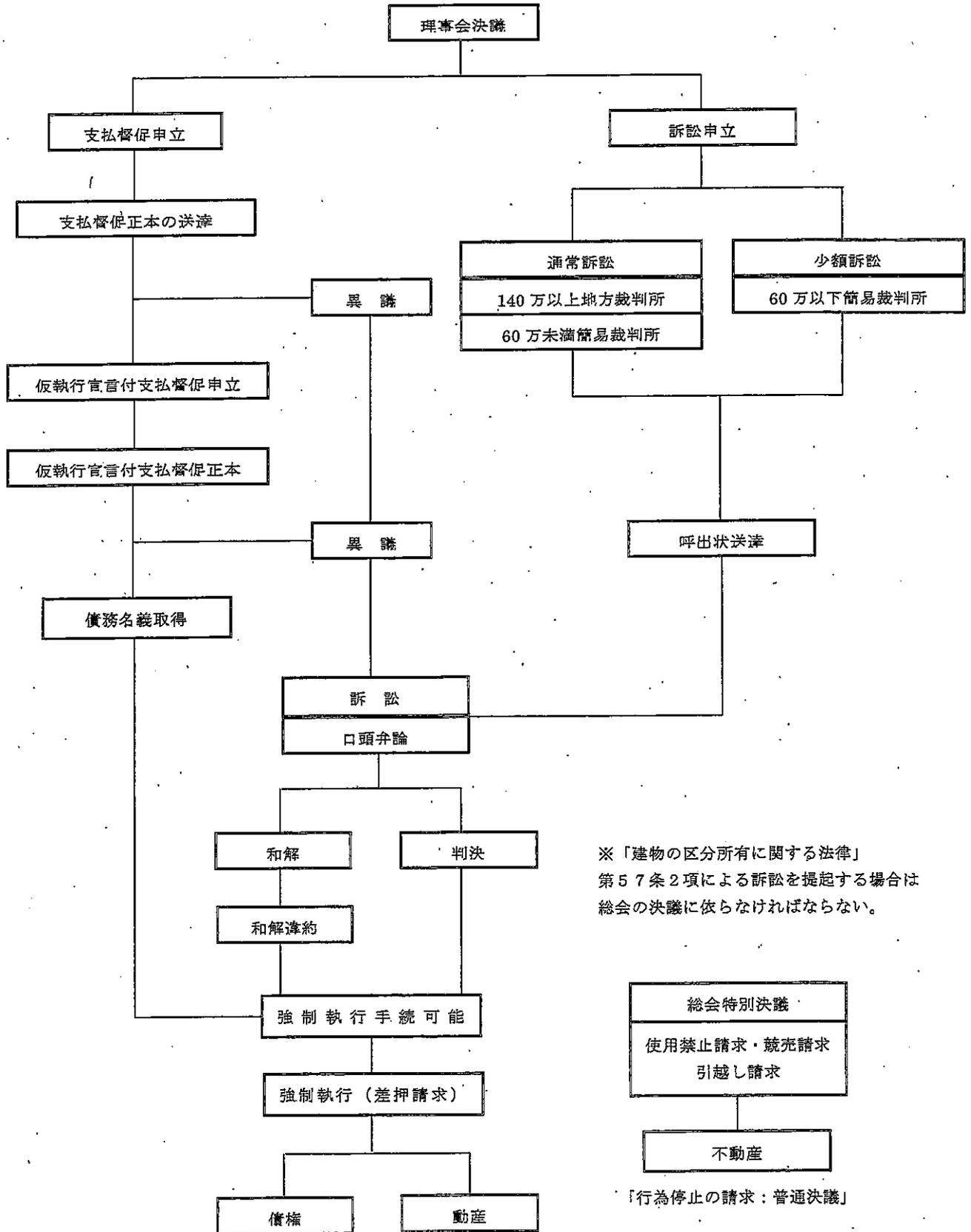
第7条 管理組合は、管理規則第62条2項に基づき遅延損害金を付すことが出来るものとする。滞納者からの返済金については、滞納駐車料金等施設使用料を優先して処置するものとする。

第8条 未収者が「行方不明」、「破産」等による、やむを得ない事情により、未収金の早期回収がきわめて困難な場合において未収金が増加する場合、理事会は何らかの措置（第5条の手続き）を立案し、総会に諮り対応するものとする。

また、未収金の増加により、管理組合の運営に著しい支障が生じた場合においても、理事会は未収金の回収に関する具体的な措置を立案し、総会に諮らなければならない。

第 9 条 電話による督促、訪問による督促、支払催告（配達証明郵便もしくは内容証明郵便）の送付等の方法について回収できない場合に実施する強制執行までの未収金回収手続きの流れを示す。

以下下記のフローのとおり。



# 事業承認規準

## (目的)

第 1 条 この規準は、管理規約第 7 2 条に基づき、会計処理細則第 6 条及び第 3 9 条により管理組合の円滑な事業の遂行・実施を図るために制定する。

## (事業範囲)

第 2 条 この規準に基づき執行できる経費は、別表に定める金額の範囲における事業で、かつ以下の何かれに該当するものとする。

- 1 当該年度の管理組合総会で承認された予算に基づき実行される事業
- 2 現状復旧事業
- 3 その他緊急を要する事業

## (決裁手順と権限)

第 3 条 決裁の立案手順は次の通りとし、この規準の「事業決済規準別表」・別紙「事業執行決裁書（稟議書）」の定めをもって手続等を行うものとする。

- ① 事業執行の必要性、理事会の支持の基づき、事業担当理事及び管理会社が対応する。
- ② 担当理事及び管理会社は、別紙「事業執行決裁書（稟議書）」を起票するものとする。
- ③ 担当理事は、起票の内容を検討し、内容・事柄の可否を判断し、承認する場合は押印の上、会計担当理事へ送付し内容の確認を依頼する。
- ④ 会計担当理事は、立案（起票）について、予算上・会計上の瑕疵の有無を確認し、瑕疵がある場合はその旨を記載のうえ、決裁書を副理事長へ付議する。
- ⑤ 副理事長は、内容・事柄を検討し、検討結果を承認する場合は押印し、決裁書を理事長へ付議する。
- ⑥ 理事長は、内容・事柄を承認する場合は押印決裁し、担当理事へ事業の執行を指示する。

## (管理会社への指示)

第 4 条 理事会は管理会社に以下の指示をしなければならない。

- ① 予め 2 社以上の相見積もりを取り、安価かつ当該の事業を合理的に行える業者の選定を行うこと。（目安としては、概ね 1 件の金額が 20 万以上の事業）
- ② 前項において、当該事業に競合すべき業者が無い場合、内容事柄及び緊急性等から、速やかな発注が求められる場合等で、相見積もりを取ることが出来ない場合は、発注価格について価格交渉を行うとともに、その経緯及び価格の妥当性を証する書類（交渉経緯等）を添付すること。  
また、次回の理事会にその経緯を報告するものとする。
- ③ 現状復旧事業等で損害保険により担保される可能性があると判断できる事業については、その適否等検討について決裁書に明記すること。
- ④ 事業の発注指示は、第 3 条⑥項の決裁書を当該事業担当理事が管理会社に渡すことをもって行う。
- ⑤ 決裁書の立案状況、決裁状況、及び事業の執行状況を遅滞なく当該期間直後の理事会に報告すること。
- ⑥ 経費処理については、そのエビデンス（証憑）として、決裁書の写しを請求書に添付し、支払処理を行う。

## (制定と運用)

第 5 条 この規準は、理事会の決裁による規準として制定し、総会に報告し、承認を得ることとする。

## 事業決済規準別表

| 1件あたりの金額     | 担当理事               | 副理事長 | 理事長 | 相見積もり | 備考 |
|--------------|--------------------|------|-----|-------|----|
| 20万円未満       | 要                  | 要    | 決裁者 | 不要    |    |
| 20万円以上30万円未満 | 要                  | 要    | 決裁者 | 必要    |    |
| 30万円以上       | 理事会付議決議後、上記決裁手続後執行 |      |     |       |    |

### 以下決裁手続上の内容事項

- ① 実施事業1件とは、これ単独で終了する事業をいう。
- ② 継続的な業務委託契約等は、理事会付議を省略することは出来ない。
- ③ 担当理事とは、事業の担当理事をいう。
- ④ 担当理事が複数の場合、代表する理事が代行することが出来る。
- ⑤ 理事長が不在の場合（決裁者としての業務が不可能）、副理事長が決裁者を代行することができる。
- ⑥ 上記別表に未記述の会計担当理事の業務については、理事会組織細則による、業務（契約に係る業務（稟議書の内容の確認等）を省略することは出来ない。
- ⑦ 20万円未満の場合、相見積もりを省略する場合（第4条①・②）は決裁書（稟議書）にその理由等を明記しなければならない。
- ⑧ 1会計年度において、同一対象事業に、同一の目的で行われる事業については、これを分割して単独事業とすることは出来ない。
- ⑨ 決裁書（稟議書）には、見積書の本誌を添付のこと、なお請求書／領収書は、写しとし、領収書の本紙は、会計書類（支払指示書）の証憑として添付保管しなければならない。
- ⑩ 支払指示書の証憑として、請求書と共に、物品購入の場合は納品書、役務提供の場合は、完了報告書等を添付するものとする。

### 事業執行決裁書(稟議書)

|  |                           |                   |                |
|--|---------------------------|-------------------|----------------|
| 件名   |                           | 起案番号              | 第 000●         |
|  |                           | 起案日               | 平成 月 日         |
| 起案者  | 管理組合(会計・総務・建築・生活・契約)、管理会社 | ●●●●              | 印              |
| 1. 事業の目的: ●●●●                                     |                           |                   |                |
| 2. 事業の実施期間: 平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日                    |                           |                   |                |
| 3. 事業の詳細: ●●●●                                     |                           |                   |                |
| 4. 事業の発注先: ●●●●                                    |                           |                   |                |
| 5. 発注先の選定理由: ●●●●                                  |                           |                   |                |
| 6. 発注先の選定方法: ①NTT協力業者への[随意契約・見積]                   |                           |                   |                |
| ②合見積(      社・      社・      社)                      |                           |                   |                |
| 7. 発注金額: 金 ●●●●円                                   |                           |                   |                |
| 8. 支払条件: ①通常(月末締切・翌月末払)、②      時締切      日払         |                           |                   |                |
| 9. 支払原資: ①予算内 ②新規 ③立替(保険・個人賠償・      ) ④その他(      ) |                           |                   |                |
| 10. 検収方法: ●●●●                                     |                           |                   |                |
| 11. 添付資料: カタログ・図面・見積・その他(      )                   |                           |                   |                |
| 12. 報告責任者: ●●●●                                    |                           |                   |                |
| 意見   | 担当理事                      |                   | 氏名      印      |
|  | 副理事長                      |                   | 氏名      印      |
|  | 会計財務                      |                   | 氏名      印      |
|  | NTT BS                    |                   | 氏名 ●●●●      印 |
| 決裁   | 理事長                       | 決裁 [ 原案・条件付き ]・差戻 |                |
|  |                           | 決済日               | 平成 年 月 日       |

# 来客者用駐車場使用規準

## (目的)

第1条 この規準は、ウェリス六本木管理組合管理規約18条及び駐車場使用細則第10条に基づき、当マンション居住者等への来客者（商用を含む）が使用する来客用駐車場の使用について定めるものとする。

## (使用者)

第2条 来客用駐車場の使用は、原則として当マンション居住者等への来客者（商用を含む）・来訪した者を対象とする。

## (駐車区画)

第3条 来客用駐車区画及び、未契約の駐車場区画を対象とする。

## (使用料)

第4条 区分所有者（住居者を含む）への親族・友人等の来客者の場合  
1 000円／1時間あたり・20時間を超え24時間まで2,000円  
2 配送・工事等商用の場合  
200円／1時間あたり

## (使用手続)

第5条 原則として、使用予測時間を、管理室「管理人」に事前に通知し、来客駐車場使用許可標の受け取り、シャッターの開閉等必要な手続きを行い、管理人へ依頼する。  
使用後、使用料金を支払うものとする。  
2 管理人不在となる「金・日」の場合は、前日までに管理室（人）にその旨を申し出て、シャッターの鍵を受領し、使用者（居住者・申請人）が、責任を持って、管理保管・運用する。  
この場合、使用金額の支払い及び鍵の返還は、翌日に実施しなければならない。  
3 年末年始・盆・連休等については、事前に予約することが出来る。この場合は使用予定時間を明示し、予約金を前払いするものとする。

## (遵守事項)

第6条 駐車場使用細則による。

## (管理責任)

第7条 駐車場使用細則「第7条 監督責任」・「第8条 管理組合の免責。使用者の賠償義務」等、による。

## (使用規準外事項及び改廃)

第8条 本規準に定めのない事項及び軽微な変更は、理事会の決議によることが出来る。  
2 上記の決議事項は、総会へ報告するものとする。

## (附則)

第9条 この規準は理事会にて決議の後暫定試行を経て、総会報告の後制定するものとする。

## 代理人（専有部分の管理）の選任届出に関する細則

この細則は管理規約集第20条・第7条に基づき、「専有部分の管理」に関し当該区分所有者が専有部分の管理を第三者（不動産会社等）に委任契約を実施する場合の管理人の選任手続・届出について定める。

### 第1条（規約・細則等の遵守）

区分所有者は、その専有部分の管理を第三者（不動産会社等代理人）に委託する場合は、「届出書兼誓約書」にて、「代理人の選任」手続を実施し、規約・細則等を遵守させなければならない。

### 第2条（管理人の届出）

区分所有者は、その代理委託契約に係る契約に、この規約・細則・様式・規準に定める事項を遵守する旨の条項を定め、書式第9-2号「代理人（専有部分の管理）選任に関する届出書兼誓約書」を管理組合へ提出し承認を得るものとする。

### 第3条（代理委託契約を受託した代理人）

代理委託契約を受託した代理人は、前項の契約に基づき、この規約・細則・様式・規準に定める事項を遵守する旨を表記し、書式第9-2号「代理人（専有部分の管理）の選任に関する届出書兼誓約書」（第2条に並記）を管理組合へ提出し承認を得るものとする。

### 第4条（代理人の変更・解約）

代理人の変更・解約については、当該区分所有者は、その事象が発生した時点で速やかに、第9-3号「代理人の変更・解任に関する届出書」を管理組合へ提出し承認を得るものとする。

手続きの承認が終了するまでは、現承認の代理人がその責を継続するものとする。

### 第5条（この細則の代理人）

本条の代理人は、その専有部分の管理を第三者（不動産会社等代理人）に委託した場合の事象であり、「規約第47条第4・5・6項の議決権に係る代理人」との、関係・関連性はなく、それぞれ個別の事象「代理人」である。

