

## 管理に係る重要事項調査報告書

|       |                    |
|-------|--------------------|
| 物件名称  | ハイレライフ桜台           |
| 対象住戸  | 502号室              |
| 物件所在地 | 東京都練馬区豊玉上二丁目24番10号 |

### 1 管理体制関係

|         |                  |
|---------|------------------|
| 管理組合名称  | ハイレライフ桜台管理組合     |
| 管理組合組織  | 区分所有者全員で組織する管理組合 |
| 定期総会開催月 | 毎年 6月に開催         |
| 管理規約    | 発効 2007年10月      |

### 2 共用部分関係

|                |                         |
|----------------|-------------------------|
| 共用部分に関する規約等の定め | 詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい。 |
| 専用使用に関する規約等の定め | 詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい。 |

|     |   |
|-----|---|
| 駐車場 | 無 |
|-----|---|

|         |             |
|---------|-------------|
| 駐輪場     | 年額：3,000円/台 |
| 駐輪場空き区画 | 有           |

|           |             |
|-----------|-------------|
| バイク置場     | 年額：6,000円/台 |
| バイク置場空き区画 | 有           |

### 3 売却依頼主負担管理費等関係

|          |                             |
|----------|-----------------------------|
| 管理費      | 15,320 円／月額                 |
| 修繕積立金    | 21,300 円／月額                 |
| 合 計      | 36,620 円／月額                 |
| 管理費等支払方法 | 翌月分を当月27日（金融機関休業は翌営業日）に口座振替 |

＜2021年3月分入金済み＞

|        |   |
|--------|---|
| 滞納額の有無 | 無 |
|--------|---|

管理費等の支払先 みずほ銀行 市ヶ谷支店 普通 口座 No. 1975471  
 名義： 一般 ハイライフ桜台管理組合

### 4 管理組合収支関係

#### ① 直近の管理組合の収支・財産状況(2020年03月末日現在)

|           |                                                        |
|-----------|--------------------------------------------------------|
| 修繕積立金積立総額 | 17,447,613 円                                           |
|           | 管理組合における未収入金の詳細につきましては、別紙 貸借対照表 資産の部「未収入金」の項目を参照して下さい。 |

※ 詳細は、第 44 期収支報告書を参照して下さい。

#### ② 当年度の管理組合収支予算

※ 詳細は、第 45 期収支予算案を参照して下さい。

#### ③ 管理費等の改定予定等

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| 管理費                 | 未定                |
| 修繕積立金               | 未定                |
| 修繕積立金に関する<br>規約等の定め | 詳細は、管理規約を参照して下さい。 |

#### ④ その他

|          |   |
|----------|---|
| 自治会等有無   | 無 |
| 地元町会加入状況 | 無 |

### 5 専有部分使用規制関係

|          |                                            |
|----------|--------------------------------------------|
| 専有部分用途   | 住宅専用（「シェアハウス」「民泊」禁止条項有り）<br>店舗部分及び事務所部分を除く |
| 専有部分使用規制 | 詳細は、管理規約、使用規則等を参照して下さい。                    |
|          | ペット飼育 不可                                   |
|          | フローリング 条件：LL-45以上                          |
|          | 楽器 条件：常識の範囲内                               |

## 6-1 アスベスト使用調査の内容 ・ 6-2 耐震診断の内容

|                   |   |
|-------------------|---|
| アスベスト使用調査結果の記録の有無 | 無 |
| 耐震診断の有無           | 無 |

## 7 大規模修繕計画関係

|              |           |
|--------------|-----------|
| 共用部分等の修繕実施状況 | 別紙 工事履歴 有 |
|--------------|-----------|

※ 売却依頼主の専有部分の修繕実施状況は、売却依頼主にご確認下さい。

|           |          |
|-----------|----------|
| 長期修繕計画の有無 | 長期修繕計画 有 |
|-----------|----------|

※ 大規模修繕工事実施予定は、別紙長期修繕計画を参照して下さい。

## 8 管理事務室

|      |                 |
|------|-----------------|
| 勤務日  | 月曜日、水曜日、木曜日、金曜日 |
| 勤務時間 | 8:00～11:00      |

## 9 その他

|           |               |
|-----------|---------------|
| インターネット   | NTT           |
| C A T V   | J:COM東京       |
| B S / C S | 無             |
| 電気        | 東京電力エナジーパートナー |

|                 |   |
|-----------------|---|
| 共用部分の事件<br>特記事項 | 無 |
|-----------------|---|

|      |                                                                             |
|------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 注意事項 | 管理組合の役員は輪番制にて選任となり、役員としての活動が困難な場合は、理由書の提出と役員免除金(管理費等の1ヶ月分)を支払うことで役員の義務を免れる。 |
|------|-----------------------------------------------------------------------------|

|    |                          |
|----|--------------------------|
| 備考 | 41期より、床下配管は専有部分となっております。 |
|----|--------------------------|

本報告書は、ハイレイフ桜台管理組合と弊社との間で締結した管理委託契約書第14条に基づくものであり、記載事項以外の事項について弊社は責任を負いません。

なお、建物の区分所有等に関する法律第33条、第42条及び第45条並びに第66条の規定により、利害関係人は当マンションの管理規約等の閲覧請求権があることを申し添えます。

2021年3月2日

国土交通大臣登録番号(4)第030030号  
 商号又は名称 日神管財株式会社  
 〒160-8411東京都新宿区新宿五丁目8番1号  
 TEL03-5360-2081 FAX03-5360-2155



## ハイライフ桜台補修等工事履歴

[重要事項調査報告書／添付参考資料]

当社管理開始(2006年2月1日)以降共用部分等の修繕実施状況  
(当該管理組合の「一定年数の経過毎に計画的に行う修繕」と当社の情報提供可能範囲とします)

| 実施年月        | 内容                 |
|-------------|--------------------|
| 2006年 2月～7月 | 大規模修繕工事※           |
| 2006年 8月    | 増圧直結給水方式切替工事       |
| 2008年 8月    | ケーブルテレビ設備グレードアップ工事 |
| 2008年 12月   | 雑排水管洗浄             |
| 2010年 8月    | エレベーターリニューアル工事     |
| 2011年 3月    | 1階から2階階段手摺新設工事     |
| 2011年 8月    | 東日本大震災補修工事         |
| 2012年 1月・2月 | 雑排水管洗浄             |
| 2014年 2月    | 消防設備交換工事           |
| 2016年 11月   | 消防設備改修工事           |
| 2017年 1月    | 非常用照明改修工事          |
| 2017年 1月    | 建物診断の実施            |
| 2017年 1月    | エレベーター改修工事         |
| 2017年 2月    | 連結送水管交換工事          |
| 2017年 7月    | 集合郵便受箱交換工事         |
| 2017年 9月    | 屋上等防水改修工事          |
| 2018年 8月    | 消防設備改修工事           |

※共通仮設工事、足場架設工事、下地補修工事、塗装面洗浄工事、シーリング工事、鉄部外壁等塗装工事、バルコニー防水工事、屋上他防水工事、外階段床防水工事、換気口取替え工事、避難ハッチ改修工事、ゴミ置場・自転車置場改修工事

2021年3月2日

ハイライフ桜台管理組合  
管理受託 日神管財株式会社  
03(5360)2081

# 第44期 収支報告書

ハイライフ桜台管理組合 一般会計

会計年度：2019年

(自) 2019年4月

(至) 2020年3月

(単位：円)

|    | 科目        | 予算        | 決算        | 差額      |
|----|-----------|-----------|-----------|---------|
| 前期 | 繰越金       | 612,254   | 612,254   | 0       |
| 収入 | 管理費       | 3,141,240 | 3,141,240 | 0       |
|    | 雑収入       | 0         | 38,424    | 38,424  |
|    | 受取保険金     | 0         | 24,592    | 24,592  |
|    | 合 計       | 3,141,240 | 3,204,256 | 63,016  |
| 支出 | 委託業務費     | 1,962,000 | 1,962,000 | 0       |
|    | 電気料       | 495,000   | 436,029   | 58,971  |
|    | 水道料       | 42,900    | 35,720    | 7,180   |
|    | 通信費       | 18,000    | 19,125    | ▲1,125  |
|    | 事務用品費     | 5,000     | 2,053     | 2,947   |
|    | 雑費        | 30,000    | 8,964     | 21,036  |
|    | 予備費       | 136,840   | 57,500    | 79,340  |
|    | 町会費       | 30,000    | 0         | 30,000  |
|    | エレベーター保守費 | 448,800   | 430,290   | 18,510  |
|    | 給水設備点検費   | 60,000    | 0         | 60,000  |
|    | 保険工事費     | 0         | 71,280    | ▲71,280 |
|    | 消防設備点検費   | 99,000    | 89,850    | 9,150   |
|    | 定期清掃費     | 64,429    | 58,471    | 5,958   |
|    | 損害保険料     | 149,271   | 149,273   | ▲2      |
|    | 合 計       | 3,541,240 | 3,320,555 | 220,685 |
|    | 当期収支差額    | ▲400,000  | ▲116,299  | 283,701 |
| 次期 | 繰越金       | 212,254   | 495,955   | 283,701 |

# 第44期 収支報告書

ハイライフ桜台管理組合 積立金会計

会計年度：2019年

(自) 2019年4月

(至) 2020年3月

(単位：円)

|    | 科目             | 予算         | 決算         | 差額        |
|----|----------------|------------|------------|-----------|
| 前期 | 繰越金            | 15,487,808 | 15,487,808 | 0         |
| 収入 | 修繕積立金          | 1,959,000  | 1,959,000  | 0         |
|    | 受取利息           | 0          | 805        | 805       |
|    | 合 計            | 1,959,000  | 1,959,805  | 805       |
| 支出 | 修繕費            | 500,000    | 0          | 500,000   |
|    | 2階店舗側床下漏水補修工事費 | 1,000,000  | 0          | 1,000,000 |
|    | 消防設備工事費        | 500,000    | 0          | 500,000   |
|    | 合 計            | 2,000,000  | 0          | 2,000,000 |
|    | 当期収支差額         | ▲41,000    | 1,959,805  | 2,000,805 |
| 次期 | 繰越金            | 15,446,808 | 17,447,613 | 2,000,805 |

# 第44期 貸借対照表

2020年3月31日現在

03026 ハイライフ桜台管理組合 一般会計

(単位：円)

| 資 産 の 部   |             | 負 債 ・ 繰 越 金 の 部 |             |
|-----------|-------------|-----------------|-------------|
| 普通預金      | 1,394,535   | 未払金             | 247,280     |
| みずほ銀行(収納) | 114,269     | 委託業務費           | 165,000     |
| みずほ銀行(保管) | 1,280,266   | 予備費             | 11,000      |
|           |             | 保険工事費           | 71,280      |
| 未収金       | 153,200     | 前受金             | 7,000       |
| 管理費       | 153,200     | 管理費             | 7,000       |
| 【資産の部 計】  | 【1,547,735】 | 預り金(その他)        | 797,500     |
|           |             | 【負債の部 計】        | 【1,051,780】 |
|           |             | 前期剰余金           | 612,254     |
|           |             | 当期繰越金           | ▲116,299    |
|           |             | 【次期繰越金】         | 【495,955】   |
| 合 計       | 1,547,735   | 合 計             | 1,547,735   |

# 第44期 貸借対照表

2020年3月31日現在

03026 ハイライフ桜台管理組合 積立金会計

(単位：円)

| 資 産 の 部         |                     | 負 債 ・ 繰 越 金 の 部 |                     |
|-----------------|---------------------|-----------------|---------------------|
| 普通預金            | 7,075,678           | 前受金             | 4,370               |
| みずほ銀行(保管)       | 7,075,678           | 修繕積立金           | 4,370               |
|                 |                     | <b>【負債の部 計】</b> | <b>【4,370】</b>      |
| 定期預金            | 9,509,240           |                 |                     |
| 三菱UFJ銀行         | 9,509,240           |                 |                     |
| 未収金             | 99,370              |                 |                     |
| 修繕積立金           | 99,370              |                 |                     |
| 積立マンション総合保険     | 767,695             |                 |                     |
| <b>【資産の部 計】</b> | <b>【17,451,983】</b> |                 |                     |
|                 |                     | 前期剰余金           | 15,487,808          |
|                 |                     | 当期繰越金           | 1,959,805           |
|                 |                     | <b>【次期繰越金】</b>  | <b>【17,447,613】</b> |
| 合 計             | 17,451,983          | 合 計             | 17,451,983          |

## 第45期 予算案

ハイライフ桜台管理組合 一般会計

2020年4月1日～2021年3月31日

(単位：円)

|    | 科目        | 前期実績      | 当期予算      | 対比        | 摘要 |
|----|-----------|-----------|-----------|-----------|----|
| 前期 | 繰越金       | 612,254   | 495,955   | ▲ 116,299 |    |
| 収入 | 管理費       | 3,141,240 | 3,141,240 | 0         |    |
|    | 雑収入       | 38,424    | 0         | ▲ 38,424  |    |
|    | 受取保険金     | 24,592    | 0         | ▲ 24,592  |    |
|    | 合 計       | 3,204,256 | 3,141,240 | ▲ 63,016  |    |
| 支出 | 委託業務費     | 1,962,000 | 1,962,000 | 0         |    |
|    | 電気料       | 436,029   | 495,000   | ▲ 58,971  |    |
|    | 水道料       | 35,720    | 42,900    | ▲ 7,180   |    |
|    | 通信費       | 19,125    | 20,000    | ▲ 875     |    |
|    | 事務用品費     | 2,053     | 5,000     | ▲ 2,947   |    |
|    | 雑費        | 8,964     | 30,000    | ▲ 21,036  |    |
|    | 予備費       | 57,500    | 100,000   | ▲ 42,500  |    |
|    | 町会費       | 0         | 30,000    | ▲ 30,000  |    |
|    | エレベーター保守費 | 430,290   | 448,800   | ▲ 18,510  |    |
|    | 給水設備点検費   | 0         | 60,000    | ▲ 60,000  |    |
|    | 保険工事費     | 71,280    | 0         | 71,280    |    |
|    | 消防設備点検費   | 89,850    | 99,000    | ▲ 9,150   |    |
|    | 定期清掃費     | 58,471    | 64,429    | ▲ 5,958   |    |
|    | 損害保険料     | 149,273   | 216,410   | ▲ 67,137  |    |
|    | 合 計       | 3,320,555 | 3,573,539 | ▲ 252,984 |    |
|    | 当期収支差額    | ▲ 116,299 | ▲ 432,299 | ▲ 316,000 |    |
| 次期 | 繰越金       | 495,955   | 63,656    | ▲ 432,299 |    |

ハイライフ桜台管理組合 積立金会計

2020年4月1日～2021年3月31日

(単位：円)

|    | 科目             | 前期実績       | 当期予算       | 対比          | 摘要                              |
|----|----------------|------------|------------|-------------|---------------------------------|
| 前期 | 繰越金            | 15,487,808 | 17,447,613 | 1,959,805   |                                 |
| 収入 | 修繕積立金          | 1,959,000  | 4,368,720  | 2,409,720   | 値上げの為                           |
|    | 受取利息           | 805        | 0          | ▲ 805       |                                 |
|    | 合 計            | 1,959,805  | 4,368,720  | 2,408,915   |                                 |
| 支出 | 訴訟費用           | 0          | 400,000    | ▲ 400,000   | 管理費等長期滞納者法的訴訟用<br>※管理員室リフォーム費含む |
|    | 修繕費            | 0          | 1,000,000  | ▲ 1,000,000 |                                 |
|    | 2階店舗側床下漏水補修工事費 | 0          | 1,000,000  | ▲ 1,000,000 |                                 |
|    | 消防設備工事費        | 0          | 500,000    | ▲ 500,000   |                                 |
|    | エレベーター設備工事費    | 0          | 1,000,000  | ▲ 1,000,000 | ※修繕工事費及び内装工事費                   |
|    | 合 計            | 0          | 3,900,000  | ▲ 3,900,000 |                                 |
|    | 当期収支差額         | 1,959,805  | 468,720    | ▲ 1,491,085 |                                 |
| 次期 | 繰越金            | 17,447,613 | 17,916,333 | 468,720     |                                 |

## 規定管理費等<改定>

単位：円／月

| 部 屋 番 号                                        | 管 理 費   | 修繕積立金   | 合 計     |
|------------------------------------------------|---------|---------|---------|
| 101                                            | 14,700  | 20,450  | 35,150  |
| 102                                            | 13,040  | 18,130  | 31,170  |
| 201                                            | 13,320  | 18,520  | 31,840  |
| 202                                            | 9,240   | 12,850  | 22,090  |
| 301・302・401・402・501・601<br>602・701・702・801・802 | 8,120   | 11,290  | 19,410  |
| 303・305・403・405・503・603<br>605・703・705・803・805 | 7,000   | 9,740   | 16,740  |
| 502                                            | 15,320  | 21,300  | 36,620  |
| 901                                            | 29,830  | 41,480  | 71,310  |
| 合 計 ( 2 8 戸 )                                  | 261,770 | 364,060 | 625,830 |

【第45期：2020年4月分(3月27日口座振替)より】

|          |             |
|----------|-------------|
| バイク置場使用料 | 年額 6,000円／台 |
| 自転車置場使用料 | 年額 3,000円／台 |



ハイライプ桜台 長期修繕計画(2)

(金額の単位万円、数字の端数は四捨五入)

| 工事項目    | 工期            | 単価                | 概算数量 | 工事費<br>概算 | 第51期<br>2027 | 第52期<br>2028 | 第53期<br>2029 | 第54期<br>2030 | 第55期<br>2031 | 第56期<br>2032 | 第57期<br>2033 | 第58期<br>2034 | 第59期<br>2035 | 第60期<br>2036 | 備考                 |
|---------|---------------|-------------------|------|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|
|         |               |                   |      |           |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |                    |
| 防水      | 屋上            | 全面改修(ウレタン防水密着工法)  | 10   | 1.19      | 231          |              |              |              |              |              |              |              |              |              |                    |
|         | 庇             | 同上                | 14   | 1.21      | 80           |              |              |              |              |              |              | 80           |              |              | 窓天端・2階花台含む         |
| 仮設      | 共通仮設          | 仮設事務所等            | 14   | 361       | 361          |              |              |              |              |              |              | 361          |              |              |                    |
|         | 直接仮設          | 足場等               | 14   | 644       | 644          |              |              |              |              |              |              | 644          |              |              |                    |
| 外壁      | 現場経費          | 現場代理人等            | 14   | 275       | 275          |              |              |              |              |              |              | 275          |              |              |                    |
|         | 塗装面(天井・壁等)下地  | むき出し・断熱材取・文庫・断熱材等 | 14   | 0.215     | 97           |              |              |              |              |              |              | 97           |              |              |                    |
|         | 塗装面(外壁・手摺壁)   | 再塗装               | 14   | 0.2291    | 410          |              |              |              |              |              |              | 410          |              |              |                    |
|         | 塗装面(クリーニング)   | 高圧洗浄・エアブロー        | 14   | 0.038     | 73           |              |              |              |              |              |              | 73           |              |              | 手摺壁含む              |
| シーリング   | サッシ廻り等        | シーリング打替           | 14   | 0.167     | 163          |              |              |              |              |              |              | 163          |              |              |                    |
|         | 打替・化粧目地       | 同上                | 14   | 0.156     | 95           |              |              |              |              |              |              | 95           |              |              | 共用廊下階段縦目地含む        |
|         | 共用廊下・MB扉等     | 錆落とし・再塗装          | 5    | 45        | 45           |              |              |              |              |              |              | 23           |              |              | 樋・金物廻り含む           |
| 鉄部      | 共用廊下・MB扉等     | 錆落とし・再塗装          | 5    | 45        | 45           |              |              | 45           |              |              |              | 23           |              |              | 樋・金物廻り含む           |
|         | 住戸玄関扉・枠       | 同上                | 5    | 0.74      | 21           |              |              | 21           |              |              |              | 21           |              |              | 屋上廻り含む             |
|         | その他継ぎ接合一式     | 同上                | 14   | 5         | 5            |              |              |              |              |              |              |              |              |              |                    |
|         | 雨水管・隔壁板       | 同上                | 14   | 17        | 17           |              |              |              |              |              |              | 17           |              |              | 雨水管・交換・バルコニー・窓格子含む |
| 避難ハッチ   | バルコニー         | 交換                | 30   | 10        | 280          |              |              |              |              |              |              | 280          |              |              |                    |
| 共用床     | 共用廊下床         | 長尺シート貼替           | 14   | 1.06      | 110          |              |              |              |              |              |              | 110          |              |              |                    |
|         | 共用階段床         | ウレタン防水(密着工法)      | 14   | 0.815     | 145          |              |              |              |              |              |              | 145          |              |              |                    |
|         | バルコニー床        | ウレタン防水(密着工法)      | 14   | 1.26      | 83           |              |              |              |              |              |              | 83           |              |              |                    |
| 共用天井    | 共用廊下・階段・バルコニー | 再塗装               | 14   | 0.155     | 19           |              |              |              |              |              |              | 19           |              |              |                    |
| その他修繕工事 | 集合郵便受         | 交換                | 20   | 2.5       | 70           |              |              |              |              |              |              |              |              |              |                    |
|         | 照明器具          | 器具交換              | 20   | 200       | 200          |              |              |              |              |              |              |              |              |              |                    |
| 電気設備    | 幹線・盤等         | 交換                | 25   | 180       | 180          |              |              |              |              |              |              |              |              |              |                    |
|         | TVアンテナ・ブースタ   | 取替・純正補修           | 20   | 120       | 120          |              |              |              |              |              |              |              |              |              |                    |
| 昇降機     | エレベーター        | 内装                | 14   | 30        | 30           |              |              |              |              |              |              | 30           |              |              |                    |
|         | 排水管           | 機器                | 35   | 1000      | 1,000        |              |              |              |              |              |              |              |              |              |                    |
|         | 給水管           | 排水管・汚水管交換         | 35   | 50        | 1,400        |              |              |              |              |              |              |              |              |              |                    |
|         |               | 管交換               | 25   | 60        | 1,880        |              |              |              |              |              |              |              |              |              |                    |
|         |               | MB内継手交換           | 15   | 15        | 420          |              |              |              |              |              |              |              |              |              |                    |
|         |               | 交換                | 20   | 200       | 200          |              |              |              |              |              |              |              |              |              |                    |
| 防災      | 給水ポンプ         | 同上                | 30   | 1000      | 1,000        |              |              |              |              |              |              |              |              |              |                    |
|         | 消火設備等一式       | 同上                | 30   | 30        | 30           |              |              |              |              |              |              |              |              |              |                    |
|         | 隣地境界壁等        | 破損等あれば随時補修        | 適宜   | 30        | 30           |              |              |              |              |              |              |              |              |              |                    |
|         | コンクリート厚補装     | 適宜                | 適宜   | 30        | 30           |              |              |              |              |              |              |              |              |              |                    |
|         | 舗装(自転車庫等)     | コンクリート再舗装         | 適宜   | 30        | 30           |              |              |              |              |              |              |              |              |              |                    |
|         | 舗装(平置駐車場)     | 同上                | 5    | 50        | 50           |              |              |              |              |              |              |              |              |              |                    |
| 定期修繕    | 各部位           | 緊急工費用             | 5    | 25        | 25           |              |              |              |              |              |              |              |              |              |                    |
| 建物診断    |               |                   | 5    | 25        | 25           |              |              |              |              |              |              |              |              |              |                    |
| a・工事費計  |               |                   |      | 9,842     | 1,306        | 120          | 0            | 66           | 0            | 75           | 0            | 3,066        | 0            | 0            |                    |
| b・修繕費立金 |               |                   |      | 6,913     | 8,219        | 8,339        | 8,339        | 8,405        | 8,405        | 8,480        | 8,480        | 11,546       | 11,546       | 11,546       |                    |
| c・積立金残高 |               |                   |      |           | 773          | 437          | 437          | 437          | 437          | 437          | 437          | 437          | 437          | 437          |                    |
| d・積立金累計 |               |                   |      | 1,080     | 547          | 864          | 1,300        | 1,671        | 2,108        | 2,470        | 2,907        | 278          | 715          | 1,152        |                    |
|         |               |                   |      | 7,993     | 8,766        | 9,203        | 9,640        | 10,076       | 10,513       | 10,950       | 11,387       | 11,824       | 12,260       | 12,697       |                    |

注1)ひび割れ・亀裂補修・タイル貼替等は外壁補修に含めますが、タイルにつきましては打診不能箇所にて設置事故数が多くなり、概算費用を過えることがあります。  
注2)工期について当初の長計より延伸している項目はありますが、短縮している項目はありません。また工事項目について当初の長計に付加している項目はありますが、省略はしていません。



## 第4号議案 シェアハウス・民泊の禁止に関する件（普通決議）

昨今、マンションの賃貸化の増加に伴い、専有部分の「シェアハウス」利用が多くなってきております。また、新たな不動産運用としてマンションを活用して宿泊サービスを提供する「民泊」の利用が急速に増加しております。

行政においても、訪日外国人観光客増加や大都市部での宿泊受給の逼迫状況等に対応するため、民泊サービスの活用を図ることが重要である等の見解がなされ、「住宅宿泊事業法（民泊新法）」が、2017年6月に国会で可決し、成立いたしました。（※2018年6月15日施行予定）

また、民泊事業を開始する方法として、「住宅宿泊事業法」以外に、「国家戦略特別区域法（2015年12月13日施行）」による認可を受ける方法もございます。現在は、国家戦略特区に指定されており、かつ条例が制定されている地域（東京都大田区等）において、同法による民泊が認められていますが、今後他の自治体においても条例が制定される可能性が高く、さらに民泊サービスが普及していくことが想定されます。

しかしながら、その一方でマンションでの「シェアハウス」や「民泊」の利用によるトラブルが問題となっております。

「シェアハウス」利用は、居室の広さにそぐわない不特定多数の人間が居住することにより、騒音や大量のゴミ廃棄等のトラブルが生じることが懸念されます。また、不特定の人間が出入りすることによるセキュリティ面の低下も危惧されます。安全面で考えても、専有部分を「シェアハウス」に利用することを目的として改修する場合に、その多くが建築基準法に違反する（間仕切り壁が燃えやすい材料でできている、窓がない等）こととなり、火災等の懸念も生じます。

「民泊」利用は、騒音やゴミ廃棄等のトラブルに加え、身元確認がおろそかになり振り込め詐欺組織のアジトとして使用されたり、不法滞在の外国人の住み家にされたりすることも懸念やテロや犯罪の温床となることも危惧されます。

また、先日マンション上階から物を落とした居住者の方がおりました。通行人の方に当たる可能性があり非常に危険であるため、ご注意ください。

以上の理由から、本マンションにおいては、「シェアハウス」や「民泊」の利用を禁止したいと存じます。

第4号議案に関し、賛否のご審議を賜りたいと存じます。

## 第5号議案 管理規約一部改定に関する件（特別決議）

### <「シェアハウス」「民泊」禁止条項の制定>

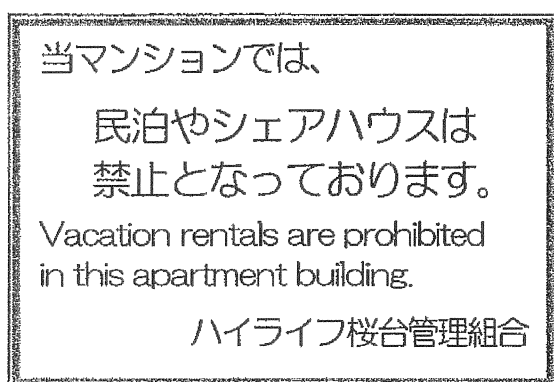
第4号議案のとおり、「シェアハウス」や「民泊」の利用を禁止いたします。

当管理組合の現行の管理規約では、「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」と規定しておりますが、対策の強化を講じるため「シェアハウス」利用や「民泊」利用を具体的に禁止する条項を定めたいと存じます。

つきましては、次頁のとおり管理規約の一部改定をしたいと存じます。

また、管理規約の一部改定だけでなく抑止のために以下のような貼紙を貼り、アナウンスして未然防止したいと存じます。

### <例>



① ラミネート加工書面



② ステッカー(マンション管理業協会発行)

※サイズ:150mm×150mm

料 金:一般価格 500 円/税込

会員価格 200 円/税込

(送料、振込手数料別)

## 第12条（専有部分の用途）

### <変更前>

#### 第12条（専有部分の用途）

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. 店舗部分の区分所有者は、その専有部分を店舗として、又、事務所部分の区分所有者はその専有部分を事務所として使用するものとし、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為をしてはならない。また、業種に変更がある場合にはその変更許可を理事会に諮る。

### <変更後>

#### 第12条（専有部分の用途）

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. 店舗部分の区分所有者は、その専有部分を店舗として、又、事務所部分の区分所有者はその専有部分を事務所として使用するものとし、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為をしてはならない。また、業種に変更がある場合にはその変更許可を理事会に諮る。
3. 区分所有者は、専有部分を「シェアハウス」又は「民泊」等、次の各号に掲げる内容及びそれに類する用途に供してはならない。
  - (1) 主として、キッチン、トイレ及び風呂等を共有し、不特定多数の者（区分所有者及びその親族等、又は区分所有者から専有部分を賃借する者及びその親族等を除く。）により居住、宿泊及び滞在する目的のもの。
  - (2) 住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用するもの。
  - (3) 国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用するもの。
4. 理事長は、区分所有者が第1項・第2項に違反した場合は、以下の措置をすることができる。
  - (1) 対象物件の区分所有者又は居住者その他の第三者から異議の申し出がある場合には、当該区分所有者にその責任と負担においてこれを解決するよう請求をすること。
  - (2) 専有部分又は専用使用部分への立入りを請求すること。（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) 第66条に定める措置、第67条に定める勧告及び指示等を行うこと。

## 第16条（専有部分の修繕等）

### <変更前>

#### 第16条（専有部分の修繕等）

区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第35条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

2. ～5. あり

### <追加>

6. 区分所有者は、その専有部分について、「シェアハウス」「民泊」（第12条第2項に記載するもの）に供することを目的とする修繕等及びそれに類する工事をしてはならない。

※本議案は組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上の賛成が必要な特別多数決議です。

第5号議案に関し、賛否のご審議を賜りたいと存じます。