

平成21年11月15日

イニシア千住曙町区分所有者の皆様へ

イニシア千住曙町管理組合
理事長 ■■■■■
自治会準備委員会

イニシア千住曙町 第1期臨時総会のご案内

拝啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は管理組合業務に対しまして格別のご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、「イニシア千住曙町」の第1期臨時総会を下記の通り開催致したくご案内申し上げます。ご多忙中とは存じますが、万障お繰り合わせの上ご出席下さいますようお願い申し上げます。

敬具

記

<日 時> 平成21年11月29日(日) 9:30~12:30
受付開始は9:15から

<場 所> 足立区立千寿第八小学校 体育館
自転車置き場が殆どないそうです。自転車での来場はご遠慮下さい。

<管理組合>	第1号議案	積立マンション保険切り替えの件
	第2号議案	駐車場の一時利用有償化の件
	第3号議案	FIX窓等の清掃費用の組合一部負担の件
	第4号議案	ダスキンのマットのレンタル契約の件
	第5号議案	電子掲示板“コラボ”の導入の件
<自治会>	第1号議案	自治会規約承認の件
	第2号議案	第1期自治会役員選任の件
	第3号議案	第1期自治会事業計画・予算案承認の件

【当日持参頂くもの】

本総会議案書 管理規約集 自治会規約(案) スリッパ(必ずお持ちください)
下足用のビニール袋(下駄箱の数が不足しているため)

【出席票または委任状のご提出のお願い】

出席される方は出席票に、ご都合により欠席される方は添付の委任状または議決権行使書に、ご署名・ご捺印の上、11月23日(月)17:00までに管理組合郵便受けにご投函下さい。出席票及び委任状は同封してございます。また、外部居住者の方は、返信用封筒にて11月23日(月)必着でご郵送下さい。

**出席票・委任状は必ずご提出を
お願いいたします。**

イニシア千住曙町にお住まいの皆さま

イニシア千住曙町 初年度理事会が活動開始してから4ヶ月。この間、皆様よりさまざまなご意見・ご要望をいただいております。

これらを元に検討していく中で、いくつかの管理上の問題点（個人では清掃できない窓がある、駐車場入り口等に置かれているマットはダスキンの期間限定の試供品であり、契約しなければなくなってしまう など）があることがわかってきました。

しかし、現在は管理組合費用に全く余裕がなく、いただいたご要望についても費用がかかるものには対応できない状態でございます。そこで、皆様に大きな負担をかけない範囲で、管理組合費用を確保する方法を検討いたしました。下記2案となります。

議案1 共用部保険をより有利なものに変更（掛け捨て型 積立型）

議案2 駐車場の空き区画の一部について、有料の一時利用駐車場として住民にのみ開放

ここで得られる、会計の余裕を使って、議案3-5を実施したいと考えており、議案3-5については、議案1-2の可決承認を条件として審議して頂く条件付きの議案 となっております。

また、この臨時総会の機会を利用いたしまして、自治会の設立総会も開催したいと考えております。管理組合理事会との兼任者を含めて、12名の自治会役員への立候補者がありました。

総会において会則の制定・第1期自治会役員の選任などをおこないたいと考えております。

ぜひ議案をご確認いただき、総会へのご出席/委任状、議決権行使書のご提出をお願い致します。

イニシア千住曙町 管理組合初年度理事 一同
自治会準備委員会 一同

各々の議案には、それを提案するにいたった理由や見積もりの詳細などの詳細な説明をつけております。宜しければこちらについてもお読み頂いた上で、不明な点・疑問な点・ご意見などがございましたら、是非管理組合理事会のほうまで予めご連絡いただきたく思います。

[詳細な予算上の数字に関わる質問などについては、当日では即答が困難になるものも考えられます]

管理組合理事会あてのご要望・質問などは、メールコーナーにあります“管理組合”宛のポストに書面を投函して頂くほか、Eメールを、XXXXXXXXXX あてに送信して頂く方法でも連絡をとって頂くことが可能です。

自治会の設立にむけては、今までに2回に渡って打ち合わせを行ってまいりましたが、総会前の最後の打ち合わせを11/21(土) 19:00より予定しております。参加に興味のある方は是非ご参加いただければ幸いです。

【管理組合側議案】

第1号議案 積立マンション保険切り替えの件

マンションの計画的な修繕に備え長期修繕計画が策定され、修繕維持積立基金及び修繕維持積立金が設定されております。その総額は、12月末で約2億となり、その内の5千万円を設立臨時総会での決定に基づき、住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」で運用する予定です。残る1億5千万円の資金運用と、マンション共用部分の火災保険について今期理事会にて検討いたしました。その結果、その両方を兼ね備えた「積立マンション管理組合総合保険」への切り替えをご提案いたします。

< 現在契約のマンション管理組合総合保険 >

- ・ 保険期間 平成 21 年 3 月 10 日から 1 年間
- ・ 保険金額 48 億 4,000 万円（共用部の再調達価額の 60% 付保）
- ・ 保険料 2,501,060 円（毎年）
- ・ 保険会社 あいおい損害保険株式会社

< 今回提案する積立マンション管理組合総合保険 >

- ・ 保険期間 平成 21 年 12 月 31 日から 10 年間
- ・ 保険金額 48 億 4,000 万円（共用部の再調達価額の 60% 付保）
- ・ 満期返戻金 150,000,000 円
- ・ 一時払い保険料 155,052,570 円
- ・ 内積立保険料 132,780,000 円
- ・ 内補償保険料 22,272,570 円
- ・ 保険会社 あいおい損害保険株式会社

< 積立型マンション総合保険の特徴 >

- ・ 管理組合の修繕積立金の運用と共用部分の補償を兼ね備えた保険です。
- ・ 他金融商品に比べて有利な予定運用利率(保証利率)です。
保険会社の運用実績が規定の利率を超えれば配当が付きます。
- ・ 満期返戻金及び配当金は非課税です。
- ・ 共用部分専用の保険ですので補償はワイドです。
- ・ 低利の契約者貸し付けが受けられます。

< 積立型マンション保険料の内訳 >

- ・ 積立マンション保険はその仕組上、積立保険料と補償保険料に分かれます。
- ・ 積立保険料は契約時に決められた予定利率で運用され、満期時に満期返戻金として返戻されます。この積立保険料は積立金会計で資産として計上されます。
- ・ 補償保険料は掛捨て保険料にあたり、一般会計で費用として計上されます。

提案の積立マンション管理組合総合保険に加入した場合、10年で支払うことになる金額は
155,052,570 円（一時払い保険料） - 150,000,000 円（満期返戻金） = 5,052,570 円（年 505,257 円）
現在の掛け捨ての条件のまま 10 年払うのと比較して、10 年で 19,958,030 円（約 2000 万）の
節約をすることができます。

現契約を 12 月末日で解約した場合の解約保険料(返金される金額)は 416,840 円となります。

(詳細については以下の見積もりなどの資料をご覧ください)

第1号議案 積立マンション保険切り替えの件に関する説明資料

・長期契約・積立型保険移行のメリット

積立型のマンション共用部保険は、現在1年契約で掛け捨て型の火災保険に加入しておりますが、保険期間が複数年となる長期タイプと呼ばれる契約に変更することで保険料を抑えることができます。

長期型の保険には、掛け捨て型と積立型があります。掛け捨て型は、契約時に契約期間の保険料を一括して支払うタイプです。積立型は、契約時に掛け捨て型より高額な保険料を一括して支払い、満期時に満期金を受取るタイプです。積立型の保険は契約時により多く保険料を支払う負担とリスクを伴います。一方で、現在10年契約では下記の例にあるように年1.23%を超える保証利回りでの運用が保証されており、税金も非課税で“預金先”としても魅力的な商品となっています。保険契約上は、運用利回りが予定利回りを超えた場合は、満期金に加えて「契約者配当金」という形で還元されることになっています。

修繕積立金に備えた積立金会計の口座から一時金として支払い、満期金もそちらで受け取る形になりますが、保険料の支払いに相当する金額を、毎年、一般会計の口座から積立金会計の口座に振り替えていく必要があります。この金額を示すのが、後記の見積もり中“内補償保険料”と記載されているものです。今回提案させていただき、あいおい損害保険株式会社での契約の場合、10年間で、22,272,570円（年2,227,257円）が一般会計からの支払いになるので、この保険に移行することによって、現在の掛け捨て保険料(2,501,060円)との差額分、一般会計側での収支が1年あたり約27万円改善するため、これをなんらかの管理組合の支出に充てることが可能になります。一方、修繕費の積立金会計のほうでは10年で満期金を受け取った時点で、なにも運用を行わない場合に比較して、17,220,000円を運用によって得ることが保証されることとなります。

（注）世間に金融商品は多く存在しますが、高利回り商品には固有のリスクが伴います。管理組合の修繕積立金という性格から、リスクを伴う商品での運用には適しませんし、個人や法人と違い、毎年代表者（理事長）が変わる「マンションの管理組合」に対しては、商品に伴う固有のリスク説明が、十分に導入時に説明できたかを証明することが困難で後々トラブルに成りかねないため、金融機関も「個人・法人」向けの様々な運用商品をマンションの管理組合にはサービス提供しないのが実態です。

II. なぜ今加入すべきか？

12月末日で10年の保険期間への切り替えを目指しているのには2つの大きな理由があります：

(1) 保険期間が10年の保険の大きな優位性

今回ご提案させていただきあいおい損保を引き受け会社とした見積もりで比較すると、10年契約は、年平均で1.297%の平均保証利回りであるのに対して、5年契約となると0.7663%にまで低下して優位性が大きく失われます。当マンションの売主提示による、長期修繕計画（案）では、当マンションは12年目に最初の大規模修繕を予定しています。ここでそれまでの修繕積立金の大半を使う予定であるため、10年の保険期間として満期金をこの前に受け取ろうとすると、できるだけ早い時期に10年の保険に加入することが必須になります。

(2) 2010年1月以降 保険の引き受け条件のかなりの悪化が予想されること

業界最大手の東京海上日動社は、8/1付けで料率・条件の改定を既に行っていますが、いずれも契約者にとって不利な方向に変わっています。他社についても、これに追随してゆく見込みです。多くの損害保険会社が1/1付けでの商品改定を決定もしくは予定しており、2010年1月1日から予定利率の引き下げ（保険料が高くなる）が行われる見込みです（三井住友海上は決定済み）。5年契約の場合で、保証利回りを比較すると既に改定済みの東京海上日動は0.377%と、他社の0.69-0.76%台と比較して大きく下がっていることが分かります。

理事会では、このような状況から現状の有利な条件で契約を行うには、12/31付けでの切り替えに間にあうように、11月中に臨時総会決議を済ませたいと考え、今回の提案を行いました。

III. 長期の積立型保険のデメリット

最低利回りは保証されていますが、万一保険会社が破綻したときは、最悪の場合で満期金が80%、保険金が

80%に減額される可能性があります(ただし破たん後3か月間は、保険金は全額支払い)。100%失うわけではなく、損害は限定的ですが、引き受け先の保険会社の安定性について留意する必要があります。

また、最大の保険金支払い金額(付保率)については10年間固定されます。例えば地震保険などに後から加入しようとした場合、もともとの保険の金額の半額でしか加入することはできません。また今回見積もりをとった会社の中では、あいおい損保以外は、最初から加入していない限り、水害に対する担保を後から、保険料を支払って付加することもできませんので、最初の保険条件の設定が重要になります。

IV. 引き受け会社の選定の根拠

長期にお金を預けることから、現在契約を行っているあいおい損保のほか、大手の損害保険会社に絞って、各社に見積もりをとりました。見積もりは広範に渡っており、その詳細資料はかなりのページ数になりますので、ここに添付はできませんが、興味のある方は管理組合のほうまでご連絡ください。

現在の契約条件は、共用部の再建築価格の60%を保険支払いの上限として(付保率60%)保険に加入しており、地震保険には入っていません。また、水害による被害についても不担保となっています。この現在の契約条件を下回らない範囲で、見積もりをとった結果を下記に示します。

参考資料 (コスモスライフから提出された資料の抜粋)

《積立タイプ保険期間10年》

＜付保割合100%＞

保険料の単位:円

商品名	積立マンション管理 組合総合保険	積立マンション 総合保険	積立ホームライフ総 合保険	積立マンション 総合保険
引き受け保険会社	あいおい損保	東京海上日動	三井住友海上	損保ジャパン
保険金額	8,066,000千円(再調達価額の100%)			
満期返戻金	150,000,000円+配当金			
予定利回り (保証利回り)	1.297% (年平均利回り)	引き受け不可	1.230% (年平均利回り)	1.230% (年平均利回り)
一時払い保険料	157,503,920		155,596,550	159,449,350
内積立保険料	132,780,000		133,575,000	133,570,500
内補償保険料	24,723,920		22,021,550	25,878,850
格付け				
ムーディーズ	A1	Aa2	Aa3	Aa3
S & P	A+	AA	AA	AA-
R & I	A+	AA+	AA	AA

格付け情報は、10月末現在の各種格付け機関による保険財務力です。

S&P：スタンダード&プアーズ社 R & I：格付け投資情報センター

(参考までに銀行と比較するとメガバンク3社は発行体格付けでムーディーズ Aa3 / S&P A+ / R&I A+ 程度で、あいおいと同程度です。大手損保はこれを上回ります。)

《積立タイプ保険期間10年》

＜付保割合60%＞

保険料の単位:円

商品名	積立マンション管理 組合総合保険	積立マンション 総合保険	積立ホームライフ総 合保険	積立マンション 総合保険
引き受け保険会社	あいおい損保	東京海上日動	三井住友海上	損保ジャパン
保険金額	4,840,000千円(再調達価額の60%)			
満期返戻金	150,000,000円+配当金			
予定利回り (保証利回り)	1.297% (年平均利回り)	引き受け不可	引き受け不可	1.230% (年平均利回り)
一時払い保険料	155,052,570			157,063,750
内積立保険料	132,780,000			133,570,500
内補償保険料	22,272,570			22,493,250

< 補償内容 > 細かい付帯部分で差があります

	てん補される事故および費用保険金	あいおい損保	東京海上日動	三井住友海上	損保ジャパン
1	火災・落雷				
2	破裂・爆発				
3	騒じょう・労働争議に伴う破壊行為				
4	風・ひょう・雪				
5	建物外部からの物体の落下・飛来・衝突				
6	給排水設備の事故による水濡れ				
7	破損・汚損損害				
8	共用動産の上記損害（盗難を含む）				
9	機械設備の電氣的・機械的事故	（注1）	（注1）	（注1）	（注1）
10	水災	（注2）	（注2）	（注2）	（注2）
11	臨時費用保険金	（注3）	（注3）	（注3）	（注3）
12	残存物取り片づけ費用保険金	（注4）	（注4）	（注4）	（注4）
13	失火見舞費用保険金	（注5）	（注5）		
14	水濡れ原因調査費用保険金	（注6）	（注6）	○（注6）	○（注6）
15	災害緊急／修理付帯費用保険金	（注7）	（注7）	（注7）	（注7）
16	ドアロック交換費用保険金	（注8）	×	○（注8）	（注8）
17	事故再発防止費用保険金	（注9）	×	×	×

自動担保 特約で担保しています 特約で担保できるが付帯せず ×不担保

注1．費用対効果を考えご案内では不担保にしております。

注2．ご案内では不担保にしております。水災特約を付帯した場合は、マンション居住部分が床上浸水もしくは地盤面から45cm以上浸水した場合に共用部分の復旧費用が支払われます。地下がある建物は地下室の床面が地盤面とみなされます。機械式駐車場設備の地下ピットの床は地盤面とみなされませんので、地下ピットのみ浸水による損害は対象になりません。また、通常人が入らない電気・機械室が一段下がったところにある場合は、この電気・機械室の床面も地盤面とみなされません。

注3．あいおい損保、三井住友海上および損保ジャパンでは1～8の事故の際、保険金の30%が東京海上日動では10%が臨時費用保険金として支払われます。いずれも世帯数×100万円が限度になります。

注4．損害保険金の10%を限度として、残存物取り片付け費用が支払われます。

注5．あいおい損保、東京海上日動のプランでは失火見舞い費用保険金として、一被世帯あたり20万円が支払われますが、火元が共用部分の場合に限り支払われ、区分所有者は対象になりません。

注6．水漏れ事故が発生した場合、その水漏れ箇所を特定のための調査に要する費用が保険期間中（年間）100万円を限度として支払われます。但し、その水濡れが雨水による場合は対象になりません。

注7．災害緊急／修理付帯費用保険金は損害が生じた保険の目的を復旧するために要する、「事故原因の調査費用」、「損害の範囲を確定するための調査費用」、「仮修理の費用」、迅速に復旧するための工事の「割増料金」等が支払の対象になります。三井住友海上では100万円、あいおい損保では保険金額の10%、東京海上日動、損保ジャパンでは1,000万円が限度になります。

注8．ドアロック交換費用は共用部分のドアの鍵が盗まれた場合に管理組合が負担する鍵交換費用があいおい

損保では10万円、三井住友海上のプランでは3万円を限度として支払われます。損保ジャパンは保険料が高いため付帯しておりません。

注9. 事故再発防止費用は不法侵入や重大転落事故が発生した場合に、それらの事故の再発防止のために有益と考えられる、不法侵入防止のための防犯装置、設備の補強、手すりや滑り止め等の設置費用が20万円を限度として支払われます。

(注) なお、今までに何回か、犯人の特定できない共用部の破損などに対して、保険金の支払いを受けていますが、各社の保証内容の“差”で支払いの変わってくる項目での支払い例はありません。

三井住友海上は、付保率100%の条件でしか保険の引き受けを行いません。100%付保率同士での比較では優位性があります。管理組合では地震によらない火災・ガス爆発等で(地震保険は担保していません)共用部が全損の被害を受けることは考えにくいため、付保率については現状の60%でも十分であると考えました。

60%付保率・10年の条件では、現在も掛捨てでの契約を結んでいるあいおい損保の見積もりが、カバーされる補償の範囲も最も広く、一時払い保険料も最も安く有利です。一度長期契約を結んでしまうと、条件を変えることが困難になります。例えば、三井住友海上や、損保ジャパンは、後から水害に対する補償をてん補することができません。現状の組合の財政状況では、直ちに水害をてん補することはできませんが、立地を考えれば契約の途中から水害を担保することも可能なあいおい損保のメリットは大きいと考えました。

ペイオフ対策として、修繕積立金を安心して預け入れできる先で分散運用することは重要です。この点で、日本の金融機関の中でも最も上級の格付けを得ている損害保険会社での運用は望ましいと思われれます。あいおい損保で60%付保/保険期間10年の契約を選んで、12/31付けで切り替えを行うのが妥当であると考え、今回の提案を行いました。

(注) あいおい損保と、三井住友海上は、共通の持ち株会社の下に入る形での合併を発表済みです。このことから、あいおい損保が、最大手の数社に格付けとして劣っていることは、あまり心配する必要がないかもしれません。あくまでも現況での判断をして、今度の動きを見守るのが妥当かと考えられます。

V. いくつかの想定されるご質問への回答

Q1. 共用部は地震保険には入らないのか?

A1. 地震保険料はどの保険会社でも同じで、管理組合の財政が許せば後から加入することは可能です。

当マンションの場合、100%付保した場合で、年6,130,160円 60%付保した場合で、3,678,400円の保険料を毎年支払う必要がありますが、現在の管理組合予算にはこの余裕は全くありません。

マンションにおける地震保険の特徴として、次の2点が挙げられます。

- ・ 専有部分は、区分所有者しか加入できない
- ・ 火災保険に加入しないと加入できない(火災保険金額の50%が上限)

例えば、マンションが地震で全壊した場合、管理組合で共用部分に地震保険をかけておいても、専有部分は区分所有者が加入していなければ一切補償されません。これでは、地震保険に加入していなかった区分所有者は「再建は無理」となってしまいます。かと言って、管理組合が専有部分も含めたマンション全体に地震保険をかけようとしても、上述の条件によって加入できません。共用部再建築価格の建物全体に占める割合は当マンションの場合55%ですので、付保率100%で保険に入っている場合で、再建築費用に占める支払われる共用部の地震保険の保険金割合は27.5%になります。**最大限加入しているマンションでも相当な追加負担が必要になるのです。**地震が起きた際にどのような対応をマンション全体でとるかが決まっていないと、**地震保険は管理組合だけが加入しても意味がありません。**地震保険は、戸建やアパートを一棟買いしている個人、本社ビルを持つ企業、森ビルのような貸しビル屋さんのためのものであり、共同住宅には向かない保険といわれる理由です。

今回の保険契約の見直しは、あくまでも「現行保険契約」の無駄を極力なくし、実際の事故の場合の補償のレベルを極力変えないで、保険料を節約することに狙いがあります。地震保険については従来通りつけない形での契約を提案します。

**Q2. 当マンションは大きな河川にはさまれた立地で、共用部の多くが地下階にあるが、
水害についての担保は行わないのか？**

A2. 現在の契約でもこれは担保されていません。これについては、見積もりを取得しました。

水害特約を別途追加の支払いを行って担保すると、マンション居住部分が床上浸水もしくは地盤面から45cm以上浸水した場合に共用部分の復旧費用が支払われます。地下がある建物は地下室の床面が地盤面とみなされますので、共用部の多くのある地下1階が45cm以上浸水した場合に、火災保険の保険金額を上限として、支払いがなされます。

この保険料は、あいおい損保を引き受け会社とした場合で、保険期間10年に対して付保率を60%とした場合5,056,250円になります。地震保険の場合と同様に、この費用を支払う余力が現在の管理組合会計にはありません。あいおい損保と契約を行った場合のみ、将来管理組合の財政が改善されればこれを契約できる可能性があります。

一方で、水害を最初から担保した状態で、現在よりも管理組合の一般会計からの年間あたりの支出額が増えないようにするためには、保険会社をあいおいのままとして、付保割合を30%にまで下げた契約が必要になります(保険金額24.2億円が上限)。地震によらない火災・ガス爆発などで、共用部の損害がこの金額を超える可能性は低いものとは考えられますが、今回の提案では、全ての面で“現在の契約条件”を下回らない保険契約であることが、皆様の同意を得るために重要と考え、これは担保しない契約を提案しております。

Q3. 現在の契約を中途解約することによる、既に支払い済みの保険料の損失は？

A3. 現在の掛け捨ての保険の年間保険料は、2,501,060円です。12/31付けで、提案する10年積立型に変更になる場合、返金される解約保険料の416,840円は、2月分でちょうど年間保険料の1/6にあたっています。

現在の保険契約の満期日が、3月10日になっていますから、掛け捨て保険料の10日分だけ月単位に切り捨てられることによって損をしていることになります。(7万円弱程度の保険料支払いに相当します)

新規の契約を10日付けで行うことによって、これは回避できますが、先にも説明しました通り、多くの保険会社が1/1付けで、引き受け条件の変更を発表・予定しています。10年契約での節約効果が、年内契約であれば200万近くに達することを考えれば、僅かな条件の変化でこれを大きく超えて節約額は減少してしまいます。このため、できるだけこの切り替えによる損の小さくなる、12/31付けでの契約変更がもっとも管理組合にとってメリットが大きいと考えました。

もちろん、保険のかかっている日が一日も発生しないように切り替えは行われます。

**Q4. 修繕積立金から多くの預け入れを長期にわたって行うことになるが、
急な修繕工事などの支出への対応に問題が起きる可能性はないのか？**

A4. この保険契約の切り替えによって、一時払い保険料として使用される1.55億円は、ほぼ区分所有者の皆さまが、積立基金として一時金として支払われた金額の総額(1.52億円)に相当するものです。一方で、先の設立臨時総会において、毎年の修繕積立金のうちから、5000万円を、住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)の債券“すまい・る債”の購入にあてて運用していくことが決まっております。

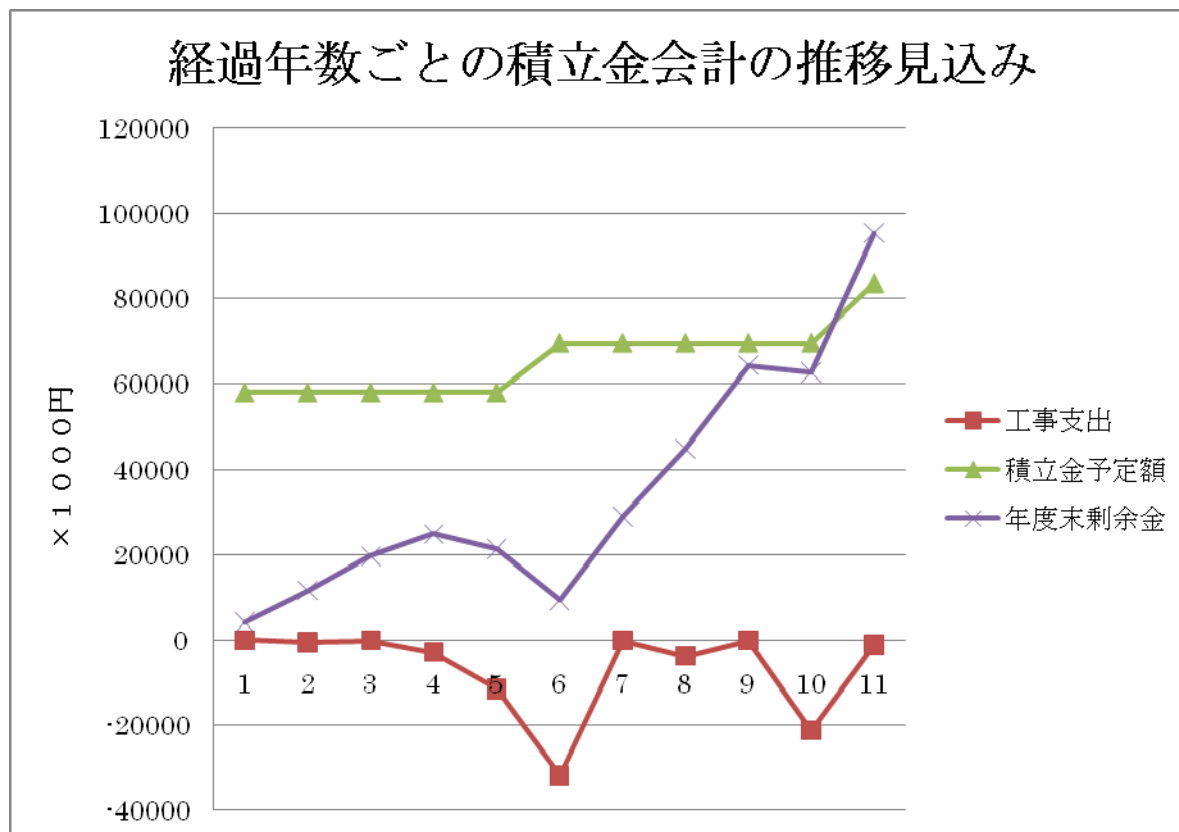
販売時に売主より提示されている当マンションの現状の積立金計画では、毎年の修繕積立金は1-5年目には、5803万円、以後5年ごとに修繕維持積立金は20%づつアップしてゆく計画になっていて、6-10年目には、6964万円/11-15年目には8357万円の計画になっています。

この毎年の修繕積立金と、すまい・る債の購入額との差は11年間で、1.72億ほどになりますが、現在の修繕

計画案では、11年目までに計画されている各年度工事支出金額の合計は0.73億円ですので、突発的な多額の支出が生じない限りは、修繕費会計が赤字になることはない予定になっています。

急な支出があった場合でも、共用部の保険でかなりの部分がまかなえるほか、特に修繕費会計に余裕がなくなる今年度も含めた2年間は、共用部の不具合の多くが、売主による瑕疵担保責任の範囲内となるため多額の支出が発生することは考えにくいです。それでも足りないような多額の支出を必要とする修繕や改良工事を行う場合には、“すまい・る債”の取り崩しによって対応することも可能です。

売主側作成による修繕計画案と、年度ごとの積立金計画に、すまい・る債の購入計画(5000万/年)と、今回の一時払い保険料(1.55億円)が積立てのために引かれている場合に、経過年度ごとに積立金会計の口座への残金がどのように推移する見込みであるかを示したものを下に折れ線グラフで示してあります。



グラフで示されている通り、現在予定されている各年度の工事支出金額の範囲では、積立式保険と、すまい・る債の毎年の積立てによって、修繕費の積立金会計口座が赤字になる年はないことが分かります。

Q5. 積立て型の保険に加入している管理組合の割合はどれほどあるのか？

A5. 10万戸強のマンションの管理を引き受けている、管理会社のコスモスライフのほうで、管理を受託しているマンションの加入率を調べて頂きました。コスモスライフが保険を取り扱いの1590組合の内、817組合ということで51%が共用部の保険は積立型のものを契約しているということです。

修繕積立金の運用としては、ごく標準的な方法だということになります。

なお、参考までに平成21年3月末でコスモスライフが管理している首都圏1617組合の内、地震保険を付保している管理組合は491組合で、加入率は32%だそうです。

第2号議案 駐車場の一時利用有償化の件

現行の管理規約上、当マンションの駐車場はチェンブロックの内側は全て月極契約の区画となっていて、チェンブロックの外側に1台だけ来客が無償で利用できる平置き駐車場区画が存在することになっております。実際には、竣工時から管理会社によって屋上階の13の駐車場区画が確保され、24時間を上限に無料で利用できる形で運用がなされています。管理組合理事会ではこの件について検討をいたしました。

515戸に対して1台では不足していることは明らかであるため、駐車場に空き区画が生じている場合には「一時利用駐車場」として、管理組合で確保を行ってその貸出しが可能であるように現状を追認する細則の改定を行うとともに、これを1日（深夜24時/0時を超えるごとに）500円と有償化したいと考えており、そのために必要な下記の駐車場に関わる使用細則の変更を提案します。

現在、複数日の利用は毎日予約を取りなおす必要がありますが、有償化に伴って4泊5日までの予約を可能にするとともに、利用可能な区画数を倍増させることを予定しております。

提案する細則の変更と、追加される第16項に現れる“一時利用駐車場使用届”の書式は下記の通りです。

イニシア千住曙町 使用細則の 第11条（賃貸駐車場）（規約集の本 pp51-pp52）に第16項を追加する

第11条（賃貸駐車場）

賃貸駐車場の使用については、以下に掲げる事項を遵守するものとします。

- 1) 駐車場の使用は本マンションの区分所有者に限ります。なお、駐車場に空きが生じた場合には、本マンション占有者も駐車場賃貸借契約を締結し、使用することができるものとします。
- 2) 駐車場に空き区画が生じた場合は、原則として希望者による公開抽選により契約者を決定するものとします。その際の優先順位は以下のとおりとします。

1台目を希望する区分所有者

1台目を希望する占有者

2台目を希望する区分所有者

2台目を希望する占有者

3台目以降を希望する区分所有者・占有者

ただし、後日優先順位の高い者が新たに利用を希望し、かつ、空き区画がない場合には、上記優先順位に基づく抽選により必要台数分の明渡し区画を選び、明渡し区画の利用者は一定期間内（3ヶ月以内）に当該区画を明渡しものとします。また、契約者が決定した場合は、「駐車場賃貸借契約申請書」（様式10）を提出することとします。

<< 中略 >>

- 16) 第2項により契約者を募り、尚且つ駐車場に空き区画が生じた場合には「一時利用駐車場」として利用することができます。その際の運用は以下のとおりとします。

利用申請者は区分所有者または占有者とします。

申請にあたっては「一時利用駐車場使用届」に必要事項を記入の上、管理事務室に申し出るものといたします。

利用料は1日500円とし、深夜をまたぐ場合にはそのたびに500円を加算します。但し、最大利用日数は4泊5日までとし、これを越える場合には新たに利用申請を行うこととします。

年末・年始、お盆、花火大会等の際には、別途理事会で取り決めた案内に基づき、利用ができる場合があるものといたします。

全戸の利益を目的とした、点検・修理等にかかわる管理会社およびその委託業者等による一時利用区画の使用や、生協などの配送車両などによる一時利用区画の利用については、理事長の承認によってこれを無償とできるものとします。

下線を付した部分が追加される項目です。

また、次のページが、16項にある「一時利用駐車場使用届」になります。

一時利用駐車場使用届

イニシア千住曙町 管理組合 御中
(提出先; 管理会社 株式会社コスモスライフ)

記入日 _____ 年 _____ 月 _____ 日

_____ 号室

氏 名 : _____ 印

電話番号 : _____ (_____) _____

_____ 年 _____ 月 _____ 日をもって、一時利用駐車場の申請をいたします。

使用日時	平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日 午前・午後 _____ 時 _____ 分から 平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日 午前・午後 _____ 時 _____ 分まで
利用料	1日500円 円 日をまたぐ場合にはそのたびに500円(1泊2日なら1,000円) 最大で4泊5日まで
利用区画番号	番 この欄は管理事務室で記載いたします。

規定の利用料を添えて、フロントマネージャー勤務時間内(8時30分から18時まで)にお申込ください。

----- きりとり -----

一時利用駐車場使用届受付票

受付日 _____ 年 _____ 月 _____ 日

_____ 号室 氏名 _____ 様

_____ 年 _____ 月 _____ 日の一時利用駐車場の使用について受けました。

また、利用料として _____ 円を受領しました。

イニシア千住曙町 管理組合
管理会社 株式会社コスモスライフ

受付者 _____ 印

問合せ先: **管理事務室**

管理規約・管理委託契約書に基づき管理組合および管理会社双方に通知するものとし、管理上の目的以外では使用致しません。

第2号議案 駐車場の一時利用有償化の件に関する説明資料

I. 3-10月の屋上階駐車場の利用実態について

管理人室の駐車場区画の貸出簿の記録から、駐車場の一時利用実態について調べました。

3/10-10/31まで 延べ 2883台/236日 = 12.2台/日。引っ越しなどの影響を含まない直近の4か月では6/1-10/31まで 延べ 1378台/123日 = 11.2台/日。金曜日から週末にかけては利用がずっと多くなります。現在屋上に確保されている区画数は13ですが、夏休みや週末などで、利用数が延べで20台を超えると稀に満車状態になって利用をお断わりすることが発生していました。概ね確保された区画数の1.5倍までの延べ利用台数に対応できるものと考えられます。

最近では(9-10月)日帰り利用よりも、24時間ごとに予約を取りなおして数日に渡って利用される方が多く、また頻繁に利用される人が固定化されてきている一方で、利用されない人は全く利用されないという傾向が強くなってきております。(延べ台数を戸数割にすると5.6回/戸になりますが、大半の住戸がこの回数以下です)

なお、花火大会の日には、売主が来客用に確保していたスペースや、連続した未契約の空き区画を積極的に提供する形で駐車場の確保を管理会社のほうに行って頂きましたが、ほぼ申し込み数全ての確保を行って63台の利用がありました。

II. 有償化の理由について

規約上では、無料の来客用の駐車場区画は“1台だけ”であることが明記されています(管理規約76条26項[規約集pp22]と、管理費等料金一覧におけるその割り当て[規約集pp44]を参照してください)。

Iの調査結果からこれでは不足していることは明らかで、規約細則に明記する形で区分所有者あるいは占有者による月極めの駐車場区画の一時利用についてはこれをきちんと認める制度化を実施すべきです。

一方で、同じチェーンブロック内にある駐車場の区画が、月極めでの契約区画では有料でありながら、一時利用では無料であるため、もしも毎日繰り返し予約を取りなおせば、かなりの長期間に渡って無料で利用可能であることとなります。この現状は、実際に一部の方に頻繁な利用が集中してきつつあることもあって、やや公平性を欠いている状況にあるものと理事会では考えております。

受益者負担の観点から、利用者の利便性を損なわないできるだけ安価な料金設定でありながら、月極めの駐車場区画の料金設定とも整合性のある形での有償化が必要であると考えられます。

III. 料金設定の根拠について

月極めの駐車場区画のうち最も料金の高い区画が14,000円/月であるため、これを日割りにした料金を下回らない範囲で、利便性を損なわないできるだけ安価な料金として500円/日の料金設定を行いました。

また料金の収受を行う管理人の勤務時間が8時30分から18時までと限られるため、この時間外に利用開始・終了時間が発生した場合24時間ごとに料金を計算する方式では対処が困難です。ある区画については最大で、0時-24時までを単位として予約をとることとして、日が変われば別途料金が発生する提案させて頂いた方式として、予約を認めることによって、この問題を回避することができます。

なお、例えば日帰り利用なら500円。1泊2日で1,000円という料金設定は、直近のコインパーキングなどの料金と比較しても、十分に安価ですから、有償化によって利用台数が激減することはないと予想されるため、大きく利便性を損なうことはないと考えております。

IV. 実施の詳細について

金曜の晩に駐車を開始して、週末ずっとという利用方式はかなり多くみられます。実際の利用実態に合わせるべく、最大で4泊5日までの利用が一回の予約で可能になるように細則を制定するほか、駐車場3Fに12台連続して存在している未契約区画を、管理組合のほうで利用することとして、一時利用駐車場用の区画数を、13台から25台に倍増する予定です。これによって、延べ40台/日程度までの利用に対応することができるようになると考えられ、花火大会のような特殊な日を除いては、ほぼ全ての利用希望者に対してサービスを提供できる区画数を確保できると思われまます。

現在提案している、暦日500円での有償化を行った場合に、6-10月での利用の実績と同じ台数の利用があると仮定すれば、一時利用駐車場の有償化による管理組合の収入は5,600円/日平均~200万/年程度と見込まれます。有償化によって利用数が減少しても、100万/年程度の収入を、安定的に管理組合の一般会計に見込むことができます。

一時駐車場区画の、管理組合による確保が、全ての月極め契約に劣後することや、料金設定など、大きなルールとしては使用細則の追加として制定する一方で、円滑な実施を、管理組合理事会が臨機応変に対応してできるようにするために、貸出方法に関する詳細な取り決めの詳細や、一時利用駐車場に利用する区画数など運用ルールは、申請書の書式に含めるなどして、細則には書きこんでおりません。

今回の臨時総会で、この議案が承認されましたら、告知期間を確保した上で、新年(1月初頭)から、有償化について実施したいと考えております。

なお、『利用の申し込みや、使用料金の支払いは、マンション住民(区分所有者及び占有者)からしか行えないよう、厳密に管理してよいか?』との確認が管理会社のほうから来ています。マンション住民とは関連のない一般利用ができる状態であると、収益事業であるとみなされて課税対象となる可能性があるためです。

この問題を避けるため、利用の申し込み手続きと、特に使用料金の支払いについては、“一時利用駐車場使用届”を提出したうえで、住民の方が直接行うもの以外は受け付けを行いません。例えば住戸の工事などのために業者を呼んで車を駐車させるような場合に、業者の人に自分で駐車場の申し込みをさせると使用を拒否されることとなります。ご注意ください。

管理会社やその委託業者による、点検などへの利用や、生協の配送による利用など、マンション全体にとって公益性がある用途については、理事長の許可によって、利用を無償とする条項を設けております。

なお、チェーンブロックの外側に1台ある“来客用”の駐車場区画については、現行の規約通り、無料での利用ができる形で残ります。予約をとらない代わりに、短時間の利用のみを認めて非常に短時間の納品などの目的に利用できるようにする等、その利用方法については、今回制定する“一時利用駐車場区画”との整合性が保たれるように、今後管理組合理事会のほうで検討してゆきます。

理事会のほうで、希望を取り直して駐車場区画の再配分を行いました。なお稀に、未契約の駐車場区画への無断利用が見られます。一時駐車場区画の有料化と合わせて、悪質なフリーライドを行う車両への警告などは、しっかりと行っていく方針です。

第3号議案 FIX窓等の清掃費用の組合一部負担の件

(この議案は、第1号議案及び第2号議案が共に可決承認された場合のみ審議していただきます)

当マンションには、FIX窓など、居住者が自分では清掃することが不可能な窓が多数存在しています。

管理組合理事会では、全戸にアンケートを行って、清掃が困難な窓の存在の有無と、その費用の負担方法について、ご意見を伺いました。その結果、FIX窓の他にも、各建物の妻側(角部屋)に多数の清掃が困難な窓が存在していることが分かりました。アンケートの結果を踏まえて、下記の通りご提案します：

- (1) FIX窓のほか、妻側/バルコニーがガラス柵となっている住戸の妻側の窓・ガラス柵の“外側”を
- (2) 年に1回だけ
- (3) 管理組合の負担によって一括して清掃を行う。
- (4) 一方で年に2回以上の清掃を希望する住戸については、2回目以降は自己負担とする。

管理会社コスモスライフによる見積もりは下記の通りで、年間に419,900円の支出となります。これを1期(今年度)から年1回実施していくことで予算化することの承認をお願い致します。今回の議案1と議案2が可決される条件下では、この支出によって、新規の徴収金などは発生しません。

イニシア千住曙町 FIX窓清掃見積もり (コスモスライフ提出)

一括で清掃した場合(1回あたり)

部位	図面	金額(税別)
R2棟 南面(6~23階)	青色	¥21,500
R2棟 東面(6~9階)	青色	¥4,800
R3棟 南面(1~16階)	青色	¥19,500
P1棟 北面(2~15階)	青色	¥18,000
P2棟 南面(19~22階)	青色	¥7,200
各棟妻側ガラス清掃	緑色	¥256,400
R1棟南側 バルコニーガラス清掃	オレンジ色	¥49,500
P1棟東側 バルコニーガラス清掃	オレンジ色	¥43,000
合計金額		¥419,900

実施時期

年2回(5,11月)実施のエレベーターホールガラス清掃と同日施工または年1回

施工方法

屋上よりロープ等で降下し、作業を行う
ガラス面外面の表面を洗浄後、スクイージー仕上げ

施工部位

別途図面をご確認ください。
各ガラス面の外側が対象。外側は対象外となります。

仕上がりについて

経年により浸透した雨だれ等の汚れは除去できない可能性があります。
固着した糊、接着剤等の汚れは除去できない可能性があります。

* 対象となる窓・ガラス柵については、後ろに添付してあるマンションの立面図をご覧ください。

全戸投函のこの議案では、印刷コストの低減のため図面は白黒になっています。どの部分がどの見積もりに対応するかについては、カラーの版のものを管理事務室に用意しておきますので、興味のあるかたはそちらでご確認をお願いします。なお、“網戸”については、場所によらず管理組合負担による清掃の対象ではありません。

第3号議案 FIX窓等の清掃費用の組合一部負担の件に関する説明資料

I アンケートの結果

FIX窓等の清掃の希望・負担方式に関するアンケートの結果については、先に掲示した通りです。費用の負担方式としては、管理組合負担による一括支払いを行うべきとする意見が最大数でしたが、その割合は45%と決して圧倒的なものではありませんでした。またFIX窓を持たない住戸でも角部屋を中心に、バルコニーに面していない窓やガラス柵の清掃が不可能であったり、非常に困難/危険であるとの指摘が多数ありました。今回の提案では、ご指摘を参考に実際に清掃が困難/危険であると理事会のほうで考える全ての窓・ガラス柵をカバーしております。

該当する住戸にのみ伺った清掃の希望頻度については、組合負担とした場合年2回の希望が63%と最大でしたが、自己負担とした場合には、年1回を希望する意見が50%と一番多くなりました。

II 年1回分のみを組合負担とする理由

検討の結果、管理組合としては、年1回に限っては、組合の負担として、清掃が困難・危険である窓やガラス柵について、その清掃を一括して行うべきであると考えます。理由は下記の通りです。

- (1) 窓は“共有部分”であり、自分で清掃が不可能なFIX窓の外壁側の窓面については、そこを専用使用しているとも考えられないことから、これを管理組合の負担とすることが妥当であると考えられること。
- (2) 下記の見積りのように、各戸に負担を行ってもらった場合、一括清掃に比較して、コストは2.5倍とはるかに高額になること。最小限の回数(年1回)での清掃を、組合として負担し、美観を維持することが必要だと考えられること。

イニシア千住曙町 FIX窓清掃

一括で清掃した場合(1回あたり)

部位	金額
R2棟 南面(6~23階)	21500
R2棟 東面(6~9階)	4800
R3棟 南面(1~16階)	19500
P1棟 北面(2~15階)	18000
P2棟 南面(19~22階)	7200
合計金額	71000

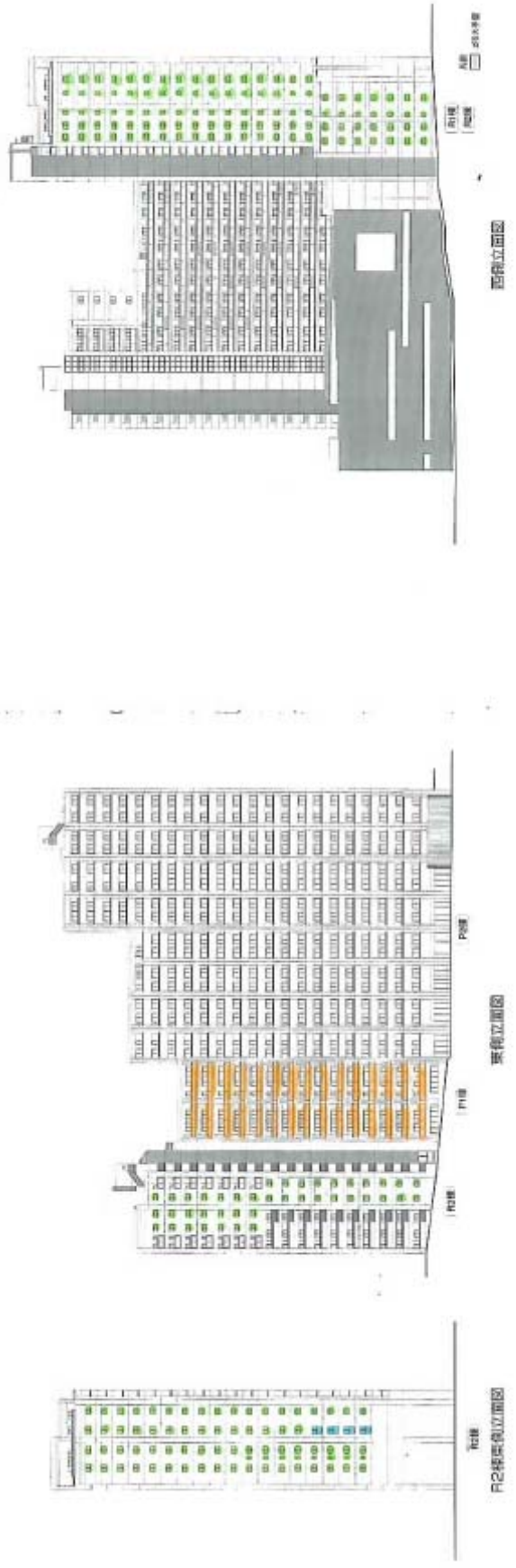
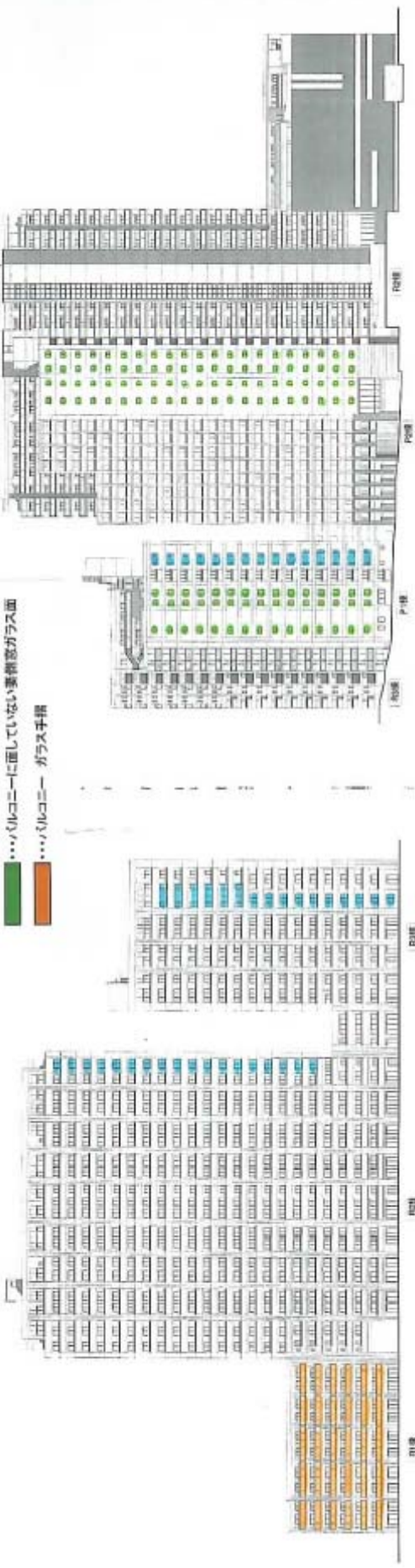
希望制個人負担(1戸あたりの金額)

部位	金額
R2棟 南面(6~23階)	3000
R2棟 東面(6~9階)	2300
R3棟 南面(1~10階、R3-E L G, R3-L)	3000
R3棟 南面(11~16階、R3 E H)	4500
P1棟 北面(2~15階)	3000
P2棟 南面(19~22階)	4500

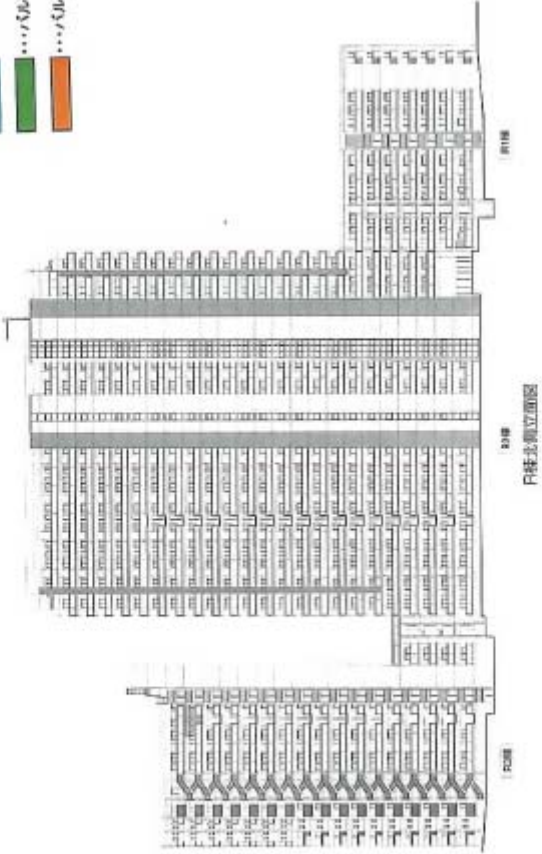
- (3) 一方で、アンケート結果からは、年2回の清掃を管理組合負担によって実施することに対して、マンションの区分所有者全体の合意を得られているとは考えられないこと。

自己負担ならば年1回でもよいとする住戸が、該当住戸の半数に達していることから、年1回のみを管理組合負担として、それで不十分だとする住戸については、管理組合のほうで管理会社に見積もりをとって、提示するのが妥当であると考えられること。

- ...FXX付き窓ガラス面 (0909見透済み)
- ...バルコニーに面していない要換窓ガラス面
- ...バルコニー ガラス手摺



- FIX付き窓ガラス面 (000号見様済み)
- バルコニーに面していない妻側窓ガラス面
- バルコニー ガラス手摺



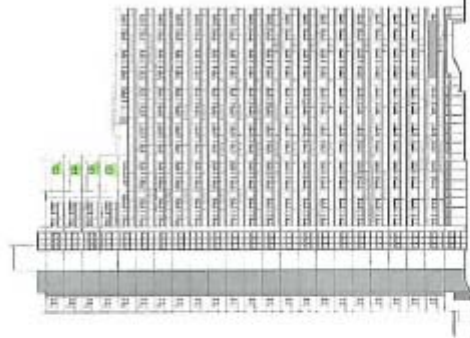
P1 稼働期立面図



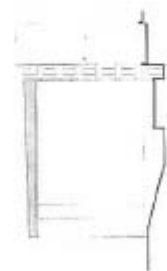
P1 稼働期立面図



P2 稼働期立面図



P2 稼働期立面図



パーキング稼働期立面図



パーキング稼働期立面図

第4号議案 マンションエントランス部分へのダスキンマットのレンタル契約

(この議案は、第1号議案及び第2号議案が共に可決承認された場合のみ審議していただきます)

現在、マンションのエントランスや、そこからR棟/P棟に入る部分、駐車場の入り口などに、ダスキンがサービス(竣工以来現在まで無償で)でマットを設置していますが、これを正規にレンタル契約して欲しい旨、お願いがきております。

この件について、管理組合で検討をした結果、下記の通りご提案します。

レンタル料金は、あまりマットのサイズにはよらないため、最小限の支出で、清掃が管理組合側で容易でないで大型のマットについては、できるだけ現状のまま維持することを目指したものです。

- (1) 駐車場の入り口・駐輪場からの出口など、比較的小さなマットで対応可能な部分については、予備も含めて管理組合で、マットを購入して、予備のものと交換・洗浄しながら使用することとして、レンタル契約は行わない。
- (2) 一方で、マンションの“顔”となる、エントランス部分や、そこからR棟/P棟へ入る部分は、大型のマットが利用されていることから、ほぼ現状を保った形で、レンタル契約を行う。
- (3) メインエントランス部分には現在2枚マットが使われているが、1枚に減らす

合計で、3箇所の設置で

2週間で 3,465円×3枚 = 10,395円

1年間で 10,395円×52/2週 = 270,270円

今期にかかる費用は12月から契約として

10,395円×7回 = 72,765円 初期納品費用 10,395円 計 83,160円

1期予算内で 83,160円を支出し、

2期以降の年間予算として、270,270円の支出を行っていく

ことについて承認をお願いします。

今回提出された議案のうち議案1および議案2を承認して頂くという条件下では、このレンタル契約によって、追加徴収などは発生しません。

第5号議案 電子掲示板“コラボ”の導入の件

(この議案は、第1号議案及び第2号議案が共に可決承認された場合のみ審議していただきます)

この度ご提案する、(株)ディグアウト社によるマンション管理組合情報共有システム「コラボ」とは、当マンション居住者の皆様だけが、閲覧・使用できるインターネット上のシステムです。昨今のインターネットの普及により、マンション管理組合の活動や、管理会社からのお知らせ、居住者同士の情報共有、コミュニティ活動の更なる活発化を目指し、独自の管理組合情報共有システムを開設するマンションが増加しております。

当マンションも、現行の掲示板の活用はもちろん、居住者専用のシステム開設による、「理事会・管理会社・居住者」間の更なる情報共有が、よりよいマンション管理・コミュニティの形成による自治会活動の活性化につながるかと考え、理事会・自治会の準備委員会にて「コラボ」導入について議論して参りました。

組合員各位の多様な生活習慣を念頭にした情報伝達の確実な実現、更には情報の利用面を想定した分類掲載による利便性を実現する仕組みの一つとして、マンション管理組合情報共有システム「コラボ」の導入をご提案いたします。管理組合活動等の効率化や、コミュニティ活性、情報伝達向上の効果が期待できますので、マンション管理組合及び自治会の情報共有システム開設についてご承認をお願いします。

「コラボ」のデモ画面は、<http://www.m-collabo.com/> からご覧になることが可能です。また、イニシア千住曙町用の試用版を既に作成して、管理組合役員・自治会準備委員会の有志で試用の上、有償のサービスとして導入する価値があると考えました。

導入スケジュール：

2010年1月～ 本番利用開始予定 (11-12月は試用期間中として、料金が発生しません)

コラボを選定したポイント：

1. システム立ち上げに初期費用が発生しないこと
2. 運営コストが比較的安価であること
3. システム立ち上げに労力を要しないこと
4. ユーザ管理、コンテンツ管理等に労力を要しないこと
5. 役員交代時に、システム運営引継ぎの手間がかからないこと
6. 管理規約集、掲示物、配布物等の電子ファイルを共有できること
7. 共用施設の予約状況を容易に情報提供できること

運営コストについて：

管理組合側では、主に情報の共有・理事会運営の効率化のために利用し、自治会側では住民間のコミュニティ形成を目的として、費用を折半する形で利用します。割引のある形での多数年度契約も可能ですが、まずは実際に頻繁に利用されるかどうかを確認するために、1年の契約を結ぶこととします。

利用料は当マンションの戸数では、税込み6万円/月(戸あたり月116円)です。これを折半しておのの月3万円の負担を、管理組合の一般会計と、自治会予算のほうで負担する予定で、こちらの議案は、管理組合負担分の承認に関わるものです。この後の、自治会側の議案3における、予算案承認において、自治会側で、今会計年度(2月末まで)までに支払う金額が計上されております。両方で承認を頂いて本運用の開始となります。

運営コストの原資について：

コラボ導入のための追加徴収は予定しておりません。管理組合予算を見直し、毎月お支払いいただいている管理費の一部をコラボ運営費用に充てることを想定しております。

運営細則について：

コラボの適切な運営のための細則については、別添資料「コラボ運営細則」をご覧ください。

利用開始について：

利用開始するには、別途ご案内をお配り致します。ユーザー登録して頂きますと、すぐにコラボをご利用頂けます。積極的なご登録・ご活用の程よろしくお願い致します。

マンション管理組合情報共有システム「コラボ」運営細則

(趣旨)

第1条 この細則は、当マンションの情報共有システム「コラボ」(以下「コラボ」という。)の使用に関し必要な事項を定めるものとする。

(利用対象)

第2条 「コラボ」の利用対象者は区分所有者である。

第3条 区分所有者以外に、管理会社社員及び管理人や賃貸住居人にも利用対象を広げることが出来る。また、当マンションの担当を外れた管理会社社員及び管理人、当マンションの賃貸契約を解除した賃貸住居人は利用対象外とし、ユーザーの利用停止またはユーザー削除手続きを行うこととする。

(運営細則の効力及び遵守義務)

第4条 この細則は、全利用対象者に対してその効力を有する。占有者は、区分所有者がこの細則に基づいて負う義務と同一の義務を負うものとし、同居する者に対してこの細則に定める事項を遵守させなければならない。

(管理責任者)

第5条 「コラボ」の管理責任者は当マンション管理組合理事長とする。ただし、管理組合理事あるいは自治会役員が実質管理を委託される場合がある。

(利用の申込み・利用停止)

第6条 「コラボ」は、利用対象者に配布される「ユーザー登録画面」(WEBページ)から利用申込をする。

第7条 ユーザーが利用対象者から外れた時点で、ユーザーの利用停止またはユーザー削除手続きを行うこととする。

(運営ルール)

第8条 「コラボ」を利用するものは別途定める利用規約を遵守する必要がある。

第9条 「コラボ」は当マンションの居住者にとって有効な情報共有手段として利用することを目的とし、相手もしくは周囲に配慮した利用を行うものとする。

第10条 当マンションの居住者同士の円滑なコミュニケーションを考え、公序良俗に反する利用を禁じる。

第11条 「コラボ」上での発言・投稿については利用者の責任において行うこととするが、「コラボ」の管理責任者が不適切と判断する内容については、管理責任者が任命する管理組合理事及び自治会役員から構成される倫理委員会を設置し、そこでの協議の上、編集・削除することが出来る。倫理委員会における協議の結果は、管理組合理事会・自治会役員会に報告するものとする。

(情報管理)

第12条 利用者は「コラボ」を利用するためのユーザーIDやパスワード等のユーザー情報を適正に管理する責任を負う。利用者がこれらユーザー情報を第三者に利用させたり、貸与、譲渡、売買することは禁止される。

第13条 利用者はコラボを利用するためのURL情報を適正に管理する責任を負う。利用者がURL情報を第三者に利用させたり、貸与、譲渡、売買することは禁止される。

第14条 第12条、第13条の規定に違反した利用者が発覚した場合、管理責任者は倫理委員会にて協議の上、当該利用者に不正利用の勧告及び、利用停止を促すことが出来る。

(システム保守・管理の委託)

第15条 コラボシステムのサーバー保守及び管理については、株式会社ディグアウトに委託する。

第16条 当管理組合は株式会社ディグアウトが別途定める「コラボサービス契約約款」の内容に従うものとする。

第17条 コラボシステムの管理委託内容は、株式会社ディグアウトが別途定める「コラボサポートサービス仕様書」に従うものとする。

(事務の委託)

第18条 管理組合理事長はこの細則に定める事務の全部又は一部を、理事長が指名する管理組合理事に委託することができる。

(解除)

第19条 コラボシステムの契約解除は、管理組合総会・自治会総会において決議するものとする。

(定めなき事項)

第20条 この細則に定めのない細部事項については、管理組合理事会・自治会役員会において協議のうえ、その都度定めることができるものとする。

(細則の改廃)

第21条 この細則の変更又は廃止は、管理組合総会・自治会総会の決議を経なければならない。

(附則)

第22条 この細則は、平成22年1月1日から効力を発する。

第5号議案 電子掲示板“コラボ”の導入の件に関する説明資料

I. “コラボ”選定の理由について

当マンションは515戸の大規模マンションです。多彩な共用施設をもつことができるなどのメリットがある一方で、どうしても近所付き合いが希薄化しやすいなど、コミュニティ形成が難しい面もでてきます。また、理事+監事が20人を超えて、その間での情報のやりとりを円滑に行う情報伝達が大変で、理事会による迅速な意思決定が困難な面がでてきます。(株)ディグアウト社の“コラボ”は、110ほどのマンションへの導入実績があり、首都圏で20000戸ほどのマンションで利用されています。導入しているマンションの平均戸数が200となることからわかるように大規模マンションに適したシステムで、最大では2000戸のマンションで導入されています。以下をすべて満たしているものがほかにないという理由で導入の候補にしました。

- 1戸に対して1つのアカウントを割り当てて(自治会は、賃貸に出しているような場合、占有者も料金を払って加入可能ですので、そちらにもアカウントを割り当てます)、ログインしないと中が見られない形にすることでマンション外の人による読み書きを完全に排除できる。
- 理事会・住民・管理会社の3者のレベルで閲覧・書き込みができる機能を調整可能である
(管理会社権限では、共用施設の予約ページしか読み書きできないなどの設定が可能です)
- 少なくとも理事会・住民の2レベル以上でファイルの置き場所を確保できる
(理事会で正本として保管している議事録には、住民の戸番等の個人情報が入ることがあり、一般の区分所有者に配布されるものと区別できることは必須です)
- 理事会への要望などの書き込みでは戸番が自動的に連絡される。一方で、クラブ募集や、住民の情報交換などのレベルでは固定のハンドルネームである程度の匿名性が確保でき気軽にかきこんで交流ができる。
例え管理者権限をもっている加入者のEメールアドレスは分からないなど、個人情報が保護しやすい。
- 1戸1票での詳細なアンケートの実施機能を有する
- 理事会メンバーあての投書箱機能を有する
- オープンなもの、クローズドなもの両方のコミュニティ掲示板機能・ブログなどの個人情報の発信を行うなどの、SNSサイトとしての利用が実現可能である
- 共用施設の仮予約・予約状況の確認がWeb上で実現可能である

II. “コラボ”の導入によって得られると考えられる効果

利用頻度が高いことが認められて、将来多年度契約に移行すれば、1戸の月あたりのコストは100円程度にまで低減可能です。管理組合理事会では、これに見合う効果は、各方面で確保可能であると考えています。

[1] 理事会活動の効率化

20人の理事会役員全員にメールで、議事録などを回覧する手間は相当なものです。また、理事会の役員は毎年大きく入れ替わるために、毎回の理事会の議事録や、その添付資料などを電子的な方法で、次期の理事会役員に引き継ぐことが困難です。毎年の理事会メンバーだけが閲覧・書き込み可能な掲示板と、共有ファイルの置き場所を確保できるメリットは、理事会活動の継続性の確保の面で非常に大きいです。

理事会のほか、長期に渡る検討を必要とする営繕・共用施設検討・管理コストの削減について検討・諮問を行っていただく3つの委員会が立ち上がっていますが、そのやりとりも効率的に進めることが可能になります。

また、現在理事会で力を入れております広報活動にかけている印刷コストが非常に大きくなっています。現在管理事務室カウンターで配布している毎月の理事会議事録ですが、150-200部ほどを発行しています。持ち帰る方には、150円/戸の印刷コストが発生しています(2-3万/月というその印刷コストは、これだけで電子掲示板の導入に関わる、管理組合の負担金額に匹敵するものです)。その方が毎回の議事録を、“コラボ”からダウンロードして読んで頂ければ、これだけでその住戸にかかる導入コスト分以上の節約が可能であることとなります。

[2] 区分所有者の利便性の確保

表裏2ページの“理事会便り”だけでも1万円ほどの印刷コストが発生しているため、頻繁に全戸に投函することが現在ではできていません。(全戸投函との反応の差からメールボックス脇の紙の掲示を見ている方は全戸の1/3ほどに過ぎないと考えられます) もしもEメールアドレス(携帯のものを含む)を登録してあると、管理組合や、管理会社からの重要な案内が届くようになりますので、極めて速やかに重要事項について伝達することが可能になります。

共用施設の仮予約ができること、また予約状況の確認を自宅から可能にすることによって、共用施設の利用頻度の向上につなげることができると期待できます。また規約や細則、過去のものも含めた理事会議事録などが容易に閲覧可能になります。

[3] 自治会活動の活性化

当マンションの住人だけが参加可能な掲示板を、オープンなもの(誰もが書き込みを読める)・クローズなもの(その掲示板に加入登録した人のみが読み書きできる)を自由に設定して立ち上げることが可能です。

- 小さなお子さんのいらっしゃる母親の交流の会
- スポーツなど共通の趣味をもった人の交流の会
- ペットを飼っておられる方の交流の会

などなど、入居したばかりで、まずは知り合いを沢山作りましょうというコミュニティの活性化につながることが期待できると思われれます。

III. ネット接続の無い住戸の方々への配慮等

全戸で支払っている管理費・自治会費からの支出になりますので、ネットワーク接続を利用可能な戸数の割合が低いと、一部の人だけが利便性・効率化を得るために、他住戸の支出金が利用される不公平がでてきます。この点については、現在ネットワークの世帯普及率が90%を超えていること(現在管理組合理事会役員・自治会準備委員会のメンバーの、携帯も含めたネットワークの利用率は95%ほどです)に加えて、ネットワークを利用される住戸の方に対しての、紙媒体による配布コストが大きく低減できて、導入コストのかなりの部分が回収可能と考えられることから、受益者負担の考え方からの不公平さは少ないものと考えます。

一方で、ネット接続の無い住戸の方々、共用部の予約方法がWeb経由の方法しかないなどで「取り残される」、「不便になる」方が発生することは避けなければなりません。例えば、

- (1)必要に応じて共用部のどこかに、PCを1台確保する
- (2)共用施設の予約は、現在の通り管理事務室でも実施する
- (3)現在管理事務室カウンターで配布している理事会便りを、部数は減らしても、ちゃんと確保しておく
- (4)アンケートについては紙媒体のものも残す

などを実施していくことによって、きちんと対処したいと考えております。

IV. いくつかの想定されるご質問への回答

Q1. 情報漏洩が不安である

A1. お客様情報（メールアドレス、本名等）は、管理会社及び管理組合理事会のいわゆる管理者権限でもシステム的に見ることはできないシステム設計となっており、管理会社・理事会経由においても漏洩リスクはありません。サービス提供会社である㈱ディグアウトとは、個人情報保護における契約を結びます。サーバーの管理はKDDIグループのサーバー運営管理専門会社が行っており、システム的にはSSL対応（インターネット通信の暗号化）を行っています。

Q2. HP 立ち上げに見合う価値はあるのか？ 価値ありと判断した根拠を示せ。

A2. コラボ導入の意義は「情報公開」・「情報共有（情報交換）」・「情報蓄積」の3つです。

「広報強化」「居住者意見の吸い上げと反映」「マンション管理関連資料の電子化と蓄積」「コミュニティ形成」「居住者生活利便性向上」「理事会活動効率化」などを継続的に行うことで、マンションの「資産価値向上」へつながるものと判断しました。

一般的に見ても、大規模マンションにおいては、コラボのようなマンション内情報共有システムを活用しマンション生活に役立てる事例が増えてきております。

また、2009年6月からスタートする「長期優良住宅制度」においても、国土交通省は既存住宅における「住宅履歴書システムの整備」を推奨しています。住宅履歴書とは、車の車検証のようなもので、竣工図書や修繕履歴、各種管理保全関係資料、理事会の議事録などの情報を、誰もが閲覧しやすい形で電子化・保存・蓄積をするよう指導されています。このような情報基盤の整備は、中長期的なマンション資産価値向上につながると判断されます。

Q3. 現行方式で十分だ

A3. 「緊急時にお知らせメール配信される」

「施設の予約状況が自宅からでもリアルタイムで閲覧・登録できるようになる」

「マンション管理資料が電子化・蓄積される」

「より気軽に意見投稿できるようになる」

「コミュニティ作りのきっかけができる」など

現行方式では困難な部分について、新たに利便性を高めていきます。



※画面イメージ

ローコスト・簡単・高機能

- 便利メニュー・機能**
マンション理事長さんが考えた、居住者視点のメニューです。コラボならではのマンション生活に特化した便利な機能をそろえました。
- 簡単導入**
居住者様に必要なお客様情報をご登録いただくだけで、コラボがご利用いただけます。マンション導入についてもサポート・支援いたします。
- 居住者参加型**
コミュニティ、ブログ、フォトアルバムなど、各居住者が主役となって簡単にコンテンツ作成をすることができます。
- 高度なセキュリティ**
ID、パスワード管理でマンション関係者以外は閲覧不可能。SSLで情報暗号化を行い個人情報を保護いたします。
- 簡単操作**
マンション居住者様用に特化して開発を行い簡単操作にこだわりました。「使いやすさ」と「わかりやすさ」がコラボの特徴です。
- 自由カスタマイズ**
メニューや機能を自由に選んでご利用いただけます。「使い方を自由に選べること」にコラボはこだわりました。
- 初期投資軽減**
ASPサービスですのでハード・ソフトなどの初期投資を抑えられます。開発費がかからず、導入決定後すぐにご利用いただけます。
- 管理者様を徹底サポート**
機能設定やデータ更新、資料電子化など、面倒な管理作業は代行します。問い合わせ対応も行い、管理者様の作業を徹底的に軽減。

欲しいメニューだけをカンタン自由によびます

- お知らせ掲示板**
マンション居住者専用のお知らせ掲示板。既済の掲示版(紙)と併用で利便性の高い広場を。
- 共有ファイル**
マンションの設計・施工図面や管理規約、理事会資料など、マンションの情報資産を電子データ管理。
- カレンダー**
理事会や各種行事、ご迷惑日などを簡単登録。居住者に開くイベント日程を一度にチェック。
- アンケート**
理事会の開催予定や簡単なアンケートに便利。総会出席確認や議決権行使にも対応。
- 施設予約**
共有施設(高層エレベーター)や器具等の予約管理。いつでも予約でき、管理作業も効率化。
- 申請手続き**
マンションの様々な申請手続きを簡単に電子申請。紙による申請作業の手間を削減。
- コミュニティ**
マンション内のサークルや各種クラブ、委員会などの居住者グループでコミュニティを作成。
- リンク集**
地域の公共機関や交通機関の時刻表、地域情報など、マンション生活に密着したリンク集を簡単作成。
- みんなの掲示板**
意見、アイデア、助言、提案、質問、回答、住民同士の自由な情報共有の場。
- お役立ち情報**
出前、宅配サービス、近所の飲食店情報など、マンション生活に密着した情報をみんなで共有。
- ブログ**
マンション居住者の皆さんに公開できるブログ機能。理事会や委員会の取組みや居住者の日記更新に。
- 意見箱**
理事会や管理会社への提案や意見を誰にも見られず簡単投稿。投稿意見への返信など管理が簡便化。
- フォトアルバム**
マンション建物点検やマンション内イベントなどデジタルで撮った写真画像をフォトアルバムとして共有。
- 理事会支援**
理事会のお仕事を支援するお手伝い機能を備え、理事会活動の業務効率化を実現いたします。

特徴

- 広報強化 (理事会活動効率化)**
 - お知らせ、議事録、広報誌などを簡単作成・公開し、よりオープンな理事会活動を実現。
 - 各種資料を保管し引き継ぎにも便利。
- コミュニティ活性**
 - 居住者同士で情報・意見交換。
 - マンション内コミュニティの活動支援。
- マンション資産価値向上**
 - 規約、議事録、広報、図面など各種マンション関連資料の蓄積。
 - 居住者同士が情報共有できる電子基盤の構築。
 - 情報蓄積によるマンションの情報資産価値向上。

使用事例

- マンション管理組合向けホームページを簡単作成。
- 管理会社や理事会などから居住者の皆様へのお知らせ。
- ゲストルームなどの共有施設予約状況をネットで閲覧確認。
- 行事やイベントなどのデジカメ写真をマンション内で共有。
- あげます、貸します、質問、仲間募集など居住者同士情報交換。
- ブログやコミュニティで新しい住コミュニケーション。
- 広報誌・議事録の作成で理事会活動をよりオープンに。
- 近隣のお店や施設情報など、独自のお役立ちリンク集を作成。