

平成22年5月1日

イニシア千住曙町区分所有者の皆様へ
イニシア千住曙町自治会員の皆様へ

イニシア千住曙町管理組合 理事長
イニシア千住曙町自治会 会長



イニシア千住曙町 第1期通常総会のご案内

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および自治会の活動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、「イニシア千住曙町第1期通常総会」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22年5月16日(日) 9:30~12:30
受付開始は9時15分から

<場 所> 足立区千寿第八小学校 体育館 駐車/駐輪場はありません

<自治会>	第1号議案	第1期事業報告、決算報告の件
	第2号議案	自治会規約第33条の改正の件
	第3号議案	第2期自治会役員選任の件
	第4号議案	第2期事業計画・予算(案)承認の件
<管理組合>	第1号議案	第1期事業報告、決算報告並びに監査報告の件
	第2号議案	共用施設使用細則変更の件
	第3号議案	ミニショップ・ブランジェリー使用細則変更の件
	第4号議案	防犯カメラシステム運用細則変更の件
	第5号議案	管理委託契約締結の件
	第6号議案	第2期事業計画、予算(案)承認の件
	第7号議案	第2期管理組合役員選任の件

【当日持参頂くもの】

本総会議案書 管理規約集 自治会規約 スリッパ(必ずお持ちください)

【出席票または委任状/議決権行使書のご提出のお願い】

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、5月7日(金)17時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5月7日(金)までにご郵送下さい。*本総会議案書には、個人情報が含まれておりますので取扱いにご注意ください。

**出席票・委任状は必ずご提出
をお願いいたします。**

ここからは管理組合の議案書になります。

第1号議案 第1期事業報告、決算報告並びに監査報告の件

第1期年間事業報告書

(平成21年3月～平成22年2月)

		3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	回数	備考
設	総合設備点検		28			31			29			28		年4回	
	消防用設備点検						3-7,9						8-12 14	年2回	
備	エレベーター保守点検					27-29	25	30	28-30	26	24	19-21	23		注3
	ディスプレイ処理槽点検	24,31	23	22	22	22	21	14	13	13	15	20	19	月1回	
管	空調設備保守点検		21-23						6,7					年2回	
	空調設備清掃		21-23			7			6,7			12		年4回	
理	水景設備保守点検			1			18			6			4	年4回	
	雨水利用設備点検			1			18			6			4	年4回	
理	貯水槽清掃											28		年1回	
	画像監視システム業務														
	機械警備業務														
	宅配ボックス保守点検														
清掃	特別清掃			11						13				年2回	
	日常清掃	フロントマネージャー及びクリーンスタッフが勤務日に実施													
	FIX窓清掃											19-21		年1回	
植	低木刈込									20,21				年1回	
	中高木冬期剪定										21,22			年1回	
栽	生垣刈込									20,21				年1回	
	予防消毒						6	9						年2回	
	手取除草						21			20,21				年2回	
	除草剤散布							9					1	年2回	
	芝生刈込						21							年1回	
	施肥												1	年1回	
	植栽その他						21		10		21,22			年3回	
	計画 修繕 ・ 工事	駐車場オートペッカー補修工事													
駐車場出入口高さ制限ポール補修工事															保険対応
共用廊下補修工事															保険対応
インターロッキング補修工事															保険対応
引越しに伴う補修工事															保険対応
共用廊下手摺補修工事															保険対応
共用扉加サ補修工事															保険対応
エレベーターホール補修工事															保険対応
自治会メールアドレス設置工事															
保険	マンション管理組合総合保険	平成21年3月10日～平成21年12月10日										注4			
	賠償責任保険	注5	平成21年4月1日～平成22年4月1日												
総 会	第1期設立臨時総会					11									
	第1期臨時総会									29					
理事会	設立準備委員会含む			31	12		9	5	3	7	5	9	6		

特記事項	<p>日常管理業務 フロントマネージャーによる通勤管理 週7日3名による交代制 注1： 印は管理委託契約に基づき、大和ライフネクスト㈱が実施しました。 注2：表上の数字は実施日を表しています。 注3：エレベーター保守点検については、7台は常時遠隔監視、月1回の遠隔点検、3ヶ月に1度の点検員による現地点検を、非常用エレベーターは監視付月1回の点検を実施しております。 注4：平成21年12月10日以降は積立マンション管理組合総合保険に切り替えをしました。 注5：平成21年3月10日～4月1日までの短期間で加入</p>
------	---

第 1 期 理事会活動報告

第 1 期の業務に対し、以下の役員で運営致しました。

理事長	■	■	■
副理事長（営繕・防災）	■	■	■
副理事長（共用部）	■	■	■
副理事長（会計・書記・広報）	■	■	■
理事（自治会）	■	■	■
理事（共用部）	■	■	■
理事（営繕）	■	■	■
理事（共用部）	■	■	■
理事（共用部）	■	■	■
理事（自治会）	■	■	■
理事（会計）	■	■	■
理事（会計）	■	■	■
理事（広報）	■	■	■
理事（広報）	■	■	■
理事（営繕）	■	■	■
理事（防災・安全）	■	■	■
理事（書記）	■	■	■
理事（自治会）	■	■	■
理事（防災・安全）	■	■	■
理事（書記）	■	■	■
監事	■	■	■

第 1 期の主な事業

毎月第 1 土曜日に理事会を開催しました。（2009年8月から、第1期の間には理事会は10回開催）
 毎回の理事会では管理会社からの報告事項・提案事項について検討したほか、1 期目の理事会として、20人からなる理事会を効率的に運用できるような“ 仕組み作りの確立 ” に力を入れてきました。

理事会での議事内容については、その概要を理事会便りによって全戸に投函するほか、完全な形での議事録も“ コラボ ” を利用されている方はダウンロード可能なほか、希望する方全員に管理事務室で配布して参りましたので、各回理事会における検討/決定事項の詳細についてはここでは割愛させていただきます。

理事会として特に力を入れてきたのは、
 区分所有者全員に対する積極的な広報活動
 組合の一般会計の収支の改善に向けた取り組み及び
 諮問委員会の立ち上げなど、理事会活動の効率化です

区分所有者全員に対する積極的な広報活動

大規模マンションの管理組合として、何をしているのか分からないと考えられることだけは避けなければなりません。理事会における検討・決定の内容について、その全ての情報を広報することを最重要の課題として取り組んできました。毎回の議事録のまとめを“理事会便り”として掲示・全戸投函してきたほか、希望の方には、議事録を配布してきました。また、1月からは情報共有システム“コラボ”を導入することによって、必要なファイルを容易にダウンロードできるようにしたほか、Eメールによる、重要情報の配信など効率的な広報活動を進めてきました。FIX窓の清掃希望 / ミニコンビニに関する2つのアンケートを実施して、組合員の意見の分布を調べるとともに、その結果を公開してきました。

広報活動に伴う紙の経費削減のため、高速なA3カラープリンターを導入して今までのコピー機によるものに比較して、大幅に印刷コストを削減しました。

組合の会計の収支の改善に向けた取り組み

設立総会において提示された予算案では、2期の予算は、一般会計の収入と支出がほぼ同額であるという非常に厳しいものでした。一方で、エントランスのダスキンのマットの契約や、FIX窓など、居住者が自分では清掃困難な窓の清掃など、当初予算では考慮されていなかった新規の支出に対応する必要性がありました。

単年度の会計を赤字にすることなく、これを実現するため組合の収支の改善に取り組んできました：

- (1) 月極めの区画は有料である駐車場が、一時利用であれば無償であった駐車場の利用を一律有償化することによって、公平性を確保するとともに、年100万円程度の安定した収入源を確保しました。
- (2) 共用部の保険が掛け捨て型であったものを、10年の積立型のものに変更することによって、10年間で2,000万円ほどの経費の節減を行いました。また、設立総会において、すまい・る債の購入を提案して、修繕積立金についても運用方針を確定させました。
- (3) 東京電力との共用部の電気代の契約方式を変更しました。年100万円ほどの節約効果が期待できます。
- (4) 駐車場壁面緑化に関わる契約を、管理会社に一括して委託するなどして植栽の管理費を削減しました。
- (5) ミニショップの委託経費について、営業時間を極力保ったままで組合負担を減らす交渉を行いました。

運営会社からの回答では、現在910万円の支出を、年間310-410万円程度削減することが、今後の総会で承認が得て3期目以降可能な見込みです。(第3号議案補足説明参照：2期理事会に引き継ぎます。)

(1)-(4)などによる収支の改善の結果、新規に費用を発生させるいくつかのサービス(窓清掃/エントランスのマットの契約/コラボの導入など)を盛り込んで、2期の予算では、現実的な収入・支出の見積りのもとで、年間に400万円ほどの剰余金が得る見込みとなるところまで、組合の一般会計の収支は改善されました。

理事会活動の効率化 / 要望への対応

効率的に理事会活動が進める上で、理事全員がきちんと役割を果たすことができるようにするための仕組み作りを行いました。理事全員がなんらかの責任担当部門(書記/広報/会計/営繕/防災・安全/共用部/自治会)をもつようにしたほか、28-29戸ごとのブロック毎に必ず理事が1人いるように選任されるルールとなっていますので、そのブロックからの苦情・要望への対応(理事会への付議を行うほか、結果をお伝えしたり、面談で相談を受けたりする)や総会に向けての出席票の回収などの作業を行うなどの役割分担を明確化しました。

月次の理事会には毎回平均4時間近くをかけていますが、それでも、共用部の備品の選定の詳細や、建物の不具合の指摘、管理コストの削減など、長期的な視点で、じっくりと検討を有する案件について時間を割くことが困難でした。そこで、“管理コストの低減”“建物に関わる検討”“共用施設に関わる検討”を行う諮問委員会制度をたちあげて、関心の高い方、専門知識を有する方がじっくりと検討した結果を理事会に向けて議決要求として提案して貰う形を確立させました。検討委員会の委員は、2期目に残って頂ける方も多く、大半が1年で改選されてしまう理事会では困難な、長期的な検討案件を扱って頂くことができます。

また、1月からはマンション内の情報共有のために“コラボ”を利用するなどして、効率的な情報共有を実現しました。ネットを利用しない人による紙での要望の投函という方法も残しながら、要望・意見の投稿をコラボ上から容易にできるようにしました。最近では、Eメールも含め要望の90%近くがネット経由で届いています。

1期の事業報告、決算報告並びに監査報告について承認をお願いいたします。

なお1期の当初予算と、その実績の差、あるいは設立臨時総会において提示されていた2期予算(案)と、今回ご提案する2期予算案における変更点などについては、収入・支出の費目別に詳細な説明を、第6号議案(2期事業計画・予算案の承認の件)の後ろにつけておりますので、そちらもご覧ください。

イニシア千住曙町管理組合

第 1 期 決算報告

自 平成 2 1 年 3 月 1 0 日
至 平成 2 2 年 2 月 2 8 日

イニシア千住曙町管理組合 第1期 収支報告書

【期間：2009年03月10日～2010年02月28日】
期間経過月数：12ヶ月／期間経過率：100%

【一般会計】

(単位：円)

科目	予算	実績	予算-実績	費消率	備考
【収入の部】					
1301 管理費収入	74,896,052	74,896,052	0	100%	
1303 駐車場使用料収入	44,684,673	45,252,636	-567,963	101%	
1314 自転車置場使用料収入	2,496,960	2,443,930	53,030	97%	
1315 バイク置場使用料収入	844,200	894,000	-49,800	105%	
1325 ルーフバルコニー使用料収入	22,246	22,246	0	100%	
1331 専用品使用料収入	24,582	24,582	0	100%	
1343 C A T V使用料収入	632,935	632,935	0	100%	
1347 自治会費収入	1,808,680	1,808,680	0	100%	
1366 駐車場使用料収入	0	168,500	-168,500	*****	一時利用駐車場代
1368 ペット関連費収入	2,000	1,900	100	95%	
1375 ゲストルーム使用料収入	500,000	1,506,500	-1,006,500	301%	
1465 雑収入	200,000	1,890,382	-1,690,382	945%	資源ごみ報奨金、保険金収入等
1466 集会室使用料収入	300,000	669,428	-369,428	223%	約49万円は売主負担(販売センター使用料)
1475 共用水道栓使用料収入	24,000	41,200	-17,200	171%	
1500 当期収入合計	126,436,328	130,252,971	-3,816,643	103%	
【支出の部】					
1501 共用電気料	15,145,068	11,011,241	4,133,827	72%	
1504 共用水道料	788,400	840,608	-52,208	106%	
1506 共用ガス料	240,000	40,379	199,621	16%	
1508 電話料	390,000	146,169	243,831	37%	
1522 C A T V使用料	632,935	540,750	92,185	85%	
1524 フルタイムシステム使用料	504,000	462,000	42,000	91%	
1526 セキュリティシステム使用料	3,221,331	3,221,331	0	100%	
1541 委託業務費	77,169,856	75,292,036	1,877,820	97%	3月～6月はエレベーター保守費分減額
1545 簡易専用水道検査料	20,000	0	20,000	0%	
1546 電波障害対策費	37,800	39,851	-2,051	105%	
1551 共同住宅保険料	3,143,070	3,074,712	68,358	97%	
1563 変電室保守料	444,675	444,251	424	99%	
1568 ネットワーク関連費	1,297,800	1,266,400	31,400	97%	
1594 修繕費	600,000	1,313,529	-713,529	218%	主に保険対応補修工事費用
1601 植栽管理費	1,969,800	1,035,300	934,500	52%	
1613 特別清掃費	0	440,895	-440,895	*****	F I X窓清掃費用
1621 機械警備料	922,136	922,136	0	100%	
1623 支払手数料	528,000	426,218	101,782	80%	
1631 共用備品消耗品費	600,000	906,348	-306,348	151%	
1641 管理組合運営費	120,000	145,669	-25,669	121%	総会会場費、コラボ利用料等
1644 自治会費	1,808,680	1,808,680	0	100%	
1651 雑費	360,000	1,296,076	-936,076	360%	コピー代、クリーニング代等
1655 諸経費	1,228,800	762,090	466,710	62%	コピー機リース料、汚泥処理費
1671 店舗管理費	9,084,600	8,882,720	201,880	97%	
1900 当期支出合計	120,256,951	114,319,389	5,937,562	95%	
1950 当期剰余金	6,179,377	15,933,582	-9,754,205	257%	
1970 次期繰越剰余金	6,179,377	15,933,582	-9,754,205	257%	

※費消率は、①予算0(ゼロ)で実績がある場合・予算および実績のいずれかが-(マイナス)の場合 ⇒ 「*****」

②桁あふれ(4桁以上)になった場合 ⇒ 「#####」 ③小数点以下 ⇒ 「切捨て」で表示しております。

イニシア千住曙町管理組合 第1期 収支報告書

【期間：2009年03月10日～2010年02月28日】
期間経過月数：12ヶ月／期間経過率：100%

【積立金会計】

(単位：円)

科目		予算	実績	予算－実績	費消率	備考
【収入の部】						
5301	修繕維持積立基金収入	151,679,100	151,679,100	0	100%	
5303	修繕維持積立金収入	56,630,140	56,630,140	0	100%	
5500	当期収入合計	208,309,240	208,309,240	0	100%	
【支出の部】						
5522	支払手数料	0	840	-840	*****	マンション修繕債券振込み手数料
5900	当期支出合計	0	840	-840	*****	
5950	当期積立金	208,309,240	208,308,400	840	99%	
5970	次期繰越積立金	208,309,240	208,308,400	840	99%	

※費消率は、①予算0(ゼロ)で実績がある場合・予算および実績のいずれかが-(マイナス)の場合 ⇒ 「*****」

②桁あふれ(4桁以上)になった場合 ⇒ 「#####」 ③小数点以下 ⇒ 「切捨て」で表示しております。

イニシア千住曙町管理組合 第1期 月次収支報告書

【期間：2009年03月10日～2010年02月28日】 期間経過月：12ヶ月/期間経過率：100%

科目	平収	実績	予算-実績	費消率	期間経過月												
					3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
【収入の部】																	
1301 管理費収入	74,896,052	74,896,052	0	100%	4,538,952	6,396,100	6,396,100	6,396,100	6,396,100	6,396,100	6,396,100	6,396,100	6,396,100	6,396,100	6,396,100	6,396,100	6,396,100
1303 駐車場使用料収入	44,684,673	45,252,636	-567,963	101%	2,773,204	3,911,469	3,865,122	4,004,735	3,966,462	3,966,462	3,872,033	3,723,976	3,797,604	3,847,584	3,818,582	3,833,596	3,833,596
1312 駐輪場使用料収入	0	0	0	*****	0	0	0	0	2,700	0	-2,700	0	0	0	600	-600	0
1314 自転車置場使用料収入	2,486,960	2,443,930	53,030	97%	0	0	2,190,100	89,900	62,600	62,600	44,000	24,500	8,000	6,500	4,400	4,530	0
1315 ハイキ置場使用料収入	844,200	894,000	-49,800	105%	0	0	775,500	30,000	40,500	40,500	24,000	10,500	0	13,500	0	0	0
1325 カ-カ'ホ-使用料収入	22,246	22,246	0	100%	1,346	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900
1331 専用庭使用料収入	24,582	24,582	0	100%	1,482	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100
1343 C.A.T.V使用料収入	632,935	632,935	0	100%	38,110	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075
1347 自治会費収入	1,808,680	1,808,680	0	100%	109,180	154,500	154,500	154,500	154,500	154,500	154,500	154,500	154,500	154,500	154,500	154,500	154,500
1366 駐車場使用料収入	0	168,500	-168,500	*****	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	113,500
1368 ベット間運賃収入	2,000	1,900	100	95%	0	0	1,100	0	0	0	0	800	0	0	0	0	0
1375 外スト-使用料収入	500,000	1,506,500	-1,006,500	301%	0	0	0	0	0	0	679,000	190,500	229,000	166,500	122,000	73,500	0
1465 雑収入	200,000	1,890,382	-1,690,382	945%	0	263,446	708,639	0	1,600	559,323	17,500	81,666	983,470	6,550	195,149	-926,961	0
1466 集会室使用料収入	300,000	669,428	-369,428	223%	0	154,000	232,000	150,000	490,178	-547,750	18,500	21,500	38,000	0	59,000	54,000	0
1475 共用水道経使用料収入	24,000	41,200	-17,200	171%	0	0	4,400	18,600	2,000	2,000	7,200	1,400	1,400	2,000	800	1,600	0
1500 当期収入合計	126,436,328	130,252,971	-3,816,643	103%	7,462,274	10,937,590	14,384,436	10,903,010	11,174,715	11,243,781	10,594,951	10,608,710	11,666,149	10,651,309	10,864,206	9,761,840	0
【支出の部】																	
1501 共用電気料	15,145,068	11,011,241	4,133,827	72%	0	0	1,128,281	1,928,652	934,641	1,054,799	1,019,870	923,076	923,076	958,190	1,058,251	1,090,492	0
1504 共用水道料	788,400	840,608	-52,208	106%	0	31,623	0	147,812	0	125,597	10,149	359,470	0	84,156	81,801	81,801	0
1506 共用ガス料	240,000	40,379	199,621	16%	0	0	4,974	9,525	2,448	2,566	2,808	3,198	3,198	3,353	5,451	3,259	0
1508 雑料	390,000	146,169	243,831	37%	0	19,276	9,194	20,401	13,283	13,891	16,142	8,485	15,238	7,698	11,620	10,941	0
1522 C.A.T.V使用料	632,935	540,750	92,185	85%	0	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	0
1524 7/24時間使用料	504,000	462,000	42,000	91%	0	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	0
1526 委託業務費	3,221,331	3,221,331	0	100%	55,886	78,750	78,750	78,750	78,750	1,199,845	275,100	275,100	275,100	275,100	275,100	275,100	0
1541 煙草専用水道検査料	77,169,856	75,292,036	1,877,820	97%	4,107,916	5,788,440	5,788,440	5,788,440	6,727,350	6,727,350	6,727,350	6,727,350	6,727,350	6,727,350	6,727,350	6,727,350	0
1545 電気設備対策費	20,000	39,851	-20,000	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	17,010	0	3,780	19,061	0
1551 共同住宅保険料	3,143,070	3,074,712	68,358	97%	3,143,070	0	0	0	0	0	0	0	0	-68,358	0	0	0
1563 変電室保守料	444,675	444,251	424	99%	0	37,590	0	106,365	0	37,537	37,537	75,074	75,074	37,537	37,537	37,537	0
1568 ネットワーク関連費	1,297,800	1,266,400	31,400	97%	0	108,150	0	108,150	108,150	108,150	108,150	108,150	108,150	108,150	108,150	108,150	0
1571 設備保守費	600,000	1,313,529	-713,529	218%	76,750	0	108,150	108,150	108,150	-509,350	0	0	0	0	0	0	0
1594 修繕費	1,969,800	1,035,300	934,500	52%	202,650	0	97,650	455,889	0	36,750	309,750	40,950	40,950	166,950	0	154,350	0
1601 特別清掃費	440,895	440,895	0	*****	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	440,895	0
1613 機械整備料	922,136	922,136	0	100%	195,231	0	275,100	275,100	275,100	-845,995	78,750	78,750	78,750	78,750	78,750	78,750	0
1622 リ-ス料	0	0	0	*****	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1623 支払手数料	528,000	426,218	101,782	80%	59,640	0	29,820	29,820	29,820	-149,100	44,047	43,207	43,207	45,225	42,892	46,330	0
1631 共用備品消耗品費	600,000	906,348	-306,348	151%	735	0	41,099	41,099	41,099	41,099	158,970	27,418	42,300	174,656	116,314	215,537	0
1641 管理組合運営費	120,000	145,669	-25,669	121%	31,040	50,392	10,913	56,600	14,150	0	1,120	0	560	12,119	560	60,560	0
1644 自治会費	1,808,680	1,808,680	0	100%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,808,680	0
1651 雑費	360,000	1,296,076	-936,076	360%	83,105	123,281	54,470	103,614	86,120	103,614	122,455	172,303	172,303	262,851	172,638	23,979	0
1655 経理費	1,228,800	762,090	466,710	62%	0	1,312,220	757,050	757,050	0	-2,647,400	29,820	29,820	29,820	29,820	29,820	434,070	0
1671 店舗管理費	9,084,600	8,882,720	201,880	97%	0	0	0	0	0	3,583,370	1,514,100	757,050	757,050	757,050	757,050	757,050	0
1900 当期支出合計	120,256,951	114,319,389	5,937,562	95%	7,812,543	7,887,021	8,623,760	9,908,511	8,425,676	9,592,986	10,845,156	9,799,523	9,799,523	9,756,672	9,533,938	12,602,267	0
1950 当期剰余金	6,179,377	15,933,582	-9,754,205	257%	-350,269	3,050,569	5,760,676	994,499	2,749,039	1,650,795	-250,204	1,866,826	1,866,826	894,637	1,350,268	-2,840,427	0
1970 次期繰越剰余金	6,179,377	15,933,582	-9,754,205	257%	-350,269	2,700,300	8,460,976	9,455,475	12,204,514	13,855,309	13,605,105	15,471,730	15,471,730	17,443,741	18,774,009	15,933,582	0

※費消率は、①予算0(セ)で実績がある場合・予算および実績のいずれかが一(マイナス)の場合⇒「*****」②桁ふれ(4桁以上)になった場合⇒「#####」③小数点以下⇒「切捨て」で表示しております。

イニシア千住曙町管理組合 第1期 月次収支報告書

【期間：2009年03月10日～2010年02月28日】 期間経過月：12ヶ月/期間経過率：100%

科目	予算	実績	予算-実績	費消率	【積立金会計】															
					3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月				
【収入の部】																				
5301 修繕維持積立基金収入	151,679,100	151,679,100	0	100%	133,126,300	5,120,300	4,925,600	3,920,200	3,262,700	1,041,100	282,900	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5303 修繕維持積立金収入	56,630,140	56,630,140	0	100%	3,431,940	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200
5500 当期収入合計	208,309,240	208,309,240	0	100%	136,558,240	9,956,500	9,761,800	8,756,400	8,098,900	5,877,300	5,119,100	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200
【支出の部】																				
5522 支払手数料	0	840	-840	*****	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5900 当期支出合計	0	840	-840	*****	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5950 当期積立金	208,309,240	208,308,400	840	99%	136,558,240	9,956,500	9,761,800	8,756,400	8,098,900	5,877,300	5,119,100	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,835,360	4,835,360	4,835,360	4,836,200
5970 次期繰越積立金	208,309,240	208,308,400	840	99%	136,558,240	146,514,740	156,276,540	165,032,940	173,131,840	179,009,140	184,128,240	188,964,440	193,800,640	198,636,840	203,472,200	208,308,400	208,308,400	208,308,400	208,308,400	208,308,400

イニシア千住曙町管理組合
第1期 貸借対照表

【2010年02月28日現在】

【一般会計】

(単位：円)

資産の部		負債・剰余金の部	
科目	金額	科目	金額
1002 普通預金(収納)	12,686,159	1102 預り金	23,000
1061 未収金	214,646	1103 仮受金	16,130,342
1081 前払費用	21,715,668	1105 未払費用	2,636,829
1083 立替金	30,000		
1084 電話加入権	77,280	1199 負債の部合計	18,790,171
1099 資産の部合計	34,723,753	1251 次期繰越剰余金 (当期剰余金)	15,933,582 (15,933,582)
		1299 剰余金の部合計	15,933,582
1100 一般会計の部合計	34,723,753	1300 一般会計の部合計	34,723,753

【積立金会計】

(単位：円)

資産の部		負債・積立金の部	
科目	金額	科目	金額
5002 普通預金(収納)	9,000	5251 次期繰越積立金 (当期積立金)	208,308,400 (208,308,400)
5004 普通預金	10,649,430		
5034 利付債券	50,000,000	5299 積立金の部合計	208,308,400
5042 積立マンション保険	132,780,000		
5061 未収金	97,400		
5083 立替金	14,772,570		
5099 資産の部合計	208,308,400		
5100 積立金会計の部合計	208,308,400	5300 積立金会計の部合計	208,308,400
6100 総合計	243,032,153	6200 総合計	243,032,153

イニシア千住曙町管理組合 第1期 貸借対照表明細表

【2010年02月28日現在】

【一般会計 資産明細】

(単位：円)

科目	金額	備考
1061 未収金	129,000	管理費収入 8件
	81,596	駐車場使用料収入 7件
	1,050	CATV使用料収入 8件
	3,000	自治会費収入 8件
計	214,646	
1081 前払費用	2,227,248	危険保険料2010.3.1~2011.2.28
	2,227,248	危険保険料2011.3.1~2012.2.29
	2,227,248	危険保険料2012.3.1~2013.2.28
	2,227,248	危険保険料2013.3.1~2014.2.28
	2,227,248	危険保険料2014.3.1~2015.2.28
	2,227,248	危険保険料2015.3.1~2016.2.29
	2,227,248	危険保険料2016.3.1~2017.2.28
	2,227,248	危険保険料2017.3.1~2018.2.28
	2,227,248	危険保険料2018.3.1~2019.2.28
	1,670,436	危険保険料2019.3.1~2019.12.10
計	21,715,668	
1083 立替金	30,000	コラボ運営費 H22.1月分(自治会費立替分)
計	30,000	

【一般会計 負債明細】

(単位：円)

科目	金額	備考
1102 預り金	23,000	預り金 2件
計	23,000	
1103 仮受金	14,772,570	積立マンション保険危険保険料分仮受
	57,330	保険対応2009.12.19何者かによるステンレス囲い破損
	238,602	保険対応2009.12.14いたずらでEV扉にキズ
	30,030	保険対応2009.12.29台車の衝突で壁モルタル破損
	974,610	10/30科目修正 保険対応2009.8.15台車などによるEVかご内ド
	57,200	01/07科目修正 保険対応2009.11.17何者かによる照明カバー破
計	16,130,342	
1105 未払費用	757,050	店舗管理費 /フロントミニショップ
	60,000	管理組合運営費 /マンション管理システムサービス
	37,537	変電室保守料 /自家用電気工作物保守点検費
	29,820	諸経費 /コピー機リース料
	54,075	CATV使用料 /CATV使用料
	100,800	修繕費 /エレベーターホールタイル補修工事
	440,895	特別清掃費 /高所ガラス清掃
	31,500	植栽管理費 /植栽業務2月分(壁面緑化施肥)
	404,250	諸経費 /ディスプレイ排水処理施設 汚泥
	31,500	修繕費 /自治会メールボックス設置工事
	11,059	共用備品消耗品費 /トイレトイレットペーパー購入
	275,100	セキュリティシステム使用料 /セキュリティ[A・B]月額利用料
	78,750	機械警備料 /ALSOK-MP月額利用料・保守料
	108,150	ネットワーク関連費 /インターネット設備保守料
	122,850	植栽管理費 /植栽管理業務(2月分)
	2,878	共用備品消耗品費 /A4用紙購入
	3,150	雑費 /バイクシール
	80,220	共用備品消耗品費 /管球類購入
	7,245	共用備品消耗品費 /次亜鉛素酸ソーダ代
計	2,636,829	

【積立金会計 資産明細】

(単位：円)

科目	金額	備考
5061 未収金	97,400	修繕維持積立金収入 8件
計	97,400	
5083 立替金	14,772,570	積立マンション保険危険保険料分立替
計	14,772,570	

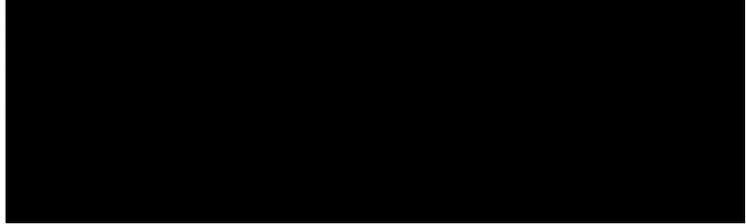
イニシア千住曙町管理組合 第1期 運用商品一覧

【2010年02月28日現在】

(単位：円)

運用商品名	金 額	満 期 日	取扱金融機関名 期 間 ・ 継 続 備 考
普通預金	¥12,695,159-		三井住友銀行／ 支店 口座番号： ≪収納口座≫決済用
普通預金	¥0-		三井住友銀行／ 支店 口座番号： ≪一般会計≫決済用
普通預金	¥10,649,430-		三井住友銀行／ 支店 口座番号： ≪積立金会計≫決済用
利付債券	¥50,000,000-		住宅金融支援機構 マンションすまい・る債（2010年買付）
積立マンション保険	¥132,780,000-	2019年12月10日 火曜日	あいおい損害保険(株) 10年

第 1 期 監 査 報 告



管理規約の規定に基づき、第 1 期の業務及び会計の監査を行った結果、以下の通りであったので報告いたします。

1. 業務監査

理事会に出席すると共に、理事長よりの報告他、業務監査を行った結果、設立臨時総会で決議された事業計画は概ね順調に執行されていることを認めます。

2. 会計監査

会計帳簿及び関係書類を監査した結果、正確であることを認め、収入・支出および決算処理は管理組規約・総会決議に従い公正に行われたことを認めます。

以上

第2号議案 共用施設使用細則変更の件

11月の臨時総会において、自治会が立ち上がりました。管理組合理事会と、自治会は互いに協力しあってマンションを住みやすくしてゆきたいと考えております。

自治会が、コミュニティの形成を目指した行事などに利用しようとした場合に、当マンションの共用施設には、占有利用のできる部屋として、リバービューラウンジ・キッチンスタジオ / キッズスタジアム / ジャパニーズスイート / パークサイドカフェなどがあります。

この多くには、管理組合理事会による打ち合わせ等への優先利用権が使用細則で設定されていますが、自治会による利用については、その優先権・無料で利用できることが規定されていませんでした。

また、リバービューラウンジは、キッチンスタジオと同時に利用する場合の他は貸し切りで利用できる規定が存在せず、その占有は、理事会による利用も含めいかなる場合も有償での利用しかできない細則に現在なっています。

理事会は、諮問委員会も含めて頻繁に会議を開催していますので、自治会の会議と週末に日時が重複することがあります。また、リバービューラウンジには液晶テレビが備え付けられているために、自治会を中心として、これをノートパソコンの外部モニターとして利用して会議を実施することがあるため、これを理事会あるいは自治会が占有できるように規約細則を変更することが必須です。

これら全ての共用施設（フィットネススタジオを除く）を、理事会（理事長が認めた場合）あるいは自治会（自治会長が認めた場合）が、マンションの住民の共同の利益増進を目的とする協議・会合や、行事などに利用する場合に、優先的に予約を可能とし、また、管理組合および自治会は無償で利用できるようにするために、以下のような共用施設使用細則の変更をご提案させていただきます。承認をお願いします。

（このように細則を変更しても不利益を被る方がいないという判断から、自治会が立ち上がった後から、管理組合理事会の議決によって、実際にこの“変更後”の細則に基づく運用を行ってまいりました。細則の上でも現状に合わせた変更を行い、その追認をお願いするものです。）

なお、“住民の共同の利益増進を目的とする”会合のための利用に限って優先・無償での利用を認めるものですので、管理組合理事会・自治会役員などによる懇親会などへの利用は代表者名による予約のもと、通常の住戸による利用と同じような優先度で予約/課金されています。

誤解のないように明記させていただきます。

イニシア千住曙町 共用施設使用細則 変更案

注) 変更部分には下線をつけ、変更後の部分は太字で書いてあります

規約集の冊子のpp56 - pp60をご覧ください。

第5条 (リバービューラウンジ・キッチンスタジオ)

リバービューラウンジ・キッチンスタジオの使用に関してその優先順位を以下のとおり定めるものとします。

1) 区分所有者および占有者の相互親睦を目的とする会合やパーティ等で使用する場合(七五三・誕生会等)

2) 本マンションの維持管理に関する諸事項の協議を行う場合

変更

1) 本マンション組合員の共同の利益増進を目的とする協議、会合で理事長または自治会長が認めた場合

2) 区分所有者および占有者の相互親睦を目的とする会合やパーティ等で使用する場合(七五三・誕生会等)

3) その他、理事長が認めた場合

上記に定める優先順位による使用申し込みが無い場合には、リバービューラウンジのみを、本条第2項に定める時間に限り開放するものとします。

2 使用の手続きについては以下のとおりとします。

1) 使用時間は午前8時30分から午後10時までとします。

時間を延長する場合は理事長の許可を得るものとします。ただし、午前0時以降の利用および宿泊などは一切できません。また、上記時間帯でも清掃・点検等の実施時および天候等により、使用できない場合があります。なお、隅田川花火大会、荒川花火大会等の際は除くものとし、使用時間は管理組合が取決めを行うものとします。この花火大会等の際は前項2)による貸切りの使用はできないものとします。

2) キッチンスタジオのみの使用や、リバービューラウンジ・キッチンスタジオの同時使用の場合に限り、貸切予約ができるものとします。ただし、前項1)による使用の場合に限り、リバービューラウンジのみの貸切予約ができるものとします。

3) キッチンスタジオのみの貸切使用時は、リバービューラウンジは開放とします。

4) 使用は1住戸につき1ヶ月以内に2回まで、1回あたり4時間までの使用とします。

3 使用料は以下のとおりとします。

キッチンスタジオのみの使用の場合：500円/時間

リバービューラウンジ・キッチンスタジオの同時使用の場合：1,000円/時間

第1項1)によるリバービューラウンジのみの使用の場合：無料

使用料は管理規約第28条第1項に「変更：誤植訂正」に定める一般会計に充当します。

((以下同じにつき省略))

第7条 (キッズスタジアム兼集会室)

キッズスタジアム兼集会室の使用に関してその優先順位を以下のとおり定めます。

1) 本マンションの維持管理に関する諸事項の協議を行う場合

↓ 「変更」

1) 本マンション組合員の共同の利益増進を目的とする協議、会合で理事長または自治会長が認めた場合

2) 近隣の管理組合等が維持管理に関する諸事項の協議を行う場合

- 3) 官公署が区分所有者および占有者に公共の目的に関する説明を行う場合
 - 4) 区分所有者および占有者の相互親睦を目的とする会合、区分所有者および区分所有者の個人的な会合（例：七五三、誕生会、囲碁、将棋、懇談会および音楽、学習等）
 - 5) その他、理事長が認めた場合
上記に定める優先順位による使用申込みがない場合には、キッズスタジアム（幼児等年少者の遊び場）として使用できるものとします。なお、キッズスタジアムとして使用する際には、所定の使用届の提出は必要ないものとします。
- ((以下同じにつき省略))

第 8 条 （ゲストスイート（洋室ゲストルーム）・ジャパニーズスイート（和室ゲストルーム））
ゲストスイート（洋室ゲストルーム）（以下「ゲストスイート」といいます。）・ジャパニーズスイート（和室ゲストルーム）（以下「ジャパニーズスイート」といいます。）の使用に関して、その優先順位を以下のとおり定めます。

- 1) 宿泊施設として使用する場合
- 2) ジャパニーズスイートにおいて本マンションの維持管理に関する諸事項の協議を行う場合
↓ **《変更》**

1) ジャパニーズスイートにおいて本マンション組合員の共同の利益増進を目的とする協議、会合で理事長または自治会長が認めた場合

2) 宿泊施設として使用する場合

- 3) ジャパニーズスイートにおいて区分所有者および占有者の相互親睦を目的とする会合、区分所有者および区分所有者の個人的な会合（例：茶道、華道等）
 - 4) その他理事長が認めた場合
- 2) ゲストスイート・ジャパニーズスイートの使用に関してその使用資格を以下のとおり定めます。
- 1) 区分所有者および占有者とその来訪者
 - 2) 未成年者のみでの使用はできないこと。
 - 3) 宿泊の場合、1日に使用できる人数は、ゲストスイートについては2人、ジャパニーズスイートについては4名（それぞれ保護者が同伴する幼児等年少者を除く）を上限とすること。
- 3) 使用時間は次のとおりとします。
- 1) 宿泊：原則午後3時から翌午前11時までとします。
 - 2) 本条第1項 1) 3) の使用目的によるジャパニーズスイートの時間利用：
午前8時から午後10時までとします。
時間を延長する場合は理事長の許可を得るものとします。ただし、ジャパニーズスイートの時間利用の場合、午前0時以降の利用および宿泊などは一切できません。また、上記時間帯でも清掃・点検等の実施時および天候等により、使用できない場合があります。なお、連泊の場合は2泊を上限とします。
- ((以下同じにつき省略))

第 9 条 （パークサイドカフェ）

パークサイドカフェの使用に関しては、区分所有者、占有者およびその同伴者の相互親睦のためのスペースとして使用するものとし、ミニショップ・ブランジェリーでの購入商品や、自動販売機で購入した商品、各自持ち込んだ飲食物の飲食を認めるものとします。なお、飲食物等の処分については、各自、責任を持って片付けることとします。

- 2) 常時開放としますが、清掃・点検等の実施により、使用できない場合があることおよび本マンション組合員の共同の利益増進を目的とする協議、会合で理事長または自治会長が認めた場合は貸切使用を行う場合があることをあらかじめ了承することとします。
- 3) その他、利用に際しては本細則の第1条から第4条を遵守するものとします。

第3号議案 ミニショップ・ブランジェリー使用細則変更の件

ミニコンビニに関しては、共用施設の使用細則の11条3項の(2)にアスクとの契約が“5年”である旨の記載が存在します。管理組合理事会では、総会などでの質問に対して、これを元にした回答を行ってまいりました。

実際に管理組合が、売主から継承した契約書類を確認したところ、契約は毎年2/16に、どちらからも申し入れのない場合1年自動更新となっていて、この規定に伴って、現在来年の2/16までの2年目の契約に入っています。契約条件を変更する場合、契約書の規定により契約更新日の3月前までに管理組合から、運営主体のアスクへの申し入れを行う必要がありますので、もしも3年目の条件を変更する場合、11月中旬までに、契約条件の変更に関わる申し入れを組合側から行う必要があります。

ミニコンビニとの契約については、規約の76条“その他特記事項”にも記載があります(76条36項;規約集冊子の数字からは改定があって実際に現在支払われている金額は月額757,050円です)が、これは結ばれた契約の売主からの継承に関わる“初期設定”を承認する条項であるとの管理会社の判断であり、契約条件の変更は、細則のみを変更する総会における通常決議(出席議決権の過半数の賛成)によって実施可能です。

契約書の内容との食い違いについて、管理会社に問い合わせしていたところ、

『導入の計画当初はアスクの費用負担で設備等をそろえ、それにかかる費用の償却のため、最低5年の契約で進めておりました。最終的に設備費用はコスモスイニシアで負担することとなり、そのため、アスクとの契約は1年の自動更新と変更されました。その時点で使用細則も変更し、訂正文を配布すべきところ、弊社での対応が洩れてしまいました。申し訳ございません』(原文のまま)との回答を頂いています。

現状では、規約の細則(5年契約と謳われている)と、実際に組合が売主から継承している契約書(1年契約;自動更新条項つき)の間に食い違いがある状態になっていますが、これを、総会議決によらずに訂正することはできません。この不一致について、細則のほうを、実際の契約に合わせるべく、細則にある“5年”契約条項を“1年”に正す議案を以下のように提案させて頂きます。承認をお願いします。

アンケート結果(計189戸回答)からは、定休日を設けてもよいとする意見 76% / 営業時間は長すぎるとする意見は過半数と、契約条件の変更を可とする意見が多数よせられています。

(記述式回答の詳細を含めた、全ての回答結果はコラボ・管理事務室カウンターなどで公表済みです。)

予算執行に関わっているため、この変更は総会の議決事項であり、3年目の契約条件を変更するためには、11月中旬までの臨時総会における議決を必要とします。1期理事会では、将来の契約変更の妨げとなりうる細則の変更のみをまず実施した上で、アンケート結果と、それを基にしたミニコンビニの運営会社との交渉結果を2期理事会に申し送って、引き続き契約条件の変更等について検討を進めて頂きたいと考えております。

継承された契約書の実際の確認を怠って、規約集上の文言につられて、事実と異なる回答を総会等で行ってきたことは1期理事会の責任です。ここにお詫びをするとともに、訂正をさせていただきます。

イニシア千住曙町 共用施設使用細則 変更案

第11条 (ミニショップ・ブランジェリー)

ミニショップ・ブランジェリーは、管理組合がその指定する第三者(以下「運営者」といいます。)と別途契約を締結することにより、原則としてミニショップ・ブランジェリー(日用品、缶・ペットボトル飲料、焼き立てパン等の販売、宅急便、写真現像等の受付業務)の運営等、区分所有者・占有者の利便性に供する目的で使用することができるものとし、風俗営業、本マンションの環境を著しく損なう営業行為、その他公序良俗に反する目的のために使用してはならないものとします。

2 売主は本サービス提供のため、運営者として株式会社アスクと契約を締結しており、管理組合は売主の地位を承継し、株式会社アスクに運営を委託します。株式会社アスクとの契約における運営時間・サービス項目は以下のとおりです。

1. 運営時間 8:00~21:00(1~2名体制、1時間休憩、準備・片付けを含む)
2. 休日 夏期3日、年末年始4日
3. 主なサービス項目は以下のとおりです。

*ミニショップ運営、ソフトクリーム・焼き立てパン販売、タクシー手配等受付サービス、宅配便等取次ぎサービス、クリーニング・レンタカー等紹介サービス

3 前項の株式会社アスクとの委託契約において以下の事項を了承するものとします。

- 1) 株式会社アスクがミニショップ・ブランジェリーおよびバックヤードスペースを無償にて使用し、第2項のサービス提供を行うこと。
- 2) 契約期間は本マンション引渡し開始日から5年間とすること。その後の契約更新等の諸手続きは管理組合にて行うこと。

変更

- 2) 契約期間は本マンション引渡し開始日から1年間とすること。その後の契約更新等の諸手続きは管理組合にて行うこと。
- 3) 電気・水道・ガス等の公共料金および通常の使用により、交換に至った場合の機器交換費用は管理組合の負担とすること。なお、電話料については株式会社アスクの負担とすること。
- 4) 株式会社アスクは、委託業務に伴う仕入れ、販売、広告、その他の取引上の責任による第三者に対する責任について、以下の事項に定める以外は一切の責任を負うもって

変更: 誤植訂正

負って

対処・解決するものとし、管理組合の負担を及ぼさないようにするものとする。

1. 天災地変等不可抗力による損害
 2. 運営者の責めに帰することができない火災、盗難等の事故の発生による損害
 3. 運営者が善良なる管理者の注意をもって委託業務を行ったにも関わらず生じた諸設備の故障による損害
 4. 以上に掲げるもののほか、運営者の責めに帰することができない事由による損害
- 4 その他、利用に際しては本細則の第1条から第4条を遵守するものとします。

第3号議案に関する補足説明

この補足説明部分は、議案の一部ではありません。今回の通常総会においてミニショップとの契約形態の変更を提案するものではなく、1期理事会のミニショップ運営会社との交渉について現状を報告するものです。

1期理事会では、年間約910万円というミニショップに対する運営管理費の定額の支出は、管理組合の一般会計を大きく圧迫する要素になっていると考えております。現在の来客数は、支払いベースで見て月に延べ2500名程度で、これに月75万円を組合から補助していますので、売上があるごとに（例えばパンを一つ購入する顧客に対しても）300円の管理組合の一般会計が消費されていることとなります。また、現在13時間の営業時間を、休憩なしで維持するために、毎日延べ18時間という店員の雇用が行われていて、2人店員が確保された時間帯が長くとられています。（6時間を超える雇用には必ず休憩時間を確保しなければならないという法令順守の観点から、13時間を休みなしで開店しているためには店員の重複した雇用時間の確保は必須です。）

月2,500人程度という現在の来店客数（店員の雇用時間あたり接客数では、平均で1時間に5人に満たない）を考えると、重複した店員の配置には無駄が多いと1期理事会では考えております。

また朝の開店時間直後の1時間と、夜の閉店間際の1時間には、極めて売上がないという販売データが提出されたことから、少しだけ開店時間を短くして、常時店員の数を1名とすることによって、管理組合からの支出を削減した契約ができないかどうかを、運営会社との3月の打ち合わせにおいて提案してあります。

理事会側からは、おおよその店員の雇用時間に比例して、

11-12時間の開店時間 店員は常に1人で、定休日なしで 600万円/年未満

11-12時間の開店時間 店員は常に1人で、定休日を平日に週1日で 500万円/年未満

で、現行の2期目の契約の更新を行うことができないかどうか提案を求めています。

4/20付けで以下のような回答を運営会社から頂いています：

現状の年間運営費 9,084,600円に対して、

提案 夏季休暇3日、年未年始4日間の休暇のほかには、定休日を設けないもの：

A：平日・土日祝とも 9時-20時の11時間営業で 年間6,004,152円（34%削減）

B：平日は10時-20時の10時間営業で、土日祝日は8時-20時の12時間営業で 年間5,787,936円（36%削減）

提案 夏季休暇3日、年未年始4日間の休暇のほかには、平日に定休日を1日設けるもの：

A：平日・土日祝とも 9時-20時の11時間営業で、年間5,155,920円（43%削減）

B：平日は10時-20時の10時間営業で、土日祝日は8時-20時の12時間営業で 年間5,006,232円（45%削減）

（次ページに提出された見積もり書を添付します。）

現在ミニショップとは2年目の契約に入っていて、契約条件の変更については、契約更新の日（来年2月16日）の3月以上前に管理組合側から申し入れを行う必要があります。提案された金額をもとに、いずれかへの契約形態の変更が妥当であるかのアンケートを行い、今回の通常総会の議案としてまとめるには、時間が足りませんでした。

今回は、細則の“5年条項”の変更のみをご提案させていただきます。アンケート結果および、それを踏まえての運営会社（アスク）との交渉結果については、2期理事会に申し送ります。

引き続き検討を進めて頂くことを希望いたします。

ご 提 案 書

イニシア千住曙町管理組合理事会 御中



株式会社 アスク

〒221-0835
横浜市神奈川区鶴屋町2-25-2
三井生命横浜ビル3F

運営事業本部 運営3部
Tel:045-317-2674
Fax:045-316-1073

下記のとおりご提案申し上げます。

件名: イニシア千住曙町様の運営時間及び委託金額について

部	長	担	当

【ご提案①-A】

運営内容	営業時間	休日	人員	運営費用(月額)
ミニショップ運営及び フロントサービス	9時00分～20時00分	備考※ I	1名 9:00～15:00 1名 14:00～20:00 1名	476,520円
備考	※ I 夏期休暇3日間・年末年始4日間(12/31～1/3)		小計	476,520円
	年間運営費:6,004,152円(税込)		消費税	23,826円
			合計	500,346円

【ご提案①-B】

運営内容	営業時間	休日	人員	運営費用(月額)
ミニショップ運営及び フロントサービス	平日10時00分～20時00分 土日祝8時00分～20時00分	備考※ I	1名 <small>10:00～15:00名14:00～20:00名 8:00～15:00名14:00～20:00名</small>	459,360円
備考	※ I 夏期休暇3日間・年末年始4日間(12/31～1/3)		小計	459,360円
	年間運営費:5,787,936円(税込)		消費税	22,968円
			合計	482,328円

【ご提案②-A】

運営内容	営業時間	休日	人員	運営費用(月額)
ミニショップ運営及び フロントサービス	9時00分～20時00分	備考※ I	1名 9:00～15:00 1名 14:00～20:00 1名	409,200円
備考	※ I 夏期休暇3日間・年末年始4日間(12/31～1/3)及び平日1日		小計	409,200円
	年間運営費:5,155,920円(税込)		消費税	20,460円
			合計	429,660円

【ご提案②-B】

運営内容	営業時間	休日	人員	運営費用(月額)
ミニショップ運営及び フロントサービス	平日10時00分～20時00分 土日祝8時00分～20時00分	備考※ I	1名 <small>10:00～15:00名14:00～20:00名 8:00～15:00名14:00～20:00名</small>	397,320円
備考	※ I 夏期休暇3日間・年末年始4日間(12/31～1/3)及び平日1日		小計	397,320円
	年間運営費:5,006,232円(税込)		消費税	19,866円
			合計	417,186円

運営26-20080801

第4号議案 防犯カメラシステム運用細則変更の件

理事会では、1期の中に延べで4回の防犯カメラの映像確認依頼を受けました。その詳細な依頼内容については組合員の個人情報に関わるものが多くここでは省略させていただきます。その画像を確認する過程において、防犯カメラの運用細則に“誰が”録画画像の再生確認をしてよいかという明確な規定のないことが分かりました。

防犯カメラ映像には、人の出入りなどのプライバシーが記録されていることから、**管理組合理事会として防犯カメラの運用に責任を持つためには、その録画画像の再生に、少なくとも理事1人以上が立ち会っていること 理事長/理事を含め一人だけの判断では録画画像の再生を行うことがないことが必須だと考えます。以下の運用細則の変更案を提案させていただきます。承認をお願いします。**

防犯カメラシステム運用細則 変更案

本規約第19条による「イニシア千住曙町」防犯カメラシステム運用細則は次のとおりに定めるものとします。

第1条 (目的)

本細則は、本マンションにおいて、いたずらまたは事件および事故等の抑止のために設置した防犯カメラを、個人のプライバシーを尊重しつつ、防犯カメラシステム(以下「システム」といいます)を適正に運用することを目的とします。

第2条 (カメラ等の設置場所)

防犯カメラ等をエレベーターかご内等に設置します。

第3条 (モニターテレビ)

モニターテレビは、管理員・警備員によるシステム作動確認のために使用し、管理員・警備員による常時の監視は行ないません。

第4条 (録画画像等の再生)

システムにより録画された画像等は、防犯カメラ設置場所においていたずらまたは事件および事故が発生した場合のほか、管理組合理事会(以下「理事会」といいます)が必要と認めた場合に限り、再生することができるものとします。

変更

システムにより録画された画像等は、防犯カメラ設置場所においていたずらまたは事件および事故が発生した場合等において、管理組合理事会(以下「理事会」といいます)が必要と認めたときに限り、理事を含む複数人の立会いのもと再生することができるものとします。

なお、録画画像等の再生および必要資料の作成等を、第三者に委託することができるものとします。

第5条 (記録の提出)

いたずらまたは事件および事故が発生し、警察署等から録画された録画媒体等または写真等の提出を求められた場合は、管理者の許可により協力するものとします。

第6条 (秘密の保持義務)

システムの運用および保守について理事会の役員、管理員・警備員等は、システムの運用等に関して知り得た情報を他に漏らしてはなりません。その職を退いた後といえども同様とします。

第7条 (細則の改廃等)

1) 本細則の改廃は、本規約第50条に準じます。

2) 本細則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議をして決定するものとします。

第5号議案 管理委託契約締結の件

現在管理委託している株式会社コスモスライフ（同社は平成22年4月1日付で「大和ライフネクスト株式会社」に社名変更しております）との管理委託契約は、平成22年6月末日を持ちまして契約満了となります。

つきましては、平成22年6月1日から平成23年5月末日までの期間（1年契約）の管理委託契約を締結することをご提案申し上げます。

なお、平成21年5月1日に国土交通省より公布されました、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部を改正する省令が、平成22年5月1日より施行となり、それ以降に管理委託契約を締結するものから適用されることとなります。またこの省令改正に伴い国土交通省よりマンション標準管理委託契約書の改訂が公布されております。

株式会社コスモスライフと締結しております管理委託契約は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律および同法施行規則を遵守し、マンション標準管理委託契約書に準拠しております。こうした背景をふまえて、ご契約内容の一部変更をご承認いただきたく存じます（前述の通り、株式会社コスモスライフの社名変更に伴い、今回から「大和ライフネクスト株式会社」との契約締結となります）。

なお、詳細につきましては事前に配付されました重要事項説明書に添付されております「管理委託契約書」および「管理事務仕様書」をご確認ください。

ご承認のほどをよろしくお願い申し上げます。

第6号議案 第2期事業計画、予算(案)承認の件

第2期年間事業計画書

(平成22年3月～平成23年2月)

		3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	回数	備考
設 備 管 理	総合設備点検													年4回	
	消防用設備点検													年2回	
	エレベーター保守点検	23												月1回	注3
	デイスターガー処理槽点検	16	16											月1回	
	空調設備保守点検													年2回	
	空調設備清掃													年4回	
	水景設備保守点検													年4回	
	雨水利用設備点検													年4回	
	貯水槽清掃													年1回	
	画像監視システム業務														
	機械警備業務														
	宅配ボックス保守点検														
	脱臭装置点検														注4
	建築設備点検													年1回	
	雑排水管清掃													年1回	
簡易専用水道検査													年1回		
清 掃	定期清掃													年6回	
	日常清掃													毎日	
	特別清掃													年2回	
	FIX窓等清掃													年1回	
植 栽	低木刈込													年1回	
	中高木冬期剪定													年1回	
	生垣刈込													年1回	
	予防消毒													年3回	
	手取除草													年4回	
	除草剤散布													年4回	
	芝生刈込													年3回	
	施肥													年1回	
	セダム管理													年5回	
	壁面緑化刈込剪定													年4回	
	植栽その他(消毒)	3												年5回	
壁面緑化施肥													年2回		
計 画 修 繕 工 事	デイスターガー汚泥処理														
保 険 契 約	積立マンション管理組合総合保険	契約期間：平成21年12月10日～平成31年12月10日												10年間	
	賠償責任保険	契約期間：平成22年4月1日～平成23年4月1日												年1回更新	
総 会	第1期通常総会			16											
理 事 会		6	3,24												

<p>特記事項</p>	<p>日常管理業務 フロントマネージャーによる通勤管理 週7日3名による交代制</p> <p>注1： 印は管理委託契約に基づき、大和ライフネクスト(株)が実施します。 注2：表上の数字は実施日を表しています。 注3：エレベーター保守点検については、7台は常時遠隔監視、月1回の遠隔点検、3ヶ月に1度の点検員による現地点検を、非常用エレベーターは監視付月1回の点検を実施しております。 注4：脱臭装置点検は必要に応じて実施します。</p>
-------------	--

事業計画上、1期になかった項目としては以下のようなものがあります；

雑排水管清掃（6月）：当マンションはディスプレイをつけているため以後毎年必要になると考えられます。

建築設備点検（6月）

簡易専用水道検査： 実施済み

また、先の臨時総会で承認いただきました、年1回のFIX窓などの、居住者が自分で清掃することの困難な外側のガラス面の清掃は第2期では5月に予定しております。

長期修繕計画については、1期の間に見直しなどは行っていません。販売時あるいは、設立臨時総会において配布したものと同一全体計画案と、それに対応した資金計画表を再度、別紙にてこの総会議案書に添付させていただきます。

積立金会計に関していくつか御留意いただきたい点です：

積立金会計からの修繕関係の支出では、2期目には、ディスプレイの処理施設機器類交換費用として51万円が計上されていますが、これは不具合の発生時に必要になるものであり、特に何もなければこの51万円は使用しません。

長期修繕計画は、実際に考慮されたのが平成16年と既に古くなってきています。最終段階での設計変更などに伴って、計算見積もり中で仮定されている修繕すべきものの個数などが、実際にマンションにあるものとずれてきている例があるなど、既に見直しを行う時期にあります。

現在の資金計画は、5年毎に20%ずつ値上げされていく複利計算で、1.2倍 1.44倍 1.73倍 2.07倍 ... と値上げされていく計画のもとに、長期修繕計画に対応する積立を確保する方針となっていますが、これは自動的にこうなるものではなく、5年毎に20%値上げが総会に議案として付議され、かつそれが可決されなければなりません。

参考のために、積立金が現在の金額のまま固定された場合にどうなるかを考えてみます。現在の修繕計画で必要とされている工事金額の累計に対して、現状のままずっと積立が行われていったとしてどれほどの不足がどうかを示したグラフを添付資料の3ページ目につけております。もしも現状の積立金のまま推移した場合に、24期目に予定されている2回目の大規模修繕工事における資金不足は約6.4億円となり(1戸あたり124万円程度)、これは2回目の大規模修繕工事の支出費用の2/3にあたります。また30期目までの積立の不足の総額は9億円に達する見込みです。

これを防ぐためには、毎年約3000万円の積立金の増額を必要とすることになります。

できる限り、予算の健全化に努力したとしても、いずれは修繕費の値上げは避けられないと考えられていることをご確認頂ければ幸いです。

2期事業計画および予算（案）についてご承認をお願いします。

建物名: イニシア千住曙町

管理項目	主な手入れ樹木範囲等	回数	単価	金額	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
低木刈込	ア・リアコエツチ 木メンテナンス カンバキ キンメツギ シヤリボイドウダ'ング	1	140,000	140,000									○			
中高木冬期剪定	アジサイ カササギ クラ カワ キヤクセイ クロガネツギ ケキ コマリ ササ'クラ	1	120,000	120,000										○		
生垣刈込	ヒイタギ'モクセイ	1	71,000	71,000										○		
予防消毒		3	72,000	216,000			○	○	○							
手取除草	低木地 7F屋上'タ'ム	4	100,000	400,000			○	○	○	○						
除草剤散布		4	33,000	132,000			○	○	○	○						○
芝生刈込		3	51,000	153,000			○	○	○	○						
施肥	芝生地含む	1	84,000	84,000												○
植栽その他	セ'タ'ム管理	5	39,000	195,000			○	○	○	○					○	
植栽その他	壁面緑化カ'バ'ツ'剪定	4	50,000	200,000			○	○	○	○						
植栽その他	巡回 消毒(粒剤工'カ'ナ'ン'ID)	5	28,000	140,000			○	○	○	○						○
植栽その他	壁面緑化施肥	2	30,000	60,000												○
合	計(消費税別)			¥1,911,000												

<摘要>

1. 工程は年間を通しての標準工程です。気候・天候・前回の手入れ(生育状況)、緑地状況等により多少前後することがあります。
2. 病気が発生した場合は、殺菌薬剤散布(2～4回)が必要となります。害虫についても、近隣樹木からの飛来等で、作業後すぐに発生することもあります。
3. 切枝処分費、機械器具損料、及び手入れにかかる材料費(消毒液・除草剤等)は価格に含まれます。
4. 支柱・竹垣根の取替工事、撤去、支柱の結束直し、樹木の植替等は別途料金となります。このような作業が必要なときは、別途お見積りを提出致します。

<特記事項>

1. 消毒・病虫害駆除の個別・緊急発注の場合、施工単価の50%増しとなります。
2. その他の作業につきましても、個別発注の場合は施工単価が異なりますのでご了承下さい。

ご承認

イニシア千住曙町管理組合

第 2 期 予 算 案

自 平成 2 2 年 3 月 1 日
至 平成 2 3 年 2 月 2 8 日

イニシア千住曙町管理組合 収支予算表

第1期実績 【期間：2009年03月～2010年02月】

第2期予算 【期間：2010年03月～2011年02月】

【一般会計】

(単位：円)

科目	第1期実績	第2期予算	予算-実績	備考
【収入の部】				
1301 管理費収入	74,896,052	76,753,200	1,857,148	
1303 駐車場使用料収入	45,252,636	45,960,000	707,364	
1314 自転車置場使用料収入	2,443,930	2,712,000	268,070	
1315 バイク置場使用料収入	894,000	954,000	60,000	
1325 ルームユニ-使用料収入	22,246	22,800	554	
1331 専用庭使用料収入	24,582	25,200	618	
1343 C A T V使用料収入	632,935	648,900	15,965	
1347 自治会費収入	1,808,680	1,854,000	45,320	
1366 駐車場使用料収入	168,500	960,000	791,500	一時利用駐車場収入
1368 ペット関連費収入	1,900	1,200	-700	ペット足洗い場使用料
1375 ゲストルーム使用料収入	1,506,500	1,000,000	-506,500	
1465 雑収入	1,890,382	250,000	-1,640,382	資源ごみ報奨金
1466 集会室使用料収入	669,428	240,000	-429,428	
1475 共用水道栓使用料収入	41,200	69,600	28,400	洗車場使用料収入
1500 当期収入合計	130,252,971	131,450,900	1,197,929	
【支出の部】				
1501 共用電気料	11,011,241	12,600,000	1,588,759	
1504 共用水道料	840,608	960,000	119,392	
1506 共用ガス料	40,379	48,000	7,621	
1508 電話料	146,169	180,000	33,831	
1522 C A T V使用料	540,750	648,900	108,150	
1524 フォンシステム使用料	462,000	504,000	42,000	宅配ボックス保守費
1526 セキュリティシステム使用料	3,221,331	3,301,200	79,869	CLガード利用料金
1541 委託業務費	75,292,036	80,728,200	5,436,164	
1542 建築法定検査料	0	336,000	336,000	各戸の換気設備点検含む
1545 簡易専用水道検査料	0	20,000	20,000	
1546 電波障害対策費	39,851	43,582	3,731	
1551 共同住宅保険料	3,074,712	2,832,768	-241,944	
1563 変電室保守料	444,251	450,444	6,193	
1568 ネットワーク関連費	1,266,400	1,297,800	31,400	インターネット機器類の保守管理契約料金
1571 設備保守費	0	400,000	400,000	脱臭装置保守点検費用
1594 修繕費	1,313,529	1,000,000	-313,529	
1601 植栽管理費	1,035,300	2,006,550	971,250	駐車場壁面含む
1613 特別清掃費	440,895	440,895	0	FIX窓清掃費
1616 雑排水管清掃費	0	2,800,000	2,800,000	
1621 機械警備料	922,136	945,000	22,864	ALSOK-MP
1623 支払手数料	426,218	540,000	113,782	
1631 共用備品消耗品費	906,348	1,300,000	393,652	
1635 ゲストルーム関連費	0	500,000	500,000	クリーニング代
1641 管理組合運営費	145,669	580,000	434,331	コラボ利用料・AEDレンタル料含む
1644 自治会費	1,808,680	1,854,000	45,320	
1651 雑費	1,296,076	1,120,000	-176,076	ダスキンマット・コピー代
1655 諸経費	762,090	1,000,000	237,910	コピーリース代・汚水槽清掃費
1671 店舗管理費	8,882,720	9,084,600	201,880	ミニショップ運営費用
1900 当期支出合計	114,319,389	127,521,939	13,202,550	
1950 当期剰余金	15,933,582	3,928,961	-12,004,621	
1960 前期繰越剰余金	0	15,933,582	15,933,582	
1970 次期繰越剰余金	15,933,582	19,862,543	3,928,961	

イニシア千住曙町管理組合 収支予算表

第1期実績 【期間：2009年03月～2010年02月】

第2期予算 【期間：2010年03月～2011年02月】

【積立金会計】

(単位：円)

科目		第1期実績	第2期予算	予算－実績	備 考
【収入の部】					
5301	修繕維持積立基金収入	151,679,100	0	-151,679,100	
5303	修繕維持積立金収入	56,630,140	58,034,400	1,404,260	
5500	当期収入合計	208,309,240	58,034,400	-150,274,840	
【支出の部】					
5501	修繕費	0	510,000	510,000	ディスプレイ処理施設機器類交換
5522	支払手数料	840	840	0	
5900	当期支出合計	840	510,840	510,000	
5950	当期積立金	208,308,400	57,523,560	-150,784,840	
5960	前期繰越積立金	0	208,308,400	208,308,400	
5970	次期繰越積立金	208,308,400	265,831,960	57,523,560	

A0209201

第1号/第6号議案に関する補足説明

この部分は議案の一部ではありません。

第1号および第6号予算についての補足説明です。特に、予算額が大きく変更になっている点や、予算額と実績が大きく異なっている費目について、ご質問などを想定して、理由を予め説明させて頂くものです。

下の表は、順に1期予算/1期実績 /設立総会において参考として提出された2期予算/今回ご提案している第2期の予算を、費目ごとに比較したものです。

収入	第1期予算 [1]	第1期実績 [2]	2期(設立総会) [3]	第2期予算 [4]	1期実績-予算 [2]-[1]	2期予算-1期実績 [4]-[2]	2期予算変更分 [4]-[3]
1301 管理費収入	74896052	74896052	76753200	76753200	0	1857148	0
1303 駐車場利用収入	44684673	45252636	45600000	45960000	567963	707364	360000
1314 自転車置場使用料収入	2496960	2443930	2496960	2712000	-53030	268070	215040
1315 バイク置場使用料収入	844200	894000	844200	954000	49800	60000	109800
1325 ルーナルコー使用料収入	22246	22246	22800	22800	0	554	0
1331 専用庭使用料収入	24582	24582	25200	25200	0	618	0
1343 C A T V使用料収入	632935	632935	648900	648900	0	15965	0
1347 自治会費収入	1808680	1808680	1854000	1854000	0	45320	0
1366 一時駐車場利用収入	0	168500	0	960000	168500	791500	960000
1368 ペット関連費収入	2000	1900	0	1200	-100	-700	1200
1375 ゲストルーム使用料収入	500000	1506500	500000	1000000	1006500	-506500	500000
1463 受取利息	0	0	0	0	0	0	0
1465 雑収入	200000	1890382	200000	250000	1690382	-1640382	50000
1466 集会所使用料収入	300000	669428	0	240000	369428	-429428	240000
1475 共同水道栓使用料収入	24000	41200	0	69600	17200	28400	69600
1500 当期収入合計	126436328	130252971	128945260	131450900	3816643	1197929	2505640
支出							
1501 共用電気代	15145068	11011241	15145068	12600000	-4133827	1588759	-2545068
1504 共用水道料	788400	840608	788400	960000	52208	119392	171600
1506 共用ガス料	240000	40379	240000	48000	-199621	7621	-192000
1508 電話料	390000	146169	390000	180000	-243831	33831	-210000
1522 C A T V使用料	632935	540750	648900	648900	-92185	108150	0
1524 ルーナルコー使用料	504000	462000	504000	504000	-42000	42000	0
1526 セキュリティシステム使用料	3221331	3221331	3301200	3301200	0	79869	0
1541 委託業務費	77169856	75292036	80728200	80728200	-1877820	5436164	0
1542 建築法定検査料	0	0	400000	336000	0	336000	-64000
1545 簡易専用水道検査料	20000	0	20000	20000	-20000	20000	0
1546 電波障害対策費	37800	39851	37800	43582	2051	3731	5782
1551 共同住宅保険料	3143070	3074712	3200000	2832768	-68358	-241944	-367232
1563 変電室保守料	444675	444251	451080	450444	-424	6193	-636
1568 ネットワーク関連費	1297800	1266400	1297800	1297800	-31400	31400	0
1571 設備保守費	0	0	400000	400000	0	400000	0
1594 修繕代	600000	1313529	600000	1000000	713529	-313529	400000
1601 植栽管理費	1969800	1035300	3805200	2006550	-934500	971250	-1798650
1613 特別清掃費	0	440895	0	440895	440895	0	440895
1616 雑排水管清掃費	0	0	2163000	2800000	0	2800000	637000
1621 機械警備料	922136	922136	945000	945000	0	22864	0
1623 支払手数料	528000	426218	528000	540000	-101782	113782	12000
1631 共用備品消耗品費	600000	906348	500000	1300000	306348	393652	800000
1635 ゲストルーム関連費	0	0	0	500000	0	500000	500000
1641 管理組合運営費	120000	145669	120000	580000	25669	434331	460000
1644 自治会費	1808680	1808680	1854000	1854000	0	45320	0
1651 雑費	360000	1296076	360000	1120000	936076	-176076	760000
1655 諸経費	1228800	762090	1228800	1000000	-466710	237910	-228800
1671 店舗管理費	9084600	8882720	9084600	9084600	-201880	201880	0
1900 当期支出合計	120256951	114319389	128741048	127521939	-5937562	13202550	-1219109
1950 当期剰余金	6179377	15933582	204212	3928961	9754205	-12004621	3724749
1960 前期繰越剰余金		0		15933582			
1970 次期繰越剰余金		15933582		19862543			

収入・支出の各々についてご説明させて頂きます。4桁の費目番号は上記の表に対応したものです。

収入：

1303/1314/1315： 直近の月における実際の契約数をもとに2期の予算額を算出しています。

1366： 一時利用駐車場の有償化に伴って設けられた項目で1期の当初予算には存在しません。

1月から概ね10万/月程度で推移しています。月8万円で収入見込みを計上しました。

1375: ゲストルームの利用は、1期では、新築当初であったこともあり、当初見積もりの3倍と順調に収入が得られました。2期目は、やや減って2/3程度に利用が落ち着くものと考え収入見込みとしています。ゲストの利用したりネン類のクリーニングなどで収入の約半分の支出があり、利用が順調であるとその支出も増えます。この支出は1期では1651雑費に計上されています。

1465: 雑収入には、ゴミ捨て場からのリサイクル奨励金収入（1期25万程度）のほか、予定外のものとして犯人の分からない共用部の破損に対して、共用部保険対応で修理を行ったものへの保険金収入が入っています。エレベーターの扉の傷の補修に伴う保険金支払いなど。対応する支出項目は1594の修繕代です。

1466: 1期の集会室使用料収入が多いのは、売主による利用分約49万円が入っているためです。2期収入見積もりでは、直近3ヶ月の平均から月に2万円程度を見込んで計上しています。

支出:

1501: 共用部分の電気代は、1期予算額よりもかなり安く推移しました。月別の支出では、引っ越し当初に突出していた（エレベーターが頻繁に用いられるためと思われる）ほかは、冷暖房を使わない時期で、100万程度、冷暖房の利用の多い月には110万程度となっています。1期目の電気代が安いのは、支払いが11月分しか発生していないせいです。基本料金が、最大の利用量のあった月の契約量に以後1年固定され、2月に最大となったため、今後1年間基本料金は少なくとも今のままです。これらを考慮にいれ、さらに東電との契約方式を夜間には安価な契約に変更した（年100万円ほどの節約効果があります）ことを考えて2期予算を計上しております。

1504/1506/1508: 水道ガス電話代については、1期実績をもとに2期予算を修正。電話代は、機械警備などが連絡用に自動的にかけるものを含みます。

1541: 1期の委託業務費が、管理会社との委託業務費である月額6,727,350円の12倍よりも安くなっているのは、エレベーターの保守管理費（およそ月に100万円）が、竣工から3月の間は無料サービス期間となることと、昨年3月の委託業務費が日割り計算となっているためです。実際にはエレベーター会社が、6月分についても保守管理を無料で実施したために、1期は予算額より執行額がさらに小さくなっています。2期予算が1期予算より高くなっているのはこのためで、委託経費契約内容の月額に変更はありません。

1551: 共同住宅保険料は、建物共用部分に関する火災保険を10年積立式のもの（あいおいの積立マンション管理組合総合保険；付保率60%）に12/10付けで変更しております。10年分を既に積立金会計から支払い済みですが、このうち保険料に相当する部分を毎年、一般会計から積立金会計に移行することによって、両会計間の清算を行う必要があります。この費用が、年間2,227,248円となり、掛け捨てであった時よりも30万円/年ほどの節約になっています。掛け捨てのままだと10年でおおよそ2500万円がかかるものが、実際には500万ほどの差額支出で済むことになるおおよそ2000万円の節約効果の大半は、積立金会計のほうで受けることになります。このほかに共用部における事故に組合として対応するための施設賠償責任保険（エレベーター賠償責任を含む）に加入しており、支払いは年間605,520円。その合計金額を計上しました。

1594: 1期の修繕代には、予め予測できない、共用部の破損による修理などが計上されています。ほとんどは共用部の保険適用ができたもので対応する収入が1465雑収入にあります。理事会発案のものとしては、自治会名義でのメールボックスがなかったので、メールコーナー内に設置しました。

1601: 植栽の管理費については、別途業者に発注予定されていた駐車場の壁面緑化のメンテナンスを、管理会社に一括して任せるなどして、1期実績・2期予算とも半額程度に絞りました。詳細は議案書に添付の年間緑地管理計画をご覧ください。

1613: 1期の当初予算にないものです。臨時総会議決に従いFIX窓など、居住者が自分で清掃することが困難なガラス部分の外側の面の清掃を年1回だけ組合負担で行うため（2期は5月）予算計上されています。

- 1616: 雑排水管の清掃費については、最初の予算にはマンションにおける1戸あたりで平均的なコストを仮に計上していましたが。実際に複数社に合見積もりをおこなった結果、当マンションは、ディスプレイを各戸に設置していることから、洗浄すべき配管の数が多いなどの理由で、最安値での見積もりが280万円となりました。その会社への夏前の発注を想定して、見積もり金額を計上しております。
- 1631: 共用施設の備品消耗品費のうち大きな割合を占めるものは、廊下の電球など共用部分の管球の交換費用になります。ほかに、管理事務室で用いられる文具などの消耗品代、管理組合の投函に用いる紙の購入代金などがあります。今年度は予算枠も小さく、共用施設(ゲストルーム・キッズスタジオ・フィットネスジム・キッチンスタジオ)などへの備品類の調達に利用できたのは10万円ほどにすぎませんでした。共用施設検討会と相談の上で、来年度のこういった共用施設への備品類の調達費用を50万円に大幅に増額して、管球類40万円+その他40万円+共用部検討委員会50万円として計上(施工会社が置いて行った管球の在庫がなくなったので実績を勘案)しました。
- 1635: ゲストルームの利用料収入のおよそ半額が、ゲストの利用したリネン類などのクリーニング代などのゲストルームの維持費に費やされます。このクリーニング代は、1期予算では、1651雑費に計上されてきました。ゲストルームの利用が順調であると、対応して雑費の支出も膨れ上がることになります。対応を見やすくするために、ゲストルームへの支出項目を、2期予算案から、独立させました。ゲストルーム収入見込みの1/2を計上しております。
- 1641: 1期の管理組合運営費は、設立総会会場の使用料と、コラボの経費1-2月分で殆どを占めました。2期予算においては、コラボ(自治会と折半支払いの3万円/月)のほか、自治会提案により、管理事務室にAEDを導入するレンタル費用および、その教育コスト(10万円/年)の合計で46万円を増額して計上しました。
- 1651: 1期の雑費は、大きく予算額を超えています。これは、ゲストルーム利用が順調であったため、約70万のゲストルームのクリーニング代のコストが計上されたことと、管理組合によるコピー機の利用が、積極的な広報活動を行ったために大きくかかったためです(半年で40万円)。このうち、ゲストルーム費用は1635 ゲストルーム関連費に独立させました。また、A3の業務用のカラープリンターを導入して、ページあたりの印刷コストを2期においては低減できる見込みです。一方で、エントランスのダスキนมットのレンタル契約に伴う費用を新たに計上しています。ダスキนม27万円+議案コピー20万円(設立臨時総会の際のコピー代が10万円という実績。臨時総会1回で年2回を仮定して業者発注を想定)+コピー/印刷代40万円+その他25万円として計上しました。
- 1671: ミニショップの運営会社への費用757,050円/月。今年の2/16付けで、組合が売主から継承した契約書にある、“自動継続条項”の適用によって、2年目の契約に既に入っています。

役員の選任方法については、設立臨時総会において第1号議案が可決されたことによって、下記 ~ の選任の基本的なルールが既に定まっております：

部屋番号別に18のグループに分ける。

Aグループ：101-129 29戸	Bグループ：201-229 29戸	Cグループ：301-329 29戸
Dグループ：330-428 29戸	Eグループ：429-528 29戸	Fグループ：601-629 29戸
Gグループ：701-729 29戸	Hグループ：801-905 29戸	Iグループ：906-1010 29戸
Jグループ：1011-1115 29戸	Kグループ：1116-1219 29戸	Lグループ：1220-1323 28戸
Mグループ：1324-1503 28戸	Nグループ：1504-1607 28戸	Oグループ：1608-1714 28戸
Pグループ：1715-1907 28戸	Qグループ：1908-2110 28戸	Rグループ：2111-2406 28戸

役員の選出数は各グループより最低1名とする。

そのグループに立候補者のない場合には、そのグループの部屋番号の若い順で、役員の未経験者を輪番によって選任する。

今回の総会において、さらに以下の ~ の選任のルールについて承認をお願い致します。

この方針に従って、今回選任をお願いしている23名を選ばせて頂いております。

立候補者については優先的に選任する。

- 2期理事会役員への立候補者は7人；うち1期理事会役員で2期にも立候補しているのは5人です。

立候補者のあったグループについても極力輪番による選任を行って、現行の規約上許される最大限の役員数(理事20人/監事3人の合計23人)を確保するようにする。

- 第2期は、23人まで役員となれますから7人の立候補者を除いて16人を18ブロック中から輪番制の規定に従って選任することとして候補者を選びました。

輪番制による選任数が、全グループの数に満たない場合、各グループでの理事既経験者の人数が同数に近くなるように輪番制で選任するグループを選ぶ。

- 18ブロックから16人の2期の輪番制での選任者を選ぶにあたって、輪番制をとらないグループは、新規の(1期の役員でない)立候補者のあった2つのグループとしました。こうすると全グループで2期目までに複数人が役員を経験することができます。

当マンションは、戸数に対して役員数が少なくなっております。中規模までのマンションであれば、最初の大規模修繕の前に、1回輪番が回り終わるところも多くありますが、当マンションでは30年近くかかります。極力早い時期にできるだけ多くの方が理事会役員を経験できるように、輪番について、可能な最大数を積極的に選任していくことをご提案いたします。

(理事の人数20人は、各種委員会に詳細検討を依頼しても必要な最低限の役員数です。)

また、大規模マンションであるために、甲種の防火管理者資格をもった、防火管理者を定めることが法的に義務付けられています。この資格は、平日に2日の講習を要するものです。1期の防災担当理事であった、1715の飯泉 有人様が、2期の防火管理者に名乗り出てくれています。この選任についても承認いただきたく存じます。また、資格取得が非常に大変であることを考え、**防火管理者を1期務めることは、輪番で1期理事会役員を務めたことと同等であるとみなし、輪番の選任において考慮する(既に経験済みであるとみなす)**ことを、将来的にその有資格者を継続的に安定に管理組合として確保する観点からご提案いたします。

以上、いくつか選任のルールについて追加した上で**役員の選任方法についても承認を頂きたくお願い致します。**

補足： 各種点検・清掃概要

■ 総合設備点検 ■

給水ポンプ・制御盤などの給水設備、排水ポンプなどの排水設備、共用分電盤・非常灯などの電灯設備の点検を年4回実施しています。

■ 貯水槽清掃 ■

水道法により、年1回の貯水槽清掃が義務づけられています。
貯水槽の清掃及び水質検査を実施しています。

■ エレベーター保守点検 ■

24時間遠隔監視、月1回のリモート点検、建築基準法に基づく定期検査を年1回実施しています。
ただし、非常用エレベーターは月1回点検員による点検を実施しています。
保守点検は「フルメンテナンス契約」で昇降機の部品交換、機器の修理を状況にあわせて行う契約です。
ただし、乗場扉三方枠の塗装、かご内の貼り物・塗装、床材の修理、意匠変更による改造、新機能・新規の取替等は含まれないのが一般的です。

■ 消防用設備点検 ■

消防法により消防設備の設置及び維持点検が義務づけられています。
年2回、消防設備士による機器点検・総合点検が必要であり、3年に1度、消防署に報告書を提出します。
また、竣工後10年を経過したマンションに対しては、消火栓設備の耐圧試験の実施が義務づけられます。
別途耐圧試験を実施する必要がある場合がございます。

■ 建築設備定期検査 ■

建築基準法に基づき、換気設備（各戸厨房部分）、換気設備・空調設備（共用部分）非常用の照明設備（共用部分）、給排水設備（共用部分）の検査を検査資格者により年1回実施し、その結果を管轄行政に報告します。

■ 雑排水管清掃 ■

各戸の台所・浴室・洗面所・洗濯排水口及び共用管を高圧洗浄します。
清掃を実施した建物には、特別な場合を除き1年間の保証がつきます。

■ 簡易専用水道検査 ■

水道法に基づき、受水槽の有効容量が10立方メートルを超えるものは、厚生労働大臣の登録を受けた検査機関にて衛生的管理について年1回検査することが義務づけられています。

共同住宅保険契約について

マンション共用部分に対し、管理組合を被保険者とする火災保険及び賠償責任保険を付保しております。
各保険の内容は以下の通りです。

■ 積立マンション管理組合総合保険（建物共用部分に関する火災保険） ■

契約保険会社	あいおい損害保険株式会社
保険期間	平成21年12月10日～31年12月10日迄10年間
保険金額	建物 48億4千万円
保険料	155,052,570円
満期返戻金	150,000,000円
< 保険の対象 >	

建物共用部分およびマンション構内のすべての共用設備（管理規約に規定されている共用部分）

<てん補される損害>

火災・爆発・破裂・落雷、建物の外部からの物体の落下・飛来・衝突、台風・暴風・風災・ひょう災・雪災によるおよび偶然な事故による破損・汚損損害、共用動産のこれらの損害や盗難も担保

■施設賠償責任保険（エレベータ賠償責任を含む）■

契約保険会社 あいおい損害保険株式会社（幹事会社）他3社

保険期間 平成21年4月1日～22年4月1日

てん補限度額 対人/対物共通で1事故につき1億円

マンション特約は1事故につき3,000万円

自己負担額 なし

保険料 605,520円

<てん補される事故>

マンション建物共用部分・共用設備等や管理が原因で、居住者、来訪者、第三者等の身体や財物に損害を与え、法律上の賠償責任を負った場合に、損害賠償金が支払われます。

■マンション特約■

施設賠償責任保険に本特約を付帯することにより、対象とする施設・場所が専有部分および専用使用部分（マンションの部屋内やバルコニー）にまで拡大され、これらの部分で起こした事故で外部の第三者に法律上の賠償責任を負う場合に損害賠償金が支払われます。

（専有部分からの水漏れ事故など共同住宅特有の事故に備えるための特約です。事故発生場所を限定しているため、個人賠償責任保険より責任の範囲が狭くなっております。）

管理組合・自治会第一期通常総会

出席票・委任状・議決権行使書の使いかたのご説明

総会に必ず出席される場合：

会場にて各々の議案に賛成あるいは反対の意思表示をしていただきます。
の出席票のみをご提出ください。

総会に出席するつもりではあるが、欠席となる可能性もある場合：

の出席票を提出した上で、欠席に備えて の議決権行使書で議案ごとに賛否の
意思を明らかにしてください。

全議案に賛否いずれかの印をつけてください。

総会に欠席の場合：

の委任状か、 の議決権行使書の **いずれか片方だけ**をご提出ください。

委任は議長（規約の規定により理事長が務めます）のほか、「組合員と同居する者もしくはその組合員の専有部分を借り受けた者、または他の組合員もしくはその組合員と同居する者」（管理規約）に対して行うことができます。

の議決権行使書を使う場合、 **全議案に賛否いずれかの印をつけてください。**

提出は 5/7（金曜日）の 17:00 までをお願いいたします。

欠席される方が、以下の 委任状と、 議決権行使書 の両方を提出され、かつ議決権行使書においていずれかの議案について賛成・反対いずれにも印をつけていない場合、議決権行使書優先の規定によって、出席議決権として総会の成立のために必要な票数には数えられますが、印をつけていない議案については棄権票として扱われるため、委任状の有無に関わらず、賛成票にも反対票にも入りません。（先の臨時総会ではこの棄権票が多数ありました）

議決権行使書によって、例え欠席の場合でも個別の案件について各々賛成・反対の票を投じることが可能です。是非積極的にご利用ください。

なお、総会に欠席して議案書だけを読まれて議決権行使書によって意思表示される方が多数いるために、総会の場における議案の“変更・修正”はできません。賛成もしくは反対のみが可能であることを予めご理解ください。

イニシア千住曙町管理組合
イニシア千住曙町自治会

【出席の方】

総会出席票

イニシア千住曙町
管理組合 理事長   殿
自治会 会長   殿

私は、平成22年5月16日に開催される「イニシア千住曙町管理組合/自治会第1期通常総会」
に出席します。

尚、本票提出後、都合により当日欠席する場合は、_____氏(_____号室)
を代理人と定め議決権を行使することを委任いたします。上記に代理人を定めない場合は、議長に
委任いたします。

平成__年__月__日

_____号室 区分所有者 印

キリトリ

【欠席の方】

委任状

イニシア千住曙町
管理組合 理事長   殿
自治会 会長   殿

私は、_____氏(_____号室)を代理人と定め、平成22年5月
16日に開催される「イニシア千住曙町管理組合/自治会第1期通常総会」において議決権を行使す
ることを委任いたします。上記に代理人を定めない場合は、議長に委任いたします。

平成__年__月__日

_____号室 区分所有者 印

< ご注意 >

総会に欠席される方は の委任状か 議決権行使書のいずれか をご提出ください。
両方提出された場合、 の議決権行使書が優先して採用され、議決権行使書で個別の議案
に賛成も反対もされていない場合、総会への出席票としては数えられますが、当該議案に
ついては、委任状の提出の有無によらず棄権票としての扱いになります。

【欠席の方】

欠席される方で、各議案について個別に賛成または反対の意志表示をなさりたい場合には、この議決権行使書の全ての議案の賛否所定欄のいずれかに必ず を記入してご提出下さい。

総会に必ず出席される方は、事前にこの用紙を使って投票しないで下さい。総会会場にて賛否を表明していただきます。

議 決 権 行 使 書

イニシア千住曙町

管理組合 理事長

自治会 会 長



**必ず全ての議案でどちらかに
を付けて提出してください**

議 案		賛成欄	反対欄
自治会	第1号議案 第1期事業報告、決算報告の件		
	第2号議案 自治会規約第33条の改正の件		
	第3号議案 第2期自治会役員選任の件		
	第4号議案 第1期事業計画・予算(案)承認の件		
管理組合	第1号議案 第1期事業報告、決算報告並びに監査報告の件		
	第2号議案 共用施設使用細則変更の件		
	第3号議案 ミニショップ・プランゼリ-使用細則変更の件		
	第4号議案 防犯カメラシステム運用細則変更の件		
	第5号議案 管理委託契約締結の件		
	第6号議案 第2期事業計画、予算(案)承認の件		
	第7号議案 第2期管理組合役員選任の件		

平成____年____月____日

_____号室 区分所有者 氏名: _____ 印

[ご注意]

- 1: **の内、いずれかひとつにご記入の上、ご提出ください。但し、にご記入される方の内、都合により当日欠席される場合に によって議決権を行使することができます。その場合は と の両方に必要事項をご記入/ご提出ください。**
- 2: にご重複してご記入された場合は、 の順で採用します。
- 3: " 代理人 " とは「組合員と同居する者もしくはその組合員の専有部分を借り受けた者、または他の組合員もしくはその組合員と同居する者」と管理規約にて定められておりますのでご注意ください。
- 4: 本書を5月7日(金)17時までに管理組合郵便受けにご投函下さい。
- 5: 外部居住者の方は、返信用封筒にてご郵送下さい。 < 5月7日(金)必着 >

イニシア千住曙町

資金計画(案)

○長期修繕計画 (単位:千円)

組合決算年	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
経過年数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
各年度工事支出金額	0	510	535	3,345	14,890	46,600	46,625	50,362	50,387	71,617	72,642	82,352	82,377	890,687	1,017,732	1,114,369	1,114,394	1,208,404	1,208,429	1,236,359	1,236,384	1,252,494	1,253,519	2,190,156	2,202,211	2,202,236	2,212,846	2,213,871	2,785,001	
工事支出金額累計⑤	0	510	535	3,345	14,890	46,600	46,625	50,362	50,387	71,617	72,642	82,352	82,377	890,687	1,017,732	1,114,369	1,114,394	1,208,404	1,208,429	1,236,359	1,236,384	1,252,494	1,253,519	2,190,156	2,202,211	2,202,236	2,212,846	2,213,871	2,785,001	

○積立金(1住戸あたり)改定案

積立金戸あたり平均(月額)	9,391	9,391	9,391	9,391	9,391	11,269	11,269	11,269	11,269	11,269	13,523	13,523	13,523	13,523	13,523	16,227	16,227	16,227	16,227	16,227	19,473	19,473	19,473	19,473	19,473	23,367	23,367	23,367	23,367	23,367
マンションすまい・る債基準(月額)	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
一時金(積立基金)戸あたり平均	294,523	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

※ 本計画は30年間の1住戸あたりの想定される平均修繕維持積立金(月額)、一時金(積立基金)を表しています。

※ 修繕維持積立金が「マンションすまい・る債」基準より高いことが、「マンションすまい・る債」の積立ができる要件の一つとなります。

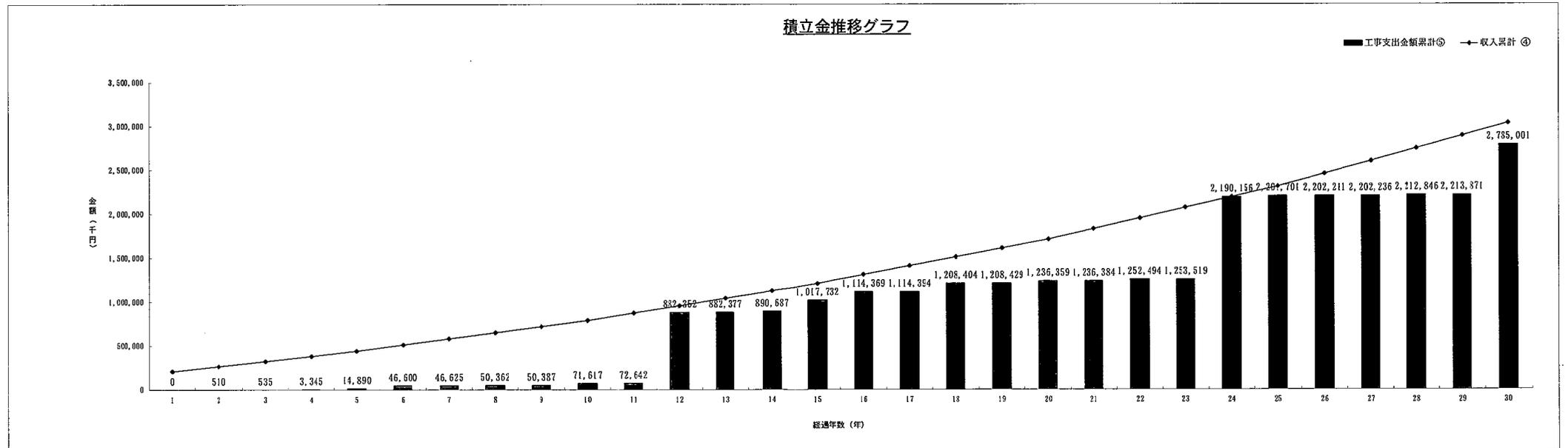
○積立金計画 (単位:千円)

積立金①(年額)	58,034	58,034	58,034	58,034	58,034	69,641	69,641	69,641	69,641	69,641	83,570	83,570	83,570	83,570	83,570	100,283	100,283	100,283	100,283	100,283	120,340	120,340	120,340	120,340	120,340	144,408	144,408	144,408	144,408	144,408
その他収入②	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
一時金(積立基金)③	151,679	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
収入累計④	209,714	267,748	325,782	383,817	441,851	511,492	581,134	650,775	720,416	790,058	873,627	957,197	1,040,766	1,124,335	1,207,905	1,308,189	1,408,472	1,508,756	1,609,039	1,709,322	1,829,663	1,950,003	2,070,343	2,190,683	2,311,023	2,455,431	2,599,839	2,744,248	2,888,656	3,033,064
修繕費過不足(④-⑤)	209,714	267,238	325,247	380,472	426,361	464,892	534,509	600,413	670,029	718,441	800,985	74,845	158,389	233,649	190,173	193,820	294,078	300,352	400,610	472,963	593,279	697,509	816,824	527	109,322	253,220	397,603	531,402	674,785	248,053

※ この表は修繕維持積立金等の修繕工事費による収支を表しています。

※ 「修繕費過不足」は工事を実施した後に、その年に残る積立金の残額を表しています。

<資金計画案ご利用の注意点> 1 当資金計画案は物価上昇率、金利を見込んでおりません。



長期修繕 資金計画表

期末残高: 208,308 (単位: 千円)

期	2期	3期	4期	5期	6期	7期	8期	9期	10期	11期	12期	13期	14期	15期	16期	17期	18期	19期	20期	21期	22期	23期	24期	25期	26期	27期	28期	29期	30期	31期
	~2011/02	~2012/02	~2013/02	~2014/02	~2015/02	~2016/02	~2017/02	~2018/02	~2019/02	~2020/02	~2021/02	~2022/02	~2023/02	~2024/02	~2025/02	~2026/02	~2027/02	~2028/02	~2029/02	~2030/02	~2031/02	~2032/02	~2033/02	~2034/02	~2035/02	~2036/02	~2037/02	~2038/02	~2039/02	~2040/02
各年度工事支出金額	510	25	2,810	11,545	31,710	25	3,737	25	21,230	1,025	809,710	25	8,310	127,045	96,637	25	94,010	25	27,930	25	8,310	1,025	936,637	11,545	510	25	18,410	1,025	571,130	0
工事支出金額累計	510	535	3,345	14,890	46,600	46,625	50,362	50,387	71,617	72,642	882,352	882,377	890,687	1,017,732	1,114,369	1,114,394	1,208,404	1,208,429	1,236,359	1,236,384	1,244,694	1,245,719	2,182,356	2,193,901	2,194,411	2,194,436	2,212,846	2,213,871	2,785,001	2,785,001

現状のまま																																
積立金	58,034	58,034	58,034	58,034	58,034	58,034	58,034	58,034	58,034	58,034	58,034	58,034	58,034	58,034	58,034	58,034	58,034	58,034	58,034	58,034	58,034	58,034	58,034	58,034	58,034	58,034	58,034	58,034	58,034	58,034	58,034	58,034
収入累計(現状のまま)	266,342	324,376	382,410	440,444	498,478	556,512	614,546	672,580	730,614	788,648	846,682	904,716	962,750	1,020,784	1,078,818	1,136,852	1,194,886	1,252,920	1,310,954	1,368,988	1,427,022	1,485,056	1,543,090	1,601,124	1,659,158	1,717,192	1,775,226	1,833,260	1,891,294	1,949,328		
修繕費過不足額	265,832	323,841	379,065	425,554	451,878	509,887	564,184	622,193	658,997	716,006	-35,670	22,339	72,063	3,052	-35,551	22,458	-13,518	44,491	74,595	132,604	182,328	239,337	-639,266	-592,777	-535,253	-477,244	-437,620	-380,611	-893,707	-835,673		

5年ごとに20%増額(計算)																															
積立金	58,034	58,034	58,034	58,034	69,641	69,641	69,641	69,641	69,641	83,569	83,569	83,569	83,569	83,569	100,283	100,283	100,283	100,283	100,283	120,339	120,339	120,339	120,339	120,339	144,407	144,407	144,407	144,407	144,407	173,289	
収入累計(20%UP)	266,342	324,376	382,410	440,444	510,085	579,726	649,366	719,007	788,648	872,217	955,786	1,039,355	1,122,924	1,206,493	1,306,776	1,407,058	1,507,341	1,607,624	1,707,907	1,828,246	1,948,585	2,068,924	2,189,264	2,309,603	2,454,010	2,598,417	2,742,825	2,887,232	3,031,639	3,204,927	
修繕費過不足額	265,832	323,841	379,065	425,554	463,485	533,101	599,004	668,620	717,031	799,575	73,434	156,978	232,237	188,761	192,407	292,664	298,937	399,195	471,548	591,862	703,891	823,205	6,908	115,702	259,599	403,981	529,979	673,361	246,638	419,926	

住戸の修繕積立金での例 (単位: 円)																															
積立金	6,800	6,800	6,800	6,800	8,160	8,160	8,160	8,160	8,160	9,792	9,792	9,792	9,792	9,792	11,750	11,750	11,750	11,750	11,750	14,100	14,100	14,100	14,100	14,100	16,921	16,921	16,921	16,921	16,921	20,305	
収入累計(20%UP)	13,300	13,300	13,300	13,300	15,960	15,960	15,960	15,960	15,960	19,152	19,152	19,152	19,152	19,152	22,982	22,982	22,982	22,982	22,982	27,579	27,579	27,579	27,579	27,579	33,095	33,095	33,095	33,095	33,095	39,714	
修繕費過不足額																															
倍率	1.00倍				1.20倍				1.44倍				1.73倍				2.07倍				2.49倍				2.99倍						

積立金推移グラフ

