平成２４年４月３０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３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３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２４年５月１９日(土)　０９：４０～１２：００

＜場　所＞　キッズスタジアム兼集会室（マンション内）

＜自治会＞
第１号議案　第３期事業報告、決算報告の件
第２号議案　第４期自治会役員選任の件
第３号議案　第４期事業計画、予算（案）承認の件

＜管理組合＞
第１号議案　第３期事業報告､決算報告並びに監査報告の件
第２号議案　長期修繕計画承認の件
第３号議案　共用部分照明LED化導入の件
第４号議案　エレベータ保守契約変更の件
第５号議案　管理組合役員の選出細則変更の件
第６号議案　管理委託契約締結の件
第７号議案　第４期事業計画､予算(案)承認の件
第８号議案　第４期管理組合役員選任の件

管理規約の定めに従い、管理組合の総会の議長は理事長が務めます。総会に先立って、管理会社より委託契約内容の変更に伴い重要事項説明があります。（０９：４０～１０：００）

＜当日持参頂くもの＞
■本総会議案書集　■管理規約集　■管理委託に係る重要事項説明書　■座布団

尚、出席の方は出席票、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10日(木)までに管理組合郵便受けにご投函下さい。

また、外部居住者の方は、返信用封筒にてご郵送下さい。＜５月10(木)必着＞

＊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・議決権行使書はいずれかを必ずご提出されるようお願いいたします

ここからは管理組合の議案書になります。

第１号議案　　第３期事業報告、決算報告並びに監査報告の件

第３期年間事業報告書

（平成２３年３月～平成２４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	※		22			14			17			30		年4回	
	消防用設備点検	※						8-12						6-12	年2回	
	エレベーター保守点検	※	24	26,27 28	30	27	25,26 27	29	27	26,27 28	28	27	23,24 25	24	ﾘﾓｰﾄ	注３
	ﾃﾞｨｽﾎﾟｰｻﾞｰ処理槽点検	※	14	12	16	17	11	11	12	12	15	13	17	14	月1回	
	空調設備保守点検	※		13,14						12,13					年2回	
	空調設備清掃	※		13,14			13						18		年4回	
	水景設備保守点検	※			13			11			8			9	年4回	
	雨水利用装置点検	※			13			11			8			9	年4回	
	貯水槽清掃	※											30		年1回	
	画像監視システム業務		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	機械警備業務		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	建築設備定期検査											16			年1回	
	雑排水管清掃							注4							年1回	
	簡易専用水道検査		9												年1回	
	防犯カメラ点検													6		注５
掃清	定期清掃			○		○		○		○		○		○	年6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													注６
	特別清掃	※			23,24						17				年2回	
	FIX窓清掃					16,18	1								年1回	
栽	低木刈込										18				年1回	
	中高木冬期剪定											1,2 16			年1回	
	生垣刈込										18				年1回	
	予防消毒				17		23		20,22 30						年3回	
	手取除草				17		23		20,22 ,30		18				年4回	
	除草剤散布			5		28		8						3	年4回	
	芝生刈込				17		23		20,22 ,30						年3回	
	施肥													3	年1回	
	植栽その他		2	5	17	28	23	8	20,22 ,30	17	18	1,2, 5,16				
	中高木夏期剪定								20,22 30						年1回	
計画	ｹﾞｽﾄﾙｰﾑ障子・網戸張替		○					○								
	保険対応工事		○					○		○	○	○		○		9件
	ｼﾘﾝﾀﾞｰ交換または調整		○			○			○							
	自動ﾄﾞｱ緊急補修			○												
	自販機用ｺﾝｾﾝﾄ設置				○											

修繕・工事	駐車場照明器具増設							○				○				
	建物調査							○								
	ﾄﾞｱｸﾛｰｻﾞｰ交換								○							
	灌水系統漏水調査								○							
	震災被害復旧工事									○						
	ﾃﾞｨｽﾎﾟｰｻﾞｰﾌﾛｰﾄｽｲｯﾁ交換										○					
	排気ﾌｧﾝ部品交換										○					
	健康器具修理										○					
	共用部分ｲﾝﾀｰﾈｯﾄ増設											○				
	駐車場ｽﾗｲﾀﾞｰ緊急補修													○		
	ﾀｲﾙ製作													○		
	空調機修理													○		
保険契約	ﾏﾝｼｮﾝ管理組合総合保険	平成21年12月10日～平成31年12月10日														
	賠償責任保険	平成22年4月1日～平成23年4月1日～平成24年4月1日														
総会	第２期通常総会				21											
	第３期臨時総会													12		
理事会			5	2,23		18	16	20	17	15	19	17	21	18		
特記事項	**■日常管理業務** **フロントマネージャ複数体制で勤務** 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、次のとおり実施しました。 ・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 ・非常用エレベーターは監視付月1回の点検 注4：雑排水管清掃は8/30,31,9/1,2,6～9,13～16,21,22,28に実施しました。 注5：防犯カメラについては、レンタル契約（点検あり）です。 契約期間：平成23年10月1日～平成29年9月30日 注6：クリーンスタッフ勤務日：日月火水木金土															

第３期　理事会活動報告

■第３期の業務に対し、以下の役員で運営致しました。

理事長 [redacted]
副理事長（書記・広報・共用部） [redacted]
副理事長（営繕・会計） [redacted]
副理事長（自治会・防災・安全） [redacted]
理事（書記） [redacted]
理事（書記） [redacted]
理事（広報） [redacted]
理事（広報） [redacted]
理事（連絡） [redacted]
理事（共用部） [redacted]
理事（共用部） [redacted]
理事（営繕） [redacted]
理事（営繕） [redacted]
理事（営繕） [redacted]

理事（会計）
理事（自治会）
理事（自治会）
理事（防災・安全）
理事（防災・安全）
監事
監事
[redacted]

■　第３期の主な業務

毎月第３土曜日に理事会を開催しました。(2011年6月から、第3期の間に理事会は12回開催)
月次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・決定したほか、22人からなる理事会を効率的に運用して、役員が“決定すること”に集中できるような仕組み作りの確立に力を入れてきました。検討の結果は、今回を含め第３期の間に２回開催された総会の議案等に反映されております。
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を“コラボ”を利用されている方はダウンロード可能としているほか、全て管理事務室で閲覧可能と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本議案書では割愛させて頂きます。

３期理事会は、２期の通常総会で可決された多数の議決で定められたことを実際に実施する義務を負ってスタートしました。また、３期のはじめ3/11に発生した地震によって建物がかなり大きな被害をうけたため、その対応にも追われる形になりました。非常に多くの案件を抱えこむ形になり、その解決に時間がかかりました。対応スピードなどでご不満を持たれた点がありましたらご容赦いただければ幸いです。

理事会として**３期に特に力を入れてきた点についてご報告**させていただきます：
① マンション管理士事務所との顧問契約による理事会活動の推進
② 詳細検討の専門委員会への移行
③ 共用施設委員会を中心とした、駐輪場問題の解決
④ 営繕委員会を中心とした、共用部・専有部の具合の竣工時からある不具合の補修
　および東日本大震災による建物の被害の復旧
⑤ エレベーターの保守契約の見直しや、共用部照明管球のLED化など一般会計の収支の改善の取り組み
⑥ 防災協議会を共同で立ち上げるなど自治会との連携の強化です。

① <u>マンション管理士事務所との顧問契約による理事会活動の効率的推進</u>
２期通常総会のおける試行導入の決議に従って現在メルすみごこちマンション管理士事務所との管理組合（理事会）顧問サービスを導入しています。
月例の理事会に必ず同席していただいておりますが、今までの成果として
(1) 管理人・管理会社担当者・理事長への予算執行の裁量権の付与による、少額決済の効率化
　－　数万円規模の一回限りの、常識的に必ず必要な決済が理事会に持ち込まれることがなくなり、理事会が
　　真に重要な案件のみに集中することができるようになりました。月例理事会の開催時間も１－２期とは異なり３時間程度にまで短縮されています
(2) 毎回の理事会への理事会における専門性を要する案件（規約の詳細など）への助言
　－　お目付け役として、常設された”監事”のような役割を担っていただいています
(3) 各種の取得された見積もりに対する妥当性の検討
(4) 各種営繕コンサルタントの紹介、交渉の窓口としての活躍
　－　現在導入中の住宅検査保証協会・アワーブレーン環境設計の２社を紹介いただいたほか、各種やり取り

を実施していただき、平日にはなかなか動きがとれない役員をサポートいただいています
(5) ＥＶ保守契約小委員会への全面的なサポート
　－　相見積の取得、各種資料の整備などエレベーターの保守契約見直しをサポートして頂きました
(6) 宅配クリーニング、駐輪場への電動空気入れなどの導入提案
(7)『分かりやすい広報』へのサポート
　－　毎月の理事会便り広報の素案の作成を補助いただいております
など各方面で実を結びつつあります。
　最近『全住民へのやりたいことアンケート』を事務所が中心となって実施して、より広い範囲から声を取り上げて実施の可能性などについて検討を進めたいとの提案を受けて、理事会でお願いすることになりました。半年がかりでの計画になりますが、準備ができましたらコラボでご案内するほか、全戸に投函させて頂きます。
　理事会では
　「管理組合（理事会）運営を円滑にしたい」
　「中立な立場のアドバイスをスピーディーに受けたい」
　「長期的な視野で住み心地と不動産価値を維持・向上させたい」
という当管理組合のニーズに合った提案を継続的に実施していただいていることから、継続的にサポート業務を実施していただくべく、第７号議案において来期の予算にもそのコンサルタント経費の導入を提案しております。（現行の契約金額はおよそ、管理費の一般会計総額の１％ほどです）

② 詳細検討の専門委員会への移行
　２期通常総会で、正式に専門委員会制度の設立が細則に定められて、その委員会に理事会側から担当する副理事長をはじめとした役員が入る形で実際の検討を進めるスタイルに移行しました。設立されている委員会は、**共用施設委員会・営繕委員会・ＥＶ保守契約検討小委員会**（３期のみ期間限定）**・防災協議会**（自治会長を長とする、自治会と理事会合同の委員会）の４つで、以下の③～⑥は、各々委員会に理事会から諮問を行い、
委員会が実質的検討を行って、結果を理事会に対する議決要求の形でまとまった形で答申することによって、月例理事会に問題点が解決案を伴わない生のままで上がってくることがなくなりました。
　全ての委員会は、３人いる副理事長のいずれかが総括することになっていて、結果を担当の副理事長が報告することから、理事長や、書記・広報・会計などの役員は月例の理事会の会議一つに集中することができます。
①の顧問導入と併せて輪番制でほぼ役員全員が入れ替わりになる理事会で、誰が理事長になっても滞りなく理事会運営が可能となる地盤つくりはできたかと考えております。
　これら委員会の委員には、区分所有者の方はどなたでも参加（委員を辞めることも随時可能）することができ、毎年ほぼ役員の全数が入れ替わりとなる理事会では困難な長期的な視野にたった継続性ある検討をお願いしております。専門委員会の委員は、理事会の議事録なども含め名前が明かされることはなく匿名性が確保されております。委員会からの提案の議決結果については理事会の理事のみが責任を負います。
　共用施設委員会では継続的に女性の方・小さなお子様のおられる方の参加を呼び掛けております（キッチンスタジオ・キッズスタジアムなどの備品・消耗品の選定などが現在困難）。また、営繕委員会では、建築に関する知識に詳しい方に一人でも多く参加していただきたいと考えております。今後この専門委員会制度が定着していくかどうかが理事会運営の継続性の確保の上で極めて重要となります。
是非各種専門委員会への参加をご検討いただければ幸いです。

③ 共用施設委員会を中心とした、駐輪場・バイク置き場問題の解決
　駐輪場・バイク置き場に規約で認められた上限を超える車両が多数置かれていて、他の２輪車両による利用を阻害している問題について、第２期通常総会で、地下駐車場の廃止・そこへのバイク置き場の移動・バイク置き場スペースの平置き駐輪場の創設が提案され、特別多数決議で可決されました。
　その詳細案の検討と実施は３期理事会に引き継がれ、共用施設委員会を中心として検討を進めほぼ１年がかりになりましたが以下のように解決することができました：
● 実際のバイクオーナーの意見を取り入れながら、全長2500㎜までのバイクに対応できる形で合計87台のバ

イク置き場を確保し、照度アップ・盗難防止用バーの設置・防犯カメラ設置などを行って全バイク車両に移動をしていただくことによって、全契約数の3/4(45台近く)が、割り当てられた区画に対して全長が超過しているという規約違反状態を解消できました。

- 117台からなる平置きの駐輪場区画を創設して、子供用の大型の椅子を設置した自転車を中心に、それまで規約違反状態にあった自転車のみの移動希望をとって、10月中旬までに希望のあった全戸に対して平置きでの移動先107区画と来客用の10区画を確保しました。移動を希望されなかった人を中心とする残ったサイズオーバーの車両について“ラック式上段”に限って設置を認めることを可能とする規約の変更を行って、現有の全車両と規約に反することなく契約が可能としました。
- ラック式上段の料金の５０％値下げを実施しました。また、バイク・自転車とも年度中途での解約で料金の払い戻しができない問題を月次課金への移行を実現して解消しました。必要性に応じて中途解約を行って別の区画に移動することを容易にすることによって**空き区画の円滑な運用が可能**になります。

これらの結果として、ラック式下段にある規約サイズオーバーの全車両を平置きもしくは上段移動して、住民の皆様から頻繁に寄せられていた、隣あるいは下の自転車が邪魔で自分の自転車が区画に収まらないという苦情をほぼ完全になくすことができました。

現在、平置きへの移動に伴って生じた下段の107個所を利用して、ポーチに放置されている自転車を収容する移動先として契約していただけるよう注意喚起を実施中です。

１年がかりとなりましたが**現在マンションにある全ての自転車を規約に反することなく駐輪場に収容することが可能なように、区画の用意と、関連する規約・細則の改定を終了しました。**

④ <u>営繕委員会を中心とした、建物の不具合・震災復旧への取り組み</u>

3期より理事会から諮問を行い検討結果を答申していただく正式の専門委員会として、常設の営繕委員会が立ち上がっています。建築士資格をお持ちの方など委員会側にのみ参加の委員に、理事会からは営繕を担当する副理事長および担当役員が参加して実際的な検討の場は委員会に移しております。

震災が発生したのは、ちょうど当マンションが竣工から２年を迎えた日です。２期から引き継いできた、売主に対する初期不良の指摘とその無償での是正工事の実施と、震災による被害（これは設計や施工に瑕疵がなければ組合の負担となります）の切り分けが困難な案件が多く、売主との交渉に長時間を要しました。もっとも典型的な例が、マンション外構部分の不等沈下になります。地震前からスーパー堤防部分の盛り土部分が沈下していた点が地震で悪化した個所が多数ありました。また、P棟-R棟の渡り廊下(EXP-J)の大規模な脱落については、それを設計・施工瑕疵によるものであるとする営繕委員会側の主張と、不可能力によるものと
する売主側の主張が現在もまだ食い違ったままです。売主＋施工者に発注を行うと、“責任の有無の確認”と
“その復旧”が複雑に絡み合って、早期の復旧工事が困難になります。

これらの問題について分離して進める目的から、顧問契約を結んでいるメルすみごこち事務所の紹介で、以下の２社の建築関係のコンサルタント会社を起用しました：

(1) **住宅検査保証協会**：　住宅検査を専門とする会社で、建築紛争などに豊富な経験を有する会社です。
2年の瑕疵担保保証を受けられる“震災によらない”不具合点の指摘および、EXP-Jの大規模な脱落について売主に設計上の瑕疵があるかどうかの調査を依頼しました。前者については、既に数百個所からなる不具合の報告が提出され、そのうち“震災によらない施工時からの不具合”であると分類されていた全ての点について、売主は初期不良であることを認め、５月より是正工事の開始が予定されています。
EXP-J については６回に渡って住宅検査保証協会と、売主の間で構造計算書をもとにしたやりとりがあり質問と回答については終息しつつあります。この結果を待って、設計瑕疵の有無についての回答が行われその結果に応じて、組合としての今度の売主との協議方針を考えていくことになります。

(2) **アワーブレーン環境設計（**以後ＯＢと略記）：大規模修繕工事の設計監理方式による実施などに大規模タワー等を含む広範な経験を有することと、EXP-Jの復旧工事の経験も有することから、今回の震災復旧全般の設計監理を行う業者として選定しました。『設計監理』とは実際にどのような工事を行うかを決定し、

その仕様を確定させた上で、複数の業者から相見積を実施して工事を行う業者を選定するとともに、その工事が妥当に実施されているかどうかを確認する作業を行うことです。
　実施の確認を行う業者を、工事会社と完全に“別”の会社にすることによって、工事の確実な実施が保証されるようになります。

[1] 震災の復旧工事は、まずR2エントランス部分や、P1棟の低層階を中心とした巾木部分の割れなど、非常に見た目が悪く、マンションや該当住戸の資産価値を大きく毀損する可能性のあるものの修理を優先的に早期に実施しました。
[2] また、最近売主との協議が整って、建物外構部の不等沈下については、震災前から存在していてそれが地震で悪化したものはすべて売主負担、震災で初めて生じたものについては組合負担で工事を一括して実施することになりました。総額にしめる割合は8-9割が売主側の負担と推測されます。組合側では約100万円の支出を行って工事を発注、５月の連休までに完了を予定しています。
[3] EXP-J および P1の西面・北面を中心としたタイルの剥落については、ＯＢ社の協力を得て各々独立に複数社の相見積を行った結果、いずれも施工会社として“フォルス”という会社を選定しました。
この２点の修理の総額は監理・調査コストを含めて約4000万円となる予定で、監理ＯＢ・施工フォルスで契約を終了しています。工事は、4月-6月にわたって行われる予定で、梅雨などによる工事の遅れがなければ6月中を目途に終了をみこんでおります。4月下旬現在でのP1西面での調査結果からは、修理を要するタイルの枚数は、組合が震災後に特注で発注して既に納品済み（不足の場合の再発注納品には３か月ほどかかります）の１万枚の範囲内で収まるみこみとの報告を受けています。
[4] 今までに工事で使った金額は約500万円です。[3]のOBにより簡易見積もりを受けて、2月に臨時総会を開催して、この２点に関わる工事費用約4000万円の、修繕積立金の取り崩しによる調達について議案として提出し承認をいただきました。2期の通常総会において一般会計からの支出が認められた金額2000万円中、工事の遅れなどから３期中に執行できなかった1500万円分について、４期予算の一般会計支出への計上の承認を第７号議案にてお願いしております。
[5] 一般会計2000万＋積立金会計からの4000万の合計6000万中行先の確定している金額は4500万円です。
残りの費用を利用して、優先度の高い、P1を除く棟の外壁のタイルの打診調査、R1-R2間の7階のEXP-Jの脱落の修理、水景施設（大きな水漏れが発生して現在止めています）の復旧などについて４期理事会に引き継ぎを
実施する予定です。
[6] また、震災から各戸の協力を得て提出をいただいている共用部分の震災被害個所について、電子的な形でのとりまとめを終了しました。数が膨大なほか、重篤なものは見いだされなかったことから、人的資源の限られる営繕委員会では、EXP-J/P1外壁補修に集中せざるを得ませんでしたが、今後の検討を目指して４期に引き継を実施します。一部の棟で、ひび割れなどによる雨水侵入が疑われる白華現象の存在（OBは2-3年以内の補修を推奨）、マンション全体で共用廊下に面した梁のひび割れ（その個所だけ塗りなおすと目立つことからＯＢとしては柱と柱の間のスパン全体の再塗装を６期に予定されている鉄部塗装などと同時に実施を推奨）また逆梁のR2/P2棟を中心に、逆梁の建設時の打継部分にひび割れの発生などが典型的な地震の被害として挙がってきています。これからについてどの順でどのように直していくかについてＯＢとともに検討を４期にお願いいたします。

⑤ 組合の会計の収支の改善に向けた取り組み

　３期理事会では震災復旧などでの大きな臨時支出の発生や、長期修繕計画の見直しに伴い修繕に要する総費用が上昇する可能性が高いことを受けて、管理組合の収支について各種の収支改善案を検討してまいりました。
このうち、エレベーターの保守契約の変更（保守会社を変更して、現行契約と同等の契約内容のままで、年間約290万円の支出の削減）と、共用部の照明の管球の一部をＬＥＤ化する提案（初期投資350万円を要するが、年110万円の電気代を節減可能）について、本総会に各々第３号・第４号議案として提案しております。

　収支改善については１期に駐車場有償化で年100万円、共用部保険切り替えで年200万円相当(10年で2000万円)、東京電力との契約見直しで年100万円。２期に、有人店舗廃止自販機化と、委託契約費の見直しで、年

1100万円程度、今回ご提案している共用部の照明のＬＥＤ化、エレベーター契約の見直しで年400万円で合わせると初期設定から約1900万改善した上で、一部をコラボの契約年約60万円、FIX窓清掃年約40万円、自治会へのゴミ置き場収入の移管年約50万円、役員報酬および、マンション管理事務所の顧問契約の導入年約250万円と新規の支出に振り当ててサービス向上・理事会運営の省力化・効率化のために充ててまいりました。

年600万円の先の２期通常総会で承認いただいている一般会計→積立金会計の振り替えを行った上で、なお毎年地震などの特殊要因がなければ収支は黒字化されていることになります

※ 4期予算においては、震災の復旧工事の２期通常総会における承認分の執行が繰り越しになったために単年度では赤字予算となっていますが、詳細は第７号議案においてご説明させていただきます。

大きなサービス低下を伴わないで削減可能な部分に一通り手をつけた形になることから、今後は現実的な収支の見込みの中で、近く予定されている修繕積立金の値上げを含んだ、修繕費会計の将来計画の検討などに4期以降の理事会が集中していけるだけの基盤はつくれたかと理事会では考えております。

⑥ 防災協議会を共同で立ち上げるなど自治会との連携の強化

第３期の役員選任においても、自治会の役員を兼ねる“自治会担当”を主たる業務とする理事を定めて、自治会の役員会と、管理組合の理事会の両方に出席することで、互いの情報交換や、相互への要望などの伝達を密に実施しております。

マンションの敷地を一歩でれば、近隣との良好な関係の維持や、行政との各種情報や要望の伝達などは、地方自治の末端組織としての自治会の役割となり自治会と管理組合は車の両輪のような関係にあります。今期は自治会長が、理事会の役員を兼ねる形となったので連携については大きく進めることができました。

震災などでの防災対策の窓口としては、まず自治会に話が来ることから、自治会長を長として、自治会・理事会から防災の担当役員が参加する“防災協議会”を第２期の総会決議で立ち上がって活動を開始しています。防災備品の調達などを双方が予算を出し合って行う３カ年計画を策定して、管理組合からは第３期には100万円の支出を行って、防災備品の購入などを行っています。第４期予算にも、第７号議案のなかで90万円が計上されております。

ゴミ置き場の分別のマナー改善などの広報や、放置される粗大ごみへの対処などは、自治会に実施していただいています。管理組合より自治会に深く感謝いたします。

以上　第３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。

＜補足＞

第３期決算報告について、予算と実績の差が大きいもの。内訳などの説明が必要なものについて簡単ですがご説明させて頂きます。予算番号については、以下第３期収支報告書の費目番号（一番左の４ケタの数字をご覧ください）

[収入]

1465 雑収入については、犯人の分からない共用部の故意の破損や、台風などの強風によるマンションの共用部の被害などへの共用部保険の支払いを含むため、例年必ず予算額よりも大きくなります。殆どの場合、実際に修理した費用の1.3倍の支払いを受けます。対応する工事支出は、1594修繕費に計上されます。

このほかに各種カウンターにおける物販や、コピー代、ＮＴＴによるインターネット電気使用料などを含みます。特記事項として自治会より防犯灯の区からの助成金39000円を電気代に充当して下さいとして頂いております。（公開空地通路の照明）

[支出]

1504　3/11の震災で、給水管が破断し、また、水景施設にも水漏れがあったため、２回にわたって多額の請求がありました。大きく予算額を超えているのはこのためです。
水景施設の復旧工事が終われば、水漏れがなくなったことを報告の上で、水漏れに伴う大量の水の消費があった月の分を清算可能となるため、復旧工事について優先的に実施を考えております。

1541　委託契約は総会で承認を受けるため、６月から翌年の５月までの契約になっています。委託契約費は、２期の通常総会で管理会社よりの値下げ提案を承認していますので、3,4,5月はそれまでの分で、値下がりした委託経費で6月-2月分が支払われていて12では割り切れません。
詳細は月次収支報告書をご覧ください。

1546　年度途中で撤去工事が実施されて、支払いがなくなりました。４期予算にも計上はありません。

1594　修繕費については、主たる故障個所であるEXP-J/P1外壁補修の工事実施が４期（３月以降）にずれこんでいるため、２期通常総会で承認された震災復旧費用の2000万中500万程度だけしか２月末までに執行することができませんでした。
1500万円分を４期送りとして、４期一般会計の予算中に計上しました。

1631　コピー用紙など、各種管理事務室での消耗品が含まれ、共用部管球の購入コストが大きくなっております。組合関連での支出ではトナーカートリッジ（約48万円）など広報印刷関連の消耗品の購入コストが大きくなっています。防災安全協議会による防災備品の購入経費約100万円はここに含まれます。管理組合関連では、事務用のパソコンの購入１台、自治会と理事会での重複利用時用の２台目の会議用プロジェクターの購入をしています。予算に対して執行額が少なくなっているのは、共用施設委員会で購入したうち金額の大きなキッチンスタジオの椅子・キッズスタジアムカーテン・自転車置き場の自動空気入れなどの費用が３月以降の納品となり４期に計上されるためです。このため４期では共用施設委員会の予算として、この繰り越し分を増額して計上しております。

1531　コラボ年額 64.8万円。毎月の支払としては、メルすみごこち事務所への12.6万円、ＡＥＤのレンタル台6510円 共用部・管理事務室の管理組合によるインターネット接続代2625円などの合計です。

1651　コピー機のコピー代、使用料、ダスキンのマットのレンタル料が中心ですが、販売用の粗大ごみ処理券などの購入コストに、総会議案書の印刷代などが含まれます。２期通常総会の議案書印刷に約31万円、ミニショップ什器の廃棄費用6万円などで予算を超過しました。

1655　コピー機のレンタル料のほか、一回577,500円のディスポーザー排水処理施設汚泥処理費用の発生が期中に２回ありました。

1701　予備費の利用はほかの費目に収まらない場合に緊急支出を要する場合に限って理事会の裁量を認めていただいているもので、なにもなければ執行はされません。
今年は、２か所（ＯＢおよび住宅検査保証協会）で構造計算書を同時に緊急に必要としたためのコピー代を計上しています。

なお、各費目の支出詳細については、“住戸番号・名前”が含まれていない総勘定元帳の全ページを毎年住民用Ｗｅｂ掲示板『コラボ』にて公開しております。関心のあるかたはご覧ください。

イニシア千住曙町管理組合

第３期　決算報告

自　　平成２３年　３月　１日
至　　平成２４年　２月２９日

イニシア千住曙町管理組合
第3期 収支報告書

【期間：2011年03月01日～2012年02月29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	76,753,200	76,753,200	0	100%	
1303	駐車場使用料収入	47,087,556	47,426,401	-338,845	100%	
1314	自転車置場使用料収入	2,856,300	2,912,100	-55,800	101%	
1315	バイク置場使用料収入	1,015,500	1,051,500	-36,000	103%	
1325	ﾙｰﾌﾊﾞﾙｺﾆｰ使用料収入	22,800	22,800	0	100%	
1331	専用庭使用料収入	25,200	25,200	0	100%	
1343	ＣＡＴＶ使用料収入	648,900	648,900	0	100%	
1347	自治会費収入	1,854,000	1,854,000	0	100%	
1366	駐車場使用料収入	1,200,000	1,115,000	85,000	92%	一時利用駐車場使用料
1368	ペット関連費収入	1,200	1,600	-400	133%	ペット足洗い場使用料
1375	ｹﾞｽﾄﾙｰﾑ使用料収入	1,320,000	1,186,500	133,500	89%	
1465	雑収入	445,000	1,731,354	-1,286,354	389%	カウンター販売分、保険金収入９８３，４９３円含む
1466	集会室使用料収入	240,000	338,500	-98,500	141%	
1475	共用水道栓使用料収入	72,000	67,200	4,800	93%	洗車場使用料
1500	当期収入合計	133,541,656	135,134,255	-1,592,599	101%	
	【支出の部】					
1501	共用電気料	11,800,000	11,553,474	246,526	97%	
1504	共用水道料	600,000	1,203,155	-603,155	200%	震災被害による給水管破損のため
1506	共用ガス料	45,000	39,526	5,474	87%	
1508	電話料	160,000	99,054	60,946	61%	
1522	ＣＡＴＶ使用料	648,900	648,900	0	100%	
1524	ﾌﾙﾀｲﾑｼｽﾃﾑ使用料	504,000	504,000	0	100%	宅配ＢＯＸ
1526	ｾｷｭﾘﾃｨｼｽﾃﾑ使用料	3,301,200	3,301,200	0	100%	ＣＬガード
1541	委託業務費	79,460,955	79,460,955	0	100%	
1542	建築法定検査料	128,625	128,625	0	100%	
1545	簡易専用水道検査料	16,800	16,800	0	100%	
1546	電波障害対策費	37,800	24,151	13,649	63%	電波障害施設撤去による
1551	共同住宅保険料	2,832,768	2,832,768	0	100%	
1563	変電室保守料	450,444	450,444	0	100%	
1568	ネットワーク関連費	1,297,800	1,297,800	0	100%	
1594	修繕費	22,500,000	5,937,017	16,562,983	26%	保険対応補修工事含む
1601	植栽管理費	2,392,950	2,392,950	0	100%	
1613	特別清掃費	440,895	440,895	0	100%	ＦＩＸ窓清掃
1616	雑排水管清掃費	2,793,000	2,793,000	0	100%	
1621	機械警備料	945,000	945,000	0	100%	ＡＬＳＯＫ－ＭＰ利用料
1623	支払手数料	580,000	539,451	40,549	93%	
1631	共用備品消耗品費	3,300,000	2,849,324	450,676	86%	
1635	ゲストルーム関連費	528,000	498,247	29,753	94%	クリーニング代
1641	管理組合運営費	1,900,000	1,921,715	-21,715	101%	コラボ費用、コンサルタント費用
1644	自治会費	1,854,000	1,854,000	0	100%	
1651	雑費	1,000,000	1,399,944	-399,944	139%	コピー代、粗大ゴミ券（カウンター販売分）
1655	諸経費	1,680,000	1,628,760	51,240	96%	コピー機リース代、汚泥処理費
1671	店舗管理費	720,000	683,224	36,776	94%	自販機代
1701	予備費	1,500,000	60,807	1,439,193	4%	構造計算書コピー代、共用部分インターネット導入費
1900	当期支出合計	143,418,137	125,505,186	17,912,951	87%	
1950	当期剰余金	-9,876,481	9,629,069	-19,505,550	*****	
1960	前期繰越剰余金	22,818,577	22,818,577	0	100%	
1970	次期繰越剰余金	12,942,096	32,447,646	-19,505,550	250%	

※費消率は、①予算０(ｾﾞﾛ)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。

年次決算書
A0209201

イニシア千住曙町管理組合
第3期 収支報告書

【期間：2011年03月01日～2012年02月29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】					
5303	修繕維持積立金収入	58,034,400	58,034,400	0	100%	
5341	受取利息	52,500	146,600	-94,100	279%	
5500	当期収入合計	58,086,900	58,181,000	-94,100	100%	
	【支出の部】					
5501	修繕費	25,000	0	25,000	0%	
5504	設備工事費	3,899,610	3,391,500	508,110	86%	バイク、自転車設置工事費
5520	雑費	1,000,000	420,000	580,000	42%	震災被害調査費用
5522	支払手数料	5,840	840	5,000	14%	
5528	電波障害対策費	1,160,000	1,168,650	-8,650	100%	
5900	当期支出合計	6,090,450	4,980,990	1,109,460	81%	
5950	当期積立金	51,996,450	53,200,010	-1,203,560	102%	
5960	前期繰越積立金	266,394,460	266,394,460	0	100%	
5970	次期繰越積立金	318,390,910	319,594,470	-1,203,560	100%	

※費消率は、①予算０(ｾﾞﾛ)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3期 月次収支報告書

【期間：2011年03月01日～2012年02月29日】　期間経過月：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	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	76,753,200	76,753,200	0	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	6,396,100
1303	駐車場使用料収入	47,087,556	47,426,401	-338,845	100%	3,927,518	3,931,546	3,955,508	3,961,683	3,937,468	3,948,630	3,946,236	4,022,479	3,945,535	3,939,500	3,955,669	3,954,629
1314	自転車置場使用料収入	2,856,300	2,912,100	-55,800	101%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,912,100
1315	バイク置場使用料収入	1,015,500	1,051,500	-36,000	103%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,051,500
1325	ﾙｰﾌﾊﾞﾙｺﾆｰ使用料収入	22,800	22,800	0	100%	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	25,200	25,200	0	100%	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	ＣＡＴＶ使用料収入	648,900	648,900	0	100%	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	1,854,000	1,854,000	0	100%	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	1,200,000	1,115,000	85,000	92%	72,500	92,000	95,500	75,000	80,500	104,500	129,500	95,500	99,500	79,000	100,000	91,500
1368	ペット関連費収入	1,200	1,600	-400	133%	0	1,200	0	0	-300	0	0	700	0	0	0	0
1375	ｹﾞｽﾄﾙｰﾑ使用料収入	1,320,000	1,186,500	133,500	89%	65,800	97,200	72,900	87,000	56,300	143,700	90,400	123,700	102,300	132,300	123,300	91,600
1465	雑収入	445,000	1,731,354	-1,286,354	389%	178,052	421,456	-191,838	22,905	14,300	70,682	250,366	27,886	702,684	89,211	27,869	117,781
1466	集会室使用料収入	240,000	338,500	-98,500	141%	22,000	26,500	9,000	17,000	34,000	32,500	26,000	15,500	32,000	45,500	52,500	26,000
1475	共用水道栓使用料収入	72,000	67,200	4,800	93%	2,400	72,000	2,400	0	-17,400	1,800	1,600	0	0	2,000	800	1,600
1500	当期収入合計	133,541,656	135,134,255	-1,592,599	101%	10,876,945	11,250,577	10,552,145	10,772,263	10,713,543	10,910,487	11,052,777	10,894,440	11,490,694	10,896,186	10,868,813	14,855,385
	【支出の部】																
1501	共用電気料	11,800,000	11,553,474	246,526	97%	921,365	904,409	810,543	859,550	917,357	997,419	1,059,618	952,715	928,440	994,791	1,059,189	1,148,078
1504	共用水道料	600,000	1,203,155	-603,155	200%	0	34,702	0	18,927	0	24,334	0	320,473	34,247	150,188	529,491	90,793
1506	共用ガス料	45,000	39,526	5,474	87%	3,545	3,556	2,300	2,452	2,029	2,770	2,342	3,272	2,836	4,242	5,321	4,861
1508	電話料	160,000	99,054	60,946	61%	11,918	7,271	7,471	7,310	7,570	7,224	12,318	6,454	11,468	6,840	6,519	6,691
1522	ＣＡＴＶ使用料	648,900	648,900	0	100%	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075
1524	ﾌﾙﾀｲﾑｼｽﾃﾑ使用料	504,000	504,000	0	100%	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000
1526	ｾｷｭﾘﾃｨｼｽﾃﾑ使用料	3,301,200	3,301,200	0	100%	275,100	275,100	275,100	275,100	275,100	275,100	275,100	275,100	275,100	275,100	275,100	275,100
1541	委託業務費	79,460,955	79,460,955	0	100%	6,954,150	6,954,150	6,954,150	6,510,945	6,510,945	6,510,945	6,510,945	6,510,945	6,510,945	6,510,945	6,510,945	6,510,945
1542	建築法定検査料	128,625	128,625	0	100%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	128,625	0	0
1545	簡易専用水道検査料	16,800	16,800	0	100%	16,800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1546	電波障害対策費	37,800	24,151	13,649	63%	0	0	17,010	0	0	0	0	17,010	0	0	-9,869	0
1551	共同住宅保険料	2,832,768	2,832,768	0	100%	2,832,768	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1563	変電室保守料	450,444	450,444	0	100%	37,537	37,537	37,537	37,537	37,537	37,537	37,537	37,537	37,537	37,537	37,537	37,537
1568	ネットワーク関連費	1,297,800	1,297,800	0	100%	108,150	108,150	108,150	108,150	108,150	108,150	108,150	108,150	108,150	108,150	108,150	108,150
1594	修繕費	22,500,000	5,937,017	16,562,983	26%	107,310	31,500	52,500	14,700	0	1,583,820	777,735	942,900	156,975	940,750	0	1,328,827
1601	植栽管理費	2,392,950	2,392,950	0	100%	29,400	128,100	263,550	128,100	0	391,650	681,450	93,450	355,950	166,950	0	154,350
1613	特別清掃費	440,895	440,895	0	100%	0	0	0	0	440,895	0	0	0	0	0	0	0
1616	雑排水管清掃費	2,793,000	2,793,000	0	100%	0	0	0	0	0	0	2,793,000	0	0	0	0	0
1621	機械警備料	945,000	945,000	0	100%	78,750	78,750	78,750	78,750	78,750	78,750	78,750	78,750	78,750	78,750	78,750	78,750
1623	支払手数料	580,000	539,451	40,549	93%	45,412	44,631	43,919	43,705	46,937	44,284	44,969	45,622	43,211	46,882	46,435	43,444
1631	共用備品消耗品費	3,300,000	2,849,324	450,676	86%	51,049	268,504	112,271	166,651	19,217	135,616	922,945	179,159	241,568	253,043	219,868	279,433
1635	ゲストルーム関連費	528,000	498,247	29,753	94%	36,380	45,880	28,650	30,590	21,900	51,110	28,650	47,377	37,760	59,800	62,270	47,880
1641	管理組合運営費	1,900,000	1,921,715	-21,715	101%	6,924	666,585	9,135	135,761	135,769	9,135	9,731	387,135	135,135	135,135	135,135	156,135
1644	自治会費	1,854,000	1,854,000	0	100%	154,500	154,500	154,500	154,500	154,500	154,500	154,500	154,500	154,500	154,500	154,500	154,500
1651	雑費	1,000,000	1,399,944	-399,944	139%	129,238	64,178	93,423	358,868	81,175	55,024	81,957	130,523	103,674	164,640	75,646	61,598
1655	諸経費	1,680,000	1,628,760	51,240	96%	607,320	36,750	29,820	40,215	33,285	33,285	33,285	624,960	47,460	47,460	47,460	47,460
1671	店舗管理費	720,000	683,224	36,776	94%	0	0	0	143,224	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	120,000
1701	予備費	1,500,000	60,807	1,439,193	4%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	56,607	4,200
1900	当期支出合計	143,418,137	125,505,186	17,912,951	87%	12,503,691	9,940,328	9,174,854	9,211,110	9,027,191	10,656,728	13,769,057	11,072,107	9,419,781	10,420,403	9,555,129	10,754,807
1950	当期剰余金	-9,876,481	9,629,069	-19,505,550	*****	-1,626,746	1,310,249	1,377,291	1,561,153	1,686,352	253,759	-2,716,280	-177,667	2,070,913	475,783	1,313,684	4,100,578
1960	前期繰越剰余金	22,818,577	22,818,577	0	100%	22,818,577	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

※費消率は、①予算０(ｾﾞﾛ)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。

年次決算書
A0209201

イニシア千住曙町管理組合　第3期 月次収支報告書

【期間：2011年03月01日～2012年02月29日】　期間経過月：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	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
1970	次期繰越剰余金	12,942,096	32,447,646	-19,505,550	250%	21,191,831	22,502,080	23,879,371	25,440,524	27,126,876	27,380,635	24,664,355	24,486,688	26,557,601	27,033,384	28,347,068	32,447,646

【積立金会計】

	科目	予算	実績	予算－実績	費消率	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】																
5303	修繕維持積立金収入	58,034,400	58,034,400	0	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	4,836,200	4,836,200	4,836,200
5341	受取利息	52,500	146,600	-94,100	279%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	146,600
5500	当期収入合計	58,086,900	58,181,000	-94,100	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	4,836,200	4,836,200	4,982,800
	【支出の部】																
5501	修繕費	25,000	0	25,000	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5504	設備工事費	3,899,610	3,391,500	508,110	86%	0	0	0	0	0	0	0	0	3,391,500	0	0	0
5520	雑費	1,000,000	420,000	580,000	42%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	420,000
5522	支払手数料	5,840	840	5,000	14%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	840	0
5528	電波障害対策費	1,160,000	1,168,650	-8,650	100%	0	0	0	0	0	0	0	0	1,168,650	0	0	0
5900	当期支出合計	6,090,450	4,980,990	1,109,460	81%	0	0	0	0	0	0	0	0	4,560,150	0	840	420,000
5950	当期積立金	51,996,450	53,200,010	-1,203,560	102%	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	276,050	4,836,200	4,835,360	4,562,800
5960	前期繰越積立金	266,394,460	266,394,460	0	100%	266,394,460	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5970	次期繰越積立金	318,390,910	319,594,470	-1,203,560	100%	271,230,660	276,066,860	280,903,060	285,739,260	290,575,460	295,411,660	300,247,860	305,084,060	305,360,110	310,196,310	315,031,670	319,594,470

※費消率は、①予算０(ｾﾞﾛ)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。

年次決算書
A0209201

イニシア千住曙町管理組合
第3期 貸借対照表

【2012年02月29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）	7,535,174	1102	預り金	41,200
1004	普通預金	24,384,281	1103	仮受金	14,851,740
1061	未収金	467,068	1105	未払費用	2,423,389
1074	未収入金	39,000			
1081	前払費用	17,261,172	1199	負債の部合計	17,316,329
1084	電話加入権	77,280			
			1251	次期繰越剰余金	32,447,646
1099	資産の部合計	49,763,975		(当期剰余金)	(9,629,069)
				(前期繰越剰余金)	(22,818,577)
			1299	剰余金の部合計	32,447,646
1100	一般会計の部合計	49,763,975	1300	一般会計の部合計	49,763,975

【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）	18,200	5105	未払費用	420,000
5004	普通預金	22,316,700			
5034	利付債券	150,000,000	5199	負債の部合計	420,000
5042	積立マンション保険	132,780,000			
5061	未収金	127,000	5251	次期繰越積立金	319,594,470
5083	立替金	14,772,570		(当期積立金)	(53,200,010)
				(前期繰越積立金)	(266,394,460)
5099	資産の部合計	320,014,470			
			5299	積立金の部合計	319,594,470
5100	積立金会計の部合計	320,014,470	5300	積立金会計の部合計	320,014,470

6100	総合計	369,778,445	6200	総合計	369,778,445

イニシア千住曙町管理組合
第3期 貸借対照表明細表

【2012年02月29日現在】

【一般会計 資産明細】 (単位：円)

科目		金額	備考
1061	未収金	167,900	管理費収入　10件
		173,903	駐車場使用料収入　11件
		66,000	自転車置場使用料収入 12件
		54,000	バイク置場使用料収入　3件
		1,365	ＣＡＴＶ使用料収入　10件
		3,900	自治会費収入　10件
	計	467,068	
1074	未収入金	39,000	防犯灯助成金
	計	39,000	
1081	前払費用	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	17,261,172	

【一般会計 負債明細】 (単位：円)

科目		金額	備考
1102	預り金	41,200	預り金　5件
	計	41,200	
1103	仮受金	14,772,570	積立マンション保険危険保険料分仮受
		79,170	保険対応2012.1.8強風で扉破損
	計	14,851,740	
1105	未払費用	60,000	店舗管理費　／ＡＳＤ運用費　汎用自動販売機使用
		37,537	変電室保守料　／自家用電気工作物保守点検費
		3,465	諸経費　／デマント監視サービス料金
		54,075	ＣＡＴＶ使用料　／ＣＡＴＶ使用料
		14,175	諸経費　／防犯ｶﾒﾗ新設【2台/貸与】
		154,350	植栽管理費　／植栽管理業務（2月分）
		275,100	ｾｷｭﾘﾃｨｼｽﾃﾑ使用料　／ｼｰｴﾙｶﾞｰﾄﾞ[A・Ⅲ]２月分
		108,150	ネットワーク関連費 ／ｲﾝﾀｰﾈｯﾄ設備保守料　２月分
		78,750	機械警備料　／ALSOK-MP利用料　２月分
		525,000	修繕費　／タイル制作業務（特注、白色横筋面
		525,000	修繕費　／タイル製作業務（特注、ﾍﾞｰｼﾞｭﾋﾞｯｸ
		99,120	修繕費　／パーテーション交換工事（2401号
		79,800	修繕費　／空調機整備作業
		50,400	修繕費　／エレベーターホール壁補修工事
		93,723	共用備品消耗品費　／管球類購入
		22,859	共用備品消耗品費　／Ａ４用紙、ﾄｲﾚ清掃用具、ﾌﾟﾛｼﾞｪｸﾀ
		2,154	共用備品消耗品費　／乾電池購入
		130,224	共用備品消耗品費　／トナーカートリッジ代
		49,507	修繕費　／駐車場スライダー緊急修理費
		60,000	株式会社ユカ　２月分
	計	2,423,389	

【積立金会計 資産明細】 (単位：円)

科目		金額	備考
5061	未収金	127,000	修繕維持積立金収入　10件
	計	127,000	
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3期 貸借対照表明細表

【2012年02月29日現在】

【積立金会計 負債明細】 (単位：円)

科目		金額	備考
5105	未払費用	420,000	震災被害による建物調査・補修計画策定業務
	計	420,000	

イニシア千住曙町管理組合
第3期 運用商品一覧

【2012年02月29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	￥7,553,374-		三井住友銀行／[redacted] 口座番号[redacted]《収納口座》決済用
普通預金	￥24,384,281-		三井住友銀行／[redacted] 口座番号[redacted]《一般会計》決済用
普通預金	￥22,316,700-		三井住友銀行／[redacted] 口座番号[redacted]《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）
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(2011年買付)
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（2012年買付）
積立マンション保険	￥132,780,000-	2019年12月10日 火曜日	あいおいニッセイ同和損害保険㈱ 10年

預金残高証明書

107−0062　　0004060#

東京都　港区　南青山　6−3−9
大和ライフネクスト株式会社内

イニシア千住曙町管理組合　様

平成 24年　2月　29日現在の貴方ご名義の下記科目の預金残高、貴方よりお預かりの下記科目の代金取立手形残高に相違ないことを証明いたします。

平成 24年　3月　1日

株式会社 三井住友銀行

[redacted] 支店

電話 03−3591−8431

科　目	口座番号	金　額（円）（内未決済他手による入金額）	満期日 年	月	日	備　考	期間 年カ月
普通預金	[redacted]	*7,553,374 (*0)				決済用普通預金	
普通預金	[redacted]	*22,316,700 (*0)				決済用普通預金	
普通預金	[redacted]	*24,384,281 (*0)				決済用普通預金	
小計		*54,254,355 (*0)					
		以下余白					

この証明書は上記預金に対する担保設定状況や差押命令の送達状況等を証明するものではありません。
金額に訂正があるものは無効です。取立手形は基準日現在、資金化されていません。（備考欄：#手形支払期日の入金指定科目）

保険契約者 120－0023
住　　所 東京都 足立区 千住曙町 40－1

氏　　名 イニシア千住曙町管理組合
理事長 [redacted] 様

TEL

契約締結日	平成21年11月29日
証券作成日	平成22年01月06日
保険種類	積立型基本特約付帯マンション管理組合総合保険
証券番号	第 [redacted] 号
保険期間	平成21年12月10日 午後04時から 平成31年12月10日 午後4時まで 10年間
地震保険	年 月 日から 年間
取扱店	東京企営一部三課 TEL 03-5202-6707
代理店・扱者	コスモスライフ ENXT TEL 03-5549-7090

保険の目的の所在地	表示がないときは保険契約者住所に同じ
名称	イニシアセンジュアケボノチヨウ
建築年月	西暦 2009年03月
地下部分	有
エレベータ	8台
エスカレータ	台
ボイラ	台
宅配ロッカー	個
被保険者 物保険・設備損害	表示がないときは保険契約者に同じ
被保険者 施設賠償責任・来訪者災害補償	表示がないときは保険契約者に同じ
設備損害の明記物件	
保険の目的の構造・用法等	鉄骨鉄筋コンクリート タイル貼 陸屋根 共同住宅 地上24階 地下1階 総戸数515戸 居住用戸室数515戸 建物延面積66670．92㎡ A構造 住宅物件
建物内の職作業（施設の用途）	キヨウドウジユウタク
上記建物には	基礎工事を含む
建物付属基準	上塗り基準
地震割引	
適用特約条項	03，07，08，09，19，22
特記事項	

（別表） 行事参加者傷害保険金額（1口あたり）

死亡・後遺障害	100万円
入院日額	1．000円
通院日額	500円

構内傷害支払保険金の限度額（1口あたり）

保険金の種類	本人	配偶者	親族
死亡・後遺障害	50万円	30万円	20万円
入院日額	600円	300円	200円
通院日額	400円	200円	100円

建物共用部分の再調達価額	8，066，666千円
満期返れい金	150，000，000円

補償項目		保険金額・支払限度額	区分	免責金額
物保険	適用料率 0.4785	4840000千円	F	10000円
地震保険（建物）	適用料率	＊千円		
水漏れ原因調査費用		1000千円		
水漏れ原因調査費用（専有部分）		1000千円		
ドアロック交換費用		100千円		
水災害危険		＊千円	＊	＊円
設備損害	ボイラ以外	＊千円		＊円
設備損害	ボイラ	＊千円		＊円
宅配ロッカー内動産（ロッカー1個あたり）		＊千円		＊円
施設賠償責任		＊千円		
施設賠償責任（専有戸室用）		＊千円		
来訪者災害補償（1名につき）	死亡・後遺障害	＊千円		
来訪者災害補償（1名につき）	入院日額	＊円		
来訪者災害補償（1名につき）	通院日額	＊円		
個人賠償責任包括		＊千円		
住宅内生活用動産（1戸室につき）		＊千円		＊円

住宅内生活用動産対象戸室数 戸

行事参加者傷害口数	＊口	1口あたりの保険金額は左記別表参照
構内傷害口数	＊口	1口あたりの支払保険金の限度額は左記別表参照

払込方法	一時払	払込期日	日 記載がない場合、年払は毎年の、半年払は6ヵ月毎の、月払は毎月の始期応当日、口座振替の場合は口座振替日

一部一時払の場合	一時払割合	％
	一時払部分保険料	円
	分割払部分保険料	円

合計保険料（1回分） 155，052，570円

＊ご注意
1. 地震保険金額欄に金額の記載がない場合は地震保険契約はお引受しておりません。なお、この場合は地震による倒壊等の損害だけでなく、地震による火災損害（地震による延焼損害を含みます。）についても保険金は支払われません。また、地震保険ご加入の場合でも、共用部分に収容される区分所有者共有の動産は地震保険のお支払いの対象となりませんので、ご了承ください。
2. 地震保険契約をお引受する場合、積立マンション管理組合総合保険には「他の保険契約の保険料への振替貸付等に関する特約条項」がセットされます。
3. 地震保険の保険期間満了時に積立マンション管理組合総合保険の保険期間が満了していない場合、地震保険はあらためてお申込みがなくても保険料のお支払いがあれば、以後、積立マンション管理組合総合保険の満期まで「積立型自動継続特約条項（地震保険用）」により継続されます。
4. 免責金額の区分欄に「F」と表示されている場合、免責金額はフランチャイズ方式となります。フランチャイズ方式とは、損害額が免責金額を超過する場合に限り、それぞれの支払い条件にしたがい損害額を損害保険金としてお支払いすることをいいます。
5. 収容動産不担保特約の適用がない場合、物保険には、建物の共用部分に収容される区分所有者共有の動産を含みます。

印紙税申告納付につき渋谷税務署承認済

あいおい損害保険株式会社

0000144 A B#=85029 営業所（ ） 社員（ ）

NUA8H (NUC7) 証券作成地 東京都

賠償責任保険 付保証明書

ご加入者

住所

東京都足立区千住曙町 40-1

氏名

イニシア千住曙町管理組合 様

証券番号	[redacted]	加入者番号	[redacted]
契約者名	大和ライフネクスト株式会社		
加入期間	平成 23 年 4 月 1 日 午後 4 時より 平成 24 年 4 月 1 日 午後 4 時まで 1 年間		
取扱店	東京企業営業第四部営業第三課(3209)		
代理店	大和ライフネクスト(ENXT)		

被保険者名	主契約:イニシア千住曙町管理組合 マンション特約:居住者および区分所有者
建物名	イニシア千住曙町
所在地	東京都足立区千住曙町 40-1
構造	鉄筋コンクリート陸屋根地上24階地下 1 階
用法	共同住宅
適用地域	日本国内
特別約款	施設所有(管理)者特別約款 エレベーター・エスカレーター特別約款
特約条項	マンション特約 漏水担保特約　漏水原因調査費用担保特約
特記事項	漏水原因調査費用担保特約:1事故てん補限度額 100 万円 マンション特約:1 事故てん補限度額(対人対物共通)3,000 万円

契約種類	1名てん補限度額(保険金額)	1事故てん補限度額(保険金額)	免責金額
施設所有(管理)者特別約款	100,000 千円	100,000 千円	0 円
エレベーター・エスカレーター特別約款	100,000 千円	100,000 千円	0 円

払込方法：一時払	合計保険料	605,520 円

上に表示の契約者と弊社との間で締結した賠償責任保険契約へのご加入の証として本証明書を発行します。

作成日 23 年 5 月 10 日

(ご注意)

1.ご加入された賠償責任保険の保険証券は契約者が保管しています。

2.保険事故が発生したときは、ただちに取扱代理店もしくは弊社までご連絡ください。

【引受保険会社】

あいおいニッセイ同和損害保険株式会社　三井住友海上火災保険株式会社

東京海上日動火災保険株式会社　株式会社損害保険ジャパン

MS&AD あいおいニッセイ同和損害保険株式会社
〒103-0027 東京都中央区日本橋 3-5-19
あいおいニッセイ同和損保 日本橋ビル

あいおいニッセイ同和損害保険株式会社

イニシア千住曙町管理組合	
代表者 [redacted] 様	
積立手帳番号	積立組合番号
[redacted]	[redacted]

マンションすまい・る債利払通知書

独立行政法人住宅金融支援機構のマンションすまい・る債をご利用いただきありがとうございます。
貴積立組合が積み立てされた債券の利息を右記利金支払明細のとおりお支払いしますので、内容をご確認ください。

【明細各項目の説明】

①積立回数：何回目の積立ての債券であるかを指します。
②利払日：利息を貴積立組合にお支払いする日を表示しています（表示の日が銀行休業日にあたる場合は、前営業日に繰り上がります。）。
③適用単年利率：今回お支払いする利息の単年利率を表示しています。
④国税・地方税：上段に利息に係る所得税（15%）、下段に住民税（5%）を表示しています。
⑤税引前利息額・税引後利息額：本債券については源泉課税が適用となります。上段に④の税額の合計を差し引く前の利息額、下段に差し引いた後の利息額を表示しています。
⑥税引後利息額計：⑤の税引後利息額の合計額（＝今回お支払いする利息の合計額）を表示しています。

【ご注意】

(1) 利息は利払日に、みずほコーポレート銀行（事務受託銀行）から、元利金自動振込先口座（右記「振込先口座」）に振込みによりお支払いします。利息の振込みに際しては、振込手数料はかかりません。

(2) 右記振込先口座の内容が実際の口座と一致しているか、必ずご確認ください（口座名義人については、一部の表示となる場合がありますので、ご了承ください。）。相違がある場合は、お振り込みができないことがありますので、速やかに振込先口座の変更手続きを行ってください。
また、代表者の方が交替されている場合は、お手数ですが、この通知書を現在の代表者の方にお渡しいただくとともに、マンションすまい・る債についての代表者変更の手続きもお願いします。
詳しくは「マンションすまい・る債のしおり（積立手帳別冊）」をご覧ください。

(3) 1月に買入（中途換金）代金をお支払いした債券についての情報は、右記利金支払明細に反映されていません。この場合、実際の利息額は、右記利金支払明細から当該買入元金に係る利息相当額を控除した金額となります。

利金支払明細 ※このお知らせは 2012年 1月 12日に作成しました。

（単位：円）

①積立回数	②利払日	③適用単年利率(%)	④国税 地方税	⑤税引前利息額 税引後利息額
1	2012. 2.20	0.297	22200	148500
			7400	118900
2	2012. 2.20	0.069	5100	34500
			1700	27700
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
			⑥税引後利息額計	146600

振込先口座			
銀行店名	三井住友銀行　日比谷支店		
預金種目	普通	口座番号	8504***
口座名義人カナ	イニシアセンジﾞュアケホﾞノチ ヨウカンリクミアイ		

第３期監査報告

平成24年 4月21日
イニシア千住曙町管理組合

[redacted]

管理規約の規定に基づき、第３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、昨年第２期通常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合規約・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　長期修繕計画承認の件

マンションの共用部分の維持管理を行うにあたり、将来 25 年間から 30 年の間に想定される計画修繕の内容と、そのための修繕維持積立金を検討し資金計画を予測したものが長期修繕計画です。マンション購入時の設計図面に基づいて作成された長期修繕計画書が販売時に添付されていたもので現在管理組合として承認した長期修繕計画となります。

＜総会でご承認いただきたいこと＞

大和ライフネクストから提案のあった、新たな長期修繕計画についてご承認をお願いいたします。
これは、第 4 期に予算取りする修繕費の前提となる修繕計画です。第 5 期以降の修繕計画については、第 4 期の理事会にて内容を精査していただくことをお願いいたしたいと第３期理事会では考えており、これを４期理事会が必要と考えた場合には、総会などで新規に予算を確保しなおすことなく可能とするため、長期修繕計画そのものの精査のための費用を第７号議案でご提案している第４期予算に計上しております。

長期修繕計画については、概ね 5 年程度を目途として見直しをすることが推奨されています。現行の計画は、2007 年 3 月に策定されたもので、実際に検討を行っていたのは 2006 年になります。既に 5 年以上を経過しており、また計画段階から竣工までの仕様変更などに伴って、修繕すべきものの種類や個数などにも実際との食い違いもみられます。

長期修繕計画については、旧計画の策定後に世の中で動きがありました。国交省より平成 20 年 6 月に『長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン』が発表され、マンション管理標準指針の内容をより具体化して、長期修繕計画の基本的な考え方などの基準が定められました。また平成 23 年４月には『マンションの修繕積立金に関するガイドライン』発表されており、そこでは、当マンションが採用している段階増額積立方式に対して、将来にわたって安定的な修繕積立金の積立てを確保する観点からは、均等積立方式が望ましいとの見解が打ち出されています。長期修繕計画・資金計画の両方について新しい視点から見直す時期にあると考えられます。

管理会社大和ライフネクストから、第２期に「実際にマンションの設備や数量等を確認して長期修繕計画を作成します」との提案があり、理事会として再作成を依頼しました。
その結果、2010 年 10 月に新しい長期修繕計画が提示され、その内容の精査を第 3 期で行う予定でおりました。しかしながら、昨年 3 月 11 日に発生した震災被害の復旧工事や 2 年アフター工事についての売主との協議等で多くの時間を費やし、その確認や精査の作業は手付かずのままとなっております。

第 4 期の積立金会計の修繕費に長期修繕計画の数字を反映するにあたり、**購入時長修**（販売時に配布された長期修繕計画）と**新長修**（大和ライフネクストが第 2 期に作成した新しい長期修繕計画）には数字の差があります。購入時長修に基づく予算額で修繕等が出来ない場合には臨時総会を開催して、その修繕工事の費用をご承認いただく必要があります。それでは、第 4 期理事会の負担が重くなるため、新長修に基づく数字を予算計上することといたしました。そのためには、まずその数字の根拠となる新長期修繕計画をご承認いただく必要があります。

【4 期における購入時長修と新長修の数字の違い】

各種施設（木部塗装）

購入時長修：20 万円（4 年毎に 20 万円）

新　長　修：なし　（6 年毎に 20 万円）

給水設備

購入時長修：給水ﾎﾟﾝﾌﾟ分解整備 210 万円

新　長　修：高層階用給水ﾎﾟﾝﾌﾟ分解整備　50 万円

低層階用給水ﾎﾟﾝﾌﾟ分解整備　50 万円

中水設備機器類交換　17 万円　　合計 117 万円

ディスポーザー排水処理設備

購入時長修：機器類交換で 4 期までに 104.5 万円

新　長　修：機器類交換 277.5 万円

水景設備

購入時長修：なし

新　長　修：機器類交換 57 万円

電気設備

購入時長修：なし

新　長　修：車路管制設備　制御盤等交換 6.8 万円

消防避難設備

購入時長修：なし

新　長　修：自家発電設備　機器類交換 32.5 万円

以下に全体的な購入時長修と新長修の違い、今後の管理組合としての考え方等をまとめました。

※別添資料　「長期修繕計画」「作成根拠説明書」「変更内容比較表」「見直し項目とその設定金額」と併せてご覧ください。

１．購入時長修と新長修の第 30 期までの工事累計金額差

約 392,564 千円（長修に合わせて千円単位で記載しております）

２．金額差の要因

※差額は主だった項目のみ記載しました。詳細は「変更内容比較表」をご参照ください。

購入時長修はマンションが建築される前に設計図（あくまでもマンションを建設するための図面であり、竣工図面とは異なります）を基に作成されていますが、新長修は計画の精度向上のため、次の点を確認して作成されています。そのために金額差が生じています。

①数量の見直し

○「戸当たり金額×総戸数」から「数量（㎡）×設定単価」へ見直し

・エントランス、集会室等修繕（ゴミ置場含む）：差額 8,700 千円

・受水槽：差額 13,000 千円

○計測方法の変更、数量の再計測、設定単価の見直し

・建具（アルミ建具）：差額 66,300 千円

・手摺：差額 107,300 千円

・アルミルーバー：差額 37,000 千円

・自走式駐車場（仮設・外装）：差額 48,700 千円
・移動式粉末消火設備：差額 11,200 千円

②点検報告書や現地調査をおこないメーカーより概算金額を取得し反映

・低層階用給水ポンプ（ユニット）：差額 10,100 千円
・空調機・全熱交換機：差額 10,400 千円
・換気設備：差額 17,500 千円
・エレベーター設備：差額 101,400 千円
・シャッター設備：差額 26,400 千円

③メーカーが作成した長期修繕計画を反映

水景設備、車路管制設備、自動火災報知器設備、自家発電設備、ディスポーザー設備等

３．項目、金額の変更点

○外構その他、建築系その他工事、ガス給湯器、排煙設備、自走式駐車場照明器具、配電盤、保守用インターホン設備、屋内消火栓ボックス交換、スプリンクラー設備、ガス警報器設備、連結送水管設備等の項目を追加

４．第３期での工事実績反映

○ディスポーザーは 2011/11 の実績工事分を減額（15 千円）
○電波障害対策費の項目を削除
○自走式駐車場に取り付けた照明器具の実績を反映し、24 年周期で 400 千円を追加

５．大和ライフネクストからの提案

新長修の設備等の項目は実際にマンションを調査して作成しています。また、修繕周期等は公的機関の指針に基づいて設定しています。計画されている周期では修繕を行わないと思われる項目（駐車場の亜鉛メッキの塗装やシャッターなど）や、不具合が生じた場合にその箇所だけを一般会計の修繕費で修理する（空調設備や共用部分のガス給湯器など）項目もあります。

大和ライフネクストより、管理組合の要望に合わせ修繕計画の再作成も出来るとの報告を受けています。以下は具体的に見直しが出来る項目の例です。

○削除できる項目
・事後保全で一般会計から支出できる項目
・工事実績が少なく、不確定要素が多い項目
・美観面を考慮し設定している項目
○削除することが好ましくない項目
・建物診断に基づいた計画的な実施が望まれる項目
・安全面に係わる項目
・ライフラインに係わる項目

＜見直しができる具体例＞
（建築系）
・屋上防水、ルーフバルコニー、屋上緑化、共用廊下、共用階段、自走式駐車場修繕：足場が不要なため、大規模修繕工事と時期を分けて実施することも可能

・建具、手摺、舗装：必要な部分のみの補修として、全体の 30%程度の金額に変更
・その他金物、その他(案内板等)　エントランス等修繕：大規模修繕工事の予備費内で対応とし、項目のみの設定とすることも可能

（設備系）
・給湯、共同視聴、避雷針：不具合が生じた場合に一般会計の修繕費で対応することし、設定しないことも可能
・ガス漏警報器：個別対応とする場合は設定しないことも可能
・その他設備（宅配 BOX・防犯カメラ他)、非接触キーシステム、車路管制設備：事後保全対応とし、金額を設定しないことも可能

○上記の見直しに該当する項目と設定金額
　別添資料をご参照ください。

６．今後の管理組合としての進め方

現行の修繕維持積立金の金額は、専有部の面積１平方メートルあたり約 120 円（平均的な 75 ㎡程度の住戸で約 9000 円）となっております。

購入時長修では 5 年毎に 20%アップする積立金計画となっています。26 期には現行の約 2.5 倍 31 期には約３倍に値上がりし、同じ広さの住戸で月に 27,000 円を支出することになり後にいくほど厳しくなる
計画となっています。

今回の計画では、30 年の計画修繕費の総額が約 4 億円アップしている一方で、これに対応した修繕積立金計画の側では、２期通常総会において承認いただいた、年間 600 万円の一般会計からの定額振り替え（ミニショップの廃止・自販機コンビニ化で得られた剰余金）による収入のアップがあるだけですので、今回ご提案する新長修は、その通りに実施することを仮定すると、積立金には不足を生じることになります。

※　これについては別添資料『千住曙町　修繕維持積立金計画書』をご覧ください。年 600 万円の一般会計からの振り替えを永続的に実施することを前提に、“ 青色の線 ” が、現行のまま値上げを一切行わなかった場合、“ ピンクの線 ” が、5 年ごとに（6,11,16,21,,,期）に『販売時長修』の方式に従って、20%の複利方式での値上げを継続していった場合（5,10,15…期にその都度総会決議を要します)、緑色の線が平成 23 年に国交省より発表の『マンションの修繕積立金に関するガイドライン』の推奨方式に従って均等積立方式で 30 年間にわたって不足が生じないように積立金を値上げした場合の積立金の総額の推移を示しています。均等式では約 75%の値上げを必要とし、値上げ後の定額での積立金は 1 ㎡あたり月 210 円(75 ㎡の住戸の場合で 16,000 円程度)となります。

今回の震災に伴って、修繕積立金の取り崩しによって復旧工事を実施しておりますが、この総額が未だ明らかではないために震災復旧工事による支出は修繕維持積立金計画書には計上しておりません。

長期修繕計画を精査し、その計画に基づき修繕維持積立金の見直しを行うことは、管理組合として大変重要なことです。今後の理事会において、今回ご提案する長期修繕計画をベースに内容の精査を行うことを前提に第４期予算案の策定の根拠となる長期修繕計画の承認をお願いいたします。

第３号議案　共用部分照明 LED 化導入の件

共用電気料として月額約 96 万円弱の支払いが発生しております。東京電力からの通達とおり 17%の値上げが実施されれば、月額約 16 万円、年間では 200 万円近い値上がりとなります。東日本大震災以降、節電の目的でエレベーターホールの照明の間引きをしておりますが、**更なる節電、電気料金の削減のために共用部分の照明の一部を LED に変更することをご提案いたします。**今回の導入は、電気料金の削減効果が大きいと思われる箇所の照明器具を対象としています。（経済効果の詳細は次頁をご参照ください）

【提案内容】
●今回の導入工事費用：3,516,450 円（税込み）
●LED 照明に交換する共用部分照明：
　ポーチ、廊下、渡り廊下、外階段の電球型蛍光灯、ミニショップのハロゲン灯
　エレベーターホールのコンパクト型蛍光灯　　計 626 箇所
　※現在節電のために既に管球を外してあるエレベーターホールの照明器具はそのままとし、
　　LED への交換は行いません。
●交換する LED 照明器具：東芝ライラック
●製品の保証期間：設置後 2 年間（保証期間終了時に照度を検証いたします）
●無償点検：2 年間（1 回/年　照度および異常の有無の確認）

【LED 導入による経済効果】
＜4.6 年目までの間にかかる費用＞
現行の照明器具の管球交換費用：約 188 万円
LED 導入費用：約 352 万円
LED に変更することで見込める電気料金の削減金額：約 506 万円
4.6 年目までに、約 342 万円の費用の削減が見込めます。

＜4.7～9.2 年目までの間にかかる費用＞
現行の照明器具の管球交換費用：約 188 万円
この期間中に交換が必要となる LED 管球費用：約 94 万円（24 時間点灯箇所のみ）
電気料金削減金額：約 506 万円
この期間に約 600 万円が削減できる見込みです。

＜フロントマネージャーの管球交換作業の軽減＞
２月の管球交換実績：45 箇所
費やした交換時間：18 本×1 名×20 分＋27 箇所×2 名×20 分＝1440 分＝**24 時間**
この時間を他の作業に充てることができます。
　参考：交換に要する FM の作業時間の算出方法
　　ポーチ、廊下、渡り廊下、外階段：20 分×2 名
　　エレベーターホール：15 分×1 名
　　駐車場エレベーターホール：30 分×2 名

LED 照明導入による共用部分電気料金削減について

※金額は計算式による数字を記載しているため、表中の数字の計算と若干異なります。

	設置場所	現在の照明	定格寿命	管球費用	管球交換回数/年	個数	金額/年	LED 型式	寿命（年）	照明単価	器具単価	処分単価	導入費用	年間電気料金削減額
1	ポーチ、廊下	蛍光灯	8000	978	1.10	147	157,423	LDT7L-G	4.6	3250		620	568,890	262,695
2	ポーチ、廊下	蛍光灯	8000	978	0.50	82	40,248	LDT7L-G	10.0	3250		620	317,340	67,155
3	渡り廊下　他	蛍光灯	8000	644	1.10	43	30,322	LDT7L-G	4.6	3250		620	166,410	25,995
4	外廊下　他	蛍光灯	8000	633	0.50	161	51,147	LDA5L-WE17	10.0	2880		620	563,500	63,990
5	ﾐﾆｼｮｯﾌﾟ　他	ハロゲン	3000	700	1.34	15	14,052	LDA5L-WE11/2	10.0	3820		620	66,600	54,645
6	駐車場ｴﾚﾍﾞｰﾀｰﾎｰﾙ	蛍光灯	6000	403	1.46	5	2,941	LDA6L/4	4.6	1510	1980	2100	27,950	11,040
7	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰﾎｰﾙ	蛍光灯	10000	635	0.88	166	92,339	LDA9L	4.6	3000	3870	2600	1,572,020	602,010
8	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰﾎｰﾙ	蛍光灯	10000	635	0.40	7	1,784	LDA9L	10.0	3000	3870	2600	66,290	11,625
	合計金額						390,256 ①						3,349,000 ②	1,099,155 ③

① 現行の照明器具管球交換にかかる一年間の費用　**390,256 円**

② LED 導入の初期費用　**3,349,000 円**

③ 年間電気料金削減金額　**1,094,640 円**　（電力単価は@15 円で計算しています）

＜LED 導入した場合に最初に LED 管球交換をするまでの 4.6 年間にかかる費用＞

【現行】①×1.05×4.6＝**1,884,936 円**・・・A　　【LED 導入の場合】②×1.05＝**3,516,450 円**・・・B

＜4.6 年目までの LED 照明の経済効果＞　A－B＋③×4.6＝**3,424,599 円**

＜4.7 年～9.2 年目までの経済効果＞　A－943,362（注 1）＋③×4.6＝**5,997,687 円**

※注 1：4.7～9.2 年目までに LED 管球交換が必要となるのは 24 時間点灯の 1.3.6.7.項となります。
また、交換時の管球価格は現行単価の 80%で試算しています。

第４号議案　エレベーター保守会社の変更に関する件

東日本大震災の影響で予期せぬ補修工事費の発生や電気料の値上げ、更に長期修繕計画の見直しによる将来負担コストの増額見込み（第２号議案参照）から、皆様には将来において一層の積立資金が必要（修繕積立金の値上げ可能性）であることはほぼ明確となっています。

そこで日常の管理コストを削減し、削減分を修繕積立金会計へ振り替えることで皆様の負担軽減を図るべく、年間コストの大きいエレベーター保守料金の見直しを「安全性を重視する前提」で検討して参りました。

その結果、保守会社を大和ライフネクスト株式会社（以下「ＤＬＮ」とします）からジャパンエレベーターサービス株式会社（以下「ＪＥＳ」とします）へ変更することが妥当と判断しご提案いたします。

①本議案の主なポイントについて

・　エレベーター保守会社をＤＬＮからＪＥＳへと変更します。
・　会社変更に伴い保守料が次の通り変更となります。

	現行（ＤＬＮ）	本案（ＪＥＳ）
月額（年額）保守料	798,000 円（9,576,000 円）	555,450 円（6,665,400 円）
保守料差額	－	－242,550 円（－2,910,600 円）
現行比	－	69.6%

・　保守内容（フルメンテナンス契約＋遠隔監視＋リモート点検）に変更はありません。
・　ＪＥＳとの契約期間は平成２４年８月１日から平成２５年５月末までとし、以降は１年更新となります。

②本議案上程における考え方について（重要）

次ページ「第４号議案に関する説明資料」をご参照ください。

③その他

・　本議案が可決された場合、ＤＬＮとの間で締結する管理委託契約のうちエレベーター保守に関する業務が平成２４年８月分から削除されます（第６号議案参照）
・　本議案が否決となった場合、ＤＬＮとの管理委託契約内容を一部変更して締結します。具体的には定額委託料のうちエレベーター保守料金が月額 703,500 円（年額 8,442,000 円）、現行比－94,500 円（同－1,134,000 円）、88.2%となります。サービス契約内容は全く同一で、ＤＬＮとの交渉の結果値下げの提示を受けたものです。
・　現行の DLN-東芝との保守契約では、遠隔監視によって毎月点検は実施されていますが、全部で８台のエレベーターのうち、Ｒ３棟の非常用エレベーターを除く７台は、点検員が来訪しての現地点検は３か月に一回となっています。今回提案する JES との契約では、ＦＭ契約＋遠隔監視＋リモート点検については同等を確保しながら、点検員の来訪は８台すべてについて毎月実施での提案となっており、現行契約を“超える”ものとなっています。

第４号議案に関する説明資料（これは議案の一部ではありません）

趣旨説明：

まず、われわれ今期理事会役員は皆様と同じマンション住民であり、エレベーター利用者でもあります。皆様と同じ立場に立ち今回の検討を行いましたことをご理解ください。

１）本議案上程の趣旨

第 2 号議案にも記載させて頂いた通り、イニシア千住曙町では東日本大震災の影響で予期せぬ補修工事費の発生（約 4,000 万円はほぼ確定）や東京電力による共用部分の電気料値上げ、更には長期修繕計画の見直しによる将来負担コストの増額見込みなど、皆様には将来において一層の積立資金が必要（修繕積立金の値上げ可能性）であることはほぼ明確となっています。

そこで館内照明のＬＥＤ電灯への交換（第３号議案参照）と同様に日常の管理コスト削減効果があり、削減分を修繕積立金会計へ振り替えることで我々の将来負担を軽減すべく、年間コストの大きいエレベーター保守料金の見直しを検討して参りました。

２）本議案における検討のポイント

本議案の上程に当たり最も注意したのは、「エレベーターが乗り物である以上、安全性の確保が前提でのコスト削減」であり、平成 23 年 12 月に理事や一般の組合員から構成される平成 23 年 12 月に「エレベーター保守検討小委員会」を理事会（営繕委員会）の諮問機関として立ち上げ、当マンションの顧問マンション管理士（株式会社メルすみごこち事務所）による支援のもと、コスト削減と安全性の確保について検討を重ね、理事会承認を経て本議案上程となっています。

なお「安全性の確保」について最大の論点は、保守会社を現状のＤＬＮ（実際の作業は東芝エレベーター…機器メーカー系保守会社…が実施）から保守専門会社（いわゆる独立系）への切り替えにより安全性が損なわれないか、という点です。

具体的には、ＤＬＮのほか独立系保守会社３社を競合させ、保守料金のほか、
①保守の技術力（実績）、②災害時や閉じ込め時の緊急対応スピード、③保守に必要な部品の調達力について確認を行っています。以下はこれらポイントに対する評価です。

安全性検討ポイント	ＪＥＳに対する評価
①保守の技術力（実績）	・ 東芝製の機器を多数（4,200 台）扱っている ・ 東芝出身者の中途雇用／技術研修あり ・ 高層型エレベーター保守実績あり
②緊急時の対応スピード	・ 最寄りの営業所が近く（千住営業所）対応は期待できる ・ 東日本大震災時の対応スピードや体制は東芝と遜色ない ・ バックアップオフィスが北海道・中部にあり
③保守部品調達力	・ 部品はメーカー（東芝）の純正品を使用。東芝からあらかじめ調達し同社ストックセンターに確保し調達力を確保している

※上記評価の確認はＥＶ保守検討小委員会のほかマンション管理士（㈱メルすみごこち事務所）による協力のもと、ＪＥＳ担当者との質疑回答（※）および同社技術本部長からヒアリング等の確認を経たもの。

最終的には小委員会メンバーがＪＥＳの本社緊急センター（２４時間３６５日スタッフが常駐し遠隔監視したり緊急時に人員を差配する詰め所）・パーツセンター（保守部品がストックされている倉庫）を見学し、同社技術本部長と面会してヒアリングを実施し、保守会社を東芝エレベーターから切り替えても安全性が損なわれるような明確な理由はなく、本議案の趣旨でもある「保守コストを削減し将来不足する見込みである修繕積立金への振り替え」を達成することが望ましいと判断しています。
（※）小委員会とＪＥＳとの細かな**質疑回答シートや保守点検の契約書案を“コラボ”上へアップし**てありますので是非ご閲覧ください。

《参考：エレベーター保守について》

○エレベーターは上下を人や物を移動させる乗り物と言え、現在日本には約６７万台のエレベーターがマンションやビル・商業施設などの建物に設置されています。（平成２４年3月３１日朝日新聞朝刊より）
○当マンションに設置されたエレベーターは「ロープ式」と呼ばれるもので、井戸のつるべの様な単純な機構です。なお日本ではエレベーターの安全基準が厳しく、かごが落下して乗客が死亡した事故は約１２０年の歴史の中でも数件と、自動車や電車・飛行機など他の乗り物と比べて安全性は断然高いと言えます。
○エレベーター保守会社は、いわゆる製造メーカー系列５社の保守会社が約８０％のシェアと寡占状態です。昭和の時代までは独立系（保守専門会社）へ保守会社を切り替えるとメーカーがメンテナンス部品の供給を渋ったり多額の料金を請求したり供給に時間をかけるなどの嫌がらせが横行していましたが、最高裁から独占禁止法違反に該当する判決が出されてから状況は改善されています。
○もともとコスト意識の高い「企業や官公庁・賃貸マンションオーナー」を中心に保守コストの削減を目的として保守会社の独立系への切り替えが進められています。マンションに比べ一日あたり乗降客数が多い機器であっても独立系への切り替えを進めるところが機器そのものの安全性の高さを示していると考えられます。マンション管理組合でもここ数年でコスト削減の動きが強くなり切り替えが進んでいる、とのことです。（メルすみごこち事務所より）
○当マンションに設置されたエレベーターは８台あり、うち７台はいわゆる汎用品（多くのマンションで設置されているものと同等のもの）、１台（非常用エレベーター）は他のエレベーターに比べ点検ポイントやメンテナンス部品、制御装置などがやや特殊なものですが、ＪＥＳから対応可能との見解を得ています。

第５号議案　管理組合役員の選出細則変更の件

現在制定されている「管理組合役員の選出細則」では、部屋番号順にブロックを分け、各ブロックの部屋番号の若い順に役員未経験者を輪番によって選出することが定められております。これにより、28 年～29 年の間に 1 回は輪番制により役員に選出されることになります。

一方で、役員一巡目に 2 期以上務めた場合における二巡目選出の免除可否については規定がありません。
例えば二巡目が回ってきた該当組合員や資格者（配偶者等）が高齢になり役員の仕事に耐えられない可能性や専有部分の相続予定者の目処が立っていない可能性などことを憂慮される方に対しての配慮はなされていません。このようなケースを想定し、早めに役員義務を果たしたい方への対応として次の通り選出細則の改定をご提案いたします。

※包括承継人…相続等によって区分所有権を承継した者。これに対して、売買により区分所有権を取得した者は特別承継人となります。

<u>※下線部分を追加します。</u>

第２条　（役員の選出方法）

役員の選出は、次の各号に従って、行うものとする。

（１）部屋番号別に、次のＡ～Ｒの 18 ブロックに分ける。

ブロック	部屋番号	戸数	ブロック	部屋番号	戸数	ブロック	部屋番号	戸数
A	101～129	29	B	201～229	29	C	301～329	29
D	330～428	29	E	429～527	29	F	601～629	29
G	701～729	29	H	801～905	29	I	906～1010	29
J	1011～1115	29	K	1116～1219	29	L	1220～1323	28
M	1324～1503	28	N	1504～1607	28	O	1608～1714	28
P	1715～1907	28	Q	1908～2111	28	R	2112～2406	28

（２）役員の選出数は、各ブロックより最低１名とする。

（３）そのブロックに立候補者のない場合には、そのブロック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。

（４）立候補者については、優先的に選任する。

（５）立候補者のあったブロック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。

（６）輪番制による選任数が、全ブロックの数に満たない場合、各ブロック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ブロックを選ぶ。

<u>（７）一巡目に複数期役員を務めた者またはその包括承継人は二巡目の輪番において役員免除の申し出を行うことができ、申し出があった場合にはこれを認めるものとする。</u>

第６号議案　管理委託契約　締結の件

　現在管理委託している大和ライフネクスト株式会社との管理委託契約は、平成 24 年 5 月末日をもちまして契約満了となります。
つきましては、平成 24 年 6 月 1 日から平成 25 年 5 月末日までの期間において、下記の条件（１年契約）で管理委託契約を締結することをご提案申し上げます。
ご承認のほどをよろしくお願い申し上げます。

※総会に先立ち、管理会社から重要事項説明会が開催されます。
※契約の内容の詳細は管理会社から配布された「重要事項説明書」をご参照ください。

＜平成 24 年 5 月末までの契約内容＞
委託業務費　　月額　6,200,900 円

＜平成 24 年 6 月 1 日からの 1 年間＞
①平成 24 年 6 月 1 日～7 月 31 日までの 2 ヶ月間　　月額　6,200,900 円
②平成 24 年 8 月 1 日～平成 25 年 5 月 31 日までの 10 ヶ月　　月額　5,440,900 円

＜エレベーター保守点検＞
①の期間は東芝エレベータ株式会社
②の期間は管理組合直契約のため削除

第７号議案　第４期事業計画、予算（案）承認の件

第４期年間事業計画書

（平成２４年３月～平成２５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	総合設備点検	※		20			○			○			○		年4回	
	消防用設備点検	※						○						○	年2回	
	エレベーター保守点検		19	24	※	※	※	○	○	○	○	○	○	○	ﾘﾓｰﾄ	注３
	ﾃﾞｨｽﾎﾟｰｻﾞｰ処理槽点検	※	13	17	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	月1回	
	空調設備保守点検	※		11,12						○					年2回	
	空調設備清掃	※		11,12			○			○			○		年4回	
	水景設備保守点検	※			8			○			○			○	年4回	
	雨水利用設備点検				8			○			○			○	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		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	建築設備定期検査											○			年1回	
	雑排水管清掃							○							年1回	
	簡易専用水道検査		23												年1回	
	防犯カメラ点検		2						○						年2回	
	特殊建築物定期調査									○					3年毎	
清掃	定期清掃	※		○		○		○		○		○		○	年6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													注４
	特別清掃	※			○						○				年2回	
	FIX窓等清掃					○									年1回	
植栽	低木刈込				○						○				年2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	
	植栽その他		1	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
	中高木夏期剪定								○						年1回	
計画修繕・工事	ﾃﾞｨｽﾎﾟｰｻﾞｰ汚泥処理			○						○						
	震災被害復旧工事															
契約	賠償責任保険		平成23年4月1日～平成24年4月1日～平成25年4月1日													1年契約
総会	第３期通常総会				19											
理事会			17	7,21												

特記事項	**■日常管理業務** **フロントマネージャーによる通勤管理** **　複数体制で勤務** 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、次のとおり実施します。 （表は第４号議案の可決を仮定して作成されています） 　第４号議案可決の場合 　3月-7月については ・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 ・非常用エレベーターは監視付月1回の点検（Ｒ３棟） 　8月-2月については ・8台すべてについて常時遠隔監視、月１回の遠隔点検、毎月1回の点検員による現地点検 　第４号議案否決の場合 ・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 ・非常用エレベーターは監視付月1回の点検 注4：クリーンスタッフ勤務日：日月火水木金土

イニシア千住曙町管理組合

第４期　予算案

自　　平成２４年　3月　1日
至　　平成２５年　2月２８日

イニシア千住曙町管理組合
収支予算表

第3期実績　【期間：2011年03月～2012年02月】
第4期予算　【期間：2012年03月～2013年02月】

【一般会計】　(単位：円)

	科目	第3期実績	第4期予算	予算－実績	備　考
	【収入の部】				
1301	管理費収入	76, 753, 200	76, 753, 200	0	
1303	駐車場使用料収入	47, 426, 401	47, 448, 000	21, 599	2月実績×12ヶ月
1314	自転車置場使用料収入	2, 912, 100	2, 912, 100	0	
1315	バイク置場使用料収入	1, 051, 500	1, 051, 500	0	
1325	ﾙｰﾌﾊﾞﾙｺﾆｰ使用料収入	22, 800	22, 800	0	
1331	専用庭使用料収入	25, 200	25, 200	0	
1343	ＣＡＴＶ使用料収入	648, 900	648, 900	0	
1347	自治会費収入	1, 854, 000	1, 854, 000	0	
1366	駐車場使用料収入	1, 115, 000	1, 100, 000	-15, 000	一時利用駐車場使用料
1368	ペット関連費収入	1, 600	2, 400	800	申請登録に基づく
1375	ｹﾞｽﾄﾙｰﾑ使用料収入	1, 186, 500	1, 150, 000	-36, 500	
1465	雑収入	1, 731, 354	1, 180, 000	-551, 354	ｲﾝﾀｰﾈｯﾄ電気料、ｶｳﾝﾀｰ販売分等　EXP-J売主負担分含
1466	集会室使用料収入	338, 500	300, 000	-38, 500	
1475	共用水道栓使用料収入	67, 200	67, 200	0	
1500	当期収入合計	135, 134, 255	134, 515, 300	-618, 955	
	【支出の部】				
1501	共用電気料	11, 553, 474	12, 480, 000	926, 526	7月から約20％値上げ分と、一部LED導入見込む
1504	共用水道料	1, 203, 155	600, 000	-603, 155	第3期の予算と同額
1506	共用ガス料	39, 526	45, 000	5, 474	
1508	電話料	99, 054	150, 000	50, 946	
1522	ＣＡＴＶ使用料	648, 900	648, 900	0	
1524	ﾌﾙﾀｲﾑｼｽﾃﾑ使用料	504, 000	504, 000	0	
1526	ｾｷｭﾘﾃｨｼｽﾃﾑ使用料	3, 301, 200	3, 301, 200	0	
1541	委託業務費	79, 460, 955	72, 545, 340	-6, 915, 615	8月からEV保守点検削除のため金額改定
1542	建築法定検査料	128, 625	128, 625	0	
1543	特殊建築物等定期調査	0	400, 000	400, 000	概算金額を計上
1545	簡易専用水道検査料	16, 800	16, 800	0	
1546	電波障害対策費	24, 151	0	-24, 151	施設撤去済み
1551	共同住宅保険料	2, 832, 768	2, 832, 768	0	
1561	エレベーター保守料	0	3, 888, 150	3, 888, 150	8月からJESと保守契約締結
1563	変電室保守料	450, 444	450, 444	0	
1568	ネットワーク関連費	1, 297, 800	1, 297, 800	0	
1591	設備工事費	0	3, 520, 000	3, 520, 000	共用照明LED化導入工事
1594	修繕費	5, 937, 017	18, 000, 000	12, 062, 983	震災復旧工事の一般会計支出分＋300万円
1601	植栽管理費	2, 392, 950	3, 289, 950	897, 000	年間緑地計画書に基づく費用＋壁面緑化補植費用
1613	特別清掃費	440, 895	458, 745	17, 850	FIX窓清掃(R1棟吹き抜け部分清掃含む)
1616	雑排水管清掃費	2, 793, 000	2, 793, 000	0	
1621	機械警備料	945, 000	945, 000	0	
1623	支払手数料	539, 451	550, 000	10, 549	
1631	共用備品消耗品費	2, 849, 324	3, 800, 000	950, 676	
1635	ゲストルーム関連費	498, 247	460, 000	-38, 247	ゲストルーム使用料収入の40％
1641	管理組合運営費	1, 921, 715	2, 600, 000	678, 285	ｺﾗﾎﾞ＋ｺﾝｻﾙ＋ﾍﾟｯﾄｸﾗﾌﾞ＋共用ｲﾝﾀｰﾈｯﾄ＋AED
1642	管理組合活動費	0	752, 000	752, 000	役員報酬
1644	自治会費	1, 854, 000	1, 854, 000	0	
1651	雑費	1, 399, 944	1, 500, 000	100, 056	
1655	諸経費	1, 628, 760	1, 750, 000	121, 240	コピー、防犯カメラ、ディスポーザー汚泥処理等
1671	店舗管理費	683, 224	720, 000	36, 776	自販機代
1701	予備費	60, 807	1, 000, 000	939, 193	
1900	当期支出合計	125, 505, 186	143, 281, 722	17, 776, 536	
1920	積立金会計へ振替	0	6, 000, 000	6, 000, 000	
1950	当期剰余金	9, 629, 069	-14, 766, 422	-24, 395, 491	
1960	前期繰越剰余金	22, 818, 577	32, 447, 646	9, 629, 069	
1970	次期繰越剰余金	32, 447, 646	17, 681, 224	-14, 766, 422	

A0209201

イニシア千住曙町管理組合
収支予算表

第3期実績　【期間：2011年03月～2012年02月】
第4期予算　【期間：2012年03月～2013年02月】

【積立金会計】　　（単位：円）

科目		第3期実績	第4期予算	予算－実績	備　考
	【収入の部】				
5303	修繕維持積立金収入	58,034,400	58,034,400	0	
5341	受取利息	146,600	146,600	0	
5500	当期収入合計	58,181,000	58,181,000	0	
	【支出の部】				
5501	修繕費	0	44,908,000	44,908,000	臨時総会承認分含む(4000万円)
5504	設備工事費	3,391,500	0	-3,391,500	
5520	雑費	420,000	2,340,000	1,920,000	
5522	支払手数料	840	10,000	9,160	
5528	電波障害対策費	1,168,650	0	-1,168,650	
5900	当期支出合計	4,980,990	47,258,000	42,277,010	
5910	一般会計より繰入	0	6,000,000	6,000,000	
5950	当期積立金	53,200,010	16,923,000	-36,277,010	
5960	前期繰越積立金	266,394,460	319,594,470	53,200,010	
5970	次期繰越積立金	319,594,470	336,517,470	16,923,000	

A0209201

給水設備　117万円（給水ポンプの分解整備）
ディスポーザー設備　277.5万円（機器類交換）
水景設備　57万円（機器類交換）
電気設備　6.8万円（車路管制設備）
消防・避難設備　32.5万円（自家発電設備機器交換）

年計NO.G2011080016-01

年　間　緑　地　管　理　計　画

(2012年03月～2013年02月)

2012年03月24日

お客様名:イニシア千住曙町管理組合御中

大和ライフネクスト株式会社
東京東支社 アメニティー課
持木　一恵

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	ｱﾍﾞﾘｱｺﾝﾌｪｯﾃｨ ｵｶﾒﾅﾝﾃﾝ ｶﾝﾂﾊﾞｷ ｷﾝﾒﾂｹﾞ ｼｬﾘﾝﾊﾞｲ ﾄﾞｳﾀﾞﾝﾂ	2	140,000	280,000				○					○			
中高木冬期剪定	ｱｼﾞｻｲ ｵｶﾒｻﾞｸﾗ ｶﾂﾗ ｷﾝﾓｸｾｲ ｸﾛｶﾞﾈﾓﾁ ｹﾔｷ ｺﾃﾞﾏﾘ ｻﾄｻﾞｸﾗ	1	120,000	120,000										○		
生垣刈込	ﾋｲﾗｷﾞ 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屋上ｾﾀﾞﾑ	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	セダム管理	1	39,000	39,000										○		
植栽その他	ｾﾀﾞﾑ管理・壁面緑化ｵｶﾒﾂﾞﾀ剪定	4	89,000	356,000		○		○		○		○				
植栽その他	巡回 消毒(粒剤エカチンTD)	4	28,000	112,000	○		○		○				○			
植栽その他	壁面緑化施肥	1	30,000	30,000												○
植栽その他	巡回消毒・壁面緑化施肥	1	58,000	58,000							○					
中高木夏期剪定	ｼﾗｶｼ ﾏﾃﾊﾞｼｲ ｿﾖｺﾞ ｱﾛﾆｱ ﾀﾌﾞﾉｷ	1	368,000	368,000							○					
合　計(消費税別)				¥2,419,000												

＜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(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、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・病害虫駆除の個別・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

＜第４期　予算の費目ごとの算定根拠について＞

第３期執行額が 3 期予算から大きく変わっている点や、3 期と 4 期の予算額を大きく変更した科目や新設した科目について、説明させていただきます。4 桁の科目番号は第 3 期収支報告書、第 4 期予算（案）の表に対応したものです。1 号議案およびこの議案に添付してある表と比較してご覧下さい。

一般会計

収入

1303：直近の月の契約数をもとに 4 期の予算額を算出しています。

1314：登録申請に基づく数字に未提出分も読み込んで 4 期予算額を算出しています。

1315：登録申請に基づく数字で 4 期予算額を算出しています。

1366：一時利用駐車場使用料収入です。3 期実績数字に近い額を予算計上しています。

1375：3 期実績数字に近い額を予算計上しています。

1465：3 期実績は、防犯灯助成金、NTT からのインターネット電気料、保険事故による保険金収入、カウンターサービス販売収入です。保険金収入に対する修理費用は「1594 修繕費」、カウンター販売分の粗大ゴミ券の購入は「1651 雑費」で計上しています。管球類等の購入は共用部分の管球と一緒に購入しているため「1631 共用備品消耗品費」で計上しています。4 期予算は保険金収入を除く金額を計上しています。

支出

1501：予算は東京電力からの 17%の値上げの連絡を受け、7 月からの値上げを予想し、同じく 7 月から一部の共用部分の照明に LED を導入することで、削減できる金額も見込んで数字を算出しています。

1504：3 期実績は、震災被害によるガーデンウォークの散水配管の破損と水景設備の池からの漏水により実績数字が大きく予算額を上回っています。4 期は 3 期予算額と同額を計上しています。※漏水により嵩んだ水道料金については、原因となる箇所の復旧工事が完了した時点で水道局に免除の申請を行う予定でおります。

1541/1561: エレベーターの保守契約を 8 月から JES との直接契約に切り替えることに伴って変更になっています。1543 に計上されているのが､第 4 号議案が可決された場合に 8 月-5 月となるＪＥＳとの契約に伴うエレベータの保守費用です。**第 4 号議案の否決の場合には、1543 は計上せず、代わりに大和ライフネクストとの契約を一部変更して（月 94,500 円の値下げ）締結します。**

1591：第 3 号議案にもとづき共用部分に LED 照明を導入するための費用です。
第 3 号議案否決の場合にはこの支出はなくなります。

1594：3 期の実績は年間事業報告書に記載のある修繕工事と保険対応の修繕工事費用です。4 期予算は、3 期通常総会で承認され 3 期中に支出が無かった震災被害復旧工事費用の一般会計からの支出分 1500 万円と日常修繕費として 300 万円を予算計上しています。

1601：4 期予算は年間緑地計画書に基づく費用と、駐車場棟の壁面緑化の補植費用 75 万円を計上しています。

1613：年一回の管理組合費用負担の FIX 窓清掃費です。4 期予算には、これまで未実施であった R1 棟の吹き抜け部分にある FIX 窓もお住まいの方がご自分で清掃することが不可能ですので清掃箇所に含めました。そのため、予実差が生じています。

1631：4 期予算は共用施設の備品調達費用 100 万円（自転車空気入れ、集会室カーテン、リバービューラウンジのイスなどに加えて今後４期に発生をみこむ新規の備品・消耗品費として 50 万円を含む)、防災用品購入費 90 万円、管球類、インターネット関連用品、その他備品で 190 万円（3 期予算では 180 万円）を計上しています。

1641：コラボ 64.8 万円、メルすみごごち事務所顧問料 151.2 万円、AED レンタル料 7.9 万円、共用部分インターネット 6.3 万円、ペットクラブ運営費 12 万円、マンション管理新聞購読料 1.6 万円の費用を計上しています。**また、3 期 4 期の役員の引き継ぎのためなどの懇親会費用 10 万円を今期より計上しています。(ほぼ全数が入れ替わりになるために、引き継ぎのための懇親会を総会日に予定)**

1642：第 2 期通常総会で承認された 3 期役員分の役員報酬です。細則で任期終了後の後払いとなっており役員の任期が通常総会までのため、3 期役員分は 4 期での支払いとなります。
1651：コピー代やカウンターで販売している粗大ゴミ券購入費やダスキンレンタル料です。
1655：4 期予算はコピー機リース代 36.8 万円、デマンド監視サービス 4.2 万円、ディスポーザー汚泥引き抜き 115.5 万円（2 回分）、防犯カメラ 17 万円の費用を計上しています。
1701：理事会の裁量で利用できる費用として計上しています。少額 3 期は構造計算書のコピー代と、共用部分でインターネットが利用できるようにするための費用をこの科目から支出しました。
1920：第 2 期通常総会の決議に基づき、一般会計から積立金会計に振替をします。

積立金会計

収入
5341：資金運用の利息です。実績と同額を予算計上しました。

支出
5501：2/12 の臨時総会で承認された震災被害復旧工事費用 4000 万円と第 2 号議案に提示している長期修繕計画に基づく工事費用を予算計上しています。長期修繕計画に基づく工事は 4 期の中で必ず実施すると決めたものではありません。定期的に実施している点検の中で不具合の報告があった時に理事会で検討し、工事の発注を行います。ただし、ディスポーザー設備や水景設備の機器類に不具合が生じ、部品の一部のみを交換や修理をするだけで対応できる場合には一般会計の修繕費から支出する場合もあります。
5520：アワーブレーンによる建物診断費用（分割で 1/3 は 3 期で支出）と長期修繕計画を精査するためにコンサルタント会社を利用する場合の費用 150 万円を計上しています。

＜ 第４期　震災などの特殊要因に伴う支出総額について ＞

第 4 期予算の一般会計は、単年度では大幅な赤字決算を見込んでおります。
― 震災復旧のための各種の支出
― LED 化による節電のための初期投資
― EV 保守点検契約が８月からのみ変更となり、3-7 月分についてが現行契約での計上となること
などから、５期以降での財政余力を見る上では、これらの特殊要因による支出を除いたり、１年分にならしたりして計算する必要があります。
簡単にご説明させて頂きます。

①震災復旧関連
修繕費 1800 万円中 1500 万円が２期通常総会で承認いただいた一般会計からの支出 2000 万円が３期に執行できなかったものを 4 期に繰り越すものです。　このほか、地震による断水で枯れた駐車場の壁面緑化の回復費用 75 万円が計上されており、一般会計における震災関連の臨時支出は 1575 万円になります。
② LED 化のための初期投資
352 万円を計上していますが、これは 4 期だけに発生する費用です。節電効果については半年分のみを共用電気量に繰り入れていますので、5 期目からは別途 50 万円程度の節電効果が期待できるため、5 期においては約 400 万円の収支の改善を見込みます。
③ EV 保守契約
第４号議案にあるように、ＥＶ保守契約の変更による予算の削減分は、月額 242,550 円です。
4 期はその恩恵を 8-2 月の 7 か月しか受けていませんが、5 期は 12 か月分になりますので、約 121 万円自動的に収支が改善します。
これら①～③の合計額約 2100 万円は、4 期予算における赤字予定額 約 1500 万円を超えていますから、こうした特殊要因を除けば 600 万円の積立金会計への振り替えを恒久的に継続した上で、なお収支としては黒字を見込めるものと考えます。
４期から５期への剰余金も組合の支出の 1.5 か月分程度と十分な額を残せるとの判断から、あえて単年度では赤字決算が予想される中、LED 化などの中期的に回収可能な投資をご提案させていただいております。

以上第４期事業計画・予算案に承認をお願いいたします。

第８号議案　第４期管理組合役員選任の件

第４期管理組合役員選任

イニシア千住曙町管理規約に定める役員を同規約の規定および「役員の選出細則」に基づき選任します。なお、管理組合が3月末締め切りで実施した管理組合の役員への立候補募集には５名の応募がありました。選出細則に従い、立候補者について全員選任した上で、輪番の規定により全18ブロックから役員の１８名の合計で２３名を役員として選任することをご提案します。　**下記役員の選任にご承認をお願いします。**

役員候補者名（立候補者に下線）

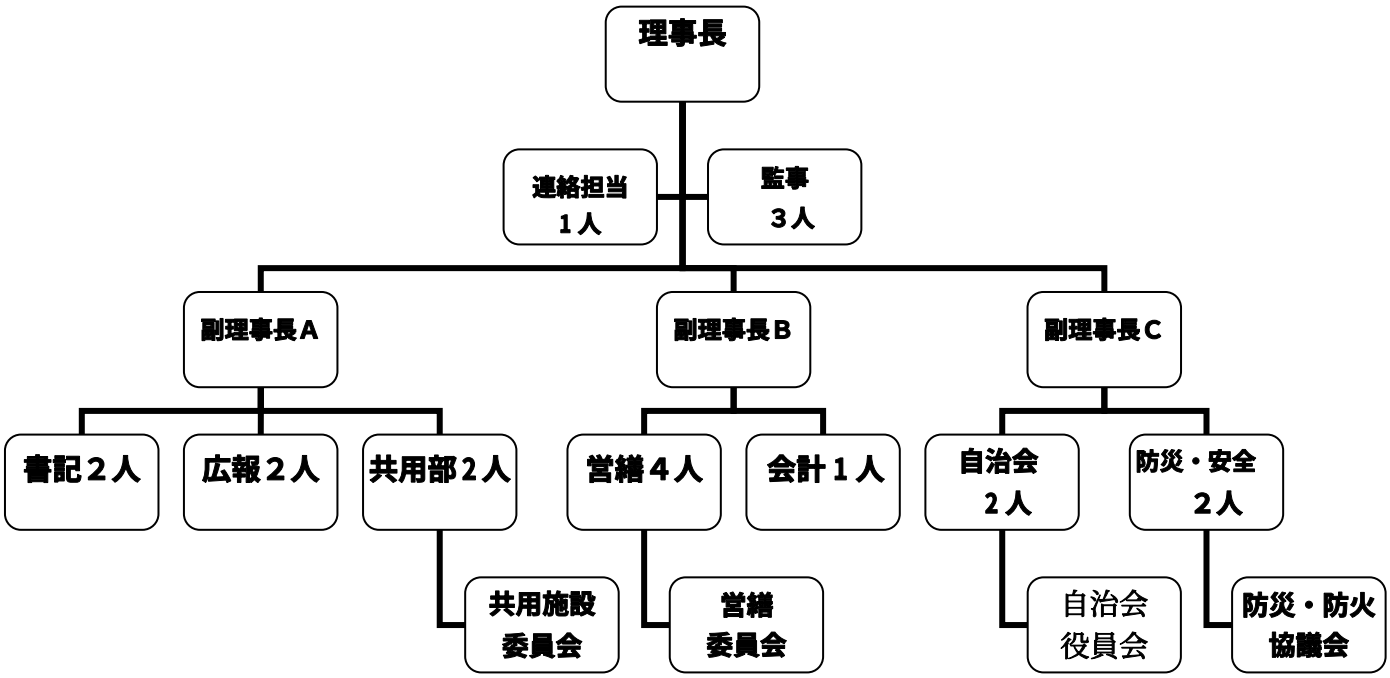
部屋番号	氏　名	役　職	ブロック	担当する部屋範囲
[redacted]	[redacted]	自治会	A	101～129
[redacted]	[redacted]	監事	A	101～129
[redacted]	[redacted]	営繕	B	201～229
[redacted]	[redacted]	副理事長Ｂ	C	301～329
[redacted]	[redacted]	会計	C	301～329
[redacted]	[redacted]	監事	D	330～428
[redacted]	[redacted]	営繕	E	429～527
[redacted]	[redacted]	共用部	E	429～527
[redacted]	[redacted]	防災・安全	F	601～629
[redacted]	[redacted]	書記	F	601～629
[redacted]	[redacted]	広報	G	701～729
[redacted]	[redacted]	営繕	H	801～905
[redacted]	[redacted]	広報	I	906～1010
[redacted]	[redacted]	書記	J	1011～1115
[redacted]	[redacted]	連絡掛	K	1116～1219
[redacted]	[redacted]	自治会	L	1220～1323
[redacted]	[redacted]	営繕	M	1324～1503
[redacted]	[redacted]	副理事長Ａ	N	1504～1607
[redacted]	[redacted]	防災・安全	O	1608～1714
[redacted]	[redacted]	副理事長Ｃ	P	1715～1907
[redacted]	[redacted]	理事長	Q	1908～2111
[redacted]	[redacted]	共用	R	2112～2406
[redacted]	[redacted]	監事	R	2112～2406

(敬称略・号室順)

表に記載されている“ブロック”名は、管理組合の選出細則に定められた、28-29戸からなる輪番による役員を必ずその範囲内から選出することが義務つけられているブロックで、その部屋番号の範囲も記載されています。理事会への要望は、コラボ・Ｅメール・要望シート提出の３つの方法で集められますが、要望や苦情などを理事会にあげ、検討を依頼してその結果を持ち帰って最終的に各戸に報告などを実施するのは、担当ブロックの役員の義務となっております。役員との面談が必要な案件についての担当にもなります。
４期のご自分のブロックの担当理事の部屋番号を確認しておいていただけるようにお願いいたします。

立候補者５名は、３期に役員であった方２名、過去に役員としての経験をもたないかた３名でした。
役員の選出細則では、理事２０名・監事３名の規約に定められた上限を超えない範囲で、立候補のあったブロック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を確保することとなっています。これにしたがって、全１８ブロックから、１人づつ最も部屋番号の若い部屋番号の役員の未経験者を選んだ結果が表における輪番（下線なし）で選任された方になります。（別途、このマンションに現にお住まいでない区分所有者は役員となることができないとする規定が規約にあるために非居住の方は外して選ばれております）

この２３名の候補の方からは既に全員から理事会役員に就任することについて承諾書の提出をいただいております。（本議案が承認されれば、１期から４期まで輪番にて選任された方“全員”が“例外なく”理事会の役員を務めていただいたことになります。）
規約では、監事と、理事を各々選任したのち、監事を除く役員の互選によって、理事長などの役職を定めることになっております。実際には、詳細な役職までの決定に時間を要することと、監事と、自治会を担当する役員（自治会側の議案に、役員候補として記載して自治会総会で承認を受ける必要がある）の２つの役職については、事前に決まっている必要があることから、候補者のほとんどが集まっての互選の回を4/21に実施して、役職の互選を実施して、理事長ほかの役職につく候補者を表に記載のように決めております。
本議案では、理事２０名と、監事3名の承認をお願いしております。議案が承認された場合には、選出された理事20名によって、表に記載の役職の確認議決を直ちに実施する予定です。



なお、各役職の配置図は上記のようになっています。委員会・協議会などに繋がっている役員とそのセクション（Ａ－Ｃ）の副理事長には月例理事のほかに、専門委員会・協議会などへの出席が義務つけられていて、副理事長が、専門委員会と、理事会の橋渡しをします。
一方で、理事長や監事・書記・広報・会計は月例理事会に集中して、例えば書記は月例理事会の議事のみの記録を行いますので、議事録に記載を必要とするの報告・議決要求などはすべて月例理事会中で扱われます。

ここからは議案の一部ではありません。用語の説明などです。

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。
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。
第４号議案が可決された場合には、全てのエレベータが、２４時間遠隔監視＋リモート点検＋月１回の点検員による点検に移行になります。
保守点検は「フルメンテナンス（ＦＭ）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ません。（これは、第４号議案の可決・否決によらずに同じです）

■ 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・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ています。

■ 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。

■ 特殊建築物等定期調査 ■
建築基準法に基づき、敷地関係、構造関係、防火関係、衛生関係、避難関係について、検査資格者により３年毎に検査し、その結果を管轄行政に報告します。

■ 防犯カメラ点検（レンタル） ■
設置レコーダー機器作動点検および画像確認、機器周辺のクリーニングなどを実施しています。

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 日迄の 10 年間

保険金額　　建物　　48 億 4 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　あいおいニッセイ同和損害保険株式会社（幹事会社）他３社

保険期間　　平成 24 年 4 月 1 日～25 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）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。）