平成２５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 [redacted]
イニシア千住曙町自治会　　会長 [redacted]

イニシア千住曙町第４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４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、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

敬具

記

＜日　時＞　　平成２５年５月１８日(土)　　１０：００～１２：００

＜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４期事業報告､決算報告の件
第２号議案　第５期自治会役員選任の件
第３号議案　第５期事業計画、予算（案）承認の件

＜管理組合＞
第１号議案　第４期事業報告､決算報告並びに監査報告の件
第２号議案　修繕維持積立金改定の件
第３号議案　専門委員会運用細則変更の件
第４号議案　自転車置場使用細則変更の件
第５号議案　共用施設使用細則変更の件
第６号議案　防犯カメラ運用細則変更の件
第７号議案　管理委託契約締結の件
第８号議案　第５期事業計画､予算(案)承認の件
第９号議案　第５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管理委託契約にかかる重要事項説明があります。（9：45～10：00）

＜当日持参頂くもの＞
■本総会議案書　■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９日(木)１７時までに管理組合郵便受けにご投函ください。
また、外部居住者の方は、返信用封筒にてご郵送ください。＜５月９日(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４期事業報告、決算報告並びに監査報告の件

第４期年間事業報告書

（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
設備管理	総合設備点検	※		20			23			9			21		年4回	
	消防用設備点検	※						6-12						4-10	年2回	
	エレベーター保守点検		19	24-26	29	27	23-25	2	27, 30	25	26	25	28	25	ﾘﾓｰﾄ	注3
	ﾃﾞｨｽﾎﾟｰｻﾞｰ処理槽点検	※	13	17	15	19	17	20	19	10	13	18	21	19	月1回	
	空調設備保守点検	※		11, 12						23, 24					年2回	
	空調設備清掃	※		11, 12			25			23, 24			23		年4回	
	水景設備保守点検	※			8			23			13			8	年4回	
	雨水利用装置点検	※			8			23			13			8	年4回	
	貯水槽清掃	※											21		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											25			年1回	
	雑排水管清掃							注4							年1回	
	簡易専用水道検査		23												年1回	
	防犯カメラ保守点検		2						5						年2回	注5
	特殊建築物等定期調査								18						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6
	特別清掃				※23	4, 5 29	31				※9			25-27		注7
植栽	低木刈込					5					29				年2回	
	中高木冬期剪定											5			年1回	
	生垣刈込										29				年1回	
	予防消毒				1, 2		5		5, 6						年3回	
	手取除草				1, 2		5		5, 6		29				年4回	
	除草剤散布			2		5		7						9	年4回	
	芝生刈込				1, 2		5		5, 6						年3回	
	施肥													9	年1回	
	植栽その他		1	2	1, 2	5	5	7	5, 6	15	29	5		9		
	中高木夏期剪定								5, 6						年1回	
	植栽修繕						5, 24, 30	7				1		5, 8, 9		注8
計画修繕・工事	震災復旧工事・調査		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	ﾒｰﾀｰﾎﾞｯｸｽ扉修繕工事		○													保険対応
	非常灯ﾊﾞｯﾃﾘｰ交換工事			○												
	ﾍﾟｯﾄ足洗い場壁補修工事			○												保険対応
	防犯カメラ修理			○												
	駐車場扉調整工事			○									○			
	ﾘﾊﾞｰﾋﾞｭｰﾃﾞｯｷ漏水調査			○												
	ﾊﾞﾘｶｰ設置工事					○										
	消火栓ﾊﾟｯｷﾝ補修工事					○										
	ｺﾞﾐ置場ｼｬｯﾀｰ補修工事					○										
	ﾘﾊﾞｰﾋﾞｭｰﾗｳﾝｼﾞｸﾛｽ張替						○									保険対応
	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰﾎｰﾙ壁補修工事						○	○	○							保険対応
	照明器具補修工事						○									

	感知器配線調査						○									
	LED照明導入工事						○									注9
	空調機補修工事							○								
	絶縁不良調査							○								
	外構ﾌｪﾝｽ補修工事								○							保険対応
	防災倉庫照明ｶﾊﾞｰ設置								○							
	駐輪場消火器移動								○							
	共用ﾄｲﾚ補修工事								○							
	FAX修理									○						
	駐車場柱補修工事									○						保険対応
	消火栓温度上昇防止補修										○					
	共用施設壁補修工事											○	○			保険対応
保険	積立マンション保険	平成21年12月10日～平成31年12月10日														
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														
総会	第３期通常総会				19											
理事会			17	7,21		6	21	18	15	20	17	15	19	16		
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。（エレベーター保守点検は7月まで実施） 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、常時遠隔監視、月１回の遠隔点検、点検員による現地点検を実施しております。 注4：雑排水管清掃は8/30,31,9/5～7,12～14,18～21,25,26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 注7：特別清掃はFIX窓清掃、搬送ファン清掃を実施しました。 注8：植栽修繕は倒木の補修、屋上緑化の土の土嚢詰めを実施しました。（保険対応） 注9：LDE照明導入に基づく電気使用量は下記の一覧表をご確認ください。															

電気使用量比較表

第２期（東日本大震災発生前の１年間）と、第４期（7 月に LED 照明を導入）の電気使用量を比較しました。

	第２期 平成 22 年 3 月～平成 23 年 2 月	第４期 平成 24 年 3 月～平成 25 年 2 月
3 月	75,354kwｈ	74,952 kwｈ
4 月	78,150 kwｈ	72,666 kwｈ
5 月	71,862 kwｈ	62,052 kwｈ
6 月	69,156 kwｈ	61,902 kwｈ
7 月	72,798 kwｈ	62,508 kwｈ(LED 導入)
8 月	83,172 kwｈ	68,448 kwｈ
9 月	82,932 kwｈ	67,518 kwｈ
10 月	72,954 kwｈ	61,212 kwｈ
11 月	73,368 kwｈ	59,850 kwｈ
12 月	74,916 kwｈ	64,272 kwｈ
1 月	83,340 kwｈ	69,384 kwｈ
2 月	85,944 kwｈ	72,174 kwｈ

※LED 導入以前でも第 4 期の方が使用量が少なくなっているのは、水景設備の停止や照明の間引き等による節電効果によるものと考えます。

第４期　理事会活動報告

■第４期の業務に対し、以下の役員で運営致しました。

理事長　[redacted]　[redacted]

副理事長(書記　広報　共用施設)　[redacted]　[redacted]

副理事長（営繕・会計）
副理事長（自治会　防災・安全）
理事（書記）
理事（書記）
理事（広報）
理事（広報）
理事（連絡）
理事（共用施設）
理事（共用施設）
理事（営繕）
理事（営繕）
理事（営繕）
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）
理事
監事
監事
監事

■第４期の委員会および役職としての活動報告

＜理事会＞

第4期は、毎月第3土曜日に計12回の理事会を開催しました。組織作りの第1期・2期や震災に対する緊急の対応が主となった第3期から少しずつ安定した運営へと軸足が移る移行期であったといえます。第4期理事会の各活動は、「将来への継続性」ということに焦点を当ててきました。特に理事会運営の継続性（期が変わる度の経験値リセット防止）には1年をかけて議論し、「理事会運営マニュアル」を整備しました。各担当理事の役割や注意点、引き継ぎ項目などをまとめた資料は来期以降の理事会運営に役だってくれると考えます。本マニュアルを最初のたたき台に、歴代の理事会が改訂を加えることで、「マンション内のつながり」や「理事会の活性化」に資することができれば幸いです。

その他の分野ごとの活動については、以下の各委員会活動報告をお読みください。

＜共用施設委員会＞

１．自転車関連の諸問題の解決

第３期において、駐輪場での規約違反自転車（子供用大型椅子付等によるサイズ超過）の解消を図るため、117 台（うち 10 台は来客用）の平置き場を新設し、ほぼ違反解消を図ることが出来ましたが、規約違反自転車はその後再び増加し始めました。また、以前から問題となっているポーチ内に置かれている自転車も、注意をお願いしてきましたが、これも増えて来ました。これらの問題に対処するため、今期は委員会の重点項目として下記の対策を行いました。

①駐輪場内の消火器移動により、平置き場７台分増設

（総会承認を前提に公開抽選による先行利用を本年１月より実施済）
②ポーチ内自転車の駐輪場ラックへの移行を強力に推進
一時的には違反自転車はほぼ解消致しましたが、再び発生してきておりますので、注意喚起を実施中です。また、違反自転車解消策のひとつとして検討を続けておりました「レンタサイクル制度の導入」につきましては、コラボでのアンケートの結果、住民の方の賛否がほぼ半々となり、明確な反対の方も多かったことから、計画していた試行も延期致しました。しかし、積極的賛成の方も多く、導入検討は次期委員会に引き継いで参ります。
前期よりの課題でありました駐輪場契約料金の未納問題及び駐輪場に置いたままの「私物の空気入れ」につきましては、住民の方のご協力により、解消致しました。
２．規約・マナー違反対策の実施
前述の「ポーチ内自転車」だけではなく、下記のような規約・マナー違反事例が何回か発生致しました。（主なもの）
①ポーチ内や駐車場内にタイヤや灯油などを置いている。
②マンション内通路で自転車に乗ったまま通行する。（特に駐輪場脇の通路）
③マンション内通路や駐車場内でスケボーなどで遊ぶ。
④騒音やバルコニー喫煙で他の部屋に迷惑をかける。
これらの行為は、発生の都度、管理会社の協力によりコラボや掲示板等で注意喚起などの対策を実施しておりますが、根絶には至っておりません。大変危険なこともあり、他の住民に大きなご迷惑をかけることにもなります。ぜひ規約やマナーを守って頂きたくお願い致します。
３．「自由アンケート」による要望事項の検討推進
マンション管理士会社が昨年夏に実施致しました「自由アンケート」による住民要望の内、要望を提出された住民の方の全面的なご協力により、「駐車場内の空きスペースの有効活用」の検討を開始しており、次期委員会に引き継いで参ります。
また、一部の住民の方から要望が出されておりました「共用施設の営利利用禁止条項撤廃」につきましては本年２月にアンケートを実施・完了しました。その結果、5 月総会での使用細則の変更は時期尚早ということで今回は見送ることと致しました。
４．総会可決後に実施の案件の検討推進
住民の方の利便性向上や公平性の確保を目的として、下記の案件の検討を行い、理事会承認の下で総会に諮ることと致しました。（前述の項目以外）
①リバービューラウンジ・キッチンスタジオ・キッズスタジアム使用細則の変更
（キッズスタジアム兼集会室の使用時間変更については本総会での承認を前提に試験運用中）
②駐輪場平置きについての料金の統一（すべて 500 円に統一）
③駐輪場平置き場の２年毎の入れ替え抽選ルールの新設（初回は 2014 年２月予定）
５．共用部の什器・備品の補充や買い替え実施
住民の方のご要望のありました下記の項目を実施（調査・購入）致しました。今後も、ご要望に応じて共用部の備品等の充実化を図って参りますので、ぜひご意見をお寄せください。
①リバービューラウンジのイスの買い替え
②キッチンスタジオの冷蔵庫買い替えおよび食器等の充実化
③ゲストルームの予備寝具の購入
④キッズスタジアムのカーテン設置
管理事務室カウンター取扱品も増やすとともに、一覧表を作成して全戸に配布し、併せてコラボ上にも常時掲載と致しました。

6.委員会実務マニュアルの作成

委員会における過去からの実務ルールを纏めるとともに現状に合わせて改訂を行い、引継書類としても使用するため「共用施設委員会実務マニュアル」を作成致しました。

＜防災・自治会関係＞

マンション内部事項の運営が主となる理事会と、近隣住民との関係維持や行政との情報・要望のやり取りに大きな役割を持つ自治会とは相互に協力していくことが大切です。

第4期でも、防災及び自治会担当の理事を選任し、自治会との合同委員会である「防災協議会」と、自治会定例会への参加・協議を通じ、互いの情報交換や相互への要望事項の伝達を実施してきました。

「自治会」活動については、自治会総会資料を参照ください。

「防災協議会」では以下3点の取り組みを中心に実施しました。

１．春・秋の避難訓練の実施

恒例の年2回の避難訓練ですが、参加者が毎回減っていることが課題となっていました。防災協議会ではアナウンスの充実に取り組むとともに、訓練の質の向上を目指し、「エレベーター全停止」、「無線による本部との連絡・誘導」といった要素を取り入れました。その結果、秋の訓練では初めて前回を上回る参加者を集めることができました。これまでの訓練の反省や改善点を整理し、次期の理事会・防災協議会に引き継いでいきます。

２．防災用備品の購入

第4期でも年初計画に基づき防災用備品の購入を実施しました。「車椅子」、「イーバックチェア」、「階段台車」、「防災用無線機」といった品を調達しています。調達費の削減に取り組み、無線機は予定以上の台数を調達するなど、予算の有効な利用を心がけてきました。秋の防災訓練時のイーバックチェアのデモなど紹介の手段も設けました。

３．区民防災組織への参加

防災協議会で検討を重ね、足立区の区民防災組織に登録しました。区との情報交換・連携の強化の一つとなると考えます。また、区より防災備品の購入に対する援助を毎年受けられるようになりました。

４．長期防災計画の検討開始

震災以降、災害時の生活に対する意識は高まりつつあります。再び同様の災害が発生したときにマンションの設備・運用はどうあるべきか、設計コンセプトを含めた長期的な防災計画の検討を行おうとしています。まだ、検討が開始されたばかりですが、来期の防災協議会での継続審議事項として引き継いでいきます。

＜営繕委員会＞

マンションの建物としてのハード面に関する（騒音問題を含む）、経年や突発的に起こる不具合の修繕・改善と長期修繕計画の精査を行うことを目的として活動してきました。

①定例営繕委員会協議

月に一度、営繕委員会を開催し、建築士有資格者の営繕委員長とともに、建物の不具合・修繕などの懸案事項について、その工事の実施などを協議しました。

必要に応じて売主（コスモスイニシア）や営繕コンサルタント（アワーブレーン）にも出席してもらい、交渉をしたり支援を仰いだりすました。

②理事会への報告、諮問

副理事長が代表としてその議案・結果の報告（資料作成を含む）や諮問を理事会に対して行いました。

第4期は、第3期から引き続き、マンションの2年アフター補修工事における売主との協議、当マンションが竣工から2年目を迎えた2011年3月に発生した東日本大震災の復旧工事における売主・施工会社との交渉が

中心でした。
また、長期修繕計画の見直しをし、その不足分を補うべく、修繕積立金の徴収額の値上げ案を提案しました。
③これまでの経緯
第 1・2 期においては、入居当初よりの建物全般の不具合や売主に対する要望などは、建築士有資格者を中心とした専門知識を有する建物委員会が担ってきましたが、第 3 期より、理事会から建物の不具合・震災復旧への取り組みに対する諮問を受け検討結果を答申する正式の専門委員会として、常設の営繕委員会として活動してきました。
第 2 期から引き継いできた売主に対する初期不良の指摘およびその無償での是正工事の実施と、震災による被害（設計や施工に瑕疵がなければ組合の負担）の切り分けが困難な案件が多く、また、責任の有無の確認などが複雑に絡み合い、早期の復旧工事が困難な状況でした。
これらの問題について分離して押し進める目的から、マンション管理士として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) 株式会社住宅検査保証協会： 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します。成果として、2 年の瑕疵担保保証を受けられる“震災によらない”施工時からの不具合点の指摘の報告が提出され、売主は初期不良であることを認め、是正工事が行われました。
(2) アワーブレーン環境設計株式会社（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および大規模タワー等を含む広範な経験を有することと、エキスパンションジョイント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。
それにより、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ことになります。
④第 5 期への引継ぎ事項
・震災による破損個所の修復作業
・水景設備の漏水
・R1 棟の屋上緑化の維持
・R 棟南面１Ｆ住居部分の不等沈下
・長期修繕計画の遂行と見直し
・営繕委員会の継続性に関して

＜書記＞
①書記の業務について
１．議事録の作成について
（１）年間１２回行われた理事会の議事録を作成しました。
（２）議事録は「広報版」「正本版」の２種類を作成しました。
２．議事録の保管・公開について
（１）議事録「正本版」は理事会資料として保管しました。
（２）議事録「広報版」はコラボにて住人に公開しました。

＜広報＞

①理事会便りの完成

理事会終了後、管理士会社からの「理事会便り」の案をもとに各理事の要望を反映させ完成させ、その後管理事務室のパソコンでプリントアウト、各戸に投函しました。

②サイネージ広報の実施

1Fロビーにあるサイネージ端末で理事会便りやコラボにアップされた情報を表示しました。

③活動内容のマニュアル化

①・②を4期以降の理事になられた方々がスムーズに仕事かかれるようにマニュアルを作りました。

＜連絡＞

目　　的：理事会で議決するために必要な人数を確認するために事前に理事会に出席する理事の出欠確認をしました。4 期では理事会の出席者が足りなかったために議決ができなかったということはありませんでした。

連絡方法：理事会の第一回目のときに全理事の連絡先等（電話番号・メールアドレス必須）を教えてもらいリストにまとめました。監事は理事会に出席はしますが、カウントしません。

理事会の開催される2週間前くらいに全員にメールをし、返信期限は理事会のある日の1週間前に設定しました。この1週間の間に返事がなかった理事に、再度メールで確認し、それでも返事がなかった場合には電話をかけて出欠を確認しました。４期では電話をかけて確認するということは５－６回しました。人数の確認ができたら理事長へメールで報告をしました。

通常の理事会の出欠確認以外での出席確認を行いました。

・秋祭りの手伝いに参加できる人の確認
・避難訓練の手伝いに参加できる人の確認
・交流会に参加出来る人の確認・手配・予約・準備・会計

理事会、各種委員会主催で3－4ヶ月に1回くらいのペースで懇親会をしました。会場の手配や会計、出席者の確認作業等を行いました。

・総会前の集計作業への人の割り振り
・新規の役員（特に輪番であたる方）への同意承諾書集め

一年の活動を振り返り、毎月の理事会終了後に既に翌月の理事会に出席及び欠席の予定がわかっている人には、その場で伝えてもらってもよかったのでは思っております。

＜会計＞

①月次カウンター出納業務の監査

カウンター業務で発生する出納記録を監査しました。第四期理事会発足当時には理事長の業務でしたが、7月の理事会で大和ライフネクストより会計理事へ移管する提案があり、理事会の承認により８月より行いました。

②臨時出納伝票の押印

理事会所有プリンタの消耗品購入の伝票に押印する作業と、積立金の取り崩し依頼伝票の押印を行いました。

＜自治会担当＞

自治会担当理事は自治会役員を兼ねており、月例の自治会役員会に出席しました。

理事会に関わる決定事項の報告や、理事会への議決要求（予算要求）などを持ち帰り、月例の理事会で報告しました。自治会主催の行事等を通じて、自治会と理事会との連携推進を図りました。

①自治会での主な行事と、活動実績

自治会役員と協力し、下記の自治会に関する活動や行事等へ、可能な限り参加して活動を行いました。

6月　町会自治会連合会研修旅行

常東地区町内会の研修旅行で被災地支援、及び親睦を深めました。

7月　七夕祭りでは6月中に短冊の飾りつけ作業を行いました。

9月　秋の交通安全週間にはテントを設営し、声掛け活動を行いました。

10月　イニシア秋祭り

理事会にて参加協力及びお手伝いの要請を行い、お手伝い可能なメンバーに作業役割を案内しました。秋祭り当日は役割毎に作業を実施しました。

12月　クリスマスツリーの飾りつけ

1月　マンションの安全祈願を千住本氷川神社にて行いました。

2月　常東地区町会懇親新年会へ参加しました。

3月　ひなまつりでは2月中に飾りつけ作業を行いました。

5月　総会での報告

自治会に関する会計、及び活動内容等の報告を行います。

※その他

・ゴミ置き場マナーの注意喚起と広報等を実施しました。

＜監事＞

○理事会に出席をし、規約や細則に則り審議や決議が公平に行われているか確認しました。

○総会で承認された年間事業計画の執行を確認しました。

○管理会社が作成した年次決算資料を監査し、その結果報告を総会にて行います。

積立マンション管理組合総合保険

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

保険の対象の所在地	表示がないときは保険契約者住所に同じ
保険の対象の名称	イニシアセンジュアケボノチヨウ
建築年月	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
被保険者 物保険・賠償損害	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。
設備損害の対象物件	
保険の対象の構造、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
建物内の収容物（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
損害額の基準	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	0.4785	4840000千円	F	10000円
地震保険（建物）		*千円		
水濡れ原因調査費用		1000千円		
水濡れ原因調査費用（専有部分）		1000千円		
交換費用		100千円		
設備損害		*千円	*	*円
設備損害	ボイラ以外	*千円		*円
	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		
	入院日額	*円		
	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損害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 社員（ ）

0000144 A B#=85029　営業所（ ）

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 24 年 4 月 1 日 午後 4 時より 平成 25 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
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)3000 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	100000 千円	100000 千円	0 円
エレベーター・エスカレーター特別約款	100000 千円	100000 千円	0 円

払込方法:一時払	合計保険料	605520 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 24 年 03 月 29 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

イニシア千住曙町管理組合

第４期　決算報告

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
第4期 収支報告書

【期間：2012年03月01日～2013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	76,753,200	76,753,200	0	100%	
1303	駐車場使用料収入	47,448,000	47,921,690	-473,690	100%	
1314	自転車置場使用料収入	2,912,100	2,672,300	239,800	91%	今期より月請求に変更
1315	バイク置場使用料収入	1,051,500	885,000	166,500	84%	今期より月請求に変更
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	1,100,000	1,240,600	-140,600	112%	一時利用駐車場使用料
1368	ペット関連費収入	2,400	2,400	0	100%	ペット足洗い場使用料
1375	ｹﾞｽﾄﾙｰﾑ使用料収入	1,150,000	1,569,800	-419,800	136%	
1465	雑収入	1,180,000	3,821,241	-2,641,241	323%	保険金収入　ＬＥＤ助成金含む
1466	集会室使用料収入	300,000	420,000	-120,000	140%	
1475	共用水道栓使用料収入	67,200	116,600	-49,400	173%	洗車場使用料
1500	当期収入合計	134,515,300	137,953,731	-3,438,431	102%	
	【支出の部】					
1501	共用電気料	12,480,000	13,232,553	-752,553	106%	
1504	共用水道料	600,000	551,307	48,693	91%	
1506	共用ガス料	45,000	49,018	-4,018	108%	
1508	電話料	150,000	84,297	65,703	56%	
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%	宅配ボックス保守費用
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	72,545,340	72,545,340	0	100%	
1542	建築法定検査料	128,625	128,625	0	100%	
1543	特殊建築物等定期調査	400,000	209,790	190,210	52%	
1545	簡易専用水道検査料	16,800	16,800	0	100%	水道法に基づく検査
1551	共同住宅保険料	2,832,768	2,832,768	0	100%	
1561	エレベーター保守料	3,888,150	3,888,150	0	100%	８月からジャパンエレベーターに変更
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%	インターネット設備保守費
1591	設備工事費	3,520,000	3,500,070	19,930	99%	ＬＥＤ照明導入費用
1594	修繕費	18,000,000	17,684,331	315,669	98%	保険対応補修工事含む
1601	植栽管理費	3,289,950	3,126,900	163,050	95%	壁面緑化復旧工事，植栽修繕含む
1613	特別清掃費	458,745	458,745	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	550,000	574,407	-24,407	104%	
1631	共用備品消耗品費	3,800,000	3,299,964	500,036	86%	防災用品含む
1635	ゲストルーム関連費	460,000	720,058	-260,058	156%	クリーニング代　（カーテン、布団丸洗い含む）
1641	管理組合運営費	2,600,000	2,521,974	78,026	96%	コラボ、コンサルタント費用　ペットクラブ活動費
1642	管理組合活動費	752,000	752,000	0	100%	第３期役員報酬
1644	自治会費	1,854,000	1,854,000	0	100%	
1651	雑費	1,500,000	1,568,875	-68,875	104%	コピー代、粗大ゴミ券（カウンター販売分）
1655	諸経費	1,750,000	1,724,520	25,480	98%	コピー機リース代、汚泥処理費
1671	店舗管理費	720,000	720,000	0	100%	自動販売機
1701	予備費	1,000,000	717,990	282,010	71%	屋上緑化土の土嚢詰め　駐車場エア搬送ファン清掃等
1900	当期支出合計	143,281,722	142,702,826	578,896	99%	

※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ー(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4期 収支報告書

【期間：2012年03月01日～2013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
1920	積立金会計へ振替	6,000,000	6,000,000	0	100%	
1950	当期剰余金	-14,766,422	-10,749,095	-4,017,327	*****	
1960	前期繰越剰余金	32,447,646	32,447,646	0	100%	
1970	次期繰越剰余金	17,681,224	21,698,551	-4,017,327	122%	

【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	146,600	227,840	-81,240	155%	すまい・る債利息
5500	当期収入合計	58,181,000	58,262,240	-81,240	100%	
	【支出の部】					
5501	修繕費	44,908,000	24,756,690	20,151,310	55%	外壁補修、ＥＸＰ－Ｊ復旧工事等
5520	雑費	2,340,000	2,467,500	-127,500	105%	建物調査費用
5522	支払手数料	10,000	4,935	5,065	49%	
5900	当期支出合計	47,258,000	27,229,125	20,028,875	57%	
5910	一般会計より繰入	6,000,000	6,000,000	0	100%	
5950	当期積立金	16,923,000	37,033,115	-20,110,115	218%	
5960	前期繰越積立金	319,594,470	319,594,470	0	100%	
5970	次期繰越積立金	336,517,470	356,627,585	-20,110,115	105%	

※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ー(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4期 月次収支報告書

【期間：2012年03月01日～2013年02月28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	47,448,000	47,921,690	-473,690	100%	3,956,948	3,943,972	4,149,528	3,988,444	3,954,500	3,967,372	4,028,263	3,977,484	4,000,026	4,001,457	3,982,647	3,971,049
1314	自転車置場使用料収入	2,912,100	2,672,300	239,800	91%	0	-3,500	650,700	224,300	222,800	237,200	221,600	221,600	231,400	222,600	220,400	223,200
1315	バイク置場使用料収入	1,051,500	885,000	166,500	84%	0	0	222,000	79,500	75,000	75,000	73,500	76,500	72,000	70,500	70,500	70,500
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	1,100,000	1,240,600	-140,600	112%	88,500	141,000	133,600	0	79,500	82,000	0	168,000	0	99,000	226,000	223,000
1368	ペット関連費収入	2,400	2,400	0	100%	0	0	2,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1375	ｹﾞｽﾄﾙｰﾑ使用料収入	1,150,000	1,569,800	-419,800	136%	114,600	124,000	135,800	0	187,100	157,300	0	230,300	0	176,800	211,400	232,500
1465	雑収入	1,180,000	3,821,241	-2,641,241	323%	278,235	780,680	16,551	2,706	312,630	92,678	2,000	241,968	2,000	365,108	1,007,658	719,027
1466	集会室使用料収入	300,000	420,000	-120,000	140%	36,500	29,500	38,000	0	25,000	34,000	0	51,500	0	33,500	110,500	61,500
1475	共用水道栓使用料収入	67,200	116,600	-49,400	173%	800	0	91,200	8,200	3,800	0	6,600	1,400	2,600	2,000	0	0
1500	当期収入合計	134,515,300	137,953,731	-3,438,431	102%	11,084,258	11,624,327	12,048,454	10,911,825	11,469,005	11,254,225	10,940,638	11,577,427	10,916,701	11,579,640	12,437,780	12,109,451
	【支出の部】																
1501	共用電気料	12,480,000	13,232,553	-752,553	106%	1,074,197	1,050,786	914,099	947,433	990,723	1,301,248	1,279,367	1,037,726	1,092,492	1,142,945	1,183,758	1,217,779
1504	共用水道料	600,000	551,307	48,693	91%	0	57,579	0	53,637	0	103,967	0	159,271	0	96,481	0	80,372
1506	共用ガス料	45,000	49,018	-4,018	108%	4,400	5,229	4,778	4,807	4,253	3,336	2,235	3,342	3,820	3,968	5,725	3,125
1508	電話料	150,000	84,297	65,703	56%	7,270	6,619	6,677	6,808	6,638	6,249	6,854	7,734	8,245	7,500	7,171	6,532
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	72,545,340	72,545,340	0	100%	6,510,945	6,510,945	6,510,945	6,510,945	6,510,945	5,712,945	5,712,945	5,712,945	5,712,945	5,712,945	5,712,945	5,712,945
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
1543	特殊建築物等定期調査	400,000	209,790	190,210	52%	0	0	0	0	0	0	0	209,790	0	0	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
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
1561	エレベーター保守料	3,888,150	3,888,150	0	100%	0	0	0	0	0	555,450	0	555,450	555,450	555,450	555,450	1,110,900
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
1591	設備工事費	3,520,000	3,500,070	19,930	99%	0	0	0	60,165	3,446,520	0	0	0	0	0	0	-6,615
1594	修繕費	18,000,000	17,684,331	315,669	98%	1,401,120	9,914,520	0	279,825	4,120,830	110,250	281,820	174,825	143,325	231,000	265,650	761,166
1601	植栽管理費	3,289,950	3,126,900	163,050	95%	29,400	128,100	263,550	275,100	263,550	715,050	681,450	93,450	355,950	166,950	0	154,350
1613	特別清掃費	458,745	458,745	0	100%	0	0	0	458,745	0	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	550,000	574,407	-24,407	104%	47,562	47,877	61,477	43,545	46,851	44,961	45,357	45,385	44,517	46,851	49,261	50,763
1631	共用備品消耗品費	3,800,000	3,299,964	500,036	86%	168,311	488,954	373,308	40,616	101,610	416,885	289,326	292,095	81,387	294,532	232,643	520,297
1635	ゲストルーム関連費	460,000	720,058	-260,058	156%	31,540	60,830	64,200	0	52,550	61,030	0	129,500	0	52,670	117,480	150,258
1641	管理組合運営費	2,600,000	2,521,974	78,026	96%	137,760	905,760	222,864	137,760	137,760	137,760	263,760	137,760	137,760	137,760	153,510	11,760
1642	管理組合活動費	752,000	752,000	0	100%	0	0	752,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	1,500,000	1,568,875	-68,875	104%	190,803	78,195	156,889	142,669	316,827	103,175	52,622	83,310	103,059	95,625	116,582	129,119
1655	諸経費	1,750,000	1,724,520	25,480	98%	47,460	624,960	47,460	47,460	47,460	47,460	47,460	47,460	47,460	624,960	47,460	47,460
1671	店舗管理費	720,000	720,000	0	100%	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000
1701	予備費	1,000,000	717,990	282,010	71%	0	68,250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	649,740

※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4期 月次収支報告書

【期間：2012年03月01日～2013年02月28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
	【支出の部】																
1900	当期支出合計	143,281,722	142,702,826	578,896	99%	13,310,448	20,758,716	10,188,359	9,819,627	16,856,629	10,129,878	12,266,308	9,500,155	9,096,522	10,108,374	9,257,747	11,410,063
1920	積立金会計へ振替	6,000,000	6,000,000	0	100%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,000,000	0
1950	当期剰余金	-14,766,422	-10,749,095	-4,017,327	*****	-2,226,190	-9,134,389	1,860,095	1,092,198	-5,387,624	1,124,347	-1,325,670	2,077,272	1,820,179	1,471,266	-2,819,967	699,388
1960	前期繰越剰余金	32,447,646	32,447,646	0	100%	32,447,646	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1970	次期繰越剰余金	17,681,224	21,698,551	-4,017,327	122%	30,221,456	21,087,067	22,947,162	24,039,360	18,651,736	19,776,083	18,450,413	20,527,685	22,347,864	23,819,130	20,999,163	21,698,551

【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	146,600	227,840	-81,240	155%	0	0	0	0	0	0	0	46,760	0	0	0	181,080
5500	当期収入合計	58,181,000	58,262,240	-81,240	100%	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,882,960	4,836,200	4,836,200	4,836,200	5,017,280
	【支出の部】																
5501	修繕費	44,908,000	24,756,690	20,151,310	55%	102,690	0	0	0	0	16,537,500	8,400,000	0	199,500	0	0	-483,000
5520	雑費	2,340,000	2,467,500	-127,500	105%	0	0	0	0	0	840,000	0	1,837,500	0	0	0	-210,000
5522	支払手数料	10,000	4,935	5,065	49%	525	0	0	0	0	1,365	840	525	0	840	840	0
5900	当期支出合計	47,258,000	27,229,125	20,028,875	57%	103,215	0	0	0	0	17,378,865	8,400,840	1,838,025	199,500	840	840	-693,000
5910	一般会計より繰入	6,000,000	6,000,000	0	100%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,000,000	0
5950	当期積立金	16,923,000	37,033,115	-20,110,115	218%	4,732,985	4,836,200	4,836,200	4,836,200	4,836,200	-12,542,665	-3,564,640	3,044,935	4,636,700	4,835,360	10,835,360	5,710,280
5960	前期繰越積立金	319,594,470	319,594,470	0	100%	319,594,470	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5970	次期繰越積立金	336,517,470	356,627,585	-20,110,115	105%	324,327,455	329,163,655	333,999,855	338,836,055	343,672,255	331,129,590	327,564,950	330,609,885	335,246,585	340,081,945	350,917,305	356,627,585

※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ー(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4期 貸借対照表

【2013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
1001	現金	227,410	1102	預り金	36,053
1002	普通預金（収納）	5,248,068	1103	仮受金	15,465,570
1004	普通預金	18,701,203	1105	未払費用	2,310,513
1061	未収金	222,802			
1081	前払費用	15,033,924	1199	負債の部合計	17,812,136
1084	電話加入権	77,280			
			1251	次期繰越剰余金	21,698,551
1099	資産の部合計	39,510,687		(当期剰余金)	(-10,749,095)
				(前期繰越剰余金)	(32,447,646)
			1299	剰余金の部合計	21,698,551
1100	一般会計の部合計	39,510,687	1300	一般会計の部合計	39,510,687

【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）	25,500	5251	次期繰越積立金	356,627,585
5004	普通預金	28,265,215		(当期積立金)	(37,033,115)
5034	利付債券	180,000,000		(前期繰越積立金)	(319,594,470)
5042	積立マンション保険	132,780,000			
5061	未収金	91,300	5299	積立金の部合計	356,627,585
5083	立替金	15,465,570			
5099	資産の部合計	356,627,585			
5100	積立金会計の部合計	356,627,585	5300	積立金会計の部合計	356,627,585

6100	総合計	396,138,272	6200	総合計	396,138,272

イニシア千住曙町管理組合
第4期 貸借対照表明細表

【2013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	120,700	管理費収入　10件
		92,852	駐車場使用料収入　9件
		5,200	自転車置場使用料収入　9件
		1,050	ＣＡＴＶ使用料収入　10件
		3,000	自治会費収入　10件
	計	222,802	
1081	前払費用	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	15,033,924	

【一般会計 負債明細】 (単位：円)

科目		金額	備考
1102	預り金	36,053	預り金　4件
	計	36,053	
1103	仮受金	14,772,570	積立マンション保険危険保険料分仮受
		693,000	8/31科目修正　７階ｴｷｽﾊﾟﾝｼｮﾝｼﾞｮｲﾝﾄ補修工事
	計	15,465,570	
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
		50,400	修繕費　／8階EVホール壁　補修工事
		31,500	修繕費　／キッズスタジアム壁クロス補修工事
		14,175	諸経費　／防犯ｶﾒﾗ新設【2台/貸与】
		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
		154,350	植栽管理費　／植栽管理業務（2月分）
		10,500	修繕費　／破損泡消火ﾌｫｰﾑﾍｯﾄﾞ交換
		27,300	修繕費　／共用廊下照明器具補修工事
		346,500	予備費　／屋上緑化　人工土壌　土嚢詰め作業
		2,293	共用備品消耗品費　／単３電池、Ｂ５用紙購入
		72,340	共用備品消耗品費　／管球類購入
		25,830	共用備品消耗品費　／融雪剤購入
		5,945	共用備品消耗品費　／Ａ４、Ａ３用紙購入
		5,088	共用備品消耗品費　／コピー用紙、マグネットクリップ購
		371,490	予備費　／駐車場搬送ファン清掃
		555,450	エレベーター保守料　／２月度エレベーター点検
		19,450	キャンピングフロアマット
		825	送料・代引手数料（マット購入時）
	計	2,310,513	

【積立金会計 資産明細】 (単位：円)

科目		金額	備考
5061	未収金	91,300	修繕維持積立金収入　10件
	計	91,300	
5083	立替金	14,772,570	積立マンション保険危険保険料分立替
		693,000	8/31科目修正　７階ｴｷｽﾊﾟﾝｼｮﾝｼﾞｮｲﾝﾄ補修工事
	計	15,465,570	

イニシア千住曙町管理組合
第4期 運用商品一覧

【2013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	￥5,273,568-		三井住友銀行／[redacted] 口座番号 [redacted]《収納口座》決済用
普通預金	￥18,701,203-		三井住友銀行／[redacted] 口座番号 [redacted]《一般会計》決済用
普通預金	￥28,265,215-		三井住友銀行／[redacted] 口座番号 [redacted]《積立金会計》決済用
利付債券	￥30,000,000-		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）
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（2013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

平成 25年 2月 28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 25年 3月 1日

株式会社 三井住友銀行

[redacted] 支店

電話 03-3591-8431

107-0062　　0004013#

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

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]	*5,273,568 (*0)		決済用普通預金	
普通預金	[redacted]	*28,265,215 (*0)		決済用普通預金	
普通預金	[redacted]	*18,701,203 (*0)		決済用普通預金	
小計		*52,239,986 (*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）

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」残高証明書

住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)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。

貴積立組合からのお申出に基づき、「マンションすまい・る債」残高証明書をお送りしますので、貴積立組合における決算会計などにご活用ください。

(注1) 右に記載される残高は、既に発行された債券の残高です。

(注2) 積立金の払込みが完了していても、まだ債券が発行されていない場合は、その積立金額については右の債券残高には含まれません。

(注3) 注2の場合で、決算会計のため、既に払い込んだ積立金に関する証明書が必要な場合は、積立金の払込みの際に積立組合のお手元に領収書として渡される「振込金受領書」を証明書代わりとしてご利用ください。

(注4) 右の注釈部に記載している前期末の年月は、便宜上、債券残高の証明年月の1年前のものを表示しています。

(注5) この証明書は積立手帳とともに大切に保管してください。

● この残高証明書の内容についてご不明な点などがございましたら、住宅金融支援機構住宅債券専用ダイヤルにお問い合わせください。

住宅債券専用ダイヤル
ナビダイヤル 0570-0860-23
営業時間 9:00～17:00
(土日、祝日、年末年始は休業)

・一般電話からは、全国どこからでも市内通話料金でご利用いただけます。

・ご利用いただけない場合(IP電話、PHSなど)は、次の番号におかけください(通常料金がかかります。)
048-615-2323

・ご照会の内容によっては、住宅金融支援機構の別の部署またはみずほコーポレート銀行(事務受託銀行)をご案内させていただくことがあります。

貴積立組合が積み立てされた「マンションすまい・る債」の平成 25 年 2 月 末現在の残高は下記のとおりであることを証明します。

独立行政法人住宅金融支援機構

(単位：千円)

積立回数	前期末残高	当期発行額	当期償還額	当期末残高
1	50000	0	20000	30000
2	50000	0	0	50000
3	50000	0	0	50000
4	0	50000	0	50000
5				
6				
7				
8				
9				
10				
計	150000	50000	20000	180000

※前期末とは平成 24年 2 月末を指します。

ご参考：当期お受取利息について

(単位：円)

当期お受取利息額(税引前)	国税	地方税	当期お受取利息額(税引後)
285240	43320	14080	227840

※国税と地方税は機構から貴積立組合へ利息をお支払いする際に源泉徴収しています。
※当期お受取利息額には買入時経過利息を含みます。

現金預り証明書

イニシア千住曙町管理組合 御中

次の通り現金の預りがあることを証明致します。

＊227,410円

但し、2013年　2月　28日現在です。

大和ライフネクスト株式会社
代表取締役社長　渡邉 好則

第４期監査報告

平成25年 4月22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４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３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

監事よりのコメント

[1] 小口会計に関して

月次の収支報告書で月ごとに数字を追っていくと、一般会計費の 1366 駐車場使用料収入（こちらはその都度現金支払いされる一時利用駐車場利用の収入です）や 1375　ゲストルーム使用料収入のように、毎月収入が発生しているにも関わらず、３回に渡って０円が計上されている月が収支報告書中にあります。

ゲストルームの利用料収入は、現金ベースで発生する“小口会計”中に現れるもので、0 円の月があるということは、きちんと月次で同じ時期に現金と、帳票などを突き合わせて入金を行うという作業が定期的に行われていなかったことを示すもので、これは竣工当初 1-2 期の月次報告書では発生していなかったことです。

結果として、一部の小口会計などの入金が遅れたため、2 月末日現在での“現金預かり証明書”を管理会社名で発行して頂かないと、年度末日での通帳などとの数字が一致しないということになりました。

会計監査の結果については、全収入・支出に関する帳票類も保管されていて、会計処理は適正になされていることが確認できましたが、特に現金収受に関わる部分は、扱いがルーズであると将来的に不正などを産む可能性があります。また預け現金を含めて収支全体を一致させるというのは、発生主義による当管理組合が採用している会計方式では望ましくありません。

月ごとにほぼ同じ締めの日を設けて積算していくことによって、例えばゲストルーム（受験シーズンに多く利用されるなど季節変動があります）や、一時利用駐車場（花火大会の日や、長期間の連休中には利用が増えます）などの利用履歴の月次変動を追って、年間予定に対する期間経過率と比較するという月次収支報告書の目的からも、きちんと月次での記載がなく“現金預かり証明書”の利用によらなければ数字を合わせることができなかったというのは、やはり適切ではないと考えます（1-3 期にはこのようなことは起こっていません）。

監事より以下の通りご提案します：

（１）管理会社には現金の扱いについて決まったルールを策定して頂き、管理員等に徹底していただく

（２）毎月決まった日を“締切日”として定期的に現金入金を実施し、月次で担当役員に確認させていただく

（２）管理組合側では、確認を行う人物（例年理事長、今期は会計担当理事が担当）が不在などで確認が困難である場合には、どのような順で確認作業を行うかなど、一人を欠いただけで確認できないなどが起こらないように、対応方針を定めていただく（５期より）

[2] 規約集の更新に関して

毎月の業務監査の実施のために、監事は規約集を持参して、理事会決議などが、正しく現行の規約・細則にのっとって行われているかどうかを確認する形で、業務監査を実施していますが、１－３期にわたって７回も実施されている総会の決議によって、大きく管理組合の規約・細則が変更されていて、実際に役員や監事が、既に変更すみの規約条文などが元のままであると錯覚する頻度がとても多かったです。現在の方法では、規約集冊子のほか、全ての総会の議案集を合わせて判断するしかありません。

本総会の決議が全て可決されれば、管理費等徴収表も含めたさらに多くの点で規約集冊子は変更を受けることになります。また、竣工から４年を経過して、区分所有者（オーナー）の入れ代っている住戸も多数になっていて、必ずしも規約集などの必須の資料が引き継がれていない例もある可能性があります。

また、現在の当マンションの規約は、平成２３年７月に改正された、最新のマンション標準管理規約に準拠したものとはなっていません。例えば、在外のオーナーは“理事になることができない”などの条項は現行の国交省標準管理規約では、権利確保の観点から取り除かれています。

こうした規約の標準化への準拠の可否も含めて検討を行った上で、できるだけ早期に、規約集冊子を印刷し全戸に配布するとともに、区分所有者・占有者への対応のため余裕をもった部数を作成することをご提案しておきます。

第２号議案　　修繕維持積立金改定の件

《はじめに…2 月から 3 月にかけて 4 回開催させて頂いた『修繕維持積立金の値上げ案に関する住民説明会』に、多数の皆様のご参加を頂き、誠にありがとうございました。皆様から頂いた意見をもとに、本議案の詳細を決定しております。》

皆様がマンションを購入した際に受領（承認）した『長期修繕計画に基づく積立金計画』では、皆様が毎月支払っている修繕維持積立金を 5 年毎に複利で 20%ずつ値上げする（例えば 16 期からは 1.2×1.2×1.2 倍）プランとなっておりました。今期の理事会では営繕委員会に検討を諮問して、この計画の妥当性（工事計画および修繕維持積立金の値上げプラン）について検証してまいりました。

その結果、次の通りであることを確認しています。

① 第三者（アワーブレーン環境設計）による精査の結果、大幅に値上げ方向で第３期の通常総会で可決されている現行の長期修繕計画の、金額的妥当性が検証されました。

② 長期修繕計画と絡めた（１２期の足場を仮設しての大規模修繕工事まで待てないものを実施する）震災の復旧計画の概要が決まり、第５期には、約 5000 万円の積立金会計の取り崩しを要することがわかりました。

③ さらに計画修繕工事の殆どが、消費税が 10%に増税されてから実施されることになるため、これによる工事額の上昇分の影響は大きく、修繕計画に計上すべきことがわかりました。

上記の結果、当初の修繕維持積立金値上げ案では長期的に見て工事資金が不足するばかりか、短期的に見ても直近の 12 期に予定されている大規模修繕工事ですら資金が足りない見込みであることが判明しました。

そこで上記長期的・短期的な資金不足見込みへの対策として**修繕維持積立金を現行の 2 倍とすることをご提案いたします。**

本議案での決議事項のポイント　（以下の全てを一括して承認を求めます）

① 修繕維持積立金を第 6 期（平成 2014 年〈平成 26 年〉3 月）から現行の 2 倍に改定する。

② 震災復旧工事の費用として 6,120 万円を第 5 期の予算として認め、復旧工事の実施を理事会に一任する。

③ 第 3 期通常総会で承認された「長期修繕計画」に基づき、次の点を変更した長期修繕計画を承認する。

・期の更新

・第 5 期に震災復旧費用等として 6,120 万円を計上

・消費税アップ分をその他の項目に工事が予定されている年度での税額アップ分を計上

（本議案集と同時に配布される A3 の紙が改訂版の長期修繕計画です。これも含め承認願います）

④ 管理費等徴収表を改定するのに合わせて、第２期の通常総会で定められた年額 600 万円の一般会計から積立金会計への振替えを、管理費を値下げし（専有面積 1 ㎡あたり 12 円）、同額を修繕維持積立金に振替えることによって実施する形に移行する。

【本案に当たっての各種検討詳細について】

《長期修繕計画について》

第3期通常総会で承認された「長期修繕計画」と第三者（アワーブレーン）が独自に作成した計画とを比較検討しました。その結果、項目毎に金額の差はあったものの、第34期までの総額はほぼ同額でした。そのため、今回、積立金計画を検討するにあたっては、総会承認されている長期修繕計画に基づき検討いたしました。

《長期修繕計画に新たに追加した条件》

〇震災復旧の費用（第4期支出分と第5期予算分）を取り込みました。

〇消費税アップ分を考慮しました。

《積立金計画の検討について》

〇　5年毎に1.2倍ずつ値上げするシミュレーションでは第1回目の大規模修繕工事において資金が不足することが判明しました。これを回避するためには、「一時金を各戸から徴収する」「最初の値上げを最低でも1.5倍とする」のいずれかを選択する必要があります。一時金の徴収は各戸の負担も大きく、未収金の発生も懸念されるため、理事会としては計画的な積立金の値上げを選択しました。

〇「最初に1.5倍とし、その後5年毎に1.2倍とする」【漸増案】と
「2倍としてずっと定額とする案」【均等割案】の2案を理事会では検討いたしました。

・最初の値上げ幅が少なければ当然マンションの期が進むにつれて積立金の負担額が増えること（第26期では現行の3倍以上）

・地震などにより突発的に修繕が必要になった場合、大規模修繕工事直後であってもその対応が出来るのは均等割案だけであること

・マンションに長く住み続ける方や築年数が経ってから入居してきた方の負担が大きくなりことは避け、公平に共用部分を維持する費用を負担するべきであること。

・今回、1.5倍案を採用する場合には、5年毎に1.2倍ずつ値上げしなければ計画的な修繕ができないことになる。5年毎の理事会が組合員の理解を求め、値上げの議案を総会にかけるのは当該期の理事会にとって大きな負担となること。また、万一、値上げ案が承認されなかった場合にはマンションのスラム化も懸念されること

以上のような理由から今回**修繕積立金を2倍に値上げして長期の均等割の負担に移行する長期均等割案をご提案いたします。**今後さらなる消費税率の上昇や、急激な物価上昇などがなければ35期までを定額の徴収・一時金の負担なしで計画修繕を実施していくことが可能になります。

《改定案の算出について》

第2期通常総会で一般会計から毎期600万円を積立金会計に振り替えることが決まっています。

現行の「修繕維持積立金」×２倍 ＋ 600万円 ＝ <u>改定する修繕維持積立金</u>

現行の「一般管理費」　　－ 600万円 ＝ <u>改定する一般管理費</u>

として、各戸の管理費等料金一覧表に組み込む形で金額を算出しています。

各戸の管理費等は一覧表をご確認ください。現行の管理費等は十の位を四捨五入して百円単位で金額を算出しています。今回改定するにあたり、完全な公平性を実現するために、**一円未満は切り捨てて一円単位で算出することとします。**専有面積1㎡あたりの金額を以下のように改定します。

現在の管理費	156円/㎡/月	→	**6期からの管理費**	**144円/㎡/月**	（156　－12円）
現在の修繕維持積立金	118円/㎡/月	→	**6期からの修繕維持積立金**	**248円/㎡/月**	（118×2 ＋12円）

【改定時期】

2014年（平成26年）3月（第6期）からの改定とします。（当初計画における値上げ予定時期通り）

【第 5 期に積立金会計の修繕費で補修する予定の工事について】

- P1 棟、P2 棟の南面のタイルの剥落箇所の補修
- 開放廊下周りの梁のひび割れを中心とした補修
- バルコニーのエフロ・漏水、コンクリート・タイルの欠損/塗装剥がれの補修
  （ひび割れは第５期の補修工事の対象外で、大規模修繕工事での補修を見込みます）
- 屋上緑化の風害対策（補修方法は第 5 期で検討願います）/ 水景施設の地震による漏水の対応

【各戸の管理費・修繕維持積立金の一覧表】

次のページに添付してあるものが、上の計算方式に従って算出された全戸の管理費等料金表です。
規約集冊子の pp38-pp41 をこの表に、2014 年 3 月の徴収から差し替えます。

本議案の議決内容は以上です。

なお、対応する修繕積立金の取り崩しが第８号議案で提案されています。
本議案否決の場合には、震災の復旧に関わる 6,120 万円の積立金会計からの支出を除いて第 8 号議案をご審議頂きます。

管理費等　　（2014年3月から改定）

タイプ名	部屋番号	専有面積 ㎡	管理費 ㎡単価	管理費	積立金 ㎡単価	修繕維持 積立金	管理費等合計
R1-A	201.301.401.501.601.701	86.85	144	12,506	248	21,538	34,044
R1-AG	101	86.85	144	12,506	248	21,538	34,044
R1-B	202.302.402.502.602.702	82.36	144	11,859	248	20,425	32,284
R1-BG	102	82.36	144	11,859	248	20,425	32,284
R1-C	203.303.403.503.603.703	77.40	144	11,145	248	19,195	30,340
R1-CG	103	77.40	144	11,145	248	19,195	30,340
R1-D	204.304.404.504.604.704	76.49	144	11,014	248	18,969	29,983
R1-DG	104	76.49	144	11,014	248	18,969	29,983
R1-E	205.305.405.505.605.705	81.07	144	11,674	248	20,105	31,779
R1-EG	105	81.07	144	11,674	248	20,105	31,779
R2-AL	306.406.506.606.706	94.78	144	13,648	248	23,505	37,153
R2-AH	801.901.1001.1101.1201.1301 1401.1501.1601.1701.1801.1901 2001.2101.2201.2301.	104.43	144	15,037	248	25,898	40,935
R2-AH-S	1001.1101.1201.1301	104.28	144	15,016	248	25,861	40,877
R2-B1	206.307.407.507.607.707.802. 902.1902.2002.2102.2202.2302	78.02	144	11,234	248	19,348	30,582
R2-B1G	106	78.02	144	11,234	248	19,348	30,582
R2-B2	1406.1506.1606.1706.1806.1906 2006.2106.2206.2306	78.02	144	11,234	248	19,348	30,582
R2-B2G	110	78.02	144	11,234	248	19,348	30,582
R2-B'	1904.2004.2104.2204.2304	78.02	144	11,234	248	19,348	30,582
R2-B'G	108	78.02	144	11,234	248	19,348	30,582
R2-B1-S1	1002.1102.1202.1302	77.53	144	11,164	248	19,227	30,391
R2-B'-S2	1004.1104.1204.1304.1404.1504 1604.1704.1804	77.75	144	11,196	248	19,282	30,478
R2-B2-S3	1006.1106.1206.1306	77.87	144	11,213	248	19,311	30,524
R2-B1-S4	1402.1502.1602.1702.1802	77.75	144	11,196	248	19,282	30,478
R2-C	1903.2003.2103.2203.2303	74.12	144	10,673	248	18,381	29,054
R2-CG	107	74.12	144	10,673	248	18,381	29,054
R2-C-S1	207.308.408.508.608.708.803 903	73.75	144	10,620	248	18,290	28,910
R2-C-S2	1003.1103.1203.1303.1403.1503 1603.1703.1803	73.39	144	10,568	248	18,200	28,768
R2-D	1405.1505.1605.1705.1805.1905 2005.2105.2205.2305	92.91	144	13,379	248	23,041	36,420
R2-DG	109	92.91	144	13,379	248	23,041	36,420
R2-D-S1	209.310.410.510.610.710.805 905	91.64	144	13,196	248	22,726	35,922
R2-D-S2	1005.1105.1205.1305	92.69	144	13,347	248	22,987	36,334
R2-E-S1	208.309.409.509.609.709.804 904	80.64	144	11,612	248	19,998	31,610
R2-E'-S2	210.311.411.511.611.711.806 906	80.65	144	11,613	248	20,001	31,614
R2-F	1907.2007.2107.2207.2307	76.82	144	11,062	248	19,051	30,113
R2-FG	111	76.82	144	11,062	248	19,051	30,113
R2-F'	1908.2008.2108.2208.2308	76.82	144	11,062	248	19,051	30,113
R2-F'G	112	76.82	144	11,062	248	19,051	30,113
R2-F-S1	211.312.412.512.612.712.807 907.1007.1107.1207.1307	76.24	144	10,978	248	18,907	29,885
R2-F'-S2	212.313.413.513.613.713.808 908.1008.1108.1208.1308	75.88	144	10,926	248	18,818	29,744
R2-F-S3	1407.1507.1607.1707.1807	76.45	144	11,008	248	18,959	29,967
R2-F'-S4	1408.1508.1608.1708.1808	76.18	144	10,969	248	18,892	29,861
R2-GLG	113	85.94	144	12,375	248	21,313	33,688
R2-GL-S	213.314.414	85.45	144	12,304	248	21,191	33,495
R2-GH	1909.2009.2109.2209.2309	98.09	144	14,124	248	24,326	38,450
R2-GH-S1	614.714.809.909.1009.1109. 1209.1309	97.60	144	14,054	248	24,204	38,258
R2-GH-S2	1409.1509.1609.1709.1809	97.82	144	14,086	248	24,259	38,345
R2-H-loft	2401	112.82	144	16,246	248	27,979	44,225
R2-I-loft	2402	106.90	144	15,393	248	26,511	41,904
R2-I'-lof	2405	106.90	144	15,393	248	26,511	41,904
R2-J-loft	2403	110.72	144	15,943	248	27,458	43,401
R2-J'-lof	2404	110.72	144	15,943	248	27,458	43,401
R2-K-loft	2406	112.76	144	16,237	248	27,964	44,201

R3-A	214.315.415	89.96	144	12,954	248	22,310	35,264
R3-AG	114	89.96	144	12,954	248	22,310	35,264
R3-B	215.316.416.615.715.810.910 1010.1110.1210.1310.1410.1510 1610	79.88	144	11,502	248	19,810	31,312
R3-BG	115	79.88	144	11,502	248	19,810	31,312
R3-B-loft	1710	79.88	144	11,502	248	19,810	31,312
R3-C	216.317.417.514.616.716.811 911.1011.1111.1211.1311.1411 1511.1611	61.73	144	8,889	248	15,309	24,198
R3-CG	116	61.73	144	8,889	248	15,309	24,198
R3-C-loft	1711	61.73	144	8,889	248	15,309	24,198
R3-D	217.318.418.515.617.717.812 912.1012.1112.1212.1312.1412 1512.1612	66.17	144	9,528	248	16,410	25,938
R3-DG	117	66.17	144	9,528	248	16,410	25,938
R3-D-lof	1712	66.17	144	9,528	248	16,410	25,938
R3-EL	218.319.419.516.618.718.813 913.1013	90.39	144	13,016	248	22,416	35,432
R3-ELG	118	90.39	144	13,016	248	22,416	35,432
R3-EH	1113.1213.1313.1413.1513.1613	91.50	144	13,176	248	22,692	35,868
R3-EH-lof	1713	91.50	144	13,176	248	22,692	35,868
P1-A	121.221.322.422.519.621.721 816.916.1016.1116.1216.1316 1416.1516	57.62	144	8,297	248	14,289	22,586
P1-B	120.220.321.421.518.620.720 815.915.1015.1115.1215.1315 1415.1515	85.98	144	12,381	248	21,323	33,704
P1-C	119.219.320.420.517.619.719 814.914.1014.1114.1214.1314 1414.1514	70.71	144	10,182	248	17,536	27,718
P2-A	122.222.323.423.520.622.722 817.917.1017.1117.1217.1317 1417.1517.1614.1714.1810	72.12	144	10,385	248	17,885	28,270
P2-B	1218.1318.1418.1518.1615.1715 1811	75.07	144	10,810	248	18,617	29,427
P2-B'	1219.1319.1419.1519.1616.1716	75.07	144	10,810	248	18,617	29,427
P2-B-S	123.223.324.424.521.623.723 818.918.1018.1118	74.70	144	10,756	248	18,525	29,281
P2-B'-S	124.224.325.425.522.624.724 819.919.1019.1119	74.80	144	10,771	248	18,550	29,321
P2-C	1220.1320.1420.1520.1617.1717	75.07	144	10,810	248	18,617	29,427
P2-C'	1221.1321.1421.1521.1618.1718	75.07	144	10,810	248	18,617	29,427
P2-C-S	125.225.326.426.523.625.725 820.920.1020.1120	74.70	144	10,756	248	18,525	29,281
P2-C'-S	126.226.327.427.524.626.726 821.921.1021.1121	74.80	144	10,771	248	18,550	29,321
P2-D	1222.1322.1422.1522.1619.1719 1813	82.39	144	11,864	248	20,432	32,296
P2-D-S1	127.227.328.428.525.627.727 822.922	81.66	144	11,759	248	20,251	32,010
P2-D-S2	1022.1122	82.02	144	11,810	248	20,340	32,150
P2-E	1223.1323.1423.1523.1620.1720 1814.1911.2011.2111.2211	64.40	144	9,273	248	15,971	25,244
P2-E-S1	128.228.329.429.526.628.728 823.923	63.32	144	9,118	248	15,703	24,821
P2-E-S2	1023.1123	63.86	144	9,195	248	15,837	25,032
P2-F2	1224.1324.1424.1524.1621.1721 1815.1912.2012.2112.2212	92.06	144	13,256	248	22,830	36,086
P2-F2-S1	229.330.430.527.629.729.824 924	91.33	144	13,151	248	22,649	35,800
P2-F1-S1	129	91.33	144	13,151	248	22,649	35,800
P2-F2-S2	1024.1124	91.69	144	13,203	248	22,739	35,942
P2-G	1812	128.19	144	18,459	248	31,791	50,250
P2-H	1910.2010.2110.2210	110.80	144	15,955	248	27,478	43,433
合　計	総戸数515戸			5,902,893		10,166,202	16,069,095

【算出方法】
管理費　　専有面積×144円
修繕維持積立金　専有面積×248円

第２号議案に関するご説明とＱ＆Ａ（これは議案の一部ではありません）

＜営繕委員会より：理事会の承認を得て、本議案の経緯や考え方についてご説明をさせていただきます。＞

始めに

昨年5月の第3期通常総会で、管理会社による見直しに伴って修繕計画の更新案が上程されて、第4期にその精査を行うことを条件に総額で当初計画の約28億円から約32億円へ増額された長期修繕計画が承認済です。また第3期から第4期にかけてアワーブレーン環境設計（以下OBと略します）によって実施された震災復旧工事、調査を通じて未だ残る震災による故障を補修するにあたって、長期修繕計画と絡めた計画の策定が必須であることがわかってきました。

営繕委員会ではマンションの建物に関わる全ての検討を理事会から諮問されています。これを受けて、震災復旧と絡めた長期修繕計画案の確認業務と、その計画案に見合う修繕維持積立金（以下積立金と省略されることがあります）の徴収計画を策定してきました

当マンションの販売時の長期修繕計画表に記載の積立金の徴収計画では、最初は専有面積1㎡あたり 118 円/月の積立金を、5 年ごとに複利方式で 20%ずつ値上げしていく漸増方式での値上げ案を全戸が承認しています。
今回ご提案する値上げは、値上げの時期としては予定通りですが、値上げ幅を一気に2倍に値上げして、35 期までの均等割に移行することを提案するものです。

本議案が可決された場合には、管理費と修繕維持積立金を合わせた**合計での徴収額は、専有面積１㎡あたりで月 118 円のアップ**になります。平均的な面積（80 ㎡）の住戸で月約 9,400 円 年間約 113,000 円の負担増を提案するに至った詳細検討の結果、特に均等割への移行を理事会よりご提案するに至った理由についてこちらでご説明させていただきます。

『ＩＳＡ３５年安心戦略』５箇条　★本案検討の根拠★

ISA（イニシアの千住曙町）長期財政基盤の安定のために、以下の5原則が重要と考えています。

第一条　３５年間の修繕資金を確保

- 建物のライフサイクルを通じて大丈夫という資金水準を確保。

第二条　修繕金の増額は原則１回だけ

- 総額は変わらずいつ払うかの問題でしかない。後年へのつけ回しはせず、早期引上げへ。
- 大災害/急激なインフレ/消費税率の再びのアップなどの不測事態がなければ、修繕金増額は１回

第三条　保守的な費用見積もり

- お金の不足は困るが、余っても損はしない。

第四条　現在と将来の負担公平

- 今売る人と将来売る人の修繕金負担を公平にする。

第五条　３５年安心マンションの早期定着

- 来るべき競争激化に備え「ISA=35 年安心」の評価を早期に市場に定着させる。

次ページより以下の順にご説明させて頂きます。 関心のある部分だけでも是非お読みいただければ幸いです

[1] 修繕積立金とは？ － 修繕積立金に関する誤解
[2] 5 期の震災復旧計画について
　－ いくらかけて、何をどのように直すのか？5期に直さず長期修繕計画を待つのはどこか？
　－ R1の屋上緑化や水景施設の漏水はどうするのか？
[3] 震災・消費税率 UP を絡めた長期修繕計画の第三者（OB）精査結果
[4] 修繕維持積立金の徴収計画の検討結果
　－ なぜ急激な値上げが今必要になったのか・段階値上げではなく一気に値上げを提案する理由とその成果
[5] 想定されるご質問とその回答（Q&A）

[1] 長期修繕計画・修繕維持積立金とはなにか？

実は管理事務室には、理事会による値上げ案の発表以来引き落とし金額の総額が 2 倍にアップするのか？と錯覚された方の問い合わせもありました。管理費等という名称で、銀行引き落としでは一緒になって引き落とされていますが、“管理費”と“修繕維持積立金”は全く性格の違うものです。

今回値上げを提案しているのは“修繕維持積立金”だけで、僅かですが“管理費”は値下げになります。

＜ 長期修繕計画とは？ ＞

“長期修繕計画” とは実際には “長期修繕【積立金】計画”です。

1. 建物等は、経年により劣化していき、定期的に外壁や屋上などの補修や、エレベータ・排水管更新など設備系の更新を必要とします。
2. 修繕工事等の負担は額のため、修繕工事実施時に一括で徴収するのは、住民負担が大きいです。
3. 場合によっては、費用不足のため必要な修繕工事等が行えず、建物等の劣化を進行して、却って大きな負担になる可能性があります。
4. そうならないように、将来予想される修繕工事等を計画し、必要な費用を算出し、予めそれに備えるための月々の修繕積立金を設定するために長期修繕計画を策定します。

- **経年劣化する建物や施設の価値を元に戻す ⇒ 賃貸建物等の現状回復費に類似しています。**
- **「将来支出」に備えて「現在の積立金」を設定⇒ 将来の支出金額を確定するものではないです。**

＜ 管理費と修繕維持積立金の違い ＞

管理費会計と積立金は全く目的が異なり、完全に別の銀行口座で管理されています。

	管理費 （一般会計ゆき）	修繕維持積立金 （積立金会計ゆき）
家計に例えると？	**家庭でいえば 【生活費】にあたります。** 同じ生活ができるなら安ければ安いほどよいです。	**支出目的の決まった【貯金】にあたります。** かなり先になりますが必ず必要になるお金を取り分けて今から貯めていくので、教育資金の積立に近いものです。
どんなお金？	日々の管理で消えていきます （フロー） 安くすむにこしたことはありません。	皆の共用部分を維持していくために、全員で積み立てていく**組合全体の財産**です（ストック）
利用方法の制限？	管理費会計に余剰がある場合には、それを積立金会計に移すのは比較的用意です。 余剰があれば日常的･緊急の修繕にも利用できます。	建物の計画修繕、不測の事故の修繕など、マンションの建物に関わる費用以外での取り崩しを禁止されています（規約 31 条）
お金の移動は可能なのか？	一般会計→積立金会計に移動は可能です。 2 期通常総会決議で毎年 600 万円を移動することが理事会に義務つけられています。	用途外の支出が禁止されていて、例えば管理費が足りないからといって、積立金を取り崩すことはできません。

＜ よくある『誤解』＞

● 修繕維持積立金は将来的な支出一般に備えるものではありません。

● 計画の目的は、支出金額を確定させることにあるものではありません。実際に工事を実施する時点で必要を満たしながらもっとも安価な方法を探します。また修繕が必要なものの金額を積算して用意しておくためのものなので、故障がなければ修理しないで計画を翌年度送りにして計上しておくなどの“節約”は今までにもやってきています。

[2] 5 期の震災復旧計画について

＜ 営繕委員会＋アワーブレーン（OB）を中心にした４期の活動 ＞

営繕委員会では以下のように震災被害の復旧について優先度を設定して進めてきました。
下線を引いた部分が主に 5 期に補修工事を予定している部分です。

［1］　危険なもの / 雨漏りなど建物の耐久性に直接関わるもの
　　－　剥落しそうな外壁タイルの補修　（ほぼ終了：**P 棟に一部残る故障は５期送り**）
　　－　EXP-J　（終了）
　　－　R 棟不等沈下（終了）
［2］　多くの人の目につきやすいもの　※　資産価値保全の観点から先行して補修
　　－　エントランス周り　/ P1 棟幅木（終了）
　　－　**開放廊下側の梁のひび割れ、塗装剥がれ**
［3］　その住戸だけに関連するもの（専用利用共用部）
※ISA にのみ特有の規約条項（販売時から）があり、その住戸だけが利用する共用部分のうち直接構造にかかわらない部分の補修は各戸負担にするか、組合負担とするかを理事会が選択できます。
　　－　**バルコニー側の修理**
［4］　そのほか　　R1 億**常緑か風害の対策 / 水かげる施設の漏水問題**

＜ 外壁の調査結果（劣化診断）および OB によるバルコニーの立ち入り検査 ＞

P1 棟でタイルの剥落が発生したことにともなって、すべての棟で抜き取り方式になりますが、外壁の状況の調査を行いました。震災の影響あるいは劣化が著しい場合には、この修理を大規模修繕計画と絡めてどのように実施するかを考えるためです。

全体として、落下の危険のあるような大きな浮きなどはありませんでした。施工時の高圧洗浄がきいているのか、タイルの状況はまずまずで、震災によるものと思われるタイルの浮きが R2 棟の東西の面を中心に若干みとめられるほか、R3 棟を中心にひびわれも若干ありました。抜き取り範囲内でのなんらかのタイルの故障率は 2-3%程度で、すぐに剥落しそうな大規模な浮きなどは見出されませんでした。
（施工不良などで竣工時から 10%以上の浮きがある場合などもあり、それと比較すると通常に考えられる範囲内）
特に P2 北面など、直下がエントランスになっているところなど落下すると大きな危険のある面のタイルの状況に問題が殆どなく委員会では安心しました。

復旧は“緊急”ではないが、例えば大規模修繕を 15 期までなど延期するようなパターンでは、今回ゴンドラを吊ってぶらさがっての補修を提案されています。大規模修繕工事のように本格的な足場を架設しての工事に比較すると補修費用はかさみます。この補修は約 8000 万円と見積もられています。委員会では、**原状の状況であれば補修は 12 期の計画修繕を待って計画修繕の中で一括して行うことができる**と判断いたしました。

また全戸にアンケートを行って、そのうち、エフロ（白華現象）や水漏れあるいはコンクリート・タイルの欠損が認められる住戸 100 戸程度を対象として OB によるバルコニーへの立ち入り検査を実施して修理が必要となる戸数や、その施工に必要な費用などの概算見積もりを実施して、その結果をもとに今直すか、大規模修繕工事の時を待って直すかの検討をしました。

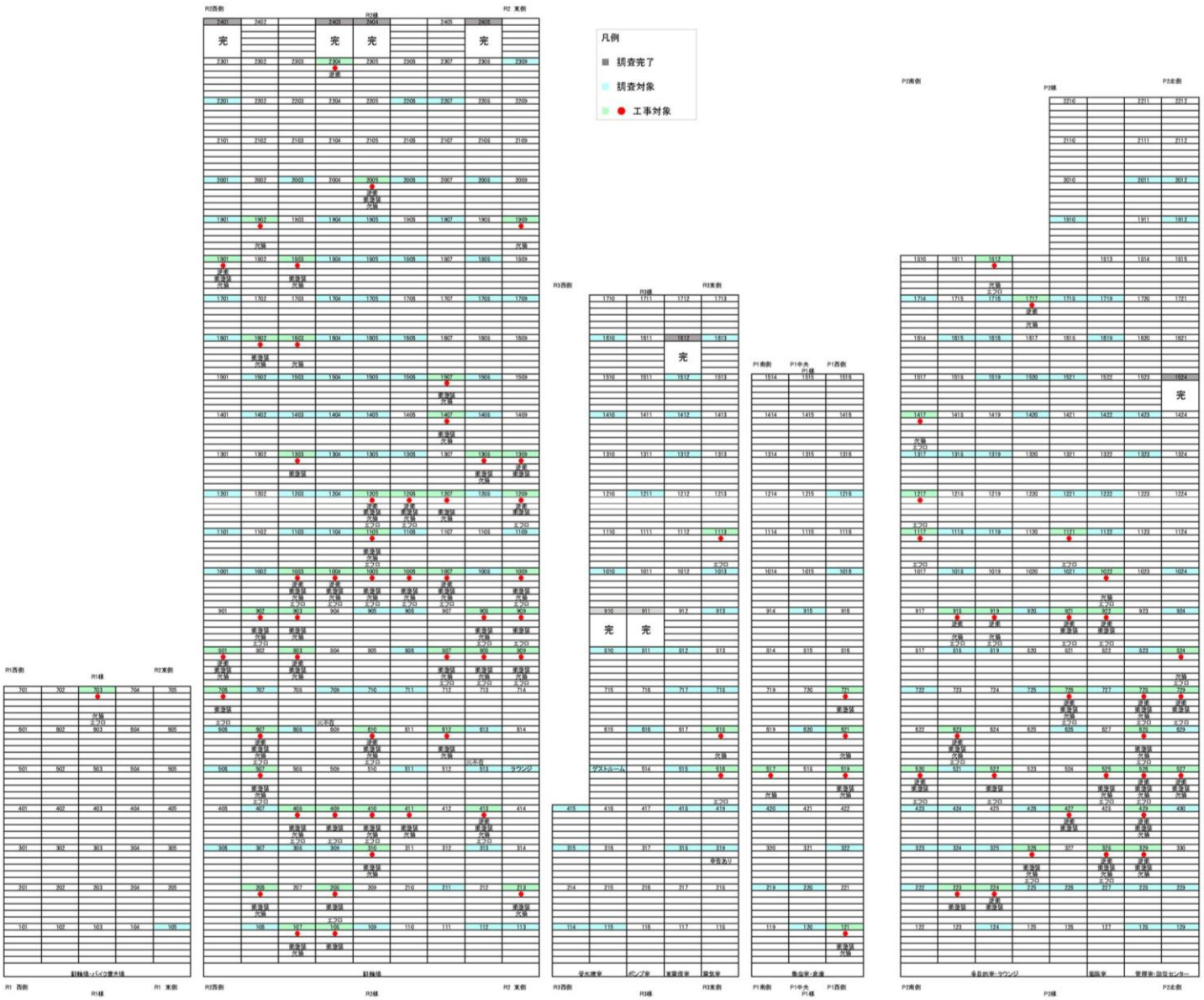
※ 同じコストであれば、いずれ直すのに例えば 12 期を待って補修する理由はなにもありませんが、大規模修繕工事では本格的な足場の架設を行って全戸を一気に直します。一部分だけの補修を行うのに比較して、同じだけの外壁などの故障箇所を直すためのコストはずっと安くすみますが、一方で現行計画における足場の仮説コストは約 2 億円（1 戸あたり 40 万円に近い）です。大規模の計画修繕以外では、ゴンドラを吊っての補修しか方法がないため、大規模修繕工事まで待って一緒に修理できるかどうかが計画策定のポイントになります。

参考1：外壁の抜き取り調査の例

R2 西面などの一部に震災が原因と思われる浮きや、R3 のところどころにひび割れが認められるが直ちにタイルの剥落・落下につながるような大規模な故障は見出されなかった。

故障率は地震などの影響のないマンションと比較しても平均的。特に P2 北面（メインエントランスの前になります）など人の通行する部分の状態がよいため、外壁補修はP1 のみで 12 期予定の大規模修繕工事における本格的に足場を仮設しての修理まで待つことができると営繕委員会では判断した。

参考：修理実施住戸のリスト。（アンケート結果から暫定的に提出されたもの。OB 作成。“コラボ”に公開済み）



バルコニー側のアンケートによる故障状況で、今回提案の修理基準によって、工事対象となっている部屋には ”●”印がつけてある。『部屋番号が塗られていて、●印がない部屋』は、調査対象でありゴンドラを吊って調査に入りながら補修の必要な故障があればその場で修理を実施する予定。補修の決定した全戸のほか、調査対象住居の 1/4 程度に修理が必要な故障のあることを見込んで、補修費用の見積もりを行っている。

＜ 今直すか？　計画修繕送りか？ ＞

OB からは以下の３つの案が提示されて、営繕委員会では検討の結果、A 案を採用しました：

A 案：　緊急補修が必須で 12 期まで放置不能なもののほかは**全て 12 期を待って行う方式で、最小限を実施。**
アンケート＋立ち入り調査済みの住戸中心に対象住戸を選定する　**約～3000 万円**
（水漏れ・白華現象　/ コンクリート・タイルの“欠損”に対応する）

B 案:　タイル剥落箇所の震災補修工事のみ 2013 年実施し、**8 期に大規模修繕工事を前倒しで**実施する。
大きな修繕周期の前倒しを含み非常にコスト高になるにも関わらず数年放置の場所が多く、対応する予算確保が困難になることから営繕委員会で真っ先にから外しました。 タイル剥落箇所は**約 120 万円分**です

C 案： 逆梁上面のひび割れ(地震の前からかなりの住戸で発生している)の修理など、故障は多くの住戸にあると思われるため、全戸ベースでゴンドラを吊って徹底修理するかわりに、初回大規模修繕を 15 年目に伸ばす。この場合のコストは　約 1.1 億円ですが、15 年目まで外壁補修が行われないため、C 案の場合には現在分かっている外壁のタイル浮きなども一旦補修することが提案されているために、**概算見積もりは約２億円になります。**震災によらない劣化もこみで今回指摘のある点を全て補修する計画になります。1 戸あたり約 40 万円の費用が発生することになりますが、全体の６割を超える住戸では全くバルコニーでの故障がないとされている中、全く新築同様に完全に元に戻そうとするここまでの補修は過剰修繕にあたると委員会では考えました。

＜ 補修案の詳細検討結果 ＞

今回の補修案（A 案）では“今回はどこを直さないか”が最も重要になります。バルコニー側についてです。

- **第５期に修理を行う箇所**
  雨漏りや、エフロ（白華現象）や、コンクリート・タイルなどの”欠け”
  塗装の”はがれ”を伴う大きなひび割れなど
- **今回は修理せず、12 期の大規模修繕をまって、足場が本格的に仮設される時まとめて直す箇所**
  コンクリート・タイルなどの”ひび割れ”
  アンケートでの回答数の多いものでは、**『逆梁部分のひび割れ』は殆どが今回の工事の対象外**です。
- **再度のアンケートは実施しない（委員会の人的リソースがない）**
  先のアンケートを元に修理計画をたてる。
- 施工対象外の故障でも、簡易修理（そのひび割れ周りだけの簡易塗装など）を希望する住戸に対しては補修の結果かえって目立つことは説明　（スパン間全塗装は拒否する ）　の上でその住居の承諾を得て実施する可能性を考慮する。（予備費を計上）

OB による立ち入り検査のためのアンケート結果をもとに 87 戸の修理が確定した住戸と、168 戸の確認を要する住戸のリストが上がってきています。この 168 戸中 45 戸程度について修理を実施すると仮定して費用の概算が実施されています。

※　住民が”修理しない”部屋を決めるリスクを避けるため一定の基準に従って修理するかしないかの判定は、ＯＢ側で実施されます。共用部にあたりますので判断は理事会にご一任頂きます。
アンケートに回答がなかった部屋などからも、今後申し出をとって工事が可能である可能性があります。
（予算面で余裕があった場合）

工事は総会で本議案が可決された場合、６月－８月にかけての実施を予定しています。アンケートをもとに追加の調査対象となっている 168 戸には、工事の際にゴンドラを吊ってそこから入って、必要な場合にはそのまま補修工事の実施を考えています。Ｒ１を除いて外側からのアクセスとなる見込みですので在宅などは必須ではありません。

一方ポーチ側（解放廊下側）の梁の補修は全戸を既に OB が確認済みです。梁については、全戸の再塗装を実施、ひび割れが認められる部屋については下地の処理を含めての工事を実施する予定で、”全戸”の実施を予

定しています。（直した部屋と、直していない部屋が約半々になりますので同じ色にそろえるのが困難でかえって目立つと予想されるほか、いちいち直さない部屋を選んでもほとんど安くならないためです）

ＯＢからの仕様に沿って、

（１）震災ではＥＸＰ－Ｊ・外壁タイルの補修を担当した　フォルス　と

（２）震災後 P2 巾木部分、R1-R2 7F EXP-J の補修を担当した大和ライフネクスト（あるいはその協力会社）

の２社に、同一条件での特命相見積もりを依頼しました。見積もりは 5/8 まで。　5/12 の営繕委員会にて、ＯＢによるアドバイスを受けて一社を選定するみこみで、本決議が承認されれば、直ちに会社が選定可能であるように準備を進めております。消費税ＵＰの影響で秋以降のゴンドラや、工事の職人さんの確保が困難になると予想されており、できるだけ早く緊急の補修はすべて終了するよう努力しております。

＜ ５期の積立金取崩しの要求額 ＞

営繕委員会からは、以下の答申を理事会に行いました。

－“A 詳細検討結果”にそって以下の優先度順に震災の復旧工事を実施する。残りは１２期の計画修繕時（数億円かかる足場がないとできないものが多い）に修理する。5 期の積立金取崩しとして 6,120 万円を計上する。

－　代わりに最初の修繕周期である“12 期”は極力守る。

－　当初計画通り 12 期に大規模修繕工事実施が可能な積立金計画と併せての総会議案提案をお願いする。

6,120 万円の内訳は優先度順に以下の通りです

- P1/P2 南面に見出されているタイルの“剥落”箇所の補修　120 万円
- 開放廊下周り（ひび割れ＋塗装剥がれ）に、来客の目も考慮して
  スパン間全塗装で対応　1200 万円
  － 既に選定は、OB によって終了。個別の問い合わせ・要望には対応できません
- A 案によるバルコニー周りの修理　3000 万円
- 上記の新規申し出者の予備費を含むその他の震災復旧関連の予備費　800 万円
- R1 屋上緑化の風害への対策経費
  （どのように直すかが決まっていないがいずれにしてもお金は必要です）および、
  水景施設の漏水問題への対応にこの優先度の順で　1000 万円
  - 屋上は防水などに関わるので優先度が高いです。元に戻すにしても、撤去するにしても予算を確保しなければなりません。

※ 合計で 6120 万円の修繕費の取り崩し枠の設定を提案します。震災による被害で、かつ組合が事前に確認することが困難なバルコニー側の補修が中心ですので、かなり予備費を多めに確保しました。

なお売主から R1 屋上緑化の風害の対策（については、例えその全面積を失っても緑化率などには問題はないとの見解を得ており、屋上緑化の廃止（代わりにきちんと屋根を防水工事する）も視野にいれての検討を進めています。どのように直すか（元通り復旧してもまた台風が来れば土が飛んでしまいそうです）の検討は５期理事会に引き継ぎます。水景施設についても OB によって石を一部剥いでの施工方法の調査などが実施されています。

完全に石を剥ぎ取っての本格的な復旧工事には大きい側の池（水景施設）で 1200 万円程度の見積もりがきていて、これを低減できる方法がないかを検討しているところです。もともと水景施設には 30 年間ではポンプや水質検査などで数千万円の計画修繕の支出を見込んでいましたので、“この金額が大きい”というだけで例えば廃止を検討すべきかどかは自明ではありません。当然ながら R1 棟屋上等より緊急性の高いものが優先されます。

[3] 震災・消費税率 UP を絡めた長期修繕計画の第三者（ＯＢ）精査結果

現在総会承認を得ている最新の長期修繕計画は、管理会社作成によるもので、1年前の第3期通常総会で承認されているものです。 これは承認の条件として、その価格妥当性に関わる第三者の精査を実施することが義務つけられており、第4期に OB に依頼して独立な長期修繕計画の策定を実施してもらっています。4 月 23 日現在での最新の素案では、**OB による計画修繕に関わる費用見積もりは管理会社の見積もりとほぼ同額で大きな変化はありません。**

詳細な OB 独自の見積もりによる長期修繕計画案及び、管理会社大和ライフネクスト(以下 DLN)策定の現行計画に対する OB としてのコメントは、総会までに受領を予定しており、結果はコラボなどで公開いたします。 これに、

(1) 第4期の震災関連の復旧費用(確定使用額)や、[2]で見積もられた5期の復旧費用などもともと計画になかった震災の復旧のための支出と
(2) 来年度以降実施の工事が消費税の増税されたあとで実施されることによる影響を加えて
(3) 4 期に予定されながら実施されなかった(不具合の発生を待つものなど)計画修繕の費用を5期送りとして 34 期までの 30 年間の計画に期を更新したものが、本総会で提案されている長期修繕計画です。

＜ 各種修繕計画の策定の経緯とその比較 ＞

● **“契約時”計画**　1-30 期　総額 27.9 億円　マンションの購入契約時点で全戸承認
徴収計画　118 円/㎡/月スタート　5 年ごとに 20%複利方式でアップする
⇒　現在 9,400 円/戸/月　平均の徴収　最終的(26-30 期)には 23,400 円/戸
もともと 6 期(来年 3 月)からの“値上げの実施” は予定通りです

● **“現行”計画**　33 期まで　総額 32.3 億円　昨年5月総会承認済み
約 4 億円超計画修繕にかかる費用見積りは上がりましたが徴収計画は元のままでは**収支一致していません。**
⇒　戸数×1戸あたりの平均的な価格から　面積×単価を積算した形に置き換えられています。
当マンションは専有面積 41000 ㎡ に対し建築面積は 66000 ㎡を超え非常に共用部面積が大きいという特徴があり(ポーチ、自走式駐車場棟の存在)　面積×施工単価への移行で見積もりは増額になりました。
⇒　設備系の更新は、各会社のだしてきた現実的なものに更新しました(特にエレベータ更新費用)
⇒ “現行”計画には地震(～0.9 億円)消費税 UP(～1.5 億円)の影響が入っていません

● **“本総会提出”計画**　34 期まで　総額 34.5 億円　本議案で承認を求めている計画です
計画を 5 期の約 0.6 億円の**震災対策費＋消費税増税分のみ修正**して、期数を 34 期まで30年に更新しています

● **“OB（第三者）”計画**　管理会社(DLN)計画の金額の妥当性のチェックのためのものです
⇒　独立に第三者である OB に作成を依頼したものです。
本議案書作成時で最新の計画素案に基づいて比較を実施してします。(大きな変更見込みはありません)

＜ OB による精査結果と、総会提出計画との比較 ＞

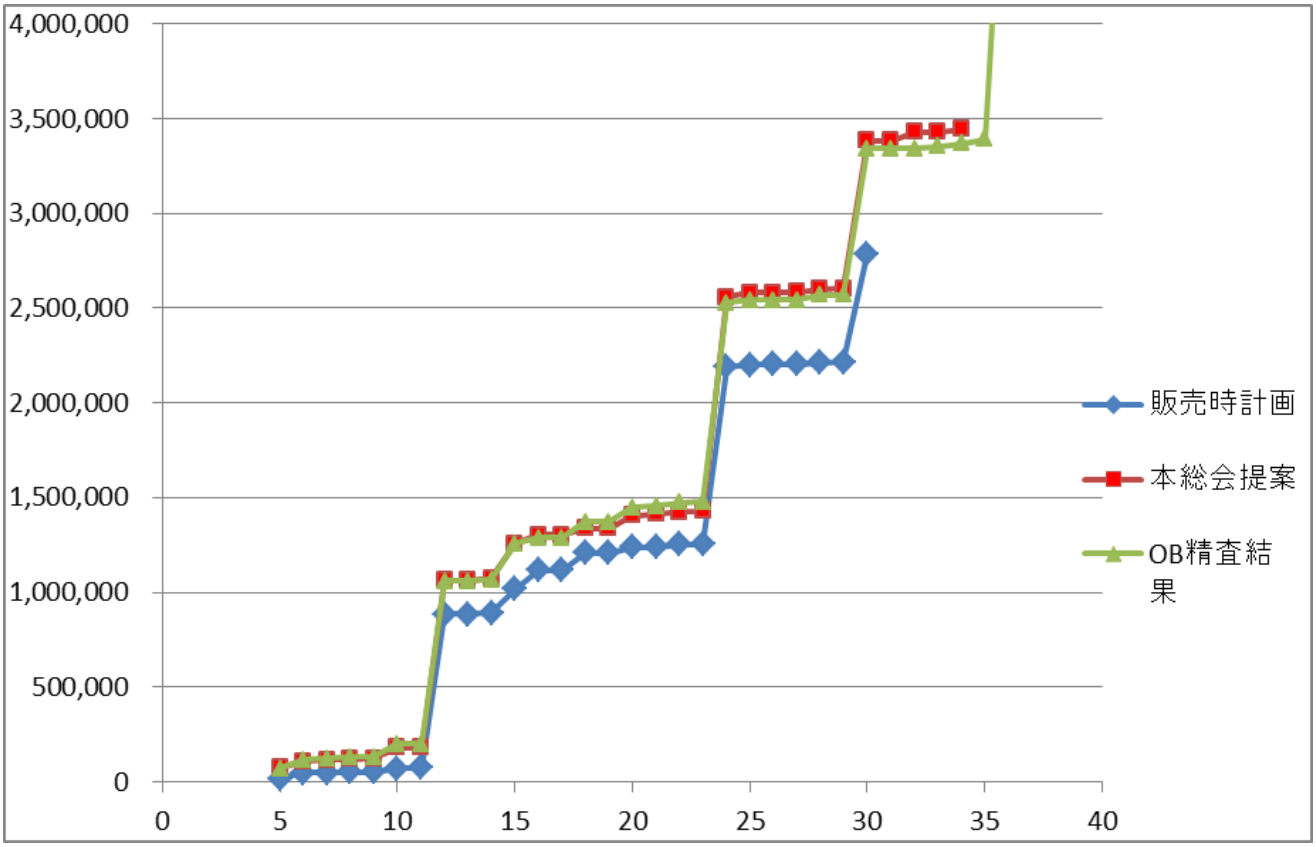
“本総会提出”の計画を独立にＯＢが精査した結果を期数別にそこまでの長期修繕計画の支出見込み金額を積算して、比較したものを次のページの図に示しています。　OB による見積もりと、DLN による今回承認を求めている計画との差異の主だったものは以下の通りでした：

－ 大規模修繕の足場の仮設経費が過大では？　一回の工事で２億⇒１億円程度でできるのでは？
－ 給水管　竪管更新は不要では？
－ タイルなどの外壁補修コストが過小　(DLN 14 万円⇒　OB 20 万円/戸　ただし 3%の故障率を仮定)
－　診断コストが過小　工事管理費が過大　計画第三者見直しの計上が必要

細かい点では若干異なりますが総額ではほぼ同じです。積立金計画を考える上ではいずれを利用しても変わりがないことから今回は数字の固まっている DLN 更新案を総会に提案させていただいております

OB 精査による指摘点については、今後 OB/DLN の両者に照会を予定していて、5期の理事会において、妥当性を検討しながら組合独自の計画案を策定していって頂きたいと考えております。(営繕委員会としても協力をいたします。)

参考:OB による精査結果と、本総会提案・販売時計画の比較



できるだけ公平な比較のために、執行済みの予算額・震災復興費用の計上の有無・消費税率などを年度ごとに同じ条件に合わせて比較しているので、別途A3用紙に印刷して同封していて、承認を求めている総会提案とは厳密には一致していません。“比較”の目的で利用。 **横軸は期数、縦軸はその期数までの修繕工事金額の積算（千円単位）です。**

当マンションは 515 戸ですから、ざっと縦軸の目盛線1本が1戸あたり 100 万円の支出にあたります。OBによる本総会提案の長期修繕計画はほとんど管理会社(DLN)の提出したものと一致していて、**“販売時計画”の工事費計上では不足であるとした３期通常総会における見直しの妥当性が検証されました。**

[4] 積立金の徴収計画の検討結果

＜ 年間 6000 万円近くの積立不足があることが確定 ＞

計画的な修繕を実施していくためには 30 年間で 34.5 億円をマンション全戸で積み立てゆく必要があることが、DLN および OB 2 社による見積もり結果で明らかになりました。実際には 30 期に予定している設備系（エレベータなど）の更新費用まででほぼこの全額を使い果たすので、これは 1 年にならすと約 1.15 億円の出費にあたります。これに対して、現行の修繕維持積立金の徴収額は全戸の 1 年間での積算で 0.58 億円と、その半分に過ぎません。**長期的にみると、年間約 6000 万円弱（1 戸あたり 11 万円強）の積立不足が毎年累積していく形**になっていて、現状の安い修繕積立金のまま 1 年を過ごすたびに、後年度負担を必要金額を均等割にした金額よりも全戸で 6000 万円余分に取り返すような徴収金額に設定しなければいけないことがわかります。

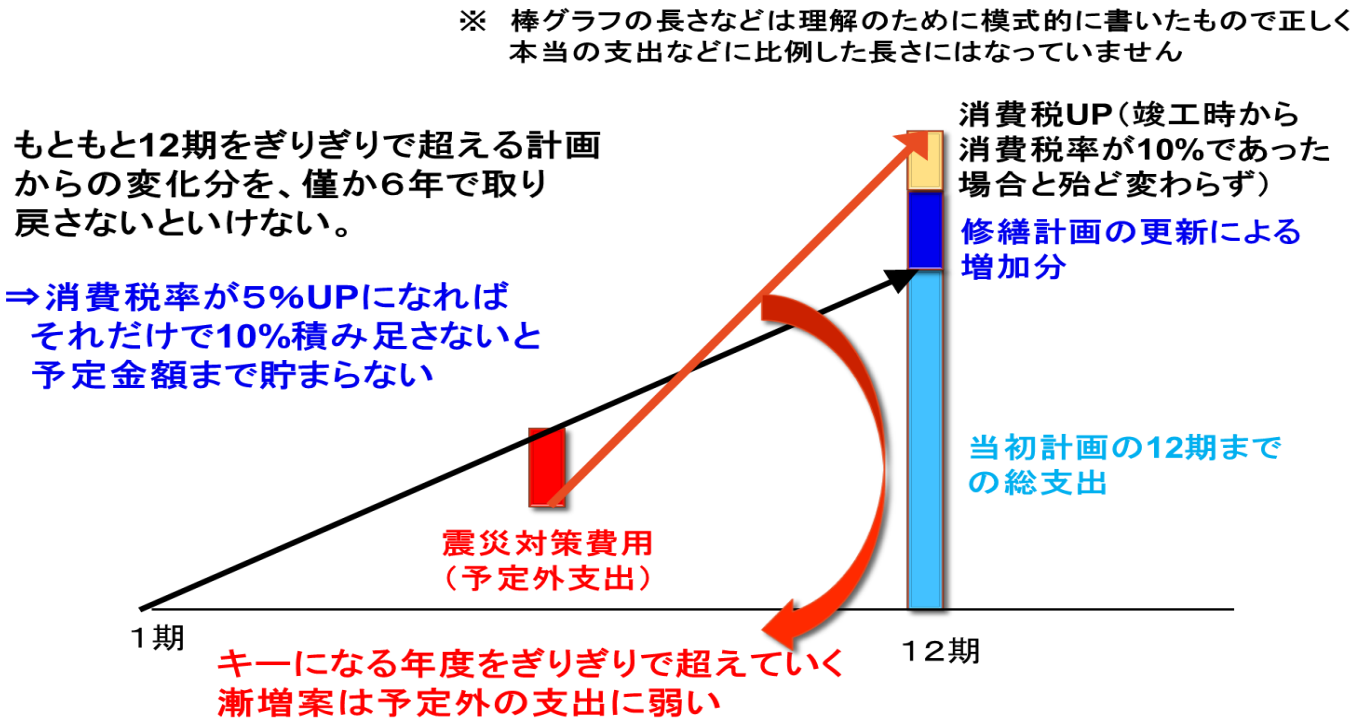
実は、**積立金総額（積立金会計の残額）が見込まれる工事金額に対して最も逼迫するのが、第 12 期に予定されている初回の大規模修繕工事の時になることが判明しました。**金額の大きな順に

(1) 計画の見直しに伴って必要な工事費が高くなった

(2) 当初予定にない震災の復旧工事に 8～9000 万円を計上しなければならない

(3) 12 期までの殆どの工事が消費税率 10%のもとで行われる 3 点が全て短期的に積立金会計を逼迫させる方向に働くことになる一方で、6 期時点ではあと 6 年間という極めて短期間に積立金額の増加分でその帳尻を合わせる必要があるためです。

計画修繕の殆どの工事は消費税率が 10%の状態で行われますので、例えば消費税率が 5%値上げされた場合計画への影響は、1 期目から消費税率が 10%であった場合と殆ど変りません。5%の消費税率に対応した積立額を 12 期までに確保しようと考えた場合には、消費税増税への対応だけで修繕積立金を 10%値上げしなければ、今後の 6 年程度（全体の半分の年数）で必要な積立金額に達することがないことになります。工事に伴う一時金徴収を行わないという前提で、なぜ今当初予定を大きく超える急激な値上げ幅が必要になるかを下に図示します。



＜ 営繕委員会から理事会に提案した２案 ＞

もともと当初計画では、６期に 20%値上げして、現行の 1.2 倍に、さらに 11 期に 20%(複利方式で)値上げして現行の１．４４倍とする値上げによって、12 期の大規模修繕工事が実施可能な予定となっていました。工事費総額で１億円､消費税で約 0.5 億円､途中で震災復旧の取り崩しで約 0.9 億円積立が予定より不足しているために、12 期までに必要とする積立金総額は 2.4 億円ほどの積立不足が生じるみこみで､当初の値上げ予定幅ではこれには対応できません。

営繕委員会では、長期修繕計画は、修繕積立金の適正な金額を設定するために策定されるものであり、一時金に頼った計画は“計画”と呼ぶことはできないと考えました。当マンションのような 500 戸を超える大規模マンションでは工事に伴う一時金の徴収は現実的ではありません。そこで、一時金徴収なしに３５期までの今回提案する計画を実施可能な２つ積立金徴収方式を２案理事会に提案しました：

[1] 漸増方式の改定案

１２期に大規模修繕工事が実施できる最小限の値上げ率で 6 期の値上げを実施し、
以後 5 年ごと 20%値上げの漸増方式に戻る

６期から　**現行の 1.5 倍**　⇒11 期　1.5*1.2 倍　⇒　16 期　1.5*1.2*1.2 ⇒ …

[2] 均等割への移行案（本案）

現行の計画に対し一回だけの値上げで均等割に移行する

6 期から　**現在の２倍**　以後同額を維持

営繕委員会としてはいずれでも、計画と積立金が収支一致することから構わないとしました。

一方で、いずれ必要となる 34.5 億円をいつ徴収するかの差だけでしかないので、**[1]の漸増案の場合には現在安く済ませる分将来のより重い負担への値上げは必須**ですので、将来にわたっての徴収額を一括して管理費等徴収表に定めて、５年に一回の総会承認なしに徴収金額が自動値上げされる形で総会に上程されることを、委員会として特に希望しました。将来大きな負担となる値上げ議案が可決できなくなった場合に、マンション全体が修繕実施できないことによる“スラム化”することを危惧してのものです。

また、[1]/[2]案ともに、ミニショップの廃止に伴って年間に 600 万円の一般会計→積立金会計への振り替えを決めた第２期総会における議決結果通り、長期に渡ってこの振り替えが継続することを前提とした計画となっています。[1]/[2]の値上げとは別に、年間 600 万円分に相当するだけ、各戸の管理費を値下げして同額修繕積立金を別途値上げする形で管理費・修繕維持積立金の各戸レベルでの調整に移行することを併せて提案しました。

＜ 理事会による“均等割”移行案の選択 ＞

当マンションでは全戸の専有面積は、約 80 ㎡となりますが、この広さの住戸の、各種値上げ案での修繕維持積立金の徴収金額の例を下の図に示します。

	全戸平均での徴収額月額(金額を1/515したもの)						
	1-5期	6-10期	11-15期	16-20期	21-25期	26-30期	31-35期
現行のまま	9400	9400	9400	9400	9400	9400	9400
販売時計画	9400	11300	13500	16200	19500	23400	28100
1.5倍＋複利	9400	14100	16900	20300	24300	29200	35100
2倍定額	9400	18800	18800	18800	18800	18800	18800

- 修繕費は各戸専有面積に比例して支払うことが決まっていて、
  総額を決めると、自動的に各戸の支払いが確定します（管理規約の規定）。
- 徴収金額の変更には、総会における通常決議が必要です。

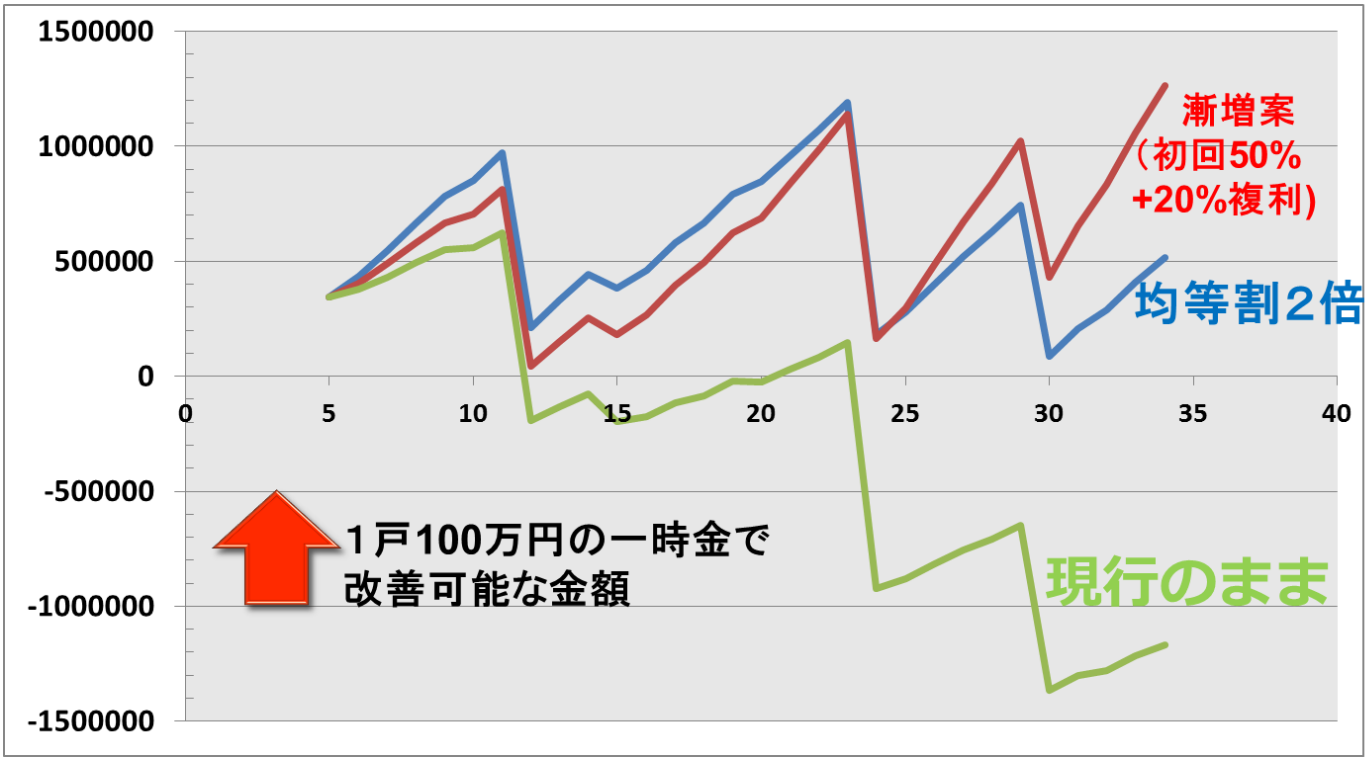
6 期に 1.5 倍した上で、以後５年ごとに 1.2 倍の漸増方式に戻る[1]案は、販売時計画案と比較すると、11-15, 16-20, …期の徴収金額を５年前倒しして徴収することに相当します。

理事会における審議・採決の結果、[2]の均等割の１案に絞って総会に値上げを提案することが決議されました。理事会が均等割を提案するに至った理由は以下の通りです：

- **築年度で住人がどんどん入れ替わっていくなか公平性を確保可能な唯一の方法であること**
  １-5 期だけ住んだ人も、26-30 期だけ住んだ人も、全く同様に共用部が維持された恩恵を受けます。
  何故 1-5 期は 9400 円で、26-30 期は 29200 円の支払いなのかその差を説明できる妥当な理由がありません。
  - 実際にはマンションの住民は年間 2%程度入れ替わっていっています。この例では実際には約半数が“同一人物ではない” ことになります。
  - 不動産は巨大な『ババぬき』ではない。築浅で売り抜ける人が得をしてずっと住んでいると“損”をする設定を組合が主導するのはどうか？ という意見もありました。
- 均等割の場合のみ直近に chalk point（最も収支が悪化する年度）で**余剰金がない期間の発生を回避できる**
  - 今回の震災では総計で１億円近い修繕費用が発生しました。1-2 億程度の震災被害が“起こっては困る”年度がある計画ではやはりいざろいう時に困るのではないだろうか
- 5 年ごとに値上げを本当に総会採決可能だろうか？ **―『スラム化』のリスク回避**
  - 現住人の多くが 30 期には年金生活者です。３万円への値上げが簡単に可決できるでしょうか？
  - **“値上げ”の総会提案・可決はその期の理事会にとって非常に大きな負担です。オーナーとして住んでいると皆輪番で必ずいつかは理事になります。**5 の倍数の年度の理事にはなりたくないなという状態では思い切った理事会活動が困難になるのではないだろうかと考えました。今回４期理事会が長期均等割への移行を思い切って提案し、可決しておけば、5/10/15…期の理事会は、震災の復旧工事や、確定した徴収計画に基づいた修繕工事計画の実際の検討などに全力を集中できるようになります。
- 漸増方式の**“値上げ方法” を決定する合理的な選択基準がない**
  - 既に当初計画通りでの値上げはうまくいっていません。なぜ複利式？ なぜ５年毎に２割値上げ？といった値上げ方式に合理的な決定根拠がないので、将来も紛糾するのではないでしょうか。

＜ 積立金会計の残高の推移見込み ＞

(1) 現状のまま　(2) 漸増案[1]　(3) 均等割移行案[2、本案] の３つの場合の徴収金額と、各期に予定されている修繕工事の見込み額から、期ごとの積立金会計の残高の推移見込みを示したのが下の図になります。
本議案と同時に配布されます、Ａ３の大規模修繕計画・資金計画の紙と併せてご覧ください。



横軸は期数。縦軸は、期の終わりに積立金会計に残っていることが見込まれる残高を千円単位で表したもの。1 戸あたり平均で 100 万円の負担が 5 億円に相当します。

12 期に予定通り足場を仮設しての大規模修繕工事を実施するためには、今最低限でも 50%値上げすることは最必須です。一方、30 期までの全ての年度で 2 億円以上のお金を確保して、今回の地震（約１億円を支出）の２回分程度までの天災などでの予定外の工事支出に、急遽一時金を集めることなく対処可能なのは２倍値上げ均等割の案の場合だけです。（今回修理した外壁・EXP-J･外構部不等沈下などはもともと地震保険の対象外）

また見てわかる通り、均等割を採用したとしても決して“過大”な積立ではないことがわかります。
現行のまま一切値上げを行わない場合、最大で 15 億円近い積立不足が見込まれます。

[5] 想定されるご質問とその回答（Ｑ＆Ａ）

Ｑ 震災の復旧工事と大幅な積立金値上げが同じ議案で提案されているが否決の場合どうなるのか？

Ａ **震災の復旧工事は、今後別途の総会決議が承認されるまでは実施されません。**本議案が可決されなかった場合には第8号議案に計上されている震災復旧工事関連の 6,120 万円の支出を除いての承認を求めます。

[1]でも説明しましたように長期修繕計画は、目的は長期修繕『積立金』計画であって、計画に見合った修繕費の徴収計画とペアで承認を受けるべきです。今回の震災の復旧工事の計画は、12 期に足場を仮設しての大規模修繕工事が実施できることを大前提として、それまで待つことができないと判断された個所に絞って策定されています。

一方で今回の大幅値上げは、中途で一時金徴収なしに 12 期に計画通り大規模修繕工事を実施するためには必須のものです。積立金の取り崩しを提案している金額は“現行”の年間の積立金に近いもので、積立金会計に関わる収支の健全化の見込みなしに実施することは困難です。修繕費の値上げに理解が得られない場合には、さらに修繕個所を絞るなど限られた積立金の収入の範囲内で再検討を行うべきであると考え、いったん提案を取り下げるべきであると4期理事会と営繕委員会では考えました。 5期理事会に検討を引き継ぎます。

なお4期のおける工事実施の結果として、エクスパンジョンジョイントの脱落など、建物が違法建築状態になる故障があったり、特に人の通行路に向かって落下してきそうな剥落しかけているタイルなどが大量に残っていたりしないことは、既に確認済みです。OB社による調査の結果などから、将来的な予算計画によらず**直ちに補修実施しなければならないほどの緊急性を要する共用部分の補修箇所は殆ど残っていない**と考えております。

Ｑ 第6期からの値上げを、第4期の総会で議決しなければならない理由はなにか？

Ａ [3]でご説明した通り現在の積立金会計は、35 期までを均等割で済ませていくのに比較して年間 6000 万円の積立不足の状況にあり、営繕委員会では1日でも早く値上げを実施すべきであると考えます。 もともと、来年3月からの値上げはもともとの積立計画での値上げの予定通りの時期であり変わったのは、値上げ率だけです。修繕計画の精査や、消費税・震災復旧経費の計上から明らかになってきた現状は、これを前倒ししたいほどの緊急性があります。一方で、滞納などの防止のため大幅な値上げには**十分な周知期間の確保**が必要です。

本来の値上げ時期から『遅らせてよい理由はなにもない』ため予定通り来年3月の第6期の最初から値上げは実施したいです。この場合、第5期には確実に開催される予定の総会が、来年５月までないことが問題になります。総会による承認がなければ値上げは実施できませんので、我々4期理事会がこの問題を知りながら放置した場合、5 期理事会は最悪この議決のためだけに臨時総会を開催しなければなりません。 4 期の理事で5期にも理事会役員を務める人は一人もいません。今回提案せず放置しても状況が好転する見込みはありません。**必要であると考えられるこの議案だけのために第5期に必ず臨時総会をやれと引き継ぐのは4期理事会の怠慢**だと考えました。

また上記のように、5期に大きな修繕取り崩しをしないと震災復旧について満足なレベルまで進めておくことができませんが、“現行”の徴収額での1年分に近い大金の取り崩しは、修繕費会計の健全化に関わる提案と併せてご提案を行うべきであるとの考えから、今年包括的な提案を認めていただき、5期の理事会には工事実施などの見守りや、さらなる修繕計画の精緻化に集中して頂きたいと考えました。

Ｑ もともと全戸が2割値上げを繰り返す漸増案を承認しているのだからそれを基本に考えるべきでは？

Ａ 漸増方式のメリットは、今の負担は軽めであるという一点だけです。 漸増式を採用してぎりぎりで 12/24/30 年といった大きな支出を超えていこうとする計画は、外的な要因による工事予定・必要となる金額の変化にとても弱いことが今回明らかになりました。

どのみち超長期では1年に1億円を超える積立が必要であることは明らかです。もともと “いつ払うか”だけの問題

であったわけで、今回予定通りでの初回20%の値上げでは12期には大規模修繕工事が実施できないということが判明した今が、徴収方法を考え直して全戸に承諾を得る好機であると考えました。

予定通りにいかなくなった場合にどのように値上げをすべきかが明確でなくもめやすいのが漸増方式の最大のデメリットです。“均等式”を選択するといったん決めておけば徴収金額の設定は、例え今後さらなる消費税率の上昇や、物価の急騰（新築マンションの工事費は実際にここ5年ほどで非常に高騰しています）、予定外の震災などの修理費用が発生しても、修繕工事の積算金額が見積もられれば自動的に徴収方式は定まります。

Q 総会に出す前にアンケートを取ってから値上げ方式を決めるべきでは？

A 誰でも値上げは嫌です。アンケート結果で「値上げ反対」という結果が出たら増額しないということでしょうか？国が増税する場合でも事前に世論調査をして決めたということはありません。例えばどちらになっても管理組合の財政に関わりのない共用部分の利用の設定などであれば、アンケートを実施して利用見込みなどを調査すべきでしょうが、今回のような非常に重要な直接マンションの命運に関わる案件でアンケートに頼るのは無責任であると理事会では考えました。

反対賛成種々の立場はあるでしょうが、それらを含めて総会決議に委ねるべきだと考えました。最も信頼できる究極のアンケートが総会決議ではないでしょうか。

Q まず10年先程度の収支を考え、不足しそうならば随時見直せばよいのではないか？

A 問題の先送りは、将来負担を増やすだけで何らメリットはありません。

① 先のことは不確定といっても値上げなしでは約 15 億円という巨額な不足が見込まれる以上、是正せずに問題を先送りすれば、後年の負担額は確実に膨れ上がります。

② その時になって修繕金の引上げをしようにも、総会決議が難航することとなります。そうなると十分な修繕ができなくなり、いずれマンションのスラム化にも繋がりかねません。

③ 2011 年の国土交通省ガイドラインでも、負担を先送りする段階的引上げではなく均等引き上げ方式が望ましいと明記されています。

Q 将来の修繕支出は下がるかも知れないので、今から増額する必要はないのでは？

A 将来支出が減るというのは希望的推測にすぎません。甘い期待に頼って現実から目を背けるのは危険です。

① 物価上昇や消費税の再増税など支出増となる要因もあり、支出減の方向にだけに目を向けるのは危険です。2007年頃のミニバブルの後いったんマンション用地の値段はかなり下がりましたがマンション価格は高止まりしている原因は建築単価の高騰であるといわれています。修繕など工事に関わる工事単価は、足場仮設などの法的規定などへの対応などもあって、最初に修繕計画が策定されたときよりもむしろ高騰していてデフレの影響は受けていません。

② 増減のどちらの方向にせよ、将来の不確定要因は差引ゼロとするのが、現実的かつ偏りのない想定です。

Q 修繕金増額時期として来年3月は早すぎる。しばらく猶予して欲しい

A 先送りすると一時金を徴収するか増額幅を増やさないと計画が達成できなくなります。

① 積立不足という異常事態の正常化こそが急務です。従って、本来は5月総会後速やかな改定が望ましいのですが、滞納防止のために周知期間を置くこととし、結果的に来年3月施行とするものです。

② 改定を先送りしても支出総額が変わりませんので、積立必要額が減るわけではありません。正常化のスタートが遅れれば、その分後年の修繕金負担は増えてゆきます。

③ 例えば1年先送りすると年約6000万円の積立不足となります。これを補うには改定初年に一戸当たり12万円程度の一時金を集める必要も出てきます。

Q それならば先に一時金を徴収して、今後の月額負担を下げた方がいいのではないか？

A 一時金徴収も一法ではありますが、現在と将来の負担の公平が保たれなくなります。

① 例えば1～5年目の間に所有した人も、26～30年目の間に所有した人も、共用部が維持管理されたことのメリットは等しく受けています。

② 従って、所有した時期に関係なく、年数に比例し同一単価で費用を負担するのが公平です。

③ 一時金を先に多額徴収すると、将来売却した場合、買い手に比べて売り手負担が大きくなってしまいます

Q 逆に修繕収支が好転して余剰が計画以上に大きくなったらどうするのか？

A 計画以上に貯まった余剰の使い道は、その時の住民選択に委ねるのが順当です。

① 修繕金の引下げ、新な施設の増強、資産の積極運用など余剰の使い道は将来の住民が考えるべきです。

② 明らかなことは、計画以上に余剰が蓄積されれば将来の可能性と選択肢が広がりますが、不足すれば積立金の臨時引上げに追い込まれるなど選択の幅が狭まることです。

③ 修繕積立金は使途の決まっている貯金で、家計でいえば教育資金のようなものです。不足は断じて避けねばなりませんが、予定より多かったからといって困るものではありません。例えば現行計画では、アルミサッシなどの建具の更新費用は捻出することが困難ですが余剰金がでれば将来的な更新の可能性もでてきます。

Q 修繕積立金の高いマンションは将来中古価格が下がるのではないか？

A 築30年以上のマンションの取引事例からは、修繕金が潤沢な物件こそ高値を維持しています。

① 修繕積立てが十分なマンションには築後30年程を過ぎても高値で取引されている例もあります。

- グリーンコーポ千寿 足立区築33年（2013.3.22時点）
  - 坪単価 @110万円 **修繕積立金292円/㎡/月 旧耐震の区内マンションとして別格の評価**
  - “大規模修繕が終わった直後に数億円の余剰金”
- シーアイハイツ和光 築29年（2013.4.15時点） 低層1600戸ほどの団地式
  - 坪単価 @130万円
  - 2回の大規模修繕後も一戸平均100万円超の余剰

② むしろ、積立不足で十分な修繕がなされないマンションこそ価格下落のリスクが大きいでしょう。
実際に国道4号線を荒川から車で渡って戻ってくる際に両側に建っているマンションを見ればわかりますが、道沿いのところどころに長期に渡って外壁補修が実施されていない古いマンションが、きちんと修繕されたマンションに挟まれる形で点在しています。おそらくは修繕積立の不足で動きがとれなくなっているのが原因と考えられます。このようなマンションは、例えばグリーンコーポ千寿ができているように築年数での価格低下を食い止めるということは不可能で、中古市場でも低い評価しか得られません。

Q 予想外の出費で将来再び積立て不足ということにはならないのか？

A 前述のとおり、将来の不確定要因は差し引きゼロと仮定するのが現実的です。

こうした不確定要因を除いた支出金額の妥当性について、OB社に検証作業を依頼しました。同社からは現計画の支出金額に問題なしとの報告を得ており、修繕支出額は妥当なものと考えます。

- 修繕項目の抜け落ち： なし
- 不要な修繕項目： なし
- 著しく相場から乖離した見積もり指摘： なし
- 修繕周期の変更：若干あるが、35年通算支出額への影響は僅少

消費税はこの先まだ上がるかもしれませんし、また大きな地震がくるかもしれません、さら急激な物価上昇があるかもしれません。 今そんなに先のことまで考えていても仕方がないのでは？という考えの方もおられるかもしれません。しかし **【予定がない】のと、【予定通りいかない】のは全く別です。** 修繕計画案とそれに伴う修繕積立金の徴収案は、組合全体で常に検討しなおして最新の状態に更新していく必要があると考えられます。

Q 今後は、大地震が発生しても追加徴収はないと考えていいのか？

A 収支が最悪となる時点でも、東日本大震災級の地震2回分の修繕がまかなえるような計画を講じてあります。直近で最も予算の残額的に厳しくなる初回大規模修繕工事の直後に今回の震災での支出2回分のお金が積立金会計に残る形で計画されています。絶対とは断言できませんが、前回地震程度の損傷にとどまれば、修繕周期の調整などで吸収が可能で追加の引上げの可能性はかなり低いとも考えられます。

Q 修繕金の改定前に経費節減が先ではないのか？

A これ以上の経費節減は管理の質の低下につながるので困難です。

① これまでに各種定額支払を大幅に削減しました。また抜き取り節電・LED化など大規模な節電も行っています。結果として過去4年間に年 1,800 万円も経費節減・振替をしてきました。

② 今年からは電気料金単価の値上げがフルに効いてきますし、来年からは消費税増税も予定されています。
業者への支払をもっと削減すれば、修繕金等の増額は多少緩和されるかもしれませんが、先行きは不透明です。
また、**サービスの質を落とさずに値引きを引出す交渉は非常な困難を伴います。**

③ このような状況下で更に経費節減をするには、日々の管理（日常修繕、備品購入、植栽手入、防災、交流費など）のための経費（裁量的支出）を減らなければなりませんが、現在の管理品質を低下するべきではないと考えます。

Q 収入を増やせばいいではないか？

A これまでに新規財源の開拓と運用収入の確保に努めてきてはいますが、15 億円もの積立不足の解消にはほど遠い水準です。 例えばサービス水準に対して無駄が大きいと考えられ過去に廃止されたミニショップの廃止分を、修繕費に毎年 600 万円振り替えていますが、これは専有面積1㎡・月あたりに換算すると、僅か 12 円に過ぎません。

今回値上げによる問題の解消を提案している修繕費の不足分は、年約 6000 万円、専有面積あたりでは 118 円/㎡/月に達していて、ちょうど一桁上です。この年約 6000 万円という金額は、管理費の年間収入総額 7,700 万円に匹敵する金額で駐車場からの年間収入 4,800 万円を超えています。 **例え駐車場代を現行の２倍に引き上げても足りないほどの大金が“積立不足”状態にあることをまずご理解頂きたく思います。**

今後管理費側でも、消費税値上げに対応しての、収支改善を考えていく必要があり、なにも対策を講じない場合には、管理費も近い将来に値上げを避けることができません。現在の収支状況では管理費側での収支改善はまずは、消費税値上げに伴う値上げの防止のために使われることになり、修繕費にまで回すほどの改善は至難です。

Q 計画を定期的に見直す必要があるが、その時に理事になった人は大変ではないか？

A 初回の大規模修繕事業（概ね 2020 年頃）を経ると、再度長期収支を見直す必要は出てきます。それ以前にも定期的に管理会社が計画補正は行うことになっています。

なお、大規模マンションの定期修繕は専門的な知見と経験が必要な上に工期も数年に渡るため、単年度で人の入れ替わる理事会だけでの対応は困難です。そこで営繕委員会を設置し、責任施工方式を基本としつつも劣化診断から詳細設計や入札、工事施工まで一貫した事業監理を、管理会社や売主から独立した専門コンサルに委託する方式も増えてきているようです。

Q 修繕工事費用の水準は同規模のマンションと比較して妥当なのか？

A 妥当な水準です。

① 2010 年国交省ガイドラインによると、20 階を超えマンション（機械式駐車場がある場合修繕費は別途加算）の定期修繕に要した費用は平均 206 円/㎡/月となっています。（全体の約 70%が含まれる範囲で 170～245 円）

② この平均値に消費税増税分の5％を上乗せすると、**216 円/㎡/月**となります。
（全体の約 70%が含まれる範囲で 179～257 円）

③ 30 年計画の総費用約 34 億円から、震災による被害や風害対策など『計画修繕中には予定のない』費用約1億円を引いた 33 億円をマンションの総専有面積で割ると、月額単価 **223 円/㎡/月**となります。

これはほぼ②に一致しています。当マンションが5つの棟が繋がった複雑な構造をしていること
（5つのマンションを同時補修するようなもので、スケールメリットが効きにくい形状であると伺っています）
を考えると、**ごく平均的な修繕計画支出の範囲内にあり妥当**です。

Q 近隣や首都圏のマンションの動向はどうか？

A　35 年の超長期で収支均衡をめざし、しかも後年負担増を回避した一回きりの増額方式（均等引上げ方式）を採用するのは、この地区では私たちが最初です。

① 2010 年以降売り出された湾岸などのタワーマンションでは、修繕金単価が 300 円/㎡をはるかに超えているところも出てきています。

② 湾岸などの都心部の大規模マンションでは、40 年以上の長期計画で均等引上げ方式を採用し、修繕金単価が 200 円/㎡超の物件も次々と出てきています。

③ 最近の新築マンションで、販売時からの均等割での超長期計画を設定している例としては、野村不動産が最近立ち上げた低価格帯ブランドOHANA（オハナ）の例があります。坪 110-120 万円程度の郊外中心かつ足場の仮設が容易な箱型の簡単な形状のマンション中心ですが、販売当初から 150 円/㎡/月程度の修繕積立金が設定されていて、計画上は将来に渡って値上げなしの計画となっています。
イニシア千住曙町は 24 階と足場だけは最上階までのメンテナンスができない超高層認定を要する建物で5つの棟が複雑な形で組み合わさっています。駐車場棟やポーチなど、1戸のかかえる建築面積は 130 ㎡近くに達していて、とても同じ単価での修繕はできないように思われます。

Q　34期までの計画だが、計画周期に従うと36期には外壁補修を伴う大規模修繕工事なのでは？

A　その通りです。2倍値上げによる積立金の残高では、12/24/30年の工事資金は確保されていますが、36 期に見込まれる3回目の足場を仮設して外壁をメンテナンスする工事の費用全ては確保できておりません。このため、35 期までの安心を保証可能であるとしております。

管理会社（DLN）やOBからの計画案には3回目の大規模修繕工事に際して、全ての建具（玄関・サッシ・手摺り・窓など）を新品に一括更新する費用も含めた概算金額が提示されています。もしも36期に建具の更新をする場合に必要になる費用は 8.4 億円、これを組み入れて36年目に第3回目の外壁補修を含めた大規模修繕工事の実施を仮定すると、36期までに必要となる金額は 50 億円を超えてきます。

ただし、建具などの更新はかなりの年数を経てみないと実際に必要であるかどうかは見えてきません。これを含まない範囲での3回目の大規模修繕工事であれば、積立金会計の36期残高が7．5億円程度に達することから今後の節約などによって、ぎりぎりで工事実施できる程度の積立金額であると考えられます。

Q　近隣のずっと古いマンションよりもはるかに高い修繕積立金になるがどうして？

A　当マンションが、24 時間有人管理を行っているにも関わらず、都内では**例外的に安い管理費単価**が実現できている（今回の値下げ後では144 円/㎡/月、24 時間複数人の警備員雇用を行っている都区内マンションとして）のは、駐車場からの収入の全額を、管理費会計（一般会計）に振り替えているという設定のためです。

当マンションは管理費及び、**駐車場も格安に設定**してた上でその<u>全額を管理費のみにつぎこむ形</u>で、マンションの販売時に諸経費を小さくみせかけ有利とする形で販売されていて、管理費・駐車場代収入の全てを管理費に充てる設定です。1期の初期設定では 実に“管理費収入の総額” より、管理会社に支払う定額の“委託経費”のほうが高いという状況でした。このため、駐車場を含めた建物の修繕に関わる費用は全額修繕維持積立金のみで確保する必要があります。

お隣のシテヌーブはもうすぐ2回目の大規模修繕工事と築年数が経過しているにも関わらず、はるかに安い修繕積立金で修繕実施できているのは、1台3万円を超える駐車場料金設定による部分が大きいと思います。例えば当マンションでも駐車場代を周辺相場なみのせめて2万円/月に設定できれば、今回必要になった値上げの殆どを吸収することができました。 管理費・駐車場両方の設定を安くして、修繕費には一切充てることができないという畸形な予算に初期設定さ

れていることについては、売主の道義的な責任はありと思いますが、そのような“売らんかな”という設定をしているディベロッパーは今でも多数あり、法的な責任を問えるわけでもありません。

管理組合としては修繕維持積立金を大幅に値上げすることによって帳尻を合わせる以外の方法は存在しません。

Q 修繕積立金が消費税率 10%対応になることはわかったが管理費のほうの消費税対応は？

A なんらかの策を講じない限り、**管理費（および駐車場）もいずれ値上げしなければならない状況です。**

管理費だけで値上げを行う場合で7－8%、管理費と駐車場の両方の値上げを行う場合で5%程度が必要となる値上げ幅になります。5期予算案における管理費の収支は、修繕費に振り替えることが決まっている600万円（ミニショップ廃止による費用の振替え）を振り替えた後では、収入見込み 1.35 億円に対して、支出見込みは 99%に達していて黒字見込みは僅かに 130 万円に過ぎません。 殆どの支出項目が、消費税別での契約金額が決まっているものですので、例えば管理会社への支払いは契約上消費税アップに伴って増額される契約です。

もともと、3期までの経費削減で、年 1800-1900 万円程度を浮かせる一方で、600 万程度を組合の裁量的経費に振り替え（管理士事務所導入・役員報酬・コラボ・FIX窓清掃・エントランスマット・支出に組合予備費導入・ゴミ置き場収入の自治会移管・年100万程度の防災備品購入サポート）、さらに 600 万円を修繕費への振り替えに目的を固定しましたが、まだ 600-700 万円の黒字を確保できる予定でした。これが東京電力による電気代の大幅値上げと、建物の経年劣化の進行に伴う一般会計上の修繕費計上（駐車場の非常灯や、住居棟の防火シャッターに使われているバッテリーなどが多数交換時期を迎えています） のため5期には 500 万円の計上を余儀なくされて収支を圧迫していることから、5期には再び予算の執行率（収入に対する支出割合）は 99%程度にまで悪化する見込みです。予算上の支出額 1.27 億円が 110/105 倍になった場合の年約 600 万の収支の悪化を以下のいずれかの方法で吸収しなければ、一般会計の殆どの収益源となっている管理費・駐車場代の値上げが6期以降で不可避です。

本議案が可決されれば、積立金会計のほうは消費税対応が終了しますので、5期理事会には、一般会計の収支の改善の可能性についてご検討いただきたいと4期理事会では考えております。収支改善には、収入を増やすか、支出を減らすしか方法がありません。

支出減については、3期から検討が進められていた、電力一括購入によるコストカットで、年 450 万円程度の削減額を保証する提案がごく最近届きました。全戸が東京電力との契約から外れることになるので、全戸の 3/4 の特別決議を通した上で、515 戸全戸から承諾書を集めるという高いハードルをクリアしなければなりませんが、可能であれば5期理事会にご検討いただきたく考えます。

一方収入増については、駐車場の空き区画の外部貸し出しの可能性などが、理事会で管理会社から提案されたことがあります。現行の駐車場区画が、近隣相場よりも圧倒的に安い値段で貸し出されていることから、法人税の課税をうけてもかなりの収益を確保できる可能性があります。 駐車場から住戸に入るには鍵が必要な形ですから外部貸し出しは可能ですが、駐車場会計を独立させるなどの検討を行う必要があるほか、住人でない方の車が隣に駐車されることへの合意形成にも時間がかかると考えられ、4期理事会では具体的な検討はしておません。

今後の一般会計の収支改善は消費税対応までが限界で、余剰金を積立金に回す余裕は当分なさそうです。

Q 組合の全員の資産として積み上げるのは了解したが、多額の資金を保有している組合が、不当に高額の工事見積もりなどを受ける可能性はないのか？

A　ご心配はもっともだと思います。きちんと営繕委員会が継続して、理事会をサポートして、工事提案の可否や、工事単価の査定などを継続的に実施できることが必須であると考えて、委員会には竣工から４年間ずっと委員を勤めた人が何人かいますが、ずっと継続的に参加していくことは不可能です。

今回、売主との初期不良（瑕疵担保責任）に関わる交渉がほぼ一段落することから、長期に営繕委員会を中心となって支えてきた委員の多くが委員会を去ります。営繕委員会の継続性・専門性の維持について委員会内で真剣に検討した結果として、“営繕委員会委員長”の外部委託しかこれを保証する方法がないと考えるに至り、この直後の第３号議案にて、委員会への外部専門家の導入をご提案させていただいております。

第3号議案　専門委員会運用細則変更の件

本議案での議決事項のポイント：
① 当マンションに設置された専門委員会（管理組合の執行部である理事会の諮問機関）運用細則を変更し、委員の資格に「組合員やその同居人でない外部の専門家」を加えることができるようにする。
② 専門委員会の委員に、区分所有者（オーナー）であれば、在外居住でもなることができるようにする。

【専門委員会の目的とこれまでの経緯について】

当管理組合はいわゆるメガ（超大規模）マンションの部類に入り、その規模ゆえに執行部である理事会には居住者や管理組合から連日多数のトラブル・相談・提案案件が寄せられます。

そして当管理組合では、これら案件の中から特定の課題を調査または検討するために、理事会の諮問機関として専門委員会を設置できるルールになっており、現在のところ次の２つの委員会が活動しています。（※）

・営繕委員会（営繕案件、長期修繕計画などマンションの建物に関わる一切の検討を扱う）
・共用部施設委員会（共用施設の利用ルール、共用部の備品および消耗品の調達、マナー・規約違反問題への対策案の検討などを扱う）

※ほかに防災協議会（自治会長を協議会長として、理事会側からも防災安全担当の副理事長・理事が参加）があり、その理事会側での運用も、副理事長に理事会への報告・議決要求をあげる義務を負わせるなど専門委員会に準じた対応をしています）

【専門委員会の現状と人材確保の難しさ】

専門委員会は「特定の課題を調査または検討し、理事会へ答申する」という目的から、その構成員の一部には各課題に対し専門性を有する人材がいるほうが有益であり、委員会の内容によっては必須となります。

これまでは理事や有志の委員に本業が専門家の方がおり、他の委員と共に協力して運営しておりました。しかし現在においては、有志がそれぞれの事情で委員会へ参加できない／退会している状況であり、専門性の部分で理事会の諮問機関としての機能を果たし続けることができるか、不透明な状況です。また組合員等の中から専門性のある人材を常に確保しておくことは、就任／退会を任意とする性格上困難と言えます。さらに各委員には一般の組合員（皆様）と同様に時間的な制約もあり、委員会活動に特化できない事情もあります。

【特に営繕委員会における専門性の必要性】

特に営繕関係においては、毎年億単位の修繕積立金を効果的に支出する必要があり、さらに東日本大震災の影響で予期せぬ補修工事の選択に迫られるなど、各委員の時間的・精神的な負担は相当なものがあります。
今回特に営繕委員会からの要望で、理事会側で顧問契約を行って、月次の理事会に出席サポートを実施していただいている、メルすみごこち事務所の修繕を専門とする部門の方を委員長として、検討をリードしていただくことができるように、細則の変更と、５期における予算措置の承認をお願いするものです。

【外部居住者の委員就任への道を拓く】

4 期の営繕委員長は、理事会の役員の方ではありません。1 期からずっと営繕委員会の委員を務めていただいている建築士の方でしたが、4 期の途中から区分所有者のまま在外居住となられています。現行細則では、マンションにお住まいでない方は委員会の委員としての資格を自動的に失うことになりますが、委員会側で常時出席可能な専門知識を持った方が殆どいなくなってしまうことから必要に応じて応援をお願いしておりました（隣地マンションの協議などでもご尽力いただきました）。外部居住でも、区分所有者（オーナー）であれば委員会の委員となれる権利を保証すべきであると、営繕委員会では考えます。

【本細則の変更比較】

条数	現行	改訂案
第３条 （委員）	委員は、本マンションに現に居住する組合員またはその組合員と同居する二等親以内の親族に限り、本人の希望によりいつでも就任できます。	委員は、本マンションに現に居住する組合員**、その組合員と同居する二親等以内の親族、または非居住の組合員**に限り、本人の希望によりいつでも就任できます。**また委員会活動におけるより専門的または長期的な視点で全体的な検討を行うために理事会が必要と認めて任命した外部の専門家も就任できます。**
	２　委員の任期は、委員となった日からその日以降最初に開催される通常総会の日までとします。ただし、再任を妨げないものとします。	２　委員の任期は、委員となった日からその日以降最初に開催される通常総会の日までとします。ただし、再任を妨げないものとします。
	３　委員は、本人の希望によりいつでも辞任できるものとします。	３　委員は、本人の希望によりいつでも辞任できるものとします。**ただし第１項に定める外部の専門家については理事会承認を以って辞任あるいは解任できるものとします。**
	４　委員が組合員でなくなった場合または本マンションに現に居住しなくなった場合には、その委員は地位を失います。	４　**第１項に定める外部の専門家を除いた**委員が組合員でなくなった場合には、その委員は地位を失います。**また第１項に定める外部の専門家は理事会承認後にその地位を失います**。
	５　委員は、委員としての活動に応ずる必要経費の支払いを理事会の承認を経て受けることができます。	５　委員は、委員としての活動に応ずる必要経費の支払いを理事会の承認を経て受けることができます。**また第１項に定める外部の専門家の活動に応ずる報酬は総会で承認を受けた管理組合予算の範囲内で理事会の承認のうえ定めるものとします。**

【その他補足説明】

・本議案が可決された場合、平成２５年６月１日より本改訂が施行されるものとします。

・本議案が可決された場合、営繕委員会の委員（長）にメルすみごこち事務所（マンション管理士事務所で顧問契約中。※１）を推薦するとともに、本総会の予算案に９か月分として 70 万円の支出を修繕積立金会計から予定しています。これは、平均して月に２日程度のサポートを受けることに相当します　※２

※１：同社所属の一級建築士／建築施工管理技士のスタッフに担当してもらい、主に営繕委員会会合への出席やアワーブレーン・売主等とのやり取りを行い、委員会内部での合意形成を経て理事会へ具体的な答申を挙げてもらうことを業務として想定しています。

※２：会合や現場調査等の業務１回（半日）で 3.5 万円（税別）とし、月１～２回を想定した予算を立てています。ただし月に 3 回以上の出張の場合には月 10 万円（税別）で上限打ち切りとなります。
１年間はお試しとして費用対効果を確認し翌年以降の条件を見直す（または継続しない）ものとします。

第３号議案に関するご説明とＱ＆Ａ（これは議案の一部ではありません）

＜営繕委員会より：理事会の承認を得て、本導入提案の経緯や考え方についてご説明をさせていただきます。＞

営繕委員会の委員の多くは、過去に営繕担当の理事を務めた方が、継続性を確保する観点から長期に渡ってボランティアで勤めてきました。1 期-4 期の 4 年間に渡ってずっと委員会に参加してきた委員の多くが 4 期で退任させていただくことになりますが、委員の新規募集を繰り返し行っても希望者はきておりません。

営繕委員会は、

ー大規模修繕工事の計画の策定、修繕維持積立金の積立方法の検討、長期修繕計画の実施など計画修繕の実施
ー売主による初期からある不具合の無償アフターサービス補修の実施（瑕疵担保責任の履行の要求）・確認
ー震災による被害の復旧計画の立案、実施の確認

など、建物に関する全ての案件の検討を任されていて、**活発な活動が継続的にできることは必須です。**

一方で営繕委員会が今後も存続できるかどうかについては、特に数年間に渡って活動してきた委員ほど、大きな危惧を抱いております。具体的には活動における以下のような問題があります：

(1) 長期継続的な活動が必須であり参加する委員への負担が大きいこと

営繕委員会には、部門を担当する副理事長（副理事長 B）のほか、営繕担当理事として数名を充てて職務として活動していますが、多くの理事会からの参加者は１期限りで交代していきます。

例をあげると、Ｒ棟１階のスーパー堤防側で頻発した外構部分の不等沈下については、売主が５期までは不等沈下を無償で修理実施するとの約束を２年前に書面で提出しています。こうした長期間の経緯を完全に熟知した委員は、すくなくともアフターサービス補修が終了するまでは、抜けるに抜けられなかったというのが実情です。

今回委員の殆どが入れ替えになる可能性が高いことから、数年といった長期間にわたって委員会活動を指揮してもらえる人に加入していただくことが必須であると考えました。

(2) 高度な専門知識をもった人が必要となること

今回の震災関係の復旧案でも、営繕コンサルタント（アワーブレーン）は、技術的な提案はしてくれますが、ここまで直せばいくら、といった形での提案で、“何をどこまでやるか”については積極的な提案をしてくれるわけではありません。メガマンションだけに、震災の復旧工事ひとつとっても、その提案は 1000 万未満―２億円までの幅があって、この判断を専門家がいるわけではない委員会がするのは非常に重荷になっていました。

委員会にも建築士など専門家はいますが、建築士にも専門分野があり、特に修繕はコストを絞って建物の価値をできるだけ保つ考え方が必要であり、新築とは考え方が大きく異なります。

また、売主や管理会社などからひっきりなしに届く工事見積もりなどの価格妥当性や、限られた予算内での優先順位などを判断できる人材は委員会の範囲内では確保することは困難で、見積書を見てはこれが割高ではないのだろうか？と悩んで円滑に進めることができませんでした。

なにをどこまで、どのように修繕するのが普通なのか、コストは妥当なのか、といった判断がその場で可能な、マンション修繕に精通した専門家が常時参加してくれることが必要であると考えました。

(3) 住民が委員（長）であることの難しさ

今回第２号議案において提案している約 6000 万円の震災復旧計画の検討においては、どこを直すのかと同時に、どこは直さずに第 12 期に予定されている大規模修繕工事まで“待てるか”という判断が重要となりました。

住民アンケートの結果から、全戸の４割を超える住戸から何らかの不具合があるという報告があがってきていますが、これを**“完全”に補修することは予算的に困難ですし、大規模修繕工事まで待てるものについていま直すことは過剰修繕である可能性が高い**ものです。しかし一方で、委員会が全て住民から構成されていて、特に委員長もマンション住人である場合、特に”ある住戸に関連する部分の補修を今回は実施しない”という判断を行うには大きな心理的抵抗があります。夜も寝ないでアンケート集計して、結果「うちはやってくれないのか」と恨まれても…が率直な気持ちです。

これら(1)～(3)の問題を考えたとき、現営繕委員会としてはマンションの修繕工事を専門とする専門家でかつ住民感情に流されない（客観的かつ冷静に判断できる）方を委員（長）に登用し、各種の検討を進めていくことが妥当なのではないかと考え、理事会に対して提案を行いました。

委員会の過去４年間の窮状についてご理解を頂き、本議案をご承認いただけるようお願いいたします。

＜想定される質問と、そのお答え＞

Ｑ：外部専門家をなぜアドバイザーでなく「委員（長）そのもの」にする必要があるのですか？

Ａ：　外部専門家には、月次の営繕委員会へ出席しての助言だけでなく、売主や設計監理者・施行業者等との協議などの対外的な交渉面を総括する役割まで期待しています。そしてこれら外部者とのやり取りに素人である組合員からの委員が取り次ぐことは時間的・精度的なロスを産むことになります。そこで外部専門家には、思い切って委員会の当事者となってもらい委員会をリードして頂きたいと考えています。

委員としての身分をもっていただかないと、建物に関わる各種会社等とのやりとりなどのメールを先に受け取る、営繕委員会のメーリングリストなどへの加入ができません。現在の委員会に、依頼しようとしている専門家の人と同等の専門知識を有する、常時参加可能な委員がいないことから、委員長をお任せして委員会をリードしていって頂きたいと考えております。

Ｑ：外部専門家を委員（長）にしたら独断となるリスクはないのでしょうか？

Ａ：　委員会はあくまで理事会の諮問機関であり、委員会からの答申についての執行権限は理事会にありますので、理事会が常識的な判断ができれば問題は起こりません。特に営繕委員会には、予算の執行権は与えない形になっているので、委員会が実施できるのは、このような工事を、この金額で実施することが望ましいという理事会に対する答申だけです。責任については理事会側が負う形は今までと変わりません。

また外部専門家の採用／退任させる権限も理事会にあり、理事会との主従関係は明確です。

Ｑ：外部専門家との契約は永続的なものでしょうか？

Ａ：ニーズがなくなる（懸案事項の多少／専門的知識を有する組合員の多寡等）の理由により、理事会決議を経て契約は打ち切りも含めて変更可能です。

ただし、現在の委員会委員は、１年間のお試し期間を通じて営繕委員長の外注化がうまく機能することがわかれば、長期的なサポートを行って頂き委員会の判断・方針の継続性が担保されることを望んでおります。

Ｑ：外部専門家にはどこまでの業務を依頼できるのでしょうか？

Ａ：有償業務になりますので応相談となります。

なお、今回具体的に提案している営繕委員会の外部専門家（メルすみごこち事務所）には、会合への参加やその場での助言／売主や設計監理者・施工業者との折衝／一定金額以上の営繕見積の妥当性チェック／理事

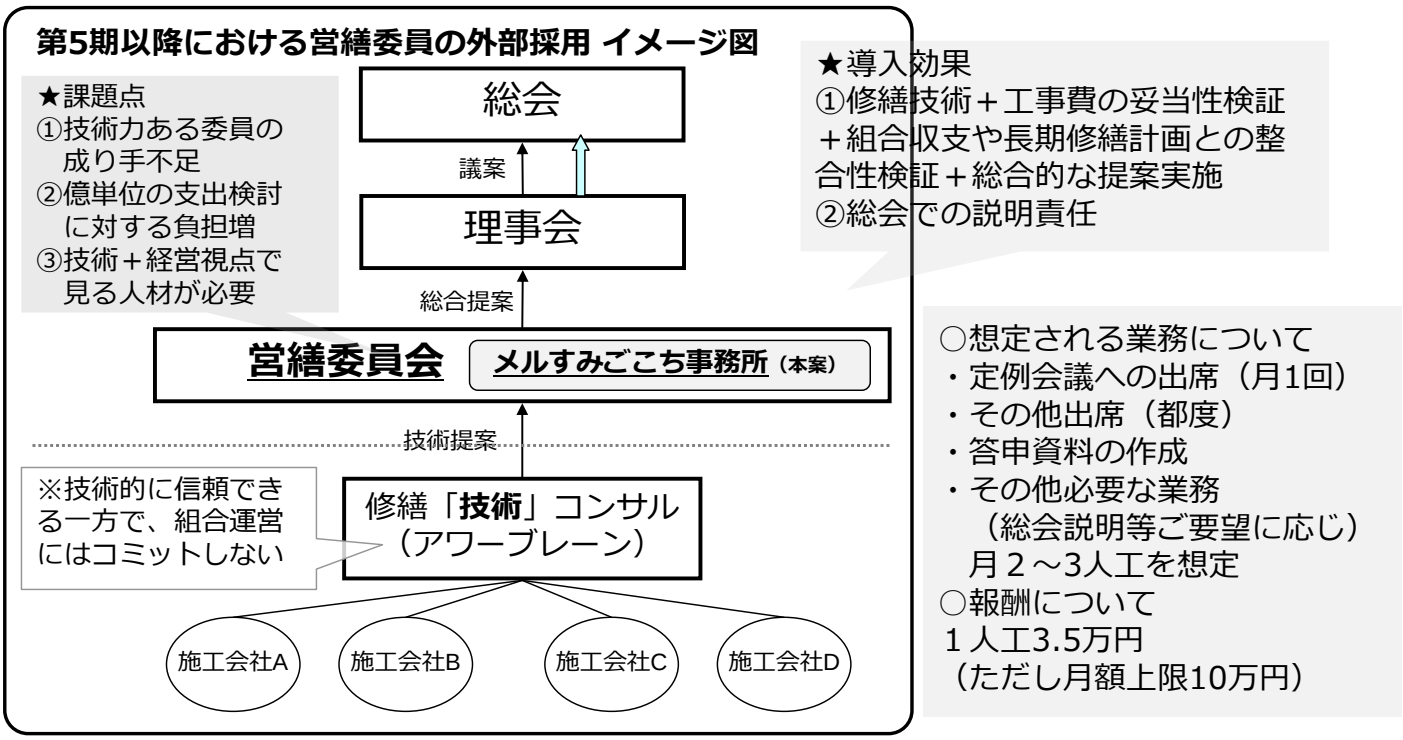
会への答申内容検討等を業務に含めていますが、専門家の技術を要しない理事会向けの報告・付議やアンケート結果のとりまとめなどは今まで通り営繕担当の副理事長を中心とした営繕を担当とする理事会の役員が担当します。

Q：営繕委員会の外部委員について、アワーブレーン環境設計と業務が重複しないのでしょうか？

A：アワーブレーン（ＯＢ）は修繕の調査や診断・施工方法の提案・施工業者の選定・工事監理を行います。

一方、委員としての外部専門家はＯＢからの提案内容に対し、予算範囲内における工事の優先順位付け・工事範囲・施工方法・工事金額等の精査／理事会への説明（合意形成）など、当管理組合の立場に立った委員会運営を積極的に提案してもらうものであり、役割が異なります

今回の提案内容をわかりやすく図示してみました。



Q：営繕委員会の外部委員として、メルすみごこち事務所はマンション管理士ですが…

A： 同社はマンション管理・修繕コンサルタント事務所であり、マンション管理士だけでなく一級建築士／施工管理技士がおります。今回はスタッフの猪口氏（施工管理技士）と面談し、マンション修繕業界経験が豊富であると判断し推薦に至っています。

猪口氏は、もともと大手ゼネコン系の建設業者出身。独立系のマンション改修業者・修繕コンサルタント会社をへてメルすみごこち事務所に入社。マンションの大規模修繕工事に特化し、45 物件の改修を経験。一級建築施工管理技士です。メルすみごこち事務所には、他にも同等の豊かな経験を有する修繕部門の社員が現在他に 2 人いて、得意分野などに合わせて派遣可能であるとの内諾を得ております。

Q：修繕業界ではペイバックなどのお金のやり取りが裏で行われるという話を聞くが…

A： 委員会としては、工事総額比例のコミッション発生では、工事の必要性や、コスト削減などについての判断が歪められる可能性があり、そのような不正の可能性が完全には排除しにくいと考えます。今回特に重視した部分としては、**住民目線で働いて頂いた日数・時間に比例した報酬体系の導入**です。これは、先にメルすみごこち事務所に定額制（管理費などのコストカット額比例ではない）での顧問契約をお願いしたのと同じで、同社はその点で信用に足りる会社であると考えます。

第４号議案　　自転車置場使用細則変更の件

２段式自転車ラックに収納できないチャイルドシートや大きなカゴが付いている自転車を駐輪する区画として、これまでに平置き自転車置場の区画を増設しました。これらの平置き区画の運用方法を検討した結果、次のように使用細則を変更することをご提案いたします。
※本議案の可決には規約第50条第3項の規定により、組合員総数の3/4以上および議決権総数の3/4以上の賛成が必要となります。

本議案での決議事項のポイント
①平置き区画の使用料を500円/月に統一する。
②平置き区画を7台増設する。
③平置き区画の利用は2年に1回公開抽選で使用者を決定する。
④平置き区画は二段式ラックに収納できない自転車の駐輪場所として優先的に使用する。
⑤規約に記載されている平置き区画の後カゴ付自転車のカゴサイズ制限を撤廃する。（規約の変更）

＜主な変更点とその理由＞

○ 同じ平置き区画でありながら、既存区画（400円/月）と新設区画（500円/月）に料金の差があることは不公平であるため、月額500円に統一いたします。これに伴い、既存区画の後カゴのサイズ制限を撤廃いたします。（「新設区画」とは、平成23年107台分、平成25年7台分の増設区画を指します。）

○ 自転車置場内の消火器ボックスを移動して新区画として7台増設します。
　※ 既に運用は始めており、追認事項です。

○ 現行の使用細則では解約届けを提出しない限り平置き区画を使用し続けることができます（3台以上の使用の場合には明け渡しの規定はあります）。限られた区画を公平に使用していただくために、使用希望が区画数を上回る場合、平置き自転車置場は2年毎に希望者を募り、公開抽選にて使用者を決定いたします。
　※ 最初の抽選会は平成26年2月頃とし、3月（第6期）からの使用者を決定するものとします。その後、偶数期の使用者を前期末に決定するものとします。
　※ 既存の平置き区画も2年毎の入れ替えの対象となります。
　※ 本議案可決後に新設平置き区画の線引き、区画番号の貼付を行うこととなります。

【現行】
自転車置場使用細則
第１３条　（自転車置場）
＜中略＞
12）自転車置場の使用料と支払方法は次のとおりとします。

①使用料	二段式上段	１台	１００円（月額）
	二段式下段	１台	３００円（月額）
	平置式（区画1027～1035）	１台	４００円（月額）
	平置式（区画1036～1142）	１台	５００円（月額）

【変更後】※下線部分が変更箇所です

自転車置場使用細則

第１３条　（自転車置場）

＜中略＞

12）自転車置場の使用料と支払方法は次のとおりとします。

①使用料	二段式上段	１台	１００円（月額）
	二段式下段	１台	３００円（月額）
	平置式	１台	５００円（月額）

〈中略＞

14）平置式の区画を使用する場合において、次に掲げる事項に従うものとします。

①平置き区画は二段式区画に収納できない自転車置場として優先的に使用するものとします。

②2年ごとに希望者を募り、公開抽選により契約者を決定するものとします。

【現行】

●管理費等料金一覧

３－２　専有部分に付属しない使用部分

使用部分	使用対象	使用料
自転車置場（１，１４２台収容）	二段式上段　５１３台	(月額)　１００円／台
	二段式下段　５１３台	(月額)　３００円／台
	平置式　９台(区画1027～1035)	(月額)　４００円／台
	平置式　１０７台(区画1036～1142)	(月額)　５００円／台

【変更後】※下線部分が変更箇所です

●管理費等料金一覧

３－２　専有部分に付属しない使用部分

使用部分	使用対象	使用料
自転車置場（１，１４９台収容）	二段式上段　５１３台	(月額)　１００円／台
	二段式下段　５１３台	(月額)　３００円／台
	平置式　１２３台	(月額)　５００円／台

【現行】

管理規約第76条第28項

28　自転車置場に収容できる自転車許容範囲は、以下のとおりです。なお、敷地内自転車置場について、以下の事項をあらかじめ了承するものとします。

<table>
<tr><td></td><td>2段ラック式上段</td><td>2段ラック式下段</td><td>平置</td><td>平置</td></tr>
<tr><td>ＮＯ</td><td>1～1025の奇数番号</td><td>2～1026の偶数番号</td><td>1027～1035</td><td>1036～1152</td></tr>
<tr><td rowspan="2">サイズ</td><td>16インチ以上
～
28インチ以下</td><td>28インチ以下</td><td rowspan="2">区画サイズ
500×1,900㎜</td><td rowspan="2">区画サイズ
600×1,900㎜</td></tr>
<tr><td colspan="2">（ただし、高さ110ｃｍ以下・付属品含む。）</td></tr>
<tr><td>タイヤ幅</td><td>51㎜以下</td><td>54㎜以下</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>重量</td><td>25㎏未満</td><td>28㎏未満</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>後カゴ付自転車</td><td colspan="3">収納可能
（ただし、カゴの大きさは、幅340㎜･長さ450㎜･高さ250㎜以下とする。）</td><td>収納可能</td></tr>
<tr><td>電動アシスト付自転車</td><td>収納可能(25Kg未満)</td><td>収納可能(28Kg未満)</td><td>収納可能</td><td>収納可能</td></tr>
</table>

【変更後】※下線部分が変更箇所です

管理規約第76条第28項

28　自転車置場に収容できる自転車許容範囲は、以下のとおりです。なお、敷地内自転車置場について、以下の事項をあらかじめ了承するものとします。

<table>
<tr><td></td><td>2段ラック式上段</td><td>2段ラック式下段</td><td>平置</td><td>平置</td></tr>
<tr><td>ＮＯ</td><td>1～1025の奇数番号</td><td>2～1026の偶数番号</td><td>1027～1035</td><td>1036～<u>1159</u></td></tr>
<tr><td rowspan="2">サイズ</td><td>16インチ以上
～
28インチ以下</td><td>28インチ以下</td><td rowspan="2">区画サイズ
500×1,900㎜</td><td rowspan="2">区画サイズ
600×1,900㎜</td></tr>
<tr><td colspan="2">（ただし、高さ110ｃｍ以下・付属品含む。）</td></tr>
<tr><td>タイヤ幅</td><td>51㎜以下</td><td>54㎜以下</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>重量</td><td>25㎏未満</td><td>28㎏未満</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>後カゴ付自転車</td><td colspan="3">収納可能
（ただし、カゴの大きさは、幅340㎜･
長さ450㎜･高さ250㎜以下とする。）</td><td><u>収納可能</u></td><td>収納可能</td></tr>
<tr><td>電動アシスト付自転車</td><td>収納可能(25Kg未満)</td><td>収納可能(28Kg未満)</td><td>収納可能</td><td>収納可能</td></tr>
</table>

第５号議案　　共用施設使用細則変更の件

今期理事会では共用施設の使用について、使用料、使用時間の見直しを行ってまいりました。
その結果、共用施設使用細則の一部を次のように変更することをご提案いたします。

本議案での決議事項のポイント
①キッチンスタジオのみの貸切りはできない。リバービューラウンジ＋キッチンスタジオの貸切りは可能。
②リバービューラウンジのみの貸切りを可能とする。
③キッズスタジアム兼集会室の使用を夜10時までに延長する。

＜主な変更点とその理由＞
○　リバービューラウンジ・キッチンスタジオ
キッチンスタジオ貸切りの場合には、リバービューラウンジのドアの鍵と、キッチンスタジオ扉の鍵の両方を貸出しております。リバービューラウンジは排他的に使用するのでなければ貸切りの手続きをしなくても使うことはできます。そのため、リバービューラウンジを使用する際には使用される方の解釈により「貸切り」であったり、「通常の開放として使用」とするケースなどまちまちでした。通常の開放として使用されている場合でも、既に先客がいれば、なかなか他の方が使用することは難しいと考えます。そのため、鍵の運用に合わせる形で使用細則を変更することをご提案いたします。
・キッチンスタジオ貸切りの場合はリバービューラウンジとキッチンスタジオの鍵を貸出すので、両方を使用すると見なし、使用料を1,000円/時間とする。
・キッチンスタジオのみの鍵の貸出しができないため、キッチンスタジオのみの貸切りはできない。
・現行の細則ではリバービューラウンジのみの貸切りができないこととなっているが、実際には何ら問題がないと判断し、リバービューラウンジのみの使用料を500円/時間とする。
・キッチンスタジオ内の冷蔵庫やコンセントのみを使用する場合でも、キッチンスタジオの鍵は貸出すので、使用料は1,000円/時間とする。
○　共用施設の使用時間
現行の使用細則ではリバービューラウンジ・キッチンスタジオは午後10時まで使用することができますが、キッズスタジアム兼集会室は午後8時までとなっております。そのため、夜間の理事会、自治会の会合や、パーティー等で使用しづらい状況です。理事会では昨年12月から「午後10時までの使用」を試験的に運用してまいりました。１日に複数のグループが時間を区切って使用したケースでは、使用しやすくなったとのご意見もありました。今後、夜間の打ち合わせ場所として、有効に活用できるよう、使用細則の変更をご提案いたします。
　・キッズスタジアム兼集会室の使用時間を午後10時までとする。

＜イニシア千住曙町　共用施設使用細則＞
【現行】※下線部分は削除箇所です。
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）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１）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。

①キッチンスタジオのみの使用の場合：５００円／時間

②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

③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項に定める一般会計に充当します。

＜以下省略＞

【変更案】※下線部分が変更箇所です。

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）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１）２）による貸切りの使用はできないものとします。

２）リバービューラウンジのみの使用や、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。

３）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。

①リバービューラウンジのみの使用の場合：５００円／時間

②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

③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項に定める一般会計に充当します。
＜以下省略＞

【現行】
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。
２ 使用時間は午前８時３０分から午後８時までとし、前項１）３）５）による場合を除き、３時間を上限とします。
※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。
＜以下省略＞

【変更後】※下線箇所が変更箇所です
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。
２ 使用時間は午前８時３０分から<u>午後１０時</u>までとし、前項１）３）５）による場合を除き、３時間を上限とします。
※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。
＜以下省略＞

第６号議案　防犯カメラシステム運用細則変更の件

ゴミ置場の運用については自治会に移管しており、ゴミ出しルールの徹底やルール違反の対応など、自治会にて行っています。先日も不法投棄された粗大ゴミをめぐり、警告文の掲示等でゴミを出された方に引き取っていただき、ルールに則った廃棄をしていただきました。この時に役立ったのがマンション内に設置されている防犯カメラの映像です。
現行の細則では理事会が立会いをしない限り、その映像を確認することができません。
必要に応じて、自治会で録画映像の確認作業ができ、スピード感のある対応が出来るように、運用細則の一部を次のように変更することをご提案いたします。

【現行】
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。
＜中略＞
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。

【変更後】※下線部分が変更箇所です。
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等において、管理組合理事会（以下「理事会」といいます）<u>またはイニシア千住曙町自治会役員会（以下「自治会」といいます）</u>が必要と認めたときに限り、<u>理事または自治会役員（監事を除く）を含む複数人の立会いのもと</u>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。
＜中略＞
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、<u>自治会の役員</u>、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２５年５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２５年６月１日から平成２６年５月末日までの期間において、同一の条件（１年契約）で管理委託契約を締結することを提案いたします。

また、このたび大和ライフネクスト株式会社が、当管理組合へ提供しております管理委託業務の内容をよりわかりやすく伝えることを目的に、管理事務仕様書の記載方法が一部見直されております。これは従来より、管理委託業務として実施されていたものの、管理事務仕様書には記載していなかった事項を追記したものであり、管理委託契約内容の条件変更ではございません。詳細につきましては、管理会社より発行された重要事項説明書をご参照下さい。ご承認のほどをよろしくお願い申し上げます。

≪重要事項説明書の追記事項は以下のとおりです。≫

１．管理事務仕様書　１頁　（２）収支決算案の素案の作成
　年次決算書類の各名称を追記しました。

２．管理事務仕様書　１頁　（３）収支状況の報告
　月次報告書類の各名称の追記、電磁的方法で報告を行う際の表記を詳細に記しました。

３．管理事務仕様書　３頁　（４）甲の経費の支払い
　支払い承認をいただく際に、書面による承認を得る旨追記しました。

４．管理事務仕様書　３頁　（５）甲の会計に係る帳簿等の管理
　管理事務室での現金の取り扱いにおいては小口現金出納帳を用いて管理する旨追記しました。

５．管理事務仕様書　３頁　（６）出納業務の取り扱い
　基準となるＩＳＯ認証について追記しました

６．管理事務仕様書　４頁　（１）組合員等の名簿の保管
　個人情報においてはプライバシーマーク制度に準拠し取り扱いを行う旨追記しました。

７．管理事務仕様書　４頁　（４）理事アンケートの実施
　理事アンケートの実施について追記しました。

８．管理事務仕様書　７頁　（４）管理員の採用、（５）管理員の研修
　管理員の新規採用、管理員を新規採用した際の研修について明記しました。

９．管理事務仕様書　７頁　（６）管理員業務の履行確認
　第三者による管理員業務の履行確認を行う旨明記しました。

10．管理事務仕様書　８頁　３.立会業務
　ごみ収集後の周辺確認、環境維持について追記しました。

11．管理事務仕様書　11 頁　２.電話受付
　ライフネクスト２４での電話受付と利用者アンケートについて明記しました。

12．管理事務仕様書　12 頁　建物設備管理業務
　点検予定の表示方法、再委託する際の実施要領について明記しました。

第８号議案　第５期事業計画、予算(案)承認の件

第５期年間事業計画書

（平成２５年３月～平成２６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		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	ﾘﾓｰﾄ	注３
	ﾃﾞｨｽﾎﾟｰｻﾞｰ処理槽点検	※	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	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		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	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		○												年1回	
	防犯カメラ保守点検		○						○						年2回	
清掃	特別清掃	※			○	○	○				○				年4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窓清掃					○									年1回	
植栽	低木刈込					○					○				年2回	注５
	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		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			年10回	
	中高木夏期剪定								○						年1回	
	植栽修繕															
	長期修繕計画書	長期修繕計画書を添付														
計画修繕・工事	震災被害復旧工事					○	○	○								注６
	ｼｬｯﾀｰ連動中継器ﾊﾞｯﾃﾘｰ交換工事															
	搬送ﾌｧﾝ交換工事		○													
	非常灯ﾊﾞｯﾃﾘｰ交換工事			○												
	自転車ﾗｯｸﾒﾝﾃﾅﾝｽ		○													
保険契約	積立マンション保険	契約期間：平成21年12月10日～平成31年12月10日														
	賠償責任保険	契約期間：平成24年4月1日～平成25年4月1日～平成26年4月1日														
総会	第４期通常総会				18											
理事会			16	6.20												

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、常時遠隔監視、月１回の遠隔点検、 　　月１回の点検員による現地点検を実施しております。 注4：クリーンスタッフ勤務日：日月火水木金土 注5：植栽作業計画は屋上緑化は削除されています。 　　屋上緑化が復旧した場合には植栽作業の見直しが必要となります。 注6：第2号議案が否決となった場合には、第5期で再検討いただくことになります。

＜植栽作業＞

○年間緑地計画書に基づいて作業を実施いたします。

○屋上緑化は土の飛散による被害の対応策として土、セダムを撤去いたしました。今後どのような形で維持管理していくかは第5期において検討いただきます。

＜計画修繕工事＞

○震災復旧工事は第2号議案が可決された場合に実施いたします。

【第2号議案が否決された場合】

震災復旧工事は実施せず、計上されている予算の執行もありません。6120万円の予算を除く予算案の承認をお願いいたします。この場合は震災復旧工事費用を除いた予算案を「修正予算」とし、総会議事録に記載いたします。

○長期修繕計画に記載されている工事の項目を記載しています。不具合がなく、第5期で実施しなかった工事は第6期に移行いたします。これにかかる工事費用（予算上の数字）は見積金額ではありません。積立金会計の取崩しが総会の決議事項であるため、長期修繕計画上の数字をそのまま予算の数字としています。

＜予算案＞

○積立金会計の雑費「外部委託の営繕委員長」に係る費用は委員会出席の回数により変動いたします。70万円以内に納まるであろうとの判断から70万円の予算計上をしています。

【第3号議案が否決された場合】

70万円の費用を削除した予算案の承認をお願いいたします。この場合は総会議事録に修正された予算を記載いたします。

第５期の年間事業計画、予算案の承認をお願いいたします。

年計NO. G2013020005-01

年 間 緑 地 管 理 計 画

(2013年03月～2014年02月)

2013年03月15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	4	65,000	260,000			○		○		○		○			
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	壁面緑化ｵｶﾒｻﾞﾀ剪定	4	52,000	208,000		○		○		○		○				
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)				¥2,092,000												

＜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

イ ニ シ ア 千 住 曙 町 管 理 組 合

第 ５ 期　予 算 案

自　　平成２５年　３月　１日
至　　平成２６年　２月２８日

イニシア千住曙町管理組合
収支予算表

第4期実績　【期間：2012年03月～2013年02月】
第5期予算　【期間：2013年03月～2014年02月】

【一般会計】　（単位：円）

	科目	第4期実績	第5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	47,921,690	47,652,000	-269,690	2月実績×12ヶ月
1314	自転車置場使用料収入	2,672,300	2,678,400	6,100	2月実績×12ヶ月
1315	バイク置場使用料収入	885,000	846,000	-39,000	2月実績×12ヶ月
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	1,240,600	1,200,000	-40,600	一時利用駐車場
1368	ペット関連費収入	2,400	0	-2,400	申請登録なし
1375	ｹﾞｽﾄﾙｰﾑ使用料収入	1,569,800	1,500,000	-69,800	
1465	雑収入	3,821,241	1,180,000	-2,641,241	インターネット電気料　カウンターサービス販売収入
1466	集会室使用料収入	420,000	400,000	-20,000	
1475	共用水道栓使用料収入	116,600	84,000	-32,600	申請に基づく
1500	当期収入合計	137,953,731	134,844,500	-3,109,231	
	【支出の部】				
1501	共用電気料	13,232,553	13,800,000	567,447	
1504	共用水道料	551,307	600,000	48,693	
1506	共用ガス料	49,018	50,000	982	
1508	電話料	84,297	100,000	15,703	
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	72,545,340	68,555,340	-3,990,000	月額5,712,945×12ヶ月
1542	建築法定検査料	128,625	128,625	0	
1543	特殊建築物等定期調査	209,790	0	-209,790	
1545	簡易専用水道検査料	16,800	16,800	0	
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	3,888,150	6,665,400	2,777,250	月額555,450×12ヶ月
1563	変電室保守料	450,444	450,444	0	漏電監視装置設置時期未定のため実績と同額
1568	ネットワーク関連費	1,297,800	1,297,800	0	
1591	設備工事費	3,500,070	0	-3,500,070	
1594	修繕費	17,684,331	5,000,000	-12,684,331	
1601	植栽管理費	3,126,900	3,300,000	173,100	屋上セダムの修繕含む
1613	特別清掃費	458,745	458,745	0	FIX窓清掃
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	574,407	580,000	5,593	
1631	共用備品消耗品費	3,299,964	3,900,000	600,036	共用施設委員会、防災協議会　各々予算100万円含
1635	ゲストルーム関連費	720,058	750,000	29,942	クリーニング代、共用施設のカーテンクリーニング含む
1641	管理組合運営費	2,521,974	2,600,000	78,026	
1642	管理組合活動費	752,000	812,000	60,000	第4期役員報酬
1644	自治会費	1,854,000	1,854,000	0	
1651	雑費	1,568,875	1,600,000	31,125	
1655	諸経費	1,724,520	1,750,000	25,480	
1671	店舗管理費	720,000	720,000	0	
1701	予備費	717,990	1,500,000	782,010	自由アンケートに基づく調査費用含む
1900	当期支出合計	142,702,826	127,514,022	-15,188,804	
1920	積立金会計へ振替	6,000,000	6,000,000	0	
1950	当期剰余金	-10,749,095	1,330,478	12,079,573	
1960	前期繰越剰余金	32,447,646	21,698,551	-10,749,095	
1970	次期繰越剰余金	21,698,551	23,029,029	1,330,478	

A0209201

イニシア千住曙町管理組合
収支予算表

第4期実績　【期間：2012年03月～2013年02月】
第5期予算　【期間：2013年03月～2014年02月】

【積立金会計】　（単位：円）

科目		第4期実績	第5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	227,840	230,000	2,160	すまい･る債利息
5500	当期収入合計	58,262,240	58,264,400	2,160	
	【支出の部】				
5501	修繕費	24,756,690	84,428,000	59,671,310	注1
5520	雑費	2,467,500	700,000	-1,767,500	
5522	支払手数料	4,935	10,000	5,065	
5900	当期支出合計	27,229,125	85,138,000	57,908,875	
5910	一般会計より繰入	6,000,000	6,000,000	0	
5950	当期積立金	37,033,115	-20,873,600	-57,906,715	
5960	前期繰越積立金	319,594,470	356,627,585	37,033,115	
5970	次期繰越積立金	356,627,585	335,753,985	-20,873,600	

＜修繕費＞　注1　　A0209201

震災復旧費用	61,200,000	（屋上緑化、水景設備補修含む）
給水設備	1,570,000	
ﾃﾞｨｽﾎﾟｰｻﾞｰ設備	4,975,000	
水景設備	1,320,000	
電気設備	1,368,000	
消防・避難設備	6,095,000	
防犯ｶﾒﾗ設備	7,900,000	
雑費	700,000	営繕委員長（外部委託）費用

＜第5期　予算の費目ごとの算定根拠について＞

第5期の予算額の根拠を、4期の実績額から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4期収支報告書、第5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第5期の予算額を算出しています。
1314：登録申請に基づく数字で第5期予算額を算出しています。
1315：登録申請に基づく数字で第5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。第4期実績数字に近い額を予算計上しています。
1375：第4期実績数字に近い額を予算計上しています。
1465：第4期実績は、NTTからのインターネット電気料28万円、保険事故による保険金収入194万円、カウンターサービス販売収入32万円、LED助成金50万円、EXP-J補修工事の売主負担分48万円、自動販売機手数料2.4万円、自治会コピー代10万円、個人費用負担鉄部塗装工事16万円などです。保険金収入に対する修理費用は「1594修繕費」「1701予備費」、カウンター販売分の粗大ゴミ券は「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。

支出
1501：第4期では、7月から電気料が値上げされました。第5期ではその値上げ分を考慮して1年分の数字を算出しています。LED照明の導入により1日の最大電力使用量は下がっております。
1541：第4期では8月からエレベーター保守点検が管理組合の直契約となりました。
1561：ジャパンエレベーターサービスとの契約に基づいて予算計上しています。
1563：漏電監視装置を設置した後は有人点検の回数が減るため、保守料は減額されます。装置の設置時期が未定であるため、予算は第4期と同額を計上しています。
1591：第4期の実績は共用部分にLED照明を導入した費用です。
1594：第4期の実績は震災復旧工事費用1,578万円、保険事故の補修費83万円、日常的な修繕費用107万円です。
1601：第5期予算は年間緑地計画書に基づく費用220万円と、屋上緑化の土嚢撤去の費用92万円を含めたその他の修繕で110万円の予算を計上しています。屋上緑化の復旧については理事会で検討した上、復旧する場合には積立金会計の修繕費で実施いたします。
1613：年一回の管理組合費用負担のFIX窓清掃費です。
1631：第5期予算は共用施設の備品調達費用100万円、防災協議会100万円、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、懇親会費用10万円の費用を計上しています。
1642：第4期実績は第2期通常総会で承認された第3期役員の役員報酬です。役員の任期が通常総会までのため、第4期役員分は第5期での支払いとなり、その費用を予算計上しています。
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：第5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。自由アンケートで多かったご要望を形にするための調査費用として50万円を見込んでいます。

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600万円振替をします。

積立金会計

収入

5341：資金運用の利息です。実績とほぼ同額を予算計上しました。

支出

5501：震災被害復旧工事費用6,120万円と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第5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、部品の一部のみの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：第3号議案に基づく、営繕委員長（外部委託）に支払う費用です。

第９号議案　第５期管理組合役員選任の件

第 5 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6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ブロックに役員がいるように17名を選任して合計で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）

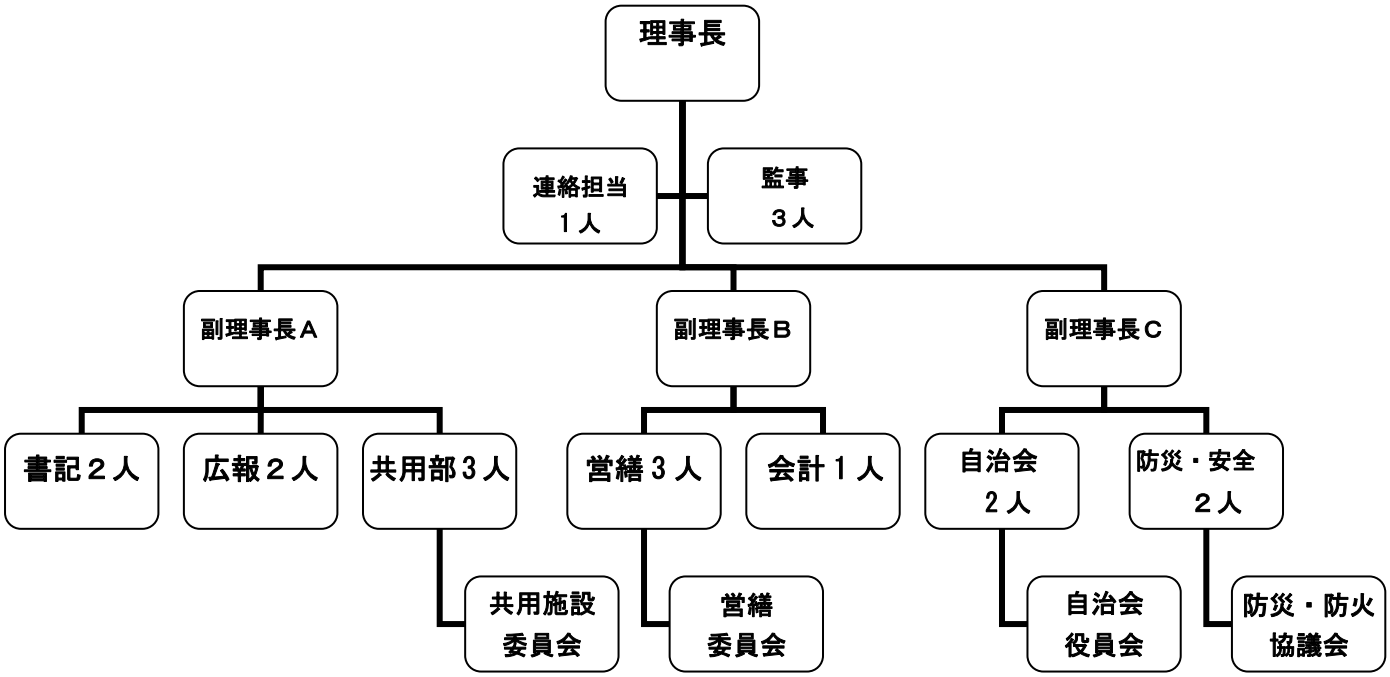
部屋番号	氏　名	役　職	ブロック	担当する部屋範囲
[redacted]	[redacted]	理事長	A	101～129
[redacted]	[redacted]	広報	A	101～129
[redacted]	[redacted]	監事	B	201～229
[redacted]	[redacted]	営繕	C	301～329
[redacted]	[redacted]	書記	D	330～428
[redacted]	[redacted]	副理事長A	D	330～428
[redacted]	[redacted]	連絡係	E	429～527
[redacted]	[redacted]	防災	E	429～527
[redacted]	[redacted]	共用部	F	601～629
[redacted]	[redacted]	営繕	G	701～729
[redacted]	[redacted]	副理事長B	H	801～905
[redacted]	[redacted]	共用部	H	801～905
[redacted]	[redacted]	書記	I	906～1010
[redacted]	[redacted]	広報	J	1011～1115
[redacted]	[redacted]	営繕	K	1116～1219
[redacted]	[redacted]	防災	L	1220～1323
[redacted]	[redacted]	自治会	M	1324～1503
[redacted]	[redacted]	監事	N	1504～1607
[redacted]	[redacted]	自治会	O	1608～1714
[redacted]	[redacted]	共用部	P	1715～1907
[redacted]	[redacted]	副理事長C	Q	1908～2111
[redacted]	[redacted]	会計	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。
５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６名は、４期に役員であった方１名、過去に役員としての経験をもたないかた５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。これに従い、Ａブロックを除く全１７ブロックから、１人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）ブロック別の役員経験者数のバランスをとる細則の目的から、今回輪番を採用しないブロックはＡとＥのいずれかになりますが、ブロック別の役員数をバランスさせる目的でＡのみ輪番を採らない方針を理事会で決定し、該当住戸の承諾を得て来年度以降に回っていただきました。

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５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、監事及び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4/20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。



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、理事会の橋渡しを実施します。
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、例えば書記は月例理事会・総会の議事のみの記録を行います。議事録に記載を必要とする報告・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。）