

イニシア千住曙町区分所有者の皆様へ

イニシア千住曙町管理組合 理事長

イニシア千住曙町第5期臨時総会のご案内

拝啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は管理組合業務に対しまして格別のご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、「イニシア千住曙町第5期臨時総会」を下記の通り開催致したくご案内申し上げます。
ご多忙中とは存じますが、万障お繰り合わせの上、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

敬具

記

＜日 時＞	平成26年2月22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）
-------	----------------------

＜管理組合＞	第1号議案	管理費改定の件
	第2号議案	財務会計細則制定の件
	第3号議案	共用部分電気設備入替による料金削減サービス導入 及び管理規約一部変更の件
	第4号議案	コピー複合機買取の件
	第5号議案	管理組合収支の向上を目的とした、マンション 管理士との顧問契約条件変更（成果報酬付加）の件
	第6号議案	有償掲示板の設置および運用細則制定の件

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。

＜当日持参頂くもの＞

■本総会議案書 ■管理規約集 ■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、2月13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。＜2月13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。

イニシア千住曙町の区分所有者の方へ

イニシア千住曙町 第5期理事会が活動開始してから9ヶ月が経過しました。

本来5月に通常総会が予定されているにも関わらず、今回2月に別途臨時総会を開催させていただくのは、4月から予定されている消費税増税に伴って、管理費および契約（月極）駐車場代を消費税の増税分と同率で改定し消費税増税分を転嫁する議案をご承認いただくためです。

この間理事会では、一般会計の消費税増税に伴う収支悪化の改善策を検討してまいりました。組合の支出はその多くが消費税外税の固定額の契約からなり、消費税に連動して肥大化する支出額は年間で約1.2億円になります。消費税増税に伴い“自動的”に増額になる組合の日々の管理のための支出の増加は消費税が5→8%のもとでは年360万円、その先に消費税が10%にまで上昇した場合には、年600万円に達します。

これに対し、5期は収入の99%を支出する予算計画となっていて、予算案上での年間の一般会計の黒字幅は年100万円強に過ぎません。各種の収支の改善によって消費税増税分を吸収可能かどうか理事会では半年をかけて検討してまいりましたが、すぐに収支を大幅に改善する即効性のある方法は見いだされませんでした。

理事会では〔1〕まず消費税増税分についてその全額を管理費および駐車場代を改定して転嫁し、最悪でも現行の収入～支出である状態を維持して、まず短期的な一般会計の破綻を防ぐ〔2〕別途組合理事会側の努力によって、長期的に安定して赤字化が防げるところまで収支の改善を図る という2段階で管理費会計を改善する目標をたて、今回“**一般会計の財政改革**”をテーマとした総会を開催して一連の議案をご審議頂きます。

第1号議案では**管理費単価の改定（1㎡単価144円（3月）→149円）および、月極駐車場の全区画の料金の300円の値上げでの改定を提案します。**改定による収入増は全額を消費税増税分に充てます。

第1号議案が可決された場合には、引き続いて第2号議案で**管理費と月極駐車場の料金を、消費税率に自動連動させる条項を含んだ、“組合のお金”の扱いに関する財務会計細則の制定を提案します**（特別多数決議）。もし将来8%を超えて消費税率があがった場合の組合の対応方針や、組合の支出の詳細方針を定めるものです。

第3号議案から第5号議案は理事会から提案する収支の改善案をご審議いただくものです。第1-2号議案が可決されれば、消費税増税によって組合の一般会計がただちに破綻することは防止できますが、それでもなお収入の殆どを支出に充てている現在の状況が改善されるものではありません。第3-5号議案が可決され、今後効果が現れれば、組合の一般会計に収入の90-95%の支出で長期的な運営を可能とする余裕を生み出して、定期的な大きな支出や、新しい施策に伴う支出によって一般会計が赤字にならない財政健全化が達成されます。

第3号議案では、エナリス社との契約による**高圧一括受電をご提案します**（特別多数決議）。515戸のお住まいの方1人残らず全員の賛成が最終的な導入には必要になるという非常に高いハードルを超えなければなりません。もし成功した場合にはマンション全体の電気代コスト削減のメリットを全て組合の共用部分の電気代に充てた場合、年間700万円の管理費の削減効果が見込まれます。

第4号議案は、現在利用している**管理事務室のコピー複合機のリース契約を更新せず、新規に購入することによって、コピー・印刷のページ単価を大幅に削減するご提案です。**

第5号議案では、将来的に管理費の削減を理事会が手掛ける際に、理事会役員の負担を低減するための実務を理事会との合意があった場合に現在顧問契約を結んでいるメルすみごちマンション管理士事務所に依頼することができるようにするための同社との**顧問契約内容の変更（成功報酬の導入）**を審議いただきます。

このほか、第6号議案では**有償の掲示板をマンション内に期限付きで試験導入するための細則の制定案**をご審議いただきます。幼稚園・保育園などの園児募集など営利目的のポスターも一定の条件でマンション内に掲示できるようにするためのご提案です。

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

イニシア千住曙町 管理組合 5期理事会役員一同

第 1 号議案 管理費改定の件

最近建物の築年数の経過に伴う一般会計からの修繕費支出の自然増や、東京電力による電気代の大幅な値上げなどで、急激に管理組合の一般会計（日々の組合の管理業務に利用する管理費会計のことです）の支出が増大化しており、第 5 期予算では、収入の 99%を支出として予定しなければならないところまで収支は悪化してきています。

そして、さらに今年 4 月から消費税増税、平成 27 年 10 月からさらに一段階増税（見込み）と、一般会計の支出を押し上げることが確実となっています。

組合の支出はほぼ全額が消費税のかかるお金で、そのまた多くが、税抜きでの契約金額が定まった固定額の契約となっていて、消費税が増税されると自動的に支出が増加します。5 期予算の一般会計の支出予算額中で消費税に連動する金額は約 1.2 億円となり、消費税が 1%ごとに約 120 万円収支は悪化することになります。

4 月からの消費税率の 5→8% の 3%アップで約 360 万円/年、来年に予定されている通り消費税率が 10%にまであがると、約 600 万円/年支出が増大化することになります。

また、来期（6 期）の特殊事情ですが、全戸に設置されている消火器が 5 年に 1 回の更新時期を迎えており、この負担は規約で管理組合が行うことが義務つけられており、このままでは全く一般会計に余裕がないためにその支出が困難です。

この消費税増税による、一般（管理費）会計の赤字化を、なんとか管理組合の努力で吸収して解決できないか、5 期理事会では半年以上をかけてさまざまな検討してきましたが、即効性のある解決方法を見出すことはできませんでした。そこで、この**消費税増税分に相当する金額だけ、管理費と契約駐車場の使用料を同率で改定して消費税増税分を転嫁するご提案をいたします。** ご承認をお願いいたします。

本議案での決議事項のポイント <普通決議 規約第 28 条 3 および第 50 条による>

①管理費を 2014 年 4 月から 3 月の単価より約 3%（消費税分）値上げし、1 m²あたり 144 円→149 円とする。

※管理費とは管理規約第 30 条に定める費用で、全額を一般会計に充当します。

②駐車場月額使用料を 2014 年 4 月から現行より一律全区画で 300 円値上げする。

③管理費とは別に徴収する CATV 使用料は 100 円＋消費税であるため、消費税率の変更に伴い、徴収金額が変更となります。2014 年 4 月からは月 108 円。

【改定金額の算出方法】

○管理費

管理費は 2014 年 2 月までは、156 円/m²（月額 100 円単位）です。管理費から修繕費へ振替が 2 期の総会で義務づけられている 600 万円/年の振替を、管理費を値下げして修繕費に回して実施することが第 4 期の通常総会で可決されています。2014 年 3 月から管理費の単価は 144 円/m²に値下げされ、1 円単位まで計算された額になります。この単価を消費税率 5%の場合と考え、8%となった場合の単価を算出しました。

144 円＝管理費 138 円（“税抜”での消費税平米単価）×1.05 （1 円未満切捨て）

138 円×1.08＝149 円（1 円未満切捨て）

149 円/m²×専有面積が 4 月からの改定をご提案する管理費の金額となります。（1 円未満切捨て）

部屋別の改定金額は直後の表をご参照下さい。

○駐車場使用料

駐車場使用料は一般会計の大きな収入源です。当マンションでは、1期から駐車場からの収入はその全額を一般会計に充当しています。日々の管理に使用している一般会計の、消費税に連動する支出見込み額は約1.2億円ですが、これに対して、管理費収入は総額で約7700万円(5期まで)/7100万円(6期から)に過ぎません。不足分は、年間約4800万円となる、約400箇所の契約駐車場の収入を充てていて、駐車場自身の修繕計画には、駐車場からの収入が使われていない形になっています。このように、駐車場使用料が、事実上“管理費の一部”として使われていることから、わかりやすく消費税率と同率で連動する料金体系を考えると駐車場使用料についても料金の消費税連動が必須です。

全契約区画の平均料金は4800万円/400区画/12月でちょうど1万円/月となっていることから、わかりやすく、消費税が1%変わるとに100円料金を改定する方法をご提案することになりました。2014年4月から全区画一律300円値上げでの料金改定をご提案します。

○その他の各種費用（駐輪場代など）

手続きの煩雑さで、例えば管理人さんの手間が大きくなることによるロスがあることに加えて、管理費+駐車場収入だけで、組合の全収入の90%をはるかに超えていることから、消費税連動は行わず据え置きをご提案します。管理費と別に徴収しているCATV使用料のみ月105円⇒108円に改定します。

【規約や別表の変更】

徴収金額の変更により、規約、管理費等一覧に金額訂正が生じますが、今後規約全般の改定を検討していることから、その時点で記載内容を変更するものといいたします。

消費税の増税によって、家計も逼迫するなか、管理費も同率で値上げせざるを得ないという現状には理事会としても非常に心苦しく思っておりますが、ご理解とご承認を頂ければ幸いです。

！！重要！！（このページは議案の一部ではありません）

昨年 12 月に開催いたしました住民説明会には、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。ここでは第 1 号議案の詳細事項について解説いたします。

[1] 第 2 号議案との関連について

本議案は、消費税の 8%への増税への対応を定めるものですが、第 7 期の途中で、8%→10%への改定が予定されています。この議案の直後に第 1 号議案可決の場合にのみ審議を行う特別決議として第 2 号議案を上程しており、そこでは組合のお金の扱いに関する決まりを一括して定める財務会計細則の制定を提案します。そこでは管理費および、駐車場使用料の 2 つのみは、税抜に相当する単価を定め、徴収される月の消費税率に従って自動的に連動する“外税化”が議案の一部となっています。

第 1 号議案は、第 2 号議案において消費税率が 8 %の場合にのみ適用される特別な場合に該当することになります。改定提案に至る詳細説明や、想定される質問へのお答えなどは全て第 2 号議案にまとめてあります。そちらを先にお読みいただければ幸いです。また第 2 号議案で制定を提案する財務会計細則では、消費税率等の変化によって管理費等が変わる場合に告知義務が組合に課されています。本議案および次ページからの各戸徴収表の臨時総会議案集での配布をもって区分所有者全員への告示に代えさせていただきます。

理事会としては、まず消費税によらずにぎりぎりでも破綻しないところまで各戸にご負担をお願いしたのち、理事会側の努力で、長期的に余裕のある財政状態までさらに収支を改善していく目標をたてており、その一部を今回第 3-5 号議案としてご提案するほか、ネットワーク利用料などで、管理会社との間で委託経費などの削減交渉も進めております。第 1 号議案～第 5 号議案までで、一体として一般会計の健全化の改革を達成できるものと考えております。

[2] これまでの管理費収支改善の取り組みについて

第 1 期から今期に至るまで、理事会では皆様の管理費負担を少しでも軽減すべく、管理費の収支改善に取り組んでまいりました。その主な取り組み結果は次のとおりです。

- 第 1 期 空き駐車場区画の有料での一時利用【増収入】
 マンション共用部分の火災保険を長期契約・積立式に切り替え【支出削減】
 電気契約方式の変更【支出削減】
- 第 2 期 ミニショップの廃止【支出削減】
 管理委託業務費の減額【支出削減】
 一般会計から積立金会計へ年間 600 万円の振替【積立金会計の増収入】
- 第 3 期 共用部分の照明器具の LED 化【支出削減】
 エレベーター保守点検会社の変更【支出削減】

結果として、合計 1900 万円/年近い収支の改善を既に実施してきており、各種理事会による裁量的経費の追加（管理士事務所の導入、コラボの導入や、FIX 窓清掃、エントランスの玄関マットなど）や、年 600 万円の積立金会計への定額振替を実施した後でも、単年度の剰余金として 500～600 万円は確保可能で緊急の修繕やマンションの資産価値を高めるための取り組みに使用できる予算が確保可能であると考えておりました。

しかしながら消費税増税等の要因により、第 1 号議案の通り管理費等の引き上げをお願いするに至った次第です。今後も引き続き収支改善に取り組めますので、ご理解・ご協力のほど、お願いいたします。
(より詳しく第 2 号議案の趣旨説明のほうにご説明させて頂いています)

[3] 修繕維持積立金について

2014 年 3 月（来月）から、修繕積立金を、1 m²あたり 118 円から 248 円に値上げして超長期の均等割に移行する議案が、昨年 5 月の 4 期通常総会で可決されております。更新された修繕計画案においては、この 4 月の 8%への消費税増税および、来年に実施可能性の高い 10%への再度の増税を仮定して工事の支出計画を見積もっています。今回の消費税増税は修繕計画に組み込まれており徴収の変更などはありません。

本議案および第 2 号議案可決の場合、管理費との合計での徴収額は以下のように変化していくことになります。当マンションの全戸平均での面積はほぼ 80 m²となりますので、80 m²の場合の“合計”の支出額と、直前の月からの増分を以下の表に記載しました。

	管理費	修繕積立金	合計	80 m ² の場合	増分	
2014 年 2 月まで	156 円/m ²	118 円/m ²	274 円/m ²	21,920 円		
2014 年 3 月	144 円/m ²	248 円/m ²	392 円/m ²	31,360 円	+9440 円	< 4 期総会で可決済み >
2014 年 4 月から	149 円/m ²	248 円/m ²	397 円/m ²	31,760 円	<u>+ 400 円</u>	< 本議案 >
消費税率 10%	151 円/m ²	248 円/m ²	399 円/m ²	31,920 円	+ 160 円	< 第 2 号議案可決の場合 >

※ 昨年 5 月の 4 期通常総会で、修繕積立金を 2 倍に値上げするほかに、毎年の管理費から修繕費への振替を 2 期通常総会で義務付けられた 600 万円分に相当する金額を、1 m²あたり 12 円分管理費→修繕維持積立金に移して徴収金額上で吸収する総会決議がなされていて、管理費は 3 月から値下げになります。

3 月以降の修繕費単価は 118×2+12 円=248 円、一方で 3 月の管理費単価は 156-12=144 円で、この単価を 5%消費税率のもとでの管理費であるとして、消費税率転嫁分のみの価格改定を提案しております。

管理費等

(2014年4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	149	12, 940	248	21, 538	34, 478
R1-AG	101	86. 85	149	12, 940	248	21, 538	34, 478
R1-B	202. 302. 402. 502. 602. 702	82. 36	149	12, 271	248	20, 425	32, 696
R1-BG	102	82. 36	149	12, 271	248	20, 425	32, 696
R1-C	203. 303. 403. 503. 603. 703	77. 40	149	11, 532	248	19, 195	30, 727
R1-CG	103	77. 40	149	11, 532	248	19, 195	30, 727
R1-D	204. 304. 404. 504. 604. 704	76. 49	149	11, 397	248	18, 969	30, 366
R1-DG	104	76. 49	149	11, 397	248	18, 969	30, 366
R1-E	205. 305. 405. 505. 605. 705	81. 07	149	12, 079	248	20, 105	32, 184
R1-EG	105	81. 07	149	12, 079	248	20, 105	32, 184
R2-AL	306. 406. 506. 606. 706	94. 78	149	14, 122	248	23, 505	37, 627
R2-AH	801. 901. 1401. 1501. 1601. 1701 1801. 1901. 2001. 2101. 2201. 2301.	104. 43	149	15, 560	248	25, 898	41, 458
R2-AH-S	1001. 1101. 1201. 1301	104. 28	149	15, 537	248	25, 861	41, 398
R2-B1	206. 307. 407. 507. 607. 707. 802. 902. 1902. 2002. 2102. 2202. 2302	78. 02	149	11, 624	248	19, 348	30, 972
R2-B1G	106	78. 02	149	11, 624	248	19, 348	30, 972
R2-B2	1406. 1506. 1606. 1706. 1806. 1906 2006. 2106. 2206. 2306	78. 02	149	11, 624	248	19, 348	30, 972
R2-B2G	110	78. 02	149	11, 624	248	19, 348	30, 972
R2-B'	1904. 2004. 2104. 2204. 2304	78. 02	149	11, 624	248	19, 348	30, 972
R2-B' G	108	78. 02	149	11, 624	248	19, 348	30, 972
R2-B1-S1	1002. 1102. 1202. 1302	77. 53	149	11, 551	248	19, 227	30, 778
R2-B' -S2	1004. 1104. 1204. 1304. 1404. 1504 1604. 1704. 1804	77. 75	149	11, 584	248	19, 282	30, 866
R2-B2-S3	1006. 1106. 1206. 1306	77. 87	149	11, 602	248	19, 311	30, 913
R2-B1-S4	1402. 1502. 1602. 1702. 1802	77. 75	149	11, 584	248	19, 282	30, 866
R2-C	1903. 2003. 2103. 2203. 2303	74. 12	149	11, 043	248	18, 381	29, 424
R2-CG	107	74. 12	149	11, 043	248	18, 381	29, 424
R2-C-S1	207. 308. 408. 508. 608. 708. 803 903	73. 75	149	10, 988	248	18, 290	29, 278
R2-C-S2	1003. 1103. 1203. 1303. 1403. 1503 1603. 1703. 1803	73. 39	149	10, 935	248	18, 200	29, 135
R2-D	1405. 1505. 1605. 1705. 1805. 1905 2005. 2105. 2205. 2305	92. 91	149	13, 843	248	23, 041	36, 884
R2-DG	109	92. 91	149	13, 843	248	23, 041	36, 884
R2-D-S1	209. 310. 410. 510. 610. 710. 805 905	91. 64	149	13, 654	248	22, 726	36, 380
R2-D-S2	1005. 1105. 1205. 1305	92. 69	149	13, 810	248	22, 987	36, 797
R2-E-S1	208. 309. 409. 509. 609. 709. 804 904	80. 64	149	12, 015	248	19, 998	32, 013
R2-E' -S2	210. 311. 411. 511. 611. 711. 806 906	80. 65	149	12, 016	248	20, 001	32, 017
R2-F	1907. 2007. 2107. 2207. 2307	76. 82	149	11, 446	248	19, 051	30, 497
R2-FG	111	76. 82	149	11, 446	248	19, 051	30, 497
R2-F'	1908. 2008. 2108. 2208. 2308	76. 82	149	11, 446	248	19, 051	30, 497
R2-F' G	112	76. 82	149	11, 446	248	19, 051	30, 497
R2-F-S1	211. 312. 412. 512. 612. 712. 807 907. 1007. 1107. 1207. 1307	76. 24	149	11, 359	248	18, 907	30, 266
R2-F' -S2	212. 313. 413. 513. 613. 713. 808 908. 1008. 1108. 1208. 1308	75. 88	149	11, 306	248	18, 818	30, 124
R2-F-S3	1407. 1507. 1607. 1707. 1807	76. 45	149	11, 391	248	18, 959	30, 350
R2-F' -S4	1408. 1508. 1608. 1708. 1808	76. 18	149	11, 350	248	18, 892	30, 242
R2-GLG	113	85. 94	149	12, 805	248	21, 313	34, 118
R2-GL-S	213. 314. 414	85. 45	149	12, 732	248	21, 191	33, 923
R2-GH	1909. 2009. 2109. 2209. 2309	98. 09	149	14, 615	248	24, 326	38, 941
R2-GH-S1	614. 714. 809. 909. 1009. 1109. 1209. 1309	97. 60	149	14, 542	248	24, 204	38, 746
R2-GH-S2	1409. 1509. 1609. 1709. 1809	97. 82	149	14, 575	248	24, 259	38, 834
R2-H-loft	2401	112. 82	149	16, 810	248	27, 979	44, 789
R2-I-loft	2402	106. 90	149	15, 928	248	26, 511	42, 439
R2-I' -loft	2405	106. 90	149	15, 928	248	26, 511	42, 439
R2-J-loft	2403	110. 72	149	16, 497	248	27, 458	43, 955
R2-J' -loft	2404	110. 72	149	16, 497	248	27, 458	43, 955
R2-K-loft	2406	112. 76	149	16, 801	248	27, 964	44, 765
R3-A	214. 315. 415	89. 96	149	13, 404	248	22, 310	35, 714
R3-AG	114	89. 96	149	13, 404	248	22, 310	35, 714

R3-B	215. 316. 416. 615. 715. 810. 910 1010. 1110. 1210. 1310. 1410. 1510 1610	79. 88	149	11, 902	248	19, 810	31, 712
R3-BG	115	79. 88	149	11, 902	248	19, 810	31, 712
R3-B-loft	1710	79. 88	149	11, 902	248	19, 810	31, 712
R3-C	216. 317. 417. 514. 616. 716. 811 911. 1011. 1111. 1211. 1311. 1411 1511. 1611	61. 73	149	9, 197	248	15, 309	24, 506
R3-CG	116	61. 73	149	9, 197	248	15, 309	24, 506
R3-C-loft	1711	61. 73	149	9, 197	248	15, 309	24, 506
R3-D	217. 318. 418. 515. 617. 717. 812 912. 1012. 1112. 1212. 1312. 1412 1512. 1612	66. 17	149	9, 859	248	16, 410	26, 269
R3-DG	117	66. 17	149	9, 859	248	16, 410	26, 269
R3-D-lof	1712	66. 17	149	9, 859	248	16, 410	26, 269
R3-EL	218. 319. 419. 516. 618. 718. 813 913. 1013	90. 39	149	13, 468	248	22, 416	35, 884
R3-ELG	118	90. 39	149	13, 468	248	22, 416	35, 884
R3-EH	1113. 1213. 1313. 1413. 1513. 1613	91. 50	149	13, 633	248	22, 692	36, 325
R3-EH-loft	1713	91. 50	149	13, 633	248	22, 692	36, 325
P1-A	121. 221. 322. 422. 519. 621. 721 816. 916. 1016. 1116. 1216. 1316 1416. 1516	57. 62	149	8, 585	248	14, 289	22, 874
P1-B	120. 220. 321. 421. 518. 620. 720 815. 915. 1015. 1115. 1215. 1315 1415. 1515	85. 98	149	12, 811	248	21, 323	34, 134
P1-C	119. 219. 320. 420. 517. 619. 719 814. 914. 1014. 1114. 1214. 1314 1414. 1514	70. 71	149	10, 535	248	17, 536	28, 071
P2-A	122. 222. 323. 423. 520. 622. 722 817. 917. 1017. 1117. 1217. 1317 1417. 1517. 1614. 1714. 1810	72. 12	149	10, 745	248	17, 885	28, 630
P2-B	1218. 1318. 1418. 1518. 1615. 1715 1811	75. 07	149	11, 185	248	18, 617	29, 802
P2-B'	1219. 1319. 1419. 1519. 1616. 1716	75. 07	149	11, 185	248	18, 617	29, 802
P2-B-S	123. 223. 324. 424. 521. 623. 723 818. 918. 1018. 1118	74. 70	149	11, 130	248	18, 525	29, 655
P2-B' -S	124. 224. 325. 425. 522. 624. 724 819. 919. 1019. 1119	74. 80	149	11, 145	248	18, 550	29, 695
P2-C	1220. 1320. 1420. 1520. 1617. 1717	75. 07	149	11, 185	248	18, 617	29, 802
P2-C'	1221. 1321. 1421. 1521. 1618. 1718	75. 07	149	11, 185	248	18, 617	29, 802
P2-C-S	125. 225. 326. 426. 523. 625. 725 820. 920. 1020. 1120	74. 70	149	11, 130	248	18, 525	29, 655
P2-C' -S	126. 226. 327. 427. 524. 626. 726 821. 921. 1021. 1121	74. 80	149	11, 145	248	18, 550	29, 695
P2-D	1222. 1322. 1422. 1522. 1619. 1719 1813	82. 39	149	12, 276	248	20, 432	32, 708
P2-D-S1	127. 227. 328. 428. 525. 627. 727 822. 922	81. 66	149	12, 167	248	20, 251	32, 418
P2-D-S2	1022. 1122	82. 02	149	12, 220	248	20, 340	32, 560
P2-E	1223. 1323. 1423. 1523. 1620. 1720 1814. 1911. 2011. 2111. 2211	64. 40	149	9, 595	248	15, 971	25, 566
P2-E-S1	128. 228. 329. 429. 526. 628. 728 823. 923	63. 32	149	9, 434	248	15, 703	25, 137
P2-E-S2	1023. 1123	63. 86	149	9, 515	248	15, 837	25, 352
P2-F2	1224. 1324. 1424. 1524. 1621. 1721 1815. 1912. 2012. 2112. 2212	92. 06	149	13, 716	248	22, 830	36, 546
P2-F2-S1	229. 330. 430. 527. 629. 729. 824 924	91. 33	149	13, 608	248	22, 649	36, 257
P2-F1-S1	129	91. 33	149	13, 608	248	22, 649	36, 257
P2-F2-S2	1024. 1124	91. 69	149	13, 661	248	22, 739	36, 400
P2-G	1812	128. 19	149	19, 100	248	31, 791	50, 891
P2-H	1910. 2010. 2110. 2210	110. 80	149	16, 509	248	27, 478	43, 987
合 計	総戸数515戸			6, 107, 821		10, 166, 202	16, 274, 023

【算出方法】

管理費月額 専有面積 × 149円 1円未満切り捨て
修繕維持積立金月額 専有面積 × 248円 1円未満切り捨て

第 2 号議案 財務会計細則の制定の件

!! 重要 !!

管理組合の会計を円滑かつ適正に執行するとともに、管理組合の収支および財産の状況を適正に把握し、かつ区分所有者に報告することにより管理組合の活動状況を明らかにすることを目的として、管理組合の会計などお金に関わる規則を細則として定めることをご提案いたします。

なお、本細則中に、管理費および契約駐車場の料金を徴収月の消費税率に自動的に連動させる条項を含んでいて、その消費税率が 8% である特別な場合が第 1 号議案と同じになります。このため、**第 2 号議案は第 1 号議案が可決承認された場合に限って審議および採決を実施します。**

さらに第 2 号議案においては、管理規約の一部を改正します。規約本則の変更になるため、**第 2 号議案は全戸の 3/4 の賛成が可決に必要な特別多数決議の対象となります**（管理規約第 50 条 3 の 1）。

本議案での決議事項のポイント

＜特別多数決議＞

- ① 管理費および契約駐車場の料金を、徴収月の消費税率に自動的に連動するように細則を定める。
 - －管理費単価を 1 m²あたり 138 円（外税）として、これに消費税率分を加算して 1 円未満を切り捨てた金額を管理費単価とする。これに各戸の専有面積を掛け 1 円未満を切り捨てた金額を管理費とする。
 - －2014 年 2 月臨時総会時点（消費税率 5%）での駐車場の料金を、全区画について消費税が 5% から 1% あがるごとに 100 円ずつ改定してその月の駐車場料金とする。

※いずれも消費税率 8% の場合には第 1 号議案と全く同じになります。
- ② 管理規約第 28 条第 3 項（管理費等の改定方法を定めたもの）を改定して、新規に組合の会計ルールを定めた財務会計細則を制定して、詳細な手続きを細則内で書き込む。管理費などの（消費税率に連動するものでは税抜きでの）単価の改定は、この細則を総会で改定して行うこととする。
- ③ 支出実行の権限範囲を明確化する。理事会の決議によらずに支出実行できる決済の権限を、理事長・副理事長（各種委員会の長）・管理会社の各々について制限つきで付与する。さらに、震災/洪水など非常時の急迫・緊急の支出の権限を理事長に付与する。
- ④ 一般会計および積立金会計に残された資金運用について、安全性を重視して、元本回収の确实性に留意を払った運用ルールを制定する。

一般会計（管理費会計）は、その殆どが消費税に連動する支出からなることから、消費税分の完全な転嫁が実施できないと、収支が急激に悪化して特に管理組合の裁量的な支出に充てられる余裕がなくなります。第 7 期の途中でも消費税の変更が高い確率で予想されていることから、そこへの対応方針をあらかじめ定めておくとともに、組合の資金運用ルールなどお金に関する扱いをこの機会に明確化しておくことが重要であると理事会では考えています。

＜議決内容＞

- 管理費などの各種料金の決定方法や、組合のお金の支出・運用など管理組合の扱うお金に関わる詳細なルールを新規に『財務会計細則』を制定して書き込みます。また現在規約集中にある管理費等料金一覧全体を、この細則の付表とします。
- 主として内容が財務会計細則に移動することに対応してイニシア千住曙町管理規約の以下の 6 つの条文を変更します。

※管理規約の変更点および、制定される財務会計細則については以下をご覧ください。

管理規約 変更点一覧 (案)

現 行 (下線部分が変更される部分になります)

第14条 (バルコニー等の専用利用権)

2 専用使用部分について有償の定めがある場合において、専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければなりません。

第15条 (駐車場等の使用)

3 第1項により駐車場等を使用する者 (以下「駐車場等契約者」といいます。) は、別に定めるところにより、管理組合に使用料 (以下「駐車場等使用料」といいます。) を納入しなければなりません。

第28条 (管理費等)

区分所有者は、敷地および共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用 (以下「管理費等」といいます。) を管理組合に納入しなければなりません。

1) 管理費

2) 修繕維持積立金および修繕維持積立基金

3) 第14条第2項に定める専用使用料

4) 第15条第3項に定める駐車場等使用料

5) その他敷地および共用部分等に係る使用料等

2 管理費、修繕維持積立金および修繕維持積立基金の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分 (別表第3に掲げるとおり) に応じて算出するものとします。

3 管理費等の改定は、共用部分の管理に関する事項として、第50条第2項に定める方法により決議するものとします。

第51条 (議決事項)

次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければなりません。

＜＜ 中略 ＞＞

8) 修繕維持積立金の保管方法ならびに運用商品の選定および変更

第57条 (議決事項)

理事会は、本規約、使用細則およびその他の細則に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議します。

＜＜ 中略 ＞＞

11) 修繕維持積立金の運用商品の継続

第76条 (その他特約条項)

30 ＜＜ケーブルテレビ関連の条項です＞＞

2. 当該施設の利用料は管理費に含まれていないため、月額 105 円/戸 (税抜 100 円、平成 19 年 7 月現在)は住戸ごとに負担すること。なお、利用料は管理組合が区分所有者より管理費とは別に徴収し、毎月一括してCATVへ支払うものとする。また、NHK受信料については、別途負担すること。

改 定 （下線部分が変更点です）

第 1 4 条（バルコニー等の専用利用権）

2 専用使用部分について有償の定めがある場合において、専用使用権を有している者は、財務会計細則に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければなりません。

第 1 5 条（駐車場等の使用）

3 第 1 項により駐車場等を使用する者（以下「駐車場等契約者」といいます。）は、財務会計細則に定めるところにより、管理組合に使用料（以下「駐車場等使用料」といいます。）を納入しなければなりません。

第 2 8 条 （管理費等）

区分所有者は、敷地および共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」といいます。）を管理組合に納入しなければなりません。

1）管理費

2）修繕維持積立金 （（←修繕維持積立基金を削除））

3）第 1 4 条第 2 項に定める専用使用料

4）第 1 5 条第 3 項に定める駐車場等使用料

5）その他敷地および共用部分等に係る使用料等

2 管理費、修繕維持積立金の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分（別表第 3 に掲げるとおり）に応じて算出するものとします。 （（←修繕維持積立基金を削除））

3 前項までの規定に従い算定された第 1 項各号の具体的な金額については、財務会計細則に定めることとします。

第 5 1 条 （議決事項）

次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければなりません。

<< 中略 >>

8）削除

第 5 7 条 （議決事項）

理事会は、本規約、使用細則およびその他の細則に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議します。

<< 中略 >>

11）削除

第 7 6 条 （その他特約条項）

3 0

2. 当該施設の利用料は管理費に含まれていないため、月額 100 円/戸（消費税等別）は住戸ごとに負担すること。なお、利用料は管理組合が区分所有者より管理費とは別に徴収し、毎月一括してCATVへ支払うものとする。また、NHK受信料については、別途負担すること。

※ 主な規約上の変更点は、第 2 8 条 3 項の入れ替え、および第 5 1 条 8）の削除です。

いずれも総会の通常（過半数）決議案件であることを定める規約条項の削除、入れ替えに相当します。

制定される財務会計細則に移動し、細則自身の変更に総会決議を要するため、導入を提案している管理費・駐車場使用料の消費税率が変化した際の自動連動を除いては全て総会によらずに変更することはできないという重要な点で現状と全く同じになります。

< 14条2項 / 15条3項 >

ルーフバルコニーや、駐車場の使用料は、現在の規約では規約集冊子 pp37-pp44 にかけて掲載されている “管理費等料金一覧” のなかに記載がありますが、この “一覧” は規約・細則のどこからも引用を受けていない形になっています。一覧表を財務会計細則の別表として引用する形にして、財務会計細則の一部であることを明確化するとともに、そこを引用する形に規約を改正します。

< 28条3項 >

現状ではいかなる場合でも、総会を経ないで管理費などの徴収金額を変更することはできません。制定を提案する財務会計細則では、“消費税率が変わった場合に” “管理費と、駐車場等使用料” のみに限って消費税率に自動連動する条項を盛り込んでいる一方で、細則そのものの変更は元と同じく総会の通常決議であることを明記しています。管理費および駐車場代が消費税率に総会を要することなく自動連動できるようになる点のみ変更し、他はどこにも変更がないことになります。

< 51条8項 / 57条11項 >

修繕維持積立金については、細かい運用商品の選定方法などに関するルールを財務会計細則に定める一方で、状況の激変などに応じた機動的な運用を図るために決定を総会から理事会決議に移行する提案です。修繕維持積立金の運用に関する詳細ルールは、財務会計細則の側で規定されます。第57条は“その他の細則に定める”もの以外で理事会決議を要するものを定めていますので、項目は削除します。

< 76条8項 30項2 >

当マンションでは、規約・細則上面積に完全に比例するもののみを管理費と呼ぶことができる形になっています。ケーブルテレビ経由でTVを視聴するための費用は、全戸が税別で100円を負担する形で、管理費とは別に引き落としを受けています。

この100円も消費税率に連動する対象となっていますが、税率5%に対応した金額が規約の特記事項中に書かれていて、消費税率が8%になったもとでは数字が一致しくなくなります。“税別100円”と規約を改定して対応いたします。

なおこの料金の月105円⇒108円への金額改定は、今回の第1号議案の一部となっています。この第2議案は第1号議案が可決成立した場合にのみ採決が実施されますので、第1号議案の採決結果を正しく規約に反映させるための変更の提案ということになります。

制定をご提案している財務会計細則と、その別表についてはこの直後のページをご覧ください。

第1号議案と第2号議案を提出するにいたった経緯や、議案・制定細則の提案趣旨などについては、議案の一部ではありませんが詳細説明が当議案の直後にございます。

以上本議案のご承認をお願いします。

イニシア千住曙町 財務会計細則（案）

第 1 章 総則

（目的）

第 1 条 この財務会計細則（以下「本細則」という）は、イニシア千住曙町管理規約（以下「管理規約」という）第 5 章管理および第 7 章会計に定められた事項を円滑かつ適正に執行するとともに、イニシア千住曙町管理組合（以下「管理組合」という）の収支および財産の状況を適正に把握し、かつ区分所有者に報告することにより管理組合の活動状況を明らかにすることを目的とします。

（会計処理の原則）

第 2 条 管理組合は、次に掲げる原則に従って、計算書類（収支予算書、収支決算書および附属書類をいう。以下同じ。）を作成するものとします。

- （1）計算書類は、収支および財産の状況に関する真実な内容を明瞭に表示するものでなければなりません。
- （2）計算書類は、正規の簿記の原則に従って正しく記帳された会計帳簿に基づいて作成しなければなりません。
- （3）会計処理の原則および手続ならびに計算書類の表示方法は、毎会計年度これを継続して適用し、みだりに変更してはなりません。

（会計および表示の区分）

第 3 条 管理組合の会計区分は、管理規約第 30 条に定める会計（以下「一般会計」という）と第 31 条に定める会計（以下「積立金会計」という）に区分します。

（計算書類）

第 4 条 管理組合は、会計区分ごとに定期的に次の計算書類を作成するものとします。

- （1）年次収支予算書
- （2）年次収支決算書（収支報告書および貸借対照表）
- （3）月次収支報告書
- （4）附属書類

2 計算書類には、その作成に関する重要な会計方針ならびに収支および財産の状況を明らかにするため必要な事項を注記するものとします。

（予算準拠主義）

第 5 条 年次収支予算書は次年度に予定された事業活動計画を反映したものとします。

2 年次収支予算書の中の支出は、当該年度の執行する事業活動に必要な支出に限られ、後年度に執行する事業活動に関する支出は含まないものとします。ただし、総会で異なる決議をした場合は、この限りではありません。

3 支出は、年次収支予算書に従って執行されなければなりません。ただし、災害その他予期しない事象により共用部分に発生した損害または損傷の修復もしくは復旧のために急迫かつ緊急の支出の必要

があると認められた場合はこの限りではありません。

（会計担当理事の指定）

第6条 理事会は、理事の中から会計に係る責任者（以下「会計担当理事」という）を指定しなければなりません。

2 会計担当理事は、次に掲げる事項を行います。

- （1）年次収支予算案の作成
- （2）予算執行状況の確認・調整
- （3）収入支出に伴う契約、発注、支払に関する確認
- （4）剰余金運用に関する企画
- （5）年次収支決算書に関する報告書の作成

第2章 計算書類

（年次収支予算書）

第7条 年次収支予算書は、当該会計年度において見込まれる全ての収入および支出の内容を明らかにするものでなければなりません。

（管理費、修繕積立金、使用料の金額）

第8条 年次収支予算書の収入の各項目中、管理規約第28条第1項に掲げる項目の収入額については、次の各号に従って計算するものとします。

- （1）管理費および駐車場等使用料のうち駐車場にかかわる使用料の収入額については、本細則の改訂によらず消費税および地方消費税（以下「消費税等」という）にかかわる税率を係数として、別表に定める計算式に従うものとします。
- （2）前号に定める項目以外の収入額については、管理規約および本細則以外の細則の定めに従うものとします。

2 前項第1号によって収入額の改定が行われる場合には、理事会は管理費等の支払期日の1か月以上前に区分所有者および占有者に告知するものとし、区分所有者および占有者は告知された金額に基づいて支払うものとします。

（年次収支決算書）

第9条 収支決算書は、当該会計年度における全ての収入および支出の内容を明らかにするものでなければなりません。

- 2 収支決算書の収入と支出は、原則として発生主義にもとづき記載されなければなりません。
- 3 収支決算書は、科目ごとに、収支予算書と対比して表示しなければなりません。予算額と決算額との差異が著しい項目については、その理由を備考欄に記載するものとします。
- 4 収入および支出は、総額によって記載することを原則とし、収入の項目と支出の項目とを直接に相殺することによってその全部または一部を収支決算書から除去してはなりません。

- 5 有価証券の評価損益は、証券の別によって次の方法により、計上するものとします。
- (1) 満期保有目的の証券：額面額と取得価額との差損益を当該証券の満期年度に一括して計上します。
 - (2) 前号以外の証券：年度末を基準日とした評価損益額を毎年度の収支に計上します。

(月次収支報告書)

第 10 条 理事会は、月次ごとの収入と支出を示した収支報告書を作成しなければなりません。

- 2 月次の収支報告書は、科目ごとに、発生主義による記載と組合管理の銀行口座での決済が完了した時点での記載と対比して表示しなければなりません。
- 3 収入および支出は、総額によって記載することを原則とし、収入の項目と支出の項目とを直接に相殺することによってその全部または一部を月次収支報告書から除去してはなりません。

(貸借対照表)

第 11 条 貸借対照表は、当該会計年度末現在における全ての資産、負債および剰余金の状況を明らかにするものでなければなりません。

- 2 貸借対照表に記載する資産の価額は、原則として当該資産の取得価額を基礎として計上しなければなりません。
- 3 前項に定める資産の取得価額は、原則として購入対価に引取費用等の付随費用を加算して決定します。交換、受贈等によって取得した資産の取得価額はその取得時における公正な評価額とします。
- 4 一般会計および積立金会計の貸借対照表に計上する資産は、一般会計および積立金会計に要する経費に充当することが可能な資産とします。
- 5 建物の敷地、共用部分等、共用部分および改修や補修によって付加された共用部分ならびに什器備品は、原則として貸借対照表に計上しないこととします。
- 6 資産、負債および剰余金は総額によって記載することを原則とし、資産の項目と負債または剰余金の項目とを相殺することによって、その全部または一部を貸借対照表から除去してはなりません。
- 7 資産のうち有価証券の額は、証券の別によって次の額を資産計上するものとします。
 - (1) 満期保有目的の証券：額面価額
 - (2) 前号以外の証券：年度末を基準日とした時価

(付属書類)

第 12 条 第 9 条から第 11 条までに定める計算書類を補完するために、理事会は次の計算書類を作成しなければなりません。

- (1) 資金運用の報告書
 - (2) その他総会で決議した書類
- 2 資金運用の報告書には、利息、配当、償還差損益など将来に予定される全ての収益と損失の額を記載するものとします。

第 3 章 支出実行

（理事会決議の原則）

第 13 条 支出を実行する前に、支出金の具体的な使途と金額について、あらかじめ理事会の決議を経なければなりません。ただし、災害その他予期しない事態によって共用部分に発生した損害または損傷の修復もしくは復旧のために急迫かつ緊急の支出の必要がある場合は、理事長の承認をもって理事会決議に替えることができるものとします。

（理事会決議の例外）

第 14 条 前条の規定にかかわらず、一般会計における理事会の合理的な運営（小額支出案件よりも高額支出または重要案件への検討優先）および権限委譲（役員またはマンション管理業者（管理規約第 36 条。以下「管理業者」といいます。）への小額支出案件に関する決裁権限の付与）の実現を目指し、次のとおり一般会計における決裁権限の規定を設けるものとします。

2 一般会計における決裁権限付与の対象科目は、設備工事費・修繕費・共用備品消耗品費・管理組合運営費・管理組合活動費・雑費・諸経費・予備費とし、科目ごとに管理します。

3 前項の各科目における支出の決裁権限と手続きは次の各号に従うものとし、該当する場合は支出の後、理事会への事後報告を行います。ここで、支出とは物品の購入および処分、または工事その他の請負に関する契約の締結を指すものとします。なお、取得・購入に際しては、可能な限り金額の相場を確認し、適正な範囲で調達しなければなりません。

（1）1 件当たり 20 万円に満たない支出は、管理業者に決裁権限を認めるものとします。ただし、予備費については、適用しません。

（2）1 件当たり 30 万円に満たない支出は、理事長に決裁権限を認めるものとします。

（3）1 件当たり 30 万円以上の支出は理事会決議に基づく支出とします。

（4）共用備品消耗品費からの支出は、各担当副理事長にそれぞれ予算の枠の範囲で決裁権限を認めるものとします。

（5）第 1 号および第 4 号の規定に関わらず、その支出事案の内容が特に重要であると認められるとき、または取扱上異例で先例になると認められる支出は理事会決議に基づく支出とします。

（6）第 1 号から第 4 号までの規定に関わらず、契約期間 1 年以上の継続的な支払を伴う支出事案の場合は、総会の決議を経なければなりません。

（7）1 件当たりの支出において、科目の年間予算額に対して 90% を超える可能性が高い場合は、第 1 号から第 4 号までの規定にかかわらず理事会の決議を要するものとします。

4 前項第 1 号から第 4 号までの決済においては、監事または監事からの要請を受けた専門的知識を有する者（管理規約第 37 条）は、必要に応じ相場に比して著しく高い価格にて支出されていないかの確認を行うものとします。

（支出実行期限）

第 15 条 各年度の支出は、原則として会計年度末までに実行されなければなりません。

2 次期会計年度の財源の裏付けがある支出行為で当該会計年度末日からその年の通常総会の日の前日

までの間に支出実行されることが確実となった場合には、当該会計年度末日までにあらかじめ理事会の決議を経ることを条件として、当該支出を当該会計年度末後に実行することができるものとします。この場合、当該支出は次期会計年度の収支として決算処理を行うものとします。

第 4 章 資金運用

（運用組織）

第 16 条 資金の運用は、総会から付託を受けた理事会が理事会決議をもって行います。

（運用方針）

第 17 条 資金の運用は安全性を最も重視することとし、元本回収の確実性に特段の注意を払うこととします。

- 2 前項の条件を満たす範囲内で、経済金融情勢に応じてできるだけ運用収益を得られるよう努めるものとします。
- 3 事故・災害等による不時の出費に備えるため、一般会計、修繕積立金両会計のそれぞれに必要なかつ十分と考えられる程度の流動性資金を常に留保しておくものとします。

（取引銀行、取引金融会社）

第 18 条 収納口座、保管口座等を開設する銀行は、三井住友銀行、三菱東京ＵＦＪ銀行、みずほ銀行（以下「取引銀行」という）とします。取引銀行を３行以外に拡充する場合には、総会決議を経なければなりません。

- 2 取引銀行への流動性預金、定期預金等の預入額には上限をもうけません。
- 3 経済金融情勢の変動等により、信用不安のおそれが認められた場合には、理事会は遅滞なく取引銀行の財務状況、信用状態、また経済金融政策の動向等を検討し、必要に応じリスクの分散・回避等の措置を講じるものとします。
- 4 修繕積立金会計の運用にあたっては、総会決議に基づき、証券会社、信託銀行、保険会社、住宅金融支援機構（以下「取引金融会社」という）に管理組合理事長名義による資金運用のための口座を開設できるものとします。

（運用対象）

第 19 条 一般会計の資金の運用は、預金に限ることとします。

- 2 修繕積立金会計の資金の運用は、預金の他、次の証券の購入に限ります。
 - （１）国債証券
 - （２）地方債証券および共同発行市場公募地方債証券
 - （３）政府保証債券
 - （４）特別の法律によって設立された法人で、政府または地方自治体が資本金の全額を出資した法人が発行する公募債券
 - （５）住宅金融支援機構が発行するマンションすまい・る債

(6) 積立型マンション保険

- 3 前項各号の証券の償還期間または残存期間は、10 年を超えてはなりません。ただし、新規公募の証券を購入した場合には、10 年 1 か月の償還期間を上限とします。
- 4 購入した証券は、元本および利子の全額が償還されるまで保有することとし、償還終了前の売却は行わないこととします。ただし、第 2 項第 5 号に限り、共用部分の修繕工事費に充当するために、理事会の決議にもとづき途中換金することができるものとします。

(運用手続)

- 第 20 条 理事会は、各会計区分別に、毎年 2 月末の現金および流動性資金の額を基本として、当該年度に予定されている支出額ならびに管理規約第 35 条第 3 号に定める長期修繕計画で予定されている支出額を考慮し、当該年度の資金運用の上限額ならびに購入する証券の種類および残存期間を決定することとします。
- 2 市場情勢によって緊急に対応する必要が生じた場合には、前項の決定の時期を早めることができます。この場合、理事会は時期を早めた理由について遅滞なく公示しなければなりません。
 - 3 前項までに定められた資金運用計画の策定は、毎年 3 月末までに完了するものとします。
 - 4 前項までの定めに従い、第 20 条第 2 項各号に掲げられた証券を購入する限りにおいて、理事会決議に従い、買付け時期、数量、買付け銘柄に関して、理事長または会計担当理事は、自らの裁量で取引金融会社を買付け指示を出すことができるものとします。
 - 5 前項の規定に従い、金融商品買付けを行った場合には、理事長および会計担当理事は、その翌月中に理事会に対して、運用対象商品の銘柄、期間、数量等を報告するものとします。
 - 6 理事会は、第 9 条、第 11 条および第 12 条の規定に従い、毎年の収支決算時に全運用資産の運用実績をまとめ、その内容を総会に報告しなければなりません。
 - 7 理事長および会計担当理事は、取引上の不測の手違い、事務手続き誤り等を起こすことのないよう取引金融会社、管理業者との意思疎通を明快・確実に行い、遺漏のないよう努めなければなりません。
 - 8 その他資金運用について、区分所有者からの意見・提言がなされた場合には、理事会はこれを真摯に受け止め、検討しなければなりません。

第 5 章 その他

(細則の改廃等)

- 第 21 条 本細則の改廃は、管理規約第 50 条に準じます。
- 2 本細則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議をして決定するものとします。

附 則

(財務会計細則の発効)

- 1 本細則は、平成 26 年 3 月 1 日から施行します。

財務会計細則別表（案）

この別表は、財務会計細則の一部であり、変更には総会決議を要します。

別表内では消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という）に係る税率をパーセント単位で表したものを【消費税等の税率】と表記します。また各戸の専有面積は、管理規約別表第3に定められた面積を用います。

1 管理費および修繕維持積立金

各戸の管理費および修繕維持積立金を以下のように定めます。

- (1) 専有面積 1㎡あたりの修繕維持積立金は 248円とします。これに専有面積を掛け算して1円未満を切り捨てた金額を修繕維持積立金とします。
- (2) 専有面積 1㎡あたりの管理費は $138円 \times (1 + \text{【消費税等の税率】} / 100)$ の1円未満を切り捨てた金額とします。これに専有面積を掛け算して1円未満を切り捨てた金額を管理費とします。

※専有面積には、パイプスペース（R2-D・R2-D-S1・R2-D-S2タイプトランクルーム内部のパイプスペース、P2-Gタイプ洋室（1）ルーフバルコニー側パイプスペースおよびアネックス・リビング通気立上りパイプスペースは除きます。）・トランクルームの面積は含み、メーターボックス・出窓部分・ロフト部分・制震デバイスの面積は含みません。

※上記の管理費・修繕維持積立金はマンション管理に係る支出に対する消費税等負担分を含みます。

※財務会計細則第8条2項の規定に従い、消費税等の税率の変更のために管理費の改定が行われる場合には、理事会は管理費等の支払期日の1か月以上前に区分所有者に告知します。

2 管理費等と共に別途徴収する費用

費 用	金 額
自治会費	(月額) 300円／戸
CATV施設利用料	(月額) 100円／戸（消費税等別）

※費用は一般会計に充当し、管理組合より当該団体または事業者へ、支払うこととします。

3 敷地および共用部分等における専用使用部分等

3-1 専有部分に付属して区分所有者・占有者が使用する専用使用部分

専用使用部分	専用使用者	月額使用料
バルコニー、室外機置場、ポーチ、アルコーブ、テラス	その付属する専有部分の区分所有者、占有者	無償
ルーフバルコニー (3区画)	1812号室	1,300円／戸
	2401号室	300円／戸
	2406号室	300円／戸

専用庭 (9区画)	101号室	100円/戸
	102号室	300円/戸
	103号室	300円/戸
	104号室	200円/戸
	105号室	200円/戸
	115号室	300円/戸
	116号室	200円/戸
	117号室	200円/戸
	118号室	300円/戸
スロップシンク、給水栓、防水コンセント、ブラケット照明、ダウンライト	その付属する専有部分の区分所有者、占有者	無償
玄関扉(錠および内部塗装部分を除く)、窓枠、窓ガラス、面格子、網戸、門扉、インターホン、物干金物、自動火災報知設備等	その付属する専有部分の区分所有者、占有者	無償

※使用料は一般会計または積立金会計に充当するものとします。

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
バイク置場 (87台収容)	87台	(月額) 1,500円/台
駐車場 (492台収容)	別表3-2-1、3-2-2、 重要事項説明書添付「敷地配置図」参照	月額は3-2-2に定めます
身障者用駐車場 (1台収容)	平置式 1台	月額は3-2-2に定めます

※使用料は一般会計または積立金会計に充当するものとします。

3-2-1 駐車場車両許容範囲

区画区分	全長(mm以下)	全幅(mm以下)	全高(mm以下)	全重(kg以下)
A	5,000	2,500	2,100	2,500
B	5,500	2,500	2,100	2,500
C	4,900	2,500	2,100	2,500
D	4,800	2,500	2,100	2,500
E	5,500	2,400	2,100	2,500
F	5,000	2,400	2,100	2,500
G	4,900	2,400	2,100	2,500
H	4,400	2,400	2,100	2,500
I	4,000	2,400	2,100	2,500
J	5,500	2,300	2,100	2,500
K	4,400	2,300	2,100	2,500
L	4,000	2,300	2,100	2,500
M	5,500	2,200	2,100	2,500
N	4,400	2,200	2,100	2,500
O(身障者用)	6,000	3,500	2,100	2,500

P	5,000	2,200	2,100	2,500
Q	5,400	2,400	2,100	2,500
R	4,300	2,400	2,100	2,500

※上記の数値は区画線の寸法であり、サイドミラーおよび出入りに必要な通路等の寸法を含みます。

※特殊なスポーツカーやキャリア・フロントグリル等の付属品を装備している自動車は、上記寸法内であっても入庫できない場合があります。

※「全重」は自動車車検証記載の「車両総重量」に加え、車両に積載されている荷物・ガソリンおよびオイル等の重量を含みます。

3-2-2 駐車場月額利用料

(1) 消費税等の税率が5%での駐車場の月額使用料を以下のように定めます。

区 画 区 分	B1 階		1 階		2 階		3 階		4 階		5 階		6 階		屋上階	
	台 数	月 額 (円)	台 数	月 額 (円)	台 数	月 額 (円)	台 数	月 額 (円)	台 数	月 額 (円)	台 数	月 額 (円)	台 数	月 額 (円)	台 数	月 額 (円)
A			3	12,000	25	11,500	27	11,000	28	10,500	28	10,000	28	9,500	48	8,000
B															8	9,000
C	15	10,500	7	11,500												
D															1	7,500
E	1	12,000	5	13,000	6	12,500	6	12,000	6	11,500	6	11,000	6	10,500		
F	9	11,000	3	12,000	21	11,500	21	11,000	21	10,500	21	10,000	21	9,500	9	8,000
G	6	10,500	14	11,500												
H	1	9,000	3	10,000	4	9,500	4	9,000	4	8,500	4	8,000	4	7,500	2	5,000
I	1	8,000	1	9,000	2	8,500	2	8,000	2	7,500	2	7,000	2	6,500		
J	1	12,000	1	13,000	4	12,500	4	12,000	4	11,500	4	11,000	4	10,500		
K	1	9,000														
L			1	9,000												
M	1	12,000	1	13,000	2	12,500	2	12,000	2	11,500	2	11,000	2	10,500		
N	1	9,000	1	10,000	2	9,500	2	9,000	2	8,500	2	8,000	2	7,500		
O	身障者用		1	14,000												
P					2	11,500	1	11,000								
Q	2	12,000														
R	1	9,000														

(2) 消費税等の税率が5%から変更される場合には以下のように全区画の駐車場月額利用料は(1)の表で定められた料金に (【消費税等の税率】-5)×100 円を加えた金額とします。

※財務会計細則第8条2項の規定に従い、消費税等の税率の変更のために駐車場月額利用料の改定が行われる場合には、理事会は管理費等の支払期日の1か月以上前に駐車場を契約する区分所有者および占有者に告知します。

3-3 その他敷地および共用部分等に係る使用

共用部分等に係る使用部分	使用対象	使用料
ペット用足洗い場	——	(年額) 1,200円/戸
洗車場	——	(年額) 2,400円/戸
来客者用駐車場 (1台収容)	平置式 1台	無償
来客用自転車置場	10台	無償

※ 使用料は一般会計または積立金会計に充当するものとします。

以 上

!! ここからは財務会計細則の別表に関わるご説明で、別表の一部ではありません !!

この財務会計細則別表は、現在管理規約集冊子 pp37-44 に掲載している“イニシア千住曙町 管理費等料金一覧”に対応するものです。具体的な徴収額や、その決定方法が、財務会計細則に移動することを受けて、駐車場・駐輪場などの台数や料金等を過去の全ての総会決議結果を反映させて作成されています。

第2号議案が可決された場合、財務会計細則が2014年3月1日から施工され、それに伴い全戸の管理費が、消費税等の税率を係数として計算式で定義される方法に移行します。

この第2号銀は、第1号議案が可決承認された場合にのみ審議・採決が実施されます。第1号議案および、全戸管理費等徴収表の本臨時総会議案集による配布をもって、税率8%となる2014年4月における管理費および、駐車場月額使用料の財務会計細則第8条第2項の規定による告知に代えさせていただきます。占有者で駐車場契約を組合と結ばれている方には別途総会において第2号議案が可決されれば直後に告知いたします。

第2号議案に関する詳細説明・想定されるご質問への答え (ここから先は議案の一部ではありません)

※ 第1号議案は、管理費・契約駐車場の使用料金では、第2号議案における消費税が8%である場合に当たっています。 詳細説明は第1号議案とまとめてこちらに書かせていただきます。

- [1] 制定される財務会計細則の重要なポイントについてのご説明
- [2] 一般会計の現状と、収入～支出とそれが逼迫するに至った理由
- [3] 理事会側で実施している、収支改善についてのとりくみ
- [4] コラボや、説明会であった代表的なご質問と理事会からの答え
の順でご説明させていただきます。

[1] 制定される財務会計細則の重要なポイントについて

第2号議案は、第1号議案が可決された場合にのみ審議採決されます。第2号議案が採決される場合には、第1号議案で消費税率が8%の場合にあたる管理費および駐車場月額使用料に改定済みです。第2号議案の財務会計細則は、組合の財政に関わる細かいルールを一括して定めておくことを目指すものです。

財務会計細則のなかには、主として以下の重要な取り決めに明記しています。

① 消費税率が、今後10%あるいはそれ以上に上がっていく場合にどのように組合として対処するかという方針の明確化

管理費および、駐車場月額使用料を、消費税率と同率で自動的に連動させることによって、組合の一般会計の収支を、完全に消費税率の影響から切り離すご提案をします。

管理費については税抜に相当する1㎡あたりの管理費単価を138円と定め、これにその月の消費税率分を加算して1円未満を切り捨てた金額をその月の管理費単価とします。この1㎡あたりの管理費にその住戸の専有面積を掛けて再び1円未満を切り捨てた金額を、各住戸に対する管理費単価とします。

駐車場月額使用料については、現行の消費税5%における料金を、消費税率が1%変わるとに100円ずつ変化させます。その他の料金は消費税率連動の対象としません(ただし、CATV設備使用料(税抜100円)を除きます)。ルーフバルコニー・専用庭・駐輪場・バイク置き場・ペット足洗い場・洗車場等の料金等が、消費税率の変化によって変化しないものに該当します。既に消費税率10%までの今後の増税に対応を済ませている修繕維持積立金も本細則による消費税等の税率への自動連動の対象外です。

管理費および駐車場月額使用料の両者の金額は3月には、消費税5%における4期通常総会の議決内容と、また消費税率8%の場合には、第1号議案で提案させていただいている数字に一致させています。

規約28条3項の規定を変更しなければ、総会決議を経ないで管理費等を変更することはできません。本議案が可決された場合には、消費税率が変化した場合に、管理費および駐車場月額使用料に限ってのみ自動的に連動するように改定されます。管理費は、固定した数字として表で定める形とはせず、消費税率が変化する場合には、1月以上前に全戸に変動後の徴収金額を告知する義務を管理組合に課す規定を併せて制定します。

管理費等料金一覧表(現在の規約集冊子 pp38-44 に対応するもの)を細則の別表として、細則の変更には総会の通常(過半数)決議を要することを明記することで、消費税率の変更による管理費と駐車場月額使用料の変更以外では、いかなる場合でも総会によらない変更はできないことを明確化します。

② 組合の支出に関する少額決済ルールの明文化

組合の支出は全て理事会決議を経由するというのが現行規約の大原則です。1-2 期には厳密に運用していましたが、以下のように明確に権限を設定して理事長・各種委員会担当副理事長・管理会社の担当フロントや管理員に少額の決裁権を委譲します。これによって、総額 35 億円の修繕計画をどうしようかを審議している理事会に、必ず修理実施することが自明なゲストルームの障子の破れの 1 万円の補修の可否などが個別に付議されずにすむようになり、理事会が重要な決定事項だけに専念できます。

第 3 期より導入された管理士事務所の提案により、これまでは理事会の内規として少額決済に関するルールを運用してきており、もともとあった設備などの故障の修理（保全行為の実施）などで、1 月後の理事会を待つことなく修理実施が可能になるなど効果をあげてきました。財務会計細則中にこれを明文化することにしました。

急に地震などの大きな災害に見舞われた場合、理事会が開催困難である場合があります。先の東日本大震災においても、地震直後の週末に理事会が招集されましたが理事の参加困難で流会したことがあります。このような場合でも、緊急の安全確保などの支出を、理事長が理事会に事後承諾を求める形で決済できるような緊急時の対応方針も定めようご提案します。詳細は細則（案）をご覧ください。

③ 管理組合/管理会社が従うべき会計ルールの明文化

細則の第 1 章・第 2 章などに書かれている会計処理に関わる原則の規定などは、その多くが現行の法的規定などで定められているもので、現在でも管理会社によってそれを遵守した会計処理などが行われています。みだりに会計費目を増減させたりするなど組合の会計の継続性を損なうことがないように現行の方針を明文化するものです。

当マンションの会計年度は 2 月末締めで、3 月から次の会計年度になりますが、3 月から始まった会計年度の予算は現在 5 月に実施されている通常総会で予算関連議案が承認されるまでは成立していません。このためもう次の期には入っているがまだその期の予算を確定する通常総会が行われていない期間（現状で 3~5 月）に新規の支出の可否について決定するためのルールを特に第 15 条に制定しました。

④ 一般会計および、修繕維持積立金会計に残された資金運用について、安全性を重視し、元本回収の確実性に留意を払った運用ルールの制定

第 5 期までの修繕維持積立金の年間の全戸からの徴収金額は約 5,800 万円となっている一方で、1 期設立総会における決議によって、毎年 5,000 万円のマンションすまい・る債を購入することに決まっております。また、購入時に一時金として全戸から納められた修繕維持積立基金の約 1.5 億円は、1 期の臨時総会において全額を 10 年の積立式の共用部総合保険に加入して（年利 1.297% 非課税）運用しており保険の長期契約によるコスト削減と合わせて 10 年間で約 2,000 万円の運用によるメリットが得られるみこみです。

現在は毎年修繕維持積立金の殆どをすまい・る債に充てていますが、6 期からは積立金の水準が、均等割りの徴収方式へのこの 3 月からの移行に伴って、1㎡あたり 118 円から 248 円に増額されるため、皆様からお預かりする『マンションのための貯金』である修繕積立金の総額が年間に約 1.22 億円に増えます。来年度中にはその運用方針を定めなければなりません。

修繕費は今後 30 年に及ぶ長期的な計画修繕に利用するための『貯金』ですから、大きな工事が見込まれていない時期には少しでも有利な運用をすることが重要である一方で、元本割れのリスクは極力小さくし

なければなりません。（すまい・る債、積立式共用部保険はいずれも元本保証された商品ではありませんが、最大限の安全度が確保できるとして第1期に選定されています）

その長期的な運用についてのガイドラインを今回制定する財務会計細則中に制定して、安全性を重視し、元本回収の確実性に留意を払った運用方針をまず定めることをご提案します。以下概要です。詳細については財務会計細則（案）の第4章 資金運用をご覧ください。

- 組合の一時的な資金をおける金融機関口座を、メガバンク3行に限定する。
（現在も利用している口座は、全て三井住友銀行のもので、現行と変更にはなりません）
- 管理費会計の資金運用は、預貯金に限る。
（現在は全額を利息のつかない決済用の口座（全額が保護対象）に保持しています）
- 修繕維持積立金会計の資金運用は、預貯金のほか安全度の高い債券の購入、積立式共用部保険に限る。
（国債・地方債など、購入先として限定する証券については、細則を参照ください）
- 毎年の預金および流動性資金の残高を基本として、予定支出額および、長期修繕計画上の予定支出を考慮して、運用方針については理事会で決定する。
- 現行規定との重要な変更点としては、非常に厳しい運用ルールを定める一方で、具体的な運用商品の選定が総会決議から、理事会決議へと移ることです。

現在はどのような商品で運用を行うかには制限がない一方で、運用商品の選定および変更には、必ず総会の決議を要するように規約で定められています。当マンションのように戸数の多い組合では、総会の議案書は一か月前には投函しなければならず、どれほど急いだとしても、理事会決議⇒議案書作成⇒その理事会での確認⇒総会⇒購入には最短でも3か月以上の期間を必要として、急激な経済情勢の変化などに対応できなくなる可能性があります。

運用商品として、株式などでの運用を禁止し、元本回収の確実性に留意を払う義務を課す一方で、その期に修繕積立金を預かる理事会に運用商品などの決定の権限を移動して、機動的な積立金資金の運用が可能になるようにすることを提案するものです。このために必要な規約の変更と併せて詳細ルールの制定をご提案いたします。

今期理事会では、この細則の制定を受けて、来期第6期の理事会において修繕費の具体的な運用方針が広く組合員全体に意見を求めながら検討されることを期待いたします。

[2] 一般会計の現状と、それが収入～支出と逼迫するに至った理由

<現状と、理事会の対応策の検討>

5期の一般会計予算案での総収入は13,484万円、総支出は13,351万円となっています。収入のうち、管理費・駐車場使用料収入および、全額をそのまま自治会に引き渡す自治会費を除いた収入は、全て合わせても6%に過ぎません。ほぼ収入の全額が管理費および駐車場使用料収入から得ています。

600万円の積立金会計への振替を実施することが過去の総会で義務つけられておりますが、この3月から管理費を12円値下げし、代わりに修繕費を12円値上げするかたちで繰り込まれますので、その分を除くと、支出が12,751万円、収入が12,884万円で、予算上の予定執行率（総収入に対する総支出予定）は99.0%になります。

管理組合の各種契約の内容や、一つ一つの支出項目をチェックしたところ支出のうち、消費税率が上がると連動する支出の総額は、12,123万円になることがわかりました。消費税率が1%あがるごとに、ほぼ自動的に支出は121万円肥大化していくことになり、”税抜き”での管理にかかる費用が同じである場合に

は、消費税率が8%では 約 363 万円、消費税率が 10%になると約 605 万円収支が悪化します。

5 期予算の当期余剰金の見込み額が 133 万円に過ぎないことから、4 月から消費税が上がった場合には、6 期の一般会計は単年度では赤字に転落する可能性が極めて高いという指摘を、前期の理事会より引き継ぐことを受けて、理事会では 5 期の当初から対応方針の検討を開始しました。

理事会での各種検討の結果、即効性がある確実な方法で、近い将来に 10%まで上がる可能性が高い消費税増税分を吸収できるコストカットあるいは収益増加の方法がなかなか見いだせないことから、以下の 2 段階に分けて一般会計の収支改善を図ることになりました。

理事会のご提案する方針

- (1) まず、消費税増税分ちょうどの金額を、管理費および駐車場使用料に転嫁して、短期的に一般会計が破綻することを回避する。(税抜きでの管理費等の値上げは行わない)
- (2) 同時に、組合理事会側の努力で、収支の改善を図って、一般会計に収入に対して 5-10%程度の余裕を確保するべく努力する。

第 1－2 号議案が、(1) に対応するご提案で、第 3－5 号議案が、(2) の理事会による収支改善に向けて検討された項目のうちで今回総会までに議案化できたものです。

3 月の値下げ(修繕費への 12 円/㎡/月の振替)で、管理費の年総額は約 7,100 万円程度となります。これと、現行(消費税 5%のもと)の駐車場使用料収入約 4,800 万円の合計金額 約 11,840 万円が、上記の消費税率に連動して自動的に増加していく支出 12,123 万円とほぼ一致することから、この 2 つを消費税率と同じ割合で連動させることで、一般会計は、消費税の影響を全くうけなくなり、とりあえず “ぎりぎりの状況はキープする” ことが可能になります。これをまず実現するのが、第 1 号議案および第 2 号議案における管理費+駐車場使用料の消費税同率連動の目的となります。

※ 管理費だけを連動させて、増税分を吸収するには、消費税の 5%のアップに対して、管理費は 8.4% アップと増税率の約 1.7 倍に連動した価格改定を要します。

<過去の一般会計の収入・支出の変更履歴>

当マンションの一般会計は、設立総会で管理会社より提示されていた 2 期の参考予定予算案では、収入に対する支出の割合が 99.8%にも達する(たった 2 台駐車場が解約されただけで単年度赤字化する)というぎりぎりのもので、収入と支出がほぼ同額であるという状態からの管理組合運営のスタートでした。

その後主に 1～3 期にかけて、約 1,900 万円の支出の削減、あるいは利用用途の変更を実施してきました。改善された点には以下のようなものがあります。全て 1 年間あたりの金額です。

<< 4 期までの管理費の支出削減、新規の収入源の確保 >>

1 期	電気契約方式変更	100 万円	
	保険契約の長期積立式への変更	200 万円	(2000 万円/10 年)
	駐車場外部貸出	100 万円	
2 期	ミニショップ廃止/自販機コンビニ化	550 万円	
	管理会社との委託契約費削減	550 万円	
3 期	共用部照明 LED 化による節電	110 万円	
	エレベーターの保守会社切り替え	290 万円	
合計		約 1900 万円	

<< 4期までに新規に導入した管理組合による裁量的支出（いずれも年額）>>

住民用 Web 掲示板コラボ	60 万円
エントランス等玄関マットレンタル	30 万円
ゴミ置き場収入の自治会への移管	70 万円
FIX 窓清掃年一回のみの組合負担	40 万円
防災備品の初期買い揃え	100 万円
共用部備品/消耗品費用	100 万円
マンション管理士事務所導入	150 万円
理事会役員報酬	80 万円
予備費(理事会裁量経費)費目創設	100-150 万円

合計 約 750 万円

管理費支出の削減などで生み出された余裕は、年間 600 万円分の修繕維持積立金への定額振替を義務化したほかには、上記のような新規に必要な、理事会による裁量的な経費に充ててきました。その総計は年間で 750 万円ほどになります。エントランスのマットや、年 1 回と回数はすくないながら FIX 窓清掃の支出などは、裁量的経費といいながらも、既に必須のものであると考えられます。

（タワーマンション等の自分で清掃できない窓の外からの清掃は少なくとも年 2 回、通常は季節ごとに年 4 回ほど実施されるのが通例ですが、当マンションの当初管理委託契約には組み込まれていませんでした）

600 万円の定額振替に、750 万円ほどの理事会の裁量的経費の創出のあとでもなお、年に 550 万円程度の収支の黒字幅が確保可能で、一般会計は収入に対して 5%弱とはいえ黒字を確保可能で安定的に運用可能なみこみであるということが過去の理事会議案書に記載されています。

このようにして確保された黒字を用いて、過去に～400 万円に及ぶ費用を投じて平置き駐輪場の 100 台を超える創設が実施され、現在当マンションの駐輪場の附置率は 225%近くになっています。同様に、過去には一般会計の剰余金の一部を震災の復旧工事に充てて、修繕維持積立金の計画外の修繕による取り崩し金額を圧縮することもできました。

<逼迫の理由>

一方で、4 期頃から管理費の支出が肥大化してきて、収支バランスが逼迫するようになってきています。主な理由は 2 つあります：

（１）震災による電気代の高騰（約 300 万円の収支悪化）

電気の契約方式の変更や、共用部の管球の 35%を LED 化する節電などによって、総計 200 万円の電気代のコストカットを進めてきているにも関わらず、共用部の電気代は～1400 万円に達するみこみで、電気代の支払い総額は 1 期などよりもむしろ高くなっています。これは共用部の高圧電力の東電による供給単価が、震災後に大きく値上げされているためです。（利用料金の詳細は第 3 号議案を参照）

（２）一般会計に計上される修繕費の経年劣化に伴う高騰（約 300 万円の収支悪化）

竣工から最初 2～3 年は建物の不具合はほぼ“初期不良”で無償での修理対象となっていました。管理組合としても初期不良の指摘を積極的に行って無償の補修工事を多数実施してまいりました。既に竣工からほぼ 5 年を経過しており、漏水や構造部分など非常に大きな不具合を除いては、瑕疵担保保証の対象からはずれており、経年劣化などによる不具合には組合自身が支出して対応するしかありません。

今期は、駐車場の非常灯や、各棟のエレベーターホールの非常シャッターのバッテリーを経年劣化によって全て交換しなければなりません。バッテリーなどは消耗品扱いで、適宜古くなったものから取

り替えてゆくことになります。消耗品の交換コストは、長期修繕計画の計画修繕の費用には計上されておらず、支出は予算が計上されていれば随時支払いが可能な一般会計に計上される修繕費によっています。また最近になって外構部（公開空地）の照明などに経年劣化に伴う故障も頻発するようになってきました。

1-2 期には殆ど計上を必要としなかった一般会計の修繕費に今期は 500 万円を計上していますが、既に 12 月までの 10 カ月間にその 3/4 程度を使っており、今後とも年 500 万円程度の予算計上は必須の状況です。

主にこの 2 つの要因によって、再び管理組合の一般会計の収支は、ほぼ収入の全額を支出に充てなければならないところまで悪化しました。

（３）全戸の消火器の入れ替えに伴う一時支出のみこみ（６期に～250 万円）

当マンションは、全戸に消火器を設置するかわりに、解放廊下に消火器をもたない設計となっていて、全戸に耐用年数を超えていない消火器を設置されていなければなりません。管理規約第 76 条（その他特記事項）60 項の規定により、この消火器の交換は全戸分の費用を管理組合が負担することが義務つけられていて、6 期には（およびそこから 5 年ごとに）250 万円程度の支出を計上しなければなりません。

(1)/(2) に加えて、6 期に特有の(3)の支出のため、たとえ第 1 号議案が可決されて、消費税増税に伴う負担増を全額管理費と駐車場使用料収入に転嫁できたとしても、全ての費目で第 5 期と同額の支出予算を組んだ場合には、第 6 期の収支は単年度で赤字となる可能性があります。

管理会社など殆どの契約は定額の外税での契約となっていて、電気・水道・ガスなどの光熱費も含めて殆どの支出については支払わないということはできません。一般会計が逼迫してきた場合、組合理事会によって裁量的に実施されている予算から削減するしか方法がありません。実際には僅か 3 %の消費税率の変化でも先にリストアップされた“管理組合による裁量的支出”への影響が甚大で、単年度での赤字化を防ぐためには、その多くが維持できなくなる恐れがあります。

〔3〕収支改善に向けてのとりくみ

一般会計の収支を改善するには、支出を減らすか、収入を増やすしか方法がありません。5 期理事会ではここ半年以上にわたり、その方法を真剣に検討してきました。現在までに検討の俎上にあがった収支改善には以下のようなものがあります。削減の見込み額および、難易度などと一緒に説明させていただきます。

（１）高圧一括受電（第 3 号議案）

第 3 期から実に 2 年近くにわたって検討を重ねてきたものです。最終的に、スマートメーター化による利用電氣量の確認や、家庭用の HEMS 機器の導入など、専有部のメリットが最も大きなエナリス社 1 社を選定して、管理組合の支払う共用部の電氣代を 50%削減する提案を第 3 号議案でしています。

削減額は年 700 万円以上が確定的ですが、515 戸全戸の承諾書がなければ移行できず、他のメガマンションの例から承諾書を集めるにはかなりの長期間を要する可能性があります。また本当に全戸承諾を得られるかはやってみなければ分からない部分があり、いつから支出を削減できるかは予測困難です。

（２）駐車場の外部貸出し〔理事会にて検討中〕

マンションの駐車場を外部に貸し出して収益を得た場合の課税方針が明確化されました。当マンションの駐車場の現在の料金は、周辺相場の半額以下となっていて、常時 80 台を超える空き区画があることから、その外部貸出によって、収益をあげられる可能性があります。駐車場棟はマンションから見ると、鍵がなければ立ち入ることができないセキュリティエリアの“外側”に設置されていることから、原理的には区画を外部に貸し出すことが可能です。

（居住者の利用契約を優先とするなど、あくまでも居住者用の一部の空き区画を貸出しする場合には、居住者の利用部分については、組合が駐車場収入を得ていても課税対象とはならないことが確定しました）

管理会社から移行に関わる説明などを聞いたほか、また今後きちんと税金を納めて外部貸出を実施しているメガマンションの事例を月例理事会で伺うことを予定するなど、前向きに検討を開始しています。

外部貸出を行う場合、駐車場に関わる規約・細則の大幅な変更が必要になるほか、課税に対応するために駐車場に関わる会計を独立化させる必要があります、財務・会計上の扱いを大きく変更しなければなりません。例として、現在2月末の会計年度から3月以内ぎりぎりを実施されている総会による決算承認を1月前倒ししなければ課税には対応できないなど、検討すべき変更点は多岐にわたります。

一括受電同様に外部貸出は特別決議の対象ですが、もし総会で認められた場合には実施は確定的です。一方で、実際に貸し出した場合に何台程度の契約が見込めて、税務処理に関わるコストを支払ったあとでどれだけの収益が組合に見込めるかは検討を開始したばかりの現状では予想が困難です。

(3) コピー複合機の購入によるコスト削減(第4号議案)

共用施設委員会によって、現行のコピー複合機のリース契約をうちきり、新規にコピー複合機を買い取ることによるコスト削減の見積もりがなされました。購入には約98万円を要しますが、今後の5年間での管理組合・自治会の印刷に関わるコストを、現行の880万円⇒440万円と半減できるみこみで、1年あたりのコスト削減として約90万が実現可能です。詳しくは第4号議案をご覧ください。

(4) 今後の各種契約内容の見直しを容易にするための管理士事務所との契約内容変更(第5号議案)

理事会の役員がかなりの時間を割いて収支改善に向けた努力を進めてきましたが、ここまでに実際に検討できたものは(1)－(3)程度です。組合の支出には、多数の定額の長期の契約によるものがありますが、その価格妥当性の検討などを理事会役員が進めていくことは容易ではありません。今後の財政状況などに応じて、6期以降の理事会がコスト削減の必要に応じて、検討を進めていくことを容易にするために第5号議案で、マンション管理士事務所との契約内容の更新を提案しています。成功報酬制度を導入する代わりに“定額”の顧問費用が年間18万円削減されます。

※管理会社からの提案

管理組合は現在、全戸で利用可能なネットワークの保守費用として、1月1戸あたり200円、年間で1,236,000円(税別)を管理会社(ダイワライフネクスト)との契約で支払っています。これについて、50%値引きして、1戸あたり月100円、年間で618,000円(税別)とする提案を管理会社ダイワライフネクストから受けました。組合側から、この費目について値引き要求をしたものではなく、管理組合の管理費会計の窮状などにご理解を頂いて、自主的にご提案を頂いたものです。

これによって、年間約62万円(税別)の管理費削減が実現されます。管理組合理事会より感謝いたします。

[4] コラボ・事前説明会などでのご質問と理事会からのお答え

Q1: なぜ議案が2つに分かれているのか?

A1: 第2号議案でご提案している、総会によらない消費税への自動連動は規約の改正を要し特別決議の対象である一方で、第1号議案で提案の税率8%へ対応した価格改定は、現行規約によっていて通常の過半数決議となり決議条件が大きく異なるためです。

組合として一般会計の短期的な破綻を回避するために4月からどうしても必須の8%消費税率への対応をまず第1号議案で採決します。6期には消火器の全数入れかえに伴う250万円近い支出も見込まれていて、消費税増税分の管理費等収入への転嫁が、組合の収支を急激に悪化させないために必須・急務であるためです。

消費税率8%に対応する料金改定への承諾が得られた場合にのみ、第7期に必要となる可能性がきわめて高い10%への増税の際に総会開催を省略できる規約および細則の改定を引き続いて第2号議案で特別決議(全戸の3/4の賛成)で採決していただきます。

Q2：管理組合は課税事業者ではないと思うが、実質的に消費税を課すのはおかしくないのか？

A2：管理組合は、現在収益事業などを行っておらず、消費税の直接的納税義務はありません。一方で、[2]でも説明させていただいた通り日常の管理に使う一般会計はその支出の殆どが消費税に連動して値上がりする支払によっていて、管理組合が結んでいる管理会社等との契約もその全てが、支払金額は外税方式で書かれていて、消費税増税とともにただちに支出は増加します。

政府の見解でも、このような場合『免税事業者であっても仕入の際は、5%相当額の消費税を負担しているわけですから、その分価格に上乗せしないと利益が圧迫されることになりかねません。免税事業者が消費税相当額5%相当額を価格に上乗せして販売することと消費税の納税義務が免除されていることとは、まったく別の問題です。』であるとして、課税事業者でなくても消費税を加算することは問題ないとされています。

Q3：税率8%に対応した値上げが必要なことは理解したが、この後の第3～5号議案が可決されれば、組合の財務状態は改善される筈だと考えられる。税率10%への連動条項を今定めるのは時期尚早で、今後の組合理事会が自ら収支を改善しようとする努力をする妨げになるのではないのか？

A3：今回ご提案しているうち、今回の10%までの消費税増税に伴って悪化する収支分約600万円をカバーするのは第3号議案による高圧一括受電の実現による年700万円強の改善だけです。ただしこれは総会の特別決議とは別に“515戸全戸”の承諾書がそろわないと移行できません。昨年夏の中央電力の提案時のアンケートでも、約7%の住戸がそのままでは賛成はできないとされており、1戸1戸に対してご説明とご協力をお願いをして承諾を得るのに、他のメガマンションの例からみても半年～1年程度の期間を最低でも要すると予想されます。実際に全戸承諾をいただけるかどうかはやってみなければわからないところがあります。

確定的に消費税増税分を吸収可能な方法を現行の理事会が見いだせていないなかで、将来の理事会にその時になってから考えよと対応を押し付けるのは無責任ではないかと思われます。

もし今回の第3～第4号議案で提案している収支改善に成功したとしても、消費税に連動して管理費と駐車場の連動を行わなかった場合、消費税率10%のもとでは、組合の一般会計の収支は、第5期の予算と同じく、収入～支出と“とんとん”にしかありません。

来期に必要となる5年おきに発生する消火器の購入(～250万円)や、先に実施された平置き駐輪場の創設(～400万円)のような臨時の支出に対応しながら、安定的に一般会計が赤字とならないところまでは収支を改善しなければなりません。

他の多くのマンションで一般会計はかなりの黒字です。組合としては、収入の90-95%の支出で日常の管理が実施していける程度の黒字幅を確保する方向に、第3号議案以降が成功した場合の改善を充てたいと考えております。一般会計の収支が悪化した場合に、管理費の大半を占めている外税で定額の契約の費用はなくせせんから、組合が使い道を定めることのできる裁量的経費(予備費や、各種備品消耗品の調達や、防災備品の買い揃えなどです)はとても大きな影響を受けます。長期的に現行レベルの施策を実施していく上で、組合の財政が消費税率の影響を受けないようにしておくことが、6期以降の理事会に対する義務ではないかと考えました。

Q 4 : 安易に増税分を全額管理費に転嫁する前に、委託経費など削るべきところはきちんと削ったのか？

A 4 : 答えは YES です。イニシア千住曙町の管理費の削減余地は、サービスを完全に保ったままでは大きくはないと考えられます。第 2 期に現在のマンション管理士事務所と契約を行う前に、主として成果報酬型のコスト削減を得意とする SJS/CIP 社による簡易見積もりを実施してもらいましたが、当時まだ実施されていなかったエレベーターの保守契約の見直しを含めて、削減余地は 10%未満の年 1000 万程度との見積もりでした。その後 2 期理事会と管理会社の交渉による削減、および第 3 期の理事会によるエレベーター保守会社の入れ替えなどで、ほぼ同額のコストカットが実現済みです。

当マンションの管理費・修繕維持積立金には以下の特徴があります：

- 管理費は 3 月時点で 144 円/㎡/月です。これは警備員 2 人が 24 時間 365 日滞在する 24 時間有人管理を行っている都区内マンションとしては例外的に安い水準です。管理組合担当者(フロント)や特別清掃などを“除いて”も現行で、管理員・清掃員・警備員を中心に年 40,000 時間近い雇用を含んだ委託契約を管理会社と結んでいて、これは約 20 人をマンションがフルタイムで雇っていることになります。管理費はその非常に多くの割合が人件費として使われていることになります。

⇒ 管理費をこの上大きく削って消費税増税対応することは難しいです。

- これは実は周辺相場の半額以下に設定された駐車場からの収入を全額 管理費（一般）会計に回しているためにここまで安くできているものです。

⇒ 駐車場代を修繕費などに転用することは困難です。

- 既に 1900 万円近い一般会計を削減したり、組合の裁量的経費に振り替えてきたりしています。

⇒ 既にかなり減量実施済みということです。

実際に、エレベーターのコストの削減交渉などでも、同じサービスを実施してくれる会社をほかに見つけて相見積をとって減額交渉するには管理組合の役員自らがあちこち足を運んで交渉を実施しました。

“サービス水準を保って”のコストカットを進めるためには、それを実施する管理組合の役員は大きな時間と手間を割かなければなりません。

多くの場合役員は決して専門家ではなく、相場情報や、他に同等のサービスの実施が可能な会社などの情報を知っているわけではないので、特に定額委託業務費以外の費用の見直しは困難です。今までにエレベーターの保守点検費以外の見直しはできておりません。そこで管理費についても今後の理事会が見直していく上でその助けになるであろうと考えられる、管理士事務所との契約内容の変更を、第 5 号議案にてご提案させて頂いております。

Q 5 : “総会によらない” 消費税自動連動値上げは、重要事項については全てを総会で定めるという管理規約の方針に反するものではないのか？

A 5 : 現行細則でも管理費などの価格改定は過半数の通常決議での実施です。また、本議案でご提案している財務会計細則でも、消費税率が変更された場合には管理費と駐車場利用料は自動的に連動するようになりますが、“税抜き”に相当する管理費の面積あたりの単価や、駐車場料金の改定などは、細則そのものの改定を要します。細則に明記されているように、細則の変更は現行と同じく総会の通常決議の対象であり、総会での承認を要するという点にはなにも変わりはありません。

理事会としては消費税増税分の単純転嫁は、管理費などの値上げに相当するものではなく、将来の消費税への対応方針についてのみ、今回の総会で特別決議を実施して決定しておくことは総会決議を最優先する規約の方針に反するものではないと考えます。

Q 6： 駐車場は値上げする一方で、駐輪場や、来客用駐車場ほか各種料金は税率連動させないのはなぜか？

A 6： 管理に用いる一般会計の収入の殆どが管理費および、駐車場代から来ていて残りの収入は全部合わせても全体の 5%ほどにすぎません。全てを消費税連動させることも不可能ではありませんが、以下の理由から管理費・月極め駐車場以外は現行のまま税率連動の対象から外しての据え置きを提案します。

● 管理員など現場の収受の困難。例として、今 500 円玉ワンコインですんでいる来客用駐車場の利用料金収受が例えば 515 円となった場合に、残りの 15 円を受け取っておつりを出す管理人さんの手間の増加に伴う人的コストは 15 円を超える可能性が高いです。

● 4 月の 8%への 3%の増税連動のもとで、管理費+駐車場代“以外”からみこめる消費税率連動化による収入増はわずかに 15 万円程度です。これをたとえ連動させても、駐車場に必要となる値上げ幅を圧縮できる効果は殆どない一方で、規約・細則上で変更を要する点が多岐にわたり、その改正のための理事会側の苦労に見合う効果がありません。その時間および人的資源を、他の収支改善に割いたほうがより効率的です。

● この部分を無理して連動させなくても、消費税の変化にともなって連動させる（もし消費税率が下がれば自動的に下がります）総額は、管理費および駐車場料金のみで支出の変化分をほぼ確保することが可能です。

Q 7： 駐車場の料金は 5000-14000 円と非常に広範にわたっている。一律“消費税 1%あたり 100 円”という連動方式はフェアとはいえないのではないかと？ なぜ管理費のように個別に値上げを計算しないのか？

A 7： 駐車場の契約料金は全区画の 95%以上が 10000 円（全契約平均）±2000 円の範囲内に収まっていて、5000 円・14000 円などその範囲を大きく外れる区画はごく僅かです。2000 円程度の差は確かにありますが、その 3%による損得は、わずかに ±60 円/月に過ぎません。駐車場は、占有者の契約もあり、また理事会では近い将来の外部貸出しの検討も始めております。消費税率 10%のもとでは、再び全区画が 500 円の倍数にまた戻るという分かりやすい 500 円刻みの料金体系を維持したいと理事会では考えました。

駐車場代の契約は任意であり、場所の移動も空きがあれば自由に行うことができ、解約も自由です。一方で、管理費や修繕積立金はオーナーとなれば必ず支払いの対象となります。現状（2 月まで）この金額は共に 100 円単位となっており四捨五入に伴う損得が部屋によっては 150 円/月程度に達しています。

この必ず課金される料金を 1 円まできちんと計算する完全な公平性の確保のほうがより重要であると理事会は考えました。管理費・修繕維持積立金を厳密に面積に比例して計算すべきことは、管理規約およびそのもとになった区分所有法の定めによる義務となっています。

屋上にわずかに存在する 5,000 円/月の区画については、理事会より、次に安い区画(7,500 円)などとの“価格差の設定根拠”を管理会社・販売時に設定を行った売主などに尋ねましたが、当時のことは分からないとかで回答は得られませんでした。

Q 8： 管理費が足りないからといって、駐車場代まで変更するのは変で、駐車場の契約のある住戸にだけ不平等に負担を強いていないか？

A 8： 駐車場収入は駐車場自体の保守管理や修繕の他に、日常一般の管理経費に充当することが規約上も定められています。消費税が増税されると日常一般の管理経費に増税負担がのしかかってくるわけですから、それを賄うためには月額管理費の他に駐車場収入も無傷ではすみません。仮に駐車場料金を据え置いてしまうと、月額管理費の値上げ幅を現在の 1.7 倍近くに引き上げなければなりません。広く浅く負担

する間接税という消費税の本来の性格に鑑みて、増税分の転嫁負担は、月額管理と駐車場とで等しくするのが税制の本来の趣旨にかなうものと考えます。消費税の考え方は広く浅く万人が負担すべきであるというものです。組合の支払う税負担相応の負担を駐車場にも発生させるべきであると理事会が考える理由です。この方法によって、例えば賃貸でお住まいの方も公平に管理コストの上昇に関わる負担を分かち合うことが可能になります。

全建築面積から専有部を引いた共用部分の総面積の実に約半分が駐車場の面積です。実際に見回りなど管理にかかる人件費などの非常に多くの割合が駐車場につぎこまれています。また、35期までの長期修繕計画では、駐車場そのものの修繕の費用は、現在のところ駐車場収入によらず、全戸が面積比例で負担している修繕積立金によっています。（規約上は、駐車場代の一部を修繕積立金に割り振ることが可能ですが、現状ではほぼ不可能です）

現在駐車場の収入は、全額が一般会計（管理費）として使われていて、これを利用して、1.3億円近く必要な年間の管理コストに対して、管理費の徴収額は0.8億円未満と平均的なマンションと比較して非常に低く抑えられています。駐車場料金が事実上管理費としての性格を強くもっている以上、連動の対象にするのが妥当だと考えられます。

当マンションの駐車場利用料は現行でも相場の半値以下です（シテヌーブは～3万円、隣地の京成のマンションの公開されている初期設定価格も1.8～2.5万円）。必ず駐車場が確保できることと合わせてこのマンションの部屋を貸し出したり中古などで販売したりする際の大きなセールスポイントとなっています。

周辺相場などとの比較から300円（消費税率8%の場合）～500円（消費税率10%の場合）程度の負担増で、外部に契約する車両が多数発生するなど大きく契約台数を失って管理組合の見込む消費税増税分に相当する駐車場からの収入を確保できない心配は低いと考えさせていただきました。

Q9： 第1号議案/第2号議案が否決の場合、組合の一般会計はどの程度の期間もちこたえられるのか？

A9： 現在の一般会計の繰越剰余金の総額は4期末で約2000万円ほどです。毎月の管理費の振り込みと、支払いなどの時間差で安全に運用するためには、1月分の一般会計支出にあたる1000万を下回ることはできません。消費税率1%上昇に伴う収支の悪化が年間に約120万円ですから、“消費税にして8%×年”程度に相当する蓄えで、現状のままの支出に消費税分を上乗せ支出が発生するとした場合、約2年の短期間で実質的に破綻したといえるところまで悪化する可能性があります。

第3号議案 共用部分電気設備入替による料金削減サービス導入及び管理規約一部変更の件

第3期より理事会では、管理費の支出削減のために高圧一括受電サービス導入による電気料金削減を検討してまいりました。今期、複数社による相見積り等を取得して検討を進めた結果、エナリス社による高圧一括受電の導入が管理組合としてメリットが大きいと判断しましたので導入をご提案いたします。

マンション全体で高圧一括受電を行うことによって、マンション全体の電気代と、電気設備の保守点検の費用を併せて年間約 700 万円以上を削減することが可能です。今回の提案では、その全額を共用部の電気代の削減にあてることによって、一般会計の収支の改善を目指すものです。各住戸の電気代は、従来通り東京電力と個別の契約を結んでいた場合と変わりませんが、電気使用量メーターがスマートメーター化され、ネットワーク経由でその時点で使っている電力量を各戸が確認できるようになるほか、赤外線でクーラーをコントロールするなどの HEMS 機器が全戸に導入されます。

高圧一括受電の簡単なお説明から、導入のご提案に至った理由、全部で4社の提案中からエナリスに決定した経緯についてはこの直後の理事会からの説明部分をご覧ください。また提供されるサービス内容（特に専有部分が受けるメリットのご説明）とエナリス社自身の説明についてエナリス社自身によるご説明をそのままの形で当議案の最後に添付しています。

※本議案は、共用部分の大幅な変更にあたる上に、管理規約の変更を伴いますので、全戸の3/4以上の賛成が可決成立のために必要な特別多数決議の対象となります。

本議案での決議事項のポイント <特別多数決議>

1. 東京電力と当マンション管理組合および同組合員とで締結している電気供給契約を解約し、新たにエナリスと管理組合において、高圧引込による電気供給契約を締結すること。
(各組合員は管理組合と個別に電気供給契約を締結します。)
2. 当マンション内にある受変電設備一式（東京電力所有）を撤去し、エナリスの設備へ入れ替えること。
(本工事についての費用は全てエナリスが負担します。)
3. 各戸にある電気使用料メーター（東京電力所有）を撤去し、エナリスの設備へ入れ替えること。
(本工事についての費用は全てエナリスが負担します。)
4. 関東電気保安協会で行っている電気設備保守点検の契約を解除し、エナリスに委託すること。
5. エナリスへの設備変更に伴って、管理規約第76条42、44を下記記載の通り変更・削除すること。

[変更箇所] 規約集冊子P26 管理規約第76条42の下線部分を削除

42 水道・電気・電話・インターネット機器類・CATV等の共用施設の維持・運営のため、当該事業者が共用部分、付属施設および敷地の一部を無償にて使用することをあらかじめ了承するものとします。また、東電借室については、売主と東京電力株式会社の間で使用契約を平成20年8月7日付にて締結済みであり、当該契約については、管理組合が売主の地位を承継します。

[削除箇所] 規約集冊子P27 管理規約第76条44を削除

44 本マンションには自家用受変電設備および非常用発電機が設置されます。当該設備については、売主と財団法人 関東電気保安協会との間で維持管理契約を平成20年9月12日付にて締結済みであり、当該契約については、管理組合が売主の地位を承継します。

第3号議案の理事会からの補足説明です！！議案の一部ではありません！！

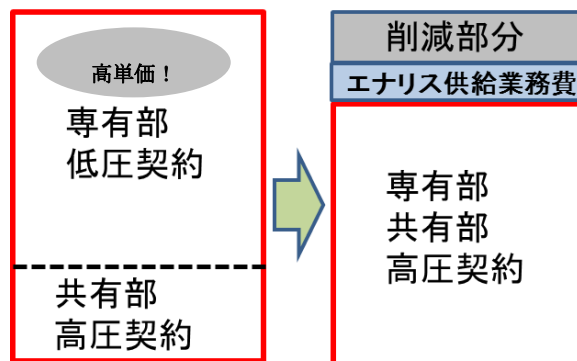
[1]高圧一括受電はなにか？ どのようなメリットがあるのか？

・電気量削減の仕組みをひとことで言うと？

マンションの専有部分の契約（皆様のお部屋の契約のことです）は、直接に単価の安い高圧で受電する共用部分と異なり、単価の高い低圧での戸別の契約となっているために、電力量あたりの単価が3割程度高くなっています。

そこで、

- ① 専有部と共有部を「一括で高圧電力」として契約して、
- ② 電力会社より安く変圧して全戸に供給することにより、マンション全体としての電気料金を削減することが可能になります。



・削減できた電気料はどこに還元する？

ところで、この取組により削減できた電気料を各戸へ還元する方法と、管理組合へ還元する（一般会計の収支改善に充てる）方法の2通りがあります。

今回本総会議案でご提案しているのは、後者の管理組合へ還元する方法です。共用部分の電気代は、検査費用を併せ現在年間約1440万円もの支出となっており、これが年間700万円以上の削減になれば、その恩恵は皆様の管理費等引き上げの軽減となるため、前者でも後者でも最終的に受け取る利益は同じです。

今回の提案では、その全額を共用部の電気代の削減にあてることによって、年間700万円の一般会計の収支の改善（黒字化）を目指します。

・全員の同意が必要です！

高圧一括受電への移行には、本総会で提案している特別決議の承認のほかに、電気の契約者（賃貸に出されている部屋などオーナーとお住まいの方の異なる部屋では、オーナーではなく電気を契約されている方が対象になります）515戸全戸の承諾書を集めなければ移行できません。非常に実施に向けてのハードルは高いのですが、組合の一般会計の改善効果が非常に大きく、メリットが確定的であることから、理事会では第3期から長期的に検討を進めてまいりました。広報やアンケートなどでもこれまでにお知らせをしてきており、先に実施したアンケートでは、理事会に一任するとの回答を含め回答者の93%から前向きに検討してもよいとの回答を頂いております。

・現在と環境はどう変わる？変わらない？

一括受電によるマンション全体での電気代の削減を、全て共用部分の電気代削減に充てるため専有部（各戸）の電気代は、東京電力と契約の場合と全く変わりません。東京電力が値上げしたり、値下げしたりした場合には、ただちにその時点での東京電力の電気料金に連動する形となり、“同じ電力量を利用した場合”に専有部の電気代が安くなるなどのメリットはありません。

なお、東電との直接契約であれば存在しない専有部分の停電がごく短時間ではありますが、3年に一回程度発生するようになります。（停電を伴う検査は東電のみが免除されていて、高圧一括受電に移行する場合にはどの会社との契約でも避けることはできません）

一方で、今回のエナリス社の提案では、電気使用量メーターがスマートメーター化され、スマートフォンなどのネットワーク経由でその時点で使っている電力量を各戸が確認できるようになり節電や契約電力量の検討に寄与できるほか、赤外線でクーラーをコントロールするなどの HEMS 機器が全戸に導入されるなど、エナリス社の提案は専有部へのメリットが最も大きいことが、選定では大きなポイントとなりました。

[2] 1 社にまで選定されるまでの経緯

昨年 11 月までに全部で 4 社の提案を理事会でうけ、比較検討してまいりました。昨年の夏に中央電力から、さらに 12 月にはエナリス社から住民説明会も実施していただきました。説明会での各種のご意見を受けての理事会での検討の結果 『共用部分』の電気料金を 50% (年 700 万円) 削減するエナリス社の提案が最も当マンションに適したものとして理事会で選ばれて今回ご提案させて頂いております。

そもそも組合としては、一般会計の支出お消費税増税分を管理費と駐車場月額使用料の“外税化”によって例え全額収入で吸収することができたとしてもまだほぼ収入～支出であることから、今後の臨時・緊急の支出や、マンションのグレードアップ（先の平置き駐輪場増設など）のために一定の余裕を一般会計に確保することが必須であると考えており、共用部電気代の 50%削減は、その収支改善の切り札と考えております。

・ 1 社目（スマートパワーサービス）

3-4 期にかけて、スマートパワーサービスからの提案を受けましたが、マンション全体での削減額が 100 万円/年程度と非常に小さく、最終的には全戸承諾を必要とする検討の俎上にはあがりませんでした。300 万円/年以上とより効果が大きいエレベーター保守契約の独立系大手（現在の JES 社）への切り替えを優先して、電気代としては 100 万円/年程度の節電効果のある共用部の照明管球の LED 化を優先して実施しました。

・ 2 社目（中央電力）

今期新規に中央電力による提案（約 400 万円の削減）を受け、削減金額的に魅力的であることから検討を再開しました。説明会を実施していただきましたが、**専有部に明確にメリットがない提案では全戸に承諾を得るのは困難なのではないか**というご意見が数多く寄せられました。

特に東電自身がスマートメーター化（リアルタイムでの電力計測ができる電子式の計量器）への移行を発表している今、旧式となる計量器を採用しての 15 年にも及ぶ長期契約は、マンション設備の陳腐化を招くのではないかと心配意見が寄せられました。

・ 3、4 社目（エナリス・オリックス電力）

そこで組合では、スマートメーターの導入と組になった提案を行える会社に交渉相手を絞り、オリックス電力およびエナリスの 2 社から提案を受け、うちエナリス社を今後の交渉相手として選定しました。理事会で必須と考えたスマートメーター化を含んだ 2 社の提案の比較は次ページの表の通りです。

	エナリス	オリックス電力
削減額	共用部の電気代の 50%削減+保安点検費用の エナリス負担で 合計約 740 万円 の削減 (削減額を“定率”で保証) 10 年契約	共用部の電気代の 約 500 万円 の削減 (削減額を“定額”で保証) 10 年契約
東京電力“以外” からの電気購入	東京電力以外の新しい電力会社からの 電気購入が可能	東京電力のみ
会社規模	社員 140 人 直近にマザーズ市場に上場	社員 35 人 ORIX の子会社
提案の先進性	スマートメーター+専有部 HEMS 機器 赤外線家電コントローラーなど	スマートメーターによる“見える化”のみ
実績	企業向け節電サービスでの大きなシェア (BEMS 最大シェア) マンション事業を直接 行った経験には乏しい	マンション契約中心、取扱い電力量はエナ リスなどに比較して小さいが、一定の新築 マンションへの導入実績あり

- 削減を保証する電気代が 200 万円以上エナリスの方が大きく差額は組合にとって魅力です。
- “東電以外”の電気の購入元も選べ、家庭内に節電のための HEMS 機器供給が行われるなど、**提案の先進性もエナリスが上位の評価**となり、契約約款の交渉など組合の交渉相手としてエナリス社が 12 月理事会において選定されました。

[3] エナリス社による共用部電気代削減の提案詳細

現在の東京電力との共用部電力の契約は、管理会社からのご提案に従って、各種契約形態中でもっとも電気代が安くなる“業務用季時別 2 型”の契約で、季節・時間に伴って 4 段階に料金が代わります。エナリスに変更した場合に組合の支払う共用部の電気代の計算方式を、今後東京電力の電力単価が値上げ・値下げされる場合も含めて明確化していただきました。

“東京電力と契約していた場合”の 1/2 になり、別途 4 期には年間約 45 万円の予算が計上されている変電室保守料(支出費目 1563)の支払いがなくなります。

以下、エナリスの提出資料をそのまま添付します。

共用部の料金計算について 株式会社エナリス

お問い合わせいただいております共用部の料金計算につきまして、ご案内を申し上げます。

貴マンションの共用部の電力料金は、まず東京電力で契約していた場合の電気料金を算出し、その額から 50%を割引く計算を致します。電気料金の算出式や単価は下記のとおりとなります。

■計算式について

①基本料金：料金単価 × 契約電力 × (185 - 力率) / 100

- ②電力量料金：「ピーク時間」、「夏季昼間時間」、「その他季昼間時間」または「夜間時間」の
 料金単価 × 使用電力量 ± 燃料費調整額
 電気料金：（①基本料金＋②電力量料金＋
 ③再生可能エネルギー発電促進賦課金＋④太陽光発電促進付加金）×50%

■単価について

単価は現在の貴マンションで契約している東京電力の業務用季時別 2 型で用いている下記の単価を使用致します。

		単位	単価
基本料金	月額	円/kW	1,953.00
電力量料金	夏季ピーク	円/kWh	17.19
	夏季平日昼間	円/kWh	16.62
	他季平日昼間	円/kWh	15.46
	夜間／休日	円/kWh	12.1

■再生可能エネルギー発電促進賦課金と太陽光発電促進付加金

下記 URL に記載されている内容に従い、計算を致します。

<http://www.enecho.meti.go.jp/saiene/kaitori/surcharge.html>

③再生可能エネルギー発電促進賦課金：使用電力量（kWh）×0.35 円

④太陽光発電促進付加金：使用電力量（kWh）×0.05 円

■東京電力の高圧電力の今後の変動に対して

今後、東京電力の高圧電力の単価の変動があった場合は、上述のとおり、その単価に応じて料金計算を行います。

なお、長期の契約になるため現在貴マンションでご契約の業務用季時別 2 型のメニューを東京電力が廃止する可能性もあるかと考えられます。その場合は、貴マンションとエナリスの 2 者で協議を行い、東京電力の高圧契約の中で、業務用季時別 2 型に一番近い契約内容を選択し、その場合の電力料金から 50%を割引かせていただきます。

■試算結果例

仮に貴マンションがエナリスにご契約頂いた場合、共用部料金は 2014 年 1 月の使用量であれば、1,262,213 円より 631,107 円割り引いて、631,106 円請求させていただきます。

（ここまでエナリス説明文）

<理事会より>

なお、直近 13 月の当マンションの電気代支払は以下のように推移していて、2 月-1 月では、電気料金の推移は以下のように総計で、766,416kWh の利用に対して、13,993,155 円となっています。この料金の半額となりますので、約 700 万円（＋変電室保守料分）の削減効果が管理費会計に対して期待できます。

使用月	契約電力(kw)	その他昼間(kwh)	夏季昼間(kwh)	夜間(kwh)	夏季ピーク(kwh)	使用量(kwh)	電気料金(円)
2013年1月	141	30,510	0	38,874	0	69,384	1,183,758
2月	141	35,652	0	36,522	0	72,174	1,217,779
3月	128	31,800	0	31,920	0	63,720	1,085,248
4月	128	32,364	0	30,858	0	63,222	942,573
5月	128	22,326	0	34,728	0	57,054	1,039,471
6月	128	30,336	0	27,894	0	58,230	1,114,494
7月	128	20,964	9,558	27,954	2,514	60,990	1,200,291
8月	128	0	28,554	32,592	7,470	68,616	1,360,892
9月	128	0	28,632	32,826	7,536	68,994	1,176,860
10月	128	10,860	15,114	30,498	3,948	60,420	1,207,434
11月	128	29,232	0	31,722	0	60,954	1,176,860
12月	128	32,364	0	31,050	0	63,414	1,209,040
2014年1月	128	28,716	0	39,912	0	68,628	1,262,213

※ なおここでの計算では 1/2 削減が 700 万となり、この直後に添付されているエナリス提案では 660 万円となっているのは 1 年分の電気代を計算した期間の差によるものです。直近ほど東電の値上げ“後”の期間の割合が大きくなり電気代の総額が大きくなっています。

[4] アンケート・説明会などで多かった質問とその答え

エナリスによる具体的な提案および、専有部の受けるメリットについての詳細は、この後ろに添付されておりますエナリスからの提案内容をご参照ください。

ここでは、理事会宛てにアンケートや、説明会の際に多かったご質問をとりあげて、理事会からの回答をつけておきます。エナリス社の担当者にはこの議案の審議に際して総会への出席をお願いしております。

最終的には 1 戸残らず承諾しなければ移行できないものです。疑問・不安の点があれば是非総会の場で質問を直接していただければ幸いです。

Q1: エナリスという会社に倒産などもしものことがないか心配だ

A1: エナリスは一般社団法人電力供給保証機構に加盟しています。同法人に加入している高圧一括受電の会社で互いに互いの契約をそのまま継承することができるため、供給面の心配はありません。

Q2: 電気の供給元が東電から代わるそうだが、先の地震での計画停電などの場合どうなるのか?

A2: エナリスに変わった場合でも殆どの大元の電気の供給元は東京電力となります。一括受電で変わるのは、現在各戸までの電気供給の責任を東電が負う形から、マンション内の変圧器およびその先の部分をエナリスが担当するようになるだけで、大元のマンション入り口までの電力供給のリスクなどは変わりません。地域全体が停電になるような場合には、マンションも停電となるのは、今までと変わりません。

Q3: 地震や大規模な水害などで変圧器が被害を受けたらどうなるのか?

A3: 変圧器に、保険をかけておくなどの対応を管理組合理事会とエナリスの間で協議中です。現在管理組合とエナリスの間で約款などについて交渉中です。特に“変圧器から各戸まで”の高圧一括受電にともなって管理責任者の変わる部分について、天災などの非常時の対応については明確化していきたいと理事会では考えております。契約約款締結についてはご一任をお願いします。

Q4: 住民が皆ネット利用できるわけではない。現状同様に、紙での検針結果などの配布を継続してほしい

A4: このご懸念の点も含めて、エナリスとの約款締結の際に、いかなる面でも東電との契約に比較して不利にはならないように考えてまいります。各戸の個人との契約約款についてもできるだけ早くに内容を公開さ

させていただきます。

Q5: 導入時の工事に伴う停電時間などはどのようなになるのか？ またその先の検査での停電については？

A5: 東電から高圧一括受電への変更は1日8時間程度で終了できます。臨時の発電機を導入して、水道、トイレ、エレベーター（間引き運転）などの対応を実施します。完全停電となるのは、開始時と終了時の30分程度だけです。とくに専有部については長時間の停電を防ぐために、各戸にスマートメーターを設置時の20～30分のほかは、ずっと電気が供給されます。これはエナリス以外の提案にはなかったメリットです。

受電設備には、現状と同様の法定点検が実施され、その費用はエナリスが負担します。規定の条件が満たされていることが確認された場合には、専有部の停電は3年に1度30分程度ですみます。

Q6: 東電以外から電気を購入するプランで、現状より安価になるプランはあるのか？

A6: 50%以上～100%を太陽光などの自然にやさしい再生可能エネルギーの購入に充当するプランも提示可能ですが、いずれも従来料金より5～10%割高になり、2013年12月時点では、“東電”よりも安価になるプランはありません。東電が値上げ・値下げを実施した場合には追随して、同じ金額で電気を購入可能です。

Q7: アンペア数などの変更方法は？

A7: 契約アンペア数が専有部内にある、アンペアブレーカーから、スマートメーター側に移行するので契約アンペア数の変更が、専有部に立ち入ることなく実施可能になります。

東電同様”契約アンペア数”は決めないといけませんが、スマートメーターで実際に利用料のピークなどを見ながら、アンペア数を必要量に自分で調整することが容易になります。（変更頻度、初期設定の暫くの固定などの条件あり） 専有部工事の際にアンペアブレーカーは撤去されます。

Q8: 支払いはクレジットカードでも可能か？

A8: 可能です。

Q9: 東電との契約内容は全てそのまま同条件で引き継ぎ可能なのか？

A9: 現行の東電との契約内容は基本全て引き継がれます。（ここには既に新規加入はできない IH クッキング割引などの既契約など現行の契約では存在しなくても継続している人には適用されるものを含みます）ただし、時間帯で電気代を変える方式の契約には直接対応できません。この契約をしている住戸は通常全戸の1%未満程度だそうですが、その家にとって損にならないように個別対応が実施されます。

Q10: 高額の変電施設が導入されるようだが、中途解約などのペナルティが大きすぎないか？

A10: 高価な変電施設の提供は、エナリスが契約してリース契約によってなされます。これは中央電力などの過去の提案でも同じでした。

これに対応して、同じようにリース契約で実施されるのに、なぜ短期間で契約をキャンセルした場合のペナルティが ORIX などに比較して圧倒的に高額なのか？という質問に対して、HEMS（ホームエネジーマネジメントシステム）の提供分のコスト負担分が、短期解約だとまるまる損失になるからであるとの回答がありました。エナリスから提案された HEMS システム概要は次ページの通りです。

選ばれるエネルギーマネジメントシステム

エナリスのマンション向けEMS高圧一括受電サービスはここが違います！

エナリスが電力会社より電気を調達し管理組合様へ電力を供給することにより電力料金を削減するだけでなく、

各居住者様が自由に電力メニューをお選びいただいたり、スマートフォン等で各ご家庭の電力を見える化することで更なる電力マネジメントを可能にします。



Choice of Plan

01 選べる電力メニュー
ENERES EMS エコ重視のお客さまのニーズに対応

■各戸ごとに電力メニュー、更に電源が選べます
※プラン例

料金が変わらずエコプラン	お客様にお支払い頂く電気購入料金のうち、50%以上は、自然にやさしいエネルギー（太陽光など再生可能エネルギー）の購入に充当するプランです。
自然にやさしいエコマックスプラン	お客様にお支払い頂く電気購入料金は、全額、自然にやさしいエネルギー（太陽光など再生可能エネルギー）の購入に充当するプランです。
そのままプラン	電力会社との今までの契約と同様のプランです。お客様にお支払い頂く電気購入料金は、全額、今まで通りの電力会社からの電気購入に充当するプランです。

■高圧一括受電の流れ

これまでの電力会社+新しい電力会社から、マンションにぴったりの電力を組み合わせてご提供します。



Smart Mansion

02 最新鋭スマートマンション
ENERES EMS 住民の皆様の費用負担ゼロ
スマートフォン等で各ご家庭の電力を見える化

エナリスのHEMS（ホームエネルギーマネジメントシステム）最新鋭スマートマンションへ！

エナリスのHEMS

- 特徴その1: HEMS機器に登録した各家電の電力の見える化
- 特徴その2: スマートフォンから家電へ音声による自動制御
- 特徴その3: スマートフォンから家電ヘタイマー設定で自動制御



■エナリスのHEMS機器（無償提供）

※スマートフォン、インターネット回線はお客様にご用意頂きます。



エナジーオーブは2画面から表示可能となります。



エナジーゲートウェイ

■節電活動応援サービス

節電協力して頂きたいタイミングでHEMS画面や光で通知



住居者様がお得になる（電気料金の割引等）サービスを提供します。

資産価値を高める スマートマンション評価制度

スマートマンション評価制度は、「スマートマンション導入加速化推進事業補助金（MEMS導入促進）」の交付決定を受けた補助事業に対し一定の評価基準を設け、★で表示する評価マークを付与します。



（補助金は1戸あたり100万円以内の上限となります。）

お問い合わせ

<http://www.eneres.jp/mems/>

TEL 03-6657-5453 受付時間 平日 10:00 ~ 17:00

イニシア千住曙町管理組合様

株式会社エナリス

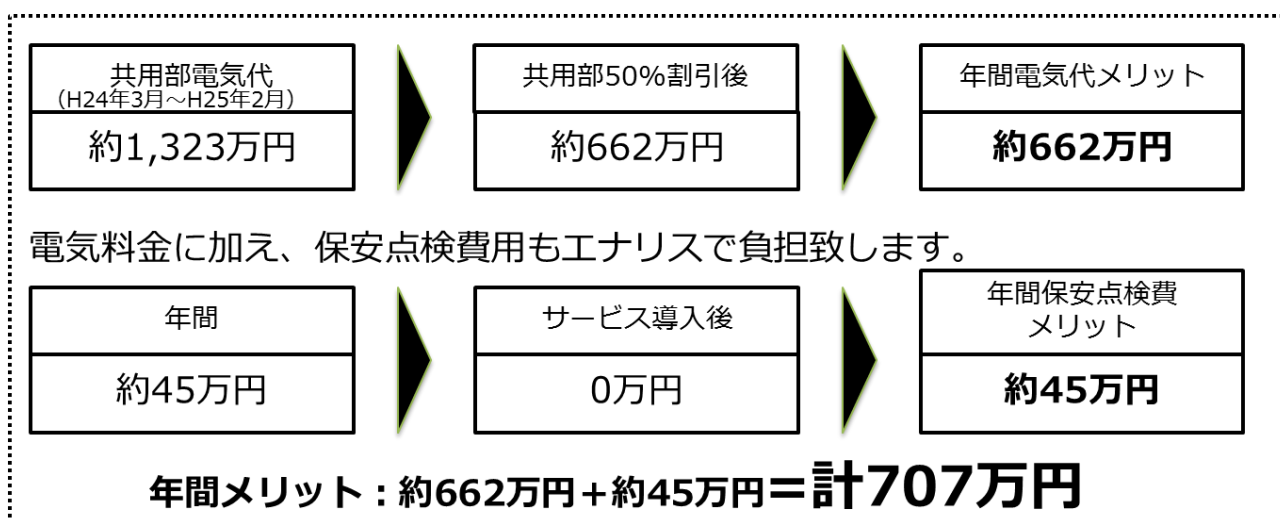
東京都足立区千住 1-4-1

東京芸術センター

共用部電気料金削減のご提案

■ご提案の概要

エナリスの高圧一括受電の導入により、マンション共用部の電気代を 50%削減致します。また、現在、管理組合様が関東電気保安協会にお支払いしている保安点検費もエナリスが負担することになりますので、現在の電気使用状況ですと年間で約 700 万円の共用部電気料金削減が可能です。



■先進的な受電サービス・スマートマンションシステムを提供します

エナリスの一括受電サービスはこれまでの一括受電サービスとは異なり、東京電力様だけではなく、新しい複数の電力会社から電力を組み合わせで購入し、貴マンションに提供致します。マンションの電力の利用状況に応じて、より安価な購入先を探して提供するのです。この仕組みにより「より安く」電気をご提供することが実現できます。

この「電力を複数の電力会社から購入する仕組み」は、昨年から多くの企業で導入が進んでいる新たな電気の買い方です。エナリスでは企業だけでなくマンションにお住いの住民の皆様に、この新しい仕組みを他社様に先駆けご提案を致しております。

また、一括受電サービスと同時に、全戸様にスマートマンションシステムの「スマートメーター」と「専有部 HEMS 機器」（市場価格数万～数十万円相当）を無償にて提供致します。

スマートメーターによる自動検針により、検針員のマンションへの立ち入りが無くなるとともに、今までにない電力メニューをご提供できるようになります。

さらに、専有部 HEMS 機器（「エナジーゲートウェイ」「赤外線コントローラー」）の利用により家庭ごとで電力の使用量が見えるようになるほか、外出先からスマートフォンで自宅のクーラーや照明をコントロールするなど、新しく快適なスマートマンション生活を提供致します。

※専有部 HEMS 機器ご提供機能

	名称	サービス内容
1	専有部の電力消費量表示	高圧受電事業者設置のスマートメーター、又は宅内設置するCTセンサー経由に収集した30分ごとの電力消費量をスマートフォンアプリ、専用ウェブサイトに表示する
2	インセンティブ型節電活動（デマンドレスポンス）	サービス開始後3か月目より提供 事前に節電活動の発動条件、インセンティブ設計について事前に提案し、合意したプランに基づき、MEMSシステムを通じて実行 事前にユーザー様に活動をスマートフォンアプリと専用ウェブサイト上に案内し、実施時間帯は直近30分の電力消費量を表示し、節電を促進する
3	お部屋の快適情報お知らせ	赤外線コントローラ（IR2000）より室内の温度・湿度を計測し熱中症予防指標/うるおいギブ指標をスマートフォンアプリ、専用ウェブサイトに表示する
4	自然風活用アドバイス 外気取り込みレコメンド	地区の有料天候データを収集し自然風の活用が快適な条件をクリアした場合にはレコメンド情報をスマートフォンアプリ、専用ウェブサイトに表示する
5	安否見守り情報お知らせ	夜間の照度変化量と1日の電力消費量の変化量がユーザー設定値をユーザー設定の日数以上超えた場合には、設定した連絡先にお知らせを発信する
6	赤外線信号/ECHONET Lite信号 家電コントロール	赤外線信号リモコン搭載の家電のリモコン信号をスマートフォンアプリを通じて赤外線コントローラIR2000が発信することで、赤外線コントローラを設置した部屋の赤外線信号リモコン搭載家電を制御する ECHONET Lite通信機能搭載の家電をスマートフォンアプリを通じて制御する 上記機器の制御履歴と予約は家電機器スケジュール上で管理できる

（インターネット回線契約、パソコン、スマートフォンは当システムにはついておりません）

■その他の住民の皆様のメリット

【選べる電力メニュー】

電気はマンション全体で集中購買しつつ、各戸ごとに電力メニュー、電源が選べます。

【節電活動応援サービス】

電力会社や国からの節電要請をエナリスが受けた場合、また電力の調達価格が高騰した場合に HEMS 機器や画面でお知らせ。該当時間にお出かけや家電の使い方を調整頂き「節電」に協力いただけた場合、電気料金割引等の住民様がお得になるサービスを提供致します。

【資産価値を高める一スマートマンション評価制度】

スマートマンション評価制度では、「スマートマンション導入加速化推進事業補助金（MEMS 導入事業）」の交付決定を受けた補助事業に対し一定の評価基準を設け、★で表示する評価マークを付与します。

（付与は執行団体 SII の判断によります）

（今回のご提案内容は当補助金を利用して設備機器・工事を行いますので評価対象となります）

■株式会社エナリス（6079 東証マザーズ）のご紹介

エナリスは「マンション様向け EMS 高圧一括受電サービス」だけではなく、エネルギーの効率的利用をテーマに、電力需給管理業務を核として卸電力取引、エネルギーマネジメントやエネルギー情報などの様々なサービスを提供しています。また気象予報士による精緻な需要予測・発電量予測や、国内外のスマートグリッド実証実験で培ったノウハウによるデータの管理を行っています。新電力需給管理代行国内シェア約半数の実績、BEMS アグリゲーター実績 No1、複数電力会社におけるデマンドレスポンスの実績があります。

●事業内容

【電力マネジメント事業】

- ・マンションアグリゲーター（一括受電）事業
- ・PPS（特定規模電気事業者）の業務代行
- ・電力卸取引
- ・『FALCON SYSTEM』の販売
- ・エネルギー商品排出権の購入・調達・販売に関する業務代行コンサルティング

【エンジニアリング事業】

- ・電力中央監視設備に関する計装設備の設計・施工・システム開発
- ・太陽光発電量およびオフィス電力使用量監視設備工事

【スマートグリッド事業】

- ・『家庭・コミュニティ型』低炭素都市構築実証プロジェクト参画

●実績

（家庭向け主要実績一覧）

事業名	実績
節電サービス/ エネルギー管理サービス	■ 豊田市低炭素社会システム実証プロジェクト実証実験にて家庭向けのエネルギー業務を運営 ■ 米国テキサス州スマートグリッド実証実験 ■ 大阪府・大阪市節電お出かけキャンペーン採用スマートフォンアプリサービス ■ KDDI・住友商事と家庭向け節電支援サービスの実証実験
戸建住宅/マンション向けエネルギー管理システム HEMS	■ T不動産様 神奈川県新築マンション（170戸） ■ T不動産様 神奈川県新築マンション（150戸） ■ 埼玉県ハウスディベロッパーP様タウン開発 （120戸）
一括高圧受電関連	■ 一括高圧受電事業者立ち上げ支援 ■ 世田谷区マンション700戸 一括高圧受電導入支援

（法人向け主要実績一覧）

事業名	実績
PPS需給業務代行 電力供給事業	■ 電力新規参入者38社中17社の管理実績 ■ 生グリーン電力を新丸ビルへ供給 2010年
ビル向け エネルギー管理システム 導入促進事業	■ 一般社団法人環境共創イニシアチブが執行する「エネルギー管理システム導入促進事業費補助金（BEMS）」においてエネルギー利用情報管理運営者に採択 ■ 登録申請件数1,678件（申請数第一位、シェア26%） ■ 大手金融機関、製造メーカー、飲食店等に採用
電力会社との 節電要請サービス事業 （デマンドレスポンス） （ネガワット取引）	■ デマンドレスポンス 以下の電力会社様と提携をしております。 東京電力株式会社 関西電力株式会社 九州電力会社 北海道電力 四国電力株式会社 ■ ネガワット取引 以下の電力会社様と提携をしております。 関西電力株式会社

第4号議案 コピー複合機買取の件

第3号議案に引き続き、組合の一般会計の収支改善に向けたコストカットの一環として、間もなく5年で期限切れとなる、管理事務室のコピー複合機のリース契約を契約満了とともに打ち切り、新規に買い取りを行うことにより、管理組合の印刷に関わるコストを大幅に削減することをご提案します。

本議案での決議 事項のポイント <普通決議>

- ① 現行のコピー複合機のリース契約(月額約3万円)を5年の契約期間満了で打ち切る。
- ② 新規に、[]のコピー複合機を買い取り方式で導入する。
現行のコピー複合機は分速25ページだが、管理組合役員や、管理員の人的コストの削減を考え、速度・機能のグレードアップを行う。分速36ページの[]の[]を必須のオプションを付けた上で導入する。価格は約98万円で、この議案ではこの購入の承認を求めます。
- ③ 1ページあたりの印刷単価を、現状の白黒約7.5円 / カラー約40円から、
白黒で1.1円 / カラーで10円 (2色印刷で5円) に大幅に低減する。
- ④ 組合や自治会の広報誌の印刷や、総会議案書などの各種大量印刷を、ページ単価の安価な新規導入のコピー複合機に統合することによって、マンション全体での広報に関わる印刷コストを大幅に削減する。

コピー機はその殆どが、組合による広報印刷や、管理事務室での事務作業のために利用されていますが、住民の方々にも開放されていて、現在白黒コピーに対して10円が課金されていますが、新機種の導入後にはその大幅な低減もご提案できる見込みです。 **ご承認をお願いします。**

！！ここからは、コスト等の詳細の説明で議案の一部ではありません！！

[1] 現状の問題点とコスト削減にむけての見積もりの実施

コピー複合機については、竣工入居時にはリース契約で導入していても、コスト削減に関心の高い管理組合では、買い取り移行するのが通例となっています。

現在使用しているコピー複合機には、理事会ではいくつかの点で不満があり改善したいと考えて、管理会社にも見積もりを依頼したほか、管理組合の理事会役員のほうでも独自に見積もりを実施しました。

[]/[]なども併せて複数社での見積もりを実施し、このうち5年の総ランニングコストで重要となるページ単価が圧倒的に安価な、共用施設委員会から提案の[]の機種を選定しました。

現状のコピー複合機は

- ① 25ページと決して高速機ではない現行機のリース契約が月3万円とかなり高額であること
- ② 分速25ページと低速で、最低でも515戸×表裏で2ページを印刷するための待機時間などが長く、印刷終了まちで管理組合役員、管理員の人的資源が大きく割かれること。
- ② ページ単価の設定が非常に高いため、特にカラーのコピー機としては利用することができず、ページ単価が重要な広報誌(理事会便り、自治会広報など)には別途カラープリンターを導入して印刷していたり、総会議案書も外注していたりするなど全てをコピー複合機に統合できていないという問題がありました。

本議案による提案で、コストを大幅に削減しながらこの全ての問題を解消できます。

〔2〕現状のリース契約・ご提案する複合機のコスト見積もり

現複合機と、提案機種による5年間の積算での総印刷コストの見積もり結果を下表にまとめました。

	現行複合機	提案機種
メーカー	富士ゼロックス	
機種	ApeosPort III 2205FPS	
出力スピード	25 ページ/分 (白黒・カラー)	36 ページ/分 (白黒・カラー)
ホッチキス留め	あり	あり
トータルサービス料金		
白黒 コピー・印刷 (5年平均は 3043 枚/月)	1-1000 枚 8.5 円 1001-3000 枚 7.5 円 3001 枚- 7.0 円	1 枚あたり 1.1 円 ※最低プリント料 3000 円/月あり
カラー コピー・印刷 (5年平均は 601 枚/月)	1-1000 枚 45 円 1001-3000 枚 40 円 3001 枚- 35 円	1 枚あたり 10 円 ※最低プリント料 3000 円/月あり
リース料金	29,820 円/月 5年で 1,789,200 円	非該当：もしリースの場合には、 月額 ～18,000 円/税抜
買い取り価格	非該当	981,225 円 (オプション検討中)
5年積算サービス料	22 万ページで 約 299 万円	同じ 22 万ページで 約 60 万円
積算コスト	～480 万円	～160 万円
統合可能な別途のコスト		
広報誌カラー印刷	年 5 万ページ 60 万円×5 年	5 年 25 万ページ 50 万円×5 年
総会議案書印刷	年 5 万ページ 20 万円×5 年	5 年 25 万ページ 6 万円×5 年
5年総計印刷コスト	～880 万円	～440 万円

○ 現在の複合機はカラーのコピー・印刷のコストが大きいいため、カラーの広報物は組合・自治会とも、別途導入したプリンターで実施しており、その枚数は、約年間 5 万ページ、4 期の決算資料からはページあたりのコストは約 12 円/ページ（白黒・カラーの総平均）です。

これが 10 円/ページとより安価になるため、この印刷もコピー複合機に統合します。現在広報印刷に利用しているプリンターは、300 枚ほどしか給紙できないため、印刷を行う組合役員・自治会の役員は途中で給紙して印刷の終了を待っているしかありません。現在印刷は両面を全戸分で約 1 時間を要しています。

一方で、新機種では、A4 の大きな給紙トレイ (2500 枚収容) を導入するため、コピーを開始して投函を管理員に依頼して直ちに立ち去ることが可能になり、広報に関わる管理組合理事会や自治会の役員の人的コストを大きく削減できます。

○ 毎年の議案書の総ページ数は、臨時総会の有無などでも変わりますがおおむね平均すると 5-6 万ページ程度です。コピー機が低速であり、またページ単価が高いことから現在はこの印刷は全て外注しており、年間の議案書の印刷コストは 20-25 万円程度です。

議案書は白黒印刷ですので、これを内製化することで大幅なコストカットが可能になります。

○ 表にあるように、これら 2 つを新規に導入するコピー複合機に統合することによって、より高速な機種を導入しながら、組合・自治会の行う全ての広報印刷・事務用印刷にかかるコストを 5 年間の積算で、880 万円→440 万円と半減できると見積もられます。

〔3〕新規導入の複合機の速さなどのスペック/オプション設定

■は、今回選定した分速 36 枚機のほかにも、22 枚/28 枚などの低価格版や逆に 54 枚といったよりハイエンドな機種もラインナップしています。

統合を行った場合に見込まれる、年間 14 万ページのコピー・印刷に対応するためには分速 22 枚といった低速機では難しいです。速度の異なる機種の見積もりで印刷速度のアップに対応する、買い取り価格の上昇などを検討した上で、36 枚機が最も当マンションでの用途として妥当なものとして選定しました。

分速 22 枚機との値引き後の購入での価格差は 20 万円程度になりますが、大量印刷を行う場合の印刷時間を 2/3 程度に低減できるメリットが、全ての印刷を統合する上で重要です。

5 年間で 70 万ページと見込まれる、全ての印刷を統合した場合の総印刷時間の節約は、22 枚機の場合と比較して約 200 時間にも達します。

ほか上記買い取り価格は、議案書などの大量印刷に対応して、特にまとまった印刷を行う A4 用紙の給紙・排紙能力をオプションとして、A4 対応の大容量給紙トレイを装着し、大量の紙をまとめて整理できるフィニッシャーも装着しての見積もりとなっています。

FAX 機能や、自動両面現行送り装置などをつけて、組合の保有する書類の電子化にも寄与できるように、現行機種のもつ機能の上位互換となるように機種・オプションを選定しました。

同じコピー複合機を、再びリース契約で利用することもできますが、リース料金は 6 年のリース契約の場合で税込では 50 か月（4 年間と少し）程度で買い取りの場合の総額に達します。保守サービスなどは同様に受けることが可能であることから、理事会からは今回買い取りでの導入を提案しております。

第5号議案 管理組合収支の向上を目的とした、マンション管理士との 顧問契約条件変更（成果報酬付加）の件

第3期途中から顧問契約を締結しているマンション管理士（メルすみごち事務所）について、これまでの完全に定額の報酬体系に対して、次のとおり成果報酬の付加をご提案いたします。

①本議案の主なポイントについて

- これまで月額定額 120,000 円（税別）であった**定額の報酬を 105,000 円（税別）に減額する。**
（月額 15,000 円、年間 180,000 円の減額提案）
- 新たに「成果報酬」に関する条項を設定する。
具体的には、組合理事会との合意があつて取り組むコスト削減について、組合理事会が提示する各種見積もりなどから、サービス水準などを保った上でコストカットに成功した場合に
 - ・ 単発の工事または物品購入等にかかるコスト削減に対し、当初提示した見積金額から削減された額の**差額の 20% の成果報酬（一回限りの場合）**
 - ・ 毎年必要となる定額の支払いを削減できた場合など、1 回限りでなくずっと継続的な支出の削減に成功した場合には**その 1 年間分の削減額の 50% の成果報酬（初年度のみ）**
 - ・ マンション管理・運営のための各種改善・改良提案をし、これを管理組合が採用し具現化した場合、提案のために定額顧問料の範囲でできなかった活動（調査等）に対する対価および両者協議の上での合意した成果報酬

を組合から成果報酬として別途に支払うことができるとする内容です。

- 現契約期間は平成 25 年 6 月 1 日から平成 26 年 5 月末日ですが、3 月から条件変更のうゑで平成 26 年 5 月末までとし、以降 1 年更新とする。

②本議案上程における考え方について

修繕積立金の 2 倍への引き上げ（平成 25 年 5 月の第 4 期通常総会議案参照）や先の東日本大震災の対応工事に約 6,000 万円の追加支出、消費税増税に伴う管理費等の連動引き上げ（本総会議案書参照）など、管理費・修繕維持積立金ともに収支が厳しい中、今回の電気料削減（高圧一括受電）などコスト削減や収入向上の方策は今後も継続して行う必要があります。

同社にはもともとエレベーター保守の見直しにより年間約 370 万円ものコスト削減実績があり（第 3 期通常総会議案書参照）、今後も収支改善に一層の期待をするものですが、特に保守料金や今後発生する修繕工事費などにおいて、修繕委員長（同じく同社へ外部委託中）と協力しながらの削減提案も期待できると考えております。

＜メルすみごち事務所について＞

メルすみごち事務所には、現在毎月第3土曜の月例理事会に複数人のマンション管理士を派遣して頂き、理事会における各種妥当性の確認など、管理組合の“監事”に近いお仕事をお願いしています。

また、役員の任期の変更など、理事会のガバナンスの改善について各種の改善提案をだして頂いております。財務会計細則中で制定しようとしている、各種の決済ルールについても、第3期の理事会に対してメルすみごち事務所から提案を受けて、理事会の内規として運用してきたルールを明文化したもので、今回提案している財務会計細則の作成にもご協力頂きました。

現在の理事会便りなどの広報誌は、現在その素案が同事務所によって作成されていて、過去に理事会役員が全てを作成していたよりも図などを含みずっと分かりやすくなりました。

本議案でご提案するものと同等のコスト削減額に比例した報酬体系は、同事務所が他のマンション管理組合との契約においても基本とされている内容です。

管理組合の支出は殆どが定額の契約によっていますが、その価格のサービス内容に対する妥当性を確認し、減額の可能性を調べていくためには、

- (1) まず現行のサービス内容を確認して、
- (2) それをきちんと明文化した上で、
- (3) 代替可能な別の会社の可能性を探るなど相見積を取得する

という手続きによることになり、その作業量は非常に重いものとなります。今回は、コピー機買い取り議案に関する見積もりを役員が実施しましたが、きちんと必要な条件をそろえて相見積を取得するのはとても大変でした。

ボランティアベースで参加している管理組合の理事会役員が、自分自身の力だけでこれに取り組んでいくことは容易ではありません。

削減額の算定の元になる数字は、管理組合側から提示するものです。

管理組合が各種見積もりなどを受けた際に、その妥当性が直ちに判断困難でない場合などに、特に組合理事会からお願いして削減に取り組んでいただくもので、高額の見積もりを自身でもってきて、それを値引いたからその一部を支払うことになるといったことは起こりません。

また、**成果報酬の発生する業務に関しては予め両者の同意があってスタートする形となります。**

以上 ご承認をお願いいたします。

第6議案 有償掲示板の設置および運用細則制定の件

第5期理事会が第4期理事会から引き継いだ共用部の利用ルールに関する案件として、有償で住民が利用可能な掲示板の設置に関わるアンケート結果があります。現在マンション内の共用部には、自治会の掲示板を除いては住民による掲示はいかなる場合でも認められていません。

自治会の掲示板では、『公益性があり、無償である案件のみ』に掲示を絞っていて、営利目的やお金のやりとりがあるような案件では掲示を認めていません。この運用で毎年多数をお断りしているものに、幼稚園・保育園などの園児募集のポスターを、園などから預かってきた方からのお申し出があります。

管理組合で有償の掲示板を創設して、一定の条件に合致した掲示物は認める方向を考えてはどうか？という提案が4期になされ、アンケートが実施されていて、その結果を引き継ぎましたが、設置に賛成6割、反対4割と意見が大きくわかれしました。賛成のほうの数が多かったですが、エントランスなどの環境が損なわれるなど、アンケートの記述式回答のご意見では、強く反対する方が多かったのが特徴でした。

そこで理事会では、(1)なには掲示できないかなどの禁止事項を明確化して (2)使用申請の申し込み時に、各種遵守事項を書いた紙に同意承諾を頂くかたちで (3) 6期の1年間の間有料の広告スペースを管理組合として運用して利用頻度やどのような掲示が多いかを試行したいと考え、掲示板の有償利用に関する細則を時限つきで制定するご提案をすることになりました。

1年間の試行結果を見て、別途直接総会にて有償掲示板の存続を直接審議いただけるように、6期の通常総会までに、総会でこの細則の失効に関わる条項を取り除く決議を行わない限り、1年限りで細則が失効して掲示板が廃止されるように制定を行います。

本議案での決議事項のポイント

1. 有償掲示板を設置するための細則を制定し、掲示板利用をマンションの方に解放する。
2. 料金はA4サイズのもので2週間500円とする。
3. 利用者はマンションの住民に限り、遵守事項に同意する申請書を料金先払いで提出頂く。
4. 政治・宗教関連や公序良俗に反する内容などへの利用は禁止する。
5. 1年試行した上で継続の可否を総会で判断するため、細則は1年の時限つきで制定する。

毎年掲示依頼で寄せられる幼稚園・保育園の募集のポスターは非常に大きく（A3の場合が多いです）また長期にわたる掲示依頼となっていて、例えば現行の自治会が利用している掲示スペースではその全てを貼りだすことはできません。課金の実施は、組合の収益改善を目的としたものではなく、本当に必要なポスターなどが必要な期間のみ掲示されることによって、掲示板が掲示物で溢れかえった状態にならないために必須であると本案件の検討を行った共用施設委員会では考えました。他のマンションの理事会の事例などから、A4サイズ2週間500円程度の課金を行うことで、掲示物の数は制限できて、逆に必要な人が掲示を行うスペースが確保されると予想されます。この料金設定は先のアンケート結果で、妥当であると考えている人の多かった金額です。

公益性があり、自治会が承認する無償（お金のやりとりがないことが条件）の催事案件などの広報には、引き続き自治会の掲示板が利用できます。（自治会掲示板への掲示の可否の判断は自治会が行います）。

過去にマンション内の共有部のどこにも掲示できなかった案件の例として以下のような事例があります

- 保育園・幼稚園の園児募集 — 営利目的ですので自治会掲示板は利用できません
- 専有部を解放しての、古着などのバザールの案内 — お金の収受のある案件です
- キッズスタジアムでのベビーマッサージの案内 — 講師謝礼なし、材料費実費負担ありの案件

具体的な、細則案や、仕様申請書・同意書の素案は次ページ以降をご覧ください。ご承認をお願いします。

イニシア千住曙町

有償掲示板に関する運用細則（案）

（総 則）

この細則（以下「本細則」といいます）は、イニシア千住曙町管理規約（以下「規約」といいます）第19条（使用細則）の規定に基づき、有償掲示板の設置及び運用に関する細則を次のとおり定めるものとします。

第1条（目的）

管理組合は、共用部分の一部に有償掲示板を設置し、区分所有者および占有者（以下「利用者」といいます）が有償掲示板に有料にて掲示物を貼ることを認めます。管理組合は、利用者の利便性と管理組合収益の向上を目指しつつ、居住者の静穏な生活と有償掲示板周辺的美観とを維持しなければなりません。

第2条（利用場所）

前条に定める有償掲示板は、エントランスホールの一角に管理組合が設置するものとします。

第3条（使用条件および使用料）

利用者は、有償掲示板の使用にあたって、次の条件を満たさなければなりません。

（1）有償掲示板に掲示可能な掲示物の形状は、ポスター、チラシなどの印刷物で、最大でA1版までとします。

（2）使用料は、掲載期間2週間ごとに掲示物の大きさにより次のとおりとします。

- 1) A4版：500円
- 2) A3版：1,000円
- 3) A2版：2,000円
- 4) A1版：4,000円

（3）理事長が認めた場合には、前号の使用料を免除することができるものとします。

第4条（使用申し込み）

有償掲示板の使用を希望する利用者は、使用開始前に様式19の申請書に必要事項を記入、前条に定める使用料を管理組合に納入して手続きするものとします。

なお、申し込み後に利用者の都合により取り消した場合、掲載期間満了前に掲示物を撤去した場合、または第6条により撤去された場合であっても、支払った使用料は返還しません。

第5条（遵守および禁止事項）

利用者は、有償掲示板の利用にあたっては、次に従うものとします。

- （1）掲示物が館内および有償掲示板周辺的美観に調和し、または配慮されていること
- （2）掲示物が次の内容に該当しないこと
 - ・ 政党若しくは選挙候補者の選挙応援又はこれらへの政治支援活動

- ・ 特定宗教団体への勧誘、布教若しくは寄付金集め、特定宗教上の儀式
- ・ 特定商取引に関する法律（昭和 51 年 6 月 4 日法律第 57 号）に定める連鎖販売取引又はこれに類似した取引にかかる商品又はサービスの宣伝もしくは勧誘
- ・ 公序良俗に反する内容
- ・ 不体裁で品位に欠ける内容、又は見る者に嫌悪感を抱かせる内容
- ・ その他、特定の個人および法人を批難中傷するなど理事会が認めない内容

第 6 条（使用の中止）

管理組合は、有償掲示板の使用が前条第 1 号に反すると認める場合、当該利用者に対し、掲示物の形状、配色、内容等の変更を求めるものとし、利用者がこれに従わないときには、当該掲示物を撤去できるものとします。また、有償掲示板の使用が前条第 2 号に反すると認める場合、管理組合は速やかに撤去しなければなりません。

第 7 条（本細則の改廃等）

- （1）本細則の改廃は、イニシア千住曙町管理組規約第 50 条に準じます。
- （2）本細則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議をして決定するものとします。

附則

（施行期日）

- 1 本細則は、平成 26 年 3 月 1 日から効力を発します。

（本細則の失効）

- 2 本細則は、平成 27 年 5 月 31 日にその効力を失います。

有償掲示板 使用申請・同意書 (様式第 19 号 素案)

【申請事項】

(1) 使用者 氏 名: _____

部屋番号: _____

日中連絡の取れる電話番号: _____

(2) 使用開始 _____ 年 _____ 月 _____ 日 () ~ _____ 年 _____ 月 _____ 日 () の _____ 日間

(3) 掲示物の大きさ A4 A3 A2 A1

(4) 使用料 _____ 円

私は下記遵守事項に同意して有償掲示板の使用を申請いたします。

年 月 日

申請者 氏名 _____



【遵守事項】

- ① 掲示物の形状、掲示方法は建物の美観と十分に調和させます。
- ② 掲示内容は、次の条件を満たしたものとします。
 - (ア) 公序良俗に反しておりません。
 - (イ) 政党若しくは選挙候補者の選挙応援又はこれらへの政治支援活動に該当しません。
 - (ウ) 特定宗教団体への勧誘、布教若しくは寄付金集め、特定宗教上の儀式に該当しません。
 - (エ) 特定商取引に関する法律(昭和 51 年 6 月 4 日法律第 57 号)の連鎖販売取引又はこれに類似した取引にかかる商品又はサービスの宣伝もしくは勧誘に該当しません。
 - (オ) その他イニシア千住曙町管理組合(以下「組合」という。)からの指定事項に従います。
- ③ 使用する有償掲示板は、管理組合が指定する場所とします。
- ④ 掲示物の大きさは、ポスター、チラシなど印刷物であって、有償掲示板の範囲に収まる A1 版以下のものとします。
- ⑤ 使用開始前に、使用料を全額支払います。
 - 1) 使用期間 2 週間ごとに、2) に示す掲示物の大きさによる金額
 - 2) A4版:500 円、A3版:1,000 円、A2版:2,000 円、A1版:4,000 円
- ⑥ 上記①～④のいずれかに反するため掲示物の変更を管理組合から求められた場合には、私は掲示物の形状、配色、内容等を変更します。私がこれに従わないときには、管理組合が当該掲示物を撤去することおよび支払い済の使用料が返還されないことをあらかじめ了承します。
- ⑦ 私の事情により、有償掲示板への掲示を取りやめた場合には、支払い済みの使用料が返却されないことをあらかじめ了承します。

【管理組合同意事項】

上記申請書の記載内容に従い、_____ 号室 _____ が

有償掲示板を利用することに同意します。

年 月 日

イニシア千住曙町管理組合 理事長 _____ 印