

平成26年5月12日

イニシア千住曙町区分所有者の皆様へ

イニシア千住曙町管理組合 理事長  

イニシア千住曙町管理組合 第5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5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26年5月31日(土) 10:00～12:00 10:00から自治会の総会があり終了後すぐに 管理組合の総会を開始します
-------	--

＜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	第5期事業報告、決算報告並びに監査報告の件
	第2号議案	管理組合法人化の件
	第3号議案	管理規約の改定および細則の制定・改定の件
	第4号議案	管理委託契約締結の件
	第5号議案	第6期事業計画、予算(案)承認の件
	第6号議案	第6期管理組合役員選任の件

管理規約の定めに従い、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 ■座布団など

尚、出席の方は出席票に、ご都合により欠席される方は添付の委任状または議決権行使書ご署名・ご捺印の上、5月22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22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。

出席表・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。

第1号議案 第5期事業報告、決算報告並びに監査報告の件

第5期年間事業報告書

(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	※		3			12			7			20		年4回	
	消防用設備点検	※						12-15 18						10-13 16	年2回	
	エレベーター保守点検		27	24	27	24	29	28	25	28	26	25	29	24	リモート	注3
	ディスプレイ処理槽点検	※	12	16	14	18	9	20	10	11	12	13	14	14	月1回	
	空調設備保守点検	※		22, 23						23, 24					年2回	
	空調設備清掃	※		22, 23			10			23, 24			14		年4回	
	水景設備保守点検	※			10			2			6			12	年4回	
	雨水再利用設備点検	※			10			2			6			12	年4回	
	貯水槽清掃	※											20		年1回	
	画像監視システム業務		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		注4
	機械警備業務	※	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	建築設備定期検査											18			年1回	
	雑排水管清掃							8/27-9/29							年1回	
	簡易専用水道検査		14												年1回	
	防犯カメラ保守点検		5						19						年2回	注5
	宅配ボックス保守		○	○	10	○	○	7	○	○	6	○	○	10		注6
	自家用電気工作物点検		22	25		21		24		10		25		20	隔月	注7
	インターネット保守		1	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		注8
	ディスプレイ処理槽汚泥処理									14					随時	
清掃	定期清掃	※	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	毎月	注9
	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												毎月	注10
	特別清掃	※			22	14, 18					5				年3回	
	FIX窓清掃						1, 17								年1回	
植栽	植栽修繕				27-30										単発	
	低木刈込					22					7, 8				年2回	
	中高木冬期剪定											4, 5			年1回	
	生垣刈込										7, 8				年1回	
	予防消毒				7, 8		24		17-19						年3回	
	手取除草				7, 8		24		17-19		7, 8				年4回	
	除草剤散布			22		22		30						7	年4回	
	芝生刈込				7, 8		24		17-19						年3回	
	施肥													7	年1回	
	植栽その他		1	22	7, 8	22	24	30	17-19	4	7, 8			7	年10回	
	中高木夏期剪定								17-19						年1回	
	屋上緑化土嚢撤去				29										単発	
計画工事・修繕	IT搬送ファン交換工事		18													
	自転車ラックメンテナンス		25													
	EV呼び出しボタン修理			24												
	非常バッテリー交換工事			8												
	中庭照明絶縁抵抗調査			9								21				
	ゴミ置場錠前修繕		18													
	駐車場棟感知器交換				21											
	自転車ラック補修工事				30											
	EV充電スタンド補修工事				27											保険対応
	植栽灯交換工事						12									

[illegible]

第5期 理事会活動報告

■第5期の業務に対し、以下の役員で運営致しました。

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

■第5期の委員会および役職としての活動報告

<理事会>

第5期は、毎月第3土曜日を基本に計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り、理事会マニュアルを作成いただいた第4期から引継ぎ、イニシア千住曙町の管理組合のあり方そのものを考えた第5期という位置づけになったかと思えます。臨時総会を開催させていただき可決いただいた、一括受電や消費税対策、今回提案させていただく管理組合法人化等々、今後に繋がる仕事が出来たのではと考えております。また理事の皆様とは理事会後の懇親会や自治会様との合同バーベキュー大会など親密なコミュニケーションを維持、継続出来ました。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 リバービューラウンジの騒音問題は外部窓枠に開口制限ストッパーを設置しました。
- ② 平置き自転車区画の値上げ（第4期通常総会可決）について、400円の区画を500円への変更対応をしました。
- ③ 平置き自転車区画の全区画割り当て再抽選を実施しました。（116台決定、次点10台）
- ④ 駐車場放置物の撤去活動を実施しました。
警告）注意喚起・貼付・配達証明通知など。
撤去）一定期間経過後、実施。※専門業者にて破棄予定。
- ⑤ コピー複合機買取の検討を行い、年間で約100万円のコストダウンが見込める機種の選定をおこ

ないました。

- ⑥ 有償掲示板は利用者の利便性など鑑み「1年間の時限付」で運用を開始しました。
- ⑦ 自動販売機入替え導入を検討し、年間72万円かかっていたコストを0円とすることが出来ました。

5月から運用開始予定です。

- ⑧ 自治会後援行事への協力をおこないました。夏) ラジオ体操 冬) 新年餅つき大会
- ⑧ 実務マニュアルの改修作業を実施しました。
- ⑨ 備品購入などの商品選定等をおこないました。

【第6期への送り】

- ① 駐車場内及びポーチ内における放置物の撤去対策（自転車、タイヤなど）
→防災条例踏まえ、完全撤去を目指す。
- ② 共用自転車の導入
→電動自転車（5台：予算50万程度）の購入・運用上の整備を行い実施予定。
- ③ 住人等による共用部分・備品の破損汚損における責任範囲明確化
→確約書の提出義務化、規約（損害賠償等）など検証中。
- ④ 防犯対策
→小委員会の立上げに参加（規約改定・設備検討・運用など）
- ⑤ 規約細則
→「規約細則小委員会」の立上げに参加（法人化に向けた規約改定）

<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5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。

①防災用備品の購入

第5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。

下記の防災用備品の調達費削減をより一層心がけ調達致しました。4期で初めて購入したイーバックチェアに加え5期でもう一台購入したことでP棟とP棟の最上階に設置することが出来ました。各防災用備品の調達コストを削減することにより当初5台購入予定をしていた無線機を6台購入することができました。

- 1) 誘導灯 2) LED投光機 3) バルーン投光機
- 4) アルミリヤカー 5) イーバックチェア 6) 無線機6台

每期ごとに予算内で様々な防災用備品を購入して来ましたが、第6期においては今までの購入品リストを再確認することと共に、これから防災用備品として何を購入して行くべきかを外部有識者からのアドバイスを基に決定致します。

②避難訓練の実施

防災備品（発電機2台、浄水器、手動ポンプ、工具、マンホールトイレ1台、救急箱、LED投光器、バルーン投光器、イーバックチェア2台、リアカー2台）を準備して避難訓練を実施しました。また消防署より起震車を出動して頂き実体験をすることができました。また参加記念品として、乾電池、アルファ米（わかめ御飯&五目御飯）クラッカを配布いたしました。

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。

③罹災時安否確認の要確認性のある方を特定しておく安否確認リストの収集

安否確認アンケート及び意識調査アンケートを実施した結果、「安否確認希望」の回答数が意外に多かった。

（予想以上の数）。二次アンケートを配布し回答収集の上で、詳細を聞くこととする。そのうえで、優先確認対象者を絞っていくこととします。

防災意識アンケートも157通と多数であった。

以前に地震アンケートを依頼した業者に集計作業委託をして集計後、前回のように防災協議会ニュースとして広報します。

④統括防火管理者について

本年4月1日より消防法が改正され、当イニシア千住曙町にも『統括防火管理者』の選任と、その旨の管轄消防署への届け出が義務付けられました。従って、施行日までの届け出には、「防火管理者」と『統括防火管理者』は■■■■委員名義にて提出することになりました。

現状、防火管理者の有資格と言うことからここ2～3年は■■■■委員に防火管理者をお願いしていました。いつまでも■■■■委員一人に防火管理者をやって頂くわけには行かないので、対応策を5期に引き続き防火管理者の選出ルールを6期においても議論して行くことになります。

<営繕委員会>

①第4期から引き継いだ継続案件や新規案件の検討を定例営繕委員会で行い、その結果を理事会へ報告、諮問いたしました。

【第4期からの引継ぎ案件】

1) 震災による破損個所の修復作業

○バルコニーの欠損・白華及び解放廊下の梁の補修の一括工事とP2外壁補修工事を実施しました。施工会社フォルス、工事監理をアワーブレーンに依頼。6/23に住民説明会。6/24から12/18の工期で修復工事を実施しました。

○1階住戸から申し出のあった受水槽室からの異音については、地震のため配管の吊り金具が緩んでいる可能性があり、工事の実施については、改修方法、費用を含めて継続検討としました。

2) 水景設備の漏水

アワーブレーンにて石を剥がしての調査を実施しました。施工材料がメーカー標準仕様であるかを確認中です。その結果に基づき今後の方向性を決定いたします。改修方法については、ある程度広範囲の石を剥がして、施工方法を検討する必要があります。そのため、第6期では調査を実施する予定であります。

3) R1棟の屋上緑化の維持

前期、屋上緑化の土の飛散があり、一旦土を土嚢袋に袋詰めしていましたがすべて撤去しました。

4) R棟南面1F住居部分の不等沈下について、5年間はアフターで対応するとの約束の中で、最終補修の方法を協議中です。沈下による扉の開閉機能不全、セキュリティ、プライバシーについての対処が必要との認識のもと、施工方法と工事日程を調整しています。

5) 長期修繕計画の遂行と見直し

現行の総会承認の計画はDLN案のままです。差がある部分について、個別に委員会としてどのような数字を採用していくべきかを継続検討する予定でしたが、時間的に最終決定には至っていません。

6) 営繕委員会の継続性に関して

メルすみごごち事務所に営繕委員長を委託したことにより、管理組合の役員が入れ替わっても、案件を継続的に検討できる環境が整いました。第5期で完了できなかった案件や、震災復旧工事の1年アフター点検等を第6期に申し送ります。継続的な検討をお願いいたします。

②その他の売主（コスモスイニシア）との協議

アフター対応での不具合箇所補修について、その改修方法や工事日程等の調整を行いました。

1) P1棟5階 タイルが2枚重なっていた箇所は6/12～13で補修工事を実施しました。

2) 駐車場屋上階の階段水たまりについては、床の勾配調整と美観を考慮した下駄状のタイルでの施工を売主と約束しました。工事日程等は調整中です。

3) R2棟のエレベーターホールへの雨水流れ込については、協議中です。

4) センターウォークからスロープへの入口部分の地盤沈下については、R棟南側住戸の不等沈下の改修工事と同時実施で対応することの約束を取り付けています。

③その他

- 1) エントランス庇の雨漏りについては、H鋼間にある取合シーンを撤去しました。現在、様子見としており、不具合が解消されないようであれば、対応策を検討いたします。
- 2) B1F R 2棟ドライエリアの広範囲なタイルひび割れ（エフロ白華）については、脱落を伴わないひび割れと判明しました。第12期大規模修繕工事まで経過観察とします。

<書記>

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) 臨時総会の議事録を作成しました。
- (3) 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各種行事用ポスターの作成

夏休みラジオ体操・新春餅つき大会のポスターの作成をしました。

③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の表示をしました。

<連絡>

①理事役員へ理事会や理事会行事の出欠の連絡をおこないました。電話しても連絡がつかない方もいました。理事会でお会いした時に声掛けをすれば、欠席でも事前に連絡いただけたのではないかと思います。

②理事会行事の会計業務をおこないました。

③臨時総会出席票、議決権行使書等の集計作業の役員割当、業務割当をおこないました。

役員割当は収集作業が不可能な方に集計作業をしていただきましたが、後半の入力、チェック作業は件数が多く、役員の割当を増加した方が良かったと思いました。

④防災訓練に誘導係として参加しました。毎年、お手伝いの人数不足が懸念されるので、前もって自治会と連携をとり、理事会役員の方々に余裕をもって連絡ができれば良かったと思いました。

⑤その他

子供を連れての理事会出席でどこまで役割が履行できるか心配でしたが、役員の方々の配慮で一年間理事を務めることができました。

<会計>

①月次カウンター出納業務の監査

カウンターサービス業務で発生する出納記録を毎月監査しました。

②月次収支報告書を確認しました。

③管理事務室に設置されているプリンターの備品購入の際、出金伝票の確認を行い、支払い手続きを行いました。

<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。

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 月例（毎月第二日曜日）の自治会役員会において、「キッズ英語について」「七夕まつりの開催要領について」「フラワーアレンジメント講座について」協議しました。
町自連会長会、総会、定例会（会長出席）
- 7月 七夕まつり笹、短冊の飾りつけ
フラワーアレンジメント講座（7/6）12名参加
リバーサイドマンション連絡会（3名出席）
- 8月 ラジオ体操実施（90～120名参加）予想より多くの参加者でした。
- 9月 秋の交通安全運動（9/21～9/30）テント設営し、声掛け活動を実施しました。
- 10月 キッズ英会話教室開講（10/4～）毎週金曜日、土曜日
ハッピーハロウィン200人余り参加、盛り上がりました。（10/26）
- 12月 クリスマスツリーの飾りつけ、ごみ置き場防犯カメラ4台設置
- 1月 正月活け花、門松設置
新年餅つき大会（1/11）200名以上参加、大変盛り上がりました。
- 2月 ひな祭り飾付け
- 3月 シニア向け健康セミナー第1回目開催3/1（シテヌーブ自治会と共催）
30名弱参加、大変有意義な内容で、好評でした。
防災訓練終了後、5周年記念事業として、タイムカプセル（於アクアゲート）
- 4月 シニア向け健康セミナー第2回目開催4/5（シテヌーブ自治会と共催）
今回は有料老人ホームについて40名弱の参加で好評でした。
春の交通安全運動（4/6～4/15）テント設営し、声掛け活動を実施しました。
- 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。

<監事>

- 理事会に出席し、総会決議や、規約・細則に則った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。

イニシア千住曙町管理組合
第 5 期 決 算 報 告

自 平成 2 5 年 3 月 1 日
至 平成 2 6 年 2 月 2 8 日

イニシア千住曙町管理組合

第5期 収支報告書

【期間：2013年03月01日～2014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	47,652,000	48,051,267	-399,267	100%	
1314	自転車置場使用料収入	2,678,400	2,769,400	-91,000	103%	
1315	バイク置場使用料収入	846,000	886,500	-40,500	104%	
1325	ルーフバ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	C A T V使用料収入	648,900	648,900	0	100%	
1347	自治会費収入	1,854,000	1,854,000	0	100%	
1366	駐車場使用料収入	1,200,000	1,087,000	113,000	90%	一時利用駐車場使用料
1375	ゲストルーム使用料収入	1,500,000	1,633,700	-133,700	108%	
1465	雑収入	1,180,000	1,446,200	-266,200	122%	保険金収入 バナー広告代含む
1466	集会室使用料収入	400,000	471,250	-71,250	117%	
1475	共用水道栓使用料収入	84,000	113,200	-29,200	134%	洗車場使用料
1500	当期収入合計	134,844,500	135,762,617	-918,117	100%	
	【支出の部】					
1501	共用電気料	13,800,000	14,317,849	-517,849	103%	
1504	共用水道料	600,000	1,223,898	-623,898	203%	漏水により支出増
1506	共用ガス料	50,000	51,474	-1,474	102%	
1508	電話料	100,000	88,864	11,136	88%	
1522	C A T V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%	C L ガード
1541	委託業務費	68,555,340	68,555,340	0	100%	
1542	建築法定検査料	128,625	128,625	0	100%	
1545	簡易専用水道検査料	16,800	16,800	0	100%	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	6,665,400	6,665,400	0	100%	
1563	変電室保守料	450,444	420,414	30,030	93%	
1568	ネットワーク関連費	1,297,800	1,297,800	0	100%	インターネットの保守費
1594	修繕費	5,000,000	4,133,042	866,958	82%	
1601	植栽管理費	3,300,000	2,900,100	399,900	87%	屋上緑化撤去費用含む
1613	特別清掃費	458,745	458,745	0	100%	F I X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%	A L S O K－MP利用料
1623	支払手数料	580,000	575,533	4,467	99%	
1631	共用備品消耗品費	3,900,000	2,634,913	1,265,087	67%	
1635	ゲストルーム関連費	750,000	637,880	112,120	85%	クリーニング代
1641	管理組合運営費	2,600,000	2,404,878	195,122	92%	コラボ、コンサルタント費用
1642	管理組合活動費	812,000	812,000	0	100%	第4期役員報酬
1644	自治会費	1,854,000	1,854,000	0	100%	
1651	雑費	1,600,000	1,467,670	132,330	91%	コピー代、粗大ゴミ券（カウンター販売分）
1655	諸経費	1,750,000	1,147,020	602,980	65%	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	1,500,000	72,000	1,428,000	4%	W e b サイト作成費
1900	当期支出合計	127,514,022	123,609,113	3,904,909	96%	
1920	積立金会計へ振替	6,000,000	6,000,000	0	100%	
1950	当期剰余金	1,330,478	6,153,504	-4,823,026	462%	
1960	前期繰越剰余金	21,698,551	21,698,551	0	100%	

※費消率は、①予算0(ゼロ)で実績がある場合・予算および実績のいずれかがー(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5期 収支報告書

【期間：2013年03月01日～2014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
1970	次期繰越剰余金	23,029,029	27,852,055	-4,823,026	120%	

【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	230,000	239,460	-9,460	104%	
5500	当期収入合計	58,264,400	58,273,860	-9,460	100%	
【支出の部】						
5501	修繕費	84,428,000	62,674,500	21,753,500	74%	震災復旧工事費用
5520	雑費	700,000	708,750	-8,750	101%	営繕委員長外部委託費
5522	支払手数料	10,000	4,935	5,065	49%	
5900	当期支出合計	85,138,000	63,388,185	21,749,815	74%	
5910	一般会計より繰入	6,000,000	6,000,000	0	100%	
5950	当期積立金	-20,873,600	885,675	-21,759,275	*****	
5960	前期繰越積立金	356,627,585	356,627,585	0	100%	
5970	次期繰越積立金	335,753,985	357,513,260	-21,759,275	106%	

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

イニシア千住曙町管理組合 第5期 月次収支報告書

【期間：2013年03月01日～2014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	47,652,000	48,051,267	-399,267	100%	3,964,498	3,982,242	3,996,967	4,003,917	3,982,147	3,977,968	4,038,295	4,024,973	4,022,358	4,028,574	4,009,341	4,019,987
1314	自転車置場使用料収入	2,678,400	2,769,400	-91,000	103%	237,400	232,700	225,300	225,900	228,700	231,700	227,400	233,000	229,400	227,800	239,500	230,600
1315	バイク置場使用料収入	846,000	886,500	-40,500	104%	70,500	70,500	66,000	64,500	70,500	66,000	66,000	66,000	66,000	130,500	85,500	64,500
1325	ルーフパ、ルゴニー使用料収入	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	C A T V使用料収入	648,900	648,900	0	100%	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	54,075
1347	自治会費収入	1,854,000	1,854,000	0	100%	154,500	154,500	154,500	154,500	154,500	154,500	154,500	154,500	154,500	154,500	154,500	154,500
1366	駐車場使用料収入	1,200,000	1,087,000	113,000	90%	90,000	73,500	122,500	58,500	63,500	151,500	90,000	67,000	100,000	84,500	114,000	72,000
1375	ゲストルーム使用料収入	1,500,000	1,633,700	-133,700	108%	189,200	141,000	117,600	65,200	155,200	209,800	122,000	74,000	178,700	104,600	178,100	98,300
1465	雑収入	1,180,000	1,446,200	-266,200	122%	138,810	245,612	149,684	151,368	85,766	40,466	26,606	36,467	52,592	34,460	250,888	233,481
1466	集会室使用料収入	400,000	471,250	-71,250	117%	20,000	46,500	49,000	10,500	30,750	53,500	29,000	23,250	24,250	54,750	75,750	54,000
1475	共用水道栓使用料収入	84,000	113,200	-29,200	134%	0	2,400	0	0	91,800	8,800	6,400	2,800	0	0	1,000	0
1500	当期収入合計	134,844,500	135,762,617	-918,117	100%	11,319,083	11,403,129	11,335,726	11,188,560	11,317,038	11,348,409	11,214,376	11,136,165	11,281,975	11,273,859	11,562,754	11,381,543
【支出の部】																	
1501	共用電気料	13,800,000	14,317,849	-517,849	103%	1,085,248	942,573	1,039,471	1,114,494	1,200,291	1,360,892	1,373,773	1,207,434	1,176,860	1,209,040	1,262,213	1,345,560
1504	共用水道料	600,000	1,223,898	-623,898	203%	0	109,574	0	113,459	0	136,918	0	331,758	0	367,928	0	164,261
1506	共用ガス料	50,000	51,474	-1,474	102%	6,342	5,650	4,806	3,082	3,107	3,288	2,795	3,135	4,622	4,093	5,786	4,768
1508	電話料	100,000	88,864	11,136	88%	7,644	6,542	6,787	7,409	8,861	6,745	11,207	6,621	6,387	7,341	6,359	6,961
1522	C A T V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
1523	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	68,555,340	68,555,340	0	100%	5,712,945	5,712,945	5,712,945	5,712,945	5,712,945	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
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	6,665,400	6,665,400	0	100%	0	555,450	555,450	555,450	555,450	555,450	555,450	555,450	555,450	1,110,900	0	1,110,900
1563	変電室保守料	450,444	420,414	30,030	93%	37,537	37,537	-2,730	34,807	69,614	34,807	34,807	34,807	34,807	34,807	34,807	34,807
1568	ネットワーク関連費	1,297,800	1,297,800	0	100%	108,150	108,150	108,150	108,150	108,150	108,150	108,150	108,150	108,150	108,150	108,150	108,150
1594	修繕費	5,000,000	4,133,042	866,958	82%	542,587	836,325	145,950	0	115,290	110,686	0	0	1,828,365	52,500	108,990	392,349
1601	植栽管理費	3,300,000	2,900,100	399,900	87%	29,400	89,250	930,300	236,250	226,800	89,250	644,700	0	373,800	126,000	0	154,350
1613	特別清掃費	458,745	458,745	0	100%	0	0	0	0	458,745	0	0	0	0	0	0	0
1616	雑排水管清掃費	2,793,000	2,793,000	0	100%	0	0	0	0	0	0	2,793,000	0	0	0	0	0
1621	機械警備料	945,000	945,000	0	100%	78,750	78,750	78,750	78,750	78,750	78,750	78,750	78,750	78,750	78,750	78,750	78,750
1623	支払手数料	580,000	575,533	4,467	99%	45,435	47,928	46,143	60,889	47,508	46,454	47,193	45,847	46,139	47,107	46,523	48,367
1631	共用備品消耗品費	3,900,000	2,634,913	1,265,087	67%	69,619	137,346	188,451	49,491	103,248	274,271	111,522	360,906	583,322	181,475	252,784	322,478
1635	ゲストルーム関連費	750,000	637,880	112,120	85%	63,420	42,430	47,020	51,620	38,360	80,500	69,140	40,560	50,070	52,620	53,630	48,510
1641	管理組合運営費	2,600,000	2,404,878	195,122	92%	785,760	137,760	233,580	337,260	137,760	11,760	271,698	11,760	137,760	137,760	263,760	-61,740
1642	管理組合活動費	812,000	812,000	0	100%	0	0	0	725,000	87,000	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	1,600,000	1,467,670	132,330	91%	87,011	89,381	395,105	75,032	69,805	78,438	55,322	68,963	306,195	224,792	92,451	-74,825
1655	諸経費	1,750,000	1,147,020	602,980	65%	47,460	47,460	47,460	47,460	47,460	47,460	47,460	624,960	47,460	47,460	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	1,500,000	72,000	1,428,000	4%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	72,000	0
1900	当期支出合計	127,514,022	123,609,113	3,904,909	96%	12,142,551	9,570,726	10,123,313	9,897,223	9,654,819	9,322,439	12,503,587	9,777,721	11,636,757	10,217,968	8,732,283	10,029,726
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

※費消率は、①予算0(ゼロ)で実績がある場合・予算および実績のいずれかが－(マイナス)の場合 ⇒ 「*****」 ②桁あふれ(4桁以上)になった場合 ⇒ 「#####」

③小数点以下 ⇒ 「切捨て」で表示しております。

イニシア千住曙町管理組合 第5期 月次収支報告書

【期間：2013年03月01日～2014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	予算ー実績	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
1950	当期剰余金	1,330,478	6,153,504	-4,823,026	462%	-823,468	1,832,403	1,212,413	1,291,337	1,662,219	2,025,970	-1,289,211	1,358,444	-354,782	1,055,891	-3,169,529	1,351,817
1960	前期繰越剰余金	21,698,551	21,698,551	0	100%	21,698,551	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1970	次期繰越剰余金	23,029,029	27,852,055	-4,823,026	120%	20,875,083	22,707,486	23,919,899	25,211,236	26,873,455	28,899,425	27,610,214	28,968,658	28,613,876	29,669,767	26,500,238	27,852,055
【積立金会計】																	
科目		予算	実績	予算ー実績	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
5303	【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	230,000	239,460	-9,460	104%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	186,360	0	53,100
5500	当期収入合計	58,264,400	58,273,860	-9,460	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	5,022,560	4,836,200	4,889,300
	【支出の部】																
5501	修繕費	84,428,000	62,674,500	21,753,500	74%	1,827,000	0	0	0	735,000	0	0	23,100,000	23,100,000	0	13,912,500	0
5520	雑費	700,000	708,750	-8,750	101%	0	0	0	0	36,750	0	178,500	0	105,000	105,000	210,000	73,500
5522	支払手数料	10,000	4,935	5,065	49%	0	525	0	0	525	0	0	840	0	840	840	1,365
5900	当期支出合計	85,138,000	63,388,185	21,749,815	74%	1,827,000	525	0	0	772,275	0	178,500	23,100,840	23,205,000	105,840	14,123,340	74,865
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	-20,873,600	885,675	-21,759,275	*****	3,009,200	4,835,675	4,836,200	4,836,200	4,063,925	4,836,200	4,657,700	-18,264,640	-18,368,800	4,916,720	-3,287,140	4,814,435
5960	前期繰越積立金	356,627,585	356,627,585	0	100%	356,627,585	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5970	次期繰越積立金	335,753,985	357,513,260	-21,759,275	106%	359,636,785	364,472,460	369,308,660	374,144,860	378,208,785	383,044,985	387,702,685	369,438,045	351,069,245	355,985,965	352,698,825	357,513,260

イニシア千住曙町管理組合

第5期 貸借対照表

【2014年02月28日現在】

【一般会計】

(単位：円)

資 産 の 部		負 債 ・ 剰 余 金 の 部	
科目	金額	科目	金額
1002 普通預金（収納）	4,538,487	1102 預り金	29,786
1004 普通預金	24,605,752	1103 仮受金	12,545,322
1061 未収金	456,602	1105 未払費用	2,186,314
1074 未収入金	55,180		
1081 前払費用	12,806,676	1199 負債の部合計	14,761,422
1083 立替金	73,500		
1084 電話加入権	77,280	1251 次期繰越剰余金 (当期剰余金)	27,852,055 (6,153,504)
		(前期繰越剰余金)	(21,698,551)
1099 資産の部合計	42,613,477	1299 剰余金の部合計	27,852,055
1100 一般会計の部合計	42,613,477	1300 一般会計の部合計	42,613,477

【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）	25,900	5103 仮受金	73,500
5004 普通預金	62,047,638		
5034 利付債券	150,000,000	5199 負債の部合計	73,500
5042 積立マンション保険	132,780,000		
5061 未収金	187,900	5251 次期繰越積立金 (当期積立金)	357,513,260 (885,675)
5083 立替金	12,545,322	(前期繰越積立金)	(356,627,585)
5099 資産の部合計	357,586,760	5299 積立金の部合計	357,513,260
5100 積立金会計の部合計	357,586,760	5300 積立金会計の部合計	357,586,760
6100 総合計	400,200,237	6200 総合計	400,200,237

イニシア千住曙町管理組合

第5期 貸借対照表明細表

【2014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	248,000	管理費収入 12件
	196,612	駐車場使用料収入 12件
	4,100	自転車置場使用料収入 7件
	600	専用庭使用料収入 1件
	1,890	C A T V使用料収入 12件
	5,400	自治会費収入 12件
計	456,602	
1074 未収入金	55,180	管理事務室社内資料コピー代
計	55,180	
1081 前払費用	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	12,806,676	
1083 立替金	73,500	6/1科目修正 H25.6・7月分修繕委員長代
計	73,500	

【一般会計 負債明細】

(単位：円)

科目	金額	備考
1102 預り金	29,786	預り金 4件
計	29,786	
1103 仮受金	12,545,322	積立マンション保険危険保険料分仮受
計	12,545,322	
1105 未払費用	60,000	店舗管理費 / A S D運用費 汎用自動販売機使用
	34,807	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	C A T V使用料 / C A T V使用料
	154,350	植栽管理費 / 植栽管理業務 (2014年2月分)
	126,749	共用備品消耗品費 / トナーカートリッジ代
	33,191	共用備品消耗品費 / デジタル録画DVDプレーヤー他購入
	161,889	雑費 / 第5期臨時総会議案書コピー代
	23,570	共用備品消耗品費 / 椅子・浸透印購入
	4,983	共用備品消耗品費 / A 4 用紙、ボールペン購入
	5,880	共用備品消耗品費 / 管球類購入
	294,000	修繕費 / 屋内消火栓漏水調査
	81,270	修繕費 / 植栽灯交換工事
	1,086	共用備品消耗品費 / カウンターサービス物販 (アスル)
	2,730	共用備品消耗品費 / 角2 茶封筒購入
	91,644	共用備品消耗品費 / 管球類購入
	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 / シーエルガード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
	555,450	ジャパンエレベーターサービス株 2月度エレベーター点検
	21,000	ゴミ置場扉緊急調整 (1/3緊急対応分)
計	2,186,314	

【積立金会計 資産明細】

(単位：円)

科目	金額	備考
5061 未収金	187,900	修繕維持積立金収入 12件
計	187,900	
5083 立替金	12,545,322	積立マンション保険危険保険料分立替
計	12,545,322	

イニシア千住曙町管理組合

第5期 貸借対照表明細表

【2014年02月28日現在】

【積立金会計 負債明細】

(単位：円)

科目		金額	備考
5103	仮受金	73,500	6/1科目修正 H25.6・7月分修繕委員長代
	計	73,500	

イニシア千住曙町管理組合

第5期 運用商品一覧

【2014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	¥4,564,387-		三井住友銀行／日比谷支店 口座番号■■■■■《収納口座》決済用
普通預金	¥24,605,752-		三井住友銀行／日比谷支店 口座番号■■■■■《一般会計》決済用
普通預金	¥62,047,638-		三井住友銀行／日比谷支店 口座番号■■■■■《積立金会計》決済用
利付債券	¥50,000,000-		住宅金融支援機構 マンションすまい・る債（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）
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（2014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

イニシア千住曙町管理組合 様

平成 26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。

株式会社 三井住友銀行

日比谷 支店
電話 03-3591-8431

[illegible]

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	様
積立手帳番号	積立組合番号

「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

0120-0860-23

営業時間 9:00~17:00
(土日、祝日、年末年始は休業)

ご利用いただけない場合(PHS、海外からの国際電話などの場合)は、次の番号におかけください(通話料がかかります)。電話: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。

※みずほコーポレート銀行(事務受託銀行)は、みずほ銀行と合併します。合併後の新銀行名はみずほ銀行です(合併予定日:平成25年7月1日)。

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26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	30,000	0	30,000	0
2	50,000	0	50,000	0
3	50,000	0	0	50,000
4	50,000	0	0	50,000
5	0	50,000	0	50,000
6				
7				
8				
9				
10				
計	180,000	50,000	80,000	150,000

※前期末とは平成25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)
300,200	45,800	14,940	239,460

※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。

第 5 期 監 査 報 告

平成26年5月6日

イニシア千住曙町管理組合

監事

監事

管理規約の規定に基づき、第5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4期通常総会で決議された事業計画は概ね順調に執行されていることを認めます。

2. 会計監査

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

以上

第2号議案 管理組合法人化の件

!! 重要 !!

管理組合のガバナンス（内部統治）の改善策として管理組合の法人化を提案します。これによって、

- (1) 管理組合全体の最終的な責任を理事長という個人が負う形から、理事会全体が法人として追う形となるほか、組合の代表権を副理事長以上の4名の代表理事に付与して権限と責任を分担します。
- (2) また、全ての役員の任期を2年として毎年半数を改選する形に移行することで、管理組合の理事会活動の継続性を確保します。

第2号議案では管理規約および細則を大幅に改正します。規約の変更になるため、**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。具体的な規約・細則の変更点については、別冊子として議案書に添付しております管理組合法人化に伴う規約・細則の新旧対応表をご覧ください。

※ 新旧対応表による変更の承認が議決内容です（対応表のページ数を【対応表 p. 31】等で表記します）

本議案での決議事項のポイント

<特別多数決議>

① 管理組合を法人化します 【対応表の全体】

- ー 管理組合を法人化して、理事長および副理事長3人を合わせた4名を代表理事として登記します。
- ー 管理規約41条2項の“理事長は、区分所有法に定める管理者とする”規定を撤廃します。
- ー 管理規約や細則全体の“理事長”（200箇所近くあります）を極力“管理組合法人”に置き換えます。どうしても『人』が勤めないといけない条文については、そのほとんどを“代表理事”に置き換えます。規約・細則上に残る「理事長でなければならない」行為は、総会や理事会の議長を勤める義務のほか、財務会計細則等における震災等の災害時の安全確保のための緊急の支出承認等だけになります。

② 役員の任期を2年として毎年半数を改選します【管理規約第39条：対応表 pp. 8-9】

- ー ①に関連して、法人化された管理組合の役員の任期は2年が法的規定です。理事会活動の継続性の確保の観点から、役員（理事・監事）の任期を、立候補者・輪番による選任者によらず2年として毎年約半数が入れ替わっていく方式を提案します。【規約附則（経過措置）：対応表 p. 31】
- ー これに伴って、役員の選出細則を改正します。輪番による選任者が、年間18名から年間9名に減るためその選出ルールを変更するとともに、「みなし理事」規定のある防火管理者についても任期を2年として、役員でない方が防火管理者を勤める場合の報酬規定を新設します。

【管理組合法人役員の選出細則：pp. 70-71 / 役員活動費細則：pp. 69-70】

③ 管理組合の総会月を1月早めて、会計年度終了から2月以内に変更します。

- ー 将来管理組合法人の理事会が、各種収益事業（駐車場の外部貸し等）などを実施していく際に、課税に対応するためには、会計年度の終了後2月以内に総会における決算承認がなされる必要があります。これにより、新年度が始まっているのにその年の予算が承認を受けていない期間を極力短くします。

【管理規約45条第3項：対応表 p. 10】

【議決内容】

第2号議案および第3号議案を併せて、この議案書に別途添付している規約・細則の新旧対応表による変更を一括して変更することをご提案します。逐次的な変更でダブルに新旧対応表をご用意することが困難であるため、第2号議案による変更範囲を明確にします。第2号議案における変更点は以下の通りです。新旧対応表は変更点に下線を引いて作成されています。変更のない条文については現行のままととなります。

＜イニシア千住曙町管理組合法人の設立＞

イニシア千住曙町管理組合を「建物の区分所有等に関する法律」第47条による管理組合法人としてのご提案いたします。

- 以下の内容で、イニシア千住曙町管理組合法人を設立し、登記を行います。
- 法人の名称：
イニシア千住曙町管理組合法人
- 法人の事務所の所在場所（住所）：
事務所を東京都足立区千住曙町40番1 イニシア千住曙町管理事務室に置く。
- 法人の目的及び業務：
東京都足立区千住曙町40番1 イニシア千住曙町の建物並びにその敷地及び附属施設の管理
- 法人を代表する理事：
理事長および、副理事長3名の合計4名について法人を代表する理事として登記します
- 本議案書に別添の法人化規約・細則一式をもって管理組合法人の規約・細則とします

＜法人化規約・細則全体にわたる書き換え＞

- 規約・細則全体に渡って以下の書き換えを実施します
 - 管理組合 ⇒ 管理組合法人
 - 理事長 ⇒ 管理組合法人 あるいは 代表理事（「自然人」が勤めることが必須の場合）
（理事長であることが必須である場合を除く）

＜法人化規約（案）における変更点のまとめ＞ 【対応表 pp.8-10】

- 規約第38条（役員）の定員について
 - 副理事長 を 3名以内 ⇒ 3名 に変更して、副理事長の人数を3名に固定します
 - 理事長および副理事長3名の合計4名を、区分所有法49条第4項に定める管理組合法人を代表する理事（「代表理事」と呼びます）としてその旨を登記する義務を制定します。
 - 先に制定された財務会計細則の規定に従って、会計を担当する理事の設置義務を明記します
- 規約第39条（役員の任期）に定める管理組合役員の任期を、区分所有法の規定に合わせ2年とします。
毎期半数が改選されるように、第5期に理事であって、第6期の役員にも立候補している10名についてはすでに1年役員を勤めていることを考慮して、任期を1年とする経過措置を、規約の附則に制定して7期からの半数改選に対応できるようにします。
- 規約第41条（理事長）の第2項 “理事長は、区分所有法に定める管理者とする” 条文を法人化に伴って廃止します。
- 規約第42条（副理事長）に副理事長は管理組合法人を代表できると明記します。（権限の強化）
- 規約第44条（監事）の規定を、区分所有法における監事の規定に合わせて改正します（権限の強化）
- 規約第45条（総会）に定められた総会の実施義務を、1月早めて4月末日までとします
―後にご説明させていただきますが、法人化の趣旨の一つに、管理組合が収益事業等に対応できるようにする意図があり、課税などに将来対応できるようにするために望ましい変更です。また6期理事会役員の立候補者の募集において、6期は11か月なので、1月だけ役員となる期間が短くすむことを明記していたため、法人化に伴う第2号議案の一部として提案しています。

＜法人化各種細則（案）における変更点のまとめ＞

役員の選出細則/役員活動費細則における改定が中心となります

役員の選出細則の変更 【管理組合法人役員の選出細則：対応表 pp. 70-71】

- 役員の任期の2年への延長に伴って、毎年輪番で選任される役員数を18⇒9人に減員します。現在18ある輪番の選出ブロックを2ブロックで組として、その中から1名を毎年交互に役員を選出します。
- 輪番・立候補等で複数回役員を勤めた場合に、2巡目の輪番における役員免除の申し出が可能となる規定を廃止します。（役員任期が2年に伸びたために約60年先にしか2巡目の輪番は回ってこないため）

役員活動費細則の変更 【管理組合法人の役員活動費細則：対応表 pp. 69-70】

- 防火管理者を役員同等の義務を勤めたとみなす“みなし規定”の適用基準を、役員の任期が2年と伸びることに合わせて2年に延長します。防火管理者資格が、2日間の講習を経ないととれないなど非常に負担が重いことを考慮して、役員でない防火管理者に対して、その委任期間にわたって、通常の理事会役員と同じ月3000円の活動費の支給の規定を新設します。
- 任期が2年と非常に長期にわたることを考慮して、活動費の支払いは総会の承認を経て1年に1回その年度の分をまとめて支給し、任期中の途中退去・途中辞任の場合でも実際の活動実績に応じて支払を受けられるように規定を変更します。

＜法人化に関わる登記費用など＞

法人化登記に係わる費用等は第6期一般会計の管理組合運営費から支出します。

以上本議案のご承認をお願いします。

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)

- [1] 5期までの理事会運営の経過と、なぜ理事会改革が必要なのか
- [2] “法人化”移行によるメリットについて
- [3] 細かい改正点についての趣旨説明
- [4] 説明会等での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] 5期までの理事会運営の経過と、理事会の問題認識

過去5年間に渡って、理事会では主として管理費会計の適正化（支出削減）と修繕維持積立金の適正化（長期均等割への移行）による管理組合会計の正常化に取り組んでまいりました。

結果として、管理費および駐車場代が消費税率に連動することになり、収支バランスは消費税率の影響を受けない形で財務会計細則をご承認いただきました。4月からの管理費改定のほか、組合自身によるコスト削減（印刷コストの削減～90万円/ネットワーク保守料の削減～62万円/自販機負担の無料化～72万円）により、第6号議案でご審議いただく6期予算案では、約400万円の6期に限定的な臨時支出（コピー機買取り100万円/家庭用消火器全戸更新230万円/規約集製本代50万円）を計上しながら約200万円の黒字となる予算案を上程しております。先の総会で可決され、現在MEMS補助金を申請中のエナリス社による一括受電が全戸承諾に至れば管理費（一般）会計に関しては支出/収入比が90%未満程度にまで正常化されると見込まれます。長期にわたって一般会計は、収入のほぼ全額を固定的な経費で支出しなければならないという問題がありました。緊急の支出に対応が困難で、グレードアップのために投資を行えないなど硬直化した予算編成を強いられてきましたが、そこからの脱却がようやく果たせるものと考えられます。

また4期理事会による長期修繕計画の総額の精査と、それに伴っての修繕積立金の長期均等割への移行によって今後大規模修繕などを、修繕一時金の徴収や、大幅な修繕積立金の値上げなしに実施していくめどもつきました。

そこで**今期の理事会が6期に向けて重点課題として取り組んできたのは、理事会自身の改革**です。誰が理事（特に理事長）になっても理事会を無理なく運営していくことのできるガバナンスの改善案の検討に1年をかけて取り組んできました。今回この議案でご提案するのはその結果です。

どれほどよい管理会社と契約して、管理員さんによく働いていただいても、管理会社ができることはすでに決まったことを正しく実施することだけです。予算をどうするか？ どのようにマンションを変えていくか？ という**何かを改善・変化させることができるのは理事会だけで、その責任者が理事長**です。

当マンションは戸数が大きく、もともと輪番で役員が一巡するのには約30年を要します。既に入居から5年が経過していますが、その間に理事会の役員を経験していない住戸がなお5/6の割合ですから、理事会の抱える問題を自らの問題として体感していただくことは困難かもしれません。

過去5年間で、管理組合の理事長は4人が入れ替わりで勤めてきました。非常に大変そうだからと毎年輪番を含む役員の候補者が集まって互選の会を実施すると誰もなり手がなかなか現れないのが現状です。輪番で義務として選任されてきた方の中からくじ引きによって理事長を決めたことも過去にはありました。ある日突然輪番の義務ですからと理事になり、くじ引きで当たれば理事長になることもあるわけです。以下ご自分がもし突然理事長になったら？と想像しながらお読みいただければ幸いです。

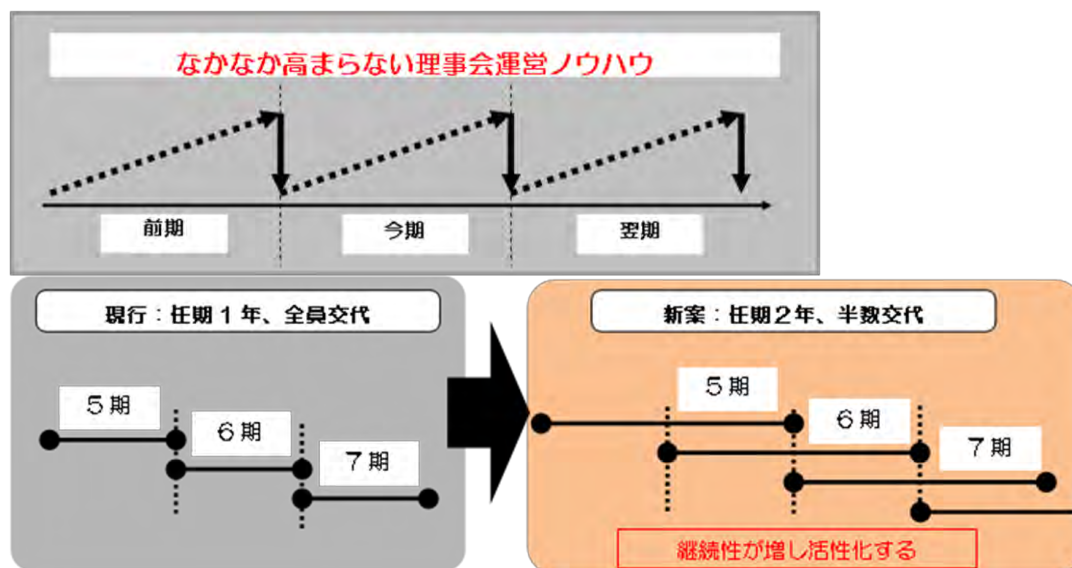
過去5年間の理事会が抱えてきた問題は以下の2点です：

○ 2年以上に渡って継続する理事がほとんどいない

今期の理事会では立候補者は例年になく多めでしたが、4期に理事会の役員で、今期も役員だったのは23人のうち1名だけです。立候補による継続者がほとんどいないなかでは、理事長を含めたほぼ役員全員を新人が勤めるしかなく、理事会全体の経験値が年度ごとにリセットされることを防ぐことが困難です。ほんの1年前の理事会における議論の経緯や、理事としての経験を継承することができませんでした。

この状況は3⇒4期でも同様であったために、4期理事会では年度後半の半年をかけて新しく理事になれる方向への理事会の運営マニュアルや、役職別のマニュアルを作成するほか、役員だった方に新年度の理事会や専門委員会に3か月に渡って出席して同じ役職の人をサポートして頂きました。この結果として5期の理事会は非常に早く活動を立ち上げることができました。

5期理事会では、この経験から理事会には2年目の理事が多数いて、新人理事に経験を伝えていく仕組みが必須であると考えて、役員の半数が来期に立候補して引き継ぐ形で**役員の任期を2年、半数を改選**していく制度への移行を提案することになりました。



○ 理事長のなり手がなかなか現れない

もう一つの問題は理事長のなり手がなかなかいないということです。役職の互選において、積極的な方が副理事長くらいまでは立候補されることがあっても、非常に大変そうだからという理由で、望んで理事長を希望される方が現れることは稀です。

現行の管理規約・細則には実に200回近くも理事長という文字が現れます。住民からの各種申請に許可を出せるのも理事長だけですし、各種契約を実施できるのも理事長だけ、訴訟に対応できるのも理事長だけで、管理組合の使っている口座は理事長の個人名のものでした。

(1) 重過ぎる責任 — 「理事長個人」が訴訟の対象になる可能性まであります

現行の規約第41条第2項に「理事長は区分所有法に定める管理者」とあります。対応する区分所有法を見ると、区分所有法26条1項に「管理者は、共用部分並びに（中略）保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う。」とあり、28条には「この法律及び規約に定めるもののほか、管理者の権利義務は、委任に関する規定に従う。」となっています。民法の委任契約では委任を受けた人には善良な管理者の注意義務（善管注意義務）が発生しています。

管理の最終的な責任を、理事長を務める”個人”が負っている形です。

善管注意義務違反であるとみなされれば、理事長が個人賠償の被告となる可能性まであり、実際に実例があります（総会にて事例をご紹介させていただきます）。

当マンションは販売時総額 200 億円、今後の大規模修繕工事の予算は一回 10 億円、現在の組合が 515 戸から徴収している金額は年間 2.5 億円です。この規模のマンションに”個人”が責任をとれるでしょうか？

※ こうした訴訟等のリスクから、理事会役員（とくに理事長）を保護するために理事会役員を対象としたあいおいニッセイ同和損保の D&O 保険に加入します。年 5 万円（1 戸あたり年間わずか 100 円）の負担で 500 万円までの訴訟リスクに保険対応が可能になります。第 5 号議案における 6 期予算からこの保険料を計上する提案をさせていただいております。予算承認をお願いします。

(2) 業務の集中 — 「許可」するのはなんでも理事長です。

各種支払伝票に押印できるのも、その口座引き落としへのダブルの押印が必要で、これも使っているのは”理事長”の印鑑ですから理事長だけです。年間に印鑑を押す回数だけでも 400～500 回になります。

理事長に最終的な決定権限をすべて集めてしまっていますから、対外的に管理組合を”代表”できるのは理事長ただ一人だけになっています。管理組合が外の会社や団体（管理組合からみれば、自治会や、管理会社も”外”です）とやりとりして、最終的にこれで決まりですとお返事可能なのは実は理事長ただ一人ということになります。このため、ありとあらゆる問い合わせは 20 人を超える理事会を配下に抱えているにも関わらず、全部理事長あてにやってくることになります。

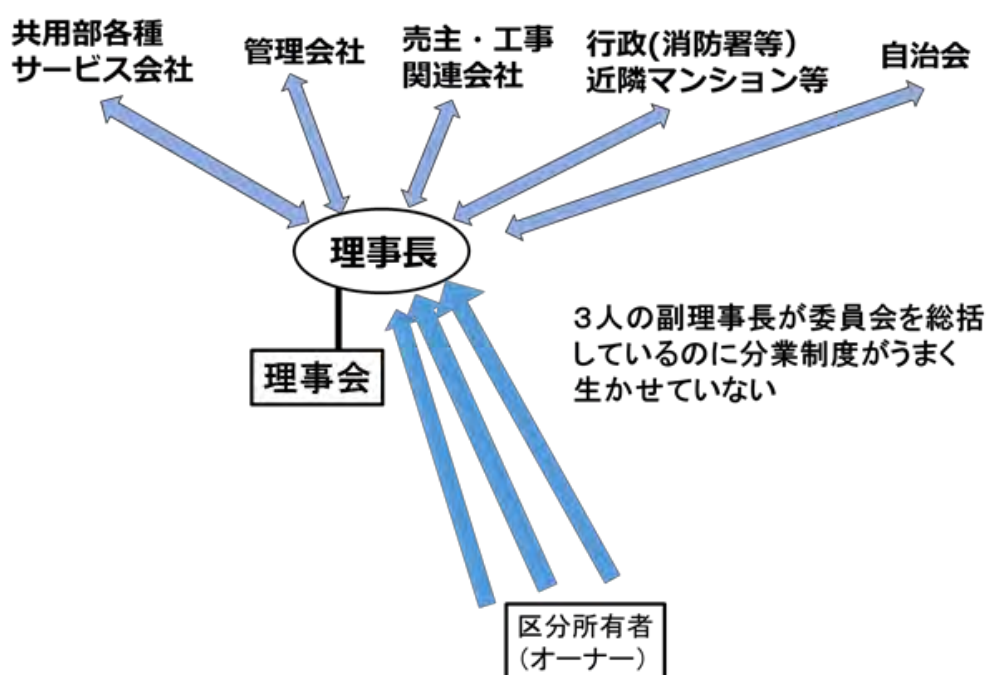
(3) 重い責任に見合う権限はない — 理事会では 1/20

現状の規約では、管理者は理事長となっていますから最終的には理事長という個人が管理組合に対して責任を負う形です。一方で理事会での決議では 20 人いる理事の 1 人として採決に参加できるだけです。権限に対して重過ぎる責任を負うことになります。

権限を強化するか、責任を分担して受け持つかなければバランスがとれません。

現状を図示すると下記ようになります。

“現在の”理事長



多数の委員会を副理事長が総括して、その検討結果を理事会に議決要求の形であげることによって理事長の負担は今でも極力軽くなるように努力はしています。一方で、責任とそれにもなう権限は理事長にのみ集中していますから、まず理事長に話がきて、最終的には理事長が承認してでていくという”理事会の外”との関係は本質的には変わりません。

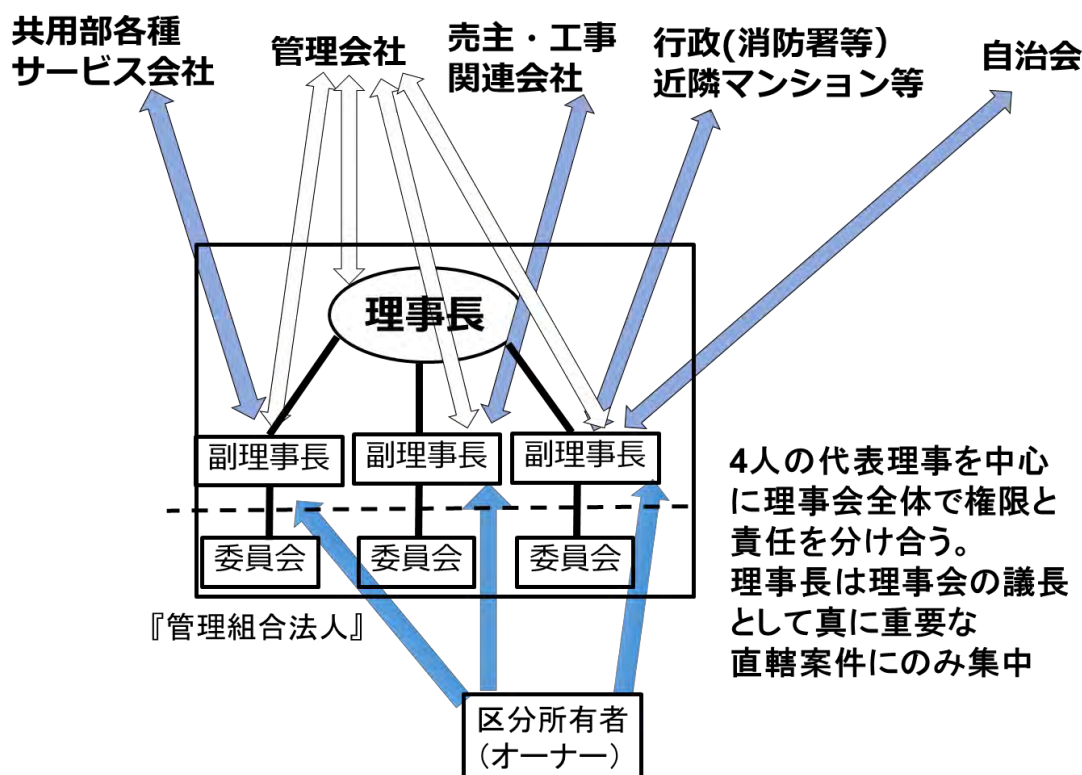
[2] “法人化”移行によるメリットについて

5期理事会では問題点はよく考えると2点に絞られると考えました

- (1) 理事長という”個人”に管理の権限と責任が集中しているのがよくない
- (2) 管理組合の代表権を有する人物が1名だけでは負荷集中を防ぐことは困難である

これらの問題を解決するには、管理組合を法人化して、理事会全体で権限と責任を分担するしか方法がないように考えられます。今回の法人化で、ご提案する内容を現状と比較しやすいようにまとめると以下のようになります。

法人化・代表理事制度へ



管理組合を法人化するには、誰を代表理事として登記するかでいくつか方法があります

(1) 代表理事は理事長1人のみを登記する方法

一通常の管理組合のように、対外的な代表権はただ一人になります。法人化に伴って個人責任を負うリスクは排除できますが、メガマンションの抱える多数の対外的交渉の窓口はただひとつですから効率的な負荷分散は困難です

(2) 共用代表制度で、複数人の理事が全員まとめて代表権を行使する方法

一理事長による独裁を排除するには有効です。かわりに、何人かでまとまって一人前の理事長ということ数個の印鑑を集めないと決済できないイメージです。せいぜい正副理事長の2人までが限度でしょうか。当マンションの場合は毎年理事長が入れ替わるのに近い形ですから、理事長の独裁よりは、むしろ相談ごとが理事長のところに集まってしまって処理できなくなるほうを心配すべきに思われます。

(3) 代表理事を複数人設置する方法

一区分所有法の管理組合法人理事はみんな代表権をもっているのが普通な形です。代表権があるということは、その人が対外的になにか約束すれば、管理組合法人による最終的な意思表示とみなされます。20人の理事全員に代表権を割り振ってしまうと、例えば管理会社からは誰に話をもっていけばよいかわからなくなります。当マンションでは、数年にわたって、3人の副理事長がおのおのの委員会を総括して副理事長A：規約制定や違反者への対応、共用部備品消耗品などソフト面一般を扱う副理事長B：建物の故障の修理や、計画修繕の実施などハード面副理事長C：防災協議会への参画などコミュニティ形成面/渉外などと仕事の分担を進めてきたわけですから、この3人の副理事長をそのまま代表理事として理事長とともに役割を分担するのが適当です。そこで、本議案では、副理事長以上の4名を代表理事として登記する方法を提案しております。

理事会で割り振りを決定可能な、共用部の備品消耗品費や、防災協議会の防災備品の購入費などは、金額の枠をあてがった上でなにを買いかなどの決定は実際に副理事長に割り振ってきており、そのルールの詳細などは2月の臨時総会で財務会計細則に制定してきました。

現在理事長が扱う業務には、現状を維持する「保存行為」への許可案件が非常に多くなっています。理事長印は理事長しか使えませんが、管理組合法人印であれば、権限を有する副理事長以上の4名が利用することが可能になります。

例えば駐車場などの契約の承認であれば、副理事長Aが、リフォーム工事の許可であれば副理事長Bが役職として分担することによって、理事長の負荷は低減できるものと考えられます。

副理事長までの範囲で対応可能なことは、できるだけ副理事長で受け止めることで、理事長は日常的な雑用からは解放されて、その期の理事会の進むべき方向性を明らかにしたり、直接理事会が直轄すべき最重要案件の交渉の窓口になったりするなど、本当に重要な案件へのみ集中できます。

理事長は通常専門委員会には出席しません。5期の例では、委員会への諮問・答申という副理事長が中心に扱う方法をとらずに月例の理事会で直接審議を行った案件には

- 消費税率アップにともなう、管理費・駐車場代の”外税化”対応
- 高圧一括受電の検討
- 役員の任期の2年への延長・半数改選を含む、法人化のたてつけの検討（詳細は委員会に委託）などがありました。いずれも管理組合にとって特に重要度の高いテーマです。

このほか管理組合法人化に伴って以下のような副次的なメリットがあります；

(1) 役員の任期を2年以上で固定する義務が生じる

管理組合法人の役員の任期は2年以上でなければならないことが区分所有法に定められています。規約で短くすることはできません。理事会としては、継続性の確保のために役員の任期の2年への延長・半数改選制度の導入は、管理組合のガバナンスの改善の一環として必須だと考えています。

(2) 不動産などの登記の能力ができる

法人化されていない管理組合は、法的には“権利能力なき社団”とよばれ半人前の扱いです。不動産などの登記の能力はなく、実際的な例をあげると、電話の加入権ももつことができません。

（現在、管理会社名で加入権を買って組合の資産として計上する方式で電話を利用しています）

(3) 対外的に融資実行などの際の信用力のアップ

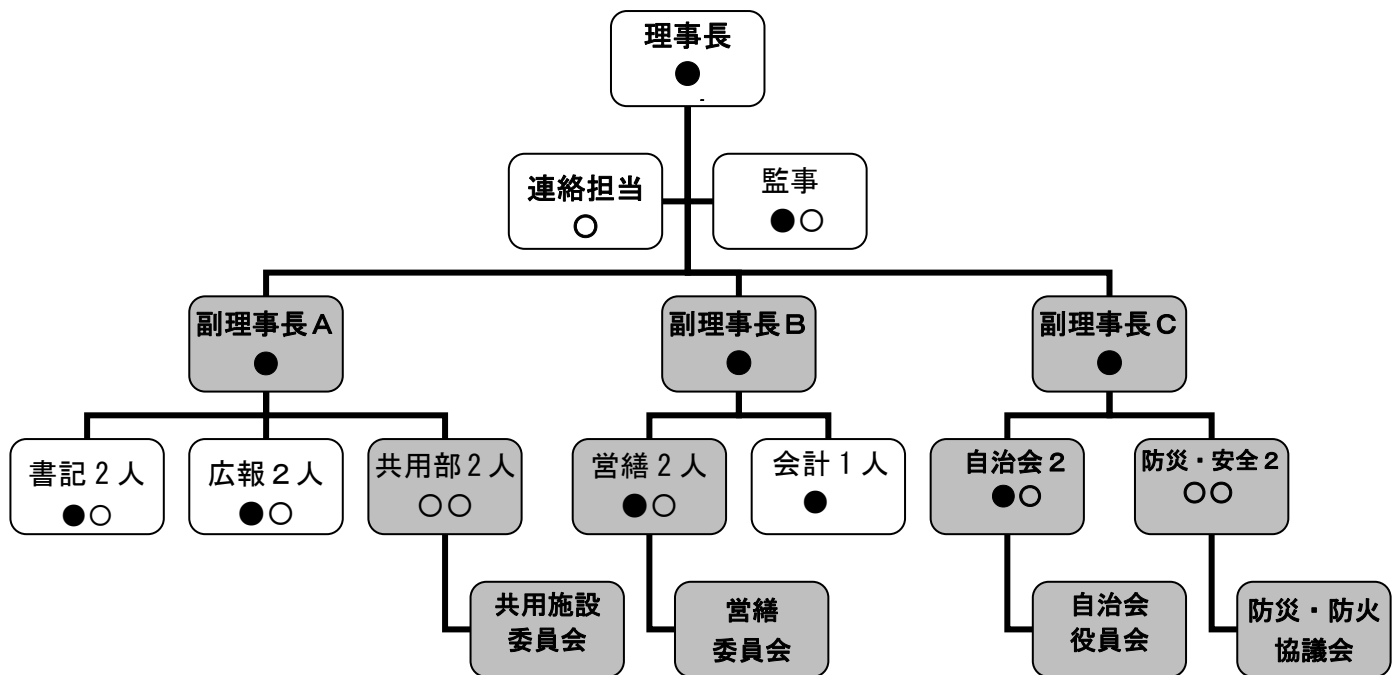
法人でない組合は銀行口座すら管理組合名+理事長名という形で作成され“個人名”での口座です。理事長が変わると名義変更が必要です。修繕費等の資産運用も円滑には実施が困難です。

(4) 理事長以外の代表理事による契約行為等が可能に

“理事長印”は理事長が欠けた場合にしか副理事長は使えませんが、“法人印”は規定を定め代表理事4名が利用可能です。また管理費滞納への少額訴訟を副理事長が代行するなど分業が可能になります。

(5) 法人クレジットカードによる決済が可能に

ネットでカード決済が最安値な場合は多く、今までは役員による立て替え決済が多数発生していました。いったん自腹をきることなく直接管理組合法人のカードで決済可能になるメリットは大きいです。



上記の表は第6号議案で理事18名、監事2名の選任の承認を受けた場合の役職の互選を、4/19の理事会のあとに6期の役員候補で集まって定めたものです。20人いても個別の委員会では3名程度での少人数審議となるぎりぎりの人数での運営であることがご理解いただけるかと思います。枠内が灰色に塗られた理事は月例の理事会のほかにはいずれかの専門委員会への出席義務があります。

黒丸●の役員は5期も理事会役員であった立候補者（10名）で半数改選制度の導入にともなって6期いっぱい任期が切れます。白丸○の役員は6期から2年の任期で6－7期にかけて新たに役員となられる方です。副理事長以上の代表理事4名は5期にも役員であった候補が勤める予定で、理事長/副理事長A/副理事長Cは役職も含めて今期と同じで、副理事長Bも過去に同じ役職の経験があります。多くの役職を2人組みとして、経験者と新人理事のペアとしているのを見ていただけるかと思います。

6期の一年間の経験を経て、●印の理事は退任して、○印の理事が副理事長以上の要職を中心に就任し7期からの新人理事に対して過去の歴史と、経験の継承を行っていくことができると考えております。

[3] 細かい改正点についての趣旨説明

(1) 役員の選出細則・役員活動費細則の変更について

現在理事会役員は全部で18あるブロックのすべてに役員がいるようにして、立候補者が5名以下の場合には輪番で18名を部屋番号の若い順に選任しています。理事会役員の総数は規約の上限規定により23人を超えることができませんので、任期が2年に延長され半数改選制度に移行する場合、年間の輪番による役員の選任数を1/2に減らさなければなりません。A－Rまで全部で18ある輪番のブロックを2つずつ組にして交互に選任を行っていく形に役員の選出細則を書き換えます。

また立候補などで2期以上を勤めた場合に“次の一巡”に対しても輪番による役員の就任義務はないとする規定がありましたが、役員の任期が2年に伸びたことに伴って輪番が一巡するまでにブロックによりますが56年-58年を要することから、現実的な規定ではないと考えてこの規定は廃止します。

現在理事会の役員の報酬は、月に理事長1万円、副理事長6千円、そのほかの理事・監事3千円です。年に12回開催される月例理事会への出席を条件として、その総額を自身が役割を終える総会における次期予算案に計上して、総会の可決をまって1年分をまとめて受け取ります。これは毎月3000円を各理事の口座に振り込むための振り込み手数料の節約のためです。2年後まで1円も受け取れないというのも不合理ですので、役員活動費細則における“任期終了時”の受け取り規定を、“1年ごと”に変更するほか、2年と長期の間には引っ越しなどで途中退任される理事の発生（1年任期でも過去に複数回事例があります）することを想定して、中途退任の場合には一切支払いを行わないとする規定を廃止します。

(2) 防火管理者の扱いについて

甲種の防火管理者の有資格者（資格を取得するための全経費の管理組合サポートも行います）がマンションの防火管理者を勤めていただいた場合、立候補による理事会役員への就任者と同じく、輪番による義務としての理事会役員就任の義務を輪番がブロック内で一巡するまでの間免除する規定があります。

理事会側では輪番で役員を勤めた場合2年が任期となります。理事“みなし”規定もこれに合わせて、防火管理者についても2年勤めた場合にのみ理事会の役員に輪番で指名されることを免除されるようにしました。（もちろん、立候補者優先の原則に従って希望されればいつでも役員となることもできます）

防火管理者の設置義務は、法的に定められたもので、防火についての責任も負い、防災協議会などに出席も必要となる場合があります。役員活動費細則では、今まで理事についてのみ理事会への出席に応じて報酬規定を設けていましたが、これを防火管理者についても範囲を広げ、6期より防火管理者を勤めている期間にわたって1月あたり3000円（これは通常の理事会の役員と同額です）の報酬を新規に支給することをご提案することになりました。この条件にて防火管理者の募集を行い、新規に資格を取得して防火管理者を勤めてもよいとする立候補者がおられます。

(3) 総会の実施時期の前倒しの提案について

法人化議案と合わせて、現在期末から3か月以内となっている総会の実施月の規定を1月早める提案も第2号議案中に含めています。5期理事会では、組合の収支改善の方策として収益事業の立ち上げを検討しはじめました。具体的には、駐車場に多数の未契約区画があることから、その外部貸し出しの可能性を考慮しています。当マンションの駐車場は近隣相場に比較してはるかに安い料金に設定されているため、25-30%と想定さえる税金分を追加して外部貸し出しの料金を設定してもかなりの数の車両の契約を受けられる可能性があるためです。当マンションの駐車場は、建物のセキュリティラインの外側にあり（鍵がなければ駐車場から建物の中には入れません）外部に対して貸出しを行いやすい状況にあります。来客用駐車場を含む未契約区画は現在100箇所近くあり、2台目/3台目の契約を認めていても全区画が住民によって契約される可能性はありません。またここ2年近くに渡って全契約区画数はほぼ同じで推移しています。

駐車場の外部貸し出しについては、長らく国税庁がその課税基準を明確にしておらず、全駐車場区画が課税対象となる可能性があったのですが、最近になって住民用に貸出条件を劣後させるなど、マンションの住人用に貸出した後の空き区画の貸出は、貸し出される区画分だけで課税を考えることに確定しました。

これについて検討したところ、このような収益事業に対応するためには、駐車場の会計を独立させるほか、期末から2月以内に総会を行って会計報告を終了している必要があるとの見解が管理会社から示されました。これはまだ検討を開始した段階ですが、他にも以下のような理由から可能であれば総会月を前倒しして4月末までとしたほうがよいと考えてご提案しています。

○ 役員の負荷の問題

実は5月に総会を行う場合、議案集の作成や、議決権行使書の集計作業などが、5月頭の連休と重なります。理事会の役員も連休はきちんとお休みできる4月総会のほうが長い目でみるとよいと考えました。

○ 予算案の承認されていない期間の短縮

組合は2月が期末で、3月から次の会計年度に入りますが、現在その会計年度の予算が成立するのは5月になります。実に3か月にわたって、まだ承認されていない予算を使っていることになるわけで、毎年この時期には思い切って工事など、新規の予算執行を伴う案件を実施することが困難になっています。この問題への対応は、先に制定された財務会計細則において、今年度と同程度の予算額を仮定した範囲での先行した支出を認める規定を設けましたが、予算案の存在しない期間はできるだけ短いほうが安心して予算執行できることは確かです。この点からも4月末までには総会を終了していることが望ましいです。

○ 立候補者への条件提示

“6期が1月短くなる見込み”であることを事前に告知して、6-7期の2年の理事会役員を募集しました。立候補者も実際におられますのでこれは理事会の公約として実施したいところです。

※ 駐車場の外部貸しについては、管理費の消費税増税対応、一括受電、法人化の議論等で理事会の時間をとられて5期には審議する時間がとれませんでした。有望な収支改善方法として6期に引継ぎを実施し、実際に外部貸しを成功させているマンションの事例などをうかがうところから検討を進めます。

[4] 事前説明会などでのご質問と理事会からのお答え

Q1：この議案と第3号議案は両方ともに同じ規約・細則の新旧対応表の承認を求めているが片方が否決された場合にはどうなるのか？ この後の議案への影響は？

A1：添付している規約・細則の改正案の総ページ数は90ページにも達します。本来であれば逐次的にまず第2号議案の改正での新旧対応表をつけ、さらにそれに第3号議案での改正点を示すべきですが別途に書面として添付できません。第2号議案における改正点は、議案本体でご説明しているように、組合の法人化・役員任期の延長のために直接必要なものだけです。その他の変更は、全て第3号議案でご提案しており、いずれも特別決議の対象となっています。片方の議案のみ可決された場合の修正作業については、この切り分けに従って実施いたしますので、理事会にご一任いただけると幸いです。

いずれが否決された場合でもこの後の予算案への影響はありません。第6号議案でご提案している役員選任において、6期に輪番制による義務として役員に選出されている方は、全員が1年任期の現行の役員選出細則のもとでも役員となる義務のある方です。第2号議案否決の場合には役員候補リストはそのまま全員に1年任期としての承認を求めます。

Q2：法人化することによって登記などにコストがかかるのではないかと？ またデメリットはないのか？

A2：法人化の初年度は、理事長印とは別に、管理組合法人印を作成したり、法人登記に伴う規約などの添付資料作成をしたりするなどのための事務コスト（司法書士報酬など）が多少発生することを見込んでいます。法人化のデメリットとしては、法人化に伴う様々な法令上の手続きが生じることがあげられます。例えば、登記事項に変更があった場合は、所定の期間内に登記申請をする必要が生じ、これを怠ると過料に処せられることがあります。また、財産目録や組合員名簿を作成しなければなりません。2年目以降も毎期代表理事となった4人を代表理事として登記するために、登記は基本的に毎年行う必要があります。

一方で、法人化していない場合には理事長が、高額な不動産や預貯金を個人の名義で預かることとなりますので、形式上は、管理組合の財産は理事長個人名義の財産となってしまいます。毎年理事長が代わるマンションでは、預貯金口座の名義変更は毎年行うこととなりますので、手間としては似たようなものだと思います。

マンション管理組合法人の登記によって、団体の存在と代表者が公示され、契約の締結等の円滑化と社会的信用を得ることができるメリットと引き換えに、毎年代表理事全員の印鑑証明書などが必要になります。面倒といえば面倒ですが、誰も理事長にはなりたがらないという現状を解決するためには、必要な手続きであり、必要なコストであると理事会では考えます。

Q3：法人化しているマンションの割合は？

A3：ごく最近（4/23）に国交省から5年に一回のマンション総合調査の結果が公開されました。その結果 <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/manseidata.htm> によると法人登記しているマンションの割合はまだ12%ほどです。近隣のマンションではシテヌーブが法人化されています。

管理費の滞納に伴う訴訟や、専有部分の競売などの必要にせまられて管理組合が法人化されている割合は漸増傾向にあります。訴訟等の法的手続きに関しては法人化されていない管理組合でも遂行可能ですが、訴訟当事者として矢面に立つ理事長の精神的負担も大きく、提出すべき書類にも差があります。理事長が原告となるか、法人化して管理組合法人が原告となるかでは、心理的負担はまったく異なります。

Q4：では役員任期が2年となっているマンションの割合はどのくらいなのか？

A4：Q3の回答と同じ、直近のマンション総合調査では任期が1年の組合が約60% 2年以上の組合が約36% となっています。特に竣工年度が新しい（規約が新しく制定された）マンションや、総戸数の大き

なマンションでは任期を2年としている割合が高くなり、平成22年以降に竣工したマンションの44%が、501戸を超えるメガマンションの53%が2年もしくはそれ以上の役員任期となっています。戸数が多くなるとともに理事会運営が困難になるために、2年任期のマンションの割合は高くなる傾向があります。

Q5：今でも輪番では28-29年に一回しか理事が回らないのに、任期を2年にしたら56-58年になる、住民全員が等しく理事会の役員としての義務を勤めるという観点からは、稀にあたった輪番制の理事に2年という長期の義務を課すのは公平性を欠くのではないか？

A5：輪番を中心として理事会役員の経験者数を増やして早い時期に全戸に役員経験があるようにして、理事会制度への理解を深める方法は、とくに小規模のマンションで採用されることが多いですが、その場合せめて10-12年程度で一巡して最初の大規模修繕工事の頃までに一回理事を経験しておく必要があります。戸数の1/10程度を理事に充てることのできるせいぜい100戸未満のマンションではそれが可能ですが、メガマンションの場合、殆どの住戸が理事会役員の経験がないままに最初の大規模修繕工事とそれに伴う修繕金計画の修正といったマンションにとって重要な時期を迎えてしまいます。これは輪番が一巡する期間が30年であっても60年であっても同じことです。

“非常に公平”に理事の義務を果たすために当マンションを輪番のみ、立候補禁止、1期のみで理事会を運営していくと過去に役員としての経験のない方だけで構成される理事会が当マンションの場合で約30年続くことになります。これでは管理組合運営はうまくいかないでしょう。

戸数	平均	平均理事数	輪番一巡 (任期1年)	平均任期 (年数)	一巡年数 (任期考慮)
20戸以下	15	2.9	5.2	1.18	6.1
21～30	25	3.5	7.1	1.26	9
31～50	40	4.1	9.8	1.33	13
51～75	63	5	12.6	1.3	16.4
76～100	88	6.2	14.2	1.39	19.7
101～150	125	7.9	15.8	1.37	21.7
151～200	175	9.7	18	1.45	26.2
201～300	250	11	22.7	1.51	34.3
301～500	400	13.6	29.4	1.45	42.6
501以上	700	17.5	40	1.55	62

戸数の大きなマンションでは、輪番で早く全員が経験することによる公平性よりも、『理事になれる権利』を保証する形で公平性を確保するのが妥当だと思います。イニシア千住曙町では立候補は輪番に優先されます。24人以上の立候補者がなければ（過去最大は1期の9名です）輪番で回ってくるのを待っていても順番がこななくても、いつでも役員とになれる形で公平性は確保できています。

上の表は、最新のマンション総合調査から戸数別に、理事の数や、任期を1年・輪番のみで理事に指名していった場合の年数などの調査結果をまとめたものです。戸数が増えるとともに、理事の数も増えていきますが、300戸以上といった規模では1年任期でも30～40年かかるのが普通です。実際には2年任期制を採用しているマンションの割合が増えるために、任期を考慮すると40～60年に一回しか輪番は回ってこないのがごく普通となっています。

たまたま輪番で義務として役員にあたってしまった場合の負荷はとて重くなりますが、立候補者が勤めることの多い理事長から見ると、殆ど1年目の理事だけで構成された理事会を束ねて結果をだしていくことは容易ではありません。

Q6：現行の規約でも理事長の代行を副理事長が勤めることができるとなっている。わざわざ副理事長に“代表権”を付与するために法人化が必要だといわれても納得できないが？

A6：現行の規約で副理事長に与えられているのは“理事長に事故があった場合の代理と、理事長が欠けた場合の職務を行う”権限だけです。理事長が病気などで長期に不在であったり、地震などの天災などの緊急時に帰宅困難であったりする場合の代行を想定した規定で、理事長の権限・義務の一部を平時に移譲することを想定したものではありません。

今回のご提案は、住民からの各種の申請の可否の判断や、既に理事会において決議済みの案件の支出・契約実行など、定型的な業務を担当する副理事長でも務めることができる（“法人印”を副理事長以上が利用可能とする）ようにするもので、このためには法人化が必須です。

Q 7：代表権のある理事の数が4名となった場合に、その4人の間で意見が食い違った場合には誰の意見が優先されるのか？ 意思決定の速度が、理事長単独に権限が集中している場合と比較して遅くなる心配はないのか？

A 7：4人の代表理事の意見が食い違ったり、判断に迷ったりすることがあった場合には、当然直近の月例の理事会に付議されて、理事会における議決結果に従うことになります。現在でも、理事長が判断に迷うか、あるいは理事会に諮ったほうがふさわしいと考える案件は全て、専門委員会に諮問されるか理事会に判断を求めていますので、この場合でも最終的な管理組合の意志決定までのスピードは現行と変わるものではありません。また何を理事長が直轄して扱うかを定められるように定めておけば、この件は理事長自身が扱う、別の件については副理事長に任せると理事長が権限の委譲を指示可能だと考えます。

規約・細則などで定められた共用部の利用ルールの解釈（個別の案件への対応）【副理事長Aの総括する共用施設委員会扱い案件】や、売主との交渉の結果了承が得られた無償での不具合の是正工事の実施【副理事長Bの総括する営繕委員会扱い】など、理事会に約2週間先行して実施されている委員会では結果がでていても、副理事長には最終的な決定権限がないために、とくに交渉の相手に対しては、理事長も参加する理事会で確認の議決をとりますとして2週間遅れている案件は多数あります。このような案件については現状よりも2週間程度意思決定は加速できるものと考えられます。（専門委員会は、臨時に設置されているものを含めると6つにもなって、理事長が全部に出席すると週末全てを会議に拘束される形となり現実的ではありません。）

一方で、例えば管理会社からみたときに、この案件は誰に相談にいけばよいのか？が明らかでなければ、結局雑務まで含めて理事長に回ってきてしまうことが回避できません。改正を提案している規約には“代表理事”（理事長+副理事長の3人）が行うとされる事項が約80箇所現れますが、これが各々誰に権限と義務があるのかを定めていく必要があります。現在副理事長の3人や、理事には各々固有の役割が割り振られて第6号議案などで紹介されていますが、その規定は理事会の内規に過ぎず、規約・細則などに全てが定められたものではありません。規約では理事長・副理事長3名・会計担当理事・監事のみ定めがありますが、実際に担当名としてついている役割の種類は13にも及んでいます。多くの理事の勤めている役職は存在することが必須のものですから、数年にわたって同様に運営されてきたことを踏まえれば制度としてきちんと明文化すべき時期にきているように思われます。

理事会としては、これらの詳細を例えば“理事会の運営細則”などを新設してきちんと定義していく作業は必要だと考えていて

- 具体的な理事会役員の役割分担
- 副理事長3名の権限・義務の範囲の明確化
- 理事長と副理事長3名の4名の優先順位などの明確化

一副理事長は3名いますが、「理事長が事故の場合」にどの順で代行を務めるかなども明確ではありません

など、理事会の運営についての詳細を定めた細則は必要であると考えています。

幸い6期の代表理事は、全員が5期からの継続で、理事長を含め全員が6期に勤めることになる役職の経験があります。6期の1年間のうちに、この整備を済ませて7期に引き継ぎを行いたいと考えています。

!! 重要 !!

第2号議案による管理組合の法人化に伴って規約および各種細則の殆どの条文が書き換えになります。この機会に、5年間に渡って使ってきた管理規約にある種々の問題点や、古くなって意味のなくなった条文などを整理する機会であると考えて全般を見直して、新しい管理組合法人の理事会にとって利用しやすい規約・細則のシステムに組みなおすことをご提案します。

規約の変更になるため、第3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。具体的な規約・細則の変更点については、別冊子として議案書に添付しております管理組合法人化に伴う規約・細則の新旧対応表をご覧ください。

※ 新旧対応表の変更点の承認が議決内容です（対応表のページ数を【対応表 p. 31】等で表記します）

本議案での決議事項のポイント

＜特別多数決議＞

① 規約（特に特記事項の条文）の整理（削除/細則への移動【主に規約第76条：対応表 pp. 17-30】

ー 現行の規約には（1）共用部の設備の数（駐輪場台数・防犯カメラの数）（2）管理組合と区分所有者の関係を定める管理規約には重要度の低い売主と購入者間の了承事項（3）各種サービスを提供する会社名（4）隣地にあっても存在しなくなった家具工場関連の条項など時間の経過で不要となった条項などが大量に記載されています。このせいで例えば駐輪場の台数を僅か1台増やしたり、防犯カメラの台数を変えたりするだけで特別決議が必要になる場合が多々ありました。これらを全て削除するかあるいは細則に移動して規約を理事会の今後の管理改善にとって扱いやすい形に整理します。

② 管理費等の滞納者への督促ルールを財務会計細則に制定します【対応表 pp. 77-78】

ー 管理費等の滞納者への対応をその都度理事会で議論することなく統一的に実施するため滞納期間に応じて理事会の起こすべきアクションを細則に規定します。また一部のみ納入された場合の割り当てのルールを明確にします。

③ 文書の保存・区分所有者名簿の扱いの2つの細則を制定します【対応表 pp. 84-90】

ー 法人化に伴って、区分者名簿の整備など文書を保存しておかなければならないルールが厳しくなります。関連する2つの細則の制定をご提案します。

④ 身障者用駐車場区画の割り当てルール【使用細則第11条17：対応表 p. 44】

ー 身障者用駐車場を必要とする人が2人以上現れた場合に対応するための規定を細則に制定します。

⑤ 反社会的勢力（暴力団等）の排除条項の制定【規約第49条5/第76条75：対応表 p. 11/p. 30】

ー 各種の共用部などのサービス会社との契約を締結するにあたって、反社会的勢力の排除条項への同意を求められることが多くなってきています。規約の上でも明確にしてそれに対応する必要があります。

⑥ そのほか誤植訂正・各種修正など

ー あわせて、今回規約・細則全体を見直して見いだされた問題点なども一括して修正をご提案します。

【議決内容】

第2号議案と併せて、この議案書に別途添付している規約・細則の新旧対応表による変更を一括して変更することをご提案します。第3号議案における変更点は、新旧対応表における変更点のうち第2号議案（法人化に伴って必須な変更および、理事会役員・防火管理者の任期の2年への変更に伴う変更一式）による変更点を除く全てです。 以上本議案のご承認をお願いします。

第3号議案に関する詳細説明（ここから先は議案の一部ではありません）

第3号議案における変更点も規約・細則全体で数百か所に及んでいますが、その概要と変更をご提案する理由について順にご説明させていただきます。

① 規約（特に特記事項）の整理

管理規約は管理組合法人の憲法にあたるもので、そこに書かれている事項を修正するためには例え誤植の修正であっても全戸の3/4以上の賛成を得るという高いハードルを超えなければなりません。共用部の用途変更など大きな変更の場合（例：バイク置き場の平置き駐輪場への転用など）の場合には特別決議が必要なのは当然です。一方であまりにも詳細な数字・会社名などが規約本則中にベタ書きされていると、理事会が僅かな改良を共用部に行おうとしてもまず規約を改正しなければならなくなります。数多くの問題が規約中に残っていることは、前期の理事会などからの引き継ぎでも明らかになっていました。法人化にともなって規約・細則の全条文に渡る見直しを行うこの機会に、5期理事会では、規約を可能な限り6期以降の理事会が使いやすい形に整理したいと考えました。

具体的に過去に問題となった例を2つ紹介します。

－ 共用施設委員会が、駐輪場内の消火器の場所を代えて7台分の平置き駐輪場区画のスペースを確保しましたが、“駐輪場の台数の数字”が規約にベタ書きされていたために、それを利用可能とするためには特別決議が必要でした。全台数の1/100にも満たない区画数を、しかも増やすために特別決議が必要というのは妥当ではありません。

－ 自治会が昨年末に設置したゴミ置き場の防犯カメラが、防犯カメラの運用細則に従って管理するため管理組合に寄付されました。ところが規約76条の特記事項の条項中には、マンションの防犯カメラの台数が23台であることが明記されています。防犯カメラをなくしてしまえば当然規約違反となるべきでしょうが、“増設”したために現状は数字が合わずに規約違反状態になっています。防犯カメラについていえば、いたずらや事故の防止のために設置することと、その画像を誰が確認してよいかなど運用の規則を規約・細則に定めることのみが重要で、台数が何台であるかには殆ど意味はありません。

特に規約の特記事項などを中心に、規約中にあることがふさわしくないものを一つ一つ精査して、削除すべきものは削除し、より重要度が低いものについては適当な細則中に移動するなどして、以下のように整理することをご提案しています。

(1) 共用部の設備の数（駐輪場台数・防犯カメラの数等）

－ 駐車場の台数・駐輪場の台数やそこにおける車両の大きさ、防犯カメラの台数など“数字”がでてくる部分を極力全て関連する細則に移動します。

(2) 管理規約には無関係な売主と購入者間の了承事項の細則への移動

－ 管理規約は、管理組合法人と区分所有者の間の権利・義務の関係を定めるものです。特に規約第76条（特記事項）の内容には販売時点における売主の都合で初期設定について全購入者の了承を得るために記載されている条文が殆どで、管理規約中に特記すべき内容が殆どありません。使用細則に移動可能なものは全て移動するとともに、入居時点での初期設定を定めるにすぎないものであることを明確化するために、文章表現を過去形等に修正します。

(3) 各種サービスを提供する会社名等の情報

－ 個別契約の内容（サービスを提供する会社名や、金額など）については規約に記載する必要はなく、理事会がよりよいサービスを提供できる会社等を今後見いだせれば入れ替えなどを可能とするように、可能な限り規約のみならず細則からも削除します。

(4) 時間の経過で不要となった条項の削除

－ 規約の経過措置に関わる条項、もう存在しなくなった隣接地の家具工場に関する条項など時間の経過とともに不要となった条項は全て削除します

(5) 協定などの存在を確認できない条項の削除

－ 規約の特記事項中には隣地のマンションとの近隣協定の結果による制限を将来に渡って維持する

という条項がありますが、取り決めに管理組合は文書の形で売主等から継承していません。具体的な取り決めの内容を確認できないため、理事会として責任を負うことができませんので削除します。

(6) 自治会に関連する規定の削除

- ー 完全に独立な別団体である自治会の加入や、自治会費の徴収に関わる入居時の取り決めに規約の特記事項中に残っているものを削除します。この条文は自治会の会則から引用されていましたが、本総会と同日に開催される自治会総会で、自治会の会則が全面改訂される議案が提出されているため引用先が存在しなくなる問題は発生しません。

(7) 各種料金などの情報を財務会計細則へ

- ー 共用施設の利用料金などが、複数の細則に渡って定義されていて、どの共用部を利用したらいくら支払わなければならないのかを探することが困難になっていました。区分所有者による、全ての料金支払いの金額などの設定を、全て財務会計細則の別表に移動しました。財務会計細則は別表も含めて“細則”でありその変更には総会の通常決議（出席議決権の過半数の賛成）が必要であることが明記されていますので、これに伴って料金変更などの手続きが変更になることはありません。

② 管理費等の滞納者への督促ルールを財務会計細則へ制定

管理費等の滞納は、たまたま1月だけ引き落としに失敗する“うっかり滞納”は例年かなりの数が発生していますが、過去5年間で3カ月を超える滞納は2件しか発生していません。マンションの戸数に比較すると非常に少ないのですが、一端滞納が発生するとその対処方針などの検討で理事会が大きな時間を割かれます。また、理事会の期ごとや、滞納者ごとに何か月滞納したかで理事会の対応が変わっては非常に困るものです。

例えば滞納された管理費等には、管理組合法人は年利14.6%の遅延損害金を“請求することができる”となっていますが、“請求しなければならない”ではないので理事会の判断によってこの遅延損害金は免除される場合があります。具体的には、1月だけ引き落としができなかったという“うっかり滞納”の方に対しては現在この遅延損害金を請求していません。ではどこからはこの請求は発生させなければならないのかもきちんと決めて、法人（代表理事）がルール通りの実施を管理会社担当者等をお願いするだけで、督促が自動的に進むように詳細を定める必要があり、5期理事会にて審議の結果、**財務会計細則の第5章第21条から第24条に渡って長期滞納者への督促の定めを提案させていただきます。**

概要は以下の通りです。

- 理事会が実施すべき督促への対応を滞納期間に応じて定める
 - 滞納発生： 直ちに各種の可能な接触方法による督促
 - 滞納日数3か月： 配達証明つき内容証明郵便による督促
 - 滞納日数4か月： 駐車場等の使用契約を即時に打ち切ることによる督促
(車両をただちに移動しない場合の違約金規定あり)
 - 滞納日数5か月： 滞納者の住戸番号および氏名のマンション内への公示による督促
 - 滞納日数6か月以上： 少額訴訟制度などの裁判手続きによる督促
- 遅延損害金(年率14.6%)については、6カ月未満の滞納に対してのみ理事会決議により免除が可能
訴訟の提起の場合には、弁護士費用等の督促および徴収の諸費用を加算した金額で訴訟可能
- 未払い金額の一部のみが支払われた場合の充当順を明確化
駐車場料金など共用部の利用料金→管理費・修繕積立金
おのおのに付随して発生している遅延損害金/違約金から先に充当する

4カ月までの滞納は過去に実際に発生したことがあり、その際の理事会の対応に合わせています。駐車場の契約打ち切りの警告の時点で支払われたため理事会は5月から先の対応方法は実際には経験したことはありません。名前の告示（顕名公表）については、近隣の2マンションを含むいくつかのマンションで効果の高いことが確認されています。実例について必要に応じ総会場でご紹介させていただきます。未払い金額の一部のみが支払われた場合の充当順では、遅延損害金をどの順で充当するかを厳密に計算

しておかないと最後の1円まで請求金額を計算することができなくなります。また管理費・修繕積立金を最後に充当するのは、滞納者が支払うことがないままに、その部屋のオーナーが変わった場合でも、管理組合法人が未払いの管理費・修繕積立金を請求できるという“先取特権”の規定があるためです。

駐車場代などの未払は滞納した本人以外に請求する方法がありませんから、早期に契約をうちきって未払金が大きくなることを防ぐとともに、その使用料を先行して回収する必要があります。

6か月以上の長期滞納者は少額訴訟などの被告となる可能性が高いことから、管理組合法人の理事会の役員となることは適当ではありません。規約に役員となることを禁じる規定を併せて新設しました。

＜参考までに＞ 理事会役員の誰が滞納者の部屋番号を知っているのか？

1月程度のうっかり滞納では理事会における報告事項ではありませんが、管理会社による月次決算報告書に記載されますので、その報告書を受け取る理事長＋副理事長＋会計＋監事の7名程度のみが名前を知る立場にあります。通常理事会で対応が審議されるのは、内容証明郵便を送る滞納期間が3か月からです。

長期の滞納者情報は月例理事会における管理会社担当からの報告事項となっています。“滞納者あり”として氏名・部屋番号は理事長にのみ伝えるという運用を管理会社担当者は一般には好まれますが、当理事会では、これは理事長に過度に心理的負担をかけると考え、理事会の場で読み上げて頂き理事会議事録の正本には部屋番号の記載を行っています。この時点で約20名の役員全員が部屋番号などを知ります。

コラボなどで公開している公開版の議事録には、役員など理事会関係者でない方の部屋番号などが特定される形では現れません。ほか防犯カメラの詳細性能など議事録の公開版は一部の情報を削除しています。

③ 文書の管理・運用細則 および 組合員等名簿作成・運用 の2つの細則の制定

法人化に伴って、管理組合法人の資産台帳や組合員名簿を作成し保存する義務が、理事会に生じます。この機会に、文書の管理方法や、組合員名簿の作成・利用について各々細則を制定して詳細なルールを定めます。法人化に伴って新設される2つの細則は、別冊子となる規約・細則の新旧対応表の最後につけてありますのでそこをご覧ください。

④ 身障者用駐車場区画の割り当てルール

身障者用の駐車場は車椅子でのアクセスが必要なために非常に大きな”横幅”を必要とします。当マンションにはこれに対応した区画は1つしかありません。1人が契約しているところで、2人目の身障者の方が車の利用を希望された場合、現状では平坦地にあり、隣接していずれも貸し出されていない2区画を両方契約して横幅を確保して車椅子等を利用した乗り降りを行う方法しかありません。

現在身障者用駐車場は既に契約者がおられるため、2人目が現れた場合の対処方針を共用施設委員会で検討した結果、身障者用の正規の区画に空きがなく、2人目以降の身障者の方が現れた場合に限って、2つの連続した区画を割り当て可能な場合には、2区画をまとめて身障者用の駐車場区画とみなして、身障者用の駐車場と同じ料金で貸し出すことができるように、細則の改正をご提案することになりました。

⑤ 反社会的勢力（暴力団等）の排除条項の制定

暴力団など反社会的勢力の排除条項を規約に制定することを提案します。具体的な内容については新設される管理法人の規約76条（その他特記事項）75項をご覧ください。

⑥ そのほか誤植訂正・各種修正など

この他にも規約・細則の多数の条文をこの機会に修正して、誤植修正や、内容の明確化などを実施しています。承認をお願いしている法人化規約・細則の新旧対応表の右側の欄に、「改正の根拠および解説」を短くまとめてあります。詳細はそちらをご覧ください。

第4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26年5月31日をもって契約満了となります。

つきましては、平成26年6月1日から平成27年5月31日までの期間において、一部契約内容を変更して、1年契約で管理委託契約を締結することをご提案いたします。

※管理会社より発行された重要事項説明書をご参照ください。

【管理委託契約 管理内容】

- | | |
|--------------|----------------------|
| 1) 事務管理業務 | (管理事務仕様書 別表第1に掲げる業務) |
| 2) 管理員業務 | (管理事務仕様書 別表第2に掲げる業務) |
| 3) 緊急対応業務 | (管理事務仕様書 別表第3に掲げる業務) |
| 4) 建物・設備管理業務 | (管理事務仕様書 別表第4に掲げる業務) |
| 5) 清掃業務 | (管理事務仕様書 別表第5に掲げる業務) |

【管理委託契約の変更点】

4) 建物・設備管理業務

これまで管理組合とジャパンエレベーターサービス（株）との直契約であったエレベーター保守点検を管理委託契約の中に含むことといたします。これにより点検やトラブルが発生した場合の窓口が管理会社となり、管理組合としてはメリットがあると判断いたしました。契約先を変更することによる、費用や契約内容についての変更はありません。

5) 清掃業務

仕様書を現状に合わせて変更いたしました。下記は主な変更点です。

<日常清掃>

○「月曜日から土曜日」「日曜日」の仕様書に分けました。

○清掃方法の記載を変更しました。例えば「掃き掃除・拭き掃除」から「バキューム」に変更した箇所は、エントランスホール（カーペット）、エントランスラウンジ、ミニショップ、パークサイドカフェ、キッズスタジアム、フィットネスルーム、キッチンスタジオ、リバービューラウンジ、ゲストルーム。

○これまで作業頻度が「2回に1回」「週1回」と記載のあった場所で「毎回行う作業」に変更した箇所はキッズスタジアム、フィットネスルーム、ゲストルーム等です。

○ガラス清掃の場所を増やしました。ミニショップ、パークサイドカフェ、アクアゲート等です。

○共用施設のゴミ・紙屑処理を増やしました。

○手摺拭き掃除は「2回に1回」から「週1回」に変更しました。

○ゲストルームやキッズスタジアム等の共用施設は利用の有無にかかわらず毎回実施に変更しました。

<定期清掃>

これまで仕様書には記載がないが、実際に行っていた清掃作業を追加しました。

○各戸ポーチの水洗い清掃

○自転車置場の高圧洗浄

○建物まわりのインターロッキングの高圧洗浄

第 5 号議案 第 6 期事業計画、予算(案)承認の件

第 6 期の事業計画と予算案を以下のようにご提案します。

また 6 期から 35 期までの 30 年の長期修繕計画の“期更新”をご提案します。

各々の変更点については、この議案の後ろでご説明しています。

ご承認をお願いします。

第 6 期年間事業計画書

(平成 26 年 3 月～平成 27 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	※		9			○			○			○		年4回	
	消防用設備点検	※						○						○	年2回	
	エレベーター保守点検		25	24	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	リモート	注3
	デ・イスボ・ザ・処理槽点検	※	11	11	13	○	○	○	○	○	○	○	○	○	月1回	
	空調設備保守点検	※		9, 10						○					年2回	
	空調設備清掃	※		9, 10			○			○			○		年4回	
	水景設備保守点検	※			8			○			○			○	年4回	
	雨水再利用設備点検	※			8			○			○			○	年4回	
	貯水槽清掃	※											○		年1回	
	画像監視システム業務		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		注4
	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		27												年1回	
	防犯カメラ保守点検		7						○						年2回	注5
	宅配ボックス保守		○	○	●	○	○	●	○	○	●	○	○	●		注6
	自家用電気工作物点検			○		○		○		○		○		○	隔月	注7
	インターネット保守		7	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	デ・イスボ・ザ・処理槽汚泥処理														随時	
清 掃	定期清掃	※	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	毎月	注8
	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9
	特別清掃	※			2						○				年3回	
	FIX窓清掃					○									年1回	
植 栽	低木刈込					○					○				年2回	
	中高木冬期剪定											○			年1回	
	生垣刈込										○				年1回	
	予防消毒				1, 2		○		○						年3回	
	手取除草				1, 2		○		○		○				年4回	
	除草剤散布			7		○		○						○	年4回	
	芝生刈込				1, 2		○		○						年3回	
	施肥													○	年1回	
	植栽その他		22	7	1, 2	○	○	○	○	○	○			○	年10回	
	中高木夏期剪定								○						年1回	
長期修繕計画書			長期修繕計画書を添付													
計 画	ガス警報器一斉交換		○													注10
	バッテリー交換工事			14												
	住宅用消火器一斉交換															
	鉄部塗装工事															

修繕 ・ 工事	木部塗装（ウツデック）															
	給水ポンプ分解整備	★														
	排水ポンプ交換工事	★														
	雨水再利用設備器機交換															
	ディスプレイ器機交換	★														
	水景設備調査															
	配電盤 蓄電池交換															
	車路管制設備制御盤交換															
	チェーンゲート交換	★														
	自動火災報知設備発信機交換															
保険 契約	自家発電設備器機交換															
	非常放送設備器機交換															
	防犯カメラ設備交換	★														
総会	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25年4月1日～平成26年4月1日～平成27年4月1日														
総会	管理組合役員保険	契約期間：平成26年4月1日～平成27年4月1日														
理事会	第5期通常総会				31											
特記事項			15	5, 19												
		■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。 第4議案が可決した場合には6月からは大和ライフネクストとの契約に変更となります。 注4：ALSOK-MP（画像監視システム）は防犯カメラの更新にあたり、解約も含めて第6期理事会にて検討予定です。 注5：バイク置場の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：●は定期保守点検予定月です。24時間365日、監視業務や電話対応を実施しております。 注7：関東電気保安協会による点検です。 注8：部位ごとの実施頻度は重要事項説明書に添付される仕様書をご参照ください。 注9：クリーンスタッフ勤務日：日月火水木金土 注10：ガス警報器一斉交換は2月～3月に実施しました。個別日程調整による工事あり。 ■計画修繕・工事 ★：長期修繕計画で5期に計画されていた項目です。バイク置場の防犯カメラを除く、竣工当初から設置されている防犯カメラ設備が対象となります。第5期では不具合が発生しなかったため工事は実施しておりません。 ■その他 震災復旧工事1年アフターサービス点検実施年：平成26年12月 消防用設備等点検報告消防署への次回提出：平成27年度提出 特殊建築物定期調査次回実施は第7期：平成28年度提出 省エネ法に基づく定期報告次回提出：平成27年度提出														

お客様名:イニシア千住曙町管理組合御中

(2014年03月～2015年02月)

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

建物名:イニシア千住曙町

42

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	アペリアコンフェッティ カマンテン カツバキ キンメツグ シャリンバイト ウダノツツジ	2	140,000	280,000				○					○			
中高木冬期剪定	アジサイ カメザクラ カツバキ キンメツグ クロガネモチ ケヤキ コデマリ サトザクラ	1	120,000	120,000											○	
生垣刈込	ヒイラギ モクセイ	1	71,000	71,000									○			
予防消毒		3	72,000	216,000			○		○		○					
手取除草	低木地	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	壁面緑化カメツグ剪定	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 マテバシイ ソコノアロニア タバノキ	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・病虫害駆除の個別・緊急発注の場合、施工単価の50%増しとなります。
2. その他の作業につきましても、個別発注の場合は施工単価が異なりますのでご了承下さい。

ご承認

イニシア千住曙町管理組合

第 6 期 予 算 案

自 平成 26 年 3 月 1 日
至 平成 27 年 2 月 28 日

イニシア千住曙町管理組合 収支予算表

第5期実績 【期間：2013年03月～2014年02月】
第6期予算 【期間：2014年03月～2015年02月】

【一般会計】

(単位：円)

科目	第5期実績	第6期予算	予算－実績	備 考
【収入の部】				
1301 管理費収入	76,753,200	73,088,924	-3,664,276	5,902,893+6,107,821×11ヶ月
1303 駐車場使用料収入	48,051,267	49,479,600	1,428,333	4月から1区画につき300円増額を反映
1314 自転車置場使用料収入	2,769,400	2,767,200	-2,200	2月実績×12ヶ月
1315 バイク置場使用料収入	886,500	774,000	-112,500	2月実績×12ヶ月
1325 ルーフパド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 C A T V使用料収入	648,900	665,895	16,995	
1347 自治会費収入	1,854,000	1,854,000	0	
1366 駐車場使用料収入	1,087,000	1,087,000	0	
1375 ゲストルーム使用料収入	1,633,700	1,633,700	0	
1465 雑収入	1,446,200	1,300,000	-146,200	
1466 集会室使用料収入	471,250	440,000	-31,250	
1475 共用水道栓使用料収入	113,200	113,200	0	
1500 当期収入合計	135,762,617	133,251,519	-2,511,098	
【支出の部】				
1501 共用電気料	14,317,849	14,800,000	482,151	
1504 共用水道料	1,223,898	600,000	-623,898	
1506 共用ガス料	51,474	52,000	526	
1508 電話料	88,864	100,000	11,136	
1522 C A T V使用料	648,900	665,895	16,995	
1524 フルタイムシステム使用料	504,000	517,200	13,200	
1526 セキュリティシステム使用料	3,301,200	3,387,660	86,460	
1541 委託業務費	68,555,340	75,492,717	6,937,377	6月よりエレベータ保守点検費用含む
1542 建築法定検査料	128,625	132,300	3,675	
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	2,882,768	50,000	管理組合役員保険料含む
1561 エレベーター保守料	6,665,400	1,698,090	-4,967,310	3月から5月分を予算計上
1563 変電室保守料	420,414	428,629	8,215	
1568 ネットワーク関連費	1,297,800	665,895	-631,905	
1594 修繕費	4,133,042	5,000,000	866,958	
1601 植栽管理費	2,900,100	2,258,520	-641,580	
1613 特別清掃費	458,745	471,852	13,107	FIX窓清掃
1616 雑排水管清掃費	2,793,000	2,872,800	79,800	
1621 機械警備料	945,000	969,750	24,750	
1623 支払手数料	575,533	600,000	24,467	
1631 共用備品消耗品費	2,634,913	6,800,000	4,165,087	住宅用消火器全戸分、複合機購入費含む
1635 ゲストルーム関連費	637,880	800,000	162,120	
1641 管理組合運営費	2,404,878	2,620,000	215,122	
1642 管理組合活動費	812,000	774,000	-38,000	第5期役員報酬
1644 自治会費	1,854,000	1,854,000	0	
1651 雑費	1,467,670	1,710,000	242,330	
1655 諸経費	1,147,020	1,420,000	272,980	
1671 店舗管理費	720,000	120,000	-600,000	自動販売機運営費用
1701 予備費	72,000	1,500,000	1,428,000	
1900 当期支出合計	123,609,113	131,210,876	7,601,763	
1920 積立金会計へ振替	6,000,000	0	-6,000,000	
1950 当期剰余金	6,153,504	2,040,643	-4,112,861	
1960 前期繰越剰余金	21,698,551	27,852,055	6,153,504	
1970 次期繰越剰余金	27,852,055	29,892,698	2,040,643	

イニシア千住曙町管理組合 収支予算表

第5期実績 【期間：2013年03月～2014年02月】

第6期予算 【期間：2014年03月～2015年02月】

【積立金会計】

(単位：円)

科目		第5期実績	第6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	121,994,424	63,960,024	
5341	受取利息	239,460	239,460	0	
5500	当期収入合計	58,273,860	122,233,884	63,960,024	
【支出の部】					
5501	修繕費	62,674,500	57,622,000	-5,052,500	
5520	雑費	708,750	1,293,000	584,250	
5522	支払手数料	4,935	10,000	5,065	
5900	当期支出合計	63,388,185	58,925,000	-4,463,185	
5910	一般会計より繰入	6,000,000	0	-6,000,000	
5950	当期積立金	885,675	63,308,884	62,423,209	
5960	前期繰越積立金	356,627,585	357,513,260	885,675	
5970	次期繰越積立金	357,513,260	420,822,144	63,308,884	

A0209201

イニシア千住曙町 長期修繕計画（案） <全体>

修繕対象項目	～2015/02	～2016/02	～2017/02	～2018/02	～2019/02	～2020/02	～2021/02	～2022/02	～2023/02	～2024/02	～2025/02	～2026/02	～2027/02
	6期	7期	8期	9期	10期	11期	12期	13期	14期	15期	16期	17期	18期
建築系													
外壁等							439,800						
屋根							64,700						
床							137,400						
鉄部等	23,200						44,300						23,200
建具・金物													
共用部内装等													
外構													
各種施設	200						64,400						200
その他							5,400						
工事監理							45,400						
小計（建築系）	23,400						801,400						23,400
設備系													
給水設備	3,880	500	80	170	1,100		27,810		1,400	970	38,780		3,310
排水設備	7,540						7,540						7,540
デ「イホ」ーザ設備	4,975	2,200	115	2,675	3,400		115	2,675	2,200	2,300	115	2,675	
給湯設備							800						
水景設備	1,930		80	570	1,500		610			1,720	80		610
空調・換気設備		5,900			19,000					31,900			
電気設備	1,368		2,035		1,230	1,300	68			450	3,168		
消防・避難設備	6,528	705		325	12,870		495		705	121,605			495
昇降機設備													
その他設備	7,900					7,900				6,100	7,900		
工事監理													
小計（設備系）	34,121	9,305	2,310	3,740	39,100	9,200	37,438	2,675	4,305	165,045	50,043	2,675	11,955
その他													
建物診断					5,200								
電気設備診断													
給水管調査診断									5,200				
排水管調査診断													
水景設備調査	500												
施工会社選定補助業務						1,000							
グレードアップ													
消費税	1,741	465	116	187	2,215	510	41,942	134	475	8,252	2,502	134	1,768
小計（その他）	2,241	465	116	187	7,415	1,510	41,942	134	5,675	8,252	2,502	134	1,768
各年度工事支出金額合計	59,762	9,770	2,426	3,927	46,515	10,710	880,780	2,809	9,980	173,297	52,545	2,809	37,123
工事支出金額累計	59,762	69,532	71,958	75,885	122,400	133,110	1,013,890	1,016,699	1,026,679	1,199,976	1,252,521	1,255,330	1,292,453

<長期修繕計画ご利用上の注意点>

- 1 本長期修繕計画は、定期的に実施する必要がある計画修繕の実施時期を予想したものです。
- 2 おおむね5年ごとに、建物の劣化状況にあわせた計画の見直しが必要となります。
- 3 施工、環境、使用状況による修繕周期の変動は見込んでいません。実際の施工時期については、建物・設備の調査診断等による見極めが必要です。
- 4 ここでの工事費用は概算値です。実際に工事を発注する前には、現地にて専門家による調査をおこなった上で、工事費を積算する必要があります。よって、こ
- 5 不測の工事、実施時期の繰り上がり、大幅な改良等には、区分所有者において一時負担金等に対応する必要がある場合もあります。
- 6 本長期修繕計画で設定した、上記の工事項目に加えて、新たな修繕項目が発生する場合があります。
- 7 建築の小修繕、設備の備品交換等は、日常的に発生する修繕項目として、管理費等一般会計で支出する必要があります。したがって、本長期修繕計画にはあ
- 8 本長期修繕計画は、マンションの共用部分に関するものであり、原則として専有部分は含んでおりません。

竣工年月：2009年1月

～2028/02	～2029/02	～2030/02	～2031/02	～2032/02	～2033/02	～2034/02	～2035/02	～2036/02	～2037/02	～2038/02	～2039/02	～2040/02	～2041/02	～2042/02	～2043/02	～2044/02
19期	20期	21期	22期	23期	24期	25期	26期	27期	28期	29期	30期	31期	32期	33期	34期	35期
					439,800											
					64,700											
					137,400											
					44,300						23,200					
					37,200											
					13,800											
					43,100											
					64,400						200					
					5,400											
					51,000											
					901,100						23,400					
	1,100	670			27,890	400		170	1,400		198,310		38,780	170		900
					7,540						7,540					92,700
	3,515	4,875			115	4,975			2,315	2,675	3,400		115	2,675		4,500
					800											
	1,500	570			690	750		570			2,510		80	570		750
	19,000		5,900								50,900					
	1,298	1,300		267	35,368		1,300	400	68		38,580	1,300	1,868			
	27,840	1,525			95,495	5,770		325	705		134,370			325		5,770
											231,400					
		7,900			9,900		7,900				39,600	7,900				
											7,800					4,700
	54,253	16,840	5,900	267	177,798	11,895	9,200	1,465	4,488	2,675	714,410	9,200	40,843	3,740		109,320
			5,200												5,200	
									5,200							
									5,200							
														5,200		
				1,000						1,000					1,000	1,000
	2,713	842	555	63	53,945	595	460	73	744	184	36,891	460	2,042	447	310	5,516
	2,713	842	5,755	1,063	53,945	595	460	73	11,144	1,184	36,891	460	2,042	5,647	6,510	6,516
	56,966	17,682	11,655	1,330	1,132,843	12,490	9,660	1,538	15,632	3,859	774,701	9,660	42,885	9,387	6,510	115,836
1,292,453	1,349,419	1,367,101	1,378,756	1,380,086	2,512,929	2,525,419	2,535,079	2,536,617	2,552,249	2,556,108	3,330,809	3,340,469	3,383,354	3,392,741	3,399,251	3,515,087

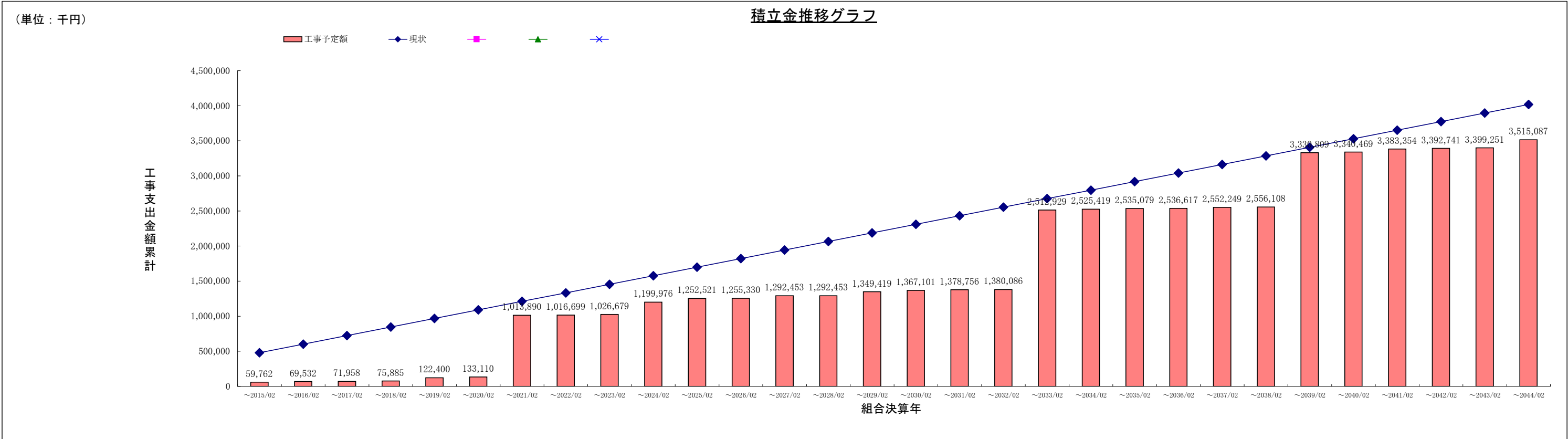
(金額 単位：千円)

ここで算出している修繕工事費を工事発注用の予定額とすることはできません。また、今後の関係法令等の変更、物価・工事費等の変動は、見込んでおりません。

見込んでおりません。

○長期修繕計画		(単位：千円)																															
組合決算年	～2015/02	～2016/02	～2017/02	～2018/02	～2019/02	～2020/02	～2021/02	～2022/02	～2023/02	～2024/02	～2025/02	～2026/02	～2027/02	～2028/02	～2029/02	～2030/02	～2031/02	～2032/02	～2033/02	～2034/02	～2035/02	～2036/02	～2037/02	～2038/02	～2039/02	～2040/02	～2041/02	～2042/02	～2043/02	～2044/02			
期	6期	7期	8期	9期	10期	11期	12期	13期	14期	15期	16期	17期	18期	19期	20期	21期	22期	23期	24期	25期	26期	27期	28期	29期	30期	31期	32期	33期	34期	35期			
各年度工事支出金額	59,762	9,770	2,426	3,927	46,515	10,710	880,780	2,809	9,980	173,297	52,545	2,809	37,123	0	56,966	17,682	11,655	1,330	1,132,843	12,490	9,660	1,538	15,632	3,859	774,701	9,660	42,885	9,387	6,510	115,836			
工事支出金額累計 ⑨	59,762	69,532	71,958	75,885	122,400	133,110	1,013,890	1,016,699	1,026,679	1,199,976	1,252,521	1,255,330	1,292,453	1,292,453	1,349,419	1,367,101	1,378,756	1,380,086	2,512,929	2,525,419	2,535,079	2,536,617	2,552,249	2,556,108	3,330,809	3,340,469	3,383,354	3,392,741	3,399,251	3,515,087			

積立金計画		期末残高 357,513 (単位：千円)																													
(現状の積立金 のまま推移した 場合)	現状	積立金 ①	<年額>	121,994	121,994	121,994	121,994	121,994	121,994	121,994	121,994	121,994	121,994	121,994	121,994	121,994	121,994	121,994	121,994	121,994	121,994	121,994	121,994	121,994	121,994	121,994	121,994	121,994	121,994	121,994	
		その他収入1 ②		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		その他収入2 ③		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		その他収入3 ④		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		一時金 ⑤		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		借入金 ⑥		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		借入金返済額 ⑦		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		収入累計 ⑧																													
		(前期収入累計+ ①+②+③+④+⑤+⑥-⑦)		479,507	601,501	723,495	845,489	967,483	1,089,477	1,211,471	1,333,465	1,455,459	1,577,453	1,699,447	1,821,441	1,943,435	2,065,429	2,187,423	2,309,417	2,431,411	2,553,405	2,675,399	2,797,393	2,919,387	3,041,381	3,163,375	3,285,369	3,407,363	3,529,357	3,651,351	3,773,345
		修繕費過不足 (⑧-⑨)		419,745	531,969	651,537	769,604	845,083	956,367	197,581	316,766	428,780	377,477	446,926	566,111	650,982	772,976	838,004	942,316	1,052,655	1,173,319	162,470	271,974	384,308	504,764	611,126	729,261	76,554	188,888	267,997	380,604
		積立金																													
		その他収入1																													
		その他収入2																													
		その他収入3																													
		一時金																													
		借入金																													
		借入金返済額																													
		収入累計																													
		修繕費過不足																													
		積立金																													
		その他収入1																													
		その他収入2																													
		その他収入3																													
		一時金																													
		借入金																													
		借入金返済額																													
		収入累計																													
		修繕費過不足																													



<第6期 予算の費目ごとの算定根拠と長期修繕計画の変更点について>

第6期の予算額の根拠を、5期の実績額から大きく変更した科目について、説明させていただきます。
4桁の科目番号は第5期収支報告書、第6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

1301：3月は5,902,893円（第4期総会決定）4月～2月は6,107,821円/月（第5期臨時総会決定）

1303：2月の契約数をもとに4月分から1区画あたり300円増額した金額を算出しています。

4月からの増額金額は契約区画 392×300 円＝117,600/月です。

1314：登録申請に基づく数字を算出しています。

1315：登録申請に基づく数字を算出しています。

1343：増税分を反映しています。 $51,500 \times 1.05 + 51,500 \times 1.08 \times 11$

1366：一時利用駐車場使用料収入です。第5期実績数字と同額を予算計上しています。

1375：第5期実績数字と同額を予算計上しています。

1465：第5期実績はNTTからのインターネット電気料27.8万円、保険事故による保険金収入30.6万円、カウンターサービス販売収入47.2万円、自動販売機手数料2.4万円、自治会コピー代9万円、DLNコピー代5万円（第4期、第5期分）、防犯灯助成金3.9万円、バナー広告代13.2万円などです。保険金収入に対する修理費用は「1594修繕費」、カウンター販売分の粗大ゴミ券は「1651雑費」で計上しています。管球類等の購入費用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。第6期予算には外向けHPのバナー広告代30万円を含みます。

1475：登録申請に基づく数字を算出しています。

支出

1501：第5期の実績と増税分を考慮して算出しています。

1504：漏水分を除いた第5期の実績と増税分を考慮して算出しています。

1522：収入と同額を計上しています。

1524：増税分を反映して算出しています。

1526：増税分を反映して算出しています。

1541：増税分を反映しています。6月からエレベーター保守点検費用も含まれます。

1542：増税分を反映して算出しています。

1551：共用部分の火災保険、施設賠償責任保険、管理組合役員保険の保険料です。

1561：3月から5月分を計上しています。

1563：増税分を反映して算出しています。

1568：金額を改定し増税分を反映しています。

1594：日常的な修繕に必要な費用を計上しています。

1601：年間緑地計画に基づく費用を計上しています。

1613：年一回の管理組合費用負担のFIX窓清掃費です。増税を反映しています。

1621：ALSOK-MPの費用です。防犯カメラの更新により期の途中で解約する場合があります。

1623：増税分を反映して算出しています。

1631：共用施設委員会100万円、防災協議会100万円、住宅用消火器一斉交換230万円、複合機購入費100万円、管球類・その他備品150万円を計上しています。

1641：コラボ65万円、メルすみごごち事務所顧問料136万円、AEDレンタル料8万円、共用部分インターネット7万円、マンション管理新聞購読料2万円、懇親会費用10万円、外向けHP保守費12万円、ペットクラブ活動費12万円、その他10万円を計上しています。

- 1642：第5期役員の理事会出席回数に応じた役員報酬です。
- 1651：ダスキレンタル料26万円、粗大ゴミ券購入費13万円、印刷代70万円、管理規約作成費50万円
複合機保守費4万円、その他8万円を計上しています。
- 1655：デマンド監視サービス4.3万円、ディスポーザー汚泥引き抜き120万円（2回分）、防犯カメラ
17万円の費用を計上しています。
- 1671：ミニショップの自販機の運営費用です。5月入替予定のため2ヶ月分を計上しています。
入替後は費用の発生はありません。
- 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。

積立金会計

収入

- 5303：第4期総会の決議に基づき改定した金額を計上しています。10,166,202×12
- 5341：資金運用の利息です。実績と同額を予算計上しました。

支出

- 5501：長期修繕計画に基づく工事費用を予算計上しています。ガス警報機交換工事は3月に
ずれ込んだため、第6期の支出となります。水景設備の補修または改修工事は計画が
具体化していないため、予算計上はいたしません。調査費用のみ計上します。各項目
の概算の修繕工事費用には増税分を反映させています。

鉄部塗装工事	2389.6万円
ウッドデッキ等塗装	20.6万円
給水設備補修	319.3万円
雨水再利用設備	80.3万円
排水ポンプ交換	776.6万円
ディスポーザー機器交換	512.4万円
配電盤蓄電池交換	10.3万円
車路管制設備	7.0万円
チェーンゲート交換	123.6万円
自動火災報知器発信機	45.3万円
自家発電設備機器類交換	84.4万円
非常用放送設備機器交換	13.3万円
防犯カメラ入替	813.7万円
ガス警報器一斉交換	515.8万円
水景設備調査費用	50.0万円

- 5520：営繕委員長（外部委託）に支払う費用です。

長期修繕計画の変更点

第4期通常総会で承認された長期修繕計画と、本総会でご承認いただく長期修繕計画の主な変更点は次のとおりです。

- 第6期をスタートとする計画に変更しました。（期更新）
- 第5期に計画されていたが不具合が発生せず、工事等を先送りにした項目はそのまま第6期に移動
させました。
- 第5期工事の実績を反映させました。（コラボに掲載された＜詳細＞をご参照ください）
- 給水設備の工事周期と金額を変更しました。
マンションには給水ポンプが6台あります。（高層階用3台 低層階用3台）

当初、4年毎に給水ポンプの分解整備、12期ではユニット交換の計画となっていました。分解整備で予測していた修理金額は6台で100万円でしたが、第5期で入手した分解整備の見積金額は1台あたり約80万円とこれまでの長期修繕計画と大きく差が生じたことから修理方法、修理周期の見直しをおこないました。

【これまでの計画】

5期 9期・・・給水ポンプ分解整備

12期・・・給水ユニット交換

【今回の計画案】

6期・・・給水ポンプモーター交換による修理・・・①

12期・・・給水ユニット交換

①にかかる費用として約320万円を見込んでおります。給水ポンプに不具合が生じた場合、不具合のポンプのみ修理するか、予防的に全ポンプを修理するかについては、理事会の中で判断することといたします。

○水景設備の補修案の策定のための調査費用を追加しました。

第5号議案で提案する6期予算案の5期予算案からの変更点などについて (ここから先は議案の一部ではありません。)

ここでは

- [1] 5期の予算案と、決算結果の差異について
 - [2] 6期の予算案の、5期予算案からの変更点について
 - [3] 長期修繕計画の6期での更新について
- ご説明させていただきます。

[1] 5期の予算案と、決算結果の差異について

第1号議案でご審議頂きました、5期の決算結果をもとに6期の予算案が考えられております。5期の収入と支出の予算案と決算結果での差異について先にご説明をさせていただきます。

収入：

概ね予算案通りの決算結果となっています。駐車場の契約が堅調に推移したほか、外向けのホームページのバナー広告収入などが新規に発生して約90万円収入は予算案より増加しました。

支出：

共用部の電気代・水道代は予算を超えて消費されました。電気代については東京電力による単価の値上げ(月毎に調整がなされます)によるものです。5期の間に漏水が発生して水道料金が大きくなりました。その他の支出費目については殆どが予算内に収まっています。

特に予算案に対して大幅に支出金額が下回ったのは下記の費目です

○ **1594 修繕費**：修繕計画によらない、消耗品の交換や、緊急の故障対応などに充てる工事費用が一般会計中に500万円の予算で計上されています。5期には震災の復旧に伴う外廊下の塗装や、バルコニーの修理など6000万円を超える大きな工事を実施したために、営繕委員会で計画していたいくつかの修繕案件が未了になって、6期に引き継がれる形になりました。

○ **1621 共用備品消耗品費**：主として共用施設委員会に充てられた予算の未消化によるものです。共用施設委員会には150万円の予算が充てられていましたが、2月に実施された平置き駐輪場の全区画の抽選入れ替えのほか、コピー機の買い取り更新や、自販機の運営会社の入れ替え、ほか各種共用部のルール策定などを優先させたために、5期に検討を開始した共用自転車(電動自転車のレンタル)は試行までは進みましたが、本実施までは至らなかったためです。共用施設委員会としては、まず管理費予算の収支改善が優先であるとして、5期はそちらに重点をおいて取り組みました。

○ **1655 諸経費**：ディスポーザー関連の汚泥処理(1回60万円弱)は年に2回必要になる年と、年に1回で済む年があります。予算承認を受けていない場合には実施ができなくなってしまうので、基本年2回で予算を組んでいます。5期には1回しか実施されませんでした。6期は複数回実施の可能性があります。

○ **1701 予備費**：1期に予算計上がなかったためにずっとF I X窓の清掃が実施できなかったことの反省から、例年総支出額の1%程度を理事会による裁量的な経費として確保しているものです。5期の途中で管理組合のWebサイトの立ち上げが決まりましたが、これはもともとの予算案には存在しない項目でしたので、この予備費から支出を行いました。利用したのはこの支出のみです。6期は月1万円の維持費を当初予算に計上しています。

このように支出が予算案を下回った費目は、全て管理組合側の裁量的な経費項目で、特にマンションのグレードアップに利用を予定していた費用です。共用施設委員会や営繕委員会のように、たまたま残したから次年度はカットというのにはすぐわない費目が多くなっています。これらの理事会による裁量的な支出項目については5期の当初予算における配分をもとに6期の予算案を考えております。

〔2〕 6期の予算案の、5期予算案からの変更点について

6期の途中から、消費税率が変更になっていて、3月のみは消費税率5%ですが、4月からの11か月については消費税率が8%となります。当マンションの支出の消費税に連動する金額は月額約1000万円ですのでこれに伴って支出が年間約330万円増大します。**殆どの支出費目が増大しているのは消費税率の変更に伴うものです。**2月の5期臨時総会において、管理費および駐車場使用料の2つを消費税率に自動連動させる“外税化”を行う財務会計細則の制定を可決頂き、消費税率の変更になった4月から改定されておりますので、消費税増税は“収支の差”には影響しません。

<一時的な支出>

6期には以下の3つの臨時・一時的な支出を予定しておりその総額は約400万円です。これが理由となって特に“1631 共用備品消耗品費”に5期予算に比較してはるかに大きく予算を確保しなければならなくなりました：

(1) 5期臨時総会で承認された、高速なコピー複合機の買い取り購入に伴う支出約100万円。共用施設委員会の担当理事の努力により、消費税増税前の3月中に更新は終了しました。これにより白黒ページの印刷コストがページあたり0.9円にまで削減されます。リース契約を前倒しして終了してまで導入を急いだのはこの議案集や、規約の新旧対応表を新しいコピー機で作成してコストダウンするためです。

(2) 規約に定められた全戸の消火器の5年一回の更新。全戸まで検査の際に配る費用と、古い消火器の廃棄費用も含めて約230万円を6期限定で計上しなければなりません。

(当マンションは、共用廊下に消火器の設置がありません。法的義務として、全戸に有効期限内の消火器が配備されていなければ違法状態となります。このように建物として更新が必須であると考えられる一方で、その年度の一般会計を圧迫することになることから、営繕委員会では、この更新費用を次回(11期目が予定更新時期になります)以降は、同じく5年一回の更新を行うガス漏れの警報器同様に長期修繕計画内に組み込むことができないか検討いたします。

(3) 5年に渡って管理組合の規約・細則は多数の変更がなされてきました。今回法人化に伴ってほぼ全ての条文に渡る大幅な改定をご提案していることに合わせて、規約集冊子を更新・全戸に配布するための費用として50万円を1651 雑費 に計上しています。

<継続的な支出の変化・改善など>

○(改善) 1568 ネットワーク関連費 の料金を1/2(税抜き)で値下げする提案が管理会社よりあり、反映しています。年間60万円強の支出削減になります。

○(改善) 1671 店舗管理費 として、自販機型コンビニの維持費用を月に6万円(税込み)で管理組合が負担してきましたが、5月から運営会社を入れ替えて、自販機の電気台の負担のほかには管理組合の負担なしで維持が可能になりました。年間72万円の支出削減になります。

※ これら2点の改善は、管理組合の収支バランスの逼迫にご理解いただいた管理会社(ダイワライフネット)からの自主的な提案をもとにした変更です。理事会一同感謝いたします。

○(改善) 1641 管理組合運営費に含まれる、顧問契約を結んでいるマンション管理士事務所(メルすみご)への報酬が、2月の5期臨時総会における契約条件の変更(一部成功報酬制度の導入)にともなって年間18万円削減されています。

○(改善) コピー機の買い取りに伴って費目1655 諸経費に計上されていた、月約3万円のコピー複合機のリース料がなくなります。またコピー機のページ単価削減に伴って、1651 雑費に計上されていた議案書の印刷費用およびコピーのトータルサービス料が削減されます。5期に雑費から支出された印刷関連のコス

トは約 85 万円で、この他に組合自身のプリンターのトナー代が 60 万円ほどかかっていました。今期はその両方に相当する金額を約 70 万円にまで削減可能であると考えていて、リース料がなくなることに伴うコストカットは年間約 100 万円程度と見積もられています。コピー機の買い取り購入に伴う初期投資をほぼ 1 年で回収することになります。

※ これらのコスト削減の総額は年間約 250 万円となります。この努力によって、5 期予算と比較して 400 万円の臨時支出を計上しながら、1900 当期支出合計と 1920 積立金会計への振替の総額では 160 万円程度の肥大化に予算総額を留めていて、約 200 万円の黒字となる予算案を計上することができました。

○（費目の移動）第 4 号議案で提案しているエレベータ保守の管理会社による引き受け（実際に保守を行う会社は、JES のままで料金にも変化はありません）に伴って期の途中から 1561 エレベータ保守料がなくなり、1541 委託業務費内に移動しています。“総額”は消費税増税分のほかには変わっていません。

○（費目の移動）消費税増税にともなって 4 月から管理費を値上げしたにも関わらず、管理費収入の予算は、5 期実績よりも約 366 万円小さくなっています。これは 4 期の通常総会において、年 600 万円に相当する一般会計→修繕費会計への振替を 5 期限りで終了し、それに相当する専有面積 1 m²あたり 1 月 12 円分を、6 期の最初の月となる 3 月から管理費を値下げして、修繕費に回すことで直接修繕積立金に繰り込んだためです。管理費は 3 月に全体として 600 万円値下げされ、4 月から消費税に連動して年間 240 万円値上がりしたので、360 万円の減少になります。一方で、費目 1920 積立金会計への振替は 6 期からはありません。

<今後の改善検討>

6 期に向けて以下の収支の改善に関わる検討を引き継ぎます：

○ 高圧一括受電による共用部電気代の大幅削減（～780 万円/年程度）

エナリス社による高圧一括受電の導入を、先の 4 期臨時総会の特別決議で承認いただいています。

在 MEMS（マンションエネルギーマネジメントシステム）の助成金申請を進めているところで、管理組合向けおよび、各戸向けの契約約款の提示をお願いしています。役員が入れ替わっての 6 期の初回理事会にエナリス社を呼んで詳細検討を開始する予定です。

エナリス社によって約束されている削減は、1501 共用電気料の 50%削減と、1563 変電室保守料の無償化の 2 点で、6 期予算をもとに計算すると年間 780 万円程度のコスト削減となります。最も大きな効果があるので、この 6 期は全戸承諾に向けたご案内をできるだけ早期に進めてまいります。

○ 防犯カメラの契約 ALSOK-MP の終了の検討（年 90 万円程度の削減）

第 3 号議案で変更/廃止をご提案している規約の特記事項の変更部分に、現在 ALSOK と契約している防犯カメラの保守契約があります。年間約 90 万円を支払って ALSOK-MP という付帯契約に加入していますが、過去 2 年間に利用実績が 1 回しかなく、かつその 1 回は誤報でした。

理事会では、6 期に防犯カメラシステム全体の更新を検討開始しています。（もともと長期修繕計画内に計画修繕として“5 期”に実施することが計画されていて、予算は約 800 万円で計画は既に過去の総会で承認済みです）

管理会社の担当者・管理人/警備員や、自治会等とも相談の上で構成や機種などの選定を進めていこうと考えていますが、ALSOK-MP の契約の継続を前提とすると、例えば防犯カメラの更新は現行とおなじアナログ式に限られるなど、制約が非常に大きくなります。防犯カメラシステムの更新に併せて、この契約については打ち切りを検討しています。

○ 平置き駐車場の外部貸出し

法人化が達成され、総会時機が 4 月に前倒しされるなど、第 2 号議案におけるご提案が認められた場合には、駐車場の外部貸しなど、直接収益事業を実施することで積極的に収入を増加させる方向についても区分所有者の皆様のご意見を伺いながら 6 期より検討を進めていきたいと理事会では考えております。

[3] 長期修繕計画の6期での更新について

毎年通常総会の議案書には、最新の長期修繕計画を添付しています。とくに精査・見直しなどを営繕委員会や理事会が実施しなくても、自動的に期更新に伴う細かい数字の変化が発生するためです。

今回提出している長期修繕計画に、修繕積立金計画の変更を要するような本質的な変化はありません。大規模修繕計画で、6－7期に仮定している消費税率は8%、8期以降の工事に対しては消費税率10%を仮定していて、今回の消費税増税はもともと計画に織り込んであります。

(管理費は、ぴったり消費税率に同時期に連動させるのが望ましいですが、修繕積立金はマンション全戸による“貯金”としての性格が強いために事前に確定しても影響が少ないためです)

長期修繕計画の変更点は以下の通りです：

① 期数の更新

長期修繕計画はいつもその期から30年間です。5期に提示した計画では5期－34期の支出みこみを計上していましたが、6期には6期－35期の計画を提示することになります。大規模修繕工事は12年周期ですので、7期の計画では36期に見込まれる3回目の大規模修繕工事の費用を含めた計画案を提示することとなります。

5期に実際に使用した金額を反映させるほか、5期までに予定されていたが、設備系などで故障の発生がなかったために、交換などの実施のなかった項目については、6期にすべてを移動して、計画修繕による更新が未了であることの明確化と、6期に故障などが起こった場合の工事代金の予算計上を行っています。これはなんら見直しがなくても発生するものです。

② ポンプの更新周期の変更

修繕計画の設備系項目のなかにある、給水設備のための高層用・低層用の給水ポンプについて、修繕周期の変更を伴う補修計画の変更の提案が、管理会社より営繕委員会にあり、検討の結果了承されています。総額での金額の変更は大きくはありませんが、値上がり方向での変更となり、それに伴って長期修繕計画に小さな修正を加えています。

ご説明は以上です。

第6号議案 第6期管理組合役員選任の件

第6期管理組合役員選任

第2号議案で制定されたイニシア千住曙町管理法人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。管理組合が実施した管理組合の役員への立候補者は5期にも役員であった方から10名、新規の立候補者1名の合計11名ありました。選出細則に従い、立候補者と、輪番の規定により選出した9名の合計20名を役員として選任することをご提案します。

※輪番による選出はAから順に2ブロックずつを1グループとし、選出されないグループが発生しないよう選出しています。

役員候補者名（任期2年目に下線）

部屋番号	氏名	役 職	ブロック	担当する住戸範囲
■	■ ■	自治会	A B	101～229
■	■ ■	理事長	A B	101～229
■	■ ■	広報	A B	101～229
■	■■■■■■■■■■	防災	C D	301～428
■	■ ■	副理事長A	C D	301～428
■	■ ■	書記	E F	429～629
■	■ ■	監事	E F	429～629
■	■ ■	監事	E F	429～629
■	■ ■	共用部	G H	701～905
■	■ ■	営繕	G H	701～905
■	■ ■	共用部	I J	906～1115
■	■ ■	連絡	K L	1116～1323
■	■ ■	自治会	M N	1324～1607
■	■ ■	書記	M N	1324～1607
■	■ ■	広報	O P	1608～1907
■	■ ■	防災	O P	1608～1907
■	■ ■	副理事長C	Q R	1908～2406
■	■ ■	営繕	Q R	1908～2406
■	■ ■	会計	Q R	1908～2406
■	■ ■	副理事長B	Q R	1908～2406

（敬称略・号室順）

<議決内容>

○ 前ページの表にある監事2名および、理事18名の合計20名の役員を選任します。

ー 規約の規定により“監事”は総会で直接承認を受け、理事長などの“理事”の役職は選任された理事の互選によって定めることとなっています。表にかかれた理事の役職は、事前に4/19に役職互選の会を5期最終理事会の後で開催して、そこに輪番を含む6期の役員候補の方全員にお集まりいただいて仮に定めたものです。本議案が承認されましたら直ちに表の通りの確認議決を行い、理事長・副理事長3名を代表理事とした登記の手続きに移ります。

○ 総会場で立候補される方がおられた場合にはその承認について、特に欠席で議決権行使書あるいは委任状で総会に参加される方に事前にご了承をお願いいたします。

ー 規約規定では役員は20名、監事は3名まで務めることが可能で、理事には2名、監事に1名の欠員がまだございます。5期と比較すると、このままでは共用施設委員会・営繕委員会など専門委員会を主に担当する理事数が減って6期理事会はより少人数での委員会運営を強いられることになります。他にも立候補で6-7期の役員を務めていただける方がおられないか総会場で確認させていただきます。もし立候補の方がおられた場合には、その方も含めてご承認をお願いいたします。

(理事会の役員の役割の分担図については第2号議案の趣旨説明部分をご覧ください)

<第2号議案が可決されなかった場合のみ>

○ 第2号議案（法人化）が否決不成立の場合でも、同じ20名での選任をお願いいたします。

ー 2号議案が可決されなかった場合、法人化に伴う規約の変更はなされず、役員の任期も1年のままで、役員の選出細則も変更にはなりません。ただし、輪番で選任されている9名の方は、法人化の前の役員選出細則でも、法人化に伴って変更になった細則でも6期に輪番の義務のある方となっています。

※ なお理事会の役員は、各々がなんらかの役職を務めるのと同時に、自身が選出されたブロックの住民の方からの要望・苦情などの一次対応（理事会へのとりつぎおよび、その結果の持ちかえり連絡）を実施します。

各役員の担当する住戸範囲をご確認の上で、ご自分の住戸が所属するブロックの担当理事会役員が誰になるのかご確認をお願いします。

以上 本議案のご承認をお願いします。

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回のリモート点検と点検員による現地点検、建築基準法に基づく定期検査を年1回実施しています。

保守点検は「フルメンテナンス契約」で昇降機の部品交換、機器の修理を状況にあわせて行う契約です。ただし、乗場扉三方枠の塗装、かご内の貼り物・塗装、床材の修理、意匠変更による改造、新機能・新規の取替等は含まれません。

■ 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、連結送水管およびホースの耐圧試験の実施が義務づけられます。別途耐圧試験を実施する必要があります。

■ ディスポーザー排水処理設備点検 ■

ディスポーザーシステムの処理槽が正常な機能を発揮し性能を維持するために、器機の保守点検や水質検査を毎月実施しています。状況に応じて汚泥の引き抜き等をご提案いたします。

■ 空調・給排気設備点検 ■

エントランスホールや共用施設、管理事務室に設置している空調機の機能点検や作動状態の点検を年2回行っています。室内機のフィルターや全熱交換機フィルターは年4回清掃を行っています。

■ 水景設備点検 ■

機器関係の点検や吐出状況、水槽水位の確認を年4回実施しています。高圧洗浄による清掃を年2回行い、残水は吸引作業による処理を行っています。

■ 雨水再利用設備点検 ■

ポンプ、制御盤等の作動点検や機能点検を年4回実施しています。ろ過された雨水は駐車場棟の壁面緑化の散水に利用しています。

■ 自家用電気工作物点検 ■

電気事業法により電気の保安を確保することが義務付けされています。漏電監視装置の取り付けにより隔月で電気工作物の点検および測定を関東電気保安協会により実施しています。また、年1回、停電をさせての点検、測定、試験を実施しています。

■ 画像監視システム業務 ■

総合警備保障（株）が行う画像監視システム「ALSOK-MP」業務です。異常事態が発生した場合、非常押ボタンを操作することにより送信される画像、音声を警備会社が監視し、警備員の急行や異常事態と判断した場合には警察機関に通報連絡をします。また、防犯カメラの保守点検を年1回実施します。

■ 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压洗浄します。
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。

■ 防犯カメラ点検（レンタル） ■

年2回の保守点検で、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。

■ 宅配ボックス保守点検 ■

年4回の定期保守点検を実施しています。24時間365日、電話受付により問い合わせや依頼の対応を行います。器機異常や通信異常の監視を行い、トラブルの対応を適宜実施します。一定の保管期間が過ぎた荷物に対しては、居住者にFAXやメール等で直接連絡が届きます。

■ インターネット保守点検 ■

マルチメディア配線システムの電話受付対応や障害時の現地派遣による故障箇所の切り分け確認を常時実施しています。また、パッチパネル整備やケーブル整理は必要に応じて実施しています。インターネット共用設備の点検を年1回実施しています。

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～平成 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 26 年 4 月 1 日～平成 27 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。）

■管理組合役員保険■

マンション管理組合役員向けの賠償責任保険

契約保険会社 あいおいニッセイ同和損害保険会社

保険期間 平成26年4月1日～平成27年4月1日

支払い限度額 500万円（初期解決費用10万円 情報漏えい対策費用100万円限度）

保険料 50,000円

管理組合役員がマンション管理組合規約に規定する業務に係る行為に起因して、法律上の損害賠償請求がなされ場合に保険金が支払われます。（訴訟、情報漏えい、人権侵害等）