

平成23年11月7日

ライオンズマンション元住吉第5管理組合
組 合 員 各 位

ライオンズマンション元住吉第5管理組合
理事長 竹 内 郁 介

第21回 通常総会開催のご案内

拝 啓

皆様におかれましては益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、早速ですが、ライオンズマンション元住吉第5管理組合規約第43条（総会）に基づき、定期総会を下記のとおり開催致しますので、第44条（招集手続）によりご通知致します。本総会は、私達の共有財産を維持管理するための方策等を決定する重要な集会ですので、是非ご出席下さいようお願い致します。

敬 具

■同封の「出欠票」は、平成23年11月18日(金曜日)までに、同封の返信用封筒にて株式会社東急コミュニティー宛ご返信（期日必着）下さい。

■なお、本総会が成立するための定足数は、管理規約第48条（総会の会議及び議事）により議決権総数の半数以上を有する組合員の出席と定められておりますので、当日ご出席願えない場合は、お手数ながら本総会の議案書をご検討下さいまして、同封の委任状または議決権行使書に必要事項をご記入いただき、ご署名ご捺印のうえ、出欠票用紙と併せてご提出下さるようお願い致します。

※多くの皆様にご出席頂ける様、ご本人様とご同伴者様1名様まで出席を認めます。（但し、ご同伴者様につきましては議決権はありません。）

記

1. 日 時 平成23年11月26日（土曜日） 12時より

2. 場 所 ORIGAMI（住所：東京都千代田区永田町2-10-3
ザ・キャピトルホテル東急3階）

3. 会議の目的

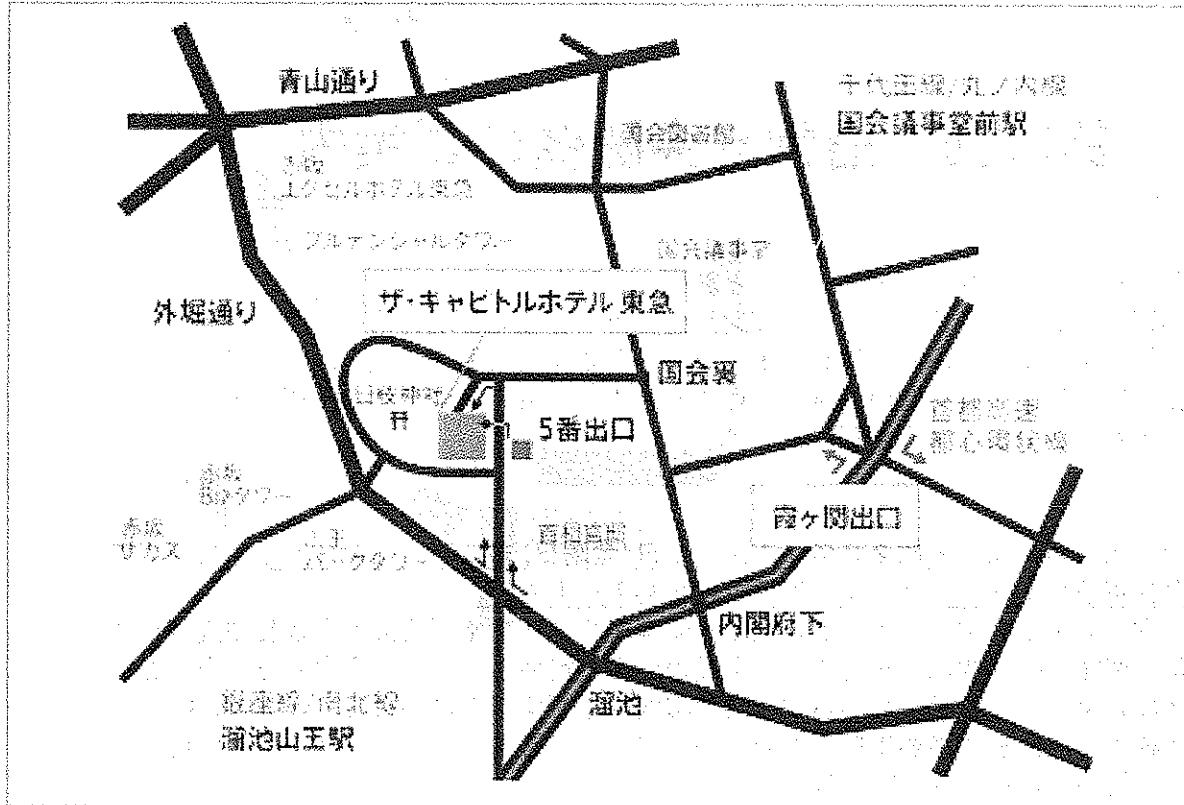
第1号議案	第21期事業報告及び収支決算報告に関する件
第2号議案	管理費等未収納金の現況報告及び措置に関する件
第3号議案	管理規約一部改訂に関する件
第4号議案	駐輪場使用細則改訂に関する件
第5号議案	給水方式変更工事に関する件
第6号議案	管理委託契約変更に関する件
第7号議案	管理組合ホームページ開設に関する件
第8号議案	雑排水管の詰まりの対応に関する件
第9号議案	第22期事業計画及び収支予算並びに第23期収支予算成立までの経過措置に関する件
第10号議案	管理組合役員改選に関する件
そ の 他	玄関鍵一括交換に伴う鍵の引渡し方法について 電波障害対策施設撤去について

※緊急のご連絡先につきましては、

東急コミュニティー横田（携帯 080-2074-1958）までお願い致します。

以 上

会場(ザ・キャピトルホテル東急)までのアクセス



<交通機関をご利用の方>

- 地下鉄千代田線 国会議事堂前駅 5番出口方面 改札口左 地下直結
- 地下鉄丸ノ内線 国会議事堂前駅 千代田線ホーム經由5番出口方面(435m) 改札口左 地下直結
- 地下鉄南北線 溜池山王駅 5番出口方面 改札口左 地下直結
- 地下鉄銀座線 溜池山王駅 南北線ホーム經由5番出口方面(220m) 改札口左 地下直結

欠 票

ライオンズマンション元住吉第5管理組合
理事長 竹内郁介 殿

平成23年11月26日(土)開催のライオンズマンション元住吉第5管理組合第21回通常総会に、
(どちらかに○印をお付け下さい。)

1. 出 席 します。

(出席の場合でも念のため委任状または議決権行使書をご提出下さい。当日出席された場合、
委任状または議決権行使書は無効とさせていただきます。)

2. 欠 席 します。(欠席の場合には、委任状または議決権行使書も併せてご提出ください。)

平成 年 月 日 号室

お名前(議決権行使者) 印

委 任 状

ライオンズマンション元住吉第5管理組合
理事長 竹内郁介 殿

私は、平成23年11月26日(土)開催のライオンズマンション元住吉第5第21回通常総会において、代理人を 号室 氏(代理人の記載なき場合は、
議長に一任と致します。)と定め、議決権を行使することに関する一切の権限を委任致します。なお、議案に対し修正案ないし動議(議事進行等に関連する動議を含む。)が提出された場合に議決権を行使することに関する一切の権限についても委任致します。

平成 年 月 日 号室

お名前(議決権行使者) 印

以下は、書面により賛成・反対の意思表示をする方のみ使用する欄です。上の委任状により委任される方は記入不要です。

議決権行使書

ライオンズマンション元住吉第5管理組合
理事長 竹内郁介 殿

私は、都合により、平成23年11月26日(土)開催のライオンズマンション元住吉第5管理組合第21回通常総会に出席できませんので、本書をもって下記のとおり議決権を行使致します。

第1号議案	第21期事業報告及び収支決算報告に関する件	賛成	・	反対
第2号議案	管理費等未収納金の現況報告及び措置に関する件	賛成	・	反対
第3号議案	管理規約一部改訂に関する件	賛成	・	反対
第4号議案	駐輪場使用細則改訂に関する件	賛成	・	反対
第5号議案	給水方式変更に関する件	賛成	・	反対
第6号議案	管理委託契約変更に関する件	賛成	・	反対
第7号議案	管理組合ホームページ開設に関する件	賛成	・	反対
第8号議案	雑排水管の詰まりの対応に関する件	賛成	・	反対
第9号議案	第22期事業計画及び収支予算並びに第23期収支予算成立 までの経過措置に関する件	賛成	・	反対
第10号議案	管理組合役員改選に関する件	賛成	・	反対

お名前(議決権行使者) 印

■議決権行使書にて議決権を行使される方は、賛成・反対どちらかに○印をお付け下さい。
■議決権行使書は、委任状に優先するものとして取り扱いますのでご注意ください。

必要箇所にご署名、ご捺印のうえ、平成23年11月18日(金曜日)までに、同封の返信用封筒にて株式会社東急コミュニティー宛ご返信(期日必着にて)願います。

ライオンズマンション元住吉第5

第21回 通常総会

《 議案説明書 》

【第1号議案 第21期事業報告及び収支決算報告並びに監査報告に関する件】

平成22年9月1日～平成23年8月31日までの第21期事業報告及び収支決算報告（一般会計、修繕積立金会計）について審議致します。（5～10頁参照）

＜主な収支の差異について＞

・一般会計

- 駐車場使用料収入 → 稼動減少の為（9月1日より全区画使用中）
- ネット設備電気料収入 → 予算計上金額の相違のため
- 消防用設備保守費 → 管理委託費に含むため支出なし
- 電気料 → 電気料金の減少の他、東日本大震災以降の節電対策によるもの
- 雑費 → スズメバチの駆除を行ったため
- 植栽保守費 → 専用庭の樹木を剪定したため（第20期定期総会決議事項）

・特別修繕会計

- ゴミ置場改修工事
- 費用対効果を考慮し実施見送ったため

以上

【第2号議案 管理費等未収納金の現況報告及び措置に関する件】

管理費等の収納状況については、管理委託契約により（株）東急コミュニティーから毎月の報告とともに、督促が行われておりましたが、当マンションの決算日（平成23年8月31日）現在における未収納金額は以下のとおりとなっております。

1.滞納期間6ヶ月以内	0件	20,520円
2.滞納期間7ヶ月以上	2件	1,063,360円
（上記のうち、破産・競売事件）	0件	0円

上記未収納金につきましては、書面（内容証明郵便を含む）、電話による督促を行っておりますが、現時点で支払の約束を頂いておりません。（長期未収者については、電話にて連絡が取れ、支払について交渉中）今後の未収納金の取扱いについては、管理会社の督促の他、管理組合として対応（理事長名支払催告書・支払督促申立・訴訟等）することとなります。

また、破産・競売事件の未収納金については、管理組合で債権届出書・配当要求書等を裁判所へ届出ることになります。

収納金の対応については、原則として以上のような措置を講ずることを審議致します。

以上

【第3号議案 管理規約一部改訂に関する件】

今期理事会では、当マンション管理規約で不明瞭となっている条文について、見直しを諮って参りました。管理組合の意向として運用されている部分について、多様な解釈が起きないように別紙のとおり、管理規約の改訂を行う事と致しました。

つきましては、管理規約の一部改訂を提案致しますので、ご承認下さい。（11～12頁参照）

以上

【第4号議案 駐輪場使用細則改訂に関する件】

当マンションの駐輪場は駐輪場使用細則に基づき、使用者は駐輪場利用料を管理組合に納入すること定められております。しかしながら、学生などの単身者が多く、分譲当初より利用者から駐輪場使用料を徴収することは難しく、現在に至るまで駐輪場利用料の徴収が行われておりません。

理事会としては、現状の運用方法と駐輪場使用細則に相違が生じていることから、現状に即した駐輪場使用細則へ改訂する事と致しました。

つきましては、別紙の通り駐輪場使用細則の改訂を提案致しますので、ご承認下さい。

(13～14 頁参照)

以上

【第5号議案 給水方式変更工事に関する件】

当マンション給水方式は川崎市水道局の水道本管から建物内の受水槽に貯留し、圧送ポンプにて各住戸へ供給しております。築21年を迎える当マンションにおいても圧送ポンプの交換並びに受水槽の交換時期が迫っており、今期理事会では、給水設備全般の改修工事実施について検討を重ねてまいりました。

直結給水方式に変更可能であるか、東急コミュニティーに調査依頼したところ、当マンションは直結直圧方式に変更可能であることが判りました。

直結直圧方式に変更致しますと、受水槽の交換が不要になる他、給水ポンプの設置が必要ないため、設備維持費の削減、又管理会社への保守点検業務の削減も可能であることが判りました。

理事会としては、改修工事費及び保守点検費の削減が図れる上、直結直圧方式による衛生面及び安全性の向上も図れるとの観点から、直結直圧方式への給水方式変更工事を実施することを提案致しますので、ご承認下さい。(15 頁参照)

議案の内容について

1) 工事名称 給水方式変更工事 (特例直結直圧方式)

2) 施工業者 株式会社 東急コミュニティー

3) 工事金額 金1,155,000円 (税込)

4) 工事内容

◆直結直圧方式への給水方式変更

◆受水槽他撤去工事 ※現在の受水槽室は空きスペースとなります。

5) 施工時期 1月上旬予定

以上

【第6号議案 管理委託契約変更に関する件】

第5号議案承認が可決された場合、給水方式変更工事の実施に伴い管理委託契約内における保守点検の仕様が変更となります。つきましては、別紙の通り管理委託契約の変更を提案致しますので、ご承認下さい。(16～21 頁参照)

以上

【第7号議案 管理組合ホームページ開設に関する件】

当理事会では、居住者の皆様への情報伝達について、その迅速性と情報共有化の検討を重ねて参りました。その結果、管理組合でホームページを開設することにより、区分所有者の皆様並びに入居者の皆様がインターネットを通じ、各種工事の案内、完了報告などの情報が閲覧可能となり、管理組合の運営状況確認することが可能となります。また、各種届出書類については、時間を問わず取得が可能となり、利便性の向上が見込まれます。つきましては、下記内容にて管理組合ホームページの開設することを提案致しますので、ご承認下さい。

初期費用	金210,000円(税込)
月額利用料	金 8,400円(税込)
(内 訳)	メンテナンス料: 5,250円、ホスティング料: 金3,150円
契約先	株式会社 インクレア
備考	メニュー内容やリンク先、管理方法については、理事会一任事項と致します。

以上

【第8号議案 雑排水管の詰まりの対応に関する件】

第19期におきまして、台所並びに浴室等の排水口から臭気が発生することや分譲当時より雑排水管の洗浄作業を実施していないことから、共用部分並びに専有部分の雑排水管洗浄作業(金327,600円)を実施致しました。雑排水管洗浄については、定期的の実施することが望ましいのですが①単身者向けの間取りであり、雑排水管の詰まり等も発生しにくい事②雑排水管洗浄の実施日に入居者が不在のため、未実施住戸が多数出てしまう事③詰まりが生じた場合、専門業者にて行うスポット作業の費用が2万円程度であることから、管理組合の意向としては定期的な実施は行わない方向と致しました。雑排水管洗浄作業の定期的な実施は行いませんが、万が一排水口等で詰まりが生じた場合につきましては、管理組合の費用(一般会計:修繕費)を以って対応することとします。つきましては、専有部分、共用部分問わず雑排水管に詰まりが生じた場合、管理組合の費用を以って対応することを提案致しますので、ご承認下さい。

以上

【第8号議案 第22期事業計画及び収支予算 並びに第23期収支予算成立までの経過措置に関する件】

平成23年9月1日～平成24年8月31日までの第22期事業計画及び収支予算について審議を行い、また、第22期収支決算終了後、第23期収支予算成立までの管理業務に要する諸費用の支払いについて、第22期終了前に理事会にて承認された第23期事前予算に示された範囲内において支払いを行うことについて併せて審議致します。(22～23頁参照)

以上

【第9号議案 管理組合役員改選に関する件】

第22期管理組合役員(理事及び監事)の改選について審議致します。
当マンション役員選出方法により、次の方々が第21期役員候補者となります。
なお、管理規約の規程により、理事と監事は総会の席上で選任することになります。

【第22期役員候補者】 ※敬称略

竹内 郁介
石母田 豊
表 匡聡
中込 小枝子

以上

【その他 玄関鍵一括交換に伴う鍵の引渡し方法について】

第20期定期総会第4号議案にて可決されました玄関鍵の一括交換について、工事を施工するにあたり、玄関鍵を各住戸3本配付致します。現在、マンション内に居住の方、賃貸に出されている方など、多様な状況となっております。

鍵の配付方法につきましては、原則郵送（簡易書留を予定）にてご送付致しますが、入居者の方への配付本数について、区分所有者の皆様よりご指定を頂きたいと考えております。（同封のアンケートをご返送下さい。）なお、ご回答がない場合については、玄関鍵の交換作業を行う事が出来ず、エントランスオートドア操作盤の交換作業を施工した後は、エントランスオートドアから入る事が出来ず、裏口を使用して頂くこととなります。

また、工事実施に際しては、各住戸の玄関鍵を開けて頂かなければ作業を実施することが出来ません。つきましては、ご所有のお部屋が現在空室となっていらっしゃる区分所有者の方につきましては、作業日程をご確認の上、当日にご立会い下さいますようお願い申し上げます。当日ご立会いが不可能な場合につきましては、鍵を管理会社に一時預けるなど、ご対応下さいますようお願い致します。

なお、ご連絡なく作業の実施が行えなかった住戸につきましては、個人負担にて交換をお願いすることとなりますので、予めご承知おき願います。

以上

【その他 電波障害対策施設撤去について】

当管理組合は平成2年8月の竣工時より建物南西側近隣住戸に対し、アナログ放送の受信障害を与えている為、マンション屋上にアナログ放送受信施設を設置し、東京電力㈱の電柱を共架して各住戸へアナログ放送電波の電波障害対策を行って参りました。当管理組合としては、地上デジタル放送移行に伴い、当該近隣電波障害対象住戸は地上デジタルの受信が可能であると判断し、テレビ電波受信対策を行わないことと致しました。

この度マンション近隣地域における電柱移設工事に伴い、当管理組合の電波障害対策施設の移設依頼が参りました。また、本依頼に併せて東京電力柱に共架約定に基づき、使用しなくなったテレビ電波受信対策施設（配電線、増幅器等）の撤去依頼が参りました。移設費用及び撤去費用を比較検討した結果、当該施設を撤去することと致しましたので、ご報告致します。

東京電力が指定する工事希望日が平成23年11月17日と差し迫っておりますため、組合員の皆様へのご案内が事後となります事をご承知おき下さいますようお願い致します。

<撤去の理由>

- ①使用しなくなった場合、原状に戻さなければならない。
- ②東京電力柱が移設となった場合、架線を移動させる費用が発生する。
- ③架線による事故が発生した場合、管理組合が加害者となる。

<工事内容>

名 称：テレビ電波障害施設撤去工事
金 額：金525,000円（税込）
施工会社：株式会社 日本アンテナ

以上



ライオンズマンション元住吉第5管理組合第21期会計報告書

1-1. 一般会計貸借対照表
(平成23年8月31日現在)

単位：円

資 産 の 部			負 債 剰 余 金 の 部		
項 目	金 額	備 考	項 目	金 額	備 考
預 金	8,240,980		未精算金	0	
普通預金	8,240,980	三菱東京UFJ銀行			
預 け 金	122,238	東急コミュニティー	未 払 金	35,000	
9/15 返還分	122,238		昇降機設備保守費	35,000	
未収入金(1)	7,400		前 受 金	439,740	
管理費	7,400		管理費	416,200	次月分
			駐車場使用料	20,000	"
			ルーフバルコニー使用料	630	"
			専用庭使用料	2,910	"
未収入金(2)	810,000	長期未収分	預り敷金保証金	60,000	
管理費	810,000		駐車場敷金	60,000	
前 払 金	234,990	東急コミュニティー			
管理委託費	234,990	次月分			
無形固定資産	92,854		剰 余 金	8,973,722	
電話加入権	92,854		当 期	1,176,051	
			前期繰越	7,797,671	
合 計	9,508,462		合 計	9,508,462	

1-2. 一般会計収支報告書

(自平成22年9月1日～至平成23年8月31日)

単位：円

項 目	予 算	決 算	予算-決算	備 考
収入の部計	5,854,364	5,807,150	47,214	
管理費	5,260,800	5,260,800	0	438,400×12
駐車場使用料	360,000	330,000	30,000	
ルーフバルコニー使用料	7,560	7,560	0	630×12
専用庭使用料	34,920	34,920	0	2,910×12
自動販売機収入	120,000	120,000	0	10,000×12
ネット設備電気料	12,324	52,596	-40,272	
受取利息	0	1,274	-1,274	
雑収入	58,760	0	58,760	
支出の部計	6,266,264	4,631,099	1,635,165	
管理委託費	2,819,880	2,819,880	0	234,990×12
設備管理業務費	420,000	420,000	0	
昇降機設備保守費	420,000	420,000	0	35,000×12
水道光熱費	881,394	818,969	62,425	
電気料	866,400	804,605	61,795	
水道料	14,994	14,364	630	
保険料	144,990	144,990	0	
火災保険料	61,980	61,980	0	
その他保険料	83,010	83,010	0	
諸経費	2,000,000	427,260	1,572,740	
修繕費	2,000,000	0	2,000,000	
植栽保守費	0	327,600	-327,600	
組合運営費	0	67,320	-67,320	
雑費	0	32,340	-32,340	
当期剰余金	-411,900	1,176,051	-1,587,951	
前期繰越金	7,797,671	7,797,671	0	
剰余金計	7,385,771	8,973,722	-1,587,951	



2-1. 修繕積立金会計貸借対照表
(平成23年8月31日現在)

単位：円

資 産 の 部			負 債 剰 余 金 の 部		
項 目	金 額	備 考	項 目	金 額	備 考
預 金	29,393,299		未精算金	0	
普通預金	10,232,336	三菱東京UFJ銀行			
普通預金	77,069	城南信用金庫			
定期預金	9,083,894	三菱東京UFJ銀行			
定期預金	10,000,000	城南信用金庫			
預 け 金	185,460	東急コミュニティー	前 受 金	175,580	
9/15 返還分	185,460		修繕積立金	175,580	次月分
未収入金(1)	2,600				
修繕積立金	2,600				
未収入金(2)	232,320	長期未収分	剰 余 金	29,638,099	
修繕積立金	232,320		当 期	2,237,157	
			前期繰越	27,400,942	
合 計	29,813,679		合 計	29,813,679	

2-2. 修繕積立金会計収支報告書

(自平成22年9月1日～至平成23年8月31日)

単位：円

項 目	予 算	決 算	予算-決算	備 考
収入の部計	2,221,390	2,237,157	-15,767	
修繕積立金	2,219,280	2,219,280	0	184,940×12
受取利息	0	17,877	-17,877	
雑収入	2,110	0	2,110	
支出の部計	2,000,000	0	2,000,000	
予備費(ゴミ置場改修工事)	2,000,000	0	2,000,000	
当期剰余金	221,390	2,237,157	-2,015,767	
前期繰越金	27,400,942	27,400,942	0	
剰余金計	27,622,332	29,638,099	-2,015,767	

ライオンズマンション元住吉第5管理組合

(会計期間:平成22年9月1日～平成23年8月31日)

項目	第21期予算	第2期決算	予算-決算
収 入 の 部 計	6,387,164	5,807,150	580,014
管理費	5,793,600	5,260,800	532,800
駐車場使用料	360,000	330,000	30,000
ルーフバルコニー使用料	7,560	7,560	0
専用庭使用料	34,920	34,920	0
自動販売機収入	120,000	120,000	0
ネット設備電気料	12,324	52,596	-40,272
受取利息	0	1,274	-1,274
雑収入	58,760	0	58,760
支 出 の 部 計	6,266,264	4,631,099	1,635,165
管理委託費	2,819,880	2,819,880	0
設備管理業務費	420,000	420,000	0
昇降機設備保守費	420,000	420,000	0
水道光熱費	881,394	818,969	62,425
電気料	866,400	804,605	61,795
水道料	14,994	14,364	630
保険料	144,990	144,990	0
火災保険料	61,980	61,980	0
その他保険料	83,010	83,010	0
雑経費	2,000,000	32,340	1,967,660
備品消耗品費	0	0	0
通信費	0	0	0
租税公課	0	0	0
修繕費	2,000,000	0	2,000,000
支払手数料	0	0	0
口座振替手数料	0	0	0
雑費	32,340	32,340	-32,340
緊急対応業務費	0	0	0
特別修繕会計へ繰入	0	0	0
組合運営費	0	67,320	-67,320
予備費	0	0	0
植栽保守費	0	327,600	-327,600
当期剰余金	120,900	1,176,051	-1,055,151
前期繰越金	7,797,671	7,797,671	0
期末繰越金	7,918,571	8,973,722	-1,055,151

【注釈】

[illegible]

(会計期間:平成22年9月1日～平成23年8月31日)

四、單位：

[illegible]

【注釈】

平成23年9月20日

ライオンズマンション元住吉第5管理組合 御中

株式会社 東急コミュニティー
田園都市東支店

預貯金通帳等の保管状況について

平成23年8月31日現在、貴管理組合よりお預かりしている通帳及び証書等は、下記のとおりです。

記

No.	会計区分	金融機関	支店	口座種別	形態	口座番号等	満期日
1	一般会計	三菱東京UFJ	東京営業部	普通預金	通帳	6931010	
2	積立金会計	三菱東京UFJ	東京営業部	普通預金	通帳	1834276	
3	積立金会計	三菱東京UFJ	新宿中央	定期預金	通帳	5380553	
4	積立金会計	城南信金	元住吉	普通預金	通帳	521929	
5	積立金会計	城南信金	元住吉	定期預金	証書	566950	平成24年1月22日

以上

発行No. 10006

平成23年9月20日

ライオンズマンション元住吉第5管理組合 御中

株式会社 東急コミュニティー
田園都市東支店

保険証券等の保管状況について

平成23年8月31日現在、貴管理組合よりお預かりしている保険証券等は、下記のとおりです。

記

No.	保険名称	証券番号等	保険会社	代理店	契約満了日
1	新マンション総合	4753388626	東京海上日動火災保険㈱	東急保険コンサルティング㈱	平成24年1月1日

以 上

<植栽剪定関係>

管理規約 (旧)	管理規約 (新)
(敷地および共用部分等の管理)	(敷地および共用部分等の管理)
第22条 敷地および共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。 前条にかかわらず、専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。	第22条 敷地および共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。 前条にかかわらず、専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。 2 前項のバルコニー等の管理のうち、専用途植栽部分については、水やり等日常の管理のほか、植栽剪定作業についても当該部分の専用使用権者を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

<総会出欠関係>

管理規約 (旧)	管理規約 (新)
(議決権)	(議決権)
第47条 各組合員の議決権の割合は、その所有する住戸1戸につき各1個とする。 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。 4 組合員は、書面または代理人によって議決権を行使することができる。 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者もしくはその組合員の住戸を借り	第47条 各組合員の議決権の割合は、その所有する住戸1戸につき各1個とする。 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。 4 組合員は、書面または代理人によって議決権を行使することができる。 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、組合員が指名し、理事会が認めた者でなければならない。 6 代理人は、代理権を証する書面及び第5号の規定を確認できる証明書

受けた者、または他の組合員もしくはその組合員と同居する者でなければならぬ。 6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。	(運転免許証、健康保険証等) をを理事長に提出しなければならない。
---	--

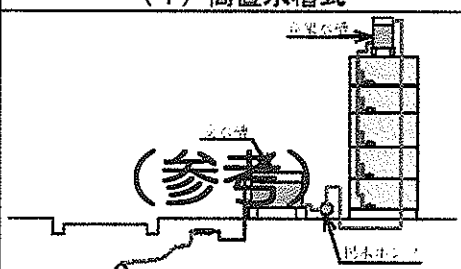
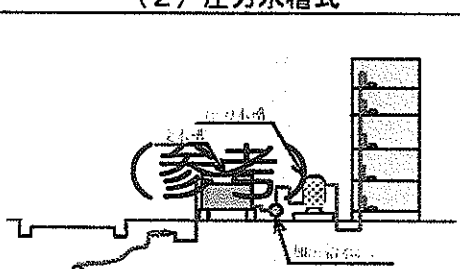
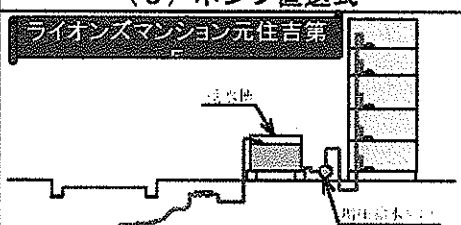
＜駐輪場関係＞

駐輪場使用細則 (旧)	駐輪場使用細則 (新)
(目的) 第1条 この細則は、ライオンズマンション元住吉第5管理規約（以下「規約」という。）第18条に基づき、対象物件内の駐輪場（以下「駐輪場」という。）を円滑なる有効に利用するために必要な事項を定めるものとする。 (車両の制限) 第2条 駐輪場に駐輪できる自転車は、駐輪区画に収容可能で、かつ隣接する自転車の行動に支障をきたさない通常の二輪自転車とする。 2 駐輪場に駐車できるバイクは、駐輪区画に収容可能な車両とする。 (使用者の決定) 第3条 駐輪場の使用を希望する者は、「駐輪場使用申込書」に所定事項を記載のうえ、管理組合に提出するものとする。 (使用の承認等) 第4条 管理組合は、前条により使用者を決定したときは、その使用者に許可証（駐輪シール）を発行する。 2 駐輪場使用者は交付された許可証を自転車またはバイクの定められた所に貼付し明示しなければならない。 (使用料) 第5条 駐輪場使用料は、規約別紙7に定めるとおりとする。 2 駐輪場使用料の改定は、規約第55条により、総会の決議を経て改定するものとする。	(目的) 第1条 変更なし (車両の制限) 第2条 変更なし (使用者の決定) 第3条 駐輪場を使用できる者は、ライオンズマンション元住吉第5に現に居住する組合員又は占有者（組合員又は占有者が法人の場合、その役員又は従業員を含む。）に限るものとする。 (使用の承認等) 第4条 変更なし (使用料) 第5条 駐輪場使用料は、規約別紙5（4）に定めるとおりとし、駐輪場の使用を開始する際に、管理組合に納入するものとする。 2 駐輪場使用料の改定は、規約第55条により、総会の決議を経て改定するものとする。

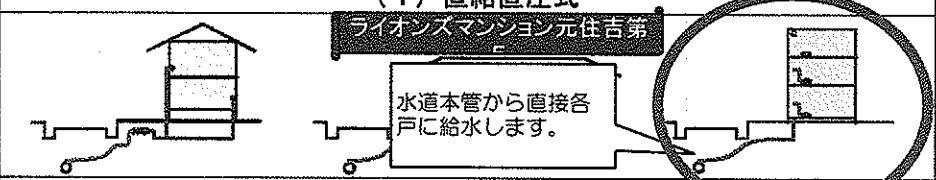
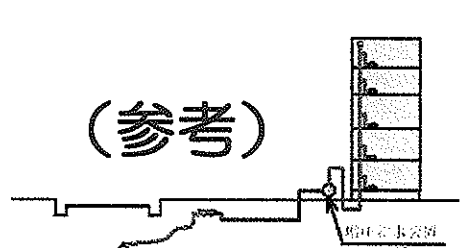
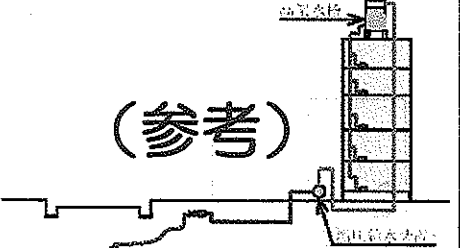
(使用料の徴収) 第6条 使用料は、管理組合の指定する方法で納入するものとする。 (遵守事項) 第7条 使用者は、駐輪場の使用にあたっては、以下の事項を遵守しなければならない。 (1) 届け出た以外の使用にあたっては、以下の事項を遵守しなければならない。 (2) 管理組合の支持ならびに場内標識に従うこと。 (3) 駐輪にあたっては、隣接の自転車またはバイクの行動に支障のないように心掛けること。 (4) 敷地内においては、警笛、空ぶかし等の騒音の防止と歩行者優先・徐行を徹底すること。 (5) 駐輪場に引火物・危険物等の持ち込みをしないこと。 (6) 駐輪場内では喫煙しないこと。 (7) 駐輪場およびその付近に、紙屑その他汚物を捨てないこと。 (8) 自転車またはバイクから離れるときは、必ず施錠すること。 (9) 駐輪場内の施設または機器類に損傷汚損を与えたときは、すみやかに管理組合へ連絡しその指示に従うこと。 (10) 駐輪場は自転車またはバイクの駐輪のみに使用し、他には使用しないこと。 (11) 駐輪場にはいかなる工作物も架線または放置しないこと。 (12) その他本使用細則の内容を遵守すること。	(使用料の徴収) 第6条 変更なし (遵守事項) 第7条 変更なし
(使用者の責任) 第10条 使用者は、事故の責任において自転車またはバイクを保管し、天災地変、盗難、事故その他の事由の如何を問わず使用者が被った損害につき、管理組合は一切の責を負わないものとする。 2 使用者およびその関係者は、故意または過失により駐輪場の諸設備、他の自転車またはバイク、あるいは歩行者等に損害を与えたときは、管理組合および被害者に対して賠償しなければならない。	(使用者の責任) 第8条 使用者は、事故の責任において自転車またはバイクを保管し、天災地変、盗難、事故その他の事由の如何を問わず使用者が被った損害につき、管理組合は一切の責を負わないものとする。 2 使用者およびその関係者は、故意または過失により駐輪場の諸設備、他の自転車またはバイク、あるいは歩行者等に損害を与えたときは、管理組合および被害者に対して賠償しなければならない。

(細則の改廃等)	(細則の改廃等)																				
第 11 条 本駐輪場使用細則の改廃は、規約第 55 条によるものとする。 別紙 5 (4) <table border="1"> <tr> <th>形 態</th><th>年額使用料</th></tr> <tr> <td>自 転 車</td><td>2,400 円/台</td></tr> <tr> <td rowspan="3">オートバイ</td><td>50 c c 未満のバイク</td></tr> <tr> <td>6,000 円/台</td></tr> <tr> <td>50 c c 以上のバイク</td></tr> <tr> <td></td><td>12,000 円/台</td></tr> </table>	形 態	年額使用料	自 転 車	2,400 円/台	オートバイ	50 c c 未満のバイク	6,000 円/台	50 c c 以上のバイク		12,000 円/台	第 9 条 本駐輪場使用細則の改廃は、規約第 55 条によるものとする。 別紙 5 (4) <table border="1"> <tr> <th>形 態</th><th>使用料</th></tr> <tr> <td>自 転 車</td><td>500 円/台</td></tr> <tr> <td rowspan="3">オートバイ</td><td>50 c c 未満のバイク</td></tr> <tr> <td>1,000 円/台</td></tr> <tr> <td>50 c c 以上のバイク</td></tr> <tr> <td></td><td>2,000 円/台</td></tr> </table> ※駐輪場許可証（駐輪シール）と引き換えに徴収するものとします。	形 態	使用料	自 転 車	500 円/台	オートバイ	50 c c 未満のバイク	1,000 円/台	50 c c 以上のバイク		2,000 円/台
形 態	年額使用料																				
自 転 車	2,400 円/台																				
オートバイ	50 c c 未満のバイク																				
	6,000 円/台																				
	50 c c 以上のバイク																				
	12,000 円/台																				
形 態	使用料																				
自 転 車	500 円/台																				
オートバイ	50 c c 未満のバイク																				
	1,000 円/台																				
	50 c c 以上のバイク																				
	2,000 円/台																				

現在の給水方式

大分類	受水槽式		給水設備
小分類	(1) 高置水槽式	(2) 圧力水槽式	
系統図			
計算項目	1: 給水引込管の口径 2: マーの口径 3: 直圧給水管の口径 4: 受水槽の容量 5: 揚水ポンプ 6: 揚水管の口径 7: 高架水槽の容量 8: 導水管の口径	1: 給水引込管の口径 2: マーの口径 3: 直圧給水管の口径 4: 受水槽の容量 5: 加圧給水ポンプ 6: 圧力水槽の容量 7: 加圧給水管の口径	
小分類	(3) ポンプ直送式		
系統図		<今回の工事> ①受水槽撤去 ②埋設管交換	
計算項目	1: 給水引込管の口径 2: マーの口径 3: 直圧給水管の口径 4: 受水槽の容量 5: 増圧給水ポンプ 6: 増圧給水管の口径		

変更後の給水方式

大分類	直結式		給水設備
小分類	(1) 直結直圧式		
系統図			
計算項目	1: 給水引込管の口径	2: マーの口径	3: 直圧給水管の口径
小分類	(2) 直結増圧式—①ポンプ直送式	(2) 直結増圧式—②高架水槽式	
系統図			
計算項目	1: 給水引込管の口径 2: マーの口径 3: 直圧給水管の口径 4: 増圧給水装置 5: 増圧給水管の口径	1: 給水引込管の口径 2: マーの口径 3: 直圧給水管の口径 4: 増圧給水装置 5: 横水管の口径 6: 導水管の口径	

第4章 委託業務費の計算方法

委託料	1,000円/月/戸(100戸×1,000円/月/戸)
管理費	1,000円/月/戸(100戸×1,000円/月/戸)
修繕費	1,000円/月/戸(100戸×1,000円/月/戸)
雑費	1,000円/月/戸(100戸×1,000円/月/戸)

委託業務費明細及び業務概要

委託料	管理費・修繕費
管理費	管理費・修繕費
修繕費	管理費・修繕費
雑費	管理費・修繕費
委託料	管理費・修繕費
管理費	管理費・修繕費
修繕費	管理費・修繕費
雑費	管理費・修繕費

※本表は、委託業務費の明細及び業務概要を示すため、一部に省略記号を使用しております。

東急コミュニティー

I. 委託業務費明細 (月額)

委託業務費(税込み)	229,950 円
1 組合運営業務費	50,800 円
2 会計・出納業務費	33,600 円
3 維持修繕業務費	24,600 円
4 保守点検業務費	5,800 円
消防設備	5,800 円
5 緊急対応業務費	18,600 円
6 清掃業務費	72,000 円
日常清掃業務費	67,000 円
定期清掃業務費	5,000 円
7 管理報酬	13,600 円
消費税等	10,950 円

※ 委託業務費の算出期間は、平成24年1月1日～平成26年11月30日
としています。

業 務 概 要

1 組合運営業務費

50,800 円

(1) 運営管理業務

- ① 理事会運営
 - (a) 事業報告案及び決算案に関する説明を行います。
 - (b) 次年度の事業計画案及び予算案に関する説明を行います。
 - (c) 貴管理組合の総会で選任された新任役員に対する管理業務に関する説明を行います。
- ② 総会運営
総会に出席し、運営の補助を行うとともに、議事録案を作成します。
- ③ 防火管理
防火管理業務に関する説明を行います。

(2) 組合事務業務

- ① 保険契約管理
共用部分の損害保険等に関する事務手続きを行います。
- ② 名簿整備
区分所有者及び入居者の名簿整備を行います。
- ③ 発注管理
設備等の定期検査及び清掃等の発注代行並びに実施日の調整等を行います。

2 会計・出納業務費

33,600 円

(1) 会計業務

- ① 予決算作成
管理組合会計の予決算素案の作成、毎月の収支状況の報告を行います。

(2) 出納業務

- ① 収納
管理費等の収納を代行し、毎月、収納状況の報告等を行います。
- ② 未収納金督促
管理費等の滞納状況の報告、滞納者への支払の請求を行います。
- ③ 支払
管理組合の諸費用の支払いを代行します。

3 維持修繕業務費

24,600 円

(1) 企画・調整業務

- ① 修繕の企画
修繕に関する企画案を作成し、提案を行います。
- ② 修繕の実施の調整
見積書の内容確認、発注の代行、実施の調整等を行います。

(2) 保全計画業務

- ① 点検・総合調査
共用部分の設備等について、経年劣化及び機能劣化の調査(外観目視機能点検を兼ねる。)を年1回行います。
※管球交換代は、月額委託業務費に含まれておりません。
- ② 修繕資金積立計画案の作成(※業務提供時精算)
長期修繕計画書に基づいた修繕資金積立計画案の作成、提案を行います。
- ③ 修繕資金の調達補助(※業務提供時精算)
事業資金計画の作成、提案及び修繕資金借入の補助を行います。
- ④ 長期修繕計画案の作成、見直し(※業務提供時精算)
大規模修繕その他の計画修繕に関する長期修繕計画案の作成します。
※②～④の業務費は、18 委託業務費には含まれておりません。

4 保守点検業務費

5,800 円

(1) 設備等の定期検査等

① 消防用設備

5,800 円

(a) 機器点検(2回/年)

(b) 総合点検(1回/年)

5 緊急対応業務費

18,600 円

(1) 受信管理業務

自動通報設備を設置し、予め設定した設備について通信回線を通じて設備異常に関する受信管理を行います。

(2) 応急処置業務

自動通報機等により対象設備についての設備異常の信号を受信した場合に、管理要員が出動し、応急処置を行います。

6 清掃業務費

72,000 円

(1) 日常清掃業務費

共用部分の掃き、拭き清掃等を行います。
(4回/週 3時間程度/回)

67,000 円

(2) 定期清掃業務費

タイル類仕上げ床の洗浄、ワックス掛け等(2回/年)

5,000 円

※ 下記の費用については、月額委託業務費とは別に、貴管理組合の負担となります。
 なお、記載のない項目については、発生の都度、協議させていただきます。

委託業務の実施に伴う費用の負担

費用項目	負担区分		内 容
	管理組合	弊社	
水道料 電気料	○		清掃業務等の実施に伴う水道料及び電気代
消耗備品費	○		甲の組合員に配付する理事会議事録・総会議案書・総会議事録、甲の組合員に配付する連絡文書のコピー代など
印刷製本料	○		理事会・総会の議案書等の印刷代
郵便代 送料	○		甲の組合員への総会議案書等の送付に要する費用
管 球	○		共用部分の管球交換
交 通 費	○		管理費等滞納者の居住状況調査を行うときの交通費など
諸 手 数 料	○		収支決算素案の作成に必要な残高証明書の発行手数料、甲の資金移動に伴う振替手数料、未収納金の督促業務に必要な登記簿謄本の取得に伴う印紙代など

オプション業務の一覧

以下の業務につきましては、貴管理組合からの依頼を受けて実施するオプション業務となります。
 本業務の料金は、業務提供時に頂戴します。(月額委託業務費に含まれておりません。)

- | | |
|-----------------|--|
| (1) 理事会運営 | ① 管理規約改正案の作成
② 細則新設等に伴う細則案の作成 |
| (2) 防火管理 | 消防計画案の消防機関への届出 |
| (3) 未収納金督促 | ① 管理費等滞納者に対する電話による督促
② 弊社を発信者とする管理費等滞納者に対する支払いを促す文書の送付
③ 貴管理組合が管理費等滞納者に督促状を送付するときの補助
④ 弁護士が管理費等滞納者に督促状を送付するときの書類の収集、提出等
⑤ 管理費等滞納者に関する登記簿謄本等の取得
⑥ 管理費等滞納者の居住状況の調査
⑦ 管理費等滞納金に関する配当要求書等の作成に必要な書類の収集
⑧ 管理費等滞納金に関する訴訟を弁護士に委任するときの書類の収集、提出等
⑨ 管理費等滞納金に関して貴管理組合の役員が裁判所へ出向くときの同行 |
| (4) 収支決算案の素案の作成 | 会計報告書(期中)の作成 |
| (5) 修繕資金の調達補助 | 金融機関等から修繕資金を借入れるときに必要な書類の作成補助 |

(税込)

1. 管理規約改正案の作成	金	90,000円
2. 細則を新設するときの細則案の作成	金	54,900円
3. 消防計画案の消防機関への届出	金	5,500円
4. 管理費等滞納者に対する電話による督促	金	3,600円
5. 乙を発信者とする管理費等滞納者に対する支払いを促す文書の送付	金	3,600円
6. 甲が管理費等滞納者に督促状を送付するときの補助	金	4,600円
7. 弁護士が管理費等滞納者に督促状を発信するときの書類の収集、提出等	金	3,600円
8. 管理費等滞納者に関する登記簿謄本等の取得	金	4,600円
9. 管理費等滞納者の居住状況の調査	金	13,000円
10. 管理費等滞納金に関する配当要求書等の作成に必要な書類の収集	金	7,300円
11. 管理費等滞納金に関する訴訟を弁護士に委任するときの書類の収集、提出	金	5,500円
12. 管理費等滞納金に関して甲の役員が裁判所へ出向くときの同行	金	3,600円
13. 会計報告書(期中)の作成	金	11,000円
14. 修繕の実施に必要な資金の調達に関する計画の策定	金	8,000円
15. 金融機関等から修繕資金を借入れるときに必要な書類の作成補助	金	12,800円

7040

單位：日

[illegible]

一祐

總會承認日 3年11月26日

ライオンズマンション元住吉第5管理組合 第22期修繕積立金会計予算(案)

(会計期間:平成23年9月1日～平成24年8月31日)

単位:円

項 目	第22期予算	第21期決算	予算-決算	H23/9	H23/10	H23/11	H23/12	H24/1	H24/2	H24/3	H24/4	H24/5	H24/6	H24/7	H24/8
収 入 の 部	計	2,221,390	2,237,157	-15,767	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940
修繕積立金		2,219,280	2,219,280	0	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940
受取利息		0	17,877	-17,877											
雑収入		2,110	0	2,110											
支 出 の 部	計	2,000,000	0	2,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,000,000
予備費(ゴミ置場改修工事)		2,000,000	0	2,000,000											2,000,000
当期末剰余金		221,390	2,237,157	-2,015,767	184,940	184,940	187,050	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	-1,815,060
前期末繰越金		29,638,099	27,400,942	2,237,157											
剰余金計		29,859,489	29,638,099	221,390											

【注 釈】

上期注釈入力欄

下期注釈入力欄

承認印



総会承認日 23 年 11 月 26 日