

# ライオンズマンション元住吉第5管理組合

## 第23回通常総会議案書

〈日 時〉 平成26年2月1日(土)  
12時00分～14時00分(予定)

〈場 所〉 白碗竹快樓 赤坂店(パイワンジュウカイロウ アカサカテン)  
(所在地:東京都港区赤坂4-2-8)

〈次 第〉 1. 開 会

2. 総会成立の確認

3. 議事録署名人の指名等

4. 議 題 第1号議案 第23期事業報告及び収支決算報告に関する件

第2号議案 第24期事業計画及び収支予算並びに

第25期収支予算成立までの経過措置に関する件

第3号議案 管理組合役員改選に関する件

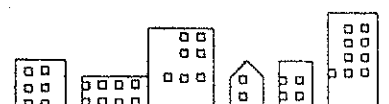
報告事項① 管理組合法人について

報告事項② 大規模修繕工事実施について

5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書



# 第1号議案 第23期事業活動報告及び収支決算報告に関する件

事業活動及び収支決算につき、次のとおり報告致します。

## I. 事業活動報告 (事業期間：平成24年9月1日～平成25年8月31日)

### 1. 理事会活動

今期の主な活動実績は以下のとおりです。

#### (1) 理事会

##### ① 役員 (敬称略)

任期：平成24年11月17日～平成26年2月1日		
役職	号室	氏名
理事長	302	竹内 郁介
副理事長	311	表 匡敏
理事	202	中込小枝子
監事	308	石母田 豊

### 2. 組合事業

保守、清掃、工事等の組合事業については、以下のとおりです。

#### (1) 保守・清掃等実施状況 (※下表の数字は、該当月の実施日を、また○印は未実施を表します。)

項目	頻度	第23期												
		9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月 決算	
消防用設備(☆)	機器点検	3												
	機器点検(再)	29												
	機器・総合点検	1回/年						4						
	機器・総合点検(再)							21						
エレベーター設備	保守点検	1回/月	6	4	8	6	10	7	7	4	9	6	4	8
	法定検査	1回/年									9			
定期清掃(☆)	床面清掃	2回/年				20						5		
日常清掃(☆)	日常清掃	4回/週	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

〈特記事項〉 ※日次、週次で実施しているものについては、●印で表します。

※☆印がついている項目は東急コミュニティーに委託している業務となります。

## (2) 工事等実施状況

### ① 一般会計

実施時期	工事内容	金額	備考
平成 24 年 10 月	1) 電波障害施設撤去工事	525,000 円	小修繕費
平成 25 年 2 月	2) ゴミ置場門扉交換工事	420,000 円	小修繕費
平成 25 年 6 月	3) 防犯カメラ設置工事	1,239,000 円	小修繕費

### ② 修繕積立金会計

修繕積立金会計から支出した工事はありません。

## (3) 保険契約状況

### ① 契約内容

#### a) マンション総合保険

##### 【主契約】

保険会社	東京海上日動火災保険株式会社
保険期間	平成 24 年 1 月 1 日～平成 29 年 1 月 1 日
保険金額	116,400 千円
保険料	266,510 円 / 5 年 (53,302 円/年)

##### 【施設賠償責任総合補償特約】

保険会社	東京海上日動火災保険株式会社
保険期間	平成 24 年 1 月 1 日～平成 29 年 1 月 1 日
保険金額	100,000 千円
保険料	47,350 円 / 5 年 (9,470 円/年)

##### 【マンション居住者包括賠償特約】

保険会社	東京海上日動火災保険株式会社
保険期間	平成 24 年 1 月 1 日～平成 29 年 1 月 1 日
保険金額	20,000 千円
保険料	309,600 円 / 5 年 (61,920 円/年)

〈特記事項〉 保険料は、5 年分の保険料を一括で支払っております (5 年計 623,460 円)。

## II. 第 23 期収支決算報告 (会計期間: 平成 24 年 9 月 1 日～平成 25 年 8 月 31 日)

会計報告書類 (添付書類 4～7 頁) をご参照ください。

### 【主な収支の差異について】

#### ① 一般会計

(i) ネット設備電気料 → NTT 東日本「B フレッツ」の電気使用料金戻入金が増加したため。

(ii) 電気料 → 東京電力の電気料金単価値上げを見込み予算計上したが、節電対策 (照明の間引き) を行ったため。

- (iii) 植栽保守費 → 植栽植え替え作業の際、専用庭の雑草処理を追加で行ったため。
- (iv) 昇降機設備保守費 → 予算計上不備のため。
- (v) 前期損益修正損 → 契約始期相違による駐車場使用料返還のため。

以上



ライオンズマンション元住吉第5管理組合第23期会計報告書

1-1. 一般会計貸借対照表  
(平成25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	項 目	金 額
預 金	6,604,893	未精算金	0
普通預金	6,604,893		
		三菱東京UFJ銀行	
預 け 金	82,243	未 払 金	43,400
9/17 返還分	82,243	昇降機設備保守費	35,000
		ホーム・ジ・利用料	8,400
		東急コミュニティー	
未収入金	103,600	前 受 金	442,340
管理費	103,600	管理費	408,800
		駐車場使用料	30,000
		専用庭使用料	2,910
		ルーフバルコニー使用料	630
前 払 金	604,026	預り敷金保証金	90,000
管理委託費	229,950	駐車場敷金	90,000
損害保険料	374,076		
		剰 余 金	6,911,876
		当 期	-1,047,902
無形固定資産	92,854	前期繰越	7,959,778
電話加入権	92,854		
合 計	7,487,616	合 計	7,487,616

1-2. 一般会計収支報告書

(自平成24年9月1日～至平成25年8月31日)

単位：円

項 目	決 算	予 算	決算-予算	備 考
収入の部計	5,853,593	5,835,894	17,699	
管理費	5,260,800	5,260,800	0	438,400×12
駐車場使用料	360,000	360,000	0	30,000×12
専用庭使用料	34,920	34,920	0	2,910×12
ルーフバルコニー使用料	7,560	7,560	0	630×12
ネット設備電気料	61,120	52,614	8,506	
自動販売機収入	120,000	120,000	0	10,000×12
雑収入	8,000	0	8,000	
受取利息	1,193	0	1,193	
支出の部計	6,901,495	6,492,106	409,389	
管理委託費	2,759,400	2,759,400	0	229,950×12
電気料	823,225	945,600	-122,375	
水道料	15,645	14,364	1,281	
損害保険料	124,692	124,692	0	
植栽保守費	378,000	362,250	15,750	
昇降機設備保守費	420,000	35,000	385,000	35,000×12
修繕費	2,184,000	2,000,000	184,000	
組合運営費	48,000	50,000	-2,000	
ホーム・ジ・利用料	103,950	100,800	3,150	
雑費	34,583	100,000	-65,417	
前期損益修正損	10,000	0	10,000	
当期剰余金	-1,047,902	-656,212	-391,690	
前期繰越金	7,959,778	7,959,778	0	
剰余金計	6,911,876	7,303,566	-391,690	

ライオンズマンション元住吉第5管理組合 第23期一般会計収支報告書

(会計期間:平成24年9月1日～平成25年8月31日)

単位:円

項目	第23期決算		第23期予算		決算-予算		平成25年度											
	収入	支出	収入	支出	収入	支出	H24/9	H24/10	H24/11	H24/12	H25/1	H25/2	H25/3	H25/4	H25/5	H25/6	H25/7	H25/8
管理費	5,260,800	2,759,400	5,853,593	6,492,106	0	409,389	481,940	481,940	481,940	481,940	482,566	491,463	485,940	481,940	481,940	481,940	533,537	482,507
駐重場使用料	360,000	823,225	360,000	945,600	0	-122,375	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400
専用庭使用料	34,920	15,645	34,920	14,364	0	1,281	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
ルーフバルコニー使用料	7,560	124,692	7,560	124,692	0	0	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910
ネット設備電気料	61,120	378,000	7,560	362,250	8,506	15,750	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630
自動販売機収入	120,000	420,000	120,000	35,000	8,506	385,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
雑収入	8,000	2,184,000	8,000	2,000,000	8,000	184,000	10,000	10,000	10,000	4,000	626	9,523	4,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
受取利息	1,193	48,000	0	50,000	1,193	-2,000	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630
		103,950		100,800		3,150												
		34,583		100,000		-65,417												
		10,000		0		10,000												
支出の部計	6,901,495	6,901,495	6,492,106	6,492,106	409,389	409,389	468,651	870,969	390,814	341,317	344,600	770,847	723,843	348,263	348,263	1,585,104	335,593	379,874
管理委託費	2,759,400	2,759,400	2,759,400	2,759,400	0	0	229,950	229,950	229,950	229,950	229,950	229,950	229,950	229,950	229,950	229,950	229,950	229,950
電気料	823,225	15,645	360,000	14,364	-122,375	1,281	60,609	67,075	69,464	65,573	71,250	73,822	69,599	74,913	74,913	70,360	62,243	70,047
水道料	15,645	124,692	34,920	124,692	0	0	2,910	2,910	2,394	2,394	3,675	3,675	2,394	2,394	2,394	2,394	2,394	2,394
損害保険料	378,000	378,000	7,560	378,000	0	0	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630
植栽保守費	420,000	420,000	120,000	35,000	385,000	15,750	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
昇降機設備保守費	2,184,000	2,184,000	2,000,000	2,000,000	184,000	184,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000
修繕費	48,000	48,000	50,000	50,000	-2,000	-2,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000
組合運営費	103,950	103,950	100,800	100,800	3,150	3,150	8,400	8,400	8,400	8,400	8,400	8,400	8,400	8,400	8,400	8,400	8,400	8,400
ホーニング利用料	34,583	34,583	100,000	100,000	-65,417	-65,417	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
雑費	10,000	10,000	0	0	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
前期損益修正損																		
当期剰余金	-1,047,902	-1,047,902	-656,212	-656,212	-391,690	-391,690	13,289	-389,029	91,126	140,623	141,340	-288,281	149,843	-237,903	133,677	-1,103,164	197,944	102,633
前期繰越金	7,959,778	7,959,778	7,959,778	7,959,778	0	0												
剰余金計	6,911,876	6,911,876	7,303,566	7,303,566	-391,690	-391,690												

【注釈】

口雑収入	平成25年1月	鍵交換	¥4,000
	4月	鍵交換	¥4,000
口雑費	平成25年4月	シシター郵送代	¥500
	8月	管理交換費	¥2,583
	〃	入居届・転居届PDFフォーム作成	¥31,500
口損害保険料	平成24年9月	新マンション保険	¥124,692
口修繕費	平成24年10月	電波障害施設撤去工事	¥525,000
	平成25年2月	ゴミ置場門扉交換工事	¥420,000
	6月	防犯カメラ設置工事	¥1,239,000
口組合運営費	平成24年11月	定期総会会場代	¥48,000



2-1. 修繕積立金会計貸借対照表  
(平成25年8月31日現在)

単位：円

資 産 の 部			負 債 剩 余 金 の 部		
項 目	金 額	備 考	項 目	金 額	備 考
預 金	34,044,355		未精算金	0	
普通預金	14,869,772	三菱東京UFJ銀行			
普通預金	86,691	城南信用金庫			
定期預金	9,087,892	三菱東京UFJ銀行			
定期預金	10,000,000	城南信用金庫			
預 け 金	178,700	東急コミュニティー	前 受 金	172,460	
9/17 返還分	178,700		修繕積立金	172,460	次月分
未収入金	43,680				
修繕積立金	43,680				
			剰 余 金	34,094,275	
			当 期	2,226,482	
			前期繰越	31,867,793	
合 計	34,266,735		合 計	34,266,735	

2-2. 修繕積立金会計収支報告書  
(自平成24年9月1日～至平成25年8月31日)

単位：円

項 目	決 算	予 算	決算-予算	備 考
収入の部計	2,226,482	2,219,280	7,202	
修繕積立金	2,219,280	2,219,280	0	184,940×12
受取利息	7,202	0	7,202	
支出の部計	0	0	0	
当期剰余金	2,226,482	2,219,280	7,202	
前期繰越金	31,867,793	31,867,793	0	
剰余金計	34,094,275	34,087,073	7,202	

ライオンズマンション元住吉第5管理組合





平成25年9月25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25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	平成26年3月27日
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26年1月22日

以上

発行No 17640

平成25年9月25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25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	4753680343	東京海上日動火災保険㈱	東急保険コンサルティング㈱	平成29年1月1日

以上

## 第 2 号 議 案 第 24 期 事 業 計 画 及 び 収 支 予 算 並 び に 第 25 期 収 支 予 算 成 立 ま だ の 経 過 措 置 に 関 す る 件

提案内容は以下のとおりです。ご承認をお願い致します。なお、第 24 期収支決算終了後、第 25 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 24 期終了前に理事会にて承認された第 25 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ご承認をお願い致します。

### I . 事 業 計 画 (事業期間：平成 25 年 9 月 1 日 ～ 平成 26 年 8 月 31 日)

#### 1 . 理 事 会 活 動

主な活動予定は以下のとおりです。

##### (1) 理 事 会

実施時期	内 容
適宜開催	懸案事項の検討

#### 2 . 組 合 事 業

保守、清掃、工事等の組合事業の計画は、以下のとおりです。

##### (1) 保 守 ・ 清 掃 等 実 施 計 画 (※下表の○印は、該当月が実施予定であることを表します。)

項 目	頻 度	第 24 期												
		9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月 決算	
消防用設備(☆)	機器点検	○												
	機器・総合点検							○						
エレベーター設備	保守点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	法定検査									○				
定期清掃(☆)	床面清掃				○						○			
日常清掃(☆)	日常清掃	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

〈 特記事項 〉 ※表の○印は、該当月が実施予定であることを表します。

※☆印がついている項目は東急コミュニティーに委託している業務となります。

##### (2) 工 事 等 実 施 状 況

###### ① 一 般 会 計

状況を考慮しながら、対応致します。

###### ② 修 繕 積 立 金 会 計

修繕積立金会計から支出する工事の予定はございません。

### (3) 保険契約状況

#### ① 契約内容

##### a) マンション総合保険

###### 【主契約】

保険会社	東京海上日動火災保険株式会社
保険期間	平成24年1月1日～平成29年1月1日
保険金額	116,400千円
保険料	266,510円/5年(53,302円/年)

###### 【施設賠償責任総合補償特約】

保険会社	東京海上日動火災保険株式会社
保険期間	平成24年1月1日～平成29年1月1日
保険金額	100,000千円
保険料	47,350円/5年(9,470円/年)

###### 【マンション居住者包括賠償特約】

保険会社	東京海上日動火災保険株式会社
保険期間	平成24年1月1日～平成29年1月1日
保険金額	20,000千円
保険料	309,600円/5年(61,920円/年)

〈特記事項〉保険料は、5年分の保険料を一括で支払っております(5年計623,460円)。

## II. 第24期収支予算 (会計期間:平成25年9月1日～平成26年8月31日)

会計予算書類(添付書類12～13頁)をご参照ください。

以上

## 第3号議案 管理組合役員改選に関する件

当マンション管理規約第34条に定める役員を同規約の規定に基づき、以下の方を選任致しますので、ご承認をお願い致します。

### 1. 第24期理事会役員(敬称略)

役職	号室	氏名
理事長	302	竹内 郁介
副理事長	311	表 匡敏
理事	202	中込小枝子
監事	308	石母田 豊

以上



ライオンズビジョン元住吉第5管理組合 第24期修繕積立金会計予算(案)

(会計期間：平成25年9月1日～平成26年8月31日)

単位：円

項目	第23期決算	第24期予算	決算-予算	H25/9												H26/8			
				H25/9	H25/10	H25/11	H25/12	H26/1	H26/2	H26/3	H26/4	H26/5	H26/6	H26/7					
収入の部計	2,226,482	2,219,280	7,202	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	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	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940
受取利息	7,202	0	7,202																
支出の部計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
当期剰余金	2,226,482	2,219,280	7,202	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940
前期繰越金	34,094,275	34,094,275	0																
剰余金計	36,320,757	36,313,555	7,202	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940

【注釈】

【注釈】

総会承認日 26年 2月 1日

承認印



## 報告事項① 管理組合法人について

当マンションは主に投資用としてご所有され、賃貸されている住戸が多くあるかと存じます。当管理組合としては、現在の賃借料が下落しないよう、資産価値の向上を目指すべく、様々な対策を継続的に図っておりますが、①築年数の経過、②空き住戸の増加による価格競争、③近隣の賃貸相場下落により、賃借料が下落傾向となっております。

上記のような状況が続いてしまった場合、更なる賃借料の下落し、投資用としての魅力が低下してしまうことが懸念されます。その結果、今後、何かしらの事情が生じ、ご所有住戸を手放さなければならなくなった場合、買い手がなかなか見つからず、各区分所有者の皆様のご負担となってしまう可能性がございます。

そのため、今期理事会では新たな施策として、当マンション内で売却住戸が発生した場合、管理組合としてその住戸を買取り、多目的ルーム（防音工事を施した音楽室や視聴設備を設置したシアタールーム等）として運用することも検討しております。

しかしながら、管理組合は「権利能力なき団体」であるため、管理組合として不動産を購入することは出来ないこととなります。そのため、上記のような施策を行う場合は、管理組合を法人化する必要があります。

法人化を行うにあたっては、様々なメリット及びデメリットが存在するため、区分所有者の皆様からご意見、ご要望等をお伺いしたうえ、今後の方針を検討する運びとなりました。

つきましては、本件についてご意見、ご要望がございましたら、別紙「管理組合法人についてのアンケート」にご記入下さいますようお願い致します（添付資料15～18頁）。

以上

## 報告事項② 大規模修繕工事実施について

当マンションは平成2年に竣工し、本年で築23年を迎えています。

過去、建物維持・保全の観点から、①屋上防水工事、②共用廊下塩ビシート新設工事、③鉄部塗装工事等の中規模な修繕工事は実施してはいたしましたが、足場仮設を行い、外壁タイル補修工事等を行う大規模修繕工事は実施していないことから、今期理事会で検討を重ねて参りました。

理事会では複数の業者より建物診断調査報告書及び見積りの提出を受け、建物の状況を確認した結果、外壁タイルの浮きや打ち継ぎ目地のシーリングが劣化しているものの、現段階で早急に修繕する必要性は低いとの結果が提出されました。しかしながら、竣工来、外壁タイルの補修工事等を行っていないことや、屋上防水工事を施工してから約9年を経過していることから、施工時期を概ね3年後とする方針としました。

なお、現段階で取得した見積り金額では、皆様より毎月積み立てている修繕積立金の範囲内で施工出来ることを確認しております。

大規模修繕工事については、引き続き建物診断調査報告書を基に施工範囲の決定、施工業者の選定を行って参ります（添付資料19～24頁）。

以上

## 管理組合法人設立にあたっての注意事項

管理組合の法人化の提案または手続きをするにあたっては、以下のことを十分にご理解頂下さいますようお願い致します。

### I. 管理組合法人について

区分所有法第47条～第56条に規定されている

#### 1. 対象

全ての管理組合は法人化することができる（平成14年の改正区分所有法で、法人化のための人数要件が廃止されたことによる）。

#### 2. 法人化による効果等

管理組合法人となることにより、法人格を持たない管理組合にはない効果として、メリット、デメリット（義務）等が発生する。

#### 3. 法人化の要件

集会の決議で所定の決議を行い、その主たる事務所の所在地（通常はマンションの所在地）を管轄する法務局において登記することにより、管理組合法人となることができる。

### II. 管理組合法人化の効果等

法人格を持たない一般の管理組合は一般的には「権利能力なき社団」として扱われ、法律関係において、当事者としての能力が認められていないことにより、種々の障害が生じる場合があります。しかしながら、法人格を取得することによってその点が解決される反面、区分所有法等により事務手続き的な煩雑さが若干生じます。以下に、管理組合が法人化することによるメリット、デメリット等を示しますので、ご確認願います。

#### 1. メリット

##### (1) 法律関係が明確になる

管理組合が法人化すれば、その活動によって生じた権利・義務はすべて法人に帰属することになるので、財産に関する法律関係が明確になる。

##### (2) 組合財産と個人財産の区別が明確になる

管理組合が法人化すると、管理組合法人固有の財産と区分所有者個人の財産とが明確に区別されることになる。例えば、前記の活動で得た財産が特に財産が不動産である場合には、法人名義で登記することができる（法人でない場合、管理組合名での登記は認められず、区分所有者全員の共有名義か代表者の個人名で登記するしか方法はない。）。また、通帳名義が管理組合法人名でできることになり、理事長が交代しても通帳の名義変更を必要としない（ただし、登記事項の変更手続きは必要。）。

##### (3) 取引の円滑化が図れる

法人格を取得すれば、法人登記をとともうことになるから、それによって管理組合という団体の存在及びその代表者等が公示されることになる。これによって管理組合の存在や代表者の権限についての管理組合と取引をする第三者の不安が取り除かれ、融資その他の取引の円滑化が図れる。また、法人格を持たない管理組合は、取引によっては理事長個人の印鑑証明書が必要な場合もあるが、法人化により不要となり組合側の手続きも簡略化になる。



## 2. デメリット

(1) 法人としての区分所有法・民法等の厳格な規制や手続きを遵守しなければならない

①理事が職務上行った行為により他人に損害を与えた場合は、理事個人も法人と連帯して責任を負う。

(不法行為責任:民法44条)

②財産目録及び区分所有者名簿を作成し、事務所へ備え置くことを要する。(財産目録・社員名簿:民法51条)

(2) 法人格を取得した場合、代表者の変更の都度登記をする必要がある。

(3) 区分所有法第71条によって、管理組合法人特有の以下の罰則規定が加えられており、違反した場合、20万円以下の過料に処せられる。

①登記事項の登記を怠ったとき(5号)

②財産目録を作成しないまたは不正の記載をしたとき(6号)

③理事若しくは監事の選任を怠ったとき(7号)

(4) その他

①管理組合法人設立前の集会の決議、規約及び管理者の職務の範囲内の行為は、管理組合法人につき効力を生じる(区分所有法第47条5項)

②課税関係は法人化の前後では基本的に変わらない。法人税に関しては、基本的には公益法人とみなされ、非課税事業所得には課税されない。

③登記に係る費用が発生する

④その他、管理組合法人と管理組合違いについては別表参照。

## Ⅲ. 管理組合法人の設立手続き

設立手続きについては、区分所有法及び組合等登記令に基づいて行います。

### 1. 集会(総会)における決議

(1) 決議事項 集会(総会)において以下の決議が必要となる。

①法人となる旨(特別決議)

②法人の名称(特別決議)

③法人の事務所(特別決議)

④理事及び監事の選任(普通決議)

・任期は規約で3年以内において別段の期間を定めたとき以外は2年とされる。

・任期中の理事がそのまま、管理組合法人の理事となる場合においても議案として提出する。

・理事になり得る資格については、区分所有法での規定はないが民法52条に準じて自然人に限るとされている。また、区分所有法上は区分所有者でない第三者でもかまわないとされている。

⑤管理規約の一部改正(特別決議、①～④にともなう事項)

(2) 議事録 登記申請の際、添付書面として提出するので、会議の成立状況及び議事の要領を客観的に明らかにした議事録を作成する必要がある。サンプルをもとに作成することとし、

①代表理事選任にあたって、議事録中に理事が就任を承諾した旨の記載がない又は規約に基づく理事の互選による場合は、理事として就任を承諾したことを証する書面(書面の印鑑は、印鑑届印又は印鑑証明書印の必要はない)が登記申請時に必要となる。

②議事録署名人の印鑑は印鑑証明書印を使用する。

## 2. 登記手続き

### (1) 登記期間

法人となる旨、その名称及び事務所を定めた集会決議、並びに法人を代表する理事の選任手続き（理事の就任承諾を含む。）の全てが終了した日から2週間以内に、その主たる事務所の所在地（通常はマンションの所在地）を管轄する法務局において登記する。

### (2) 費用

①登記に伴う登録免許税は不要

②理事の印鑑届をするにあたり、印鑑証明が必要であり、印鑑証明届、印鑑証明書を取付けに若干の手数料を要する。

③設立登記申請を司法書士に委任する場合には、報酬が必要となる。報酬金額は各司法書士により異なるので、具体的な金額は確認する必要がある。（10万～15万円程度）

## IV. 変更の登記

「名称」、「事務所」、「代表権を有する者の氏名、住所及び資格」、「共同代表の定め」、「目的及び事業」に変更がある場合、主たる事務所の所在地を管轄する法務局に2週間以内に登記をする必要があります。

別表 管理組合と管理組合法人の違い

	法人格を有しない管理組合	管理組合法人
成 立 目 的	当然成立・権利能力なき社団 建物ならびにその敷地およびその付属施設の管理を行う	登記して法人格を取得・法人 同左
団体のなしうる業務の範囲・遂行方法	区分所有法の定めるところ	同左
名 称	名称は決まっていない。区分所有法では「管理を行う団体」とだけある。管理組合という言葉はない。	名称のなかに「管理組合法人」をつける必要がある
理 事	規定なし	理事を置かなければならない。業務執行・代表機関として、対外的には法人を代表し、対内的には事務を執行する ・ 代表理事 ・ 共同代表 ・ 任期は原則2年。3年以内なら規約で定められる。
管 理 者	管理者を置くことができる ・ 管理者は共用部分、敷地などを保存し、集会の決議を実行し、規約で定めた行為をする権利を持ち、義務を負う。 ・ 管理者はその職務に関して区分所有者を代理する。 ・ 損害保険に基づく保険金の請求や受領についても同様。 ・ 区分所有者のため、職務に従い原告や被告になれる。	管理者を置く必要がない 法人が各区分所有者を代理し、法人の代表である理事が代理行為を代表して行う
監 事	規定なし	監事を置かなければならない。監事は、法人の財産状況を監査し、理事の業務執行を監視する機関
意思決定機関	集会 ・ 管理者は毎年少なくとも1回は招集	集会 ・ 理事は毎年少なくとも1回は招集 ・ 特別多数決決議事項以外は、規約で理事その他の役員で決めることができる
集会の召集	管理者	理事
規 約	規約を定めることができる	(規約は登記時に必要)
規約・集会の議事録の保管・閲覧	管理者が保存。保管場所は建物内の見やすい場所に掲示。	理事が管理組合法人の事務所で保管
事務の報告	管理者	理事
保 存 行 為	各区分所有者および管理者	各区分所有者および理事が単独で決することができる。理事が数人いるときは、その過半数で決することができる。
集会の議長に就任した場合の議事録の作成	管理者	理事

以上

ライオンズマンション元住吉第5管理組合 御中

建物名：ライオンズマンション元住吉第5

## 建築診断及び調査報告書

調 査 方 法

目視による調査判定

平成25年12月

株式会社加賀田組東京支店

〒162-0804 東京都新宿区中里町 29 番地 3

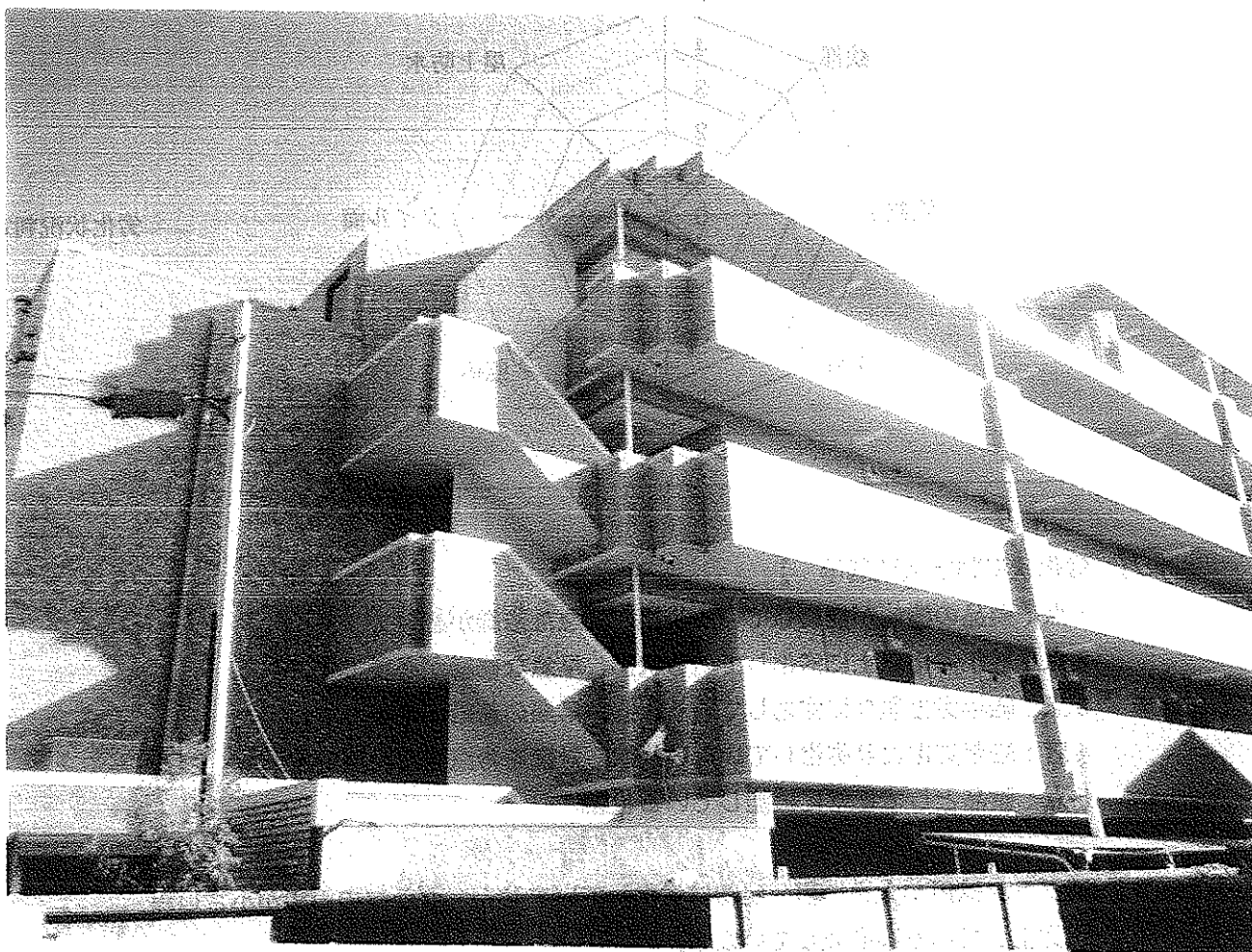
菱秀神楽坂ビル2階

TEL 03-6275-1015 FAX 03-6275-1017

## 1. 建物調査概要

- 1-1 対象建物名：ライオンズマンション元住吉第5
- 1-2 対象所在地：神奈川県川崎市中原区井田三舞町7-26
- 1-3 建物の構造：RC造 地上5F 60戸 共同住宅
- 1-4 調査の方法：目視のより現地を確認し判定する。
- 1-5 調査実施日：2013年11月20日

### 【 建物前景 】



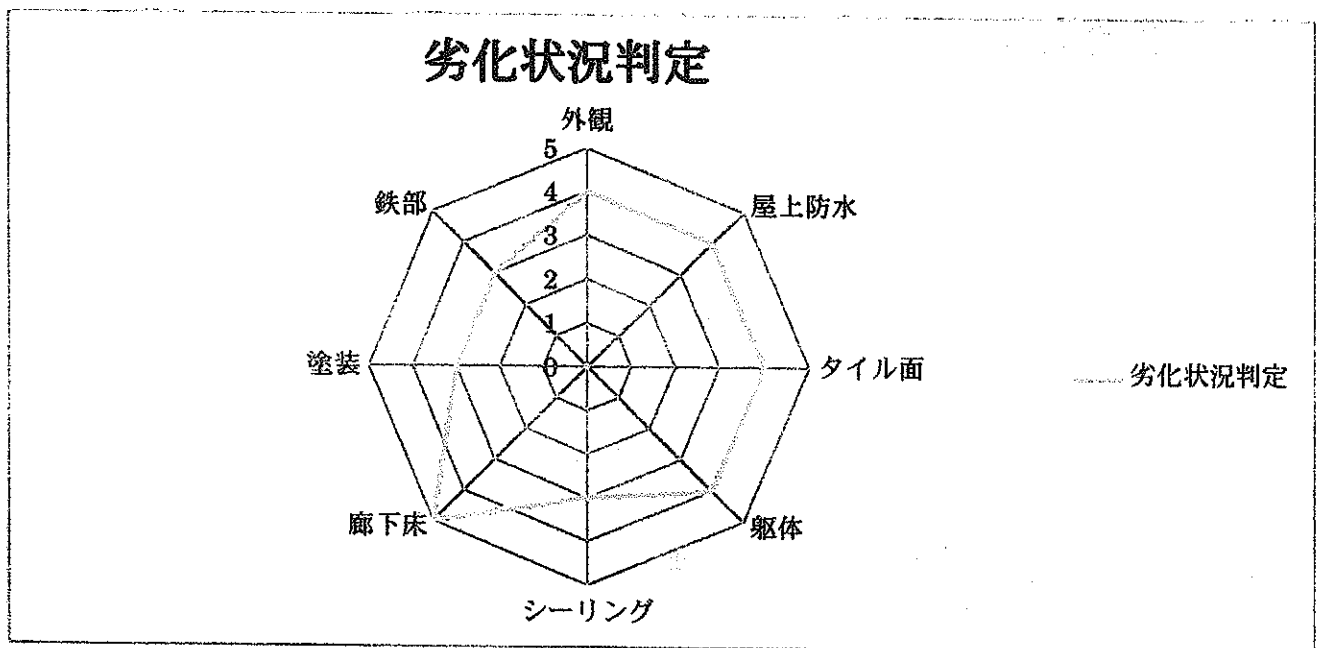
## 2. 調査・診断報告

### 2-1 調査・診断結果結論

建物全体の経年による劣化状況は極めて良好です。

外壁面にかんしてはタイル欠損もなく、今すぐに修繕を考える必要はないと思われま

す。しかし南面バルコニーは経年による劣化が目立ち修繕を行うことをご提案致します。



#### 【 劣化状況判定点数基準 】

- 1点：製品の機能が崩壊している状態。緊急な修繕が必要です。
- 2点：経年劣化以上に劣化している状態。早急な修繕が必要です。
- 3点：経年劣化通りに劣化している状態。早期の修繕が必要です。
- 4点：経年劣化より劣化していない状態。対策を考慮する時期です。
- 5点：製品として正常に機能している状態。

※グラフは円が大きい程、建物は劣化していません。グラフの面積が小さい程劣化している事を表しています。

2-2 外観調査・診断 【 劣化状況 4点 】

(目視等調査)

良好状態です。

モルタルの浮き、タイル欠損箇所など目視調査ではありません。

但し一度外周に足場を設置し、たたき調査をお勧め致します。

2-3 屋上防水調査・診断 【 劣化状況 4点 】

(目視等調査)

良好状態だと思われます。

全体的に塗膜の膨れ、ひび割れなどはありません。

2-4 タイル面塗装面調査・診断 【 劣化状況 4点 】

(目視等調査)

良好状態だと思われます。

経年劣化によりクラック少々ありますが、欠損などありません。

2-5 躯体調査・診断 【 劣化状況 4点 】

(目視等調査)

良好だと思われます。

ですが一度たたき調査をお勧め致します。

2-6 シーリング調査・診断 【 劣化状況 3点 】  
(目視等調査)

南面のみ一般的な経年劣化状態です。

表面にかなりの汚れが付着しているため早急なシーリング打ち替えをお奨め致します。

2-7 廊下等床調査・診断 【 劣化状況 5点 】

良好状態だと思われます。

2-8 塗装面調査・診断 【 劣化状況 3点 】

南面バルコニーのみ経年により塗装面の汚れが目立ち美観を損なっております。早期の塗り替えをお奨め致します。

2-9 鉄部調査・診断 【 劣化状況 4点 】

南面バルコニーの隔て板のみ経年による塗装面のチョーキング（白亜化）等の劣化が目立ちシーリングの劣化と併せて塗り替えを早期に行うことをお奨め致します。

\*避難ハッチの交換をお勧め致します。



### 3. 修繕の意義

建物は放置しておくると劣化し、老朽化していきますと、建物としての初期性能を満たせなくなり、価値・魅力・生活に支障がでるだけでなく資産価値の低下につながります。

建物の初期性能に近づけるために計画的な（10年～15年）修繕工事が必要です。

今回の修繕工事は、ベランダ側に仮設足場を設置してサッシ廻りのコーキング更新 壁・軒天・隔板の塗装工事及び床ウレタン防水 避難ハッチ更新 屋上防水更新を提案します。



