

ライオンズマンション元住吉第5管理組合

第24回通常総会議案書

〈日 時〉 平成26年11月29日(土)

10時00分～12時00分(予定)

1. 管理委託契約締結に係る重要事項説明会 10時00分 ～ 10時15分

2. 第24回通常総会 10時15分 ～ 12時00分

※国土交通省の指導により、総会開催前に管理委託契約締結に係る重要事項説明会を行うこととなりました。10時00分までにご集合下さいますようお願い致します。

〈場 所〉 川崎市国際交流センター 第3会議室

(所在地: 川崎市中原区木月祇園町2-2)

〈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24期事業報告及び収支決算報告に関する件

第2号議案 管理委託契約更新に関する件

第3号議案 大規模修繕工事実施に関する件

第4号議案 第25期事業計画及び収支予算並びに

26期収支予算成立までの経過措置に関する件

第5号議案 管理組合役員改選に関する件

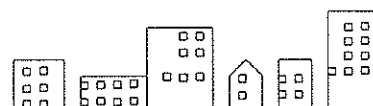
報 告 事 項 管理組合役員について

5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書

2. 重要事項説明書



第 1 号議案 第 24 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 2 5 年 9 月 1 日 ～ 平成 2 6 年 8 月 3 1 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 2 6 年 2 月 1 日～平成 2 6 年 1 1 月 2 9 日

役 職	1 氏 名
理事長	竹内 郁介
副理事長	表 匡敏
理事	中込小枝子
監事	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 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	1回/年	18											
	機器点検（再）		28											
	機器・総合点検	1回/年							19					
	機器・総合点検（再）									10				
エレベーター設備	保守点検	1回/月	5	3	7	5	9	6	6	3	8	5	3	7
	法定検査	1回/年									8			
定期清掃(☆)	床面清掃	2回/年				6						30		
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 25 年 9 月	1) 消防設備改修	94,500 円	小修繕費
平成 25 年 9 月	2) 防排煙設備改修 (シャッター除く)	117,600 円	小修繕費
平成 25 年 11 月	3) 102号室前排水ポンプ交換	105,000 円	小修繕費

＜ 特記事項 ＞実施時期は工事等を実施した月を記載しております（費用支払い月とは若干相違が生じます）。

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24期収支決算報告（会計期間：平成 25 年 9 月 1 日～平成 26 年 8 月 31 日）

会計報告書類（添付書類 3～6 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 → 消費税増税の影響により、予算計上金額より増加。

以 上



ライオンズマンション元住吉第5管理組合第24期会計報告書

1-1. 一般会計貸借対照表

(平成26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	7,765,894		未精算金	0	
普通預金	7,765,894	三菱東京UFJ銀行			
預 け 金	68,071	東急コミュニティー	未 払 金	44,640	
9/16 返還分	68,071		昇降機設備保守費	36,000	
			ホームページ利用料	8,640	
未収入金	120,900		前 受 金	439,740	
管理費	118,400		管理費	416,200	次月分
雑収入	2,500		駐車場使用料	20,000	"
			専用庭使用料	2,910	"
			ルーフバルコニー使用料	630	"
前 払 金	485,904		預り敷金保証金	60,000	
管理委託費	236,520	次月分	駐車場敷金	60,000	
損害保険料	249,384	第25期～26期分			
無形固定資産	92,854		剰 余 金	7,989,243	
電話加入権	92,854		当 期	1,077,367	
			前期繰越	6,911,876	
合 計	8,533,623		合 計	8,533,623	

1-2. 一般会計収支報告書

(自平成25年9月1日～至平成26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	5,887,983	5,844,400	43,583	
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	62,580	61,120	1,460	
自動販売機収入	120,000	120,000	0	10,000×12
雑収入	41,000	0	41,000	
受取利息	1,123	0	1,123	
支出の部計	4,810,616	6,449,774	-1,639,158	
管理委託費	2,792,250	2,792,250	0	229,950×7 236,520×5
電気料	912,124	838,000	74,124	
水道料	14,431	14,682	-251	
損害保険料	124,692	124,692	0	
昇降機設備保守費	425,000	425,000	0	35,000×7 36,000×5
修繕費	317,100	2,000,000	-1,682,900	
組合運営費	69,650	50,000	19,650	
ホームページ利用料	105,150	105,150	0	
雑費	50,219	100,000	-49,781	
当期剰余金	1,077,367	-605,374	1,682,741	
前期繰越金	6,911,876	6,911,876	0	
剰余金計	7,989,243	6,306,502	1,682,741	

(会計期間:平成25年9月1日～平成26年8月31日)

項目		第24期決算		第24期予算		H25/9	H25/10	H25/11	H25/12	H26/1	H26/2	H26/3	H26/4	H26/5	H26/6	H26/7	H26/8
収入の部		計	5,887,983	5,844,400	43,583	481,940	482,440	481,940	485,940	481,940	490,477	498,184	487,440	488,940	482,940	538,776	487,026
管理費			5,260,800	5,260,800	0	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400
駐車場使用料			360,000	360,000	0	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
専用庭使用料			34,920	34,920	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
ルーフバルコニー使用料			7,560	7,560	0	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630
ネット設備電気料			62,580	61,120	1,460	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
自動販売機収入			120,000	120,000	0	500	500	4,000	4,000	8,000	8,000	6,500	5,500	7,000	1,000	4,000	4,500
雑収入			41,000	0	41,000						537						586
受取利息			1,123	0	1,123												
支出の部		計	4,810,616	6,449,774	-1,639,158	467,721	454,995	459,120	457,417	350,281	401,009	392,201	364,771	386,905	361,564	351,702	362,930
管理委託費			2,792,250	2,792,250	0	229,950	229,950	229,950	229,950	229,950	229,950	229,950	236,520	236,520	236,520	236,520	236,520
電気料			912,124	838,000	74,124	69,679	74,001	68,170	76,673	76,931	85,280	79,701	81,217	73,621	78,010	69,532	79,309
水道料			14,431	14,682	-251	2,394	2,394		2,394		2,394		2,394		2,394		2,461
損害保険料			124,692	124,692	0	124,692											
昇降機設備保守費			425,000	425,000	0	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000
修繕費			317,100	2,000,000	-1,682,900	94,500	94,500	117,600	105,000	8,400	34,000	28,050	8,640	8,640	8,640	8,640	8,640
組合運営費			69,650	50,000	19,650	8,400	7,600	8,400	8,400	8,400	5,985	11,100		32,124		1,010	
ホームページ利用料			105,150	105,150	0		11,550										
雑費			50,219	100,000	-49,781												
当期末剰余金			1,077,367	-605,374	1,682,741	14,219	27,445	22,820	28,523	131,659	89,468	105,983	122,669	102,035	121,376	187,074	124,096
前期末繰越金			6,911,876	6,911,876	0												
剰余金計			7,989,243	6,306,502	1,682,741												

【注 釈】

□ ネット設備電気料

3月 インターネット設備電気料(KDDI)

7月 インターネット設備電気料(NTT)

平成25年10月

平成26年2月

3月

理事会会場代

定期総会会場代

理事会会場代

¥7,600

¥27,100

¥6,900

¥28,050

□ 雑収入

平成25年10月

平成26年2月

3月

自転車シールド代

玄関扉シールド代

玄関扉シールド代

玄関扉シールド代

玄関扉シールド代

玄関扉シールド代

玄関扉シールド代

玄関扉シールド代

玄関扉シールド代

玄関扉シールド代

玄関扉シールド代

玄関扉シールド代

玄関扉シールド代

玄関扉シールド代

玄関扉シールド代

玄関扉シールド代

玄関扉シールド代

玄関扉シールド代

¥500

¥4,000

¥8,000

¥4,000

¥2,500

¥5,500

¥7,000

¥1,000

¥4,000

¥4,000

¥500

¥5,985

¥1,180

¥3,300

¥1,660

¥3,300

¥1,660

¥624

¥31,500

¥500

¥510

■ 損害保険料

平成24年9月

新マシオン保険

¥124,692

■ 修繕費

平成25年10月

11月

12月

消防設備改修

防排煙設備改修

排水ポンプ交換

¥94,500

¥117,600

¥105,000

単位:円



2-1. 修繕積立金会計貸借対照表
(平成26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	36,264,936		未精算金	0	
普通預金	17,085,340	三菱東京UFJ銀行			
普通預金	89,893	城南信用金庫			
定期預金	9,089,703	三菱東京UFJ銀行			
定期預金	10,000,000	城南信用金庫			
預 け 金	181,820	東急コミュニティー	前 受 金	175,580	
9/16 返還分	181,820		修繕積立金	175,580	次月分
未収入金	49,920				
修繕積立金	49,920				
			剰 余 金	36,321,096	
			当 期	2,226,821	
			前期繰越	34,094,275	
合 計	36,496,676		合 計	36,496,676	

2-2. 修繕積立金会計収支報告書

(自平成25年9月1日～至平成26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	2,226,821	2,219,280	7,541	
修繕積立金	2,219,280	2,219,280	0	184,940×12
受取利息	7,541	0	7,541	
支出の部計	0	0	0	
当期剰余金	2,226,821	2,219,280	7,541	
前期繰越金	34,094,275	34,094,275	0	
剰余金計	36,321,096	36,313,555	7,541	

ライオンズマンション元住吉第5管理組合 第24期修繕積立金会計収支報告書

單位: 円

(会計期間:平成25年9月1日～平成26年8月31日)

項 目	第24期決算		第24期予算		決算-予算	
	計		計			
収入の部	2,226,821	2,219,280	2,219,280		7,541	
修繕積立金	2,219,280	2,219,280			0	
受取利息	7,541	0			7,541	
支出の部	0	0	0		0	
当期末繰入金	2,226,821	2,219,280			7,541	
前期末繰入金	34,094,275	34,094,275			0	
繰入金計	36,321,096	36,313,555			7,541	

【注 釈】

【注射劑】

発行No. 26202

2014年9月22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

2014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	2015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	2015年1月22日

以上

発行No. 21442

2014年9月22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

2014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㈱	2017年1月1日

以 上

第2号議案 管理委託契約更新の件

当管理組合と東急コミュニティーの管理委託契約は平成26年11月30日をもって期間満了となりますが、同社より平成26年7月7日付で契約の更新とあわせて一部変更の提案がありました。

理事会で内容等について審議を行い検討した結果、次のとおり管理委託契約を更新することとしましたので、ご承認をお願い致します。

1. 契約先

株式会社東急コミュニティー

2. 契約期間

平成26年12月1日から平成29年11月30日までの3年間

3. 変更の内容

(1) 管理組合財産の管理方法の変更

① 変更理由

管理組合財産の保全強化を目的として、より毀損リスクの低い分別管理方法（新収納支払システム）を採用します。

平成22年5月より、修繕積立金等の毀損事故等を背景として、マンション管理組合の財産の一層の保全強化を目的に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」施行規則が一部改正されましたが、この新収納支払システムは法律の趣旨に合致し、安全性・透明性が高く分かりやすい方式です。

② 概要

- a. 東急コミュニティーと三菱東京UFJ銀行が提供する「ロックアカウントⁱ」を利用した収納・支払事務サービス」を利用して管理組合の財産を管理します。
- b. 管理費等の収納のための口座振替契約は、管理組合と三菱東京UFJ銀行が締結します。
※ 区分所有者等の皆様の口座から管理費等を収納する際の口座振替手数料は、管理組合の実費負担となります。
- c. 区分所有者等の皆様の口座から振替えた管理費等は、東急コミュニティーの口座を経由せず、理事長名義の「収納口座ⁱⁱ」に直接入金されます。
※ 収納口座は、三菱東京UFJ銀行東京営業部に新たに開設します。本口座は、通帳を発行しない方式の口座となります。
- d. 管理組合の費用は、管理組合の承認ⁱⁱⁱに基づき、収納口座から各支払先に支払います。
※ 管理組合の費用のうち公共料金及び継続的取引により発生し、予め支払を承認しているものについては「収納口座」より口座振替で支払います。
- e. 毎月の収入と支出を精算した残額については、引き続き「収納口座」にて管理し、必要の都度、「収納口座」から「保管口座^{iv}」に移し換えを行います。
- f. 東急コミュニティーへの委託業務費は、前払いから当月分を当月払いに変更となります。
- g. その他
※ 滞納管理費等の口座振替による再請求は連続3ヵ月までとなります。（「滞納管理費等の口座振替による再請求は行いません。」）
※ この方式の採用より、管理費等の収納金の総額が管理組合理事長名義の口座に入金されるため、東急コミュニティーによる有価証券の自動買付けサービスは利用できなくなります。（管理組合として保管口座から買付けを行うことはできます。）

i. 資金を中立な立場である三菱東京UFJ銀行が保管・管理し、取引の安全性を確保するための銀行名義の専用口座ロックアカウントに一時的に保管される資金は、預金保険制度により保護の対象となります

ii. 管理費等の収納金を入金し一時的に管理するため及び支払費用の払出をするための、管理組合理事長名義の口座

iii. 都度支払の承認を要するものについては、事前に登録した管理組合の「支払承認者」が、携帯電話又はパソコンを使いweb上で支払の承認を行った上で支払います

iv. 収納口座から移し換えた金銭を預貯金として管理するための、管理組合理事長名義の口座(運用のための口座を含む)

③ 変更期日

平成27年5月1日

※下記④「変更にあたり必要な手続き」の進捗状況によっては、現行の収納方式の期間を慎重することがあります。この場合には、理事会の決議により、上記の新収納支払システムへの変更期日を変更することができるものとします。

④ 変更にあたり必要な手続き

a. 管理組合の手続き

「ロックアカウントを利用した収納・支払事務サービス」の利用の申込み手続(支払承認のための支払承認者登録手続を含む)、「収納口座」の新規開設、各種費用支払のための口座振替手続等が必要になります。

b. 区分所有者等の皆様の手続き

現在、口座振替のご利用金融機関が「三菱東京UFJ銀行 及び 指定銀行(*1)以外」の皆様については、管理費等の口座振替の再手続(口座振替依頼書の提出)を行っていただきますので、別途ご案内致します。

なお現在、口座振替のご利用金融機関が「三菱東京UFJ銀行 及び 指定銀行」の皆様で、引続き既設口座をご利用の場合は、皆様の再手続は不要(*2)です。

*1 指定銀行: みずほ銀行、三井住友銀行、西日本シティ銀行、北洋銀行の4行指定銀行は、今後追加される場合がありますが、その際には理事会は東急コミュニティーより報告を受けた上で、皆様にご案内致します。

*2 指定銀行については引続き既設口座からの引落とし処理が行えるよう、既設口座の設定時にご提出いただいた口座振替依頼書の収納企業名の読替え(「株式会社東急コミュニティー」から「三菱UFJニコス株式会社」に読替える)を各金融機関に依頼致します。

4. 管理委託費(月額)

契約期間	①現行	②平成26年12月1日から 平成27年4月30日まで	③平成27年5月1日から 平成29年11月30日まで
管理委託費(税抜)	219,000円	219,000円	216,000円
消費税	17,520円	17,520円	17,280円
合計	236,520円	236,520円	233,280円

※管理委託費は当月分の当月払いとなります。

※ 変更にあたり必要な手続きの進捗状況によっては、契約期間②を延長することがあります。

※ 消費税法等の税制の制定または改廃により税率等の改定があった場合には、消費税額等は、その改定に基づく額に変更となります。

5. 契約業務

委託業務費明細及び業務概要(添付書類11~18頁)をご参照ください。

6. 添付書類

①「マンション管理組合向け 収納・支払事務サービス 新収納支払システム<住むへず>」のご案内(添付書類19~29頁)

② 新収納支払システムのご案内(別添書類)

以上

委託業務概要

平成26年12月1日 ～ 平成29年11月30日

東急コミュニティー

< 収 納 支 払 方 式 変 更 前 >

I. 委 託 業 務 費 明 細 (月 額)

委 託 業 務 費 (税込み)		236,520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 用 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	67,000円
	定 期 清 掃 業 務	5,000円
7	管 理 報 酬	13,600円
消 費 税 等 (8 %)		17,520円

※ 委託業務費の算出期間は、平成26年12月1日～平成27年4月30日
としています。

< 収 納 支 払 方 式 変 更 後 >

I. 委 託 業 務 費 明 細 (月 額)

委 託 業 務 費 (税込み)		233,280円
1	組 合 運 営 業 務 費	50,800円
2	会 計 ・ 出 納 業 務 費	30,600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 用 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	67,000円
	定 期 清 掃 業 務	5,000円
7	管 理 報 酬	13,600円
消 費 税 等 (8 %)		17,280円

※ 委託業務費の算出期間は、平成27年5月1日～平成29年11月30日
としています。

Ⅱ. 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、清掃等の発注の補助、実施日の調整等を行います。

2 会計・出納業務費

(収納支払方式変更前 平成26年12月1日～平成27年4月30日)

33,600円

- (1) 会計業務
- ① 収支予算案の素案の作成
管理組合会計の予算素案を作成します。
 - ② 収支決算案の素案の作成
管理組合会計の決算素案を作成します。
 - ③ 収支状況の報告
管理組合会計の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、滞納者への支払の督促を行います。
 - ③ 預金口座の通帳等の保管等
通帳の保管等を行います。
 - ④ 支 払
管理組合の承認を得て、諸費用の支払手続きを行います。
 - ⑤ 会計に係る帳簿等の管理
管理組合の会計に係る帳簿、請求書又は領収書等を整備、保管します。

(収納支払方式変更後 平成27年5月1日～平成29年11月30日)

30,600円

- (1) 会計業務
- ① 収支予算案の素案の作成
管理組合会計の予算素案を作成します。
 - ② 収支決算案の素案の作成
管理組合会計の決算素案を作成します。
 - ③ 収支状況の報告
管理組合会計の毎月の収支状況の報告を行います。
- (2) 出納業務
- ① 収 納
管理費等の収納は、貴管理組合より、三菱東京UFJ銀行に委託して頂くこととなります。
 - ② 未 収 納 金 督 促
管理費等の滞納状況の報告、滞納者への支払の督促を行います。
 - ③ 預金口座の通帳等の保管等
通帳の保管等を行います。
 - ④ 支 払
管理組合の承認を得て、諸費用の支払手続きを行います。
 - ⑤ 会計に係る帳簿等の管理
管理組合の会計に係る帳簿、請求書又は領収書等を整備、保管します。

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

見積書の受理、発注の補助、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

(7) 外観目視機能点検

共用部分の設備等について、外観目視機能点検を年1回行います。

(4) 総合調査

経年劣化及び機能劣化の調査を年1回(外観目視機能点検と兼ねて実施)行い、建物と設備に関する調査報告書を提出します。

※ 共用照明設備の管球取替えに要する費用は、月額委託業務費に含まれております。

② 修繕資金積立計画案の作成

長期修繕計画書に基づいた修繕資金積立計画案を作成し、提案を行います。

③ 長期修繕計画案の見直し提案

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提案を行います。

※ 長期修繕計画の見直しに要する費用は、月額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) 届出及び報告等 建物及び設備の定期検査等について、官公庁等への報告又は届出の事務手続きの補助を行います。
- (2) 設備等の定期検査等
- ① 消防用設備 5,800円
- (a) 機器点検(1回/6ヵ月)
- ※ 6ヵ月に1回実施する機器点検のうち、1回については、総合点検と併せて実施します。
- (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 自動通報装置を設置し、通信回線を通して、設備の異常等に関する管理を行います。
- (2) 応急処置業務 設備の異常等が発生したときに、管理要員を出動させ、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 共用部分の掃き、拭き清掃等を行います。 67,000円
- ① 業務実施日
火曜日・水曜日・木曜日・土曜日
※12月30日～1月3日を除きます。
- ② 業務時間
3時間程度/日

※ゴミ収集の曜日等に変更が生じたときには、日常清掃業務を実施する曜日等について、貴管理組合及び弊社が協議のうえ、変更できるものとします。

- (2) 定期清掃業務 専用機材を用いて、洗浄作業等を行います。 5,000円
- (a) 床面清掃(1回/6ヵ月)

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 細則を新設するときの細則案の作成 |
| (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内容証明の送付
③ 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
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 | ① 修繕の実施に必要な資金の調達に関する計画の策定
② 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 |

※ 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。

- ① 水道料及び電気料
清掃業務等の実施に伴う水道料及び電気料
- ② 消耗備品費
貴管理組合の組合員に配付する総会議事録のコピー代又は印刷代など
- ③ 郵便代及び送付料
貴管理組合の組合員への総会議事録の送付に要する費用
- ④ 諸手数料
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
収支決算素案の作成に必要な貴管理組合の預貯金口座の残高証明書の発行手数料
貴管理組合の組合員等の口座から管理費等を振替えるときの手数料（平成27年5月以降）
貴管理組合の資金移動に伴う振替手数料など
- ⑤ その他
通常想定される業務範囲を超えて業務を実施したときに必要な費用

マンション管理組合向け
収納・支払事務サービス

新収納支払システム
＜住む～ず＞
のご案内

株式会社東急コミュニティー

1. はじめに ～ <新収納支払システム>とは

- ❑ 管理組合の財産の保全を目的に、三菱東京UFJ銀行の協力の下に開発したシステムです。
- ❑ 現行方式と比べ、「安全性」「透明性」「利便性」が向上します。

2. 開発の背景

マンションを取り巻く環境

- ✓ 管理組合財産(金銭)の横領や流用等の事故の多発
- ✓ 社会的な、財産の保全要請の高まり

➡ これらを受け、国土交通省は、平成22年5月にマンション管理適正化法の施行規則の一部を改正する省令を施行

改正内容： 管理組合財産の管理方法の見直し

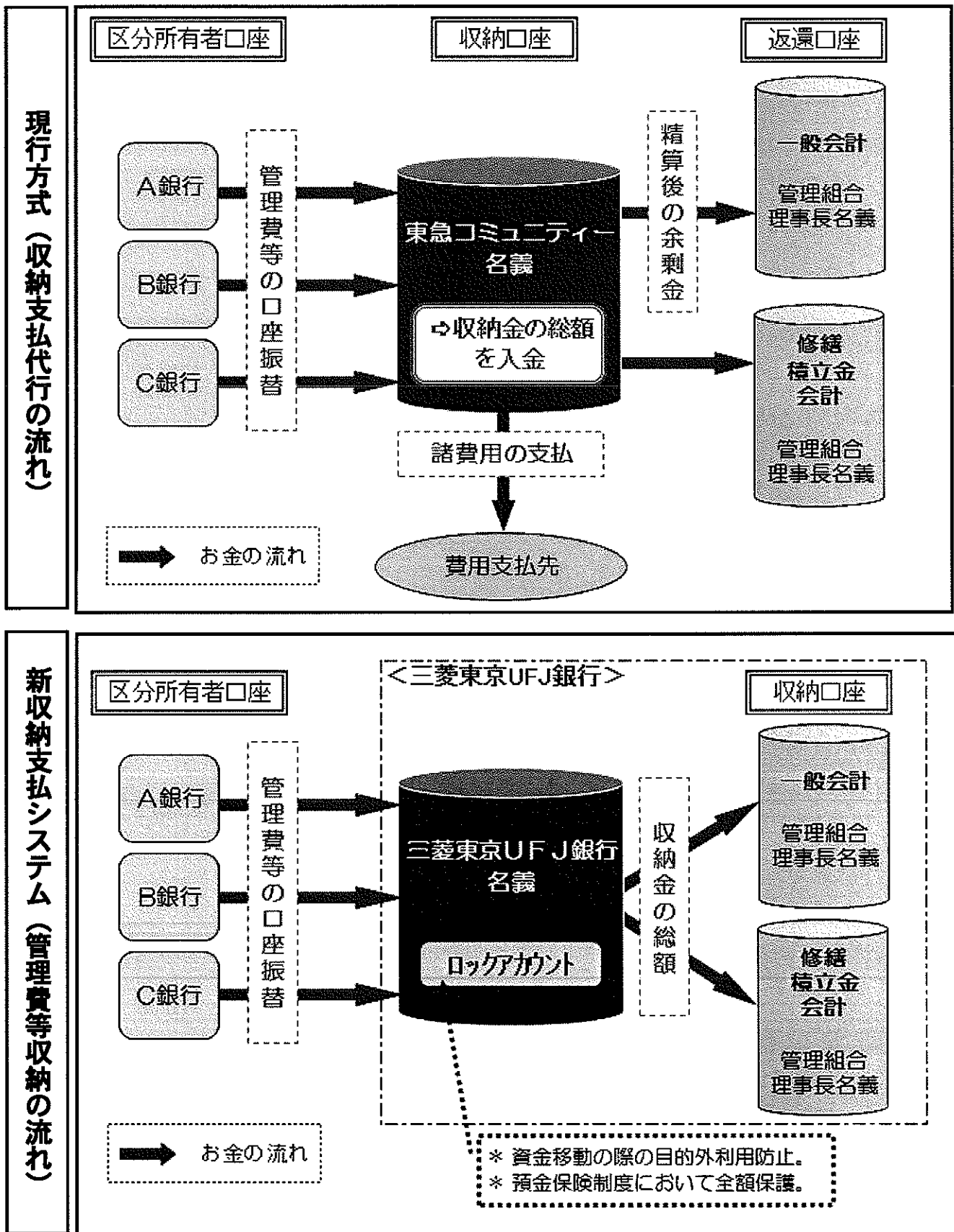
改正目的： 『透明性の向上』『毀損リスクの低減』



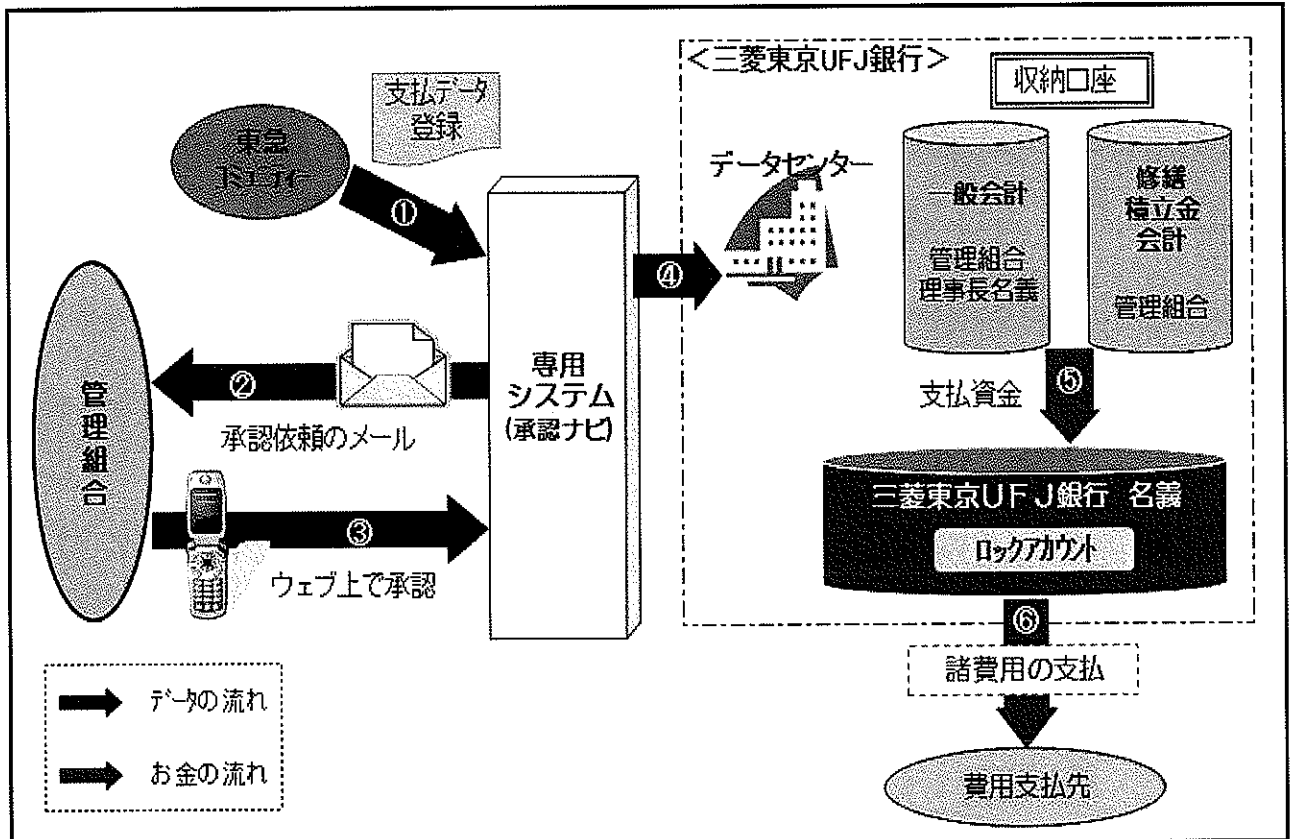
新収納支払システムを開発

3. 現行との比較

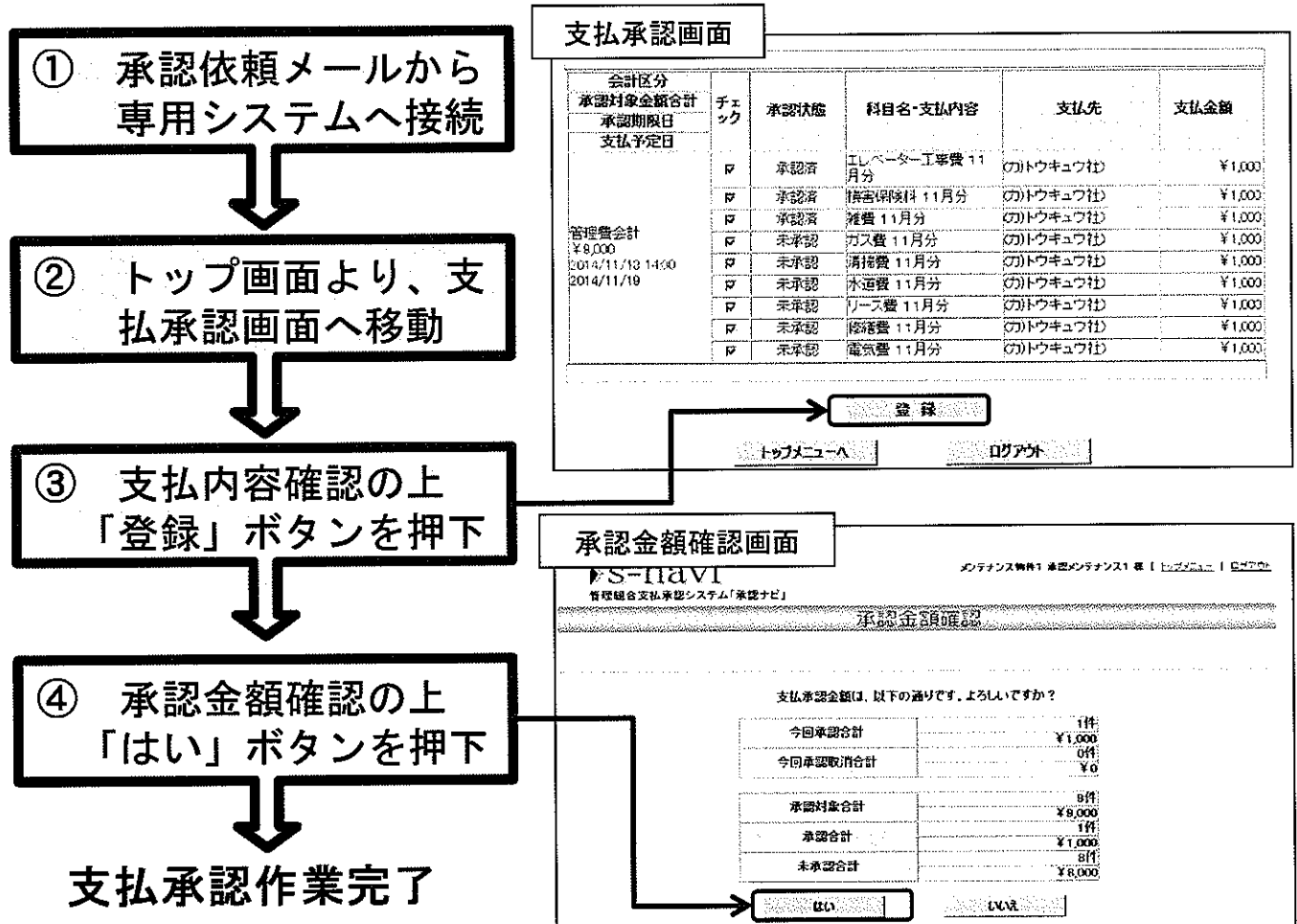
① 管理費等資金の流れの比較



新収納支払システム（費用等支払の流れ）



支払承認作業の流れ

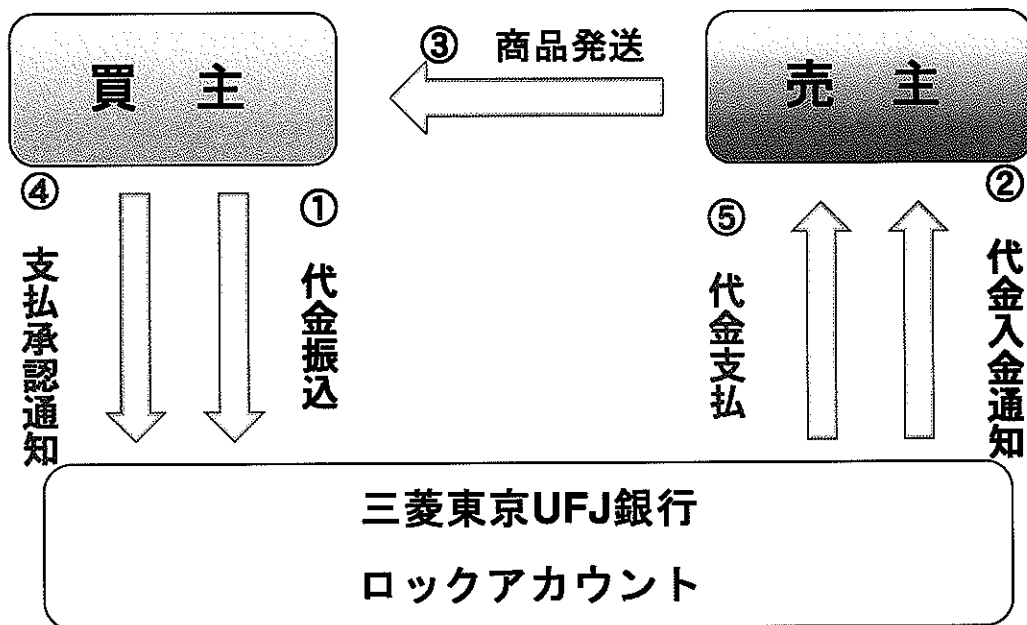


ロックアカウントとは？（ご説明）

「ロックアカウント」とは…

商品売買時の代金決済代行を含む取引を安全な方法で
サポートする三菱東京UFJ銀行の既存の決済サービス

イメージ図によるご説明



- ・売主と買主の間で売買成立後、買主は①で、商品の代金を売主に代わり三菱東京UFJ銀行に振込。
- ・代金を受け取った三菱東京UFJ銀行は②で、売主に対して買主から代金が振り込まれた事を通知。
- ・売主はその通知を受けて、③で商品を買主へ発送。
- ・買主は商品受取後、注文商品が確認し、④で三菱東京UFJ銀行に対して売主へ代金の支払いを通知。
- ・支払通知を受けた三菱東京UFJ銀行は、⑤で売主に対して代金を支払。

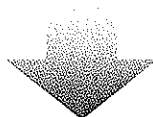
新収納支払システムはこの仕組みを利用

管理費等は、鍵のかかった口座（ロックアカウント）で保全

安全性の向上

— 支払承認作業 — パソコン、携帯電話以外の対応方法

新収納支払システム自体は理解できるけど、
パソコン・携帯電話による操作が不安



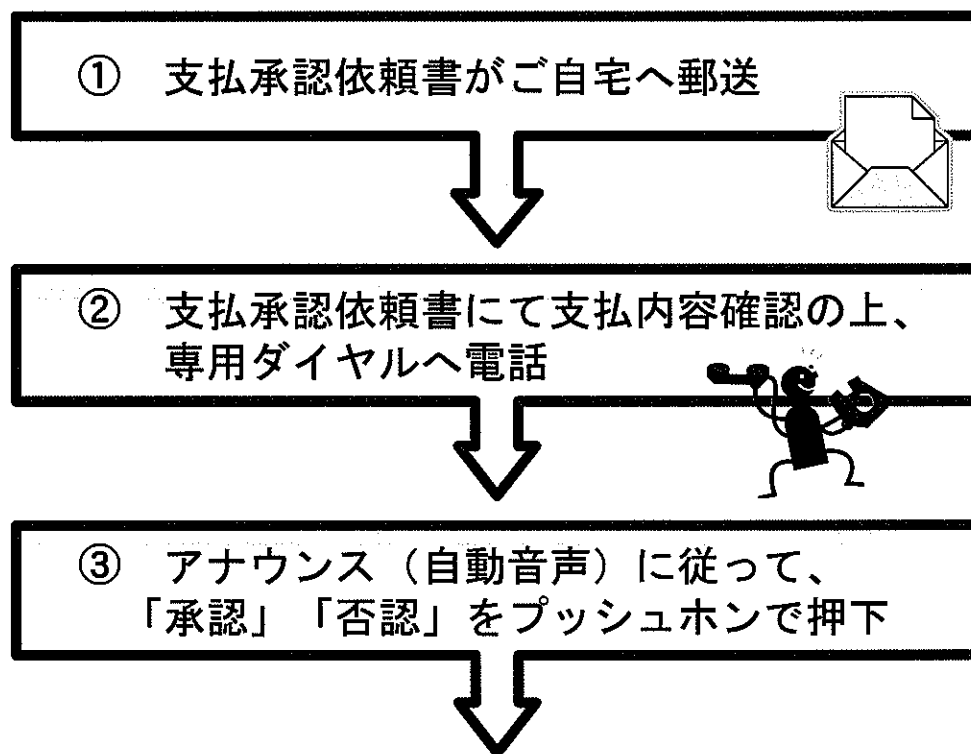
そんな時は・・・

固定電話等による **「電話承認」**
という方法があります。



支払承認作業（電話承認）の流れ

れ



支払承認作業完了

② 仕様上の主な比較

項目	現 行	新収納支払システム	備 考
1 財産の 管理方法	管理組合資金に 弊社が直接関与する方式 ① 管理費等を収納する方法 ・ 弊社が金融機関に委託 ・ 弊社名義の収納口座に収納 ② 費用の支払方法 ・ 管理組合より発注の承認を得て、弊社名義の収納口座から弊社単独で支払 ③ 保証措置 ・ 法律上の義務あり (毎月及び定期的に収納する管理費等の1ヶ月分相当額を限度として保証) ④ 管理費等の収納口座から保管口座への移換 ・ 収納金から費用を差引、残金を翌月20日までに保管口座へ移換	管理組合資金に 弊社が直接関与しない方式 ・ 管理組合が金融機関（三菱東京UFJ銀行）に委託 ・ 管理組合名義の収納口座に収納 ・ 管理組合より発注の承認及び支払の承認を得て、管理組合名義の口座から支払 ・ 法律上の義務なし (下記に該当するため) a) 弊社が、管理費等の収納をしない。 b) 弊社が、管理組合名義の収納口座の印鑑等を管理しない。 ・ 不要 (下記に該当するため、法律上の義務なし) a) ③の a)、b)に該当。 b) 移換不要の管理組合の承認。	1) 施行規則改正前の方式 〈現行〉 収納代行方式 〈新収納支払システム〉 原則方式 2) 収納口座： 日常的に資金を出し入れする口座 保管口座： 日常的に資金を出し入れしない口座 3) 新収納支払システムは、保証措置が不要な財産の管理方法ですが、引き続き保証措置は行います。 4) 管理費等を収納口座から保管口座への移換が不要とする管理組合の承認は管理委託契約書に記載します。
2 管理費等 口座振替 手数料	管理委託費に含まれており、 弊社が負担	管理委託費に含めず、 管理組合が負担	管理組合が銀行に委託するため、管理組合が負担 (手数料は廉価です)
3 管理費等 収納金の 収納口座	弊社名義口座	管理組合名義口座 (三菱東京UFJ銀行 東京営業部)	収納及び支払の流れを効果的に行うため、口座を開設する金融機関を限定します。
4 管理組合 名義口座 の通帳	通帳あり	「照合表口」のため、通帳なし ※通帳に代わり、三菱東京UFJ銀行よりお取引明細書を発行	通帳がないため、紛失等の恐れがなくなります。
5 管理委託 費の支払	翌月分を当月に支払い	当月分を当月に支払い	管理委託費の前払金がなくなり、安全性が向上します。
6 有価証券 買付方法	毎月、管理費等の収納金から管理組合の費用を精算した残額で自動買付	管理費等の収納金の総額が管理組合名義の口座に入金されるため、自動買付は不可	

4. 新収納支払システムの特徴

その1 『安全性』の確保

- ❑ 管理費等の収納金の総額を管理組合理事長名義の口座に入金します。
- ❑ 直接現金に触れることなく収納から支払まで完了します。

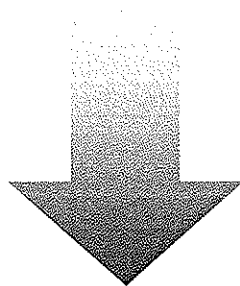
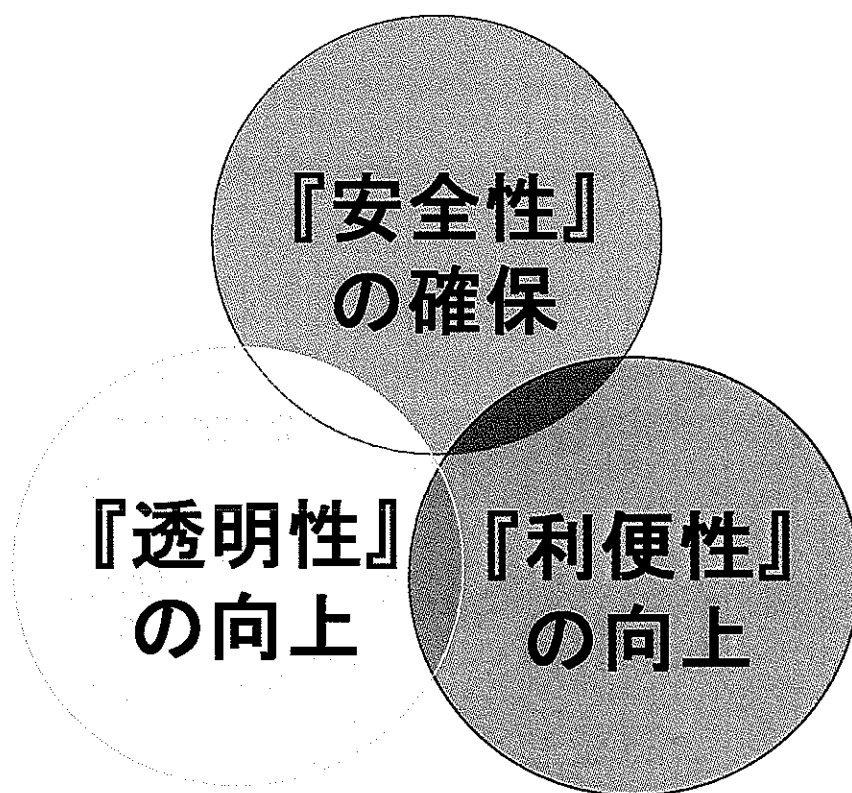
その2 『透明性』の向上

- ❑ 収納金は会計区分毎に分けてそれぞれの管理組合理事長名義の口座に入金します。
- ❑ 管理組合の費用は支払承認者が承認したもののみ支払われます。

その3 『利便性』の向上

- ❑ 支払の承認は「携帯電話」等で、ご都合の良い時にウェブ上で行えます。
- ❑ 管理費等の口座振替は、多くの金融機関がご利用できます。

5. 新収納支払システムまとめ



管理組合財産の保全
－ 金銭事故の防止 －

《 ご参考 》

新収納支払システムのセキュリティについて

(1) システムセキュリティ対策

① SSL暗号化利用

携帯電話等による支払承認のシステムについては、通信途中に第三者に傍受されても解読できない通信方法を利用。

SSL… インターネット上で情報を暗号化して送受信する通信手順。
データの盗聴や改ざん、なりすましを防ぐことができます。

② ウィルス感染防止

ウィルス対策ソフトウェアによるウィルス感染防止策を構築。

③ 不正アクセス防止

ハッカー等の不正侵入防止策として、ファイアーウォールを設置し、不正アクセス防止対策を構築。

ファイアーウォール… 組織内のコンピュータネットワークへ外部から侵入されるのを防ぐシステム。

④ 全銀手順による送受信

銀行とのデータの送受信は、全国銀行協会が定める「全銀手順」により実施。

全銀手順… ファイル毎の設定情報（銀行が発行するパスワード）など、最初に取り決め、銀行指定の電話番号を使用して送受信を行う方法。
設定情報が完全に一致しなければ送受信を行うことができません。

⑤ 定期的なセキュリティ診断

定期的に外部機関によるセキュリティ診断を実施しており、継続的なセキュリティ対策を実施。

⑥ データセンターで運用

システム機器は、ＩＣカード入退館管理、監視カメラ等の設備を有したデータセンターで運用。

(2) 不正アクセスによる預金流出

不正アクセスによる預金の流出があるか心配



ご安心ください。

インターネットバンキングと違い

任意に預金を引き出せない仕組み

となっております。

支払のための条件

東急コミュニティーが作成した支払データのみ



ユーザIDとパスワードで認証された支払承認者による支払承認のみ



三菱東京UFJ銀行が受け付ける



上記条件を付したロックアカウントより支払



目的外の出金の防止

第3号議案 大規模修繕工事実施に関する件

当マンションは平成2年8月に竣工し、現在、築24年を迎えております。

昨期の通常総会にて大規模修繕工事の施工時期について意見交換を行い、複数依頼した見積り業者の内、1社の見解を受け、概ね3年後に実施する方針としました。しかしながら、バルコニー内の状況を確認したところ、床面や壁面にクラックが発生していること。また、著しく汚れの付着していることなど、居住環境が低下している状態であることを確認しました（見積り作成時の現地確認では、居室内を通行しなければならないことから、バルコニー内の状況は確認しておりません）。

以前もご報告のとおり、過去に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おりますが、足場仮設を行った全体的な補修工事は実施していないことから、資産価値が低下しないよう大規模修繕工事を実施することと致しました。

理事会で内容等について審議を行い検討した結果、次のとおり大規模修繕工事を実施することとしましたので、ご承認をお願い致します。

1. 大規模修繕工事を実施する趣旨

当マンションのような鉄筋コンクリート造の建物を維持・保全するためには、適切な時期に修繕を行う必要があります。立地や日照条件等による建物の劣化状況によって異なりますが、一般的には10～12年を目安に足場仮設を行った大規模な修繕工事を行うことが必要となります。主な劣化現象については下記のとおりとなります。

①内外壁の塗膜劣化・剥離

紫外線・炭酸ガス・酸性雨等にさらされ、塗膜が劣化することにより塗装の保護機能低下・剥離・美観の低下が発生致します。

②内外壁の収縮クラック・ひび割れ・爆裂

コンクリートは乾燥収縮によりひび割れが発生します。ひび割れは、漏水や鉄筋爆裂、外壁タイルひび割れの原因となります。

③コンクリートの中性化

コンクリート内部の鉄筋は、アルカリ性であるセメントに守られ発錆が抑制されていますが、①②等により炭酸ガスや酸性雨がコンクリート内部に侵入し、コンクリートのアルカリ性が低下（中性化）すると鉄筋が発錆し易くなります。

④コンクリートの爆裂

コンクリート内部の鉄筋が発錆すると、鉄筋が体積膨張を起こし、コンクリートを押し出す現象が発生致します。さらに進行するとコンクリートを落下させる恐れがあります。

⑤防水面の劣化

屋上等は強い日差しや風雨・温度差による膨張・収縮により建物の中で最も厳しい環境にあります。防水層の膨れ・断裂により漏水が発生する恐れがあります。又、バルコニーや廊下については、シートの剥がれや亀裂等により漏水が発生する恐れがあります。漏水発生箇所には、白いしみ（エフロレッセンスの流出）が見受けられます。

⑥シーリングの劣化

コンクリートの打継部やコンクリートと建具（扉枠、サッシュ枠等）との取り合いとなる部分にゴム状の止水材が施されていますが、劣化しますと硬化・ひび割れ等を起こし、漏水が発生する恐れがあります。

⑦鉄部の発錆

鉄部に関しては、風雨（酸性雨・炭酸ガス等）により発錆し易い環境下にあります。劣化が進行すると部材の腐食が始まります。

2. 現状の不具合箇所（概要）

建物診断調査において、上記1の各号に記載されている箇所に劣化していることが確認されました。また、外壁タイルの浮き、屋上防水の退色（チョーキング現象）など、各所に劣化が発生していることが確認されました。

3. 施工業者

理事会に一任とします。

※複数の会社より見積りを取得し、各社と金額の交渉を行っております。以下、「4. 施工金額」を上限に施工業者を決定致します。

4. 施工金額

工事費：金24,800,000円（税込）

予備費：金2,480,000円（税込）

※工事費の約10%を予備費として計上しております。予備費は、工事实施にあたり、追加工事及び実費精算が必要と判断された場合にのみ使用するものと致します。

5. 工事期間

平成27年8月下旬～平成27年12月中旬（予定）

※工事期間については、上記を予定しておりますが、状況によっては着工時期及び完工時期が前後することがあります。

6. 理事会一任事項

- (1) 工事請負会社（施工会社）の選定・契約・費用の支払方法等。
- (2) 工事説明会の開催。
- (3) 施工計画及び設計図書記載外で発生する細部の仕様や仕上材の決定等。
- (4) 各工事に関する通知事項等の伝達、掲示（必要な場合は配布）。
- (5) 予備費（追加工事及び実費精算項目等）の使用。

以上

第4議案 第25期事業計画及び収支予算並びに 第26期収支予算成立まで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25期収支決算終了後、第26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25期終了前に理事会にて承認された第26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26年9月1日～平成27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 25 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	1回/年	○											
	機器・総合点検	1回/年								○				
エレベーター設備	保守点検	1回/月	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	法定検査	1回/年									○			
定期清掃(☆)	床面清掃	2回/年				○						○		
日常清掃(☆)	日常清掃	4回/週	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

〈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

実施時期	工事内容	金額	備考
平成27年6月	1) 雑排水管洗浄	336,960円	雑排水管洗浄費

〈特記事項〉平成20年12月に実施してから、数年が経過しており、洗濯機置場や浴室等の排水口から臭気が発生していることが想定されるため、管理組合の費用にて高圧洗浄作業を実施致します。

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25期収支予算（会計期間：平成26年9月1日～平成27年8月31日）

会計予算書類（添付書類34～35頁）をご参照ください。

以 上

第5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25期理事会役員（敬称略）

役 職	氏 名
理事長	竹内 郁介
副理事長	表 匡敏
理事	中込小枝子
監事	石母田 豊

以 上

单位: 吨

单位: 吨

[illegible]

報告事項 管理組合役員について

以前行った「理事会役員の選任方法について」のアンケートにおいて、理事会役員をお引き受け頂ける方を募集致しました。また、役員の選任方法についてご回答を頂きました。アンケートにご協力頂きましてありがとうございます。

アンケートを集計した結果、①遠隔地にお住まいであること。②お仕事の関係上、時間を取ることが出来ないこと。③ご年齢、ご体調によるもの。など様々なお事情により、理事会役員をお引き受け出来ないというご回答が多く寄せられました。

当マンションの各住戸は単身者向けの間取りのため、多くの方が投資用としてご所有をされております。そのため、上記①のように遠隔地にお住まいの方がご所有されている住戸も多く、例年開催しております通常総会にもご参加頂ける方が少ない現状でございます。

今期理事会としては、引き続き、管理組合役員を担って頂ける方を募っております（正式な着任は総会の決議にて決定することになります）。なお、遠隔地にお住まいの方で「交通費の支給があれば、引き受け可能」とのご回答を頂いた方もいらっしゃいましたが、開催場所までお越し頂く労力やご負担を考慮した結果、現実的にお願いすることは難しいと判断させて頂きました。

管理組合役員の選任方法について良案がありましたら、管理組合までご意見、ご要望をお寄せ下さいますようお願い致します。

以 上