

ライオンズマンション元住吉第5管理組合

第25期内臨時総会議案書

〈日 時〉 平成27年3月15日(日)

19時00分～21時00分(予定)

〈場 所〉 白碗竹快樓 赤坂店(バイワンジューカイロウ 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

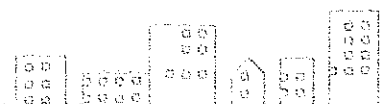
4. 議 題

第1号議案 アンテナ基地局の設置及び一般会計予算修正に関する件
報 告 事 項 大規模修繕工事実施に関する件

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 アンテナ基地局の設置及び一般会計予算修正に関する件

当管理組合に対し、ワイモバイル株式会社より当マンション屋上部分へ携帯電話用無線基地局設置検討願いがありました。当期理事会にて、同社の業務委託会社である株式会社エヌ・ネッツ置局担当者より、導入調査結果や屋上部分の賃貸借契約に関する条件面等、詳細説明を受けました。

検討の結果、当管理組合の収入増加（将来的な各所有者の修繕積立金負担金額の軽減）にもつながるため、検討価値があるとの判断し、下記の条件にて賃貸借契約を締結することを提案致しますので、ご審議願います。なお、屋上アンテナ基地局の設置に伴い、賃借料及び電気料金相当額の戻入が発生するため、第 25 期一般会計の収支予算を修正致しますので、併せてご審議願います（添付資料 2～27 頁）。

< 契約目的 >

ライオンズマンション元住吉第 5 屋上へのアンテナ及び機器収納箱設置とその機器運用のための用地賃借料

< 賃借料 >

月額：40,000 円(税抜)、毎月前払、年額：480,000 円(税抜)

< 基地局に関する電気料 >

電気料金算出根拠に基づく電気料金相当額を管理組合に戻入するため、管理組合の負担はありません。

< 契約期間 >

妥結月より 10 年間。以降 10 年間自動継続。

※ 契約開始日は、平成 27 年 4 月 1 日を予定

< 基地局設置工事 >

本議案が承認された場合、平成 27 年 4 月下旬から 5 月上旬工事開始予定

< 参考資料 >

- ・ ワイモバイル携帯電話用アンテナ無線基地局設置のお願い
- ・ アンテナ設置イメージ図
- ・ 建物賃貸借契約書（案）
- ・ 携帯電話基地局設置ご協力をお願い
- ・ 第 25 期一般会計修正予算（案）

< その他 >

管理組合が第三者と賃貸借契約を締結し収入を得た場合は、収益事業に該当し、税務申告する必要がある旨、東急コミュニティーより説明を受けております。税務申告については、情勢等を慎重に判断し対応致します。

以 上

平成26年11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 エヌ・ネット
置局担当 中川 幹英

ワイモバイル 携帯電話用アンテナ無線基地局設置のお願い

拝啓 時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。平素は、格別のお引き立てにあずかり厚くお礼申し上げます。

さて、平成25年にソフトバンクモバイルのグループ会社となりましたワイモバイル株式会社では、井田三舞町周辺の更なる通話及びデータ通信サービス充実のため、周辺の建物調査・検討を行った結果、誠に勝手ながら「ライオンズマンション元住吉第5」がワイモバイル基地局設置候補として、適している物件であると判断しました。

つきましては、屋上の一部を下記の機器設置のために借用させていただきたく、何卒格別なるご高配を賜りますようお願い申し上げます。

敬具

記

1. 設備概要

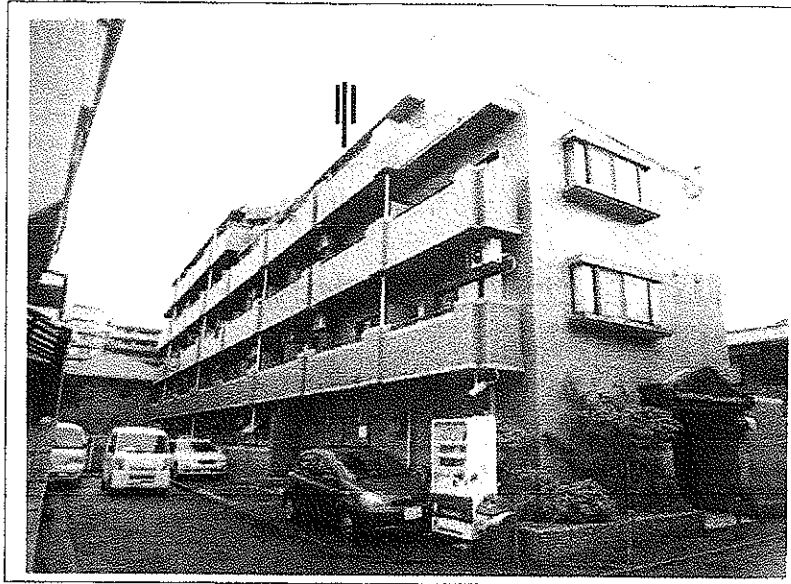
- ① 屋上へ3m×3mのスペースへ架台を設置し5mのアンテナ支持柱、付帯装置収容箱、無線機を設置します。機器架台はゴムシート敷いた上に設置しますので屋上防水を傷めることはありません。
- ② 1階管理人室内受電盤より受電し1階各部屋の庭を経由し建物北西側壁面を立ち上げ付帯装置収容箱まで電源線を配線します。
- ③ 1階 MDF 盤より光ケーブルを分岐し既設空き配管を借用し既設電話線と同様のルートで4階まで配線します。4階からは天井を配管し電源線と同様に建物北西壁面を立ち上げ付帯装置収容箱まで配管します。
- ④ 各設備の重量は下記通りです。総重量は配管等含め約2トンとなります。
機器架台…1,150kg アンテナ支持柱…220 kg アンテナ…15 kg×3 本
無線機子機…24kg×3 台 付帯装置収容箱…330 kg

2. ご契約に関する主要事項

- ① 契約期間 : 契約開始日より10年間。(以後10年ごとの自動更新)
- ② 賃料 : 月額40,000円(消費税別)でお願いしております。
- ③ 電気料金 : 電気料金月額30,900円(消費税別)をお支払い致します。
- ④ 原状回復 : 契約終了時にワイモバイルの費用でアンテナ設備を撤去し、原状回復を行います。

3. その他

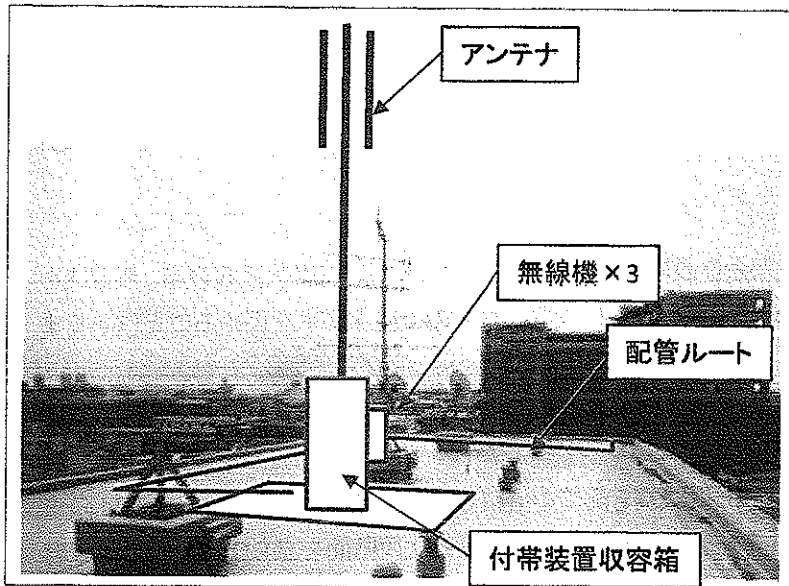
- ① 基地局設置について承諾頂いた段階で一級建築士が強度検討を行います。
- ② 万が一TVの受信障害が起きた場合はワイモバイルの費用で対策致します。



1

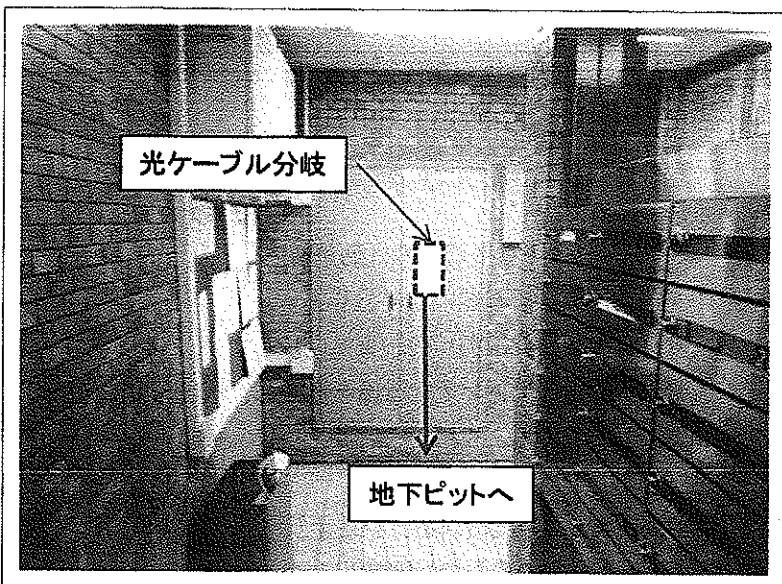
物件全景

北西側より撮影



2

屋上機器設置場所

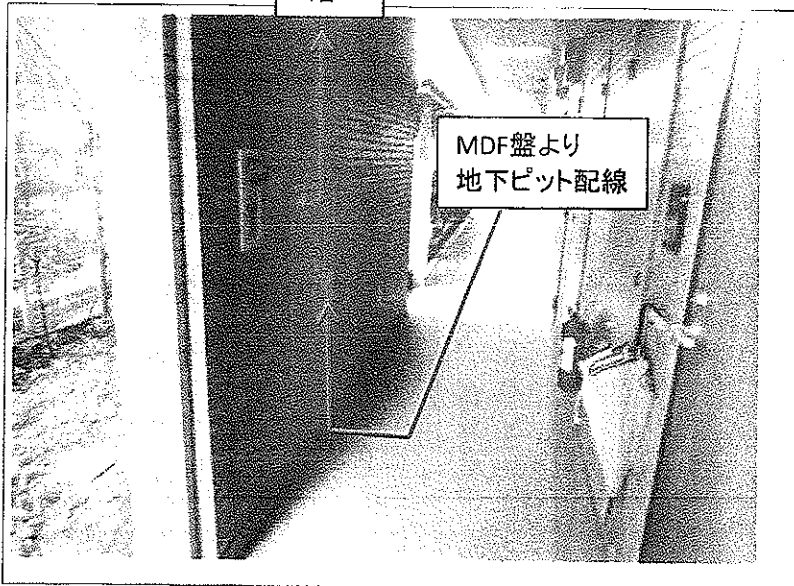


3

1階MDF盤

光ケーブルルート

4階へ



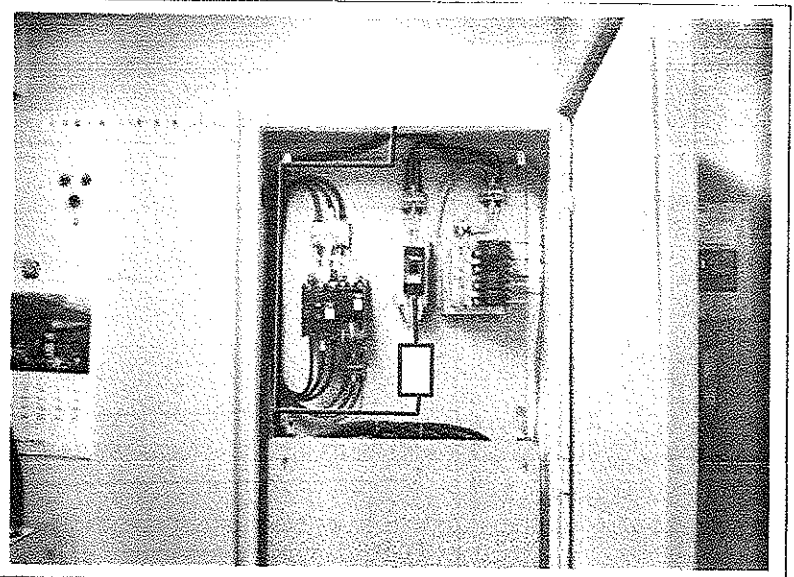
4

光ケーブルルート



5

光ケーブルルート



6

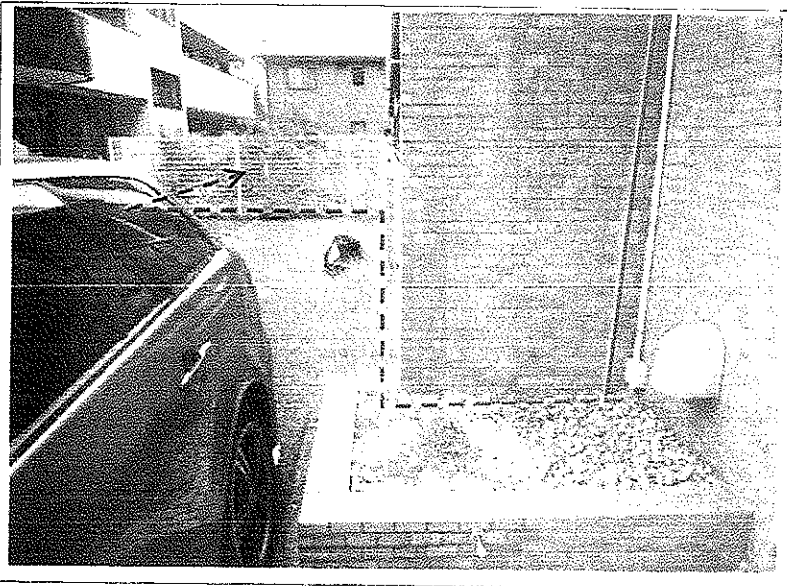
1階管理人室 受電盤

電源・接地線ルート



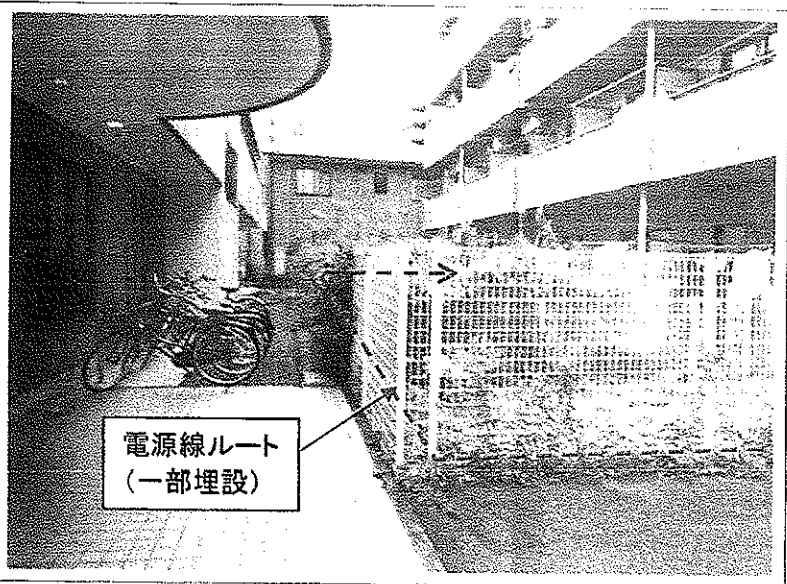
7

電源・接地線ルート



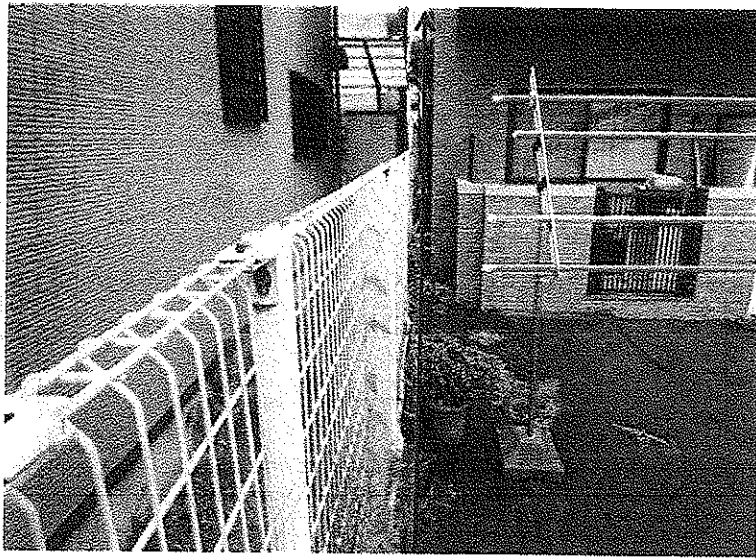
8

電源・接地線ルート



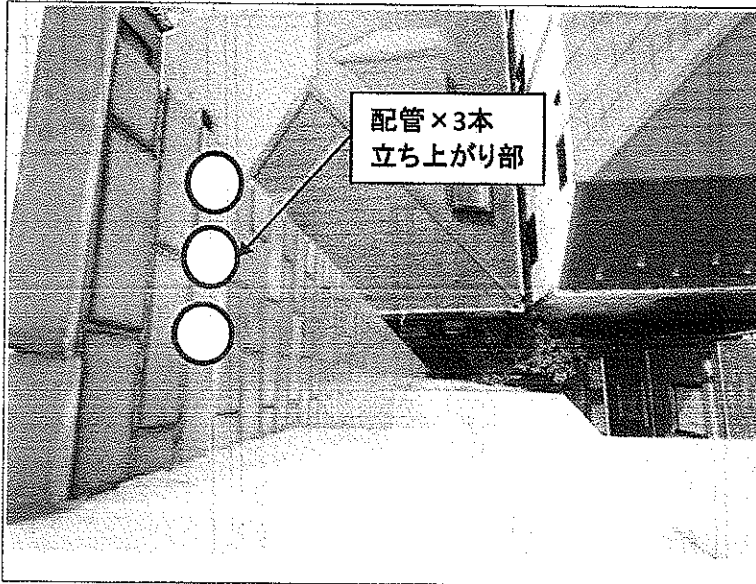
9

電源・接地線ルート



10

電源・接地線ルート



11

配管×3本
立ち上がり部



物 件 名	ライオンズマンション元住吉築球	ポイント番号	313189
版	年 月 日	作成者	基地局名
A	2014/09/20	新 規 作 成	川崎市中区今井南町D
			屋上平面図
		図 番	縮尺 1/100
			ワイモバイル株式会社
			頁 1

新設 アンテナ第3セクタ 240°
(HBX- 6516DS- A1M)
新設 アンテナ支柱
新設 無線機 ①②③
(RRUS12x3)
新設 機器収容架
新設 機器架台

新設 アンテナ第1セクタ 30°
(HBX- 6516DS- A1M)
新設 アンテナ第2セクタ 120°
(HBX- 6516DS- A1M)

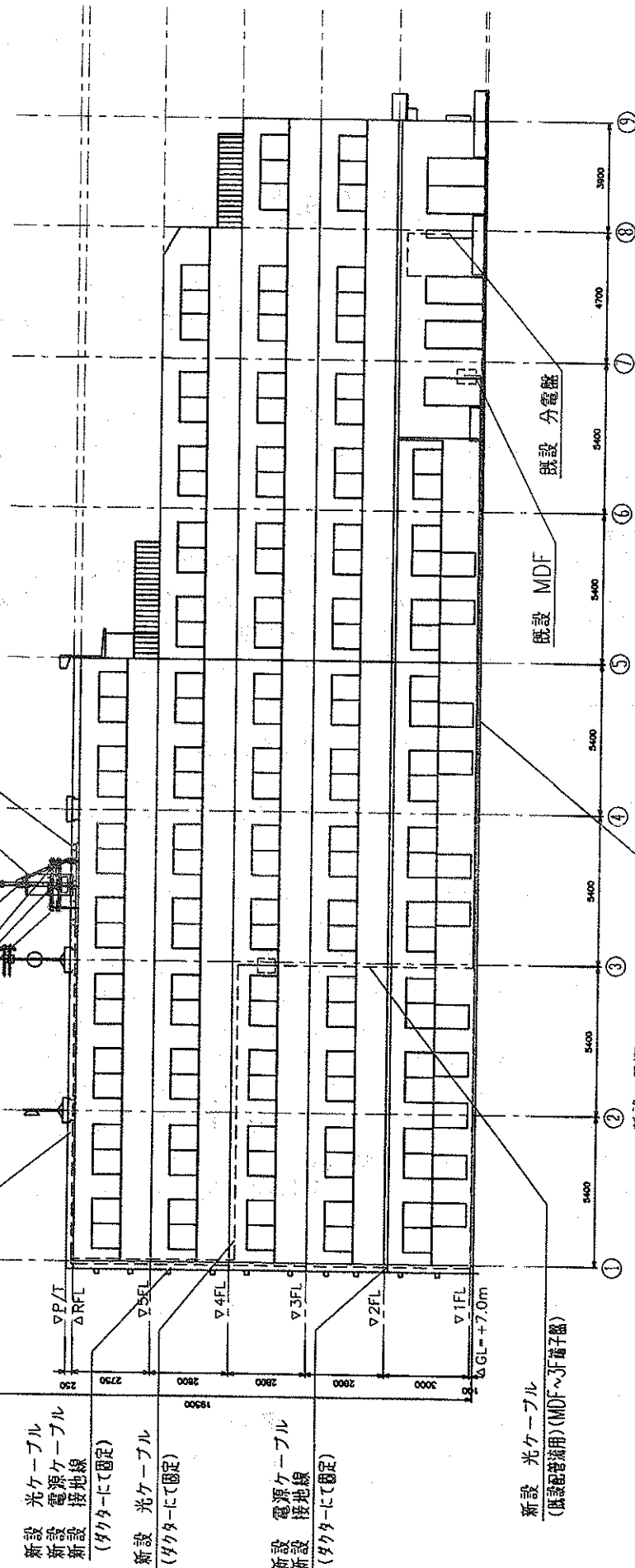
新設 光ケーブル
新設 電源ケーブル
新設 接地線
(配管ブロックにて固定)

新設 光ケーブル
新設 電源ケーブル
新設 接地線
(ダクトにて固定)

新設 光ケーブル
新設 電源ケーブル
新設 接地線
(ダクトにて固定)

新設 光ケーブル
新設 電源ケーブル
新設 接地線
(ダクトにて固定)

新設 光ケーブル
新設 電源ケーブル
新設 接地線
(配管ブロックにて固定)



物件名	ライオンマンション元住吉邸	ポイント番号	313189
版	年月日	作成者	基地局名
A	2014/09/30	新規作成	関電工
		図面名称	東側立面図
		図番	縮尺
			1/150
			ワイモバイル株式会社
			頁
			1

賃貸借契約書(建物)

賃貸人●●●●(以下「甲」という。)と賃借人ワイモバイル株式会社(以下「乙」という。)は、別紙記載の建物(以下「本物件」という。)について次の通り賃貸借契約を締結する。

第1条 (契約の目的)

甲及び乙は、乙の電気通信事業(移動体通信事業及び関連事業をいい、以下同じとする。)に本物件を使用させるために本契約を締結する。甲は乙の事業目的に協力し、乙はその事業目的のためにのみ本物件を使用する。

第2条 (乙の設備)

1. 甲は、本物件を本契約に基づいて乙に賃貸する権限を有することを保証する。
2. 乙は、電気通信事業に使用する設備(以下「乙の設備」という。)を本物件の両者で合意した場所に設置することができるものとし、添付図面に示すとおりとする。
3. 乙は、前項の範囲に限り、乙の設備を設置・増設することができるものとする。

第3条 (賃貸借期間)

本物件の賃貸借期間は、2014年●月●日から2024年●月●日までの10年間とする。当該期間満了の12ヶ月前までに甲乙いずれからも書面による意思表示がない場合は、本契約は同一条件で更新されたものとし、その後の期間も同様とする。

第4条 (賃料)

1. 賃料は、別紙に記載する金額とする。1ヶ月未満の月が生じる場合は、その月の契約日数に応じて月額賃料を按分した金額を当月賃料とし、1円未満の端数は切り捨てとする。
2. 乙は、毎月末日までに、翌月分の賃料を別途甲が書面で指定した銀行口座に振り込む。甲は、当該口座の変更を希望する場合、相当の猶予期間を設けて書面で乙に通知する。なお、乙は、甲の指定口座への送金により賃料の支払いを適正に行なったとみなされるものとし、甲は、第三者の口座を指定する場合、それに起因する問題に責任を負う。
3. 賃料は、物価の変動、近隣土地建物の賃料の変動その他経済情勢に照らし、著しく不相当であると認められる場合、甲乙の協議により改定することができる。
4. 賃料に関する消費税、振り込み手数料は、乙の負担とする。
5. 甲は第2条で定められた範囲内での乙の設備設置に関しては、それを理由とする賃料の増額を請求しないものとする。

第5条 (善管注意義務)

甲は、善良なる管理者の注意をもって本物件を管理し、乙の設備の設置・維持に支障のない状態を確保する。

第6条 (電源設備等の供給)

1. 甲は、乙の設備の稼働のため、使用する電源設備の供給に協力するものとする。
2. 乙は、その使用した電源設備等の電気料金を負担する。
3. 電気料金の支払い開始月は2014年●月分からとし、電気料金は別紙に記載する金額とする(別紙電気料金算出根拠の通り)。

4. 甲及び乙は、前項の定額電気料金が電力会社の定める電気料金の大幅な変動、設備の更改等により不相当となったときは、相手方に協議を申し出て、両者の合意により相当の範囲でその額を改定することができる。
5. 本条に基づく電気料金の支払いについては、第4条の規定を準用する。

第7条（乙の設備の管理・立ち入り）

1. 乙は、自己の責任で乙の設備の保守・管理・改良等を行なう。乙及び乙の指揮監督下の管理会社・関係者は、当該目的のために本物件に立ち入ることができる。
2. 乙は、乙の設備の周囲を前項の目的のために利用できるものとする。

第8条（設備の新設・移設等）

第2条で定められた範囲外の設備の新設等または乙の設備の移設が必要になった場合は、甲乙の協議によりその方法等を定めるものとする。

第9条（秘密保持）

甲及び乙は、本契約により知り得た相手方の情報を第3条に定める賃貸借期間中は勿論、その終了後といえども一切第三者に漏洩しないものとする。

第10条（損害賠償）

乙は、乙の設備に起因して甲に損害を与えた場合、それを賠償する。
また、乙は、乙の設備に起因して第三者と争いが生じた場合、自己の費用と責任で解決し、甲に損害を及ぼさないものとする。

第11条（契約の解除）

甲は、(1)乙が賃料その他の債務の支払いを3ヶ月以上延滞し甲が違反の是正を催告したにもかかわらず速やかに支払いを行わないとき、または(2)乙が破産宣告を受けたとき、本契約を解除することができる。

第12条（契約の終了）

天災地変等により本物件の滅失あるいは乙の設備の使用に支障をきたす程度の毀損が生じた場合、または、近隣住民の反対等により乙の設備の使用に支障をきたしたとき、その他本契約の目的に支障となる事由が生じたときは、乙は、第14条に基づく原状回復義務を除いて何らの負担なしに、同条に定める原状回復を完了した時点を以て本契約を終了させることができる。

第13条（不可抗力）

甲及び乙は、天災地変等の不可抗力によって相手方に損害が生じてても何ら責任を負わないものとする。

第14条（原状回復）

1. 本契約が解除または終了となった場合、乙は、自らの費用で乙の設備を撤去し本物件を原状に回復して、甲に明渡さなければならない。但し、当該解除・終了が甲の責に帰すべき事由による場合の費用は別途協議する。
2. 甲及び乙は、原状回復に必要な合理的期間を両者の協議で定め、乙がその期間内に原状回復を行わない場合、甲は、自らこれを行い、その費用を乙に請求することができる。

第15条（事業継続への協力）

1. 甲は、やむを得ない理由により、本物件を処分するなど本物件の賃貸権限を失う場合、その承継人に本契約について説明し、乙が引き続き本物件を賃借できるよう努めなければならない。甲は、かかる事由が生じる恐れがある場合、遅滞なく乙に通知する。
2. 乙は、電気通信事業の営業譲渡・営業の現物出資・合併による包括移転の場合に限り、本契約を譲渡できる。但し、その権利義務の承継人は、総務大臣の電気通信事業許可を受けた事業者に限るものとする。

第16条（暴力団関係者の排除）

1. 甲及び乙は、暴力団関係者（東京都暴力団排除条例第2条第4号に規定する暴力団関係者をいう。以下同じ。）に現在及び将来にわたり該当しないことを表明し、保証する。
2. 甲及び乙は、暴力団関係者を利用して、次の各号に該当する行為を行ってはならない。
 - (1) 詐術、暴力的行為または脅迫的言辞を用いる行為
 - (2) 相手方の名誉や信用等を毀損し、または毀損するおそれのある行為
 - (3) 相手方の業務を妨害する行為、もしくは妨害するおそれのある行為
 - (4) その他前各号に準ずる行為
3. 甲及び乙は、相手方が第1項の表明・保証に違反した場合または相手方が前項の一にでも違反した場合は、何らの通知・催告その他の手続きを要せずに、直ちに本契約を解除することができるものとする。
4. 甲及び乙は、前項により本契約を解除したときは、その被った損害について相手方に対し、損害賠償を請求することを妨げられず、また、当該解除権行使により相手方に損害が生じても、その損害を賠償する責任を負わないものとする。

第17条（その他）

1. 本契約に定めのない事項や本契約の解釈で疑義が生じた場合は、電気通信事業の公益性をふまえて、民法その他の関連法規・判例に従ってこれを解決するものとする。
2. 本契約に関して紛争が生じた場合は甲乙の協議で解決し、協議で解決できないときは東京地方裁判所またはその管轄内の簡易裁判所を専属管轄裁判所とする。
3. 甲及び乙は、本契約に明記された金員が乙による本物件の使用に関して乙が負担等すべき金員の全てであることをここに確認する。

以上の合意を証するため、本契約書を2通作成し、甲乙が記名押印のうえ1通ずつ保管する。

年 月 日

甲(賃貸人)

代表印
又は
実印

乙(賃借人)

東京都港区東新橋一丁目9番2号
ワイモバイル株式会社
代表取締役社長 エリック・ガン

代表印

別紙

物件の表示

建 物 名: ●●●●●●

所 在: ●● ●丁目●番地●

家屋番号: ●●番●

所 有 者: ●●●●●●●●●●●●

本契約に基づき乙が甲に対して負担すべき金額

	金 額	備 考
賃料	月額 円	別途消費税
電気料金	月額30,900円	別途消費税

別紙

電気料金算出根拠(東京電力地域)

基本契約量

項目	基本容量の計算式	計算結果
基本 電力量	契約電圧 × 契約電流	6KVA
	200V × 30A	

月間使用電気容量

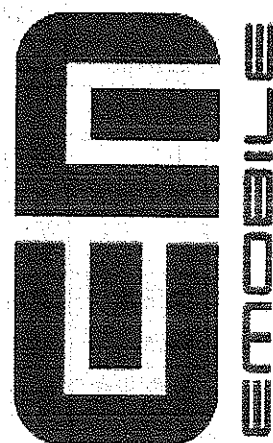
項目	基本使用電気容量の計算式	計算結果
基本 使用量	機器電気使用量 × 24時間 × 365日 ÷ 12ヶ月	1,004Kwh
	1.375kw × 24h × 365 ÷ 12	(1,003.75)

項目	使用電気料金の計算式	計算結果
基本料金	月額基本料金 × 6KVA	1,560 円
	260 × 6	
使用量 料金	使用量単金 × 月間使用電力量	27,831 円
	27.72 × 1,004	
改定考慮	燃料調整費等 5%	1,470 円
	合計	30,900 円 (≒30,861)

◆ 以上の計算により算出した金額 30,900 円(消費税別)を定額料金とする。

携帯電話基地局設置 ご協力をお願い

イー・アクセス株式会社



E-Access
ELECTRONIC ACCESS

Confidential

イー・アクセスについて



- 1994年以来、13年ぶりの新規参入(4社目の携帯電話事業者)
- 2007年3月31日より、東京・名古屋・京都・大阪でサービス開始
- 2013年1月1日、株式交換によりソフトバンク(株)の子会社となる

ドコモグループ

NTTドコモ

docomo

KDDIグループ

セルラー

IDO

au

au

ツーカー

UQ

UQ

ソフトバンク
グループ

デジタルホン→J-PHONE→ポータフォン

ソフトバンク

SoftBank

DDIポケット→Willcom

WILLCOM

イー・モバイル
(イー・アクセス)

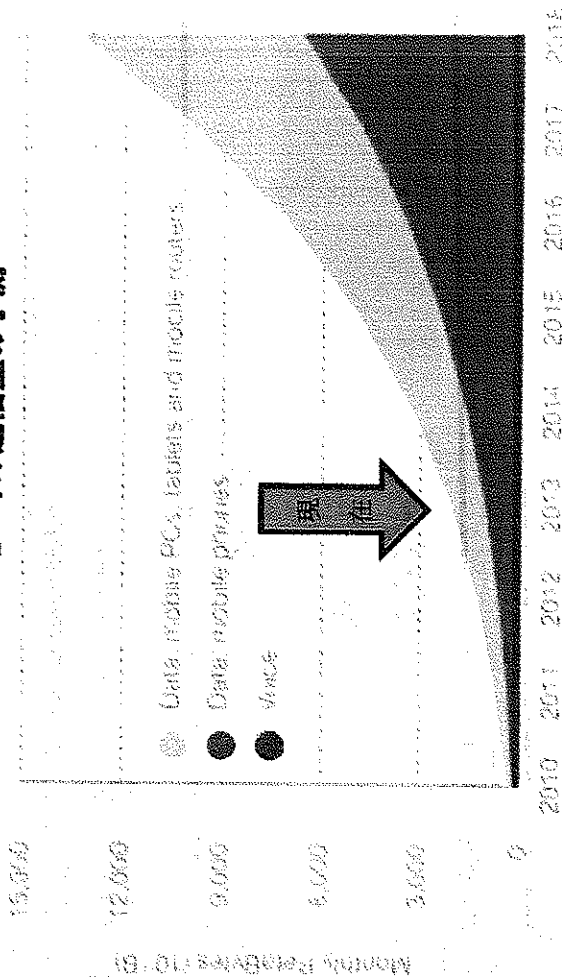


※ イー・モバイル は **E-Access** イー・アクセス が展開するモバイル通信サービス名です

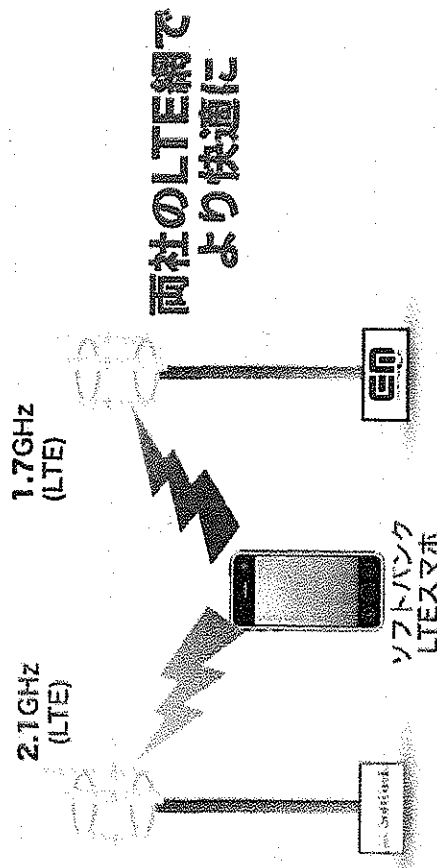
※各社のロゴは各通信事業者の登録商標または商標です。

スマートフォンやタブレット端末の普及による爆発的なモバイル通信量の増加に対応するため、ソフトバンクはイー・アクセスを子会社化し、両社の基地局をソフトバンクのスマートフォンで利用できるよう、順次ネットワークの改修・増強を進めております。

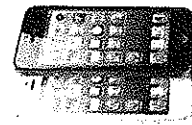
モバイル通信量の予測



ネットワークの相互活用



イー・アクセス基地局の設置により、イー・アクセスのスマートフォン・データカードは元より、ソフトバンクのスマートフォンでも通信がより快適にご利用いただけるようになります。

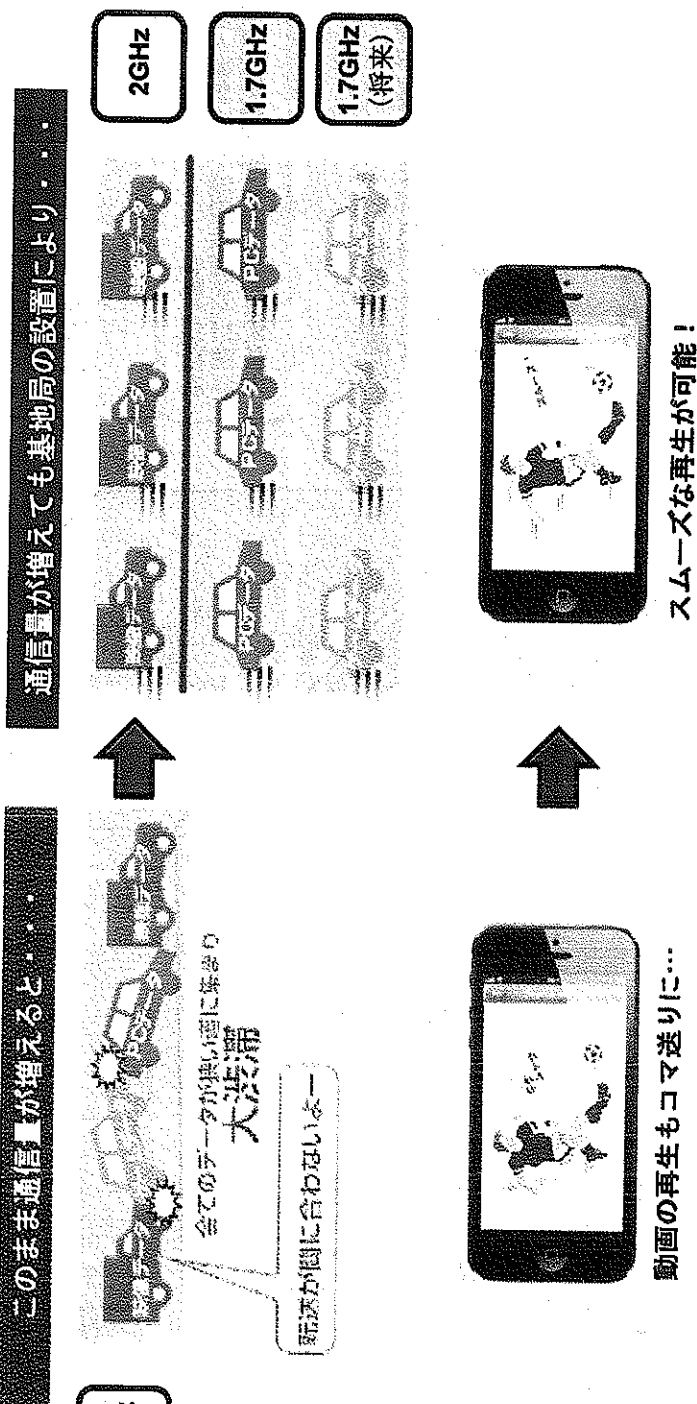


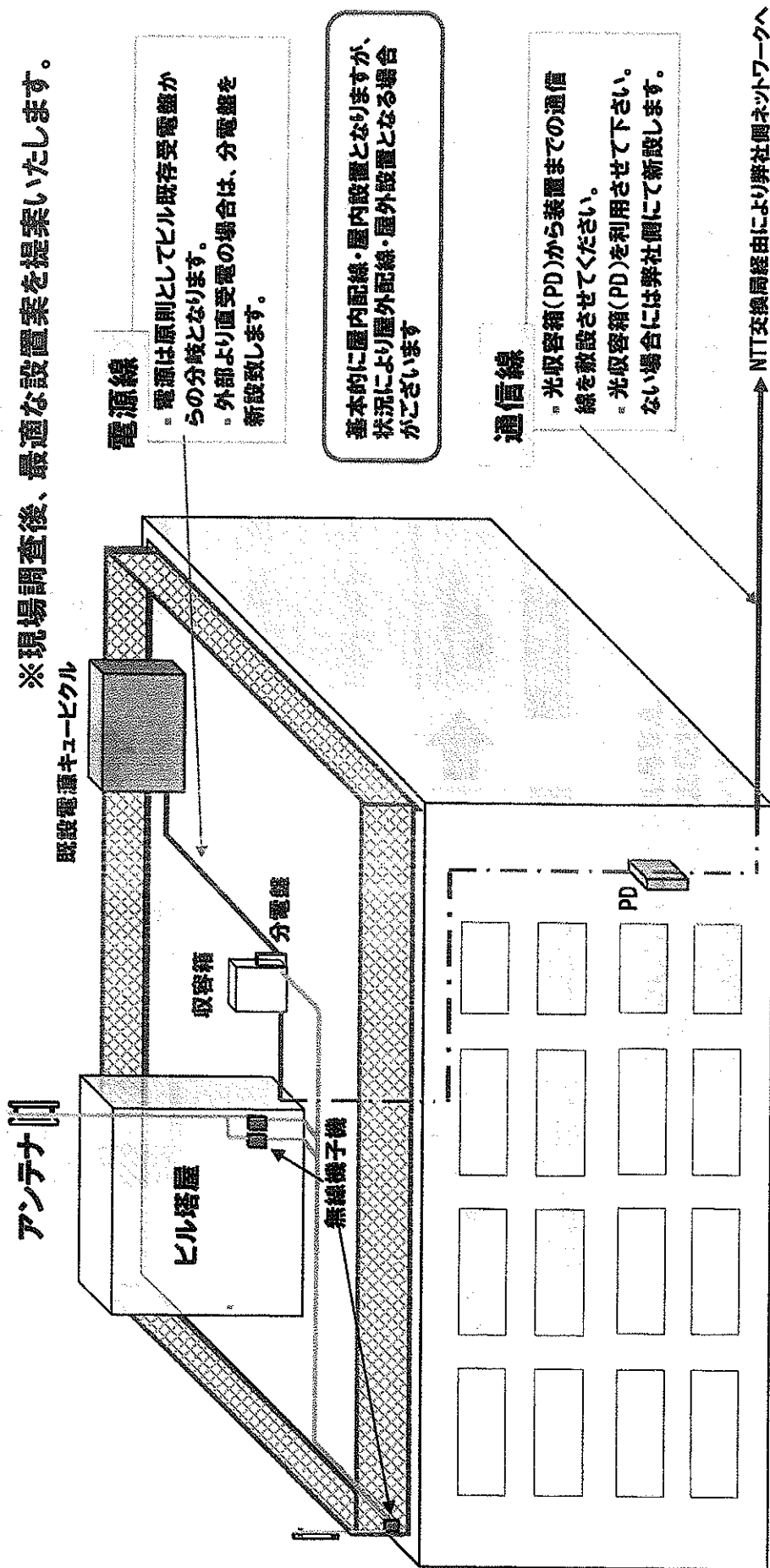
安定的な家賃収入
の確保

基地局設備設置に際し、賃料をお支払いいたします。
※基地局の稼働に必要な電気料金は別途お支払いします

iPhone5での
高速通信環境

弊社の基地局はソフトバンクのiPhone5でも使用できる電波を使用
しております。今後予想される通信データ量の増大に対しても快適
な通信環境をご提供できます

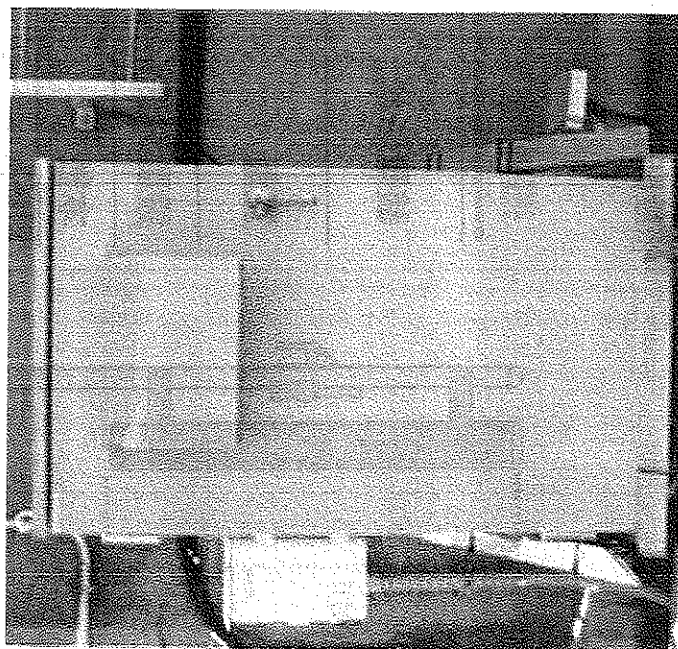




1. 通信装置へ光回線を接続致しますので、事前に回線会社の現地調査を行う場合がございます。調査内容は、光収容箱(PD盤)の有無、通信線の引込ルートや距離などです。
2. 実際の工事形態や詳細につきましては、現地調査を行ったうえ、工事計画書を作成し、改めてご提案ならびにご説明させて頂きます。

凡例

——	電源線
——	アンテナ線
---	通信線



横から見た場合

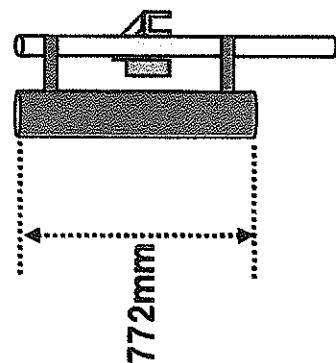


付帯装置収容箱

装置形状	H 1400mm x W 650mm x D 780mm (上記寸法は添付品ならびに突起物を含まず)
重量	約 327kg
電源	1Φ3線AC200V30A 3Φ3線AC200V30A(上記種類が無い場合)
設置方法	現地状況に最適な工法で設置
設置台数	1台

※設置条件等により、変更する場合があります。

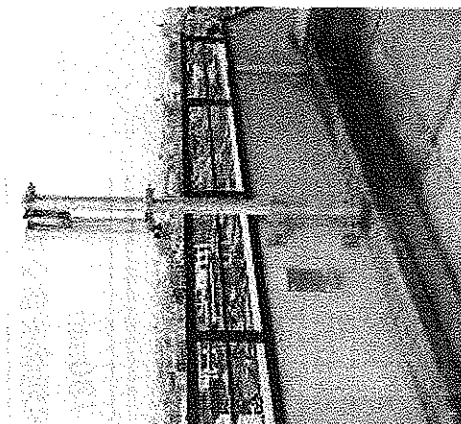
都市用アンテナ



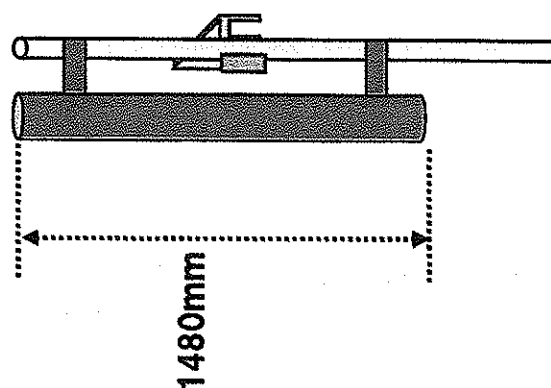
装置形状	H 772mm x W 173mm x D 88mm (取付金物含まず)
重量	約 7.6kg/1本 *支柱ポールは除く (本体 3.6kg、アンテナマウント 4kg)
設置方法	屋上塔屋部壁面取付
本数	3本

※設置条件等により、変更する場合があります。

取付イメージ

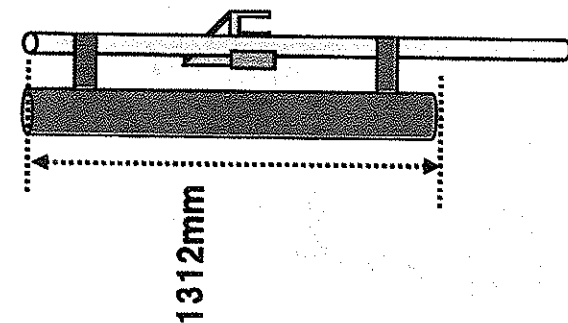


郊外用アンテナ



装置形状	H 1,480mm x 160φ (取付金物含まず)
重量	約 15kg/1本 *支柱ポールは除く (本体 9kg、アンテナマウント 6kg)
設置方法	屋上壁面や鉄塔頂部に取付
本数	3本

※設置条件等により、変更する場合があります。



都市用アンテナ

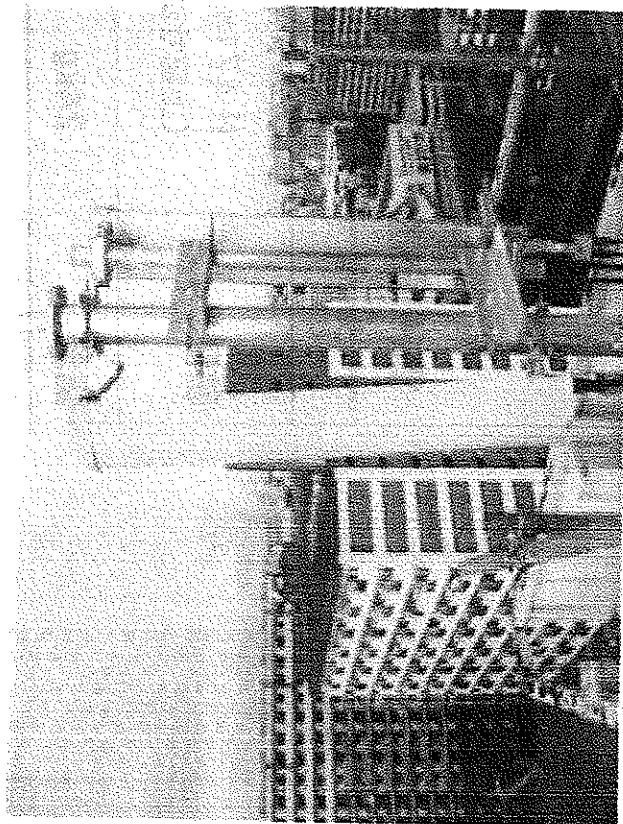
装置形状 W209mm × D172mm × H1312mm
(取付金物含まず)

重量 約 15kg/1本 *支柱ポールは除く
(本体 9kg、アンテナマウント 6kg)

設置方法 屋上壁面や鉄塔頂部に取付

本数 3本

※設置条件等により、変更する場合があります。



無線子機

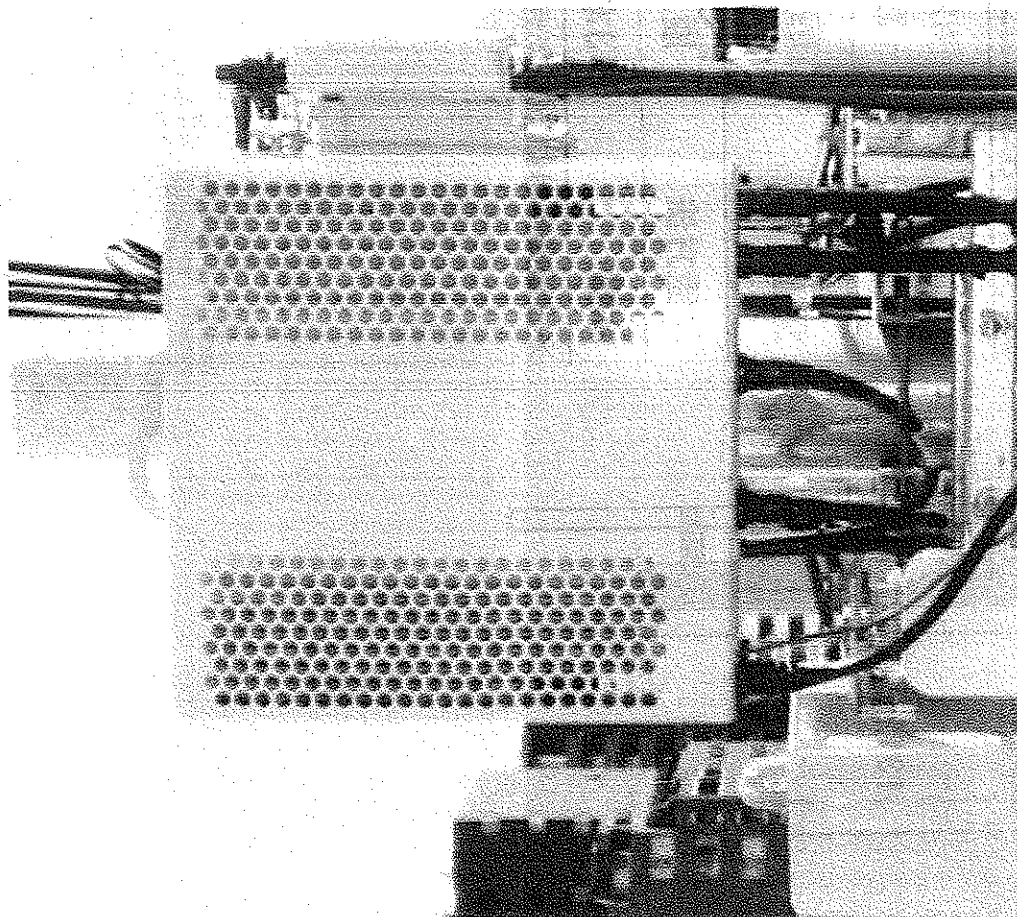
装置サイズ H 471mm x W 470mm x D 160mm
(上記寸法は取付金具を含む)

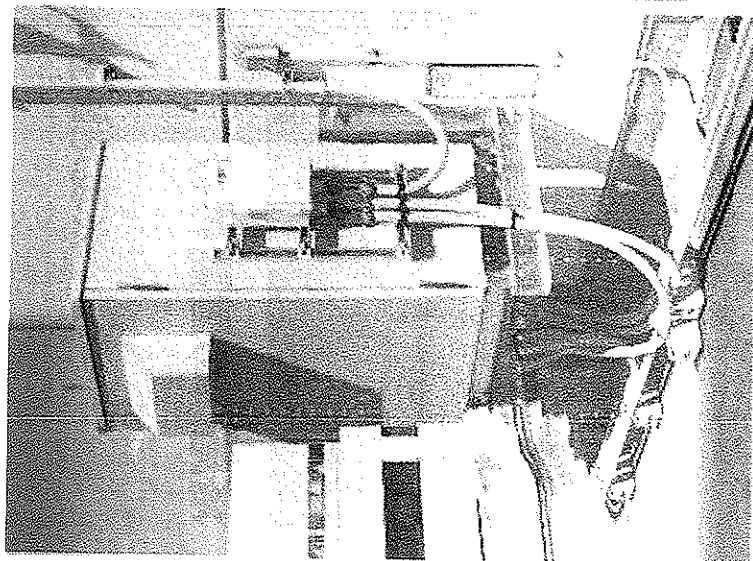
重量 24kg

設置方法 現地状況に最適な工法で設置

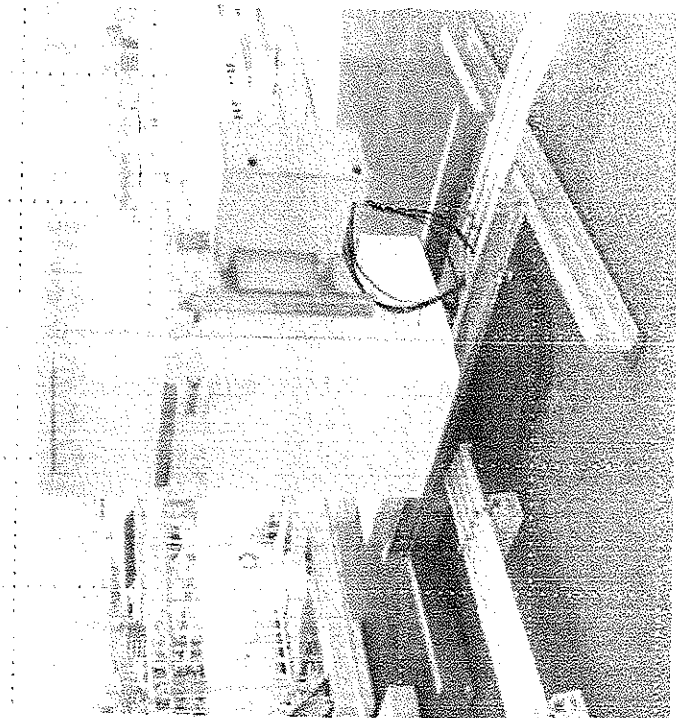
設置台数 3台

※設置条件等により、変更する場合があります。

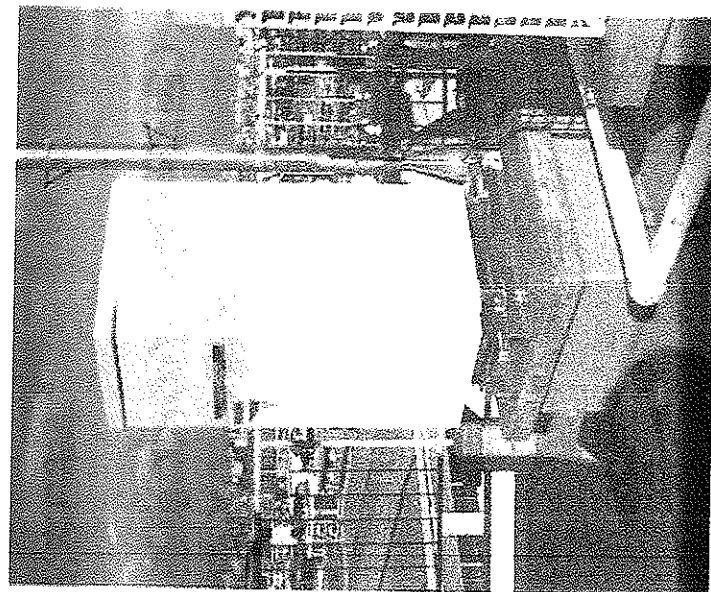




塔屋への壁面付け

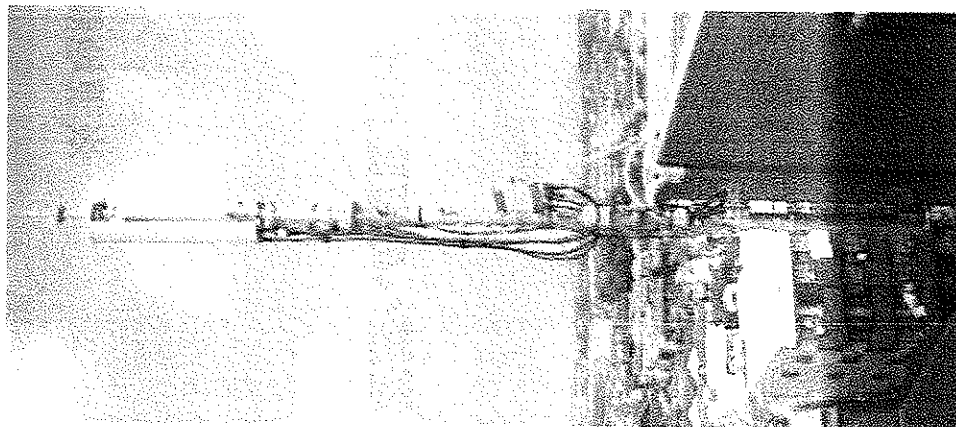


H鋼架台

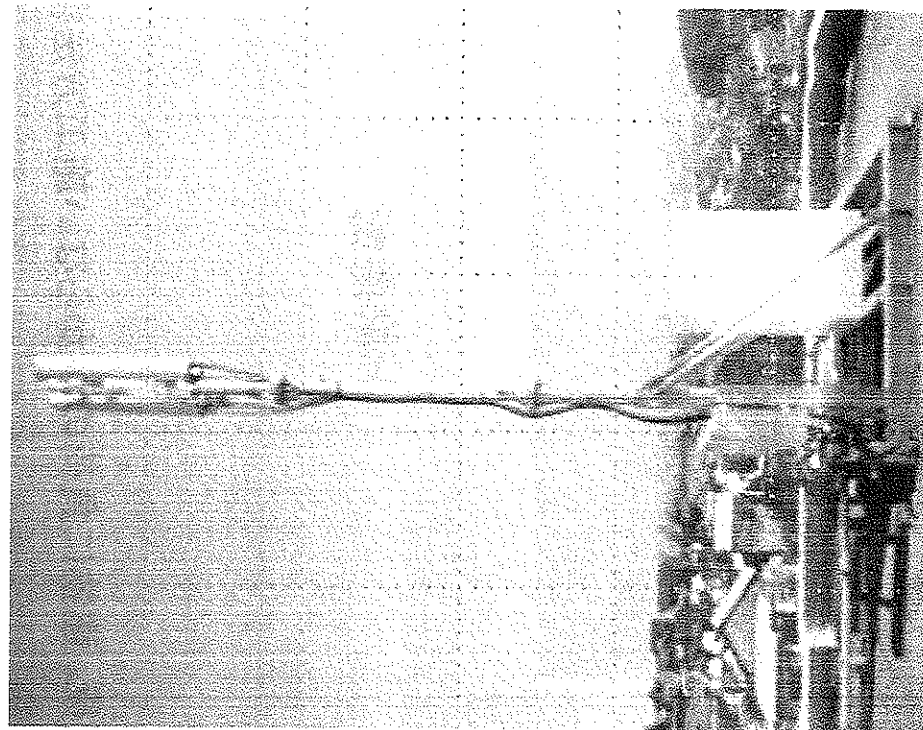


コンクリート架台
(既設コンクリート架台使用)

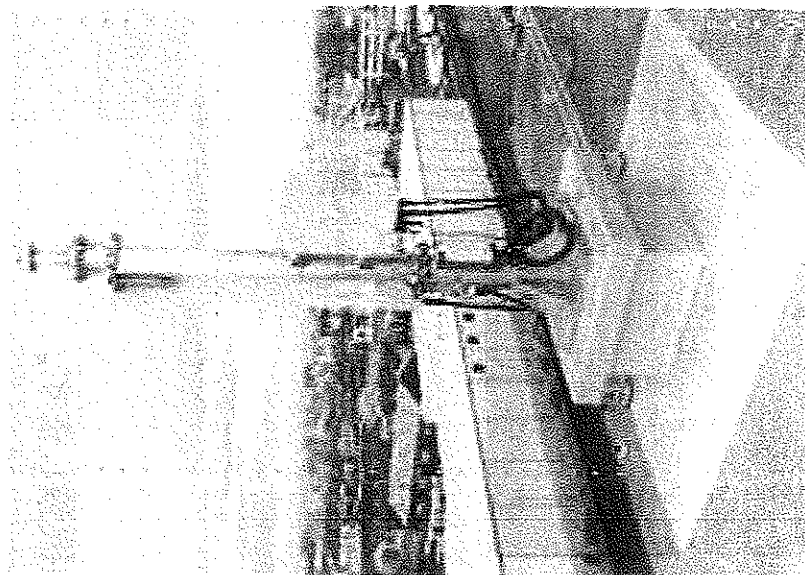
※現地調査後、建物に負荷のかからない施工方法を選択致します。



塔屋への壁面付け



H鋼架台(収容箱含めた架台)

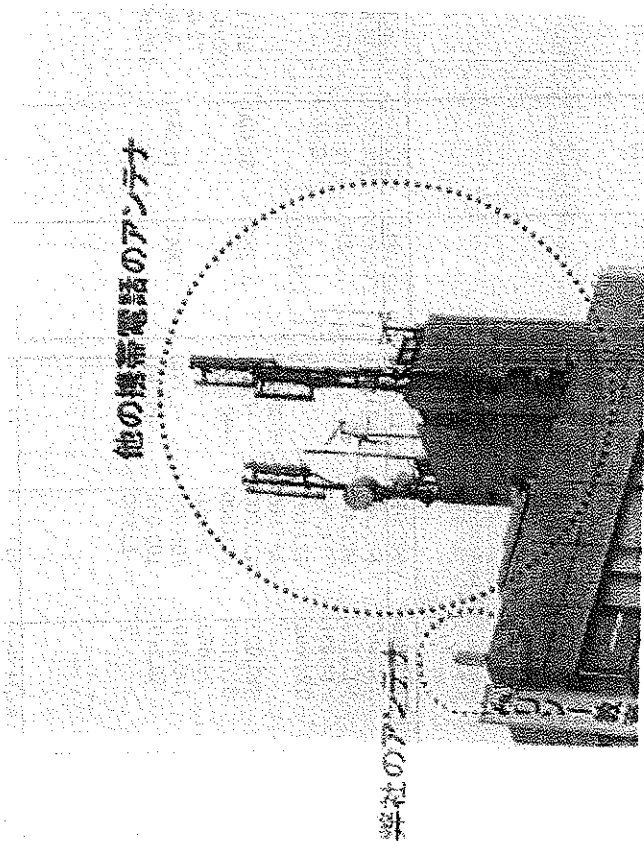


コンクリート架台
(既設コンクリート架台使用)

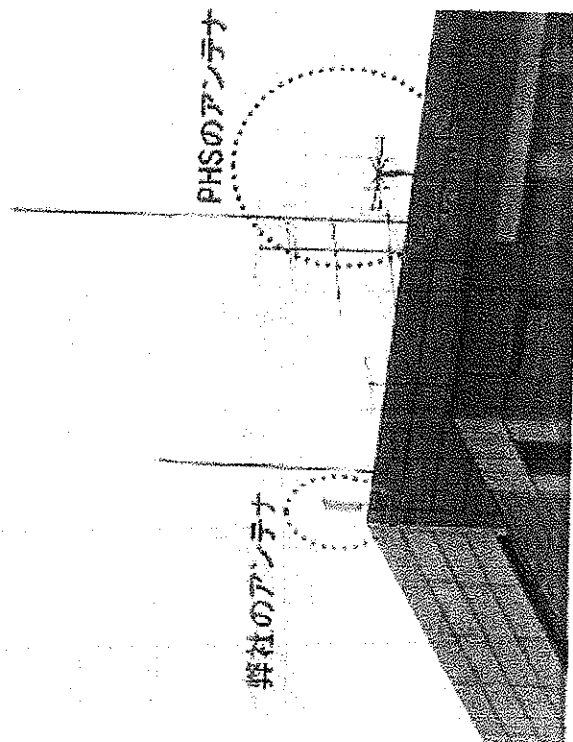
※現地調査後、建物に負荷のかからない施工方法を選択致します。

他の携帯電話やPHSのアンテナに比べて、
大幅に小型・軽量化した基地局を独自に開発

他の携帯電話のアンテナとの比較



PHSのアンテナとの比較



單位: 巴

【注 录】

【注 釈】

總會承認日 2017年2月5日

承認印

報告事項 大規模修繕工事実施について

平成26年11月29日に開催しました第24回通常総会第3号議案「大規模修繕工事実施に関する件」が可決され、本年に大規模修繕工事を実施する運びとなりました。

理事会では、複数の会社より見積書及び提案書等を取得したうえ、候補として選定した業者よりヒアリングを行いました。

提出された見積書及び提案書並びにヒアリングの際の説明など、総合的に判断した結果、以下の施工業者にて大規模修繕工事を実施することと致しましたので、ご報告申し上げます。

大規模修繕工事の実施に際して、玄関扉枠の塗装など、ご立ち会いが必要となる作業が発生致します。現在、ご所有されているお部屋が空き室となっている場合は、①作業当日にご立ち会い頂くか。②不動産管理会社（賃貸を仲介されている不動産会社）に立ち会いをご依頼頂くなどのご協力をお願い致します。

なお、現場の作業進捗状況等については、随時、エントランスホールに設置される掲示板（ホワイトボード等）にて居住者の皆様にご案内致します。

1. 施工業者

株式会社久保工

2. 工事期間

平成27年5月下旬～平成27年8月下旬予定（約3ヶ月間）

※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。

3. 特記事項

(1) 玄関枠の塗装時はご在宅をお願い致します（空室の場合は、不動産管理会社等に立ち会いをご依頼下さいますようお願い致します。

(2) 工事期間中は建物周囲に足場仮設が施される他、敷地内及び建物内に作業員が出入り致します。セキュリティについては十分留意致しますが、各居室におかれましてもセキュリティ対策については、十分ご注意下さい。

4. 理事会一任事項

- (1) 工事請負会社（施工会社）との契約・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

