

組 合 員 各 位

ライオンズマンション元住吉第5管理組合 第31回通常総会関係書類送付のご案内

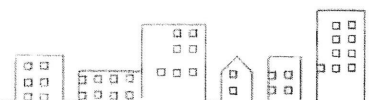
下記の通常総会関係書類を同封致しましたので、
お手数ですが、ご確認くださいませようお願い致します。

管理組合の総会は、私達の共有財産を維持管理するための方法
等を決定する重要な場でございますので、必ずお目通しのうえ、
「出欠票・委任状・議決権行使書」を期日までにご返送ください
ますようお願い申し上げます。

【同封資料】

1. 第31回通常総会開催のご案内
2. 出欠票／委任状／議決権行使書
3. 第31回通常総会議案書

ライオンズマンション元住吉第5管理組合



2021年12月4日

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31回通常総会開催のご案内

拝啓 組合員の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、管理規約に基づき、当管理組合第31回通常総会を下記のとおり開催いたしますのでご通知申し上げます。ご出席に際しましてはご自身の体調を考慮し、感染症対策に十分留意のうえ、お越しくくださいますようお願いいたします。

敬具

記

1. 日 時 2021年12月19日(日) 12時30分～14時30分

2. 場 所 セルリアンタワー東急ホテル 2階 日本料理「Japanese Cuisine 桜丘」
(所在地：東京都渋谷区桜丘町26-1)

3. 議 題

- 第1号議案 第31期事業活動報告及び収支決算報告の件
- 第2号議案 共用部分の火災保険契約に関する件
- 第3号議案 第32期事業計画及び収支予算の件
- 第4号議案 管理組合役員改選に関する件

4. 同封の出欠票等のご記入・ご提出

- ◆ 総会にご出席の方 ⇒ 「①出欠票」
- ◆ 総会にご欠席の方 ⇒ 「①出欠票」と
「②委任状」または「③議決権行使書」

※必要事項をご記入及びご捺印のうえ、2021年12月12日(日)までに、返信用封筒にて株式会社東急コミュニティー神奈川支店宛にご返送ください。

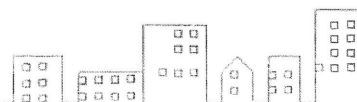
5. 当日にお持ちいただくもの

- 1. 本総会議案書

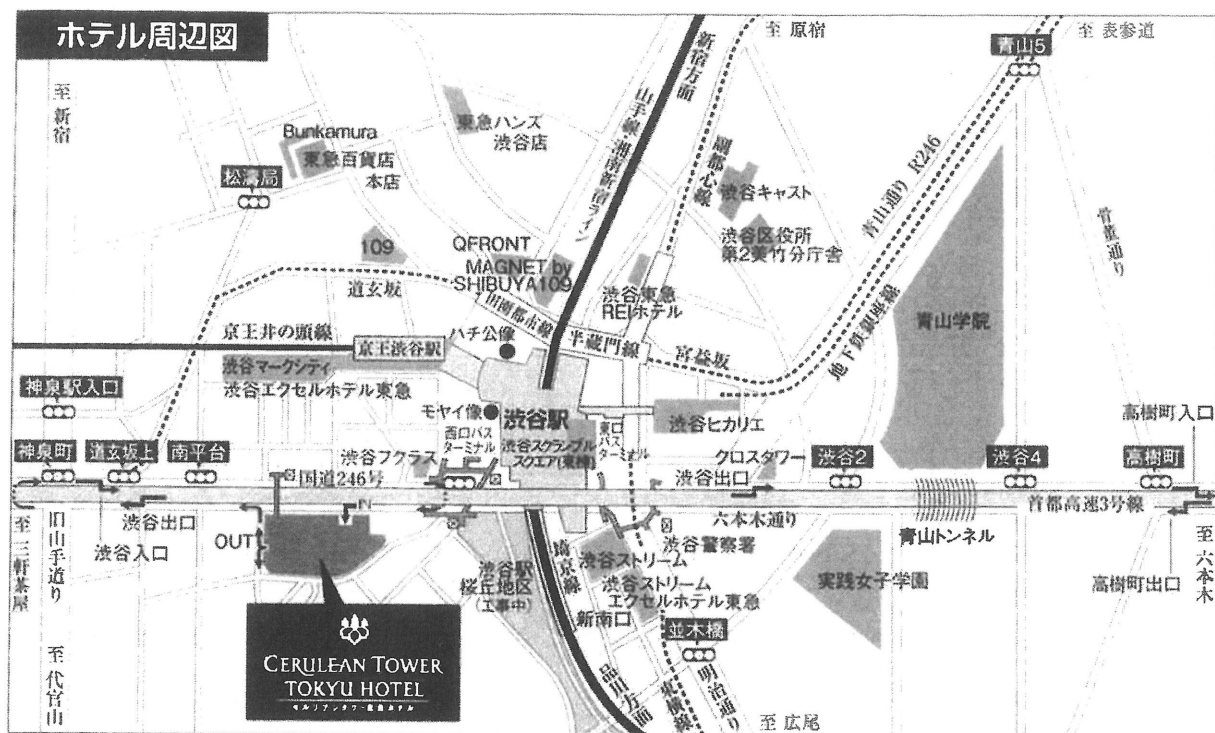
以 上

※第4号議案の役員の改選につきましては、当日、総会の場での立候補も歓迎いたします(区分所有者であり、理事会に出席できることを条件とさせていただきます)。

※緊急のご連絡につきましては、東急コミュニティー上村(携帯 080-5496-0674)までお願いいたします。



【開催場所案内図】



セルリアンタワー東急ホテル

〒150-8512 東京都渋谷区桜丘町26番1号

TEL.03(3476)3000 FAX.03(3476)3001

<https://www.tokyuhotels.co.jp/cerulean-h/>

- ・JR「渋谷駅」西口から徒歩5分（国道246号沿い）

日 時 : 2021年12月19日(日) 12時30分～14時30分

場 所 : セルリアンタワー東急ホテル 2階 日本料理「Japanese Cuisine 桜丘」

所在地: 東京都渋谷区桜丘町26-1



【ご記入・ご提出の方法】この用紙は切り離さずに、ご記入・ご捺印いただき、2021年12月12日（日）までに返信用封筒にて株式会社東急コミュニティー神奈川支店宛にご返送ください。

◆ ご出席の方 ⇒ 「①出欠票（出席に○）」をご提出

◆ ご欠席の方 ⇒ 「①出欠票（欠席に○）」と「②委任状」または「③議決権行使書」をご提出

全議案を委任される方 ⇒ 「②委任状」

議案ごとに議決権を行使される方 ⇒ 「③議決権行使書」

※「②委任状」と「③議決権行使書」の双方を提出された場合は、「③議決権行使書」を有効といたします。

※「③議決権行使書」において賛否の意思表示がない場合は議長一任といたします。

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

① 出 欠 票

私は、ライオンズマンション元住吉第5管理組合第31回通常総会に

出席 ・ 欠席 いたします（どちらかに○印をしてください）。

年 月 日

_____号室 お名前（議決権行使者）_____ (印)

② 委 任 状

私は、代理人を_____号室 _____氏と定め、ライオンズマンション元住吉第5管理組合第31回通常総会において、議決権を行使することに関する一切の権限を委任いたします（代理人の記載なき場合は、同総会の議長に一任することといたします）。

年 月 日

_____号室 お名前（議決権行使者）_____ (印)

③ 議 決 権 行 使 書

私は、都合によりライオンズマンション元住吉第5管理組合第31回通常総会に出席できませんので、本書をもって以下のとおり議決権を行使いたします。

（どちらかに○印をしてください。）

第1号議案 第31期事業活動報告及び収支決算報告の件

承認する ・ 承認しない

第2号議案 共用部分の火災保険契約に関する件

承認する ・ 承認しない

第3号議案 第32期事業計画及び収支予算の件

承認する ・ 承認しない

第4号議案 管理組合役員改選に関する件

承認する ・ 承認しない

年 月 日

_____号室 お名前（議決権行使者）_____ (印)

※ご記入いただいた氏名等の個人情報、総会出欠等、総会の運営に使用いたします。

ライオンズマンション元住吉第5管理組合

第31回通常総会議案書

〈日 時〉 2021年12月19日(日) 12時30分～14時30分

〈場 所〉 セルリアンタワー東急ホテル 2階 日本料理「Japanese Cuisine 桜丘」
(所在地：東京都渋谷区桜丘町26-1)

〈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31期事業活動報告及び収支決算報告の件
第2号議案	共用部分の火災保険契約に関する件
第3号議案	第32期事業計画及び収支予算の件
第4号議案	管理組合役員改選に関する件

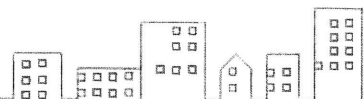
5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書

〈個人情報について〉

本議案書には個人情報が記載されております。取扱いには十分にご注意くださいますようお願いいたします。



第1号議案 第31期事業活動報告及び収支決算報告の件

事業活動及び収支決算につき、次のとおり報告いたします。

I. 事業活動報告（事業期間：2020年9月1日～2021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：2020年11月21日～2021年12月19日		
理事長	302号室	竹内 郁介
副理事長	202号室	中込 小枝子
理事	406号室	平川 洋
監事	308号室	石母田 豊

2. 組合活動

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●印は実施済みを表します。）

項 目		頻度	第31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
設備・建物点検(☆)	外観目視点検	1回/年								22				
	総合調査	1回/年								22				
消防用設備(☆)	機器点検	2回/年	17						8					
	総合点検	1回/年							8					
エレベーター設備	保守点検	1回/月	3	8	5	3	8	18	14	7	14	3	6	5
	法定検査	1回/年									14			
定期清掃(☆)	定期清掃	2回/年				3						21		
日常清掃(☆)	日常清掃	4回/週	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

(2) 工事等実施状況

①一般会計

No.	実施時期	工事内容	金額	施工業者
1	2020年12月	4階階段部焦げ箇所補修工事	168,300円	メインテック

No.	実施時期	工事内容	金額	施工業者
2	2021年 1月	2階住戸PS内給水管漏水に伴う補修工事	165,000円	京浜リペアーサービス
3	2021年 2月	4階廊下手摺壁補修工事	60,500円	久保工
4	2021年 6月	【緊急】漏水対応	26,400円	東急コミュニティー

②修繕積立金会計

No.	実施時期	工事内容	金額	施工業者
		工事支出はございません		

(3) 保険契約状況

マンション管理組合特約付すまいの保険 ※地震保険加入なし

【主契約】 (特約保険料を含む)

保険会社	日新火災海上保険株式会社
保険期間	2017年1月1日～2022年1月1日
保険金額	1億1640万円 (免責金額0円) ※破損・汚損等は免責金額3万円
保険料	587,580円/5年 (117,516円/年)

【特約】建物管理賠償責任補償

保険金額	1億円 (免責金額0円)
------	--------------

【特約】個人賠償総合

保険金額	3000万円 (免責金額0円)
------	-----------------

※詳細につきましては、添付の保険証券をご参照ください。

Ⅱ. 収支決算報告 (会計期間: 2020年9月1日～2021年8月31日)

会計報告書類をご参照ください。

1. 長期未収入金 (支払期限後6ヵ月超) の状況 (2021年8月31日現在)

6ヵ月を超える長期未収入金の該当はございません。

以 上

211-0037

神奈川県 川崎市 中原区 井田 三舞町
7-26

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

様

A00005
49410-060644

日新火災海上保険株式会社

証券番号

1650304409

〔ご連絡先〕

契約取扱代理店
仲立人

ジェイアンドエス保険サービス横浜支店

TEL (045)661-1351

担当店

神奈川事業部
横浜支店

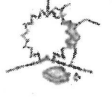
TEL (045)633-5288

このたびは すまいの保険 をご契約いただき、まことにありがとうございます。お客さまのご契約内容（補償内容）が一目で把握できます補償内容一覧を記載した本状とともに、保険証券をお届けいたします。保険証券は、保険期間終了時まで大切に保管いただきますようお願い申し上げます。

<<お客さまがご契約された保険の対象は「建物（マンション共用部分）」です。>>

補 償 内 容 一 覧

※補償内容一覧は、ごく簡単なご説明です。補償内容の詳細につきましては、保険証券、普通保険約款および特約をご確認ください。また裏面も必ずご確認ください。

損害保険金（事故の種類）				補償される費用保険金等
火災 	落雷 	破裂・爆発 	風災・雹（ひょう）災・雪災 	事故時諸費用補償特約（10%払） 残存物取片づけ費用補償特約 修理付帯費用補償特約（マンション管理組合用） 損害防止費用
水災 	盗難 	通貨・預貯金証券の盗難 	物体の飛来・落下・衝突 	
騒擾（じょう）・労働争議 	水ぬれ 	破損・汚損等 	地震保険 	セットされている主な特約 個人賠償責任総合補償特約（包括契約用） 保管物賠償責任補償対象外特約 建物管理賠償責任補償特約 水濡れ原因調査費用補償特約

○：補償される事故 ×：補償されない事故 ***：ご契約いただけない事故

第31期 貸借対照表

【一般会計】

ライオンズマンション元住吉第5

2021年8月31日現在



(単位: 円)

科 目	金 額	科 目	金 額
【資産の部】		【負債の部】	
普通預金	22,285,384	未払金	61,065
三菱UFJ 東京営業部 0817446	22,285,384	昇降機設備保守費	36,667
預け金(金融機関)	462,440	ホーム・サービス利用料	17,600
収納(三菱UFJ銀行)	103,760	口座振替手数料	6,798
収納(三菱UFJニコス)	358,680	前受金	544,000
電話加入権	92,854	管理費	438,400
		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
		アンテナ基地局賃料	82,060
		敷金	90,000
		駐車場敷金	90,000
		【剰余金の部】	
		剰余金	22,145,613
		当期剰余金	2,265,649
		前期繰越金	19,879,964
資 産 の 部 合 計	22,840,678	負債・剰余金の部合計	22,840,678

第31期 収支報告書

【一般会計】



ライオンズマンション元住吉第5

(会計期間：2020年9月1日 ～ 2021年8月31日)

(単位：円)

科 目	決 算	予 算	決算-予算	執行率	主な増減理由
収入の部計	7,620,913	7,609,464	11,449	100%	
管理費	5,260,800	5,260,800	0	100%	
駐車場使用料	360,000	360,000	0	100%	
専用庭使用料	34,920	34,920	0	100%	
ルーフバルコニー使用料	7,560	7,560	0	100%	
ネット設備電気料	56,172	55,800	372	100%	
自動販売機収入	122,232	122,232	0	100%	
アンテナ基地局賃料	802,560	863,280	-60,720	92%	
アンテナ基地局電気料	794,508	901,472	-106,964	88%	
雑収入	181,980	3,400	178,580	****	
受取利息	181	0	181	****	
支出の部計	5,355,264	5,928,124	-572,860	90%	
管理委託費	2,895,200	2,895,200	0	100%	
電気料	1,177,655	1,280,000	-102,345	92%	
水道料	15,708	18,000	-2,292	87%	
損害保険料	117,516	117,516	0	100%	
昇降機設備保守費	440,004	440,004	0	100%	
雑排水管洗浄費	0	264,000	-264,000	0%	
小修繕費	420,200	500,000	-79,800	84%	
組合運営費	75,301	100,000	-24,699	75%	
AEDレンタル料	57,144	57,144	0	100%	
ホームページ利用料	108,900	108,900	0	100%	
諸税	5,000	5,000	0	100%	
口座振替手数料	41,756	42,360	-604	98%	
雑費	880	100,000	-99,120	0%	
当期剰余金	2,265,649	1,681,340	584,309	-	
前期繰越金	19,879,964	19,879,964	0	-	
剰余金計	22,145,613	21,561,304	584,309	-	

■執行率は、決算÷予算×100で算出し、小数点以下切捨てで表示しております。
 予算ゼロで決算がある場合及び99%を超える場合には「****」で表示しております。

3258-F040 01-1

第31期 月別収支報告書〔2021年8月31日現在〕

ライオンズマンション元住吉第5

一般会計（会計期間：2020年9月1日～2021年8月31日）

科 目	8月末決算	当期予算	決算-予算	執行率	2020/09	2020/10	2020/11	2020/12	2021/01	2021/02	2021/03	2021/04	2021/05	2021/06	2021/07	2021/08
収入の部計	7,620,913	7,609,464	11,449	100%	767,684	596,174	596,174	600,174	596,174	599,264	653,318	635,256	634,256	634,756	672,836	634,8
管理費	5,260,800	5,260,800	0	100%	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,4
駐車場使用料	360,000	360,000	0	100%	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,0
専用庭使用料	34,920	34,920	0	100%	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910	2,9
ルーフバルコニー使用料	7,560	7,560	0	100%	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	6
ネット設備電気料	56,172	55,800	372	100%							17,592					
自動販売機収入	122,232	122,232	0	100%	10,186	10,186	10,186	10,186	10,186	10,186	10,186	10,186	10,186	10,186	10,186	10,1
アンテナ基地局賃料	802,560	863,280	-60,720	92%	51,700	51,700	51,700	51,700	51,700	51,700	82,060	82,060	82,060	82,060	82,060	82,0
アンテナ基地局電気料	794,508	901,472	-106,964	88%	62,348	62,348	62,348	62,348	62,348	62,348	70,070	70,070	70,070	70,070	70,070	70,0
雑収入	181,980	3,400	178,580	****	171,510			4,000		3,000	1,470	1,000		500		5
受取利息	181	0	181	****						90						
支出の部計	5,355,264	5,928,124	-572,860	90%	511,941	392,985	460,589	562,483	555,970	451,561	392,823	384,836	398,454	433,749	403,736	406,1
管理委託費	2,895,200	2,895,200	0	100%	237,600	237,600	237,600	237,600	243,100	243,100	243,100	243,100	243,100	243,100	243,100	243,1
電気料	1,177,655	1,280,000	-102,345	92%	102,988	95,696	93,917	95,194	94,099	91,638	95,138	85,479	101,715	107,992	106,997	106,8
水道料	15,708	18,000	-2,292	87%		2,618		2,618		2,618		2,618		2,618		2,6
損害保険料	117,516	117,516	0	100%	117,516											
昇降機設備保守費	440,004	440,004	0	100%	36,667	36,667	36,667	36,667	36,667	36,667	36,667	36,667	36,667	36,667	36,667	36,6
雑排水管洗浄費	0	264,000	-264,000	0%												
小修繕費	420,200	500,000	-79,800	84%				168,300	165,000	60,500				26,400		
組合運営費	75,301	100,000	-24,699	75%			75,301									
AEDレンタル料	57,144	57,144	0	100%	4,762	4,762	4,762	4,762	4,762	4,762	4,762	4,762	4,762	4,762	4,762	4,7
ホームページ利用料	108,900	108,900	0	100%	8,800	12,100	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800	8,8
諸税	5,000	5,000	0	100%				5,000								
口座振替手数料	41,756	42,360	-604	98%	3,608	3,542	3,542	3,542	3,542	3,476	3,476	3,410	3,410	3,410	3,410	3,3
雑費	880	100,000	-99,120	0%							880					
当期剰余金	2,265,649	1,681,340	584,309	-												
前期繰越金	19,879,964	19,879,964	0	-												
剰余金計	22,145,613	21,561,304	584,309	-												

第31期 収支明細

【一般会計】

ライオンズマンション元住吉第5

(会計期間：2020年9月1日 ～ 2021年8月31日)

(単位：円)

科 目	計上年月	金額	摘 要
収入の部			
雑収入		181,980	
	2020年9月	170,280	日新火災海上保険より保険金
	2020年9月	1,230	資源回収奨励金
	2020年12月	4,000	玄関扉シリンダー代
	2021年2月	3,000	駐輪ステッカー代
	2021年3月	1,470	資源回収奨励金
	2021年4月	1,000	駐輪ステッカー代
	2021年6月	500	駐輪ステッカー代
	2021年8月	500	駐輪ステッカー代
支出の部			
損害保険料		117,516	
	2020年9月	117,516	すまいの保険
小修繕費		420,200	
	2020年12月	168,300	4階階段部焦げ箇所補修工事
	2021年1月	165,000	2階PS内給水管漏水に伴う補修工事
	2021年2月	60,500	4階廊下手摺壁補修工事
	2021年6月	26,400	【緊急】漏水対応
組合運営費		75,301	
	2020年11月	75,301	第30期通常総会会場代
諸税		5,000	
	2020年12月	5,000	管理委託契約書印紙代
雑費		880	
	2021年3月	880	振込手数料

3258-F040

第31期 貸借対照表

【修繕積立金会計】

ライオンズマンション元住吉第5

2021年8月31日現在



(単位：円)

科 目	金 額	科 目	金 額
【資産の部】		【負債の部】	
普通預金	26,278,061	前受金	184,940
三菱UFJ 東京営業部 0817459	26,278,061	修繕積立金	184,940
預け金(金融機関)	184,940	【剰余金の部】	
収納(三菱UFJ銀行)	43,410	剰余金	26,278,061
収納(三菱UFJニコス)	141,530	当期剰余金	2,220,307
		前期繰越金	24,057,754
資 産 の 部 合 計	26,463,001	負 債 ・ 剰 余 金 の 部 合 計	26,463,001

3258-F040 03-2

第31期 収支報告書

【修繕積立金会計】

ライオンズマンション元住吉第5

(会計期間：2020年9月1日 ～ 2021年8月31日)



(単位：円)

科 目	決 算	予 算	決算-予算	執行率	主な増減理由
収入の部計	2,220,307	2,219,280	1,027	100%	
修繕積立金	2,219,280	2,219,280	0	100%	
受取利息	1,027	0	1,027	****	
支出の部計	0	23,978,500	-23,978,500	0%	
インターン設備更新	0	9,000,000	-9,000,000	0%	
長期修繕計画書作成	0	352,000	-352,000	0%	
照明LED化工事	0	2,000,000	-2,000,000	0%	
非常警報設備更新	0	126,500	-126,500	0%	
エレベーターリニューアル	0	12,500,000	-12,500,000	0%	
当期剰余金	2,220,307	-21,759,220	23,979,527	-	
前期繰越金	24,057,754	24,057,754	0	-	
剰余金計	26,278,061	2,298,534	23,979,527	-	

■執行率は、決算÷予算×100で算出し、小数点以下切捨てで表示しております。
 予算ゼロで決算がある場合及び99%を超える場合には「****」で表示しております。

3258-F040 03-2

第31期 月別収支報告書〔2021年8月31日現在〕

ライオンズマンション元住吉第5

修繕積立金会計（会計期間：2020年9月1日～2021年8月31日）

科 目	8月末決算	当期予算	決算-予算	執行率	2020/09	2020/10	2020/11	2020/12	2021/01	2021/02	2021/03	2021/04	2021/05	2021/06	2021/07	2021/08
収入の部計	2,220,307	2,219,280	1,027	100%	184,940	184,940	184,940	184,940	185,789	185,003	184,954	184,940	184,940	184,940	184,940	185,000
修繕積立金	2,219,280	2,219,280	0	100%	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	185,000
受取利息	1,027	0	1,027	***					849	63	14					1
支出の部計	0	23,978,500	-23,978,500	0%												
インターネット設備更新	0	9,000,000	-9,000,000	0%												
長期修繕計画書作成	0	352,000	-352,000	0%												
照明LED化工事	0	2,000,000	-2,000,000	0%												
非常警報設備更新	0	126,500	-126,500	0%												
エレベーターリニューアル	0	12,500,000	-12,500,000	0%												
当期剰余金	2,220,307	-21,759,220	23,979,527	-												
前期繰越金	24,057,754	24,057,754	0	-												
剰余金計	26,278,061	2,298,534	23,979,527	-												

2021年9月1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
神奈川支店

保険証券等の保管状況について

2021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	マンション管理組合等約付すまいの保険	1650304409	日新火災海上保険㈱	ジェイ・エス・エス保険サービス横浜支店	2022年1月1日

以 上

第2号議案 共用部分の火災保険契約に関する件

当管理組合では、共用部分の火災保険に特約として、「施設賠償責任保険」と「個人賠償責任保険」を付保しており、2022年1月1日に満期を迎えることとなります。

昨今、各保険会社にて保険料収入に対して支払い保険料の割合が増加傾向にあることを踏まえ、保険料率の改定が行われております。特に個人賠償責任保険につきましては、築年数を経過したマンションにおいて給排水管の老朽化に伴う漏水事故の増加により、多額の保険金が支払われていることから、改定率が非常に大きくなっております。

本料率改定により、当管理組合の一般会計の収支状況が悪化してしまうことから、複数の保険会社より見積りを取得したうえ、保険料および補償内容の比較を行い、「個人賠償責任保険」を付保しないこと、保険会社の変更も視野に入れております。

また、当マンションの特徴として、賃貸借契約を締結している住戸も多く、そのため、賃借人の方が入居する際に不動産仲介業者から専有部分に掛かる火災保険を付保することを条件とされていることが大半であると想定されております。専有部分の火災保険においては、こぼし水（例：洗濯機の排水管が外れ、下階へ漏水した。トイレを詰まらせてしまい、下階へ漏水した。など）などによる損害を填補するため、個人賠償責任保険を特約として付帯していることが多くあると思われます。

そこで、当管理組合の火災保険は日新火災海上保険株式会社と契約を締結しておりますが、前述のとおり、大幅に保険料が増加することから、以下の内容にて更改したく、ご承認下さいますようお願いいたします。

1. 契約先

損害保険ジャパン株式会社

2. 保険契約期間

2022年1月1日から2027年1月1日まで

3. 保険料

金847,710円（5年間）

※1年あたりの保険料：169,542円

※各社の保険料については、別添資料をご参照ください。

4. 特記事項

①従来、管理組合が特約として付保していた「個人賠償責任保険」は、加害者（入居者）または組合員（オーナー）が「個人賠償責任保険」またはそれらに類する保険に加入していなかった場合、被害を受けた居住者のリスクを保全するために付保しておりましたが、今回は付保しないご提案となります。

また、前回5年前の契約更改時にもお願いいたしましたが、万が一、専有部分の火災保険の特約として「個人賠償責任保険」を付保していない住戸にて漏水が発生し、加害者が被害住戸の損害金（内装復旧、家財損害等）を支払うことができなかった場合、被害を受けた住戸の居住者が長期間に亘り生活を営むことができなくなる可能性が懸念されますので、組合員の皆様におかれましては、賃借人の方へ個人賠償責任保険の付保をご提案すると共に、ご自身におかれましても階下への漏水等が発

生した場合の損害を填補する保険にご加入くださいますよう改めてお願いいたします。

②本議案が否決された場合は、従来通り、「個人賠償責任保険」を付保し、理事会一任にて火災保険契約を更改させていただきます。

5. 添付資料

①比較表「個人賠償包括特約」なし。

②比較表「個人賠償包括特約」あり。

以上

株式会社東急コミュニティー 御中

1 管理組合名 ライオンズマンション元住吉第5管理組合
 2 保険期間 5年
 3 保険始期 令和4年1月1日
 4 保険金額 下記のとおり
 5 補償内容 下記のとおり

※保険金額見直し

※個人賠償包括特約 なし

保険会社		日新火災海上保険 (原契約)	日新火災海上保険	損害保険ジャパン	あいおいニッセイ同和損害保険	東京海上日動火災保険	三井住友海上保険
保険金額 (万円)		11,640	11,640	※24,380 (標準)	11,640	11,600	11,640
				※17,066 (下限)			
補償内容	火災・落雷・破裂・爆発	○	○	○	○	○	○
	風災・雹災・雪災	○	○	○	○	○	○
	水災	×	×	×	×	×	×
	盗難・水濡れ等	○	○	○	○	○	○
	飛来・衝突・騒擾等	○	○	○	○	○	○
	破損・汚損等	○	○	○	○	○	○
	電氣的・機械的事故	×	×	×	×	×	×
	費用補償	○	○	○	○	○	○
保険料		¥587,580	¥2,225,150	¥1,099,240	¥2,524,330	¥936,370	¥2,254,100
				¥847,710			

株式会社東急コミュニティー 御中

1 管理組合名 ライオンズマンション元住吉第5管理組合
 2 保険期間 5年
 3 保険始期 令和4年1月1日
 4 保険金額 下記のとおり
 5 補償内容 下記のとおり

※保険金額見直し

※個人賠償包括特約 あり

保険会社		日新火災海上保険 (原契約)	日新火災海上保険	損害保険ジャパン	あいおいニッセイ同和損害保険	東京海上日動火災保険	三井住友海上保険
保険金額 (万円)		11,640	11,640	※24,380 (標準)	11,640	11,600	11,640
				※17,066 (下限)			
補償内容	火災・落雷・破裂・爆発	○	○	○	○	○	○
	風災・雹災・雪災	○	○	○	○	○	○
	水災	×	×	×	×	×	×
	盗難・水濡れ等	○	○	○	○	○	○
	飛来・衝突・騒擾等	○	○	○	○	○	○
	破損・汚損等	○	○	○	○	○	○
	電氣的・機械的事故	×	×	×	×	×	×
	費用補償	○	○	○	○	○	○
保険料		¥587,580	¥2,418,240	¥1,945,240	¥5,112,700	¥2,604,590	¥4,459,520
				¥1,693,710			

第3号議案 第32期事業計画及び収支予算の件

提案内容は以下のとおりです。ご承認をお願いいたします。

I. 事業計画（事業期間：2021年9月1日～2022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	マンション管理適正評価制度への対応（管理規約のデータ化・整備、長期修繕計画書・資金計画の見直し、防災対策等）
適 宜	管理組合運営のIT化・効率化推進（リモート会議環境整備及び関連規約・細則の整備、組合書類のペーパーレス化・データ化、管理会社運営の居住者専用Webサイトを活用したお知らせ周知・アンケート・安否確認訓練等の実施等）

2. 組合活動

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32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
設備・建物点検(☆)	外観目視点検	1回/年									○				
	総合調査	1回/年									○				
消防用設備(☆)	機器点検	2回/年	○							○					
	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(☆)	定期清掃	2回/年				○							○		
日常清掃(☆)	日常清掃	4回/週	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

＜ 特記事項 ＞

※☆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。

※消防設備点検において、入室点検完了状況に応じてサービスにて提供されていた「再点検日の設定」は人件費上昇に伴い廃止
(再点検を実施する場合は別途契約)

(2) 工事等実施予定

①一般会計

No.	実施予定時期	工事内容	予算計上額	備考
1	検討後	雑排水管洗浄	264,000円	

②修繕積立金会計

No.	実施予定時期	工事内容	予算計上額	備考
1	2022年	照明LED化(非常灯含む)	2,000,000円	
2	2022年	エレベーターリニューアル	13,420,000円	

< 特記事項 >

※照明LED化、エレベーターリニューアル工事については、保守会社変更も視野に入れて、実施させていただくことを理事会にご一任くださいますようお願い致します。

(3) 各会計の保管・運用方法

①一般会計

金融機関等	満期日	対応
三菱UFJ 東京営業部 0817446 普通預金	—	継続

②修繕積立金会計

金融機関等	満期日	対応
三菱UFJ 東京営業部 0817459 普通預金	—	継続

(4) 保険契約

①契約内容(2022年1月1日16時まで)

マンション管理組合特約付すまいの保険 ※地震保険加入なし

【主契約】(特約保険料を含む)

保険会社	日新火災海上保険株式会社
保険期間	2017年1月1日～2022年1月1日
保険金額	1億1640万円(免責金額0円) ※破損・汚損等は免責金額3万円
保険料	587,580円/5年(117,516円/年)

【特約】建物管理賠償責任補償

保険金額	1億円(免責金額0円)
------	-------------

【特約】個人賠償総合

保険金額	3000万円(免責金額0円)
------	----------------

※詳細につきましては、添付の保険証券をご参照ください。

②契約内容(2022年1月1日16時から)

※第2号議案が、可決承認された場合となります。

マンション総合保険 ※地震保険加入なし

【主契約】（特約保険料を含む）

保険会社	損害保険ジャパン株式会社
保険期間	2022年1月1日～2027年1月1日
保険金額	1億7066万円（免責金額0円） ※破損・汚損等は免責金額1万円
保険料	847,710円／5年（169,542円／年）

【特約】建物管理賠償責任

保険金額	1億円（免責金額0円）
------	-------------

3. 電子契約の利用について

株式会社東急コミュニティーと締結する契約の一部について、従来の書面による対応に加え、追加的な選択肢として、同社が提供するマンション居住者向け WEB サイト『Life Time Portal』を利用した電子契約を取り入れることといたします。

（1）電子契約の利点

- ①非対面による契約業務の効率化
- ②印紙代の削減 ※電子契約で取り交わす電子ファイルは課税対象になりません。

（2）電子契約の対象

当管理組合と株式会社東急コミュニティーの間で取り交す文書の一部

例）管理委託契約、防災備品の購入や雑排水管清掃等の注文書、完了確認書等

（3）その他

- ①役員改選後、電子契約締結者（理事長）の『Life Time Portal』利用登録の時期やパソコン又はスマートフォンを通じた当該システムの利用可否及び契約の内容に応じて、従来通り書面契約となる場合があります。
- ②電子契約後の文書はダウンロード又は紙面に出力する方法による保管となります。
※委託契約が終了する場合、電子契約サービスの利用も終了となります。
- ③社会的な利用普及、技術進歩及び法令等の改正に伴い電子契約サービスの概要・運用方法に変更が生じた場合の対応、並びに今後の対象文書の拡大については理事会に一任ください。

Ⅱ. 収支予算（会計期間：2021年9月1日 ～ 2022年8月31日）

会計予算書類をご参照ください。

以 上

第32期収支予算書(案)

【一般会計】

ライオンズマンション元住吉第5管理組合

承認欄

会計期間：2021年9月1日～2022年8月31日

(単位：円)

科 目	第32期予算	第31期決算	予算-決算	主な増減理由
収入合計	7,669,772	7,620,913	48,859	
管理費	5,260,800	5,260,800	0	
駐車場使用料	360,000	360,000	0	
専用地使用料	34,920	34,920	0	
ルーフバルコニー使用料	7,560	7,560	0	
ネット設備電気料	56,000	56,172	-172	
自動販売機収入	122,232	122,232	0	
アンテナ基地局賃料	984,720	802,560	182,160	
アンテナ基地局電気料	840,840	794,508	46,332	
雑収入	2,700	181,980	-179,280	
受取利息	0	181	-181	
支出合計	5,928,550	5,355,264	573,286	
管理委託費	2,917,200	2,895,200	22,000	
電気料	1,212,000	1,177,655	34,345	
水道料	18,000	15,708	2,292	
損害保険料	169,542	117,516	52,026	
昇降機設備保守費	440,004	440,004	0	
雑排水管洗浄費	264,000	0	264,000	
小修繕費	500,000	420,200	79,800	
組合運営費	100,000	75,301	24,699	
AEDレンタル料	57,144	57,144	0	
ホームページ利用料	108,900	108,900	0	
諸税	0	5,000	-5,000	
口座振替手数料	41,760	41,756	4	
雑費	100,000	880	99,120	
当期剰余金	1,741,222	2,265,649	-524,427	
前期繰越金	22,145,613	19,879,964	2,265,649	
剰余金計	23,886,835	22,145,613	1,741,222	

3258-F040

第32期月別収支予算(案)

【一般会計】

ライオンズマンション元住吉第5管理組合

会計期間：2021年9月1日～2022年8月31日

承認欄

(単位：円)

項目	第32期予算	第31期決算	予算-決算	2021年9月	2021年10月	2021年11月	2021年12月	2022年1月	2022年2月	2022年3月	2022年4月	2022年5月	2022年6月	2022年7月	2022年8月
収入の部計	7,669,772	7,620,913	48,859	635,606	634,256	634,256	634,256	634,256	634,256	653,106	634,256	634,256	634,256	672,756	634,256
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	56,000	56,172	-172	0	0	0	0	0	0	17,500	0	0	0	38,500	0
自動販売機収入	122,232	122,232	0	10,186	10,186	10,186	10,186	10,186	10,186	10,186	10,186	10,186	10,186	10,186	10,186
アンテナ基地局賃料	984,720	802,560	182,160	82,060	82,060	82,060	82,060	82,060	82,060	82,060	82,060	82,060	82,060	82,060	82,060
アンテナ基地局電気料	840,840	794,508	46,332	70,070	70,070	70,070	70,070	70,070	70,070	70,070	70,070	70,070	70,070	70,070	70,070
雑収入	2,700	181,980	-179,280	1,350	0	0	0	0	0	1,350	0	0	0	0	0
受取利息	0	181	-181	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支出の部計	5,928,550	5,355,264	573,286	397,809	404,109	397,809	570,351	397,809	400,809	397,809	400,809	397,809	400,809	397,809	1,364,809
管理委託費	2,917,200	2,895,200	22,000	243,100	243,100	243,100	243,100	243,100	243,100	243,100	243,100	243,100	243,100	243,100	243,100
電気料	1,212,000	1,177,655	34,345	101,000	101,000	101,000	101,000	101,000	101,000	101,000	101,000	101,000	101,000	101,000	101,000
水道料	18,000	15,708	2,292	0	3,000	0	3,000	0	3,000	0	3,000	0	3,000	0	3,000
損害保険料	169,542	117,516	52,026	0	0	0	169,542	0	0	0	0	0	0	0	0
昇降機設備保守費	440,004	440,004	0	36,667	36,667	36,667	36,667	36,667	36,667	36,667	36,667	36,667	36,667	36,667	36,667
雑排水管洗浄費	264,000	0	264,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	264,000
小修繕費	500,000	420,200	79,800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	500,000
総合運営費	100,000	75,301	24,699	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100,000
AEDレンタル料	57,144	57,144	0	4,762	4,762	4,762	4,762	4,762	4,762	4,762	4,762	4,762	4,762	4,762	4,762
ホームページ利用料	108,900	108,900	0	8,800	12,100	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800
所得税	0	5,000	-5,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
口座振替手数料	41,760	41,756	4	3,480	3,480	3,480	3,480	3,480	3,480	3,480	3,480	3,480	3,480	3,480	3,480
雑費	100,000	880	99,120	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100,000
当期剰余金	1,741,222	2,265,649	-524,427	237,797	230,147	236,447	63,905	236,447	233,447	255,297	233,447	236,447	233,447	274,947	-730,553
前期繰越金	22,145,613	19,879,964	2,265,649												
剰余金計	23,886,835	22,145,613	1,741,222												

第32期収支予算書(案)

【修繕積立金会計】

ライオンズマンション元住吉第5管理組合

会計期間：2021年9月1日～2022年8月31日

承認欄

(単位：円)

科 目	第32期予算	第31期決算	予算-決算	主な増減理由
収 入 合 計	2,219,280	2,220,307	-1,027	
修繕積立金 受取利息	2,219,280 0	2,219,280 1,027	0 -1,027	
支 出 合 計	15,420,000	0	15,420,000	
照明LED化工事 エレベーターリニューアル	2,000,000 13,420,000	0 0	2,000,000 13,420,000	
当期剰余金	-13,200,720	2,220,307	-15,421,027	
前期繰越金	26,278,061	24,057,754	2,220,307	
剰 余 金 計	13,077,341	26,278,061	-13,200,720	

3258-F040

ライオンズマンション元住吉第5管理組合

第32期月別収支予算(案)
【修繕積立金会計】

承認欄

会計期間：2021年9月1日～2022年8月31日

(単位：円)

項目	第32期予算	第31期決算	予算-決算	2021年9月	2021年10月	2021年11月	2021年12月	2022年1月	2022年2月	2022年3月	2022年4月	2022年5月	2022年6月	2022年7月	2022年8月
収入の部計	2,219,280	2,220,307	-1,027	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
受取利息	0	1,027	-1,027	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支出の部計	15,420,000	0	15,420,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15,420,000
照明LED化工事	2,000,000	0	2,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,000,000
エレベーターリニューアル	13,420,000	0	13,420,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13,420,000
当期剰余金	-13,200,720	2,220,307	-15,421,027	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	184,940	-15,235,060
前期繰越金	26,278,061	24,057,754	2,220,307												
剰余金計	13,077,341	26,278,061	-13,200,720												

第 4 号議案 管理組合役員改選に関する件

現役員は全員、本通常総会終了をもって任期満了となりますので、管理規約に基づき、理事 3 名及び監事 1 名の選任について、ご承認をお願いいたします。

役員候補者は、次のとおりです。

1. 役員候補者（敬称略）

理 事 長	3 0 2 号室	竹 内 郁 介
副理事長	2 0 2 号室	中 込 小 枝 子
理 事	4 0 6 号室	平 川 洋
監 事	3 0 8 号室	石 母 田 豊

以 上

