

令和4年11月3日

ライオンズマンション田端管理組合
管理組合員各位

ライオンズマンション田端管理組合
第41期 理事長 安藤 和博

第41回通常総会結果ご通知

先般、総会開催ご通知にてお知らせしました通常総会は、予定通りに開催され、下記の議案が別紙議事録（写）のとおり決定されましたので、ご報告申し上げます。

<記>

- 日時 令和4年9月29日（木） 19時15分～20時45分
- 場所 名称 当マンションエントランス・オンライン参加
所在地 東京都北区田端新町3丁目35-6、Teamsオンライン会議URL
- 組合員総数 30名
議決権総数 30個
出席組合員数 本人出席 5名
委任状 21名
合計 26名
出席議決権数 26個
- 議題
第1号議案 管理規約第34条（役員）の変更に関する件
第2号議案 第42期管理組合役員改選およびどこでも支払承認サービス承認者改選に関する件
第3号議案 第41期事業報告および決算報告ならびに監査報告に関する件
第4号議案 管理費等未収納金に関する現況報告および今後の措置に関する件
第5号議案 管理費の改定および管理規約別紙5の変更に関する件
第6号議案 管理規約第37条（理事長）の変更に関する件
第7号議案 弁護士等相談費用の計上に関する件
第8号議案 訴訟対応費の計上に関する件
第9号議案 組合運営費の計上および送金に関する件
第10号議案 昇降機改修作業および部品交換工事の実施に関する件
第11号議案 総合盤扉・ホース他交換工事の実施に関する件
第12号議案 分電盤改修工事の実施に関する件
第13号議案 管理委託契約の締結に関する件
第14号議案 第42期事業計画および予算ならびに第43期予算成立までの経過措置に関する件
- 添付資料
第41回通常総会議事録（写）
第42期事業計画書・予算書
管理規約変更箇所抜粋
管理費改定表
管理規約別紙5

以上

ライオンズマンション田端管理組合 第41回 通常総会 議事録

日 時 令和4年9月29日(木) 19時15分～20時45分
開 催 場 所 当マンションエントランス・オンライン参加
東京都北区田端新町3丁目35-6、Teams オンライン会議URL
組合員総数 30名
議決権総数 30個
出席組合員数 本人出席 5名
委任状 21名⁺ 合計 26名
出席議決権数 26個

< 議 事 >

定刻、管理規約第41条の規定により理事長 安藤 和博 が議長となって、総会の開催を宣し、本日の出席者および委任状が管理規約第46条の総会成立条件に達しており、本総会は適法に成立している旨確認した後、議事録署名人として出席組合員 金久保 栄 および 今江 安治 の2名を指名し、議案の審議に入った。

【第1号議案 管理規約第34条(役員)の変更に関する件】

< 議案説明者 >

議長の指名により (株) 大京アステージ担当者

< 審議結果 >

承認 (満場一致)

賛成組合員数 合計 26名
(本人出席 5名・委任状 21名)

賛成議決権数 合計 26個
(本人出席 5個・委任状 21個)

反対組合員数 合計 0名
(本人出席 0名・委任状 0名)

反対議決権数 合計 0個
(本人出席 0個・委任状 0個)

棄権組合員数 合計 0名
(本人出席 0名・委任状 0名)

棄権議決権数 合計 0個
(本人出席 0個・委任状 0個)

※区分所有法第31条第1項に基づき、組合員総数および議決権総数の各4分の3以上の賛成あり

< 承認事項 >

管理規約第34条(役員)の変更

1. 変更内容：管理規約第34条(役員)第2項
変更前：理事及び監事は対象物件に現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。
変更後：理事及び監事は組合員及びその配偶者又は1親等以内の親族のうちから総会で選任する。
2. 変更理由：役員への成り手不足が恒常化しているため役員への資格要件を緩和する。
3. 変更日：2022年10月1日

<主な質疑応答・意見>

質疑：海外在住の区分所有者は理事長になることは難しいと思うが、なれない場合の条件を規約に記載しなくて良いのか。（出席組合員）

回答：今回は資格要件を緩和することを目的としているため、なれない場合の詳細は記載していない。また、管理規約にはなれる場合の資格要件を記載することが一般的である。

（（株）大京アステージ担当者）

【第2号議案 第42期管理組合役員改選およびどこでも支払承認サービス承認者改選に関する件】

<議案説明者>

議長の指名により（株）大京アステージ担当者

<審議結果>

承認（満場一致）

<承認事項>

第42期管理組合役員（理事および監事）の改選およびどこでも支払承認サービス承認者の改選

[第42期管理組合役員]

理事長：安藤 和博（303号室）

監事：金久保 栄（1002号室） <敬称略>

[どこでも支払承認サービス承認者]

承認者：安藤 和博（303号室） <敬称略>

<主な質疑応答・意見>

なし

【第3号議案 第41期事業報告および決算報告ならびに監査報告に関する件】

<議案説明者>

事業報告・決算報告（一般会計・特別修繕会計）：議長の指名により（株）大京アステージ担当者

監査報告：監事 今江 安治

<審議結果>

承認（満場一致）

<承認事項>

第41期（2021年7月1日から2022年6月30日）

事業報告・決算報告・監査報告

1. 事業報告・決算報告

会計：一般会計・特別修繕会計

2. 監査報告

（1）管理組合の業務の執行について

(2) 各会計における財産の状況について

<主な質疑応答・意見>

なし

【第4号議案 管理費等未収納金に関する現況報告および今後の措置に関する件】

<議案説明者>

議長の指名により (株) 大京アステージ担当者

<審議結果>

承認 (満場一致)

<承認事項>

管理費等未収納金に関する現況報告および今後の措置

1. 現況報告 決算日 (2022年6月30日) 現在

(1) 滞納期間12ヵ月以内	0件	0円
(2) 滞納期間13ヵ月以上	0件	0円
(上記のうち、破産・競売事件)	0件	0円)

2. 今後の措置 (対応方針)

- (1) 滞納期間12ヵ月以内：管理委託契約に基づく管理会社の電話・督促状等による督促
(2) 滞納期間適宜：管理会社からの助言による理事会決議により、法的措置等による督促を実施

ア. 内容証明郵便による弁護士名支払催告書の発送

委任法律事務所：芝大門法律事務所・東京銀座法律事務所
費用：7,700円 (税込) (送料含む)

イ. 支払督促申立等法的措置の実施

※督促費用は、一般会計の支払手数料から支出する。

※破産・競売事件の未収納金督促にあたっては、債権届出書・配当要求書等を裁判所へ届出る。

<主な質疑応答・意見>

なし

【第5号議案 管理費の改定および管理規約別紙5の変更に関する件】

<議案説明者>

議長の指名により (株) 大京アステージ担当者

<審議結果>

承認 (満場一致)

<承認事項>

管理費の改定および管理規約別紙5の変更

1. 管理費改定

- (1) 住居：㎡単価355円へ改定 (現行㎡単価313円)
※10円未満四捨五入

(2) 改定理由：昨今の物価上昇（保険料、電気料等の値上げ）や駐車場収入減少に伴う一般会計逼迫のため

(3) 改定時期：2023年1月分から（2022年12月請求分）

2. 管理規約別紙5の変更

(1) 変更箇所：別紙参照

(2) 変更理由：管理費改定のため

(3) 発効日：2022年10月1日

<主な質疑応答・意見>

意見：管理費の値上げを抑えるために管理員業務を手伝い、残業をしないよう努めてきたが、昨今の物価上昇に伴い、値上げせざるを得ない状況となった。引き続き管理員業務は手伝うが、今回の値上げについて了承をいただきたい。（議長）

意見：値上げの計算は各戸の共有持分割合（占有持分に比例）に則って計算をしているが、長年に亘りマンションのために貢献してくださったかたなのに部屋が広いために大幅に管理費が上がるかたが存在しているなどの不公平がある。

また、外部区分所有者はマンション管理組合運営への貢献がない。

貢献どころか逆に管理組合として行っている業務を妨害した区分所有者もいる。

昨年からの他のマンションでのこれに関係するような問題とその解決情報を集めている。

管理費の割り当てを大胆に調整しているマンションが増えている。

（管理費額で差をつけて公平化を実現する案は法律的によくわからなかったのであるが、あるマンションで実施したところ訴訟を受けたが、最高裁まで争って適法であるという判例が出たことをきっかけに採用する管理組合が増えている。）

これに限らず5月からオンライン質問・意見受付のしくみを開設しPRしている。

9月末時点でまだ1件の申し込みもない。

管理組合役員はこの窓口を用意し呼びかけていることをあらためてお伝えする。（議長）

質疑：駐車場が2台空いているとのことだが、住民アンケート等は実施したのか。（出席組合員）

回答：アンケートは実施している。5件回答があったが、全員車を所有していなかった。（議長）

質疑：現在近隣で駐車場を契約している。月額2万円である。本マンションは3万円なので金額の変更等が可能であれば検討したい。（出席組合員）

回答：検討する余地はあるので一度駐車が可能か試していただきたい。（議長）

【第6号議案 管理規約第37条（理事長）の変更に関する件】

<議案説明者>

議長の指名により（株）大京アステージ担当者

<審議結果>

承認（満場一致）

賛成組合員数 合計 26名
（本人出席 5名・委任状 21名）

賛成議決権数 合計 26個
（本人出席 5個・委任状 21個）

反対組合員数 合計 0名
（本人出席 0名・委任状 0名）

反対議決権数 合計 0個
（本人出席 0個・委任状 0個）

棄権組合員数 合計 0名
（本人出席 0名・委任状 0名）

棄権議決権数 合計 0個
(本人出席 0個・委任状 0個)

※区分所有法第31条第1項に基づき、組合員総数および議決権総数の各4分の3以上の賛成あり

<承認事項>

管理規約第37条(理事長)の変更

1. 変更内容：管理規約第37条(理事長)第1項(3)を追加
追加文章：基本的には「ライオンズマンション田端管理組合 理事長の仕事(労働編)」
及び「(事務手続き編)」に記載されたことを遂行する。
2. 変更日：2022年10月1日

<主な質疑応答・意見>

意見：管理規約に本議案内容を追加する主旨は、管理員業務を手伝うことによる残業代の削減のためとあっていただきたい。(議長)

【第7号議案 弁護士等相談費用の計上に関する件】

<議案説明者>

議長の指名により(株)大京アステージ担当者

<審議結果>

承認(満場一致)

<承認事項>

弁護士等相談費用の計上

1. 予算：200,000円
2. 支払科目：一般会計 弁護士関係費
3. 支払時期：理事会一任

<主な質疑応答・意見>

なし

【第8号議案 訴訟対応費の計上に関する件】

<議案説明者>

議長の指名により(株)大京アステージ担当者

<審議結果>

承認(満場一致)

<承認事項>

訴訟対応費の計上

1. 予算：400,000円
2. 支払科目：一般会計 弁護士関係費
3. 支払時期：理事会一任

<主な質疑応答・意見>

意見：昨年の通常総会で承認された管理規約の変更の内容に加え、本議案が承認されれば、資金を工面することが可能となるが、実際に訴訟となると相当の時間をとられることになる。今後、理事長になる方はそのことを十分にご承知おきいただきたい。（議長）

【第9号議案 組合運営費の計上および送金に関する件】

<議案説明者>

議長の指名により（株）大京アステージ担当者

<審議結果>

承認（満場一致）

<承認事項>

組合運営費の計上および送金

1. 送金額：400,000円
2. 送金先：管理組合理事長指定口座（管理費等口座振替口座）
3. 支払科目：一般会計 組合運営費
4. 支払口座：三菱UFJ銀行 東京営業部 普通預金
5. 送金時期：2022年11月（予定）

<主な質疑応答・意見>

なし

【第10号議案 昇降機改修作業および部品交換工事の実施に関する件】

<議案説明者>

議長の指名により（株）大京アステージ担当者

<審議結果>

承認（満場一致）

<承認事項>

昇降機改修作業および部品交換工事の実施

1. 発注金額：1,793,000円（税込）
2. 発注業者：（株）大京アステージ
3. 支払科目：特別修繕会計 修繕費
4. 支払口座：三菱UFJ銀行 東京営業部 普通預金
5. 実施時期：理事会一任

<主な質疑応答・意見>

なし

【第11号議案 総合盤扉・ホース他交換工事の実施に関する件】

<議案説明者>

議長の指名により（株）大京アステージ担当者

<審議結果>

承認（満場一致）

<承認事項>

総合盤扉・ホース他交換工事の実施

1. 発注金額：539,000円（税込）
2. 発注業者：（株）大京アステージ
3. 支払科目：特別修繕会計 修繕費
4. 支払口座：三菱UFJ銀行 東京営業部 普通預金
5. 実施時期：理事会一任

<主な質疑応答・意見>

なし

【第12号議案 分電盤改修工事の実施に関する件】

<議案説明者>

議長の指名により（株）大京アステージ担当者

<審議結果>

承認（満場一致）

<承認事項>

分電盤改修工事の実施

1. 発注金額：2,136,200円（税込）
2. 発注業者：（株）大京アステージ
3. 支払科目：特別修繕会計 修繕費
4. 支払口座：三菱UFJ銀行 東京営業部 普通預金
5. 実施時期：理事会一任

<主な質疑応答・意見>

なし

【第13号議案 管理委託契約の締結に関する件】

<議案説明者>

議長の指名により（株）大京アステージ担当者

<審議結果>

承認（満場一致）

<承認事項>

(株)大京アステージとの管理委託契約の締結

1. 期間 : 2022年10月1日から2023年9月30日
2. 管理委託費 : 月額163,570円(税込)
3. 内容 : 管理委託契約書のとおり
4. 変更点 : 以下のとおり

(1) 管理費等保証委託契約約款の変更(電磁的方法による保証受諾証明の交付)に伴う一部改訂について

別表第1.事務管理業務1.基幹事務(2)出納(カ)保証契約に関する記載に関して、(株)大京アステージが保証契約を締結していることを証する保証受諾証明を管理組合に交付する方法について、電磁的方法による交付が可能となったため、一部改訂を行う。

(2) 管理員の勤務時間の変更

【変更前】管理員は月曜日から土曜日のうち週3回、本マンションを8時30分から11時45分までまたは13時15分から17時(15時00分から15時30分を除く。)まで巡回で執務する。

【変更後】管理員は月曜日から土曜日のうち、行政が指定するゴミ収集日等の都合により、乙があらかじめ定めた週3日、本マンションを午前8時00分から12時00分までのうち連続した3時間15分巡回で執務する。

(3) 管理会社担当支店長の変更

【変更前】株式会社大京アステージ 東京第六支店 井上恒夫

【変更後】株式会社大京アステージ 東京第六支店 岸本信也

<主な質疑応答・補足>

補足:総会資料を発送した後に、ごみの収集日として新たに水曜日がプラごみ収集として追加になった。そのため、管理員には火・水・金曜日を通常の出勤日(8時00分~11時15分)とし、月に2回の不燃ごみ等の収集日である木曜日を休日出勤で対応してもらおうことになるのでご承知おきいただきたい。(株)大京アステージ担当者)

【第14号議案 第42期事業計画および予算ならびに第43期予算成立までの経過措置に関する件】

<議案説明者>

議長の指名により(株)大京アステージ担当者

<審議結果>

承認(満場一致)

<承認事項>

第42期(2022年7月1日から2023年6月30日)事業計画・予算・経過措置

1. 事業計画・予算(一般会計・特別修繕会計)

期間:第42期(2022年7月1日から2023年6月30日)

※会計年度開始後、本総会で収支予算書が承認されるまでの期間については、理事会で承認された予算に基づき支出している。

《主な事項》

※(株)大京アステージと締結する管理委託契約について、電子契約による手続きとする場合は、管理委託契約に係る印紙税の予算が不要となる。

2. 経過措置

第43期収支予算成立までに管理事務に要する諸費用については、決算終了前までに理事会で承認のうえ支出する。

<主な質疑応答・意見>

なし

以上の議案をもって本日の議事が終了し、議長は20時45分閉会を宣した。

本総会の議事の経過および結果が正確であることを証するため、議事録を作成し、議長および出席組員2名が議事録署名人としてこれに署名押印する。

令和4年9月29日

住 所
名 称

東京都北区田端新町3丁目35-6
ライオンズマンション田端管理組合

議 長

安藤和厚

議事録署名人

金久保栄

議事録署名人

今江安治



事業計画書

ライオンズマンション田端

第 42 期

(自) 令和 4年 7月 1日

(至) 令和 5年 6月30日

1. 共用部分等の保守・保全・保安に関する業務

- | | |
|------------------|--|
| (1) 昇降設備保守点検 | 業者名：(株) 大京アステージ
POG契約
(月 1回実施予定) |
| (2) 消防用設備保守点検 | 業者名：(株) 大京アステージ
(年 2回実施予定)
実施予定月 令和 4年12月 機器点検
令和 5年 6月 総合点検 |
| (3) 連結送水管耐圧性能点検 | 業者名：(株) 大京アステージ
令和 5年 1月までに実施
(3年 1回実施予定)
実施予定月 理事会一任 |
| (4) 建築設備定期検査 | 業者名：(株) 大京アステージ
(年 1回実施予定)
実施予定月 令和 4年 7月 |
| (5) 排水管清掃 | 業者名：(株) 大京アステージ
コロナ禍により実施時期理事会一任 (注文書対応)
(年 1回実施予定) |
| (6) 設備点検 | 業者名：(株) 大京アステージ
(年 3回実施予定)
実施予定月 令和 4年 8月
令和 4年12月
令和 5年 4月 |
| (7) 増圧給水設備定期点検 | 業者名：(株) 大京アステージ
(年 1回実施予定)
実施予定月 令和 4年 8月 |
| (8) 植栽維持管理 | 業者名：(株) 大京アステージ
実施時期未定
(年 1回実施予定) |
| (9) その他設備管理業務 | 実施予定月 理事会一任
業者名：(株) エスコ
電子ブレーカー保守 |

2. 補修・修繕工事

- | | |
|----------------------|--------------------------------|
| (1) 昇降機改修作業及び部品交換工事 | 業者名：(株) 大京アステージ
実施予定月 理事会一任 |
| (2) 総合盤扉・ホース他交換工事 | 業者名：(株) 大京アステージ
実施予定月 理事会一任 |
| (3) 分電盤改修工事 | 業者名：(株) 大京アステージ
実施予定月 理事会一任 |

3. 損害保険に関する業務

加入保険内容については別紙を参照してください

4. 理事会・総会運営

- (1) 令和 4年 8月 理事会開催 (通常総会上程議案審議)

事業計画書

ライオンズマンション田端

第 42 期

(自) 令和 4年 7月 1日

(至) 令和 5年 6月 30日

4. 理事会・総会運営

- (2) 令和 4年 9月 通常総会開催
- (3) 令和 5年 6月 決算前理事会

5. 組合行事

- (1) 消防訓練実施の検討

6. その他業務

- (1) 管理規約第 3 4 条、第 3 7 条の変更
- (2) 遠隔管理業務契約の締結 契約先：(株)大京アステージ (1年毎自動更新)
- (3) 管理費の改定および管理規約別紙 5 の変更
- (4) 弁護士等相談費用の計上
- (5) 訴訟対応費の計上
- (6) 組合運営費の計上および送金
- (7) 外壁その他大規模修繕工事実施の検討
- (8) 排水管更新工事の検討
- (9) 竣工図面 C D 再作成 (焼き直し) の検討

以上

(別紙)

事業計画書

ライオンズマンション田端

(自) 令和 4年 7月 1日

第 42 期

(至) 令和 5年 6月30日

<加入保険の内容について>

1. 保険会社 三井住友海上火災保険株式会社
加入保険 火災保険 (三井住友マンション用)
保険期間 令和04年04月30日 ~ 令和09年04月30日
払込方法 年払
主契約 8,150万円
免責金額 10,000円

・特約.1

水災補償	
------	--

・特約.2

小項目名	保険金額	免責金額
地震保険	4,075万円	
マンション共用部分・役員賠償	10,000万円	
マンション居住者包括賠償	3,000万円	
失火見舞費用		
修理付帯費用		
水ぬれ原因調査費用	100万円	

注) 商品改定等により内容および金額は変更になる場合があります。

第42期 予算書

一般会計

ライオンズマンション田端 管理組合

(自) 令和 4年 7月 1日 (至) 令和 5年 6月30日

(単位 円)

勘定科目	第42期 予算額	摘要
収入の部		
管理費収入	5,573,160	@435,210×6ヵ月+@493,650×6ヵ月
駐車料収入	30,000	駐車場収入
雑収入	29,748	KDDI、NTT IT設備電力使用料(前期実績に基づく)
<u>当期収入合計</u>	<u>5,632,908</u>	
支出の部		
管理委託費	1,962,840	@163,570×12ヵ月
設備管理業務費		
昇降設備保守費	557,040	@46,420×12ヵ月
消防用設備保守費	226,380	消防法に基づく機器、総合点検、連結送水管耐圧試験含む
建築設備点検費	62,425	建築基準法第12条に基づく検査(年1回)
排水管清掃費	142,670	道路使用許可含む コロナ禍により実施時期理事会一任
設備点検費	66,330	@22,110×3回
増圧給水設備定期点検費	62,645	増圧給水ポンプの点検
植栽維持管理費	78,100	年1回実施
その他設備管理業務費	7,920	電子ブレーカー保守費
<u>(設備管理業務費合計)</u>	<u>1,203,510</u>	
水道光熱費		
電気料	500,000	共用部分電気料(前年実績をもとに予算計上)
水道料	30,000	共用部分水道料(前年実績をもとに予算計上)
<u>(水道光熱費合計)</u>	<u>530,000</u>	
保険料		
火災保険料	99,200	基本契約(年払い)
その他保険料	663,120	特約※地震保険含む(年払い)
<u>(保険料合計)</u>	<u>762,320</u>	
諸経費		

第42期 予算書

一般会計

ライオンズマンション田端 管理組合

(自) 令和 4年 7月 1日 (至) 令和 5年 6月30日

(単位 円)

勘 定 科 目	第42期 予算額	摘 要
備品消耗品費	80,000	清掃用具・電球等、各種資料印刷代（一部郵送代含む）
リース料	167,184	@ 13,932 × 12ヵ月（防犯カメラ）
諸会費	37,500	町会費
通信費	75,000	管理事務室電話料、郵送代
租税公課	200	管理委託契約書印紙代（電子契約の場合不要）
修繕費	700,000	日常修繕費用として
支払手数料	10,000	振込手数料、内容証明郵便発送代他
口座振替手数料	36,000	口座振替・総合振替
弁護士関係費	600,000	訴訟対応費・弁護士相談費
雑費	10,000	粗大ゴミ処理費、理事会・総会会場費用等
支払承認サービス手数料	16,940	@ 1,320 × 12ヵ月 + 1,100
<u>（諸経費合計）</u>	<u>1,732,824</u>	
遠隔管理業務費	117,480	@ 9,790 × 12ヵ月
専有部分サービス利用料	71,280	@ 5,940 × 12ヵ月
組合運営費	400,000	各種備品購入等
管理員人件費	100,000	管理員時間外、休日対応分
<u>当期支出合計</u>	<u>6,880,254</u>	
当期正味財産増加額	-1,247,346	
正味財産期首残高	1,607,265	
正味財産期末残高	359,919	

第42期 予算書

特別修繕会計

ライオンズマンション田端 管理組合

(自) 令和 4年 7月 1日 (至) 令和 5年 6月30日

(単位 円)

勘 定 科 目	第42期 予算額	摘 要
収入の部		
修繕積立金収入	4,172,040	@ 347,670 × 12ヵ月
<u>当期収入合計</u>	<u>4,172,040</u>	
支出の部		
修繕費	4,468,200	昇降機改修作業及び部品交換工事等
<u>当期支出合計</u>	<u>4,468,200</u>	
当期正味財産増加額	-296,160	
正味財産期首残高	12,359,743	
正味財産期末残高	12,063,583	

第2節 管理組合の業務

(業 務)

第32条 管理組合は、建物ならびにその敷地および附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第47条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- (2) 組合管理部分の修繕
- (3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- (4) 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- (5) マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「適正化法」という。）第103条第1項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- (6) 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- (7) 共用部分等に係る火災保険、地震保険その他の損害保険に関する業務
- (8) 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- (9) 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- (10) 管理組合の会計に関する業務
- (11) 修繕積立金の運用
- (12) 官公署、町内会等との渉外業務
- (13) マンションおよび周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災ならびに居住環境の維持および向上に関する業務
- (14) 【削除】
- (15) 広報及び連絡業務
- (16) 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- (17) 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- (18) その他建物ならびにその敷地および附属施設の管理に関する業務

(業務の委託等)

第33条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第2条第8号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

(専門的知識を有する者の活用)

第33条の2 管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第5号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者（弁護士、司法書士、建築士、行政書士、公認会計士、税理士、マンションリフォームマネジャー及び区分所有管理士等）に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導、その他の援助を求めたりすることができる。

第3節 役 員

(役 員)

第34条 管理組合に次の役員を置く。

- (1) 理事長
- (2) 副理事長
- (3) 会計担当理事
- (4) 書記担当理事
- (5) 理事（理事長、副理事長、会計担当理事、書記担当理事を含む。以下同じ。）
- (6) 監事

~~2 理事及び監事は対象物件に現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。~~

2 理事及び監事は組合員及びその配偶者又は1親等以内の親族のうちから総会で選任する。

- 3 理事長、副理事長、会計担当理事及び書記担当理事は、理事のうちから、理事会で互選により選任する。
- 4 役員は他組合員と同じ権限を持つ。したがって、役員個人が責任を負うことは一切ない。

(役員の任期)

第35条 役員の任期は、原則として2年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。
- 4 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

(役員の欠格事項)

第35条の2 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。

- (1) 成年被後見人もしくは被保佐人または破産者で復権を得ないもの
- (2) 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、またはその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
- (3) 暴力団員等（暴力団員または暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。）

(役員の誠実義務等)

第36条 役員は、法令、規約及び使用細則等並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

- 2 役員は、総会の決議により、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

(利益相反取引の防止)

第39条の2 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

- (1) 役員が自己または第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。
- (2) 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。

(理事長)

第37条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- (1) 法令、規約及び使用細則等並びに総会及び理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項
 - (2) 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。
 - (3) 基本的には「ライオンズマンション田端管理組合 理事長の仕事（労働編）」及び「（事務手続き編）」に記載されたことを遂行する。
- 2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
 - 3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
 - 3の2 理事長は、年1回以上、職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。
 - 4 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。
 - 5 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事または理事長以外の理事が管理組合を代表する。

(副理事長)

第38条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

(理事)

第39条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

- 1の2 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。

ライオンズマンション田端管理組合 理事長の仕事 (労働)

第三版 20220823

※ここに書いた項目は「よくあること」であり急に必要になる仕事が割り込んでくることも意外にあるのでこれが全てではない。

項	お仕事	理由や環境	必要性
1	周辺部のゴミ拾い	原則毎朝。 管理員は館内のみであり路地、明治通、歩道橋は理事長マンション内部は管理員がおこなうが周辺道路特に街路樹の根本などに吸い殻やコンビニの袋、ペットボトルなどがあるとマンションの美観も損なわれてしまう。	特に週末はゴミが多いが管理員が居ないので特に必要
2	吐瀉物や排泄物の始末	週末の深夜早朝が多いため管理員不在のケースが大半 またウイルスが存在する可能性が高く長時間放置すると空気中に舞ってしまい感染拡大を招くため。 必要な消毒剤や防護服購入費は役員活動費から出す	特に週末はゴミが多いが管理員が居ないので絶対に必要
3	警察や消防対応その1	防災管理者兼防火管理者なので定期的に報告や質問への回答をする。 講習会出席や資格試験受験費用などは自腹で払う必要がある。	消防法など安全に関する法律がある
4	警察や消防対応その2	マンション内で誰かが警察や消防を呼ぶと必ず理事長のところへも事情聴取にやってくる。 深夜でも早朝でも時を選ばないので注意が必要	理事長は防災管理者と防火管理者を兼ねる (要資格)
5	警察や消防対応その3	付近で犯罪や火災があると警察から監視カメラのデータ提供依頼がある	理事長は防災管理者と防火管理者を兼ねる (要資格)
6	共用部分の消毒	ノロウイルスやインフルエンザが流行る冬場の3か月。 コロナが終わるまでは通年・毎日	ウイルスは2週間ぐらいモノの表面で活性化したまま居座る。消毒を怠ると危険。

次ページへ続く

7	館内設備の故障への対応	<p>(例) 1階の管理員室の警報が鳴動することがある。 水道ポンプの警報表示がされる場合がある。 このような場合にエラー表示を確認してその旨通報する。 復旧作業の立ち合いと確認と署名捺印。 誤作動による場合も同様</p>	警報音はむしろ館外へ響くため対応が遅いと付近住民から苦情がくる。
8	付近住民からのマンションへの苦情対応	「夜中に非常階段を昇り降りする音がうるさい」などの苦情がある。(その他苦情は多彩)	理事長はコミュニティに協力しなければならない。 (標準管理規約)
9	館内に見慣れない人がいたら声掛けする。 (その1)	当マンション購入検討者などを含めて対応する	理事長はマンションの資産維持に協力する。
10	館内に見慣れない人がいたら声掛けする。 (その2)	過去に犯罪者や泥酔者が当マンションへ侵入して居住者が迷惑を被ったことも多いため防犯対策も兼ねて対応する。	理事長はマンションの資産維持に協力する。

ライオンズマンション田端管理組合 理事長の仕事 (事務手続き)

第三版 20220823

※ここに書いた項目は「よくあること」であり急に必要になる仕事が割り込んでくることも意外にあるのでこれが全てではない。

項番	お仕事	理由や環境	必要性
1	理事会・総会の議長役	議長として会議を仕切る。委任状提出者の意見を読みあげ	規約で制定
2	議事録作成(管理会社書いた議事録の修正)	議事内容を正確に記録(録音)しておき確認する	規約で制定
3	書類への署名捺印	デジタルシグネチャ時代だが大京は旧態依然型だから	規約で制定
4	大京どこでも支払い承認サービス対応	業者支払い承認だけは銀行のデジタルシグネチャ方式	規約で制定
5	修理や工事などの業者見積を精査する	必要に応じて専門家の意見も参考にする	規約で制定
6	修理や工事などの業者作業完了確認	作業が問題なく行われたかの確認	
7	外部から訴訟された場合の対応	法律の専門家への依頼が基本	クレーマー排除
8	区分所有者や居住者から被害を受けた場合の対応	法律の専門家への依頼が基本	クレーマー排除
9	東京都、北区、消防関係団体、警察関係団体からの調査依頼用紙に記入し署名捺印返送	結構面倒だが協力すべきと考えている。	役所の統計が狂う

このほかに大規模修繕のときや、突然重要な設備が壊れたとき(2021年の8月末に水道ポンプを2台とも壊されてしまいました。また大地震のときにインフラが止まってしまい、復旧に手間取ったこともありました。当マンションでは感じない地震でもインフラの経路によっては大きな影響を受けます。そうした不測の事態は意外に多いのです。(明治通り側植栽の樹木が台風で倒れて歩道をふさいだときは警察から注意を受けました)

管理費改定表

ライオンズマンション田端管理組合

改定年月	2023/01 (2022/12請求)	端数処理	10円未満/四捨五入
------	---------------------	------	------------

	住居
m ² 単価	355円
負担割合	—
上乗せ金額	—

タイプ	戸数 (戸)	専有床面積 (m ²)	修繕積立金 (円)	改定前 管理費 (円)	改定後 管理費 (円)	改定後 月額合計 (円)	号 室
A	9	48.700	12,180	15,240	17,290	29,470	0201, 0301, 0401, 0501, 0601, 0701, 0801, 0901, 1001
B	9	39.870	9,970	12,480	14,150	24,120	0202, 0302, 0402, 0502, 0602, 0702, 0802, 0902, 1002
C	9	45.650	11,410	14,290	16,210	27,620	0203, 0303, 0403, 0503, 0603, 0703, 0803, 0903, 1003
D	1	73.990	18,500	23,160	26,270	44,770	1101
E	1	59.120	14,780	18,500	20,990	35,770	1102
F	1	49.400	12,350	15,460	17,540	29,890	0101
合 計	30	1,390.490	347,670	435,210	493,650	841,320	

別紙 5 管理費等負担額表（月額）

タイプ	専有床面積 (㎡)	管理費 (円)	修繕積立金 (円)	号 室
A	48.70	17,290	12,180	201、301、401、501 601、701、801、901 1001
B	39.87	14,150	9,970	202、302、402、502 602、702、802、902 1002
C	45.65	16,210	11,410	203、303、403、503 603、703、803、903 1003
D	73.99	26,270	18,500	1101
E	59.12	20,990	14,780	1102
F	49.40	17,540	12,350	101

※ 平成13年 5月分より管理費及び修繕積立金を改定

※ 平成15年12月分より管理費を改定

※ 平成28年 1月分より管理費を改定

※ 令和 5年 1月分より管理費を改定

質問や意見はオンラインミーティング開催を要求して発言する

マンションには「管理規約」というものがあります。

これはこのマンションの区分所有者全員で決めた規則ですが、マンションの区分所有者や居住者はこれを守る義務があります。

「区分所有法」という法律でそう決まっています。

いろいろ書いてありますが、マンションのことを決めるのはまずは「理事会」が決めて、それを「総会」で「承認する／承認しない」を聞いて「承認する」人が多ければ決まります。

夏に理事会を開いて「議案」と言うのを決めて、それを秋の「総会」で承認／非承認採決をします。

つまり皆さんが意見を言えるのは理事会や総会ではありません。

いつ言えるのか？

それはオンラインミーティングです。

オンラインミーティングの手順を書きます。

1. 大京アステージ（管理会社）の前島さんへ申し込む

（部屋番号、本名フルネーム、メールアドレス、などを聞かれますから正しく答える）

2. 後日理事長からメールが届くのでメールで開催日時を打ち合わせる。

3. 合意した開催日時に Zoom 招待メールが届く。

4. パソコンの場合はメール内の URL をクリックすれば会議に参加できる。

スマホの場合は事前に Zoom アプリをインストールしておき、必要な情報を入力。

必要な情報は招待メールの中に書いてある。

5. 時間になったら参加操作をする。

6. 参加できなくなった場合はできるだけ早くメールでその旨伝えること。

7. 開始時間を 10 分過ぎても参加が無かった場合は自動的に会議は中止。

8. 会議の議事録は管理組合や居住者でメールアドレス通知済の人には送る。

9. 会議で出た話は理事会での検討に使う可能性がある。

とりあえずすでにこのオンライン会議制度はスタートしていて半年過ぎていきます。

以上

ライオンズマンション田端管理組合理事会

Zoomによるオンラインミーティングで質問や意見を聞く

マンション管理のことで何か質問や意見があるかたは、Zoomのミーティング機能を使ってお話をうかがいます。

「部屋番号」「本名」「連絡先メールアドレス（又は電話番号でもいいです）」それから、

「希望するオンラインミーティングの日時」を書いたメールで申し込んでください。

大京アステージの前島さんへ申し込んでいただければ、前島さんから私のほうへ通知が来ます。

※なお「Zoomはイヤだ。WeChatにしろ」とか「いやいやLINEにしてくれ」だとか

「Skypeが好きなんだ」というかたは、メールに「WeChat希望」とか希望するアプリの名前を書いてそのIDも書いてください。（このほかのアプリには対応できません）

LINEの場合はこちらからメールでQRコードを送りますのでそれを撮影してつないでください。

なにぶん私は末期高齢者で認知症で中卒です。むずかしいことはからっきしわかりません。

どうかおてやわらかにお願いいたします。

以上

管理組合・安藤

パソコンから Zoom へ参加する方法は簡単で、招待メールに書いてある URL をクリックするだけです。

でもスマホで参加する場合は

1. 「Zoom アプリケーションをスマホへインストールしておく（初めての場合のみ）」

スマホで Zoom を使用するためには、最初に公式アプリのダウンロードが必要です。

iPhone のかたは App Store で、android のかたは Google Play で「Zoom」と検索する

と出てくる「Zoom Cloud Meetings」をダウンロードしましょう！

<もう Zoom のインストールが終わっているならこの下からでいいです>

スマホで zoom の開催されたミーティングに参加する方法

2. こちらから当日の開始時刻 15 分前に招待メールを送ります。

その後の手順は以下の通りめたくそ簡単です。

招待された URL をタップして参加する

- Zoom アプリにミーティング ID とパスワードを入れて参加する

はいたったこれだけです。

おわかりにならないかたは近所の小学生におこづかいを 5 千円ぐらいあげて教えてもらいましょう。