

平成27年10月23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34期 理事長 安藤 和博

第34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>

1. 日時 平成27年9月29日（火） 18時45分～20時20分
2. 場所 名称 美やじ満
所在地 東京都北区田端新町3丁目12-9
3. 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 11名
合計 16名
出席議決権数 16個
4. 議題
第1号議案 第34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2号議案 管理費等未収納金の現況報告および措置に関する件
第3号議案 エスココントロールシステム導入および管理規約の一部変更に関する件
第4号議案 管理委託契約締結（管理委託契約書改訂含）および遠隔管理業務契約更新に関する件
第5号議案 管理費の改定に関する件
第6号議案 第35期事業計画および予算ならびに第36期予算成立までの経過措置に関する件
第7号議案 管理組合役員改選に関する件
5. 添付資料
第34回通常総会議事録（写）
第35期事業計画書・予算書
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34回 通常総会 議事録

日 時 平成27年9月29日(火) 18時45分～20時20分
開 催 場 所 美やじ満
東京都北区田端新町3丁目12-9
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 11名¹ 合計 16名
出席議決権数 16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 第34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・(株)大京アステージ担当者(補足説明者)
- ・監査報告：監事 今江 安治(1101号室)

<審議結果>

- ・承認(満場一致)

<承認事項>

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

<質疑応答・意見>

なし

【第2号議案 管理費等未収納金の現況報告および措置に関する件】

議案説明者：議長・(株)大京アステージ担当者(補足説明者)

<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（平成27年6月30日）現在
 - (1) 滞納期間6ヵ月以内 2件 67,250円
 - (2) 滞納期間7ヵ月以上 1件 180,000円
(上記のうち、破産・競売事件 0件 0円)
 2. 今後の措置
 - (1) 滞納期間6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7ヵ月以降・・・理事会決議に基づく管理組合による督促
 - 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：5,000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。

<質疑応答・意見>

なし

【第3号議案 エスココントロールシステム導入および管理規約の一部変更に関する件】

議案説明者：議長・（株）大京アステージ担当者（補足説明者）

<審議結果>

・承認（満場一致）

<承認事項>

エスココントロールシステム導入工事の実施

発注金額：388,800円（税込）

発注業者：（株）エスコ

支払科目：特別修繕会計・修繕費

実施時期：平成27年10月（予定）

●エスココントロールシステム運用

1. 保守料金：年額 7,776円（故障時の修理・契約容量の変更・設置移動）
2. 原 資：一般会計・その他設備管理業務費

●管理規約変更

エスココントロールシステム導入工事の実施に伴う管理規約の一部変更について、本議案による別表第1の改定は、区分所有法第31条および管理規約第45条第3項に定める4分の3以上の組合員数および賛成議決権数が必要となるが、本総会の出席議決権数がこれに満たなかったことから、本総会においてエスココントロールシステム導入工事の実施に伴う管理規約の一部変更については決議がなされない旨の説明がなされた。

意見交換の後に、議長が本議案の承認を諮ったところ、管理組合の支出削減にも繋がることから、エスココントロールシステム導入工事の実施に関して承認とし、これに伴う管理規約の一部変更に関しては次回総会にて再度する審議を行うこととなった。

<質疑応答・意見>

意見：エスココントロールシステムを導入することにより、当マンションの支出削減に繋がるため、エスココントロールシステムの導入を実施し、今後、管理規約の変更を行うのが望ましい。
(議長)

【第4号議案 管理委託契約締結（管理委託契約書改訂含）および遠隔管理業務契約更新に関する件】

議案説明者：議長・（株）大京アステージ担当者（補足説明者）

<審議結果>

- ・承認（満場一致）

<承認事項>

1. 管理委託契約

- (1) 契約先：（株）大京アステージ
- (2) 期間：平成27年10月1日から平成28年9月30日
- (3) 管理委託費：月額 154,116円（税込）
- (4) 内容：管理委託契約書のとおり

※前年度からの変更内容

- ・管理委託費
年額 2,121,552円 ⇒ 1,849,392円 ※差額：272,160円
- ・昇降設備保守業務費
年額 578,016円 ⇒ 546,912円 ※差額：31,104円
- ・消防用設備等点検業務費
年額 132,840円 ⇒ 95,904円 ※差額：36,936円
- ・排水管清掃費
年額 196,020円 ⇒ 140,076円 ※差額：55,944円
- ・建築設備等定期検査業務費
年額 72,792円 ⇒ 61,290円 ※差額：11,502円
- ・設備点検業務費
年額 77,760円 ⇒ 66,096円 ※差額：11,664円
- ・増圧給水ポンプ点検業務費
年額 64,800円 ⇒ 61,506円 ※差額：3,294円

差額合計：422,604円

2. 遠隔管理業務契約

- (1) 契約先：（株）大京アステージ
- (2) 期間：平成27年10月1日から平成28年9月30日
- (3) 遠隔管理業務費：月額 9,612円（税込）
- (4) 内容：遠隔管理業務契約書のとおり

※前年度からの変更内容

- 遠隔管理業務費
年額 155,520円 ⇒ 115,344円 ※差額：40,176円

<質疑応答・意見>

なし

【第5号議案 管理費の改定に関する件】

議案説明者：議長・（株）大京アステージ担当者（補足説明者）

<審議結果>

- ・承認（満場一致）

<承認事項>

管理費の改定

1. 管理費改定

(1) 改定内容：㎡単価313円へ改定（現行：㎡単価286円）

※10円未満を四捨五入とする

(2) 改定理由：当マンションでは、管理組合の一般会計において、第35期収支予算では、収入不足が発生することになり、今後の組合運営に支障が生じることから理事会にて本件について対策を検討し、支出削減等を進めてまいりましたが、更なる消費税増税等から、一般会計の健全化を図るため。

(3) 改定時期：平成28年1月1日（平成27年12月請求分）

<質疑応答・意見>

なし

【第6号議案 第35期事業計画および予算ならびに第36期予算成立までの経過措置に関する件】

議案説明者：議長・（株）大京アステージ担当者（補足説明者）

<審議結果>

- ・承認（満場一致）
（条件等：意見に基づき内容を一部変更）

<承認事項>

第35期（平成27年7月1日～平成28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35期（平成27年7月1日～平成28年6月30日）

※会計年度開始後、本総会で収支予算書案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案に基づき支出

2. 経過措置

第36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。やむを得ず理事会が開催されなかった場合は、理事長が確認のうえ支出する。

変更箇所

事業計画書

6. その他業務

- (4) マンションリフォームローン元本残高一括返済の検討
- (5) 給水ポンプ装置の交換等検討

<質疑応答・意見>

意見：修繕積立金もある程度積み立てられているため、来期にマンションリフォームローン元本残高の一括返済を検討ください。 (組合員)

意見：給水ポンプ装置を含めた設備点検の指摘事項の是正に関して、来期検討したいと思います。 (議長)

【第7号議案 管理組合役員改選に関する件】

議案説明者：議長・(株)大京アステージ担当者(補足説明者)

<審議結果>

・承認(満場一致)

<承認事項>

第35期管理組合役員(理事および監事)の改選

理事長：安藤 和博(0303号室)
 副理事長：熊谷 有通(0502号室)
 理事：金久保 栄(1002号室)
 監事：今江 安治(1101号室) <敬称略>




<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20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、議長および出席組合員2名が議事録署名人としてこれに署名押印する。

平成27年9月29日

住 名	所 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		<u>安藤和博</u>	印
議事録署名人		<u>金久保 栄</u>	
議事録署名人		<u>今江 安治</u>	

事業計画書

ライオンズマンション田端

(自) 平成27年 7月 1日

第 35 期

(至) 平成28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
(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 平成27年12月 機器点検
平成28年 6月 総合点検 |
| (3)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 平成27年 7月 |
| (4)排水管清掃 | 業者名：(株)大京アステージ
(年 1回実施予定)
実施予定月 平成28年 6月 |
| (5)設備点検 | 業者名：(株)大京アステージ
(年 4回実施予定)
実施予定月 平成27年 8月
平成27年11月
平成28年 2月
平成28年 5月 |
| (6)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 平成27年11月 |
| (7)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) |

2. 補修・修繕工事

- | | |
|---------------------|------------------------------|
| (1)エスココントロールシステム導入工 | 業者名：(株)エスコ
実施予定月 平成27年10月 |
|---------------------|------------------------------|

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) 8月 理事会開催 (通常総会上程議案審議) |
| (2) 9月 通常総会開催 |

5. 組合行事

- | |
|---------------|
| (1) 消防訓練実施の検討 |
|---------------|

6. その他業務

- | |
|--|
| (1) 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) |
| (2) 長期修繕計画改定の継続検討 |

事業計画書

ライオンズマンション田端

(自) 平成27年 7月 1日

第 35 期

(至) 平成28年 6月30日

6. その他業務

- (3) 共用鉄部塗装工事の継続検討
- (4) マンションリフォームローン元本残高一括返済の検討
- (5) 給水ポンプ装置の交換等検討

以上

(別紙)

事業計画書

ライオンズマンション田端

(自) 平成27年 7月 1日

第 35 期

(至) 平成28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 平成26年04月30日 ~ 平成29年04月30日
払込方法 一時払
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
マンション共用部分賠償	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35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) 平成27年 7月 1日 (至) 平成28年 6月30日

(単位 円)

勘定科目	第35期 予算額	摘要
収入の部		
管理費収入	4,998,060	@397,800×6ヶ月+@435,210×6ヶ月
雑収入	29,891	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>5,027,951</u>	
支出の部		
管理委託費	1,917,432	@176,796×3ヵ月+@154,116×9ヵ月
設備管理業務費		
昇降設備保守費	554,688	@48,168×3ヵ月+@45,576×9ヵ月
消防用設備保守費	95,904	消防法に基づく機器、総合点検(年2回)
建築設備点検費	72,792	建築基準法第12条に基づく検査(年1回)
排水管清掃費	140,076	道路許可含んでの契約の為金額変更
設備点検費	69,012	年4回
増圧給水設備定期点検費	61,506	
その他設備管理業務費	5,832	電子ブレーカー保守費
<u>(設備管理業務費合計)</u>	<u>999,810</u>	
水道光熱費		
電気料	700,000	
水道料	30,000	
<u>(水道光熱費合計)</u>	<u>730,000</u>	
諸経費		
備品消耗品費	70,000	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	401,760	@33,480×12ヵ月
諸会費	75,000	町会費
通信費	65,000	管理事務室電話料、郵送代
租税公課	1,200	管理委託契約書貼付用収入印紙代等(管理組合負担分)
修繕費	400,000	小修繕費用として
支払手数料	11,000	振込手数料、内容証明郵便発送代、支払督促(訴訟)着手金他
口座振替手数料	35,000	口座振替・総合振替
支払承認サービス手数料	15,552	@1,296×12ヵ月
<u>(諸経費合計)</u>	<u>1,074,512</u>	
遠隔管理業務費	125,388	@12,960×3ヵ月+@9,612×9ヵ月
専有部分サービス利用料	58,320	@4,860×12ヵ月
組合運営費	100,000	

第35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) 平成27年 7月 1日

(至) 平成28年 6月30日

(単位 円)

勘 定 科 目	第35期 予算額	摘 要
予備費	22,489	
<u>当期支出合計</u>	<u>5,027,951</u>	
当期正味財産増加額	0	
正味財産期首残高	1,696,294	
正味財産期末残高	1,696,294	

第35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) 平成27年 7月 1日

(至) 平成28年 6月30日

(単位 円)

勘 定 科 目	第35期 予算額	摘 要
収入の部		
修繕積立金収入	4,172,040	@347,670×12ヶ月
<u>当期収入合計</u>	<u>4,172,040</u>	
支出の部		
修繕費	388,800	エスコ導入工事
支払利息	54,033	借入利息 (前期実績に基づく)
<u>当期支出合計</u>	<u>442,833</u>	
当期正味財産増加額	3,729,207	
正味財産期首残高	12,427,621	
正味財産期末残高	16,156,828	

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	15,240	12,180	201、301、401、501 601、701、801、901 1001
B	39.87	12,480	9,970	202、302、402、502 602、702、802、902 1002
C	45.65	14,290	11,410	203、303、403、503 603、703、803、903 1003
D	73.99	23,160	18,500	1101
E	59.12	18,500	14,780	1102
F	49.40	15,460	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