

プロナーズ 親泊塾2024

第2部

近年の当事務所の業務から…

2024（令和6）年11月6日

まちだ市民フォーラム3階視聴覚室

マンション管理士 親泊 哲

有限責任事業組合マンション管理士プロフェッショナルパートナーズ 理事

1. 過去の区分所有者によって撤去された耐震壁の復旧

■概要

- 小規模な顧問契約先マンション(当時:築35年)で、ひょんなことから???号室内に存在すべき耐震壁(共用部分)が存在していないことが判明した。
- ???号室の現区分所有者は、前区分所有者から現況のまま同室を購入しており、マンションの最先入居以降のどこかで人為的に壁が撤去され、現在に至っていると考えられた。
- 理事会が現区分所有者に問題提起したところ、現区分所有者から自主的な壁の復旧工事の実施の申し出があり、理事会がこれを承認して着工寸前まで準備が進められたところで、現区分所有者は一方的に工事を中断した。
- 中断から9か月後、現区分所有者から理事会に対し、自主的な復旧工事は実施しない旨と管理組合による復旧工事の実施の依頼が通知されることになった。
- これに対し、弁護士の助言を得て文書で対抗した結果、現区分所有者から理事会に対し、再び自主的な壁の復旧工事の実施の申し出があり、総会の承認決議に基づいて実施に至った。
- 人が住む建物にあって想像を絶する大! 工事になったが、耐震壁は問題の発覚から3年後に復旧された。

そもそも、どのように復旧する?

■前提

- マンション(管理組合)に構造計算書の保管なし。元施工会社も保有なし。

■学術的見解(要約)

- 昭和56年の新耐震基準による設計がされているので、それ相当の安全性はあると思うが、その後構造規準も何度か改正されているため、既存不適格となっており、補強するとすると、現在の法律に合わせて遡及させなければならない。
- つまり、構造計算書を復元し、補強後に耐震診断を実施して耐震性の充足を確認する前提にあっては、耐震壁をもと通りにするだけでなく、現在の法律に適合させることが要求される可能性が高い。
- 一旦解体したSRC造は元通りするには性能が落ちるため、元の状態以上に補強が必要となる。

■構造が専門の設計事務所による実務的視点からの見解と提案(要約)

- 構造計算書の復元と耐震診断は行わず、耐震壁の復旧のみに留めるのがよい。
- 構造計算書の復元は現在の基準で行う。耐震基準については、壁に関する剛性評価方法等、種々知見が増えてきて、昭和58年当時とは大分相違しているため、構造計算を現在の基準で行うと、おそらくNGの部材が出てくる。
- そのうえで、耐震診断までを行ってNGとなった場合にどうするかの判断を事前に行う必要があるが、技術及び費用の両面で非常にハードルの高い判断になり、クリアできないことが案じられる。
- 上記により、対象箇所のEW15と同等耐力以上の耐震壁の確実な復旧を考える方が現実的。
- 復旧工事の品質を確保するため、復旧工事の施工者以外の(第三者性を有する)構造の専門家に対し、関係調査、配筋設計、施工監理の各業務(下記)を担わせることを提案する。

■品質確保を目的とした業務の内容及び概算費用(上記の設計事務所の提案)

1. 現状の確認、調査
目視、レーダー探査による現状配筋の確認、配筋設計のための研り調査
 2. 配筋設計
耐震改修に準じた設計で、既存EW15と同等耐力以上を確保
 3. 施工監理
施工図チェックや現場の施工状況確認・指導
- ※調査費用によって金額が変動するが、1.~3.で概ね100万~200万円程度の見込み。

2020年12月8日

***** ???号室
*****株式会社 殿

*****管理組合
理事長 *****

貴室内の現況確認に関するお願い

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

平素は、当管理組合の業務運営につきご理解、ご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、インターネット上の情報を通じて目下、貴社が???号室(以下「貴室」と記します。)を売却中である旨を確認したことに関連して、以下説明を添えて標記のお願いを申し上げます。

広告に掲載されている貴室の間取り図には、当マンションの構造上も必ず存在すべき柱の一部と壁(共用部分)が存在していません。(別紙1のとおり。)

この点は、2020年*月**日付で貴社から管理組合に対して申請された工事届に添付されていた現況図においても、同様でした。(別紙2のとおり。)

特に、存在を確認できない壁は、当マンションの竣工時の構造図面(別紙3のとおり。)においてEw15と記されている耐震壁であり、真にこの壁が存在しない場合には、それにより当マンション全体の耐震性に甚大な負の影響が及ぼされるおそれがあるため、専門性の下に復旧をお願いせざるを得ません。

つきましては、おそれいりますが、最短の月例理事会の開催日などに貴室内の現状を確認させていただきたく、お願いを申し上げますので、下記の連絡先窓口宛にご都合等のご連絡を賜りたく存じます。

どうぞよろしくお願い申し上げます。

敬具

〈本件に関する連絡先窓口〉

管理会社：*****

支店 ***部

担当 *****

TEL 03-3****-*****

重要

緊急

2021年4月25日

*****管理組合
組合員及び入居者各位

*****管理組合
理事長 *****

耐震壁復旧工事の実施について (経過説明と報告)

平素は、当管理組合の運営にご理解、ご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、昨年暮れのことですが、当マンション???号室内の構造壁（耐震壁）について、新築工事の設計図面と現況との相違が判明しました。

具体的に、建物の構造上も???号室内に必ず存在すべき耐震壁の一部を確認することができないというもので、マンションの最先入居以降のどこかで人為的に撤去された可能性が考えられましたが、そうした経緯は全く不明であるほか、少なくとも現在の組合員は、前組合員から現況のまま同室を購入されています。

この事態につき、同室の組合員から理事会に対し、当該組合員の責任と負担で耐震壁を設計図面のとおり復旧する工事（広範囲の内装の解体と仕上げの工事を含み、以下「復旧工事」と記します。）の実施の申し出があり、数ヶ月越しで協議を重ねてまいりました。

当マンションの竣工後35年の間には、10年前の東日本大震災（東京地方で震度5強）を最大として、たびたび強い揺れの地震に見舞われるも、建物の存立が脅かされるような損傷を全く生じることなく現在に至っていますが、この耐震壁がないことによって当マンション全体の耐震性がわずかでも脆弱になっているとすれば、将来震度6以上の強い揺れの地震に見舞われた場合、甚大な結果を招来するおそれがあります。

上記により、本日開催した理事会において、組合員の共同の利益の増進の観点から必要不可欠な工事に当たるとの判断に基づき、居住者の日常生活に対して及ぼされる騒音・振動等の影響を最小限に抑えた工事になることを前提として、申し出に基づく復旧工事の実施を承認致しました。

復旧工事の実実施計画の概要については、別紙資料をご参照下さい。

復旧工事は、鉄骨鉄筋コンクリート造の建物の耐震補強工事に採用される「溶接スタッド鉄筋工法」によって施工されますが、躯体コンクリートに新たな鉄筋コンクリート壁を確実につなげ直すという工事の性質上、これにより生じる騒音・振動等は、相応の配慮の下においても、かなり大きなものとなることが予想されます。

そして、マンション内の住戸で実施される専有部分リフォーム工事等のルールに準じ、騒音・振動等を伴う工事が平日10時00分～12時00分と13時00分～15時00分の時間帯に限って少しずつ進められることになる関係にあつて、着工直後の5月中旬頃から6月中旬頃にかけては、平日の日中に大きな騒音・振動等が断続的に発生することを避けられないほか、その後8月まで仕上げの工事の実施に伴う施工音が発生します。

急なお知らせになりましたが、以上のとおりに報告を申し上げますので、各位におかれましては、ご確認下さるとともに、標記工事は決して同室のリフォームのために実施される工事ではなく、あくまで建物全体の安全性を確保するために実施される工事になることにつき、深遠なるご理解とご協力を賜りますようお願いを申し上げます。

以上

<本件に関する連絡先>
(日常の管理関係)

(復旧工事関係)

2022年2月25日

管理組合理事会 御中

号室共用部耐震壁工事について

拝啓 時下ますますご清祥の段、お慶び申し上げます。平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、弊社が (以下「本件マンション」といいます。) において、同室内の共用部分である耐震壁 (以下「本耐震壁」といいます。) が解体されていることが発覚した件について、以下のとおり回答申し上げます。

弊社は、貴管理組合理事会との間で耐震壁新設工事 (以下「本件工事」といいます。) について協議してまいりましたが、検討の結果、弊社の負担で本件工事を実施することは致しかねます。その理由は以下のとおりです。

まず、本耐震壁は、共用部分であり、共用部分の管理は管理組合において行い、管理に係る費用はその持分に応じて共有者全員で負担すべきものです。

また、耐震壁を新設する工事は、共用部分の変更に当たるものと解され、本来、管理組合の決議により行わなければならない、弊社単独の判断で行うこともできません。

さらに、弊社は、前所有者から耐震壁が無いことについて一切告知を受けておらず、実質的にも本件工事の費用を負担しなければならない理由はございません。

したがって、本件工事は、然るべき手続を経た上で、貴管理組合において行っていただきたく存じます。何卒ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

敬具

2022年3月19日

関係資料の送付ほか

中原総合法律事務所
弁護士 中原茂先生

このたびはお世話になります。

過日は、ご多忙のところ、折り返しの電話をいただき、ありがとうございました。
来る3月23日（水）15時30分に訪問させていただきます。

訪問に際して、遅くなりましたが、次ページ以降の補足説明等を添えて関係資料を送らせていただきます。

お手数をお掛けして恐縮ですが、あらかじめご確認下さいましたら幸いです。
どうぞよろしくお願い致します。

■ 事案の概要

物件マンション???号室内に存在すべき耐震壁（共用部分）が存在しないことが判明した。

???号室の現区分所有者は、前区分所有者から現況のまま同室を購入しており、マンションの最先入居以降のどこかで人為的に壁が撤去され、現在に至っていると考えられた。

この事態に対し、現区分所有者から理事会に対し、自主的な壁の復旧工事の実施の申し出があり、理事会がこれを承認して着工寸前まで準備が進められたところで、現区分所有者が一方的に工事を中断した。

中断から9か月後、現区分所有者から理事会に対し、自主的な復旧工事は実施しない旨と管理組合による復旧工事の実施の依頼が通知されることになった。

以上

■ *****管理組合 顧問

親泊マンション管理士事務所

マンション管理士 親泊 哲

〒194-0013

東京都町田市原町田4-19-12-1301

TEL 042-729-6520

FAX 042-850-9234

携帯電話 090-6537-0426

mail s-mankan@jt9.so-net.ne.jp

http://www.oyadomari-mankan.com/

▽マンションの区分所有者がガス湯沸かし器バランス釜を設置するためにバルコニー側外壁に開けた穴について、マンションの管理者、区分所有者からの修復請求が認容された事例

共有壁面復旧工事等請求事件、東京地裁平成(ワ)一三七六九号、平3・3・8民五部判決、認容(控訴)

Yは、本件建物の区分建物所有者であるが、既存の湯沸かし器が故障して使用できなくなったことから、建物の共用部分である壁柱に貫通孔を開け、ガス湯沸かし器バランス釜を取り付けたところ、本件建物の管理者及び他の区分所有者であるXらから、右壁柱の穿孔行為が建物区分所有法六条一項に定める建物の保存に有害な行為等に当たるとして、同法五七条一項により、又は保存行為として、右穿孔等の行為による結果の復旧工事をなすよう求めたのが本訴である。

これに対して、Yは、Xらの本訴請求が権利の濫用に当たるとして、これを争ったが、本判決は、既存の湯沸かし器が故障して使用できなくなったとしても、Yにおいて、直ちに日常生活に著しい支障をきたしたわけではな

く、また、管理組合からも、廊下側に排気孔を設けるなどの解決策が提示されていたにもかかわらず、Yは、これを無視して本件孔の穿孔等を強行したとの事情等を考慮し、Xらの請求が権利の濫用に当たるとすることはできないとして、Xらの請求を認容した。

建物区分所有法六条一項は、区分所有者に対し、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に關し区分所有者の共同の利益に反する行為を禁止し、これに違反した場合には、同法五七条により、管理者等から行為の結果を除去することなどを求めることができる。本件は、管理者等からの原状回復請求が権利濫用に当たるとする区分所有者の主張を排斥して、右請求を認めた事例であるが、区分所有建物をめぐる紛争の事例の一つとして実務上参考になると思われるので紹介する。

なお、本件と類似の先例として、マンションのルーフテラスに設置されたサニタリーの撤去を認め、東京都地判昭63・6・16本誌一二九五・一一〇、マンションの共用部分の空閑地に設置されたクーラーの屋外機の撤去を認め、横浜地判昭59・6・27判タ五三〇・二七二、マンションの外壁に換気装置のため開口をした工事が「建物の保存に有害な行為」に当たるとして、復旧工事を命じた東京高判昭53・2・27下民三一・五〇八・六五八、公団分譲住宅の

バルコニーを温室とする工事が分譲住宅の買受人全員を組合員とする団地住宅管理組合のバルコニー改築禁止の建築協定に違反するとしてその撤去を命じた最一判昭50・4・10本誌七七九・六一、東京高判昭47・5・30本誌六六七・一〇などがあるので、参照されたい。

△参照条文△ 建物区分所有法六条・五七条

△当事者△ 原告 コープ戸山台管理組合
被告 石井 暢
右兩名訴訟代理人弁護士 篠原 みち子
被告 横山 彰人
右訴訟代理人弁護士 山下 俊之

【主文】 一 被告は原告らに対し、別紙物件目録記載の建物のバルコニー側の東側外壁の別紙図面表示の個所に存し、同図面に甲乙丙と表示してある三個の貫通孔に通してある配管・配線を取り外し、この三個の穴をセメントを以て塞ぐ工事をせよ。

二 被告は原告らに対し、別紙物件目録記載の建物のバルコニー側(南側)の東側外壁の別紙図面表示の個所に取り付けた同図面表示のガス湯沸かし器バランス釜を撤去し、右バランス釜設置のためのねじ穴をセ

メントを以て塞ぐ工事をせよ。

三 被告は原告コープ戸山台管理組合管理者石井暢に対し、金四〇万円を支払え。

四 訴訟費用は被告の負担とする。

五 この判決は第一ないし三項にかぎり仮に執行することができる。

【事実及び理由】 第一 請求

第二 事実の概要

本件は、一棟の建物の共用部分たる壁柱に、区分建物所有者たる被告が、私用に供するために貫通孔をあけて配管する等の行為をしたために、管理者及び他の区分所有者である原告らが、右穿孔等の行為は、建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という)六条一項に定める建物の保存に有害な行為等にあたるとして、同法五七条一項により、又は保存行為として、右穿孔等の行為による結果の復旧工事をなすよう求める他、不法行為による損害賠償請求として、本件訴訟提起と追行のために支払った弁護士報酬金四〇万円の支払を求めらるものである。

一 争いのない事実

1 原告コープ戸山台管理組合管理者石井暢(以下「原告石井」という)は、平成元年四月九日、別紙物件目録記載の一棟の建物(以下「コープ戸山台」という)の区分所有者全員を以て構成されるコープ戸山台管理組合(以下「組合」という)の集会上において、管理者に選任された者である。

原告上田重朋（以下「原告上田」という）はコープ戸山台の建物番号三〇〇八の区分建物所有者であり、コープ戸山台の共用部分の共有者の一人である。被告は、別紙物件目録記載の区分建物（以下「本件建物」という）の所有者である。

2 本件建物のバルコニー側（南側）の東側外壁（以下「本件壁柱」という）は、コープ戸山台全体の壁柱の一つであつて、構造上の共用部分である。

3 本件壁柱の別紙図面表示の個所に、同図面に甲乙及び丙と表示してある三個の直径六種及び八種の貫通孔（以下「本件孔」という）があるが、被告は昭和六三年五月頃、甲と丙の孔を開け甲乙丙の三つの貫通孔に配管配線を通し、かつ同図面表示の個所に幅三五種長さ五〇種厚さ一〇種重さ一四・五種のガス湯沸かし器バランス釜（以下「本件釜」という）を取り付けた。なお被告は乙の孔は、被告が開けたのではないことを理由に、その修復義務の存在を争っている。しかし乙の孔はコープ戸山台新築の当初から存在していた別紙図面表示の丁の孔とは異なり、その建築後に穿孔されたものであることについては当事者間に争いが無い。とすると被告が開けたのではないとしても、本件建物の元の所有者が開けたものである。ところが区分所有者又は管理者が共有部分等につき他の区分所有者に対して有する債権は、債務者たる区分所有者の特定承継人に対しても行うことができるとされているから（区分所有法八条、

七条一項）、いずれにしろ被告は修復義務の承継を否定することはできず、乙の孔を開けたのが被告なのか元の所有者なのかの違ひは結論には影響を及ぼさない。

4 組合は、平成元年四月九日の集会において、被告に対し、本件孔を塞ぎ本件釜を撤去して、本件壁柱の原状を回復するよう請求する訴訟を提起することを決議し、原告代理人弁護士に着手金として金四〇万円を支払った。

二 争点

本訴請求が権利の濫用として許されないかどうか、主要な争点である。

第三 争点についての判断

一 被告は、本件孔は小さなものである上、その穿孔にはグイアモンドカッターを使用して慎重を期し、鉄筋を切断又はそれに損傷を加えていないし、本件釜は小型であつて本件壁柱には殆ど負担がかからないから、本件壁柱の強度を弱めていないし、その強度に影響を及ぼす行為ではない、と主張している（被告は一級建築士であつて専門知識を有するので、穿孔等については特に慎重を期したと主張している）。しかし区分所有法五七条により、その行為の結果の除去を求めることができる行為は、建物の保存に現実に有害な行為に限定されない。区分所有法一七条一項は、共用部分の変更は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で決するものと定める。各区分所有者がたとえ建築の専門家であつたとしても、それぞれ独自の

判断により、悪影響を及ぼさないとの結論を下して、共用部分に変更を加えること自体、現実には建物に有害なことではないとしても、有害となるおそれがあるために、建物の管理又は使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為といふことができ（区分所有法六条一項）。もつとも被告は、現実に有害な行為の結果だけが除去の対象となることを主張しているのではなく、本訴請求が権利の濫用となること理由の一つとして被害がないことを主張しているのであるが、そうだとすると複数の区分建物を有する一棟の建物の保守維持のためには、各区分建物所有者の判断による勝手な行動は許されず、そのためにはまず集会の議を経なければならぬという原則は遵守されなければならない。現実の被害の有無は権利濫用の理由の一つとしても重きを置くことはできない。

二 本件建物内には、もともとガスレンジ、湯沸かし器、風呂のバランス釜の三個のガス器具が設置されており、前二者の排気は屋上に通ずるダクトにより、バランス釜の排気は廊下側（北側）に抜ける排気孔によつていたが、被告が昭和五八年三月四日に本件建物を買つて入居する以前に、右のバランス釜ともとの浴槽は取り外されて廊下側の排気孔は塞がれ、それに代えて洋式の細長いバスタブに湯沸かし器から給湯していた。そのような方法は湯沸かし器の能力を超えていたものと思われ、熱い湯が出ないしシャワーの勢いも弱いだけで

なく、湯沸かし器の消耗も激しく、途中で湯が出なくなったり、火が消えたり、点火すると大きな爆発音とともに炎が吹き出すなどの故障が度重なった。被告は東京ガスに依頼して度々修理をして貰ったが、湯沸かし器が酷使され過ぎてしまったものであるために、数日するとすぐに元に戻ってしまった。この問題を根本的に解決するには、湯沸かし器を新品に取り替えるのが最も有効であつたが、既設の湯沸かし器と同種の湯沸かし器は製造されていないので入手できず、新製品を取りつけるとなると、その後のガス関連法令の改正により、既存の排気孔は安全基準に達しないので使用できなかつた。被告は、独身の間はできるだけ外食をしたり銭湯を利用し、建物内のガス湯沸かし器を使用しないようにして不便を忍んできたが、結婚することになつたことから、昭和六三年二月頃、本件壁柱に、本件甲丙の孔を穿孔して貫通させて甲乙丙の孔に排気管を通し、既存の湯沸かし器を取り外して本件釜を設置したのであつた。

しかしこれらの事情は、被告のなした穿孔等の行為を正当化するものではない。使用に耐えなくなつていたのは、湯沸かし器だけであつて、その他のガス器具が使えなかつたのではないから、直ちに日常生活に著しい支障を来したわけではない。たしかに本件建物内で風呂を使用できないことは不便には違いないが、元の区分所有者がバランス釜を取り外してしまつたために、風呂の使用には支障があることを承知しながら

ら、本件建物を取得したのであったから、解決策が得られるまでは、勝手に共用部分に変更を加えるのではなく、被告が現に行っていたように銭湯を利用することなどにより忍ぶべきであった。他の区分所有者についても古くなった湯沸かし器の故障等のために不便があつたとしても、風呂の給湯にはバランス釜を用い湯沸かし器は使用していなかったから、その不便の程度は大いに異なつていたのである。のみならず組合としても検討を重ねており、被告が本件孔の穿孔を行った昭和六三年三月よりも前である昭和六二年一〇月二〇日には、東京ガスから警報器とストッパーを取り付けければ既存の湯沸かし器を継続使用することもできるとの回答を得ることができ、廊下側（北側）に新製品のガス器具を設置し廊下側の壁（壁柱ではないから貫通孔を穿孔しても建物の強度に影響はない）に排気孔を設ければよいとの解決策も示されたので、その頃これらの解決策を区分所有者に知らせたのに、被告はこれを無視して本件孔の穿孔等を強行したのであった。

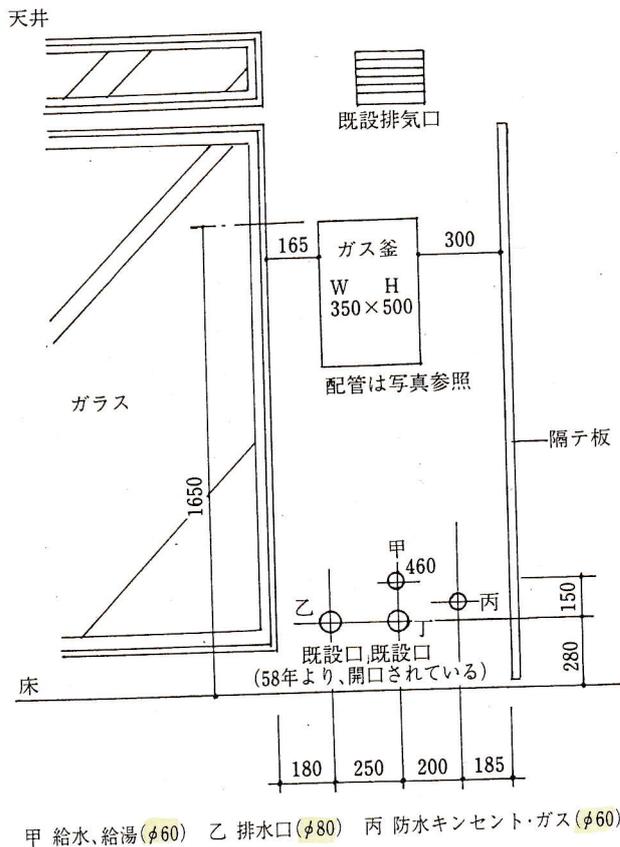
三 被告は、被告が本件孔の穿孔や本件釜の設置をした昭和六三年三月以前は、共用部分の変更につき集会の決議やその前提としての理事会に諮ること等の手続は実際には行われておらず、区分所有者がそれぞれ判断で工事を行つており、そのような手続が実際にも行われるようになったのは、昭和六三年五月一日以降のことであるから、今更その修復を求めるのは不当であ

ると主張するが、そうだからと言って共用部分の変更について集会の決議を不要ならしめるものではないが、《証拠略》によれば、昭和六〇年八月時点において既に共用部分の変更について、区分所有者が事前に届け出る手続が行われていたことが認められるから、被告のこの点に関する主張は理由がない。又被告は、他の区分建物所有者（複数）も本件の壁柱と同様の壁柱に、それぞれ二つの貫通孔を開けて使用している

のに、これらを放置したまま被告だけを責めるのは不当であると主張するが、そのような事実を認めるに足りる証拠はない。他に原告らの本訴請求が権利の濫用であるとの被告の主張を裏付ける事実を認めることはできない。とすると原告の請求には理由がある。

（裁判官 高木新一郎）

別紙 物件目録《略》



▽症状の原因として心筋梗塞または肺炎の可能性があつたが、今日疾患、死因を確認できない患者について、肺炎と診断し治療した医師の損害賠償責任が否定された事例

損害賠償請求事件、東京地裁昭六二(ワ)一〇二七八号、平三・二・27民三 四部判決、棄却(確定)

Aは、自分の経営する会社に前夜から泊まり込んでいたが、不快感、体熱感、呼吸困難のためソファで休んでいたところを従業員に見えられ、Yの診察を受けた。Yは、Aの症状に照らし、重症の上気道感染症と診断して入院させ、抗生物質を投与し諸検査を実施した。Aは、六日目に呼吸困難を訴え容体が悪化したため、転院の手配がとられたが、救急車が到着する前に死亡した。

そこで、Aの相続人XがYに対し、Aが心筋梗塞及びその合併症である急性心不全であったのに、Yらが上気道感染症及び肺炎と誤診して適切な治療を行わなかったとして、損害賠償を求めた。

本判決は、現時点でAの疾患、死因を確定することはできないが、入院時及び入院後の諸症状ないし所見からすれば、心筋梗塞の可能性も肺炎の可能

2022年3月27日

*****???号室
*****株式会社

***長 ***様

*****管理組合
理事長 ****
(押印省略)

貴書（2月25日付）に対する返信とお願い

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。
引き続き当管理組合の業務運営につきご理解、ご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、遅くなりましたが、貴書（題「*****???号室共用部耐震壁工事について」）に対し、理事会の決議に基づき以下のとおりに返信いたします。

???号室内に存在すべき耐震壁（共用部分）が???号室（以下「貴室」）の過去の区分所有者によって撤去されたことは、改めて論じるまでもありません。

共用部分を毀損した不法行為の責任は、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」）第7条第1項及び第8条の規定により、区分所有者の特定承継人に継承されます。（日本評論社 コンメンタール区分所有法 第3版 60ページ）

また、実際の行為者が過去の区分所有者なのか現区分所有者なのかが不明であるとしても、区分所有法第8条及び第7条1項により、現区分所有者は修復義務の承継を否定することはできないとしている裁判例もあります。（東京地裁平成3.3.8判決／判例タイムズ765号207頁）

厳密には、共用部分に対して特定の区分所有者がなした不法行為に対する損害賠償請求権が貴室の区分所有者以外の区分所有者全員に共用部分の持分に応じて各別に帰属している関係にあります。区分所有法第26条第2項の規定により、共用部分等について生じた損害賠償金については、区分所有者の団体の管理者（管理組合理事長）が区分所有者を代理して請求権を行使することができ、この請求権は法律上当然の権限になります。

以上の関係にあって、貴社の責任と負担で貴室内の耐震壁復旧工事が実施されるのであれば、実質的に上記の関係に基づく債権の行使と債務の履行と同じ効果が生じ、かつ、区分所有者全員の利益に合致することから、特に請求という手続きを踏むまでもなく、理事会の決議に基づいてお申し出に基づく耐震壁復旧工事の実施を承認させていただきます。

本件に関して貴社と協議を進める中で、法律上の責任の所在等を確認しあった経過はありませんでしたが、理事会としては、貴社が上記の法律上の責任を認識されたうえで耐震壁の復旧工事の実施を申し出られ、実際にも施工を計画されたものと理解していますので、貴書に記載されている「実施しない理由」は、すべて理由として成立していないと申し上げざるを得ません。

当初のご計画に基づく着工予定日からすでに10ヶ月以上が経過しましたが、他の区分所有者は引き続き高い関心の下に貴社の動向を見守られています。

ご確認下さるとともに、つきましては速やかに耐震壁復旧工事の実施計画を再立案され、お示し下さるようお願いいたします。

敬具

第■号議案

???号室内耐震壁復旧工事实施の承認に関する件

2020年の暮れに当マンション???号室内に存在すべき耐震壁の一部がないという事象（新築工事の設計図面と現況との相違）が判明したことについて、???号室の組合員（以下「当該組合員」）から理事会に対し、当該組合員の責任と負担で耐震壁を設計図面のとおりに復旧する工事（耐震壁復旧工事）の実施の申し出があり、理事会でその申し出を承認するとともに、理事会から組合員及び入居者各位に対しては、2021年4月に経過説明等を添えて耐震壁復旧工事の実施をお知らせいたしました。

その後、着工直前の時期に一旦工事が中止された以降、当該組合員による施工計画の再考期間が長期にわたっていましたが、新築時の耐震性を取り戻すための複数の工法の比較・検討のほか、様々なメーカーや第三者機関への相談を経て最良と判断された工法（後記のとおり）による耐震壁復旧工事の実施の申し出が2023年1月に理事会になされました。

理事会で検討した結果、立案された工法を妥当と判断するとともに、建物の共用部分に対する工事となる以上は、管理組合が主体となり、実施に伴う組合員及び入居者の協力義務を明らかなものとするため、総会の決議を経て実施することが望ましいと判断いたしました。

以上により、以下記載の要領に基づき、耐震壁復旧工事を実施することについてご承認を諮るものです。なお、本議案は普通決議事項になります。

記

1. 工事の目的

???号室内に存在すべき耐震壁の一部がないことで建築基準法上、違法建築物となっている状態を解消します。

2. 工事の内容

*****工法による既存躯体の研りおよびスタッド工法による耐震壁の復元。

超高压水によって対象箇所周辺部の躯体を研り、既存の鉄筋並びに鉄骨位置を確認し、新たに築造する壁の鉄筋と溶接していきます。

*****工法では、他の工法と比較して、鉄筋の傷みを最小に抑えられます。

3. 工事費

工事費の一切は、???号室の組合員(*****株式会社)が負担します。

4. 工事の受発注関係

発注者：*****管理組合

施工予定会社：株式会社*****

その他：施工監理(工事の品質チェック等)は*****株式会社の担当部署が行う予定です。

※施工予定会社の事業内容・実績

コンクリート建築物の劣化調査、耐震診断、耐震補強工事等

※工事の発注者は管理組合となりますが、管理組合による費用負担は発生いたしません。

5. 工事期間(予定)：

7月頃 工事請負契約締結

7～8月頃 準備期間(周辺道路の通行止めに伴う諸官庁届等)

9月頃 仮設工事・既存躯体研り

10月頃 鉄筋溶接・型枠

11月頃 コンクリート打設・グラウト打設・脱着・仮設搬出

※工事準備の進捗状況により、工程が後ろ倒しとなる可能性があります。

※耐震壁復旧工事の完成後は、同室内及び1階の特定住戸内の内装仕上げ工事の実施が予定されています。

6. 組合員及び入居者に協力をお願いする事項(容認事項)

- *****工法に伴う階下への**を避けられないため、???号室と???号室の組合員(入居者)には、工事中の全期間にわたり一時転居をお願いすることになります。
- 工事期間中は騒音発生が予想されます。特に、躯体コンクリートに新たな鉄筋コンクリート壁を確実につなげ直すという工事の性質上、これにより生じる騒音・振動等は、相応の配慮の下においても、かなり大きなものとなることが予想されます。あらかじめご承知おき下さるようお願いいたします。
- 関連して、専有部分リフォーム工事のルールに準じ、騒音・振動等を伴う工事は平日10時00分～12時00分と13時00分～15時00分の時間帯に限って少しずつ進めることが基本工程とされますが、工事の特殊性から、上記の時間外に騒音・振動等が発生することもあります。併せてご了承いただきますようお願いいたします。
- 公的な許可の下に*****車、スタッド車、生コン車及びポンプ車といった特殊工事作業車両を*****側の路上に駐車させるため、日中の時間帯

において当該道路が全面車両通行止めとなる期間が生じます。

- ・ 作業は基本的には室内作業のため、マンション館内への臭気の発生はございませんが、個人差により溶接時やコンクリート搬入時に臭気を感じる場合もあります。

7. 理事会への一任事項

施工計画の細部や工期等の妥当性の判断、工事期間中の共用部分等の通行等の制限、敷地内への工事車両の駐車計画その他、本工事の実施に関することについては、理事会に一任していただきます。

以上

2. 築54年にして自主管理から委託管理に移行するマンションの取り組み

Bマンション

このマンション・・・（過去の公表資料から・・・）

プロナーズ 親泊塾2013「顧問業務の費用対効果の検証」

平成25年（2013年）11月15日 @平沼記念レストハウス（横浜市中区）

所在地	東京都内（23区エリア）	
総戸数	18戸	
タイプ	住居専用	
竣工年	昭和45年（1970年）	
管理形態	自主管理（住み込み管理員を自主雇用）	
管理会社	—	
会計年度	3月～2月	
通常総会開催期	3月	
契約時期（年数）	平成15年3月～平成17年4月 / 平成23年4月～（通算5年目）	
契約期間（単位）	1年	
顧問料月額	63,000円（3,500円/戸）	
訪問交通費	一回あたり980円	
契約業務の内容 （顧問契約書からの抜粋）	<ul style="list-style-type: none"> 一 会計管理の補助業務 二 理事会運営の補助業務 三 総会運営の補助業務 四 管理員の労務管理の補助業務 五 対外折衝等及び附帯事務の補助業務 	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; display: inline-block;"> 詳細は次ページの表のとおり </div>
業務遂行状況など	<ul style="list-style-type: none"> ・ 入出金管理（通帳の常時預り）、月次決算報告書の作成（毎月）、会計帳簿管理（訪問時）、金融機関等の代表者変更手続きの代行（年1回）。 ・ 現契約下における理事会の開催は、年5～6回。理事会の都度、検討資料や議事録の作成の事務が生じる。 ・ 総会もまた同じ。 ・ 管理日報のチェック（訪問時）、労働保険の年度更新（労働保険料の確定申告）の代行、管理員との呑みニケーション（年2回程度）。 ・ 不動産業者からの重要事項照会への対応など（適宜）。 ・ 現契約下における訪問は、月平均2回程度。 ・ 管理員（70歳台）がしっかりしているため、非常に楽できている。 ・ 最初の契約も現在の契約も、顧問料は同額。 	
協力者の有無	無	
大規模修繕工事関係の支援歴	有（平成16年）	
顧問契約に対する考え方など	<ul style="list-style-type: none"> ・ 最初の契約時は、誠心誠意・粉骨砕身の精神で何でもやり、将来的にも安泰な契約先と思われた矢先、ある出来事に端を発した一部の組合員の恣意によって、呆気なく解約となった。 ・ その後、管理組合は3人のマンション管理士と契約したが、その全員がメンタル面を病んで辞任し、6年の歳月を経て顧問に復職した。 ・ そこまでマンション管理士との契約にこだわる史実からも、顧問契約の必要性は、組合員の誰しもうかがい認めるところ。 ・ 事務屋の機能を全面的に担っていることで、管理組合役員の負担軽減に寄与しており、この限りで成果が明らかである。 	
更新等の状況など	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一旦お別れした過去に対して非常に気を遣ってもらっていることが痛いほどわかり、今は全く危なげない。（雨降って地固まる？） 	

Bマンションの顧問業務の詳細

業 務 項 目	
1	会計管理の補助業務 <ul style="list-style-type: none"> ・ 通帳、会計帳簿及び証憑類の管理 ・ 月次会計報告書の作成 ・ 未納の管理費等に対する督促書類の素案の作成 ・ 会計担当理事の実務に必要となるアドバイス ・ 収支決算報告書の素案の作成 ・ 収支予算案の素案の作成 ・ 立替経費の精算事務 ・ 上記に関連した各種の通信事務
2	理事会運営の補助業務 <ul style="list-style-type: none"> ・ 役員または管理員からの相談への対応（通信） ・ 会議の議題の立案 ・ 開催案内及び検討資料等の素案の作成 ・ 会議への出席及び必要な説明または具申 ・ 議事録の素案の作成 ・ 外部業者等と契約を締結する場合の契約書の案文の精査 ・ 管理組合運営上必要となる文書等の素案の作成 ・ 管理組合運営上必要となる資料等の徴収及び内容の確認 ・ 上記のほか、理事会運営上の助言・指導の一切 ・ 上記に関連した各種の通信事務の代行
3	総会運営の補助業務 <ul style="list-style-type: none"> ・ 議題の立案 ・ 開催通知・出欠票・議案資料（1に含まれる会計関係の資料を除く）の素案の作成 ・ 出欠票の集計と定足数の確認 ・ 会議への出席及び必要な説明または具申 ・ 議事録の素案の作成 ・ 上記のほか、総会運営上の助言・指導の一切 ・ 上記に関連した各種の通信事務の代行
4	管理員の労務管理の補助業務 <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理日報の確認 ・ 労働保険の年度更新手続きの代行 ・ 労働基準監督署・ハローワーク等の諸手続きの代行 ・ 上記に関連した助言・指導の一切 ・ 上記に関連した各種の通信事務の代行
5	対外折衝等及び附帯事務の補助業務 <ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産仲介業者等について、重要事項照会への対応など ・ 共用部分の工事業者等について、見積要項書の素案の作成、見積書の徴収・発注の依頼等の連絡・調整など ・ 損害保険会社（保険代理店）について、理事長交替、保険契約更新、保険金請求等の手続きに必要な書類の作成にかかるアドバイスなど ・ 銀行について、理事長交替に伴う手続きに必要なアドバイスなど ・ 上記に関連した助言・指導の一切 ・ 上記に関連した各種の通信事務の代行

その後・・・

- 前々ページのラストから一転、2015（平成27）年度の理事長、副理事長とそりが合わず、乱心した副理事長がマン管センター、地元自治体、プロナーズ事務局のほか、相当数のマンション管理士有志に対し、顧問マンション管理士の実名を挙げてクレームや相談の電話・メールを入れまくったり、さらにマンション管理士有志の事務所へ管理士リプレースの訪問相談にも出向いたりする出来事があり、かなり煩わされた。この年、顧問マンション管理士との顧問契約の更新に関する議案は通常総会に上程されず、2回目の退任となった。・・・が、年度替わり直後の臨時総会の承認決議に応じてすぐに復職し、その後3年ほどは静かな日々が続いた。
- 第3回大規模修繕工事が完了した直後、15年勤務していた管理員から加齢を理由とする退職の願い出があり、ハローワークでの求人を経て50歳代の管理員が着任した。新たな時代の始まりと思われた矢先にコロナ禍に突入し、前管理員の時代から大切にしてきた管理員との呑みニケーションもままならない状況が続くことになった。新管理員は気立てはいいものの、分からないことを放置したり、コミュニケーションスキルが今イチであったり、住み込み管理員としての自覚に欠ける面があった。そうしたことに端を発して、マンション内では次第に新管理員に対する不満の声が大きくなっていった。
- コロナの収束直前の時期に、管理員の自主雇用に疲れを覚えた2名の在住組合員によって委託管理への移行が話し合われていた。その結果、比較的著名な30社以上の管理会社に電話をかけまくって管理委託の可否を相談したところ、総戸数を伝えるなり軒並みお断り…という状況の中、受託できるかもしれない旨を回答した会社が3社あったことが理事会に報告された。
- この時点では、この2名の組合員も、管理委託費のリサーチ程度の軽いノリであったのかもしれない、また、理事は総じて管理の委託に及び腰で、できればそんな話は顧問マンション管理士に制止してほしいと思ったかもしれないが、たまたま当該2名の組合員が顧問マンション管理士に対して好意的な方々であった事情もあり、顧問マンション管理士は率先して「委託管理の可能性を検討するのはいいことです！」・・・と助言し、検討が開始されることになった。
- このマンションのためにやってあげられることは、やり尽くした感がある。早晚顧問を退任する日が来るのであれば、この時代に18戸のマンションの管理を受託し得るという奇妙な管理会社があるのなら、そうした会社の熱が冷めないうちに後を引き受けてもらうことをもって退任することが最良の幕引きになると考えられた。（委託できなければ顧問は継続するわけだが…）

★重松秀士マンション管理士（プロナーズ理事）の格言
「顧客との信頼関係は永遠ではない！」

管理委託に関する見積依頼説明書 兼 要領書

1. マンションの概要①（物理的状況や権利関係など）

規約別表第1 対象物件の表示

物 件 名		*****
敷地	所 在 地	**区***丁目*番**-*
	面 積	385.25㎡
	権利関係	所有権
建物	構 造 等	鉄筋コンクリート造 地上7階 塔屋2階 建築面積 261.540㎡ 延べ面積 1,546.360㎡
	専有部分	住戸戸数 18戸 延べ面積 1113.98㎡
附属施設		駐車場施設、自転車置場、ごみ集積所、外灯設備、 外構設備及び塀、植樹等建物に附属する施設
建築確認年月日		昭和44年*月2*日 第*****号

<補足>

- ・ 竣工年月は1970（昭和45）年9月とされています。（現在築53年目）
- ・ 専有部分の附属建物に当たる各戸トランクルーム（18区画）が1階に存在します。
- ・ 前面道路の土地（約**㎡）は*****の区分所有者の共有に属する私道ですが、用途が公衆用道路のため、管理組合の管理対象物には含まれません。

規約別表第2 共用部分の範囲

- 1 風除室、エントランスホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、エレベーター機械室、パイプスペース、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、バルコニー、ベランダ、屋上テラス、屋上塔屋等 専有部分に属さない「建物の部分」
- 2 オートドア、オートロック設備、エレベーター設備、パッドマウントほか電気設備、給排水衛生設備（第7条第3項により専有部分とされた設備を除く。）、ガス配管設備、避雷設備、集合郵便受箱、配線配管、屋上物干し、消火栓等 専有部分に属さない「建物の附属物」
- 3 管理員宿舎、管理員室、管理用倉庫、集会室及びそれらの附属物等「規約共用部分」

2. マンションの概要②（管理・運営関係）

（1）個別性など

1. 竣工当初のわずかな期間（売主に対する委託期間）を除き、管理事務のうち専門性が高い設備管理等の業務のみを外注し、理事会・総会の運営、会計管理、管理員の労務管理等は、基本的に区分所有者の実働で執り行っている自主管理マンションです。
2. 2003年から、マンション管理士との年間契約により、理事会・総会運営、会計管理、管理員の労務管理その他の支援を得ています。
3. 理事会の会議は、特別な業務運営等を伴う年度を除いて隔月程度の頻度による開催、通常総会は毎年3月下旬に開催しています。
4. 個人賠償責任保険（包括契約）を含むマンション総合保険に加入しています。
5. 長期修繕計画は10年以上見直されていませんが、最新の修繕資金計画に基づく修繕積立金の積み立ては継続されています。
6. 町内会の加入の主体は、マンション（1棟）で、個々の居住世帯ではありません。
7. オンライン監視等の環境は構築されていません。

（2）管理業務の実施状況など

1. 事務管理業務

- ・ 管理組合の資金は、基本的に同一銀行同一支店内の2つの預金口座を通じた管理費・修繕積立金の分別管理を行っています。預金口座の通帳と印鑑等の保管状況は次のとおりです。
 - 通帳 マンション管理士が保管
 - 印鑑 理事長が保管
 - キャッシュカード 会計担当理事が保管
- ※インターネットバンキング等の利用はありません
- ・ 月次決算と最低限の帳簿・証票管理を徹底しているため、管理会社への管理委託にあたり、会計業務の円滑な引継ぎに対応することができます。
- ・ 理事会や総会の運営は、マンション管理士の支援の下に行っています。

2. 管理員業務

- ・ 住み込み管理員を自主雇用して行っています。

<業務内容>

- ①来館者受付
- ②清掃
- ③管理組合宛郵便物の收受
- ④理事長に対する報告・連絡・相談
- ⑤巡回（適宜）
- ⑥小口現金管理及び会計管理の補助
- ⑦管理・運営及び対外折衝の補助

<就業時間> ※特例事業場扱い

- 月曜日～金曜日 8時00分～17時00分（休憩12時00分～13時00分）
土曜日 8時00分～12時00分（休憩なし）

<休日休暇>

日曜日／国民の祝日／夏季3日・年末年始4日／年次有給休暇

<特記事項>

労働保険加入、住居（管理員宿舎）無償提供

労働者都合の退職または雇用者都合の契約終了は、いずれも3ヶ月以上前に予告

3. 清掃業務

- ① 共用部分等に対する日常清掃（拾い掃き、拭き、床面モップ掛け等）のほか、定期清掃と位置付けている「エントランス・風除室の床石・目地の保護作業」は、管理員業務の②清掃に含まれます。
- ② 「エントランス・風除室の床石目地の保護作業」とは、年1回の頻度で石材床面への保護材、目地保護材の塗装（塗布）を管理員の手作業で行っているものです。
- ③ 2階より上の館内は、いわゆる中廊下のため、ポリッシャー等の機械を用いた定期清掃の実施はありません。

4. 建物・設備管理業務

<実施業務（外注業務）>

- ① エレベーター設備点検（メーカー系専門会社／遠隔フルメンテ&有人点検年4回）
- ② 自動ドア設備点検（メーカー系専門会社／年2回）
- ③ 消防設備点検（年2回／別途：連結送水管耐圧試験）
- ④ 増圧給水ポンプ設備点検（メーカー系専門会社／年1回）
- ⑤ 建築設備定期検査報告業務費（非常用照明装置あり／年1回）
- ⑥ 防火設備定期検査報告業務費（非常用照明装置あり／年1回）
- ⑦ 特定建築物定期調査（3年ごと）
- ⑧ 雑排水管高圧洗浄（年1回）
- ⑨ エントランス廻り植栽剪定（年1回）

3. 管理受託に関するお見積りの依頼内容

- ・ 下記（1）（2）の仕様によるお見積書の作成と提示をお願いします。
- ・ いずれの仕様の場合にも、管理組合とマンション管理士との契約は存在しないものとします。
- ・ お見積書は、*****管理組合宛とし、見積有効期限を明記した押印版（仕様の別に各1部）を後記7.（仮称）委託管理プレゼンテーションの席で提出して下さい。

（1）統一仕様

※基幹事務の包括委託を含む総合管理（全部委託）の仕様

- ① 理事会・総会の運営支援（マネジメント）の一切は、管理会社のフロントご担当者によって行われるものとします。
- ② 管理員の勤務時間や休日は現行（上記）が維持されるものとします。管理員は管理会社から派遣され、業務の一切は管理会社の指示命令に基づいて行われるものとします。ただし、現管理員の管理会社への転籍の有無や住み込み方式の継続の有無などを考慮していただく必要はありません。
- ③ 清掃業務は共用部分等の現況に対して最良と判断された仕様として下さい。なお、

今後1ヶ月以内に各階共用廊下床フロアタイルの全面貼替工事が実施されます。

- ④ 各種設備管理業務が管理委託契約に含まれる場合において、実務担当会社（協力会社）の選定は、元請の管理会社本位とします。
- ⑤ 設備の異常等に対するオンラインまたはオンコールに基づく緊急出動業務を必須業務とします。オンライン監視及び緊急出動環境等の構築（自動通報装置の設置）のために必要な費用（初期費用）がある場合には、別に明示して下さい。
- ⑥ 毎月の管理費等の口座振替に要する手数料（1件あたり）の額を明示して下さい。
- ⑦ 管理組合の会計年度（毎年3月1日から翌年2月末日まで）に対して、通常総会が3月下旬に開催されています。このスケジュールに難がある場合には、規約の変更を前提として解決のご提案をお願いします。
- ⑧ 1.事務管理業務費、2.管理員業務費、3.清掃業務費（日常清掃業務が管理員業務に含まれる場合共）については、定額委託業務費として月額のご提示をお願いします。一方、それ以外の委託業務費は、定額委託業務以外の業務と位置付けた提示手法でも差し支えありません。必要に応じて別に提供するフォームを参考にして下さい。実際に管理を委託する場合の各業務の仕分け（業務仕様書の作成手法）、委託費の定額・定額外の取扱いの別などについては、管理委託契約の締結に際して協議するものとします。
- ⑨ その他、お見積条件やお願い事項などはもれなく併記して下さい。

（2）提案仕様

受託者（管理会社）のお立場から当マンションにとって最適と判断され、かつ、管理組合にとっても委託の効果がある管理体制及び業務仕様と位置付けられて下さい。

自由な提案で差し支えありませんが、法律の適用がない部分管理の契約や、管理会社に管理を委託してなお管理組合側に煩わしさが生じる（管理会社のワンストップ対応にならない）業務仕様などのご提案は、受け容れられないものと理解して下さい。

4. 現況調査

- ・ お見積にあたっては、最低限の現況調査を行って下さい。
 - ・ 調査時に、管理規約、建物の図面、直近の大規模修繕工事（計画修繕工事）等の修繕履歴、現在実施されている各種点検等に関する報告書を閲覧することができます。
 - ・ また、定期清掃と位置付けている「エントランス・風除室の床石・目地の保護作業」の保護材を確認していただくこともできます。
 - ・ あらかじめ管理室に電話連絡し、所定事項を申し出たうえ、調査を行うこととします。
- ① 調査期間：本書受領後、2023年3月3日（金）まで
時間帯は 9:30～11:30 頃または 13:30～15:30 頃
 - ② 受 付：管理室（担当：**管理員） 03-3***-****
 - ③ 申出事項：調査希望日時（予定所要時間を含む）・調査担当者人数・責任者名
 - ④ 注意事項
 - ・ 調査者は腕章またはIDカードを用意して調査中、着用して下さい。
 - ・ 現況調査において、専有部分内への立ち入りのほか、管理員や管理組合関係者に対する質問等は、不可とします。

- ・ 閲覧の対象物について、写真撮影や書取りは可、貸出しや持出し、コピーは不可とします。

5. 管理委託契約の締結予定時期

複数の会社のご提案を参考にして十分に検討させていただき、実際に管理を委託することを内定した場合には、ご提案会社との継続的な打ち合わせと管理組合の総会の決議（規約変更共）を経て、最短2024年4月以降の契約締結となります。

このようなスケジュールになる関係から、お見積金額については、令和5年度の東京都最低賃金の改正等も見込んだところで提示して下さい。

6. 質疑応答

期間中の質疑対応の要領は、下記のとおりとします。

- (1) 受付先：親泊マンション管理士事務所 親泊 哲 (オトマリ サル)
- (2) 受付方法：電子メールに限る メールアドレス s-mankan@jt9.so-net.ne.jp
- (3) 受付期限：2023年3月3日(金)まで
- (4) 回答方法：電子メールの返信による各社共通回答
- (5) 回答期日：同3月10日(金)
- (6) 留意事項：
 - ・ すべての質問に回答できるわけではありません
 - ・ 質疑事項がない場合にも、その旨を連絡して下さい

7. (仮称) 委託管理プレゼンテーション

日時：2023年3月26日(日) 14時30分～17時00分の間で40分程度

場所：*****1階エントランスホール

<ご留意事項>

- ・ プレゼンテーションは質疑応答の時間を含めて40分を予定しています。来訪時間（開始時間共）は共通質疑回答書の送信時に連絡します。
- ・ 配付資料中に、「統一仕様」「提案仕様」の別に見積金額（内訳共）を記載して下さい。
- ・ 配付資料は20部のご用意をお願いします。資料のボリュームによっては、前日午前必着の管理室宛の宅配便等で事前に送付していただいてもけっこうです。

8. その他

- ・ 本書配付後、プレゼンテーション当日までの間、管理組合側の連絡窓口は親泊マンション管理士事務所（親泊哲）に一本化し、期間中の見積者との事務連絡は、本書送信先の営業ご担当者とのメール連絡で行います。ご担当者に変更となる場合には、必ずその旨ご連絡をお願いします。また、ご担当者以外の方からのメールの代理送信等のご遠慮下さるようお願いいたします。
- ・ 見積書の作成及び提出に関わる費用、プレゼンテーションへの出席に関わる費用は、すべて見積者の負担とします。

以上

※このフォームに準じて積算することが必須ではありません。あくまで参考です。

会社名 _____

■定額委託業務費用内訳

(単位:円)

業 務 項 目	月 額	年 額
一 事務管理業務費		
(1) 会計管理		
(2) 管理運営マネジメント等		
二 管理員業務費		
三 清掃業務費		
(1) 日常清掃		
(2) エントランス・風除室の床石・目地の保護作業(日常清掃に含めることも可)		
四 建物・設備管理業務		
(1) 緊急対応業務費		
(2) エレベーター設備点検業務費		
(3) 自動ドア設備点検業務費		
(4) 消防設備点検業務費		
(5) 増圧給水ポンプ設備点検業務費		
(6) 建築設備定期検査報告業務費		
(7) 防火設備定期検査報告業務費		
(8) エントランス廻り植栽剪定業務		
(9) その他の費用		
五 管理報酬(管理手数料などを別途計上する場合)		
合 計		
端 数 調 整 等		
合 計		
消 費 税(10%)		
総 合 計		

(単位:円)

■見積に基づく管理費等の口座振替に要する手数料(1件あたり)の額(税込)	1. 指定銀行等	0
	2. 前記以外	0

■定額委託業務以外の業務の費用(または都度提案業務費)	(単位:円)
	0
特定建築物定期調査業務費(1回/3年)	0
雑排水管洗浄作業(1回/年)	0

※上記 三(2)や四(3)~(8)の各業務を定額委託業務としない場合には適宜本欄に転記

現況調査受付・管理チェックシート（調査期限日：2023年3月3日）

電 話 受 付						調 査 当 日			
会社名（営業担当者名）	申 出 日	調査希望日時	予定所要時間	予定 人数	責任者名	調査来訪日時	来訪 人数	実際に 閲覧したもの	調査所要時間
サニーライフ （**様）	月 日	月 時 日 分	時間程度	人		月 時 日 分	人	1 管理規約 2 建物図面 3 修繕履歴 4 点検報告	時間 分
あなぶきハウジングサービス （**様）	月 日	月 時 日 分	時間程度	人		月 時 日 分	人	1 管理規約 2 建物図面 3 修繕履歴 4 点検報告	時間 分
ライフポート西洋 （**様）	月 日	月 時 日 分	時間程度	人		月 時 日 分	人	1 管理規約 2 建物図面 3 修繕履歴 4 点検報告	時間 分

■現況調査のルール（上記各社に伝えていること）

- ・ お見積にあたっては、最低限の現況調査を行って下さい。
- ・ 調査時に、管理規約、建物の図面、直近の大規模修繕工事（計画修繕工事）等の修繕履歴、現在実施されている各種点検等に関する報告書を閲覧することができます。また、定期清掃と位置付けている「エントランス・風除室の床石・目地の保護作業」の保護材を確認していただくこともできます。
- ・ あらかじめ管理室に電話連絡し、所定事項を申し出たうえ、調査を行うこととします。
 - ① 調査期間：本書受領後、2023年3月3日（金）までの平日
時間帯は9:30～11:30頃または13:30～15:30頃（最遅16:30には退館するスケジュールでお願いします）
 - ② 受 付：管理室（担当：**管理員） 03-3***-****
 - ③ 申出事項：調査希望日時（予定所要時間を含む）・調査担当者予定人数・責任者名
 - ④ 注意事項
 - ・ 調査者は腕章またはIDカードを用意して調査中、着用して下さい。
 - ・ 現況調査において、専有部分内への立ち入りのほか、管理員・管理組合関係者に対する質問等は不可とします。
 - ・ 閲覧の対象物について、写真撮影や書取りは可、貸出しや持出し、コピーは不可とします。

■上記期限経過後に本書を下記へFAXして下さい

親泊マンション管理士事務所

TEL 042-729-6520

FAX 042-850-9234

令和5年3月9日

各社様

*****管理組合
 (事務代行)
 親泊マンション管理士事務所
 マンション管理士 親泊 哲

質 疑 回 答 書

*****の管理委託のお見積りに際する各社質疑に対して下記のとおりにお答えします。

No.	質 疑 事 項	回 答 欄
1	現在勤務されている管理員の転籍及び住込み管理員業務はお受けしておりません。その場合でも御見積提出の対象となりますか。	<ul style="list-style-type: none"> ・ ご質問の意味が不明です。 ・ 管理委託に関する見積依頼説明書兼要領書（以下「説明・要領書」）3. (1)②に記載のとおり、管理員が管理会社から派遣され、業務の一切が管理会社の指示命令に基づいて行われる前提で、<u>現管理員の管理会社への転籍の有無や住込み方式の継続の有無などを考慮していただく必要はありません。</u>
2	管理員業務について、祝日や年末年始等の管理員休日に該当する日がごみ収集日となる場合、管理員の出勤はどの様に対応すれば宜しいでしょうか（ごみ出し対応のみ出勤、通常出勤、出勤不要 等）	<ul style="list-style-type: none"> ・ ごみ収集日と重なる場合、「ごみ出し対応のみ出勤」として下さい。
3	共用廊下床フロアタイル貼替後の材質は既存と同等と考えて宜しいでしょうか	<ul style="list-style-type: none"> ・ 共用廊下床フロアタイル貼替工事で施工される床材は、サンゲツ フロアタイル IS-1028 砂岩です。末尾の連絡事項も併せて参照して下さい。
4	直近、3年の漏水事故はございますか？漏水事故がある場合、件数及びそれぞれの漏水原因を教えてください。（外壁、共用給水管、共用排水管、専有給水・給湯管、専有排水管 等）水をこぼしてしまった等の人為的な事故件数は不要です。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 専有部分内の給水管（専用管）からの漏水が2件発生しています。いずれも配管の経年劣化に起因した漏水です。
5	共用給水管及び共用排水管の更新について更新した部分及び時期を教えてください	共用給水管（2001年） 直結化に伴う配管更新工事として、増圧ポンプ～館内引き込み～各階P Sを經由して各戸玄関扉上部までの更新。 共用排水管（2004年） 堅主管3系統の更新。
6	管理費等の3ヵ月以上の長期滞納はございますか。長期滞納がある場合、件数及び期間を教えてください。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3ヶ月以上の長期滞納はごく稀に発生する程度です。
7	耐震診断は実施されておりますか。実施されている場合、その結果及び改修状況を教えてください。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 実施歴はありません。

8	直近、3年間の通常・総会において、出席状況（議決権数及び委任状含む）を教えてください。	<p>①令和2年3月 組合員総数 17人 議決権総数 18個 出席組合員数 16人 この議決権の数 17個 （参考：議場出席組合員 15人）</p> <p>②令和3年3月 組合員総数 17人 議決権総数 18個 出席組合員数 17人 この議決権の数 18個 （参考：議場出席組合員 16人）</p> <p>③令和4年3月 組合員総数 17人 議決権総数 18個 出席組合員数 17人 この議決権の数 18個 （参考：議場出席組合員 13人）</p>
9	非居住の組合員の割合を教えてください。	・ 17分の4です。
10	<p>清掃について</p> <p>1. エントランスに保護材を塗布する前に洗浄等はしているか？</p> <p>2. 作業車両の敷地内駐車は可能か？</p> <p>3. パイプスペース内の電源使用可能か？（各階廊下を洗浄する場合）</p> <p>4. 廊下を張り替える場合、使用する床材は何か？（ワックス塗布が必要かどうか）</p>	<p>・ 以下のとおりです。</p> <p>1. 洗浄は入念な水拭き程度です。</p> <p>2. 事前の予約によりNo.5区画に駐車していただくことができます。</p> <p>3. 可能です。</p> <p>4. 床材は質疑No.3を参照して下さい。今回の貼替工事の施工会社からもワックス塗布を勧められているため、工事完了後に一度実施する予定です。</p>
11	<p>植栽について</p> <p>・今の業者直接契約の対応は可能か？（見積項目から除外）</p>	・ 連絡調整等が管理会社によって行われる前提で可能です。
12	・各階廊下のワックスがけはされているでしょうか？	・ 従来の床材に対しては年1回程度行われていました。
13	見積書の提出は何時までにどの様に提出すれば宜しいでしょうか。プレゼンテーション当日で宜しいでしょうか。事前に親泊様にご提出した方が良いでしょうか。	<p>・ お見積書のご提出の要領は、管理委託に関する説明書兼要領書3ページ「3. 管理受託に関するお見積の依頼内容」の冒頭3ポツ目に記載のとおりです。</p> <p>・ プレゼン当日の終了後に現物を提出していただければよく、あらかじめ提出していただく必要はありません。</p>
14	機械警備を入れるということですが、管理室内への入室は可能でしょうか？	<p>・ ご質問の「管理室への入室」とは、その節の一次対応業者による入室と理解しました。</p> <p>・ 共用部マスターキーの貸与、またはキーボックスの設置によって可能です。</p> <p>・ 現在、エレベーターメンテの三菱電機ビルソリューションが外構部にキーボックスを設置しているようです。</p>

<連絡事項> 本書受領後の現況調査の要領

再現調査が必要な場合のルールは、説明・要領書4. 現況調査4ポツ目①の一部を次のとおりに読み替えるものとします。

①調査期間：本書受領後、2023年3月24日(金)まで

以上

令和5年3月10日

*****管理組合
組合員各位

*****管理組合
理事長 *****

委託管理プレゼンテーション開催のお知らせ

平素より管理組合の運営にご理解、ご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、令和4年度の理事会議事録(写)の配付を通じて周知していたとおり、コロナ禍で社会情勢が変化したことに伴って自主管理マンションの苦労話などを耳にするようになっていたり、将来の当マンションの管理方式について管理会社への委託も選択肢となり得ることが近年の総会でたびたび話題にのぼっていた経緯を踏まえ、組合員有志の協力を得て管理委託に関する検討を鋭意執り進めてまいりました。

そのうえで、今後の具体化に向けたステップとして、実際に当マンションの管理を管理会社に委託した場合の利害得失を価格・品質の両面から検証するための基礎資料を得るため、このたび令和5年度通常総会の開会前の時間を利用し、協力会社となってくれた管理会社3社によるプレゼンテーション(各社40分程度)を後記の要領で開催致します。

つきましては、ご多用中のこととは存じますが、令和5年度管理組合の事業計画として、管理会社への委託を検討し提案する事業を実施するかどうかを判断するための貴重な機会になるとともに、近い将来に管理を委託するかもしれない会社との出会いの機会にもなりますので、ぜひ多くの各位のご出席を賜りますよう、案内を申し上げます。

記

会名	委託管理プレゼンテーション
日時	令和5年3月26日(日) 14時30分から
場所	*****1階エントランスホール
時間割	進行等の説明 14時30分～14時35分 A社プレゼン 14時40分～15時20分 B社プレゼン 15時25分～16時05分 C社プレゼン 16時10分～16時50分
備考	終了後17時00分より令和5年度通常総会を開催

<連絡事項>

1. 本書中では各社を匿名(A～C)で表示していますが、当日には当然、各社の名称が明らかになります。
2. 各社に対しては、当マンションの現行の管理体制に基づく管理委託を前提とした「統一仕様」と、各社が当マンションにとって最良の管理と考える「提案仕様」の2通りの見積金額の提示のほか、業務品質の充足その他に関する説明を依頼しています。
3. 本プレゼンテーションで得られた結果に基づき、終了後に開催する令和5年度通常総会の第3号議案(その2)において、令和5年度事業計画として管理会社への委託の検討と提案を実施するかどうかの承認または不承認を審議(協議)します。
4. 出席される場合のマスクの着用は、各自の判断と致します。

以上

第2号議案 マンション管理士との顧問契約の更新の承認に関する件

マンション管理士親泊 哲氏との契約が令和5年3月31日で満了するため、従前と同一条件で契約を更新することについて承認願います。

- 契約期間 : 令和5年4月1日～令和6年3月31日
顧問料 : 月額60,000円(税別)
※交通費や印刷代等の経費は別途

第3号議案(その1) 令和5年度事業計画案の承認に関する件

以下に記載の令和5年度の事業計画案について承認願います。

I 管理運営関係

- (1) 新旧理事長及び理事による引継ぎ
- (2) マンション管理士との顧問契約の締結
- (3) 月次決算の実施
- (4) 管理員の労働保険の年度更新
- (5) 共用部分等の火災保険契約の更新

II 建物の維持保全関係

- (1) エレベーター保守点検(年4回)
- (2) 消防設備点検(機器点検・総合点検)
- (3) 建築設備定期検査(年1回/法定検査)
- (4) 防火設備定期検査(年1回/法定調査)
- (5) 自動ドア点検(年2回)
- (6) 増圧給水ポンプ点検(年1回)
- (7) 雑排水管高圧洗浄作業(年1回)
- (8) エントランス・風除室の床石目地の保護等
- (9) 防犯カメラシステムの更新計画(更新期:令和6年5月1日)
- (10) その他必要性が認められる経年に対応した修繕または保守

第3号議案(その2) 令和5年度事業計画案に「管理委託に関する検討と提案」を含めることの承認に関する件

前号議案の承認に基づく令和5年度事業計画案に「管理委託に関する検討と提案」を含めることについて承認願います。

<審議参考資料等>

- ・ 令和4年度理事会議事録(第5回～第7回)
- ・ 本総会前に開催される管理会社プレゼンテーションの内容及び配付資料

第4号議案 令和5年度収支予算案の承認に関する件

次ページ以下に記載の令和5年度の収支予算案について承認願います。

第3号議案(その2) 令和5年度事業計画案に「管理委託に関する検討と提案」
を含めることの承認に関する件

顧問マンション管理士から、本総会に先立って開催した委託管理プレゼンテーションで各社から提示された管理委託費の見積金額その他の費用等を一覧にまとめた資料の配付があった。

続いて、議案説明書に基づき、前号議案で承認された令和5年度*****管理組合の事業計画案に「管理委託に関する検討と提案」を含めることの説明がなされた。

特に、当管理組合の管理費会計の収支の実状から、仮に管理会社に管理を委託する場合に支出し得る管理委託費の額は、年額530万円程度と試算され、各社から提示された見積金額のうち最も安価な株式会社サニーライフの提案仕様を受け入れるとしても、収入額が変わらないことを前提とした単純試算の限りで、約60万円の支出オーバーとなり、実際に管理を委託するにあたっては、管理員の勤務時間を現在より短縮することなど、何らかの合理化が求められると考えられることや、政府から示されている近未来の最低賃金の改定方針(全国平均額で1,000円まで引き上げること)との関係では、委託した直後から管理委託費の値上げがあり得ることも織り込む必要があることなどの補足があった。

並行して、委託管理の検討を令和4年度理事会に提案した複数の組合員から、提案の経緯や理由などの説明があった。

引き続き出席組合員間で協議し、①各社の管理委託費の見積金額を通じて、これまでの自主管理が安価な方法であることが分かった、②中古マンションの市場では相対的に自主管理より委託管理の方が評価は高いと思われる、③管理を委託した以降にも役員を選任や理事会の運営が求められる点で、委託管理のメリットを判断しかねる、などの意見があった。

また、顧問マンション管理士から、①管理委託の検討は受託してもらえる管理会社(相手)があって初めて可能になるものである、②本議案が承認された節には、3社のうちの一社に対する委託を前提とし、当該社をパートナーとして移行に向けて管理業務仕様と委託費の調整や規約改定等の具体的検討を行っていくスケジュールになると予想される、③ここにおいて管理組合側の意思がはっきりしないために相手に辞退されてしまうようなことがないように、これらの検討と提案は、委託管理の開始予定日を設定し、そこから逆算したメリハリのあるスケジュールと計画性の下に行われなければならない、などの助言があった。

さらに協議を重ねた結果、現時点では委託管理の利害得失等が判然としないものの、最終的には、先々管理委託費の値上げがあろうとも、管理組合としてそれを負担して行くだけの価値がある(委託管理のメリットがデメリットを補い得る)と組合員の総意で判断されることによって実現する関係にあるのであり、その利害得失等を次年度理事会で検証し、その検証結果に基づく提案に対して改めて総会で審議を尽くし、当マンションの管理の方向性を決めることには意義があると考えられることについて、概ね出席組合員の見解が一致した。

以上により議長が承認を諮ったところ、賛成多数で承認された。(議決の結果は下表のとおり)

第3号議案(その2)	賛成議決権数	反対議決権数
①議場に出席した組合員	8	0
②委任状を提出した組合員	4	0
③書面で議決権を行使した組合員	4	1
合計	16	1
議決に必要な定数	9	

【付記】 委託管理プレゼンテーションの概要について

1. (株)サニーライフ

統一仕様 月額 525,250 円 年額 6,303,000 円

提案仕様 月額 494,450 円 年額 5,933,400 円

オンライン監視環境構築の初期費用 50,000 円

<特記事項または印象など>

- ・ 向かいのマンション「*****」の管理会社でもある。
- ・ 小規模マンション専門の管理会社とPRしているとおり、3社中で唯一、統一仕様の見積金額の提示があったことをはじめ、提案の内容と当マンション側の要求が概ね一致している。
- ・ 植栽剪定についてのみ、管理組合による直接発注とする条件が付されている。
- ・ 提案仕様を受け入れても支出オーバーとなる課題がクリアされる前提で、管理を委託できる唯一の管理会社と考えられた。

2. (株)ライフポート西洋

統一仕様 ※提示なし

提案仕様 月額 625,900 円 年額 7,510,800 円

オンライン監視環境構築の初期費用 0 円

<特記事項または印象など>

- ・ 管理委託にあたって必要な規約の変更点を具体的に指摘してくれたことを除き、形式的な説明であった。
- ・ 見積金額が今後の協議で歩み寄れるような額とは思えないほど高い点で、この会社に管理を委託する可能性はないと考えられた。

3. (株)あなぶきハウジングサービス

統一仕様 ※提示なし

提案仕様 月額 535,150 円 年額 6,421,800 円

オンライン監視環境構築の初期費用 15,000 円

<特記事項または印象など>

- ・ 提示金額は一見安価に映るが、管理会社担当者の理事会出席が「オンラインで年2回に限る（リアル出席は別途 15,000 円/回）」という条件が付されていることなど、省力化という大義名分の前に本来マンション管理に求められるものがおろそかになっている感を否めないほか、自社本位な条件が多い。
- ・ 会議運営を大切にしてきた当マンション側の要求と相容れない部分が多い点で、金額にかかわらず、この会社に管理を委託する可能性はないと考えられた。

注1) 記載順はプレゼンテーションの順番である。

注2) 用語と金額

統一仕様 … 当マンションの現行管理体制に基づく委託管理の仕様（税込額）

提案仕様 … 各社が当マンションにとって最良の委託と考える仕様（税込額）

オンライン監視環境構築の初期費用（税別額）

… 火災警報の発報や設備の不具合の異常信号を管理会社または一次対応者の警備会社等に伝送するための装置の新設と、これに伴う回線工事等の費用

以上

令和5年4月3日

株式会社サニーライフ
*****様

*****管理組合
理事長 *****
(押印省略)

パートナー会社に指名のお知らせとご協力をお願い

陽春の候 貴社益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

去る3月26日には、日曜日にもかかわらず、当管理組合の依頼に基づく委託管理プレゼンテーションにご出席下さり、誠にありがとうございました。

当日までのご準備とご尽力に感謝申し上げます。

本日開催した理事会で検討した結果、当管理組合では、貴社をパートナー会社として、自主管理から委託管理への移行を具体的に検討し、総会に提案するまでの事業の実施要領等を決議致しました。

移行に際する課題がいくつかありますが、貴社のご協力を賜りながらひとつひとつをクリアし、当マンションにとって最良と言える貴社に対する委託管理を最短の総会に提案致したく存じます。

また、理事会では最善を尽くして検討にあたってまいりますが、万一、総会の承認が得られない場合もあり得ることをご承知おき願います。

つきましては、以上のことにつきご検討下さり、ご承諾をいただける節には、下記宛にその旨をお知らせ下さいましたら幸いです。

どうぞよろしくお願い申し上げます。

敬具

■本書に関する連絡先

(*****管理組合 事務代行)

親泊マンション管理士事務所

マンション管理士 親泊 哲

〒194-0013

東京都町田市原町田4-19-12-1301

TEL 042-729-6520

FAX 042-850-9234

携帯電話 090-6537-0426

mail s-mankan@jt9.so-net.ne.jp

http://www.oyadomari-mankan.com/

千代田区神田須田町2-11-1

管理委託費月額 494,450 円

株式会社サニーライフ

// 年額 5,933,400 円

TEL03-3255-5011

FAX03-3255-5020

管理委託御見積書 (ご提案仕様 ①勤務時間変更なし)

項目	単価	年回	年額	月額	備考
1. 事務管理業務費	60,000	12	720,000	60,000	会計業務、運営補助業務
2. 管理員業務費	310,000	12	3,720,000	310,000	通勤1名 週6日44時間
3. 定期清掃業務費	60,000	1	60,000	5,000	共用部床洗浄(エントランス、廊下、階段(柄付パッド清掃)床材ワックス塗布
4. 緊急対応業務費	15,000	12	180,000	15,000	セコム再委託+電話受付
5. エレベーター点検費	30,000	12	360,000	30,000	JES FM契約
6. 自動ドア点検	42,000	2	84,000	7,000	ナブコシステム 2基
7. 消防設備点検費	33,000	2	66,000	5,500	法定点検年2回 平日点検
8. 増圧ポンプ点検費	30,000	1	30,000	2,500	テラルテクノサービス再委託
9. 建築設備定期検査費	48,000	1	48,000	4,000	法定点検
10. 防火設備点検費	66,000	1	66,000	5,500	法定点検
11. 一般管理費	5,000	12	60,000	5,000	諸経費
小計			5,394,000	449,500	
消費税			539,400	44,950	10%
合計			5,933,400	494,450	

※口座振替手数料、管理員室電話料金、消耗品費(ゴミ袋、備品など)は別途とさせていただきます。

※弊社事務所からの郵送費(普通郵便のみ)、コピー代(モノクロ)は含ませて頂きます。

※特定建築物定期調査費74,000円(税別/回)、雑排水管清掃100,000円(税別/回、別業者)

※増圧ポンプ点検は荏原の場合60,000円(税別/回)

※口座振替手数料95×20戸+700(税別/月額)

※エントランス廻り植栽剪定は現行業者様継続が可能であれば継続とさせていただきます。

※機械警備業務初期費用は別途50,000円かかります。

※2月決算の場合2カ月又は3カ月以内での通常総会の運営を管理規約改正と共に提案させていただきます。

千代田区神田須田町2-11-1

管理委託費月額 465,850 円

株式会社サニーライフ

// 年額 5,590,200 円

TEL03-3255-5011

FAX03-3255-5020

管理委託御見積書（ご提案仕様 ②火曜日休み）

項目	単価	年回	年額	月額	備考
1. 事務管理業務費	60,000	12	720,000	60,000	会計業務、運営補助業務
2. 管理員業務費	284,000	12	3,408,000	284,000	通勤1名 週5日40時間
3. 定期清掃業務費	60,000	1	60,000	5,000	共用部床洗浄（エントランス、廊下、階段（柄付パッド清掃）床材ワックス塗布
4. 緊急対応業務費	15,000	12	180,000	15,000	セコム再委託+電話受付
5. エレベーター点検費	30,000	12	360,000	30,000	JES FM契約
6. 自動ドア点検	42,000	2	84,000	7,000	ナブコシステム 2基
7. 消防設備点検費	33,000	2	66,000	5,500	法定点検年2回 平日点検
8. 増圧ポンプ点検費	30,000	1	30,000	2,500	テラルテクノサービス再委託
9. 建築設備定期検査費	48,000	1	48,000	4,000	法定点検
10. 防火設備点検費	66,000	1	66,000	5,500	法定点検
11. 一般管理費	5,000	12	60,000	5,000	諸経費
小計			5,082,000	423,500	
消費税			508,200	42,350	10%
合計			5,590,200	465,850	

※口座振替手数料、管理員室電話料金、消耗品費（ゴミ袋、備品など）は別途とさせていただきます。

※弊社事務所からの郵送費（普通郵便のみ）、コピー代（モノクロ）は含ませて頂きます。

※特定建築物定期調査費74,000円（税別/回）、雑排水管清掃100,000円（税別/回、別業者）

※増圧ポンプ点検は荏原の場合60,000円（税別/回）

※口座振替手数料95×20戸+700（税別/月額）

※エントランス廻り植栽剪定は現行業者様継続が可能であれば継続とさせていただきます。

※機械警備業務初期費用は別途50,000円かかります。

※2月決算の場合2カ月又は3カ月以内での通常総会の運営を管理規約改正と共に提案させていただきます。

※管理員勤務時間は月・水・木・金・土8時～17時

千代田区神田須田町2-11-1

管理委託費月額 408,650 円

株式会社サニーライフ

〃 年額 4,903,800 円

TEL03-3255-5011

FAX03-3255-5020

管理委託御見積書（ご提案仕様 ③時短火曜日休み）

項目	単価	年回	年額	月額	備考
1. 事務管理業務費	60,000	12	720,000	60,000	会計業務、運営補助業務
2. 管理員業務費	232,000	12	2,784,000	232,000	通勤1名 週5日30時間
3. 定期清掃業務費	60,000	1	60,000	5,000	共用部床洗浄（エントランス、廊下、階段（柄付パッド清掃）床材ワックス塗布
4. 緊急対応業務費	15,000	12	180,000	15,000	セコム再委託+電話受付
5. エレベーター点検費	30,000	12	360,000	30,000	JES FM契約
6. 自動ドア点検	42,000	2	84,000	7,000	ナブコシステム 2基
7. 消防設備点検費	33,000	2	66,000	5,500	法定点検年2回 平日点検
8. 増圧ポンプ点検費	30,000	1	30,000	2,500	テラルテクノサービス再委託
9. 建築設備定期検査費	48,000	1	48,000	4,000	法定点検
10. 防火設備点検費	66,000	1	66,000	5,500	法定点検
11. 一般管理費	5,000	12	60,000	5,000	諸経費
小計			4,458,000	371,500	
消費税			445,800	37,150	10%
合計			4,903,800	408,650	

※口座振替手数料、管理員室電話料金、消耗品費（ゴミ袋、備品など）は別途とさせていただきます。

※弊社事務所からの郵送費（普通郵便のみ）、コピー代（モノクロ）は含ませて頂きます。

※特定建築物定期調査費74,000円（税別/回）、雑排水管清掃100,000円（税別/回、別業者）

※増圧ポンプ点検は荏原の場合60,000円（税別/回）

※口座振替手数料95×20戸+700（税別/月額）

※エントランス廻り植栽剪定は現行業者様継続が可能であれば継続とさせていただきます。

※機械警備業務初期費用は別途50,000円かかります。

※2月決算の場合2カ月又は3カ月以内での通常総会の運営を管理規約改正と共に提案させていただきます。

※管理員勤務時間は月・水・木・金・土8時～15時

千代田区神田須田町2-11-1

管理委託費月額 443,850 円

株式会社サニーライフ

" 年額 5,326,200 円

TEL03-3255-5011

FAX03-3255-5020

管理委託御見積書（ご提案仕様 ④火曜休み、平日同等、土曜同等）

項目	単価	年回	年額	月額	備考
1. 事務管理業務費	60,000	12	720,000	60,000	会計業務、運営補助業務
2. 管理員業務費	264,000	12	3,168,000	264,000	通勤1名 週5日36時間
3. 定期清掃業務費	60,000	1	60,000	5,000	共用部床洗浄（エントランス、廊下、階段（柄付パッド清掃）床材ワックス塗布
4. 緊急対応業務費	15,000	12	180,000	15,000	セコム再委託+電話受付
5. エレベーター点検費	30,000	12	360,000	30,000	JES FM契約
6. 自動ドア点検	42,000	2	84,000	7,000	ナブコシステム 2基
7. 消防設備点検費	33,000	2	66,000	5,500	法定点検年2回 平日点検
8. 増圧ポンプ点検費	30,000	1	30,000	2,500	テラルテクノサービス再委託
9. 建築設備定期検査費	48,000	1	48,000	4,000	法定点検
10. 防火設備点検費	66,000	1	66,000	5,500	法定点検
11. 一般管理費	5,000	12	60,000	5,000	諸経費
小計			4,842,000	403,500	
消費税			484,200	40,350	10%
合計			5,326,200	443,850	

※口座振替手数料、管理員室電話料金、消耗品費（ゴミ袋、備品など）は別途とさせていただきます。

※弊社事務所からの郵送費（普通郵便のみ）、コピー代（モノクロ）は含ませて頂きます。

※特定建築物定期調査費74,000円（税別/回）、雑排水管清掃100,000円（税別/回、別業者）

※増圧ポンプ点検は荏原の場合60,000円（税別/回）

※口座振替手数料95×20戸+700（税別/月額）

※エントランス廻り植栽剪定は現行業者様継続が可能であれば継続とさせていただきます。

※機械警備業務初期費用は別途50,000円かかります。

※2月決算の場合2カ月又は3カ月以内での通常総会の運営を管理規約改正と共に提案させていただきます。

※管理員勤務時間は月・水・木・金8時～17時、土8時～12時

千代田区神田須田町2-11-1

管理委託費月額 406,450 円

株式会社サニーライフ

〃 年額 4,877,400 円

TEL03-3255-5011

FAX03-3255-5020

管理委託御見積書（ご提案仕様 ⑤火曜休み、平日時短、土曜同等）

項目	単価	年回	年額	月額	備考
1. 事務管理業務費	60,000	12	720,000	60,000	会計業務、運営補助業務
2. 管理員業務費	230,000	12	2,760,000	230,000	通勤1名 週5日28時間
3. 定期清掃業務費	60,000	1	60,000	5,000	共用部床洗浄（エントランス、廊下、階段（柄付パッド清掃）床材ワックス塗布
4. 緊急対応業務費	15,000	12	180,000	15,000	セコム再委託+電話受付
5. エレベーター点検費	30,000	12	360,000	30,000	JES FM契約
6. 自動ドア点検	42,000	2	84,000	7,000	ナブコシステム 2基
7. 消防設備点検費	33,000	2	66,000	5,500	法定点検年2回 平日点検
8. 増圧ポンプ点検費	30,000	1	30,000	2,500	テラルテクノサービス再委託
9. 建築設備定期検査費	48,000	1	48,000	4,000	法定点検
10. 防火設備点検費	66,000	1	66,000	5,500	法定点検
11. 一般管理費	5,000	12	60,000	5,000	諸経費
小計			4,434,000	369,500	
消費税			443,400	36,950	10%
合計			4,877,400	406,450	

※口座振替手数料、管理員室電話料金、消耗品費（ゴミ袋、備品など）は別途とさせていただきます。

※弊社事務所からの郵送費（普通郵便のみ）、コピー代（モノクロ）は含ませて頂きます。

※特定建築物定期調査費74,000円（税別/回）、雑排水管清掃100,000円（税別/回、別業者）

※増圧ポンプ点検は荏原の場合60,000円（税別/回）

※口座振替手数料95×20戸+700（税別/月額）

※エントランス廻り植栽剪定は現行業者様継続が可能であれば継続とさせていただきます。

※機械警備業務初期費用は別途50,000円かかります。

※2月決算の場合2カ月又は3カ月以内での通常総会の運営を管理規約改正と共に提案させていただきます。

※管理員勤務時間は月・水・木・金8時～15時、土8時～12時

管理費会計

① 管理員「火曜日休み」仕様の収支試算案

(令和◇年3月1日～令和◇年2月28日)

■収入の部

(単位:円)

科目	4年度実績額	6年度予算案	摘要
管理費収入	6,558,120	6,558,120	546,510円×12ヶ月
契約車両駐車場収入	840,000	840,000	35,000円×2台×12ヶ月
来客用駐車場収入	13,200	12,000	前年並み
駐輪場収入	46,454	48,000	1,000円×4台×12ヶ月
協力金収入	36,000	0	※0円を想定
受取利息	36	0	※0円を想定
Bフレッツ電力使用料収入	13,512	13,512	インターネット設備設置電気料(契約額)
光ファイバー設置料金	12,120	12,120	インターネット設備設置電気料(契約額)
雑収入	330	0	
収入合計	7,519,772	7,483,752	

■支出の部

(単位:円)

科目	4年度実績額	6年度予算案	摘要
管理委託費		5,590,200	定額委託業務費(緊急対応業務費を含む)
管理員人件費	2,643,342		これらの費用(連結送水管耐圧試験費を除く)のほか、緊急対応業務費が定額委託業務費に含まれる
福利厚生費	36,561		
エレベーター保守費	686,400		
消防設備点検費	99,000		
自動ドアメンテナンス費	79,200		
増圧ポンプ保守点検費	66,000		
建築設備定期検査	41,690		
防火設備定期調査費	58,630		
支払手数料	-	34,320	管理費等の口座振替手数料(月額95円×20戸+700円)
特定建築物定期調査費	0	28,000	81,400円(3年に1回)→年額約28,000円
排水管清掃費	176,000	110,000	管理会社指定業者による実施
ケーブルテレビ接続料	166,320	166,320	13,860円×12ヶ月
通信費	96,217	96,000	管理室電話代(ネット接続を含む)、郵便代等
水道光熱費	547,975	700,000	電気代(電灯・動力・管理員宿舍)、水道代
消耗品費	27,076	40,000	清掃資材、複合機トナー、文具ほか消耗品費
旅費交通費	10,280	0	
修繕費	88,000	300,000	経常的な修繕工事
防犯カメラ賃借料	119,232	119,232	9,936円×12ヶ月(令和6年度に同額で更新できることを想定)
寄付金町会費	21,600	21,600	町会費(年額)
備品費	0	30,000	共用備品購入
書籍・研修費	5,230	5,230	マンション管理センター会費(機関誌購読料)等
損害保険料	480,010	473,830	マンション総合保険更新(令和5年度と同額を想定)
マンション管理士顧問料	792,000	0	
雑費	9,279	20,000	振込手数料、管理組合運営費その他
予備費	0	0	
支出合計	6,250,042	7,734,732	

■剰余金の部

(単位:円)

科目	4年度実績額	6年度予算案	摘要
当期剰余金	1,269,730	-250,980	
前期繰越剰余金	2,520,037		
修繕積立金会計への繰入	-2,000,000		
次期繰越剰余金	1,789,767		

★管理員勤務スケジュール

月・水・木・金・土 8時00分～17時00分(休憩1時間)
火・日・祝・祭 休み

管理費会計

② 管理員「時短8時～15時+火曜日休み」仕様の収支試算案

(令和◇年3月1日～令和◇年2月28日)

■収入の部

(単位:円)

科目	4年度実績額	6年度予算案	摘要
管理費収入	6,558,120	6,558,120	546,510円×12ヶ月
契約車両駐車場収入	840,000	840,000	35,000円×2台×12ヶ月
来客用駐車場収入	13,200	12,000	前年並み
駐輪場収入	46,454	48,000	1,000円×4台×12ヶ月
協力金収入	36,000	0	※0円を想定
受取利息	36	0	※0円を想定
Bフレッツ電力使用料収入	13,512	13,512	インターネット設備設置電気料(契約額)
光ファイバー設置料金	12,120	12,120	インターネット設備設置電気料(契約額)
雑収入	330	0	
収入合計	7,519,772	7,483,752	

■支出の部

(単位:円)

科目	4年度実績額	6年度予算案	摘要	
管理委託費		4,903,800	定額委託業務費(緊急対応業務費を含む)	
管理員人件費	2,643,342		これらの費用(連結送水管耐圧試験費を除く)のほか、緊急対応業務費が定額委託業務費に含まれる	
福利厚生費	36,561			
エレベーター保守費	686,400			
消防設備点検費	99,000			
自動ドアメンテナンス費	79,200			
増圧ポンプ保守点検費	66,000			
建築設備定期検査	41,690			
防火設備定期調査費	58,630			
支払手数料	-	34,320		管理費等の口座振替手数料(月額95円×20戸+700円)
特定建築物定期調査費	0	28,000		81,400円(3年に1回)→年額約28,000円
排水管清掃費	176,000	110,000	管理会社指定業者による実施	
ケーブルテレビ接続料	166,320	166,320	13,860円×12ヶ月	
通信費	96,217	96,000	管理室電話代(ネット接続を含む)、郵便代等	
水道光熱費	547,975	700,000	電気代(電灯・動力・管理員宿舍)、水道代	
消耗品費	27,076	40,000	清掃資材、複合機トナー、文具ほか消耗品費	
旅費交通費	10,280	0		
修繕費	88,000	300,000	経常的な修繕工事	
防犯カメラ賃借料	119,232	119,232	9,936円×12ヶ月(令和6年度に同額で更新できることを想定)	
寄付金町会費	21,600	21,600	町会費(年額)	
備品費	0	30,000	共用備品購入	
書籍・研修費	5,230	5,230	マンション管理センター会費(機関誌購読料)等	
損害保険料	480,010	473,830	マンション総合保険更新(令和5年度と同額を想定)	
マンション管理士顧問料	792,000	0		
雑費	9,279	20,000	振込手数料、管理組合運営費その他	
予備費	0	0		
支出合計	6,250,042	7,048,332		

■剰余金の部

(単位:円)

科目	4年度実績額	6年度予算案	摘要
当期剰余金	1,269,730	435,420	
前期繰越剰余金	2,520,037		
修繕積立金会計への繰入	-2,000,000		
次期繰越剰余金	1,789,767		

★管理員勤務スケジュール

月・水・木・金・土 8時00分～15時00分(休憩1時間)
火・日・祝・祭 休み

管理費会計

③ 管理員「火曜日休み+平日・土曜日同等」仕様の収支試算案

(令和◇年3月1日～令和◇年2月28日)

■収入の部

(単位:円)

科目	4年度実績額	6年度予算案	摘要
管理費収入	6,558,120	6,558,120	546,510円×12ヶ月
契約車両駐車場収入	840,000	840,000	35,000円×2台×12ヶ月
来客用駐車場収入	13,200	12,000	前年並み
駐輪場収入	46,454	48,000	1,000円×4台×12ヶ月
協力金収入	36,000	0	※0円を想定
受取利息	36	0	※0円を想定
Bフレッツ電力使用料収入	13,512	13,512	インターネット設備設置電気料(契約額)
光ファイバー設置料金	12,120	12,120	インターネット設備設置電気料(契約額)
雑収入	330	0	
収入合計	7,519,772	7,483,752	

■支出の部

(単位:円)

科目	4年度実績額	6年度予算案	摘要	
管理委託費		5,326,200	定額委託業務費(緊急対応業務費を含む)	
管理員人件費	2,643,342		これらの費用(連結送水管耐圧試験費を除く)のほか、緊急対応業務費が定額委託業務費に含まれる	
福利厚生費	36,561			
エレベーター保守費	686,400			
消防設備点検費	99,000			
自動ドアメンテナンス費	79,200			
増圧ポンプ保守点検費	66,000			
建築設備定期検査	41,690			
防火設備定期調査費	58,630			
支払手数料	-	34,320		管理費等の口座振替手数料(月額95円×20戸+700円)
特定建築物定期調査費	0	28,000		81,400円(3年に1回)→年額約28,000円
排水管清掃費	176,000	110,000	管理会社指定業者による実施	
ケーブルテレビ接続料	166,320	166,320	13,860円×12ヶ月	
通信費	96,217	96,000	管理室電話代(ネット接続を含む)、郵便代等	
水道光熱費	547,975	700,000	電気代(電灯・動力・管理員宿舍)、水道代	
消耗品費	27,076	40,000	清掃資材、複合機トナー、文具ほか消耗品費	
旅費交通費	10,280	0		
修繕費	88,000	300,000	経常的な修繕工事	
防犯カメラ賃借料	119,232	119,232	9,936円×12ヶ月(令和6年度に同額で更新できることを想定)	
寄付金町会費	21,600	21,600	町会費(年額)	
備品費	0	30,000	共用備品購入	
書籍・研修費	5,230	5,230	マンション管理センター会費(機関誌購読料)等	
損害保険料	480,010	473,830	マンション総合保険更新(令和5年度と同額を想定)	
マンション管理士顧問料	792,000	0		
雑費	9,279	20,000	振込手数料、管理組合運営費その他	
予備費	0	0		
支出合計	6,250,042	7,470,732		

■剰余金の部

(単位:円)

科目	4年度実績額	6年度予算案	摘要
当期剰余金	1,269,730	13,020	
前期繰越剰余金	2,520,037		
修繕積立金会計への繰入	-2,000,000		
次期繰越剰余金	1,789,767		

★管理員勤務スケジュール

月・水・木・金 8時00分～17時00分(休憩1時間)

土 8時00分～12時00分(休憩なし) 火・日・祝・祭 休み

管理費会計

④ 管理員「時短8時～15時+火曜日休み+土曜日同等」仕様の収支試算案

(令和◇年3月1日～令和◇年2月28日)

■収入の部

(単位:円)

科目	4年度実績額	6年度予算案	摘要
管理費収入	6,558,120	6,558,120	546,510円×12ヶ月
契約車両駐車場収入	840,000	840,000	35,000円×2台×12ヶ月
来客用駐車場収入	13,200	12,000	前年並み
駐輪場収入	46,454	48,000	1,000円×4台×12ヶ月
協力金収入	36,000	0	※0円を想定
受取利息	36	0	※0円を想定
Bフレッツ電力使用料収入	13,512	13,512	インターネット設備設置電気料(契約額)
光ファイバー設置料金	12,120	12,120	インターネット設備設置電気料(契約額)
雑収入	330	0	
収入合計	7,519,772	7,483,752	

■支出の部

(単位:円)

科目	4年度実績額	6年度予算案	摘要	
管理委託費		4,877,400	定額委託業務費(緊急対応業務費を含む)	
管理員人件費	2,643,342		これらの費用(連結送水管耐圧試験費を除く)のほか、緊急対応業務費が定額委託業務費に含まれる	
福利厚生費	36,561			
エレベーター保守費	686,400			
消防設備点検費	99,000			
自動ドアメンテナンス費	79,200			
増圧ポンプ保守点検費	66,000			
建築設備定期検査	41,690			
防火設備定期調査費	58,630			
支払手数料	-	34,320		管理費等の口座振替手数料(月額95円×20戸+700円)
特定建築物定期調査費	0	28,000		81,400円(3年に1回)→年額約28,000円
排水管清掃費	176,000	110,000	管理会社指定業者による実施	
ケーブルテレビ接続料	166,320	166,320	13,860円×12ヶ月	
通信費	96,217	96,000	管理室電話代(ネット接続を含む)、郵便代等	
水道光熱費	547,975	700,000	電気代(電灯・動力・管理員宿舍)、水道代	
消耗品費	27,076	40,000	清掃資材、複合機トナー、文具ほか消耗品費	
旅費交通費	10,280	0		
修繕費	88,000	300,000	経常的な修繕工事	
防犯カメラ賃借料	119,232	119,232	9,936円×12ヶ月(令和6年度に同額で更新できることを想定)	
寄付金町会費	21,600	21,600	町会費(年額)	
備品費	0	30,000	共用備品購入	
書籍・研修費	5,230	5,230	マンション管理センター会費(機関誌購読料)等	
損害保険料	480,010	473,830	マンション総合保険更新(令和5年度と同額を想定)	
マンション管理士顧問料	792,000	0		
雑費	9,279	20,000	振込手数料、管理組合運営費その他	
予備費	0	0		
支出合計	6,250,042	7,021,932		

■剰余金の部

(単位:円)

科目	4年度実績額	6年度予算案	摘要
当期剰余金	1,269,730	461,820	
前期繰越剰余金	2,520,037		
修繕積立金会計への繰入	-2,000,000		
次期繰越剰余金	1,789,767		

★管理員勤務スケジュール

月・水・木・金 8時00分～15時00分(休憩1時間)
土 8時00分～12時00分(休憩なし) 火・日・祝・祭 休み

重要

令和5年9月1日

*****管理組合
組合員各位

*****管理組合
理事長 *****

令和5年度事業計画「管理委託に関する検討と提案」の中間報告

平素は、管理組合の運営につきご理解、ご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、令和5年度理事会では、本年3月の通常総会の承認と付託に基づき、第1回理事会で株式会社サニーライフをパートナー会社に指名し、同社に対する委託を前提とした標記の検討を鋭意執り進めています。

検討経過については、毎回の理事会議事録(写)の配付を通じて確認していただいているとおりで、本日開催した第3回理事会で、委託管理への移行計画案がほぼ固まるに至りました。

ここまでの検討を通じて、委託管理への移行については、①管理員の雇用や教育、労務管理の負担がなくなる、②会計業務（特に毎月の管理経費の支払い）の実働がなくなる、③自主管理より委託管理の方がマンション管理のグレードは高いと考えられる、などのメリットが、管理経費が増加するというデメリットを十分に補えるものになると考えられ、このうえ自主管理の継続を選択する余地はほとんどないと思われま。

また、委託管理の検討を令和4年度理事会に提案した複数の組合員が相当数の管理会社に当マンションの管理委託の可否を相談するも、総戸数を伝えるなり軒並み断られた経過は、ご承知のとおりであることから、引き受けてくれる管理会社があるうちに、時機を失することなく移行することが有用と考えられます。

一方、当マンション（管理組合）にとって有史以来の習慣の変更に当たること、規約の改定が求められること、管理委託費が将来値上げされる可能性もあることなどに照らし、委託管理への移行の選択は、きわめて重要な意思決定になりますので、利害得失に対する組合員間の共通理解を形成して移行することが肝要です。

以上により、ここで別添の各書により中間報告を行うとともに、意見・質問を募ります。

必要に応じて、令和5年度通常総会議事録(写)などを併せて参照して下さい。

ご多忙のところお手数をお掛けして恐縮ですが、つきましては、お手すきの折にも配付の各書をご確認下さるとともに、ご判断に応じて「意見・質問シート」にご意見やご質問をご記入下さり、来る10月6日（金）までに、在住の各位には管理室ポストへの提出を、また、非居住の各位には同封の返信用封筒による返送を、それぞれお願いいたたく存じます。

どうぞよろしくお願い致します。

以上

■配付物（3点）

- ・委託管理への移行計画案
- ・委託管理への移行に伴って必要となる規約改定の概要
- ・意見・質問シート

*****管理組合

委託管理への移行計画案

1. 管理の合理化等の要点と管理費会計の予想収支など

先の通常総会前の委託管理プレゼンテーションの時点で、明らかになっていたことでしたが、管理員の存在を求める当マンションの管理に関し、管理費会計の収支について安定した黒字を維持できると見込まれる範囲内で委託管理に移行するにあたっては、管理員の勤務時間の短縮などの合理化が必須となります。

この点について、サニーライフの提案に基づき、管理を委託することで追加し得る有用な業務を含めたところで、2回の理事会で慎重に検討した結果、以下に記載の合理化計画と、これに基づく管理費会計の予想収支を立案しました。

(1) 管理員業務（勤務時間等）の合理化案

いくつかのプランを検討した結果、ごみ収集のない火曜日を休務日とし、平日を15時までの時短勤務とすることで、業務費を現在の管理員人件費とあまり変わらないレベルにまで低減できる次のプランが最良と考えられました。

★新たな管理員の勤務日時と休務日	※参考（現行）
■勤務日時 月曜日・水曜日～金曜日 8:00～15:00 土曜日 8:00～12:00 <u>※有給休暇の日も代務の管理員が勤務</u>	■勤務日時 月曜日～金曜日 8:00～17:00 土曜日 8:00～12:00 <u>※有給休暇の日は休務</u>
■休務日 火曜日・日曜日・祝祭日	■休務日 日曜日・祝祭日

※管理会社の派遣管理員は通勤になります。（住み込みは廃止します）

※派遣管理員は、管理委託契約に定められた業務（委託管理マンションにおいて標準的に求められる業務）のみを行います。

(2) 各種設備の維持管理や法定検査などの業務の合理化案と新たに追加する業務

管理会社に管理の一義的な責任が帰属するように、ほぼすべての業務を管理会社への委託によって実施することとし、概要は以下のとおりです。

- ・ メーカー系の専門会社に対する発注で実施していたエレベーター設備、給水ポンプ設備の各保守点検業務は、管理会社の責任において非メーカー系（独立系とも言われます。）の専門会社を実務担当会社（再委託先）として実施される方式に変更することで、相応に業務費が安価になります。
- ・ エントランスの自動ドアの保守点検業務については、メーカー系と非メーカー系の会社

への委託を繰り返してメーカー系の会社に委託している経過もあるため、管理会社の再委託先は引き続きメーカー系の会社をお願いしています。費用はやや上がります。

- ・ 消防等設備、建築設備定期検査、防火設備定期調査、特定建築物定期調査等の法定検査等業務や、排水管清掃業務についても、管理会社の与信のハードルをクリアし得る専門会社を実務担当会社として実施されます。費用がやや上がる業務もありますが、排水管清掃業務の費用は、従来よりもかなり安価になります。
- ・ エントランス、各階廊下、階段の床面に対する定期清掃（年1回）が実施されます。
 1. エントランス・各階廊下（機械洗浄）
 2. 階段（ブラッシングスポンジ清掃）
 3. エントランス石材（通常洗浄後→乾燥→石材用保護剤塗布）
- ・ 現在管理室前の警報盤を通じて感知し得る共用部の設備異常についてオンライン監視システムを構築し、365日24時間の監視と異常信号の発報に基づく緊急出動に対応されるようになります。

上記の業務と担当会社をまとめると次表のようになり、館内定期清掃やオンライン監視と緊急出動の業務が追加されるとしても、対象業務のトータルの費用が単純計算で従来と比べて年額 60,000 円（税別）ほど安価になる見込みです。

業務名	担当会社		
	現行	委託管理への移行後	
		委託先	再委託先
エレベーター保守点検	三菱電機ビルソリューション	管理会社 (サニーライフ)	ジャパンエレベーターサービス
増圧ポンプ保守点検	荏原製作所		テラルテクノサービス
自動ドア保守点検	ナブコシステム		ナブコシステム
消防等設備点検	*****		管理会社指定会社
建築設備定期検査	*****		
防火設備定期調査	*****		
特定建築物定期調査	*****		
排水管清掃	*****		
館内定期清掃	※定期実施なし		
オンライン監視・緊急出動	※機能なし		セコム

なお、築山樹木の剪定作業（年1回）は、管理会社で受託できない業務に当たるため、これまで通り、管理組合から専門会社に対する発注によって実施していくこととなりますが、専門会社との連絡調整は管理会社によって対応されます。

(3) 委託後の管理費会計の予想収支

上記の合理化等を勘案したところで試算される移行後の管理費会計の予想収支は、最終ページに記載のとおりです。

将来の管理委託費の値上げがあり得ることのほか、電気料金（の上昇）や、年度によって経常的な修繕費が増加する可能性などが未知の要素になりますが、概ね黒字を維持できると見込まれます。

2. 理事会の運営と監事の新設

管理を委託した以降も、管理会社の業務遂行状況をチェックしたり、管理会社からの相談や提案に応じて管理組合の具体的な意思を決定していく必要があるため、毎年の通常総会における理事の選任と理事会の運営が求められる点は変わりません。

まず、理事については、委託により会計や総務の実務が全面的になくなることとの関係で、理事長以外の職名を相応に変更します。

これに加えて、理事会の実務を業務及び会計の両面から監査し、その結果を総会で組合員に報告する役員として「監事」を置く必要が新たに生じます。

監事の設置の要否については、過去にたびたび議論があるも、マンション管理士が日常的に関与していることで、月次・年次の決算が適切に行われることや、監査というものを適切に行うことができる組合員がいる可能性が消極的に判断されたりしたことから、設置が見送られてきた経過がありましたが、マンション管理士との顧問契約がなくなる点で設置が必須と考えられたほか、管理会社からも設置の求めがあったことによります。

元来少人数の当管理組合の組合員が負担感を覚えるような職務になってはならないことや、過去の議論の内容を考慮し、また誤った運用につながることを防止する観点から、規約に定める監事の職務に関する規定は、必要最小限の規定としています。

監事は、会計年度末において、理事の業務執行や管理組合の財産の状況が適正と認められる節に、管理会社が用意する監査報告書に署名押印することを通じて、監査報告を行います。

毎年必ず4名の役員を選任する必要が生じることとなりますが、これまで役員（理事）が4名という年度もしばしばあったことを振り返ると、大きな負担感は伴わない範囲内と考えられます。

3. 規約改定

管理委託に伴い、上記の役員体制の変更に関するもののほか、役員の交替のタイミングや通常総会の開催時期の変更、鍵の預託の廃止などについて、規約改定と実務対応が求められます。

これらについては別紙資料「委託管理への移行に伴って必要となる規約改定の概要」を参照して下さい。

4. 管理委託契約の期間

管理会社との管理委託契約の期間は、初年度に限り令和6年4月1日から令和7年8月31日までの17ヶ月間になります。

それ以降は、変更後の通常総会の開催時期に応じて、毎年9月1日から翌年8月31日までの1年間が基準期間となります。

管理委託契約の更新については、法律に定められた重要事項説明を経て毎年の通常総会で都度その承認を決議しますが、双方の合意に基づいて複数年契約を締結することなども可能と考えられます。

5. その他

1. 委託管理への移行後において、組合員から管理組合に対する毎月の管理費等の納入方法は、組合員が各自開設している預金口座から集金代行会社を介した口座振替の方法に統一されます。この口座振替の手続きは、委託の決定後早い時期に行われる予定です。
2. 委託管理への移行後には、管理室で現金が取り扱われなくなるため、委託管理開始日の前日までに既存の小口現金を廃止し、普通預金口座に統合します。
3. 管理会社の派遣管理員はパソコン作業等を行いません。そのため、管理室のインターネット接続契約（プロバイダ契約）は、移行後速やかに解約します。
4. 組合員及び居住者名簿は、基本的に管理会社で管理されることになり、これまでのように通常総会時の組合員に対する共有化は行われなくなります。
5. 現管理員の****氏の雇用に関しては、後記6. の臨時総会の承認決議により委託管理への移行に関する管理組合の意思が正式に決定した段階で、氏と締結している労働契約（労働条件明示文書）の約定に則り、契約終了の予告を行います。
6. マンション管理士の親泊氏との顧問契約は、現在の契約の終期（令和6年3月31日）をもって終了します。

6. 今後のスケジュール

寄せられたご意見・ご質問を通じて、組合員の意向等を確認するとともに、新たな課題が明らかになればその解決策を検討・提案し、特段の課題等がない節には、本年12月中に臨時総会を招集して委託管理への移行の承認を諮る予定です。

以上

管理費会計

委託管理移行後の予想収支
(令和◇年3月1日～令和◇年2月28日)

■収入の部

(単位:円)

科目	4年度実績額	移行後予算案	摘要
管理費収入	6,558,120	6,558,120	546,510円×12ヶ月
契約車両駐車場収入	840,000	840,000	35,000円×2台×12ヶ月
来客用駐車場収入	13,200	12,000	前年並み
駐輪場収入	46,454	48,000	1,000円×4台×12ヶ月
協力金収入	36,000	0	※0円を想定
受取利息	36	0	※0円を想定
Bフレッツ電力使用料収入	13,512	13,512	インターネット設備設置電気料(契約額)
光ファイバー設置料金	12,120	12,120	インターネット設備設置電気料(契約額)
雑収入	330	0	
収入合計	7,519,772	7,483,752	

■支出の部

(単位:円)

科目	4年度実績額	移行後予算案	摘要
管理委託費		4,877,400	定額委託業務費(事務管理業務費・緊急対応業務費を含む)
管理員人件費	2,643,342		これらの費用(連結送水管耐圧試験費を除く)のほか、緊急対応業務費が定額委託業務費に含まれる
福利厚生費	36,561		
エレベーター保守費	686,400		
消防設備点検費	99,000		
自動ドアメンテナンス費	79,200		
増圧ポンプ保守点検費	66,000		
建築設備定期検査	41,690		
防火設備定期調査費	58,630		
支払手数料		38,000	管理費等の口座振替手数料(月額95円×20戸+700円)+税×12ヶ月
特定建築物定期調査費	0	28,000	81,400円(3年に1回)→年額約28,000円
排水管清掃費	176,000	110,000	管理会社指定業者による実施
ケーブルテレビ接続料	166,320	166,320	13,860円×12ヶ月
通信費	96,217	48,000	管理室電話代、郵便代等
水道光熱費	547,975	700,000	電気代(電灯・動力・管理員宿舍)、水道代
消耗品費	27,076	20,000	複合機トナーほか消耗品費
旅費交通費	10,280	0	
修繕費	88,000	350,000	経常的な修繕工事
防犯カメラ賃借料	119,232	119,232	9,936円×12ヶ月(令和6年度に同額で更新できることを想定)
寄付金町会費	21,600	21,600	町会費(年額)
備品費	0	30,000	共用備品購入
書籍・研修費	5,230	5,230	マンション管理センター会費(機関誌購読料)等
損害保険料	480,010	473,830	マンション総合保険更新(令和5年度と同額を想定)
マンション管理士顧問料	792,000	0	
雑費	9,279	30,000	振込手数料、管理組合運営費その他
予備費	0	0	
支出合計	6,250,042	7,017,612	

■剰余金の部

(単位:円)

科目	4年度実績額	移行後予算案	摘要
当期剰余金	1,269,730	466,140	
前期繰越剰余金	2,520,037		
修繕積立金会計への繰入	-2,000,000		
次期繰越剰余金	1,789,767		

★補足

1. 管理員勤務体制
月・水～金 8時00分～15時00分(休憩1時間) 土 8時00分～12時00分(休憩なし) / 火・日・祝・祭 休み
2. 4年度実績額は、管理組合の令和4年度決算の内容と金額をそのまま転記したものです。
3. 移行後予算案は、管理組合の収支計算書を改編して通年の金額を記載しています。委託管理移行後の会計帳票類は、管理会社のシステムに基づく内容になるため、科目の名称や処理される科目などが異なります。

第1号議案 株式会社サニーライフとの管理委託契約の締結の承認と 管理開始までの移行経過措置の事後承認に関する件

■はじめに

事務的な内容の第4回理事会議事録(写)の配付が先行したことで、組合員各位にはご心配をお掛け致し、またご不安を抱かせてしまったこととお詫び申し上げます。

まず、本臨時総会の招集を予定より早めることになった経緯その他について、改めて以下のとおりに説明いたします。

1. 移行計画案(8月21日付)に対する意見・質問と回答等について

期日の10月6日までに2件の意見と1件の質問が寄せられました。

2件の意見のうち1件は、委託管理への移行とそのスケジュールを了解した旨の丁寧な連絡でした。

もう1件の意見は、移行後の役員体制の少数化に関する提案でしたが、なにぶん理事会で検討を尽くした末に理事3名・監事1名の体制とすることにしましたので、ご提案にかかわらず、この体制を含む規約改定の承認を次号議案に上程させていただくことを回答いたします。

1件の質問については、住込み管理員による住戸の玄関扉の鍵預かりがなくなることとの関係で、管理員が不在の時間帯に住戸から救急車の出動が手配された場合において、救急隊員によるエントランスの通過や当該住戸への入室の方法などを確認する内容でした。

この点について、エントランスのオートロックは、委託管理に伴って館外(外壁面等)に設置されるキーボックス内の共用部マスターキーを用いて、警備会社との連携によって解錠・入館することになりますが、住戸の玄関扉については、救急車の手配と同時にあらかじめ各戸の責任で解錠に対応していただくざるを得ない旨を回答いたします。

結論として、上記以外の意見・質問がなかったことから、理事会では、委託管理への移行については、概ね各位のご理解を賜ることができたと判断いたしました。

2. 状況の変化と対応

(1) 現管理員の退職と臨時管理員の確保の検討(途中経過)

去る10月6日に**管理員から、11月7日を期日とする退職の願い出があり、諸般の事情から了承しました。有給休暇消化の関係から、フルタイムの最終勤務日が11月2日(木)になり、管理員宿舎からの退去日は11月7日(火)になります。

これまでの委託管理への移行に関する検討の進捗度や組合員各位の相対的な理解度に照らし、ここから委託管理開始までの短い期間に限って住み込みの管理員を新たに雇用するようなことが適当ではありません。

そこで、たまたま期間中の午前の時間帯の勤務に対応し得ることが判明した**4丁目在住の60歳代の男性（理事長の知り合い）に臨時管理員として勤務してもらうことを10月16日の第4回理事会で協議しました。

その結果、勤務条件等の合意と役員による面接を経て正式に採用を決定したうえ、10月末からこのとおりに勤務してもらうことを内定し、組合員各位にも理事会議事録(写)を通じてこの旨をお知らせしていましたが、その後、この男性の勤務は不可能であることが分かり、断念しました。

これを受け、理事の間で善後策を協議した結果、一般の求人活動によっては臨時管理員の確保が難しいため、**区シルバー人材センターを頼ることとし、センター側と話を進めています。

また、これによりセンターから派遣される人員が決まるまでの間は、理事長の知人から、ゴミ出し業務に限り人を紹介してもらうこととしました。これについては謝礼の支払いを要します。

組合員各位におかれましては、見守り下さいましたら幸いです。

関連して、シルバー人材センターから派遣される人員は、管理組合の指揮命令等によって就業してもらうことができません。マンションの管理員が通常行わないような業務をお願いすることもなじまないと考えられます。

例えば、これまで管理員が行っていた管理室の小口現金の管理やパソコン操作の業務は、いずれもマンションの管理員が通常行わない業務に当たります。

そのため、**管理員の退職に伴い、小口現金の管理は会計理事が引き継ぎ、管理室のパソコンは**管理員の退職と同時に閉鎖することにします。以降には、管理室とのメール連絡ができなくなりますので、ご承知おき下さるようお願い致します。

(2) 委託管理の開始予定時期の繰り上げの内定

**管理員の退職願いを受け、委託管理の開始を急ぐことが最良と判断し、第4回理事会でサニーライフと協議した結果、これまで令和6年4月1日と計画していた委託管理の開始予定日を1ヶ月繰り上げ、同3月1日とすることで内諾が得られました。

(3) 緊急対応業務の先行委託

住み込みの管理員がいなくなることを踏まえ、サニーライフに対して設備の機械警備（オンライン監視）と緊急出動の各業務を先行して委託することを第4回理事会で決議しました。

具体的には、**管理員の退職日以降の空白期間を最小に抑えたスケジュールで運用が開始されることを前提として、サニーライフに対して機械警備業務に必要な専用機器の設置工事を発注し、この工事完成後の最短運用可能日を始期として緊急対応業務の委託を開始するものです。

費用については、専用機器設置工事費が50,000円(税別)、緊急対応業務費は月額15,000円(同)で、緊急対応（出動）の実務はサニーライフの協力会社となるセコム株式会社によって行われます。

正式な委託の総会決議に先行する発注となりましたが、管理員不在時の設備異常に対応するために先行的な導入が不可欠と判断した結果です。

(4) 預託鍵の返却

**管理員の退職に伴い、管理室に預けられている一部住戸の玄関扉の鍵は、第4回理事会議事録(写)の配付を経て返却してもらうこととしました。

鍵を預けている組合員各位においては、**管理員の最終勤務日までに引き取りに対応していただくようお願い致します。

以上により、本議案は、規約第49条第十六号及び第十七号に基づき、株式会社サニーライフとの管理委託契約の締結の承認と、委託管理開始までの移行経過措置に対する事後承認を一体的に諮るものです。

サニーライフの会社概要や実績などについては、令和5年度通常総会当日に開催した委託管理プレゼンテーションの配付資料を参照して下さい。

なお、令和5年度通常総会を欠席された組合員各位に対しては、同総会の議事録(写)の配付時に同じ資料を同封して共有化を図っています。

I 管理委託契約締結の承認に関する件

1. 委託する業務及び委託金額（定額委託業務費）

同封の重要事項説明書(株サニーライフ)14ページに記載のとおりです。
必要に応じて委託管理移行計画案(8月21日付)も参照して下さい。

2. 管理委託契約の期間

初年の契約期間は、令和6年3月1日から令和7年8月31日までの18か月(1年6ヶ月)間となります。

令和7年度以降には、年次の通常総会(規約改定により開催時期は5月)の承認決議を経て、毎年9月1日から翌年8月31日までを期間とする1年契約を更新していくこととなります。

3. 管理費等の口座振替の手続きのお願い

理事会議事録(写)や移行計画案を通じてお知らせしていたとおり、委託管理に移行した以降、組合員から管理組合に対する毎月の管理費等の納入(徴収)方法は、組合員が各自開設している預金口座から集金代行会社を介した口座振替の方法に統一されます。(令和6年4月分/同3月25日の口座振替分より)

詳細については、適切な時期にサニーライフから各組合員に対し、必要書類を添えて手続きに関する案内がなされるスケジュールになります。

口座振替を行う組合員の口座は、基本的にすでに開設されている(既存の)金融機関の預金口座でよく、このために新たに預金口座の開設が求められることは、おそらくありませんので、その節には案内に応じて速やかにこの手続きにご対応下さるようお願い致します。

4. その他

1. 組合員の毎月の管理費等は、令和6年3月分（同2月末納入分）まで既存の管理組合理事長名義の預金口座で従来通りに収納します。
2. 委託管理への移行に伴う細部の判断は、令和6年度通常総会の終結（役員が交替する）までの期間内において、現理事会に一任していただきます。

II 委託管理開始までの移行経過措置の事後承認関係

※1ページ以降の2.（1）～（4）に記載のとおりです。

第2号議案 規約及び細則の一部改定の承認に関する件

委託管理への移行に伴う規約及び細則の一部改定について、規約第49条第四号に基づき、一体的に承認を諮るものです。

改定の内容は、次ページ以降に記載のとおりで、5～9ページに記載している規約改定の大半は、委託管理移行計画案（8月21日付）に添えていた別紙資料（以下「別紙資料」）の表中に記載の内容と同じですが、第61条第1項の改定を追加しています。

また、委託管理の開始時期に応じて改定後規約の発効日を令和6年3月1日と変更した関係で、10ページに記載している経過措置の内容が別紙資料の内容とは異なっています。

細則の改定内容は、11ページに記載しています。

規約の改定と細則の改定は本来各別の議案であり、議決要件も異なりますが、今改定については、規約の改定と細則の制定が一体不可分の関係（どちらか一方のみの承認・不承認があり得ない関係）にあるため、事実上も一体の議案として審議願うとともに、議決定数が高い規約改定の要件（組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上の多数）をもって、規約の改定と細則の改定の承認を一体的に決議していただくことと致しました。

親泊 哲

差出人: 親泊 哲 <s-mankan@jt9.so-net.ne.jp>
送信日時: 2023年11月14日火曜日 18:33
宛先: '(株)サニーライフ'
CC: 'サニーライフ'
件名: RE: * * * * *の件
添付ファイル: 【原本】重要事項調査報告書_物件資料 (* * * * *管理組合) .pdf; 【原本】重要事項調査報告書_物件資料.pdf

* * * * *様

お世話になります。親泊です。
ご返信下さり、ありがとうございました。
続いては、ファイルサイズの関係で前便への添付を控えていた重要事項関係のファイルを別添のとおりに送信します。昨年の*0*号室の売買にあたり、不動産会社の依頼に基づいて作成したのになります。
念のため、白紙版も添付します。
よろしくお願い致します。

=====
親泊マンション管理士事務所
親泊 哲 (Oyadomari Satoru)
〒194-0013 町田市原町田 4-19-12-1301
TEL 042-729-6520
FAX 042-850-9234
携帯 090-6537-0426
<mailto:s-mankan@jt9.so-net.ne.jp>
<http://www.oyadomari-mankan.com/>
=====

From: (株)サニーライフ
Sent: Tuesday, November 14, 2023 2:28 PM
To: '親泊 哲' <s-mankan@jt9.so-net.ne.jp>
Cc: 'サニーライフ'
Subject: RE: * * * * *の件

親泊マンション管理士事務所
親泊 哲 様

いつも大変お世話になっております。
下記メール早速ありがとうございます。
ワードでもいただき大変助かります。
ありがとうございます。
管理室内書庫もいろいろ確認させていただきます。
宜しくお願い致します。

〒101-0041

千代田区神田須田町 2-11-1 協友ビル 8F

株式会社サニーライフ * * * *

TEL03-3255-5011

FAX03-3255-5020

mail:

[url:http://sunny-life.co.jp/](http://sunny-life.co.jp/)

マンション管理業：国土交通大臣 (5) 031633

一級建築士事務所：東京都知事 56739

警備業：東京都公安委員会 30004567

マンション管理業協会会員

同保証機構会員：No.662

<横浜営業所> 横浜市中区蓬萊町 1-1-3

<西東京営業所> 立川市曙町 1-18-2

From: 親泊 哲 <s-mankan@it9.so-net.ne.jp>

Sent: Tuesday, November 14, 2023 12:45 PM

To: '(株)サニーライフ

Cc: 'サニーライフ

Subject: RE: * * * * * の件

* * * * * 様

お世話になります。親泊です。

昨日は、標題件につきご連絡下さり、ありがとうございます。

また、昨日は取り急ぎの電話のみで失礼しました。

あらかじめお断りさせていただいたとおり、五月雨式になりますが、別添 zip.ファイルを送信いたします。

一回のメールに添付し得るギリギリのサイズになりますが、無事着信しましたら、以下補足とともにご確認下さり、ご共有下さい。

よろしくお願い致します。

■総会関係

直近3ヶ年の招集通知書等と議案説明書を送信します。

平成31（令和元）年度以前のそれも、大半はPDF版で存在しますが、当該年度までは議案説明書の中ほどのページの小口現金残高証明書の綴じ込みを（当時の管理員さんによる）印刷前の手作業で対応していたため、一体的な版として万全ではありません。

■区分所有者（組合員）及び居住者の名簿

* * さんから受け継いだUSBメモリには、PCを入れ替える前のデータしか保存されていませんでした（・・・）そのため、最新の内容は管理室PC内を検索する必要がありますが、少なくとも現在の区分所有者や賃借人のお顔触れや連絡先は、令和5年度通常総会議案説明書の最終ページに綴じ込まれている内容と変わらないと思います。なお、*0*号室については、登記されている区分所有者がすでに故人となっていたりして、やや複雑なので、電話等で改めて説明させていただきます。

■会計関係

会計帳簿を全面的に電子化したのは、* * さんの着任後、最初の会計年度の始期（令和2年3月1日）からです。これ以降の帳簿ファイルの共有化を図ります。元ファイルは基本的に Excel で、小生が自主管理M用に開発したオリジナルになります。

年度ごとの決算の総合的な結果と、各戸の管理費等の規定額一覧については、各年の通常総会の議案説明書ファイルの該当ページ（名簿の手前付近）を通じてご共有下さい。

なお、平成31（令和元）年度以前の帳簿は、ルーズリーフの応用帳に手書きの記帳で対応されていました。

これらは管理室内または屋上エレベーター前の書庫内で保管されています。

(以上)

==--==--==--==--==--==--==--==--==
親泊マンション管理士事務所
親泊 哲 (Oyadomari Satoru)
〒194-0013 町田市原町田 4-19-12-1301
TEL 042-729-6520
FAX 042-850-9234
携帯 090-6537-0426
<mailto:s-mankan@jt9.so-net.ne.jp>
<http://www.oyadomari-mankan.com/>
==--==--==--==--==--==--==--==--==

From: (株)サニーライフ
Sent: Monday, November 13, 2023 2:59 PM
To: コーポ菱赤坂 親泊マンション管理士様 <s-mankan@jt9.so-net.ne.jp>
Cc: サニーライフ
Subject: ****の件

親泊マンション管理士事務所
親泊 哲 様

いつも大変お世話になっております。(株)
サニーライフの**でございます。
昨夜は遅くまでありがとうございました。
本日から改めて宜しくお願い致します。

全部委託管理は少し先になりますが、参考資料として引き継ぎ書を添付させていただきます。
管理室で保管しているもの、お持ちのもの、お持ちでないものがあるかと思いますが宜しくお願い致します。

以下、はじめにお持ちであればいただければと思うものを抜粋させていただきます。

- ① 管理費等規定額一覧
- ② 重要事項調査報告書(売買時)
- ③ 区分所有者・居住者名簿
- ④ マンション保険の証券のコピー
- ⑤ 駐車場・駐輪場契約者一覧
- ⑥ 郵便受け暗証番号

お手数をお掛けしますが、宜しくお願い致します。

〒101-0041
千代田区神田須田町 2-11-1 協友ビル 8F
株式会社サニーライフ ****

TEL03-3255-5011

FAX03-3255-5020

mail:takagi@sunny-life.co.jp

[url:http://sunny-life.co.jp/](http://sunny-life.co.jp/)

マンション管理業：国土交通大臣（5）031633

一級建築士事務所：東京都知事 56739

警備業：東京都公安委員会 30004567

マンション管理業協会会員

同保証機構会員：No.662

<横浜営業所> 横浜市中区蓬萊町 1-1-3

<西東京営業所> 立川市曙町 1-18-2



《重要事項に係わる調査報告書》

※A3版×2枚1セットとなっております。

1.管理組合関係について教えてください。

◆管理組合	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無		
管理組合名	*****管理組合		
◆管理組合理事長	氏名／	****	(*0* 号室)
◆管理組合会計係	氏名／	****	(*0* 号室)
◆定時総会実施時期	毎年	3	月

2.管理費・修繕積立金等について教えて下さい。

◆管理費	(月額)	28,810	円 (2022年 9月 30日現在)
管理費における滞納額	(滞納額)	27,830	円 (2022年 9月 30日現在)
◆修繕積立金	(月額)	26,600	円 (2022年 9月 30日現在)
修繕積立金における滞納額	(滞納額)	25,690	円 (2022年 9月 30日現在)
◆修繕積立金の積立総額			円 (2022年 9月 30日現在)
◆管理組合借入金の残高			円 (2022年 9月 30日現在)

◆管理費等納入の指定口座はありますか？

有 →

***** 銀行	***** 支店
(普通・当座) 口座番号／ *****	
口座名義: *****管理組合	

無

◆支払い方法を教えてください。

毎月 25 日に	<input type="checkbox"/> 当月分	を	<input type="checkbox"/> 自動引き落とし
	<input checked="" type="checkbox"/> 翌月分		<input checked="" type="checkbox"/> 振り込み

◆管理費の値上げ予定はありますか？

有 →

・時期: <input type="checkbox"/> ____月分より	<input type="checkbox"/> 管理組合で検討中	<input type="checkbox"/> その他(_____)
・金額: <input type="checkbox"/> _____円に値上げ	<input type="checkbox"/> 未定	

無

管理組合で検討中

◆修繕積立金の値上げ予定はありますか？

有 →

・時期: <input type="checkbox"/> ____月分より	<input type="checkbox"/> 管理組合で検討中	<input type="checkbox"/> その他(_____)
・金額: <input type="checkbox"/> _____円に値上げ	<input type="checkbox"/> 未定	

無

管理組合で検討中

◆管理費・修繕積立金以外に徴収される金員はありますか？

<input type="checkbox"/> 有 →	・ <input type="checkbox"/> 自治会費・ <input type="checkbox"/> 町会費	:月額	円
<input checked="" type="checkbox"/> 無	・ <input type="checkbox"/> 有線放送使用料	:月額	円
	・ <input type="checkbox"/>	:月額	円
	・ <input type="checkbox"/>	:月額	円

3.管理形態について教えてください。

◆勤務形態	<input checked="" type="checkbox"/> 常駐(住み込み)・ <input type="checkbox"/> 日勤・ <input type="checkbox"/> 巡回・ <input type="checkbox"/> 清掃業務のみ・ <input type="checkbox"/> 不在		
◆勤務時間	勤務時間／	8:00 ~ 17:00	(休日／ 土曜日午後 日曜日・祝祭日)
◆管理員氏名	氏名／	****	
◆管理員室連絡先	電話番号／	03 - 0000 0000	

4.専用使用権について教えてください。

◆駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 一世帯当たりの台数制: <input checked="" type="checkbox"/>無・<input type="checkbox"/>有(台まで可) 一区画当りの使用料: <input type="checkbox"/>無・<input checked="" type="checkbox"/>有(月額 35,000 円) 現管理組合員使用中区画の新組合員への承継可否: <input type="checkbox"/>不可・<input type="checkbox"/>可 現在の空き状況: <input type="checkbox"/>無・<input checked="" type="checkbox"/>有(10 / 14 現在 2 区画) 現在の空き待ち世帯数: <input checked="" type="checkbox"/>無・<input type="checkbox"/>有(/ 現在 世帯) 空き区画の権利取得: <input checked="" type="checkbox"/>予約順・<input type="checkbox"/>空き次第・募集のうえ・抽選
◆自転車置き場	<ul style="list-style-type: none"> 一世帯当たりの台数制: <input checked="" type="checkbox"/>無・<input type="checkbox"/>有(台まで可) 一区画当りの使用料: <input type="checkbox"/>無・<input checked="" type="checkbox"/>有(月額 1,000 円) 現在の空き状況: <input type="checkbox"/>無・<input checked="" type="checkbox"/>有(10 / 14 現在 1 区画) 空き区画の権利取得: <input checked="" type="checkbox"/>予約順・<input type="checkbox"/>空き次第・募集のうえ・抽選
◆バイク置き場	<ul style="list-style-type: none"> 一世帯当たりの台数制: <input checked="" type="checkbox"/>無・<input type="checkbox"/>有(台まで可) 一区画当りの使用料: <input type="checkbox"/>無・<input checked="" type="checkbox"/>有(月額 1,000 円) 現管理組合員使用中区画の新組合員への承継可否: <input checked="" type="checkbox"/>不可・<input type="checkbox"/>可 現在の空き状況: <input checked="" type="checkbox"/>無・<input type="checkbox"/>有(/ 現在 区画) 空き区画の権利取得: <input type="checkbox"/>予約順・<input checked="" type="checkbox"/>空き次第・募集のうえ・抽選
◆専用庭	<ul style="list-style-type: none"> 使用料: <input type="checkbox"/>無・<input type="checkbox"/>有(月額 _____円)
◆ルーフバルコニー	<ul style="list-style-type: none"> 使用料: <input checked="" type="checkbox"/>無・<input type="checkbox"/>有(月額 _____円)
◆トランクルーム	<ul style="list-style-type: none"> 使用料: <input checked="" type="checkbox"/>無・<input type="checkbox"/>有(月額 _____円) 現管理組合員使用中区画の新組合員への承継可否: <input type="checkbox"/>不可・<input checked="" type="checkbox"/>可 ※所有権 現在の空き状況: <input type="checkbox"/>無・<input type="checkbox"/>有(/ 現在 区画) 空き区画の権利取得: <input type="checkbox"/>予約順・<input type="checkbox"/>空き次第・募集のうえ・抽選
◆	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/>有・<input type="checkbox"/>無

5.内装工事を行う際の制限について教えてください。

◆管理組合等の窓口に対する事前届出の必要はありますか？

有 →

・届出方法: <input checked="" type="checkbox"/> 所定の書式・ <input type="checkbox"/> (書式問わないが)書面・ <input type="checkbox"/> 口頭のみで可
・届出先: <input type="checkbox"/> 管理員室・ <input checked="" type="checkbox"/> 管理組合理事長・ <input type="checkbox"/> 管理会社
・届出期日: <input checked="" type="checkbox"/> 工事着工の 14 日前まで

無

◆隣接住戸(左右上下)に対する事前届出の必要はありますか？

有 →

・届出方法: <input type="checkbox"/> 所定の書式・ <input type="checkbox"/> (書式問わないが)書面・ <input type="checkbox"/> 口頭のみで可
・届出先: _____
・届出期日: <input type="checkbox"/> 工事着工の _____ 日前まで

無

◆床フローリング貼り替え工事に対する規定はありますか？

有 →

・工事の可否: <input type="checkbox"/> 全階ともに不可・ <input type="checkbox"/> 1階住戸のみ可・ <input checked="" type="checkbox"/> 全階ともに可
・材質(等級): 軽量床衝撃音遮音等級
<input checked="" type="checkbox"/> L 40より防音効果の高いもの
<input type="checkbox"/> その他

無

6.ペット飼育の制限について教えてください。

◆ペット飼育に対する規定はありますか？

有 →

・飼育の可否: <input checked="" type="checkbox"/> 不可・ <input type="checkbox"/> 種類・大きさにより可・ <input type="checkbox"/> 種類・大きさ問わず可
・種類・大きさによる指定がある場合: _____
: <input type="checkbox"/> (例えば、“犬猫不可”“体長〇cmまでであれば犬猫も可”等 具体的な回答をお願いします。

無

7.楽器使用の制限について教えてください。

◆ピアノ等の楽器演奏に対する規定はありますか？

有 → 演奏の可否：時間帯を問わず不可・時間帯により可・時間帯を問わず可

無 → その他 _____

8.自己居住用以外の使用について教えてください。

◆用途に対する規定はありますか？

有 → 事務所使用は不可・店舗使用は不可

無 → その他 _____

9.大規模修繕工事について教えてください。

◆過去に行われた工事はありますか？

有 → 工事内容の履歴があれば、あわせて送付ください

無

・ 2004年 6月 (工事内容/**外壁工事・オートロック化・共用排水縦管更新ほか**)

・ 2019年 6月 (工事内容/**外壁工事・鉄部等塗装・バルコニー床防水ほか**)

◆今後に行う予定はありますか？

有 → 時期：年 月・管理組合で検討中・未定

無 → 工事内容／(**各階共用廊下床材貼替工事**)

管理組合で検討中

一時負担金 有 → 金額：円・未定

無 → 徴収時期：年 月・未定

管理組合で検討中

管理組合としての借り入れ予定：有・無・未定

10.専有部分・共用部分における特記すべき事項について教えてください。

◆過去に当該マンション内において以下のようなことがありましたか？

	専有部分内	共用部分・マンション全体
◆自殺等の事件		
<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無		
◆火災事故		
<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無		
◆漏水・雨漏り		*0*号室の専用排水管（床貫通部以降は共用部分）の詰まりによる漏水あり。*階共用廊下天井に点検口を設置し解消。
<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無		
◆隣接住戸(左右上下)の住民と騒音等のトラブル		
<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無		
◆その他特記すべき事項		
<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無		

11.その他重要な事項について教えてください。

◆所有者が負担すべき費用を特定の者に減免しているものはありますか？

有 → _____

無

◆当該マンションは、インターネット、衛星放送、CATV等に対応していますか？

インターネット 費用：管理費込み 別途(**※個別契約**)円/月

衛星放送 費用：管理費込み 別途()円/月

CATV 費用：管理費込み 別途(**※地上波放送のみ対応**)円/月

費用：管理費込み 別途()円/月

◇当該マンションにおけるアスベスト使用の有無について、貴社が掌握していることを教えてください。

知っている → _____

知らない

◇当該マンションにおける耐震診断の有無について、貴社が掌握していることを教えてください。

知っている → **簡易診断のみ実施。結果は非公表。**

知らない

◇当該マンションにおける構造計算偽造の有無について、貴社が掌握していることを教えてください。

知っている → _____

知らない

- ◆上記項目以外で、新たに管理組合員となる予定の人へ伝達する事項がありましたら、ご記入ください。
- ①規約第31条により下記に該当する区分所有者には運営協力金（月額3,000円）が課されます。**
- 一 自己都合により役員に就任しない期間が連続4年を超えた区分所有者
 - 二 通常総会又は臨時総会の議場欠席が連続3回となった区分所有者
- ②屋上の使用目的は「物干し」に限定され、夜間・早朝の時間帯の立ち入りや、子どもの遊び場としての使用はできません。**
- ③*0*号室の管理費及び修繕積立金は、2022年9月30日現在で同12月分まで納入されています。新旧の区分所有者の負担区分の決定に際してご留意下さい。**

ご回答ありがとうございました。

2022年10月14日

住所: * * * * * - * - * 電話番号: 03 - ---- - * (管理室)

* * * * * 管理組合

氏名: 理事長 * * * * 印

解 約 通 知 書

ナブコシステム株式会社 御中

ナブコシステム株式会社との間で締結しております保守管理業務契約について、下記の理由により契約を解約することを通知致します。

解約の対象となる保守管理業務契約

契約No.	
現場名	((
住所	東京都
対象商品	<input checked="" type="checkbox"/> 自動ドア装置 <input type="checkbox"/> ユーテックドア <input type="checkbox"/> 他
対象箇所	<input checked="" type="checkbox"/> 全箇所解約 <input type="checkbox"/> 部分解約 (箇所) 設置場所:
解約日	<input type="checkbox"/> 満期解約 (満了日 年 月 日) <input checked="" type="checkbox"/> 途中解約 (解約日 2024 年 2 月 29 日)
解約する理由	<input type="checkbox"/> 装置を使用しなくなる為 <input type="checkbox"/> 費用削減の為 <input type="checkbox"/> 提供するサービスに不満 <input type="checkbox"/> 他社へ委託する為 <input checked="" type="checkbox"/> その他 ⇒ 管理会社へ委託する為。

※該当する箇所に☑をお願いします。

2023 年 11 月 12 日

住所 東京都

会社名 管理組合

担当部署

担当者 理事長

TEL 03-

2023年 11月 12日

三菱電機ビルソリューションズ株式会社 御中

解約通知書

下記契約の解約を通知します。

1. 契約種 三菱エレベーターリモートメンテナンス契約(E2M-DF)
2. ビル名及び所在地 ビル名 : 所在地 :
3. 機種及び台数 001号機 VFELRM
4. 解約年月日 2024年 2月 29日
5. 解約理由 委託先変更

住所

契約者

管理組合

理事長



重要

令和5年12月1日

*****???号室
*****様
(*****様)

*****管理組合
(事務代行者)
マンション管理士 親泊 哲

???号室の今後の管理費等のお振込について

お世話になります。

ご承知のとおり、*****管理組合では、令和6年3月1日から株式会社サニーライフ（以下「管理会社」）に対して管理を委託することになりました。

これに伴い、このたび管理会社から同封の案内がされているものですが、管理会社の指定に基づく集金代行会社（SMB Cファイナンス）による口座振替は、令和6年4月分（同3月23日引落とし分）から開始されるため、令和6年3月分までの管理費等は引き続き管理組合の預金口座で収納することになります。

???号室の管理費等は本日現在、令和6年2月分まで前納されていますので、今後の管理組合の預金口座宛のお振込は、令和6年3月分（1か月分）のみとしていただきますようお願い致します。

また、当然ながら、この令和6年3月分の管理費等は、同年2月29日までに納入していただくことで差し支えありません。

どうぞよろしくようお願い致します。

以上

<ご参考> ???号室の管理費等の月額（令和5年12月1日現在）

科目	金額	備考
管 理 費	25,440円	
修繕積立金	23,490円	
駐車場使用料	—	
駐輪場使用料	2,000円	※2台分
役員就任協力金	3,000円	
総会欠席協力金	—	
合 計	53,930円	

*****??号室
***株式会社様

重 要

令和5年12月1日

*****管理組合
理事長 *****
(押印省略)

貴室の未納の管理費等につき納入のお願い

平素は、管理組合の運営につきご理解、ご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。
さて、貴室が管理組合に対して納入すべき管理費及び修繕積立金（以下「管理費等」）が下表に記載のとおり未納となっていますので、合計額を速やかに納入下さるようお願い致します。
なお、すでに納入をお済ませの節には、行き違いの失礼をご容赦下さい。

■???号室

年区分	月区分	科目区分	未納額	納入期限
令和05年	09月分	管理費	28,810円	令和05年08月25日
〃	〃	修繕積立金	26,600円	〃
〃	10月分	管理費	28,810円	令和05年09月25日
〃	〃	修繕積立金	26,600円	〃
〃	11月分	管理費	28,810円	令和05年10月25日
〃	〃	修繕積立金	26,600円	〃
〃	12月分	管理費	28,810円	令和05年11月25日
〃	〃	修繕積立金	26,600円	〃
合計額			221,640円	

■管理費等の振込先

銀行 〃支店 普通預金（ 〃 ）
(名義人) *****管理組合 理事長 〃

お陰さまで、当マンション（管理組合）は去る11月12日に開催した臨時総会の承認決議に基づき、令和6年3月1日から株式会社サニーライフ（以下「管理会社」）に対して管理を委託することになりました。

そのため、令和6年3月分の管理費等の収納を経て、同2月29日をもって現在の自主管理下の会計を終了し、会計を含む管理を全面的に管理会社に引渡します。

これに伴い、同封の案内のとおり、毎月の管理費等は令和6年4月分から管理会社の指定に基づく集金代行会社（SMB Cファイナンス）による口座振替の方法で収納されることとなりますので、お手続き下さるようお願い致します。

なお、このお手続きにかかわらず、令和6年3月分までの管理費等は引き続き管理組合の上記預金口座で収納いたしますので、3月分までの円滑な納入につきご理解、ご協力を賜りますよう、よろしくお願い致します。

以上

<本件に関する連絡先>

■*****管理組合事務代行

親泊マンション管理士事務所

マンション管理士 親泊 哲 (オヤドマリ サトル)

TEL 042-729-6520

FAX 042-850-9234

携帯電話 090-6537-0426

Mail s-mankan@jt9.so-net.ne.jp

???号室にお住いの方へ

別紙に記載のとおり、???号室の区分所有者が管理組合に対して納入すべきマンションの管理費等が6ヶ月にわたって納入されていません。

さらに遅れると遅延損害金（年14.6%）が課されます。

日本語を理解できるあなたが信頼している方の協力を得るなどして、必ず2月29日（木）までに指定先の銀行預金口座に全額をお振込み下さるようお願い致します。

なお、どうしても銀行振り込みを行うことが困難な場合には、3月4日（月）17時00分から管理組合の会議がマンション1階の集会室で開かれますので、そこに同額の現金を持参して支払って下さい。

よろしくお祈りします。

*****管理組合 理事長より

对于住在???房间的人

如附件所述，???單元業主應向管理協會繳納的公寓管理費等已六個月未繳納。

如果進一步延遲，將徵收滯納金（每年 14.6%）。

請務必在2月29日（星期四）之前在您信任的懂日語的人的幫助下將全額款項轉入指定的銀行帳戶。

如果您無法進行銀行轉賬，管理協會會議將於3月4日（星期一）17:00開始在公寓一樓會議室舉行，請攜帶等額現金。

謝謝。

来自*****管理协会会长

對於住在???號房的人

如附件所述，???單元業主應向管理協會繳納的公寓管理費等已六個月未繳納。

如果進一步延遲，將征收滯納金（每年 14.6%）。

請務必在2月29日（星期四）之前在您信任的懂日語的人的幫助下將全額款項轉入指定的銀行帳戶。

如果您無法進行銀行轉賬，管理協會會議將於3月4日（星期一）17:00開始在公寓一樓會議室舉行，請攜帶等額現金。

謝謝。

來自*****管理協會會長

至急**重要**

令和6年2月15日

*****号室
株式会社様**管理組合
理事長 ******貴室の未納の管理費等につき納入のお願い**

平素は、管理組合の運営につきご理解、ご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、貴室が管理組合に対して納入すべき管理費及び修繕積立金（以下「管理費等」）が下表に記載のとおり引き続き未納となっています。

つきましては、合計額を 令和6年2月29日までに 下記振込先の預金口座への振込の方法により確実に納入下さるようお願い致します。**■ ???号室**

年区分	月区分	科目区分	未納額	納入期限
令和05年	09月分	管理費	28,810円	令和05年08月25日
"	"	修繕積立金	26,600円	"
"	10月分	管理費	28,810円	令和05年09月25日
"	"	修繕積立金	26,600円	"
"	11月分	管理費	28,810円	令和05年10月25日
"	"	修繕積立金	26,600円	"
"	12月分	管理費	28,810円	令和05年11月25日
"	"	修繕積立金	26,600円	"
令和06年	01月分	管理費	28,810円	令和05年12月25日
"	"	修繕積立金	26,600円	"
"	02月分	管理費	28,810円	令和06年01月25日
"	"	修繕積立金	26,600円	"
合計額			332,460円	

■ 管理費等の振込先銀行 支店 普通預金 () ;
(名義人) *****管理組合 理事長)

万一、上記期日までに納入が確認できない節には、遺憾ながら、*****管理組合規約第61条第2項の規定に基づき、納期限の翌日から納付日まで年利14.6%の割合による遅延損害金の加算請求を行う旨を予告いたします。

また、昨年12月1日付文書でもお知らせ致しましたが、当マンション（管理組合）は本年3月1日から株式会社サニーライフ（以下「管理会社」）に対して管理を委託することになっており、会計については、本年3月分（納期限：2月25日）までの管理費等を上記の預金口座で収納したうえ、管理会社に事務を引渡す必要があります。

この関係で、貴室のご事情が許されるようでしたら、上記の未納額に令和6年3月分の管理費等相当額を加算した387,870円のお振込みを賜りましたら幸いです。

関連して、本年4月以降の毎月の管理費等は管理会社の指定に基づく集金代行会社（SMB Cファイナンス）による口座振替の方法で収納されることに伴い、昨年12月1日付で管理会社から手続きの案内がなされていますが、貴室については去る1月末現在で手続きが未済となっている旨が管理会社から報告されていますので、こちらの手続きにも確実に対応下さるよう、併せてお願い致します。

末筆ながら、本書と行き違いで納入や手続きをお済ませの節には、失礼をご容赦下さい。

以上

<本件に関する連絡先>

■ ***管理組合事務代行****親泊マンション管理士事務所**

マンション管理士 親泊 哲 (オヤドマリ サトル)

TEL 042-729-6520

FAX 042-850-9234

携帯電話 090-6537-0426

Mail s-mankan@jt9.so-net.ne.jp

第1号議案 令和5年度事業報告及び収支決算報告の承認に関する件

令和5年度の事業報告及び収支決算報告について、承認願います。

●令和5年度事業報告

I 管理運営関係

1. 新旧役員による引継ぎ
2. マンション管理士との顧問契約の締結
3. 理事長の変更に伴う預金口座名義及び代表者の変更手続き
4. 月次決算の実施
5. 管理員の労働保険の年度更新
6. 共用部分等の火災保険契約の更新
7. 管理員の就業管理等

令和5年10月1日から東京都最低賃金が時間額1,113円に改正され、**管理員の従来月給(2*5,*2*円)が毎月の所定労働時間との関係で改正後の最低賃金月額を下回ることになるため、令和5年10月から月給を2*2,*6*円に引き上げました。

後記のとおり、**管理員はその後11月初旬に退職することとなったため、引き上げ後の月給の支給実績は2ヶ月間だけ(最後の1ヶ月は日割り計算)となりました。

また、**管理員の退職後には、ハローワーク**において雇用保険の資格喪失と離職票交付の手続きを行い、本人に必要書類を送付し、受領連絡を受けました。

他方、**管理員の退職直後から本年2月29日まで就業した**臨時管理員に対しては、月、水、木、第一・第三の各金曜日、土曜日の午前中の2時間の勤務について、時給2,500円の待遇とし、勤務一日あたり5,000円を支給しました。

以上により、2月29日をもって当管理組合が雇用する人員がいなくなり、以降は委託管理に移行することで新たな人員の雇用予定もないなるため、3月中に労災保険と雇用保険の適用事業所の廃止を届け出るとともに、同じタイミングで令和5年度の労働保険料の確定申告を行う予定です。

8. 管理委託に関する検討と提案

令和5年度通常総会（第3号議案その2）において、令和5年度事業計画案に「管理委託に関する検討と提案を含めること」が承認されたことに基づき、第1回理事会で(株)サニーライフをパートナー会社を選定し、委託管理への移行に関する具体的な検討を鋭意執り進め、11月12日に開催した第1回臨時総会の承認決議を経て、令和6年3月1日から予定通りのスケジュールで委託管理へ移行しました。

臨時総会までの検討経過については、中間報告書（9月1日付）や臨時総会の議案書を通じて、規約改定の内容を含めて詳しい説明を尽くしているため、ここでは説明を省略させていただき、第1回臨時総会の開催運営を含む以後の主な動向等を以下に報告します。

(1) 令和5年度第1回臨時総会の開催運営

日 時： 令和5年11月12日（日）18時00分より
会 場： **** 1階エントランスホール
※定刻より、株式会社サニーライフとの管理委託契約の締結について、法律に基づく重要事項説明会を開催
議 題： 第1号議案 株式会社サニーライフとの管理委託契約の締結の承認と管理開始までの移行経過措置の事後承認に関する件
第2号議案 規約及び細則の一部改定の承認に関する件
結 果： いずれも賛成多数により承認

(2) 機械警備及び24時間電話受付業務の先行委託

第1回臨時総会の終了後に開いた第5回理事会の席上、サニーライフと標記業務の先行委託に関する覚書を締結し、11月17日に専用機器設置及び配線工事が実施され、翌18日から業務が開始されました。

先行委託の費用（月額16,500円/税込）は、管理費会計の予備費の支出予算を財源とし、11月分（日割額）から2月分までの業務委託費（合計56,650円）を令和5年度会計年度末に一括して支払いました。

3月以降の標記業務費は、管理委託契約の定額業務委託費に含まれることとなります。

(3) 管理委託契約の締結

第5回理事会の席上、契約書に調印しました。

(4) 委託管理への移行に伴う管理費等の口座振替の手続き

12月1日にサニーライフから全組合員に対して標記手続きに必要な書類がポスト投函または送付され、サニーライフからの報告により、令和5年度会計年度末までに一部住戸を除いて手続きが完了したことを確認しました。

- (5) 各種設備の保守点検契約（既存契約）の解約手続き
令和6年2月29日を期日として次の各契約を解約しました。
- ①エレベーター保守契約（三菱電機ビルソリューション）
※遠隔監視機器撤去費 33,000 円（税込）の支払が未済となっています。
 - ②増圧給水ポンプメンテ（荏原製作所）
 - ③自動ドア保守点検契約（ナブコシステム）
※管理委託後も保守点検の実務担当会社はナブコシステムになります。
- (6) 管理・運営上の文書資料等の共有化や引継ぎなど
サニーライフと親泊氏の間で行っていただきました。3月まで継続的に対応される予定です。
- (7) 委託管理の開始と管理員の着任
サニーライフによる管理の開始により、3月1日に*** **（*** **）管理員（7*歳）が着任されました。
- (8) 改定後規約を収録した規約集の配付
本総会資料への同封により配付しています。

9. 防犯カメラシステムの更新の検討と提案

.....

10. その他

- ・ 住宅金融支援機構のマンションすまい・る債（利付き10年債）は、令和4年度で10回の購入を終えているため、新たな購入はありません。
- ・ 親泊氏との顧問契約は、現契約の終期となる3月31日まで継続することとしました。

.

11. 年度内の組合員の変更

ありませんでした。

II 建物の維持保全関係

.....

Ⅲ 理事会開催の記録（開催場所は1階集会室）

第1回理事会	令和5年	4月	3日
第2回理事会	〃	6月	5日
第3回理事会	〃	8月	21日
第4回理事会	〃	10月	16日
第5回理事会	〃	11月	12日
第6回理事会	令和6年	3月	4日

●令和5年度収支決算報告

決算報告は次々ページ以下に記載のとおりであるほか、委託管理への移行に伴う特記事項などは以下のとおりです。

1. 管理費会計（貸借対照表関係）
 - ・ 従前の管理室小口現金を廃止しました。
2. 修繕積立金会計（貸借対照表関係）
 - ・ ****銀行***支店の普通預金口座は解約しました。
3. その他
 - ・ *****銀行****支店の2つの普通預金口座のキャッシュカードは、いずれも解約しました。

