

2002/04/11

ナイスステージ湘南台管理組合  
役員各位  
xxx号室 | 防火管理者様

G社 横浜支店  
管理主事 T.M.様

ナイスステージ湘南台管理組合  
理事 xxx N.M.

## 第5期第8回理事会議案について

4/13(土) 19:00-21:00の第5期第8回理事会の資料として下記の書類を添付しますので、よろしくお願いたします。

日時: 2002/04/13(土) 19:00-21:00

場所: ナイスステージ湘南台集会室

添付資料 (( )内はページ番号)

1. 第5期第8回理事会議案 (2)
2. 第5期第7回理事会議事録 (8)
3. 第5期臨時理事会(2002/03/17)議事録 (13)
4. エントランス屋上のグリーンコーンの立ち枯れに関する苦情について (14)
5. かながわマンション管理組合ネットワークの正会員加入について(通知) (16)
6. かながわマンション管理組合ネットワーク平成13年度総会議案書 (17)
7. ペイオフ制度の解禁とマンション管理組合の預金当の管理運用について (37)

以上

## 第5期第8回理事会議案

日時: 2002/04/13(土) 19:00-21:00  
場所: ナイスステージ湘南台集会室

### 議題

#### 1. 防災関係

##### 1) 消防訓練

4/14(日) 10:30より実施します。3/15(金)に藤沢北消防署と打ち合わせ済み。4/7(日)付けでお知らせを配布済み。実施内容の最終確認を行います。

AM10:00 自衛消防隊本部の設置(1階集会室)  
防火委員会のメンバー集合(自衛消防隊長はO理事長)

##### AM10:30 消防訓練開始

火災警報ベルを鳴らす(I防火管理者)  
火災発生箇所を1階集会室とする

##### (1) 初期消火

「火災警報ベル」に気が付いた者は1階集会室(火元)へ駆けつける  
エレベーターは停止(仮想)するので使用しない

##### (2) 通報

O隊長の指示を受けて1名が119番へ通報  
(事前に消防本部へ通知しておく)

##### (3) 避難誘導

防火管理委員会のメンバーの誘導で、1階エントランス横の駐車場前広場に集合  
(雨天時は集会室)

##### (4) 消火指導

粉末消火器の操作方法について(藤沢北消防署)  
(粉末消火器は自衛消防隊で1本用意)  
水消火器による消火の実践  
5名毎の班に分かれて指導を受ける  
(水消火器は藤沢北消防署で用意。的は?)

##### (5) 映画鑑賞

タイトル「大地震その時あなたは」ビデオ24分  
(プロジェクターとビデオデッキはN理事が用意)

##### (6) 評価

藤沢北消防署による実施評価

##### 2) 消防用設備等点検

今回は春の総合点検になります。4/26(金) 9:00-17:00に実施予定。

##### 3) 消防計画

消防計画の変更届けについて状況を確認します。

##### 4) 居住者カード

入居時に提出してから4年半が経過しましたので、再度任意で提出をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか?

用途は災害時の緊急連絡用に限定したいと思います。

#### 2. 前回理事会議事録の確認

第5期第7回議事録、第5期臨時理事会(2002/03/17)議事録を添付しますので、事前にご確認願います。問題があればその場で修正します。

#### 3. 理事会運営

##### 1) 定例理事会開催日

今回は5/11(土) 19:00-21:00となりますが、問題ありませんか?

##### 2) 第6期事業計画案・予算案

下記の日程で来期の事業計画案と予算案の作成を行います。次期役員候補の方にはどこから参加していただくでしょうか?

5/末まで G社から事業計画案と予算案の素案を提出いただく

6/08(土) 第5期第10回理事会 G社による素案の説明・質疑応答

7/13(土) 第5期第11回理事会 事業計画案と予算案の審議

8/10(土) 第5期第12回理事会 事業計画案と予算案を理事会決議(暫定予算案として運用)

9/14(土) 第6期第1回理事会 総会議案書の素案を持ち寄る

10/12(土) 第6期第2回理事会 総会議案書の審議

11/09(土) 第6期第3回理事会 総会議案書の理事会決議

11/xx(X) 第5期定期総会 事業計画案と予算案を総会決議

##### 3) 次期役員候補

輪番制役員候補は下記の方々です。

Aブロック xxxS.H.さん

Bブロック xxxK.E.さん(xxxF.S.さんは非居住のためスキップ)

Cブロック xxxG.M.さん

Dブロック xxxK.K.さん

#### 4) 特別委員会

第6期に下記の特別委員会を発足させることを提案します。ご意見を伺いたく。

##### - 修繕委員会

大規模修繕等の実施計画、コスト削減等を長期的な視野を持って理事会に提言する機関

##### - 広報委員会

広報誌の発行、ホームページの運営に関して理事会をサポートする機関

#### 4. 保険関係

##### 1) 積立マンション保険(S社)の満期返戻金

x,xxx,xxx円の満期返戻金の送金手続きをG社に依頼しました。5月の連休明けの入金になるようです。

##### 2) 新マンション保険(T社)の契約

4/27(土)よりの契約となります。契約時にx,xxx,xxx円の支払いが必要になります。

	現 行	新 規
保険会社	S社	T社
保険名称	積立マンション保険	新マンション総合保険
保険期間	1999/04/27 ~ 2002/04/27	2002/04/27 ~ 2007/04/27
払込方法	3年間(一時払)	5年間(一時払)
共用部の再調達価額	(1999年当時) xxx,xxx,xxx	(2002年時点) xxx,xxx,xxx
主契約		
保険金額	xxx,xxx,xxx	xxx,xxx,xxx
免責金額	0	xx,xxx
一時払保険料(1回分)	x,xxx,xxx	x,xxx,xxx
積立て部分	x,xxx,xxx	x,xxx,xxx
掛捨て部分	xxx,xxx (年間xxx,xxx)	x,xxx,xxx (年間xxx,xxx)
他物の落下・衝突	外部からの飛来物のみ	内部のいたずらも含む
ガラス割れ	なし	主契約に含む
水漏れ	なし	主契約に含む
盗難	なし	主契約に含む(動産を含む)
水害危険担保特約	なし	なし
施設賠償責任特約	別契約	xx,xxx,xxx
一時払保険料(1回分) (掛捨て)	別契約(施設賠償責任保険) (年間xx,xxx)	xx,xxx (年間xx,xxx)
施設災害補償特約	なし	なし
死亡・後遺障害		
入院保険金日額		
通院保険金日額		
施設損害担保特約	なし	なし
住宅内生活用動産包括特約	なし	なし
個人賠償責任包括特約		
保険金額	xx,xxx,xxx	xx,xxx,xxx
一時払保険料(1回分) (掛捨て)	xxx,xxx (年間xx,xxx)	xxx,xxx (年間xx,xxx)
地震保険	なし	なし
一時払保険料合計	x,xxx,xxx	x,xxx,xxx
掛捨て金額合計 (別契約部分を含む)	xxx,xxx+xx,xxx (年間xxx,xxx)	x,xxx,xxx (年間xxx,xxx)
満期返戻金(保険金額の1%)	x,xxx,xxx	x,xxx,xxx
満期返戻金差益	xxx,xxx (年利0.75%相当)	xxx,xxx (年利0.5%相当)
取扱代理店	N社	G社

## 5. 会計関係

1) 防火管理者謝礼金  
xxx さんへの謝礼金 円の支払いを確認します。

### 2) 未収金

第2回目の入金状況を確認します。

第1回目	2月26日(火)まで	円(済)
第2回目	3月26日(火)まで	円
第3回目	4月26日(金)まで	円
第4回目	5月27日(月)まで	円
第5回目	6月26日(水)まで	円
第6回目	7月26日(金)まで	円
合計		円

### 3) 収支報告書(6ヶ月)

2001年9月～2002年2月の6ヶ月間の収支報告書の確認を行います。

## 6. 設備関係

### 1) 鉄部塗装

決定事項とその後の状況

1. 塗装仕様書と保証書(3年保証)を提出すること(来週中)

==> 提出が遅れている。

2. 今回追加工事をしたテラス出入りロドア(2箇所)は当初の見積書にもともと含まれているようなので要確認

==> 提出が遅れている。

3. 下記については塗装やり直し(日程は後日連絡いただく)

- マンホールが全部茶色に変色している(来客用駐車場の1箇所は未塗装)

- 移動式消火器の扉が塗装でくっついて開かない

- 機械式駐車場のパレット、支柱、制御盤ボルトの一部に錆びや塗装のはがれが残っている(車の移動は必要ない)

- 屋上のベントキャップ、ジョイントカバーが塗装されていない

==> 2/22(金)にやり直し実施。マンホールは3/21(木)に終了。

4. 支払いは上記のやり直しの後、再度完成検査を行ってからとする

==> 完成検査は立会いの形にはせず、こちらで確認して問題があればその都度指摘する。

### 2) 変圧器工事

3/22(金)の工事は電流が大きすぎて実施できず、4/11(木)に再工事を行い、完了しました。

### 3) サブエントランスの鍵壊れ

サブエントランスの鍵のシリンダーの固定が緩み、内部の配線が断線してしまいました。応急処置で接着剤で止めて修理してありますが、ちゃんと修理をすることを提案します。G社さんに見積取得を依頼しています。

### 4) 年次建物検査

3/25(月)に実施済み。G社から結果報告をお願いします。

### 5) 受水槽清掃

4月実施予定。G社に手配をお願いします。

### 6) 駐車場出入口扉のヒンジ不良

進展なし。

### 7) エレベーター防犯カメラ運用規則

タイムラプスビデオはテープ交換時にヘッド清掃が必要?

### 防犯カメラ運用規則(案)

1) 録画装置及び録画済みテープは理事会が施錠管理を行う。

2) 録画済みテープの閲覧は事件が発生した場合のみとし、理事会の承認を必要とする。

3) 閲覧は管理組合役員の立会いの元で行い、閲覧によって知り得た情報は、第3者に口外したり公表してはならない。

4) 事件の証拠として録画済みテープを提出する場合は、理事会の承認を必要とする。

5) 録画テープは3ヶ月ごとに新品に交換する。

6) 録画装置から取り出した録画済みテープは最低2週間施錠保管した後、3ヶ月以内にテープを裁断して廃棄する。

### 8) 機械式駐車場の空きスペースの有効利用方法

9台分の空きスペースの、有効利用方法。保留。

### 9) 機械式駐車場の使用料の見直し

周辺マンションの状況に合わせた駐車場使用料の見直し。保留。

## 7. 環境関係

### 1) 植栽管理

4/6(土)にグリーンコーンと中庭修復工事を実施済み。今後のアイビーの育ち方が楽しみです。補植の仕方が前に聞いていたのとちょっと違ったようですが、G社さんから説明いただけますか？  
今回の植え替えで分かったことですが、グリーンコーンに根詰まりの心配が出てきたように思います。来年あたりに植え替えを検討しないといけませんか？  
エントランス屋上のグリーンコーンの立ち枯れの件については高層住宅管理業協会から添付の通り回答がありました。前回の回答を繰り返すだけでまったく進展がありません。引き続き井上監事にフォローをお願いします。  
エントランス屋上用水道管からの異常音はその後無くなったようですが、いかがですか？

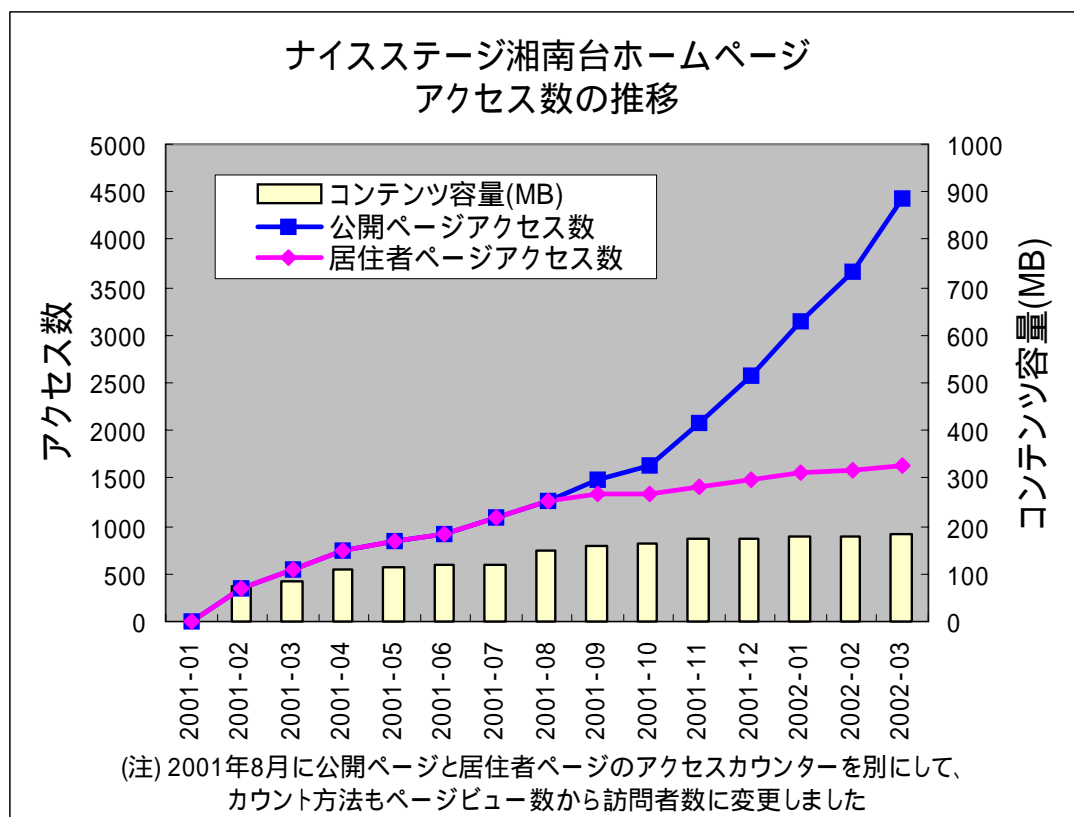
## 8. 広報関係

### 1) 管理組合ニュースの発行

3/19(火)第17号発行。今回の「編集後記」はT理事にお願いしました。次号はNが担当します。

### 2) 管理組合ホームページ

4/10(水)20:03現在、公開ページ4432アクセス、居住者用ページ1624アクセス。総コンテンツ量は181MB。  
3/31(土)にxxx Oさんとxxx KさんにユーザーIDとパスワードを発行しました。  
3/24(日)にN.H.マンション(築3年目)の理事長さん(I.T.さん)から、当管理組合のコスト削減活動、長期修繕計画、アンケート調査について問い合わせのメールをいただきました。問題が山積みながらも、広報誌の発行や管理規約・管理委託契約の見直し等、当管理組合の活動実績を参考に、熱心に活動を始められたようです。応援したいと思います。



## 9. 自治会関係

T理事が副会長となりました。何か報告事項等がありましたらお願いします。

## 10. コスト削減

### 1) 排水管高圧洗浄

昨年J社から見積(¥xxx,xxx)を取得しましたが、見積有効期限が過ぎているので、再度見積を取得する必要があります。他の業者からも相見積を取って見ましょうか？光ファイバーによる作業前後の診断を追加しますか？今後も3年サイクルが良いですか？

### 2) ガス感知器交換

9月末～10月頃に交換しますので、東京ガス(?)に見積依頼する必要があります。相見積を検討しましょうか？

3) 宅配ロッカー

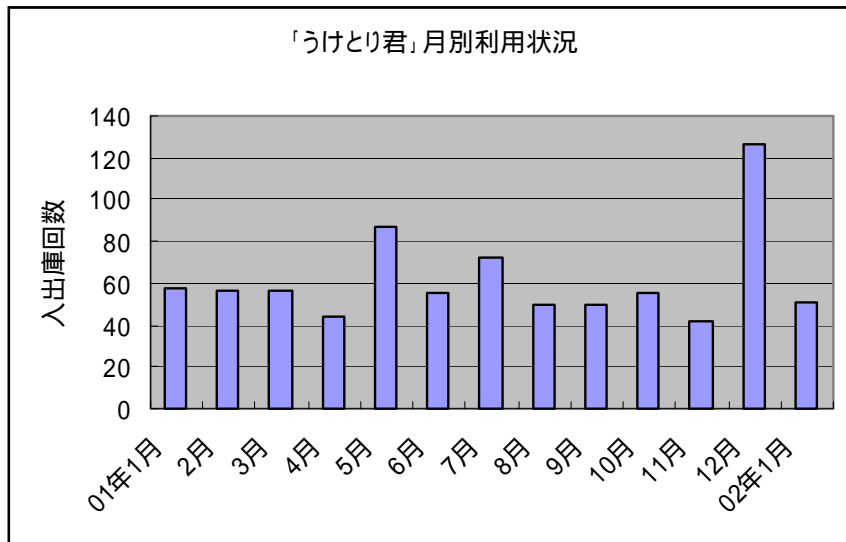
年間保守料金xxx,xxx円(税別)が他のマンションに比べて異常に高いようなので調査をしました(以下すべて年額)。

- C社  
点検年1回xx,xxx円 出張費無料部品代別
- T社  
点検なし(電池交換のみ)
- M社  
点検なし(電池交換のみ)
- C社  
点検年1回xx,xxx円～年4回xxx,xxx円、出張費xx,xxx技術料部品代別
- F社  
契約4種類(xxxx円～xx,xxx円)
- F社  
点検月1回xxx,xxx円

C社のカード式15ボックスタイプを使用している他のマンションでは、保守作業自体も清掃と受取印のインク補充程度のものでしたので、メーカーに依頼せずに管理員業務に含めてしまったという話も聞いています。

当マンションの「うけとり君」は24時間オンライン対応のせいか、かなり割高になってます。契約形態についてメーカーのS社に問い合わせましたが、現在の契約以外の形態はないとのこと。もし保守契約をしない場合は、オンライン対応ができないのでロッカー自体が使用できなくなるとのこと、残念ながらコスト削減の余地はあまりないようです。昨年長期修繕計画を作成したときには機械式駐車場の維持費用の高さに驚かされましたが、宅配ロッカーについてもマンション購入時にはあまり事情がよく分からずに維持費のかかる高い買い物させられたようです。

参考までに昨年の使用実績を調べました。13ヶ月(¥xx,xxx(税込)x13=¥xxx,xxx)で803回の利用ですので、1回当りの利用料はxxx円になります。まるでメーカーの有料コインロッカーがマンション内に置かれているようなものです。



合計利用状況(13ヶ月間)	803回
センター電話対応	24件
カード再発行手続き	1件
荷物滞留通知	14件
保守メンテナンス	4回
トラブル現地対応	2回

3) 電気契約

現在の電気契約「業務用季節別時間帯別電力」を「業務用季節別時間帯別電力2型」に変更する提案。保留。

11. 管理規約の見直し

1) 管理規約の製本・配布

3/31(日)に入居された601号室 小宮さんは管理規約をお持ちでしょうか？もしお持ちでなかったら、お渡し願います。

## 2) 管理委託契約の変更

G社さんから提案をお願いします。契約変更となりますので、秋の総会で重要事項説明を行っていただきます。

(現在までに分かっている変更内容)

- 定額管理費
- 定期清掃サイクル
- エレベーター遠隔監視
- エレベーター監視カメラ保守契約切れ
- 機械式駐車場ピット内清掃(点検時)
- 管理員の休日
- 未収納金の支払催促期間

## 12. 管理組合行事

### 1) 駐輪場抽選会

申し込みが収容台数を下回りましたので、無抽選で決定しました。3/29(金)に駐輪シールと一覧表を配布済み。4/26(金) 駐輪場使用料引き落とし予定。「お知らせ」でO理事長の名前が間違っていました。

一覧表ではNo.20のIさんとNo.21のOさんが入れ替わってしまっていました。直していただけましたか？xxx号室のKさん(大人用)はとりあえずNo.32に停めていただいています。問題なければこれで決定したいと思います。

残りの空き位置は4箇所ですが、xxx号室の売却とxxx号室の新入居者が決まらないと再募集もできません。それとも、xxxとxxxの各1台の権利は保留して、とりあえず2箇所だけ再募集しますか？

### 2) 専有住戸の譲渡に伴う駐車位置抽選会

従来xxx号室のIさんが使用されていたNo.31(上段)の抽選会を行う必要があります。日程を定めたいと思います。抽選は1度では終わらない可能性もありますので、G社さんには準備をよろしくをお願いします。

## 13. 意見箱

### 1) アンケート調査

3/12(火)に締め切り。提出状況はどうか？5月の理事会で調査結果の報告をお願いします。

### 2) ガス漏れ警報時の対応について

C社の電話番号を記載したラベルの全戸配布はその後どうなってますか？

## 14. その他

1) 集合郵便受けのネームプレート  
保留

2) Bフレックス  
保留

3) J-COMケーブルインターネット  
保留

4) 神管ネット加入  
4月より加入しました。入会金(8,000円)と平成14年度会費(15,000円)の支払いをお願いします。

### 5) 302号室ベランダ窓ガラスのヒビ

4/06(土)に賃貸入居者のCさんが退去されたとき、退去時の検査でベランダの窓ガラスにヒビが見つかったそうです。Cさんによると3年前の入居時にすでに付いていたということで、Fさんの負担で修理をしていただけるようです。ただし同じ材質のガラスを使って修理をしていただけるようお願いしました。G社さんの方には連絡がありましたでしょうか？

T社の新マンション保険ではこのような不注意によるガラスの損傷も補償されるのですよね？(ただし免責万円)

### 6) 入居者・退去者

3/31(日) xxx号室 K.H.さん入居  
4/06(土) xxx号室 C.M.さん(賃貸)退去

## 15. 今後の予定

【管理組合活動】

04/14(日) 消防訓練 10:30-11:30

04/23(火) 管理組合ニュース Vol.18(2002年4月号)発行

【点検・清掃・修繕】

04/26(金) 消防用設備等点検(総合) 9:00-17:00

(参考)(平成14年より)

定期点検(1,4,7,10月)

定期清掃(3,6,9,12月)

エレベータ点検(有人1,4,7,10月、他の月は遠隔)

機械式駐車設備保守点検(1,4,7,10月)

自家用電気工作物設備点検(偶数月)

以上

## 第5期第7回理事会議事録

日時: 2002/03/09(土) 19:00-21:30

場所: ナイスステージ湘南台集会室

出席者: O理事長、K副理事長、T理事、T理事、N理事、I監事、G社 T管理主事

### 議題

#### 1. 防災関係

##### 1) 消防計画

消防計画の変更届けをI監事に出していただくことにした。

##### 2) 消防訓練

G社から具体案を提出していただき、下記の通り行うことを定めた。

1. 実施日時: 平成14年 4月14日(日) AM10:00 ~ 11:30

2. 場所: ナイスステージ湘南台

3. 訓練内容 一般火災を想定した総合訓練とし、実践を通して各係員並びに隊員の任務や行動を確認する。

- (1) 通報
- (2) 初期消火
- (3) 避難誘導
- (4) 映画鑑賞

##### 4. スケジュール

- 2/05(火) 消防訓練の打診(藤沢北消防署管理課)
- 3/07(木) 消防訓練の事前相談(藤沢北消防署管理課)
  - (1) 訓練日の予約(4月14日(日))
  - (2) 訓練内容の確認
  - (3) 消防訓練申込書の受領(「消防訓練等届出書」)
- 3/09(土) 定例理事会において「訓練計画」内容の検討
- 3/15(金) 藤沢北消防署管理課への申込み  
「消防訓練等届出書」の提出
- 3/22(金) 居住者への消防訓練実施の告知
- 4/06(土) 居住者への消防訓練実施のお知らせ  
実施内容と自衛消防隊編成表の配布
- 4/14(日) 消防訓練の実施

##### 5. 消防訓練の内容

I防火管理者の指示の基に通報、消火、避難誘導の訓練を実施する。I防火管理者が不参加の場合はN理事(甲種防火管理者資格取得済)が代行する。また、消防訓練等届出書の担当者欄には実務的な連絡先としてI監事の名前と電話番号を記入することにした。

10:00 自衛消防隊本部の設置(1階集会室)

防火管理委員会のメンバー集合

O自衛消防隊長の挨拶

10:15 藤沢北消防署到着(4~5名)

10:30 消防訓練開始

火災警報ベルを鳴らす(防火管理者)

##### (1) 通報

通報連絡員は管理事務室の電話で119番への通報  
(防火管理者は事前に消防本部へ通知しておく)

##### (2) 初期消火

消火員は近くの消火器を持って1階エントランス横の駐車場前広場へ集合

##### (3) 避難誘導

避難誘導員はお互いに声をかけながら定められた場所へ避難する  
(一時避難集合場所をエントランスホール横の駐車場前広場とする、雨天時は集会室)

##### (4) 消火指導

消火器の使い方(藤沢北消防署)  
粉末消火器の操作方法について  
場所 駐車場前広場  
消火器 自衛消防隊で1本用意  
消火訓練(藤沢北消防署)  
水消火器による消火の実践  
5名毎の班に分かれて指導を受ける  
水消火器は藤沢北消防署で用意

##### (5) 映画鑑賞

タイトル「大地震その時あなたは」ビデオ24分  
プロジェクターは岡村理事長が用意、ビデオデッキは内藤理事が用意

##### (6) 評価

藤沢北消防署による実施評価

3) 居住者カード  
災害時の緊急連絡用として入居時に提出した居住者カードの記載内容が古くなっている可能性があるため、再度全員に任意で提出を依頼すべきであり、さらにプライバシー保護の観点から保管方法やどのような場合に使用可能かについても明確に定めるべきであるとの提案がN理事よりあり、引き続き検討を行うことにした。なお、現在居住者カードはG社にて保管されていることを確認した。

## 2. 前回理事会議事録の確認

第5期第6回議事録を確認した。別途回覧・押印する。

## 3. 理事会運営

1) 定例理事会開催日

今回は4/13(土) 19:00-21:00と定めた。

## 4. 会計関係

1) 防火管理者謝礼金

3/22(金)にxxx さんへの謝礼金 円の支払いをG社に依頼した。

2) 未収金

4ヶ月分の未収金について滞納者の方から下記の内容で月額 円ずつの分割払いの誓約書を提出していただいた。初回の振込みを確認した。

なお、誓約書の〇理事長の名前に1字だけ漢字の間違いがあり、本人に訂正文書を出しておくことにした。

第1回目	2月26日(火)まで	円
第2回目	3月26日(火)まで	円
第3回目	4月26日(金)まで	円
第4回目	5月27日(月)まで	円
第5回目	6月26日(水)まで	円
第6回目	7月26日(金)まで	円
合計		円

## 5. 保険関係

1) 新マンション総合保険

新マンション総合保険への加入に伴い、現在の施設賠償責任保険を4/27(土)付けで解約することを確認した。

## 6. 設備関係

1) 駐車場出入口扉のヒンジ不良

オートクローザーは2/16(土)に修理を試みたが、再度部品の品番違いで取り付けができなかった。引き続き部品を取り寄せ中。

2) エレベーター防犯カメラ運用規則

案に「3ヶ月ごとに交換」を追加。引き続き検討を行う。なお、当マンションの防犯カメラ用のタイププラスビデオは168時間録画タイプ。最近は2/27にカセット交換済み。平成15年4月30日でメンテナンス契約は終了(5年を過ぎるので継続不可)。

過去の古いビデオカセットはN管理員に廃棄をお願いした。

## 防犯カメラ運用規則(案)

1) 録画装置及び録画済みテープは理事会が施錠管理を行う。

2) 録画済みテープの閲覧は事件が発生した場合のみとし、理事会の承認を必要とする。

3) 閲覧は管理組合役員のみで行い、閲覧によって知り得た情報は、第3者に口外したり公表してはならない。

4) 事件の証拠として録画済みテープを提出する場合は、理事会の承認を必要とする。

5) 録画テープは3ヶ月ごとに新品に交換する。

6) 録画装置から取り出した録画済みテープは最低2週間施錠保管した後、3ヶ月以内にテープを裁断して廃棄する。

3) 来客用駐車場

管理組合ニュースで自分の車を長時間停めるのは遠慮していただくようお願いした。その後特に問題なし。

4) 鉄部塗装

2/16(土)に下記の通り完成検査を実施した。

日時: 2002/02/16(土) 10:00-12:00

場所: ナイスステージ湘南台集会室

出席者: N理事、I監事、N管理員、M社 Y氏

決定事項とその後の状況

1. 塗装仕様書と保証書(3年保証)を提出すること(来週中)

==> 提出が遅れており、3月末までに入手

2. 今回追加工事をしたテラス出入りロドア(2箇所)は当初の見積書にもともと含まれているようなので要確認

==> 確認中

3. 下記については塗装やり直し(日程は後日連絡いただく)

- マンホールが全部茶色に変色している(来客用駐車場の1箇所は未塗装)
  - 移動式消火器の扉が塗装でくっついて開かない
  - 機械式駐車場のパレット、支柱、制御盤ボルトの一部に錆びや塗装のはがれが残っている(車の移動は必要ない)
  - 屋上のベントキャップ、ジョイントカバーが塗装されていない
- ==> 2/22(金)にマンホール以外はやり直し実施。マンホールについては未塗装の部分があり、変色についても納得のいく説明が得られないため、引き続きやり直しを要求する。パレットについてもやり残しとすでに塗装がはげてきている箇所がある。

4. 支払いは上記のやり直しの後、再度完成検査を行ってからとする

==> 完成検査は立会いの形にはせず、こちらで確認して問題があればその都度指摘する。

代金の支払いは総額の3分の2までを認めることにした。残りの3分の1は上記1.2.3.の宿題事項がクリアできた段階で支払うことにした。

5) 機械式駐車場鉄部塗装中の仮駐車場

仮駐車場提供者9名への謝礼金(現金で 円)の支払いを確認した。

6) 機械式駐車場の空きスペースの有効利用方法

9台分の空きスペースの、有効利用方法。保留。

7) 機械式駐車場の使用料の見直し

周辺マンションの状況に合わせた駐車場使用料の見直し。保留。

## 7. 環境関係

1) 植栽管理

3月に行う予定だったグリーンコーンと中庭修復工事は高倉園の提案で、より根付きがよくなる4月初旬に延期。具体的な日程についてはG社に詰めていただく。

エントランス屋上のグリーンコーンの立ち枯れの件については高層住宅管理業協会から回答があったが、単に管理会社からの回答をそのままこちらに伝えるだけのもので、まったく役立たずだった。引き続き監事が再度の審議を依頼中。

エントランス屋上用水道管からと思われる異常音はその後も続いているが原因がつかめず、T社に診ていただく。

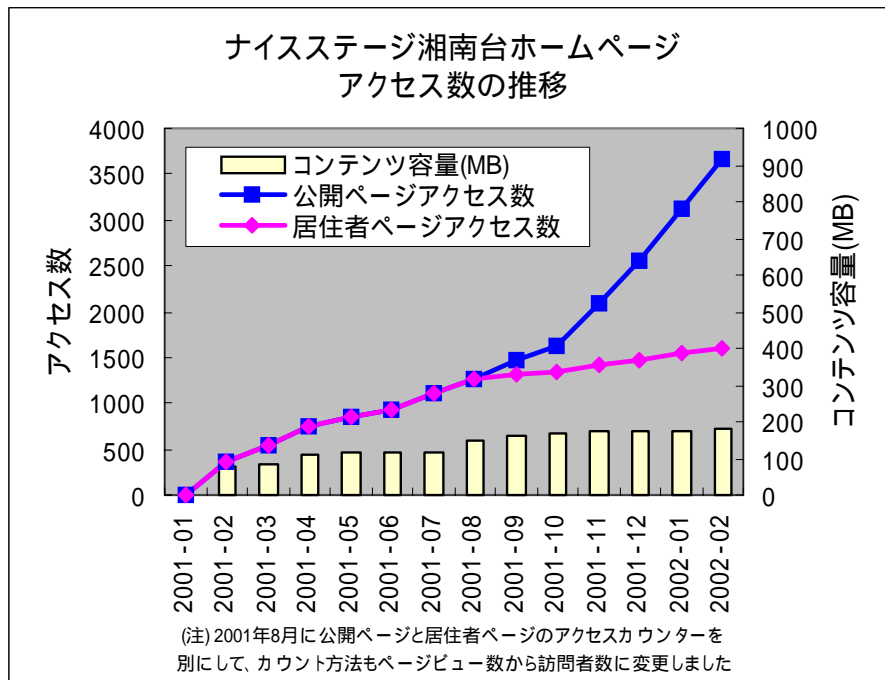
## 8. 広報関係

1) 管理組合ニュースの発行

2/19(火)第16号発行。今回の「編集後記」はT理事が担当。次号はT理事(原稿はすでに受領済み)。

2) 管理組合ホームページ

3/06(水)14:15現在、公開ページ3674アクセス、居住者用ページ1588アクセス。総コンテンツ量は179MB。



なお、現在当マンションのホームページは(有)エー・アイ・エムの無料URL転送サービスを利用しているが、従来のアドレスは年間2,000円で有料化されることになった。このまま無料サービスを継続して受けたいので、当マンションのホームページのアドレスを下記のように変更することにした。

<http://www2.to/nicestage/> --> <http://www3.to/nicestage/>

## 9. 自治会関係

3/10(日) 総合防災訓練

## 10. コスト削減

### 1) 電気契約

現在の電気契約「業務用季節別時間帯別電力」を「業務用季節別時間帯別電力2型」に変更する提案。保留。

### 11. 管理規約の見直し

#### 1) 管理規約の製本・配布

2/18(月)に配布済み。

### 12. 管理組合行事

#### 1) 駐輪場抽選会

下記の日程で行うことにした。ただし現在駐輪場の利用者から申込書が出されていない場合は、ご本人に声をかけることにした。

3/07(木) 申込書配布。

3/14(木) 申し込み締め切り。

3/15(金) 申し込み結果を確認して、抽選方法を決定。

3/16(土) もし無抽選で済む場合は、抽選会中止の案内を全戸配布。

3/17(日) 抽選会実施。抽選会后、G社により場所決定(N理事がサポート)。

3/xx(X) 駐輪シール配布

4/26(金) 駐輪場使用料引き落とし

#### 2) 専有住戸の譲渡に伴う駐車位置抽選会

3/8(金)にxxx号室Iさん退去済みのため、駐車場の位置が抽選で決まることを知らずに売買が行われてトラブルが発生することのないようにG社にフォローをお願いした。また、xxx号室Oさんも現在住戸を売りに出しているため、G社からOさんに駐車場の位置は抽選で決まることの確認の電話を入れていただくようお願いした。

また、今後区分所有者や居住者の入退去があった場合には、回覧タグ等を変更しないといけないため、G社から役員全員にすみやかに連絡を入れていただくことにした。

### 13. 意見箱

#### 1) 契約台数以上の駐輪

その後は問題なし。

#### 2) 管理員

管理員が管理員室内にいる時間帯として14:30-15:00を追加した。管理員室窓口にも掲示済み。

#### 3) アンケート調査

2/18(月)にアンケート用紙配布。3/12(火)までに回答。回答率が6割に満たない場合は、貼り紙で再度提出をお願いする(3/19期限)。5月の定例理事会で結果を報告いただく。

#### 4) ガス漏れ警報時の対応について

管理員不在時は警報音を止めることにし、管理組合ニュースでも誤報防止のために換気扇の使用をお願いした。その後3回のガス漏れ誤報があったが、役員の負担はなし。ガス漏れ誤報を発生させてしまった場合の連絡先として、C社の電話番号を記載したラベルを全戸に配布することにした(3/11の週)。

### 14. その他

#### 1) 集合郵便受けのネームプレート

保留

#### 2) Bフレツ

保留

#### 3) J-COMケーブルインターネット

やはり工事承諾書なしでの調査は出来ないことが分かり、11月の総会で決議をしてから、調査・工事を依頼する方針である旨をジェイコム湘南に連絡した。無料工事の申し込みについては特に期限はないとのこと。

#### 4) 神管ネット加入

3/4(月)にFAXにて申し込み済み(添付)。4月からの加入が決定した。

#### 5) 専用部分修繕工事

xxx号室(N.M.)からフローリングの修繕工事申請書の提出があり、問題がないことを確認して工事を承認した。

作業実施日: 3/16(土)

作業場所: リビングルーム

作業内容: フローリング破損部分(約2m<sup>2</sup>)の張替え(L-40等級)

施行会社: M社

#### 6) 蛍光灯切れの点検

他のマンションに習い、毎週全点灯試験を行うことにした。

## 15. 今後の予定

【管理組合活動】

03/09(土) 第6回理事会 19:00-21:00 集会室

03/17(日) 駐輪場抽選会 10:00- 集会室

03/19(火) 管理組合ニュース Vol.17(2002年3月号)発行

04/14(日) 消防訓練 10:30-11:30

【点検・清掃・修繕】

(参考)(平成14年より)

定期点検(1,4,7,10月)

定期清掃(3,6,9,12月)

エレベータ点検(有人1,4,7,10月、他の月は遠隔)

機械式駐車設備保守点検(1,4,7,10月)

自家用電気工作物設備点検(偶数月)

以上、本会議の議事の経過並びに結果が正確であることを証するため、議事録を作成し、議長並びに議事録署名人はこれに署名・押印する。

年 月 日

住所	藤沢市湘南台4-11-13	
名称	ナイスステージ湘南台管理組合	
議長	号室	印
議事録署名人	号室	印
同	号室	印

## 第5期臨時理事会(2002/03/17)議事録

日時: 2002/03/17(日) 19:00-19:30

場所: ナイスステージ湘南台集会所

出席者: O理事長、K副理事長、T理事、T理事、N理事、I監事

### 議題

#### 1. 電気室変圧器工事

xxx号室(Gさん)の玄関のレフ電球が新品に取り替えてもすぐ切れるというトラブルがあり、東京電力が電気室内の変圧器の出力電圧の電圧変動を調査したところ、最低値104V～最大値109.6Vという結果で、定格電圧101V+/-6Vを越える高めの電圧になっていることがわかった。このため東京電力より、3/22(金)

13:00-15:00に変圧器の出力電圧を約4V下げる調整工事をやりたいという申し出があり、工事を行うためには一部の住戸(37戸)を約30分間停電させる方法と、停電をさせずに工事の間電気室の前に電力供給用車両を停める方法とがあることの連絡を受けた。

この工事では共用部の電圧は変わらないので、精電器への影響はない。また、そもそも今回の工事は東京電力の管理下におかれた電気室内にある東京電力の所有物の調整工事のため、本来管理組合としては関知しない部分だが、停電させない方法を選択した場合には、工事の間、電力供給用車両を電気室の前に駐車する必要があるため、理事会として是非の判断を行った。

検討した結果、影響度の大きさを考慮して停電させない方法でお願いすることにした。ただし貼り紙をして、工事中は電気室の前の機械式駐車場は車の出入りができなくなることを、居住者のみなさんにお知らせする。

なお、当マンションの専有住戸への電力供給用の変圧器は2個あり、今回電圧を下げるのは下記の部屋番号の住戸(計37戸)に対するもの。もう1個の変圧器の電圧変動は最低102V～最大105Vで問題なし。

部屋番号:101～106, 201～207, 301～307, 401～406, 501～506, 601～605

#### 2. 駐輪場申込みの追加について

xxx号室Aさんより、今回申込書を受け取った覚えがなく、申込みをしそなかったため、空きがあれば子供用自転車1台置かせて欲しいという要望があった。

3/14(木)の申込み締め切り時点で空きが6箇所あるため、Aさんの駐輪位置をxx番(下段)とすることを決めた。

なお、残りの空き位置については今後3世帯で新しい入居者が予定されていることから、新入居者の意向を確認した上で、4/13(土)の定例理事会で追加募集をどのように行っていかを決めることにした。

以上、本会議の議事の経過並びに結果が正確であることを証するため、議事録を作成し、議長並びに議事録署名人はこれに署名・押印する。

年 月 日

住所	藤沢市湘南台4-11-13		
名称	ナイスステージ湘南台管理組合		
議長	号室		印
議事録署名人	号室		印
同	号室		印

平成14年4月2日

ナイスステージ湘南台管理組合  
理事長 様

社団法人 高層住宅管理業協会

エントランス屋上のグリーンコーンの立ち枯れに関する苦情について

拝啓 時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、標記の件につきまして平成14年2月14日付文書で弊会より貴管理組合へ報告書を送付致しましたが、貴管理組合より再審議のご依頼がありましたので弊会苦情解決委員会で平成14年3月18日再度審議を行いました。審議結果は前回貴管理組合へのご報告内容と同内容になりましたので再度ご報告致します。

敬具

記

※下記に前回貴管理組合送付内容を記載致します。

平成14年1月11日付で貴管理組合から申し出のあった標記の件につきまして、平成14年1月18日にナイスコミュニティー株式会社へ苦情の内容の通知、事情聴取を行い、その後、弊会へ「当該個所の水遣りは管理員業務との認識はあるが、日常清掃の範疇として実施し、植栽枯損を保証した内容とは考えておらず、当社の負担による植替えは行わない」旨の回答がありましたので貴管理組合へご報告致します。

なお、弊会はマンション管理適正化推進法の指定団体として会員の営む業務に関する苦情解決を業務としておりますが、その趣旨は、事情調査を行い、会員に対し迅速な処理を求めるものであり、仲裁又は斡旋を行うものではありません。

上記により、当該苦情解決業務は同社回答の貴管理組合への報告をもって終了させて頂きまますので何卒ご理解賜りますようお願い申し上げます。

以上

平成14年4月3日

ナイスステージ湘南台管理組合  
理事長 様

〒105-0001  
東京都港区虎ノ門1-23-7  
虎ノ門23森ビル3階  
社団法人高層住宅管理業協会  
TEL (03)3500-2721  
FAX (03)3500-2722

要請  
書類送付の件

謹啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は格別のご高配を賜り、有難くお礼申し上げます。

さて、下記書類ご送付申し上げますのでご査収の上よろしくお願ひ申し上げます。

敬具

記

・ 報告書

1部

以上

平成14年4月4日

ナイスステージ湘南台管理組合  
理事長 様

かながわマンション管理組合ネットワーク

(略称：神管ネ

会長 松野 輝



かながわマンション管理組合ネットワークの正会員加入について（通知）

陽春の候、貴管理組合におかれましては、益々ご隆昌のこととお喜び申し上げます。

また、平成14年3月4日付けをもって、当ネットワーク会員加入のお申込をいただきまして有り難うございます。

さて、当ネットワークは設立以来約3年が経過いたしますが、役員一同、新規事業の推進を図るとともに会員に対する積極的な情報・資料の提供、技術的支援を行ってゆく所存でありますので、よろしく願いいたします。

ついては、早速であります。入会金並びに平成14年度分会費について、ご請求申し上げますので、同封の「郵便払込取扱票」にてお振り込みくださいますようご通知いたします。

記

平成14年度 会費	15,000円	(会則第8条、会費規定第3条に依る)
入会金	8,000円	(会則第8条、会費規定第2条に依る)
合計	23,000円	

追伸：平成13年度議案書を同封いたします。

# 総 会 議 案 書

通常総会（第3回）  
平成13年度

平成13年6月23日（土）  
午後2時30分より  
場所：アカデミー会館

かながわマンション管理組合ネットワーク

# 総 会 次 第

## 平成 1 3 年 度 通 常 総 会

1. 開 会 司 会
2. 挨拶  
会長挨拶 かながわマンション管理組合ネットワーク会長 松野 輝一  
来賓挨拶 神奈川県県土整備部住宅整備課長 大橋 勇造
3. 議 長 選 出
4. 書 記 選 出
5. 資 格 審 査 報 告
6. 議 案  
第 1 号 議 案 平成 1 2 年 度 事 業 報 告 に つ い て  
第 2 号 議 案 平成 1 2 年 度 決 算 報 告 ・ 監 査 報 告 に つ い て  
第 3 号 議 案 平成 1 3 年 度 事 業 計 画 ( 案 ) に つ い て  
第 4 号 議 案 平成 1 3 年 度 予 算 ( 案 ) に つ い て  
第 5 号 議 案 会 則 の 改 定 ( 案 ) に つ い て  
第 6 号 議 案 役 員 改 選 ( 案 ) に つ い て
7. 議 長 解 任
8. 役 員 紹 介
9. 閉 会

# 目 次

## 1. 議 案

第1号議案	平成12年度事業報告について	1
第2号議案	平成12年度決算報告・監査報告について	5
第3号議案	平成13年度事業計画(案)について	8
第4号議案	平成13年度予算(案)について	9
第5号議案	会則の改定(案)について	10
第6号議案	役員改選(案)について	11

2. 役員名簿	11
---------	----

3. かながわマンション管理組合ネットワーク会則	12
--------------------------	----

【第1号議案】

## 平成12年度 事業報告書

自：平成12年4月1日

至：平成13年3月31日

# 平成12年度事業報告について

神管ネット二年目の事業活動につきまして以下の通りご報告いたします。  
組織固めの年として位置づけ、広報委員会の体制をつくり、情報交換会を行いました。  
また、川崎市に働きかけて、川崎地域ネットワークの立ち上げを行いました。  
この結果、平成13年4月15日にかわさきマンション管理組合ネットワーク（略称：川管ネット）として、地域ネットを設立しました。

平成12年度事業活動計画に沿ってご報告申し上げます。

## 1. 会報の充実と広報活動の活発化

広報活動のため、広報紙を年4回発行いたしました。内容的にいたらないところがありました。今後とも充実を図りたいと思います。

## 2. 地域ネット情報交換会の開催

情報交換会を計画どおり行いました。しかし、会員の加入促進には中々結びつきませんでした。情報交換会を地域の自治体と協力して行うことを目指す方向で考慮しています。

- 4地域（川崎・県央・湘南・三浦半島）5回開催

## 3. 理事研修会やセミナー、講習会の開設

セミナー等についてはいずれも他団体との協賛で行いました。

## 4. その他

- 川崎市及びまちづくり公社と「川管ネット」を設立することが出来ました。  
事務所の開設を含めて、活動はこれからですが、二つ目の地域ネットとなります。
- 会員からの問い合わせに対する体制として、技術委員会を発足させて、メールによる問い合わせを行うことになりました。詳しくは、広報紙8号をご覧ください。
- アンケートについては実施できませんでした。本年の課題です。

以上会員との情報交換を軸に、広報活動を通じて地域ネットの充実を図りました。

以下活動の経過を報告します。

## 平成12年度活動経過

4月12日	広報編集会議	9月22日	第15回理事会
4月21日	第10回理事会	9月25日	第1回川崎地域ネット設立準備委員会
4月21日	広報編集会議	10月3日	住宅金融公庫「マンション修繕積立制度の説明会」
4月23日	湘南地域ネット情報交換会	10月7日	マンション管理セミナー（相模原市）
5月1日	臨時理事会	10月14日	大規模修繕のセミナーと現地見学会
5月15日	第11回理事会	10月18日	第2回川崎地域ネット設立準備委員会
5月19日	監査	10月21日	ハウジングセミナー in 横浜（住宅金融公庫）
6月5日	広報編集会議	10月26日	第16回理事会
6月14日	神奈川県県土整備部住宅整備課との会合	11月13日	第3回川崎地域ネット設立準備委員会
6月16日	第12回理事会	11月17日	第17回理事会
6月24日	第2回通常総会	11月18日	第2回県央地域ネット情報交換会
6月28日	広報編集会議	11月25日	ハウジングセミナー in 藤沢（住宅金融公庫）
7月2日	三浦半島地域ネット情報交換会	11月29日	広報編集会議（第7号）
7月8日	川崎地域ネット情報交換会	12月2日	第2回川崎地域ネット情報交換会
7月12日	広報編集会議	12月18日	第18回理事会
7月15日	マンション管理基礎セミナー	12月20日	第4回川崎地域ネット設立準備委員会
16日	”	1月19日	第19回理事会
7月18日	広報編集会議	1月25日	第1回川崎地域ネット設立発起人会
7月28日	第13回理事会	2月17日	川崎マンション管理セミナーと支援施策説明会
8月14日	広報編集会議	2月22日	第2回川崎地域ネット設立発起人会
8月25日	第14回理事会	2月23日	第20回理事会
9月2日	第5回マンション管理シンポジウム	3月22日	第3回川崎地域ネット設立発起人会
9月8日	広報編集会議	3月30日	第21回理事会

## 研修会並びに講習会

かながわ住まい・まちづくり協会、川崎市まちづくり公社、住宅金融公庫及び相模原市等主催のセミナーに共催・協賛すると共に神管ネットへの加入促進を図った。

### 1. マンション管理セミナー

(イ) 日 時：平成12年7月15日(土) 16日(日) 13:00～16:20

場 所：新川崎・創造のもり K2ハウス会議室

テーマ：「大規模修繕工事を成功させるポイント」住宅評論家 村井 忠夫氏  
「マンショントラブルの解決方法」 弁護士 篠原みち子氏

(ロ) 日 時：平成12年10月7日(土) 13:30～16:00

場 所：相模原市立産業会館 大研修室

テーマ：「管理組合運営の要点」 住宅評論家 村井 忠夫氏

### (ハ) ハウジングセミナー in 横浜

日 時：平成12年10月21日(土) 13:00～16:00

場 所：安田火災横浜ビル

テーマ：「マンションの大規模修繕工事を成功させるポイント」

住宅評論家 村井 忠夫氏

### (ニ) ハウジングセミナー in 藤沢

日 時：平成12年11月25日(土) 13:00～16:00

場 所：藤沢産業センター

テーマ：「マンション大規模修繕工事の進め方」 関東学院大学工学部技師

田辺 邦男氏

## 【第2号議案】

## 決 算 書

自 平成12年4月1日

至 平成13年3月31日

## 収入の部

単位：円

項 目	予 算	決 算	摘 要
〔収入〕	[1,872,000]	[1,295,030]	
1. 正会員	760,000	603,030	481,820(36組合)+31,210(新規加入1組合) +90,000(浜管ネット)
2. 賛助団体会員	1,100,000	680,000	660,000(22社)+20,000(入会金)
3. 賛助個人会員	12,000	12,000	4名
〔雑収入〕	[120,000]	[100,000]	
1. 補助金	100,000	100,000	社かながわ住まい・まちづくり協会
2. 雑収入	20,000	0	
〔繰越金〕		[1,391,011]	
合 計	1,992,000	2,786,041	

## 支出の部

単位：円

項 目	予 算	決 算	摘 要
〔運営費〕	[3,383,011]	[1,449,098]	
1. 事務費	200,000	48,264	ゴム印、封筒、名刺、
2. 通信費	150,000	243,545	電話料、郵送代
3. 交通費	30,000	0	
4. 広報費	300,000	432,520	神管ニュース5回発行
5. 事業活動費	810,000	492,983	理事会交通費、情報交換会、川崎地域ネット設立準備金
6. 備品費	50,000	0	
7. 雑費	60,000	12,819	振込料、写真現像代
8. 総会費	300,000	218,967	議案書印刷代、看板代、懇親会経費
9. 予備費	1,483,011	0	
〔繰越金〕	[0]	[1,336,943]	
合 計	3,383,011	2,786,041	

# 貸借対照表

平成13年3月31日

単位：円

資 産		
〔現預金〕	1,336,943	
現金	309,833	
郵便局	1,027,110	
合 計	1,336,943	

単位：円

負債・繰越金・預り金・前受金		
〔繰越金〕	1,336,943	
合 計	1,336,943	

# 監 査 報 告 書

平成13年5月14日に、かながわマンション管理組合ネットワーク会則第15条第4項第1号の定めるところにより、平成12年度の業務執行状況並びに財産状況について、当該年度の事業報告書、収支決算書、財産目録、関係諸帳簿等により慎重に監査を行ったところ、業務執行状況並びに経理等の内容は、いずれも良好でかつ適正であると認められた。

平成13年5月14日

監 事 石 川 恵美子 (印)

監 事 中 村 隆 一 (印)

## 平成13年度事業計画（案）について

本年度は「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が昨年からの交付から施行される年、また、「マンション管理適正化指針」が公表されて、この新しい法律と指針により行政もマンション管理の適正について関心を寄せざるを得ないスタートになるものと、私たちマンション管理組合の立場においても社会的にも従前以上にマンション管理のあるべき話題が多くなる年度になるでしょう。

かながわマンション管理組合ネットワークは、既にマンション管理の向上と適正化を目指して来た方向はこの新しい動きから見ても間違いのないものであり、益々活動の推進を図る努力をしていきたいと考えます。

事業報告から神管ネット設立2年目に県や川崎市の支援を受けて、川管ネットを創立することが出来たことのおおきな要因のひとつには地方自治体の理解と強力なバックアップがあったからであり、今後ともこの協力を得て会員マンション管理組合の運営等に活かすことを第一とし、次いで神管ネットの地域別ネットワークのさらなる構築へ向かっていく方針です。

そこで、本年度の事業計画を下記にご提案いたします。

### （1）会報の充実を継続して、広報活動の活発化を遂行します。

「神管ネットNEWS」の定期発行を遵守し、管理運営に関する法規・事例シリーズ、会員紹介など紙面を継続掲載し、より具体的な記事や情報を報告します。

### （2）地域ネットの情報交換会を開催、会員組織の拡充を図ります。

次の地域のネットワーク化を目指して情報交換会の充実を図ります。

- ◆湘南地域ネット情報交換会
- ◆三浦半島地域ネット情報交換会
- ◆県央地域ネット情報交換会

時期は未定ですが、七月以降に各二回程計画しています。

### （3）管理適正化に関する法律に伴う相談体制を強化します。

マンションの管理の適正化に関する法律の方針に伴い、下記を計画します。

- イ. 管理組合、区分所有者による適正な管理に関する努力義務の具体的あり方の提言。
- ロ. 国・地方公共団体による情報提供等の措置についての要請と実態把握。
- ハ. マンション管理問題解決の積極的取組みをするため、相談員養成を計画。

### （4）その他

会員管理組合の情報データベースを整備するため、アンケートを実施して、会員の要望に即応できる体制をつくります。

## 【第4号議案】

## 予 算 書 (案)

自 平成13年4月 1日

至 平成14年3月31日

## 収入の部

単位：円

項 目	予 算 額	摘 要
〔会費収入〕	[1,505,780]	
1. 正会員	643,780	会員353,780円、浜管115,000円、川管70,000円、新規5組合105,000円
2. 賛助団体会員	850,000	会員60万円+25万円(5社加入見込)
3. 賛助個人会員	12,000	3,000円×4名
〔雑収入〕	[110,000]	
1. 補助金	100,000	社かながわ住まい・まちづくり協会
2. 雑収入	10,000	広告掲載料
〔前期より繰越金〕	[1,336,943]	
合 計	2,952,723	

## 支出の部

単位：円

項 目	支 出 額	摘 要
〔運営費〕	[1,870,000]	
1. 事務費	100,000	
2. 通信費	300,000	広報活動強化
3. 交通費	10,000	事務局
4. 広報費	700,000	神管ニュース年4回発行
5. 事業活動費	450,000	理事会交通費、情報交換会、会員の情報データベース整備
6. 備品費	30,000	
7. 雑 費	30,000	
8. 総会費	250,000	会場使用料、看板代、議案書印刷代
〔予備費〕	[1,082,723]	
合 計	2,952,723	

【第5号議案】

## 会則の改定（案）について

かながわマンション管理組合ネットワーク会則第13条の改定を提案します。

（役員の種類及び定数）

第13条 この会に、次の役員を置く。

（3）理事（会長、副会長を含む）15名以上20名以内

以上の条項を下記に改定する。

（3）理事（会長、副会長を含む）10名以上20名以内

【第6号議案】

## 平成13年度かながわマンション 管理組合ネットワーク役員名簿

役員候補 かながわマンション管理組合ネットワーク役員改選に関する件

役 職	氏 名	地 域・個人	マ ン シ ョ ン 名・役 職
会 長	松 野 輝 一	浜 管 ネット	浜 管 ネット 会 長
副 会 長	緒 賀 博	川 管 ネット	川 管 ネット 会 長
	木 村 翼	湘 南 地 域	茅ヶ崎グリーンハイツ 管理組合
総務担当理事	永 松 元 偉	県 央 地 域	海老名みずほハイツ 住宅管理組合理事長
	草 薨 匡 孝	県 央 地 域	扶桑ハイツ町田の杜管理組合
財務担当理事	田 中 信 男	浜 管 ネット	浜 管 ネット 理 事
渉外担当理事	山 本 育 三	個 人 会 員	関東学院大学
	藤 井 昇	湘 南 地 域	東急ドエル 藤沢ビレッジ 1号棟管理組合理事長
技術担当理事	田 辺 邦 男	個 人 会 員	関東学院大学
	島 村 利 彦	個 人 会 員	建築士
広報担当理事	北 村 栄 一	三浦半島地域	プライム長沢管理組合理事
	山 本 鉄 太 郎	浜 管 ネット	浜 管 ネット 理 事
	松 下 尚 武	川 管 ネット	ダイヤパレス登戸第1 管理組合理事長
監 事	石 川 恵 美 子	個 人 会 員	弁護士
	中 村 隆 一	浜 管 ネット	浜 管 ネット 理 事

# かながわマンション管理組合ネットワーク会則

## 第1章 総則

(名称)

第1条 この会は、かながわマンション管理組合ネットワーク（略称：神管ネット）という。

(事務所)

第2条 この会は、事務所を神奈川県横浜市中区弁天通3丁目48番地社かながわ住まい・まちづくり協会内に置く。

(目的)

第3条 この会は、神奈川県内の分譲マンション管理組合の管理運営及び建物・施設の保全にかかわる共通の問題解決の場として、情報交換や支援を行い、もって、マンション管理適正化と生活向上に寄与することを目的とする。

(事業)

第4条 この会は、前条の目的達成のために、次の事業を行う。

- (1) 地域マンションネットワーク運営への支援。
- (2) マンションの適正な管理運営のための指導、相談、支援。
- (3) マンション管理運営についての経験交流、情報交換、資料の提供。
- (4) セミナー、シンポジウム、見学会、各種相談会等の実施と協力。
- (5) 会員名簿の発行。
- (6) 会報の発行。
- (7) 課題別分科会。

## 第2章 会員

(会員の種別)

第5条 この会の会員は、次の各号のいずれかに掲げる者とする。

- (1) 正会員 ・神奈川県内にある地域マンションネットワーク  
・神奈川県内にある分譲マンションの管理組合（以下、単体会員という。）  
・神奈川県内にある分譲マンション管理組合の連合組織（以下、団体会員という。）
- (2) 賛助会員・この会の目的に賛同し、事業の推進を援助するために入会した個人又は団体

(地域マンションネットワーク)

第6条 前条第1号に掲げる正会員は、その存立地域（別表）により、次の地域に属するものとする。

- (1) 横浜地域
- (2) 川崎地域
- (3) 県央地域
- (4) 湘南地域
- (5) 三浦半島地域

2. 前項各地域の正会員は、総会の承認を得て、地域マンションネットワークを構成することができる。

(入会)

第7条 会員になろうとする者は、入会申請書を会長に提出し、理事会の承認を得なければならない。

(入会金及び会費)

第8条 この会に入会を承認された者は総会において定めるところにより、入会金及び会費を納入しなければならない。

(会員の資格喪失)

第9条 会員は次の各号のいずれかに該当したときは、その資格を喪失する。

- (1) 退会したとき。
- (2) 1年以上の会費を滞納したとき。
- (3) 第11条の規定により除名されたとき。

(退会)

第10条 会員は、会長あてに退会届を提出し、任意に退会することができる。

(除名)

第11条 会員が次の各号のいずれかに該当したときは、総会において3分の2以上の同意に基づき除名することができる。

この場合において、当該会員に対して、議決する前に弁明の機会を与えなければならない。

- (1) この会則に違反したとき。
- (2) この会の名誉を毀損し、又はこの会の趣旨に反する行為をしたとき。

(抛出金品の不返還)

第12条 既納の会費その他の抛出金品は、返還しない。

## 第3章 役員等

(役員の種類及び定数)

第13条 この会に、次の役員を置く。

- (1) 会長 1名
- (2) 副会長 2名以内
- (3) 理事（会長、副会長を含む）10名以上20名以内
- (4) 監事 2名

(役員を選任)

第14条 理事及び監事は総会において次に掲げる者の中から選任する。

- (1) 正会員の地域マンションネットワークの役員。
- (2) 単体会員又は団体会員から推薦を受けた各管理組合の組合員又は役員。

- (3) 個人賛助会員で理事会が推薦した者。
2. 会長、副会長は、理事会の互選により理事の中から選任する。
3. 理事と監事は相互にこれを兼ねることができない。
4. 理事が任期中死亡又は辞任したときは、その後任については理事会の承認を得て選任することができる。

(役員職務)

第15条 会長は、会を代表し、業務を総括する。

2. 副会長は、会長を補佐してこの会の業務を掌理し、会長があらかじめ理事会の同意を得て定めた順序により、会長に事故あるときはその職務を代理し、会長が欠けたときはその職務を行う。
3. 理事は、理事会を構成し、会則及び総会の議決に基づきこの会の業務を執行する。
4. 監事の職務は次の通りとする。
  - (1) 会の財産の状況を監査する。
  - (2) 理事の業務執行の状況を監査する。
  - (3) 理事会に出席し、意見を述べることができる。
  - (4) 財産の状況又は業務の執行について不正の点があることを発見したときは、これを総会又は理事会に報告する。

(役員任期)

第16条 役員任期は2年とする。但し、再任を妨げない。

2. 第14条第4項の規定に基づき補欠として選任された役員任期は、前任者の残任期間とする。
3. 役員は、任期満了した場合において後任者が就任するまではその職務を行わなければならない。

(役員解任)

第17条 役員が次の各号のいずれかに該当したとき、総会において3分の2以上の議決により解任することができる。

- (1) 心身の故障により、職務の遂行に堪えられないと認められたとき。
- (2) 職務上の義務違反その他役員としてふさわしくない行為が認められたとき。

2. 前項第2号の規定により役員を解任しようとするときは総会において当該役員に弁明の機会を与えなければならない。

(役員報酬等)

第18条 役員は原則として無報酬とする。

2. 役員がその職務を遂行するに当たり必要とした費用については弁償できる。  
但し、有給、弁償に関し必要な事項は、理事会の議を経て会長が別に定める。

(顧問及び相談役)

第19条 この会に顧問及び相談役を置くことができる。

2. 顧問及び相談役は、この会に功労があった者又は学識経験者のうちから、理事会の議を経て会長が委嘱する。

## 第4章 総会

(総会の種別)

第20条 総会は、通常総会及び臨時総会の2種とする。

(総会の構成)

第21条 総会は正会員をもって構成する。

(総会の権能)

第22条 総会はこの会則で定めるほか、この会の運営に関する重要な事項を議決する。

(総会の開催)

第23条 通常総会は、年1回6月に開催する。

2. 臨時総会は、次に掲げる場合に開催する。
  - (1) 理事会が必要と認めたとき。
  - (2) 正会員の5分の1以上から会議の目的を明記した書面による請求があったとき。
  - (3) 監事が第15条第4項第4号の規定による報告をする必要があるとき。

(総会の招集)

第24条 総会は会長が招集する。但し、前条第2項第3号の規定に基づき開催する場合は監事が招集する。

2. 会長は前条第2項第2号の規定により開催する場合は、請求の日から4週間以内に臨時総会を開催しなければならない。
3. 総会を招集するときは、正会員に対して日時、場所、目的、審議事項を記載した書面を7日前までに文書をもって通知しなければならない。

(総会の議長)

第25条 総会の議長は、その総会出席正会員のうちから選出する。

(総会の定足数)

第26条 総会は、正会員の過半数の出席がなければ開催することができない。

(総会の議決)

第27条 総会の議事は、この会則に定めるもののほか、出席した正会員の過半数の議決によって議決し、可否同数のときは議長の決するところによる。

(総会の書面表決等)

第28条 総会に出席することができない正会員は、あらかじめ通知された事項に対し、書面をもって表決することができる。

2. また、総会に出席することができない正会員は、他の正会員を代理として表決を委任することができる。
3. 当該表決の数は、正会員の出席数に加えるものとする。

(総会の議事録)

第29条 総会の議事については、次の事項を記載した議事録を作成しなければならない。

- (1) 総会の日時及び場所。
- (2) 正会員の現在数。
- (3) 出席した正会員の数。
- (4) 議決事項。

- (5) 議決事項の概要及びその結果。
  - (6) 議事録署名人の選任に関する事項。
2. 議事録には、議長のほか出席した正会員のうちから議長の指名による議事録署名人2名以上が署名押印しなければならない。

## 第5章 理事会

(理事会の構成)

第30条 理事会は、理事をもって構成する。

(理事会の権能)

第31条 理事会は、この会則に定めるもののほか、次の事項について議決する。

- (1) 総会の議決した事項の執行に関すること。
- (2) 総会に付議すべき事項。
- (3) その他総会の議決を要しないこの会の業務執行に関する事項

(理事会の開催)

第32条 理事会は、次に掲げる場合に開催する。

- (1) 会長が必要と認めるとき。
- (2) 理事の3分の1以上から会議の目的たる事項を示して請求があったとき。
- (3) 第15条第4項第4号の規定による報告をする必要があるとき。

(理事会の招集)

第33条 理事会は会長が招集する。但し、前条第3号により開催する場合は、監事が招集する。

2. 理事会を招集するときは、理事に対して日時、場所、目的、審議事項を記載した書面を5日前までに文書をもって通知しなければならない。

(理事会の議長)

第34条 理事会の議長は会長がこれに当たる。

(理事会の定足数等)

第35条 理事会の定足数等は、第26条から29条までの規定を理事会について準用し、この場合の「総会」を「理事会」、「正会員」を「理事」と読み替えるものとする。

## 第6章 財産及び会計

(財産の構成)

第36条 この会の財産は、次に掲げるものをもって構成する。

- (1) 入会金及び会費。
- (2) 寄附金品。
- (3) 事業に伴う収入。
- (4) 財産から生じる収入。
- (5) その他の収入。

(財産の管理)

第37条 財産は会長が管理し、その方法は総会の議決を経て会長が別に定める。

(経費の支弁)

第38条 この会の経費は、財産をもって支弁する。

(事業計画及び予算)

第39条 この会の事業計画及び予算は、書類をもって会長が案を作成し、事業年度ごとの総会の議決を得なければならない。

(暫定予算)

第40条 前条の規定にかかわらず予算が成立しないときは、理事会の議を経て予算成立の日まで前年度の予算に準じて会長が収入支出できる。

(事業報告及び決算)

第41条 事業報告及び決算は、事業年度終了後3か月以内に会長が、事業報告書、収支決算書、貸借対照表及び財産目録を作成し、監事の監査を経て、総会の議決を得なければならない。

(長期借入金)

第42条 この会が資金の借入れをしようとするときは、その事業年度の収入をもって償還する短期借入金を除き、総会において正会員の4分の3以上の同意を得なければならない。

(事業年度)

第43条 この会の事業年度は、毎年4月1日に始まり、翌年3月31日に終わる。

## 第7章 会則の変更及び解散

(会則の変更)

第44条 この会則は、総会において出席正会員の4分の3以上の議決を得なければ変更することができない。

(解散)

第45条 この会は、総会において正会員の4分の3以上の議決により解散することができる。

(残余財産の処分)

第46条 この会の解散時の残余財産は、正会員の4分の3以上の同意を得て処分するものとし、残余財産は各地域マンションネットワークに配分する。

## 第8章 事務局

(設置等)

第47条 この会の事務を処理するために事務局を置くことができる。

2. 事務局長は、会長の指名により、理事会の承認を得て理事が兼務する。

3. 事務局の事務処理などについては、別に定める。

(備付け帳簿及び書類)

第48条 事務局に備えるべき帳簿及び書類は、次の通りとする。

- (1) 会則。
- (2) 会員名簿及び会員の異動書類。
- (3) 理事、監事及び職員の名簿。
- (4) 会則に定める機関の議事に関する事項。
- (5) 収支に関する帳簿及び証拠書類。
- (6) 財産及び負債の状況を示す書類。
- (7) その他の帳簿及び書類。

## 第9章 専門委員会

(専門委員会)

第49条 この会の目的達成のため調査、研究、指導、助言等を行う専門委員会を置くことができる。

2. 専門委員会の委員は、理事会の同意を経て会長が委嘱する。

## 第10章 雑則

(委任)

第50条 この会則に定めるもののほか、会の運営に必要な事項は、総会の議決を経て、会長が別に定める。

## 附 則

1. この会の会則は、平成11年6月26日から施行する。
2. この会の設立当初の役員は、会則にかかわらず、設立総会において選任する。
3. この会の設立のための運営経費、設立初年度の事業計画及び予算は、会則にかかわらず設立総会の定めるところによる。
4. 横浜マンション管理組合ネットワーク(略称:浜管ネット)は第6条第2項の組織とする。

別表(第6条第1項に基づく)

地 域	市 町 村 名
横 浜 地 域	横浜市
川 崎 地 域	川崎市
県 央 地 域	厚木市 相模原市 大和市 秦野市 座間市 綾瀬市 海老名市 伊勢原市 南足柄市 松田町 大井町 開成町 山北町 愛川町 藤野町 津久井町 城山町 相模湖町 清川村
湘 南 地 域	藤沢市 鎌倉市 平塚市 茅ヶ崎市 小田原市 大磯町 寒川町 二宮町 中井町 真鶴町 湯河原町 箱根町
三 浦 半 島 地 域	横須賀市 三浦市 逗子市 葉山町

# かながわマンション管理組合ネットワーク会費規定

(目的)

第1条 この規定は、かながわマンション管理組合ネットワーク会則第8条の規定に基づく入会金及び会費について必要な事項を定める。

(入会金)

第2条 入会金は次の通りとする。

正会員	8千円	
賛助会員	個人/3千円	団体/2万円

(会費)

第3条 会費は、次の通りとする。

正会員/年額

A. 地域マンションネットワーク未構成の場合

1. 戸数20戸未満の単位管理組合 5千円
2. 戸数20戸～49戸の単位管理組合  $8千円 + (戸数 - 20) \times 100円$
3. 戸数50戸～99戸の単位管理組合 1.5万円
4. 戸数100戸以上の単位管理組合  $1.5万円 + (戸数 - 99) \times 10円$

B. 地域マンションネットワークが構成された場合

1. 地域マンションネットワーク正会員会費収入の8%相当額

賛助会員/年額

1. 個人会員 3千円
2. 団体 3万円

## 会費に対する考え方

### 1. 正会員について

横浜市を除く県内地域におけるマンションは、大規模マンションが集極化する都市に比して、小規模マンションが散在しており、構造、施設、戸数等から徴収する管理組合費は低額に設定されている。

従って、これらの状況を勘案し、会員当たりの会費を基準額と戸数按分の2種とし、その総額は、出来るだけ3倍以内に止めるよう配慮した。

但し、極小戸数（例えば20戸前後）については、基準額をさらに極小した。

### 2. 賛助会員について

個人会員と団体会員の性格の違いを考慮し、個人会員は正会員会費最低額を下回り、団体会員は正会員最高額を上回るようにした。

### 3. 地域マンションネットワークの会費

会則第6条第2項に定める地域マンションネットワークとして、独立したときは、その地域で独自に定めることが出来る。

### 4. その他

会費以外の収入は、主として、協賛金、事業収入をもって賄い、そのための収入増を積極的に働き掛ける。

かながわマンション管理組合ネットワーク

事務局：(社)かながわ住まい・まちづくり協会内  
横浜市中区弁天通3丁目48番地  
県公社弁天通三丁目共同ビル2F

電 話：045-201-2422

FAX：045-664-9359

ペイオフ制度の解禁と  
マンション管理組合の  
預金等の管理運用に  
ついて

# ペイオフ制度について

「平成14年4月からペイオフが解禁されると…」という新聞や雑誌の記事が最近よく見られます。修繕積立金などを預金として金融機関に預け入れているマンション管理組合の皆様にとっても、ペイオフの解禁というニュースに高い関心を寄せられていることと思います。

## ペイオフとは？

この「ペイオフ」とは、本来、保険制度により保険金が支払われることを意味します。最近話題になっている我が国のペイオフ制度とは、民間の金融機関が万が一破綻した場合、各預金者の預金が預金保険金により保護されること（預金保険制度）をいい、具体的には、預け入れ先である金融機関が万が一破綻した場合、各預金者ごとに元本1,000万円までとその利息等まで保護されることとなっています。

「預金保険制度」は、預金保険法（昭和46年法律第34号）に基づき、金融機関が預金等の払い戻しができなくなった場合などに預金者を保護し、信用秩序を維持することを目的として導入されました。金融機関が万が一破綻した場合の預金等の保護の仕組みとしては次の2つの方式があります。

1. 預金保険機構が、預金者に直接保険金を支払う方式（ペイオフ方式）
2. 預金保険対象預金等を救済金融機関に移管し、資金援助する方式（資金援助方式）

いずれの場合でも、元本1,000万円までとその利息等まで保護されることになります。

さらに、これを超える部分についても、破綻した金融機関の財産の状況に応じて預金者に払い戻しが行われます。この預金保険制度は、政府、日本銀行、民間金融機関の出資により設立された「預金保険機構」により運営されています。

## 預金保険制度とは？

預金保険の対象となる金融機関は、預金保険制度に加入している金融機関となります。預金保険制度に加入していない金融機関は対象となりません。

## 預金保険の対象となる金融機関は？

預金保険の対象となる金融機関等	預金保険の対象とならない金融機関等
<ul style="list-style-type: none"><li>○ 銀行（都市銀行、地方銀行、第二地方銀行、信託銀行、長期信用銀行など）</li><li>○ 信金中央金庫、信用金庫</li><li>○ 全国信用協同組合連合会、信用組合</li><li>○ 労働金庫連合会、労働金庫</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 政府系金融機関（住宅金融公庫など）</li><li>○ 外国銀行の日本支店</li><li>○ 商工組合中央金庫</li><li>○ 郵便局</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>※ 農林中央金庫、農業協同組合</li><li>※ 漁業協同組合、水産加工業協同組合</li><li>※ 保険会社</li><li>※ 証券会社</li></ul>

（注）農林中央金庫、農業協同組合、漁業協同組合などは「農水産業協同組合貯金保険制度」に加入しています。保険会社と証券会社についても、それぞれ「保険契約者保護機構」と「投資者保護基金」という保護制度に加入しています。

◎農林中央金庫、農業協同組合、漁業協同組合などの加入している「農水産業協同組合貯金保険制度」では、預け入れ先の農協等が万が一破綻した場合、元本1,000万円までとその利息等まで保護されることになります。

◎国内で営業を行う生命保険会社、損害保険会社（いずれも外国保険会社の在日支店を含む）は、それぞれ取り扱う保険の種類に応じ「生命保険契約者保護機構」と「損害保険契約者保護機構」への加入が保険業法（平成7年法律第105号）により義務付けられています。なお、これら機構による保護範囲は下図のようになっています。

**【生命保険・損害保険の保護の範囲】**

		保護の範囲	
生命保険		保護機構が責任準備金の90%までを補償	補償対象契約 (いずれも国内に限り、再保険分を除く)
	自動車損害賠償責任保険 地震保険	保護機構が責任準備金の100%までを補償	
損害保険	年金払積立傷害保険 財形傷害保険 自動車保険	保護機構が責任準備金の90%までを補償	
	火災保険、火災相互保険 建物更新保険 満期戻長期保険		
	傷害保険、傷害相互保険 医療費用保険 介護費用保険 等		
	上記以外の損害	保護機構による補償はありません	

◎国内で証券業を営む証券会社(外国証券会社はその在日支店)はすべて、「日本投資者保護基金」、「証券投資者保護基金」いずれかの一つの基金へ加入することが証券取引法(昭和23年法律第25号)により義務付けられています。破綻した証券会社が預かっていた顧客資産(下図のような株式・債券等の売買や保護預りなどに伴って、一般顧客が証券会社へ預けた有価証券・お金)のうち、円滑な返還が困難であるとこれら投資者保護基金の認められるものが、保護基金の補償対象となります。

### 【証券会社の顧客の保護範囲】

下記の取引等に係る有価証券・お金保護の範囲	保護範囲
有価証券の保護預り 株式・債券等の売買 投資信託の販売 信用取引の委託保証金(代用有価証券を含む) 証券取引所における先物取引・オプション取引の委託証拠金(代用有価証券を含む)	合計1,000万円まで補償
有価証券店頭デリバティブ取引、外国市場証券先物取引に係るもの	保護基金による補償はありません

◎郵便局については、郵便貯金法(昭和22年法律第144号)により、国が郵便貯金として預入れされた貯金の払戻し及びその貯金の利子の支払を保証することが規定されています。なお、貯金総額は、一の貯金者ごとに、1,000万円を超えてはならないとされています。

◎住宅金融公庫のマンション修繕債券については、ペイオフ制度の対象とはならず、債券を保有しているマンション管理組合は、住宅金融公庫法(昭和25年法律第156号)により、その資産から優先的に弁済を受けられる権利を有することが規定されていることから、債権の保全が図られています。平成13年度の公庫の予算では、優先的な弁済権のある債券の発行残高は2兆3,682億円で、総資産は82兆1,602億円となっています。

### 【マンション修繕債券積立制度の概要】

(詳しくは、住宅金融公庫のホームページをご覧ください。)

<b>積立対象者</b>	有価証券の保護預り株式・債券等の売買投資信託の販売信用取引の委託保証金(代用有価証券を含む)証券取引所における先物取引・オプション取引の委託証拠金(代用有価証券を含む)	
<b>債券の積立内容</b>	1回当たりの積立額	一口100万円(複数口も可)
	積立回数	最高10回(10年)
	債券の種類	利付10年債
	募集口数	平成14年度予算案 45,000口(450億円)
	利率	平成14年度に発行する債券については、決まり次第、住宅金融公庫より発表されます。募集期間
	募集期間	
買入れ(中途換金)請求	◎第1回の積立での債券発行から1年を経過した日以後に共用部分の修繕工事に要する費用等に充てる場合 ◎マンションの緊急の修繕工事などのやむを得ない事情により換金が必要な場合	

◎ 預金保険制度の保護の対象となる預金等は、預金保険制度に加入している金融機関が取り扱っている次の金融商品です。

預金保険の対象となるもの	預金保険の対象とならないもの
<ul style="list-style-type: none"> <li>○預金（右欄の預金を除く） 当座預金、普通預金、通知預金、納税準備預金、貯蓄預金、定期預金、別段預金</li> <li>○定期積金</li> <li>○掛金</li> <li>○元本補てん契約のある金銭信託（ビッグなどの貸付信託を含む）</li> <li>○金融債（ワイド等の保護預かり専用商品に限る）</li> <li>○上記を用いた財形貯蓄商品</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○外貨預金</li> <li>○外国銀行の日本支店の預金</li> <li>○オフショア預金</li> <li>○日銀・金融機関等の預金</li> <li>○預金保険機構の預金</li> <li>○無記名預金</li> <li>○他人名義預金</li> <li>○導入預金</li> <li>○元本補てん契約のない金銭信託（ヒットなど）</li> <li>○金融債（保護預かり専用商品以外のもの）など</li> </ul>

平成14年3月末までは、すべての預金等が全額保護されます。

平成14年4月から平成15年3月末までは、当座預金、普通預金、別段預金の決済性預金の元本及び利息は全額保護されます。さらに、決済性預金以外の対象預金等は合計で元本1,000万円までとその利息等が保護されることとなります。

平成15年4月以降は、決済性の預金を含む対象預金等の合計で、元本1,000万円までとその利息等が保護の対象となります。

金融商品		平成14年3月末まで	平成14年4月から 平成15年3月末まで	平成15年4月以降
対象預金等	当座預金 普通預金 別段預金	全額保護		合算して元本 1,000万円までと その利息等を保護 (注)
	その他の預金 (定期預金、定期積金、 ビッグ、ワイド等)			
対象以外の預金等			破綻金融機関の財産の状況に応じて 支払い	

(注) 1,000万円を超える元本とその利息等については、破綻金融機関の財産の状況に応じて支払われますので、一部カットされることがあります。

# 修繕積立金についてマンション管理組合として 心がけておきたいこと

外壁の修繕、屋上の防水、給排水管の修繕など、マンションの共用部分の修繕工事を計画的に実施するためには、あらかじめ長期修繕計画を策定し、その計画に基づき必要な修繕積立金及び資金計画を適正に定めることが重要です。これに基づいて積み立てられた修繕積立金の管理の状況については、マンション管理組合として定期的に確認することも重要です。

そして、修繕積立金を適正に管理及び運用するためには、金融機関や専門的知識を有する者へのアドバイスを利用するほか、次の点についても心がけておく必要があります。

## 1. 管理費と修繕積立金が区分経理されていることを確認する

修繕積立金は、将来の計画的修繕工事の実施を目的としていることから、管理費や組合費とは区分して経理処理する必要があります。

## 2. 財務担当理事に適任者を選任する

マンション管理組合の理事は、区分所有者の中から、1～2年程度の任期で持ち回りにより選任されていることが多いですが、特に、管理組合の財務など専門的知識を必要とする業務を担当する理事については、できるだけ持ち回りではなく、適任者を区分所有者の中から選任することも重要です。

## 3. 修繕積立金の管理運用に関する情報を各区分所有者へ周知をする

修繕積立金の預入先の金融機関、金融商品、残高などを総会の決算書にできる限り明記するほか、適時に各区分所有者へ修繕積立金の管理運用に関する情報を提供することも重要です。

## 4. マンション管理組合の社団性を確保する

万が一、金融機関が破綻した場合、マンション管理組合がその預金について預金保険による保護を受けるには、いわゆる「権利能力なき社団」としての要件を備えていること又は管理組合法人であることが必要です。

「権利能力なき社団」と認められるためには、一般的には、管理規約等が存在しており、かつ、その実態においても「団体としての組織を備え、多数決の原則が行われ、構成員の変更にかかわらず団体が存続し、その組織において代表の方法、総会の運営、財産の管理等団体としての主要な点が確定していること」(最高裁昭39.10.15判決)が必要ですが、基本的には、各金融機関がその実態を見て判断します。

また、区分所有者が30人以上存在するマンション管理組合については、区分所有法第47条第1項の規定により、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議により、管理組合法人となることができます。

# 金融機関の金融商品、信用に関する 情報の入手先について

ペイオフ制度が解禁されると、預金を預け入れる金融機関とその金融商品の選択が重要になります。

こうした金融機関の金融商品や信用に関する情報は、最近ではインターネットのホームページで容易に入手することができます。また、銀行などの本支店窓口で請求すれば財務情報が記載された「ディスクロージャー誌」を入手することもできます。

## 【金融機関団体などのホームページ】

<input type="radio"/> 全国銀行協会	<a href="http://www.zenginkyo.or.jp/">http://www.zenginkyo.or.jp/</a>
<input type="radio"/> 地方銀行協会	<a href="http://www.dainichiginkyo.or.jp/">http://www.dainichiginkyo.or.jp/</a>
<input type="radio"/> 全国信用金庫協会	<a href="http://www.shinkin.or.jp/">http://www.shinkin.or.jp/</a>
<input type="radio"/> 信託協会	<a href="http://www.shintaku-kyokai.or.jp/">http://www.shintaku-kyokai.or.jp/</a>
<input type="radio"/> 全国労働金庫協会	<a href="http://all.rokin.or.jp/">http://all.rokin.or.jp/</a>

## 【格付け機関のホームページ】

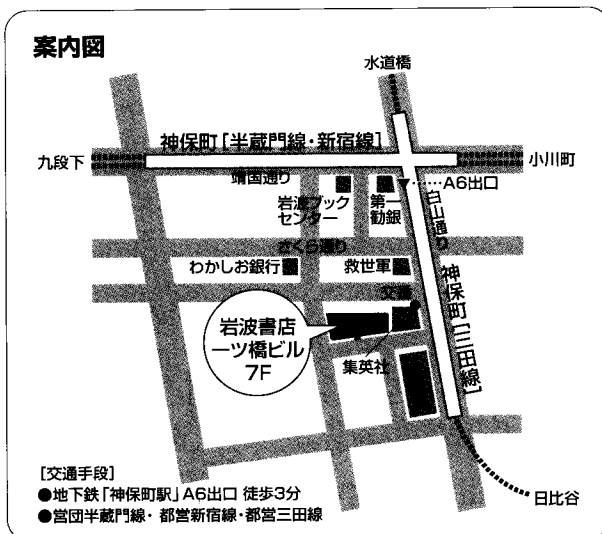
<input type="radio"/> 格付投資情報センター	<a href="http://www.r-i.co.jp/">http://www.r-i.co.jp/</a>
<input type="radio"/> スタンダード・アンド・プアーズ	<a href="http://www.standardandpoors.com/japan/">http://www.standardandpoors.com/japan/</a>
<input type="radio"/> 日本格付研究所	<a href="http://www.jcr.co.jp/">http://www.jcr.co.jp/</a>
<input type="radio"/> ムーディーズ・ジャパン	<a href="http://www.moody.co.jp/">http://www.moody.co.jp/</a>

## 【公的機関などのホームページ】

<input type="radio"/> 金融庁	<a href="http://www.fsa.go.jp/">http://www.fsa.go.jp/</a>
<input type="radio"/> 預金保険機構	<a href="http://www.dic.go.jp/">http://www.dic.go.jp/</a>
<input type="radio"/> 農水産業協同組合貯金保険機構	<a href="http://www.sic.or.jp/">http://www.sic.or.jp/</a>
<input type="radio"/> 日本銀行	<a href="http://www.boj.or.jp/">http://www.boj.or.jp/</a>
<input type="radio"/> 金融広報中央委員会	<a href="http://www.saveinfo.or.jp/">http://www.saveinfo.or.jp/</a>
<input type="radio"/> 住宅金融公庫	<a href="http://www.jyukou.go.jp/">http://www.jyukou.go.jp/</a> <a href="http://www.jyukou.go.jp/">http://www.jyukou.go.jp/</a>

### 参考資料

「私たちの預金と保護のしくみ」金融庁  
「新しい預金保険制度」預金保険機構  
「あなたの資産を守る 金融商品の保護」金融広報中央委員会  
「マンション修繕債券積立制度」住宅金融公庫より作成



**CMC 財団法人 マンション管理センター**  
 東京都千代田区一ツ橋2-5-5 岩波書店一ツ橋ビル7階  
 〒101-0003  
 TEL.03-3222-1516 (代表) FAX.03-3222-1520  
<http://www.mankan.or.jp/>