

NICE STAGE湘南台管理組合ニュース Vol.8 (2001年6月号)

NICE STAGE湘南台ホームページ: <http://www2.to/nicestage/>

「明日はなんとかなると思う馬鹿者。今日でさえ遅すぎるのだ。賢者はもう昨日済ましている。」(チャールズ・クワリー)

お知らせ

長期修繕計画(案)

マンションの美観と資産価値を永く維持するためには、しっかりした長期修繕計画に基づいて適切なタイミングで必要な修繕工事を行っていくことが重要です。理事会では現在、今後30年間の長期修繕計画の作成に取り組んでいます。その内容がほぼ固まってきましたのでご紹介します。

長期修繕計画の中で特に多額の費用を必要とするものは下記のもです。

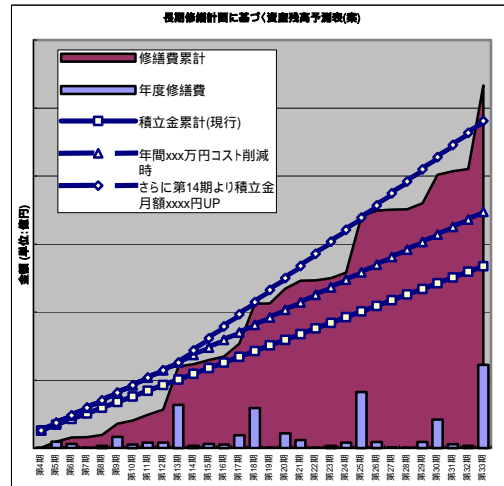
| 年度 | 修繕項目 | 費用(税別) |
|------|-------------|---------|
| 第13期 | 第1回大規模修繕工事 | x,xxx万円 |
| 第18期 | 第1回機械式駐車場建替 | x,xxx万円 |
| 第25期 | 第2回大規模修繕工事 | x,xxx万円 |
| 第30期 | 第1回エレベーター改修 | x,xxx万円 |

第33期に大きなピークがありますが、これは第33期以降に発生する予定の修繕費を修繕周期で割って、第33期時点での経過年数を掛けた金額を計上しているためです。

今期のコスト削減活動の成果により、年間275万円を修繕積立金の増額に当てることができる見込みですので、とりあえず第13期に予定されている第1回大規模修繕では一時負担金の支払は発生することなく済みそうです。

しかし、その後第18期に予定される機械式駐車場の建替(リニューアル)や、第25期の第2回大規模修繕の際には、やはり資金不足になってしまいます。これらを考慮に入れると、例えば第14期に修繕積立金として月額で世帯平均x,xxx円もの値上げが必要になってきます。

もちろん修繕費についても不必要な工事を避け、相見積の取得等によって出来る限り出費を抑えていくことによって、将来の値上げ幅を出来るだけ小さくすることは可能です。このためには管理組合として、継続して管理費および修繕費のコスト削減のための努力を行っていかねばなりません。みなさんのご理解とご協力をお願いいたします。



6~7月の予定

【管理組合活動】

- 6/15(金) 管理組合ニュース Vol.8(2001年6月号)発行
- 6/24(日) 第4期臨時総会 10:00-12:00 集会室
- 6/24(日) 七夕飾り用材料を用意 集会室
- 6/27(月)-7/02(月) 七夕飾りの飾り付け 集会室
- 7/03(火) 七夕飾りをエントランスに設置
- 7/03(火) 第9回理事会 19:00-21:00 集会室
- 7/08(日) 七夕飾りを撤収
- 7/13(金) 管理組合ニュース Vol.9(2001年7月号)発行

【点検・清掃・修繕】

- 6/11(月) エレベータ点検(毎月)
- 6/15(金) 定期清掃(偶数月)



~ 第4期臨時総会開催のお知らせ ~

日時: 平成13年6月24日(日) 10:00 ~ 12:00
 場所: NICE STAGE湘南台集会室
 議題: 第1号議案 管理委託先変更に関する件
 第2号議案 管理委託契約書の変更の件
 その他

出席通知または委任状の提出をお忘れなく!

第 8 回理事会報告

1. コスト削減委員会

現在の定額管理費は管理報酬の計算方法に疑問があり、コスト委員会が追及を行ってききましたが、5/16(土)の打合せで N 社一がようやく計算方法の間違いを認め、管理報酬を¥41,400 から¥41,200 に訂正し、過去に遡って清算することになりました。金額の多少にかかわらず、本来あってはならない間違いを見逃さず真実を追求してきた労力がやっと報われました。

2. 管理費等の自動振替について

管理業務契約書によると管理費等は各組合員の口座から管理組合の口座に自動振替を行うことになっていますが、実際は、いったん各組合員の口座から N 社の口座に自動振替後、2～8 日後に管理組合の口座に振替されていることが分かりました。これは明らかに契約違反行為です。しかし、正しい方法に修正すると、駐輪場使用料の振込みの際や管理費等の月額が改定された場合にみなさんがいちいち振替金額を変更する必要が生じる上、振替手数料の面でも不利になるため、現状に合わせた形で契約書を変更する予定ですのでご理解ください。

3. エントランスに七夕飾り

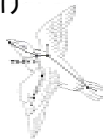
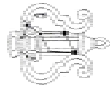
予定を若干変更して、集会室で自由に飾り付けをしていただくことになりました。ご協力をお願いします。

6/24(日) 折り紙等の材料を集会室に用意

6/27(水)～7/02(月) 集会室にて自由に飾り付け

7/03(火) エントランスに設置

7/08(日)夜 撤収



4. 管理費及び修繕積立金の月額変更の検討

現在までのコスト削減の成果を反映し、かつ優良中古マンション(Bレベル住宅)の認定を受けられるレベル(築5年以上10年未満で修繕積立金の世帯平均月額7,000円以上)を維持するために、来年2月より月額管理費を㎡単価xxx.x円からxxx.x円に値下げし、修繕積立金を㎡単価xx円からxxx円に値上げすることを検討しています(値下げ幅の方が0.1円大きいのは四捨五入の関係から合計額で10円値上げとなってしまう世帯が発生しないようにするためのものです)。この変更により築17年以上の優良中古マンション(Bレベル住宅)の条件(修繕積立金世帯平均月額10,000円以上)も一気にクリアし、当マンションの資産価値の向上につながりますのでご理解願います。

タイプ別管理費等内訳表(月額)

| タイプ | 専有面積(m ²) | 戸数 | 現行(円) | | | 改定案(円) | | |
|------|-----------------------|----|-------|-------|----|--------|-------|----|
| | | | 管理費 | 修繕積立金 | 合計 | 管理費 | 修繕積立金 | 合計 |
| ㎡単価 | | | 303.3 | 85 | | 248.2 | 140 | |
| A | | 1 | | | | | | |
| B | | | | | | | | |
| C | | | | | | | | |
| D | | | | | | | | |
| E | | | | | | | | |
| F | | | | | | | | |
| G | | | | | | | | |
| H | | | | | | | | |
| I | | | | | | | | |
| J | | | | | | | | |
| K | | | | | | | | |
| L | | | | | | | | |
| M | | | | | | | | |
| N | | | | | | | | |
| O | | | | | | | | |
| P | | | | | | | | |
| Q | | | | | | | | |
| R | | | | | | | | |
| S | | | | | | | | |
| T | | | | | | | | |
| 507 | | | | | | | | |
| 508 | | | | | | | | |
| 509 | | | | | | | | |
| 総合計 | | | | | | | | |
| 世帯平均 | | | | | | | | |

5. 次回理事会について

7/3(火) 19:00～21:00 に集会室で行います。来期(2001/9/1～2002/8/31)の予算案と事業計画案の作成を始めますので、来期の輪番制役員候補の方々にも参加していただく予定です。来期の役員に立候補される方や理事会運営にご協力いただける方もぜひお集まりください。

編集後記

梅雨に入り空模様が気になる日が続いています。駐車場で車を上げ下げしながらそらを見あげると、マンションの新築工事の巨大なクレーンが覆い被さってくるようで威圧されます。工事もだいぶ進んでいるようですが619戸をまとめる管理組合も大変でしょうね。敷地内に遊歩道や滝まで有るみたいですね。植栽剪定をするにも相当広い範囲をやるんでしょうね。そー、滝とかは長期修繕計画に修理費が盛り込まれたりするんでしょうかね？でも我々もそうでしたが、これから入居する人たちがそんなことまで考えている人は少ないでしょう。2、3年経ったころにやっとそういう事に気が付いてくるのかな。他人事ながらそんなことを思ってしまう。よい管理会社に当たるといいですね。(か)

