

ナイスステージ湘南台管理組合ニュース Vol.36 (2003年10月号)

かながわマンション管理組合ネットワーク正会員 緊急連絡先(休日・夜間):0120-xx-xxxx <http://www3.to/nicestage/>
 「私たちはしゃべるより二倍聞くことができるように2つの耳と1つの口を持っている」(エピクテトス)

第6期収支決算案

第6期収支決算案がまとまりましたので、ご紹介します。
 詳しくは総会議案書をご覧ください。

一般会計収支報告書

| 科 目 | 予算額 | 決算額 |
|-------------|------------|------------|
| 収入の部 | | |
| 管理費 | XX,XXX,XXX | XX,XXX,XXX |
| 専用庭使用料 | XX,XXX | XX,XXX |
| CATV利用料 | XXX,XXX | XXX,XXX |
| 駐輪場使用料 | XXX,XXX | XXX,XXX |
| 預金利息 | XXX | XXX |
| 雑収入 | XX,XXX | X,XXX |
| 収入の部合計 | XX,XXX,XXX | XX,XXX,XXX |
| 支出の部 | | |
| 定額管理費 | X,XXX,XXX | X,XXX,XXX |
| 年末特別清掃費 | XXX,XXX | XXX,XXX |
| 水道光熱費 | X,XXX,XXX | XXX,XXX |
| 備品・消耗品費 | XXX,XXX | XXX,XXX |
| 通信費 | XX,XXX | XX,XXX |
| 小工事費 | XXX,XXX | XXX,XXX |
| 保険料 | XXX,XXX | XXX,XXX |
| 保守費 | XXX,XXX | XXX,XXX |
| 支払手数料 | XX,XXX | XX,XXX |
| 植栽管理費 | XXX,XXX | XXX,XXX |
| グリーンコーン植替え | XX,XXX | XXX,XXX |
| CATV利用料 | XXX,XXX | XXX,XXX |
| 自治会費 | XXX,XXX | XXX,XXX |
| 組合運営費 | XX,XXX | X |
| 駐車場特別負担金 | XXX,XXX | XXX,XXX |
| 排水管高圧洗浄費 | XXX,XXX | XXX,XXX |
| ガス漏れ感知器交換費 | XXX,XXX | XXX,XXX |
| 予備費 | XXX,XXX | X |
| 修繕積立金へ繰入 | XXX,XXX | XXX,XXX |
| 雑費 | XX,XXX | XX,XXX |
| 支出の部合計 | XX,XXX,XXX | XX,XXX,XXX |
| 当期余剰金 | XXX,XXX | XXX,XXX |
| 前期繰越金 | X,XXX,XXX | X,XXX,XXX |
| 次期繰越金 | X,XXX,XXX | X,XXX,XXX |

水道光熱費は東京電力が平成14年4月に平均7.0%の値下げをした効果が大きく現れ、予算を約xx万円下回りました。植栽管理費は、剪定サイクルの見直しにより、予算を約x万円下回りました。予備費は特に出費がなく、予算をxx万円下回りました。一方、駐車場特別負担金は予算案作成時の計算ミスにより、予算を約xx円上回

りましたが、予備費の範囲内でカバーされています。結果として、当期は予算を約xx万円上回る余剰金が発生しました。なお、雑収入が予算を約x万円下回っているのは、鉄部塗装費過払分の入金が遅れたことによります。これについては第7期の決算で計上する予定です。

積立金会計収支報告書

| 科 目 | 予算額 | 決算額 |
|--------------|------------|------------|
| 収入の部 | | |
| 修繕積立金 | X,XXX,XXX | X,XXX,XXX |
| 受取利息 | X,XXX | XXX |
| 一般会計より繰入 | XXX,XXX | XXX,XXX |
| 収入の部合計 | X,XXX,XXX | X,XXX,XXX |
| 支出の部 | | |
| 給水ポンプオーバーホール | XXX,XXX | X |
| 機械式駐車場関係 | X,XXX,XXX | X |
| 支出の部合計 | X,XXX,XXX | X |
| 当期余剰金 | X,XXX,XXX | X,XXX,XXX |
| 前期繰越金 | XX,XXX,XXX | XX,XXX,XXX |
| 次期繰越金 | XX,XXX,XXX | XX,XXX,XXX |

(次頁に続く)



10月～11月の予定

【管理組合活動】

10/28(火) 管理組合ニュース Vol.36(2003/10号)発行

11/16(日) 9:30-10:00 重要事項説明会 集会室

11/16(日) 10:00-12:00 第6期定期総会 集会室

11/16(日) (定期総会后) 臨時理事会

11/18(火) 管理組合ニュース Vol.37(2003/11号)発行

【点検・清掃・修繕】

11/27(木) エレベータ点検 13:00～15:00

～ 第6期定期総会開催のお知らせ ～

日時: 平成15年11月16(日) 午前9:30～12:00

場所: ナイスステージ湘南台 集会室

出欠通知・議決権行使書・委任状は、11/10(月)までにご提出ください。

積立金会計については、今期も長期修繕計画で予定されている給水ポンプのオーバーホールと機械式駐車場関係の予防交換が発生しなかったため、予算をxxx万円上回る余剰金が発生しました。

貸借対照表(平成15年8月31日現在)

一般会計

| 資産の部 | | 負債・繰越金の部 | |
|------|------------|----------|------------|
| 科目 | 金額 | 科目 | 金額 |
| 普通預金 | xx,xxx,xxx | 積立金勘定預り金 | xx,xxx,xxx |
| 未収入金 | xxx,xxx | 未払金 | xxx,xxx |
| 前払費用 | xxx,xxx | 前受金 | xxx |
| 仮払金 | xx,xxx | 当期剰余金管理費 | x,xxx,xxx |
| 未収金 | xx,xxx | | |
| 合計 | xx,xxx,xxx | 合計 | xx,xxx,xxx |

修繕積立金会計

| 資産の部 | | 負債・繰越金の部 | |
|----------|------------|----------|------------|
| 科目 | 金額 | 科目 | 金額 |
| 定期預金 | xx,xxx,xxx | 借入金 | xxx |
| 未収入金 | xxx,xxx | 当期剰余金積立金 | xx,xxx,xxx |
| 未収金 | xx,xxx | | |
| 管理費勘定預け金 | xx,xxx,xxx | | |
| 電話加入権 | xx,xxx | | |
| 保険積立金(注) | x,xxx,xxx | | |
| 合計 | xx,xxx,xxx | 合計 | xx,xxx,xxx |

(注)平成19年4月27日の満期返戻金は¥x,xxx,xxx

管理コストの削減を進めた結果、1戸当りの修繕積立残高は、平成15年8月末現在で約xx万円になりました。第1期から第4期までの4年間で積立額が戸当たり約xx万円だったことから考えると、その後の2年間はそれ以前の5割増のペースで順調に積立額が増加していることが分かります。第13期に予定されている第1回目の大規模修繕工事(戸当たり約xxx万円)、第18期に予定されている機械式駐車場の建替え工事(戸当たり約xx万円)、第24期に予定されている第2回目の大規模修繕工事(戸当たり約xxx万円)に備えて、今後も積立額の増加に努めます。

第2回・第3回理事会報告

1) 管理委託契約書案固まる

合人社との間で協議を進めていた管理委託契約書の変更内容が固まりました。基本的に国土交通省の「マンション標準管理委託契約書」に沿ったもので、一部に当マンション独自の条項を加えています。総会前の重要事項説明会で具体的な内容の紹介をした後、総会にて変更の承認をいただく予定です。

2) 第7期の役員候補

今期は立候補者がいませんでしたので、設立総会での決議に基づき、ブロック別の輪番制役員候補の方4名が理事・監事候補となりました。なお、便宜上理事3名の役職も併記していますが、正式には総会にて理事の選出後にその互選により役職を決定します。

役員候補

| 役員 | 部屋番号 | 氏名 | 役職 |
|----|------|------|-----------|
| 理事 | xxx | O.H. | 理事長 |
| 理事 | xxx | S.S. | 副理事長 |
| 理事 | 602 | Y.Y. | 理事(自治会担当) |
| 監事 | 109 | M.K. | 監事 |

()自治会組長の任期は平成16年4月～平成17年3月

3) エントランス庇の雨漏り

補修について販売会社(ナイス)のアフターサービス窓口であるN社(市区)と交渉中です。現在、現場の確認が終わり、その報告を待っている状態です。進展があり次第、当紙面上でご連絡します。

4) 「湘南マンション管理組合ネットワーク」の設立準備

当管理組合が加入している「かながわマンション管理組合ネットワーク」の下部組織として、来年7月を目標に湘南地域(鎌倉市～小田原市)のマンション管理組合のネットワーク「湘南マンション管理組合ネットワーク(仮称)」の設立を目指すことになりました。毎月行われている会合には、当管理組合も参加し、その設立準備に協力しています。

編集後記

管理組合が管理会社を変更しようとする際に、契約解除に応じないなど業者の妨害が多いことが分かり、このような行為が独占禁止法に触れる可能性があるとして、公正取引委員会は10月24日にマンション管理業界に改善を要請しました。当日のテレビや新聞各紙で報道されましたので、ご覧になった方も多いのではないかと思います。今回当管理組合が検討を進めてきた契約書の変更も、自動更新条項の廃止など、公正取引委員会が求める「管理組合が契約する業者を自由に見直せる環境づくり」を目指しています。日本シリーズを制したダイエーの王監督が、安定した複数年契約ではなく、あえて単年度契約を希望したのも「単年勝負」にこだわった結果。マンション管理業者との契約も、1年1年が勝負という気持ちを忘れないことが大切なようです。(ま)

