

ナイスステージ湘南台管理組合 第4期定期総会議事録

日時	平成13年11月18日(日) 午前9時～午前12時	
場所	名称	ナイスステージ湘南台 集会室
	所在地	藤沢市湘南台4-11-13
組合員総数 及び議決権総数	組合員総数60名	議決権総数62個
出席組合員数 及び議決件数	出席組合員数49名 (委任状24通含む)	議決権数51個 (出席率82%)

管理組合同規約の規定により、議長 N.N. は、総会の開会を宣し、議決権総数の過半数（委任状を含む）の組合員の出席により、本総会は有効に成立する旨を宣し、直ちに議案の審議に入った。

議 事

第1号議案 第4期事業報告案及び収支決算案

第4期(平成12年9月1日～平成13年8月31日)の事業報告及び収支決算報告が行われ、全員異議なく承認された。

第2号議案 管理委託契約の変更について

第4期臨時総会(平成13年6月24日開催)の決議に基づき、平成13年8月31日付けで株式会社G社と管理委託契約を締結した旨の報告と、理事会への付託事項となっていた管理委託契約書の細部の記述について説明が行われ、全員異議なく承認された。

第3号議案 長期修繕計画案

今後30年間の長期修繕計画案と資産残高予測表について説明があり、別紙の通り、全員異議なく承認された。

第4号議案 管理費及び修繕積立金の変更

平成14年2月分より、次表の通り管理費月額の変更を行い、その分修繕積立金の増額を行うことの提案があり、全員異議なく承認された。

タイプ別管理費等月額(円)

タイプ	専有面積	戸数	現 行			改定案(平成14年2月分～)		
			管理費	修繕積立金	合計	管理費	修繕積立金	合計
m ² 単価			303.3	85		218.2	170	
A								
B								
C								
D								
E								
F								
G								
H								
I								
J								
K								
L								
M								
N								
O								
P								
Q								
R								
S								
T								
507								
508								
509								
加重合計								
世帯平均	71.45		21,671	6,073	27,744	15,593	12,147	27,740

第5号議案 管理業務仕様の変更について

定期清掃の頻度を年6回から年4回に変更し、エレベーターの定期点検を平成14年1月より3月に2回はリモート点検(有人点検は1/4/7/10月)に変更することの提案があり、全員異議なく承認された。これにより、定額管理費が下記の通り減額となることを確認した。

定額管理費(月額・円)

	現在	変更後	コスト削減	備考
エレベーター点検				カメラメンテナンス 本体(リモート点検)
定期清掃				
定額管理費合計(税別)				
消費税				

第6号議案 管理組合通帳のペイオフ対策と資金運用計画

来年4月のペイオフ解禁に備えて、現在Y銀行T支店に開設している管理組合の預金口座を複数の金融機関に分散させることと、小額支払用の普通預金口座を設ける提案があり、銀行の選択および口座の変更・更新等については理事会への付託事項とすることを合わせて、全員異議なく承認された。

第7号議案 植栽の維持管理について

植栽剪定に加えて、グリーンコーンの植替、中庭のタマリユウ移植とヘデラ・ヘリックス植付、エントランス上部に水道の蛇口を新設することの提案があり、全員異議なく承認された。業者：T社。

第8号議案 来客用駐車場の新設について(特別決議)

ごみ置場の一部を来客用駐車場に変更することの提案があり、4分の3以上の多数をもって承認された(賛成組合員47名、賛成議決権49個)。業者：M社。

第9号議案 来客用駐車場使用細則案について

ごみ置場に新設予定の来客用駐車場の使用ルールについて提案があり、下記の通り全員異議なく承認された。ただし、外部の者による違法駐車を防ぐことを今後の検討課題としてほしいとの意見があった。

来客用使用細則案

駐車場の使用

来客用駐車場は、業者、来客または自己保有自動車の一時駐車目的にのみ使用し、他の迷惑となる行為をしてはならない。
また、駐車中の自動車の管理は自己の責任において行うものとし、その損害については、管理者も管理会社も一切その責を負わないものとする。

注意事項

1. 管理組合は各住戸及び管理員室に1枚づつ、部屋番号を記載した駐車許可証を発行するものとする。
2. 保守点検等の業者の使用を最優先とする。
3. 管理員勤務時間内(月～金8:00～17:00)に駐車する場合は管理員に断らなければならない。
4. 管理員不在時(夜間・土日・管理員休日)は空いていれば自由に駐車してよいものとする。
5. 予約はできないものとする。ただし管理者または管理会社が管理組合業務で必要とする場合は予約ができるものとする。
6. 駐車中はダッシュボードに駐車許可証を提示しなければならない。
7. 来客用駐車場使用料は無料とする。

第10号議案 駐車場使用細則改定案

機械式駐車場の位置決定方法として、マイナスの駐車場使用料による格差を持たせた上で「抽選免除」を認める再抽選を導入する提案があり、下記の通り条文を追加することで全員異議なく承認された。

駐車場使用細則追加条文

駐車位置の再抽選

1. 機械式駐車場の駐車位置は3年毎に再抽選を行うものとする。ただし初回のみ本規則の制定後直ちに行うものとする。
2. 507・508・509号室の事業協力者の使用するNo.28・29・30の駐車位置については、区分所有権の譲渡または転賃によってその位置が管理組合に返却されるまでは抽選の対象から外すものとする。
3. 抽選に先立って区分所有者は駐車する車種、登録ナンバーと現在の駐車区画番号を明記した上で「抽選免除」、「上段」、「中下段」のいずれかの希望を出すものとする。ただし、「上段」または「中下段」を希望する場合、駐車車両が車両制限のため中型用に駐車位置が限定される場合にはその旨を明記するものとし、さらに駐車不可の駐車位置(中小型用)に当選したときには当選を辞退する意思がある場合にはその旨も明記するものとする。ただし区分所有者が駐車場の専用使用権を含めてその住戸を第三者に貸与している場合に限り、区分所有者からの希望が出されなかった場合は、「抽選免除」の希望が出されたものとみなす。

(参考) 抽選対象位置

駐車位置	パレット数	車両制限
上段(中型用)	8パレット	全長5050mm, 全幅1800mm, 全高2000mm, 重量2000kg
上段(中小型用)	10パレット	全長4850mm, 全幅1800mm, 全高2000mm, 重量1700kg
中下段(中型用)	14パレット	全長5050mm, 全幅1800mm, 全高1550mm, 重量2000kg
中下段(中小型用)	20パレット	全長4850mm, 全幅1800mm, 全高1550mm, 重量1700kg

4. 「抽選免除」を希望した場合には、現在の駐車位置を引き続き使用できるものとする。ただし「抽選免除」を希望した者は、その駐車位置を他の区分所有者と交換できないものとする。
5. 「上段」あるいは「中下段」を希望した場合には、「抽選免除」希望者の駐車位置を除いた残りの部分について駐車位置の抽選を行うものとする。
6. 中型用と中小型用は抽選の際に区別をしないものとする。ただし、中型用を使用中であり、申込み時点で駐車車両が車両制限から中小型には移動不可の場合に限り、希望位置の抽選で落選した場合や、あるいは希望位置の抽選で当選しても中小型用のため辞退した場合には、残りの位置の抽選では優先して中型用に割り当てるものとする。
7. 抽選は下記の順に行うものとする。ただし(2)および(3)の抽選は(1)の抽選で外れた者と当選を辞退した者を繰り入れて抽選を行うものとする。
 - (1) 「上段」あるいは「中下段」のうち希望者数が空き数を上回っている駐車位置の抽選
 - (2) 残りの駐車位置のうち中型用に限定した抽選(現在中型用を使用中で駐車車両が車両制限から中小型には移動不可の者のみ)
 - (3) 残りの駐車位置の抽選ただし「上段」「中下段」のいずれも希望者数と空き数が一致した場合には、それぞれについて中型用駐車位置を優先して抽選を行うものとする。
8. 当選の辞退は申込み時の申告か、あるいは抽選の場でのみ可能とし、その後の辞退は認めないものとする。辞退者が出た場合は、その空き位置を埋めるための再抽選を行った後に、次の抽選に入るものとする。

駐車場使用料

1. 「抽選免除」を希望した者の駐車場使用料は駐車位置によらず「無料」とする。
2. 再抽選によって駐車位置が決定した者、およびNo.56～62(平地駐車場)とNo.28・29・30(事業協力者用)の駐車場使用料(月額)は下記とする。

駐車位置	使用料(月額)
上段・平地・No.28	マイナスx,xxx円
中下段・No.29・No.30	マイナスx,xxx円

3. マイナス使用料は管理費等の支払い履行の都度発生し、一般会計から「駐車場特別負担金」として支出するものとする。すなわち、マイナス使用料は毎月支払う管理費等から差し引きするものであり、管理費等が未納の場合は管理組合に支払い義務はないものとする。

以上

第11号議案 管理規約の変更について(特別決議)

(1) マンション名称及び管理組合名の変更について

現在の「NICE STAGE 湘南台」というローマ字表記を、住居表示に合わせて「ナイスステージ湘南台」というカタカナ表記に変更する提案があり、4分の3以上の多数をもって承認された(賛成組合員49名、賛成議決権51個)。

表題

(現行)NICE STAGE 湘南台管理規約
(改定)ナイスステージ湘南台管理規約

第1条(目的)

(現行)この規約は、NICE STAGE 湘南台(以下「対象物件」という。)の管理または使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。
(改定)この規約は、ナイスステージ湘南台(以下「対象物件」という。)の管理または使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

第6条(管理組合)

(現行)1. 区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもってNICE STAGE 湘南台管理組合(以下「管理組合」という。)を構成する。
(改定)1. 区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもってナイスステージ湘南台管理組合(以下「管理組合」という。)を構成する。

(2) 理事の増員について

現在の理事3名+監事1名を、理事3名以上+監事1名に変更し、理事の数は総会の決議で決めるようにする提案があり、質疑応答の後、4分の3以上の多数をもって承認された(賛成組合員47名、賛成議決権49個)。

第32条(役員) 第1項

(現行)管理組合に次の役員(4名)を置く。

(1) 理事(理事長、副理事長を含む。以下同じ。3名)

- イ. 理事長1名
- ロ. 副理事長1名
- ハ. 理事1名

(2) 監事1名

(改定)管理組合に次の役員を置く。ただし理事は3名以上とし、員数は総会の決議により決定する。

(1) 理事(理事長、副理事長を含む。以下同じ。3名以上)

- イ. 理事長1名
- ロ. 副理事長1名
- ハ. 理事1名以上

(2) 監事1名

(3) 役員資格の変更について

組合員の配偶者と一親等の親族も役員になれるようにする提案があり、4分の3以上の多数をもって承認された(賛成組合員49名、賛成議決権51個)。

第32条(役員) 第4項

(現行)役員は、対象物件に現に居住する組合員とする。

(改定)役員は、対象物件に現に居住する、組合員及びその配偶者並びに一親等の親族とする。

(4) 代理権を証する書面の提出について

代理人が組合員の配偶者か一親等の親族の場合は委任状の提出を不要とする提案があり、4分の3以上の多数をもって承認された(賛成組合員49名、賛成議決権51個)。

第43条(議決権) 第6項

(現行)代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

(改定)代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。ただし、対象物件に現に居住する、組合員の配偶者並びに一親等の親族については書面の提出は不要とする。

(5) 管理委託契約更新を総会議決事項とすることについて

管理委託契約の更新も総会議決事項とする提案があり、4分の3以上の多数をもって承認された(賛成組合員49名、賛成議決権51個)。

第45条(議決事項)(10)
(現行) 管理業務契約の締結
(改定) 管理委託契約の締結及び更新

(6) 管理費等徴収方法の変更について

収納代行を想定した記述を追加する提案があり、4分の3以上の多数をもって承認された(賛成組合員49名、賛成議決権51個)。

第56条(管理費等の徴収)第1項
(現行) 管理組合は、第22条に定める管理費等および第26条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から、自動振替の方法により第58条に定める口座に受け入れることとし、組合員は各自の口座に翌月分を当月末までに入金するものとする。
(改定) 管理組合は、第22条に定める管理費等および第26条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から、自動振替の方法、または管理組合が業務を委託した管理業務受託者が指定する方法により第58条に定める口座に受け入れることとし、組合員は各自の口座に翌月分を当月末までに入金するものとする。

(7) リフォーム規定の追加について

「中高層共同住宅標準管理規約」に従い、リフォームに関する規定を追加する提案があり、4分の3以上の多数をもって承認された(賛成組合員49名、賛成議決権51個)。

第16条(専有部分の修繕等)
1. 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え(以下「修繕等」という。)を行おうとするときは、あらかじめ、理事長(第32条に定める理事長をいう。以下同じ。)にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。
2. 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。
3. 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事会(第48条に定める理事会をいう。以下同じ。)の決議を経なければならない。
4. 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。
5. 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

第12号議案 新マンション総合保険の加入について

現在の積立マンション・団地総合保険(S社)が2002年4月27日に満期になるため、新たに新マンション総合保険(T社)に加入し、その特約でカバーされる現在の施設賠償責任保険(S社)は解約する提案があり、賛成多数で承認された。

第13号議案 第5期修繕工事の内容と業者選定について

長期修繕計画に基づき、第5期に下記の修繕工事を行う提案があり、賛成多数で承認された。

(1) 鉄部塗装

平成14年1月実施予定。業者：M社。

(2) 屋上防水層塗装

平成14年1月実施予定。業者：M社。

(3) 給水ポンプオーバーホール

実施日未定。来年3月の年次建物設備点検にてオーバーホール時期の判断をする。業者：N社。

第14号議案 ガス漏れ感知器一斉交換について

2002年9月に使用期限切れとなるガス漏れ感知器を管理組合にて全戸一斉交換する提案があり、賛成多数で承認された。見積概算額：xxx,xxx円。

第15号議案 クリスマスツリーの設置について

平成13年12月にエントランスにクリスマスツリーを設置する提案があり、過半数の賛成で承認された。予算：xxx円。

第16号議案 かながわマンション管理組合ネットワークへの加入について

かながわマンション管理組合ネットワークに加入する提案があり、賛成多数で承認された。入会金 8,000円、年会費 15,000円。

第17号議案 第5期事業計画案及び収支予算案

第5期(平成13年9月～平成14年8月)の事業計画案及び収支予算案について説明があり、別紙の事業計画及び収支予算書の通り、全員賛成で承認された。ただし、駐車場抽選会については多忙な12月を避けるべきではないかという意見があった。

第18号議案 第5期管理組合役員改選

第4期管理組合役員の任期満了に伴い、立候補者を募ったところ、監事についてはxxx号室I.K.氏から立候補があり、過半数の賛成によりxxx号室I.K.氏が監事に選出された。

理事についてはxxx号室N.M.氏から立候補があり、輪番制による役員候補4名(xxx号室T.S.氏、xxx号室T.N.氏、xxx号室O.Y.氏、xxx号室K.K.氏)を合わせた計5名が、全員賛成により理事に選出された。

総会後に理事の互選により、理事長、副理事長及び自治会担当理事が下記の通り決定した。

役職	部屋番号	氏名
理事長		O.Y.
副理事長		K.K.
理事(自治会担当兼務)		T.S.
理事		T.N.
理事		N.M.
監事		I.K.

第19号議案 自治会組長の任期変更について

自治会組長の任期を管理組合役員任期とは関係なく、自治会の事業年度に合わせて4/1～3/31とする提案があり、賛成多数で承認された。

その他(議案外事項)

(1) 消防計画の変更について

全面的な改定を予定している消防計画について内容の説明があった。消防計画は管理規約等と共に印刷・製本して配布する旨の紹介もされた。

以上の議案をもって本日の議事が終了したので、議長は、午前12時閉会を宣した。

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に、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。

平成 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期事業計画

0. 事業方針

マンションの資産価値を維持し、永く安心して快適に住むことのできる良好な住環境を確保する

(重要施策)

- 計画修繕工事の実施
- コスト削減
- 管理規約の見直し
- 管理組合行事の推進
- 広報活動とアンケート調査

1. 共用部分等の保守・保全・保安に関する業務計画

項目	業者名	摘要
定期清掃	N社 (請負業者: K社)	年6回実施 => 平成14年より年4回実施に変更 (平成13年10月、12月、平成14年3月、6月、9月、12月) @¥xx,xxx × 12 ÷ 6 = 年間¥xxx,xxxの削減
年末特別清掃	N社 (請負業者: K社)	年1回実施 (平成13年12月)
エレベーター保守	N社 (請負業者: T社)	毎月点検実施 => 平成14年1月より3月に2回 はリモート点検に変更 (有人点検: 平成14年1月、4月、7月) 法定点検年1回実施 (平成14年7月) 月額¥xx,xxx -> ¥xx,xxx (年間¥xx,xxxの削減)
機械式駐車場保守	N社 (請負業者: S社)	年4回実施 (平成13年10月、平成14年1月、4月、7月) ピット内清掃は保守点検の際に行う
消防用設備保守	N社 (請負業者: K社)	年2回実施 (外観・機能: 平成13年8月(第4期)、総合: 平成14年4月) 第5期の点検は総合1回だけになるので、 第5期の決算時に合人社から外観・機能1回分の差額を戻入していただく 第6期からは10月(外観・機能)、4月(総合)のサイクルにもどす
受水槽清掃	N社 (請負業者: N社)	年1回実施 (平成14年4月)
簡易専用水道検査	(社)神奈川県保健協会	年1回実施 (平成14年5月)
月次設備点検	N社	毎月実施
年次設備点検	N社	年1回実施 (平成14年3月)
植栽維持管理	T社	年3回実施 (高木木剪定・グリーンコーン剪定・芝刈り: 平成13年12月、低木剪定・芝刈り・消毒・施肥: 平成14年5月、消毒: 平成14年8月)
機械警備	N社 (請負業者: C社)	下記の警報の通報を緊急対応項目に追加(従来は管理員室止まり) - 住居内非常ボタン警報 - 住居内ガス漏れ警報 - 住居内ガス警報器結線異常警報
宅配ロッカー保守	S社	年間保守契約
自家用電気工作物設備 (キュービクル)保守	(財)関東電気保安協会	年6回実施
共用灯取替		適宜取替とし、一斉取替は行わない
精電器		年間保守契約は結ばない

2. 補修・修繕工事計画

項目	業者名	摘要
来客用駐車場新設	M社	平成13年12月実施
鉄部塗装	M社	平成14年1月実施
屋上防水層塗装	M社	平成14年1月実施
給水ポンプオーバーホール	N社	実施日未定(設備点検時あるいは点検・警報等により異常が認められた時点で修理)
ガス漏れ感知器一斉交換	東京ガス(株)	平成14年9月実施(第6期)

3. 損害保険に関する業務計画

項目	業者名	摘要
積立マンション・団地総合保険 (6億5,990万円)	S社 (代理店: N社)	平成14年4月27日満期をもって終了
新マンション総合保険	T社 (代理店: G社)	平成14年4月27日新規加入(保険期間: 平成14年4月27日~平成19年4月27日) 施設賠償責任保険を特約で付加
施設賠償責任保険 (対人1,000万円(1事故につき1億円)、対物500万円)	S社 (代理店: N社)	平成13年9月27日~平成14年9月27日 同一契約内容で更新済み。 ただし新マンション総合保険の特約でカバーした時点で解約

4. 資金運用計画

項目	摘要
普通預金	総会決議後に一般会計用通帳をD銀行Y支店に新設する(G社の近く)
定期預金	現行のY銀行T支店の管理組合通帳は定期のみ継続し、上限は1,000万円とする(ペイオフ対策) その後は定期預金口座を上限1,000万円としてF銀行、S銀行、Y銀行、J信金、Y信金に分散させる
普通預金(小口口座)	総会決議後に少額の支払用に普通預金口座をD銀行H支店に新設し、G社の事務取扱印で引き出し可能にする ただし口座の残高は50万円を上限とする

5. 組合行事計画

項目	実施日
第4期定期総会	平成13年11月実施
クリスマスツリー設置	平成13年12月実施
駐車場抽選会	平成13年12月実施
駐輪場抽選会	平成14年3月実施
消防訓練	平成14年3月実施

6. その他業務計画

項目	摘要
管理費等月額改定	管理費のm2単価を月額303.3円 218.2円(世帯平均: 21,671円 15,593円)に値下げ 修繕積立金のm2単価を月額85円 170円(世帯平均: 6,073円 12,147円)に値上げ 平成14年2月より改定
かながわマンション管理組合ネットワークに加入	神奈川県内マンション管理組合の共通の問題解決ために情報交換と支援を行う組織 入会金 8,000円、年会費 15,000円
管理についてのアンケート調査	管理会社、管理組合活動に対するアンケート調査を実施 問題点の把握と改善策の立案・実施 平成14年1月実施
改定管理規約の配布	総会後にそれまでの変更内容を反映した形で管理規約を印刷・製本し、全組合員及び全居住者に配布 現在のB5サイズをA4サイズに変更。 内容: 管理規約、使用細則、管理委託契約書、消防計画 平成14年1月配布

7. 理事会運営計画

項目	摘要
定例理事会	毎月第2土曜日開催 10:00 - 12:00 集会室 開催日時・場所を事前に連絡し、誰でも気軽に参加できるようにする 役員が都合により理事会に出席できないときには配偶者等が代理として出席することを認める 議事録はその次の理事会で内容確認
管理組合ニュース発行	理事会開催日の翌々週の火曜日発行(理事会の10日後) 編集後記は全役員が輪番制で執筆(原稿は理事会の翌週の月曜日までに提出) 理事会の翌週の水曜日までに素案を全役員に配布し、全役員は理事会の翌々週の日曜日までに内容を確認
ホームページ運営	適宜更新
支払い関係書類	理事長は毎回理事会に理事長印を持参する 理事会の冒頭で全員で内容の確認を行い、その結果に基づいて理事長がその場で承認印を押す
立替金の清算	1月分まとめて理事会後に行うか、あるいは発生の都度行ってもよい 清算はレシートに部屋番号・名前・購入品目を記入し、G社に渡す
管理員室の鍵	役員全員が保管する
意見箱の鍵	理事のうち3名が保管し、定期的にチェックする
集会室書庫の鍵	役員全員が保管する
防火管理委員会	消防計画に従い、役員が防火管理委員会委員と自衛消防隊員を兼ねる
自治会活動	自治会担当理事またはその配偶者が自治会役員となる 任期は平成14年4月～平成15年3月とする 自治会からの回覧は原則として自治会担当理事が各ブロック輪番制役員に配布し、それぞれのブロックで回覧する
管理組合通帳の銀行印	理事長が個人で保管する
第6期収支予算案・事業計画案	平成14年8月末までに理事会で決議する 内容の審議および決議には第6期役員候補にも参加していただく

以上

第5期年間事業計画表

(平成13年9月～平成14年8月)

項目		回数	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
委託業務	日常清掃	週5回												
	定期清掃	年6->4回												
	特別清掃	年1回												
	エレベータ定期点検	毎月												
	エレベータ法定点検	年1回												
	機械式駐車場保守	年4回												
	消防設備点検	年2回(*1)												
	受水槽清掃	年1回												
	簡易専用水道検査	年1回												
	月次建物設備点検	毎月												
	年次建物設備点検	年1回												
	機械警備	24時間												
	管理業務	電気設備点検	年6回											
植栽(高木、中木)		年1回												
植栽(グリーンコーン)		年1回												
植栽(レッドロビン)		年2回												
植栽(低木)		年1回												
植栽(芝刈り)		年2回												
植栽(施肥)		年1回												
植栽(消毒)		年2回												
宅配ロッカー		24時間												
排水管清掃		3年毎(*2)												
修繕工事	植栽植替・植付													
	植栽用水道工事													
	来客用駐車場新設													
	鉄部塗装	4年毎												
	屋上防水層塗装	4年毎												
	給水ポンプ	(*3)												
諸手続き	ガス警報器交換	5年毎(*4)												
	収納代行													
	新マンション総合保険													
	施設賠償責任保険													
行事	電話加入権													
	クリスマスツリー													
	駐車場抽選会													
	駐輪場抽選会													
その他	消防訓練													
	管理費等改定													
	神管ネット加入													
	アンケート調査													
会議等	管理規約製本配布													
	第4期定期総会	每期												
	臨時総会	適宜												
	理事会	毎月												
	自治会	毎月												

(*1) 平成13年8月(第4期)に1回目を実施済み

(*2) 次回は第6期に予定

(*3) 設備点検時にオーバーホールの必要性を判断

(*4) 平成14年9月に実施予定

管理収入内訳 (生額)

	~ H13/8	~ H14/1	H14/2 ~
管理費			
専用庭使用料			
駐輪場使用料			
預金受取利息			
収入合計			

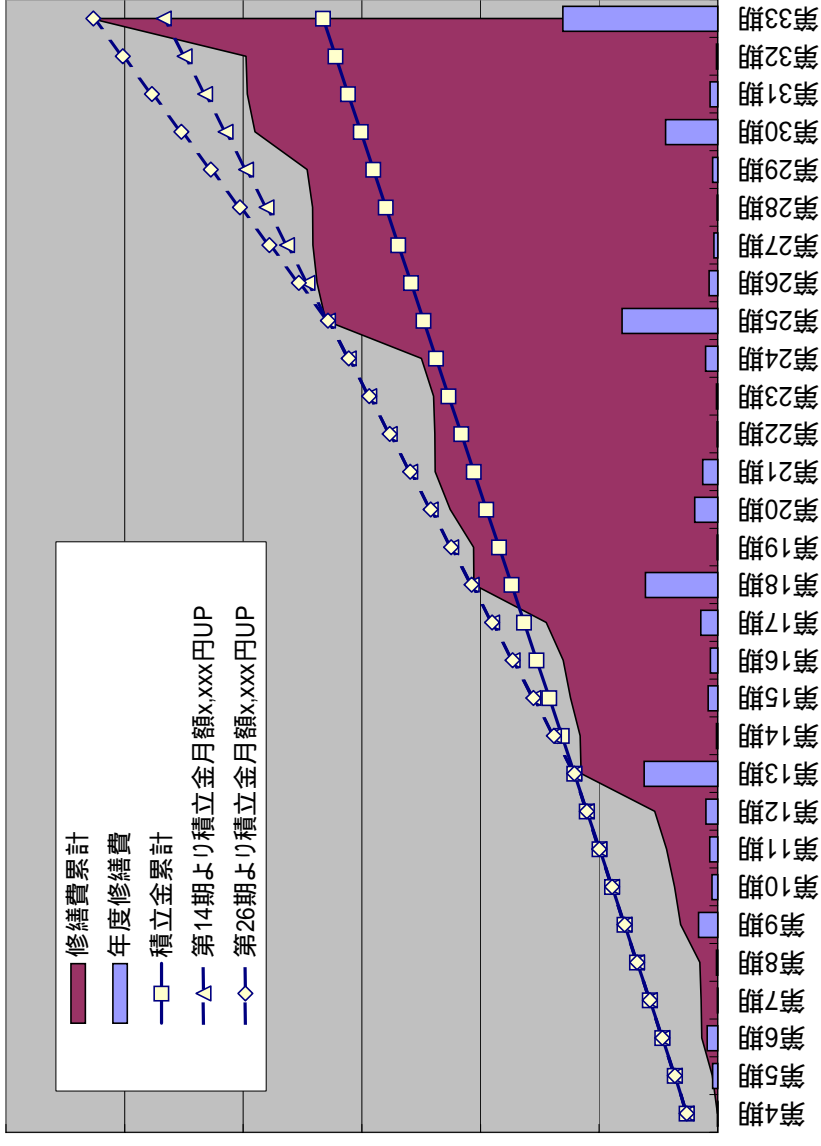
管理支出内訳 (生額)

管理委託業務費			
水道光熱料			
支払手数料			
消耗品・電灯管・組合費・備品他			
保険料			
植栽剪定			
自治会費			
宅配口ッ力一保守			
自家用電気工作物保守			
年末清掃費			
支払合計			

収入合計 - 支払合計 =

修繕積立金

長期修繕計画に基づく資産残高予測表



資産

ナイスステージ湘南台 第5期収支予算書

一般会計

平成13年9月1日～平成14年8月31日

科 目	第4期予算額	第4期実績額	第5期予算額	備 考
収入の部				
管理費				@x,xxx,xxx × 5+@xxx,xxx × 7
専用庭使用料				@x,xxx × 12
CATV利用料				@xxx × 1.05 × 62 × 12
駐輪場使用料				@x,xxx × 62
預金利息				前期実績にて計上
雑収入				
収入の部合計				
支出の部				
定額管理費				@xxx,xxx × 1.05 × 4 +@xxx,xxx × 1.05 × 8 K社
年末特別清掃費				前期実績にて計上
水道光熱費				前期実績にて計上
電気料				
水道料				
備品・消耗品費				
共用灯管球交換費				
コピー・印刷・製本費				
クリスマスツリー				
その他				
通信費				
電話料				非常通報機(@xxxx × 1.05 × 12)
切手代				
一般修繕費				小規模修繕・緊急工事等
保険料				
施設賠償責任保険				対人x,xxx万円、対物xxx万円
新マンション総合保険				保険金額 xxx,xxx,xxx円
保守費				
宅配ロッカー保守				@xx,xxx × 12
自家用電気工作物保守				@xx,xxx × 12
支払手数料				
自動振替手数料				@105 × 62 × 12
振込手数料				前期実績にて計上
残高証明書発行手数料				前期実績にて計上
内容証明郵便費用				
植栽管理費				
植栽剪定・消毒・施肥				T社
グリーンコーン植替				T社
中庭修復				T社
水道工事				T社
CATV利用料				@xxx × 1.05 × 62 × 12
自治会費				@x,xxx × 62
組合運営費				@xx,xxx × 12
予備費				
駐車場特別負担金				@xx,xxx × 7(H14.2～8)
修繕積立金へ繰入				
支出の部合計				
当期余剰金				
前期繰越金				
次期繰越金				

ナイスステージ湘南台 第5期収支予算書

修繕積立金会計

平成13年9月1日～平成14年8月31日

科 目	第4期予算額	第4期実績額	第5期予算額	備 考
収入の部				
修繕積立金				@xxx,xxx × 5 + @xxx,xxx × 7
雑収入				
積立保険満期返戻金差額				x,xxx,xxx - x,xxx,xxx
消防設備点検返戻金				xx,xxx + 消費税分
一般会計より繰入				
収入の部合計				
支出の部				
鉄部塗装				M社
屋上防水層塗装				M社
給水ポンプオーバーホール				N社
来客用駐車場新設				M社
支出の部合計				
当期余剰金				
前期繰越金				
次期繰越金				