

ナイスステージ湘南台管理組合ニュース Vol.24 (2002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 <http://www3.to/nicestage/>

「最初の一步を踏み出しなさい。階段全体を見る必要はない。ただ、最初の一段を上りなさい」(マーチン・ルーサー・キング)

第5期収支決算案(速報)

第5期収支決算案の概要がまとまりましたので、ご紹介
します(監査により一部修正される可能性があります)。

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	XX,XXX	X,XXX
雑収入	X	X
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
一般修繕費	XXX,XXX	XXX,XXX
保険料	X,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
CATV利用料	XXX,XXX	XXX,XXX
自治会費	XXX,XXX	XXX,XXX
組合運営費	XXX,XXX	XX,XXX
予備費	XXX,XXX	XXX,XXX
駐車場特別負担金	XXX,XXX	XXX,XXX
修繕積立金へ繰入	X,XXX,XXX	X,XXX,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

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
雑収入	XXX,XXX	XXX,XXX
一般会計より繰入	X,XXX,XXX	X,XXX,XXX
収入の部合計	X,XXX,XXX	XX,XXX,XXX
支出の部		
計画修繕費	X,XXX,XXX	X,XXX,XXX
支出の部合計	X,XXX,XXX	X,XXX,XXX
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

貸借対照表(平成14年8月31日現在)

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	未払金	XX,XXX
定期預金	XX,XXX,XXX	管理費繰越金	X,XXX,XXX
未収入金	X,XXX,XXX	修繕積立金繰越金	XX,XXX,XXX
前払費用	X,XXX,XXX		
未収管理費等	XXX,XXX		
電話加入権	XX,XXX		
保険積立金	X,XXX,XXX		
合 計	XX,XXX,XXX	合 計	XX,XXX,XXX

当初、保険料は掛け捨て分全額を支出として予算計上していましたが、会計処理方法の適正化により、1年分のみを一般会計に計上し、残りは前払い費用として資産として計上する方法に改めました。また、駐車場特別負担金も「抽選免除」を希望された方が多く、実際の支出は予算を大幅に下回りました。一般修繕費や予備費も特に大きな支出は発生しませんでした。この結果、修繕積立金への繰入額をxxx万円増額することができ、8/31現在での資産残高は約x,xxx万円となっています(1戸当り平均約xx万円)。

10月～11月の予定

【管理組合活動】

- 10/22(火) 管理組合ニュース Vol.24(2002/10号)発行
 10/26(土) 19:00-21:00 第6期第3回理事会 集会室
 11/17(日) 09:30-10:00 重要事項説明会(G社)
 11/17(日) 10:00-12:00 第5期定期総会 集会室
 11/17(日) 13:00-15:00 第6期臨時理事会 集会室
 11/19(火) 管理組合ニュース Vol.25(2002/11号)発行

【点検・清掃・修繕】

- 10/15(火) 消防用設備等点検(外観・機能) 9:30-15:00
 (S社)
 10/18(金) 機械式駐車設備保守点検(1,4,7,10月)

～ 第5期定期総会開催のお知らせ ～

日時: 平成14年11月17(日) 午前9:30～12:00
 場所: ナイスステージ湘南台 集会室
 議案書は11/01(金)に全戸に配布予定です。



第2回理事会報告

1) カム送り解錠対策

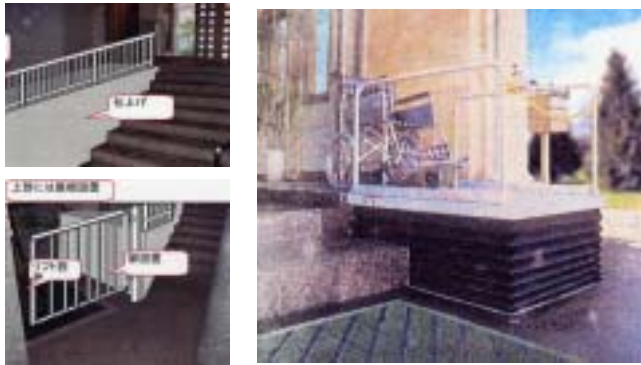
10/06(日)～10/07(月)に一斉工事を行い、10/15(火)に全戸が完了しました。相見積の結果、F社による工事で費用は1戸当たりx,xxx円(税別)。管理員室を含めた63戸の工事でxxx,xxx円(税別)でした。みなさんのご協力に感謝いたします。

2) グリーンコーン植え替え

今期も枯れてしまっているグリーンコーン6本の植え替えを行う予定です。植え替え費用としてxx,xxx円(税込)を予算案に計上しています。築6年目となり、プランター内にかなり根が回っている状態のため、特に夏場は注意が必要で、頻繁な水遣りが必要になってきています。

3) エントランスにスロープ設置

エントランスにスロープを設置する案の検討結果が出ました。エントランスの階段は長さ5m×高さ1.5mで30%の勾配となっており、運用基準とされている10%勾配のスロープを設置するには長さ15mのスペースが必要になります。ところが、当マンションのエントランスのスペースは長さ8mしかなく、残念ながら自走式のスロープは設置不可という結論になりました。やはり当マンションでは、自転車置き場の通路のスロープをご利用いただくしか方法はないようです。ちなみに、エントランスをバリアフリー化するにはスロープではなく、現在ツバキが植えてある部分に屋根を付けて、下の写真のように段差解消用のリフトを設置する方法もあります。ただし、設置費用は総額xxx万円(税別)で、リフト運転時の安全確保やメンテナンス等も考えるとあまり現実的ではなさそうです。



4) 役員立候補者の募集

第6期新役員の立候補者を募集中です。10/25(金)が締め切りですので、理事または監事に立候補される方は、お早めに届出用紙をご提出ください。

5) 積立マンション保険証券の保管方法の変更

従来、積立マンション保険証券は管理会社に保管を委託していましたが、マンション管理適正化法により、積立マンション保険の証券は有価証券とみなされ、管理会社で保管することができなくなりました。このため、理事会決議により、今後は副理事長が保管することにいたしました。10/26(土)にG社から引渡しを受ける予定です。

6) 管理規約・使用細則の変更

今度の総会で提案される予定の主な変更内容です。

専有部分の範囲

現在共用部分となっている窓枠のクレセントを専有部分に変更し、必要に応じて個人で防犯対策が可能なようにします。

標準管理規約に従った記述の追加

各住戸内の熱感知器やガス警報器、排水管等は本来専有部分ですが、これらの保守や清掃等についても、共用部分の管理と一体化して管理組合ができることを明文化します。また、長期修繕計画の作成又は変更についても総会議案として明文化します。

藤沢市及び近隣住民との協定の遵守

今後藤沢市または近隣住民との間で締結する協定があれば、これを誠実に遵守しなければならないことを明記します。

標準管理規約に従った様式の追加

下記の書類の様式を追加します。
(1) 専有部分修繕工事申請書・承認書
(2) 賃貸借契約書・誓約書(住戸を賃貸する時)
(3) 届出書(区分所有者の変更時)

防犯カメラ運用規則(案)

プライバシー保護の観点から、防犯カメラで録画されたテープの管理方法を明確にします。

編集後記

マンションの管理業務は管理会社まかせではいけません。管理組合が主体性を持つことが肝要で、管理組合(理事会)まかせの居住者(区分所有者)であってはいけません。いけませんということですが、これは居住者が常に管理業務に問題意識を持って管理組合へ意見を進言(提言等)することです。記名または匿名で意見箱に投函すればよいのです。今後ますます開かれた活力ある管理組合運営を願う1人です。

(i)

