



管 理 規 約

第1章 総 則

(目 的)

第 1 条 この規約は エザンス高井戸 の管理又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。

(定 義)

第 2 条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- | | |
|----------|---|
| 一 区分所有権 | 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。 |
| 二 区分所有者 | 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。 |
| 三 専有部分 | 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。 |
| 四 共用部分 | 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。 |
| 五 共用部分等 | 共用部分及び附属施設をいう。 |
| 六 専用使用権 | 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。 |
| 七 専用使用部分 | 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。 |

(規約の遵守義務)

第 3 条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び使用細則等を誠実に遵守しなければならない。

- 2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び使用細則等に定める事項を遵守させなければならない。

(対象物件の範囲)

第 4 条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

(規約の効力)

第 5 条 この規約は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

(管理組合)

第 6 条 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 エザンス高井戸 管理組合（以下「管理組合」という。）を結成する。

- 2 管理組合は、事務所を建物内に置く。

- 3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第2章 専有部分等の範囲

第 7 条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を

付した住戸（１・２階店舗部分）とする。

２ 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。

- 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
- 二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする
- 三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。

３ 第１項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

（共用部分の範囲）

第 ８ 条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第 ２ に掲げる通りとする。

第 ３ 章 敷地及び共用部分等の共有

（共 有）

第 ９ 条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。
（共有持分）

第 １ ０ 条 各区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合による。

２ 前項の床面積の計算は、壁芯計算（界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。）によるものとする。

（分割請求及び単独処分の禁止）

第 １ １ 条 区分所有者は、敷地又は共有部分等の分割を請求することはできない。

２ 区分所有者は、次の各号に掲げる場合を除き、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

一 住戸部分のみを他の区分所有者又は第三者に貸与する場合。

第 ４ 章 用 法

（専有部分の用途）

第 １ ２ 条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。但し、１・２階については店舗・事務所としての使用を認める。

（敷地及び共用部分等の用法）

第 １ ３ 条 区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。

（バルコニー等の専用使用権）

第 １ ４ 条 区分所有者は、別表第 ３ に掲げるバルコニー、出窓、玄関扉、窓ガラス、等について同表に掲げるとおり、専用権を有することを承認する。

- 2 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用権を有しているバルコニー等を使用することができる。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第15条 区分所有者は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ次に掲げる者が使用することを承認する。

受水槽、ポンプ室その他対象物件の管理の執行上必要な施設：
管理業務を受託し、又は請負った者

2. 前項に掲げるもののほか、区分所有者は、管理組合が総会の決議を経て敷地及び共用部分等（専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用されることを承認する。

(使用細則)

第16条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

(専有部分の譲渡・貸与)

第17条 区分所有者は、その専有部分を第三者に譲渡・貸与する場合は、この規約及び使用細則等に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

2. 前項の場合において、区分所有者は、その譲渡・貸与に係る契約にこの規約及び使用細則等に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに契約の相手方にこの規約及び使用細則等に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

第5章 管 理

第1節 総 則

(区分所有者の責務)

第18条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)

第19条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー、出窓、玄関扉、窓枠、窓ガラス管理のうち通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

(必要箇所への立入り)

第20条 前条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

2. 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
3. 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果

生じた損害を賠償しなければならない。

4. 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

(損害保険)

第21条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第22条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金

- 2 管理費及び修繕積立金の額については、各区分所有者の共有持分に応じて算出するものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第23条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

(管理費)

第24条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 管理要員人件費
- 二 共用部分・共用施設等に係る水道光熱費
- 三 共用設備の保守維持及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及び塵芥処理費
- 八 管理報酬
- 九 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

(修繕積立金)

第25条 修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 敷地及び共用部分等の変更又は処分
- 四 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

2. 管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

3. 修繕積立金については、管理費と区分して経理しなければならない。

第6章 管 理 組 合

第1節 組 合 員

(組合員の資格)

第26条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

(届出義務)

第27条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

第2節 管理組合の業務

(業 務)

第28条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理
- 二 共用部分等の修繕
- 三 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 四 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 五 敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営
- 六 対象物件の使用に関する許可に係る業務
- 七 修繕維持積立金の運用
- 八 官公署、町内会等との渉外業務
- 九 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十 防災に関する業務
- 十一 広報及び連絡業務
- 十二 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

(業務の委託等)

第29条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、第三者に委託し、又は請負わせて執行することができる。

第3節 役 員

(役 員)

第30条 管理組合に次の役員を置く

- 一 理事長 1名
- 二 副理事長 1名
- 三 理事 1名
- 四 監事 1名

2. 役員は エザンス高井戸 に現に居住又は、使用する組合員のうちから、総会で選任する。

3. 理事長、副理事長及び監事は、役員の互選により選任する。

(役員の任期)

第31条 役員の任期は、毎年 月 日から翌年 月 日までの1年とする。ただし、再任をさまたげない。

2. 役員に欠員が生じたときは前条第2項の規定にかかわらず、理事会で補充できるものとし、その役員の任期は、前任者の残任期間とする。

3. 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。

4. 役員が組合員でなくなった場合においては、その役員はその地位を失う。

(役員の誠実義務等)

第32条 役員は、法令、規約、規則及び使用細則並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

2. 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

(理事長)

第33条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

一 規約、規則、使用細則又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項

二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。

2. 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

3. 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。

4. 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

(副理事長)

第34条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときはその職務を行う。

(理事)

第35条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

2. 会計理事は管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監 事)

第36条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

2. 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。
3. 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

第4節 総 会

(総 会)

第38条 管理組合の総会は総組合員で組織する。

2. 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
3. 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2ヶ月以内に招集しなければならない。
4. 理事長は、必要と認める場合においては、理事会の決議を経て、何時でも臨時総会を招集することができる。
5. 総会の議長は、理事長が務める。

(招集手続)

第39条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前までに、会議の日時、場所及び目的を組合員に通知しなければならない。
但し、区分所有法第17条第1項、第31条第1項、第61条第5項、第62条第1項または第68条第1項に定める事項が決議目的の場合には、その議案の要項も通知しなければならない。

2. 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をした宛先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の住戸部分の所在宛に発するものとする。
3. 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員に対しては、その内容を所定の指示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
4. 第1項にかかわらず、緊急を要する場合においては、理事長は、理事会の承認を得て、7日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

(組合員の総会招集権)

第40条 組合員が組合員数の5分の1以上及び第43条第1項に定める議決権総数の5分の1以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合において、理事長は、その請求のあった日から1ヶ月以内に臨時総会を開催しなければならない。

2. 前項の場合においては、第39条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって組合員のなかから選任する。

(出席資格)

第41条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者及び区分所有法第44条第1項に定める者は、総会に出席することができる。

(議決権)

第42条 組合員は、その所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する。

2. 専有部分1区画につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。
3. 前項により一の組合員とみなされた者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開催までに理事長に届け出なければならない。
4. 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
5. 組合員が代理により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者、他の組合員若しくはその組合員と同居する者又はその組合員の住戸・店舗部分を借り受けた者でなければならない。
6. 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。

(総会の会議及び議事)

第43条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

2. 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合においては、議長の決するところによる。
3. 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。

一 規約の変更

二 敷地及び共用部分等の変更又は処分

三 その他総会においては本項の方法により決議することとした事項

4. 前3項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
5. 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更及び処分が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
6. 総会においては、第39条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

(議決事項)

第44条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

一 収支決算及び事業報告

二 収支予算及び事業計画

三 管理費等及び専用使用料の額並びに賦課徴収方法

四 規約の変更及び運営規則・使用細則の制定又は変更

五 第25条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕維持積立金の取崩し

- 六 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 七 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- 八 その他管理組合の業務に関する重要事項

(総会の決議に代る書面による合意)

第45条 規約により総会において決議すべきものとされた事項について、組合全員の書面による合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。

(議事録の作成、保管)

第46条 総会の議事については、議事録を作成しなければならない。

- 2. 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し議長及び議長の指名する2名の総会に出席した理事がこれに署名押印しなければならない。
- 3. 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録を閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

第5節 理 事 会

(理事会)

第47条 理事会は、理事をもって構成する。

- 2. 理事会の議長は、理事長が努める。

(招 集)

第48条 理事会は、理事長が招集する。

- 2. 理事が3分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合においては、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
- 3. 理事会の招集手続については、第39条の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第49条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができない。その議事は出席理事の3分の2以上で決する。

- 2. 議事録については、第46条の規定を準用する。

(議決事項)

第50条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約の変更及び規則、使用細則案の制定又は変更に関する案
- 三 その他の総会提出議案
- 四 第60条に定める勧告又は指示等
- 五 総会から付託された事項

第7章 会 計

(会計年度)

第51条 管理組合の会計年度は、毎年 月 日から翌年 月 日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第52条 管理組合の会計における収入は、第23条に定める管理費等及び第27条に定める使用料等によるものとし、その支出は第25条及び第26条に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第53条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

2. 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を理事総会に提出し、その承認を得なければならない。

(会計報告)

第54条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第55条 管理組合は、第22条に定める管理費等及び第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方法により別に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の27日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合においては別に定めるところによる。

2. 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合において、管理組合は、その未払金額について年利18%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求する。

3. 前項の遅延損害金は、第24条に定める費用に充当する。

4. 組合員は、納付した管理費及び専用使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

(管理費等の過不足)

第56条 収支決算の結果、管理費等にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。

2. 管理費等に不足を生じた場合にあつては、管理組合は組合員に対して第22条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、そのつど必要な金額の負担を求めることができる。

(預金口座の開設)

第57条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

(借 入 れ)

第58条 管理組合は、第26条第2項に定める業務を行うため必要な範囲内

において、借入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第59条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

第8章 雑 則

(勧告及び指示等)

第60条 区分所有者もしくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者もしくはその同居人、被庸者（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約、規則又は使用細則に違反したとき、又は対象物件内における共同生活秩序を乱す行為を行った時は、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示もしくは警告を行うことができる。

2 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けたものもしくはその同居人・被庸者が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。

3 区分所有者が、この規約もしくは規則・使用細則に違反したとき又は区分所有者もしくは区分所有者以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行った時には、理事長は理事会の決議を経て、その差し止め又は排除のための必要な措置をとることができる。

(合意管轄裁判所)

第61条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する東京地方裁判所（簡易）をもって、第一審管轄裁判所とする。

(規約外事項)

第62条 管理規約・運営規則及び使用細則に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

2 管理規約・運営規則及び使用細則又は法令のいずれにも定めのない事項については総会の決議により定める。

(規約原本)

第63条 この管理規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した承認書を、綴込作成した同規約を1通作成し、こさを同規約原本とする。

2 同規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

付則

(管理規約の発効)

第1条 この管理規約は、昭和 年 月 日より効力を発する。

(防火管理者)

第2条 組合員より消防法所定の防火管理者を選任する。

2 消防庁より防火管理者に指示された事項は理事会又は総会に諮り、これを処理する。

別表第1 規約対象物件の表示

物件名			
敷地	所在地	東京都	
	面積	敷地	m ² 敷地に関する権利 所有権
建物	構造等	階	
		建築面積	m ² 延床面積 m ²
	専有部分	店舗・共同住宅	

別表第2 共用部分の範囲

土地	区分所有者全員の共有とし、その共有持分は建物の専有部分の総床面積に対する各区分所有者の所有する専有部分の床面積の割合とし、共有持分は登記。
建物	① 専有部分に属さない建物部分 基礎・外壁・界壁・床スラブ・屋根・柱・はり等の建物構造部分・バルコニー・パイプスペース・メーターボックス・エントランスホール・エレベーターホール・廊下・外部階段・屋上・ ② 専有部分に属さない建物の付属者 受水槽・貯水槽・電気設備・照明設備（共同照明灯等）・給排水設備・ガス設備・防火消防設

	備・集合郵便受・エレベーター・テレビ共視聴設備・消防用貯水槽・ポンプ設備等 ③ 屋外の付属施設 ポリ容器置場・敷地境界壁（フェンス等）・散水栓・
--	--

別表第3 バルコニー等の専用使用権

専用使用部分		専有部分に付随して使用する専用使用部分			
区分	バルコニー	玄関扉・扉枠・窓及び窓ガラス	メーター類	メーターボックス・パイプスペース	
位置	各住戸に接するバルコニー	各住戸に付属する玄関扉・扉枠及び外気に面する窓ガラス・面格子	各住戸部分に属する電気・水道・ガスのメーター類	各住戸に接するメーターボックス・パイプスペース	
用法	通常のパルコニーとしての用法	通常の玄関扉・扉枠・窓及び窓ガラス・面格子としての用法	通常のメーター類としての用法	通常のメーターボックス・パイプスペースとしての用法	
期間	区分所有権存続中	同 左	同 左	同 左	
条件	無償	無償	無償	無償	

一般使用細則

エザンス高井戸の建物その他敷地及び付属施設の管理又は使用等について、この使用細則を遵守し、本建物の保存及び全居住者の良好な住環境を維持するため互いに協力するものとする。

第1条 (注意事項)

エザンス高井戸の住居者は、建物使用にあたり、次の点に注意しなければならない。

- 1・子供がエレベーター及び入口ドアを遊具にしないよう指導すること。
- 2・ピアノ等の演奏は午前9時より午後8時迄とする。なお午後10時以降は、ステレオ・テレビ等の音量を下げること。
- 3・鍵の管理には十分注意し、一寸の間でも外出するときは、必ず鍵をかけること。また在宅中はドアチェーンを必ずかけておくこと。
- 4・長期間の留守の場合は必ず管理者へ届けること。
- 5・洗濯物等の紛失については、管理者は責任を負わないので注意すること。
- 6・台所・ユニットバス等の排水については、下層階へもらさないよう十分注意すること。
- 7・下駄ばきで廊下を歩く際は静かに歩くこと。
- 8・植木鉢等を危険な場所に置かぬこと。又、灌水して下層階に迷惑をかけること。

第2条 (事前届出及び事前承諾事項)

居住者は エザンス高井戸 内で下記の事項を行う時は、事前に管理者に届出又は承諾を得なければならない。

- 1・専有部分を売却又は賃貸するときは、その旨予め管理者に書面にて届出すること。
- 2・大型の金庫その他重量の大きな物品等を搬入するときは、予め管理者に届出し、承諾をえること。
- 3・建物の主要構造部（建物の構造上不可欠な壁、柱、床及び梁をいう）に影響を及ぼさない範囲での居住部分内の改修及び修理を行う場合、又は他の居住者に影響を及ぼすおそれのある営繕工事等を行う場合、予め、管理者に届出し、承諾を得ること。
- 4・電気・ガス・給排水設備の新設・増設・変更等を行う場合、予め管理者に届出し、承諾を得る。

第3条 (禁止事項)

エザンス高井戸の居住者は、下記に掲げる行為をしてはならない。

- 1・他人に迷惑や危害を加えるおそれのある動物の飼育。
- 2・エザンス高井戸 内で大声を発したり騒音を出すこと。

- 3・多量の爆発性、引火性のある物品を建物内へ持ち込んだり、貯蔵すること。
- 4・危険、不潔、悪臭のある物品を建物内に搬入すること。
- 5・振動、騒音、電波等により近隣に迷惑を及ぼす行為をすること。
- 6・共用部分・敷地の不法専有及び共用部分に自転車、乳母車等の私物を放置すること。
- 7・バルコニー等に物置等を設置すること。又は造園等のための土量を搬入すること。並びに重量物及び緊急避難の障害となる物を置くこと。
- 8・バルコニーや窓から外へ物を投げ捨てること。
- 9・専用部分の戸口、窓、もしくはバルコニー又は共用部分に広告に類する看板、掲示板、標識等の取り付け、貼付記入すること。
- 10・共用部分及び共用施設に対する修理、改造、改築、その他原状を変更すること。
- 11・建物の美観及び構造を変更すること。
- 12・建物の専有部分の基本構造を変更したり、その他外観を変更すること。
- 13・電気、ガス、給排水等設備の容量に影響を及ぼす諸機械器具の新設、付加、除去又は変更すること。
- 14・主要構造部分の穿孔及び切欠等は規模の如何を問わずできない。
- 15・出窓の新設
- 16・公序良俗に反する行為
- 17・塵芥・タバコ吸殻等を所定の場所以外に放棄し、もしくは放廃すること
- 18・各住戸の専用バルコニー等で布団、洗濯物等の乾燥を行う場合には所定の器具等（物干し金具等）を使用するものとし、外部から布団、洗濯物が見えることのないよう配慮すること。
- 19・管理組合で定める区分、方法に従わないで塵芥を投棄すること。
- 20・クーラー、クリーンヒーター等の屋外設備を管理者が認める以外の位置に設置すること。
- 21・その他、他の居住者に迷惑を及ぼしたり、不快の念を抱かせる行為

第4条 （勧告）

エザンス高井戸居住者が、この使用細則第2条及び第3条に定める事前届出、事前承諾事項及び禁止事項について違反したとき、あるいは違反せんとするときは、管理者は、当該居住者に対し、勧告を行い、かつ必要な措置をとることができる。

第5条 （損害賠償）

エザンス高井戸居住者（但し、その家族、被席者及び訪問者等を含む）が故意又は過失により建物又は他の居住者に入居的または物的損害を与えた時は、当該居住者はその請求に従い、直ちに原状回復その他の方法により損害を賠償するものとする。

本使用細則は、昭和 年 月 日より効力を発する。

第1号議案 管理規約改正の件（特別決議事項）

当マンションは竣工時より、複合用途（1階・2階部分は駐車場、店舗、事務所、3階以上は住居専用）建物として管理運営をしております。
ただし現在の管理規約とマンションの現況がそぐわない事態が生じております。
今後も円滑な運営を維持できるように、第37期理事会にて審議したところ、以下のとおり管理規約等の一部を改正することを上程するに到りました。
改正箇所等を確認いただき、ご承認下さいますようお願い申し上げます。

（改正前）

【管理規約】

（専有部分の用途）

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。但し、1・2階については店舗・事務所としての使用を認める。

【一般使用細則】

（禁止事項）

第3条 専用部分の戸口、窓、もしくはバルコニー又は共用部分に広告に類する看板、掲示板、標識等の取り付け、貼付記入すること。

（改正後）下線部分を追加

【管理規約】

（専有部分の用途）

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。但し、1・2階については駐車場・店舗・事務所としての使用を認める。

【一般使用細則】

（禁止事項）

第3条 専用部分の戸口、窓、もしくはバルコニー又は共用部分に広告に類する看板、掲示板、標識等の取り付け、貼付記入すること。但し、1・2階の駐車場・店舗・事務所は、理事会の承認の下、共用部分に広告に類する看板、掲示板、標識等の取り付け、貼付記入すること。

共用部分に広告に留守する看板、掲示板、標識等の設置に関しては、原則として理事会での承認が必要となりますが、公序良俗に反しないものを設置すること、退去の際には入居者の責任と費用負担にて原状回復を行うことを承認の前提条件と致します。

第2号議案 第37期会計予算（修正）案承認に関する件

現在、第37期理事会にて、マンションの防犯対策について審議を行っております。
マンション正面右側の階段が自由に出入できるようになっております。
そのため、正面左側の階段と同様に、鍵付きの門扉（詳細は添付資料「御見積書」を参照）を設置したく上程致します。
併せて第37期修正予算案（詳細は添付資料P4「修繕積立金収支予算書（修正）」）

「修繕積立金収支予算書（修正）」もご承認下さいますようお願い申し上げます。

工事名：共用階段門扉設置工事

見積金額：110,484円（税込）

その他事項

以上

第 3 3 期

通常総会議事録

日	時	平成 2 2 年 1 2 月 1 9 日 (日) 午前 1 0 時開催
場	所	マンション 2 0 5 号室
組合員総数及び 議決権総数		組合員総数 2 4 名 議決権総数 3 8
出席組合員数及び 議決権数		出席組合員数 2 0 名 (83.3%) (出席 7 名、委任状 1 3 名) 議決権数 3 4 (89.4%)

その他出席者

昭和管財欄：1 名
欄アイケイエス：1 名

議 亭

開会並びに議長選任、議事録署名人の選出

定刻、高木理事長が議長に就任し、議事録署名人として理事並びに染谷副理事長、杉内監事を選出し、本総会の開会を宣した。

資格審査

議長の指名により、管理代行・昭和管財欄山下担当から本日の出席組合員数及び議決権数、並びに議決権総数が各々 4 分の 3 以上であることの報告があり、議長は本総会は適法に成立する旨を宣し、直ちに議案の審議に入った。

第 1 号議案 第 3 2 期事業報告・会計報告に関する件

議長の指名により、山下担当より、第 3 2 期事業報告並びに会計報告に関して、配布済みの議案書を基に説明が行われた。

ゴミ置場については、今後も掲示物並びに配布物等により、ゴミ出しのルール遵守についても促していくことが確認された。

質疑応答の後、杉内監事より、会計監査報告書の提出をもって会計監査報告とし、議長が本議案の承認を諮った処、出席者全員異議なく原案通り承認された。

第 2 号議案 管理規約改正に関する件

議長の指名により、山下担当より、管理規約の改正に関して、配付済みの議案書を基に説明が行われ、審議の結果、議長が本議案の承認を諮った処、原案どおり、下記の通り出席者全員異議なく原案通り承認された。

修正部分は、下線部分となります。

第33期

通常総会議事録

日	時	平成22年12月19日(日) 午前10時開催
場	所	マンション205号室
組合員総数及び 議決権総数	組合員総数 24名 議決権総数 38	
出席組合員数及び 議決権数	出席組合員数 20名 (83.3%) (出席7名、委任状13名) 議決権数 34 (89.4%)	

その他出席者 昭和管財㈱：1名
㈱アイケイエス：1名

—— 議 事 ——

開会並びに議長選任、議事録署名人の選出

定刻、高木理事長が議長に就任し、議事録署名人として理事並びに染谷副理事長、杉内監事を選出し、本総会の開会を宣した。

資格審査

議長の指名により、管理代行・昭和管財㈱山下担当から本日の出席組合員数及び議決権数、並びに議決権総数が各々4分の3以上であることの報告があり、議長は本総会は適法に成立する旨を宣し、直ちに議案の審議に入った。

第1号議案 第32期事業報告・会計報告に関する件

議長の指名により、山下担当より、第32期事業報告並びに会計報告に関して、配布済みの議案書を基に説明が行われた。

ゴミ置場については、今後も掲示物並びに配布物等により、ゴミ出しのルール遵守についても促していくことが確認された。

質疑応答の後、杉内監事より、会計監査報告書の提出をもって会計監査報告とし、議長が本議案の承認を諮った処、出席者全員異議なく原案通り承認された。

第2号議案 管理規約改正に関する件

議長の指名により、山下担当より、管理規約の改正に関して、配付済みの議案書を基に説明が行われ、審議の結果、議長が本議案の承認を諮った処、原案どおり、下記の通り出席者全員異議なく原案通り承認された。

修正部分は、下線部分となります。

〔新規約〕

(総会)

第37条 管理組合の総会は総組合員で組織する。

2. 総会は通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。

3. 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後3ヶ月以内に招集しなければならない。

4. 理事長は、必要と認める場合においては、理事会決議を経て、何時でも臨時総会を招集することができる。

5. 総会の議長は、理事長が務める。

第3号議案 管理委託契約の更新に関する件

昭和管財㈱との委託契約の更新に際し、添付重要事項説明書に基づき管理に関わる重要事項の説明が行われた。

契約内容につきましては、前年度と同一条件となります。

尚、第2号議案が承認されたため、平成24年1月末までの暫定契約を別途締結することとなります。

審議の結果、原案通り更新契約を締結することが承認された。

(管理委託費額) 月額 395,262円(税込)

(契約期間) 平成23年1月1日～平成23年12月31日 1年間

第4号議案 第33期事業計画・会計予算案に関する件

議長の指名により、山下担当から第33期事業計画並びに会計予算案について、議案書を基に説明がなされた。又、㈱アイケイエス原田氏から、連結送水管改修工事に関して、補足説明がなされた。

今期の事業計画のうち、上記工事も含めて消防設備改修工事並びに非常照明交換工事については、理事会にて慎重に検討の上、実施することとした。その他の事項については質疑応答の結果、出席者全員異議なく原案通り承認された。

第5号議案 第33期役員改選に関する件

第33期役員は輪番制に基づき次の役員が本総会にて承認された。

役員候補者であった505号室 熊井戸氏は遠隔地在住のため、次順である506号室 関根氏に変更致します。

405号室

506号室

604号室

704号室

204号室他

その他事項

・議長の指名により、山下担当から、配付済みの議案書に基づき、建物調査診断について報告がなされた。調査報告及び管理組合の修繕積立金の関係から、次回の大規模は再来年以降となる見込みです。

・訂正について

本総会資料に下記の通り、訂正がありましたので、修正をお願い申し上げます。

P 2 29行目

誤) ※変更部分は、添付資料(P 3) 斜線部分ですのでご参照ください。

正) ※変更部分は、添付資料(P 3) 下線部分ですのでご参照ください。

P 3 23行目

誤) 第4号議案 第33期事業計画・会計予算案

正) 第4号議案 第33期事業計画・会計予算案 に関する件

P 4 31行目

誤) 第4号議案 第33期役員改選に関する件

正) 第5号議案 第33期役員改選に関する件

P 4 5 5～6行目

誤) 排煙機・排煙口・排煙風道・自家用発電装置の外観検査・性能検査…

正) 排煙機・排煙口・排煙風道・性能検査…

P 4 5 9～10行目

誤) 非常用の照明器具・蓄電池・自家用発電装置の外観検査・性能検査等

正) 非常用の照明器具・蓄電池・性能検査等

以上をもって本総会のすべての議案審議を終了し、議長は午前11時45分に閉会を宣した。

本総会の議事の要領、経過並びに議決の結果について適正であることを証するため、本議事録を作成し、議長並びに議事録署名人は以下に署名押印する。

平成23年/月24日

東京都杉並区高井戸東2-25-11
エザンス高井戸 管理組合

第33期通常総会

議 長

議事録署名人

議事録署名人

通常総会議事録

日 時	平成 2 5 年 1 月 2 0 日 (日) 午前 1 0 時開催
場 所	マンション 2 0 5 号室
組合員総数及び 議決権総数	組合員総数 2 4 名 議決権総数 3 8
出席組合員数及び 議決権数	出席組合員数 2 1 名 (87.5%) (出席 1 0 名、委任状 1 1 名) 議決権数 3 5 (92.1%)

その他出席者 昭和管財側：1 名

— 議 事 —

開会並びに議長選任、議事録署名人の選出

定刻、高木理事長が議長に就任し、議事録署名人として理事並びに栗原副理事長、篠田監事を選出し、本総会の開会を宣した。

資格審査

議長の指名により、管理代行・昭和管財側山下担当から本日の出席組合員数及び議決権数、並びに議決権総数の各々が4分の3以上であることの報告があり、議長は本総会は適法に成立する旨を宣し、直ちに議案の審議に入った。

第 1 号議案 第 3 4 期事業報告・会計報告に関する件

議長の指名により、山下担当より、第 3 4 期事業報告並びに会計報告に関して、配布済みの議案書を基に説明が行われた。

質疑応答の後、篠田監事より、会計監査報告書の提出をもって会計監査報告とし、議長が本議案の承認を諮った処、出席者全員異議なく原案通り承認された。

第 2 号議案 管理委託契約の更新に関する件

昭和管財側との委託契約の更新に際し、添付重要事項説明書に基づき管理に関わる重要事項の説明が行われた。

説明の後、質疑応答に入った。

質問 1：テレビのアンテナ設備が記載されているが、必要ないのではないか。

返答 1：ケーブルテレビの導入によりマンションとして不必要な項目は削除させていただきます（詳細は訂正の項をご参照下さい）。

質問 2：管理員が実施したことの記録がないと証明できないのではないか。

返答 2：管理員が実施した項目については、原則として記録をとることいたします。

議長が本議案の承認を諮った処、出席者全員異議無く承認された。

(管理委託費額) 月額 3 7 2, 6 8 7 円 (税込)

(契約期間) 平成 2 5 年 2 月 1 日～平成 2 6 年 1 月 3 1 日 1 年間

第3号議案 自転車置場使用細則制定に関する件（特別決議事項）

議長の指名により、山下担当から自転車使用細則制定に関して、配付済みの議案書を基に説明がされた。

説明の後、質疑応答に入った。

質問1：公共の有料自転車置場の使用料と比較しているのはなぜか。

近隣のマンション設置の自転車置場と比較すると使用料が割高ではないか。

返答1：自転車置場の使用料につきましては、様々なご意見があると思います。マンション竣工当時から設置されている自転車置場とすると使用料が低額な場合が多いですが、当マンションは元々自転車置場がないとの事情もあります。又、今回の自転車置場の設置にあたり、土間の改修や照明器具の設置等の改修工事で費用が発生しているためそれも考慮に入れなければなりません。

質問2：使用料についてはアンケートをとった方が良いのではないか。

返答2：アンケートをとると、意見がまとまらず混乱する場合があります。委任されている方のことを考慮させていただき、使用料の金額につきましては本総会に出席された皆様に審議されて決定したらいかかでしょうか。

使用料については、設置にかかった費用と使用される方々の負担等を考慮し、審議した結果、月額1,500円とすることとした。

上記以外は、議長が本議案の承認を諮った処、出席者全員異議無く承認された。

第4号議案 第35期事業計画・会計予算案に関する件

議長の指名により、山下担当から第35期事業計画並びに会計予算案について、議案書を基に説明がなされた。今期の事業計画のうち、消防設備改修工事並びに非常照明照明交換工事については、理事会にて慎重に検討の上、実施することとした。

又、3年に1度実施が義務づけられている特殊建築物等定期調査が予算に計上されていませんので、前回と同様に95,500円を追加することとします（上記につきましては、修正予算案を添付させていただきます）。

その他の事項については質疑応答の結果、出席者全員異議なく原案通り承認された。

第5号議案 第35期役員改選に関する件

第35期役員は輪番制に基づき次の役員が本総会にて承認された。

401号室

502号室

101号室

306号室

204号室他

その他事項

・耐震診断のご報告

議長の指名により、山下担当から第34期臨時総会で承認された耐震診断について、東京都の条例並びに杉並区の指導に基づき、助成金の手続きを行っており、全額助成されることは決定したとのことです。又、着手届が受

理された段階で、実際の診断業務へ着手する予定との報告があった。

・訂正について

本総会資料に下記のとおり、訂正並びに加筆がありますので、修正をお願い申し上げます。

P 1 9 下から 7 行目

3 管理事務の対象となるマンションの部分に関する事項

誤) 共聴アンテナ設備

正) 共聴設備

P 2 9 上から 2 0 ～ 2 7 行目

前) (2) 点検業務

- 一 建物、諸設備及び諸施設の外観目視点検
- 二 照明の点灯及び消灯並びに管球類等の点検、交換
(高所等危険箇所は除く。)
- 三 諸設備の運転及び作動状況の点検並びにその記録
- 四 無断駐車の確認

(3) 立会業務

- 一 外注業者の業務の着手、実施の立会い
- 二 ゴミ搬出時の際の立会い
- 三 災害、事故等の処理の立会い

後) (2) 点検業務

- 一 建物、諸設備及び諸施設の外観目視点検並びに記録
- 二 照明の点灯及び消灯並びに管球類等の点検、交換並びに記録
(高所等危険箇所は除く。)
- 三 諸設備の運転及び作動状況の点検並びにその記録
- 四 無断駐車の確認並びに記録

(3) 立会業務

- 一 外注業者の業務の着手、実施の立会い並びに記録
- 二 ゴミ搬出時の際の立会い並びに記録
- 三 災害、事故等の処理の立会い並びに記録

P 3 2 上から 1 5 行目、1 8 行目

3 エレベーター設備

誤) 非常用エレベーター

正) 削除

以上をもって本総会のすべての議案審議を終了し、議長は午前11時45分に閉会を宣した。

本総会の議事の要領、経過並びに議決の結果について適正であることを証するため、本議事録を作成し、議長並びに議事録署名人は以下に署名捺印する。

平成25年2月5日

東京都杉並区高井戸東2-25-11
エザンス高井戸 管理組合

第35期通常総会

議 長

議事録署名人

議事録署名人

【エザンス高井戸】

【管理費会計】

管理費収支予算書(修正)

平成24年11月01日～平成25年10月31日まで

(単位:円)

勘 定 科 目	第34期決算額	第35期予算額	摘 要
1. 管理費収入			
管 理 費	7,932,000	7,932,000	@661,000×12
受取利息	1,977		
雑収入	21,961		KDDI電気使用料
管理費収入	7,955,938	7,932,000	
2. 管理費支出			
管理委託費	4,504,542	4,472,244	@372,687×12
防犯カメラシステムレンタル	252,000	252,000	@21,000×12
電気保安全管理	514,500	514,500	@31,500×12+136,500
電 気 料	186,027	180,000	
電気料(共用)	170,667	170,000	
水 道 料	60,294	80,000	
ガ ス 料	15,825	60,000	
電 話 料	57,044	80,000	
火災保険料	207,500	207,500	マンション総合保険
備品消耗品費	100,861	120,000	
事務用品費	10,797	13,000	
通 信 費	4,820	5,000	
支払手数料	84,420	84,420	みずほファクター(口座振替)
家 賃	910,000	840,000	@70,000×12(2年毎更新)
雑 費	35,251	80,000	
植 栽 費	99,750	100,000	
特殊建築物等定期調査		95,500	3年に1回(25年7月予定)
修繕積立金会計へ振替	1,200,000	1,200,000	
管理費支出	8,414,298	8,554,164	
当期剰余金	△ 458,360	△ 622,164	
前期繰越金	1,628,482	1,170,122	
次期繰越金	1,170,122	547,958	

エザンス高井戸

自転車駐輪場使用細則

第1条（趣旨）

この細則は、エザンス高井戸管理規約（以下「規約」という。）第16条（細則）の規定に基づき、エザンス高井戸内に設置する自転車駐輪場の使用に必要な事項について、区分所有者及び占有者が遵守すべき事項を定めるものとする。

第2条（申込者の制限等）

- 1 自転車駐輪場を使用できる車輛は自転車のみとする。
- 2 マンション居住者に対して危険や迷惑を及ぼすおそれのある車輛については、自転車駐輪場を使用することができない。
- 3 自転車駐輪場の使用を申し込むことができる者（以下「使用登録者」という。）は、エザンス高井戸に居住する区分所有者（又は占有者）に限るものとする。
- 4 自転車駐輪場の使用を希望する者は、所定の申込書により、管理組合に申し込むものとする。
- 5 自転車駐輪場の申し込みは、原則として専有部分1につき1台とする。
- 6 申し込み多数の場合には、抽選等により決定する。

第3条（登録票の交付）

- 1 第2条により自転車駐輪場使用登録者には、登録票（ステッカー）を交付するものとする。
- 2 第1項の登録票は自転車の見やすい箇所に貼付するものとし、貼付がない自転車については、管理組合は適宜これを処分することができるものとする。
- 3 登録票の破損、自転車の変更等により、登録票の再交付を必要とするときは、管理組合にその旨を申し出るものとする。

第4条（使用許可期間）

自転車を使用できる期間は、毎年4月1日より3月31日の1年間とし、使用開始日の如何にかかわらず、毎年3月31日をもって終了するものとする。

第5条（使用許可の終了）

自転車駐輪場の使用登録者が自転車駐輪場の使用を終了するときは、管理組合に届け出るものとする。

第6条（権利処分の禁止）

使用登録者は、理由の如何を問わず自転車駐輪場を第三者に使用させ、又は自転車駐輪場を使用する資格を他の区分所有者及び第三者に譲渡する等の処分を行ってはならない。

第7条（使用登録の消滅）

- 1 自転車駐輪場の使用を許可されている区分所有者が、その所有する専有部分を他の区分所有者及び第三者に譲渡又は貸与した場合には、当該自転車駐輪場使用登録は終了するものとする。
- 2 自転車駐輪場の使用を許可されている占有者が、その占有する専有部分に居住しなくなった場合には、当該自転車駐輪場使用登録は終了するものとする。

第8条（使用料）

- 1 自転車駐輪場使用料は、別に定めるものとする。
- 2 第1項の使用料は、管理組合の指定する方法によって、6ヶ月分もしくは1年分を一括して管理

組合に納入するものとする。

- 3 年の途中からの使用の場合は、使用開始月から月割計算した金額を一括して管理組合に納入するものとする。
- 4 途中解約された場合には、月の途中であれば次月から3月までの自転車駐輪場使用料を月割で返還するものとする。
- 5 自転車駐輪場使用料は、自転車駐輪場の維持・管理費用又は修繕積立金に充当する。

第9条（遵守事項）

使用登録者は、自転車駐輪場の使用にあたっては、以下の事項を遵守しなければならない。

- 一 管理組合の指示に従うこと
- 二 歩行者を優先し、徐行を徹底すること
- 三 駐輪にあたっては、常に整理整頓に心がけること
- 四 他人の自転車を破損・汚損したときには、直ちに管理組合に連絡し、その指示に従うこと
- 五 自転車駐輪場には、自転車以外いかなる物品も置かないこと
- 六 自転車は必ず施錠すること
- 七 自転車駐輪場には、いかなる工作物等の構築も行わないこと
- 八 その他、管理組合が指示する事項に従うこと

第10条（免責事項等）

管理組合は、天災、地変、火災、水害（台風又は豪雨による浸水、その他の損害を含む。）、一切の事故、盗難、その他事由により当該使用登録者がその車両につき被った損害の責を負わないものとする。

第11条（取消）

- 1 管理組合は、自転車駐輪場の使用者が自転車駐輪場使用料を所定通り支払わない場合、管理組合が相当の期間を定めてその納入を催告したにもかかわらず、その期間内に履行されないときは、自転車駐輪場使用登録を取り消すことができる。
- 2 第1項に規定するほか、自転車駐輪場の使用者が法令、規約、この細則又は他の細則に違反した場合において、その是正及び原状回復の請求に応じないときは、管理組合は自転車駐輪場使用登録を取り消すことができる。
- 3 第1項及び第2項により自転車駐輪場使用登録を取り消された者は、直ちに当該自転車駐輪場を明け渡さなければならない。

第12条（規定外事項）

この細則に定めのない事項については、規約または他の使用細則等の定めるところによる。

第13条（細則の改廃）

この細則の変更または廃止は、総会の決議によるものとする。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、行うことができない。

第14条（細則原本）

- 1 この細則を証するため、理事長及び理事長が指名する区分所有者2名が署名捺印したものを1通作成し、これを原本とする。
- 2 原本は、理事長が保管し、区分所有者または利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 3 理事長は、所定の掲示場所に、細則原本の保管場所を掲示しなければならない。

附則

(細則の施行)

第1条 この細則は、平成25年1月20日開催の総会にて可決承認され、平成25年1月20日から効力を発する。

自転車駐輪場登録申請書

エザンス高井戸管理組合
理事長 殿

私の所有する自転車を自転車駐輪場へ駐輪させていただきたく、この申請書により申請を致します。
尚、自転車駐輪場使用に関して本使用細則を遵守することを誓約致します。

平成 年 月 日申請

号室 届出者氏名 印

自転車	大人用	1 色 特徴 メーカー インチ インチ	1台 ×年額 円 (6ヶ月 円) = 円
	こども用 (16 インチ以下)	1 色 特徴 メーカー	1台 ×年額 円 (6ヶ月 円) = 円

エザンス高井戸 管 理 組 合 臨 時 総 会 議 案 書

日 時 : 平成27年7月26日(日) 午前10時00分 開催

場 所 : 高井戸地域区民センター

臨時総会会次第

- 1 開会挨拶
- 2 議長選出
- 3 議事録署名人選出
- 4 議案審議

第1号議案 管理規約改正の件(特別決議事項)

第2号議案 第37期会計予算(修正)案承認の件

その他事項

- 5 閉会

	総数		出席	委任状	計
組合員数	24				
議決権数	38				

臨時総会議事録

日 時	平成 2 7 年 7 月 2 6 日 (日) 午前 1 0 時開催
場 所	高井戸地域区民センター
組合員総数及び 議決権総数	組合員総数 2 4 名 議決権総数 3 8
出席組合員数及び 議決権数	出席組合員数 1 8 名 (75.0%) (出席 8 名、委任状 1 0 名) 議決権数 3 2 (84.2%)
その他出席者	昭和管財側：1 名

— 議 事 —

開会並びに議長選任、議事録署名人の選出

定刻、増山理事長が議長に就任し、議事録署名人として理事長並びに染矢会計理事、側 L A プロデュース理事を選出し、本総会の開会を宣した。

資格審査

議長の指名により、管理代行・昭和管財側山下担当から本日の出席組合員数は組合員総数及び議決権総数の各々の 4 分の 3 以上であることの報告があり、議長は本総会は適法に成立する旨を宣し、直ちに議案の審議に入った。

第 1 号議案 管理規約改正の件(特別決議事項)

議長の指名により、山下担当より、配付済みの資料を基に説明がされた。

説明の後、質疑応答に入った。

主な質疑は下記のとおりです。

質問 1：管理規約等の改正には賛成だが、一般使用細則の(禁止事項)の但し書きが欠落しているのではないか。

返答 1：ご指摘のとおり、今回の改正の主旨は、禁止事項に例外規定を設けることですので、本議事録にて訂正をさせていただきます。
(本議事録に訂正部分を記載することが全会一致で承認された。)

質問 2：動物を飼育している居住者がエレベーターの利用する場合に、先に利用している他の居住者を優先しない等、利用方法等に問題あるがあるのではないか。

返答 2：管理規約上、「他人に迷惑や危害を加えるおそれのある動物の飼育」は禁止されているため、飼育住戸に対して、他人に迷惑を掛けないように伝えます。

議長が本議案の承認を諮った処、出席者全員異議無く承認された。

第 2 号議案 第 3 7 期会計予算(修正)案承認の件

議長の指名により、山下担当より、配付済みの資料を基に説明がされた。

特段の質疑はなく、議長が本議案の承認を諮ったところ、出席者全員異議なく原案どおり承認された。

その他事項

1)大規模修繕工事の検討について

出席者より、耐震診断後の対応について審議していく中で、大規模修繕工事の実施時期が遅れているとの指摘があり、審議の結果、第37期理事会にて検討の上、次回の通常総会にて報告することとした。

2)訂正について

第1号議案の承認事項どおり、下記の通り訂正をお願い申し申し上げます。

総会議案書P2

(改正後)下線部分を追加 二重下線部分を訂正

【一般使用細則】

(禁止事項)

第3条 専用部分の戸口、窓、もしくはバルコニー又は共用部分に広告に類する看板、掲示板、標識等の取り付け、貼付記入すること。但し、1・2階の駐車場・店舗・事務所は、理事会の承認の下、共用部分に広告に類する看板、掲示板、標識等の取り付け、貼付記入することを認める。

以上をもって本総会のすべての議案審議を終了し、議長は午前11時30分に閉会を宣した。

本総会の議事の要領、経過並びに議決の結果について適正であることを証するため、本議事録を作成し、議長並びに議事録署名人は以下に署名押印する。

平成27年8月28日

東京都杉並区高井戸東2-25-11
エザンス高井戸 管理組合

第37期臨時総会

議 長

議事録署名人

議事録署名人

エザンス高井戸 区分所有者 各位

令和4年 1月15日

第44期 通常総会のご通知

エザンス高井戸管理組合
理事長

拝啓 時下益々ご健勝のこととお喜び申し上げます。

さて、標記のとおり管理組合通常総会を開催致しますのでご通知申し上げます。

ご多忙のところ恐縮ですが、万障お繰り合わせのうえご出席下さるようお願い申し上げます。

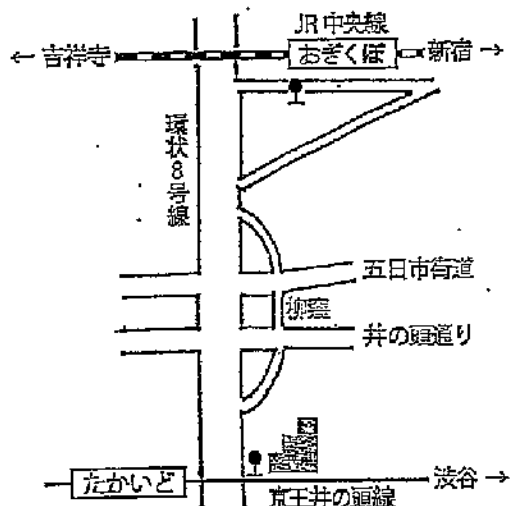
敬具

記

1. 日 時 令和4年1月29日(土) 10時00分 開催
2. 場 所 高井戸地域区民センター 第9集会室 ※裏面地図参照
(住所: 杉並区高井戸東3-7-5 電話03-3331-7841)
3. 議 案 第1号議案 第43期事業報告・会計報告に関する件
第2号議案 管理委託契約の更新に関する件
第3号議案 第44期事業計画・会計予算案に関する件
第4号議案 第44期役員改選に関する件
その他事項
4. その他 添付の出欠票を1月25日(火)までに、管理会社までご郵送(期日必着)下さい。
なお欠席(予定)の場合には、委任状の提出も併せてお願い申し上げます。
出席者の方は必ずマスク着用の上で、当日、37.5度以下であるかを必ず検温して確認してからお越しください。

以上

【会場地図】



交通のご案内

◎荻窪駅南口より 関東バス:

「芦花公園駅」行(荻54)「高井戸駅」下車、徒歩2分

「北野」行(荻58)「高井戸駅」下車、徒歩2分

◎京王井の頭線:「高井戸駅」下車、徒歩3分

所在地: 杉並区高井戸東3丁目7番5号

電話: 03-3331-7841(総合受付)

◎高井戸地域区民センター

◎高齢者活動支援センター

◎高井戸温水プール

電話: 03-5346-1930

ひととき保育高井戸

第44期

エザンス高井戸 管理組合 通常総会議案書

日 時 : 令和 4 年 1 月 2 9 日 (土) 1 0 時 0 0 分 開催

場 所 : 高井戸地域区民センター

通常総会会次第

- 1 開会挨拶
- 2 議長選出
- 3 議事録署名人選出
- 4 資格審査（総会成立要件の確認）
- 5 議案審議

第1号議案 第43期事業報告・会計報告に関する件

第2号議案 管理委託契約更新に関する件

第3号議案 第44期事業計画・会計予算案に関する件

第4号議案 第44期役員改選に関する件

その他事項

6 閉会

	総 数	出 席	委任状	計
組合員数	2 4			
議決権数	3 8			

第1号議案 第43期事業報告・会計報告に関する件

I. 【点検業務等】

点検業務等につきましては「第43期管理事務報告書」（添付資料P4）に記載のとおりです。

II. 【修繕工事等】

(1) 修繕工事

漏水緊急対応調査	58,300円
308漏水調査	194,810円
2Fトイレ詰まり解消作業	30,250円
407号室ベランダ防水工事	291,610円
308号室点検口取付5階ルーフバルコニー漏水調査	629,805円
PS内給水管漏水補修工事	49,500円
404、407排水管詰まり除去作業	84,700円

III. その他事項

IV. 第43期会計報告

第43期（R2.11.01～R3.10.31）「会計報告書」に記載のとおりです。
（添付資料P5～P14）をご参照下さい。

第2号議案 管理委託契約の更新に関する件

昭和管財株式会社との管理委託契約の更新について、従前との契約内容に変更はありません。但し、管理費等保証委託契約約款が更新されておりますので、同一条件ではないとし、重要事項説明会を開催し説明を受けた「重要事項説明書」（添付資料P1～P14）を配付をさせていただきます。あらためて、次のとおりご承認をお願い致します。

月 額 328,834円（税込）

契約期間 令和4年11月1日～令和5年10月31日 1年間

第3号議案 第44期事業計画・会計予算案に関する件

I. 【点検業務等】

点検業務等は、「第44期管理事務予定表」（添付資料P15）に記載のとおりです。

II. 【修繕工事等】

・現在、優先順位を考慮の上、必要な工事实施を検討中です。

III. 第44期会計予算案

第44期（R3.11.01～R4.10.31）「収支予算案」に記載のとおりです。
（添付資料P16～P17）をご参照下さい。

第4号議案 第44期役員改選に関する件

第44期役員改選については、以下輪番表に基づきご就任頂きます。
尚、遠隔地等の組合員で、就任不可能な場合、次順の方に廻します。

(第44期役員候補者)

404号室
506号室
604号室
703号室
204号室他

(役員輪番表)

期	系1	系2	系3	系4	系5
41	㈱LAプロデュース氏	401	502	101	306
42	〃	402	503	601	701
43	〃	403	505	603	702
44	〃	404	506	604	703
45	〃	405	501	101	704
46	〃	406	504	602	705
以降繰り返し					

※ 就任困難な者や短期不動産売買目的者等の場合については、原則として、次順の者に繰り下がり選出する。

その他事項

現在理事会では、今後のマンションの管理運営にあたり複数の方向性を検討しております。
要件が緩和される方向である建替え、安全性並びに資産価値を向上することができる耐震改修、経年劣化により実施が待ち望まれる大規模修繕、その他給排水等の設備の改修等があります。
そのため各案件に関しては、一定の検討する期間を経て、臨時総会等で報告できるよう準備を進めて参ります。

(それ以前に昨今問題となっている外壁等の共用部分からの漏水事案等があった場合には、その対応策のため別途招集する可能性もあります。)

建替えであれば制度変更による容積率の上昇の見込みや、近隣住戸も含めての再開発、耐震改修であれば特定緊急輸送道路沿道建築物への国、杉並区等の行政からの助成、耐震改修後の税制等の優遇措置、大規模修繕工事であれば(独)住宅金融支援機構による融資手続や、東京都の金利1%(未満の場合は当該金利)までの利子補給制度の活用等、数多くの検討材料並びに検討項目を揃え、更なる審議を行った上で、より良いマンションの在り方を模索していく予定です。

本総会では、上記を含めて意見交換を行いたく存じます。

尚、今後のスケジュール等につきましては、別途資料をご参照下さいますようお願い申し上げます。

以上

期 間：第43期 自：令和2年11月1日～至：令和3年10月31日
表託契約期間：令和3年11月1日～令和4年10月31日
→ 43期 → 44期 →

[illegible]

決 算 報 告 書

第 43期

自 令和 2 年 11 月 1 日

至 令和 3 年 10 月 31 日

エザンス高井戸管理組合

エザンス高井戸管理組合

第43期 貸借対照表

管理費会計

(令和03年10月31日現在)

(単位:円)

資産の部		負債・剰余金の部	
科 目	金 額	科 目	金 額
●資産の部		○負債の部	
1. 流動資産			
普通預金	10,533,583	未払金	868,846
未収入金(管)	15,260	前受金	17,690
前払保険料	389,186		
		【負債の部計】	886,536
		次期繰越金	10,051,493
		【剰余金の部計】	10,051,493
【資産の部計】	10,938,029	【負債・剰余金合計】	10,938,029

【科目明細】

1. 普通預金	みずほ銀行 高井戸特別出張所 No.1573090	¥10,533,583
2. 未収入金	管理費 令和3年10月分	¥15,260
3. 前払保険料	マンション総合保険 令和4年迄(損害保険ジャパン㈱)	¥389,186
4 未 払 金	管理委託費等 令和3年9月分	¥389,085
	管理委託費等 令和3年10月分	¥373,881
	役員報酬 第42期分(理事会出席手当、交通費)	¥4,440
	役員報酬 第43期分(理事会出席手当、交通費)	¥5,440
	役員報酬 第43期理事長手当	¥36,000
	役員報酬 第43期監事手当	¥24,000
	防火管理者手当 第43期	¥36,000
		¥868,846
5. 前受金	管理費 令和3年11月分	¥17,690

エザンス高井戸管理組合

第43期 収支計算書

管理費会計

(自 令和02年11月01日 至 令和03年10月31日)

(単位:円)

科 目	予算(A)	実績(B)	比較(A-B)	摘 要
●収入の部				
管理費	7,932,000	7,932,000		@661,000×12
受取利息		350	△350	みずほ銀行
雑収入	11,428	11,428		KDDI・電気使用料
《収入の部計》	7,943,428	7,943,778	△350	
●支出の部				
管理委託費	3,946,008	3,946,008		@328,834×12
防犯カメラシステムレンタル	250,800	250,800		三菱UFJリース
電気保安管理	423,000	423,000		
特殊建築物等定期調査	99,000		99,000	3年に1回(今期末実施)
電気料(共用)	250,000	219,494	30,506	
水道料	40,000	33,528	6,472	
電話料	40,000	37,239	2,761	
火災保険料	389,186	389,186		今期償却分(4年度分)
備品消耗品費	20,000	31,570	△11,570	
事務用品費	10,000	4,940	5,060	総会議事録他コピー代
通信費	10,000	8,708	1,292	総会資料他郵送料
支払手数料	90,000	91,575	△1,575	みずほファクター手数料
植栽費	242,000		242,000	
雑費	20,000	3,574	16,426	
理事会費	10,000	6,130	3,870	
役員報酬	100,000	69,880	30,120	第42・43期分
防火管理者手当	50,000	36,000	14,000	第43期分
《支出の部計》	5,989,994	5,551,632	438,362	
当期剰余金	1,953,434	2,392,146	△438,712	
前期繰越金	7,659,347	7,659,347		
次期繰越金	9,612,781	10,051,493	△438,712	

※内訳【雑収入】 3月 光ファイバー設備電気料金(KDDI㈱)

11,428 円

第43期 月別収支一覧表

管理費会計

(自 令和2年11月01日 至 令和3年10月31日)

(単位:円)

科 目	年間予算	令和2/11月	12月	01月	02月	03月	04月	05月	06月	07月	08月	09月	10月	合 計	予算残高
●収入の部															
管理費	7,932,000	661,000	661,000	661,000	661,000	661,000	661,000	661,000	661,000	661,000	661,000	661,000	661,000	7,932,000	
受取利息					173									350	△350
雑収入	11,428					11,428								11,428	
《収入の部計》	7,943,428	661,000	661,000	661,000	661,172	672,428	661,000	661,000	661,000	661,000	661,173	661,000	661,000	7,943,778	△350
●支出の部															
管理委託費	3,945,008	328,834	328,834	328,834	328,834	328,834	328,834	328,834	328,834	328,834	328,834	328,834	328,834	3,945,008	
防犯カメラ等利用料	250,300	20,900	20,900	20,900	20,900	20,900	20,900	20,900	20,900	20,900	20,900	20,900	20,900	250,300	
電気保安管理	423,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	125,000	27,000	27,000	27,000	27,000	423,000	
特殊建築物等定期調査	99,000														
電気料(共用)	250,000	18,422	17,650	18,637	17,536	16,849	18,365	18,365	17,630	19,824	18,136	20,281	17,879	219,484	30,508
水道料	40,000		5,583	6,205	5,588	6,215	5,588	6,189	5,368	6,217	5,583	6,208	5,583	33,526	6,472
電話料	399,186	6,205											389,186	37,239	2,761
火災保険料	20,000				7,466		3,990			16,114				389,186	
備品消耗品費	10,000													31,570	△11,870
事務用品費	10,000	618	252	224	84				1,470	420		4,940		4,940	5,060
支払手数料	90,000	7,870	8,350	7,700	8,030	7,535	7,379	7,535	7,700	7,865	7,370	7,370	7,370	8,708	1,292
加算費	242,000													91,675	△1,575
雑費	20,000	990		1,584		1,000								3,574	242,000
理事会費	10,000													6,130	16,426
役員報酬	100,000										1,536	4,544		6,130	3,970
防火管理費手当	50,000												69,380	69,880	30,120
													35,000	36,000	14,000
《支出の部計》	5,988,994	410,337	408,584	410,984	415,438	408,833	417,131	410,387	508,142	426,174	409,564	423,563	402,306	5,551,582	438,382
当期剰余金	1,953,434	250,663	252,416	250,016	245,734	264,095	243,869	250,413	162,863	234,828	251,624	237,437	△241,305	2,392,146	△438,712
前期繰越金	7,658,347	7,659,347												7,659,347	
次期繰越金	9,612,781	7,910,010	252,416	250,016	245,734	254,095	243,869	250,413	152,863	234,828	251,624	237,437	△241,305	10,051,493	△438,712

エザンス高井戸管理組合

第43期 貸借対照表

修繕積立金会計

(令和03年10月31日現在)

(単位:円)

資産の部		負債・剰余金の部	
科 目	金 額	科 目	金 額
●資産の部		○負債の部	
1. 流動資産			
普通預金	36,940,421	未払金	84,700
未収入金	7,850	前受金	9,150
		【負債の部計】	93,850
		次期繰越金	36,854,421
		【剰余金の部計】	36,854,421
【資産の部計】	36,948,271	【負債・剰余金合計】	36,948,271

【科目明細】

1. 普通預金	みずほ銀行 高井戸特別出張所 No.1573090	¥36,940,421
2. 未収入金	修繕積立金 令和3年10月分	¥7,850
3 未 払 金	404号室・407号室排水管詰り除去作業	¥84,700
4. 前 受 金	修繕積立金 令和3年11月分	¥9,150

エザンス高井戸管理組合

第43期 収支計算書

修繕積立金会計

(自 令和02年11月01日 至 令和03年10月31日)

(単位:円)

科 目	予算(A)	実績(B)	比較(A-B)	摘 要
●収入の部				
修繕積立金	4,200,120	4,200,120		③350,010×12
駐輪場使用料	120,000	132,000	△12,000	
《収入の部計》	4,320,120	4,332,120	△12,000	
●支出の部				
修繕費	1,000,000	1,338,975	△338,975	
排水管洗浄費	169,400	169,400		11/1実施
マンション管理年会費	5,230	5,230		年会費
《支出の部計》	1,174,630	1,513,605	△338,975	
当期剰余金	3,145,490	2,818,515	326,975	
前期繰越金	34,035,906	34,035,906		
次期繰越金	37,181,396	36,854,421	326,975	

※内訳【修 繕 費】	11月	10/12実施・漏水緊急対応調査(㈱サンフイーロ)	58,300 円
	11月	10/27実施・308漏水調査(㈱サウザンリーフ)	194,810 円
	5月	4/9実施・2Fトイレ詰り解消作業(㈱アルファクリーフ)	30,250 円
	5月	4/28～4/30実施・308号室漏水に伴う 407号室ベランダ防水工事(㈱サウザンリーフ)	291,610 円
	7月	5/29、6/5～6/10実施・308号室点検口取付 5階ルーフバルコニー漏水調査(㈱サウザンリーフ)	629,805 円
	8月	7/3実施・PS内給水管漏水補修工事(㈱ノベイト)	49,500 円
	9月	9/13実施・404、407排水管詰り除去作業 (㈱ミズモトサイエンス)	84,700 円
			<u>1,338,975 円</u>

第43期 月別収支一覧表

(自 令和02年11月01日 至 令和03年10月31日)

(単位:円)

修繕積立金会計

科 目	年間予算	令和2/11月	12月	01月	02月	03月	04月	05月	06月	07月	08月	09月	10月	合 計	予算残高
●収入の部															
修繕積立金	4,200,120	350,010	350,010	350,010	350,010	350,010	350,010	350,010	350,010	350,010	350,010	350,010	350,010	4,200,120	
最輪巻使用料	120,000							120,000	12,000					132,000	△12,000
《収入の部計》	4,320,120	350,010	350,010	350,010	350,010	350,010	350,010	470,010	362,010	350,010	350,010	350,010	350,010	4,332,120	△12,000
●支出の部															
修繕費	1,000,000	253,110						321,850		629,805	49,500		84,700	1,333,975	△338,975
排水費	169,400		169,400											169,400	
マンション管理年金費	5,220					5,220								5,220	
《支出の部計》	1,174,620	253,110	169,400			5,220				629,805	49,500		84,700	1,513,605	△338,975
当期剰余金	3,145,490	96,900	180,610	350,010	350,010	344,780	350,010	148,150	382,010	△279,795	300,510	350,010	265,310	2,813,515	326,875
前期繰越金	34,035,906	34,035,906												34,035,906	
次期繰越金	37,181,396	34,132,806	180,610	350,010	360,010	344,780	350,010	148,150	352,010	△279,795	300,510	350,010	255,310	36,854,421	326,875

164-0003

中野区 東中野 4-12-2-401 昭和管財課

エザンス高井戸管理組合 様



11011 000 501102

0181-00 000000 001

#2799795*1 20206004 001 -
018100 *

株式会社みずほ銀行

高井戸特別出張所（母店：浜田山支店）

168-0071

東京都杉並区南井戸西1-29-4

TEL:03-3334-4411

殘 高 証 明 書

エザンス高井戸管理組合

証明基準日 2021-10-31 現在

0279979501

0279979501				17
種類	通貨			摘要
普通預金	JPY		47,474,004	
			以下余白	
合計金額 （円貨振金のみ）			47,474,004	

貴方ご名義の上記勘定残高について相違ないことを証明いたします。

- (注) 1. この証明書の金額は訂正いたしません。
2. 摘要欄の「手形」の金額は、残高のうち未決済の手形・小切手金額を表示しています。
3. 摘要欄の「貸越」の金額は、貸越金額を表示しています。
4. 「普通預金※」は無利息型です。

銀行名 株式会社みずほ



發行店 高井戸特別出張所（母店：浜田山支店）



〈添付資料〉

令和2年度(第43期)通帳明細

エザンス高井戸管理組合

貸借対照表	科目	預け先	口座番号	R3.10.31現在 残高
管理費会計	普通預金	みずほ銀行／高井戸特別出張所		¥10,533,583
修繕積立金会計	普通預金	みずほ銀行／高井戸特別出張所		¥36,940,421
計				¥47,474,004

会 計 監 査 報 告 書

当監査人は、当管理組合の管理業務を委託する昭和管財株式会社より提出された
当管理組合の、令和2年 11月 1日より、令和3年10月31日までの、
第43期に於ける貸借対照表及び収支計算書について、監査致しました。
その会計に関する報告の聴取、書類の閲覧並びに調査を行い、又、提出書類につ
いて検討致しました結果、貸借対照表及び収支計算書は、当管理組合区分所有者
の共有財産及び収支状況を正しく示しているものと認めます。

以上

令和 3 年 12 月 10 日

エザンス高井戸 管理組合

監 査 人 (株) LA プロデュース



第44期 管理事務予定表

自:令和3年11月1日~至:令和4年10月31日

物件名: エザンス高井戸

		← 44期 →												45期 →		備考
		令和2年 11月	令和3年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月		
項	目	実施回数														
事務管理業務	会計業務	1回/月														
	理事会運営補助業務															
	総会															
	管理員業務(日常清掃含む)	月・水・木・土														
清掃業務	定期清掃	4日/週														
		6回/年														
	ガラス清掃	4回/年														
	給水システム点検	1回/年														
設備保守・点検業務	消防設備保守点検	2回/年														
	昇降機保守点検(遠隔点検含む)	1回/月														
	建築設備定期検査	1回/年														
委託外	自家用電気設備点検	1回/年														
	雑排水管洗浄	1回/年														

エザンス高井戸管理組合

第44期 収支予算書

管理費会計

(自 令和03年11月01日 至 令和04年10月31日)

(単位:円)

科 目	第43期実績	第44期予算	摘 要
●収入の部			
管理費	7,932,000	7,932,000	@661,000×12
受取利息	350		見込まず
雑収入	11,428	11,428	KDDI電気使用料
《収入の部計》	7,943,778	7,943,428	
●支出の部			
管理委託費	3,946,008	3,946,008	@328,834×12
防犯カメラシステムレンタル	250,800	250,800	@20,900×12
電気保安全管理	423,000	423,000	
特殊建築物等定期調査		99,000	3年に1回(今期予定)
電気料(共用)	219,494	250,000	
水道料	33,528	40,000	
電話料	37,239	40,000	
火災保険料	389,186	389,186	今期償却分(第5年度)
備品消耗品費	31,570	20,000	
事務用品費	4,940	10,000	
通信費	8,708	10,000	
支払手数料	91,575	90,000	みずほファクター手数料
植栽費		242,000	樹木維持管理
雑費	3,574	20,000	
理事会費	6,130	10,000	
役員報酬	69,880	100,000	
防火管理者手当	36,000	50,000	
《支出の部計》	5,551,632	5,989,994	
当期剰余金	2,392,146	1,953,434	
前期繰越金	7,659,347	10,051,493	
次期繰越金	10,051,493	12,004,927	

エザンス高井戸管理組合

第44期 収支予算書

修繕積立金会計

(自 令和03年11月01日 至 令和04年10月31日)

(単位:円)

科 目	第43期実績	第44期予算	摘 要
●収入の部			
修繕積立金	4,200,120	4,200,120	@350,010×12
駐輪場使用料	132,000	120,000	@1,000×12×10台
《収入の部計》	4,332,120	4,320,120	
●支出の部			
修繕費	1,338,975	1,000,000	
排水管洗浄費	169,400	169,400	
マンション管理年会費	5,230	5,230	
《支出の部計》	1,513,605	1,174,630	
当期剰余金	2,818,515	3,145,490	
前期繰越金	34,035,906	36,854,421	
次期繰越金	36,854,421	39,999,911	

第44期

通常総会議事録

日 時	令和4年1月29日（土）午前10時開催
場 所	高井戸地域区民センター
組合員総数及び 議決権総数	組合員総数 24名 議決権総数 38
出席組合員数及び 議決権数	出席組合員数18名（75.0%） （出席11名、委任状7名） 議決権数 32（84.2%）
その他出席者	昭和管財側：2名

議 事

開会並びに議長選任、議事録署名人の選出

定刻、佐々木理事長が議長に就任し、議事録署名人として理事長並びに高橋理事、三浦理事を選出し、本総会の開会を宣した。

資格審査

議長の指名により、管理代行・昭和管財側茨田担当から本日の出席組合員数及び議決権数、並びに議決権総数の各々が過半数を超えていることの報告があり、議長は本総会は適法に成立する旨を宣し、直ちに議案の審議に入った。

第1号議案 第43期事業報告・会計報告に関する件

議長の指名により、山下担当より、第43期事業報告並びに会計報告に関して、配布済みの議案書を基に説明が行われた。

質疑応答の後、側LAプロデュース監事より、会計監査報告書の提出をもって会計監査報告とし、議長が本議案の承認を諮った処、出席者全員異議なく原案通り承認された。

雑排水管洗浄の日程は例年通り11月の第一週目を実施することに、話し合いで決まった。今後実施日とは別に予備日の設置の検討となるべく早く事前に貼り紙を掲示板に掲載することとした。

第2号議案 管理委託契約の更新に関する件

昭和管財側との委託契約の更新に際し、添付重要事項説明書に基づき管理に関わる重要事項の説明が行われた。

議長が本議案の承認を諮った処、出席者全員異議無く承認された。

（管理委託費額） 月額 328,834円（税込）

（契約期間） 令和4年11月1日～令和5年10月31日

第3号議案 第44期事業計画・会計予算に関する件

議長の指名により、山下担当から第44期事業計画並びに会計予算について、議案書を基に説明がなされた。

議長が本議案の承認を諮った処、出席者全員異議なく承認された。

第4号議案 第44期役員改選に関する件

第43期役員は輪番制に基づき次の役員が選出されました。輪番役員であった703号室は、区分所有者である方が施設に入られたため、次順の704号室に繰り下がりとなった。

(第44期役員)

404号室	氏	(理事長)
506号室	氏	(理事)
604号室	氏	(副理事長)
704号室	氏	(会計理事)
204号室他	ース 氏	(監事)

※管理規約上、区分所有者様の名義で記載させていただきます。

その他事項

1) マンションの管理運営に関して今後の方向性等について

43期理事会では、今後マンションの管理運営に関して方向性を、建替、耐震、大規模修繕工事、その他設備修繕工事と複数の方向性を検討したことの報告があり、第44期理事会では、配付資料を計画目標として、審議を行う予定である。

2) 理事会の参加について

役員以外の意見を聞くために理事会の参加は、組合員であれば、参加できることとした。

以上をもって本総会のすべての議案審議を終了し、議長は午後0時00分に閉会を宣した。

本総会の議事の要領、経過並びに議決の結果について適正であることを証するため、本議事録を作成し、議長並びに議事録署名人は以下に署名押印する。

令和4年3月16日

東京都杉並区高井戸東2-25-11
エザンス高井戸 管理組合

第44期通常総会

議 長

議事録署名人

議事録署名人

エザンス高井戸 区分所有者 各位

令和5年 1月20日

第45期 通常総会のご通知

エザンス高井戸管理組合
理事長

拝啓 時下益々ご健勝のこととお喜び申し上げます。

さて、標記のとおり管理組合通常総会を開催致しますのでご通知申し上げます。

ご多忙のところ恐縮ですが、万障お繰り合わせのうえご出席下さるようお願い申し上げます。

敬具

記

1. 日 時 令和5年2月5日(日) 10時00分 開催

2. 場 所 高井戸地域区民センター 第9集会室
(住所：杉並区高井戸東3-7-5 電話03-3331-7841)

3. 議 案 第1号議案 第44期事業報告・会計報告に関する件

第2号議案 管理委託契約の更新に関する件

第3号議案 第45期事業計画・会計予算案に関する件

第4号議案 第45期役員改選に関する件

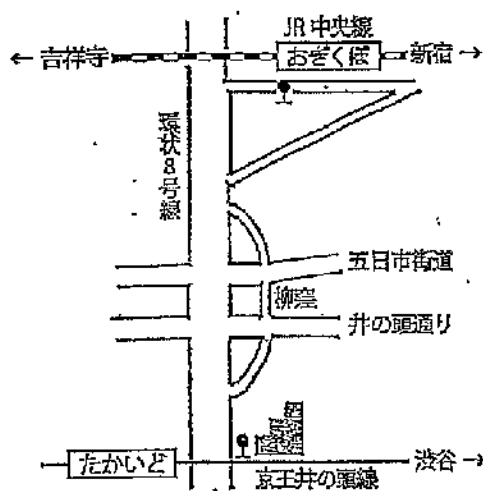
その他事項 1) マンションの土地境界に関する件
2) 建替・耐震・大規模修繕工事、その他設備について
3) 102号室店舗に関する件

4. その他 事前にお配りしたエザンス高井戸管理組合通常総会議案書をご持参下さい。

出席者の方は必ずマスク着用の上で、当日、37.5度以下であるかを必ず
検温して確認してからお越しください。

以上

【会場地図】



交通のご案内

◎荻窪駅南口より関東バス:

「芦花公園駅」行(荻54)「高井戸駅」下車、徒歩2分

「北野」行(荻58)「高井戸駅」下車、徒歩2分

◎京王井の頭線:「高井戸駅」下車、徒歩3分

所在地: 杉並区高井戸東3丁目7番5号

電話: 03-3331-7841(総合受付)

◎高井戸地域区民センター

◎高齢者活動支援センター

◎高井戸温水プール

電話: 03-5346-1930

ひとき保育高井戸

第45期

エザンス高井戸 管理組合 通常総会議案書

日 時 : 令和 5年 2月 5日(日) 10時00分 開催

場 所 : 高井戸地域区民センター

通常総会会次第

1 開会挨拶

2 議長選出

3 議事録署名人選出

4 資格審査(総会成立要件の確認)

5 議案審議

第1号議案 第44期事業報告・会計報告に関する件

第2号議案 管理委託契約更新に関する件

第3号議案 第45期事業計画・会計予算案に関する件

第4号議案 第45期役員改選に関する件

その他事項 1) マンションの土地境界に関する件
2) 建替・耐震・大規模修繕工事、そのた設備について
3) 102号室店舗に関する件

6 閉会

	総 数	出 席	委任状	計
組合員数	24			
議決権数	38			

第1号議案 第44期事業報告・会計報告に関する件

I. 【点検業務等】

点検業務等につきましては「第44期管理事務報告書」（添付資料P6）に記載のとおりです。

II. 【修繕工事等】

(1) 修繕工事

ゴミ置き場換気扇交換、照明交換、2階トイレ配線引き替え、1階照明交換	173,938円
ゴミ置き場換気扇フード	61,710円
308号室漏水復旧工事	374,000円

III. その他事項

IV. 第44期会計報告

第44期（R3.11.01～R4.10.31）「会計報告書」に記載のとおりです。
（添付資料P7～P16）をご参照下さい。

第2号議案 管理委託契約の更新に関する件

昭和管財株式会社との管理委託契約の更新について、従前との契約内容に変更はありません。同一条件として、「重要事項説明書」（添付資料P1～P14）を配付をさせていただきます。次のとおりご承認をお願い致します。

月 額 328,834円（税込）

契約期間 令和5年11月1日～令和6年10月31日 1年間

第3号議案 第45期事業計画・会計予算案に関する件

I. 【点検業務等】

点検業務等は、「第45期管理事務予定表」（添付資料P17）に記載のとおりです。

II. 【修繕工事等】

・現在、優先順位を考慮の上、必要な工事実施を検討中です。

III. マンション総合保険更新の件

マンション総合保険の保険期間が令和5年1月27日で満了となりますので、マンション総合保険の更新を行いました。特定の期間内の保険金受け取りがありませんでしたので、優良物件割引の適用となる事から、今後の保険料の増額改定を見込んで令和10年までの5年間一括払いの長期契約で更改する事となります。

保険期間 令和5年1月27日から5年間

補償内容 基本補償、破損・汚損等補償、水濡れ損害補償、水濡れ原因調査費用補償、個人賠償包括、施設賠償責任

合計保険料 2,700,500円

IV. 第45期会計予算案

第45期（R4.11.01～R5.10.31）「収支予算案」に記載のとおりです。
（添付資料P18～P19）をご参照下さい。

第4号議案 第45期役員改選に関する件

第45期役員の改選については、以下輪番表に基づきご就任頂きます。
尚、遠隔地等の組合員で、就任不可能な場合、次順の方に廻します。

(第45期役員候補者)

405号室	氏
501号室	氏
101号室	氏
705号室	氏
204号室他	氏

(役員輪番表)

期	系1	系2	系3	系4	系5
41	(株)Aプロデュース 氏	401	502	101	701
42	〃	402	503	601	702
43	〃	403	505	603	
44	〃	404	506	604	704
45	〃	405	501	101	705
46	〃	408	504	602	306
	以降繰り返し				

※ 就任困難な者や短期不動産売買目的者等の場合については、原則として、次順の者が繰り上がり選出する。

その他事項

1) マンション土地境界確認に関する件

隣地所有者内藤雅水氏より土地境界の確認の依頼がありました。

総会当日土地家屋調査士より説明がされます。

総会后、区分所有者の有志による境界確認を行い、境界確認書に内藤氏とエザンス高井戸区分所有者を代表して理事長とで署名捺印を行う予定です。

2) 建替工事、耐震改修工事、大規模修繕工事、その他設備について

現在理事会では、第44期通常総会で別途資料により、建替工事、耐震改修工事、大規模修繕工事、その他修繕工事等を臨時総会で報告する為に審議を重ねて参りました。それぞれの進捗状況について報告致します。

□建替について

大和ハウス工業株式会社と建替検討資料の作成を依頼する為に契約を結び(無償)エザンス高井戸のみの建替した場合と、エザンス高井戸以外の建物を合わせて共同建替とした場合の2パターンの検討を依頼しました。結果、エザンス高井戸のみの建替事業は住民の負担割合が大きい事が判明し、建替事業は、他の建物と共同建替が住民の費用負担削減に限りメリットとなる事が分かりました。他の建物との共同建替を行うには、管理組合だけでなくそれぞれの土地の所有者との交渉を行う必要があるため、現実的ではないと判明しました。

□耐震工事について

株式会社千葉構造設計コンサルタントに耐震補強設計の依頼を行い、外架構補強として外架構鉄骨ブレース基礎ありの場合、基礎なしの場合、直付けフレームの場合と3案が提示されております。今後の予定として、耐震工事に関する建物の構造や、耐震工事を行う為の助成金について理解を深め審議を行う予定です。

各金額（概算）・制度一覧

・修繕積立金残額 40,400,013円（令和4年10月31日）

・住宅金融支援機構

融資限度額 32,000,000円（10万円単位は切捨）＜（修繕積立金月額の80%×12ヶ月×10年）=33,600,960円

融資金利 0.84%（令和5年1月現在）

融資にあたり、（公財）マンション管理センターを利用する場合の保証料融資金額10万円あたり2,551円（10年償還の場合）32,000,000円の場合816,320円

融資にあたり、東京都の利子補給、利子の補給は最大1%まで、期間は最長で10年

・特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化支援

1 補強設計（補強工事を行うため、どこにどのような補強が必要か計算する事。構造設計事務所に設計計画の依頼を行う際に使用できる制度。）

要件 ①耐震改修後にIS値が0.6以上相当になるよう設計し、指定機関で評価を受けるもの。

②区の助成を受けた精密診断で耐震性の不足が明らかな建築物。

③建築基準法及びその他関係法令等に抵触していない建築物又は是正するもの。

助成金額 工事額の約10分の10

2 耐震改修（現行の耐震基準を満足しない建物に対して補強を施し、耐震性を現在の耐震基準に満足させる事。マンション外壁に柱と梁を設置する工事の際に使用できる制度。）

要件 ①本助成制度の補強設計助成を受けたもの。

②耐震改修後にIS値が0.6以上になるよう計画されたもの。

③建築基準法及びその他関係法令等に抵触していない建築物又は是正するもの。

助成額 工事額の約10分の2程度

3 耐震化準備事業（耐震改修工事を段階的に分けて助成金を受け取る事ができる制度。）

要件 ①本助成制度の補強設計助成を受けたもの。

②1回目工事耐震改修後にIS値0.3未満相当から0.3以上相当になるよう計画されたもので、その計画について指定機関で評定を受けていること。

③2回目の工事耐震改修後にIS値0.6以上相当になるよう計画されたもの。

④建築基準法及びその他関係法令等に抵触していない建築物又は是正する。

助成額 1回目工事額の約10分の1程度

2回目工事額の約10分の9程度

□大規模修繕工事について

前回の大規模修繕工事を施工した、株式会社サウザンリーフに見積（概算金額）を依頼しております。金額は35,916,000円です。建替工事、耐震工事の進捗を検討の上大規模修繕工事の内容についても見直しを予定しております。

□その他設備

消防点検の指摘事項、マンションのフェンス扉の損傷、集合ポスト、202号室外壁からの雨漏れゴミ置き場の電源の問題等は理事会で検討修繕を予定しております。

3) 102号室店舗に関する件

102号室が虎屋から新しい店舗に変更となりました。ノベルクラフトブルワリーとなります。新店舗のオープンに備えて、店舗の工事を行うために、何点か確認事項がありましたので、理事会で審議を行い各関係者を集めて審議並びに質疑応答等を行いました。

主な審議内容

○審議項目①

現状6号都市ガスを11号に変更できないか、出来ないのであればプロパンガスを設置したい。

都市ガスを6号から11号に変更する事ができるかが問題となりました。マンションのガスの引き込みが、101号室の中にあり、そのため、都市ガスを変更した後に102号室に配管を引き直すため、共用部分の工事を行う事となります。

●審議結果①

壁等を壊して設置は現実的ではないので、プロパンガスを設置する事となりました。設置位置は、プロパンガスの設置基準を満たす場所に設置を行う事とし設置場所が決定後設計会社より報告となりました。

○審議項目②

チラー設備を現在の2階共用部分に設置。室外機は2台設置の予定。

●審議結果②

チラー設備の設置は、202号室の承諾が得られればという条件で、共用部分の設置を認めました。

○審議項目③

102号室入り口底撤去。

●審議結果③

底は店舗の増設物のため、撤去する事に問題はありません。撤去を認めました。

☆質疑応答

Q1 プロパンガスの場合、危険性やむき出しの状態なのか知りたい。

A1 危険性を回避するには火気からの離隔が必要です。設置の際はプロパンガス業者との打ち合わせの上、法的に決められた火気から安全な距離を離す等の処理はさせていただきます。現状ガス給湯器から近い距離の設置を考えているため、そこから離隔する距離についてはプロパンガス業者と協議の上確定させます。ガスボンベについてはメンテナンス、交換を考慮して設置します。

Q2 ボンベにカバーは設置しますか。

A2 カバーを設置します。

Q3 ボンベの交換頻度はどのくらいですか。

A3 ボンベの大きさにもよります。現時点では、決まっておりません。

Q4 チラー設備の稼働音の心配はしなくて良いのでしょうか。

A4 多少の音はしますが騒音レベルでは御座いません。

Q5 営業時間は自転車置く事はあるのでしょうか。

A5 置きません。また、来店のお客様にもその旨伝えます。

Q6 営業時間は決まっているのであれば知りたいです。

A6 基本、営業自体は24時頃に閉店となります。

Q7 柑橘系の木の周りはゴミ捨ての経路ですから、営業日以外もお互い気持ちよく使える環境を一緒に検討して欲しいです。

A7 分かりました。

Q8 喫煙所は設けますか。

A8 設けません。

Q9 店舗の花壇の木を撤去することは可能ですか。

A9 管理組合で検討してます。店舗前の共用部分については、タバコ等がマンションの花壇に捨てられる事がありましたので、マンションのスペースについては、後程理事会で検討を行います。

Q10 店の看板はどこにおいてよいですか。

A10 理事会で検討します。

Q11 お店の前のスペースはマンションの住民のものなのかお店だけのものなのか。

A11 共用部分ですので、共有のものです。

Q12 飲食の住民割引はありますか。

A12 住民かどうか確認ができないので考えていません。

■ゴミ置き場の件

エザンス高井戸のマンションの構造上ゴミ置き場の電源が、102号室から電源を配線しております。店舗部分所有者の負担で、共用部分への配線工事を行います。

以上

管理事務報告書 No.2

物件名: エザンス高井戸

期 間: 第44期 自: 令和3年11月1日～至: 令和4年10月31日
委託契約期間: 令和4年11月1日～令和5年10月31日
→ 43期 → 44期 →

項 目	実施回数	令和3年 11月	令和4年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	備 考
清掃業務															
会費業務	1回/月	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
理事会運営情報業務		6			14				11					12	
総会			29												
管理員業務(日常清掃含む)	6日/週	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
定期清掃	6回/年	1	4		3		18		8		8				
ガラス清掃	4回/年		4				18		8		8				
給水システム点検	1回/年	10													
消防設備保守点検	2回/年					7						6			
消防設備保守点検(既設設備点検含む)	1回/月	16	16	16	16	18	16	16	19	16	16	17			
避難設備定期検査	1回/年							19日(実施) 21日(報告)							
特殊建築物等定期調査	1回/3年							9月(実施)							
自家用電気設備点検	1回/年							12							
給排水管洗浄	1回/年	8													
委託外															

管理事務報告書に関わる受領証

昭和管財株式会社 代表取締役 殿

マンションの適正化の推進に関する法律第77条に基づき管理委託契約に係わる当マンションの管理状況について、以下のとおり、令和4年11月30日に管理事務報告書を受領し、管理業務主任者による説明を受けました。

1. 報告の対象となる期間(管理組合事業年度): 令和3年11月1日から令和4年10月31日まで
2. 管理組合の会計の収入及び支出状況
3. 管理委託契約内容に関する事項

エザンス高井戸管理組合 理事長

決 算 報 告 書

第 44期

自 令和	3 年	11 月	1 日
至 令和	4 年	10 月	31 日

エザンス高井戸管理組合

エザンス高井戸管理組合

第44期 貸借対照表

管理費会計

(令和04年10月31日現在)

(単位:円)

資産の部		負債・剰余金の部	
科 目	金 額	科 目	金 額
●資産の部		○負債の部	
1. 流動資産			
普通預金	12,488,375	未払金	113,600
未収入金(管)	27,450	前受金	17,690
		【負債の部計】	131,290
		次期繰越金	12,384,535
		【剰余金の部計】	12,384,535
【資産の部計】	12,515,825	【負債・剰余金合計】	12,515,825

【科目明細】

1. 普通預金	みずほ銀行 高井戸特別出張所 No.1573090	¥12,488,375
2. 未収入金	管理費 令和4年10月分	¥27,450
3. 未払金	役員報酬 第44期分(理事会出席手当、交通費)	¥17,600
	役員報酬 第44期理事長手当	¥36,000
	役員報酬 第44期監事手当	¥24,000
	防火管理者手当 第44期	¥36,000
		¥113,600
4. 前受金	管理費 令和4年11月分	¥17,690

エザンス高井戸管理組合

第44期 収支計算書

(自 令和03年11月01日 至 令和04年10月31日)

(単位:円)

管理費会計

科 目	予算(A)	実績(B)	比較(A-B)	摘 要
②収入の部				
管理費	7,932,000	7,932,000		@661,000×12
受取利息		390	△390	みずほ銀行
雑収入	11,428	11,428		KDDI・電気使用料
《収入の部計》	7,943,428	7,943,818	△390	
③支出の部				
管理委託費	3,946,008	3,946,008		@328,834×12
防犯カメラシステムレンタル	250,800	250,800		三菱UFJリース
電気保安管理	423,000	324,000	99,000	
特殊建築物等定期調査	99,000	99,000		6/9実施
電気料(共用)	250,000	221,498	28,502	
水道料	40,000	33,528	6,472	
電話料	40,000	37,308	2,692	
火災保険料	389,186	389,186		今期償却分(5年度分)
備品消耗品費	20,000	12,144	7,856	
事務用品費	10,000	29,810	△19,810	総会議事録他コピー代
通信費	10,000	10,896	△896	総会資料他郵送料
支払手数料	90,000	91,245	△1,245	みずほファクター手数料
植栽費	242,000		242,000	
雑費	20,000	4,522	15,478	
理事会費	10,000	20,791	△10,791	
役員報酬	100,000	104,040	△4,040	第44期分
防火管理者手当	50,000	36,000	14,000	第44期分
《支出の部計》	5,989,994	5,610,776	379,218	
当期剰余金	1,953,434	2,333,042	△379,608	
前期繰越金	10,051,493	10,051,493		
次期繰越金	12,004,927	12,384,535	△379,608	

※内訳【雑収入】 3月 光ファイバー設備電気料金(KDDI側)

11,428 円

第44期 月別収支一覧表

(単位:円)

(自 令和08年11月01日 至 令和04年10月31日)

管理費会計

科 目	年間予算	令和3/11月	12月	01月	02月	03月	04月	05月	06月	07月	08月	09月	10月	合 計	予算残高
●収入の部															
管理費	7,932,000	561,000	561,000	561,000	561,000	561,000	561,000	561,000	561,000	561,000	561,000	561,000	561,000	7,932,000	
受取利息					151							201		350	△390
雑収入	11,428					11,428								11,428	
《収入の部計》	7,943,428	561,000	561,000	561,000	561,000	572,428	561,000	561,000	561,000	561,000	561,201	561,000	561,000	7,943,818	△350
●支出の部															
管理費配分費	3,946,008	328,834	328,834	328,834	328,834	328,834	328,834	328,834	328,834	328,834	328,834	328,834	328,834	3,946,008	
庶務用品費	250,800	20,900	20,900	20,900	20,900	20,900	20,900	20,900	20,900	20,900	20,900	20,900	20,900	20,900	
電気保安費	423,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	
修繕費(建物等定期修繕)	99,000												99,000	99,000	
電気料(共用)	250,000	18,894	18,109	18,051	17,707	17,873	19,052	16,792	18,380	19,203	19,137	19,681	18,194	221,498	28,902
水道料	40,000		5,588		5,588		5,588		5,588		5,588		5,588	33,528	6,472
暖房料	40,000	6,209		6,209		5,214		8,187		6,282		6,207		27,363	2,632
火災保険料	338,185												338,186	338,185	
備品消耗品費	20,000			4,389	6,270			1,485						12,144	7,855
事務用品費	10,000		15,840	2,620			1,670				9,360			29,810	△19,810
通信費	10,000	84	560	2,464	3,870		3,276	682		120	140			10,886	△886
文書手数料	50,000	7,836	7,585	7,700	7,865	8,850	8,195	7,870	7,370	7,370	7,370	7,535	7,370	91,245	△1,245
植栽費	942,000														242,000
雑費	20,000	550		1,782			2,190							4,822	15,178
修繕費	10,000		9,125	4,084	6,508	2,786	1,967				2,388			20,791	△10,791
役員報酬	100,000					26,440							77,600	104,040	△4,040
防火管理者手当	50,000												36,000	36,000	14,000
《支出の部計》	5,989,994	405,506	428,491	424,018	424,837	437,652	418,572	408,250	408,572	409,729	420,728	410,187	4,009,672	5,610,775	379,218
当期剰余金	1,953,434	251,494	332,509	236,987	236,952	234,578	242,428	251,750	-	252,428	240,476	250,813	△348,672	2,333,042	△379,608
前期繰越金	10,051,493	10,051,493												19,081,493	
次期繰越金	12,004,927	10,302,987	232,609	236,987	236,952	234,576	242,428	251,750	252,428	251,271	240,476	250,813	△348,672	12,364,535	△379,628

※=未払金

エザンス高井戸管理組合

第44期 貸借対照表

修繕積立金会計		(令和04年10月31日現在)		(単位:円)	
資産の部		負債・剰余金の部			
科 目	金 額	科 目	金 額		
●資産の部		○負債の部			
1. 流動資産					
普通預金	40,385,843				
未収入金	14,170	前受金	9,150		
		【負債の部計】	9,150		
		次期繰越金	40,390,863		
		【剰余金の部計】	40,390,863		
【資産の部計】	40,400,013	【負債・剰余金合計】	40,400,013		

【科目明細】

1. 普通預金	みずほ銀行 高井戸特別出張所 №1573090	¥40,385,843
2. 未収入金	修繕積立金 令和4年10月分	¥14,170
3. 前受金	修繕積立金 令和4年11月分	¥9,150

エザンス高井戸管理組合

第44期 収支計算書

(自 令和03年11月01日 至 令和04年10月31日)

(単位:円)

修繕積立金会計

科 目	予算(A)	実績(B)	比較(A-B)	摘 要
●収入の部				
修繕積立金	4,200,120	4,200,120		③350,010×12
駐輪場使用料	120,000	120,000		
《収入の部計》	4,320,120	4,320,120		
●支出の部				
修繕費	1,000,000	609,048	390,952	下記記載
排水管洗浄費	169,400	169,400		11/6実施
マンション管理年会費	5,230	5,230		年会費
《支出の部計》	1,174,630	783,678	390,952	
当期剰余金	3,145,490	3,536,442	△390,952	
前期繰越金	36,854,421	36,854,421		
次期繰越金	39,999,911	40,390,863	△390,952	

※内訳【修 繕 費】

1月 12/9実施・各所修繕工事(㈱アルファ・クリーフ)
 2月 1/19実施・角型フード取付(㈱アルファ・クリーフ)
 5月 3/14～4/20実施・308号室漏水復旧工事
 (㈱リササ・ソリーフ)

173,338 円

61,710 円

374,000 円

609,048 円

第44期 月別収支一覧表

(単位:円)

(自 令和3年11月01日 至 令和4年10月31日)

修繕積立金会計

科 目	年間予算	令和3/11月	12月	01月	02月	03月	04月	05月	07月	08月	09月	10月	合 計	予算残高
●収入の部														
修繕積立金	4,200,120	350,010	350,010	350,010	350,010	350,010	350,010	350,010	350,010	350,010	350,010	350,010	4,200,120	
経費使材料	120,000						96,000	24,000					120,000	
《収入の部計》	4,320,120	350,010	350,010	350,010	350,010	350,010	446,010	374,010	350,010	350,010	350,010	350,010	4,320,120	
●支出の部														
修繕費	1,000,000			173,338	61,710		374,000						509,048	390,952
排水管洗浄費	160,400		160,400										160,400	
マシンの管理年会費	5,230					5,230							5,230	
《支出の部計》	1,165,630		160,400	173,338	61,710	5,230	374,000						733,978	390,952
当期剰余金	3,154,490	350,010	189,610	175,672	288,300	344,780	72,010	374,010	350,010	350,010	350,010	350,010	3,536,442	△390,952
前期繰越金	36,854,421	36,854,421											36,854,421	
当期繰越金	36,899,511	37,204,431	180,610	176,672	288,300	344,780	72,010	374,010	350,010	350,010	350,010	350,010	40,390,553	△390,952

〈添付資料〉

令和3年度(第44期)通帳明細

エザンス高井戸管理組合

貸借対照表	科目	預け先	口座番号	R4.10.31現在 残高
管理費会計	普通預金	みずほ銀行／高井戸特別出張所	1	¥12,488,375
修繕積立金会計	普通預金	みずほ銀行／高井戸特別出張所	1	¥40,385,843
計				¥52,874,218

会 計 監 査 報 告 書

当監査人は、当管理組合の管理業務を委託する昭和管財株式会社より提出された
当管理組合の、令和3年11月1日より、令和4年10月31日までの、
第44期に於ける貸借対照表及び収支計算書について、監査致しました。

その会計に関する報告の聴取、書類の閲覧並びに調査を行い、又、提出書類につ
いて検討致しました結果、貸借対照表及び収支計算書は、当管理組合区分所有者
の共有財産及び収支状況を正しく示しているものと認めます。

以上

令和4年12月20日

エザンス高井戸 管理組合

監 査 人 東京都中央区八重洲2-8-8
株式会社LAプロデュース
代表取締役 倉 重 武 利



第45期 管理業務予定表

物件名: エザンス高井戸

自: 令和4年11月1日～至: 令和5年10月31日

		← 45期 →												46期 →	備考	
		令和2年 11月	12月	令和3年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
事務管理業務	実施回数															
	会計業務		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	理事長退任補助業務															
	総会		○													
施設管理業務	管理員業務(日常清掃含む)		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	定期清掃		○	○	○		○		○		○		○			
	ガラス清掃					○			○			○				
	給水システム点検					○										
設備保守・点検業務	消防設備保守点検						○						○			
	昇降機保守点検(既高床含む)		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	建築設備定期検査								○							
委託外	自家用電気設備点検								○							
	雑排水管点検		○													

エザンス高井戸管理組合

第45期 収支予算書

管理費会計

(自 令和04年11月01日 至 令和05年10月31日)

(単位:円)

科 目	第44期実績	第45期予算	摘 要
●収入の部			
管理費	7,932,000	7,932,000	@661,000×12
受取利息	390		見込まず
雑収入	11,428	11,428	KDDI電気使用料
《収入の部計》	7,943,818	7,943,428	
●支出の部			
管理委託費	3,946,008	3,946,008	@328,834×12
防犯カメラシステムレンタル	250,800	250,800	@20,900×12
電気保安全管理	324,000	324,000	
特殊建築物等定期調査	99,000		次回、令和7年
電気料(共用)	221,498	250,000	
水道料	33,528	40,000	
電話料	37,308	40,000	
火災保険料	389,186	389,186	今期更新
備品消耗品費	12,144	20,000	
事務用品費	29,810	10,000	
通信費	10,896	10,000	
支払手数料	91,245	95,000	みずほフロッター手数料
植栽費		242,000	樹木維持管理
雑費	4,522	20,000	
理事会費	20,791	10,000	
役員報酬	104,040	110,000	
防火管理者手当	36,000	40,000	
《支出の部計》	5,610,776	5,796,994	
当期剰余金	2,333,042	2,146,434	
前期繰越金	10,051,493	12,384,535	
次期繰越金	12,384,535	14,530,969	

エザンス高井戸管理組合

第45期 収支予算書

修繕積立金会計

(自 令和04年11月01日 至 令和05年10月31日)

(単位:円)

科 目	第44期実績	第45期予算	摘 要
●収入の部			
修繕積立金	4,200,120	4,200,120	350,010×12
駐輪場使用料	120,000	120,000	1,000×12×10台
《収入の部計》	4,320,120	4,320,120	
●支出の部			
修繕費	609,048	1,000,000	
排水管洗浄費	169,400	169,400	
マンション管理年会費	5,230	5,230	
《支出の部計》	783,678	1,174,630	
当期剰余金	3,536,442	3,145,490	
前期繰越金	36,854,421	40,390,863	
次期繰越金	40,390,863	43,536,353	

境 界 確 認 書

内藤 雅水・内藤 潤 (以下「甲」という。)と
エザンス高井戸管理組合 (以下「乙」という。)とは、
土地の境界に関し、令和 年 月 日 現地において立会いし、
次のとおり確認した。

1 境界を確認した土地の表示

甲の土地 杉並区高井戸東二丁目 668 番 36

乙の土地 杉並区高井戸東二丁目 668 番 7

2 甲及び乙の境界の状況

別紙測量図朱線のとおり

3 特記事項

乙はエザンス高井戸管理組合第 期通常総会議事録により理事長に本件を委任する。又、その議事録の写しを甲に提出する。

以上のとおり甲および乙は、それぞれの境界を確認したことを証するためこの確認書を 2 通作成し、各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

甲 住所 杉並区高井戸東二丁目25番13号
ドリアンヴィラ601

氏名 ⑩

住所 目黒区青葉台3丁目4番1-705号
タワーテラス目黒青葉台

氏名 ⑩

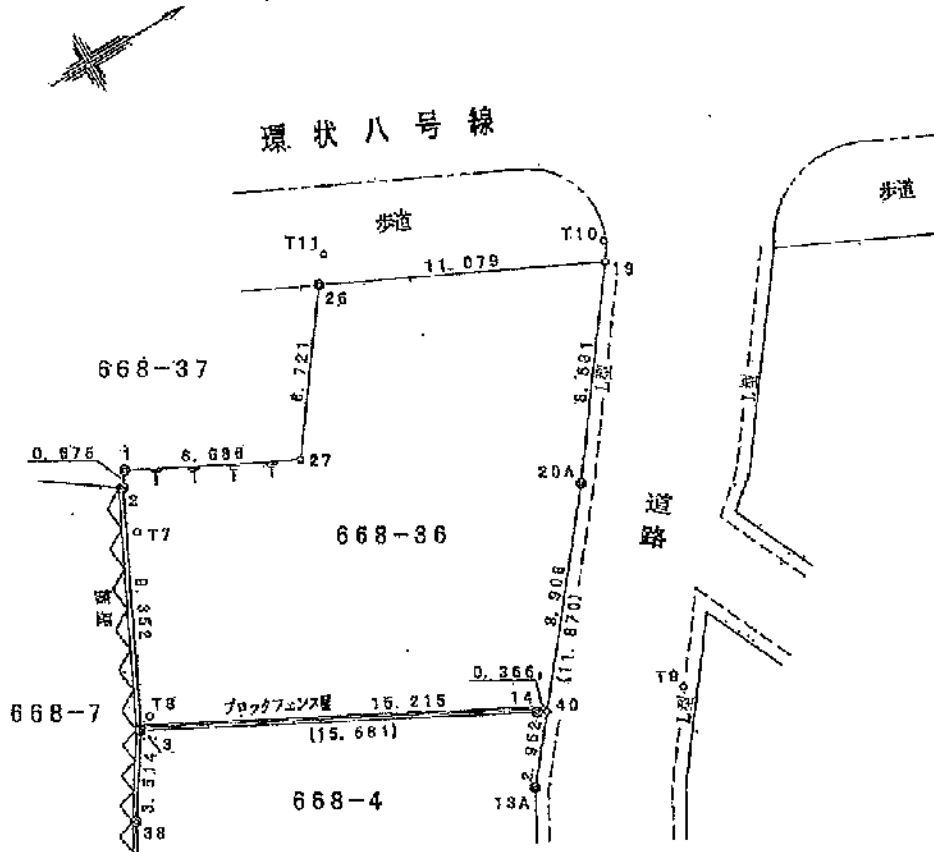
乙 住所 エザンス高井戸管理組合理事長

氏名 ⑩

※ この境界確認書と土地境界図を合綴し契印する

※ 甲および乙は自己所有地を第三者へ譲渡する場合、その者に対し本書を承継させることとする。

土地境界図		縮尺
土地の 所在	杉並区高井戸東二丁目 668-36	1 250

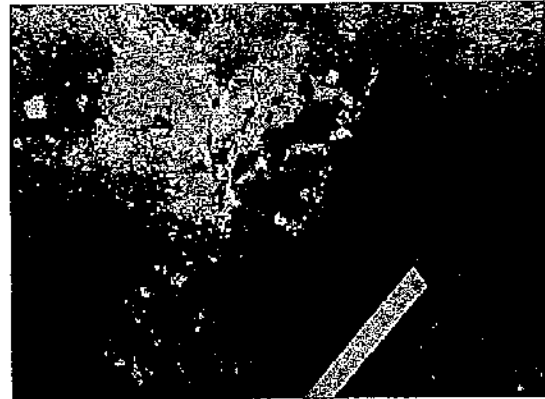


測点	X座標	Y座標	備考
1	105.323	89.458	コンクリート杭
2	104.902	88.800	コンクリート杭
3	100.741	98.383	コンクリート杭
13A	112.685	107.898	瓦石
14	114.214	105.488	コンクリート杭
19	125.290	91.877	金属板(部)
20A	120.171	98.702	瓦石
26	115.804	87.079	瓦石
27	111.292	92.471	金属板
38	98.814	101.302	コンクリート杭
40	114.538	106.803	計算点
T7	104.930	91.740	ベンキ印
T8	101.328	98.095	ベンキ印
T9	119.558	102.426	刻印(L型上)
T10	125.852	91.174	刻印
T11	118.077	86.176	ベンキ印

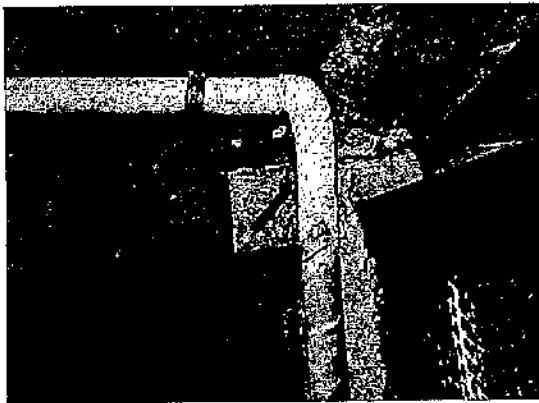
作成者	
T395-0041 埼玉県浦和市の松三丁目4番3号	
TEL 048-541-5733	
土地家屋調査士 栗原 幸	
登録第2008号	
測量年月日	令和4年12月15日
AH18-1 作成年月日	令和5年1月6日



測点1のコンクリート杭



測点2のコンクリート杭



測点3のコンクリート杭



測点26の石杭

工作物に関する建設書

内藤雅水・内藤 潤
 ｽﾎﾟｰﾂ高井戸管理組合
 (以下「甲」という)と、
 (以下「乙」という)とは、
 次の通り確認し、その証として本確認書 2 通作成し、甲・乙が署名・捺印の
 上、各自その 1 通を保有する。

1. 甲及び乙は、添付の越境確認図（以下、図中という）に表示のとおり、
 乙所有工作物（塙壁）の一部が甲所有地に越境（図中赤色部分）している
 こと。又、甲所有工作物（フェンス支柱及びバイル）の一部が乙所有地に越境
 （図中青色部分）していることをそれぞれ確認した。

2. 1項の乙所有工作物については現状を維持するものとする。将来乙が新た
 に工作物を建替え・改修等する場合、本件その越境を解消するものとする。

3. 甲が将来乙所有工作物の越境部分を解消する必要がある場合は、乙と協
 議・合意を得た上で乙所有工作物の建替え・改修等を行う。尚、その費用負
 担については甲の負担とする。また、乙は越境部分に関し何らの権利も主
 張しないことを確認する。

4. 1項の甲所有工作物についても現状を維持するものとし、2項3項の内容を
 甲・乙読み替え同様とする。

5. 甲及び乙は、売買・相続等により土地所有権等を第三者に移転した場合に
 おいても、この確認書の事項を、その第三者に承継させるものとする。

6. 甲及び乙は、本件甲・乙所有工作物に関し、本確認書に定めのない事項及
 び疑義が生じた事項については、甲、乙協議をもって協議し、定めるもの
 とする。

以上

記

不動産の表示

甲の所有地 杉並区高井戸東二丁目668番35

乙の所有地 杉並区高井戸東二丁目668番7

令和 年 月 日

甲 住所 杉並区高井戸東二丁目25番13号ト177㍻47501

氏名

㊦

住所 目黒区菅葉台三丁目4番1-705号ｸﾞﾗｰﾝﾎｰｽ目黒菅葉台

氏名

㊦

乙 ｽﾎﾟｰﾂ高井戸管理組合理事長

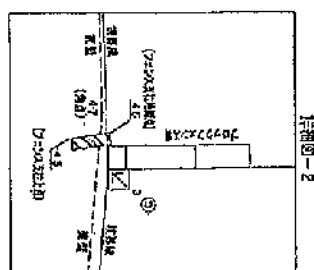
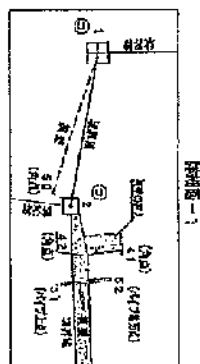
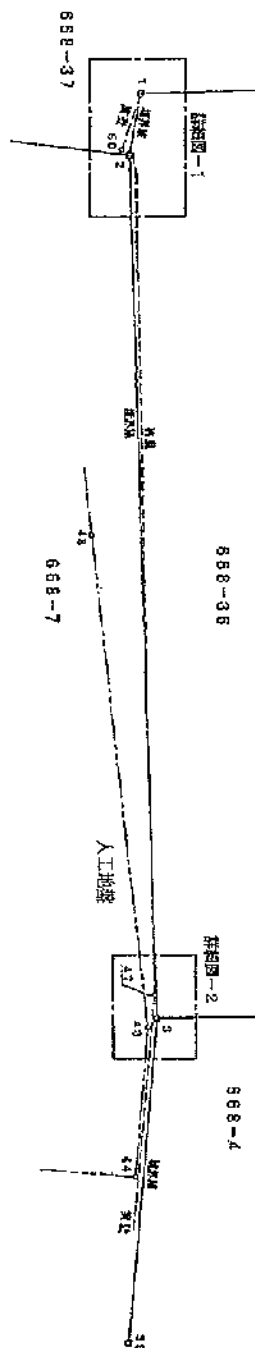
住所

氏名

㊦

※ この「工作物に関する確認書」と「越境確認図」を合綴し捺印する

越境確認図		縮尺
土地の所在	杉並区高井戸東二丁目 568-36	1/50

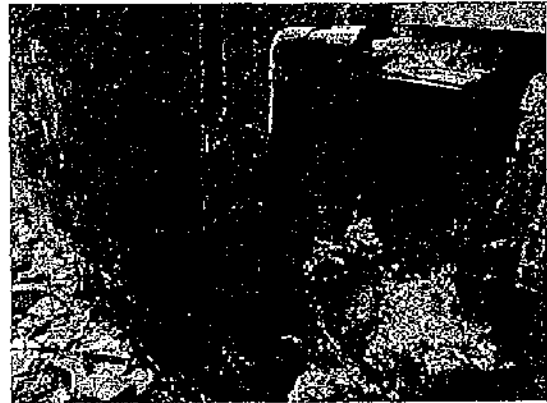


作成者	国土院調査課
作成日	昭和5年1月10日
作成場所	東京市
作成者	国土院調査課
作成日	昭和5年1月10日
作成場所	東京市

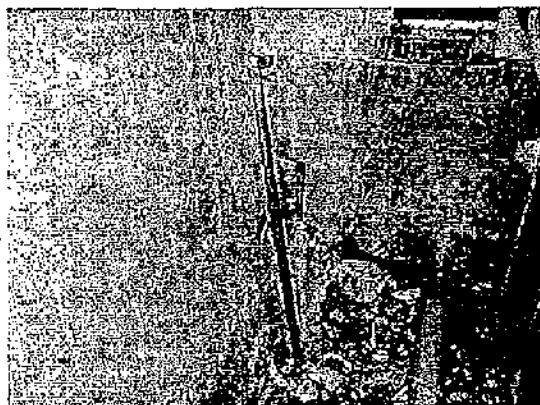
測点	経度	緯度	備考
1	106.324	35.452	境界点
2	106.307	35.450	境界点
3	106.284	35.448	境界点
4	106.261	35.446	境界点
5	106.238	35.444	境界点
6	106.215	35.442	境界点
7	106.192	35.440	境界点
8	106.169	35.438	境界点
9	106.146	35.436	境界点
10	106.123	35.434	境界点
11	106.100	35.432	境界点
12	106.077	35.430	境界点
13	106.054	35.428	境界点
14	106.031	35.426	境界点
15	106.008	35.424	境界点
16	105.985	35.422	境界点
17	105.962	35.420	境界点
18	105.939	35.418	境界点
19	105.916	35.416	境界点
20	105.893	35.414	境界点
21	105.870	35.412	境界点
22	105.847	35.410	境界点
23	105.824	35.408	境界点
24	105.801	35.406	境界点
25	105.778	35.404	境界点
26	105.755	35.402	境界点
27	105.732	35.400	境界点
28	105.709	35.398	境界点
29	105.686	35.396	境界点
30	105.663	35.394	境界点
31	105.640	35.392	境界点
32	105.617	35.390	境界点



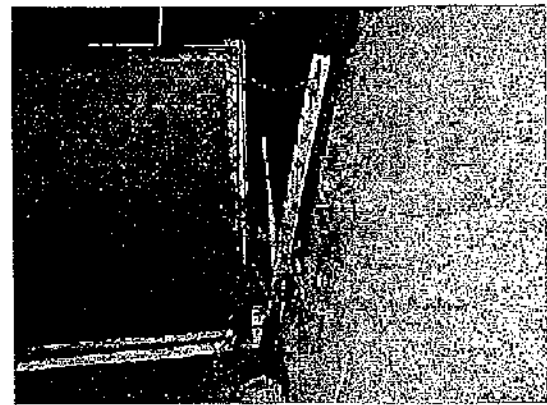
擁壁の控え (詳細図1)



パイプと擁壁 (詳細図1)



パイプと擁壁 (詳細図1)



フェンス支柱 (詳細図2)

通常総会議事録

日	時	令和5年2月5日(日)午前10時開催
場	所	高井戸地域区民センター
組合員総数及び 議決権総数	組合員総数 24名 議決権総数 38	
出席組合員数及び 議決権数	出席組合員数19名(79.1%) (出席12名、委任状7名) 議決権数 33(86.8%)	

その他出席者 昭和管財㈱：2名

—— 議 事 ——

開会並びに議長選任、議事録署名人の選出

定刻、高柳理事長が議長に就任し、議事録署名人として理事長並びに藤山理事、中村理事を選出し、本総会の開会を宣した。

資格審査

議長の指名により、管理代行・昭和管財㈱担当から本日の出席組合員数及び議決権数、並びに議決権総数の各々が過半数を超えていることの報告があり、議長は本総会は適法に成立する旨を宣し、直ちに議案の審議に入った。

本来、議案書の順番通り審議を行う予定であったが、栗原設計測量事務所の参加のため、その他事項の境界に関する説明から先に行った。

第1号議案 第44期事業報告・会計報告に関する件

議長の指名により、昭和管財㈱担当より、第44期事業報告並びに会計報告に関して、配布済みの議案書を基に説明が行われた。

質疑応答の後、㈱L Aプロデュース監事より、会計監査報告書の提出をもって会計監査報告とし、議長が本議案の承認を諮った処、出席者全員異議なく原案通り承認された。主な質疑は以下のとおりです。

[質疑応答]

Q1 マンションの1階ピロティ裏側扉近くに置いている自転車は誰のですか？

A1 マンションの住民の物です。(駐車部分は専有部分ではありますが)期間を1ヶ月として注意喚起の提示を行います。

Q2 マンション保険は、地震保険に加入してますか？

A2 地震保険には加入しておりません。

第2号議案 管理委託契約の更新に関する件

昭和管財㈱との委託契約の更新に際し、添付重要事項説明書に基づき管理に関わる重要事項の説明が行われた。

議長が本議案の承認を諮った処、出席者全員異議無く承認された。

(管理委託費額) 月額 328,834円(税込)

(契約期間) 令和5年11月1日～令和6年10月31日

2) 建替工事、耐震改修工事、大規模修繕工事、その他設備について
管理会社より、マンションの建替、耐震診断工事、大規模修繕工事、その他設備工事について、説明がなされた。マンション建替は、大和ハウス工業株式会社に建替検討を依頼した結果、エザンス高井戸のみの建替事業は住民の負担割合が大きい事が判明し、エザンス高井戸以外の建物と共同建替を行う場合は、それぞれの土地の所有者との交渉を行う必要がある為現実的ではないと判明した。耐震改修工事は、株式会社千葉構造設計コンサルタントに、耐震補強設計案と耐震診断の見直しの相談を行った。耐震改修工事は、杉並区の助成金適用対象になる。管理会社より各金額の概算の説明がなされた。特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化支援として、補強設計、耐震改修、耐震化準備事業があり、補強設計の助成額は、見積金額の約10分の10である。総会出席者の方々からは、助成金の対象であるのであれば、制度を利用して、行った方が良いとの意見等が上がった。今後理事会で、審議検討し、千葉構造設計コンサルタントと正式な契約と助成金制度の申請等をまとめ、臨時総会へ上程予定とした。大規模修繕工事は、前回の鉄部塗装工事を施工した、株式会社サウザンリーフに見積を依頼し概算で35,915,000円であった。耐震改修工事の進捗に合わせて継続審議とした。その他設備について、消防点検の指摘事項、マンションのフェンス扉の損傷、ゴミ置き場の電源の問題は理事会で審議修繕予定とした。

3) 102号室店舗に関する件

102号室の店舗が（虎家からノベルクラフトブルワリーへ）変更となった。店舗の工事を行うため理事会で確認審議を行った報告がなされた。都市ガスの使用規格を6号から11号に変更できないかと質問があり、都市ガスの引き込み管が101号室の中にあり、102号室まで配管を引き直すとなると、共用部分を壊さないとならない為現実的ではなく、代案のプロパンガスの設置となった。又、現在室外機の置いてある位置に、チャラー設備を設置して良いか質問があり、理事会で設置を認めた。店舗底の撤去工事は、店舗側が増設した工事なので、撤去を認めた。

〔質疑応答〕

Q1 都市ガスの点検口が101号室にあるのは、ガス会社の間違いではないですか。

A1 設計時に計画されていますので、間違いではありません。

Q2 ガスが6号から11号に変更したいとありますが違いはなんですか。

A2 確認致します（総会後の回答：違いは、1時間当たりの使用最大流量の違いとなります。）。

Q3 プロパンガスの設置について、責任は何処にありますか。

A3 確認致します（総会後の回答：プロパンガスの契約元であるガス会社の責任となります。）。

Q4 プロパンガスを置く際に防火管理責任者は必要ですか。

A4 必要となります。

意見1 花壇の手入れの為、植木の道具の購入検討をお願いします。

意見2 玄関マットの清掃も管理会社でできないか検討をお願い致します。

以上をもって本総会のすべての議案審議を終了し、議長は午後0時30分に閉会を宣した。

第3号議案 第45期事業計画・会計予算に関する件

議長の指名により、管理会社担当から第45期事業計画並びに会計予算について、議案書を基に説明がなされた。

議長が本議案の承認を諮った処、出席者全員異議なく承認された。主な質疑は以下のとおりです。

〔質疑応答〕

Q1 廊下等に自転車やベビーカーを置いて良いのですか？

A1 共用部分に物を置いてはいけません。共用部分である廊下は避難経路消防法等でも決まっております。

Q2 電気代が今後値上がりする予定ですので予算を上げた方が良いのではないのでしょうか？

A2 承知致しました。46期の予算では電気代を30万円で計上します。

Q3 自転車置場の止める台数は足りていますか？

A3 廊下や1階ピロティに置いている自転車がありますので、足りていないと思われます。受水槽（使用中止の）のスペースはありますので、理事会で検討を予定しております。

第4号議案 第45期役員改選に関する件

第45期役員は輪番制に基づき次の役員が選出されました。議長が本議案の承認を諮った処、出席者全員異議なく承認された。

（第45期役員）

204号室他	氏	（理事長）
405号室	氏	（副理事長）
101号室	氏	（会計理事）
705号室	氏	（理事）
501号室	氏	（監事）

※役職は3月13日開催の第45期第1回理事会で決定しました。

〔質疑応答〕

Q1 輪番制の順番に空欄があります。それにより一部輪番の周りが早くなってしまう。輪番制の見直しの検討をお願い致します。

A1 第45期理事会で輪番制の見直しを行います。

その他事項

1) マンション土地境界確認に関する件

隣接地である杉並区高井戸東二丁目668番36の地主（土地所有者）内藤氏より境界確認の依頼があり調査を行った所、互いに越境部分がある事が判明した。

総会での意見交換では、土地に関する事は、管理組合の範囲ではなく、区分所有者全員で共有する権利なので、区分所有者全員に通知を行う事とした。また、区分所有者全員に確認を行う事とした。区分所有者全員の確認が取れなかった場合、確認者が過半数を超えていれば、代表で理事長が境界確認書を交わす事とした。主な質疑は以下のとおりです。

〔質疑応答〕

Q1 過去に境界杭が動いた事がありますか？

A1 動いておりません。

Q2 公的なエザンス高井戸の図面はありますか？

A2 公的な図面はありません。竣工図面はあります。

訂正について

以下の通り本議案書に訂正がありました。

謹んでお詫び申し上げるとともに訂正をお願い申し上げます。

総会議案書 4 ページ その他

摘要欄 32 行目

誤) 大規模修繕工事

正) 鉄部塗装工事

本総会の議事の要領、経過並びに議決の結果について適正であることを証するため、本議事録を作成し、議長並びに議事録署名人は以下に署名押印する。

令和~~5~~年~~6~~月~~1~~/日

東京都杉並区高井戸東2-25-11
エザンス高井戸 管理組合

第44期通常総会

議 長

議事録署名人

議事録署名人

エザンス高井戸 区分所有者 各位

令和5年 5月2日

第45期 臨時総会のご通知

エザンス高井戸管理組合
理事長 関1

拝啓 時下益々ご健勝のこととお喜び申し上げます。

さて、標記のとおり管理組合臨時総会を開催致しますのでご通知申し上げます。

ご多忙のところ恐縮ですが、万障お繰り合わせのうえご出席下さるようお願い申し上げます。

敬具

記

1. 日 時 令和5年5月16日(火)19時00分 開催

2. 場 所 高井戸地域区民センター 第9集会室
(住所: 杉並区高井戸東3-7-5 電話03-3331-7841)

3. 議 案 第1号議案 耐震補強設計実施承認に関する件
第2号議案 第45期修繕積立金会計修正予算案承認に関する件
第3号議案 輪番制の変更並び役員選任方法に関する件
その他事項

※臨時総会当日こちらの資料をご持参下さい。

以上

第45期

エザンス高井戸 管理組合 臨時総会議案書

日 時 : 令和 5 年 5 月 1 6 日 (火) 1 9 時 0 0 分 開催

場 所 : 高井戸地域区民センター

臨時総会会次第

- 1 開会挨拶
- 2 議長選出
- 3 議事録署名人選出
- 4 資格審査 (総会成立要件の確認)
- 5 議案審議

第1号議案 耐震補強設計実施承認に関する件

第2号議案 第45期修繕積立金会計修正予算案承認に関する件

第3号議案 輪番制の変更並び役員選任方法に関する件

その他事項

6 閉会

	総 数	出 席	委任状	計
組合員数	2 4			
議決権数	3 8			

第1号議案 耐震補強設計実施承認に関する件

1. 要旨

平成24年10月21日開催臨時総会第1号議案「建物の耐震診断に関する件」が承認されました。当マンションを施工した株式会社熊谷組の改修部門であるケーアンドイー株式会社による耐震診断を実施しました。診断結果は、X方向（東西方向に揺れた場合）1階から6階までがIS値0.6を下回りNG判定、Y方向（南北方向に揺れた場合）1階から2階までがIS値0.6を下回りNG判定となりました。IS値とは建物の耐震性能を表す指標の事です。（耐震診断結果概要添付P5）IS値が0.6を下回る場合は、建物に補強が必要となります。ただし、当マンションの前面道路が環状8号線で特定緊急輸送道路に指定されており、特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化支援の対象となりますので、耐震補強設計に関しては、杉並区からほぼ全額助成される予定です。

2. 補強設計の主な要件

- ①耐震改修後にIS値が0.6以上相当になるように設計し、指定機関で評定を受けるもの
- ②区の助成を受けた精密診断で耐震性の不足が明らかな建築物。
- ③建築基準法及びその他関係法令等に抵触していない建築物又は是正計画を立てるもの（添付「助成金額の算定書」P6）

3. ご提案内容（ご承諾頂く事項）

- ①前回の耐震診断結果の見直しから当マンションの耐震補強設計を作成します。

- ②設計者 株式会社千葉構造設計コンサルタント
（添付「会社概要」P7）

- ③見積金額 10,230,000円（税込）
（添付「見積書」P8）

※設計費用は助成金の手続に則り一旦修繕積立金会計から支出致します。

（助成金の申請手続のために領収書等の書類提出が必要なためです。その後、杉並区から助成される予定です。）

- ④作成時期 約8ヶ月を想定。
※実施時期、実施方法及び助成金の支出手続等については理事会一任をお願いします。

第2号議案 第45期修繕積立金会計修正予算案承認に関する件

第1号議案が承認された場合は、添付資料（P9）「第45期修繕積立金会計修正予算案」のご承認をお願い致します。

第3号議案 輪番制の変更並び役員選任方法に関する件

令和5年2月5日開催の通常総会第4号議案「第45期役員改選に関する件」の質疑応答の中で系統によっては輪番に空欄があり、輪番制を見直しして欲しいとの意見が出されました。また、その他検討する課題があった為、第45期理事会で審議をおこないました。結果、下記の通り提案致しますので、ご承認をお願い致します。

1. 検討課題

- ・輪番制に空欄があり、輪番が公平でない為、輪番制の検討。
- ・役員が毎年交代してしまう為、1年以上の継続審議の進行に支障が出る。
- ・杉並区等の行政との手続を行う上で、理事長が任期1年で交代になると手続書類も変更しなければならなくなり、手続が煩雑になる等、円滑な処理に影響を与える。

2. 課題解決案

- ・輪番制に関して現状5系統あり、1系統は持分の多い株式会社LAプロデュース氏が、残り4

系統を22名(602号室は後見開始の為除いております。)で組んでいる為、空欄が発生します。組合運営の円滑化並びに空欄が発生しない為に、輪番の系統を3系統とし、常任役員と輪番役員の併用によって今後役員を選任する案を提案します。

常任役員と輪番役員を併用する場合は、持分の多い株式会社LAプロデュース氏は系統上、常に役員に選任されますので、常任役員とし、その他に立候補推薦等により常任役員を募ります。輪番制からは毎年3名選任されます。

常任役員制を行う事によって、1年以上継続審議事項の早期解決が見込まれ、理事長を複数年行う場合の問題も解消されます。

又、杉並区の助成金の手続上できる限り実住で複数年理事長を務められる事が求められる中、常任役員への就任承諾並びに、理事長への立候補が505号室高橋様からありました。理事会で審議し、今期理事長を株式会社LAプロデュース様から高橋様に変更し、他の役職は第45期の役員が継続致します。理事長になった高橋様には理事長の継続就任をお願いする事としました。

3. 承認事項

① 来期の役員輪番制の改定案の承認。

② 立候補による理事長就任の承認。(通常役職は役員による互選)

①. 輪番制の改定の承認

現在(役員輪番表)

期	系1	系2	系3	系4	系5
41	(株)LAプロデュース氏	401	502	101	701
42	〃	402	503	601	702
43	〃	403	505	603	
44	〃	404	506	604	704
45	〃	405	501	101	705
46	〃	406	504	602	306

以降繰り返し

変更案(役員輪番表)

期	新1系	新2系	新3系
45	101 501	405 705	
46	401	406	503
47	703	701	502
48	702	402	306
49	601	505	403
50	604	603	404
51	506	504	704

常任役員株式会社

204号室他 株式会社LAプロデュース氏

505号室 氏

他、立候補、推薦があれば総会で選任。

※立候補による役員選任も可能とする。

※常任役員に就任した者の輪番は繰上もしくは本人並びに次期役員と相談等の上選出する。

※常任役員から輪番役員に移る事も可能とする。
※就任困難な者や短期不動産売買目的者等の場合については、今まで通り原則として、次順の者が繰上選出する。

※オブザーバーとしての理事会参加も可能とする。

※規約による役員の人数制限はない。

② 立候補者による理事長就任の承認

第45期役員を選任方法は、管理規約並びに総会決議に基づいた輪番制と役員互選による役職決定でした。今回理事会に耐震補強設計等の行政手続を行う際の理事長として、505号室高橋様から立候補があり、理事会で審議の結果、新理事長を505号室高橋様とした新たな役員選任議案を改めて上程することと致します。

又、第44期理事会から理事会審議活性化の為、役員とは別にオブザーバーとして、一部の区分所有者様に理事会の参加と意見を求めております。マンションの為、時間を割いて頂いております

ので、役員としての報酬を受給すべく常任役員になる、もしくは引き続きオブザーバーとして助言等を行うかどうかご検討の程お願い致します。

第45期役員改定案

204号室他

405号室

101号室

705号室

501号室

505号室

第46期役員

204号室他

505号室

401号室

406号室

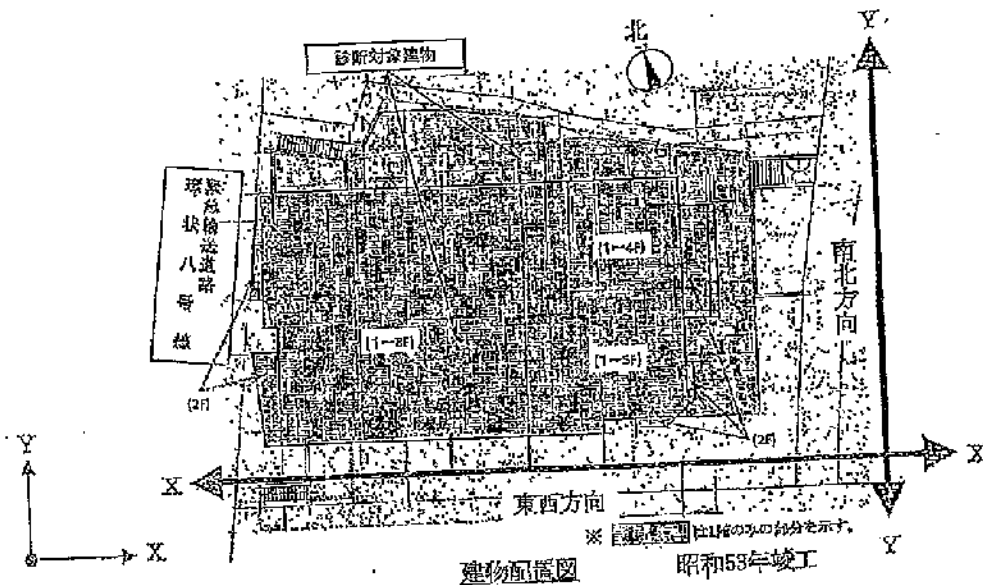
503号室

平成26年9月

K&E

エザンス高井戸耐震診断結果概要

エザンス高井戸（以下、「本建物」とする）は、昭和53年（1978年）に建設されており、昭和56年（1981年）以前の建築基準法（旧耐震基準）に準拠して設計・施工されています。本建物は現行の耐震基準に照らして、大地震（震度6強程度）の揺れに対してどの程度の耐震性能を有しているかを判定します。「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準・同解説 2001年版」（日本防災協会）に準拠し第2次診断法により耐震診断を実施しました。



本建物の耐震性能について

既存図書（意匠図、構造図）を基本として診断しました。現地調査の図面照合調査において、開口の大きさや位置など相違のある箇所は診断時に考慮しました。経年変化による劣化状況（ひび割れ等の目視調査）では、1階でひび割れが多数確認されましたが、構造ひび割れや変形によるひび割れは認められませんでした。一部の鉄筋が露出している箇所がありました。コンクリート強度は設計基準強度（ $f_{cd} = 20.0 \text{ N/mm}^2$ ）を僅かに下回る箇所（2箇所/24箇所）がありますが強度には問題はありませんでした。また、コンクリートの中性化深さは一部の階で鉄筋の径より厚さを越えた箇所がありましたが、錆汁等の状況は見受けられませんでしたので、鉄筋は健全な状態であると判断します。

上記の現地調査結果等を考慮した本建物の診断結果を下表に示します。

診断結果

階	X方向 (東西方向に揺れた場合)			Y方向 (南北方向に揺れた場合)		
	I_s	$C_T \cdot S_d$	判定	I_s	$C_T \cdot S_d$	判定
PH	1.330		OK	2.770		OK
8	2.060	2.12	OK	2.990	3.08	OK
7	0.601	0.62	OK	1.345	1.38	OK
6	0.564	0.58	NG	0.959	0.99	OK
5	0.582	0.60	NG	0.891	0.92	OK
4	0.656	0.57	NG	0.857	0.88	OK
3	0.420	0.43	NG	0.970	1.00	OK
2	0.567	0.58	NG	0.366	0.72	NG
1	0.407	1.55	NG	0.141	0.18	NG

【判定の基準】

全ての階で0.8を超える場合は、「安全」となり想定する地震動に対して所要の耐震性を確保しています。

0.8を下回る階がある場合は、耐震性に「疑問あり」となり補強が必要になります。

したがって、診断の結果、本建物は、耐震性は「疑問あり」となり補強が必要になります。

助成金額の算定書

1 補強設計に要する費用

A 10,230,000 円

2 助成対象補強設計費用

延べ床面積 (㎡)

(a) 2,941.98 ㎡ (b) = (c) + (d) + (e)

[延べ面積のうち、1,000㎡までの部分] ⇒ (c) 1,000.000 ㎡

[延べ面積のうち、1,000㎡を超え、2,000㎡までの部分] ⇒ (d) 1,000.000 ㎡

[延べ面積のうち、2,000㎡を超える部分] ⇒ (e) 941.980 ㎡

(c) 1,000.000 ㎡ × 5,000円/㎡ = (f) 5,000,000 円

(d) 1,000.000 ㎡ × 3,500円/㎡ = (g) 3,500,000 円

(e) 941.980 ㎡ × 2,000円/㎡ = (h) 1,883,960 円

B (f) + (g) + (h) = (i) 10,383,960 円

助成対象補強設計費用

(j) 10,230,000 円

A と (i) の小さい額

3 助成金額

(j) 10,230,000 円 × 5/6 = (k) 8,525,000 円 C
(千円未満切捨て)

(l) 8,525,000 円 × 1/4 = (m) 2,131,000 円
(千円未満切捨て)

(n) 10,230,000 円 × 1/6 = (o) 1,705,000 円
(千円未満切捨て)

(p) 1,705,000 円 D
(m) と (o) の小さい額

助成金額 (補強設計)

C 8,525,000 円 + D 1,705,000 円 = 10,230,000 円

会社概要

【 名 称 】 株式会社 千葉構造設計コンサルタント

代表取締役 山崎 栄市

【 住 所 】 〒348-0053 埼玉県羽生市南 7-17-23 TEL 048-563-1573

FAX 048-563-1806

【 創 立 】 昭和56年12月8日 有限会社 千葉構造設計コンサルタント

【 設 立 】 平成19年12月10日 株式会社に變更

【 資 本 金 】 500万円

【 取 引 銀 行 】 東和銀行 羽生支店

【 登 録 】 一級建築士事務所 埼玉県知事登録 (9) 第1436号

【 加 入 団 体 】 一般社団法人 日本建築学会

一般財団法人 日本建築センター

一般財団法人 日本建築防災協会

一般社団法人 埼玉建築設計監理協会

一般社団法人 埼玉建築士会

一般社団法人 埼玉県建築士事務所協会

一般社団法人 構造調査コンサルティング協会

一般社団法人 日本建築構造技術者協会

NPO 埼玉マンション管理支援センター

【 業 務 内 容 】 建築設計、監理、改修設計

建築構造設計

耐震診断、耐震補強設計 (耐震評定対応)

建築物の定期報告、定期点検

工法開発、研究 (日本建築センター評定)

【 加入賠償保険 】 日事連 賠償責任保険加入

JSCA構造設計賠償責任保険 (構造設計未達保険金額1億円) 加入

見 積 書

令和 5 年 2 月 11 日

エザンス高井戸 管理組合 御中

1. 業 務 名 称	エザンス高井戸 耐震補強設計
2. 業 務 場 所	杉並区高井戸東2丁目25-11
3. 見 積 金 額	金 9,300,000 円
消 費 税	金 930,000 円
総 計 金 額	金 10,230,000 円

《内訳》 RC造7階建て：2,941.98㎡

1 予備調査	¥70,000
2 図面作成及び修正	¥650,000
3 現地調査及びまとめ	¥270,000
4 ボーリング調査	¥450,000
5 耐震診断見直し	¥2,350,000
6 補強後耐震診断解析	¥1,780,000
7 報告書作成	¥150,000
8 補強構造図作成	¥650,000
9 評定対応	¥200,000
10 評定手数料	¥250,000
11 建築図・設備図作成	¥1,800,000
12 諸経費	¥680,000
計	¥9,300,000

上記のとおり御見積り申し上げます。

株式会社 千葉構造設計コンサルタント

代表取締役 山崎 栄市

埼玉県羽生市南7-17-23



エザンス高井戸管理組合

第45期 修正予算案

修繕積立金会計 (自 令和04年11月01日 至 令和05年10月31日)

(単位:円)

科目名	第44期決算額	第45期予算額	摘要
修繕積立金	4,200,120	4,200,120	@350,010×12
駐輪場使用料	120,000	120,000	@1,000×12×10台
《収入の部合計》	4,320,120	4,320,120	
修繕費	609,048	1,000,000	
排水管洗浄費	169,400	169,400	
マンション管理年会費	5,230	5,230	
耐震補強設計費	0	10,230,000	
《支出の部合計》	783,678	11,404,630	
当 期収支差額	3,536,442	-7,084,510	
前期繰越金	36,854,421	40,390,363	
次期繰越金(修繕積立金)	40,390,863	33,306,353	

臨時総会議事録

日 時	令和5年5月16日(火) 午後7時開催
場 所	高井戸地域区民センター
組合員総数及び 議決権総数	組合員総数 24名 議決権総数 38
出席組合員数及び 議決権数	出席組合員数 20名 (83.3%) (出席12名、委任状8名) 議決権数 34 (89.4%)

その他出席者

昭和管財㈱：2名

㈱千葉構造設計コンサルタント：1名

— 議 事 —

開会並びに議長選任、議事録署名人の選出

定刻、株式会社LAプロデュース理事長が議長に就任し、議事録署名人として理事長並びに篠田理事、栗原理事を選出し、本総会の開会を宣した。

資格審査

議長の指名により、管理代行・昭和管財㈱担当から本日の出席組合員数及び議決権数、並びに議決権総数の各々が過半数を超えていることの報告があり、議長は本総会は適法に成立する旨を宣し、直ちに議案の審議に入った。

第1号議案 耐震補強設計実施承認に関する件

議長の指名により、昭和管財㈱担当より、配布済みの議案書を基に耐震補強設計について説明が行われた。

ケーアンドイー株式会社による耐震診断の結果は、東西方向に揺れた場合に、1階から6階までがIS値0.6を下回り、南北方向に揺れた場合は1階から2階までがIS値0.6を下回りNG判定となっている。

IS値とは、建物の耐震性能を表す指標となる。基準数値が0.6以上となるため建物に補強が必要となる。

当マンションは、前面道路が環状8号線で特定緊急輸送道路に指定されており、特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化支援の対象となり、耐震補強設計に関しては、杉並区よりほぼ全額助成される予定となる。

承認事項を確認し、質疑応答を行った。

承認事項

①前回の耐震診断結果見直しから当マンションの耐震補強設計を作成。

②設計者 株式会社千葉構造設計コンサルタント

③見積金額 10,230,000円(税込)

④作成期間 約8ヶ月を想定

※実施時期、実施方法及び助成金の申請手続等は理事会一任。

質疑応答の後、議長が本議案の承認を諮った処、出席者全員異議なく原案通り承認された。主な質疑は以下のとおりです。

〔質疑応答〕

Q1 診断の結果報告はいつぐらいになるのか。

A1 成果品の納入は1月を予定しています。

- Q 2 千葉構造設計に依頼する事以外の部分で工期が延びる可能性はありますか。
- A 2 第三機関による評定対応があり、千葉構造設計により調整を行います。
- Q 3 助成金と見積の金額が同じですか。
- A 3 同じとなります。(全額助成のため。)
- Q 4 助成金の受給に関してはどのような手順になりますか。
- A 4 管理組合から設計会社に一旦支払った上、後に杉並区より管理組合に受給されます。
- Q 5 見積の金額は妥当(適正)ですか。
- A 5 耐震診断見直しがあるため、通常の設計費用よりも割高かもしれませんが、トータル金額は、ゼネコン等が出す見積もりよりも安価ではないでしょうか。

第2号議案 第45期修繕積立金会計修正予算案承認に関する件

議長の指名により、昭和管財㈱担当より議案書9ページの説明が行われた。

議長が本議案の承認を諮った処、出席者全員異議無く承認された。

※耐震補強設計費の支払いが当マンションの会計年度外となる可能性がある
ので、設計会社に支払いの時期について確認する事とした。

第3号議案 輪番制の変更並びに役員選任方法に関する件

議長の指名により、管理会社担当から議案書を基に説明がなされた。

輪番制の改定案は、第44期通常総会の際に、輪番制について一部の系統に空欄がある事から輪番制の見直しの意見があり、理事会で検討した結果、輪番制の系統を5系統から3系統に変更し、系統ごとの公平性を確保した。又1系統は、㈱LAプロデュースのみになるので、輪番ではなく常任役員とした。

立候補による理事長就任は、1年の役員任期を超えて継続審議を行う場合に、役員メンバーが全員入れ替わってしまうので、審議の進行に支障が発生する。理事会で検討した結果、立候補による役員選任を認める事で、輪番制に捕らわれずに役員の選任が可能となり、役員の任期を変更することなく、継続審議が可能となる。第45期の理事会で審議の際に505号室高橋様から立候補があり、理事会役員満場一致で賛成となったため理事長候補として立案した。

第44期理事会から理事会活性化のため、役員とは別にオブザーバーとして、一部の区分所有者様には、理事会に参加して頂き意見を求めているため、常任役員の立候補を行った。立候補はなかったが、理事会への参加は組合員であれば自由なので、オブザーバーとして理事会への参加を募った。

議長が本議案の承認を諮った処、出席者全員異議無く承認された。

(第45期役員)

505号室
405号室
101号室
705号室
204号室他
501号室

以上をもって本総会のすべての議案審議を終了し、議長は午後8時00分に閉会を宣した。

本総会の議事の要領、経過並びに議決の結果について適正であることを証するため、本議事録を作成し、議長並びに議事録署名人は以下に署名押印する。

令和5年6月8日

東京都杉並区高井戸東2-25-11
エザンス高井戸 管理組合

第45期臨時総会

議 長

議事録署名人

501

議事録署名人

701

エザンス高井戸

令和5年5月31日

常任役員

505号室

204号室他

輪番表

期	1系統	2系統	3系統
46	401	406	703
47	703	701	503
48	702	402	502
49	601	505	306
50	604	603	403
51	506	504	404
52	101	405	704
53	501	705	602

※立候補による役員選任も可能とする。

※常任役員に就任した者の輪番は繰上もしくは本人並びに次期役員と相談等の上選出する。

※常任役員から輪番役員に移る事も可能とする。

※就任困難な省や短期不動産売買目的者等の場合については、今まで通り原則として、次順の者が繰上選出する。

※オブザーバーとしての理事会参加も可能とする。

※規約による役員の人数制限はない。

エザンス高井戸 区分所有者 各位

令和6年 1月15日

第46期 通常総会のご通知

エザンス高井戸管理組合
理事長

拝啓 時下益々ご健勝のこととお喜び申し上げます。

さて、標記のとおり管理組合通常総会を開催致しますのでご通知申し上げます。

ご多忙のところ恐縮ですが、万障お繰り合わせのうえご出席下さるようお願い申し上げます。

敬具

記

1. 日 時 令和6年1月31日(水) 19時00分 開催

2. 場 所 高井戸地域区民センター 第1集会室
(住所：杉並区高井戸東3-7-5 電話03-3331-7841)

3. 議 案 第1号議案 第45期事業報告・会計報告に関する件
第2号議案 管理委託契約の更新に関する件
第3号議案 第46期事業計画・会計予算案に関する件
第4号議案 第46期役員改選に関する件
その他事項 (1)補強設計に関する件
(2)1階倉庫賃貸借契約に関する件

4. その他 事前にお配りしたエザンス高井戸管理組合通常総会議案書をご持参下さい。

以上

第46期

エザンス高井戸 管理組合 通常総会議案書

日 時 : 令和 6年 1月 31日 (水) 19時00分 開催

場 所 : 高井戸地域区民センター

通常総会会次第

- 1 開会挨拶
- 2 議長選出
- 3 議事録署名人選出
- 4 資格審査 (総会成立要件の確認)
- 5 議案審議

第1号議案 第45期事業報告・会計報告に関する件

第2号議案 管理委託契約更新に関する件

第3号議案 第46期事業計画・会計予算案に関する件

第4号議案 第46期役員改選に関する件

その他事項 (1)補強設計に関する件
(2)1階倉庫賃貸借契約に関する件

6 閉会

	総 数	出 席	委任状	計
組合員数	24			
議決権数	38			

第1号議案 第45期事業報告・会計報告に関する件

I. 【点検業務等】

点検業務等につきましては「第45期管理事務報告書」（添付資料P6）に記載のとおりです。

II. 【修繕工事等】

(1) 修繕工事

店舗前花壇内作業	44,000円
裏側門扉交換工事	198,000円
壊れた花壇撤去	77,000円
503号室PS内給水管漏水修理工事	80,670円
2階トイレ詰り修繕	27,500円
201号室、306排水管修理	457,380円

III. その他事項

IV. 第45期会計報告

第45期（R4.11.01～R5.10.31）「会計報告書」に記載のとおりです。
（添付資料P7～P16）をご参照下さい。

第2号議案 管理委託契約の更新に関する件

昭和管財株式会社との管理委託契約の更新について、従前との契約内容に変更はありません。
同一条件として「重要事項説明書」（添付資料P1～P14）を配付をさせていただきます。
次のとおりご承認をお願い致します。

月 額 328,834円（税込）

契約期間 令和6年11月1日～令和7年10月31日 1年間

第3号議案 第46期事業計画・会計予算案に関する件

I. 【点検業務等】

点検業務等は、「第46期管理事務予定表」（添付資料P19）に記載のとおりです。

II. 【修繕工事等】

・現在、優先順位を考慮の上、必要な工事実施を検討中です。

III. マンション総合保険の件

保険期間 令和5年1月27日から5年間

補償内容 基本補償、破損・汚損等補償、水濡れ損害補償、水濡れ原因調査費用補償、個人賠償包括、施設賠償責任

合計保険料 2,700,500円

IV. 第46期会計予算案

第46期（R5.11.01～R6.10.31）「収支予算案」に記載のとおりです。
（添付資料P17～P18）をご参照下さい。

第4号議案 第46期役員改選に関する件

第45期役員の405号室株式会社リブラスト氏は一身上の都合により、退任し、補欠役員としまして、403号室佐々木氏が残りの期間役員を就任することとなりました。

又、第45期臨時総会の承認事項に基づき、204号室株式会社LAプロデュース氏が常任役員となっていました。専有部分の売却により区分所有者が変更し、東力株式会社氏となりました。

第46期役員の改選については、以下輪番表に基づきご就任頂きます。

505号室高橋氏は、耐震補強設計助成金申請手続き間は理事長を継続して頂きます。

尚、遠隔地等の組合員で、就任不可能な場合、次順の方に廻します。

第46期役員候補者)

理事長 505号室
204号室他
401号室
701号室
703号室

(役員輪番表)

期	新1系	新2系	新3系
45	101	405	
	501	705	
46	401	406	703
47	503	701	502
48	702	402	306
49	601	603	403
50	604	504	404
51	506	405	704
52	101	705	602
53	501	204	505

会社氏
氏。

※立候補による役員選任も可能とする。

※常任役員に就任した者の輪番は線上もしくは本人並びに次期役員と相談等の上選出する。

※常任役員から輪番役員に移る事も可能とする。

※就任困難な者や短期不動産売買目的者等の場合については、今で通り原則として、次順の者が線上選出する。

※オブザーバーとしての理事会参加も可能とする。

※規約による役員の人数制限はない。

その他事項

(1) 補強設計に関する件

第45期臨時総会第1号議案が承認され、株式会社千葉構造設計コンサルタントと契約を交わしました。

現在までの進捗状況をご報告致します。令和6年2月末に千葉構造設計コンサルタントより成果品の納入予定です。

令和5年 5月

事前協議のため、既存建物の法適合性に係る報告書の提出。

令和5年 6月

既存法適合性に係る報告書を基に現地調査の実施。

→杉並区役所より窓先空地は4mであるが樹木等が植栽されており是正の必要が指摘された。今後管理組合では工事実施の準備のため是正を検討予定です。

令和5年10月

助成金交付申請書・契約締結

→補強設計行う前の補強案は杭基礎を伴う外架補強であり、敷地内の地盤調査情報がないため、補強設計見積に標準貫入試験・ボーリング調査を計上

していましたが、杉並区より窓先空地の指摘があり、外架構補強を設ける事が耐震化前提でも不適合で認められないので、ボーリング調査は見積計上から除外となります。

総額10,230,000円から9,702,000円に変更。

令和5年12月

中間報告補強提案。

→2階事務所(202)、1階店舗の屋内への補強が避けられないので、耐震改修工事を行う場合には、店舗の協力が必要となります。

(2) 1階倉庫の賃貸借契約に関する件

株式会社LAプロデュース氏(旧区分所有者)より1階倉庫(電気メーター室)について理事会に提案があり、理事会で契約内容(契約金額の妥当性)について検討を重ねる予定でしたが契約を明文化する前に所有者の変更がありました。今後理事会では、新所有者と検討を進める予定です。

前提

1階倉庫(電気メーター室)はLAプロデュース氏(旧区分所有者)所有である。今までは倉庫(電気メーター室)に管理組合の書類や防犯カメラを置いても賃料は発生しなかったが、今後は賃料を請求させてもらいたいとLAプロデュース氏より提案がありました。

但し、令和5年12月より専有部分の売買がなされ、区分所有権はLAプロデュース氏(旧区分所有者)から東力氏(新区分所有者)へ移りました。

賃貸借スペース：1階階段付近倉庫

金 額：月額40,000円

(前所有者LAプロデュース氏より提案金額、近隣相場から想定。)

支 払 開 始：新区分所有者と管理組合の打合せにより検討予定。

管理事務報告

マンション高井戸管理組合
理事長 様

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第77
の管理状況について、次の通りご報告致します。

報告者 茨田 真弘 (登録番号23087750号)

1. 報告の対象となる期間(管理組合事業年度)

令和4年11月1日 ~ 令和5年10月31日

2. 管理組合の会計の収入及び支出の状況

別添の以下の会計報告書をご覧下さい。

- ① 第45期 貸借対照表
- ② 第45期 収支報告書
- ③ 報告書類 預金残高証明書原本、支出に関わる領収書・請求書等綴り一冊
保守点検報告書、工事報告書等綴り一冊

3. 管理受託契約の内容に関する事項

対象となる期間に実施した主な業務は次のとおりです。

(1) 事務管理業務

基幹事務

- ① 管理組合の会計の収入及び支出の調定
 - ・貴管理組合収支予算案及び収支決算案の作成 令和5年12月提出
 - ・貴管理組合収支決算案の状況の報告 令和5年12月提出
 - ・貴管理組合収支状況の報告 毎月報告
- ② 出 納
 - ・組合員が負担する管理費等の収納 収納状況を毎月報告
 - ・管理費等滞納者に対する督促 滞納状況を毎月報告
 - ・通帳等の保管 収納・保管口座の通帳を寄託保管
 - ・貴管理組合の諸費用の支払い 予算書及び理事長決裁により支払い
- ③ マンションの維持管理又は修繕に関する企画、又は実施の調整
 - ・長期修繕計画、及び修繕積立金資金計画案の作成、更新 令和5年度該当無し
 - ・保守点検等の実施に関わる、契約、履行確認、検収等 適宜実施

基幹事務以外の事務管理業務

- ① 理事会支援業務
 - ・組合員の名簿作成 適宜実施
 - ・理事会の開催、運営支援 延べ1回実施された理事会の支援業務を実施
 - ・貴管理組合の契約事務の処理
- ② 総会支援業務
 - 第44期通常総会の議案の素案及び議事録作成、その他の支援業務の実施
 - 第45期臨時総会の議案の素案及び議事録作成
- ③ その他

(2) 管理員業務

通勤管理員1名派遣 月、水、木、土曜日1日4時間

(3) 清掃業務

日常清掃 週4回 管理事務報告書No.2をご参照下さい。
定期清掃 年6回 ガラス清掃 年4回

(4) 建物・物設備管理業務

保守点検報告書、管理事務報告書No.2をご参照下さい。

管理事務報告書 No.2

物件名: エザンス高井戸

期 間: 第45期 自: 令和4年11月1日～至: 令和5年10月31日
 委託契約期間: 令和5年11月1日～令和6年10月31日
 ← 45期 46期 →

	項 目	実施回数		令和4年 11月	12月	令和5年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	備 考
事務 管理 業務	会計業務	1回/月		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	理事会運営補助業務				12			13				13		13			22	
	総会						5			16								
清掃 業務	管理員業務(日常清掃含む)	6日/週	月から土	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	定期清掃	6回/年		1		16		20		17		12		14				
	ガラス清掃	4回/年				16				17		12		14				
設備 保守・ 点検 業務	給水システム点検	1回/年																
	消防設備保守点検	2回/年							6						13			
	昇降機保守点検(遠隔点検含む)	1回/月		16	15	16	16	13	17	16	16	18	16	5	16	○	○	
	建築設備定期検査	1回/年									15日(実施) 24日(報告)							
委託 外	自家用電気設備点検	1回/年									18							
	雑排水管洗浄	1回/年				8												
	特定建築物等定期調査	1回/3年																令和4年6月実施済

管理事務報告書に関わる受領証

昭和管財株式会社 代表取締役 殿

マンションの適正化の推進に関する法律第77条に基づき、管理委託契約に係わる当マンションの管理状況について、以下のとおり、令和4年12月22日に管理事務報告書を受領し、管理業務主任者による説明を受けました。

1. 報告の対象となる期間(管理組合事業年度): 令和4年11月1日から令和5年10月31日まで
2. 管理組合の会計の収入及び支出状況
3. 管理委託契約内容に関する事項

エザンス高井戸管理組合 理事長

※年1回の給水システム点検は未点検なので、点検費用は返金いたします。

決算報告書

第45期

自 令和 4年11月 1日
至 令和 5年10月31日

エザンス高井戸管理組合

第45期 貸借対照表【管理費会計】

【令和5年10月31日 現在】

エザンス高井戸管理組合
(単位:円)

資産の部		負債及び会計残高の部	
科 目 名	金 額	科 目 名	金 額
普通預金	13,940,056	未払金	263,600
前払保険料	2,160,400	前受金	17,930
未収入金	10,760	修繕積立金会計預り金	1,753,730
		次期繰越金(管理費)	14,075,956
資産合計	16,111,216	負債及び会計残高合計	16,111,216

【科目明細】

1. 普通預金	みずほ銀行 高井戸特別出張所 No.1573090	¥13,940,056
2. 前払保険料	損害保険ジャパン㈱ 令和5年1月27日～令和10年1月27日(未経過分)	¥2,160,400
3. 未収入金	管理費 令和5年10月分	¥10,760
4. 未払金	役員報酬 第44・45期分	¥187,600
	防火管理者手当 第44・45期	¥76,000
		¥263,600
5 前受金	管理費 令和5年11月分	¥17,930

第45期 収支計算書【管理費会計】

[令和5年10月31日 現在]

(令和4年11月1日 ～ 令和5年10月31日)

エザンス高井戸管理組合

(単位:円)

科 目 名	予 算 額	累 計 額	差 異	予算比
管理費	7,932,000	7,932,000	0	100.00%
雑収入	11,428	11,428	0	100.00%
受取利息	0	428	-428	0.00%
受取保険金	0	54,000	-54,000	0.00%
収入の部合計	7,943,428	7,997,856	-54,428	100.69%
管理委託費	3,946,008	3,946,008	0	100.00%
防犯カメラシステムレンタル	250,800	250,800	0	100.00%
電気保安管理	324,000	423,000	-99,000	130.56%
電気料(共用)	250,000	246,965	3,035	98.79%
水道料	40,000	33,528	6,472	83.82%
電話料	40,000	37,235	2,765	93.09%
火災保険料	389,186	540,100	-150,914	138.78%
理事会費	10,000	22,271	-12,271	222.71%
役員報酬	110,000	110,000	0	100.00%
備品消耗品費	20,000	32,217	-12,217	161.09%
事務用品費	10,000	16,490	-6,490	164.90%
通信費	10,000	7,898	2,102	78.98%
防火管理者手当	40,000	40,000	0	100.00%
支払手数料	95,000	90,255	4,745	95.01%
植栽費	242,000	231,000	11,000	95.45%
雑費	20,000	278,668	-258,668	1393.34%
支出の部合計	5,796,994	6,306,435	-509,441	108.79%
当期収支差額	2,146,434	1,691,421	455,013	78.80%
前期繰越金	12,384,535	12,384,535	0	100.00%
次期繰越金(管理費)	14,530,969	14,075,956	455,013	96.87%

※内訳【雑 収 入】 3月 光ファイバー設備電気料金(KDDI㈱) 11,428 円
 【受取保険金】 12月 損害保険ジャパン(株) 54,000 円

※内訳【雑 費】 11月 残高証明書発行手数料 550 円
 1月 宅配料金・立替金返金 5,425 円
 2月 宅配料金 759 円
 6月 駐輪シール・謄本交付料 1,834 円
 9月 5/16・17実施 201号室漏水対応・調査
 (㈱ミスモトサイエンス) 58,300 円
 9月 6/30実施 201号室漏水調査
 (㈱サウザンリーフ) 91,960 円
 9月 8/9実施 301・306～201号室漏水調査
 (㈱アルファグループ) 119,790 円
 278,668 円

第45期 月次収支推移表【管理費会計】

【令和5年10月31日 現在】

(令和4年11月1日 ～ 令和5年10月31日)

エザンス高井戸管理組合
(単位:円)

科 目	予算額	2022年11月	2022年12月	2023年01月	2023年02月	2023年03月	2023年04月	2023年05月	2023年06月	2023年07月	2023年08月	2023年09月	2023年10月	累計金額	差 異	予算比
管理費	7,932,000	661,000	661,000	661,000	661,000	661,000	661,000	661,000	661,000	661,000	661,000	661,000	661,000	7,932,000	0	100.00%
雑収入	11,428	0	0	0	0	11,428	0	0	0	0	0	0	0	11,428	0	100.00%
受取利息	0	0	0	0	212	0	0	0	0	0	216	0	0	428	-428	0.00%
受取保険金	0	0	54,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54,000	-54,000	0.00%
収入の部合計	7,943,428	661,000	715,000	661,000	661,212	672,428	661,000	661,000	661,000	661,000	661,216	661,000	661,000	7,987,856	-54,428	100.59%
管理委託費	3,946,008	328,834	328,834	328,834	328,834	328,834	328,834	328,834	328,834	328,834	328,834	328,834	328,834	3,946,008	0	100.00%
防犯カメラメンテナンス	250,800	20,900	20,900	20,900	20,900	20,900	20,900	20,900	20,900	20,900	20,900	20,900	20,900	250,800	0	100.00%
電気保安管理	324,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	27,000	423,000	-99,000	130.56%
電気料(共用)	250,000	17,850	18,794	18,451	22,764	21,147	22,914	23,844	23,784	19,740	18,890	19,077	19,710	246,966	3,036	98.79%
水道料	40,000	0	5,668	0	5,668	0	5,668	0	5,668	0	5,668	0	5,668	33,528	6,472	83.82%
電話料	40,000	6,206	0	6,205	0	6,214	0	6,187	0	6,207	0	6,218	0	37,235	2,765	93.09%
火災保険料	339,186	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	540,100	-150,914	138.78%
理事会費	10,000	0	0	0	2,700	2,073	7,473	0	4,649	0	2,756	0	2,620	22,271	-12,271	222.71%
役員報酬	110,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	※ 110,000	110,000	0	100.00%
備品消耗品費	20,000	7,260	0	0	10,437	0	0	0	0	5,600	2,222	0	0	32,217	-12,217	161.09%
事務用品費	10,000	0	0	2,080	7,260	0	1,140	0	2,860	0	1,820	0	1,200	16,480	-6,480	164.90%
通信費	10,000	0	288	0	1,784	0	0	2,184	2,184	262	460	588	168	7,898	2,102	78.38%
防火管理者手当	40,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	※ 40,000	40,000	0	100.00%
支払手数料	95,000	7,700	7,370	7,700	7,700	7,535	7,535	7,535	7,535	7,370	7,370	7,535	7,370	90,255	4,745	95.01%
植栽費	242,000	0	0	0	0	0	231,000	0	0	0	0	0	0	231,000	11,000	95.45%
雑費	20,000	550	0	5,425	759	0	0	0	1,864	0	0	0	0	278,668	-258,668	1393.34%
支出の部合計	5,796,994	416,300	408,774	956,705	435,726	413,703	662,364	416,484	425,218	514,813	415,940	680,200	570,188	6,306,435	-506,441	106.73%
当期収支差額	2,146,434	244,700	306,226	-295,705	225,486	258,725	8,616	244,516	235,782	146,187	245,276	-19,200	90,812	1,691,421	485,013	78.80%
前期繰越金	12,384,535	12,384,535	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12,384,535	0	100.00%
長期繰越金(管理費)	14,530,909	12,629,235	306,226	-285,705	225,486	258,725	8,616	244,516	235,702	146,187	245,276	-19,200	90,812	14,075,956	455,013	96.87%

※ = 未払金

第45期 貸借対照表【修繕積立金会計】
[令和5年10月31日 現在]

エザンス高井戸管理組合
(単位:円)

資産の部		負債及び会計残高の部	
科 目 名	金 額	科 目 名	金 額
普通預金	41,901,753	前受金	9,230
未収入金	5,550	次期繰越金(修繕積立金)	43,651,803
管理費会計預け金	1,753,730		
資産合計	43,661,033	負債及び会計残高合計	43,661,033

【科目明細】

1. 普通預金	みずほ銀行 高井戸特別出張所 No.1573090	¥41,901,753
2. 未収入金	修繕積立金 令和5年10月分	¥5,550
3 前 受 金	修繕積立金 令和5年11月分	¥9,230

第45期 収支計算書【修繕積立金会計】

[令和5年10月31日 現在]

(令和4年11月1日 ～ 令和5年10月31日)

エザンス高井戸管理組合

(単位:円)

科 目 名	予 算 額	累 計 額	差 異	予算比
修繕積立金	4,200,120	4,200,120	0	100.00%
駐輪場使用料	120,000	120,000	0	100.00%
収入の部合計	4,320,120	4,320,120	0	100.00%
修繕費	1,000,000	884,550	115,450	88.46%
排水管洗浄費	169,400	169,400	0	100.00%
耐震補強設計費	10,230,000	0	10,230,000	0.00%
マンション管理年会費	5,230	5,230	0	100.00%
支出の部合計	11,404,630	1,059,180	10,345,450	9.29%
当期収支差額	-7,084,510	3,260,940	-10,345,450	-46.03%
前期繰越金	40,390,863	40,390,863	0	100.00%
次期繰越金(修繕積立金)	33,306,353	43,651,803	-10,345,450	131.06%

※内訳【修 繕 費】	4月	3/17実施・店舗前花壇内作業(㈱ユーセイ産業)	44,000 円
	5月	4/5実施・裏側門扉交換工事(㈱サウザンリーフ)	198,000 円
	6月	5/30実施・コンクリートタイル破損の為解体撤去 (㈱ユーセイ産業)	77,000 円
	6月	5/7実施・503PS内給水管漏水修理 (㈱アルファグリーンフ)	80,670 円
	9月	8/21実施・2階トイレ詰り直し作業 (㈱ミズモトサイエンス)	27,500 円
	10月	8/29、30実施・306、201排水管修理 (㈱アルファグリーンフ)	457,380 円
			884,550 円

第45期 月次収支推移表【修繕積立金会計】

[令和5年10月31日 現在]

(令和4年11月1日 ~ 令和5年10月31日)

エザンズ高井戸管理組合

(単位:円)

科 目	2022年11月	2022年12月	2023年01月	2023年02月	2023年03月	2023年04月	2023年05月	2023年06月	2023年07月	2023年08月	2023年09月	2023年10月	累計金額	差 異	予算比
修繕積立金	4,200,120	350,010	350,010	350,010	350,010	350,010	350,010	350,010	350,010	350,010	350,010	350,010	4,200,120	0	100.00%
駐輪場使用料	120,000	0	0	0	0	24,000	84,000	0	0	0	12,000	0	120,000	0	100.00%
収入の部合計	4,320,120	350,010	350,010	350,010	350,010	374,010	434,010	350,010	350,010	350,010	362,010	350,010	4,320,120	0	100.00%
修繕費	1,000,000	0	0	0	0	44,000	198,000	157,870	0	0	27,500	457,380	884,550	115,450	88.45%
排水管点検費	169,400	0	0	169,400	0	0	0	0	0	0	0	0	169,400	0	100.00%
面識補修設計費	10,230,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
エザンズ管理年会費	5,230	0	0	0	5,230	0	0	0	0	0	0	0	5,230	0	100.00%
支出の部合計	11,404,530	0	0	169,400	5,230	44,000	198,000	157,870	0	0	27,500	457,380	1,058,180	10,345,450	9.29%
当期収支差額	-7,084,510	350,010	350,010	180,610	344,780	330,010	236,010	192,140	350,010	350,010	334,510	-107,370	3,260,940	-10,345,450	-46.03%
前期繰越金	40,390,863	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40,390,863	0	100.00%
次期繰越金(修繕積立金)	33,306,353	41,090,863	41,440,893	41,621,503	41,966,283	42,296,293	42,532,303	42,724,643	43,074,653	43,424,663	43,769,173	43,651,803	43,651,803	-10,345,450	131.06%

〈添付資料〉

令和4年度(第45期)通帳明細

エザンス高井戸管理組合

貸借対照表	科目	預け先	口座番号	R5.10.31現在 残高
管理費会計	普通預金	みずほ銀行／高井戸特別出張所		¥13,940,056
修繕積立金会計	普通預金	みずほ銀行／高井戸特別出張所		¥41,901,753
計				¥55,841,809

会 計 監 査 報 告 書

当監査人は、当管理組合の管理業務を委託する昭和管財株式会社より提出された
当管理組合の、令和4年11月1日より、令和5年10月31日までの、
第45期に於ける貸借対照表及び収支計算書について、監査致しました。

その会計に関する報告の聴取、書類の閲覧並びに調査を行い、又、提出書類につ
いて検討致しました結果、貸借対照表及び収支計算書は、当管理組合区分所有者
の共有財産及び収支状況を正しく示しているものと認めます。

以上

令和5年12月25日

エザンス高井戸 管理組合

監 査 人

第46期 予算書
【 管理費会計 】
(令和5年11月1日 ～ 令和6年10月31日)

エザンス高井戸管理組合
(単位:円)

科 目 名	前期決算額	今期予算額	摘要
管理費	7,932,000	7,932,000	
雑収入	11,428	11,428	
受取利息	428	0	
受取保険金	54,000	0	
収入の部合計	7,997,856	7,943,428	
管理委託費	3,946,008	3,946,008	
防犯カメラシステムレンタル	250,800	250,800	
電気・安全管理	423,000	324,000	
電気料(共用)	246,965	250,000	
水道料	33,528	40,000	
電話料	37,235	40,000	
火災保険料	540,100	540,100	
理事会費	22,271	20,000	
役員報酬	110,000	110,000	
備品消耗品費	32,217	20,000	
事務用品費	16,490	10,000	
通信費	7,898	10,000	
防火管理者手当	40,000	40,000	
支払手数料	90,255	95,000	
植栽費	231,000	240,000	
小修繕費	0	500,000	
雑費	278,668	20,000	
支出の部合計	6,306,435	6,455,908	
当期収支差額	1,691,421	1,487,520	
前期繰越金	12,384,535	14,075,956	
次期繰越金(管理費)	14,075,956	15,563,476	

第46期 予算書
【 修繕積立金会計 】
(令和5年11月1日 ～ 令和6年10月31日)

エザンス高井戸管理組合
(単位:円)

科 目 名	前期決算額	今期予算額	摘要
修繕積立金	4,200,120	4,200,120	
駐輪場使用料	120,000	120,000	
収入の部合計	4,320,120	4,320,120	
修繕費	884,550	1,000,000	
排水管洗浄費	169,400	169,400	
耐震補強設計費	0	10,230,000	
マンション管理年会費	5,230	5,230	
支出の部合計	1,059,180	11,404,630	
当期収支差額	3,260,940	-7,084,510	
前期繰越金	40,390,863	43,651,803	
次期繰越金(修繕積立金)	43,651,803	36,567,293	

第45期 管理事務予定表

物件名: エザンス高井戸

自: 令和5年11月1日 ~ 至: 令和6年10月31日

項 目	実施回数	令和5年 11月	令和6年 12月	令和6年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	45期 →			備 考
													10月	11月	12月	
平 常 保 護 業 務																
会計業務	1回/月		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
担 当 金 庫 室 補 助 業 務																
総 会			○													
管理員業務(日常用問合含む)	4日/週	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
定期清掃	6回/年		○		○		○		○		○		○			
ガラス清掃	4回/年		○			○			○			○				
給水システム点検	1回/年					○										
消防設備保守点検	2回/年						○						○			
昇降機保守点検(隔隔点検含む)	1回/月	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
建築設備定期検査	1回/年								○							
自家用電気設備点検	1回/年								○							
雑排水管洗浄	1回/年	○														
特定建築物等定期調査	1回/3年															令和7年6月予定

第46期

通常総会議事録

日	時	令和6年1月31日(水) 午後7時開催
場	所	高井戸地域区民センター 第1集会室
組合員総数及び 議決権総数	組合員総数 24名 議決権総数 38	
出席組合員数及び 議決権数	出席組合員数 22名 (91.6%) (出席12名、委任状10名) 議決権数 36 (94.7%)	

その他出席者 昭和管財㈱：2名

— 議 事 —

開会並びに議長選任、議事録署名人の選出

定刻、高橋理事長より開会の挨拶があり、理事長が議長に就任し、議事録署名人として理事長並びに総会に出席した理事を指名し、本総会の開会を宣した。

資格審査

議長の指名により、管理代行・昭和管財㈱担当から本日の出席組合員数及び議決権数、並びに議決権総数の各々が過半数を超えていることの報告があり、議長は本総会は適法に成立する旨を宣し、直ちに議案の審議に入った。

第1号議案 第45期事業報告・会計報告に関する件

議長の指名により、昭和管財㈱担当より、第45期事業報告並びに会計報告に関して、配布済みの議案書を基に説明が行われた。

篠田監事より、会計監査報告書の提出をもって会計監査報告がなされた。

質疑応答後、議長が本議案の承認を諮った処、出席者全員異議なく原案通り承認された。

第2号議案 管理委託契約の更新に関する件

昭和管財㈱との委託契約の更新に際し、添付重要事項説明書に基づき管理に関わる重要事項の説明が行われた。

質疑応答後議長が本議案の承認を諮った処、出席者全員異議無く承認された。

(管理委託費額) 月額 328,834円(税込)

(契約期間) 令和6年11月1日～令和7年10月31日

〔質疑応答〕

Q1 総会が1月で、委託契約の始期が11月ですと承認してから契約開始まで期間が長く空きます。なぜですか。

A1 過去には総会後に委託契約を行っていましたが、住み込みの管理人制度を通勤に変更した際に契約開始日を賃貸借契約満了日の翌日にした経緯があります。その際に契約日のズレが生まれました。

Q2 総会後、契約内容に追加したい場合はどのようにしたら良いですか。

A2 仮に追加したい項目が別にあれば委託外とし、管理組合の予算の範囲

であれば、臨時総会を開催せずに、委託契約に含まれていない業務を行うことが可能です。

意見 東力株式会社は、所有者となって日が浅いので不明な点や要望を理事会又は管理会社に相談してはいかがでしょうか。

意見 今後理事会で、契約期間の開始日について検討を行う予定としました。

第3号議案 第46期事業計画・会計予算に関する件

議長の指名により、管理会社担当から第46期事業計画並びに会計予算について、議案書を基に説明がなされた。

議長が本議案の承認を諮った処、出席者全員異議なく承認された。

第4号議案 第46期役員改選に関する件

第46期役員は輪番制に基づき次の役員が選出されました。議長が本議案の承認を諮った処、出席者全員異議なく承認された。主な質疑は以下のとおり。

(第46期役員)

505号室
204号室他
401号室
701号室
703号室

〔質疑応答〕

Q1 役員候補者全員に「承」の確認をしていますか。

A1 「承」の確認をしています。ただし、701号室の方は体調が芳しくないので役員は難しいと連絡を受けました。理事会参加が難しい様であれば、監事を引き受けてもらえないか確認します。

Q2 701号室の方が役員をできない場合に総会の場で、候補者を募れますか。

A2 立候補や推薦は可能です。立候補や推薦がない場合は、輪番制の順番となります。

Q3 今までは、監事を株式会社LAプロデュースが行っていましたが、今後は、東力株式会社が行うのですか。

A3 役職については第1回目の理事会で検討を行うので、まだ決まっていません。

その他事項

1) 補強設計に関する件

管理会社担当から補強設計について進捗の説明がなされた。

第45期臨時総会第1号議案が承認され、株式会社千葉構造設計コンサルタントと契約を交わし、補強設計が開始されました。完了は2月末を予定。事前協議の際に、杉並区役所より窓先空地に4m必要であるが、樹木等が植栽されており、4m確保できていないと指摘があった。また、元々の補強設計にはボーリング調査も見積もりに計上されていたが、窓先空地の関係により、一部の外架構補強が認められないため見積金額の減額となった。総額10,230,000円から9,702,000円に変更。

中間報告の補強提案では、2階店舗の柱補強と1階店舗の壁補強を行わないと基準の数値を満たすことが難しいと報告があった。

今後方向性については、株式会社千葉構造設計コンサルタントより補強設

計に関する成果物を受けてから理事会で検討を行う予定。

〔その他事項1に対する質疑応答〕

Q 1 1階の耐震改修が必要な店舗はどこになりますか。

A 1 102号室になります。

Q 2 耐震改修工事の際はお店の営業を止めないといけませんか。

A 2 耐震改修工事を行う場合は店の営業を止めないといけません。

Q 3 耐震改修工事の際に外壁工事もできるとの話もありましたが、耐震改修工事をやらない場合に外壁工事はどうなりますか。

A 3 耐震改修工事と外壁工事を同時にやった方が安いとの話でしたが、外壁工事について別で検討を行うこととなります。

Q 4 耐震改修工事を実施した場合に新耐震基準を満たすことになりますか。

A 4 耐震改修工事後は新耐震基準を満たします。

2) 1階倉庫の賃貸借契約に関する件

株式会社LAプロデュース(旧区分所有者)より1階倉庫(電気メーター室)について、理事会に提案があり、理事会で契約内容について検討を重ねる予定でしたが契約を明文化する前に所有者の変更となった。今後理事会では、新所有者と検討を進める予定である。

提案事項

1階倉庫(電気メーター室)は株式会社LAプロデュース(旧区分所有者)所有である。今までは、倉庫(電気メーター室)に管理組合の書類や防犯カメラを置いても賃料は発生しなかったが今後は賃料を請求させてもらいたいと株式会社LAプロデュースより提案がなされた。その後、令和5年12月に所有者の変更となった。

〔その他事項2に対する質疑応答〕

Q 1 賃貸借契約をこの場で決議はできませんか。

A 1 この場で決議はできません。委任状や議決権の関係上事前に議題に上がっていることのみ決議ができます。

Q 2 株式会社LAプロデュースから賃貸借契約について話があったのはいつですか。

A 2 令和5年9月の理事会の際に提案がありました。

意見 株式会社LAプロデュースとは口頭での約束のみでこれから契約書を交わす予定でした。

意見 株式会社LAプロデュースからは2月から賃料が発生すると聞いていました。

Q 3 結論がでるのはいつ頃になりますか。

A 3 結論がでるのは、次の理事会の日程と検討の進捗によって決まります。

要望 1階の倉庫を外部に貸し出ししても良いですか。

意見 倉庫の中に電気メーターがあるので、貸し出しは難しいのではないですか。

Q 4 倉庫の中は、空っぽではないのですか。

A 4 倉庫の中は空っぽではありません。電気メーターがあります。

意見 理事会は、倉庫の賃貸借契約について、4万円で良いと判断した理由は、共用部分の費用負担を行ってもらっていたので、株式会社LAプロデュースと契約しても良いと思っていましたが、所有者が変更になり条件が変わっているので、契約には再度話し合いが必要ではないでしょうか。

Q 5 受水槽室は共用部分ですか。

A 5 受水槽室は共用部分です。

- 意見 倉庫を貸し出してしまうと倉庫の鍵を預かれないので、電気料金の検針ができなくなります。
- 意見 現状を整理して東力株式会社に管理会社から説明を行い、その後理事会を行ってみてはどうでしょうか。
- 意見 株式会社L Aプロデュースからの引継書を見せて下さい。
- 意見 株式会社L Aプロデュースの不動産管理会社の資料が足りないものが多いです。
- 意見 賃貸借契約を行う臨時総会の開催は決まっているので、株式会社L Aプロデュースが管理組合に行っていた費用負担の説明と、理事会での話し合いが必要だと思います。3月に臨時総会の開催する予定として進めていくことでよろしいでしょうか。

以上をもって本総会のすべての議案審議を終了し、議長は午後8時40分に閉会を宣した。

本総会の議事の要領、経過並びに議決の結果について適正であることを証するため、本議事録を作成し、議長並びに議事録署名人は以下に署名押印する。

令和6年3月/日

東京都杉並区高井戸東2-25-11
エザンス高井戸 管理組合

第46期通常総会

議 長

議事録署名人

議事録署名人

【修正】

第46期 予算書
 【修繕積立金会計】
 （令和5年11月1日 ～ 令和6年10月31日）

エザンス高井戸管理組合
 (単位:円)

科目名	前期決算額	今期予算額	摘要
修繕積立金	4,200,120	4,200,120	
駐輪場使用料	120,000	120,000	
収入の部合計	4,320,120	4,320,120	
修繕費	884,550	1,000,000	
排水管洗浄費	169,400	169,400	
耐震補強設計費	0	9,702,000	
マンション管理年会費	5,230	5,230	
支出の部合計	1,059,180	10,876,630	
当期収支差額	3,260,940	-6,556,510	
前期繰越金	40,390,863	43,651,803	
次期繰越金(修繕積立金)	43,651,803	37,095,293	

