

# ランカ湘南台 理事会引継書

第2期理事会から第3期理事会へ、以下の通り引継ぎ致します。

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |                          |      |           |       |                        |       |                        |           |             |        |                 |        |              |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------|------|-----------|-------|------------------------|-------|------------------------|-----------|-------------|--------|-----------------|--------|--------------|
| 1. 総会案件        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |                          |      |           |       |                        |       |                        |           |             |        |                 |        |              |
| (1) 付託事項・検討事項  | <ul style="list-style-type: none"> <li>◆防災訓練の実施企画</li> <li>◆防火管理者の選解任</li> <li>◆マンションすまいる債継続購入</li> <li>◆マンション管理適正評価制度への登録更新手続き</li> <li>◆コピーサーバー機器の廃止手続き</li> <li>◆電子ブレーカー設置工事の実施（その後の電気料金削減効果の確認）</li> <li>◆さくら事務所による2年目アフター対応 共用部調査の実施</li> <li>◆管理組合用PCの購入及び組合用ホームページの運用</li> <li>◆管理費会計剰余金→修繕積立金会計に200万円振替協議</li> </ul>                                                                                            |               |                          |      |           |       |                        |       |                        |           |             |        |                 |        |              |
| 2. 収支状況等       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |                          |      |           |       |                        |       |                        |           |             |        |                 |        |              |
| (1) 財政状況       | <p>【管理費会計】 今期決算及び次期予算を見る限りでは、現時点では財政上の問題は無いといえる。</p> <p>【修繕積立金会計】 長期修繕計画に対応して積立中。<br/>資金運用策として、マンションすまいる債を第2期より採用。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |                          |      |           |       |                        |       |                        |           |             |        |                 |        |              |
| (2) 管理費等未収金    | 現在は長期滞納者はいません。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               |                          |      |           |       |                        |       |                        |           |             |        |                 |        |              |
| (3) 財産管理       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |                          |      |           |       |                        |       |                        |           |             |        |                 |        |              |
| 通帳等            | <p>通帳：管理会社が保管。<br/>口座届出印（＝理事長印）：理事長が保管</p> <p>→保管口座から払戻を行う際、金融機関届出書類に理事長印を押印頂く。<br/>→電子支払承認サービスの運用も開始。（第3期より）</p> <p>小口現金通帳等、外部会計なし。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |                          |      |           |       |                        |       |                        |           |             |        |                 |        |              |
| 債券等            | <p>マンションすまいる債あり。<br/>（第2期 3,500万円分発行 / 第3期～1年ごとに1000万円分発行継続）※ 予定</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |                          |      |           |       |                        |       |                        |           |             |        |                 |        |              |
| 3. 建物・設備の工事予定  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |                          |      |           |       |                        |       |                        |           |             |        |                 |        |              |
| (1) 工事予定       | <ul style="list-style-type: none"> <li>◆電子ブレーカー設置工事</li> <li>◆外部機関による2年目アフター対応 共用部調査</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |                          |      |           |       |                        |       |                        |           |             |        |                 |        |              |
| (2) 備考         | 第2期通常総会にて決議                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |                          |      |           |       |                        |       |                        |           |             |        |                 |        |              |
| 4. 長期修繕計画・資金計画 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |                          |      |           |       |                        |       |                        |           |             |        |                 |        |              |
| (1) 長期修繕計画     | あり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |                          |      |           |       |                        |       |                        |           |             |        |                 |        |              |
| (2) 資金計画       | <p>現行では、第5期に市単価100円→175円に変更する計画。<br/>第3期～4期に見直し案についての検討を行っていく。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |                          |      |           |       |                        |       |                        |           |             |        |                 |        |              |
| (3) 計画上の主な予定工事 | <table border="1"> <tr> <td>大規模修繕工事（外壁関係）</td> <td>第10期調査診断予定。第12期 本工事実施予定。</td> </tr> <tr> <td>鉄部塗装</td> <td>第6期に実施予定。</td> </tr> <tr> <td>給水ポンプ</td> <td>第8期にオーバーホール予定。⇒ 見積り依頼。</td> </tr> <tr> <td>排水ポンプ</td> <td>第8期に水中ポンプ交換予定。⇒ 見積り依頼。</td> </tr> <tr> <td>チェーンゲート設備</td> <td>第5期に補修工事予定。</td> </tr> <tr> <td>機械式駐車場</td> <td>第5期に電気部品等交換の予定。</td> </tr> <tr> <td>生ごみ処理機</td> <td>第8期に補修工事の予定。</td> </tr> </table> | 大規模修繕工事（外壁関係） | 第10期調査診断予定。第12期 本工事実施予定。 | 鉄部塗装 | 第6期に実施予定。 | 給水ポンプ | 第8期にオーバーホール予定。⇒ 見積り依頼。 | 排水ポンプ | 第8期に水中ポンプ交換予定。⇒ 見積り依頼。 | チェーンゲート設備 | 第5期に補修工事予定。 | 機械式駐車場 | 第5期に電気部品等交換の予定。 | 生ごみ処理機 | 第8期に補修工事の予定。 |
| 大規模修繕工事（外壁関係）  | 第10期調査診断予定。第12期 本工事実施予定。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |                          |      |           |       |                        |       |                        |           |             |        |                 |        |              |
| 鉄部塗装           | 第6期に実施予定。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               |                          |      |           |       |                        |       |                        |           |             |        |                 |        |              |
| 給水ポンプ          | 第8期にオーバーホール予定。⇒ 見積り依頼。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |                          |      |           |       |                        |       |                        |           |             |        |                 |        |              |
| 排水ポンプ          | 第8期に水中ポンプ交換予定。⇒ 見積り依頼。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |                          |      |           |       |                        |       |                        |           |             |        |                 |        |              |
| チェーンゲート設備      | 第5期に補修工事予定。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |                          |      |           |       |                        |       |                        |           |             |        |                 |        |              |
| 機械式駐車場         | 第5期に電気部品等交換の予定。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |                          |      |           |       |                        |       |                        |           |             |        |                 |        |              |
| 生ごみ処理機         | 第8期に補修工事の予定。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |               |                          |      |           |       |                        |       |                        |           |             |        |                 |        |              |

帯野

三菱地所Cのフェック  
不要かも？  
9期まで事務所。  
アフターサービス。

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |                                     |      |                                           |     |                                           |         |                   |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------|------|-------------------------------------------|-----|-------------------------------------------|---------|-------------------|
| 5. 防災関係          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |                                     |      |                                           |     |                                           |         |                   |
| (1) 防災訓練の実施      | <p>◆理事会発足後、役員向け消防訓練を実施予定。</p> <p>◆居住者全体向け消防訓練は、別途開催検討必要。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |                                     |      |                                           |     |                                           |         |                   |
| (2) 防火管理者        | <table border="1"> <tr> <td>選任の要否</td> <td>甲種防火管理者の選任が必要<br/>(居住者50人以上とみなされるため)</td> </tr> <tr> <td>選任方法</td> <td>立候補募り、出なければ 当期役員から選出とする。<br/>(2期総会で選出細則制定)</td> </tr> <tr> <td>手当等</td> <td>防火管理者講習受講費及び交通費等必要経費は実費精算。<br/>報酬等は特に規定せず。</td> </tr> <tr> <td>今季就任予定者</td> <td>905号室      菅野   様</td> </tr> </table>                                                                         | 選任の要否 | 甲種防火管理者の選任が必要<br>(居住者50人以上とみなされるため) | 選任方法 | 立候補募り、出なければ 当期役員から選出とする。<br>(2期総会で選出細則制定) | 手当等 | 防火管理者講習受講費及び交通費等必要経費は実費精算。<br>報酬等は特に規定せず。 | 今季就任予定者 | 905号室      菅野   様 |
| 選任の要否            | 甲種防火管理者の選任が必要<br>(居住者50人以上とみなされるため)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |       |                                     |      |                                           |     |                                           |         |                   |
| 選任方法             | 立候補募り、出なければ 当期役員から選出とする。<br>(2期総会で選出細則制定)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |                                     |      |                                           |     |                                           |         |                   |
| 手当等              | 防火管理者講習受講費及び交通費等必要経費は実費精算。<br>報酬等は特に規定せず。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |                                     |      |                                           |     |                                           |         |                   |
| 今季就任予定者          | 905号室      菅野   様                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |       |                                     |      |                                           |     |                                           |         |                   |
| (3) その他          | <p>◆保存水の備蓄及びエレベーターかご内用の防災チェアの設置を行うか検討することとしている。(第3期事業計画)</p> <p>◆防災マニュアル作成要検討</p> <p>◆消防点検報告書は年に1回消防署へ提出する義務あり。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                         |       |                                     |      |                                           |     |                                           |         |                   |
| 6. 共用部損害保険関係     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |                                     |      |                                           |     |                                           |         |                   |
| (1) 共用部保険基本情報    | <p>①損害保険ジャパン日本興亜株式会社「マンション総合保険」<br/>2024年2月29日～2029年2月28日(5年間)</p> <p>②「企業総合補償保険(機械式駐車場)水災補償」<br/>2024年2月29日～2029年2月28日(5年間)</p>                                                                                                                                                                                                                                                            |       |                                     |      |                                           |     |                                           |         |                   |
| (2) 特約等情報        | <p>施設賠償責任保険(1事故につき、1億円が限度)・個人賠償責任保険(3000万円限度)付保</p> <p>地震保険なし</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |       |                                     |      |                                           |     |                                           |         |                   |
| 7. 管理員体制         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |                                     |      |                                           |     |                                           |         |                   |
| (1) 管理員勤務体系・勤務時間 | <p>加藤管理員</p> <p>月～金 7:30～16:30<br/>※祝日は関係なし。<br/>※年末年始休暇は12/31～1/3<br/>※有給休暇取得時、6日間までは代行管理員派遣なし。<br/>※2025年2月1日契約より、土曜日を公休日に変更。</p>                                                                                                                                                                                                                                                         |       |                                     |      |                                           |     |                                           |         |                   |
| 8. 主な設備情報        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |                                     |      |                                           |     |                                           |         |                   |
| (1) TV           | 地上波は共視聴アンテナで受信。BS視聴環境有り。(BSアンテナ有り)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |                                     |      |                                           |     |                                           |         |                   |
| (2) インターネット      | ファミリーネットジャパンの全戸一括加入。単独解約は不可。他のインターネット業者と契約した場合、その分の金額は上乗せとなる。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |                                     |      |                                           |     |                                           |         |                   |
| (3) 防犯カメラ        | 14台設置。(EVかご内2台を除く)シーファイブの6年リース契約。2028年11月30日満了予定。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |       |                                     |      |                                           |     |                                           |         |                   |
| (4) AED          | 竣工時にセコム㈱と契約。(5年間)2023年2月28日～2028年2月29日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |       |                                     |      |                                           |     |                                           |         |                   |
| (5) コーヒーサーバー機器   | <p>1階コンフォートラウンジには、コーヒーサーバーが設置されている。</p> <p>竣工時に売主である株式会社フォーユー(売主)と株式会社ユニマットライフ間で貸出契約が締結され、管理組合発足後は、当該契約を管理組合が承継することと規定されている。</p> <p>本契約は1年更新となるが、最初の2年間は売主が運用費用を予め管理費会計に納入することで、当初の運用期間を2年間(2023年2月28日～2025年2月28日)とされ、その後の運用方法については管理組合で協議のうえ決定することとされている。(全体使用細則:承認事項(18)コーヒーサーバーについて)</p> <p>第2期理事会でアンケート調査を行ったうえで、不要と判断し機器の契約更新は行わないこととする結論に至ったことから、第2期通常総会にて廃止することを決議。(2025年2月末で終了)</p> |       |                                     |      |                                           |     |                                           |         |                   |

この経費が一番大きい  
6年目に他社と相見積取り  
値下げする

|                       |                                                                                                         |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9. 施設契約関係             |                                                                                                         |
| (1) 駐車場               | 空き待ちリスト有り / 月額料金10,000円～17,000円。全42区画（内、平面9区画）。<br>現状空き2台（空き区画情報を掲示）<br>車止め位置変更が有償となる場合、費用は組合負担。（細則に規定） |
| (2) バイク置場             | 中型2台：月額3,000円、ミニバイク原付3台：月額1,500円 全5区画。<br>現状空き無し。                                                       |
| (3) 自転車置場             | 月額400円（スライド3人乗）、月額300円（2段下段スライド）月額200円（2段下段固定）、月額100円（2段上段）。全160区画。<br>現状空き101区画。                       |
| 10. コンフォートラウンジ（集客室）関係 |                                                                                                         |
| (1) 使用ルール             | コンフォートラウンジ（集客室）使用細則あり。                                                                                  |
| 11. 理事会役員関係           |                                                                                                         |
| (1) 選出方法              | 1年全数改選。原則、輪番で選出する。                                                                                      |
|                       | 立候補制度あり。10月頃に受付。立候補者が出た場合、出た班の輪番候補者は1年後ろ倒し。                                                             |
|                       | 役員候補者へは就任通知を送付し、11月の「役員顔合わせ会」への出席依頼を行う。<br>→冒頭で、新役員候補者の互選で役職を内定してもらう。                                   |
| (2) 選出方法等備考           | 立候補無しの場合は、理事の中から選出が必要。                                                                                  |
| 12. 理事会・総会関係          |                                                                                                         |
| (1) 理事会開催時            | 開催1週間前に招集通知発送。一出席届兼委任状の提出を求める。                                                                          |
|                       | 議事録署名回覧は、議長＋出席理事2名（2名は任意選出）                                                                             |
|                       | 議事録写しは全戸配付。外部にも郵送。                                                                                      |
| (2) 総会開催時             | 1階コンフォートラウンジにて開催。（第1期は湘南台会館で開催）                                                                         |
|                       | 机・椅子のセッティングと片づけが必要。                                                                                     |
| 13. その他               |                                                                                                         |
| (1) その他の引継事項          | ◆エレベーター保守費用の見直しに関する検討                                                                                   |
|                       | ◆駐車場使用料収入の明確化についての検討。                                                                                   |
|                       | ◆NPO法人神奈川管理組合ネットワークへの加入について検討。                                                                          |
|                       | ◆第3期より、研究会（委員会）を発足。第2期理事会メンバー3名及び組合員希望者の中から有志で構成されている。理事会のサポートを行う位置づけ。                                  |
| (2) その他備考             | -                                                                                                       |

現状28名の分の修繕費を今月25日頃 700万円程度かかる。

今から毎月1000円を徴収すれば、2500万円程度にはなる。

