

2024(令和6)年度 第2回ウェルシー委員会資料

1. 業務計画案（本日の検討内容を確認）
2. 【諮問】団地管理組規約の改正に関する対応方法の検討
3. 【諮問】答申済みの長期修繕計画改定案について
4. 次回以降の進め方について

2024/9/14
委員長 伊與田哲男

2024/9/14

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2024(令和6)年度第1回ウェルシー委員会資料
20240914_第2回ウェルシー委員会k2.pptx

1

1. 業務計画案（本日の検討内容を確認）

ウェルシー委員会 2024(令和6)年度業務計画 2024/7/28作成

2024(R6)年8月10日

項目	検討・ゴールイメージ	時期	実施状況	進捗	
1 【諮問】団地管理組規約の改正に関する対応方法の検討	(1)対応方法の検討	A)これまでの経緯確認（否決経緯の分析）	9月～10月	本日はこれらを確認します	
		B)標準管理規約改定内容の確認	9月～10月		
		C)答申案の取扱状況	9月～10月		
		D)規約本文・書式改正案の確認	10月	直近の答申後の検討内容と事前配布資料の誤植訂正を含みます	
		E)細則・様式改正案の確認	11月		
	(2)答申案作成	F)取り組み計画の議論	11月～12月		
		G)答申案の確認	12月		
	(3)説明会・広報	H)説明会対応・第8章広報・検討（再計画）	3月		
2 【諮問】答申済みの長期修繕計画改定案について	年度遅れ対応	A)資金計画の調整	9月～10月	答申案および答申後の検討内容に含まれてしまっていた計算ミスの訂正を含みます	
		B)項目の確認	9月～10月		
	R 5年度対応	C)4年後の資金状況確認（保険対応）	9月～10月	本日はこれらを検討します	
		D)マンションすまい・る債との関係検討	10月		
	答申検討	E)答申案の確認	10月		

◆ 本日の確認・検討対象は、全て配布資料をベースにします。

審議依頼に基づく
検討事項無し

2. 【諮問】団地管理組合規約の改正に関する対応方法の検討

(資料#1:20240810_ウェルシー委員会事前配布資料の参照スライド番号を記載する)

(A) これまでの経緯確認 (否決経緯の分析)

P3:2-A. 【規約改定】 これまでの経緯まとめ **2-A**

P5:2-C. 【規約改定】 臨時総会の結果 (規約本文のみ) **2-C**

P20:A4. これまでの総会における欠席組合員数の経緯 **A4**

P21:A5. これまでの総会における採決状況 **A5**

(B) 標準管理規約改定内容の確認

P17:A1. 標準管理規約等の改定 (R060607) **A1**

(C) 答申案の取扱状況

P7:2-E. 【規約改定】 議論の方向性について **2-E**

➤ 今後の進め方

以上の確認・認識に基づいて、上記(C)に示した方向性による10月・11月の討議をへて、今回の答申案をとりまとめていく。

3. 【諮問】答申済みの長期修繕計画改定案について

(A) 資金計画の調整 **3-C**

- ① 長期修繕計画案のスタート時点を2025年に変更し、その時点の修繕維持積立金を推計して出発金額とする。 **A2-7**
- ② 大規模修繕工事の実績値を採用する際の値上がり想定を+16%から、現状ベースで見直す。 **A2-9**

(B) 項目の確認 **3-B**

- ① 2024年度に計画されていた項目についての調整を行う。

(C) 4年後の資金状況確認 (保険対応) **3-D**

- これで、長期修繕計画V9.12の説明と論点の紹介が終わっている。次回には、詳細な詰めを実施後に、答申案を採決したい。

4. 次回以降の進め方について

◆ 次回委員会は 2024年10月12日土曜日 を予定します。

◇ 規約改正について：10月、11月の委員会において、必要な全ての議案内容に関する要確認ポイントについて討議の上で結論を出し、答申案にまとめ上げることを目指します。

◇ 長期修繕計画見直し：10月には、時期が変わった事に応じた事項を討議して結論を出し、答申案を採決することを目指します。



5. 前田委員からの審議要請に関する検討結果

#	審議依頼内容	審議可否の結論
1	7月14日付文書を伊田委員長に投函について審議依頼 第33期前山理事長へ、太陽光発電システムの見積もり依頼の為、要望書で集会所の屋根と電気配線図のコピーを依頼。回答は拒否されました。再申請し立てをしたら、ウェルシー委員長より要望書提出依頼あり。審議内容) 審議依頼内容は伊田委員長より要望書で提出するか?の審議依頼します。事前配布資料に審議検討の記載無し。	回答を要するレベルの検討を要請していないため、要望せず、審議しない。
2	8頁6項目(細則:穿孔30mm以内図面提出)について審議依頼 野田理事長・理事会よりの回答 ご指摘の件はウェルシー委員会の答申案の文言ですので、ご意見等はそちらでされるようお願いいたします。 伊田委員長に質問: 既に、答申案は賛成多数で委員会承認されました。再度、検討依頼してもよろしいか?無理な場合は答申の見直しを理事会より諮問が必要と考えますが?問題なければ審議依頼。	答申済みであり、新たな論点の指摘がなければ取り上げない。
3	家猫を飼ってもいいかのアンケートについて審議依頼します。 野田理事長・理事会よりの回答 規約違反を助長するようなアンケートは容認できません。よって、要望内容の許可はできません。 ただし、共同生活の秩序維持に関する細則の第2条一三の見直しが必要とお考えなのであれば、特約及び細則についてウェルシー委員会に再諮問中であり、ペット問題についてアンケートをするかどうかも含めて、委員会の中で御案されてはいかがでしょうか。 伊田委員長への質問 既に、答申案は賛成多数で委員会承認されました。再度、検討依頼してもよろしいか?無理な場合は答申の見直しを理事会より諮問が必要と考えますが?問題なければ審議依頼します。	答申済みであり、新たな論点の指摘がなければ取り上げない。 再諮問の趣旨に含まれるとは考えない。
4	7月13日ウェルシー委員会開催で決議について審議依頼 規約改定は前年度作成したウェルシー答申案をベースに進める事が反対: 1人で決定しました。 伊田委員長に質問: この件は第2回理事会で話されましたか?話されていない場合:理由を教えてください。 野田理事長への質問: 伊田委員長が話された場合この件は理事会議事録に記載する案件と考えますが、理事長の意見をお聞きしたい。 伊田委員長が話されなかった場合: 貴方も委員会に参加し、審議されました。重要な案件と考えられなかったのですか?	話しましたが賛成・反対はありませんでした。委員会の審議過程に関する内容であり、理事会議事録への記載は必須とは考えない。
5	2-④【規約改定】臨時総会の結果(規約本文のみ)について 私の分析と粗見あり。 2022(令和4)年度臨時総会、議案第1号: 団地管理組合規約本文の改訂についての採決結果表は右表のとおり。:分析内容に異論なし。 2023(令和5)年度臨時総会の正式議事録に掲載されている採決結果表は右の通り。欠席数が抜けているが、合計から見ても55票と見られる。:分析内容に異論あり。 ◇否決の第1の要因は欠席票55票であるが、反対+無効で29票となっているので、反対数も有票であったと思われる。 -異論ありと私の見解 ①有票の語句を使用しているが意味不明です。どう解釈しますか? ②無効で29票と記載あり。では2022年は無効で46票になります。どちらに支持票が多いが理解されると考えます。 ③私の見解は欠席票が大きな要因の一つと考えられる。 -私の予測: 前元氏より反対票が配布されると、3回目の否決となる確率が高いと思われる。欠席票を減らすしか可決される道はないと考えます。	審議依頼ではない
6	2-F.【規約改定】配布資料について -月6.4.7.臨時総会の議案に含まれる資料等は、検討の経緯が全く不明(公式には全く存在しない)のため、取り扱わない。 -伊田委員長の独断と窺いに済ませたいと考えます。 前山理事長の意見も聞く必要があると考えます。臨時総会時には資料あり。ウェルシー委員会の答申は3年間かけ、前山理事長は3ヶ月で、説明も聞いた。審議に値すると考えます。	事実の記述にすぎず、独断でも意見でもあり得ない。わずか3ヶ月で規約改正案を作成して説明会で何も説明しない事などを指摘する必要がある。
7	8-A.【長期修繕計画】これまでの経緯まとめについて ◆答申①: 2024.1月、20理事会へ答申され、放棄されている。 -異論あり: 「放棄されている」との言葉は乱暴と考える。修正が必要。	何もしていないのだから放棄だろ。この指摘の方が乱暴だ。
8	8-D.【長期修繕計画】マンション総合保険更新に係る経費等 私の意見: ①保険の自己負担を30万円に設定する。保険会社に確認する必要あり。 ②屋内駐車場の料金を7千円~1万円に値上げする。その代わりに、2年→12年に更新を延長する。 ③屋内駐車場の所有権を50万円~100万円に販売する。入金した金額を新設する災害基金として活用する。又、5年一括保険費用の代りに充てる。	意味不明であり、審議依頼でもない。
9	A.1.11. 専用使用部分関連について 空閑部にダイヤル錠等の補助錠が記載無し。	誤植であり、訂正する。

Appendix

参照ページのみピックアップ（スライド番号は事前配布資料と相違している）

2024/9/14

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2024(令和6)年度第1回ウェルシー委員会資料
20240914_第2回ウェルシー委員会k2.pptx

7

20240810_事前配布資料



2-A. 【規約改定】これまでの経緯まとめ

年度	時期	活動状況	概況
2018～2021年度	2019/2/18～2021/6/19	大規模修繕実施委員会を設置し、大規模修繕工事の施工・竣工に対応した。（この間、ウェルシー委員会は休会とした）	大規模修繕工事に集中
2021年度	2021/07/10	理事会から団地管理組合規約の改定検討を諮問	規約改定の検討 ↓ 答申①
	2022/1～2月	コロナ禍で委員会開催を見送った	
	2022/03/12	理事長から、納期を調整した再諮問内容が説明された	
2022年度	2022/06/11	理事会から団地管理組合規約の改定検討を再諮問	
	2022/10/15	規約本文等の改定案、別表、資料・様式集改定案を答申	
	2022/11/11	規約本文答申案の一部（附則）を修正	
	2022/12/17	使用細則等改定案、会計構造改革案を答申	
	2023/03/26	R4年度臨時総会 議案第二号「使用細則等の改定について」可決	細則以外を否決
2023年度	2023/07/08	規約等改正案の再検討を諮問（3つの観点、1条、12条、16条）	答申②
	2023/12/09	規約本文等の改定案を答申	
		2024/04/07	R5年度臨時総会

◆ 答申①～R4年度臨時総会の3議案

- ◇ 様式集の取扱いに瑕疵あり。会計構造改革案は現下の情勢では不可能かつ無意味。
- ◇ 使用細則等改定案は可決したが、その後の検討でさらなる改定案が得られている。

◆ 答申②とR5年度臨時総会議案との関係は不明

- ◇ 多数条項で相違があるが、検討の経緯が記録されていないため、議論の経緯・根拠が確認できず、今後の検討に活かすことが出来ない。

2-c. 【規約改定】臨時総会の結果 (規約本文のみ)

◆2022(令和4)年度臨時総会、議案第1

号：団地管理組規約本文の改定についての採決結果表は右表のとおり。

- ◇ 正式議事録発行時点では、欠席数が抜けていたが、採決表マクロでは正しく算出されており、右表のようになっていた
- ◇ 否決の要因は、ピラ配布等による反対数40票と、投票集めの不徹底による欠席49票の2点であると考えられる。

1号議案 規約改定案	出席組合員数			議決権数		
	賛成	反対	小計	賛成	反対	小計
出席組合員	24	4	28	7,398	1,169	8,567
白紙委任状	81		81	23,979		23,979
記名委任状	10	11	21	3,243	3,030	6,273
議決権行使書	123	25	148	37,339	7,368	44,707
無効票			0			0
合計	238	40	278	71,959	11,567	83,526
否決	欠席	無効	Total	欠席	無効	Total
	49	6	333	14,661	1,813	100,000

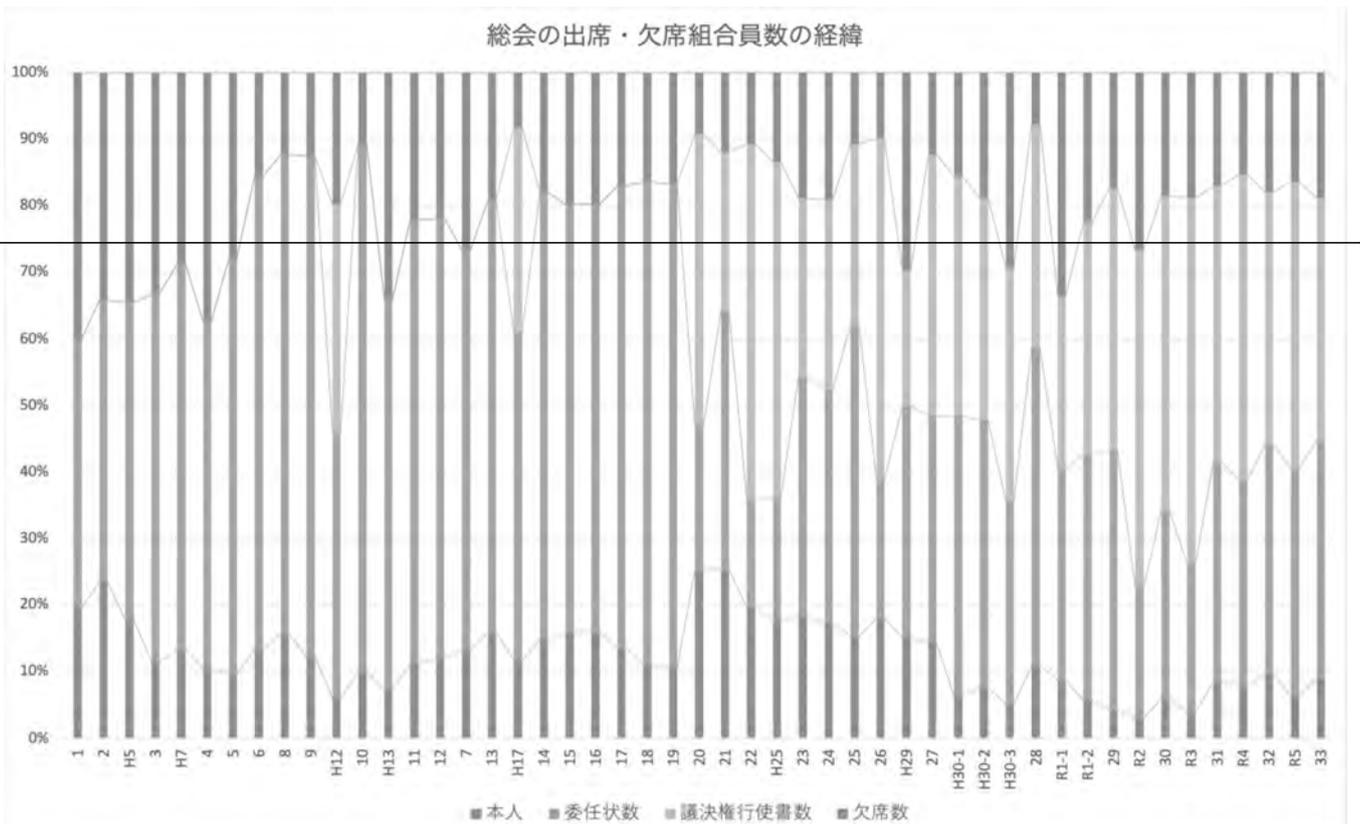
◆2023(令和5)年度臨時総会の正式議事録に

掲載されている採決結果表は右の通り。欠席数が抜けているが、合計から見て55票と見られる。

- ◇ 否決の第1の要因は欠席数55票であるが、反対+無効で29票となっているので、反対数も有意であったと思われる。
- ◇ 過去の例では、欠席が63でも可決した例もあり、内容に依存する部分もありそうだ。

第1号議案	出席組合員数			議決権数		
	賛成	反対	合計	賛成	反対	小計
出席組合員	19	2	21	5,759	700	6,459
白紙委任状	93		93	27,238		27,238
記名委任状	5	16	21	1,504	4,724	6,228
議決権行使書	132	7	139	40,295	2,208	42,503
無効票			4			1,323
合計	249	25	274	74,796	7,632	82,428
否決	欠席	無効	合計	欠席	無効	合計
	0	4	278	0	1,323	83,751

A4. これまでの総会における欠席組合員数の経緯



A5. これまでの総会における採決状況

No	開催日	出席割合				議決件数				賛否・決着		議案1号		議案2号		議案3号		議案4号		議案5号		計画・予算					
		出席	欠席	議決権行使	出席率	賛成	反対	棄権	未決	賛成	反対	賛成	反対	賛成	反対	賛成	反対	賛成	反対	賛成	反対	賛成	反対				
1	H04.05.31	46	180		200	128			0	採決可決	採決可決																
2	H05.05.30	78	181		219	114			0	採決可決	採決可決	36	39	採決可決													
H05	H05.12.12	59	158		218	115			0	採決可決	採決可決	56	56	採決可決													
3	H06.05.29	28	184		222	111			0	採決可決	採決可決			採決可決													
H07	H07.03.19	44	193		237	96			0	採決可決	採決可決	217															
4	H07.05.28	31	176		208	123			0	採決可決	採決可決			採決可決													
5	H08.05.26	97	208		240	93			0	採決可決	採決可決			採決可決													
6	H09.05.25	44	217		261	52			0	採決可決	採決可決			採決可決													
8	H11.05.30	51	240		292	41			0	採決可決	採決可決			採決可決													
9	H12.05.21	41	290		291	42			0	採決可決	採決可決			採決可決													
H12	H12.10.08	30	132	115	267	66			0	採決可決	議案取り下げ																
10	H13.05.27	33	264		297	36			0	採決可決	採決可決			採決可決													
H13	H13.11.11	24	195		219	114			0	採決可決	採決可決																
11	H14.05.28	37	222		259	74			0	採決可決	採決可決			採決可決													
12	H15.05.25	40	220		260	73			0	採決可決	採決可決			採決可決													
7	H16.05.24	44	200		244	89			0	採決可決	採決可決			採決可決													
13	H16.05.30	53	216		269	64			0	採決可決	採決可決			採決可決													
H17	H17.03.27	39	164	102	305	29	11,785	49,099	30,138	91,222	機動議決			採決可決													
14	H17.05.29	49	224		273	60	14,610	66,918	61,528		採決可決			採決可決													
15	H18.05.28	53	214		267	56	15,872	63,876	79,748		採決可決			採決可決													
16	H19.05.27	53	214		267	66	15,872	63,876	75,748		採決可決			採決可決													
17	H20.05.25	46	231		276	57	14,105	68,562	62,667		採決可決			採決可決													
18	H21.05.31	37	241		278	55	13,564	71,697	63,261		採決可決			採決可決													
19	H22.05.30	35	242		277	58	10,924	72,463	63,267		採決可決			採決可決			22	9	採決可決								
20	H23.05.29	84	72	146	302	31	25,471	20,886	44,280	90,637	採決可決			採決可決			145	181	採決可決								
21	H24.05.27	84	130	79	293	40	25,960	38,294	23,634	67,888	207	82	223	13	215	71	224	84					172	118			
22	H25.05.26	85	54	178	297	36	19,521	15,887	53,929	69,337	284	4	266	23	279	12	283	8						133	161		
H25	H25.06.30	59	61	168	288	45	18,253	17,628	50,712	86,573	275	12	266	22	283	5	286	21									
23	H26.05.25	61	120	89	270	63	18,925	35,650	26,704	61,279	268	0	241	25	242	27	260	8	259	8				286	4		
24	H27.05.31	57	117	95	269	64	17,594	24,183	28,832	80,409	266	0	261	3	254	12	264	2						282	2		
25	H28.05.29	51	156	90	297	36	16,088	47,041	26,823	69,752	291	0	243	28	233	0	287	6	291	0				292	1		
26	H29.05.28	60	49	171	300	33	18,954	20,825	50,423	90,302	285	11	294	3	295	1								131	163		
H29	H29.07.02	50	116	68	234	99	15,659	35,045	20,248	70,852	163	8	166	5	189	5	227	2									
27	H30.05.27	48	113	131	292	41	15,288	23,145	39,262	67,695	282	4	277	9	61,997	25,510	283	2						280	4		
H30-1	H30.10.26	21	140	120	281	52	6,891	41,656	36,207	84,544	63,678	564	83,986	276													
H30-2	H31.02.03	25	134	111	270	63	8,192	39,793	33,390	61,335	61,056	584	286	2													
H30-3	H31.03.31	17	101	117	236	98	9,516	29,946	35,067	70,529	224	10															
28	H01.05.26	36	159	112	307	26	11,242	47,614	33,626	92,482	260	45	306	1	307	0	304	5	17,670	14,170	290	1		286	17		
H1-1	H01.10.27	29	106	86	221	112	8,750	31,211	28,470	66,431	217	1															
H1-2	H02.03.29	18	123	116	258	75	8,762	38,125	35,374	77,261	250	4															
29	H02.05.31	14	130	131	275	58	4,218	38,134	40,203	82,555	264	7	285	7	266	8									284	7	
30	H02.11.15	10	65	169	244	89	2,960	19,318	51,246	73,524	230	12															
31	H03.05.30	20	94	157	271	82	4,053	28,199	46,861	81,113	266	3	266	1	270	0									285	3	
H3	H03.11.07	13	74	182	270	63	3,860	22,273	54,834	90,887	260	7	267	2	19,231	1,182											
H4	H04.05.29	28	110	138	276	57	6,458	32,665	41,797	62,829	274	2	262	14	274	2	275	1	276	0					270	4	
H4	H05.03.26	26	161	153	282	51	8,567	30,512	46,256	85,337	11,859	11,567	293	44	58,154	24,968											
32	H05.05.28	32	115	126	273	60	9,633	35,969	38,269	81,891	271	1	271	1	269	3										234	57
H5	H06.04.07	21	114	143	278	55	6,459	33,466	43,826	83,751	74,760	7,832															
33	H06.05.26	30	118	121	270	63	9,178	34,957	37,178	81,305	263	3	266	21	266	1	260	1	248	15					263	3	

A1. 標準管理規約等の改定 (R060607)

◆ 国土交通省はR6/6/7に3件のガイドライン等改定を報道発表した。

1. マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドラインの策定について

◇ ~外部管理者方式等の適正な運営に向けた留意事項を整理しました~

2. 「長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」及び「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の改定について

◇ ~「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」~

3. 「マンション標準管理規約」の改正について

◇ ~所在等不明区分所有者への対策や管理情報の見える化等に向けた改正を行います~

◆ 標準管理規約改定の概要は下記7点としている。

1. 組合員名簿・居住者名簿の作成、更新の仕組み	2. 所在等が判明しない区分所有者への対応
3. 修繕積立金の変更予定等の見える化	4. 総会・理事会資料等の管理に関する図書等の保管
5. EV (電気自動車) 用充電設備の設置の推進	6. 宅配ボックスの設置に係る決議要件の明確化等
7. 「置き配」に関して使用細則を策定する際の参考	

2-E.【規約改定】議論の方向性について

◆ 答申等の内容に関する位置づけの整理

2022/10/15		
答申①1 本文・別表・資料・様式	否決	(A) 本文・別表・資料を要改正
答申①2 使用細則等	可決	(B) 別紙様式を要改正
答申①3 会計構造改革案	否決	状況変化により不可・不要
2023/12/16		
答申②1 本文(第8章除く)・別表・書式	未提出	(C) (A) から第8章を除き、細かい修正有り
答申②2 使用細則等(答申①から少し改定)・別紙様式	未提出	(D) (B)別紙様式+可決した使用細則等に細かい修正有り
答申②3 第8章	来期に予定	年度後半に広報施策を検討予定

- ◇ 上記の(C)と(D)について必要な精査を加えて、新たな答申案(総会議案)を12月までにまとめる。
- ◇ R5年度臨時総会の議案内容は、討議経過の資料が無い事などから、今回の検討に活かすことが難しいが、記録に残る主な論点については討議対象としたい。

3-C.【長期修繕計画】資金計画の修正案

◆ 計画の初年度を2025年度に変更するにあたっての、要調整項目は以下の3点となる

1. 前ページにある8項目の調整(管体調査・調査費用の1年延期、給水ポンプ整備計画の1年延期、住宅情報盤改修工事の工事監理費を実績値で再計上)を実施する。
2. スタート時の修繕維持積立金額を2024年度予算から推計する。
3. 計画期間30年を維持するため、2054年度を計画期間内に入れるが、2054年度には費用計上が無いため、作図だけの問題となり、資金計画に影響は無い。
4. 大規模修繕工事の実績値を活用するための想定値上がり幅を、時期がずれた事により再計算する。

◆ 上記を勘案して金額等を調整した長期修繕計画表をVer9.2とし、以後の検討の叩き台とする(紙で配付予定)

A2-7. 長期修繕計画Ver9.1の積立金初期値推計

2024(令和6)年度 修繕維持積立金会計収支予算 着地予測

収入の部

項目	2024年度予算	決算予想	備考
修繕維持積立金	46,194,000	46,194,000	月額3,849,800円×12ヶ月
監理費会計より繰入	0	0	
雑収入	0	0	
受取利息	4,000	4,000	
小計	46,198,000	46,198,000	
前記繰越金	336,680,285	336,680,285	
合計	382,878,285	382,878,285	

支出の部

項目	2024年度予算	決算予想	備考
計画修繕費	5,000,000	0	住宅情報盤改修の為の調査、設計費
緊急修繕費	5,000,000	0	規約第29条第二項第二号による修繕費
小計	10,000,000	0	
次期繰越金	372,878,285	382,878,285	
合計	382,878,285	382,878,285	

長期修繕計画Ver9.1の修繕維持積立金初期値は **¥382,878,285** と予測される。

A2-9. 第2回大規模修繕実績値活用時の値上がり想定幅の見直しについて

- ◆ 前回と同様に、（一社）建設物価調査会の建築費指数のページを参照して、指数間のアップ率から値上がり推定幅を導き出す。

https://www.kensetu-bukka.or.jp/business/so-ken/shisu/shisu_kentiku/

（東京地区の建築種類2 集合住宅（RC造）における、工事原価の動向データから）

- ◆ 基準年が2011年から2015年に変更になっているため厳密に同一の算出は不可能だが、同じ考え方で算定すると下表のようになる。

2023/1時点の推定における推計時点	時期	工事原価指数 2011年平均=100	2024/8時点の推定	時期	工事原価指数 2015年平均=100
第2回大規模修繕工事の入札	2019年11月時点	119.8	第2回大規模修繕工事の入札	2019年平均	103.6
実績値値上がり想定時点	2022年12月時点	140.3	実績値値上がり想定時点	2024年8月時点	131.5
推定値上がり幅		117%	推定値上がり幅		127%

- ◆ 本見直しによる値上げ率の算定結果は、右表のようになる。
（答申案では、値上がり想定にほぼ今回の見直し値を用いていた）

実績値活用時の値上がり率想定	答申案の考え方による値上げ率算定結果 （指数計算の誤り訂正有り）	
建設物価の推定値上がり率	17%	27%
提案する値上げ率	8.6%	14.1%

3-B.【長期修繕計画】2024年度計画内容に関する調整案

- ◆ 答申案は未承認であり、実施に関する調整は不要だが、計画における再計上の調整が必要。
- ◆ 答申案にある2024年度の計画内容は下表のように3種あり、それぞれに実施および計画検討における調整が必要である。すでに理事会に説明済み。

項目		計画内容	調整案
消防設備3件	非常警報器具改修	調査費用(*)	管理会社に打診
	住宅情報盤改修	調査費用(*) 設計費(¥1,576k)	既に実施中(設計費は500万円承認されているが未使用の見込み)
	住宅火災感知器改修 共用部	調査費用(*)	管理会社に打診
給排水管の管体調査4件	屋内給水管改修(VB) 屋外給水管改修(VD) 屋内排水管 (台所・浴室系統)(DVL/VP) 屋内排水管 (便所・浴室系統)(SGP-TA/VP)	調査費用(*) 合計(¥3,400k)	計画検討において、2025年度に管体調査とその調査費用を再設定する
給水ポンプ整備	1台/年の1年目にあたる	整備費用(¥1,009k)	1年ずらして計上する

2024/9/14

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2024(令和6)年度第1回ウェルシー委員会資料
20240914_第2回ウェルシー委員会k2.pptx

17

20240810_事前配布資料

3-D.【長期修繕計画】マンション総合保険更新に係る経費等

- ◆ マンション総合保険の値上がりにより、管理費会計における余剰金が目減りしていくと想定される。
 - ◇ 5年後の保険更新にあたり、修繕維持積立金会計からの前払いが可能であるとの保証は無い。前払いをしてしまうと、その分の現金による保険が消えるようなもの。
 - ◇ 前払いが出来ない可能性を評価して、必要であれば早期に管理費を値上げして、管理費会計に積み立てておくべきではないか。

修繕維持積立金会計			管理費会計シミュレーション					
資産の部			項目 \ 年度	2024	2025	2026	2027	2028
項目	金額	備 考	年度収入	50,623,720	50,623,720	50,623,720	50,623,720	50,623,720
立 替 金	10,016,976	令和6年度の保険料	前年度繰基金	49,302,753	49,606,473	48,550,593	46,094,325	42,195,657
前払い費用	40,061,744	令和7年度～令和10年度の保険料	年度支出	45,320,000	46,679,600	48,079,988	49,522,388	51,008,059
合 計	50,078,720			5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
			次年度繰基金	49,606,473	48,550,593	46,094,325	42,195,657	36,811,318
① マンション管理計画認定を受けるために、この方法を避けるためには、2029年度の管理費会計に同程度の資金余裕が必要。			① 年度支出の保険以外に年3%のインフレ想定 ② 年度支出の保険増分500万円が2029年以降、どこまで上がるのかは読み切れない。					

2024/9/14

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2024(令和6)年度第1回ウェルシー委員会資料
20240914_第2回ウェルシー委員会k2.pptx9 / 9
18