

第 42 期 通常総会 議案書

開催日時：2025 年 4 月 13 日（日） 午前 10 時～12 時

開催場所：鶴沼市民センター2 階 第 2 談話室

【議 案】

〔普通決議〕

- (1) 第 1 号議案 第 42 期 事業報告の件・・・・・・・・・・・・・・・・ P.3
- (2) 第 2 号議案 第 42 期 収支決算の件・・・・・・・・・・・・・・・・ P.5
- (3) 第 3 号議案 第 42 期 監査報告の件・・・・・・・・・・・・・・・・ P.9
- (4) 第 4 号議案 第 42 期 管理費余剰金の修繕積立金への充当の件・・・・・・ P.11
- (5) 第 5 号議案 第 43 期 役員選任の件・・・・・・・・・・・・・・・・ P.11
- (6) 第 6 号議案 第 43 期 事業計画の件・・・・・・・・・・・・・・・・ P.12
- (7) 第 7 号議案 第 43 期 収支予算の件・・・・・・・・・・・・・・・・ P.14

〔特別決議〕

- (8) 第 8 号議案「財務会計基準及び勘定科目」を組合理約へ規定する件・・・・ P.16
- (9) 第 9 号議案「防犯対策」と「防災・救急対策」を組合理約へ規定する件・ P.17

〔承認事項〕

- (1) 「文書管理規定」承認の件・・・・・・・・・・・・・・・・ P.19
- (2) 長期修繕計画と修繕積立金の見直しを検討することについて・・・・・・ P.19

〔報告事項〕

- (1) 建物現況調査と耐震検査報告の件・・・・・・・・・・・・・・・・ P.20
- (2) 共用部分の防犯カメラ設置の件・・・・・・・・・・・・・・・・ P.20
- (3) 重要事項調査報告書の件・・・・・・・・・・・・・・・・ P.22
- (4) 五友会役員の選定の件・・・・・・・・・・・・・・・・ P.22

〔添付資料〕

- (1) 第 42 期管理組合業務実施一覧表
- (2) 財務会計基準
- (3) 防犯対策とルール
- (4) 防災・救急対策
- (5) 文書管理規定
- (6) 長期修繕計画書（案：検討資料）
- (7) 重要事項調査報告書

以上

はじめに：区分所有者の皆様へ

第42期通常総会の開催にあたり、この一年間の活動を振り返りご挨拶申し上げます。鵜沼タウンハウスは築42年が経過し、建物の老いとともに居住者の高齢化という「二つの老い」に直面しています。このような状況の中、将来を見据えた適切な管理組合運営と建物の長寿命化を実現するため下記の「運営管理」「生活管理」「維持管理」という3つの管理の視点から第42期の活動を推進してまいりました。

- **運営管理**においては、管理組合の業務執行体制の強化に取り組みました。中間監査の試験的導入、文書管理規定の制定、財務会計基準の立案など、透明性と継続性を重視した組合運営の基盤づくりを進めることに着手しました。
- **生活管理**においては、防犯対策とルールの制定、防災・救急計画の策定など、区分所有者の皆様の安全・安心な生活環境の確保に向けた取り組みを行いました。
- **維持管理**においては、建物現況調査と耐震検査を実施し、建物の健全性を確認するとともに、実態に即した長期修繕計画の見直しを行うべく検討を開始することとしました。シロアリ駆除、害獣駆除、雨戸交換など、建物の維持に必要な工事も計画的かつ臨機応変な対応により実施しました。

これらの活動は、今期限りのものではなく、3ヵ年計画の第一歩として位置づけており、その支えとなるのが理事輪番方式（2年任期、半数交代制）です。この方式によって理事・監事の役員の知識・経験が蓄積され、組合運営の円滑化と継続性の下支えとなっています。理事が単年度で総入れ替えとなる従来の方式から脱却し、今後、自主管理組合としての持続可能な運営を実現するための礎となるものと考えています。

今回の通常総会では、財務会計基準や防犯対策・防災・救急計画を組合規約に明確に位置づける議案を提案しております。これらは、理事会メンバーが交代しても、一貫した方針のもとで組合運営のみならず、安全で安心な生活環境が継続できるようにするための重要な施策となります。区分所有者の皆様のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

末筆ながら第42期の活動を共にしていただいた理事・監事の皆様、そして貴重なご意見やご支援をいただいた区分所有者の皆様に心より感謝申し上げます。鵜沼タウンハウスが、これからも安全で快適な住まいであり続けるよう、今後も継続的な取り組みが行われることを願っております。

2025年4月13日
鵜沼タウンハウス管理組合 理事長 野口秀一

[普通決議] (1) 第 1 号議案 第 42 期 事業報告の件

第 42 期の事業を下記の通り実施したので承認いただければ決議をお願いします。

1. 事業目的

第 42 期は自主管理開始から 3 年目と言うこともあり、将来に向けて一層の資産価値向上と快適で安心できるように管理運営の充実を図り、一層の基盤創りを目指しました。

2. 基本方針

事業目的達成のために管理組規約第 1 章総則「目的」第 1 条に従い「3 つの管理」の実現を図りました。

3 つの管理

- 1) 運営管理・・・総会、理事会、監査業務、組合収支等運営手順の整備と業務効率化の実施
- 2) 生活管理・・・一部外観保全と防犯設備・防災対策及び関連事項を整備
- 3) 維持管理・・・家屋の耐久・劣化調査、3 棟の耐震検査の実施と今後の対策を検討開始

3. 事業実施報告

第 42 期は「3 つの管理」の基盤強化を軸に様々な取り組みを行いました。鶴沼タウンハウスの資産価値の維持向上と快適な住環境の保持を目指し、運営体制の整備、防犯・防災対策の強化、そして建物・設備の現状把握と将来計画の立案という基幹業務を重点的に推進しました。特に建物の経年変化に対応するため、専門家による現況調査・耐震検査を実施し、これをベースとした長期修繕計画の見直しを行うための土台作りに着手しました。また、理事輪番制の導入や文書管理規定の制定など、組合運営の継続性と透明性を確保するための体制づくりも進めました。これらの取り組みにより第 43 期以降の管理運営の礎としました。

3.1 主な実施事業

1) 運営管理

中間監査導入、財務会計基準、文書管理規定の策定とクラウド管理導入、理事輪番制開始により、組合業務の効率性と安定性が向上しました。これらの取り組みにより管理組合の業務執行の基盤を強化し、継続的で安定した運営体制を整えました。

[主な取り組み]

- 中間監査の実施
- 文書管理規定の制定
- 財務会計基準の制定
- クラウド管理運用の開始
- 重要事項調査報告書の作成

2) 生活管理

防犯対策とルール of 制定、共用部防犯カメラ設置検討、防災・救急計画策定、共用設備点検の調査など、安全・安心な生活環境確保に取り組みました。五友会との連携強化を

図ると共に組長、ブロック長の派遣、地域全体の防災防犯体制との協力関係を構築しました。

[主な取り組み]

- 総合設備点検（電気・水道・衛生施設等）の調査
- 防犯対策とルール の 制定
- 防災・救急対策計画の策定

3) 維持管理

建物現況調査と耐震検査を実施し、躯体の健全性確認と経年劣化箇所を特定しました。この結果を基に長期修繕計画を見直すこととします。シロアリ防蟻処理や雨戸交換など必要な修繕も計画的に実施しました。建物の長寿命化と維持管理費用の最適化に向けた具体的な道筋をつけました。

[主な取り組み]

- 建物現況調査（劣化・耐久目視調査）の実施
- 耐震性能検査の実施
- シロアリ点検・防蟻処理工事の実施
- 雨戸交換工事の実施（2戸）
- 漏水復旧工事の実施（2戸）
- 害獣侵入調査と駆除作業
- 植栽総合点検と管理、計画立案

3.2 理事会の開催状況

- 定例理事会：4回
- 臨時理事会：7回
- 総会：通常総会1回、臨時総会2回

3.3 臨時総会の開催実績

- 1) 第1回臨時総会（2024年6月23日）
 - 第42期事業計画（修正）の承認
 - 第42期収支予算（修正）の承認
 - 管理組合同規約改正の承認
 - 文書管理規定制定の承認
 - 理事輪番方式（2年任期、半数交代制）の導入について承認
 - 組合文書をクラウド管理する件の承認
 - 予算決算対比表及び口座残高の四半期報告の承認
- 2) 第2回臨時総会：メールによる決議（2025年2月17日）
 - 防犯対策とルール の 制定を決議

4. 具体的な業務実施状況：添付資料(1)第42期管理組合業務実施一覧表を参照して下さい。

[普通決議] (2) 第 2 号議案 第 42 期 収支決算の件

第 42 期の収支決算の状況を「収支報告書」と「貸借対照表」にて報告しますので、ご承認の上決議をお願いいたします。

[総合評価]

鵜沼タウンハウス管理組合の第 42 期（2024 年 4 月 1 日～2025 年 3 月 31 日）の財務状況は収支報告書と貸借対照表の結果から、日常の管理運営においては健全な財務状況を維持していますが、過去の大規模修繕等で調達した借入金によって、貸借対照表上は債務超過（資産よりも負債が多い）状態にあります。収支面では予算を上回る実績を上げており、借入金の返済も計画通り進んでいることから、短期的な支払能力に問題はありません。しかし、中長期的には修繕積立金の財務健全化が課題となります。今後は借入金の着実な返済を継続しながら、将来の大規模修繕に備えた資金確保、積立金の積立増額を検討することが急務となっています。以下に当組合の第 42 期の収支報告書と貸借対照表の概説を記載します。

1. 収支報告書 概説

収支報告書は当組合の第 42 期（2024 年 4 月 1 日～2025 年 3 月 31 日）の収入と支出を記録したものです。下記の 5 つの観点から組合の収支活動を説明します。

- 1) **財務運営の健全性**：第 42 期の予算と実績の比較から、計画的な財務運営ができているかを確認します。当組合では管理費会計、修繕積立金会計ともに、支出管理ができたことにより、予算に対して剰余金が生じました（管理費会計は予定の 70.9%増、修繕積立金会計は 32.5%増）。このように予定以上に資金を留保できたことから、財務運営に多少の猶予が生まれました。
- 2) **収支の内訳**：収入と支出の詳細な内訳を明らかにします。当期は管理費会計では管理費収入約 151 万円に対し、主な支出としてシロアリ点検・防蟻処理費約 116 万円と植栽管理費約 43 万円が大半を占めます。修繕積立金会計では修繕積立金収入約 235 万円に対し、借入金返済約 104 万円と前期引継修繕工事費約 160 万円が主な支出となっています。これらの支出内容から、築 42 年を経過した建物の維持管理に重点的に取り組んでいることを表しています。
- 3) **財務状況の推移**：収支差額と繰越金の推移から組合の財務状況の変化が分かります。当組合では管理費・修繕積立金合わせて約 265 万円を次期に繰り越しており、日常管理のための一定の資金は確保されています。
- 4) **予算執行の適切性**：予算に対する執行率から、計画通りに事業が進んだかどうかを評価します。当組合では管理費会計は予算 2,551,000 円に対して実績 1,961,244 円（執行率約 76.9%）、修繕積立金会計は予算 3,150,832 円に対して実績 2,848,817 円（執行率約 90.4%）となっており、健全な執行がなされています。

2.貸借対照表 概説

貸借対照表は2025年3月31日時点での当組合の財政と財務状態を示すものです。以下4つの観点から組合の事業年度末の状態を説明します。

- 1)資産と負債のバランス：当組合の総資産は約297万円ですが、総負債は約799万円（うち借入金 約767万円）あり、過去の大規模修繕による借入金の影響で債務超過状態にあることが分かります。負債の方が多いということは将来においての運営状態が不安定ということです。
- 2)会計区分ごとの状況：管理費会計は約143万円の純資産があり健全ですが、修繕積立金会計は約643万円の債務超過状態です。これにより、日常管理は問題なく行える一方、将来の大規模修繕に向けた資金面の課題があることが分かります。
- 3)借入金の状況：長期借入金（6,626,243円）と1年以内返済予定長期借入金（1,038,792円）の合計が約767万円あり、将来の返済計画を考慮した財務計画が必要であることが分かります。借入金は2032年に完済予定となっています。
- 4)修繕積立金の実質的な状況：「修繕積立金不足に伴う借入金」（7,665,035円）の存在から、過去に借入金で行った大規模修繕の規模と、今後の新たな借入金の検討と修繕積立金の増額等で解消していく必要があることが読み取れます。

3. 今後、考えるべき対策

- 1)債務超過解消計画の策定：債務超過状態を段階的に解消するための中長期計画を立案すべきです
- 2)修繕積立金の増額検討：現状の積立金額では将来の大規模修繕に不足する可能性が高いため、増額を検討する必要があります
- 3)借入金返済計画の見直し：返済負担と修繕積立金の積立のバランスを再検討し、必要に応じて返済計画の見直しも検討すべきです
- 4)長期修繕計画の精査：今後、見直しを行う長期修繕計画と現在の財務状況を照らし合わせ、現実的で必要最低限な修繕計画を策定することが重要です

このように、収支報告書と貸借対照表を併せて確認することで、当期の収支状況と決算時点での財政状態の両面から、冒頭の総合評価となりました。以下、2024年度（第42期）収支報告書並びに同貸借対照表、残高照会一覧を記載します。

鶴沼タウンハウス管理組合
2024年度（第42期）収支報告書
(2024年4月1日から2025年3月31日まで)

(単位：円)

会計口	勘定科目	予算額	決算額	差異
管理費口	前期繰越金	1,871,810	1,871,810	100.0%
	(1) 経常収入の部			
	1) 管理費収入	1,512,000	1,512,000	100.0%
	2) 利息(管理費)	0	876	
	収入計	3,383,810	3,384,686	100.0%
	(2) 経常支出の部			
	1) 総合設備点検費	50,000	0	0.0%
	2) 建物現況調査費	200,000	132,000	66.0%
	3) 植栽管理費	500,000	426,800	85.4%
	4) 共用部水道光熱費	70,000	67,084	95.8%
	①電気料	(50,000)	(45,856)	91.7%
	②水道料	(20,000)	(21,228)	106.1%
	5) シロアリ点検・防蟻処理費	1,155,000	1,155,000	100.0%
	6) 小口修繕費	100,000	0	0.0%
	7) 組合諸経費	146,000	15,360	10.5%
	①金融機関手数料	(15,000)	(1,650)	11.0%
	②印刷代	(5,000)	(8,030)	160.6%
	③切手代・送料	(1,000)	(0)	0.0%
	④会議費	(5,000)	(300)	6.0%
	⑤交通費	(20,000)	(0)	0.0%
	⑥雑費	(100,000)	(5,380)	5.4%
	8) 仮払金	30,000	0	0.0%
	9) 予備費	300,000	165,000	55.0%
	支出計	2,551,000	1,961,244	76.9%
	管理費口 収支計 (A)	832,810	1,423,442	170.9%
修繕積立金口	前期繰越金	1,730,003	1,730,003	100.0%
	(1) 経常収入の部			
	1) 修繕積立金収入	2,352,000	2,352,000	100.0%
	2) 利息(修繕積立金)	0	432	
	収入計	4,082,003	4,082,435	100.0%
	(2) 経常支出の部			
	1) 借入金返済	1,038,792	1,038,792	100.0%
	2) 前期引継修繕工事費	1,598,040	1,598,040	100.0%
	3) 雨戸交換工事費	212,000	189,820	89.5%
	4) 修繕予備費	300,000	20,350	6.8%
	5) 組合諸経費	2,000	1,815	90.8%
	支出計	3,150,832	2,848,817	90.4%
	修繕積立金口 収支計 (B)	931,171	1,233,618	132.5%
収支計	管理費口 収支計 (A)	832,810	1,423,442	170.9%
	修繕積立金口 収支計 (B)	931,171	1,233,618	132.5%
	当期収支予算合計 (A) + (B)	1,763,981	2,657,060	150.6%

※備考：理事長現金は第 42 期から廃止とし「仮払金」対応とする。

鵜沼タウンハウス管理組合
2024年度（第42期）貸借対照表
決算日：2025年3月31日

(単位：円)

勘定科目	金額	勘定科目	金額
管理費口			
【資産の部】		【負債の部】	
現金預金		未払金	0
普通預金		前受金・仮受金	
普通 7490851 入金口	126,000	前受金（管理費）	126,000
普通 5122319 管理費口	1,423,442	【負債の部合計】	126,000
		【余剰金の部】	
		当期剰余金	▲448,368
		前期繰越剰余金	1,871,810
		他会計より繰入	
		他会計へ繰入	
		【剰余金の部合計】	1,423,442
【資産の部合計】	1,549,442	【負債・剰余金の部合計】	1,549,442
修繕積立金口			
【資産の部】		【負債の部】	
現金預金		[流動負債]	
普通預金		未払金	0
普通 7490851 入金口	196,000	前受金・仮受金	
普通 7238302 管理費口	1,233,618	前受金（修繕積立金）	196,000
		借入金	
		1年以内返済予定長期借入金	1,038,792
		[固定負債]	
		借入金	
		長期借入金	6,626,243
		【負債の部合計】	7,861,035
		【余剰金の部】	
		修繕積立金不足に伴う借入金	▲7,665,035
		当期剰余金	▲496,385
		前期繰越剰余金	1,730,003
		他会計より繰入	0
		他会計へ繰入	0
		【剰余金の部合計】	▲6,431,417
【資産の部合計】	1,429,618	【負債・剰余金の部合計】	1,429,618

※備考：長期借入金は2032年に完済予定

残高照会一覧

三井住友銀行
Web21

印刷日時 2025/ 3/31 8:22

照会日時 指定日付	最新 取引日	銀行 支店	科目 口座番号	口座名	残高 (内他店手形)	貸越極度額 支払可能残高	前日残高
2025/ 3/31 8:22 3/31		0009 三井住友銀行 346 藤沢支店	普通 7490851	ｸﾞﾞﾞ ｽﾏﾂﾀｳﾝﾊｳｽﾐﾆﾔﾏﾅｲ	322,113 (0)	0 322,113	
2025/ 3/31 8:22 3/31		0009 三井住友銀行 346 藤沢支店	普通 5122319	ｸﾞﾞﾞ ｽﾏﾂﾀｳﾝﾊｳｽﾐﾆﾔﾏﾅｲ	1,423,442 (0)	0 1,423,442	
2025/ 3/31 8:22 3/31		0009 三井住友銀行 346 藤沢支店	普通 7238302	ｸﾞﾞﾞ ｽﾏﾂﾀｳﾝﾊｳｽﾐﾆﾔﾏﾅｲ	1,233,618 (0)	0 1,233,618	
2025/ 3/31 8:22 3/31		0009 三井住友銀行 346 藤沢支店	定期 51223191	ｸﾞﾞﾞ ｽﾏﾂﾀｳﾝﾊｳｽﾐﾆﾔﾏﾅｲ	0 (0)	0 0	

※過去日付を指定した場合、他店手形および貸越極度額は一律0円で表示しております。

*** プリント終了 ***

[普通決議] (3) 第3号議案 第42期 監査報告の件

第42期の監査の結果が監事から報告されました。下記の通り管理業務を適宜適切に実施していることを確認できたとのことですので了承いただければ決議をお願いします。

令和 7 年 3 月 31 日

鵜沼タウンハウス管理組合
理事長 野口秀一 殿

第42期 監査報告書

監事 佐々木文彦 

第42期(令和6年4月1日～令和7年3月31日)管理組合の業務並びに会計の監査を行った結果、次のとおり報告します。

1. 監査の方法の概要

① 業務監査について、理事会等に出席し、理事から業務の報告を聴取し、関係書類など必要と思われる資料の閲覧により業務執行の妥当性を検討しました。

② 会計監査について、帳簿並びに関係書類の閲覧により会計報告書の正確性を検討しました。

2. 監査結果

① 事業は適切に実施されており、理事の職務執行に関して不正行為や規約に違反する重大な事実はないことを認めます。

② 収支計算書、貸借対照表は、会計記録に基づいて作成されており、管理組合の収支および財産の状況を正しく示しているものと認めます。

以上

監査業務チェックリスト

監査実施日：2025 年 3 月 31 日

監事 佐々木 文彦

項目			主な監査項目	適否
業 務 監 査	1	法律・規約・マニュアルの遵守について	① 理事会の独断的な判断ではなく組合規約をはじめ標準管理規約、区分所有法、マニュアルに基づいた運営、判断を行っていた	☑
			② 最新の管理方法を採用し、規約類が適切に保管・運用・閲覧できる状況にあった	☑
	2	区分所有者の共通の利益追求と公平・公正性について	① 規約に従った公平・公正な判断がなされていた	☑
			② 適時・適切で迅速な対応ができていた	☑
	3	理事会関係業務	① 必要に応じて理事会が開催されていた	☑
			② 議事録が作成され署名捺印、回覧がされていた	☑
	4	総会関係業務	① 総会の開催期日及び招集通知は管理規約に基づいた期間内に発信されていた	☑
			② 総会の議事録は議長及び出席した2名の区分所有者が署名・押印していた	☑
			③ 総会の議事録は迅速に回覧、適切に保管されていた	☑
	5	運営管理（計画・広報・回覧等）	① 年間の事業計画、予算計画に基づいた運営がなされていた	☑
			② 区分所有者に関する情報を適時、適切に開示・回覧をしていた	☑
	6	生活管理（清掃・植栽・修繕等）	① 共用部の清掃を定期的に行っていた	☑
			② 外観美観の保全から植栽計画を立てて整備をしていた	☑
			③ 共用部の小口修繕を適切に行っていた	☑
	7	維持管理（建物設備等の維持管理・調査等）	① 共用施設等の設備、修繕、維持管理が行われていた	☑
			② 長期修繕計画が作成されており、建物調査による計画見直し（30年以上）がされている	☑
	8	重要事項調査報告書他図書の保管	宅地建物取引業者交付を受けた設計図書並びに重要事項調査に必要な資料が準備・保管されている	☑

会 計 監 査	9	防災・防犯に関する対策	①	防火責任者の選任届出及び消防計画が所轄の消防署に届出されている	☐
			②	災害対策マニュアルを作成している	☒
			③	防犯対策を計画、実施している	☒
	10	会計関係	①	管理費、修繕積立金等は総会で承認された予算に基づき支出されている	☒
			②	会計期末における現預金の残高は貸借対照表の計上額と金融機関が発行する残高証明書の額と一致している	☒
			③	管理に要する費用の支払いは請求書等に基づき処理されている。領収書は保管されている。	☒
			④	理事長が交代した場合は銀行預金、インターネットバンキング等の名義変更が行われている	☒
			④	印鑑、通帳等これらに類するものは管理組合で保管しており、理事などで別々に管理している	☒
			⑥	管理費等の滞納がある場合は、滞納者に督促等の請求が行われ、滞納が長期となった場合、所定の手続きにより回収を行っている	☒

参考：一般社団法人マンション管理業協会の定める監査主要項目チェックリスト

備考：9-①防火責任者の選任届出はしていません。

[普通決議] (4) 第4号議案 第42期 管理費余剰金の修繕積立金への充当の件

第42期における管理費会計に余剰金が生じる見込みです。この余剰金を修繕積立金として次期に繰り入れることで、将来の修繕や改修に備えることとします。管理組合同約第7章「会計」（管理費等の過不足）第63条第1項に基づき、第42期の管理費余剰金423,442円を第43期の修繕積立金会計に繰り入れることとしたいので、決議をお願いいたします。

[普通決議] (5) 第5号議案 第43期 役員選任の件

第42期の理事及び監事の任期満了に伴い、第43期の役員を選任します。第1回臨時総会で承認された理事輪番方式に基づき、以下の方々を第43期の役員として選任したく、決議をお願いいたします。

- 理事：高堂 正雄
- 理事：佐々木 文彦
- 理事：野口 秀一
- 監事：小針 嘉彦

後刻、規約第37条第3項に従い、理事の役割について選任された理事の互選により決定し報告いたします。

[普通決議] (6) 第 6 号議案 第 43 期 事業計画の件

第 42 期の各種調査、分析、計画立案を基に、第 43 期は「財政安定化・基盤強化」へと進展させます。長期修繕計画と修繕積立金の適正化により、将来の大規模修繕に備えた財政基盤を強化し、財務会計基準の運用と理事会文書のデジタル化で、より効率的な管理運営を実現します。第 43 期は今後の安定基調への足がかりとして、区分所有者の皆様と共に資産価値向上と快適な住環境の実現に向けた継続的な取り組みを目指します。

■ **事業目的**

第 43 期の事業は、財政基盤を強化するとともに、資産価値の向上と居住環境の改善を進展させるため、各種修繕工事と防災・防犯対策の実行を重点課題とします。

■ **基本方針**

3 ヶ年計画の 2 年目となる今期は「財政安定化・基盤強化」を主要テーマとして、以下の「3 つの管理」を基本的な方針として推進します。

- 1) 運営管理・・・財務会計基準の本格運用と理事会文書のデジタル化による業務効率向上
- 2) 生活管理・・・防犯・防災・救急の整備強化による安全性向上
- 3) 維持管理・・・耐震診断の結果に基づく計画的修繕の実施開始

■ **3 ヶ年計画**（第 42 期第 1 回臨時総会議案書 P.2 事業計画（修正）を参照）

	第 42 期（1 年目）	第 43 期（2 年目）	第 44 期（3 年目）
主となるテーマ	調査・分析・計画立案	財政安定化・基盤強化	計画実施・制度申請

■ **今期基幹業務**

1. **運営管理**

- 財務会計基準を本格運用し、組合財政業務の効率性、正確性、継続性を向上
- 理事輪番制を定着させるため第 44 期の新規役員（2 名）の早期擁立
- 理事会文書のデジタル化による情報共有と業務効率化
- 長期修繕計画立案と修繕積立金の適正化の検討開始

2. **維持管理**

- 建物現況調査と耐震診断を基に、建物の安全性確保に向けた具体的対策を立案
- 外壁下地、外構のひび割れ等の調査結果をもとに、優先順位を付けた修繕を実施
- 総合的、計画的な見直しによる植栽管理を実施し、美観と居住性を向上

3. **生活管理**

- 防火対策を具体化し消防設備（火災警報器、消火器）の整備を強化
- 防犯対策として主に防犯カメラ等の設置を導入
- 特に共用部分の防犯、防災、火災、救急に対応した高齢化対策を検討
- その他、区分所有者の希望を反映した生活環境の改善を推進します。

■具体的実施計画

第 43 期の実施する詳細は以下の通りです。3 ヶ年計画の 2 年目として「財政安定化・基盤強化」をテーマに、前期の方針と具体的実施事項、調査・分析結果を活かした実施内容となっています。

	実施内容	時期
運 営 管 理	総会 臨時総会（WEB 会議を含む） 通常総会	適時 2026 年 4 月
	監査 中間監査 年度業務監査及び会計監査	10 月 2026 年 4 月
	理事会 定例理事会 臨時理事会（WEB 会議を含む）	年 4 回を目処に開催 適時開催
	広報 総会議事録の回覧と全戸一斉メール配信 理事会議事録の回覧と全戸一斉メール配信 その他要件の回覧と全戸一斉メール配信	開催後速やかに 開催後速やかに 適時実施
	契約 規約 理事会文書の一部デジタル化	10 月
	引継ぎ 次期役員への引継の実施	2026 年 3 月末
生 活 管 理	設備 保険 防火対策 防犯対策 総合設備点検（外壁・電気・水道・衛生等） 防災対策 救急対策	6 月 7 月 8 月 9 月 10 月
	清掃 雑排水管清掃（入居者負担）	4 月
維 持 管 理	植栽 剪定・刈込み作業（年 4 回） 枯れ木の除去と補植	4 月、6 月、9 月、12 月 適時
	修繕 項目未定工事（外壁下地、外構のひび割れの調査等） 雨戸交換工事 発生都度修繕工事（工事内容により管理費または修繕積立金にて充当）	適宜 6～7 月 適宜
	建築 設備 耐震調査の実施 共用部不具合調査（区分所有者アンケート）	4 月 9 月

[普通決議] (7) 第7号議案 第43期 収支予算の件

第43期事業計画実施にあたり、下記の収支予算にて実施したく決議をお願いします。

第43期 収支予算

(単位：円)

会計口	勘定科目	前年予算	前年実績	当期予算	備考
管理費口	前期繰越金	1,871,810	1,871,810	1,000,000	
	(1) 経常収入の部				
	1) 管理費収入	1,512,000	1,512,000	1,512,000	
	2) 利息 (管理費)	0	876	0	
	収入計	3,383,810	3,384,686	2,512,000	
	(2) 経常支出の部				
	1) 総合設備点検費(a)	50,000	0	100,000	定期作業・枯木修繕
	2) 建物現況調査	200,000	132,000	0	
	3) 耐震検査費(b)	0	0	495,000	
	4) 植栽管理費(c)	500,000	426,800	700,000	
	5) 共用部水道光熱費(d)	70,000	67,084	70,000	
	①電気料	(50,000)	(45,856)	(50,000)	
	②水道料	(20,000)	(21,228)	(20,000)	
	6) シロアリ点検・防蟻処理費	1,155,000	1,155,000	(0)	
	7) 小口修繕費(e)	100,000	0	100,000	
	8) 組合諸経費	146,000	15,360	146,000	
	①金融機関手数料	(15,000)	(1,650)	(15,000)	
	②印刷代	(5,000)	(8,030)	(5,000)	
	③切手代・送料	(1,000)	(0)	(1,000)	
	④会議費	(5,000)	(300)	(5,000)	
	⑤交通費	(20,000)	(0)	(20,000)	
	⑥雑費	(100,000)	(5,380)	(100,000)	
	9) 仮払金(f)	30,000	0	30,000	
	10) 予備費(g)	300,000	165,000	300,000	
	支出計	2,551,000	1,961,244	1,941,000	
	管理費口 収支計 (A)	832,810	1,423,442	571,000	
修繕積立金口	前期繰越金	1,730,003	1,730,003	1,657,080	
	(1) 経常収入の部				
	1) 修繕積立金収入	2,352,000	2,352,000	2,352,000	
	2) 利息 (修繕積立金)	0	432	0	
	収入計	4,082,003	4,082,435	4,009,060	
	(2) 経常支出の部				
	1) 借入金返済(h)	1,038,792	1,038,792	1,038,792	2 軒分 消火器と消火器箱 外壁下地、外構 初期費用とリース料
	2) 前期引継修繕工事費	1,598,040	1,598,040	0	
	3) 修繕工事費(i)			940,000	
	①雨戸交換工事費	212,000	189,820	(240,000)	
	②消火器設置			(100,000)	
	③項目未定工事費			(600,000)	
	4) 警備費(j)			600,000	
	5) 修繕予備費(k)	300,000	20,350	300,000	
	6) 組合諸経費	2,000	1,815	2,000	
	支出計	3,150,832	2,848,817	2,880,792	
	修繕積立金口 収支計 (B)	931,171	1,233,618	1,128,268	
収支計	管理費口 収支計 (A)	832,810	1,423,442	571,000	
	修繕積立金口 収支計 (B)	931,171	1,233,618	1,128,268	
	当期収支予算合計 (A) + (B)	1,763,981	2,657,060	1,699,268	

■第 43 期予算案 主要項目解説

[管理費口]

- (a) **総合設備点検費** (100,000 円) は、共用設備の外壁・中庭・通路・給水・排水・門扉・鉄部分・電灯・配電盤・衛生等に関する点検です。重点的な点検を実施することで維持管理の効率化と軽減化を図ります。
- (b) **耐震検査費** (495,000 円) は、前期に実施した耐震診断の検査・分析費用です。一級建築士による診断により、建物の安全性を確認し必要な対策を立案するためのものです。
- (c) **植栽管理費** (700,000 円) は、年 4 回の定期剪定作業と枯れ木修繕を行うものです。タウンハウスのイメージに大きく影響する植栽の適切な維持管理により、美観の保持と安全性の確保を図ります。
- (d) **共用部水道光熱費** (70,000 円) は、共用部の電気料 (50,000 円) と水道料 (20,000 円) です。適切な使用により、コスト削減に努めます。
- (e) **小口修繕費** (100,000 円) は、小規模な修繕や緊急対応が必要な箇所の修繕に充てるものです。
- (f) **仮払金** (30,000 円) は、会計勘定科目で用途や金額が決まっていない場合に、概算で組合が一時的に拠出するお金です。理事会活動における必要経費に充当します。
- (g) **予備費** (300,000 円) は、管理組合が運営上必要な予算に不足が生じた場合に使用するものです。不測の事態に備えた資金として計上しています。

[修繕積立金口]

- (h) **借入金返済** (1,038,792 円) は、既存の借入金の定期返済額です。
- (i) **修繕工事費** (940,000 円) には、以下の項目が含まれます：
 - ① **雨戸交換工事** (240,000 円)：2 軒分の雨戸交換を実施します。
 - ② **消火器設置** (100,000 円)：消火器と消火器ボックス 3 台分を設置し、防災対策を強化します。
 - ③ **項目未定工事費** (600,000 円)：外壁下地、外構ひび割れ調査等、建物の安全性と美観を維持するための調査と必要な修繕を実施します。
- (j) **警備費** (600,000 円) は防犯対策の強化として、セキュリティシステムの導入初期費用と月額費用を計上したものです。
- (k) **修繕予備費** (300,000 円) は予定外の修繕が必要になった場合に備えた資金です。

[注記]

- (1) 上記の予算は、前期の調査結果を踏まえ、「財政安定化・基盤強化」という本期のテーマに沿って策定しています。
- (2) 特に、防災・防犯対策と建物の安全性確保に重点を置いた予算配分となっています。
- (3) 長期的な修繕計画を視野に入れ、計画的な修繕と積立金の適正な運用を図ります。

[特別決議] (8) 第 8 号議案 「財務会計基準及び勘定科目」を組合格約へ規定する件

下記の通り規約へ規定することについて決議をお願いいたします。なお、**財務会計基準**は添付資料(2)を参照して下さい。

[議案の要領]：本議案は、管理組合の財務会計運営の透明性と一貫性を確保するため、財務会計基準及び勘定科目を組合格約に規定するものです。規定する箇所は、管理組合格約第 7 章「会計」に新たな条項を追加し、会計処理の基本原則、勘定科目設定、会計帳簿類の保管方法と期間を定めることで、理事会役員の交代に関わらず一貫した会計処理を実現するため基盤を整備します。

[主な追加規定]：

1. 財務会計基準に関する規定の追加
2. 勘定科目に関する規定の追加
3. 会計帳簿類の保管方法と期間に関する規定の追加

規約改正箇所と追記内容

規約第 7 章「会計」の第 58 条、第 66 条に、以下の条項を追加します。

1. 新設条文

第 58 条の 2（財務会計基準）

管理組合の会計は、別途定める「財務会計基準」に基づき処理するものとする。

2. 修正条文

第 66 条（会計帳簿等の作成、保管）第 2 項

理事長は、第 1 項の会計帳簿等の保管及び閲覧について、財務会計基準の定めるところにより、適切に行うものとする。

〔特別決議〕(9) 第 9 号議案 「防犯対策」と「防災・救急対策」を組合理約へ規定する件

〔議案の要領〕：本議案は、区分所有者の安全・安心な生活環境確保のため、防犯対策及び防災・救急計画を組合理約に規定するものです。管理組合理約に新たな条項を追加し、防犯カメラ設置、情報共有体制、災害対策本部設置、避難計画などの基本事項を定めることで、理事交代に関わらず、持続的で一貫性のある防犯・防災対策を実施する体制を確立し、近年の社会状況や災害リスクに対応した安全な居住環境の構築を目指すものです。なお、添付資料にある『防犯対策とルールについて』の P.17 「6-2 防犯対策に関するルールの設定（２）防犯対策をする際にしてはいけないこと」は、より本意を明確にするために文面を一部修正しましたのでご了解ください。

〔概要〕：

1. 防犯対策に関する規定の追加
 - 防犯カメラ設置に関する事項
 - 防犯情報の共有に関する事項
 - 不審者対応に関する事項
2. 防災・救急対策計画に関する規定の追加
 - 防災計画に関する事項
 - ・ 災害対策本部の設置に関する事項
 - ・ 避難計画に関する事項
 - ・ 防災訓練に関する事項
 - ・ 備蓄品の管理に関する事項
 - 防火・救急計画に関する事項
 - ・ 火災予防
 - ・ 初期消火体制の整備
 - ・ 避難経路の確保
 - ・ 火災発生時の通報、連絡体制
 - ・ 消防訓練の実施（消火器の扱い方等）

規約改正箇所と追記内容

組合理約第 8 章「雑則」の条項の第 71 条（市及び近隣住民との協定の遵守）の次に、以下の条項を追加します。

（防犯、防災・救急対策）

第 71 条の 2 管理組合は、敷地内への不審者の侵入防止及び犯罪の防止並びに各区分所有者等の

安全確保のため、必要な防犯対策を講じるよう努めなければならない。

2 管理組合は、防犯対策として次の各号に掲げる事項を実施する。

- (1) 防犯体制の整備
- (2) 防犯設備の維持管理
- (3) 防犯に関する情報の共有
- (4) その他防犯に関し必要な事項

3 管理組合は、災害時の区分所有者等の生命及び身体的安全確保、被害の軽減並びに被災生活の維持に資するため、必要な防災対策を講じるよう努めなければならない。

4 管理組合は、防災対策として次の各号に掲げる事項を実施する。

- (1) 防災計画の策定及び周知
- (2) 防災訓練の実施
- (3) 防災備蓄の確保
- (4) 災害対策本部の設置に関する事項
- (5) 避難計画の作成及び周知
- (6) 災害発生時の安否確認体制の整備
- (7) その他防災に関し必要な事項

5 管理組合は、火災から区分所有者等の生命及び財産を守るため、火災の予防及び火災発生時の被害軽減に必要な防火対策を講じるよう努めなければならない。

6 管理組合は、防火対策として次の各号に掲げる事項を実施する。

- (1) 火災予防に関する啓発活動
- (2) 消防設備の点検及び整備
- (3) 初期消火体制の整備
- (4) 火災発生時の避難経路の確保
- (5) 火災発生時の通報・連絡体制の整備
- (6) 消防訓練の実施（消火器の扱い方等）
- (7) その他防火対策に関し必要な事項

7 管理組合は、救急事態に備えて、救急体制の整備及び各区分所有者等への周知に努めなければならない。

8 管理組合は、救急対策として次の各号に掲げる事項を実施する。

- (1) 救急事態発生時の連絡体制の整備
- (2) AED など救急設備の設置及び維持管理
- (3) 応急救護に関する講習会の実施
- (4) 救急マニュアルの作成及び周知
- (5) その他救急対策に関し必要な事項

9 区分所有者等は防犯・防災・火災・救急に関して管理組合が行う施策に協力するものとする。

(地域防災組織との連携)

第 71 条の 3 管理組合は、防火・防災活動の実効性を高めるため、五友会防災会その他の地域防災組織と連携を図るものとする。

2 管理組合は、災害時における地域防災組織からの情報収集及び情報提供に努める。

承認事項 (1) 「文書管理規定」の承認に関する件

第 42 期第 1 回臨時総会で承認された文書管理規定は、添付資料(5)のとおり作成しましたので承認をお願いします。文書管理規定の制定により、理事会業務の正確性と効率化を実現しました。第 43 期では、一部の文書（議案書、総会議事録、収支決算書、組合同約、各種規定、計画書等）のデジタル化を進め、更に適切な保管と運用管理を行ってまいります。本規定の制定は 2024 年 6 月 23 日開催の臨時総会にて決議されたものです。

承認事項 (2) 長期修繕計画改定と修繕積立金の見直しを検討することについて

建物現況調査と耐震検査の結果並びに共用部不具合調査アンケートの結果を総合的に踏まえ、これまでの長期修繕計画を見直し、より実態に即した計画に更新する必要があります。建物の経年変化や劣化状況、最新の建築技術の進歩や材料費、人件費等の高騰等状況変化に対応した長期修繕計画を策定する必要があります。同時に修繕資金の調達、修繕積立金の見直しの検討も行わなければなりません。従って、別添資料(6)「長期修繕計画書（案：検討資料）」に基づき、改めて検討をすることについて、ご承認をお願いいたします。（注：別添資料の内容を決議するものではありません）なお、主な計画変更の理由をまとめると以下の通りです：

1. 建物現況調査と耐震調査結果並びに財務状況を踏まえた計画内容の適正化
2. 共用部不具合調査を含む修繕項目の見直しと追加の必要性
3. 修繕周期の適正化（5 年、10 年、30 年スパンの中長期計画）
4. 大規模修繕業者と見積額の見直し（保証、修繕項目、相見積りの実施、値引き交渉等）
5. 新たに中規模資金借入れ（藤沢市、市中銀行など）の可能性を検討
6. 修繕費用捻出のための修繕積立金の修正、計画の再検討

報告事項

(1) 建物現況調査と耐震検査報告の件

建物現況調査及び耐震検査の結果について報告いたします。専門家による診断の結果、建物の構造躯体は健全であり、耐震性能も十分な水準を維持していることが確認されました。ただし、経年による劣化が見られる部分もあり、計画的な修繕が必要とされています。詳細は、既に配布・回覧済みの「建物現況調査・耐震検査報告書（概要）」をご参照ください。

(2) 共用部分の防犯カメラ設置の件

第2回臨時総会（メールによる決議）にて承認された共用部分に防犯カメラを設置し、設置場所、台数、経費、運用ルール、枯れ木の抜根作業など詳細を以下の通りとします。

[共用部防犯カメラ設置・運用の概要]

1) 設置場所と管理体制

- 中庭と北側敷地境界線共用部分2箇所にポールを設置して360度撮影可能な防犯カメラにより、エントランス付近、中庭、裏門通路、北側敷地境界線を防犯対策します。（P.21 設置位置参照）
- 中庭の防犯カメラ用ポール設置箇所にある枯れ木（2本）の抜根を行います。
- 管理責任者は理事長、管理取扱者は防犯担当理事としますが、データの使用は事前に区分所有者全員へ閲覧理由を説明しなければ開示できないこととします。

2) 個人情報保護の徹底

- 画像データは最大14日間保存し、期間経過後は自動上書きにより消去します。
- 防犯カメラとデータ機器は中庭の安全な場所に施錠設置し、データの許可なき持出しや閲覧を禁止します。

3) プライバシーへの配慮

- 区分所有者の専有部分（窓、庭、駐車場等）を意図的に撮影はしません。
※但し、狭小により物理的に撮影される最低限の範囲は許容とします。
- カメラ設置場所には防犯カメラ作動中の表示を掲示します。
- 設置後、撮影範囲を区分所有者へ配布して共有します。

4) 画像データの取扱い

- 法令に基づく場合を除き、防犯以外の利用は禁止します。
- 画像データの利用等を行う場合は、事前に理事長は区分所有者へ目的を説明し、使用記録を記載して報告することとします。
- データの取扱要領等その他は別途定める運用規定に従うものとします。

5) 防犯カメラ機器及び設置工事費について(税別)

A 案) 買い取りの場合：防犯カメラ機器一式と設置費用（ポール2本、カメラ3台）合計 1,260,000 円

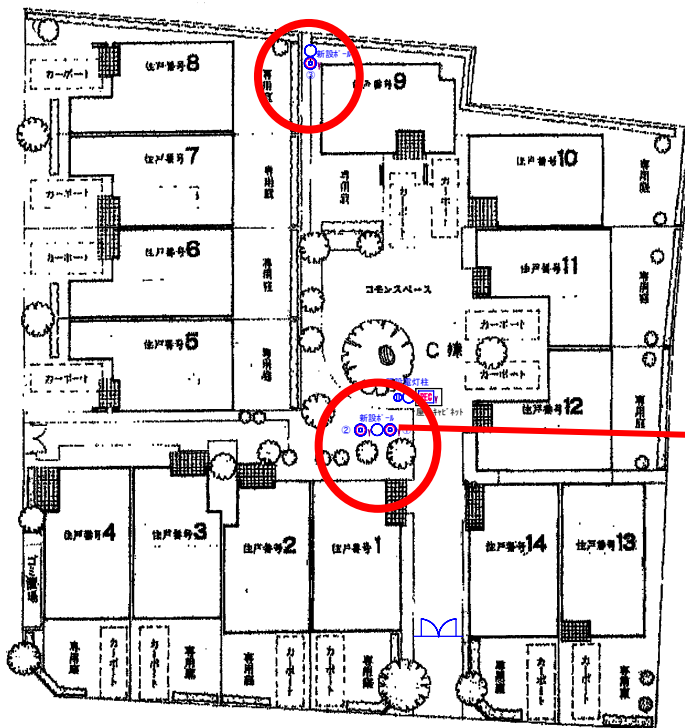
B 案) リース契約の場合：月額 25,200 円（カメラ 3 台分とポール設置費用含む）、5 年間契約。リース契約終了後は月額リース料分を年間使用料として支払えば継続使用可能。所有権は当初からリース会社に帰属。

- 買い取り、リースともデータ保管料、管理費用はかかりません。
- 防犯カメラ設置場所、枯れ木の抜根箇所は下記図面、写真を参照して下さい。

※別途「鶴沼タウンハウス共用部防犯カメラ設置・運用規定」を作成します。

※本防犯カメラは区分所有者の皆様の生活が犯罪や不正行為から抑止され、被害の未然防止、また犯罪・事件・うろつき・嫌がらせ等証拠の確保を行うために設置するものです。

※防犯カメラ設置位置



抜根する枯れ木（大小 2 本）



(3) 重要事項調査報告書の件

不動産取引をはじめ金融関連取引に必要な開示情報の透明性を確保し、購入検討者や金融機関に正確な情報に基づいて意思決定できるよう準備したのが「鵜沼タウンハウス重要事項調査報告書」です。本報告書は、建物の構造や設備の状態、所有権や共用部分の範囲、登記情報、法的制限、管理組合の運営状況、財務会計など、物件に関する具体的な情報を網羅的に開示することで、取引後のトラブル防止と区分所有者間の信頼関係の構築に寄与します。本報告書は区分所有法及び標準管理規約に準拠し、当タウンハウスの基本情報を包括的に記載しました。

[主な記載内容]（詳細は添付資料(7)重要事項調査報告書をご参照ください。）

- 1)金銭に関わる事項
- 2)日常生活に関わる事項
- 3)建物・設備に関わる事項

[取扱方法]

本報告書は管理組合が公式発行する重要書類として管理し、報告書番号による管理を行います。区分所有者は常時閲覧可能ですが、更新・改訂は各期の理事長が行うため、最新の報告書情報と理事長の捺印があるものが有効となります。詳細については添付資料(7)をご参照ください。

(4) 五友会役員の選定の件

鵜沼タウンハウス管理組合から五友会への役員派遣について、以下の方々に担当していただくこととなりましたので報告します。

(敬称略)

- 五友会 6ブロック 19C 組長：11号 小松 万寿美
- 五友会 副会長兼総務部長（ブロック長）：14号 野口 秀一

添付資料一覧

- (1) 第42期管理組合業務実施一覧表
- (2) 財務会計基準
- (3) 防犯対策とルール
- (4) 防災・救急対策
- (5) 文書管理規定
- (6) 長期修繕計画書（案：検討資料）
- (7) 重要事項調査報告書

以上