

2022年5月6日

各位

サザンヒル八事分譲住宅管理組合
理事長 山内 俊二

第30回通常総会ご案内

拝啓

時下ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

平素は当管理組合の運営にご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

サザンヒル八事分譲住宅管理組合の第30回通常総会を下記のとおり開催いたしますが、現在もお、新型コロナウイルス感染症が拡大しております。本資料配布時点では、緊急事態宣言は解除されておりますが、感染拡大防止の観点から、接触感染リスク低減、クラスター発生防止のため本年度の総会には極力「委任状」もしくは「議決権行使書」にて権利を行使いただきますようお願い申し上げます。議案への質問がある方は、出欠通知裏面の「質問書」に記載の上、ご提出をお願いいたします。

感染症の拡大防止の観点から、何卒組合員の皆様のご理解とご協力をお願いいたします。

敬具

※委任状または議決権行使書提出先

2022年5月15日(日)までに管理人窓口または管理事務所ポストへ投函してください。

開催日時	2022年5月22日(日) 午前10:00～12:00
開催場所	サザンヒル八事集会所

<報告承認事項>

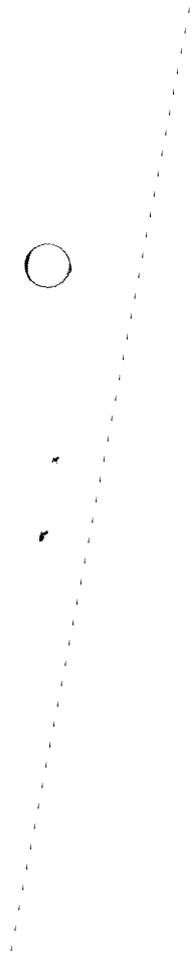
- 1 2021年度管理組合業務活動報告
- 2 2021年度規約集改正検討委員会活動報告
- 3 2021年度管理組合会計収支決算報告
- 4 2021年度管理組合監査報告
- 5 2022年度管理組合役員選出

<審議事項>

- 1 2022年度管理組合業務計画(案)
- 2 規約集改正に関する件(特別多数決議)
- 3 自然林高木枝打ち3ヵ年計画見直しに関する件
- 4 電子プレーカー導入に関する件
- 5 2022年度管理組合会計収支予算(案)

※出欠通知兼委任状、議決権行使書及び意見書は本書の一番後ろに添付しておりますので、ホチキスから切り離して内容をご記入のうえ、提出願います。

※本総会開催に先立ち、5月22日9時30分からは日本総合住生活株式会社主催の重要事項説明会が開催されます。



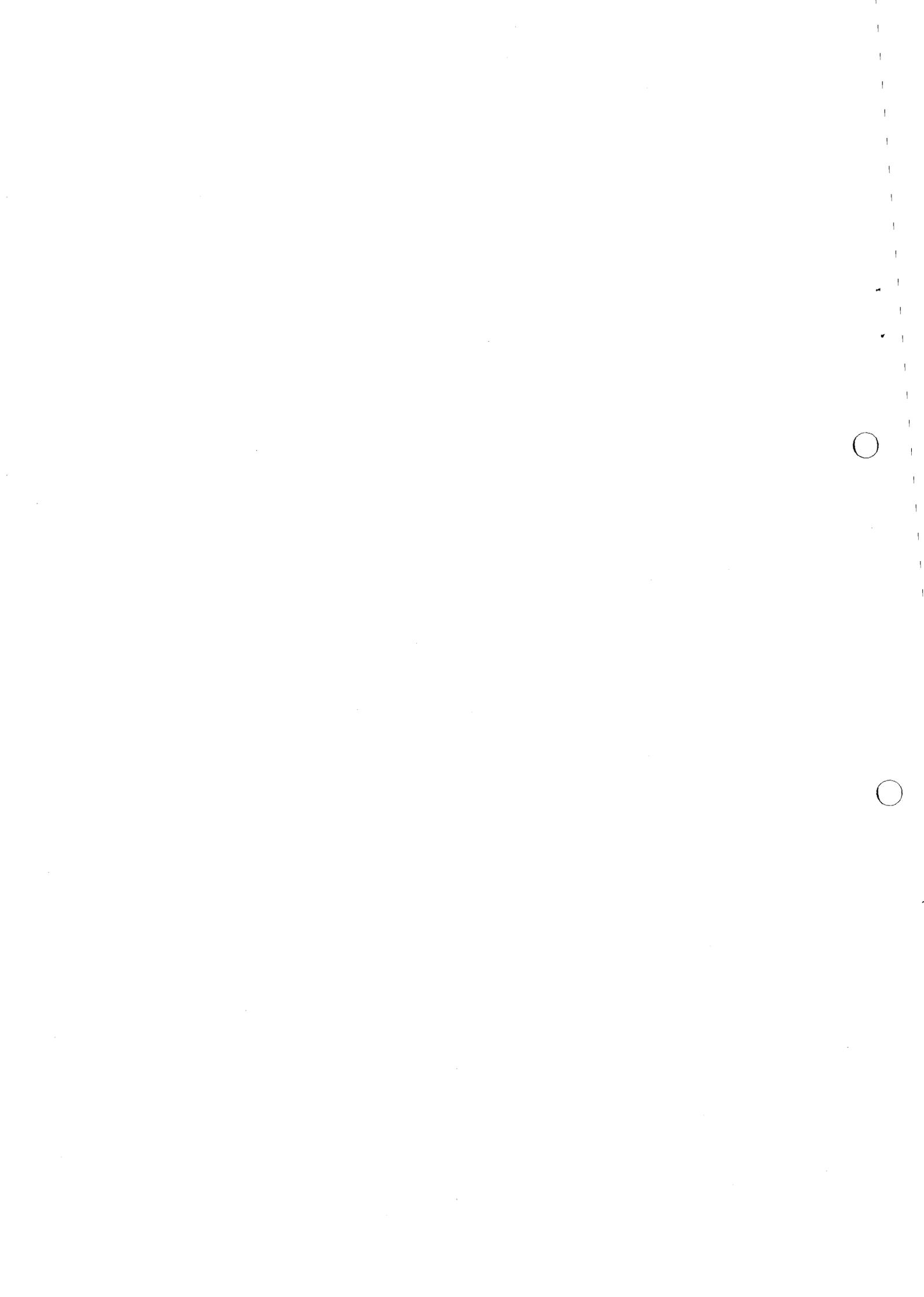
第30回 通常総会 議案書

日時 2022年5月22日(日)
10:00~12:00

場所 サザンヒル八事集会所

- ※ 当日は本書を持参して下さい。
- ※ 会場内は禁煙です。

サザンヒル八事分譲住宅管理組合



第30回 通常総会次第

1.	議長選出	
2.	開会の辞	
3.	理事長挨拶	
4.	報告承認事項	
4-1	2021年度管理組合業務活動報告	
	(1)2020年度からの引継事項	2
	(2)委託業務等に関する項目	3
	(3)修繕・補修工事に関する項目	8
	(4)運営・管理・その他に関する項目及び審議事項	9
	(5)2022年度への引継事項	10
4-2	2021年度規約集改正検討委員会活動報告	10
4-3	2021年度管理組合会計収支決算書	13
4-4	2021年度監査報告書	20
4-5	2022年度管理組合役員選出	21
5.	審議事項	
5-1	2022年度管理組合業務計画(案)	22
5-2	規約集改正に関する件	24
5-3	自然林高木枝打ち3ヵ年計画見直しに関する件	41
5-4	電子ブレーカー導入に関する件	45
5-5	2022年度管理組合会計収支予算(案)	65
6.	新役員の紹介と挨拶	
7.	閉会の辞	

報告承認事項 4-1 2021年度管理組合業務活動報告

(1) 2020年度からの引継事項

表 4.1.1 2020年度理事会からの引き継ぎ事項ならびに第29回総会意見

No.	引継事項	活動
01	管理費の収支改善策の継続審議	照明器具交換作業などの軽微な修繕については、地域の工事業者を活用する等の経費削減に努めました。今後とも経費削減に努力してください。
02	サザンヒル八事防災会防災計画の周知	新型コロナウイルス感染拡大防止の観点からイベント活動は自粛しました。防災計画の確認及び災害時の各種対応策のシミュレーションの具体化を促進して下さい。
03	マナー問題（ゴミ出し・迷惑駐車・騒音等）の注意喚起	居住者からの相談事項に対しを理事会にて対応検討、ハビテーションにて適宜注意喚起を行いました。引き続き必要に応じて対応して下さい。
04	サザンヒル八事分譲住宅管理組合保存文書の継続管理	不要文書の整理に努めました。継続的に管理をしてください。併せて、クラウド上のデータ管理の運用を開始しました。
05	給湯器給排水管等漏水に係る対応の検討	過去の対応記録を確認しました。今後同様のトラブル発生時には対応が必要です。
06	規約改正検討委員会との連携	副理事長がオブザーバーを兼任し、規約改正検討委員会との連携に努めました。委員会における継続検討課題があるため、次期においても委員募集をおこなってください。
07	駐車場抽選会等のWEB活用方法に関する検討	前期構築されたシステムの改良に努め、本年度の駐車場抽選会もWEBを活用することができました。
08	各種保存書類のクラウド管理化の検討	前期役員の協力も得ながら、各種保存書類のクラウド管理を開始しました。
09	理事会運営方法に関する検討（役員のなり手不足解消等）	次期理事会への申し送り事項といたします。今期は規約改正検討委員会において検討を進めてまいりました。
10	受水槽劣化対策に関する検討	受水槽の劣化に加え、給水本管の水漏れも頻発したことから、給水方式の変更を含め、大掛かりな対策の検討を開始しました。JSの協力を得ながら詳細検討を継続願います。

(2) 委託業務等に関する項目

定期的な点検及び清掃等の委託業務等について、以下のように実施しました。

表 4.1.2 委託業務実施状況

項目		委託	計画回数	実施回数	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
設備	給水設備点検	*1	6	6	●		●		●		●		●		●	
	貯水槽清掃	*1	1	1			●									
	雑排水管清掃	*1	1	1									●			
	エレベーター点検	*2	4	4	●			●			●			●		
	防犯カメラ機器点検	*2	1	1				●								
	機械式駐車場点検	*3	4	4	●			●			●			●		
	消防設備法定点検	*1	2	2			●						●			
	電気設備保安点検	*4	2	2		●						●				
	自動ドア保守点検	*5	2	2		●						●				
清掃	共用廊下特別清掃	*6	4	4		●			●			●			●	
	ルーフバルコニー清掃	*6	1	1					●							
	エレベーターかご内清掃	*6	2	2		●						●				
植栽	剪定	*7	3	3		●					●		●			
	消毒・施肥	*7	2	2		●					●					
	除草	*7	2	2		●					●					
	草花管理	*7	4	4		●	●				●			●		

- *1 日本総合住生活(株)
- *2 三菱電機ビルテクノサービス(株)
- *3 新明和パークテック(株)
- *4 中部電気保安協会
- *5 寺岡オートドアシステム(株)
- *6 中日コプロ(株)
- *7 (株)豊造園

* 雑排水管清掃は例年9月～11月頃実施してありますが、本年度は1月実施となりました。

表 4.1.3 委託業務報告書 (1/4)

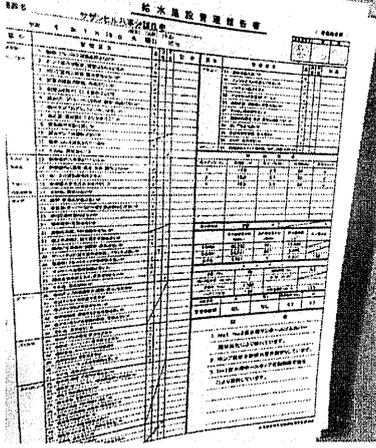
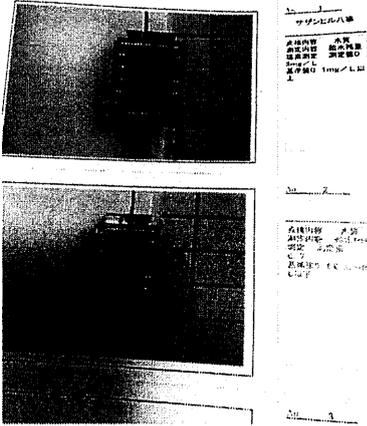
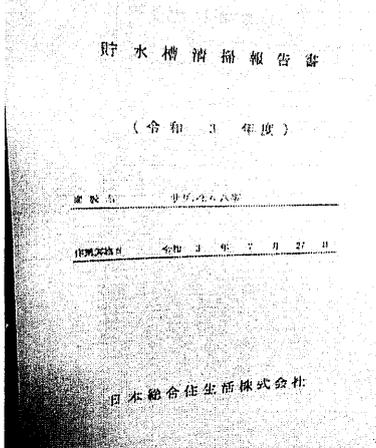
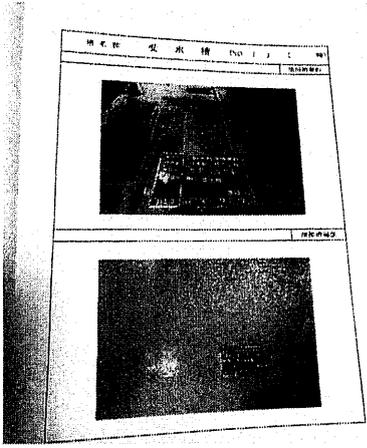
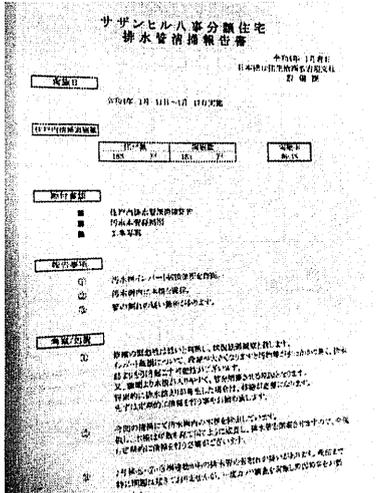
<p>* 1 給水</p>		
<p>* 1 貯水槽</p>		
<p>* 1 雑排水</p>		

表 4.1.3 委託業務報告書 (2/4)

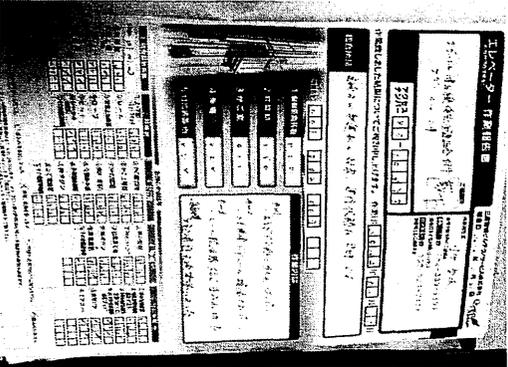
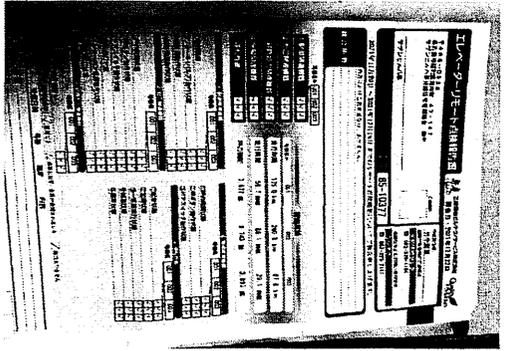
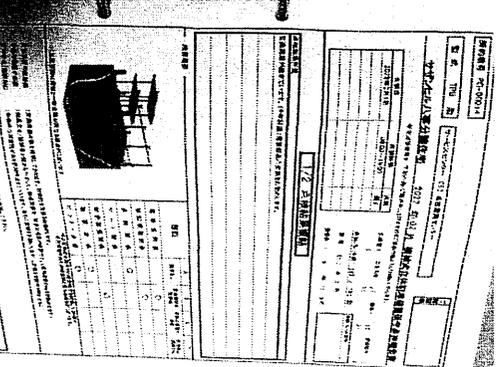
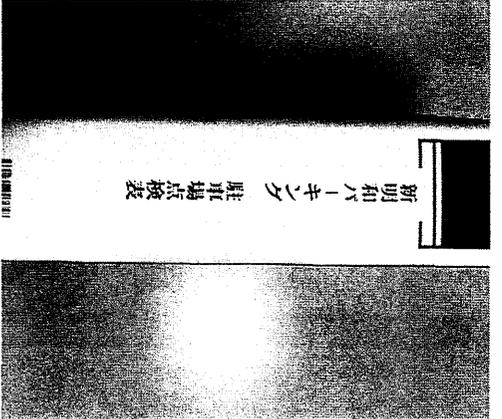
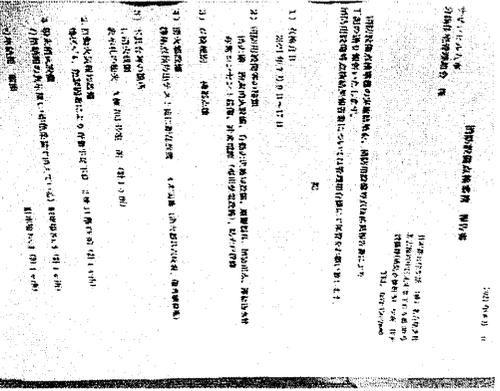
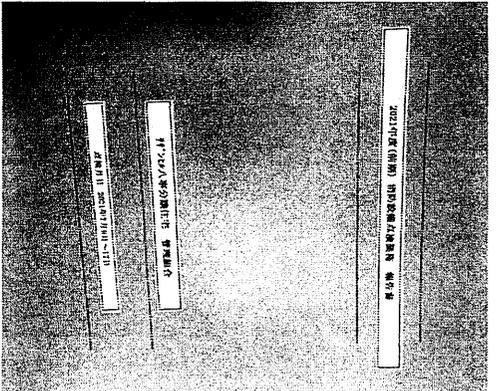
<p>*2 エレベーター</p> 	
<p>*3 機械式駐車場</p> 	
<p>*1 消防設備</p> 	

表 4.1.3 委託業務報告書 (3/4)

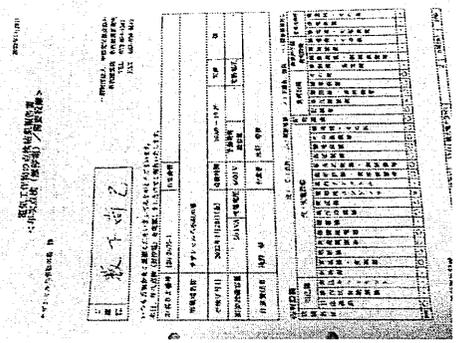
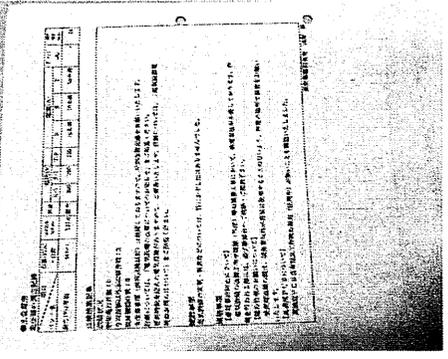
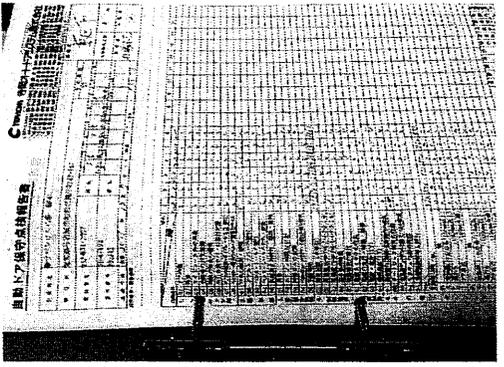
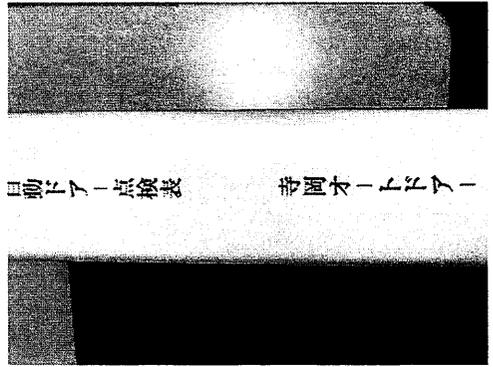
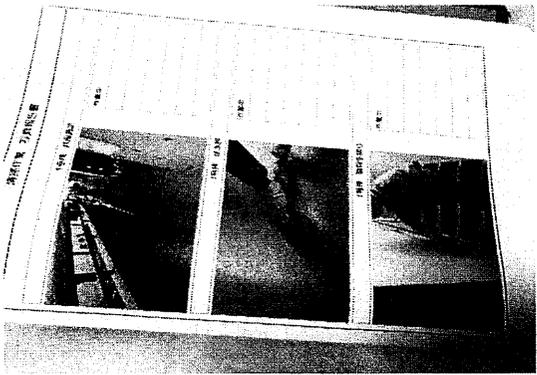
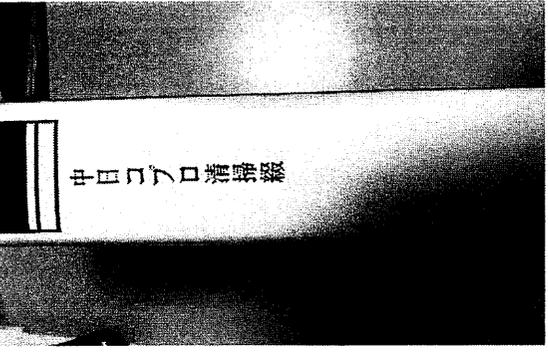
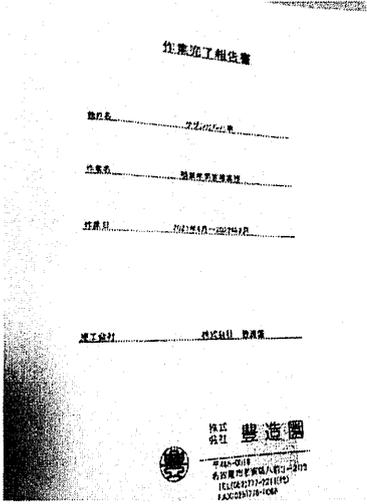
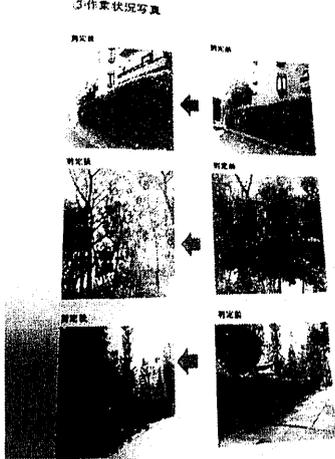
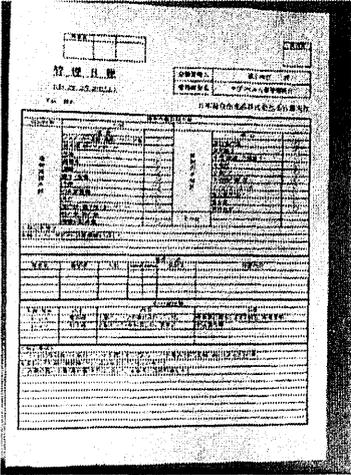
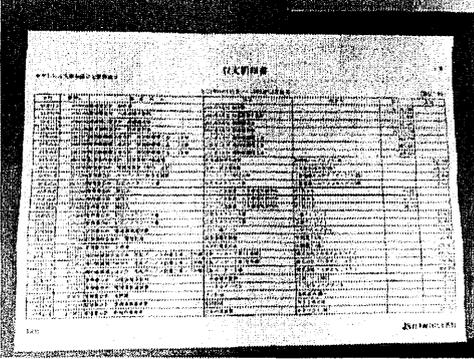
<p>* 4 電気設備</p>		
<p>* 5 自動ドア</p>		
<p>* 6 清掃</p>		

表 4.1.3 委託業務報告書 (4/4)

<p>* 7 植栽</p>		
<p>* 1 会計管理業務</p>		

(3)修繕・補修工事に関する項目

①建物共用部分及び外構部分について、以下のように修繕等を実施しました。

表 4.1.4 修繕等実施状況（一般会計）

	件名	営繕費	保険金 入金	管理組合 負担
1	天井漏水調査工事	29,700円	0円	29,700円
2	3号棟東側樋金物取替工事	33,000円	0円	33,000円
3	管理室入口照明取替工事	21,780円	0円	21,780円
4	管理室入口スイッチ取替工事	5,390円	0円	5,390円
5	駐車場部品交換工事	103,400円	0円	103,400円
6	庭園灯交換工事	58,300円	53,130円	5,170円
7	駐車場部品交換工事	158,070円	160,677円	▲2,607円
8	1号棟散水栓補修工事	23,100円	0円	23,100円
9	3号棟駐輪場照明点灯方式変更工事	16,390円	0円	16,390円
10	減圧弁取替工事	60,500円	0円	60,500円
11	移動式粉末消火設備取替工事	589,600円	576,770円	12,830円
12	給水棟照明取替工事	28,600円	円	28,600円
13	照明器具取替工事	25,960円	円	25,960円
14	警報発報調査	14,300円	円	14,300円
	計	1,168,090円	790,577円	377,513円

表 4.1.4 修繕等実施状況（全体修繕積立金会計）

	件名	管理組合負担	備考
1	設備点検不具合指摘箇所改修工事	930,160円	*15

表 4.1.4 修繕等実施状況（棟別修繕積立金会計）

	件名	管理組合負担	備考
1	共用廊下建具フランス落とし取替調整工事	352,000 円	*16

(4) 運営・管理・その他に関する項目及び審議事項

管理組合運営・管理・その他について、以下の活動を行いました。

表 4.1.5 2021 年度理事会実施状況

開催	日	検討内容	広報
01	2021 6/19	・2020 年度理事会からの引継事項確認 ・2021 年度検討課題の整理	第 267 号
02	7/10	・電子プレーカー導入について検討 ・防災用品追加購入について検討 ・規約集改正委員募集方法について検討	第 268 号
03	8/21	・電子プレーカー導入について検討 ・規約集改正委員募集アンケートの実施について検討 ・ポータルサイトの閲覧制限について検討	第 269 号
04	9/18	・近隣マンションへの高木空中越境について検討 ・駐輪場整理について検討	第 270 号
05	10/16	・規約集改正委員会のメンバー決定 ・近隣マンションへの高木空中越境について検討 ・自然林 3 カ年計画見直しについて検討	第 271 号
06	11/20	・近隣マンションへの高木空中越境について検討 ・自然林 3 カ年計画見直しについて検討	第 272 号
07	12/18	・規約集改正委員会との連携開始 ・次期役員候補の決定及び顔合わせ会日程について検討	第 273 号
08	2022 1/22	・JS リリーフ加入について検討 ・総会までのスケジュールについて検討	第 274 号
09	2/19	・給水管及び受水槽劣化対策について検討開始 ・総会議案構成について検討	第 275 号
10	3/19	・第 30 回通常総会議案について検討 ・駐車場抽選会実施内容について検討 ・資源ゴミ回収作業について検討	第 276 号
11	4/23	・第 30 回通常総会議案について検討 ・駐車場抽選会の開催前最終打合せ ・規約改正委員会との総会審議内容最終打合せ	第 277 号
12	5/21	・仮) 第 30 回通常総会の議事の進め方について ・仮) 2022 年度理事会役員等への事務引き継ぎ	仮 第 278 号

注：12 回目については議案書作成・配布時点での“見込み”です

(5) 2022年度への引継事項

- 1) 管理費会計の収支改善策の継続審議 (継続)
- 2) サザンヒル八事防災会防災計画の周知 (継続)
- 3) マナー問題 (ゴミ出し・迷惑駐車・騒音等) の注意喚起 (継続)
- 4) サザンヒル八事分譲住宅管理組合保存文書の継続管理 (継続)
- 5) 給湯器給排水管等漏水に係る対応の検討 (継続)
- 6) 管理規約改正検討委員会との連携 (継続)
- 7) 駐車場抽選会等のWEB活用方法に関する検討 (継続)
- 8) 各種保存書類のクラウド管理化の検討 (継続)
- 9) 理事会運営方法 (役員のなり手不足解消等) に関する検討 (継続)
- 10) 受水槽劣化対策に関する検討 (継続)
- 11) 防犯カメラリース満了に伴うセキュリティ向上対策 (増設) に関する検討

報告承認事項 4-2

2021年度規約集改正検討委員会活動報告
(詳細は次ページ以降ご参照)

規約集改正検討委員会 報告書

委員(敬称略、順不同): 佐藤(委員長、1-703)、足立(2-108)、石谷(2-505)、白井(3-701)

オブザーバー(敬称略): 加藤佳子(副理事長)、羽方順一(JS)

規約集改正検討委員会は2021年11月から2022年4月まで、6回にわたり、サザンヒル管理規約を中心に、細則、協定、覚書について検討を重ねてきた。その活動報告を行うとともに、2022年4月の理事会、および5月の総会に対して規約、細則、協定等の改定および2022年度における新たな活動を提案する。

1. 提案のポイント

国土交通省が提供する標準管理規約に基づいた改定が必要であるとの意見がまとまった。しかし標準管理規約には棟総会や建て替えについての項目まで含まれており、それを含めた改定は大掛かりになりすぎる。そこで今回提案する改定案では

- 電磁的方法の導入
- 副理事長2名体制

を中心として絞り込んだ。そして標準管理規約に基づいた(大がかりな)改定は今後の活動において検討することとした。

資料: サザンヒル管理規約改定案、新旧対照表、新管理規約変更等分類

2. 役員候補選出に関する申し合わせ事項の改定

現在の理事会が抱える問題、特に理事長に負荷が集中しすぎていること及び管理組合員の高齢化による理事不足の恐れを指摘し、その対策について検討した。それに基づき、副理事長を2名(各棟から理事長ないし副理事長を担当)とする、役員免除の条件を緩和する等とする改定案を作成した。

資料: 新しい理事会の方向性、役員候補選出に関する申し合わせ事項改定案

3. 共同生活の秩序維持に関する協定の改訂

身体障害者補助犬法の施行により、身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬(盲導犬、介助犬及び聴導犬)の飼育を可能にする協定の改訂を提案する。

資料: 共同生活の秩序維持に関する協定改定案

4. 申請書の改定案

申請書における押印廃止を主眼とした改定案を提案する。

資料: サザンヒル八事分譲住宅掲示など申請書改定案、サザンヒル八事集会所使用申請書改定案、模様替等申請書改定案

5. 今後の活動

本委員会の2021年度の活動は終了した。しかし標準管理規約と比べて外部の専門家の活用や、棟総会および建て替えについての議論が不十分であり、改定案に生かすことができなかった。具体的には、

- 標準管理規約ベースへの管理規約の移行
- 外部専門家の活用の検討
- 組合と町内会のあるべき姿の検討

が課題として残っている。次年度以降も規定改正委員会のような活動が必要と考える。また駐車場のEV対応、建物の断熱化(特に窓枠や窓)の検討も必要であろう。このようなサザンヒル八事分譲住宅をよりよくするためのアイデアの募集・検討・理事会への提言などの活動を行う「アドバイザーボード」の設置が望ましい。これは規定改正委員会の発展形、もしくは互いに協調して活動する形態がよいのではないかと考える。

参考資料:

- ・委員会のためのページ: <https://s-yagoto.sakura.ne.jp/RegulationRevision/>
- ・委員会のメーリングリスト: sh_kiyakukaitei@googlegroups.com

報告承認事項 4-3

2021 年度管理組合会計収支決算書
(詳細は次ページ以降ご参照)

【概要(収支決算書)】

1) 一般会計

(雑収入)

内訳は、受取保険金 790,577 円、NTT フレッツ光装置電気使用料 97,001 円、KDDI インターネット設備電気使用料 34,224 円、規約販売・コピー代金 15,190 円です。

2) 全体修繕積立金会計

・第 29 回通常総会の決議に基づき、設備点検不具合指摘事項の改修工事を実施しました。
(930,160 円)

(棟別修繕積立金会計)

・第 29 回通常総会の決議に基づき、共用廊下建具フランス落とし取替調整工事を実施しました。(352,000 円)

2021年度管理費等収支報告書

2021年4月1日～2022年3月31日

サザンヒル八事分譲住宅管理組合(単位:円)

収 入 の 部				支 出 の 部			
項 目	本年度予算	収入金額	内 訳	項 目	本年度予算	支出金額	内 訳
組 合 費	20,862,000	20,862,000		管 理 事 務 費 (窓 口 ・ 会 計)	4,963,200	4,963,200	組合費請求他
集 会 所 使 用 料	20,000	10,200		敷 地 内 清 掃 費	2,607,000	2,541,000	ゴミ置場通路清掃
雑 収 入	300,000	936,992	NTT使用料・ 保険金他	光 熱 費	2,200,000	2,215,937	共用部電気代他
銀行手数料収入	220,000	216,810		電 気 設 備 点 検 費	74,976	74,976	年2回
				管 理 業 務 運 営 費	1,000,000	707,358	コピー機リース・ 電話料金他
				銀 行 振 込 手 数 料	220,000	227,527	手数料
				営 繕 費	1,350,000	1,204,390	共有部分修繕 工事他
				植 栽 管 理 費	1,700,000	1,620,000	剪定 施肥等
				消 防 設 備 点 検 費	1,019,700	1,019,700	年2回
				エレベーター保守点検	2,349,600	2,349,600	
				防 犯 カ メ ラ リ ー ス 費	843,120	843,120	
				自 動 ド ア 保 守 点 検	176,000	176,000	年2回
				宅 配 ボ ッ ク ス 保 守 費	200,000	198,000	
				雑 排 水 管 清 掃	1,148,400	1,047,200	
				新マンション総合保険	2,198,380	2,198,380	
				防 災 用 品 購 入 代	100,000	65,340	
				自 然 林 高 木 枝 打 ち	700,000	700,000	
				駐 車 場 料 金 へ 振 替	480,000	480,000	来客用4台
				予 備 費	1,000,000	12,184	
小 計	21,402,000	22,026,002		小 計	24,330,376	22,643,912	
前 期 繰 越 金	12,893,249	12,893,249		次 期 繰 越 金	9,964,873	12,275,339	
合 計	34,295,249	34,919,251		合 計	34,295,249	34,919,251	

収 支 報 告 書

2021年4月1日～2022年3月31日

(水道料金)

(単位:円)

収 入 の 部				支 出 の 部			
項 目	本年度予算	収入金額	内 訳	項 目	本年度予算	支出金額	内 訳
水 道 料 金	10,000,000	9,311,289	各戸より	支 払 水 道 料 金	9,000,000	8,195,963	市水道局へ支払
				貯 水 槽 清 掃	104,500	104,500	
				給水ポンプ保守点検	244,200	244,200	
				水道メーター取替工事	0	0	次回2028年予定
小 計	10,000,000	9,311,289		小 計	9,348,700	8,544,663	
前 期 繰 越 金	11,993,053	11,993,053		次 期 繰 越 金	12,644,353	12,759,679	
合 計	21,993,053	21,304,342		合 計	21,993,053	21,304,342	

収 支 報 告 書

2021年4月1日～2022年3月31日

(駐車場料金)

(単位:円)

収 入 の 部				支 出 の 部			
項 目	本年度予算	収入金額	内 訳	項 目	本年度予算	支出金額	内 訳
駐 車 場 料 金	15,610,800	13,878,740		駐 車 場 保 守 管 理 費	2,898,720	2,898,720	
組 合 費 よ り	480,000	480,000	来客用4台	電 気 料 金	160,000	149,320	
				保 險 料	220,000	205,110	
				消 耗 品 費	50,000	0	
小 計	16,090,800	14,358,740		小 計	3,328,720	3,253,150	
前 期 繰 越 金	219,748,805	219,748,805		次 期 繰 越 金	232,510,885	230,854,395	
合 計	235,839,605	234,107,545		合 計	235,839,605	234,107,545	

収 支 報 告 書

2021年4月1日～2022年3月31日

(全体修繕積立金)

(単位:円)

収 入 の 部				支 出 の 部			
項 目	本年度予算	収入金額	内 訳	項 目	本年度予算	支出金額	内 訳
修 繕 積 立 金	1,098,000	1,098,000		修 繕 費	930,160	930,160	設備点検不具合 指摘箇所改修
雑 収 入							
小 計	1,098,000	1,098,000		小 計	930,160	930,160	
前 期 繰 越 金	111,097,395	111,097,395		次 期 繰 越 金	111,265,235	111,265,235	
合 計	112,195,395	112,195,395		合 計	112,195,395	112,195,395	

収 支 報 告 書

2021年4月1日～2022年3月31日

(棟別修繕積立金)

(単位:円)

収 入 の 部				支 出 の 部			
項 目	本年度予算	収入金額	内 訳	項 目	本年度予算	支出金額	内 訳
(1 号 棟)				(1 号 棟)			
棟別修繕積立金	8,912,400	8,912,400		修 繕 費	255,400	235,400	フランス落取替他
計	8,912,400	8,912,400		計	255,400	235,400	
前 期 繰 越 金	69,667,084	69,667,084		次 期 繰 越 金	78,324,084	78,344,084	
小 計	78,579,484	78,579,484		小 計	78,579,484	78,579,484	
(2 号 棟)				(2 号 棟)			
棟別修繕積立金	10,648,800	10,648,800		修 繕 費	136,600	116,600	フランス落取替他
計	10,648,800	10,648,800		計	136,600	116,600	
前 期 繰 越 金	67,512,274	67,512,274		次 期 繰 越 金	78,024,474	78,044,474	
小 計	78,161,074	78,161,074		小 計	78,161,074	78,161,074	
(3 号 棟)				(3 号 棟)			
棟別修繕積立金	4,596,000	4,596,000		修 繕 費	20,000	0	フランス落取替他
計	4,596,000	4,596,000		計	20,000	0	
前 期 繰 越 金	40,994,422	40,994,422		次 期 繰 越 金	45,570,422	45,590,422	
小 計	45,590,422	45,590,422		小 計	45,590,422	45,590,422	
(合 計)				(合 計)			
棟別修繕積立金	24,157,200	24,157,200		修 繕 費	412,000	352,000	フランス落取替他
計	24,157,200	24,157,200		計	412,000	352,000	
前 期 繰 越 金	178,173,780	178,173,780		次 期 繰 越 金	201,918,980	201,978,980	
合 計	202,330,980	202,330,980		合 計	202,330,980	202,330,980	

貸 借 対 照 表

2022年3月31日

サザンヒル八事分譲住宅管理組合(単位:円)

資 産 の 部		負 債 及 び 剰 余 金 の 部	
項 目	金 額	項 目	金 額
三菱UFJ銀行	239,059,618	組 合 費	255,889,413
三菱UFJ銀行	323,431,480		組 合 費 12,275,339
マンション積立金	0		水道料金 12,759,679
前払保険料	6,595,140		駐車場料金 230,854,395
未 収 金	129,290		
		剰 余 金	313,244,215
	(未 収 金 内 訳)		修繕積立金 111,265,235
	組 合 費 38,000		棟別修繕積立金 201,978,980
	口座振替手数料 440		
	水道料金 3,850	前 受 金	45,600
	駐車場料金 39,000		組 合 費 19,000
	修繕積立金 2,000		修繕積立金 1,000
	1号棟 31,800		駐車場料金 6,000
	2号棟 0		棟別修繕積立金 19,600
	3号棟 14,200	未払金	36,300
合 計	569,215,528	合 計	569,215,528

保 険 契 約 者

郵便番号 466-0826
 住所 愛知県名古屋市中区滝川町
 47-147
 氏名 サザンビル八事分譲住宅
 管理組合
 理事長 寺田 才太朗 様

証券番号 R003921709

基 本 令和 2年 5月 22日 午後 4時から
 令和 7年 5月 22日 午後 4時まで
 5年間

地震 基本契約に同じ

事故時の
ご連絡先 アイカシホ2
 TEL 052-953-3903
 夜間・休日の連絡は、0120-727-110

代理店
/ 仲立人 みらい保険事務所
 TEL

当 社 名古屋支店 名古屋南支社
 営 業 店 TEL 052-953-3792

ご連絡先 TEL 052-831-2597

保 険 の 対 象 地 名古屋市中区滝川町 47-147-1カ 47-147-69	住 宅 建 築 年 月 平成 4年 5月 建物の所有関係 所有 建物の共用部分 含む 保 険 料 払込方法 一括(口座振替)	補 償 種 目	自己負担額 (千円)	保 険 金 額 (円) (支払限度額)	保 険 料 (円)
		基本契約	10	1040508000	4636500
被 保 険 者 (保険契約者) 被 保 険 者 施設賠償特約 被 保 険 者	保 険 の 内 容 建物の区分所有者全員 施設賠償特約 被 保 険 者 建物の共用部分の管理者 (管理組合の組合員全員)	水災れい損害補償特約	10	1040508000	
		地震損補償特約	10	1040508000	
特 約 地震火災費用 水災自室内容費用 初回自賠 臨時費用 管理組合役員対応費用 個人賠償責任 施設賠償 保険有長期一括払込 定期自賠払込(地震)	払 込 期 日 令和2年5月 所定の口座振替日	地震		520254000	3100710
		個人賠償責任特約	0	50000000	2394390
増 引 増・割引 建築年(地震) 特定割引 優良物件割引	期 日	施設賠償特約	0	100000000	783000
		管理組合役員賠償 初回解決費用		500000 300000	7360
符 号	保 険 の 対 象 お び こ れ を 取 寄 す 建 物 の 構 造 ・ 用 法 ・ 数 量	情報漏えい対応費用		1000000	
		弁護士等費用	50	300000	
1	建物(鉄筋コンクリート造等 9階建 共同住宅)	地震	*	*	*
		水災	*	*	*
級 別	M 面 積 (㎡) 延 17014.320 施設賠償特約仕事 共用部分の維持・管理 住 宅 戸 室 数 181 事務所 戸 室 数 1 住宅・事務所 以外 戸 室 数 1 宅 ロ ッ カ ー 数 配	地震	*	*	*
		水災	*	*	*
備 考	臨時費用支払割合 臨時費用補償特約の支払割合は1.0%	地震	*	*	*
		水災	*	*	*
社内欄		エレベーター数 3 基 エスカレーター数 0 基		合計保険料(円) 10991900	
YH38 Q1261-001		その他証券記載事項		地震保険は通知書の通り	

報告承認事項 4-3

2021年度監査報告書

2022年4月23日

サザンヒル八事分譲住宅管理組合
理事長 山内 俊二 殿

監事 寺田 太郎 

監事 岩田 俊彦 

2021年度財務、及び業務遂行状況の結果を下記のとおり報告いたします。
なお、監査にあたりましては、財務関係書類を詳しく照合、調査しました。

記

1. 2021年度管理組合会計の収支報告書の内容及び証拠書類は適正であることを認めます。

監査実施日 2021年8月21日
 2021年12月18日
 2022年4月23日

2. 2021年度管理組合業務の執行状況は、適正に行われたものと認めます。

以上

報告承認事項 4-5

2022年度管理組合役員選出

- ・ 2022年度管理組合及び町内会役員として(1)(2)の方々を推挙いたします。
 - ・ (2)の方々については、2022年4月より活動を行って頂いております。
- 以上について、ご承認頂くことを提案いたします。

(1) 2021年度管理組合役員

役職名	氏名(敬称略)	棟・号室	担当
理事長	根来 武史	1-506	
副理事長	内田 達夫	2-707	
理事	船橋 義夫	1-308	会計
理事	小塚 哲也	3-403	議事録
理事	登内 洋人	2-206	防犯 町内会・防災会副会長
理事	水野 孝一	2-302	施設・植栽・清掃
理事	小栗 真実	1-708	駐車場
理事	澤 正樹	1-103	広報(ハビテーション)
監事	山内 俊二	1-102	
監事	加藤 佳子	3-402	

(2) 2021年度町内会役員

役職名	氏名	棟・号室	担当
町内会長	柳原 貞子	2-703	防災会会長
保健委員	佐竹 孝友	3-702	

2022年度管理組合業務計画（案）に関する件

(1) 理事会日常業務

- ① 管理組合全般にわたる運営と管理
- ② 駐車場の運営と管理
- ③ 植栽維持管理など
- ④ 生活上のマナー問題（騒音・迷惑駐車）など

(2) 管理組合業務の委託について

管理組合業務の一部を以下のように委託することを提案します。

- ・2021年度と同じ体制の提案となっています。

表 5.1.1 2022年度管理組合業務の委託先提案内容

	業務	委託予定業者
①	管理事務	日本総合住生活（株）
②	給水施設点検業務	同上
③	敷地内清掃業務	中日コプロ（株）
④	植栽に関する業務	（株）豊造園
⑤	エレベーター及び監視カメラ保守点検業務	三菱電機ビルテクノサービス（株）
⑥	機械式駐車場保守点検業務	新明和パークテック（株）
⑦	消防設備点検業務	日本総合住生活（株）
⑧	電気設備保守管理点検業務	（一財）中部電気保安協会
⑨	自動ドア保守点検業務	寺岡オートドアシステム（株）
⑩	コピー機リース	富士ゼロックス愛知（株）
⑪	雑排水清掃業務	日本総合住生活（株）
⑫	貯水槽清掃業務	日本総合住生活（株）
⑬	宅配ボックス保守管理業務	（株）フルタイムシステム

※「(2)管理業務の委託について」の補足

①管理事務(契約先:日本総合住生活株式会社との契約)については、以下の通り契約内容が変更となります。

変更前(～2022年5月31日):偶数月 月額 413,600円(消費税込)

奇数月 月額 454,300円(消費税込)

変更後(2022年6月1日～):偶数月 月額 466,400円(消費税込)

奇数月 月額 507,100円(消費税込)

※月額 52,800円アップ

契約期間:2022年6月1日～2025年5月31日(3年契約)

※従来の1年契約から3年契約に変更となります。

※詳細は、日本総合住生活株式会社より別途配布される重要事項説明書をご参照いただきますよう宜しくお願い致します。

審議事項 5-2

規約集改正に関する件(特別多数決議)

第29回通常総会の決議に基づき、規約集改正検討委員を募集した結果、4名より立候補があり、2021年11月、規約集改正検討委員会(以下、「委員会」という。)が正式に発足いたしました。

委員会は計6回開催され、委員会検討内容は毎月理事会においても確認してまいりました。

今期理事会では、委員会における検討課題が膨大な量になるため、一度に全ての改正をおこなうことは難しいと判断し、本総会では、以下4点に絞り規約集を改正することをご提案いたします。《別添資料あり》

<変更ポイント>

- ・理事会、総会運営に関する電磁的方法の導入
- ・共同生活の秩序維持に関する協定の一部変更(身体障害者補助犬の飼育可能)
- ・役員候補選出に関する申し合わせ事項の一部変更(副理事長2名体制等)
- ・申請書における押印廃止(集会所使用申請書、模様替え等申請書等)

<変更箇所一覧>

- ・新設:規約第2条の2(定義)
- ・一部変更:規約第5条(規約)
- ・一部変更:規約第20条(届出義務)
- ・一部削除:規約第26条(管理対象物の使用)
- ・一部変更:規約第31条(役員)
- ・新設:規約第32条の2(利益相反取引の防止)
- ・新設:規約第33条の2(役員の欠格条項)
- ・一部変更:規約第34条(役員の任期)
- ・一部新設:規約第36条(理事長)
- ・一部変更・一部新設:規約第45条(招集の手続き)
- ・一部新設:規約第48条(議決権)
- ・一部変更:規約第49条(議長)
- ・一部新設・一部変更:規約第51条(総会の会議及び議事)
- ・一部変更・一部新設:規約第52条(書面又は電磁的方法による決議)
- ・一部変更・一部新設:規約第53条(議事録)
- ・一部変更・一部新設:規約第56条(理事会の会議及び議事)
- ・一部新設:規約第65条(帳簿等の保管)
- ・一部変更:規約第71条(規約等の保管)
- ・一部変更:共同生活の秩序維持に関する協定 第3条(禁止事項)
- ・一部変更:役員候補選出に関する申し合わせ事項 第1条(役員)
- ・一部変更:役員候補選出に関する申し合わせ事項 第3条(役員候補の選出)
- ・一部変更:役員候補選出に関する申し合わせ事項 第4条(順位の変更)
- ・一部変更:申請書3種

★2022年度以降も規約集改正検討委員会の活動は継続する方針です。

ご興味がある方は是非ご参加いただきますようよろしくお願いいたします。

(募集案内や活動スケジュール等は、ハビテーション等にて別途通知いたします。)

サザンヒル八事分譲住宅管理組合規約の改正案 新旧対照表

新	旧	備考欄 (標準管理規約)
<p>第5条 この規約は、<u>法第65条</u>に定める「規約」とする。</p> <p>2 この規約は、組合員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。</p> <p>(届出義務) 第20条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を理事会の定める<u>書面又は電磁的方法</u>により組合に届け出なければならない。</p> <p>(管理対象物の使用) 第26条 組合員は、管理対象物をその通常の用法に従って使用しなければならない。 2 組合員は、その所有する住宅と分離して管理対象物の持分を処分することができない。 3 組合員は、管理対象物の使用に関して、組合員の共同の利益に反する行為をしてはならない。 4 前項の規定は、組合員以外の住宅の占有者に準用する。</p> <p>(役員) 第31条 組合には、理事長1名、副理事長2名、理事2名以上6名以内及び監事2名(以下「役員」という。)を置く。</p> <p>(利益相反取引の防止) 第32条の2 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。 一 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。 二 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。</p>	<p>第5条 この規約は、「<u>建物の区分所有等に関する法律</u>」(昭和37年法律第69号。以下「法」という。)第65条に定める「規約」とする。</p> <p>2 この規約は、組合員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。</p> <p>(届出義務) 第20条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を理事会の定める<u>書面</u>により組合に届け出なければならない。</p> <p>(管理対象物の使用) 第26条 組合員は、管理対象物をその通常の用法に従って使用しなければならない。 2 組合員は、その所有する住宅と分離して管理対象物の持分を処分することができない。 3 組合員は、管理対象物の使用に関して、組合員の共同の利益に反する行為をしてはならない。 4 前項の規定は、組合員以外の住宅の占有者(以下「占有者」という。)に準用する。</p> <p>(役員) 第31条 組合には、理事長1名、副理事長1名、理事2名以上6名以内及び監事2名(以下「役員」という。)を置く。</p>	<p>(変更)</p> <p>規約第32条 (変更)</p> <p>規約第13条</p> <p>規約第11条</p> <p>規約第19条 (削除)</p> <p>規約第37条 (変更)</p> <p>規約第39条の2 (新設)</p>

サザンヒル八事分譲住宅管理組合規約の改正案 新旧対照表

新	旧	備考欄 (標準管理規約)
<p>(役員の欠格条項) 第33条の2 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。 一 精神の機能の障害により役員の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又は破産者で復権を得ないもの 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者 三 暴力団員等（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。）</p> <p>(役員の任期) 第34条 役員の任期は、通常総会の翌日から次の通常総会の日までとし、再任を妨げない。 2 役員の欠員により新たに選任された役員の任期は、前任者の残任期間とする。 3 役員は、任期満了の後においても、新たに役員が選任されるまでの間、引続きその職務を行うものとする。 4 役員が33条第1項の役員となる資格を喪失した場合においては、その役員はその地位を失う。</p> <p>(理事長) 第36条 理事長は、組合を代表し、総会及び理事会の決議に基づいて組合業務を執行する。 2 理事長は、法第65条に定める「管理者」とする。 3 理事長は、通常総会において、前会計年度における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、管理対象物に関し組合が締結した火災保険その他の損害保険の契約に基づく保険金額並びに管理対象物について生じた損害賠償金及び不当利得の返還金の請求及び受領について、組合員を代理する。 5 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。 6 組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が</p>	<p>(役員の任期) 第34条 役員の任期は、通常総会の翌日から次の通常総会の日までとし、再任を妨げない。 2 役員の欠員により新たに選任された役員の任期は、前任者の残任期間とする。 3 役員は、任期満了の後においても、新たに役員が選任されるまでの間、引続きその職務を行うものとする。 4 役員が前条第1項の役員となる資格を喪失した場合においては、その役員はその地位を失う。</p> <p>(理事長) 第36条 理事長は、組合を代表し、総会及び理事会の決議に基づいて組合業務を執行する。 2 理事長は、法第65条に定める「管理者」とする。 3 理事長は、通常総会において、前会計年度における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、管理対象物に関し組合が締結した火災保険その他の損害保険の契約に基づく保険金額並びに管理対象物について生じた損害賠償金及び不当利得の返還金の請求及び受領について、組合員を代理する。</p>	<p>規約第38条の2 (新設)</p> <p>規約第38条</p> <p>(変更)</p> <p>規約第40条</p> <p>(新設)</p>

サザンヒル八事分譲住宅管理組合規約の改正案 新旧対照表

新	旧	備考欄 (標準管理規約)
<p><u>組合を代表する。</u></p> <p>(招集の手続) 第45条 総会の招集の通知は、会日より少なくとも<u>2週間前</u>に、総会の日時、<u>場所</u>(WEB会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法)、会議の目的たる事項及び議案の要領を示して組合員に発しなければならない。</p> <p>2 住宅が数人の共有に属するときは、前項の通知は第48条第3項の規定により届出られた者に対して行う。</p> <p>3 第1項の通知は、組合員が組合にあらかじめ通知を受ける場所を届出たときはその場所に、この届出がないときは、組合員の住所が所在する場所にあてて行う。</p> <p>4 第1項の通知をする場合において、会議の目的たる事項が、占有者の利害に関係する場合(組合費の変更等占有者が直接の利害関係を有しない場合を除く。)には、理事長は、第1項の通知を発した後遅滞なく、総会の日時、場所及び会議の目的たる事項を所定の掲示場所に掲示しなければならない。</p> <p>5 <u>会議の目的が第50条第1項第一号、第二号に掲げる事項の決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。</u></p> <p>6 <u>第1項にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5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。</u></p> <p>(議決権) 第48条 組合員は、その所有する住戸1戸につき1個の議決権を有する。</p> <p>2 住宅が数人の共有に属するときは、第46条第1項及び第51条第1項の場合においては、あわせて1人の組合員とみなす。</p> <p>3 住宅が数人の共有に属するときは、当事者間で議決権を行使するもの一人を定め、理事会の定める書面により組合に届け出なければならない。</p> <p>4 議決権は、書面又は代理人によって行使することができる。</p>	<p>(招集の手続) 第45条 総会の招集の通知は、会日より少なくとも<u>1週間前</u>に、総会の日時、<u>場所</u>、会議の目的たる事項及び議案の要領を示して組合員に発しなければならない。</p> <p>2 住宅が数人の共有に属するときは、前項の通知は第48条第3項の規定により届出られた者に対して行う。</p> <p>3 第1項の通知は、組合員が組合にあらかじめ通知を受ける場所を届出たときはその場所に、この届出がないときは、組合員の住所が所在する場所にあてて行う。</p> <p>4 会議の目的たる事項が、占有者の利害に関係する場合(組合費の変更等占有者が直接の利害関係を有しない場合を除く。)には、理事長は、第1項の通知を発した後遅滞なく、総会の日時、場所及び会議の目的たる事項を所定の掲示場所に掲示しなければならない。</p> <p>(議決権) 第48条 組合員は、その所有する住戸1戸につき1個の議決権を有する。</p> <p>2 住宅が数人の共有に属するときは、第46条第1項及び第51条第1項の場合においては、あわせて1人の組合員とみなす。</p> <p>3 住宅が数人の共有に属するときは、当事者間で議決権を行使するもの一人を定め、理事会の定める書面により組合に届け出なければならない。</p> <p>4 議決権は、書面又は代理人によって行使することができる。</p>	<p>規約第45条 (変更)</p> <p>(変更)</p> <p>(5項新設)</p> <p>(6項新設)</p> <p>規約第48条 (修正)</p>

サザンヒル八事分譲住宅管理組合規約の改正案 新旧対照表

新	旧	備考欄 (標準管理規約)
<p>5 <u>組合員が代理人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、以下の各号に掲げる者でなければならない。</u> <u>一 その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の成人親族</u> <u>二 その組合員の住戸に同居する成人親族</u> <u>三 他の組合員</u></p> <p>6 <u>組合員又は代理人は、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。</u></p> <p>7 <u>組合員は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。</u></p> <p>8 <u>組合員又は代理人は、第6項の書面に代えて、電磁的方法によって提出することができる。</u></p>		<p>(5項から8項新設)</p> <p>成人条件を追加</p>
<p>(議長)</p> <p>第49条 <u>総会の議長は、総会において、出席した組合員（書面、電磁的方法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、組合員の中から選出する。</u></p>	<p>(議長)</p> <p>第49条 総会の議長は、総会において、組合員の中から選出する。</p>	<p>規約第46条3項 (変更)</p>
<p>(総会の会議及び議事)</p> <p>第51条 <u>総会（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）の会議は、第48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。</u></p> <p>2 <u>総会の議事は、次の各号に掲げる場合は組合員及び議決権の各4分の3以上の多数により、その他の場合は出席した組合員及びその議決権の各過半数によりこれを決する。</u> <u>一 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止</u> <u>二 組合の法人格の取得</u> <u>三 管理対象物の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）</u> <u>四 その他総会において本項の方法により決議することとした事項</u></p>	<p>(総会の議事)</p> <p>第51条</p> <p>総会の議事は、次の各号に掲げる場合は組合員及び議決権の各4分の3以上の多数により、その他の場合は組合員及び議決権の各過半数によりこれを決する。 一 規約の変更又は廃止 二 組合の法人格の取得 三 管理対象物の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）</p>	<p>規約第49条 (1項新設)</p> <p>(変更)</p>

サザンヒル八事分譲住宅管理組合規約の改正案 新旧対照表

新	旧	備考欄 (標準管理規約)
<p>3 前項の場合において、規約の変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすとき、若しくは管理対象物の管理、変更が一部の組合員が所有する住宅の使用に特別の影響を及ぼすときは、その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。</p> <p>4 総会においては、第45条第1項（第39条第2項及び第46条第4項の規定により準用する場合を含む。）の規定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。</p> <p>(書面又は電磁的方法による決議)</p> <p>第52条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る組合員の承諾については、あらかじめ、組合員に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。</p> <p>2 前項の電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。</p> <p>一 電磁的方法のうち、送信者が使用するもの</p> <p>二 ファイルへの記録の方式</p> <p>3 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は、組合員全員の書面又は電磁的方法による合意があつたときは、書面又は電磁的方法による決議があつたものとみなす。</p> <p>4 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の書面又は電磁的方法による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。</p> <p>5 第71条の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第1項及び第3項の電磁的方法が行われる場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。</p> <p>6 総会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。</p> <p>(議事録)</p>	<p>2 前項の場合において、規約の変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすとき、若しくは管理対象物の管理、変更が一部の組合員が所有する住宅の使用に特別の影響を及ぼすときは、その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。</p> <p>3 総会においては、第45条第1項（第39条第2項及び第46条第4項の規定により準用する場合を含む。）の規定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。</p> <p>(書面による決議)</p> <p>第52条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。</p> <p>2 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は、組合員全員の書面による合意があつたときは、書面による決議があつたものとみなす。</p> <p>3 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の書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。</p> <p>4 第69条の規定は、前3項の書面に準用する。</p> <p>5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。</p> <p>(議事録)</p>	<p>規約第52条 (変更)</p> <p>(2項新設)</p> <p>(変更)</p> <p>(変更)</p> <p>(変更)</p> <p>(変更)</p> <p>規約第51条</p>

サザンヒル八事分譲住宅管理組合規約の改正案 新旧対照表

新	旧	備考欄 (標準管理規約)
<p>第53条 議長は、総会の議事について書面又は電磁的な記録により、議事録を作成しなければならない。</p> <p>2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、又は記録しなければならない。</p> <p>3 前項の場合において、議事録が書面により作成されているときは、議長の他総会に出席した組合員の2人がこれに署名しなければならない。</p> <p>4 第二項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員が電子署名（電子署名及び認証業務に関する法律（平成12年法律第102号）第2条第1項の「電子署名」をいう。以下同じ。）をしなければならない。</p> <p>5 第71条の規定は、第2項の議事録に準用する。</p>	<p>第53条 議長は、総会の議事について議事録を作成しなければならない。</p> <p>2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長の他総会に出席した組合員の2人がこれに署名押印しなければならない。</p> <p>3 第69条の規定は、前項の議事録に準用する。</p>	<p>(変更)</p> <p>(変更)</p> <p>(2項より分離新設)</p> <p>(4項新設)</p> <p>(修正)</p>
<p>(理事会の会議及び議事)</p> <p>第56条 理事会の会議（WEB会議システムなどを用いて開催する会議を含む。）は、理事等の過半数が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事等の3分の2以上の多数で決する。</p> <p>2 前項の決議について特別の利害関係を有する理事等は、議決に加わることができない。</p> <p>3 議事録については、第53条（但し準用する第71条の第3項を除く。）の規定を準用する。ただし、第53条第4項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事等」と読み替えるものとする。</p>	<p>(理事会の会議及び議事)</p> <p>第56条 理事会の会議は、理事等の過半数が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事等の3分の2以上の多数で決する。</p> <p>2 理事会の議事については、議事録を作成しなければならない。</p> <p>3 理事会の議事録は、理事長が組合の事務所において保管し、組合員の請求があったときは、これを閲覧させなければならない。</p>	<p>規約第55条 (変更)</p> <p>(2項新設)</p> <p>(変更)</p>
<p>(帳簿等の保管)</p> <p>第65条 理事長は、次の各号に掲げる帳簿等を組合の事務所において保管し、組合員の請求があったときは、これを閲覧させなければならない。</p> <p>一 会計帳簿</p> <p>二 備品台帳</p> <p>三 管理対象物に関する図書</p>	<p>(帳簿等の保管)</p> <p>第65条 理事長は、次の各号に掲げる帳簿等を組合の事務所において保管し、組合員の請求があったときは、これを閲覧させなければならない。</p> <p>一 会計帳簿</p> <p>二 備品台帳</p> <p>三 管理対象物に関する図書</p>	<p>規約第66条</p>

サザンヒル八事分譲住宅管理組合規約の改正案 新旧対照表

新	旧	備考欄 (標準管理規約)
<p>四 組合員名簿</p> <p>2 電磁的記録により作成された書類等の閲覧については、第71条第2項に定める規約の閲覧に関する規定を準用する。</p> <p>(規約等の保管)</p> <p>第71条 規約等は、理事長が組合の事務所において保管しなければならない。</p> <p>2 理事長は、組合員又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧(規約が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面又は出力装置の映像に表示する方法により表示したものの当該規約の保管場所における閲覧をいう)を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、場所などを指定することができる。</p> <p>3 理事長は、規約などの保管場所を所定の掲示場所に掲示しなければならない。</p> <p>(附則)</p> <p>この規約は、平成4年5月29日から施行する。 この規約は、平成6年5月29日から施行する。 この規約は、平成8年4月28日から施行する。 この規約は、平成20年5月12日から施行する。 この規約は、平成30年5月20日より施行する。 この規約は、令和4年5月22日より施行する。</p>	<p>四 組合員名簿</p> <p>(規約等の保管)</p> <p>第71条 規約等は、理事長が組合の事務所において保管しなければならない。</p> <p>2 理事長は、利害関係人の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、規約等の閲覧をさせなければならない。</p> <p>3 理事長は、規約などの保管場所を所定の掲示場所に掲示しなければならない。</p> <p>(附則)</p> <p>この規約は、平成4年5月29日から施行する。 この規約は、平成6年5月29日から施行する。 この規約は、平成8年4月28日から施行する。 この規約は、平成20年5月12日から施行する。 この規約は、平成30年5月20日より施行する。</p>	<p>(2項新設)</p> <p>規約第82条</p> <p>(変更)</p> <p>附則</p> <p>(新設)</p>

コメント：現行第52条の第4項の「第69条」はそもそも「第71条」の誤り（第69条は「細則」）

共同生活の秩序維持に関する協定

(目的)

第1条 この協定は、サザンヒル八事分譲住宅管理組規約第30条の規定に基づき、住宅及び管理対象物の管理又は使用に関し、組合員及び占有者（以下「組合員等」という。）が守るべき事項について定めることを目的とする。

(性格)

第2条 この協定は、「建物の区分所有等に関する法律」（昭和37年法律第69号）第65条に定める「規約」とする。

(禁止事項)

第3条 組合員等は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 住宅を他の用途に使用すること
- 二 住宅を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用すること
- 三 住宅を宿泊料を受けて人を宿泊させる事業を行う用途に供すること
- 四 前3号に違反する用途で使用することを内容とする広告の掲載その他の募集又は勧誘を行うこと
- 五 犬・猫等の動物を飼育すること。ただし、専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類（金魚・熱帯魚等）等を飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬及び聴導犬）を使用する場合は、この限りではない。
- 六 敷地を個人使用すること（専用庭及び専用駐車場を除く。）
- 七 建物の階段室その他共用の場所に私物を置くこと（ただし、第4条の規定に基づき理事会が承認した場合を除く。）
- 八 近隣の迷惑となる言動を行い、又は騒音、悪臭、煤煙等を発すること
- 九 所定の投棄方法、区分等によらないでじん芥を処理すること
- 十 所定の排水方法によらないで洗濯用水等を排水すること
- 十一 バルコニー外壁面より外側に洗濯物等を干し、又はバルコニーの手すりに植木鉢を置くこと
- 十二 バルコニーに土砂を搬入し、花壇等をつくること
- 十三 住宅前の道路その他組合が禁止する場所に駐車すること
- 十四 エレベーター内及び駐車場等に設置された監視装置による記録画像を正当な理由無く私用に供すること。又、理事会の許可なく、管理、閲覧すること
- 十五 前項の装置を故意に破損あるいは故障させること
- 十六 その他前各号に準ずる行為で、理事会が禁止した事項

(承諾事項)

第4条 組合員等は、次の各号に掲げる行為をしようとするときは、あらかじめ、理事会に届出て、書面による承諾を得なければならない。

- 一 住宅を他の用途に併用（定期的に開く各種教室を含む。）すること
- 二 建物に広告物を掲示し、又は表示すること
- 三 屋根に登ること
- 四 建物の階段室その他共用の場所に私物を置くこと
- 五 その他前各号に準ずる行為で、理事会が指定した事項

（通知事項）

第5条 組合員等は、次の各号に掲げる行為をしようとするときは、書面により理事会に通知しなければならない。

- 一 住宅を貸与しようとするとき
- 二 組合員等が引続き3ヶ月以上住宅に居住しなくなるとき
- 三 その他前各号に準ずる行為で、理事会が指定した事項

（違反に対する措置）

第6条 理事長は、組合員等がこの協定の定めに違反したときは、理事会の決議に基づき、その組合員等に対して勧告その他必要な措置をとることができる。

（調査）

第7条 理事会は、この協定の施行に必要な限度において、組合員等が行う第4条各号に掲げる行為について調査を行うことができるものとし、組合員等はこれに協力しなければならない。

（入居者名簿）

第8条 組合員等は、入居後速やかに別に定める居住者名簿を理事会に提出するとともにその記載内容に変更があった場合は、速やかに理事会に届出なければならない。

（附則）

この協定は、平成4年5月29日から施行する。

この協定は、平成17年5月22日から施行する。

この協定は、平成30年5月20日より施行する。

この協定は、令和4年5月22日より施行する

役員候補選出に関する申し合わせ事項

平成 6 年 9 月 13 日理事会確認
平成 13 年 12 月 8 日理事会改訂
平成 15 年 12 月 13 日理事会改訂
平成 20 年 12 月 13 日理事会改訂
平成 21 年 6 月 13 日理事会改訂
令和4年5月22日理事会改正

(役員)

第1条 組合には、理事長1名、副理事長2名、理事5名及び監事2名をおく。

2 理事のうち1名は、町内会副会長をもってこれにあてる。

3 監事については、前年度の理事長及び副理事長をもってこれにあてる。原則として監事の所属棟が3年以上連続しないものとする。また、居住しない役員は対象外とする。ただし、前年度の理事長及び副理事長が転居等によりその職務を遂行できない場合及び監事に欠員が生じた場合は、以下の順位で監事を選任する。

- 一 前年度の副理事長が2名の場合のもう1名の副理事長
- 二 前年度会計担当理事
- 三 前年度町内会副会長兼任理事
- 四 前3名を除く前年度理事の互選

第2条 町内会には、会長1名、副会長1名、および保健委員1名をおく。(以下、第1条と第2条の役員をあわせて、「役員」という。)

(役員候補の選出)

第3条 役員候補の選出にあたっては、団地に現に居住する組合員全員(以下「居住者」という。)の輪番制によるものとする。

2 輪番は別表の定めるところによる。

3 理事会は毎会計年度の1月末現在で、別表を整備し居住者に通知するものとする。

(順位の変更)

第4条 順位は原則としてこれを変更しない。ただし、次の各号に該当する場合には変更を願うことができる。

- 一 病気による療養中
- 二 長期にわたる不在
- 三 介護保険で要支援1以上の介護を要する本人及びその同居の家族(配偶者を含む、以下同じ)

2 居住者から変更の願い出があったときは、速やかに決定し本人または同居の家族に通知するとともに、これを各棟の掲示板で公示するものとする。

- 3 順位変更者がでた場合には、別表により順次繰り上げるものとする。
- 4 順位変更が認められた者は、翌会計年度に役員を務めるものとする。ただし認められた理由が消滅しない限り、再度願い出ることができる。

(棟別の役員数)

- 第5条 棟別の役員数は、偶数年にあたっては1号棟4名、2号棟4名、3号棟2名とし、奇数年にあたっては1号棟4名、2号棟5名、3号棟1名とする。
- 2 配分数は上記にかかわらず各棟の均衡を図り適切な調整を図るものとする。

(役員候補の決定)

- 第6条 別表の各棟の各班から順次1名ずつ抜き出し候補者を決定する。
- 2 理事会は決定後速やかに本人に通知する。
 - 3 候補者は互選により各種役職を決定する。
 - 4 役職の決定に際しては、現理事長が議長を務める。

(役員候補の推薦)

- 第7条 選出された理事会役員候補は通常総会に、町内会役員候補のうち、町内会会長候補及び保健委員候補は速やかに名古屋市に推薦する。

別表

1号棟

1班 101→102→103→104→105→106→107→108→109→201→202→203→204→205
→206→207→208→209

2班 301→302→303→304→305→306→307→308→309→401→402→403→404→405
→406→407→408

3班 409→501→502→503→504→505→506→507→508→509→602→603→604→605
→606→607→608

4班 609→703→704→705→706→707→708→709→804→805→806→807→808→809
→906→907→908

2号棟

1班 101→102→103→104→105→106→107→108→201→202→203→204→205→206
→207→208→301

2班 302→303→304→305→306→307→308→401→402→403→404→405→406→407
→408→501→502

3班 503→504→505→506→507→508→601→602→603→604→605→606→607→608
→701→702→703

4班 704→705→706→707→708→801→802→803→804→805→806→807→808→901
→902→903→904

5班 905→906→907→908→1002→1003→1004→1005→1006→1007→1008→1102
→1103→1104→1105→1106→1107

3号棟

1班 103→104→201→202→203→204→205→301→302→303→304→305→401→402→403

2班 404→501→502→503→504→601→602→603→604→701→702→703→801→802

年 月 日

サザンヒル八事分譲住宅掲示等申請書

サザンヒル八事分譲住宅管理組合
理事長 殿

(掲示責任者)

住所

氏名

連絡先 (携帯電話)

(電子メール)

掲示開始月日	掲示終了月日	掲示物のサイズ (縦×横)	枚数	掲示場所	掲示目的

備考：承認に際して掲示物のサイズ、掲示場所等につき変更を求めることがあります。

サザンヒル八事分譲住宅掲示等承認書

(掲示責任者)

住所

氏名

殿

- 申請通り承認いたします。
- 下記の条件で承認いたします。

年 月 日

サザンヒル八事分譲住宅管理組合
理事長

年 月 日

サザンヒル八事分譲住宅集会所使用申込書

サザンヒル八事分譲住宅管理組合

理事長

殿

(使用責任者)

住所

氏名

連絡先(携帯電話番号)

(電子メール)

使用月日	使用場所	使用時間	使用目的	使用人員	料金
使用料金合計額					

年 月 日

サザンヒル八事分譲住宅集会所使用承諾書

(使用責任者)

住所

氏名

殿

使用月日	使用場所	使用時間	使用目的	使用人員	料金
使用料金合計額					

上記料金を受領しました。

サザンヒル八事分譲住宅管理組合
理事長

模 様 替 等 申 請 書

年 月 日

サザンヒル八事分譲管理組合
理事長 殿

住所 号棟 号室

氏名

連絡先(携帯電話番号)

(電子メール)

標記について、別添の通り住宅の模様替等をしたいので、専有部分等の模様替え及び修繕等に関する協定第6条、第7条の規定により承認されたく申請します。

別 添

- 1 理 由 書
- 2 設 計 図
- 3 仕 様 書

注意事項 1
2
3

審議事項5-3

自然林高木枝打ち3ヵ年計画見直しに関する件

2021年9月、2号棟の裏にある高木の枝が近隣マンションへ越境し樹液等により先方のルーフバルコニーを汚損させているとの苦情がありました。

現地を確認した結果、相当の汚れがあり、現状のまま放置した場合、先方のルーフバルコニーの汚損を進行させるだけでなく、防水層を劣化させる要因につながりかねない状況であったため、2021年度は初期対応として先方のルーフバルコニー清掃のみを実施いたしました。

今後の対応について当管理組合が植栽管理を委託している豊造園担当者へ相談した結果、当該高木は相当の高さがあるため山師による枝打ちが必要との見解が示され、対応に必要な見積書が提出されました。

理事会にて検討した結果、当管理組合の高木が近隣に空中で先方へ越境し損害を与えている状況を改善するため、以前より実施している高木枝打ち3ヵ年契約を一度停止させ、2022年度は2号棟裏(②エリアの更に奥にある高木)の枝打ちを実施することをご提案いたします。

《別添資料あり》

<第2エリア越境部枝打ち追加見積概要>

見積業者：株式会社豊造園

見積金額：1,700,000円(消費税込)

支出科目：一般会計/自然林高木枝打ちより支出

実施時期：2022年6月(予定)

<ご参考：新自然林樹木管理3年サイクルの概要>

見積業者：株式会社豊造園

見積金額：1エリア：780,000円(消費税込) ※2023年度実施予定

3エリア：700,000円(消費税込) ※2024年度実施予定

2エリア：700,000円(消費税込) ※2025年度実施予定

御見積書

2021/9/14

サザンヒル八事管理組合 様



株式会社 豊造園

下記の通り見積申し上げます

金額			百万			千		円
¥	1	9	5	5	8	0	0	

〒465-0018
 名古屋市名東区八前3-203
 TEL(052)777-2211(代)
 FAX(025)776-0066

名称 サザンヒル八事様 R3年度自然林年間管理工事 (第2エリア越境部枝打ち追加見積)

場所 昭和区滝川町

お値引き価格：¥1,700,000- (税込)

工期 打合せ 支払条件 有効期限 3ヶ月 積算 小野内

種別	名称	形状寸法	数量	単位	単価	金額	摘要
	造園工事費合計		1	式		1,778,000	
	工事費合計		1	式		1,778,000	
	同上消費税	10%	1	式		177,800	
	合計					1,955,800	

種別	名称	形状	寸法	数量	単位	単価	金額	摘要
	< エ リ ア ② >	隣地マンション	隣接	越境部	枝打ち			
	特殊伐採工			1	式	430,000	430,000	
	小運搬	手元・運搬手間		1	式	390,000	390,000	
	仮設養生費	隣地マンション	落下、破損防止	1	式	60,000	60,000	
	切り枝処理			60	m3	10,000	600,000	
	運搬費	トラック回送・交通運搬費・ガソリン代など		1	式	79,000	79,000	
	道具損料	チェーンソー替え刃・他		1	式	57,000	57,000	
		※本工事は、30m超えの樹木枝打ち工事です。						
		※危険を伴う為、作業時、隣地のマンション様にも近づかないようお願いいたします。						
		※対象は南境界線部を対象としています。						
		※上記以外の作業難航、追加項目が発生した場合、別途相談いたします。						
	※本工事は非常に危険です。万が一の隣地樹木の破損・隣地建物の一部破損も考えられます。安全第一、万が一の無いよう努めます。							
	造園工事費小計						1,616,000	
	諸経費			1	式		162,000	
	造園工事費合計						1,778,000	

種別	名称	形状	寸法	数量	単位	単価	金額	摘要
	< エ リ ア ② >	隣地マンション	隣接	越境部枝打ち				
	特殊伐採工			1	式	430,000	430,000	
	小運搬	手元・運搬手間		1	式	390,000	390,000	
	仮設養生費	隣地マンション	落下、破損防止	1	式	60,000	60,000	
	切り枝処理			60	m3	10,000	600,000	
	運搬費	トラック回送・交通運搬費・ガソリン代など		1	式	79,000	79,000	
	道具損料	チェーンソー替え刃・他		1	式	57,000	57,000	
		※本工事は、30m超えの樹木枝打ち工事です。						
		※危険を伴う為、作業時、隣地のマンション様にも近づかないようお願いいたします。						
		※対象は南境界線部を対象としています。						
		※上記以外の作業難航、追加項目が発生した場合、別途相談いたします。						
	※本工事は非常に危険です。万が一の隣地樹木の破損・隣地建物の一部破損も考えられます。万が一の無いよう努めます。						安全第一、	
	造園工事費小計						1,616,000	
	諸経費			1	式		162,000	
	造園工事費合計						1,778,000	

審議事項 5-4

電子ブレーカー導入に関する件

今期理事会では、電気料金の経費削減対策として電子ブレーカーの導入を検討してまいりました。

電子ブレーカー導入により、電力会社に支払う電気の基本料金の削減が図れます。つきましては、以下のとおり電子ブレーカーを導入することをご提案いたします。
《別添資料あり》

<電子ブレーカー導入の概要>

見積会社：株式会社エスコ

見積金額：990,000円（消費税込）

支出科目：修繕積立金会計／修繕費より支出

実施時期：2022年7月頃（予定）

設備費償却期間は3年8ヵ月です。

サザンヒル八事

管理組合 御中

【1号棟・2号棟・3号棟】

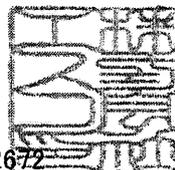
電気契約最適化による、共用部電気料金削減提案

- ①【低圧電力】 電子ブレーカー導入による基本料金削減
- ②【従量電灯】 契約最適化による電気料金削減

ESCO 株式会社エスコ
Energy Service Company

愛知県名古屋市中区丸の内1-17-19
キリックス丸の内ビル6階

TEL:052-220-2671 FAX:052-220-2672



ご提案の要点

POINT 1

マンション共用部でご利用の「従量電灯」「低圧電力」について
電気料金削減のご提案です

「従量電灯」……共用部の照明、外灯や管理室等でご利用の電気
「低圧電力」……エレベーターや給水ポンプ等でご利用の電気

POINT 2

「低圧電力」: 電子ブレーカーを利用することで、基本料金に
おける確実に大幅な削減を実現します

「電子ブレーカー」はブレーカーの定格容量を超えた電流が流れた場合もJIS規格に定められた許容時間内は遮断せず、短い時間だとブレーカー容量の約400%もの電気をご利用いただくことが可能です。
このような性能を活用し、変更後の設備の使い勝手や利用状況をそのままに通常よりも低い契約容量での設備利用が可能です。
毎月一定額の基本料金における削減ですので、1円単位まで確実な削減をお届けすることが可能です。

POINT 3

「従量電灯」: 契約の最適化を図り、料金単価を変更し
確実に削減を生み出します

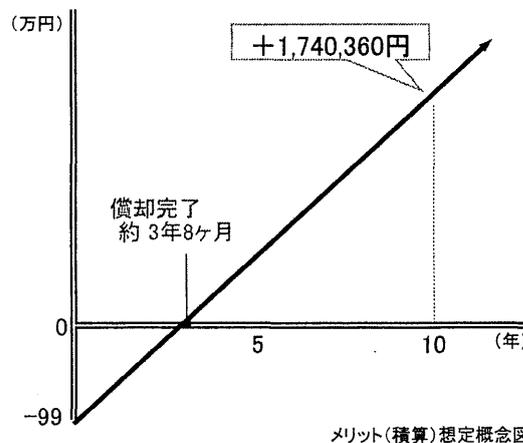
電力会社では、無駄なく有効に電気を使用していただけるよう、様々な料金プランが用意されています。しかし、その内容は多種多様且つ複雑であり、電力会社が率先して契約変更を行うわけではない為、専門家による確実な調査・診断が必要となり、弊社では調査・診断から変更業務まで一貫して自社にて行っております。

共用部の従量電灯といえば、エントランス・廊下等の照明、駐輪・駐車場等の外灯など夜間に使用する設備でのご利用がほとんどです。今回の契約最適化は夜間の電力消費が多い場合に有効な方法となりますので、マンション共用部にとって、最も適した契約プランへの変更と言えます。

POINT 4

永く住まうマンション(共用部)のことだから、
月々のコストを抑える「最適化」のご提案です

月間削減金額	¥22,753
年間削減金額	¥273,036
10年間削減金額	¥2,730,360
システム導入費	¥990,000
メリット(10年間)	¥1,740,360



提 案 書

サザンヒル八事 管理組合 御中

2022/3/5

株式会社 エスコ
 担当 岩田 満
 愛知県名古屋市中区丸の内1-17-19
 キリックス丸の内ビル6階
 TEL 052-220-2671 FAX 052-220-2673

低圧電力契約変更によるコスト削減の御提案

①負荷設備契約 ⇒ ②主開閉器契約

事業場名	現状 ①負荷設備契約		変更 ②主開閉器契約		メリット	
	契約KW (プラン)	月額基本料金 (平均月額料金)	契約KW (プラン)	月額基本料金 (平均月額料金)	月間削減金額	年間削減金額
【1号棟】	7KW	¥7,607	1KW	¥1,086	¥6,521	¥78,252
【2号棟】	7KW	¥7,607	1KW	¥1,086	¥6,521	¥78,252
【3号棟】	6KW	¥6,520	1KW	¥1,086	¥5,434	¥65,208
【1号棟:電灯】	とくとく プラン	¥22,099	スマー トライフ プラン	¥20,294	¥1,805	¥21,660
【2号棟:電灯】	とくとく プラン	¥29,502	スマー トライフ プラン	¥27,030	¥2,472	¥29,664
合計		¥73,335		¥50,582	¥22,753	¥273,036

月間削減金額	¥22,753	円
年間削減金額	¥273,036	円

※上記金額には消費税:10%を含んでいます
 ※基本料金 = 契約KW × 1,144円 × 力率割引 × 消費税
 (力率80%は5%割り増しになり、力率90%は5%割引になります)

導入費	990,000円 (ブレーカー3台、工事、申請、消費税含む)
-----	---------------------------------------

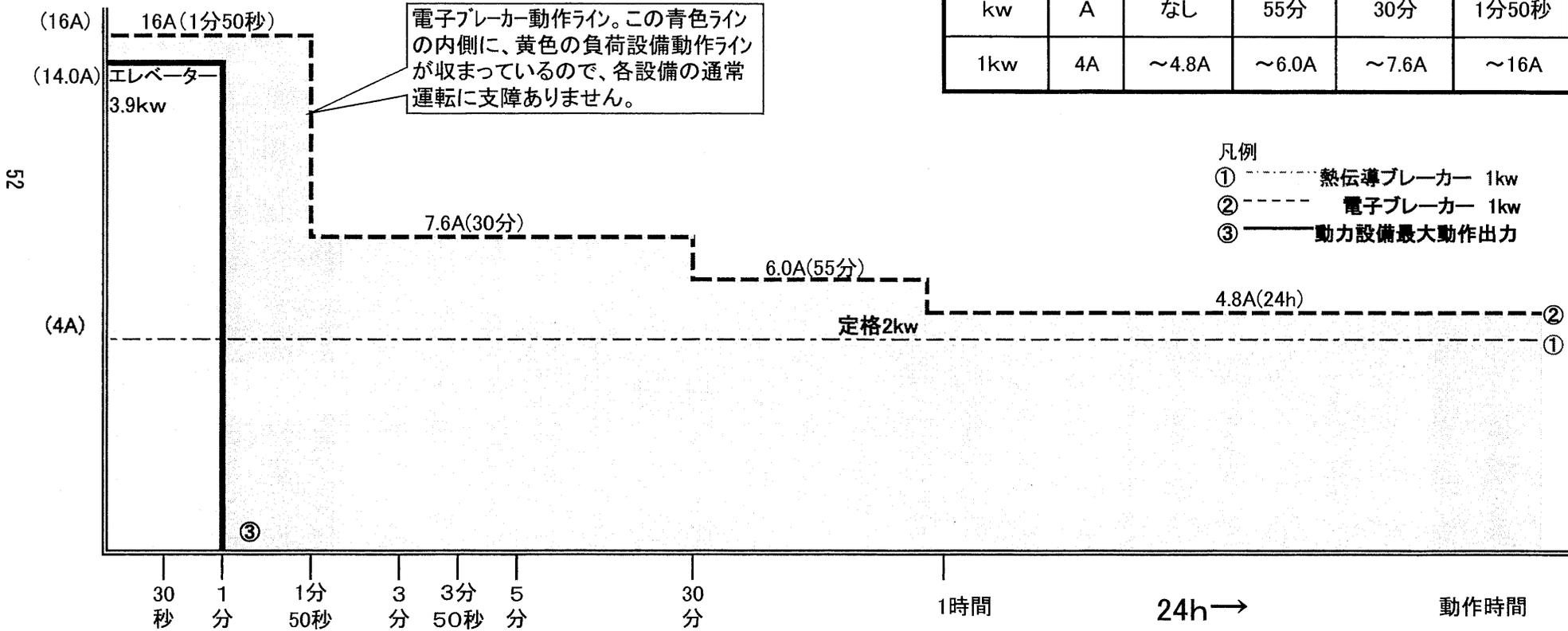
現金買取の償却 **3年 8ヶ月** で完全に償却できます

※電子ブレーカーの製品保証は10年間となります

●導入シミュレーション【1号棟】

低圧電力契約 7kw ⇒ 1kw

JET(JIS)2kw電子ブレーカー



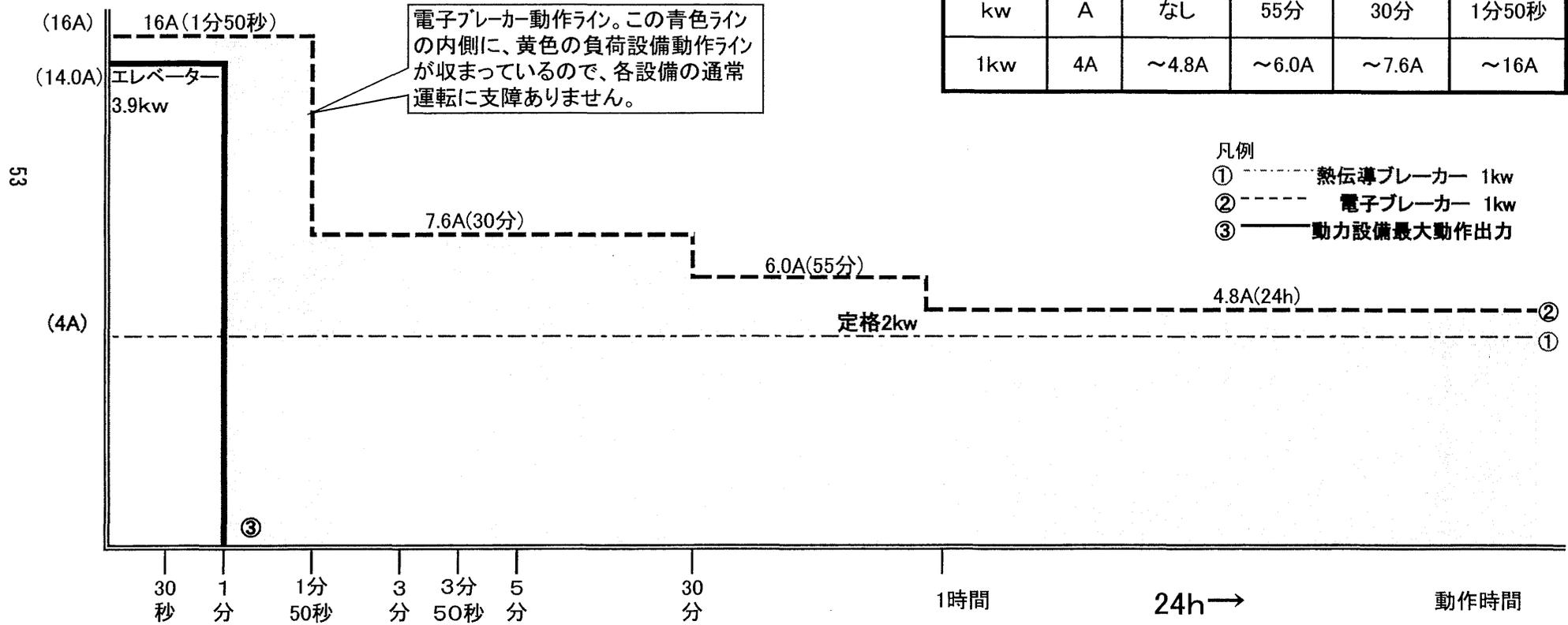
JET(JIS)規格電子ブレーカー動作表

		通電電流／引き外し時間			
契約電力	定格電流	~119%	120~149%	150~189%	190~399%
kw	A	なし	55分	30分	1分50秒
1kw	4A	~4.8A	~6.0A	~7.6A	~16A

●導入シミュレーション【2号棟】

低圧電力契約 7kw ⇒ 1kw

JET(JIS)2kw電子ブレーカー

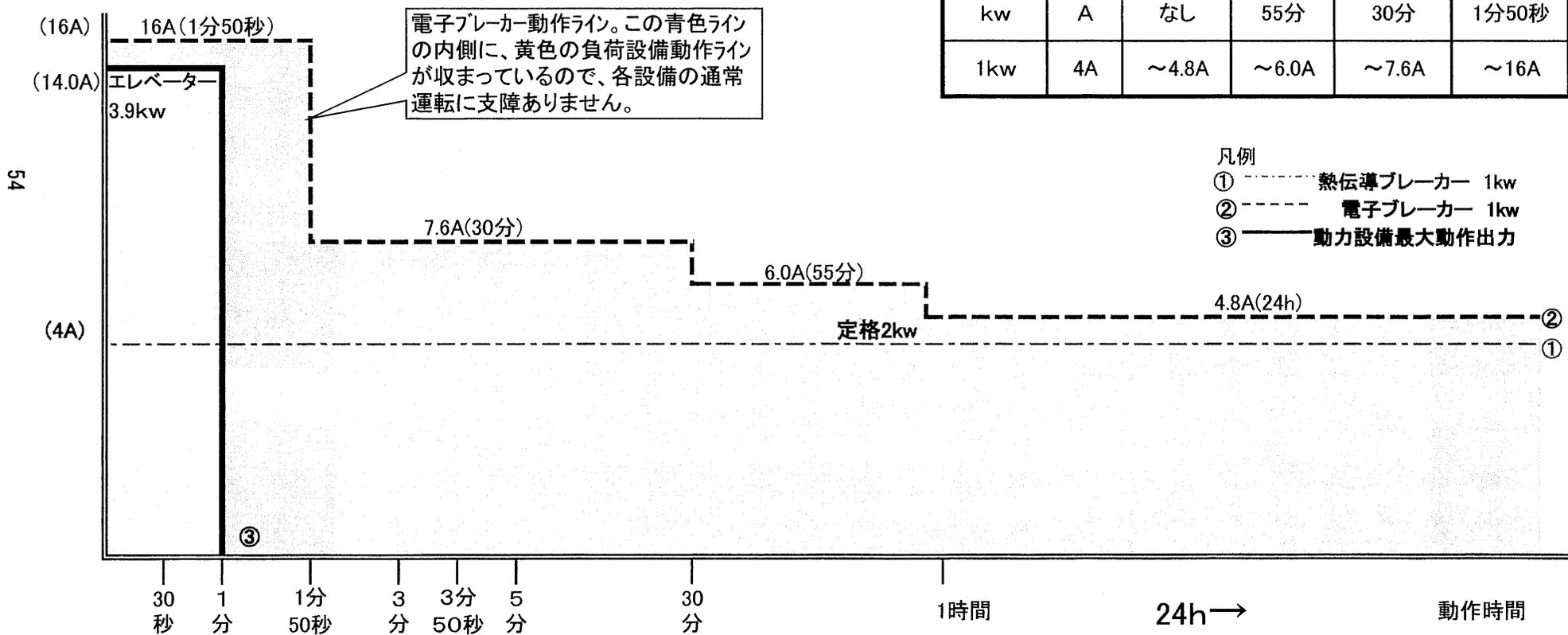


		通電電流／引き外し時間			
契約電力	定格電流	~119%	120~149%	150~189%	190~399%
kw	A	なし	55分	30分	1分50秒
1kw	4A	~4.8A	~6.0A	~7.6A	~16A

●導入シミュレーション【3号棟】

低圧電力契約 6kw ⇒ 1kw

JET(JIS)2kw電子ブレーカー



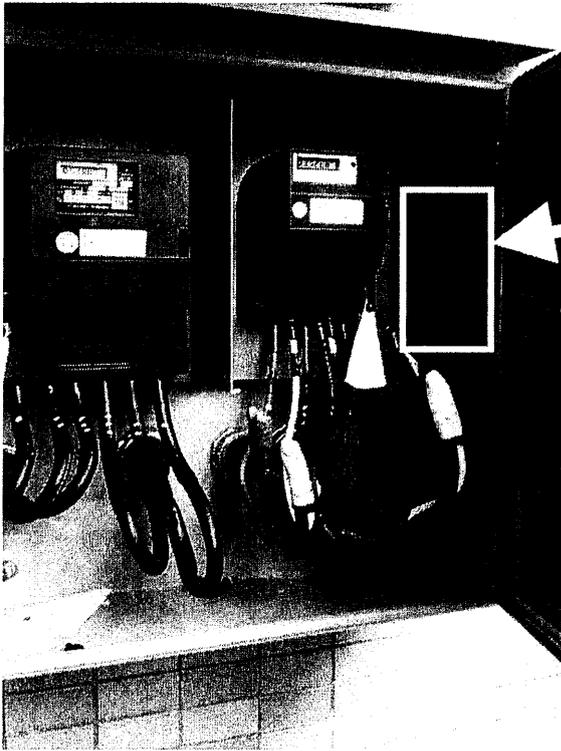
JET(JIS)規格電子ブレーカー動作表

契約電力	定格電流	通電電流／引き外し時間			
		～119%	120～149%	150～189%	190～399%
kw	A	なし	55分	30分	1分50秒
1kw	4A	～4.8A	～6.0A	～7.6A	～16A

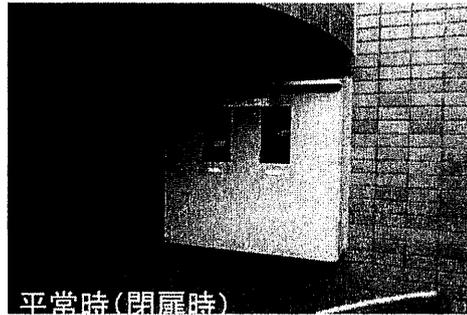
凡例

- ① ----- 熱伝導ブレーカー 1kw
- ② ----- 電子ブレーカー 1kw
- ③ ———— 動力設備最大動作出力

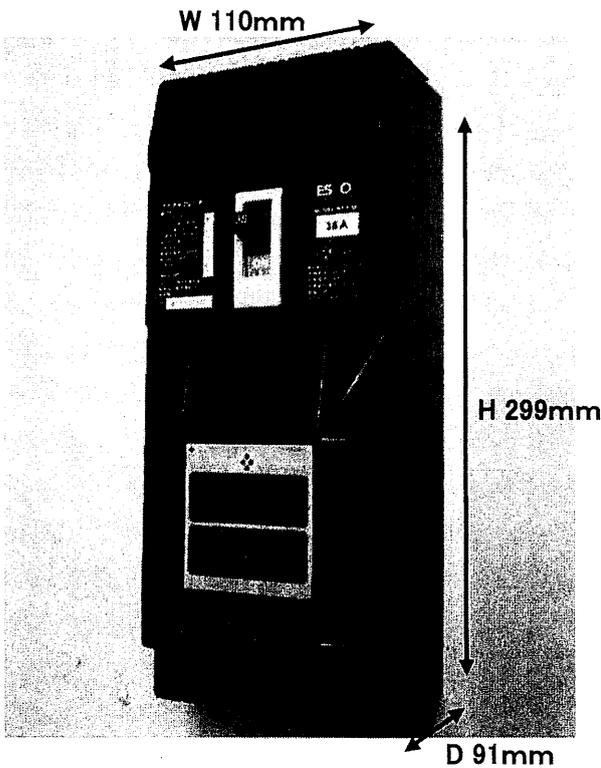
●電子ブレーカー設置想定位置【1号棟】



引込開閉器庫内に設置致します。
平常時(閉扉時)の外観にも影響
ございません。



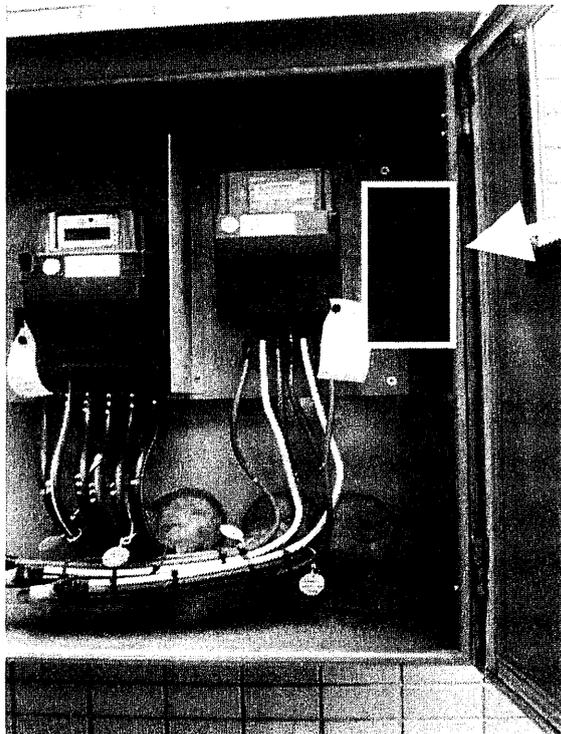
※電力会社への申請上、設置位置が上記と異なる場合がございます。



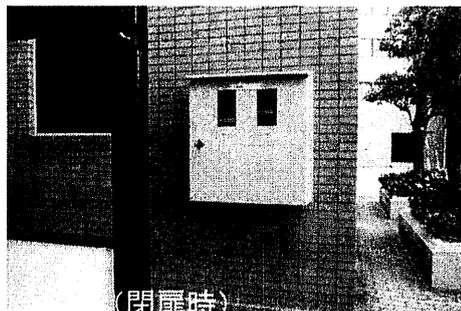
●電子ブレーカーサイズ

H(縦) 299mm
×
W(幅) 110mm
×
D(奥行) 91mm

●電子ブレーカー設置想定位置【2号棟】

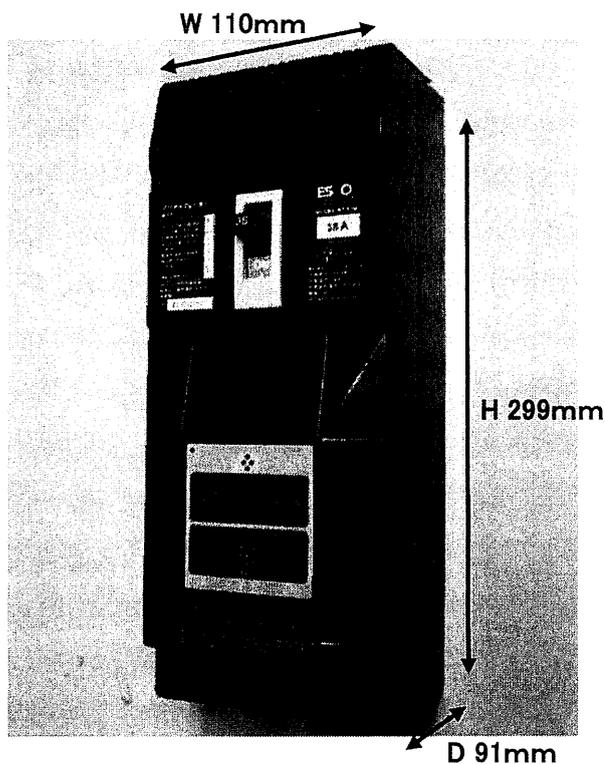


引込開閉器庫内に設置致します。
平常時(閉扉時)の外観にも影響
ございません。



(閉扉時)

※電力会社への申請上、設置位置が上記と異なる場合がございます。



●電子ブレーカーサイズ

H(縦) 299mm
×
W(幅) 110mm
×
D(奥行) 91mm

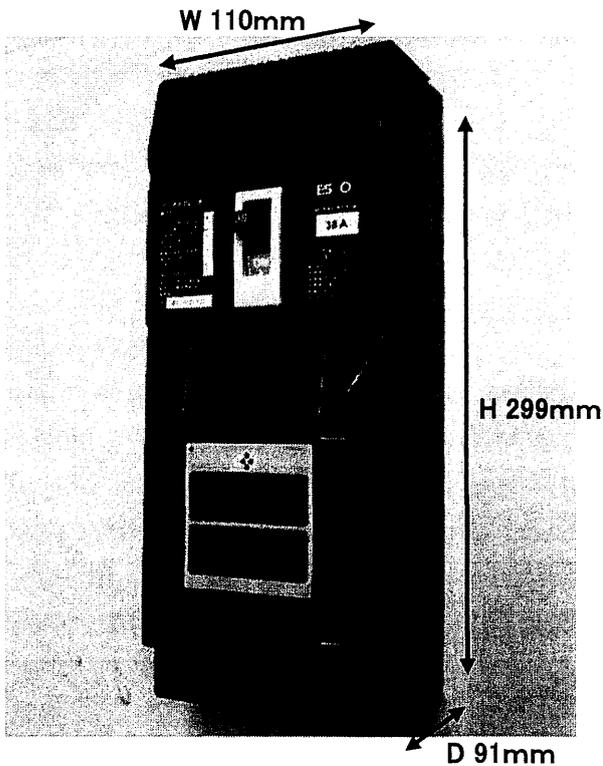
●電子ブレーカー設置想定位置【3号棟】



平常時(閉扉時)

引込開閉器庫内に設置致します。

※電力会社への申請上、設置位置が上記と異なる場合がございます。



●電子ブレーカーサイズ

H(縦) 299mm
×
W(幅) 110mm
×
D(奥行) 91mm

②従量電灯

《従量電灯 コスト削減シミュレーション》

【1号棟】

サザンヒル八事

管理組合

現状契約種別: とくとくプラン (契約容量 9kVA)

サンプル期間: 2020年2月 ~ 2020年2月

●試算表

対象期間	使用電力量	従量電灯料金	スマートライフプラン料金	差額料金(メリット)
1月	756 kwh	¥22,099	¥20,207	¥1,892
2020年 2月	756 kwh	¥22,099	¥20,337	¥1,762
3月	756 kwh	¥22,099	¥20,371	¥1,728
4月	756 kwh	¥22,099	¥20,298	¥1,801
5月	756 kwh	¥22,099	¥20,152	¥1,947
6月	756 kwh	¥22,099	¥20,411	¥1,688
7月	756 kwh	¥22,099	¥20,261	¥1,837
8月	756 kwh	¥22,099	¥20,371	¥1,728
9月	756 kwh	¥22,099	¥20,298	¥1,801
10月	756 kwh	¥22,099	¥20,261	¥1,837
11月	756 kwh	¥22,099	¥20,298	¥1,801
12月	756 kwh	¥22,099	¥20,261	¥1,837
合計	9,072kwh	¥265,188	¥243,527	¥21,661

※記載の金額は消費税を含んだ額です。

※燃料調整費は考慮しておりません。

※過去のデータを元に作成しております。実際の使用量によって多少の誤差が生じます。

※実際の月間使用データが不明な部分は、他月の平均値にて計算しています。

【現状】 とくとくプラン 平均月額料金 **¥22,099**

【変更後】 スマートライフプラン 平均月額料金 **¥20,294**



【差額】 平均月間削減額 **¥1,805**

②従量電灯

《従量電灯 コスト削減シミュレーション》

【2号棟】

サザンヒル八事

管理組合

現状契約種別: とくとくプラン (契約容量 10kVA)

サンプル期間: 2020年2月 ~ 2020年2月

●試算表

対象期間	使用電力量	従量電灯料金	スマートライフプラン料金	差額料金(メリット)
1月	1019 kwh	¥29,502	¥26,907	¥2,594
2020年2月	1019 kwh	¥29,502	¥27,091	¥2,411
3月	1019 kwh	¥29,502	¥27,138	¥2,363
4月	1019 kwh	¥29,502	¥27,036	¥2,466
5月	1019 kwh	¥29,502	¥26,830	¥2,671
6月	1019 kwh	¥29,502	¥27,195	¥2,307
7月	1019 kwh	¥29,502	¥26,984	¥2,517
8月	1019 kwh	¥29,502	¥27,138	¥2,363
9月	1019 kwh	¥29,502	¥27,036	¥2,466
10月	1019 kwh	¥29,502	¥26,984	¥2,517
11月	1019 kwh	¥29,502	¥27,036	¥2,466
12月	1019 kwh	¥29,502	¥26,984	¥2,517
合計	12,228kwh	¥354,021	¥324,360	¥29,661

※記載の金額は消費税を含んだ額です。

※燃料調整費は考慮しておりません。

※過去のデータを元に作成しております。実際の使用量によって多少の誤差が生じます。

※実際の月間使用データが不明な部分は、他月の平均値にて計算しています。

【現状】 とくとくプラン 平均月額料金 **¥29,502**

【変更後】 スマートライフプラン 平均月額料金 **¥27,030**



【差額】 平均月間削減額 **¥2,472**

《料金単価、診断データ》

●料金単価表

従量電灯B

区分		単位	料金単価(円/税込)
基本料金	契約電圧 10A	ひと月につき	280.80
	契約電圧 15A	ひと月につき	421.20
	契約電圧 20A	ひと月につき	561.60
	契約電圧 30A	ひと月につき	842.40
	契約電圧 40A	ひと月につき	1,123.20
	契約電圧 50A	ひと月につき	1,404.00
電力量料金	最初の120kWhまで	1kWhにつき	20.68
	120kWhを超え300kWhまで	1kWhにつき	26.08
	300kWhを超える	1kWhにつき	27.97
	最低月額料金	ひと月1契約につき	298.80

スマートライフプラン（夜とく）

区分		単位	料金単価(円/税込)
基本料金	契約容量10kVAまで	ひと月1契約につき	1,460.00
	契約容量10kVAを超える場合 (10kVAを超える)	ひと月1kVAにつき	280.80
電力量料金	デイトタイム	1kWhにつき	38.00
	@ホームタイム	1kWhにつき	28.00
	ナイトタイム	1kWhにつき	16.00

従量電灯C

区分		単位	料金単価(円/税込)
基本料金		ひと月1kVAにつき	280.80
電力量料金	最初の120kWhまで	1kWhにつき	20.68
	120kWhを超え300kWhまで	1kWhにつき	26.08
	300kWhを超える	1kWhにつき	27.97

(注) お客さまの使用状況によっては、他の料金メニューより電費が高くなる場合があります。変更の際は、料金シミュレーションを適用いただき、電気の使用計画につきましても、十分検討くださるようお願いいたします。
なお、変更後の契約は原則として1年間以上有効とさせていただきます。

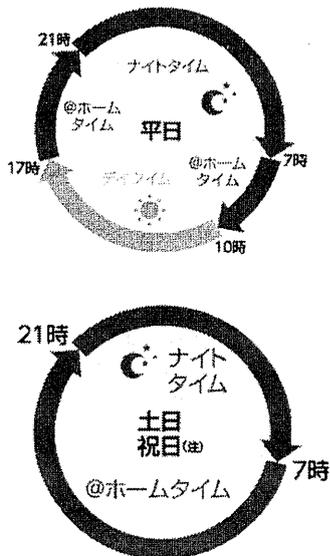
出典：中部電力電気料金ガイド

●診断結果算出

調査データを基に中部電力が定めている時間帯区分表と照らし合わせ、診断を行っております。

サザンヒル八事【1号棟】 時間配分データ

【時間帯区分表】



出典：中部電力電気料金ガイド

時間帯区分	区分名称	診断配分
7時～10時	アットホームタイム	6%
10時～17時	デイトタイム	22%
17時～21時	アットホームタイム	30%
21時～7時	ナイトタイム	42%

※土日祝日につきましてはデイトタイムの時間帯区分がアットホームタイムへ変更されます。診断データは年間の土・日曜、祝日の日数も考慮しております。

《料金単価、診断データ》

●料金単価表

従量電灯B

区分		単位	料金単価(円/税込)
基本料金	契約電流 10A	ひと月につき	280.00
	契約電流 15A	ひと月につき	421.20
	契約電流 20A	ひと月につき	561.60
	契約電流 30A	ひと月につき	842.40
	契約電流 40A	ひと月につき	1,128.20
	契約電流 50A	ひと月につき	1,404.00
電力量料金	最初の120kWhまで	1kWhにつき	20.68
	120kWhをこえ300kWhまで	1kWhにつき	25.08
	300kWhをこえる	1kWhにつき	27.97
最低月額料金		ひと月1契約につき	289.80

スマートライフプラン(夜とく)

区分		単位	料金単価(円/税込)
基本料金	契約容量10kVAまで	ひと月1契約につき	1,460.00
	契約容量10kVAをこえる場合 (10kVAをこえる)	ひと月1kVAにつき	280.00
電力量料金	デイトタイム	1kWhにつき	38.00
	@ホームタイム	1kWhにつき	28.00
	ナイトタイム	1kWhにつき	16.00

従量電灯C

区分		単位	料金単価(円/税込)
基本料金		ひと月1kVAにつき	280.00
電力量料金	最初の120kWhまで	1kWhにつき	20.68
	120kWhをこえ300kWhまで	1kWhにつき	25.08
	300kWhをこえる	1kWhにつき	27.97

(注) お客さまの使用状況によっては、他の料金メニューより電費が安くなる場合があります。変更の際は、社会シミュレーションを活用いただき、電費のご使用計画につきまして、十分検討ください。なお、変更後の契約も原則として1年程以上継続していただきます。

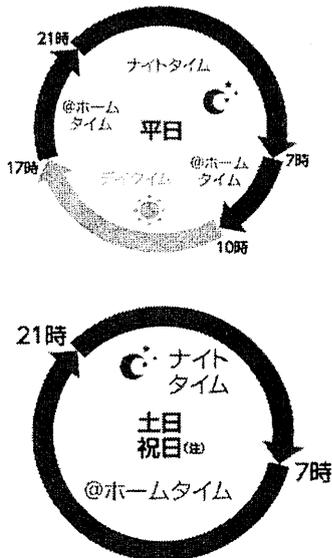
出典：中部電力電気料金ガイド

●診断結果算出

調査データを基に中部電力が定めている時間帯区分表と照らし合わせ、診断を行っております。

サザンヒル八事【2号棟】 時間配分データ

【時間帯区分表】



出典：中部電力電気料金ガイド

時間帯区分	区分名称	診断配分
7時～10時	アットホームタイム	6%
10時～17時	デイトタイム	23%
17時～21時	アットホームタイム	30%
21時～7時	ナイトタイム	41%

※土日祝日につきましてはデイトタイムの時間帯区分がアットホームタイムへ変更されます。診断データは年間の土・日曜、祝日の日数も考慮しております。

【低圧電力削減提案について】

●変更後の容量は、現地にて実際に設備容量の最大電流値を確認し、その上で、全ての設備機械が同時に稼動した場合を基準とした結果です。変更後も安全にご利用いただけます。

●ブレーカーの設置後、中部電力による工事内容の現地確認がございます。検査結果を受けての変更となりますので安心です。

●万が一、当社の容量決定に起因する問題が生じた場合、容量変更 若しくは契約破棄(費用の返金)、及び原状復帰を無償にてお引き受けいたします。

(※電子ブレーカー自体の不具合または設置工事ミス等の弊社の故意、又は過失による不具合については、弊社は直接かつ現実の損害につき責任を負いますが、弊社の故意又は過失に起因しない不具合・損害については、弊社は責任を負いません。)

●製品保証は10年間です。

保証期間内は製品の異常・破損について、無償でのメンテナンス・取替工事等の対応を致します。(※天災・故意による異常・破損を除く)

●別途月額600円(税抜)のアフターサービス契約にご加入の場合、ブレーカー容量の変更(増設・減設)、設置場所の移設について初回に限り無料にて施工致します。

(最長10年間、2回目以降は税別50,000円)

(共用動力設備の増設や撤去、交換が発生する場合は事前にご相談ください。再調査を行い、容量設定を行います)

●異常発生時の緊急対応窓口として、24時間・年中無休のコールセンターを開設しています。夜間や休日の異常発生時にも、迅速な対応が可能です。[コールセンター:0120-039-066(フリーダイヤル)]

●万が一に備え、弊社ブレーカーを起因とするマンション設備の故障・破損に対応する損害補償(楽天損害保険株式会社/上限1億円)に加入しています。

【従量電灯削減提案について】

●過去のデータを基に算出しておりますので、実際の使用状況によってはメリットに誤差が生じます。(マンション共用部の場合は年間を通じて大きな使用量の変動は生じ難く、大幅な誤差が生じることはございません)

●契約変更にあたり、電力会社が電力メーターの交換を行います。その際に共用電灯部において停電が発生いたしますが、事前に停電日時のご告知を致しますので、ご了承ください。(上記時間中ご家庭内においてはインターネット回線の不通や、テレビが視聴出来ない時間が生じます)

※電力会社が計量メーター交換を行う際に起きた不具合・損害について、弊社は責任を負いません。

ESCO

会社概要

商標	株式会社エスコ
代表者	代表取締役 安西 裕
従業員	140名
所在地	[本社] 〒169-0074 東京都新宿区北新宿2-21-1 新宿フロントタワー12階 TEL:03-5332-3388 FAX:03-5332-3511 [名古屋営業所] 〒460-0002 愛知県名古屋市中区丸の内1-17-19キリックス丸の内ビル6階 TEL:052-220-2671 FAX:052-220-2672 [その他営業所] 札幌・仙台・大阪・広島・福岡
設立	平成17年8月4日
資本金	1億円
事業内容	電子ブレーカー・デマンドコントローラーの設置、管理 高圧受変電設備(キュービクル)の保守点検、管理 電気等エネルギーコスト削減コンサルティング 電気工事、施工管理、施一式 エレベーター点検、ビル総合メンテナンス

マンション導入実績 (全国)

(株)穴吹コミュニティ
伊藤忠アーバンコミュニティ(株)
コミュニティワン(株)
住友不動産建物サービス(株)
(株)大京アステージ
大和ライフネクスト(株)
(株)東急コミュニティー
日本ハウズイング(株)
三井不動産レジデンシャルサービス(株) (五十音順、敬省略)

(中部圏)

遠鉄アシスト(株)
(株)合人社計画研究所
(株)三交コミュニティ
宝コミュニティサービス(株)
日本管財住宅管理(株)
(株)フジケンファミリア
丸美総合管理(株)
ミソノサービス(株)
名鉄コミュニティライフ(株)
ユーホーム(株) (五十音順、敬省略)
(株)ライフポート西洋

導入実績／約20,000棟

※実績の棟数は全国のマンションでの導入数です

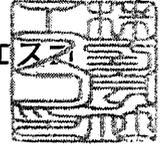
御見積書

令和4年3月5日

サザンヒル八事 管理組合 御中

工事名： 共用部電気料金削減
 受渡場所 サザンヒル八事
 受渡期日 お打ち合わせの上
 お支払条件 お打ち合わせの上
 見積有効期限 90日

ESCO 株式会社エスエスコ
 Energy Service Company
 愛知県名古屋市中区丸の内1-17-19
 キリックス丸の内ビル6F
 TEL:052-220-2671 FAX:052-220-2672



合計金額 ¥990,000

品名	数量	単位	単価	金額	備考
電子ブレーカー本体	3	台	380,000	1,140,000	
設置工事	3	台	50,000	150,000	
電力会社申請・書類作成	3	台	20,000	60,000	
特別値引き				-450,000	
小計				900,000	
消費税				90,000	
計				990,000	

備考

- ・電子ブレーカーの設置工事の際に共用動力部で停電作業が必要となります。
- ・停電に起因し電気機器等に故障等が発生した場合、弊社はその責任を負いません。

審議事項 5-5

2022 年度管理組合会計収支予算(案)

【予算案の概要 支出】

- ① 一般会計
 - 自然林高木枝打ち（近隣越境枝剪定費用）
→審議事項 5-3 が否決となった場合は執行いたしません。
- ② 修繕積立金
 - 修繕費（電子ブレーカー導入費用）
→審議事項 5-4 が否決となった場合は執行いたしません。

2022年度予算（案）

2022年4月1日～2023年3月31日

（一般会計収入）

（単位：円）

	項 目	前年度予算	前年度実績	本年度予算	摘 要
収 入 の 部	組 合 費	20,862,000	20,862,000	20,862,000	
	集 会 所 使 用 料	20,000	10,200	10,000	
	雑 収 入	300,000	936,992	145,000	NTT使用料・保険金他
	銀 行 手 数 料 収 入	220,000	216,810	220,000	
	小 計	21,402,000	22,026,002	21,237,000	
	前 年 度 繰 越 金	12,893,249	12,893,249	12,275,339	
	合 計	34,295,249	34,919,251	33,512,339	

2022年4月1日～2023年3月31日

(一般会計支出)

(単位：円)

	項 目	前年度予算	前年度実績	本年度予算	摘 要
支 出 の 部	管 理 事 務 費 (窓 口 ・ 会 計)	4,963,200	4,963,200	5,491,200	組合費請求他
	敷 地 内 清 掃 費	2,607,000	2,541,000	2,607,000	
	光 熱 費	2,200,000	2,215,937	2,200,000	共用部電気代他
	電 気 設 備 保 安 管 理 費	74,976	74,976	74,976	年2回
	管 理 業 務 運 営 費	1,000,000	707,358	1,000,000	コピー機リース、電話料金、プロジェク ター購入費、レンタルサーバー他
	銀 行 振 込 手 数 料	220,000	227,527	230,000	手数料
	営 繕 費	1,350,000	1,204,390	1,350,000	共有部分修繕工事他
	植 栽 管 理 費	1,700,000	1,620,000	1,620,000	剪定 施肥等
	消 防 設 備 点 検 費	1,019,700	1,019,700	1,019,700	年2回
	エ レ ベ ー タ ー 保 守 点 検	2,349,600	2,349,600	2,349,600	
	防 犯 カ メ ラ リ ー ス 費	843,120	843,120	843,120	
	自 動 ド ア 保 守 点 検	176,000	176,000	176,000	年2回
	宅 配 ボ ッ ク ス 保 守 費	200,000	198,000	198,000	
	雑 排 水 管 清 掃 費	1,148,400	1,047,200	1,148,400	
	新 マ ン シ ョ ン 総 合 保 険	2,198,380	2,198,380	2,198,380	満期日：令和7年5月22日
	防 災 用 品 購 入 費	100,000	65,340	100,000	
	自 然 林 高 木 枝 打 ち	700,000	700,000	1,700,000	第2エリア越境部枝打ち
	駐 車 場 料 金 へ 振 替	480,000	480,000	480,000	月額¥10,000×4台×12カ月
	予 備 費	1,000,000	12,184	1,000,000	
	連 結 送 水 管 耐 圧 性 能 試 験	0	0	268,400	3年に1回実施 次回2025年
	小 計	24,330,376	22,643,912	26,054,776	
	次 年 度 繰 越 予 定 額	9,964,873	12,275,339	7,457,563	
	合 計	34,295,249	34,919,251	33,512,339	

2022年4月1日～2023年3月31日

(水道料金)

(単位：円)

	項 目	前年度予算	前年度実績	本年度予算	摘 要
収入の部	水道料金	10,000,000	9,311,289	9,500,000	各戸より
	小 計	10,000,000	9,311,289	9,500,000	
	前年度繰越金	11,993,053	11,993,053	12,759,679	
	合 計	21,993,053	21,304,342	22,259,679	
支出の部	支払水道料金	9,000,000	8,195,963	8,500,000	市水道局へ支払
	貯水槽清掃費	104,500	104,500	104,500	
	給水ポンプ保守点検費	244,200	244,200	244,200	
	水道メーター取替工事	0	0	0	2020年実施（次回2028年予定）
	小 計	9,348,700	8,544,663	8,848,700	
	次年度繰越予定額	12,644,353	12,759,679	13,410,979	
	合 計	21,993,053	21,304,342	22,259,679	

2022年4月1日～2023年3月31日

(駐車場料金)

(単位：円)

	項 目	前年度予算	前年度実績	本年度予算	摘 要
収入の部	駐車場料金	15,610,800	13,878,740	15,610,800	
	組合費より	480,000	480,000	480,000	月額¥10,000×4台×12カ月
	小 計	16,090,800	14,358,740	16,090,800	
	前年度繰越金	219,748,805	219,748,805	230,854,395	
	合 計	235,839,605	234,107,545	246,945,195	
支出の部	駐車場保守管理費	2,898,720	2,898,720	2,898,720	
	電気料金	160,000	149,320	160,000	
	保険料	220,000	205,110	220,000	
	消耗品費	50,000	0	50,000	
	合 計	3,328,720	3,253,150	3,328,720	
	次年度繰越予定額	232,510,885	230,854,395	243,616,475	
合 計	235,839,605	234,107,545	246,945,195		

2022年4月1日～2023年3月31日

(全体修繕積立金)

(単位：円)

	項 目	前年度予算	前年度実績	本年度予算	摘 要
収入の部	修繕積立金	1,098,000	1,098,000	1,098,000	
	雑収入	0		0	
	小計	1,098,000	1,098,000	1,098,000	
	前年度繰越金	111,097,395	111,097,395	111,265,235	
	合計	112,195,395	112,195,395	112,363,235	
支出の部	ゴミ収集箱設置工事	0	0	0	
	修繕費	930,160	930,160	990,000	電子ブレーカー導入工事
		0	0	0	
	小計	930,160	930,160	990,000	
	次年度繰越予定額	111,265,235	111,265,235	111,373,235	
	合計	112,195,395	112,195,395	112,363,235	

2022年4月1日～2023年3月31日

(棟別修繕積立金)

(単位：円)

	(合 計)	前年度予算	前年度実績	本年度予算	
収入の部	棟別修繕積立金	24,157,200	24,157,200	24,157,200	
	計	24,157,200	24,157,200	24,157,200	
	前年度繰越金	178,173,780	178,173,780	201,978,980	
	合計	202,330,980	202,330,980	226,136,180	
支出の部	宅配ボックス設置工事	0	0	0	
	修繕費	412,000	352,000	0	共用廊下建具フランス落取替等
	計	412,000	352,000	0	
	次年度繰越予定額	201,918,980	201,978,980	226,136,180	
	合計	202,330,980	202,330,980	226,136,180	

各棟別内訳 (1号棟・2号棟・3号棟)

2022年4月1日～2023年3月31日

(棟別修繕積立金)

(単位：円)

	項 目	前年度予算	前年度実績	本年度予算	摘 要
収入の部	(1号棟69戸)				
	棟別修繕積立金	8,912,400	8,912,400	8,912,400	
	計	8,912,400	8,912,400	8,912,400	
	前年度繰越金	69,667,084	69,667,084	78,344,084	
	小計	78,579,484	78,579,484	87,256,484	
支出の部	宅配ボックス設置工事	0	0	0	
	修繕費	255,400	235,400	0	共用廊下建具フランス落取替等
	計	255,400	235,400	0	
	次年度繰越予定額	78,324,084	78,344,084	87,256,484	
	小計	78,579,484	78,579,484	87,256,484	

	項 目	前年度予算	前年度実績	本年度予算	摘 要
収入の部	(2号棟85戸)				
	棟別修繕積立金	10,648,800	10,648,800	10,648,800	
	計	10,648,800	10,648,800	10,648,800	
	前年度繰越金	67,512,274	67,512,274	78,044,474	
	小計	78,161,074	78,161,074	88,693,274	
支出の部	宅配ボックス設置工事	0	0	0	
	修繕費	136,600	116,600	0	共用廊下建具フランス落取替等
	計	136,600	116,600	0	
	次年度繰越予定額	78,024,474	78,044,474	88,693,274	
	小計	78,161,074	78,161,074	88,693,274	

	項 目	前年度予算	前年度実績	本年度予算	摘 要
収入の部	(3号棟29戸)				
	棟別修繕積立金	4,596,000	4,596,000	4,596,000	
	計	4,596,000	4,596,000	4,596,000	
	前年度繰越金	40,994,422	40,994,422	45,590,422	
	小計	45,590,422	45,590,422	50,186,422	
支出の部	宅配ボックス設置工事	0	0	0	
	修繕費	20,000	0	0	共用廊下建具フランス落取替等
	計	20,000	0	0	
	次年度繰越予定額	45,570,422	45,590,422	50,186,422	
	小計	45,590,422	45,590,422	50,186,422	

出 欠 通 知

私は、5月22日開催の第30回通常総会への出欠（○印で表示）を下記の通りご通知いたします。

2022年 月 日

サザンヒル八事分譲住宅管理組合

棟

号室

出席

欠席

氏名

印

委 任 状（当日欠席され、委任される場合）

私は、棟 号室の 氏を代理人と定め、5月22日開催の第30回通常総会において議決権を行使する事を委任いたします。

2022年 月 日

サザンヒル八事分譲住宅管理組合

棟

号室

氏名

印

議 決 権 行 使 書（当日欠席され、議決権を行使される場合）

私は、5月22日開催の第30回通常総会の各議案について、本書をもって、

下記（賛否を○印で表示）のとおり、議決権を行使し

2022年 月 日

サザンヒル八事分譲住宅管理組合

棟

号室

氏名

印

※賛・否のいずれかを○で囲んでください。

（報告承認事項）

- | | | |
|-------------------------|---|---|
| 1. 2021年度管理組合業務活動報告 | 賛 | 否 |
| 2. 2021年度規約集改正検討委員会活動報告 | 賛 | 否 |
| 3. 2021年度管理組合会計収支決算報告 | 賛 | 否 |
| 4. 2021年度管理組合監査報告 | 賛 | 否 |
| 5. 2022年度管理組合役員選出 | 賛 | 否 |

（議案審議事項）

- | | | |
|---------------------------|---|---|
| 1. 2022年度管理組合業務計画（案）に関する件 | 賛 | 否 |
| 2. 規約集改正に関する件 | 賛 | 否 |
| 3. 自然林高木枝打ち3ヵ年計画見直しに関する件 | 賛 | 否 |
| 4. 電子ブレーカー導入に関する件 | 賛 | 否 |
| 5. 2022年度管理組合会計収支予算（案） | 賛 | 否 |

※上記報告承認事項および議案審議事項に関するご質問は裏面へ記載の上ご提出願います。

※この用紙は切り取らないでいずれか該当する枠内に必要事項を記載の上ご提出下さい。

※委任状に代理人の氏名が記載されていない場合、議決権は議長に一任されたものとみなします。

※議決権行使書は、当日出席出来なくても、書面にて議決権を行使できる為のものです。

※【提出場所】5月15日（日）迄に管理人窓口または管理事務所ポストへご投函ください。

< 質 問 書 >

※第30回通常総会の議案に関して質問のある方は、事前に本書に記載の上、提出をお願いいたします。

<質問内容>

サザンヒル八事分譲住宅管理組合

棟 号室 氏名