

ヴェラハイツ扇橋管理組合

第 50 期定期総会

議 案 書

日 時 : 2025年10月26日(日) 10:00

【契約期間】 2025 年 11 月 1 日～2025 年 10 月 31 日

場 所：小松橋区民館 4 階第 1 洋室

第1号議案 第50期事業報告及び収支決算報告並びに監査報告に関する件

第50期(2024年8月1日～2025年7月31日)の事業報告及び収支決算報告(管理費会計、修繕積立金会計)について審議いたします。また、監事より管理組合の業務執行及び財産の状況についての監査報告があります。

詳細については事業報告書、収支計算書、残高証明書及び監査報告書のとおりです。ご確認の上、ご承認をお願いします。

事業報告書	P5	
収支決算書	P6	～ P14
監査報告書	P15	

第2号議案 管理委託契約締結の承認に関する件

当管理組合の管理業務につき、ホームライフ管株式会社から管理委託契約(契約条件変更)更新の申入れがありました。引き続き、同社と管理委託契約を締結することにつき、審議のうえ承認を諮ります。

<契約条件変更点>

2023年9月に国土交通省が作成する標準管理委託契約書が改訂されたことに伴い、この度のホームライフ管理株式会社との更新契約においては、標準管理委託契約書に準拠した内容(一部同社独自の規定を含む。)に変更となります。また併せて、同社(グループ会社を含む)における全社的なサービス内容や業務の運用面の統一による業務効率化の観点から、業務費内訳の業務名及び複数年毎に実施する業務に関する契約書への記載方法等の変更を含んだ契約書書式への変更について申し入れを受けました。

【標準管理委託契約書の主な改訂内容】

マンション管理適正化法等の改正、担い手確保・働き方改革、居住者の高齢化・感染症のまん延等、近年のマンション管理業を取り巻く環境の変化を踏まえた改訂が行われました。

■書面の電子化及びIT総会・理事会等DXへの対応

- ・書面の電子化やITを活用した説明等を可能とする規定等の整備
- ・理事会・総会をWEB会議で開催する場合の機器の調達、貸与及び設置に関する業務範囲や費用負担の明確化

■担い手確保・働き方改革に関する対応

- ・カスタマーハラスメントへの対応に関する規定等の整備
- ・管理員・清掃員の計画的な休暇、やむを得ず勤務できない場合の休暇、勤務時間外の対応の明確化

■マンション管理業の事業環境の変化（居住者の高齢化）への対応

- ・孤立死（孤独死）等、専有部分における事件・事故の際の対応

■その他

- ・個人情報保護等に関する規定の充実
- ・宅地建物取引業者等への提供・開示事項の拡充（長期修繕計画等の写しの提供）

【同社における社内書式及び業務運用面の統一化の内容】

- ・各委託業務費は月額（定額委託業務費）を原則とする
- ・業務費内訳は同社規定の業務名を使用し規定業務名以外の記載がやむを得ない場合は、契約書中に別書面を追加する等で対応する
- ・点検及び検査等の周期が契約期間を超える業務（3年に1回の点検検査等）は定額委託業務費以外の業務（実施後払い）として、契約期間中の実施有無を明記する

当マンション管理組合の委託業務を、引き続きホームライフ管理㈱との間で下記のとおり契約締結を行うことについてご審議の上、承認賜ります。

【契約先】 ホームライフ管理㈱

マンション管理業者登録／国土交通大臣（3）033249号

【契約期間】 2025年11月1日～2026年10月31日

【契約金額】 定額委託業務費 月額171,060円（消費税別）

定額委託費以外 年額 69,000円実施後（消費税別）

- ・実施周期が契約期間を超える業務の為、定額委託業務費以外の業務（実施後払い）としています。（3年分）

別紙

重要事項説明書

第3号議案 大規模修繕工事コンサルタント業者選定の件

大規模修繕実施に当たり必要な建物調査、工事業者選定、工事完了時監修などを、管理組合の側に立ってコンサルティングを行う、専門知識を持ったコンサルティング業者が必要であり、理事会では下記3社に大規模修繕工事コンサルティング業務の費用見積もりを行った。

その結果、理事会として特定非営利活動法人集合住宅管理組合センターが最も安価で且つ信頼がおけると判断したので、大規模修繕工事コンサルタント業務を同社に選定のご承認をいただきたい。

【見積徴収業者】

- | | |
|-------------------------|--------------------|
| ・ 特定非営利活動法人集合住宅管理組合センター | 1,854,720 円 (決定業者) |
| ・ NPO 法人建築ネットワークセンター | 2,428,800 円 |
| ・ 株式会社ハチマル建築設計 | 2,695,000 円 |

第4号議案 管理規約及び使用細則改訂に関する件

前期総会で取得が承認された管理計画認定制度を取得するべく、別紙の通り管理規約及び使用細則を改訂いたしますので、ご承認お願いいたします。別紙参照

第5号議案 長期修繕計画書改定に関する件

管理計画認定制度を取得するべく、別紙の通り長期修繕計画書を改訂いたしますので、ご承認お願いいたします。別紙参照

第6号議案 すまいる債購入に関する件

管理計画認定制度取得後に住宅支援機構から大規模修繕工事の為に借入れをする場合、すまいる債を購入していると借入利率が有利になることから、すまいる債を1口(50万円)購入する事としますので、ご承認お願いいたします。

なお、すまいる債は中途換金することが出来ます。P21～P24

第7号議案 排水桝改修工事に関する件

排水管清掃業者からの報告で、駐輪場に向かう通路下にある排水桝及び排水管が沈下していることがわかり、このまま放置しておくと通路そのものが陥没する恐れがあることから、沈下している排水桝及び排水管の改修工事を実施します。

数社から見積を取得し比較検討をしたところ、2社は掘削工事工法で工事日数も費用もかかりますが、いずみテクノスは非破壊工法により工期が1日で、しかも安価な工事費であることから、いずみテクノスへ発注する事のご承認をお願いいたします。

【見積徴収業者】

- | | 価格 | 工法 | 工期 |
|-----------|-------------|---------------|------------|
| ・ いずみテクノス | 1,958,000 円 | 非破壊 | 1 日 (決定業者) |
| ・ Tワークス | 2,750,000 円 | 掘削 (騒音、粉じんあり) | 14 日～30 日 |
| ・ T C S | 5,115,000 円 | 掘削 (騒音、粉じんあり) | 12 日 |

第8号議案 第51期事業計画案及び収支予算案並びに第52期収支予算成立までの経過措置に関する件

第51期(2025年8月1日～2026年7月31日)の事業計画案及び収支予算案について審議を行い、また、第51期収支決算終了から、第52期収支予算成立までの間の管理業務に要する諸費用の支払いについては、第51期収支予算額と同様な支払いで

あれば、理事会の承認事項とすることも併せて審議いたします。

第 51 期事業計画案及び収支予算案についてご承認をお願いします。P16～P19

【主な事業計画】

- ・大規模修繕工事の為の検討
- ・管理計画認定制度の検討

9
第 8 号議案 第 51 期役員選任に関する件

第 51 期管理組合役員として次の方々を選任することをご承認願います。監事以外の各役職については、本総会での承認後、役員の互選にて決定します。

(第 4 号議案の規約改定内容に基づく)

【第 51 期役員候補者】 「敬称略」

理事	605 号室	土門剛
理事	503 号室	田村融
理事	402 号室	堀哲也
理事	603 号室	島山慎吾
監事	302 号室	小倉恵生

*主な理事会活動

- ・外壁の一部補修
- ・避難訓練の実施
- ・防災マニュアルの作成
- ・防災備品の整備
- ・居住者親睦会の開催
- ・管理計画認定制度についての検討
- ・大規模修繕工事に伴う建物調査の検討

ヴェラハイツ扇橋管理組合

第50期 年間スケジュール

(2024年8月1日～2025年7月31日)

	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	実施回数	備考
	予定 実績	予定 実績	予定 実績	予定 実績	予定 実績	予定 実績	予定 実績	予定 実績	予定 実績	予定 実績	予定 実績	予定 実績		
組合行事														
通常総会			○ 27											毎年10月開催
理事会		○ 27			○ 14		○ 15		○ 12		○ 28			適宜開催
管理運営														
〈清 掃〉														
定期清掃			○ 29				○ 28				○ 30		3 回/ 年	
日常清掃	○ ●	○ ●	○ ●	○ ●	○ ●	○ ●	○ ●	○ ●	○ ●	○ ●	○ ●	○ ●	4 回/ 週	
〈建物・設備〉														
エレベーター点検	○ ●	○ ●	○ ●	○ ●	○ ●	○ ●	○ ●	○ ●	○ ●	○ ●	○ ●	○ ●	12 回/ 年	遠隔点検
エレベーター現地点検		○ 27			○ 24			○ 25			○ 26		4 回/ 年	現地点検
エレベーター点検法定					○ 24								1 回/ 年	
建物点検報告	○ 19	○ 20	○ 19	○ 20	○ 18	○ 21	○ 19	○ 18	○ 19	○ 17	○ 20	○ 19	12 回/ 年	
消防用設備点検		○ 10						○ 15					2 回/ 年	小久保商店
建築設備定期検査											○ 14		1 回/ 年	
防火設備定期検査											○ 14		1 回/ 年	
特定建築物定期調査													1 回/ 3年	次回2027年
連結送水管耐圧試験													1 回/ 3年	小久保商店2027年10月
増圧ポンプ点検											○ 15		1 回/ 年	エバラ
雑排水管清掃				○ 9									1 回/ 年	Tワークス
修繕工事														
埋設配管調査								○						
外壁補修工事											○			
その他														
火災保険														2027年9月30日満期

ヴェラハイツ扇橋管理組合

会 計 報 告 書

第 50 期

〔 自 2024年 08月 01日
至 2025年 07月 31日 〕

ホームライフ管理株式会社

〒151-0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷4-19-12

TEL : 03-6438-2962

FAX : 03-6438-2944

13297 ヴェラハイツ扇橋管理組合

【管理費会計の部】

[illegible]

第 50 期 収支報告書

13297 ヴェラハイツ扇橋管理組合

【2024年08月01日 ～ 2025年07月31日】

【管理費会計の部】

(単位：円)

	勘 定 科 目	予 算	実 績	差額(実-予)	摘 要
収入の部	管理費収入	3,120,000	3,120,000	0	
	専用庭使用料	60,000	60,000	0	
	NTT向け賃貸料	1,848,000	1,848,000	0	
	駐車場使用収入	558,000	558,000	0	
	2輪車置場使用料	48,000	48,000	0	
	自転車置場使用料	60,000	42,000	▲ 18,000	
	その他収入	0	0	0	
	受取利息	0	1,926	1,926	
収入の部合計		5,694,000	5,677,926	▲ 16,074	
支出の部	事務管理業務費	879,450	879,450	0	
	日常清掃費	726,000	726,000	0	
	エレベーター点検費	376,200	376,200	0	
	定期清掃費	105,600	105,600	0	
	建築設備定期検査	64,900	64,900	0	
	防火設備定期検査	75,900	75,900	0	
	公租公課 (NTT分)	440,900	440,900	0	
	監視カメラレンタル料	198,000	198,000	0	
	電気代	600,000	636,995	▲ 36,995	
	郵送料	6,000	7,148	▲ 1,148	
	保険料 (火災・地震)	414,440	414,440	0	
	水道料	41,000	40,260	740	
	小修繕費	300,000	647,900	▲ 347,900	
	備品消耗品費	50,000	0	50,000	
	ペイネット (TV共同視聴)	34,320	34,320	0	
	税務事務所費用	110,000	113,300	▲ 3,300	
	集住センター費用	12,500	12,500	0	
	消防設備点検費	66,000	33,000	33,000	
	増圧ポンプ点検費	66,000	66,000	0	
	管理人室賃料	300,000	300,000	0	
	町会費	90,000	90,000	0	
	会議費	15,000	0	15,000	
	支払手数料	42,000	37,467	4,533	
	排水管清掃費	198,000	206,800	▲ 8,800	
	AEDレンタル料	69,960	69,960	0	
	予備費	550,000	270,640	279,360	
	小口現金	100,000	0	100,000	
	特定建築物定期調査	0	0	0	
	連結送水管耐圧試験費	82,500	0	82,500	
	専有部材点検料	66,000	60,500	5,500	
支出の部合計		6,080,670	5,908,180	172,490	
前期繰越金		3,495,028	3,495,028	0	
当期収支差額		▲ 386,670	▲ 230,254	156,416	
次期繰越金		3,108,358	3,264,774	156,416	

13297 ヴェラハイッ扇橋管理組合
【管理費会計の部】

月次収支報告書

第50期 (2024年08月01日～2025年07月31日)
(単位:円)

勘定科目	予算	実績	差額	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
取															
管理費収入	3,120,000	3,120,000	0	260,000	260,000	260,000	260,000	260,000	260,000	260,000	260,000	260,000	260,000	260,000	260,000
専用庭使用料	60,000	60,000	0	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
NTT向け賃料	1,848,000	1,848,000	0	154,000	154,000	154,000	154,000	154,000	154,000	154,000	154,000	154,000	154,000	154,000	154,000
駐車場使用収入	558,000	558,000	0	46,500	46,500	46,500	46,500	46,500	46,500	46,500	46,500	46,500	46,500	46,500	46,500
2輪車置場使用料	48,000	48,000	0	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000
白転車置場使用料	60,000	42,000	-18,000	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500
その他収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
受取利息	0	1,926	1,926	271	0	0	0	0	0	1,647	0	0	0	0	8
収入合計	5,694,000	5,677,926	-16,074	473,271	473,000	473,000	473,000	473,000	473,000	474,647	473,000	473,000	473,000	473,000	473,008
支															
事務管理業務費	879,450	879,450	0	65,780	65,780	65,780	65,780	65,780	65,780	65,780	65,780	65,780	65,780	65,780	65,780
支日常清掃費	726,000	726,000	0	60,500	60,500	60,500	60,500	60,500	60,500	60,500	60,500	60,500	60,500	60,500	60,500
リバーポイント検費	376,200	376,200	0	31,350	31,350	31,350	31,350	31,350	31,350	31,350	31,350	31,350	31,350	31,350	31,350
定期清掃費	105,600	105,600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建築設備定期検査	64,900	64,900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
防火設備定期検査	75,900	75,900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
公租公課(NTT分)	440,900	440,900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
監視カメラ材料	198,000	198,000	0	16,500	16,500	16,500	16,500	16,500	16,500	16,500	16,500	16,500	16,500	16,500	16,500
電気代	600,000	636,995	-36,995	53,542	49,486	47,867	52,228	54,990	58,940	54,058	49,068	55,239	54,530	54,187	52,860
郵送料	6,000	7,148	-1,148	0	680	0	0	2,318	0	0	3,440	0	0	250	460
保険料(火災・地震)	414,440	414,440	0	6,710	6,710	6,710	6,710	6,710	6,710	6,710	6,710	6,710	6,710	6,710	6,710
水道料	41,000	40,260	740	6,710	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
小修繕費	300,000	647,900	-347,900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
備品消耗品費	50,000	50,000	0	2,860	2,860	2,860	2,860	2,860	2,860	2,860	2,860	2,860	2,860	2,860	2,860
ベイト(TV共同視聴)	34,320	34,320	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税務事務所費用	110,000	113,300	-3,300	0	0	0	113,300	0	0	0	0	0	0	0	0
集住センター費用	12,500	12,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
消防設備点検費	66,000	33,000	33,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
増圧ポンプ点検費	66,000	66,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
管理人室賃料	300,000	300,000	0	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
町会費	90,000	90,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
会議費	15,000	0	15,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支払手数料	42,000	37,467	4,533	3,251	2,701	2,701	3,361	3,438	2,855	2,855	2,855	3,345	3,845	2,855	3,405
排水管清掃費	198,000	206,800	-8,800	0	0	0	0	0	206,800	0	0	0	0	0	0
ADリッパ料	69,960	69,960	0	11,660	11,660	5,830	5,830	5,830	11,660	5,830	5,830	5,830	5,830	11,660	5,830
予備費	550,000	270,640	279,360	5,500	5,500	5,720	8,360	5,500	5,728	5,500	5,500	5,500	272,832	5,500	-55,000
小口現金	100,000	0	100,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
特定建築物定期調査	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
連結送水管圧試験費	82,500	0	82,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
専有部材・ト料	66,000	60,500	5,500	265,493	546,217	851,958	424,449	380,786	497,983	286,953	393,093	334,124	543,207	293,182	1,090,755
支出合計	6,080,670	5,908,180	172,490	265,493	546,217	851,958	424,449	380,786	497,983	286,953	393,093	334,124	543,207	293,182	1,090,755
差引	-386,670	-230,254	156,416	207,778	-73,217	-378,958	48,551	92,214	-24,983	187,694	79,907	138,876	-70,207	179,838	-617,747
前期繰越金	3,495,028	3,495,028	0	3,702,806	3,629,589	3,250,631	3,299,182	3,391,396	3,366,413	3,554,107	3,634,014	3,772,890	3,702,683	3,882,521	3,264,774
果計		3,264,774													

承認
25.8.1

13297 ヴェラハイツ扇橋管理組合

【修繕積立金会計の部】

(单位: 円)

10

第 50 期 収支報告書

13297 ヴェラハイツ扇橋管理組合

【2024年08月01日 ～ 2025年07月31日】

【修繕積立金会計の部】

(単位：円)

	勘 定 科 目	予 算	実 績	差額(実-予)	摘 要
収入の部	修繕積立金	4,713,000	4,713,000	0	
	預金利息	0	3,881	3,881	
	収入の部合計	4,713,000	4,716,881	3,881	
支出の部	フェンス・自転車置場・階段手摺工事	1,850,000	1,850,000	0	
	管理計画認定制度取得費用	220,000	0	220,000	
	建物調査診断業務費	484,000	616,000	▲ 132,000	
	修繕計画業務費	660,000	0	660,000	
	施工会社選定補助業務費	418,000	0	418,000	
	工事監理業務費	1,133,000	0	1,133,000	
	支出の部合計	4,765,000	2,466,000	2,299,000	
	前期繰越金	12,547,961	12,547,961	0	
	当期収支差額	▲ 52,000	2,250,881	2,302,881	
	次期繰越金	12,495,961	14,798,842	2,302,881	

13297 ヴェラハイツ厩橋管理組合
【修繕積立金会計の部】

月次収支報告書

第50期 (2024年08月01日～2025年07月31日)
[単位:円]

勘定科目	予算	実績	差額	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
補助金															
修繕積立金	4,713,000	4,713,000	0	351,800	351,800	351,800	351,800	351,800	422,000	422,000	422,000	422,000	422,000	422,000	422,000
取入金															
預金利息	0	3,881	3,881	460	17					2,980				424	
収入合計	4,713,000	4,716,881	3,881	352,260	351,817	351,800	351,800	351,800	422,000	424,980	422,000	422,000	422,000	422,424	422,000
支出															
フェス・白転車置場・階段手摺工事	1,850,000	1,850,000	0				1,850,000								
管理計画認定制度取得費用	220,000	0	220,000												
建物調査診断業務費	484,000	616,000	-132,000											616,000	
修繕計画業務費	560,000	0	560,000												
修繕計画業務費	418,000	0	418,000												
工事監理業務費	1,133,000	0	1,133,000												
支出合計	4,765,000	2,466,000	2,299,000				1,850,000							616,000	
差引	-52,000	2,250,881	2,302,881	352,260	351,817	351,800	-1,498,200	351,800	422,000	424,980	422,000	422,000	422,000	-193,576	422,000
繰越金	12,547,961	12,547,961													
差前果		14,798,842		12,900,221	13,252,038	13,603,838	12,105,638	12,457,438	12,879,438	13,304,418	13,726,418	14,148,418	14,570,418	14,376,842	14,798,842

残高証明書

発行日 令和 7年 8月 4日

ヴェラハイツ扇橋管理組合 様

お客様番号 0761120085

名称 株式会社 東和銀行

(取扱店) 深川支店

(電話) 03-3646-4641



令和 7年 7月 31日 現在における貴ご名義勘定の
残高は下記のとおり相違ないことを証明いたします。

ご 預 金	科 目	金 額 (円)	うち未決済他店券額 (円)	備 考
	普通預金	¥19,229		
	定期預金	¥5,002,111		
	合 計 金 額	¥5,021,340		

ご 融 資	科 目	金 額 (円)	備 考
	合 計 金 額		

- | | |
|-------|--------------------------------|
| ご証明科目 | 1. この証明の金額は訂正いたしません。 |
| 預金全科目 | 2. ご預金の残高には他店券によるご入金も含まれております。 |

組合員 各位

監査報告書

第50期（2024年8月1日～2025年7月31日）に係る会計書類及び
業務関係書類を監査の結果、いずれも正確且つ適正なることを認めます。

7年 9月29日

ヴェラハイツ扇橋管理組合

監事 北 文彦



記

1. 会計監査資料

(1) 決算書類

① 収支報告書

- ・ 貸借対照表、収支報告書、月次収支報告書、支出明細書、収入明細書
未収金一覧表、前受金一覧表
- ・ 残高証明書、保険証券（写し）

② 総勘定元帳

(2) 請求書・領収書綴り

(3) 管理組合預金通帳（写し）

(4) 関係書類綴り

2. 業務監査資料

(1) 設備点検報告書

以上

ヴェラハイツ扇橋管理組合

第51期 年間スケジュール

(2025年8月1日～2026年7月31日)

	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	実施回数	備考
	予定	実績	予定	実績	予定	実績	予定	実績	予定	実績	予定	実績	予定	実績
組合行事														
通常総会			○ 27											毎年10月開催
理事会	○ 30													適宜開催
管理運営														
<清 掃>														
定期清掃			○				○				○		3 回/ 年	
日常清掃	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	4 回/ 週	
<建物・設備>														
エレベーター点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	12 回/ 年	遠隔点検
エレベーター現地点検		○			○			○			○		4 回/ 年	現地点検
エレベーター点検法定					○								1 回/ 年	
建物点検報告	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	12 回/ 年	
消防用設備点検		○						○					2 回/ 年	小久保商店
建築設備定期検査											○		1 回/ 年	
防火設備定期検査											○		1 回/ 年	
特定建築物定期調査													1 回/ 3年	次回2027年
連結送水管耐圧試験													1 回/ 3年	小久保商店2027年10月
増圧ポンプ点検												○	1 回/ 年	エバラ
雑排水管清掃				○									1 回/ 年	Tワークス
修繕工事														
その他														
火災保険														2027年9月30日満期

第 51 期収支予算案

第 51 期 (2025 年 8 月 1 日～2026 年 7 月 31 日)

ヴェラハイツ扇橋管理組合

第 51期 収支予算(案)

ヴェラハイツ扇橋管理組合

【2025年08月01日 ～ 2026年07月31日】

【管理費会計の部】

(単位:円)

勘 定 科 目		前年度実績	予 算	差額(実-予)	摘 要
収入の部	管理費	3,120,000	3,120,000	0	
	専用庭使用料	60,000	60,000	0	
	NTT向け賃貸料	1,848,000	1,848,000	0	
	駐車場使用収入	558,000	558,000	0	
	2輪車置場使用料	48,000	48,000	0	4台12ヵ月 (4,000円/月)
	自転車置場使用料	42,000	42,000	0	
	その他収入	0	0	0	
	受取利息	1,926	0	1,926	不確定なので見込みません
収入の部合計		5,677,926	5,676,000	1,926	
勘 定 科 目		前年度実績	予 算	差額(予-実)	摘 要
支出の部	事務管理業務費	879,450	909,480	30,030	75,790円/月×9ヵ月
	日常清掃費	726,000	726,000	0	60,500円/月
	エレベーター点検費	376,200	376,200	0	31,350円/月
	定期清掃費	105,600	105,600	0	年3回
	建築設備定期検査	64,900	64,900	0	ホームライフ管理へ委託
	防火設備定期検査	75,900	75,900	0	ホームライフ管理へ委託
	公租公課 (NTT分)	440,900	440,900	0	
	監視カメラレンタル料	198,000	198,000	0	
	電気代	636,995	640,000	3,005	前年実績により修正
	郵送費	7,148	6,000	▲ 1,148	
	保険料 (火災、地震共)	414,440	414,440	0	5年満期1年分を計上
	水道料	40,260	41,000	740	前年実績により修正
	小修繕費	647,900	300,000	▲ 347,900	
	備品消耗品	0	50,000	50,000	
	ペイネット (TV共同視聴費)	34,320	34,320	0	2,860円/月
	税務事務所費用	113,300	110,000	▲ 3,300	
	集住センター費用	12,500	12,500	0	
	消防設備点検費	33,000	66,000	33,000	消防設備点検年2回
	増圧ポンプ点検費	66,000	66,000	0	年1回
	管理員室賃料	300,000	300,000	0	
	町会費	90,000	90,000	0	
	会議費	0	15,000	15,000	
	支払手数料	37,467	42,000	4,533	
	排水管清掃費	206,800	198,000	▲ 8,800	
	AEDレンタル料	69,960	69,960	0	
	予備費	270,640	770,000	499,360	管理計画認定制度取得費用含む
	小口現金	0	100,000	100,000	
	特定建築物定期調査	0	0	0	2027年実施予定
	連結送水管耐圧試験費	0	0	0	2027年10月実施予定
	専有部サポート料	60,500	66,000	5,500	(5,500円/月)
支出の部合計		5,908,180	6,288,200		
前期繰越金		3,495,028	3,264,774		
当期収支差額		▲ 230,254	▲ 612,200		
次期繰越金		3,264,774	2,652,574		

第 51期 収支予算(案)

ヴェラハイツ扇橋管理組合

【2025年08月01日 ～ 2026年07月31日】

【修繕積立金会計の部】

(単位：円)

勘定科目	前年度実績	予算	差額(実-予)	摘要
収入の部				
修繕積立金	4,713,000	← 5,556,100	422,000×5ヵ月+492,300×7ヵ月	
受け取り利息	3,881	0	3,881	不確定なので見込みません
収入の部合計	4,716,881	0	4,716,881	
支出の部				
1階南側フェンス・自転車置場補強控え壁・階段手すり設置工事	1,850,000	0	1,850,000	
建物調査診断業務費	616,000	0	616,000	
大規模修繕工事コンサルタント業務費		1,854,720		
排水桝改修工事		1,958,000		
支出の部合計	2,466,000	3,812,720		
前期繰越金	12,547,961	14,798,842		
当期収支差額	2,250,881	▲3,812,720		
次期繰越金	14,798,842	10,986,122		

774,380

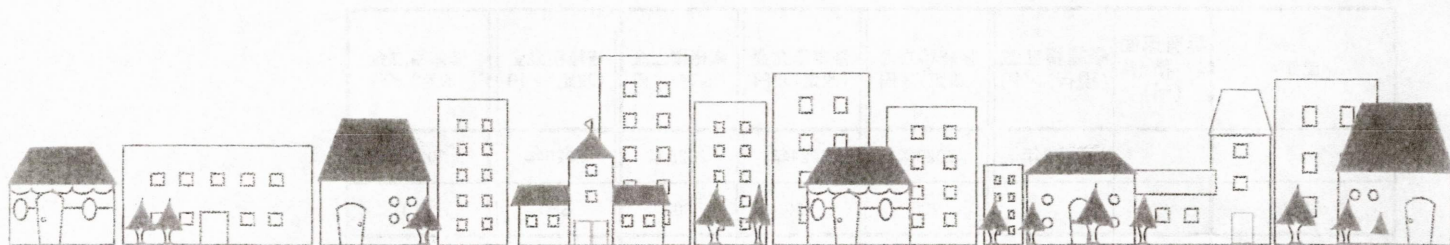
ヴェラハイツ扇橋管理組合

修繕積立金改定一覧表(月額)

4回目2026年1月分より改定 (全5回)

部屋番号	専有床面積 (㎡)	修繕積立金 (現行)／円	修繕積立金 (改定)／円	修繕積立金 (改定)／円	修繕積立金 (改定)／円	修繕積立金 (改定)／円	修繕積立金 (改定)／円
		2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
㎡単価			200	250	300	350	410
101	108.73	17,000	21,700	27,200	32,600	38,100	44,600
201・301・401・ 501・601・701	53.79	7,600	10,800	13,400	16,100	18,800	22,100
202・302・402・ 502・602・702	53.74	7,600	10,700	13,400	16,100	18,800	22,000
203・303・403・ 503・603・703	54.38	7,600	10,900	13,600	16,300	19,000	22,300
205・305・405・ 505・605・705	54.62	8,200	10,900	13,700	16,400	19,100	22,400
合計/月額		203,000	281,500	351,800	422,000	492,300	577,400
合計/年額		2,436,000	3,378,000	4,221,600	5,064,000	5,907,600	6,928,800

江東区マンション 管理計画認定制度



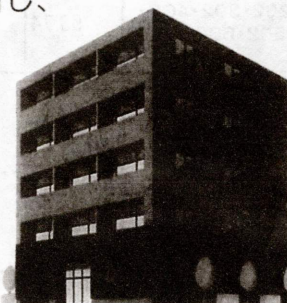
マンション管理計画認定制度とは

マンションの管理組合が作成した管理計画を、地方公共団体に申請し、管理計画が一定の基準を満たす場合、適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができる制度です。

対象マンション：江東区内の分譲マンション

申請者：管理組合の管理者（理事長等）

有効期間：5年間



管理計画の認定メリット

- 管理組合や区分所有者の管理への意識が保たれ、管理水準向上につながります。
- 適正に管理されたマンションとして、市場にて評価されます。
- 住宅金融支援機構の「フラット35」の金利引下げや管理組合のための大規模修繕ローン「マンション共用部分リフォーム融資」の借入金利引下げの優遇が受けられます。
- 管理組合のための積立てサポート債券「マンションすまい・る債」の利率上乘せが受けられます。
- マンションの長寿命化に資する2回目以降の大規模修繕工事を行うほか、修繕積立金の額を管理計画の認定基準まで引き上げるなどの要件を満たす場合は、マンション長寿命化促進税制（翌年度の建物部分の固定資産税の減税）の対象となる場合があります。なお、減税を受けるには工事完了日から3か月以内に江東都税事務所への申告が必要です（TEL：03-3637-7128）。



住まいのしあわせを、ともにつくる。

住宅金融支援機構

機構に
聞こう！

管理組合のための積立てサポート債券

【マンションすまい・る債】

2025年4月版

必見！

マンションすまい・る債

商品概要動画
(約5分)は
こちら



管理組合の理事会や総会でも
ぜひご活用ください。

マンションの大事なお金、
きちんと積立て
できていますか？

大規模修繕に向けた
修繕積立金の計画的な
積立てをサポートする
マンション管理組合の
ための利付10年債券です。

2025年度募集債券

利付10年債 | 10年満期時年平均利率 |

(税引前)

0.525%

(税引後) 0.4447%(注)

管理計画認定
を取得した
マンションの場合

(税引前)

0.575%

(税引後) 0.4870%(注)

応募受付期間

2025年4月21日(月)～10月10日(金)

！ ご注意

- 2025年度募集分から、応募については先着順とし、応募口数が募集口数に達した時点で受付終了とします。
- 応募期間終了日は、募集口数を超過した日の前日に前倒しし、応募期間終了後に機構に到達した応募は受け付けません。
- 応募状況は機構ホームページで公表しますのでご確認ください。

(注)債券の利息については、源泉分離課税の適用となり、所得税及び復興特別所得税の合計15.315%相当額を差し引いてお支払いします(満期日後の利息は付きません)。
なお、小数点第5位以下を切り捨てます。

2025年4月版

管理組合のための積立てサポート債券

【マンションすまい・る債】

4つのうれしいポイント

① 国の認可を受けて発行される 利付10年債



- 住宅金融支援機構は資本金の全額を政府が出資する独立行政法人です。
- 国の認可を受け、マンション管理組合のための利付10年債券「マンションすまい・る債」を発行しています。

② 手数料無料で 中途換金OK



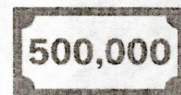
- 大規模修繕や急な工事のために資金が必要になった場合、積立て途中でも、手数料無料で全部又は一部の中途換金ができるので安心です。^{※1}
- 換金時は、元本に月割の経過利息^{※2}を加えた額をお支払いします。

③ 毎年1回 利息を受取



- 10年後の満期まで、毎年1回(2月(予定))定期的に利息を受け取ることができます。
- 10年後の満期までの利息は、購入時点で確定します。
- 受け取り利息は、毎年段階的に増加する設定となっています。

④ 1口(50万円) から購入可能



- 1口(50万円)から、複数口購入できます。
- 一度の応募で、最大10回(毎年1回)継続購入できます。なお、1回だけの購入も可能です。
- 購入額の上限は、1年間の修繕積立金額に、前年度決算における修繕積立金会計の残高を加えた金額までとなります。

2025年度募集債券

10年満期時年平均利率

(税引前)

0.525%

(税引後)0.4447%^{※3}

応募受付期間

2025年4月21日(月)～10月10日(金)

募集口数

544,777口

！ ご注意


- 2025年度募集分から、応募については先着順とし、応募口数が募集口数に達した時点で受付終了とします。
- 応募期間終了日は、募集口数を超過した日の前日に前倒しし、応募期間終了後に機構に到達した応募は受け付けません。
- 応募状況は機構ホームページで公表しますのでご確認ください。

「マンションすまい・る債」にご応募いただけるのは、
区分所有建築物である分譲マンションの管理組合です。^{※4}



マンション管理計画認定の取得により、^{※5}

新規応募
債券の利率を

上乗せ 

*10年満期時年平均利率

通常*

(税引前)

0.525%

(税引後)0.4447%※3

上乗せ後*

(税引前)

0.575%


(税引後)0.4870%※3




マンション共用部分リフォーム融資がおトクに!

「マンションすまい・債」を積立て中^{※6}に「マンション共用部分リフォーム融資」を利用する場合、

融資金利が

年0.2%下がる 

保証料が

2割程度安くなる ^{※7} 

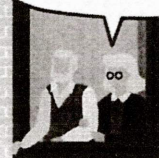
いざという時に手数料無料で
中途換金でき、元本に
所定の利息を加えた
額が支払われるのがうれしい!



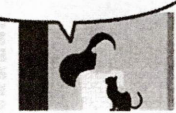
残高証明書の
発行手数料無料で
資金管理もラクラク!



分割保管していた
修繕積立金が
まとまってスッキリ!



特典のおかげで
融資利用もしやすい!



機構が発行している
債券だから、住民の合意形成
がしやすかった!



ご応募実績約26,200組合! ^{※8}

全国、約19% ^{※9} のマンションでご利用いただいています。

※1 初回債券発行日から1年以上経過した場合、中途換金が可能です。取扱いは1口(50万円)単位となります。

※2 経過利息は課税対象です。

※3 債券の利息については、源泉分離課税の適用となり、所得税及び復興特別所得税の合計15.315%相当額を差し引いてお支払いします(満期日後の利息は付きません。)。なお、小数点第5位以下を切り捨てます。

※4 管理組合・管理組合法人以外の個人・法人等は応募できません。

※5 「マンションすまい・債」の申込時点で「マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号)」に定める管理計画を作成し、都道府県等の長の認定を取得している必要があります。また、通常の応募書類に加えて、地方公共団体が発行するマンション管理計画認定の「認定通知書(写)」の提出が必要です。認定通知書の発行には時間を要する場合があります。マンション管理計画認定について、詳細はお住まいのマンションの所在地の地方公共団体にお問合せください。継続積立てを行う場合、毎年、購入年度の4月1日時点で認定を取得していることの確認のため、機構が定める書類の提出が必要となります。認定が取り消された場合、認定の有効期間が満了した場合及び機構が定める書類の提出がない場合は債券を購入できません。なお、この場合でも、既に購入した「マンションすまい・債」の利率は変更されません。

※6 「マンション共用部分リフォーム融資」の申込時点で「マンションすまい・債」の残高があることが必要です。

※7 現時点で(公財)マンション管理センターへ保証委託する場合に同センターが実施している特典であり、今後取扱いの変更等が生じることがあります。

※8 「マンションすまい・債」の募集を開始した2000年度から、2024年度までにご応募いただいた組合の累計です。複数回応募している場合は同一組合とみなします。

※9 国土交通省「令和5年度マンション総合調査」に基づき算出

ヴェラハイツ扇橋管理組合第50期通常総会議事録

【日時】2025年10月26日（日） 10:00~10:40
【場所】江東区小松橋区民館、3階洋室
【組合員総数】26名
【議決権総数】26.85個
【出席組合員数】17名（うち委任状3名、議決権行使書4名）
【出席議決権数】18個（うち委任状3個、議決権行使書4個）
【その他出席者】管理会社：ホームライフ管理㈱ 坂倉氏（以下、管理会社という。）
松尾マンション管理士

《議 事》

* 総会の前にホームライフ管理㈱により、重要事項説明会が開催された。

定刻、管理規約第42条5項の規定により、理事長の田村融（503号室）が議長となり総会の開催を宣言し、本日の総会の出席者及び委任状が管理規約第47条1項の総会成立条件に達しており、本総会は適法に成立している旨確認した後、議案の審議に入った。

【議事録署名人】議長の他、土門剛（605号室）、榊原光（101号室）

第1号議案 第50期事業報告及び収支決算報告並びに監査報告に関する件

議長及び管理会社より議案書に沿って以下の本議案の説明及び監査報告（監事欠席の為理事長より報告）の後、採決の結果賛成多数により本議案は承認された。

【議案概略説明】

小修繕費はLED照明、消防設備点検指摘事項の改善、排水桝調査での支出の説明がされた

第2号議案 管理委託契約締結の承認に関する件

議長より議案書に沿って本議案の説明の後、採決の結果賛成多数により本議案は承認された。

【議案概略説明】

総会開催の前に、ホームライフ管理㈱により重要事項説明会が開催され、契約書の書式変更等内容の説明がされた。

第3号議案 大規模修繕工事コンサルタント業者選定の件

議長より議案書に沿って本議案の説明の後、採決の結果賛成多数により本議案は承認された。

【議案概略説明】

3社より見積を取得し、安価で且つ信頼のおける特定非営利活動法人集合住宅管理組合センターを選択した

第4号議案 管理規約及び使用細則改定に関する件

議長及びマンション管理士より議案書に沿って本議案の説明がされたが、出席者が3/4に達しておらず、特別決議の要件を満たしていないことから、本議案の採決はとらない事とした。

【議案概略説明】

管理規約認定制度取得には管理規約の改定が必要なため、近々に臨時総会を開催し本議案を再度上程する事とした。

第5号議案 長期修繕計画書改定に関する件

議長及びマンション管理士より議案書に沿って本議案の説明の後、採決の結果、賛成多数により本議案は承認された。

【議案概要説明】

管理計画認定制度取得の為に長期修繕計画書の改定。

9/26

第6号議案 すまいる債購入に関する件

議長より議案書に沿って本議案の説明の後、採決の結果賛成多数により本議案は承認された。

【議案概要説明】

すまいる債 1口 (50万円購入)

第7号議案 排水樹改修工事に関する件

議長より議案書に沿って本議案の説明の後、採決の結果賛成多数により本議案は承認された。

【議案概要説明】

3社より見積を取得し、価格、工法、工期を比較し、総合的に安価で工期も短く非破壊工法のいずみテクノスとした。

第8号議案 第51期事業計画案及び収支予算案並びに第52期収支予算成立までの経過措置に関する件

議長及び管理会社より議案書に沿って本議案の説明があり採決の結果、賛成多数により本議案は承認された。

【議案概略説明】

修繕積立金改定の4回目 (全5回) がある事の説明がされた。

第9号議案 第51期役員選任に関する件

議長より新役員候補の選任までの経緯の説明があり、賛成多数により本議案は承認された。

なお、総会終了後役職は以下のとおりとなった。

理事長	605号室	土門剛
副理事長	503号室	田村融
会計担当理事	603号室	壘山慎吾
理事	402号室	堀哲也
監事	302号室	小倉恵生 (敬称略)


以上の議案をもって本日の議事が全て終了し、議長は閉会を宣した。


以上

本総会の議事の経過及び結果が正確であることを証するため、議事録を作成し、議長及び議長が指名する出席組会員2名が議事録署名人としてこれに署名する。

2025年10月26日

名称：ヴェラハイツ扇橋管理組合

議長 土門 剛 

議事録署名人 壘山 慎吾 

議事録署名人 堀 哲也 