

## 第14期通常総会招集のお知らせ

拝啓 時下ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。平素は管理組合運営に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、この度下記要領にて第14期通常総会を開催することとなりましたので、ご多忙中とは存じますが、万障お繰り合わせのうえ、ご出席下さいます様お願い申し上げます。

つきましては出欠確認を行いますので別添『出席票・委任状・議決権行使書』にご記入の上同封の管理会社宛の黄色い返信用封筒にて 2026年2月19日（木）必着にてご返送下さいますようお願い致します。

敬具

## 記

1. 日 時：2026年2月25日（水） 13時15分～14時00分
2. 場 所：株式会社レーベンコミュニティ（東京都港区芝公園2-4-1 A館13階）
3. 持 参 品：総会招集のお知らせ，重要事項説明書
4. 総会次第：（1）開会の辞  
（2）議案審議  
（3）その他  
（4）閉会の辞
5. 議 案：
 

第 1 号 議 案	第14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 2 号 議 案	管理費等未収金の現況報告及び長期未収者発生時の対応に関する件
第 3 号 議 案	管理事務の委託に関する契約の件
第 4 号 議 案	三井住友銀行の承認サービス導入の件
第 5 号 議 案	管理費会計余剰金の修繕積立金会計繰り入れに関する件
第 6 号 議 案	総会進行を円滑にするための管理規約一部改正に関する件＜特別決議＞
第 7 号 議 案	ITを活用した総会を実現するための管理規約一部改正に関する件＜特別決議＞
第 8 号 議 案	管理組合監事の選任及び選出方法変更に関する管理規約改正の件＜特別決議＞
第 9 号 議 案	第15期管理組合監事選任及び選出方法の件
第 10号 議 案	防犯カメラ増設及び入替工事実施に関する件
第 11号 議 案	第15期事業計画案及び収支予算案並びに第16期収支予算成立までの経過措置に関する件

以上



二次元バーコードからも出欠票・欠席委任状・議決権行使書の提出が可能です。

★通常総会開催に先立ち、『重要事項説明会』が開催されます。

★★ご登録の携帯電話宛に『ショートメッセージ（SMS）』にて、重ねてご案内させていただきますので、ご承知おき下さい。



## 議案説明書

### ◆第1号議案【第14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】

管理規約に基づき、第14期における事業報告及び管理費会計並びに修繕積立金会計の収支決算報告を行います。また、監事より監査報告を行います。添付資料P17～P33をご参照下さい。

### ◆第2号議案【管理費等未収金の現況報告及び長期未収者発生時の対応に関する件】

第14期末（2025年11月30日）における当管理組合の管理費等未収金について報告致します。尚、管理費等の未収金は管理組合の債権となります。

長期未収者発生時の対応方針については、以下の1から4での対応を実施させて頂きまますので承認をお願い致します。

#### <未収金状況>

未収期間	人数	未収金額
6ヶ月以下（短期未収）	0名	0円
7ヶ月以上（長期未収）	0名	0円
合計	0名	0円

#### <今後長期未収者が発生した場合の対策>

1. 内容証明付き督促状の送付
2. 訴訟等（支払督促、通常訴訟、少額訴訟）
3. 強制執行（強制競売、口座差押、給与差押、賃料差押、不動産差押等）
4. 区分所有法第59条に基づく競売

### ◆第3号議案【管理事務の委託に関する契約の件】

株式会社レーベンコミュニティより、引き続き契約を更新ならびに管理委託料改定の旨の申出がありましたので審議致します。本管理組合は建物管理者として「株式会社レーベンコミュニティ」を選任しており、管理者は管理組合の代表として管理業務を執行致します。

今回の契約内容につきましては、業務内容に変更はありませんが、一部条件の変更並びに、物価・人件費の高騰が続いていることから、契約金額に変更がございます。これにより、本総会開催前に管理会社より重要事項説明会が開催されます。

下記及び重要事項説明書をご参照のうえ、ご承認下さい。

#### <管理委託費増額理由>

- ・物価・人件費高騰を背景とした原価等の経費上昇が続いており、上昇分を転嫁せざるを得ない状況となっているため。
- ・コスト削減のためには管理員勤務時間の削減が考えられるが、既に当マンションは週5日で2時間の勤務となっており、これ以上の削減ができない。

- ・消防設備点検は年2回、その他各種点検は法令に則った実施となっており、これ以上の削減ができない。
- ・エレベーター保守点検は年4回、法定検査が年1回と既に最小限となっており、これ以上の削減ができない。
- ・機械警備業務は専門警備会社と管理会社が連携した業務であり、マンションの安全性及び防犯性能維持は不可欠であり、減額交渉も不可であり削減検討余地がない。

※管理業務継続のためにも皆様には現状をご理解頂いた上で、本議案に賛同頂けますと幸いです。何卒よろしくお願い申し上げます。

※総会資料印刷代、管理室電話料を管理組合負担への変更、長期修繕計画の見直し及び作成を別途有償とする。

#### <管理委託契約内容>

管理委託先：株式会社レーベンコミュニティ

契約期間：2026年6月1日～2027年5月31日（1年間）

変更前管理委託料：月額179,300円（税込）

変更後管理委託料：月額191,950円（税込）

#### <契約書記載内容変更箇所>

[管理委託契約書案P13 別表第一 事務管理業務]

1 基幹事務	
(1)管理組合の会計の収入及び支出の調定	
①収支予算案の素案の作成	甲の会計年度開始後 <u>3ヶ月以内</u> に、甲の会計区分に基づき、甲の <u>当該年度</u> の収支予算案の素案を作成し、甲に提出する。
②収支決算案の素案の作成	甲の会計年度終了後 <u>3ヶ月以内</u> に、甲の会計区分に基づき、甲の前年度の収支決算案（収支報告書及び貸借対照表。）の素案を作成し、甲に提出する。
③収支状況の報告	乙は、毎月末日までに、前月における甲の会計の収支状況に関する書面の交付を行うほか、甲の請求があったときは、甲の会計の収支状況に関する報告を行う。なお、乙は、当該書面の交付に代えて電磁的方法による提供を行うことができる。

#### ◆第4号議案【三井住友銀行 e 承認サービス導入の件】

現在、保管口座（剰余金を保管する口座）から支払を行う際は、伝票処理（窓口出納）をしていますが、三井住友銀行が提供するマンション管理組合向けインターネッ

ト支払承認サービス（以下、e 承認サービス）を導入することで、インターネット上での承認と支払処理へと移行したく、ご審議をお願いします。

管理組合の銀行印は監事が、通帳（WEB 通帳）は管理会社が保管しています。今までは、管理会社が作成した銀行伝票に、監事が押印し、それを管理会社が銀行窓口を持ち込んで支払処理をしていました。これは、管理会社による不正出金等を防ぐ上で効果的な方法ですが、一方で、伝票の郵送や窓口出納による時間や労力がかかっており、また、印影不鮮明による再対応による手間等も発生していました。

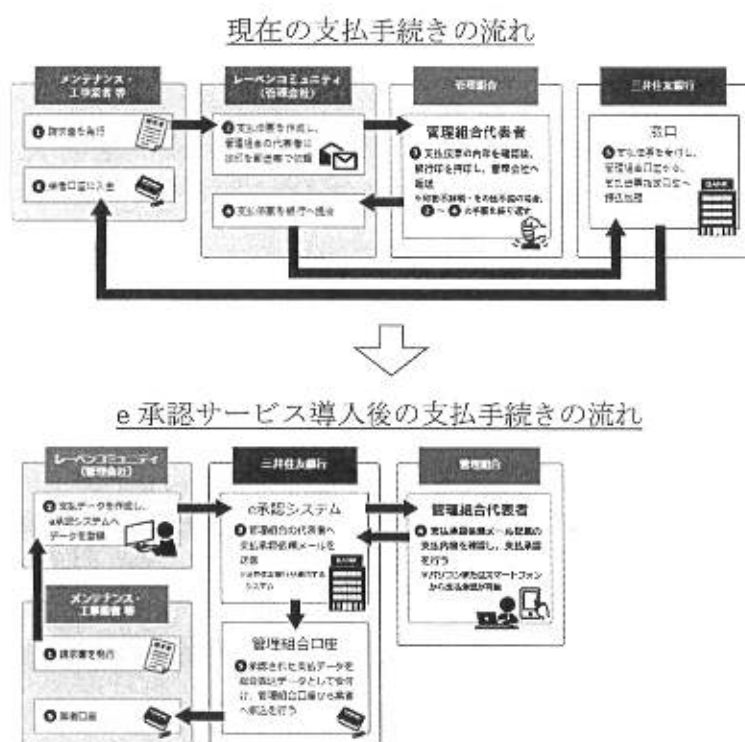
e 承認を導入後は、管理会社が支払データ作成と承認依頼を行い、これを監事がパソコンないスマートフォン上で承認することで、速やかな支払処理が実現します。承認の権限を監事が担う為、管理会社による不正出金等の防止も図れる方法です。決議事項をご参照の上、ご承認ください。

### 《承認事項》

- ① 三井住友銀行の提供する e 承認サービスを導入すること（管理組合に費用負担は無し）。
- ② e 承認サービスの利用規定を遵守し、管理組合保管口座資金移動の権限を持つもの（監事）が承認者として申し込みを行うこと。

※ 現金出金等の特別な事情がある場合については、従来通り支出伺及び銀行払出用紙への捺印により銀行窓口で支払いをすることがあります。

※ 資金移動の権限を持つものがWeb を利用できない場合は、利用を一時停止する場合があります。



◆第5号議案【管理費会計余剰金の修繕積立金会計繰り入れに関する件】

第15期収支決算報告の通り、管理費会計・次期繰越金に6,947,926円の余剰金があります。今後必要となる修繕に備えて、この余剰金のうち2,000,000円を修繕積立金会計へ繰り入れることをご承認下さい。

◆第6号議案【総会進行を円滑にするための管理規約一部改正に関する件】

＜特別決議＞

総会進行を円滑することを目的とした管理規約の一部改正を提案致します。IT等を活用した環境の変化に対応するため、現在の総会決議方式を国土交通省が推奨するマンション標準管理規約に則った方式に規正する内容となります。

下記の管理規約改正部分をご確認頂き、本議案の審議をお願い致します。

尚、本議案は特別決議となり、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上の賛成により承認となります。

管理規約第50、51条

変更前	変更後
<p>(総会の会議) 第50条 総会の会議は、前条第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。</p> <p>(総会の議事) 第51条 総会の議事は、組合員総数及び議決権総数の各過半数で決する。</p>	<p>(総会の会議) 第50条 総会の会議は、<u>(WEB 会議システム等を用いて開催する会議を含む。)</u>前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する区分所有者が出席しなければならない。</p> <p>(総会の議事) 第51条 総会の議事は、<u>出席組合員の議決権の過半数</u>で決する。</p>

◆第7号議案【ITを活用した総会を実現するための管理規約一部改正に関する件】

＜特別決議＞

「ITを活用した総会」等の会議の実施が可能なことを明確化する為、管理規約の一部改正を提案致します。

以下の管理規約改定部分をご確認頂き、本議案の審議をお願い致します。改正内容は、国土交通省が管理規約の標準モデルとして公開している「標準管理規約」の令和3年改正点を反映するものとなっています。

尚、本議案は特別決議となり、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上の賛成により承認となります。

管理規約第2条

変更前	変更後

<p>(定義)</p> <p>第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 区分所有権 区分所有法第2条第1項の区分所有権をいう。</p> <p>(2) 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。</p> <p>(3) 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。</p> <p>(4) 区分所有者等 区分所有者及び占有者をいう。</p> <p>(5) 管理者 区分所有法第25条第1項の管理者をいう。</p> <p>(6) 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。</p> <p>(7) 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。</p> <p>(8) 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。</p> <p>(9) 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。</p> <p>(10) 専用使用権 建物の敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。</p> <p>(11) 専用使用部分 専用使用権の対象となっている建物の敷地及び共用部分等の部分をいう。</p>	<p>(定義)</p> <p>第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 区分所有権 区分所有法第2条第1項の区分所有権をいう。</p> <p>(2) 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。</p> <p>(3) 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。</p> <p>(4) 区分所有者等 区分所有者及び占有者をいう。</p> <p>(5) 管理者 区分所有法第25条第1項の管理者をいう。</p> <p>(6) 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。</p> <p>(7) 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。</p> <p>(8) 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。</p> <p>(9) 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。</p> <p>(10) 専用使用権 建物の敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。</p> <p>(11) 専用使用部分 専用使用権の対象となっている建物の敷地及び共用部分等の部分をいう。</p> <p><u>(12) 電磁的方法 電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて次に定めるものをいう。</u></p> <p><u>イ 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であつて、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの</u></p> <p><u>ロ 磁気ディスクその他これに準ずる</u></p>
---	---

	<p>方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの（以下「電磁的記録」という。）を交付する方法</p> <p><u>(13) WEB 会議システム等 電気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等をいう。</u></p>
--	---

管理規約第 47 条

変更前	変更後
<p>(組合員総会招集権)</p> <p>第 47 条 組合員が組合員総数の 5 分の 1 以上及び第 49 条第 1 項に定める議決権総数の 5 分の 1 以上にあたる区分所有者の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、管理者は、2 週間以内にその請求があった日から 4 週間以内の日（会議の目的が建替え決議であるときは、2 ヶ月と 2 週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。</p> <p>2 管理者が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした区分所有者は、臨時総会を招集することができる。</p> <p>3 前 2 項により招集された臨時総会においては、第 45 条第 5 項に係わらず、議長は、総会に出席した組合員（書面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、組合員の中から選任する。</p>	<p>(組合員総会招集権)</p> <p>第 47 条 組合員が組合員総数の 5 分の 1 以上及び第 49 条第 1 項に定める議決権総数の 5 分の 1 以上にあたる区分所有者の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、管理者は、2 週間以内にその請求があった日から 4 週間以内の日（会議の目的が建替え決議であるときは、2 ヶ月と 2 週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。</p> <p>2 管理者が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした区分所有者は、臨時総会を招集することができる。</p> <p>3 前 2 項により招集された臨時総会においては、第 45 条第 5 項に係わらず、議長は、総会に出席した組合員（書面、<u>電磁的方法</u>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、組合員の中から選任する。</p>

管理規約第 49 条

変更前	変更後
-----	-----

<p>(議決権)</p> <p>第49条 各区分所有者の議決権の割合は、別表第4に掲げるとおりとする。</p> <p>2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。</p> <p>3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに管理者に届出なければならない。(既に区分所有者届を提出している場合を除く。)</p> <p>4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。</p> <p>5 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、その組合員と同居する者若しくはその組合員の住戸を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者でなければならない。</p> <p>6 代理人は、総会開会までに、代理権を証する書面を管理者に提出しなければならない。</p>	<p>(議決権)</p> <p>第49条 各区分所有者の議決権の割合は、別表第4に掲げるとおりとする。</p> <p>2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。</p> <p>3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに管理者に届出なければならない。(既に区分所有者届を提出している場合を除く。)</p> <p>4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。</p> <p>5 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、その組合員と同居する者若しくはその組合員の住戸を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者でなければならない。</p> <p>6 代理人は、総会開会までに、代理権を証する書面を管理者に提出しなければならない。</p> <p><u>7 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><u>8 組合員又は代理人は、第6項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。</u></p>
---	--

管理規約第51条

変更前	変更後
<p>(総会の議事)</p> <p>第51条 総会の議事は、組合員総数及び議決権総数の各過半数で決する。</p> <p>2. 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決す</p>	<p>(総会の議事)</p> <p>第51条 総会の議事は、<u>出席組合員の議決権の過半数</u>で決する。</p> <p>2. 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決す</p>

<p>る。</p> <p>(1) 規約の制定、変更又は廃止（管理費、修繕積立金、管理者及び監事の報酬等の金額を除く）</p> <p>(2) 敷地及び共用部分等の変更（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>(3) 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起</p> <p>(4) 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合、滅失した共用部分の復旧</p> <p>(5) 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</p> <p>3. 区分所有法第62条第1項の建替決議は、第2項にかかわらず区分所有者総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。</p> <p><del>4. 第48条4項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席区分所有者とみなす。</del></p> <p><del>5. 第2項第1号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすときは、そ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。</del></p> <p><del>6. 第2項第2号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている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。</del></p> <p><del>7. 第2項第3号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。</del></p> <p><del>8. 総会においては、第46条第1項に</del></p>	<p>る。</p> <p>(1) 規約の制定、変更又は廃止（管理費、修繕積立金、管理者及び監事の報酬等の金額を除く）</p> <p>(2) 敷地及び共用部分等の変更（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>(3) 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起</p> <p>(4) 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合、滅失した共用部分の復旧</p> <p>(5) 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</p> <p>3. 建替え決議は、第2項にかかわらず、<u>組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。</u></p> <p>4. <u>マンション敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。</u></p> <p>5. <u>前4項の場合において、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は、出席組合員とみなす。</u></p> <p>6. 第2項第1号において、規約の制定、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べきときは、そ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>7. 第2項第2号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている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>8. 第2項第3号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は</p>
--	--

<p>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>占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。</p> <p>9. 総会においては、第46条第1項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>
--	--

管理規約第53条

変更前	変更後
<p>(議事録の作成、保管等)</p> <p>第53条 総会の議事については、議長は、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、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した区分所有者がこれに署名押印しなければならない。</p> <p>3 管理者は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録を閲覧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、場所等を指定することができる。</p> <p>4 管理者は、本マンション内の見やすい場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。</p>	<p>(議事録の作成、保管等)</p> <p>第53条 総会の議事については、<u>管理者は、書面又は電磁的記録により、議事録を作成しなければならない。</u></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、<u>又は記録し、</u>議長及び議長の指名する2名の総会に出席した区分所有者がこれに署名押印しなければならない。</p> <p>3. <u>第2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、管理者及び管理者の指名する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。</u></p> <p>4. 管理者は、議事録を保管し、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、議事録の閲覧(<u>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の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したものの当該議事録の保管場所における閲覧をいう。)</u>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、場所等を指定することができる。<u>ただし、議事録が電磁的記録で作成されているときには、組合員又</u></p>

	<p>は利害関係人からの求めがある場合に  <u>閲覧に代えて、当該電磁的記録に記録  された情報を電磁的方法により提供す  ることができる。</u></p> <p>5. 管理者は、<u>所定の掲示場所に、議事  録の保管場所を掲示しなければならない。</u></p>
--	--

管理規約第53条の2

変更前	変更後
(総会資料の保管等)	(総会資料の保管等)
	<p>第53条の2 管理者は、議案書及び付  <u>随する資料を書面又は電磁  的記録により保管し、組合  員又は利害関係人の理由を  付した書面又は電磁的方法  による請求があったとき  は、議案書及び付随する資  料の閲覧をさせなければな  らない。この場合において、  <u>閲覧につき、相当の日時、  場所等を指定することがで  きる。</u></u></p> <p>2. <u>電磁的記録により作成された議案書  及び付随する資料の閲覧については、  前条第5項に定める議事録の閲覧及び  提供に関する規定を準用する。</u></p>

管理規約第54条

変更前	変更後
—(書面による合意)—	(書面又は電磁的方法による決議)
<p>第54条 規約により総会において決議  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  あったときは、書面による決議</p>	<p>第54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</p>

<p>があったものとみなす。</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53条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。</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>的方法の種類及び内容を示し、<u>書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。</u></p> <p>2. <u>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。</u></p> <p>一 <u>電磁的方法のうち、送信者が使用するもの</u></p> <p>二 <u>ファイルへの記録の方式</u></p> <p>3. <u>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、組合員の全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなす。</u></p> <p>4. <u>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。</u></p> <p>5. <u>第53条第3項及び第4項の規定は、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た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。</u></p> <p>6. <u>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。</u></p>
---	---

◆第8号議案【管理組合監事の選任及び選出方法変更に関する管理規約改正の件】

＜特別決議＞

国土交通省が管理規約の標準モデルとして公開している「標準管理規約」によれば、監事には一定の専門的知見を有する者が想定され、当該マンションの管理上の課題等に応じて適切な専門家を選任することが重要であるとコメントされていることから、管理規約の一部改正を提案致します。

以下の管理規約改定部分をご確認頂き、本議案の審議をお願い致します。改正内容は、下線が加筆部分となります。

尚、本議案は特別決議となり、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上の賛成により承認となります。

＜補足＞

本議案は、従来の監事1名体制から、専門知識を有する第三者を招き入れ、監事1～2名体制を可能とする議案内容となります。管理会社による職務の執行状況や管理

組合の財産の状況を監査する監事役割の強化を図ります。

管理規約第38条

変更前	変更後
<p>(管理者及び監事)</p> <p>第38条 管理組合に管理者及び監事を置く。</p> <p>2. 管理者は、本マンションの管理業者とし、その使用人を事務執行者とする。監事は本マンションの組合員のうちから選任することができる。但し、監事が法人の場合は、その法人の代表者が指定する使用人をもって職務を行わせることとする。</p> <p>3. 管理者及び監事は、総会の決議によって選任し、解任することができる。</p> <p>4. 前項にかかわらず、管理組合は管理者が次の各号のいずれかに該当するときは、委託を解除することができる。</p> <p>(1) 管理者が銀行の取引を停止されたとき、若しくは破産、会社更正、会社整理、民事再生の申立てをしたとき。又は乙が破産、会社更正、会社整理の申立てを受けたとき</p> <p>(2) 管理者が合併又は破産以外の事由により解散したとき</p> <p>(3) 管理者がマンション管理業の登録の取消の処分を受けたとき</p> <p>5. 監事の任期は3年とする。但し、再任を妨げない。</p> <p>6. 監事が、任期中にその職を辞任する時は、後任者の任期を管理者又は監事が指名することができる。なお、後任者の任期は前任者の残存期間とする。</p> <p>7. 監事を選任しない場合は、公認会計士又は監査法人により、監査</p>	<p>(管理者及び監事)</p> <p>第38条 管理組合に管理者及び監事を置く。</p> <p>一 管理者 1名</p> <p>二 監事 1～2名</p> <p>2. 管理者は、本マンションの管理業者とし、その使用人を事務執行者とする。</p> <p>3. 監事は本マンションの組合員及び専門知識を有する第三者(税理士等)のうちから選任することができる。但し、監事が法人の場合は、その法人の代表者が指定する使用人をもって職務を行わせることとする。</p> <p>イ 監事1名は、専門知識を有する第三者(税理士等)より選任する。</p> <p>ロ 監事1名は、組合員(組合員が法人の場合はその役員又は従業員)から立候補者を募り、応募者がいる場合に選出する。</p> <p>4. 管理者及び監事は、総会の決議によって選任し、解任することができる。</p> <p>5. 前項にかかわらず、管理組合は管理者が次の各号のいずれかに該当するときは、委託を解除することができる。</p> <p>(1) 管理者が銀行の取引を停止されたとき、若しくは破産、会社更正、会社整理、民事再生の申立てをしたとき。又は乙が破産、会社更正、会社整理の申立てを受けたとき</p> <p>(2) 管理者が合併又は破産以外の事由により解散したとき</p> <p>(3) 管理者がマンション管理業の</p>

業務を行うものとする。	<p>登録の取消の処分を受けたとき</p> <p>6. <u>管理者の任期は1年とし、監事の任期は3年とする。</u>但し、再任を妨げない。</p> <p>7. <u>管理者及び監事は、任期中にその職を辞任する時は、後任者の任期を管理者又は監事が指名することができる。</u>なお、後任者の任期は前任者の残存期間とする。</p>
-------------	--

◆第9号議案【第15期管理組合監事選任及び選出方法の件】

前第8号議案に伴う監事を選任致します。

監事は管理業者の職務の執行状況や管理組合の財産の状況を監査する役割を担い、監事選任及び選出においては1～2名となります。内1名は、専門知識を有する第三者を選任し、加えて区分所有者（組合員）からも選出致します。

つきましては、区分所有者から監事の立候補者を募ります。

<承認事項>

監事定数：1～2名

①監事：1名を区分所有者（組合員）の中から立候補者を募ります。

監事報酬：監事活動費は、無償となります。

補足：任期は、管理規約規定により3年間（留任あり）

②監事：久保木&アソシエイツ税理士事務所（税理士）

監事報酬：年額42,900円（税込）

補足：★選任済（第12期にて選任）

・任期は管理規約規定により3年間、残存期間は1年間（留任あり）

尚、専門知識を有する第三者である監事には、監事報酬を管理費会計より支出します。

◆第10号議案【防犯カメラ増設及び入替工事实施に関する件】

当マンションに設置されている防犯カメラ一式は、2026年3月31日をもって6年間のリース期間が満了致します。

そこで、改めて、管理会計支出削減を目的とした見直しを実施し、従来のレンタル契約から変更し、修繕積立金会計からの支出による『一括買い取り方式』を採用した設備一式の更新契約（機器入替工事）を提案致します。

防犯カメラ設備一式の更新契約（機器入替工事）に伴い、最新の防犯カメラシステムとなり、従来型より映像品質が向上すると共に、一括買い取り方式により、年間支

出は月額レンタル契約と比較し、実質削減（安価）となります。

また、現在防犯カメラ5台（風除室、エレベーターホール、駐輪場、駐車場、エレベーター内）となりますが、以前より共用部分に粗大ゴミの不法投棄等が散見されております。その為、当マンションの防犯性能、居住者マナーの向上、資産価値を保つため防犯カメラ1台（ゴミ置場内）を増設し、合計6台の防犯カメラ設置を提案致します。

添付資料、比較表及び提案書P34～P44をご参照の上、ご承認をお願い致します。

#### <承認事項>

提案業者：株式会社シーファイブ  
交換箇所：カメラ6台、レコーダー、モニター等  
買取金額：1,350,800円（税込）  
計上科目：修繕積立金会計/改修費  
※別途保守契約6年間付保  
※工事発注は管理者一任と致します。

#### ◆第11号議案【第15期事業計画案及び収支予算案並びに第16期収支予算成立までの経過措置に関する件】

管理規約に基づき、第15期における事業計画案及び収支予算案についての提案を致します。

添付資料P45～P70をご参照の上、ご承認をお願い致します。

尚、会計年度終了後、次期収支予算成立までの間については、科目毎に前期予算額の範囲内において支出を行うことをご承認下さい。

また、監事報酬の計上につきましては「監査業務は決算後に行われていることから今回より、報酬の支払計上を翌期に支払計上するかたちに改めました。その為、今期は監事報酬費の支払計上が無い形となります。」

#### <承認事項①②③④>

①	第15期修繕積立金会計収支予算案枠の予算計上について
	緊急対応修繕費：1,000,000円 緊急的に補修工事を実施しなくてはならない場合及び管理費会計収支予算の修繕費では足りない場合の為の予算計上で緊急工事が無い場合は支出致しません。
②	昇降機部品交換工事の実施について
	発注業者：ジャパンエレベーターサービス城西株式会社 発注金額：3,213,650円（税込） 計上科目：修繕積立金会計/改修費
	保守点検業者ジャパンエレベーターサービス城西様より、各所経年劣化が見受けられるとの事で、部品交換工事の提案がありました。エレベーターの不具合による物

<p>損・人身事故等の発生及び緊急停止が懸念されるため、予防保全の観点から、交換工事が必要との結論に至りました。</p> <p>尚、部品交換工事にあたり優先度の高い部品交換工事を先に実施します。点検時に指摘された部品すべてを交換した場合の見積金額は、5,115,000円(税込)となります。</p> <p>また、複数の居住者様より、エレベーターかご内の壁養生カバーについて、汚れや臭いに関するご指摘が寄せられております。当該養生カバーは、施工より約14年が経過しており、経年劣化が進行しているものと考えられます。つきましては、居住環境の維持・向上および衛生面の改善を目的として、エレベーターかご内壁養生カバー交換工事の実施についてご承認下さい。</p> <p>＜発注金額内訳＞</p> <p>①昇降機修繕工事：3,105,850円(税込)</p> <p>②昇降機意匠工事：107,800円(税込)</p> <p>※工事発注は管理者一任と致します。</p>
---

<p>③ 非常用照明器具交換及びLED導入未実施部分の工事实施について</p> <p>発注業者：株式会社エスコ</p> <p>発注金額：2,200,000円(税込)</p> <p>計上科目：修繕積立金会計/改修費</p> <p>今後発生が予想される災害時の居住者の安全・安心を考慮すると共に蛍光灯照明器具の生産終了を受けたことから、予防保全の観点からLED導入未実施部分を含めた非常用照明器具等の交換工事の実施をご承認下さい。</p> <p>なお、本工事の業者指定に関して他社の見積書も取得して、価格の比較を行いました。</p> <p>※工事発注は管理者一任と致します。</p> <p>〔参考見積業者〕愛光電気株式会社：2,574,000円(税込)</p>
--

<p>④ 自動ドア修繕工事实施について</p> <p>発注業者：日本自動ドア株式会社</p> <p>発注金額：384,780円(税込)</p> <p>計上科目：修繕積立金会計/改修費</p> <p>管理員より「自動ドアが開いてから閉まるまでに時間を要しており、セキュリティ面で不安がある」との報告がありました。</p> <p>これを受け、2026年1月27日に専門業者による自動ドア点検を実施したところ、自動ドア開閉制御基板の不具合が指摘されました。</p> <p>当該不具合を放置した場合、居住者の安全・安心の確保に支障を来す恐れがあるため、自動ドア開閉制御基板の交換工事の実施をご承認下さい。</p> <p>※工事発注は管理者一任と致します。</p>
---

## そ の 他

### ◆【総会議事録について】

今後、総会議事録は、「総会サイト」にて閲覧いただく形となります。環境等への配慮から書面での発行は行いませんので、ご承知おき下さい。

### ◆ゴミの処理について

賃借人のゴミ分別の不徹底が目立ちます。区分所有者様におかれましては、賃貸管理会社及び居住者（賃借人）等へ十分な注意喚起を促すよう、ご協力をお願い致します。

また、粗大ゴミや特定リサイクル品処理についても、正規の手続きを行わず放置する退去者が見られます。処理費が嵩みますと、管理費等への影響も考えられますので賃貸管理会社へ賃借人退去時の立会いやゴミ処理徹底を依頼する等、重ねてご指導をお願い致します。

以上

Lavilio 中野南台管理組合 第14期事業報告書  
( 2024年12月1日 ~ 2025年11月30日 )

Lavilio 中野南台管理組合  
管理者 株式会社レーベンコミュニティ

建物の区分所有等に関する法律第43条(管理者の事務報告)及びLavilio 中野南台管理規約に基づき、  
管理等に関する報告を致します

1. 日常清掃

管 理 員            1名 週5日            月、水、木、金、土            8:00 ~            10:00

2. 設備保守・点検・清掃

- ① エレベーター設備保守点検 … 年4回
- ② 消防設備点検 … 年2回
- ③ 設備総合点検 … 年1回
- ④ 共用部分外観目視点検 … 年1回
- ⑤ 定期清掃 … 年1回
- ⑥ 設備機器遠隔監視及び緊急対応 … 365日24時間
- ⑦ 連結送水管耐圧試験 … 3年に1回
- ⑧ 特定建築物定期調査 … 3年に1回
- ⑨ 排水管清掃 … 適宜

※各種点検報告書は管理事務室に保管しております。

3. 保険契約 (損害保険ジャパン株式会社)

- ① 共用部分火災保険  
保険金額            104,660,000 円  
( 2022年9月30日 ~ 2027年9月30日 、 保険料    239,990 円 )
- ② 個人賠償包括特約  
保険金額            10,000,000 円 × 37 戸  
( 2022年9月30日 ~ 2027年9月30日 、 保険料    171,590 円 )
- ③ 施設賠償特約  
保険金額    1事故につき    200,000,000 円  
( 2022年9月30日 ~ 2027年9月30日 、 保険料    30,640 円 )

以 上

第14期 Lavilio 中野南台 年間管理実績表

※表内の数字は実施日を表しています。

項目		回数	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	備考
1	エレベーター 巡回点検 設備保守点検 遠隔監視点検	年4回 365日24時間	4	0	0	25	0	0	20	0	0	9	0	0	
2	消防設備点検	年2回	2						22						
3	設備総合点検	年1回			6										
4	共用部分外観目視点検	年1回						30							
5	定期清掃	年1回	16												
6	設備機器遠隔監視及び緊急対応	365日24時間	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
7	建築設備定期検査	年1回													
8	連結送水管耐圧試験	3年に1回								30					
9	特定建築物定期調査	3年に1回													
10	排水管清掃	適宜													

2024年度 第14期 収支報告書 【管理費会計】

管理組合：Lavilio 中野南台管理組合

自 2024年12月 1日 至 2025年11月30日 (単位：円)

勘 定 科 目	予算額 (A)	決算額 (B)	差異 (B-A)
<b>【収入の部】</b>			
管理費	3,203,640	3,203,640	0
駐車場	240,000	240,000	0
バイク置場	52,800	52,800	0
口座振替手数料	0	1,680	1,680
自販機設置料	111,852	111,852	0
受取利息/管	0	1,041	1,041
<b>【収入の部合計】</b>	<b>3,608,292</b>	<b>3,611,013</b>	<b>2,721</b>
<b>【支出の部】</b>			
管理委託費	2,151,600	2,151,600	0
共用電気料	500,000	427,990	-72,010
共用水道料	25,000	17,248	-7,752
防犯カメラ料	188,760	188,760	0
損害保険料	88,440	88,440	0
備品、消耗品、雑費	100,000	71,342	-28,658
口座振替手数料	55,440	56,650	1,210
排水管清掃費	223,850	0	-223,850
管理室電話料	35,000	23,119	-11,881
連結送水管耐圧性能試験料	0	110,000	110,000
修繕費	190,185	55,000	-135,185
監事報酬費	42,900	0	-42,900
宅配ロッカーメンテナンス料	7,117	7,117	0
<b>【支出の部合計】</b>	<b>3,608,292</b>	<b>3,197,266</b>	<b>-411,026</b>
<b>【当期剰余金】</b>	<b>0</b>	<b>413,747</b>	<b>413,747</b>
<b>【前期繰越金】</b>	<b>6,534,179</b>	<b>6,534,179</b>	<b>0</b>
<b>【次期繰越金】</b>	<b>6,534,179</b>	<b>6,947,926</b>	<b>413,747</b>

2024年度 第14期 収支報告書 【修繕積立金会計】

管理組合：Lavilio 中野南台管理組合

自 2024年12月 1日 至 2025年11月30日 (単位：円)

勘 定 科 目	予算額 (A)	決算額 (B)	差異 (B-A)
<b>【収入の部】</b>			
積立金	4,393,440	4,393,440	0
<b>【収入の部合計】</b>	<b>4,393,440</b>	<b>4,393,440</b>	<b>0</b>
<b>【支出の部】</b>			
修繕費/積	1,000,000	173,734	-826,266
改修費/積	5,797,000	5,797,000	0
<b>【支出の部合計】</b>	<b>6,797,000</b>	<b>5,970,734</b>	<b>-826,266</b>
<b>【当期剰余金】</b>	<b>-2,403,560</b>	<b>-1,577,294</b>	<b>826,266</b>
<b>【前期繰越金】</b>	<b>27,898,784</b>	<b>27,898,784</b>	<b>0</b>
<b>【次期繰越金】</b>	<b>25,495,224</b>	<b>26,321,490</b>	<b>826,266</b>

2024年度 第14期 貸借対照表 【管理費会計】

管理組合：Lavilio 中野南台管理組合

決算期間：2024年12月1日 ～ 2025年11月30日

2025年11月30日現在 (単位：円)

勘定科目	金額	勘定科目	金額
<b>【資産の部】</b>		<b>【負債の部】</b>	
普通預金 合計	6,816,205	未払 合計	19,086
三井住友/板橋 2132250	107,650	未払/防犯カメラ料	15,730
三井住友/板橋 2132272	6,708,555	未払/管理室電話料	3,356
		前受 合計	9,321
		前受/自販機設置料	9,321
前払 合計	160,128	<b>【負債の部合計】</b>	<b>28,407</b>
前払/損害保険料	154,790	<b>【剰余金の部】</b>	
前払/宅配ロッカーメンテナンス料	5,338	前期繰越金	6,534,179
		当期剰余金	413,747
		次期繰越金	6,947,926
<b>【資産の部合計】</b>	<b>6,976,333</b>	<b>【負債・剰余金の部合計】</b>	<b>6,976,333</b>

2024年度 第14期 貸借対照表 【修繕積立金会計】

管理組合：Lavilio 中野専台管理組合

決算期間：2024年12月 1日 ～ 2025年11月30日

2025年11月30日現在 (単位：円)

勘定科目	金額	勘定科目	金額
<b>【資産の部】</b>		<b>【負債の部】</b>	
普通預金 合計	26,321,490		
三井住友/板橋 2132250	398,520		
三井住友/板橋 2132272	25,922,970		
		<b>【負債の部合計】</b>	<b>0</b>
		<b>【剰余金の部】</b>	
		前期繰越金	27,898,784
		当期剰余金	-1,577,294
		次期繰越金	26,321,490
<b>【資産の部合計】</b>	<b>26,321,490</b>	<b>【負債・剰余金の部合計】</b>	<b>26,321,490</b>

2024年度 第14期 月次収支報告書 【管理費会計】

頁： 1

自 2024年12月 1日 至 2025年11月 30日 (単位：円)

管理組合：Lavilio 中野市台管理組合

勘定科目	2025年 12月迄	2025年 1月度	2025年 2月度	2025年 3月度	2025年 4月度	2025年 5月度	2025年 6月度	2025年 7月度	2025年 8月度	2025年 9月度	2025年 10月度	2025年 11月度
<b>【収入の部】</b>												
管理費	3,203,640	242,700	242,700	242,700	242,700	242,700	287,240	291,240	291,240	291,240	291,240	291,240
経費	240,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
小仕置場	62,800	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400
口産環管手続料	1,680	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
白版機設置料	111,852	9,321	9,321	9,321	9,321	9,321	9,321	9,321	9,321	9,321	9,321	9,321
受取利息/管	1,041	0	355	0	0	0	0	0	686	0	0	0
<b>【収入の部合計】</b>	<b>3,608,292</b>	<b>276,561</b>	<b>276,561</b>	<b>276,561</b>	<b>276,561</b>	<b>276,561</b>	<b>240,859</b>	<b>237,857</b>	<b>278,139</b>	<b>361,832</b>	<b>203,909</b>	<b>262,570</b>
<b>【支出の部】</b>												
管理委託費	2,151,600	179,300	179,300	179,300	179,300	179,300	179,300	179,300	179,300	179,300	179,300	179,300
共用電気料	500,000	37,217	36,458	35,028	35,563	35,810	36,167	36,628	36,967	37,321	37,676	38,031
共用水道料	17,248	2,698	2,698	2,698	2,698	2,698	2,698	2,698	2,698	2,698	2,698	2,698
防犯カメラ料	188,760	0	15,730	15,730	15,730	15,730	15,730	15,730	15,730	15,730	15,730	15,730
損害保険料	88,440	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
備品・消耗品・雑費	100,000	71,342	0	600	12,000	9,450	0	1,320	30,140	11,990	1,309	4,363
口産環管手続料	59,440	4,730	4,730	4,730	4,730	4,730	4,730	4,730	4,730	4,730	4,730	4,730
排水管清掃費	223,850	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
管理委託費	35,000	23,118	0	0	0	0	0	0	9,785	3,322	3,304	6,708
連絡用水管副圧性能試験料	0	110,000	0	0	0	0	0	0	110,000	0	0	0
修繕費	190,185	0	0	0	0	0	0	0	0	0	55,000	0
監事報酬費	42,900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
宅配Eメール料	7,117	593	593	593	593	593	593	593	594	593	593	593
<b>【支出の部合計】</b>	<b>3,197,266</b>	<b>313,976</b>	<b>239,735</b>	<b>232,522</b>	<b>251,692</b>	<b>245,363</b>	<b>240,859</b>	<b>237,857</b>	<b>278,139</b>	<b>361,832</b>	<b>203,909</b>	<b>262,570</b>
<b>【当期剰余金】</b>	<b>0</b>	<b>413,747</b>	<b>37,749</b>	<b>44,039</b>	<b>24,869</b>	<b>31,198</b>	<b>84,242</b>	<b>87,244</b>	<b>47,648</b>	<b>-36,731</b>	<b>31,192</b>	<b>53,210</b>
<b>【前期繰越金】</b>	<b>6,534,179</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>【次期繰越金】</b>	<b>6,534,179</b>	<b>6,947,926</b>	<b>6,947,926</b>	<b>6,947,926</b>	<b>6,947,926</b>	<b>6,947,926</b>	<b>6,947,926</b>	<b>6,947,926</b>	<b>6,947,926</b>	<b>6,947,926</b>	<b>6,947,926</b>	<b>6,947,926</b>

2024年度 第14期 月次収支報告書 【修繕積立金会計】

頁: 1

管理組合: Lavilio 中野南台管理組合

自 2024年12月 1日 至 2025年11月30日 (単位: 円)

目 定 科 目	平 額 額	決 算 額	予 算 集 計	差 異	2024年 12月 度	2025年 1月 度	2025年 2月 度	2025年 3月 度	2025年 4月 度	2025年 5月 度	2025年 6月 度	2025年 7月 度	2025年 8月 度	2025年 9月 度	2025年 10月 度	2025年 11月 度
<b>【収入の部】</b>																
積立金	4,393,440	4,393,440	100.0%	0	366,120	366,120	366,120	366,120	366,120	366,120	366,120	366,120	366,120	366,120	366,120	366,120
<b>【収入の部合計】</b>	4,393,440	4,393,440	100.0%	0	366,120	366,120	366,120	366,120	366,120	366,120	366,120	366,120	366,120	366,120	366,120	366,120
<b>【支出の部】</b>																
修繕費/積	1,000,000	173,734	17.4%	-826,266	0	0	0	0	0	0	0	173,734	0	0	0	0
改修費/積	5,797,000	5,797,000	100.0%	0	0	0	0	0	0	0	0	3,267,000	0	0	0	2,530,000
<b>【支出の部合計】</b>	6,797,000	5,970,734	87.8%	-826,266	0	0	0	0	0	0	0	3,440,734	0	0	0	2,530,000
<b>【当期剰余】</b>	-2,403,560	-1,577,294	65.6%	826,266	366,120	366,120	366,120	366,120	366,120	366,120	366,120	-3,074,614	366,120	366,120	366,120	-2,163,890
<b>【前期末繰入金】</b>	27,898,784	27,898,784	100.0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>【次期繰入金】</b>	25,495,224	26,321,450	103.2%	826,266	366,120	366,120	366,120	366,120	366,120	366,120	366,120	-3,074,614	366,120	366,120	366,120	-2,163,890

第14期 収入明細書 【管理費会計】

管理組合：Lavilio 中野南台管理組合

自 2024年12月 1日 至 2025年11月30日 (単位：円)

科 目	日 付	金 額	摘 要	
自販機設置料	2024/12/ 1	9,321	2024/12月分	
	2024/12/27	9,321	2025/1月分	
	2025/ 1/31	9,321	2025/2月分	
	2025/ 2/28	9,321	2025/3月分	
	2025/ 3/31	9,321	2025/4月分	
	2025/ 4/30	9,321	2025/5月分	
	2025/ 5/30	9,321	2025/6月分	
	2025/ 6/30	9,321	2025/7月分	
	2025/ 7/31	9,321	2025/8月分	
	2025/ 8/29	9,321	2025/9月分	
	2025/ 9/30	9,321	2025/10月分	
	2025/10/31	9,321	2025/11月分	
	小計		111,852	
	合計		111,852	

第14期 支出明細書 【管理費会計】

管理組合：Lavilio 中野南台管理組合

自 2024年12月 1日 至 2025年11月30日 (単位：円)

科 目		会 計 日	金 額	摘 要
取 引 先				
管理委託費		2024/12/27	179,300	2024/12月分
		2025/ 1/27	179,300	2025/1月分
		2025/ 2/27	179,300	2025/2月分
		2025/ 3/27	179,300	2025/3月分
		2025/ 4/28	179,300	2025/4月分
		2025/ 5/27	179,300	2025/5月分
		2025/ 6/27	179,300	2025/6月分
		2025/ 7/28	179,300	2025/7月分
		2025/ 8/27	179,300	2025/8月分
		2025/ 9/29	179,300	2025/9月分
		2025/10/27	179,300	2025/10月分
		2025/11/27	179,300	2025/11月分
	小計		2,151,600	
共用電気料低圧高負荷		2024/12/25	37,217	2024/12月分
		2025/ 1/27	38,459	2025/1月分
		2025/ 2/26	35,026	2025/2月分
		2025/ 3/26	32,169	2025/3月分
		2025/ 4/24	35,563	2025/4月分
		2025/ 5/27	35,560	2025/5月分
		2025/ 6/24	36,810	2025/6月分
		2025/ 7/25	36,184	2025/7月分
		2025/ 8/26	36,628	2025/8月分
		2025/ 9/25	36,167	2025/9月分
		2025/10/24	32,821	2025/10月分
		2025/11/26	35,386	2025/11月分
	小計		427,990	
共用水道料共用①		2024/12/24	3,696	2024/11-12月分
		2025/ 2/26	3,696	2025/1-2月分
		2025/ 4/24	3,696	2025/3-4月分
		2025/ 6/24	3,696	2025/5-6月分
		2025/ 8/26	1,232	2025/7-8月分
		2025/10/24	1,232	2025/9-10月分
	小計		17,248	
防犯カメラ材料共用		2025/ 1/27	15,730	2024/12月分
		2025/ 2/27	15,730	2025/1月分
		2025/ 3/27	15,730	2025/2月分
		2025/ 4/28	15,730	2025/3月分
		2025/ 5/27	15,730	2025/4月分
		2025/ 6/27	15,730	2025/5月分
		2025/ 7/28	15,730	2025/6月分
		2025/ 8/27	15,730	2025/7月分
		2025/ 9/29	15,730	2025/8月分

第14期 支出明細書 【管理費会計】

管理組合：Lavilio 中野南台管理組合

自 2024年12月 1日 至 2025年11月30日 (単位：円)

科 目		金 額	摘 要
取 引 先	会計日		
防犯カメラリース料共用			
		2025/10/27	15,730 2025/9月分
		2025/11/27	15,730 2025/10月分
		2025/11/30	15,730 2025/11月分
	小計	188,760	
損害保険料			
		2024/12/ 1	88,440 2022/9/30-2027/9/30:第14期分
	小計	88,440	
備品、消耗品、雑費			
		2025/ 2/26	660 振込手数料(監事報酬費)
		2025/ 4/10	11,200 郵便料(総会資料送付)
		2025/ 4/15	440 残高証明書発行手数料(収納口座)
		2025/ 4/15	440 残高証明書発行手数料(保管口座)
		2025/ 5/ 9	9,450 郵便料(総会議事録送付)
		2025/ 7/18	770 振込手数料(屋上防水工事)
		2025/ 7/25	550 振込手数料(消火器交換)
		2025/ 8/ 8	30,140 丸管形蛍光灯・粗大ゴミ処理手数料
		2025/ 9/22	11,000 エントランススイッチ納品
		2025/ 9/25	220 振込手数料(エントランススイッチ納品)
		2025/ 9/29	770 振込手数料(連結送水管耐圧性能試験料)
		2025/10/10	759 潤滑剤
		2025/10/10	550 振込手数料(エントランススイッチ修繕工事)
		2025/11/10	3,623 直管蛍光灯
		2025/11/21	770 振込手数料(増圧給水ポンプユニット更新)
		小計	71,342
口座振替手数料			
		2024/12/ 5	4,730 2024/12月分
		2025/ 1/10	4,730 2025/1月分
		2025/ 2/ 4	4,730 2025/2月分
		2025/ 3/ 7	4,730 2025/3月分
		2025/ 4/ 4	4,730 2025/4月分
		2025/ 5/ 9	4,730 2025/5月分
		2025/ 6/ 4	4,730 2025/6月分
		2025/ 7/ 7	4,730 2025/7月分
		2025/ 8/ 5	4,730 2025/8月分
		2025/ 9/ 4	4,730 2025/9月分
		2025/10/ 7	4,620 2025/10月分
		2025/11/ 5	4,730 2025/11月分
	小計	56,650	
管理室電話料(ワット)			
		2025/ 8/21	3,268 2025/5月分
		2025/ 8/21	3,177 2025/6月分
		2025/ 8/21	3,340 2025/7月分
		2025/ 9/25	3,322 2025/8月分
	2025/10/27	3,304 2025/9月分	

第14期 支出明細書 【管理費会計】

管理組合：Lavilio 中野南台管理組合

自 2024年12月 1日 至 2025年11月30日 (単位：円)

科 目		会 計 日	金 額	摘 要
取 引 先				
管理室電話料(フホソ)		2025/11/25	3,352	2025/10月分
		2025/11/30	3,356	2025/11月分
	小計		23,119	
連結送水管耐圧性能試験料		2025/ 9/29	110,000	連結送水管耐圧性能点検
	小計		110,000	
修繕費		2025/10/10	55,000	エントランススイッチ修繕工事
	小計		55,000	
宅配ロッカーメンテナンス料		2024/12/ 1	593	2024/12月分
		2025/ 1/ 1	593	2025/1月分
		2025/ 2/ 1	593	2025/2月分
		2025/ 3/ 1	593	2025/3月分
		2025/ 4/ 1	593	2025/4月分
		2025/ 5/ 1	593	2025/5月分
		2025/ 6/ 1	593	2025/6月分
		2025/ 7/ 1	593	2025/7月分
		2025/ 8/ 1	594	2025/8月分
		2025/ 9/29	593	2025/9月分
		2025/10/ 1	593	2025/10月分
		2025/11/ 1	593	2025/11月分
	小計		7,117	
	合計		3,197,266	

第14期 支出明細書 【修繕積立金会計】

管理組合：Lavilio 中野南台管理組合

自 2024年12月 1日 至 2025年11月30日 (単位：円)

科 目		会 計 口	金 額	摘 要
取 引 先				
修繕費/積		2025/ 7/25	173,734	消火器交換
	小計		173,734	
改修費/積		2025/ 7/18	3,267,000	屋上防水工事
		2025/11/21	2,530,000	
	小計		5,797,000	増圧給水ポンプユニット更新工事
	合計		5,970,734	





契約日 令和 4年 9月27日 マンション総合保険 保険の種類 住宅火災保険

保 険 契 約 者	〒 102-0075
	住所 東京都千代田区三番町6-14 レーベンコミュニティ方
	氏名 Lavillio 中野南台管理組 合 管理者 (株) レーベンコミュ ニティ (代) 保東 實 様

証券番号	R005046088	
保 險 期 間	基本	令和 4年 9月30日午後 4時から 令和 9年 9月30日午後 4時まで 5年間
	地震	
事故時のご連絡先	●事故サポートセンター TEL 0120-727-110 (24時間365日受付)	
代理店/件立人	レーベンコミュニティ TEL 03-6880-1951 (B2744-000)	
当 社 営 業 店	北東京支店 法人支社 TEL 03-3349-8063 (MH51)	

連絡先TEL 03-6880-1951

補償額目録		自己負担額 (円)	保険金額等 (円)	保 険 料 (円)
基本契約		0	104,660,000	219,990
水災補償特約				
水濡れ損害補償特約		0	104,660,000	
破汚損補償特約	10,000		104,660,000	
*****				
地震				
個人賠償包括特約		0	10,000,000	171,990
施設賠償特約		0	200,000,000	30,640
仮住まい費用補償特約				
ドック交換費用補償特約				
宅配ロッカー内動産補償特約				
縦流損害特約				
管理組合役員賠償				
初期解決費用				
借財面談対応費用				
弁護士等費用				

保険の対象	同知外外/かけがけ12-52-9	物件 住宅
所在地		建築年月 平成23年 8月
		建築物の所有関係 所有
		建築物の共用部分 含む
保険料の対価	一括払	保 険 料 払 込 方 法
払込期日	月払 毎月 日 年払 毎年の保険期間満期 翌年1月1日 口座振替 ご指定金融機関の 振替日	払 込 期 日
特約	マンション総合(住宅)、水濡れ補償、破汚損補償(電気の・機械的事故対象外)、水濡れ原因調査費用、更 設除償、個人賠償包括、縦流補償(一括払)	
特約	優良物件割引	

1	評価額(円)	約定割合(%)	保険金額(円)	適用料率	合計保険料(円)
1	104,660,000	100	基本 104,660,000	2.293	112,120
			地震		その他の証券記載事項
			基本		

別	M	面積 (㎡)	延 1012.00	施設賠償特約仕事	共用部分の維持・管理	住 宅 戸 数 37 世	事務所 戸数数 0 世	住宅・事務所 以外戸数数 0 世	配 電 ロック一級	エレベーター数 1 基	エ ン ー ジ ン カ レ ー タ ー 数 0 基
---	---	--------	-----------	----------	------------	--------------	-------------	------------------	-----------	-------------	---------------------------

備考	地震保険は未加入です。地震損害および地震による火災損害(延焼含む)の保険金はお支払できませんのでご注意ください。 共有財産については、主契約の賠償額・保険金額、地震保険の対象には含まれません。	社内欄 MH51 B2744-000 平成28年10月19日 3 107666-018 0031
----	---	---

F13 ※上記の補償種目は、「保険金額等欄」に金額が打ち出されていないものは補償対象外となります。

証券作成地 東京都

2016年 / 月 22日

## 監 査 報 告 書

Lavilio 中野南台 管理組合

管理者 株式会社レーベンコミュニティ 様

Lavilio 中野南台 管理組合

監事 久保 浩志 

私は、2024年12月1日から2025年11月30日までの第14期会計年度における会計及び管理業務の監査を行い、次のとおり報告する。

### 監査の方法の概要

- (1) 会計監査について、帳簿並びに関係書類の閲覧など必要と思われる監査手続を用いて、計算書類の正確性を検証した。
- (2) 業務監査について、管理者から業務の報告を聴取し、関係書類の閲覧など必要と思われる監査手続を用いて、業務執行の妥当性を検証した。
- (3) 監査資料
  - 第14期 収支報告書（管理費会計・修繕積立金会計）
  - 第14期 貸借対照表（管理費会計・修繕積立金会計・合計会計）
  - 第14期 月次収支報告書（管理費会計・修繕積立金会計）
  - 第14期 収入・支出明細書（管理費会計・修繕積立金会計）
  - 第14期 管理業務報告書綴
  - 領収書（原本）
  - 管理組合管理者名義預金口座に係る預金残高証明書

### 監査意見

- (1) 収支報告書及び貸借対照表は、組合の収支状況及び財政状態を正しく示していると認める。
- (2) 収支報告書の内容は真実であると認める。
- (3) 管理者の職務執行に関する不正の行為、または、法令もしくは規約に違反する重大な事実はないと認める。

以 上

## 防犯カメラご提案書



株式会社シーファイブ  
<http://www.ccccc5.com>

田村 寛道 (tamura@cccc5.com)  
防犯設備士資格者番号 第10-21311号

〒104-0041 東京都中央区新富1-14-1 いちご八丁堀ビル5階  
TEL:03-5540-5205 FAX:03-5540-5207

2026年1月

### シーファイブの紹介

#### ■ シーファイブの特徴

ITマンション・クリエイターのパイオニアとして、首都圏を中心に100,000戸以上の竣工実績を誇ります。  
コンサルティングを大切に、徹底的にコストパフォーマンスを意識した提案を目指します。  
導入までをきめ細かくサポートし、導入後も手厚くサポートいたします。

#### ■ 導入実績 (2025年4月1日現在)

・インターネットシステム	2, 3 2 3 棟
・防犯カメラ マンション・ビル・企業	1 1, 0 3 3 件
・気象庁緊急地震速報利用地震防災システム	4 2 8 棟

#### ■ 保守エリア：全国対応、365日8:00～23:00運営お客様ヘルプデスク保有

#### [会社概要]

会社名	株式会社シーファイブ	本社所在地	〒104-0041 東京都中央区新富1-14-1 いちご八丁堀ビル5階 TEL 03-5540-5205 FAX 03-5540-5207
設立	2000年5月		
代表者	代表取締役 鈴木利幸	大阪事業所	〒553-0003 大阪府大阪市福島区福島5-13-18 福島ビル717号室 TEL 06-4256-5315 FAX 06-4256-5317
資本金	1億円		
URL	<a href="http://www.ccccc5.com">http://www.ccccc5.com</a>	登録免許	公益社団法人日本防犯設備協会会員 防犯設備士 28名在籍 電気通信事業者 A-12-4479 電気工事業 東京都知事許可 般-5 第121029号 電気通信工事業 東京都知事許可 般-5 第121029号

## ながく使うものだから大きな安心感を。シーファイブの特徴

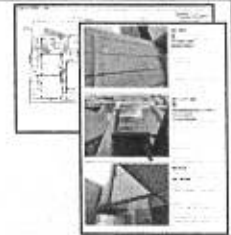
### ポイント① 施工後のイメージが明確になる実機撮影

施工後のカメラ画角をイメージ頂くためシーファイブではご提案カメラとポータブルモニターを使ったデモンストレーションを実施しています。実機撮影画像で設置位置をご検討、ご確認頂けます。



### ポイント② ご満足いただく工事のための事前準備

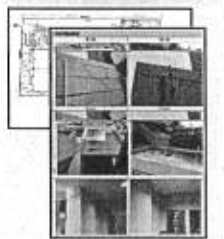
工事前に施工スタッフによる事前調査を行い詳細なカメラの取り付け場所配線・配管経路など計画書としてご提出いたします。



※交換工事のみの場合はございません。

### ポイント③ 完成図書

システム構成や納品機器の仕様書はもちろん写真で施工前後が比較できる完成図書をお渡しいたします。



### ポイント④ 毎月実施 リモート点検

専任オペレータが映像状態を毎月チェック。ピントずれ・レンズ汚れなど異常があれば保守スタッフが駆付けます。



### ポイント⑤ リース機器無償譲渡

契約期間が満了したリース機器はお客様に無償譲渡いたします。契約満了後は機器の状態が良好であれば長期保守サービスを活用いただき長期・最適な運用が行えます。

### ポイント⑥ 長期保守サービス

保守契約期間満了後も機器を継続利用する場合、保守サービスの延長オプションがございます。(機器保証は除く)最適な状態での運用を長期サポートいたします。

3

## 現在のご利用状況と改善のご提案

### 【現状】

・防犯カメラシステム（5台）を運用中

### 【ご提案内容】

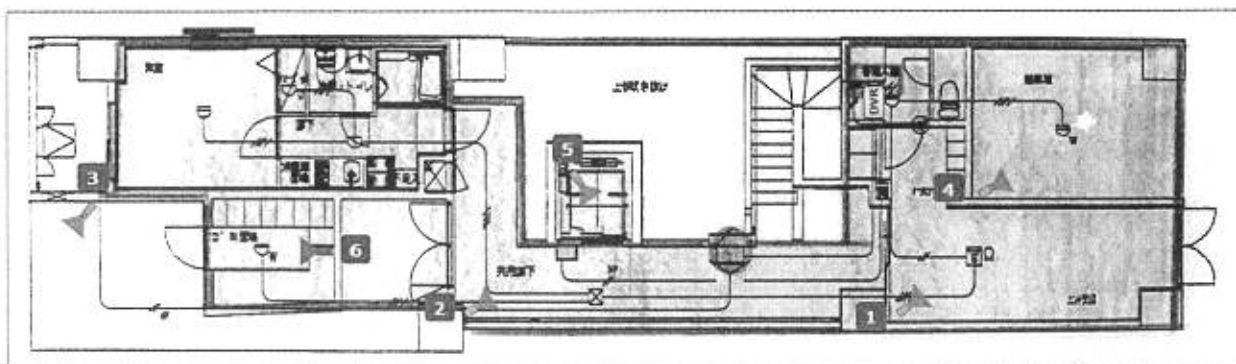
- ・既存防犯カメラシステムを一新するご提案となります。
- ・保守契約により契約期間中は、突発的な費用は発生しません。
- ・工事完了後、完成図書(工事完了レポート)を提出致します。
- ・増設または移設カメラの配線ルートについて、工事前に工事計画書を提出致します。

### <プラン> 5台交換 1台増設

- ・既存のカメラシステムを一新します。
- ・現在死角となっているゴミ置場にカメラを設置します。

4

## 平面図



5

## 画角イメージ・設置位置

【各防犯カメラ設置場所の特記事項】

※設置箇所は予定箇所となりますので現場の状況により多少変更となる場合がございます。

カメラ [1] 【風除室】 フランA・B



モニター画像



設置位置



屋内ドーム

カメラ [2] 【エレベーターホール】 フランA・B



モニター画像



設置位置



屋外ドーム-IR

カメラ [3] 【駐輪場】 フランA・B



モニター画像



設置位置



バレット型-IR

カメラ [4] 【駐車場】 フランA・B



モニター画像



設置位置

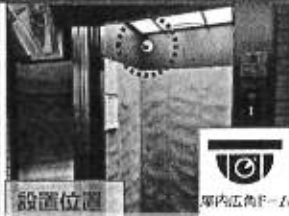


バレット型-IR

カメラ [5] 【エレベーター】 フランA・B



モニター画像



設置位置



屋内広角ドーム

カメラ [6] 【ゴミ置場】 フランB



画角イメージ



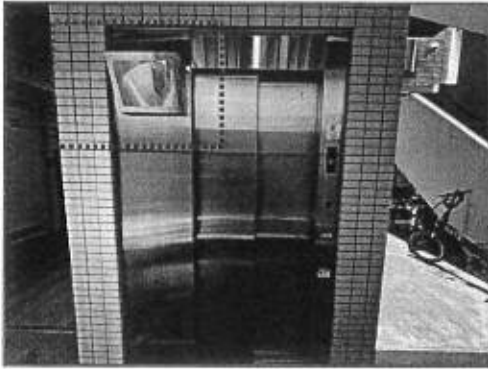
設置位置



屋内ドーム

6

## エレベーターモニターについて



【エレベーター前用液晶モニター】



15型LCDディスプレイ NM-LCD155A  
メーカー：マイクロ電子システム

- ・液晶15インチ (1024×768ドット) 4対3
- ・ビデオモニター (NTSC対応)
- ・パソコンモニター  
(VGA SVGA XGA UXGA アナログRGB対応)

7

## 210万画素フルハイビジョンカメラ FullHD (1920×1080) 照度830lx



8

## ご参考 夜間テスト撮影画像

ご提案の防犯カメラでは夜間でもマンションや道路の街灯の明るさによりカラーで撮影することが可能です。ただし、防犯カメラ設置箇所及び周囲の明るさによりカラーで撮影できない場合もあるため、設置位置の状況にあわせた設定を行いカラーや白黒で撮影し記録します。

■カラーモード：外灯などの明るさによりカラーで撮影



■カラーモード：マンションの照明によりカラーで撮影



■オートモード：逆光対策として白黒にして撮影



■オートモード：周囲が暗いため白黒で撮影。



9

## 210万画素 フルハイビジョンカメラ導入機器について

### 防犯カメラ機器詳細

- フルハイビジョンカメラ基本性能
- ・高感度210万画素CMOSセンサー
  - ・オートホワイトバランス
  - ・逆光補正
  - ・ワイド・ダイナミック・レンジ
  - ・動体検知
  - ・フリッカーレス

【屋内ドームカメラ】



【屋外ドームカメラ】



【全天候型パレットカメラ】



【屋内広角ドームカメラ】



※エレベーター内カメラは、配線などの環境により48万画素出力となる場合がございます。

### フルハイビジョン対応レコーダー



【映像記録期間】(理論値)

記録映像サイズ Full HD 1920×1080	HDD容量	常時録画・高画質 秒間5コマ
6台	2TB	32日

### ■スピーディな映像検索

最大32倍速サーチにより、映像検索が素早くおこなえます。

### ■かんたん検索機能

カレンダー・時間軸により見たい映像がすぐ確認できます。

### 液晶モニター



21.5型ワイド液晶ディスプレイ  
HDCP対応 HDMI搭載  
GH-LCW22Hシリーズ

最大解像度1920×1080  
最大表示色 約1677万色  
左右178°/上下178° (コントラスト比 3,000:1)  
入力端子 HDMI/アナログRGB

10

## 定期的な映像確認をしていますか。

防犯カメラ映像は日々変化します。定期的な確認と日常メンテナンスが重要です。

設置直後

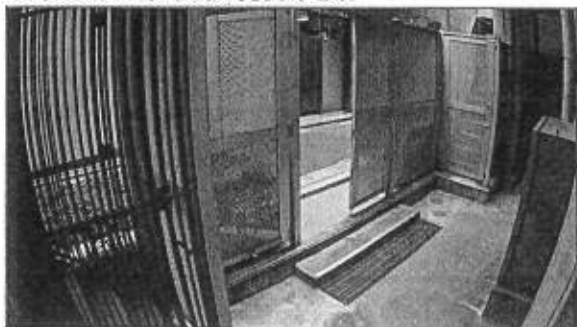


1年後

レンズ汚れ、ピントずれが発生



昼間の映像：特に異常は見られません。



夜間

同じ日の夜間映像：昼間は見えない蜘蛛の巣で正しく映りません。



11

## シーファイブは最適な運用が出来るよう映像確認を毎月実施！

防犯カメラ映像は日々変化します。定期的な確認と日常メンテナンスが重要です。

リモート映像点検で映像不備をチェックし、正常な録画運用を可能にします。

設置直後



レンズ汚れ、ピントずれが発生



(問題点)

日々少しずつ汚れが発生する為、毎日画面を見ても違和感を感じません。導入後、多数の物件で見受けられる事象です。

リモート映像確認



清掃手配し、本来の画質録画で運用。防犯カメラ設備を適正な状態で継続運用が可能となります。

昼間の映像：特に異常は見られません。



同じ日の夜間映像：蜘蛛の巣で正しく映りません。



(問題点)

日中帯のライブ映像では、蜘蛛の巣がある事をモニターでは確認出来ません。夜間映像で初めて確認出来ますが、管理員様も退勤後の為に発見が難しい。

12

## 保守サービスについて～買取の場合もご契約頂けます～

常に最適な状態でお使いいただくよう様々なサービスでサポートいたします。

### 安心ポイント1 毎月実施 映像点検 他社には無いサービス！正しく映っているかを毎月確認

専任オペレータが映像状態をリモートで毎月チェック。  
異常（ピントずれ、レンズの汚れ（蜘蛛の巣）、画角変更）があれば保守スタッフが駆付けます。映像乱れを放置しません。

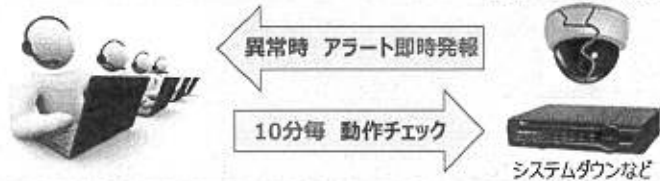


蜘蛛の巣・ピントずれやレンズ面の汚れを発見！ 保守スタッフが駆付けて解決！

### 安心ポイント2 遠隔監視システム

携帯電話回線を利用して双方向からシステム状態を監視。  
システム異常を素早く検知し能動的な保守対応をいたします。

故障・ケーブル断線など



※他社稼働ケーブルの撤去費用は有償となります。※地震・洪水・暴動などの場合、機器保証は免責となります。

安心ポイント1 毎月実施 映像点検

安心ポイント2 遠隔監視システム

安心ポイント3 機器保証（HDD含む）  
機器故障による修理・交換費用は発生しません。

安心ポイント4 365日駆付け障害対応  
障害対応は365日。速やかな復旧が行えます。

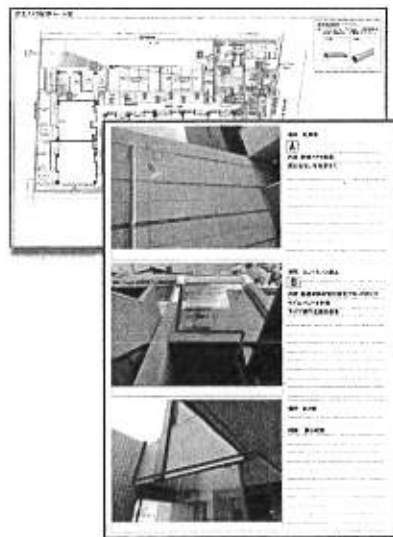
13

## 施工～アフター 万全な体制でご提供いたします

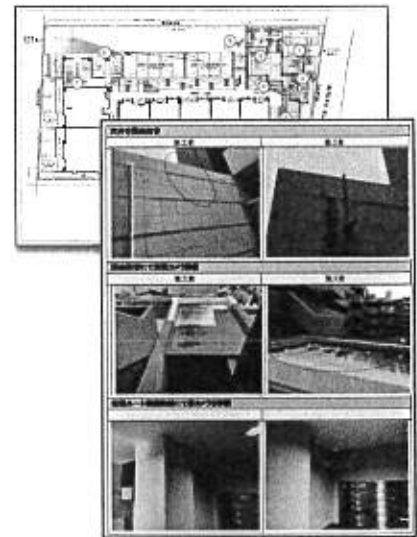
新規設置カメラの撮影範囲を正確にお伝え  
できるようポータブルモニターで  
シミュレーションを行います。

施工班による現地調査を実施いたします。  
配線ルート図を含めた工事計画書を事前に  
提出致します。  
※増設・移設が発生する工事の場合

施工後は工事完成図書を提出致します。  
設置機器及び弊社が敷設した配線等、工  
事内容を明示する事で、障害発生時も  
迅速な対応を行います。



【工事計画書】



【完成図書】

14

## ご提示金額

※表示価格は全て税込（10%）の価格となります。

	保守付リース 6年契約月額費用	一括買取 ※保守は6年契約
既存カメラ5台交換 1台増設	21,780円  期間総支払額1,568,160円	1,350,800円

- ・リース契約期間満了後、機器は無償譲渡いたします。
- ・保守契約は原契約期間以降も契約延長が行えます。（機器保証は除く）

15

## 防犯カメラシステム 工事内容のご案内

防犯カメラ設置工事におきましては、下記のような作業が発生する場合がございますので  
予めご理解賜りますようお願い申し上げます。

- ◆カメラ設置・配管作業に伴う天井、壁面への配管等の取付・露出
- ◆壁面等の貫通工事
- ◆機器交換に伴う旧機器取り付け穴の補修（標準：コーキング仕上げ）
- ◆工事に伴う車両移動の駐車料金は、管理組合様にてご負担下さい。
- ◆エレベーターの一時停止



※施工上の理由、または面角制限により最適な位置に位置変更が生じる場合がございます。  
 ※工事の際は、建物内の共用電源を使用させていただきます。  
 ※施工につきましては、建物の美観を損ねないよう、最善の工法で実施させていただきます。  
 ※作業音につきましても細心の注意を払い作業をさせていただきますが、作業内容によっては大きな音が発生する場合がございます。  
 あわせてご理解賜りますようお願い申し上げます。

### 【防犯カメラステッカー】



### 【パスワード設定】



プライバシーやセキュリティ対策として、レコーダーに独自のパスワードを設定し設置いたします。

初期のパスワードを変更する事で、第三者等の使用を防止します。

16

防犯カメラ設置後の  
重要ポイント

## 現地対応の比較

保守サービス・現地対応は年中無休ですか？

	シーファイブ	一般的な防犯カメラ会社
平日	○ 9:00～17:00	○
土曜・日曜	○ 9:00～15:00	×
祝日	○ 9:00～15:00	×
年末年始	○ 9:00～15:00	×
	年中無休	平日のみ

※遠隔監視による確認やお問い合わせをいただいた後、管理員様または管理会社様と調整の上現地対応いたします。

**シーファイブは年中無休で対応します**

防犯カメラ業者比較表

6台案				
内容	アカツキ	明成通信	シーファイブ	
機器	画素数	210万画素	210万画素	210万画素
	最大録画解像度	1920×1080	1920×1080	1920×1080
	HDD容量	2TB	2TB	3TB
	録画解像度	1920×1080	1920×1080	1920×1080
保守	ヘルプデスク	月-金 9:00~18:00	月-金 9:00~18:00	365日 8:00~23:00
	現地対応時間	月-金 9:00~18:00	月-金 9:00~18:00	365日 9:00~17:00
	機器保障(HDD含む)	○	○	○
	遠隔死活監視システム	×	×	○
	遠隔映像点検	×	×	月1回
	定期点検・清掃	年1回	年1回	×
	映像取り出し立ち合い	8,800円	5,500円	無償
	買取価格:保守費含む	1,403,960円	1,522,840円	1,350,800円



Lavilio 中野南台管理組合 第15期事業計画案  
( 2025年12月1日 ~ 2026年11月30日 )

Lavilio 中野南台管理組合  
管理者 株式会社レーベンコミュニティ

### 1. 日常清掃

管理員 1名 週5日 月、水、木、金、土 8:00 ~ 10:00

### 2. 設備保守・点検・清掃

- ① エレベーター設備保守点検 … 年4回
- ② 消防設備点検 … 年2回
- ③ 設備総合点検 … 年1回
- ④ 共用部分外観目視点検 … 年1回
- ⑤ 定期清掃 … 年1回
- ⑥ 設備機器遠隔監視及び緊急対応 … 365日24時間
- ⑦ 建築設備定期検査 … 年1回
- ⑧ 連結送水管耐圧試験 … 3年に1回
- ⑨ 特定建築物定期調査 … 3年に1回
- ⑩ 排水管清掃 … 年1回

### 3. 保険契約 (損害保険ジャパン株式会社)

- ① 共用部分火災保険  
保険金額 104,660,000 円  
( 2022年9月30日 ~ 2027年9月30日 、保険料 239,990 円 )
- ② 個人賠償包括特約  
保険金額 10,000,000 円 × 37 戸  
( 2022年9月30日 ~ 2027年9月30日 、保険料 171,590 円 )
- ③ 施設賠償特約  
保険金額 1事故につき 200,000,000 円  
( 2022年9月30日 ~ 2027年9月30日 、保険料 30,640 円 )

以上

第15期 Lavilio 中野南台 年間管理予定表

※表内の○は実施予定月を示しています。

項目		回数	第 15 期												備考			
			12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月				
1	エレベーター 設備保守点検	年 4 回	○			○						○						
2	遠隔監視点検	365日24時間	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
3	消防設備点検	年 2 回	○															
4	設備総合点検	年 1 回			○													
5	共用部分外観目視点検	年 1 回					○											
6	定期清掃	年 1 回	○															
7	設備機器遠隔監視及び緊急対応	365日24時間	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
8	建築設備定期検査	年 1 回														○		
9	連結送水管耐圧試験	3年に1回																次回、第17期実施予定
10	特定建築物定期調査	3年に1回																
	排水管清掃	年 1 回																適宜実施予定

2025年度 第15期 予算書 【管理費会計】

管理組合: Lavilio 中野南台管理組合

自 2025年12月 1日 至 2026年11月30日 (単位:円)

勘 定 科 目	前期実績 (A)	予算額 (B)	差異 (B-A)	摘 要
<b>【収入の部】</b>				
管理費	3,203,640	3,494,880	291,240	¥291,240/月×12ヶ月
駐車場	240,000	240,000	0	¥20,000/月×12ヶ月
バイク置場	52,800	52,800	0	¥4,400/月×12ヶ月
口座振替手数料	1,680	0	-1,680	決算時計上
自販機設置料	111,852	111,852	0	¥9,321/月×12ヶ月
受取利息/管	1,041	0	-1,041	決算時計上
<b>【収入の部合計】</b>	<b>3,611,013</b>	<b>3,899,532</b>	<b>288,519</b>	
<b>【支出の部】</b>				
管理委託費	2,151,600	2,227,500	75,900	¥179,300/月×6ヶ月+¥191,950/月×6ヶ月
共用電気料	427,990	500,000	72,010	概算
共用水道料	17,248	20,000	2,752	概算
防犯カメラ工事料	188,760	78,650	-110,110	¥15,730/月×5ヶ月
損害保険料	88,440	88,440	0	5年保険(単年度分)
備品、消耗品、雑費	71,342	100,000	28,658	概算
口座振替手数料	56,650	55,440	-1,210	(¥110×37戸+¥550)/月×12ヶ月
排水管清掃費	0	264,920	264,920	適宜実施予定
管理室電話料	23,119	39,600	16,481	電話&FAX通信
連結送水管耐圧性能試験料	110,000	0	-110,000	3年に1回
修繕費	55,000	304,965	249,965	経常の小修繕
監事報酬費	0	42,900	42,900	久保木&アソシエイツ税理士事務所
宅配ロッカーメンテナンス料	7,117	7,117	0	再リース (¥593/月×11ヶ月+¥594/月×1ヶ月)
特定建築物定期調査	0	100,000	100,000	3年に1回
建築設備定期検査	0	70,000	70,000	年に1回
<b>【支出の部合計】</b>	<b>3,197,266</b>	<b>3,899,532</b>	<b>702,266</b>	
<b>【当期剰余金】</b>	<b>413,747</b>	<b>0</b>	<b>-413,747</b>	
<b>【前期繰越金】</b>	<b>6,534,179</b>	<b>6,947,926</b>	<b>413,747</b>	
<b>【修繕積立金会計へ繰入】</b>	<b>0</b>	<b>2,000,000</b>	<b>2,000,000</b>	
<b>【次期繰越金】</b>	<b>6,947,926</b>	<b>4,947,926</b>	<b>-2,000,000</b>	

2025年度 第15期 予算書 【修繕積立金会計】

管理組合: Lavilio 中野南台管理組合

自 2025年12月 1日 至 2026年11月30日 (単位:円)

勘 定 科 目	前期実績(A)	予算額(B)	差異(B-A)	摘 要
<b>【収入の部】</b>				
積立金	4,393,440	4,393,440	0	¥366,120/月×12ヶ月
<b>【収入の部合計】</b>	4,393,440	4,393,440	0	
<b>【支出の部】</b>				
修繕費/積	173,734	1,000,000	826,266	緊急対応費
改修費/積	5,797,000	1,350,800	-4,446,200	防犯カメラ増設及び入替工事
改修費/積	0	3,213,650	3,213,650	昇降機部品交換工事
改修費/積	0	2,200,000	2,200,000	非常用照明器具交換及びLED導入未実施部分工事
改修費/積	0	384,780	384,780	自動ドア修繕工事
<b>【支出の部合計】</b>	5,970,734	8,149,230	2,178,496	
<b>【当期剰余金】</b>	-1,577,294	-3,755,790	-2,178,496	
<b>【前期繰越金】</b>	27,898,784	26,321,490	-1,577,294	
<b>【管理費会計より繰入】</b>	0	2,000,000	2,000,000	
<b>【次期繰越金】</b>	26,321,490	24,565,700	-1,755,790	

## 修理内容ご説明

経年

### 交換必要部位名

制御盤内基盤(R1・Z1)

#### 機能

エレベーターの運転動作制御や各信号の入出力を処理する制御基板です。基盤に搭載されたプログラムに従ってエレベーターの動作の制御及び監視を行っています。

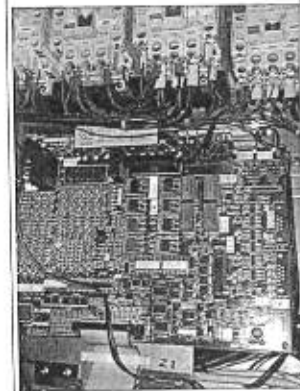
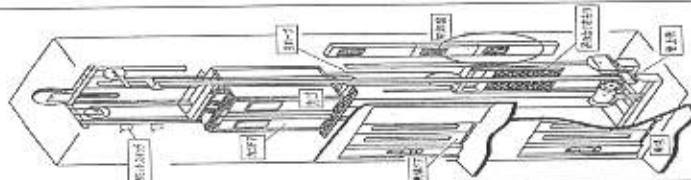
※発生直後のため、故障に目撃を要する場合がございます

#### 現在の状況

- ・法定検査にて要是正判定のため、交換を要します
- ・動作時に異音が発生しています。現在動作が不安定です
- ・制御異常や不具合予告を示すエラーの情報が見受けられます
- ・摩耗、劣化、亀裂等が見受けられるため交換が必要です
- ・経年使用及び運用年数経過のため、交換を推奨致します
- .

#### 不具合が発生すると

- ・閉じ込め/停止故障に繋がります
- ・通信異常により、緊急停止や走行中の急停止に繋がります
- ・走行中の振動や急停止に繋がります
- ・設置不具合が顕在し、ご利用者が転倒する恐れがございます
- ・急停止等により予期せぬ事故に繋がる恐れがございます



## 修理内容ご説明

経年

### 交換必要部位名

ゲートスイッチ

#### 機能

カゴ扉の開閉状態を検出するスイッチです

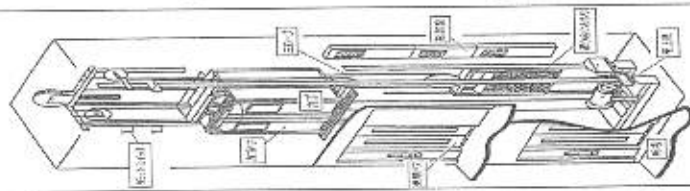
※発生直後のため、故障に目撃を要する場合がございます

#### 現在の状況

- ・法定検査にて要是正判定のため、交換を要します
- ・動作時に異音が発生しています。現在動作が不安定です
- ・不具合の予告となるエラーの情報が認められます
- ・摩耗、劣化、亀裂等が見受けられるため交換が必要です
- ・経年使用及び運用年数経過のため、交換を推奨致します
- .

#### 不具合が発生すると

- ・閉じ込め/停止故障に繋がります
- ・扉開閉時の異音、扉閉不具合に繋がります
- ・通信異常等により、緊急停止や走行中の急停止に繋がります
- ・動作不良により段差の発生や、扉開走行に繋がる恐れがございます
- ・急停止等により予期せぬ事故に繋がる恐れがございます



## 修理内容ご説明

経年

### 交換必要部位名

ドアベルト

#### 機能

ドアモータの回転駆動力をドア機構へ伝え、扉を開閉させる為のベルトです。

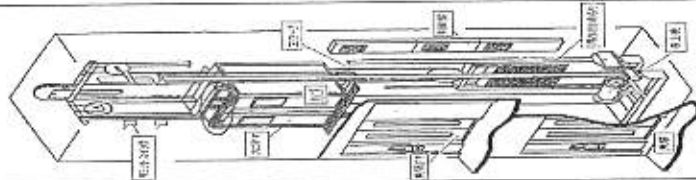
※写真は参考品の為、実際は出荷を要する部品がご覧になります。

#### 現在の状況

- ・法定検査にて異常を判定の為、交換を要します
- ・動作時に異音が発生しています。現在動作が不安定です
- ・不具合の予兆となるエラーの格納が認められます
- ・摩耗、劣化、電磁等が認められるため交換が必要です
- ・経年使用及び耐用年数経過の為、交換を推奨致します
- .

#### 不具合が発生すると

- ・閉じ込め/停止故障に繋がります
- ・走行中の急停止や戸開走行に繋がる恐れがございます
- ・扉の開閉時、振動や異音の発生に繋がります
- ・扉が正常に開閉できず、予期せぬ事故に繋がる恐れがございます
- .



## 修理内容ご説明

経年

### 交換必要部位名

ドア基板・ステーション基板

#### 機能

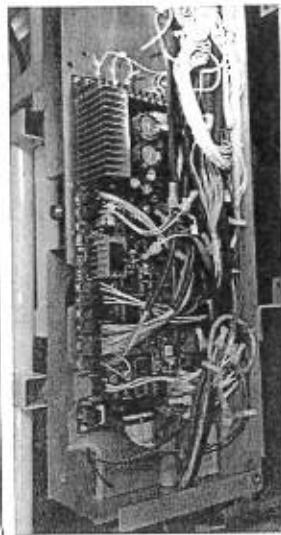
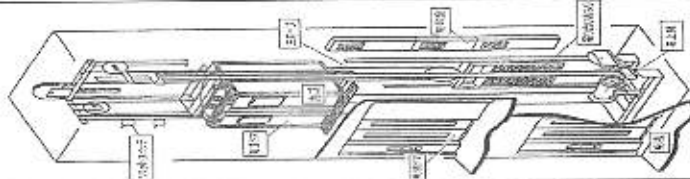
主にカゴドアの動作を制御する機器で、制御盤等の各機器と通信し、安全運行を行っています。

#### 現在の状況

- ・積水等の影響により、劣化しております
- ・動作時に異音が発生しています。現在動作が不安定です
- ・制御異常や不具合予兆を示すエラーの格納が認められます
- ・摩耗、劣化、電磁等が認められるため交換が必要です
- ・経年使用及び耐用年数経過の為、交換を推奨致します
- .

#### 不具合が発生すると

- ・閉じ込め/停止故障に繋がります
- ・通信異常等により、緊急停止や走行中の急停止に繋がります
- ・走行中の振動や急停止に繋がります
- ・段差不具合が発生し、ご利用者様が転倒する恐れがございます
- ・急停止等により予期せぬ事故に繋がる恐れがございます



## 修理内容ご説明

経年

### 交換必要部位名

### 電源装置

#### 機能

各電子機器及び制御基板に電源を供給している装置です。

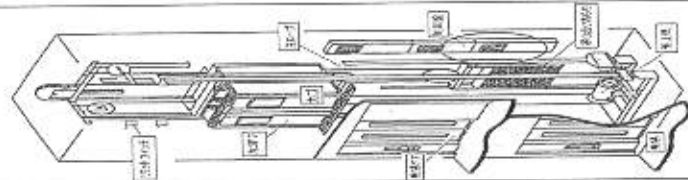
※ 構造や部品の為、印刷：日数取置きを場合があります

#### 現在の状況

- ・法定検査にて要更正判定の為、交換を要します
- ・動作時に異音が発生しています 現在動作が不安定です
- ・不具合の予兆となるエラーの発熱が見られます
- ・摩耗・劣化・腐食が原因が考えられます
- ・経年使用及び耐用年数経過の為、交換を推奨致します
- .

#### 不具合が発生すると

- ・閉じ込め/停止故障に繋がります
- ・通信異常等により、緊急停止や走行中の急停止に繋がります
- ・走行中の揺動や異音が発生し、ご利用者様が運転する恐れがございます
- ・機体不具合が発生し、ご利用者様が運転する恐れがございます
- ・急停止等により予期せぬ故障に繋がる恐れがございます



## 修理内容ご説明

経年

### 交換必要部位名

### ドアコンデンサー

#### 機能

コンパクター一部で作られた直流電荷を蓄え各直流電圧の電源回路に使用しています。

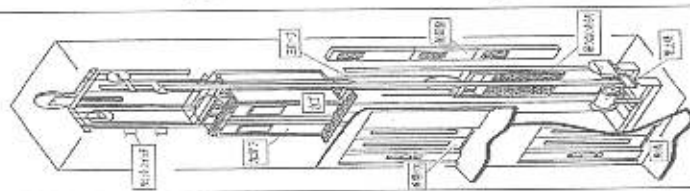
※ 構造や部品の為、印刷：日数取置きを場合があります

#### 現在の状況

- ・現在動作状況が不安定です
- ・摩耗や劣化、亀裂等が見受けられるため交換が必要です
- ・制御異常や不具合予兆を示すエラーの発熱が見られます
- ・機器よりより液漏れ等が見受けられます
- ・経年使用及び耐用年数経過の為、交換を推奨致します
- .

#### 不具合が発生すると

- ・走行に支障をきたし、閉じ込め/停止故障に繋がります
- ・通信異常等により、緊急停止や走行中の急停止に繋がります
- ・走行中の揺動や異音の発生、急停止に繋がります
- ・使用回路により、乗員不良やドア開閉不具合に繋がります
- ・急停止等により予期せぬ故障や事故に繋がります



## 修理内容ご説明

経年

### 交換必要部位名

### 給油器

#### 機能

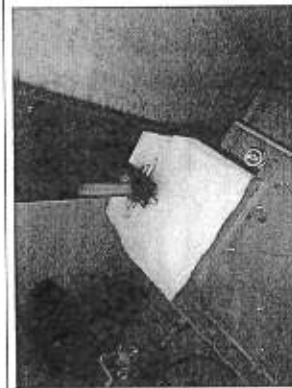
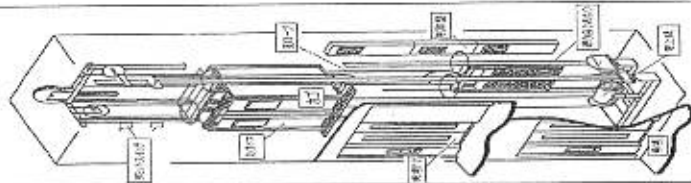
ガイドレールとガイドシューの隙間に油を塗る事で摩擦を減らし振動及び走行音の低減をしている装置です。摩擦が減る事でワイゴのガイドシュー寿命を延ばしています。 ※交換は食品の為、隙間に目視確認する場合がございます

#### 現在の状況

- 現在潤滑油が見受けられます
- 本体側面に亀裂や傷が見受けられます
- 油の吐出が少なく、走行中に異音、振動が発生しやすい状態です
- 経年使用により摩耗、劣化が見受けられます
- 経年使用及び耐用年数経過の為、交換を推奨します
- 

#### 不具合が発生すると

- 走行に支障をきたし、急停止や停止故障に繋がります
- ガイドシュー等機器の早期摩耗等、悪影響を及ぼします
- 走行時の異音や動作不良(ガタつきや振動)の発生に繋がります
- 急停止等により予期せぬ故障や事故に繋がります
- 走行負荷の増加により、緊急停止や走行中の急停止に繋がります



## 修理内容ご説明

経年

### 交換必要部位名

### 乗場押釦

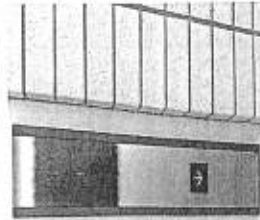
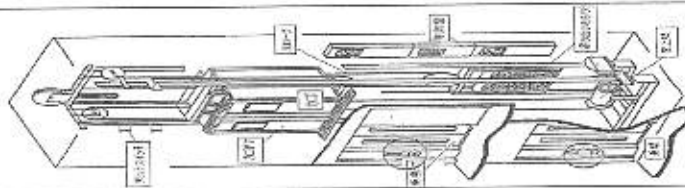
※交換は食品の為、隙間に目視確認する場合がございます

#### 現在の状況

- 法定検査にて基準材料定の為、交換を要します
- 摩耗、劣化が見受けられるため交換が必要です
- 動作に固着や緩りが見受けられます 動作反応が不安定です
- 現在乗客カバナーが破損しています
- 経年使用及び耐用年数経過の為、交換を推奨します
- 

#### 不具合が発生すると

- 通稱異常等により、緊急停止や走行中の急停止に繋がります
- 乗場押釦の動作不良や表示器の赤点灯等が発生します
- 暴動等により、停止故障に繋がります
- ご使用時にエレベーターを呼ぶことが出来ません
- 



## 修理内容ご説明

経年

### 交換必要部位名

### 各階乗場スライーター

#### 機能

スライーターとは、潤滑パネの作用により乗場ドアを自閉させるための装置です。

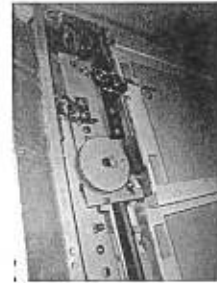
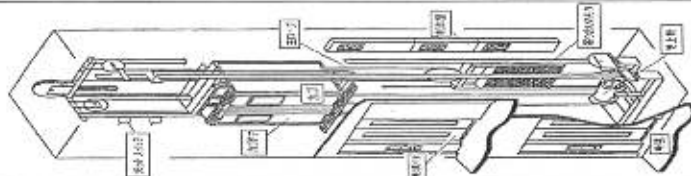
※ 発生率が高いため、修繕に日数を要する場合がございます。

#### 現在の状況

- ・現在劣化により厚の自閉力が弱くなっておりです
- ・摩耗、劣化・亀裂等が原因とされるため交換が必要です
- ・動作時に異音が発生しています
- ・回転状態が不安定です
- ・経年使用及び耐用年数経過のため、交換を推奨いたします
- 

#### 不具合が発生すると

- ・扉開閉不具合により、閉じ込め/停止故障に繋がります
- ・長時間停止故障に繋がります
- ・扉開閉中の騒動や異音の発生に繋がります
- ・旅客不具合が発生し、ご利用者様が信頼する恐れがございます
- ・急停止等により予期せぬ事故に繋がる恐れがございます



## 修理内容ご説明

経年

### 交換必要部位名

### インターロック(固定側・可動側)

#### 機能

各階乗場ドアの戸閉状態を確認し、ドアをロックさせるための装置です

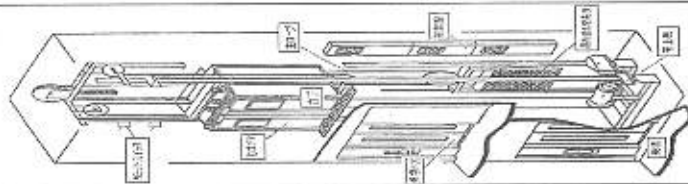
※ 発生率が高いため、修繕に日数を要する場合がございます。

#### 現在の状況

- ・法定検査にて基準をクリアのため、交換を要しません
- ・動作時に異音が発生しています 現在動作が不安定です
- ・不具合の予兆となるエラーの検出が認められます
- ・異音・劣化・亀裂等が原因とされるため交換が必要です
- ・経年使用及び耐用年数経過のため、交換を推奨いたします
- 

#### 不具合が発生すると

- ・扉開閉不具合により、閉じ込め/停止故障に繋がります
- ・戸閉走行や長時間停止故障に繋がります
- ・扉開閉中の騒動や異音の発生に繋がります
- ・旅客不具合が発生し、ご利用者様が信頼する恐れがございます
- ・急停止等により予期せぬ事故に繋がる恐れがございます



# コ罗纳 18

F☆☆☆☆(ホルムアルデヒド削減済)  
 インテリアファブリックス性能評価協会  
 認定番号:JC4-42001-01



耐荷試験番号/ET-790263

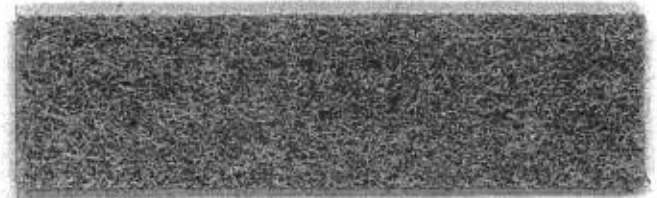
素材/ポリプロピレン100%

裏加工/難燃ラテックスコーティング

全厚/3.3±0.3mm

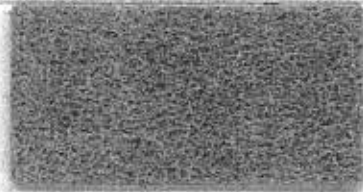
巾/91・182cm

長さ/25m乱 色数/18色



Quality Sample

614



419



414



611

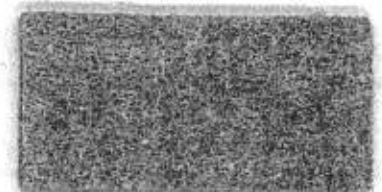


415



U FU-11

111



614

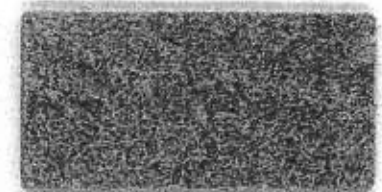


NEW 412

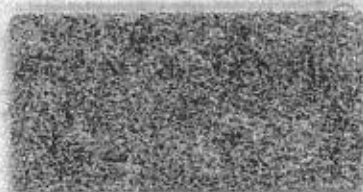


NEW U FU-12

112

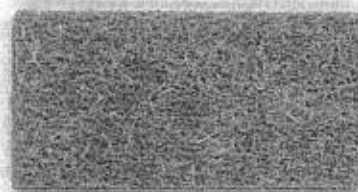


615



U FU-41

411

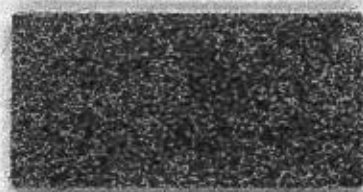


U FU-17

117



617



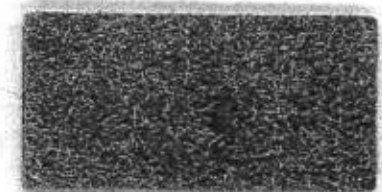
U FU-46

416

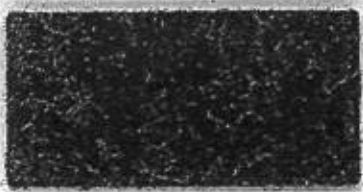


U FU-21

211



317



413



213



NEW U FU-38

318

# 御見積書

2026年1月19日

Lavillio 中野南台管理組合 御中

No. 33720-2

下記の通り御見積申し上げます。

御見積金額(税抜)	¥2,823,500
消費税	¥282,350
御見積金額(税込)	¥3,105,850



ジェンエイカーサービス城西橋

東京西支社

190-0012 東京都立川市曙町2-32-1

La鳳山ビル5階

TEL: 042-521-7222 FAX: 042-526-7007

1 / 2

建物名	Lavillio 中野南台
所在地	東京都中野区南台2-52-9
件名	昇降機修繕工事 (L-336)

御見積有効期限	30日間
御支払条件	ご相談により決定

項目	数量	単価	金額
【優先項目】			
R1基板	1 枚	300,000	300,000
Z1基板	1 枚	126,000	126,000
ゲートスイッチ組立	1 個	70,000	70,000
ドアバルブ	1 本	19,000	19,000
スーション基板	1 枚	230,000	230,000
ドア基板 DOR-470	1 枚	44,000	44,000
電源装置	1 個	16,000	16,000
ドア基板 DOR-710B	1 枚	350,000	350,000
ドアコンソール	1 本	7,300	7,300
給油器 RL-250	2 個	5,800	11,600
給油器 RL-300	2 個	2,900	5,800
各階乗場押鈕	18 個	6,000	108,000
ボタンキャップ「上」	18 個	1,300	23,400
各階乗場入カレラー	10 個	20,400	204,000
インターロック装置 固定側	10 個	20,000	200,000
インターロック 可動側	10 個	32,000	320,000
交換作業費	1 式	308,000	308,000
運搬交通費	1 式	15,000	15,000
諸経費	1 式	467,000	467,000
合計(税抜)			2,823,500

**備考**

土日祝日を除く平日昼間施工  
ご発注後、部品納期に約200日前後要します。

担当者



承認



# 御見積書

2026年1月19日

Lavilio 中野南台管理組合 御中

No. 33720-2

下記の通り御見積申し上げます。

御見積金額(税抜)	¥2,823,500
消費税	¥282,350
御見積金額(税込)	¥3,105,850



ジェイエスエレベーターサービス城西橋  
 東京西支社  
 190-0012 東京都立川市曙町2-32-1  
 La鳳山ビル5階  
 TEL: 042-521-7222 FAX: 042-526-7007

2 / 2

建物名	Lavilio 中野南台
所在地	東京都中野区南台2-52-9
件名	昇降機修繕工事 (L-336)

御見積有効期限	30日間
御支払条件	ご相談により決定

項目	数量	単価	金額
部品買取費	-1	1,600	-1,600
合計(税抜)			2,823,500

**備考**

土日祝日を除く平日昼間施工  
 ご発注後、部品納期に約200日前後要します。

担当者



承認



# 御見積書

2026 年 01 月 16 日

Lavilio 中野南台管理組合 御中

No. 000450381-002

下記の通り御見積申し上げます。



ジャパンエレベーターサービス城西株式会社



- 城西支社  
〒160-0022 東京都新宿区新宿6-29-8 新宿ビルディング4F  
TEL: 03-6165-7521 FAX: 03-3232-7150
- 東京西支社  
〒100-0012 東京都立川市曙町2-32-1 La 飯山ビル 5階  
TEL: 042-521-7222 FAX: 042-526-7097
- 北関東支社  
〒330-0802 埼玉県さいたま市大宮区宮町2-81 いちご大宮ビル3F  
TEL: 048-729-6481 FAX: 048-644-3017
- 北信越支社  
〒380-0813 長野県長野市穂新緑町1383-3 富士火災長野ビル2階  
TEL: 026-269-7000 FAX: 026-223-8500

御見積金額(税抜)	¥98,000
消費税	¥9,800
御見積金額(税込)	¥107,800

建物名 Lavilio 中野南台  
所在地 東京都中野区南台2-52-9  
件名 昇降機意匠工事 (L-336)

御見積有効期限 30日間  
御支払条件 ご相談により決定

項目	数量	単価	金額
エレベーターかご内壁養生カバーの御見積になります。			
かご内壁養生カバー (3面)	1式	86,000	86,000
諸経費 (法定福利費含む)	1式	12,000	12,000
—以下余白—			
合計(税抜)			98,000

備考 土日祝日を除く平日昼間施工

担当者



承認



## Lavilio 中野南台管理組合 御中

非常照明器具交換及び、  
LED照明未導入部分交換のご提案



株式会社 エスコ

〒169-0074 東京都新宿区北新宿2丁目21-1 新西フロントタワー 12階

不動産/リユース/エスコ/営業部

TEL: 03-5332-3615 FAX: 03-5332-3512

## LED照明のご提案

### point 1 20,000棟以上の豊富な導入実績とノウハウ

エスコではこれまで10年以上にわたり、マンション共用部向けに電気料金の削減をご提案し、おかげさまで全国で20,000棟以上の管理組合様にご導入いただいております。

#### ■ 他社との違い

エスコはマンション共用部だけでなく、様々な施設に対して、設備の導入・美観があり、不測の事態や緊急対応等も柔軟且つ迅速な対応が可能です。

### point 2 トータル提案による安心感（調査から工事まで）

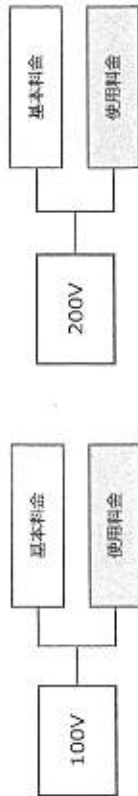
エスコでは、調査だけ、見積もりだけ、試算・提案だけ、設置工事だけ、ではなく全てを自社で請け負うことで、責任の所在が明確なご提案になっております。

#### ■ 他社との違い

当社でご提案する内容を全て細羅している会社は非常に少なく、殆どの会社が自社の得意な分野に絞っているため、問い合わせや不具合も管轄外だと対応できず、お客様はどこに問い合わせるべきか分かりにくくなります。エスコでは「電気料金のことから分岐しなければエスコに！」とお客様にお任せいただけるようなサービスを提供いたします。

#### ■ マンション共用部分の電気について

マンションの共用部分では、電灯100V（照明など）と動力200V（エレベーター・給水ポンプなど）の2種類の電力が使用されています。電気料金は100V・200Vは共に基本料金と使用料金に分かれており、削減手法がそれぞれ異なります。



## マンダヨン共用部LED照明導入のご提案

### 【削減効果（対象照明のみ）】

<現状>		<LED導入後>	
年間消費電力	4,608kWh	年間消費電力	1,655kWh
年間電力量料金	¥126,261	年間電力量料金	¥45,347

※削減効果は目安です。また、削減効果は対象照明に限定して計算し、削減率10%で計算しております。

省工率  
64%

削減使用量/年  
2,953kWh

年間削減額

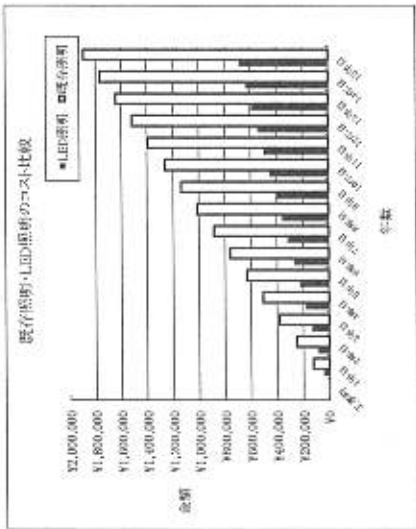
¥80,914

LED照明導入費 (概算)

¥2,200,000

### 【削減試算表】

工事時	¥0
1年目	¥80,914
2年目	¥161,828
3年目	¥242,742
4年目	¥323,655
5年目	¥404,570
6年目	¥485,484
7年目	¥566,398
8年目	¥647,312
9年目	¥728,226
10年目	¥809,140
11年目	¥890,054
12年目	¥970,968
13年目	¥1,051,882
14年目	¥1,132,796
15年目	¥1,213,710



※照明の寿命は15年間で試算しています。また、削減効果は材料費のみにより算出するため、削減額を算出するものではありません。

## エスコLED照明の特徴

LED照明を導入することで電力量（使用量）を削減することができます。

電力量料金

=

電力量

×

電力量単価

### LED照明の提案コンセプト

#### ① マンダヨン共用部に特化した製品選定

主要製品はオリジナル仕様のLED照明

<共用部に適した明るさと消費電力>  
 グローライト4.5W、シーリングライト6.0W・7.5W  
 直管20W型4.5W、直管40W型9.5W

LED照明への変更例 ※従来照明に（比較）を比較

LED照明への変更例

従来照明 21.5 W

削減率77%

LED照明 5.0 W

年間  
約4,300円削減

<リニューアルを考慮した器具寸法>  
 既存照明の器具寸法・寸法を踏襲するため、LED器具を大きく設計しては、  
 ※シーリングの場合、φ350にて設計

#### ② ランニングコストを低減する製品設計

LED電球の寿命後に市販のランプで交換可能

<電球交換が可能なオリジナル仕様>  
 光源は電球タイプ（E26口金）を採用、電球交換が可能です。  
 ※器具と光源が一体型の商品は寿命後に器具交換が必要となります

#### ③ 充実した長期保証制度

<エスコで提案照明は安心の5年保証>  
 LEDランプに問わず、直管やベースライトはメーカーに問わず、  
 購入時から5年間保証いたします。  
 エスコで器具ごと交換した照明はランプだけでは器具まで  
 5年間のエスコ特約保証いたします。

## 今後の照明器具の生産について

今後の照明器具の生産に関して、政府による「新成長戦略」エネルギー基本計画」並びに一般社団法人日本照明工業会の「照明成長戦略2020」の目標に基づき、各照明メーカーでは2020年を目途に既存光源器具の生産終了の発表をしております。今後の照明業界の流れとして、より一層LED化が推進されるであろう状況になっております。電気料金削減の観点から見てもLED化は削減効果の高い取り組みでございます。上記から、マンション共用部分のLED化をご推奨しております。

蛍光灯照明器具生産終了のお知らせ

2019年3月末

### 蛍光灯照明器具を生産終了しました。

LED照明器具への交換をおすすめ致します。

共用ランプの取扱いをお願いします。

生産終了日 **4月1日 0時0分**

### 「あかり文化の向上と地球環境への貢献を見据えて

パナソニックの照明器具は、1952年に2000時間保証の生産開始から平均寿命10000時間以上を実現し、あかり文化の向上と地球環境への貢献を見据えて、LED化による「照明成長戦略」エネルギー基本計画」並びに一般社団法人日本照明工業会の「照明成長戦略2020」の目標に基づき、2019年3月末まで既存の蛍光灯照明器具を生産終了いたしました。



半世紀以上にわたりご愛顧賜り、誠にありがとうございました。これからは省エネ、長寿命、品種充実の「LED照明器具」をおすすめいたします。

出典：パナソニックメーカーホームページ  
<http://www.panasonic.biz/lighting/conventional/fluorescent/>

## 照明器具の交換時期について

一般社団法人日本照明工業会では照明器具交換推奨期間を10年と定めております。工入りの経費では器具の劣化が促される照明や、マンションの竣工時期を考慮し、現地調査で得た情報を基に最適なLED照明をご推奨しております。

### 照明器具の推奨寿命の目安



出典：パナソニックメーカーホームページ



## 10年経過した照明器具は赤信号！ 点検と交換が必要です。

LED化に切りかえられている照明器具。照明器具の劣化が促される照明や、マンションの竣工時期を考慮し、現地調査で得た情報を基に最適なLED照明をご推奨しております。LED照明器具は、点灯時間10000時間以上を実現し、あかり文化の向上と地球環境への貢献を見据えて、LED化による「照明成長戦略」エネルギー基本計画」並びに一般社団法人日本照明工業会の「照明成長戦略2020」の目標に基づき、2019年3月末まで既存の蛍光灯照明器具を生産終了いたしました。

### 現在お使いの照明器具にこんな現象は出ていませんか？

- 器具の点検が頻りにあつたり、交換が必要
- 器具の交換が頻りにあつたり、交換が必要
- 器具の交換が頻りにあつたり、交換が必要
- 器具の交換が頻りにあつたり、交換が必要
- 器具の交換が頻りにあつたり、交換が必要
- 器具の交換が頻りにあつたり、交換が必要

出典：一般社団法人 日本照明工業会

区分 番号	名称	種類	消費電力 電力量	設置数	LED照明		LED照明以外の区分		LED照明以外の区分		LED照明以外の区分		
					消費電力 電力量	設置数	消費電力 電力量	設置数	消費電力 電力量	設置数	消費電力 電力量	設置数	
1	17F中天井	LED照明	326kWh	157	7.4W	40,000h	12.0h	157	7W	30kWh	4077	9.1年	
2	17F外天井	LED照明	194kWh	37	7.4W	40,000h	12.0h				27	22W	
3	17F外天井	LED照明	13.0W	157	13.0W	2,000h							
4	17F外天井	LED照明	34Wh	157	40,000h								
5	17F外天井	LED照明	3,555kWh	374	32.0W	12,000h	12.0h	374	7W	3kWh	482	109.6年	
6	17F外天井	LED照明	66kWh	197	13.0W	2,000h							
7	17F外天井	LED照明	10.0W	157	10.0W	4,000h	12.0h	157	10W	44kWh	91,205	1.8年	
8	17F外天井	LED照明	13.0W	36	13.0W	2,000h							
9	17F外天井	LED照明	7.4W	57	7.4W	40,000h	12.0h	57	37W	162kWh	46,439	9.1年	
10	17F外天井	LED照明	3.9W	97	3.9W	40,000h	12.0h	97	35W	154kWh	44,220	9.1年	
11	17F外天井	LED照明	35.0W	28	35.0W	260kWh	1.0h	28	70W	261kWh	731	23.3年	
12	17F外天井	LED照明	9.0W	157	9.0W	2,000h							
13	17F外天井	LED照明	35.0W	157	35.0W	8,500h	1.0h	157	35W	13kWh	4356	23.3年	
14	17F外天井	LED照明	9.0W	157	9.0W	2,000h							
15	17F外天井	LED照明	7.4W	157	7.4W	2,000h	2.0h	157	10W	7kWh	4192	11.0年	
16	17F外天井	LED照明	9.0W	157	9.0W	2,000h							
17	17F外天井	LED照明	48kWh	157	30.0W	48kWh							
18	17F外天井	LED照明	307kWh	79	30.0W	307kWh	12.0h	79	70W	307kWh	85,412	1.8年	
19	17F外天井	LED照明	97kWh	387	7.4W	97kWh	40,000h	12.0h	387	22W	97kWh	42,600	9.1年
20	17F外天井	LED照明	33.0W	28	33.0W	2,000h							
			合計	1037		4,608kWh	8,126,261	987	672W	4,614kWh	1120,545		

LED照明導入計画書 既設照明

区分 番号	名称	種類	消費電力 電力量	設置数	本体	照明種類	LED照明		LED照明以外の区分		LED照明以外の区分		
							消費電力 電力量	設置数	消費電力 電力量	設置数	消費電力 電力量	設置数	
1	17F中天井	LED照明	326kWh	157	RMW5320H+DMVNR66AK	LED照明	326kWh	157	7W	30kWh	4077	9.1年	
2	17F外天井	LED照明	194kWh	37	OD06124RDK	LED照明	194kWh	37	7W	30kWh	4077	9.1年	
3	17F外天井	LED照明	13.0W	157	RMF09160SC	LED照明	13.0W	157	2W				
4	17F外天井	LED照明	34Wh	157	OD06124RDK	LED照明	34Wh	157	5W	76Wh	955	109.6年	
5	17F外天井	LED照明	3,555kWh	374	OD06124RDK	LED照明	3,555kWh	374	22W	972kWh	26,633	9.1年	
6	17F外天井	LED照明	66kWh	197	ZTD452N	LED照明	66kWh	197	10W				
7	17F外天井	LED照明	10.0W	157	RMF09160SC	LED照明	10.0W	157	5W	20kWh	4548	9.1年	
8	17F外天井	LED照明	13.0W	36	RMW0031BLLF9	LED照明	13.0W	36	3W				
9	17F外天井	LED照明	7.4W	57	RMF09160SC	LED照明	7.4W	57	23W	99kWh	42,711	9.1年	
10	17F外天井	LED照明	3.9W	97	OD06124RDK	LED照明	3.9W	97	40W	173kWh	44,260	9.1年	
11	17F外天井	LED照明	35.0W	28	OLW412BENZL09	LED照明	35.0W	28	20W	104kWh	42,74	109.6年	
12	17F外天井	LED照明	9.0W	157	RMF09160SC	LED照明	9.0W	157	1W				
13	17F外天井	LED照明	35.0W	157	OLW412BENZL09	LED照明	35.0W	157	13W	50kWh	4137	109.6年	
14	17F外天井	LED照明	9.0W	157	RMF09160SC	LED照明	9.0W	157	1W				
15	17F外天井	LED照明	7.4W	57	ZES210DAL	LED照明	7.4W	57	5W	40kWh	4110	54.6年	
16	17F外天井	LED照明	13.0W	157	RMF09160SC	LED照明	13.0W	157	1W				
17	17F外天井	LED照明	48kWh	157	ZES210DAL	LED照明	48kWh	157	5W	24kWh	453	109.6年	
18	17F外天井	LED照明	307kWh	79	MYT210L+UD0000LCE1	LED照明	307kWh	79	35W	153kWh	44,192	9.1年	
19	17F外天井	LED照明	97kWh	387	LED照明	LED照明	97kWh	387	10W	66kWh	41,608	9.1年	
20	17F外天井	LED照明	33.0W	28	RMF09160SC	LED照明	33.0W	28	2W				
			合計	1037			4,608kWh	445,347	987	426W	1,537kWh	442,114	

本計画書  
 ・本計画書は、本計画書の作成に当たり、関係者との協議に基づき作成されたものであります。  
 ・本計画書の作成に当たり、関係者との協議に基づき作成されたものであります。  
 ・本計画書の作成に当たり、関係者との協議に基づき作成されたものであります。  
 ・本計画書の作成に当たり、関係者との協議に基づき作成されたものであります。  
 ・本計画書の作成に当たり、関係者との協議に基づき作成されたものであります。











Lavilo 中野南舎 図面一覧				
図面番号	9	10	11	12
照明仕様	封筒照明	封筒照明	封筒照明	封筒照明
照明器具	共用地下天井	共用地下天井	共用地下天井	共用地下天井
数量	5 灯	9 灯	2 灯	1 灯
写真 (LED)				
照明器具	LED	LED	蛍光灯	LED
色	7.4W暖白色	3.9W暖白色	40W暖白色	5W暖白色
工事仕様書				
写真 (LED)				
型番	GD06123ANDR	GD00542JNR	XLW4120ENZLE9	NMFD0160SC
交換方法	器具交換	器具交換	器具交換	器具交換
取付位置	天井付吊钩吊口E12	天井付吊钩吊口E12	天井付吊钩吊口E12	天井付吊钩吊口E12
色	4.5W 暖白色 GX53-1	4.4W 暖白色 E12	13.1W 暖白色	1W 暖白色
備考			人形天井・前送輪 平置1台	非接触 平置1台
器具数量	5台	5台	5台	5台
500V線	NO293D	NO292AN	NMWS110ENZLE9	-
1F				
14F				
13F				
12F				
11F				
10F				
9F				
8F				
7F				
6F				
5F				
4F				
3F				
2F				
1F				
0.1F				
02F				


LED照明器具の取付位置は、  
 1. 天井照明器具の取付位置は、天井の中心に設置する。  
 2. 天井照明器具の取付位置は、天井の中心に設置する。  
 3. 天井照明器具の取付位置は、天井の中心に設置する。  
 4. 天井照明器具の取付位置は、天井の中心に設置する。  
 5. 天井照明器具の取付位置は、天井の中心に設置する。  
 6. 天井照明器具の取付位置は、天井の中心に設置する。  
 7. 天井照明器具の取付位置は、天井の中心に設置する。  
 8. 天井照明器具の取付位置は、天井の中心に設置する。  
 9. 天井照明器具の取付位置は、天井の中心に設置する。  
 10. 天井照明器具の取付位置は、天井の中心に設置する。

Lavilo 中野南舎 図面一覧				
図面番号	13	14	25	15
照明仕様	封筒照明	封筒照明	封筒照明	封筒照明
照明器具	共用地下天井	共用地下天井	共用地下天井	共用地下天井
数量	1 灯	1 灯	1 灯	1 灯
写真 (LED)				
照明器具	器具交換	器具交換	器具交換	器具交換
色	35W暖白色	9W暖白色	10W暖白色	9W暖白色
工事仕様書				
写真 (LED)				
型番	XLW4120ENZLE9	NMFD0160SC	26S2100AL	NMFD0160SC
交換方法	器具交換	器具交換	器具交換	器具交換
取付位置	天井付吊钩吊口E12	天井付吊钩吊口E12	天井付吊钩吊口E12	天井付吊钩吊口E12
色	13.1W 暖白色	1W 暖白色	5W 暖白色 GX53-1	1W 暖白色
備考	人形天井			
器具数量	5台	5台	5台	5台
500V線	NMWS110ENZLE9	-	NO292E	-
15F				
14F				
13F				
12F				
11F				
10F				
9F				
8F				
7F				
6F				
5F				
4F				
3F				
2F				
1F				
0.1F				
02F				

LED照明器具の取付位置は、  
 1. 天井照明器具の取付位置は、天井の中心に設置する。  
 2. 天井照明器具の取付位置は、天井の中心に設置する。  
 3. 天井照明器具の取付位置は、天井の中心に設置する。  
 4. 天井照明器具の取付位置は、天井の中心に設置する。  
 5. 天井照明器具の取付位置は、天井の中心に設置する。  
 6. 天井照明器具の取付位置は、天井の中心に設置する。  
 7. 天井照明器具の取付位置は、天井の中心に設置する。  
 8. 天井照明器具の取付位置は、天井の中心に設置する。  
 9. 天井照明器具の取付位置は、天井の中心に設置する。  
 10. 天井照明器具の取付位置は、天井の中心に設置する。

Ladite 中野舞台 照明一覧				
区分番号	17	18	19	20
名称・名称付	射灯照明	射灯照明	射灯照明	射灯照明
内容(品目)				
設置場所	繁華地区外中体	外観LED照明	外観LED	外観LED
数量	1灯	7灯	3灯	2灯
写真 (写真)				
説明	電球型LED灯 10W電球色	電球型LED灯 10W電球色	LED 7.4W電球色	LED 12W電球色
写真 (LED)				
区分	ZF6210BAN	NY72101-1LLD200LCE1	XE5111LNCLE	NAR591655C
交換方法	器具交換	器具交換	器具交換	器具交換
設置場所	5'00"×1'00"×1'00"×1'00"×1'00"	1'00"×1'00"×1'00"×1'00"×1'00"	1'00"×1'00"×1'00"×1'00"×1'00"	1'00"×1'00"×1'00"×1'00"×1'00"
色	5W 電球色 GX53-1	5W 電球色 GX53-1	5W 電球色 -	1W 電球色 -
備考	5灯	射灯4灯電球色.1	器具4灯電球	-
取扱説明	5灯	5灯	5灯	5灯
区分	NO203D	LLD200LCE1	LLD200CHNCEL	-
15F				
14F				
13F				
12F				
11F				
10F				
9F				
8F				
7F				
6F				
5F				
4F				
3F				
2F				
1F	1灯	7灯	3灯	2灯
B1F				
B2F				

1. 本表は、本館の照明設備の一覧表です。  
 2. 本表は、本館の照明設備の仕様や設置場所を示しています。  
 3. 本表は、本館の照明設備の点検や保守の目安としてご利用ください。  
 4. 本表は、本館の照明設備の取替や増設の目安としてご利用ください。  
 5. 本表は、本館の照明設備の取替や増設の目安としてご利用ください。

Ladite 中野舞台 照明一覧				
区分番号	21	22	23	24
名称・名称付	射灯外 LED照明(LED式)			
設置場所	21号外観LED灯			
数量				
写真 (写真)				
説明				
色				
1. 本表は、本館の照明設備の一覧表です。				
区分				
交換方法				
設置場所				
色				
備考				
取扱説明				
区分				
15F				
14F				
13F				
12F				
11F				
10F				
9F				
8F				
7F				
6F				
5F				
4F				
3F				
2F				
1F				
B1F				
B2F				

1. 本表は、本館の照明設備の一覧表です。  
 2. 本表は、本館の照明設備の仕様や設置場所を示しています。  
 3. 本表は、本館の照明設備の点検や保守の目安としてご利用ください。  
 4. 本表は、本館の照明設備の取替や増設の目安としてご利用ください。  
 5. 本表は、本館の照明設備の取替や増設の目安としてご利用ください。



# 御見積書

2026年1月5日  
見積書番号 126566-1-01

## Lavilio 中野南台管理組合 御中

下記の通り、御見積りをさせていただきましたので  
何卒宜しくお願い申し上げます。

御見積金額 **¥2,200,000** -

(税込)

株式会社 エ ス



〒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:03-5332-3615 / FAX:03-5332-3512  
特定建設業許可 東京都知事許可 第145652号  
一級建築士事務所 東京都知事登録 第61075号

不動産ソリューション営業部 花淵 輪

建 物 名	: Lavilio 中野南台 共用部分
件 名	: LED照明関連工事一式
場 所	: マンション共用部分他
工 期	: お打合せによる
お支払い条件	: 工事完了月末/翌月末支払い(現金)
御見積有効期限	: 3ヶ月

項目	摘 要	数量	単位	金額
1	マンション共用部分向け LED照明設置工事	1	式	¥2,000,000
	小計			¥2,000,000
	合計(税抜き)			¥2,000,000
	消費税(10%)			¥200,000

### 備考

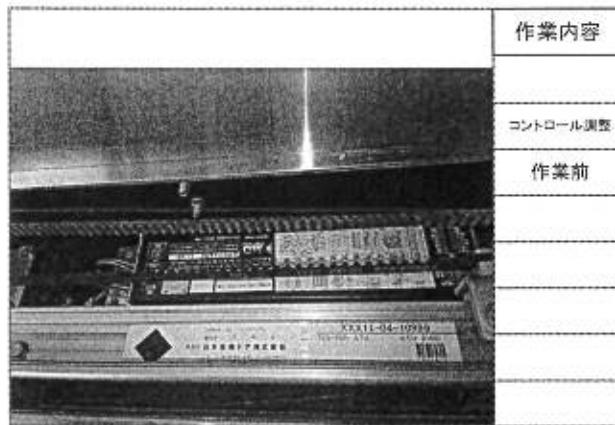
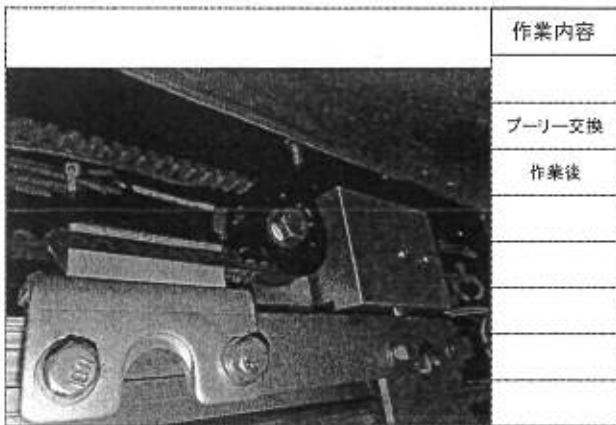
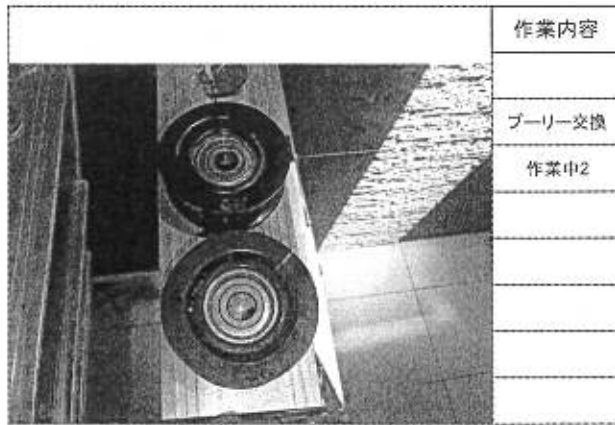
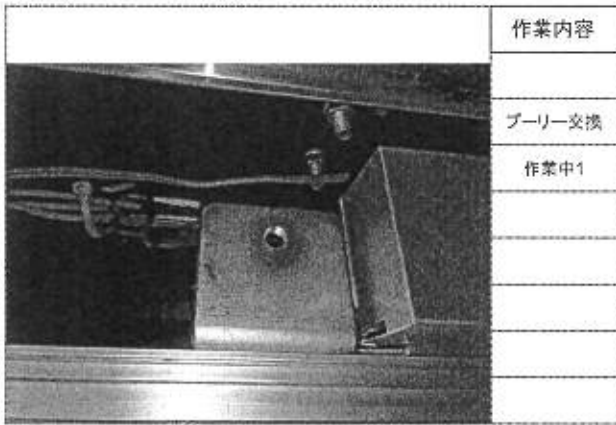
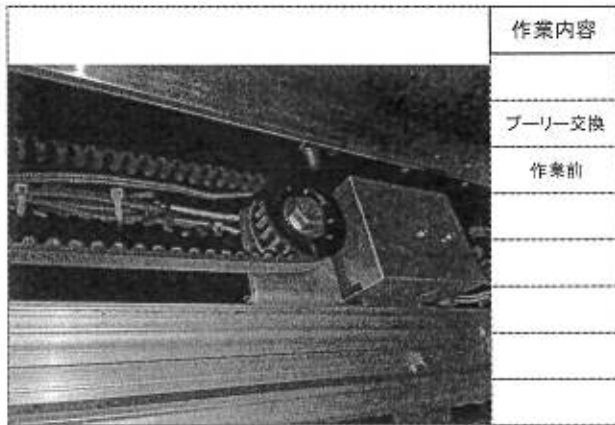
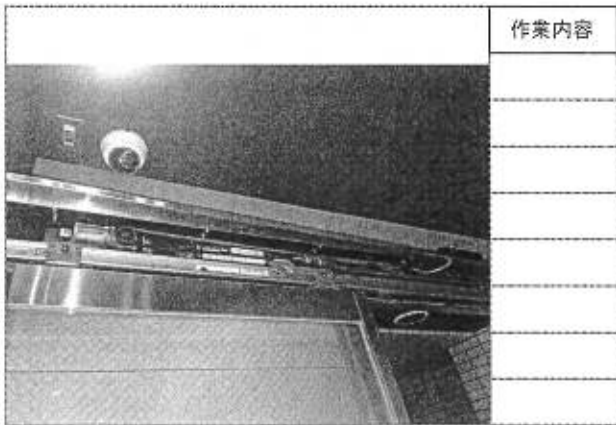
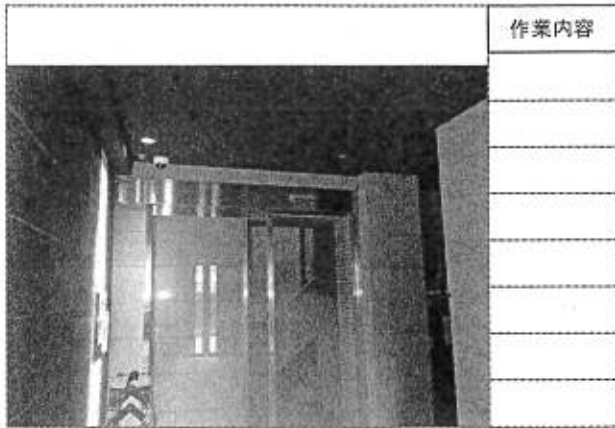
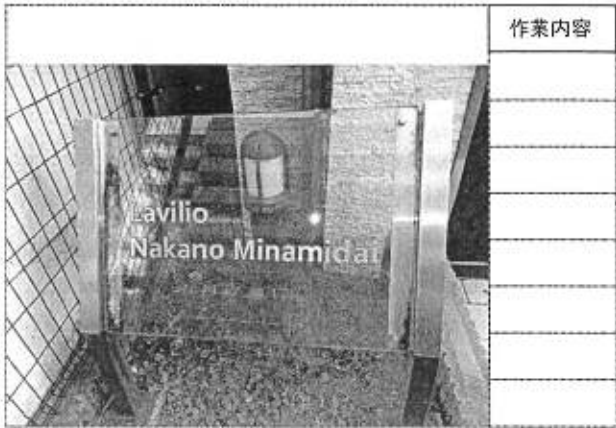
- 1) 上記のお見積金額には法定福利費73,508円が含まれております。
- 2) 商品に不具合等が発見された場合は、下記までご連絡ください。  
電話番号:03-5332-3615 (受付時間:平日9時~18時)、フリーダイヤル:0120-039-066(24時間)
- 3) 施工における弊社の故意又は過失による不具合については、弊社は直接かつ現実の損害につき責任を負いますが、上記に起因しない不具合・損害については、弊社は一切の責任を負いかねます。
- 4) 工期(日時等)はご協議の上、決定いたします。また、資材仮置き場等、工程について別途お打合せ、必要に依り再見積りとなります。
- 5) ご提案させていただくLEDは、メーカーの生産終了等により予告無く変更される場合がございます。
- 6) LED照明の保証期間は器具・ランプ共に5年です。(1日20時間以上点灯の場合、保証期間は半分とします。)  
(ただし、非常灯内の蓄電池に関しましては消耗品のため保証対象外となります。)
- 7) ランプの不点灯が発生した際には、迅速に対応するため管理員様に交換対応をお願いする場合があります。  
(ランプの手配及び器具の確認等の対応に関しましては保証期間内に限ります。)
- 8) LED工事に伴い共用部電源が停電いたします。工事対象の照明と同じ回路から共有で電源を取っている機器  
(インターネット、テレビ、IP電話等)も工事の間ご使用できなくなりますので予めご了承ください。
- 9) 御見積り台数と設置台数に差異が生じた場合は、差異分の照明費・工事費を増減してのご請求となります。
- 10) 外観で判別できない事由により施工が出来ない場合は、現状維持とし該当のLEDと工事費を減額してのご請求となります。
- 11) 絶縁抵抗値測定は現地調査時に実施しておりません。絶縁抵抗値が0.1MΩ以下の場合は、漏電等の危険性があるため作業を見送らせていただき、必要に応じて別途御見積りを提出させていただきます。
- 12) 駐車場の車両移動は管理組合様にてご協力お願い致します。車両が移動されず施工ができなかった場合は、減額請求または納品にて工事完了といたします。別日で工事をする場合の工事費は、別途御見積りとなります。






# 作業写真


物件名 Lavilio 中野南台  
 住所 東京都中野区南台2-52-9  
 作業日 2026/1/27  
 作業内容 自動ドア修理

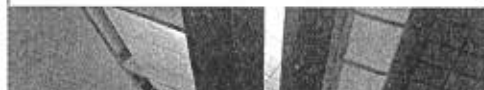
日本自動ドア株式会社 東京北営業所  
 〒165-0031東京都中野区上鷺宮 3-16-5  
 TEL:03-3970-9071 FAX:03-3970-1153




	作業内容
	コントロール調整
	作業後

	作業内容
	モーター

	作業内容
	センサー

	作業内容
	補助センサー
	ビーム部分

	作業内容
	補助センサー
	アンプ部分

	作業内容

	作業内容

	作業内容



# 株式会社レーベンコミュニティ 案内図

J R・モノレール 「浜松町駅」下車北口徒歩8分

都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門駅」下車A3またはA6出口徒歩4分

都営地下鉄三田線「芝公園駅」下車A3出口徒歩4分



会場：東京都港区芝公園2丁目4-1 芝パークビル A館13階

電話：0120-583-660

