

2025年5月9日

ルネス・ピース醍醐  
区分所有者 各位

ルネス・ピース醍醐管理組合  
理事長 本多 末男

## 第26期（2024年度）定期総会開催のご案内

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申しあげます。平素は、管理組合の業務に格別のご高配を賜わり厚くお礼申しあげます。

さて、標記の件につきまして、当マンション管理規約に基づき下記のとおり定期総会を開催することになりましたので、ご案内申しあげます。

なお、定期総会への出席あるいは欠席につきましては、「定期総会出席通知」、「委任状」または「議決権行使書」を、必ず「5月18日（日）まで」に当マンション集合郵便受け管理組合ポストへご投函いただきますようお願い申しあげます。

敬 具

記

日 時：2025年5月25日（日）10：00～

場 所：マンション1階集会室

議 案：第1号議案 第26期（2024年度）事業報告および収支決算報告ならびに  
監査報告承認の件

第2号議案 管理規約改定（案）承認の件 【特別決議】

第3号議案 駐車場使用細則改定（案）承認の件

第4号議案 4階住戸玄関扉更新（案）承認の件

第5号議案 水道メーター更新（案）承認の件

第6号議案 連結送水管耐圧試験（案）承認の件

第7号議案 e o光サービス光配線方式切替（案）承認の件

第8号議案 第27期（2025年度）年間事業計画（案）および収支等予算（案）承認の件

第9号議案 第27期（2025年度）役員選任（案）承認の件

報告事項：大規模修繕委員会の組織図

以 上

※定期総会当日は、本資料を必ずご持参いただくようお願い申しあげます。

※「定期総会出席通知」、欠席の場合は「議決権行使書」もしくは「委任状」について、必要事項を  
記入の上、必ず「提出期限までにご提出」をお願いいたします。

※提 出 先：集合郵便受け管理組合ポスト

※提出期限：2025年5月18日（日）まで



ルネス・ピース醍醐管理組合  
第26期（2024年度）定期総会議案書

第1号議案 第26期（2024年度）事業報告および収支決算報告ならびに監査報告承認の件

ルネス・ピース醍醐管理組合 管理費口および積立金口の収支報告書、貸借対照表、残高証明書等の資料をご参照ください。

ルネス・ピース醍醐管理組合 年間事業報告書

< 第26期 ( 2024年度 ) >

報告期間： 2024年4月1日から2025年3月31日

①定期作業			月											
点検項目	実施回数	月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
共用部 日常清掃	※	清掃員1名（週3回【火・木・土曜日】3時間）およびライフセイフター1名（月～金曜日、3時間）												
定期清掃 床面洗剤洗浄	4回/年	※			14			20			13			21
共用部点検	6回/年	※		9		8		11		6		15		7
昇降機設備点検	4回/年	※			12			20			11			12
昇降機遠隔点検		※	実地点検の他、遠隔監視システムによる定期点検並びに常時監視（24時間365日）を実施。											
昇降機法定点検	0回/年	※			12									
消防設備点検 機器点検	2回/年	※					6						4	
消防設備点検 総合点検	1回/年	※					6							
機械式駐車場検 備点検	6回/年	※	11		13		1		10		5		6	
貯水槽清掃	1回/年	※					26							
排水管清掃	1回/年	※									21			
植栽剪定	1回/年	※			12									
植栽薬剤散布	1回/年	※			12									
植栽施肥	1回/年	※			12									
植栽除草	1回/年	※			12									
簡易専用水道検査	1回/年									26				
井戸水水質検査	1回/年									26				
連結送水管耐圧試験	1回/3年		次回：2025年度実施予定（前回：2022年度実施）											
量水器交換	1回/8年		次回：2025年度実施予定（前回：2017年度実施）											
※印は、管理委託契約に含まれる作業を表す。														

②総会・理事会開催日			月											
項目		月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
定期総会				26										
理事会			14		30		25		13		15		1～8	
臨時総会			なし											

③その他、管理会社委託業務		仕様、内容等													
実施業務		仕様、内容等													
事務管理業務		出納業務、会計業務													
ライフセイフター業務		月・火・水・金曜日 8:30～15:30 木・土曜日 8:30～11:30													
集中監視業務		三井のマンションコールセンターによる、共用部設備24時間機械監視													

④管理費/積立金/各種使用料特記事項														
管理費改定予定		なし												
積立金改定予定		なし												
使用料年額請求		なし												

⑤2024年度理事会活動報告

日 時	内 容
第1回理事会 2024年6月30日	1. 理事会役員からの報告と審議 2. 管理会社から報告と審議
第2回理事会 2024年8月25日	1. 理事会役員からの報告と審議 2. 管理会社からの報告と審議
第3回理事会 2024年10月13日	1. 各役員からの報告および審議事項 2. 報告事項 3. 審議事項 (1) 共用部の修繕
第4回理事会 2024年12月15日	1. 各役員からの報告および審議事項 2. 報告事項 3. 審議事項 (1) e o光サービス (光配線方式への切替)
第5回理事会 2025年2月1～8日 <b>文書会議</b> <b>2月8日大規模修繕委員会を開催</b>	1. 各役員からの報告および審議事項 (1) 208号滌水対策追加工事の件 (2) 玄関自動ドア緊急修繕の件 (3) 機械式駐車場の修繕 (第25期発生分)、大規模修繕委員 (4) 集会室理事長用保管庫 2. 報告事項
第6回理事会 2025年3月15日 <b>4月27日</b>	1. 各役員からの報告および審議事項 2. 報告事項 3. 審議事項 (1) 共用部の修繕 (2) 定期総会議案書 (案) の確認

## 2024年度(第26期) 管理費口 収支報告書

管理組合 : (00010395) ルネス・ピース醍醐管理組合

自 2024年 4月 1日 至 2025年 3月 31日 (単位:円)

No.	勘定科目	予算(A)	決算(B)	差異(B-A)	備考
1					
2	[収入の部]				
3					
4	管理費	6,652,320	6,652,320	0	月額554,360円×12ヶ月
5	専用庭使用料	75,600	75,600	0	月額6,300円×12ヶ月
6	ルーフバルコニー使用料	57,600	57,600	0	月額4,800円×12ヶ月
7	駐車場使用料	5,808,000	5,748,980	-59,020	期末契約台数に基づく
8	バイク置場使用料	297,600	294,600	-3,000	期末契約台数に基づく
9	駐輪場使用料	216,000	236,000	20,000	期末契約台数に基づく
10	水道使用料	4,000,000	3,723,998	-276,002	実際の使用量に応じた収入
11	受取利息	0	2,307	2,307	
12	雑収入	100,000	188,068	88,068	インターネット設備維持手数料、古紙回収代等 別紙「明細表」参照
13					
14					
15	【収入の部合計】	17,207,120	16,979,473	-227,647	
16					
17	[支出の部]				
18					
19	電気料	1,400,000	1,526,651	126,651	実際の使用量に応じた支出
20	水道料	3,300,000	3,205,086	-94,914	実際の使用量に応じた支出
21	電話料	55,000	45,769	-9,231	実際の使用量に応じた支出
22	保険料	957,160	957,160	0	1年分 2027年12月24日満期
23	組合諸経費	570,000	599,706	29,706	※以下「支払科目明細」参照
24	管理委託費	8,569,704	8,569,704	0	月額714,142円×12ヶ月
25	簡易専用水道法定検査費	16,500	16,500	0	年1回実施
26	警備費	195,360	195,360	0	月額16,280円×12ヶ月
27	自治会費	125,000	85,000	-40,000	自治町内会連合会費、少年補導会費等
28	予備費	1,000,000	2,451,810	1,451,810	別紙「明細表」参照
29					
30					
31	【支出の部合計】	16,188,724	17,652,746	1,464,022	
32	【当期剰余金】	1,018,396	-673,273	-1,691,669	
33	【前期繰越剰余金】	2,883,727	2,883,727	0	
34	【次期繰越金】	3,902,123	2,210,454	-1,691,669	
35					
36	〈支出科目明細〉				
37	保険料	957,160	957,160	0	
38	共用部火災保険料	472,230	472,230	0	
39	賠償責任保険料	303,430	303,430	0	
40	地震保険料	181,500	181,500	0	
41					
42	組合諸経費	570,000	599,706	29,706	
43	金融機関手数料	70,000	65,739	-4,261	口座振替手数料
44	雑費	50,000	0	-50,000	組合活動費(管理用備品購入等)
45	その他諸経費	450,000	533,967	83,967	AEDレンタル、井戸水水質検査等
46					
47					
48					
49					
50					
51					
52					
53					
54					
55					
56					

## 2024年度(第26期) 積立金口 収支報告書

管理組合 : (00010395) ルネス・ピース醍醐管理組合

自 2024年 4月 1日 至 2025年 3月 31日 (単位:円)

No.	勘定科目	予算(A)	決算(B)	差異(B-A)	備考
1					
2	[収入の部]				
3					
4	修繕積立金	21,611,040	21,611,040	0	月額1,800,920円×12ヶ月
5	受取利息	0	8,653	8,653	
6					
7	【収入の部合計】	21,611,040	21,619,693	8,653	
8					
9	[支出の部]				
10					
11	修繕費	5,000,000	4,877,730	-122,270	別紙「明細表」参照
12	借入金関連支出	750,000	561,923	-188,077	借入金利息分
13					
14					
15	【支出の部合計】	5,750,000	5,439,653	-310,347	
16	【当期剰余金】	15,861,040	16,180,040	319,000	
17	【前期繰越剰余金】	-28,636,605	-28,636,605	0	
18	【次期繰越金】	-12,775,565	-12,456,565	319,000	
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51					
52					
53					
54					
55					
56					

## 2024年度(第26期) 管理費口 貸借対照表

管理組合 : (00010395) ルネス・ピース醍醐管理組合

決算期間 : 2024年 4月 1日 ~ 2025年 3月31日

2025年 3月31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>	
現金預金	3,264,519	未払費用	1,072,940
普通預金	3,264,519	未払費用(予備費)	1,072,500
三井住友銀行(収納口座)	874,914	未払費用(振込手数料)	440
三井住友銀行(管理費保管口座)	2,389,605	前受金	1,051,400
未収金	45,453	前受金(管理費)	535,700
未収金(管理費)	24,080	前受金(専用庭使用料)	6,300
未収金(バイク置場使用料)	2,000	前受金(ルーフバルコニー使用料)	4,800
未収金(水道使用料)	19,373	前受金(駐車場使用料)	462,000
預け金	1,024,822	前受金(バイク置場使用料)	22,800
預け金(管理費等)	1,024,822	前受金(駐輪場使用料)	19,800
		<b>【負債の部合計】</b>	2,124,340
		<b>【剰余金の部】</b>	
		当期剰余金	-673,273
		前期繰越剰余金	2,883,727
		管理費口より繰入	0
		積立金口へ繰入	0
		<b>【剰余金の部合計】</b>	2,210,454
<b>【資産の部合計】</b>	4,334,794	<b>【負債・剰余金の部合計】</b>	4,334,794

2024年度(第26期) 積立金口 貸借対照表

管理組合 : (00010395) ルネス・ピース醍醐管理組合

決算期間：2024年 4月 1日 ～ 2025年 3月 31日

2025年 3月31日現在 (単位:円)

## 2024年度(第26期) 合算 貸借対照表

管理組合 : (00010395) ルネス・ピース醍醐管理組合

決算期間 : 2024年 4月 1日 ~ 2025年 3月31日

2025年 3月31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>	
現金預金	22,960,856	未払費用	1,072,940
普通預金	22,960,856	未払費用(予備費)	1,072,500
三井住友銀行(収納口座)	2,723,900	未払費用(振込手数料)	440
三井住友銀行(管理費保管口座)	2,389,605	前受金	2,793,670
三井住友銀行(積立金保管口座)	17,847,351	前受金(管理費)	535,700
未収金	123,897	前受金(修繕積立金)	1,742,270
未収金(管理費)	24,080	前受金(専用庭使用料)	6,300
未収金(修繕積立金)	78,444	前受金(ルーフバルコニー使用料)	4,800
未収金(バイク置場使用料)	2,000	前受金(駐車場使用料)	462,000
未収金(水道使用料)	19,373	前受金(バイク置場使用料)	22,800
預け金	2,710,182	前受金(駐輪場使用料)	19,800
預け金(管理費等)	2,710,182	借入金	32,174,436
		長期借入金	32,174,436
		<b>【負債の部合計】</b>	<b>36,041,046</b>
		<b>【剩余金の部】</b>	
		剩余金の部合計(管理費口)	2,210,454
		剩余金の部合計(積立金口)	-12,456,565
		<b>【剩余金の部合計】</b>	<b>-10,246,111</b>
<b>【資産の部合計】</b>	<b>25,794,935</b>	<b>【負債・剩余金の部合計】</b>	<b>25,794,935</b>

## 明 細 表

管理組合：(00010395) ルネス・ピース醍醐管理組合

雜収入		自 至	2024年 4月 1日 2025年 3月31日
年 月	内 訳	金 額	
2024- 7	古紙回収代 関西紙料(株)	18, 072	
2024-11	損害保険金	98, 130	
2024-12	棟内設備維持手数料	15, 460	
2025- 2	集団資源回収助成金(京都市)	15, 000	
2025- 3	光ワイヤー-設備電気料金	41, 406	
合 計		188, 068	

## 明 細 表

管理組合：(00010395) ルネス・ピース醍醐管理組合

予備費	内 訳	自 至 2024年 4月 1日 2025年 3月31日
年 月	内 訳	金 額
2024- 7	倉庫鍵スペア作成	2,090
2024- 8	宅配ロッカー扉交換工事(№.4区画)	94,600
2024- 8	1階住戸火災感知器取替工事	13,200
2024- 9	屋上出入口扉鍵スペア作成	2,090
2024- 9	駐車場防犯灯3台取替	158,400
2024-10	駐車場ステンレス製ホール取替、鎖南京錠取工事 伝票№.7848費口修正(駐車場防犯灯3台)	108,130 -158,400
2024-11	1階住戸バルコニー漏水対策工事	255,000
2025- 2	屋上バルブ類改修他	348,700
2025- 2	玄関自動ドア装置一式取替	555,500
2025- 3	室窓廻り漏水対応工事	407,000
2025- 3	室外壁漏水対策工事	616,000
2025- 3	エレベーター床マットの購入	49,500
合 計		2,451,810

## 明 細 表

管理組合：(00010395) ルネス・ピース醍醐管理組合

特別修繕費		自 至	2024年 4月 1日 2025年 3月31日
年 月	内 訳	金 額	
2024- 6	非常灯取替工事 (36台)	825, 000	
2024- 8	カメラ付インターホン増設工事費(第17期2015年度)	160, 380	
2024- 8	カメラ付インターホン増設工事費(第17期2015年度)	160, 380	
2024- 8	消火器取替工事 (3台)	23, 760	
2024-10	加圧給水ポンプユニット取替工事	2, 142, 800	
2024-10	伝票No.7848費口修正(駐車場防犯灯3台)	158, 400	
2024-12	安全柵装置 駆動部・伝達部交換工事	1, 407, 010	
合 計		4, 877, 730	

## 預金殘高證明書

541-0053

0011427#

大阪府 大阪市 中央区 本町 4丁目 4-25  
三井不動産レジデンシャルサービ"ス関西株式会社

ルネス・ピース醸造管理組合 様

令和 7年 3月 31日現在の貴方ご名義の  
下記科目の預金残高、貴方よりお預かりの下記科目の  
代金取立手形残高に相違ないことを証明いたします。

令和 7年 4月 1日

株式会社 三井住友銀行

大阪本店営業部  
電話 0570-032-495

この証明書は上記預金に対する担保設定状況や差押金の送達状況等を証明するものではありません。

金額に訂正があるものは無効です。取扱手形は基準日現在、質換化されていません。(備考欄: 手形支払期日の入金指定科目)

541-0053

0011427

大阪府 大阪市 中央区 本町 4丁目 4-25  
三井不動産レジデンシャルサービ<sup>ス</sup>関西株式会社

## ルネス・ピース醍醐管理組合 様

### 貸出金残高証明書

令和 7年 3月 31日現在の貴方  
ご名義の下記科目の貸出金残高に相違ないことを  
証明いたします。

令和 7年 4月 1日

株式会社 三井住友銀行

大阪本店営業部  
電話 0570-032-495



金額に訂正があるものは無効です。

11742



## 保険契約者

〒 601-1354  
住所 京都市 伏見区 醍醐 構口町  
28-1

三井住友海上火災保険株式会社

氏名 ルネス・ピース醍醐管理組合  
理事長 様

(ASD64) 1U00003#

## ■ご契約内容に関するお問い合わせ先

三井住友海上 お客様デスク

(ASD-64) ☎ 0120-632-277 (無料)

 「チャットサポートやよくあるご質問などの各種サービス  
こちらの二次元コードからアクセスできます。」代理店・扱者 三井不動産レジデンシャルサービス関西  
／仲立人 (2645-D) ☎ 06-6253-6233

代理店 扱者

## ■事故のご連絡先

事故受付センター 事故は いち早く  
☎ 0120-258-189 (無料)  
受付時間：24時間 365日お客様のお名前・ご住所等の漢字表記につきまして、機械上の制約により正確な表示ができない場合、  
表示可能な漢字またはカタカナで表示していることがありますので、何卒ご了承ください。

契約日 令和 4年12月 7日 証券作成日 令和 4年12月 9日

補償内容と保険金額につきましては、裏面をご覧ください。

証券番号 第C378232926 号

保険期間 令和 4年 (2022年) 12月 24日 午後 4時から  
令和 9年 (2027年) 12月 24日 午後 4時まで  
5年間

保険種類 GK すまいの保険 (マンション管理組合用)

(ご契約プラン) セレクト (水災なし) プラン (Y5)

普通保険約款名：すまいの火災保険 (建物保険金額設定上限額方式)

令和 4年 (2022年) 12月 24日 午後 4時から  
令和 9年 (2027年) 12月 24日 午後 4時まで  
5年間

## 保険の対象等

保険の対象 火災保険：建物  
地震保険：建物

## 記名被保険者

記名被保険者 各区分所有者 様  
(保険の対象の所有者)

所 在 地 保険契約者住所に同じ

## 構造級別 M構造 (マンション等)

構造用法 コンクリート・れんが・石造等／住居専用の共同住宅

建物形態 共同住宅 (分譲マンション等) の共用部分全体

区分所有建物の  
付保基準 上塗基準面積 建物全体の延床面積 6225.39m<sup>2</sup>

建物保険金額 1.2億7061万円

保険金額につきましては裏面をご覧ください。

保険始期月 平成11年 8月

共同住宅戸数 77戸

他の保険契約等 建物 (火災) : なし  
の保険金額 建物 (地震) : なし

## 割引・割増等

割引 管理状況割引

建築年割引  
(建築年月: 平成11年 8月)

割増 適用される割増はありません。

## 払込方法・保険料

年払 5回 口座振替  
初回保険料口座振替

火災保険料

775,660 円

地震保険料

181,500 円

合計保険料

957,160 円

(1回分)

4,785,800 円

(総額)

第1回は保険始期翌月の所定の振替日

保険料払込期日 第2回目以降は毎年保険始期応当月翌月の所定の振替日

口座振替日は原則として26日 (一部の金融機関は27日) です。当日が金融機関  
休業日の場合は翌営業日に振替えられます。払込期日までに保険料の払込みがない  
場合には、保険金をお支払いできないことがありますので、ご注意ください。

## 特記事項

備考

金融  
保险

### 建物・家財等に関する補償

- …補償されます。事故の種類ごとの限度額・免責金額は下表のとおりです。
- ×…補償されません。
- …保険の対象に含まれておりません。

○…補償されます。事故の種類ごとの限度額・免責金額は下表のとおりです。	建物保険金額			
×…補償されません。	5億5000万円 (地震2億7500万円)			
○…保険の対象に含まれてお りません。				
①火災、落雷、破裂、爆発	 <input type="radio"/>	5億5000万円 (免責金額1万円)		
②風災、雹災、雪災	 <input type="radio"/>	5億5000万円 (免責金額1万円)		
③水ぬれ	 <input type="radio"/>	5億5000万円 (免責金額1万円)		
④盗難	 <input type="radio"/>	5億5000万円 (免責金額1万円)		
⑤水災	 <input checked="" type="radio"/>	補償されません		
⑥破損、汚損等	 <input type="radio"/>	5億5000万円 (免責金額1万円)		
地震、噴火、津波 (地震保険)	 <input type="radio"/>	2億7500万円		

●損害の額から免責金額を差し引いた額について、上記保険金額または支払限度額を限度に損害保険金をお支払いします。建物については、全焼・全壊の場合、保険金額または支払限度額全額をお支払いします。全焼・全壊とは、保険の対象である建物の焼失、流失または損壊した部分の床面積が延床面積の80%以上である損害をいいます。

- ・建物の地震保険の保険金は以下のとおりとなります。
  - ・全損の場合：地震保険金額 × 100 % を補償（時価額が限度）
  - ・半損の場合：地震保険金額 × 30 % を補償（時価額の 30 % が限度）
- ・大半損の場合：地震保険金額 × 60 % を補償（時価額の 60 % が限度）
- ・一部損の場合：地震保険金額 × 5 % を補償（時価額の 5 % が限度）

### その他の補償・特約

※国内で発生した車両について示談交渉サービスがご利用いただけます。（注）地震保険の対象となる車両は含まれません。

この他の賠償特約		この他の賠償特約	
事故時諸費用（火災・風水災等限定）特約	<input checked="" type="radio"/>	火災、落雷、破裂・爆発、風災、雹（ひょう）災、雪災、盗難（通貨等を除く）、水災の事故により損害保険金が支払われるべき場合に発生する諸費用を補償（損害保険金×20%（3000万円限度）	修理付帯費用（マンション管理組合）特約
地震火災費用特約	<input checked="" type="radio"/>	補償されません	水ぬれ原因調査費用特約
マンション共用部分賠償（示談代行なし）特約	<input checked="" type="radio"/>	マンション共用部分の管理等に関する賠償事故の補償（示談交渉サービスはありません） マンション共用部分賠償保険金額：5000万円 免責金額：0万円	事故（注）の復旧にあたり保険会社の承認を得て支した必要かつ有益な所定の費用を補償（建物保険金額×30%または5000万円のいずれか低い額限度）
マンション管理組合役員賠償特約	<input checked="" type="radio"/>	補償されません	建物に発生した漏水、放水等の水ぬれ事故の原因調査に必要かつ有益な費用を支出した場合に補償（水ぬれ原因調査費用の実費（1000万円限度）免責金額：0万円
マンション居住者包括賠償特約	<input checked="" type="radio"/>	マンション居住者の日常生活での賠償事故（財物の損壊を伴わない電車等を運行不能にさせた事故は国内に限る）の補償※ マンション居住者包括賠償保険金額：3000万円 免責金額：0万円	
居住用建物電気的・機械的事故特約	<input checked="" type="radio"/>	補償されません	
失火見舞費用特約	<input checked="" type="radio"/>	火災、破裂または爆発の事故で第三者の所有物を損壊した場合等に補償 見舞金等の費用の実費（1被災世帯あたり30万円限度、損害保険金の30%限度）	

## 監査報告

ルネス・ピース醸醸管理組合  
組合員 各位

私は、2024年04月01日 から 2025年03月31日 までの事業年度の組合業務、並びに会計年度の  
貸借対照表及び収支報告書につき、監査いたしました結果、次のとおり報告いたします。

1. 第26期 管理組合理事会運営及び各理事の業務執行にあたり管理組合規約に違反している事実は認められません。
2. 第26期 貸借対照表及び収支報告書は、管理組合の財産及び収支の状況を正しく示している  
ものと認めます。

2025年4月29日 208 号室 監事 大八木均 大八木均

00010395

## 第2号議案 管理規約改定（案）承認の件 【特別決議】

店舗前の駐車スペースについて、火災が発生した場合、消防用のスペースとなるため、駐車している車を移動してもらう必要があることから、管理規約を改定することにいたしました。

つきましては、以下管理規約改定（案）について本総会に上程いたしますので、ご承認をお願いいたします。

本議案について、特別決議となるため、組合員総数の4分の3以上および議決権総数の4分の3以上をもって、ご承認をお願いいたします。

### 【管理規約改定（案）】（太字下線部：改定部分）

現 行	改定（案）
<p>第75条（容認事項）</p> <p>区分所有者は次の事項についてこれを承認する。</p> <p>(1) 本マンションの周辺道路、敷地内歩道及び近隣の他人所有敷地に不法駐車しないこと。またこのことを本マンションの来訪者にも遵守させること。</p> <p>(2) 本マンション周辺土地、建物は第三者の所有するものであり、周囲環境（日影、眺望、採光、通風、電波受信等）は将来変化する場合があること。また、建築、増改築等ある場合も合法的である限り、異議を申し出ないこと。</p> <p>(3) 本マンションの敷地内（店舗前）の共用空地は、非常時における消防活動スペースとなるため物品等を放置せず、常時空地とすること。ただし、店舗来客・搬入用車両の一時的な駐車は認める。</p> <p>(4) 本マンションの東側「わかくさファーマシー」との下記協定事項についての承認</p> <p>イ. 本マンション敷地内に同店舗のひさしが一部かかっていること。</p> <p>ロ. 本マンション敷地内に同店舗の散水栓が設置されていることと使用すること。</p> <p>ハ. 本マンションの敷地内を同店舗関係者並びに来客者が通行すること。</p>	<p>第75条（容認事項）</p> <p>区分所有者は次の事項についてこれを承認する。</p> <p>(1) 本マンションの周辺道路、敷地内歩道及び近隣の他人所有敷地に不法駐車しないこと。またこのことを本マンションの来訪者にも遵守させること。</p> <p>(2) 本マンション周辺土地、建物は第三者の所有するものであり、周囲環境（日影、眺望、採光、通風、電波受信等）は将来変化する場合があること。また、建築、増改築等ある場合も合法的である限り、異議を申し出ないこと。</p> <p>(3) 本マンションの敷地内（店舗前）の共用空地は、非常時における消防活動スペースとなるため物品等を放置せず、常時空地とすること。ただし、店舗来客・搬入用車両の一時的な駐車は認める。<u>さらに、非常時における消防活動スペースを確保するため共用空地管理者を指定し、同管理者が認めた車両の一時的な駐車についても認める。同管理者は消防法管理権原者である理事長が指定する。</u></p> <p>(4) 本マンションの東側「わかくさファーマシー」との下記協定事項についての承認</p> <p>イ. 本マンション敷地内に同店舗のひさしが一部かかっていること。</p> <p>ロ. 本マンション敷地内に同店舗の散水栓が設置されていることと使用すること。</p> <p>ハ. 本マンションの敷地内を同店舗関係者並びに来客者が通行すること。</p>

### 第3号議案 駐車場使用細則改定（案）承認の件

当マンション駐車場使用細則について、駐車場の契約に関する所定書式が定められております。他方、管理会社所定書式では「免責事項」が言及されており、管理組合のリスク管理として同書式の方が優れていると判断したことから、駐車場使用細則の所定書式を「管理会社所定書式」に倣い変更することにいたしました。

つきましては、別紙駐車場使用細則所定書式の改定（案）について本総会に上程いたしますので、ご承認をお願いいたします。

#### —添付資料—

駐車場使用契約書（現行：駐車場使用細則の所定書式）

駐車場使用契約書（所定書式の改定（案））

## 駐車場使用契約書（書式）

ルネス・ピース醍醐（以下「本マンション」という）駐車場使用者（以下「甲」という）とルネス・ピース醍醐管理組合（以下「乙」という）は、ルネス・ピース醍醐管理規約（以下「規約」という）第16条に基づき、本マンションの駐車場の使用について次のとおり契約する。

### 第1条（目的）

乙は次に掲げる駐車場を住戸部分の区分所有者を甲とし、自動車の駐車を目的として甲に専用使用させるものとする。

（1）所在地 京都市伏見区醍醐構口町  
（2）区画 駐車場 第\_\_\_\_\_号  
（3）使用自動車 登録番号\_\_\_\_\_車種\_\_\_\_\_

（4）甲は使用する自動車を変更する場合、乙に届け出るものとする。

### 第2条（使用料）

駐車場の専用使用料は、下記の通りとする。

- （1）月額\_\_\_\_\_円
- 甲は本契約と同時に使用料当月分を、以後毎月月末までに翌月分をそれぞれ乙に、所定の方法にて支払うものとする。ただし、使用開始時の使用料は日割り計算を行うが、途中解約の場合は日割り計算を行わない。
  - 駐車場施設の改善、物価水準の変動又は管理費等の改訂等の理由により第1項の使用料が不相当となったときは、乙は規約に定める総会の決議を得た後これを相当な額まで改訂することができる。

### 第3条（使用契約期間並びに解約）

この駐車場の使用契約期間は、令和\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日から令和\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日迄とし、期間満了の1ヶ月前迄に甲又は乙のいずれかの書面による申出のない限り、本契約は同一条件にて更に1ヵ年延長されるものとし、以後も同様とする。

- 本契約期間中であっても甲が本マンションの区分所有権を失ったときは本契約は当然解除されるものとする。
- 本契約期間中に甲の都合により解約しようとする場合は、その1ヶ月前までに甲は乙に書面による申出をするものとする。

### 第4条（禁止事項）

甲は次の行為をしてはならない。

- 駐車場の専用使用権を第三者に譲渡又は貸与すること。
- 駐車場にて工作物等を構築して現状を変更すること。
- 駐車場内で警笛及びエンジン調整等により騒音を発すること。
- 駐車場を駐車場以外の用途に供すること。

(5) その他本マンションの居住環境を阻害する行為。

### 第5条（契約の解除）

甲が次の各号の一つに該当した時は、乙は何らの催告なしに直ちに本契約を解除できるものとし、かつ甲は駐車場を明渡さなければならない。

- (1) 使用料の支払いを1ヶ月以上怠ったとき。
- (2) 規約、ルネス・ピース醍醐駐車場使用細則及び本契約条項に一つでも違反した場合。
- (3) 正当な理由がなく乙の指示に従わないとき。

### 第6条（事故責任）

甲はこの駐車場における車の保管については、自己の責任により行い、この駐車場の試用中に生じた盜難・破損等一切の事故については、すべて甲の責任と負担において処理し、乙に一切の迷惑をかけないものとする。

- 2. 甲又はその関係者等が故意若しくは過失により、本マンションの建物、設備等に損害を与えた場合、甲はその全額を賠償する責めを負う。

### 第7条（定めなき事項）

ルネス・ピース醍醐管理規約、本契約、駐車場使用細則に定めのない事項については、甲・乙誠意を持って協議し決定する。

上記契約の成立を証するため本書2通を作成し、甲及び乙が記名押印のうえ、各1通を保有する。

令和\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

区分所有者・駐車場使用者  
甲 区分所有番号\_\_\_\_\_号

氏名\_\_\_\_\_印

乙 ルネス・ピース醍醐管理組合

理事長\_\_\_\_\_印

# 駐車場使用契約書

※所定書式の改定（案）

\_\_\_\_\_管理組合（以下「甲」という。）と\_\_\_\_\_号室区分所有者\_\_\_\_\_（以下「乙」という。）とは、管理規約等にもとづき、駐車場の駐車場番号\_\_\_\_\_番に乙が保有する下記自動車を駐車するため次条以下のとおり契約を締結する。

## 〔自動車の表示〕

車名・形式	車両登録番号
-------	--------

## （自動車保管場所に関する証明）

第1条 甲は乙の請求により、自動車の保管場所の確保等に関する法律にもとづく書面に所要の証明をおこなう。

## （駐車場使用料）

第2条 駐車場使用料は月額金\_\_\_\_\_円と定め、乙は本契約締結と同時に当月分を甲に支払い、以後毎月27日までに翌月分を管理費と共に甲の定める方法により支払うものとする。ただし、月の途中において契約の場合は日割計算とする。

## （乙の賠償義務）

第3条 乙または乙の代理人、使用人、運転手、同乗者その他乙に關係する者が、故意または過失により本駐車場またはその施設ならびに本駐車場に駐車中の他の自動車または付属品に損害を与えたときは、乙は自己の責任においてその損害を直接相手方に対し賠償しなければならない。

## （甲の免責）

第4条 天災地変、火災、盗難その他の被害など、甲の責に帰すべからざる事由により乙の自動車その他の物件に損害が生じても、甲は一切その責を負わない。

## （乙の義務）

第5条 本契約書による駐車場の使用に際しては、管理規約等を遵守し、甲または甲の指定する者の指示を遵守しなければならない。また、車種等に変更がある場合はすみやかに甲に届出をしなければならない。

2. 乙は下記の表に記載する駐車可能な車両サイズを遵守しなければならない。

	全長(mm)	全幅(mm)	全高(mm)	重量(kg)	後輪中心から後端(mm)	後輪中心から前端(mm)
平面式						
機械式						

## （譲渡・転貸の禁止）

第6条 乙は他人に本駐車場を使用させること、または本契約上の権利を譲渡・転貸することはできない。ただし乙が本マンション分譲時における事業協力者であり、その所有する専有部分を貸与し本駐車場を使用させることが本マンション管理規約に明記されている場合はこの限りでない。

## （駐車場使用料の変更）

第7条 甲は一般物価の変動等により必要が生じたときは、契約期間内といえども1ヶ月の予告期間をもって駐車場使用料を変更することができる。

## （解約）

第8条 甲または乙が本契約期間中に解約しようとするときは、1ヶ月前までにそれぞれ相手方に予告しなければならない。

2. 乙が解約を申し出た場合、甲は「乙が退去する日を含む月」の駐車場使用料は一切返還しない。

3. 乙が1ヶ月以上の予告期間を待たずに解約を申し出た場合、乙は「乙が退去する日を含む月」の翌月分の駐車場使用料を甲に支払わなければならない。

## （契約の解除）

第9条 乙が次の各号のいずれかに該当する場合、甲はなんらの通知催告等を要しないでただちに本契約を解除することができる。

（1）乙が駐車場使用料を2ヶ月以上滞納したとき。

（2）乙が本契約および管理規約等に定める事項に違反したとき。

## （契約の期間）

第10条 本契約の有效期間は\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日から\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日までの1年間とする。ただし、本契約期間満了の1ヶ月前までに甲、乙いずれからも解約の申し出がないときは、本契約はさらに1年間更新されるものとし、以降も同様とする。

この契約を証するために契約書2通を作成し、甲乙が記名押印の上各1通を保有する。

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

甲

管理組合

印

乙

号室

印

## 第4号議案 4階住戸玄関扉更新（案）承認の件

本議案について、4階の区分所有者から玄関扉外側の変退色に関して改善要望が挙がったことから、4階住戸の玄関扉を更新することにいたしました。

つきましては、4階住戸の玄関扉更新について本総会に上程いたしますので、ご承認をお願いいたします。

なお、施工会社について、過去に当マンションにて玄関扉の改修実績がある「株なかじま工務店」の選定が適当と判断いたしました。

### 【上程内容】

施工内容：4階住戸玄関扉更新工事

施工会社：(株)なかじま工務店

見積金額：4, 164, 063円（消費税等込）

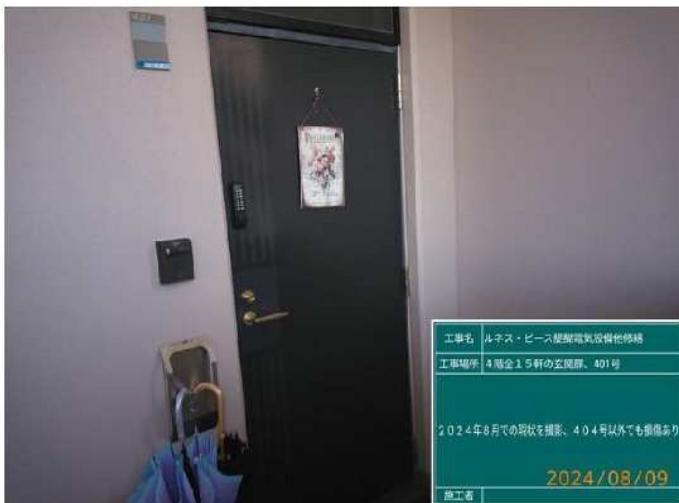
費用拠出：積立金口 修繕費

### —添付資料—

4階玄関扉に関する報告書

見積書 (株)なかじま工務店

## 4階 玄関扉交換前 理事会での調査



4F玄関扉全調査

401号

2024-08-09



4F玄関扉全調査

402号

2024-08-09



4F玄関扉全調査

403号

2024-08-09

## 4階 玄関扉交換前 理事会での調査



4F玄関扉全調査

404号

404号損傷ひどい

ここの人からの要望あり

2024-08-09



4F玄関扉全調査

405号

2024-08-09



4F玄関扉全調査

406号

2024-08-09

## 4階 玄関扉交換前 理事会での調査



4F玄関扉全調査

407号

2024-08-09



4F玄関扉全調査

408号

2024-08-09



4F玄関扉全調査

409号

409号損傷あり

2024-08-09

## 4階 玄関扉交換前 理事会での調査



4F玄関扉全調査

410号

410号損傷あり

2024-08-09



4F玄関扉全調査

411号

411号損傷あり

2024-08-09



4F玄関扉全調査

412号

412号損傷あり

2024-08-09

2025年4月21日

## 御 見 積 書

ルネス・ピース醍醐管理組合様

株式会社  
なかじま工務店

登録番号: T9130001013095

〒607-8225

京都市山科区勧修寺西北出町46

TEL. (075) 593-2000

FAX. (075) 501-0111

担当者: 中島章智



税込見積金額 ￥4,164,063.-

合計金額 ￥3,785,512.-

消費税等(10%) ￥378,551.-

別紙内訳明細通り 見積り申し上げます。

工事件名: 4階玄関ドア改修工事

工事場所:

工事概要:

工事期間:

有効期限: 見積書日付より3か月間

## 内訳明細書

名 称 ・ 規 格	単位	数 量	単 価	金 額	備 考
1. 鋼製建具工事					
YKK片開きドアSD-1 W778×H1879	台	15	149,000	2,235,000	定価246,860円
枠アクリル焼付塗装					
扉化粧合板モール付き					
ドアクローザー					
レバーハンドル錠					
ドアアイ					
ドアガード					
既存器具撤去	台	15	7,000	105,000	
新規建具及び額縁取付費	〃	15	45,000	675,000	
実側調査管理費	〃	15	6,500	97,500	
新設枠取合シール打ち	ヶ所	15	11,000	165,000	
【計】				3,277,500	
2. 運搬雜費	式	1		163,875	
次頁へ続く					

## 内訳明細書

名 称・規 格	単位	数 量	単 価	金 額	備 考
3. 雑諸経費	式	1		344,137	
【合 計】				3,785,512	

## 第5号議案 水道メーター更新（案）承認の件

水道メーターについて、計量法にて「有効期限は8年」と定められており、「2025年7月」がこれに該当することから、水道メーターを更新することにいたしました。

つきましては、以下比較より三井不動産レジデンシャルサービス関西株の施工による水道メーターの更新について本総会に上程いたしますので、ご承認をお願いいたします。

### 【上程内容】

施工内容：水道メーター更新工事

施工会社：三井不動産レジデンシャルサービス関西株

見積金額：1, 144, 000円（消費税等込）

費用拠出：積立金口 修繕費

### 【見積りの比較】（金額：消費税等込）※以下、2024年第4回理事会にて審議

施工内容 量水器のメーカー	量水器交換 アズビル	同左 同左	同左 カシクラ
施工会社	三井不動産レジデンシャル サービス関西株	(有)飯田工業所	同左
見積金額	1, 144, 000円	1, 577, 950円	1, 484, 780円

### —添付資料—

見積書（三井不動産レジデンシャルサービス関西株）

2025(令和7)年4月14日

ルネス・ピース醍醐

管理組合 御中

## 御 見 積 書

下記の通りお見積り致しましたので、提出致します。

なお、お見積有効期限は、3ヶ月とさせていただきます。

大阪市中央区本町四丁目4番25号  
三井不動産レジデンシャルサービス関西株式会社  
工事部長 稲澤 隆史

記

工 事 名 ルネス・ピース醍醐  
給水設備改修工事（量水器取替）

工 事 場 所 京都市伏見区醍醐構口町28番地1

工 事 期 間 お打合せによる。

工 事 金 額 ¥ 1,144,000.- (内消費税等 ¥ 104,000 )  
【注記】消費税等は、完了日またはご契約の時期によって変更になる場合があります。予めご確認のうえご了承お願いします。

支 払 条 件 工事完了後、30日以内に指定口座にお振込み願います。

見積担当者 山本 浩希

そ の 他  
・明細に記載無き工事に伴う電気・水道・駐車スペース等については、無償貸与をお願いします。  
・見積有効期間においても材料・輸送費等の価格変更の影響により見積金額が変更となる場合があります。ご発注(総会申程)の前に見積金額の変更がないかをご確認ください。

(※1)消費税率は、工事完了日またはご契約の時期によって変更になる場合があります。予めご確認のうえご「承お嬢いいします」

記号	名 称	仕 様	数 量	単 価	金 額	備 考
【備考】						
※各戸75ヶ所、店舗2ヶ所 計77ヶ所の取替となります。						
※既設水道メーター有効期限：各戸（店舗含む）… 2025年7月						
※水道メーター本体のみの取替とし、バルブ、配管等は含まれておりません。						
※各戸10～20分程度の断水が必要です。御在宅いただく必要はありません。						
※止水バルブの不良、既設配管よりの漏水などがある場合は、急速系統断水もしくは全戸断水にて作業とさせて頂く場合がございます。						
※各不具合についての復旧工事については別途費用とさせて頂きます。						
※取替時に配管内に空気が混入しますので、空気抜き等は各部屋のご入居者様にてお願いします。						
※断水作業中は戸内、共用部の水栓等は必ず閉栓をお願いいたします。						
止水バルブ閉栓後に閉栓せず発生した漏水事故については保証いたしかねます。						
※各戸、共用メーター・ボックス内の物品等の御移動をお願いいたします。						
※見積り有効期限内であっても、メーカーによる価格改定がなされた場合、見積金額を変更させていただく場合があります。						
※ご発注後であっても工事着手までにメーカーによる製品の価格改定がなされた場合、メーカーの改定金額料率に合わせて						
弊社の契約金額を変更（覚書による精算）させていただく場合があります。						
※屋水器の納期は、通常60日程度要します。検定期限から余裕をもった発注をお願いいたします。						
※工事実施は検定期限月の当月、または前月での実施調整させていただきますので予めご了承ください。						
※メーカー（アズビル金門株式会社）で2025年4月1日にリリースされた値上げを含めた見積とおります。						

## 第6号議案 連結送水管耐圧試験（案）承認の件

連結送水管について、消防法にて耐圧試験の実施（3年に1回）が義務付けられており、「2025年8月」がこれに該当することから、連結送水管耐圧試験を実施することにいたしました。

つきましては、三井不動産レジデンシャルサービス関西株による連結送水管耐圧試験について本総会に上程いたしますので、ご承認をお願いいたします。

### 【上程内容】

施工内容：連結送水管耐圧試験

施工会社：三井不動産レジデンシャルサービス関西株

見積金額：165,000円（消費税等込）

費用拠出：積立金口 修繕費

### —添付資料—

消防設備点検報告書（※抜粋）

見積書（三井不動産レジデンシャルサービス関西株）

# 点検報告書

ルネス・ピース醍醐管理組合 御中

三井不動産レジデンシャルサービス  
関西株式会社 京都支店

京都市下京区綾小路通烏丸西入  
童侍者町167番 AYA四条烏丸ビル

## 記

建物名称	ルネス・ピース醍醐
点検日時	2025年2月4日
件名	消防設備点検の不良報告
状況	<ul style="list-style-type: none"><li>・消火器具 1)標識不鮮明。(412号室前)計1箇所…交換を要します。</li></ul>
備考	<ul style="list-style-type: none"><li>・消火器具 ※圧力計ガード破損。(107号室前)計1箇所…交換をお勧めします。 ※置台破損。(311号室前)計1箇所…交換をお勧めします。</li><li>・連結送水管 ※2025年8月配管の耐圧性能試験時期となります。</li></ul>
点検者	二宮 悠

2025(令和7)年4月14日

ルネス・ピース醍醐

管理組合 御中

## 御 見 積 書

下記の通りお見積り致しましたので、提出致します。

なお、お見積有効期限は、3ヶ月とさせていただきます。

大阪市中央区本町四丁目4番25号  
 三井不動産レジデンシャルサービス関西株式会社  
 管理部長 薮山 智之



記

業 務 名 ルネス・ピース醍醐  
 連結送水管耐圧性能試験 (湿式2系統)

業 務 場 所 京都市伏見区醍醐構口町28番地1

業 務 期 間 お打合せによる。

業 務 金 額 ¥ 165,000.- (内消費税等 ¥ 15,000) 税率 10%

【注記】消費税等は、完了日またはご契約の時期によって変更になる場合があります。予めご確認のうえご了承お願いします。

支 払 条 件 業務完了後、30日以内に指定口座にお振込み願います。

見積担当者 西出 浩康

そ の 他

- 明細に記載無き作業に伴う電気・水道・駐車スペース等については、無償貸与をお願いします。
- 見積有効期間においても材料・輸送費等の価格変更の影響により見積金額が変更となる場合があります。ご発注(総会議程)の前に見積金額の変更がないかをご確認ください。



## 第7号議案 e o光サービス光配線方式切替（案）承認の件

e o光サービス光配線方式について、(株)オプテージより「共用部調査の結果から、現在のVDSL方式から光配線方式へ切替可能である」旨の連絡がありました。

他方、サービスの提供について、既存ユーザーが5住戸と少ないため、全住戸を対象としておらず（※7住戸の内、「5・9住戸」対象）、サービスの導入には「中継器」の新設が必要であり、共用部の軽微な変更に該当いたします。

本件について、導入費用に関して管理組合に負担は無く、居住者にとって利便性が向上するメリットがあることから、e o光サービス光配線方式へ切り替えることにいたしました。

つきましては、e o光サービス光配線方式切替について本総会に上程いたしますので、ご承認をお願いいたします。

### 【上程内容】

施工内容：e o光サービス光配線方式切替

施工会社：(株)オプテージ

留意点：サービスの導入に伴い、「中継器」を新設

### —添付資料—

e o光サービス光配線方式に関する資料 (株)オプテージ

2025年5月吉日

ルネス・ピース醍醐管理組合 御中

株式会社オプテージ  
eo光マンション管理組合相談窓口  
TEL: 06-7507-1704

### 光配線方式の次回対応につきまして

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eo光サービスをご愛顧賜り、誠にありがとうございます。

現在、ご提案しております光配線方式への切り替えにつきまして、共用部調査の結果から、共用部では『導入可能』となりました。

また専用部（宅内）調査では1部屋のeo光ご利用者さまにご協力をいただきまして、その結果、問題なく通線可能と確認が取れております。

但し、光配線方式ですが全住戸に対しサービス提供を想定しておりません。

特定の階に光ファイバーケーブルを分岐させる中継器を設置することになりますが、分岐できる数に限りがあるためございます。また、光化工事後は中継器の増設は行わない方針となっております。（※共用部調査の結果、総戸数75戸に対し、59分岐出来る中継器を設置予定であり、既存eoユーザーさまは5戸の状況です。）

また、中継器設置用のPLA BOXの新設を予定しています。設置場所の詳細は調査結果報告書にてご確認いただけますようお願い申し上げます。

実際の工事は9:00～17:00で作業を予定しております。管理員勤務時間外の作業につきましてご理解ご協力お願いします。

工事内容及び加入制限の点ご了承の上、このまま工事手配に進めてもよろしければ、『設備構築承諾書』にご署名・ご捺印の上、ご返送いただきますようお願い申し上げます。

承諾書をご返送いただいた後、共用部の工事日調整を行わせていただきます。工事日調整には現在2～3か月ほどお時間をいただいておりますので、あらかじめご了承ください。

また、光配線方式への切り替えに伴い共用部設備の変更および棟内設備維持手数料の支払いがなくなるため新しい設備構築契約書の取り交わしが必要となります。契約書は工事承諾書をご返送いただいた後、工事日調整でき次第お送りさせていただきますので、ご対応のほどよろしくお願いいたします。

今後とも、サービス品質および回線品質の向上に努めてまいりますので、弊社ならびにeo光サービスのお引き立てを賜りますよう、よろしくお願いいたします。

敬具

**OPTAGE**  
What's next?

ルネス・ピース醍醐管理組合 御中

## 光配線方式導入に関する調査報告書

株式会社オプテージ

**OPTAGE**

2025/5/25

## ◆工事概要

### ① 作業期間(目安)

2～3 日間を予定しております。

### ② 作業期間(目安)

各日 9:00～17:00 での作業を予定しております。

※管理員さま勤務時間外での作業がございます。

時間外作業へのご理解ご協力のほどよろしくお願ひいたします。

### ③ サービス停止

作業中にeo光ネットおよびeo光電話の  
各種サービスが、一時停止いたします。

※工事1週間程度前になりましたら弊社より住民様の集合ポストへ工事周知を実施いたします。

### ④ 提供可能戸数の上限

サービス提供可能戸数の合計 : 59 戸

※対象住戸の区分は最終ページの概要図をご参照ください。

#### 【重要】

光配線方式は、全住戸へのサービス提供を前提としておりません。

棟調査の結果、【総戸数:75戸に対し59戸へのサービス提供】となります。

但し、現eo光ユーザーさまが5名の為、新たにご加入いただける住民さまを含んでも充分な分岐数かと思われます。  
(※光配線方式導入工事後の設備増設は行わない予定です。)

加入制限59戸では不足とご判断される場合、アンケートにて未契約者さまへご加入意思を確認させて頂き、設計を上回る(提供可能戸数を上回る)回答があった場合、設計変更させていただくことも可能です。

アンケートを省き進めさせていただくことも可能でございます。

恐れ入りますが、『サービス提供可能戸数:59戸』についてご審議いただきますようお願ひいたします。

### ⑤ その他ご案内事項

- ・騒音・振動が発生しますので事前周知致します。
- ・2台程度の工事車両駐車スペース確保にご協力お願いします。
- ・工事用電源をお借りします。ご協力お願いします。
- ・鍵をお借り致します。(オートロック)
- ・各住戸向け配管への通線確認は実施しておりませんので、開通工事時に導入不可となる可能性があります。
- ・PS、MB内で作業がある場合に保管されている物品がある場合は、一時移動させていただきます。

物件名

ルネス・ピース醍醐(光直収)



(1) マンション1階

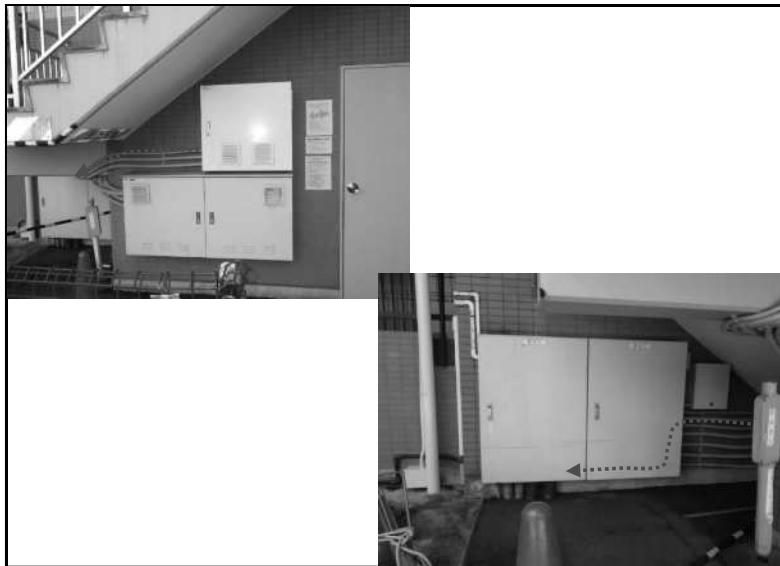
階段下

光ケーブルルート

ONUから光ケーブル(4芯)を  
引き戻し、新設光成端箱にて  
分岐  
ONUまでイントーケーブルにて  
再配線実施  
(光成端箱～ONUまでイントーケーブル × 3m)

⇒光成端箱(e-BOX-mini)  
× 1 新設

※MDF盤内スペース無しの  
為、機器収容箱内に光成端箱設置



(2) マンション1階

階段下

光ケーブルルート

機器収容箱からMDF盤まで  
イントーケーブル × 1本配線  
可能



(3) マンション1階

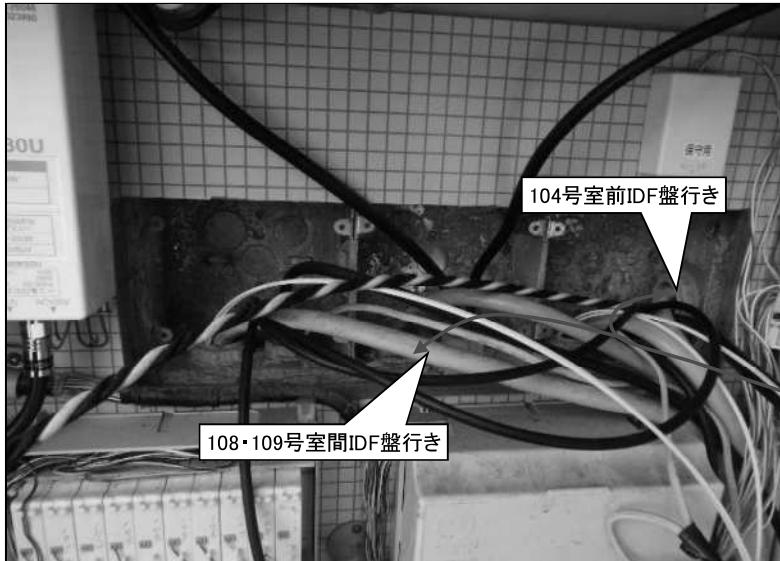
階段下

光ケーブルルート

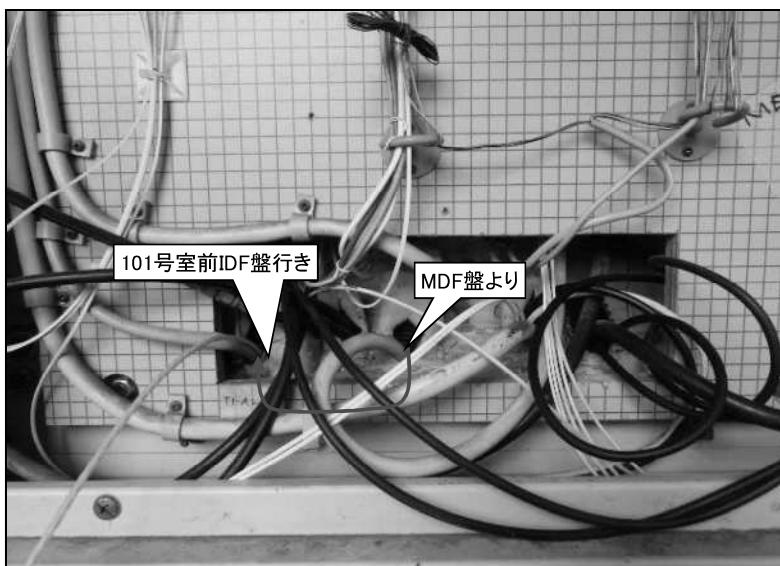
⇒8SPM × 1 新設

※設置箇所は施工時確定

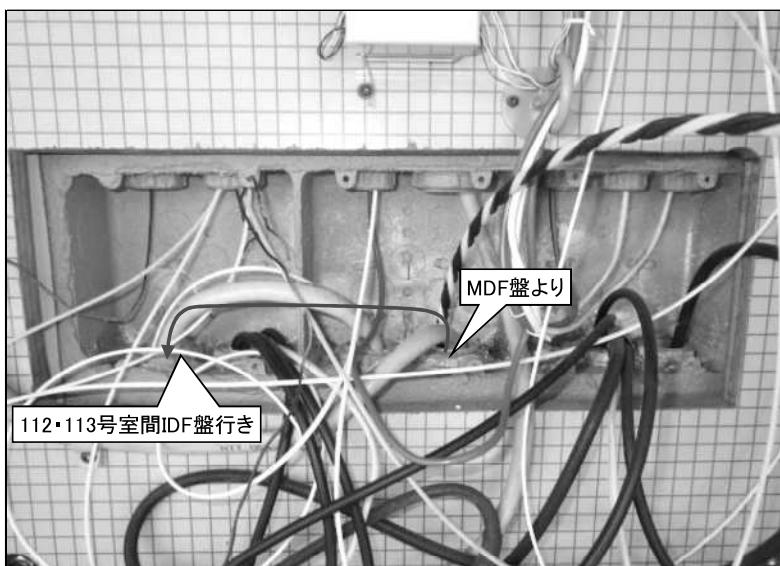
物件名 ルネス・ピース醍醐(光直収)



(4) マンション1階  
階段下  
光ケーブルルート  
MDF盤から各SPM箇所まで  
イントーケーブル×8本配線  
可能

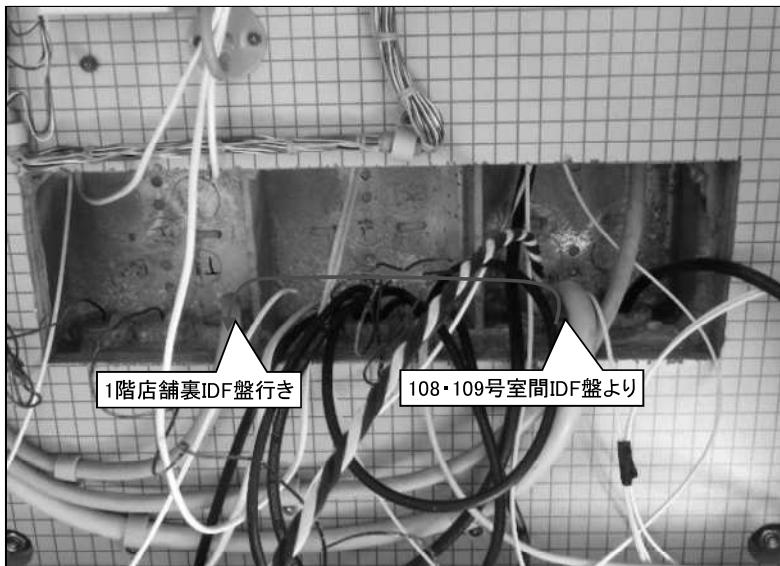


(5) マンション1階  
104号室前IDF盤  
光ケーブルルート  
MDF盤から各SPM箇所まで  
イントーケーブル×8本配線  
可能

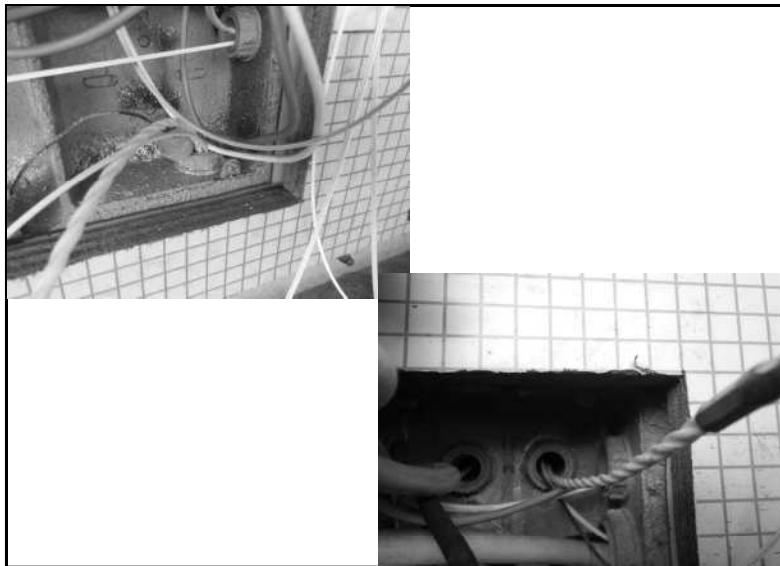


(6) マンション1階  
108・109号室間IDF盤  
光ケーブルルート  
MDF盤から各SPM箇所まで  
イントーケーブル×8本配線  
可能

物件名 ルネス・ピース醍醐(光直収)



(7) マンション1階  
112・113号室間IDF盤  
光ケーブルルート  
MDF盤から各SPM箇所まで  
イントーケーブル × 8本配線  
可能

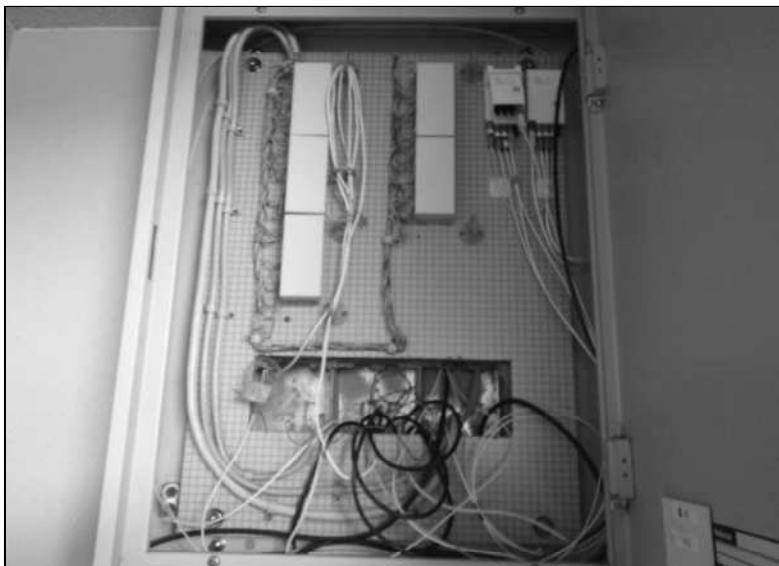


(8) マンション各階  
IDF盤  
光ケーブルルート  
上下間通線確認実施



(9) マンション各階  
天井プレート  
光ケーブルルート  
宅内配管有り

物件名 ルネス・ピース醍醐(光直収)



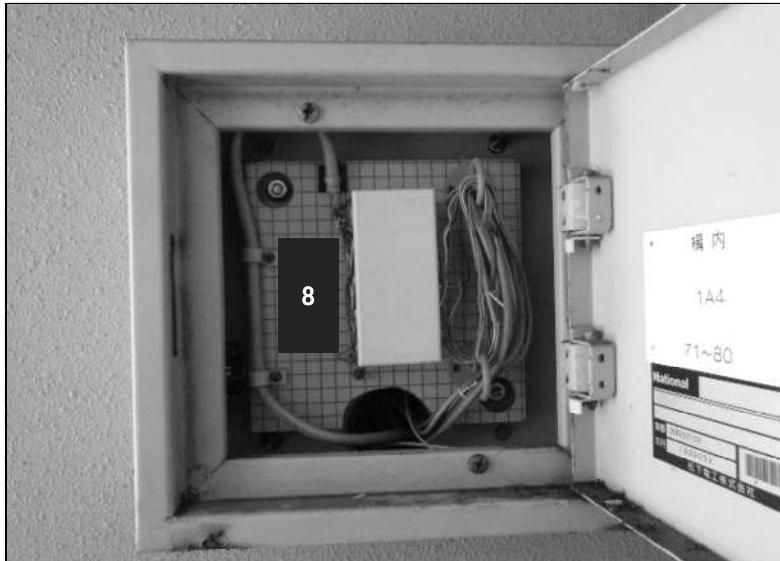
※他社設備

他社光導入有り

以下余白

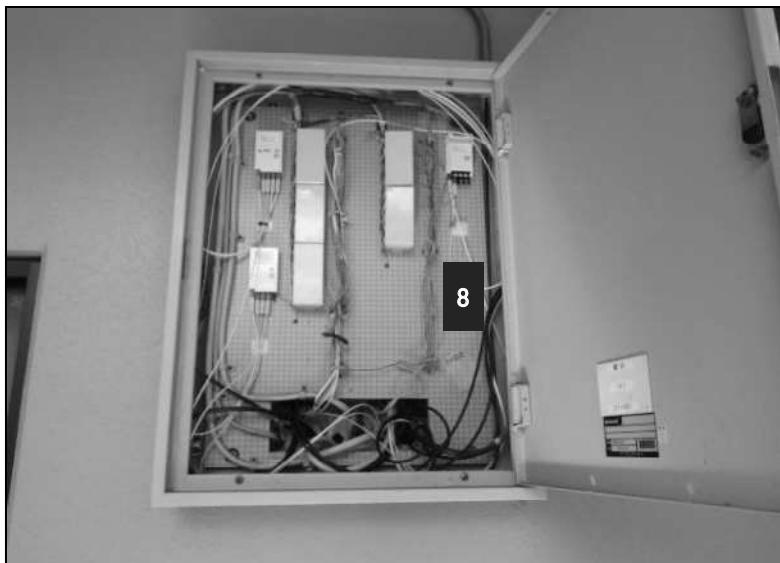
物件名

ルネス・ピース醍醐(光直収)



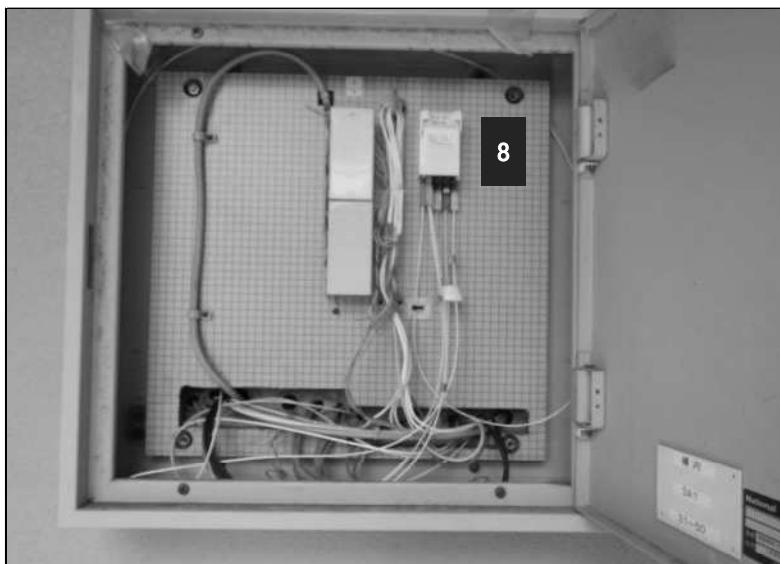
(1) マンション1階  
101号室前IDF盤  
SPM設置箇所  
8SPM × 1新設

※設置箇所は施工時確定



(2) マンション1階  
104号室前IDF盤  
SPM設置箇所  
8SPM × 1新設

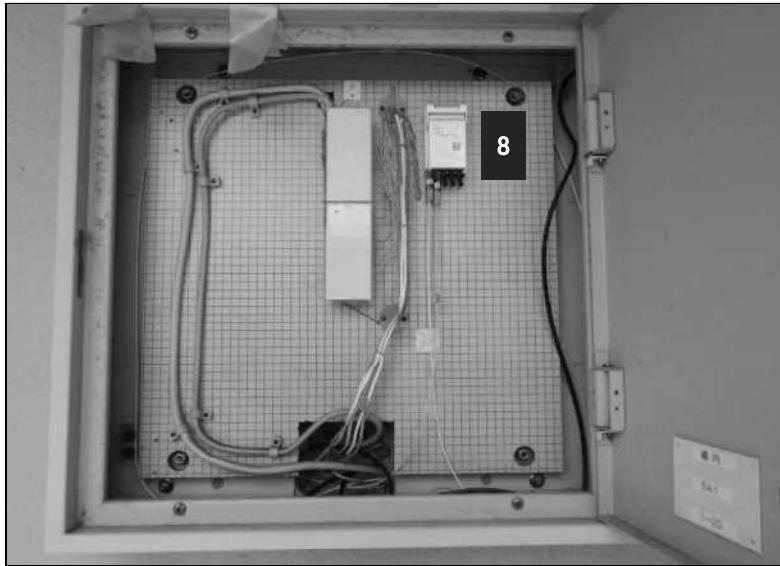
※設置箇所は施工時確定



(3) マンション3階  
304・305号室間IDF盤  
SPM設置箇所  
8SPM × 1新設

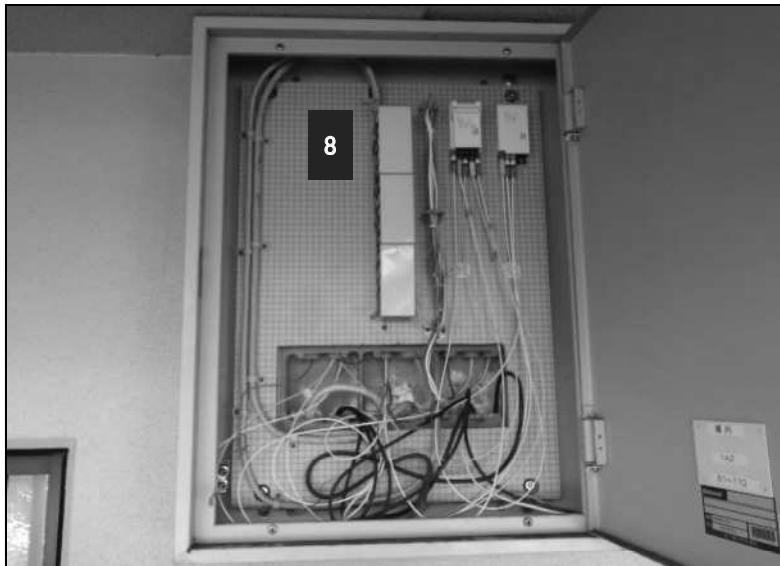
※設置箇所は施工時確定

物件名 ルネス・ピース醍醐(光直収)



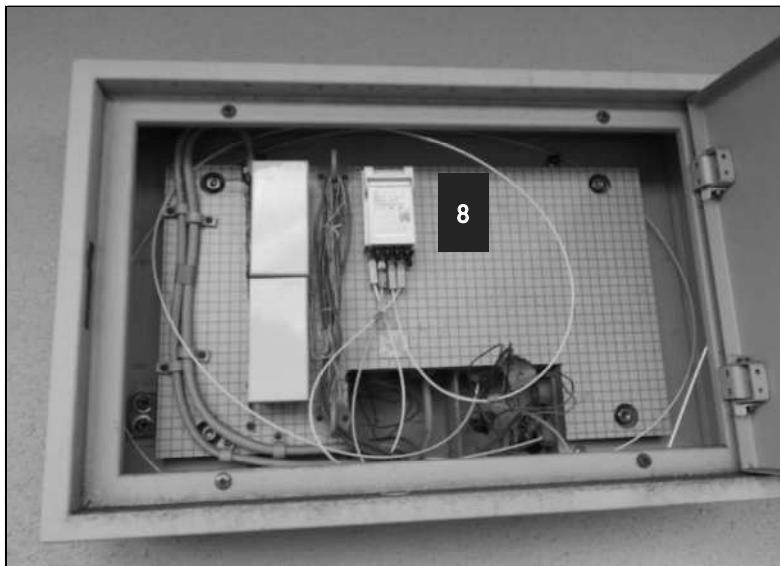
(4) マンション5階  
504・505号室間IDF盤  
SPM設置箇所  
8SPM × 1新設

※設置箇所は施工時確定



(5) マンション1階  
108・109号室間IDF盤  
SPM設置箇所  
8SPM × 1新設

※設置箇所は施工時確定

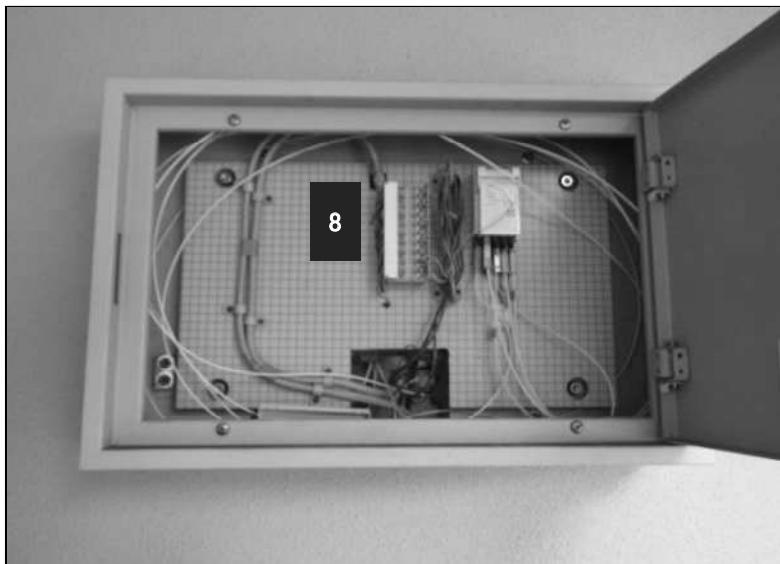


(6) マンション3階  
310・311号室間IDF盤  
SPM設置箇所  
8SPM × 1新設

※設置箇所は施工時確定

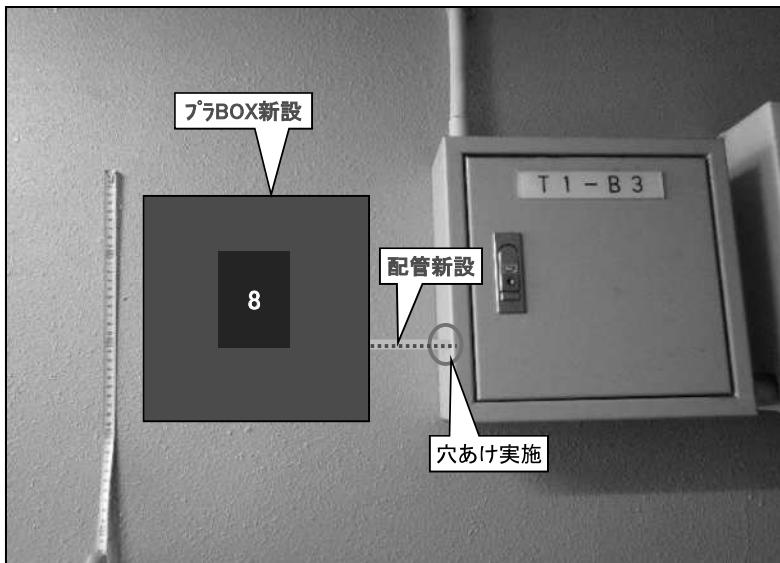
物件名

ルネス・ピース醍醐(光直収)



(7) マンション3階  
314・315号室間IDF盤  
SPM設置箇所  
8SPM × 1新設

※設置箇所は施工時確定



(8) マンション1階  
店舗裏IDF盤  
SPM設置箇所  
プラBOX × 1新設  
8SPM × 1新設  
PF(D)管1m × 1本新設  
穴あけ × 1ヶ新設

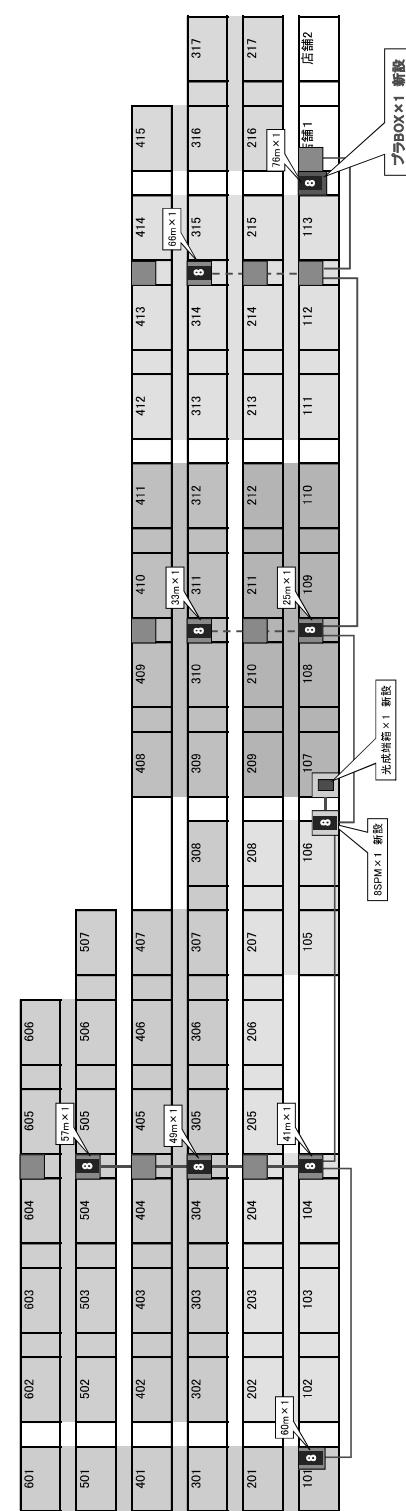
※設置箇所は施工時確定



以下余白

## ルネス・ビース醸胡

さまの光化工事概要



## 工事概要図(光系統図)

工事概要図(光系統図)	
会社名	株式会社
作成年月日	2024年8月24日



## eo光ネットの提供方式切替 【VDSL→光配線】に関するご提案

2025年5月吉日

**OPTAGE** 株式会社オプテージ

● 関西電力グループ

eo光ネット【マンションタイプ】は、株式会社オプテージが提供するサービスです。

© 2025 OPTAGE inc.

### ご挨拶

2

#### ●はじめに

平素はeo光サービス【マンションタイプ】をご愛顧賜り、誠にありがとうございます。

現在、ご提案しております光配線方式への切り替えにつきまして、共用部調査の結果から、共用部には新たな設備構築が可能と確認いたしました。また専用部（宅内）調査では1部屋の住民さまにご協力をいただきまして、その結果、配線敷設可能と確認いたしました。

つきましては、光配線方式への切替にあたり本書と調査報告書をご確認のうえ、「設備構築承諾書」にご署名・ご捺印いただけますようお願い申し上げます。

設備構築承諾書をご返送いただいた後、共用部の工事日調整を行わせていただきます。工事日調整には現在2～3か月ほどお時間いただいておりますので、あらかじめご了承ください。

今後とも、サービス品質および回線品質の向上に努めてまいりますので、弊社ならびにeo光サービスのお引き立てを賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

© 2025 OPTAGE inc.

POINT  
0 1

## 光配線工事の管理組合さま費用負担0円

光配線方式では、既存の配管に光ファイバーを敷設します。光配線工事にかかる管理組合さまの費用負担はございません。（※）既存の配管にスペースがない場合は工事が完了しない場合もございます。

POINT  
0 2

## 通信品質、通信速度が向上

外部ノイズなどの影響などにも強く、配線距離に関わらず安定したレベルのサービス提供が可能となり、通信速度も10倍（1Gbps）となります。

POINT  
0 3

## 将来的な拡張性にも対応

腐食や錆びに強く、経年劣化がしにくい光ファイバーを採用しております。新たな通信規格にも対応可能なため、将来的な拡張性にも対応可能です。

© 2025 OPTAGE inc.

## 工事内容について

### 1. 長距離伝送と耐久性に優れた光ケーブルを住戸内まで配線！

- 通信速度のロスが少なく、経年劣化にも強い光ファイバーを住戸内まで敷設。

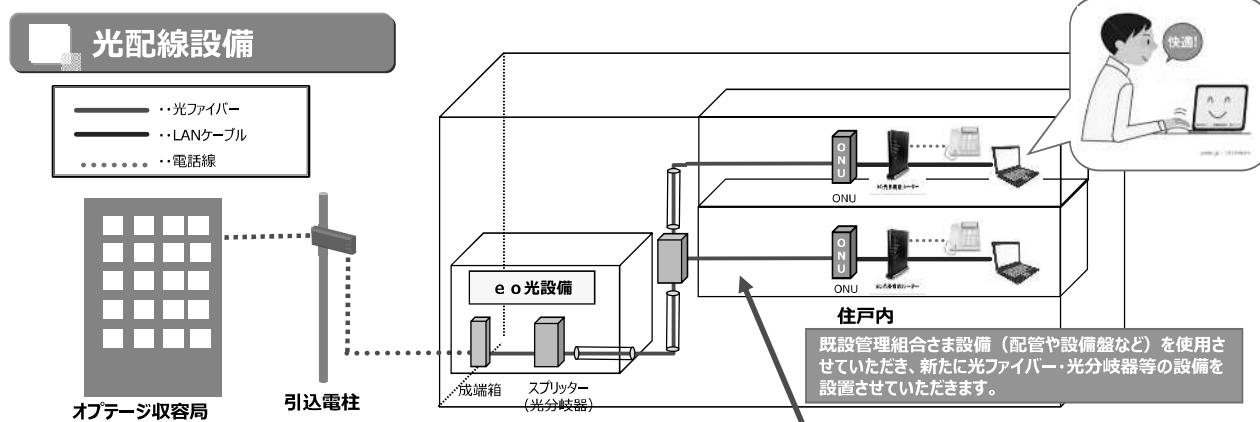
### 2. 最大1Gbpsを最大限に利用可能！

- G-PON方式により各住戸まで最大1Gbps（※1）での提供が可能に。

（※1）本サービスはベストエフォートタイプのため、通信速度は保証するものではありません。

### 3. 将来的な増速対応にも設備交換不要で対応可能！

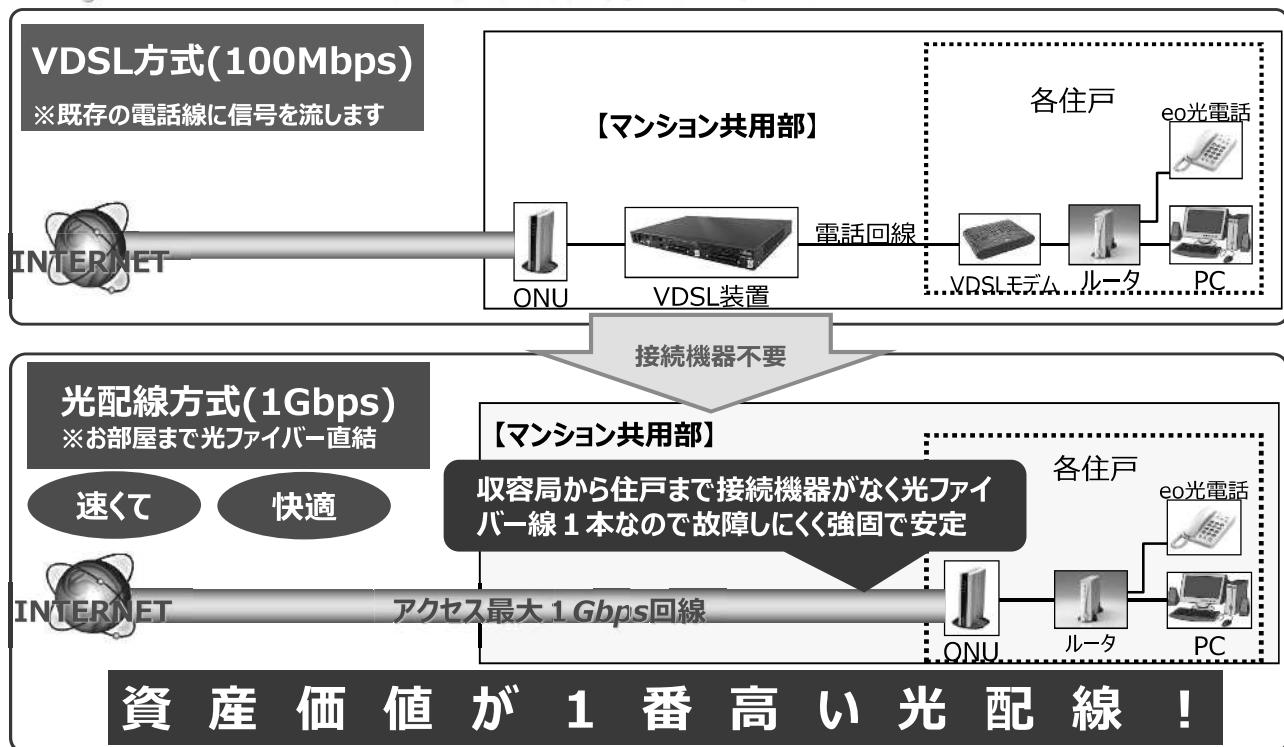
- 1Gbps以上の高速サービスにも対応した万全の設備設計。



マンション専用回線が各住戸までダイレクトIN！

© 2025 OPTAGE inc.

# eo光 HIKARI の VDSL方式と光配線方式のイメージ



© 2025 OPTAGE inc.

## ご提供料金

速度が10倍！サービス提供価格も安くなります

### 【現行サービス/新サービスのスペック比較表】

	現行サービス	新サービス
提供方式	VDSL方式	光配線方式
住戸への配線	既存の電話線	光ファイバー新設
提供速度	最大100Mbps	最大1Gbps (1000Mbps)
月額ご利用料金	3,876円 ※モデムレンタルプラン	2,585円※予定価格 (最終個別にお送りするハガキにてご確認ください)

- 現在 e o 光ネット（VDSL方式）をご利用のお客さまはすべて光配線方式に切替えします。
  - 切替え工事は、光配線を宅内に入線し端末機器を交換するだけです。
  - 未加入の入居者さまは、そのままでも、新たにご加入いただいても結構です。

※ 記載の価格は税抜き記載のものを除き税込みです。税込価格は2025年4月1日現在の税率（10%）に基づく金額です。税率の引き上げに応じて金額は変更されます。

© 2025 OPTAGE inc.

①新サービスのご提供可能な戸数は、「現行サービス（VDSL）ご利用者さま数」をもとに設備設計を行い、提供可能戸数を決定いたします。ルネス・ピース醍醐管理組合さまの場合、最大59戸までサービスご提供可能となっております。

②新サービス提供後、順次行う現行サービス利用者様の光配線化工事において、既存配管に光ファイバーが通らない等の事情により、新サービスがご提供できない場合があります。

※ 既存配管に通線できない場合などは、管理組合さま、ご利用者さま負担での通線ルートの構築等の工事をお願い致します。

③現サービスご利用者さまの切替工事が完了後に、現サービス（VDSL）は終了となります。

※ 共用部のVDSL設備等は撤去させていただきます。

④管理組合さまと設備構築契約書の締結が必要となります。

契約期間は、原則10年間となり、以後は1年毎の自動更新となります。

⑤定期的な加入受付会の開催および販促チラシ等の配布許可をお願いします。

© 2025 OPTAGE inc.

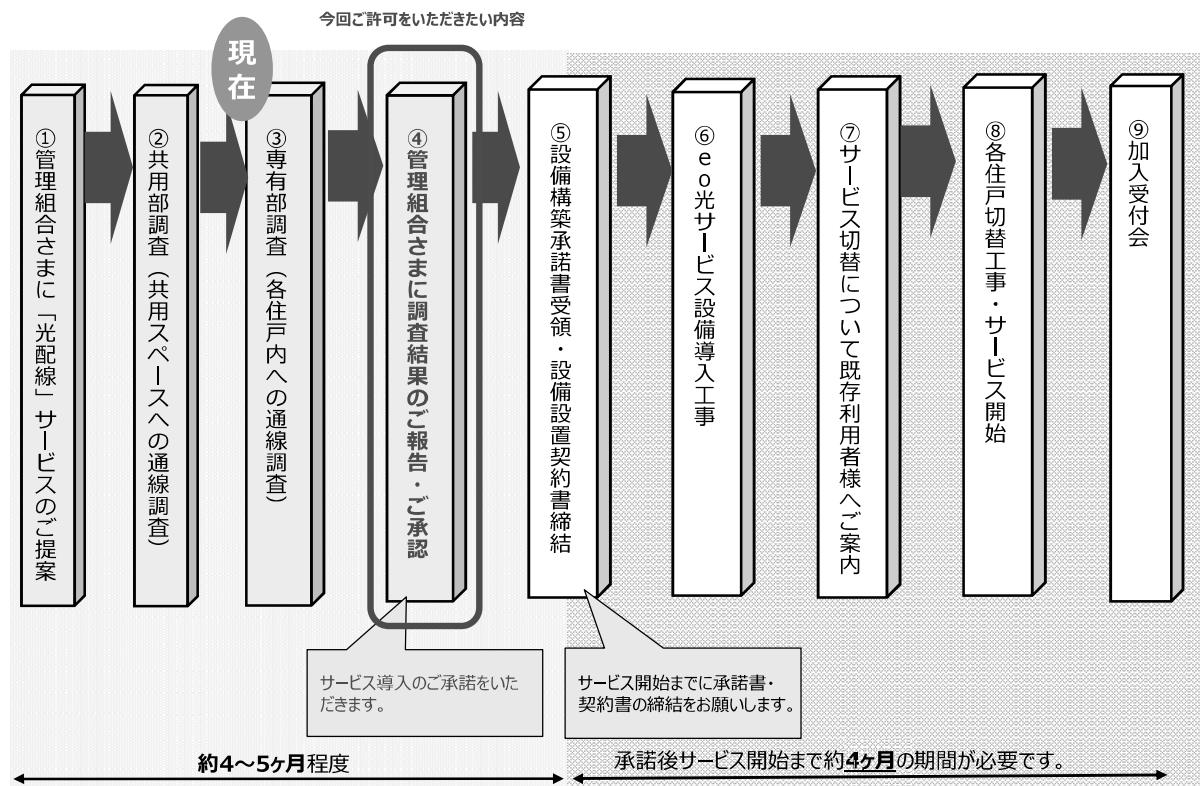
## 設備の設置イメージと提供戸数について

総戸数50戸、既存ユーザ様16戸のマンションにおける設備設置イメージ



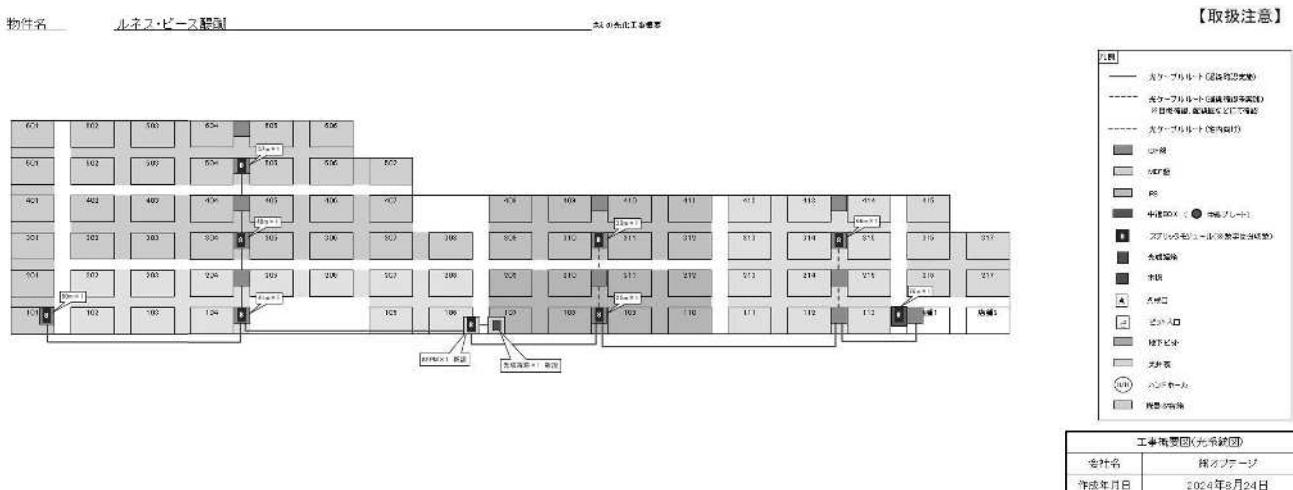
- 左上の15戸区画においては、8戸までインターネットが利用できるように設計しております。
- 既存利用者様である3戸を収容するため、新規にサービスをご利用いただける戸数は5戸となります。新規申し込みについては、サービス提供後、先着順で対応いたします。
- この区画で8戸を超える申込をいただいた場合、ご利用いただけない場合がございます。
- 左下の15戸区画においては、8戸分のインターネット利用ができるよう設備を設計いたしますが、既存利用者様が7戸となっているため、新規にサービスをご利用いただける戸数は1戸となります。
- 共用部調査と合わせてアンケートを実施することにより既存利用者様に加えて、加入希望者様へサービス提供できるよう設備設計をすることは可能です。

© 2025 OPTAGE inc.



© 2025 OPTAGE inc.

## 加入数制限について



- ルネス・ピース醸醸管理組合さまの場合、総戸数75戸に対し59戸へのサービス提供となります。
- 2025年4月現在、5戸の住民さまにてサービスご利用いただいている状況のため、余裕を持ったサービス提供可能数となっております。

© 2025 OPTAGE inc.

お問い合わせにつきましては、下記までお願い致します。

e o 光導入済みマンション管理組合相談窓口

(受付時間 平日 9:00~17:00)

TEL 06-7507-1704

〒540-8622 大阪市中央区城見2丁目1番5号

© 2025 OPTAGE inc.

## 第8号議案 第27期（2025年度）年間事業計画（案）および収支等予算（案）承認の件

ルネス・ピース醍醐管理組合 事業計画案、管理費会計および積立金会計収支予算案とその資料をご参照ください。

### 【事業計画（案）】

- ・各種点検、清掃業務について、例年に倣い計画しております。

### 【予算（案）管理費口】

#### 収入の部の項目

- ・「管理費」について、前年度からの変更はありません。
- ・「駐車場使用料」「バイク置場使用料」「自転車置場使用料」について、前年度末の登録台数を基に予算計上しております。なお、徴収時の登録台数により多少増減いたします。

#### 支出の部の項目

- ・支出項目について、前年度実績を鑑みて予算計上しております。

### 【予算（案）積立金口】

#### 収入の部の項目

- ・「修繕積立金」について、前年度からの変更はありません。

#### 支出の部の項目

- ・本年度は以下工事（案）を修繕費として計上しております。

□ 4階住戸玄関扉更新工事	4, 164, 063円
□ 水道メーター更新工事	1, 144, 000円
□ 連結送水管耐圧試験	165, 000円

**ルネス・ピース醍醐管理組合 年間事業計画書**  
**< 第27期 ( 2025年度 ) >**  
**報告期間： 2025年4月1日 から 2026年3月31日**

**①定期作業**

点検項目	実施回数	月												
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
共用部日常清掃	※	清掃員1名（週3回【火・木・土曜日】3時間）およびライフセンター1名（月～金曜日、3時間）												
定期清掃床面洗剤洗浄	4回／年	※			◎			◎			◎		◎	
共用部点検	6回／年	※		◎		◎		◎	◎		◎		◎	
昇降機設備点検	4回／年	※			◎			◎		◎			◎	
昇降機遠隔点検		※	実地点検の他、遠隔監視システムによる定期点検並びに常時監視（24時間365日）を実施。											
昇降機法定点検	1回／年	※			◎									
消防設備点検機器点検	2回／年	※					◎						◎	
消防設備点検総合点検	1回／年	※					◎							
点検結果消防署報告	1回／3年		2024年10月実施、次回2027年10月実施予定											
機械式駐車場検査	6回／年	※	◎		◎		◎		◎		◎		◎	
貯水槽清掃	1回／年	※					◎							
排水管清掃	1回／年	※									◎			
植栽剪定	1回／年	※			◎									
植栽薬剤散布	1回／年	※			◎									
植栽施肥	1回／年	※			◎									
植栽除草	1回／年	※			◎									
簡易専用水道検査	1回／年									◎				
井戸水水質検査	1回／年									◎				
連結送水管耐圧性能試験	1回／3年		次回：2025年度実施予定（前回2022年度実施）											
量水器交換	1回／8年		次回：2025年度実施予定（前回2017年度実施）											
※印は、管理委託契約に含まれる作業を表す。														

**②総会・理事会開催日**

項目	月											
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
定期総会		◎										
理事事会	◎			◎		◎		◎		◎		◎
臨時総会	適宜開催											

**③その他、管理会社委託業務**

実施業務	仕様、内容等
事務管理業務	出納業務、会計業務
ライフセンター業務	月・火・水・金曜日 8:30～15:30 木・土曜日 8:30～11:30
集中監視業務	三井のマンションコールセンターによる、共用部設備24時間機械監視

**④管理費/積立金/各種使用料特記事項**

管理費改定予定	なし
積立金改定予定	なし
使用料年額請求	なし

## 2025年度(第27期) 管理費口 予算書

管理組合 : (00010395) ルネス・ピース醍醐管理組合

自 2025年 4月 1日 至 2026年 3月31日 (単位:円)

勘定科目	前期予算	前期実績	予算	備考
[収入の部]				
管理費	6,652,320	6,652,320	6,652,320	554,360円×12ヶ月
専用庭使用料	75,600	75,600	75,600	6,300円×12ヶ月
ルーフバルコニー使用料	57,600	57,600	57,600	4,800円×12ヶ月
駐車場使用料	5,808,000	5,748,980	5,256,000	期末契約台数に基づく
バイク置場使用料	297,600	294,600	271,200	期末契約台数に基づく
駐輪場使用料	216,000	236,000	223,200	期末契約台数に基づく
水道使用料	4,000,000	3,723,998	3,720,000	前年度実績を勘案
受取利息	0	2,307	2,000	預金利息等
雑収入	100,000	188,068	89,000	前年度実績を勘案
【収入の部合計】	17,207,120	16,979,473	16,346,920	
[支出の部]				
電気料	1,400,000	1,526,651	1,530,000	前年度実績を勘案
水道料	3,300,000	3,205,086	3,210,000	前年度実績を勘案
電話料	55,000	45,769	46,000	前年度実績を勘案
保険料	957,160	957,160	957,160	1年分 ※2027年12月24日満期
組合諸経費	570,000	599,706	610,000	前年度実績を勘案
管理委託費	8,569,704	8,569,704	8,569,704	714,142円×12ヶ月
簡易専用水道法定検査費	16,500	16,500	16,500	年1回実施
警備費	195,360	195,360	195,360	16,280円×12ヶ月
自治会費	125,000	85,000	125,000	前年度予算と同額
予備費	1,000,000	2,451,810	1,000,000	前年度予算と同額
【支出の部合計】	16,188,724	17,652,746	16,259,724	
【当期剰余金】	1,018,396	-673,273	87,196	
【前期繰越剰余金】	2,883,727	2,883,727	2,210,454	
【次期繰越金】	3,902,123	2,210,454	2,297,650	
<支出科目明細>				
保険料	957,160	957,160	957,160	1年分 ※2027年12月24日満期
共用部火災保険料	472,230	472,230	472,230	
賠償責任保険料	303,430	303,430	303,430	
地震保険料	181,500	181,500	181,500	
組合諸経費	570,000	599,706	610,000	前年度実績を勘案
金融機関手数料	70,000	65,739	70,000	前年度実績を勘案
雑費	50,000	0	0	前年度実績を勘案
その他諸経費	450,000	533,967	540,000	前年度実績を勘案

## 2025年度(第27期) 積立金口 予算書

管理組合：(00010395) ルネス・ピース醍醐管理組合

自 2025年 4月 1日 至 2026年 3月31日 (単位:円)

勘 定 科 目	前期予算	前期実績	予算	備 考
[収入の部]				
修繕積立金 受取利息	21,611,040 0	21,611,040 8,653	21,611,040 8,000	1,800,920円×12ヶ月 預金利息等
【収入の部合計】	21,611,040	21,619,693	21,619,040	
[支出の部]				
修繕費 借入金関連支出	5,000,000 750,000	4,877,730 561,923	5,473,063 570,000	4階住戸玄関扉更新工事等 借入金利息
【支出の部合計】	5,750,000	5,439,653	6,043,063	
【当期剰余金】	15,861,040	16,180,040	15,575,977	
【前期繰越剰余金】	-28,636,605	-28,636,605	-12,456,565	
【次期繰越金】	-12,775,565	-12,456,565	3,119,412	
〈支出科目明細〉				
修繕費 4階住戸玄関扉更新工事 水道メーター更新工事 連結送水管耐圧試験			4,164,063 1,144,000 165,000	

## 第9号議案 第27期（2025年度）役員選任（案）承認の件

次の方々が、ルネス・ピース醍醐管理組合の役員候補者です。ご承認をお願いします。なお、町内会の役職については、事前に開催した打ち合わせで結論に至らなかつたことから、本総会後に決定する方向にしており、防火管理者に関しては217号室 木村正様に就任を依頼しております。

役 職	部屋番号	氏 名	備 考
理 事 長	507	大久保 剛	
副理事長	109	長谷川 和司	
副理事長	111	大菅 勝己	
理 事	110	高安 勝子	
理 事	208	大八木 均	
理 事	411	南 和也	
監 事	310	室井 正司	

(敬称略)

### 【役職について】

管理組合・・・理事長（1名）、副理事長（2名）、理事（3名）、監事（1名）  
防火管理者（1名）

町内会・・・自治町内会長、市政協力委員、自主防災協力委員、福祉委員・保健委員、  
日赤共同募金委員、少年補導委員・防犯推進委員、交通安全協力委員

## 報告事項：大規模修繕委員会の組織図

### 大規模修繕委員会

当該理事会	理事長 1名
	副理事長 2名
	理事 3名
	監事 1名

維持管理委員会	301号 村田様
	217号 木村様
	507号 大久保様

防火管理者	217号 木村様
-------	----------

駐車場運営委員会	駐車場利用者全員加入
機械式駐車場の問題もここが中心で審議を行う	

会計・保険 分科会	担当者不在のため現在休止
-----------	--------------

建築工事 分科会	担当者不在のため現在休止
----------	--------------

電気工事 分科会	207号本多様	電気設備 台帳作成
----------	---------	--------------

管工事 分科会	503号北野様
---------	---------

アドバイザー	マンション管理協力者 (ルネス及び他マンション理事経験者等)
--------	-----------------------------------