

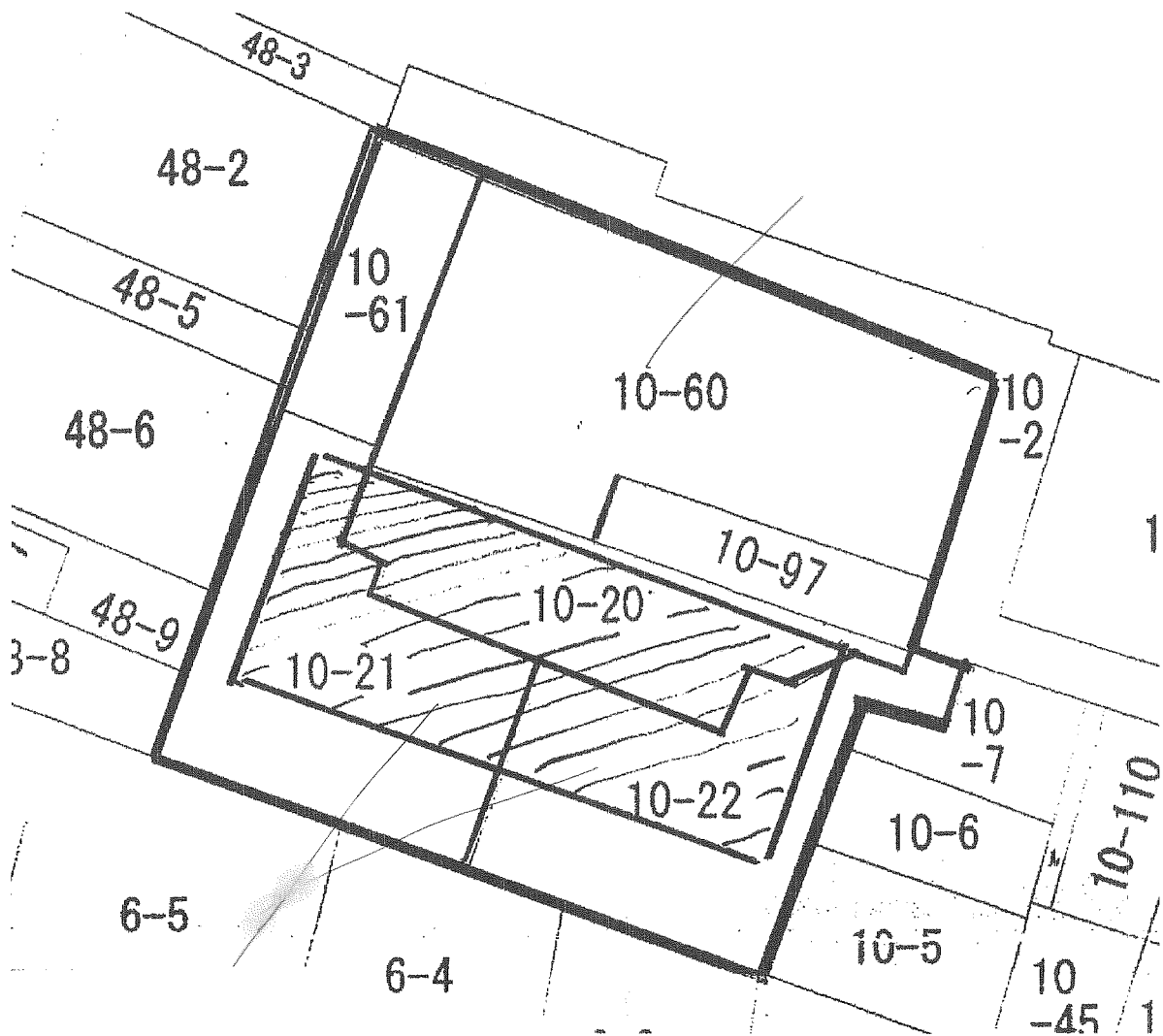
概略タイムライン

- 1970 (00) 竣工入居 3ヶ月後に地主の資産管理会社から管理組合による自主管理へ
住み込み夫婦管理人、初代～三代目理事長が心労で倒れる
- 1972 (02) 初代管理人事件 (その1) **避難通路を借地に無償追加**
- 1974 (04) ベランダ・外階段塗装 65万 排風機+揚水ポンプ修理 19万
- 1975 (05) 三代目管理人事件 (その2) 2階台所ボヤ 消防計画及び管理人職務規程作成
排風機+揚水ポンプ修理 50万 一部雑排水管が詰まり逆流
- 1976 (06) **地主邸取壊 → 西武信金仮店舗**
各戸レンジフード防火ダンパ調整・清掃 (1) 揚水ポンプ・排風機修理 EV修理
TVアンテナ修理、屋上塗装、雑排水管洗浄 (以上白石、50万)
- 1977 (07) **地主資産管理会社が建蔽率対象地にアパート2棟建設**
地主邸 → 下階雨漏り補修 (白石) 各戸ベランダ塗装補修 (管理人)
ガス本管にチェック弁追加
- 1978 (08) 水質検査不合格 雑排水管洗浄中に一部破裂 電話引込線切替 EV修理 70万
- 1979 (09) 地主邸庇一部剥落+ベランダから下階に雨漏 → 大規模修繕検討
資産管理会社より設計図面入手 EV修理 埋設水道管漏水修理
- 1980 (10) 第1回大規模修繕1千万 ※臨時徴収各戸25万、修繕積立金500 → 3000円
各戸ベランダ防水 165万 排風機修理雑排水管通気管改修 20万
各戸レンジフード防火ダンパ調整・清掃 (2) EVロープ交換 55万
- 1981 (11) EV 開放キー新設 20万 雑排水管一部改修 38万
換気量調査 → 排風機修理 レンジフード防火ダンパ調整 (3、管理人)
- 1982 (12) ベランダ防水再補修 排風機修理 8万、分電盤修理 6万 駐車場埋設水道管破裂修理
- 1983 (13) EV修理 84万 **第一次地代値上交渉**
- 1984 (14) 各戸玄関ドア塗装 (管理人、実費) 排風機修理 8万 防火ダンパ調整 (4、管理人)
- 1985 (15) 水銀灯電球交換 2万
- 1986 (16) 高架水槽FRP補修 水銀灯等修理 10万 玄関扉修理 8万
排風機ベルト交換 2.5万 一部ベランダ雨水管不良で浸水
- 1987 (17) 屋上・外階段塗装補修 92万 希望者ベランダ塗装=個人負担 電気引込線切替

- 送水管漏水修理 + 揚水ポンプ修理 57 万 非常灯一部交換 3 万 ブロック塀修理 5 万
- 1988 (18) EV修理 34 万 揚水管止水弁修理 15 万 埋設水道本管漏水修理 60 万
赤水対策リン酸塩自動投入装置試験 24 万 **第二次地代値上交渉**
- 1989 (19) 修繕積立金 3000→6000 円 給水管全体調査、揚水ポンプ配管修理 35 万
屋上防水補修 32 万 排風機#4 交換 46 万 高架水槽修理・塗装 81 万
- 1990 (20) **地代値上交渉妥結** 団地サービスに管理委託開始
排風機修理 16 万 塔屋防水補修? 揚水バルブ修理 9 万 等
- 1991 (21) 共有部給水管更新 (団地サービス) 1236 万 ※コア入バルブ不使用
排風機ベアリング破損で近隣から苦情 → 行政指導 → #1,3 取替 65 万
TVアンテナ取替 25 万 EV改装 55 万 非常灯一部交換 5 万
- 1992 (22) **資産管理会社アパート 1 棟建設** 門扉等新設 64 万 EVロープ交換 70 万
- 1993 (23) 排風機#4 修理 10 万 地主邸セントラルヒーティングボイラ撤去
地主邸ベランダ一部防水補修
- 1994 (24) **地主死去** 第 2 回大規模修繕 (長谷工) 3300 万 ※臨時徴収 1380 万 (30~50 万)
- 1996 (26) 排風機修理 23 万 → 保守契約 14 万/年 防火扉修理 25 万
- 1997 (27) 防犯カメラ導入 外壁一部補修 (長谷工) EV#2 近代化改修 715 万
- 1998 (28) ガス埋設管取替 203 万
- 1999 (29) 8 階台所火災 火災報知機更新 241 万 ※インターホン撤去
- 2000 (30) P タイル張替 220 万 その他、内装復旧費 120 万 ← 火元より弁償 100 万
マンション保険加入 (積立型) 480 万 外付鉄骨階段塗装 125 万
排風機オーバーホール 59 万 直結増圧ポンプ新設工事 270 万
※共有縦管からエントランス天井に漏水【1 回目】 雑排水管劣化調査 (JS) 19 万
- 2001 (31) ゴミ収集場屋根新設 52 万 排風機修理 11 万 → 保守契約 北面外壁補修 18 万
※共有縦管からエントランス天井に漏水【2 回目】
- 2003 (33) 外付鉄骨階段・屋上・ベランダ塗装 315 万 共用部消火器更新
底地の内、個人名義の 2 筆 (一部) を東京国税局が差押 → 以降、順次追加差押
- 2005 (35) **1 戸相続時に不動産担保融資不可との評価で、滞納が判明**
地主邸ベランダウレタン防水補修 70 万※完治せず
- 2006 (36) 一部ベランダ漏水補修※完治せず TV受信障害クレーム申入¥0- 排風機修理 28 万
- 2007 (37) 雑排水管更新更正 (有信) 2010 万

- エントランス・郵便受リフォーム、管理人室模様替え 215万 TV共聴改修 115万
- 2008 (38) 電気幹線更新 430万 → 共有部電力契約見直し 3階ゴミ屋敷でボヤ
- 2009 (39) 塔屋～9F 陸屋根防水、遮熱塗装 450万
- 2010 (40) 外付鉄骨階段全面補修 630万
防犯カメラ契約見直し 2.3 → 1.8万/月 直結増圧ポンプオーバーホール 14万
- 2011 (41) EV1号機近代化改修 80万 EV内手摺新設 14万 (2012年問題)
全戸換気風量調査 3.5万 排風機オーバーホール 照明増設等 (三品実費)
2階ベランダ雨水管修理 13万 ← 1986年以来
- 2012 (42) **1戸相続時に資産価値下落判明 筋悪の者が事務所に出入**
VHFアンテナ撤去、高所照明更新等 10万
JS 給水設備維持管理契約破棄、ALSOK機械警備導入 AED設置
排風機キャンバス交換 20万 耐震二次診断 330万
- 2013 (43) 耐震三次診断 320万
直結増圧ポンプインバータ交換 17万 止水栓全戸交換 106万
EV2号機盤内ファン等交換 12万 図面電子化 7万
- 2014(44) EV1号機ドアモータ交換 9万 直結増圧ポンプオーバーホール 35万
共用部消火器交換 5万 避難誘導灯蓄光パネル化 火災報知器一部更新等 (三品実費)
**資産管理会社名義の底地一部差押 (熱海税務署) → 外部デベロッパーに一括売却
組合法人登記**
- 2015(45) **デベロッパーから管理組合法人が買戻**
**地主養子夫婦名義の底地を買受勧奨 (任意売却) で各区分所有者が共有取得
未登記の管理室、事務室、屋内駐車場等を管理会社から管理組合法人に譲渡**
- 2016(46) 庭木定期植栽開始
EV2号機そらせ車交換 40万 埋設排水管切替 150万 ※資産管理会社が負担
- 2017(47) 万年堀一部撤去 15万 散水栓埋設管補修 8万
- 2018(48) **リースバック事件** 接道～エントランス再舗装 40万 EV1,2号機ドアスイッチ交換
共有部水道契約見直し エントランス自動ドア化+顔認証オートロック導入 550万

概略公図



10-20	205㎡	地主の自邸があり、マンション建設時に資産管理会社名義に	(組)
10-21	330㎡	昭和20年代から地主が所有、養子夫婦が50%ずつ相続	※1 (共)
10-22	320㎡	昭和20年代から地主が所有、養子夫婦が50%ずつ相続	※1 (共)
10-60	385㎡	他人(地主の妾?)が所有、地主が庭として使用、竣工後に資産管理会社名義	
10-61	93㎡	木造の長屋があり、建て替え時に60から分筆	
10-97	61㎡	60から分筆、避難通路として借地に追加	※2 (組)

斜線部がマンション、※は差押られた底地(1:東京国税局、2:熱海税務署)

組合法人(組): 10-20, -97 区分所有者共有(共): 10-21, -22