

平成 27 年 7 月 2 日

区分所有者 各位

市川ハイツ管理組合
理事長 齋藤 昭彦

第 37 期通常総会開催のお知らせ

この度、第 37 期通常総会を開催いたしますので、下記の通りご案内いたします。

記

- | | |
|----------|--|
| 1. 日 時 | 平成 27 年 7 月 12 日 (日) 10:00~13:00 (予定) |
| 2. 場 所 | 鬼高公民館 (大会議室) |
| 3. 議 案 | 1号議案 第 37 期経過報告・承認の件
2号議案 第 37 期決算報告・承認の件
3号議案 防災費用計上の件
4号議案 第 38 期予算案説明・承認の件
5号議案 管理委託契約締結の件
6号議案 第 38 期役員選任の件 |
| 4. 持 参 物 | 本議案書、重要事項説明書、管理規約・細則集 |
| 5. 注 記 | 『出欠票』は、出席の方も欠席の方も必ず提出してください。
欠席の方は、必ず『委任状』または『議決権行使書』のいずれかに記名・捺印して提出してください。
『委任状』および『議決権行使書』に重複してご記入された場合は、
『議決権行使書』で議決権を行使したものとして取り扱わせていただきます。
提出期限 : 7月9日(木)
提出先 : 各棟1階管理用ポストまで |

出 欠 票 (出席の方も欠席の方も提出願います)

市川ハイツ管理組合

理事長 齋藤 昭彦 殿

私は、平成 27 年 7 月 12 日 (日) 開催の第 37 期通常総会に

(出席 ・ 欠席) します。

平成 27 年 月 日

住戸番号 棟 号 氏 名

欠席の場合、委任状または議決権行使書のどちらかを提出してください。

委 任 状

市川ハイツ管理組合

理事長 齋藤 昭彦 殿

私は、平成 27 年 7 月 12 日 (日) 開催の第 37 期通常総会に欠席しますので、

各議案の議決に関して一切の権限を (棟 号室) に

委任します。 ※なお、空欄の場合は議長に委任したものと見なします。

平成 27 年 月 日

住戸番号 棟 号 氏 名 印

議 決 権 行 使 書

市川ハイツ管理組合

理事長 齋藤 昭彦 殿

私は、平成 27 年 7 月 12 日 (日) 開催の第 37 期通常総会に欠席しますので、

各議案について、本書をもって下記の通り議決権を行使します。

平成 27 年 月 日

住戸番号 棟 号 氏 名 印

◇賛成または反対に、○印を記入してください。

- | | | | |
|------|----------------|--------|--------|
| 1号議案 | 第37期経過報告・承認の件 | () 賛成 | () 反対 |
| 2号議案 | 第37期決算報告・承認の件 | () 賛成 | () 反対 |
| 3号議案 | 防災費用計上の件 | () 賛成 | () 反対 |
| 4号議案 | 第38期予算案説明・承認の件 | () 賛成 | () 反対 |
| 5号議案 | 管理委託契約締結の件 | () 賛成 | () 反対 |
| 6号議案 | 第38期役員選任の件 | () 賛成 | () 反対 |

市川ハイツ管理組合
第37期 通常総会資料

平成27年7月12日

1号議案 第37期経過報告・承認の件

市川ハイツ管理組合 第37期経過報告書

平成26年6月1日～平成27年5月31日

年	月	日	主な経過事項
26	6	3	A棟血圧計修理
		6	簡易専用水道検査
		8	理事会
		11	受変電設備定期点検
		13	第36期会計監査実施
		19	メーターボックス内 空気抜き弁交換(1ヵ所)
		22	理事会
	7	7	エレベーター定期点検
		9	受変電設備定期点検
		12	防災対応エレベーター椅子設置
		13	第36期通常総会、新旧理事懇親会
		20	理事会
	8	1	敷地内 注意書きプレート交換
		5	受変電設備定期点検
		6	給水設備点検
		11	非常灯改修工事(6ヵ所)
		11	誘導灯改修工事(2ヵ所)
		12	樹木薬剤散布
		20	B棟入口脇ブロック塀補修工事
		24	理事会
	9	2	敷地内 注意書きプレート追加交換
		8	開放廊下定期清掃(A棟8日、B棟9日)
		9	受変電設備定期点検
		13	A棟駐車場 水銀灯改修(1本)
		21	理事会
		22	緑地草刈り
		24	樹木剪定(9/24～10/1、10/14～15)
		27	樹木薬剤散布
	10	2	消防設備点検(専有部は4日に実施)、消火器10本交換
		2	受変電設備定期点検
		2	A棟高架水槽水漏れ補修、B棟揚水ポンプ圧力計交換、 消火呼水水槽ボールタップ交換
		6	エレベーター定期点検
		16	A棟防犯カメラ 録画装置交換
		19	理事会
		20	排水管清掃(A棟20・21日、B棟22・23日、外部24日)
		24	外部排水管カメラ調査実施
		25	理事会運営検討会(歴代理事長が出席)
	11	1	床下排水管改修工事説明会
		5	給水設備点検
		10	受変電設備定期点検
		16	簡易耐震診断報告会
		16	理事会
		18	A棟南側1階 床下排水管改修工事(2戸、12/19まで)
		27	開放廊下定期清掃(A棟27日、B棟28日)
		29	防災訓練
	12	9	A・B棟消火水槽改修工事
		10	受変電設備定期点検
		15	A棟誘導灯改修工事(1ヵ所)
		19	A棟南側1階 床下排水管改修工事 完了確認
		21	理事会

年	月	日	主な経過事項
27	1	18	理事会
		19	植栽年間管理業者(ローハスガーデンズ)契約終了
		21	エレベーター定期点検(法定点検)
		21	受変電設備定期点検
	2	4	第37期中間会計監査
		7	受変電設備定期点検
		8	第37期臨時総会
		9	給水設備点検
		13	B棟新清掃員勤務開始
		15	理事会、住民懇談会
		23	地震保険契約開始(平成28年2月23日まで)
	3	23	AED収納ボックス設置
		28	樹木剪定(前植栽業者未実施分)
	3	2	AED本体設置
		5	開放廊下定期清掃(A棟5日、B棟6日)
		6	受変電設備定期点検
		8	第38期理事打合せ
		15	理事会、住民懇談会
		18	A棟エレベーター内 通話装置カバー交換
		29	住民交流お花見会
	29	第38期理事打合せ	
	4	6	A棟 給水設備点検、貯水槽清掃
		7	B棟 給水設備点検、貯水槽清掃、高架水槽水漏れ補修
		10	受変電設備定期点検
		17	A棟駐輪ラック(No.110)破損
		19	理事会、住民懇談会
	5	20	エレベーター定期点検
10		再生委員会開催(建物見学、修繕・環境合同会議)	
11		開放廊下定期清掃(A棟11日、B棟12日)	
15		受変電設備改修工事(LBS、高圧保護継電器、高圧ケーブル交換)	
15		受変電設備法定点検	
17		理事会	
19		消防設備点検、消火器10本交換	

- ◎給水設備保守点検 年 4回
- ◎貯水槽清掃・水質検査 年 1回
- ◎簡易専用水道検査 年 1回
- ◎排水管清掃 年 1回
- ◎消防設備保守点検 (機器点検) 年 2回
(総合点検) 年 1回
- ◎開放廊下定期清掃 年 4回
- ◎エレベーター保守点検 年 4回
- ・・・リモートメンテナンス(遠隔監視による点検)は月1回
- ◎ 同 法定点検 年 1回

その他報告事項

◇隣地・旧日立中山寮の解体工事およびマンション建設工事に関する経過報告

年	月	日	
27	1	21	市川ハイツ家屋調査
		2	9
	3	1	②第2回マンション建設計画説明会(鬼高公民館) ①での質問への回答
		28	③第3回マンション建設計画説明会(鬼高公民館) ②での質問への回答
	4	2	②と③の回答書を全戸配布
		10	組合員の質問状への回答
		15	市川ハイツ家屋傾き調査
		22	事業主からの最終回答
		27	組合員の質問状への回答書を全戸配布

2号議案 第37期決算報告・承認の件

第37期 決算報告書

平成26年6月1日～27年5月31日

〔管理費会計〕

〈収支報告〉

支 出		予算比	収 入		予算比
定額管理費用	12,108,000	0	前期繰越金	60,709,693	
* 管理事務代行料	1,236,000	0	管理費収入	35,732,160	27,000
** 設備点検費	240,000	0	管理費用	26,567,040	0
** 管理員業務費	4,320,000	0	専任車	162,120	0
** 清掃員業務費	4,800,000	0	駐場	8,832,000	0
** 水設備保守料	540,000	0	自動二輪	72,000	0
** 消防設備保守料	636,000	0	原付	99,000	27,000
** 受変電設備保守料	336,000	0	その他収入	479,973	383,973
* その他管理費用	14,138,045	△ 2,081,109	受取利息	314	314
* E V 保守料	2,400,000	0	京葉ガス受取地代	96,000	0
E 保険料	968,064	0	インターネット設備電気使用料	222,724	222,724
電 気 料	1,962,770	△ 37,230	管理費不納付遅延損害金	31,835	31,835
水 道 料	82,252	△ 17,748	雑 収 入	129,100	129,100
管 理 室 水 道 光 熱 費	127,089	△ 2,911			
備 用 品 費	652,484	△ 7,516			
消 耗 品 費	90,142	△ 9,858			
事 務 用 品 費	31,383	1,383			
広 報 印 刷 費	442,742	92,742			
通 信 費	164,052	14,052			
町 会 費	240,000	0			
会 議 費	27,940	△ 2,060			
雑 費	347,210	△ 52,790			
** 植 栽 保 守 料	601,852	△ 398,148			
** 修 繕 費	3,800,791	△ 598,959			
** 定 期 清 掃 費	400,000	0			
予 備 費	0	△ 1,000,000			
親 睦 費	100,000	0			
簡 易 専 用 水 道 検 査 料	36,720	0			
管 理 手 数 料	117,703	17,703			
消 費 税	1,544,851	△ 79,769			
次 期 繰 越 金	70,675,781				
合 計	96,921,826	△ 2,081,109	合 計	96,921,826	410,973

*印 消費税対象科目

〈貸借対照表〉

借 方		貸 方	
現 金	39,265	前 受 金	2,899,600
普 通 預 金	78,228,382	未 払 金	384,748
(三井住友銀行・船橋)	23,598,896 *1	電気 5月分 (共用部分)	149,610
(三菱東京UFJ・神田駅前)	1,928,152 *2	電気 5月分 (管理室分)	4,382
(みずほ銀行・神田)	414 *3	ガス 5月分	2,044
(三井住友銀行・船橋)	52,700,920 *4	下水道 3・4月分	1,944
		電話 5月分	5,379
		インターネット 5月分	5,389
		E V 保守料5月分	200,000
		〃 消費税	16,000
未 入 金	86,316	預 り 金	38,321
管理費等 短期	86,316	口座振替手数料等	38,321
長 期 (1年超)	0		
前 払 金	1,259,216	修繕積立金会計預り金	5,614,729
前払火災保険料	446,512	修繕積立金 未振替分	5,614,729
前払地震保険料	812,704		
(平成28年2月23日まで)			
次 期 繰 越 金			70,675,781
合 計	79,613,179	合 計	79,613,179

※管理費等遅延損害金 合計246円 残高証明書 *1・8ページ *2・9ページ *3・10ページ *4・8ページ

[修繕積立金会計]

<収支報告>

支 出		予算比	収 入		予算比
当期修繕支出	7,289,280	△ 1,185,120	前期繰越金	93,946,442	
A棟南側1階床下排水管 緊急改修工事	6,330,000	△ 990,000	当期修繕積立収入	33,874,728	0
簡易耐震診断	480,000	△ 100,000	A棟 1,411,447×12ヶ月	16,937,364	0
消費税	479,280	△ 95,120	B棟 1,411,447×12ヶ月	16,937,364	0
その他の支出	0	0	その他の収入	941,614	△ 24,686
	0	0	駐輪場使用料	939,600	△ 26,700
			受取利息	2,014	2,014
次期繰越金	121,473,504				
A棟 繰越金	60,736,752				
B棟 繰越金	60,736,752				
合 計	128,762,784	△ 1,185,120	合 計	128,762,784	△ 24,686

<貸借対照表>

借 方			貸 方		
普通預金 (三井住友銀行・船橋)	108,310,495 *1	108,310,495	前受金 修繕積立金6月分	2,663,086	2,663,086
定期預金 (三井住友銀行・神田)	10,113,409 *2	10,113,409	未払金	0	0
未入金 修繕積立金 短期 長期(1年超)	97,957 0	97,957			
管理費会計預け金 修繕積立金 未振替分	5,614,729	5,614,729	次期繰越金 A棟 繰越金 B棟 繰越金	60,736,752 60,736,752	121,473,504
合 計		124,136,590	合 計		124,136,590

残高証明書 *1・8ページ *2・11ページ

[総合計]

<収支報告>

支 出		予算比	収 入		予算比
当期総支出	33,535,325	△ 3,266,229	前期繰越金	154,656,135	
管理費会計	26,246,045	△ 2,081,109	当期総収入	71,028,475	386,287
修繕積立金会計	7,289,280	△ 1,185,120	当期積立金	69,606,888	27,000
			その他収入	1,421,587	359,287
次期繰越金	192,149,285				
合 計	225,684,610	△ 3,266,229	合 計	225,684,610	386,287

<貸借対照表>

借 方			貸 方		
◇流動資産		198,135,040	◇流動負債		5,985,755
現金	39,265		前受金	5,562,686	
預金	196,652,286		未払金	384,748	
未入金	184,273		預り金	38,321	
前払金	1,259,216		◇繰越金		192,149,285
			管理費会計	70,675,781	
◇固定資産		0	修繕積立金会計	121,473,504	
積立保険	0				
合 計		198,135,040	合 計		198,135,040

(単位:円)

勘定科目	【第37期実績】	内 訳 概 要
* 管理費	26,567,040	2,213,920/月×12ヶ月
* 専用庭	162,120	13,510/月×12ヶ月
* 駐車場	8,832,000	8,000/月×92台×12ヶ月
* 自動二輪	72,000	月額 1台・1,500円
* 原付	99,000	月額 1台・1,000円
* その他収入	479,973	インターネット設備電気使用料 リサイクル代金 自転車シール代 管理規約等
* 管理事務代行料	1,236,000	103,000/月×12ヶ月
* 設備点検費	240,000	20,000/月×12ヶ月
* 管理員業務費	4,320,000	360,000/月×12ヶ月
* 清掃員業務費	4,800,000	400,000/月×12ヶ月
* 給水設備保守料	540,000	45,000/月×12ヶ月
* 消防設備保守料	636,000	53,000/月×12ヶ月
* 受変電設備保守料	336,000	28,000/月×12ヶ月
* EV保守料	2,400,000	200,000/月×12ヶ月
* 保険料	968,064	主契約・施設賠償責任・個人賠償包括 669,768 ・ 地震保険 298,296
* 電気料	1,962,770	電灯・電力
* 水道料	82,252	水道・下水道
* 管理室水道光熱費	127,089	電気・水道・ガス
* 備品費	652,484	コピー機リース代 29,190×12ヶ月・AED費用(レンタル料、ボックス代、保証金)等
* 消耗品費	90,142	タスキン・草刈り機燃料・電球・清掃用具・ゴミ袋・殺虫剤・消毒液等
* 事務用品費	31,383	文房具・ファイル・封筒・ゴム印等
* 広報印刷費	442,742	コピー代・コピー用紙
* 通信費	164,052	電話料金・インターネット代 5,389/月×12ヶ月・郵便料金 34,068
* 町会費	240,000	20,000/月×12ヶ月
* 会議費	27,940	公民館使用料
* 雑費	347,210	飲物・園芸用品・防災訓練費用及び傷害保険・香典・簡易耐震診断報告会等
* 植栽保守料	601,852	年間契約
* 修繕費	3,800,791	A、B棟雑排水管清掃 1,235,000 ・受変電設備改修 1,082,440 非常灯改修工事 201,380 ・ B棟高架水槽水漏れ補修 194,000 A、B棟消火水槽改修工事 180,700 ・消火器交換20本 160,000 注意書きプレート交換(追加分含む) 111,400 A棟高架水槽水漏れ補修 102,052 他14件
* 定期清掃費	400,000	
* 予備費	0	
* 親睦費	100,000	盆踊り協賛金・理事懇親会
* 簡易専用水道検査料	36,720	年1回実施
* 管理手数料	117,703	口座振替手数料・残高証明書・役員手当・防火管理者手当等
* 消費税	1,544,851	

第37期市川ハイツ管理組合 変動費明細

<雑収入>

自転車シール代	1,050
資源リサイクル	71,470
管理規約代	6,480
第36期役員手当辞退分	14,000
防災訓練補助金	26,100
新年会寄付金	10,000
	129,100

<備品費>

コピー機リース料	350,280
(29,190×12ヶ月)	
AEDレンタル料	38,062
(12,574+12,744×2ヶ月)	
AEDボックス代	204,984
AED保証金	40,000
雪かき用具	18,360
タイヤ空気入れ	798
	652,484

<消耗品費>

ダスキンモップ	36,288
ゴミ袋・洗剤	14,164
清掃用具	17,362
草刈機燃料	1,008
草刈機替刃	1,578
トイレットペーパー	992
殺虫剤・消毒液・蚊取線香	7,923
電球・スターター	10,827
	90,142

<事務用品費>

文房具	12,865
封筒	3,783
ファイル	11,105
ゴム印	3,630
	31,383

<広報印刷費>

コピー代	383,852
コピー用紙	58,890
	442,742

<通信費>

電話代	65,316
インターネット代	64,668
郵便料金	32,664
宅配便料金	1,404
	164,052

<雑費>

お茶代	60,898
グリーンクラブ費用	67,473
香典(4名分)	20,000
自転車シール製作料	17,172
収入印紙	1,500
乾電池	552
南 京 錠	504
(EV椅子)保存水・ライト	4,712
防災訓練費用	65,138
防災訓練傷害保険	8,600
簡易耐震診断報告会	37,800
新年会・防災訓練慰労会	8,150
融雪剤	18,144
耐震勉強会 お礼	5,160
お花見会費用	15,569
提灯用ソケット	10,500
自治会 お礼	1,620
名刺代	2,500
写真現像代	1,218
	347,210

<修繕費>

※ 7ページに記載

<親睦費>

盆踊り協賛金	20,000
新旧理事懇親会	73,150
新年会・防災訓練慰労会	6,850
	100,000

<管理手数料>

振替手数料(三井住友銀行)	7,836
振込手数料	6,048
残高証明書	2,160
レンタルサーバー代	32,659
第37期役員手当	31,000
防火管理者手当(36期分)	14,000
防火管理者手当(37期分)	24,000
	117,703

<管理費会計 修繕費内訳>

<修繕積立金会計 修繕費内訳>

第37期実績	金額	第37期実績	金額
雑排水管洗浄清掃	1,235,000	A棟南側1階床下排水管	6,330,000
受変電設備改修	1,082,440	緊急改修工事	
高圧保護継電器及びLBS交換工事		(内訳)	
および高圧ケーブル張替工事		工事代 5,511,000	
消防設備		一時退去費用 819,000 (税込)	
消火器交換 (20本)	160,000	予備費 0	
誘導灯改修 (2台)	22,000		
非常灯バッテリー及び器具交換	201,380	簡易耐震診断	480,000
(各3台交換)			
ブロック塀ひび割れ補修 (B棟入口)	75,000		
敷地内注意書きプレート交換 (8枚分)	93,600		
《小計》	2,869,420		
雑修繕	931,371		
【雑修繕内訳】			
ハイパス・スド・ハンドル交換 (2件)	27,000		
ハイパス・ス内 空気抜き弁交換 (1件)	24,000		
注意書きプレート交換 (追加2枚)	17,800		
水銀灯改修	46,000		
A棟高架水槽水漏れ補修	102,052		
外部排水桝詰り除去 (1件)	8,000		
1階床下排水管カメラ調査	69,000		
A・B棟消火水槽改修	180,700		
A棟11階誘導灯改修 (1件)	65,000		
A棟防犯カメラ録画装置入替	92,500		
A棟南側1階ベランダ排水口新設	50,000		
B棟駐輪場 蛍光灯修理	3,148		
A棟インターホン通話装置カバー交換	5,480		
B棟高架水槽水漏れ補修	194,000		
(受変電設備改修) 発電機費用	43,450		
A棟血圧計修理	3,241		
		小計	6,810,000
		消費税	479,280
修繕費合計 (税抜)	3,800,791	修繕費合計	7,289,280
第37期予算 (税抜)	4,399,750	(第37期予算 税込)	8,474,400

残高証明書

市川ハイツ管理組合 様

平成 27年 5月 31日 現在

金額合計	¥ 4 1 4 ※
------	-----------

種 類	番 号	金 額 (円)	摘 要
普通預金	8010814	414 以下余白	

貴ご名義勘定の残高は上記の通りでございます。

平成 27年 6月 1日

(注) この証明書の金額は訂正いたしません。

預金の残高には他店券によるご入金分も含まれております。

株式会社みずほ銀行
神田支店
000921



残高証明書内訳表

272-0015

千葉県 市川市 鬼高 2-12

平成 27年 5月 31日

株式会社 三井住友銀行

神田 支店

市川ハイツ管理組合 様

電話 03-3292-3731

科目	口座番号	金額 (内未決済他手による入金額)	満期日			備考 #入金指定科目等	期間 年 月 日
			年	月	日		
定期預金	552980	*10,113,409 (*0)					
		以下余白					

預金残高証明書

市川ハイツ管理組合 様

科目	金額	摘要	
		内未決済他手によるご入金金額	
当座預金	円 **		円 **
普通預金	円 **		円 **
貯蓄預金	円 **		円 **
通知預金	円 **		円 **
積立預金	円 **		円 **
定期預金	円 *10,113,409		円 *0
別段預金	円 **		円 **
納税準備預金	円 **		円 **
自由円預金	円 **		円 **

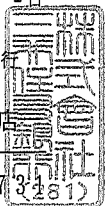
平成 27年 5月 31日現在の
貴方ご名義の左記科目の預金残高に
相違ないことを証明いたします。
この証明書は上記預金に対する
担保設定状況や差押命令の
送達状況等を証明するものでは
ありません。

平成 27年 6月 2日

株式会社 三井住友銀行

神田 支店

電話 03-3292-3731



金額に訂正あるものは無効です。

監査報告書

市川ハイツ管理組合第37期（平成26年6月1日～平成27年5月31日）会計年度の決算報告について監査した結果、管理費等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。

平成27年6月17日

A棟監事 大坂三佐子 

B棟監事 黒澤美恵子 

3号議案 防災費用計上の件

従来、防災訓練の費用や災害時に使用する備蓄品の購入費用は、管理費会計の雑費に計上していました。

今までは年度ごとの予算を決めずに訓練などを実施していましたが、第38期より管理費会計に「防災費」の支出項目を新設し、防災関連費用の予算を計上したうえで執行することを提案します。

【第38期 防災費予算案について】

1. 第38期予算案

500,000円（消費税込み）

2. 予算案の内訳

①備品

かまど 300,000円

*かまどは、災害時だけでなく、炊き出し訓練やハイツの親睦行事にも使用します。

②備蓄品

乾パン 152食分 40,000円

保存水 160リットル 30,000円

*賞味期限が平成28年6月以降のものは、下記の在庫が防災倉庫に備蓄されています。

乾パン 348食分

保存水 340リットル

③防災訓練費

130,000円

4号議案 第38期予算案説明・承認の件

[管理費会計 予算案]

勘定科目	第37期予算	第37期実績	第38期予算案	備考
1 管理費	26,567,040	26,567,040	26,567,040	2,213,920円×12ヶ月
2 専用庭	162,120	162,120	162,120	13,510円×12ヶ月
3 駐車場	8,832,000	8,832,000	8,832,000	8,000円×92台×12ヶ月
4 自動二輪	72,000	72,000	72,000	1,500円×4台×12ヶ月
5 原付	72,000	99,000	96,000	1,000円×8台×12ヶ月
6 受取利息	0	314	0	
7 受取地代	96,000	96,000	96,000	京葉ガス地代
8 雑収入	0	383,659	0	インターネット設備電気使用料、遅延損害金等
収入合計	35,801,160	36,212,133	35,825,160	
1 管理事務代行料*	1,236,000	1,236,000	1,236,000	103,000円×12ヶ月
2 設備点検費*	240,000	240,000	240,000	20,000円×12ヶ月
3 管理員業務費*	4,320,000	4,320,000	4,320,000	360,000円×12ヶ月
4 清掃員業務費*	4,800,000	4,800,000	4,800,000	400,000円×12ヶ月
5 給水設備保守料*	540,000	540,000	540,000	45,000円×12ヶ月
6 消防設備保守料*	636,000	636,000	636,000	53,000円×12ヶ月
7 受変電設備保守料*	336,000	336,000	336,000	28,000円×12ヶ月
8 E V 保守料*	2,400,000	2,400,000	2,400,000	200,000円×12ヶ月 組合直接契約
9 保険料	968,064	968,064	1,900,344	主契約、地震保険
10 電気料	2,000,000	1,962,770	2,000,000	電灯・電力
11 水道料	100,000	82,252	100,000	水道・下水道
12 管理室水道光熱費	130,000	127,089	130,000	電気・水道・ガス
13 備品費	660,000	652,484	530,000	コピー機リース料、AEDレンタル料
14 消耗品費	100,000	90,142	100,000	洗剤、清掃用具、蛍光灯等
15 事務用品費	30,000	31,383	30,000	文房具
16 広報印刷費	350,000	442,742	500,000	コピー代、コピー用紙
17 通信費	150,000	164,052	180,000	電話・インターネット・郵便
18 町会費	240,000	240,000	240,000	20,000円×12ヶ月
19 会議費	30,000	27,940	40,000	公民館使用料
20 雑費	400,000	347,210	400,000	飲物代、園芸用品等
21 植栽保守料*	1,000,000	601,852	909,600	緑地管理(契約書 23ページ参照)
22 修繕費*	4,399,750	3,800,791	3,500,000	15ページ参照
23 定期清掃費*	400,000	400,000	400,000	100,000円×年4回
24 予備費	1,000,000	0	1,000,000	
25 親睦費	100,000	100,000	200,000	新旧理事懇親会、コミュニケーション等
26 簡易専用水道検査料	36,720	36,720	36,720	受水槽、高架水槽検査料
27 管理手数料	100,000	117,703	120,000	銀行手数料、ホームページ運用手数料等
28 防災費	—	—	500,000	かまど、備蓄品、防災訓練費用
29 消費税	1,624,620	1,544,851	1,545,408	
支出合計	28,327,154	26,246,045	28,870,072	
年間収支	7,474,006	9,966,088	6,955,088	
前期より繰越	60,709,693	60,709,693	70,675,781	
修繕積立金会計へ振替	0	0	50,000,000	
次期繰越	68,183,699	70,675,781	27,630,869	年間収支+前期繰越-修繕積立金振替

(単位=円 *印消費税算出対象科目)

※管理費会計から修繕積立金会計へ5000万円を振り替えることもご承認ください。

<管理費会計 修繕費内訳>

<修繕積立金会計 修繕費内訳>

第38期予算案	金額	第38期予算案	金額
雑排水管洗浄清掃	1,235,000 (見積書 P. 16)		
1階住戸 排水横主管カメラ調査	69,000 (見積書 P. 17)		
高架水槽内 天井補強材交換	576,000 (見積書 P. 18)		
A棟 288,000円			
B棟 288,000円	(見積書 P. 19)		
消防設備			
消火器交換 (3本)	24,000 (見積書 P. 20)		
誘導灯ランプ交換 (2個)	8,000 (見積書 P. 21)		
非常灯バッテリー交換 (1台)	24,400 (見積書 P. 22)		
	《小計》		
	1,936,400		
調査費	500,000		
雑修繕	1,063,600		
合計 (税抜)	3,500,000	小計	0
		消費税	0
		合計	0

御見積書

No. S15-0512-③

市川ハイツ 管理組合 御中

平成27年5月20日

ご照会の件下記の通りお見積り申し上げます。
 なにとぞご用命下さいます様お願い申し上げます。

株式会社 みやこ環境設備
 〒132-0003
 江戸川区春江町 2-30-7
 TEL 03-5666-6929(代)
 FAX 03-5666-6928

見積金額

¥ 1,333,800 - (消費税込み)



工 事 名	雑排水管清掃
施 工 場 所	市川市鬼高 2-12-23 (市川ハイツA・B棟)
工 期	お打ち合わせの上
御支払い条件	ご指定通り
見積有効期限	1ヶ月

名	称	数量	単位	単 価	金 額
1	専有部枝管清掃 (260戸)	260	戸	2,400	624,000
2	共用部縦本管清掃	1	式		286,000
3	外部本館清掃	1	式		260,000
4	雑材料及び消耗品費	1	式		9,000
5	機材搬入搬出費	1	式		16,000
6	諸経費	1	式		105,000
7	値引き	1	式		65,000

※不在で、作業が出来ず後日作業の場合は、別途料金となります。
 ※洗浄車の駐車・水が使用可能な場合と致します。
 ◆洗浄車両が建物前に駐車できない場合は、作業出来ない場合があります。
 ※作業箇所 台所・浴室・洗面・洗濯機・外部の排水管清掃になります。
 ◆洗濯機の移動を要するが、移動が困難な場合は洗濯排水の清掃は除外になります。
 ドラム式洗濯機の移動は故障及び壁等への傷付き原因になる場合がありますので清掃は出来ません。
 ※排水管の老朽化及び配管施工不良による配管交換や水漏れ復旧修理は、別途料金となります。

	小 計				1,235,000
	消 費 税	8	%		98,800
	合 計				1,333,800

*見積り外の施工は別途料金となります。

御見積書

No. M15-116585

市川ハイツ 管理組合 御中

平成27年6月22日

ご照会の件下記の通りお見積り申し上げます。
 なにとぞご用命下さいます様お願い申し上げます。

株式会社 みやこ環境設備
 〒132-0003
 江戸川区春江町 2-30-7
 TEL 03-5666-6929(代)
 FAX 03-5666-6928

見積金額

¥ 74,520 - (消費税込み)



工 事 名	排水横主管カメラ調査
施 工 場 所	千葉県市川市鬼高 2-12-23 (市川ハイツ)
工 期	お打ち合わせの上
御支払い条件	ご指定通り
見積有効期限	1ヶ月

名	称	数量	単位	単 価	金 額					
1	排水横主管カメラ調査	1	日	60,000	60,000					
2	運搬移動交通費	1	式		5,000					
3	諸経費	1	式		4,000					
4										
5	※カメラ調査箇所 A棟 3箇所庭側・6ヶ所駐車場側 B棟 6ヶ所駐車場側 B棟 5ヶ所庭側 ※カメラ調査範囲 各外部柵から居室側に向けてカメラが入る所まで(排水横主管) ※管内写真は異常箇所のみ ※本見積りは、外部高圧洗浄同時施工のものとする。 ※本見積りは、1日作業でのものとなる為、作業日数が2・3日続く場合は 作業日数×金額(※単価)とする。									
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
						小 計				69,000
						消 費 税	8	%		5,520
						合 計				74,520

*見積り外の施工は別途料金となります。

御見積書

No. Y-509

市川ハイツ管理組合 御中

平成27年5月15日

ご照会の件下記の通りお見積り申し上げます。
 なにとぞご用命下さいます様お願い申し上げます。

株式会社 みやこ環境設備
 〒132-0003
 江戸川区春江町 2-30-7
 TEL 03-5666-6929(代)
 FAX 03-5666-6928

見積金額

¥ 311,044 - (消費税込み)



工 事 名 高架水槽内・天井補強材交換工事
 施 工 場 所 千葉県市川市鬼高 2-12-5
 (市川ハイツA棟)
 工 期 お打ち合わせの上
 御支払い条件 ご指定通り
 見積有効期限 1ヶ月

名	称	数量	単位	単 価	金 額
1	主梁受けブラケット	6	個	15,000	90,000
2	小梁受けブラケット	2	個	14,000	28,000
3	小梁吊り金具	1	個		5,000
4	樹脂ボルト M12×30	35	個	400	14,000
5	樹脂ナット	35	個	380	13,300
6	補強材交換工事	1	式		90,000
7	消耗部材費	1	式		4,000
8	発生材処分費	1	式		3,000
9	運搬交通費	1	式		15,000
10	諸経費	1	式		25,700
※貯水槽清掃作業と同時施工の御見積りになります。 ※断水時間 09:00~17:00(断水時間 09:30~16:00)を予定しております。					
	小 計				288,000
	消 費 税	8	%		23,040
	合 計				311,040

*見積り外の施工は別途料金となります。

御見積書

No. Y-502

市川ハイツ管理組合 御中

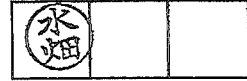
平成27年5月15日

ご照会の件下記の通りお見積り申し上げます。
 なにとぞご用命下さいます様お願い申し上げます。

株式会社 みやご環境設備
 〒132-0003
 江戸川区春江町 2-30-7
 TEL 03-5666-6929(代)
 FAX 03-5666-6928

見積金額

¥ 311,044 - (消費税込み)



工 事 名	高架水槽内・天井補強材交換工事
施 工 場 所	千葉県市川市鬼高 2-12-5 (市川ハイツB棟)
工 期	お打ち合わせの上
御支払い条件	ご指定通り
見積有効期限	1ヶ月

名	称	数量	単位	単 価	金 額
1	主梁受けブラケット	6	個	15,000	90,000
2	小梁受けブラケット	2	個	14,000	28,000
3	小梁吊り金具	1	個		5,000
4	樹脂ボルト M12×30	35	個	400	14,000
5	樹脂ナット	35	個	380	13,300
6	補強材交換工事	1	式		90,000
7	消耗部材費	1	式		4,000
8	発生材処分費	1	式		3,000
9	運搬交通費	1	式		15,000
10	諸経費	1	式		25,700
※貯水槽清掃作業と同時施工の御見積りになります。 ※断水時間 09:00~17:00(断水時間 09:30~16:00)を予定しております。					
	小 計				288,000
	消 費 税	8	%		23,040
	合 計				311,040

*見積り外の施工は別途料金となります。

御 見 積 書

平成 27年 6月 4日

市川ハイツ 管理組合 様

件名 消火器交換

東京都江東区塩浜 1-3-7

有限会社ハマゾノ消防設備

代表取締役 定 留 安 久

TEL 03-3645-9809

FAX 03-3645-3685

合計金額 ￥25,920-(税込)

番号	設備名	内 容	数量	単 価	金 額	備 考
1	消火器	蓄圧式ABC粉末10型本体交換	3	16,500	49,500	リサイクルシール 代含む
2	消火器	同上 廃棄消火器処理費	3	1,500	4,500	リサイクルシール 代含む
3		交換予定場所(H28,4月分)				
4		A棟-エレベーター機械室1本				
5		A棟-1階ポンプ室1本				
6		B棟-エレベーター機械室1本				
7						
8						
9						

		小計			54,000	
		値引き			-30,000	
					0	

	小計				24,000	
	消費税(8%)				1,920	
	合計				25,920	

御 見 積 書

平成 27年 6月 4日

市川ハイツ管理組合 様

件名 市川ハイツ 消防設備改修

東京都江東区塩浜1-3-7

有限会社ハマツノ消防設備

代表取締役

定留安秀

TEL 03-3645-9809

FAX 03-3645-3685

合計金額 ￥8,640-(税込)

番号	設備名	内 容	数量	単価	金額	備考
1	誘導灯設備	冷陰極ランプCF137T4EN/C	2	2,700	5,400	
2		交換費・廃棄品処理費・諸経費	一式		4,000	
3						
4						
5						
6						
3						
7					*****	
8		小 計			9,400	
9		値 引 き			-1,400	
10					0	
11					0	
12					0	
13					0	
14					0	
15					0	

	小計				8,000	
	消費税(8%)				640	
	合計				8,640	

工事請負契約書



注文者 市川ハイツ管理組合 (以下甲という) と

請負者 株式会社ユアサ園芸 (以下乙という) とは

この契約書により工事請負契約を締結する。

1. 工事名	市川ハイツ樹木年間管理作業		
2. 工事場所	市川市鬼高2丁目12		
3. 工事内容	樹木剪定・害虫駆除作業		

4. 工期	着手	平成 27年 6月 1日
	完成	平成 28年 5月 31日

5. 請負代金額	金	982,368	円
	うち工事価格	909,600	円
	取引に係る消費税額	72,768	円

6. 支払い方法 甲は請負代金を乙の指定する口座に振り込むものとする。

この契約成立のとき	金	無
部分払 9月末日	金	327,456
1月末日	金	327,456
完成引渡しするとき	金	327,456

指定口座 東京ベイ信用金庫 大野支店
普通 2009133 株式会社ユアサ園芸



7. 工事内容の変更により、請負金額又は工期の変更が生じた場合は、双方協議して定める。

8. 乙は、工事に支障を及ぼす天候の不良あるいは天災その他乙の怠慢にあらざる事由により、工事期間に工事を完成することができない場合は、遅延なく甲にその理由を述べ、工事期間の延長を求めることが出来る。

9. 乙は、工事物件の引渡し又は自己の費用を以て契約の目的物、工事材料、その他工事の施工に関する損害並びに第三者に対する損害の防止に必要な処置をしなければならぬ。

10. この契約に定めていない事項は、必要に応じて双方協議して定め、甲と乙は互いに対等な立場で協力して信義を守り、誠実にこの契約を履行する。

11. 当事者間に紛争が生じたときは、双方の承認する第三者を選んでその解決を依頼するか、または建設業法に定める建設工事紛争審査会の斡旋または調停によって解決を図る。

12. (特約条項)

以上、この契約の証として本書2通を作成し、各自記名押印のうえ、各1通を保有する。

平成 27年 6月 1日

住所 〒272-0015 市川市鬼高2-12
氏名 市川ハイツ管理組合
甲 (注文者) 理事長 齋藤昭彦



住所 千葉県市川市北方町4丁目2088番地
氏名 株式会社 ユアサ園芸
乙 (請負者)



[修繕積立金会計 予算案]

<収支予算案>

	第37期予算	第37期実績		第38期予算案
<収入>			<収入>	
前期繰越金	93,946,442	93,946,442	前期繰越金	121,473,504
A棟		(46,973,221)	A棟	(60,736,752)
B棟		(46,973,221)	B棟	(60,736,752)
今期積立金	33,874,728	33,874,728	今期積立金	33,874,728
A棟		(16,937,364)	A棟	(16,937,364)
B棟		(16,937,364)	B棟	(16,937,364)
駐輪場使用料	966,300	939,600	駐輪場使用料	928,800
受取利息	0	2,014	受取利息	0
管理費会計より振替	0	0	管理費会計より振替	50,000,000
合計	128,787,470	128,762,784	合計	206,277,032
<支出>			<支出>	
A棟南側1階床下排水管 緊急改修工事	7,320,000	6,330,000		
簡易耐震診断	580,000	480,000		
小計	7,900,000	6,810,000		
消費税	574,400	479,280		
合計(税込)	8,474,400	7,289,280	合計(税込)	0
繰越金	120,313,070	121,473,504	繰越金	206,277,032

[予算案 総合計]

<収支予算案>

	第37期予算	第37期実績		第38期予算案
<収入>			<収入>	
前期繰越金	154,656,135	154,656,135	前期繰越金	192,149,285
管理費	(60,709,693)	(60,709,693)	管理費	(70,675,781)
修繕積立金	(93,946,442)	(93,946,442)	修繕積立金	(121,473,504)
今期積立金	69,579,888	69,606,888	今期積立金	69,603,888
管理費	(35,705,160)	(35,732,160)	管理費	(35,729,160)
修繕積立金	(33,874,728)	(33,874,728)	修繕積立金	(33,874,728)
受取利息	0	2,328	受取利息	0
駐輪場使用料	966,300	939,600	駐輪場使用料	928,800
その他	96,000	479,659	その他	96,000
振替(管理費会計より)	0	0	振替(管理費会計より)	50,000,000
合計	225,298,323	225,684,610	合計	312,777,973
<支出>			<支出>	
管理費	28,327,154	26,246,045	管理費	28,870,072
振替(修繕積立金会計へ)	0	0	振替(修繕積立金会計へ)	50,000,000
修繕積立金	8,474,400	7,289,280	修繕積立金	0
合計	36,801,554	33,535,325	合計	78,870,072
繰越金	188,496,769	192,149,285	繰越金	233,907,901
管理費会計	(68,183,699)	(70,675,781)	管理費会計	(27,630,869)
修繕積立金会計	(120,313,070)	(121,473,504)	修繕積立金会計	(206,277,032)

5号議案 管理委託契約締結の件

現在、当管理組合と管理会社(株)美建との間で締結されている管理委託契約は、平成27年10月31日をもちまして契約満了となります。

つきましては、別紙の重要事項説明書の通り、現契約と同一の条件で管理委託契約を更新することをご提案します。

記

【管理委託契約について】

1. 管理委託業務の内容

1) 基幹事務

- ①会計の収入及び支出の調定（予算素案・決算素案作成、月次報告）
- ②出納（管理費等収納、未収金督促、経費支払、通帳・帳簿保管）
- ③マンションの維持・修繕に関する企画又は実施の調整

2) 基幹事務以外の業務

- ①管理員業務
- ②清掃業務
- ③設備管理業務
- ④理事会総会支援業務等の管理事務

2. 管理委託料 月額 1,089,720 円（税込）

3. 契約期間 平成27年11月1日～平成28年10月31日

6号議案 第38期役員選任の件

市川ハイツ管理組合 第38期役員 (案)

(任期：平成27年6月1日～平成28年5月31日 敬称略)

第38期役員は下記の皆様となりますので、ご承認をお願いいたします。

理事長 浦 憲之 (B棟 412号室)

	A 棟			B 棟	
	部屋番号	氏 名		部屋番号	氏 名
副理事長	912	五月女 裕	副理事長	801	椎崎 博理
理事 (総務)	1012	橘 雅人	理事 (総務)	501	佐々木 俊
理事 (書記)	312	小林 英俊	理事 (書記)	301	日向 ます
理事 (保全)	812	澤井 亨	理事 (保全)	512	大関 哲也
理事 (環境)	612	井出口 育子	理事 (環境)	712	田辺 陽一
理事 (防災)	412	佐藤 キク子	理事 (防災)	812	石田 政之
理事	512	殿岡 荒友	理事	312	石橋 恵美子
			理事	1112	田中 弘人
監事	1101	川口 永文	監事	212	成田 喜東
理事 (自治会)	B棟 912号室 鴨野 勝介				

防火管理者 A棟 1109号室 小高 平男

38 期理事会運営計画

第 38 期理事会

1 運営方針

前期理事会からの再生委員会の全面的な協力支援を得て、過去のしがらみを切り捨て“ゼロ・ベース”で見直し、業務を推進致したいのですが、予算については成立していませんので固まったものから臨時総会で裏づけをして実行致したい。

2 重視する事項

(1) 再生委員会の全面的な協力・支援の取得

(2) 中長期計画の策定

長期修繕計画（耐震補強計画を含む）及び対応する長期資金計画

(3) 組合員相互のコミュニケーションの活性化

居住者の相互理解を深める場の作為及び提供

3 業務計画

(1) 企画関係

ア 長期修繕計画（耐震補強計画を含む。）の策定

イ 資金計画の策定

(2) 総務関係

規約、細則類の見直し補備修正並びに改定

(3) 改修・営繕・補修関係

ア 緊急時の避難経路の確保 . . . 非常階段の整備

イ ライフ・ラインの確保 . . . 水槽・水槽架台の整備

ウ 生活保全 . . . 屋上防水

(4) 園芸・植栽関係

ア 中期植栽及び庭園（機材・什器を含む）整備計画の策定

イ 計画事業必要経費の資金計画への計上

(5) 日常の生活・環境関係

ア 高齢者への対応策の策定

イ 生活モラルの向上策の策定

ウ 各種問題への対策の策定

・ 駐車場、 ・ 駐輪場、 ・ ゴミ処理、 ・ チラシ、 ・ その他。

(6) 住民間のコミュニケーションの場の提供（試案）

ア 防災訓練時の炊き出し。

イ 餅つき大会。

ウ お花見。

エ ガレージ・セール。

オ バス旅行。

カ その他。

報告事項

再生委員会への応募のお願い

第 38 期理事会

前提条件

前期から引き継いだ再生問題は、広範多岐に亘り緊急を要するもの又経費面での制約が極めて多く、その資源配分には居住者の皆様それぞれにお考え、ご意見があると思います。それらの問題を、過去を引きずる事無なく、現状を是認した上で対応策を作成致したいと考えています。これ等の問題は、全員で対処しなければ解決致しません。お意見、お考えの有る方は、是非共、各種の委員会へ参加して頂き問題を解決して頂きたいと願って居ります。

※ 重視する項目

1 長期修繕計画、耐震補強計画、長期資金計画

老朽化に伴う修繕経費、耐震補強経費と長期資金計画の整合性及び経費が不足する場合の修繕費の値上げを結論としない方策の模索、検討案の作成。

2 組合員相互のコミュニケーションの活性化

居住者同士が、相互に知り合うことから始め、相互理解を深めて行く為の実施可能な方策。

※ 諮問事項の例

理事会で実施可能な日常的な問題を除き、長期的な問題、大きな問題及び新規の問題について、諮問を依頼致します。

1 企画関係

長期修繕計画、耐震補強計画、長期資金計画

2 総務関係

規約、細則類、内規類の見直し、補備修正並びに改定

3 改修・営繕・補修関係

経費枠の許容範囲での、緊急に必要な工事

4 植栽・園芸関係

植栽(機材を含む)及び庭園(什器、備品を含む)の中期整備計画

5 日常生活・環境関係

ア 高齢者への対応策

イ 日常生活モラルの向上策

ウ 各種問題(駐車場、駐輪場、ゴミ処理、チラシ、その他)の対策

エ 防犯・セキュリティー(防犯カメラ、門扉・鍵等の設置等)対策

6 住民のコミュニティの場の育成及び活性化の方策

ア 訓練の場の活用(各種訓練時の炊出し等)

イ イベント開催(餅つき大会、お花見、ガレージ・セール、バス旅行等)

ウ ボランティア活動の活用(花壇整備、ウォーキング、囲碁、その他)