

理事会ニュース

第38期第22号（通算No.392）

平成28年1月24日

市川ハイツ管理組合理事会発行

① J-COM 関係

昨年12月から開始しましたJ-COMによる電波強度の調査に関連して、各種の勧誘が行われましたが、その結果、管理組合へ約10件に近い苦情が寄せられたことが、1月10日判明致しました。

内容的には、次のとおりです。

- 一 強引な勧誘をされて怖い。
- 二 J-COM側が勝手に契約書に自分の名前を書いた。
- 三 銀行カードを、見られたり、暗証番号を、打ち込まされた。
- 四 J-COMとトラブルになり、今までの契約を破棄した。

理事会としては、休み明けの1月12日J-COMへ嚴重な抗議を、文書で申し入れました。皆様には、ご迷惑をお掛けいたしました。以後、この種のトラブルは生起致しておりません。

今後、この種トラブルがありましたら、ご連絡ください。

② マンション総合保険について

マンション総合保険につきましては、理事会ニュース19号、20号でお知らせしましたように、個人賠償特約が築後20年以上を経過したマンションは、新規の個人賠償特約は受け付けなくなりました。従前から加入しているマンションだけは受け付けますが、その契約金額（3年分）は、505,440円 → 3,775,700円 へと7.42倍へ値上がりいたしました。

理事会としては、あまりの値上がりに支払金額に見合う給付額が、3年間で100万円前後と少ないところから個人賠償特約を付さない保険に入ることに致しました。その後、理事会ニュースで火災保険等に付加しますと、1,000円前後で加入できますとの案内も致しましたが、高齢の方の中には全く保険に入られていない方が居られ、これらの方々が新規に入られると、火災保険等を加えなければならず1万2～4千円の出費になります。もし、入られずに、階下、近隣へ漏水事故を起こした場合には、当ハイツとしては大変なことになります。

幸いなことに、12月13日の臨時総会の席上B棟の木村氏から日新火災の「マンションドクター火災保険」のことを教えて頂き、早速申し込んだところ、1月8日に2名マンション管理士が「マンション管理適正化診断」を実施しました。この診断結果を基に日新火災算定した保険料の回答を、1月20日に受領致しました。内容的には、皆様のお蔭で認められた新規の長期修繕計画、管理規約改定が評価され、ランク“S”、“A”、“B”の中で、総合判定は、“ランクS”：36点以上のマンションが該当し、「全体的に良好な状態で、直ぐに改善を必要としない。」の位置づけを貰い、当ハイツの評価点数は、36点を大幅に上回る49点でした。この結果をもとに日新火災か

ら提示された保険料金は、別表のとおりです。

この資料を基に、1月24日に臨時理事会を開催し、個人賠償責任特約を付け、今迄の保険期間を3年から5年に改め、損保ジャパンから日新火災に切り替えて、2月23日に更新することに決定致しました。

組合員の皆様には、理事会の方針が替り種々ご迷惑をお掛けいたしますが、宜しくご理解のうえ、ご了承をお願い致します。

③ 今後の修繕工事について

今期から再来期迄に実施しなければならない工事は、外壁塗装という大規模修繕を初め合計7つの修繕が目白押しです。これらの工事は、7つを同時期には実施できませんので、この4月から修繕を急ぐ工事と比較的軽度の修繕工事を併せて実施していかなければ、完工できません。この中で理事会としては、急ぐ工事として屋上給水管の更新及びA棟109号室の排水管の更新は、可能な限り早期に着工し可能成れば、6月末までに完了して頂けないかと、再生委員会の修繕担当委員と調整致しております。

今年から、来年にかけて消費税10%問題もあって、修繕工事が目白押しになります。昨年の工事の反省点も多々あり、これらを加味して今後の修繕に取り組んでまいります。居住者の方々に種々ご迷惑をお掛けいたしますが、ご支援、ご協力のほど宜しくお願い致します

なお、時期が参りましたら別途ご案内致しますが、推薦するそれぞれの工事の施行業者をご存じでしたら、管理組合もしくは理事会へご教示をお願い致します。

④ 理事会議事録について

遅くなりましたが、1月13日の理事会議事録をお配り致します。ご意見等があれば、遠慮なく申し出てください。

マンション総合保険 保険料比較表(平成28年1月)

別表

①「個人賠償責任特約あり」の場合

◆A・B棟 合計保険料(単位 円)

保険期間	損保ジャパン	東京海上日動	日新火災
1年	3,834,880		2,086,610
3年	10,413,450		5,695,450
(1年あたり)	3,471,150		1,898,483
5年	16,930,410		9,147,330
(1年あたり)	3,386,082		1,829,466

《各見積書 共通事項》

- ・地震保険あり
- ・延床面積
A棟 8,937.48㎡
B棟 8,998.52㎡

◇参考:棟別の保険料です

保険期間	損保ジャパン	東京海上日動	日新火災
1年			
A棟	1,916,030		1,042,470
B棟	1,918,850		1,044,140
合計	3,834,880		2,086,610
3年			
A棟	5,202,910		2,845,480
B棟	5,210,540		2,849,970
合計	10,413,450		5,695,450
5年			
A棟	8,458,990		4,570,090
B棟	8,471,420		4,577,240
合計	16,930,410		9,147,330

東京海上日動 …
築20年以上の建物の場合、
個人賠償責任特約の新規
受付はおこなっていません。

②「個人賠償責任特約なし」の場合

◆A・B棟 合計保険料(単位 円)

保険期間	損保ジャパン	東京海上日動	日新火災
1年	※未調査	1,872,560	1,940,590
3年	6,657,750	5,114,210	5,301,190
(1年あたり)	2,219,250	1,704,737	1,767,063
5年	※未調査	8,219,220	8,519,430
(1年あたり)		1,643,844	1,703,886

◇参考:棟別の保険料です

保険期間	損保ジャパン	東京海上日動	日新火災
1年			
A棟	※未調査	935,720	969,460
B棟		936,840	971,130
合計		1,872,560	1,940,590
3年			
A棟	3,325,060	2,555,590	2,648,350
B棟	3,332,690	2,558,620	2,652,840
合計	6,657,750	5,114,210	5,301,190
5年			
A棟	※未調査	4,107,200	4,256,140
B棟		4,112,020	4,263,290
合計		8,219,220	8,519,430

【市川ハイツ管理組合】第38期 第6回理事会議事録

1. 開催日：1月10日（日）9：00～12：00 /於：鬼高公民館

2. 出席者：(理事) 五月女裕、椎崎博理、澤井亨、大関哲也、佐藤キク子、
井出口育子、石田政之、日向ます、田辺陽一、小林英俊
(再生委員) オブザーバーとして参加 鶴田光、高田次雄
(防火管理者) 小高平男
(管理会社) 榊美建：星野・戸田・八巻

3. 議事

(1) 管理状況月次報告（12月6日～1月9日分）

① 設備点検等

なし

② 特別事項

・工事

(12月18日) 非常階段塗装工事 最終検査実施

(12月28日) 非常灯交換工事 (A棟4・5階廊下天井)

・苦情

12月17日～21日まで

J：COMによる宅内電波測定実施の際、強引な勧誘などの苦情が10件ほどあった。理事会から抗議をする。

③ その他

・月次収支報告

管理費の11月分実績内訳が報告された。特別な支出はありません。

第3回臨時総会で承認された専用庭、駐車・駐輪場の使用料の収入が1月分から管理費会計から修繕積立会計に計上されます。また、管理手数料から役員手当が支給されます。

・給水設備保守料の今期の料金について

今期、給水設備工事を行い、ポンプを交換しました。保証期間が1年あるためポンプ点検を1年間行わず、受水槽とストレーナー（不純物除去のためのフィルター）の清掃のみを行います。そのため、給水設備保守料は今期予算で540,000円を計上しましたが、支出は271,000円になる見込みです。

(2) 自転車処分のルール作り

理事会ニュース（12月16日）でお知らせしましたが、非常階段塗装工事期間中に自転車1台が紛失するトラブルが発生しました。そのため、新たに自転車を処分するにあたってのルール（内規）作りを行います。内規の案は2月の理事会で検討した後、3月の臨時総会で提案します。

また、以前は、自転車シールを毎年張り替えていましたが、自転車ラックを設置してからはシールの張替は行っていません。そのため、すでに登録してある自転車でシールが見えにくくなった場合には、新しいシールを無料で配布しています。自転車シールが傷んでいる方は、管理室までお願いします。

(3) 自治会活動報告

自転車巡回パトロール	1月は1回実施
パトロール	1月は3回実施
公園清掃	1月10日
出初式	1月9日
成人お祝い配布	1月8日(今年度、市川ハイツは2名)

(4) 管理費滞納状況の報告

管理会社から、平成27年12月分(平成27年12月31日現在)までの管理費滞納状況の報告があった。

滞納状況	管理組合全体で5名	合計金額	194,875円
内、長期滞納	1名	78,612円	(管理費など4か月分)
2か月滞納	1名	計38,844円	
1か月滞納	3名	計77,419円	

(5) 3月臨時総会の議題

3月13日(日)に第4回臨時総会を行い、次の議案を提案する予定です。

・市川ハイツ使用細則の改定

暴力団関係者への貸与及び民泊の禁止、自転車シールの管理方法についてルールを定めます

・総会運営内規の改定

総会の運営が適正で迅速に行われるように、議決権行使と委任の方法の見直し、修正案の事前提出、質疑についてのルール、審議時間の制限、などを検討しています。

・名簿管理細則の制定

災害時の要救助、高齢者対策の一環として名簿の作成を考えています。そのために個人情報管理の細則を検討しています。

・長期修繕計画

今後、2年間にわたって、外壁塗装、ベランダ防水、共用廊下防水、共用廊下塗装、屋上・受水槽屋上防水、屋上給水管更新、A B棟南側1階排水管改修・地中排水管勾配改修、各住戸の玄関ドア塗装・ドアパッキン交換の各種工事を予定しています。1度に全部の工事はできないので、工事の承認、予

算、業者選定、計画、工事説明などについて順次、臨時総会を開いていきます。ご協力をお願いいたします。

(6) 防災関連

今期2回目のAED講習会および防災訓練を3月27日(日)に実施できるよう計画しています。具体的な訓練計画は作成中です。

(7) 野村不動産マンション建設関係

市役所による調停が不調に終わった。今後もいろいろなアプローチで野村不動産に粘り強く働きかけていく。

(8) 再生委員会報告

修繕工事に向けて仕様書の作成を行っているとの報告がありました。

(9) マンション保険の更新

12月の理事会議事録、12月の臨時総会後の説明会でお知らせしましたが、現在のマンション保険の契約期間は2月23日までですので、それ以降の保険について検討しています。12月の説明会后、居住者から日新火災の「マンションドクター火災保険」の紹介がありました。これはマンション管理士による診断により、建物や設備のメンテナンス状況に応じて保険料が割引されるものです。前にお知らせした損保ジャパン、東京海上日動に加え、この保険も見積書を取り、2月の理事会で検討してどの保険にするか決めます。

(10) 次回理事会について

2月7日(日) 9:00～