

平成 28 年 9 月 15 日

区分所有者 各位

市川ハイツ管理組合
理事長 宇佐美 進

第 39 期臨時総会開催のお知らせ

この度、第 39 期臨時総会を開催しますので、下記の通りご案内いたします。

記

1. 株式会社美建による、管理委託契約更新に関する重要事項説明会
平成 28 年 9 月 25 日（日） 9：30～9：50（予定時間にて打ち切り）
（マンション管理適正化法第 72 条に基づき、総会とは別に開催するもの）
2. 総会日時 平成 28 年 9 月 25 日（日） 9：50～
3. 場 所 鬼高公民館 大会議室
4. 議 案 1 号議案 管理委託契約締結の件
2 号議案 第 39 期予算修正の件
5. その他 総会終了後、自治会加入に関する話し合いをおこないます。
6. 持 参 物 本議案書、管理規約・細則集
7. 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 : 9 月 22 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 宇佐美 進 殿

私は、平成 28 年 9 月 25 日 (日) 開催の第 39 期臨時総会に

(出席、・ 欠席) します。

平成 28 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 宇佐美 進 殿

私は、平成 28 年 9 月 25 日 (日) 開催の第 39 期臨時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、議長に総会運営細則第 7 条 3 項による議決権の執行を委託したものとみなします。

平成 28 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 宇佐美 進 殿

私は、平成 28 年 9 月 25 日 (日) 開催の第 39 期臨時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 28 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	管理委託契約締結の件	() 賛成	() 反対
2 号議案	第 39 期予算修正の件	() 賛成	() 反対

市川ハイツ管理組合
第39期 臨時総会資料

平成28年9月25日

1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28年10月31日をもちまして契約満了となります。

今回の契約更新では、別紙の重要事項説明書の通り現行契約の条件を一部変更のうえ、管理委託契約を締結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	953,666 円
	消費税	76,293 円
	合 計	1,029,959 円

3. 契約期間 平成28年11月1日～平成29年10月31日

4. 現行契約との変更箇所（料金はすべて月額、税抜）

①設備点検費（20,000円）の項目ごと削除

②保守料の変更（仕様は変更なし）

給水設備保守料	45,000 円	→	30,666 円
消防設備保守料	53,000 円	→	35,000 円
受変電設備保守料	28,000 円	→	25,000 円

2号議案 第39期予算修正の件

第39期予算を下記の通り修正します。

《管理費会計》

第39期予算 → 第39期修正予算案
(第38期通常総会で承認)

1. 清掃員業務費	3,600,000 円	4,800,000 円
・外構清掃員維持のため。月 400,000 円×12 ヶ月。		
2. 備品費	610,000 円	460,000 円
・草刈機 (予算 150,000 円) の購入が不要となるため。		
3. 消費税	1,203,061 円	1,299,061 円
4. 支出合計	24,067,503 円	25,123,503 円
5. 年間収支	2,595,537 円	1,449,537 円
6. 次期繰越金	28,955,052 円	27,809,052 円

《修繕積立金会計》

支出の部に追加

水銀灯の投光器、

外灯のLED化

—

1,980,000 円

支出合計および繰越金の変更

支出小計	151,970,000 円	153,950,000 円
消費税	12,157,600 円	12,316,000 円
支出合計	164,127,600 円	166,266,000 円
繰越金	57,656,777 円	55,518,377 円

以上

[管理費会計 第39期修正予算案]

勘定科目	第38期実績	第39期予算	第39期修正予算案	備考
1 管理費	26,567,040	26,567,040	26,567,040	2,213,920円×12ヶ月
2 専用庭使用料	94,570	—	—	※修繕積立金会計へ
3 駐車場使用料	5,152,000	—	—	※修繕積立金会計へ
4 自動二輪使用料	40,500	—	—	※修繕積立金会計へ
5 原付使用料	74,000	—	—	※修繕積立金会計へ
6 受取利息	316	0	0	
7 受取地代	96,000	96,000	96,000	京葉ガス地代
8 雑収入	443,274	0	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	32,467,700	26,663,040	26,663,040	
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	100,000	100,000	20,000円×5ヶ月、10月で終了
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	3,600,000	4,800,000	400,000円×12ヶ月
5 給水設備保守料*	271,000	247,662	247,662	スレーナー清掃1回・33,000円、30,666円×7ヶ月
6 消防設備保守料*	636,000	510,000	510,000	53,000円×5ヶ月、35,000円×7ヶ月
7 受変電設備保守料*	336,000	315,000	315,000	28,000円×5ヶ月、25,000円×7ヶ月
8 E V 保守料*	2,400,000	2,400,000	2,400,000	200,000円×12ヶ月
9 保険料	1,869,066	1,829,460	1,829,460	主契約、地震保険
10 電気料	1,739,183	2,000,000	2,000,000	電灯・電力
11 水道料	84,432	100,000	100,000	水道・下水道
12 管理室水道光熱費	118,825	130,000	130,000	電気・水道・ガス
13 備品費	509,746	610,000	460,000	コピー機リース料、AEDレンタル料
14 消耗品費	81,975	100,000	100,000	洗剤、清掃用具、蛍光灯等
15 事務用品費	49,734	30,000	30,000	文房具
16 広報印刷費	775,444	400,000	400,000	コピー代、コピー用紙
17 通信費	176,745	180,000	180,000	電話・インターネット・郵便
18 町会費	240,000	—	—	※鬼高自治会脱会
19 会議費	89,300	60,000	60,000	公民館使用料
20 雑費	349,499	400,000	400,000	飲物代、園芸用品等
21 植栽保守料*	954,600	909,600	909,600	緑地管理
22 修繕費*	2,698,011	1,000,000	1,000,000	※20万円超の工事は修繕積立金会計に計上
23 定期清掃費*	400,000	400,000	400,000	100,000円×年4回
24 予備費	0	1,000,000	1,000,000	
25 親睦費	107,000	50,000	50,000	盆踊り協賛費、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	給水設備検査料
27 管理手数料	353,133	700,000	700,000	銀行手数料、ホームページ運用手数料、役員報酬等
28 防災費	448,225	200,000	200,000	防災訓練費用等
29 消費税	1,463,328	1,203,061	1,299,061	
支出合計	26,783,966	24,067,503	25,213,503	
年間収支	5,683,734	2,595,537	1,449,537	
前期より繰越	70,675,781	26,359,515	26,359,515	
修繕積立金会計へ振替	50,000,000	0	0	
次期繰越	26,359,515	28,955,052	27,809,052	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)

[修繕積立金会計 第39期修正予算案]

	第38期予算	第38期実績		第39期修正予算案
<収入>			<収入>	
前期繰越金	121,473,504	121,473,504	前期繰越金	177,809,129
A棟		(60,736,752)	A棟	(88,904,565)
B棟		(60,736,752)	B棟	(88,904,564)
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	928,800	926,400	駐輪場使用料	926,400
専用庭使用料	—	67,550	専用庭使用料	162,120
駐車場使用料	—	3,680,000	駐車場使用料	8,832,000
自動二輪使用料	—	30,000	自動二輪使用料	72,000
原付使用料	—	45,000	原付使用料	108,000
受取利息	0	2,147	受取利息	0
管理費会計より振替	50,000,000	50,000,000	管理費会計より振替	0
合計	206,277,032	210,099,329	合計	221,784,377
<支出>			<支出>	
非常階段塗装工事	15,876,000	15,600,000	A棟1階排水管更新工事	2,900,000
給水設備工事	14,200,000	14,200,000	屋上給水管更新工事	16,600,000
外部駐車場代(税込)		106,200	外壁塗装工事	112,270,000
			屋上防水工事	18,900,000
			玄関扉ドアパッキン換装工事	1,300,000
			水銀灯の投光器、外灯のLED化	1,980,000
小計	30,076,000	29,906,200	小計	153,950,000
消費税	2,406,080	2,384,000	消費税	12,316,000
合計(税込)	32,482,080	32,290,200	合計(税込)	166,266,000
繰越金	173,794,952	177,809,129	繰越金	55,518,377

[第39期修正予算案 総合計]

	第38期予算	第38期実績		第39期修正予算案
<収入>			<収入>	
前期繰越金	192,149,285	192,149,285	前期繰越金	204,168,644
管理費	(70,675,781)	(70,675,781)	管理費	(26,359,515)
修繕積立金	(121,473,504)	(121,473,504)	修繕積立金	(177,809,129)
今期積立金	69,603,888	65,802,838	今期積立金	60,441,768
管理費	(35,729,160)	(31,928,110)	管理費	(26,567,040)
修繕積立金	(33,874,728)	(33,874,728)	修繕積立金	(33,874,728)
受取利息	0	2,463	受取利息	0
(修繕積立金会計)使用料合計	928,800	4,748,950	(修繕積立金会計)使用料合計	10,100,520
その他	96,000	539,274	その他	96,000
振替(管理費会計より)	50,000,000	50,000,000	振替(管理費会計より)	0
合計	312,777,973	313,242,810	合計	274,806,932
<支出>			<支出>	
管理費	26,783,966	26,783,966	管理費	25,213,503
振替(修繕積立金会計へ)	50,000,000	50,000,000	振替(修繕積立金会計へ)	0
修繕積立金	32,482,080	32,290,200	修繕積立金	166,266,000
合計	109,266,046	109,074,166	合計	191,479,503
繰越金	203,511,927	204,168,644	繰越金	83,327,429
管理費会計	(27,630,869)	(26,359,515)	管理費会計	(27,809,052)
修繕積立金会計	(173,794,952)	(177,809,129)	修繕積立金会計	(55,518,377)