

平成 30 年 7 月 5 日

区分所有者 各位

市川ハイツ管理組合  
理事長 橋本 正一

## 第 40 期通常総会開催のお知らせ

この度、第 40 期通常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. 日 時 平成 30 年 7 月 15 日 (日) 9:30~12:00
2. 場 所 鬼高公民館 (大会議室)
3. 議 案 1号議案 第 40 期経過報告・承認の件  
2号議案 第 40 期決算報告・承認の件  
3号議案 長期修繕計画承認の件  
4号議案 第 41 期事業計画、修繕工事の説明・承認の件  
5号議案 第 41 期予算案説明・承認の件  
6号議案 第 41 期役員選任の件  
報告と意見交換 新管理委託会社の選定作業について
4. 持 参 物 本議案書、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 12 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 橋本 正一 殿

私は、平成30年7月15日(日)開催の第40期通常総会に

( 出席 ・ 欠席 ) します。

平成30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 橋本 正一 殿

私は、平成30年7月15日(日)開催の第40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30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 橋本 正一 殿

私は、平成30年7月15日(日)開催の第40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30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40期経過報告・承認の件         | ( ) | 賛成 | ( ) | 反対 |
| 2号議案 | 第40期決算報告・承認の件         | ( ) | 賛成 | ( ) | 反対 |
| 3号議案 | 長期修繕計画承認の件            | ( ) | 賛成 | ( ) | 反対 |
| 4号議案 | 第41期事業計画、修繕工事の説明・承認の件 | ( ) | 賛成 | ( ) | 反対 |
| 5号議案 | 第41期予算案説明・承認の件        | ( ) | 賛成 | ( ) | 反対 |
| 6号議案 | 第41期役員選任の件            | ( ) | 賛成 | ( ) | 反対 |

市川ハイツ管理組合  
第40期 通常総会資料

平成30年7月15日

1号議案 第40期経過報告・承認の件

市川ハイツ管理組合 第40期経過報告書

平成29年6月1日～平成30年5月31日

年	月	日	主な経過事項
第39期理事会による運営			
29	6	1	受変電設備定期点検
		4	第39期第3回臨時総会
		4	理事会
		6	受変電設備トランスオイル交換
		8	簡易専用水道検査
	19	第39期会計監査実施	
	21	A棟南側1階で排水不良、緊急対応実施	
	25	臨時理事会	
	7	1	非常用押しボタン交換工事(カバー破損住戸のみ 計24戸)
		3	受変電設備定期点検
9		第39期通常総会	
第40期理事会による運営			
		14	植栽の害虫駆除(薬剤散布)
		15	A・B棟 大規模修繕工事完了
		23	理事会
	8	3	受変電設備定期点検
		3	エレベーター定期点検
		3	低木およびサクラ3本剪定
		6	理事会
		9	非常階段塗装工事1年目アフター工事
		9	給水設備点検
		23	A棟412号室 漏水箇所復旧工事(24日まで)
	30	共用廊下定期清掃(A棟30日、B棟31日)	
	9	1	受変電設備定期点検
		3	理事会
		21	B棟東側1階排水不良(原因となった木の根を除去)
		25	A棟南側1階排水不良(原因となった木の根を除去)
	10	2	受変電設備定期点検
		3	A棟南側1階排水不良(木の根に汚れや油脂が付着したため、高圧洗浄)
		5	消防設備点検(共用部)・消火器交換10本
		5	A棟1階排水不良(木の根に汚れや油脂が付着したため、高圧洗浄)
		7	消防設備点検(専有部)
		8	理事会
		23	排水管清掃(A棟23・24日、B棟25・26日、外部27日) *外部排水管をカメラ調査したところ、公民館敷地内の柵に木の根が混入していると判明する
	11	2	受変電設備定期点検
2		B棟自転車置場 照明カバー交換(台風により破損したため)	
5		理事会	
13		玄関扉室名札および戸あたりゴム交換工事(22日まで)	
26		防災訓練	
27		インターネット設備 光配線方式導入工事(NTT)	
28		共用廊下定期清掃(A棟28日、B棟29日)	
30	給水設備点検		
12	3	理事会	
	4	受変電設備定期点検	
	5	高木剪定(9日まで)、サクラ剪定	
	10	A・B棟屋上防水点検	
	15	駐車場置き看板交換	

年	月	日	主な経過事項
30	1	5	受変電設備定期点検
		5	A棟1階排水不良(外部樹から高圧洗浄)
		7	理事会
		9	A棟駐車場 外灯の電球交換(1ヶ所)
		11	中間会計監査
		14	住民懇談会
	2	24	エレベーター定期点検
		2	受変電設備定期点検
		4	理事会
		14	A棟屋上 消火用補給水槽バルブ交換工事(凍結して破損したため)
		16	A・B棟11階 消火用ホース交換
		25	介護保険・高齢者支援制度説明会
		26	共用廊下定期清掃(A棟26日、B棟27日)
		28	A棟道路側緑地樹木(ツバキ、ドウダンツツジ)をB棟へ移植
		28	給水設備点検
		3	2
	4		理事会
	8		受変電設備定期点検
	15		A棟外部排水管改修工事
	18		臨時総会、集会施設建設に関する意見交換
	24		第41期役員選任会議
	31		防災・炊き出し訓練
	4	1	理事会
		2	エレベーター定期点検(法定点検)
		4	防犯ライト設置工事(20日まで)
		4	受変電設備年次点検
		11	防犯カメラ設置工事(12日まで)
		12	消防設備点検
		19	高木剪定
	5	1	受変電設備定期点検
6		理事会	
13		認知症予防対策学習会	
21		共用廊下定期清掃(A棟21日、B棟22日)	
23		給水設備点検・貯水槽清掃(A棟23日、B棟24日)	
24		A棟道路側緑地 植樹(キンモクセイ2本)	
6	23	A棟受水槽内 電極棒交換	
	1	受変電設備定期点検	
	3	理事会	
	4	B棟南側1階排水不良(原因となった木の根を除去)	
	17	臨時理事会	
	19	AED・救命講習会	
7	25	簡易専用水道検査	
	1	臨時理事会	
	3	受変電設備定期点検	
		15	第40期通常総会

- ◎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
- ◎受変電設備保守点検 月 1回
- 同 年次点検 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
- ◎共用廊下定期清掃 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

2号議案 第40期決算報告・承認の件

第40期 決算報告書

平成29年6月1日～30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	11,443,992	0	前期繰越金	30,888,353	
* 理事業務代行料	1,236,000	0	管理費収入	26,567,040	0
** 管理員業務費	4,320,000	0	管 理 費	26,567,040	0
** 清掃員業務費	4,800,000	0			
** 給水設備保守料	367,992	0			
** 消防設備保守料	420,000	0			
** 受変電設備保守料	300,000	0			
その他管理費用	13,615,581	△ 1,575,206	その他収入	620,748	524,748
* E V 保守料	2,400,000	0	受取利息	16	16
保険料	1,829,460	0	京葉ガス受取地代	96,000	0
水道料	1,465,194	△ 134,806	インターネット設備電気使用料	209,732	209,732
水道用品	65,710	△ 34,290	管理費不納付遅延損害金	0	0
備品	439,344	△ 30,656	外部居住組合員負担金	121,000	121,000
消耗品	85,483	△ 14,517	雑収入	194,000	194,000
事務用品	19,892	△ 10,108			
広報印刷費	656,124	△ 243,876			
通信費	173,880	△ 6,120			
会議費	85,320	5,320			
雑費	189,137	△ 10,863			
** 植栽保守料	1,143,600	0			
** 修定期清掃費	2,422,438	△ 577,562			
** 予備費	400,000	0			
親睦費	100,000	△ 200,000			
簡易専用水道検査料	20,000	△ 30,000			
管防水費	36,720	0			
防炎費	543,169	△ 156,831			
消費税	115,424	△ 84,576			
修繕積立金会計へ振替	1,424,686	△ 46,321			
次期繰越金	0				
合計	58,076,141	△ 1,575,206	合計	58,076,141	524,748

\*印 消費税対象科目

(貸借対照表)

借 方		貸 方	
現金	11,011	前受金	2,872,560
普通預金	38,171,537	管理費等6月分	2,872,560
(三井住友銀行・船橋)	14,298,272 *1	未払金	864,395
(三菱UFJ・神田駅前)	1,926,880 *2	電気 5月分	116,339
(みずほ銀行・神田)	414 *3	電話 5月分 (KDDI)	648
(三井住友銀行・船橋)	21,945,971 *4	E V 保守料5月分	200,000
未入金	63,240	ポ-機-料5月分	23,868
管理費等	63,240	A棟受水槽電極棒交換	25,500
前払金	4,878,560	消費税合計	18,040
前払保険料 (A棟)	2,437,376	第40期役員等報酬	480,000
前払保険料 (B棟)	2,441,184	預り金	59,432
(平成33年2月23日まで)		管理費、口座振替手数料	27,232
		自治会費	32,200
		修繕積立金会計預り金	6,311,393
		修繕積立金 未振替分	5,453,993
		使用料合計 未振替分	857,400
合計	43,124,348	次期繰越金	33,016,568
		合計	43,124,348

※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			収 入		
		予算比			予算比
当期修繕支出	3,292,920	△ 457,261	前期繰越金	51,737,933	
玄関扉戸あたりゴム交換					
および室名札交換工事	1,114,000	△ 413,390			
A棟外部排水管改修工事	395,000	△ 10,000	当期修繕積立収入	33,874,728	0
防犯カメラ整備	590,000	0	A棟 1,411,447×12ヶ月	16,937,364	0
防犯ライト整備	950,000	0	B棟 1,411,447×12ヶ月	16,937,364	0
消費税	243,920	△ 33,871			
その他支出	0	0	その他収入	10,025,477	557
			管理費会計より振替	0	0
			駐輪場使用料	850,500	△ 6,300
			専用庭使用料	162,120	0
			駐車場使用料	8,832,000	0
次期繰越金	92,345,218		自動二輪使用料	54,000	0
A棟 繰越金	46,172,609		原付使用料	126,000	6,000
B棟 繰越金	46,172,609		受取利息	857	857
合 計	95,638,138	△ 457,261	合 計	95,638,138	557

(貸借対照表)

借 方		貸 方	
普通預金 (三井住友銀行・船橋)	78,460,857 *1	前受金 修繕積立金6月分	2,620,767
定期預金 (三井住友銀行・神田)	10,117,270 *2		
未入金 修繕積立金	76,465		
管理費会計預け金 修繕積立金 未振替分	5,453,993	次期繰越金	92,345,218
使用料合計 未振替分	857,400	A棟 繰越金	46,172,609
		B棟 繰越金	46,172,609
合 計	94,965,985	合 計	94,965,985

残高証明書 \*1・8ページ \*2・11ページ

[総合計]

(収支報告)

支 出			収 入		
		予算比			予算比
当期総支出	28,352,493	△ 2,032,467	前期繰越金	82,626,286	
管理費会計	25,059,573	△ 1,575,206			
修繕積立金会計	3,292,920	△ 457,261	当期総収入	71,087,993	525,305
			当期積立金	60,441,768	0
次期繰越金	125,361,786		その他収入	10,646,225	525,305
合 計	153,714,279	△ 2,032,467	合 計	153,714,279	525,305

(貸借対照表)

借 方		貸 方	
◇流動資産	131,778,940	◇流動負債	6,417,154
現金	11,011	前受金	5,493,327
預金	126,749,664	未払金	864,395
未入金	139,705	預り金	59,432
前払金	4,878,560		
◇固定資産	0	◇繰越金	125,361,786
積立保険	0	管理費会計	33,016,568
		修繕積立金会計	92,345,218
合 計	131,778,940	合 計	131,778,940

(単位:円)

勘定科目	第40期実績	内 訳 概 要
* 管理費	26,567,040	2,213,920/月×12ヶ月
* その他収入	620,748	インターネット設備電気使用料 リサイクル代金 組合運営負担金等
* 管理事務代行料	1,236,000	103,000/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	367,992	30,666/月×12ヶ月
* 消防設備保守料	420,000	35,000/月×12ヶ月
* 受変電設備保守料	300,000	25,000/月×12ヶ月
* EV保守料	2,400,000	200,000/月×12ヶ月
* 保険料	1,829,460	マンション総合保険・地震保険
* 電気料	1,465,194	電灯・電力
* 水道料	65,710	A・B棟共用水道
* 備品費	439,344	コピー機リース代 23,868×12ヶ月 AEDレンタル料 12,744×12ヶ月
* 消耗品費	85,483	タスキ・ゴミ袋・洗剤・消臭剤・蛍光灯等
* 事務用品費	19,892	文房具・ファイル・ゴム印等
* 広報印刷費	656,124	コピー代・コピー用紙・管理規約集制作料
* 通信費	173,880	電話料金・インターネット代・郵便料金
* 会議費	85,320	公民館使用料
* 雑費	189,137	お茶代・グリーンクラブ費用・お香典等
* 植栽保守料	1,143,600	年間契約 909,600・サクラ剪定 234,000
* 修繕費	2,422,438	雑排水管清掃 1,170,000 駐車場置き看板交換 229,630 A412内装復旧工事 157,408 受変電設備トランスオイル交換 110,000 非常用押しボタン改修 100,000 消火用ホース交換 250,000 他12件
* 定期清掃費	400,000	100,000×年4回
* 予備費	100,000	調査費(集会施設建設)
* 親睦費	20,000	盆踊り寄付金
* 簡易専用水道検査料	36,720	年1回実施
* 管理手数料	543,169	口座振替手数料・残高証明書・レンタルサーバー代・役員報酬等
* 防災費	115,424	防災訓練費用
* 消費税	1,424,686	
* 未入金	76,465	管理費等
* 前払金	4,878,560	前払保険料 A棟2,437,376(76,168円×32ヶ月分) " B棟2,441,184(76,287円×32ヶ月分)
* 預り金	59,432	口座振替手数料・管理費過入金・自治会費剰余金32,200
《使用料》・・・修繕積立金会計に計上		
* 駐輪場	850,500	月額 1台・300円
* 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
* 自動二輪置場	54,000	月額 1台・1,500円
* 原付置場	126,000	月額 1台・1,000円



# 市川ハイツ管理組合 第40期変動費明細

## <雑収入>

第39期役員報酬返納	60,000
資源リサイクル	99,120
管理規約	6,480
自転車シール	600
防災訓練補助金	21,300
拾得金(2件)	2,000
N T T電柱土地使用料	4,500
	194,000

## <備品費>

コピー機リース料	286,416
(23,868×12ヶ月)	
A E D レンタル料	152,928
(12,744×12ヶ月)	
	439,344

## <通信費>

電話料金	81,869
インターネット代	64,377
郵便料金	27,634
	173,880

## <雑費>

お茶代	99,036
グリーンクラブ費用	62,686
物価本	8,640
交通費(法務局)	2,155
お香典	10,000
血圧計用アダプター	5,130
空気入れ	1,490
	189,137

## <消耗品費>

ダスキンモップ	40,388
清掃用品	13,667
洗剤・消臭剤	2,595
ゴミ袋	9,608
殺虫剤・蚊取線香	7,980
トイレトーパー	419
蛍光灯	7,054
草刈機燃料	660
梱包用テープ・粘着テープ	676
釘・ハケ	2,436
	85,483

## <修繕費>

※ 7ページに記載

## <親睦費>

盆踊り寄付金	20,000
--------	--------

## <事務用品費>

文房具	7,635
封筒	2,686
ファイル	8,701
ゴム印	870
	19,892

## <管理手数料>

自動振替手数料	6,804
振込手数料	1,782
残高証明書手数料	3,024
レンタルサーバー代	32,659
印紙代(公函等)	900
第40期役員報酬	210,000
第40期専門委員報酬	288,000
	543,169

## <広報印刷費>

コピー代	245,273
コピー用紙	39,537
管理規約集制作料	371,314
	656,124

<管理費会計 修繕費内訳>

<修繕積立金会計 修繕費内訳>

第40期実績	金額	第40期実績	金額
受変電設備トランスオイル交換	110,000	玄関扉戸あたりゴム交換	
非常用押しボタン改修	100,000	および室名札交換工事	1,114,000
雑排水管清掃	1,170,000	A棟外部排水管改修工事	395,000
		防犯カメラ整備	590,000
雑修繕		防犯ライト整備	950,000
A棟南側外部排水管清掃(6月21日)	11,000		
B棟南側外部排水管清掃(9月21日)	30,000		
A棟南側外部排水管清掃(9月25日)	8,000		
A棟外部排水管高圧清掃(10月3日)	33,000		
A412 内装復旧工事	157,408		
B棟駐輪場照明カバー交換	23,400		
消火器交換10本	80,000		
駐車場置き看板交換	229,630		
部屋番号プレート取替	4,500		
A棟外部排水管高圧清掃(1月5日)	35,000		
A棟駐車場 外灯修理	13,000		
A棟消火用補給水槽バルブ交換	42,000		
屋内消火栓・連結送水管ホース交換	250,000		
A棟樹木移植および植樹2本	100,000		
A棟受水槽 電極棒交換	25,500		
(雑修繕 合計)	(1,042,438)		
		小計	3,049,000
		消費税	243,920
修繕費合計(税抜)	2,422,438	合計	3,292,920
第40期予算(税抜)	3,000,000	第40期予算(税込)	3,750,181

# 預金残高証明書

272-0015

0012168#

千葉県 市川市 鬼高 2-12

市川ハイツ管理組合 様

平成 30年 5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。

平成 30年 6月 1日

株式会社 三井住友銀行

船橋 支店

電話 047-431-1231



科 目	口座番号	金 額 (円) (内未決済他手による入金額)	満 期 日			備 考	期 間	
			年	月	日		年	月
普通預金	4054608	*14,298,272 *0				決済用普通預金		
普通預金	5314027	*78,460,857 *0				決済用普通預金		
普通預金	7111931	*21,945,971 *0				決済用普通預金		
**小計**		*114,705,100 *0						
		以下余白						

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

残高証明書 ACCOUNT BALANCE CERTIFICATE

〒101-0041  
 東京都 千代田区 神田須田町 1丁目  
 28 株式会社 美建内

株式会社 三菱UFJ銀行



作成日 平成 30年06月01日

市川ハイツ管理組合 理事長 橋本 正一 様

MUFG Bank, Ltd.

お取引店 神田駅前 支店  
 電 話 03 (3256) 5111

QRコード  
 NH9A1A20180602 008278#

0010 RYBI150D E N 11

K1

(全口座 (口座別) )

同文のもの 1通発行の内第 1号  
 (010-1106425)

平成 30年 05月 31日 現在の貴方ご名義下記勘定残高について  
 相違ないことを証明いたします。

THIS IS TO CERTIFY THAT THE BALANCE OF YOUR ACCOUNT(S)  
 WITH MUFG Bank, Ltd. SHOWS THE AMOUNT(S) INDICATED BELOW.

1 ページ

勘定 ACCOUNT	口座番号 ACCOUNT NO.	残高 BALANCE				(内決済未確認証券類) BILLS OR CHECKS FOR COLLECTION				備考 REMARKS
普通預金	1106425			¥1926880					¥0	
以下余白										

- ・この証明書の金額は訂正いたしません。
- ・金額は、証明日現在の元帳最終残高を表し決済未確認の証券類を含んでいることがあります。この場合はその金額を「(内決済未確認証券類)」に表示します。
- ・「当座貸越(総合)」には、普通預金貸越型のカードローンご利用額も含まれます。
- ・口座番号欄は、口座指定のご依頼の場合のみ表示します。

YBI01 NH9A1A R0001009 1/1 以上

# 残高証明書

市川ハイツ管理組合 様

平成 30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 30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  
000909



# 残高証明書内訳表

272-0015.

千葉県 市川市 鬼高 2-12

平成 30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
			年	月	日		
定期預金	552980	*10,117,270 (*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	
		円	円
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	*10,117,270	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 30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 30年 6月

株式会社 三井住友銀行

神田

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40期（平成29年6月1日～平成30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30年6月21日

A棟監事

木村正敏 

B棟監事

塚田廣志 

### 3号議案 長期修繕計画承認の件

市川ハイツ長期修繕計画を、別紙のとおり改定することを提案いたします。

#### 《2018年度版の主な改定箇所》

- ① 今後25年間（2041年、第64期まで）の修繕計画を策定しました。
- ② 第40期は、工事項目や金額の実績を計上しています。
- ③ 第41期の修繕工事として、下記の工事を計画しました。

- |            |                 |                 |
|------------|-----------------|-----------------|
| 1. 支出No.19 | エントランス自動ドア化     | 予算 7,500,000 円  |
| 2. 支出No.23 | 排水管勾配整備（A B棟南側） | 予算 15,000,000 円 |

#### 《添付書類》

- ・市川ハイツ長期修繕計画（2018年度版）（案）
  - … 14ページに添付（拡大した資料も議案書とともに配布しています）





#### 4号議案 第41期事業計画、修繕工事の説明・承認の件

##### (1) 汚水・雨水等の排水柵改修整備の件

A棟、B棟の南棟住戸の汚水・雨水等の排水管（専用庭に敷設）が、勾配が逆（別紙）になっていることや、コンクリート柵に木の根っこが入り込んでいるため、排水が悪くなっており、放置しておくとう排水が困難になりかねない。以前から指摘されていたが、昨年来のA棟1階の排水不良にともなう調査や3月に実施した市の下水本管への接続工事のなかで、その指摘の緊急性はいよいよ明白になった。住民のライフラインに関わる課題であり、41期の修繕工事として実施することにした。

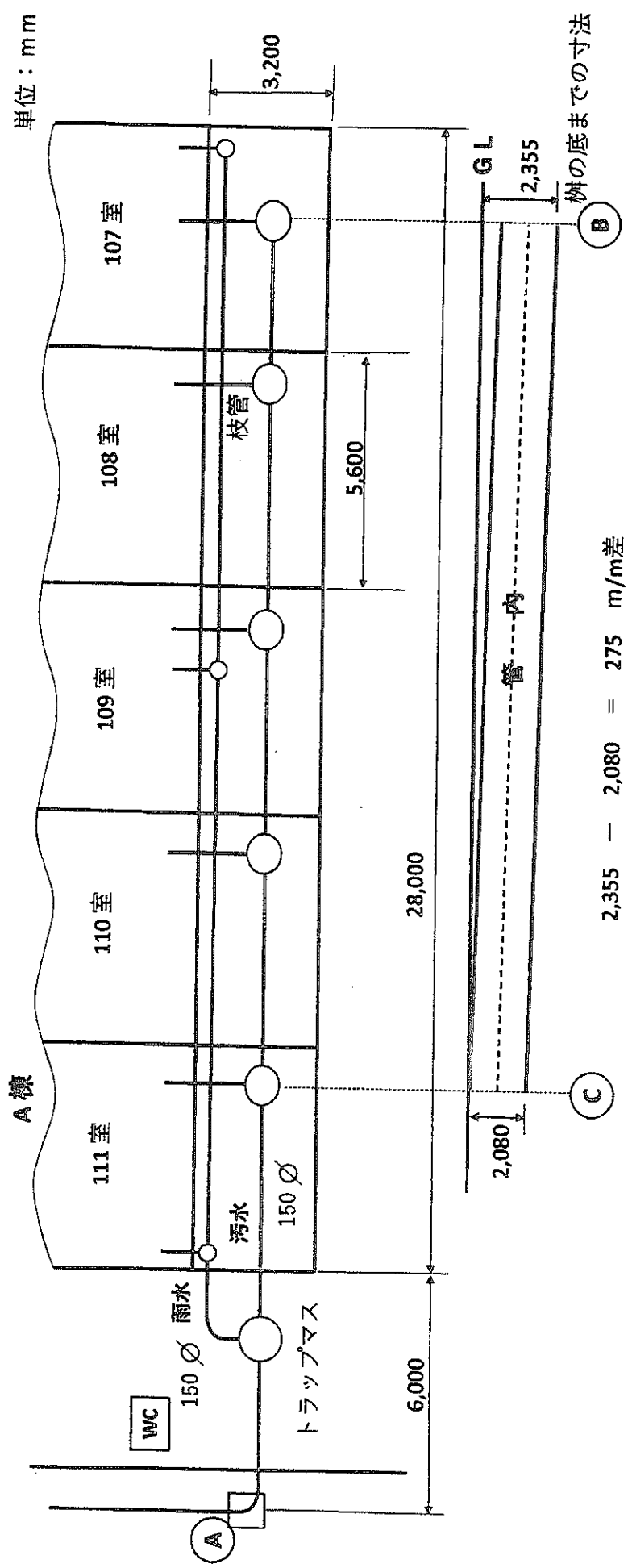
工事内容は、A棟、B棟の南棟住戸の専用庭に敷設してある汚水・雨水等の排水柵を交換、勾配の修正する。付帯工事として専用庭のフェンスも交換する。

工事予算は、排水柵の改修整備とフェンス交換をあわせて1500万円（税抜）。

##### 《工事予算 内訳（税抜）》

A棟	汚水・雨水改修工事	6,500,000
B棟	汚水・雨水改修工事	6,000,000
A棟	フェンス交換工事	1,300,000
B棟	フェンス交換工事	1,200,000
合 計		15,000,000円

以 上



オートレベル計に依る測量

107～111号室

各戸1か所5,5cm前後、多少の誤差がありますが、枿が下がっていると思われま

<現状>

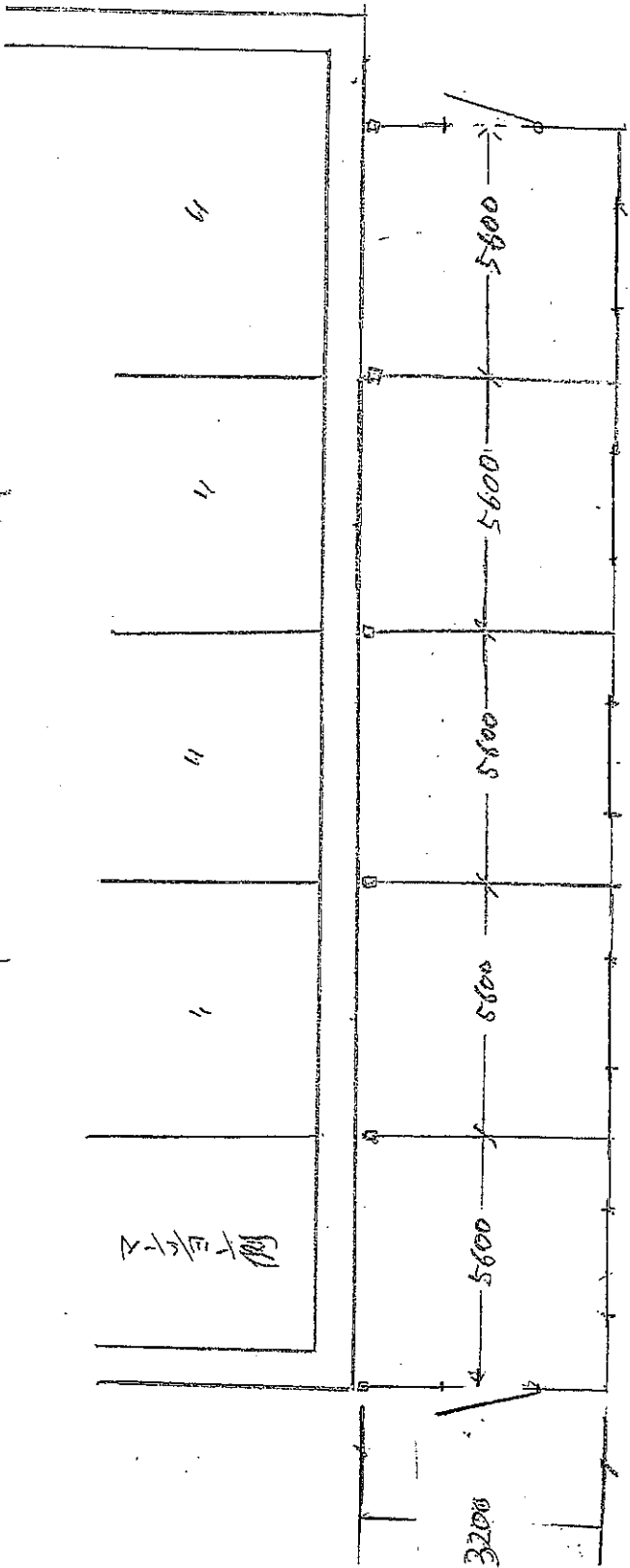
逆勾配に依り管内に水が溜まり、共用竖管の落差に依り溜まった水を押し出して一度に流れ出すので詰りが出ると思われます。  
 C枿(111室)からB枿(107室)までの勾配1/100を目処に調整配管が望ましい。  
 既存のコンクリート枿には植栽されている木の根っこ入り込んで排水の流れを阻害しているのを見受けられる。

<仕様>

既存枿を撤去前、横に新規新規塩ビ枿、排管設置上流側より枿と接続  
 既存枿を撤去して枝管と新規枿を接続。但しその時はその系統の断水をお願いします。  
 新規汚水管下には碎石を敷き転圧する。  
 新規枿下には捨てコンを敷きます。尚埋め戻しの時土砂が不足します。

18.6.15

# 市川人イッ A棟



トイレ

3200

5600

5600

5600

5600

5600

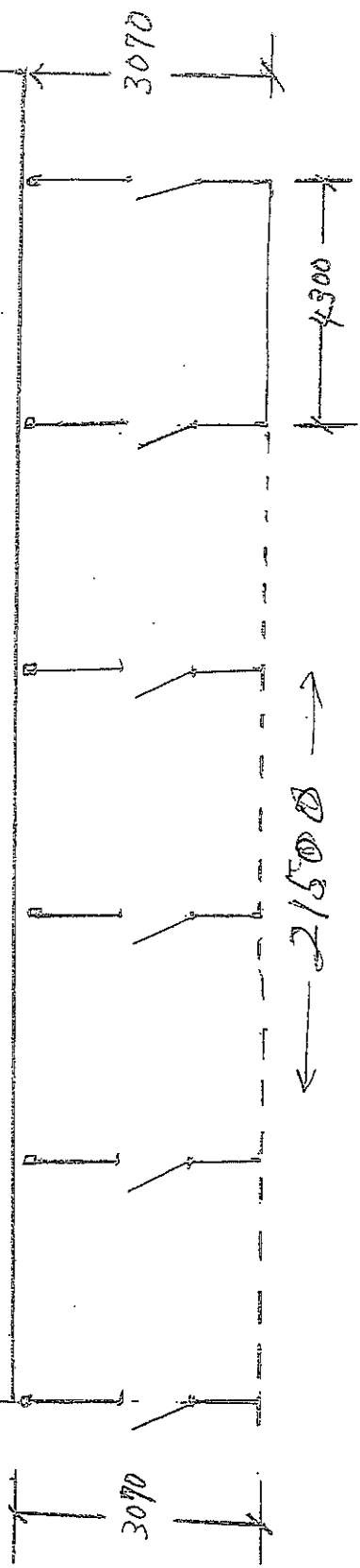
← 28000 →

H 1200

18.6.15

# 市川人イッ B棟

上層側



----- の部分はフェンス無しです  
 (隣のフェンスがあるのでも)

H 1200

## (2) エントランス入口ドアの自動化の件

- 1 エントランス入口ドアの自動化について次の考え方で実施する。
  - ・建物の現状を、大きく変更することなく改修を実施する。
  - ・現状の寸法をほぼ維持し、物品の搬出、搬入の開口部の大きさは確保する。
  - ・利便性もさることながら、安全性第一に考える。特に、高齢者、児童、幼児による不慮の事故に配慮し、防止に努める。
  - ・整備性、堅牢性を確保し、なおかつ、低廉性を追求する。
  - ・市川市の「市川市分譲マンション共用部分等あんしん住宅助成制度」から、手すりの設置、段差の解消、通路、出入り口の拡張、引戸への変更等が補助対象工事になり、約百万円の助成を受けられる。しかし、これは、最終段階で考え、市内の業者に限定せずに広く業者を求め、最良の自動ドアを選定する。
  
- 2 自動ドアの形式——片引き2枚ドア無目露出（無目あり）型を採用する。
  - 片引き1枚型は、ガラスの重量の負荷が大きく、故障の発生率が高いと考えられる。片引き2枚型は、1枚型に比べ約2分の1の重量になり、故障発生率は低くなる。両引き分け型もあるが、玄関の形状を抜本的に変えることになり、莫大な費用がかかる。
  - 無目の必要性——無目部分に自動ドアのエンジンや人感センサーを収納するため、天井を研（はつ）る付属・付帯工事がいらぬので余分な経費がかからない。
  
- 3 寸法（ドアの高さ、幅）——現在の寸法をほぼ維持する。高さ：2000mm、幅：1600mmとなる。（別表添付）
- 4、開閉方式——ステンレスの無目（むめ＝“かもし”の溝のないもの）を正面上部に取り付け、中央部に人感センサーを取り付け、開閉する方式とする。
- 5、安全性の確保——赤外線補助センサー（挟まれ防止装置）を取り付けるほか、幼児、児童を保護するために、事故発生危険区域に侵入防止柵を設置する。ガラスは、一般的な網目入り「強化ガラス」を予定するが、より「安全なガラス」を調査している。
- 6、所要経費——A棟、B棟二個所の整備を750万円と見積もっている。
- 7、詳細図——市川ハイツ玄関自動ドア外観図のとおりです。（別図添付）

### <添付書類>

- ① 市川ハイツ玄関自動ドアの外観図

以上

# 市川ハイツ玄関自動ドア外観図

図1(正面図)

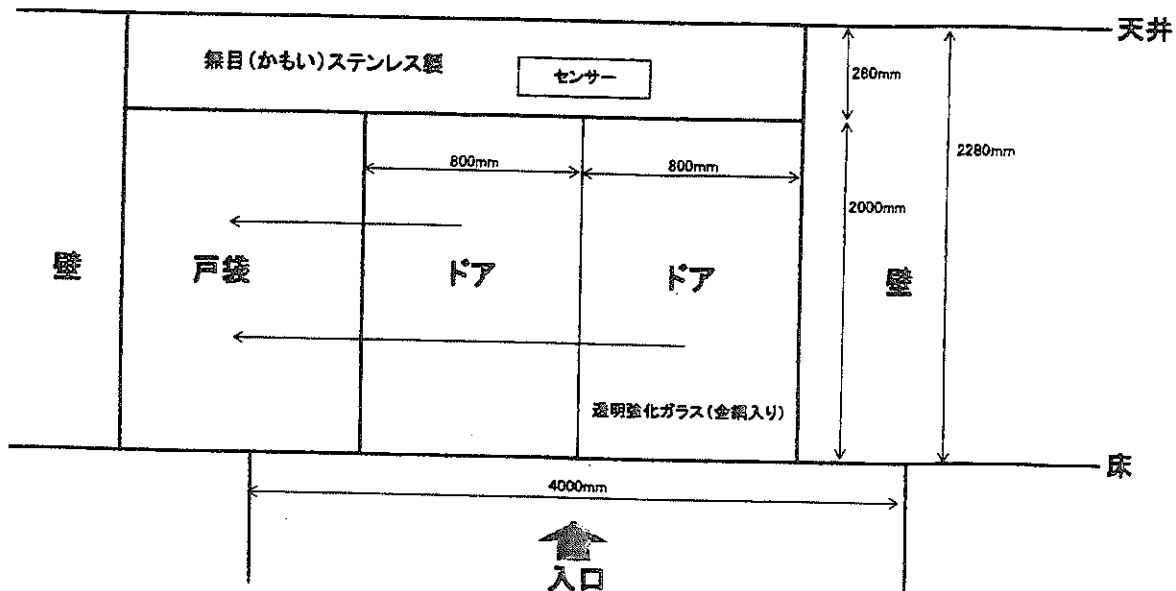
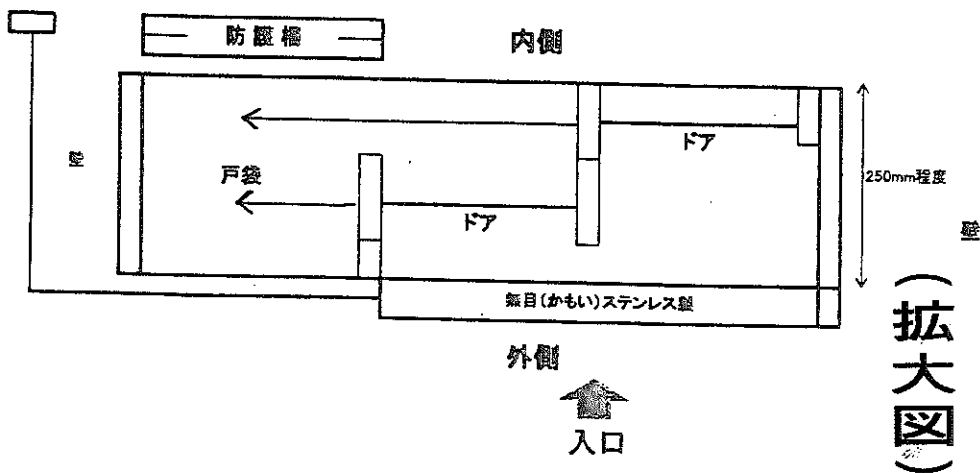


図2(上面図)



5号議案 第41期予算案説明・承認の件

[管理費会計 予算案]

勘定科目	第40期予算	第40期実績	第41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 受取利息	0	16	0	
3 受取地代	96,000	96,000	96,000	京葉ガス地代
4 雑収入	0	524,732	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	26,663,040	27,187,788	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 管理員業務費*	4,320,000	4,320,000	4,320,000	360,000円×12ヶ月
3 清掃員業務費*	4,800,000	4,800,000	4,800,000	400,000円×12ヶ月
4 給水設備保守料*	367,992	367,992	367,992	30,666円×12ヶ月
5 消防設備保守料*	420,000	420,000	420,000	35,000円×12ヶ月
6 受変電設備保守料*	300,000	300,000	300,000	25,000円×12ヶ月
7 E V 保守料*	2,400,000	2,400,000	2,400,000	200,000円×12ヶ月
8 保険料	1,829,460	1,829,460	1,829,460	主契約、地震保険
9 電気料	1,600,000	1,465,194	1,500,000	電灯・動力
10 水道料	100,000	65,710	100,000	水道・下水道
11 備品費	470,000	439,344	500,000	コピー機リース料、AEDレンタル料
12 消耗品費	100,000	85,483	100,000	洗剤、清掃用具、蛍光灯等
13 事務用品費	30,000	19,892	30,000	文房具
14 広報印刷費	900,000	656,124	500,000	コピー代、コピー用紙
15 通信費	180,000	173,880	180,000	電話・インターネット・郵便
16 会議費	80,000	85,320	90,000	公民館使用料
17 雑費	200,000	189,137	200,000	飲物代、園芸用品等
18 植栽保守料*	1,143,600	1,143,600	909,600	緑地年間管理
19 修繕費*	3,000,000	2,422,438	3,000,000	内訳書P. 22
20 定期清掃費*	400,000	400,000	400,000	100,000円×年4回
21 予備費	300,000	100,000	300,000	調査費等
22 親睦費	50,000	20,000	100,000	盆踊り協賛費、コミュニケーション等
23 簡易専用水道検査料	36,720	36,720	36,720	給水設備検査料
24 管理手数料	700,000	543,169	700,000	銀行手数料、ホームページ運用手数料、役員報酬等
25 防災費	200,000	115,424	400,000	備蓄品、防災訓練費用等
26 消費税	1,471,007	1,424,686	1,452,287	
支出合計	26,634,779	25,059,573	26,172,059	
年間収支	28,261	2,128,215	490,981	
前期より繰越	30,888,353	30,888,353	33,016,568	
修繕積立金会計へ振替	0	0	0	
次期繰越	30,916,614	33,016,568	33,507,549	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 修繕費内訳>

<修繕積立金会計 修繕費内訳>

第41期予算案	金額	第41期予算案	金額
雑排水管洗浄清掃	1,170,000 (見積書 P. 24)	汚水・雨水排水管改修整備	15,000,000
消火器交換 (10本)	80,000 (見積書 P. 25)	エントランス入口ドア自動化	7,500,000
《小計》	1,250,000		
雑修繕	1,750,000		
修繕費合計 (税抜)	3,000,000	小計	22,500,000
消費税	240,000	消費税	1,800,000
合計 (税込)	3,240,000	合計	24,300,000

[修繕積立金会計 予算案]

	第40期予算	第40期実績		第41期予算案
<収入>			<収入>	
前期繰越金	51,737,933	51,737,933	前期繰越金	92,345,218
A棟		(25,868,967)	A棟	(46,172,609)
B棟		(25,868,966)	B棟	(46,172,609)
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	856,800	850,500	駐輪場使用料	849,600
専用庭使用料	162,120	162,120	専用庭使用料	162,120
駐車場使用料	8,832,000	8,832,000	駐車場使用料	8,832,000
自動二輪使用料	54,000	54,000	自動二輪使用料	54,000
原付使用料	120,000	126,000	原付使用料	108,000
受取利息	0	857	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	0
合計	95,637,581	95,638,138	合計	136,225,666
<支出>			<支出>	
玄関扉戸当たりゴム交換 および室名札交換工事	1,527,390	1,114,000	汚水・雨水排水管改修整備	15,000,000
A棟排水管・樹木不良改修工事	405,000	395,000	エントランス入口ドア自動化	7,500,000
防犯カメラ整備	590,000	590,000		
防犯ライト整備	950,000	950,000		
小計	3,472,390	3,049,000	小計	22,500,000
消費税	277,791	243,920	消費税	1,800,000
合計(税込)	3,750,181	3,292,920	合計(税込)	24,300,000
繰越金	91,887,400	92,345,218	繰越金	111,925,666

[予算案 総合計]

	第40期予算	第40期実績		第41期予算案
<収入>			<収入>	
前期繰越金	82,626,286	82,626,286	前期繰越金	125,361,786
管理費	(30,888,353)	(30,888,353)	管理費	(33,016,568)
修繕積立金	(51,737,933)	(51,737,933)	修繕積立金	(92,345,218)
今期積立金	60,441,768	60,441,768	今期積立金	60,441,768
管理費	(26,567,040)	(26,567,040)	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	873	受取利息	0
使用料合計	10,024,920	10,024,620	使用料合計	10,005,720
その他	96,000	620,732	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)	0
合計	153,188,974	153,714,279	合計	195,905,274
<支出>			<支出>	
管理費	26,634,779	25,059,573	管理費	26,172,059
振替(修繕積立金会計へ)	0	0	振替(修繕積立金会計へ)	0
修繕積立金	3,750,181	3,292,920	修繕積立金	24,300,000
合計	30,384,960	28,352,493	合計	50,472,059
繰越金	122,804,014	125,361,786	繰越金	145,433,215
管理費会計	(30,916,614)	(33,016,568)	管理費会計	(33,507,549)
修繕積立金会計	(91,887,400)	(92,345,218)	修繕積立金会計	(111,925,666)

# 御見積書

No. S18-0626-⑥

市川ハイツ管理組合 御中

平成30年6月13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 びんや環境設備  
 〒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

¥ 1,263,600 - (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	2,000	520,000
2	共用部縦本管清掃	1	式		260,000
3	外部本管清掃	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	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; margin: 5px 0;"> <p>※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。                      ※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。                      ※トイレ便器の洗浄は、含まれておりません。                      ※洗浄車の駐車・水が使用可能な場合とする。                      ◆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。                      ◆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。                      ドラム式洗濯機は故障及び壁等の傷などの原因になる場合がありますので清掃は出来ません。                      又、お客様側にて洗濯機の移動をお願いします。当社では洗濯機の移動は一切いたしません。                      ※排水トラップの形状で、高圧洗浄ホースが入らない場合は、ジェット水での清掃になります。                      ※排水管の老朽化及び配管施工並びに構造上の問題に起因する漏水復旧は別途料金となります。                      ※土・日作業の場合、年間を通して混み合っている為対応できない場合があります。</p> </div>				
	小 計				1,170,000
	消 費 税	8	%		93,600
	合 計				1,263,600

\* 見積り外の施工は別途料金となります。

# 御 見 積 書

平成 30年 4月13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

有限会社ハマソノ消防設備

代表取締役 定 留 修 一

TEL 03-3645-9809  
FAX 03-3645-3685

合計金額 ￥86,400-(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	10	16,500	165,000	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	10	1,500	15,000	リサイクルシール 代含む
3		交換予定場所(H30.10月分)				
4		A棟-3F南,4F南,5F北,6F北,7F北				
5		B棟-3F南,4F南,5F北,6F北,7F北				
6						
7						
8						
9						
					*****	
		小計			180,000	
		値引き			-100,000	
					0	
					*****	
	小計				80,000	
	消費税(8%)				6,400	
	合計				86,400	

6号議案 第41期役員選任の件

市川ハイツ管理組合 第41期役員 (案)

(任期:通常総会翌日の7月16日~来年の通常総会まで 敬称略)

第41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 高比良 巖 (A棟 904号室)

	A 棟			B 棟	
	部屋番号	氏 名		部屋番号	氏 名
副理事長	903	竹内 米子	副理事長	203	長嶋 茂
理事 (総務)	903	竹内 米子 (兼務)	理事 (総務)	904	及川 かづ子
理事 (会計)	803	永尾 伸尚	理事 (会計)	704	井山 明
理事 (書記)	803	永尾 伸尚 (兼務)	理事 (書記)	903	内藤 政彦
理事 (保全)	1004	獅々田 泰子	理事 (保全)	203	長嶋 茂 (兼務)
理事 (環境)	204	斎藤 志都磨	理事 (環境)	1004	高岸 廣
理事 (防災)	203	青木 経	理事 (防災)	703	岩谷 とみい
理事	404	奈良輪 哲也	理事	803	柴田 博
理事	103	高橋 紀子	理事	204	小林 正志 (兼務)
監事	303	橋本 正一	監事	1104	椿 常雄
理事 (自治会)	B棟 204号室 小林 正志				

防火管理者 B棟 211号室 西寺 喜三郎