

令和元年 7 月 4 日

区分所有者 各位

市川ハイツ管理組合
理事長 高比良 巖

第 41 期通常総会開催のお知らせ

この度、第 41 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 | 令和元年 7 月 14 日 (日) 9:30～ |
| 2. 場 所 | 鬼高公民館 大会議室 |
| 3. 議 案 | 1号議案 第 41 期経過報告・承認の件
2号議案 第 41 期決算報告・承認の件
3号議案 管理事務所エアコン設置の件
4号議案 第 42 期予算案説明・承認の件
5号議案 第 42 期役員選任の件
その他 管理委託契約改定についての報告と意見交換 |
| 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 11 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 高比良 巖 殿

私は、令和元年7月14日(日)開催の第41期通常総会に

(出席 ・ 欠席) します。

令和元年 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 高比良 巖 殿

私は、令和元年7月14日(日)開催の第41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。

令和元年 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 高比良 巖 殿

私は、令和元年7月14日(日)開催の第41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。

令和元年 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41期経過報告・承認の件 | () 賛成 | () 反対 |
| 2号議案 | 第41期決算報告・承認の件 | () 賛成 | () 反対 |
| 3号議案 | 管理事務所エアコン設置の件 | () 賛成 | () 反対 |
| 4号議案 | 第42期予算案説明・承認の件 | () 賛成 | () 反対 |
| 5号議案 | 第42期役員選任の件 | () 賛成 | () 反対 |

市川ハイツ管理組合
第41期 通常総会資料

令和元年7月14日

1号議案 第41期経過報告・承認の件

市川ハイツ管理組合 第41期経過報告書

平成30(2018)年6月1日～令和元(2019)年5月31日

年	月	日	主な経過事項	
第40期理事会による運営				
平成 30 2018	6	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	
		21	第41期会計監査	
		25	簡易専用水道検査	
		7	1	臨時理事会
			5	受変電設備定期点検
			7	A棟1階南住戸でトイレ排水不良発生、排水樹の高圧洗浄実施
			10	B106号室ベランダで雨水管が詰り、清掃実施
			12	B102号室トイレ排水不良発生(原因となった木の根を除去)
		15	第40期通常総会	
	第41期理事会による運営			
			22	理事会
		23	エレベーター定期点検	
	8	3	受変電設備定期点検	
		5	理事会	
		8	給水設備点検	
		26	臨時理事会	
		28	共用廊下定期清掃(A棟28日、B棟29日)	
		31	B102号室トイレ污水管改修工事	
	9	1	受変電設備定期点検	
		2	理事会	
		7	A棟南側雨水管清掃	
		16	臨時総会	
	10	3	受変電設備定期点検	
		7	理事会	
		11	消防設備点検(共用部)・消火器交換10本	
		13	消防設備点検(専有部)	
		14	污水・雨水排水管改修工事説明会開催	
		22	排水管清掃(A棟22・23日、B棟24・25日、外部26日)	
		24	B棟污水・雨水排水管改修工事、ネットフェンス交換工事開始(11/9まで)	
	24	エレベーター定期点検		
		26	1階住戸 床下排水管カメラ調査	
	11	1	受変電設備定期点検	
		4	理事会	
		6	A棟污水・雨水排水管改修工事、ネットフェンス交換工事開始(11/16まで)	
		24	防災訓練	
		24	污水・雨水排水管改修工事、ネットフェンス交換工事 検査完了	
		26	給水設備点検	
		28	共用廊下定期清掃(A棟28日、B棟29日)	
	29	テレビ共聴設備 専有部の定期点検(12/17まで)		
	12	2	理事会	
		5	受変電設備定期点検	
		7	鬼高自治会より防災訓練助成金(20,900円)の入金	

年	月	日	主な経過事項
平成 31 2019	1	6	理事会
		16	受変電設備定期点検
		17	A107号室ベランダで雨水の排水不良発生(原因となった木の根を除去)
		30	エレベーター定期点検
	2	3	理事会
		3	中間会計監査
		5	駐車場地下部分 排水管カメラ調査
		8	受変電設備定期点検
		21	共用廊下定期清掃(A棟・B棟)
		22	給水設備点検
	3	25	高木剪定
		3	理事会
		6	受変電設備定期点検
		7	A棟ポンプ室 FMバルブ交換工事
		24	第42期役員選任会議
	4	31	防災・炊き出し訓練、花見会
		3	エレベーター定期点検(法定点検、A棟)
		4	受変電設備年次点検
		4	A棟受水槽不良緊急対応
		7	理事会
10		非常灯交換工事(1ヶ所・A棟8階廊下)	
11		消防設備点検	
14		第2回第42期役員選任会議	
15		中木剪定	
22		コンクリート調査ヒアリング	
26		エレベーター定期点検(法定点検、B棟)	
令和 元	5	7	受変電設備定期点検
		8	鉄筋探査(管理事務所エアコン設置調査)
		11	理事会
		12	第3回第42期役員選任会議
		14	鉄筋探査(管理事務所エアコン設置調査、2回目)
		20	共用廊下定期清掃(A棟20日、B棟21日)
		22	給水設備点検・貯水槽清掃(A棟22日、B棟23日)
		26	第4回第42期役員選任会議
	6	2	理事会
		3	受変電設備定期点検
		12	簡易専用水道検査
		16	臨時理事会
		16	第41期会計監査
	7	1	受変電設備定期点検
14		第41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41期決算報告・承認の件

第41期 決算報告書

平成30(2018)年6月1日～令和元(2019)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	33,016,568	
* 管 理 事 務 代 行 料	1,236,000	0			
** 管 理 員 業 務 費	4,320,000	0	管 理 費 収 入	26,567,040	0
** 清 掃 員 業 務 費	4,800,000	0	管 理 費	26,567,040	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	12,831,905	△ 1,980,162	そ の 他 収 入	634,348	538,348
* E V 保 守 料	2,400,000	0	受 取 利 息	8	8
保 險 料	1,829,460	0	京 葉 ガ ス 受 取 地 代	96,000	0
電 気 道 料	1,587,265	87,265	イ ン タ ー ネット 設 備 電 気 使 用 料	167,550	167,550
水 道 光 熱 費	69,620	△ 30,380	管 理 費 不 納 付 遅 延 損 害 金	0	0
管 理 員 室 水 道 料	84,857	857	外 部 居 住 組 合 員 負 担 金	168,000	168,000
備 品 費	487,084	△ 12,916	雑 収 入	202,790	202,790
消 耗 品 費	116,627	16,627			
事 務 用 品 費	16,825	△ 13,175			
広 報 印 刷 費	251,650	△ 248,350			
通 会 信 議 費	144,956	△ 35,044			
雑 費	75,980	△ 14,020			
植 栽 保 守 料	142,317	△ 57,683			
** 修 繕 費	909,600	0			
** 定 期 清 掃 費	2,159,640	△ 840,360			
** 予 備 費	400,000	0			
親 睦 費	250,560	△ 49,440			
簡 易 専 用 水 道 検 査 料	45,800	△ 54,200			
管 理 手 数 料	36,720	0			
防 災 費	350,593	△ 349,407			
消 費 税	87,295	△ 312,705			
	1,385,056	△ 67,231			
修 繕 積 立 金 会 計 へ 振 替 金	0				
次 期 繰 越 金	35,942,059				
合 計	60,217,956	△ 1,980,162	合 計	60,217,956	538,348

*印 消費税対象科目

(貸借対照表)

借 方		貸 方	
現 金	14,719	前 受 金	2,907,070
普 通 預 金	42,714,369	管 理 費 等 6 月 分	2,907,070
(三井住友銀行・船橋)	13,012,082 *1	未 払 金	689,477
(三井住友銀行・船橋)	29,702,287 *2	電 気 5 月 分	124,348
		電 気 5 月 分 (管 理 員 室)	5,560
		ガ ス 5 月 分 (管 理 員 室)	2,182
		電 話 5 月 分 (KDDI)	719
		E V 保 守 料 5 月 分	200,000
		〃 消 費 税	16,000
		コ ー プ 機 器 料 5 月 分	23,868
		コ ン ク リ ー ト 調 査 費 用	10,800
		第 41 期 役 員 等 報 酬	306,000
未 入 金	124,700	預 り 金	56,234
管 理 費 等 (6 名)	124,700	管 理 費 ・ 口 座 振 替 手 数 料	16,734
		自 治 会 費 剩 余 金	39,500
前 払 金	3,049,100	修 繕 積 立 金 会 計 預 り 金	6,308,048
前 払 保 険 料 (A 棟)	1,523,360	修 繕 積 立 金 未 振 替 分	5,570,068
前 払 保 険 料 (B 棟)	1,525,740	使 用 料 合 計 未 振 替 分	737,980
(2021年2月23日まで)			
合 計	45,902,888	次 期 繰 越 金	35,942,059
		合 計	45,902,888

残高証明書 *1・8ページ *2・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	13,682,088	0	前期繰越金	92,345,218	
汚水・雨水排水管改修整備	10,399,000	0			
ネットフェンス交換工事	2,269,600	0			
消費税	1,013,488	0	当期修繕積立収入	33,874,728	0
			A棟 1,411,447×12ヶ月	16,937,364	0
			B棟 1,411,447×12ヶ月	16,937,364	0
その他支出	0	0	その他収入	10,013,477	7,757
			駐輪場使用料	844,500	△ 5,100
			専用庭使用料	162,120	0
			駐車場使用料	8,832,000	0
			自動二輪使用料	54,000	0
次期繰越金	122,551,335		原付使用料	120,000	12,000
A棟 繰越金	61,275,668		受取利息	857	857
B棟 繰越金	61,275,667				
合 計	136,233,423	0	合 計	136,233,423	7,757

(貸借対照表)

借 方		貸 方	
普通預金 (三井住友銀行・船橋)	108,676,695 *1	前受金 修繕積立金6月分	2,670,765
定期預金 (三井住友銀行・神田)	10,118,127 *2		
未入金 (6名)	119,230		
管理費会計預け金 修繕積立金 未振替分 使用料合計 未振替分	6,308,048 5,570,068 737,980	次期繰越金 A棟 繰越金 B棟 繰越金	122,551,335 61,275,668 61,275,667
合 計	125,222,100	合 計	125,222,100

残高証明書 *1・8ページ *2・9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	37,957,985	△ 1,980,162	前期繰越金	125,361,786	
管理費会計	24,275,897	△ 1,980,162			
修繕積立金会計	13,682,088	0	当期総収入	71,089,593	546,105
			当期積立金	60,441,768	0
次期繰越金	158,493,394		その他収入	10,647,825	546,105
合 計	196,451,379	△ 1,980,162	合 計	196,451,379	546,105

(貸借対照表)

借 方		貸 方	
◇流動資産	164,816,940	◇流動負債	6,323,546
現金	14,719	前受金	5,577,835
預金	161,509,191	未払金	689,477
未入金	243,930	預り金	56,234
前払金	3,049,100		
◇固定資産	0	◇繰越金	158,493,394
積立保険	0	管理費会計	35,942,059
		修繕積立金会計	122,551,335
合 計	164,816,940	合 計	164,816,940

(単位:円)

勘定科目	第41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	634,348	インターネット設備電気使用料 リサイクル代金 外部居住組合員負担金等
* 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	1,587,265	電灯・電力
* 水道料	69,620	A・B棟共用水道
* 管理員室水道光熱費	84,857	電気・水道・ガス(平成30年11月分より)
* 備品費	487,084	コピー機リース代 23,868×12ヶ月 AEDレンタル料 12,744×12ヶ月 他3件(47,740)
* 消耗品費	116,627	ダスキンモップ・ゴミ袋・洗剤・消臭剤・LED電球等
* 事務用品費	16,825	文房具・ファイル・ゴム印等
* 広報印刷費	251,650	コピー代・コピー用紙
* 通信費	144,956	電話料金・インターネット代・郵便料金
* 会議費	75,980	公民館使用料
* 雑費	142,317	お茶代・グリーンクラブ費用・お香典等
* 植栽保守料	909,600	年間契約 909,600
* 修繕費	2,159,640	雑排水管清掃 1,170,000 B102床下排水管改修工事 355,000 A棟受水槽バルブ交換 231,500 消火器交換10本 80,000 専用庭床補修 90,000 他11件(668,140)
* 定期清掃費	400,000	100,000×年4回
* 予備費	250,560	排水横主管カメラ調査 64,800 駐車場排水管カメラ調査 115,560 鉄筋探査(2回) 59,400 コンクリート調査コンサルティング費 10,800
* 親睦費	45,800	盆踊り寄付金・新旧理事懇親会
* 簡易専用水道検査料	36,720	年1回実施
* 管理手数料	350,593	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	87,295	防災訓練費用・発電機修理
* 消費税	1,385,056	
* 未入金	124,700	管理費等
* 前払金	3,049,100	前払保険料 A棟1,523,360(76,168円×20ヶ月分) " B棟1,525,740(76,287円×20ヶ月分)
* 預り金	56,234	口座振替手数料・管理費過入金・自治会費剰余金39,500
《使用料》・・・修繕積立金会計に計上		
* 駐輪場	844,500	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	120,000	月額 1台・1,000円

市川ハイツ管理組合 第41期変動費明細

<雑収入>

第40期役員報酬返納	66,000
管理規約	10,800
防災訓練助成金	20,900
資源リサイクル	95,190
東京電力電柱土地使用料	9,900
	<u>202,790</u>

<備品費>

コピー機リース料	286,416
(23,868×12ヶ月)	
AEDレンタル料	152,928
(12,744×12ヶ月)	
電話機	8,148
踏台、台車	6,328
ゴミ置き場鳥よけネット	33,264
	<u>487,084</u>

<消耗品費>

LED電球代	17,928
ゴミ袋等	23,200
ダスキンモップ	40,388
トイレットペーパー等	2,756
洗剤・消臭剤	12,132
両面テープ等	2,151
蛇口・マット・軍手等	18,072
	<u>116,627</u>

<事務用品費>

ゴム印	2,030
バインダー	2,002
封筒	1,501
文房具	11,292
	<u>16,825</u>

<広報印刷費>

コピー用紙	35,902
コピー代	215,748
	<u>251,650</u>

<通信費>

電話料金	60,516
郵便料金	20,936
インターネット代	63,504
	<u>144,956</u>

<雑費>

お茶代	72,524
グリーンクラブ費用	47,717
交通費	1,860
御香典	15,000
お見舞い	5,000
お見舞い袋	216
	<u>142,317</u>

<修繕費>

※7ページに記載

<親睦費>

盆踊り寄付金	20,000
新旧理事懇親会	25,800
	<u>45,800</u>

<管理手数料>

レンタルサーバー代	32,659
残高証明書発行手数料	2,160
振込手数料	2,808
振替手数料	6,966
第41期役員報酬	198,000
第41期専門委員報酬	108,000
	<u>350,593</u>

<防災費>

防災訓練傷害保険	8,600
発電機修理代	20,000
炊き出し訓練費用	58,695
	<u>87,295</u>

<管理費会計 修繕費内訳>

<修繕積立金会計 修繕費内訳>

第41期実績	金額	第41期実績	金額
雑排水管洗浄清掃	1,170,000	汚水・雨水排水管改修整備	10,399,000
消火器交換 (10本)	80,000		
		ネットフェンス交換工事	2,269,600
雑修繕			
B棟南側外部排水管清掃 (6月4日)	15,000		
A棟外部排水管高圧清掃 (7月7日)	35,000		
B棟南側へ`ラシク`雨水管清掃 (7月10日)	13,000		
B102トイレ詰り調査・清掃	50,000		
B102床下排水管改修工事	355,000		
A棟南側雨水管清掃 (9月7日)	18,000		
B棟109.110専用庭床補修工事	90,000		
B108ドアチェック丁番交換	25,920		
A303ドアチェック交換	19,120		
A棟受水槽 FMバルブ交換	231,500		
非常灯交換工事 (A棟8階廊下)	48,100		
A棟受水槽不良緊急対応費	9,000		
(雑修繕 合計)	(909,640)		
		小計	12,668,600
		消費税	1,013,488
修繕費合計 (税抜)	2,159,640	合計	13,682,088
第41期予算 (税抜)	3,000,000	第41期予算 (税込)	13,682,088

残高証明書内訳表

272-0015

千葉県 市川市 鬼高 2-12

令和 1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	*10,118,127 (*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 *10,118,127		円 *0
別 段 預 金	円 **		円 **
納 税 準 備 預 金	円 **		円 **
自 由 円 預 金	円 **		円 **

金額に訂正あるものは無効です。

令和 1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。

令和 1年 6月 4日

株式会社 三井住友銀行

神田 支店

電話 03-3292-3731



監査報告書

市川ハイツ管理組合第41期会計年度（期間：平成30年6月1日～令和元年5月31日）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。

令和元（2019）年6月16日

A棟監事

橋本正一



B棟監事

橋本正一



3号議案 管理事務所エアコン設置の件

現在、A・B棟ともに管理事務所にはエアコンを設置していません。管理員および清掃員の勤務環境を整備するため、下記の概要でエアコンを設置することを提案します。

記

【管理事務所エアコン設置工事概要】

1. A棟設置案

エアコン室内機をA棟管理事務所内に、室外機をエントランスホール裏の緑地に設置します。この工事では、エントランスホール外側のコンクリート壁に配管を通す穴を開けます。

・見積額 税抜 164,762 円 (税込 173,000 円)

2. B棟設置案

B棟管理事務所の天井裏はケーブルや配線が多く、エアコンをA棟と同じ位置に設置することができません。

B棟の場合は管理事務所窓口のガラスを加工し、この箇所窓用エアコンを設置する案もありますが、耐震や排水、排気の問題が未解決のため、床置き式のエアコンを設置します。

3. 共用部分の変更について

この工事では、A棟のコンクリート壁に穴を開けますので、共用部分の変更を伴います。

◇添付資料 工事見積書 (A棟)

A棟管理事務所 エアコン設置予定箇所



管理事務所 室内機設置予定箇所

コンクリート穴開け箇所 (ガラスの外側)

室外機設置予定箇所

4号議案 第42期予算案説明・承認の件

[管理費会計 予算案]

勘定科目	第41期予算	第41期実績	第42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	8	0	
3 受取地代	96,000	96,000	96,000	京葉ガス地代
4 雑収入	0	538,340	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	27,201,388	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	1,500,000	1,587,265	1,600,000	電灯・動力
10 水道料	100,000	69,620	100,000	水道・下水道
11 管理員室水道光熱費	84,000	84,857	144,000	電気・ガス・水道・下水道
12 備品費	500,000	487,084	500,000	コピー機リース料、AEDレンタル料
13 消耗品費	100,000	116,627	100,000	洗剤、清掃用具、蛍光灯・LED電球等
14 事務用品費	30,000	16,825	30,000	文房具
15 広報印刷費	500,000	251,650	300,000	コピー代、コピー用紙
16 通信費	180,000	144,956	150,000	電話・インターネット・郵便
17 会議費	90,000	75,980	60,000	公民館使用料
18 雑費	200,000	142,317	200,000	飲物代、園芸用品等
19 植栽保守料*	909,600	909,600	909,600	緑地年間管理
20 修繕費*	3,000,000	2,159,640	3,000,000	内訳書P. 15
21 定期清掃費*	400,000	400,000	400,000	100,000円×年4回
22 予備費	300,000	250,560	300,000	調査費等
23 親睦費	100,000	45,800	100,000	盆踊り協賛費、コミュニケーション等
24 簡易専用水道検査料	36,720	36,720	36,720	給水設備検査料
25 管理手数料	700,000	350,593	400,000	銀行手数料、ホームページ運用手数料、役員報酬等
26 防災費	400,000	87,295	200,000	備蓄品、防災訓練費用等
27 消費税	1,452,287	1,385,056	1,636,874	税率8% (支出科目No.1～7は10月以降10%)
支出合計	26,256,059	24,275,897	25,840,646	
年間収支	406,981	2,925,491	822,394	
前期より繰越	33,016,568	33,016,568	35,942,059	
修繕積立金会計へ振替	0	0	0	
次期繰越	33,423,549	35,942,059	36,764,453	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4 2期予算案	金額	第4 2期予算案	金額
雑排水管洗浄清掃	1,170,000 (見積書 P. 17)	住宅用火災警報器整備 (電池交換)	2,000,000
消防設備改修および試験 (消火器交換10本、連結送水管耐圧試験)	176,000 (見積書 P. 18)	網戸整備	8,000,000
A棟管理事務所エアコン設置工事	164,762 (見積書 P. 12)		
《小計》	1,510,762		
雑修繕	1,489,238		
修繕費合計 (税抜)	3,000,000	小計	10,000,000
消費税 (8%)	240,000	消費税 (8%)	800,000
合計 (税込)	3,240,000	合計	10,800,000

[修繕積立金会計 予算案]

	第4 1期予算	第4 1期実績		第4 2期予算案
<収入>			<収入>	
前期繰越金	92,345,218	92,345,218	前期繰越金	122,551,335
A棟		(46,172,609)	A棟	(61,275,668)
B棟		(46,172,609)	B棟	(61,275,667)
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	849,600	844,500	駐輪場使用料	844,500
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	108,000	120,000	原付使用料	120,000
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	136,225,666	136,233,423	合計	166,438,683
<支出>			<支出>	
汚水・雨水排水管改修整備	10,399,000	10,399,000	住宅用火災警報器整備	2,000,000
ネットフェンス交換工事	2,269,600	2,269,600	網戸整備	8,000,000
小計	12,668,600	12,668,600	小計	10,000,000
消費税	1,013,488	1,013,488	消費税	800,000
合計(税込)	13,682,088	13,682,088	合計(税込)	10,800,000
繰越金	122,543,578	122,551,335	繰越金	155,638,683

[予算案 総合計]

	第4 1期予算	第4 1期実績		第4 2期予算案
<収入>			<収入>	
前期繰越金	125,361,786	125,361,786	前期繰越金	158,493,394
管理費	(33,016,568)	(33,016,568)	管理費	(35,942,059)
修繕積立金	(92,345,218)	(92,345,218)	修繕積立金	(122,551,335)
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	865	受取利息	0
使用料合計	10,005,720	10,012,620	使用料合計	10,012,620
その他	96,000	634,340	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	195,905,274	196,451,379	合計	229,043,782
<支出>			<支出>	
管理費	26,256,059	24,275,897	管理費	25,840,646
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	13,682,088	13,682,088	修繕積立金	10,800,000
合計	39,938,147	37,957,985	合計	36,640,646
繰越金	155,967,127	158,493,394	繰越金	192,403,136
管理費会計	(33,423,549)	(35,942,059)	管理費会計	(36,764,453)
修繕積立金会計	(122,543,578)	(122,551,335)	修繕積立金会計	(155,638,683)

御見積書

No. S19-0609-⑦

市川ハイツ管理組合 御中

令和1年6月6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

¥ 1,263,600 - (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	共用部堅本管清掃	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;"> <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

令和 1年 6月 12日

市川ハイツ 管理組合 様

件名 連結送水管 配管耐圧試験・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 ￥193,600-(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	連結送水管設備	配管10年耐圧試験(A棟)	一式		66,000	11階建て・1系統空気 圧試験は含まず
4	連結送水管設備	配管10年耐圧試験(B棟)	一式		66,000	11階建て・1系統空気 圧試験は含まず
5						
6						
7						
8						
9						

		小計			312,000	
		値引き			-136,000	
		* 耐圧試験実施により配管の			0	
		漏れ・不良箇所が発見された			0	
		場合の修理・損害等の料金は			0	
		試験料金に含まれません。			0	

	小計				176,000	
	消費税(10%)				17,600	
	合計				193,600	

市川ハイツ長期修繕計画(2019年度版)(案)

修正 2019/7/2

年度	2019年		2020年		2021年		2022年		2023年		2024年		2025年		2026年		2027年		2028年		2029年		2030年		2031年		2032年		2033年		2034年		2035年		2036年		2037年		2038年		2039年		2040年		2041年																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020	1021	1022	1023	1024	1025	1026	1027	1028	1029	1030	1031	1032	1033	1034	1035	1036	1037	1038	1039	1040	1041	1042	1043	1044	1045	1046	1047	1048	1049	1050	1051	1052	1053	1054	1055	1056	1057	1058	1059	1060	1061	1062	1063	1064	1065	1066	1067	1068	1069	1070	1071	1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078	1079	1080	1081	1082	1083	1084	1085	1086	1087	1088	1089	1090	1091	1092	1093	1094	1095	1096	1097	1098	1099	1100	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116	1117	1118	1119	1120	1121	1122	1123	1124	1125	1126	1127	1128	1129	1130	1131	1132	1133	1134	1135	1136	1137	1138	1139	1140	1141	1142	1143	1144	1145	1146	1147	1148	1149	1150	1151	1152	1153	1154	1155	1156	1157	1158	1159	1160	1161	1162	1163	1164	1165	1166	1167	1168	1169	1170	1171	1172	1173	1174	1175	1176	1177	1178	1179	1180	1181	1182	1183	1184	1185	1186	1187	1188	1189	1190	1191	1192	1193	1194	1195	1196	1197	1198	1199	1200	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	1214	1215	1216	1217	1218	1219	1220	1221	1222	1223	1224	1225	1226	1227	1228	1229	1230	1231	1232	1233	1234	1235	1236	1237	1238	1239	1240	1241	1242	1243	1244	1245	1246	1247	1248	1249	1250	1251	1252	1253	1254	1255	1256	1257	1258	1259	1260	1261	1262	1263	1264	1265	1266	1267	1268	1269	1270	1271	1272	1273	1274	1275	1276	1277	1278	1279	1280	1281	1282	1283	1284	1285	1286	1287	1288	1289	1290	1291	1292	1293	1294	1295	1296	1297	1298	1299	1300	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313	1314	1315	1316	1317	1318	1319	1320	1321	1322	1323	1324	1325	1326	1327	1328	1329	1330	1331	1332	1333	1334	1335	1336	1337	1338	1339	1340	1341	1342	1343	1344	1345	1346	1347	1348	1349	1350	1351	1352	1353	1354	1355	1356	1357	1358	1359	1360	1361	1362	1363	1364	1365	1366	1367	1368	1369	1370	1371	1372	1373	1374	1375	1376	1377	1378	1379	1380	1381	1382	1383	1384	1385	1386	1387	1388	1389	1390	1391	1392	1393	1394	1395	1396	1397	1398	1399	1400	1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411	1412	1413	1414	1415	1416	1417	1418	1419	1420	1421	1422	1423	1424	1425	1426	1427	1428	1429	1430	1431	1432	1433	1434	1435	1436	1437	1438	1439	1440	1441	1442	1443	1444	1445

5号議案 第42期役員選任の件

市川ハイツ管理組合 第42期役員 (案)

(任期:通常総会翌日の7月15日～来年の通常総会まで 敬称略)

第42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 櫻井 政晴 (A棟 805号室)

	A 棟			B 棟	
	部屋番号	氏 名		部屋番号	氏 名
副理事長	905	岩田 侑子	副理事長	605	高田 次雄
理事 (総務)	1105	波野平 悦子	理事 (総務)	904	及川 かづ子
理事 (会計)	1105	波野平 悦子 (兼務)	理事 (会計)	705	宇佐美 豊
理事 (書記)	705	谷川 勉	理事 (書記)	1105	望月 宣典
理事 (保全)	304	堀川 重成	理事 (保全)	204	小林 正志
理事 (環境)	605	山崎 洋子	理事 (環境)	804	木田 紀生
理事 (防災)	904	高比良 巖	理事 (防災)	304	竹村 進
理事	505	高橋 鶴	理事	305	三口 君江
理事	105	板垣 秀子	理事	704	井山 明
監事	404	奈良輪 哲也	監事	1104	椿 常雄
理事 (自治会)	B棟 105号室 高橋 淳二				

防火管理者 A棟 906号室 関口 憲治

その他 管理委託契約改定についての報告と意見交換

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、令和元(2019)年10月31日をもって契約満了となります。

このたび、(株)美建より管理委託料増額の申し出がありましたが、第41期理事会では値上げ金額の調整や検討をする時間が不足していました。

第41期理事会では、値上げ検討委員会の立ち上げについてアンケート調査をしたところ、賛成多数の結果になりましたので、総会で報告の上、値上げ検討委員会を立ち上げます。

【(株)美建からの管理委託料増額提案について】

1. 現在の管理委託料との変更点

今回の申し出では、下記の通り一部の項目の委託料が変更となります(管理委託業務の内容に関する変更はありません)。

	《現在の月額》	《増額案 月額》
管理事務代行料	103,000 円	203,000 円 (100,000 円増)
管理員業務費	360,000 円	360,000 円
清掃員業務費	400,000 円	450,000 円 (50,000 円増)
給水設備保守料	30,666 円	30,666 円
消防設備保守料	35,000 円	35,000 円
受変電設備保守料	25,000 円	25,000 円
委託費合計	953,666 円	1,103,666 円 (150,000 円増)
消費税	76,293 円 (8%)	110,366 円 (10%)
月額合計	1,029,959 円	1,214,032 円

2. 管理委託料の増額を提案する理由

- ① 管理事務代行料 … 会社諸経費や人件費が年々増加しているため。
 ・「会社諸経費」とは、ビルの賃料、備品やOA機器の購入費用、水道光熱費、緊急コールセンター費用、その他業務や会社運営に必要な費用のことです。

(参考) 管理事務代行料の比較

(株)美建が住込み管理として受託している管理組合 (4 物件)

	戸数	月額 (税抜)	1 戸あたりの料金
市川ハイツ	260	103,000 円	396 円
A 組合	169	205,000 円	1,213 円
B 組合	103	119,900 円	1,164 円
C 組合	67	118,800 円	1,773 円

② 清掃員業務費 … 千葉県の最低賃金が年々増加し、それに伴って
従業員の給料等も増えているため。

・清掃員業務費に含まれるもの

定期的に発生するもの : 清掃員給料、交通費、社会保険料

不定期に発生するもの : 作業服代、募集費

市川ハイツ管理組合 年度別管理委託料明細(第21期以降)

◇金額は月額(円・税抜)です

	1998 平成10 第21期	1999 平成11 第22期	2000 平成12 第23期	2001 平成13 第24期	2002 平成14 第25期	2003 平成15 第26期	2004 平成16 第27期	2005 平成17 第28期	2006 平成18 第29期	2007 平成19 第30期
1 管理事務代行料	397,000	397,000	397,000	355,000	355,000	355,000	355,000	355,000	103,000	103,000
2 管理員業務費	360,000	360,000	360,000	360,000	360,000	360,000	360,000	360,000	360,000	360,000
3 清掃員業務費	448,000	448,000	448,000	448,000	448,000	448,000	448,000	448,000	400,000	400,000
4 給水設備保守料	46,800	46,800	46,800	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000
5 消防設備保守料	66,000	66,000	66,000	53,000	53,000	53,000	53,000	53,000	53,000	53,000
6 受変電設備保守料	23,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000
7 設備点検費	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
8 エレベーター保守料	304,500	304,500	304,500	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000
合計	1,665,300	1,670,300	1,670,300	1,609,000	1,609,000	1,609,000	1,609,000	1,609,000	1,309,000	1,309,000

	2008 平成20 第31期	2009 平成21 第32期	2010 平成22 第33期	2011 平成23 第34期	2012 平成24 第35期	2013 平成25 第36期	2014 平成26 第37期	2015 平成27 第38期	2016 平成28 第39期	2017 平成29 第40期	2018 平成30 第41期
1 管理事務代行料	103,000	103,000	103,000	103,000	103,000	103,000	103,000	103,000	103,000	103,000	103,000
2 管理員業務費	360,000	360,000	360,000	360,000	360,000	360,000	360,000	360,000	360,000	360,000	360,000
3 清掃員業務費	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000
4 給水設備保守料	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	※	30,666	30,666	30,666
5 消防設備保守料	53,000	53,000	53,000	53,000	53,000	53,000	53,000	53,000	35,000	35,000	35,000
6 受変電設備保守料	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	25,000	25,000	25,000
7 設備点検費	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	—	—	—
8 エレベーター保守料	300,000	300,000	300,000	—	—	—	—	—	—	—	—
合計	1,309,000	1,309,000	1,309,000	1,009,000	1,009,000	1,009,000	1,009,000	964,000	953,666	953,666	953,666

第34期・・・エレベーター保守料は
管理組合直接契約に変更

第38期・・・給水設備保守料は設備改修のため実費精算
第39期・・・設備点検費 項目ごと削除