

令和4年7月21日

区分所有者 各位

市川ハイツ管理組合
理事長 関口 憲治

第44期通常総会開催のお知らせ

この度、第44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4年7月31日(日) 14:00～
2. 場 所 鬼高公民館 大会議室
3. 議 案
 - 1号議案 第44期経過報告・承認の件 …P. 1
 - 2号議案 第44期決算報告・承認の件 …P. 3
 - 3号議案 コンサルタント業務委託の件
(排水管設備改修・長期修繕計画書作成) …P. 11
 - 4号議案 管理委託契約締結の件 …P. 28
 - 5号議案 第45期予算案説明・承認の件 …P. 29
 - 6号議案 第45期役員選任の件 …P. 35
4. 持 参 物 本議案書、重要事項説明書、管理規約・細則集、マスク、飲み物
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います。
提出期限 : 7月25日(月)
提出先 : 各棟1階管理用ポストまで

今期の通常総会は鬼高公民館の大会議室を使用しますが、定員が24名と制限されています。

次ページ記載の「注意事項及びお願い」を必ず確認頂き、ご理解いただいたうえで出席、欠席の判断、総会議案に関するご質問等をお願い致します。

注意事項及びお願い

- ・今回の通常総会会場は、鬼高公民館の大会議室を借りておりますが、定員が24名に制限されています。皆様におかれましては、新型コロナウイルス感染拡大防止の点からも極力書面での議決権行使を頂き、総会当日の出席をお控え頂きます様お願い申し上げます。
 - ・定員を上回る出席の通知を頂いた場合は、出席に関してご相談をさせて頂く事があります。
 - ・スムーズな議事進行の為、総会議案に関するご質問は事前に書面で提出頂きます様お願い申し上げます。
出欠席提出期限の7月25日(月)までに頂きましたご質問に関しましては、総会の前日7月30日(土)に役員がご返答の説明に伺います。
 - ・総会当日は総会議案に直接関係のない質問、要望等の発言は一切お断りいたします。
 - ・会場の鬼高公民館より、貸し出しにあたって下記の使用基準が提示されており、今回の通常総会はこの基準に従って開催します。
 - ① 入場時、受付の消毒液で手指を消毒してください。
 - ② 換気のため、窓や扉を開けた状態で開催します。
 - ③ 飛沫感染を防ぐため、会場内では必ずマスクを着用してください。
- ★なお、感染対策のため、当日の体調に少しでも不安がある方は欠席頂きますようお願いいたします(当日の欠席連絡 管理室 047-336-4933)。
- ★当日は検温をお願いいたします。受付にて体調確認させていただきます。

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 関口 憲治 殿

私は、令和4年7月31日(日)開催の第44期通常総会に

(出席 ・ 欠席) します。

令和4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 関口 憲治 殿

私は、令和4年7月31日(日)開催の第44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4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 関口 憲治 殿

私は、令和4年7月31日(日)開催の第44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4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44期経過報告・承認の件 | () 賛成 | () 反対 |
| 2号議案 | 第44期決算報告・承認の件 | () 賛成 | () 反対 |
| 3号議案 | コンサルタント業務委託の件 (排水管設備改修・長期修繕計画書作成) | () 賛成 | () 反対 |
| 4号議案 | 管理委託契約締結の件 | () 賛成 | () 反対 |
| 5号議案 | 第45期予算案説明・承認の件 | () 賛成 | () 反対 |
| 6号議案 | 第45期役員選任の件 | () 賛成 | () 反対 |

市川ハイツ管理組合
第44期 通常総会資料

令和4年7月31日

1号議案 第44期経過報告・承認の件

議案説明:第44期の経過報告について、承認を求めます。

市川ハイツ管理組合 第44期経過報告書

令和3(2021)年6月1日～令和4(2022)年5月31日

年	月	日	主な経過事項
第43期理事会による運営			
令和 3 2021	6	2	受変電設備定期点検
		4	簡易専用水道検査
		10	メーターボックス平面ハンドル交換(B102)
		13	第8回定例理事会
		27	臨時理事会
		28	A棟エレベーター ロープ交換作業(29日まで)
	7	28	第43期会計監査
		6	受変電設備定期点検
		12	サクラ剪定作業
		12	低木剪定
		14	B棟エレベーター ロープ交換作業(16日まで)
		15	エレベーター点検
		18	第43期通常総会
		第44期理事会による運営	
	7	20	A棟緑地 浸透枳工事・追加工事(8/3まで)
		29	B棟管理事務所エアコン設置工事
	8	2	受変電設備定期点検
		19	給水設備点検
		22	第1回定例理事会
		23	共用トイレ詰まり 配管修理
	9	30	共用廊下定期清掃(A棟・B棟)
		6	受変電設備定期点検
		26	第2回定例理事会
	10	1	消防設備点検(共用部)・消火器交換10本
		2	消防設備点検(専有部)
		5	受変電設備定期点検
		8	掲示板交換工事
		10	第3回定例理事会
		10	排水管修繕プレゼンテーション
		13	エレベーター点検
		18	排水管清掃(A棟18・19日、B棟20・21日、外部22日)
	20	高木剪定	
	11	22	1階住戸床下排水管、敷地排水管カメラ調査(A棟22日、B棟23日)
		8	受変電設備定期点検
		12	給水設備点検
		14	第4回定例理事会
		28	排水管改修ワーキングチーム打合せ
	12	28	懇談会(排水管改修)
		4	受変電設備定期点検
		6	排水管改修ワーキングチーム打合せ
		12	第5回定例理事会
		17	共用廊下定期清掃(A棟・B棟)
		29	エキスパンションジョイント補修工事
	29	排水管改修ワーキングチーム打合せ	

年	月	日	主な経過事項
令和 4 2022	1	14	受変電設備定期点検
		16	第6回定例理事会
		27	エレベーター点検
		27	高木剪定(2/7まで)
		27	A棟屋上消火水槽バルブ交換
		28	メーターボックス平面ハンドル交換(A104)
	2	5	受変電設備定期点検
		13	第7回定例理事会
		13	中間監査
		15	給水設備点検
		24	A棟11階共用水栓錆取り
	3	2	受変電設備定期点検
		13	第8回定例理事会
		17	B棟消火水槽修理
		27	第45期役員選任会議1回目
	4	1	エレベーター点検(法定点検、11日も実施)
		5	中木剪定(9日まで)
		6	共用廊下定期清掃(A棟6日・B棟7日)
		10	第9回定例理事会
		11	消防設備点検(共用部および11階住戸感知器)
		13	受変電設備年次点検
		24	第45期役員選任会議2回目
	5	2	受変電設備定期点検
		8	第10回定例理事会
		18	給水設備点検・貯水槽清掃(A棟18日、B棟19日)
	6	1	簡易専用水道検査
		1	受変電設備定期点検
		2	B棟エントランス 集合ポスト下ガラス交換工事
3		雹および強風による被害発生(外灯、自転車置場蛍光灯、網戸他)	
4		排水管改修ワーキングチーム打合せ	
28		第11回定例理事会 第44期監査	
7	2	受変電設備定期点検	
	4	エレベーター点検	
	7	J:COMによるテレビ設備定期点検(電波測定等、11日まで)	
	10	臨時理事会	
	31	第44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 3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44期決算報告・承認の件

議案説明：第44期決算報告について、承認を求めます。

第44期 決算報告書

〔管理費会計〕

令和3(2021)年6月1日～令和4(2022)年5月31日

〈収支報告〉

支 出		予算比	収 入		予算比
定額管理費用	13,243,992	0	前期繰越金	37,807,273	
* 管理事務代行料	2,436,000	0	管理費収入	26,983,040	0
* 管理員業務費	4,320,000	0	管理費	26,983,040	0
* 清掃員業務費	5,400,000	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	13,456,523	△ 603,604	その他収入	457,806	126,900
* EV保守料	1,920,000	0	受取利息	0	0
保険料	2,541,768	0	京葉ガス受取地代	96,000	0
電気料	1,597,762	197,762	インターネット設備電気使用料	137,706	0
水道料	62,070	△ 7,930	管理費不納付遅延損害金	0	0
管理員室水道光熱費	159,815	15,815	外部居住組合員負担金	101,000	0
備用品	246,844	△ 23,156	雑収入	123,100	126,900
消耗品	144,045	△ 5,955			
事務用品	14,413	△ 15,587			
広報印刷費	245,583	△ 4,417			
通会	137,839	△ 12,161			
雑費	30,460	△ 9,540			
グリーンクラブ費	160,867	40,867			
植栽保守料	61,300	△ 8,700			
* 修繕費	909,600	0			
* 定期清掃費	2,297,655	△ 502,345			
* 予備費	300,000	0			
親睦費	371,800	△ 28,200			
簡易専用水道検査料	0	△ 30,000			
管理手数料	37,400	0			
防火費	324,885	△ 35,115			
消費税	25,300	△ 124,700			
修繕積立金会計へ振替	1,867,117	△ 50,242			
次期繰越金	0				
合計	38,547,604		合計	38,547,604	
合計	65,248,119	△ 603,604	合計	65,248,119	126,900

*印 消費税対象科目

〈貸借対照表〉

借 方		貸 方	
現金	24,462	前受金	2,961,160
普通預金	39,325,105	未払金	611,293
(三井住友銀行・船橋)	9,123,166 *1	電気 5月分	141,408
(三井住友銀行・船橋)	30,201,939 *2	電気 5月分(管理員室)	6,871
		ガス 5月分(管理員室)	3,824
		電話 5月分(KDDI)	310
		EV保守料5月分	160,000
		〃 消費税	16,000
		残高証明書発行手数料	880
		第44期役員等報酬	282,000
未入金	18,130	預り金	94,151
管理費等(2名)	18,130	管理費、口座振替手数料	49,251
		自治会費 剰余金	44,900
前払金	9,108,002	修繕積立金会計預り金	6,261,491
前払保険料(A棟)	4,591,196	修繕積立金 未振替分	5,387,371
前払保険料(B棟)	4,516,806	使用料合計 未振替分	874,120
(2025年12月23日まで)		次期繰越金	38,547,604
合計	48,475,699	合計	48,475,699

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	0	0	前期繰越金	206,705,282	
			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	10,101,792	59,172
			駐輪場使用料	873,000	4,500
			専用庭使用料	162,120	0
			駐車場使用料	8,832,000	0
次期繰越金	250,681,802		自動二輪使用料	103,500	31,500
A棟 繰越金	125,340,901		原付使用料	131,000	23,000
B棟 繰越金	125,340,901		受取利息	172	172
合 計	250,681,802	0	合 計	250,681,802	59,172

(貸借対照表)

借 方		貸 方	
普通預金 (三井住友銀行・船橋)	236,942,472 *1	前受金 修繕積立金6月分	2,662,748
定期預金 (三井住友銀行・神田)	10,119,330 *2		
未入金 (2名)	21,257		
管理費会計預け金 修繕積立金 未振替分	5,387,371	次期繰越金	250,681,802
使用料合計 未振替分	874,120	A棟 繰越金	125,340,901
		B棟 繰越金	125,340,901
合 計	253,344,550	合 計	253,344,550

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	26,700,515	△ 603,604	前期繰越金	244,512,555	
管理費会計	26,700,515	△ 603,604	当期総収入	71,417,366	186,072
修繕積立金会計	0	0	当期積立金	60,857,768	0
次期繰越金	289,229,406		その他収入	10,559,598	186,072
合 計	315,929,921	△ 603,604	合 計	315,929,921	186,072

(貸借対照表)

借 方		貸 方	
◇流動資産	295,558,758	◇流動負債	6,329,352
現金	24,462	前受金	5,623,908
預金	286,386,907	未払金	611,293
未入金	39,387	預り金	94,151
前払金	9,108,002	◇繰越金	289,229,406
◇固定資産	0	管理費会計	38,547,604
積立保険	0	修繕積立金会計	250,681,802
合 計	295,558,758	合 計	295,558,758

(単位:円)

勘定科目	第44期実績	内 訳 概 要
* 管理費	26,983,040	2,213,920/月×4ヶ月 2,265,920/月×8ヶ月
* その他収入	457,806	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 受取地代等
* 管理事務代行料	2,436,000	203,000/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	5,400,000	450,000/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	1,920,000	160,000/月×12ヶ月
* 保険料	2,541,768	マンション総合保険・地震保険 211,814×12ヶ月
* 電気料	1,597,762	電灯・電力
* 水道料	62,070	A・B棟共用水道
* 管理員室水道光熱費	159,815	電気・水道・ガス
* 備品費	246,844	コピー機リース料 23,868×1ヶ月(6月分) コピー機再リース料 29,172 AEDレンタル料 12,980×12ヶ月 掲示板 38,044
* 消耗品費	144,045	ダスキン・清掃用品・ゴミ袋・洗剤・消臭剤・手指消毒液等
* 事務用品費	14,413	文房具・ファイル・ゴム印等
* 広報印刷費	245,583	コピー代・コピー用紙
* 通信費	137,839	電話料金・インターネット代・郵便料金
* 会議費	30,460	公民館使用料
* 雑費	160,867	音響機材レンタル費・御香典・土のう袋・自転車シール400枚 等
* グリーンクラブ費	61,300	花苗・肥料・養土 等
* 植栽保守料	909,600	年間契約
* 修繕費	2,297,655	雑排水管清掃 1,170,000 浸水樹工事・追加工事 310,000 B棟管理事務所エアコン設置 305,455 エキスパンションジョイント補修工事 120,000 他9件(計392,200)
* 定期清掃費	300,000	100,000×年3回
* 予備費	371,800	排水管内カメラ調査 157,300 排水管設備 調査診断業務 214,500
* 親睦費	0	
* 簡易専用水道検査料	37,400	年1回実施
* 管理手数料	324,885	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
* 防災費	25,300	車いす1台
* 消費税	1,867,117	
* 未入金	18,130	管理費等 (修繕積立金は21,257)
* 前払金	9,108,002	前払保険料 A棟4,591,196(106,772円×43ヶ月分) " B棟4,516,806(105,042円×43ヶ月分)
* 預り金	94,151	口座振替手数料・管理費過入金・自治会費剰余金44,900
《使用料》・・・修繕積立金会計に計上		
* 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
* 駐輪場	873,000	月額 1台・300円
* 自動二輪置場	103,500	月額 1台・1,500円
* 原付置場	131,000	月額 1台・1,000円

市川ハイツ管理組合 第44期変動費明細

<雑収入>

資源リサイクル	110,950
管理規約代	2,100
子供用自転車シール代	150
電柱土地使用料	9,900

123,100 <通信費>

<備品費>

コピー機リース料 (23,868×1ヶ月+再リース料)	53,040
AEDレンタル料 (12,980×12ヶ月)	155,760
掲示板 2枚	38,044

246,844

<消耗品費>

ダスキンモップ	41,140
手指消毒液	34,879
洗剤・消臭剤	9,199
ゴミ袋・トイレトパーパー	19,816
草刈機燃料・替刃	3,784
マグネットバー	1,196
清掃用具	14,655
蛍光灯	4,221
南京錠	748
融雪剤	13,640
乾電池	657
車いすカバー	110

144,045

<事務用品費>

文房具	5,825
封筒	1,614
ファイル・バインダー	4,824
ゴム印	2,150

14,413

<広報印刷費>

コピー代	194,400
コピー用紙	51,183

245,583

電話料金	57,486
インターネット代	64,680
郵便料金	15,673

137,839

<雑費>

音響機材レンタル費	85,800
ZOOM 使用料 (総会)	2,200
御香典	25,000
土のう袋・スノコ	5,627
自転車シール (400枚)	42,240

160,867

<修繕費>

※次ページに記載

<予備費>

排水管内カメラ調査費	157,300
排水管設備 調査診断業務費	214,500

371,800

<親睦費>

0

<管理手数料>

振替手数料 (三井住友銀行)	6,321
振込手数料	1,980
残高証明書手数料	1,320
(ホームページ) レンタルサーバー代	33,264
第44期役員報酬	234,000
第44期専門委員報酬	48,000

324,885

<防災費>

車いす	25,300
-----	--------

25,300

<管理費会計 修繕費内訳>

<修繕積立金会計 修繕費内訳>

第44期実績	金額	第44期実績	金額
雑排水管洗浄清掃	1,170,000		
消防設備改修 (消火器交換10本)	75,000		
B棟管理事務所エアコン設置工事	305,455		
A棟緑地 浸透柵工事、追加工事	310,000		
サクラ剪定作業 (B棟川側)	70,000		
雑修繕			
メーターボックス平面ハンドル交換 (B102)	12,100		
共用トイレ詰り 配管修理	85,000		
掲示板交換工事	22,000		
エキスパンションジョイント補修工事	120,000		
A棟屋上消火水槽バルブ交換	60,000		
メーターボックス平面ハンドル交換 (A104)	12,100		
A棟11階共用水栓錆取り	15,000		
B棟消火水槽修理	41,000		
(雑修繕 合計)	(367,200)		
修繕費合計 (税抜)	2,297,655	合計	0
第44期予算 (税抜)	2,800,000	第44期予算 (税込)	0

残高証明書内訳表

272-0015

千葉県 市川市 鬼高 2-12

市川ハイツ管理組合 様

令和 4年 5月 31日

株式会社 三井住友銀行

神田 支店

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	*10,119,330 (*0)					
		以下余白					

預 金 残 高 証 明 書

市川ハイツ管理組合 様

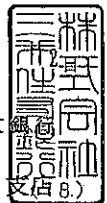
科 目	金 額	摘 要	
		円	円
当座預金	**	**	**
普通預金	**	**	**
貯蓄預金	**	**	**
通知預金	**	**	**
積立預金	**	**	**
定期預金	*10,119,330	*0	*0
別段預金	**	**	**
納税準備預金	**	**	**
自由円預金	**	**	**

令和 4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 4年 6月

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

市川ハイツ管理規約第43条に基づき、令和3年6月1日から令和4年5月31日までの第44期における管理組合業務の執行状況および財産状況（管理費等収支報告書、貸借対照表、領収書等）を監査した結果、適正であることを認めます。

以上

令和4(2022)年6月28日

第44期監事

B棟 407号室

関口常雄



A棟 206号室

早坂笑美



3号議案 コンサルタント業務委託の件

(排水管設備改修・長期修繕計画書作成)

第44期理事会では、排水管立管からの漏水を契機として、排水管設備の劣化診断調査を実施しました。この調査の結果、排水管設備一式(立管のみでなく、通気管や1階床下の埋設管も含む)の劣化が進行していることが判明しましたので、安全性・耐久性・耐火性を維持しつつ、将来の各住戸のリフォーム工事にも対応できる更新工事が必要と判断しました。

この更新工事の検討は、これから理事会やワーキングチームで進めますが、工事の計画や実施には膨大な作業量と時間を要しますので、円滑に進める目的で専門のコンサルタントに業務を委託することは、とても有効な方法です。

また、長期修繕計画書は、マンション管理士や建築関係のスタッフが事前に建物や設備を調査し、資金計画も含めて新たに作成します。改正されたマンション管理適正化法では管理計画認定制度が規定され、地方自治体がマンション管理に関与することになったため、長期修繕計画書の内容を見直すこととしました。

排水管設備を長期にわたって健全に維持するような改修設計や工事監理を行い、それと同時に長期修繕計画書の作成も行う下記のコンサルタントに業務委託することを提案いたします。

【コンサルタント業務 委託概要】

1. 委託する業務

- ・排水管設備改修工事 設計監理業務
- ・長期修繕計画作成業務

2. コンサルタント業者名

株式会社 美建

所在地 東京都千代田区神田須田町 1-28

(再委託先)

株式会社 総合設備リサーチ

所在地 埼玉県三郷市早稲田 1-1-3-805

代表取締役 丸下伸二氏

3. 業務内容と費用

(排水管設備改修工事)

①調査診断業務

※実施済み

理事会へ説明、住民アンケートの実施、内視鏡調査、報告書作成

②改修設計業務

1,565,000 円

改修内容・仕様・材料等の設定、現地実測調査、仕様書・予算書の作成

③施工業者選定補助業務

460,000 円

公平、中立を堅持した施工業者選定の補助

④工事監理検査業務

1,305,000 円

住民説明会の立会い、工事の品質管理や監督・指導、定例会議の開催

(長期修繕計画書)

⑤長期修繕計画書作成業務

1,095,000 円

建物・設備の目視調査、給水管の内視鏡調査、長期修繕計画書の作成

・諸経費

486,750 円

・調整額

△1,750 円

小 計

4,910,000 円

消費税 (10%)

491,000 円

合計額

5,401,000 円

◇添付資料

- ・44 期理事会における排水管設備改修検討と今後の方向性
- ・見積書 (株式会社 美建)
- ・会社概要 (株式会社 総合設備リサーチ)

以上

44 期理事会における排水設備改修検討と今後の方向性に関して箇条書きで時系列順に整理します。

文責：第 44 期副理事長 小林 俊佑

- ・ 43 期理事会は、2020 年 10 月に B 棟で排水管立管の漏水事故が発生し、同年 12 月にその修繕に伴って行った調査の結果を受けて、排水立管の改修が喫緊の課題と判断しました。

修繕、調査担当：京浜管鉄工業(株)

- ・ 引継ぎを受けた 44 期理事会内ワーキングチームは、立管改修に関して京浜管鉄工業(株)や過去に市川ハイツの大規模修繕を担当した(株)中村塗装店の意見等も踏まえ、都度補修や更生工事ではなく、立管の全面的な更新工事が最適と考え住民懇談会で立管の現状報告及び更新工事の提案、報告書の全戸配布を行いました。

* 更新工事：排水管を丸ごと新しい管に交換する工事

更生工事：いま仕様している管を補修して使用を続ける為の工事

- ・ ワーキングチームは、住民懇談会の場で、より安価な更生工事に関しても時間をかけて検討をするべきと言う意見を受けて、(株)中村塗装店から紹介を受けたコンサルタント会社(株)総合設備リサーチの意見を聞きました。(この時点では無償)
結果、問題は排水立管のみならず排水設備全般にわたっている可能性が高いと言う判断をして理事会に報告を行いました。

- ・ 理事会では、より詳細な状況を把握するため 44 期予算調査費を使用して(株)総合設備リサーチに排水設備全般の劣化診断調査を委託する事を決定しました。

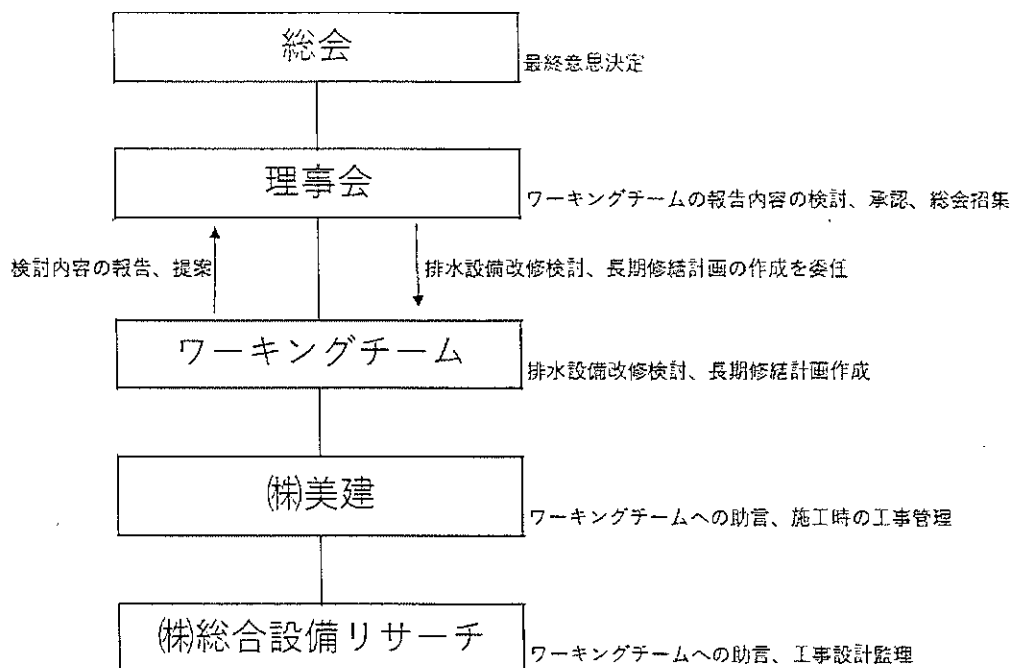
- ・ (株)総合設備リサーチの調査結果により、排水設備は立管のみならず通期管や 1 階床下埋設管など全体的に劣化が著しく修繕が必要な状態と判明しました。

- ・ 調査結果の報告を受けワーキングチームは理事会に、排水設備改修には多額の費用、綿密な長期修繕計画を含めた計画、施工内容の検討が必要であり、これを円滑かつ確実に行うために(株)総合設備リサーチにコンサルタント業務を委託する事を提案して総会議案とすることの了解を得ました。

予算に合わせて本来はあり得ない金額で調査を引き受けて頂いた事、真摯な対応と優れた人間性、過去の実績等から(株)総合設備リサーチ 丸下様に引き続きコンサルタントをお願いする事が市川ハイツの将来のために最善と考えています。

- ・長期修繕計画の作成、工事の設計管理業務は管理会社の協力が必要不可欠です。
そのため、(株)総合設備リサーチには(株)美建と契約をして頂き当管理組合は(株)美建と契約をする形で議案とさせて頂きました。
- ・今回のコンサルタント業務委託を承認いただくことができましたら、任期を外れる44期役員数名は引き続きワーキングチームという名目で排水設備改修および長期修繕計画作成業務に携わられて頂きたいと考えています。あくまで本人たちの責任感から希望として考えている事で、これは皆様の承認を受けた45期理事会に決めて頂く事です。

45期以降の排水設備改修・長期修繕計画書作成に関する組織図案
(総会議案ではありません。45期理事会で決定頂く事です)




*管理：工事現場の責任者、工程監督調整など
監理：設計図面通りに工事が実施されているかの確認

御見積書

2022年7月10日

市川ハイツ管理組合 御中


 東京都中央区須田町1-28
 株式会社 美建
 TEL 03-3253-5030
 FAX 03-3253-5030

御見積金額 ¥5,401,000

No.	名称	数量	単価	金額 (円)	備考
	件名：排水管設備改修工事設計				
	および長期修繕計画書作成 コンサルタント業務				
	物件名：市川ハイツA棟・B棟				
1	調査診断業務費	1式		業務完了	
2	改修設計業務費	1式		1,565,000	
3	施工業者選定補助業務費	1式		460,000	
4	工事監理検査業務費	1式		1,305,000	
5	長期修繕計画書作成業務費	1式		1,095,000	
6	諸経費	1式		486,750	
	出精値引き			△ 1,750	
	小計			4,910,000	
	消費税10%			491,000	
	合計			5,401,000	

内 訳 明 細 書

No.	名 称	摘 要	数 量	単 位	単 価 (円)	金 額 (円)	備 考
1	調査診断業務費						
	3) 配管設備目視及び内視鏡調査業務						
	① 共用部配管設備目視調査	PS内部・横引き管・内装、配管等	4.0	人工			調査完了
	② 内視鏡調査 (CCDカメラ含む)	排水配管内、埋設配管内部状況調査	1.0	式			調査完了
	③ タイプ別ごとに室内配管の確認調査		1.0	箇所			調査完了
	■ 内容補足説明						
	① 各戸配管状況、各室の横引き管、設備機器排水トラップ、横枝管、配管状況、内装状況、リニューアルの有無状況等を確認し、より良い室内改修を行うための設計内容に反映させます。						
	② 室内・リニューアルした配管内部を内視鏡で調査を行い、配管状況、接続方法を確認し、現状で問題ないかどうかを判定いたします。						
	4) 調査報告書作成等						
	① 報告書作成	専門技術者による分析検討、報告書作成	6.0	人工			業務完了
	② 理事会出席	調査結果報告・設計計画内容協議等	1.0	人工			業務完了
	■ 内容補足説明						
	① 調査内容と分析結果を報告書にまとめ、理事会へご提出します。						
	② 報告書の内容の説明と、その内容を受けての設計方針の説明を行い、計画を協議いたします。						

内 訳 明 細 書

No.	名 称	摘 要	数 量	単 位	単 価 (円)	金 額 (円)	備 考
4	工事監理検査業務費						
	2) 工事中						
	① 現場定例監理	全工程約6ヶ月、のべ18回程度	18.0	人 工	40,000	720,000	
	② 検査立会い	工程内検査、完了検査	3.0	人 工	40,000	120,000	
	③ 理事会との合同会議	1回/月、全6回	6.0	人 工	35,000	210,000	
	2) 小 計					1,050,000	
	■ 内容補足説明						
	① 現時点では工期を約6ヶ月として設定しています。現場の定例監理は工程内で1回/週を基本とし、適宜監理を実施することとし、延18回を計上しています。						
	② 確実に確認するという趣旨から定例の工事監理とは別日若しくは人員を増員し、検査を実施いたします。工程内の検査、及び 完了検査で計3人工を計上しています。尚、上記工期が延びた場合は、別途追加費用とします。						
	③ 理事会・監理者・施工者の三者定例会議を少なくとも1回/月開催し、進捗状況の報告・確認のほか懸案事項の協議等打合せを行います。						
	3) 竣工時						
	① 竣工図書の指導・確認		0.5	人 工	40,000	20,000	
	② 竣工引渡しの立会い		1.0	人 工	35,000	35,000	
	3) 小 計					55,000	
	■ 内容補足説明						
	① 次回以降の計画修繕の資料とする為にも、竣工引渡書類の内容の確認と指導を行います。						
	② 管理組合への竣工引渡の立会いを行い、書類等の落ちの無いように確認します。						
	4. 合 計					1,305,000	

株式会社総合設備リサーチとは

会社概要

商 号

株式会社 総合設備リサーチ

所 在 地

〒341-0018
埼玉県三郷市早稲田1-1-3-805

資 本 金

5,000,000円

代表取締役

丸下伸二

ス タ ッ プ

- ・常勤社員 : 3名
- ・非常勤社員 : 3名
- ・提携構造設計事務所1社
- ・提携設計事務所13社

所 属 団 体

- ・一般社団法人 マンション大規模修繕協議会
- ・江戸川地域の治水を考える三郷早稲田の会

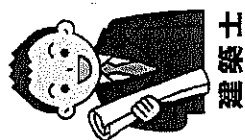
業 務 内 容

- ・マンション給排水管設備全般調査診断
- ・マンション給排水設備改修コンサル
- ・マンション給排水設備省エネ化
- ・マンション設備関連情報発信
(情報誌・年2回セミナー開催)
- ・マンション住環境の改善に関する業務
(リノベーション・介護リフォーム)
- ・防災対策(浸水対策等)

資 格

- ・一級管工事施工管理技士
- ・給水装置工事主任技術者
- ・建築設備診断技術者
- ・防錆管理士(施設管理)
- ・介護福祉士
- ・毒劇物取扱責任者

株式会社総合設備リサーチは マンション住環境の改善に特化した事務所です



マンション大規模修繕工事の設計コンサルテイング

- ・マンションの大規模修繕工事の設計コンサルテイングを主体に行なっている設計事務所です
- ・配管設備大規模修繕工事のノウハウについて熟知しています
- ・約1100棟案件による様々な実施経験から、最適なお提案を管理組合様にご提供いたします

配管設備・防錆管理資格を有した経験豊富なスタッフ

- ・一級建築士、一級管工事施工管理技士、建築設備診断技術者、防錆管理士（施設）等
マンション大規模修繕配管工事に関する必要な資格者が揃っております
- ・配管設備改修・ソバント更生ライニング工事・防錆管理士資格所得のあるスタッフです

管理組合様の立場に立った丁寧な対応

- ・分かり易い資料、分かり易い説明でご対応いたします
- ・管理組合様の立場に立って、最適なお提案をいたします
- ・丁寧で柔軟な対応を心掛けています
- ・管理組合様の立場に立って、常により良い結果をめざし努力していくことを決意しています

株式会社総合設備リサーチが進めるコンサルティング 管理組合様の視点に立ったコンサルタント

現状設備の特性に合った計画立案

- ・設備調査、診断による現況把握と修繕部位の算出
- ・アンケートによる設備状況把握と不具合特性の見極め
- ・納まりや現状問題点からの改善提案等 e t c

予算からの工事範囲の選定

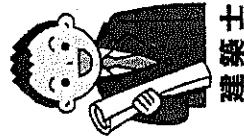
- ・工事優先順位の把握
- ・適正な使用材料、工法、工程の選定
- ・設備利便性や安全性向上の提案 e t c

適正な施工業者選定の補助

- ・適正な募集条件設定による施工業者の絞り込み
- ・分かり易い比較検討資料の作成
- ・選定ポイントの助言、アドバイス e t c

厳しいチェックによる品質確保

- ・工事に適した仕様書の作成
- ・定例の工事監理による施工状況の厳しいチェック
- ・専門知識や長年の経験からの是正指導
- ・理事会への定期連絡報告 e t c



建築士

多種多様な業務、資料
により管理組合様を
サポートいたします

設備調査診断報告書

工事説明会参加

設計仕様書

定期的工事監理

設計予算数量書

材料照合確認

設計図面

施工計画確認

見積要綱書

工程監理確認

施工業者募集

居住者配慮確認

現場説明会開催

工事監理者検査

施工業者選定補助

管理組合検査立会

工事請負契約書確認

竣工書類確認


着工前書類確認

竣工引渡し立会

e t c...

(株)総合設備リサーチのコンサルティング コンサルティングポイント

 弊社は長期修繕計画作成を担当、長期的プランで修繕のアドバイスができます。

 弊社はアンケート調査・排水管調査を実施時、皆様
の配管設備状況を詳しく把握致します。

 専有部分のリフォーム時にも適切な工事を行うよう
配慮した仕様書を提案します。

 排水管設備の長期的な保全のため、将来的観点の
設計を提案（材料耐久性、集合継手、メンテナンス等）。

 管理組合様の立場に立ち、資産の維持向上・品質の
確保を実現し、丁寧な対応をいたします。

4号議案 管理委託契約締結の件

議案説明

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4(2022)年10月31日をもちまして契約満了となります。

このたび、別紙の重要事項説明書の通り、現在の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	1,103,666 円
	消費税(10%)	110,366 円
	税込合計額	1,214,032 円

3. 契約期間 令和4(2022)年11月1日～令和5(2023)年10月31日

5号議案 第45期予算案説明・承認の件

議案説明：第45期予算案の承認を求めます。

期間：令和4（2022）年6月1日～令和5（2023）年5月31日

[管理費会計 予算案]

勘定科目	第44期予算	第44期実績	第45期予算案	備考
1 管理費	26,983,040	26,983,040	27,191,040	2,265,920円×12ヶ月
2 受取利息	0	0	0	
3 受取地代	96,000	96,000	96,000	京葉ガス地代
4 雑収入	250,000	361,806	350,000	インターネット設備電気使用料、遅延損害金等
収入合計	27,329,040	27,440,846	27,637,040	
1 管理事務代行料*	2,436,000	2,436,000	2,436,000	203,000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*	5,400,000	5,400,000	5,400,000	450,000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*	1,920,000	1,920,000	1,920,000	160,000円×12ヶ月
8 保険料	2,541,768	2,541,768	2,541,768	主契約、地震保険
9 電気料	1,400,000	1,597,762	1,700,000	電灯・動力
10 水道料	70,000	62,070	70,000	水道・下水道
11 管理員室水道光熱費	144,000	159,815	170,000	電気・ガス・水道・下水道
12 備品費	270,000	246,844	250,000	コピー機再リース料、AEDレンタル料
13 消耗品費	150,000	144,045	150,000	洗剤、清掃用具、LED電球等
14 事務用品費	30,000	14,413	30,000	文房具
15 広報印刷費	250,000	245,583	250,000	コピー代、コピー用紙
16 通信費	150,000	137,839	150,000	電話・インターネット・郵便
17 会議費	40,000	30,460	40,000	公民館使用料
18 雑費	120,000	160,867	50,000	会議用備品
19 グリーンクラブ費	70,000	61,300	70,000	花苗、肥料、養土等
20 植栽保守料*	909,600	909,600	909,600	緑地年間管理
21 修繕費*	2,800,000	2,297,655	2,800,000	内訳書P. 30
22 定期清掃費*	300,000	300,000	300,000	100,000円×年3回
23 予備費	400,000	371,800	400,000	調査費等
24 親睦費	30,000	0	30,000	盆踊り協賛費、コミュニケーション等
25 簡易専用水道検査料	37,400	37,400	37,400	給水設備検査料
26 管理手数料	360,000	324,885	360,000	銀行手数料、ホームページ運用手数料、役員報酬等
27 防災費	150,000	25,300	150,000	備蓄品、防災訓練費用等
28 消費税	1,917,359	1,867,117	1,917,359	
支出合計	27,304,119	26,700,515	27,540,119	
年間収支	24,921	740,331	96,921	
前期より繰越	37,807,273	37,807,273	38,547,604	
修繕積立金会計へ振替	0	0	0	
次期繰越	37,832,194	38,547,604	38,644,525	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45期予算案	金額	第45期予算案	金額
雑排水管洗浄清掃	1,170,000 (見積書 P. 32)	コンサルタント業務費 (排水管設備改修・長期修繕計画書作成)	4,910,000 (見積書 P. 15)
消防設備改修 (消火器交換10本、連結送水管耐圧試験)	176,000 (見積書 P. 33)	《第45期検討事項》	
旧浄化槽 照明器具交換工事	282,400 (見積書 P. 34)	変電室 防水シャッター取付工事 防水補修工事 (屋上、エントランス屋根部分等のトップコート)	
《小計》	1,628,400	1~2階水道管ラッピング巻き直し 受変電設備 新規交換 受変電設備 防水用嵩上げ工事	
雑修繕	1,171,600		
修繕費合計 (税抜)	2,800,000	修繕費合計 (税抜)	4,910,000
消費税	280,000	消費税	491,000
合計 (税込)	3,080,000	合計 (税込)	5,401,000

[修繕積立金会計 予算案]

	第44期予算	第44期実績		第45期予算案
<収入>			<収入>	
前期繰越金	206,705,282	206,705,282	前期繰越金	250,681,802
A棟		(103,352,641)	A棟	(125,340,901)
B棟		(103,352,641)	B棟	(125,340,901)
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	868,500	873,000	駐輪場使用料	835,200
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	72,000	103,500	自動二輪使用料	90,000
原付使用料	108,000	131,000	原付使用料	120,000
受取利息	0	172	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	250,622,630	250,681,802	合計	294,595,850
<支出>			<支出>	
			コンサルタント業務費 (排水管設備改修 ・長期修繕計画書作成)	4,910,000
小計	0	0	小計	4,910,000
消費税	0	0	消費税	491,000
合計(税込)	0	0	合計(税込)	5,401,000
繰越金	250,622,630	250,681,802	繰越金	289,194,850

[予算案 総合計]

	第44期予算	第44期実績		第45期予算案
<収入>			<収入>	
前期繰越金	244,512,555	244,512,555	前期繰越金	289,229,406
管理費	(37,807,273)	(37,807,273)	管理費	(38,547,604)
修繕積立金	(206,705,282)	(206,705,282)	修繕積立金	(250,681,802)
今期積立金	60,857,768	60,857,768	今期積立金	61,065,768
管理費	(26,983,040)	(26,983,040)	管理費	(27,191,040)
修繕積立金	(33,874,728)	(33,874,728)	修繕積立金	(33,874,728)
受取利息	0	172	受取利息	0
使用料合計	10,042,620	10,101,620	使用料合計	10,039,320
その他	346,000	457,806	その他	446,000
振替(管理費会計より)	0	0	振替(管理費会計より)	0
合計	315,758,943	315,929,921	合計	360,780,494
<支出>			<支出>	
管理費	27,304,119	26,700,515	管理費	27,540,119
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	0	0	修繕積立金	5,401,000
合計	27,304,119	26,700,515	合計	32,941,119
繰越金	288,454,824	289,229,406	繰越金	327,839,375
管理費会計	(37,832,194)	(38,547,604)	管理費会計	(38,644,525)
修繕積立金会計	(250,622,630)	(250,681,802)	修繕積立金会計	(289,194,850)

御見積書

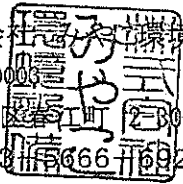
No. S22-0614-①

市川ハイツ管理組合 御中

令和4年6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 環境設備
〒132-0005
江戸川区春江町 2-30-7
TEL 03-5666-6929(代)
FAX 03-5666-6928



見積金額
¥ 1,287,000 - (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	共用部竖本管清掃	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	<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、年間に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>				
	小 計				1,170,000
	消 費 税	10	%		117,000
	合 計				1,287,000

*見積り外の施工は別途料金となります。

御 見 積 書

令和 4年 6月 23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

有限会社ハマゾノ消防設備

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 漏れ・不良箇所が発見された 場合の修理・損害等の料金は 試験料金に含まれません。			0	
					0	
					0	

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

6号議案 第45期役員選任の件

市川ハイツ管理組合 第45期役員 (案)

(任期:通常総会翌日の8月1日~来年の通常総会まで 敬称略)

議案説明:第45期役員は下記の皆様となりますので、ご承認をお願いします。

理事長 小川 秀明 (A棟 808号室)

	A 棟			B 棟	
	部屋番号	氏 名		部屋番号	氏 名
副理事長	308	高原 紀子	副理事長	408	朱 勇紅
理事 (総務)	507	臼井 功	理事 (総務)	1008	山本 眞知子
理事 (会計)	708	須藤 良司	理事 (会計)	608	荻原 好枝
理事 (書記)	907	三室 和明	理事 (書記)	807	倉林 弘人
理事 (保全)	207	稲吉 英俊	理事 (保全)	1107	塚原 義晴
理事 (環境)	307	竹本 玲子	理事 (環境)	707	大石 知寿子
理事 (防災)	608	大竹 博	理事 (防災)	1108	鷲見 行保
理事	908	橋森 幸子	理事	908	高野 克明
監事	1008	平田 千鶴子	監事	208	佐々木 正伸
理事 (自治会)	B棟 1108号室 鷲見 行保 (兼務)				

防火管理者 A棟 1109号室 小高 平男