

令和5年7月13日

区分所有者 各位

市川ハイツ管理組合
理事長 小川 秀明

第45期通常総会開催のお知らせ

この度、第45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5年7月23日(日) 9:30～
2. 場 所 鬼高公民館 大会議室
3. 議 案
1号議案 第45期経過報告・承認の件 …P. 1
2号議案 第45期決算報告・承認の件 …P. 3
3号議案 排水管設備改修の件(共用部立管・1階埋設管) …P. 11
4号議案 長期修繕計画変更の件 …P. 22
5号議案 修繕積立金増額の件 …P. 23
6号議案 管理委託契約締結の件 …P. 25
7号議案 第46期予算案説明・承認の件 …P. 26
8号議案 第46期役員選任の件 …P. 33
4. 持 参 物 本議案書、長期修繕計画変更案、重要事項説明書、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・押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取り扱います。
提出期限 : 7月18日(火)
提出先 : 各棟1階管理用ポストまで

《注意事項及びお願い事項》

- ・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よう、お願い申し上げます。
- ・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 入館時の手指消毒にご協力ください。
 - ② 会場使用後の室内整頓の際に机、イス等の共用物を消毒します。
 - ③ マスクの着用は個人の判断とします。

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 小川 秀明 殿

私は、令和5年7月23日(日)開催の第45期通常総会に

(出席 ・ 欠席) します。

令和5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 小川 秀明 殿

私は、令和5年7月23日(日)開催の第45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5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 小川 秀明 殿

私は、令和5年7月23日(日)開催の第45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5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45期経過報告・承認の件 | () | 賛成 | () | 反対 |
| 2号議案 | 第45期決算報告・承認の件 | () | 賛成 | () | 反対 |
| 3号議案 | 排水管設備改修の件(共用部立管・1階埋設管) | () | 賛成 | () | 反対 |
| 4号議案 | 長期修繕計画変更の件 | () | 賛成 | () | 反対 |
| 5号議案 | 修繕積立金増額の件 | () | 賛成 | () | 反対 |
| 6号議案 | 管理委託契約締結の件 | () | 賛成 | () | 反対 |
| 7号議案 | 第46期予算案説明・承認の件 | () | 賛成 | () | 反対 |
| 8号議案 | 第46期役員選任の件 | () | 賛成 | () | 反対 |

市川ハイツ管理組合
第45期 通常総会資料

令和5年7月23日

1号議案 第45期経過報告・承認の件

議案説明:第45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45期経過報告書

令和4(2022)年6月1日～令和5(2023)年5月31日

年	月	日	主な経過事項	
第44期理事会による運営				
令和 4 2022	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	
		2	メーターボックス平面ハンドル交換(B205)	
		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	
		12	第11回定例理事会	
		18	網戸張替(6戸、雹害のため保険対応)	
		22	メーターボックス扉修理(B709)	
		28	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
11	B棟給水不良緊急対応(1階・減圧弁の経年劣化)			
31	第44期通常総会			
第45期理事会による運営				
	8	1	受変電設備定期点検	
		10	低木剪定	
		21	第1回定例理事会	
		23	給水設備点検	
		25	外灯改修工事(雹害のため保険対応)、外灯遮光笠取付工事(5ヶ所)	
		25	共用廊下定期清掃(A棟・B棟)	
	9	5	受変電設備定期点検	
		7	旧浄化槽 照明器具交換工事	
		11	第2回定例理事会	
	10	3	受変電設備定期点検	
		4	エレベーター点検	
		9	第3回定例理事会	
12		A棟屋上(1001号室上部)排気塔補修工事		
14		消防設備点検(共用部)・消火器交換10本・連結送水管耐圧試験		
15		消防設備点検(専有部)		
17		排水管清掃(A棟17・18日、B棟19・20日、外部21日)		
30	排水管改修および長期修繕計画作成に関する意見交換会			
11	9	受変電設備定期点検		
	11	給水設備点検		
	13	第4回定例理事会		
	18	A510号室天井 水漏れ調査および防水工事		
	29	高木剪定		
12	1	受変電設備定期点検		
	11	第5回定例理事会		
	14	共用廊下定期清掃(A棟14日・B棟15日)		

年	月	日	主な経過事項
令和 5 2023	1	5	受変電設備定期点検
		15	第6回定例理事会
		25	エレベーター点検
		25	A1001トイレ 点検口設置および水漏れ調査
	2	1	受変電設備定期点検
		12	第7回定例理事会
		15	高木剪定(2/28まで)
		16	給水設備点検
		20	B棟管理事務室 コンセント増設工事
	3	1	受変電設備定期点検
		12	第8回定例理事会
		12	第46期役員選任会議
		13	B棟防犯カメラ HDD(記録装置)交換
	4	4	消防設備点検(共用部および11階住戸感知器)
		5	エレベーター点検(法定点検)
		9	第9回定例理事会
		9	防災訓練
		10	屋上防水一部改修工事(シーリング等、12日まで)
		12	中木剪定(17日まで)
		13	受変電設備年次点検
		18	エレベーター椅子 クッション座面交換
		25	共用廊下定期清掃(A棟25日・B棟26日)
	5	1	受変電設備定期点検
		14	第10回定例理事会
		16	A・B棟 正面アプローチ床タイル改修(18日まで)
		17	給水設備点検・貯水槽清掃(A棟17日、B棟18日)
		18	管理員室キッチン水漏れ補修
		18	B908玄関ドア建付け調整
21		排水管設備改修説明会	
24	B棟5階給水管 空気抜き弁交換		
6	4	第11回定例理事会	
	6	簡易専用水道検査	
	7	受変電設備定期点検	
	25	臨時理事会	
7	4	受変電設備定期点検	
	9	臨時理事会	
	10	給水管水圧調査および配管調査	
	13	エレベーター点検	
	23	第45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45期決算報告・承認の件

議案説明：第45期決算報告について、承認を求めます。

第45期 決算報告書

〔管理費会計〕

令和4(2022)年6月1日～令和5(2023)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	38,547,604	
* 管理事務代行料	2,436,000	0			
** 管理員業務費	4,320,000	0	管理費収入	27,191,040	0
** 清掃員業務費	5,400,000	0	管理費	27,191,040	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	14,248,391	△ 47,736	その他収入	511,467	73,239
* E V 保守料	1,920,000	0	受取利息	0	0
保電保険料	2,541,768	0	京葉ガス受取地代	96,000	0
水道料	2,158,246	458,246	インターネット設備電気使用料	137,706	0
水道光熱費	57,850	△ 12,150	管理費不納付遅延損害金	0	0
管理員室水道料	154,776	△ 15,224	外部居住組合員負担金	101,000	0
備用品費	189,310	△ 60,690	雑収入	176,761	73,239
消耗品費	103,627	△ 46,373			
事務用品費	14,407	△ 15,593			
広報印刷費	284,266	34,266			
通会費	131,883	△ 18,117			
雑費	28,040	△ 11,960			
グリークラブ費	30,110	△ 19,890			
植栽保守料	62,664	△ 7,336			
* 修繕費	909,600	0			
** 定期清掃費	3,026,192	226,192			
** 予備費	300,000	0			
親睦費	0	△ 400,000			
簡易専用水道検査料	0	△ 30,000			
管理手数料	37,400	0			
消防費	269,340	△ 90,660			
消費税	88,941	△ 61,059			
	1,939,971	22,612			
修繕積立金会計へ振替	0				
次期繰越金	38,757,728				
合 計	66,250,111	△ 47,736	合 計	66,250,111	73,239

*印 消費税対象科目

(貸借対照表)

借 方		貸 方	
現金	25,990	前受金	2,989,280
普通預金	42,523,328	管理費等6月分	2,989,280
(三井住友銀行・船橋)	7,611,037 *1	未払金	1,084,806
(三井住友銀行・船橋)	34,912,291 *2	電気 5月分	146,487
		電気 5月分(管理員室)	4,491
		ガス 5月分(管理員室)	2,870
		電話 5月分(KDDI)	358
		E V 保守料5月分	160,000
		修繕費3件合計	484,182
		消費税合計	64,418
		第45期役員等報酬	222,000
未入金	106,990	預り金	103,605
管理費等(5名)	106,990	管理費、口座振替手数料	62,605
		自治会費 剰余金	41,000
前払金	6,566,234	修繕積立金会計預り金	6,287,123
前払保険料(A棟)	3,309,932	修繕積立金 未振替分	5,443,613
前払保険料(B棟)	3,256,302	使用料合計 未振替分	843,510
(2025年12月23日まで)		次期繰越金	38,757,728
合 計	49,222,542	合 計	49,222,542

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	1,721,500	0	前期繰越金	250,681,802	
排水管設備改修工事					
設計監理コンサルタント業務費	1,721,500	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	10,106,092	66,772
			駐輪場使用料	841,800	6,600
			専用庭使用料	162,120	0
			駐車場使用料	8,832,000	0
次期繰越金	292,941,122		自動二輪使用料	126,000	36,000
A棟 繰越金	146,470,561		原付使用料	144,000	24,000
B棟 繰越金	146,470,561		受取利息	172	172
合 計	294,662,622	0	合 計	294,662,622	66,772

〈貸借対照表〉

借 方		貸 方	
普通預金	280,860,061	前受金	2,719,860
(三井住友銀行・船橋)	280,860,061 *1 ……決済用預金	修繕積立金6月分	2,719,860
定期預金	10,119,502	未払金	1,721,500
(三井住友銀行・神田)	10,119,502 *2	排水管設備改修工事	
未入金	115,796	設計監理コンサルタント業務費	1,721,500
(5名)	115,796		
管理費会計預け金	6,287,123	次期繰越金	292,941,122
修繕積立金 未振替分	5,443,613	A棟 繰越金	146,470,561
使用料合計 未振替分	843,510	B棟 繰越金	146,470,561
合 計	297,382,482	合 計	297,382,482

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	29,213,883	△ 47,736	前期繰越金	289,229,406	
管理費会計	27,492,383	△ 47,736			
修繕積立金会計	1,721,500	0	当期総収入	71,683,327	140,011
			当期積立金	61,065,768	0
次期繰越金	331,698,850		その他収入	10,617,559	140,011
合 計	360,912,733	△ 47,736	合 計	360,912,733	140,011

〈貸借対照表〉

借 方		貸 方	
◇流動資産	340,317,901	◇流動負債	8,619,051
現金	25,990	前受金	5,709,140
預金	333,502,891	未払金	2,806,306
未入金	222,786	預り金	103,605
前払金	6,566,234		
◇固定資産	0	◇繰越金	331,698,850
積立保険	0	管理費会計	38,757,728
		修繕積立金会計	292,941,122
合 計	340,317,901	合 計	340,317,901

(単位:円)

勘定科目	第45期実績	内 訳 概 要
*管理費	27,191,040	2,265,920/月×12ヶ月
*その他収入	511,467	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	2,158,246	電灯・電力
*水道料	57,850	A・B棟共用水道
*管理員室水道光熱費	154,776	電気・水道・ガス
*備品費	189,310	コピー機リース料 29,172 AEDレンタル料 12,980×12ヶ月 掛け時計 4,378
*消耗品費	103,627	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	14,407	文房具・ファイル・ゴム印等
*広報印刷費	284,266	コピー代・コピー用紙
*通信費	131,883	電話料金・インターネット代・郵便料金
*会議費	28,040	公民館使用料
*雑費	30,110	御香典等
*グリーンクラブ費	62,664	花苗・肥料・養土 等
*植栽保守料	909,600	年間契約
*修繕費	3,026,192	雑排水管清掃 1,170,000 消防設備改修 172,000 旧浄化槽 照明器具交換 331,000 B棟防犯カメラHDD交換 110,170 屋上防水一部改修 400,000 A・B棟正面アプローチ床タイル改修 450,000 他12件(計393,022)
*定期清掃費	300,000	100,000×年3回
*予備費	0	
*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	269,340	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	88,941	傷害保険 8,575 エレベーター椅子クッション座面 78,848 等
*消費税	1,939,971	
*未入金	106,990	管理費等 (修繕積立金は115,796)
*前払金	6,566,234	前払保険料 A棟3,309,932(106,772円×31ヶ月分) " B棟3,256,302(105,042円×31ヶ月分)
*預り金	103,605	口座振替手数料・管理費過入金・自治会費剰余金41,000
《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	841,800	月額 1台・300円
*自動二輪置場	126,000	月額 1台・1,500円
*原付置場	144,000	月額 1台・1,000円

市川ハイツ管理組合 第45期変動費明細

<雑収入>

資源リサイクル	96,970
自転車子供シール	300
管理規約	13,000
第44期役員報酬返納	15,000
事故時諸費用保険金(電害)	51,491
	<u>176,761</u>

<広報印刷費>

コピー代	246,905
コピー用紙	37,361
	<u>284,266</u>

<備品費>

コピー機再リース料 (年額)	29,172
AEDレンタル料 (12,980×12ヶ月)	155,760
掛け時計(B棟エントランス)	4,378
	<u>189,310</u>

<通信費>

電話料金	57,871
インターネット代	64,680
郵便料金	9,332
	<u>131,883</u>

<雑費>

御香典	30,000
御霊前袋	110
	<u>30,110</u>

<消耗品費>

ダスキンモップ	38,896
手指消毒液・除菌スプレー	18,299
洗剤・消臭剤	10,444
ゴミ袋・トイレトパーパー	15,412
結束バンド	888
ホース継ぎ手	547
清掃用具	12,125
両面テープ	360
養生テープ	350
蛍光灯・点灯管	5,824
接着剤	482
	<u>103,627</u>

<修繕費>

※次ページに記載

<予備費>

0

<親睦費>

0

<管理手数料>

振替手数料(三井住友銀行)	8,165
振込手数料	1,265
残高証明書手数料	1,320
(ホームページ)レンタルサーバ代	36,590
第45期役員報酬	174,000
第45期専門委員報酬	48,000
	<u>269,340</u>

<事務用品費>

文房具	5,025
封筒	1,310
ファイル・バインダー	5,400
現金管理ノート	522
ゴム印	2,150
	<u>14,407</u>

<防災費>

傷害保険(防災訓練)	8,575
フルシート(防災訓練)	1,518
エレベーター椅子クッション座面4個	78,848
	<u>88,941</u>

<管理費会計 修繕費内訳>

<修繕積立金会計 修繕費内訳>

第45期実績	金額	第45期実績	金額
雑排水管洗淨清掃	1,170,000	排水管設備改修工事	
消防設備改修 (消火器交換10本、連結送水管耐圧試験)	172,000	設計監理コンサルタント業務費	1,721,500
旧浄化槽 照明器具交換工事	331,000		
雑修繕			
B棟エントランスホール ガラス交換	59,500		
メーターボックス平面ハンドル交換 (B205)	20,380		
メーターボックス扉修理 (B709)	14,600		
B棟給水不良緊急対応	30,000		
外灯遮光笠取付工事 (5ヶ所)	39,300		
B棟管理事務室 コンセント増設工事	77,060		
B棟防犯カメラ HDD交換	110,170		
A510 水漏れ調査および防水工事	60,000		
A棟屋上排気塔補修工事	25,000		
A1001トイレ 点検口設置および水漏れ調査	30,000		
屋上防水一部改修工事 (シーリング等)	400,000		
管理員室キッチン水漏れ補修	3,000		
B棟5階給水管空気抜き弁交換 (1ヶ所)	28,182		
B908玄関ドア建付け調整	6,000		
A・B棟 正面アプローチ床タイル改修	450,000		
修繕費合計 (税抜)	3,026,192	合計	1,721,500
第45期予算 (税抜)	2,800,000	第45期予算 (税込)	1,721,500

預金残高証明書

令和 5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。

272-0015 0011260#

千葉県 市川市 鬼高 2-12

令和 5年 6月 1日

株式会社 三井住友銀行

船橋 支店

電話 0570-032-495



市川ハイツ管理組合 様

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	*7,611,037 *0)				決済用普通預金		
普通預金	5314027	*280,860,061 *0)				決済用普通預金		
普通預金	7111931	*34,912,291 *0)				決済用普通預金		
小計		*323,383,389 *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)

残高証明書内訳表

272-0015

千葉県 市川市 鬼高 2-12

令和 5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 0570-032-495

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	*10,119,502 (*0)					
		以下余白					

預 金 残 高 証 明 書

市川ハイツ管理組合 様

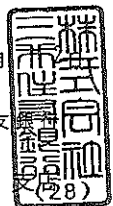
科 目	金 額	摘 要	
		円	円
当座預金	**		**
普通預金	**		**
貯蓄預金	**		**
通知預金	**		**
積立預金	**		**
定期預金	*10,119,502		*0
別段預金	**		**
納税準備預金	**		**
自由円預金	**		**

令和 5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 5年 6月

株式会社 三井住友銀行

神田



電話 0570-032-495

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4年6月1日から令和5年5月31日までの第45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5（2023）年7月6日

第45期監事

A棟 1008号室 平田さ鶴子 

B棟 208号室 佐々木正伸 

3号議案 排水管設備改修の件（共用部立管・1階埋設管）

議案説明

当ハイツでは、令和2年に排水管立管のソベント継手と呼ばれる接続部から漏水が発生しました。このため、建物全体の排水管が同様に経年劣化しているものと判断し、理事会だけでなく専門のコンサルタントとともに排水管の改修について検討を重ねてきました。

その結果、今までに配布した調査報告書や説明会での報告の通り、排水管設備の全体にわたって劣化が進行していることが判明しました。

そこで、今後も安全、安心な生活を維持するため、排水管設備全体の改修工事の実施を提案いたします。

【排水管設備改修の概要】

1. 工事費用（概算）

	概算見積額（税込、単位：円）
① 共用部立管改修工事	150,590,000
② 1階埋設管改修工事	137,280,000
合計	287,870,000

上記①②を同時期に実施 280,060,000

◇7,810,000円の節減となりますので、①②を同時期に実施することを提案します。

2. 工事時期

今回の総会で工事の実施が承認された場合でも、工事業者からの見積書の取り寄せ、工事業者の選定、総会審議、工事準備などは長期間かかります。このため、工事の実施は第47期（令和6年）以降を予定しています。

3. 資金計画

この改修工事の費用は修繕積立金から支出します。この工事の実施にあたり、全戸から一時金を徴収することや金融機関からの借り入れはありません。

【排水管設備改修に関する主な活動】

・第43期

令和2年10月23日 B棟排水管立管のソベント継手（接続部）から内部劣化による漏水が発生

令和3年1月18日 上記漏水箇所の修理およびこの箇所の劣化診断を実施

・第44期

- 令和3年10月10日 排水管改修に関するプレゼンテーション（㈱総合設備リサーチを招く）
- 11月28日 排水管改修ワーキングチームの打合せ（計4回開催）
- 11月28日 排水管改修に関する懇談会
- 令和4年1月 排水管の現状についてアンケート調査を実施
- 3月16日 排水管設備の内視鏡調査実施
- 7月31日 第44期通常総会にて、「排水管設備改修工事 設計監理コンサルタント業務委託の件」が承認される

・第45期

- 令和4年10月30日 排水管改修および長期修繕計画作成に関する意見交換会
- 令和5年5月21日 排水管設備改修説明会

- ※1 排水管から漏水が発生すると、被害の拡大を抑えるために排水だけでなく、給水も停止することがあります。
- 排水の被害を受けた住戸は内装や家財が水浸しとなり、清掃作業を行っても、漏水箇所は腐食、変色、異臭、カビなどが発生しやすくなります。このため、水浸しとなった部分は、内装の復旧工事や家財の処分が必要となります。
- また、漏れた水が大量となり、2階下の住戸や斜め下の住戸まで流れたこともありました。

添付資料：概算見積書（表紙、見積条件、総括表）

- ・共用部立管改修工事
- ・1階埋設管改修工事
- ・排水管更新工事（立管＋埋設管）

以上

2023年3月31日

共用部堅管排水管改修工事設計見積書

市川ハイツ管理組合 様

下記のとおり御見積もり申し上げます。

御見積金額 ￥ 150,590,000 . -

税抜合計金額 : ￥ 136,900,000 . -

消費税額 : ￥ 13,690,000 . -

工事件名 : 市川ハイツA・B棟 共用部堅管排水管改修工事 (第1期堅管のみ)

工事場所 : 千葉県市川市鬼高2-12-23(A・B棟)

構造規模 : RC造 地上11階建て 261戸

工事概要 : 排水管更新工事

工事期間 : 6ヶ月

支払条件 : 要協議とする

有効期限 : 12ヶ月

見 積 条 件

No.	
1	全戸調査前のため、概算見積書になります。
2	敷地内に、現場事務所・作業員休憩所・資材置場・廃材置場等の無償提供をお願い致します。
3	作業に必要な水道・電気の無償提供をお願いします。（※専有部内工事の際には、専有部コンセントより電気を使用させていただく場合がございます）
4	専有部工事となりますので、対象のお部屋は専有部工事期間中ご在宅をお願い致します。
5	クロス・タイル・OFなどの内装仕上げ部材は、標準品にて積算しています。
6	工事期間中、床コンクリートを解体するため、かなりの騒音・振動・埃が発生致します。
7	工事期間中、排水規制が数回発生します。
8	資材価格が変動した場合は、別途お見積りと致します。
9	アスベスト処分費が発生した場合は、実数精算と致します。
10	工事期間中、仮設施設設営などにより、車の移動が必要になった場合の代替え駐車場費用は、別途と致します。
11	屋上アンテナ脱着工事（場合によっては移設工事）の際は、受信設備が使用できなくなる場合があります。（※要打合せ確認事項）
12	工期は6ヶ月程度の予定です。（週6日間施工の場合）
13	その他見積りに記載のないものについては別途見積とさせていただきます。

総括表

No.	名称	規格	単位	数量	単価	金額	備考
	工事件名：市川ハイツ・B棟 共用部堅管排水管改修工事（第1期堅管のみ）						
1	共通仮設工事		式	1		7,670,000	別紙科目内訳書通り
2	共用排水堅管更新工事		式	1		106,981,275	別紙科目内訳書通り
3	1階床下排水管更新工事		式	1		別途	
4	諸経費		式	1		22,310,000	別紙科目内訳書通り
	【 小 計 】					136,961,275	
	【 端数調整 】					-61,275	
	【 合 計 】					136,900,000	

2023年3月31日

共用部1階埋設管排水管改修工事設計見積書

市川ハイツ管理組合 様

下記のとおり御見積もり申し上げます。

御見積金額 ￥ 137,280,000 .-

税抜合計金額 : ￥ 124,800,000 .-

消費税額 : ￥ 12,480,000 .-

工事件名 : 市川ハイツA・B棟 共用部1階埋設管排水管改修工事 (第2期埋設横引き管のみ)

工事場所 : 千葉県市川市鬼高2-12-23(A・B棟)

構造規模 : RC造 地上11階建て 261戸

工事概要 : 排水管更新工事

工事期間 : 9か月

支払条件 : 要協議検討とする

有効期限 : 12ヶ月

見 積 条 件	
No.	
1	1階住戸調査前のため、概算見積書になります。
2	敷地内に、現場事務所・作業員休憩所・資材置場・廃材置場等の無償提供をお願い致します。
3	作業に必要な水道・電気の無償提供をお願いします。（※専有部内工事の際には、専有部コンセントより電氣を使用させていただく場合がございます）
4	室内工事となりますので、対象のお部屋は工事期間中ご在宅をお願いします。但し、タイプ・生活環境状況に応じて引越・宿泊費用対応は別途と致します。
5	クロス・タイル・OFなどの内装仕上げ部材は、標準品にて積算しています。
6	カーペットは既設再利用で積算しています。
7	工事期間中、床コンクリートを解体するため、かなりの騒音・振動・埃が発生致します。又、地盤の関係上湧水が発生する地域であることを考慮する事。
8	工事期間中、排水規制が発生します。
9	資材価格が変動した場合は、別途お見積りと致します。
10	アスベスト処分費が発生した場合は、実数精算と致します。
11	工事期間中、仮設施設設営などにより、車の移動が必要になった場合の代替え駐車場費用は、別途と致します。
12	専有部工事期間中の宿泊・引越し費用などは別途と致します。
13	工期は9ヶ月程度の予定です。（週6日間施工の場合）
14	その他見積りに記載のないものについては別途見積とさせていただきます。

総括表

No.	名称	規格	単位	数量	単価	金額	備考
	工事件名：市川ハイツA・B棟 共用部1階埋設管排水管改修工事（第2期埋設横引き管のみ）						
1	共通仮設工事		式	1		12,400,000	別紙科目内訳書通り
2	共用排水管更新工事		式	1		別途	
3	1階床下排水管更新工事		式	1		91,873,122	別紙科目内訳書通り
4	諸経費		式	1		20,570,000	別紙科目内訳書通り
	【小計】					124,843,122	
	【端数調整】					-43,122	
	【合計】					124,800,000	

2023年6月10日

排水管更新工事（豎管+埋設横引き管）設計見積書

市川ハイツ管理組合 様

下記のとおり御見積もり申し上げます。

御見積金額 ￥ 280,060,000 .-

税抜合計金額 ￥ 254,600,000 .-

消費税額 ￥ 25,460,000 .-

工事件名：市川ハイツA・B棟 排水管更新工事（豎管+埋設横引き管）

工事場所：千葉県市川市鬼高2-12-23(A・B棟)

構造規模：RC造 地上11階建て 261戸

工事概要：排水管更新工事

工事期間：

支払条件：

有効期限：3ヶ月

見 積 条 件	
No.	
1	全戸調査前のため、概算見積書になります。
2	敷地内に、現場事務所・作業員休憩所・資材置場・廃材置場等の無償提供をお願い致します。
3	作業に必要な水道・電気の無償提供をお願い致します。(※専有部内工事の際には、専有部コンセントより電氣を使用させていただく場合がございます)
4	専有部工事となりますので、対象のお部屋は専有部工事期間中ご在宅をお願い致します。
5	クロス・タイル・CFなどの内装仕上げ部材は、標準品にて積算しています。
6	工事期間中、床コンクリートを解体するため、かなりの騒音・振動・埃が発生致します。
7	工事期間中、排水規制が数回発生します。
8	資材価格が変動した場合は、別途お見積りと致します。
9	アスベスト処分費が発生した場合は、実数精算と致します。
10	工事期間中、仮設施設設置などにより、車の移動が必要になった場合の代替え駐車場費用は、別途と致します。
11	屋上アンテナ脱着工事（場合によっては移設工事）の際は、受信設備が使用できなくなる場合があります。(※要打合せ確認事項)
12	専有部工事期間中の引越し費ようなどは別途と致します。
13	工期は15ヶ月程度の予定です。(週6日間施工の場合)
14	その他見積りに記載のないものについては別途見積とさせていただきます。

4号議案 長期修繕計画変更の件

議案説明

通常、マンションでは長期間にわたって想定される修繕工事の計画（長期修繕計画）を立て、その工事総額をまかなえるように割り出した額が、各区分所有者が毎月負担する修繕積立金として設定されています。

今後の修繕工事も適切な時期に実施し、建物や設備の健全な状態を維持するため、第45期理事会では長期修繕計画の見直しを行いました。このたび、下記の通り長期修繕計画を変更することを提案いたします。

添付資料：市川ハイツ長期修繕計画 変更案（別紙）

【長期修繕計画の変更について】

従来長期修繕計画から、修繕費用や修繕時期の変更、工事項目の追加などを修正しました。

※1 長期修繕計画では、大規模な修繕工事として下記工事の実施を計画しています。

- ・排水設備改修工事 第47期（2024年）
（立管、1階埋設管を同時期に実施）
- ・駐車場、駐輪場整備 第51期（2028年）
- ・外壁塗装工事 第52期（2029年）

今回追加した工事は下記の通りです。

- ・受変電設備 変圧器交換 第47期（2024年）
- ・電気室（東電借室）浸水対策工事 第47期（2024年）
- ・廊下面格子交換工事 第52期（2029年）
- ・ガス管点検整備 第52期（2029年）

※2 上記の修繕工事の他にも今後の予測が困難なもの（工事費の高騰、消費税の増税、予期せぬ工事など）がありますので、長期修繕計画は定期的に見直しすることが必要です。

以上

5号議案 修繕積立金増額の件

議案説明

4号議案で長期修繕計画の変更を提案しましたが、この計画通りに修繕工事を進めますと、第52期(2029年・令和11年)に修繕積立金が残高不足となります。今後の修繕工事も適切な時期に実施し、建物や設備の健全な状態を維持するため、下記の通り修繕積立金を増額することを提案いたします。

《修繕積立金の増額について》

現在の修繕積立金は、1住戸当たり月額10,264円～11,989円です。今のままでは、大きな修繕工事の都度、不足する金額を徴収することになります。

今後、資金不足によって必要な工事を先送りすることなく、適切な時期に実施できるよう、第46期の下半期(令和5年12月～)より修繕積立金を増額することを提案します。

《修繕積立金増額案》

修繕積立金が不足することなく長期修繕計画で計画した修繕工事が実施できるよう、1住戸当たり一律月額2,500円を増額します。

《増額案の根拠》

- ・第52期(2029年・令和11年)、および第52期以降も修繕積立金の残高不足が発生しないように設定しました。
(第52期で管理費会計の繰越金(余剰金)を修繕積立金に振り替えれば、残高不足を補うこともできます。しかし、電気料金や保険料の高騰が続き、繰越金が減っていくことも想定されますので、管理費会計からの振替は予定していません。)
- ・第52期の修繕積立金の繰越金が過去最も少なかった第34期の繰越金を下回らないよう、1住戸当たり一律月額2,500円の増額と設定しました。

(参考) 修繕積立金繰越金 第34期 24,244,655円

第52期 24,270,000円(増額後の予測)

◇この増額による住戸タイプ別の修繕積立金（月額）は、下記の通りとなります。

住戸タイプ	現在の修繕積立金	増額後の修繕積立金
A	10,264 円	12,764 円
B	10,742 円	13,242 円
C	10,993 円	13,493 円
D	10,993 円	13,493 円
E	11,204 円	13,704 円
F	11,989 円	14,489 円

※1 増額開始時期は、令和5年12月分（11/28までに入金）とします。

※2 修繕積立金の適切な積み立てがなされず、修繕積立金が不足したことによって建物や設備の維持に必要な計画修繕ができない場合は、マンションの資産価値に影響が出ることもあります。

以 上

6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5(2023)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5(2023)年11月1日～令和6(2024)年10月31日

7号議案 第46期予算案説明・承認の件

議案説明：第46期予算案の承認を求めます。

期間：令和5（2023）年6月1日～令和6（2024）年5月31日

[管理費会計 予算案]

勘定科目	第45期予算	第45期実績	第46期予算案	備考
1 管理費	27,191,040	27,191,040	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	350,000	415,467	400,000	インターネット設備電気使用料、遅延損害金等
収入合計	27,637,040	27,702,507	27,687,040	
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	1,700,000	2,158,246	2,300,000	電灯・動力
10 水道料	70,000	57,850	70,000	水道・下水道
11 管理員室水道光熱費	170,000	154,776	170,000	電気・ガス・水道・下水道
12 備品費	250,000	189,310	250,000	コピー機リース料、AEDレンタル料
13 消耗品費	150,000	103,627	150,000	洗剤、清掃用具、LED電球等
14 事務用品費	30,000	14,407	20,000	文房具
15 広報印刷費	250,000	284,266	300,000	コピー代、コピー用紙
16 通信費	150,000	131,883	150,000	電話・インターネット・郵便
17 会議費	40,000	28,040	40,000	公民館使用料
18 雑費	50,000	30,110	50,000	会議用備品
19 グリーンクラブ費	70,000	62,664	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	3,026,192	2,700,000	内訳書P. 27
22 定期清掃費*	300,000	300,000	300,000	100,000円×年3回
23 予備費	400,000	0	100,000	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	269,340	300,000	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	88,941	100,000	備蓄品、防災訓練費用等
28 消費税	1,917,359	1,939,971	1,907,359	
支出合計	27,540,119	27,492,383	27,660,119	
年間収支	96,921	210,124	26,921	
前期より繰越	38,547,604	38,547,604	38,757,728	
修繕積立金会計へ振替	0	0	0	
次期繰越	38,644,525	38,757,728	38,784,649	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>

第46期予算案	金額
雑排水管洗浄清掃	1,170,000 (見積書 P. 28)
消防設備改修 (消火器交換10本)	75,000 (見積書 P. 29)
《小計》	1,245,000
雑修繕	1,455,000
修繕費合計 (税抜)	2,700,000
消費税	270,000
合計 (税込)	2,970,000

<修繕積立金会計 修繕費内訳>

第46期予算案	金額
屋上ウレタン防水補修工事	1,350,000 (見積書 P. 30)
給水設備 圧力タンク・ フロートスイッチ交換	300,000
修繕費合計 (税抜)	1,650,000
消費税	165,000
合計 (税込)	1,815,000

御見積書

№ ZN23-S22-0614-12

市川ハイツ管理組合 御中

令和5年6月22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 みずの環境設備
〒132-0003
江戸川区春江町2-180-7
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	<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。

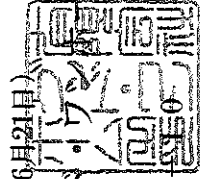
御見積番号04192-2

御見積書

市川ハイツ管理組合 様

(令和5年6月21日)

グッド・リノベーション
 株式会社
 〒273-0047
 船橋市藤原6-4-1
 電話 047-429-7397
 FAX 047-429-7398



御見積総額 **¥1,485,000**

工事名 ウレタン防水補修工事

工事場所 市川ハイツ A、B棟

内訳明細書

番号	工事内容	数量	単位	単価	金額	備考
1	ウレタン防水補修工事					
	笠木部 サンディング、清掃、プライマー塗布	192	m ²	750	144,000	A、B棟
	" ウレタントップコート塗布	192	m ²	1,600	307,200	"
	E/V機械室屋根 サンディング、清掃、プライマー塗布	50.5	m ²	750	37,875	"
	" ウレタントップコート塗布	50.5	m ²	1,600	80,800	"
	エントランス庇部 サンディング、清掃、プライマー塗布	38	m ²	750	28,500	"
	" ウレタントップコート塗布	38	m ²	1,600	60,800	"
	ポンプ室屋根 サンディング、清掃、プライマー塗布	85.5	m ²	750	64,125	A、B棟
	" ウレタントップコート塗布	85.5	m ²	1,600	136,800	"
	地下階段室屋根 サンディング、清掃、プライマー塗布	25	m ²	750	18,750	B棟のみ
	" ウレタントップコート塗布	25	m ²	1,600	40,000	"
	屋上ハト小屋部 サンディング、清掃、プライマー塗布	30	ヶ所	1,600	48,000	A、B棟
	" ウレタントップコート塗布	30	ヶ所	3,200	96,000	"
	養生費 (笠木、ハト小屋屋根部 床養生、E/V 他)	1	式		40,000	"
	材料運搬、搬入費	1	式		41,000	
	発生材処分費	1	式		30,000	
	消耗品、雑材	1	式		24,000	
	場内小運搬費	1	式		30,000	

内訳明細書

番号	工事内容	数量	単位	単価	金額	備考
	小計				1, 227, 850	
3	諸経費					
	現場管理費	1	式		74, 000	
	諸経費	1	式		50, 000	
	小計				124, 000	
	工事費計				1, 351, 850	
	端数調整				-1, 850	
	工事費合計				1, 350, 000	
	消費税				135, 000	
	合計				1, 485, 000	

[修繕積立金会計 予算案]

	第45期予算	第45期実績		第46期予算案
<収入>			<収入>	
前期繰越金	250,681,802	250,681,802	前期繰越金	292,941,122
A棟		(125,340,901)	A棟	(146,470,561)
B棟		(125,340,901)	B棟	(146,470,561)
今期積立金	33,874,728	33,874,728	今期積立金 ※1	37,774,728
A棟		(16,937,364)	A棟	(18,887,364)
B棟		(16,937,364)	B棟	(18,887,364)
駐輪場使用料	835,200	841,800	駐輪場使用料	841,800
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	90,000	126,000	自動二輪使用料	126,000
原付使用料	120,000	144,000	原付使用料	144,000
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	294,595,850	294,662,622	合計	340,821,770
<支出>			<支出>	
排水管設備改修工事			屋上ウレタン防水補修工事	1,350,000
設計監理コンサルタント業務費	1,565,000	1,565,000	給水設備 圧力タンク・	
			フロートスイッチ交換	300,000
小計	1,565,000	1,565,000	小計	1,650,000
消費税	156,500	156,500	消費税	165,000
合計(税込)	1,721,500	1,721,500	合計(税込)	1,815,000
繰越金	292,874,350	292,941,122	繰越金	339,006,770

※1 第46期予算案 今期積立金 37,774,728 … (内訳) 2,822,894×6ヶ月 + 3,472,894×6ヶ月(第46期下半期より増額)
「5号議案 修繕積立金増額の件」が否決された場合は、今期積立金は従来の33,874,728となります。

[予算案 総合計]

	第45期予算	第45期実績		第46期予算案
<収入>			<収入>	
前期繰越金	289,229,406	289,229,406	前期繰越金	331,698,850
管理費	(38,547,604)	(38,547,604)	管理費	(38,757,728)
修繕積立金	(250,681,802)	(250,681,802)	修繕積立金	(292,941,122)
今期積立金	61,065,768	61,065,768	今期積立金	64,965,768
受取利息	0	172	受取利息	0
使用料合計	10,039,320	10,105,920	使用料合計	10,105,920
その他	446,000	511,467	その他	496,000
振替(管理費会計より)	0	0	振替(管理費会計より)	0
合計	360,780,494	360,912,733	合計	407,266,538
<支出>			<支出>	
管理費	27,540,119	27,492,383	管理費	27,660,119
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	1,721,500	1,721,500	修繕積立金	1,815,000
合計	29,261,619	29,213,883	合計	29,475,119
繰越金	331,518,875	331,698,850	繰越金	377,791,419
管理費会計	(38,644,525)	(38,757,728)	管理費会計	(38,784,649)
修繕積立金会計	(292,874,350)	(292,941,122)	修繕積立金会計	(339,006,770)

8号議案 第46期役員選任の件

市川ハイツ管理組合 第46期役員 (案)

(任期:通常総会翌日の7月24日~来年の通常総会まで 敬称略)

議案説明:第46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 朱 勇紅 (B棟 408号室)

	A 棟			B 棟	
	部屋番号	氏 名		部屋番号	氏 名
副理事長	808	小川 秀明	副理事長	A1109	小高 平男
理事 (総務)	308	高原 紀子	理事 (総務)	809	脇野 茂人
理事 (会計)	809	玉野 伸一	理事 (会計)	108	上松 伸美
理事 (書記)	609	秋山 沙織	理事 (書記)	1008	山本 眞知子
理事 (保全)	209	山口 輝雄	理事 (保全)	1109	澤田 昴
理事 (環境)	109	酒井 貞一	理事 (環境)	1009	橋爪 勝彦
理事 (防災)	1008	平田 千鶴子	理事 (防災)	1108	鷺見 行保
理事	608	大竹 博	理事	209	江川 恒男
理事			理事	309	茅野 充男
監事	408	三原 昭子	監事	709	姫井 寛
理事 (自治会)	A棟 909 号室 小林 利明				

防火管理者 B棟 1107 号室 塚原 充代