



管理組合だより

平成26年度 第9号
(通巻 第215号)
平成27年1月20日発行

★ブロック委員のみなさんへ：第9回ブロック委員会を開催します。お集まりください。

2月8日(日) 15時00分～(約1時間) 1丁目集会所

1. 次年度(新)役員の立候補者と、現理事の再任希望などを確認しました！

先月募集した新役員の立候補者と、再任を希望される現役員、次年度(新)ブロック委員の方の中から選出する役員の担当希望を確認しました。

- 公募者7名(現理事の再任2名、新規役員5名)
- 新ブロック委員88名が決まり、そこから選出する役員は4名となりました。
- 1月18日(日)の新ブロック委員会にて役員4名の新任候補者が決まりました。又、立候補者や留任者も含めて担当についての意向確認を行いました。

※新任候補者については来月の管理組合だよりにてご報告いたします。

2. 自治会主催茶話会で管理組合関連の要望、ご意見に対する見解を確認しました。

- ① 建築協定違反防止の為、巡回見まわりをした方がよいのでは？！
→現状は届出の必要性を広報し、届出があった案件について処理しています。巡回などについては、今後検討いたします。
- ② 理事会傍聴の際、傍聴人へも理事会資料を配布して欲しい！
ブロック委員会に参加し、発言が出来ないか？
→滞納など個人情報もあり理事会資料は配布出来ません。必要な資料はプロジェクタ投影している為、傍聴者用に資料作成する予定はありません。
→本来ブロック委員にご意見やご質問を寄せて頂き、ブロック委員会を通して理事会に反映する、又は地区担当の理事にご意見を届けて頂くのが、運営上正式なルートです。組合の活性化の為にこのルートを活用して頂きたいと思っております。
- ③ ブリッジ上部からコモプラザ駐車場への道は積水ハウスの所有であるが、積水ハウスが撤退した場合、通行出来なくなる様に管理組合で買取などを検討して欲しい！
→ご意見として承りました。
- ④ 町会毎のブロック委員会開催にしてはどうか？！
→1月度のブロック委員会で再度ご意見を伺いました。その結果、特にそのようなご要望はありませんでした。管理組合は、自治会と違い各町会毎に会長はおりませんので、今まで通りの開催とさせていただきます。
- ⑤ 土地所有者の空き地の雑草の草刈について(管理組合に関する部分のみ)
(1)管理組合費を徴収しているか？ 対象街区、連絡先を把握しているか？
(2)建築協定書(規約)で、記載されている事項から対処する事は出来ないのか？
→管理組合費は徴収していません。対象街区、連絡先は把握しています。又年に一度、6月から7月にかけて、理事長名で管理会社から“草刈のお願い”文書を送付しています。
- ⑥ 100人規模が入れる集会所(建物)が必要では？！
→将来的にブリッジの維持を考えると資金は足りない状態で、その様な大きな建物を持つ余裕はありません。
- ⑦ ブリッジ内の監視カメラはどの様に運用されているのか？
→稼働中のカメラは12台あり、事故や悪戯防止などの監視目的で使用しています。監視映像は1週間ほど記録されていますが、監視室では過去に遡って確認するなどの運用はしていません。事件や事故などで捜査機関より監視映像の提出要請があれば提出は可能です。
- ⑧ 防災の問題など、自治会とは別に管理組合が守るべき施設があるかと思うが、有事の場合の体制などを考えているか？
→管理組合としても必要性は感じています。今後の検討課題といたします。

3. 通常総会の日程を5月17日（日）午後とする事を決定しました。

通常総会の日程について検討し、5月17日（日）午後とする事に決定しました。
日程決定を受け、総会までのスケジュール、審議事項などの検討を開始、議案書作成を着手しました。

4. 管理組合が所有・管理しているBS用受信設備が故障した場合の対応を検討しました。

個人宅用のBSアップコンバータに関する管理組合の対応方針を7月度、11月度の管理組合だよりに掲載しお知らせしてきましたが、送信元となるテレビ共同受信施設のBS受信設備が故障した場合の方針について検討を開始しました。

全管理組合員数が約1,350世帯に対し、オプション購入でBSアップコンバータを使用している組合員数は約250～350世帯とされます。オプション購入の組合員の為に全体の管理組合費からBS用受信設備の修理費を捻出する事の理解を、全組合員から得るのは難しいと考えます。従いまして、今後BS受信設備が故障した場合の対応を検討した上、対応については次年度の総会決議する事を確認しました。

5. 管理組合員敷地内にある電柱の移設に対する弁護士の見解を確認しました。

顧問弁護士の見解により、個人の事情により電柱を移設した場合は、その費用を個人に請求するのが妥当である事を確認し、方向性を決めました。

又、電柱移設工事に伴う費用の管理組合から東電への支払いの件を総会決議する事を確認しました。

6. コモアの最終販売戸数を確認しました。

最終販売戸数は1,410戸で、これは集合住宅以外での売らなくなった区画も含む数字である事を確認しました。

コモアの販売戸数は、H14年の積水ハウスとの合意書にある『1,410戸を下回らない戸数』で当初の1,610戸に対し、「集合住宅」分と「売れないなど不適切な土地」分の計200戸分を減らし、販売しない事に合意した経緯があります。

なお、H26年12月末時点における販売戸数の残りは、50戸となっています。

7. 定例理事会の、主な審議内容と報告事項をまとめました。

1月度（H26年度第12回）理事会報告・・・今回も懲りずにみっちり4時間超えです。

日時、場所	1月11日（日）9時00分～13時40分	3丁目集会所
参加役員	理事16名・監事1名	合計17名参加
その他参加者	自治会：大塚会長	

① 来年度の委託契約に対する継続要否を検討しました。

- 警備会社との来年度契約、継続方向を確認しました。→今後、契約内容を詰めていきます。
- SJSとは来年度契約、継続契約しない方向を確認しました。
→今年1年間様子を見て来ましたが、期待していたサポート業務が受けられませんでした。一方、知識を得る方法は必要であり、スポットコンサルタントをお願いする場合も考慮しサポート予算は計上して置きます。又別途有効なアドバイスが得られる先も検討します。
- 菱サとの来年度契約、継続方向を確認しました。
→実施されている管理委託業務内容からしても、金額は決して高くはないと判断します。これを客観的に正しくキチンと評価・確認出来る方法を検討していきたいと思えます。

② メンテナンス梯子修理、2,670,300円（税込）にて修理を決定しました。

ドーム上部のガラス、シール補修などを行う際に使うメンテナンス梯子の点検結果により、制御盤と台座の修理が必要となった件について、このまま、梯子を使い続けた場合は何かあっても補償が出来ないレベルにあります。修理しない場合、ガラス、シール補修などの軽微な作業が発生した場合であっても、足場が必要となり梯子修理以上の費用がかかります。

今回の工事につきましては、施設理事が値引き交渉を行い、当初の提示金額より、84,000円の値引きとなりました。発注先である業者からはこれ以上の値引きはしない、もし金額が折り合わない場合は他の業者を探して欲しい旨の回答がありました。SJSに依頼し、検討しましたが

「代わりの業者をみつけれない。」という結果でした。

既に、ガラスシールの劣化から雨漏りが発生し、補修が必要な箇所が確認されています。今後も同様の事象発生が見込まれる事から、費用対効果を考え梯子を修理する事に決まりました。修理は、制御盤、配線配管、コンクリート台座のヒビ割れに対する補修となっています。

先月の管理組合だよりでお知らせした金額との差異は管理料と税金を含んでいる為です。

工事箇所の写真をブリッジ掲示板に貼り出します。

★ 見積りについては、＜添付資料 1＞を参照ください。

③ 10月～12月の第Ⅲ四半期の会計報告をいたします。

四半期毎の会計報告の3回目となります、第Ⅲ四半期 10月～12月の会計報告をいたします。

★ 詳細については、＜添付資料 2＞を参照ください。

④ 長期滞納者に対する「少額訴訟」、40万円を超えた滞納者 1名の先行手続き中です。

⑤ 自治会費振込手数料の有料化について、無料に出来ないか山梨信金に要請中です。

先月報告した、山梨信金の自治会費振込手数料の有料化について、これまで通り手数料を無料に出来ないか要請中ですが、未だ回答を得られていない為継続確認中です。

⑥ 建築協定関係について、事前相談が 1件ありました。

- 事前相談・・・外壁の塗り替え 1件

⑦ 新ブロック委員届出書の回収状況と、今後のブロック委員や理事の対応内容を確認しました。

8. 1月度ブロック委員会（H26年度第8回）を行いました。

日 時	1月11日（日）	15時～16時00分
場 所	1丁目集会所	
参 加 者	ブロック委員	合計 28名参加（役員除く）

- 月次会計報告を行いました。その他、理事会時の審議結果など、報告を行いました。
- 管理組合における回覧板による広報活動について、ブロック委員からご意見を聞きました。1名の方から「内容によっては理解する。」という発言をいただきました。
- ブロック委員会の町会毎実施を望む意見に対し、理事会の事情で難しい旨を説明しました。
- 茶話会で出された管理組合に対する要望、御意見について、理事会の討議の結果を報告しました
- ブロック委員からの質問（残販売戸数）について、コモアの最終販売戸数を確認した結果、1,410戸である事を説明しました。

H27年2月度のブリッジ保守点検予定日

エレベーター	1回目	2月 9日～ 2月13日のいずれか1日	日程が確定しましたら、上部・下部ステーションの掲示板に貼り出します。 ご協力をお願いいたします。
	2回目	2月23日～ 2月27日のいずれか1日	
エスカレーター	1回目	2月 2日～ 2月 6日のいずれか1日	
	2回目	2月16日～ 2月20日のいずれか1日	

【編集後記】

昨年の干支は甲午でしたね。芽吹きや転換の一年になったでしょうか？ 今年乙未です。乙は強い抵抗に屈せず柔軟に雄雄しく生育する、こと。未は枝葉の繁栄とその下の暗がり、とのこと。つまり昨年の若芽が辛抱強く成長する年と言い換えられましょうか！ 皆様の若芽が健やかに成長されますように。 U. H



コモアしおつ団地管理組合法人
発行責任者：代表理事 大澤 直美
コモアしおつ公式サイト：

<http://www.commore.jp/>

管理組合へのお問い合わせは 0554-66-3486（担当：菱サ・ビルウェア 望月又は加藤）へお願いします。



1月度管理組合だより 添付資料1

平成27年1月20日 代表理事 大澤 直美

メンテナンス梯子修理見積書

メンテナンス梯子の点検により、修理必要となった項目に対する見積書です。

御 見 積 書

2014年11月28日
責番号57RC 第KS-6578-2号
ビル番号0631180-01号

コモアしおつ団地管理組合法人 御中

ご照会に対し下記の通りお見積申し上げます。
何卒ご用命賜わりますようお願い申し上げます。

受 渡 場 所 貴 コモアブリッジ 納

受 渡 期 間 お打ち合わせの上

施 工 条 件 お打ち合わせの上

見積有効期間 平成27年1月 末日

お支払い条件 お打ち合わせの上

総 額 ￥ 2,670,300.- (税込)

〒171-0021
東京都豊島区西池袋1-7-7
東京西池袋ビルディング内
Tel 03 (5396) 2815
株式会社 菱サ・ビルウェア 東京支店
マンション管理部長 草場 徹

	担	当

項目	件 名	数 量	単 位	単 価	金 額
	作業用メンテナンス梯子修繕				
1	制御盤、配線配管	1	式		1,952,000
2	駆動モータ電気配線配管	1	式		108,000
3	コンクリート割れ部アンカー施工	1	式		174,000
	値引き				84,000
	小計				2,150,000
	工事管理料				322,500
	合計				2,472,500
	消費税等				197,800
	総合計				¥ 2,670,300

1



1月度管理組合だより 添付資料2

平成27年1月20日 代表理事 大澤 直美

第Ⅲ四半期会計報告

本年度3回目の四半期会計報告として、第Ⅲ四半期10月～12月の会計報告をいたします。

平成26年度 第Ⅲ四半期 管理組合会計報告①

平成26年12月31日現在

1. 管理費会計

(単位:円)

科目	第Ⅰ-Ⅱ四半期合計	10月	11月	12月	累計	年度予算	実績/予算
前月繰越金(①)	187,411,924	208,821,623	212,699,283	136,824,496	187,411,924	187,411,924	100.0%
収入							
管理費(月額管理費)	44,808,500	7,474,500	7,474,500	7,474,500	67,232,000	89,892,000	74.8%
施設使用料	1,131,000	104,000	注2 123,500	104,000	1,462,500	1,794,000	81.5%
建築承認手数料	8,000	1,000	1,000	0	10,000	10,000	100.0%
その他(雑収入)	0	0	0	0	0	0	
保険金収入	8,748,066	0	0	0	8,748,066	0	
収入合計(②)	54,695,566	7,579,500	7,599,000	7,578,500	77,452,566	91,696,000	84.5%
支出							
設備維持管理費(委託契約A～H)	11,404,938	1,900,823	1,900,823	1,900,823	17,107,407	22,809,872	75.0%
監視警備委託費(委託契約I)	4,257,360	709,560	709,560	709,560	6,386,040	8,514,720	75.0%
実費精算費							
電気料	2,564,830	395,738	393,791	410,793	3,765,152	5,000,000	75.3%
電気料小計	2,711,386	420,142	418,416	435,397	3,985,341	5,305,000	75.1%
電話料	99,455	23,566	15,038	13,529	151,588	200,000	75.8%
水道料	33,138	11,382	0	10,907	55,427	100,000	55.4%
共架料	146,335	145,800	0	0	292,135	300,000	97.4%
CATV(東電) 2/年	0	0	291,600	0	291,600	300,000	97.2%
CATV(NTT) 1/年	0	0	0	0	0	500,000	61.8%
JR借地料 1/年	154,600	154,600	0	0	309,200	500,000	61.8%
保険料	986,374	0	24,252	0	1,010,626	1,200,000	84.2%
実費精算費合計	4,131,288	755,490	749,306	459,833	6,095,917	7,905,000	77.1%
整備補修費							
ITVリース料	390,600	65,100	65,100	65,100	585,900	781,200	75.0%
エレベーター	0	0	0	0	0	4,200,000	0.0%
エスカレーター	0	0	0	0	0	1,300,000	0.0%
ブリッジ内諸設備修理等	295,520	0	注3 30,240	0	325,760	5,050,000	6.5%
CATV修理・その他	5,800	0	0	1,008	6,808	110,000	6.2%
監視室内諸設備	0	注1 243,356	0	0	243,356	350,000	69.5%
整備補修費合計	691,920	308,456	95,340	66,108	1,161,824	11,791,200	9.9%
修繕積立金組替	0	0	80,000,000	0	80,000,000	80,000,000	100.0%
備品費	22,505	0	0	0	22,505	200,000	11.3%
消耗品費	7,188	5,665	1,026	10,498	24,377	70,000	34.8%
顧問料(弁護士)	691,200	0	0	0	691,200	948,000	72.9%
顧問料(税理士)	0	0	0	0	0	108,000	0.0%
司法書士手数料	32,226	0	0	0	32,226	500,000	6.4%
施設維持サポート料	664,848	0	0	0	664,848	664,848	100.0%
運営費合計	1,388,274	0	0	0	1,388,274	2,220,848	62.5%
資金庫料	18,144	0	0	0	18,144	20,000	90.7%
管理費振替手数料	1,180,800	0	0	0	1,180,800	1,200,000	98.4%
振込手数料	12,312	2,376	1,512	0	16,200	20,000	81.0%
会議費	0	0	0	0	0	50,000	0.0%
交通費	12,500	6,190	4,830	830	24,350	60,000	40.6%
謄本取得手数料	7,500	5,340	2,700	0	15,540	50,000	31.1%
諸税	71,000	0	0	0	71,000	71,000	100.0%
切手・印紙代	3,932	1,260	0	0	5,192	65,000	8.0%
印刷費	507,384	0	0	0	507,384	600,000	84.6%
名義変更手続費用	0	0	0	0	0	100,000	0.0%
CATV著作権使用料	89,229	0	0	0	89,229	850,000	10.5%
諸経費合計	1,902,801	15,166	9,042	830	1,927,839	3,086,000	62.5%
予備費	2,556,361	6,680	8,690	注4 212,784	2,784,515	5,000,000	55.7%
保険金支出	6,923,232	0	0	0	6,923,232	0	
組合運営諸経費合計	12,800,361	27,511	80,018,758	224,112	93,070,742	90,576,848	102.8%
支出合計(③)	33,285,867	3,701,840	83,473,787	3,360,436	123,821,930	141,597,640	87.4%
次月繰越金(④)=(①)+(②)-(③)	208,821,623	212,699,283	136,824,496	141,042,560	141,042,560	137,510,284	102.6%

<管理費会計の補足説明>

- 注1 ・管理事務所(監視室)のエアコン取り替え代支払いです。
- 注2 ・「4. 施設使用料入金状況内訳」をご参照ください。
- 注3 ・避難道路の草刈代支払いです。
- 注4 ・東電電柱移設に伴うCATV設備再共架費用(177,606円)の支払い等です。

2. 修繕積立金会計

(単位:円)

科目	第Ⅰ-Ⅱ四半期合計	10月	11月	12月	累計	年度予算	実績/予算
前月繰越金(①)	1,270,560,275	1,278,589,118	1,278,589,118	1,326,927,430	1,270,560,275	1,270,560,275	100.0%
収入							
修繕積立金(一時金)	1,900,000	0	0	950,000	2,850,000	9,500,000	30.0%
管理費から組入	0	0	80,000,000	0	80,000,000	80,000,000	
預金等利息	7,012,283	0	注5 2,358,312	注7 2,350,709	11,721,304	14,000,000	83.7%
収入合計(②)	8,912,283	0	82,358,312	3,300,709	94,571,304	103,500,000	91.4%
支出							
特別修繕費							
エレベーター・エスカレーター関連	0	0	注6 34,020,000	0	34,020,000	76,400,000	44.5%
ブリッジ諸設備関係	0	0	0	0	0	13,000,000	0.0%
その他	883,440	0	0	0	883,440	3,500,000	25.2%
予備費	0	0	0	0	0	15,000,000	0.0%
支出合計(③)	883,440	0	34,020,000	0	34,903,440	107,900,000	32.3%
次月繰越金(④)=(①)+(②)-(③)	1,278,589,118	1,278,589,118	1,326,927,430	1,330,228,139	1,330,228,139	1,266,160,275	105.1%

<修繕積立金会計の補足説明>

- 注5 ・国債1億円売却(現金化)時の売買利益(経過利子94,312円含む)の入金です。
- 注6 ・エスカレーター大規模修繕工事代(契約時1/2支払い)を支払いました。
- 注7 ・国債利息(2,350,709円)の入金です。

3. 資金内訳

(単位:円)

科目	9月	10月	11月	12月	
現金	44,385	25,455	11,935	25,999	
山梨信用金庫無利息預金①	86,324,839	90,125,977	105,290,316	109,490,316	
山梨中央銀行無利息預金	106,181	106,181	106,181	106,181	
都留信用組合無利息預金	107,781	107,781	107,781	107,781	
山梨信用金庫定期預金	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	
山梨中央銀行定期預金	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	
都留信用組合定期預金	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	
山梨信用金庫公衆電話預金	8,061	8,013	7,855	7,855	
管理費口座合計	116,591,247	120,373,407	135,524,068	139,738,132	▲ 1,304,428
山梨信用金庫無利息預金②	68,614,314	68,614,314	125,977,430	128,328,139	
国債	1,300,000,000	1,300,000,000	1,200,000,000	1,200,000,000	
修繕積立口座合計	1,368,614,314	1,368,614,314	1,325,977,430	1,328,328,139	▲ 1,900,000
合計	1,485,205,561	1,488,987,721	1,461,501,498	1,468,066,271	▲ 3,204,428

科目	9月	10月	11月	12月	
資金合計 (A)-(B)+(C)	1,485,205,561	1,488,987,721	1,461,501,498	1,468,066,271	
管理費会計 次月繰越金	208,821,623	212,699,283	136,824,494	141,042,560	
修繕積立金会計 次月繰越金	1,278,589,118	1,278,589,118	1,326,927,430	1,330,228,139	
管理組合会計 次月繰越金合計(A)	1,487,410,741	1,491,288,401	1,463,751,924	1,471,270,699	
未収金等					
管理組合費等未収金	3,239,498	3,259,998	3,275,998	4,222,498	
自治会費未収金	437,000	440,000	440,000	484,000	
前払金(仮払金含)	1,846,494	1,846,494	1,822,240	1,822,242	
小計(B)	5,522,992	5,546,492	5,538,238	6,528,740	小計(B) 3,204,428
未払金等					
管理組合費等未払金	2,610,383	2,610,383	2,610,383	2,610,383	
自治会費預り金	532,000	485,000	488,000	554,000	
前受金等	175,429	150,429	189,429	159,929	
小計(C)	3,317,812	3,245,812	3,287,812	3,324,312	小計(C)

4. 施設使用料入金状況内訳

(単位:円)

徴収対象先	第I-II四半期合計	10月	11月	12月	累計	年度予算
コモアプラザ (BMA 月毎)	624,000	104,000	104,000	104,000	936,000	1,248,000
しおつ駐在所 (四半期毎)	39,000	0	19,500	0	58,500	78,000
山梨信用金庫 (一括)	78,000	0	0	0	78,000	78,000
俊道ガス:日本ガス(株) (一括)	78,000	0	0	0	78,000	78,000
PHメンテナンス(株) (一括)	78,000	0	0	0	78,000	78,000
JAクレイン (一括)	234,000	0	0	0	234,000	234,000
合計	1,131,000	104,000	123,500	104,000	1,462,500	1,794,000

5. 入居推移

区分	第I-II四半期合計	10月	11月	12月	累計	26年度見込み
新規入居数	2	0	0	1	3	10
新規入居口数	2	0	0	1	3	10
入居総数	1,339	1,339	1,339	1,340	1,340	1,347
入居総口数	1,359	1,359	1,359	1,360	1,360	1,367

6. 管理組合費滞納状況推移

(単位:円)

区分	件数	10月	件数	11月	件数	12月	
		金額		金額		金額	
初期分滞納者	5	45,500	14	90,000	18	138,000	
準長期滞納者	6	117,000	5	117,000	1	32,500	
長期滞納者	行方不明、等	6	2,482,000	6	2,519,000	6	2,556,000
	その他	9	1,054,998	7	989,998	8	979,998
合計	26	3,699,498	32	3,715,998	33	3,706,498	

<滞納区分の用語説明>

- ・初期分滞納者: 2ヶ月分(ついうっかり)までの滞納者
- ・準長期滞納者: 3ヶ月以上6ヶ月未満の滞納者(支払い返済可能範囲であるが要注意滞納者)
- ・長期滞納者: 6ヶ月以上の滞納者(支払い返済が厳しくなっている要監視滞納者)

※新規一時金未収分は除く