



# 管理組合だより

平成27年度 第3号  
(通巻 第221号)  
平成27年7月22日発行

## ★組合員のみなさんへ：エレベーター施設見学会を 7月26日(日)に実施します。

再度のお知らせです、エレベーターの修繕工事に先駆け、エレベーター施設の見学会を実施します。

当日は、三菱電機ビルテクノサービス(株)の技術者にお越し頂き、設備の説明を行います。

開催日時：7月26日(日) 10時より1時間程

集合場所：上部ステーション

組合員でご興味のある方は、当日直接集合場所にお越しください。

## ★ブロック委員のみなさんへ：第3回ブロック委員会を開催します。お集まりください。

8月9日(日) 15時00分 ~ (約1時間) 1丁目(ノース) 集会所

### 1. ブリッジの冷房運転を7月13日(月)より開始しました。

昨年同様、ブリッジ上部ステーション内の室温が33℃を目安にそれを超えた場合、警備員の判断で冷房を入れます。

### 2. 建築協定を広く知って頂くために！

コモアしおつにおける建築協定の理解を一層深めて頂くために、他行政で作成されている建築協定に関するイラスト入りの解説書をご紹介します。是非ご覧ください。

●提供元：神戸市建築協定地区連絡協議会 \*神戸市の好意により掲載許可を頂きました！  
インターネットをご利用される方は、コモアの風に掲載していますので、下記“建築協定駆け込み寺”をご参照ください。 コモアの風HP → 管理組合 → 建築協定駆け込み寺

建築協定駆け込み寺：<http://www.commore.jp/kanrikumiai/kenchikukyotei/>  
インターネットをご利用されない方は、印刷して貸し出す事も可能です。ご希望される方は、管理組合事務所(0554-66-3486)望月様 or 加藤様へお問い合わせください。

### 3. 都市計画、建築協定について市と協議しました。

7月16日に三役及び関係理事にて市役所へ赴き、市の都市計画課の方々とコモア地区計画と建築協定に関する協議を行いました。

★ 詳細については、<添付資料1>の報告をご参照ください。

### 4. H27年度第I四半期(4月-6月)の会計報告を致します。

昨年度に引き続き、今年度第I四半期の会計報告を致します。又、4月-6月の管理費滞納状況推移を、会計報告の末尾に掲載しました。

★ 詳細については、<添付資料2>をご参照ください。

### 5. 国債2億円の買い替えが完了しました。

購入条件は以下の通りです。(6月14日に理事会承認されたものです)

- |                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| ・銘柄：第339回10年国債(既発債) | ・額面：200,000,000円   |
| ・利率：年0.400%         | ・約定代金：199,460,000円 |
| ・償還日：H37年6月20日      | ・経過利子：3,493円       |
| ・利払日：毎年6月20日/12月20日 | ・受渡代金：199,463,493円 |

・単 価：額面 100 円につき 99.730 円 ・受 渡 日：H27 年 6 月 22 日

※ 額面と約定代金の差額 540,000 円から経過利子 3,493 円を引いた 536,507 円の国債購入（買い替え時）利益を、修繕積立金に入金しました。

## 6. 国債の利払い（利息）、235 万円を受け取りました。

毎年 6 月 20 日と 12 月 20 日が利払い日となっている国債について、H27 年 6 月 22 日に、下記の通りの利息を受取りました。 (単位：円)

銘 柄	額面	利率%	税込利息	所得税	地方税	受取利息
第 271 回 10 年国債	2 億円	1.20	1,200,000	183,780	60,000	956,220
第 294 回 //	1 億円	1.70	850,000	130,177	42,500	677,323
第 319 回 //	1 億円	1.10	550,000	84,232	27,500	438,268
第 326 回 //	1 億円	0.70	350,000	53,602	17,500	278,898
合 計	5 億円		2,950,000	451,791	147,500	2,350,709

※ 所得税・地方税引いた合計 2,350,709 円を、修繕積立金に入金しました。

## 7. 第 23 回 通常総会の議事録が出来上がりました。

第 23 回 H26 年度通常総会の議事録が閲覧可能となりました。コモアブリッジの上部及び下部ステーションの掲示板に、“管理組合事務所に保管してある”旨ご案内しますので、希望者はお手続きのうえ閲覧ください。なお、コモアの風 HP にてもご案内します。

閲覧に関するお問い合わせは、管理組合事務所（0554-66-3486）へお願い致します。

## 8. 7 月度定例理事会（H27 年度第 3 回）・・・通常の理事会です。

・日時、場所	7 月 12 日（日）9 時 00 分～12 時 50 分	3 丁目（センター）集会所
・参加役員	理事 16 名・監事 2 名	合計 18 名参加
・その他参加者	自治会：久田総務渉外部長	

### 主な審議内容と報告事項

① 6 月度管理費・修繕積立金の月次会計報告を行いました。

② エスカレーターの修繕工事に向けた詳細を確認しました。

コモアブリッジのエスカレーターを設計した(株)日立ビルシステムの技術者にお越し頂き、先の通常総会で決議承認された「エスカレーター整備修繕工事」実施にあたり、下記の項目について詳細説明を受けました。

- 1) 減速機チェーン取替（1～4号機）
- 2) ドライビングマシーンベアリング取替（1～4号機）
- 3) 移動手摺駆動用スプロケット取替（1～4号機）
- 4) 欄干パネル用縁ゴム取替（1～6号機）
- 5) 移動手摺用モールドローラ取替（5・6号機）
- 6) 安定器取替（1～6号機）

なお、1)～6) の各工事が必要な理由は、通常総会議案書 28・29 頁をご覧ください。

※ 日立からの説明資料は、枚数が多い事と、写真を管理組合だよりに掲載すると不鮮明になってしまうため、ブリッジの掲示板に貼り出しますので、ご確認ください。

③ エアコン設備の点検完了と今年度の運用方針を確認しました。

先月承認したエアコン設備の点検結果を確認し、今月より昨年同様の運用とする事を確認しました。

④ 管理組合の役員に付保する傷害保険の継続加入と、イベント保険の新規加入を承認しました。

傷害保険は、管理組合運営において役員がその活動中に発生した傷害事故を保障する目的で

ー昨年より加入しているもので、今年も継続加入する事を承認しました。

又今年度は、施設見学会や避難訓練、総会など組合員が参加する管理組合の行事の際は、万前に備え、新たにイベント保険へ加入する事を承認しました。

⑤ 建築協定に関する事前相談が3件ありました。

外壁塗装、車庫設置や増改築など、工事を予定されている方は事前相談をお願いします。建築協定に関して6月度は下記3件の事前相談がありました。

H27年度の4月から6月末までの合計も併せて報告致します。

	建築行為等承認申請		事前相談	
	件数	内容	件数	内容
平成27年6月	0		3	I・II地区（外壁塗装各1件） IV地区（駐車場増設1件）
平成27年度合計	0		8	

なお、2丁目桜扇前の新造成地については、昨年度に引き続き、対応を進めているところですが建築協定の効力発生前に建物が建つため、建築申請・一時金・管理費を含め関係者で覚書を取り交わし対応する事を確認しました。

9. 7月度ブロック委員会（H27年度第2回）

・日 時	7月12日（日）	15時～15時50分
・場 所	1丁目（ノース）集会所	
・参加者	ブロック委員	合計36名参加（役員除く）

- ・建築協定のイラスト入り解説書について案内しました。
- ・エレベーター設備の見学会を再度案内しました。
- ・エアコン設備の点検結果と、今年のエアコン運用（昨年同様）を連絡しました。
- ・日立によるエスカレーター工事の説明と、それに関して確認した内容を報告しました。
- ・国債の2億円分の買い替えと、5億円分に対する利息の入金があった事を報告しました。
- ・6月度の月次を含めた、今年度第I四半期の会計報告を行いました。

報告後の質疑の中で、1丁目の山際の造成において、“木を伐採した結果、岩がむき出しになってしまい落石が心配”というお話があり、上野原市に確認しました。

市の担当者が工事業者に確認したところ、「岩山の一部が露出している事は認識している。元々岩が露出した状態であったが、木を切った事で、より目視出来るようになっただけ。」という見解でした。

◆H27年8月度のブリッジ保守点検予定日

エレベーター	1回目	8月10日～8月14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。 ご協力をお願い致します。
	2回目	8月24日～8月28日	のいずれか1日	
エスカレーター	1回目	8月3日～8月7日	のいずれか1日	
	2回目	8月17日～8月21日	のいずれか1日	

【編集後記】

先日の台風による影響は、通勤・通学者のみならず広く生活環境に及びました。データでは、日本における台風発生数はここ3年間に多く見られ、又接近・上陸の回数も増えているとの事。世界に目を向ければ、甚大な被害を及ぼす台風は侮れません。天災は予期し難いですが、家の内外を問わず、出来る対策は事前にとっておきたいものです。 R, U



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。



# 7月度管理組合だより 添付資料 1

平成27年7月22日 代表理事 大澤 直美

## 7月16日の市との協議報告

### 市との協議

7月16日(木)午前10時から12時過ぎまで、市役所会議室において市との協議を持ちました。

会議の目的、出席者、協議の主な内容は下記の通りです。

#### 1. 目的

市の都市計画・コモア地区計画の詳細と、コモア建築協定との関係を確認する。

#### 2. 出席者

- ・市 : 都市計画課 伊藤課長、佐藤リーダー
- ・管理組合 : 大澤理事長、服部・土屋副理事長、白石・松本規約担当理事

#### 3. 市の説明(予め質問書を提出。これに基づく詳細な説明があった。)

- ① 市都市計画におけるコモアとその周辺地域
- ② コモアの地区計画とこれに基づく地区整備計画
- ③ 市のコモア地区整備計画とコモア各地区建築協定

#### 4. 明らかになったこと

- ① 市の地区整備計画と建築協定で定めている建築物等の形態、または意匠の制限などは多くの点で殆ど一致している。
- ② 地区整備計画に基づく、コモア各地区用途区分の差異が確認された。
- ③ 地区計画区域と建築協定区域の一部に、一致していない処や取り扱いに疑問のある処がある。

#### 5. 今後の課題

- ① 市のコモア地区計画と建築協定間の課題を整理し解決していくと同時に、市と共にコモアの住戸所有者の協定への理解と協力を深めていく必要がある。
- ② 今後起こるであろうコモア周辺の小規模開発に、管理組合としてどう対応していくべきか。



# 7月度管理組合だより 添付資料2

平成27年7月22日 代表理事 大澤 直美

## 第 I 四半期会計報告

本年度 1 回目の四半期会計報告として、第 I 四半期 4 月～6 月の会計報告を致します。

### 平成27年度 第 I 四半期 管理組合会計報告

平成27年6月30日現在

#### 1. 管理費会計

(単位:円)

科 目	4 月	5 月	6 月	累 計	予 算	実績/予算
前月繰越金 ①	153,043,590	156,472,460	160,902,924	153,043,590	153,043,590	100.0%
収 入						
管理費(月額管理費)	7,480,000	7,480,000	7,480,000	22,440,000	90,090,000	24.9%
施設使用料	123,500	104,000	注4 494,000	721,500	1,794,000	40.2%
建築承認手数料	0	0	0	0	10,000	0.0%
その他(雑収入)	0	0	0	0	0	
収入合計 ②	7,603,500	7,584,000	7,974,000	23,161,500	91,894,000	25.2%
支 出						
設備維持管理費(委託契約A～H)	1,900,823	1,900,823	1,900,823	5,702,469	22,809,876	25.0%
監視警備委託費(委託契約I)	709,560	709,560	932,860	2,351,980	10,747,728	21.9%
実費精算費						
電気料						
コモアブリッジ	405,060	361,243	354,627	1,120,930	5,100,000	22.0%
歩道橋	2,020	1,977	1,677	5,674	25,000	22.7%
CATV	22,650	23,401	21,535	67,586	280,000	24.1%
電気料小計	429,730	386,621	377,839	1,194,190	5,405,000	22.1%
電話料	13,010	20,847	14,375	48,232	200,000	24.1%
水道料	10,432	0	10,907	21,339	100,000	21.3%
共架料						
CATV(東電) 2回/年	145,800	0	0	145,800	300,000	48.6%
CATV(NTT) 1回/年	0	0	0	0	300,000	0.0%
JR借地料 2回/年	154,600	0	0	154,600	500,000	30.9%
保険料	注1 174,758	0	0	174,758	1,250,000	14.0%
実費精算費合計	928,330	407,468	403,121	1,738,919	8,055,000	21.6%
整備補修費						
ITVリース料	65,100	65,100	65,100	195,300	781,200	25.0%
エレベーター	0	0	0	0	4,000,000	0.0%
エスカレーター	0	0	0	0	1,620,000	0.0%
ブリッジ内諸設備修理等	0	0	注5 2,730,575	2,730,575	5,350,000	51.0%
CATV修理・その他	0	669	0	669	2,110,000	0.0%
監視室内諸設備	0	0	0	0	350,000	0.0%
整備補修費合計	65,100	65,769	2,795,675	2,926,544	14,211,200	20.6%
組 合 運 営 費 ・ 諸 経 費						
修繕積立金組替	0	0	0	0	70,000,000	0.0%
備品費	0	0	0	0	200,000	0.0%
消耗品費	4,273	10,728	3,476	18,477	70,000	26.4%
運営費						
顧問料(弁護士) 1回/年	0	0	注6 691,200	691,200	948,000	72.9%
顧問料(税理士) 1回/年	0	0	0	0	108,000	0.0%
司法書士手数料	0	0	0	0	500,000	0.0%
施設維持サポート料	0	0	0	0	664,848	0.0%
運営費合計	0	0	691,200	691,200	2,220,848	31.1%
諸経費						
貸金庫料 1回/年	18,144	0	0	18,144	20,000	90.7%
管理費振替手数料 1回/年	0	0	注7 1,188,000	1,188,000	1,200,000	99.0%
振込手数料	1,728	648	1,512	3,888	25,000	15.6%
会議費	0	0	0	0	50,000	0.0%
交通費・日当	0	3,660	5,490	9,150	60,000	15.3%
膳本取得手数料	0	0	4,860	4,860	50,000	9.7%
諸税 1回/年	注2 21,000	注2 50,000	0	71,000	71,000	100.0%
切手・印紙代	900	1,380	0	2,280	65,000	3.5%
印刷費	注3 523,152	3,500	0	526,652	600,000	87.8%
名義変更手続費用	0	0	0	0	0	
CATV著作権使用料 1回/年	0	0	0	0	200,000	0.0%
諸経費合計	564,924	59,188	1,199,862	1,823,974	2,341,000	77.9%
予備費	1,620	0	0	1,620	5,000,000	0.0%
組合運営諸経費合計	570,817	69,916	1,894,538	2,535,271	79,831,848	3.2%
支出合計 ③	4,174,630	3,153,536	7,927,017	15,255,183	135,655,652	11.2%
次月繰越金 ④=①+②-③	156,472,460	160,902,924	160,949,907	160,949,907	109,281,938	147.3%

<管理費会計の補足説明>

注1 ・CATV設備の火災保険料(5年間前払)の今年度1年分

注3 ・5/17開催、定期総会の議案書印刷・製本代

注5 ・メンテナンス梯子修理代 ¥2,670,300及び電線管腐食部取替代 ¥60,275

注7 ・管理組合費口座振替手数料1年分(支払先:山梨信用金庫)

注2 ・¥21,000は法人県民税、¥50,000は法人市民税

注4 ・詳細は「4. 施設使用料入金状況内訳」参照

注6 ・弁護士年間顧問料 ¥648,000及び総会出席日当 ¥43,200

2. 修繕積立金会計

(単位:円)

科 目	4 月	5 月	6 月	累 計	予 算	実績/予算
前月繰越金 ①	1,297,064,826	1,297,064,826	1,297,064,826	1,297,064,826	1,297,064,826	100.0%
収 入						
修繕積立金(一時金)	0	0	0	0	9,500,000	0.0%
管理費から組入	0	0	0	0	70,000,000	0.0%
入金等利息	0	0	注8 2,887,216	2,887,216	9,000,000	32.1%
収 入 合 計 ②	0	0	2,887,216	2,887,216	88,500,000	3.3%
支 出						
特別修繕費						
エレベーター・エスカレーター関連	0	0	0	0	36,650,000	0.0%
ブリッジ諸設備関係	0	0	0	0	36,850,000	0.0%
その他	0	0	0	0	0	
予備費	0	0	0	0	15,000,000	0.0%
支 出 合 計 ③	0	0	0	0	88,500,000	0.0%
次月繰越金 ④=①+②-③	1,297,064,826	1,297,064,826	1,299,952,042	1,299,952,042	1,297,064,826	100.2%

<修繕積立金会計の補足説明>

注8 ・国債5億円に対する税引後利息 ¥2,350,709及び国債2億円の購入(買い替え時)利益 ¥536,507

3. 資金内訳

(単位:円)

科 目	4 月	5 月	6 月	
管 理 費				
現金	31,589	47,951	41,381	
山梨信用金庫無利息預金 ①	125,084,424	129,564,934	129,854,598	
山梨中央銀行無利息預金	106,181	106,181	106,181	
都留信用組合無利息預金	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	
山梨中央銀行定期預金	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	
山梨信用金庫公衆電話預金	15,205	14,297	13,609	
管理費会計口座 合計	155,345,180	159,841,144	160,123,550	▲ 826,357
修 繕 積 立 金				
山梨信用金庫無利息預金 ②	96,114,826	96,114,826	99,002,042	
国債	1,200,000,000	1,200,000,000	1,200,000,000	
修繕積立金会計口座 合計	1,296,114,826	1,296,114,826	1,299,002,042	▲ 950,000
合 計	1,451,460,006	1,455,955,970	1,459,125,592	▲ 1,776,357

  

《参考》	4 月	5 月	6 月	
資金合計 (A)-(B)+(C)	1,451,460,006	1,455,955,970	1,459,125,592	
管理費会計 次月繰越金	156,472,460	160,902,924	160,949,907	
修繕積立金会計 次月繰越金	1,297,064,826	1,297,064,826	1,299,952,042	
次月繰越金 合計 (A)	1,453,537,286	1,457,967,750	1,460,901,949	
未 収 金 等				
管理組合費等未収金	3,343,108	3,392,108	3,320,216	
自治会費未収金	457,000	405,000	452,000	
前払金(仮払金含)	1,647,484	1,647,484	1,647,484	
小 計 (B)	5,447,592	5,444,592	5,419,700	→ 小計(B)
未 払 金 等				
管理組合費等未払金	2,610,383	2,610,383	2,833,683	
自治会費預り金	467,000	471,000	453,000	
前受金等	292,929	351,429	356,660	
小 計 (C)	3,370,312	3,432,812	3,643,343	→ 小計(C)

小計(B)-小計(C) 1,776,357

4. 施設使用料入金状況内訳

(単位:円)

徴 収 対 象 先	4 月	5 月	6 月	累 計	予 算
コモアプラザ:BMA (月毎)	104,000	104,000	104,000	312,000	1,248,000
しおつ駐在所 (四半期毎)	19,500	0	0	19,500	78,000
山梨信用金庫 (一括)	0	0	78,000	78,000	78,000
俊道ガス:日本ガス㈱ (一括)	0	0	0	0	78,000
PHメンテナンス㈱ (一括)	0	0	78,000	78,000	78,000
JAクレイン (一括)	0	0	234,000	234,000	234,000
合 計	123,500	104,000	494,000	721,500	1,794,000

5. 入居推移

区 分	4 月	5 月	6 月	累 計	27年度見込み
新規入居数	0	0	0	0	10
新規入居口数	0	0	0	0	10
入居総数	1,340	1,340	1,340	1,340	1,350
入居総口数	1,360	1,360	1,360	1,360	1,370

6. 管理組合費滞納状況推移

(単位:円)

区 分	件 数	4 月	件 数	5 月	件 数	6 月	
		金額		金額		金額	
初期分滞納者	13	102,108	19	143,108	15	84,716	
準長期滞納者	5	130,000	4	81,500	2	26,000	
長期滞納者	行方不明、等	6	2,560,000	6	2,590,500	6	2,634,000
	その他	8	1,008,000	9	982,000	9	1,027,500
合 計	32	3,800,108	38	3,797,108	32	3,772,216	
うち、管理組合費		3,343,108		3,342,108		3,320,216	
うち、自治会費		457,000		455,000		452,000	

<滞納区分の用語説明>

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