



管理組合だより

平成27年度 第9号
(通巻 第227号)
平成28年1月27日発行

★ ブロック委員の皆さんへ

- ・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14日(日) 15時00分 ~ (1時間程度) 1丁目(ノース)集会所にて

★ 組合員の皆さんへ

- ・1月17日(日)開催の新ブロック委員説明会においてH28年度新任役員8名(*印)の候補者が決まりました。役員候補者は留任・再任・新任のいずれも総会決議により選任されますが、担当業務については総会後の理事会において互選により決定する予定です。
- ・なお、新役員候補の皆様はオブザーバーとして、次月の理事会から参加していただきます。

氏名	住所	留任・再任・新任	H27度担当
眼部 光雄	2-33-1	留任	副理事長
土屋 勝躬	3-41-3	留任	副理事長
豊嶋 道明	1-36-5	留任	施設
小俣 公夫	3-36-4	留任	施設
松本 喜久雄	4-16-10	留任	規約
木村 英一	3-7-10	再任	会計
森本 輝	2-25-11	留任	会計
上田 隆司	4-14-1	留任	総務
立川 聡	1-35-10	留任	総務
戸田 寛	3-8-7	留任	監事
五十嵐 正	1-40-4	新任	*
夫馬 宏史	1-30-3	新任	*
福富 敬	2-26-8	新任	*
阿部 隆	2-25-9	新任	*
吉岡 裕二	3-41-7	新任	*
蛭間 昭一	3-13-3	新任	*
山田 浩史	4-23-2	新任	*
仲谷 浩	4-48-1	新任	*

■ コモアブリッジ入口の灰皿を撤去します -----

- ・ブリッジを利用している住民の方から「灰皿から出た煙がブリッジ内に流れ込んでいる」との申告があり、火災の恐れなど住民生活に影響を与え安全性に欠くことに繋がるとの見解から、コモアブリッジ入口(上部・下部)に設置している灰皿は2月末日を以って撤去することを理事会で決定しました。
【※1月18日よりブリッジ内の掲示板等に貼り出しています。】
- ・また、エレベーター内での喫煙を度々確認するなど、倫理観に欠けた行為も管理事務所の警備員から報告されています。【※モニターで確認の都度、注意を呼び掛けていただいています。】
- ・ブリッジ内は“禁煙”である旨を貼り出していますが、組合員の皆様におかれましては、ご理解の程何卒よろしくお願いいたします。

【 定例理事会 】

1 月度 (H27 年度第 9 回) 理事会を開催しました

日時・場所	1月17日(日)9時00分~13時00分	3丁目(センター)集会所
参加役員	理事14名・監事1名	合計15名参加
その他参加者	自治会:大本会長	

< 主な審議内容と報告事項 >

【 施設全般 】

■ エスカレーター修繕工事について、説明を受けました -----

- ・H28年度エスカレーター修繕工事に向けた提案説明が、(株)日立ビルシステム殿よりありました。
- ・今後、総会での議案案件として内容を詰めていきます。

■ 次年度エレベーター機能維持修繕の提案説明(2回目)がありました -----

- ・次年度総会での議案案件として検討を進めるエレベーター機能を継続維持するために必要となる工事について、前回説明の不明点に関して(株)菱サ・ビルウェア殿より説明を受けました。
- ・長寿命化対策として、たるみ止めローラーの追加、並びに主ロープの取替えなどが必要とされましたが、交換周期など技術的側面から詳細を確認し、更に内容を詰めていくこととしました。

【 建築協定 】

■ 建築行為等確認申請(1件)がありました -----

	建築行為等確認申請		事前相談	
	件数	内容	件数	内容
平成27年12月	1	I地区(増築)	---	---
平成27年度累計	3		43	

■ 失効地区への対応検討を進めています -----

- ・ 昨年11月29日及び12月5日の午前・午後計4回で、建築協定失効に関する住民説明会を実施し、皆様から貴重なご意見・ご要望をいただきました。その中から協定運営委員会として今まで検討した内容等について報告いたします。

1. 意見・要望について

- 建築協定失効に対して今後どのような方向・方針をとるのか示すべきである！

検討内容

・ 現在考えられる案としては、

- ① 建築協定の再申請を行う。
- ② 市の地区計画に委ねる。
- ③ 市の地区計画に建築協定の内容をさらに加えてもらう。
- ④ これまでの建築協定とほぼ同じ内容のものを新たな組合の協約(仮称)として設ける。

等がありますが、今後さらに検討が必要です。

③については、1月23日(土)市都市計画課との意見交換会を予定しております。結果につきましては、後日お知らせいたします。

- 協定運営委員会の組織体制を強化すべきである！

検討内容

・ いままでの運営委員会の機能が十分に発揮していなかったことを反省し、今後の組織体制強化に向けて、どのようにするか検討中です。

- 広報のあり方を考え直すべきだ！

検討内容

・ 「管理組合だより」等での広報をどのように行ったらいいか検討中です。

- 建築協定が適用されない地権者区画はなんらかの方法で明記するべきではないか！

検討内容

・ 個人情報保護の面から慎重に検討する必要があります。

2. 質疑事項と回答

- 第1種低層住宅地域や第1種住居地域に食堂やヘヤーサロン等の店舗があるが営業できるのか？

回答

・ 市の地区整備計画では、

「兼用住宅で店舗等の面積が延べ面積の2分の1以下でかつ50㎡以下であれば設置可能。」となっています。また、市に確認したところ現有のものはいずれも建築確認を得ています。

- 集会所横等に「建築協定があります・・・」の看板が出ているがどうするのか？

回答

・ 看板は平成17年に設置されたものですが、1月21日に以下の文面を貼り付けました。

『 現在、この地域は建築協定が失効しておりますが、コモア地区全域は、上野原市の地区計画及び地区整備計画の制限を受けております。住宅・塀の改修及び外壁塗装につきましては、市との協議により、これまでどおり管理組合に事前相談の書類を提出して下さるようお願いいたします。 コモアしおつ団地管理組合法人 』

【ブロック委員会】

1 月度(H27 年度第 8 回)ブロック委員会を開催しました -----

日時・場所	1 月 17 日 (日) 15 時 00 分～15 時 50 分	1 丁目 (ノース) 集会所
参加者	ブロック委員	合計 38 名参加 (役員除く)

- ・前回のブロック委員会において“JR 四方津駅からコモアブリッジを結ぶ連絡橋建設に関する要望書”を、上野原市長並びに JR 東日本八王子支社長宛に提出する旨報告しましたが、市に相談した結果、JR へは提出しないことになりました。このことについて訂正とお詫びをしました。

【その他】

- ・昨年 12 月 28 日、コモアブリッジ内をテレビ山梨 (UTY) 「ウッチェタウン 6 丁目」のクルーが無許可で撮影していました。この無許可撮影に対する謝罪文書をテレビ局より提出していただきました。なお、1 月 7 日 16 時 53 分からの「ウッチェタウン 6 丁目」で撮影内容がテレビ放映されました。
- ・先日の大雪の際に行ったブリッジ周辺の雪かきでは道具が足りませんでした。そのため今後の雪かき対策として新たに 5 本のスコップを購入しました。管理事務所に保管しています。

◆H28 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	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 29 日	
エスカレーター	1 回目	2 月 5 日	
	2 回目	2 月 17 日	

※2 月度のエスカレーターの保守点検につきましては、保守の一環として以下の日程でエスカレーター清掃作業を組み入れていますので、ご理解ご協力の程よろしくをお願いいたします。

＜エスカレーター清掃作業日程＞

- ： 2 月 18 日 (5・6 号機)
- ： 2 月 22・23・24・25・26 日 (1 号機～4 号機)
- ： 3 月 14・15・16・17・18 日 (1 号機～4 号機) 予備日を含む。

【編集後記】

前号の編集後記で“暖冬の年は大雪が降るかもしれないので備えましょう”と書きましたが、いくら雪かき道具と心の準備をしても大変な対応に追われることには変わりはなく、皆さんそれぞれ苦労されたと思います。大事な会議の調整。何をせずとも最近時々痛む辛い腰痛。丹念に剪定したばかりなのに無残に折れた庭木。とは言えご近所で力を合わせての作業は、悪くないかも。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。



1月度管理組合だより 添付資料

平成28年1月27日 代表理事 大澤 直美

平成27年度 第Ⅲ四半期 管理組合会計報告①

平成27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	予 算	実績/予算
前月繰越金 ①	153,043,590	172,235,527	142,705,767	146,730,589	153,043,590	153,043,590	100.0%
収 入							
管理費(月額管理費)	44,924,000	7,507,500	7,507,500	7,507,500	67,446,500	90,090,000	74.9%
施設使用料	1,131,000	123,500	104,000	104,000	1,462,500	1,794,000	81.5%
建築承認手数料	1,000	1,000	▲1,000	0	1,000	10,000	10.0%
その他(雑収入)	2,611	4,450	0	0	7,061	0	
収 入 合 計 ②	46,058,611	7,636,450	7,610,500	7,611,500	68,917,061	91,894,000	75.0%
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	22,809,876	75.0%
監視警備委託費(委託契約)	5,150,560	932,860	932,860	932,860	7,949,140	10,747,728	74.0%
電 気							
料 コモアブリッジ	2,328,788	334,544	326,595	341,102	3,331,029	5,100,000	65.3%
歩道橋	10,707	1,795	1,978	1,958	16,438	25,000	65.8%
CATV	132,758	19,514	21,004	19,000	192,276	280,000	68.7%
電気料小計	2,472,253	355,853	349,577	362,060	3,539,743	5,405,000	65.5%
電話料	86,657	13,855	12,944	12,784	126,240	200,000	63.1%
水道料	33,197	12,095	0	12,095	57,387	100,000	57.4%
共業料							
CATV(東電) 2回/年	145,800	145,800	0	0	291,600	300,000	97.2%
CATV(NTT) 1回/年	0	0	0	291,600	291,600	300,000	97.2%
JR借地料 2回/年	154,600	154,600	0	0	309,200	500,000	61.8%
保険料	1,087,224	5,040	▲24,252	0	1,116,516	1,250,000	89.3%
実費精算費合計	3,979,731	687,243	386,773	678,539	5,732,286	8,055,000	71.2%
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	3,546,720	0	0	3,546,720	4,000,000	88.7%
エスカレーター	0	0	0	0	0	1,620,000	0.0%
ブリッジ内諸設備修理等	3,034,465	30,240	219,246	0	3,283,951	5,350,000	61.4%
CATV修理・その他	6,469	848	47,500	0	54,817	2,110,000	2.6%
監視室内諸設備	0	0	0	0	0	350,000	0.0%
整備補修費合計	3,431,534	3,642,908	331,846	65,100	7,471,388	14,211,200	52.6%
組合運営費・諸経費							
修繕積立金組替	0	30,000,000	0	0	30,000,000	70,000,000	42.9%
備品費	44,899	0	0	0	44,899	200,000	22.4%
消耗品費	100,110	0	0	5,611	105,721	70,000	151.0%
運 営 費							
顧問料(弁護士) 1回/年	691,200	0	0	0	691,200	948,000	72.9%
顧問料(税理士) 1回/年	0	0	0	0	0	108,000	0.0%
司法書士手数料	0	0	0	0	0	500,000	0.0%
施設維持サポート料	0	0	0	0	0	664,848	0.0%
運営費合計	691,200	0	0	0	691,200	2,220,848	31.1%
諸 経 費							
貸金庫料 1回/年	18,144	0	0	0	18,144	20,000	90.7%
管理費振替手数料 1回/年	1,188,000	0	0	0	1,188,000	1,200,000	99.0%
振込手数料	7,344	2,376	1,296	0	11,016	25,000	44.1%
会議費	11,036	0	0	0	11,036	50,000	22.1%
交通費・日当	31,872	0	12,840	23,850	68,562	60,000	114.3%
謄本取得手数料	4,860	0	3,240	540	8,640	50,000	17.3%
諸税 1回/年	71,000	0	0	0	71,000	71,000	100.0%
切手・印紙代	23,510	0	16,000	0	39,510	65,000	60.8%
印刷費	532,652	0	0	0	532,652	600,000	88.8%
名義変更手数料	0	0	0	0	0	0	
CATV著作権使用料 1回/年	173,664	0	0	0	173,664	200,000	86.8%
諸経費合計	2,062,082	2,376	33,376	24,390	2,122,224	2,341,000	90.7%
予備費	1,620	0	0	8,208	9,828	5,000,000	0.2%
組合運営諸経費合計	2,899,911	30,002,376	33,376	38,209	32,973,872	79,831,848	41.3%
支 出 合 計 ③	26,866,674	37,166,210	3,585,678	3,615,531	71,234,093	135,655,652	52.5%
次 月 繰 越 金 ④=①+②-③	172,235,527	142,705,767	146,730,589	150,726,558	150,726,558	109,281,938	137.9%

<管理費会計の補足説明>

- 注1 ・建築承認手数料の前月誤入金分を返金
- 注2 ・避難訓練時の参加者傷害保険料
- 注3 ・CATV設備の火災保険料
- 注4 ・制御ケーブル弛み止めローラー購入¥2,160,000、籠型ガイドローラー購入¥1,386,720
- 注5 ・避難道草刈代 ¥30,240、メンテナンス梯子支柱取付代 ¥219,246
- 注6 ・アパ道草刈代(2回目) ¥30,240、キーボックス購入代ほか ¥17,260
- 注7 ・PC用インクカートリッジ代 ¥4,207、ポリ袋代 ¥1404
- 注8 ・篠原法律事務所訪問(管理組合費長期滞納者の対応相談)、上野原市役所訪問(建築協定の失効に関わる相談・確認)の交通費・日当が増加
- 注9 ・工事請負契約書貼付け用印紙代

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	予 算	実績/予算
前月繰越金 ①	1,297,064,826	1,307,052,750	1,329,333,342	1,329,333,342	1,297,064,826	1,297,064,826	100.0%
収 入							
修繕積立金(一時金)	4,750,000	0	0	950,000	5,700,000	9,000,000	60.0%
管理費から組入	0	30,000,000	0	0	30,000,000	70,000,000	42.9%
預金等利息	5,237,924	0	0	1,713,229	6,951,153	9,000,000	77.2%
収 入 合 計 ②	9,987,924	30,000,000	0	2,663,229	42,651,153	88,500,000	48.2%
支 出							
特別修繕費							
エレベーター・エスカレーター関連	0	7,719,408	0	0	7,719,408	36,650,000	21.1%
ブリッジ諸設備関係	0	0	0	0	0	36,850,000	0.0%
その他	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!
予備費	0	0	0	0	0	15,000,000	0.0%
支 出 合 計 ③	0	7,719,408	0	0	7,719,408	88,500,000	8.7%
次 月 繰 越 金 ④=①+②-③	1,307,052,750	1,329,333,342	1,329,333,342	1,331,996,571	1,331,996,571	1,297,064,826	102.7%

<修繕積立金会計の補足説明>

- 注10 ・12月新規入居1軒…「5. 入居推移」参照
- 注11 ・国債5億円に対する税引後利息
- 注12 ・調速機ロープ取替及び制御ケーブル取替工事代

3. 資金内訳

(単位:円)

科目	9月	10月	11月	12月
現金	42,706	41,858	11,758	14,089
山梨信用金庫無利息預金 ①	141,749,314	142,149,660	146,164,362	150,461,992
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			
山梨中央銀行定期預金	10,000,000			
都留信用組合定期預金	10,000,000			
山梨信用金庫公衆電話預金	13,304	17,654	17,234	16,634
管理費会計口座合計	172,019,286	0	142,423,134	0
山梨信用金庫無利息預金 ②	105,152,750	97,433,342	97,433,342	100,146,571
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
国債	1,200,000,000	1,200,000,000	1,200,000,000	1,200,000,000
修繕積立金会計口座合計	1,305,152,750	1,327,433,342	1,327,433,342	1,330,146,571
合計	1,477,172,036	1,469,856,476	1,473,840,658	1,480,853,248

▲ 19,881

▲ 1,850,000

▲ 1,869,881

《参考》

	9月	10月	11月	12月
資金合計 (A)-(B)+(C)	1,477,172,036	1,469,856,476	1,473,840,658	1,480,853,248
管理費会計 次月繰越金	172,235,527	142,705,767	146,730,589	150,726,558
修繕積立金会計 次月繰越金	1,307,052,750	1,329,333,342	1,329,333,342	1,331,996,571
次月繰越金合計 (A)	1,479,288,277	1,472,039,109	1,476,063,931	1,482,723,129
未収金等				
管理組合費等未収金	4,449,216	4,487,608	4,522,500	4,261,500
自治会費未収金	530,000	535,000	542,000	515,000
前払金(仮払金含)	835,868	835,868	811,616	811,616
小計 (B)	5,815,084	5,858,476	5,876,116	5,588,116
未払金等				
管理組合費等未払金	2,833,683	2,833,683	2,833,683	2,833,683
自治会費預り金	545,000	543,000	553,000	582,000
前受金等	320,160	299,160	266,160	302,552
小計 (C)	3,698,843	3,675,843	3,652,843	3,718,235

小計(B)-小計(C)

1,869,881

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	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 (四半期分毎)	39,000	19,500	0	0	58,500	78,000
山梨信用金庫 (一括)	78,000	0	0	0	78,000	78,000
日本ガス機 (一括)	78,000	0	0	0	78,000	78,000
PHメンテナンス機 (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	123,500	104,000	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	27年度見込み
新規入居数	5	0	0	1	6	10
新規入居口数	5	0	0	1	6	10
入居総数	1,345	1,345	1,345	1,346	1,346	1,350
入居総口数	1,365	1,365	1,365	1,366	1,366	1,370

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	14	97,608	15	117,000	6	52,000	
準長期滞納者	12	219,000	6	78,000	3	32,500	
長期滞納者	行方不明、等	6	2,735,000	6	2,765,500	6	2,569,000
	その他	7	971,000	10	1,104,000	10	1,123,000
合計	39	4,022,608	37	4,064,500	25	3,776,500	
うち、管理組合費分		3,537,608		3,572,500		3,311,500	
うち、自治会費分		485,000		492,000		465,000	

<滞納区分の用語説明>

- ・初期分滞納者：2ヶ月分(ついっかかり)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