



# 管理組合だより

平成29年度 第6号  
(通巻 第248号)  
平成29年10月17日発行

## ★ ブロック委員の皆さんへ

第7回ブロック委員会を開催しますので、ご参集ください。

11月12日(日) 15時00分 ~ (1時間程度) 1丁目(ノース)集会所

## ★ 上野原市のコモアブリッジ・バリアフリー化説明会が行われました

管理組合及び自治会が、以前から上野原市に申し入れていたコモアブリッジのバリアフリー化説明会が、9月28日上野原市役所で行われました。

主な内容は以下の通りです。説明会の詳細につきましては、自治会の回覧でお知らせする予定です。

- ① 財政上の理由から駅を橋上化することが難しく、コモアブリッジから歩道橋で国道20号線を渡った所にエレベーターを設けるしか方法がない。
- ② JR東日本が行う、駅改札口から跨線橋とプラットホームを結ぶエレベーター3基の設置、プラットホームの改良工事は、平成32年度末までに完了する見込みです。

## ★ 管理組合費滞納者への対応を進めます

管理組合費の滞納額が多い組合員の方に対し、少額訴訟を行うことが理事会で承認されました。

## ★ 建築協約運営委員会からお知らせします

外壁、屋根塗装、塀、柵等を変更する際に提出頂いている事前相談書が、9月は8件とこれまでに比べ件数が多くなりました。工事件数が急に多くなったわけではなく、組合員皆様方の関心が高くなった結果だと思えます。これからもご協力のほど、よろしくお願いします

## ◀ 定例理事会 ▶

### 10月度(平成29年度第6回)理事会を開催しました

日時・場所	10月8日(日) 9時00分~12時20分	3丁目(センター)集会所
参加者	理事12名・監事1名	自治会 梶谷副会長

## <主な審議内容と報告事項>

### 【 施設全般 】

#### ■ 建築協定・協約の看板を貼り替えます

建築協定の案内看板がコモア内5ヶ所に設置されています。一部地区の建築協定失効や、建築協約施行に伴い、10月14日に看板を更新しました。

## ■ 歩道橋の調査がありました

管理組合施設理事も立ち会って、コモアブリッジ下部ステーションから国道を横断する歩道橋の調査が上野原市により行われました。国道を横断する部分とコモアブリッジ側から国道に降りる階段が上野原市の市道であり、四方津駅側の階段降り口部分から先は、管理組合の所有となります。上野原市の調査は、5年毎に行われます。通路の両脇鉄骨巾木部分、特に屋根が途切れた部分は、錆が発生している事や国道に降りる階段のラバーの劣化等が見受けられましたので、上野原市に確認をお願いしました。



## ■ エスカレーター3号機の緊急停止がありました

9月27日23時10分頃、エスカレーター3号機が緊急停止し、復旧直後にも再度緊急停止がありました。今回の停止は利用者がおらず原因不明な為、翌日保守業者により原因調査をしました。『移動手すりと手すり安全装置の隙間が狭く、手すりが安全装置に触れて停止したと推測する』と報告を受けました。手すりと安全装置のセンサー間を1mm広げ様子を見る事になりました。

8月に各種安全装置を交換した際の影響も考えられるため、改めて点検を依頼しました。

## ■ ドーム内監視カメラを更新しました

デジタル化した監視カメラ設備のリース契約を三菱クレジットと締結しました。保守費用を含んだ契約価格は52,000円/月で、10月10日～12日に工事を完了しました。また、上部ステーションの乗り遅れ防止モニターなども欲しいと言う意見もあり、別途検討して行く予定です。

## ■ CATV受信基地及びアカ道の草刈りと清掃をしました

シルバー人材センターに依頼し、今年度2回目のCATV基地及びコモアブリッジ周辺のアカ道の草刈りと清掃を実施しました。アカ道（里道のこと）は市が管理していますが、コモアブリッジの真下を通るアカ道は、管理組合の所有であるため、管理組合の管理区域です。ブリッジの避難経路として利用することもあり、今後も継続して草刈り等の整備を行っていきます。

CATV受信基地  
草刈り前



CATV受信基地  
草刈り後



アカ道草刈り前



アカ道草刈り後



## ■ 保安監視室（通称：管理組合事務所）の改装を検討します

保安監視室内の床や壁等が劣化し、トイレでは水漏れもあります。作りは古く、トイレのドアは透明ガラスなのでポスターで目隠ししている状況です。24時間の監視業務を確実に継続するためには、不十分な職場環境ではないかと思えます。改修の検討を進めます。

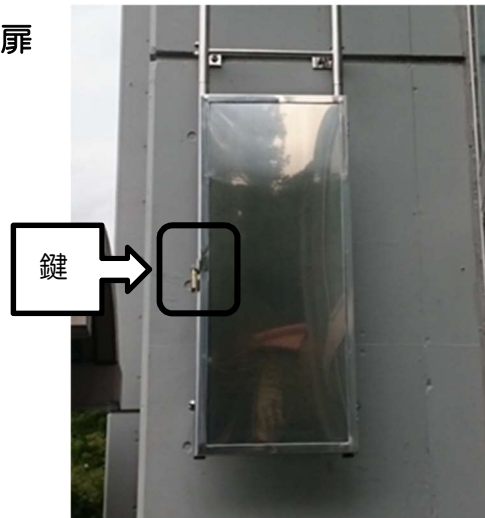
## ■ 下部ステーション外部タラップが完成しました

下部ステーションの外部タラップが完成しました。地面から185cmから始まり、下部には防犯と安全対策を兼ねた昇降防止扉を付けました。メンテナンスや清掃、工事等に役立つと思えます。

タラップ全容



昇降防止扉



## ■ ブリッジドームの鉄骨を塗装します

エレベーターの定期点検時を利用し、業者と施設理事でドーム内鉄骨柱脚部の錆の状況を調査しました。

片側50ヶ所柱脚のうち、大月側48ヶ所、東京側16ヶ所に錆が確認されました。この柱脚部は構造的に鉄骨柱を支える非常に重要な箇所です。

鉄骨は非常に丈夫な材料ですが、早急に錆部分を撤去し、錆止めなどの防護対策を行い塗装する必要があると判断しました。ドームの頭頂部で発生した結露が、鉄骨を介して柱脚部に溜まり、錆の原因となっていると考えています。

調査をもとに、3社に修繕塗装の見積りを依頼しましたが、辞退などもあり結果的に石井工務店のみとなりました。

現在錆の発生してない残りの柱脚部もいずれ錆が発生すると考えられるため、最終的には、全ての柱脚部を修繕塗装することが理事会で承認されました。100ヶ所で724,680円（税込）です。

・錆の除去 → 錆止め → 上塗り2回（耐水性ウレタン塗料）

・工期 片側4日間 9時～17時間（予備日を含む）

工事実施時は、エレベーターが止まりますので、エスカレーターの延長運転等を計画して行います。

日程・詳細が決まり次第、改めてお知らせします。住民の皆様のご協力をお願いします。



## 【 建築協定および建築協約・規約 】

### ■ 9月は8件の事前相談がありました

平成29年9月	建築行為等 承認申請	建築行為等 確認申請	事前相談 (第J1～1号様式)	事前相談 (様式C)
	1	1	0	8
平成29年度累計	1	1	0	20



外壁塗装、屋根塗装、塀、柵等を変更する場合は、着工前に必ず事前相談書を提出して下さい。特にカーポート新設で高さ2.5mを超える場合は、建築行為等承認申請書の提出をお願いします。事前相談書の右側に必ず代理人(工事業者)の住所、氏名等の記入して下さい。

「建築行為等確認申請」提出後に、計画変更があった場合は、変更部分について再提出してください。書類の提出は、上部ステーションの管理組合事務所(☎0554-66-3486)をお願いします。

## 【 会計 】

### ■ 国債の利息が入金されました

・9月20日に、毎年3月と9月が利払いの国債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	受取利息
第 61 回 20 年国債	1 億円	1.00	500,000	76,575	423,425
第 156 回 //	1 億円	0.40	200,000	30,630	169,370
第 311 回 10 年国債	1 億円	0.80	400,000	61,260	338,740
第 328 回 //	1 億円	0.60	300,000	45,945	254,055
第 333 回 //	3 億円	0.60	900,000	137,835	762,165
合計	7 億円		2,300,000	352,245	1,947,755

・所得税(15.315%)を引いた合計1,947,755円を、修繕積立金口座へ入金しました。

### ■ 長期滞納者への対応を検討中です

長期滞納者への今後の対応策について、9月30日に理事長、副理事長、会計分科会で検討会を開きました。具体的には、滞納月数が6か月以上の滞納者を対象に、戸別訪問し面談する事にしました。年内中に対応策を決める予定です。

### ■ 第Ⅱ四半期(平成29年度7月～9月)会計を報告します

平成29年度第Ⅱ四半期会計報告を致します。詳細は5～6ページをご参照ください。

## ◀ ブロック委員会 ▶

### 10月度(平成29年度第6回)のブロック委員会を開催しました

日時・場所	10月8(日)15時00分～16時00分	1丁目(ノース)集会所
参加者	ブロック委員33名　ブロック委員でない役員5名	

定例理事会報告を中心に行いました。

#### ◆平成29年11月のブリッジ保守点検予定日

エレベーター	1回目	11月6日～10日のいずれか一日	ブリッジ上部および下部 ステーションホールの掲示板に 予定を貼り出します。 ご協力よろしくをお願いします。
	2回目	11月20日～24日のいずれか一日	
エスカレーター	1回目	11月13日～17日のいずれか一日	
	2回目	11月20日～24日のいずれか一日	

#### 【編集後記】

巖こども園の運動会に参加しました。体育館で行うものと違い、太陽の下での運動会は子供達も、のびのび楽しそうでした。子供はとてもマネできないスピードで成長して行きます。大人も子供に負けずに日々成長出来たら、明るい未来につながりますね。



コモアしおつ団地管理組合法人  
発行責任者：代表理事 服部 光雄

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 望月または加藤)まで。



# 管理組合だより第6号 添付資料(会計報告)

平成29年9月30日 代表理事 服部 光雄

## 1. 管理費会計

(単位:円)

科 目	第 I 四半期	7 月	8 月	9 月	累 計	年度予算	実績/予算				
前月繰越金 ①	124,768,657	136,153,582	139,670,165	143,670,928	124,768,657	124,768,657	100.0%				
管理費(月額管理費)	22,616,000	7,540,500	7,540,500	7,540,500	45,237,500	90,552,000	50.0%				
施設使用料	721,500	201,500	104,000	104,000	1,131,000	1,794,000	63.0%				
建築承認手数料	0	1,000	0	0	1,000	0	-				
その他(雑収入)	90	0	0	0	90	0	-				
収入合計 ②	23,337,590	7,743,000	7,644,500	7,644,500	46,369,590	92,346,000	50.2%				
設備維持管理費(委託契約A~H)	5,702,469	1,900,823	1,900,823	1,900,823	11,404,938	22,809,876	50.0%				
監視警備委託費(委託契約I)	2,790,936	930,312	930,312	930,312	5,581,872	11,163,744	50.0%				
実費精算費	電気料	859,503	303,819	404,326	366,884	1,934,532	4,000,000	48.4%			
	歩道橋	4,740	1,572	1,559	1,639	9,510	25,000	38.0%			
	CATV	56,686	20,701	20,371	20,870	118,628	280,000	42.4%			
	電気料小計	920,929	326,092	426,256	389,393	2,062,670	4,305,000	47.9%			
	電話料	37,837	13,671	15,827	10,935	78,270	200,000	39.1%			
	水道料	21,443	0	12,032	0	33,475	100,000	33.5%			
	共架料	147,096	0	0	0	147,096	300,000	49.0%			
	CATV(東電) 2回/年	0	0	0	0	0	300,000	0.0%			
	CATV(NTT) 1回/年	0	0	0	0	0	300,000	0.0%			
	JR他2件借地料 3回/年	154,600	0	0	0	154,600	500,000	30.9%			
保険料	160,728	注1	948,698	0	1,109,426	1,300,000	85.3%				
実費精算費合計	1,442,633	1,288,461	454,115	400,328	3,585,537	7,005,000	51.2%				
整備補修費	ITVリース料	0	0	0	0	0	57,801	0.0%			
	エレベーター	0	0	注6	90,396	90,396	4,655,000	1.9%			
	エスカレーター	0	0	0	注9	5,077,890	6,011,000	84.5%			
	ブリッジ内諸設備修理等	8,156	注2	61,506	注2	37,614	2,509	109,785	3,631,000	3.0%	
	CATV修理・その他	3,758	0	注7	23,280	0	27,038	2,110,000	1.3%		
	監視室内諸設備	0	0	0	0	0	380,000	0.0%			
	緊急工事費	0	0	0	0	0	15,000,000	0.0%			
整備補修費合計	11,914	61,506	151,290	5,080,399	5,305,109	31,844,801	16.7%				
組合運営費・諸経費	修繕積立金組替	0	0	0	0	0	30,000,000	0.0%			
	備品費	0	0	0	0	0	200,000	0.0%			
	消耗品費	42,533	注3	4,271	注3	23,184	0	69,988	200,000	35.0%	
	運営費	顧問料(弁護士) 1回/年	0	0	0	注10	691,200	691,200	948,000	72.9%	
		顧問料(税理士) 1回/年	0	0	0	0	0	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	0	0	-	
	運営費合計	0	0	0	691,200	0	1,448,000	0.0%			
	諸経費	貸金庫料 1回/年	9,072	0	0	0	9,072	15,000	60.5%		
		管理費振替手数料 1回/年	1,197,000	0	0	0	1,197,000	1,250,000	95.8%		
		振込手数料	7,884	3,024	4,644	2,376	17,928	30,000	59.8%		
		会議費	0	0	0	0	0	50,000	0.0%		
		交通費・日当	27,854	注4	14,220	注4	4,280	0	46,354	100,000	46.4%
		膳本取得手数料	7,770	2,160	0	0	9,930	50,000	19.9%		
		諸税 1回/年	71,000	0	0	0	71,000	71,000	100.0%		
切手・印紙代		3,060	注5	21,640	0	0	24,700	80,000	30.9%		
印刷費		638,540	0	0	注11	7,000	645,540	600,000	107.6%		
名義変更手続費用		0	0	0	0	0	100,000	0.0%			
CATV著作権使用料 1回/年		0	0	注8	175,089	0	175,089	200,000	87.5%		
諸経費合計	1,962,180	41,044	184,013	9,376	2,196,613	2,546,000	86.3%				
予備費	0	0	0	0	0	5,000,000	0.0%				
組合運営諸経費合計	2,004,713	45,315	207,197	700,576	2,266,601	39,394,000	5.8%				
支出合計 ③	11,952,665	4,226,417	3,643,737	9,012,438	28,835,257	112,217,421	25.7%				
次月繰越金 ④(①)+②-③	136,153,582	139,670,165	143,670,928	142,302,990	142,302,990	104,897,236	135.7%				

### <管理費会計の補足説明>

- 注1 ・ブリッジ火災保険+賠償責任保険+管理組合理事傷害保険…各々1年分
- 注3 ・インクカートリッジ購入(¥19,104)およびプリンターインク購入(¥4,080)ほか
- 注5 ・菱サとの管理委託契約書貼付印紙(¥20,000)+82円切手20枚(¥1,640)購入
- 注7 ・エレベーター内遮熱ブラインド修理(¥10,800)+受信基地草刈り(¥12,480)
- 注9 ・エスカレーター(1~6号機)安全スイッチおよび配線ケーブル取替
- 注11 ・副理事長用名刺作成(¥3,500/100枚)…2名分

- 注2 ・上部ステーションエアコン法定点検(¥53,946)および消火器溶剤詰め替え(¥7,560)ほか
- 注4 ・菱サ契約更新(池袋)訪問および市長へ挨拶(市役所)訪問ほか
- 注6 ・エレベーター巻き上げ機オイル交換
- 注8 ・JASMAT(日本テレビジョン放送著作権協会)に支払った地デジの再放送受信料…1年分
- 注10 ・篠原弁護士に支払った年間顧問料(¥648,000)+5月通常総会出席交通費ほか(¥43,200)

2. 修繕積立金会計

(単位:円)

科 目	第Ⅰ四半期	7 月	8 月	9 月	累 計	年度予算	実績/予算
前月繰越金 ①	1,396,087,769	1,399,003,760	1,399,003,760	1,399,003,760	1,396,087,769	1,396,087,769	100.0%
収入							
修繕積立金(一時金)	950,000	0	0	0	950,000	3,800,000	25.0%
管理費から組入	0	0	0	0	0	30,000,000	0.0%
預金等利息	1,820,729	0	0	注12 1,947,755	3,768,484	7,550,000	49.9%
保険金収入	1,428,302	0	0	0	1,428,302	0	-
収入合計 ②	4,199,031	0	0	1,947,755	6,146,786	41,350,000	14.9%
支出							
修繕費							
エレベーター・エスカレーター関連	0	0	0	注13 1,402,110	1,402,110	26,780,000	5.2%
ブリッジ諸設備関係	1,283,040	0	0	0	1,283,040	36,950,000	3.5%
その他	0	0	0	0	0	0	-
修繕費合計	1,283,040	0	0	1,402,110	2,685,150	63,730,000	4.2%
保険金支出	0	0	0	0	0	0	-
支出合計 ③	1,283,040	0	0	1,402,110	2,685,150	63,730,000	4.2%
次月繰越金 ④=①+②-③	1,399,003,760	1,399,003,760	1,399,003,760	1,399,549,405	1,399,549,405	1,373,707,769	101.9%

<修繕積立金会計の補足説明>

注12 ・国債7億円に対する税引後利息

注13 ・エスカレーター昇降口(上部・下部)床取替

平成29年度 第Ⅱ四半期 管理組合会計報告②

平成29年9月30日現在

3. 資金内訳

(単位:円)

科 目	6 月	7 月	8 月	9 月	
管 理 費					
現金	24,992	18,052	9,692	47,692	
山梨信用金庫無利息預金 ①	135,764,261	136,041,784	139,948,107	138,392,219	
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	
山梨信用金庫公衆電話預金	20,106	20,106	20,106	20,056	
管理費会計口座 合計	136,023,321	136,293,904	140,191,867	143,751,819	1,448,829
修 繕 積 立 金					
山梨信用金庫無利息預金 ②	168,053,760	168,053,760	168,053,760	168,599,405	
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	
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	1,398,053,760	1,398,053,760	1,398,053,760	1,393,521,515	▲ 6,027,890
合 計	1,534,077,081	1,534,347,664	1,538,245,627	1,537,273,334	▲ 4,579,061

(参考)

	6 月	7 月	8 月	9 月	
資金合計 (A)-(B)+(C)	1,534,077,081	1,534,347,664	1,538,245,627	1,537,273,334	
管理費会計 次月繰越金	136,153,582	139,670,165	143,670,928	142,302,990	
修繕積立金会計 次月繰越金	1,399,003,760	1,399,003,760	1,399,003,760	1,399,549,405	
次月繰越金合計 (A)	1,535,157,342	1,538,673,925	1,542,674,688	1,541,852,395	
未 収 金 等					
管理組合費等未収金	3,777,108	3,671,216	3,770,216	3,885,716	
自治会費未収金	497,000	475,000	490,000	507,000	
前払金(仮払金含)	482,184	3,877,576	3,877,576	3,877,576	
小 計 (B)	4,756,292	8,023,792	8,137,792	8,270,292	→小計(B) 4,579,061
未 払 金 等					
管理組合費等未払金	2,831,135	2,831,135	2,831,135	2,831,135	
自治会費預り金	477,000	482,000	475,000	474,000	
前受金等	367,896	384,396	402,596	386,096	
小 計 (C)	3,676,031	3,697,531	3,708,731	3,691,231	→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四半期	7 月	8 月	9 月	累 計	年度予算
コモアプラザ:BMA (月毎)	312,000	104,000	104,000	104,000	624,000	1,248,000
しおつ駐在所 (四半期分毎)	19,500	19,500	0	0	39,000	78,000
山梨信用金庫 (一括)	78,000	0	0	0	78,000	78,000
日本ガス株 (一括)	0	78,000	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	721,500	201,500	104,000	104,000	1,131,000	1,794,000

5. 入居推移

区 分	第Ⅰ四半期	7 月	8 月	9 月	累 計	29年度見込み
新規入居数	1	0	0	0	1	4
新規入居口数	1	0	0	0	1	4
入居総数	1,351	1,351	1,351	1,351	1,351	1,361
入居総口数	1,371	1,371	1,371	1,371	1,371	1,361

6. 管理組合費滞納状況推移

(単位:円)

区 分	件数	7 月 金額	件数	8 月 金額	件数	9 月 金額	
初期分滞納者	9	58,608	18	122,608	19	159,608	
準長期滞納者	7	104,000	5	58,500	8	123,500	
長期滞納者	長期滞納	16	3,983,608	17	4,079,108	16	4,109,608
	行方不明						
合 計	32	4,146,216	40	4,260,216	43	4,392,716	
うち、管理組合費分		3,671,216		3,770,216		3,885,716	
うち、自治会費分		475,000		490,000		507,000	

<滞納区分の用語説明>

- ・初期分滞納者：2ヶ月分(ついつかり)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