

令和 6 年 7 月 11 日

区分所有者 各位

市川ハイツ管理組合
理事長 朱 勇紅

第 46 期通常総会開催のお知らせ

この度、第 46 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. 株式会社美建による、管理委託契約更新に関する重要事項説明会

令和 6 年 7 月 21 日（日） 9：30～9：50

（マンション管理適正化法第 72 条に基づき、総会とは別に開催するもの）

2. 総会日時 令和 6 年 7 月 21 日（日） 9：50～

3. 場 所 鬼高公民館 大会議室

4. 議 案 1 号議案 第 46 期経過報告・承認の件 …P. 1

2 号議案 第 46 期決算報告・承認の件 …P. 3

3 号議案 排水管改修工事（1 階埋設管工事含む）

設計監理コンサルタント業務契約締結の件 …P. 11

4 号議案 長期修繕計画更新の件 …P. 20

5 号議案 管理規約変更の件 …P. 21

6 号議案 理事会運営細則変更の件 …P. 22

7 号議案 管理委託契約締結の件 …P. 23

8 号議案 第 47 期予算案説明・承認の件 …P. 25

9 号議案 第 47 期役員選任の件 …P. 37

5. 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

6. 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として取り扱います。

提出期限 ： 7 月 16 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。

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 朱 勇紅 殿

私は、令和6年7月21日(日)開催の第46期通常総会に

(出席 ・ 欠席) します。

令和6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 朱 勇紅 殿

私は、令和6年7月21日(日)開催の第46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6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 朱 勇紅 殿

私は、令和6年7月21日(日)開催の第46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6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46期経過報告・承認の件 | () 賛成 | () 反対 |
| 2号議案 | 第46期決算報告・承認の件 | () 賛成 | () 反対 |
| 3号議案 | 排水管改修工事(1階埋設管工事含む) | | |
| | 設計監理コンサルタント業務契約締結の件 | () 賛成 | () 反対 |
| 4号議案 | 長期修繕計画更新の件 | () 賛成 | () 反対 |
| 5号議案 | 管理規約変更の件 | () 賛成 | () 反対 |
| 6号議案 | 理事会運営細則変更の件 | () 賛成 | () 反対 |
| 7号議案 | 管理委託契約締結の件 | () 賛成 | () 反対 |
| 8号議案 | 第47期予算案説明・承認の件 | () 賛成 | () 反対 |
| 9号議案 | 第47期役員選任の件 | () 賛成 | () 反対 |

市川ハイツ管理組合
第46期 通常総会資料

令和6年7月21日

1号議案 第46期経過報告・承認の件

議案説明:第46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46期経過報告書

令和5(2023)年6月1日～令和6(2024)年5月31日

年	月	日	主 な 経 過 事 項
第45期理事会による運営			
令和 5 2023	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
		6	第45期監査
		10	給水管水圧調査および配管調査
		10	A510 内装復旧工事(上階ベランダから雨水が浸水したため)
		18	エレベーター点検
23		第45期通常総会	
第46期理事会による運営			
	8	2	受変電設備定期点検
		9	共用廊下定期清掃(A棟9日・B棟10日)
		9	A1001トイレ 換気用点検口および換気レジスター取付
		20	第1回定例理事会
		23	給水設備点検
		25	新防火管理者 塚原充代氏の選任届を消防署へ提出
	9	1	受変電設備定期点検
		10	第2回定例理事会
	10	1	消防設備点検(共用部)・消火器交換10本
		2	消防設備点検(専有部)
		2	受変電設備定期点検
		10	エレベーター点検
		14	第3回定例理事会
		16	排水管清掃(A棟16・17日、B棟18・19日、外部20日)
	11	2	受変電設備定期点検
		9	テレビ設備定期点検(J:COM実施、11月13日まで)
		12	第4回定例理事会
		15	屋上ウレタン防水補修工事(11月18日まで)
		29	給水設備点検
		29	ごみ置場 鳥よけネット交換(全12枚)
		29	高木剪定(12月1日まで)
	12	1	修繕積立金増額(全戸一律 月額2,500円増)
		1	受変電設備定期点検
		10	第5回定例理事会
		10	排水管設備修繕委員会設置
		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 6 2024	1	5	受変電設備定期点検
		14	第6回定例理事会
		23	エレベーター点検(A棟23日・B棟24日)
		31	A1001トイレ点検口 換気レジスター交換
	2	2	受変電設備定期点検
		11	第7回定例理事会
		16	高木剪定(2/24まで)
		22	給水設備点検
	3	1	受変電設備定期点検
		10	第8回定例理事会
		10	第47期役員選任会議
		24	第1回 防災について話し合う会
		25	エントランス段差解消工事(タイル貼り)
	4	2	消防設備点検(共用部および11階住戸感知器)
		2	B棟駐車場 置き看板1台交換
		11	共用廊下定期清掃(A棟11日・B棟12日)
		14	第9回定例理事会
		16	エレベーター点検(法定点検、A棟16日・B棟26日)
		19	受変電設備年次点検
		20	中木剪定
		26	外灯 灯具交換工事(1台、3月18日の強風で落下・破損したため)
	5	8	受変電設備定期点検
		12	第10回定例理事会
		29	給水設備点検・貯水槽清掃(A棟29日、B棟30日)
	6	2	第11回定例理事会
		3	受変電設備定期点検
		5	B棟外壁 一部補修工事(6月10日まで)
		5	簡易専用水道検査
		23	臨時理事会
	7	2	受変電設備定期点検
		7	臨時理事会
		21	第46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46期決算報告・承認の件

議案説明：第46期決算報告について、承認を求めます。

第46期 決算報告書

[管理費会計]

令和5（2023）年6月1日～令和6（2024）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	38,757,728				
* 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	12,403,708	△ 2,012,419				そ の 他 収 入	492,342		152,560		
* E V 保 守 料	1,920,000		0			受 取 利 息	0		0		
保 険 料	2,541,768		0			京 葉 ガ ス 受 取 地 代	96,000		0		
電 気 料	1,564,695	△ 735,305				インターネット設備電気使用料	192,902		0		
水 道 料	64,438	△ 5,562				管理費不納付遅延損害金	0		0		
管 理 員 室 水 道 光 熱 費	135,348	△ 34,652				外部居住組合員負担金	106,000		0		
備 品 費	277,145	27,145				雑 収 入	97,440		152,560		
消 耗 品 費	114,120	△ 35,880									
事 務 用 品 費	17,242	△ 2,758									
広 報 印 刷 費	201,281	△ 98,719									
通 信 費	131,452	△ 18,548									
会 議 費	24,660	△ 15,340									
雑 費	132,543	82,543									
グ リ ー ン ク ラ ブ 費	59,110	△ 10,890									
植 栽 保 守 料	909,600	0									
* 修 繕 繕 繕 費	1,731,500	△ 968,500									
* 定 期 清 掃 費	300,000	0									
* 予 備 費	78,980	△ 21,020									
親 睦 費	0	△ 30,000									
簡 易 専 用 水 道 検 査 料	37,400	0									
管 理 手 数 料	351,924	51,924									
防 災 費	0	△ 100,000									
消 費 税	1,810,502	△ 96,857									
修 繕 積 立 金 会 計 へ 振 替 金	0										
次 期 繰 越 金	40,793,410										
合 計	66,441,110	△ 2,012,419	合 計	66,441,110	152,560						

*印 消費税対象科目

（貸 借 対 照 表）

借 方			貸 方		
現 金	15,093		前 受 金	2,980,650	
普 通 預 金	47,930,568		管 理 費 等 6 月 分	2,980,650	
（三井住友銀行・船橋）	8,185,915 *1	…収納口座	未 払 金	612,186	
（三井住友銀行・船橋）	39,744,653 *2	…保管口座	電 気 5 月 分	128,915	
		決済用預金	電 気 5 月 分（管理員室）	4,177	
		決済用預金	ガ ス 5 月 分（管理員室）	2,498	
			電 話 5 月 分（KDDI）	596	
			E V 保 守 料 5 月 分	160,000	
			” 消 費 税	16,000	
			第 46 期 役 員 等 報 酬	300,000	
未 入 金	200,870		預 り 金	192,329	
管 理 費 等（5 名）	200,870		管 理 費、口座振替手数料	159,529	
			自 治 会 費 剰 余 金	32,800	
前 払 金	4,024,466		修 繕 積 立 金 会 計 預 り 金	7,592,422	
前 払 保 険 料（A 棟）	2,028,668		修 繕 積 立 金 未 振 替 分	6,687,082	
前 払 保 険 料（B 棟）	1,995,798		使 用 料 合 計 未 振 替 分	905,340	
（2025 年 12 月 23 日 まで）			次 期 繰 越 金	40,793,410	
合 計	52,170,997	合 計	52,170,997		

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	1,485,000	△ 330,000		前 期 繰 越 金	292,941,122		
屋上ウレタン防水補修工事	1,485,000	0					
給水設備 圧力タンク・	0	△ 330,000		当 期 修 繕 積 立 収 入	37,774,728	0	
フロートスイッチ交換				A棟 1,411,447×6ヶ月	18,887,364	0	
				+1,736,447×6ヶ月			
				B棟 1,411,447×6ヶ月	18,887,364	0	
				+1,736,447×6ヶ月			
そ の 他 支 出	0	0		そ の 他 収 入	10,015,792	71,992	
				駐輪場使用料	786,000	△ 55,800	
				専用庭使用料	162,120	162,120	
				駐車場使用料	8,816,000	△ 16,000	
				自動二輪使用料	100,500	△ 25,500	
				原付使用料	151,000	7,000	
				受取利息	172	172	
次 期 繰 越 金	339,246,642						
A棟 繰越金	169,623,321						
B棟 繰越金	169,623,321						
合 計	340,731,642	△ 330,000		合 計	340,731,642	71,992	

〈貸 借 対 照 表〉

借 方		貸 方	
普 通 預 金 (三井住友銀行・船橋)	324,684,098 *1	前 受 金 修繕積立金6月分	3,343,864
定 期 預 金 (三井住友銀行・神田)	10,119,674 *2	未 払 金	0
未 入 金 (5名)	194,312		
管 理 費 会 計 預 け 金 修繕積立金 未振替分 使用料合計 未振替分	7,592,422 6,687,082 905,340	次 期 繰 越 金 A棟 繰越金 B棟 繰越金	339,246,642 169,623,321 169,623,321
合 計	342,590,506	合 計	342,590,506

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	27,132,700	△ 2,342,419		前 期 繰 越 金	331,698,850		
管理費会計	25,647,700	△ 2,012,419					
修繕積立金会計	1,485,000	△ 330,000		当 期 総 収 入	75,473,902	224,552	
				当期積立金	64,965,768	0	
				その他収入	10,508,134	224,552	
次 期 繰 越 金	380,040,052						
合 計	407,172,752	△ 2,342,419		合 計	407,172,752	224,552	

〈貸 借 対 照 表〉

借 方			貸 方		
◇流動資産		387,169,081	◇流動負債		7,129,029
現金	15,093		前受金	6,324,514	
預金	382,734,340		未払金	612,186	
未入金	395,182		預り金	192,329	
前払金	4,024,466				
◇固定資産		0	◇繰越金		380,040,052
積立保険	0		管理費会計	40,793,410	
			修繕積立金会計	339,246,642	
合 計		387,169,081	合 計		387,169,081

(単位:円)

勘定科目	第46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	492,342	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	1,564,695	電灯・電力
* 水道料	64,438	A・B棟共用水道
* 管理員室水道光熱費	135,348	電気・水道・ガス
* 備品費	277,145	コピー機再リース料 29,172 AEDレンタル料 12,980×12ヶ月 センサー付ライト 16,313 B棟駐車場置き看板 75,900
* 消耗品費	114,120	タスキ・清掃用具・ゴミ袋・洗剤・消臭剤・手指消毒液・蛍光灯等
* 事務用品費	17,242	文房具・ファイル・ゴム印等
* 広報印刷費	201,281	コピー代・コピー用紙
* 通信費	131,452	電話料金・インターネット代・郵便料金
* 会議費	24,660	公民館使用料
* 雑費	132,543	御香典・鳥よけネット・弁護士手数料等
* グリーンクラブ費	59,110	花苗・肥料・養土 等
* 植栽保守料	909,600	年間契約
* 修繕費	1,731,500	雑排水管清掃 1,170,000 消防設備改修 75,000 内装復旧工事(A510) 160,000 エントランス段差解消工事 120,000 外灯 灯具交換(1台) 126,200 他4件(計80,300)
* 定期清掃費	300,000	100,000×年3回
* 予備費	78,980	給水管水圧調査(4ヶ所)
* 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	351,924	口座振替手数料・残高証明書・レンタルサーバー代・役員等報酬
* 防災費	0	
* 消費税	1,810,502	
* 未入金	200,870	管理費等 (修繕積立金は194,312)
* 前払金	4,024,466	前払保険料 A棟2,028,668(106,772円×19ヶ月分) " B棟1,995,798(105,042円×19ヶ月分)
* 預り金	192,329	口座振替手数料・管理費過入金・自治会費剰余金32,800
《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	8,816,000	8,000/月×92台×12ヶ月
* 駐輪場	786,000	月額 1台・300円
* 自動二輪置場	100,500	月額 1台・1,500円
* 原付置場	151,000	月額 1台・1,000円

市川ハイツ管理組合 第46期変動費明細

<雑収入>

資 源 リ サ イ ク ル	88,540
管 理 規 約	4,400
N T T 電 柱 土 地 使 用 料	4,500
	97,440

<広報印刷費>

コ ピ ー 代	151,798
コ ピ ー 用 紙	49,483
	201,281

<備品費>

コ ピ ー 機 再 リ ー ス 料 (年額)	29,172
A E D レ ン タ ル 料 (12,980×12ヶ月)	155,760
セ ン サ ー 付 ラ イ ト (2台)	16,313
B 棟 駐 車 場 置 き 看 板 (1台)	75,900
	277,145

<通信費>

電 話 料 金	53,920
イ ン タ ー ネ ッ ト 代	64,680
郵 便 料 金	12,852
	131,452

<雑費>

防 火 管 理 者 講 習 会 費	4,500
御 香 典	35,000
御 香 典 袋	110
鳥 よ け ネ ッ ト (12枚)	41,008
防 災 会 議 お 茶 代	2,030
(A707) 弁 護 士 手 数 料	49,895
	132,543

<消耗品費>

ダ ス キ ン モ ッ プ	39,072
手 指 消 毒 液 ・ 除 菌 ス プ レ ー	9,018
洗 剤 ・ 消 臭 剤	12,351
ゴ ミ 袋 ・ ト イ レ ッ ト ハ ー バ ー	17,811
ホ ー ス 継 ぎ 手	657
草 刈 機 用 燃 料	8,003
針 金	195
清 掃 用 具	15,715
梱 包 用 テ ー プ	918
蛍 光 灯 ・ 点 灯 管	9,275
接 着 剤	1,105
	114,120

<修繕費>

※ 次ページに記載

<予備費>

給水管水圧調査(4ヶ所)	78,980
--------------	--------

<親睦費>

0

<管理手数料>

振替手数料(三井住友銀行)	7,370
振 込 手 数 料	3,080
残 高 証 明 書 手 数 料	1,320
(ホームページ) レンタルサーバー代	40,154
第 46 期 役 員 報 酬	198,000
第 46 期 専 門 委 員 報 酬	102,000
	351,924

<事務用品費>

文 房 具	4,705
封 筒	1,983
フ ァ イ ル ・ バ イ ン ダ ー	5,561
ゴ ム 印	2,156
セ ロ テ ー プ ・ 両 面 テ ー プ	2,837
	17,242

<防災費>

0

<管理費会計 修繕費内訳>

<修繕積立金会計 修繕費内訳>

第46期実績	金額	第46期実績	金額
雑排水管洗浄清掃	1,170,000	屋上ウレタン防水補修工事	1,485,000
消防設備改修（消火器交換10本）	75,000		
雑修繕			
B棟共用扉建付け調整	22,920		
メーターボックス平面ハンドル交換（B409）	20,380		
内装復旧工事（A510）	160,000		
点検口および換気レジスター取付（A1001）	15,000		
トイレ点検口 換気レジスター交換（A1001）	22,000		
エントランス段差解消工事	120,000		
外灯 灯具交換工事（1台）	126,200		
修繕費合計（税抜）	1,731,500	合計	1,485,000
第46期予算（税抜）	2,700,000	第46期予算（税込）	1,815,000

0011072#

千葉県 市川市 鬼高 2-12

市川ハイツ管理組合 様

預金残高証明書

令和 6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。

令和 6年 6月 3日

株式会社 三井住友銀行

船橋 支店

電話 0570-032-495

[illegible]

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 6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 年 月 日	備 考 #入金指定科目等	期間 年 月
定期預金	552980	*10,119,674 (*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 内未決済他手によるご入金金額
当 座 預 金	円 **	円 **
普 通 預 金	円 **	円 **
貯 蓄 預 金	円 **	円 **
通 知 預 金	円 **	円 **
積 立 預 金	円 **	円 **
定 期 預 金	円 *10,119,674	円 *0
別 段 預 金	円 **	円 **
納 税 準 備 預 金	円 **	円 **
自 由 円 預 金	円 **	円 **

金額に訂正あるものは無効です。

令和 6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 6年 6月 4日

株式会社 三井住友銀行

神田 支店

電話 0570-032-495



監 査 報 告 書

市川ハイツ管理規約第43条に基づき、令和5年6月1日から令和6年5月31日までの第46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6（2024）年 6月29日

第46期監事

A棟 408号室 三原 昭子 (印)

B棟 709号室 静 健太郎 (印)

3号議案 排水管改修工事（1階埋設管工事含む）設計監理コンサルタント業務契約締結の件

当管理組合の第44期理事会では、排水管立管からの漏水を契機として、排水管設備の劣化診断調査を実施しました。この調査の結果、排水管設備一式（立管のみでなく、通気管や1階床下の埋設管も含む）の劣化が進行していることが判明しましたので、安全性・耐久性・耐火性を維持しつつ、将来の各住戸のリフォーム工事にも対応できる更新工事が必要と判断しました。

《その後の経過》

第44期通常総会（令和4年7月31日開催）

- ・排水管設備改修工事の「改修設計業務」をコンサルタントに委託することを決議

第45期通常総会（令和5年7月23日開催）

- ・排水管設備改修工事（共用部立管・1階埋設管）の実施を決議

そして、第46期理事会では排水管設備修繕委員会を設置して排水管設備改修工事の進め方を検討してきましたが、工事の計画や実施には膨大な作業量と時間を要しますので、円滑に進める目的で専門のコンサルタントに業務を委託することを決議しました。また、理事会で選考したコンサルタントは、マンション管理士や建築関係のスタッフが事前に建物や設備を調査し、長期修繕計画書の見直しをすることも提案しています。

排水管設備を長期にわたって健全に維持するよう、排水管改修工事（1階埋設管工事含む）設計監理コンサルタント業務を下記の業者に委託することを提案いたします。

【コンサルタント業務 委託概要】

1. 委託する業務

市川ハイツ排水管改修工事（1階埋設管工事含む）設計監理コンサルタント業務

2. コンサルタント業者名

株式会社 総合設備リサーチ

所在地 埼玉県三郷市早稲田 1-1-3

3. 契約期間

令和6年10月（仮）～ 排水管設備改修工事完了まで

3. 業務内容と費用

(排水管設備改修工事)

①施工業者選定補助業務 290,000 円

公平、中立を堅持した施工業者選定の補助

②工事監理検査業務 1,980,000 円

住民説明会の立会い、工事の品質管理や監督・指導、定例会議の開催

(長期修繕計画書)

③長期修繕計画書作成業務 980,000 円

建物・設備の目視調査、給水管の内視鏡調査、管理規約見直し

・諸経費 357,500 円

・調整額 △7,500 円

小 計 3,600,000 円

消費税 (10%) 360,000 円

合計額 3,960,000 円

※1 ㈱総合設備リサーチは、当ハイツの排水管設備改修に関連して下記の業務を実施しています。

・調査診断業務 理事会へ説明、住民アンケートの実施、内視鏡調査、報告書作成

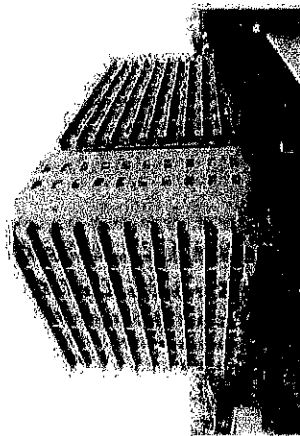
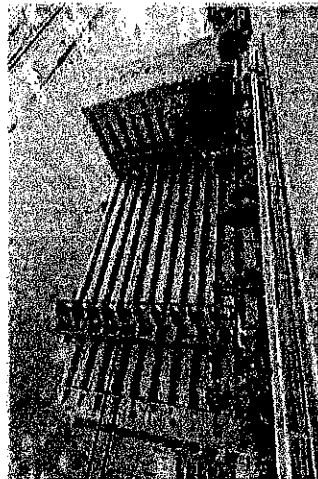
・改修設計業務 改修内容・仕様・材料等の設定、現地実測調査、仕様書・予算書の作成

※2 コンサルタント（㈱総合設備リサーチ）に業務委託する場合は、長期修繕計画書作成業務も必須です。

◇添付資料

・見積書 （株式会社 総合設備リサーチ）

以上



御見積書

株式会社総合設備リサーチは、
常に居住者の皆様の視点に立ち、
西宮ハイツ管理組合様の
建物設備の劣化状況を的確に把握し、
修繕計画の最適提案を行い、
堅実な工事品質監理を行い、
皆様にご満足をお届けします。

西宮ハイツ・エグゼクティブ

2024年3月18日

御見積書

2024年 3月 18日

市川ハイツ管理組合 御中

〒341-0018

埼玉県三郷市早稲田1-1-30

株式会社総合設備サービス

TEL 048-950-8772
FAX 048-950-8938

御見積金額 ￥ 3,960,000.-

(合計金額) ￥3,600,000.-

(消費税額) ￥360,000.-

件名	市川ハイツ排水管改修工事設計コンサルタント業務及び長期修繕計画書作成業務
場所	千葉県市川市曳高2-12-23
工期	お打合せによる
規模	鉄骨造 地上11階、A棟・B棟（総戸数260戸）
竣工年	1978年4月
見積有効期間	6ヶ月
お支払い条件	お打合せによる
その他	消費税は、業務完了時の税率を適用するものとします。

総括表

No	名 称	数 量	単 位	金 額 (円)	備 考
	「市川ハイツ排水管改修工事・1階埋設管工事含む」設計監理コンサルタント業務				
	1. 施工業者選定補助業務	1.0	式	290,000	
	2. 工事監理検査業務	1.0	式	1,980,000	15ヶ月
	3. 長期修繕計画書作成業務	1.0	式	980,000	検討案
	小々計			3,250,000	
	4. 諸経費	1.0	式	357,500	
	小 計			3,607,500	
	出精値引			△ 7,500	
	改メ計			3,600,000	
	改メ計			3,600,000	
	消費税 (10%)			360,000	
	合 計			3,960,000	

體異部

[illegible]

202

[illegible]

NOB

書 細 明 詠 内

No4.

[illegible]

4号議案 長期修繕計画更新の件

昨年の第45期通常総会にて、長期修繕計画の変更が承認されました。その後、第46期理事会で修繕項目等の見直しを行いましたので、下記の通り長期修繕計画の更新を提案いたします。

添付資料：市川ハイツ長期修繕計画 更新案（別紙）

【長期修繕計画の更新について】

従来の長期修繕計画から、修繕時期や修繕費用の変更、修正を行いました。

- ① 排水設備改修工事（立管の改修、1階埋設管の改修を同時期に実施）の計画を第47期（2024年）から第48期（2025年）に変更します。
これに伴い、外部駐車場借上げ費用、仮住まい費用も第48期に変更します。
また、排水設備改修工事（1階埋設管工事含む）設計監理コンサルタント業務を第47期に計画します（税抜3,600千円）。

- ② 第47期で計画されていた下記工事は、見積書に基づき工事費用を変更します。（工事費用は税抜）
 - ・受変電設備 変圧器（高圧トランス）入替
4,000千円 → 2,893千円に変更

なお、電気室（東電借室）浸水対策工事は、第46期理事会での審議が不十分のため、今後の検討課題とします。

- ③ 給水設備 圧力タンク・フロートスイッチ交換（工事項目No.12）は、まだ劣化が見られませんでしたので、第46期から第47期に先送りしました。
以後、実施時期を3年ずつ繰り下げています。

- ④ 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必要があります。

以 上

5号議案 管理規約変更の件

下記の通り、管理規約第37条（役員）の規定を変更することを提案します。

《管理規約変更の目的》

役員の配員が2名以上の役職は、A棟とB棟から各1名を選任していますが、高齢化に伴って役員に就任できる人数が年々少なくなり、各棟から1名ずつ選任することが困難なこともあります。

このため、理事会運営細則の規定に合わせ、役員の配員が2名以上の役職は、「原則としてA棟とB棟から各1名」と変更することを提案します。

管理規約 変更案 …（下線部の追加を提案します）

（役員）

第37条 管理組合に次の役員及び監事を置く。

- 一 理事長 1名
 - 二 副理事長 2名（原則としてA棟B棟各1名）
 - 三 会計担当理事 2名（原則としてA棟B棟各1名）
 - 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） 16～20名
（原則としてA棟B棟各8名～10名）
 - 五 監事 2名（原則としてA棟B棟各1名）
- 2 役員は、組合員の中から総会で選任する。
- 3 第1項の役職は、役員の互選により選任する。
- 4 監事は、互選によらず独立して総会で選任する。

※参考 理事会運営細則より

（理事の役職）

第4条 役員及び監事は、規約に定めるほか、役員に選任された団地建物所有者の中から互選により、次の各号に掲げる役職理事を選任し管理組合の業務を担当する。

（役職ごとの業務の内容については省略）

- 2 各理事は、本条1項に定めのある場合を除き、他の役職を兼務することができる。
- 3 役員の配員が2名以上の役職は、原則としてA棟とB棟から各1名を選任し、極力、部屋番号奇数番号列と偶数番号列からの選任をする。

※5号議案は管理規約の変更に関する議案ですので、管理規約第49条3項の規定に基づき、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で議決されます。

6号議案 理事会運営細則変更の件

下記の通り、理事会運営細則第18条（専門知識を有する者の活用）の規定を変更することを提案します。

《細則変更の目的》

専門委員会および専門委員は、管理規約では理事会が設置するものと規定されていますが、理事会運営細則では「専門委員会を設置するときは、総会で承認を得るもの」と規定されています。

これについては、専門的な知識を要する課題の調査、検討を速やかに開始するため、総会で承認を得ることなく、理事会のみで専門委員会が設置できるよう、理事会運営細則の変更を提案します。

理事会運営細則 変更案

（専門知識を有する者の活用）

第18条 理事会の運営その他の事項に関し、助言、指導、その他の援助を必要とするときは、弁護士、マンション管理士、建築関係等専門知識を有する者で専門委員会を設置し、課題の調査、検討を依頼することができる。

2 前項の依頼にあたっては、専門知識を有する組合員の活用を優先活用に配慮する。

3 （現行）専門委員会を設置するときは、目的、期間、組織編制を明確にして総会で承認を得るものとし、専門委員会の設置期間は原則として3年とする。ただし、事業の継続性の問題のあるときは、総会へ報告して、最長5年まで延長することができる。

（変更案）専門委員会を設置するときは、目的、期間、組織編制を明確にして理事会で決議し、専門委員会の設置期間は最長3年とするが、理事会で毎年見直しをする。

4 これらの専門知識を有する者からの具申等を参考にして、理事会における各種意志決定の一助とする。

5 組合員の中から専門委員として選任された者は、活動必要経費のほか、次の各号に掲げる報酬を活動期間中受け取ることができる。

（報酬の内訳は記載省略）

※参考 管理規約より

（専門委員会の設置）

第57条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会及び専門委員を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

2 専門委員会および専門委員は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

3 組合員から選出された専門委員には、第39条に定める役員の誠実義務等の条項を適用する。

7号議案 管理委託契約締結の件

現在、当管理組合と管理会社㈱美建との間で締結されている管理委託契約は、令和6(2024)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、現在の契約と条件を一部変更(管理員業務 実施時間の変更)して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6(2024)年11月1日～令和7(2025)年10月31日

《今回の変更内容》

・基幹事務 ①管理員業務 業務実施時間の変更

月・火・木・金	8:00～17:00	
水	8:00～12:00	(現行は8:00～17:00)
土	8:00～12:00	(第2・第4土曜を除く)

・変更理由

現在、管理員の勤務時間が週44時間となっています(第2週・第4週を除く)。法令に基づき勤務時間を週40時間以内とするため、毎週水曜日の勤務時間を上記のように短縮します。

- ・管理員業務費について

昨今、最低賃金の上昇や社会保険料の負担が以前よりも大きくなっていますので、現行の料金体系を維持するのも困難な状況となっています。このため、管理員の勤務時間が減るものの、管理員業務費は現行通りの料金として提案いたします。

8号議案 第47期予算案説明・承認の件

議案説明：第47期予算案の承認を求めます。

期間：令和6（2024）年6月1日～令和7（2025）年5月31日

[管理費会計 予算案]

勘定科目	第46期予算	第46期実績	第47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	400,000	396,342	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	27,687,040	27,683,382	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	2,300,000	1,564,695	1,700,000	電灯・動力
10 水道料	70,000	64,438	70,000	水道・下水道
11 管理員室水道光熱費	170,000	135,348	170,000	電気・ガス・水道・下水道
12 備品費	250,000	277,145	400,000	コピー機リース料、AEDレンタル料
13 消耗品費	150,000	114,120	150,000	洗剤、清掃用具、LED電球等
14 事務用品費	20,000	17,242	20,000	文房具
15 広報印刷費	300,000	201,281	300,000	コピー代、コピー用紙
16 通信費	150,000	131,452	150,000	電話・インターネット・郵便
17 会議費	40,000	24,660	40,000	公民館使用料
18 雑費	50,000	132,543	200,000	弁護士手数料、八巻管理員お礼等
19 グリーンクラブ費	70,000	59,110	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*	2,700,000	1,731,500	4,700,000	内訳書P. 26
22 定期清掃費*	300,000	300,000	300,000	100,000円×年3回
23 予備費	100,000	78,980	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	44,000	給水設備検査料
26 管理手数料	300,000	351,924	400,000	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	100,000	0	100,000	備蓄品、防災訓練費用等
28 消費税	1,907,359	1,810,502	2,107,359	
支出合計	27,660,119	25,647,700	29,666,719	
年間収支	26,921	2,035,682	△ 1,979,679	
前期より繰越	38,757,728	38,757,728	40,793,410	
修繕積立金会計へ振替	0	0	0	
次期繰越	38,784,649	40,793,410	38,813,731	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)

※1 支出項目№18雑費には、市川ハイツで17年間勤務した八巻管理員へのお礼として100,000円を計上しています。

※2 第47期の年間収支はマイナス1,979,679円となっています。これは№21修繕費に管理員住居のリフォーム工事代などを計上したためです。

<管理費会計 修繕費内訳>

<修繕積立金会計 修繕費内訳>

第47期予算案	金額	第47期予算案	金額
B棟外壁 一部補修工事 ※2024年6月実施済み	450,000 (見積書 P. 27)	排水管改修工事(1階埋設管工事 含む)設計監理コンサルタント業務費	3,600,000 (見積書 P. 13)
雑排水管洗浄清掃	1,170,000 (見積書 P. 29)	給水設備 圧力タンク・ フロートスイッチ交換	300,000
消防設備改修 (消火器交換10本)	75,000 (見積書 P. 30)	変圧器(高圧トランス)入替 (受変電設備 内部)	2,893,000 (見積書 P. 35)
管理員住居 リフォーム工事	2,000,000 (見積書 P. 31)		
《小計》	3,695,000		
雑修繕	1,005,000		
修繕費合計(税抜)	4,700,000	修繕費合計(税抜)	6,793,000
消費税	470,000	消費税	679,300
合計(税込)	5,170,000	合計(税込)	7,472,300

御見積番号06035

御見積書

市川ハイツ管理組合 様

(令和6年5月8日)

グッドホーム
 有限会社
 〒273-0047
 船橋市藤原6-4-1
 電話 047-429-7397
 FAX 047-429-7398

御見積総額 ¥495,000

工事名 市川ハイツB棟 エキスパンションジョイント部分外壁補修工事

工事場所 市川ハイツB棟 6階、9階

内訳明細書

番号	工事内容	数量	単位	単価	金額	備考
1	エキスパンションジョイント部分外壁補修工事					
○	足場工事 (6階、9階2か所、外側2段手摺、巾木外側、1層)	2	ヶ所	65,000	130,000	
	ブラケット設置	2	ヶ所	40,000	80,000	
	資材運搬、搬入費	1	式		25,000	
	場内小運搬費	1	式		15,000	
	小計				250,000	
○	外壁脆弱部補修工事 (高所作業につき2人作業)					
	劣化部撤去、清掃、鉄部防錆処理、エポキシモルタル補修、成形	2	ヶ所	30,000	60,000	
	取り合い部分シーリング	2	ヶ所	5,000	10,000	
	消耗品、雑材	1	式		5,000	
	発生材処分費	1	式		5,000	
	小計				80,000	
○	塗装工事					
	補修部分色合わせ調色	1	式		15,000	
	肌合わせ、塗装	1	式		35,000	

内訳明細書

番号	工事内容	数量	単位	単価	金額	備考
		小計			50,000	
○ 雑工事						
	工事場所、共用部、エレベーター養生（材工共）	1	式		15,000	
	発生材処分費	1	式		3,000	
	安全対策費（カラーコーン、トラバー程度）	1	式		10,000	
		小計			28,000	
○ 諸経費						
	現場管理費	1	式		25,000	
	諸経費	1	式		17,000	
		小計			42,000	
	工事費計				450,000	
	消費税				45,000	
	合 計				495,000	

御見積書

市川ハイツ 管理組合

御中

No.ZN24-000003

令和6年6月20日

御見積金額 ￥ 1,287,000

工事名: 雑排水管洗浄清掃作業

施工場所: 千葉県市川市鬼高 2-12-23
(市川ハイツ A棟・B棟)

工期: お打ち合わせの上

支払条件: 御指定通り

有効期限: 1ヶ月

株式会社 みやこ環境設備

住所: 〒132-0003
東京都江戸川区春江町 2-30-7

TEL: 03-5666-6929

FAX: 03-5666-6928

アドレス: myk-6928@topaz.ocn.ne.jp

	品 名	定 価	数 量	単 位	単 価	金 額
1	専有部枝管洗浄清掃 (260戸)		260	戸	¥ 2,000	¥ 520,000
2	共用部堅本管洗浄清掃		1	式		¥ 260,000
3	外部本管洗浄清掃		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						¥ -
8						¥ -
9						¥ -
10						¥ -
小計						¥ 1,170,000
消費税(10%)						¥ 117,000
合計						¥ 1,287,000

備考

【清掃箇所】 台所排水管・浴室床排水管・洗面器排水管・洗濯機排水管・外部排水管

・トイレ便器の洗浄は、含まれておりません。

・洗濯機の移動を要するが、移動が困難な場合は洗濯機排水の清掃は除外になります。

「ドラム式洗濯機や大型洗濯機の移動は、故障及び壁等の傷付きなどの原因になる場合がありますので、洗浄は出来ません。

又、洗浄希望の際はお客様側にて洗濯機の移動をお願い致します。弊社では洗濯機の移動は一切致しません。」

・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、高圧ジェット水での清掃になります。

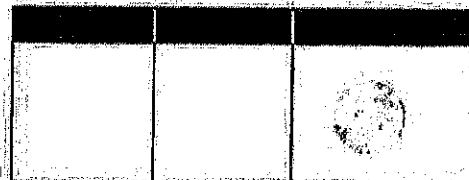
・洗面器排水管は、サクションホップを使用した清掃を致します。

※洗浄車の駐車・水が使用可能な場合と致します。

※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。

又、実数清算は致しません。

※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。

ご照会の件、上記の通りお見積り致します。
なにとぞご用命下さいます様お願い申し上げます。

御 見 積 書

令和 6 年 6 月 22 日

市川ハイツ 管理組合 様

下記の通りお見積り申し上げます。

No.0020240006071

納入期日	お打合せの上
納入場所	市川ハイツ
お支払方法	お打合せの上
見積有効期限	90日

有限会社ハマゾノ消防設備

〒135-0043 東京都江東区塩浜1-3-7

代表取締役 定 留 修 一

Tel 03-3645-9809 fax 03-3645-3686

適格請求者登録番号T2-0106-0200-8264



件名 市川ハイツ 消火器交換

合計金額 ￥82,500-(税込)

番号	品 名	規 格	数量	単位	単 価	金 額	備 考
1	消火器	ABC粉末10型蓄圧式	10	本	6,500	65,000	リサイクルシール代含む
2	消火器	同上 廃棄消火器処理費	10	本	1,000	10,000	

	計					75,000	
	消費税(10%)					7,500	
	合計					82,500	

御見積書

市川ハイツ管理組合 様

御見積総額 **¥2,200,000**

工事名 管理員住居 リフォーム工事

工事場所 市川ハイツ B棟 管理員住居

御見積番号06056

(令和6年6月25日)

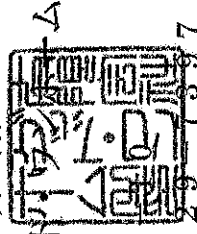
有限会社 グッド

〒273-0047

船橋市藤原 6-4-1

電話 047-429-1397

FAX 047-429-7398



内訳明細書

番号	工事内容	数量	単位	単価	金額	備考
1	クロス、CF、カーペット工事					
	クロス張替え 全室 量産品	135	m ²	1,500	202,500	
	既設クロス剥がし、撤去	135	m ²	200	27,000	
	下地調整、補修	1	式		35,000	
	クッションフロア一張替え 洗面所	1	室		12,000	
	" トイレ	1	室		7,000	
	" キッチン	1	ヶ所		10,000	
	" 玄関	1	ヶ所		9,000	
	洗面、トイレ ソフト巾木交換 (材工共)	1	式		10,000	
	カーペット貼り替え (洋室、廊下、LDK) サンゲツ サンシーマ程度	35	m ²	4,500	157,500	
	フェルト交換	35	m ²	800	28,000	
	グリッパ補修	1	式		12,000	
	ナップロック (アルミシルバー) 材工共	1	式		14,000	
	既設クッションフロア一、巾木、カーペット、フェルト撤去	1	式		28,000	
	撤去材積み込み、運搬、処分	1	式		20,000	
	消耗品、雑材	1	式		16,000	
	小計				588,000	

内訳明細書

番号	工事内容	数量	単位	単価	金額	備考
2	木製建具工事					
	襖張替え (並物紙) 両面襖 (大)	7	本	8,500	59,500	
	襖張替え (並物紙) 押入襖 (大) 裏紙共	3	本	5,500	16,500	
	襖張替え (並物紙) 天袋襖 (小) 裏紙共	3	本	3,000	9,000	
	廊下～LDK 片開きフラット W790×H1750	1	本		30,000	
	廊下物入 片開きフラット W535×H1760	1	本		30,000	
	廊下～洋室 片開きフラット W795×H1750	1	本		30,000	
	廊下～洗面 片開きフラット W695×H1775	1	本		30,000	
	トイレ 片開きフラット W550×H1785 明かり窓スモール付	1	本		33,000	
	吊り込み、調整 施工費	1	式		46,000	
	既存建具撤去、処分	1	式		10,000	
	資材運搬、搬入費	1	式		20,000	
	小計				314,000	
3	洗面化粧台、キッチン交換工事					
	既設洗面化粧台取り外し、撤去	1	台		8,000	
	新規洗面化粧台 TOTO Bシリーズ W=600 2枚扉 一面鏡 エコ無	1	組		80,000	定価¥116,700
	アンダervalバルブ	2	ヶ	3,000	6,000	
	新規洗面化粧台 取付、接続工事費 (排水管移設含む)	1	式		20,000	
	既設キッチン、吊戸棚、レンジフード 解体、撤去	1	式		35,000	
	流し台 クリナップ すみれ LAT-120MTR	1	台		67,000	定価¥96,000
	ガス台 " LAT-60KL	1	台		22,000	定価¥32,500
	同上 バックガード BG-60DM	1	ヶ		5,000	定価¥8,000
	吊戸棚 クリナップ すみれ WLAT-120FR	1	台		31,000	定価¥44,500
	平形レンジフード RH-60HBIR	1	台		42,000	定価¥61,000

内訳明細書

番号	工事内容	数量	単位	単価	金額	備考
	ステンレスパイプ柵 1SPT-120	1	ヶ		7,000	定価¥10,000
	柵下灯 オーデリック OB255181RS	1	台		7,000	定価¥10,500
	流し台、吊戸棚、レンジフード 取付工事費	1	組		55,000	
	排水管移設、接続 (材工共)	1	ヶ所		17,000	
	レンジフード ダクト接続 (材工共)	1	ヶ所		10,000	
	柵下灯 電源移設、取付工事費	1	ヶ所		6,000	
	吊戸棚、レンジフード 上部幕板造作 (材工共)	1	式		26,000	
	キッチンパネル取付 (右側側面のみ) 材工共 3×6 2枚程度	1	ヶ所		46,000	
	同上 副資材 (見切り金物、専用両面テープ、接着剤 等)	1	式		10,000	
	撤去材積込み、運搬、処分	1	式		30,000	
	消耗品、雑材	1	式		8,000	
	資材運搬、搬入費	1	式		25,000	
	ガス工事 (ガスカラン脱着)	1	式		30,000	
	小計				593,000	
4	電気工事					
	LED調光、調色 リモコン付き 照明器具	5	台	12,000	60,000	
	同上 交換工事費	1	式		15,000	
	廊下3路スイッチ不良 交換 (材工共)	1	ヶ所		10,000	
	発生材処分費	1	式		5,000	
	資材運搬、搬入費	1	式		6,000	
	小計				96,000	

内訳明細書

番号	工事内容	数量	単位	単価	金額	備考
5	その他工事					
	畳表交換 ⑦30	10.5	畳	7,000	73,500	
	防水パン、便器脱着	1	式		23,000	
	玄関ドア塗装（内側のみ）	1	ヶ所		25,000	
	網戸張替、建付け調整	2	ヶ所	6,000	12,000	
	室内クリーニング	1	式		48,000	
	玄関ドア網戸撤去、処分、採寸	1	ヶ所		5,000	
	新規網戸 キヤタピラ網戸（横引網戸）ステンカラー	1	組		30,000	
	同上 組立、取付工事費	1	式		16,000	
	各所養生費（材工共）	1	式		15,000	
	小計				247,500	
6	諸経費					
	現場管理費	1	式		110,000	
	諸経費	1	式		74,000	
	小計				184,000	
	工事費計				2,022,500	
	値引き				-22,500	
	工事費合計				2,000,000	
	消費税				200,000	
	合 計				2,200,000	

御 見 積 書

No. TCK-22038

市川ハイツ管理組合 殿

令和 6 年 3 月 7 日

工事名称 変電所高圧トランス入替工事

工事場所 市 川 ハ イ ツ

取引方法

有効期限

〒263-0035

千葉県稲毛区稲毛町6-1-3

有限会社ケイアイ

TEL:043-244-5731

FAX:043-244-5731

登録番号:T6040002014914

合計金額 ￥2,893,000(消費税別途)

貴見積依頼書 年 月 日付第 号
に依り下記の通り、御見積申しあげます。
何卒御注文の程宜しくお願い致します。

名 称	品 質 規 格	数 量	単 位	単 価	金 額	摘 要
市川ハイツ高圧トランス入替工事						
電 灯 ト ラ ン ス 30kVA	6600/210/105V	1	台	738,000	738,000	
動 力 ト ラ ン ス 75kVA	6600/210V	1	台	1,270,000	1,270,000	
交 換 工 事 費	撤去処分雑材費含む	1	式	450,000	450,000	
重 機 使 用 料	オペレーター込み	1	式	250,000	250,000	
仮 設 発 電 機	90kVA	1		55,000	55,000	
申 請 手 続 費		1	式	35,000	35,000	
主任技術者立ち会い費		1	式	30,000	30,000	
交通運搬費・諸経費		1		65,000	65,000	
合 計					¥2,893,000	

[修繕積立金会計 予算案]

	第46期予算	第46期実績		第47期予算案
<収入>			<収入>	
前期繰越金	292,941,122	292,941,122	前期繰越金	339,246,642
A棟		(146,470,561)	A棟	(169,623,321)
B棟		(146,470,561)	B棟	(169,623,321)
今期積立金	37,774,728	37,774,728	今期積立金	41,674,728
A棟		(18,887,364)	A棟	(20,837,364)
B棟		(18,887,364)	B棟	(20,837,364)
駐輪場使用料	841,800	786,000	駐輪場使用料	786,000
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	8,816,000	駐車場使用料	8,832,000
自動二輪使用料	126,000	100,500	自動二輪使用料	90,000
原付使用料	144,000	151,000	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	340,821,770	340,731,642	合計	390,935,490
<支出>			<支出>	
屋上ウレタン防水補修工事	1,350,000	1,350,000	排水管改修工事(1階埋設管工事 含む)設計監理コンサルタント業務費	3,600,000
給水設備 圧力タンク・ フロートスイッチ交換	300,000	0	給水設備 圧力タンク等交換	300,000
			変圧器(高圧トランス)入替	2,893,000
小計	1,650,000	1,350,000	小計	6,793,000
消費税	165,000	135,000	消費税	679,300
合計(税込)	1,815,000	1,485,000	合計(税込)	7,472,300
繰越金	339,006,770	339,246,642	繰越金	383,463,190

[予算案 総合計]

	第46期予算	第46期実績		第47期予算案
<収入>			<収入>	
前期繰越金	331,698,850	331,698,850	前期繰越金	380,040,052
管理費	(38,757,728)	(38,757,728)	管理費	(40,793,410)
修繕積立金	(292,941,122)	(292,941,122)	修繕積立金	(339,246,642)
今期積立金	64,965,768	64,965,768	今期積立金	68,865,768
受取利息	0	172	受取利息	0
使用料合計	10,105,920	10,015,620	使用料合計	10,014,120
その他	496,000	492,342	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	407,266,538	407,172,752	合計	459,415,940
<支出>			<支出>	
管理費	27,660,119	25,647,700	管理費	29,666,719
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	1,815,000	1,485,000	修繕積立金	7,472,300
合計	29,475,119	27,132,700	合計	37,139,019
繰越金	377,791,419	380,040,052	繰越金	422,276,921
管理費会計	(38,784,649)	(40,793,410)	管理費会計	(38,813,731)
修繕積立金会計	(339,006,770)	(339,246,642)	修繕積立金会計	(383,463,190)

9号議案 第47期役員選任の件

市川ハイツ管理組合 第47期役員（案）

（任期：通常総会翌日の7月22日～来年の通常総会まで 敬称略）

議案説明：第47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 脇野 茂人 （ B棟 809号室）

	A 棟			B 棟	
	部屋番号	氏 名		部屋番号	氏 名
副理事長	1109	小高 平男	副理事長	410	藤井 積
理事（総務）	209	山口 輝雄	理事（総務）	609	内山 浩美
理事（会計）	510	石井 幸子	理事（会計）	1109	澤田 昴
理事（書記）	910	野口 清子	理事（書記）	709	姫井 寛
理事（保全）	1110	周宝 雅朗	理事（保全）	310	板村 道雄
理事（環境）	109	酒井 貞一	理事（環境）	1009	橋爪 勝彦
理事（防災）	310	門口 要	理事（防災）	1010	木村 孝
理事	210	染谷 節子	理事	309	茅野 充男
理事	710	中村 智枝	理事	510	齋藤 由美子
理事	410	新村 由美子	理事	209	江川 恒男
監事	409	桑原 道子	監事	909	門馬 享
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