

第25回 通常総会 議案書

日 時 平成29年5月21日(日) 9:00~11:00

場 所 サザンヒル八事集会所

- ※ 当日は本書を持参して下さい。
- ※ 会場内は禁煙です。

サザンヒル八事分譲住宅管理組合

第25回 通常総会次第

1.	議長選出	
2.	開会の辞	
3.	理事長挨拶	
4.	報告承認事項	
	4-1 平成 28 年度管理組合業務活動報告	
	(1)平成 27 年度からの引継事項	2
	(2)委託業務等に関する項目	4
	(3)修繕等に関する項目	10
	(4)運営・管理・その他に関する項目及び審議事項	11
	(5)平成 29 年度への引継事項	11
	(6)大規模修繕委員会報告事項	12
	4-2 平成 28 年度管理組合会計収支決算書	15
	4-3 平成 28 年度管理組合監査報告	21
	4-4 平成 29 年度管理組合役員選出	22
5.	審議事項	
	5-1 平成 29 年度管理組合業務計画(案)	23
	5-2 エレベーターリニューアル工事実施の件	24
	5-3 大規模修繕工事に係る設計検討に関する件	24
	5-4 大規模修繕機能診断・設計監理業務の委託に関する件	25
	5-5 平成 29 年度管理組合会計収支予算(案)	26
6.	その他報告事項	
	平成 28 年度町内会会計報告書	32
7.	新役員の紹介と挨拶	
8.	閉会の辞	

報告承認事項 4-1 平成 28 年度管理組合業務活動報告

(1) 平成 27 年度からの引継事項

表 4.1.1 H27 理事会からの引き継ぎ事項ならびに第 24 回総会意見

No.	引継事項	活動
01	管理会計の収支改善策の継続協議	支出について低減に努めました。次期理事会においても継続審議してください。
02	サザンヒル八事防災計画の継続審議	JS 発行「マンション防災の手引き」を各戸に配布しました。これを参考に地震等の災害に備えていただくをお願いします。
03	自然林の維持管理対応の継続審議	高所作業車等が届かないほど成長してしまうと手入れ不能また倒木災害も考えられるため、理事会では定期的な剪定は必要と判断しました。剪定の規模は 3 年周期に見合う範囲が適切と考えます。
04	マナー問題(ゴミ出し、迷惑駐車、騒音等)の注意喚起	居住者等報告事項を理事会にて対応検討、ハビテーションにて適宜注意喚起を行いました。引き続き審議して下さい。
05	サザンヒル八事分譲住宅管理組合保存文書の継続管理	不要文書の処分に努めました。引き続き継続管理をして下さい。
06	共用灯の LED 化に関して施工業者の選定審議・発注	平成 28 年 10 月 9 日臨時総会にて工事内容、施工業者、発注金額について審議・承認されました。
07	エレベーター更新に関する審議	理事会にて施工業者を三菱ビルテクノサービス(株)にて承認しました。審議事項 5-3
08	大規模修繕工事に係る設計事項に関する審議	大規模修繕委員会に設計事項の評価を諮問し、その結果を住民の皆さんに報告しながら進めていきます。
09	防災用品は町内会費から支出すべきではないか	当管理組合では町内会費を徴収しておらず、収入は資源回収の売上げを充当しています。また売上げ自体も減っている状況で町内会費での支出は難しいため、従来通り管理費から支出することと理事会では判断しました。
10	インターロッキングの修繕は一般会計ではなく特別会計からの支出にしてはどうか	インターロッキングは車路専用では無く居住者の歩道でもあることから、従来通り一般会計で対応することを決定しました。なお、平成 28 年度は通路補修費として 30 万円が計上され承認されています。
11	共有部分においては管理組合で火災・地震保険に加入しているが、専有部分について加入は任意である。地震等災害への備えと組合員に対して個人向け保険加入をPRすべきではないか	ご提案の通り自らが自邸を守る意識が必要と考えますが、最終的には各居住者のご判断に委ねたいと考えます。

12	機械式駐車場の昇降について、停電時における電源の確保を検討して欲しい	電源確保のため発電機を設置すると設置工事に 30～40 万円、オペレーターが 1 日 5～10 万円とのことでした(レンタル料別)。但し、災害時に対応できるかはわからないとのこと。運転に当たっては発電機の騒音などの問題もあります。災害による停電時はレンタカー利用や上段駐車者によるボランティアに期待することなどが実践的解決になると理事会にて検討しました。
13	町内会における親睦会費を固定費とするのはおかしい。減額すべき	親睦会は有事の際声を掛け合うことができるよう日頃のコミュニケーションを培う場として有意義と考えられます。町内会費の支出はほぼ横ばいで、現在の活動内容であればしばらくは継続できると考えられますが、今後の活動について引き続き検討して下さい。
14	毎週水曜日の資源ゴミと第二土曜日の資源回収が混同されるので名称を検討してはどうか	いろいろなアイデアが出されましたが現在大きな混乱もないため理事会では名称変更には至りませんでした。不都合があれば適宜ハビテーションで周知します。

(2) 委託業務等に関する項目

定期的な点検及び清掃等の委託業務等について、以下のように実施しました。

表 4.1.2 委託業務実施状況

項目		委託	計画回数	実施回数	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
設備	給水設備点検	*1	6	6	●		●		●		●		●		●	
	貯水槽清掃	*1	1	1			●									
	雑排水管清掃	*1	1	1								●				
	エレベーター点検	*2	4	4	●			●			●			●		
	防犯カメラ機器点検	*2	1	1							●					
	機械式駐車場点検	*3	4	4	●			●			●			●		
	消防設備法定点検	*4	2	2		●					●					
	電気設備保安点検	*5	2	2			●			●						
	自動ドア保守点検	*6	2	2			●					●				
清掃	共用廊下特別清掃	*7	4	4		●			●			●				●
	ルーフバルコニー清掃	*7	1	1					●							
	エレベーターかご内清掃	*7	2	2		●						●				
植樹	剪定	*8	2	2			●				●					
	消毒・施肥	*8	2	2			●								●	
	除草	*8	2	2			●				●					
	草花管理	*8	2	2			●				●					

- * 1 日本総合住生活(株)
- * 2 三菱ビルテクノサービス(株)
- * 3 東京エンジニアリングシステムズ(株)
- * 4 中日本総合防災(株)
- * 5 中部電気保安協会
- * 6 寺岡オートドアシステム(株)
- * 7 中日コプロ(株)
- * 8 (株)豊造園

表 4.1.3 委託業務報告書(1/4)

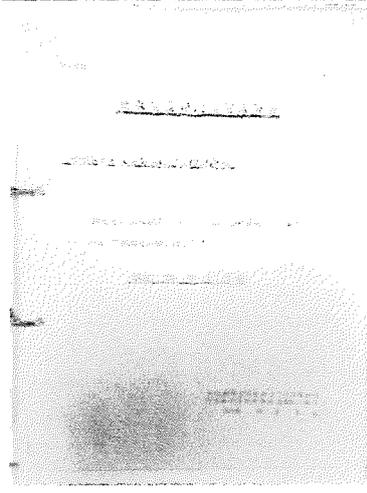
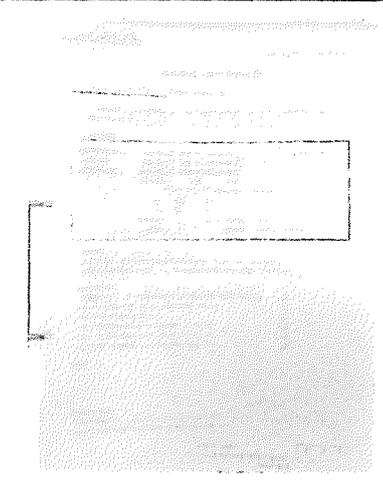
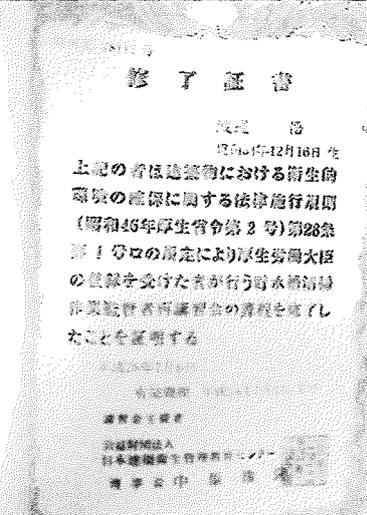
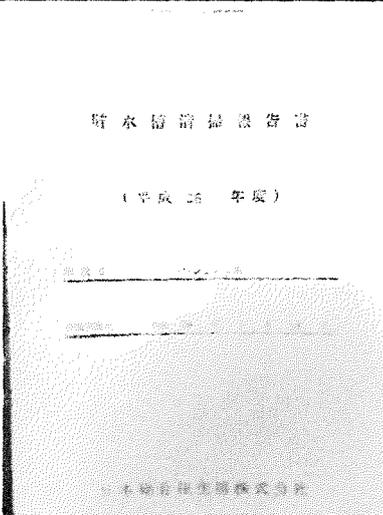
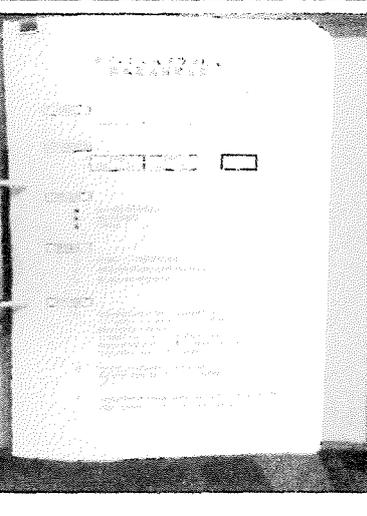
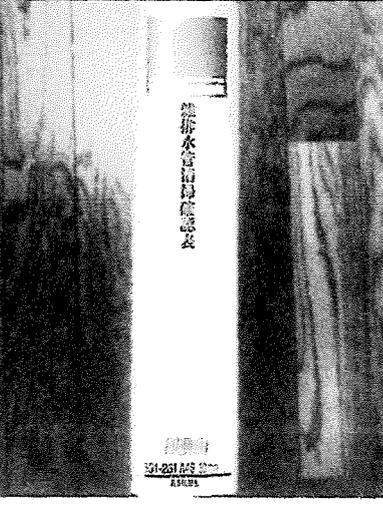
<p>* 1 給水</p>		
<p>* 1 貯水槽</p>		
<p>* 1 雑排水</p>		

表 4.1.3 委託業務報告書(2/4)

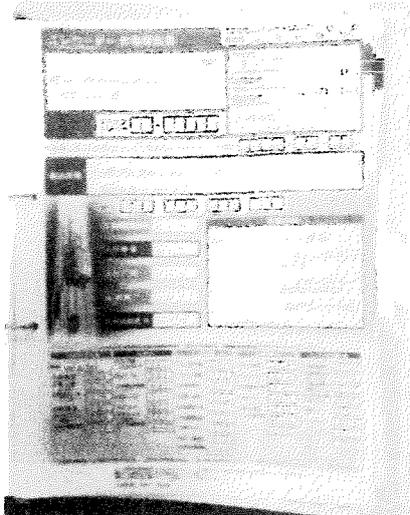
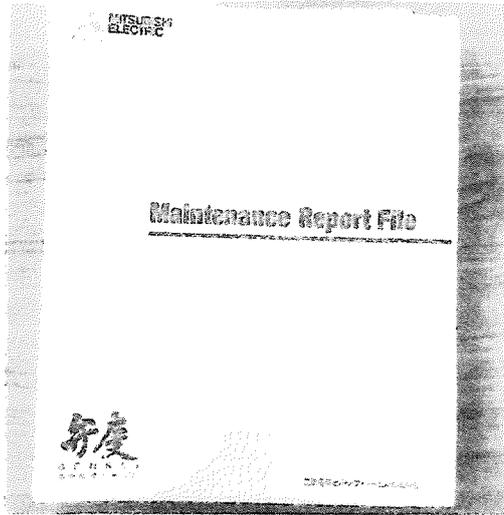
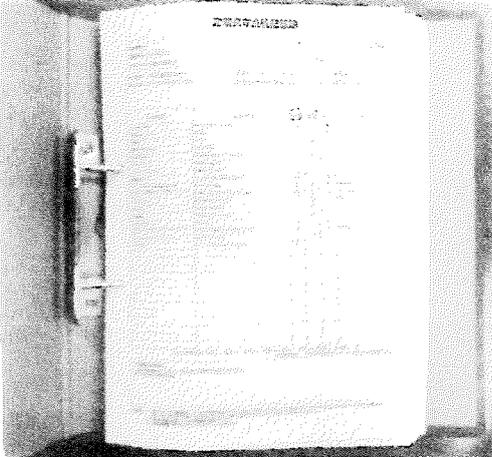
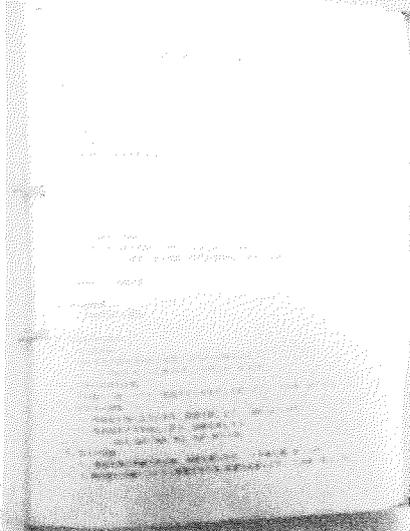
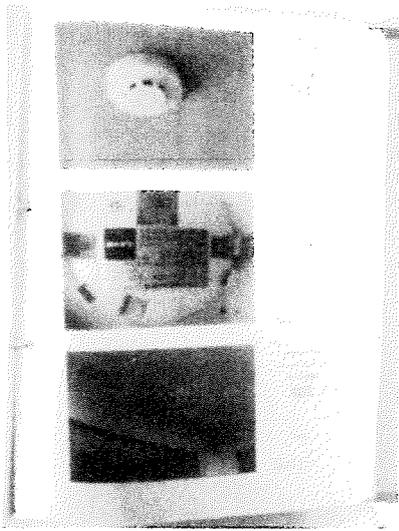
<p>*2 エレベーター</p>		
<p>*3 機械式駐車場</p>		
<p>* 4 消防設備</p>		

表 4.1.3 委託業務報告書(3/4)

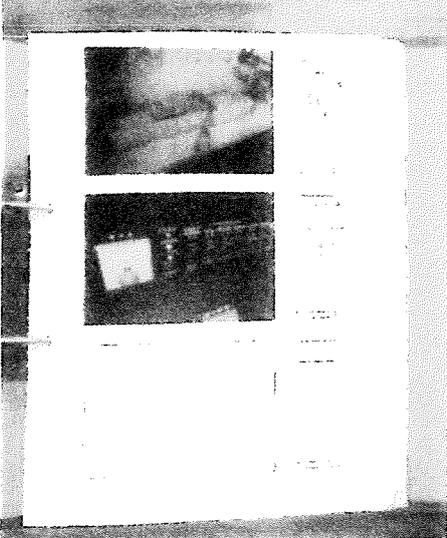
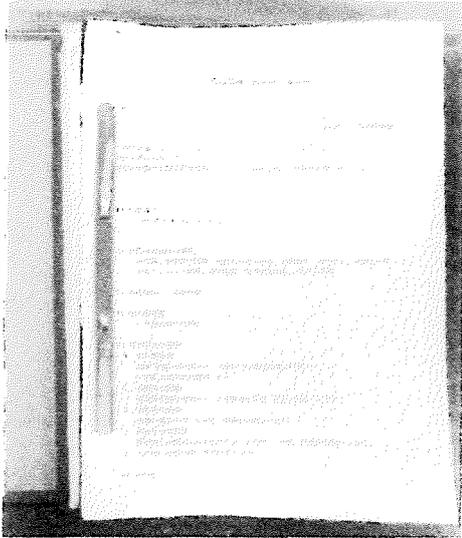
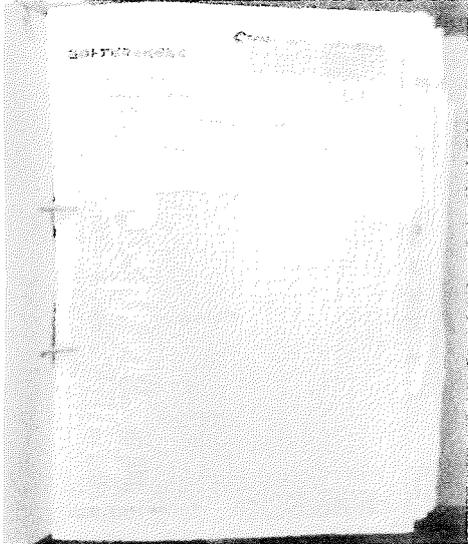
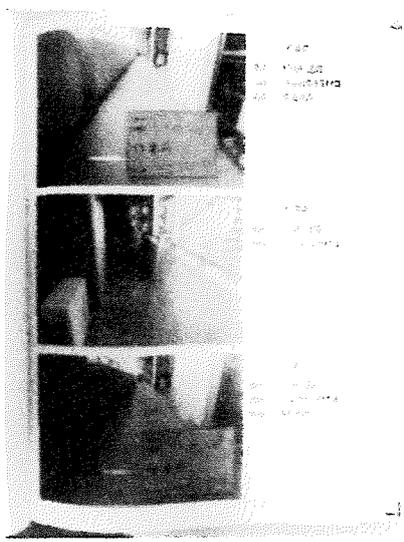
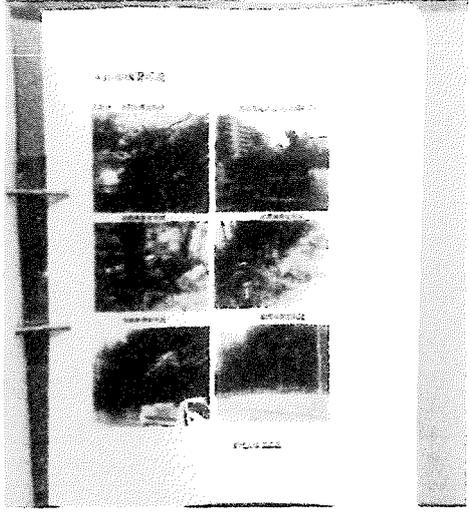
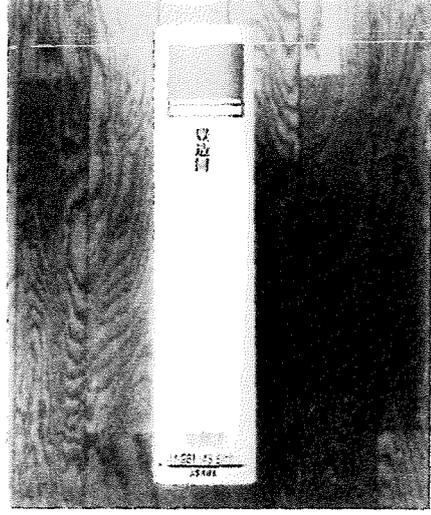
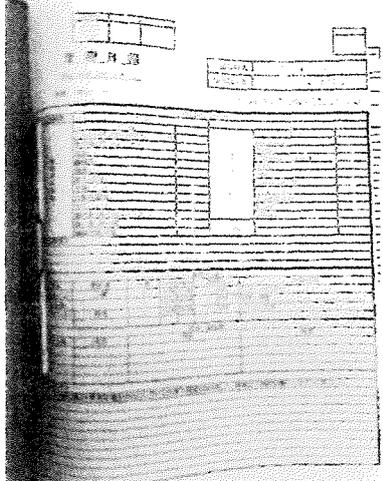
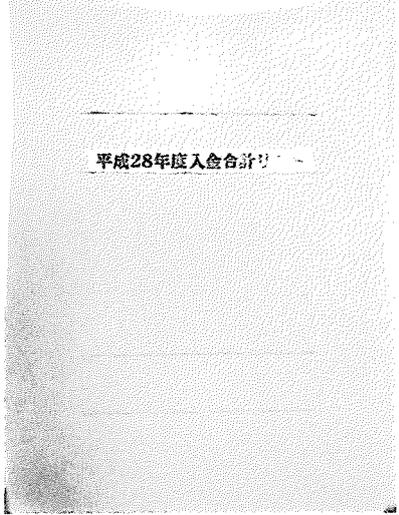
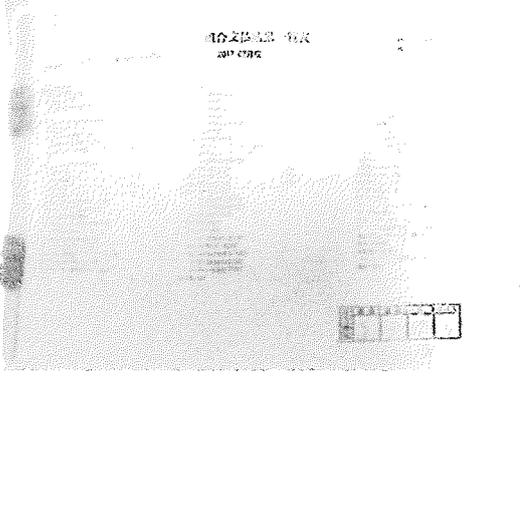
<p>*5 電気設備</p>		
<p>*6 自動ドア</p>		
<p>*7 清掃</p>		

表 4.1.3 委託業務報告書(4/4)

<p>* 8 植栽</p>		
<p>* 管理業務</p>		
		

(3) 修繕・補修工事に関する項目

建物共用部分及び外構部分について、以下のように修繕等を実施しました。

表 4.1.5 修繕等実施状況

	件名	営繕費	保険金	組合負担	備考
1)	共用灯蛍光管代	9,720 円		9,720 円	5 月
2)	自動ドア錠取替作業費 (2号棟)	27,216 円		27,216 円	9 月
3)	自動ドア補助光線センサー取替え費 (1号棟)	59,400 円		59,400 円	9 月
4)	自動ドア動作不良緊急対応費 (1号棟)	14,040 円		14,040 円	9 月
5)	共用灯蛍光管代	4,860 円		4,860 円	9 月
6)	避難器具等取替え工事	21,600 円		21,600 円	10 月
7)	共用灯蛍光管代	4,428 円		4,428 円	11 月
8)	共用灯蛍光管代	7,452 円		7,452 円	12 月
9)	オートヒンジ取替作業費 (2号棟西側扉)	29,160 円		29,160 円	1 月
10)	オートヒンジ取替作業費 (1号棟東側扉)	27,324 円		27,324 円	1 月
11)	漏水修繕工事費	732,160 円	732,160 円	0 円	3 月

(4) 運営・管理・その他に関する項目及び審議事項

管理組合運営・管理・その他について、以下の活動を行いました。

表 4.1.6 平成 28 年度理事会実施状況

開催	日	検討内容	広報
01	H28 6/11	平成 27 年度理事会からの引継事項 5 月 22 日開催の通常総会における意見取りまとめ 平成 28 年度活動方針（案）及びスケジュール（案）	第 208 号
02	7/16	町内会親睦会費についての検討 ゴミの投げ込み等マナーの問題について	第 209 号
03	8/20	自転車置き場の整理について検討 自然林の維持管理について検討	第 210 号
04	9/17	夜間時等の緊急対応について検討 防災計画の継続審議について検討 臨時総会準備	第 211 号
05	10/9	臨時総会（共用灯 LED 化における業者選定について）	
06	10/15	機械式駐車場の取扱いについて インターロッキングの修繕を検討 不審者発見の報告における理事会対応について検討	第 212 号
07	11/19	共用灯 LED 化における色彩アンケートの結果報告及び色彩の 決定について 集会所の電球の LED 化について検討 木製花壇の購入について検討	第 213 号
08	12/15	共用灯 LED 化工事の進め方について検討 町内会親睦会実施の報告 保存文書の管理について検討	第 214 号
09	1/21	エレベーター工事について検討 来年度理事会役員及び町内会長、保健衛生委員について	第 215 号
10	2/18	三菱ビルテクノサービス（株）よりエレベーター工事の説明 管理費等滞納状況について検討	第 216 号
11	3/18	定期総会議案書（案）の検討 平成 29 年度収支予算案について検討	第 217 号
12	4/15	JS による管理事務報告 平成 28 年度収支決算案について検討	第 218 号
13	5/20	第 25 回通常総会の議事の進め方について 平成 29 年度理事会役員等への事務引き継ぎ	第 219 号

注：13 回目については議案書作成・配布時点での“見込み”です

(5) 平成 29 年度への引継事項

- 1) 管理費会計の収支改善策の継続審議
- 2) サザンヒル八事防災会防災計画の継続審議
- 3) 自然林の維持管理対応の継続審議
- 4) マナー問題（ゴミ出し・迷惑駐車・騒音等）の注意喚起
- 5) サザンヒル八事分譲住宅管理組合保存文書の継続管理
- 6) エレベーター更新に関する具体的検討（更新自体は第 24 回総会で承認済み）
- 7) 放置自転車の処分に関する検討

(6) 大規模修繕委員会に関する報告事項

1) 平成 28 年大規模修繕委員会

6月11日に行われた第1回理事会で大規模修繕委員会の委員選定が承認されました。
1年間下記の委員と理事長で行ってきました。
重要な案件等は理事会のメンバーにも参加して頂きました。

棟	部屋番号	氏名	備考
1号棟	1-107	江本 隆司	
	1-305	杉浦 晴雄	
	1-602	檀山 英二	委員長
	1-703	佐藤 典生	副委員長
2号棟	2-206	登内 洋人	
	2-707	内田 達夫	
	2-803	柏原 一水	
3号棟	3-301	田村 俊秋	副委員長
	3-401	野崎 駿吉	

2) 大規模修繕委員会の報告・大規模修繕だより発行

今年には主に、照明工事に係る業者選定・工事内容の確認、アンケート対応等について打合せを実施してきました。

大規模修繕委員会		
1回	H28. 6. 11	・委員会発足 ・三菱エレベーターリニューアル提案のプレゼン ・照明器具交換スケジュール等
2回	H28. 7. 10	・照明器具の業者選定・スケジュール ・照明工事内容の現地確認
3回	H28. 8. 6	・照明工事の見積参加希望業者の確認 ・照明工事の今後のスケジュール・照明工事内容の確認
4回	H28. 9. 4	・照明工事見積比較・工事項目の検討・面接質問事項の確認 ・臨時総会資料の確認
5回	H28. 10. 23	・照明色のアンケートの確認 ・工事注文書(案)と契約時期の確認等
6回	H29. 2. 4	・大規模修繕工事に係る平成 29 年度の設計検討等について

大規模修繕委員会だより発行		
N01	H28. 6. 17 発行	・委員会発足、三菱エレベーターリニューアル提案のプレゼン、照明器具交換スケジュール等の報告
N02	H28. 7. 19 発行	・照明工事業者の業者募集内容、工事内容の現地確認及び今後のスケジュール等の報告
N03	H28. 8. 15 発行	・照明工事見積り参加希望業者一覧、工事内容の確認（見積り内容）の報告
N04	H28. 9. 8 発行	・照明工事に係る臨時総会のお知らせ、参加企業、臨時総会の施工業者面接（プレゼン）の報告

N05	H28. 10. 11 発行	・臨時総会の照明工事に係る施工業者決定及び今後のスケジュールの報告
N06	H28. 10. 25 発行	・照明工事の照明色アンケートについて（電球色と昼光色の見本を設置する）、今後の工事に係るスケジュールの報告

3) 大規模修繕機能診断・設計監理業務の委託に関する報告事項

- ・愛知建物監理協同組合と大規模修繕機能診断・設計監理業務でLED化に関する設計・発注支援のための追加・変更の契約を締結しました。

契約締結日 平成28年6月18日

追加金額 ￥464,400円(税込) 合計￥6,944,400円(税込)

工期 平成27年10月24日～平成30年12月末予定

支払額等 LED化に関する設計・発注支援に係る報酬金額を支払いました。

LED化工事に重点をおいたため、大規模修繕設計については次年度対応として実施しませんでした。

予算

	平成27年度	平成28年度		平成29年度以降
		大規模修繕設計	LED化工事	
H28 予算 (総会承認)	1,749,600	500,000	464,400	4,230,400
出来高払い	1,749,600	0	464,400	4,730,400

4) 共用灯のLED化に関する報告

1) 経過報告

- ・24回通常総会（H28.5.22）で共用灯のLED化に関する件を審議し承認。
- ・7月29日まで公募した結果、①日本総合住生活㈱ ②パナソニックコンシューマーマーケティング㈱からの応募
- ・平成28年10月臨時総会（10月9日）でプレゼンテーションを実施し住民投票
 - ① 日本総合住生活㈱ 0票
 - ② パナソニックコンシューマーマーケティング㈱ 35票
- ・パナソニックコンシューマーマーケティング㈱に決定
工事金額 11,000,000円
- ・平成28年10月臨時総会で照明色は「高齢者による色覚の低下を配慮し、見えやすさで階段等は昼白色にしたら」との意見があった。
- ・電球色と昼白色の見本を設置（10月25日～10月31日 2号棟）し、アンケートを実施。（10月31日締め切り）
- ・11月7日にアンケート再投票実施。（締め切り11月14日）
※前回の投票は「無記名のアンケートであったため、所定外の用紙で回答を頂いた方がお見えになった」との意見を踏まえ、議決権行使に準じる扱い（部屋番号・名前の記入）で再投票を依頼した。
- ・12月5日発行の快適ハビテーション(追加)でアンケート投票結果の報告（11月19日第6回理事会決定事項）
電球色 56票 昼白色 24票 理事会一任 36票 合計116票
※共用部LED照明色彩は、電球色に決定。
- ・平成29年1月16日～21日 工事实施
- ・平成29年1月25日 完了確認（愛知建物監理協同組合）

2) 予算(業者の値引き額は各棟毎に案分している)

	予算額 (総会)	実施額	差引	備考
1号棟 LED化	2,900,000	1,843,269	△ 1,056,731	共用灯 106台
2号棟 LED化	3,100,000	2,192,400	△ 907,600	共用灯 129台
3号棟 LED化	1,600,000	1,085,965	△ 514,035	共用灯 61台
1~3 屋外灯 共用部	3,500,000	5,878,366	2,378,366	屋外灯 73台 1号棟と2号棟 中間階段新設
合計	11,100,000	11,000,000	△ 100,000	

平成 28 年度管理組合会計収支決算書

【概要（支出）】

1)一般会計

・予備費

上記、景観維持のため木製花壇を 7 台購入し 455,000 円支払っています。

・防災用品購入費

上記、防災用品については引き続き仮設トイレの購入等検討しましたが購入には至りませんでした。防災計画に関する議論を踏まえ、次年度で検討をお願いします。

2)特別会計

・LED 化工事費

上記、修繕積立金 3,500,000 円、棟別修繕積立金 1 号棟 2,900,000 円、2 号棟 3,100,000 円 3 号棟 1,600,000 円予算で計上しましたが、修繕積立金 5,878,366 円、棟別修繕積立金 1 号棟 1,843,269 円、2 号棟 2,192,400 円、3 号棟 1,085,965 円で支払っています。

（平成 28 年度臨時総会承認内容通り）

・駐車場料金（保険料）

上記、保険料については、前年度決算額と同金額を見込んでいましたが保険料率改定により 6,080 円増となりました

平成28年度管理費等収支報告書

平成28年4月1日～平成29年3月31日

サザンヒル八事分譲住宅管理組合(単位:円)

収 入 の 部				支 出 の 部			
項 目	本年度予算	収入金額	内 訳	項 目	本年度予算	支出金額	内 訳
組 合 費	20,862,000	20,862,000		管 理 事 務 費 (窓 口 ・ 会 計)	4,872,960	4,872,960	組合費請求他
集 会 所 使 用 料	12,000	15,780		敷 地 内 清 掃 費	2,494,800	2,494,800	ゴミ置場通路清掃
雑 収 入	300,000	1,094,606	NTT使用料・ 保険金他	光 熱 費	3,400,000	2,755,543	共用部電気代他
銀 行 手 数 料 収 入	200,000	205,632		電 気 設 備 点 検 費	73,608	73,608	年2回
				管 理 業 務 運 営 費	750,000	724,264	コピー機リース・ 電話料金他
				銀 行 振 込 手 数 料	200,000	205,632	手数料
				営 繕 費	1,000,000	937,360	共有部分修繕 工事他
				植 栽 管 理 費	1,550,000	1,500,000	剪定 施肥等
				消 防 設 備 点 検 費	942,840	922,320	年2回
				エレベーター保守点検	2,306,880	2,306,880	
				防 犯 カ メ ラ リ ー ス 費	1,174,176	1,142,640	
				自 動 ド ア 保 守 点 検	172,800	172,800	年2回
				雑 排 水 管 清 掃	1,127,520	1,050,408	
				新 マ ン シ ョ ン 総 合 保 険	1,392,562	1,392,562	
				防 災 用 品 購 入 代	325,000	0	
				連 絡 送 水 管 耐 圧 性 能 試 験	314,280	314,280	
				消 火 器 取 替	550,800	550,800	
				通 路 補 修 費 タ イ ル 補 修	300,000	299,160	
				集 会 所 エ ア コ ン 取 替 え 工 事	370,440	370,440	
				消 火 設 備 他 修 繕 工 事 費	496,800	496,800	
				自 然 林 高 木 枝 打 ち	650,000	650,000	
				駐 車 場 料 金 へ 振 替	480,000	480,000	
				予 備 費	1,000,000	455,000	木製花壇購入
小 計	21,374,000	22,178,018		小 計	25,945,466	24,168,257	
前 期 繰 越 金	17,642,328	17,642,328		次 期 繰 越 金	13,070,862	15,652,089	
合 計	39,016,328	39,820,346		合 計	39,016,328	39,820,346	

収 支 報 告 書

平成28年4月1日～平成29年3月31日

(水道料金)

(単位:円)

収 入 の 部				支 出 の 部			
項 目	本年度予算	収入金額	内 訳	項 目	本年度予算	支出金額	内 訳
水 道 料 金	10,000,000	8,953,900	各戸より	支 払 水 道 料 金	9,000,000	7,540,471	名古屋市へ支払
				貯 水 槽 清 掃	102,600	102,600	
				給水ポンプ保守点検	239,760	239,760	
小 計	10,000,000	8,953,900		小 計	9,342,360	7,882,831	
前 期 繰 越 金	11,137,105	11,137,105		次 期 繰 越 金	11,794,745	12,208,174	
合 計	21,137,105	20,091,005		合 計	21,137,105	20,091,005	

収 支 報 告 書

平成28年4月1日～平成29年3月31日

(駐車場料金)

(単位:円)

収 入 の 部				支 出 の 部			
項 目	本年度予算	収入金額	内 訳	項 目	本年度予算	支出金額	内 訳
駐 車 場 料 金	15,610,800	13,890,200		駐 車 場 保 守 管 理 費	2,846,016	2,846,016	
組 合 費 よ り	480,000	480,000	来客用4台	電 気 料 金	195,000	157,014	
				保 険 料	199,030	205,110	保険料率改定
				消 耗 品 費	50,000	0	
小 計	16,090,800	14,370,200		小 計	3,290,046	3,208,140	
前 期 繰 越 金	165,044,320	165,044,320		次 期 繰 越 金	177,845,074	176,206,380	
合 計	181,135,120	179,414,520		合 計	181,135,120	179,414,520	

収 支 報 告 書

平成28年4月1日～平成29年3月31日

(全体修繕積立金)

(単位:円)

収 入 の 部				支 出 の 部			
項 目	本年度予算	収入金額	内 訳	項 目	本年度予算	支出金額	内 訳
修 繕 積 立 金	1,098,000	1,098,000		L E D 化 工 事	3,500,000	5,878,366	
				調 査 費 診 断 ・ 設 計 監 査	964,400	464,400	
小 計	1,098,000	1,098,000		小 計	4,464,400	6,342,766	
前 期 繰 越 金	140,760,111	140,760,111		次 期 繰 越 金	137,393,711	135,515,345	
合 計	141,858,111	141,858,111		合 計	141,858,111	141,858,111	

収 支 報 告 書

平成28年4月1日～平成29年3月31日

(棟別修繕積立金)

(単位:円)

収 入 の 部				支 出 の 部			
項 目	本年度予算	収入金額	内 訳	項 目	本年度予算	支出金額	内 訳
(1 号 棟)				(1 号 棟)			
棟 別 修 繕 積 立 金	8,912,400	8,912,400		L E D 化 工 事	2,900,000	1,843,269	
計	8,912,400	8,912,400		計	2,900,000	1,843,269	
前 期 繰 越 金	84,191,353	84,191,353		次 期 繰 越 金	90,203,753	91,260,484	
小 計	93,103,753	93,103,753		小 計	93,103,753	93,103,753	
(2 号 棟)				(2 号 棟)			
棟 別 修 繕 積 立 金	10,648,800	10,648,800		L E D 化 工 事	3,100,000	2,192,400	
計	10,648,800	10,648,800		計	3,100,000	2,192,400	
前 期 繰 越 金	83,838,374	83,838,374		次 期 繰 越 金	91,387,174	92,294,774	
小 計	94,487,174	94,487,174		小 計	94,487,174	94,487,174	
(3 号 棟)				(3 号 棟)			
棟 別 修 繕 積 立 金	4,596,000	4,596,000		L E D 化 工 事	1,600,000	1,085,965	
計	4,596,000	4,596,000		計	1,600,000	1,085,965	
前 期 繰 越 金	54,480,387	54,480,387		次 期 繰 越 金	57,476,387	57,990,422	
小 計	59,076,387	59,076,387		小 計	59,076,387	59,076,387	
(合 計)				(合 計)			
棟 別 修 繕 積 立 金	24,157,200	24,157,200					
計	24,157,200	24,157,200		計	7,600,000	5,121,634	
前 期 繰 越 金	222,510,114	222,510,114		次 期 繰 越 金	239,067,314	241,545,680	
合 計	246,667,314	246,667,314		合 計	246,667,314	246,667,314	

貸 借 対 照 表

平成29年3月31日

サザンヒル八事分譲住宅管理組合(単位:円)

資 産 の 部		負 債 及 び 剰 余 金 の 部	
項 目	金 額	項 目	金 額
三菱東京UFJ銀行	189,776,538	組 合 費	204,066,643
三菱東京UFJ銀行	345,139,480		組 合 費 15,652,089
マンション積立金	41,920,200		水道料金 12,208,174
前払保険料	4,177,686		駐車場料金 176,206,380
未 収 金	120,664		
		剰 余 金	377,061,025
	(未 収 金 内 訳)		修繕積立金 135,515,345
	組 合 費 28,500		棟別修繕積立金 241,545,680
	口座振替手数料 324		
	水道料金 14,740		
	駐車場料金 36,600	前 受 金	駐車場料金 6,900
	修繕積立金 1,500		
	1号棟 10,600		
	2号棟 0		
	3号棟 28,400		
合 計	581,134,568	合 計	581,134,568

平成 28 年度監査報告書

平成 29 年 4 月 15 日

サザンヒル八事分譲住宅管理組合
理事長 足立 邦彦 殿

監事 檀山 英二



印

監事 久田 敏和



印

平成 28 年度財務、及び業務遂行状況の結果を下記のとおり報告いたします。
なお、監査にあたりましては、財務関係書類を詳しく照合、調査しました。

記

1. 平成 28 年度管理組合会計の収支報告書の内容、及び証拠書類は適正であることを認めます。

監査実施日	平成 28 年 8 月 20 日
	平成 29 年 1 月 21 日
	平成 29 年 4 月 15 日

2. 平成 28 年度管理組合業務の執行状況は、適正に行われたものと認めます。

以上

報告承認事項 4-4 平成29年度管理組合役員選出

・平成29年度管理組合及び町内会役員として(1)(2)の方々を推挙いたします。
 ・(2)の方々については、平成29年4月より活動を行って頂いております。
 以上について、ご承認頂くことを提案いたします。

(1) 平成29年度管理組合役員

役職名	氏名	棟・号室	担当
理事長	藤森 清	2-605	
副理事長	山下 達治	1-301	町内会副会長・防災副会長
理事	今井 邦之	2-405	会計・二号棟まとめ
理事	掛川 豊	2-808	議事録
理事	加藤 拓哉	1-607	防犯・防火
理事	藤川 富枝	3-303	施設・植栽・清掃・三号棟まとめ
理事	藤井 勉	1-907	駐車場・一号棟まとめ
理事	高橋 昭子	2-201	広報(ハビテーション)
監事	足立 邦彦	2-108	
監事	石田 篤志	3-504	

(2) 平成29年度町内会役員

役職名	氏名	棟・号室	担当
町内会長	菱田 昌道	1-203	防災会会長
保健委員	酒井 克己	2-901	

審議事項 5-1 平成 29 年度管理組合業務計画（案）に関する件

（１）理事会日常業務

- ① 管理組合全般にわたる運営と管理
- ② 駐車場の運営と管理
- ③ 植栽維持管理など

（２）管理組合業務の委託について

管理組合業務の一部を以下のように委託することを提案します。

- ・平成 28 年度と同じ体制の提案となっています。
- ・委託先については、大規模修繕に関する検討を本格的に進める上で、継続業者からの情報が不可欠と考え、大幅な増額がないことを確認した上で体制案に組み入れています。

表 5.1.1 平成 29 年度管理組合業務の委託先提案内容

	業務	委託予定業者
①	管理事務	日本総合住生活(株)
②	給水施設点検業務	同上
③	敷地内清掃業務	中日コプロ(株)
④	植栽に関する業務・自然林高木枝打ち	(株)豊造園
⑤	エレベーター及び監視カメラ保守点検業務	三菱ビルテクノサービス(株)
⑥	機械式駐車場保守点検業務	東京エンジニアリングシステムズ(株)
⑦	消防設備点検業務	日本総合住生活(株)
⑧	電気設備保守管理点検業務	(財)中部電気保安協会
⑨	自動ドア保守点検業務	寺岡オートドアシステム(株)
⑩	コピー機リース	富士ゼロックス愛知(株)
⑪	雑排水清掃業務	日本総合住生活(株)
⑫	貯水槽清掃業務	日本総合住生活(株)

審議事項5—2 エレベーターリニューアル工事実施の件

当住宅におけるエレベーターは平成4年に竣工し、竣工後24年が経過している。

エレベーターの法定償却耐用年数（税法上）は17年です。適切なメンテナンスしているエレベーターの計画耐用年数は25年と定められています。（公益社団法人ロングライフビル推進協会のライフサイクルコスト評価指針より）時間とともに設備の機能劣化が進む為、タイミングよく修繕することが求められ、昨年度の総会で平成29年度に実施することで提案しています。

つきましては、下記のとおりエレベーターリニューアル工事実施することを提案します。工事の内容等は議案書（付属資料）を参照願います。

記

1. 施工業者 三菱ビルテクノサービス㈱
※巻上機・制御盤・制御機器等の更新で一部既存施設利用するため、上記業者との契約とします。
2. 工事金額
3. 工期
4. エレベーター停止期間 約1週間
5. エレベーター完全休止時の対応
荷運びサービス（2人×7日間 3台分）を見込んでいます。
6. 参考（H28.12.8 電気新聞）
三菱ビルテクノサービス㈱は工事中でも作業のない時間帯は利用可能なエレベーター（エレモーション・プラス・ゼロ）を発売するとの記事がありましたが、対象機種が限定されており、当住宅に納入されている機種は対象外となっております。

	予算額（円）				備 考
	見積り	値引き	計	税込（8%）	
1号棟	11,560,000	▲1,910,000	9,650,000	10,422,000	
2号棟	11,680,000	▲1,830,000	9,850,000	10,638,000	
3号棟	11,300,000	▲1,800,000	9,500,000	10,260,000	
共用	1,680,000	—	1,680,000	1,814,400	荷運びサービス
合計			30,680,000	33,134,400	

審議事項5—3 大規模修繕工事に係る設計検討に関する件

昨年の通常総会資料で、平成29年度の設計・施工業者選定までの業務、平成30年度に大規模修繕工事を実施する予定と報告しました。

今年度は平成27年度の建物劣化診断結果・住民から頂いたアンケート時の意見を踏まえ、大規模修繕工事内容・工事費を決めるために検討・議論していきます。

住民から頂いたアンケート時の意見及び平成27年度の業務成果である概算工事費を議案書（付属資料）に添付します。

来年度の通常総会で「大規模修繕工事に関する件」として、工事内容・予算等を審議事項として議案書に提案する予定としています。

（※来年度の通常総会で工事内容・工事費の承認を頂いたのち、見積り業者を公募

し見積り内容を検討のうえ施工業者を大規模修繕委員会及び理事会で2社に絞る。その後、臨時総会を開催し2社のプレゼンテーションを受け投票し業者選定する予定しています。業者選定方法は平成28年度のLED化工事と同様です。）

【参考：平成29年度予定】

- 1 回大規模修繕委員会（7月頃）理事会メンバーと合同 設計内容と現地確認
- 2 回大規模修繕委員会（10月頃）大規模修繕工事内容の住民説明会
- 3 回大規模修繕委員会（2月頃）理事会メンバーと合同
工事内容の最終確認と総会提案内容の確認

審議事項5-4 大規模修繕機能診断・設計監理業務の委託に関する件

調査診断・設計監理業務を愛知建物監理協同組合に委託していることから、本年度は大規模修繕委員会で議論するための資料整理・検討業務を行います。

なお、来年度の大規模修繕工事の実施如何により、工期・予算の見直しを行うことがあります。

契約締結日 平成28年6月18日

契約金額 ￥6,944,400円（内消費税 514,400円）

工期 平成27年10月24日～平成30年12月末予定

予算（年度割）

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	
				見積依頼後	監理業務終了後
出来高払い	1,749,600	464,400	500,000	1,379,200	2,851,200

その他報告事項

平成29年度大規模修繕委員会の委員の報告

平成29年度も昨年度に引き続き大規模修繕委員会として活動していきます。

サザンヒル八事分譲住宅大規模修繕委員会に関する細則より、委員の選定及び解任は理事会となっていますので、第1回理事会で承認を頂くこととなります。

大規模修繕委員会は平成30年度の大規模修繕工事に向けての設計・工事発注の検討等を行っています。

大規模修繕委員会の活動は大規模修繕委員会だよりで報告していきます。

棟	部屋番号	氏名	備考
1号棟	1-107	江本 隆司	
	1-305	杉浦 晴雄	
	1-703	佐藤 典生	副委員長
2号棟	2-108	足立 邦彦	委員長
	2-206	登内 洋人	
	2-707	内田 達夫	
	2-803	柏原 一水	
3号棟	3-301	田村 俊秋	副委員長
	3-401	野崎 駿吉	

審議事項 5-5 平成29年度管理組合会計収支予算(案)

【予算案の概要(支出)】

①一般会計

・自然林高木枝打ち

平成27年度～平成29年度の3年サイクル高木枝打ち剪定計画の3年目です。
来年度の工事は3号棟西側エリアを実施予定として750,000円を計上しています。

・集会所LED化工事

今年度共用灯LED化工事を行いました。集会所のLED化は工事内容に含まれていないため、集会所LED化を想定し300,000円計上しました。実施も含め来年度引き続き審議して下さい。

・防犯カメラリース費

防犯カメラの取替えに伴い金額が変動します。

防犯カメラリース費 4月～9月 587,088円(月額97,848円)

10月～3月 532,008円(月額88,668円)

・通路補修費タイル補修

駐車場等インターロッキングの軽微な補修を想定し今年度と同額の300,000円を計上しています。

・共用部生垣支柱工事

生垣支柱が経年により腐食しているため取替費として600,000円を計上しています。

②修繕積立金及び棟別修繕積立金

・エレベーター改修工事を踏まえて

1号棟棟別修繕積立金 10,422,000円

2号棟棟別修繕積立金 10,638,000円

3号棟棟別修繕積立金 10,260,000円

全体修繕積立金からエレベーター改修工事に係る停止期間中の荷運びサービス代として1,814,400円を計上しています。

・調査診断・設計監理業務

大規模修繕委員会で議論するための資料整理、検討業務として全体修繕積立金から500,000円を計上しています。

平成 29 年 度 予 算 (案)

平成29年4月1日～平成30年3月31日

[一般会計]

(単位：円)

	項 目	28 年 度 予 算	28 年 度 実 績	29 年 度 予 算	摘 要
収 入 の 部	組 合 費	20,862,000	20,862,000	20,862,000	
	集 会 所 使 用 料	12,000	15,780	12,000	
	雑 収 入	300,000	1,094,606	300,000	
	銀 行 手 数 料 収 入	200,000	205,632	200,000	
	小 計	21,374,000	22,178,018	21,374,000	
	前 年 度 繰 越 金	17,642,328	17,642,328	15,652,089	
	合 計	39,016,328	39,820,346	37,026,089	

平成29年4月1日～平成30年3月31日

[一般会計支出]

(単位：円)

	項 目	28年度予算	28年度実績	29年度予算	摘 要
支 出 の 部	管 理 事 務 費 (窓 口 ・ 会 計)	4,872,960	4,872,960	4,872,960	
	敷 地 内 清 掃 費	2,494,800	2,494,800	2,494,800	
	光 熱 費	3,400,000	2,755,543	3,400,000	
	電 気 設 備 保 安 管 理 費	73,608	73,608	73,608	
	管 理 業 務 運 営 費	750,000	724,264	750,000	
	銀 行 振 込 手 数 料	200,000	205,632	200,000	
	営 繕 費	1,000,000	937,360	1,000,000	共用部分の小修理費
	植 栽 管 理 費	1,550,000	1,500,000	1,600,000	
	消 防 設 備 点 検 費	942,840	922,320	942,840	
	エ レ ベ ー タ ー 保 守 点 検	2,306,880	2,306,880	2,306,880	
	防 犯 カ メ ラ リ ー ス 費	1,174,176	1,142,640	1,119,096	4月1日～9月30日 587,088円 10月1日～ 532,008円 (リース更新、期間6年)
	自 動 ド ア 保 守 点 検	172,800	172,800	172,800	
	雑 排 水 管 清 掃 費	1,127,520	1,050,408	1,127,520	
	新 マ ン シ ョ ン 総 合 保 険	1,392,562	1,392,562	1,392,562	
	通 路 補 修 費 タ イ ル 補 修	300,000	299,160	300,000	
	防 災 用 品 購 入 費	325,000	0	325,000	
	連 結 送 水 管 耐 圧 性 能 試 験	314,280	314,280	0	3年に1回実施
	消 火 器 取 替	550,800	550,800	0	
	消 火 設 備 他 修 繕 工 事	496,800	496,800	0	
	集 会 所 エ ア コ ン 取 替 工 事	370,440	370,440	0	
	自 然 林 高 木 枝 打 ち	650,000	650,000	750,000	
	共 用 部 生 垣 支 柱 修 繕	0	0	600,000	経年腐食による取替
	駐 車 場 料 金 へ 振 替	480,000	480,000	480,000	月額¥10,000×4台×12カ月
	集 会 所 L E D 化 工 事	0	0	300,000	経年取替
	予 備 費	1,000,000	455,000	1,000,000	
	小 計	25,945,466	24,168,257	25,208,066	
	次 年 度 繰 越 予 定 額	13,070,862	15,652,089	11,818,023	
	合 計	39,016,328	39,820,346	37,026,089	

平成29年4月1日～平成30年3月31日

[特別会計]

水道料金

(単位：円)

	項 目	28年度予算	28年度実績	29年度予算	摘 要
収入の部	水道料金	10,000,000	8,953,900	10,000,000	
	小 計	10,000,000	8,953,900	10,000,000	
	前年度繰越金	11,137,105	11,137,105	12,208,174	
	合 計	21,137,105	20,091,005	22,208,174	
支出の部	支払水道料金	9,000,000	7,540,471	9,000,000	
	貯水槽清掃費	102,600	102,600	102,600	
	給水ポンプ保守点検費	239,760	239,760	239,760	
	小 計	9,342,360	7,882,831	9,342,360	
	次年度繰越予定額	11,794,745	12,208,174	12,865,814	
	合 計	21,137,105	20,091,005	22,208,174	

平成29年4月1日～平成30年3月31日

[特別会計]

駐車場料金

(単位：円)

	項 目	28年度予算	28年度実績	29年度予算	摘 要
収入の部	駐車場料金	15,610,800	13,890,200	15,610,800	
	組合費より	480,000	480,000	480,000	月額¥10,000×4台×12カ月
	小 計	16,090,800	14,370,200	16,090,800	
	前年度繰越金	165,044,320	165,044,320	176,206,380	
	合 計	181,135,120	179,414,520	192,297,180	
支出の部	駐車場保守管理費	2,846,016	2,846,016	2,846,016	
	電気料金	195,000	157,014	195,000	
	保 険 料	199,030	205,110	205,110	保険料率改定
	消耗品費	50,000	0	50,000	
	合 計	3,290,046	3,208,140	3,296,126	
	次年度繰越予定額	177,845,074	176,206,380	189,001,054	
合 計	181,135,120	179,414,520	192,297,180		

平成29年4月1日～平成30年3月31日

[特別会計]

全体修繕積立金

(単位：円)

	項 目	28年度予算	28年度実績	29年度予算	摘 要
収入の部	修繕積立金	1,098,000	1,098,000	1,098,000	
	小計	1,098,000	1,098,000	1,098,000	
	前年度繰越金	140,760,111	140,760,111	135,515,345	
	合計	141,858,111	141,858,111	136,613,345	
	調査診断費	964,400	464,400	500,000	
支出の部	LED化工事	3,500,000	5,878,366	0	
	エレベーター改修工事	0	0	1,814,400	荷運びサービス 三菱ビルテクノサービス(株)
	小計	4,464,400	6,342,766	2,314,400	
	次年度繰越予定額	137,393,711	135,515,345	134,298,945	
	合計	141,858,111	141,858,111	136,613,345	

平成29年4月1日～平成30年3月31日

[特別会計]

棟別修繕積立金

(単位：円)

項	目	28年度予算	28年度実績	29年度予算	摘要
収入の部	(1号棟 69戸)				
	棟別修繕積立金	8,912,400	8,912,400	8,912,400	
	計	8,912,400	8,912,400	8,912,400	
	前年度繰越金	84,191,353	84,191,353	91,260,484	
支出の部	小計	93,103,753	93,103,753	100,172,884	
	L E D 化工事	2,900,000	1,843,269		
	エレベーター改修工事	0	0	10,422,000	三菱ビルテクノサービス(株)
	計	2,900,000	1,843,269	10,422,000	
支出の部	次年度繰越予定額	90,203,753	91,260,484	89,750,884	
	小計	93,103,753	93,103,753	100,172,884	

項	目	28年度予算	28年度実績	29年度予算	摘要
収入の部	(2号棟 85戸)				
	棟別修繕積立金	10,648,800	10,648,800	10,648,800	
	計	10,648,800	10,648,800	10,648,800	
	前年度繰越金	83,838,374	83,838,374	92,294,774	
支出の部	小計	94,487,174	94,487,174	102,943,574	
	L E D 化工事	3,100,000	2,192,400		
	エレベーター改修工事			10,638,000	三菱ビルテクノサービス(株)
	計	3,100,000	2,192,400	10,638,000	
支出の部	次年度繰越予定額	91,387,174	92,294,774	92,305,574	
	小計	94,487,174	94,487,174	102,943,574	

項	目	28年度予算	28年度実績	29年度予算	摘要
収入の部	(3号棟 29戸)				
	棟別修繕積立金	4,596,000	4,596,000	4,596,000	
	計	4,596,000	4,596,000	4,596,000	
	前年度繰越金	54,480,387	54,480,387	57,990,422	
支出の部	小計	59,076,387	59,076,387	62,586,422	
	L E D 化工事	1,600,000	1,085,965		
	エレベーター改修工事			10,260,000	
	計	1,600,000	1,085,965	10,260,000	三菱ビルテクノサービス(株)
支出の部	次年度繰越予定額	57,476,387	57,990,422	52,326,422	
	小計	59,076,387	59,076,387	62,586,422	

項	目	28年度予算	28年度実績	29年度予算	摘要
収入の部	(合計)				
	棟別修繕積立金	24,157,200	24,157,200	24,157,200	
	計	24,157,200	24,157,200	24,157,200	
	前年度繰越金	222,510,114	222,510,114	241,545,680	
支出の部	合計	246,667,314	246,667,314	265,702,880	
	計	7,600,000	5,121,634	31,320,000	
	次年度繰越予定額	239,067,314	241,545,680	234,382,880	
	合計	246,667,314	246,667,314	265,702,880	

