

「平成 28 年度上半期報告概要」

色づいた落葉で覆われ、秋から冬へと移行する時節柄となってきました。今回発行する“ドリームハイツだより”No147は平成 28 年度上半期決算報告、平成 28 年度上半期監査報告、並びに各特別委員会の中間報告を掲載いたしました。私たちが取り巻く環境の中で、建物の高経年化は勿論ですが、組合員の高齢化も進む中、皆様と一緒に地元のコミュニティの活性化や地域の発展、そして安心・安全で快適な住まいの再生を検討していきますので、皆様の一層のご支援ご協力をお願い致します。

理事長 関 肇

平成 28 年度上半期は、決算報告通り一般会計の支出は予算内で推移しています。特別会計は耐震本診断等の支出が後半で見込まれますが、健全な管理運営に努めて参ります。又、監査報告については H28 年 3 月末に対し滞納者 5 名（47 ヶ月）増加しましたが、計画的な面談等で滞納金の減少に努めます。（会計担当理事）

平成 28 年度 上半期決算報告

一般会計

科 目	予 算 額A	決 算 額B	執行率
前期繰越金	299,795,732	299,795,732	
1. 管理費	90,360,000	45,180,000	
2. 駐車場等使用料	67,820,000	33,565,400	
3. 雑収入	5,790,000	1,999,020	
収入合計	163,970,000	80,744,420	49%
総合計	463,765,732	380,540,152	

支出の部

科 目	予 算 額A	決 算 額B	執行率
1. 管理費	78,541,000	33,850,294	43%
1) 給水*の*保守費	865,000	0	
2) 消防設備点検費	1,720,000	777,600	
3) 動力費	16,000,000	5,722,958	
4) 水道光熱費	11,000,000	2,827,898	
5) エレベーター保守費	29,779,000	14,889,240	
6) 公租公課	17,935,000	8,970,500	
7) 管理事務所管備費	767,000	399,555	
8) 自動ドア点検費	83,000	41,143	
9) 保守点検費	392,000	221,400	
2. 運営費	37,191,000	16,694,016	45%
3. 施設費	39,930,000	14,347,798	36%
1) 設備費	4,500,000	64,000	
2) 補修費	10,600,000	4,043,261	
3) 園芸費	4,780,000	1,145,130	
4) 設備清掃費	5,000,000	2,809,957	
5) 施設管理人員費	14,500,000	6,094,746	
6) 施設・設備用備品費	150,000	62,100	
7) 施設用消耗品費	400,000	128,604	
4. 予備費	5,000,000	0	-
支出合計	160,662,000	64,892,108	40%
次期繰越金	303,103,732	315,648,044	
合計	463,765,732	380,540,152	

特別会計

科 目	予 算 額A	決 算 額B	執行率
前期繰越金	1,581,537,053	1,581,537,053	
1. 修繕積立金	237,996,000	118,998,000	
2. 受取利息	180,000	149,489	
収入合計	238,176,000	119,147,489	50%
合計	1,819,713,053	1,700,684,542	

支出の部

科 目	予 算 額A	決 算 額B	執行率
耐震本診断	49,000,000	0	0
火災報知器の設備更新	3,000,000	0	0
第3次大規模修繕建物調査診断設計費	10,000,000	0	0
アルミサッシ改修工事費	830,000,000	240,496,800	
火災報知器	730,000	0	0
雑費	0	160,540	
支出合計	892,730,000	240,657,340	27%
次期繰越金	926,983,053	1,460,027,202	
合計	1,819,713,053	1,700,684,542	

平成 28 年度上半期監査報告書

県ドリームハイツ住宅管理組合
 理事会 監

監査報告 2016-2

平成 28 年 10 月 21 日
 平成 28 年度監事団
 久寿米 康行
 二宮 忠弘
 清水 一雄

H28 年度・第 2 回：上半期監査報告

記

- 日時 平成 28 年 10 月 20 日（木） 9:00～17:00
 10 月 21 日（金） 9:00～17:00
- 場 所 管理組合資料室
- 監査及び報告出席者 理事長、浅野副理事長
 会計担当理事 石井部長、今田副部長
 審判事務局長、北村会計担当部長
 監 事：久寿米、二宮、清水
- 会計監査
 - 現金
 監査当日（10/20）朝の現金を実査した結果、日常の現金管理は適正に行われているものと認める。
 - 預貯金
 預貯金通帳残高、元帳預貯金残高、銀行証明残高をそれぞれ照合した結果、問題ないと認める。
 預貯金通帳の保管、銀行使用印章の管理は問題ないと認める。
 - 会計諸簿簿及び財務諸表
 監査した結果、前期より繰越して会計原則及び会計処理規則の定めるところに準拠して処理しているものと認める。

- 大口支払について（100 千円/件以上の振替）

支払額（円）
1) 一般会計（7月～9月）
ア) 管理費
動力費 2,442,081
水道光熱費 406,714
エレベーター保守費 7,444,620
消防設備点検費 777,600
イ) 運営費
役員報酬費 1,122,000
各種委員報酬費 645,000
ウ) 施設費
補修費 18 ベランダ天井補修費 他 3,846,085
園芸費 上半期活動費 他 872,625
設備清掃費 雑排水管清掃作業 他 2,803,100
2) 特別会計（7月～9月）
ア) アルミサッシ改修工事費 240,496,800
- 小口支払について
 日々の小口支払いは、所定の手続きに基づき行われているものと認める。
- 理事会、各部会、各種委員会に対する報酬（活動費）は、議事録に基づき適正に支払われているものと認める。
- 監査結果
 監査基準に基づき監査した結果、適正に処理されているものと認める。

5. 業務監査

- 未収金について
 - 未収金状況（管理費等＝管理費＋修繕積立金）

管理費等	H28 年 3 月末迄	H28 年 9 月末迄	差 異
長期（3 ヶ月以上）	5,735,000 円	6,588,500 円	+ 853,500 円
滞納者数	12 名	17 名	+ 5 名
滞納月数	306 ヶ月	353 ヶ月	+ 47 ヶ月

 参考：H27 年 9 月末 5,341,000 円、13 名
 本年度上期回収：874,000 円、47 ヶ月
 ア 管理費等、滞納月数ともに、H28 年 3 月末に比し 約 853 千円増加している。又、平成 27 年 9 月末に比し 1,247 千円増加している。
 イ 10 ヶ月以上の滞納者は 10 名（最高 67 ヶ月）滞納金額の 91% を占める。
 - 駐車場使用について
 - 駐車場使用料の滞納については、ゼロ件であり改善対策が継続している。
 - 今後共 2 ヶ月以上の滞納者に対しては、即解約の手続きを要請する。
 - 空き駐車場の有効活用が顕著に改善されている。（6 月 18 台 ⇒ 9 月 4 台）
- 理事会・各種委員会について
 - 理事会議事録（署名・捺印）を確認した。
 - 各部会・各種委員会議事録を確認した。

6. 監事としての意見

- 未収金回収については、地道な回収活動の成果が見られ担当理事、事務局職員の労苦に敬意を表します。短期滞納（3 ヶ月以内）のうちに納入を促すような施策を更に推進して欲しい。例えば 理事会だより等に「…ハイツで生活してゆくには管理費等の納入は義務です…！」のようなアピールをすることも必要と考える。
 なお、回収見込みが期待出来ない滞納者に対しては、今後とも法的措置等の抜本対策をお願いする。
- アルミサッシ改修工事が順調に進んでいるが、この事は担当理事・担当委員・事務局職員の並々ならぬ努力が伺われる。即ち 個人で改修した人や改修不同意者等に対する粘り強い説明等が功を奏したものと認められる。
 更に臨時総会で約束したように既改修者等へのきめ細かな対応を推進して、全戸改修に向けた取り組みをお願いする。
- 第 44 回定期総会において「粉飾決算」発言があったことから、公認会計士導入の提案を行いました。その後の定例理事会で、監事監査の他に公認会計士による監査について担当部会で検討されておりますが、監事団としても導入に際しての「背景・意義・コスト・効果」等について今後も充分な検討を重ねて慎重な対応を継続して行きたいと考えております。

耐震対策検討委員会報告

「耐震本診断 14 棟の中間報告」
 コンクリートコアの採取と中性化の試験（計 408 本）の検査を公的機関の試験場に提出し、その結果を踏まえデータを基に、各棟別に耐震診断の計算を（株）翔設計がまとめ、報告書として第三者評定委員会に提出、平成 28 年 11 月現在審査中です。
 審査結果は平成 28 年 12 月上旬頃の予定であり（株）翔設計に於いては追従し、各棟別に補強計画案の作成に入ります。
 横浜市に完了報告書一式（成果物）としての提出は平成 29 年 2 月上旬迄に提出することになっております。
 行政側に於いて最終審査が行われ、問題がなければ平成 28 年度中に又、審査等が延びた場合には平成 29 年度前半に補助金 3,600 万円が支給される

予定です。
以降、平成 29 年度の定期総会終了後に耐震診断結果報告と住民説明会を経て、耐震改修設計へと移行する計画で進めています。

窓アルミサッシ検討委員会

「経過報告」

- 3月臨時総会開催
 - 全戸・全窓アルミサッシ改修工事に関する仕様及び予算と補助金申請について提案結果4分の3以上の賛成多数で承認されました。
- 5月定期総会開催
 - 臨時総会で承認され、業者への発注及び今後のスケジュール並びに委員会として窓アルミサッシ実態調査等で出された懸案事項の検討を主体に今後取組むことを報告し承認されました。
- 6月工事に関する住民説明会の実施
 - YKK AP(株)による2日に分けて6回実施しました。更に7月に改修済み住戸及びリフォーム工事済み住戸に対し改修内容についての説明会を実施しました。
- 7月窓アルミサッシ改修工事の開始
 - 7月15日から6号棟・23号棟からスタート
 - 11月24日現在1,372戸(91.3%)完了
- 補助金受給の対象外の住戸状況
 - 改修済みのため辞退 9戸
 - 住戸事情による辞退 4戸
 - 組合員の連絡取れず 5戸
 - 一部のみ改修 2戸

20戸/1503戸

※今回の改修内容と同一改修済み住戸は3戸であり全1506戸からは対象外となり1503戸が改修住戸対象になります。

期別・棟別会計導入検討委員会

平成 25 年度理事長から「期別・棟別会計導入のあり方」について諮問をいただき、当委員会における検討結果を具申書として今回理事長に提出しました。

- 県ドリームハイツの団地構成
県ドリームハイツは、標準管理規約(団地型)で規定される団地型マンションで、第1期団地(5~11号棟)、第2期団地(15~23号棟)第3期団地(12~14号棟)の3期別団地と全体団地(管理棟他の全体共有附属施設等)の4つの団地で構成されています
県ドリームハイツ住宅管理組合は、全体団地及び期別団地の土地、付属施設及び団地共用部分の他それぞれの棟の共用部分についても一元的に管理しています。これを「全棟一括管理方式」といいます。管理を一元化しているのであって、団地建物 所有者の所有関係の権利に変更はありません。
- 取り組みの基本的な考え方
区分所有法の自分の財産は、自分の責任で守るという考え方を基に
 - 標準管理規約(団地型)に沿った衡平な会計制度の導入
 - 団地型マンションとして全棟一括管理を継続現時点では、自主管理を継続
 - 管理費は、一律徴収の衡平性を調査・分析
 - 修繕積立金は、全体団地・期別団地・棟別支出額の調査・分析を平成24年度から26年度までの一般会計と特別会計(一部27年度まで)の収入・支出について調査しました。
- 調査とその結果から見えてくるもの
 - 調査の方法
調査の判断ぶれ防止と統一のとれたデータを得るために、調査の物差しとして「集計区分(全体団地・期別団地・各棟)」を設定しました。経理伝票、請求書、見積書、工事明細書等から勘定科目単位での把握が基本でしたが、業務内要・作業内容・部品単位等の詳細な把握が必要なケースもあり、最終的に各棟単位の収入・支出に纏めました。
 - 管理費の調査結果

〔収入〕

期別団地駐車場収入の差が収入額の差になっています。2期と3期では年間最大26,000円/戸の格差が生じています。

〔支出〕

保守単価が決まっているエレベーター保守費が支出の偏りに大きく影響し、1戸あたり負担額は年間約14,000円/戸の差が生じています。
エレベーター保守費を除くその他の管理経費は、建物構造別の管理コストの違いで年間約7,800円/戸の差がありました。支出全体でみると、低層(8階建)の管理コストが最も高く中層(11階建)高層(14階建)の順に低くなっています。

(3) 修繕積立金の調査結果

〔収入〕

修繕積立金は現行4LDK・3LDKの2区分で徴収していますが、さらに3LDK(A・Bタイプ)の2区分を加え試算した結果、衡平性がより高まることを確認しました。

《規約第28条3項に基づき専有面積(壁芯説)で試算》

〔支出〕

共用部分等の修繕は、建物の経年劣化、構造・設備等により、工事時期・内容等が異なり、単純な支出額だけの比較はできません。また、一般会計の設備費・補修費等から本来は特別会計の修繕費で支払うべきものが支出されています。

4. 負担の衡平化

(1) 管理費

現行の全戸一律の徴収額から「期別・建物構造別(8階建て・11階建て・14階建て)の5区分」の徴収額に変更し、負担の衡平化を図ります。

(2) 修繕積立金

現行4LDK・3LDK2区分の徴収額を管理組合規約に基づいた専有面積割合別(4LDK・3LDK・3LDK-A・B)の4区分の徴収額に変更し負担の衡平を図ります。

(3) 管理費及び修繕積立金の徴収額はそれぞれ変化しますが、各戸の徴収額合計は、現行の徴収額合計以下に設定します。

5. 期別・棟別会計の導入

(1) 管理費会計

現行どおり一括して収支管理します。
駐車場等使用料収入は、管理費会計から修繕積立金会計へ移します。

(2) 修繕積立金会計

次の3構成とし、それぞれ区分して収支管理します。

① 全体団地修繕積立金-1区分

→全体団地駐車場等の使用料収入を原資

② 期別団地修繕積立金-3区分

→期別団地駐車場等の使用料収入を原資

③ 各棟修繕積立金-19区分

→各戸から徴収する修繕積立金を原資

6. 期別・棟別会計導入に向けて

期別・棟別会計導入時点で直ちにこの制度が執行できるように、現行の会計処理細則等の規定に基づき事務処理態勢を整えます。

(1) 会計システムの整備

① 衡平化対応、期別・棟別区分経理対応

② 駐車場管理システムの機能拡充

③ 過去の会計データの移行と連繫

(2) 理事会及び事務局の態勢強化

(3) 団地型マンションの会計事務に精通した外部の専門家の活用

(4) 管理組合規約・協定・細則の改正

① マンション管理適正化指針の改正対応

② マンション標準管理規約(団地型)の改正対応

③ 規約・協定・細則・規則の懸案事項の改正対応

7. 県ドリームハイツのこれから30年を見据えて

入居以来40年以上経過している県ドリームハイツは既に次のような状況を迎えています。

①建物・設備の老朽化②建物の耐震性の不足

③居住者の高齢化に伴う諸問題の顕在化

等の課題に対応していくために再生プランを検討する長期的なプロジェクトを立ち上げる必要性があると考えています。

長期修繕計画検討委員会(第3次大規模修繕)

長期修繕計画検討委員会では、今年5月開催定期総会決議に従い、第3次大規模修繕実施に向けた準備を進めています。

平成15年度に第2次大規模修繕を実施し、13年が経過しました。

長期修繕計画では、平成30年に第3次大規模修繕を計画しており、この計画実施に向けた準備活動となります。

今年度は建物・施設等の劣化、損傷診断を実施し第3次大規模修繕実施時期の確認を行い、大規模修繕設計書の作成を進めます。

そのため今年11月下旬から12月上旬を期間として建築設計企業(設計監理業務コンサルタント)の公募を行います。

マンションの長寿命化と再生を考える委員会(準備委員会)

県ドリームハイツは築40年以上が経過し、マンションにおいて「人」の高齢化問題と「建物」の老朽化問題への対応が重要視されてきました。当委員会は本年9月に準備委員会として設けられたばかりですが、これから10年後、20年後と暮らしていく中、課題解決に向けて「マンションの長寿命化と再生を考える準備委員会」として、住民の方々と共に推進して参ります。

アルミサッシ改修工事を終えた住民の声

全戸・全窓アルミサッシ改修工事に、ご理解とご協力を頂いた、多くの組合員に担当理事並びに担当委員としてお礼と感謝を申し上げます。

3年間の計画から実現に向け、様々な壁にぶつかりながら工事も終盤を迎え既に工事を終えた方々から感謝の言葉や意見を頂き大変嬉しく思っています。

これから工事に入る組合員の方にはより一層のご理解とご協力をお願い致します。

以下に改修工事を終えた組合員の皆様から頂いたご意見、ご感想等を掲載させていただきます。

○密閉性・静粛性良く、隙間風がなく外の騒音が殆ど聞こえず快適です。

○戸の開閉は殆ど力を入れずスムーズです。鍵の開閉も楽にできます。

○透明度が良いので網戸に頭をぶつけるので注意が必要と思った。

○窓、サッシのそれぞれに「ロック」機能があり防犯面で安心できる。

○それぞれの施錠に慣れるまでが大変でした。それでも工事をして良かったです。

○8月に終了しましたがスッキリしてとても良かったと思います。台風時もベランダ側の下から室内に雨が吹き上げる事も無く、ホッとしています。

8月に終了した住戸の方々には好評のようです。

○これまで台風など大雨の時、窓の下部から雨が染み出してタオルで押えるなど大変だった。個人的にサッシを交換しようと思っていたが、タイミング良く改修出来て大変喜んでる。

○築40年経つと少々の風でもガタガタ音がしていたが改修後はビクともしないので安心して快適です。

○改修後、窓の開閉に伴って網戸が一緒に動いてしまうが、これまでに比べれば密閉度と遮音性が向上したので我慢できる。

○改修後のガラス重量がかなり増えて、建物の耐震性が心配なため、無駄な家具を処分するように近隣の人に呼び掛けています。

○工事開始から本日まで暑い日や寒い日がありましたが、作業員の皆様ご苦勞様でした。又、管理組合の方々ありがとうございました。

○不備の箇所がありYKKに連絡したが、対応が悪く驚いている。顧客に対する対応の仕方を考えて欲しい

○北側網戸が外せなく掃除ができそうもないですね。でも、今までも掃除したことないので問題ないかな

網戸が綺麗なのでチョット気になりましたが100円ショップのコロコロで掃除します。

○2戸所有しているが、工事終了後の説明の仕方が担当者によって異なっていた。

○窓の開閉がスムーズになったが、子供が開けてしまい危険を感じたこともあり、鍵は上下2ヶ所にあると良いと思った。

○改修後、朝の室内温度が4~5°違う気がする。大変良かった。次は玄関ドアを予算次第では次回の大規模修繕工事で実施も可能では?理事会の英断を期待します。

○これからの季節で結露が気になりますが、窓全面に開放感があり、気持ち良く快適に暮らせます。

○レールの掃除がし易くなりスッキリ快適、感謝です

その他皆様から貴重な意見等多数頂きましたが紙面の都合で、重複するもの等割愛させて頂きました。ご協力ありがとうございました。

企画・広報部