

2025年1月24日

区分所有者 各位

グリーンテラス本郷台管理組合
管理部 理事長 亀田 喜一

第39期管理組合臨時総会のご案内

拝啓 皆様方におかれましては益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は管理組合活動にご理解・ご協力を賜り厚くお礼申し上げます。

この度、下記の通り臨時総会を開催致したくご案内申し上げます。ご多忙のところ誠に恐縮ですが、万障お繰り合わせのうえ、ご出席下さいますようお願い申し上げます。

つきましては、当日、ご出席の場合は、別紙出席通知欄へ、ご欠席の方は委任状欄または、議決権行使書欄へ、ご署名の上、2025年2月1日(土)まで必着にて、集会室回収箱へ投函をお願いします。

なお、不在区分所有者の方は、返送用の封筒にて必ず投函をお願いいたします。

記

1. 日 時 2025年2月9日(日) 10時00分～
2. 場 所 グリーンテラス本郷台集会室
3. 議 題

(管理部)

- 第1号議案 日新火災のマンションドクター火災保険中途更改承認の件
- 第2号議案 2024年度収支予算修正の件

以上

グリーンテラス本郷台管理組合

第39期臨時総会資料

日 時：2025年2月9日（日）10時00分～

場 所：グリーンテラス本郷台集会室

議 題

- 第1号議案 日新火災のマンションドクター火災保険中途更改承認の件
第2号議案 2024年度収支予算修正の件

※ご出席者は必ず管理規約をお持ちください。

第1号議案 日新火災のマンションドクター火災保険中途更改承認の件

2025年6月15日に本マンションの火災保険が満期を迎えます。

今期理事会では保険代理店（PIA株式会社）より提案を受け、満期を迎える前に中途更改をする事を提案致します。

<経緯>

火災保険更改の為、見積を取得したところ、PIA社説明では「近年の大規模洪水等の異常気象を受け、各保険会社は直近5年間で、3回保険料の改定（値上げ）を行っている」とのことです。

その中で現在加入している「日新火災」では5年前にマンション管理士による診断（45点～46点）の有効期限が2025年3月25日までの為、それまでに中途更改をすれば、現在の保険料とほぼ同額で契約可能との提案を受けました。

（添付：マンション管理組合保険カルテをご参照ください）

また、PIA社より本マンションの診断点数は他マンションに比べ高いという説明も受けております。

なお、本来であればマンションの火災保険は管理費からに支出が望ましいですが、現在管理費会計には5年一括払いができるほどの預金がありません。

その為、前回同様に修繕積立金会計からの一時的支出を行い、今後管理費の預金が貯まった段階で都度、返済をしていきます。

現在のマンション火災保険

日新火災海上保険株式会社 マンションドクター火災保険

保険期間：2020年6月15日～2025年6月15日

保険料：7,833,640円（5年一括保険料） / 1,566,728円（1年あたり保険料）

保険代理店：PIA株式会社

中途更改後のマンション火災保険

日新火災海上保険株式会社 マンションドクター火災保険

保険期間：2025年3月頃～5年間

保険料：7,883,740円（5年一括保険料） / 1,576,748円（1年あたり保険料）

保険代理店：PIA株式会社

つきましては、本議案についてご承認をお願い致します。

<第40期予算案 素案 >

【管理費会計 収支計算表】

(会計期間：4月1日～3月30日)

科目		39期予算 (2024/4～2025/3)	40期予算案 (2025/4～2026/3)	備考	
収入	管理費	14,736,990	15,797,640		
	分譲駐車場管理費	1,104,500	1,104,500		
	使用料	駐車場使用料	3,600,000	3,600,000	
		バイク置場使用料	360,000	360,000	
		駐輪場使用料	180,400	180,400	
雑収入	雑収入	850,000	850,000	中途更改による返戻金は雑収入にて計上予定となります。	
収入合計		20,831,890	21,892,540		
支出	管理委託費	11,110,000	11,880,000		
	給水ポンプ点検費	110,000	110,000		
	インターネット設備保守費	41,712	41,712		
	池清掃費	198,000	198,000		
	植栽費	2,460,000	2,460,000		
	修繕費(保険工事)	0	0		
	定期清掃費	132,000	132,000		
	損害保険料	1,566,728	1,576,748		
	電気料金	1,800,000	1,800,000		
	水道料金	120,000	120,000		
	ガス料金	13,000	13,000		
	雑排水管清掃	600,000	600,000		
	消耗品費	100,000	100,000		
	防犯カメラリース料	675,840	675,840		
	自治会費	900,000	900,000		
	組合運営費	100,000	100,000		
	口座振替手数料	198,000	198,000		
	雑費	300,000	300,000		
	支出合計		20,425,280	21,205,300	
収支差額		406,610	687,240		
前期繰越収支差額		1,701,580	2,108,190		
次期繰越収支差額		2,108,190	2,795,430		

マンション管理組合総合保険 カルテ

グリーンテラス本郷台 管理組合様

作成日：2024年12月17日

PIA株式会社

マンション名	グリーンテラス本郷台 A棟～O棟	<備考> 診断有効期限：2025年3月25日 前回点数45～46点 国交省ハザードマップ対象地域内
建築年月	1986年7月 築38年 (建築月ベース)	
延床面積/戸数/階数	14,626.93㎡ / 150戸 / 地上5～6階 地下0階	
エレベーター/エスカレーター	0基 / 0基	
保険期間	2020年6月15日 ～ 2025年6月15日 (5年間)	

(単位：円)

【中途更改のご提案】

保険期間：2025年3月15日 ～ 2030年3月15日 (満期日：2025/6/15)

【現行契約と類似条件での比較】	現行契約		新 契 約			
	日新火災	損保ジャパン	あいおい	三井住友	東京海上	日新火災
全棟合計保険金額	建物12億2,200万円					
5年契約一括保険料	7,833,640	16,217,510	23,483,840	23,483,840	13,160,940	7,883,740
1年あたり保険料	1,566,728	3,243,502	4,696,768	4,696,768	2,632,188	1,576,748
保険料算出に適用される事故件数	-		事故0件			

【PIAご提案内容】

	補償内容	現行契約		新 契 約			
		日新火災	損保ジャパン	あいおい	三井住友	東京海上	日新火災
必 須	火災、落雷、破裂、爆発	○	○	○	○	○自己負担1万	○
	物体の落下、飛来、衝突	○	○	○	○	○自己負担1万	○
	騒じょう、集団行動	○	○	○	○	○自己負担1万	○
	風災、ひょう災、雪災	○	○	○	○	○自己負担1万	○
	盗難による盗取、き損、汚損	○	○	○	○	○自己負担1万	○
	破損、汚損	○自己負担1万	○自己負担1万	○自己負担1万	○自己負担1万	○自己負担1万	○自己負担1万
	水濡れ損害	○	○	○自己負担1万	○自己負担1万	○自己負担1万	○
	水濡れ原因調査費用	○年間100万	○1事故100万	○1事故100万	○1事故100万	○年間100万	○年間100万
	個人賠償責任補償	○1000万示談	○1000万示談	○1000万示談	○1000万示談	○1000万示談	○1000万示談
	施設(建物管理)賠償責任補償	○5000万示談	○5000万	○5000万	○5000万	○5000万示談	○5000万示談
選 択	地震保険						
	電氣的機械的事故						
	臨時費用(事故時諸費用)	○10%	○10%	○限定あり10%	○限定あり10%	○10%	○10%
	水災						
	失火見舞費用					○	
	修理付帯費用(災害緊急費用)	○	○	○	○	○	○
管理組合役員賠償責任補償	○※	○	○	○	○	○	

示談：示談交渉付

保険料は、保険金支払い履歴を反映したものです。

※管理組合役員賠償について、現行契約はA棟のみ付帯中。更改時は全棟付帯必須。

※東京海上の保険金額は、12億4,666万円になります。

本見積書作成日から保険期間の開始日までに商品内容・保険料等の改定があった場合には、実際の保険料は変更となります。

【集計明細書】

項目 \ 棟名	S61年(1986)年7月													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
① 延べ床面積	588.47㎡	978.07㎡	978.07㎡	978.07㎡	978.07㎡	978.07㎡	978.07㎡	978.07㎡	978.07㎡	545.80㎡	1,133.62㎡	1,133.62㎡	1,133.62㎡	1,133.62㎡
建築年月日														
戸数	150戸	10戸	10戸	10戸	10戸	10戸	10戸	10戸	10戸	5戸	12戸	12戸	12戸	12戸
階数	-	5階	5階	5階	5階	5階	5階	5階	5階	5階	6階	6階	6階	6階
エレベーター数	0基	0基	0基	0基	0基	0基	0基	0基	0基	0基	0基	0基	0基	0基
② 現行保険金額(単位:万円)	122,200	8,300	8,300	8,300	8,300	8,300	8,300	8,300	8,300	4,300	9,300	9,300	9,300	9,300
現行地震保険金額(単位:万円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
現行保険料(単位:円)	7,833,640	525,180	525,180	525,180	525,180	525,180	525,180	530,050	525,180	282,310	606,530	600,880	600,880	600,880
内 現行地震保険料(単位:円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
R7.3.15時点 解約返戻金(単位:円)	391,720	26,260	26,260	26,260	26,260	26,260	26,260	26,500	26,260	14,120	30,330	30,050	30,050	30,050
③ 保険事故状況														
事故件数	2件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	2件	0件
保険金お支払金額(単位:円)	1,033,450	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,033,450	0
④ 更改保険金額(単位:万円)	122,200	8,300	8,300	8,300	8,300	8,300	8,300	8,300	8,300	4,300	9,300	9,300	9,300	9,300
更改地震保険金額(単位:万円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
⑤ 更改5年一括保険料(単位:円)														
損保ジャパン	16,217,510	1,085,310	1,085,310	1,085,310	1,085,310	1,085,310	1,085,310	1,085,310	1,085,310	619,710	1,251,670	1,251,670	1,251,670	1,251,670
あいおいニッセイ同和	23,483,840	1,567,960	1,567,960	1,567,960	1,567,960	1,567,960	1,567,960	1,567,960	1,567,960	806,790	1,860,950	1,860,950	1,860,950	1,860,950
三井住友海上	23,483,840	1,567,960	1,567,960	1,567,960	1,567,960	1,567,960	1,567,960	1,567,960	1,567,960	806,790	1,860,950	1,860,950	1,860,950	1,860,950
東京海上日動	13,160,940	884,750	884,750	884,750	884,750	884,750	884,750	884,750	884,750	479,570	1,017,000	1,017,000	1,017,000	1,017,000
日新火災海上	7,883,740	527,250	527,250	527,250	527,250	527,250	527,250	533,340	527,250	300,030	612,930	605,910	605,910	605,910
⑥ マンション管理適正化診断点数	46点	46点	46点	46点	46点	46点	46点	45点	46点	46点	45点	46点	46点	46点

グリーンテラス本郷台 管理組合 様

マンション保険契約更改のご案内

2024年12月17日

PIA 株式会社 山下明美

1. 【現在のご契約内容】 満期日：2025年6月15日

保険会社 日新火災

保険料合計 7,833,640 円/5 年一括払

近年の大規模洪水や線状降水帯等の異常気象を受け、各保険会社は直近 5 年間で、3 回保険料改定を行っています。

2. 【保険事故の請求状況】 2020年6月15日～本資料作成日時点まで

保険事故請求：2 件

支払済保険金合計：1,033,450 円

3. 【PIAからのご提案】

前回受診頂いたマンション管理適正化診断の結果の有効期限が、2025年3月25日となります。本来の満期日は、2025年6月15日ですが、前回の良好な診断結果を使用する為にも、満期日を待たずに 2025年3月15日を始期とした中途更改をご提案致します。

4. 【補償内容の確認】 別紙5社比較カルテ参照

<保険会社>	日新火災	→	現状通り
<建物共用部分合計>	12億2,200万円	→	現状通り
<個人賠償責任補償>	1,000万円	→	現状通り
<施設賠償責任補償>	5,000万円	→	現状通り
<自己負担額>	基本0円	→	現状通り
<管理組合役員賠償責任補償>	A棟のみ付帯	→	全棟付帯

5. 【ご提案保険料】

日新火災が最優位 保険料 7,883,740 円/5 年一括払

※現契約の未経過分の保険料は返戻されます。(▲391,720円)

以上

第2号議案 2024年度収支予算修正の件

以下の通り、本年度の予算修正についてご承認をお願い致します。(添付：第39期予算案)

修繕積立金会計

①外構工事 ⇒ 大規模修繕工事予備費

第 39 期 予算案

(2024年 4月 1日 ~ 2025年 3月 31日)

(修繕積立金

会計)

(単位:円)

科 目	第38期予算	第38期実績	第39期予算	備考
< 収 入 >				
積立金収入				
修繕積立金	24,822,000	24,822,000	24,822,000	2,068,500円×12ヶ月
分譲駐車場	1,764,000	1,764,000	1,764,000	147,000円×12ヶ月
駐車場積立金	1,152,000	1,152,000	1,152,000	96,000円×12ヶ月
積立金収入 計	27,738,000	27,738,000	27,738,000	
受取利息	0	448,539	0	
雑収入	0	0	0	
繰入金収入	0	0	0	
< 当 期 収 入 合 計 >	27,738,000	28,186,539	27,738,000	
< 支 出 >				
コンサルタント委託費	9,500,000	3,124,000	6,000,000	大規模修繕コンサル/工事管理業務費
植栽費	1,500,000	209,000	1,500,000	クスノキ・マテバシイ他
修繕費	4,000,000	2,086,281	4,000,000	緊急対処工事費
計画修繕費				
大規模修繕工事	0	0	394,955,000	大規模修繕工事
大規模修繕工事予備費	0	0	20,000,000	大規模修繕工事予備費5%
計画修繕費 計	0	0	414,955,000	
ケヤキ伐採費	0	0	1,600,000	第5号議案承認の場合
< 当 期 支 出 合 計 >	15,000,000	5,419,281	428,055,000	
当期収支差額	12,738,000	22,767,258	-400,317,000	
前期繰越収支差額	469,527,428	469,527,428	492,294,686	
次期繰越収支差額	482,265,428	492,294,686	91,977,686	

《グリーンテラス本郷台管理臨時総会出欠席連絡表》

出席票

私は、2025年2月9日（日）開催の「第39期管理組合臨時総会」に出席いたします。
尚、本票提出後、都合により当日欠席する場合は、_____氏を代理人と
定め、議決権を行使することを委任いたします。
上記に代理人を定めない場合は、議長に委任いたします。

2025年__月__日

グリーンテラス本郷台

_____号室 氏名_____

委任状

私は、_____を代理人と定め、2025年2月9日（日）開催の
「第39期管理組合臨時総会」における一切の議決権の行使を委任いたします。
（*本通常総会の議長に委任する場合は空欄で結構です。）

2025年__月__日

グリーンテラス本郷台

_____号室 氏名_____

議決権行使書

私は、2025年2月9日（日）開催の「第39期管理組合臨時総会」に出席できません（しま
せん）ので、本書をもって議決権を行使いたします。

第1号議案 日新火災のマンションドクター火災保険中途更改承認の件 賛成・反対

第2号議案 2024年度収支予算修正承認の件 賛成・反対

2025年 月 日

グリーンテラス本郷台

_____号室 氏名_____

- ※ 出席される方は、出席表に署名の上ご提出ください。
- ※ 欠席される方は、委任状または議決権行使書に署名の上ご提出ください。
- ※ 2月1日（土）までに集会室回収箱へ切り取らずにご投函下さい。
- ※ ご質問等のある方は裏面に記載してください

【質問事項等記載欄】
