

●●●●●●●●●●管理組合
第●期定期総会議案書

議案 1 事業報告に関する件（報告事項）

1 理事会活動について

第●期の理事会活動について、議事録を添付します。

※別紙資料参照

2 第●期事業報告について

第●期実施の点検、工事報告についてご報告いたします。

※別紙資料参照

議案 2 収支決算の承認に関する件

1 監査報告について

管理組合会計業務の監査報告が行われます。

※別紙資料参照

2 第●期収支決算について

第●期収支決算（管理費会計、修繕積立金会計）についてご報告いたします。

※別紙資料参照

議案 3 管理委託契約の承認に関する件

1 管理委託契約の更新について

管理組合と現管理会社の(株)●●●●●との 3 年間の管理委託契約について審議します。
重要事項説明後、管理委託契約締結についてご承認願います。

※別紙「重要事項説明書」参照

議案 4 事業計画の承認に関する件

1 第●期点検計画について

第●期点検計画についてご承認願います。

※別紙資料参照

2 大規模修繕工事の残債支払いについて

第 12 期定期総会にて予算案が承認され、完工後に(株)●●へ 8,880 万円（税込み予算枠）を一括支払いしたとの認識でございましたが、新体制となった理事会を進める中で 1,600 万円は事後 4 分割払いの途上であるとの説明を管理会社から受けました。

また、複式簿記という経理処理では、翌年以降の一般会計や修繕積立金会計の収支報告書には計上せず、貸借対処表の中で「未払金」という科目で扱っていることが一般的な会計処理である旨の説明を受け、この様な表現方法だと当時の一組合員であった私の様に、第 12 期の収支報告及び収支予算等を見逃した者にとっては、理事職を担わなければ気づきもしないことに違和感を覚え、そもそも“設計監理方式”を採用してしまうと関係業者間の慣れあいから不正の温床となる可能性が高く、その様な問題を誘起させないためには“責任施工方式”とすべきである等の建設業界での常識を知ることなく、貴重な修繕積立金を浪費することに繋がりがねません。

新体制の理事会としましては、その様な懸念材料が有るか否かを二つの視点から時系列で纏め、本総会の議案書に提示することで組合員の皆様へ御知らせし、御意見を伺うことで理事会の責務（過去の清算）を終え、本総会にて残債 800 万円を一括完済して良いとの承認を得た上で、11 月上旬には(株)●●へ支払うことと致します。

なお、議案 2-2 でご報告の通り、現金の残高は特に問題はありません。

大規模修繕工事の残債支払いについてご承認願います。

3 管理費・修繕積立金の減額について

第12期定期総会時に、修繕積立金の値上げが上程され、承認されましたが、その理由としては大規模修繕工事の実施、次回の大規模修繕工事の想定費用、機械式駐車場リニューアル費用、および国土交通省の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」を踏まえての検討がなされたことを受け、さらには2,520万円を借り入れることを前提として、修繕積立金月額を5,000円(2,000→7,000円)増額するという内容でした。

また、不足資金をクレジット会社と契約し、2,500万円借り入れるという議案も承認されていました。

しかしながら、総会承認後に施工会社である(株)●●から、金額面での歩み寄りがあり、工事費用が減額され、且つ総額のうち1,600万円は4分割の事後払いで良いとの提案を受け、これを承諾すれば、借り入れによる利息を支払わずに済むという判断であったようです。

そうであるならば、減額の検討があるべきだと考えました。

また、修繕積立金の値上げについては、当時の長期修繕計画、および国土交通省から出されていたガイドラインを踏まえたとのことですが、竣工当初には存在しなかったアンテナ基地局設置に伴う借地料も定額収入として勘案すれば、当然のことながら算出した金額から差し引く必要がありますので、この収入を修繕積立金会計へ組み入れて、区分所有者(組合員)の負担を軽減すべきであったとも考えました。

このように投資家目線に沿った収支配分を考えつつも、入居者の皆様にも満足して頂ける様に諸課題に取り組むことこそが、“理事会のあるべき姿”だと思いますので、一旦は減額して次なる課題へと向き合っていくべきとの結論に達しました。

上記を踏まえ、管理費・修繕積立金の減額についてご承認願います。

なお、本件に関連して、修繕積立金の値上げに関わる過去の経緯を簡潔にまとめた別紙を添付いたします。併せてご確認願います。

◆管理費・修繕積立金減額案(月額)

対象：全室

専有面積：24.96㎡

	現行	改定案	減額
管理費	5,500円	5,200円	300円
修繕積立金	7,000円	5,300円	1,700円

可決された場合2024年1月分(2023年12月27日引落し)より、各戸の管理費・修繕積立金を減額の上、以下が毎月の引落額となります。

全室：管理費5,200円 修繕積立金5,300円 合計10,500円

※別紙資料参照

4 機械式駐車場運用変更等について(周知事項)

第●期に入り、機械式駐車場の運用について、様々な検討を行ってまいりました。

これまで機械式駐車場については、累計●年で修繕費の累計が約400,000円、保守点検費用が約4,000,000円、と費用を要してきました。

今後はさらに、2027年までの維持管理費総額が約1,320万円、2037~2042年までに総合更新を含めて約3,120万円、30~35年累計4,440万円の支出に対し、推定収入累計額は稼働率85%で見込んだ累計9,600~11,200万円(320万円×30~35年)と試算されている様ですが、昨今の自動運転普及による私有車離れに拍車が掛かった場合は、機械式駐車場自体が“無用の長物”と化す可能性は否定できません。

そういったことまで考慮しますと、少なくとも総合更新費用は見込むべきではないとの結

論に達し、そうであるならば、総合更新を回避しつつも、管理費に次ぐ収入源である使用料金を出来得る限り多く保つためには、3ブロック（A・B・C：12区画）は総合更新が早急に必要と診断されるまで現状維持、3ブロック（D・E・F：12区画）は半数の6区画を不使用とする運用に変更し、前者の現状維持が不可能となった時点から後者を現状維持へと切り替えるといった柔軟案を採用することで、“6区画分の減収”を“不使用となる12区画分の維持管理費用減額分”で相殺し、それでも一般会計の収支が赤字となることが明らかとなった時点で管理費の値上げ（500～1,000円/戸）を新規議案として提示するといった筋書きを基に、先々の見通しによって臨機応変に対処すれば良いと考えている次第です。
なお、下段パレットを長期休止とした場合の保守点検費用をゼロにすることの可否につきましては、次期の理事会にて検討してまいります。

※別紙資料参照

5 機械式駐車場のカーシェアリングとしての利用・契約について

機械式駐車場Fブロック4区画のうち、上段の2区画を「カーシェアリング」としての利用・契約について、総会へ上程いたします。

現行4区画で稼働していますので、その点では毎月最大で24,000円の減収にはなりますが、入居者の利便性、資産価値の向上も図ることが出来るというメリットがあります。

機械式駐車場のカーシェアリング化変更について、ご承認願います。

なお、安全のため、装置の保守点検は従前通り業者に行っていただきます。

ただし、4区画の空き（解約）が発生してからの案件であるため、必ずしも第17期の内に変更が完了するとは限りませんのと、契約時に現在の条件が変更になる可能性もあります。

機械式駐車場のカーシェアリングとしての利用・契約についてご承認願います。

契約先：●●●●●●●●●●(株)

対象区画：Fブロック 番号21・22の2区画

賃料収入：12,000円（月額）×2区画で24,000円（月額）

契約開始：4区画分が空き、その後整備など確認後から開始予定

※別紙資料参照

6 駐車場使用料の改定について

管理組合の収入増加を目的とし、前期に引き続き以下の通り駐車場の月額使用料を改定することで、総会へ上程することといたします。

なお、下記金額はマンション近隣の相場使用料のリサーチした結果に基づいたものです。

駐車場使用料の改定についてご承認願います。

使用料

機械式駐車場：12,000円（月額）→13,000円（月額）に改定

機械式駐車場：13,500円（月額）→14,500円（月額）に改定

※2024年2月27日ご請求の3月分から改定します。

7 植栽管理について

第●期は、当管理組合の収支改善、資産価値管理の観点から、様々な検討を行ってまいりました。このたび植栽管理について、「フラワーデイ・プロジェクト」と呼ばれる、世界的なデザイナー監修によるもので、四季折々の草花を随時入れ替え、毎月の管理に加えて、臨時での対応も行ってもらえます。

また、若い女性が住みたくなるようなマンション、というメリットにも着目し、以下の通り総会へ上程いたします。植栽リニューアル工事及び植栽管理業務委託契約締結についてご承認願います。

また、現契約中の株●●●との契約解除についても併せてご承認願います。

植栽リニューアル工事

業者名 : 株●●●●●●●●●●

・初期費用 1 回の工事のみ : 510,000 円 (税別) 561,000 円 (税込)

植栽管理業務

契約先 : 株●●●●●●●●●●

・初期費用後の維持管理費 : 月額 9,660 円 (税別) 10,626 円 (税込)

契約期間 : 2023 年 11 月から開始、以後 1 年間の自動更新

内容 : 年 2 回の樹木剪定、消毒、施肥、年 12 回の植花管理

※別紙資料参照

8 自動販売機入替について

●●●●●●●●●●には、現在飲料用の自動販売機が 2 台 (マンション前の国道沿い、およびマンション 2 階) 設置されています。このたび収支改善の一環として、売り上げが芳しくないマンション 2 階の自動販売機を新たに国道沿いに移し、マンション前に 2 台として運用することを総会へ上程いたします。

自動販売機入替についてご承認願います。

なお、電源を供給するにあたり、一部小修繕で追加の工事を行う場合があります。

契約業者 : ●●●●●●●(株)

販売価格 : 一般標準売価 (定価販売)

手数料 : 一律 20.37 円 (1 本あたり)

※別紙資料参照

9 連結送水管耐圧試験について

連結送水管設備を設置してから 10 年経過したもの (以後 3 年ごと) については「耐圧試験」を実施し、消防署に報告することが義務づけられています。

連結送水管耐圧試験についてご承認願います。

なお、消防用のホースにつきましては、第 14 期に取替を行い、10 年間は耐圧試験が不要なため、今回の議案には入れておりません。

見積業者 : ●●●●●●●(株)

見積金額 : 110,000 円 (税別) 121,000 円 (税込)

※別紙資料参照

10 給水ポンプ点検業者の変更について

当マンションには、株●●●●●製の給水ポンプ (直結増圧式) を設置していますが、第●●●期に理事会で審議した結果、以下の通り変更することで、総会に上程することとなりました。

給水ポンプ点検業者の変更についてご承認願います。

なお、議案 1-1 理事会活動報告の議事録も併せてご参照願います。

点検業者 : 株●●●●●●●●●●

点検費用 : 36,000 円 (年額税別) 39,600 円 (年額税込) →

- 40,000円（年額税別）44,000円（年額税込）に変更
・年1回の定期点検プラン 緊急対応を含む

※別紙資料参照

11 勘定科目の変更について

当管理組合の勘定科目設定は、毎回定期的な収入、支出であるにも関わらず、収支報告書だけでは確認が出来ず、別紙の科目別明細表までさかのぼる必要があります。

このたび、収支報告書の確認を簡素化出来るよう、以下の通り科目の表示について変更を行いたく総会へ上程いたします。

勘定科目の変更についてご承認願います。

通信費→文字放送料は単独の科目に、切手代は雑費に含める
(現在、電話代などの通信費支出はありません。)

雑費→税理士委託料を、具体的な科目として独立させる

雑費→総会関係資料印刷代を具体的な科目として独立させる

備品消耗品→雑費に含める

12 管理費余剰金の繰入れについて

管理費会計余剰金 6,000,000円を修繕積立金会計へ繰入れいたします。

ご承認願います。

議案5 役員の選任に関する件

1 役員の選任について

管理規約第35条に定める役員を同規約の規定に基づき選任します。

以下の役員候補につきましてご承認願います。

なお、役職については承認後、互選にて決定いたします。

理事候補者

●●号室 ●● ●●

監事候補者

●●号室 ●● ●●

(敬称略)

※役員就任を希望される場合は、総会にご出席のうえ、お申し出願います。

次回の総会における候補者として理事会で検討いたします。

2 役員活動費、交通費の支給について

役員活動費及び役員の公務に対する交通費の支給についてご承認願います。

また、管理規約の規定において、「役員は、総会の決議を経て、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。」と定められております。

役員活動費：日当 10,000円：(理事会・現場や官公庁への訪問時が支給の対象)

役員交通費：公共交通機関を利用し、合理的かつ経済的な運賃で実費支給

新たな役員候補者については、役員選任が承認された総会当日分より支給対象とする

議案6 収支予算の承認に関する件

1 第●期収支予算について

別紙資料を参照の上、第17期収支予算についてご承認願います。

議案7 その他

1 キュービクル（自家用電気工作物）の設置について

第●期は理事会で、管理組合の収支改善について様々な検討を行ってまいりました。

その中でマンションに、「キュービクル」（自家用電気工作物）の設置を主に検討してまいりました。

キュービクルとは、電力会社から600Vを超える電圧で受電して電気を使用する設備で、詳細な説明はここでは割愛しますが、メリットとして、この設備を設置することでマンション共用部分の電灯電力費を削減することが可能となります。

また、設備の設置費用、今後の保守点検費用が発生しますが、これは12年で償却されます。今回は、業者との打ち合わせを進め切らず、総会には間に合わせる事が出来ませんでした。

なお、設置にあたっては、総会の決議を経て行います。

2 太陽光パネルの設置について

上記と同様に、検討事項としておりました。

マンション屋上に太陽光パネル及び蓄電池を設置し、節電、蓄電、災害時の備えなど、様々なメリットも確認されております。

また昨今では新築のマンションにも設置されているケースがあります。

今回は調査する時間がとれませんでした。

なお、設置にあたっては、総会の決議を経て行います。

3 大型バイク用コンテナの取り扱いについて

現在敷地内に、柵●●●●●●の好意により設置されたバイクコンテナがあり、5基の賃貸料として、年間21～29万円の収入を一般会計へ収めて頂いていることを知り、管理組合と管理会社とが“持ちつ持たれつ”の関係となってしまうのではないかとの懸念材料を払拭するためにも、機械式駐車場と同様の経緯を辿る可能性を考え、何れはこれを撤去して頂く時期が来るという認識を基に、株式会社えん建物管理からの譲渡は受け入れず、大型バイクの所有者である入居者が退去する毎に各々撤去して頂くといった方向で纏めていきたいと思っております。

4 その他組合員からの提案

組合員の皆様から総会当日ご提議されたい案件、又は委任状によるご質問またはご意見等があればお受けいたします。