

議案 1 事業報告に関する件（報告事項）

1 理事会活動報告について

第●期の理事会活動について、御報告致します。

※別紙資料参照

2 特定建築物調査報告について

特定建築物調査報告を 2023 年 7 月 13 日に行いましたので、結果を御報告致します。

指摘事項：なし

※別紙資料参照

3 第●期事業報告について

第●期実施の点検、工事について、御報告致します。

※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

監事から管理組合会計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、御報告致します。

※別紙資料参照

議案 3 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、御承認願います。

※別紙資料参照

2 大規模修繕工事実施について

当マンションも竣工から約 17 年が経過し、大規模修繕工事の実施に向けて、検討を始める時期となりました。

つきましては、大規模修繕工事の準備を進めていくことについて、御承認願います。

【大規模修繕工事を実施する主な目的】

- ・定期的な計画修繕をすることで、長く良好な状態を保つことが出来る。
- ・マンション資産価値の維持・向上（綺麗なマンションに長く住みたいという入居者の想いにつながる。管理状態が良いと、外来の評価も高く、投資型マンションの場合、入居率も左右する場合がある。）
- ・国土交通省のガイドラインでも 12～15 年の周期を目安に、大規模改修工事の施工が推奨されている。（一般的な参考として）
- ・建物や設備に起因する事故を防止し、本来の機能を維持させる。（昨今問題視されている外壁タイルの落下事故などは予防保全することで、管理組合への責任問題へと発展させないことが重要。）
- ・バリアフリー化などに代表される、環境・法律・時代の変化などに則したグレードアップ施工も施すことで、より住みやすいマンションへの改良を行う良い機会である。

3 修繕委員会設置について

2 年後（あくまでも目標）に予定される大規模修繕工事に向け、工事計画や資金調達についての活発な議論、意見交換が必要となりますが、組合員の総会不参加が続いており、活発な意見交換が期待出来ず、意見の反映が困難な状態です。

理事会で審議した結果、修繕委員会を設置したいと考え、総会へ上程することと致します。修繕委員会設置については、「修繕委員会細則（案）」も含め、御承認願います。

※別紙資料参照

4 修繕委員募集に伴う選考、活動費、交通費の設定について

議案 3-3 に基づき、修繕委員会の委員を組合員の中から募集致します。

別紙「出欠通知・委任状・議決権行使書」に委員引き受け可否についてのご記入を、
お願い致します。

また、就任された場合の活動費、交通費につきましては、議案 4-2 役員活動費及び交通費に準ずることとし、活動費・交通費は、会議の出席の他、マンション現地の視察や、別の場所での業者との打ち合わせ等にも適用します。

5 長期修繕計画(案)の見直しについて

マンションの資産価値の維持のため、一定の年数が経過する毎に計画的な修繕工事を実施することを目的として長期修繕計画を作成しています。前回の作成より概ね 5 年が経過したため、見直しを行います。

つきましては、添付の長期修繕計画（案）を当マンションの長期修繕計画とすることについて、御承認願います。

※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、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致します。

なお、以下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、御承認願います。

使用料

機械式駐車場：20,000 円（月額）→23,000 円（月額）に改定

※2024 年 5 月 29 日御請求の 6 月分から改定します。

7 ●●●●文字放送サービス解約について

株式会社 USEN との年額 63,360 円(税込；年一括払い)の文字放送サービス契約を締結していますが、収支改善を目的として契約を解約することと致しますので、御承認願います。

業者：株式会社●●●●

解約年月：2024 年 6 月 30 日

8 マットレンタル契約の変更、及び新規のエレベーターマット設置について

現在契約中の 1 階エントランスに設置されていますマットですが、現行 3 箇所(エレベーター内、風除室、裏口)の中で、エレベーター内の分を解約し、費用の低減に努めます。
上記に伴い、エレベーターのレンタルマットについては、メンテナンスが容易で、見た目の良い新規のエレベーターマットに変更致します。

イニシャルコストは多少かかるものの、ランニングコスト削減と、清掃面、美観面の向上も期待できます。

また、その他契約上の設置サイクルや金額は変更ありません。

マットリース契約の変更、及び新規のエレベーターマット設置について御承認願います。

＜現契約＞ サニクリーン九州株式会社

(エレベーター内・風除室・裏口)：4 週基本料金 7,340 円（税別）8,074 円（税込）

新契約 ●●●●●●●●株式会社

(風除室・裏口) : 4 週基本料金 4,100 円（税別） 4,510 円（税込）

: 月額 4,441 円（税別） 4,885 円（税込）

・新契約開始：2024 年 4 月 1 日から

新規のエレベーターマット設置

見積業者：株式会社●●●●●●

見積金額：20,000 円（税別）22,000 円（税込）

※別紙資料参照

9 勘定科目の変更について

当管理組合の勘定科目設定は、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で確認しなければなりません。

また、予算化しても実際には使わず、実績が0で表示される科目もあります。

この度、少しでも収支報告書だけで確認ができ、勘定科目の合理化も含め、以下の通り表示の変更を行いたく総会へ上程致します。

勘定科目の変更について、御承認願います。

雑費に→法人税申告費を、具体的な小科目とする

雑費に→総会関係資料印刷代を具体的な小科目とする

雑費に→備品消耗品費を「その他費用」に含める

10 管理費余剰金の繰入れについて

以下の管理費会計余剰金を、修繕積立金会計へ繰入れ致しますので、御承認願います。

繰入金額：2,000,000 円

議案4 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●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、御承認願います。

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、総会に御出席のうえ、お申し出願います。

次回の総会における候補者として、理事会で検討致します。

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、御承認願います。

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：10,000 円（理事会・監査・現場や行政機関等への出向が支給の対象とする。）

役員交通費：

- ① 役員交通費は、公共交通機関料金を基準とし、合理的かつ経済的な運賃とする。
- ② 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後の理事会分より支給対象とする。
- ③ 理事会の招集開催は、マンションの現場確認や、行政機関等への出向を含まない場合、リモート会議を極力利用して、交通費の縮減に努める。

議案 5 収支予算の承認に関する件

1 第●期収支予算について

第●期収支予算について、御承認願います。

※別紙資料参照

議案 6 その他

1 インターホン設備の修理受付終了について

当マンションには、●●●●株式会社製「●●●●」というインターホン機種が設置されておりますが、この度メーカーから申し入れがあり、この機種については、修理の受付を 2023 年 3 月 31 日で終了したとの報告がありました。

インターホン設備の取替は大変高額な費用を要しますが、長期修繕計画にも含まれている「計画修繕」ですので、対応を要します。

そこで、当管理組合としては、本件リニューアル工事の実施に向けて、合意形成を図る必要性がありますと共に、マンション入居者が困らないようにするためにも対応を済ませたい案件です。

つきましては、組合員皆様の御理解をお願い致します。

2 ●●電力送配電(株)からの受電設備譲渡について

本件は第●期途中から検討事項としていた議案です。

当初は、キュービクル設置業者から共用部と 126 戸の全てを高圧一括受電とした場合、電力量計の取替だけでも 900～1,000 万円の工事費がかかる上に、電気料金の削減による収入は入居者へ還元すべきであるので、共用部のみの検討になるとの提案がありました。

そこで九州電力送配電(株)へ確認したところ、敷地内に設置された電柱及び柱上変圧器等の附帯設備は、申請があれば管理組合への設備譲渡が可能であるとの回答を得ました。

そうなると、キュービクル業者を介すことなく電気保安業者へ検針業務も含めた、設備維持管理を委託外業務として契約し、専有部分も含めた方向で検討を進めた方が有利であると

判断し、軌道修正を図ります。

まずは、費用対効果を導き出すために必要となる、●●電力送配電㈱●●配電事業所に設備譲渡検討申込書を提出し、譲渡に係る参考費用の算出を依頼しました。

但し、算出には検討手数料 30,000 円(税別)が必要となりますので、これは理事会決裁で、管理費会計の雑費から支払うように致します。ご承知おきください。

また、今後の取り組みとしては、

- ① 譲渡費用の確認
- ② 検針を含めた維持管理業務を担う業者選定と年間費用算出
- ③ 126 戸の入居者の年間電力使用量調査
- ④ 現状及び高圧一括受電とした場合の年間を通した電気料金の差額算出
- ⑤ 電力量計の設備更新費用の算出
- ⑥ 譲渡費用及び上記①～④を踏まえた中長期収支の算出

上記を踏まえた上で、入居者には基本料金分の削減、管理組合には入居者の利益を確保した上でのコストメリットが如何ほどかといった検討を、第●●期の継続審議事項と致します。なお、本件にあたっては、総会の決議を経て行います。

3 水道局との一括検針契約について

本件は新規議案として、上記 2 と同様に第●●期の継続審議事項と致します。

なお、設置にあたっては、総会の決議を経て行います。

4 太陽光パネルの設置について

マンション屋上に太陽光パネル及び蓄電池を設置することで、節電・蓄電・災害時に備えるメリットがあるので検討を進めてきましたが、新規でこの設備を設置するには、既に屋上の防水処理が施されていることから、この防水膜を手直しする際は一時的な撤去等が必要となり、またアンテナ基地局の維持管理に必要な作業空間を確保する等の課題があります。そこで、2025 年度の実用化が目されている「ペロブスカイト太陽電池」を屋上(北及び東西)側壁に設置し、蓄電池は低圧受電盤付近に設置する方向で検討を進めて参ります。

また、太陽光及び蓄電池の設置に伴い、配電線への逆流防止対策としては、既設自動販売機に加え、エントランスへの床置空調機の設置により、過剰な保護機能の付加を回避します。マンションの付加価値向上を図り、議案 3 に上程しました効果的な大規模修繕工事を実施することで、築年数に左右されないヴィンテージマンションを目指し、第●●期の継続審議事項と致します。

5 その他組合員からの提案

組合員の皆様より総会当日に御提議されたい案件、又は委任状による御質問・御意見等があれば、お受け致します。