



(賛成議決権数 92 件 反対議決権数 0 件)

議案 3 事業計画の承認に関する件

3-1 第 18 期点検計画について

第 18 期点検計画について説明があり、採決の結果、承認された。

(賛成議決権数 92 件 反対議決権数 0 件)

3-2 消火設備改修工事について

消防設備改修について説明があり、採決の結果、承認された。

(賛成議決権数 92 件 反対議決権数 0 件)

【承認内容】

消防設備改修工事

発注業者；●●●●●●株式会社

発注金額；90,000 円（税別）99,000 円（税込）

支払会計；管理費会計

3-3 特定建築物調査報告について

特定建築物調査報告について説明があり、採決の結果、承認された。

(賛成議決権数 92 件 反対議決権数 0 件)

【承認内容】

特定建築物調査報告

発注業者；●●●●●●株式会社

発注金額；70,000 円（税別）77,000 円（税込）

3-4 清掃業務費用の改定について

清掃業務委託費改定について説明があり、採決の結果、承認された。

(賛成議決権数 92 件 反対議決権数 0 件)

【承認内容】

清掃業務

契約業者；●●●●●●株式会社

現状内容；清掃業務(週 5 日×3 時間)＋定期清掃(年 2 回)＋特別清掃(年 1 回)

※清掃員賃金；869 円/h×3h×22 日＋交通費(本社⇄現場)

変更内容；清掃業務(週 3 日×3 時間)＋定期清掃(年 1 2 回)＋特別清掃(年 1 2 回)

※清掃員賃金；1,240 円/h×3h×13 日＋交通費(本社⇄現場)

【現状】

清掃月額合計；105,950 円（税別）→ 100,000 円（税別）[副資材代は別途]

【変更】

日常清掃月額；101,450 円（税別）→ 80,000 円（税別）[清掃員 1 名]

定期清掃月額；2,500 円（税別）→ 10,000 円（税別）[清掃員 2 名]

特別清掃月額；2,000 円（税別）→ 10,000 円（税別）[清掃員 2 名]

開始年月；2025 年 1 月開始

**【意見（委任状）】**

特別清掃、定期清掃が大幅に回数を増加させているが、本当に年 12 回必要なのかどうか、定期的に見直していく必要があるのではないか。

**【回答（理事会）】**

日常清掃を 792h/年⇒468h/年に 324h/年もの削減を補完するため、定期清掃を 12h/年⇒72h/年、特別清掃を 6h/年⇒72h/年に 126h/年増加させ、且つ定期清掃と特別清掃の質的転換を果たすことで、マンションの美観を維持するのではなく、更に向上させるための清掃員の処遇改善にまで踏み込んだの検討結果であることをご理解頂きたい。

1. 国土交通省が毎年公表している人件費（ビル管理清掃員 B）の労務単価（福岡県）12,700 円/日×0.78/8h（労働時間）=1,240 円/h の賃金で月間 15 日勤務する前提として交通費の実費支給を加味することで、現状の月収を確保しつつ清掃回数を減らして休暇消化を容易にしたことにより、清掃員のモチベーション up に繋がるよう配慮した。
2. これまで定期清掃の定義としてきた年 2 回のエントランスの窓ガラス洗浄及び床磨きに年 10 回の各階エレベーター周りの高圧水洗浄を加味することで清掃員の空き日を活用しつつ、日常清掃では行き届かない比較的汚損度の高い部分の清掃に特化できる日を月 2 人日組み込むことで、清掃員の収入 up に繋がれるよう配慮した。
3. これまで特別清掃の定義としてきた年 1 回の各階通路床、壁への高圧水洗浄を複数人配員して一気に実施するのではなく、清掃員の空き日を活用しつつ 2～13 階を毎月 1 フロアのみ実施する日を月 2 人日組み込むことで、清掃員の収入 up に繋がれるよう配慮した。
4. これまで人件費の上昇と共に課題となってきた清掃用消耗品の物価上昇を補完するために一般管理費（40%）とは切り離し、半期毎に副資材代として小口修繕費予算で購入することで、清掃会社へのシロ寄せとならないよう配慮した。
5. 上記の 1～4 によって、人件費の高騰（最低賃金上昇）にも敏感に対応できるよう配慮した。

3-5 管理費余剰金の繰入れについて

管理費余剰金の繰入れについて説明があり、採決の結果、承認された。

（賛成議決権数 92 件 反対議決権数 0 件）

**【承認内容】**

管理費余剰金の繰入れ

内容；2,000,000 円を修繕積立金会計に繰り入れる。

根拠；次期繰越金の適正額として、収入項目の中で確実な収入として見込めない駐車場使用料と自動販売機収入の合計額（約 2,900,000 円）を補填できるよう、3,000,000 円は最低限確保することとした。

3-6 電気料金の削減に向けた受電設備の譲渡について

電気料金の削減に向けた受電設備の譲渡について説明があり、採決の結果、受電設備の譲渡に関する検討の取り下げについて、承認された。  
(賛成議決権数 92 件 反対議決権数 0 件)

【管理組合（理事会）】

本組合の主課題の一つとして取り組んできたものの、組合員の中から反対意見が出たことで、これ以上の検討を進めても労力の無駄であると判断し、取り下げることにした。

議案 4 役員を選任に関する件

4-1 役員を選任について

役員を選任について説明があり、採決の結果、承認された。  
(賛成議決権数 92 件 反対議決権数 0 件)

【承認内容】

理事長 ●●●号室 ●● ●●氏（管理組合管理者・保管口座印を保管）

監事 ●●●号室 ●● ●●氏（監査を実施）

※任期は来期定期総会時までとする。

※理事長は総会で選任後に互選で決定した。

4-2 役員活動費、交通費の支給について

役員活動費、交通費の支給について説明があり、採決の結果、承認された。  
(賛成議決権数 92 件 反対議決権数 0 件)

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

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。

なお、新役員候補者については、役員選任が承認された総会后に併せて開催される第 1 回理事会出席分より支給対象とする。

議案 5 収支予算の承認に関する件

5-1 第 18 期収支予算について

第 18 期収支予算について説明があり、採決の結果、承認された。  
(賛成議決権数 92 件 反対議決権数 0 件)

議案 6 その他

6-1 カーシェアリング契約について

カーシェアリング契約について説明があり、第 17 期定期総会后に開催予定の第 1 回理事会にてガソリン車とEVについて、タイムズモビリティ社を交えて比較検討することを確認した。

6-2 太陽光パネルの設置について

ペロブスカイト太陽電池等の設置については、継続審議事項として情報収集に努めながら検討していくことを確認した。

6-3 バイクコンテナの取り扱いについて

バイクコンテナの撤去時期については、継続審議事項として撤去後の空間をどの様に活用していくかの検討が必要であることを確認した。

6-4 その他組合員からの提案

【委任状（意見）】

総会資料の電子化により、印刷費や郵送費の削減並びに集約業務の軽減に繋がるのではないかと。

【回答（理事会）】

今期が総会資料印刷代 102,938 円、郵送代 55,148 円で合計 158,086 円の支出に対し、管理会社からの提案は毎月 150 円/戸×132 戸×12 月×1.1=261,360 円とすることで約 100 千円の赤字となり、且つ LINE を使わない組合員には従来通りの郵送となる上に、印刷部数が半減しても業務量の減少には直結しないので、少なくとも単価が 90 円/戸以下となるまで継続審議とすることとした。

その他の意見や要望はなく、以上をもって本総会の議事が終了し、議長は 14 時 10 分閉会を宣した。

理事長 ●●●号室 ● ● ● ● ● 印

出席者 ●●●号室 ● ● ● ● ● 印