

●●●●●●●●●●管理組合
第 18 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 理事会活動報告について
第 18 期の理事会活動について報告致します。

※別紙資料「理事会議事録」参照

- 2 第 18 期事業報告について
第 18 期実施の点検、工事について報告致します。

※別紙資料「第 18 期点検工事報告」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
第 18 期監事であった●●●号室組合員より退任の申し出(専有部分売却)があり、監事不在となったため、今期の監査報告は省略させていただきます。

- 2 第 18 期収支決算について
第 18 期収支決算(管理費会計・修繕積立金会計)について報告致します。

※別紙資料「第 18 期会計報告書」参照

議案 3 事業計画の承認に関する件

- 1 第 19 期点検計画について
第 19 期点検計画を御承認願います。

※別紙資料「第 19 期点検予定」参照

- 2 法人税算出のための課税所得算出根拠の整理について
自民党の裏金問題に端を発し、これまで税理士に任せっきりであった法人税の算出根拠について、管理組合としても按分方法を明確にしておくべきとの考えを基に、税理士との協議を重ねた結果、これまでの課税所得の割り出し方では税務署から問われた際に説明がつかず、且つ是正するには法人税の支払い額を増やさざるを得ないことが判明したため、**今後は増額を最小限に食い止める手段として機械式駐車場の外部契約区画数を 18 区画中 17 区画➡8 区画に削減し、議案 3-3, 4, 5 との併合で収支改善すべきとの結論に至りました。**
よって、来期以降は添付資料を基に法人税の算出を行うことを総会へ上程致します。
なお、法人税の増額分を相殺するための試算は下記の通りですので、御承認願います。

【議案 3-3, 4, 5 の総合収支】 **1, 372～1, 472 千円の増収**(第 30 期に総合更新実施と仮定)
・法人税増額；約▲400～▲500 千円/年

- ・修繕, 総合更新費減額 ; 2,777 千円/年 (総額 ; 33 百万円/12 年[10 区画分])
- ・区画使用料減額 ; ▲2,472 千円/年 (4,968[17 区画]-2,496[8 区画])
- ・カーシェア賃料 ; 1,440 千円/年
- ・定期点検費減額 ; 127 千円/年

※別紙資料「**機械式駐車場修繕計画一覧表、法人税按分比率比較表**」参照

3 修繕積立金の不足を補うための機械式駐車場使用料の改定について

駐車場の月額使用料を下記の通り、改定することを総会へ上程致します。

なお、設定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ので、御承認願います。

また、今後は機械式駐車場 18 区画のうち、10 区画 (No9~18) について 2025 年 3 月より新規募集はせず、その補填策として議案 3-4、3-5 を併せての上程となります。

(理由は議案 3-4 参照)

区画使用料 ; 23,000 円 (月額) → 26,000 円 (月額) に改定

見込み収入 ; 26,000 円 × 8 区画 × 12 月 = 2,496,000 円/年

※2025 (令和 7) 年 6 月分 (2025 年 5 月 27 日引落日予定) から改定します。

※「駐車場・バイク区画使用料・ステッカー交付料金一覧表」参照

4 修繕積立金の不足を補うためのカーシェアリング契約締結について

機械式駐車場 18 区画のうち、5 区画 × 2 基の上段 4 区画又は、その前面位置をカーシェアリングとして利用することについて、御承認願います。

この提案の目的は、18 区画中 17 区画が外部契約者であるということは、第三者のために維持管理費や法人税の大半を支払い、約 12 年間で約 63 百万円もの修繕, 総合更新費用を用意しなければならず、その投資に関して管理組合と入居者には殆どメリットがないといった負の連鎖を断ち切るため、思い切って資産価値の向上及び入居者の機会均等を図ることで新たな展開を図ろうとする決断であることを御理解頂きたいのです。

本議案は、議案 3-3 で減額となった 2,472 千円を補填する対策となります。

なお、10 区画 (No9~18) が全て空いた (解約) 状態からのスタートとなりますので、必ずしも第 18 期内で変更が完了するとは限りません。

また、契約時に現在の条件と変わってくる可能性もあります。

契約先 ; ●●●●●●●●●● (株)

対象区画 ; A, B ブロック (No9~18)

カーシェア区画数 ; 4 区画

賃料収入 ; 月額 30,000 円 × 4 区画 × 12 月 = 1,440,000 円/年

契約開始 ; 準備出来次第、順次開始予定

※別紙資料「**●●●●●●●●●●設置のご提案書**」参照

5 修繕積立金の不足を補うための機械式駐車場メンテナンス契約見直しについて

大規模修繕工事完工後に機械式駐車場 3 基 (8 区画 1 基、5 区画 2 基) のうち、5 区画 × 2 基の使用を停止し、カーシェアリングを導入する予定です。

なお、8 区画 × 1 基は引き続き月極駐輪場として運用するため、8 区画 × 1 基は年 4 回、5 区画 × 2 基は年 1 回のメンテナンスへと仕様を変更しますので、御承認願います。

契約先；(株)●●●●●●●●●●●●●●●●

現契約（18 区画）

点検金額（1 回）； 64,800 円（税別） 71,280 円（税込）

年（4 回）；259,200 円（税別） 285,120 円（税込）

点検月 ； 1 月, 4 月, 7 月, 1 1 月

変更後（8 区画）

点検金額（1 回）； 28,800 円（税別） 31,680 円（税込）

年（4 回）；115,200 円（税別） 126,720 円（税込）

点検月 ； 1 月, 2 月, 7 月, 1 2 月

開始予定 ；カーシェアリング導入後

変更後（10 区画）

点検金額（1 回）； 36,000 円（税別） 39,600 円（税込）

年（1 回）； 36,000 円（税別） 39,600 円（税込）

点検月 ； 1 2 月

開始予定 ；カーシェアリング導入後

6 修繕積立金の不足を補うための月極バイク駐輪場設置について

現在、入居者の自転車、原付バイクの駐輪数が少なく、駐輪場に空きスペースがありますので、新たな収入源へと有効活用することを目的として、自転車置場を大型バイク区画に変更(5 区画)しますので、御承認願います。

バイク区画増設ライン引き工事は、大規模修繕工事に併せて実施

募集区画；屋外屋根あり 5 区画

見込み収入；月額 7,000 円×5 区画×12 月=420,000 円

募集開始；2025 年 10 月頃(使用開始は大規模修繕工事完工後)

※「駐車場・バイク区画使用料・ステッカー交付料金一覧表」参照

7 修繕積立金の不足を補うためのエレベーター保守契約変更について

委託費の見直しを行いました、現状通りの契約継続を御承認願います

添付資料に示す各修理項目を長期間安定的に実施でき、突発的な修理費の支出を減ずることが可能なフルメンテナンス契約となっており、フルメンテナンス契約と必要最小限の契約との修繕コスト比較の結果、前者の方が累計で 360 万円以上のメリットがあることが確認できましたので、現契約を継続致します。

契約先；(株)●●●●●●●●●●●●●●●●

原契約

点検月額； 43,000 円（税別） 47,300 円（税込）

点検年額；516,000 円（税別） 567,600 円（税込）

※フルメンテナンス方式とは

リモート点検(遠隔監視診断)＋定期検査(法定)＋消耗部品提供＋総合精密検査＋部品交換, 修理を全て行うことの総称

※別紙資料「エレベーター中期修理計画書」参照

8 修繕積立金の不足を補うための清掃業務の仕様変更について

委託費の見直しに伴い、良質な清掃サービスを維持しつつ、清掃会社からの要望も加味

した清掃業務へと清掃範囲等の見直しを行いましたので、総会へ上程致します。

なお、清掃会社からの要望としましては諸経費の高騰に加え、最低賃金の引上げ、社会保険適用拡大、有給休暇取得義務化等の社会保障制度の改革など、相次ぐ経営状況の変化により、現状サービスの維持は困難であるとのことで清掃業務費値上げの申入れがあり、清掃員の勤務日数の削減をカバーするための定期及び特別清掃の充実を図ることを御承認願います。

清掃業務契約業者；●●●●●●(株)

【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；1,280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12回)＋特別清掃(年12回)

※清掃員賃金；1,500円/h×3h×13日＋交通費(本社⇄現場)

【現状】

【変更】

清掃月額合計；133,000円(税別) → 115,000円(税別)

日常清掃月額；128,500円(税別) → 92,500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) → 12,500円(税別) [清掃員2名]

[副資材代は11,000円を超えた場合、別途支払う]

開始年月；2025年4月開始予定

※別紙資料「清掃業務仕様変更提案書」参照

9 修繕積立金の不足を補うための機械警備契約見直しについて

委託費の見直しに伴い、過去の実績に見合った契約金額への値下げ交渉を継続中のため、先方の回答を得るまでは現状通りの契約継続を御承認願います。

10 修繕積立金の不足を補うための監視カメラ保守契約の解約について

委託費の見直しに伴い、事後補修化することで恒常経費の節減に向け、保守契約の解約を御承認願います。(人命を左右する設備でないものは事後補修化対象)

なお、今期は既に支払い済みであるため、来期からの節減となります。

契約先；●●●●●●●●●●●●●●●●

解約日；2025年11月30日

11 修繕積立金の不足を補うための宅配ボックス保守契約の解約について

委託費の見直しに伴い、事後補修化することで恒常経費の節減に向け、保守契約の解約を御承認願います。(人命を左右する設備でないものは事後補修化対象)

契約先；●●●●●●●●●●(株)

解約日；2025年10月31日

- 12 修繕積立金の不足を補うための自動ドア保守契約の解約について
委託費の見直しに伴い、事後補修化することで恒常経費の節減に向け、保守契約の解約を御承認願います。(人命を左右する設備でないものは事後補修化対象)

契約先；(株)●●●●●●●●

解約日；2025 年 3 月 31 日

- 13 機械式駐車場ピット用排水ポンプの不具合について
ピット用排水ポンプは3ブロック(8区画×1基+5区画×2基)共に2台設置されており、そのうちBブロックの1台がフロースイッチ不良のため、正常運転が出来ない状況です。
但し、1台でも設計基準を満たしていることに加え、博多駅周辺の浸水対策(レインボープラン)が完了しており、且つ議案3-4を承認頂ければ車両の水没も考慮する必要もなくなることから現状維持とします。

※別紙資料「排水装置吐出量計算式」参照

- 14 電気料金の削減に向けた受電設備の譲渡について
九州電力送配電(株)との協議を進めてきましたが、本マンションの所有者から反対意見が出され、これ以上の検討は無意味と判断し、取り下げることにしました。

※別紙資料「理事会議事録」参照

- 15 インターホン設備の修理受付終了について
前総会にて報告済みのアイホン(株)製「VHX」のインターホン機種の修理受付が2023年3月31日で終了しております。
本件リニューアル工事につきましては、マンション入居者が困らない様にするためにも早急な対応が必要ではありますが、大規模修繕工事によって修繕積立金を使い切る状況にあることを踏まえ、リース契約とする方向で理事会にて検討を進めます。
組合員皆様には御理解のほど、宜しく御願い申し上げます。

議案4 大規模修繕工事实施に関する件

- 1 修繕委員会活動報告について
2024年4月から2025年1月に開催された修繕委員会の議事録を提出します。

別紙「修繕委員会議事録綴」参照

- 2 大規模修繕工事項目及び範囲について
大規模修繕工事項目及び範囲について、修繕委員会にて確認を行った上で、修繕積立金との整合を図り、仕様書等の変更と見積書の再提出があり、更に管理会社による工事仕様

の精査を経て修繕委員会にて確認し、最終的な見積書及び仕様書が出来上がり、現時点で実行し得る最適な大規模修繕工事項目及び範囲であると判断し、上程致しますので御承認願います。

【内訳表の項目の概要】

シーリング関係、躯体塗装、鉄部塗装(機械式駐車場・換気ガラリ・照明器具は除外)、防水工事(屋上のゴムシートは除外、笠木・庇のみ塗膜防水、2階屋根洗浄・保護塗装)、バルコニー床長尺シート張替、廊下防水(シート撤去・張替を除外、溝巾木ウレタン塗膜防水のみ実施)、屋外階段床防水(洗浄のみ)、クリーニング(金物)、エアコンパテ取替、各所脱着(防鳥ネット張替他)、現場管理費

修正した内容は、

- ・屋上防水、塔屋床防水を除外
- ・屋上看板壁塗装をシーラートップ
- ・屋上看板壁タイル面の補修を除外(漏水原因とならないため)
- ・廊下床面長尺シート張替を除外(廊下溝巾木ウレタン塗膜防水は工事項目に含める)
- ・廊下床面洗浄のみ
- ・全体諸経費の調整(減額)

※別紙「大規模修繕工事関連資料一式」(「工事内訳書」「工事仕様書」)参照

3 大規模修繕施工会社の選定について

議案 4-1 で御報告の通り、修繕委員会にて大規模修繕工事施工について検討し、業者の選定を進め、最終的には(株)●●●●●●●●●●と(株)●●●●●●●●●●●●●●●●●●との2社によるプレゼンの結果、後者を内定業者として仮決めさせて頂きました。

後者を選定した理由は、総工費が同額、工期も同じ、施工実績も遜色ない中で、①現場事務所を工事現場内に設置、②現場担当・巡回担当・社内検査役と責任の所在を明確化、③ドローン空撮による検査実施、④無償の再発防止策(グレードアップ)の充実が挙げられます。

つきましては、同社への発注に関する大規模修繕工事施工業者の決定及び工事費(元請の諸経費と予備費を含む)の予算計上について、御承認願います。

発注業者；(株)●●●●●●●●●●●●●●●●●●

工期；2025 年 5 月～9 月末(予定)

大規模修繕工事費 61,000,000 円(税別) 67,100,000 円(税込)

元請管理費用 8,540,000 円(税別) 9,394,000 円(税込)

(元請管理会社と交渉し、元請管理費用を大規模修繕工事費用の 15%→14%に値下げ)

上記以外の予備費として 3,000,000 円(税込)(大規模修繕工事費の 5%)

※別紙「大規模修繕工事御見積書(株)●●●●●●●●●●●●●●●●●●)」参照

※原則として見積金額内で工事全体を実施予定ですが、下地補修等において現地調査後の実数精算の数量が想定数量以上となった場合や大規模修繕工事途中に行った方が安く済む等の判断を理事会に求められた場合を想定し、改修工事に対応するための予備費 3 百万円を含めた下記の工事予算総額を計上致します。

工事予算総額 合計 79,494,000 円（税込）【内予備費 300 万円】

支払条件

- ・初回金；着工後 30 日以内（5 月末）；工事代金の 30%
- ・中間金；中間検査後 30 日以内（8 月末）；〃の 30%
- ・最終金；竣工後 50 日以内（11 月末）；〃の 40%

※本議案否決の場合、以降の議案は廃案となります。

4 理事会一任事項について

大規模修繕工事を計画・実施していく上で、組合員の皆様へご提示した内容の他にも、詳細な仕様の検討や各種材料、塗料などの色彩選択、或いは現段階では発見出来なかった箇所の追加改修、業者からの新たな提案等、工事着工後に検討・決定を要する案件が発生する場合があります。

円滑な工事実施のため、下記については理事会一任事項とすることを御承認願います。
修繕委員会や管理会社と協力の下、進めさせていただきます。

【理事会一任事項】

1. 軽微な仕様の変更
2. 各色彩などの決定
3. 追加改修（予備費を超えない範囲）
4. 業者からの新たな提案（予備費を超えない範囲）
5. その他社会通念上、理事会決裁が妥当と思われる急を要する事案

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、選任致します。
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 ●● ●●

（敬称略）

監事候補者

不在である監事について、今回の総会で立候補者の方より指名による選任を行います。
また、基本的には監査のみ実施、リモートを中心に行う。

同封の「出欠通知・委任状・議決権行使書」の役員選任議案に監事の就任について可否を記載できる様にしてあります。

なお、別途「監事就任についてのお願い」を同封致しますので、御一読の上、是非とも立候補を御願い致します。

立候補者の方には管理会社から就任可否の連絡を致します。

※上記以外、役員就任を希望される場合は、総会に御出席の上、御申し出ください。
次回の総会における候補者として理事会にて検討致します。

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い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、現場や官公庁への訪問時が支給対象となる。）

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 6 収支予算の承認に関する件

1 第 19 期収支予算について

別紙資料を参照の上、第 19 期収支予算について、御承認願います。

※別紙資料「第 19 期収支予算書（案）」参照

議案 7 その他

1 ペロブスカイト太陽電池及び蓄電池の設置について

2025 年末の実用化に向けて、継続審議事項として検討していくことを御承認願います。

2 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、上記と同様に第 18 期の継続審議事項と致します。

なお、契約にあたっては、総会の決議を経て行います。

3 管理費、修繕積立金の見直しについて

今後予定されるインターホーン一括更新工事や大規模修繕工事で予算不足のために未実施となった屋上、通路及び非常階段の修繕、更には十数年後の大規模修繕工事をも踏まえた予算措置に向けての管理費及び修繕積立金の見直しを検討致します。

4 その他組合員からの提案

組合員の皆様より総会当日御提議されたい案件、又は委任状によるご質問・ご意見等があれば、御受け致します。

