

令和4年11月12日

ボンヌール長崎管理組合
組合員 各位

ボンヌール長崎管理組合
組合長

ボンヌール長崎管理組合第33回通常総会の 開催について

組合員の皆様におかれましては、益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。
さて、第33回通常総会を開催する時期になりました。
新型コロナウイルスの感染者の発生が全国的に減少した後、また増加して
きている状況になっています。

感染予防のため「密」を避けるなどの対策を遵守し、総会を長机に2名の着
席として開催をすると、会場の広さでは25名が限度であり、約40名の出席、
90分の開催時間など総合的に考えて無理があると思われま

す。従いまして、今年度も昨年度と同様、集会室での総会は開催せず、文書に
より議案に対して賛成、反対の意思表示をお願いすることにしました。

添付している文書で下記の各号議案について、賛成、反対の意思表示を
したうえ、管理人室まで提出をお願いします。

提出締切り11月26日(土) 17:00

どうぞ、ご理解のうえ、ご協力頂きますよう、よろしく申し上げます。

議 案 《第1号議案》 令和3年度管理組合事業報告
《第2号議案》 令和3年度管理組合収支決算報告及び
会計監査報告
《第3号議案》 令和4年度管理組合事業計画(案)
《第4号議案》 令和4年度管理組合収支予算(案)
《第5号議案》 令和4年度役員を選任について
重要事項説明書 株式会社長崎ガードシステムの受託契約の
内容及びその履行に関する事項の説明

以上

(2枚目に賛成・反対の文書があります。)

第 33 回 通 常 総 会
議 案 書

令和 4年 11月

ボンヌール長崎管理組合

目 次

1. 《第1号議案》	
令和3年度管理組合事業報告	…………… P 1 ~ P10
2. 《第2号議案》	
令和3年度管理組合収支決算報告 及び会計監査報告	
収支計算書 正味財産増減計算書 貸借対照表 財産目録	…………… P11 ~ P14
月別収支計算書	…………… P15
令和3年度補修工事	…………… P16
令和3年度特別修繕工事支出内訳	…………… P17
令和3年度会計監査報告	…………… P18
残高証明書	…………… P19 ~ P22
3. 《第3号議案》	
令和4年度管理組合事業計画(案)	…………… P23 ~ P24
4. 《第4号議案》	
令和4年度管理組合収支予算(案)	…………… P25~ P26
5. 《第5号議案》	
令和4年度役員の選任について	…………… P27

《第1号議案》令和3年度管理組合事業報告

令和3年度（R3.10.1～R4.9.30）は役員2年任期の2年目の年度でした。役員を選任については「役員選任方法の変更に伴う規約改正」が第26回通常総会（H27.11.29）に於いて承認され、平成28年度から実施されています。

役員を選任方法は、マンションA、B棟合わせて6分割し、階・号室ともに若番から順番に当番制で選出、総会で承認されることになりました。

毎年11月に通常総会を開催していますが、昨年度市内における新型コロナウイルスの新規感染者の発生が多く、感染防止のため、総会の開催ができませんでした。総会議案を配布し、書面により提案の承認をして頂きました。令和3年度は令和2年度に引き続き組合長以下9名で活動してきました。

この一年間はマンション建物関係の大きい工事計画はありませんでした。年間を通して下記の3項目を通常に取り組みとしてきました。

〈1〉建物の維持管理に努めます。

〈2〉財政について

管理費会計、修繕積立金会計については健全な運営に努力します。

〈3〉マンション建物の環境について

日常的に周辺の清掃や整理整頓に取り組み、生活環境の衛生、整備にも気を配り、取り組んでいきます。

〈1〉と〈3〉の取り組みについて

① マンション建物設備点検を2カ月に1回、奇数月に業者により実施しています。

点検結果で指摘された不具合の箇所は管理人が修理できるものはその都度修理しています。

業者に依頼しなければできない大きな修理は次回の大規模修理工事で修理をします。

② 駐輪場裏の崖下に照明が無く、掃除をするのに不便なので、令和4年8月31日に照明を設置しました。

湿気が高い場所なので、照明器具は防湿・ステンレス製にしました。

〈2〉の取り組みについて

毎月開催している管理組合役員会でマンション管理会社から報告される「会計報告」の内容を確認し、組合員には会議の議事録で報告をしています。

この一年間、管理組合事業を推進するにあたっては組合員、居住者の皆様及び関係先の協力を得られて活動を終了することができました。
心からお礼申し上げます。

令和3年度ボンヌール長崎管理組合の事業概要は次のとおりでした。

1. 管理組合の活動と活動内容の組合員への周知

毎月開催する定例役員会での議題はマンション生活と密接に関係する内容なので、会議の議事録についてはこれまで同様、全組合員（マンション外居住者を含む）及び賃貸の居住者にも毎月配布してきました。

R階掲示板へも「今月の役員会議事録配布のお知らせ」として、「議題の主な項目」を毎月掲示してきました。

また、広報活動の一環として、これまでの取り組みを継続し、管理組合のホームページに総会の議案と議事録及び毎月の定例役員会の議事録を掲載しています。

2. 令和3年度事業収入及び支出の概況について

(1) 令和3年度の管理組合収入について

令和3年度の管理組合収入は総額 〇〇〇〇〇〇〇 円で、昨年度と比較し約 〇〇〇〇〇 円の減額となりました。

減額の主な内容は、マンション保険金の支払いが令和3年度は無かったのに対し、令和2年度は台風被害の工事費等に対する保険金の支払いが約 〇〇〇〇〇 円あったことです。

なお、テニスコートの外灯照明倒壊の工事費 〇〇〇〇〇 万円(税込)については同額の保険金が倒壊に係わった児童の保護者が加入している保険会社から管理組合に入金があります。管理組合の工事費負担はありませんが、収支計算書には計上しています。

(収入内訳) (税込)

(単位：円)

管 理 費	管理費収入
	共同視聴設備収入
	ネットワーク設備収入
	ソフトバンク基地局電気料
	施設使用料収入
	雑 収 入
	受取利息(普通預金)

令和2年度
令和2年度比

減額

修繕積立金 修繕積立金収入
 駐車場使用料収入
 駐輪場使用料収入
 ソフトバンク基地局賃料
 受取利息（定期預金）

令和2年度
 令和2年度比 減額

当期収入合計 円
 令和2年度 円
 令和2年度比 減額

(2) 令和3年度の管理組合支出について

令和3年度の管理組合支出は総額 円で、令和2年度と比較し約261万5千円の減額となりました。

減額となったのは主に補修費と雑費で、補修費は令和2年度の支出額は 円でしたが、令和3年度の支出は約168万5千円の減額となりました。（詳細はP6に記載）

しかし、令和3年度補修費予算は であったため予算との比較では約 円超過した支出となりました。

雑費は令和2年度の支出はテニスコート階段手摺設置、駐車場棟の照明の吊下げ工事、カーブミラーの設置と事故注意看板設置、裏庭樹木の剪定作業費等で 円でしたが、令和3年度の支出はAEDバッテリー・除細動パッド交換、高枝切狭やノコギリ替刃など工具購入等で 円となり、令和3年度と比較し約129万の減額となりました。

支出の項目で、令和2年度と比較し増額した支出として電気料約25万4千円の増額、管理人人件費の最低賃金引き上げに伴う改定による約 円の増額があります。

(支出内訳) (税込) (単位：円)

損害保険料
 ネットワーク設備使用料
 保守維持費(エレベーター、消防設備等)
 水道光熱費
 備品消耗品費
 通信費
 役員活動費
 委託管理費(人件費、業務委託費)

補修費
植栽費
雑費
雑損失

合 計

当期支出合計

令和2年度
令和2年度比

円
円
減額

(3) 年度収支差額

令和3年度
令和2年度
令和2年度比

円
円
増額

(4) そのほかの支出について

「特別修繕工事」として次の3つの工事の工事費について修繕積立金を取り崩して支出しました。

1. 住戸ドア取り替え工事(148枚)及び住居棟アルミ面格子取り替え(大136枚 小4枚)
円(税込)
2. テレビブースター(12個)取り替え及びマンション屋上の4K放送対応パラボラアンテナへの取替え工事
円(税込)
3. 西山地区アンテナ設置工事及び不要ポールなどの撤去費用
円(税込)

合 計

円(税込)

1と2の工事費について

令和3年度の「特別修繕工事」として修繕積立金を取り崩して支出することを昨年の総会議案で提案し承認されました。

マンション住居棟のアルミ面格子と住戸玄関ドアの取り替え工事は令和3年度の予定でしたが、工事費の値上げが予定されていたため令和2年度に前倒しして取り組みました。

工事は令和3年8月(令和2年度内)に完了しました。

テレビ放送ブースターが経年劣化し、テレビ地デジ放送が映らない事象が令和3年7月（令和2年度内）に発生したため、12個のブースターの取り替えと屋上共同アンテナの4K放送対応アンテナへの取り替え工事を令和3年9月に実施しました。

3の工事について

工事費が100万円を超過するため、令和3年度の「特別修繕工事」として修繕積立金を取り崩して支出することとします。

当マンション新築時に、建物による電波障害が発生する地区の対策として建設会社により共同受信アンテナが設置されましたが、今年8月に、テレビが視聴できなくなったとの申し出が対策対象住戸の居住者からありました。電気工事会社の調査の結果、共同アンテナからの配線の劣化が原因とわかりました。

マンション建築時当初は、共同アンテナを利用している世帯は約30世帯ありましたが、現在の利用者は6世帯であったことから、各住戸にボックス型アンテナを設置する方法で工事を実施しました。

共同アンテナから各住戸へ配線していた配線用のポールと配線は不要となったので撤去回収し、作業は8月末に完了しました。

(5) 令和3年度末正味財産

令和3年度末正味財産は	円	です。
令和2年度末正味財産は	円	です。
当期増加額	円	
特別修繕工事充当額	円	
戸当り正味財産（令和3年度末）	円	
戸当り正味財産（令和2年度末）	円	
令和2年度比増減額	0円	

3. 管理費等の未納の取組み

管理費等の未納組合員及び駐車場使用料3ヵ月以上未納の賃貸居住者へ支払い計画書の提出依頼と駐車場契約が解除になる旨の通知

未納者へは、会計業務全般を委託しているマンション管理会社から毎月、文書で未納状況を本人に通知し、支払いを催促しています。

3ヶ月以上の未納については、管理組合からも文書や電話で催促又は支払い計画書の提出を依頼し、一部支払いがありました。

令和3年度末の未納（10月分管理費を含む）は で、令和2年度末と比較し件数は2件増え、金額では 円増加しました。

未納金額合計

令和4年10月分迄 (R4.9.30 現在) 円

令和3年10月分迄 (R3.9.30 現在) 円

10万円以上の滞納は、令和3年度末現在で 件です。

未納金額の未収率は今年度末 1.5%で、令和2年度末の未収率 1.4%を 0.1%上回りました。(分母は貸借対照表の未収率に記載)

4. 令和3年度に取り組んだ補修工事と工事費について (税込)

1. 住居棟通路天井照明器具取り替え (11 台)	円
2. 住居棟通路天井照明器具取り替え残一括 工事 (42 台)	円
3. ベランダ隔壁ボード修理 (1 件)	円
4. 非常ベル修理 (2 個)	円
5. マンションエレベータードア溝磨き作業	円
6. 住戸玄関ドア枠の錆び修理 (2 住戸)	円
7. 水漏れ調査点検口工事 (1 住戸)	円
8. マンション玄関エアコン故障で新品購入	円
9. バイク置き場天井たわみ及び非常灯 2 個 の取り付け歪みのため取り替え	円
10. 誘導灯点灯不良修理 (5 カ所)	円
11. テニスコートの外灯倒壊防止アングル 取り付け工事 (4 本)	円
12. B 棟建物裏下にできた穴修理	円
13. R 階トイレファン故障修理	円
14. 駐車場棟天井灯移設 (1 台)	円
15. 駐輪場裏崖に照明設置	円
合 計	円

5. 住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」について

「マンションすまい・る債」はマンションを対象とした1口50万円の年一回積立ての10年満期、のマンション債券で、当管理組合も毎年 口 万円の積立てをしています。

現在の積立て状況は 10年経過し、毎年 万円を積み立て、 万円の満期入金と利息の入金(毎年2月20日)があります。

一回の積立金額 口 万円 積立総額 万円

令和3年度受取り利息 円 (R4.2.20)

令和2年度受取り利息 円 (R3.2.20)

6. マンション総合保険について

現在契約しているマンション総合保険の契約期間は5年間で、令和5年8月8日までとなっています。

令和3年度に保険が適用された工事はありませんでした。

なお、テニスコートの倒壊した外灯照明1本の修理費は倒壊に係わった児童の保護者が契約している保険会社から工事費33万円(税込)全額について、保険金が管理組合に支払われたので、工事費として管理組合から工事業者に支払いました。収支計算書には記載しています。

7. 令和3年度「特別修繕工事」としての修繕積立金の支出について

令和3年度「特別修繕工事」として修繕積立金を取り崩して支出した工事は3工事あります。

3工事の工事費合計 円(税込)

詳しくは、2. 令和3年度事業収入及び支出の概況についての(4)そのほかの支出について(P4)の項で報告しています。

以上、報告のとおり、補修費の支出が予算を約 円上回りましたが、必要な修繕工事であったことから、財産の収支については適正な運営であったと判断しています。

8. NPO 長崎県マンション管理組合連合会(長管連)について

NPO 長崎県マンション管理組合連合会は県内のマンション管理組合の連合会で、当管理組合も加入しています。

長管連はマンション管理組合の充実した活動と向上をめざし、支援の取り組みをしています。

長管連の取り組み(令和3年6月～令和4年5月)について

(1) マンション大規模修繕時の指導・相談・支援を主軸に取り組んでいます。(図面作成・監理は実費)

現在、主に3組合の修繕の相談・支援に取り組んでいます。

新型コロナウイルスの影響もあり、遅れ気味ですが、現在修繕工事進行中のマンションがあり、そのほか、小規模マンションについては組合活動の取り組み方や修繕工事前段の劣化診断調査の取り組み方など無料支援も始めています。

(2) 実施した研修会及びセミナー

①「知らないと損する建物の補償内容と期間について」

②「エレベーターのリニューアル工事時の諸対応について」及び「水害時の止水板について」

③長崎県と共催セミナーの開催

標題

「2022年10月！ 2年連続マンション保険の高騰について」

(3) 管理組合からの相談対応件数

前年度は 件でした。今年度は 件と相談件数が増えています。

(4) 全国マンション管理組合連合会（全管連）総会及び九州ブロック会議は新型コロナウイルスの影響により WEB 会議となりました。

長管連の今年度役員に、当管理組合の副組合長を推薦し、長管連総会（令和 4.7.29）に於いて承認されました。

令和 3 年度に引き続き令和 4 年度も長管連副会長として活動して頂いています。

9. ボンヌール長崎ネットワーク関係

(1) ネットワークの構築と回線の保守について

ボンヌール長崎ネットワークは平成 14 年度に全戸を対象として、マンション内放送システム（緊急・防災用一斉放送）と併せて総事業費万円で構築されました（H14.12）。

ネットワークの保守及び回線不具合時の対応については、現在、業者（ソリューション営業部システムサポート課）にその都度依頼しています。

業者から、自社が配線したネットワークではないので、年間を通した保守契約は出来ないとのことでした。また、個人宅対応はしていないので、自宅パソコンの不具合などについては購入した店舗などに相談して下さい。

(2) ネットワーク回線は NTT 光回線「フレッツ・光初スト ビジネスタイプ」（1G）を契約しています。

ネットワーク回線は NTT 光回線「フレッツ・光初スト ビジネスタイプ」1G（通信速度、容量）を契約し、分岐点の機器（スイッチャブ）から各住戸までも 1G 配線しています。

(3) マンションネットワーク E メール契約者数

令和 4 年 9 月末現在、マンション住人の 名の方がアドレスを登録し利用しているほか、他の接続業者とも契約が出来ますので、多数の方が個々人で契約し、通信やインターネットを利用しています。

ホームページ・メールの保守業務については接続業者 に委託しています。

保守メンテナンス委託費	年間	円 (税込)
レンタルサーバー費	年間	円 (税込)

(4) マンションネットワークの通信不具合の発生

ネットワークの通信不具合が1回発生しました。

ネットワークの受信ができないという情報が令和3年10月2日に数件あり、接続業者に連絡し、10月7日に回復しました。

10. 防災・安全関係

(1) ボンヌール長崎自主防災組織の取り組み

「防災一斉放送」の実施と内容

毎年、年2回、3月と9月に3分間程度の一斉放送を午前1回、午後1回実施しています。9月には更にもう1回、大型台風の直前に放送しました。

3月

実施日 3月6日(日) 11時～ 13時～

放送内容(3分間)

- ①「火の用心」について
- ②3月に実施される「消防設備点検」へのご協力をお願い
- ③「新型コロナウイルス感染防止対策」について

9月

(1) 実施日 9月11日(日) 11時～ 13時～

放送内容(3分間)

- ①「台風対策」について
- ② その他
 - ・新型コロナウイルス感染防止
 - ・熱中症対策

(2)大型台風接近のため実施

実施日 9月18日(日) 13時～

放送内容(3分間)

- ①台風の注意事項
- ②19日(月・祝)の市役所ゴミ収集の中止
- ③19日は管理人休み

(2) AEDの設置

AEDはR階集合郵便受け横に設置しています。

マンション外の人でも緊急時にAEDが使用出来るようにマンション玄関のドアガラスに「AED設置」と貼っています。

パッドとバッテリーは2年毎に交換し、令和4年は9月に交換しました。
AEDの使用方法の勉強会は毎年4月に自治会が実施しています。

1 1. マンション駐車場、駐輪場の取り組み

(1) 駐車場及び駐輪場契約台帳の現行化

マンション駐車場に駐車している車両は、駐車契約者と使用区画の台帳を作っています。

時々、車両入庫時に駐車車両に衝突した場合やルームランプの消し忘れを見た人から連絡があり、台帳で調べて持主に連絡しています。

駐輪場は契約バイクを置いている場所の現行化をして、新しくバイクを置きたい人に空いている区画の案内がすぐできるようにしています。

居住者が来客用駐車記載ノートに記入しないで常態的に来客用駐車スペースに駐車している人がいます。定期的に来客用の駐車状況を点検しています。

1 2. 福利・厚生、環境・衛生の取り組み

(1) 車椅子を管理人室に置いています。

車椅子を管理人室に置いています。必要なときに利用して下さい。
マンション敷地内でのご利用をお願いします。
敷地外には持ち出し禁止です。

(2) 管理人室にコピー機とシュレッダーがあります。

① コピー機をリースで管理人室に置いています。

常時、皆さんによく利用されています。

リース期間 H29.12.4～令和 4.12.3

A3判までコピーできます。

B5、A4、B4	白黒	1枚	5円	カラー	30円
A3	白黒	1枚	10円	カラー	40円

② シュレッダーは廃棄する文書などの裁断に、皆さんも自由にご利用下さい。

(3) マンション内施設の利用

① R階集会室の利用

自主運営のマンション住人の高齢者の集まりは毎週土曜日の定例の開催時に利用しています。

また、住人の個人的な利用等でも、利用出来ます。

② テニスコートの利用

ネット、ラケット、テニスボールを用意しています。

《第2号議案》

令和3年度管理組合収支決算報告及び会計監査報告

収 支 計 算 書
正味財産増減計算書
貸 借 対 照 表
財 産 目 録
月 別 収 支 計 算 書
令和3年度会計監査報告
残 高 証 明 書

《第3号議案》 令和4年度管理組合事業計画（案）

マンション建物の大規模改修工事は平成17年1月から6月に約5ヵ月かけて実施されています。

令和2年度には、マンション建物の大規模修繕に取り組む計画を検討するため、マンション建物の診断調査に取り組みました。

診断調査の結果、マンション建物外壁の塗装状態と屋上の防水塗装状態はまだ良好であり、令和3年度には大規模修繕計画はしないことになりました。

次年度の令和5年度にはマンション建物の診断を建築士に依頼し、その診断結果により、令和6年度に修繕工事に取り組むこととします。

しかし、鉄骨外階段やテニスコート北側階段の鉄の部分に現在錆びが出ているので、令和4年度に塗装工事を実施します。

また、住居棟のサッシや網戸のゴムパッキンの劣化による取り替え工事は今後、管理組合負担で実施します。

令和4年度は次の3項目に取り組んでいくことにします。

令和4年度の取り組み

1. 建物の維持管理に努め、下記の2つの修理工事を実施します。

(1) A、B、C棟鉄骨外階段及びテニスコート北側階段の鉄の部分の錆びについては塗装工事を実施します。

工事費については特別修繕積立金を取り崩して支出します。

(2) 住戸サッシや網戸のパッキン等の劣化は業者が見て工事が必要な場合は、今後、管理組合負担で取り替え工事を実施します。

劣化の調査依頼は管理人室まで連絡し、日程調整をお願いします。

居室内部からの衝撃による破損等は個々人で対応をお願いします。

2. 財政について

管理費会計、修繕積立金会計については健全な運営に努力します。

3. マンション建物の環境について

日常的に周辺の清掃や整理整頓に取り組み、生活環境の衛生、整備にも気を配り、取り組んでいきます。

令和4年度特別修繕工事支出（案）内訳

1. A、B、C棟鉄骨外階段の錆び及びテニスコート北側の階段の鉄部分の錆びについては塗装工事を実施します。

円（税込）

上記1の工事費 円（税込）については修繕積立金を取り崩して支出します。

《第4号議案》 令和4年度管理組合収支予算（案）

令和4年度 管理組合収支予算（案）

令和4年度予算（案）内訳表

《第5号議案》 令和4年度役員を選任について

令和4度は役員任期2年の1年目です。

役員体制は令和3年度と同様役員7名、監事2名の9名体制で活動していきます。

令和3年度役員7名が留任し、組合長と役員1名が退任します。

新しく2名の役員を選任しました。

組合長には平成30年度から4年間組合長として活動して頂きました。退任する役員には令和2年度から2年間活動して頂きました。

お2人には4年間と2年間の活動に感謝申し上げます。

令和4年度 役員9名体制

組合長 副組合長1名 会計担当役員 防災担当役員
工事担当役員 駐車場担当役員 役員1名 監事2名

役員（7名 ※五十音順）

（1階～2階）

その他選出2名

（9階～10階）

（7階～8階）

（5階～6階）

（11階～14階）

監事（2名）

その他選出1名

（3階～4階）

総会で承認を受けた後、「ボンヌール長崎 管理規約」第33条3項により、第1回役員会において、監事2名を除く役員7名について、互選で役職を決めます。