《第１号議案》令和７年度管理組合事業報告

令和７年度（R7.10.1～R8.9.30）は役員２年任期の２年目の年度でした。
役員の選任については、２６回通常総会（H27.11.29）に於いて規約の改正が承認され、平成２８年度から役員の選任方法は、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し、総会で承認されることになりました。

令和７年度役員・監事は

役員６名

組合長
副組合長
会計担当
役員３

監事２名

の８名体制で、組合長のもと活動してきました。

令和７年度はマンション建物大規模修繕工事に取り組みました。

１．マンションの建物関係

（1）マンション建物の大規模修繕工事の実施について

大規模修繕工事については７月に管理組合役員、一級建築士、マンション管理会社の三者打合せを行い、下記３点を確認しました。

①修繕委員会を結成し、区分所有者からも委員を募る。
②建設会社は地場の建設会社とし、市役所の資料（完成工事高・マンション改修実績数など工事実績等）から３社から４社を選定し、見積りを依頼する。
③工事の監理は一級建築士へ委託する。

①については、８月に区分所有者から６名の方が委員を希望され、修繕委員会の結成については、１１月に開催した通常総会で承認を受けました。

その後、区分所有者の委員２名の方が、委員会が平日開催であったため、仕事で出席できない、と委員を辞退されました。

修繕委員会は月２回程度開催し、工事の進捗状況、現在取り組んでいる工事内容、問題点などの情報を共有しました。

委員会の会議内容は管理組合役員会で報告し、組合員の皆様には役員会議事録で報告してきました。

②については地場の建設会社三社を工事委員会で選出し、見積書が提出され、１０月末に、見積り額が一番低い建設会社に決定しました。

工事は、令和７年１２月１日～令和８年１１月３０日の期間で取り組み中です。

⑵　修繕工事費の追加費用の発生について

大規模修繕工事を開始後、中東問題によりホルムズ海峡が封鎖され、日本への原油の輸入がストップし、建設資材や塗料などが 40%以上高騰し、調達も困難になりました。

管理組合としては、値上りがあっても、修繕工事は計画どおり取り組むよう要望し、建設資材や原料の値上がりの費用分は施工元請、塗料などの専門業者、管理組合の三者で３分の１ずつ負担することで承諾しました。

管理組合から追加工事を依頼した防滑シート張りやR階のガラスドア前の水溜りが出来る箇所の修理などで、工事費の追加が発生しました。

⑶建設会社が取り組む大規模修繕工事以外の修繕工事について

①ベランダの隔壁ボードの破損やビスの外れなどの修理

ベランダの隔壁ボードの修理は工務店に依頼しました。

②ベランダの洗濯物干しの取替え工事

ベランダの洗濯物干しの取替え工事は以前マンション全住戸の玄関ドアと面格子の取り替え工事を実施した会社に依頼し、角度調整機能がある物干しに全戸取替えました。

洗濯物干し金物取替え工事費（147ヵ所）

（4）長期修繕計画書の依頼と作成

平成２４年８月に建物の調査診断、長期修繕計画を依頼した１級建築士に令和７年度に実施する大規模修繕工事について相談し、長期修繕計画書を令和７年４月に作成しています。

令和７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、当管理組合のホームページに総会の議案と議事録、毎月の定例役員会の議事録を掲載してきました。

２．令和７年度事業収入及び支出の概況について

（※Ｐ10《第２号議案》令和７年度管理組合会計報告書による）

（１）令和７年度の管理組合収入について

令和７年度の管理組合収入は、昨年度と比較し、増額収入となりました。
増額の主な科目は、駐車場使用料、受取利息・受取保険金が増額です。
その外、減額の科目がありました。

会計管理業務（管理費・修繕積立金）が令和６年２月（３月分振り替え）から新しいマンション会計管理へ移行し、定期預金と住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」の積立金とその利息は修繕積立金となります。

（２）令和７年度の管理組合支出について

令和７年度の管理組合支出は、昨年度と比較し、<u>支出減額</u>となりました。
減額の主な内容は、昨年度の支出では AED 除細動器買い替え、ﾈｯﾄﾜｰｸ分岐点更新工事、長期修繕計画作成費があったことです。
今年度（令和７年度）の支払いとしては今年度取組んでいるマンション建物大規模修繕工事関係の支払いがありました。

（３）年度収支差額について

令和７年度の収支差額は、昨年度と比較し**増額**になりました。

（４）令和７年度末正味財産について

令和７年度末正味財産
　管理費の部　　次期繰越金
　修繕積立金の部　　〃

戸当り正味財産（令和７年度末）
戸当り正味財産（令和６年度末）
　令６年度比増減額　　**増額**

（５）マンション建物大規模修繕工事費用支出内訳について

工事費用支出額
内　訳
　①建設会社
　②　〃　追加工事費
　③隔壁ボード修理費(A 棟 B 棟)
　④洗濯物干し金具取替え工事費
　⑤マンション建物石綿含有分析調査費
　⑥テニスコートアスベスト調査費
　⑦大規模修繕工事設計書作成

⑧監理業務委託費（一級建築士 ）（工事施工費の 1.5%）
⑨　〃　追加工事費の 1.5%
⑩契約書印紙代
合　　計

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

会計管理業務（管理費・修繕積立金）が令和６年２月（３月分振り替え）から新しいマンション会計管理へ移行し、個々人の管理費等の支払いは毎月一律 23 日に個々人の銀行口座から引き落とされることになり、年間を通し、未納件数、未納金額とも減少しました。

預金口座が資金不足で管理費が振替不能となった場合は、翌月の 23 日までにご自分の預金口座に２ヵ月分を入金しておくと、翌月引き落とされます。

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が毎月、文書で未納状況を本人に通知して、支払いを催促しています。

３ヵ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て、一部支払いがありました。

令和７年度末の未納（10 月分管理費を含む）は５件で、昨年度末と比較し件数は１件減り、未納金額は減少しました。

未納
令和８年１０月分迄（R8.9.30 現在）　５件
令和７年１０月分迄（R7.9.30 現在　　６件

未納金額の未収率
令和７年度末　0.37%
令和６年度末　0.6%
で、昨年度と比較し、0.23%下回りました。
（分母は管理費収入、修繕積立金、駐車場等使用料収入、共同視聴収入、ネットワーク設備収入の合計です。

４．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、毎年満期入金と利息の入金（毎年 2 月 20 日）があります。

５．マンション総合保険について

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、現在の契約内容は下記のとおりです。

保険契約の内容はこれまでと同等の契約としています。

継続契約期間　　令和　5 年 8 月 8 日 午後 4 時～
令和 10 年 8 月 8 日 午後 4 時

地震保険には加入していません。

地震保険の加入については組合員を対象に意向把握のアンケートを令和 6 年 2 月に実施しました。

アンケートの結果、地震保険の加入希望者は組合員の約３分の１にとどまるという結果を受けて、役員会として、令和 10 年８月までの５年間の契約期間は地震保険を契約しないことにしました。

６．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（長管連）は県内のマンション管理組合の連合会で、マンション管理組合の充実した活動と向上をめざし、マンション修繕工事などの相談に乗り建設会社を紹介するなどの支援に取り組んでいます。

今年度総会は 7 月に開催され、会長以下７名の役員体制が承認されました。

当管理組合からは組合長が令和６年８月から監事として活動しています。正会員は当管理組合も含め 18、賛助会員 30 社です。

（７年度の取り組み）

長管連役員のスキルアップのため、セミナーへの参加、市役所など関係機関との連携強化に取り組みました。

(8 年度取り組み)

１．福岡県マンション管理組合連合会と定期的に会合を行い、情報交換を実施していきます。

２．マンション大規模修繕工事を支援します。

３．マンションに関する各種セミナーに参加します。

７．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、これまで、業者にその都度依頼してきました。

令和６年度に、ネットワークの分岐点の不具合から、ネットワークが繋がらない事象が頻発したため、分岐点 12 ヵ所の設備更改工事を業者に依頼し、令和７年８月に実施しました。この更改工事により、年間を通し、設備更新工事を実施した業者㈱にネットワークの運用保守もしてもらえることになりました。

（２）ネットワーク回線は NTT 光回線「ﾌﾚｯﾂ･光ﾈｸｽﾄ ﾋﾞｼﾞﾈｽﾀｲﾌﾟ」（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･光ﾈｸｽﾄ ﾋﾞｼﾞﾈｽﾀｲﾌﾟ」１G（通信速度、容量）を契約し、分岐点の機器（ｽｲｯﾁﾊﾌﾞ）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８年９月末現在、マンション住人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、ネットワーク回線を使って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。

（４）マンションネットワークの通信の不具合発生について

マンションネットワークの通信の不具合の発生は６月に１件ありました。

不具合の原因はネットワークの分岐点ボックス内の接続不良でした。

８．防災・安全関係

（１）ボンヌール長崎自主防災組織の取組み

ボンヌール長崎自主防災組織は管理組合役員と自治会役員・班長で構成しています。

「防災一斉放送」の実施と内容

毎年､年２回､防災の月の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。

令和７年度は下記のとおり実施しました。

３月

実施日　３月８日（日）　11 時～　13 時～

放送内容（３分間）

①「火災予防について」「消防設備点検へのご協力のお願い」
「マンション建物修繕工事について」（建設会社）

９月

実施日　９月１３日（日）　11 時～　13 時～

放送内容（３分間）

(1)「マンションからの避難について」
①上長崎地区の避難所のお知らせと避難所の開所について

②マンション建物からの避難経路について
(2)大型台風が長崎に接近した時の自宅での準備について
(3)業者による消防設備点検へのご協力のお願い

（２）AED の設置

AED は R 階集合郵便受け横に設置していますが、令和６年１０月に新しく取り替えました。

マンション外の人も緊急時に 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。

AED は自動で電気ショックを行ないます。

パッドは使い捨てで、２年で交換し、バッテリは４年で交換することになっています。パッドは今年９月に交換しました。

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。

９．マンション駐車場、駐輪場の取り組み

（１）駐車場と駐輪場の整理整頓及び修理工事について

駐車場と駐輪場の使用契約については台帳により現行化しています。

区画内には私物を置かないようにお願いします。

来客用の駐車については管理人室窓前に置いている来客駐車車両記録ノートに記載をお願いします。

来客用駐車の駐車状況ついては役員が定期的に点検しています。

駐車場の修理として、２月に舗道傍の駐輪場左奥の天井から水漏れがあり、修理しました。

また、６月の大雨で５階の屋根のない車路に降った大量の雨が４階から３階へ流れ、駐車場４階と３階の駐車フロアにも雨水が溜まりました。

再発防止の工事として、５階車路の坂から４階の側溝に流れるよう、５階車路の登り口に雨水の細い誘導溝を２本掘る工事を７月に実施しました。

１０．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。

リース契約期間（R7.12.4～R8.12.3）

《第２号議案》

令和７年度管理組合会計報告書及び会計監査報告

収　支　報　告　書
管理費の部
修繕積立金の部

貸　借　対　照　表
管理費の部
修繕積立金の部

※参　考　資　料
戸当り正味財産　未収率

資　金　管　理　状　況　表

月　別　収　支　報　告　書
管理費の部
修繕積立金の部

月　別　貸　借　対　照　表
管理費の部
修繕積立金の部

令　和　７　年　度　補　修　費

令 和 ７ 年 度 会 計 監 査 報 告

残　高　証　明　書

《第３号議案》　令和８年度管理組合事業計画（案）

今年度、令和８年度は次の２項目に取り組みます。

１．水道メーターを全住戸取り替えます。

水道メーターは８年で交換することになっており、令和９年９月～１２月に満了となります。

水道局では水道メーターの貸付制度があり、貸付を受けるためには満了する３ヵ月前までに申込をしないといけませんので、令和８年度に取り組みを進めていきます。全住戸とマンションＡ棟裏公園の水道メーターを含め 152 個あります。

２．住居雑排水管の高圧洗浄に取り組みます。

雑排水管の高圧洗浄は、前回は平成 31 年４月に７年振りに実施しました。前々回は平成 15 年に８年半振りに実施しています。

令和８年度の実施

(1) 実施期間　　約１週間

(2) 洗浄箇所　　排水口４ヵ所
（台所、洗面台、洗濯パン、浴室）

(3) 実施箇所　　全住戸、１階店舗、管理人室、集会室

《第４号議案》　令和８年度管理組合収支予算（案）

令和８年度 管理組合収支予算書（案）

管理費の部

収入の部

支出の部

修繕積立金の部

収入の部

支出の部

令和８年度 修繕積立金支出（案）内訳

１．マンション建物大規模修繕工事費
　　〃　　追加工事費

２．マンション建物大規模修繕工事運営支援業務費（工事施工費の 1.5%）

　　〃　　追加工事運営支援業務費（工事施工費の 1.5%）

３．水道メーター交換工事

４．下水配管高圧洗浄費

《第５号議案》　令和８年度役員の選任について

令和８年度は役員任期２年の１年目です。
令和８年度の役員体制は、総会当日報告し、承認を得ることにします。

令和８年度の役員体制は令和７年度と同様８名の予定です。
役員　６名
監事　２名

監事２名は総会で承認を受けます。
役員６名は総会で役員について承認を受けた後、「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、互選で役職を決めます。

《第６号議案》　管理委託契約の更新について

㈱長崎ガードシステムから資料「重要事項説明書」が提出されています。

令和８年度も管理規約第 46 条第 12 号による「管理委託契約」の更新について、総会の決議をお願いしたいとの要請が管理会社の㈱長崎ガードシステムからありました。
管理委託業務については前年度から変更はありません。
本総会で、組合員の皆様にお諮り致します。

《第５号議案》　令和８年度役員の選任について

令和８年度は役員任期２年の１年目です。

令和８年度の役員体制は、令和７年度の役員４名、監事１名の５名が退任し、３名が令和７年度に引き続き令和８年度の役員をすることを了承しました。

令和８年度の役員体制は８名で活動していきます。

役員（６名　※階順）（案）

() 内は当番制で選出した役員の選出階

(5 階～ 6 階）（継続）
(7 階～ 8 階）（継続）
(9 階～10 階）（新任）
(11 階～14 階）（新任）
(11 階～14 階）（新任）
(以前組合長の経験あり)

監事（２名　※階順）（案）

（１階～ ２階）（新任）
(３階～ ４階）（継続）

監事２名は総会で承認を受けます。

役員６名は総会で役員について承認を受けた後、「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、互選で役職を決めます。

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シュレッダーを事務室に置いています。

現在のシュレッダーは令和 6 年 6 月に購入ました。

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

①R 階集会室の利用（有料です）

自主運営の高齢者集会は毎週土曜日の定例の集まり開催時にR階集会室を利用しています。

また、居住者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（有料です）

ラケット、テニスボールを用意しています。

時々、中学生や高校生のグループが練習で使用しています。

（4）環境・衛生について

①マンション周辺の清掃と樹木の剪定

マンションの立地が、傾斜している土地の一番下にあるため、マンション敷地内の樹木は崖崩れ防止のために植樹され、休場バス停近くののり面に繁っている「つた類」は県の自治振興課がマンション建設時に植えています。

マンション周辺の清掃は管理人がしています。

居住者による清掃は自治会が 12 月に実施しています。

12 月の清掃はマンション内通路の清掃とエレベーター内の拭き掃除も行なっています。

５月と９月の清掃、草取り、は酷暑で熱中症になる恐れもあるので、業者に委託しています。