

第27回通常総会 議案書

日 時 平成28年11月27日(日)
午前9時30分～午前11時30分

場 所 ボンヌール長崎 R階 集会室

目 次

1. 《第1号議案》
平成27年度管理組合事業報告 P 1 ～ P10
2. 《第2号議案》
平成27年度管理組合収支決算報告
及び会計監査報告 P11 ～ P18
3. 《第3号議案》
平成28年度管理組合事業計画(案) P19
4. 《第4号議案》
平成28年度管理組合収支予算(案) P20 ～ P21
5. 《第5号議案》
平成28年度役員を選任について P22

《第1号議案》 平成27年度管理組合事業報告

平成27年度は役員2年任期の2年目の年度でした。役員全員、昨年度に引き続き役員を引き受け、西村組合長以下10名で活動して来ました。

5月末に金子役員が家庭の事情で転居されたので、6月からは9名体制で活動して来ました。

この一年間の取り組みの重要な課題は下記の3項目でした。

1. A、B、C棟鉄骨外階段の修理及びマンション最上階(5住戸)ベランダ庇の修理
2. 全住戸及び管理人室の玄関ドア装飾モールの取り替え
3. NPO長崎県マンション管理組合連合会への加入継続について、次回総会での承認〈第26回通常総会(H27.11.29)で出された継続希望の意見をふまえ〉

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。

平成27年度ボ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(マンション外居住を含む)及び賃貸の居住者にも、関係する内容が多いことから、毎月配布して来ました。

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」を毎月掲示して来ました。

また、広報活動の一環として、昨年度と同様、管理組合のホームページに総会及び毎月の定例役員会の議事録を掲載して来ました。

2. 平成27年度事業収支の概況について

(1) 平成27年度の管理組合収入は総額54,568,480円で、昨年度と比較し約18万3千円の収入の減額となりました。

減額の主な内容は、マンション総合保険からの支払い額の違いです。

昨年度、保険が適用された工事は4件で保険金支払い約86万円、今年度は1件で約33万円が保険から支払われ、雑収入に受け入れました。

(収入内訳) (税込み)

(単位:円)

管 理 費	管理費収入	12,273,520
	共同視聴設備収入	1,420,800
	ネットワーク設備収入	1,776,000
	ソフトバンク基地局電気料	693,623
	施設使用料収入	41,700
	雑 収 入	751,016
	受取利息(普通預金)	2,236
		16,958,895
	昨年度	17,397,985
	昨年度比	439,090円減額
修繕積立金	修繕積立金収入	24,393,600
	駐車場使用料収入	10,252,839
	駐輪場使用料収入	130,800
	ソフトバンク基地局賃料	1,814,400
	受取利息(定期預金)	1,017,946
		37,609,585
	昨年度	37,353,398
	昨年度比	256,187円増額
当期収入合計		54,568,480円
	昨年度	54,751,383円
	昨年度比	182,903円減額

(2) 平成27年度の管理組合支出は総額15,362,875円で、昨年度と比較し約113万2千円の支出の減額となりました。

支出減額の主な内訳は(昨年度比)

電気料	144,725円	の減額
補修費	1,770,444円	の減額
合 計	1,915,169円	の減額

に拠るものです。

一方、昨年度と比較し支出の増額となったのは消防設備点検費が年2回のところ、年度内支払いが3回となり1回分増額となりました。

支出増額の主な内訳(昨年度比)

清掃費	32,760円	の増額
ネットワーク設備保守料	58,320円	の増額
備品消耗品費(パソコン、倉庫等)	199,976円	の増額
雑費(樹木剪定、防犯カメラ臨時増設等)	418,781円	の増額
合 計	709,837円	の増額

(主な支出内訳) (税込) (単位: 円)

ネットワーク設備使用料	727,488
保守維持費(エレベーター、消防設備等)	3,809,300
水道光熱費	1,866,978
備品消耗品費、雑費	1,240,271
委託管理費(人件費、業務委託費)	4,747,292
補修費(強風被害、A棟誘導灯補強工事)	1,270,080
合計	13,661,409

(3) 年度収支差額

平成27年度	39,205,605円
平成26年度	38,256,330円
昨年度比	949,275円増額

(4) そのほかの支出

「特別修繕工事」支出について

昨年通常総会において承認を得た「特別修繕工事」は下記の3工事で予算金額は合計134,400,000円でした。

(3工事の予算額)

1. A、B、C棟鉄骨外階段補修工事	130,000,000円
2. 最上階ベランダ庇(5住戸)補修工事	2,800,000円
3. 玄関ドア装飾モール取り替え工事	1,600,000円
合計	134,400,000円

実際の支払い金額(税込)は合計132,120,720円です。
支出の内訳は下記のとおりです。

(3工事関連の支払い額: 税込)

1. 工事仕様書作成、監理委託(工事費の3%)	3,758,400円
2. A、B、C棟鉄骨外階段補修工事及び最上階庇補修工事	125,280,000円
3. 最上階ベランダ庇の工事変更のため追加 (鏽腐食進行のため新品鉄骨工事に変更)	1,123,200円
4. 最上階庇ガラスヒビ入り1枚取り替え	48,600円
5. B階段下目隠しパネル	302,400円
6. 玄関ドア装飾モール取り替え工事	1,608,120円
合計	132,120,720円

(4) 平成27年度末正味財産

平成27年度末正味財産は	217,260,513円	です。
(うち当期増加額)	(39,205,605円)	

平成26年度末正味財産は	310,175,628円	です。
正味財産昨年度比	92,915,115円減額	
戸当り正味財産（平成27年度末）	1,468,000円	
戸当り正味財産（平成26年度末）	2,096,000円	
戸当り正味財産昨年度比	628,000円減額	

以上報告のとおり、平成27年度事業としてA、B、C棟鉄骨外階段の補修工事及び最上階庇の補修工事を実施し、多額な費用がかかりましたが修繕積立金から全額支払うことが出来ました。

以上のことから、財産収支については適正な運営であったと判断します。

3. 管理費の未納組合員への取組み

(1) 管理費の未納組合員及び駐車場使用料3ヵ月以上の未納者へ、支払い計画書の提出依頼と駐車場契約が解除になることの通知について

未納組合員へは、会計業務全般を委託している(株)長崎ガードシステムから毎月、文書で未納状況を本人に通知しています。

管理組合からも3ヶ月以上未納の組合員へは10月、4月、6月、7月、8月に文書や電話で催促し、支払い計画書の提出を依頼しました。

また、管理費（駐車場使用料）の未納が3ヵ月以上の駐車場契約者に対しては「ボンヌール長崎駐車場賃貸契約書」第8条2項（現行）に基づく契約解除になることを文書で通知して来ました。

通知後、一部支払いに応じて頂き、改善出来ました。

未納金額合計

H28. 10月分（9/30現在）	19件	729,590円
H27. 10月分（9/30現在）	20件	792,800円

今年度末の未納（10月分管理費を含む）状況は19件729,590円で、昨年度末と比較し、件数は1件減り、未納金額は約6万円減少しました。

10万円以上の滞納は今年度末1件152,010円（昨年度末2件261,840円）で昨年度末と比較し、件数は1件減り、金額も約11万円減少しました。

未納金額の未収率は今年度末1.5%で、昨年度末の未収率1.6%を0.1%改善出来ました。（分母は貸借対照表の未収率に記載）

4. マンション総合保険の適用（保険から支払われた金額）等

マンション保険の適用となったのは、4月の強風による被害1件で、住

居棟ベランダの隔壁ボードの破損等による 38 枚の修理工事をしました。工事代金は工事業者へ一旦管理組合から支払いましたが、別途、保険会社から保険金の支払いがありました。

保険から支払われた金額	331,266円
工事費	431,460円

雑収入として受け入れました。

5. マンション建物に関する工事関連の取り組みについて

平成 27 年度のマンション建物に関する計画的な取り組みは下記の「特別修繕工事」としての 3 項目でしたが、その外、強風が 4 月に 3 回吹いて、住居棟ベランダの隔壁ボードが被害を受け、ボードの取り替えなど修理工事を実施しました。

(1) 「特別修繕工事」としての 3 項目

- ① A、B、C 棟鉄骨外階段の修理
- ② マンション最上階(5 住戸)ベランダ庇の修理
- ③ 全住戸及び管理人室の玄関ドア装飾モールの取り替え

(2) (1) ①、②の工事仕様書作成及び工事監理の委託

(3) 強風による住居棟ベランダの隔壁ボード 38 枚の破損修理

(1) 「特別修繕工事」としての 3 項目の取り組み

①②及び(2)の取り組み報告となりますが、「工事仕様書の作成」と「工事監理」の依頼先は、平成 27 年 8 月に当マンションの建物調査診断を実施したマンション管理士でもある(株)フォーコム一級建築士事務所とすることを 12 月の役員会で決定しました。

仕様書の作成は「A、B、C 棟鉄骨外階段の修理」と「マンション最上階(5 住戸)ベランダ庇の工事」を費用削減の観点から、同時工事として、(株)フォーコムに依頼し、仕様書に基づく見積書が三社(松島建設工業(株)、(株)長崎土建工業所、(株)西海建設)から提出されました。

施工業者の選定については三社の中から(株)西海建設とすることが工事取り組みの臨時総会(H28.3.6)で承認されました。

(株)西海建設による説明会を 3 月に 2 回開催しました。

最上階庇の鉄骨は錆による腐食が進行していたため補修ではなく新品で取り替えることにしました。また、庇のガラス 1 枚のヒビ入りが見つかり、ガラスを取り替えました。

B 階段下に取り付けていた目隠しボードについては、鉄錆の汚れが洗っても落ちず、止め穴も階段を囲っている新しいアルミルーバーに合

わなかったことから、新品で取り付けました。

工事監理を委託した(株)フォーコムでは毎週 1 回水曜日に三者会議（管理組合、(株)西海建設、(株)フォーコム）を定例開催し、工事の進捗状況報告、工事作業状況を撮影した写真による説明、問題点の指摘等に取り組んで頂き、工事は予定の工期(H28.3.15～H28.8.15)で完成しました。

(株)フォーコム(工事費の 3%)	3,758,400 円 (税込)
鉄骨階段及び最上階庇工事費	126,403,200 円 (税込)
ベランダ庇屋根ガラスビビ入り取替え	48,600 円 (税込)
目隠しボード	302,400 円 (税込)
合計	130,512,600 円 (税込)

③ 全住戸及び管理人室の玄関ドア装飾モールの取り替え工事

10月に2業者から見積りの提出があり、(株)オール工業に工事を依頼し、12月に取り替え工事を実施しました。その後、75世帯でモールの浮き上がりがあることが判り、7月に補修修理を実施しました。

工事費 1,608,120 円 (税込)

(2) 工事の仕様書作成及び工事監理の委託

取り組みの内容は(1)に記載のとおりです。

(3) 強風による住居棟ベランダの隔壁ボードの破損修理

4月に強風が3回吹いて、ベランダの隔壁ボード合計38枚が破損し、ボードの取り替えなど修理しました。

被害状況から管理組合が加入しているマンション総合保険が適用され工事費の一部が保険から支払われました。

隔壁ボード取替えなど修理工事 431,460 円 (税込)

(4) その他、実施した補修工事等

- ① 消防用設備改修工事（発信機不良1）(H27.11)
- ② 北側避難階段上街路灯基礎補強工事 (H27.11)
- ③ A棟裏公園の街路灯基礎補強工事 (H28.4)
- ④ 住戸玄関ドアクローザー修理 (H28.4)
- ⑤ 住居棟通路側サッシ網入りガラスビビ入りのため取り替え工事 (H28.5)
- ⑥ 防犯カメラ臨時設置 (H28.6)
- ⑦ 住戸玄関ドアクローザー修理 (H28.6)
- ⑧ 資源物保管庫置き場コンクリート工事 (H28.7)
- ⑨ 住戸玄関ドアクローザー修理 (H28.7)

- ⑩住戸玄関ドアクローザー修理(2件) (H28.8)
- ⑪消火用屋上補助水槽内ボールタップ取り替え工事 (H28.9)
- ⑫鉄骨B階段非常灯取替え(3台) (H28.9)
- ⑬A棟誘導灯強風補強工事(8台) (H28.9)
- ⑭「防災一斉放送」スピーカー取り替え(2台) (H28.9)

6. NPO 長崎県マンション管理組合連合会（長管連）の取組み

(取組みの経過)

第22回通常総会（H23.11.27）において長管連の退会を決議し、翌年、第23回通常総会（H24.11.25）において「長管連の仲介で平成17年に大規模改修工事を実施した。10年目点検（H27.4 予定）も長管連の仲介で実施する関係から、退会は10年目点検を終了してからとする。」という確認を行ないました。

10年目点検が平成27年3月に終了したので、昨年11月に開催した第26回通常総会（H27.11.29）において、退会を提案しましたが、数人から継続して加入を希望する意見が出されました。

しかし、一旦は過去の総会で退会を決議した経過から、退会を承認する必要があること、その上で、加入については次回の総会で、提案するので、その総会で承認して頂きたい旨を説明し退会することが承認され、平成28年5月末（長管連の年度）までに退会届を提出することになりました。

平成28年3月にA、B、C棟鉄骨外階段の修理及びマンション最上階(5住戸)のベランダ庇の修理工事を議案とした臨時総会（H28.3.6）を開催することになり、長管連加入についても議案として提案しました。

臨時総会では長管連への継続した加入が承認されました。

長管連では「長管連ニュース」の発行、マンション管理相談会の実施、セミナー開催などの事業を行なっています。

また、長崎市上下水道局にマンションの「水道メーター更新費用」と「水質検査費」の公費負担を要望していましたが、今年4月から「水道メーター更新費用」の内「水道メーター器」代については市が負担することになりました。工事費はマンション負担となります。当マンションから長管連副理事長として前組合長の稲田邦成氏を派遣しています。

7. ボンヌール長崎ネットワーク関係

ボンヌール長崎ネットワークは平成14年度に全戸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826万円で構築されました（H14.12）

総事業費 826 万円についての減価償却はすでに平成 25 年 2 月をもって終了しています。

ネットワーク回線は現在 NTT の「光プレミアム・エンタープライズタイプ」1 G（通信速度、容量）で分岐点の機器（スイッチ）から各戸までも 1 G 配線となっています。

この一年間に数回、インターネットが繋がらない事象が発生し、利用している皆さんにご迷惑をお掛けしました。

1 月に 5 階の配線分岐ボックス内機器の不具合によりインターネットが繋がらなくなり、機器を新品と交換し復旧しました。

4 月に 2 回、管理人室電気配電 BOX のブレーカーが落ち、インターネットが繋がらなくなりました。

1 回目はテレビ放送とインターネット通信が中断しました。ブレーカーを正常に戻して、テレビは 30 分後に復旧し、インターネットは回線の保守を委託している吉住氏に来てもらい 2 時間後に復旧しました。

電気保安協会に電気回路の点検を依頼しましたが、点検の結果、回路は異常無しで、原因は不明でした。当時、(株)西海建設が鉄骨外階段の修理工事中であったので、念のため、工事用電源については安全対策として使用電力がオーバーした時には工事用電源のみのブレーカーが作動するよう(株)西海建設が工事しました。

2 回目は鉄骨階段工事現場の電気ショートが原因で一部停電になり、インターネットも繋がらなくなりましたが、10 分後に復旧しました。

ネットワークの通信速度については改善のため管理人室に設置している「インテリジェントスイッチ」を取り替えましたが、安定した速度にはなったものの、大幅な改善がなされていません。改善に向け方法を検討していきます。

ホームページ・メールの保守業務については(株)AZBORN に委託して来ました。

保守メンテナンス委託費	年間	162,000 円（税込）
レンタルサーバー費	年間	75,600 円（税込）

ネットワーク回線の保守業務については、専門業者である吉住氏に委託(連絡携帯電話 080 1705-0223)し、故障の都度、修理を依頼して来ました。

ネットワーク保守委託費	月額	3,240 円（税込）
平成 27 年度支払い(H27.4~H28.9)		58,320 円（税込）

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

①「防災一斉放送」の実施と内容

年 2 回、3 月及び 9 月に 3 分程度の一斉放送を午前 1 回、午後 1 回実施しました。

3月・自宅での火災発生について放送

①居室内天井に取り付けてある「温度感知器」の管理人室
「火災発生箇所表示板」への連動について

②「初期消火」「非常ベル設置箇所」「煙充満時の避難」

9月・「台風対策」について放送

自宅での備えとR階集会室の解放

②「防災一斉放送」スピーカーの「聞こえ」の調査実施

4月にスピーカーの「聞こえ」の調査を実施しました。

夜間と昼間の2回、調査のための放送を実施しました。

住戸2戸からスピーカーの声の調整ができない、聞こえが悪い、との報告がありました。

2戸については9月にスピーカーを取り替えました。

③熊本地震の余震に備えた取組みについて（4月）

4月に発生した熊本地震の余震が長崎でもあり、住人からR階集会室を開放してほしいとの要望があり

4月20日(水)～4月25日(月)まで通しで開放しました。

開放するに当たって、全戸に文書でお知らせしました。

避難して来た人はおられませんでしたが、今後も安心のため、必要な時には集会室を解放し、開放していることを掲示板でお知らせします。

(2) 消防法に基づく消防設備点検の実施について

消防法に基づき、年2回、3月と9月に業者が点検を実施しています。

住戸に係る点検はベランダに設置してある避難ハシゴと11階以上の住戸の居室に設置している「温度感知器」(自動火災報知機)点検です。

9月に点検を受けることが出来なかった住戸の中に3年半以上未実施の住戸が10戸あり、消防法に触れることから今回は、対象の住戸は完全に実施することにしました。毎月実施している業者の建物点検実施日に10月と11月に実施しましたが、残る未実施住戸1戸については12月末までに実施します。

9. 駐車場、駐輪場の取組み

駐車場及び駐輪場区画に置いてある私物の片付けを依頼し、整理されました。(1月)

火災などの防災上からも私物を置かないようにお願いします。

9月末、駐車場及び駐輪場台帳の現行化に取り組み、現行化できました。常に現行化をしておく必要がありますので、契約駐車車両の変更をした時は管理人まで「変更届け」の提出をお願いします。

10. 福利・厚生、環境・衛生の取組み

(1) 管理人室コピー機は常時、皆さんによく利用されています。

A3判までコピーできます。ご利用ください。

B4まで 白黒 1枚 5円 カラー 30円

A3 白黒 1枚 10円 カラー 40円

(2) 車椅子は一年間に3回の利用がありました。お気軽にご利用下さい。

(3) マンション内施設利用

①R階集会室の利用

「あつまろう会」が毎週土曜日に定例で集まりを開催し、「大正琴」サークルが月1回利用しています。

また、住人の個人的な利用等でも、常時、良く利用されています。

②テニスコートの利用

マンション住人の利用が2回ありました。

平成28年3月～8月はテニスコート広場に鉄骨階段修理の施工会社の事務所建物を設置したため、その間は使用出来ませんでした。

(4) 管理組合事務室にシュレッダーを置いています。

9月に故障し、新しいシュレッダーを購入しました。

皆さんも自由にご利用下さい。

(5) マンション周囲樹木の剪定

マンション裏敷地の樹木が生い茂り、A棟1階の居室が暗かったので、植木業者に依頼し、樹木6本の剪定を実施しました。(10月)

また、マンション裏公園内の樹木の剪定を長崎市に依頼し、剪定が実施されました。(4月)

(6) 事故防止のための白ペンキ塗り

テニスコート横非常階段の段々に、境目がはっきりと分かるように白ペンキを塗りました。また、ゴミ集積場前の黄色い駐車禁止マークの上は雨の日に踏むと滑るので注意のため「スベル」と表示しました。

(11月)

(7) 鉄骨C外階段下に置いている資源物保管庫は、鉄骨C階段の修理工事に伴い、新しく購入しました。(7月)

《第2号議案》

平成27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
平成27年度会計監査報告

《第3号議案》 平成28年度管理組合事業計画（案）

今年度は大きな工事の計画は特にはなく、「修繕積立金」を取り崩して実施する特別修繕工事はありません。

会計については管理費会計と修繕積立金の適正な支出に取り組んでいきます。

また、生活環境としても皆様のご協力のもと、清潔で安全な環境が保たれるよう努力していきます。

平成28年度ボンヌール長崎管理組合の事業計画（案）は次の1、2、3に取り組みます。

1. 昨年度実施した「A、B、C外階段の修理工事及びマンション最上階(5住戸)のベランダトップライトの修理工事」の1年目点検を8月に実施します。

8月に三者（管理組合、施工会社の㈱西海建、工事監理者の㈱フォーコム）による1年目点検を実施します。

2. R階通路屋根については、今後もガラスのままとするのか、雨漏り防止として材質を替えた改修工事を実施するか検討していきます。

10月～11月にかけて約2週間の工期でR階通路屋根のガラス破損修理を実施しました。

R階通路屋根のガラスが3枚破損し、そこからの雨漏りが激しく、屋根の補修工事を以前実施した㈱シゲノ工業に修理を依頼し、ガラスの取替えとガラスの上に飛散防止フィルムを貼る工事を実施しました。

屋根の雨漏りは何度修理しても、屋根ガラスを抑えている鉄の横プレート^①の厚みに雨水が溜まり、雨水によりプレートが錆びて膨れてコーキングが引っ張られて破れ、そこから雨漏りをするという繰り返しです。

屋根からの雨漏りを繰り返さないために、雨漏りをしない材質の屋根に改修した方がいいのかを平成28年度は検討の年度にし、次期総会で検討結果について報告提案します。

3. NPO長崎県マンション管理組合連合会（以下長管連）について

長管連の加入については昨年度の当管理組合第26回通常総会(H27.11.29)及び臨時総会(H28.3.6)の経緯から、継続して加入してきました。当管理組合から稲田邦成氏を長管連の役員に派遣し、現在副会長として活動して頂いています。

長管連の次期年度(通常総会 H28.7 予定)の役員派遣についても継続して当管理組合から稲田邦成氏を推薦します。

《第4号議案》 平成28年度管理組合収支予算(案)

平成28年度管理組合収支予算(案)

平成28年度予算(案)内訳表

《第5号議案》 役員選任の件

昨年11月に開催した第26回通常総会(H27.11.29)において承認された「役員を選出のあり方」及びそれに伴う「管理規約改正」に従い平成28年度役員を選任を行ないます。

管理組合役員6名については管理規約第33条2項及び第34条1項に基づき選出グループでの組合員の順番による当番制にします。

1. 役員を選出方法と最長任期年数について

(1) 役員6名は次の方法で選出し、通常総会で選任します。

店舗・1階～2階から1名 3階～4階から1名 5階～6階から1名
7階～8階から1名 9階～10階から1名 11階～14階から1名

(2) 役員の継続年数は役職毎に最長二期4年とします。

2. 組合長、副組合長2名、会計担当役員、監事2名について

平成27年度の組合長、副組合長1名、会計担当役員については平成28年度も引き続き役員を引受け、次期役員に交替できるような業務の引継ぎに努力します。

監事2名は、通常総会で承認を受け、監事以外の組合長以下の役員は「役員」として通常総会で承認を受けた後、第1回役員会において互選で役職を決めます。