

2025年度通常総会議案書

香椎浜サンハイツ住宅管理組合

1. 日 時 2026年5月31日（日） 10:00～12:00

2. 場 所 香椎浜公民館2階（スリッパは、各自ご持参ください）

3. 議 案

第1号議案	2025年度 理事会及び大規模修繕委員会報告、決算報告・監査報告
第2号議案	管理委託契約更新の件
第3号議案	規約改正の件
第4号議案	来客用駐車場使用細則の改正の件
第5号議案	管理員との直接契約の件
第6号議案	大規模修繕委員会を常設の修繕委員会とする件
第7号議案	ホームページ公開の件
第8号議案	1棟6棟南側植栽の件
第9号議案	鉄部塗装工事の件
第10号議案	消防設備等修繕工事の件
第11号議案	玄関扉更新工事の件
第12号議案	2026年度 管理費等収支予算案に関する件
第13号議案	2026年度 役員改選に関する件

4. その他

2025年度 通常総会 式次第

1. 開会の言葉

2. 理事長挨拶

3. 議長選出・任命

4. 書記任命

5. 議 案

【第1号議案】 2025年度 理事会及び大規模修繕委員会報告、決算報告・監査報告

【第2号議案】 管理委託契約更新の件

【第3号議案】 規約改正の件

【第4号議案】 来客用駐車場使用細則の改正の件

【第5号議案】 管理員との直接契約の件

【第6号議案】 大規模修繕委員会を常設の修繕委員会とする件

【第7号議案】 ホームページ公開の件

【第8号議案】 1棟6棟南側植栽の件

【第9号議案】 鉄部塗装工事の件

【第10号議案】 消防設備等修繕工事の件

【第11号議案】 玄関扉更新工事の件

【第12号議案】 2026年度 管理費等収支予算案に関する件

【第13号議案】 2026年度 役員改選に関する件

6. 議長解任

7. その他

8. 閉会の言葉

5. 議案

【第1号議案】2025年度 理事会及び大規模修繕委員会報告、決算報告・監査報告

(普通決議：出席組合員の過半数)

理事会 2025年度活動報告 2025年4月～2026年3月

日付	内容
2025年 4月13日	定例理事会 ・総会へ向けた締め作業と議案内容を確認しました。
4月29日	決算理事会 ・総会議案内容について確認し、日本総合住生活（以下「JS」）へデータとして渡しました。
5月11日	定例理事会 ・総会へ向けた最終の準備と確認作業を行いました。
5月24日	臨時理事会 ・議案毎の賛否集計と翌日（総会当日）の段取りを確認しました。
5月25日	第44期通常総会 ・午後1時30分より香椎浜公民館にて総会を開催し、全12議案を承認いただきました。
6月8日	定例理事会 【報告事項】 ・ エレベーター工事の件 昨年度の総会にて承認されたエレベーターの耐震機能追加工事及び監視カメラ更新工事がスタートしています。 ・ 保険の件 今年度から切り替わる、個人賠償責任保険の注意事項など再確認し、居住者からの質問等に対応できるよう内容を確認しました。 ・その他工事の取りかかり状況等が報告されました。 【審議事項】 ・ 増設する監視カメラの件 監視カメラの増設について、リース利用とするか買取にするか理事長が担当し、見積を取得の上審議することになりました。

日付	内容
	・ 漏水事故の件 1号棟の雨水管からの漏水の件で審議し、管の修繕と同時に点検口の改修も行うことにしました。 ・ 防火・防災訓練の件 防火・防災訓練について、サンハイツ・コミュニティと協議の結果、10月19日に行うことを承認しました。
7月13日	定例理事会 【報告事項】 ・ 保険の件 JS による個人賠償責任保険に関する説明会が8月8日、9日に集会所で行われます。 ・ エレベーター工事の件 オーチスエレベーターの工事が終了し7月15日に最終点検を行います。 ・ 屋上防水等工事の件 屋上防水等工事は7月から10月までの工期で行われます。 ・ ガス漏れの件 ガス業者による定期点検作業中、3棟のパイプスペースでガス漏れが発見されましたが、その場で対処していただき事無きを得ました。 ・ ポンプ更新の件 水道加圧ポンプ更新工事が7月24日に行われ、約8時間程度の予定で断水します。 【審議事項】 ・ 定期検査の発注の件 3年に1度の「特定建築物定期調査報告」「連結送水管耐圧試験」は管理会社である JS に発注することで決定しました。 ・ 固定電話トラブルの件 6月下旬に発生した2棟1号室系統の固定電話不通トラブルの対処について、緊急対応した業者に対し調査費用143,000円の支払いを承認しました。尚、このトラブルは NTT 局社内が原因と思われ当マンションの設備には問題はありませんでした。

日付	内容
	・ 監視カメラ増設の件 監視カメラの増設について、機器は7年リース、工事費は現金で支払うことを決定しました。
8月10日	定例理事会 【報告事項】 ・ エレベーター工事の件 エレベーター耐震機能追加工事は予定通り7月15日に完了し、正常に稼働することが確認されました。 ・ ポンプ更新の件 水道加圧ポンプ更新工事が7月24日に行われ、大きなトラブルもなく完了しました。 ・ 検査後の指摘事項の件 「特定建築物定期調査報告」により報告された指摘事項について、その対応をどのように行うべきか大規模修繕委員会へ依頼しました。 【審議事項】 ・ エレベーター工事後の件 エレベーターの機能追加について、新たにステッカーを貼ること、防災訓練時にその機能を体験していただくことにしました。 ・ ホームページの件 管理組合のホームページを公開しました。一般公開するかどうか検討し、来期の総会で議案提起することにしました。 ・ 来客用駐車場の件 来客用駐車場の使用方法について匿名の投書があり、細則の改正も含めて議論しています。
9月14日	定例理事会 【報告事項】 ・ 1棟漏水事故の件 上階の洗面台の給水管からの漏水であることが判明し、階下の修復工事も保険を適用し実施されました。

日付	内容
	・ 防火・防災訓練の件 サンハイツ・コミュニティによる防火・防災訓練は、75所帯100名ほどの規模で行われる予定です。実施内容はAED 使用訓練、消火器使用体験、エレベーター電源喪失体験、非常食準備訓練です。 【審議事項】 ・ 来客用駐車場の件 現在の来客用駐車場の利用条件が実情に則しておらず、今後の運用について検討を行いました。細則の改正についても検討を行うことにしました。 ・ シルバー人材センター委託契約の件 前回理事会で継続してシルバー人材センターに委託している「管理員業務」、「清掃業務」の直用化（業務委託）、費用削減について説明、提案があり検討しました。検討の結果、内容を整理、具体化し、継続審議することとしました。 ・ 居住者名簿整理の件 居住者名簿の整理の必要性等について検討を行いました。 現在の名簿は、20数年前のもので更新されていないため整理する必要があります。検討の結果、必要な書類を準備し次回理事会で詳細を検討することとしました。 ・ ペットのクレームの件 エレベーターでのマナー違反（犬を抱きかかえずに乗っている）があるとクレームがあり、具体的な対応を行うことにしました。 ・ 防災用備蓄品購入の件 防火・防災訓練の備品及び補充品購入について検討を行い、今年度の備蓄品の購入費用として最大60万円の支出を承認しました。
10月12日	定例理事会 【報告事項】 ・ 鉄扉等の計画の件 大規模修繕委員会から、鉄扉等改修工事は長期修繕計画で想定していた400万円を大きく上回る見込みであると報告を受けました。改めて見積を取得中で受領次第、検討するということでした。

日付	内容
	・ 消防設備点検指摘事項への対応の件 防火扉の対応を行う場合は、800万円（1枚あたり100万円）程度の費用となる見込みです。次回の総会までに結論を出すことで継続審議としました。 【審議事項】 ・ 3棟北側監視カメラの架空線の件 信号ケーブルや電力線を地中に埋設することしました。工事費は99万円の予定です。 ・ シルバー人材センター管理員委託契約の件 管理費の圧縮を考慮して管理員との直接契約を検討してまいりましたが、来年の総会に諮ることにし議案として提出します。同時に業務委託契約書の作成も検討します。 ・ ハンプ延長工事の件 1棟、6棟と2棟、集会所の間の道路上に減速用ハンプを設置しておりますが、そのハンプと道路側の脇をスピードを落とさずすり抜けて通行する危険な自転車やバイクが居り、その対策のためハンプの延長工事を予算5万円で行いました。 ・ 防火・防災訓練用品の購入の件 防火・防災訓練のため消耗品や補充備品など購入し承認しました。 ・ 屋上防水等工事追加工事の件 屋上防水工事において、屋上臭気筒の改修工事を追加で施工し、その費用242,000円を予備費から支出することを承認しました。 ・ サンハイツ周辺の植栽工事の件 マンション周辺の植栽の刈り込み作業をシルバー人材センターへ発注しました。費用179,410円を承認しました。
11月9日	定例理事会 【報告事項】 ・ バイク盗難の件 原付バイクが盗難に遭ったとの申し出があり、防犯カメラを確認し2人組による犯行時の動画が記録されていたので、警察へ連絡、画像の提供を行いました。（バイクは被害者が自力で発見、回収済）

日付	内容
	【審議事項】 ・ 来客用駐車場使用細則改正の件 検討の結果、第3条1項に「原則として」の文言を追加する案（融通が利くよう）に決定し、次回総会で細則の改正を提起することにしました。 ・ 汚水逆流対応の件 3棟102号室で汚水の逆流が発生したため、急遽富士洗管に対応を依頼したこと及び樹根が原因であったことが報告されました。その対応費用49,500円の支払いを事後承認しました。 ・ 某住戸の使用方法的件 当マンションの某住戸の区分所有者は外国人ですが、ご自分の住戸であると同時に別途の目的で使用されてきました。しかし、最近では平素は居住されていない様子で、しかも区分所有者と無関係の方が出入りしているように見受けられます。今後、当該住戸の区分所有者と話し合いすることにしました。
12月14日	定例理事会 【報告事項】 ・ マンションすまい・る債購入の件 総会で承認されたマンションすまい・る債を購入準備をします。 【審議事項】 ・ 敷地周辺の植栽をフェンスにする件 景観及び植栽維持管理費用の観点から、敷地周辺の植栽をフェンスにすることを検討することにしました。まず初めに植栽が枯れており隙間が生じていて敷地外から見える状態で、また容易に侵入できる箇所もある1棟、6棟南側（小学校側）から検討することにしました。 ・ 鉄扉塗装、防火扉修繕の件 鉄部の塗装工事、防火扉の修繕工事等について大規模修繕委員会で検討されており、次回以降も審議します。特に、防火扉に対する消防上の指摘を受けていますが、当マンションは共用廊下に閉鎖空間はなく、構造上出窓から階段室に煙が流入することは考えにくいので、必要があるのかどうかも併せて審議しました。また、玄関扉についても対処する必要性があると考え、検討を行っています。

日付	内容
	・ 大規模修繕委員会の件 来年度の大規模修繕委員会の継続について検討の結果、来年も活動継続を依頼することになりました。 ・ 居住者不在住戸管理の件 近年様々な理由で長期間空き家となっている住戸増えてきています。雑排水管清掃等も実施されず、先日など水道局からの指摘で漏水が懸念されるケースもありました。空き家となっている区分所有者に対して、管理組合が有償業務として管理等を代行してはどうだろうかとの提案がなされました。次回以降継続して審議します。 ・ 居室以外としての利用の件 本来、当マンションは人が住むための住戸としての利用しか認めておりませんが、逸脱した利用をされている区分所有者がおられる様子です。専門に担当する理事を決め、継続して調査し情報を収集することになりました。 ・ コミュニティ会議の在り方の件 当マンションでは何年も前から住み良い環境を作っていくため、コミュニティ会議の運営を行ってまいりました。その活動を更に発展させる目的で、これまでのメンバー構成に加えボランティアとして参加いただける方を募集することになりました。
2026年 1月11日	定例理事会 【報告事項】 ・ 監視カメラ増設後の状況の件 12月26日から16台が稼働しており、12月29日に九州リースサービスとリース契約を締結しました。月額21,230円で管理費会計から支出します。 【審議事項】 ・ 1棟6棟南側生垣（アベリア）の件 1棟、6棟全戸を対象に実施したアンケートの結果及び大規模修繕委員会の提言に基づき検討し、フェンスは設置せず生垣のままとすることになりました。 ・ 防火扉修繕の件 防火扉の修繕対応について検討しました。部分的な対応を行う大規模修繕委員会の見解とその際の見積書が提出される予定です。その報告を受けて次回理事会で審議します。

日付	内容
	・ 鉄部塗装工事の件 大規模修繕委員会で3社から見積書を取得中です。工事の計画案がまとまり次第審議します。尚、玄関ドアの改修工事は、今回も玄関ドアは塗替え、調整で対応していく予定と説明を受け承認しました。 ・ 大規模修繕委員会の件 今後も高経年マンションとしては、頻繁に大小の修繕工事は避けられないので、理事会役員の交代に左右されず、継続的に建物を維持していくためプロジェクトではなく常設とした方が良いと思われます。大規模修繕委員会を修繕委員会として常設することとし、委員会メンバーに依頼する予定です。 ・ 長期居住者不在住戸管理業務の件 居住者が長期不在となっている住戸が多く見受けられるようになってきました。これらの部屋のメンテナンスをする作業を管理組合が有料で請負い、区分所有者に代わって実施することについて検討したいと考えています。 細かい規定などが必要になると思われますので、それらが準備出来次第、具体的な検討を行います。
2月8日	定例理事会 【報告事項】 ・ すまい・る債購入の件 1億円分のすまい・る債の購入が1月27日に完了しました。 ・ 2台目駐車場の件 理事会開催前に抽選により新たに4台の駐車場を2台目として設定しました。 【審議事項】 ・ 総会議案の件 大規模修繕委員会を修繕委員会として常設するため、細則案を作成し、その内容を検討し、総会議案として上程することにしました。 ・ 長期不在住戸管理業務受託の件 近年高齢化により、独居するより親族と一緒に生活したり施設への入居等を選択する方が多く、そのため空き家となっている部屋が目立ってきました。部屋そのもののメンテナンスのため定期的に親族が来るような手間もかかりますし、放置するとトラブルのもとになることもあります。審議の結果、それらを回避するため管理組合の業務として、空き家の管理を受託するように

日付	内容
	しました。 ・雑排水管清掃工事の件 次年度に予定していた雑排水管清掃工事について、来期大幅な値上げが予想されるため、審議の結果、今期内に実施することにしました。工事費は4月以降に支払うこととしました。 ・総会議案の件 詳細には次回理事会で検討しますが、工事関係の鉄部塗装工事、消防設備修繕工事、玄関扉取替工事については、4月以降の資機材、工賃などの高騰が予想されるため、その実施時期に関して大規模修繕委員会で長期修繕計画が破綻しないよう検討しており、理事会としてもそれに合わせて審議することとしました。 ・規約改正の件 国土交通省の区分所有法の改正及びそれに合わせた標準管理規約の改正に対応するため、大幅な規約改正を行います。次回理事会で詳細を検討します。
3月8日	定例理事会 【報告事項】 ・重要事項説明の件 JSより、令和8年度の管理委託契約について重要事項説明が行われました。委託内容、委託費ともに今年度と変更はありません。 【審議事項】 ・総会議案の件 審議の結果、総会議案として第1号議案から第13号議案迄を上程することとしました。特に工事関係の議案では予算を低く抑えるため、関係業者へ働きかけをしていると大規模修繕委員から報告されました。見積は次回理事会までに揃う予定のため、発注先など再度審議します。

大規模修繕委員会 2025年度活動報告 2025年4月～2026年3月

今期の委員会は、①屋上防水工事、ルーフバルコニー防水工事、屋上出入口ハッチ取替工事の進捗確認、性能検査及び②エレベーター耐震工事の性能検査を中心に、③給水ポンプ更新工事の進捗管理、④監視カメラ増設工事の進捗管理を行いました。

尚、後半は10数年懸案であった特定建物定期調査報告で指摘されている、防火扉への対応や細部にわたる指摘箇所への対応をどの様に行うべきか議論してきました。

加えて、近年の大幅な物価上昇に対応するため、長期修繕計画をどの様に修正していくか検討し、玄関ドアなどの更新時期を早めることによってその後の修繕計画全体に与える影響を極力少なくする提案を行いました。

その際、各工事ごとに業者への働きかけを行い、特に大きな金額になる玄関ドアの更新工事については、特別な対応をしていただける段取りが整い、理事会へ各社の見積と大規模修繕委員会としての推奨案を答申しました。

また、最近多くなってきた雑排水管の詰りによる逆流事故などに素早く対応するため、全棟の污水管・雑排水管の配線図面を作成しました。

①屋上防水工事、ルーフバルコニー防水工事、屋上出入口ハッチ取替工事の進捗確認、性能検査

日付	内容
2025年 6月3日	理事長とともに、総会で承認されたカシワバラコーポレーションの工事契約書の内容を再確認し発注しました。これにより7月1日より工事が開始されることになりました。
6月28日	委員会開催 ・カシワバラコーポレーションとの窓口と連絡方法、点検確認方法など決定しました。
7月1日	カシワバラコーポレーションにより現場事務所設営、資機材の運び込み等開始。
7月5日	工程会議開催 ・進捗状況により、随時委員による確認点検作業を行うこととしました。
7月12日	委員と現場責任者による1棟、2棟、3棟の進捗確認作業を行いました。
7月23日	委員と現場責任者による1棟、2棟の施工点検作業を行いました。
7月26日	委員と現場責任者による3棟の進捗確認作業を行いました。
7月27日	委員会を開催 ・行程表と進捗状況の検討を行い、順調に工事が進められていることを確認しました。
8月4日	委員と現場責任者による2棟、3棟の施工点検作業を行い、改善を要望しました。

日付	内容
8月13日	委員と現場責任者による2棟、3棟、5棟の施工点検作業を行いました。5棟における改善要望を指示しました。
8月25日	委員と現場責任者による5棟の施工点検作業を行いました。一部修正を依頼しました。
9月1日	委員と現場責任者による4棟、6棟の進捗確認作業を行いました。5棟の施工点検作業を行いました。
9月12日	委員と現場責任者による4棟、6棟の施工点検作業を行いました。また、集会所の階段周辺の高圧洗浄作業を確認しました。
9月26日	委員とカシワバラ現場責任者による6棟の施工点検作業を行いました。
9月29日	委員と現場責任者による4棟の施工点検作業を行いました。
10月14日	工事完了前の最終検査を委員と現場責任者により行いました。
10月17日	定例委員会を開催し、理事長がその場でカシワバラコーポレーションより工事引渡しを受けました。

②エレベーター耐震工事・性能検査

日付	内容
2025年 5月27日	委員会開催 ・委員会を開催し、オーチスエレベーターと検収の行い方、竣工図書の仕様、監視カメラの取扱書、管理員への日常点検の操作方法指導などの打合せを行いました。
6月9日	最初に取り掛かった2棟エレベーターの工事が完了しました。地震発生時のゴンドラの挙動を確認しました。 以後、順次、3棟、4棟、6棟と工事が行われました。
7月4日	工事が完了し、委員が現場担当者と監視カメラの録画画面の確認等を行いました。
7月15日	オーチスエレベーターより、理事長が竣工図書を受領しました。

③給水ポンプ更新工事の進捗管理

日付	内容
2025年 7月15日	工事開始に向けてエバラポンプ担当者による現場確認作業が行われ、委員と管理員が立ち会いました。
7月23日	エバラポンプによる準備作業が行われ、管理員が立ち会いました。

日付	内容
7月24日	給水ポンプ更新工事完了。委員が立会確認しました。

④監視カメラ増設工事の進捗管理

日付	内容
2025年 6月26日	旭陽電気工事担当者と委員がカメラ全体の配置と、工程を確認しました。 また、機器代金と設置工事費用を分離して導入することとしました。 機器は7年リースとして契約することを提案しました。
7月28日	カメラ本体が在庫切れのため、工事のみ先行して8月6日から作業を開始することとしました。
8月6日	カメラを設置する箇所へのケーブルを敷設し、ポール等を立てる工事が開始され委員が立ち会いました。
8月12日	ケーブル敷設工事が完了。カメラ本体の納品待ちの状況。
9月14日	3棟北側監視カメラのケーブルが架空であることにクレームがあり、美観上好ましくないとの事で地中埋設に変更されることになりました。
11月19日	埋設工事の承認により埋設工事が開始されました。カメラ本体の設置工事が開始されました。
12月12日	委員立ち合いで監視カメラの画角を調整し、全カメラの設置が完了しました。
12月26日	録画不良などの調整に時間がかかりましたが、全機正常稼働状態になりました。

以 上

【第1号議案】 2025年度 決算報告・監査報告（普通決議：出席者の過半数）

1. 貸借対照表 (2026年3月31日現在)

【総括表】

(単位：円)

資 産 の 部			負 債 及 び 会 計 残 高 の 部		
勘 定 科 目	金 額	摘 要	勘 定 科 目	金 額	摘 要
普通預金（１） 旧収納口座	292,124	福岡銀行香椎支店 管理費	未払金	411,725	* 5
普通預金（２） 旧収納口座	8,888,146	西日本シティ銀行 福岡支店 災害対策			
普通預金（３） 保管口座	14,061,504	福岡銀行香椎支店 EV管理費			
普通預金（４） 保管口座	4,985,903	福岡銀行香椎支店 修繕積立金			
普通預金（５） 保管口座	12,104,372	三菱UFJ銀行 福岡支店 EV修繕費積立金			
普通預金（６） 保管口座	1,668,871	福岡銀行香椎支店 駐車場料金			
普通預金（１３） 保管口座	8,093,956	福岡銀行香椎支店 管理費			
普通預金 小口口座	50,447	福岡銀行香椎支店 小口会計			
未収金	47,900	* 1			
預け金	4,508,400	* 2	修繕積立金会計残高	122,237,212	
現金	36,735	* 3	管理費会計残高	23,164,394	
すまい・る債	100,000,000	* 4 住宅金融支援機構	災害対策基金会計残高	8,925,027	
合 計	154,738,358		合 計	154,738,358	

*** 1 未収金 47,900円(※前年度末未収金 102,300円)**

(2件) 管理費 13,500円、EV管理費 5,400円、修繕積立金 24,000円、
EV修繕積立金 1,000円、駐車場使用料 4,000円

*** 2 預け金 4,508,400円**

JS預け金

*** 5 未払金 411,725円**

シルバー人材センター派遣費(管理員業務委託費、振込手数料)
集合郵便受け修繕工事費 (JS)
污水管詰まり除去工事費 (富士洗管)

*** 3 現金 36,735円**

小口

*** 4 すまい・る債 100,000,000円**

2. 貸借対照表 (2026年3月31日現在)

【管理費会計】

(単位：円)

資 産 の 部			負 債 及 び 会 計 残 高 の 部		
勘 定 科 目	金 額	摘 要	勘 定 科 目	金 額	摘 要
普通預金(1)(2) 旧収納口座	161,177	福岡銀行 組合費（普）2525767	未払金	411,725	*4
		西日本シティ銀行 組合費（普）2095659	前受金	0	*5
普通預金（3） 保管口座	14,061,504	福岡銀行 EV管理費（普）2541797			
普通預金（13） 保管口座	8,093,956	福岡銀行 管理費（普）3038282			
普通預金 小口口座	10,447	福岡銀行 管理費（普）2541886			
未収金	18,900	*1			
預け金	1,193,400	*2			
現金	36,735	*3	管理費会計残高	23,164,394	
合 計	23,576,119		合 計	23,576,119	

*1 未収金 18,900円（管理費 13,500円、EV管理費 5,400円）

*2 預け金 1,193,400円（管理費 851,000円、EV管理費 342,400円）

*3 現金 36,735円（小口現金 36,735円）

*4 未払金 411,725円（シルバー人材センター 286,875円＋振込手数料 550 円＋JS 36,300円＋富士洗管 88,000円）

*5 前受金 0円

【修繕積立金会計】

資 産 の 部			負 債 及 び 会 計 残 高 の 部		
勘 定 科 目	金 額	摘 要	勘 定 科 目	金 額	摘 要
普通預金(1)(2) 旧収納口座	134,066	福岡銀行 修繕積立金（普）2525767	未払金	0	*10
			前受金	0	*11
普通預金（4） 保管口座	4,985,903	福岡銀行 修繕積立金（普）2541835			
普通預金（5） 保管口座	12,104,372	三菱UFJ銀行 EV修繕費積 立金（普）1758301			
普通預金（6） 保管口座	1,668,871	福岡銀行 駐車料金（普）2190889			
未収金	29,000	*6			
預け金	3,315,000	*7			
すまいる債	100,000,000	*8			
現金	0	*9	修繕積立金会計残高	122,237,212	
合 計	122,237,212		合 計	122,237,212	

*6 未収金 29,000円（修繕積立金 24,000円、EV修繕積立金 1,000円、駐車場使用料 4,000円）

*7 預け金 3,315,000円（修繕積立金 2,412,000円、EV修繕積立金 80,000円、駐車場使用料 823,000円）

*8 すまいる債 1億円

*9 現金 0円

*10 未払金 0円

*11 前受金 0円

【緊急災害対策基金会計】

(単位 : 円)

資 産 の 部			負 債 及 び 会 計 残 高 の 部		
勘 定 科 目	金 額	摘 要	勘 定 科 目	金 額	摘 要
普通預金 (1) 旧収納口座	8,885,027	西日本シティ銀行 組合費 (普) 2095659	未払金	0	*12
普通預金 小口口座	40,000	福岡銀行 管理費 (普) 2541886			
			緊急災害対策基金 会計残高	8,925,027	
合 計	8,925,027		合 計	8,925,027	

*12 未払金 0円

残 高 証 明 書

FUK0411001

8年 4月 2日作成
1/1頁

カシイハマサンハイツジユウタカカンリ
クミアイエレベーターカンリヒホカンコ
ウザ

様

株式会社福岡銀行
香 椎支店



貴名義の 8年 3月 31日現在の下記預金または貸出金等について、
次のとおり証明いたします。

取 引 の 種 類	金 額 (円)	摘 要
普 通 預 金 口座番号 2541797	¥14061504	
	以 下 余 白	
合 計 金 額	¥14061504	

この証明書の金額は訂正いたしません。

以 上

残 高 証 明 書

FUK0411001

8年 4月 2日作成
1/1頁

香椎浜サンハイツ住宅管理組合
修繕費積立金 理事長 筒井 次男

様

株式会社福岡銀行
香 椎支店



貴名義の 8年 3月 31日現在の下記預金または貸出金等について、
次のとおり証明いたします。

取 引 の 種 類	金 額 (円)	摘 要
普 通 預 金 口座番号 2541835	¥4985903	
	以 下 余 白	
合 計 金 額	¥4985903	

この証明書の金額は訂正いたしません。

以 上

残 高 証 明 書

FUK0411001

香椎浜サンハイツ住宅管理組合駐車料金
理事長 筒井 次男

8年 4月 2日作成
1/1頁

様

株式会社福岡銀行
香 椎支店



貴名義の 8年 3月 31日現在の下記預金または貸出金等について、
次のとおり証明いたします。

取 引 の 種 類	金 額 (円)	摘 要
普 通 預 金 口座番号 2190889	¥1668871	
	以 下 余 白	
合 計 金 額	¥1668871	

この証明書の金額は訂正いたしません。

以 上

残 高 証 明 書

FUK0411001

香椎浜サンハイツ住宅管理組合
管理費保管口座 理事長 筒井 次男

8年 4月 2日作成
1/1頁

様

株式会社福岡銀行
香 椎支店



貴名義の 8年 3月 31日現在の下記預金または貸出金等について、
次のとおり証明いたします。

取 引 の 種 類	金 額 (円)	摘 要
普 通 預 金 口座番号 3038282	¥8093956	
	以 下 余 白	
合 計 金 額	¥8093956	

この証明書の金額は訂正いたしません。

以 上

残高証明書

FUK0411001

8年 4月 2日作成
1/1頁

香椎浜サンハイツ住宅管理組合
小口現金 理事長 筒井 次男

様

株式会社福岡銀行
香 椎支店



貴名義の 8年 3月31日現在の下記預金または貸出金等について、
次のとおり証明いたします。

取引の種類	金額(円)	摘要
普通預金 口座番号 2541886	¥50447	
	以下 余 白	
合計金額	¥50447	

この証明書の金額は訂正いたしません。

以上

香椎浜サンハイツ住宅管理組合

代表者	筒井 次男 様
積立手帳番号	積立組合番号
326663-2512	326663

マンションすまい・る債 残高証明書

独立行政法人住宅金融支援機構のマンションすまい・る債をご利用
いただきありがとうございます。

貴積立組合からのお申出に基づき、マンションすまい・る債残高証明
書をお送りしますので、貴積立組合における会計業務などにご活用
ください。

残高証明書の読み方につきましては、
機構HPに記載しております。



- (注1) 右に記載される残高は、既に発行された債券の残高です。
(注2) 積立金の払込みが完了していても、まだ債券が発行されていない場合は、
その積立金額については右の債券残高には含まれません。
(注3) 右の注釈部に記載している前期末の年月は、債券残高の証明年月の1年前
のものを表示しています。
(注4) この証明書は「積立手帳」とともに大切に保管してください。

- マンションすまい・る債についてご不明点がございましたら、住宅金融支援機
構住宅債券専用ダイヤルにお問合せください。

住宅債券専用ダイヤル

0120-0860-23 営業時間 9:00~17:00
(土日、祝日、年末年始は休業)

ご利用いただけない場合(海外からの国際電話など)は、次の番号におかけください
(通話料金がかります)。電話:048-615-2323

・ご照会の内容によっては、住宅金融支援機構の別の部署又はみずほ銀行(事務受託銀

貴積立組合が積み立てされたマンションすまい・る債
の 2026年 3月 末現在の残高は下記のとおりであることを証明
します。

独立行政法人住宅金融支援機構



※このお知らせは 2026年 4月 7日に作成しました。

(単位:千円)

積立回数	前期末残高	当期発行額	当期償還額	当期末残高
1	0	100,000	0	100,000
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
計	0	100,000	0	100,000

※前期末とは 2025年 3月末を指します。

※上記残高は、左記の積立手帳番号に係る債券の残高です。

参考: 当期お受取利息について

(単位:円)

当期お受取利息額 (税引前)	国税	地方税	当期お受取利息額 (税引後)
0	0	0	0

※国税は、機構から貴積立組合へ利息をお支払いする際に源泉徴収しています。

※地方税は、2016年1月施行の税制改正により、特別徴収が廃止されたため、2016年
1月以降は0円となります。

2025年度管理費等の決算

1. 管理費等収支決算 (2025年4月1日～2026年3月31日)

	勘定科目	第45期予算額	第45期決算額	摘要
収入の部	前期繰越金	6,994,929	6,994,929	
	管理費	15,600,000	15,600,000	6,500円×200戸×12ヶ月
	実費負担金	50,000	63,000	不在区分所有者負担分(1戸当月額500円)
	受取利息	0	117	普通預金利息
	雑収入	600,000	963,690	コピー代 6,685円、集会所使用料 38,900円 保険金(漏水調査・復旧工事) 315,105円 エレベーター動力電気代繰り入れ 600,000円、 九電電柱敷地使用料 3,000円
	当期収入小計	16,250,000	16,626,807	
	収入の部合計	23,244,929	23,621,736	
支出の部	管理委託料	5,897,100	6,052,545	月額 JS : 231,000円/月×12ヶ月 シルバー人材センター : 月額約273,400円×12ヶ月 ※変動
	給水施設管理費	55,000	0	給水ポンプ更新工事実施のため令和7年度未実施
	貯水槽清掃費	149,000	148,500	年1回実施
	消防設備点検費	418,000	418,000	機器点検 : 187,000円、総合点検 : 231,000円
	連結送水管耐圧試験	506,000	506,000	3年に1回実施(次回 2028年度)
	電気料	1,700,000	1,625,815	共用部外灯、階段灯、ポンプ、エレベーター動力電気代
	水道料	60,000	53,668	共用水栓、集会所、管理員室
	ガス料	50,000	36,940	集会室、管理員室
	防犯カメラリース料	183,000	267,080	エレベーター設置分以外のリース料 2025年更新、新規設置
	雑排水管清掃費	0	0	2年に1回実施(次回 2026年度)
	水質検査料	20,000	17,315	年1回法定検査(市水道サービス公社)
	清掃費	1,223,512	1,355,585	シルバー人材センター
	植栽費	700,000	533,020	年間植栽管理費、植栽関連品
	防犯防災対策費	50,000	5,500	
	プリンタ関連費	180,000	158,605	リース料 101,640円 カウンタ料 56,965円
	雑消耗品費	70,000	38,149	プリンターインク、トナー、コピー用紙等
	電話料	204,000	174,839	管理員室固定電話・携帯代、インターネット利用料等
	役員報酬	246,000	246,000	理事長36,000円、副理事長24,000円、役職理事 : 会計・書記 24,000円×2名、理事18,000円×5名、監事12,000円×2名、 防火管理者24,000円
	大規模修繕委員報酬	168,000	168,000	7名分
	雑費	200,000	118,501	福管連会費、総会議案書印刷代、残高証明書発行手数料等
	小口現金支出	160,000	79,909	残高証明書、雑費等
	営繕費	1,000,000	986,905	電話不通調査、雨水管及び点検口取替工事、污水管詰まり除去等
	火災保険料	1,900,000	1,898,470	2025年9月30日更新 : 東京海上日動 5年契約
	他会計へ繰り出し	0	0	
	予備費	150,000	0	
	支出の部合計	15,289,612	14,889,346	
	当期収支差	960,388	1,737,461	
	次期繰越金	7,955,317	8,732,390	

2. 修繕積立金収支決算（2025年4月1日～2026年3月31日）

	勘定項目	第45期予算額	第45期決算額	摘要
収入の部	前期繰越金	120,526,020	120,526,020	修繕積立金会計+駐車場会計
	修繕積立金	28,800,000	28,800,000	(月額12,000円×200戸) × 12ヶ月
	駐車場使用料	9,456,000	9,600,700	現在契約 1台目 182台(月4,000円) 変動あり 2台目 9台(月8,000円) 変動あり +来客駐車料金(216,700円)
	バイク駐車場使用料	216,000	190,000	現在契約 15台(月1,000円) 変動あり
	当期収入小計	38,472,000	38,590,700	
	収入の部合計	158,998,020	159,116,720	
支出の部	修繕積立金取り崩し			
	特定建築物定期調査費	642,000	641,300	法定点検3年に1回(次回2028年度)
	屋上防水工事他	39,620,000	37,642,000	
	給水ポンプ更新工事	4,400,000	4,400,000	
	防犯カメラ設置工事	5,940,000	5,723,000	
	1号棟防蟻工事	683,100	660,000	
	長期修繕計画見直し費用	0	0	
	雑費	10,000	3,080	振込手数料、残高証明書発行手数料
	支出の部合計	51,295,100	49,069,380	
	当期収支差	-12,823,100	-10,478,680	
	次期繰越金	107,702,920	110,047,340	修繕積立金会計+駐車場会計

3. エレベーター管理費収支決算書 (2025年4月1日～2026年3月31日)

	勘 定 科 目	第45期予算額	第45期決算額	摘 要
収 入 の 部	前期繰越金	13,288,534	13,288,534	
	エレベータ管理費	4,108,800	4,108,800	3,369,600円 (月額2,700円×104戸×12ヶ月) + 739,200円(月額1,100円×56戸×12ヶ月)
	雑収入	0	12,276	防犯カメラ再リース料返金
	当期収入小計	4,108,800	4,121,076	
	収入の部合計	17,397,334	17,409,610	
支 出 の 部	電気料	600,000	600,000	EV動力電気代600,000円 (管理費会計へ繰り出し)
	エレベータ保守点検費	1,980,000	1,964,600	月額165,000円 × 5ヶ月 + 月額162,800円 × 7ヶ月
	エレベータ内防犯カメラ リース料	680,000	412,676	再リース代 12,276円 (新規設置後返金) + 50,050円 × 8ヶ月
	雑費	1,000	330	残高証明書発行手数料
	支出の部合計	3,261,000	2,977,606	
	当期収支差	847,800	1,143,470	
	次期繰越金	14,136,334	14,432,004	

4. エレベーター修繕積立金収支決算書 (2025年4月1日～2026年3月31日)

	勘 定 科 目	第45期予算額	第45期決算額	摘 要
収 入 の 部	前期繰越金	36,751,412	36,751,412	
	エレベータ修繕積立金	960,000	960,000	月額500円 × 160戸 × 12ヶ月
	当期収入小計	960,000	960,000	
	収入の部合計	37,711,412	37,711,412	
支 出 の 部	エレベーター改修工事	25,520,000	25,520,000	
	雑費	1,000	1,540	残高証明書発行手数料、振込手数料
	支出の部合計	25,521,000	25,521,540	
	当期収支差	-24,561,000	-24,561,540	
	次期繰越金	12,190,412	12,189,872	

5. 緊急災害対策基金収支決算書 (2025年4月1日～2026年3月31日)

	勘 定 科 目	第45期予算額	第45期決算額	摘 要
収 入 の 部	前期繰越金	9,063,782	9,063,782	
	管理費会計から繰り入れ	0	0	
	受取利息	0	15,091	普通預金利息
	当期収入小計	0	15,091	
	収入の部合計	9,063,782	9,078,873	
支 出 の 部	防災訓練資器材購入費 災害対策備品購入費	300,000	151,426	非常食、AED等レンタル代、腕章、養生テープ等
	雑費	3,000	2,420	振込手数料
	支出の部合計	303,000	153,846	
	当期収支差	-303,000	-138,755	
	次期繰越金	8,760,782	8,925,027	

2025年度管理組合小口現金収支報告書

(2025年4月1日～2026年3月31日)

(単位：円)

科目		決算金額	内訳	
			摘要	金額
収入	前年度繰越金	¥72,719	現金	¥21,920
			普通預金	¥50,799
	当年度調定額	¥520,802	管理費会計等より受入	¥100,000
			管理費会計等より受入 (役員報酬246,000円) (修繕委員報酬168,000円)	¥414,000
			管理員室コピー代収入	¥6,685
			預金利息	¥117
	合計	¥593,521		¥593,521
支出	残高証明発行等手数料	¥330	普通預金 残高証明書 (福岡銀行：口座番号2541886)	¥330
		¥0	ATM利用手数料	¥0
	運営費	¥0	運営費 総会謝礼(議長)	¥0
	雑費	¥92,009	雑費(備品、消耗品等)	¥92,009
	役員報酬	¥414,000	役員報酬	¥414,000
	合計	¥506,339		¥506,339
差引残高		¥87,182	現金	¥36,735
			普通預金 ※ (福岡銀行：口座番号2541886)	¥50,447
			合計	¥87,182

※ 緊急災害対策基金会計の小口現金 40,000円を含む

監査報告

香椎浜サンハイツ住宅管理組合
組合員 各位

私は、2025年4月1日 から 2026年3月31日 までの事業年度の組合業務、並びに会計年度の貸借対照表及び収支計算書につき、監査いたしました結果、次のとおり報告いたします。

- 1.第45期 管理組合理事会運営及び各理事の業務執行にあたり管理組合規約に違反している事実は認められません。
- 2.第45期 貸借対照表及び収支計算書は、管理組合の収支及び財産の状況を正しく示しているものと認めます。

(単位：円)

(1)貸借対照表(管理費会計)

資産の部合計	23,576,119	負債及び会計残高の部合計	23,576,119
--------	------------	--------------	------------

(2)貸借対照表(修繕積立金会計)

資産の部合計	122,237,212	負債及び会計残高の部合計	122,237,212
--------	-------------	--------------	-------------

(3)貸借対照表(緊急災害対策基金会計)

資産の部合計	8,925,027	負債及び会計残高の部合計	8,925,027
--------	-----------	--------------	-----------

(4)貸借対照表(総括)

資産の部合計	154,738,358	負債及び会計残高の部合計	154,738,358
--------	-------------	--------------	-------------

(5)収支計算書(管理費会計)

当期支出合計	14,889,346	収入の部合計	23,621,736
管理費会計残高	8,732,390		

(6)収支計算書(修繕積立金会計)

当期支出合計	49,069,380	収入の部合計	159,116,720
修繕積立金残高	110,047,340		

(7)収支計算書(エレベーター管理費会計)

当期支出合計	2,977,606	収入の部合計	17,409,610
管理費会計残高	14,432,004		

(8)収支計算書(エレベーター修繕積立金会計)

当期支出合計	25,521,540	収入の部合計	37,711,412
修繕積立金残高	12,189,872		

(9)収支計算書(緊急災害対策基金会計)

当期支出合計	153,846	収入の部合計	9,078,873
緊急災害対策基金残高	8,925,027		

(10)小口現金

当期支出合計	506,339	収入の部合計	593,521
残高	87,182		

内訳	現金	36,735
	預金	50,447

2026年4月19日

3 棟 406 号室
3 棟 801 号室

監事 森尾基良 印
監事 岩永健治 印

第 2 号議案 管理委託契約更新の件（普通決議：出席組合員の過半数）

現行の日本総合住生活(株)（以下 J S）との管理委託契約が 2026 年 5 月 31 日で満了となるため 2026 年 6 月 1 日からさらに 1 年間の契約で更新を行います。

尚、管理委託業務費の変更ありません。

【提案内容】

契約先：日本総合住生活株式会社

契約期間：2026 年 6 月 1 日から 2027 年 5 月 31 日

委託業務：事務管理業務

第 3 号議案 規約改正の件（特別決議：出席組合員の 3/4 以上）

区分所有法等（令和 8 年 4 月 1 日施行）の改正、国土交通省のマンション標準管理規約の改正に伴い、香椎浜サンハイツ住宅管理組合規約を以下のように改正いたします。

【改正の概要】

①総会決議における多数決要件の見直し

- ・出席者の多数決による特別決議（これまでは組合員総数の多数決）
- ・総会定足数の見直し 他

②総会招集時の通知事項等の見直し

③所在等不明区分所有者の総会招集手続きからの除外手続きを創設

④国内管理人制度活用にかかる手続きを創設

⑤専有部分の保存行為の実施の請求

- ・共用部分の管理を行うために必要な範囲内の「立入り」のみ明記されていたが、「保存行為」の実施請求についても明確化

⑥共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使

- ・理事長が、区分所有者及び所有者であった者の損害賠償請求権等の代理行使をできる旨を明示する規定を創設 他

※ 記載の内容は、概要となるため、記載内容以外にも改正しているものがあります。

【改正案】

別冊資料「改正対比表（案）」をご参照ください。

第 4 号議案 来客用駐車場使用細則の改正の件（普通決議：出席組合員の過半数）

現行の来客用駐車場使用細則は、来客者以外の利用を認めておりませんが、実際の運用に沿って、来客者以外も利用できるよう細則の一部改正を提案します。

【現行】

（使用者）

第 3 条 来客用駐車場を使用できる者（以下「来客者等」という。）は、次のとおりとし、居住者が所有する車及び勤務先社用車の使用は認めない。

【改正案】

（使用者）

第 3 条 来客用駐車場を使用できる者（以下「来客者等」という。）は、次のとおりとし、原則として居住者が所有する車及び勤務先社用車の使用は認めない。

第 5 号議案 管理員との直接契約の件（普通決議：出席組合員の過半数）

管理員業務については、これまで福岡市シルバー人材センターと契約し、マンション管理員を派遣していただいておりますが、管理費会計の収支を考慮し、今年度よりシルバー人材センターを介さずに個人事業主と直接業務委託契約を締結することを提案します。

費用は年間 2,500,000 円 管理費より支出します。

【経緯】

ここ数年の経過を見る限り、シルバー人材センターへの支払いが年間平均 3,100,000 円程度になっています。世の中の賃金上昇から見ると今後さらに上昇するものと思われます。そこで、管理員個人と直接業務委託契約を締結することで中間の経費を削減したいと考えました。

単純計算で年間約 600,000 円の経費削減効果が期待できます。

【提案内容】

現在派遣されている、奥園忠幸氏、森尾基一郎氏と当管理組合は個別に個人事業主に対する業務委託契約を以下の内容で締結します。

（業務委託者）

- ・奥園忠幸氏 1,300,000 円/年（税込）
- ・森尾基一郎氏 1,200,000 円/年（税込）

（委託業務内容）

窓口業務

- ①駐車場管理業務 ②駐輪場管理業務 ③各種申請受付業務 ④掲示板管理業務
- ⑤印刷管理業務 ⑥集会所利用管理業務 ⑦シルバー清掃員管理業務
- ⑧団地内環境管理業務 ⑨事務室管理業務

事務管理業務

- ①管理組合書類管理業務 ②安全対策用具管理業務 ③マンション内全鍵管理業務
- ④防犯カメラ管理業務 ⑤エレベータ内防犯カメラ管理業務 ⑥上水道水質管理業務
- ⑦広報活動業務 ⑧防災対策備品管理・消費期限管理業務 ⑨理事会オブザーバ出席

ただし、今年度は総会終了後にシルバー人材センターに契約解約を通知するため、シルバー人材センターとの契約は 9 月まで継続されますので、削減効果としては半年分ほどになると思われます。（解約予告期間が 3 ヶ月前のため）

また、両氏とは別途業務委託契約書を作成し契約いたします。

第 5 号議案 管理員業務委託契約書（案）

香椎浜サンハイツ住宅管理組合（以下「甲」という。）と、住所〇〇〇〇、氏名〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、甲の所有・管理するマンションに関する管理員業務について、以下のとおり業務委託契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第 1 条（委託業務）

甲は乙に対し、下記の管理員業務を委託し、乙はこれを受託する。

1. 窓口業務

1. 駐車場管理業務

- (1) 車庫証明発行
- (2) 来客用駐車場使用受付・予約金収納・報告
- (3) 駐車場契約締結・解約・管理会社報告

2. 駐輪場管理業務

- (1) ステッカー発行管理
 - (2) 駐輪場整理
- 3. 各種申請受付業務
 - (1) 受付・保管・保存
 - (2) 担当理事報告・業者連絡
 - (3) 適宜台帳更新
- 4. 掲示板管理業務
 - (1) 掲示物受付
 - (2) 掲示物作成
 - (3) 掲示板整理
- 5. 印刷管理業務
 - (1) 管理組合、自治会、オーククラブ等関係資料の印刷
 - (2) 経費請求
- 6. 集会所利用管理業務
 - (1) 利用申込スケジュールリング
 - (2) 負担金収納・報告
 - (3) 室内管理
- 7. シルバー清掃員管理業務
 - (1) 就業状況管理・報告書チェック
 - (2) 清掃用具整備・管理・調達
 - (3) 開閉器室、ゴミ置き場管理
- 8. 団地内環境管理業務
 - (1) 不審物警戒・ゴミ拾い
 - (2) 放置自転車対応
 - (3) 落とし物拾得と掲示物作成
- 9. 事務室管理業務
 - (1) 室内管理・清掃
- 2. 事務管理業務
 - 1. 管理組合書類管理業務
 - (1) 設備機器配置図管理
 - (2) 契約書等対外重要書類整理保管
 - (3) 理事会議事録・総会議事録等整理保管
 - (4) 区分所有者名簿等整理更新業務
 - 2. 安全対策用具管理業務

- (1) フラッシュライト、駐車場コーン、懐中電灯、電池等
- 3. マンション共用部全鍵管理業務
 - (1) 貸出し・返却管理
- 4. 防犯カメラ管理業務
 - (1) 動作確認
 - (2) 調査依頼対応
 - (3) 故障対応
- 5. エレベータ内防犯カメラ管理業務
 - (1) 動作確認
 - (2) 調査依頼対応
 - (3) 故障対応
- 6. 上水道水質管理業務
 - (1) 残留塩素測定、記録
- 7. 広報活動業務
 - (1) 「サンハイツ共和国」作成・保管
 - (2) ホームページ作成更新等運営管理
- 8. 防災対策備品管理・消費期限管理業務
 - (1) 消費期限管理
 - (2) 補充品リスト作成、理事会への報告
- 9. 理事会オブザーバ出席
 - (1) 議事録作成支援業務
 - (2) 管理員業務の報告及び参考意見

第2条（契約期間）

本契約の有効期間は、令和8年10月1日から令和9年9月30日までの1年間とし、期間満了の1か月前までに甲乙いずれからも書面による解約の意思表示がない場合は、同一条件にてさらに1年間更新されるものとする。

第3条（業務遂行）

1. 乙は、本契約に基づく業務を善良な管理者の注意をもって誠実に遂行する。
2. 乙は業務遂行にあたり、法令および甲の規約・細則・理事会の指示に従うものとする。
3. 乙は業務を第三者に再委託してはならない。

第4条（報酬）

1. 甲は乙に対し、業務遂行の対価として月額 100,000（税込）を支払う。
2. 支払日は毎月末日とし、翌月末日に乙の指定口座に振り込む方法により行う。

第 5 条（費用負担）

業務遂行に通常必要となる備品・消耗品等の費用は、原則として甲の負担とする。ただし、甲の承認を得ずに乙が独自に支出した費用については、甲はその負担義務を負わない。

第 6 条（守秘義務）

乙は、本契約に関連して知り得た甲及び組合員の個人情報その他の秘密を第三者に漏らしてはならない。本条の義務は契約終了後も存続する。

第 7 条（契約解除）

1. 甲は、乙が本契約に違反した場合、または業務遂行に著しく支障があると認められる場合、催告なしに直ちに契約を解除することができる。
2. 乙は、やむを得ない事由により業務遂行が困難となった場合、30 日前までに書面で通知することにより契約を解除できる。

第 8 条（損害賠償）

乙は、業務遂行に関し故意または重大な過失により甲または第三者に損害を与えた場合、その損害を賠償しなければならない。

第 9 条（協議事項）

本契約に定めのない事項または本契約条項の解釈に疑義が生じた場合、甲乙誠意をもって協議し解決する。

本契約締結の証として、本書 2 通を作成し、甲乙記名押印のうえ各 1 通を保有する。

令和 8 年 月 日

【甲】香椎浜サンハイツ住宅管理組合

住所：福岡市東区香椎浜 2 丁目 6－7

理事長：筒井次男 印

【乙】住所：〇〇〇〇

氏名： 印

第 6 号議案 大規模修繕委員会を常設の修繕委員会とする件（普通決議：出席組合員の過半数）

これまで大規模修繕を行う前後に大変お世話になっておりました、大規模修繕委員会を常設の修繕委員会として細則を定め設置することを提案します。

費用（委員報酬）は、今年年間 96,000 円を管理費より支出します。

【経緯】

今後は建物の老朽化に伴い頻繁に修繕工事等が生ずる可能性が高く、2 年に一度交代する理事会役員だけでは対応できかねるとの判断から提案することにしました。

従いまして、これまでプロジェクトとして毎年予算化しておりました大規模修繕委員会の運用は停止し、この委員会を常設といたします。

【提案内容】

委員会は委員長 1 名、委員若干名（原則 3 ～ 7 名程度・今年 6 名）

役員としての報酬は、委員長に 24,000 円、委員に 12,000 円とし管理費より支出。委員会は決定権を有せず、あくまでも理事会の諮問機関とします。

【委員】

委員長	4 棟 703 号室	山下良博
委員	1 棟 402 号室	榊原真一
委員	3 棟 202 号室	城戸伸一
委員	3 棟 301 号室	中西光徳
委員	3 棟 406 号室	森尾基一郎
委員	4 棟 601 号室	斎藤俊一
委員	6 棟 304 号室	岡村大作

【細則案】

修繕委員会細則（案）

第 1 条（目的）

本委員会は、本マンションにおける修繕工事、特に大規模修繕工事に関し、専門的・継続的な検討を行い、理事会の意思決定を補佐することを目的とする。

第 2 条（設置）

修繕委員会（以下「委員会」という）は、管理規約第 53 条に基づき、理事会の決議により設置し総会の承認を得るものとする。

第3条（所掌事項）

委員会は、次の事項について調査・検討を行い、理事会へ報告・提案する。

1. 建物および設備の劣化状況の把握
2. 長期修繕計画の見直し案の検討
3. 修繕工事（小修繕・中規模修繕・大規模修繕）の仕様・内容の検討
4. 設計コンサルタント、施工会社等の選定方法の検討
5. 見積書・提案書の比較検討
6. 工事中の進捗状況・品質・安全に関する確認
7. 工事完了後の評価および改善点の整理
8. その他、理事会から諮問された修繕に関する事項

※ 委員会は決定権を有せず、あくまで理事会の諮問機関とする。

第4条（構成）

1. 委員会は、次の委員で構成する。

委員長 1名

委員 若干名（原則3～7名程度）

2. 委員は、本マンション居住者の中から理事会の承認を得て選任する。
3. 必要に応じて、理事（担当理事）を委員として含めることができる。

第5条（委員長）

1. 委員長は、委員の互選または理事会の指名により選任する。
2. 委員長は委員会を代表し、会議を招集・主宰する。

第6条（任期）

1. 委員の任期は原則2年とし、再任を妨げない。
2. 大規模修繕工事を目的として設置された場合は、工事完了および引渡し確認までを任期とすることができる。

第7条（会議）

1. 委員会は、必要に応じて委員長が招集する。
2. 会議は、委員の過半数の出席をもって成立する。
3. 議事内容は記録し、理事会に報告する。

第8条（専門家の活用）

委員会は、理事会の承認を得て、設計コンサルタント、建築士、設備技術者等の専門家から助言を受けることができる。

第9条（守秘義務）

委員は、委員会活動を通じて知り得た個人情報および業者情報等について、第三者に漏らしてはならない。

第 10 条（報告）

委員会は、検討結果および活動状況を、随時または理事会の求めに応じて報告する。

第 11 条（細則の改廃）

本細則の改廃は、理事会の決議による。

（附則）この細則は、2026 年 6 月 1 日から施行する。

第 7 号議案 ホームページ公開の件（普通決議：出席組合員の過半数）

これまで URL をご存じの方のみ閲覧することができた当組合のホームページを一般の検索エンジンでヒットできるようにします。

費用は年間 19,100 円で管理費会計より支出いたします。

【経緯】

昨年からネット上に公開されている当組合のホームページですが、当マンションの組合員でもその URL を知らなければ閲覧できませんでした。これからの広報活動の一環として、紙による伝達と同時にネットを通じた伝達機能を持たせるべきだとの議論を踏まえ、一般の Google や Yahoo で検索でき、誰でも閲覧できるホームページにしたいと思います。

【提案内容】

現在作成されているホームページの URL をドメイン登録し、どこからでもどなたでも閲覧できるようにします。

そのための必要費用としては、サーバーレンタル料 15,600 円/年額 ドメイン登録料 3,500 円/年額（初年度無料）、合わせて、年間 19,100 円程度です。

これにより、サンハイツ共和国やその他の広報媒体が紙だけでなくネットを介して行えるようになり、即時性と印刷費郵送費などの低減を期待できるようになります。

因みに現在のホームページ URL は <https://kashiihamash.wixsite.com/home> です。



第 8 号議案 1 棟 6 棟南側植栽の件（普通決議：出席組合員の過半数）

1 棟、6 棟の南側植栽の植替え及び補植、施肥等を行い垣根としての機能を回復させます。

予算は工事費 1,271,160 円で、修繕積立金会計より支出します。

中園造園土木(株)と(株)旭造園から見積を取得した結果、見積提示金額が安価であった旭造園に工事を発注します。

参考として、(株)中園造園土木(株)は 1,430,000 円、旭造園は 1,271,160 円でした。

【経緯】

これまで長年放置されてきた感のある 1 棟、6 棟南側（小学校側）植栽の件ですが、44 年が経過しましたが、剪定以外の手入れをしてこなかったため、近年特に植栽の疲弊が激しく、子供など容易に通り返けられる状況です。

1 棟、6 棟の居住者に対してアンケート調査を行い、理事会にて協議を重ねた結果、フェンス等より、今後の維持費はかかりますが、ヒイラギなどの植物を植え垣根を再生することにいたしました。

【提案内容】

マンション全体の垣根に対し、植栽の再生を行うべきと考えますが、先ず最も疲弊の激しいこの場所に対して、枯れている部分は植替え、欠落している部分には補植、そして全体的に施肥を行います。実施時期などは業者と打ち合わせの上行う予定です。

第 9 号議案 鉄部塗装工事の件（普通決議：出席組合員の過半数）

長期修繕計画に基づき、鉄部の塗装・補修・取替その他工事を行います。

玄関扉を除く、玄関ポーチ、門扉、勝手口、階段踊り場 PS 扉、床下点検口、屋上雨水排水管等の鉄部に対する工事です。予算は工事費 10,120,000 円で修繕積立金会計より支出いたします。

(株)earceAct、(株)カシワバラコーポレーション、えびす技建より見積を取得し、見積提示金額が安価であったえびす技建に工事を発注します。

参考として、(株)earceAct は 12,430,000 円、(株)カシワバラ・コーポレーションは 10,890,000 円、えびす技建は 10,120,000 円でした。

工期等の詳細は、確定次第広報いたします。

第 10 号議案 消防設備等修繕工事の件（普通決議：出席組合員の過半数）

長年手つかずとなっており消防設備点検では、毎回指摘事項に挙がっておりました 2 棟、6 棟の防火扉及びその他細々とした指摘事項に対応し、消防設備全体として修繕工事を行います。

長期修繕計画では 2025 年に計画しており、その際には防火扉の工事は含まれておりませんでした。将来的な安心のため今期に工事を行なうこととしました。

ノックス博多、(株)AKK システム、えびす技建より見積書を取得し、見積提示金額が安価であったえびす技建に工事を発注することとします。予算は工事費 5,300,000 円で修繕積立金会計より支出いたします。

参考として、ノックス博多は 6,490,000 円、(株)AKK システムは 6,250,000 円、えびす技建は 5,300,000 円でした。

工期の詳細は確定次第広報いたします。

第 11 号議案 玄関扉更新工事の件（普通決議：出席組合員の過半数）

前回の大規模修繕工事の際も、玄関ドアの更新工事について検討しましたが、塩害による痛みが激しい箇所と、建築構造上ほとんど痛みが目立たない箇所の差が大きく、アンケートを実施し、塗装による補修を選択した経緯があります。

加えて、近年の物価、工賃の動向を見ておきますと、工事費及びドアクローザー等を含めたドアの交換価格も上昇してきております。

次回の大規模修繕工事時に金物類工事として、玄関扉の更新を 42,124,500 円で見込んでおりましたが、とてもその金額では実施できない見込みとなっております。

こうした状況を総合的に判断し、計画を前倒しして玄関扉の更新工事を今期実施することが長期修繕計画上有益だと判断しました。

玄関扉の仕様は腐食に強いステンレス製化粧鋼板、ドアポスト付き、鍵は標準で 2 箇所施錠としてセキュリティの高い製品を選定します。

大丸硝子(株)とえびす技建より見積書を取得し、見積提示金額が安価であったえびす技建に工事を発注することとします。予算は工事費 45,870,000 円で修繕積立金会計より支出します。

因みに大丸硝子は 48,950,000 円、えびす技建は 45,870,000 円でした。

尚、メーカーの希望により、この議案が承認され次第できる限り早く全戸を対象に工事説明会を

開催し、全戸のドア寸法や工法などの確認作業を行わせて欲しいとの要望を受けております。

詳細の工期は確定次第広報いたしますが、大まかには、10 月着工 12 月完了予定（翌 1 月中旬まで予備日）とします。

また、大規模修繕工事関連支出に対する予備費として、2,200,000 円を計上します。

※ 修繕積立金会計については、2025 年度の住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」の購入により、2026 年 3 月末時点の預金残高が少額となっている状況です。

第 8 号議案～第 11 号議案の工事の支払いに備えて、各会計から修繕積立金会計に資金の一時的な繰り入れを行います。

繰り入れ金額については、次回総会で報告することとし、繰り入れた資金については、令和 9 年度以降に修繕積立金会計から各会計に繰り戻します。

【第12号議案】 2026年度 管理費等収支予算案に関する件（普通決議：出席者の過半数）

1. 管理費収支予算案（2026年4月1日～2027年3月31日）

	勘定科目	第45期決算額	第46期予算額	摘要
収入の部	前期繰越金	6,994,929	8,732,390	
	管理費	15,600,000	15,600,000	6,500円 × 200戸 × 12ヶ月
	実費負担金	63,000	50,000	
	受取利息	117	0	
	雑収入	963,690	600,000	コピー代、集会所使用料、EV管理費会計からの繰り入れ、九電電柱敷地使用料他
	当期収入小計	16,626,807	16,250,000	
	収入の部合計	23,621,736	24,982,390	
支出の部	管理委託料	6,052,545	6,000,000	JS：231,000円 × 12ヶ月 シルバー人材センター：約270,000円 × 12ヶ月
	給水施設管理費	0	55,000	
	貯水槽清掃費	148,500	159,000	
	消防設備点検費	418,000	418,000	
	連結送水管耐圧試験	506,000	170,000	法定点検3年に1回 次回2028年度実施
	電気料	1,625,815	1,700,000	
	水道料	53,668	60,000	
	ガス料	36,940	50,000	
	防犯カメラリース料	267,080	440,000	36,410円 × 12ヶ月
	雑排水管清掃費	0	1,100,000	2年に1回 次回2026年度実施（2026年3月実施済）
	水質検査料	17,315	20,000	法定点検 年1回
	清掃費	1,355,585	1,450,000	シルバー人材センター
	植栽費	533,020	700,000	
	防犯防災対策費	5,500	250,000	消火器取替（13本）
	プリント関連費	158,605	180,000	リース料 8,500円×12ヶ月、カウント料 6,500円×12ヶ月
	雑消耗品費	38,149	70,000	
	電話料	174,839	200,000	
	役員報酬	246,000	246,000	
	大規模修繕委員報酬	168,000	96,000	
	雑費	118,501	200,000	
	ホームページ関連費	0	20,000	サーバーレンタル料、ドメイン登録料
	小口現金支出	79,909	160,000	
	営繕費	986,905	1,000,000	
	火災保険料	1,898,470	1,900,000	2025年9月30日更新：東京海上日動 5年契約
	予備費	0	150,000	
	他会計へ繰出	0	0	
	支出の部合計	14,889,346	16,774,000	
	当期収支差	1,737,461	▲ 524,000	
	次期繰越金	8,732,390	8,208,390	

2. 修繕積立金収支予算案 (2026年4月1日～2027年3月31日)

	勘定項目	第45期決算額	第46期予算額	摘要
収入の部	前期繰越金	120,526,020	110,047,340	
	修繕積立金	28,800,000	28,800,000	12,000円 × 200戸 × 12ヶ月
	駐車場使用料	9,600,700	9,600,000	4,000円 × 182戸 × 12ヶ月 8,000円 × 9戸 × 12ヶ月
	バイク駐車場使用料	190,000	216,000	1,000円 × 18戸 × 12ヶ月
	当期収入小計	38,590,700	38,616,000	
	収入の部合計	159,116,720	148,663,340	
支出の部	1棟・6棟植栽植替等工事	0	1,271,160	
	鉄部塗装工事	0	10,120,000	玄関ポーチ、門扉、勝手口、PS扉等
	消防設備等修繕工事	0	5,300,000	
	玄関扉更新工事	0	45,870,000	
	予備費	0	2,200,000	
	特殊建築物定期調査費	641,300	0	法定点検3年に1回（次回2028年度）
	屋上防水工事他	37,642,000	0	予備費 2,000,000円含む
	給水ポンプ更新工事	4,400,000	0	
	防犯カメラ設置工事	5,723,000	0	
	1号棟防蟻工事	660,000	0	
	長期修繕計画見直し費用	0	0	
	雑費	3,080	10,000	残高証明書発行手数料、振込手数料
	支出の部合計	49,069,380	64,771,160	
	当期収支差	-10,478,680	-26,155,160	
	次期繰越金	110,047,340	83,892,180	

3. エレベーター管理費収支予算案（2026年4月1日～2027年3月31日）

	勘定科目	第45期決算額	第46期予算額	摘要
収入の部	前期繰越金	13,288,534	14,432,004	
	エレベータ管理費	4,108,800	4,108,800	2,700円 × 104戸 × 12ヶ月 1,100円 × 56戸 × 12ヶ月
	雑収入	12,276	0	
	当期収入小計	4,121,076	4,108,800	
	収入の部合計	17,409,610	18,540,804	
支出の部	電気料	600,000	600,000	エレベータ動力電気代 600,000円 (管理費会計へ振替)
	エレベータ保守点検費	1,964,600	1,953,600	162,800円 × 12ヶ月
	エレベータ内防犯カメラリース料	412,676	600,600	50,050円 × 12ヶ月
	雑費	330	1,000	残高証明書発行手数料、振込手数料
	支出の部合計	2,977,606	3,155,200	
	当期収支差	1,143,470	953,600	
	次期繰越金	14,432,004	15,385,604	

4. エレベーター修繕積立金収支予算案（2026年4月1日～2027年3月31日）

	勘定科目	第45期決算額	第46期予算額	摘要
収入の部	前期繰越金	36,751,412	12,189,872	
	エレベータ修繕積立金	960,000	960,000	500円 × 160戸 × 12ヶ月
	当期収入小計	960,000	960,000	
	収入の部合計	37,711,412	13,149,872	
支出の部	エレベータ改修工事	25,520,000	0	機能追加工事
	雑費	1,540	1,000	残高証明書発行手数料、振込手数料
	支出の部合計	25,521,540	1,000	
	当期収支差	-24,561,540	959,000	
	次期繰越金	12,189,872	13,148,872	

5. 緊急災害対策基金収支予算案（2026年4月1日～2027年3月31日）

	勘定科目	第45期決算額	第46期予算額	摘要
収入の部	前期繰越金	9,063,782	8,925,027	
	管理費会計から繰り入れ	0	0	
	受取利息	15,091	0	
	当期収入小計	15,091	0	
	収入の部合計	9,078,873	8,925,027	
支出の部	防災訓練資器材購入費 災害対策備品購入費	151,426	300,000	
	雑費	2,420	3,000	
	支出の部合計	153,846	303,000	
	当期収支差	-138,755	-303,000	
	次期繰越金	8,925,027	8,622,027	

第13号議案 2026年度 役員改選に関する件（普通決議：出席組合員の過半数）

新年度の役員を以下のようにしたいと上程します。宜しく願いいたします。

理事長	2 棟 806 号室	筒井次男
副理事長	5 棟 504 号室	松瀬敦彦
会計	3 棟 703 号室	桑野精次
書記	2 棟 403 号室	三宅高志
理事	1 棟 504 号室	天川公博
理事	3 棟 706 号室	坂本ヤス子
理事	4 棟 602 号室	菅原憲二
理事	4 棟 604 号室	金川敏明
理事	6 棟 103 号室	東ひとみ
理事	6 棟 401 号室	池永和典
監事	4 棟 402 号室	末次正行
監事	6 棟 604 号室	丸林義久
防火管理者	3 棟 301 号室	中西光徳