

パインフィールド緑地公園管理組合

第22期第2回理事会議事録

開 催 日 時	2023年2月4日(土) 午前10時00分から午前11時25分
開 催 場 所	パインフィールド緑地公園 マンション集会所
管理組合役員出席者	東口理事長(112号室) 石井副理事長(513号室) 桜井会計理事(517号室) 高尾理事(305号室) 泉谷理事(313号室) 兵庫理事(1104号室) 牧之瀬理事(1004号室) 誉田理事(518号室) 近藤監事(1105号室)
管理組合役員欠席者	出口理事(506号室)
管 理 会 社	グローバルコミュニティ(株) 仙田担当 鷹見管理員

〈開会の辞〉

定刻、東口理事長が議長となり、定数以上の理事の出席があったため理事会が適正に成立する旨を宣し、次に、管理規約に則り議事録署名人は、石井副理事長及び桜井会計理事を指名し、議案の審議に入った。

【議 事】

第1号議案 駐車場2台使用者の解約状況に関する件

議長の指名により、グローバルコミュニティ(株)仙田担当から、駐車場2台使用住戸の6住戸の解約手続きが完了した旨の報告なされ、理事会はこれを了承した。

第2号議案 駐車場2台目以降の駐車場契約於ける確認書に関する件

議長より、駐車場2台目以降の駐車場契約解約の確認書の作成が完了した旨の連絡と、駐車場使用細則改定について今後検討を行う旨の説明がなされた。

駐車場2台目以降の駐車場契約解約の確認書の施行日は、2023年2月1日からとする。

駐車場契約は1台目契約を優先とし、2台目契約の方の解約については、理事会で検討して決定することとした。

第3号議案 タワー駐車場停止申入れに関する件

議長の指名により、グローバルコミュニティ(株)仙田担当から、タワー駐車場停止に向けて日精株式会社に保守点検の解約通知書(2023年3月31日付)の送付完了した旨の報告がなされた。

解約日:2023年3月31日 分電盤内のブレーカー一切

解約に関しての連絡先: 東日本メンテナンス営業部 上井氏 03-3844-6290

第4号議案 ソフトバンク基地局設置料に於ける法人税等支払に関する件

議長の指名により、グローバルコミュニティ(株)仙田担当から、2007年7月1日携帯基地局設置に伴う収益事業の納税を行っていなかったが、今期、収益事業開始届を行い5年分の納税を行った旨の説明がなされ、理事会は5年分の税金支払を承認し、今後も税金支払手続きのため、脇税理士事務所に依頼することを承認した。

- ・H29年9月1日～ R3年8月31日 2,154,600円
- ・R3年9月1日～R4年8月31日 449,100円
- ・脇大輝税理士事務所へ申告報酬 247,500円(税込)

＜5年間の携帯基地局の収益事業の税金＞

期 間	法人税	地方法人税	法人府民税	法人市民税
H29年9月1日～ H30年8月31日	274,000	12,000	117,600	76,500
H30年9月1日～ R1年8月31日	274,000	12,000	117,600	76,500
R1年9月1日～ R2年8月31日	264,400	11,600	114,100	75,600
R2年9月1日～ R3年8月31日	288,400	29,600	115,000	67,200
R3年9月1日～ R4年8月31日	407,200	41,900	154,100	74,400
合 計	1,508,000	107,100	618,400	370,200

<第8期から第22期までの携帯基地局の事業収益>

期	アンテナ設置料	アンテナ賃借料 (電気代含む)
8期	791,280	
9期	791,280	819,000
10期	791,280	819,000
11期	791,280	819,000
12期	894,600	819,000
13期	907,380	892,500
14期	920,160	907,200
15期	920,160	907,200
16期	920,160	907,200
17期	920,160	907,200
18期	920,160	907,200
19期	920,160	907,200
20期	921,760	1,002,020
21期	1,496,000	1,219,680
22期	1,452,000	1,219,680
合計	14,357,820	13,053,080

第5号議案 玄関前通路水浸し現象対策提案に関する件

議長の指名により、グローバルコミュニティ(株)仙田担当から、管理事務所より、雨天時に玄関前の排水口から水が溢れるとのことで1月14日に調査を行い、会所内に土が溜まり排水不能状態であったため、会所内の土を取除き、会所蓋上に防砂シート施工対策を提案がなされた。

理事会はこの作業を行うことを承認した。設備点検項目外であることから点検項目に含めた場合の点検費の確認依頼を行った。

- ・見積：99,000円(税込)
- ・施工会社：有限会社ダイコーメンテナンス

第6号議案 管理業務報告(2023年1月1日～1月31日報告)に関する件

議長の指名により、グローバルコミュニティ株式会社 仙田担当から、報告書に基づいて管理業務報告がなされ、理事会はこれを確認了承した。

2022年度 第22期「パインフィールド緑地公園管理組合」事業計画表																		
(2022年09月01日～2023年08月31日)																		
区分	項	目	摘要	予定	22/9	22/10	22/11	22/12	23/1	23/2	23/3	23/4	23/5	23/6	23/7	23/8	備考	
管理組合活動	(1)	第21期通常総会	管理組合	11月			26											
	(2)	第22期役員候補者選任	第21期理事会	10月		22												
	(3)	理事会	第22期理事会	毎月		22	26		14	4	4	1	13	3	1	5		
	(4)	第23期収支予算案作成	第22期理事会	8月													25	
	(5)	消防署届出(前回2021.10.5)	西消防署	3年1回														次回2024年
建物保守・設備管理関係		項目	協力会社名														備考	
	(1)	マンション保険	損害保険ジャパン株式会社														2020.10.10～2025.10.10	
	(2)	エレベーター保守点検	フジテック㈱	3ヶ月毎	21	26	工事	工事						○			2022/11/2から12/24エレベーター改修工事	
	(3)	消防設備点検	グローバルコミュニティ㈱	年2回							○							
	(4)	貯水槽清掃	グローバルコミュニティ㈱	年1回													○	
	(5)	雑排水管清掃	グローバルコミュニティ㈱	年1回													○	
	(6)	簡易専用水道定期検査	グローバルコミュニティ㈱	年1回			2											
	(7)	タワー式駐車場保守点検	日精㈱	年12回	22	27	24	22	26	○	○	○	○	○	○	○	○	
	(8)	機械式駐車場保守点検	グローバルコミュニティ㈱	年4回		12			16			○					○	
	(9)	電気設備点検	㈱日本電気保安協会	年6回	16		18		20		○	○					○	
	(10)	建物設備点検	グローバルコミュニティ㈱	年12回	21	18	24	14	23	○	○	○	○	○	○	○	○	
	(11)	定期清掃	グローバルコミュニティ㈱	年2回				15										
	(12)	特別清掃(灯具清掃)	グローバルコミュニティ㈱	年1回				16										
	(13)	植栽管理	年間管理	出口造園	15			19										低木高木剪定・薬剤散布・施肥
	(14)	特定建築物定期調査	グローバルコミュニティ㈱	3年1回														2024年度実施予定(前回2021.7.16)
(15)	連結送水管耐圧性能試験	グローバルコミュニティ㈱	3年1回														2023年度実施予定(前回2020.5/16.28)	
その他	(1)	積立金改定検討(長期修繕計画書の見直し)		5年1回									○				2027年9月 修繕積立金改定	
	(2)	エレベーター改修工事	フジテック㈱	ｽｯｯｯ				24									2022/11/2から12/24	
	(3)	防犯カメラ更新工事	トライコムアドバンス	ｽｯｯｯ			9										2022/12/5から12/9	
	(4)	駐輪場ライン引き工事		ｽｯｯｯ														
	(5)	ゴミ置場扉点検	アサヒプロテクトニーズ	ｽｯｯｯ				6										扉上部の留金修理(無償対応)
	(6)	シリンドラー点検作業	豊中ロック	ｽｯｯｯ				19										1/19シリンドラー不良のため発注

[点検]	1月16日	機械式駐車場保守点検	(株)ニッパツパーキングシステムズ
		➡ニッパツパーキングシステムへ改修見積の依頼を行う。	
	1月20日	自家用電気工作物点検	株式会社日本電気保安協会
	1月23日	設備・建物点検	グローバルコミュニティ株式会社
	1月26日	タワー式駐車場保守点検	日精株
		➡日精に閉鎖するにあたり作業手順の確認を再度行う。	
[管理組合活動]	1月14日	第22期第1回理事会	

第7号議案 自転車置場改修工事及びバイク置場ライン引き工事に関する件

理事会は、検討用として2社見積取得後、3月の理事会で審議することを確認した。

第8号議案 照明設備 LED 化工事検討に関する件

理事会は、以前取得した見積は作成時期が古いことと、4月から部品及び資材代等が値上がりすることから、再度、見積を取得することとした。

第9号議案 管理規約改定検討に関する件

理事会は、管理規約改定検討を行うことを確認し、検討内容は下記の通りです。

- ・管理組合役員報酬について
- ・役員着任辞退金について
- ・外部区分所有者へ管理組合運営協力金徴収について

管理組合からのお知らせ

台所流し台の収納の背面パネル奥の配管から少量ではありますが、水漏れがあった住戸がありました。日頃、確認しない箇所ですが、各自で配管又は継手あたりから水漏れがしていないか確認を行うようお願いいたします。

■第22期第3回理事会開催日：2023年3月4日（土） 午前10時00分より 集会所

〈閉会の辞〉

以上の議案をもって本日の議事が全て終了したので、議長は閉会を宣言した。

以上、本理事会の議事の経過及び要領並びに結果が正確であることを証するため、議事録を作成し、議長及び議事録署名人はこれに署名捺印する。

2023年 月 日

パインフィールド緑地公園管理組合

議 長 (112号室) 印

議事録署名人 (513号室) 印

議事録署名人 (517号室) 印