

2025年2月19日

第23期第2回理事会議事録

アドバンス21宮の下II管理組合

【開催日時】 令和7年2月15日(土) 9:00~10:30
【出席者】 「管理組合」 増矢・米田・山田・田中(代理出席)・中野・三分一
「管理会社」 村田
【場所】 当マンション1F 管理人室

【議事内容】

1. 今期に行う事項

・水道メーター交換

管理会社より、現在、1社の見積りだが、相見積りにするためもう1社の業者が見積りを実施する。業者選定にもう少し時間が必要である。

次回の理事会までに見積りを提出し、業者を選定する。

(来年2月に交換予定。メーターは発注して6カ月かかるので、秋までには決定する。)

・駐車場使用細則改定について

新しい細則についてのたたき台が出来上がった。再度、理事会で検討して、今期の総会までに一度、事前説明会を実施する。

・貯水槽タンク上の枝について

貯水槽については衛生面や清掃作業の関係上、対策を要求されているところである。

今年度の定期貯水槽清掃が7月の終わりに予定されている。清掃前までに、現在の状態で清掃、検査が可能なのか、清掃業者に事前に確認をする。

その結果等を踏まえ、神社側と交渉を行う。

2. 継続審議

・門柱等の塗装について

管理会社から見積りが提出された。当初2社に見積りを求めたが対応した業社は1社のみであったため、引き続き別の業者にも見積りをとるよう管理会社に求めた。

3. 管理事項

・管理員について

1月から新管理人が着任した。着任を知らせる掲示は事後であったが、セキュリティの問題にも関わるので、今後は、事前掲示をするように管理会社に要望した。

・1階エントランス天井部分の漏水について

大規模修繕後、エントランスの天窓部分に雨染みが生じているが、他に異状が出てないか、目下様子を見ている所である。異状が出なければ当該部分について大規模修繕施工会社の岡本建設が石膏ボードの交換をすることになっている。

・コンクリート擁壁の塗装

駐車場入口坂道横の擁壁はサビの発生等が長年の課題であるが、松村前理事長の取り計らいで塗装作業を実施していただいた。今後、組合として、擁壁の維持管理をどのようにするか検討を行う必要がある。まずは、今年度実施する年次建物点検で擁壁も実施できるか管理会社が検討する。

その他

・HPについて

管理会社としては、作成進捗に関してはまだ検討段階との事。HPは最初の説明会や社長との話し合いで作成する事になっており、進めていただきたいと伝えた。

・管理費会計の一部処理変更について

支出科目のうち切手代ほか郵便関連費用については、従来より雑費に算入してきたが、本来は通信費にて処理すべきものであると考え、今期の月次収支報告書の該当部分を修正するとともに、今後は通信費として処理する事にした。

・火災保険について

2年2ヵ月後の次回付保更新に向け、現在、当組合が加入している三井住友海上からの聴取並びに業界情報等により、以下の報告がなされた。

①現在の保険は約3年前に170万円の保険料(期間5年)にて付保したものであるが、仮に同補償内容にて今契約したとしたら240万円になるとのこと。(3年間のうちに1.4倍の値上がり)

②ちなみに上記保険の期間による保険料の違いについては、5年一括払・1年払・期間5年の年払と3通りを比較したところ、年額481千円～508千円とさして金額の大差はないことがわかった。

③言うまでもなく大切なことは、付保額に加え補償や特約の内容(例えば次回は水災の補償は除くなど)及び免責金額の有無の検討となる。

④現在マンション管理組合向け保険を取扱っているのは、損保大手4社(東京海上・損保ジャパン・三井住友海上・あいおいニッセイ同和)及び日新火災の計5社のみ。ちなみに各社の保険料比較は正確には随分と違うが、事故処理の対応や査定には各社の特長が各々あるようである。

⑤参考までにサンデングループの保険代理店である(株)ぬしとらは、東京海上と損保ジャパン2社の代理店業務を行っている。

・専有部分等の不具合、相談等について

専有部分等で不具合などがあった場合の事象内容や相談等に関しては、管理会社（サンデンハウジング）を通じて情報の共有を幅広く出来るように要請した。業者の案内や見積りだけでも可との事。

当マンションも経年劣化による不具合も出てきているので、従来にも増して組合員と管理会社間において、情報共有や対応の連携を図っていく必要がある。

【今後の予定】

2月15日（土） マンション管理セミナー・相談会
3月 1日（土） 防災設備点検
6月 （土） 第3回理事会

以上

理事長 (502号) 増矢 勝史

副理事長 (501号) 米田 昇平

会計担当理事 (403号) 山田 勲