

## 第23期第5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10月24日（木）16：30～18：45  
【出席者】 「管理組合」 増矢・米田・山田・中野・三分一  
「管理会社」 田中・幾度・川本  
【場所】 当マンション1F 管理事務室

### 【議事内容】

#### 1. 議案書検討

- ・総会議案書の内容を検討した。

- ・LED化について

来年2月末までの工事の完了を目指して、補助金（最大50万円）申請の手続きを進める。

見積金額は210万円。高額のため、実施する事となった場合は、臨時総会を開いて改めて説明を行い、承認を求める。

#### 2. 管理事項

- ・特別清掃について

前回（第23期第4回）理事会議事録で報告した内容について、前理事長より「事実が異なる」との指摘があり、改めて理事会で確認を行った。

当初、特別清掃時に「駐輪場手前で高圧洗浄が終わっていたため、駐輪場まで清掃できないか」と確認したところ、サンデンハウジングより「契約上、エントランスまでとなっている。」との回答を受けた。そのため、階段、階段下の清掃は、理事会としては業者のご厚意による対応と理解した。

実際には、合人社からサンデンハウジングへ管理会社に変更された際、重要事項説明書には「エントランス・開放廊下等床面清掃」と特別清掃範囲の記載がある一方で、管理受託契約書には料金のみ記載され、範囲の明記がないことが確認された。

そのため、これまで毎年、前理事長とサンデンハウジングとの間で清掃範囲の調整を行っていたという事であった。

なお、通常清掃については契約書に範囲が明記されているが、特別清掃については明文化されていない。次回契約更新時には、特別清掃の範囲を明確に文書化することとした。

- ・マンション入り口外壁の高圧洗浄・スロープ横の目隠し壁の錆止め・塗装  
松村さんに実費で作業を行っていただいた。費用は管理費から支出。

10月13日(月) マンション入口外壁の高圧洗浄

10月15日(水) スロープ横目隠し壁の錆止め・塗装

(※詳細は資料参照)

- ・202号室改修工事について

202号室において、令和7年11月から翌年1月下旬まで改修工事が実施される予定。  
期間が長期にわたるため、居住者からの問い合わせ等があれば、理事長まで連絡していただく事とした。

- ・管理事務室のキャビネットについて

キャビネットの運用について、上段(鍵無)は区分所有者が閲覧可能なもの、下段(鍵付き)は重要(理事長の許可を要するもの等)なものを収めるようにする。

- ・建物・設備年次点検報告書

サンデハウジングより、建物・設備年次点検報告書の提出があり説明を受けた。  
総会時に閲覧する。

## 【今後の予定】

- ・通常総会

11月18日(火)

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 勉

## 高圧洗浄（資料）



## コンクリート擁壁の洗浄・塗装（2025年10月）



作業前状況

錆取り剤散布

洗浄

ペンキ塗装



作業前状況

錆取り剤散布

洗浄

ペンキ塗装

