

第2期理事会第9回会合議事録

1. 開催日時：2024年11月9日（土）09：00～10：00
2. 開催場所：1階管理事務室
3. 出席者：松村理事長、増矢副理事長、米田会計担当理事、山田監事
村田氏（サンデンハウジング）

4. 審議及び報告事項の概要

（1）インターホン換装工事について

- ①工事の完了：10月24日から26日にかけて行われたインターホン換装工事は無事終了した。不在の部屋が1戸あったが追加工事の調整も終わっている。
 - ・工事完了後に工事費の請求書を理事長が受け取り、サンデンハウジングを通じて支払いを終えた。金額は見積りと同じ180万4000円であった。
 - ・今回の換装工事に関する資料は理事長が冊子にまとめているので、管理事務室の本棚に保管しておく。トオツウ社の連絡先もわかるようにしておく。
- ②今後の対応：インターホンのシステムに故障が生じた際は理事長が対応する。一方、各戸の機器が故障した場合は個別に修理依頼をしてもらうことになるが、その際も理事長に一報をいただきたい。無料で修理を行ってもらえる保証期間は2年間となっており、その後は有料となる。
 - ・修理依頼はトオツウ社を通じて行うか、アイホン社に直接連絡するかのどちらでも良い。アイホン社の連絡先は「説明書」の最後の頁に記載してある。

（2）通常総会について

- ①開催日時等：通常総会は11月25日（月）19:00から幡生コミュニティ会館で開催する。招集通知は15日（金）頃に配布を予定している。主要な議案の要旨は以下の通りである。
- ②修繕積立金の改定：今回の大規模修繕工事で修繕積立金の大半を使用したことから、次回工事に向け、長期修繕計画を参考にして修繕積立金の月額料金を来年1月から各戸約5000円引き上げる案を提示する。
- ③予算案：管理費会計及び修繕積立金会計の両方に科目として「予備費」を入れている。また、修繕積立金会計には「インターホン換装工事費」と前年度中に支払いができなかった「長期修繕計画作成費用」を計上している。
- ④新年度役員の選任：第3期の理事会役員は502号室、501号室、403号室、402号室、401号室及び303号室の各組合員が受け持つことになる。

・補欠役員については期限までに立候補の申し出はなかった。

⑤**管理規約の一部改定**：前回の理事会で検討したとおり管理規約第15条第3項の一部改定（「又は貸与」の部分削除）を行う議案を提示する。

（３）管理事項

①**役員の引継ぎ**：通常総会後の最初の理事会で理事の役職が決まるので、その後、必要に応じ日時を調整し、前任者と各職の引継ぎを行ってほしい。

②**管理員について**：9月中旬から新たな管理員が着任したため、理事長から管理員とサンデンハウジングに対し清掃に関する注意点等を改めて伝えていたが、2か月近くたっても管理員の働きぶりが十分でなく、こちらの要望に応えられないことが判明した。今後も改善が見込まれないと判断し、理事長がサンデンハウジングに対し管理員の交代を要求した。

③**修繕工事の不具合について**：大規模修繕工事の際に「1階天井部分の漏水工事」を行ったが、大雨が降った11月2日の朝に工事箇所に漏水跡が確認された。工事の不具合と思われるので岡本建設に連絡した。

・岡本建設は11月7日に状況の確認に来た。今後、問題部分を特定し、修繕を行うことになった。

④**管理事務室の電源盤について**：管理事務室にある電源盤からたまに「ブーン」という小さな異音がすることがあるが、先日、かなり大きな音で鳴っていたのを確認した。暫くして鳴りやんだが、一度点検が必要かもしれない。

⑤**木の切断**：玄関部分にある木の切断については、通常総会で説明した後、サンデンに依頼したい。費用の4万7300円は予算確定後に予備費から支出する。

⑥**コンクリート擁壁の塗装**：マンションの車両入口の坂道横のコンクリート擁壁に雨水等による汚れが目立ってきたため、11月上旬に錆取り剤で錆を落とし、白ペンキで塗装した。今回は4月に塗装を行ったので半年程度で汚れが目立つようになることから、今後も理事会で擁壁の保全に留意願いたい。

（４）今後の予定について

・通常総会招集通知発出	11月15日（金）頃
・第22期通常総会	11月25日（月）1900～
・理事会第1回会合	11月30日（土）0900～
・エレベーター定期点検	12月中旬

以上、本理事会の議事の経過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、議長並びに理事2名はこれに署名する。

2024年11月10日

理事長(601号室) 松村 静男

副理事長(502号室) 増矢 勝史

理事(501号室) 米田 昇平