

2022年12月19日
アドバンス21宮の下Ⅱ管理組合

第1期理事会第3回会合議事録

1. 開催日時：2022年12月16日（金）19：00～20：15
2. 開催場所：1階管理事務室
3. 出席者：松村理事長、中野副理事長、山田会計担当理事、副田理事、他組合員1名、神舎氏（サンデンハウジング）

4. 審議及び確認事項の概要

（1）当面の課題

①管理規約の全面改定

- ・標準管理規約等を参考にして管理規約の改定案の素案を作成し、年明けには理事会に提示したい。そして組合員への説明会を経て、3月までに臨時総会の開催を目指したい。

②収支の見直し

- ・来年の通常総会での提案に向けてこれから準備を進めて行きたい。次回の理事会において山田理事から今後の方針について提案をいただきたい。
- ・課題の一つは管理費収支の黒字化であり、これには管理費の値上げと支出の削減などを検討する必要がある。また、大規模修繕工事後に長期修繕計画に見合った修繕積立金の蓄積も課題となる。

③暗証暗号の変更

- ・玄関ドアの暗証番号の変更に向け全戸へのアンケートを実施したい。その結果を見て理事会で今後の方針を決定したい。

（2）火災保険への対応について

①三井住友海上火災保険との面談時の対応

- ・保険会社が22日（木）に火災保険の契約を巡る管理組合の問題提起に関して説明に来ることになった。ただ、こちらの要望している以前の契約内容への「復旧」はできないとのことである。そうであれば話し合っても平行線となるのではないかと指摘したが、それでも説明に来たいとのことであった。金融庁から指摘を受けていることから、金融庁に対し顧客に説明したことを報告しなければならないため来たいのではないかとと思われる。
- ・管理組合としては、先方が「復旧」できないというのであれば公印を押してある正式な文書に理由を示して会社としての回答をもらうこととしたい。明確な理由があるのであればこちらもそれを受け入れることはできる。

- ・その際、管理組合で質問書を作成し、それを先方に持ち帰ってもらい文書で回答をもらうこととしたい。
- ・また、保険代理店の変更の方法や保険代理店への手数料の払い方などの仕組みについても確認したい。
- ・さらに、先方が言うには保険の契約者は「合人社」とのことであるが、同社はあくまでも「管理組合」の代表の立場で契約を結んでいるので契約者は「管理組合」のはずである。その点についても確認したい。

②面談後の方針

- ・当面はこちらの質問書に対する先方からの回答を待つこととしたい。
- ・また、最終的にこちらが納得できる回答を得られなければ、「消費者生活センター」や「損保ADRセンター」などに問い合わせることも検討したい。

③他社の火災保険についての情報収集

- ・今後の参考のためにも他社のマンション共用部分に関する火災保険についても資料を逐次集めておきたい。
- ・マンション保険を扱っている会社は、三井住友海上火災の他にも東京海上、あいおいニッセイ同和、損保ジャパン、日新火災などがある。

④保険適用事例の確認

- ・当マンションでは過去に被害があつて火災保険を適用した事例があるが、それについての資料が保管されていない。前管理会社が提供していないためと思われる。そのため、三井住友海上火災保険の担当者には過去に保険を適用した事例に関する資料の提供をお願いした。
- ・管理組合にとって必要な資料は今後も入手し、整備を進めて行く。

(3) 大規模修繕工事について

①大規模修繕工事に向けての流れ

- ・今後の工事の流れについては7段階に分けて考えてみた。現在は第1段階で発注方式を検討し、決定するステップにある。
- ・発注方式には、建築士に依頼する「設計監理方式」と施工会社に直接依頼する「責任施工方式」がある。
- ・検討に先立ち管理会社から推薦する建築士や施工会社について報告を受けた。

②サンデンハウジングからの報告

- ・信頼できる建築士としては豊田町の笹野氏、博多の和久氏がいる。他にも数名上げることができるが、この2名に比べると評価は下がる。
- ・推薦できる施工会社としては施工実績や請負額を考慮すると「ダイシン」、「岡本建設」、「長野工務店」などがある。このマンションを施工した安成工務店は大規模修繕工事を請け負っていないようだ。
- ・(理事から) 安成工務店は子会社の「ハウスクター山口」が修繕工事を行っているようである。

③工事方式の決定

- ・管理組合としては、建築士に施工の監督を依頼するのか、施工会社を直接指定して施工を任せるのかを決める必要がある。どちらの方式を選ぶにしてもメリットとデメリットがある。
- ・建築士に依頼するとコンサル料として300万円近く支払わなければならない。その反面、依頼するメリットとしては工事の点検を行ってもらえることや、施工会社を選定する際に競争原理が働くことなどがある。
- ・施工会社に直接依頼する場合は、コンサル料は不要になるが、管理組合が会社を慎重に選定する必要があるとともに、管理組合として工事内容をどの程度点検、確認できるのかといった懸念もある。
- ・いずれにせよ、修繕積立金の範囲内で工事を行うのであれば資金には限りがある。また、建築士に依頼するにしてもこちらの依頼を受けてもらえるのか、直ぐに工事に向けて作業に取りかけられるのかといった課題もある。
- ・これらの点を考慮すると、サンデンハウジングの推薦する施工会社の中からヒアリング等を通じて信頼のできる会社を管理組合で選ぶことにする方が現状ではより適切だと思われる。そのため、理事会としては工事方式については「責任施工方式」を選択したいと思う。
- ・次回理事会では、施工会社の候補として名前の挙がった「ダイシン」、「岡本建設」、「長野工務店」、さらに「ハウスクター山口」の4社について、会社の概要や特徴、各社のメリットやデメリット等を記した資料をサンデンハウジングに提示してもらい、検討を進めることとしたい。

(4) 報告事項

- ①排水管の高圧洗浄作業が3月12日(日)に予定されている。各戸の台所、洗面所、浴室の排水管を洗浄するため当日は在室をお願いしたい。各戸の洗浄は2018年1月以来の5年ぶりとなる。作業時間や方法等は後日連絡する。
- ②12月15日に行われた山口県主催の「マンション管理基礎セミナー」に理事長が参加した。参加者は県内各地から17名であり、セミナーの内容自体は報告するほど重要なものではなかったものの、県職員の方やマンション管理士と直接話ができたのは利点であった。県職員の話では、「マンション管理計画認定制度」の発足により、行政面では今後は市町村の担当課がマンション管理の窓口となることから、そちらに要望等を出してほしいとのことであった。なお、下関市の「マンション管理適正化推進計画(案)」は市役所のHP(12月14日付)に載っていることから関心のある方は参照していただきたい。
- ③車庫証明(保管場所使用承諾証明書)への記入依頼があったので、管理会社に確認の上、文書に承諾の署名と理事長印の捺印を行った。理事会が発足したことから、今後は理事長が承認することとなる。
- ④管理組合によるマンション管理を支援する有料サービスが各種あるが、当マン

ションにとって有益なものかどうか内容を検討してみる。また、サンデンハウジングでも管理組合用のホームページを作成中とのことであり、完成すればそれも利用したい。

⑤管理会社による月次報告については提出されたものを理事長の指摘を受け管理会社が修正している。基本的には提出されたものを役員に毎月回覧する。

⑥管理会社が交代して共用部分の清掃が良くなっているとの発言があった。引き続きマンション管理で気付いたことがあれば問題点を含め指摘いただきたい。

(5) 検討事項

①管理事務室用の椅子とテーブルの購入については値段の手ごろなものを探して入手したい。

②「消火器の取替え」や「私有地の表示の設置」については引き続き検討課題としたい。

(6) 今後の予定について

・電気設備の定期調査	12月19日(月) 0930～
・エレベーター保守点検	12月20日(火) 1000～
・特別清掃	12月22日(木) 0900～
・三井住友海上火災保険との面談	12月22日(木) 1330～
・理事会第4回会合	1月13日(金) 1900～

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。

2022年12月19日

理 事 長 (601号室) 松 村 静 男

副 理 事 長 (303号室) 中 野 健 二

会 計 担 当 理 事 (403号室) 小 田 勲

令和4年12月9日

アドバンス21宮の下Ⅱ管理組合
理事長 松村 静男 様

三井住友海上火災保険株式会社
広島支店法人営業第二課長 泉谷 潤一
(担当：山本 量之)

金融庁にお申し出頂いた件に関するご連絡

拝啓 時下ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。平素は、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

過日、松村様より金融庁宛にお申し出頂きました件に関しまして、取り急ぎ書面にてご連絡致します。松村様のご連絡先確認にお時間を要し、この度のご連絡までにお日にちを頂いてしまいましたこと、ご容赦頂きますようお願い申し上げます。

弊社では松村様のお電話番号等の確認が出来ないことから、金融庁へのお申し出文中にご記載のありましたご住所宛に、当書面をお届け致しました。

さて、この度お申し出頂きました、貴管理組合の火災保険に関しましては、多大なるご心配をお掛け致しました事、深くお詫び申し上げます。松村様にお時間を頂けるようでしたら、合人社シティーサービス代理店の担当課である私どもにて、弊社の見解について、ご説明にお伺いしたいと考えております。

大変恐縮ではございますが、以下の【連絡先】へご連絡を頂戴いたしたく存じます。

【連絡先】に記載の電話番号もしくはE-Mailへ、松村様のご連絡先をご連絡頂き次第、私どもより改めてご連絡をさせて頂きたく存じます。

ご検討の程、宜しくお願い申し上げます。

敬具

記

現在のご契約	
保険種類	GKすまいの保険（マンション管理組合用）
証券番号	C375664358
ご契約者	アドバンス21宮の下Ⅱ管理組合 様
保険期間	令和4年4月30日～令和9年4月30日

以上

【連絡先】

三井住友海上火災保険株式会社
広島支店法人営業第二課 （担当：山本）
住所：〒730-0806

広島県広島市中区西十日市町9-9

電話番号：082-234-6367

FAX：082-234-6727

E-Mail：hirokyu-yamamoto@ms-ins.com