

アドバンス 21 宮の下Ⅱマンション管理組合

第 23 期通常総会議事録

1. 開催日時 令和 7 (2025) 年 11 月 18 日 (火) 19:00 ~ 21:05

2. 開催場所 幡生コミュニティー会館 (幡生宮の下近隣公園内)

3. 議決権総数及び出席者数

議決権総数 16 名

出席者 11 名

議決権行使者数 4 名

4. その他出席者

サンデンハウジング株式会社 田中副部長、幾度課長、川本

5. 議事

- ・管理規約第 42 条第 5 項により増矢理事長が議長を務めることになった。
- ・議長が管理規約第 47 条第 1 項の規定により総会成立要件を満たしているため、開会を宣言した。
- ・議長が議事録署名人を 203 号室の原田組合員、103 号室の福積組合員を指名し、審議に入った。
- ・議長より、第 1 号議案及び第 2 号議案を一括審議することが説明された。

(1) 【第 1 号議案：第 23 期一般経過報告 (事業計画) に関する件】

(2) 【第 2 号議案：決算報告に関する件】

第 1 号議案について議長より、資料に基づき説明がなされたのち、第 2 号議案について山田会計理事から資料に基づいて説明がなされた。あわせて、三分一監事より、監査報告がなされた。

質疑応答の後、本 2 議案の採決を行ったところ、賛成 15 票 (出席 11、議決権 4)、反対 0 票で 両議案とも原案の通り可決承認された。

(主な質疑応答)

- 1) 出席組合員に設備・建物調査報告書を回覧した。議長より管理会社に説明を求められ、田中副部長より錆の発生が顕著であるとの説明がなされた。

2) 監査のホームページ及びインターネットバンキングの指摘について、田中副部長が、ホームページについて、管理事務・経理処理についてシステム化の移行中であり、完了次第、総会資料・理事会資料・管理規約・管理委託契約書・月次報告書について閲覧できるようにすること、また、経費は発生しないことの説明がなされた。

インターネットバンキングについては、サンデンハウジングが管理を受託している各マンションのインターネットバンキングの使用料及び引落手数料はそれぞれの管理組合に負担していただいていることや、同じ金融機関同士であれば引落手数料が無料である金融機関の事例紹介を行い、山口銀行では有料の取り扱いとなっていることの説明がなされた。

3) 組合員から管理会社に対し、会計処理の精査確認、経費節減の努力を求める意見があった。

(3) 【第3号議案：事業計画（年度計画）に関する件】

議長より、資料に基づき説明がなされた。質疑応答の後、本議案の採決を行ったところ、賛成15票、反対0票で原案の通り可決承認された。

(主な質疑応答)

1) 設備点検について

①議長より、消防設備点検は、契約に基づき年1回、3月に行うことに修正された。

②議長より、長期修繕計画に基づき（3年ごと）雑排水管洗浄の項目が追加された。

2) 修繕工事について

・電子式水道メーター交換工事は在宅の必要があるか問われ、管理会社が確認を行い掲示して周知することの説明がなされた。

3) その他について

・管理会社との契約更新については、来年8月までに検討を行うこととした。
・保険証券の延べ床面積は1956.1㎡でなく、1725.71㎡であるとの意見があった。

4) 今後の課題について

①議長より、LED 照明交換工事については、下関市の補助金（上限 50 万円）を活用すること、駐輪場は交換しないことの説明がなされた。

②火災保険料は上昇傾向にある。保険料の安い会社（例：日新火災）を検討してもよいのではないかと意見があった。

保険内容の精査も必要であり、情報提供を管理会社に依頼したいとの意見があった。

③議長より、貯水タンクの樹木選定については、引き続き神社側と交渉を行うことの説明がなされた。

（４）【第４号議案：第２４期予算案に関する件】

山田会計監事より、資料に基づき説明がなされた。質疑応答の後、本議案の採決を行ったところ、賛成 15 票（出席 11、議決権 4）、反対 0 票で原案の通り可決承認された。

（５）【第５号議案：駐車場使用細則の制定に関する件】

米田副理事長より、資料に基づいて説明がなされた。質疑応答の後、本議案の採決を行ったところ、賛成 15 票（出席 11、議決権 4）、反対 0 票で原案の通り可決承認された。

（６）【第６号議案：理事会に関する取り決めの改定に関する件】

米田副理事長より、資料に基づいて説明がなされた。質疑応答の後、本議案の採決を行ったところ、賛成 15 票（出席 11、議決権 4）、反対 0 票で原案の通り可決承認された。

（７）【第７号議案：役員及び補欠役員の選任に関する件】

議長より、資料に基づき説明がなされた。質疑応答の後、本議案の採決を行ったところ、賛成 14 票（出席 10、議決権 4）、反対 1 票で原案の通り可決承認された。

（主な質疑応答）

１）役員の順番について本人の申し出の事情を斟酌して理事会が判断することとは細則に規定されていないので、改正が必要との意見があった。

２）米田副理事長より、理事会で検討したうえで、総会に諮っているものとの説明がなされた。

(8) 報告事項

1) 議長より組合員連絡先の更新について、未提出の方については催促する旨の説明がなされた。

2) その他

- ・区分所有法の法改正などが行われた場合、適時適切な対応を管理会社に求める意見があった。
- ・積雪があったとき、エントランス前の階段が凍結し危険になるので、役員が除雪作業をするなど、自分たちで維持管理することも大事であるとの意見があった。
- ・これに対し、管理会社がやることではとの意見があった。
- ・管理会社から管理員の勤務が月・木なので限られる。積雪による道路交通状況にもよるとの説明があった。

3) 管理会社報告

- ・予算案が承認されたので、電子式水道メーターの交換を、20日（木）に行うこと、掲示して周知するとの説明がなされた。

議長は、以上をもって本日の議事等が終了した旨を述べ、閉会を宣言した。

本理事会の議事の経過や結果が適正であることを証するため、議長及び2名の議事録署名人が署名する。

令和7（2025）年12月1日

アドバンス21宮の下Ⅱマンション管理組合第23期通常総会

議長

増矢 勝史

議事録署名人

原田 辰男

議事録署名人

榎根 伸夫