

2022年11月13日
アドバンス21宮の下Ⅱ管理組合

第1期理事会第2回会合議事録

1. 開催日時：2022年11月12日（土）19：00～20：50
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、福積監事、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）通常総会に向けての調整

- ・日程は11月28日（月）19：00から、場所は幡生コミュニティー会館
- ・議案書は18日（金）までに発出する予定
- ・議案について－第1号議案：第20期一般経過報告（事業報告）
第2号議案：決算報告→第20期収支の説明等
第3号議案：監査報告→合人社報告への理事会の見解を説明
第4号議案：事業計画（年度計画）
第5号議案：第21期予算案→排水管高圧洗浄等を含む
第6号議案：補欠役員の選任→候補者がいれば議案とする

＊議案の細部については議案書の中で記す。

- ・報告事項について－管理事項関連報告：各種作業内容の報告
玄関暗証番号の変更：変更時期、伝達範囲の確認
共用部分の火災保険： }
大規模修繕工事： } 以下（2）及び（3）の内容
今後の業務課題： }

（2）通常総会後の理事会の作業について

①管理規約の全面改定

- ・理事会発足のため管理規約の部分改定を行ったが、引き続き全面改定に向け作業を続ける。松村が標準管理規約に基づき素案を作成し、理事会でその内容を検討する。内容がまとまれば改定案を組合員に配布し、説明会を実施してから臨時総会に議案としてあげたい。早ければ来年3月までには全面改定を終えたい。

②収支の見直し

- ・第20期は単年度の収支が赤字になったことから、管理組合の収入と支出の見直しが必要となる。また、大規模修繕工事を行えば修繕積立金の残高

が大きく減少することから、次の工事に備え資金を蓄積していかなければならない。そのため、組合員が負担する管理費や修繕積立金等の今後の扱いも含め、収支の改善に向け来年の通常総会で提案を行えるように理事会で検討を進める。

③火災保険への対応について

- ・合人社が管理組合の火災保険を事前の承諾なく「解約同時新契約」したことで損害を被った問題に関し、中野副理事長の働きかけにより10月31日（月）に金融庁から管理組合に連絡があった。金融庁は三井住友海上火災に対し2週間以内に文書を出すとのことであった。文書の内容については明らかにされず、また、金融庁からは今後は管理組合に対し連絡をしないとのことであった。
- ・管理組合としては解約された保険の復旧を目指していることから、当面は三井住友海上火災からの連絡を待つこととする。しかし、しばらくたっても連絡がなければ復旧措置は不可能であったと判断し、次の措置として当該保険の代理店を合人社シティーサービスから他社へ変更する。
- ・いずれにせよ、火災保険の次回検討時（現行の保険であれば2027年）には、各社の保険の内容を比較検討し、契約先を選定することとする。

（3）大規模修繕工事について

- ・理事会の下に3～4名の委員で構成される「修繕委員会」を設置するかについて検討したが、手順が煩雑になる懸念や、組合員に呼びかけても委員が集まらないのではないかとの指摘もあり、今後も理事会において大規模修繕工事について協議することとなった。その分、理事会の回数を予定より増やすとともに、大規模修繕工事の検討を中心に行う際には、関心のある他の組合員についても理事会への参加を呼び掛けることにした。
- ・次回理事会（12月16日を予定）では、工事の発注方式について、コンサルタントを依頼する「設計監理方式」にするのか、施工会社直接に依頼する「責任施工方式」にするのかについて検討し、方向性を決めることとなった。また、サンデンハウジングには、各々の方式をとる場合に候補となる設計士や施工会社を複数挙げてもらうことにした。

（4）確認事項

- ①理事会の議事録については、掲示はせず、各戸に配布することとした。
- ②銀行口座の名義は、合人社からの引継ぎの関係上、山田理事となっているが、理事長名に変更する。また、火災保険の名義も、山田理事となっているが、火災保険を巡る問題が決着した後、理事長名に変更する。一方、電話回線の名義については合人社から理事長名への変更手続きを行っている。

- ③臨時総会で説明した居住者連絡先の提出依頼については、賛同した組合員から文書での提出があったので、これを鍵のかかる収納ラックで保管するとともに、コピー1部をサンデンハウジングに貸与した。
- ④山口県庁から「マンション管理基礎セミナー」の案内（12月開催）が来たことから、理事長が代表して参加することとした。
- ⑤12月16日（金）0900から業者による共用部分の定期清掃を実施する。後日、改めて掲示を行う。
- ⑥各階にある消火器の使用期限が過ぎていることから、来年の通常総会で予算にどのように組み込むか今後の理事会で検討する。
- ⑦正月の時期になると生野神社に向かう車両や通行人が間違っって当マンションの敷地内に進入することがある。私有地であることを示す表示があればそれを防げる可能性もあるため、今後検討することとする。

（５）今後の予定について

- | | |
|-------------|----------------|
| ・通常総会招集通知発出 | 11月18日（金） |
| ・通常総会 | 11月28日（月）1900～ |
| ・第3回理事会 | 12月16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11月13 日

理 事 長（601号室）	松 村 静 男
副 理 事 長（303号室）	中 野 健 二
理 事（602号室）	副 田 智 浩