

2023年10月10日
アドバンス21宮の下Ⅱ管理組合

第1期理事会第13回会合議事録

1. 開催日時：2023年10月7日（土）09：01～11：16
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、増矢理事、
神舎氏（サンデンハウジング）

4. 審議及び報告事項の概要

（1）大規模修繕工事について

- ①工事の進捗状況：大規模修繕工事は9月4日（月）から始まり、順調に進められている。2週間少しかけて足場の組み立てが終わり、外壁の補修作業に入っている。ベランダ側の南東面から始め、次は南西面を行う予定である。
 - ・外壁を工事する際は粉塵が舞うため作業中は窓を閉めておいていただきたい。また、足場の組み立て時にも音がしたが、外壁工事を行う際にはさらに音がすることになるのでご注意願いたい。
 - ・「網戸の取り外し」については岡本建設との調整の結果、無理に取り外さなくても良いことになった。サッシ廻りのコーキング処理を行う際に網戸があると実施しにくい部分があるが、業者が工夫して行うとのことであった。
 - ・岡本建設により廃材を捨てる入れ物が設置されており、それに居住者のベランダ内の不用品を捨てても良いと了解を得ている。必要な方は利用願いたい。
 - ・ベランダにある「衛星アンテナ」の取り外し等については岡本建設が業者を呼び無料で行った。足場の解体の際にも「衛星アンテナ」の再設置の作業を行うので希望者は理事長までお伝え願いたい。
 - ・3回に分けて行われる岡本建設への工事代金の支払いの内、1回目の支払いをサンデンハウジングを経由して9月末に行った。岡本建設からも入金の確認を得た。2回目の支払いは10月末に実施する。
- ②岡本建設との調整：工事開始以降、現場監督とは必要の際に話をしており、毎週金曜日の夕方には管理事務室で次週の工事予定について確認を行っている。その内容は週末に1階掲示板に掲示するので必ず見ていただきたい。
 - ・11月以降、外壁の補修のためタイルの搬入が行われることになる。さらに、駐車場の陥没部分の工事や玄関天井部分の補修も行われるが、詳細の日程等が決まればお伝えする。
 - ・また、大規模修繕工事終了後には、今後の共有部分の施設や設備の経年劣化等に対応して計画修繕工事を随時適切に実施するため「長期修繕計画」を新たに

作成し、これに基づいて修繕積立金の額を再設定する必要がある。そのため、その作成に向け岡本建設と話を進めて行きたい。

- ・工事に関連して岡本建設に質問がある方は理事長に伝えていただければ先方に確認することはできる。

③臨時駐車場の使用：（詳細は別紙の「お知らせ」を参照のこと。）

（２）管理委託契約の更新について

- ①委託料について：サンデンハウジングから９月末に委託料の２回目の提示が行われた。前回の提示では「事務管理費」及び「管理手数料」の項目で月額１０００円上げていたが、今回は５００円であった。また、「管理員業務」については前回より５００円削減していた。そして「年次設備点検」は月額３００円、「エレベーター保守点検費」は月額１０００円値上げで前回と同じであった。
 - ・サンデンハウジングによれば、値上げの理由は会計担当を雇用したことによる人件費の増加、コピー等の諸経費の負担の増加、最低賃金上昇による管理員への賃金の増加とのことであった。
 - ・値上げが行われているが、一方で管理員の勤務時間を１回４時間から３時間に減らすことにしたので、結果的には基本の委託料は合計では削減できた。現契約では月額１３万５７０円であるが、新契約では１２万４８５０円になる。
 - ・さらに、追加で依頼している「共用部分の特別清掃」と「消防設備点検」を年２回から１回にすることで経費の削減が可能となった。
 - ・結果として管理委託料関連の年額の経費はこれまでの１７８万４６４０円から新契約では１６３万５７００円へと減る。前管理会社に第２０期会計年度に支払った管理委託料関連の経費は１６５万２６４０円であったことから、委託業務内容が充実しているにもかかわらず経費を削減できることになる。
 - ・理事会としては昨今の国内事情から多少の値上げはやむを得ないと考えており、サンデンハウジングによる新たな料金体系による管理委託契約を３年契約で受け入れることとしたい。
- ②今後の作業：理事会が契約内容を了解したため、次は組合員の承認を得る必要がある。１１月末の通常総会で改めてサンデンハウジングから組合員に対して「重要事項説明会」を行う。それに引き続き組合員から契約承認を問う議案の審議を受けることになる。現契約が１１月３０日までなので、承認されれば新契約は１２月１日からの３年間となる。
- ③管理組合用ホームページ：サンデンハウジングが準備している管理組合のホームページについてはまだ作業中とのことである。できるだけ使いやすいシステムを構築してもらうため、同社のシステムの担当者と話したいと考えている。

（３）通常総会の議案について

- ①議案の内容：１１月の通常総会においては前述した「管理委託契約の更新」に

加え、現時点で9個の議案を審議する予定である。以下、主要な議案について内容を示す。

- ②**前年度の決算**：21期会計年度（22年9月～23年8月）の終了を受け、決算報告を行う。サンデンハウジングから決算資料が提示されたので各理事から意見をいただきたい。既に会計担当理事には内容を確認してもらっているが、他の理事から来週までに指摘があれば修正をして「決算報告案」として了承し、監事に監査資料を提示して業務監査及び会計監査を受け、最終的な「決算報告案」としたい。
- ③**新年度の予算**：管理費会計については、不定期関連修繕費として10万円程度の計上を考えている。また、電気料金は補助金の額が9月から減り、その提供も現時点では12月までであるため、来年1月以降の値上がり分を見越して7万円以上高くする必要があると考えている。この計算だと支出の合計は前年度決算より3万3000円程度増えることになる。
 - ・一方、修繕積立金会計については、既に承認を得ている大規模修繕工事費用の2400万円に加え、「消火器及び感知器交換」に17万円、「長期修繕計画」の作成を依頼する費用として20万円を計上する必要があると考えている。
- ④**管理費の見直し**：22期会計年度についても管理費会計が単年度で支出超過する見込みであることから管理費の見直しを行いたい。現状では支出の超過額は10万円程度であり、それだけを対処するのであれば1戸当たり月額1000円程度の値上げでも足りる。しかし、公共料金や火災保険料の更なる値上げに対応しておく必要がある。また、管理費会計の8月末時点の口座残高は約50万円であるため、設備の破損や故障の修理のための急な出費や火災保険更新時の一括払いに対処するには不十分で、一定の残高を維持しておく必要がある。
 - ・そのため上げ幅について理事会で検討を行った。理事長は会計の正常化のためにもいっきに月額6000円以上の値上げ案を提示したが、急激な増加は組合員からの支持が得にくいのではないかと意見があった。そして検討の結果、理事会として3000円を目途に値上げの提案をさせて頂くことになった。各戸の値上げ後の月額料金については改めて理事長から提示することとした。
- ⑤**新年度役員の選任**：現在の役員の任期は11月の通常総会までであるため、合意のとおり「輪番制」に従い新たな役員を選出することになる。次の役員は上の階からで、602号室、601号室、503号室、502号室が理事となり、501号室及び403号室が監事となる「6名体制」である。
 - ・しかし、副田組合員は「継続して居住していない」ため免除を申し出る条件に該当する。本人の意向は理事長から確認するが免除の申し出があった場合は「補欠役員」を選出する必要がある。その際は組合員に改めてお知らせする。
- ⑥**管理計画認定制度への申請**：国土交通省の指導の下に進められている「管理計画認定制度」が下関市でも本年4月より開始された。これは各管理組合からの申請を受け、条件を満たしているマンションには十分な管理が行われているこ

とを行政機関が認定する制度である。認定による直接的なメリットは現状ではないかもしれないが、長期的な視点からは本制度が社会に広く浸透した場合は、認定によりマンションの資産価値が上がる事が考えられる。

- ・もともと、認定を受けるには「17項目の基準」を全てクリアしなければならないこともあり、ようやく管理の改善に取り組み始めた当マンションでは達成困難な項目がいくつかある。特に、修繕積立金についてはかなり高い月額料金が要求されており、ハードルが高くなっている。ちなみに、認定マンションは10月6日現在全国で233棟あるが、山口県にはまだない。
- ・ただ、これらの基準は時間をかけて改善することは不可能ではない。理事長としてはいつか申請を行えるよう準備を進めるべきと考えている。そして申請には事前に総会の決議が必要となることから、早めに承認を受けておきたいため、今回の総会で議案として提出したいと思う。なお、決議の有効期限は特になくということを確認している。

⑦今後の作業予定：各議案については10月中にまとめ、11月の理事会で了解を得て同月半ばには総会の案内を発送し、同末に通常総会を開催したい。

(4) 管理事項

①管理員の勤務体制：以前から理事長よりサンデンハウジングに対し、一部管理員の交代を申し出ていた。そのため新しく女性の管理員が入り、9月の試用期間を経て10月からベテランの管理員と交互に勤務を行うこととなっていた。

- ・ところが、9月末に女性管理員から体調不良のため退職したいとの申し出があったとサンデンハウジングから理事長に連絡があった。そこで当面の対応を協議した結果、新たな要員が確保できるまでは臨時の措置として現在の管理員のみの「週1回の清掃作業」とすることにした。
- ・新たな管理員が確保できるのはいつになるかわからないが、サンデンハウジングに対してはしっかりした人材を選んで欲しいと伝えている。
- ・作業の行われなかった日の埋め合わせについては、新たな管理委託契約では管理員の勤務時間が1回4時間から3時間となるため、一定期間1時間追加して勤務してもらうことを考えている。

②市による固定資産税の減額制度について：市のHPに「長寿命化工事が行われたマンションに対する固定資産税の減額制度」との文書があったので、当マンションに該当するか市役所の資産税課と住宅政策課に行き内容を聞いてきた。

- ・結論から言うと、当マンションは減額の条件を満たさないことが判明した。条件がかなり厳しく、そのことは市役所の職員も認めていた。ちなみに減額されるのはマンションの家屋に対する固定資産税の3分の1であり、申請した翌年度の1回のみである。理事長の部屋の場合、約3万8000円の減額になる。
- ・そもそも、この制度に申請するには「管理計画認定制度」に申込み、認定を受けておかなければならない。さらに、長寿命化工事として「外壁塗装工事」、「床

防水工事」、「屋根防水工事」の三つ全てを過去に行ったことがあり、更にこれから三種類の工事を改めて実施した場合にのみ申請ができるものであった。

- ・今回の減税措置は2年間の限定的なものであるが、国は「管理計画認定制度」を広めるため今後も新たな優遇措置を実施する可能性がある。そのためにも同制度の認定を受けておくことは管理組合にとって有利になると考えられる。

③共用部分の管理：足場の組み立てに先立ち、道路沿い駐車区画にある木の枝が邪魔になることから、理事長が届く範囲内で枝の除去を行った。また、足場設置後も、外階段の横にある木が足場の通路をふさいでいたので、3～4階部分にある枝を除去した。

- ・エレベーターの保守点検作業が9月20日行われたが、特段の問題は指摘されなかった。また、涼しくなってきたのでエレベーター内のファンは停止する。

④その他：現在、当マンションの南東側にあるアパートでも改修工事が行われているが、10月11日（水）～21日（土）まで屋根や通路の塗装工事を行うとの連絡が担当の業者からあった。そして、塗装工事に際してはアパートに隣接する車両に対し飛散防止措置のためカバーをかけたいとの申し出があった。

- ・しかし、それだと車両の使用頻度が多い場合はカバーを取り外したりかけ直したりする面倒が生じてしまう。そのため、臨時的措置として「臨時駐車場 C」の303号室の車両については塗装工事の期間中に限り「1階駐車区画」内に避難のため移動することにした。ご理解をお願いしたい。

（5）今後の予定について

- | | |
|-------------|----------------|
| ・大規模修繕工事 | 9月 4日（月）～ |
| ・理事会第14回会合 | 11月 4日（土）0900～ |
| ・通常総会招集通知発出 | 11月17日（金）頃 |
| ・第21期通常総会 | 11月28日（火）前後 |

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。

2023年10月9日

理 事 長（601号室）	松村 静男
副 理 事 長（303号室）	甲野 健二
理 事（403号室）	山田 勲