

2023年3月31日
アドバンス21宮の下Ⅱ管理組合
理事長 松村 静男

アドバンス21宮の下Ⅱ管理組合第21期第3回臨時総会議事録

1. 開催日時：2023年3月29日（水）19：02～19：42
2. 開催場所：当マンション1階ロビー
3. 出席状況：出席組合員8名、委任状により出席した代理人2名、議決権行使書提出者6名（計16名）、欠席者0名

4. 臨時総会概要

（1）事前段階

- ・議長の確認：理事長である601号室の松村が議長を務めることを総会出席者が了解した。
- ・開会の宣言：議長は19時02分に臨時総会の開会を宣言した。
- ・定足数の確認：会合には組合員8名及び委任状により出席した代理人2名の計10名が出席し、議決権行使書が6名から提出されたことから、議決権総数16の半数以上となる16名の組合員が出席しているため、議長は本臨時総会が管理規約通り成立する旨宣言した。
- ・議事録署名人：議長は本人以外の議事録署名人として203号室の原田組合員と303号室の中野組合員を指名した。
- ・議案等の確認：議長は本会合の2個の議案を確認するとともに、2個の報告事項があることを明らかにした。

（議案）

第1号議案： 管理規約の改定について【特別決議】

第2号議案： 理事の選任について【普通決議】

（報告事項）

- ①大規模修繕工事実施に向けた作業の現状について
- ②管理組合会計の収支の見直しについて

（2）理事長挨拶

- ・準備委員会の発足から約9か月、理事会が発足してから約5か月が経過した。理事会の会合は毎月行われており、各理事は管理組合の課題について協議を行

- っている。マンション管理に問題が生じないように試行錯誤している。
- ・理事会としては特段の問題は把握していないが、組合員の方で何か気付いた点があれば理事長をはじめ各理事や監事に指摘いただければありがたい。
 - ・理事会は引き続き各種問題について協議を行っていくので、マンション管理へのご協力をお願いしたい。

(3) 議案の審議

①第1号議案：管理規約の改定について【特別決議】

「当マンションの管理規約を別添資料の『改定案』のとおり改訂する。」

(議案の趣旨)

- ・昨年10月26日に理事会発足のため管理規約の部分改定を行ったが、この度、管理規約の全面改定を行う準備ができたことから、国土交通省作成の標準管理規約の内容を踏まえた改定案について組合員の了解を頂き、管理規約の改定を行いたい。
- ・標準管理規約は定期的に改定されていることから、各マンションの管理規約もそれに合わせて改定することが必要となる。

(議案の内容)

- ・今回の全面改定では、前回部分改定を行った「理事会」及び「総会」部分以外の箇所を主に改定する。
- ・改定の注目点は、「住宅宿泊事業（いわゆる民泊）の禁止」と「暴力団員の排除」となる。本規約の内容は概ね標準管理規約を参考にしている。
- ・改定案については原案を2月17日に組合員に配布し、3月3日の組合員に対する説明会の結果を反映して3月17日に本改定案を配布した。
- ・内容についてご確認いただけたと思われるので理事会として今回の臨時総会を開催することとした。

(主要な質問等)

- ・改定された規約には組合員全員の署名が必要なのか。

(回答) 最初に規約を作成するときは区分所有者全員の署名を得て規約原本とするが(第72条第1項)、規約が変更された場合には総会の議事録があれば理事長の署名だけで足りる。

注) 管理規約第72条第3項：

「規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名した上で、この書面を保管する。」

その後、議長が本議案について採決を行ったところ、賛成者15名（議決権行使書による賛成者5名を含む。）で規定の数（12票以上の賛成）を満たしたので本案は可決された。

本案が可決されたので管理規約を改定する。本規約が効力を発するのは改定案承認翌日の本年3月30日となる。

②第2号議案：理事の選任について【普通決議】

「副田理事の辞任に伴い、代わりに増矢組合員を理事に選任する。」

（議案の趣旨）

- ・副田理事から遠方への転居のため理事を辞任したいとの申し出があった。理事会としては「準備委員会」の時から協力していただいた副田理事が抜けることは非常に残念であるが、現実問題として会合への出席が困難となることから、この申し出を受け入れることとした。
- ・そのため理事会は代わりとなる「新たな理事の選任」を臨時総会の議案とすることとした。
- ・これを受け、理事の募集をしたところ増矢組合員から申し出があったため今回の議案とした。

（議案の内容）

- ・理事会の理事4人体制を継続するため増矢組合員を理事に選任する。
- ・任期は辞任する副田理事の任期である次の通常総会までとする。

（主要な質問等）

- ・（特になし）

その後、議長が本議案について採決を行ったところ、賛成者16名（議決権行使書による賛成者6名を含む。）で規定の数（出席者の議決権の過半数の賛成）を満たしたので本案は可決された。

本議案の可決により、増矢組合員の理事への就任が承認された。増矢理事には管理組合の業務の円滑化のためご協力をお願いする。

（4）報告事項

①大規模修繕工事实施に向けた作業の現状について

- ・工事実施に向けて見積りの取得を目指しているが、見積り作成に向けた調査を3月11日（土）に「ダイシン」が、3月18日（土）に「岡本建設」が行った。両社とも4戸に立ち入りバルコニーや外壁の点検を行った。また、「岡本建設」は3月20日（月）に屋上防水の再点検を行い、さらに明日30日（木）にも再再点検を行う予定である。
- ・2社からの見積りは4月上旬にも入手できると思われる。加えて、可能で

あればもう1社から見積もりを取りたいところだが、現時点で適切な施工会社が見つかっておらず、見つからなければ現行の2社で検討を進めたい。そして、見積りの内容等を理事会で検討し、準備ができた段階で大規模修繕工事をどう進めるかについて組合員への説明会を開催する。なお、大規模修繕工事の実施を決定するには改めて臨時総会の開催が必要となる。

- ・理事会としては予算の範囲内で夏前にも大規模修繕工事を開始できるよう準備を進めている。組合員からもご意見、ご提案等をいただければありがたい。

(主要な質問等)

- ・見積り調査の際に問題点等は指摘されなかったか。

(回答) 問題点ではないが、外壁の打診調査に関し、02号室の南側ベランダの外壁タイルの浮きが目立っているとのことであった。マンションの構造上、両側から圧力が加わるため、真ん中部分のタイルに浮きが生じやすいとのことであった。

(回答) また、駐車場の陥没の修復については、掘り返して土地を埋め直す必要があるのではないかとのことであった。そのため、費用がどれくらいになるのかを把握し、組合員の了解が得られるのであれば修復を行いたい。

(回答) エントランス天井部分の補修については、エントランスの屋根の部分から水漏れが生じているとのことであり、防水をしっかりと行ってから修理する必要があるとのことであった。もともと施工不良であった可能性も指摘された。

②管理組合会計の収支の見直しについて

- ・収支の見直しについては理事会で継続して検討を行っている。
- ・次期会計年度の年間支出については、定額委託料関連で178万4640円が必要である。電気料金等の必要経費と諸経費は合計で109万3556円である。これには不定期に行われる修繕関連の費用は含まれてない。これらの合計は287万8196円+αとなる。また、必要経費の値上がりにより更に支出が増える可能性もある。
- ・一方で年間収入は、現行のままの料金では管理費170万4000円、駐車場使用料93万7200円、専用庭使用料1万4400円、雑収入約2万円の計267万5600円である。
- ・収支は20万2596円以上の赤字となる。そのため少なくともこの赤字の解消が必要である。
- ・同時に駐車場使用料の扱いが課題となる。駐車場使用料は本来は駐車場の整備のために使用し、残りは修繕積立金に組み込まれるべきものである。しかしながら、当マンションでは管理費会計に最初から駐車場使用料が組

み込まれている。その分、修繕積立金の貯蓄額が少なくなる。

- ・駐車場使用料をこれまで通り管理費会計で使用するのであれば、赤字額は 20 万 2 5 9 6 円である。一方で、修繕積立金に回すのであれば、赤字額は 1 1 3 万 9 7 9 6 円となる。
- ・不足分を各戸で補うとすると、1 戸当たり月額で前者の場合は 1 0 5 6 円、後者の場合は 5 9 3 7 円の管理費の値上げが最低でも必要となる。
- ・管理費の月額料の値上げは避けられないが、値上げ幅をどうするかは理事会で検討し、そして管理組合で協議して、次期会計年度を見据えてできるだけ早いうちに議案として提示したい。
- ・なお、修繕積立金については、1 回目の大規模修繕工事を終わると、次はインターホンシステムの換装、エレベーターの交換などのため費用が必要となり、さらに 1 5 年～2 0 年後には次の大規模修繕工事を行うことになる。それらに向けて修繕積立金の蓄積が必要となる。
- ・ただ、修繕積立金の月額料については大規模修繕工事終了後に新たに「長期修繕計画」を作成し、必要な資金の目途をつけた後、来年度に改めて協議したい。
- ・マンションの維持管理の適正化を進めるため、組合員には負担増となるが、ご理解いただければと思う。

(主要な質問等)

- ・駐車場使用料については、当マンションは機械式駐車場ではないのでそれほど維持管理費が必要なわけではないこともあり、これまで通り管理費会計で使用しても問題がないのではないかな。

(回答) 管理費会計で使用するということには問題はないが、そうすると修繕積立金の額がさほど増えないことになる。

- ・消耗品で LED 電球を使うのはどうか。

(回答) LED 電球の方が長持ちするし、省エネのため管理上は適切と思われるが、管理費会計が不足しているため現状では必要量を購入する余裕がない。

- ・火災保険については解約して、別の保険に入り直すとの方法もあるのではないかな。

(回答) 火災保険については「そんぽ ADR センター」に紛争解決を求めており、その回答を待っている。その結果を得て今後どうするかについて検討したい。

注) 火災保険料については昨年 1 0 月に保険料が値上げされているため、現時点で同一の保障内容のものに加入すると支払額は増加することになる。

③その他の質問

- ・区分所有者のまま転居した場合、総会の招集通知等は郵送することになるのか。

(回答) 総会の招集通知等の重要書類は郵送することになる。議決権行使書については返送してもらう。ただ、最終的に文書は受け取るが、その前に通信手段を利用して意思を確認しておくことはできる。

- ・部屋を空けておく場合は、町内会費はどうなるのか。

(回答) 町内会に確認した方が良いかもしれないが、そもそも町内会費の支払いは義務ではないので本人の意向によるのではないかな。

(5) 今後の予定

- ①理事会第7回会合 (4月8日)
- ②大規模修繕工事に関する説明会 (4月中)
- ③理事会第8回会合 (5月中)
- ④臨時総会 (大規模修繕工事関連) (5月中 or 6月中?)

(6) 閉会

- ・閉会の宣言: 以上をもって臨時総会の議事は終了となり、議長は20時42分に閉会を宣言した。

以上、本総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、議長並びに議事録署名人はこれに署名する。

2023年3月31日

住所: 下関市幡生宮の下町16番45号
アドバンス21宮の下II 管理組合

議長 (601号室) 松村 静男
議事録署名人 (203号室) 原田 辰男
議事録署名人 (303号室) 中野 健二