

第1期理事会第5回会合議事録

1. 開催日時：2023年2月10日（金）19：01～20：50
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、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）大規模修繕工事について

①依頼先候補の選定状況

- ・前回の理事会で依頼先の候補として選出した「ダイシン」と「岡本建設」について、会社の概要や大規模修繕工事への取り組み方などを聞くため1月下旬に管理事務室で個別に理事全員との面談を行った。両社とも真摯な姿勢で対応し、こちらの質問に対しても丁寧に回答していただいた。
- ・理事会としては両社とも特段の問題があるとは感じなかったため、選定の資料とするため工事費の見積り作成を依頼した。見積りの作成には工事箇所の調査が必要になるため、外からの点検に加えて一部の部屋のバルコニーに立ち入り、外壁やバルコニー内の点検を行いたいとのことであった。その際、「ダイシン」は4戸、「岡本建設」は8戸を確認したいとの意向であった。
- ・しかしながら、見積りの作成にあたり「ダイシン」は無料で行うとのことであったが、「岡本建設」は有料になるとのことであった。後日、「岡本建設」から料金が送られてきたが、作業の内容により33万円と15万4千円の二種類が提示された。見積りのために費用が必要とは初めて聞いた。
- ・そのため、「ダイシン」への依頼は問題ないとしても、「岡本建設」に料金を払ってまで依頼すべきか判断ができなかった。サンデンハウジングには他にも見積りを依頼できる施工会社がないか確認をお願いした。
- ・理事会での協議の結果、「ダイシン」に見積り作成を依頼することについては各理事の了解を得た。

②今後の進め方

- ・まずは「ダイシン」についてはサンデンハウジングを通じて見積り作成を依頼する。そして、作成にあたり個別調査が必要な部屋には理事長から居住者の予定を確認することとし、3月前半にも作業日を設定したい。
- ・また、1社しか見積りを取らないと比較ができないため、「岡本建設」には見積り費用についてどうにかならないか改めてサンデンハウジングを通じて確

認を取ることにした。

- ・さらに他にも適切な施工会社がないか探してみることにした。その際、以前に大規模修繕工事を進めていた時に市内の「福元建設」が候補にあがっていたため、どのような会社なのかサンデンハウジングに評判を確認してもらうことにした。

③施工範囲、施工仕様等

- ・見積りの依頼に際しては、本来であれば「施工数量表、施工仕様表、工法等」を示す必要があるようだが、これは建築士の仕事であり素人にその作成は無理である。そのため、合人社が以前作成していた見積資料の中にあった工事箇所を抜き出し、それにいくらかかるか算出してもらうことにした。
- ・修繕箇所については、基本的には屋上防水、外壁補修、バルコニー（ベランダ）の補修が中心となる。また、それ以外にも以前に複数の組合員から要望があった1階エントランス天井の補修や駐車場の陥没部分の修復などを修繕箇所に含めたい。さらに、左側駐輪場の駐車場への改修費用についても参考として確認する。
- ・いずれにせよ、今ある修繕積立金の範囲内で、しかも追加費用が発生する可能性が高いことから余裕を持った予算を組み、その範囲内で修繕箇所の優先順位を付けて工事計画を立案したい。

（2）管理規約の全面改定について

①改定内容の検討及び修正

- ・前回の理事会で管理規約の全面改定案を各理事等に提示したが、既に米田さんからは意見を提出してもらっており、大きな問題の指摘はなかったものの第37条第2項や第39条に関して提案をいただいた。これについては意見を踏まえ修正案を作成した。
- ・理事からも用語の使い方や誤表記、体裁について意見をいただいたことからそれらも反映して修正する。
- ・引き続き組合員の意見を取り入れながら修正を続けて行く。

②組合員への説明会の実施

- ・修正を行い来週中にも改定案を組合員に配布したい。全文は長いが時間のある時にでも一読していただければありがたい。
- ・そして3月3日（金）19時から組合員に対する説明会を1階管理事務室で開催したい。疑問点や不明点などがあればご指摘いただきたい。また、文書や口頭でも随時質問を受けたい。

（3）収支の見直しについて

①理事長からの提案

- ・管理費会計については昨年度の収支は約44万円の支出超過であり、今年度

の収支も約18万円の支出超過となりそうな状況であることから、来年度の収支の健全化に向け理事長から以下の提案があった。

(一) 管理費会計に使われている駐車場使用料を修繕積立金会計に移行。ただし、管理費会計の残高が少ないことから、今後の3会計年度は臨時に現行のとおり管理費会計として使用

(二) 高額の修理費は管理費会計からではなく修繕積立金会計から支出することとし、そのため修繕積立金から毎年一定の予算(30万円程度)を確保する。そして年度末に余った分は修繕積立金会計に返却

(三) その上で平均で1戸あたり月5900円の管理費の値上げ
(算出根拠) 単年度赤字予測20万円+年間駐車場使用料約93万
113万円÷16戸÷12か月=5885円

(四) 次回契約時の火災保険料の見直しの検討

②各理事の見解

- ・この提案について賛同する意見があるとともに、反対の意見もあった。
- ・駐車場使用料については、駐車場使用料が管理費会計に含まれている管理組合に警鐘を鳴らす書籍もあり、修繕積立金に入れるべきとの意見があった。一方で、どう処理しても問題はなく、残高が多額になれば年度末に修繕積立金に繰り入れられるので管理費会計でも良いのではないかとの指摘があった。
- ・修理関連の費用については、安価な修理であれば管理費会計から支出することには異論はなかったが、予定のなかった10万円以上の修理が必要となった場合などをどうするか意見が分かれた。緊急な工事が必要な場合は一定額までは理事会の決議で修繕積立金を取り崩せるよう規約を改正してはどうかとの意見があった。また、本来、管理費会計が潤沢にあればそこから支出しても問題ないとする点では認識が一致したことから、小修理にかかる費用を見積もってその分を見越して管理費を値上げしてはどうかとの意見もあった。
- ・管理費の値上げ額については、理事長からあくまでも私案であり、単純計算したに過ぎないとの説明があった。今回は他の理事からは具体的な額の提案はなかった。

③今後の対応

- ・各問題点について各種意見が出たが何かを決定するまでには至らなかったことから、収支の見直しについては引き続き理事会で協議することとなった。

(4) 当面の課題

①暗証暗号の変更について

- ・前回の理事会で説明したとおり暗証番号の変更を行いたい。実施の日時は2月19日(日)0900とする。変更する番号(第1番号)は今回の理事会の議事録と一緒に組合員に配布する。同居者や家族と共有願いたい。
- ・もう一つの番号(第2番号)は関係業者用の使用とし、必要先には理事長か

ら連絡する。連絡の行き違い等により居住者に不便が生じる可能性もあるが一時的なものであるためその際はご容赦願いたい。

②火災保険への対応について

- ・1月22日に三井住友海上火災保険に提示した質問に対し、2月9日によりやく回答が郵送されたため直ぐに役員と内容を共有した。
- ・先方の立場は前回の説明時と同じであり、「復旧」はできないとのことであった。時間がかかったにもかかわらず回答の内容は予想されたものであった。
- ・理事からも「契約は適正に行われたと言っているが、保険料の比較対象もされていない。今回行われたのは『乗り換え行為』であり、これは禁止されている。」などの指摘があった。また、「保険業法300条違反」であることも改めて指摘された。
- ・そのため、次の手段として損害保険に関する苦情を受け付ける一般社団法人日本損害保険協会の「そんぽADRセンター」に相談することとなった。

(5) 報告事項

- ①下関市のマンション管理セミナー&相談会が2月25日(土)午後で開催される。市報にも案内が掲載されており、山口県マンション管理士会からも理事長宛に案内が来た。会合には理事長がマンションを代表して出席するが、他の組合員の方も関心があれば是非参加願いたい。
- ②前回の理事会で説明したが、公益財団法人の「マンション管理センター」が行っている「管理組合登録」に理事長の自費で申し込んだ。3月からの1年間の加入となるが、同センターのHPで会員専用の資料が閲覧できる登録番号とパスワードを入手したので役員には共有したいと思う。今後郵送される登録特典の内容も含め管理組合として利用価値があるのか判断したい。
- ③サンデンハウジングから毎月後半に前月の会計報告が理事長に提示される。入手したら内容をチェックして他の役員に回覧するので気付きの点があれば教えていただきたい。回覧後は管理事務室に置いておくので関心のある組合員には自由に見ていただきたい。
- ④共用部分の照明のタイマーについて2月12日に1800点灯、0700消灯に変更する。今後も日照時間の変化に応じ点灯消灯の時間を変更したい。なお、1階駐車場部分の照明の仕組みについては引き続き調査している。
- ⑤共用部分の管理に関して、先日エレベーターで降りようとしたところ床にコーヒーが広範囲にわたりこぼれており匂いが充満していた。そのため理事長が掃除をした。共用部分を汚した場合、汚した人が責任をもって掃除してもらいたい。また、車両出入り口の坂の途中にタバコの吸い殻が捨てられていることも何度確認した。共用部分に捨てられているゴミ等の出どころはわからないが、見つけた場合は拾うことにしている。
- ⑥一方で、管理会社が交代したことで共用部分がきれいになったとの指摘を今月

も頂いた。これは清掃員がしっかりと作業を行っていることに加え、居住者のマンション管理への関心が高まっているためであろうと思う。引き続き気付いた点があれば理事長に教えていただきたい。

⑦昨年12月に理事長宅のインターホンが故障して修理を依頼したことについて掲示で報告したが、他の部屋でもインターホンの故障が発生したことを確認した。機材の劣化が進んでいるようである。掲示の中でも記したが現在のインターホンシステムは本年3月までしか修理対応を受け付けないとのことなので、インターホンに不具合があるようなら早めに修理を依頼していただきたい。4月以降に故障すると修理は困難になる。ちなみに費用は8800円であった。インターホンシステムの換装についても今後の課題となる。

⑧居住者から車庫証明への記入依頼が再びあったが、以前にもお知らせしたように車庫証明への承認は理事長が行うので希望者は書類に必要事項を記入し理事長まで提示願いたい。

⑨2月25日(土) 午後に消防設備点検が行われることから、居住者は在室をお願いしたい。希望時間帯の提示をお願いしているが、今のところ13時代の希望が多いことから希望者の一部は14時代となることをご容赦願いたい。また、当日は理事長が下関市のマンション管理セミナーに出席することから、作業の全般統制は山田理事にお願いすることになった。

⑩排水管高圧洗浄が3月12日(日) 9時から行われる。各戸の洗浄は2018年1月以来であり5年ぶりとなる。作業の手順として1階から上に順次洗浄していく必要があるとのことで、午前中に3階まで、午後から4階以上となる。1戸あたり15分程度とのことであるため、洗浄が予定される時間帯には在室をお願いしたい。後日、作業の概要を示した案内を各戸に配布するが、当日都合の悪い方がいれば事前にお知らせいただきたい。

(6) 今後の予定について

・消防設備点検	2月25日(土) 1300～
・管理規約に関する説明会	3月 3日(金) 1900～
・理事会第6回会合	3月10日(金) 1900～
・排水管高圧洗浄	3月12日(日) 0900～
・エレベーター設備定期点検	3月20日(月)
・臨時総会(規約改定)	3月末?

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2月12日

理事長(601号室) 松村 静男

副理事長(303号室) 中野 健二

理事(403号室) 山田 新

第22期年間支出予測（2023年9月～2024年8月）（変更あり）

基本料金（定額）

定額委託料等

178万4640円
 (13万0570円×12月+21万7800円)

必要経費（定額及び変動）

火災保険料

33万9316円（修繕積立金へ）

水道料金

約5万2000円

電気料金

約60万0000円（変更）

通信費（電話代等）

約3万0000円

引き落とし手数料

2万5080円（2090円×12）

インターネットバンク手数料

1万7160円（1430円×12）

諸経費（変動）

事務図書印刷費

1万0000円

雑費消耗品費

2万0000円

支出合計：

約287万8196円

（注：修理関係費用は修繕積立金から予算を組むこととする。）

第22期年間収入予測（2023年9月～2024年8月）

* 現行のままの場合

管理費

170万4000円（14万2000円×12）
 →7600～9100円／戸

駐車場使用料

93万7200円（7万8100円×12）
 →2500～5000円／戸

専用庭使用料

1万4400円（1200円×12）

雑収入

2万0000円（推定）

管理費関連収入合計：

267万5600円

収 支：

-20万2596円以上

（参考）修繕積立金（年額）

133万6800円（11万1400円×12月）

支出予測を踏まえての予算の組み方についての提案

問題点

1. 収支の改善

→最低でも20万円の赤字、電気代の高騰が続けばさらに悪化。黒字にすべき。

2. 駐車場使用料の扱い

→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。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。これを改めるべき。

3. 修繕費用の扱い

→施設の劣化部分を修繕するための費用が管理費会計の「小修理消耗品費」から支出されている。施設の修繕に関しては修繕積立金から支出すべき。

改善策

1. 月額管理費の値上げ

→収支の赤字と駐車場使用料を修繕積立金会計に回すことによる不足分の補充
赤字（20万円）＋年間駐車場使用料（93万7200円）

＝約113万円必要とすると

$113 \text{ 万円} \div 16 \text{ 戸} \div 12 \text{ か月} = 5885 \text{ 円}$

→単純計算すると平均で1戸あたり月額5900円の値上げが必要

2. 駐車場使用料を4年後に修繕積立金会計に移行

→管理費会計の口座残高が残り少ないことから今後3会計年度は駐車場使用料を管理費会計に回す＝約280万円の残高増

3. 修理費用の修繕積立金からの使用

→毎年修理費用の予算を30万円として修繕積立金から組み、その範囲内で予定外の修繕工事を実施。余りは修繕積立金に戻す。また、特別に実施が予定されている修繕については、あらかじめその分の予算を組む。

4. 支出の見直し

→火災保険については少なくとも次回の契約時には今よりも安い値段で契約できる保険に変更する。また、特別清掃や消防設備点検は内容を見て年1回への変更も検討する。