

アドバンス21宮の下Ⅱ管理組合第21期通常総会議事録

1. 開催日時：2023年11月28日（火）19：10～20：36
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. 出席状況：出席組合員10名、委任状により出席した代理人1名、議決権行使書提出者5名（計16名、欠席者0名）、サンデンハウジング担当者

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10分に通常総会の開会を宣言した。
- ・定足数の確認：会合には組合員10名及び委任状により出席した代理人1名の計11名が出席し、議決権行使書が5名から提出されたことから、議決権総数16の半数以上となる組合員が出席しているため、議長は本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202号室の植野組合員と501号室の米田組合員を指名した。
- ・議案の確認等：議長は本会合の8個の議案を確認するとともに、6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： サンデンハウジングとの管理委託契約の更新【普通決議】
- 第2号議案： 第21期一般経過報告（事業報告）【普通決議】
- 第3号議案： 決算報告【普通決議】
- 第4号議案： 監査報告【普通決議】
- 第5号議案： 事業計画（年度計画）【普通決議】
- 第6号議案： 管理費の月額料金の改定【普通決議】
- 第7号議案： 第22期予算案【普通決議】
- 第8号議案： 役員及び補欠役員の選任【普通決議】

(報告事項)

- ①管理計画認定制度：申請に向けた準備の実施について
- ②大規模修繕工事：今後の予定
- ③共用部分の火災保険：そんぽ ADR センターとの調整等
- ④組合員連絡先の確認：定期更新の実施
- ⑤消防設備点検：点検結果と対応
- ⑥管理事項関連報告：コンクリート擁壁補修、環境整備（外階段横の木の伐採、花壇整備等）、銀行口座名義変更

(2) 理事長挨拶

- ・理事会が発足して1年以上が経過した。この間、理事会を毎月行うとともに、通常総会や臨時総会の開催を通じ管理組合の各種課題に取り組んできた。その結果、懸案であったいくつかの事項に進展が見られた。
- ・理事会では各理事が活発に意見を交換し、管理に取り組んできた。その概要は理事会議事録として配布した。各理事にはこれまでのご尽力に感謝する。
- ・理事会の活動は始まったばかりで未だ不十分な点もあるかと思われる。しかし、各理事が積極的に課題に取り組み、マンション管理の改善に貢献できればと考えている。組合員には今後も管理組合の活動にご協力いただければと思う。

(3) 議案の審議

①第1号議案：サンデンハウジングとの管理委託契約の更新【普通決議】

(議案の趣旨)

- ・昨年9月の臨時総会でサンデンハウジングとの管理委託契約の締結について組合員から承認を得たが、その際、初めての契約ということもあり、契約期間を次回の通常総会の時期までの1年2か月とした。
- ・この間、サンデンハウジングの協力の下、理事会が主導して当マンションの共用部分の管理が行われてきた。管理会社との関係で大きな問題はなく、一定の支援を得ることができた。
- ・理事会としては引き続きサンデンハウジングに管理委託をお願いし、当マンションの管理を進めて行きたいと考えている。

(議案の内容)

- ・契約の内容は「重要事項説明書」のとおりとなる。
- ・年間の経費は、一部の費用が値上げされたものの、業務を一部削減することで全体で約15万円減らし、計163万5700円となる。
- ・定額委託料に含まれない特別清掃や消防機器点検は年1回として支出を抑えるよう努めた。

(重要事項説明会での主要な質問等)

- ・管理員の勤務時間が4時間から3時間になるということだが、清掃の内

容が変わるのか。

(理事長回答) 内容が変わるわけではない。短くなった勤務時間の中で効率的に作業を行っていただくことになる。

(サンデンハウジング回答) 業務内容については契約書の中に詳細に記入することになる。

- ・モップで清掃した後に海水の臭いがすることがある。夏場は特に臭う。
- ・生乾きの臭いがする。モップをしっかりと乾かしてないのではないか。

(サンデンハウジング回答) 担当者には申しでの内容を伝え、改善するように努める。

(理事長回答) それは(2人で交代勤務している内の)1人の管理員の作業が雑だったためである。いろいろと問題があったためサンデンハウジングの担当と調整し、その管理員は交代してもらった。もう一方のベテランの管理員はしっかりと清掃作業を行っている。いずれにせよ、新しい管理員も来たことから管理会社には清掃作業が問題なく行われるよう指導をお願いしたい。

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5名を含む。)で規定の数(出席者の議決権の過半数の賛成)を満たしたので可決された。本議案の可決により、サンデンハウジングとの管理委託契約を更新する。契約期間は2023年12月1日より3年間となる。

②第2号議案：第21期一般経過報告(事業報告)【普通決議】

(議案の趣旨)

- ・理事長は、通常総会において前会計年度における管理組合の業務の執行に関して報告することが義務づけられている(管理規約第38条第3項)。第2号議案はこれにあたる。
- ・本議案では前会計年度における管理組合の資産の状況や実施工事等について審議する。

(議案の内容)

- ・項目は役員、保有資産、加入保険、管理費等の未収状況、管理組合行事、設備等点検、修繕工事等、その他であり、その内容は議案書のとおりとなる。
- ・第21期は前管理会社の突然の撤退もあって管理組合として決めることが多くあり、通常総会のほか、4回の臨時総会が行われた。
- ・その間、管理会社の選定、理事会の発足、規約の全面改定、大規模修繕工事の実施など、マンション管理にとって重要な出来事があった。総会での議論を経て、当マンションの管理は前進したと思われる。

- ・なお、「設備等点検」の内、年次設備点検は大規模修繕工事の実施が決まったため行っていない。また、特別清掃と消防設備点検は年2回で計画していたところ、状況を考慮して1回しか行っていない。

(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5名を含む。）で規定の数（出席者の議決権の過半数の賛成）を満たしたので可決された。本議案の可決により、第21期一般経過報告は承認された。

③第3号議案：決算報告【普通決議】

(議案の趣旨)

- ・理事長は、前会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て通常総会に報告し、承認を得ることが義務づけられている（同第59条）。第3号議案はこれにあたる。
- ・第3号議案では前会計年度の収支決算案について審議する。

(議案の内容)

- ・項目は第21期収支決算、第21期管理費収支内訳、第21期修繕積立金会計収支内訳であり、その内容は議案書のとおりである。また、添付資料の管理会社作成の決算報告資料（貸借対照表、収支報告書、月次収支報告書）で詳細を確認願いたい。銀行口座残高証明書コピー及び共用部分火災保険証券コピーも添付している。
- ・管理費会計の収支は単年度決算で赤字となった。ただ、赤字額は予算で想定していた額よりも少なくなっている。

(主要な質問等)

- ・火災保険については、証券の名義は前管理会社のままになっているが、火災保険を巡る問題はまとまったのか。

(回答) 火災保険を巡る問題については、この後の「報告事項」の中で述べるが、結論としては現在の契約を変更することはできなかった。名義については理事長名に既に変更してあるが、証券については新しいものが送られてないため前契約者の名義のものを議案書に添付した。

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5名を含む。）で規定の数（出席者の議決権の過半数の賛成）を満たしたので可決された。本議案の可決により、決算報告は承認された。

④第4号議案：監査報告【普通決議】

（議案の趣旨）

- ・ 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告することが義務づけられている（同第41条）。
- ・ 先日、監事より監査報告書が提出されたため、各組合員に配布した。

（議案の内容：監事による説明）

- ・（監査の方法）業務監査について、関係書類など必要と思われる資料の閲覧により業務執行の妥当性を検討した。また、会計監査について、帳簿並びに関係書類の閲覧により会計報告書の正確性を検討した。
- ・（監査結果）事業内容は適正であり、理事の職務執行に関して不正行為や規約に違反する重大な事実はないことを認める。また、収支計算書、貸借対照表は、帳票等の記載金額と一致し、管理組合の収支および財産の状況を正しく示しているものと認める。

（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5名を含む。）で規定の数（出席者の議決権の過半数の賛成）を満たしたので可決された。本議案の可決により、監査報告は承認された。

⑤第5号議案：事業計画【普通決議】

（議案の趣旨）

- ・ 第5号議案では今会計年度に管理組合が何を行うかについて審議する。

（議案の内容）

- ・ 項目は、管理組合行事、設備等点検、修繕工事等、その他、今後の課題であり、詳細は議案書のとおりである。
- ・ この内、「その他」の使用細則等の改定については、理事会で準備を進め、来年の夏をめどに臨時総会で承認を得たいと考えている。
- ・ 「今後の課題」には、①「長期修繕計画（案）」の作成、②修繕積立金の見直し、③火災保険のあり方検討をあげている。

（主要な質問等）

- ・ 「使用細則等の改定」についてはどういう点が問題で改定するのか。

（回答）具体的な変更点については今後理事会で検討するが、20年以上前のものがそのまま使われていることから、もう一度見直して必要があれば修正したいと考えている。理事会で指摘し、組合員の意見を聞きたい。例えば駐車場使用に関する記述には当マンシ

ョンに独特の「1台用駐車スペース」と「2台用駐車スペース」が混在していることを念頭に置いてないため、内容が分かり難いものもみられた。必要なことは文書化して残しておきたい。

- ・「長期修繕計画（案）」の改定について補足声明をお願いしたい。

（回答）今後どのように当マンションの共用部分を修繕して行くかの計画を立てるために長期修繕計画を作成する必要がある。これまでも以前の管理会社が案を作成していたが、総会での決議を得ていないので正式なものではない。今回、大規模修繕工事を行ったことから修繕積立金も少なくなるので、今後どのように共用部分の修繕を進め、そのためにいくらの資金が必要かを確認するためにも長期修繕計画が必要となる。

- ・同計画（案）を作成する予算で計上している20万円は根拠があるのか。

（回答）私が以前にマンション管理士から聞いた話では、建築士などに依頼するとマンションの規模にもよるが費用に20～30万円かかるとのことであった。その後、理事会で検討して大規模修繕工事をお願いした岡本建設に作成を依頼することになり、値段を確認したところ20万円以内との回答を得た。そのため概ね予算内に収まるのではないかと考えている。

- ・「修繕積立金の見直し」はどのような観点で行うのか。

（回答）今回の大規模修繕工事の実施により、修繕積立金の残り額は少なくなった。今後、老朽化または故障した設備の修繕を行うために、どれくらいの資金が必要になるのか検討しなければならない。長期修繕計画を参考にして修繕積立金の月額をどうするか理事会で議論し、組合員の意見を聞きたいと考えている。

- ・「火災保険のあり方検討」について簡単に説明願いたい。

（回答）火災保険はその内容によって支払額も変わってくるものであることから管理組合としてもしっかりと勉強し、サンデンハウジングからの助言も得つつ、適切な補償内容と金額の契約を行えるよう検討したい。

- ・問題になっている火災保険は共用部分の火災保険のことか。

（回答）その通りである。専有部分については各組合員が個別に加入することになる。

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16名（議決権行使書による賛成者5名を含む。）で規定の数（出席者の議決権の過半数の賛成）を満たしたので可決された。本議案の可決により、事業計画は承認された。

⑥第6号議案：管理費の月額料金の改定【普通決議】

（議案の趣旨）

- ・当マンションの課題であった管理費会計の不足を解消したい。
- ・月額管理費は管理組合発足以来、同じ金額を維持してきた。しかし、理事会が設置され、居住者の視点でマンションの管理を考えると、現行の月額管理費ではマンションの資産価値を維持するための必要な管理を行うことが容易ではないことが判明した。
- ・各種経費の値上がり等もあり、このままでは新年度の管理費会計の単年度収支も支出超過となる。そのため、月額管理費の値上げが必要となる。

（議案の内容）

- ・月額料金を現行の 1.34 倍とし、各戸 3 0 0 0 円程度（1 0 円以下切り上げ）値上げする案を作成した。
- ・各タイプの月額料金は、タイプ A が 9 1 0 0 円から 1 2 2 0 0 円（3 1 0 0 円増）に、タイプ B1 及び B3 が 8 7 0 0 円から 1 1 7 0 0 円（3 0 0 0 円増）に、タイプ B2 が 7 6 0 0 円から 1 0 2 0 0 円（2 6 0 0 円増）に、タイプ C1 が 9 1 0 0 円から 1 2 2 0 0 円（3 1 0 0 円増）に、タイプ C2 が 9 0 0 0 円から 1 2 1 0 0 円（3 1 0 0 円増）になる。
- ・この値上げによりゆとりある予算を組むことができる。
- ・マンションも築 2 0 年が過ぎると修繕関連の費用がある程度必要となる。また、管理費会計の口座残高が 4 0 ～ 5 0 万円しかないと言っていると管理を行うにあたっては不安になる。

（主要な質問等）

- ・値上げ額を均等に上げてないのはなぜか。

（回答）管理費や修繕積立金については管理規約に「各区分所有者の共用部分の共有持分の割合に応じて算出する」とされており、すなわち、各戸の専有部分の床面積に応じて算出された額となっている。そのため、今回の値上げは同じ金額ではなく、現在の月額料金に 1.34 倍をかけることで割合を同じにしている。

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 1 6 名（議決権行使書による賛成者 5 名を含む。）で規定の数（出席者の議決権の過半数の賛成）を満たしたので可決された。本議案の可決により、2 0 2 4 年 1 月分（本年 1 2 月末支払い分）より月額管理費を値上げする。

⑦第7号議案：第22期予算案【普通決議】

（議案の趣旨）

- ・理事長は会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得ることが義務づけられている（同第 5 8 条 1 項）。第 7 号議案はこれにあたる。

- ・本議案では本会計年度の収支予算案について審議する。

(議案の内容)

- ・項目は管理費会計の収入及び支出、修繕積立金会計の収入及び支出であり、その内容は議案書のとおりとなる。また、添付資料の管理会社作成の収支予算案で詳細を確認願いたい。
- ・月額管理費を見直したことで管理費会計の単年度の収支は黒字となる。
- ・一方、修繕積立金会計は既に了解を得ている大規模修繕工事関連の支出に加え、消火器及び感知器の交換に17万円、長期修繕計画の作成費用として20万円を計上しており、残高がかなり少なくなる。
- ・なお、作成を予定している長期修繕計画(案)は今後の総会での承認を得て正式な「長期修繕計画」となる。

(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5名を含む。)で規定の数(出席者の議決権の過半数の賛成)を満たしたので可決された。本議案の可決により、第22期予算案は承認された。

⑧第8号議案：役員及び補欠役員の選任【普通決議】

(議案の趣旨)

- ・「理事会に関する取り決め」の輪番表に従い第2期役員となる理事及び監事を選任する。

(議案の内容)

- ・第2期役員は輪番表により6名が指定されている。しかしながら、役員の順番にあたる副田組合員と原組合員から「役員就任の免除」の条件に該当するとして免除の申し出があった。
- ・それを受け、理事会の決定で補欠役員を募集したが、期限までに申し出はなかった。
- ・そのため、輪番表の通りに松村組合員及び増矢組合員の2名を理事に選任するとともに、米田組合員及び山田組合員の2名を監事に選任するが、理事の人数が不足しているため、臨時の措置として監事2名の内のどちらかに理事職をお願いする。詳細は理事会で決定する。
- ・任期は来年の通常総会までとする。
- ・補欠役員については引き続き募集したいと思うので関心のある組合員は理事会まで申し出ていただきたい。
- ・なお、理事の役職(理事長、副理事長、会計担当理事)については任期最初の理事会で決定する。また、規約に従い理事長が「管理者」となる。

(主要な質問等)

- ・ 役員の任期は1年ではなかったか。

(回答) 輪番表に従い、2年の任期で毎年半数が交代することになる。

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16名（議決権行使書による賛成者5名を含む。）で規定の数（出席者の議決権の過半数の賛成）を満たしたので可決された。本議案の可決により、上記4名が理事及び監事へ就任することが承認された。新たな役員は管理組合の業務の円滑化のために協力願いたい。

(4) 報告事項

①管理計画認定制度：申請に向けた準備の実施について

- ・ 国土交通省により進められている「管理計画認定制度」が下関市でも本年4月から開始された。本制度に申請するには総会での事前の承認（普通決議）が必要となる。
- ・ しかし、申請のためには「長期修繕計画」を作成しておかなければならず、また、マンション管理士等との細かな調整が必要となるなど、申請への書類をそろえるまでには時間を要する。
- ・ そのため、理事職にある松村が申請に向けて準備を進めるつもりであるが、今後1年では準備が間に合わないため、役員退任後も必要な作業を行うことについて管理組合の了解を得ておきたい。
- ・ 認定を得ることは当マンションにとって利益になると考えている。

②大規模修繕工事：今後の予定について

- ・ 大規模修繕工事については臨時総会での承認を得て9月から開始された。工事へのご理解、ご協力には感謝する。各種工事は順調に行われており、完了は12月27日（水）の予定で、残り約1か月となった。
- ・ 12月7日（木）から予定されている足場の解体に伴い、12月6日（水）に「道路沿い駐車区画」の車両を「1階駐車区画」に一時的に移動をお願いしたい。北東面の解体完了後、再び「道路沿い駐車区画」に戻していただく。詳細は後日お知らせする。
- ・ 岡本建設から追加費用の請求がないことが判明したので当初の予算に余裕ができたため、足場がないと作業が容易に行えない「屋外階段の軒天の塗装」を追加で発注したい。

(主要な質問等)

- ・ ゴミ集積所や電柱の横にある配電盤の塗装はできないのか。

(回答) 当初の見積りに入ってなかった場所なので現時点でもお願いしても工事期間中には作業ができないと思われる。大規模修繕工事と

は関係なく必要があれば修繕を検討することはできる。

③共用部分の火災保険：そんぽ ADR センターとの調整等

- ・前管理会社が管理組合の事前の了解なく火災保険の解約同時新契約を行ったことから、管理組合にとって不利益が生じたものと判断して三井住友海上火災保険に以前の契約への「復旧」を求めていたが、同社は契約が適切に行われたとしてそれを拒否した。
- ・そのため、一般社団法人日本損害保険協会の「そんぽ ADR センター」に「復旧」を目指すべく紛争解決を求める申立書を送付したが、それを受理したものの「和解成立の見込みはない」との回答が送られてきた。
- ・そのため、火災保険は現行の契約が当面続くことになる。次回の契約の際は新たな代理店を選び、各社の保険の内容をしっかりと比較検討して当マンションに最も適した保険を選定することを理事会の課題とする。

④組合員連絡先の確認：定期更新の実施

- ・緊急時等に使用する組合員の連絡先については、適宜確認しておくことが必要であるため理事会がその作業を定期的に実施する。
- ・今後、毎年の通常総会後に改めて確認したいと考えている。
- ・本総会の議事録と共に記入用紙を配布するので、ご協力いただける方は必要事項を記入し、1 階の管理組合用郵便受けに提出願いたい。
- ・提出された用紙については管理事務室の鍵のついたラックで保管する。また、管理会社にコピーを一部貸与する。

⑤消防設備点検：点検結果と対応

- ・本年 2 月に消防設備点検が行われ、4 階～6 階の「感知器」が作動しなかったことが確認された。また、全ての消火器が使用期限を過ぎていることも指摘された。
- ・本来なら直ぐにも交換すべきであったところ、管理組合の管理費会計に余裕がないことから、本通常総会において交換のための予算を計上した。
- ・予算が承認されたため、来年早々にも交換を行いたい。

⑥管理関連事項

- ・環境整備として、共用部分にある木の枝の伐採と花壇の整備を行った。玄関にある木については伐採に向け検討を進めたい。
- ・当マンション入り口の横にあるコンクリート擁壁の補修については、7 月にさび取りと汚れた部分へのペンキ塗りを行った。さび汚れがひどくならないように理事会として注意し、必要な処置を行いたい。
- ・銀行口座の名義を 5 月に理事長である松村の名義に変更した。また、火災

保険と電話回線の名義も理事長名に変更している。今後も理事長が交代したら名義の変更を行っていただきたい。

⑦その他の質問

- ・室内のインターホンからカタカタ音がしている。

(回答) それは故障の前兆かもしれない。以前にもお伝えしたが、インターホン会社は製造から20年以上が経過したため当マンションで使用しているタイプのインターホンの修理を本年4月から受け付けないとのことであった。そのため、故障した場合は簡単に修理することができない。

インターホンシステムの換装は修繕計画を立てて行わなければならないが、費用が300万円以上かかるとの話を聞いたので修繕積立金を確保しておくことが必要となる。

- ・専有部分のちょっとした修理などについて情報が共有できればありがたい。

(回答) 何かあった場合は理事に話していただければと思う。そうすれば理事会で話題にでき、議事録に残すことができる。また、サンデーンハウジングには修理の際に依頼先などを教えていただければありがたい。

(5) 今後の予定

- ①第2期理事会第1回会合(12月2日0900～)
- ②エレベーター定期点検(12月20日1000～)
- ③大規模修繕工事終了予定(12月27日)
- ④消防設備関連器機交換(1月以降)

(6) 閉会

- ・閉会の宣言: 以上をもって通常総会の議事は終了となり、議長は20時36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/2月2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 (202号室) 植 野 暢 之

議事録署名人 (501号室) 米 田 昇 平