

2023年5月15日
アドバンス21宮の下Ⅱ管理組合

第1期理事会第8回会合議事録

1. 開催日時：2023年5月13日（土）09：00～9：54
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昨今の経緯の確認

- ・大規模修繕工事の見積りについては、4月7日に「ダイシン」から、また、同14日に「岡本建設」から受領した。
- ・「ダイシン」が提示した見積りは二種類あるが、A案は3723万円であり、必要な部分をほぼカバーするものであった。もう一つのB案は2664万円であったが、これは屋上防水については全面改修を行わずに不良部分の補修にとどめており、バルコニーの防水や一部の塗装が含まれていないものであった。また、駐車場の補修はこれらとは別に約61万円が必要となる。さらに、エントランス天井の張替費用は含まれていない。
- ・「岡本建設」が提示した見積りは2904万円であり、これは屋上防水を必要部分のみにしたものであった。また、これとは別に駐車場の補修に約55万円、エントランス天井部分の改修・張替に約23万円が必要となる。
- ・このように、提示された見積りの額は当方の修繕積立金の額を大きく超えるものであった。
- ・そのため、4月25日に「ダイシン」と、同27日に「岡本建設」と見積りの内容に関して面談を行い、更に削減できる部分がないか、また、管理組合が別途支払う費用がどの程度になるかについて確認した。
- ・「岡本建設」に対しては経費削減のため足場がなくても工事が行える部分を除いた場合の見積もり（いわゆるB案）の提示をお願いした。また、サンデンハウジングによれば「ダイシン」も更に削減した見積り案の提示を考えているとのことであった。

②検討事項

- ・**施工会社の選定**：今後、工事の仕様の変更や工事費用の削減を更に進めるため細かな調整が必要になることから、まずは施工会社をどちらにするか決める必要がある。両社とも信頼性については問題のないことは見積りを依頼す

る前にサンデンハウジングに確認している。後は、費用面で折り合いがつかないということになるが、現時点では「岡本建設」からB案が提示されていないため、同じような条件で両社の比較を行うことができない。そこで、「岡本建設」からのB案の提示を待って、その内容を確認した後どちらにするか決めることになった。そのため、来週にも見積りが提示されるであろうことから、改めて理事が集まって施工会社の選定を行うこととした。

・**予算について**：次に大規模修繕工事を実施するに際し、管理組合の保有する修繕積立金をいくら使用するか検討した。本年3月末時点で修繕積立金の内、実際に口座にある額は合計で2467万円であった。現状では毎月11万円強が積立てられることになる。今後、本年11月の通常総会の時までには計算上では約110万円（4～10月分×11万円＋火災保険料の立替え分約34万円）が増えることになる。それでも資金は限られている。一方で、全部使い切るのもいざという時に対応できなくなるのではないかとの指摘もあった。そのため、協議の結果、今回の大規模修繕工事での使用額を2400万円とすることとした。

・**予算内での工事の実現性**：仮に現時点の「ダイシン」のB案を基準にして考えると、見積り額は約2660万円である。それに駐車場陥没部分の改修とエントランス天井破損部分の張替に別途費用がかかるため、それを合わせて約2736万円が必要となる。加えて、管理組合が別途負担する諸経費として約75万円（工事用の電気水道代約20万円＋代替駐車場費用約50万円＋その他約5万円）が必要となる。そのため、計約2800万円かかることになり、このままだと約400万円が不足することになる。また、「岡本建設」のB案が提示されたとしても、こちらが望むほど削減されることはないであろうため、数百万円が不足することは避けられないと思われる。

・**予算不足の場合の対応**：そのため、以下の対応を検討した。

①仕様の変更で修繕箇所を更に減らして予算内での工事実施を追求する。

②ある程度望ましい工事を実施するため、一部仕様を変更しつつも不足分を組合員から余分に徴収することとする（例えば400万円不足とすると1戸あたり約25万円の負担）。その際、必要があれば借入れを行う。

③今回は工事を断念する。

協議の結果、これまでの経緯から借入れはなるべく避けたいとの認識で一致したことから、理事会としては①の方針で進めることにした。つまり、更なる仕様の変更で工事部分を減らして工事費を削減することを検討する。

③今後の対応

・組合員への説明のためまずは理事会の方針を記した今回の議事録を配布する。

・そして、「岡本建設」のB案を受領次第、理事が集まってどちらの施工会社にするか決定したい。その後、組合員にその結果を伝えけるとともに、見積り案等の資料と共に説明会の案内を配布する。

- ・その資料を基に大規模修繕工事をどう進めるかについて理事会による組合員への説明会を5月25日（木）1900から1階ロビーで開催したい。これまでの経緯と理事会の方針を説明して組合員から意見を聞きたい。また、事前に意見記入用紙を配布し、当日出席できない組合員には必要があれば意見を提出していただきたい。
- ・意見を受けて予算内でどのような内容の工事を行うか、いつから開始するかなどを6月の理事会で決定し最終方針としたい。その後、大規模修繕工事の承認を得るための臨時総会を開催したい。
- ・なお、工事期間は3～4か月になるとのことである。

（2）報告事項

- ①通用口のドアのドアクローザーを取り付けてあるネジが1本紛失していた件については、前回の理事会の際にサンデンハウジングを通じて業者に入手が可能か確認を依頼したところ、早々に業者が訪れてネジを取り付けてくれた。その際、ドアの締まり具合も調整してもらった。なお、業者から今回については料金を請求しないとの申し出があったのでそれをありがたく受け入れた。今後、ドアを修理する必要がある場合には改めてお願いしたい。
- ②4月10日にサンデンハウジングのビル管理の担当者が受水槽の点検に来た際に理事長が立ち会ったが、配管からの水漏れについては早めに修理した方が良くと指摘された。そのため、サンデンハウジングに見積もりを依頼することとし、その額によっては本会計年度内に修理を行うことを検討したい。
- ③火災保険については、4月15日に「そんぼ ADR センター」から三井住友海上火災保険が作成した「答弁書」が送られてきた。そのため、それに対する「反論書」を作成し、4月24日に同センターに送付した。更に何らかの文書の提出が必要かどうかは不明であるが、同センターからの要請があれば対応したい。

（3）今後の予定について

- | | |
|-------------------|---------------|
| ・大規模修繕工事説明会 | 5月25日（木）1900～ |
| ・理事会第9回会合 | 6月10日（土）0900～ |
| ・臨時総会（大規模修繕工事） | 6月下旬？ |
| ・エレベーター定期点検及び法定点検 | 6月中 |
| ・受水槽定期清掃 | 7月中 |

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5月14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