

サンウッド浜田山管理組合

第1期 第2回 理事会議事録

開催日時：2025年5月25日（日） 16:00～18:00

開催場所：マンション管理室

出 欠：該当欄に○印で出欠等を表示する

| 役職 | 氏名・号室 | 出席 | 欠席 |
|--------|-----------------|----|----|
| 理事長 | 小木曾 忠孝 (604) | ○ | |
| 副理事長 | 吉田 英生 (103) | ○ | |
| 会計担当理事 | 伊藤 幸夫アンリー (201) | ○ | |
| 理事 | 内藤 愛子 (303) | ○ | |
| 監事 | 加藤 正尊 (309) | ○ | |

管理会社：森トラスト・レジデンシャルサービス(株) 山中 悠

議題

1. 報告事項について

管理会社より各種点検の報告があり、点検結果を確認した。エレベータ一点検においては、2025年2月7日の点検の際にNo.2（駐輪場側）エレベーターのピット内に漏水が見られたため、5月8日に松井建設㈱がアフター対応として止水処理を行った旨の報告書が提出され、内容確認を行った。消防設備点検においては、自動火災報知設備の表示表記と警戒区域が異なっているとの指摘があったことが報告され、㈱サンウッド及び松井建設㈱にアフター対応を依頼している旨の説明があった。

2. 検討事項について

①防火管理者の選任について

管理会社より、前回の理事会後に配布した防火管理者の立候補者募集について、立候補者はいなかったとの報告があった。検討した結果、管理会社に防火管理者業務を外部委託する場合の見積取得を依頼した。

②共用部火災保険加入の検討について

管理会社より、現在加入しているマンション共用部分の火災保険（1年契約）が2025年8月30日に満期となる旨の報告があり、更改の見積が提出された。見積内容は、現在加入している東京海上日動火災保険㈱と新たに追加検討対象とした損保ジャパン株式会社の2社であり、両社ともに1年契約と5年一括払い契約の2パターンであった。契約期間については、1年契約より5年契約の方が1年あたりの保険料が安価になる上に年々保険料が値上がりしているため、5年契約の方が結果的に支出を抑えられるとの説明があった。検討した結果、東京海上日動火災保険㈱では損保ジャパン株式会社と比べて、万が一全損となった場合に支払限度額に関わらず再取得価格に基づいて修復費用を支払うことや、マンション居住者が利用できるメディカルアシスト、介護アシスト、住まいの緊急アシスト、デイリーサポート等のサービスが付帯されているため前者の5年一括払い契約更改する方針とし、以下の内容にて第1期通常総会に議案上程することとした。

〔保険会社〕東京海上日動火災保険㈱ 〔契約内容〕5年一括払い

〔保険料〕1,306,400円（1年あたり261,280円）

③役員輪番表の検討について

管理会社より、第3期以降の管理組合役員の輪番表（案）が提出された。全47戸及び役員は5名のため、全体を5ブロック（A-E）に分け、各ブロックにつき9~10戸で各階から選出できるよう振り分けとした旨の説明があった。検討した結果、表のつくりをマンションの構造に見立てて下を1階、上を6階に変更するよう修正し、選出方法については提案の通りとすることとした。また、輪番の制定については第1期通常総会に議案上程することとした。

④エントランス腰石の加工（面取り）について

管理会社より、エントランス腰石の加工（面取り）の見積を（株）サンウッドに依頼しているとの説明があり、実施する場合には総会にて議案上程が必要であるとの説明があった。検討した結果、見積もりの結果を踏まえて第1期通常総会に議案上程することとした。また、出席者から腰石にマンション部外者が座っていたり、食べ物のゴミが捨てられていることもあるため腰石自体を撤去してはどうかとの意見があり、管理会社に見積取得を依頼した。

⑤住戸前インターホン（カメラ付き）変更工事について

管理会社より、居住者からセキュリティの向上のために住戸前のインターホンをカメラ付きのものに変更したいとの意見があり、アイホン㈱に変更の可否について確認したところ、可能との回答があった旨の説明がなされた。また、アイホン㈱より、希望者のみカメラ付きのインターホンに変更することは1戸当たり10万円程度で可能ではあるが、発注・支払いについては管理組合が取りまとめて行うことが条件である旨の説明がなされた。検討した結果、希望者がカメラ付きインターホンに変更すること及び管理組合で取りまとめて発注・支払いをし、後日管理組合から希望者に費用請求することについて、第1期通常総会に議案上程することとした。

⑥第1期通常総会について

管理会社より、第1期通常総会議案書素案が提出され、内容の確認を行った。理事会にて議案の内容について加筆修正を依頼し、以下の通り第1期通常総会を開催することとした。なお、第2号議案の管理会社との管理委託契約締結に関する件では、契約内容の変更があるため総会開催前に管理会社から説明会を開催する旨の話があり、了承した。総会の日程については至急掲示板に掲示するよう、管理会社に依頼した。

〔第1期通常総会〕

日程：2025年6月29日（日）14：15～15：30（終了次第）

※ 14:00～14:15 管理会社による重要事項説明会開催

場所：杉並区 浜田山会館

議題：第1号議案：第1期事業報告及び収支決算報告に関する件

第2号議案：管理委託契約締結に関する件

第3号議案：マンション管理組合共用部火災保険加入に関する件

第4号議案：役員輪番表の制定に関する件

第5号議案：エントランス腰石の加工（面取り）工事実施に関する件

第6号議案：住戸前インターホン（カメラ付き）変更工事実施に関する件

第7号議案：第2期事業計画案及び収支予算案に関する件

3. その他

- ・出席者より、専有部分のリフォーム工事において土日の実施規定はどうなっているかとの質問があった。管理会社より、日祝は工事不可であり、詳細は管理規約に記載してある旨の説明がなされた。
- ・出席者より、駐輪場側のエレベーターの利用について、2階から1階に降りてエレベーターから自転車を出す際に壁の角に自転車のスタンドが当たってしまっているために塗装が剥がれいるとの指摘があった。検討した結果、エレベーターに自転車を出し入れする際の注意喚起文を掲示及び配布することとした。

- ・出席者より、管理員が勤務していない間にエントランスに落ち葉等を清掃できるように箒等を設置してはどうかとの意見があった。検討した結果、箒等を設置した場合の管理が難しいため、設置しない方針とした。

以上、本会議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、議長並びに出席役員はこれに署名する。

2025年5月25日

サンウッド浜田山管理組合・第1期第2回理事会議事録
議事録署名欄

議長

出席理事

出席理事