

サンウッド浜田山管理組合

第2期 第1回 理事会議事録

開催日時：2025年9月7日(日) 10:00～11:50

開催場所：マンション管理室

出席者：理事長 小木曾忠孝 (604)、副理事長 吉田英生 (103)、会計担当理事 伊藤幸夫アンリ一 (201)、理事 内藤愛子 (303)、監事 加藤正尊 (309)、森トラスト・レジデンシャルサービス(株) 山中悠 (なお以下では「森トラスト・レジデンシャルサービス(株)」を「森TR」と略記)

議題

1. 報告事項（森TRより）

①会計報告

資料Aに基づいて、2025年5-8月につき、ほぼ予定どおり進行している旨報告された。なお、少額ではあるが理事会で新たに発生した費用として、管理室内で会議を開催するためにパイプ丸イース5脚（税込み7,143円）を購入したことを見付ける。

②各種点検報告

資料B～Hに基づいて報告された。特に大きな問題はなかったが、資料E中で「自動火災報知設備において表示表記と警戒区域が異なる」と指摘された点は至急対応する必要がある。

③駐車場側の植栽の自動灌水機からの漏水

機器故障により漏水した分の水道料金の精算については、(株)サンウッド・松井建設(株)と協議中で、水道局にも減免の申請中である。

2. 実施事項、検討事項、その他

①エントランス腰石の加工工事

7月30日、福田石材店により4つの角の面取り工事を行った（税込み22,000円）。

②共用部火災保険

8月30日、東京海上日動火災保険(株)と更改した。

③共用部分1年目アフター点検

9月4日、森TR・松井建設(株)・(株)サンウッドにより行い、報告書が近日中に提出される予定である。

④住戸前インターホン（カメラ付き）変更工事

17戸の希望があり、信和興業(株)により9月26-27日に行う予定である。これに伴い、同社との工事請負契約書を締結する必要があるため、同社から用意された契約書（資料L）をチェックした結果、若干の修正を加えた上で、契約することとした。なお、管理組合として契約する関係で、同社への支払いは管理組合経由での一括送金となる。このため、戸別住戸からまず管理組合に支払う（管理費と同時に自動引き落としする）際、一括送金に必要となる若干の費用は17戸に割り振ることとした。

⑤Pabbitサービス

上記工事に付随して、信和興業(株)から紹介されたPabbit（資料M：オートロックを利用した置き配 <https://www.aiphone.co.jp/pabbit/>）サービスについて情報交換・検討した。住戸前の共用部分に置き配をすることが管理規約に抵触することや、機器導入は有料（ランニングコストは無料）であることから、次回総会に向けてさらなる検討をすることとした。

⑥防火管理者の選任

以前から課題となっている本件につき、外部委託する場合の経費について検討した。現在、消

防用設備を担当している㈱第一ビルメンテナンス社に当該のサービスはないので、あらたにX社で見積もった一例（資料N：年額、税込み99,000）が出された。ただし、このためには消防用設備点検についても㈱第一ビルメンテナンス社からX社に切り替える必要があり、X社の点検費用は割高であるため、総額としては年額13万円程度（1戸当たりの管理費にして3,000円近い増額）になる。そこで、管理組合員の中からボランティア的に担当する場合の責任範囲（重さ）も調べた上で、慎重に検討することとした。

⑦長期修繕計画書の制定

資料O中の修繕積立金設定 A案（一時金徴収無し）と B案（一時金徴収あり）につき、来年の総会に向けて検討する必要があることを確認した（事前アンケートは必須と考えられる）。

⑧管理委託契約書の改訂

国土交通省発行の資料Iに対応すべく、管理委託契約（資料J・K）も一部見直す必要があり、森TRから改訂案が示された。本件も来年の総会に向けて検討していくこととする。

⑨次回理事会

原則として3ヵ月おきの5月、8月、11月、2月としているため、次回は11月開催予定とする。

配布資料

- A 会計報告関係資料（レジュメ冊子 pp. 2-9）
- B 2025年度年間管理実績表（レジュメ冊子 p. 10）
- C 給水ポンプ点検結果報告書（レジュメ冊子 pp. 11-14）
- D 雑排水清掃作業・污水槽清掃報告書（レジュメ冊子 pp. 15-31）
- E 消防用設備等（特殊消防用設備等）点検結果報告書（レジュメ冊子 pp. 32-34）
- F 空調設備点検報告書（レジュメ冊子 pp. 35-43）
- G 酸素クラスター除菌脱臭装置作業完了報告書（レジュメ冊子 pp. 44-47）
- H フルタイムロッカー報告書（レジュメ冊子 p. 48）
- I 国土交通省 マンション標準管理委託書及び同コメントの改訂（レジュメ冊子 p. 49）
- J 管理委託契約書の主な変更、加筆修正事項（要点）（レジュメ冊子 p. 50）
- K 管理委託契約比較表
- L インターホン玄関子機交換工事 工事請負契約書
- M Pabbit（オートロックを利用しての置き配システム）説明書
- N 防火管理者代行業務 見積書
- O 長期修繕計画（案）（引き渡し時に配布された緑色表紙の冊子）

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9月7日

サンウッド浜田山管理組合 第2期 第1回 理事会議事録
議事録署名欄

議長 _____

出席理事 _____

出席理事 _____