

開催日時：2026年2月22日(日) 10:00～10:45

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 伊藤幸夫アンリー (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月-2026年1月につき、ほぼ予定どおり進行している旨報告された。

②各種点検報告

資料B（年間管理実績表）、資料C（エレベーター点検）に基づいて報告された。

③駐車場側の植栽の自動灌水機からの漏水

前回理事会議事録「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、松井建設(株)に請求する」とした差額の具体的な算定方法について検討を行った。2024年の入居開始から徐々に戸数が増えた過渡期（水道使用量が現在よりも少なかった）に漏水が発生・確認・修理したことを勘案し、精算差額が過小評価にならない方向の基準（使用実績：資料D）に基づき請求することとした。

2. 検討事項、その他

①防火管理者の選任

本件は居住者から立候補がなく外部委託せざるを得ない状況であるので、森TRで候補業者を探したが、(株)サルーテ以外に請け負う業者は見つからなかったことが資料Eで報告された（年額72,000円）。ただし、(株)サルーテに委託するためには消防設備点検（当初見積額：月額21,000円）もあわせて委託することが条件となるので、現行の(株)第一ビルメンテナンス（月額15,700円）と比べて割高となる。そこで(株)サルーテに減額要請をした結果、消防設備点検（新たに月額18,200円）として若干の減額に応じるとの回答が報告された。この結果、防火管理者の外部委託により年額102,000円（72,000円+2,500円×12）の支出増額となるが、各戸当たり年額2,000円程度で管理者業務から免除されるため、本案を来たる総会に上程することとする。

（注意：本項での金額は消費税抜き。）

②駐車場外構フェンス損傷再発防止対策

前回理事会議事録「現駐車場利用者の了承が得られれば赤いロードコーン（パイロン）を4個購入し、出庫期間の車進入を防止する」点について、駐車場前では狭くて通行量の多い道路状況から迅速な駐車が必須とされる等の理由もあり見送ることとした。

③エントランス内側のセンサー過敏

前回理事会議事録「エントランス内側のセンサーが外側に比べ過敏であるため、一旦入館した直後に再び開いてしまい他者の入館を許すことが危惧される」という問題への対処については、

エントランス内側の動線の複雑さ（エレベーター側とメールボックス側が左右に配置する）を考慮して改善は難しいと理解し、見送ることとした。

④建築設備定期検査、特定建築物定期検査

法定点検（資料F）である建築設備定期検査（年1回：2026年6月予定）、特定建築物定期検査（3年に1回：2030年6月予定）について、森TRから(株)サルレーテの見積（資料G、H）が示された。ただし、本件は管理組合マターであり、森TRとの管理契約には含まれていない。したがって今後、理事会から森TRに本件仲介を依頼する場合はスポット契約として追加費用が発生することを確認した。

⑤次期理事の立候補あるいは輪番

6月開催予定の総会で選出する次期理事の立候補を、3月末を締め切りとして近く受付開始する。なお、立候補者が5名に満たない場合は、不足数の理事候補を前総会で決めたルールにしたがって輪番制で依頼する。

⑥次回理事会・総会

次回理事会は2025年度決算後の5月開催、総会は6月の日曜開催の予定。

配布資料

- A 会計報告関係資料（レジユメ冊子 pp. 3-9）
- B 2025年度年間管理実績表（レジユメ冊子 p. 10）
- C エレベーターメンテナンス報告書（レジユメ冊子 pp. 11-16）
- D 灌水機漏水における水道料金の差額について（レジユメ冊子 p. 17）
- E 防火管理者を委託する場合の消防設備点検業務費の改定について（レジユメ冊子：pp. 18-19）
- F 建築物等の定期調査・検査について 国土交通省 住宅局（レジユメ冊子 pp. 20-22）
- G 建築設備定期検査 御見積書 (株)サルレーテ（レジユメ冊子 p. 23）
- H 特定建築物定期検査 御見積書 (株)サルレーテ（レジユメ冊子 p. 24）

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。

2026年2月22日

サンウッド浜田山管理組合 第2期 第3回 理事会議事録
議事録署名欄

議 長 _____

出席理事 _____

出席理事 _____