

年　月　日

サンウッド浜田山管理組合
組合員 各位

サンウッド浜田山管理組合
管理者 森トラスト・レジデンシャルサービス株式会社

第1期通常総会結果のご通知

先般、総会開催ご通知にてお知らせしました通常総会は、予定通りに開催され、下記の議案が別紙議事録（写）の通りに決定されましたので、ご報告申し上げます。

記

1. 日 時 : 2025年6月29日（日） 14時15分～15時40分

2. 場 所 : 浜田山会館 第1・2会議室

3. 議 題

- | | |
|-------|-----------------------------|
| 第1号議案 | 第1期事業報告及び収支決算に関する件 |
| 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 |

4. 添付資料

第1回通常総会議事録（写）

以 上

サンウッド浜田山管理組合 第1期通常総会議事録

開催日時 2025年6月29日（日） 14時15分～15時40分
開催場所 杉並区 浜田山会館 第1・2会議室
出席状況 組合員総数 47名 有効出席数 36名
（本人出席 14名、委任状 13名、議決権行使書 9名）
議決権割合 †：分母224における分子総数 224個 有効議決権割合分子数 179個
（本人出席 72個、委任状 59個、議決権行使書 48個）
† 管理規約集 第52条 (p. 14、p. 33) 参照

14時15分、管理規約に基づき、議長に小木曽理事長を選出し、開会を宣言後、組合員総数、議決権割合分子総数、有効出席組合員数及び有効議決権割合分子数について報告が行われ、本総会は適法に成立する旨が宣され、審議に入った。

議 事

第1号議案 第1期事業報告及び収支決算に関する件

議長の指名により、管理会社から予め配付された議案書に基づき、第1期事業報告及び収支決算について説明が行われた。また、加藤監事から監査報告がなされた。

質疑応答の後、議長が承認を諮ったところ、賛成多数で承認された。

【主な質疑応答】

- 現在加入しているマンション総合保険については、マンションの専有部分も含まれるのかとの質問があった。管理会社から、当保険はマンション共用部分の保険であるため、専有部分については個別に加入が必要であるとの回答があった。
- 管理費会計の水道光熱費はマンション共用部分の使用分であるかとの質問があった。管理会社から、共用部分の使用分であるとの回答があった。

第2号議案 管理委託契約締結に関する件

議長の指名により、管理会社から予め配付された議案書に基づき、管理委託契約締結について説明が行われた。なお、詳細については総会前に開催された重要事項説明会の通りであるとの説明があった。

質疑応答の後、議長が承認を諮ったところ、下記の通り賛成多数で承認された。

記

契約先：森トラスト・レジデンシャルサービス株式会社
契約期間：2025年8月1日～2026年7月31日まで
契約内容：更新（同一条件でない）
契約金額：月額689,150円（税込）

以上

【主な質疑応答】

- 重要事項説明会は毎回開催されるのかとの質問があった。管理会社から、契約内容に変更がある場合のみ区分所有者に対して説明会を開催する必要があり、同一条件での更新の場合には、理事長のみに重要事項説明を行い、区分所有者には重要事項説明書の配布のみで足りるとの回答があった。今回は、契約の仕様や金額については変更がないものの、契約期間が現在の期間より長くなるため、重要事項説明会を開催したとの説明があった。

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

議長の指名により、管理会社から予め配付された議案書に基づき、マンション管理組合共用部火災保険加入について説明が行われた。

質疑応答の後、議長が承認を諮ったところ、下記の通り賛成多数で承認された。

記

保険会社：東京海上日動火災保険株式会社

商品名：マンション総合保険

補償内容：主契約 43, 320万円 その他特約

契約期間：2025年8月30日～2030年8月30日（5年間）

支払方法：長期一括払い

保険料：1, 306, 400円（261, 280円／年）

以上

【主な質疑応答】

- 現在の保険は1年契約であるが今回の更新で5年契約とする理由および1年契約とした場合は保険料はいくらのかとの質問があった。管理会社から、保険は長期契約の方が1年あたりの保険料が安価となることと、昨今は年々保険料が値上がりしていることから長い目で見ると5年契約であれば保険料を据え置くことができるため、結果的に支出が抑えられるとの説明があった。また、東京海上日動火災保険において1年契約の場合の保険料は288, 940円であるため、5年契約の1年あたりの保険料としては約3万円安価になるとの説明があった。
- 地震保険は加入しないのは一般的なのかとの質問があった。管理会社から、地震保険に加入していない管理組合も多いとの回答と、地震保険に加入したい場合には加入している火災保険に後から付帯することも可能であるとの回答があった。
- どうして東京海上日動火災保険を選んだのか、相見積は取得したのかとの質問があった。管理会社から、東京海上日動火災保険と損保ジャパンの2社から相見積を取得したとの回答があった。また、損保ジャパンの方が5年契約の場合に1年あたりの保険料としては約2万円安価であるが、東京海上日動火災保険は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特約があるため、理事会で検討した結果、万が一に備えて東京海上日動火災保険を選定したとの説明があった。

第4号議案 役員輪番表の制定に関する件

議長の指名により、管理会社から予め配付された議案書に基づき、役員輪番表の制定について説明が行われた。

特段の質疑もなく、議長が承認を諮ったところ、賛成多数で承認された。

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

議長の指名により、管理会社から予め配付された議案書に基づき、エントランス腰石の加工（面取り）工事実施について説明が行われた。

質疑応答の後、議長が承認を諮ったところ、下記の通り賛成多数で承認された。

記

工事内容：エントランス腰石面取り加工

発注先：合資会社福田石材店

見積金額：22, 000円（税込）

支出先：管理費会計 補修費

以上

【主な質疑応答】

- ・まず、工事の概要が分かるような説明図を示すべきとの要望があった。また、4箇所加工することとなっているが、1箇所の加工だといくらとなるかとの質問があった。吉田副理事長から、おそらく見積金額を4で割った金額プラス基本費用程度と思われるとの回答があった。なお、今回の見積取得にあたり、削る範囲を1cm程度とする見積も取得したが、既に加工されている角(3辺が4cm・4cm・5.6cmの直角三角形)と削る範囲を合わせた方が良いという意見が理事会で出たため、今回の見積内容となったとの説明と、相見積よりははるかに安価な金額であるとの説明があった。

第6号議案 住戸前インター（カメラ付き）変更工事実施に関する件

議長の指名により、管理会社から予め配付された議案書に基づき、住戸前インター（カメラ付き）変更工事実施について説明が行われた。

質疑応答の後、議長が承認を諮ったところ、賛成多数で承認された。なお、議案書の「記」以下の発注先等については単なる一例とし、今後さらなる相見積や居住者アンケートを通じて最善の選択を模索することとした。

【主な質疑応答】

- ・希望者が1戸であっても実施するのかとの質問があった。管理会社から、1戸でも実施するとの回答があった。
- ・提案機種の品番や工事の詳細を教えてほしいとの質問があった。管理会社から、議案が可決された場合には希望者を募るアンケートを実施するため、アンケートに詳細資料を添付するとの回答があった。
- ・見積の概算額が高いように思うが自分で他の会社から見積を取得して工事をすることは可能かとの質問があった。管理会社から、インター（カメラ付き）設備はマンションの共用部分にあたるため問題なく施工が可能な業者としてアイホンの協力業者を提案しているとの説明があった。見積金額については希望住戸が多い場合には多少減額となると説明を受けているとの回答もあった。また、提案機種については当マンションのインター（カメラ付き）は機器をパネルに納める形となっているため、取り付け可能な機種は限定されると思われるとの回答があった。

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

議長の指名により、管理会社から予め配付された議案書に基づき、第2期事業計画案及び収支予算案について説明が行われた。

特段の質疑もなく、議長が承認を諮ったところ、賛成多数で承認された。

その他

吉田副理事長より、ゴミ置場に粗大ゴミとして本来処分すべきプラスチックケースが、管理室からの注意喚起にもかかわらず長期間放置されていることが報告された。意見交換の結果、警告を引き続き行い元所有者の対応を待つこととした。

以上の議案をもって本日の議事が終了したので、議長は15時40分閉会を宣した。

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、議長及び出席組合員はこれに署名する。

2025年6月29日

議長 _____

出席組合員 _____

出席組合員 _____