

●●●●●●●●●●管理組合 第●期 第●回理事会議事録

開催日時	2024 年 3 月 4 日（月） 15：00～16：30
開催会場	株式会社●●●●●●●●（●●市●●区●●●●●●●●）
出席者 （敬称略）	（理事長） ●●●●●●●● 組合員 ●● ●● （管理会社） ●● ●● ●● ●● ●● ●●

理事長が理事会の開催を宣した。

議案 1 大規模修繕工事実施に向けた方向性の確認について

理事長より、以下の通りの説明を行った。

私が所有する他の投資マンションは大規模修繕工事を設計監理方式で実施した。

この場合、設計監理会社と施工会社とで責任の所在が不明確なこともあり、その後のアフター点検の際に設計監理会社は既に廃業され、経緯を問い質そうにも対象者が不在といったアクシデントに見舞われたことがあった。

その苦い経験を踏まえ、別の投資マンションでは大規模修繕工事を(株)●●●●●●●●●●に依頼し、責任施工（施工業者の入札を含めた大半の実務を委託し、費用の増減や工事の進捗に係るもののみの修繕委員会へと判断を委ねるために報告する）方式で、修繕委員会及び理事会にとっては良い選択だったと思っている。

この方式であれば、工事竣工後も責任の所在が明確となり、組合員の方々にも納得して頂き易いのではないかと考えている。

また、例えば設計監理方式だと設計会社や施工会社等との間で癒着（キックバック等）への発展が懸念されるので、そのようなことが起きないように協議に関する見える化を図っていきたい。

そういったことも含め、私が理事長就任当初から(株)●●●●●●●●より既委託業務内には大規模修繕工事に関する業務内容は入っておらず、理事会にかけける議題の整理等について費用が別途発生する旨の話を聞いていたので、そうであるならば(株)●●●●●●●●●●の様な責任施工方式をとって修繕委員会の開催日程調整や議事録作成等の実務も含めて(株)●●●●●●●●●●に引き受けて貰える様、持ち掛けたところである。

しかし、(株)●●●●●●●●からは受託しかねるとのことであった。

となると、(株)●●●●●●●●●●へ依頼する流れになってしまうが、(株)●●●●●●●●●●としては、今後の建物管理に関する委託業務を受託できるという前提でなければ、大規模修繕は受けかねるとのことであった。

それでは管理変更までとなると、(株)●●●●●●の代理人が修繕委員として参画する以上、(株)●●●●●●●●●●への管理変更をOKという訳にはいかないだろう。

こうなると、修繕委員会の開催日程調整や議事録作成等の実務のみは(株)●●●●●●●●●●が引き受けて貰うしかないということで、振り出しに戻らざるを得なくなった。

参考までに、私が以前住んでいたファミリーマンションの大規模修繕委員に就任し、施工業者選定に向けて自分自身が標準仕様書まで作成した経験があり、そのマンションへ約15年振りに戻ってみると2回目の大規模修繕をやらなければならないのに率先して諸課題を整理して納得のいく工事にしていこうという気概を持った住民がおらず、責任逃れを続けている状況にある様で、何か運命的なものを感じている。

話を戻すが、御社を外す形で修繕委員会を進めたならば、相応の費用対効果は見込めたとしても、委員自身が入居していない中での諸課題検討となって、費用面も労力面も負担は大きくなり、労力対効果は見込み難い。

【管理会社】

㈱●●●●●●●●●●が行っている責任施工が、どのようなものなのかを教えて頂きたい。
トータルを総合的に管理するようなイメージか。

【理事長】

元請けとして●●●●エンジニアリング㈱が入り、主体となって特命入札を行う。

ここには下請け、孫請けの業者も入っていく。

元請けとして必要最低限の手数料を受け取る代わりに、完工後のアフター点検までは責任を持つというもので、常識的な施工管理だと私は思っている。

大規模修繕工事は過去十数年間に亘り積み立ててきた資金を纏めて支出する管理組合としては最大のプロジェクトであり、責任は非常に重いので片手間では出来ないことは明らかである。

よって、このプロジェクトを難なく乗り切るためには交通整理をしておく必要がある。

理事会は、費用の増減や工事の進捗に係るものの審議を行い、組合員へ判断を仰ぐための総会資料の作成、総会の開催等を管理会社の協力を得て実行する。

修繕委員会は、同じく管理会社から紹介された複数の施工会社の比較を行い、得失検討書等を元請管理会社の協力を得て作成し、理事会へ提示して総会での承認を得た内容を基に具体的な工事内容等を精査しながら完工まで施工会社との連携を保ち、完工検査を経て竣工検査(資料審査)に理事会を立ち合わせるまでを実行する。

管理会社は、理事会及び修繕委員会を円滑に開催するための日程調整や施工業者との交渉等の実務を担い、各々の議事録案作成を主体的に行う。

参考までに、私が勤務していた会社での責任施工とは、担当者(理事会に相当)が工事仕様書を作成し、それを基に施工業者が工事仕様書に則った工事を行うというものであったが、㈱●●●●●●●●●●●●●●の場合は設計までも含めている様である。

【管理会社】

弊社としては、説明のあった管理会社の一任方式であると、引き受けかねるという回答となる。

弊社も昨年特定建設業の許可を取得したが、現段階では実績や経歴、資本金など、大規模修繕工事を請けるにあたり一般的な基準がクリア出来ない。

今後、経験を積んで行き、徐々に工事实績を増やすことで、何れは大規模修繕工事を元請けとして契約できる様な体制を整えていくつもりでいる。

よって、現状では(株)●●●●●●●●及び●●●●エンジニアリング(株)と同様の体制は築けない。そういった実状であっても大規模修繕工事を先延ばしにすることは弊社としても本意ではないので弊社で請ける議案を総会へ上程するとしたならば、選定しただけの理由が必要となる。

また、アドバイスとして仮に(株)●●●●●●●●と契約したい意向があったとしても、やはり組合員の方々に納得して頂くためには、同じ方式で対応可能な管理会社に複数社のヒアリングを行ったという結果が必要ではなかろうか。

なお、同様の方式で対応可能な管理会社を、弊社から紹介することは可能である。

【理事長】

私としては、修繕委員に御社の上位会社の代理人が入っている以上、御社を大規模修繕工事に関連する協議から外すという選択は取り難いのは確かである。

また、(株)●●●●●●●●へ次期総会以降の建物管理を任すことを前提として、●●●●エンジニアリング(株)へ付託する旨を総会で組合員に承認して頂くという流れも理解され難いことは、容易に想像がつくので、御社が施工会社を紹介して頂けるならば有難く受ける用意はある。

【管理会社】

第1回目の修繕委員会を開催し、管理会社一任方式（仮称）で大規模修繕工事を行っていくという合意形成後に総会へ諮ってはどうか。

【理事長】

御社が言わんとすることは理解できた。

話が戻るが、大規模修繕工事が始まると(株)●●●●としてはノータッチという訳にはいなくなるだろうから、管理委託契約と別途にそれなりの費用を要するだろう。

但し、複数のカテゴリー（大規模修繕工事費用以外の項目）で費用を支払うことになるので、組合員から承認を得るために補助業務として行う業務内容・仕事量・単価を教えてください。

それを精査した上で、総会へ上程したい。

今後の流れとしては、補助業務の仕様を確認し、臨時総会で議案承認がなされて、第1回目の修繕委員会という段取りでお願いしたい。

工事内容の精査も前倒しで進めていきたいので、補助業務案を早急に提出して頂きたい。

更に、補助業務案の提出に応じて、臨時総会及び修繕委員会の日時を設定したい。

【管理会社】

大規模修繕工事補助業務とは、基本的には管理委託契約の延長と思って頂きたい。

簡単に説明すると、業者連絡・入居者連絡・会場の設定・若干の工事監理が入る場合もある。

また、議事録案の作成や会議の設営も弊社で開催することを前提としたい。

もう一点、費用はマンションの規模等で変動することは了承願いたい。

全般的に業務の補助を行うが、どうしても要所(工事内容・仕様・金額等)の協議は、ご足労願うことになり、弊社での審議が必要となることも御承知願いたい。

なお、ご意向の大規模修繕補助業務委託契約書(案)は、2024年3月8日(金)までに提出する。

【理事長】

承知した。

また、今後の修繕委員会についてであるが、私が仕事の関係で平日は火曜日と木曜日は何とか時間が取れなくもないが、出来れば土曜日又は日曜日で調整して頂けると有難い。

【管理会社】

修繕委員である(株)●●●●●の●●取締役の都合は不明であるが、開催の曜日や時間帯も考慮し、(株)●●●●●として●●●●●が加入することを提案する。

この場合、仮に(株)●●●●●の●●取締役の都合がつかなくても、(株)●●●●●の●●●●●は参加可能なので、委員長1名での審議とはならない。

【理事長】

承知した。

では、定期総会議事録には以下の内容を加筆して組合員に周知するよう、お願いしたい。

委員長 ●●●●●号室 ●● ●● (理事長と兼任)

委員 ●●●●●号室、他 (株)●●●●●●● ●●●●●

委員 ●●●●●号室、他 (株)●●●●● ●●●●●

これまでの話し合いを経て、以下の通り申し合わされた。

- ・大規模修繕工事補助業務委託契約書の素案を2024年3月8日(金)までに、(株)●●●●●●●から私(理事長)へ提出して頂く。
- ・上記素案を承認後、臨時総会を開催し、組合員からの承認を得る。
- ・総会承認後、第1回修繕委員会を開催し、管理会社一任方式(仮称)で大規模修繕工事を行っていくという合意形成を図る。
- ・合意形成後、改めて管理会社一任方式(仮称)の業者を検討するため、(株)●●●●●●●●●●と同様の方式で対応可能な管理会社を(株)●●●●●●●●●●から紹介する。

なお、業者数は(株)●●●●●●●●●●以外の2社に打診し、計3社とする。

議案2 受電設備譲渡について

理事長より、以下の通りの説明を行った。

収支改善などを目的として、前期から取り組みを始めた案件である。

マンションの受電形態を高圧受電に切り替えることで、共用部と専有部は共に電気料金が下がる。初めは管理組合として、キュービクル(高圧受電設備)をマンション構内に設置して電気を供給することで検討していたが、2023年12月に別の情報が入ったので、確認の意味で●●電力送配電(株)を

出向いたところ、マンションの敷地内に設置された引込電柱に搭載された柱上変圧器を含む附帯設備ごと管理組合で買い取ることが可能である旨の説明を受けた。

そうすると、●●電力㈱に代わる設備維持管理会社との契約が必要となるため、別途(財)●●電気保安協会と契約する必要が生じる。

よって、上記に加え、個別の電力量計の検針や校正(トレーサビリティ)取得や入居者の利益や管理組合の収益の試算を踏まえ、高圧受電に切り替えた場合の得失比較を行う必要がある。

【管理会社】

管理会社より、以下の通りのアドバイスがあった。

- ・請求業務が大変である。
- ・電気料金を滞納した場合、督促が必要である。
- ・契約者(入居者)全員の同意が必要である。この場合、部屋の管理会社が各オーナーで違うために周知が大変である。

これまでの話し合いを経て、以下の通り申し合わされた。

- ・個別電力量計の検針、電気料金の請求業務についてはペンディングして次回の理事会で継続協議することにし、九州電力送配電㈱へ設備譲渡検討調査に関する請求書を送付する様、(株)●●●●●●●●へ要請した。

なお、調査料は、27,500 円（税別）30,250 円（税込）とする。

議案3 インターホン設備、(火災報知機・自動火災報知設備)の更新について

管理会社より以下の通り、説明を行った。

インターホン機種が設置されているが、メーカーから申し入れがあり、この機種については修理の受付を2023年3月31日で終了した。

本件はマンション入居者が困らない様にするためにも、早期に対処する必要がある。

ここまでは、第17期定期総会で周知事項として議案書に記載済みである。

また、当マンションの火災感知器は竣工時に設置されてから18年が経過(取替推奨年数10年)しており、今後の故障や誤作動等が想定される。

各居室内での工事となるインターホン更新に併せ、居室内の火災感知器を同時に取り替えることで入居者の負担軽減と工事費用の削減にも繋がるので、同時施工が合理的と思われる。

因みに、昨今の物価高騰によって部品も値上がりし、子機だけでもハイグレードであれば13万円/戸と高額である。

あくまでも概算であるが、少なくともインターホンだけで総額1,000万円を超えると想定される。

もう一つの選択肢としては、インターホン限定ではあるがリース契約も可能である。

なお、火災感知器及び自動火災報知設備にはリース契約が存在しないので、一括払いとなる。

以上から、提案にあたり理事長の意向を伺いたい。

【理事長】

長期修繕計画では、大規模修繕工事費用が 7,000 万円弱で計上されている。

修繕積立金会計予算では、第 18 期末で約 8,000 万円の繰越としているが、上記工事を盛り込むと数字上ではマイナスとなる。

しかし、火災は人命に係るので早急に検討する必要がある。

臨時総会か定期総会で議案化する方向で、一括払いか(インターホンのみ)リース契約かの二者択一で議案化して頂きたい。

これまでの話し合いを経て、以下の通り申し合わされた。

- ・提案は、改めて次回以降に詳細を審議していく。
- ・また、本件は臨時総会か定期総会にて議案化していく。

以上をもって議事が終了し、16 時 30 分閉会を宣し散会した。

●●●号室 議 長 ● ● ● ● 印