



## ☆令和6年6月16日（日）【第27回通常集会】開催

午前10時より集会室に於いて第27回さくらマンション小松川管理組合通常集会が出席者31名（理事9名、監事2名、一般組合員20名）のもと開催され、以下の議案が審議され、それぞれ可決、承認されました。

- 第1号議案「第27期事業報告及び決算報告」
- 第2号議案「管理委託契約更新承認の件」
- 第3号議案「第28期事業計画及び予算案」
- 第4号議案「大規模修繕計画の策定及び工事監理業者と施工業者の選定」
- 第5号議案「マンション管理規約の改定」
- 第6号議案「第28期役員を選任」



御出席の皆様より、多くのご意見が寄せられ有意義な集会となりました。集会は皆さまのご協力により無事終了することができました。尚、議事の内容につきましては、「第27回通常集会議事録」をご覧ください。

## 第28期管理組合役員名簿

役職	室番号	氏名	分担業務
理事長	914	竹本 佳弘	総括業務
副理事長	912	吉田 一成	理事長代行・統括
会計担当理事	1006	大野 祝子	会計
理事	221	加藤 明	広報
理事	314	山口 洋史	建物設備
理事	608	佐々木 康之	総務
理事	709	田島 勝美	総務
理事	712	高橋 知久	防火・駐車場
理事	721	福嶋 恒樹	防火・駐車場
理事	1115	石塚 英和	広報
監事	407	松林 真理	
監事	620	山崎 正巳	

## 【第28期理事会報告】

☆第1回 2024年6月15日（日） 11:45～11:50

出席者＝役員12名出席

議題＝①互選により、理事長・副理事長・会計の三役選出

・理事長 914竹本 ・副理事長 912吉田 ・会計 1006大野



### 自治会長ご挨拶

6年度自治会長を務めることになりました521号室の千田です。今年度も餅つき大会やハロウィンなど数多くのイベントを計画実行していくつもりです。また昨年からは好評の体操教室も毎月継続していきますので皆様の参加をお待ちしています。自治会役員も増え、会員の期待に応えられるような色々な企画を検討し、楽しいものをしていきたいと考えています。

また、自治会連合会にも参画し周辺住民との触れ合いを大事にしていきたいと思います。今年度もよろしくお願い致します。

### ご挨拶

### 理事長 竹本 佳弘

さくらマンション小松川管理組合の組合員の皆様、居住者の皆様、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。この度、第28期の理事長を拝命致しました竹本佳弘（914号室）です。第27期に続いて務めさせていただきます。皆様方のご指導ならびにご協力の程、何卒よろしくお願い致します。

第28期につきましては、次に示す前期策定した3つの重点項目の実行段階に移行します。実行体制については対策チームを継続し、活動推進いたします。

今期も、理事会活動に関し、透明性を意識の上、しっかりとお伝えしていく所存です。これまでと同様、理事会へのご指導、ご協力を何卒よろしくお願い申し上げます。

### 活動方針

第28期につきましては、次に示す3つの重点項目の実行、管理を継続します。実行体制については対策チームにて検討の上、理事会にて協議します。

### ①さくらマンションの資産価値の維持・向上：大規模修繕の実施等

#### ■大規模修繕工事の実施

- 大規模修繕工事に関し大規模修繕委員会と共同で施工監理します。大規模修繕計画の進捗確認及び課題発生時の理事会での協議等、対応していきます。工期は2024年9月～2025年4月を予定しており、その間、問題、事故等が発生しないように長谷工コミュニティ及び施工業者と協業で工事遂行します。
- 本号裏面の右側箇所に記載の通り、区分所有者の皆様にご負担頂く修繕積立金の見直しと並行して、共有部を有効活用し収入増を図ることも検討します。維持・修繕に多額の費用を要する屋根なし立駐機8,9号機の廃止は、その一環です。また受益者負担の観点から来客用駐車場（12台）及び子供用駐輪場（30区画）の有料化と、車両・バイク駐車場及び駐輪場の料金体系の見直しを検討します。
- 老朽化及び重量物のため不便である2段式駐輪場（1,3番）の更新を検討します。更新の場合、大規模修繕と並行実施するか検討します。更新工事については継続審議としますが、今期15,000千円を予算計上しております。

### ②安全快適な居住環境の整備：老朽化した各種設備の更新の優先付けと実施

#### ■各種設備の更新

- 地下分電盤の更新工事を継続検討します。これまで館内の電気系統を統制する地下分電盤装置は一度も交換されず、目安となる更新周期を大幅に超えております。一方、更新工事費用は高額となり、且つ各戸の停電時間（半日程度）が発生するため、更新工事については継続検討としますが、今期17,000千円を予算計上しております。
- 専有部漏電遮断器については27年間使用しており、更新目安である15年を経過しております。漏電遮断器はブレーカーとは異なり、漏電から人体を保護及び漏電火災を防止する保護機器です。専有部設備機器のため更新は個人負担となりますが、対応策を継続検討しています。
- 老朽化により故障頻度が増加傾向にあるエントランス外側自動ドア及び地下駐車場出入口シャッターにつき、更新時期を検討します。エントランス外側自動ドア2機（正面側）開閉は150万回超、荒川土手側2機は100万回超の状況（更新目安：75-100万回開閉）。今期2,000千円を予算計上し、更新工事時期を検討します。また地下駐車場出入口シャッターについては業者と協議して更新時期を設定します。

### ③管理費・修繕積立金の適正な収納の推進

- 前期同様、改定した管理規約にもとづき、引き続き滞納者が発生しないように収納管理に努めていきます。

## 【第27期理事会報告】

☆第11回 2024年4月6日(土) 17:30~18:30



出席者=役員10名出席 欠席=山口理事・田島理事(委任状) 長谷工(担当作井氏・前担当佐藤氏・フロントサポーター遊佐氏・管理員篠原氏)

- 議題=①HCM社担当者変更の件 4月の人事異動により、佐藤氏から作井氏へ変更となる。  
 ②管理費未収の件 4名発生している。長期滞納者はなし。  
 ③雑排水管清掃工事の見積もりについて前回の理事会にて、HCM社に松竹梅での見積もりを依頼  
 梅 2,090,000円 清掃口と点検口を設置する。  
 竹 2,695,000円 梅+全箇所温水洗浄。  
 松 2,860,000円 竹+内視鏡調査  
 安全に関わるものであり、実施する方向で、6月の集会で決議議案にかける。  
 ④管理委託契約書の改定について 管理費の値上がり根拠の数値について、一部追加の資料を依頼した。  
 ⑤植栽費用の値上げについて 年間での実施回数を変更した場合の見積もりを依頼したが、通年のコスト減には繋がらないと回答得た。回数変更せずに、業者に継続発注することで承認。  
 ⑥月次報告書を素敵ネットでの保管に変更することに伴い、覚書として確認書の締結の依頼あり、承認。  
 ⑦修繕積立金同規模近隣マンションでの例紹介 築年数、戸数の近い資料の提示あり、さくらマンションは明らかに少なすぎる事が明確。どの程度の金額アップが必要となるか、引き続き検討していく。  
 ⑧駐輪場改修工事の見積もりについて 金額が大きく今期の大規模修繕の範からは外して、別途、検討。

☆第12回 2024年5月11日(土) 17:30~18:30

出席者=役員9名出席 欠席=山口理事・福嶋理事・石塚理事(委任状) 長谷工(担当上司平井課長・担当作井氏・管理員篠原氏)

- 議題=①第27回通常集会について 新任理事候補5名に打診するが、受諾して頂ける方はいなかった。今週、更に3名の方に打診を行うが、受諾者が出ない場合は、既存の理事に継続をお願いする可能性あり。  
 ②管理費未収の件 5名発生している。長期滞納者はなし。  
 ③排水口設置工事 温水洗浄+内視鏡調査の見積額は税込み286万円であった。来期予算で実施を検討。  
 ④コブシの植栽 枯れている部分の植栽入替費用は22万円(税込み)。土の入替費用が少額であれば、同時に実施する。高額であれば、植栽のみ先行実施する。(22万円は、理事会で承認済)  
 ⑤泡消火ポンプ呼水槽交換工事  
 ⑥消防設備点検(2024年2月実施)時に漏水が発覚した。安全に関わる事案であり、緊急性あり、見積額583,000円(税込み)金額承認し、発注する。  
 ⑦HCM管理委託契約更新について 管理委託費の値上がりは、世間一般の情勢から理解するものの、値上がり率の論理性が不十分であり、追加の調査を依頼した。  
 ⑧大規模修繕の工事業者の選定について 公募で15社から応募。書類審査で6社に絞る。金額中心に精査し4社に絞り5月18日にプレゼン。5月20日までに業者選定後ポスト投函で各理事から承認を得る。  
 ⑨大規模修繕のアドバイザー契約について 施工管理は象地域設計事務所であるが、組合は専門的な知識が無い場合、大規模修繕についてのサポート業務を有償で実施できるか、HCM社に検討を依頼した。

☆第13回 2024年6月1日(土) 17:30~18:30

出席者=役員10名出席 欠席=山口理事・田島理事(委任状) 長谷工(担当作井氏・管理員篠原氏)

- 議題=①管理委託費値上げの根拠説明については、賃金構造基本統計の資料に基づき、説明あり。  
 ②植栽土壌入替の見積もりについて 前回承認しているコブシ植栽工事に加えて、化粧砂利敷設工事の見積もり提案あった。税込み132万円大規模修繕時に実施するか、継続して審議していく。  
 ③大規模修繕工事のアドバイザー契約は、引き続き、HCM社側で検討を頂く。  
 ④泡消火ポンプ水槽交換の実施年度と仕分け費目について 前は2015年2月に1,706,400円の費用が発生している。会計仕分け項目は、修繕積立金計画修繕費で計上していたことを確認した。  
 ⑤第27回通常集会について、議事内容、議事進行について全体説明。  
 ⑥最近、不審者が児童にスマホで撮影する被害が発生している。当マンション内にも不審者を見かけたときの対応をお願いする防犯ポスターを掲示する。※ポスターは小松川警察監修済。当マンション内のエントランスが児童のたまり場となっている問題が以前からあり、注意喚起のポスター掲示を検討する。  
 ⑦大規模修繕の自転車ラックの交換について 大規模修繕で実施する自転車置場の床のクリーニングについては、自転車ラックを一度外してからクリーニングを実施すると、ラック再設置の為にボルト固定が必要なため、将来、新しい自転車ラックに交換する際に、床がボルトの穴だらけになってしまう。ラックは暫く交換しない場合、今回の大規模修繕時では、ラックは外さず床の塗装を行う方が良い。とのアドバイスあり。9月、10月を目途に、ラックの更新を実施するか、決定する。28期の予算にはラックの交換費用は計上する。

## ●大規模修繕工事後の修繕積立金対策について

- さくらマンションは256戸の大きな建物です。修繕、維持には多大な費用が必要です。設備使用が困難な状態になってから急に莫大な費用を準備するのは大変です。そこで長期的な修繕積立金の充実を図るため、修繕積立金増額を検討します。具体案策定の前に区分所有者の皆様のご意見をお聞きすることを考えます。例えば積立金の毎月負担は少なめ、大規模修繕時に一時金徴収する、あるいは毎月負担を増額する等です。
- 大規模修繕が実施される場合、完工支払時点で修繕積立金残高は10億円(24/3月末)から6億円に減少します。このため今後の修繕積立金不足に関し検討開始します。具体的には修繕積立金シミュレーション及び長期修繕計画を修正し、修繕積立金の見直し時期を設定します。
- さくらマンションの修繕積立金は相場より低く設定されています(例示①・②参照)。将来、修繕積立金不足により設備更新できず、皆様の生活に支障をきたす、あるいは資産価値低下により売却困難という事態は避けなければなりません。老朽化マンションが社会問題になるなか、国交省も「修繕積立金の充実」を指導しています。国交省統計(例示①)及び長谷工コミュニティ管理物件事例(例示②)を参照すると、現行の修繕積立金は割安です。現行金額を継続する場合、近い将来に修繕積立金が不足する可能性が高いです(図③)。不足時に急で大幅な値上げを回避するために今期より対策を検討します。住民が安心して住み続けられる、さらに資産価値が維持・向上される「さくらマンション」であり続けるために皆様のご理解、ご協力を何卒宜しくお願いします。

### ■修繕積立金の例示① 専有面積(m<sup>2</sup>)あたり平均の修繕積立金の比較

参考: さくらマンション小松川: 13階 30,626m<sup>2</sup> 114円/m<sup>2</sup>・月

●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安(機械式駐車場を除く)			
地上階数/建築延床面積		月額専有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の3分の2が含まれる幅	平均値
[20階未満]	5,000m <sup>2</sup> 未満	235円~430円/m <sup>2</sup> ・月	335円/m <sup>2</sup> ・月
	5,000m <sup>2</sup> 以上~10,000m <sup>2</sup> 未満	170円~320円/m <sup>2</sup> ・月	252円/m <sup>2</sup> ・月
	10,000m <sup>2</sup> 以上~20,000m <sup>2</sup> 未満	200円~330円/m <sup>2</sup> ・月	271円/m <sup>2</sup> ・月
	20,000m <sup>2</sup> 以上	190円~325円/m <sup>2</sup> ・月	255円/m <sup>2</sup> ・月
[20階以上]		240円~410円/m <sup>2</sup> ・月	338円/m <sup>2</sup> ・月



出所) 国土交通省マンションの修繕積立金に関するガイドライン令和5年4月版

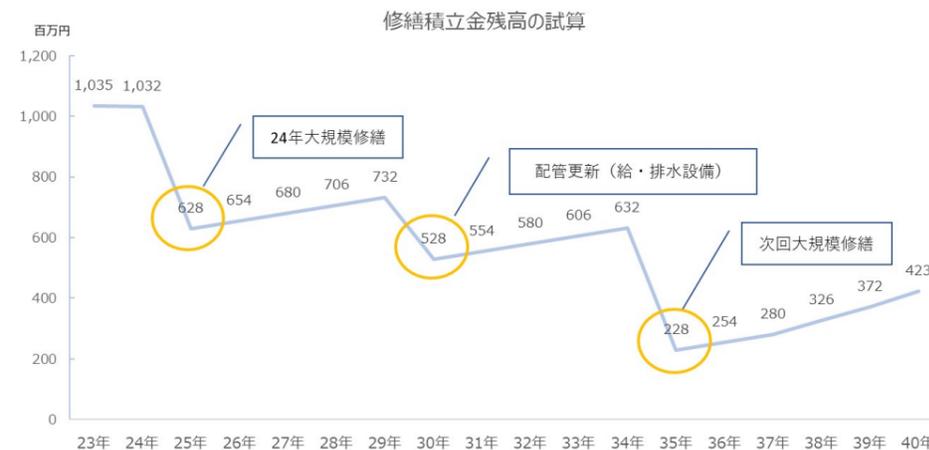
### ■修繕積立金の例示② 戸当たり平均の修繕積立金の比較

参考: さくらマンション小松川: 13階 30,626m<sup>2</sup> 修繕積立金: 8,810円/月

地区	戸数	築年数	戸当たり平均額
浦安市	337	24	¥15,205
印西市	250	27	¥13,311
江戸川区	217	20	¥14,476
江戸川区	137	38	¥12,389
江戸川区	131	19	¥17,611
江戸川区	107	28	¥8,940
江戸川区	99	41	¥15,220
江戸川区	85	44	¥13,985
江戸川区	57	26	¥21,094
江戸川区	32	19	¥24,709

出所) 長谷工コミュニティ管理物件より理事会にて作成

### ■修繕積立金残高 図① さくらマンション小松川の修繕積立金残高の試算



出所) 修繕積立金決算・予算書、駐車場収支、長期修繕計画等にもとづき理事会にて作成

