

SMAK 総会議事録

SMAK 代表幹事田中記

1. 日時：2020年08月29日（土）14:00～17:30（於：千里ニュータウンプラザ6階）
2. 出席者（名簿順・敬称略）：（合計9名）
村井（日興千里台スカイタウン：登録番号3）、田中（エスリード吹田駅前：同22）、
竹内（山田西第2住宅：同63）、山本（千里山西アーバンコンフォート：同66）、
大西（千里山パレス：同75）、吉村（サンフォーレ吹田高浜：同76）、
小川・大矢（ローズコーポ千里B：同70）、奥山（ガーデンハウス千里古江台：未登録）
3. まとめ：
 - ① 4/25開催予定の総会がCOVID-19の影響で延期となり、3密を回避してようやく開催する事ができた。出席者から質問・意見が相次ぎ、予定時間を30分延長しても足りず、終了後もロビーで保険等を中心に小一時間に亘り熱心な情報交換が行われた。
 - ② 出席者から提起された自組合の課題・問題点等について、他の出席者からの的確なアドバイスがなされ、各自課題解決へのヒントが多く得られたものと確信する。今後は是非具体的な改善に結び付けていかれる事を願うものである。
4. 総会決議事項等：
 - 4-1. 役員人事：田中昭夫・村井進・山本宏各幹事(幹事就任順)が留任。氏家幹事は退任。
 - 4-2. 2020年度活動計画の決定：事前配布の資料等に基づき2020年度の活動計画を、代表幹事から説明、質疑応答・意見交換を行い、一部修正の上、下記の通り進める事とした。
 - ① 総会：8/29(土)（本日）14:00～17:00（於：千里ニュータウンプラザ6F-3）
* SMAK役員人事について * 2020年度SMAK活動計画について
* 管理組合総会の開催状況とオンライン会議について * マンション保険について
* 管理会社変更について * 管理業務委託契約について
* COVID-19対策マニュアルについて * セミナー開催情報について
 - ② テーマ別意見交換会：~~10/24~~10/31(土)14:00～17:00(於:千里ニュータウンプラザ6F-3)
* ホームセキュリティ・みまもりサポートについて・・・A社からプレゼン予定
* 大規模修繕工事について・・・氏家前幹事に依頼済み
* 各組合の疑問・質問に答える

- ③ テーマ別意見交換会：12/19(土)14:00～17:00（於：千里ニュータウンプラザ6F—3）
*改善事例パートー2・・・田中担当
（管理組合の運営管理の改善及び、長期修繕計画の見直しと収益改善策について）
*各組合の疑問・質問に答える

- ④ テーマ別意見交換会：2/27(土)14:00～17:00（於： ）
*防水工事におけるコストを含めた調査について・・・村井幹事担当
*防水工事について・・・T社に依頼・・・交渉未済
*失敗事例・成功事例について

- ⑤ その他：吹田市主催のマンション管理セミナー、マスコミ取材対応等あらゆる機会を通じて、SMAKのPRを行い、会員の増加と併せ出席率の向上を図る努力を継続する。その他COVID-19の第2波・第3波の状況によっては、e-mailベースでの調査・意見交換等を行う場合もあり得る。

4-3. 管理組合総会の開催状況とオンライン会議について：

- ① 席上、総会開催は規約に何ヶ月以内と明記されているかとの問いに対し、国交省標準管理規約(以下G/L)通り2ヶ月以内と答えたのは57%、旧G/Lのままの3ヶ月以内は43%。又、45日以内に開催している組合の例が紹介された。3ヶ月の組合は短縮が望まれる。
- ② 今年総会開催はどうしたかとの問いに、予定通り開催は63%、20日遅れ、30日遅れ、60日遅れが夫々13%。各組合とも総会開催遅延の許可条項はない。
- ③ COVID-19感染拡大防止対策下における総会開催について規約変更を検討しているかとの問いに、1組合のみが検討中と答え、他の組合はしていないと答えた。総会が開催されないとA：修繕工事が実施できない B：役員改選ができない C：新年度予算が決まらない等管理組合運営の根幹にかかわる重大な問題が発生する。Aについては、G/Lに沿って規約(第54条第1項第10号を及び、同条第2項を追加)を改正する事で回避できるとの説明がなされた。又、B・Cについては、区分所有法で書面決議は全員となっているので、これを4/5とか3/4に変更(規約)改正しても、争えば無効となる可能性が高い。従い、B・Cに対する決定打は現時点ではなく、只管3密を避けつつ(委任状・議決権行使書で済ませてもらう)総会を開催するしかない。
- ④ オンライン形式で理事会が開催できるよう規約改正する組合の事例が紹介された。

4-4. その他

- ① マンション保険については、事前に付保項目を整理し見積比較検討を容易にしたエクセルシートを代表幹事から提供した。又、日本マンション管理士会連合会が実施する「マンション管理適正化診断サービス」の申込資料・診断結果報告書・メリット(評価が「S」であれば、保険の最優遇レートが適用され、保険料は安くなる等)が、当該診断を受診し最高ランク「S」を認定された代表幹事(エスリード吹田駅前管理組合)から回覧・紹介された。保険料は2021年1月から6~8%の値上げが発表されており、競合見積を取り途中解約して入り直す方がメリットが出るとの例が紹介された。
- ② 管理会社変更について種々の意見交換がなされた。管理会社に丸投げは止める事！理事会がしっかりしないとだめだ！等のアドバイスがなされた。管理会社の方から辞退したいとの申し出がある組合の例が紹介されたが、独立系を選択するののも一つの対策であるとの意見が出された。
- ③ 管理業務委託契約についても種々の意見交換がなされたが、内容を精査しキチンと管理会社に仕事をして貰う(させる)ように理事会が頑張らないとだめだ！等のアドバイスがなされた。
- ④ COVID-19対策マニュアルを設定し、全戸に配布した管理組合(エスリード吹田駅前管理組合)のマニュアルが回覧された。これは「(公財)まちみらい千代田」のひな形をベースに作成したものでネットで検索可。
- ⑤ セミナー開催情報について、代表幹事から8/30・9/6のセミナーを紹介。
- ⑥ その他情報提供、意見交換が活発に行われた。詳細は割愛します。

以上

SMAK テーマ別意見交換会議事録

SMAK 代表幹事 田中記

1. 日時：2020年10月31日（土）14:00～17:05（於：千里ニュータウンプラザ6階）
2. 出席者（名簿順・敬称略）：
村井（日興千里台スカイタウン：登録番号3）、田中（エスリード吹田駅前：同22）、
小林・松浦（ゆらら藤白台：同28）、氏家（イトーピア千里山田：同56）、竹内（山田西第2住宅：同63）、
山本（千里山西アーバンコンフォート：同66）、小川・早川（ローズコーポ千里B：同70）、
吉村・瀧野（サンフォーレ吹田高浜：同76）、奥山（ガーデンハウス千里古江台：未登録）
（合計9組合12名）
3. 打合せ事項：冒頭代表幹事から SMAK での情報を是非自組合の改善に活かして頂きたい事
及び、管理会社や前役員の所為にする事から卒業して自らが改善に取り組んで頂きたい事、
その為には、まず役員任期を1年から2年の参院制に変更される事をお願いした。
 - 3-1. ホームセキュリティ・みまもりサポートについて
 - ① 当日配布の資料に基き、総合警備保障(ALSOK) (山本・中山両氏)からサービス内容詳細につき説明があり、質疑応答がなされた。…詳細割愛。
 - ② 尚、本サービスは、管理組合でも個人でも加入が可能。欠席された方で資料が必要な方は、メールで代表幹事まで連絡下さい。ALSOK に送ってくれるよう連絡します。
 - 3-2. 大規模修繕工事について
 - ① 元幹事の氏家義男氏から、別途配布の資料に基き、延べ5年間・70回に及ぶ氏の修繕委員会活動の詳細が説明された。レジユメにポイントが整理されており、実際の経験に基き注意すべき事項も説明され、大いに出席者の参考になったと確信する。幹事を退任した氏の協力に感謝申し上げる次第である。
 - ② 出席者からは多くの質問と意見が出され有意義な意見交換となった。…質疑応答詳細割愛。
 - 3-3. その他情報交換
 - ① 管理会社への委託業務の内、COVID-19の影響で一部未実施分の精算について情報交換がなされた。業務委託契約書に不実施の場合の返金額を明記して置く事及び、管理員の場合は振替出勤で対応している事例等が説明された。
 - ② 消防点検と連結送水管・ホースの耐圧検査について意見交換がなされ、概ね10年に1回の交換、2年毎の耐圧試験実施が多い模様。2年毎にする耐圧試験は疑問である(2年の根拠がなく例えば5年でも良いのではないか)との意見も提示された。尚、耐圧試験をしなかった場合の罰則等はない。
 - ③ セミナー出席報告:10/17に開催されたコンサルタント会社のセミナー(含改善事例の管理組合役員からの発表)に参加した代表幹事から、次回大規模修繕工事時コンサルタントの候補先の一つとして検討したい旨報告があった。

以上

SMAC テーマ別意見交換会議事録

SMAC 代表幹事 田中記

1. 日時：2021年03月27日（土）13:00～17:15（於：千里ニュータウンプラザ6階）
2. 出席者（名簿順・敬称略）：（合計6組合6名）
村井（日興千里台スカイタウン：登録番号3）、田中（エスリード吹田駅前：同22）、
松浦（ゆらら藤白台：同28）、山本（千里山西アーバンコンフォート：同66）、
吉村（サンフォーレ吹田高浜：同76）、奥山（ガーデンハウス千里古江台：未登録）
3. 打合せ事項：冒頭代表幹事から SMAC 発足満 10 年経過、関係各位の支援・協力に感謝の意を表明。本日の報告等での情報を是非自組合の改善に活かして頂きたい事及び、管理会社や前役員の所為にする事から卒業して自らが改善に取り組んで頂きたい事をお願いした。
 - 3-1. 改善事例パート2(前年度持越分)について:
 - ① 管理組合の運営管理の改善について、事前配布済みの資料に基き、田中より連続延17年（注：理事2年任期満了後立候補者が少ない為立候補を繰り返した）に及ぶ自組合運営管理の改善を具体的なドキュメントも開示しながら説明。本日の内容をチェックし、未だ改善されていない組合は是非改善されたい。又、その為に求められれば追加の情報開示もすると付言。
 - ② 長期修繕計画（長修）の見直しと収益改善策については、事前配布済みの資料に基き、田中より長修の策定と総会での承認、策定した長修の定期的（5年毎）見直しの必要性を説明。修繕積立金の安易な値上げは避けるべきである事、先ず収益改善策（コスト低減策）を立案し実行する事が肝要であり、2017年の第1回長修見直し時、自組合では積立金不足予想に対し、10項目以上の改善対策を織り込み年間2,484千円の収益改善を達成する計画としている事、又、こまめな修繕により大規模修繕工事サイクルの延長（11年⇒15年⇒19年検討中）を計る事も付言。尚、当組合では入居以来21年修繕積立金の値上げはしていない。2回目の長修見直しは2021年～2022年に実施予定。この為2021年に修繕委員を追加で募る（現在1名のみ）予定。
 - ③ 実行中の収益改善対策の例：管理会社の変更、エレベータメンテ会社の変更、駐車場メンテ会社の変更、電力供給会社の変更、駐車場のハイルーフ車駐車可改装、管理費引落手数料の削減、アンテナ賃料の値上げ、LED化、ECB導入、日本マンション管理士会のマンション管理適正化診断「S」マーク取得による保険料の低減等々。
 - ④ 更に資産価値向上策を織り込む事を忘れてはいけない事も説明。実施済みの資産価値向上策の例：真空サッシガラスへの変更による防滴・防音・遮熱・保温性能向上、防犯カメラ台数の増設階段・廊下・バルコニーへのゴムマット敷・自転車置場の改良等。
 - ⑤ 巷で言われる組合員の無知識・無気力・無関心については、役員全員による館内視察（年1回）を行い、自マンションの問題点等を目で見て認識して貰うと共に、現場の写真を添付して全戸回覧し課題を共有する事、セミナー参加等と呼び掛ける事の他、理事会議事録を全戸回覧し理事会での課題の審議・解決状況を認識して貰うようにしているが、依然課題として残る。

3-2. COVID-19 感染防止対策下の総会開催準備と開催について:

- ① 田中から自組合の総会準備日程表を提供。総会開催の半年前から理事会で、日程・議題・予算編成方針・準備担当等を決め、進捗状況を毎月の理事会でフォローしている事を説明。
- ② 現下の情勢を勘案して、昨年同様可能な限り委任状と議決権行使書の提出を呼びかけ、三密を避けながら予定通り開催すべく進行中である。この為、半年前から議題等を公表し、理事会での進捗状況確認も公表しているのでスムーズに進められるものと考えている。

3-3. 改正マンション管理適正化法について:

- ① 田中から事前に提供した、毎日新聞の記事、田中がまとめたマンション管理適正化法の改正概要、国交省のH/P(マンション管理適正化法の改正概要)、神戸市H/P(神戸市マンション管理支援制度検討会とりまとめ)を解説、情報交換を実施。
- ② 今後共各組合で意見交換すると共に、例えば日本マンション管理業協会(管理会社の団体)の情報を管理会社から入手するようにし、次回以降も意見交換する事とした。尚、吹田市住宅政策室との意見交換については別途調整したい。

3-4. その他:

- ① 事例に学ぶと題して、田中からサンケイ新聞記事(大阪市で実際にあった大規模修繕工事不正)と、それに対する田中の見解、不正行為防止を織り込んだ自組合で使用している工事請負契約書及び、工事見積評価表のひな形を参考に提供、管理組合が人任せにしないでキチンと対応しないとイケない事、不正行為ができない(できにくい)仕組み作りが肝要である事等を説明。
- ② 田中から住宅金融支援機構が2020年9月から無料で公開している「長修ナビ」について紹介した。このツールを使用してシミュレーションすると、キャッシュフロー表や収支計画グラフが提示される他、収支改善シミュレーションもできるので一度アクセスしてみてください。
- ③ 田中から吹田市が中核都市に昇格したのに伴い見直した屋外広告物許可制度について情報提供した。
- ④ 質疑応答と意見交換(アイテムのみ)詳細は割愛します。
 - *自治会と管理組合の関係 *役員 *組合員の参画意識の高揚策 *理事選出
 - *役員レベルアップの計り方 *修繕委員会の進め方 *管理会社 *コンサルタント
 - *総会開催準備 *理事会議事録の回覧 *防災対策 *雑配水管清掃 *修繕費
 - *長修見直しの重要性とそのやり方 *建物調査 *月次決算・監査 *施工業者
 - *マンション管理適正化診断 *EVのFM方式・POG方式 *防火管理者講習
 - *収益改善対策 等についても種々意見交換した。
- ⑤ 次回総会:4/24(土)13:00~17:00(於: : 千里ニュータウンプラザ6階) 詳細別途案内。