

SMAK 総会議事録

SMAK 代表幹事田中記

1. 日時：2017 年 04 月 22 日（土）14:00～17:00
2. 場所：千里ニュータウンプラザ（阪急南千里駅前）6 階 市民公益活動センター会議室－3
3. 出席者（名簿順・敬称略）：

村井・木村（日興千里台スカイタウン：登録番号 3）、芦田（シャルム江坂：同 17）、
田中（エスリード吹田駅前：同 22）、松浦（ゆらら藤白台：同 28）、松村（エステムプラザ江坂公園：同 62）、
山本（山田西第 2 住宅：同 63）、山本（千里西アーバンコンフォート：同 66）、
水野（ル・グランデ江坂公園：同 67）、北川（千里津雲台 A22 住宅：同 68）、
アドバイザー：橘・辻（吹田マンション管理士会）、（計 9 組合・12 名）

4. 決議事項：

4－1. 執行部が提案した下記の 2017 年度 SMAK 活動計画を決定、併せてコンサルタント選定の参考となる催し（例：コンサルタントを招聘して話を聞く）を追加する事を検討する。

4－2. 2017 年度 SMAK 活動計画：

- ① 基本方針：継続は力なりと申します。継続するには力(努力)が必要です。継続すれば力(実力)が付きます。2017 年度も過去 4 年間と同様しつつこくテーマ別意見交換会、新技術・新工法の紹介等を主体に展開します。又、新役員に対するオリエンテーション、質疑応答の時間を多くとり、疑問・質問に答えたり、みんなで議論する機会を多く設けたいと考えています。尚、役員は土居氏を除き全員留任頂き、新たに 1～2 名の増加を目標に人選を進めたいと思います。立候補頂ける方は代表幹事まで申し出下さい。
- ② 総会及び、テーマ別意見交換会開催計画：原則として偶数月の土曜日午後に開催（合計 6 回）
- ③ 開催日時と議題：
 - * 総会：4/22(土)14:00～17:00 活動計画の発表と意見交換
 - * テーマ別意見交換会：6/24(土)14:00～17:00 他の管理会社にも聞いてみよう！
 - * テーマ別意見交換会：8/26(土)14:00～17:00 収益事業と税務申告について
 - * テーマ別意見交換会：10/28(土)14:00～17:00 理事会の準備と進め方について
 - * テーマ別意見交換会：12/16(土)14:00～17:00 総会の準備と進め方について・防災対策について
 - * テーマ別意見交換会：2/24(土)14:00～17:00 管理組合における会計監査・業務監査の勘所
- ④ 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。

5. その他：

- ① 冒頭アドバイザーから挨拶と、随所で適切なアドバイスを頂いた。
- ② SMAK が、2010 年 10 月発足以来 6 年半が経過、現在の加入組合は 68 を数える事が大表幹事から紹介された。
- ③ 活発な質疑応答と意見交換がなされた。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：2017 年 06 月 24 日（土）13:30～17:00
2. 場所：千里ニュータウンプラザ（阪急南千里駅前）6 階 市民公益活動センター会議室－3
3. 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）、
北村（藤白台住宅：同 25）、松浦（ゆらら藤白台：同 28）、氏家（イトーピア千里山田：同 56）、
佐々木・柴田（セレッソコート南千里：同 61）、松村（エステムプラザ江坂公園：同 62）、
森松・島田・林（山田西第 2 次住宅：同 63）、山本（千里山西アーバンコンフォート：同 66）、
水野洋・直子（ル・グランデ江坂公園：同 67）、山本（第 2 次山田住宅）、（計 11 組合・15 名）
橘・辻（吹田マンション管理士会）、亀川・西野（吹田市土木部みどり室）・・・第 1 議題のみ。
阿部・鈴木・石川・宮村・北脇（管理会社 3 社）・・・第 2 議題のみ。
4. 打合せ事項：
 - 4－1. 吹田市土木部みどり室（西野氏）から「吹田市彩団地助成制度の創設について」説明があり、
意見交換を行った。殆どのマンションでは、バルコニーの中は見えないつくりとなっており、
管
理規約上及び/又は消防上の問題から、バルコニーを外から見える形で花を飾る事は極めて困難
な為「マジョリティが参加を検討し得る制度にする必要がある」との意見が大勢を占めた。
 - 4－2. 本日のテーマ「他の管理会社にも聞いてみよう！」について、氏家担当幹事の司会で、
出席頂いた管理会社 3 社（大和ライフネクスト・日本総合住生活・日本ハウズイング：50 音順）
の紹介、3 社への事前のアンケートにおける質問に対する回答等を聞いた後、質疑応答・意見
交換を行った。意見交換の詳細は割愛するが、氏家担当幹事の事前調整により、的確且つスム
ーズな運営がなされた。双方が一定の満足を得た新しい試みとなった。
 - 4－3. その他報告事項・連絡事項等：
 - ① 代表幹事から 6/25 開催予定の吹田市主催の「マンション管理基礎セミナー」の案内と、同
セミナーにおいて氏家幹事が SMAK を PR する予定であるとの紹介がなされた。特に新任の役
員が出席する事が至当であると付言した。
 - ② 代表幹事から「民泊の営業停止を求める訴訟提起：目黒ケース」の新聞記事の紹介と、未然
防止の対策（規約を変更、禁止事項を具体的に明記、改正規約集を即印刷配布・PR、罰金条
項の追加等）をキチンとやっておく事が肝要であるとの報告がなされた。
 - ③ 次回テーマ別意見交換会は、8/26 に「収益事業と税務申告について」（担当幹事：田中）と
題して実施する予定ですが、収益事業と認定される可能性のあるもの（屋上のアンテナ・看
板・駐車場の外部貸し・会議室の外部貸し・電柱・太陽光発電 etc）か否かの事前検討が必要
なものがあれば、8/26 迄に連絡頂きたい旨要請した。

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：2017 年 08 月 26 日（土）14:00～17:00
2. 場所：千里ニュータウンプラザ（阪急南千里駅前）6 階 市民公益活動センター会議室－3
3. 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）、
氏家（イトーピア千里山田：同 56）、柴田（セレッソコート南千里：同 61）、
山本（千里山西アーバンコンフォート：同 66）、福永都子（ローズコーポ千里 A 棟：同 69）、
島林（ラ・ヴァンス北千里：同 71）、（計 7 組合・7 名）
橘・辻（吹田マンション管理士会）（総計 9 名）
4. 打合せ事項：
 - 4－1. 本日のテーマ「収益事業と税務申告の実際について」担当幹事の田中より、事前配布のレジュメに基き、収益事業の具体例と、実際の税務申告を自ら実施した内容が説明された。
また当日アンケートをとった結果、参加 7 組合の内 3 組合が収益事業と認定される 7 事業（携帯基地局収入、広告看板設置収入、電柱収入、自販機設置収入、公衆電話設置収入、インターネット設置収入、集会室の外部貸出収入）を営んでいる事が判った。質疑応答等の詳細は割愛します。
吹田マンション管理士会の辻副会長よりプレゼンに対する感想（コメント）が寄せられた。
 - 4－2. その他報告事項・連絡事項等：
 - ① 吹田マンション管理士会の橘会長から、9/9 に開催される修繕に関するセミナー（於：千里山コミュニティセンター13:30 開始）の案内があった。
 - ② 氏家幹事から 6/25 に開催された吹田市主催の「マンション管理基礎セミナー」の報告がなされた。
 - ③ 代表幹事から SMAK 登録組合数が71になった事が報告された。
 - ④ 次回テーマ別意見交換会は、10/28 に「理事会の準備と進め方について」（担当幹事：田中）と題して実施する予定です。質問事項やプレゼンに織り込んでほしい内容等あれば事前にメール等で連絡下さい。

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：2017年10月28日（土）14:00～17:10 （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）、
柴田（セレッソコート南千里：同61）、山本（千里山西アーバンコンフォート：同66）、
福永（ローズコーポ千里A棟：同69）、島林（ラ・ヴァンス北千里：同71）、
太田（リバーガーデン千里丘：同72）、橘・辻（吹田マンション管理士会）（計9名）
3. 打合せ事項：
 - 3-1. 本日のテーマ「理事会の準備と進め方について」担当幹事の田中より、事前配布のレジюмеに基き簡単な説明の後、理事会の準備・運営状況を出席組合全員が発表し合いながら、進行させた。これにより他組合との比較、自組合の要改善点が明確になった。代表幹事からは、テーマ別意見交換会やセミナー等で良い話を聞いたら、聞いただけで終わるのではなく、それを自組合に持って帰って、是非活かして頂きたい(改善して頂きたい)旨付言した。又、橘・辻両氏からは適切なアドバイスを頂いた。尚、質疑応答・意見交換詳細は割愛します。
 - 3-2. その他報告事項・連絡事項等：
 - ① 「メンテナンス業者リストの作成」について、山本氏から提案があり検討の結果、各組合にアンケートで、現在起用している各種のメンテナンス会社を報告して貰い、併せて吹田市の登録業者も参考にして一覧表を作成する事で合意。代表幹事が案画し後日協議する事とした。
 - ② 又、例えば「関西分譲住宅仕上業協同組合」に依頼し「大規模修繕工事施工体制マニュアル（オープンブック方式）」についてのプレゼンと併せ、我々の選択肢を増やす意味で業者の紹介をして貰う事ができないか検討する事とした。次年度の計画に織り込めるか否か検討する。
 - ③ 12/3に吹田市主催のマンション管理基礎セミナーが開催されるが、この時「具体例で考えるマンション管理入門パート2～理事長(役員)さんの「困った！わからん！」に応えます！」と題して、質問意見交換、事例回答等を実施したいので、協力頂きたいとの依頼状が、吹田市長名で代表幹事宛発信された。氏家幹事が前回に続き中心となって準備を行い、村井幹事・田中も、吹田市マンション管理士会と共に、パネリストとして質問に答える予定である事、及び、新任役員は是非参加頂きたい旨、代表幹事から紹介方々各組合に要請した。
 - ④ 神戸市中央マンション交流会(会長宮前氏)と情報交換会を実施(村井幹事・田中出席)した報告及び、12/2の同会主催のセミナーのチラシを預かったので配布する旨案内がなされた。
 - ⑤ 本日、昨年同様毎日新聞に SMAK を取材して欲しい旨申し入れていたが、都合で来られないと回答があった。次回(12/16)は是非取材して欲しい旨、代表幹事から同社に要請した事が報告された。
 - ⑥ 国交省は2017年8月29日に「住宅宿泊事業法(民泊新法)」成立に伴う「マンション標準管理規約」を公表。2018年3月には事業者登録が始まるので、禁止するのであれば組合は早急に規約改正をする必要があるとのアドバイスが橘・辻両氏からなされた。
 - ⑦ 次回テーマ別意見交換会は、12/16に「防災について」と題して実施する予定です。詳細は別途案内します。

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：2017 年 12 月 16 日（土）14:00～17:15 （於：千里ニュータウンプラザ 6 階）
2. 出席者（名簿順・敬称略）：
村井（日興千里台スカイタウン：登録番号 3）、水本（メゾン千里桃山台：同 8）、
田中（エスリード吹田駅前：同 22）、北村（藤白台住宅：同 25）、松浦（ゆらら藤白台：同 28）、
氏家（イトーピア千里山田：同 56）、柴田（セレッソコート南千里：同 61）、
山本・宮田（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）、
水野（ル・グランデ江坂公園：同 67）、福永（ローズコーポ千里 A 棟：同 69）、
定島・赤落？（ローズコーポ千里 B 棟：同 70）、島林（ラヴァンス北千里：同 71）、
太田（リバーガーデン千里丘：同 72）、栗岡・北山・岡江（インペリアル千里万博公園：同 73）、
佐々木（ライオンズマンション江坂：同 74）、吉村（サンフォーレ吹田高浜：未登録）、
浜田（リーザス南千里：未登録）、山田（吹田市危機管理室）、辻（吹田マンション管理士会）（合計 23 名）
3. 打合せ事項：
 - 3-1. 「防災について」と題して、吹田市危機管理室の山田洋雄様から別途配布の資料及びビデオにより、説明頂いた。
 - ① 地震と被災予測の具体的な中身(場所・被災の程度等)については、公表できるかどうか確認するとの回答があった。
 - ② 吹田市公園みどり室が推進中の「彩団地助成金制度」と、防災の考え方との間に矛盾があるように思うので、政策調整（情報連絡）を申し入れた。
 - ③ その他の質疑応答・意見交換詳細は割愛します。
 - 3-2. 「管理組合における防災管理の進め方」について、千里山西アーバンコンフォートの山本宏氏から事前に配付されたレジュメに基き ①防災管理規約の作成 ②防災倉庫の建設 ③防災用品の手配（一部無償支給が受けられる） ④井戸に掘削 ⑤防災訓練の実施等実際の進め方につき、自組合の取り組み状況の詳細が説明された。その他の質疑応答・意見交換詳細は割愛します。
 - 3-3. メンテナンス業者一覧表作成について代表幹事から、事前に配付した資料に基づき説明し、①見積依頼の選択肢として利用する為、各組合から連絡を貰い、一覧表にしてフィードバックする事を正式決定した。後日アンケート送信予定につき協力方願います。
②併せて、KSK にプレゼンして貰う事も決定、代表幹事が KSK に連絡を取り、次回(2/24)のテーマ別意見交換会の際、実施すべく準備を進める事とした。
 - 3-4. その他：
 - ① 吹田市マンション管理士会の辻氏より、不正防止の対策についてのアドバイス（不正が推定でも契約解除できる旨を入れる等）や防災訓練についての情報提供がなされた。
 - ② 次回テーマ別意見交換会は、2/24 に「監査について」と、「KSK のプレゼン」を予定しています。詳細は別途案内します。
 - ③ 2018 年度の活動計画に「電力料金削減について」「管理業務委託費削減の実際」「総会の準備と進め方について」「マンション管理の実態調査（管理内容・コストの横にらみ表）の実施」「新工法・最新技術の紹介(エレベータ他)」等を計画していますが、取り上げて欲しいテーマ等がありましたら提案頂きたい旨代表幹事から会員に依頼した。

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：2018年02月24日（土）14:00～17:15 （於：千里ニュータウンプラザ6階）
2. 出席者（名簿順・敬称略）：
村井・木村（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）、
北村（藤白台住宅：同25）、松浦（ゆらら藤白台：同28）、柴田（セレッソコート南千里：同61）、
山本（山田西第2住宅：同63）、大槻（グランファースト千里桃山台：同65）、
山本（千里山西アーバンコンフォート：同66）、水野・水野（ル・グランデ江坂公園：同67）、
島林（ラヴァンス北千里：同71）、栗岡・岡江（インペリアル千里万博公園：同73）、
佐々木（ライオンズマンション江坂：同74）、大西・太刀川・藤原・櫻井（千里山パレス：同75）、
吉村（サンフォーレ吹田高浜：未登録）、橘・辻（吹田マンション管理士会）、草刈・小野・川北・川口（KSK）、
(合計26名)
3. 打合せ事項：
 - 3-1. 「大規模修繕工事について」と題して、関西仕上業協同組合(KSK)から別途配布の資料に基づきプレゼンがなされた。又、テレビ大阪のディレクターがテレビカメラを回しこれを取材した。
 - ① SMAKとしては、修繕工事の見積依頼の選択肢を増やす目的で、KSKを招聘しプレゼンをして貰ったものである。
 - ② KSKから、「管理組合が主導権を持ち、不正行為の起こりにくい(KSK 談)プロポーザル方式」について説明を受けた。質疑応答詳細は割愛します。
 - ③ 「規模の大小を問わず引き合いを貰えば、必要であれば無料で現場を視察し、見積を提出する」との事なので、各組合にて検討し、ニーズに応じ当日配布の「相談シート」「見積依頼書」で連絡する事とした。
 - 3-2. 「管理組合における会計監査・業務監査の勘所」と題して、村井幹事から事前に配付されたレジюмеに基き ①監査の目的 ②基準根拠 ③種類（会計監査・業務監査） ④実施時期等実際の進め方につき、自組合の取り組み状況の詳細が説明された。その他の質疑応答・意見交換詳細は割愛します。
 - 3-3. その他：
 - ① メンテナンス業者一覧表作成について、代表幹事から調査結果を一覧表にまとめ、アンケートに回答した9組合に配布した事が報告された。
 - ② 次回(4/28)SMAK 総会で、2018年度の活動計画を説明する予定につき、下記以外で取り上げて欲しいテーマ等あればメールにて代表幹事宛連絡頂きたい旨要請した。
 - ③ 2018年度のテーマとして現在考えているのは下記の通り。
 - * 管理会社変更の実際について
 - * 総会の準備と進め方の実際について
 - * エレベータのメンテナンス費用の削減について
 - * 電力料金削減について
 - ④ 理事の任期と改選方法について意見交換。単年度ではなく複数年にする事が望ましい。又、参院方式(半分ずつ交代)が望ましいと言うのが大勢であった。
 - ⑤ 立体駐車場の空き増加と、メンテナンスコストの削減について、今後、条例に定める「付置義務」との関連も含め、管理組合として取り組む必要が増してくる事が認識された。
 - ⑥ 意見交換会終了後、熱心な組合との間で、約1時間相談(意見交換)が行われたが、詳細は割愛します。

以上