

1. 日時：2026年8月29日（土）13:00～17:05（於：千里ニュータウンプラザ6階）
2. 出席者（名簿順・敬称略）：（合計26組合30名、総計32名）

村井（日興千里台スカイタウン：登録番号3）、太田・萩田（千里ガーデンハイツ：同7）、
大嶋（藤和シティホームズ江坂Ⅱ：同10）、田中（エスリード吹田駅前：同22）、
小川・高橋（吹田シティタワーステーションコート：同33）、中川（ミニカヒルズ：同49）、
立山（北千里アーバンライフ：同50）、村上（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）、真鍋（インペリアル千里万博公園：同73）、
藤原（千里山パレス：同75）、吉村（サンフォーレ吹田高浜：同76）、
江藤（サンマンションアトレ吹田片山通り：同83）、安部（北千里グランドパークスクエア：同85）、
森下（ローレルコート千里山田：同86）、吉田（千里南パークマンション：同97）、
山本・岩城（ディークラディア吹田千里丘：同98）、中島（千里藤白台リッツハウス：同99）、
藤尾（グランドメゾン：同100）、池端（ウエリス吹田山手町イースト：未登録）、
椋本・松岡（ステイツ千里津雲台：未登録）、中津（千里山田グリーンハイツ：未登録）、
本間（ステイツ桃山台レジデンスツ：未登録）、齊藤（アパガーデンコート緑地公園：未登録）、
荻野（ステラヒルズ千里星が丘：未登録）、古川（泉大津市エクセラート北助松：未登録）、
＊板垣・渡邊（WAVE1）＊第1議題のみ出席。

3. 打合せ事項等：

3-1、「防火管理 AI 診断」について株式会社 WAVE1 から、当日配布した資料に基き説明頂いた後、質疑応答並びに意見交換を行った。・・・質疑応答等詳細割愛。

3-2、「大規模修繕工事談合排除措置命令発出予定(公正取引委員会)と管理組合でやるべき事やれる事について」：・・・質疑応答等詳細割愛。

- ① 代表幹事から事前配布の資料に基き、談合のパターン、談合の被害者は誰か、防止策、発覚後の対応等について説明、併せて不正防止条項を織り込んだ契約書のサンプルを提示・説明の後、質疑応答並びに意見交換を行った。又、後日代表幹事が新聞社の取材を受ける予定である事が明かされた。
- ② 本件については、8月末から9月初めには、公取の処分内容(会社毎の排除措置命令等の内容)が明らかになると言われている。代表幹事の下には、名前の挙がっている会社から謝罪と状況説明があったとの事だが、別の会社からは詳細の説明は一切ないとの事で、今後も情報収集に努める事とする。名前の挙がって売る会社と取引のある組合は、説明を求めるようにして下さい。

3-3. 管理計画認定制度認定への取組について：千里ガーデンハイツの太田氏から事前配布の資料に基き、概要説明を頂いた後、質疑応答並びに意見交換を行った。

・・・質疑応答等詳細割愛。

- ① 管理計画認定制度挑戦を 2023 年に総会決議し、マンション管理士を臨時雇用し、2024 年 12 月 19 日、吹田市で 23 番目、全国で 1609 番目に認定を取得した。尚、取得に要した費用概算 100 千円との事。
- ② 又、別途代表幹事から、マンション管理に関する制度等について別途配布の資料に基き、解説がなされた。A：認定制度、B：評価制度、C：届出制度、D：診断サービス があり、太田氏の説明は A の事で、次回 D につき取り上げるようにしたいとの提案がなされた。

3-4. その他セミナー出席結果報告、セミナー案内等情報交換等

- ① 吹田市マンション管理基礎セミナー(7/18)について・・・代表幹事が SMAK を PR
- ② CIP 通信 104 号(談合問題他)
- ③ CIP オンラインセミナー【11/7(土)13:30~17:00】
- ④ 管理会社管理方式について【9/13(日)13:45~15:00・・・会場及びオンライン
- ⑤ 吹田市セミナー【2027 年 1 月 23 日(土)於：千里市民センター】
- ⑥ 物価高に負けないマンション管理のマナーを考える(9/9~9/13 オンライン)中津氏情報
- ⑦ 電子契約によるコスト(印紙代・郵送料等)低減について・・・代表幹事から実例を説明
- ⑧ 千里山コミュニティセンターマンション管理士セミナー10/13(火)18:30~20:30

3-5. 各組合の疑問・質問に答える：

- ① 滞納対策について(小川氏)・・・規約に督促細則を定め細則に従い粛々と督促を行う事(契約に基き、管理会社にキチンとやってもらう事)が肝要。放置しないで毎月チェック、毎月督促する事が不可欠等のアドバイスがなされた。
- ② 立体駐車場について(小川氏)・・・先行きの駐車台数予測、損益分岐台数の算出、駐車料金の見直し(値上)、多額の修繕計画は見直しが必要等のアドバイスがなされた。

*初参加者8名から自己紹介を兼ね感想を述べて貰った。

- ・・・SMAK 会合への出席登録について：会場(席数)の制約から、次回からは、登録組合優先・1 組合 1 名・先着順とし、余席がある場合は、未登録組合や複数名の参加も認める事としますのでご理解・ご協力をお願いします。・・・

4. 次回(10/31)テーマ別意見交換会【於：市民公益センター(南千里駅前)6F 第 3 会議室】

以上