

SMAK 代表幹事 田中記

1. 日時：2025年06月21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18組合20名、総計22名）
太田（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（吹田シティタワーステーションコート：同33）、
中川・本多・山本（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）、吉村（サンフォーレ吹田高浜：同76）、
藤田（ライオンズガーデン吹田山手：同80）、土森（ブルグリーンコート吹田駅前：同82）、
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）、冨塚（ラクシア江坂パークフロント：同92）、
江頭（プロパレス江坂南レジグランツ：同94）、中津（千里山田グリーンハイツ：未登録）、
池端（ウエリス吹田山手町イースト：未登録）、吉田（千里南パークマンション：未登録）、
大阿久・斉尾（シリカテック株式会社：第1議題のみ）、
3. 打合せ事項等：
 - 3-1. 防水補修(コンクリートの防水工法の新常識)について：
シリカテック(以下S社)を招聘し、事前配布のレシユメ及び、当日配布の資料に基き、大阿久社長・斉尾氏からプレゼンテーションをして頂いた後、活発な質疑応答がなされた。
尚、見積は無料との事で、興味のある組合は、斉尾氏迄問い合わせする事とした。
・・・質疑・意見交換詳細割愛。
 - 3-2. 管理会社との管理業務委託契約更新について：
国土交通省の標準管理業務委託契約書の改正に伴い、これらを反映した更新契約書が各組合に提示されている事に鑑み、管理組合としての注意事項を中心に、代表幹事から事前配布した資料(添付資料①)に基きプレゼンがなされた。各組合においては、夫々の状況を是非確認されたい旨付言した。
・・・質疑・意見交換詳細割愛。
 - 3-3. 理事会運営についてのアンケート調査結果の報告：
前回(4/19)実施した調査結果を村上幹事から報告。・・・質疑・意見交換詳細割愛。
 - 3-4. エレベーターの取替工事代と点検料の妥当性について：
吉村氏から、非メーカー系点検会社によるエレベーターの取替工事代と点検料(FM方式・非メーカー系点検会社)につき情報が開示され、情報交換がなされた。
・・・質疑・意見交換詳細割愛。

*初参加の藤田和文氏に参加の動機と感想等を含め挨拶して貰った。

3-5. その他情報交換・セミナー情報等：

- ① 給水方法変更とコスト低減について（情報交換）
- ② 管理会社管理者方式の問題点(6/17・亥の子谷コミュニティセンター)・・・代表幹事
- ③ 吹田市マンション管理基礎セミナー(7/19)について・・・代表幹事
- ④ マンション管理士会セミナー・過去の相談事例から学ぶ(7/8・千里山コミュニティセンター)・・・代表幹事
- ⑤ CIP オンラインセミナー(9/27)・・・代表幹事
- ⑥ CIP 通信 99号（大規模修繕工事談合）・・・代表幹事

3-6. 次回(8/23)テーマ別意見交換会について：

- *資産価値向上策について・・・代表幹事
- *管理方式の得失 {自主管理・委託管理(全委託・部分委託)・第三者管理・管理会社管理}・・・代表幹事
- *長期修繕計画の見直しについて（アンケート）・・・代表幹事
- *その他

**取り上げて欲しいテーマ・提案等あれば連絡下さい。

**詳細別途案内します。予定確保下さい。

最後に、今後も「事なかれ主義からの脱却」と「課題抽出力の向上」を目指して SMAK 活動を続けていきたいと考えています。皆さんも是非今日得た有益な情報を持ち帰り自組合の改革・改善に役立てて頂きますようお願いいたします。本日はお疲れさまでした。有難うございました。で閉会。

以上

管理業務委託契約のチェックポイントについて

2025年6月21日

SMAK代表幹事 田中記

1. 基本：

- ① 管理業務委託契約は双方の合意に基づいてのみ成立する。
 - *働き方改革
 - *カスハラ防止
 - *約款化 ⇒特約事項
- ② 重要事項説明会開催は管理会社の義務である。

2. チェックポイント：

- ① 管理組合に不利な内容になっていないか？
 - ⇒新旧対比表を作らせ、相違点を明確に説明させる事。質問して確認する事。
 - 例：*管理員の勤務時間：9～17：00 ⇒9～16：30
 - *金額：ステルス値上等
 - *納期：毎月月末までに⇒次月の20日までに/1ヶ月以内に⇒2ヶ月以内に
 - *サービスの限定：何回目以降は有料
 - *追加コストの支払
- ② 国交省標準管理規約との整合性の確認
- ③ 組合の発注権制限の有無
 - ⇒例：大規模修繕工事は管理会社を通す事。
- ④ 管理会社管理者方式への誘導の有無
 - ⇒理事会廃止要注意（規約改正要・不可逆的条項）
- ⑤ 委託業務内容を具体的に書く事 ⇒書いていない事はしない。させられない。
 - ⇒例：*屋上排水口・ドレンゴミ除去・・・月2回
 - *ゴミ集積所ゴミ仕分・整理・床洗い・・・6回/週
- ⑥ 収入印紙の貼付

3. 日程：

- ① 6ヶ月前に意思表示要請（11月）
- ② 変更希望事項の提案（双方）と3月末までの協議・合意
- ③ 5月（5/9）総会承認（総会開催時総会を中断して重要事項説明を実施）
- ④ 5月末日までに署名・捺印
- ⑤ 6月1日から発効

以上