

第45期第1回臨時理事会議事録

日時・場所	令和5年6月25日(日) 9:30~12:00 / 鬼高公民館 2階・大会議室	
出席者 (順不同・ 敬称略)	理事	小川 秀明、高原 紀子、朱 勇紅、山本 眞知子、荻原 好枝 稲吉 英俊、塚原 義晴、竹本 玲子、大石 知寿子、鷺見 行保 橋森 幸子
	監事	佐々木 正伸
	防火管理者	小高 平男
	傍聴者	小林 俊佑 (A106)、西寺 喜三郎 (B211) 斎藤 昭彦 (B411)、高田 次雄 (B605)
	美建	星野

【1】長期修繕計画、資金計画の見直しおよび排水管設備改修工事について

まず、当管理組合の過去20年間の修繕積立金の残高を調べたところ、第34期(2011年)が最も少なく、期末の残高(繰越金)は約2424万円であった。

次に、近隣マンション17棟の修繕積立金を調べたが、市川ハイツの修繕積立金はこれらのマンションの中では中間あたりの金額であった。

また、(株)総合設備リサーチより、排水管改修工事をすべて同時期に実施した場合の見積書が新たに提出され、概算の見積額は下記の通りであった。

	概算見積額(税込、単位:円)
① 共用部立管改修工事	150,590,000
② 1階埋設管改修工事	137,280,000
合計	287,870,000

上記①②を同時期に実施 280,060,000
(同時期に実施することにより7,810,000の節減)

続いて、長期修繕計画、資金計画について見直しを行った。今回の変更案では、排水管改修工事は同時期に実施する場合の金額を計上し、今までの計画書で工事項目として挙がっていても実施時期や概算費用が計画されていなかった工事については、すべて第47期(来年度)に金額を計上した。このように見直しをしたところ、次の外壁塗装などを計画している第52期(2029年)に修繕積立金が約2000万円不足することがわかった(管理費のこの時期の繰越金を合わせれば、1930万円の黒字となる)。

これに対し、修繕積立金の毎月の徴収額を1戸あたり3000円増額する場合、第52期の期末残高(繰越金)は4082万円の黒字となることもわかった。

今回の理事会で審議した結果、長期修繕計画、資金計画を下記の点をさらに修正することになり、次回の理事会で最終変更案をまとめることとした。

- ・修繕積立金の毎月の徴収額を1戸あたり2000円増額する場合の資金計画を作成し、過去の最も少なかった繰越金を下回ることはないか確認する。

- ・修繕工事の実施時期が特定の年度に偏らないよう、先延ばしできる工事があれば時期を調整する。
- ・排水管改修工事は、すべてを同時期に実施することを総会で提案するが、たとえ工事の実施が承認されたとしても、見積書の取り寄せ、工事業者の選定、工事準備などは長期間かかるため、長期修繕計画では第47期に工事費を計上する。また、総会の議案書には、排水管の立管から漏水があった場合に想定される被害についても説明を入れる。
- ・仮に今すぐ排水管改修工事を実施しても、現在の修繕積立金が不足することはない。また、修繕積立金を増額しない場合でも、次の外壁塗装などを計画している第52期に管理費の剰余金を回せば、管理組合全体の残高が不足することはない。しかし、将来も諸費用の高騰が続く可能性や、予期していない災害の発生なども考慮しなければならないため、不安が残る資金計画は提案しないこととした。

【2】報告・連絡事項

1. 給水管設備 水圧調査の実施について
調査予定日：7月10日（月）
各棟の1階、5階から1住戸（計4住戸）を選び、水道メーターを取り外して水圧調査を実施する。水圧調査にあわせて、水道メーター周りの配管内部の劣化調査も行う。
2. 電気料金の変更について
東京電力より、電気の料金単価を変更（値上げ）するとのお知らせが届いたため、内容を確認した。このお知らせによれば、電力料金単価が従来の単価より約1.3倍となることがわかった。
3. 昨年、A棟住戸でベランダ側居室（リビング）の天井から水漏れが発生したため、雨漏り調査と防水工事を実施した。その後、水漏れの発生が止まったため、内装復旧工事の見積書（見積額 税込176,000円）を承認し、工事を進めることとした。
4. 簡易専用水道検査の結果について
6月6日に実施した水道設備の結果報告書を確認した。A・B棟ともに設備の維持状態は良好との結果であったが、受水槽内の上部にある配管を支持する金具に錆が見られるとの指摘があった。
5. 第45期理事会の出席状況および役員報酬の支給額を確認し、次回7月9日の理事会で報酬を支給することとした。

【3】今後の会議開催日

臨時理事会 7月9日（日）9：30より鬼高公民館にて
第45期通常総会 7月23日（日）

以 上