

ルネス・ピース醍醐管理組合

第26期（2024年度）第4回理事会議事録

日 時	2024年12月15日（日）10:00～12:35
場 所	マンション集会室
出席役員名	本多理事長、市橋副理事長、大久保副理事長、長谷川理事、大八木監事
出席区分所有者名	鈴木（401）（敬称略） （1. 各役員からの報告および審議事項（12）のみ出席）
外部出席者	三井不動産レジデンシャルサービス関西㈱：角野（以下、「管理会社」という）

本多理事長が議長となり、挨拶の後、審議に入った。

議 事

1. 各役員からの報告および審議事項

出席役員より、以下報告がおこなわれ、これを審議した。

（1）4階（15住戸分）玄関扉の交換

理事長より、標記の件について見積書が提出され、これを確認した。

審議の結果、本件について、2024年度定期総会に上程することとした。

（2）店舗2件および未加入住戸5件の管理費（150円）の値下げ

標記の件について、前回理事会では結論に至らず、本理事会にて継続審議することになっている。
これを受け、本件に関して審議をおこなった。

審議の結果、本件について、町内会未加入住戸から管理費の値下げに関する要望が生じた際に、改めて審議する方向とした。

（3）意見書（駐輪場と北側廊下の間にフェンスを新設）

理事長より、標記の件について見積書が提出され、これを確認した。

審議の結果、本件について、フェンスを新設した場合でも悪意のある者の侵入を防ぐことは困難であり、現在の資金状況を考慮した場合、マンションの敷地全体にフェンスを新設することも困難であることから、フェンスの新設は見送ることとした。その他、エントランス自動ドアについて、開放状態になる等の不具合が散見されることから、業者による点検を実施することとし、これを管理会社へ依頼することとした。

（4）タバコの注意喚起

出席理事より、標記の件について意見が挙がった。

審議の結果、本件について、注意喚起文書を掲示配布することとした。

（5）エレベーター床マットの交換

標記の件について、前回理事会では結論に至らず、本理事会にて継続審議することになっている。
これを受け、見積書等を確認し、これを審議した。

審議の結果、以下内容にて発注を承認することとした。

【発注内容】

施工内容：エレベーター床マットの購入（デザイン：筋入ゴムマット、カラー：ブラウン）

施工会社：㈱フジテック

発注金額：49,500円（消費税等込）

費用拠出：管理費口 予備費

（6）管理費口（予備費）の残金確認、208号室漏水

208号室の漏水について、見積書等を確認し、これを審議した。併せて、管理会社より、208号室の漏水に伴う窓木枠の取替工事について、施工時には既存壁紙等を撤去する必要がある、撤去した壁紙等と同じものを手配することが困難なことから、施工後は当該箇所にその痕跡が残ることを了承してほしい旨が説明され、これを確認した。

審議の結果、以下内容にて発注を承認することとした。

【発注内容】

施工内容：208号室外壁漏水対策工事

施工会社：㈱藤木工務店

発注金額：616,000円（消費税等込）

費用拠出：管理費口 予備費

【発注内容】

施工内容：208号室窓木枠取替工事

施工会社：㈱藤木工務店

発注金額：396,000円（消費税等込）

費用拠出：管理費口 予備費

（7）機械式駐車場の修繕（第25期発生分）、大規模修繕委員

理事長より、標記の件について理事会の範囲を超えることから、大規模修繕委員会での審議が要望された。

審議の結果、大規模修繕委員会について、大規模修繕委員を募集し、以下日程にて開催することとした。

【大規模修繕委員会の開催日程】

2025年1月26日（日）10時～

（8）集会室理事長用保管庫

理事長より、標記の件について出席理事に意見が求められた。

審議の結果、本件について、不要なものは処分し、必要なものは紙で保管する方向とした。

（9）連結送水管耐圧試験

標記の件について、前回理事会にて管理会社から見積書（149,600円消費税等込）が提出され、2024年度定期総会に上程することになっている。他方、見積金額の妥当性について、相見積りを取得していないことから、これを審議した。

審議の結果、本件について、2017年に実施した際「実施会社：三井不動産レジデンシャルサービス関西㈱、見積金額：100,440円（消費税等込）」であることを確認し、その後の物

値上昇を考慮し、この度の見積金額（149,600円消費税等込）は妥当と判断し、これを2024年度定期総会に上程することを確認した。

（10）量水器交換

標記の件について、見積書を確認し、これを審議した。見積りの比較結果については、以下のとおり。

審議の結果、本件について、見積金額が安価な「三井不動産レジデンシャルサービス関西㈱」を施工会社として内定し、2024年度定期総会に上程することとした。

【見積りの比較結果】（金額：消費税等込）

施工内容 量水器のメーカー	量水器交換 アズビル	同左 同左	同左 カシクラ
施工会社	三井不動産レジデンシャル サービス関西㈱	(有)飯田工業所	同左
見積金額	1,144,000円	1,577,950円	1,484,780円

（11）集会室および倉庫のLED化に伴う、蛍光灯

理事長より、標記の件について不要となった蛍光灯の処遇に関して意見が求められた。

審議の結果、本件について、大規模修繕委員会にて審議することとした。

（12）シルバー会の設立

401号室鈴木氏より、標記の件について居住者のふれあいの場を設けること（月1回程度）を目的に提案がなされた。

審議の結果、本件について、案内文書を掲示配布し、居住者へ周知することとした。

また、管理規約記載通り常識的範囲内での飲食費は管理組合で援助する。

2. 報告事項

管理会社より、以下報告がおこなわれ、これを確認した。

（1）会計報告

- ・管理費等未収金：1名（4ヶ月 124,666円）

管理会社より、未収金の督促について架電にて対応しており、当該住戸より「経済的な理由により、まとめて全額の支払いが難しい」旨の回答を受け、「2025年3月末までに、毎月の支払い分を含めて全額支払うことを条件」に、分割で支払うことになったことが報告された。併せて、本件について、12月上旬に「未収金全額の入金」を確認しているとのことであった。

（2）管理事務報告

（2024年10月～2024年11月）

月	日	事 項
10	10	機械式駐車設備点検（IHI運搬機械㈱）
11	6	共用部点検（環協㈱）

※指摘事項について

上記点検について、緊急に修繕が必要な事項はない。

（3）その他

(3) その他

- ・駐車場ポール取替工事 10月17日工事完了
管理会社より、標記の件について保険申請をおこない、その結果が以下のとおり報告された。

【保険申請結果】(金額：消費税等込)

	見積金額	保険認定額	差 額
駐車場ポール取替工事	108,130円	98,130円	10,000円
費 用 合 計	同上	同上	<u>10,000円</u> ※管理組合の負担

- ・バルコニー漏水対策工事 11月7日工事完了

3. 審議事項

(1) e o 光サービス (光配線方式への切替)

管理会社より、標記の件について(株)オブテージより「共用部調査の結果から、現在のVDSL方式から光配線方式へ切替可能である」旨の連絡があったことが報告された。他方、サービスの提供について、既存ユーザーが7住戸と少ないため、全住戸を対象としておらず(※77住戸の内、「59住戸」対象)、サービスの導入には「中継器」の新設が必要となっており、中継器の新設に関して共用部の軽微な変更に該当することから、「総会の承認」を要することが説明され、本件に関して意見が求められた。

審議の結果、本件について、2024年度定期総会に上程することとした。



■次回理事会開催日 2025年2月8日(土) 10:00～

理事会の議事の経過並びに結果が正確であることを証するため、議事録を作成し、議長並びに出席役員2名が署名・押印をして、理事長がこれを保管する。

年 月 日

名 称：ルネス・ピース醍醐管理組合

住 所：〒601-1354 京都市伏見区醍醐構口町28番地1

議 長	本多 末男	
出席役員	市橋 文章	
出席役員	大久保 剛	