

## ルネス・ピース醍醐管理組合

### 第26期（2024年度）第6回理事会議事録

|          |                                      |
|----------|--------------------------------------|
| 日 時      | 2025年4月27日（日）10：20～12：20             |
| 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、植村理事      |
| 出席区分所有者名 | 鈴木（401）（敬称略）                         |
| 外部出席者    | 三井不動産レジデンシャルサービス関西株：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）2階住戸の内装復旧工事

標記の件について、外壁のクラックから2階住戸内に漏水が生じ、修繕工事を実施している。他方、2階住戸の内装復旧工事について、2024年度第4回理事会では「壁紙1面の貼替を含む復旧工事」を承認したが、居住者から（株）藤木工務店に対し「壁紙4面の貼替を要望する」旨の意見が挙がっており、内装復旧工事を一時的に差し止めている。本件について、保険申請をおこない、同申請結果は以下のとおり。

審議の結果、本件について、漏水に伴う事案であり、管理組合の費用負担が比較的少額であることから、「壁紙4面の貼替を含む」内装復旧工事の発注を承認することとした。なお、未実施の工事について、発注内容は以下のとおり。

###### 【発注内容】

施工内容：窓木枠取替工事（※壁紙4面の貼替を含む）

施工会社：（株）藤木工務店

発注金額：409,200円（消費税等込） ※減額交渉中

費用拠出：管理費口 予備費

###### 【発注内容】

施工内容：和室障子取替工事

施工会社：（株）藤木工務店

発注金額：126,500円（消費税等込）

費用拠出：管理費口 予備費

【保険申請結果】(金額：消費税等込)

|                    | 見積金額       | 保険認定額    | 差額                |
|--------------------|------------|----------|-------------------|
| 外壁漏水対策工事<br>※実施済み  | 616,000円   | 0円       | 616,000円          |
| 窓廻り漏水対応工事<br>※実施済み | 407,000円   | 0円       | 407,000円          |
| 窓木枠取替工事<br>※未実施    | 409,200円   | 375,906円 | 33,294円           |
| 和室障子取替工事<br>※未実施   | 126,500円   | 126,500円 | 0円                |
| 費用合計               | 1,558,700円 | 502,406円 | <u>1,056,294円</u> |

(2) 5階住戸の漏水

標記の件について、5階住戸のエアコン室外機のドレンホースが外れ、4階住戸内に漏水が生じている。本件について、保険申請をおこなった結果、見積金額と保険認定額に差額は生じたが、保険認定額内にて工事を実施できる運びとなった。

【保険申請結果】(金額：消費税等込)

|                 | 見積金額     | 保険認定額    | 差額             |
|-----------------|----------|----------|----------------|
| 漏水調査<br>※実施済み   | 75,284円  | 75,284円  | 0円             |
| 4階住戸の<br>内装復旧工事 | 692,677円 | 647,247円 | 45,430円        |
| 費用合計            | 767,961円 | 722,531円 | <u>45,430円</u> |

(3) シルバーさくらの会の報告

標記の件について、第1回から第3回までの活動状況が報告され、これを確認した。

(4) 2024年度定期総会の議案確認

1) 管理規約の改定

①共用空地

標記の件について、店舗前の駐車スペースに関して火災が発生した場合、消防用のスペースとなるため、駐車している車を移動してもらう必要があることから、これに関して管理規約を改定する方向とし、本件に関して2024年度定期総会に上程することとした。

②駐車場使用契約書

標記の件について、当マンション駐車場使用細則には所定書式が定められている。他方、管理会社所定書式では「免責事項」が言及されており、管理組合のリスク管理として同書式の方が優れている旨の意見が挙がり、駐車場使用細則の所定書式を「管理会社所定書式」へ変更する方向とし、本件に関して2024年度定期総会に上程することとした。その他、駐車場の空き区画について、契約者の募集方法が不明瞭である旨の意見が挙がった。これを受け、管理会社より「管理室にてウェイティングリストを運用しており、空き区画が生じた場合、これを優先して契約者を充当している」旨が説明され、駐車場の空き状況等に関して案内文書を掲示することが申し出られ、これを承認した。

## 2) 2025年度計画修繕工事

標記の件について、以下①から③を2024年度定期総会に上程することを確認した。

- ①4階住戸玄関扉更新工事
- ②水道メーター更新工事
- ③連結送水管耐圧試験

## 3) 大規模修繕工事委員会

標記の件について、大規模修繕工事委員会の組織図を2024年定期総会議案書に添付し、同総会の報告事項とすることとした。

## 4) e o光サービス（光配線方式への切替）

標記の件について、2024年度第4回理事会にて審議しており、施工会社：株オプテージが2024年度定期総会へ出席することを確認し、本件に関して同総会に上程することを確認した。

## 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：3名

- (①2ヶ月 54, 594円、②4ヶ月 83, 540円、③2ヶ月 63, 473円)
- ・上記①の督促について、架電にて督促したが不通のため、未収金が3ヶ月を経過する場合、内容証明郵便の発送が提案され、これを承認した。
- ・上記②の督促について、架電にて督促しており、当該住戸より「経済的に支払いが困難な状況になつておらず、支払いを待つてほしい」旨の申し出があつたことが報告された。他方、未収金が4ヶ月を経過していることから、2025年4月末に入金が確認できない場合、内容証明郵便の発送が提案された。なお、当該住戸について、売却予定であり、売却益で未収金を支払う旨の連絡があつたことが報告された。
- ・上記③の督促について、架電にて対応しており、当該住戸より「4月中に未収金を全額支払う」旨の回答があつたことが報告された。

### (2) その他

#### ・入居者様アンケート

管理会社より、標記の件について2024年に実施した結果(回答数: 4戸/77戸)が報告された。入居者様アンケートについて、サービス向上を目的とし、2025年以降も引き続き実施することから、これに関する協力が求められた。

#### ・管理事務報告

管理会社の管理業務主任者より、標記の件について「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第77条」に基づき、管理事務報告「2024年度管理費等収支報告ならびに管理委託業務実施報告」がおこなわれ、これを確認した。

### 3. 審議事項

#### (1) 共用部の修繕

##### 1) 消火器および置台

管理会社より、標記の件について消防設備点検にて破損が確認されたことから、見積書が提出された。

審議の結果、出席理事より「消火器の置台をテープで補修した」旨が報告され、消火器に関しては製造後10年を経過し更新が必要になる時点でこれを取り替える方向とし、本件の修繕は見送ることとした。

#### (2) 定期総会議案書（案）の確認

管理会社より、標記の件について定期総会議案書（案）が提出され、これを確認した。

審議の結果、以下要領にて2024年度定期総会を開催することとした。

・開催日時：2025年5月25日（日）10時～

・開催場所：集会室

・上程議案

第1号議案 第26期（2024年度）事業報告および収支決算報告ならびに監査報告承認の件

第2号議案 管理規約改定（案）承認の件 【特別決議】

第3号議案 駐車場使用細則改定（案）承認の件

第4号議案 4階住戸玄関扉更新（案）承認の件

第5号議案 水道メーター更新（案）承認の件

第6号議案 連結送水管耐圧試験（案）承認の件

第7号議案 e o 光サービス光配線方式切替（案）承認の件

第8号議案 第27期（2025年度）年間事業計画（案）および収支等予算（案）承認の件

第9号議案 第27期（2025年度）役員選任（案）承認の件

報告事項：大規模修繕委員会の組織図

■次回理事会開催日 2025年7月13日（日）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。

2025年 5月 9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 開 |  |