

【管理会社との付き合い方と理事会運営】

枚方マンション管理組合連合会

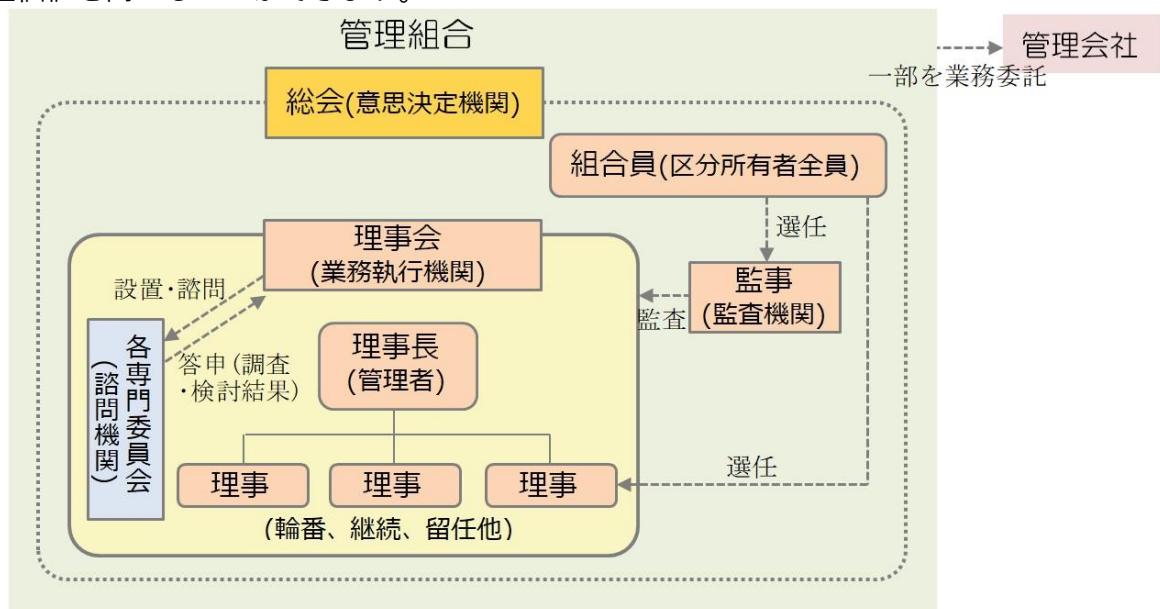
1 管理組合と管理会社の関係

1) 管理組合とは：

国交省マンション標準管理規約第1条

(目的) 第1条 この規約は、○○マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

管理組合は、この2つの目的を達成するための組織で、総会で承認された役員で構成する理事会が、管理規約に定める業務、総会で意思決定された事業を基本に業務を執行します。役員は組合員の代表として、当事者意識・課題意識を持って業務に取り組むことで、行き届いた建物管理により安全性・清潔な環境を守り、修繕積立金の不足なく必要な工事を実施し、その結果マンションの資産価値を高めることができます。



2) 管理会社とは：

管理会社は、一部業務を管理委託契約に基づいて代行し、その範囲で管理組合の管理運営を支援するビジネスパートナーです。

- ・管理に関して専門的な知識・技能・労力等について、管理組合が管理会社に業務の一部を委託し、理事会業務を補助させる機能が「管理会社との業務委託契約」です。
- 業務委託契約内容は管理組合の状況に応じて定め、相応の委託費を支払います。
- 業務によっては、管理会社以外の専門会社に直接委託を行います。
- また、管理組合内で、理事会や専門委員会等が直営で業務を執行すべき内容もあります。
- ・大規模修繕工事を管理会社に丸投げせず、管理組合が業者を募集し直接契約を行い透明性と経費削減を図るなど、主体的に活動する管理組合も増えています。

2 管理会社まかせにしている管理組合で見られた状況（今までの事例）

- 例①：管理会社の見積のみで大規模修繕工事やその他の修繕工事を実施しており、割高な費用を支払っていることに気が付かないでいた。自分達で見積を取って初めて気が付いた。
- 例②：長期修繕計画で当初、大規模修繕が12年毎に計画されているが、建物状況を確認しつつ適切な時期に実施していないため、修繕積立金が徐々に不足傾向にある。
- 例③：エレベーター点検等、契約された点検回数が守られず、報告書も適切に保管されていない。フルメンテナンス契約であるがロープ交換、その他部品交換など一度も実施されず、結果、エレベーター利用時に数名が乗るだけで重量ブザーが鳴るなど不具合が生じた。

- 例④：宅配ボックスの点検が目視・拭き掃除のみにも関わらず、高額な点検費を支払っていた。
- 例⑤：修繕積立金の不足が見えていても対応せず、どうしようもなくなつてから大幅な値上げや一時金の徴収など、区分所有者に大きな混乱を与えた。工事も最低限の内容でしか実施できなかつた。
- 例⑥：マンション共用部保険の契約内容の確認をせず、値上げする保険料をそのまま支払つている。
- 例⑦：長期修繕計画・修繕積立金計画を配布しておらず、総会議案書には「理事会に一任ください」と記載。説明責任が果たされておらず、居住者が積立金の不足に気が付かない。
- 例⑧：滞納が長期化しても管理会社の通知(電話・ハガキ)のみで理事会で対応せず、結果回収できず。
- 例⑨：理事会で対処すべきマンション内のトラブル(ペット飼育・騒音等)の問題解決ができない。
- 例⑩：機械式駐車場の利用が減り収入が激減しているが、駐車場使用料を一般会計に組み込み赤字補填などに使用しているため、維持修繕費用が積み立てられず、部品交換、台数減数の対応が十分になされていない。

3 管理会社との対応実例・課題への対応

【市内マンションの事例】

- ①1995年分譲(築27年)、129戸。2010年頃に枚管連情報で管理業務委託費が異常に高い事を知り、管理会社に対して内容の確認と値下げ交渉を行なつた。
- ・管理会社変更も視野に数社と比較しながら交渉し、委託費用の値下げ交渉後、契約を継続。
 - ・それ以前に、第1回大規模工事の提案が出た時点で、管理会社丸投げの問題に気づき、枚管連に加入し周辺の情報を知り自主的活動を開始した。
 - ・同時に、管理規約・長期修繕計画の見直しなどにも着手し、自主的管理体制を目指しているが、輪番制(1年全員交代)での引継ぎが弱く、活動が承継されず理事会が弱体化してきている(専門委員会制度でカバーしようとしているが…。)
- ②1996年分譲(築28年)、80戸。第2回目の大規模修繕の際、管理組合で相見積を取つたところ、最終的な採用金額と、管理会社が提示した見積額とでは、数千万円、約2倍もの開きがあつた。同じ図面、数量内訳でも、単価設定や管理会社が下請施工させることにより割高となつた。
- ・長期修繕計画は管理会社が当初作成したまま、建物点検で修正せず工事実施していたため、30~45年スパンでは本来削減できている修繕内容もあつた。
 - ・管理会社の業務委託費の内訳について担当者がまともに答えられず、重要事項説明に詳細事項も記載していなかつた。管理組合がチェックの手を抜くと、管理会社もそれ相応の対応しかしない。
 - ・管理委託契約の記載事項チェック、管理員業務内容見直し、立体駐車場機器点検費用の一部削減など、最終的に年間約600万円以上の管理費削減を行つた。
 - ・理事会で駐車場使用アンケート調査を行うと、今後、高齢化や車を持たない世帯など、駐車場の利用台数の減少が判明した。昨年の市条例改正で、一定条件で駐車場の台数削減が可能である情報を理事会で把握していたため、今後5年で20区画の廃止を検討中。維持管理費の大きな削減が見込まれるが、管理会社からはそういう示唆はない。

【役員あるある会話から考える】

- A「役員って何するんですか？」
B「前年の役員がした通りにすればいいんですよ」
A「わかりました！」

- 役員は通常、知識も経験も少なく、「前例に従う」という考え方になりやすいです。コスト削減は、専門的な知識がなくても情報を集めることはそれほど難しいものではなく、一度コスト削減の取り組みを行いマニュアル化すれば、以降はそれが当然のことになり、費用を無駄にしない姿勢が定着します。これはよくある事例です。
- 一般的に管理組合の支出削減=管理会社の収入減となる場合が多いため、当然のことながら、管理会社からの支出削減提案は待つても期待できません。自分達で見積を取つたことがないというのは、理事会活動の一番重要な経営的な対応ができていないことになります。
- また、管理会社は生活の場にいないため、当事者意識、課題やニーズの感覚が管理組合と同じではあ

りません。財政面など、どうしようもなくなつてから「修繕積立金が著しく不足している」等の説明を受け、「もっと早く教えて欲しかった」という事例も聞きますが、総会資料（会計報告）や長期修繕計画の説明を聞いておれば、役員でなくとも状況は予想できる内容であり、「問題があれば管理会社が言ってくれるだろう」「前年度の役員と同じことをすれば十分」という受け身の姿勢が対応の遅れを招いています。

4 管理会社との業務委託契約内容を確認する（業務仕様書の作成が不可欠）

- 1) 契約は1年契約で、契約の更新・解約は契約期間が満了する日の3ヶ月までに書面をもって通知する（近年、契約更新を断る管理会社が増加。その場合、3ヶ月で次の管理会社を探すことはまず不可能。暫定契約の申し出を行う）。
- 2) 每年の更新内容は、定期総会にて「重要事項説明書」として組合員に諮る。契約内容に変更がある場合は一覧表を作成し明確にする。
- 3) 多くの管理組合では「部分業務委託契約」で委託しているが、費用と内容（業務仕様書）の把握が重要。

【一般的業務】

事務管理業務	基幹事務	1) 管理組合の会計の収入及び支出の調定 2) 管理組合会計の出納 3) 維持・修繕の企画又は実施の調整
	基幹事務以外	1) 理事会支援業務 2) 総会支援業務 3) その他（滞納時の督促対応、等）
管理員業務		1) 受付等の業務 2) 点検業務 3) 立会業務 4) 報告連絡事務
清掃業務		1) 日常清掃 2) 特別清掃（業者との直接契約も可）
建物・設備管理業務 (業者との直接契約も可)		1) 建物点検・検査 2) エレベーター設備 3) 給水設備 4) 净化槽・排水設備 5) 消防設備等 6) 機械式駐車場設備 7) 植栽 8) その他
その他		1) 総合監視業務 2) 緊急対応受付(工事等対応費用は別途)

4) 業務委託契約に含めない業務

- * 長期修繕計画作成、計画修繕工事の施行・業者選定・工事時業者対応（理事会主導）
(小修繕は内容・規模により理事会主導を判断)
- * その他、リフォーム申請、規約規則作成・大幅改正等

◇管理会社との関係のチェックポイント

管理会社の業務

- 理事会への報告：マンション内状況は漏れなく報告されているか。
各種届出、滞納状況と対応、駐車場・バイク・駐輪場の利用申請、落とし物、賃貸戸数、空き戸数、長期不在届、ペット飼育届出・飼育数、苦情・トラブル・相談内容など

- 理事会への報告：建物・設備点検報告など、理事長だけが報告書を受け取り、役員に報告されていない状況になっていないか。
- 建物・設備保守点検への助言：年次点検結果などからの問題点対策の助言、日常巡回点検・清掃作業からの助言・改善提案など
- 管理組合情報・資料の管理：住民名簿（個人情報）および転壳・入退去者情報等が理事会と意思疎通の上、適切に保管されているか。各種報告書の整理・保管。
- 専用部リフォーム申請・工事の確認：フルリノベーションの増加に伴い、仕様や工事の複雑化への技術的対応ができるか。
- 総会議案書案、特に次年度事業計画・予算案や懸案事項の起案を管理会社に任せていはいいか。
- 管理組合が見積を直接取っていない契約の場合（エレベーター点検等）、直接契約という形のみで実際は管理会社が管理しており手数料を受け取っている場合も多い。直接契約の場合、価格交渉等は管理組合が対応しなければならない。点検報告書の確認を管理会社に依頼する場合は事前に話し合いが必要。
- その他

管理員業務・清掃業務

- 居住者からの相談、問い合わせ・要望・クレーム等の対応について、管理員は住民から管理組合への取次ぎ窓口であり、理事会・管理会社に「報・連・相」が行われているか。理事会が判断すべきことを管理員が判断し返答していないか。
- 管理員・清掃員の業務仕様書や清掃フロー及び実施報告は作成され、内容に適合した業務が行われているか。日報の報告は決まりきった内容になっていないか。
- 清掃員から清掃手順の問題点や清掃道具の希望等を聞いているか（清掃会議やアンケートの実施）。
- 外来者・出入り業者との対応・管理は適切か
- その他

管理組合活動

- 総会議案に、管理会社との管理委託契約更新の承認を含め、管理委託契約の内容が変更される場合、変更内容は一覧表（変更前後）として説明がある。契約書案に記載のない業務については管理会社と事前に協議し、内容を明確にする（見える化）。
- 定例理事会のレジュメの内容は、理事会から発起できているか
レジュメ：管理会社からの各種報告、管理組合の対応課題・案件、翌月の予定（消防設備点検等）など
管理組合の対応課題例：保険の見直し、設備（インターフォン等）の更新対応など
- ご意見箱の管理（レジュメに加える）
- 監事は、会計監査のみならず業務全般のチェック、総会・理事会への報告、意見具申が必要と理解しているか。
- コミュニティ形成の活動の重要性・理事会活動の重要性の認識を理解する。

5 管理運営で大切なこと

役員のなり手不足・無関心への対策を行う

近年「高経年マンション」と「居住者の高齢化」が問題としてあげられ、管理に不安を感じるような意見も見受けられます。確かに、マンションは一度建てられれば古くなっていくのは仕方ありませんが、清潔さを保ち、長期修繕計画をしっかりと立て、相見積を自分達で取り、費用や修理を管理すれば気持ちよい環境で100年マンションを目指すことは十分可能です。役員が分担し負担を軽減し対応すればサークル活動並みで維持管理できます。

これから超高齢化は避けられませんが、40代後半～50代の第2次ベビーブーム世代の人口も多く、高経年マンションであっても若い人が手ごろな価格で購入でき、自分達の希望するリノベーションにより住み継がれるマンションが近年紹介され、注目されています。

マンション内の高齢化が進むと、きまって「役員のなり手不足」が語られますが、これはマンション管理に対する無関心さが問題の根本にあります。過去20年以上遡って居住者が相当若かった時代

にあっても、多くの管理組合では無関心と管理会社任せの結果、無駄な管理費用や高額な修理等により大切な資産を失う実態はありました。

大切なのは管理組合の様々な情報や課題を積極的に伝え、マンション居住者全体の関心を高め、管理に触れる機会をつくることです。理事会運営次第で自分達のマンション生活が現在と将来にわたり雲泥の差が生じ、差別化と資産価値の向上が図れることを理解すれば、無関心ではなくなり輪番制でも役員を辞退する声は激減します。

そのためにはまず必要なのが、管理組合の活動を伝える毎月の管理組合ニュースや丁寧な総会議案書です。総会議案書も明確で分かりやすく説明し、中高生レベルでも理解できるようにしましょう。管理会社に総会議案書のたたき台を依頼するとしても、分かりにくい点や追加説明を申し入れましょう。

理事会運営は継続性が求められる

理事会は管理組合運営で最も重要な立場であり、代表である理事長は管理者として責任を担います。マンション管理は継続的な内容の把握が必要ですが、役員経験の少ない輪番制の役員が引継ぎするだけでは難しいため、継続して対応する継続役員数名と輪番制の役員の合同の運営体制といった工夫が望まれます。

また、規約改正などの集中審議が必要な場合や、長期修繕計画の見直しや工事の継続的な対応のため、理事会の諮問機関として専門委員会を設置すれば、理事会運営を側面から継続的にサポートすることもできます。そういう仕組みをつくることで、役員になることのハードルを下げ、より多くの方が管理運営に馴染む風土をつくることにもなります。

管理組合による管理会社の対応の違いはある？

管理会社が管理組合のレベルにより対応を変えるという側面は否定できません。提出される見積にも差があります。管理組合運営が機能し、管理会社に余計な負担を与えない場合（滞納対応、居住者対応、管理会社担当者との関係、業者への公平性など）、理事会の意思をより尊重し、万事指示を仰ぐようになります。とはいえ、理事会が直接業者と見積対応等しているにもかかわらず、管理会社が業者に自社物件だからと、賃貸物件のように手数料を要求することもあり、注意は必要です。

管理組合運営は情報戦

マンション管理を取り巻く環境は日々変化していくため、多方面からの情報収集は欠かせません。民泊問題、保険料更新、個人情報保護下での災害・高齢者見守り対応、マンション管理計画認定制度、マンション設備の新設（自動車の充電設備設置等）など日々情報収集が求められます。インターネットは多くの情報を提供してくれますが、それを鵜呑みにせず、自分達の管理組合に適した内容であるかを確認の上活用しましょう。管理会社や、施工・点検等の専門業者も多くの情報を持っていますので質問しましょう。また、管理組合役員が自分達の建物についてほとんど知らないという状況が見受けられます。役員就任後、まずは役員全員でマンション屋上から地下まで見て回り、建物や設備の状況を確認しましょう。

管理会社による新しい管理方式の問題点

国交省の標準管理規約に、第三者による管理の考え方が想定されるケースと共に記載されましたが、その後「新しい管理方式（第三者管理方式）」が新聞やネットでも頻繁に取り上げられています。マンションの特性や規模に関わらず、管理組合と利益が相反する管理会社が管理者となり、理事会を実質的に失くし運営するというもので、既に関西でも一部の管理組合での採用を聞いております。これは区分所有マンションの管理制度の根幹を搖るがす事態です。

管理会社にとって理事会のない管理組合は打ち出の小槌のようなもので、理事会運営は、いったん失うと取り戻すことは非常に困難になります。管理会社の宣伝は「理事会の負担の軽減」一辺倒で、重要な管理組合財政や区分所有者の意思の反映といった話は出てきません。既に管理会社による第三者管理方式に移行した管理組合では、理事会が廃止され、管理者（管理会社）にのみ権限を集中させる

という、管理会社主導の管理規約の変更により、実質的に区分所有者が声を上げられない仕組みが作られるなど、危惧された状況が早速現れています。

元来、第三者管理方式は、管理不全に陥った管理組合等についてのやむを得ない方策であり、そこに至らない管理組合や、ましてや築年の浅い元気な管理組合の「管理の労力削減」のために提案されたものではありません。国交省のマンション管理適正化指針にも、「区分所有者の意志が管理組合を構成し、集会(総会)を通じて適正な管理運営を実現する」という考え方は明らかですが、「役員のなり手不足」の言葉がひとり歩きして一般マンションにも持ち込まれ、管理運営の上で最も危険な「理事会の廃止」「集会の抑制」という、明らかに指針に逆行する事態となっています。

マンション管理士の活用について

管理会社との信頼関係が崩れ、管理の見直しをする際に、マンション管理士にコンサルタントとして協力を要請することがあります。一時的な理事会運営の支援の依頼や、見直し作業の単発の契約などになりますが、顧問契約など、年単位での継続契約に移行した場合、今までの管理会社任せから次はマンション管理士任せに移行し、管理組合運営がさらに後退するケースも生じています。マンション管理士と契約期間中に管理運営方法についてしっかりと学び、自立して管理ができるよう、目的を間違わないようにする必要があります。

管理組合運営は今後もっと重要なに

人件費や資材費の上昇に伴い、管理費用の削減はなかなか難しくなりますが、それに加え、割高な費用支出や一時金の徴収といったこととなると、理事会への信頼が失われ、家計の余裕のない子育て世代などの転出に拍車をかけてしまい、管理運営がさらに困難になるといった事態を招くおそれがあります。

これらは、理事会が適切に対応すれば、未然に防ぐことができる事柄で、事態に備える管理組合とそうでない管理組合とでは、今後大きな差が生じると考えられます。マンションにとって 10 年の意味合いは本当に大きく、今対応することが 10 年後に大きな差別化をもたらします。10 年後、居住者がマンション生活に満足できているかどうかは、管理組合の運営次第と思われます。

202〇年〇月〇日 (土) ○〇〇管理組合理事会議案(作成例)

時 間：午後 6 時～

場 所：管理組合集会室

出席者：〇〇理事長、〇〇副理事長、〇〇理事・・・、(傍聴：次期役員候補者 3 名)

管理会社担当：〇〇氏、・・・

添付資料：会計報告、保険見積、傍聴申込用紙 (案)、・・・

■今期の主な事業

【事業計画】

雑排水管清掃 (〇〇万円；〇月、2 年毎)、連結送水管耐圧試験 (〇万円；〇月、3 年毎)、長期修繕計画の見直し (5 年毎)、保険の見直し (翌年〇月満期)、夏祭り (〇万円；〇月)、特定建築物等定期調査 (〇〇万円；〇月、3 年毎)、避難訓練 (〇月)、ペットクラブ総会 (〇月)、清掃打合せ会議、防犯カメラ見積確認

【計画修繕】

集会室エアコン交換 (〇〇万円)、インターホン交換工事 (〇〇〇〇万円；〇〇会社)、
加圧給水ポンプ交換 (〇〇〇万円；〇〇会社)

【小修繕】予算 70 万円 (一般会計)

- ① 管理会社より月次報告「会計報告 (滞納含む)、次月予定、工事報告等」
- ② セミナー出席報告 (〇〇〇〇講習会 管理規約見直しについて)
- ③ マンション総合保険契約 (5 年掛け捨て契約・翌年 9 月更新) 契約書の保管 (事務所)
 - 現保険契約の確認 (①主契約、②建物賠償、③個人賠償、④地震保険)
 - 過去保険契約期間 (5 年) の支払い実績報告
 - マンション管理適正化診断結果による割引き適用後の保険の見積確認
- ④ 傍聴希望用紙について検討
- ⑤ 大規模修繕工事 3 年目アフター点検再修理について
 - 鉄部塗装の未修理について〇〇へ再要請 (1 月実施)
 - 大規模修繕工事設計監理者〇〇との相談対応の報告
 -

- ⑥ ペットクラブ総会（〇月〇日予定）…（飼育状況：犬6匹、ネコ5匹、ウサギ2匹、…）
- ペットクラブ会長（〇〇号室）、ペットクラブ担当理事打合せ：予防接種の届出確認ペット飼育細則、クラブ会則の読み合せ依頼。ペット飼育報告（ペット自慢）・ご相談。
 - ペットクラブからの要望
- ⑦ 防犯カメラリース料（〇〇社 担当：〇〇氏）
- 7台一括購入 605,000円／税込、5年保証・HDD1セット付（500万画素、4TB）
5年（割賦・リース）12,800円／月額×12カ月 = **153,600円／年**
6年（割賦・リース）12,000円／月額×12カ月 = **144,000円／年**
(リース・割賦の支払い終了後は年10万の積立を予定)
- ⑧ 〇〇社との共用部電気料金新電力契約（8.6%割引確定）（総会後）
〇〇社担当：〇〇氏
- 3月総会で切替の決議後、申込書と口座振替依頼書（口座振替払いの場合）を管理会社もしくは理事長様にご郵送。必要事項をご記入、ご捺印の上、同封の返信用封筒で返送。

申込関係書類のご返送を受領後、切替手続きを進め、切替日（最短で2021年4月の検針日で切替予定）が確定したのち、契約書と契約書（別紙）をそれぞれ2部、送付。契約書に理事長様のご署名、ご捺印の上、1部（弊社控え）を同封の返信用封筒でご返送いただけましたら、全てのお手続き完了。
- ⑨ その他検討・要望・課題・管理組合ニュース
- 管理組合ニュース【第〇号内容】
「年末のご挨拶、駐輪場の私物、TV視聴不具合の際の対応について（各住戸）路上駐車、滞納報告、一般会計状況の報告、ご意見箱の設置、連絡用紙の設置、管理員事務所連絡番号、他」
- ⑩ 今後の確認事項
- ・次回まで
- ⑪ 来月理事会 日程調整
〇月　日（　）　時～

管理組合ニュース(第〇〇〇号)

〇〇〇〇〇管理組合

2023年7月22日

◆ 「専有部の保険に関する全体説明会・個別相談会」を開催致しました

「7月9日(日)」に管理組合および〇〇保険株式会社(〇〇グループ)による専有部の保険についての全体説明会と個別相談会を開催しました。以下、概要をお伝えいたします。

■市内の他マンションの最近の火災事例(枚管連情報)から、自宅の火災でも近隣からの火災でも、火事・放水による被害は複数戸において、特に放水の被害が大きいこと、専有部保険の加入の有無で、個々の住戸の金銭的な負担の差が非常に大きいことを説明しました。

■当マンションでは今までキッチンと洗面台の蛇腹ホースの切れによる漏水が数件生じています。偶然、すべての漏水が在宅時だったためすぐに止水できましたが、不在時の場合や漏水の量によっては階下にも被害が生じる可能性があります(保険会社より9階から3階まで漏水した漏水事故の事例を紹介:被害の修理は8千万円以上でした)。

■マンション内の事故で最も多いのは火災ではなく漏水事故です。当マンションも築20年を超え、他のマンションでも多く報告されている専有部内の床や壁内の埋設配管から漏水が生じる可能性が出てきます(メーターボックスから先の配管は専有部配管のため、個人賠償となります)。「水濡れ」特約が付帯されている場合は、自宅の漏水修理、上階からの漏水による被害の修理(例外もあるが、新価特約により新品交換できる場合もある。上階の個人賠償では時価までしか賠償されない)ができ、自分の保険を使用しても更新時に(現時点では)保険料があがることは今の約款ではありません(保険料の全体の値上げは別)。保険会社からは個別相談会後「水濡れ」特約契約者が少ないとの報告がありました。

■最近の火災保険はパッケージ化されており、水濡れ・個賠・漏水調査費など必要な保険がセットになっていますが、20年前の保険は最低限の火災保険のみの場合も多く、水濡れ等の特約を追加契約できない可能性があります。

◆まとめ◆ 専有部の火災保険の加入は大切ですが、個人賠償責任補償特約に加え、水濡れ、漏水調査等の特約が付帯されているかが特に重要です。当初「個人賠償責任補償特約」をご契約(特約)いただきましたことを目的としていましたが、居住者様宅で何か生じた際に困ることがないように必要な保険を説明することが重要だと認識しました。今回、〇〇保険株式会社に協力いただきましたが、皆様にご紹介するにあたり、上席者、担当者の人柄も重視し、対応にふきわしいか検討致しました。今後も、当管理組合の保険相談の紹介先としますので、本マンションの居住者であるとお伝えいただければいつでもご相談いただけます(セカンドオピニオンも可)。

〇〇保険(株) 担当:〇〇 06-〇〇〇〇-〇〇〇〇

◆ 8月末までの夏季の勤務時間について——「平日は午前8時~午後3時まで」

7月21日から8月末まで、植栽への散水時間確保のため、管理員の勤務時間が変更となります。平日の勤務時間は1時間早い午前8時から(16期総会で承認)となります。始業が1時間早まるため、終業時間も1時間早い午後3時までとなります。(土曜日は午前9時~午後3時の勤務です)

◆ 「貯水槽清掃実施のお知らせ」——断水はありません

年に一度の貯水槽清掃が7月27日（木曜）に実施されます。受水槽が二つあり、断水はありませんので、そのままご利用いただけます。

[次ページへ](#)

◆ バルコニー側窓ガラス・網戸・サッシ清掃のご紹介—チラシをご確認下さい

バルコニー側の窓ガラスの清掃のご紹介です。希望者のみ受付となります。清掃内容は「バルコニー側窓ガラス4枚（裏表8面）・網戸2枚・窓ガラス枠・サッシ」の清掃です（真ん中に小さいガラスのある住戸はその分も含めます）。清掃費用は11,000円/税込です。案内を添付していますのでご確認ください。役員が作業を発注しましたが、窓の枠のカビ、サッシ枠の汚れの固まりが綺麗に取れ高評価でした。

「紫外線フィルムのはがし作業」を1枚1,100円/税込で対応します。20年前の内覧会の際に窓ガラスに紫外線対策としてフィルムを紹介され貼られたお宅があり（窓ガラスは専用使用権がある共用部分のため、本来許可が必要です）フィルムが古くなりくすんでいるためはがしたいとのご要望もあるようです。個人ではがされた方もおられます、今回、フィルムのはがしのみ1枚1,100円で対応致します。出来る限り慎重にはがしますが状態により完全にははがれない可能性もあります。

注意点等：申込受付は7月28日までです。エントランスの受付ボックスにご投函下さい。日程は○○○○サービスとの調整となりますので、希望の曜日・連絡先を必ずご記入ください。

支払いは各自、直接お支払いですのでご用意ください。居住者様宅の水栓をお借り致します。

◆ ネットワーク設備に不具合が生じました

先月6月22日ごろからNTT回線（ドコモ光含む）に不具合が生じ、パソコンや携帯がネットワーク接続できない状態が生じました。1階のMDF室に設置されているNTT回線の機器の故障が原因でした。NTT回線（ドコモ光回線）の契約者（複数名）が不具合を連絡し、故障修理の担当者が来館して修理しました。役員が立会い、NTT機器の不具合時にアラームが光る箇所を教えてもらいました。MDF室内にはeo光等の機器も設置されていますが、NTT回線と同様に不具合時の修理及び確認の依頼は各契約者様が連絡するしかありません。各社のネットワークの不具合時の連絡先を確認しましたので電話帳に保存をお勧めいたします。

- ◆ NTT回線契約者様…TEL (0120-248-995)
- ◆ ドコモ光契約者様…TEL (151 その後音声に沿って7、4、2、1)
- ◆ eo光回線契約者様…TEL (0120-919-151 その後音声に沿って1、1)

◆ 狂犬病予防注射の届け出のご協力ありがとうございました

狂犬病予防注射について、飼い主様より済証の提出のご連絡を頂きました。ペットクラブの皆様ご協力有り難うございました。現在、犬の飼育3件、猫の飼育2件、ウサギの飼育1件の報告です。なお、ペット飼育の際は届け出（飼育条件あり）が必要です。

◆ 「来客用駐車場」の変更について

来客用駐車場の変更をお知らせいたします。屋内機械式駐車場「5番・155センチ以下」と屋外機械式駐車場「47番・ハイルーフ可」です。ご利用の際は高さを必ずご確認ください。

◆ 「第12回 中間中規模修繕工事検討会議」

6月30日（金）に第12回打合せ会議を○○設計（コンサルタント）、○○○○（施工業者）と行い、修繕工事（追加工事含む）の最終状況を確認しました。7月に入り足場もすべて撤去されました。7月28日（金）に工事関係の書類の引き渡しを行い工事を終了致します。追加工事の実施や費用、その他、次号で改めてご報告をさせて頂きます。皆様のご協力にお礼申し上げます。

◆ バイクの移動をお願い致します

屋内駐車場内へ移動のご協力ありがとうございました。元の位置にバイクの移動をお願い致します。

掲示：2023年8月10日迄