

2018年12月21日

2018年度第8回理事会報告

境谷西第2住宅団地管理組合
理事長 長原 賢至

開催日時：2018年12月16日（日） 午後7時03分～午後9時05分

開催場所：管理組合集会所・洋室

出席者：理事長、副理事長、各棟理事 計28名（定数35名） 他に監事2名

成立要件：過半数の出席により成立

議事進行：荒戸副理事長

議題

1. 理事長挨拶
2. 副理事長報告
3. 各委員会からの報告・審議事項
4. その他

議事

1. 長原理事長挨拶

皆様こんばんは。日頃理事会活動にご協力頂きまして有難うございます。

第8回理事会を開催させていただきます。議事進行を副理事長にお願い致します。

2. 荒戸副理事長 報告

1) 財政諮問委員会の答申

財政諮問委員会から最終答申書が提出されましたので、それについての説明と皆様からのご質問、ご意見を頂戴したいと思います。財政諮問委員会の責任者である山内様から先ず報告をお願いします。

最終答申書（巻末に添付）に基づいて説明があり、続いて質疑応答に移った。

[質疑応答]

Q1：高齢化で理事を回さない場合も出てくると思うが、その場合どんな対応になるのか。

A1：棟集会で「理事を回さない」ことを決めた場合は、「不在組合員」には当たらないので協力金は取るべきではない。

2) JSとの契約（管理委託費の値上げ）について：理事長より報告

JSから、事務管理業務費の値上げ提案があった。しっかり説明できる資料が揃っていなかったため現在保留している。資料が揃えば、契約書の内容チェックなど精査の

上対応していく。

値上げ額：現在 2,071,680 円/年を 2019 年度から 2,291,280 円/年（差額 219,600 円/年）。

3) 台風被害緊急対応の現状

①工事の進捗状況：

19 棟、24 棟は工事完了。12 棟は、先週(15 日) シングル材の葺き替えが終わり、今週(18 日) から足場材の解体を始め、12 月 26 日の契約期間内には工事完了の見込み。

②3, 4, 7, 10, 16 棟の雨樋、集会所の屋根、12 棟の駐輪場屋根は来年の工事になる。

③10 棟の軒樋取付は軒先金具がめくれ上っているため、部分足場を組んで行う。残りの工事は来年 3 月一杯までかかる可能性がある。

④ベランダ等建物の汚れは、大規模修繕工事があるので修繕は行わない。

⑤専有使用部分の修繕状況について、45 項目にわたり説明があった。

⑥ガラス修理代、網戸の修理代等は、管理費会計からの支出となる。網戸取り換えは、採寸・作成・取付で約 25,000 円かかる見込み。

⑦台風 24 号接近時の防護網かけ費用が 200 万円強、調査診断費、各棟の保険免責額 10 万円、19 棟サッシの損傷による被害が 20～30 万円など管理費会計からの支出が多くなる。

[質疑応答]

Q1：①「風害でトイレ換気扇不作動」、②「パラボラアンテナ切断」及び③「ベランダ汚れ、手摺汚染」について「修理対象外？」となっているが居住者には通知したのか。

A1：現時点では通知していない。①については、整備保健委員会で状況を確認する。③については大規模修繕まで我慢いただきたい。

4) 大規模修繕への取り組み

①コンサルタント会社「MTK」による建物劣化診断調査の進捗状況について報告があった。

②1 月 24 日大規模修繕委員会を開催し、「MTK」から劣化診断調査の報告をしてもらう。

5) ペット飼育問題

①ペット飼育に否定的な意見も含めて、広く住民の意見を把握するためにアンケート調査を行いたい。アンケートの内容を検討中。

6) バイク置き場問題

①バイク・自転車の実態把握及び、財政諮問委員会から答申のあった有料化案に対する住民の意見を聴くためにアンケートの内容を検討している。

②バイク置き場の有料化を理事会提出することになると、前もって住民説明会を開催

する必要がある。その際の参考資料としてアンケートを取っておきたい。

7) 総合的なアンケート調査は出来ないか

①バイク・自転車、ペット問題でアンケートを考えているが、他の問題についても住民の方から意見を聴く必要があるのではないか、例えば総会議案書作成に当たって、各委員会が次年度の針を立てる上でも住民の声を聴くことが大事ではないかと思う。各委員会で「こんなことが聞きたい」ということがあれば集約してもらいたい。

8) 新年交歓会の開催

- ①新年交歓会は理事会の主催で行う。
- ②各委員会の担当を決め、総務委員会に報告した。

9) その他：

①棟集会での議論のテーマ

今年は、台風・大規模修繕・自転車置き場・財政諮問委員会からの有料化問題・ペット飼育問題など色んな課題が提案されている。各棟集会で、理事会活動について皆さんのご意見を頂戴し、棟集会が終わったら報告書を必ず提出し頂きたい。

②総会準備

- ・総会議案書の原稿作成は4月中頃に終わらないと印刷に間に合わない。3月には次年度への引継ぎなど決定しておかなければならない。年が明けると今抱えている課題をこなすこと、次年度に引き継ぐことの線引きを各委員会でしっかりとしてほしい。
- ・来年度の留任理事を誰にするのか検討を始めてほしい。
- ・棟集会では次年度の理事が決まると思うので、これを含めて棟集会の報告をお願いしたい。

3. 各委員会からの報告・審議事項

第8回 総務委員会報告

日時：2018年12月2日（土）午前10時～12時

場所：管理組合集会所 洋室

[報告事項]

1. 財政諮問委員会(山崎理事)

最終答申案について山内委員長より詳細な説明があり、その後質疑応答があった。バイク、自転車の有料化への暫定的な取り組み、活動協力金などよく練られた答申であった。

2. マナー改善有志の会(椎原理事) 11/24(土)10時

① 取り組み事項の結果確認

10～11月の巡回結果、川南側に猫の糞があった。

- ② ペット対策に対する投稿関連
全戸に意見、要望書が配布されたが、その後要経過観察中
 - ③ ゴミコンテナ使用に関する掲示について
注意喚起の掲示は広報、整備委員会が担当することになった。
(今後も、監視を継続する。)
 - ④ 22棟の騒音問題の苦情
 - ・状況（改善されている、されていなくて警察に通報）の二面性を報告
 - ・総務委員会としては、所有者に警告文を通知することを検討
 - ・年明けに弁護士と理事会としての対応を検討する。
 - ⑤ 団地内の制限速度(10km/h以下)の厳守を徹底する対策を検討
 - ⑥ 「マナー改善有志の会」活動内容の広報について
 - ⑦ その他の苦情または提案
特になし
 - ⑧ 「マナー改善有志の会」今後の活動
 - ・集会：12/15（土）10～11 am、1/19（土）10～11 am
 - ・団地内巡回：12月 第1回 12/2（日）8 am 第2回 12/15（集会後）
：1月 第1回 1/6（日）8 am 第2回 1/19（集会後）
3. ペット問題検討委員会(椎原理事) 11月4日(土)
諮問項目について論議を継続中
4. 大規模修繕諮問委員会(山崎理事)
 - ・全戸アンケート調査の結果より、調査対象の住居を選定中
 - ・共有部分の修繕箇所に対する調査実施中
5. 管理費等未納に対する報告
 - ・11月末管理費未納 11件、未納額 357,090円
(10月末管理費未納 8件、未納額 290,610円)
 - ・長期滞納 3件は要注意
6. その他
 - ・新年会について早急に対応する。
 - ・12月15日(土) 午後7時「新年会」準備会議

【承認事項】

なし

次回総務委員会 2019年1月6日(日) 午前10時 ～

[質疑応答]

Q1：向かい側の棟で、夜中に大声で歌う声が聞こえ子供が怖がっているとの報告があった。

A1：騒音問題に関しては、棟で解決するのが原則。当該等の棟集会で、苦情が出ている

ことを報告し、対応してもらいたい。

以上

第8回 広報委員会報告

日時：2018年12月6日（木）19:00～19:25

場所：管理組合集会所・洋室

1. 報告事項

1) 第7回理事会（10月18日開催）報告配布：11月21日

2) 理事会ニュース第4号配布（A4版4頁カラー印刷：11月27日
印刷代金27,540円（税込み・600部）12月05日 理事長決済で支払い

3) 第2回ホームページ委員会開催：11月25日 藤田委員長、鳥居副委員長出席

①理事会報告（HP掲載）の金額表示について（添付資料参照）

以下の理由により、今後の理事会報告では金額を表示することになった。

- ・見積もり中の金額については考慮が必要かもしれないが終わったものはいいのではないかと。
- ・住民にとって、金額の情報は知りたい事柄だと思う。
- ・文書を保管する観点からは、データを消すとか、隠すとかはしない方がいい。
- ・金額表示についての「取り決め」が無いため、無難な対応として、全部非表示にしてきた。
- ・閲覧にはパスワードがかかっていること。
- ・不都合が発生したら見直す。

4) 掲示物作成・掲示

①タバコの吸い殻放置厳禁の注意喚起ポスター：11月27日～12月8日まで24, 25, 26棟に掲示した。

25棟東階段入口で「秋の草取り」の際大量の吸い殻を発見、掃除をしたが11月下旬、新たに吸い殻が見つかった。報告と不審者通報を依頼する緊急ポスターの掲示要請を受けて作成した。

2. 検討事項

1) 理事会ニュース第5号

①発行時期：2019年1月下旬～2月初旬

②掲載内容：台風21号被害屋根修繕工事状況、大規模修繕の進捗状況、委員会報告、財政諮問委員会答申内容、新年交歓会等

2) 7棟北西側から新林本通りに入る通路出口でのバイクと歩行者の事故防止対策

「バイクは降りて通行して下さい」の看板を表示する。

【承認事項】

①ホームページ作成ツール[Wix]プレミアムプラン・無制限コース利用料16,407円/年(税

- 込み) 【承認可決】
②独自ドメイン取得料 1,058/年(税込み) 【承認可決】
③バイクと歩行者の事故防止用警告看板「バイクは降りて通行して下さい」の表示 【承認可決】

次回委員会開催日 2019年1月10日 19:00～

[質疑応答]

Q1:「団地内でタバコを吸いながら歩くことを禁止する」規則は作れないか。

A1:街中では1,000円の罰金という規則もあるが、規則で規制するよりも本人のモラルに期待したい。

以上

第8回 植栽委員会報告

日時 2018年12月1日(土) 午後7時00分～午後7時35分

場所 管理組合集会所 和室

[報告事項]

1. 「植栽に関する意見・要望書」

- ①26棟・専用庭・草取り清掃(9/6受理・11/2実施)
- ②26棟・専用庭・高木剪定(9/13受理・11/2実施)
- ③16棟・専用庭・草取り清掃(11/14受理・11/15実施)

2. ボランティア「みどりの会」の活動

- ①11月11日 緑道清掃
- ②11月25日 新林本通沿い生垣剪定
- ③12月9日 境谷学区清掃キャンペーン参加

3. 植栽管理

- ①別紙「植栽委員会 作業記録(11/1～11/26)」の通り
- ②前月に続き架線に障害となる樹木を優先的に剪定

4. 年間植栽管理計画に基づいて

- ①11月5日～15日
第3回植栽工事(芝生刈と草刈)及びナンキンハゼの剪定(植治造園)を実施

【承認事項】

- ①2棟東 2-72 2-73 ムクゲ2本伐採 【承認可決】
虫害により半立枯れ、障害木として2棟要望

次回、植栽委員会の開催予定 1月5日(土) 午後7時00分より

以上

第8回 整備保健委員会報告

日時：2018年12月2日(日) 午後6時～午後7時30分

場所：管理組合集会所 和室

[報告事項]

1. 団地内自主簡易点検について
 - ・チェックシートの作成：過去のチェックシートを参考にする。
 - ・実施時期は2月上旬とし、消火器外観点検と併せて各棟理事に協力をお願いする。
2. 来年度分の水質検査の見積を京都微生物研究所に依頼した。
3. 10棟401号室 玄関の非常灯故障についてはLED型に交換。
4. 23棟自転車置き場の雨樋の破損は、整備保健委員で修理。
5. 定期受水槽・高架水槽の清掃について
 - ・JS(株)に見積依頼 当初 799,200円 交渉後 658,800円
 - ・実施時期は2月中旬予定
6. 年末年始のゴミコンテナの処置について
 - ・年末年始ゴミ出しについては収集日に関して周知徹底するとともに、未収集の期間中は回収開始日前日まで個々に保管頂くこととする。
 - 年末ゴミ収集最終日：12月29日(土) 年始ゴミ収集開始日：1月5日(土)
 - ・収集後のゴミコンテナの裏返しと収集前の表返しを行うので、各棟理事の協力を要請する予定。
7. 24棟東側共同水栓の水漏れについては、工事足場撤去後に着手予定。
8. 26棟北側に鳩除けのために5階から1階までネットを張るよう提案されたが棟全員の合意を得るため、26棟の棟集会にて再度検討されることになった。

【承認事項】

(1) 理事会承認

1. リフォーム申請8件(No.34～41 別紙申請一覧の通り) **【承認可決】**
2. 定期受水槽・高架水槽の清掃費用 JS(株) 見積金額 658,800円 **【承認可決】**

(2) 理事長承認

1. 10棟401号室 玄関非常灯の修理 マツヤデンキ 66,312円
2. 23棟自転車置き場雨樋修理費 765円

次回 整備保健委員会の開催予定日 2019年1月6日(日)午後6時～

[棟理事からの報告]：

棟集会を12月7日開催した。その席で、12月3日に行われた排水管洗浄作業に関し、

「昨年丁寧にしていただいたが、今年は時間も短く簡単にされた感じがした。昨年と同じルール(音源データ通り)で実施されたのか」という意見がかなりの人から出た。

- ・整備保健委員会では去年と今年で作業方法が違うということは聞いていない。整備保健委員会で確認する。

[棟理事からの報告]：

先月隣の部屋で広範囲のリフォーム工事があり、業者が棟前通路で金属を切断していた。通りかかった子供に火花が飛び散り、大した事はなかったが火傷をした。JSと下請けに報告し、下請け会社から謝罪があった。

通路に台を置いてその上で作業をしているが、「仕切り」もなく側を人が通っている。通路で作業する場合の安全に対する「ガイドライン」があるのか解らないが、報告しておきたい。

以上

第8回 駐車場運営委員会報告

日時：2018年12月6日(木) 午後7時00分～7時45分

場所：管理組合集会所 和室

[報告事項]

1. 外部駐車場の有償契約車両台数について
第2駐車場：12月1日現在31台である。
9/25～12/12 No.38～43は屋根修繕工事の業者の駐車スペースとして使用した。
2. 24棟屋根修繕工事完了後の足場撤去に伴う車両移動依頼
 - ①11/29 No.339・340・341の契約者に内部駐車場1台、第2駐車場2台移動してもらった。
 - ②12/12 足場撤去完了したため3台に戻ってもらうように連絡した。
3. 駐車場パトロールの実施
 - ・2棟ロータリーに1台(他府県ナンバー)長時間の迷惑駐車あり、「駐車禁止」の貼り紙をした。その後迷惑駐車はなし。
4. 駐車場位置交換について
毎月駐車場運営委員会で検討していく。
5. 年末年始の来客用駐車場について
管理事務所で12/19より、12/29～1/3の申し込みを開始する予定。

【承認事項】

第2 駐車場契約について

2019年1月31日に契約更新がある。今後、白線の引き直しや大規模修繕などで使用することもあるため、43台継続で契約更新する。 【承認可決】

次回駐車場運営委員会開催は、2019年1月10日(木)午後7時00分より

以上

次回理事会 開催予定日は2019年1月20日(日)午後7時～

添付資料：財政諮問委員会最終答申書

2018年度 植栽委員会 作業記録 (11/1-11/26)

年度	月	日	場所・作業	作業者
2018	11	1	24-25棟・ツツジ・アジサイ・クチナシ剪定	小菅
2018	11	2	要望書/26棟・高木剪定/草刈り清掃	小菅・松田・重田
2018	11	3	23棟北公園・モミジバフウ・ツツジ剪定	小菅・松田・重田
2018	11	5	7-8棟北・トウカエデ・フヨウ・ムクゲ剪定	小菅・松田・重田
2018	11	7	22棟北・ムクゲ/18棟南・トウカエデ3本剪定	小菅・松田・先山
2018	11	8	17-18棟間・クロガネモチ剪定	小菅・松田
2018	11	9	20棟南・トチノキ剪定/キンデン・剪定作業立会	小菅・松田・重田
2018	11	10	20棟南・トチノキ剪定	小菅・松田・先山・重田
2018	11	11	緑道清掃	みどりの会
2018	11	12	17棟南・ムクゲ・トチノキ・トウカエデ2本剪定	小菅・松田・重田
2018	11	13	17棟南・トウカエデ3本剪定	小菅・松田・重田
2018	11	14	18棟南・トウカエデ1本剪定/17日分の剪定枝処理	みどりの会
2018	11	15	18日分の剪定枝処理/要望書・16棟・専用庭清掃	小菅・松田・先山・山崎・重田
2018	11	20	1-3棟・ムクゲ・ツツジ剪定	小菅
2018	11	21	4-6棟・ムクゲ・ツツジ剪定	小菅・松田
2018	11	23	新林本通沿い・カイヅカイブキ生垣剪定	小菅・松田・重田
2018	11	25	新林本通沿い・ネズミモチ生垣剪定	みどりの会
2018	11	26	22・23・26棟・ツツジ・クチナシ剪定	小菅

[添付資料]

財政諮問委員会最終答申書

1. はじめに

(1) 経緯

平成 28 年 5 月の第 36 回通常総会において、下記 4 つの施策が提議され、それらを検討する「財政諮問委員会」の設置が提案、承認されました。

諮問項目

- 1) 財務管理計画及びその運用方法の策定
- 2) 各会計別の経常収支の均衡化の検討及び立案
- 3) 新規財源確保の検討及び立案
- 4) 保有資産運用の検討及び立案

(2) 今回の最終答申主旨

当諮問委員会は平成 29 年 1 月から検討を開始し、諮問項目の内、1) 項と 2) 項の各会計についての検討結果は平成 29 年 9 月に中間答申として提出し、平成 30 年 5 月の第 38 回通常総会で管理費、駐車場使用料、修繕積立金の値上げが承認されました。

今回はその後検討を行ってきた 3) 項と 4) 項の検討結果を答申いたします。

2. 新規財源確保

2. 1 結論

検討結果として下記項目を推奨します。

項目	推奨案
自転車・バイクの駐輪使用料	自転車およびバイクの適正額が決定されるまで、暫定的に自転車およびバイクは年 1 回、1 台につき 1,000 円を徴収する。
活動協力金	不在組合員から、毎月 2,000 円を徴収する。
委託費見直し	現在、日本総合住生活（株）（以下 J S）を委託先としているが、複数業者との合い見積りを実施する。
大規模修繕周期見直し	現在、修繕周期を 12 年としているが、工法、材料の進歩を勘案し周期を延ばすことを検討する。
カーシェアリング	今回は採用を見送る。

2. 2 検討内容

2. 2. 1 自転車・バイク駐輪使用料

(1) 背景

- 1) 現在自転車およびバイクは団地内の共有地に無料で駐輪できているが、内部駐車場と同様に共有地を使用しているので一定額は負担すべき。
- 2) これまで無料だったことで、使わなくなった自転車も駐輪場内に放置され、結果駐輪スペースが不足し、またバイク台数の増加で自転車、バイクが歩道に駐輪されていて、事故の可能性、美観上の課題がある。

3) バイクの駐輪場については現在理事会内の「駐輪場・バイク置き場増設プロジェクト」で検討が開始されており、その結果でバイクの駐輪使用料は決まるが、その運用開始までは期間があるため、現時点で適正な使用料の算定が難しい。

(2) 駐輪使用料

1) 使用料

駐輪場の修繕、整備に年平均 110 万円程度の費用が発生しており、今後自転車、バイクを登録管理していくための事務費用、毎年交換するステッカー代、使用している共有地の税金等は使用者が負担するべきと判断し、自転車およびバイクは年 1 回、1 台につき 1,000 円を徴収することを推奨する。

*ステッカーは毎年更新するものとし、使用料徴収時に配布され不要自転車・バイクの識別に用いる。

2) 金額の決定理由

駐輪スペースの異なる自転車、普通バイク、大型バイクの料金は本来異なるはずだが、適正なバイク駐輪使用料決定には時間が掛かること。

暫定的に使用料徴収を先行することで、不要自転車・不要バイクの整理が進み、収容スペースの減少が期待でき、それをベースに適正なバイク置場の広さや使用料を決めることができること。

駐輪使用料を徴収している近畿地区のマンションでの 2017 年上期の平均徴収額は、自転車は月 340 円、バイクは月 1,900 円（新聞記事による）であり、年額 1,000 円は決して高くないこと。

3) 徴収方法

料金徴収事務を J S に委託すると費用が発生するため、料金徴収とステッカー配布は理事の業務とする。

(3) 駐輪スペース

参考に近隣の有料駐輪場の自転車・バイク用の駐輪スペースと料金を調査した。

調査結果は別紙「駐輪場調査（2018 年 8 月）」を参照。

これによると駐輪に必要な広さは下記。

1) 自転車：幅 40～55cm、長さ 160～240cm、駐輪スペース 0.64～1.32 m²

2) 普通バイク：幅 60～70cm、長さ 185～220cm 駐輪スペース 1.11～1.54 m²

3) 大型バイク：幅 80～85cm、長さ 185～240cm 駐輪スペース 1.48～2.04 m²

このデータと一般に公開されている情報を加味すると、必要な駐輪スペースは以下のとおり。

・自転車に必要な面積は 1.0 m²

・普通バイクは 1.5 m²、

・大型バイクは 2.0 m²

2. 2. 2 活動協力金

(1) 背景

当団地には平成 30 年 3 月現在 35 人の不在組合員が存在し、居住していないため管理組合活動を行うことができず、その分居住している組合員の負担が増えている。また、総会等の連絡事務で発生する通信費用や事務処理費用が管理組合の負担となっている。

それらの負担は不在組合員から徴収するべきとの考え方から、実際に徴収している団地を参考に検討を行った。

(2) 活動協力金の定義と目的

定義：理事会活動に参加していない不在組合員から、管理組合が徴収する理事の労務および連絡事務で発生する通信費用や事務処理費用の分担金。

ただし、不在組合員が所有する住戸に役員資格を有する親族が居住している場合を除く。

目的：管理組合を運営するための業務は全組合員が平等に分担すべきだが、その業務を分担することが困難な不在組合員と居住組合員との間の不公平感を是正するために、一定の金銭的負担を求める。

(3) 負担額

負担額：毎月 2,000 円を徴収する。

根拠：理事としての活動を金額で算出することは難しいが、活動協力金を徴収している他の団地の例では管理費等の 15%が妥当としている。当団地の平成 30 年度の管理費等の額 13,500 円で計算すると 2,025 円となることから 2,000 円とした。

(4) 配慮：毎月 2,000 円、年間 24,000 円の負担額については、該当者に主旨を丁寧に伝える必要がある。

2. 2. 3 管理業務委託費

(1) 背景

現在、管理業務は J S に委託しているが、その費用は管理費収入の約 50%を占め、その低減は組合員の負担軽減策の一つと考えられる。過去にもその低減の取り組みがなされ、一定の効果はあったが、時間が経過しているの見直しが必要と判断した。

(2) 複数業者の合い見積り

J S に直接委託費の低減を求め、委託業務量を減らす方向に向かうと、理事の負担が増える可能性があり、J S 以外の業者と合い見積りを取ることで低減を目指すべきと判断する。

(3) 配慮

見積金額の低さのみをもって業者の決定や変更をすると、当団地の管理事務業務が不慣れな担当に変わることで理事の負担増や、居住者への対応等で不便が発生する可能性があるため、J S の実績を加味して判断した上で、合い見積りを取ることで J S の委託費低減効果を狙う。

2. 2. 4 大規模修繕周期

(1) 背景

現在、大規模修繕工事は周期を12年としているが、最近の工法や材料の進歩により周期を延ばせる工事が増えてきている。

(2) 効果

2020年度に予定の第3回大規模修繕工事の予定額は10億2,700万円だが、12年周期を

13年周期にするだけで毎年660万円の繰越額が増加する。

(3) 対象

全体周期を延ばす以外にも、工事別に次期大規模修繕に延ばし修繕費用の節約に努めること。

2. 2. 5 カーシェアリング

(1) 背景

第2駐車場は来客用を含め現在43台の契約を行っており、年額387万円が負担となっている。43台分の自動車が無ければ外部駐車場の契約は不要となる。

カーシェアリングを団地内部で運用することで自動車所有の必要性が低減し、自動車保有数の減少が期待できる。

(2) 検討結果

管理組合が導入すると管理業務が増えるため、団地内にカーシェアリングを導入する業者を探したが適した業者が見当たらず。

一方組合員の高齢化による免許返上や若者の自動車離れ等により団地内の自動車所有数が減少してくれば内部駐車場だけで足りるようになるとの予測もあり、現時点での採用を見送る。

3. 保有資産運用の検討

管理組合が保有している資産運用に対しては規約、規則による規制があり、元本保証のない株式、投資信託、外貨預金、外貨建て債券、ネット銀行は使えないことと現在の普通預金、定期預金共金利が低いことを条件に運用案を検討した。

3. 1 結論

会計	対象	推奨案
管理費	普通預金	決済口座（現状と同じ）とする。
修繕積立金	普通預金	運用を見直す。
	定期預金	対象銀行、口座を見直す。
	すまい・る債	次回の大規模修繕終了後、すまい・る債を購入する。
	マンション総合保険	次回損害保険契約更新時に「満期返戻金特約」を検討する。
駐車場費用	普通預金	決済口座（現状と同じ）とする。

3. 2 検討内容

3. 2. 1 管理費、駐車場使用料

管理費は出し入れが多いこと、駐車場使用料は年度末には修繕積立金に繰り入れるため、長期運用ができないことから、現行どおり普通預金（決済口座）を推奨する。

3. 2. 2 修繕積立金

現在修繕積立金の大部分は普通預金に預けられているが、金額が大きく、運用の効果が見込める。定期預金、すまい・る債、マンション総合保険の「満期返戻金特約」に振り分け運用することを推奨する。

1) すまい・る債

利率が高く、修繕工事目的なら換金手数料は不要で、安全性も高いので、現在の購入額は

1億円を上限としてきたが、これにこだわらず購入することを推奨する。

2) 損害保険

次回更新時、見積書を取った上で「満期返戻金特約」が有利か、すまい・る債を購入した方が有利かを判断し、運用先を決定するよう推奨する。

*満期返戻金特約：契約時に一定額の積立金を預けることで、保険料が安くなり、満期時に全額戻る。

次回の契約更新時に付保割合、建物管理賠償責任特約の契約内容の見直しを行う事。見直しは次回契約 2021 年 3 月の前年度の 2019 年度の理事会で実施すること。

3) 定期預金

現在京都銀行、京都中央信用金庫、三菱UFJ銀行、京都信用金庫の4行に分散して預けられているが、企業安全度を確認した上で、金利の高い金融機関にまとめて預ける方法を検討すること。1行にまとめることで金利を上げる交渉が可能となるため。併せて銀行以外で金利が有利な地方債も検討対象候補とすること。

以上