

平成25年度 第6回理事会議事録 (臨時)

境谷西第2住宅団地管理組合
理事長 田中 康之

開催日時 : 平成25年9月28日(土) 午後7時3分～午後8時
開催場所 : 管理組合事務所 会議室
出席者 : 理事長、副理事長、各委員長、各棟理事、 計33名(定数42名)
他に監事2名出席
成立要件 : 半数以上の出席により成立

開会および議事進行 (田中理事長)

1. 理事長挨拶

本臨時理事会の開催目的説明

- (1) 第33回通常総会にて承認された第6号議案および第8号議案の契約金額と工事業者およびその契約を9月中に済ませることに対する承認
契約金額 : x 億 x x x x x x 万円以内
工事業者 : x x x x
契約予定日 : 2013年9月28日(注文書発行日)
- (2) 詳細な契約内容については工事实行委員会へ一任することの承認。
- (3) 契約締結後、工事实行段階での止むを得ない工事範囲及び仕様の変更、追加項目の細部の決定については工事实行委員会へ一任し、理事会に遅滞なく報告しなければならないことの承認。

参考 :

6号議案 : 鉄部等塗装工事	x x ,000,000 円
7号議案 : 給水動力制御盤取替工事	x ,000,000 円
8号議案 : 屋内共用雑排水管取替工事	x x x ,000,000 円
9号議案 : 屋外環境整備工事	x x , x 00,000 円

2. 工事实行委員会からの報告

(1) 工事实行委員会の判断

9月21日に開催された第5回理事会にて、指摘があった総会で承認された6号議案および8号議案の検討作業の遅れについて、工事实行委員会で状況を確認した結果、何らかの対応策を取らない限り9月中の契約は難しいと判断。ではあるが消費税増による影響を回避するため、最善の努力をして9月中に契約を実施すべきとの結論が出た。

(2) 理由 :

消費税が来年4月から8%になる可能性が高いこと。

今年度中に工事および支払いが完了すると見込める7号議案と9号議案は消費税UPの影響は受けないが、工事量が大きく工事完了と支払いが来年度にずれ込む可能性が高い6号議案と8号議案は工事代金の消費税が5%から8%に上がり、結果3%の負担増(約x00万円に相当)が見込まれる。

回避策として、前回の消費税が5%になった時に取られた経過処置「消費税が上がる6

か月前までに契約が完了していれば支払いは旧消費税で処理できる」が同じく有効であることを前提とすれば、今年9月末までに契約を完了しておけば消費税増の影響を受けずに済む。

(3) 条件：

本来、ひとつの工事に対して、2～3社の概略見積り、詳細見積りを取り、業者の説明を受けて業者選定を実施する段取りであるが、今回は時間が限られているため、概略見積りを元に業者選定委員が、最適な業者を選定し、緊急に打ち合せ、詳細見積りの提出と9月中の契約をお願いします。

(4) 業者の状況

消費税が上がることでの駆け込み需要が膨らんでおり、どの工事業者も人材が底を付いている状況。来年度一杯はその状態が続く見込み。それが過ぎても大手はオリンピックの工事に向いており、小さな工事は相手にしない状況。

(5) 最適業者判断根拠：

別紙の業者選定の総合点はx x x xが最も高いこと

6号議案も8号議案も工事のために各個のベランダ、洗面エリアに入る必要があるが、別々の業者がそれぞれ調整して入るより、1社が日程を調整して入る方が、居住者の負担も少なくなり、管理費も少なく済むため2つの工事を1社で担うのが良いと判断。

(6) J Sへの打診と工事实行委員会の判断：

上記判断根拠を元に、今回はx x x x x x xを最適な業者と選定し、9月24日に業者選定委員とx x x xとで打ち合せた結果、翌9月25日にx x x xから議案書の予算内で9月中の契約が可能との回答があった。

それを受けて、9月25日夜工事实行委員会を開催し、その内容について確認した結果、問題が無く、臨時理事会に諮ることが決定された。

③9月26日に、J Sから詳細見積もりが提出された。

(7) 7号議案、9号議案

比較的小規模な工事であるため、適正な時期に業者に働きかければ（見積もりは依頼済み）年度内の工事完了は可能と判断しているが、消費税増の影響もあり、10月に入り次第、工事实行委員会として取り組む必要がある。

3. 【承認事項】

第6号議案および第8号議案工事費用の合計

予算：x x x ,000,000円（税込み）

内訳

第6号議案 鉄部塗装関連工事 一式

予算：x x ,000,000円（税込み）

第8号議案 屋内共用雑排水管（浴室系統）取り替え工事一式

予算：x x x ,000,000円（税込み）

工事業者：x x x x

工事期間：2014年3月31日より1年間

工事内容：詳細な契約内容については工事实行委員会へ一任する。

: 契約締結後、工事实行段階での止むを得ない工事範囲及び仕様の変更、追加項目の細部の決定については工事实行委員会へ一任し、理事会に遅滞なく報告しなければならないこと。

以 上

理事からの質問：

工事開始はこの時期の状況からはかると来年の8月以降になるとの説明であったが、その時、工事の人手が少なくなり単価が上がるというようなことが起こった場合でも契約金額の変更はないのか。あくまでも、見積もりの内容以外の追加工事が発生した場合に限り工事金額が変更されると理解してよいのか。

回答：

基本的な契約の中にも明記されているのだが、人件費が20～30パーセント上がるとか、想定外の値上がりがあった場合は契約金額を変更することが可能となっている。少々の増加があった場合はその内容を十分精査してなんとか契約金額内で収まるように工事实行委員会の中で働きかけていかなければならないし、もし上がる場合はその理由の明確な内容をみなさんに提示説明しなければならないと考えている。

総会で承認された予算を上回るようなことがあれば工事中止という事態もありうるが、そのようなことにならないようにしなければならない。

理事からの質問：

参考資料で9月26日の詳細見積もりがx億x x x x万円となっていて、x00万円も上がっているが、これは概算見積もりなのか。x x x xが先々、材料費があがることなども起こることを考えて最終見積もり金額をあげたのではないかと考える。

回答：

そのこともあり得ると思うが、これは、先の見積もりを受けて後、打ち合わせをしながら若干の内容の変更がなされていることによる。そして、x x x xの見積もり金額は、この業界の中では、なかなか厳しいと思われる線で出されていると考えられる。

理事からの質問：

6号議案、8号議案の両方を1業者に委託することになっているが、8号議案だけみると、他の業者の方がx x x xよりもx, 000万円も安く見積もっているのだから、二つの工事を別々の、見積もりの安い業者に委託するのがいいのではと普通考えるが。

回答：

8号議案の工事に関しては、確かに他の業者の方がその方面の工事についてはそれなりに実績もあり安くあがることになるのだが、それは人件費を節約して管理費を安く設定している為である。その結果、クレームも多く、評判がよくない。住民のことを考え、安ければいいというのではなく、いいものをと考え同一業者による施工を決めた。

回答の訂正と補足：

“経過措置が前年と同じく有効であることを前提とすれば”とあるが、今年の3月には、既に国税庁からリフォームなどについては10月1日の前日までに契約がなされたものについては5パーセントの消費税の適応がなされるとの通達が出されている。

工事途中での更なる追加工事に関しては、それにより契約金額以上となる場合、その追加工事にかかる費用には8パーセントの消費税がかかるが、契約金額内に収まる場合は、5パーセントの消費税で認められる。

【採決の結果 承認】

【追加 承認事項】

車止めバリカーの長期借用願が出ているので、承認頂きたい。
使用理由は通院の為。

【採決の結果 承認】

次回、理事会開催日：25年10月19日（土）午後7時～午後9時