

〇〇〇〇マンション管理組合 御中

【管理受託会社】

株式会社リプレイス

(登録番号) 国土交通大臣(3)第030217号

管理業務主任者 〇〇〇〇  
(登録番号) 第00000000号



## 業 務 報 告 書 (2014年4月分)

### 1. 定期作業等実施状況(ご契約等に基づき計画的に実施した作業、行事、点検などの事項)

業務内容	2013年							2014年				
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月
通常総会				28								
通常総会議事録					31							
理事会		20										
理事会議事録			15									
預金口座名義変更						28						
資金移動				28								
管理事務報告		20										
次期予算書											18	
契約更新申入書(見積書)		20										
重要事項説明		20										
共用部損害保険											16	
管理委託契約				28								
管理員業務	1~30	1~31	1~31	1~30	1~31	1~30	1~31	1~31	1~28	1~31	1~30	●
日常清掃	1~30	1~31	1~31	1~30	1~31	1~30	1~31	1~31	1~28	1~31	1~30	●
定期清掃 I		23~24		19~20		21~22		22		26~27		●
定期清掃 II		23~24		19~20		21~22		22		26~27		●
エレベーター保守点検(遠隔監視)	1~30	1~31	1~31	1~30	1~31	1~30	1~31	1~31	1~28	1~31	1~30	●
エレベーター保守点検(有人点検)			29			13			12			●
エレベーター保守点検(法定検査)									12			
給水設備点検			2			1			18			●
水質検査									18			
貯水槽清掃									18			
簡易専用水道検査											3	
排水設備点検			2			1			18			●
排水管清掃										21~23		
消防設備点検					20						20	
駐車場設備点検	19			17			16			17		
自家用電気設備点検		12		12		20		20		11		●
植栽管理												●
設備24時間故障対応	1~30	1~31	1~31	1~30	1~31	1~30	1~31	1~31	1~28	1~31	1~30	●
月次報告	19	17	15	19	17	18	18	16	19	18	18	●
巡回点検	11	20	1	3	5	14	4	9	6	3	3	●
長期修繕計画		20										
消防設備点検報告書提出									6			
外壁窓ガラス清掃					24							

### 2. 管理事務処理状況(今月実施した区分所有者、入居者対応、事務処理などの事項)

発生日	完了日	項目	摘要
2014/03/15	継続事項	第7期4回理事会の開催と通知	2014/03/15 第7期3回理事会決議に基づき、5/31の10時から1階エントランスで開催することとし、開催1週間前頃に理事会役員及び相談役へのメール通知を(株)リプレイスへ依頼。

2014/03/15	2014/04/12	第7期3回理事会議事録 (3/15開催分)	2014/03/15 第7期3回理事会決議に基づき、内容確認は出席者でパソコンのメールアドレスを所持している理事会役員及び相談役が行い、署名捺印は理事長〇〇〇号室の〇〇様、副理事長〇〇〇号室の〇〇様、副理事長〇〇〇号室の〇〇様の3名が行う。なお、署名捺印後の議事録は理事会役員及び相談役へ配布し、掲示板へ2週間程度掲示。 2014/03/26 内容確認のためメール送信し、期日の3/30までに訂正等の指摘なし。 2014/03/31 署名捺印のため上記3名の方へ送付。(期日4/13) 2014/04/09 署名捺印された議事録を受領。 2014/04/12 マンション掲示板へ2週間程度掲示。
2014/03/20	継続事項	所有者変更(〇〇〇号室)	2014/03/20 不動産会社から連絡があり、今後売買予定のため所有者変更予定。 2014/04/30 不動産会社の〇〇〇様より、5/9契約及び引渡して「〇〇〇」様から「〇〇〇」様へ所有者が変更となる旨の連絡があり、不動産会社へ手続き書類一式を返送期日5/20で送付。管理費等は7月分から新所有者負担で6/27振替分(7月分管理費等)から振替開始予定。
2014/04/12	2014/04/12	掲示物	2014/04/12 「5/9実施の植栽管理」と「5/14実施の定期清掃 I と II (2種類)」の貼り紙を掲示。
2014/04/16	2014/04/16	保管場所使用承諾証明書(〇〇〇号室)	2014/04/16 〇〇〇号室の〇〇様より保管場所使用承諾証明書(No.28)の発行依頼があり、書類一式を送付。
2014/04/19	2014/04/19	緊急対応(機械式駐車場不具合)	2014/04/19 7時に駐車場利用者から保守会社へ、パレットを呼び出したが上昇完了後停止して操作パネルに「E059(B1F上限ファイナル検知)」が表示された旨の連絡があり、保守会社が7時35分現着。No.22が上限リミットスイッチを通過して上限ファイナルリミットスイッチまで上昇しており、エラーリセット後、正常に動作することを確認。経年によるB1F用上限リミットスイッチの接点不良が原因と考えられるため、No.22上限リミットスイッチ3個の交換及び作動確認を行って8時35分復旧。
2014/04/23	2014/04/23	緊急対応(エレベーター1号機の異音)	2014/04/23 11時頃に管理員が建物巡回中、エレベーター1号機から走行中に異音が発生していることを確認したため、保守会社へ対応を依頼して15時現着。原因はガイドレールへの給油不足と判明したため、給油器の補充及びガイドレールへの直接給油を実施後、異常がないことを確認して16時復旧。

### 3.維持修繕関係(建物、設備の点検指摘事項や故障修理及び改修とその計画に関する事項)

発生日	完了日	項目	概要
2011/02/15	継続事項	エレベーター法定定期検査 指摘事項	2011/02/15 法定定期検査で1号機及び2号機とも既存不適格として「戸開走行保護装置・地震時等管制運転装置・昇降路内の耐震対策・ピット内の耐震対策」の指摘あり。 2011/11/05 第4回定期総会で第4回定期理事会決議に基づき、他の改修工事等を実施する際に再度検討する旨を報告。 2012/02/24 法定定期検査で前回と同様の指摘の他、既存不適格として「施錠装置」の追加指摘あり。 2013/02/22 法定定期検査で前回と同様の指摘あり。 ※既存不適格とは、建築確認時には適法でしたがその後の法改正等により現在の規定に適合しないもので、違法性を示すものではありませんが今後改善が望まれるものです。
2012/12/10	継続事項	機械式駐車場設備点検 指摘事項	2012/12/10「①No.56パレットに錆あり。再生塗装をお勧めします。」の指摘あり。 2013/01/18早急な対応が必要な錆ではないため経過観察する旨の報告あり。 2013/06/18新たに「②No.118パレットに錆あり。 2013/09/28 第6回定期総会で、第6回定期理事会決議に基づき今後実施する建物全体の鉄部塗装工事で実施することとし、建物全体の鉄部塗装工事の検討は次期理事会へ引継ぐ旨を報告。 2013/12/16新たに「③経年のため電装部品の交換をお勧めします。」の指摘あり。 2014/03/15 第7期3回理事会決議に基づき、上記③は次回理事会で検討することとし、見積書の提出を頼りプレイスへ依頼。
2013/09/28	継続事項	建物全体の鉄部塗装工事	2013/09/28 第6回定期総会で、第6回定期理事会決議に基づき建物全体の鉄部塗装工事は次期理事会へ引継ぐ旨を報告。(機械式駐車場設備点検で指摘のあったNo.56とNo.118パレットの発錆含む) 2014/03/15 第7期3回理事会決議に基づき、次回理事会で再検討することとし、庭園灯の塗装を除外した見積書の再提出を頼りプレイスへ依頼。なお、工事完了後の保証期間内の対応等を考慮し、区分所有者からの紹介業者の募集は行わない。
2013/10/20	継続事項	消防設備点検 指摘事項	2013/10/20 点検で点検結果は「良」ですが「消火器：現在設置されている消火器の本体耐用年数は8年です(PL法)。また、製造年より10年経過すると本体耐圧(水圧)試験を要します。なお、現行品は2014年3月末日で型式失効となります(特例猶予2021年12月末日)」の指摘あり。 ※消火器全71本は全て2007年製で違法ではありませんがPL法の耐用年数8年を考慮すると、2015年には全数交換が必要なため、次回理事会で報告予定。

2014/01/09	継続事項	庭園灯の破損	2014/01/09 管理員が建物巡回中、サブエントランス入口脇の庭園灯アクリルカバー1本が破損していることを確認したため、漏電防止としてビニール袋で養生及び貼り紙を掲示。1/8の夜から1/9の朝にかけて人または物が接触して破損したと思われるが、防犯カメラ監視対象外のため原因不明。 2014/03/15 第7期3回理事会で現地で保管している予備のアクリルカバー4本のうち1本を加工後、設置して復旧予定であることを確認。
------------	------	--------	---

#### 4. 運営・規則関係(規約やルール及び運営に関する事項)

発生日	完了日	項目	摘要
2013/09/28	継続事項	平成26年度花火大会での屋上開放	2013/09/28 第6回定期総会決議に基づき、第8期となる平成26年8月1日(予定)の〇〇〇花火大会での屋上開放の有無は第7期理事会で協議。(理事会役員の出席者数により中止となる場合あり) 2014/03/15 第7期3回理事会で次回は第8期となる平成26年8月1日予定のため、屋上開放の有無は平成26年7月開催予定の理事会で協議することを確認。
2013/09/28	2014/04/12	消防訓練の実施	2013/09/28 第6回定期総会で消防訓練実施の提案があり、第7期理事会及び防火管理者で検討。 第7期2回理事会決議に基づき、避難訓練を含めた消防訓練を平成26年4月以降の土曜日または日曜日のいずれかで実施することとし、消防署との折衝及び日時決定後の広報を憐リプレイスへ依頼。(理事会には防火管理者〇〇様も出席) 2014/03/03 西消防署予防課予防係と打合せを行い4/12の10時～11時実施に決定したため、防災訓練等実施計画書を提出。(当日は消防団の方が実施) 2014/03/15 第7期3回理事会で消防訓練が4/12の10時～11時に決定したため、本日案内を掲示。なお、消防訓練の内容は「避難の要領の説明(1階エントランス)、消火器の取扱(1階テラス)、屋内消火栓の取扱(未定)」で当日は消防団の方が実施。
2013/09/28	継続事項	防災用品の備蓄	2013/09/28 第6回定期総会で2階から14階のエレベーター1号機乗場横にある倉庫の有効活用の提案があり、防災用品の備蓄等を含め、第7期理事会で検討。 2014/01/25 第7期2回理事会決議に基づき、倉庫は利用せず、防災用品の保管場所は現在土嚢袋等が保管されている建物西側B階段1階の空きスペースとする。 2014/03/15 第7期3回理事会決議に基づき、次回理事会で期限がなく居住者が共用できる「ホワイトボード・飲料水用ポリタンク・拡声器」の備蓄を再検討する

#### 5. 資産関係(資産の運用や移動に関する事項)

発生日	完了日	項目	摘要
2009/11/07	継続事項	マンションすまいの債の購入	2009/11/07 第2回定期総会決議に基づき、平成22年度募集分からマンションすまいの債を〇口分(積立金〇〇〇円)を購入する。 2013/09/28 第6回定期総会決議に基づき、平成25年度募集分の第4回積立として12口分を購入。(積立金〇〇〇円) 2013/12/04 管理室経由で第6期理事長より第4回積立用書類を受領。また、(株)みずほ銀行へ登録内容の変更届出書・身分証明書の写真・第6回定期総会議事録を簡易書留で送付。 2013/12/27 〇〇〇銀行へ第4回積立金〇〇〇円を振込。(振込手数料別途840円) 2014/01/25 理事長より登録内容変更手続き完了のお知らせと利払通知書(第3回積立分まで)を受領。 2014/03/15 第7期3回理事会で第4回積立のスケジュールを確認。 ※今後は平成26年6月中旬頃に残高証明書、12月頃に第5回目の積立用書類が住宅金融支援機構から第7期理事長へ送付予定。

#### 6. 長期懸案事項(長期に渡り経過観察を行っている事項及び対応する時期を見定めている事項)

発生日	完了日	項目	摘要
2011/03/11	継続事項	地震被害箇所	2011/03/11 東日本大震災が発生。 2012/04/16 外壁アーチ部分の補修工事を実施。 2013/09/28 第6回定期総会決議に基づき、被害箇所の補修工事は経過観察。 2014/03/15 第7期3回理事会で第6回定期総会決議の通りとすることを確認。
2013/09/28	継続事項	管理組合の収益事業の課税	2013/09/28 第6回定期総会で、第6回定期理事会決議に基づき今後の検討課題となっている旨を報告。 2014/03/15 第7期3回理事会で今後の検討課題であることを確認。 ※自動販売機売上手数料が該当する可能性あり。

#### 7. その他及び特記

発生日	完了日	項目	摘要
			特にごさいません。