

内田理事長様 佐藤委員長様 海老根監事様

お世話になります。

年末にお約束いたしました、臨時総会の案内や議案書を作りましたので、送信します。遅くなりまして申し訳ありません。

明日の16:00～の合同会議でご検討いただきたく存じますので、お忙しい中恐縮ですが、お目通しいただければ幸いです。

小生明日は、別顧問先の理事会がありまして朝から出ておりますので、PCは見れません。僭越ですが、ご意見・ご質問は会議の中でお伺いいたします。

なお、室外機の取り外し等の費用につきましては、議案書の中や、工事費予算等の中への組み入れはできておりません。会議で、ご相談いたしたく存じます。決まれば9日、10日に修正して、お渡しいたします。

いろいろ、お手数をおかけしますが、よろしく願いいたします。

木島 義法

和泉中央南ハイツ管理組合員各位

和泉中央南ハイツ管理組合
理事長 内田正春

管理組合「臨時総会」のお知らせ

新年あけましておめでとうございます。

皆様すがすがしいお気持ちで新年をお迎えになったことと存じますが、年始に入りましてからのオミクロン株感染の急拡大により、お気持ちや行動の抑制をそれぞれに心がけられていることとお察しいたします。

管理組合といたしましても、このような状況下では、活動は控えめにすべきですが、昨年末のほとんどの物価が値上がりの中、サッシメーカーが相次いで値上げを新聞発表いたしました。当組合で来期に予定していました「全戸のバルコニー側サッシ一斉交換工事」の実施を、今月中(2022年1月)に決めなければ、その機会を逸してしまうとの判断に立ちまして、先の理事会の審議の結果、急遽、下記要領にて「臨時総会」を開催することに決まりましたのでお知らせいたします。組合員の皆様方におかれましては、生活環境の改善と資産価値向上に寄与するものでありますので、ご理解・ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

◆「臨時総会」開催要領

1. 開催日時 2022年1月23日(日) 14:00～15:00頃まで
2. 開催場所 集会所
3. 総会次第
 - 1) 開会の議
 - 2) 資格審査
 - 3) 理事長挨拶
 - 4) 議長の選出、初期、議事録署名人の任命
 - 5) 議事

・お願い 新型コロナオミクロン株感染拡大を大変心配しております。ので、会場はソーシャルディスタンスを取りますと、10名席位しか取れません。なるべく、委任状か、議決権行使でご参加くださいますようお願いいたします。ご質問やご意見がありましたら、今回同封いたしました「ご質問・ご意見」にご記入の上、委任状や議決権行使書と一緒にご提出ください。回答はまとめて事前にお配りいたします。

なお、臨時総会で予定議題が決議された場合には、別項でご案内いたしますが、一週間後に「サッシ工事説明会」【1月30日(日)10:00～】を施工者主催で行う予定です。

◆議案

〈第 1 号議案〉全戸対象のバルコニー側アルミサッシの改修工事契約を、以下の内容にて、2022 年 1 月中に締結する件

(1) 改修工事の概要

- ① アルミサッシ窓改修工事 サッシメーカー:YKK AP
 - ・552 カ所 AW-1 引違い、換気口窓、樹脂額縁、標準カバー工法
 - ・取付工事含む Low-E 複層ガラス W1500×H1750、可動網戸
- ② アルミサッシドア改修工事 サッシメーカー:YKK AP
 - ・1 階 38 カ所 AD-1 片開き換気口付きドア 標準カバー工法
 - ・取付工事含む Low-E 複層ガラス W800×H1750、

(2) 請負契約相手:改修工事施工者

株式会社 伊勝 横浜市鶴見区生麦 1-5-3 代表取締役 伊勝 勝美

(3) 契約予定金額: 金 102,850,000 円 (消費税含む)

(4) 管理組合予算: 金 105,000,000 円 (税込み予備費を 2,150,000 円見込む)

(5) 契約内容、契約締結については、理事会にご一任願います。

(6) 今後の予定スケジュール

- ① 請負契約の締結 2022年 1 月末日までに行う。
- ② 実測調査日アンケート 2 月初旬
- ③ 実測調査(30~40 分) 2 月下旬~3 月中旬
- ④ 施工図面作成・打ち合わせ 3 月中旬~5 月下旬
- ⑤ 工場製作・工事日アンケート 6 月初旬~7 月下旬
- ⑥ 取付工事 7 月下旬~ 9 月中旬
- ⑦ 工事完了予定 9 月下旬

(7) 2016 年度 総会決議の長期修繕計画の 6 建具・金物等の「2020・サッシ工事」:単板ガラスで 工事費予算 96,574,000 円(税込み)を、「2022・サッシ工事」:Low-E 複合ガラスで工事予算 105,000,000 円(予備費・税込み)に変更する。

〈第 2 号議案〉2021 年度一般会計の年度末繰越金のうち、10,000,000 円を、2022 年初に修繕積立金会計に振り替える件。

和泉中央南ハイツ 臨時総会 議案補足説明

バルコニーサッシ 改修工事計画

1. 長期修繕計画でのサッシ更新工事の扱い

当、和泉中央南ハイツの長期修繕計画では、本来は、2020年に87,700千円(消費税抜き)でバルコニーサッシのみを、単板ガラスで実施を検討していましたが、2040年に更新工事を予定していた汚水縦管に急に不具合が発生したために汚水管更新工事を急遽2019年に行うことになり、バルコニーサッシ更新工事(標準カバー工法・単板ガラス)は2022・2023に行う計画に、当初予算と同じ87,700千円で行うことに変更され今日に至っています、大規模修繕工事も半ばすぎた今期の下半期に、来期工事としてサッシ工事の実施計画の検討に入りました。

2. サッシ業界の値上げの動向

サッシ工事の来期実施のため、今年度10月頃から、和泉中央南ハイツ修繕委員会で、サッシ業界の動向調査やヒアリングを開始いたしました。サッシ業界は4大メーカー(LIXIL、YKKAP、不二サッシ、三協立山)で独占されておりますので、本年11月には、4社を対象に相見積もりを依頼いたしました。三協立山アルミは現場説明の前日に見積もり辞退の表明がありました。その理由は「近々サッシ工事の見積もり金額の値上げが予定されており、見積もり提出後の見積もり差し替えは面倒になることと、コロナで止まっていた需要が一気に動き出し、工場の生産キャパシティがオーバー気味である。」ということでありました。

12月3日には「鉄鋼新聞」にYKKAPが2022.1.1にアルミサッシを10%~12%値上げの記事が掲載され、業界全体でアルミサッシ値上げが画策されていることがわかりました。

現に、相見積もりで提出された見積もりの有効期限が、本来であれば6か月が普通であるところ、LIXILが1か月、不二サッシが2ヵ月、YKKAP(伊勝)が3か月でありました。値上げを表明してなくても、近日のうちの値上げを準備しているものと察知できます。

3. 値上げ前価格での取引の確約

今回の和泉中央南ハイツの場合、消費税を含めると1億近い予算ですので、10~12%の値上げでは、一夜にして1,000万円ほどが消滅してしまうこととなります。「これを何とかして防ぎ、従前の価格で取引できるよう。」前回の修繕委員会・理事会合同会において、顧問に依頼しました。

LOW-E複合ガラスの相見積もりで一番の低い見積もりは、伊勝(YKKAP)の117,700千円(消費税込み)でした。伊勝でありましたら、YKKAPの顧客でありますので、値上げ一時引き留めの交渉ができるのではないかと見込みました。

結果としまして、伊勝を通じまして、YKKAPと2022.1月末日までに契約できるのであれば、従前の価格で対応していただけるものとなり、伊勝より12月16日付で「LOW-E複層ガラス」の新たな見積もり書が提出されました。しかも、12月3日付の見積もり金額より、14,850千円安い

102,850 千円(消費税込み)の価格です。これは伊勝と YKKAP との過去・現在・未来の取引を通じての交渉結果であり、当和泉中央南ハイツにとりましては、大変幸いな結果であったと思います。

4. 臨時総会開催の必要性

伊勝の功勞により工事費は、今後あり得ないほどの低価格に抑えられましたが、YKKAP の会社方針もあり、2022 年 1 月末日までに契約を締結しなければなりません。当初は、2022 年 5 月の定期総会を予定していましたが、それでは、約束が失効してしまいますので、2022 年の 1 月中に臨時総会を開催して、1 月末日までに契約をするために、臨時総会を開催することにしました。

5. 資金の見通し

令和 3 年度末の修繕積立金額の決算見込みは、69,000 千円です。来期末(令和 4 年 3 月末)の見込みは+27,000 千円ですので、96,000 千円となります。これでは不足しておりますので、前回の合同会議で出ました、2022 年 4 月 1 日に管理費会計から修繕積立金会計に 1000 万円編入することによって 106,000 千円となり、サッシ工事費予算 105,000 千円の支払いは可能となります。今期の大規模修繕工事では予算を 4,000 千円ほど下回りそうですので、来期末の「修繕積立金会計では 5,000 千円が去来期に繰り越せる見込みです。来期初めに、管理費会計から修繕積立金への 1000 万円編入も、臨時総会議案を上程しました。

6. サッシ改修工事相見積もりの結果

別紙「バルコニーサッシ更新工事 見積もり比較表」をご参照ください。

7. サッシ改修工事についての説明

「和泉中央南ハイツ 改修工事のご提案」YKKAP 作成 を添付いたしましたのでご参照下さい。

以上