

2024年11月28日
アドバンス21宮の下Ⅱ管理組合
理事長 松村 静男

0

アドバンス21宮の下Ⅱ管理組合第22期通常総会議事録

1. 開催日時：2024年11月25日（月）19:00～21:42
2. 開催場所：幡生コミュニティー会館（幡生宮の下近隣公園内）
3. 出席状況：出席組員8名、委任状により出席した代理人3名、議決権行使書提出者5名（計16名、欠席者0名）、サンデンハウジング担当者

4. 通常総会概要

（1）事前段階

- ・議長の確認：理事長である601号室の松村が議長を務めることを総会出席者が了解した。
- ・開会の宣言：議長は19時00分に通常総会の開会を宣言した。
- ・定足数の確認：会合には組員8名及び委任状により出席した代理人3名の計11名が出席し、議決権行使書が5名から提出されたことから、議決権総数16の半数以上となる16名の組員が出席しているため、議長は本総会が管理規約通り成立する旨宣言した。
- ・議事録署名人：議長は本人以外の議事録署名人として403号室の山田組員と502号室の増矢組員を指名した。
- ・議案の確認等：議長は本会合の8個の議案を確認するとともに、5個の報告事項があることを明らかにした。

（議案）

- 第1号議案： 第22期一般経過報告（事業報告）【普通決議】
- 第2号議案： 決算報告【普通決議】
- 第3号議案： 監査報告【普通決議】
- 第4号議案： 事業計画（年度計画）【普通決議】
- 第5号議案： 修繕積立金の月額料金の改定【普通決議】
- 第6号議案： 第23期予算案【普通決議】
- 第7号議案： 役員及び補欠役員の選任【普通決議】
- 第8号議案： 管理規約の一部改定【特別決議】

(報告事項)

- ①管理事項関連報告
- ②修繕工事関連
- ③組合員連絡先の更新
- ④マンション管理について
- ⑤その他

(2) 理事長挨拶

- ・2022年10月に理事会が発足して初代理事長として約2年間勤め、その間、規約改正や大規模修繕工事など管理組合の主要課題に積極的に取り組んで来た。その結果、管理組合の運営やマンションの維持管理に一定の進展が見られたと考えている。
- ・理事会では理事及び監事と活発に意見を交換し、マンション管理の改善に取り組んだ。各役員には理事会活動へのご協力、ご尽力に感謝したい。
- ・私は本日をもって役員を退くが、他の役員の方々は引き続き理事会に留まるので新たな役員とともに理事会の活動に取り組んでいただきたい。また、他の組合員の皆様も引き続き管理組合の活動にご理解、ご協力いただければと思う。問題点や改善点があれば理事会にご指摘頂きたい。

(3) 議案の審議

①第1号議案：第22期一般経過報告【普通決議】

(議案の趣旨)

- ・理事長は、通常総会において前会計年度における管理組合の業務の執行に関して報告することが義務づけられている(第38条第3項)。本議案はこれにあたり、前会計年度に管理組合において何が行われたかについて報告する。

(議案の内容)

- ・項目は役員、保有資産、加入保険、管理費等の未収状況、管理組合行事、設備等点検、修繕工事等、その他であり、その内容は議案書のとおりとなる。
- ・第22期においては通常総会と臨時総会を各1回開催し、理事会を10回開催した(第2期理事会としては9回)。
- ・また、「使用細則」及び「理事会に関する取り決め」の改定や「長期修繕計画」の作成を行った。加えて、大規模修繕工事を実施した。
- ・なお、年次設備点検は管理会社が対応できず実施できなかったが、この経費は月額委託料の中に含まれているため返金措置を取った。

(主要な質問等)

- ・理事会の議事録の内容についてであるが、火災保険の検討はどのような

進展状況か。

(回答) 現時点では日新火災から話を聞いている。

- ・玄関入口部分にある木は「共用部分」にあたるため理事会の判断のみで切断できないのではないか。

(回答) 当初からあった木でなく誰かが後から植えた木なので理事会としては「共用部分」に当たらないと判断し、居住者にとって迷惑になることから切断することを決めた。

- ・エレベーターのファンを寒くなったからといって理事会の判断で切るのは建築基準法施行令第129条の9第三号に違反するのではないか。

(回答) その施行令の内容については承知していないが、寒くなるのでファンを切ること何ら問題があるとは考えておらず、これまでもそうしていた(注：指摘のあった施行令の内容を後日確認したが、これは「エレベーターの機械室」に関しての規則であり、エレベーターの「はこ」にあるファンについて記載しているものではなかった)。

その後、議長が本議案について採決を行ったところ、賛成者16名(議決権行使書による賛成者5名を含む。)で規定の数(出席者の議決権の過半数の賛成)を満たしたので可決された。本議案の可決により第22期一般経過報告は承認された。

②第2号議案：決算報告【普通決議】

(議案の趣旨)

- ・理事長は、前会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て通常総会に報告し、承認を得ることが義務づけられている(第59条)。本議案はこれにあたり、前会計年度の収支決算案について審議する。

(議案の内容)

- ・項目は第22期収支決算、第22期管理費会計収支内訳、第22期修繕積立金会計収支内訳であり、その内容は議案書のとおりである。また、決算報告資料(貸借対照表、収支報告書、月次収支報告書)についても確認願いたい。さらに、銀行口座残高証明書コピー及び共用部分火災保険証券コピーも添付している。
- ・本年1月より月額管理費を値上げしたため管理費会計の収支は単年度決算で黒字に回復した。これは補助金により電気代が抑えられたことや突発的な修繕工事がなかったことも要因となっている。これにより、次期繰越剰余金は100万円を超えた。
- ・一方、修繕積立金会計は計画した大規模修繕工事を行ったため次期繰越剰余金は421万円と大きく減少した。

(主要な質問等)

- ・管理費会計の「雑費」の中に郵送料(切手代)が含まれているようだが、「通信費」に入れるべきではないか。

(回答) 本年度では確かに郵送料を「雑費」に計上しており、「通信費」は管理組合用の電話料金だけであった。大きな額ではないので理事会としてこれで問題ないと判断している。間違はない。

- ・昨年11月の雑費が6,140円となっているが、その内訳は何か。

(回答) 4,000円は管理委託契約書に必要であった印紙代である。また、総会会場費として1,000円使用した。

- ・「修繕関連費」の関連とは何か。

(回答) 修繕を広くとらえる意味で「関連」との言葉を入れた。

- ・「火災保険」となっているが「損害保険」が正しいのではないか。

(回答) どちらでも差異はないと思うが次期理事会でどちらにするか判断していただいて差し支えない。

- ・修繕積立金会計の収支報告書で「電話加入権消滅」として予算になかった科目が入っているが、途中で予算を代えるのであれば臨時総会の開催が必要ではないか。電話加入権の消滅はできないのではないか。

(回答) 電話加入権はもはや金銭的価値がないことを確認した。その価値のないものを修繕積立金の資産(31,500円)として計上しておく方が問題であると判断した。

また、「電話加入権」は管理組合の名義ではない。以前、電話を契約しているソフトバンクに問い合わせたが、誰が名義人かは本人ではないということで教えてもらえなかった。ただ、管理組合ではなく、合人社でもないようであり、どこかの企業であるようなことを言っていた。

そのため、もはや価値がなく、管理組合の名義でもないものを資産として入れておく必要ないと判断して削除した。

その後、議長が本議案について採決を行ったところ、賛成者15名(議決権行使書による賛成者5名を含む。)、反対者1名で規定の数(出席者の議決権の過半数の賛成)を満たしたので可決された。本議案の可決により決算報告は承認された。

③第3号議案：監査報告【普通決議】

(議案の趣旨)

- ・監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告することが義務づけられている(第41条)。
- ・監事より監査報告書が提出されたため、各組合員に配布した。

(議案の内容：監事による説明)

- ・ 1年間監事を務めてきたが、監事の仕事は管理組合の業務の執行を見ることと、財産の状況を監視することであると理解している。監査の結果、適正であると判断し、その結果を監査報告として配布した。

(主要な質問等)

- ・ (特になし)

その後、議長が本議案について採決を行ったところ、賛成者15名(議決権行使書による賛成者5名を含む。)、反対者1名(決算報告に反対したため)で規定の数(出席者の議決権の過半数の賛成)を満たしたので可決された。本議案の可決により監査報告は承認された。

④第4号議案：事業計画(年度計画)【普通決議】

(議案の趣旨)

- ・ 本議案では今会計年度に管理組合が何を行うかについて審議する。

(議案の内容)

- ・ 項目は、管理組合行事、設備等点検、修繕工事等、その他、今後の課題であり、詳細は議案書のとおりである。
- ・ この内、「その他」の「共用部分の木の伐採の検討」については、駐輪場の前と横にある2本の木について伐採すべきかどうか検討する。
- ・ また、「電子式水道メーターの業者選定」については2026年2月までに交換が必要な電子式水道メーターについて、2025年11月までに業者を探して見積りを取り、次年度修繕積立金会計の予算に計上する。
- ・ 「今後の課題」には、①「駐車場使用細則」の内容検討、②管理委託内容の精査、③火災保険のあり方検討をあげている。

(主要な質問等)

- ・ 水道メーターの交換は水道局が行うものではないのか。

(回答) マンションまで伸びている水道管のメーターについては水道局が無料で交換を行っているが、マンション内の各戸にある水道メーターについては管理組合が交換を行うことになっているようである。2018年にも交換を行っており、その時は50万円以上の費用がかかっている。

(管理会社回答) 各戸に水道メーターを付けない場合だと逆に水道料金が高くなってしまう。

- ・ 電気もスマートメーターになっているがこれはどうなのか。

(回答) 電気については承知していない(注：電気メーターの交換のため管理組合が支出した記録は確認できなかった)。

その後、議長が本議案について採決を行ったところ、賛成者16名（議決権行使書による賛成者5名を含む。）で規定の数（出席者の議決権の過半数の賛成）を満たしたので可決された。本議案の可決により事業計画は承認された。

⑤第5号議案：修繕積立金の月額料金の改定【普通決議】

（議案の趣旨）

- ・修繕積立金の月額料金は2007年4月に一度値上げが承認されたが、それ以降変わっていない。
- ・しかし、2023年の大規模修繕工事により21年間かけて蓄積してきた修繕積立金の大半を使用したことで、修繕積立金会計の残高が2024年8月末で約420万円となった。さらに同年10月のインターホン換装工事でその内から約180万円を使用した。
- ・今後も、上下水道管の更新やエレベーターの交換など必要な工事が予定されており、現在の月額積立金の額のままでは予算が大幅に不足する。
- ・8月の臨時総会で承認された「長期修繕計画」でも、各種工事を行いながら19年後に予定されている大規模修繕工事を終えるまでには約3170万円が不足する見込みとなっている。
- ・そのため将来的な不足を少しでも補うよう2025年1月分から各戸月額5000円前後の修繕積立金の値上げを提案する。

（議案の内容）

- ・修繕積立金の月額合計を19万2200円とする計画であり、そのために各部屋タイプの全体に占める共有持分の「割合」を計算し、月額19万2200円にその割合をかけて10の位を四捨五入し各戸の月額料金を計算した。
- ・各タイプの月額料金は、タイプAが7200円から12400円（5200円増）に、タイプB1及びB3が6800円から11700円（4900円増）に、タイプB2が5900円から10300円（4400円増）に、タイプC1が7100円から12300円（5200円増）に、タイプC2が7100円から12200円（5100円増）になる。
- ・この値上げにより当面の計画修繕工事の不足分を補うことができる。

（主要な質問等）

- ・19年後にはここに住んでいるかわからないのに5000円以上の値上げとなり、管理費も既に3000円程上がっているので負担になる。
（回答）確かに負担が増えることになるが、理事会としては将来的なマンション管理の観点から判断し値上を決断した。
- ・マンション管理センターが有料で長期修繕計画と改定積立額の試算を行うサービスを行っているのをこれを利用しつつほかのものもみながら

検討してみてもどうか。管理費会計でも月額管理費を約3000円値上げして余剰金が100万円を超えており、これを利用すれば直ぐに修繕積立金を値上げしなくとも良いのではないか。

(回答) 管理費会計の余剰金については今後増えていくものと予想される。そのため、将来的にはその中から一部を修繕積立金に振り替えることはできる。

- ・昨年、管理費を上げすぎており、管理費会計はそもそも余らすものではないためそれを修繕積立金に使えるのではないか。

(回答) 管理費会計もある程度貯めておく必要がある。何にお金が必要になるかわからないこともあるので簡単には修繕積立金会計に移すことはできない。

(回答) 管理費会計はまだ修繕積立金会計の一部を借りたままであり、数年後には火災保険の新たな契約もしなければならぬので、管理費会計にはある程度の額を残しておく必要がある。

- ・後で大きな額を請求されるよりは払えるうちに一定額を払っておく方が良いのではないか。

(回答) 確かにその方が良いと思う。

- ・マンションの資産価値との観点から売却する場合に管理費や修繕積立金が高すぎると売れない状態になるのではないか。せつかくの資産が負債にならないか。

(回答) 当マンションの修繕積立金はもともと安かったのが今回値上げて1万2,000円前後になったとしても高いとは思わない。

- ・私の知る限りでは他のマンションでも修繕積立金は1万円程度なので、上げ幅を下げたり、1年間凍結したりすることはできないのか。

(回答) たとえ修繕積立金が安いマンションがあったとしてもそこが計画どおりに修繕工事を行っているかは不明であり、それが適切な額なのかはわからない。また、仮に今決めずに値上げを先延ばししても、結局同じような議論が繰返されるだけだと思う。

- ・駐車場使用料等は修繕積立金に入れられるのではないか。

(回答) 規約上は駐車場使用料等を修繕積立金に組み入れることになっているが、当マンションでは発足当初から管理費会計に組み込まれているため、現状ではこれを簡単に修繕積立金には回せない。

- ・逆に修繕積立金が少ないマンションは資産価値が低いと判断されるのではないか。値上げ額を安くしてもあまり意味がないのではないか。

(回答) 確かにそのように考える人もいると思う。

その後、議長が本議案について採決を行ったところ、賛成者12名（議決権行使書による賛成者5名を含む。）、反対者3名、棄権1名で規定の数（出

席者の議決権の過半数の賛成)を満たしたので可決された。本議案の可決により修繕積立金の月額料金の改定が承認された。

本議案の可決により、2025年1月分(本年12月末支払い分)より修繕積立金の月額料金を値上げする。

⑥第6号議案：第23期予算案【普通決議】

(議案の趣旨)

- ・理事長は会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得ることが義務づけられている(第58条1項)。本議案はこれにあたり、今会計年度の収支予算案について審議する。

(議案の内容)

- ・管理費会計及び修繕積立金会計について収入及び支出をまとめている。また、収支予算案で前期決算との比較を示している。
- ・管理費会計の支出科目に「修繕関連費」として15万円、「予備費」として10万円を計上している。収支は40万円ほどの黒字となる。
- ・前年度からの繰越金は約100万円であるが、修繕積立金会計からの借入れが約40万円あるのでその分を早期に返済することとする。
- ・一方、修繕積立金会計は1月から値上げすることから年度収入が60万円近く増加する。
- ・支出科目に「インターホン換装工事」と前年度未執行の「長期修繕計画作成費用」を計上し、新たに「予備費」として20万円を計上している。予備費の分、単年度収支は赤字となる。

(主要な質問等)

- ・管理費会計の「予備費」は何に使うものなのか。
(回答)「修繕関連費」で足りない工事費であったり、突発的な支出が必要になったりした場合に理事会の判断で使用することになる。
- ・修繕積立金会計の「予備費」は必要ないのではないかと。
(回答)管理費会計の「修繕関連費」で足りない場合を想定して「予備費」を入れた。何もなければ使用しない。
- ・理事会の運営をスムーズにするための予算ならば問題ないのではないかと。
(回答)「予備費」を計上することに問題があるとは思っていない。
- ・必要なら臨時総会を開けばいいのではないかと。
(回答)臨時総会を開くのには手間暇がかかる。大規模な工事を行う場合には臨時総会での予算の承認が必要であるが、20万円程度を「予備費」としておくのは問題がないと考えている。

その後、議長が本議案について採決を行ったところ、賛成者15名(議決

権行使書による賛成者5名を含む。)、反対者1名で規定の数(出席者の議決権の過半数の賛成)を満たしたので可決された。本議案の可決により第23期予算案は承認された。

⑦第7号議案：役員及び補欠役員の選任【普通決議】

(議案の趣旨)

- ・管理組合の役員は総会の決議によって選任されることになっている(第35条2項)。そのため、「理事会に関する取り決め」の輪番表に基づき役員を選任する。

(議案の内容)

- ・第3期役員は輪番表により6名が指定されている。理事には502号室の増矢組員、501号室の米田組員、403号室の山田組員、402号室の田中組員が就任する。また、監事には401号室の三分一組員、303号室の中野組員が就任する。
- ・また、補欠役員を募集したが、期限までに申し出はなかった。
- ・役員の任期は来年の通常総会までとする。
- ・なお、理事の役職(理事長、副理事長、会計担当理事)については任期最初の理事会で決定する。規約に従い理事長が「管理者」となる。
- ・なお、田中組員については本人ではなく配偶者が出席したいとの申し出があった。「理事会に関する取り決め」では代理での出席についての規定はないが、役員となる組員からそのような申し出があるのであれば代理出席も検討する必要があるかと思う。いずれにせよ第3期の最初の理事会で判断していただき、必要があれば「理事会に関する取り決め」を改定していただきたい。

(主要な質問等)

- ・(特になし)

その後、議長が本議案について採決を行ったところ、賛成者16名(議決権行使書による賛成者5名を含む。)で規定の数(出席者の議決権の過半数の賛成)を満たしたので可決された。

本議案の可決により上記6名が理事及び監事へ就任することが承認された。新たな役員は管理組合の業務の円滑化のため協力をお願いする。なお、理事の役職等を決定する最初の理事会は11月30日(土)0900から管理事務室で実施する。

⑧第8号議案：管理規約の一部改定【特別決議】

(議案の趣旨)

- ・管理規約第15条第3項の一部改定を提案する。
- ・本条項は2023年3月の管理規約の全面改定の際に、標準管理規約に合わせる形で改定された。しかし、現在作成中の「駐車場使用細則」を検討する中で、区分所有者が（一時的な転勤、施設入居等で）居室を貸与することになった場合、駐車場使用契約が失効すると不都合な側面もあることがわかった。そのため文言の一部削除が望ましいと判断した。

（議案の内容）

- ・同項の「譲渡又は貸与」の部分の「又は貸与」を削除する。
- ・その理由としては、先ず、仮に第三者に居室を貸与したとしても一定期間の後に区分所有者が戻ってくる可能性があり、その場合に以前と同じ駐車区画を使用できなくなる状況が生じる。
- ・また、管理組合と借り主が新たに駐車場使用契約を結び駐車場使用料を集めるよりも、貸し主となった区分所有者との駐車場使用契約を維持し、貸し主から管理費や修繕積立金とともに駐車場使用料を集めた方が管理組合としては余計な手間がからない。
- ・なお、第15条について説明した国土交通省のコメントでは、「本条は、マンションの住戸の数に比べて駐車場の収容台数が不足しており、駐車場の利用希望者（空き待ち）が多い場合を前提としている。」と説明されている。しかし、当マンションは各戸に2台（2戸に関しては1台）の駐車スペースが割り当てられており、現状では「空き待ち」は生じていないため国土交通省が想定する「前提」とは異なっている。
- ・そのため、当マンションにとっては第15条第3項の「貸与」は削除した方が管理上適切かと思われる。
- ・本議案は特別決議であるため承認には議決権の4分の3以上の賛成が必要となる。

（主要な質問等）

- ・駐車場が部屋に「紐づけ」されるということか。
（回答）「紐づけ」ということではない。専有部分を貸与しても駐車場使用契約は維持されるということであり、貸し主が借り主に駐車場を貸しても良いということである。
- ・「売却」の場合はどうなるのか。
（回答）今検討している「駐車場使用細則」では売却の場合は駐車場使用契約は失効し、空いた駐車場については現在の居住者の希望があれば位置の交換を行うことができることになる。そして、最終的に空いた駐車場を新たな区分所有者が使用することになる。
- ・「駐車場使用契約」は管理組合との別契約なので貸与によりその契約が失効し、戻ってきたときに新しく契約を結び別の場所に駐車しても問題ないのではないか。

(回答) そういうのも一つの考え方である。どうするかは管理組合の判断であると思う。

- ・貸与後も駐車場使用契約を維持することは居住者にとって特権になるのではないか。

(回答) 今住んでいる人がどうすればより便利になるかを考えた。

- ・マンションを購入したときもこのような条文があったのか。

(回答) 旧規約では貸与の場合に契約が失効することは書いてなかった。標準管理規約に合わせたため現在の内容になった。また、旧規約では譲渡の場合も新たな区分所有者が前の区分所有者の駐車場を引き継げることになっていた。

- ・一度貸してまた戻ってくるようなことはないのではないか。

(回答) 必ずしもそうとも言えない。

- ・マンションを貸すときに駐車場付きの方が高く貸せるのではないか。駐車場の使用者はあくまでも居住者なのでマンションを所有している限り駐車場を利用できる権利を手放す必要はないのではないか、

(回答) その方が便利だと考えている。

その後、議長が本議案について採決を行ったところ、賛成者15名（議決権行使書による賛成者5名を含む。）、反対者1名で規定の数（議決権の4分の3以上の賛成）を満たしたので可決された。本議案の可決により管理規約第15条第3項の「又は貸与」の部分を削除する。

(4) 報告事項

①管理事項関連：年度内の実施業務について

- ・「使用細則」と「理事会に関する取り決め」を8月の臨時総会で改定した。
- ・「駐車場使用細則」について改定が間に合わなかったため引き続き理事会で検討する。そのため、現状では駐車場使用に関する正式なルールはないことになるが、混乱を避けるため細則が承認されるまでは旧管理規約第15条に記載されている内容を参考に理事会で駐車場の管理を行う。
- ・マンションの車両入口の坂道横にある「コンクリート擁壁」については、雨が降ると錆がしみだして汚れが付くので本年4月と11月に錆落としと白ペンキで塗装を行った。今後も理事会で必要に応じて対応する。
- ・玄関入口部分にある木が伸びており、枝が2階部分にかかり、落ち葉や花粉で玄関部分が汚れるので理事会で切断することにした。この木は共用部分にはあたらないため、ご了解願いたい。

②修繕工事関連

- ・大規模修繕工事については昨年9月から12月までの間実施された。大き

な問題はなく、予算の範囲内で行うことができた。

- ・理事長として、工事結果に不具合はないか適宜点検を行っていたところ、11月初旬に「1階天井部分」に漏水跡が確認されたことから、岡本建設に連絡した。そのため11月20日に岡本建設がエントランス屋根にあるドーム型物体の周辺部分へのコーキング処置を行った。しばらく様子を見て水漏れが起きなければ1階天井部分の修繕を実施する。
- ・また、インターホン換装工事については先月末に無事終了した。
- ・なお、大規模修繕工事の終了を受け、「長期修繕計画」を作成した。

③組合員の連絡先の更新：定期更新の実施

- ・緊急時等に使用する組合員の連絡先については、適宜確認しておくことが必要であるため毎年の通常総会後に確認を行っている。
- ・本年も本総会の議事録と共に記入用紙を配布するので、記載事項に変更があった方は必要事項の記入をお願いする。また、3戸からは未提出なので是非ご協力願いたい。1階の管理組合用郵便受けに提出願う。
- ・提出された用紙については管理事務室の鍵のついたラックで保管する。

④マンション管理について

- ・約2年間行ってきた理事会活動に問題がないか点検してもらうため「日本マンション管理士会連合会」が無料で行っている「マンション管理適正化診断サービス」を11月に受けた。市内在住のマンション管理士が来て理事長と面談し、管理組合の書類等に不備がないか確認した。判定はS→A→BのうちA判定であった。この結果は5年間有効である。評価と総合所見を議事録とともに配布する。また、指摘事項については理事会で問題点の改善に向け取り組むこととする。
- ・S評価とA評価のマンションは「日本マンション管理士会連合会」のHPの「マンション管理適正化診断サービス」の中で「管理状況が良好な物件」としてマンション名を公表できるので載せてもらうことにする。現在、全国で6871件のマンションが掲載しており、山口県では8件のみでその内S判定は1件のみである。
- ・「管理計画認定制度」については修繕積立金の基準がクリアできなければ申請できないので、対応について引き続き検討することとしたい。

⑤その他

- ・管理員については、サンデンハウジングに対し理事長から交代を要求したところ、12月から新たな管理員が配置されることとなった。管理員の作業状況については今後も理事会で注視する。

住所：下関市幡生宮の下町16番45号
アドバンス21宮の下Ⅱ 管理組合

議 長 (601号室) 松 村 静 男

議事録署名人 (403号室) 山 田 勲

議事録署名人 (502号室) 増 矢 勝 史

⑥管理会社への質問

- ・以前からお願いしている管理組合用 HP についてはどうなっているのか。
(サンデン1回答) HP については当社では作る予定が全くない。
(理事長発言) それは社長が我々役員との面談時に発言した内容と全く違っている。もう一度社長に確認してから回答願いたい。
(サンデン2回答) 社長の発言以降、HP については進展ない。
- ・HP 作成はできるのか、できないのか。
(サンデン2回答) 話をしている途中なので今この場でできるかできないかを言うことは難しい。
(理事長発言) 先ずできるのかできないのかをはっきりしていただきたい。できないのであればこちらも他の方法を考えないといけないので早く伝えてほしい。
- ・インターネットバンキングを含む振替手数料などの銀行関連経費が他の管理会社と比べかかりすぎているのではないか。
- ・山口銀行は利用料等が高いのでそこは企業努力でがんばっていただきたい。
(回答) 承知した。
- ・本来管理会社がやるべきことも理事長がやっているのではないか。
(理事長回答) 確かに管理会社がやっていいことも理事長としてやっているが、それはあくまでも私のスタイルであり、次の理事長は管理委託契約で定められている業務であれば管理会社に任せて良いと思う。もっとも、管理組合としてやるべき業務については各理事で分担するなどして行っていただきたい。

(5) 今後の予定

- ①第3期理事会第1回会合(11月30日(土)0900)
- ②エレベーター定期点検(12月中)

(6) 閉会

- ・閉会の宣言: 以上をもって第22期通常総会の議事は終了となり、議長は21時42分に閉会を宣言した。

以上、本総会の議事の経過並びに結果が正確であることを証するため、議事録を作成し、議長並びに議事録署名人はこれに署名する。

2024年11月27日