

## 第 39 期通常総会議事録

市川ハイツ管理組合

開催日時 平成 29 年 7 月 9 日 (日) 10:00~12:20  
開催場所 鬼高公民館 2 階 大会議室  
組合員総数 258 名 (議決権総数 279.6)  
有効出席数 203 名  
(会場出席者 56 名・委任状 78 名・議決権行使書 69 通)  
有効議決権数 218.4  
(会場出席者 59.4・委任状 84.5・議決権行使書 74.5)  
※委任状の取扱いは、会場出席者の賛否により按分する。

以上の通り、有効議決権数が 218.4 と、議決権総数 279.6 の半数を満たしているので、第 39 期通常総会は管理規約第 49 条第 1 項に基づき成立した。また、管理規約第 44 条第 5 項に基づき、理事長が本総会の議長を務める。議長：宇佐美理事長

なお、2 号議案以降は、委任状を提出して退出した組合員、退出し棄権した組合員がいますので、賛否の合計は 1 号議案と一致しません。

### 議 事

#### 1 号議案 第 39 期経過報告・承認の件

宇佐美理事長より、第 39 期経過報告についての説明があった。

#### 【質疑応答】

- 1 経過報告書が 5 月分まで載っているが、今期の大規模修繕は 6 月も行い、理事会の最終検査を 7 月に実施したことは載っていない。毎年 7 月の総会をもって理事の任期が終わるので、7 月分まで記載してはどうか。この件は今までも修正をお願いしていたので、来期からは変更してほしい。

(回答) 会計年度と理事就任の期日がずれることから、このようになってしまった。来期は総会資料を配布する直前まで入れた経過報告を作り、前期の理事会の任期がわかるように表記する。

採決結果 会場の賛成 56.0 ・反対 0 、委任状の賛成 84.5 ・反対 0  
議決権行使書の賛成 74.5 ・反対 0  
賛成の議決権数は 215.0 であり、過半数の賛成で可決された。

#### 2 号議案 第 39 期決算報告・承認の件

管理会社(株)美建より、第 39 期決算報告について説明があった。

【訂正】5 ページ「管理費会計収支決算数値概要」の E V 点検費 (第 39 期実績 2,400,000 円) の内訳は、「200,000/月×12 ヶ月」の誤りです。

【質疑応答】

- 1 電気料が予算より 498,173 円少なくなっているが、外灯をLED化した効果が早くも反映されているのか。

(回答) まだ1年経っていないためはっきり言えないが、LEDの効果があつたと感じている。

採決結果 会場の賛成 56.0 ・反対 0 、委任状の賛成 84.5 ・反対 0  
議決権行使書の賛成 74.5 ・反対 0  
賛成の議決権数は 215.0 であり、過半数の賛成で可決された。

3号議案 管理委託契約締結の件

宇佐美理事長より、管理委託契約更新案の概要について下記のような説明があつた。

- ・管理室水道光熱費（管理員住居の電気・水道・ガス料金）を管理会社負担と変更するよう理事会から要求し、管理会社も承諾したため今回の提案に至つた。
- ・委託する管理会社として(株)美建との契約を継続するが、昨年の臨時総会や今回の通常総会において、管理委託契約の見直しを要請してきた。
- ・欠席者より「このような提案をする前に役員報酬を廃止してはどうか」との意見が出ていたが、役員のみ手が不足してきた中、役員報酬については規約や細則の変更が過去の総会で承認されたものであり、今回の提案とは分けて考える。今期の理事会は、管理費の削減としてではなく、管理委託契約の見直しを話し合ってきた。

【質疑応答】

- 1 管理員室の水道光熱費は管理会社が負担するのか、それとも管理員に転嫁するのか。

(回答) 管理会社が6月分から支払いをしており、今後も管理員に負担させることはない。

- 2 管理委託費の変更の経緯については説明があつたのか。

(回答) 第39期理事会ニュース第2号（昨年8月5日付）、および7月31日の臨時理事会議事録で説明をしている。また、昨年9月の臨時総会で議案説明をしている。

- 3 マンションの維持又は修繕に関する企画又は実施の調整について、管理会社は今期は具体的にどのような活動をしたのか。また、再生委員会と共同しての活動は何かあつたか。当マンションは築40年を迎え、この業務の割合が非常に大きくなり、再生委員会もこのままの活動ができるかわからないので、理事会への報告に重きを置くのではなく、管理会社でも足並みを揃えてほしい。

(回答) 今期は大規模修繕があつたが、日常の巡回の際に気付いた工事のやり残しや住民からの意見、苦情の連絡などを理事会に報告した。それ以外の細かな故障や劣化も、その都度理事会に報告している。

再生委員会の会議には出席していないが、管理員が大規模修繕の最終検査の立会いに協力した他、理事会に大規模修繕に関する報告を行った。

再生委員会ができる前は、理事会の要請に応じて見積書の手配などに協力していたため、今後も理事会と調整、協議する。

(再生委員会より) 第 38 期理事会から工事の計画立案、業者選定などの依頼があったが、その時は管理会社がメンバーに入る必要はないと思っていた。しかし、今回の大規模修繕を行った経験からすると管理会社には参加してもらいたいため、次はメンバーに指名してほしい。今回の工事では、再生委員会の指示なく、最後の不具合の確認を管理会社が積極的におこなったため、そのリストをもとに業者を指導することができた。

採決結果 会場の賛成 55.0 ・反対 0 、委任状の賛成 85.5 ・反対 0  
議決権行使書の賛成 74.5 ・反対 0  
賛成の議決権数は 215.0 であり、過半数の賛成で可決された。

#### 4号議案 第40期予算案説明・承認の件

管理会社(株)美建および宇佐美理事長より、第40期予算案説明について説明があった。なお、会場では既に行われた工事の金額を入力した長期修繕計画書を配布し、宇佐美理事長より内容の説明があった。

#### 【質疑応答】

- 1 長期修繕計画は予算の根拠として示したものと説明があったが、管理規約では理事会が管理することと書かれている。これは管理会社でも毎年整備して、総会資料に添付してほしい。

(回答) 第38期で管理規約を改正し、管理組合の業務に長期修繕計画の管理が追加されており、管理会社が金額の修正ができるようにシステムも変更したため、今後は総会資料とともに配布する。

- 2 A棟の住戸で外壁から雨水の漏水があったが、修繕費に計上しないのか。この修理は保険で対応するのか。

(回答) 浸水があった住戸の修繕については、大規模修繕が終わったら速やかに着手することを第38期から引き継いでいた。修繕の見積書が届いた段階なので、今回の予算書には間に合わなかったが住民とは話し合いをしている。次期への引継事項として、工事は早急に進めていただくことをお願いしたい。

保険の対応については保険会社に問い合わせをしている段階だが、対応できない場合は管理組合の費用で修繕する。

- 3 この住戸では、過去においては費用の一部を該当住戸の住民に負担させたとのことだが、今回も同じことを考えているのか。

(回答) 過去の理事会では、浸水があった部屋のうち、汚れが残った部分の周辺の壁紙の張替えのみを管理組合の負担としたが、管理組合の管理不行き届きの部分が多いので、第40期理事会では管理組合が浸水のあった部屋全体の張替えを全額負担する方向でやっていただきたい。

- 4 予算上の措置がないが、「雑修繕」に計上するのか、それとも臨時総会を開くのか。  
(回答) 修理見積書では20万円ほどであるが、予算案作成に見積書が間に合わず、第39期理事会で何も話し合っていない。第40期に引継ぐので検討してほしい。
- 5 過去に保険対応で修理をする際、住民が費用を負担したことはあったか。  
(回答) この住戸で過去に雨水が浸水した際は、保険の対応ができず、当時の理事会が浸水箇所以外は個人の負担と判断した。
- 6 地震の対策工事はどのように考えているか。  
(回答) 第39期では検討することができなかったが、簡易耐震診断の結果も出ているため、引き続き検討していただきたい。
- 7 防犯カメラの整備に関してどの程度を考えているか。  
(回答) 過去に見積書を取ったこともあったが、今のところ長期修繕計画に基づいて予算計上しただけである。また、防犯対策全般として考えている訳ではない。

採決結果 会場の賛成 55.0 ・反対 0 、委任状の賛成 85.5 ・反対 0  
議決権行使書の賛成 74.5 ・反対 0  
賛成の議決権数は 215.0 であり、過半数の賛成で可決された。

5号議案 第40期役員選任の件

第39期宇佐美理事長より、第40期理事長予定者橋本さんの紹介があり、橋本さんから第40期役員を紹介があった。

5号議案は、議案書通り第40期理事および監事が満場一致で承認された。

採決結果 会場の賛成 53.0 ・反対 0 、委任状の賛成 85.5 ・反対 0  
議決権行使書の賛成 74.5 ・反対 0  
賛成の議決権数は 213.0 であり、過半数の賛成で可決された。

以上

議決内容を証するため議事録を作成し、議長ならびに議事録署名人2名がこれに署名・押印する。

平成29年7月24日

市川ハイツ管理組合


議長

A棟 401号

宇佐美 進 

議事録署名人

A棟 1109号

小高平男 

議事録署名人

B棟 801号

榎崎博理 