

第 42 期臨時総会議事録

市川ハイツ管理組合

開催日時 令和元年 9 月 15 日 (日) 9:45~11:35
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 202 名
(会場出席者 42 名・委任状 72 名・議決権行使書 88 名)
有効議決権数 217.1
(会場出席者 44.4・委任状 78.1・議決権行使書 94.6)

※採決の際、会場出席者の議決権は各住戸 1 として計算する。

※委任状提出者のうち 3 名 (計 3.1 議決権) は会場出席者へ委任しているため、採決の際の議決権数は、会場出席者 45、委任状 75.0 として計算する。

※他の委任状は議長に議決権の執行を委託したものとみなすが、この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 217.1 と、議決権総数 279.6 の半数を満たしているので、第 42 期臨時総会は管理規約第 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、議事録署名人として A1109 小高氏、B411 齋藤氏が議長より指名された。議長：櫻井理事長

※今回より、質疑応答での発言者の名前を議事録に記載する。

※総会審議前に、株式会社美建による「管理委託契約更新に関する重要事項説明会」を開催した (9:30~9:45)。

議 事

1 号議案 管理委託契約締結の件

管理会社(株)美建より、現在の月額料金 (税抜) から管理事務代行料を 10 万円、清掃員業務費を 5 万円増額して管理委託契約を更新したいとの議案説明があった。

【質疑応答】

1 (A906 関口氏) 今回の料金改定によって、今後も 5 年くらいは契約を継続できるとの見通しはあるか。

(美建からの回答) この場では数年先にまた値上げするという話はできないが、今のところ値上げをする予定はなく、契約も継続するつもりである。基本的に管理組合と管理会社が合意しながら契約するものであり、これからも発生する修繕費や建物をあと何年持たせるかといった議論の中で、こちらも協力しなければならないと考えている。今回の値上げは特殊な例であって、これからも抑えるべきところは工夫をして市川ハイツに協力していく。

2 (A301 津村氏) 委託料の値上げに至った経緯は組合員の切実な動きがあったからであり、その件に関してまず感謝あって然るべきでは。

(美建からの回答) 臨時総会を開催して審議の場を設けていただきましたが、感謝の言葉が足らず申し訳ございません。今後とも頑張って業務を進めていきますので、よろしくをお願いします。

3 (B1010 木村氏) 管理会社は管理組合に情報を出して正当な利益を出してほしい。ここ 10 年ほど、経緯がわからない中で金額の交渉をしているが、設備点検など管理会社が中間に入っている項目についても会社を経営するうえで一定の利益は必要であるため、外注費用の情報を出し、利益金額を明らかにしてほしい。また、清掃員の給料はいくら払っているのか。

(美建からの回答) 清掃員業務費は、4 名の清掃員全体で 1 ヶ月平均 403,000 円が発生している。これ以外に不定期に発生する費用がある。

その他の意見

- ・(B1010 木村氏) 管理委託契約書の第 22 条には、管理会社の決算書等の閲覧方法が規定されている。理事会が管理会社の経営の状態を把握することにより、住民は安心して管理を任せることができる。管理会社に立派な経営をしてもらうためにも、理事会は管理会社の決算書を確認し、経営状態を積極的に把握してほしい。
- ・(B411 齋藤氏) 今回の提案は、第 29 期に減額をして頑張ってきた、その後、人件費や物価が上がったので、業務内容は変わらずに増額してほしいとのことである。第 29 期で減額する前の管理事務代行料が高過ぎた、ということではないと思うが、美建は市川ハイツの管理を 40 年間頑張ってきたという実績や自負があるはずなので、お互いに遺恨を残さず、あと 30 年、40 年の間、美建がこのマンションを管理するぞという意気込みでいることをお願いしたい。
- ・(B801 椎崎氏) 先ほど委託料を減額したとの話が出たが、当時の再生委員会に同席して話を聞いていたところ、美建から原価を出してもらい、適切な利益を見込んで金額を決めていたため、委託料を理由もなく削れと言っているようには見えなかった。その後の理事会も、美建の原価計算書を把握したうえで金額を決めていけば、このような問題は起きない。今後、理事会は十分に把握する必要がある。

採決結果 会場の賛成 42.0・反対 0・棄権 3.0、委任状の賛成 70.0・反対 5.0
議決権行使書の賛成 92.3 ・反対 2.3
賛成の議決権数は 204.3 であり、過半数の賛成で可決された。

2号議案 第 42 期予算修正の件

管理会社より、第 42 期予算案の変更点について議案説明があった。また、議長より、先日の台風によって A 棟玄関ドアのガラス破損や倒木などの被害があり、修理費用を雑修繕に計上する場合があること、住宅用火災警報器整備では管理組合で電池の一斉交換を予定しているため、事前にアンケートを実施すること、などの補足説明があった。

- 1 (B801 椎崎氏) 管理費の修繕費は建物の劣化に伴って増えていくし、防災の面も停電や火災になった場合の対策や機材整備が進んでいないが、それらの経費をどこから出すのか。今回は管理費の値上げをしないが、第43期以降の対策について第42期理事会で十分に検討してもらいたい。エレベーター保守料の検討も、安物買いの銭失いだけにはならないよう、業者の選定はよく見極めてもらいたい。この際、管理費の値上げは必要なのではないか。

(回答) 第42期の予算については、現在の管理費を値上げしない方向で進めている。ただし、第43期以降については検討が必要なため、エレベーター保守料に関しては点検業者の変更が可能であれば収支を大きくプラスへ持っていける。これができなければ収支が必ずマイナスになってしまうため、管理費の増額も視野に入れて検討しなければならない。エレベーター保守料以外には、備品費、広報印刷費、植栽保守料などの見直しを検討していく。

- 2 (B801 椎崎氏) 今後の管理運営のための経費については、第43期以降の理事会の負担とならないよう、第42期で処理していただきたい。

(回答) 第42期理事会で第43期の予算を決めるが、第43期以降も視野に入れた検討を進める。

- 3 (B1010 木村氏) 当ハイツの平置き駐車場は、たいしたコストがかかっていないため、駐車場使用料を管理費会計に入れることに何ら問題はない。また、管理費会計の予算案では前期からの繰越金を一覧表の最後に入れているが、修繕積立金の表と同様に繰越金は収入に入れてほしい。そうすれば今期で言えば管理費会計の収入に3500万円が加算されるため、なぜ管理費の値上げの話が出るのか。エレベーター保守料については、現在のフルメンテナンス契約は将来にわたる品質確保を図るための費用も含まれている。エレベーターは住人の生活に密接し、緊急時の点検業者の対応も大切なため、なぜ今期で値下げの話が出るのか。

(回答) 繰越金は予算案の表の上の方(収入の部)にあったほうが見やすいが、単年の収支が見えるようにするため、この位置に記載している。エレベーターについては独立系の点検業者が良いとの意見があるため、業者や料金について理事会で総合的に検討を進めていく。

第42期では、現行の予算に管理委託料の値上げ分を計上すると赤字になる。それをカバーするために、今現在、まずは理事会で検討できる足場となるものを固めていくというのが第42期修正予算案の考え方である。第43期の予算案については、まだ残っている部分の見直しを第42期で行い、エレベーター保守の変更についてはまだ決定した訳ではなく、独立系点検業者の整備体制、監視体制を検証する価値はありと考える。

- 4 (B1010 木村氏) 経費を見直すなら役員報酬から削減してほしい。

(回答) 役員報酬は無くさない。

- 5 (B411 齋藤氏) 網戸整備が予算から外れているが、管理組合負担でやらないのであれば、料金が安く済むよう、個々に注文するより管理組合でまとめて注文するこ

とを検討してほしい。

(回答) この件は理事会で検討したい。

6 (B203長嶋氏) 住宅用火災警報器の電池交換の進め方と現況について、理事会でどのように検討しているのか。

(回答) 近日中にアンケートを取り、電池の必要個数を集計する。コスト削減のため電池は管理組合で一斉に購入して各戸に配布し、個人での交換をお願いする。ただし、交換ができないと判断される場合はアンケートで回答していただき、業者に交換を依頼する事が出来る。この場合は1000円の交換費用を負担してもらう。

7 (B801椎崎氏) 警報器は1個でも不適切なものがあれば何の役にも立たないため、誰かが総点検しなければならない。点検する人は決まっているのか。

(回答) 電池を個人で交換した住戸の分も含め、一斉点検は考えていない。電池交換の自信が無い方は業者に交換を依頼していただき、個人で交換する方は手順書に交換後のテスト方法が書いてあるので、自身で点検していただく。

採決結果 会場の賛成 43.0・反対 2.0、委任状の賛成 71.6・反対 3.4
議決権行使書の賛成 92.3・反対 2.3
賛成の議決権数は206.9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。


令和元年 / 0月 5日

市川ハイツ管理組合

議長

A棟 305号 木島 政晴 

議事録署名人

A棟 1109号 小高 平男 

議事録署名人

B棟 411号 斎藤 昭彦 