

第43期臨時理事会議事録

日時・場所	令和3年6月27日(日) 9:30~12:00 / 鬼高公民館 2階・大会議室	
出席者 (順不同・ 敬称略)	理事	小林 俊佑、飯島 裕平、金井 一恵、水島 竜司、三口 君江、竹内 健司、関口 憲治、河和 良子、早坂 笑美、尾島 一男、飯泉 千力、和田 哲、高田 次雄、高橋 淳二、真保 正嗣 (リモート参加)
	監事	宇佐美 京子
	防火管理者	小高 平男
	傍聴者	黒田 守 (B507、第44期役員予定者)、木村 孝 (B1010)
	美建	星野

【1】住民投票 結果確認 (第44期以降の管理費に関して)

年々、保険料などの経費が増えていることにより、第44期以降の管理費会計は毎年約50万円の赤字が予測されるため、この赤字を解消する案について住民投票を実施した。

《住民投票結果》

- ・実施期間：令和3年6月16日~25日
- ・回答総数：126件

- ①「管理費の値上げ」に賛成する 91件
- ②「管理費を値上げ、修繕積立金は値下げ」に賛成する 29件
- ③その他ご意見 4件
- ①と②に賛成 2件

傍聴者の木村氏より、「1期だけの赤字で値上げと考えるのは浅はかである。規約の適用をアンケートする必要はなく、総会に上げればよい」との指摘があり、理事長から「いきなり総会に上げるより、住民の皆様のご意見を聞いてからと考えてアンケートを実施した」との回答があった。また、木村氏より「管理費は、支出を算出して必要な額を出してから長期を見越して決めるものであり、今期不足するからといって値上げするというものではない。3000万円以上の繰越金があるのに、値上げするのがおかしい」「管理組合は利益を求める団体ではない。管理費は組合員の法定の分担金であり、いたずらに余分に積んでおく必要はない。法定の分担金は、払えなくなったらそこで初めて全員で分担するものである」との指摘があった。さらに、保険料が引き上げになった大きな理由は、保険業界全体の保険料値上げに伴うものだが、当ハイツの保険料算出の根拠となった昨年の建物診断については、「診断結果の広報がない。診断結果に排水管の更新が指摘されているのに、長期修繕計画に反映されていない」などの指摘もあった。

理事会では全戸に建物診断の結果を配布しており、共用排水管の縦管の劣化も今期になって判明したものであり、これから改修を検討する工事である。管理費会計の年間収支が赤字になることの対策については、今期の理事会で何度も話し合ってきたことであり、理事長より「繰越金は十分あるが、単年の収支がマイナスになることがわかった以上、この問題を次期以降に先延ばししたくない」との発言もあった。

今回は総会前の最終理事会となるため、総会で提案する値上げ案について採決した結果、賛成多数で「管理費を値上げすること（全戸一律、月額 200 円増）」を決議した。

（今回の住民投票の結果に関する資料を用意していますので、閲覧を希望する方は管理事務室へお越しください）

【2】第 43 期通常総会の準備

今期の通常総会（7 月 18 日開催）の会場として鬼高公民館の全室を借りているが、それでも合計 52 名の入場が限度となっている。今期の総会もコロナ禍での開催となり、通常とは異なる進行が必要なため、新型コロナウイルスの感染拡大防止にも配慮した運営方法を検討した。

《理事会で検討した総会運営方法》

- ・今回の総会は極力書面での議決権行使をしていただき、総会当日の出席を控えていただくように呼びかける。
- ・定員が最も多い大会議室でも 24 名が限度であるため他の会議室等も使用するが、公民館の備品には限りがあり、音響機器などのレンタルも検討する。
- ・当日は大会議室をメイン会場として設定し、他の会場をつなぐツールとして「ZOOM」を利用する。
- ・自宅等からでも ZOOM で総会に参加できるように、今回の総会は出欠票の書式も変更し、「オンラインで出席」の項目を新設する。
- ・総会当日の進行方法などを確認するため、事前に理事有志が公民館で総会準備を行う。

【3】第 43 期通常総会資料の確認

第 43 期通常総会では、例年と同様の議案（経過報告、決算、予算、役員選任、管理委託契約）以外に、下記の議案を提案することとした。

- ・マンション保険更新承認の件（昨年 12 月に契約したマンション保険について、事後承認を求める）
- ・管理費増額の件
- ・B 棟管理事務所エアコン設置の件

なお、長期修繕整備計画（案）では第 44 期に計画されている修繕工事があるが、第 43 期理事会での検討が不十分なため、修繕積立金会計の第 44 期予算に計上しないこととした。

以上