

団地管理組合法人 若葉台くぬぎ

## 第 44 回 通常総会 議事録

日 時 : 2025 年 (令和 7 年) 5 月 18 日 (日) 14:00～16:08

場 所 : 地区センター 体育館

1. 司会者挨拶 副理事長

2. 理事長挨拶 理事長

3. 来賓挨拶 若葉台二丁目南自治会長

4. 議長団選出

議長団選出に先立ち、司会者より本通常総会の承認案件の賛否の意思表示について、参加者の挙手によって採決する旨の説明がなされ、承認されました。

司会者より、議長の立候補を募ったが候補者が無かったため、司会者より議長を指名し、拍手多数により承認されました。

5. 資格審査報告 (区分所有者総数 883 名)

出席表提出組合員数 31 名、議決権行使者数 414 名、委任状 306 名、合計 715 名 (参加率 81.5%) で、組合員総数の過半数を上回ることが確認され、管理規約第 51 条 1 項に基づき、第 44 回通常総会が成立した旨の報告がありました。

6. 議事

[1] 第 1 号議案 [2024(令和 6)年度事業報告]

報告者:理事長

議案書の通り説明、報告がありました。

### 【質疑・応答 (要点のみ)】

※出席者 1

・マンション管理適正化法とその改正に示されています、建物の劣化と住民の高齢化のもとで適正に管理する指針の内容を熟知すべきでしょう。外部の会計事務所に資産数値を示しているようだが、提供した根拠はどこにあるのでしょうか。

→ 理事長

- ・法改正は承知しているか質問者に答えるに足る認識は十分ではありません。貴重なご意見として受け止め、今後、さらに詳細に検討していきます。出納・会計業務は今後、管理組合で担っていきます。専門的な対応が必要とされる業務の一部を外部に委託するという考え方であり、個人情報保護は書面で確認されています。さらに第3号議案で審議をお願いします。

#### <第1号議案の採決>

棄権：出席者0名、議決権行使者4名。

反対：出席者1名、議決権行使者0名。

圧倒的多数（賛成746名）で第1号議案は原案通り承認されました。

#### [2] 第2号議案〔2024(令和6)年度収支決算報告〕 報告者：会計副理事長

議案書の通り説明、報告がありました。

上記に続いて、監事が議案書36ページ「会計及び業務監査報告書」の通り監査結果を報告しました。

#### 【質疑・応答（要点のみ）】

※出席者1

- ・管理費滞納者の状況はどうなっていますか？

その対応はどのようにしていますか？

→ 理事長・会計副理事長

- ・長期滞納者の1軒について個別に納付書・振込み書をもって請求し、何か月分か支払っていただいている。

現在の収納率は99.4%になっており、引き続き粘り強く努力していきます。

※出席者1

- ・自販機の電気料金は誰が支払っていますか？また自販機を共用部分に設置するにあたり、区分所有者の許可はどうなっていますか？

→ 理事長・会計副理事長

- ・自販機の電気代は設置業者が負担しています。

自販機の設置は災害対応用のものとして共有共用部分に設置することを管理組合として理事会で決済し進めました。

※出席者1

- ・22B棟の天井が剥がれ落ちた部分の修理は誰が行いましたか？

→ 理事長・会計副理事長

- ・22B 棟ピロティの天井の修理は、水漏れを起こした 2 階の方の責任として負担を求めました。

＜第 2 号議案の採決＞

棄権：出席者 0 名、議決権行使者 5 名。

反対：出席者 0 名、議決権行使者 0 名。

圧倒的多数（賛成 746 名）で第 2 号議案は原案通り承認されました。

### [3] 第 3 号議案

〔（一財）まちづくりセンターとの管理業務委託契約および「出納・会計業務」の一部を会計事務所に委託する契約（案）〕

報告者：副理事長

議案書の通り説明、報告がありました。

特に「出納・会計業務」をくぬぎ管理組合自身で能動的に行うことを追求し、その妥当性、可能性、今回の委託契約の変更に至る経緯などの補足説明がありました。

#### 【質疑・応答（要点のみ）】

※出席者 1

- ・新たな会計事務所の選定について、議案書には根拠が示されていませんが、管理規定に反するのではないのでしょうか。

チェック機能の保持もあり、規約改正案も検討すべきではないでしょうか？

→ 理事長・副理事長

- ・今回の提案はあくまでも出納・会計業務は、当管理組合の基本業務として行うこと、それでも必要なポートやアドバイスを受ける必要があるので会計事務所に依頼しました。選定に当たっては理事長の過去の経験から、選んだものですが、その根拠を議案書にもっと示すべきでありましたが、理事会として昨年 9 月以来の試用の中で検証し、収支改善も期待できるので提案したものです。本件業務委託の変更については、くぬぎ管理規約とともに「会計処理細則」「業務委託細則」に沿って判断しましたが、「2 重チェック」の必要性など貴重なご意見をふまえ、規約や細則との整合性の検討などを引き続き進めてまいります。

＜第 3 号議案の採決＞

棄権：出席者 0 名、議決権行使者 9 名。

反対：出席者 2 名、議決権行使者 0 名。

圧倒的多数（賛成 740 名）で第 3 号議案は原案通り承認されました。

[4] 第 4 号議案 [2025(令和 7)年度役員の選任・選挙管理委員の選任(案)]

報告者:副理事長

議案書の通り説明、報告がありました。

【質疑・応答（要点のみ）】

※出席者 1

・提案の仕方として「役職まで表記」しての提案は評価できます。

※出席者 2

・理事長・副理事長、他の役職は、今後の理事会で決定されるものです。

あくまで予定という理解でよいでしょうか。

→ 理事長・副理事長

・あくまで予定として理解をお願いします。

＜第 4 号議案の採決＞

棄権：出席者 0 名、議決権行使者 4 名。

反対：出席者 0 名、議決権行使者 0 名。

圧倒的多数（賛成 747 名）で第 4 号議案は原案通り承認されました。

[5] 第 5 号議案 [2025(令和 7)年度事業計画並びに運営方針(案)]

報告者:理事長

議案書の通り説明、報告がありました。

【質疑・応答なし】

＜第 5 号議案の採決＞

棄権：出席者 0 名、議決権行使者 9 名。

反対：出席者 0 名、議決権行使者 0 名。

圧倒的多数（賛成 742 名）で第 5 号議案は原案通り承認されました。

[6] 第 6 号議案 [2025(令和 7)年度収支予算(案)]

報告者:理事長

議案書の通り説明、報告がありました。

【質疑・応答（要点のみ）】

※出席者 3

・積立金会計、補修費内訳のうちの追加分の金額の内容は何でしょうか。

→ 理事長

- ・第3次外壁塗装等建物修繕工事実施中に、別途修繕すべき不具合箇所がたくさん見つかったので、この機会に追加で必要箇所の工事・補修を行うためのものです。

※出席者 1

- ・国交省のマンション管理ガイドラインの記載内容を参考にし、今後、中長期建物改修工事の必要な時期や費用の算定、管理費への反映等について、計画を作成するように希望します。その際、長中期の回収・修繕の流れがわかるように、グラフの記載などで示して欲しいです。管理費についても、他の組合が上げているように、しっかり検討すべきです。
- ・また、事務所業務費が大幅値上げになっています、人件費2名分とも記載されているが、どういう根拠なのでしょうか。

→ 理事長

- ・国交省のマンション管理ガイドラインは、今後も十分に参考にし、必要な検討を行います。管理員の給料については、出納・会計業務を能動的に担うことも考慮し、また、最低賃金をクリアするなど基本的労働条件を整備するなどを視野に入れ、提案しました。

<第6号議案の採決>

棄権：出席者0名、議決権行使者7名。

反対：出席者0名、議決権行使者0名。

圧倒的多数（賛成744名）で第6号議案は原案通り承認されました。

[7] 第7号議案〔防災倉庫の設置工事について(案)〕

報告者：副理事長

議案書の通り説明、報告がありました。

【質疑・応答（要点のみ）】

※出席者 1

- ・防災倉庫の設置提案は、特別決議が必要ではないでしょうか。自転車置き場に設置予定のようですが、区分所有の場所にそのようなものを設置することはできないのではないのでしょうか。

→ 副理事長

- ・自転車置き場は共有部分であり、区分所有の場所ではなく、管理組合の通常の手続きで良いと思います。規約に抵触するとは考えていません。

→ 若葉台まちづくりセンター様の補足

- ・今回の防災倉庫設置提案は、自分のために共用部分を使うという提案であり、普通決議で決することに問題はないと考えます。

＜第 7 号議案の採決＞

棄権：出席者 0 名、議決権行使者 7 名。

反対：出席者 0 名、議決権行使者 1 名。

圧倒的多数(賛成 743 名)で第 7 号議案は原案通り承認されました。

以上にて全ての審議を終了しました。

7. 書記、議事録署名人解任

8. 議長解任

9. 2025(令和 7)年度の役員の紹介

第 4 号議案で承認された新役員は、前方に整列し自己紹介を行ないました。

10. 閉会の挨拶

司会者、総務副理事長が閉会を宣言しました。

以 上