

ボンヌール長崎管理組合 第22回通常総会議事録

日時 平成23年11月27日(日) 午前9:30～午後12:50

場所 ボンヌール長崎集会室

組合員総数 148名 議決権総数 148個
出席組合員数 104名 議決権総数 104個(開会時102名、102個)
うち、実出席者数 30名、書面(議決権行使書)による議決 47名
代理人(委任状)による議決 27名

1. 開会のことば

司会担当役員から、出席組合員数が102名で組合員総数の半数以上が出席されており、管理規約第45条第1項により総会として成立していることが報告され、ボンヌール長崎管理組合第22回通常総会の開会を宣言した。

2. 組合長挨拶

組合長から、「これまで組合員のおかげにより、当マンションは転出されてもすぐに後の入居者が決まるマンションに維持されている。管理組合業務は様々な業務がある関係上、多忙であり、現役員7人は徹夜などして取り組みました。役員が各種点検に参加するなど建物の維持に努めており、今後もその方針で望む。役員一人ひとりが活発な活動を行っている。これからも支出については慎重に取り扱いながら管理組合活動を行っていく」旨の挨拶があった。

3. 議長選出

役員から、管理規約第40条第5項により「総会の議長は組合長が務める」旨の説明があり、組合長が議長に選出された。

4. 議事録署名人選出

管理規約第48条第2項により役員2名が議事録署名人に指名された。

5. 議案審議

<第1号議案> 平成22年度管理組合事業報告

予め配付された議案書に基づき14項目にわたる事業報告が各担当役員から行われた。(説明内容は本議事録への記載を割愛するので、別配布の議案書を参照願います。)

1. 役員の業務引き継ぎについて・・・・・・・・・・副組合長
2. 新体制での活動・・・・・・・・・・副組合長
3. 役員会で取り組んだ過去資料の整理、ファイル化・・・・・・・・副組合長
4. 平成22年度の事業収支の概況について・・・・・・・・会計担当役員
5. 管理費の未納組合員への取り組み・・・・・・・・会計担当役員

6. 工事関連の取り組みについて・・・・・・・・・・・・・・・・工事担当役員
7. ボンヌール長崎構内ネットワーク関連の取り組み・・・・副組合長
8. 「ビル等賃貸借契約書」の賃料改定について・・・・副組合長
9. 駐車場関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・防災担当役員
10. 防災関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・防災担当役員
11. 福利厚生関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・副組合長
12. NPO長崎県マンション管理組合連合会の加入について・副組合長
13. 広報活動について・・・・・・・・・・・・・・・・・・副組合長
14. 平成23年10月～12月の引き継ぎ期間における
管理組合業務及び会計処理に関する問題点について・・・・会計担当役員

役員からの報告後、議長が質問を求め、質疑応答を行った。

【質問】 サッシ・網戸の補修で77戸分支出されている。他の住戸はどうするのか。
管理費、修繕積立金の支出は平等であるべきではないのか。

(回答) 組合長：サッシ・網戸の補修はアンケートを実施した結果で施工した。

(回答) 工事担当役員：希望されたところは実施した。また、補修工事中に申し出のあった組合員分にも精力的に対応した。部屋に入られたくないと考えられている方もおられ強制的に全戸実施することは難しい。

【関連質問】 補修してほしいところに費用を支出する必要はない。してほしいところは別として、やるなら全てやるべきだ。

(回答) 工事担当役員：希望を重視して業者が現場調査を行い、修繕が必要な個所は全て実施した。公平性が重要なので要望があるところは今後も実施する考えである。

【関連質問】 網戸の形状が前のものと違っており、品質が悪いように見える。そもそも網の張替えではなかったか。

(回答) 工事担当役員：網戸アルミ枠は既存構造が製造中止となっており、同一品は入手できない(特注すると高価となる)。業者より多数納入実績がある構造品が納品され、品質は問題ないが、既存品のままが良いとの申し出があった組合員にはその都度対応した。網やATゴム(パッキン)の張り替えの場合、工数が増えるので網戸アルミ枠まで一括で交換したいと業者より提案があり、役員会で審議して了承した。

【関連質問】 希望日を出したが回答なく、業者に直接言ったら工程表が掲示された。

(回答) 組合長：今後は気をつけて実施する。

【関連質問】 網戸交換の希望者があれば対応するのか。

(回答) 副組合長：対応する。

【質問】 新旧役員の引継ぎが行われなかったことは問題だがどうしてか。

(回答) 副組合長：前組合長から、業務内容が膨大であり引継ぎできないとの回答があった。資料類が管理されてなく数年間分未整理のまま、引き継が出来るような状態ではなかったことも原因と思われる。

【質問】 前回の総会で役員が総退任されているが、役員を辞められたあとに預金の引き出しや移動、また、管理組合業務を執行することは大きな問題ではないか。

(回答) 会計担当役員：平成21年度以前分及び平成22年度分の会計上問題と思われる支出について、質問を文書で前組合長にお渡ししたが回答がなかった。その後何度も催促したが、回答がなく、不明点が残ったままとなっている。

【質問】平成 21 年度以前の会計処理分で、領収書がない、領収書に内容が記載されていないのは問題ではないか。

(回答)出席していた当時の責任者である前組合長よりの回答

①領収証が無くても当時管理組合の組織として監事が監査を行い承認されているので、それで終了していると考えている。

②領収証が無い分については後から当事者外が見ると内容が不明かもしれないが、当時の支出は役員等が関わっているものに対して支払ったものである。

③会計担当役員が管理会社に領収書等を渡して会計処理されている。会計科目で記録が残っている「協力関係先への謝礼金」について、領収書は受け取っていないが渡したのは間違いはないと考えている。

④過去のものについて全てを覚えている訳ではないので、詳細を聞かれても正確に回答できない。

⑤決算は監査を受けて総会で承認されているので問題ないのではないか。

【関連質問】過去総会で会計処理の詳細説明が無い状態でも、総会で承認されている以上、全オーナーにも責任がある。今後はこのようなことが再発せぬよう、不透明なことがないようにすべき。

(回答)組合長：問題としているのは決算を終えた過去年度分もあるが、今回審議している前年度役員が会計処理した平成 22 年度の 10 月から 12 月の分も問題としている。

(回答)副組合長：①過去総会で示された会計資料には具体的な項目が示されていない。詳細内容が分からない状態で組合員は承認してきたのが事実である。

②過去の会計処理で「雑費」について内容の説明がなかったがこの中に「規約には無く承認されていない役員の退職慰労金」が含まれていた。また、「会議費には毎年忘年会費用」が含まれていた。このことを組合員は知らなかったのではないかと思う。

③過去の分を問題としているのではない。今後は項目を分かりやすくし、総会では組合員へ事実を伝えて審議するように見直すべきと考える。

【質問】役員の情報共有化として、原本をコピーして各自持っておられるとのことだが、全役員誰に質問しても同じ認識を持っていると理解してよいか。

(回答)副組合長：「役員の任務」についてのファイルを全員持っており、役員会等で意思疎通も行っているため、ある程度、同じ認識を持って役員の役割について理解している。

(回答)工事担当役員：役員の役割、規約、議事録のコピーなどのファイルを持っているが、案件によってはそれぞれの担当役員が詳しい。

【質問】昨年の総会は二重サッシ工事で侃々諤々だったが、二重サッシより先にすべきという意見が出たエレベーターなどの対応はどうなったか。また、建物診断は実施すべきとして決議されたが実施できなかった理由は何か。

(回答)組合長：エレベーターに関しては役員もじっくり勉強して実施すべきと考えた。エレベーター会社及び管理会社にも状況確認中である。(※前回総会議事録を確認したところ、エレベーターに関する提案の議事記録はなかった。) 建物診断は役員会の議事録及び本総会資料でも説明の通り緊急性が低いと判断したため 23 年度に延期した。

以上で第 1 号議案についての質疑を終了し、本議案について議長が挙手による賛否を問

うたところ、賛成100名（出席者28名、議決権行使書による賛成45名、委任状27名）、反対2名（出席者1名、議決権行使書による反対1名）で過半数の賛成があり、本議案は承認された。

＜第2号議案＞ 平成22年度管理組合収支決算報告及び会計監査報告

1. テレビ画面に年度別の収支推移グラフを映して示しながら、議案書に基づいて会計担当役員が「平成22年度の決算内容」について説明した。
2. 組合長が「平成22年10月から12月の期間の会計監査」について、本日欠席の前監事2名に代わり報告した。

役員からの報告後、議長が質問を求め、質疑応答を行った。

【質問】 前役員が支出している役員慰労金、忘年会費用は誰が決めているのか。

(回答) 組合長：前役員が独自に決められてきたのではないかとと思われるが、引き継ぎが無く詳細は不明である。

【関連質問・意見】

- ① 前役員が自分達で決めて勝手に自分達に支出するというのは簡単に出来ることだ。素人目からしてもおかしいのではないか。皆さんのお金なので、少しでも管理費を削減することに回してほしい。
- ② これぐらいの大規模マンションになると役員の仕事は多い。役員手当は少ないのではないか。慰労金はやめて役員手当を上げるのがよいのではないか。
- ② 明確な基準がなかったことが問題である。役員はボランティア的なところが多い。年一回の忘年会、退任慰労金は良いのではと思う。管理会社に丸投げのマンションに比べると低額で運営されている。他の組合員からの気持ちとして良いのでは。ただし、上限は決めておかなければならない。
- ④ これまで公表されてこなかったことは問題である。今後は提案を行い、承認を受けて支出をすべき。また、今後はガラス張りでやるということを決議すればよい。
- ⑤ 組合費はみんなのお金なので個人のことでの支出は慎むべきと考える。配布された過去の会計処理内容を見て驚いた。前役員で総会に出席されているのは前組合長のみであり不思議に思う。
- ⑥ 今後、会計処理は透明性を持たせ、総会等で提案して執行するようにしてはどうか。

(回答) 組合長：現役員も交代したことで知ることができた。問題と思われる支出状況を改善できる体制となった。

【質問】 ①当マンションの管理費、修繕積立金は長崎市内の他のマンションと比べて高すぎるのではないか。

- ③ 他のマンションの状態が良いのかどうかは、必要な費用を確保できるかどうかによるのではないか。必要になったときに対応できるか将来像を見据えて検討すべき。
- ③ 将来のために積立金を増やすといわれるが、今はどうかということも考え、世間相場も見据えながら検討すべきでは。何千円かでも徴収の減額を考えてほしい。
- ④ 修繕積立金が2億円貯まっている状況をどう考えるか。駐車場代を含めれば3万円を超える徴収金額は不動産の流通を阻害することになるのではないか。
- ⑤ 他のマンションでは大規模修繕工事の際に一戸あたり200万円徴収したところもある。

(回答)組合長：管理費と修繕積立金の徴収が高いか低いかと言われれば長崎市の中では高い。しかし、今後必要となってくる修繕費はこれまで以上にかかる。エレベーター更改等あり 10 年後には 5 億円以上が必要になると考えられる。年間 3 0 0 0 万円ずつ貯めても 1 0 年で 3 億円。他のマンションでは大規模修繕工事の際に手出しが必要となっている。これまで支出された忘年会の 2 次会 3 次会、喫茶店での飲食、タクシー代等良いのかどうかを見極める必要がある。また、無駄な前回計画提案された二重サッシ工事などの支出を抑えなければならない。サンプルサッシ工事 84 万円の支出も無駄使いの一つであった。

【関連質問】修繕積立金の減額改定が難しければ管理費減額はどうか。管理委託費はもっと低い管理会社があり、下げられるのではないか。引き合いをしてみてもどうか。

(回答)組合長：建物診断と長期修繕計画の見直しを行う計画でいるのでその後に管理費等についても検討する。

【質問】駐車場棟のエレベーター 2 基の取替えを検討していただきたい。速度が遅い。地震時に各階に止まる仕様になっていないので、地震時の対策と耐用年数を考え取替えを検討してほしい。

(回答)組合長：エレベーター会社等の関係先とも打ち合わせを行い検討する。

平成 2 3 年 1 月から 9 月の期間の会計監査の結果について：監事 2 名から報告があった。

【質問】前組合長：雑費に計上されている個人宅内の新規ネットワーク配線工事費については個人負担とすべきではないか。総会で承認され一斉工事をした後に申し出のあった組合員宅の工事費は個人負担をしてもらった。今回の工事費を管理費で負担するのであれば過去の個人負担も管理費負担とするのか。

(回答)副組合長：前役員から引継ぎがなく、個人負担していたことは不明であった。個人負担とするか管理費で支払うか支払い方法はいくつかあったが、ネットワークの配線を行なっていないなくても使用料は納めていただいております。管理組合の支出とした。個人負担した組合員には、前年度までの決算は監事が監査し既に総会で承認を受けているので戻せない。

【関連意見】今年度個人負担をした人がいないのであれば、支出は問題ないのではないかと。

以上で第 2 号議案についての質疑を終了し、本議案について議長が挙手による賛否を問うたところ、賛成 1 0 1 名（出席者 2 9 名、議決権行使書による賛成 4 5 名、委任状 2 7 名）、反対 2 名（出席者 1 名、議決権行使書による反対 1 名）で過半数の賛成があり、本議案は承認された。

<第 3 号議案> 平成 2 3 年度管理組合事業計画（案）

1. 建物診断、長期修繕計画策定について
2. 駐車場横非常階段の整備工事について
3. 各戸水道私物メーターの使用期間（8 年）期限切れに伴う取替えについて
4. 各種工事の管理機能の充実について
5. 管理組合の事務機能の整備について
6. 役員選出方法の検討について
7. 組合員と役員の信頼関係強化

「1 項について」は平成 2 2 年度総会決議事項であるが 1 年間の活動による検討の結

果、平成23年度に実施すること、「2項及び3項について」はテレビ画面に駐車場横非常階段と水道メーターの画像を映しながら劣化状況等について、工事担当役員から説明があった。

副組合長より、①従来の当マンションホームページは、前役員個人での立ち上げであったため引き継ぎはしないとの意思表示があり、今回新たに管理組合での立ち上げで作成し直す事、②役員については望ましい体制検討(4年か6年任期で半数交代など)の補足説明があった。

【質問】 駐車場横非常階段の補修工事の必要性はあるのか。

(回答)組合長：①玄関横外階段が駐車場火災など非常時に使用できない場合は、駐車場横非常階段しか使用できない状態となり、避難の時、重要な階段である。

②駐車場横非常階段はこれまで補修されたことがない。

③過去には新しく作り直すという話もあったが、修理できるものは修理しておくべき。現在のところ鉄部の腐食はなく塗装などでの補修が可能である。

④ 非常階段である以上整備しておくべき。

【関連質問】 駐車場横非常階段の出入口に施錠していることが問題では。いつでも使用できるようにしておくべきだ。

(回答)組合長：今後検討する。

【質問】インターネット設備の不法侵入者対策として管理人室ドア施錠の鍵はつけたのか。

(回答)組合長：既に取り付け済みである。

【関連質問】昼間管理人が不在時に管理人室のドアが開けっ放しになっていることがある。

(回答)組合長：管理人に注意するように指示しておく。

(回答)副組合長：管理人室の廊下内ドアは施錠しているが、組合員が宅配便を出しに荷物を管理人室まで運んできて管理人が不在の場合に、荷物は管理人室廊下に置いて管理人と連絡できるように玄関ドアは施錠していない。

以上で第3号議案についての質疑を終了し、本議案について議長が挙手による賛否を問うたところ、賛成102名(出席者29名、議決権行使書による賛成46名、委任状27名)、反対3名(出席者1名、議決権行使書による反対2名)で過半数の賛成があり、本議案は承認された。

<第4号議案> 平成23年度管理組合収支予算(案)

1. 平成23年度管理組合収支予算(案)
2. 平成23年度管理組合予算(案)内訳表
3. 平成23年度特別修繕工事支出(案)内訳

本議案に関して議案書に基づき会計担当役員から説明があった。

【質問】 補修費200万円の内容はなにか。

(回答)組合長：当マンションも20年を経過し劣化している部分があるため、必要になった補修への備えとして計上している。

【質問】 私物水道メーター(管理組合管理のもの)の取替え費用300万円が計上されているが、長崎市水道局は対応しないのか。

(回答)組合長：マンション入り口連結部の親メーターは長崎市が対応するが、今回の対

象のマンション内の各戸に取り付けられている子メーターは対応しない。

【関連質問】耐用年数を過ぎているのか。

(回答)会計担当役員：法定で耐用年数は8年とされており、当マンションが建設当時から取替えされていないので耐用年数は過ぎている。

【関連質問】私物メーターについては、支障が出たのか。

(回答)組合長：検針の際に誤動作の問題が発生したので対処する必要がある。

以上で第4号議案についての質疑を終了し、本議案について議長が挙手による賛否を問うたところ、賛成101名（出席者28名、議決権行使書による賛成46名、委任状27名）、反対3名（出席者1名、議決権行使書による反対2名）で過半数の賛成があり、**本議案は承認された。**

＜第5号議案＞ 長崎県マンション管理組合連合会加入について

副組合長より、現状では加入のメリットが無く、一旦脱退するとの提案説明があった。

【質問】長管連の規約では「退会」となっているので「脱退」ではなく「退会」がよいのではないか。

(回答)組合長：長管連から「脱退」との話があったので「脱退」とした。

(回答)副組合長：届出書は「退会届」となっているので退会届を提出する。

以上で第5号議案についての質疑を終了し、本議案について議長が挙手による賛否を問うたところ、賛成98名（出席者28名、議決権行使票による賛成43名、委任状27名）、反対6名（出席者1名、議決権行使票による反対5名）で過半数の賛成があり、

本議案は承認された。

＜第6号議案＞ 役員選任の件

副組合長より、現在の役員から規約に規定されている定員内で1名増員する提案説明があった。

定員以内の増員は採決する必要はないため、新役員候補の紹介があり、候補者から挨拶があった。その後、出席組合員の拍手により**役員選任が承認された。**

役員 6名

監事 2名

＜第7号議案＞ 設備(集会室・テニスコート)利用料金の改定について

副組合長より、設備利用料金の改定について提案説明があった。

【質問】自治会使用の使用料はどうするか。自治会は無料とするならばはっきりと記載しておいた方がよいのではないか。

(回答)組合長：自治会の使用料免除については記載していない。個人的な利用を対象としている。利用について、料金以外は従来どおりで変更はない。

【質問】次回総会でも正式に提案してはっきりしておくべきではないか。将来的に、もめないように。今回は従来どおりで良いとして。

【質問】管理組合と自治会は別組織だから記載しておくことは必要ではないか。

第7号議案については、「自治会の使用は無料とする」ことを次回総会議案で提出することを含めて採決を行った。

議長が挙手による賛否を問うたところ、賛成103名（出席者29名、議決権行使票による賛成47名、委任状27名）、反対2名（出席者1名、議決権行使票による反対1名）で過半数の賛成があり

本議案は承認された。

<その他>

議長が出席組合員に議案に関するもの以外の意見を求めた。

【要望】排水管洗浄を実施してほしい。

（回答）組合長：排水管洗浄は建物診断の際に方法等を検討してもらい、実施する方向で考える。

【要望】建物診断の結果が出たら臨時総会で説明をしてほしい。

（回答）組合長：建物診断の結果が出た後、説明会を開催する考えである。

説明会のご意見を参考に臨時総会の開催を検討したい。

6. 閉会のことば

以上をもって本総会の全ての議案の審議を終了した。議長が解任され、司会担当役員が総会の終了を宣言し、ボンヌール長崎管理組合第22回通常総会は閉会した。

議長は、ボンヌール長崎管理組合第22回通常総会の議事経過並びに結果が正確であることを証するため、ボンヌール長崎管理規約第48条の規定により、本議事録を作成し議長及び議長の指名する2名の総会に出席した役員たる議事録署名人は、これに記名、押印する。

平成23年12月11日

議 長 _____ (印)

議事録署名人 _____ (印)

議事録署名人 _____ (印)