

Gフラット管理組合法人

第53期通常総会議事録

1. 日	時：	2024年8月24日(土)		18：10～20：00	
2. 場	所：	地域交流センター上原 文化ふれあい広場（3階）			
3. 出席状況：	組合員総数	32	名	議決権総数	33
	出席数	11	名	出席数	11
	委任状	7	名	委任状	7
	議決権行使	3	名	議決権行使	3
	有効出席数	21	名	有効議決件数	21

その他出席者: 大和ライフネクスト株式会社 前田氏 増田氏

藤坂理事長より出席状況について、本総会の成立要件を満たしていることが確認された。また、議長について、管理規約に則り藤坂理事長が務め、議長以外の議事録署名人を渡邉氏・清水氏とし以下の議題審議に入った。

<議 題>

第1号議案 第53期事業報告、決算報告並びに監査報告の件

議長より議案の説明があった。その際、以下の事項に関し報告が行われた。

■当議案の「第53期 収支報告書」(3ページ)中、「管理費収入」が当初の予算:6,714,000円に対し実績:6,026,000円と下回っている。これは、昨年の総会時に設定した予算が誤っていたためであり、「駐車場管理費収入」(338,400円)と「事務所店舗管理費収入」(349,200円)をそれぞれ計上しているにもかかわらず、「管理費収入」に重複して計上していたために起こったものである。

この後、採決を行った結果、全会一致で承認された。

第2号議案 1階駐車場電気切り分け工事の件

議長より議案の説明があり、採決の結果、全会一致で承認された。尚、主な質疑応答は以下の内容であった。

【質問】過去102号室の切り分け工事を実施した際の施工費用はいくらか。

【回答】過去資料を確認します。

【質問】駐車場部分について電気・水道の切り分けが行われていないことを購入当時知らなかったが、請求金額などの詳細を教えてください。

【回答】詳細は不明ですが、当時の管理会社等によって設定されたものであると推察しています。

第3号議案 使用細則(第2条)改訂の件

議長より議案の説明があり、採決の結果、全会一致で承認された。尚、主な質疑応答は以下の内容であった。

【質問】個人賠償責任保険にて議案説明内のような保険は認定されるのか。過失のみでなく、設備の老朽化も含まれるか。

【回答】保険会社に確認いたします。→ 原則として、共同住宅の専有部分に起因する事故をカバーする保険であれば、過失、設備の故障を問わず補償されるようです。

第4号議案 使用細則(第8条)改訂の件

議長より議案の説明があり、採決の結果、全会一致で承認された。尚、主な質疑応答は以下の内容であった。

【質問】「フローリング工事をされる場合」を「床工事について」に変更したほうがよいのではないか。

【回答】変更いたします。

第5号議案 管理委託契約締結の件

議長の指名に基づき大和ライフネクスト(株)前田氏より議案の説明があり、採決の結果、全会一致で承認された。尚、主な質疑応答は以下の内容であった。

【質問】重要事項説明書6項目の再委託先の名称を記載しない変更について、管理組合に影響のある点検会社等は組合員に通知すべきだと考える。

【回答】上記に該当する変更があった場合は理事会へご報告する。

第6号議案 第54期事業計画、予算(案)承認の件

議長より議案の説明があった。その際、以下の事項に関し報告が行われた。

■一昨年秋～昨年春にかけ実施した大規模修繕の際に、当初は、工事代金の一部の支払いを住宅金融支援機構よりの借入(上限金額は1,000万円)をもって行う予定であったが、最終段階での支払額が予想を下回る212万円となったことから、借入は行わず、(修繕積立金会計はほぼ残額がゼロに近づいていたため)管理費会計から立替払いを行った。

■本来では、第53期中にこの立替分を、修繕積立金会計より管理費会計へと移動しておくべきものであったにもかかわらず、管理会社が交代したことなどにより実施できなかった(11ページの第53期 賃借対照表に記載あり)。

■このため、本年8月28日にこれを行う予定であることから、第54期の収支予算書(35ページ)に、来年5月末時点での次期繰り越し余剰金として、管理費会計:3,789,974円、修繕積立金会計:10,331,243円が計上されているが、実態としては、この212万円が管理費会計に加算され、修繕積立金会計より減算される見通しである。

■理事会としては、これらの内容を第54期の収支予算書に反映させたかったが、大和ライフネクストの経理システムでは上手く表現できかねるということから、このような説明を行うことにした。

その後、採決を行い、全会一致で承認された。

第7号議案 第54期管理組合役員選任の件

議長より議案の説明があり、採決の結果、全会一致で承認された。

第54期管理組合役員

役 職	部屋番号	氏 名
理事長	505	藤坂 聡
理 事	401	渡邊 糸英
理 事	501	飯川 亮
理 事	502	伊藤 聡子
監 事	404	清水 美智夫

(敬称略)

■報告事項

・粗大ゴミの放置(布団)の対応を早めにして欲しい。

→手配済みのため、今後回収を予定しております。

・不燃ごみは各自で対応することとなっているが、放置している方がいる。

→月に一度の収集の時間も早いため、事前の収集場所・方法が必要かもしれないと考えるも、また以前のような「無法地帯」になることは避けたいので、対処方法を考慮中です。

・エントランスの扉が開放状態になっていることがある。

→オートロックになっていない以上、個々人がかならず扉を閉じることを心がけるしかないと思われます。

・巡回清掃時に屋上点検を行う仕様となっているが、雑草等が生えている。そのような報告がなされていないので、清掃会社に確認して欲しい。

→確認します。

・耐震診断を実施することで今後の大規模修繕工事の修繕の指針となるため、必要ではないか？

→以前よりこの議論はありますが、補助金があったとしても、実施には大きな費用も必要となるため、今後、長期計画を立てていく中で、慎重に議論したいと思います。

・入居者名簿の未提出には引き続き提出を催促していく。

以上、本総会の議事の経過および要領並びに結果が正確であることを証するため議事録を作成し、議長並びに議事録署名人はこれに署名捺印する。

2024年 9月19日

名 称 Gフラット管理組合法人
所 在 地 東京都渋谷区上原二丁目29-5

議 長 505号 山崎 正英 

議事録署名人 401号 渡邊 永英 

議事録署名人 404 清水 美智夫 