

第●期定期総会議事録

1. 日 時 2025 年 3 月 8 日(土曜日)
13 時 30 分～18 時 30 分
2. 場 所 福岡県福岡市博多区●●●●●●●● ●●●●●●●●
株式会社●●●●●● 会議室
3. 議決権数及び組合員数

議決権総数	126 件	組合員総数	72 名
出席議決権総数	51 件	出席組合員総数	4 名
委任議決権総数	38 件	委任組合員総数	35 名
議決権数	89 件	組合員数	39 名

議長が総会の開催を宣し、本日の出席者及び委任状が当マンションの総会成立要件を満たしており、本総会は適法に成立する旨確認した後、議案の審議に入った。

今回の総会には下記に示す4名が総会に参加している旨を管理会社から報告された。

(なお、公平を期すため、議長及び管理会社が共に協議中の録音を行うことが了承された。)

- ・(株)●●●●●●●●●● A氏（議決権数 29）
 - ・(株)●● B氏（議決権数 19）
 - ・(株)●●●●●●●●●●(●●●●●●●社長) C氏（議決権数 1）
 - ・●●●号室組合員 D氏（議決権数 1）※議案 4-5 の採決を前に退席
- ※文中は略称とさせて頂く。

4. 議 事

議案 1 事業報告に関する件（報告事項）

- 1 理事会活動報告について
第●期の理事会活動について、別紙理事会議事録を基に報告された。
- 2 第●期事業報告について
第●期実施の点検・工事報告について報告された。

議案 2 収支決算の承認に関する件

- 1 監査報告について
監事の任期中退任の説明があり、今期は監査報告がなされない事が報告された。
- 2 第●期収支決算について
第●期収支決算について説明があり、採決の結果、承認された。

賛成議決権数 89 件 反対議決権数 0 件

議案 3 事業計画の承認に関する件

1 第●期点検計画について

第●期点検計画について説明があり、採決の結果、承認された。

賛成議決権数 89 件 反対議決権数 0 件

【A氏】

今回の第●期点検計画は例年の表と内容が違う。変更箇所を説明して頂きたい。

【理事長】

人命に関わる点検はフルメンテナンスとする方が得策と判断し、リモート点検 12 回(1 年間通して監視)、定期点検 4 回/年の従来通りの契約内容とした。

清掃については議案 3-8 にて詳しく述べるが、日常清掃を週 5 日→週 3 日に減らし、逆に定期清掃を年 2 回→12 回、特別清掃を年 1 回→12 回に増やす提案とした。

2 法人税算出のための課税所得算出根拠の整理について

法人税算出のための課税所得算出根拠の整理について説明があり、採決の結果、否決された。

賛成議決権数 39 件 反対議決権数 50 件

【理事長】

自民党の裏金問題に端を発し、“他人の振り見て我が振り直せ”の例え通り、自分達は正しく納税できているのかという観点から見直しを行った。

そこで数年来、税務を御任せしている税理士に営業収入に関する経費の算出根拠は、どの様にしているのかと確認した中で、管理組合(管理会社)側から提示した金額で、気になる点が多々あったことから深堀りせざるを得なくなった。

と言うのも、税理士側では詳細な内容を把握した上で経費金額を割り出している訳ではなく、あくまでも決算報告書の内訳に関しての聞き取りを行った上での、費用按分によって法人税を導き出しているとのことであった。

その結果を踏まえて、項目毎の支出内訳を聞こうとしたが、前任者の体調が万全ではない(大手術後のリハビリ状態)ということで、私の方で個別に整理することとした。

税理士とは一度面談し、2 回程度のメール及び電話でのやり取りを踏まえ、しっかり算出しておかないと税務署に調査された場合の影響が大きいと判断し、アドバイスを受けながら、経費算出根拠の見直しをさせて頂いた。

別紙資料に添付している按分費用の比較表を基に税理士と話し合いを行った。

要は按分の根拠として、分母や分子は何が妥当かという観点での仕分けである。

基本的に、マンションに住む住民しか使わないものは法人税の対象とならない。

外部者から収入を得たものが法人税の対象となり、当て嵌まるのは①アンテナ基地局賃貸料、②機械式駐車場外部貸し、③コインパーキング賃借料である。

法改正に伴う、申告漏れを過去に指摘されたという経緯があるのに何故、その時点でしっかりと洗い出していた筈との安易な妥協があったことを反省し、纏め直したものが添付資料であるので、一つずつ説明すると長くなるため、質問を受けたものに対し

てのみ説明する形を取り、進めていくこととしたい。

【A氏】

全体の洗い出しとは、違う税理士の見解をベースにして、専門家の意見がエビデンスにしたということか。

【理事長】

管理組合の方で毎年依頼している税理士に確認した。

【A氏】

そうすると、毎年依頼していた税理士が脱税を促していたという見解なのか。

【理事長】

管理会社を前にして言い辛いことであるが、管理会社にて算出した内容を正として、税理士が受け取り、法人税を算出して提出するといったルーチンであった様である。税理士も細かく知らなかった内容も多々あり、今回の協議によって初めて知った事実も多かった様である。

【A氏】

税理士の立場として、脱税はしないだろう。

税務署が認める範囲内での経費を計上しているのではないか。

その前提を踏まえて、どういう見解で経費を弄(いじ)らないといけなくなったのか、そこを詳しく説明願いたい。

節税は良いが脱税は悪いという理屈は理事長のおっしゃる通りであるが今回、理事長が指摘して税理士と打ち合わせた中で、今までの申告は脱税という見解を持っているということか。

【理事長】

限りなくブラックに近いグレーだと私は思っている。

【A氏】

それは税理士を生業とされている責任の範疇で取り組まれていた確定申告が間違いであるということの理解で良いですか。

【理事長】

それを私の口からは言えないが、税理士と協議を進める中で、この部分は間違いではないですかと伝えたところ、そうですねという流れであった。

税理士本人が数字を集めた訳でもなく、管理会社側がこれで御願いしますと言ったかどうかとも今となっては分からない。

私としては、前任者の方々が申告してきたものを2年間信用し、今期になって理事長として知っておくべきと思い、調べるうちに頭をかしげる項目が多々見られたので、私自身が整理して税理士にも納得して頂いたという流れである。

【A氏】

税理士も理事長が話した内容が正しいとの認識ということか。

【理事長】

税理士は管理費の内訳に於いて、どの支出が営業収入に関わる経費なのか、といったことを深く突き詰めている訳ではない様だ。

逆に、私は突き詰めるタイプの人間であるので、追求の手を緩めないということだ。

【A氏】

税理士は改めるべきだと言ったのか。

【理事長】

私が良くないと申し上げた。

申告する金額が高くなると諭されたが、例え高くなっても社会的なルールから外れることを見逃す訳にはいかないと判断で議案化させて頂いた。

【A氏】

ということは、税理士から提案された議案ではないということか。

【理事長】

私が言って納得されたということだ。

【A氏】

●●●●●●マンションは他にも100棟以上あり、●●●●●●以外にも同じ様なマンションがある中で、同じ様に灰色と思われる管理組合がどれ程あるかは分からないが、これまで税務署から指摘を受けた事例は無い。

法令に定められた通りに税理士は申告(脱税するつもりなど無く)し、責任の範疇で正しい申告をして頂いている中で、敢えて納税額を増やし、管理組合の支出を増やす様なことを断行する必要があるのか。

今までが間違いであって、日本のマンションはこうしなければならない、白色と黒色の間には灰色の部分など無いと。

それとも、世の中には灰色部分が必ずあり、灰色と黒色の判別は難しいので管理組合が税理士に確定申告を依頼している中で、“正しましょう”と持ち掛けられれば税理士も歯向かってまで、灰色としての判断を押し通さないと思う。

※この発言に関しては、3/28(金)に博多税務署及び香椎税務署へ聞き取りに出向き、纏めた結果は「理事会議事録(2025. 03. 28~29)」を参照して頂きたい。

【理事長】

今言われたのは、“曖昧なものは曖昧なままで良い”ということか。

【A氏】

敢えて、線引きしなければならない理由を説明願いたい。

【理事長】

それは議案3-2に記述した通りである。

増やすものは増やし、減らすものは減らした上で、総合的には支出を抑えたい。

必要であれば、支払わなければならない中で如何にトータルコストを抑え込めるかといった観点で、私が理事長に就任して以来、3年に及ぶ試行錯誤の結果、辿り着いた見解である。

具体的に説明すると、項目毎に“本来あるべき姿”を思い浮かべながら法人税は妥当な金額なのかと自問自答していくと下記の判断に迫られる。

1. 定期委託業務費の約44%も機械式駐車場やコインパーキングが占めているのか。

2. 定期清掃費は屋上や機械式駐車場は清掃範囲外。
 3. 消防設備点検費は屋上やコインパーキングには消防火設備は無い。
 4. 機械警備費は年間の呼び出し記録を見ても、アラーム対応は約 44%も占めない。
 5. 植栽管理費は何故、満額で計上できるのか。
 6. 電気料金のうち、アンテナ基地局は先方持ち、機械式駐車場が約 44%も占めない。
 7. 損害保険料は敷地内構造物のうち、機械式駐車場が約 44%も占めない。
- その他の項目についても、“突っ込みどころ満載”である。
- “経費を膨らます”ということは税金を低く抑えるということであり、大きな金額の定額委託業務費や定期清掃費、電気料や損害保険料といったところに税務署が目を付ければ、完全にアウトだと思っている。

【A氏】

今まで税理士が灰色の範疇だからと認めたのだろうから、理事長は黒色だと言ったという認識で間違いないか。

【C氏】

昨年度は約 44%を経費として計上している。

【理事長】

全体でのパーセンテージを決めているだけで、細かく精査している訳ではない。

【B氏】

実際に申告していた経費は、これくらいの割合だろうという考えのもと、挙げていたということだろう。

【理事長】

私が知りたかったのは、一つ一つ厳密に探っていないと、全体が見えないではないかという観点で協議を進めてきた。

【A氏】

そうすると例えば、駐車場は今回どういう厳密さで算出していくつもりなのか。

【理事長】

現状、2 区画分のコインパーキングと 18 区画分の機械式駐車場がある。
コインパーキングは完全に法人税の対象となる。
機械式駐車場の 18 区画中 17 区画が外部貸しとなっている。
税理士に外部貸しの台数と期間を報告する必要がある。

【C氏】

税理士に駐車場の外部契約台数の情報を伝えた上で算出して貰っている。
売り上げについては一切触らず、ありのままの情報を提出している。

【理事長】

自分が求めたのは経費(支出)の方であり、収入ではない。
経費を厳密に見直したところ、例年よりも経費が少なく(法人税が高く)なった。

【A氏】

厳密にすることで、もっと税金を減らせるのではないかと思ったが、厳密に求めれば

求めるほど高くなったということか。

今までが脱税で無ければ、経費をどう扱うかは様々な考え方があるのではないか。
灰色の範疇であれば、全体の何割を経費として申告するとしてもいいのではないか。
そこは、税務署が認めてきた方法で、税理士もプロとして免許を持って取り組んでいるのだから、敢えて税金を増やす方向に持って行かなくても良いのではないか。

【理事長】

その考えも分からないではない。

私自身が個人の確定申告をし始めてから 20 年以上経過し、会社も経営する中で顧問税理士からのアドバイスも都度、受けてきた。

確かに税務署が何も言わなければ問題ないという考えもあるにはあるが、基本的には税務署は申告する側の性善説を取っている。

申告する側が嘘付かずに届け出るとというのが前提であって、プロの税理士であっても、本当は悪いと分かっているながら節税してあげているといった承認欲があるのではないかという視点である。

だから私は、別に●●●●●●マンションの全管理組合がそうしなければならないと言っているのではなく、少なくとも私が関わっている管理組合においては、申告の算出基準を正したいという考えである。

今回を機に正さなければ、いつか痛い目に遭うと憂いて●●担当とは何度も協議を重ねたというのが、これまでの経緯である。

【B氏】

申告の差額は、どれ程なのか。

【理事長】

総会資料に記述した通り、約 40 万～50 万円は申告額が上がるのではないだろうか。

【A氏】

細かく出して頂いているが、まだ経費として上げられるものもあるのではないか。

【理事長】

税理士と一つ一つ突き詰めての作成内容である。

細かいことを何点か説明すると下記の通りである。

1. 機械式駐車場は 18 区画中 17 区画が外部契約であれば 17/18(約 94%)。
2. 消防設備点検は機械式駐車場に設置している火災感知器は全体のうち、該当する個数の割合。
3. 組合運営費や役員活動費は理事会を開催した際の交通費及び日当の合計を会計年度内の議事録の全文字数に対し、営業収入に関する文字数の割合。
4. その他の少額の項目については、営業収入に関わるものは領収書で把握可能。

以上、今回の議案が承認されれば、今後の理事会での議題は機械式駐車場の平置き化やカーシェアリング増設に加え、継続審議の議案のみかなと思っている。

こういった整理がオーソライズされれば、逆に今回提案した算出根拠が生きて付度の無い理想的な理事会運営が可能になるのではなからうか。

【A氏】

議事録の文字数で追いかけるとなると、その作業は誰が担うのか。

【理事長】

今回は管理会社に調べて貰った。

【A氏】

そうすると、管理会社に支払う委託料が高くなるのではないかな。

【理事長】

定額委託業務費については、本総会での議案の採否が決まった上で、管理会社と業務量に関する協議を進める予定である。

【A氏】

お互いビジネスで繋がっている訳で、負荷がかかる分は管理会社に対し、委託業務費とは別料金で費用が発生するのではないかな。

理事長は委託業務費の範疇内との判断で指示されたのかな。

今後ずっと続く話になると思うので、御聞きしたい。

【理事長】

今回は管理会社に依頼したが、文字数を調べる程度は私でも簡単にできるので、管理会社への負担はない。

【A氏】

理事長が、今後も文字数を調べるというのは現実的ではないと思う。

【理事長】

来期も理事長を続けるつもりであるため、来期は私自身で行う。

そこに拘る必要があるのかな。

【A氏】

気になったので質問させて頂いた。

現実問題として管理会社として拒否できないのではないかなと思っただけの発言である。

【理事長】

そういったことを言うのであれば、理事会議事録や総会議案書の90%以上を私自身が作成しているので、その分は管理会社の業務量から削りますよ。

【A氏】

こういう作業は長く続くので、冒頭の話に戻るが、灰色部分は税務署と税理士との間では、どの様に費用対効果のバランスを取るかについては経費率という概念がある訳で、今おっしゃられた文字数を調べて経費にしろさいという様な手間がかかる作業は押し並べて、こういう比率で申請すれば良い考え方ではないかな。

それが通常の遣り方であって、いわゆるグレーゾーンの部分は、その様にするものだと個人的には思っていた。

文字数云々も理事長自身が遣ると言っても、理事長が交代した場合に、なられた方がどうすれば良いのか戸惑うのではないかな。

【理事長】

私が理事長である間は私自身で調べる。

次の理事長が出てきた場合は、業務委託費を増額するという事で良いではないかな。

しかも、理事長が変わればという「たれば」を言われても本定期総会が終わるまでは本理事会の責任者である。

理事会の責任を負っている間は、私自身が遣るというスタンスは変えない。

先程から灰色は許容範囲だとの断定は間違っている。

管理会社から詳しい内容を知らせて貰えないから、そう判断しているだけのことであって、私と協議した税理士も心中穏やかではないのではないかと。

管理会社はキチンと仕分けしているだろうからと疑うことなく、鵜呑みにしている可能性が高いと私は思っている。

プロであっても正しいデータを出して貰えなければ、納付金額が変わってしまう。

現に、経費(支出)の考え方が前任担当者と私では違うではないですか。

【B氏】

考え方の違いかと思う。

考え方の違いで約 50 万円の乖離が出る。

仮に今の申告ではリスクがあり、そのリスクを取った上で、5 年か 7 年かに遡って、取られる様なことになる可能性があるのでは、この差額が怖いということか。

【理事長】

追徴課税が付加される可能性が高く、それこそ無駄な出費となり、将来に禍根を残すことになる。

【B氏】

悪意ではないため、追徴課税は取られないのではないかと。

※この発言に関しては、3/28(金)に博多税務署及び香椎税務署へ聞き取りに出向き、纏めた結果は「理事会議事録(2025. 03. 28～29)」を御参照ください。

【理事長】

追徴課税にならないにしても、過去に遡られる(自己申告なら 5 年、逆となれば 7 年)と、かなりの金額を取られる可能性が高いので、それが怖さと言え、そうである。だからこそ、管理組合全体の問題として組合員の過半数が反対だと判断するならば、今回の内容は議事録として残るので、議案化した私の責任は回避できる。

【B氏】

理事長が凄く考えて、一生懸命に取り組んで頂いていることは理解している。

総会資料を確認するだけでは深い部分まで分からないところもあり、理事長が基本としている考え方を理解しないと賛否を取ることは安易にできないという思いがあり、総会に参加させて頂いた。

こちらとしても、理事長がどういう考えを持っているのかということを含め、未来に向け、本管理組合にとって良いことだと思えるのか、そうではないと思うのか、当然、責任を持って受け止めないといけないと思っている。

遡って経費が認められないとなったとして、例えば理事長の算出根拠に正す様になった場合は、今まで正せてこなかった金額は払う様にと指示されることは、きっとあると理解もしている。

しかし、今払うか、先に払うか、もしかすると今は灰色である部分がスタンダードである可能性もある。

脱税を継続しようと言っている訳じゃなく、萎縮し過ぎて組合の支出が大きくなるのであれば、認められている範疇だとの税理士の見解であれば、プロにお任せした

上で問題ないのであれば、敢えて先に支払う必要はないのではないかと。

【理事長】

その御考えも分かるが、私はこれまで税理士に確認しながら確定申告をしてきた。一時期、税務署から指摘を受けて納得できないと何度も電話で質問を重ねるうちに支払期限が過ぎてしまい、追徴課税を支払うことになった経験もある。それを機に知識の無さを痛感し、以後は制度変更も度々行われるので、何度でも質問し、確認する様になった。税理士に丸投げするのではなく、責任を持って納税義務を果たさなければいけないと思ってやってきたので、今の算出根拠を知ってしまうと私も心中穏やかではない。確かにグレーゾーンの範疇で申告を行い、指摘を受けた時に過去の分を申告すれば、タイミングが違っただけで支払う金額は一緒ではないかという考え方も分からないではないが、私が退任した後に就任した理事長に対し、ある日突然、税務署から数百万円もの支払いを命じられたならば、きっと当時の理事長(私)を恨むだろう。アンテナ基地局を設置して法人税の申告が必要であることを知っていながら無申告であることを税務署から指摘されて過去に遡って支払った経緯が既にある。予期せぬ出費は管理組合にとって、致命的なダメージを受けることになる。私は、そういう状況にしたくないので総会に上程し、組合員に賛否を取る。否決されたら組合員全員の判断であるので、私の責任は回避できる。理事会としての提案事項も減り、来年からは申告金額も減る方向にあることを前提として組合員の皆さんが、どの様な判断を下すかを見たい。そういったことを踏まえ、総合的な収入と支出を纏めての議案構成とした。

【D氏】

今回の申告内容を見ると申告内容がガラッと変わるかと思うが、去年の分との違いを税務署は見比べて修正申告が必要だとならないだろうか。

【理事長】

可能性はゼロではないと思う。税理士いわく、変動があると目につき易いのは間違いないとのこと。しかし、目につくレベルかどうかは税務署の判断であり、税務署が気づいて他の管理組合も全部そういう見方になるか否かは別として、税務署が認めたとなれば、個人的には納税の正常化に一役貢献したことになる。逆に、目をつけられなければ、過去の申告はセーフとなる。管理会社の前担当の頃から過去を遡って修正すべきではとずっと迷っていた。自己申告の場合は過去5年まで遡っての申告となる。例えば50万円の納付と仮定すれば、5期分で250万円となるが、逆に税務署が調査に乗り出すとなると7期分で350万円に加え、延滞税まで加算される。私が不安に思っていることを全部、組合員の皆さんに伝え、判断して頂く。“見て見ぬ振りで良いじゃないか”という組合員の判断であれば、今現在の理事長としての責務は果たし、議事録にしっかりと残して以後の課題に取り組むまでだ。

【D氏】

例えば、この理事長の案で税理士が今回申告を行うとなった場合、税理士的には今年だけの申告で済むのだろうか。税理士も過去の遣り方は良くなかったと既に認識しているのではないかと。認識しているのであれば、過去分の誤りに気づいたら対応しなければならないのが

税理士の義務ではないのか。

【理事長】

それは恐らく、クライアント(管理会社)との関係があるため、態々クライアントが損をする様なことを言わないのではないかと、それによって自ら職を失う可能性もある。

【D氏】

税理士法等で何か決まりがあるのか気になったので発言させて頂いたが、出席者の誰も分からないことかと思う。

【理事長】

理事長の立場からすれば、税理士を庇う立場にはないとしか返答できない。

【A氏】

税理士の温度感が分からない。

税理士は、自分が間違っていたと非を認めているのか。

【理事長】

そういう発言はしない。

間違っていたとなれば、税理士自身が非を認めることになるが、私はそこまでの回答は求めてはいない。

【A氏】

温度感でいうと、理事長が様々な打ち合わせをした税理士が理事長の言われる通り、真っ黒であるとなれば、他管理組合の確定申告についても理事長の根拠立てに合せざるを得なくなるだろう。

温度感を先程のグレーゾーンの話で例えると、黒色ではないけれどもクライアントがより厳正な方法で申告するとと言われてしまえば“以後はそうしましょう”といった程度の温度感である可能性もある。

免許を持っているプロが、従来通りでも理事長からの申し出でも、どちらでもいいが、クライアントが厳正なやり方で申告を行うと言うのであれば、それで構わないとの考えではないか。

理事長に毎年、文字数を確認して貰うのは理事長自身も心痛ではないか。

組合員としても、理事長に負荷をかけることも心痛である。

将来的に見直しを行い、例えば5年遡って支払うことになっても、元々支払うものであるという組合員の理解のもと、今まで通り申告すれば良いのではないかと。

後は、理事長に色々と考えて頂いた経費削減案等に取り組み、プラスになれば管理費や修繕積立金が潤っていくのであれば、それで良いのではないかと。

【理事長】

それも一つの考え方ではあるが、私としては“**㊦●●●●●●●●●●**”・“**㊦●●**”・“**㊦●●●●●●●**”という“**●●グループ**”だけの考え方に寄り添うつもりはない。総会に上程して組合員に賛否を取っており、賛成票も多数あるのであれば、一足飛びで本議案を廃案へとひっくり返すことはしない。

【A氏】

委任された“●●●●●●●●●●●●●●●●”の議決件数でしか賛成/反対の意思表示が出来ないことは理解している。

【理事長】

意見としてはしっかり受け止めるが、その意見を踏まえた他の方の意見もあるため、議長の立場で言えば、あくまでも議決権数分の意見と判断する。

【A氏】

私も委任された議決権数以上の力を持って、話をしているつもりはない。
管理組合のために色々と考えて頂いているのが話を聞いて凄く伝わるので、どの様に纏めるべきかと考えている。

【B氏】

私も長年申告に携わってきたが、税務署毎や担当毎でも見解が違ふことが多々ある。
その遣り方で大丈夫だという人もいれば、ダメだと言われる場合もある。
理事長が纏められたものに関しても判断が分かれる可能性がある中で、収支がマイナスとなる改善をする必要があるのか。

※この発言に関しては、3/28(金)に博多税務署及び香椎税務署へ聞き取りに出向き、
纏めた結果は「理事会議事録(2025. 03. 28～29)」を御参照ください。

【理事長】

以前、管理会社の前担当と博多税務署に行って担当課と話した。
その際は真逆の発想で、法人税を払う必要があるのかという観点で質問した。
法人税を収めなければならないのは外部からも目立つアンテナ基地局があるためであり、指摘を受けて支払う管理組合が殆どである一方、目立つ設備はないが外部収入(駐車場外部貸し)を得ていることが税務署には分からないので申告しない管理組合もあるという事実について、そのまま申告せずに脱税を続けて良いのかと追求した。
博多税務署の方は、基本的には性善説を信じて申告して頂く訳ですが、もしも何らかの理由で調査が必要だと判断した場合は過去に遡って調べることになりますと。
本音を言えば、国会議員は裏金を作り、特権階級かの様に振る舞う中で、一般庶民は何重にも税金を取られ続ける理不尽さに対し、憤りを感じる。
とはいえ、他人を指摘する前に日本国民として支払うべき納税をしっかりと支払った上で、言うべきことを言わなければとの思いで歯を食い縛っての提案である。
それでは採決に移らせて頂くが、意思表示されていない方々の判断を仰ぎましょう。
既に 38 票が賛成で、“(株)●●●●●●●●●●●●●●●●”と“(株)●●”が反対票を投じた場合は 49 票が反対となり、否決となった場合でも委任状を出していない方もいるため、それをどう取り扱うかについては、総会後に理事会があるので検討する予定である。

【A氏】

本議案は採決を集めた票数に対して問うのか、総議決件数 126 票に対して問うのか、どちらになるのか。

【C氏】

総会は総議決数の過半数の出席(委任状を含む)で成立する。
議案の賛否については、委任状の票数を含め、多数決で賛否を問う。

【A氏】

そうすると、次回の理事会に持ち越さず、本総会内で賛否を整理しなければならないのではないかと。

【理事長】

否決されることを前提とした意見か。

【A氏】

賛成か反対かは議案次第である。

【理事長】

反対であったとしても全体的に反対なのか、部分的に反対なのかに分かれる。私が説明した内容に対し、どこが否決、若しくは全部否決という判断が残る。

【C氏】

賛否は議案毎に行う。
承認するか、廃案かの二者択一である。

【理事長】

意見を出していない組合員も同じ様に詳しく聞かないと判断しかねる方もおられるだろうから、否決＝廃案といった乱暴な判断ではなく、本総会にて頂いた意見を理事会に持ち帰り、議案内容を個別に分けて再提案するか、それとも完全に断念するか判断は、新役員による本総会後に開催する第1回理事会にて御任せ願いたい。

【A氏】

先ずは、総会としての採決を取って頂けないか。

【理事長】

再度言うが、採決は取るが多数決で承認されなかったもので、全てが廃案となる訳ではないことは、御理解頂きたい。

【C氏】

理事長には委任された票数があり、理事長が賛成であれば、その委任数を足し、後は出席組合員の票数を出して頂かなければ、集計が進みません。
理事長はどちらですか。

【理事長】

私は議案 3-2 に賛成である。

【A氏・B氏】

考え方は分かったが、今日の時点では反対とさせて頂く。

【理事長】

賛否の票数が近く完全なる否決ではないので、総会で頂いた御意見を踏まえ、理事会にて再検討とさせて頂く。

※この発言に関しては、3/28(金)に博多税務署及び香椎税務署へ聞き取りに出向き、

纏めた結果は「理事会議事録(2025. 03. 28～29)」を御参照ください。

- 3 修繕積立金の不足を補うための機械式駐車場使用料の改定について
機械式駐車場使用料の改定について説明があり、採決の結果、承認された。

賛成議決権数 89 件 反対議決権数 0 件

【承認内容】

区画使用料 ; 23, 000 円(月額) → 26, 000 円(月額)

※2025(令和 7)年 6 月分 (2025 年 5 月 27 日引落とし予定) から改定

【理事長】

議案 3-3、3-4、3-5 は議案を分けてはいるが関連性があるため、纏めて話を進めさせて頂く。

機械式駐車場の殆どを入居者が契約出来ていないことに納得がいかず、入居者自身のステータス(利便性)向上のため、カーシェアリングを導入しようと考えた。

入居者全員がマンションのサービスを利用できないのは不公平だと思い、カーシェアリングにすれば、「車の使用頻度が少なく、車を買って駐車場代を払うまでの余裕がない」入居者にも「必要な時に必要なだけ使える」様にすることで、入居率の向上に繋がり、且つ公平性が保てると。それともう一つ、駐車場の収支について、である。別紙資料として添付した駐車場の収支一覧には、駐車場収入と駐車場点検費と修繕費等の支出を記載した一覧表となる。(なお、コインパーキング収入は含めていない) この一覧表では 30 年周期で総合更新費用が計上されている。

今度 19 期になるが、その時点の収支累計は約 5, 900 万円となっている。

【A氏】

一覧表では年間約 370 万円プラス収支になる。

【理事長】

そうであるが今回、上程するまでに検討していた内容としては、18 区画中 17 区画が外部貸しとなっているため、そのうち 10 区画分を使用不可とし、カーシェアリングを 4 台分導入することで 10 区画分の支出総額が 3, 300 万円となる。

これを 12 年で按分すると総合更新の減額分が年間 280 万円程度となる。

機械式駐車場が未使用ならば、点検はしなくて良いかと言えば、地下ピット内の設備点検や、条例改正等で再び使用することとなった場合、部品等の取り替えが発生する可能性がある。

そのため、年 1 回の点検は残し、不意に物を機械式駐車場の地下に落とした場合でも直ぐに取り出せるよう、パレットを移動する等の最低限の使用は出来る様にしておく方が良いとの判断で、駐車場点検業者にも確認した。

また、稼働させたい時に動かないとなれば、その時に点検や修繕を行って頂くことになるが、カーシェアリング車を駐車するとなれば、安全面も考慮して年 1 回は最低点検を実施した方が良いという判断のもと、8 区画箇所の年 4 回点検 + 5 区画 × 2 箇所の年 1 回で計算している。

そのため、定期点検を除く修繕費のみで言えば、年間 2, 777 千円の減額となる。

そして、定期点検費も 18 区画中 8 区画はそのまま現状通りとした場合、年間 158 千円の削減が可能となる。

カーシェアリングは年間 1,440 千円の収入となり、法人税増額分と相殺しても全体としては年間 1,400～1,500 千円の増収という計算になる。

余り細かく説明すると時間がかかり過ぎるので、この辺で終わらせて頂く。

添付した理事会議事録に記載しているので、お手すきの際に確認頂きたい。

【B氏】

収入 410 万円に対し、支出(点検費)が 28 万円かかっている。

毎年 380 万円程度の収入を得ているが、ここから、どう変わっていくのか。

【理事長】

見せ方として、収入は現状維持で 410 万円のままである。

説明が足りなかったが、一覧表の支出だけを見て頂くつもりであった。

今回提案しているカーシェアリングの導入で、当然、駐輪場台数が減るため、収入は減額となる。

【A氏】

現状の収入とかかる経費等の差額、手元に残るお金と理事長が考えて頂いた改善案等、手元に残るお金等は、どちらが有利なのかという質問ではないだろうか。

現在は 380 万円の収入があるが、理事長の改善案だと 380 万円以上が手元に残るという話なのか否かを私も聞きたい。

【理事長】

総合更新や恒常的な修繕はしない前提(収入面だけを見る)ならば収入は約 410 万円だが、近い将来には確実に訪れる総合更新を経年 30 年(12 年後)に計上しているので約 26 百万円の支出を考えなければならない。

【A氏】

12 年先の総合更新を恐れて手元に残る収入を**放棄**するよりは一覧表によると 2,3 年前にモーターやチェーン交換をしているため、現状は色んな部品の不具合の修繕費用だけ発生する形であり、12 年後の総合更新まで大した支出は無いのではないかと。

そう考えるとコストがかかる時点で機械式駐車場の運用を止め、その時点で理事長の改善案を実施する方が約 2600 万円のコストもかからず、運用を続けた方が経済的には、利に適っているのではないかと。

【理事長】

一覧表をよく見て頂きたい。

定期点検を除く修繕費が第 21 期から 10 年間並んでいるが、この金額は先延ばしを続けてきた工事金額である。

第 16 期で 700 万円もかけて改修したが、この工事を行った経緯は、以前から報告書に人命に関わる判定項目で速やかな実施が必要とされたものである。

これは私が理事長に就任して早々に報告書を貰って驚き、慌てて第 16 期予算に計上して実施したものだ。

至急を要すと書かれ、人身事故に繋がりがかねないとの報告を受け、届いた見積書には制御盤内の基板類が製造中止というお決まり文句の羅列であった。

この経験を踏まえると、総合更新も前倒しとなる可能性が高いと思っている。

当時の理事長からすれば、資産価値に影響するため、投資家として関わりたくない

思う気持ちが分からなくはない。

突然、製造中止だと告げられ、全部纏めて修繕しようとするれば、7 百万円超の請求となると、逃げたくもなる。

その様なプレッシャーに打ち克つためには、事後保全と予防保全に加え、現状放棄と設備撤去も辞さない覚悟で臨む必要があり、私は(現状放棄+カーシェアリング導入)という方針を打ち出した。

将来的に発生する支出を仕分けし続けなければ、当然ながら管理費や修繕積立金は、雪だるま式に上がり続けることになる。

また、今後も人件費高騰が続けば収支が追いつかなくなり、投資物件としての価値が大きく下がり、次々と安値で売却されていく雪崩現象が起きることになる。

こういう話をすると直ぐに“●●グループで買い取りますから御安心を”とC社長は言われるが、投資家の一人として「投資目的でマンションを購入させ、収支が合わなくなって安い金額で売らせて社宅として使う」と聞こえてしまう。

【B氏】

機械式駐車場収入の話に戻すが、410 万円が 144 万円の収入になるということか。

【理事長】

収入だけを見ればそうであるが、支出(法人税)も削減できる。

点検費用が現状 285 千円であるが、18 区画中 10 区画分の点検を年 1 回に減らすことで点検が 166 千円まで削減できる。

そうすると、収入と修繕費の両方が下がれば、法人税も減少する。

【A氏】

修繕費を 12 年後にするか、前倒しするか、そこまで折角 3 年前に大きな修繕をしているのであれば、収入を生み出す資産を組合として保有していくべきだと思う。

折角、収入に繋がる資産があるのに、それを**放棄**するよりは、実際にその部品がなくなって修繕できない状況や総合更新をしなければならぬ状況に至るまで、収入源として運用すれば、修繕積立金の値上げ額を抑えることができるのではないか。

収入源を今の状況で**放棄**するのは賛成し難い。

【理事長】

まだ説明は足りない様だが、**放棄という言葉に拘るのであれば、それも結構である。**

次の提案にも繋がるが、カーシェアリングを機械式駐車場ではなくて、その前に 4 区画分導入する提案を上程している。

5 区画×2 基の外部貸出しを止め、使用しないので維持管理費用は削減でき、カーシェアリングは 4 区画分の収入となる。

カーシェアリングは●●●●●●●●●●との契約になるが、1 台あたり月額 3 万円で契約ができ、月額 3 万円×4 台=12 万円(年額 ; 144 万円)の収入となる。

8 台分の区画は、今まで通りの月極め駐車場として運用する。

なお、コインパーキング 2 区画は、年間 755 千円の収入となっている。

●●●●●●●●●●の敷地をどれだけ有効に使えるかという発想だ。

また、議案 3-13 に上程しているが、機械式駐車場の地下ピットに排水ポンプがあり、全部で 6 台(3 箇所×2 台)設置されている。

この 6 台のうち 1 台が故障しており、取り替えようとするれば 15~20 万円程度の工事費が発生し、6 台取り替えると 90~120 万円といった計算になる。

議案書に全て記載できている訳ではなく、この様に見えない部分でも支出が絡むことになる。

【B氏】

単年で200万円以上の乖離がある。
200万円あれば、様々な工事に対応できるのではないかな。
ポンプが故障したら、修繕する事後補修で良いと思う。

【理事長】

私が3年間悩んできたことを説明しないと、理解頂けないこともある。
収入を減らす必要はなく、事後補修で良いではないかという意見も分かるが、自身が電力関係の仕事をやってきた身として**長期的観点からの修繕計画で考えれば、目先の年収のみではなく、数年後に訪れる支出のタイミングを見計らい、如何に効果的な投資を行うかで考えるべきであり、不具合が発生した時点で積立金を切り崩した後の修繕積立金はどうするかとなると積み増しでしか手が無くなることを御理解頂きたい。**
但し、人命に直接、関わらない設備は別問題として切り離して考えて頂きたい。
修繕積立金を使用するタイミングや金額を考え、長期的な大規模修繕に向かい、どの様に組み立て、修繕積立金を値上げするのか考える必要がある。

【B氏】

修繕工事を行う必要が生じた時に修繕するか、若しくは機械式駐車場の運用を停止するかの検討を、その時点ですれば良いのではないかな。

【理事長】

それならば、御聞きするが「必要性が生じた時」とは、具体的な修繕金額か事象等の判断基準があるのならば、教えて頂けないかな。

【B氏】

設備がまだ使えるか使えないかという時点で判断基準を考えれば良いのではないかな。

【理事長】

何百万円という見積りを突き付けられて修繕を行うか、使用不可とするかの段階で、どの様な判断基準を組合員に提示するかを御聞きしたい。

【B氏】

総会資料に添付している修繕一覧表は、業者がこれだけの費用がかかるということで提出してきているのか。

【理事長】

一覧表に記載された金額は、組合が立ち上がった時点で、“●●●●●●”から長期的な支出が予定されている情報として提案されたものだと思う。

【C氏】

長期修繕計画案の金額をもとに、一覧表には時期や金額を記載している。

【B氏】

7百万円の工事を行った際に、業者には今後どの様な計画になるのか資料を出させる必要があったのではないかな。

【C氏】

工事の予定時期については、第1期に作成した長期修繕計画案を基に作成しており、メーカーも工事時期についての規定が定められている。
一覧表には、どの時期に、どの様な工事をするのかを概算金額で表記している。
但し、第16期に発生した700万円を含む過去の費用については、概算金額ではなく、実際に支払った金額を表記している。
これまでのトータル金額で1000万円程度は支出してきた。
今後を考えれば、同様のスパンで1000万円前後は発生することが予想される。

【B氏】

こういう懸念があることを組合員に報告しておいた方が良いと思う。

【理事長】

おっしゃる通りである。
それでは、議案3-3の採決に移させて頂く。
今回、上程した理由としては、議案3-4を参照頂きたい。
駐車場区画使用料は現在月額23,000円であり、26,000円に改定することで、見込み収入としては2,496千円となり、改定は2025年6月の予定である。

【B氏】

いつ26千円にすることを駐車場契約者に案内を出すのか。

【管理会社】

本議案が承認された後に23,000⇒26,000円にする旨の告知を行う。
また、昨年6月に23,000円に値上げを行っており、大体1ヶ月位前に告知を行っているので、その際に今後また26,000円に改定することも告知している。

【B氏】

段階的に値上げをするのではなく、纏めて値上げして良いのではないか。

【理事長】

本当は30,000円に設定したかったが、去年の値上げ告知の際に26,000円に値上げを予定している旨を契約者には伝えていたので、今回は26,000円で設定した。

【A氏】

近隣の相場観では3万円くらいなのか。

【C氏】

入居者が対象であれば退去の理由とされる恐れがあるので慎重にならざるを得ないが、18区画中17区画が外部貸しなので3万円にしても良いと思う。

【理事長】

実際、カーシェアリング業者も3万円で提案してきているので、3万円で元が取れるとは思っているが昨年、一気に値上げして解約や契約が付かない状況に至ると組合員に御叱りを受けるのではとの判断から、段階的に値上げすることとした。
値上げして抜けられたら元も子もないので、収入の安定を優先させて頂いた。

【A氏】

実際に 3 万円でも契約がつくと思われるか。

【C氏】

マンション周辺にはビジネスビル等が多く建っている。

そのため、駐車場が不足していることが考えられるため、月額 3 万円でも契約がつくと思うし、そういう事象を見越して、周りの駐車場も値上りしていると思う。

【A氏】

3 万円で交渉を始め、26 千円を着地点として募集する内容で承認はできないのか。

【C氏】

既に議案に上程しているため、今回は金額を 26,000 円に改定する内容で賛否を取る必要がある。

また、来期は大規模修繕工事が実施予定で、駐車場契約者にも迷惑をかける。

そのため、一旦 26,000 円で募集して大規模修繕工事が完了した後、来期の総会にてまた値上げの議案を上程する方が良いのではないのか。

【B氏】

18 区画全て金額を改定することになるのか。

それとも、カーシェアリングの設置に該当しない 8 区画のみの改定となるのか。

【理事長】

議案 3-4 のカーシェアリングについての議案が否決された場合は、18 区画全て改定となる。

【A氏】

議案 3-3 と議案 3-4 の 2 議案がリンクしているが、別々に賛否を取れるのであれば、議案 3-3 の駐車場料金改定については賛成したいと思う。

ですが、議案 3-4 のカーシェアリング導入については、区画を減らして稼働を落とすということには反対したいと思う。

【D氏】

駐車場料金はまだ高くても契約できそうだ。

数年前に 700 万円かけて修繕もしているため、後 2～3 年は機械式駐車場として運用できると思う。

そのため、議案 3-3 の駐車場料金の改定については賛成。

議案 3-4 のカーシェアリングについては反対する。

【理事長】

議案 3-5 の機械式駐車場メンテナンス契約見直しについては、議案 3-2 と議案 3-4 の否決により議案が連動しているので否決と判断する。

点検月、内容等については、現状通りとさせて頂く。

なお、賛成票を投じた組合員への説明も含め、内容を再度検討した上で再提案するか、機械式駐車場の出費が発生した場合の判断基準について検討を進める。

4 修繕積立金の不足を補うためのカーシェアリング契約締結について

カーシェアリング契約締結について説明があり、採決の結果、否決された。

賛成議決権数 39 件 反対議決権数 50 件

- 5 修繕積立金の不足を補うための機械式駐車場メンテナンス契約見直しについて
機械式駐車場メンテナンス契約見直しについて説明があり、採決の結果、否決された。

賛成議決権数 39 件 反対議決権数 50 件

- 6 修繕積立金の不足を補うための月極バイク駐輪場設置について
月極バイク駐輪場設置について説明があり、採決の結果、承認された。

【承認内容】

バイク区画増設ライン引き工事は、大規模修繕工事に併せて実施

募集区画；屋外屋根あり 5 区画

見込み収入；月額 7,000 円×5 区画×12 月=420,000 円

募集開始；2025 年 10 月頃(使用開始は大規模修繕工事完工後)

賛成議決権数 88 件 反対議決権数 1 件

【理事長】

今回の議案では月極めバイク駐輪場 5 区画設置の提案としたが、マンション敷地内にはまだ、バイク区画を設けることができそうなため、増設も考えている。

また、バイク駐輪場のライン引き工事は大規模修繕工事中に実施して、少しでも費用が抑えられるようにしたいと考えている。

管理会社と 2 月 28 日に福岡市役所と博多区役所に出向き、大型バイク駐輪場を設けることで、駐車場とバイク、自転車の駐車場の必要数が条例から外れてしまうことが確認された。

平成 30 年 2 月に条例が緩和された理由としては、機械式駐車場の総合更新をせずにカーシェアリングへの転換を図る管理組合からの要望を受けてとのことであった。

大型バイクを除き、車 1 台の区画に対し、自転車、50cc 以下のバイクは 10 台必要。要するに 10 台分の駐輪スペースを確保すれば、1 区画分の駐車場を減らせる。

基本的に、(延べ床面積-2,000/450)といった計算で必要区画数が算出できるのだが、試算すると台数を確保できないので、それらも改善する必要がある。

大型バイクの駐輪スペースを変えれば駐輪台数も増やせる可能性が高い。

いずれにせよ、増収に繋がる議案なので、賛成を表明して頂きたい。

- 7 修繕積立金の不足を補うためのエレベーター保守契約変更について
エレベーター保守契約変更について説明があり、採決の結果、承認された。

賛成議決権数 89 件 反対議決権数 0 件

【理事長】

フルメンテナンス契約と P O G 契約、修理費用を含めない 10 年間ランニングコスト比較表として、業者に作成して貰った。

上段がフルメンテナンス契約で月額 43,000 円(税別)、P O G 契約は月額 17,000 円(税別) + 修繕費用である。

比較した結果、フルメンテナンス契約の方が 10 年間で、300 万円の支出差額が見込まれるということなので、表面的には得であると判断した。

なお、コスト削減する際の考え方としては、人命に関わる維持管理費を事後補修化とすべきではないとの判断である。

8 修繕積立金の不足を補うための清掃業務の仕様変更について

清掃業務の仕様変更について説明があり、採決の結果、承認された。

賛成議決権数 89 件 反対議決権数 0 件

【承認内容】

清掃業務(週 3 日×3 時間) + 定期清掃(年 1 2 回) + 特別清掃(年 1 2 回)

※清掃員賃金 ; 1,500 円/h×3h×13 日 + 交通費(本社⇄現場)

【現状】

【変更】

清掃月額合計 ; 133,000 円 (税別) → 115,000 円 (税別)

日常清掃月額 ; 128,500 円 (税別) → 92,500 円 (税別) [清掃員 1 名]

定期清掃月額 ; 2,500 円 (税別) → 10,000 円 (税別) [清掃員 2 名]

特別清掃月額 ; 2,000 円 (税別) → 12,500 円 (税別) [清掃員 2 名]

[副資材代は 11,000 円を超えた場合、別途支払う]

開始年月 ; 2025 年 4 月開始予定

【理事長】

現状は、定期清掃が年 2 回、特別清掃が年 2 回実施している。

定期清掃は基本的にエントランスのワックス掛けとガラス磨きがメインである。

また、特別清掃は各フロアの通路に水圧をかけた洗浄がメインである。

清掃会社に確認したところ、清掃員 7~8 人で実施していると報告を受けた。

力仕事も可能となる様、日常清掃員 +1 人で定期及び特別清掃を行うこととした。

(特別清掃)

毎月、1 フロアの通路部分の水圧洗浄を日常清掃員(女性)でも行える様、運搬作業等は男性清掃員を組み合わせることで整理した。

なお、当マンションは 15 階建なので、3 フロア(15-12)分は 7~9 月の夏休み期間に学生やアルバイトを雇い、例えば 12~15 階を纏めて実施して頂くことで整理した。

(定期清掃)

年 2 回のワックス掛け及びガラス磨きは現状通りとし、残りの年 10 回×2 人で特別清掃ではカバー出来ない部分の清掃をして頂くイメージである。

具体的に言えば、エレベーター周りを含む、土埃が溜まりやすい部分の美観を保って貰えればと思っている。

日常清掃は、ゴミ置場の整理や各階通路の鳥の糞や入居者が捨てたゴミを拾うことをメイン作業としてイメージしている。

確かに現状も一生懸命に清掃して頂いていると承知しており、責任感の強い方であるらしく、残業してまで遣って頂いているとのことなので、労働時間内で終われる業務量にする意味で、定期清掃と特別清掃の回数を増やし、補助的に男性清掃員との組み合わせを可能にして、女性清掃員では出来なかった力仕事をカバーして頂きたい。

また、副資材についても物価上昇分を清掃会社に負担させることの無い様、定額清掃業務費とは別に、半期毎に清掃に関わる消耗品を支払うこととした。

ただし、総金額で 11,000 円を余分に支払っている関係上、細かい話ではあるが副資材を請求する際は、11,000 円を超えた差額分を請求する様、清掃会社へ依頼した。

詳しくは、添付資料を参照頂きたい。

【A氏】

清掃の形態が変わって清掃の品質が維持できるのか。

品質が維持されるかはやってみないと分からないので、検証が必要だと思う。

清掃業者も労務費の出し方が今までと違うため、会社のコストバランスをどう取っていくか。

この契約では 2、3 年目は続けられないということになるか、若しくは年間 2 回実施していた特別清掃を 8 人で対応していたことを 2 人でやることで平準化となり、今回の形態の契約が増えていくと、労務管理も簡単になったとなるのか。

まずは遣ってみて、上手く展開できてコストバランスも良くなり、建物全体の美観が保て、清掃員も無理なく、入居者も含めて WIN-WIN の関係が築ければ良いと思う。

日常清掃が週 5 回 ➡ 週 3 回になり、入居者からの意見が出てくるかもしれない。

そういった意見も参考にしながら、改善して頂ければと思う。

【理事長】

別のマンション(●●●●●●●●)では既に、2 年前から週 5 ➡ 週 3 日に清掃回数を減らしているので様子を見に行ったところ、やはり美観が少し悪化していた。

それを踏まえて、定期清掃及び特別清掃の回数を増やし、美観を保とうという発想が思い浮かんだので、本議案の仕様へと繋がった。

清掃業者としても、年 2 回の特別清掃月に人を急遽集めるよりも平準化してあげた方が、労務管理が容易になるだろうし、日常清掃員も休暇が取り易くなり、多少なりとも収入を増やしたいと思うならば、特別清掃や定期清掃に参加することも出来る旨を説明し、賃金引上げも加味して御提案したところである。

9 修繕積立金の不足を補うための機械警備契約見直しについて

機械警備契約について、今後見直すことが採決の結果、承認された。

賛成議決権数 89 件 反対議決権数 0 件

【理事長】

“●●●●●”とも理事会で協議したが、年間にどれだけ当マンションに出動しているのか、どういう要件で対応したのか等について聞き取りを行った。

大半は入居者が鍵を紛失しての解錠依頼であり、設備の故障等に関する対応は僅かであった。

まず、国交省の労務単価で判断して、1 回につき、どれ程の時間を要しているのかを

割り出して、労務単価(8時間)で按分すると高過ぎるではないかと判断した。

“●●●●”としては、取り敢えず考えさせて頂き、料金を見直す方向で検討しますとのこと。

過去3年分の出動回数と内容を見せてもらい、出動回数が上昇傾向にあるのか等の分析をさせて頂き、内容検討後に今後の提案をさせて頂くと伝えた。

【C氏】

機械警備は出動回数に関係なく、現在の月額 15,400 円(税込)を定額金額として設定していることであった。

【理事長】

出動回数で精査しなければ、話にならない。

機械警備の会社に何故、機械警備以外の業務をさせるのか。

アラーム対応の主なものは、インターホンの火災警報誤動作である。

これについては、インターホン一括更新工事を行った場合、大幅に削減されるだろうから、それに伴って出動回数が減るだろう。

よって、残るは入居者が鍵を忘れたことに対して、どう向き合うかだ。

機械警備以外の対応については、これから1年かけて“●●●●”と管理会社との間で整理していかなければならない問題だ。

そもそも、鍵を忘れて機械警備会社を呼ぶという体制自体、どうかと思っている。

【A氏】

入居者の立場からすると、そういった対応を含めての安心感が●●●●●●というブランドとなっているので、合理性だけで進めていくことはできない。

【理事長】

私が求めているのは合理性ではなく、どこが負担すべきかの議論である。

“●●●●”は機械警備こそが契約業務であり、機械警備ではないことをさせていることが問題だと言っているのであって、そういうことも含めて見直す予定である。

- 10 修繕積立金の不足を補うための監視カメラ保守契約の解約について
監視カメラ保守契約の解約について説明があり、採決の結果、承認された。

賛成議決権数 88 件 反対議決権数 1 件

【理事長】

今期分は既に支払いを終えているため、来期からの解約となる。

他の●●●●●●でも契約していない物件もある。

点検費用を削減し、故障した際に修理すればいいという判断である。

【C氏】

年間 180,400 円(税込)でフルメンテナンス契約を継続してきた。

現在は 18 期目であり、前回 10 期目に録画装置を交換しているため、もうそろそろ不具合が生じるのではないかと。

今年中に壊れれば、新品に交換して点検解約も行うという理想のパターンとなるが、

解約後に不具合が出る可能性もある。

【理事長】

「たれば」の話をすれば切りが無く、日本製品が故障する原因の 90%以上が原因不明と称する人間が絡む故障だ。

尤も重要な点検費用の削減するに至った経緯を説明していなかった。

削減に踏み切る発端となったのは、大規模修繕工事である。

これまで、貯めてきた修繕積立金 8 千万円が全て使い切っても屋上や通路、非常階段の改修は先送りせざるを得なかった。

含めると工事費用が 1 億円ということで、2 千万円の削減ということになるが十数年後に再び大規模修繕を行うことを考えれば、物価上昇を加味せずとも慢性的に 2 千万円が不足することになる。

となると、修繕積立金の値上げとなる訳だが、値上げを提案された組合員にすれば、値上げ前に支出の見直しが先だろうという意見が出るのは、当然のことである。

儲けが減って、喜ぶ投資家はいない。

先ずは削れるところを削った上で、管理費及び修繕積立金の値上げを、何処まで圧縮できるかといったことを理事会は取り組まなければならない。

【B氏】

監視カメラ 1 台が壊れた場合の 1 回あたりの工事単価は幾らか。

【C氏】

出張料だけで 3 万円程度、監視カメラ 1 台当たり 10 万円程度、録画装置本体は 60 万円～100 万円程度である。

【B氏】

年間 18 万円支払ってフルメンテナンス契約をしているが、機器が壊れても工事費用や出張費はかからないということで良いか。

【C氏】

その通りであり、通信に関するトラブル等がよく発生するが、これらについても対応して頂いており、機器の故障よりも通信に関するトラブルの方が多い。

10 期頃にレコーダーを交換したが、その後は交換していない。

タイミング的に今回 18 期のため、解約するのが妥当か悩ましい時期ではある。

【理事長】

自身が所有するマンションでもフルメンテナンスにはしていない。

過去に第三者から壊されたことは確かにあったが、それ以外は無いです。

【A氏】

1 度目が 10 年目で録画装置が壊れたとすると、後 2 年程度でもう 1 回、録画装置が壊れる可能性がある。

その時に 60～100 万円かかるのであれば、解約しない方が良いのではないかと。

【理事長】

何か、壊れることが決まっているかの様な発言だが、「何年経っても壊れないものは壊れない」というのが、設備管理を生業にしてきた技術者として見識だ。

ただ、施工業者による当たり外れは稀であるにはあるが、「もしも壊れたら」と言い

始めたら全部フルメンテナンスにしなければならなくなる。

【A氏】

一回フルメンテナンスを切って、またフルメンテナンス契約は可能なのか。

【C氏】

交渉次第と思うが、またフルメンテナンス契約を締結できる保証はない。

【A氏】

年間、何回ぐらい出動してもらっているのか。

【理事長】

毎月の報告書を確認しているが、防犯カメラの報告書には不具合発生で出動した報告はない。

【C氏】

いつのタイミングで不具合が出るか分からない。
解約のタイミング、工事費用を考えると判断が難しいところである。

【理事長】

近い将来、故障したとしても点検費用分を貯めておけば、3～5年で元が取れると、考えた方が合理的だ。

【C氏】

レコーダーは交換しているが、あまりカメラ自体は交換したことがない。
今後、交換する必要があるのではないか。

【理事長】

日本製であれば、普通に使えば20～30年は持つ。
日本製が故障する原因の殆どが余計な扱い方をした結果だ。

【A氏】

カメラが壊れたら、撤去して無くしていこうということではないか。

【理事長】

防犯カメラは治安を維持するために必要な設備である。
現状の台数で足りているのか、次期理事会の検討課題だ。
先ずは、目先の大規模修繕工事で不足した2千万円、そしてインターホン更新工事で1千2百万円、これらを優先して検討する必要がある。

【管理会社】

防犯カメラの契約解約について、1件の反対票がある。

【理事長】

「住民の生活利便性を損なうものであり、入居率の低下を招いて不要な支出を増やす恐れがある」ということだが、監視カメラ・宅配ボックス・自動ドアは共に故障したらという前提での御意見であり、故障すれば直ちに修理するので入居率には影響しな

い。

- 11 修繕積立金の不足を補うための宅配ボックス保守契約の解約について
宅配ボックス保守契約の解約について説明があり、採決の結果、承認された。

賛成議決権数 88 件 反対議決権数 1 件

【管理会社】

2024 年 10 月に既に支払っている。

【D氏】

入居者が荷物を出せない場合はどうなるのか。

【C氏】

弊社が対応している。

今は契約を締結しているため、入居者が荷物を取り出せない場合は宅配ボックス業者に連絡をすれば、解錠に必要な 1 回限りのパスワードを伝えて貰い、解錠している。

【D氏】

宅配ボックス業者が対応できないとなれば、入居者が困る。

【C氏】

弊社にも 24 時間のコールセンターがあり、そちらに連絡頂ければ、弊社で契約している警備会社を手配し、宅配ボックスの解錠等を行っている。

解約すると宅配ボックス業者に対し、出動料やカードキー発行料が高くなる。

しかし、現状宅配ボックスが解錠しない時の対応等は管理会社(コールセンター含)で対応している。

管理しているマンションの中にも宅配ボックス保守点検を締結していない管理組合の入居者対応は、こちらでカバーしている。

【A氏】

管理会社の負荷が増えるとなると、委託料の増額という話になるのではないかな。

【理事長】

委託料に関しては、次年度の検討課題であり、素案も既に作成済みだ。

先程から増えることばかりを協調されるが、減る業務量もあるので相殺となる。

【A氏】

業務が無くなっても、契約料が減ることはないと思う。

振り分けが変わるだけで、搬寄せは管理会社の負担となるのではないかな。

【理事長】

支出毎に精査する上で、敢えて業務委託費だけは今回の議案として上程していないが、本議案が承認されれば当然、搬寄せはあるかもしれない。

例えば、入居者の鍵忘れ対応は管理会社が対応するとなれば、その分は増えることになるが、逆のパターンもある。

業務委託費については、本総会に上程している点検業者の解約が決まった後に検討

することを予定しているのだが、減らすだけだと協力が得られないので、優先順位に沿った進め方に徹しているつもりだ。

【B氏】

今の段階で議論しないが、他社に対して時給幾ら等の話をするのは素晴らしいことだとは思いますが、仮に個人として言われたら納得できないところがあると思う。

【理事長】

理事会としては、管理組合の収支健全化に向けて進めている。

例えば、何故そんなことをやる必要があるのかといった視点と、それは一般管理費の範疇なのではないかといった視点である。

人件費を考える上で管理組合の担当を任せ、その担当の人件費に上席者の人件費も上乘せするのは間違いであり、一般管理費の中で教育費等として支払っている訳であるから当然、減らす方向の見直しもあるということだ。

【B氏】

理事長の提案を受けるか受けないかは、互いの合意があつての話ではないのか。

【理事長】

合意して頂けるところを探すこともあるし、合意できなければ合意して頂ける管理会社を探すという方向に舵を切ることも選択肢の一つであり、管理組合が追求すべき重要な課題であるので、合意を前提とはしていない。

【A氏】

管理会社に対する検討は、管理組合としてのことで、理事長の個人的感情ではないと受け止めて良いか。

理事長の意見を全部ぶつける訳ではなく、管理組合の合意を取った上で、そういう話をしていくということか。

【理事長】

あくまでも、決めるためには組合員の承認が必要であり、組合員の承認を得られる様に理事会を運営していただくことである。

一通りの説明は終えたと思うので、採決に移りたい。

- 12 修繕積立金の不足を補うための自動ドア保守契約の解約について
自動ドア保守契約の解約について説明があり、採決の結果、承認された。

賛成議決権数 88 件 反対議決権数 1 件

【C氏】

点検しなければ、不具合が多く出る。

当マンションは、築 10 年頃に故障が発生し、レギュラーメンテナンスであったため、部品を交換することとなった。

しかし、自動ドア点検業者からフルメンテナンスに変更すれば、修繕費はフルメンテナンス契約の範囲内として対応するとの話があり、サービスでの取替を行ってくれた経緯がある。

その際、フルメンテナンスの範囲内で部品交換しているため、管理組合としては得な状況にある。

逆に言えば、点検業者としては部品交換をしており、まだ契約を続けて欲しいと言いたいところではあるが、解約も可能だということであった。

13 機械式駐車場ピット用排水ポンプの不具合について

機械式駐車場ピット用排水ポンプの不具合について説明があり、採決の結果、承認された。

賛成議決権数 89 件 反対議決権数 0 件

【理事長】

本来なら 1 台でも排水可能な容量であるが予備を加え、2 台設置している様だ。

3 ピットに其々設置しているので、うち 3 台が予備ということになる。

また、地下ピットには水が入らない構造であることから、不具合の報告を受けた際に最初にポンプ容量は 1 台で足りるのかと問うたところ、排水ポンプ容量計算については業者に確認をとろうとしているが返事が来ないとのことで、どの業者に依頼したのかと聞くと竣工当時の担当者がいないため、別業者に依頼したとの回答があった。

その後、管理会社から「当社の基準」というメールを受け、マンション設計に全く関係のない業者から私に直接電話がかかってきたので、この基準は“●●グループ”のものかと聞くと、自社の基準だと答えた。

その基準は、ポンプ本体の吐出量計算のみで、配管ロスや揚程を全く加味していない内容であったので、配管ロス等も含めた総合的な吐出量計算を出して貰いたいと言うと弊社では答えられないとのことであった。

その後、管理会社の担当者が現場の写真や図面を送ってきたのだが素人説明のため、納得のいくには程遠いものであった。

そこで、私なりに試算した結果、排水ポンプ 1 台でも排水可能な吐出量であろうことが分かったので、管理会社の担当者には“●●グループ”の課題である旨を伝えた。

【A氏】

今、言われたことについては、自社で設計を抱えている訳ではない。

素人に根拠をと言われても所詮は素人であってプロではないため、数値が分かる訳でもないので、設計に関しては設計会社に、建築に関してはゼネコンに発注する。

弊社は、プロに任せて出来上がったものを大事に育てていく。

【理事長】

そうであれば、設計した設計会社に計算式を出す様に頼めば良いではないか。

【A氏】

吐出量に関する話は私も素人なのでよく分からないが、その数字を理事長が必要だとすると、それは管理会社としてもプロに頼まないと答えられないと想像する。

プロに頼むには費用がかかる訳で、そうすると理事会に対して、調べるための費用が発生することを言わざるを得なくなる。

【理事長】

言わせて貰うが、設計根拠も持たないでマンションを建設しているのかと問いたい。

吐出量の設計根拠さえも他力本願とは驚くばかりである。
私が経営者ならば、最低限のことは自分達でも応えられる様に教育していくべきと思うが、御社は違うのか。
しかも、プロに頼むには費用がという発想自体が本末転倒ではないか。
設計に関して専門業者へ依頼することは事業拡大していく上で必要なことではあるが、全て丸投げで良いかと言えば、そうではない。
“●●グループ”として、建物管理も担うのであれば、日常的に発生する事象に対して管理組合との質疑応答は共有化し、パターン化した所見については整理して社員への教育材料とすべきだ。
しかも担当者から報告を受けた社長が動いたと聞いたが何故、社内で共有化しないのか理解できない。
社名に見合うだけのノウハウを蓄積してこそそのブランド力ではないのか。
管理組合に無用な支出をさせないため、どの様な教育体制を築いていくかといった長期的構想を考えるのが、経営幹部に仕事であって、設計根拠等は社員の知見として積み上げていくべきだ。
良いですか、先ずは自分達が理解した上で、設計を依頼するというのが本筋だ。

【A氏】

プロの領域は、プロに任せることが安全だと思う。

【理事長】

ハッキリ言わせて貰うが、貴方の考え方は間違っている。
現実問題として、設計を任せた会社の担当者がいなくて設計根拠が分からないから今回の議案となった訳で、「設計会社から再設計すると費用がかかると言われた」と報告を受けた管理組合からすれば、たまったものでは無い。
開いた口が塞がらないというか、誰が責任を負うつもりなのか。

【B氏】

結果はどうなったのか。

【理事長】

冒頭に述べた通りである。

【B氏】

吐出量は足りるとの結論を得て、設計会社に確認を依頼したのか。

【理事長】

ポンプの仕様を見れば、一目瞭然であるが、業者には理解が追い付かない様だ。

【B氏】

計算値がどうなのかと依頼し、その後のやり取りはどうなったのか。
そもそも数値云々の前に、専門業者か設計か、プロの目から見て、現状のポンプ数で排水が足りるという見解に関するやり取りではなかったのか。

【理事長】

業者からの計算結果を見て、業者に確認して、設計が分かっていることが判明した。

【A氏】

それは理事長の聞き取りで分かったことで、資料が出る前に排水ポンプの排水容量が足りるのだろうかという誰が考えたのか。

【理事長】

私は電力関係の技術者であるが、普通の技術者ならば、まずは設計根拠を求める。そもそも何故、2台設置しているのかといった視点に立たなければならない。私が確認して間違っていることが分かり、管理会社に伝えたまでのことだ。丸投げを続けるからこそ、分からないままに管理組合に迷惑をかける。

【B氏】

遣るべきことは遣り、出来ないことは出来ないと言う必要がある。

【A氏】

出来ない時でも出来ないで済ませるのでなく、弊社としては設計会社に頼みたいが、依頼すると費用がかかりますという経緯ならば分かるが、弊社では出来かねるので、この件は終わりますという様な対応は改めて貰いたい。

【理事長】

採決に移らせて頂く。

14 電気料金の削減に向けた受電設備の譲渡について

電気料金の削減に向けた受電設備の譲渡に関する検討の取り下げについて、採決の結果、承認された。

賛成議決権数 89 件 反対議決権数 0 件

【理事長】

C社長より反対意見が出たと言われ、どのタイミングで誰が反対したのかと問うても個人情報の観点から言えないとのことで、譲渡金額も確定し、これから議案化していこうとした矢先のことであった。

承認して頂ければ、30～40 万円程度の収入アップは見込めたが、反対者が 1 人でもいれば、先に進められないので、取り下げることにした。

【A氏】

自由化に伴う電気料金削減ということか。

【理事長】

そもそも低圧契約と高圧契約では基本料金や使用料金の単価が違う。例えば、水道料の一括支払いを思い浮かべて頂くと、道路に埋設された水道主管からマンションに引き込んだ大元に水道メーターを取り付けて管理組合と水道局で契約し、水道料金を一括払いする。

各戸は管理組合が個別徴収することで、各戸の基本料金は払わずに済む。更に、大量の水量を購入することで、使用料金も安くなるのでコスト比較をしてみると、凡そ 30～40 万円程度の支出削減が可能となるといった理屈である。

15 インターホン設備の修理受付終了について

インターホン設備の修理受付終了について説明があり、今後理事会で検討することが、採決の結果、承認された。

この議案の採決を終えた後、●●氏が諸事情により、以後の議決権は議長に委任するとして、退席した。

賛成議決権数 89 件 反対議決権数 0 件

【理事長】

大規模修繕工事費用で８千万円を使い切り、インターホン一括更新工事は１千万円を超える。

よって、リース契約する方向で協議し、管理費の中で収まる様にしたい。

次々とインターホンの不具合が発生し、入居者に迷惑をかけているのだが、個別対応で凌ぎ続けるしかない状況にあることを御理解頂きたい。

リースの方がトータル金額では高いが、新品買い替えに1千万円以上の支払うよりは、資金面での負担は少ないと考えている。

議案 4 大規模修繕工事実施に関する件

1 修繕委員会活動報告について

修繕委員会活動報告について、報告された。

2 大規模修繕工事項目及び範囲について

大規模改修工事項目及び範囲について説明があり、採決の結果、承認された。

賛成議決権数 89 件 反対議決権数 0 件

3 大規模修繕施工会社の選定について

大規模修繕工事施工業者の決定及び工事費(元請の諸経費及び予備費を含む)の予算計上について説明があり、採決の結果、承認された。

[illegible]

賛成議決権数 89 件 反対議決権数 0 件

【承認内容】

元請管理会社：●●●●●●●●(株)

下請施工業者；(株)●●●●●●●●●●

工期；2025 年 5 月～9 月末（予定）

大規模修繕工事費	61,000,000 円 (税別)	67,100,000 円 (税込)
元請管理費用	8,540,000 円 (税別)	9,394,000 円 (税込)
予備費として (大規模修繕工事費の 5%)		3,000,000 円 (税込)

工事予算総額(但し、予備費を含む) 合計 79,494,000 円 (税込)

(第 19 期修繕積立金会計の支出の部 修繕費の項目に予算組み)

元請管理会社と交渉し、元請管理費用を大規模修繕工事費用の 15%→14%に値下げ

元請管理会社への支払条件

- ・ 初回金；着工後 30 日以内(5 月末)；工事代金の 30%
- ・ 中間金；中間検査後 30 日以内(8 月末)；〃の 30%
- ・ 最終金；竣工後 50 日以内(11 月末)；〃の 40%

【理事長】

大規模修繕施工業者が(株)●●●●●●●●●●と(株)●●●●●●●●●●の 2 社で検討したが、3 月 1 日に(株)●●●●●●●●●●が談合の中で、見積金額を提示していたことが発覚した。

(株)●●●●●●●●●●が本当に談合に関与していないのかを元請管理業者である●●●●●●●●●●(株)から説明を受けた。

(株)●●●●●●●●●●は 3 月 4 日早々に談合に一切関与していないことを会社のホームページで出しているが、(株)●●●●●●●●●●と工事見積金額が全く同額であったため、談合していた可能性は否めない。

自社を守るためにアップした可能性があり、関与していないという確証がないため、(株)●●●●●●●●●●から管理組合宛に「一切談合に関与していないこと」、「もし関与していた場合は責任を負う」ことの文面を作成して提出する様、●●●●●●●●●●(株)に伝えた。

本総会で無事、(株)●●●●●●●●●●が施工業者として承認された場合は、3 月 29 日に、他の案件で管理会社事務所まで来る予定があるため、その日時までに●●●●●●●●●●(株)から文書を頂いて、確認した後に承認する形を取り、発注書にサインすることを議事録に残すと●●●●●●●●●●(株)に伝えた。

また、総会議案書の中に●●●●●●●●●●(株)の記載がなく、元請業者とだけ記載されていることについて、総会前に指摘を受けた。

議案書を作成した私と管理会社の担当の間では、前臨時総会で●●●●●●●●●●(株)を元請業者とすることが承認された経緯があったので、態々記載する必要はなかろうと思っていたが、組合員の立場で考えれば●●●●●●●●●●(株)の記載がなく、どうして大規模修繕工事費用の 14%の手数料を元請業者に渡すのかと不審に思われる可能性があるため、事前に臨時総会を開催した方が良いという提案が担当者からあったが、臨時総会を開催するとなると、(株)●●●●●●●●●●が既に抑えている作業員等を抑え直す必要が生じ、それに伴って工事費が変わってくる可能性がある。そのため、●●●●●●●●●●(株)の記載は無いが、臨時総会で承認済みである旨を記述し、それをもって管理組合員には承認して頂くことを議事録に残すこととする。

【A氏】

元請業者が変わった訳ではなく、組合員も元請業者が●●●●●●●●●●(株)であることは周知の事実であり、臨時総会の開催は不要かと思う。

そのため、議事録には元請業者が●●●●●●●●●●(株)であることを記載するのみで、修正等の記載は不要ではないか。

【理事長】

大規模修繕工事の進行を止めたくないので、了承願いたい。

4 理事会一任事項について

理事会一任事項について説明があり、採決の結果、承認された。

賛成議決権数 89 件 反対議決権数 0 件

議案 5 役員の選任に関する件

1 役員の選任について

役員の選任について説明があり、採決の結果、承認された。

賛成議決権数 88 件 反対議決権数 1 件

【承認内容】

理事長 ●●●号室 ●● ●● (管理組合管理者・保管口座印を保管)

※任期は来期定期総会時までとする。

【A氏】

現在、理事会は何名在籍しているのか。

【C氏】

現在は1名のみである。

去年まで監事がいたが退任し、本総会で募集したが立候補者はいない状況にある。

【A氏】

理事会が理事一人だとすると、議案4-2に記載のあった各色彩等の決定も理事会の一任事項かと思うが、例えば外壁の色が全く違う色に変更となる様な場合も、理事会の一任で決定することがあり得るのか。

【C氏】

その前に修繕委員会で協議し、理事会にて審議し、理事長が承認する流れとなる。

【理事長】

私自身も修繕委員の一人であるが、恰も理事会が理事長1名であることが独断専行に繋がるかの様なことを思われているのか。

【A氏】

理事会が最終決定の場となるため、理事長のみが理事会に在籍しているということは、理事長の判断で好きな色に変えたりできるのかと思い、質問させて貰った。

【理事長】

修繕委員会で決めたことを理事会に上げるので、その様なことにはならないし、修繕委員会は3名体制で進めているので、私がおかしな意見を固持したとしても2対1で否決されるので、その点は御安心頂きたい。

【A氏】

理事会の定数に上限はあるのか。

【C氏】

人数の上限はあるが、一旦総会に出席して役員に立候補されて、理事会の審議を経て承認された場合は正式に理事となることができる。

【理事長】

管理会社の担当者より事前に、“●●グループ”から御二人が理事に立候補したいとの意向を伺ってはいたが、お受けできないと伝えた。

理由としては、管理会社が“株●●●●●●”で、“●●グループ”が理事となれば、独占状態となり、私の意見など全く反映されなくなる恐れがあるからだ。

要は、“●●グループ”の意見が最優先される形となり、正常な組合運営が出来なくなる可能性を考慮し、“●●グループ”とは関係しない方に限定して頂くこととした。

実は、今回の理事会議事録には敢えて添付していない議事録が4回分ある。

それには理由があり、言い難いことであるので、少なくとも来期まで他に立候補者がいなければ、私1人で運営させて頂くこととしたい。

【A氏】

本日出席し、理事長が管理組合の為に様々なことを検討していることが分かった。私は理事に立候補するつもりで総会に参加した訳ではなく、当マンションを維持管理していく上で資産価値を高めるための良い提案であれば承認し、理事会の考えや方針を聞き、承認できかねる内容であると判断したものについては、理事長への理解を得るため、多くの意見を発言させて頂いた。

【理事長】

ぜひとも今後も総会に出席して頂き、御意見を発して頂きたい。

【A氏】

今後も理事会にて様々な検討をして頂いた上で、協力会社に対して提案して頂けるという期待もある。

懸念があるとすれば、機械警備の仕様変更により、対応しなくなった部分を管理会社が無償で対応する様なことになり、無理のない管理組合と管理会社の良い関係性が築けなくなり、資産価値の低下に結びついてしまわないかという不安はある。

【理事長】

業務委託料に関しては、これから見直しを行っていくが、マイナス面だけで捉えないで頂きたい。

何度でも言うが、私が知らない業務を管理会社が遣っているのであれば、聞き取りは逐次させて頂き、その上で適正な金額を詰めていく作業に繋げていく予定だ。

【B氏】

検討したことに対しての結論は、総会の賛否で決めることになるため、最終的に参加

する形になる。

【理事長】

その点は理解するが、理事会で検討している段階で、反対だと多数決で決められては困るので、避けたいと申し上げた。

【B氏】

合理的な検討は良いと思っている。

基本的に業者に対してもそうだが、ビジネスでやっている以上、どちらが上でどちらが下ということはない。

ビジネスであるならば、基本的に互いの意見を聞くというのは当然のことだと思う。当管理組合においても、個人同士でやっている訳ではなく、管理組合と会社との関係であることを理解頂きたい。

【理事長】

ハッキリと言わせて頂くが、C社長が理事会を蔑ろにし続けていることを御存じではないでしょうから、順に申し上げる。

1. 理事会に出席した途端に議事録を差し出され、「この通りに進めて貰えますか」と私に言い、内容を読んでもと清掃業務費の値上げを私が承諾した記述が先ず目に入り、私が担当者に連絡した当日のレジュメは後回しで、値上げの相談など何も聞かされていない中でしたので「馬鹿にしているのですか」と返し、私が決めたレジュメ通りに進め、最後に清掃業務に関しては、持ち帰って抜本的な見直しを考えます」と伝えての最終形が、先程の「清掃業務の見直し」という訳です。

【C氏】

議事録の形で作成していたが、レジュメとしておけばよかったと思っている。

【理事長】

具体的な協議内容を記述したレジュメなど、聞いたことがない。

【A氏】

理事長は、管理会社を味方につけるという目線かもしれないが、内部では其々の立場でやるべきことはやらなければならない。

出来ることはここまでですと説明し、後は出来る範囲で、マンションをどう維持管理していくかを考える。

維持管理をどうブラッシュアップしていくかを考え、各グループ会社が其々の持ち場でやっており、同じグループ会社だから、慣れ合いで味方するという事はない。

【理事長】

綺麗事は止めましょう、明らかにC社長が一方的に信頼関係を壊しました。

2. 次に別の管理組合でのことになるが、監事からEVによるカーシェアリング化の提案があり、EVとガソリン車との得失比較のために、初期費用の見積り依頼をしていたにも関わらず、定期総会の1ヶ月前になって突然、翌年1月から運用開始できますとのメールがC社長から届き、費用対効果もまだ揃っていないのに、どのような経緯で決まったのかと聞くと、既に先方とは現地での打合せも済ませたとのことで、私は何も聞いていないですよとなった訳だ。

こういったことを何度も繰り返し、何度注意しても次から次へと遣り続ける神経が

私には理解できない。

【C氏】

別マンションで検討していたカーシェアリングの件かと思うが、カーシェアリングの導入が総会で承認されたため、弊社が立ち会って設置できる段階まで進めて報告したところ、理事長から「ガソリン車ではなく、電気自動車を導入する方向で進めていたではないか」と指摘された。

【B氏】

細かい内容は分からないが、理事長が懸念している点を解消できれば問題は解決するのか。

【理事長】

カーシェアリング導入の検討についての承認は得たが、導入の承認は得ていない。コスト比較表を定期総会の議案資料として添付し、ガソリン車で運用の方が無用なコストがかからないことを理解して頂いた上で、EVは断念せざるを得ないとの段階を踏む予定であったが、定期総会に間に合わず、閉会後にまた、臨時総会を開催せざるを得なくなり、無用な出費と労力を使う羽目となった。

管理会社の社長が理事会の権限を超え、独断専行で進め続けることを諫める人間も居ないので、私への電話やメール等は一切断り、理事会や総会への出席も控える様にと告げ、2026年1月末まで邪魔されない対策を打った次第である。

3. 次に理事長に就任後、どう考えても管理業務委託料が高いと感じたので他社との比較を基に前担当者と話し合い、2年前に管理業務委託料を値下げした。

ところが、更新契約ということで、前担当者から覚書に印鑑が欲しいと言われた。契約内容を確認したところ、契約期間が3年になっていたため、1年契約ではないのかと聞くと「何の効力もないので大丈夫です」と回答し、「もし、本書類を盾に金額引き下げ提案を却下することに使うならば、契約解除か裁判に持ち込みますからね」と釘を刺した上で押印した。

現契約が来年1月末で期限を迎えるので我慢していたが早速、業務量の抽出を依頼した途端、C社長から提示された。

4. 次に大規模修繕委員会を立ち上げる際に立候補者を募ったが誰一人手を挙げなかったもので、“(株)●●”のB氏と“(株)●●●●●●●●●●”のC氏が立候補したのだが、理事長としては幅広い御意見を求めたかったので、デベロッパーの経験及びマンション管理の経験は有効だと思い、修繕委員会に出席して頂くことを了承した。しかし、修繕委員会規約を管理会社から提示され、「修繕委員会の決議事項は理事会を通すことなく総会にかけられる」ことになっていたため、直ぐに訂正を求めた。体制としては、「総会」の下に「理事会」が位置し、その下に大規模修繕に特化した「修繕委員会」という体制である筈が、「理事会」と「修繕委員会」を同列とした内容であったからである。

そうすると、“(株)●●”と“(株)●●●●●●●●●●”の2票に対し、その他である私の1票では多数決で否決される可能性が高く、且つ“●●グループ”の都合を最優先にされる可能性が高いため、認められないとして削除したのだ。

【A氏】

大規模修繕委員会で決議したことを直接、総会に提示しても、理事会を通して総会に提示しても一緒ではないか。

【理事長】

理事会を通すということは、私の意見が否決されても理事会でまた審議が可能だ。

【A氏】

そうすると2対1で負けたら理事会でひっくり返せるとなると、理事長の意見しか通らないということになるではないか。

【理事長】

総会というのは最大の決議機関であり、その下に1年間の収支に関する運営を任された理事会がある訳で、修繕委員会を別個に組成する理由は単年度で高額な積立金を支出する重要な案件であるからであって、年度予算の一部であることに変わりはなく、同等である筈がない。

理事長の意見しか通らないというのは穿った見方であり、不動産業界は昔から談合問題が常に問題視されてきた中で、雇う側も雇われる側も建設会社となれば、警戒しない方がどうかしていると思うが。

【A氏】

その説明であれば、組織論としては分かるが、大規模修繕委員会で自身の意見が通らなくなるため、理事会を通す必要があると聞こえた。

【理事長】

それはある。

理事長1名に対し、“●●グループ”から2名が修繕委員会に参加し、修繕委員会の規約に「修繕委員会の決議事項は総会にかけることができる」となれば、立候補者が何故2名なのだろうかと考えれば、「●●グループの有利な方向に持っていく体制を整えようとしているのかな」と思うのが、普通の感覚ではないか。

【A氏】

理事長の考えを全部否定している訳ではなく、組織編制については理解した。但し、数で負けても理事会でひっくり返すかの様に聞こえたので、気になった。

【理事長】

そういったことが起きない様に議事録に残し、全組合員へ報告している。

【A氏】

最終的には総会で採決することになる。

【理事長】

そうではあるが、修繕委員会で決めてしまうと、表現の仕方が“●●グループ”目線のまま、組合員へ発信されることになる。

私も役職にない時は記載内容で判断するしかなかったのですが、今回の様にマイナス面もプラス面も表に出し、組合員が判断し易くせねばならないと肝に銘じている。プラス面だけ出し、マイナス面を隠せば、組合員は何が真実なのか分からない。そのため、今回の主議案は残念ながら否決されたが、マイナス面も強調できた。ここまで説明したが、受け入れられなかったということまで議事録に残す予定だ。そうすれば、全組合員が真剣に考えて貰える良い機会となる。

理事会は私 1 人であるが、今後人数が増える可能性もある。

しかし、そこに“●●グループ”が加わると、正常に機能しなくなる恐れがある。貴方は、私が独断専行する可能性もあると端々で言われるが、逆の立場から言わせて貰えば、私は“●●グループ”が独断専行する可能性の方が遥かに高いと感じる。

【A氏】

私は理事長が独断専行する可能性があると思って言ったつもりは全くない。

ただ、“●●グループ”が独断専行する可能性が高いとおっしゃる割には独断先行に持っていられる様な話に聞こえたので、意見した。

【理事長】

規約や議事録、議案書等の改ざんや誘導も、私が気づかなければ止められなかった訳で、他の優しい理事長ならばスルーしていたのではないかと思っただけで、“(株)●●●●●●●●●●”は怖さを感じる。

【A氏】

確かに、プラス面だけ抜き取り、資料を組合員に提示しても伝わらないことはあると思う。

だから今、理事会は理事長 1 人であり、理事会を通して総会資料を作られたとしても、管理会社も組合員のためには、こうした方がいいのではないかという視点があると思う。

理事会から総会に提示される際も、理事会の意見だけではなく、管理会社側の意見や考えを持っていることを理解して頂き、プラス面とマイナス面を組合員が検討する上で必要なのではないか。

それから、様々な遣り取りがある中で、管理会社としても他の管理組合と付き合いがあり、各管理組合に対する業務として負えるところでは行いうものの、出来ないところは出来ないと言ひ付けて頂きたい。

例えば、これ以上負荷がかかると、管理会社としては別途料金が発生する等の意思を表明し、それを受けて理事会は別途料金を支払うかを検討するとか。

そういった様に互いに理解し合えば、良き関係は築けるのではないか。

【理事長】

何度も言うが、業務費の算出根拠は持っている。

先程の業務量の話に言及すれば、前担当者は年配であったこともあり、どういう対応が必要かのノウハウも持っておられた。

しかし、大病を患って現担当者にバトンタッチした訳だが、ハッキリ申し上げざるを得ないのだが、判断力もスピードも雲泥の差がある中で、同じ労務費に見合う業務量を熟すには上司や同僚等のバックアップがいるのだが、御社はそれが無いので、私が代わりに担っている訳で、議事録、議案書も殆ど私が作っている。

現状、管理会社の業務量は他の同業者と比較すると明らかに成果も違う。

月間の業務量を出して貰いたいと依頼すると、直ぐに出してはくるが、例えば議事録作成に何人日とカウントされても、90%以上の加除修正を私に頼っている状況下で、私の労力まで管理会社の収入で、私は単なる“●●●●●●●●”の駒なのかと思わなくもない。

担当者が経験不足だから仕方ないと思うのは勝手だが、他物件の管理会社(例えば、●●●●●●●●●●)などは、私の労力は理事会や総会に出向くことを除けば、ゼロに等しく、労力の差は歴然で比較にならない。

とはいえ、経験不足を自覚して一生懸命動いていることに関しては微笑ましく思う

し、指摘する際も担当者本人よりも上層部に向けて発しているつもりだ。
しかし、私も管理組合から日当と交通費を頂いている以上、期待された以上の成果は必ず出したいと思っている。
C社長から月間9.6人日という実績を貰ったが、その割に成果が伴っていない。
私としては月間3.5人日に利益として1.5人日に乗せて40%の一般管理費を加えた金額が現状の“（株）●●●●●●”に支払える精一杯の金額だと思っている。
因みに、一般管理費として上司が仕事をカバーして担当者が誰であっても同じ成果を出せることが、管理組合と対等の立場となれる最低限の条件だと思っている。
なのに、肝心の社長が信頼関係をぶち壊すばかりだ。

【B氏】

それは当然の考え方である。
やるべきこと、求めるものに応えていなければ当然そうなるが、何でも単価で表せる訳ではなく、企業ブランドを考えなければいけない。
約1,500円を当て嵌めて計算していることに対しては、私は違和感がある。

【理事長】

私が基準としている単価は総務省の建設保全業務労務単価であり、一律1,500円ではないので、“●●●●●●”が最低限の成果を出さなければ、他の会社に代えるか、委託業務料を下げるかの二者択一しかなく、やっていないことに払うつもりはない。

【B氏】

やってないことに對し、払えないのは当然である。
非は認めるべきだ。

【理事長】

話は戻るが、“●●グループ”の役員選任は申し訳ないが、御遠慮頂きたい。
委託業務料の摺り合わせを行う上で、“●●グループ”が出席されると、纏まる話も纏まらなくなる可能性が高いと感じている。
私は押しが強いけれども、聞く耳は持っているつもりだ。
協議を進める中で、私が金額等を抑え過ぎてると小耳に挟んだ際は、「こうやってみてはどうか」といったアドバイスを送って頂ければ良いし、再び総会に出席され、御意見を発して頂ければ良い訳で、理事会に入るとなると審議が進まなくなる可能性が高いので、御理解頂きたい。

【A氏】

議事として何か権限を振るおうとは全く思っていない。
申し上げた通り、理事長＝理事会の判断となる訳で、管理会社側として出来ることは出来る、出来ないことは出来ないと回答すべきである。
理事長は管理組合の代表として出来ないと回答された際に何故できないのかということではなく、出来ないことに対して管理会社としてどうしようかといった相談があれば良いと思っている。
そこが一方的だと、理事長がおっしゃる通り、プラス面だけ見せ、マイナス面は見せないのかということにもなるので、意見を言わせて貰った。

【理事長】

何度、言われても度々理事会を飛ばし、勝手に先に進められては我慢の限界ですね。

【B氏】

先程、理事長が言われた修繕委員会規約に記載していた内容は記載ミスなのか。

【C氏】

当管理組合だけではなく、雛形がそうっており、今回だけ書き換えた訳ではない。

【理事長】

後付けで、何とでも言える。

では、議事録を最初から作成していた件はどう説明するのか。

【C氏】

議事録としてではなく、自分が確認したいことを記載していた。

【B氏】

その一言で、解決する内容ではないか。

【理事長】

一般常識から、かけ離れ過ぎて、何を言っても無意味だ。

【B氏】

議事録というのは、署名捺印している状態を言うのではないのか。

【C氏】

協議を行う前に用意し、それを元に、お話をしようと思っていた。

【B氏】

それで文句を言われているのであれば、難癖つけている様なものではないか。

【理事長】

私が決めたレジュメが既にあった。

当日になって突然、議事録が渡され、私が承認したと記述されていれば、私でなくとも驚くだろう。

清掃費の値上げについて全く相談もないのに値上げに承認している内容が書かれていたら、誰でも怒る筈だ。

【C氏】

その場で印鑑を押して貰うつもりで、提出した訳ではない。

【B氏】

当時の状況が分からないが、理事長は、どうすれば良かったと思っているのか。

【理事長】

どうすれば良いかの問題ではない。

【C氏】

理事長に対し、管理会社としての議案を提起させて頂きたいと言えば良かった。

【理事長】

普通の社会人ならば、そういった段階を踏むのは常識だ。

【B氏】

それを話し合う場ではないのか。

【C氏】

理事長は、事前に提示して頂きたいそうさ。

【理事長】

こういった流れが“●●グループ”の現状というか、本性の様な気がしますね。
具体的に、●●●●●●●●●●を例に出すと、何も言わなくても、こちらが求めている以上の提案をしてくる、本当に素晴らしいマンション管理会社だ。
私は●●●●●●●●●●を基準にしており、当然の事ではあるが議事録もほぼ完璧だ。
穿った見方かもしれないが、“(株)●●●●●●●●”は理事会の邪魔をする会社に見える。

5. 次は、水道料金の一括検針化の議案を勝手に抹消された件に移りましょうか。

【C氏】

削除したのではなく、弊社では出来ないからである。

【理事長】

御社がやれなくても、私が住むマンションの管理会社等はやっている。
“●●グループ”が建てたマンションは“(株)●●●●●●●●”でしか管理してはいけ
ないと決まっている訳ではなく、管理会社は選ばれる立場にある。
Bさんが先程おっしゃった通り、対等関係にある筈が「上から目線」なのは、C社
長の方ではないか。
「弊社では出来ないの、この議案は廃案とした」と言ったではないか。
そういった独断専行は許される筈もなく、「弊社では要望に応えられないので、他社
で専門に遣っている会社があるか調べます」と言うべきだ。
それを何故、私の許可もなく、総会の継続議案を勝手に廃案にするのだ。
どういう形なら協力できるかと思案するのが管理会社の責務であって、議案書から
勝手に議案を消し去ろうとするなど、“以ての外”だと思わないのか。

【A氏】

廃案ではなくて、管理会社として「出来る出来ない」の意見があり、そこをオープ
ンにすれば、組合員も内容が理解できる。
その上で、まだ理事長の提案したい内容を進めたいということであれば“(株)●●●●
●●●●”ができないのであれば、管理会社を変更する等の判断に繋がるのではない
か。

【理事長】

管理会社を変更しなくても、別発注という選択肢もある訳だ。

【A氏】

どちらか一方の意見を聞くと、話がおかしな方向に進んでいく。
削除するのもおかしい。
しっかりと情報を提示し、管理組合としてジャッジ出来る様になって欲しい。
それから、“(株)●●●●●●●●●●●●●●”が建設したから、建物管理もグループ会社で

やらなければいけないということはないが、建設した時の思いや維持管理を進める中で熟成してきて、グループでやっていくことが一番、資産価値そしてブランド価値が高まることに繋がると期待したい。

【理事長】

他にも数え上げたら切りがないので、次の議案へと移らせて頂く。

兎にも角にも、“●●グループ”に関係しない組合員の立候補であれば喜んでお受けできるが、第●期は私と管理会社との理事会運営とさせて頂きたい。

また、来年の総会時に業務委託費等で意見がある場合は総会に出席して頂いて意見を発してください。

2 役員活動費、交通費の支給について

役員活動費、交通費の支給について説明があり、採決の結果、承認された。

賛成議決権数 88 件 反対議決権数 1 件

【承認内容】

役員活動費 ;10,000 円(理事会・監査・現場や官公庁への訪問時が支給の対象とする。)

役員交通費：

- ① 役員交通費は公共交通機関料金を基準とし、合理的かつ経済的な運賃とする。
- ② 新たな役員候補者については役員選任が承認された総会後の理事会分より支給対象とする。
- ③ 理事会の招集開催はマンションの現場確認や行政機関等への出向を含め場合、リモート会議を極力利用して、交通費の縮減に努める。

【理事長】

総会に出て、その総会の後には必ず理事会を開催するので、総会で承認されて役員になられた方も総会当日は日当と交通費を支給している。

【B氏】

これは規約に記載された内容なのか。

【C氏】

交通費については、規約の変更等は必要ない。

管理組合の運用ルールとして、定期総会に上程している。

議案 6 収支予算の承認に関する件

1 第●期収支予算について

第●期収支予算について説明があり、採決の結果、承認された。

賛成議決権数 89 件 反対議決権数 0 件

【理事長】

先程から、Aさんから何度も言われたが、修繕積立金の予算を見て頂ければ分かるが、大規模修繕委員会補助業務として、修繕委員会設立時から“俵●●●●●●”には、毎月別料金を支払っていることを是非、認識して頂きたい。

議案 7 その他

1 ペロブスカイト太陽電池及び蓄電池の設置について

ペロブスカイト太陽電池及び蓄電池の設置について説明がなされた。

【理事長】

電気料金が高くなるので、蓄電池との組合せで電気料金を抑えようと考えている。蓄電池の方は提案業者が多数輩出しており、後はペロブスカイト電池との相性のみであり、まだ数字が見えていないので、状況を見ながら検討を進めていく予定である。

2 水道局との一括検針契約について

水道局との一括検針契約について、第●期継続審議事項とするとの説明がなされた。

3 管理費、修繕積立金の見直しについて

管理費、修繕積立金の見直しについて、今後見直しを検討することが説明された。

【理事長】

先ほど申し上げてきた通り、敢えて先延ばしとした業務委託費の見直しを行った上で最終的な値上げ金額を設定することになる。

管理会社に協力を得ながら、方向性を導き出したいと思っている。

4 その他組合員からの提案

その他の意見や要望もなく、以上をもって本総会の議事が終了したので議長は 18 時 30 分閉会を宣し、散会した。

理事長 _____ ●●● 号室 _____ ● ● ● ● 印

出席者 _____ ●●● 号室 _____ ● ● ● 印

