

●●●●●●●●●●第19期3回、●●第18期10回理事会議事録

開催日時	2025年3月28日(金) 14:30~18:30
開催会場	株式会社●●●●●●(福岡市博多区●●●●●●)
出席者 (敬称略)	(理事長) ●●●号室組合員 ●●●● (管理会社) ●●●● ●●●● [議題1,6のみ出席] ●●●● [同上] (機械警備 “●●●●”) ●●●● [議題2のみ出席] ●●●● [同上]

理事長が理事会の開催を宣した。

議題1 税金申告按分についての税務署訪問について

第18期定期総会にて、法人税算出根拠をより厳密な内容としたいと議案化して上程するも、議決権数49票を持つ“●●●●●●●●●●”及び“●●●”のみの反対により、他の組合員の賛成票39票よりも上回ったことで否決された。

※なお、D組合員は法人税算出根拠の見直しについては理解するも機械式駐車場のカーシェアリング化は2~3年先で良いのではないかとの意見を述べ、部分的な反対の立場であった。

しかし、将来的な税務署調査を憂いて正常化を図ることに賛同して頂いた組合員の納税意識を無駄にしないため、いわゆる“●●グループ”的反対意見として出された主要なポイントを確認するために、博多税務署と香椎税務署へ向いて一般論としての見解を問うた結果を報告する。

Q1; 法人税を算出するにあたり、経費として認められているものにグレーゾーンはあるのか。

A1; マンション管理組合に関する算出根拠としては、法人税基本通達(費用又は損失の区分経理)で下記の様に定められている。

15-2-5 公益法人等又は人格のない社団等が収益事業と収益事業以外の事業とを行なっている場合における費用又は損失の額の区分経理については、次による。

(1) 収益事業について直接要した費用の額又は収益事業について直接生じた損失の額は、収益事業に係る費用又は損失の額として経理する

(2) 収益事業と収益事業以外の事業とに共通する費用又は損失の額は、継続的に、資産の使用割合、従業員の従事割合、資産の帳簿価格の比、収入金額の比その他当該費用又は損失の性質に応ずる合理的な基準により収益事業と収益事業以外の事業とに配賦し、これに基づいて経理する。

Q2; 追徴課税が課せられる悪質性とは、具体的には、どの様なことを指すのか。

A2; 悪質性とは、故意に税金の納付を遅延させたもの他に、本来納付すべき金額よりも少額の納付金を長期にわたり意図的に納付してきたことが判明した場合、過去に遡って差額と滞納税及び追徴課税を納付する対象としている。

Q3; 上記について、税務署毎或いは担当者毎に見解が違うということはあるか。

A3; 基本的には決まった判断基準があるので見解が違うということはないが、個別案件で上記の判断基準では判別し難いものについては、ある程度の時間かけて回答することになることもあるかもしれない。

以上、博多税務署と香椎税務署及び私が納税している中津税務署は共に同じ見解であった。

また、定期総会の議案内容と共に、前年分の法人税算出根拠と私が●●税理士に確認して作成したものと比較し、前年分の中で特に目立つ業務委託費や清掃業務費、電気料や損害保険について、上記の判断基準とは明らかに違うが良いのかと確認したところ、詳細内容を見た訳ではないので一概には言えないが、●●さんの説明を聞いた上で一般論として申し上げれば、訂正が必要である様に感じたとのことであった。

最後に、今回は定期総会にて議案化したものが賛成 39 票と反対 50 票と割れてしまい、且つ反対票の全てが“●●グループ”であり、賛成したのは“●●グループ”とは関係しない一般の投資家の組合員であったことから、無投票 37 票の一般投資家組合員も含めた 76 票の代表として定期総会の議事録を作成するにあたり、聞き取りしなければ公平な記述が出来ないと思いを胸に勇気を振り絞って往訪した次第だと伝え、下記の率直な質問を投げ掛けた。

次期総会に向けて納税の正常化を図るため、2 税務署での聞き取りを終えた後に理事会にて報告するにあたり、先程言った 76 票の一般投資家が最も関心を寄せる修正申告について試算によると約 50 万円前後の納付が必要となり、それを過去 5 年に亘って支払うとなると、今期は大規模修繕を 5 月～10 月に亘って行うことから修繕積立金が底をつき、別個に約 300 万円もの税金を納めることが不可能であることは管理費及び修繕積立金予算を見て頂けば一目瞭然である中で、誠に恐縮ながら当方の勝手を申せば、来年 1 月に納付予定の今期分からということで、組合員に図りたいのだが如何だろうかと。

それに対し、税務署の担当者は、**先程話されたことは聞かなかったこととして一般論で申し上げれば、課税所得は毎年一定ではないでしょうから、所得が増えれば納める法人税も増える訳なので、御管理組合の判断基準に沿った法人税を納めて頂ければ結構です**とのことであった。

その回答を得て安堵することなく、臨時総会を 11 月目途に開催予定ですので法人税算定根拠の見直しと税理士の変更を議案として再提案し、同じ様に否決された場合はまた、往訪させて頂くことになるかもしれませんと言い、御礼を申し上げた。

なお、両税務署より管理者変更届が未提出であるとのことだったので、私の方で提出した記録の控え(複写)は管理会社へ渡しておく。(法人課税信託の受託者の変更等届出書参照のこと)

よって、臨時総会にて否決され、これまで通りの法人税を申告したならば、当管理組合は悪質性を帯びたと判断され、税務署調査が入って過去7期分まで遡って延滞税や追徴課税を納付せざるを得なくなる可能性があることを、御理解頂かなければならぬ。

(第●期定期総会議事録を参照のこと)

【管理会社】

計上してはいけない項目を取り除き、今までと同じやり方で申告すれば、理事長が求めている様な厳密な按分を用いて申告しなくて良いのではないか。

【理事長】

今までの遣り方というが、経費として計上できないものを抜けば、総合的な経費の按分率が下がることとなり、私が試算したところによれば、厳密に按分した方が法人税額は安くなる。

何故、今までの遣り方に固執したいのか理解できない。

議題2 機械警備契約の見直しについて

機械警備会社に同席頂き、契約内容の見直しについて協議した。

議論すべきポイントは、基本料金(利益)+出動回数及び出動内容(高リスクと低リスク)に応じた、料金設定にして頂けないかと打診した。

【機械警備会社】

- ・理事長から提案された総務省の建築保全労務単価の中の警備員の基準と機械警備は設備維持のための金額を設定しているので別物である。
そのため、理事長から提案頂いた金額では対応が難しい。
- ・機械警備は設備維持費として金額設定しており、その範囲内で異常が確認できれば、何度でも現地対応するものである。
- ・弊社としても値上げを依頼したいところであるが、社内で確認を行い、月額14,000円（税別）→12,500円（税別）への値下げであれば対応可能である。
- ・入居者がカギを部屋の中に忘れ、若しくは紛失した場合にもエントランス解錠を行っている。
- ・基本料金(利益)を設定し、出動回数及び出動内容(高リスクと低リスク)に応じて金額をとの提案であるが、出動の判断は何処が行うのか、出動の内容によっては支払わない等のトラブルが発生することを懸念している。

また、社内で報告内容を1枚ずつ確認し、精査していくことは社内的にも現実的ではない。

インターホン一括更新工事を行えば、警報の回数が減ることであるが、あくまで予想であって実績ベースで話す必要があることから、現段階では金額の話はできない。

- ・確かに、警報が発した時に契約者に出動の有無を確認し、必要な場合は出動する仕組みもあるはあるが、同様に誰の判断で出動するか、支払わない等のトラブルが発生する可能性がある。
- ・今回の説明で納得がいかなければ、他社への切り替えをお勧めする。

【理事長】

御社の意向は尤もであり、警備に関して 100% 安心できるか否かが入居率に深く関わると思っているからこそ、他社と比較して安い方と契約する様なことは考えていない。

エレベーターや消防火設備、機械式駐車場の故障は人命に関わる警報(=高リスク)であることは誰が考えても変わらないだろうし、入居者の鍵忘れやコインパーキング不具合による出動、若しくは事前に警報を発する可能性がある旨の通知を受けた場合(=低リスク)の出動を同列に扱うのは如何なものかと思うのである。

そこに、高リスクと低リスクの金額差をつけて頂けないかといった提案である。

【警備会社】

警備業務は目に見えて評価をされる業種ではない。

何度も出動し、実感して頂く中で、やっと評価を頂ける業界である。

弊社では、博多駅周辺エリアで 5 ~ 6 つの警備隊が夜間、活動している。

公安委員会に届けている待機所があり、その数だけの機動力がある。

●●●●●●●●●だけ監視している訳ではなく、他のマンションも含め、トータル管理というスタンスで事業展開している。

例えば、別対応をしている最中に ●●●●●●●●● の警報が発生した場合は、近隣の機動隊が駆けつけてフォローするといった具合だ。

こういったことしか、営業的なアピールが出来ないというのが現実としてある。

そうした中でも弊社は 6 つの待機所を抱え、休憩所を設けて労基法等もクリアするための処置等に加え、コインパーキング使用料金や通信費等の高騰を踏まえれば、実質 1 万円を切る様な月額設定となっており、そこから弊社の間接経費等が賄っているといった厳しい環境下にある。

また、制服代や車の維持費も高くなってきており、創設以来、初めて経営陣が値上げを行うと判断した矢先に今回の提案を受けた。

理事長からの提案については、社内的に稟議の出しようがないことを御理解頂きたいと思い、今回は単純に値下げする案を準備した。

【理事長】

どうも勘違いされている様なので、別の言い方をさせて貰うと私も電力会社の技術者として変電所や水力発電所の故障に対応するため、当番制で夜間出動等も経験してきたので、先程言われた様なことは十分理解できる。

だからこそ、まずは月 1 回の現場パトロール代 + 利益を基本料金として設定し、実質的に対応した急を要する出動と、それ以外の出動とは人命尊重を判断基準とした、高リスクと低リスクの人件費を仕分けし、出動料金に差をつけて頂きたいのです。

それによって、これまでのコインパーキング不具合には初回のみ無料といった様なサービスは撤廃し、かかった費用は請求するといった料金体系に変更できませんかと申し上げているのだ。

有無を言わさぬコストカットではなく、かかった分の費用は身を切らずに請求して頂きたい。

更に言えば、管理会社にも“●●サポート24”という24時間対応サービスがあるので、入居者の鍵対応等は御社がすべき業務ではないとさえ思っている。

【管理会社】

“●●サポート24”はコールセンターであり、入居者からの問い合わせに対し、“●●●●”殿に出動要請しているので、それを対応しないとなると、誰が対応するのかという話になる。

【理事長】

そういった話は初めて聞いた。

御社々長の話では、宅配ボックスの不具合等は別の警備会社と契約していると言い、以前に私の方から業務委託費と切り離し、毎月4千円を別個に支払うがと、提案した経緯があるのに、話が次々と変わっていくので、御社(●●●●●●)とは会話が成立しないことが多い。

いっそのこと、コールセンターも含めて“●●●●”殿と契約し直そうかとさえ思っている位だ。

【警備会社】

持ち帰り、検討させて頂く。

議題3 コインパーキング料金改定提案について

現在契約中のコインパーキング業者に金額の改定は可能かと確認したところ、40,000円(税別)に改定可能だと管理会社から報告があり、コインパーキング業者から提案書が提出されていることが報告された。

収入アップの契約は総会決議が必要か否かの判断とコインパーキング業者への雛形契約書の提出依頼を管理会社に指示した。

現行内容：28,600円(税別) × 2区画 = 57,200円(税別)

提案内容：40,000円(税別) × 2区画 = 80,000円(税別)

議題4 バイク・自転車駐輪場設置について

第18期定期総会で月極めバイク区画設置の議案が承認されたが、そのためには現市条例に沿う必要があるため、「福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例施行規則」に則った自動車と自転車・バイク置場の設置基準に沿うための設備改修について協議した。

「福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例施行規則」

- (1) 四輪車附置区画数； $(延べ床面積 - 2,000\text{m}^2) / 450\text{m}^2 \Rightarrow$ 必要区画数
- (2) ワンルーム形式集合住宅の自動車保管場所の設置基準(35m^2 以下の住居は3戸を1戸)
- (3) ワンルーム形式集合住宅の自転車・バイク置場の設置基準(住戸数3戸につき2台以上)

- (4) 自動車保管場所を自転車・バイク置場への振替(住戸数の 2/3 を超えて 10 台につき 1 区画削減可、但し必要区画数の 1/2 が上限)
- (5) 現状の四輪車・二輪車・自転車置場確保数
- (6) 将来の四輪車・二輪車・自転車置場確保数検討案

「現状」

- (1) $(3,936 - 2,000) / 450 = 4.3 \approx 5$ 区画
- (2) $126 \text{ 戸} \times 0.3 \text{ (商業地域)} / 3 = 12.6 \approx 13$ 区画
- (3) $126 \text{ 戸} \times 2 = 84$ 台以上
- (4) $126 \text{ 戸} \times 2/3 = 84$ 台で、駐車場区画数 8 区画削減可能(現状区画数 20 区画の 1/2 以下)
- (5) 現状；四輪車 20+二輪車 21+自転車 46 ■【条例違反】
- (6) 将来；四輪車 16(7+9)+二輪車 28(8+20)+自転車 56

「変更・検討案」

- (1) 既存の四輪車用機械式駐車場は平置き化
- (2) 既存の機械式駐車場前に平置き駐車場 7 区画新設(カーシェアリング化)
- (3) 既存のコインパーキング 2 区画の入口変更
- (4) 既存の二輪車 18 区画は大型用 9 区画に変更
- (5) 既存の二輪車 5 区画及び自転車 11+10 区画を二輪車 20 区画に変更
- (6) 既存の自転車 16+7 区画に約 60(56+4) 台分の自転車ラックを新設
- (7) 上記自転車ラックはチャリチャリ化を検討

議題 5 ペロブスカイト太陽電池及び蓄電池の設置について

蓄電池設置の設置について、業者と打ち合わせを行った。

業者から管理会社にマンションの消費電力量確認のため、1 年分の電灯、電力使用量を提出するよう依頼があった。

また、福岡市役所では、蓄電池設置に伴う補助金制度が設けられているのか確認するように管理会社に指示した。

議題 6 管理会社の対応について

管理会社の社長が理事会を軽視し、理事会への報連相もないままに独断専行することに理事長として何度も注意しても聞く耳もなく、新たな問題をまた引き起こしたことについて言及することとした。管理会社として有るまじき行為を社長自ら行う現状を放置したままでは、管理組合にとって危機的な状況に陥る恐れがあると感じ、管理会社の上役(社長を除く)を含め、これまで起こった事案について最終通告を行った。

<上席に伝えた主な事案>

- 他の●●●●●●マンション(以下、K棟と称す)でも理事長(以下、私と称す)をしており、そのマンションでの消防設備の故障に関する経緯を時系列で並べるので、流れを見て頂きたい。

(2025.02.04)

【Y●●●●(以下、Y社と称す)】

K棟の消防装置の予備ポンプが起動停止を繰り返していることを発見

※圧水筒安全弁の吹出口から微量の漏水があり、これによって圧水筒内の圧力が下がることによるものであることが分かったので、消防主配管の元バルブを閉め、且つ予備ポンプ電源も切った上で“X●●●●(以下、X社と称す)”のポンプ担当(以下、Tと称す)へ状況報告を行った。
なお、元バルブを閉めたことで、スプリンクラーが不動作となっていることも報告した。

【X社】

上記の通報を受けたTは、直ちにC取締役(以下、社長と称す)に報告。

Tは“E●●●●(以下、E社と称す)”へ連絡し、現地対応を要請するも2/17ならば対応可であると返答。

社長は管理担当(以下、子息と称す)・理事長(以下、私と称す)・Y社の何れにも知らせず、黙認。

(2025.02.17)

【E社】

現地へ出向いて安全弁からの漏水によるものと判断し、Tへ報告。

【X社】

Tは社長にE社からの報告内容を伝え、社長はTにE社へ修理見積書の作成を依頼するよう、指示、TはE社に社長からの指示を伝えた。

(2025.02.20)

【Y社】

2/4~8で実施したK棟の消防設備点検報告書(消防ポンピング装置は異常なし?)を“X社”へ郵送。

(2025.02.28)

【E社】

Tへ現地調査報告書と安全弁他取替見積書(168千円)をメールにて送付。

(2025.03.05)

【X社】

社長は子息に報告するも、子息は私には報告せず。

(2025.03.08)

【私】

H棟定期総会に議長として出席

【X社】

社長はH棟定期総会に組合員として出席(この時点でも私に報告せず)

子息はH棟定期総会に管理会社として出席(この時点でも私に報告せず)

(2025.03.12)

【X 社】

子息は、私が石川県へ災害復興視察中であることを事前に知っていたながら、K棟の消火ポンプの故障をY社が発見し、E社を現地に出向かせ、火災が発生した際は消火できないと告げられたので、早急に対応する必要があると、E社から届いた現場写真と修理見積書と共にメールにて送信。

※この時点でもスプリンクラー不動作のままであることは説明なし。

(2025.03.14)

【私】

現場写真を見て、安全弁の吹出口から少量の漏水があることは分かるが、何故に安全弁を点検せずに帰らせたのか、私に知らせないままにE社に現地調査を要請したとなると、その派遣費用は“X社”が払うのか、「早急な対応が」と急がせるが原因究明も終わっていない中で部品取替費用168千円を支払う訳にはいかない。

取り敢えずの応急処置として、各階の消防ホース収納箱前面に消火栓が使えない旨の注意喚起をして紙面を貼り付け、消防署が駆けつけた際に慌てさせない様に備え付けの消火栓が使えない状態である旨を早急に掲示するよう指示した。

また、3/18の夜には●●の自宅に戻り、3/28~29には“X社”に出向くので、一連の再発防止検討会を開催する旨を伝え、関係者の日程調整をする様にと子息に指示。

(2025.03.15)

【子息】

消防ホース収納箱前面に消火栓が使えない旨の注意喚起の紙面貼り付け

(2025.03.19)

【私】

子息にY社及びE社からの報告書の元になった社内の対応記録を提出して貰うよう依頼。

【子息】

私に対し、社内対応記録は正式な報告書を作成した時点で破棄したとの報告があったので、そもそも貴方(子息)が不具合を知ったのは何時なのかと聞くと3/5と答えたのに対し、再発防止検討会までに一連の経緯を纏めて理事長(私)から早く送るようにと指示された。

上記の指示を受けたため、2/20にY社から郵送された報告内容を再度見直し、点検結果報告書の修正(異常なし→異常あり)及び記事欄への不具合内容記載を加えて欲しい旨をY社に要請。

(2025.03.21)

【Y社】

子息からK棟に関する修正依頼を受け、点検結果報告書の修正を加えて再度、“X社”へ郵送

(2025.03.25)

【私】

3/29の再発防止検討会に関係者が集まるのか子息に聞いたところ、Y社は出席可だが、E社は出席不可とのことだったので、関係者の連絡先を私に送る様に指示し、現地対応者に直接聞き取りを行う旨を伝えた。

【Y社】

私はY社に「何時・どのタイミングで・どの様な事象を発見し・どの様に対処し・誰に現状を伝えたのか」との聞き取りを行った。

(2025.03.26)

【E社】

私はE社に「誰からの要請で・何時対応し・調査結果を誰に伝え・今回の支払いはどうなるか」との聞き取りを行った。

(2025.03.27)

【私】

博多へ出向く前日だが、一連の経緯は纏めたのかと子息に聞くと、まだ纏めていないと答えたので、3/29(土)10時開始予定の再発防止検討会を現地で行うことにして、Y社に現地で再現試験をして貰う旨を伝える様にと子息に指示。

(2025.03.28)

【私】

午前中は香椎及び博多税務署へ往訪し、午後に“E社”事務所へ出向いてH棟の理事会を開催。

【E社】

私が子息に依頼した筈の一連の経緯は未提示。

(2025.03.29)

【私】

K棟にてY社に再現試験を行わせ、何故に消火主配管の元バルブを閉め、予備ポンプの電源を断つたのかについて質問。(この時点で、私はK棟にはスプリンクラー設備があることを初めて知る。)

子息に制御盤内に保管された取扱説明書を後日、コピーして私に電子DATAで送るよう依頼すると共に市販のゴムホース2mと150mm程度のインシュロックタイ4~5本を直ちに用意するよう指示。

上記が揃った時点で、Y社へ安全弁吹出口から排水口までをゴムホースで繋ぎ、漏水が排水口へ直接導けるようにインシュロックタイで固定し、完了後に元バルブを開けて予備ポンプ電源を入れて原状回復させるよう指示。

更に、子息へ各階の消火ホース収納箱前面に貼り付けた注意喚起表示を全て撤去することと、E社へ安全弁の動作試験を数回行って少量の漏水が止まるか否かの確認を4月初旬には対応して頂けることを私の方で確認済みであったので、46千円で発注するよう指示。(4/9に復旧済み)

その後は“X社”事務所に戻り、午後に行われた他マンションの修繕委員会に出席した後、本会議を開催するに至った。

“X社”的F次長とG次長、及び子息に対し、全容が大方見えたので率直に言うが御社の社長は意図的に私の報告を怠り、K棟のスプリンクラーが不動作状態であることを知っているながら、恰も管理者である私が無責任に放置したかの様に仕向けようとしたのではないかとの疑念が沸いた。

この不穏な動きが組織ぐるみで行われていたか否かは、今後の御社が示す対応次第だと伝えた。

2. H 棟と K 棟は共に、理事長に就任した私が約2年前に委託業務費の引き下げを行ったのだが、その後に「更新契約への捺印を頂きたい」とのことでの記載内容を見てみると通常の契約期間は1年間である筈が契約期間3年となっていたため、これは承諾しかねると言うと、「効力はありませんので、押印して貰えませんか」と迫ってきたので、仮に本覚書を盾に契約金の見直しは不可だと言つてきた場合は契約解除も辞さないことを覚悟する様にと伝え、押印した。
- ところが、先日(3/8)の定期総会で、そのことを質すと、社長は「うちの様式では皆3年だ」と発言した。
3. 投資目的で購入した一般投資家の組合員が76名いるにも関わらず、理事長(私)としては投資ローンの返済を加味しても最低限の収支が維持できる様にと収支改善に神経を注いでいるにも関わらず、社長は私に対し、収支が合わなくなつて手放したとしても「●●グループが買い取るので御心配なく」と答えた。
4. 総会に向けての理事会を開催すべく、事前に子息へ協議する議題を送っていたにも関わらず、当日席に着いた途端に、何も聞かされていない清掃業務費の値上げを承諾した等の議事録を手渡され、「この通りに進めてください」と言わされたので、私は「馬鹿にしているのか」と奢め、レジュメに沿つて協議を進め、清掃業務費の値上げに関しては、私が持ち帰つて抜本的な見直し案を考えると申し述べ、「議事録を先に作つて協議する者を誘導する様な真似をすべきではない」と諭した。
- ところが、先日(3/8)の定期総会で、そのことを質すと、社長は「あれはレジュメとして渡した」と発言した。
5. 同じく、総会議案として継続審議事項としていた筈の水道料の一括検針に関する検討をどの様な形で議案に盛り込もうかと協議しかけたところ、社長が勝手な判断で、管理会社が対応できないため取り下げるとした記事が既に記載されていた。
- 私が何故、勝手な判断で変えるのだと質すと「弊社では協力できないので」と答えた。
- そして、先日(3/8)の定期総会で、そのことを質すと、“㈱●●●●●●●●●” 29票の委任状を有して出席した A 氏も「出来ないものは出来ないとハッキリ言うべきだ」と恰も私の方が悪いかの様な発言をしたので「専門業者を探して外注する方向で協力すれば良いではないか」と諭した。
6. 先日(3/8)の総会で、法人税の算定根拠に関する審議が否決されたのだが、“㈱●●” 19票の委任状を有する B 氏と “●●●●●●●●●●” 29票の委任状を有する A 氏と “●●●●●●●●●●” 1票を有する社長が反対理由として掲げた内容が本当に正しいのかを確認するため、3/28に博多税務署と香椎税務署に出向くので同行するよう子息に依頼すると、「総会で否決されたことを蒸し返すことに協力できない」と拒否されたので、私一人で聞き取りを行つた結果、上記議題1で示した通り、A 氏・B 氏・C 氏(社長)の認識が間違つてゐることが判明した。

7. 管理組合を運営する中で、3年前になるが組合員の個人情報を理事長が確認することは出来る筈であるにも関わらず、もし仮に他管理会社を経た臨時総会を開催する場合の個人情報の提出を求めた場合は応じられないと断られた。
8. カーシェアリングの導入については、**K棟**でも同時並行して進めていたのだが、当初からEV導入を前提として検討していたのに、**社長**からの報告はガソリン車で2025年1月から導入可能なので総会議案とする旨の報告を受けた。
社長の勝手な判断で理事長である**私**に報告なく、ガソリン車での現場協議も終えたことさえも知らされていなかったことに強い不信感を抱いた。
ところが、先日(3/8)の定期総会で、そのことを質すと、**社長**は「理事長(**私**)は知っていた筈だ」と発言した。
9. **K棟**の理事会は、**私**と監事の二人三脚で行っているのだが、上記8に関して問題視し始めた最中に監事が突然、**私が**独断専行しない様に意見を言う必要があるとのメールを**社長**とやり取りしていたことが分かり、**私が**監事に聞き取りしたところ、恰も**私が**監事を蔑ろにしているかの様なメールを送信していたことが判明し、**社長**に「貴方はどうして理事会運営を拗らせる様なことを次々と起こすのだ」と咎めても全く意に介しないので、**私は**「今後、貴方(**社長**)からの電話やメールは二度と受け付けないし、理事会等にも二度と出席しないでくれ」忠告したにも関わらず、ことあるごとに議事運営の邪魔をし続けている。

【理事長】

これ以外も言い出せば切りがない程、問題行動が多過ぎて御社への不信感は深まるばかりなので、組合員の皆さんには、先日(3/8)の総会議事録の中で、特に注視して頂きたいのが、事後補修化に踏み切った設備の協議内容で、恰も近いうちに故障するかの様な発言を繰り返す**社長**及び**A氏**に**私は**、ある種の怖さを感じていることが分かって頂けるのではないか。

このままでは、管理組合が多大な損失を被ることになるのではないかといった不安を払拭するためにも、管理会社の変更も視野に入れ、11月開催予定の臨時総会に向けて届することなく、進めていくしかないと覚悟した次第である。

ところで、上席者の御二人に御聞きするが、**社長**が2物件の主担当で居続けることに対し、何とも思わないのか。

私は**社長**に対し「貴方が個別の担当を兼任すると社内の課題が見渡せなくなり、長期的な課題解決を図る人財も育たないではないか」と忠告し続けているにも関わらず、全く聞く耳を持たない。本当に、このままで良いと思っているのか。

【管理会社(**F氏**)】

どこかで時間を作り、代表取締役(**社長**)と理事長(**私**)が話し合って頂けたらと思う。

私共も、何をどう判断し、権限が何処まであるかと聞かれても、回答できない。

【理事長】

先程も言った通り、**社長**には再三忠告したが、全く耳を傾けないので、**御社及び“●●グループ”の企業統治体制はどうなっているのか**と聞いているのだ。

【管理会社(G氏)】

君(**子息**)に確認したいが、理事長(**私**)のおっしゃられていることは事実なのか。

【管理会社(F氏)】

代表取締役(**社長**)から情報が入る立場に無いので、断片的な内容のみ聞かされても判断できない。

【管理会社(子息)】

先程、理事長(**私**)が話された内容の多くは、総会時に初めて聞いた内容もあり、それらについては回答しかねる。

しかし、私自身が前任者から引継ぎ、代表取締役(**社長**)と共に対応していく中で、お互いの考え方に行き違いはあるものの、私自身が関わった内容は、理事長(**私**)が言われた通りである。

【管理会社(G氏)】

再度聞くが、君(**子息**)が関わった事案に関する、理事長(**私**)が第18期定期総会時に発言された内容は本当に相違ないのか。

【管理会社(子息)】

総会時と今現在の本会議中に理事長(**私**)が発言された内容のうち、私自身が関わったことについて言われていることに相違はない。

【管理会社(G氏)】

個人的な意見としては今、理事長(**私**)がおっしゃられたことに対して相違がないのであれば、弊社に落ち度があると思っている。

【管理会社(F氏)】

管理組合の運営に関して、方針を定め、主体となって協議を進めていくのは理事会である。

個人的な意見としては、その理事会を飛び越え、或いは一方的に先に進める様なことを、もし管理会社が勝手に遣っているとなると、それは言い回しや誤解などというレベルではない。

【理事長】

これまでの積み重ねが御社への不信感を決定的なものにし、今後も**私が知らないうちに、とんでもない責任を負わされる羽目になるのではないか**という不安が付き纏う。

H棟及びK棟の理事長(私)としては、“●●グループ”の企業統治体制を早急に見直すべきだと強く要望し、本理事会を終わりとさせて頂く。

以上をもって議事が終了し、18時30分閉会を宣し散会した。

●●●●●●●●●● 管理組合
_____ ●●● 号室 議長 ● ● ● ● 印