

管理組合
第17期通常総会議案書

(会計期間 ; 2026. 03. 01～2027. 02. 28)

議案 1 事業報告に関する件（報告事項）

1-1 第 16 期事業報告について

第 16 期実施の点検、工事について、御報告致します。

※別紙資料「第 16 期点検工事報告書」参照

議案 2 収支決算の承認に関する件

2-1 第 16 期収支決算について

昨年 12/21 に開催された臨時総会にて承認された 3 号議案を基に、●●総合法律事務所の●●弁護士との委任契約を締結し、前管理会社へ損害賠償請求の内容証明を郵送したが約 1 ヶ月経過して大規模修繕工事の建物診断、設計業務に関する中途解約金の請求書のみ管理組合宛に送り付けるといった失礼極まりない対応は、「事業年度終了後 2 ヶ月以内に管理事務報告を実施しなければならない」とした管理委託契約内容を無視したばかりか、「理事長は、通常総会を毎年 1 回、新会計年度開始以後 3 ヶ月以内に召集しなければならない」ことを承知の上で、引き継ぎを意図的に遅延させている事実を証拠として国土交通省●●地方整備局建設産業第二課へ「マンション管理適正化法」に定められた管理の事務報告を怠ったことの申し立てによる行政罰、2023. 06. 01～2026. 01. 31 間の 3 期に亘る役員報酬や組合運営費、大規模修繕委員会費を恰も支出したかの様な虚偽記載を行い、不自然な共益費長期滞納を含む虚偽（前受金/未収金/預け金といった科目を巧みに操った）の決算報告をしてきたことを指摘しても一向に説明責任を果たさないで刑事罰として「業務上横領の疑い」があると●●警察署へ被害届を提出（5/29）した。

また、民事罰として現時点の損害賠償金額（約 1 9 0 万円）を●●弁護士からの受任通知に対して無反応を続けてきたことを踏まえ、訴訟費用等の更なる積み上げを協議した上で訴訟へと移行することとしました。

つきましては、役員の役割分担を下記の通り明確にした上で、3 期にも亘る決算報告の虚偽記載が判明し、本総会で決算報告に関する監査を行う状況に無いことを御理解頂くと共に、明らかな証拠書類が存在する項目と口座の残高を基に、実績総額が前年度予算内に収めたことを前提として暫定の決算報告をさせて頂き、全ての項目精査が完了した時点で正式な監査を行って臨時総会開催へと繋げさせて頂きますこと、御承認願います。

《役割分担》

1. 第 14, 15, 16 期決算報告の再審査・・・・・・（監事）●●●●●●
2. 大規模修繕中途解約金の精査・・・・・・（修繕委員）●●●●●、●●●●●
3. 行政罰、刑事罰、民事罰に関する対応・・・・（管理者）●●●●●

※別紙資料「第 16 期暫定決算報告」「●●●●グループの不明瞭な組織体制と入出金方法及び他 2 社との比較」参照

議案 3 事業計画の承認に関する件

3-1 第 17 期点検計画について

第 17 期点検計画について、御承認願います。

※別紙資料「第 17 期点検工事計画案」参照

3-2 長期滞納者への未払い賃料請求、明渡請求訴訟への弁護士、訴訟費用計上について

前管理会社の度重なる虚偽報告により、現状 3 名の長期滞納者に対する訴訟は時期尚早との判断で順延してきましたが、時効 5 年を超過した金額は請求できなくなることを理由として、損失額が訴訟額を上回るタイミングでの提訴を行うべく予算計上させて頂きますので、御承認願います。（1, 450, 000 円）

※別紙資料「未払い賃料請求、明渡請求訴訟見積書」参照

3-3 エレベーターの部材取替について

(株)●●●●●の指摘事項である2基の部材経年(17年)取替に関する見積書を基に修繕積立金勘定で予算化しましたので、御了承願います。(2,619,716円)

※「(株)●●●●●(株)見積書等」参照

3-4 機械式駐車場の備品交換について

●●●●●メンテナンス(株)の指摘事項である昇降式ガイドブロック交換に関する見積書を基に修繕積立金勘定で予算化しましたので、御了承願います。(66,000円)

※「●●●●●メンテナンス(株)見積書等」参照

3-5 監視カメラの増設について

日本政府の少子化対策による在留外国人の増大等に伴い、防犯対策の不備是正が必要であり、敷地内の既存カメラのみでは下記8箇所が死角となっております。

- ・●●通出入口北側(南向け)
- ・駐車場出入口南側(北向け)
- ・北側通路(東向け)
- ・エントランスオートロックドア(南向け)
- ・地下1階通路(東向け)
- ・屋外機械式駐車場奥(西向け)
- ・自転車駐輪場東側通路(西向け)
- ・●●通出入口(東向け)

そこで、既存の管理人室集中監視方式の単なる増設では多大な費用が必要となるため、市販の安価な太陽光電池充電式の夜間撮影可能なカメラで、画像保存がSDカード方式のものを採用し、必要最小限の初期及び維持管理コストでの増設費用を修繕積立金勘定にて予算化しましたので、御承認願います。(約300千円)

※「監視カメラ増設箇所一覧」参照

3-6 給水ポンプの定期管理について

前管理会社の債務不履行による給水ポンプの設備損壊にまで至ったことを踏まえ、年次点検による予防保全が必要と判断し、管理費勘定の建物、設備管理業務に追加する形で、予算計上しましたので、御承認願います。(30,800円/年)

3-7 自動扉の定期点検について

前管理会社の債務不履行に伴い、建物設備管理業務に関するリスク管理の適正化を検討した中で、事後補修化してきた自動扉については防犯設備であるとの位置づけで年次点検による予防保全が必要と判断し、管理費勘定の建物、設備管理業務に追加する形で、予算計上しましたので、御承認願います。(105,600円/年)

3-8 入居者向けのゴミ袋配布及び全館断水時の飲み水代返金について

本年2月以降、●●市役所の行政サービスによるゴミ回収へと転換させたことを受け、数名の入居者より、ゴミ回収業者との契約を解除したことで管理組合としては恒常的支出が減って潤うことになるが、入居者はゴミの分類のための高額なゴミ袋購入に加え、排出日が限定されることで、当マンションへの入居を決めた大きな要因のひとつが無くなったことを意味するので、入居者側にも何らかのメリットがあっても良いのではといった意見が出たので、先延ばしによる空室率に影響を与える可能性があるとの判断で、前管理会社が放置した飲み水代の返金に併せ、雑費の予算から122戸分の一括購入し、配布を終えておりますので事後承認の形となりますが、御承認願います。(約120,000円)

3-9 集会室内の環境整備について

前管理会社の債務不履行に伴い、集会室での協議回数が激増した中で事務作業ができない環境下にあることを痛感しましたので、器材購入(事務机2脚及び複合機1台)を管理費勘定の雑費で予算計上しましたので、御承認願います。(約300千円)

議案4 役員の選任に関する件

4-1 役員の選任について

役員の任期満了に伴い、管理組合役員の選任について、御承認願います。

理事候補者(敬称略)

●● ●● ●●号室

監事候補者(敬称略)

●●●●● ●●号室

総会におきましては出来るだけ多くの御意見を反映させるため、御出席頂いての発言を願いますと共に、欠席される場合は必ず委任状の提出を宜しく御願い致します。

また、役員就任を希望される場合は総会に出席され、御申し出された後に、次期総会における候補者につきましては、理事会にて検討させていただきます。

なお、役員の活動費及び交通費の支給については、下記の通り整理しております。

- ・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対象)
- ・役員交通費；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。

※新役員候補については、役員選任総会後の理事会分からの支給とする。

議案5 収支予算の承認に関する件

5-1 第17期収支予算について

第17期収支予算について、御承認願います。

※別紙資料「第17期収支予算書(案)」参照

議案6 その他

6-1 その他組合員からの提案

組合員の皆様より総会当日に御提議されたい案件、又は委任状による御質問・御意見等があれば、御受け致します。