

# 第5期第11回理事会議事録

日時: 2002/07/13(土) 19:00-22:30

場所: ナイスステージ湘南台集会室

出席者: O理事長、K副理事長、T理事、T理事、N理事、I防火管理者、G社 T管理主事

## 議題

### 1. 前回理事会議事録の確認

第5期第10回議事録を確認した。理事会後すみやかに署名・押印のための回覧にまわす。

### 2. 設備関係

#### 1) ブロードバンド対応

T理事よりアンケート調査結果について報告があった。ケーブルインターネットの導入を検討している方が7世帯あることが分かったため、7/28(日) 11:00-12:00に臨時総会を開いて、ジェイコム湘南によるインターネット対応工事についての決議を行うことにした。臨時総会の議案書は、ジェイコム湘南と交渉を行ってきたN理事が作成することにした。管理規約により、総会の7日前までに全戸に案内を配布する必要があることを確認した。

Bフレッツの導入を検討している方も5世帯あったが、こちらはまだ不確定要素が大きいため、引き続きT理事がNTTとの交渉に当たり、必要があれば別途臨時総会を開催するか、秋の定期総会で決議することにした。

#### 2) 外灯の漏電事故

6/19(水)の17:00頃、駐車場を除く共用部分のすべての外灯と自転車置場の蛍光灯が点灯しない状況になったことへの報告があった。結局、102号室西側の庭園灯にひびが入ったことによる漏電が原因だったが、原因箇所の特定に時間がかかり、エントランス横の外灯を除く復旧は6/21(金)、エントランス横の外灯の復旧は6/22(土)になった。

庭園灯の修理は7/11(木)に完了し、調査・改修工事代金xxx,xxx円(税別)、庭園灯修復工事代金xx,xxx円(税別)の支払いを承認した。

エントランス横の外灯を蛍光灯に変更する案(改修工事費用xxx,xxx円(税別))も業者から出されたが、当面内部の25W110V電球を2個から1個に減らして発熱を抑えることで信頼性を向上させることにした。また、事故発生時、O理事長が不在だったため、K副理事長が代理で管理会社に原因と対策についての報告書の提出と回覧を要請した旨の報告があった。

N理事より、今後このような事故が発生したときの対応方法(コンティンジェンシー・プラン)を具体的に定めていきたいとの意見があった。

#### 3) 排水管高圧洗浄

相見積の結果、J社からの見積¥xxx,xxx(税込)、N社からの見積¥xxx,xxx(税込)(=@x,xxx x62戸+共用部xx,xxx+内視鏡調査xx,xxx+諸経費xx,xxx+税xx,xxx)となった。価格が安く、当マンションの給水槽清掃やにごり水対応でもすでに実績のある業者であることから、N社を業者として選定した。

ファイバースコープによる2箇所x2回の写真撮影は高価であるが、来期は実施することを再度確認した。

### 3. 会計関係

#### 1) 未収金A

その後の状況を確認した。

|      |            |           |
|------|------------|-----------|
| 第1回目 | 2月26日(火)まで | 円(済)      |
| 第2回目 | 3月26日(火)まで | 円(済)      |
| 第3回目 | 4月26日(金)まで | 円(5/16済)  |
| 第4回目 | 5月27日(月)まで | 円(6/12済)  |
| 第5回目 | 6月26日(水)まで | 円(7/15予定) |
| 第6回目 | 7月26日(金)まで | 円         |
| 合計   |            | 円         |

#### 2) 未収金B

管理費等は9/27(金)より支払うとのこと。それまでの滞納額 円(見込み)。

次のような分割返済をしたいとの申し出があった。

|       |           |   |
|-------|-----------|---|
| 第1回目  | 2002年 7月中 | 円 |
| 第2回目  | 2002年 9月分 | 円 |
| 第3回目  | 2002年10月分 | 円 |
| 第4回目  | 2002年11月分 | 円 |
| 第5回目  | 2002年12月分 | 円 |
| 第6回目  | 2003年 1月分 | 円 |
| 第7回目  | 2003年 2月分 | 円 |
| 第8回目  | 2003年 3月分 | 円 |
| 第9回目  | 2003年 4月分 | 円 |
| 第10回目 | 2003年 5月分 | 円 |
| 第11回目 | 2003年 6月分 | 円 |
| 第12回目 | 2003年 7月分 | 円 |
| 第13回目 | 2003年 8月分 | 円 |
| 合計    |           | 円 |

とりあえず初回の 円を期限までに支払っていただき、それを確認した後に、理事会としてその後の分割返済を認めるかどうかの決定を行うことにした。

#### 3) 新マンション保険(T社)の契約

保険の約款を受領した。書庫に保管する。

4) 積立マンション保険の満期と新マンション保険加入に係る処理について  
 積立マンション保険の満期と新マンション保険加入に係る処理について、下記の通り監事によって仕訳がなされ、問題がないことが確認された。ただし、1監事より、証憑書類の現物確認の要求があり、次回の理事会で用意することにした。

#### 仕 訳

| 借 方<br>科 目                     | 金 額                       | 貸 方<br>科 目                  | 金 額                       |
|--------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| (積立マンション保険満期戻入金入金)<br>(同配当金入金) | 円<br>x,xxx,xxx<br>xxx,xxx | (積立マンション保険(解約))<br>(雑収入)配当金 | 円<br>x,xxx,xxx<br>xxx,xxx |
| 合 計                            | x,xxx,xxx                 | 合 計                         | x,xxx,xxx                 |

満期保険金入金と解約処理です。

|                                  |                        |          |           |
|----------------------------------|------------------------|----------|-----------|
| (積立マンション保険満期戻入金入金)<br>(同保険料の掛捨分) | x,xxx,xxx<br>x,xxx,xxx | (保険料支出金) | x,xxx,xxx |
| 合 計                              | x,xxx,xxx              | 合 計      | x,xxx,xxx |

|  |                      |                            |           |
|--|----------------------|----------------------------|-----------|
| (損害保険料)<br>当年度分として1/5損金計上<br>(前払費用)<br>以降4年間で毎期@263,131円づ<br>つ取崩し損金計上処理とすること<br>になる。 | xxx,xxx<br>x,xxx,xxx | (新マンション保険料)<br>掛捨分、5年間分の総額 | x,xxx,xxx |
| 合 計  | x,xxx,xxx            | 合 計                        | x,xxx,xxx |

掛捨部分と前払費用(未経過費用)の処理です。

#### 4. 管理組合運営

##### 1) 定例理事会開催日

今回は8/10(土) 19:00-21:00と定めた。〇理事長は欠席予定。

##### 2) 第6期事業計画案・予算案

下記について修正が必要であることが分かり、次回の理事会で最終案をG社から提出いただくことにした。

- 機械式駐車場の修繕費用を追加

##### 3) 次期役員候補

次回の理事会は第6期の事業計画と予算案を決議するので、下記の輪番制役員候補の方々にも理事会資料を配布することにした。ただし、出席は任意とする。

Aブロック xxx S.H.さん

Bブロック xxx K.E.さん(xxx F.M.さんは非居住のためスキップ)

Cブロック xxx G.M.さん

Dブロック xxx K.K.さん

##### 4) 入居者・退去者

7/01(月)入居 xxx号室 K.S.( )さん

7/05(金)入居 xxx号室 M.K.( )さん(貸借)

7/10(水)にホームページのユーザーIDとパスワードを連絡した。

G社から役員全員への連絡は、今後はN管理員をお願いすることにした。

##### 5) 駐輪場

xxx号室は#xxを使用。xxx号室は#xxを使用。ただしxxx号室が権利を放棄する場合は、前回の抽選会で外れたxxx号室に#xxを使用していただくことにした。

##### 6) 専有住戸の譲渡に伴う駐車位置抽選会

xxx号室のNo.xx(中型用2段式下)の抽選会を7/28(日)10:00-11:00に実施することにした。前回のNo.xxと同じ要領でG社さんに準備をお願いした。

#### 5. 自治会関係

7/14(日) 円行町内会館の清掃 (T理事が参加)

8/16(金) 湘南台灯籠流し

#### 6. 防災関係

##### 1) 消防計画

とりあえず消防計画のみ提出することにした。

##### 2) 防火管理者

防火管理者と話し合った結果、理事会への出席依頼が直前であったこと、意思の疎通を欠いていたことを理事会としてお詫びし、今後もさんには防火管理者として、引き続きご協力をいただくことになった。

#### 7. 環境関係

##### 1) 植栽管理

6/17(月)～18(火)に植栽剪定(レッドロビン、低木、芝刈り、施肥、消毒)を実施済み。12月に予定していた高木、中木の剪定も、枝が伸びすぎていたことから、前倒しで今回実施していただいた。追加費用xx,xxx円(税

込)の支払いを承認した。

2) エントランス屋上のグリーンコーンの立ち枯れ

N社から返答がなかったため、I監事がN社宛に植替え費用の損害賠償請求書を送ったが、回答なし。今後の交渉も監事に一任することを確認した。

3) エントランス屋上用水道管からの異常音

T社に調べていただいたが、原因不明。その後、異常音は発生しない。引き続きフォローする。

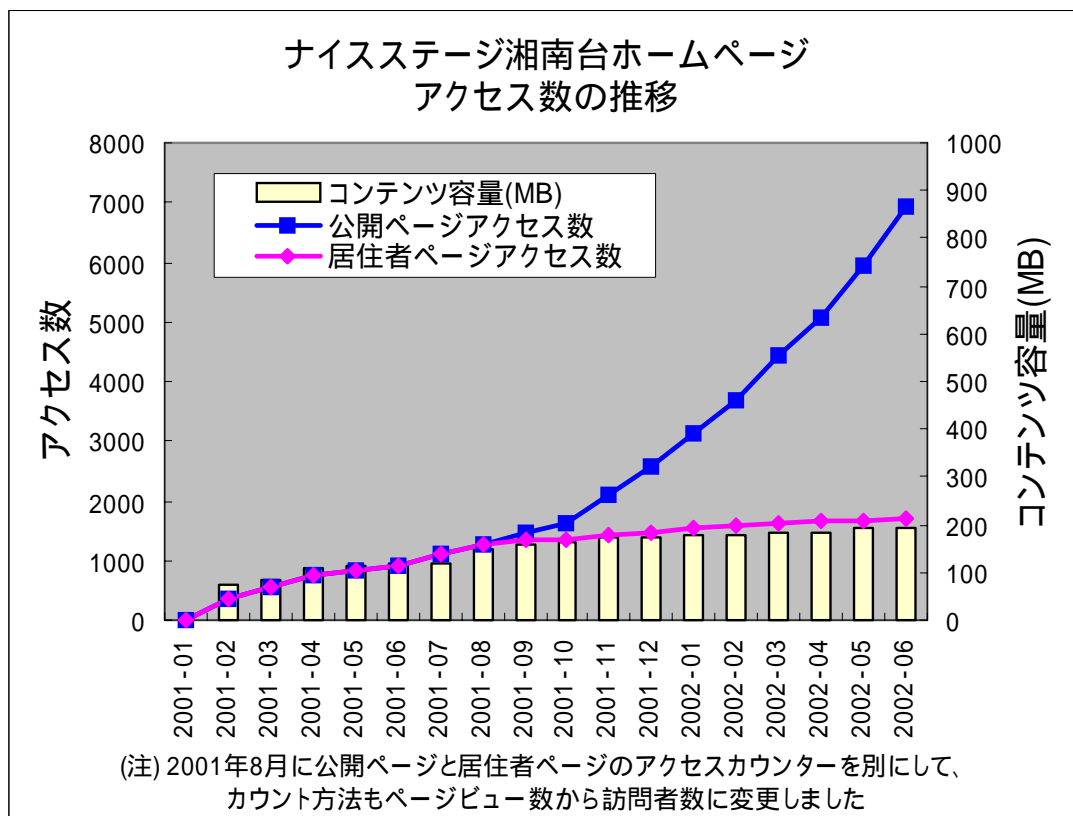
### 8. 広報関係

1) 管理組合ニュースの発行

6/19(火)第20号発行。今回の「編集後記」はO理事長が担当した。次号はK副理事長が担当。

2) 管理組合ホームページ

6/06(木)19:29現在、公開ページ6929アクセス、居住者用ページ1708アクセス。総コンテンツ量は194MB。



### 9. 意見箱

1) アンケート調査結果報告

アンケート調査結果を回覧中。

2) 共用廊下にバイク放置

6月末までに移動していただいた。ただし、T理事から最近また置かれていたとの報告があり、G社に確認をお願いした。

### 10. 管理規約の見直し

1) 管理委託契約の変更

G社さんから変更案を提出いただき、次回の理事会で内容を詰めることにした。

(現在までに分かっている変更内容)

- 定額管理費
- 定期清掃サイクル
- エレベーター遠隔監視
- エレベーター監視カメラ保守契約切れ
- 機械式駐車場ピット内清掃(点検時)
- 管理員の休日
- 未収納金の支払催促期間

2) 管理規約の見直し  
今回、監事より下記の提案があった。

届出義務  
管理規約第29条による届出書面の様式は次のとおりとする。

|   |          |          |
|---|----------|----------|
| 届 出 書                                   |          | 様式3      |
|   |          | 平成 年 月 日 |
| ナイスステージ湘南台管理組合<br>理事長 殿                 |          |          |
| 当マンションにおける区分所有権の取得及び喪失について、下記のとおり届け出ます。 |          |          |
| 記                                       |          |          |
| 1. 対象住戸                                 | _____    | 号室       |
| 2. 区分所有権を取得した者                          | 氏名       |          |
| 3. 区分所有権を喪失した者                          | 氏名       |          |
|   | 住所(移転先)  |          |
| 4. 区分所有権の変動の年月日                         | 平成 年 月 日 |          |
| 5. 区分所有権の変動の原因                          |          |          |

(参考)  
この様式は「中高層共同住宅標準管理規約」による  
使用細則に次の通り加文する。 一般禁止事項の次に  
申請書、誓約書及び届出書等の様式  
(1) 専有部分の修繕等  
管理規約第16条による申請書の様式は別紙1のとおりとする。  
(2) 専有部分の貸与  
管理規約第18条による誓約書の様式は別紙2のとおりとする。  
(この様式は前回追加提案済みのものです。)  
(3) 届出義務  
管理規約第29条による書面届の様式は別紙3のとおりとする。

使用細則

以下の通り追加提案します。(様式の定めがありません)

専有部分の修繕等

管理規約第16条1項及び2項による申請書の様式は次のとおりとする。

|  |          |          |
|--|----------|----------|
| 専有部分修繕等工事申請書   |          | 様式1      |
|  |          | 平成 年 月 日 |
| ナイスステージ湘南台管理組合<br>理事長 殿                                    |          | 氏 名 印    |
| 下記により、専有部分の修繕等の工事を実施することとしたいので、当マンション管理規約第16条の規定に基づき申請します。 |          |          |
| 記  |          |          |
| 1. 対象住戸  | _____    | 号室       |
| 2. 工事の内容   |          |          |
| 3. 工事期間  | 平成 年 月 日 |          |
|  | 平成 年 月 日 |          |
| 4. 施工業者  |          |          |
| 5. 添付書類  |          |          |
| 設計図、仕様書及び工程表   |          |          |

専用部分修繕等工事承認書

平成 年 月 日

殿

平成 年 月 日に申請のありました  
については、実施することを承認します。  
(条件)

号室における専有部分の修繕等の工事につ

ナイスステージ湘南台管理組合  
理事長

(参考)

この様式は「中高層共同住宅標準管理規約」による

### 11. その他

1) かながわマンション管理組合ネットワーク(神管ネット)総会

6/22(土) 14:30 ~ 17:00にアカデミー会館(横浜)で行われた第4回通常総会に出席したN理事から報告があった。

2) セミナー参加報告

7/06(土) 13:20 ~ 16:40に川崎市中原会館(エポック中原)で行われた「第1回マンション管理基礎セミナー」に出席したN理事から報告があった。

3) 日経新聞の取材

日本経済新聞社 生活情報部のI記者より取材協力の依頼があり、6/30(日) 10:30 ~ 13:00にNとI監事の2名で取材を受け、7/12(金)付け夕刊に掲載されたことがN理事より報告された。

### 12. 今後の予定

【管理組合活動】

07/23(火) 管理組合ニュース Vol.21(2002年7月号)発行

07/28(日) 10:00-11:00 駐車場抽選会 集会室

07/28(日) 11:00-12:00 第5期臨時総会 集会室

08/10(土) 19:00-21:00 第5期第12回理事会 集会室

【点検・清掃・修繕】

なし

以上、本会議の議事の経過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・押印する。

年 月 日

|        |                |   |
|--------|----------------|---|
| 住所     | 藤沢市湘南台4-11-13  |   |
| 名称     | ナイスステージ湘南台管理組合 |   |
| 議長     | 号室             | 印 |
| 議事録署名人 | 号室             | 印 |
| 同      | 号室             | 印 |