

## ウエストコート6番街団地管理組合

### 第16期通常総会議事録

1. 開催日時：平成21年3月29日（日）午前10時：00分～午後12時20分

2. 開催場所：当マンションコミュニティホール

3. 出席状況：出席者 49名（議決権 49）

委任状 190名（議決権 195）

合計 239名（議決権 244）

（議決権総数285、組員総数280）

※管理会社エスジーエム・オペレーション(株)1名（以下『SGMO』という）

4. 開会の挨拶：有地理事長が開会の宣言を行なった。

5. 議長選出：管理規約第48条第5項に基づき、有地理事長の指名により和田副理事長が議長を務めることの報告がなされた。

6. 資格審査：和田議長が上記3. の資格審査を行ない管理規約第53条第1項及び3号議案の特別決議についても、管理規約第53条第3項に基づき資格要件を満たしている旨の報告がなされ、よって本総会が有効に成立している旨の報告がなされた。

7. 議案審議：

第1号議案：第16期事業報告の件

第2号議案：第16期会計報告・第16期会計監査報告・管理費収支差額処理案の件

和田議長より、第1号議案及び第2号議案については、密接な関係がある為、一括して審議する旨の提案があり満場一致で承認がなされた。

有地理事長及び会計理事・各常設委員代表理事より事業報告書の読み上げ説明があり、引き続き、SGMOより第16期会計監査報告があり、更に松原監事より、第16期の業務監査並びに会計監査を行なった結果、正確適正であった旨の報告がなされ、続いて会計理事より議案書に基づき、管理費収支差額処理についての報告があり、その後質疑応答へと移った。

当議題報告説明に入る前に、冒頭予め和田議長の方より、昨年10月1日より開始した外部貸し駐車場事業に関する決算報告につき、本日出席を予定していた当事業の税務申告を依頼している玉井税理士から、急遽、本日欠席する旨の連絡があり、当氏に代わって（税務上における専門的な質問については後日税理士より回答する事を前提に）SGMOより当事業に関する決算報告の読み上げ説明がなされた。

尚、説明の中で、随所、下記のような基本的な考え方も併せて述べられたので総称的に下記に記載する。

当賃貸駐車場事業に当てた経費については、当マンション共用部の一部でもある当駐車場にかかる経費として、当該駐車場を維持管理していく為に係る経費を具体的数字にあらわす為、管理組合のマンション会計支出の内より一定の考え方にて管理組合会計本体の支出経費の内から該当する支出項目を抜き出して配賦額を算出している。よって、当配賦額を

マンション管理組合本体会計に駐車場経費として当事業から、管理組合会計の収入の部に戻す形で、マンション管理組合会計に配賦額収入として計上している考え方である事と、直接当事業で費やした経費を当事業会計支出に計上し、その結果、負債計上になっているとの説明がなされた。

それに対し、一部の出席者より、負債を生み続ける様な事業であれば、当事業は辞めるべきではないかとの申し出がなされた。それに対し、SGMO 及び第16期理事より下記の様な応答説明がなされた。

そもそも、控除経費として配賦額を計上しなければ、売り上げそのものに、そのまま所得税がかかることになる。よって以上説明で述べた配賦額を経費として割り当てているのであって、当事業より、直接かかった経費としては、SGMO に対する当売上額の1割(税別)及び、法人税(10月~12月迄の3ヶ月分)を引いた残額が、今期3ヶ月の当事業における管理組合としての収益的な考え方が出来ると述べられた。

(税理士報酬は出来高勘定である。よって今期決算では未払計上とはなっていない)

しかしながら、当申し出者各位の理解を得るに至らず、後日当税理士より今回の決算報告について、納得のいく説明を文書にて提出してもらうよう、又別の出席者より事業である以上、事業計画を立案すべきであろうとの申し出もあり、両件をあわせて文書にて全戸配布する事の要求があり、当税理士に両質問に対する回答を求める事となった。

※ 計画については、事業主体である当管理組合が、単純に事業拡大するの  
か否かであり、税理士にはアドバイスの内容を求める事となる。

※ 議案書事業報告事項に、県民まちなみ緑化事業に関する補助申請額  
2,997,000円について交付を受けたとの表記されていた事に対し、『交  
付が決定した』旨の改めがなされた。又、後日、施工業者二楽園綜合園  
芸(株)より3月30日(月)行政の検査にて適合判定をもらった旨の報告  
あり。

以上質疑応答後、和田議長が採決を行なったところ、絶対多数により  
議案は承認されるに至った。

### 第3号議案：中庭改良工事に関する件【特別決議事項】

和田議長の指示により、安平理事(環境委員長)より議案書及び改修プ  
ラン図を基に説明があり、質疑応答後、挙手による採決を行なった結果  
絶対多数により特別決議定数(214議決)を超えたので当件は可決し  
た。(施工業者：二楽園綜合園芸(株) 施工金額：2,650,000円：税込み)  
尚、自動灌水設備及び上下水道料金及び中温水・並びに地域再生水に  
関する質問があり、それに対し、SGMOより、先ず水道料金の請求につ  
いて当マンションは親メーター検針方式を採用しており、上下水道使用  
料は、一括して管理組合に対し請求があること。個別の請求については、  
水道局より定められた算出方法で、管理員が個別メーター検針を行い、  
管理費等と一緒に個別に請求していることが述べられ、更に自動灌水に

については、再生水の利用がなされていることが述べられた。申し出者より、今後その内訳が分かるような表記の依頼があり、今後の表記方法を検討する事とした。

**第4号議案：第17期事業計画の件**

和田議長の指示により、有地理事長より議案書を基に第17期事業計画案に関する説明があり、質疑応答後採決の結果、絶対多数により当件は可決した。

尚、当事業計画に関し、次期理事が執行していくものであり、役員交替に当たり、次期理事の意思が反映されるよう配慮の上で計画を立案すべきではないかとの意見もあった。半数役員改選方法など、他の街区ルールなどを参考に、既成ルールを見直す事を前提に今後の検討課題とした。

**第5号議案：第17期会計予算案の件**

和田議長の指示により SGMO より第17期管理費・修繕積立金収支予算の説明がなされ、質疑応答後、採決の結果、絶対多数により本件は可決した。

尚、外部貸し駐車場事業の配賦額収入項目については、現行契約台数で当事業を継続・推移した場合の実収益をシュミレーション値として記載したものであって配賦額収入ではない事が SGMO より述べられ、審議の結果、第2号議案会計報告の質問に対する懸案を踏襲する考え方で確認がなされた。

**第6号議案：第17期役員選出の件**

和田議長の指示により、有地理事長より議案書に基づき、第17期理事役員候補の読み上げ及び紹介があり、(輪番制により、事前に互選により候補を選出)満場一致で下記の方々で承認されるに至った。

**【ウエストコート6番街団地管理組合第17期理事及び監事役員】**

理 事 長	4番館-229号室	東田 隆司
副理事長	3番館-317号室	田中 達
会計理事	3番館-122号室	西宮 明
会計理事	4番館-124号室	千種 啓永
理 事	1番館-404号室	戸谷 治雅
理 事	1番館-503号室	澤田 稔
理 事	2番館-715号室	井口 哲弘
理 事	1番館-606号室	藤 三郎
理 事	4番館-1129号室	西方 行久
監 事	3番館-318号室	棚橋 みさ子
監 事	3番館-916号室	平野 勝重

(敬称略)

**(その他審議事項)**

和田議長より、先般3月28日の自治会会合に参加され、ワールドラグビー場が本年3月末日で閉鎖され、東京建物が新しいマンション建設を計画している旨の報告がなされた。

8. 閉会の辞


以上議題の審議が終了したので和田議長は、ウエストコート6番街団地管理組合第16期通常総会の閉会を宣した。


以上本総会の議事の要領が正確適正である事を証する為、本議事録を作成し、和田議長及び和田議長が指名する本総会に出席した理事2名は、議事録署名人としてこれに署名捺印する。

平成21年4月8日

住所：神戸市東灘区向洋町中6丁目6番地

名称：ウエストコート6番街団地管理組合

議 長 和田 康彦 

議事録署名人 有地 左右一 

議事録署名人 小林 祐 