

ウエストコート6番街団地管理組合

第17期第1回理事会議事録

1. 開催日時：平成21年4月5日（日）19：00～22：00
2. 開催場所：当マンションコミュニティホール
3. 出席者：第17期 東田理事長 他8名（戸谷環境委員長は代理人が出席）
監事2名（全員）
第16期 有地前理事長 安平前環境委員長
SGMO：洲上

4. [当日配布・回覧資料]

- ・第16期駐車場事業計画書類（第16期理事会審議資料）（経緯及び貸し台数並び料金設定・契約内容等）（回覧）
- ・第16期理事会議事録及び第16期通常総会議事録（案）（配布）
- ・広報委員会からのホームページ資料（配布）
- ・中庭改修工事資料一式（配布）
- ・リフォーム申請書類一式（現利用書式・改定書式プラン）（配布）
- ・エレベーター内美装工事見積（配布）
- ・（現）地上・地下駐車場空き状況平面図（配布）
- ・シャープドキュメントサービス㈱のコピーリース契約及びコピー料金見積書（配布）
- ・戸谷理事からの欠席通知メール（配布）
- ・保守点検減額に伴う覚書及び契約書（回覧）

5. 議案審議

《第16期からの懸案事項審議》

●中庭改修工事に関する件

第16期通常総会第3号議案：中庭改良工事に関する件【特別決議事項】にて実施可決した工事の実施につき、以下日程で別途詳細打ち合わせを行う事の確認がなされた。

- ・本年4月18日（土）10：00～（原則毎月第三土曜日開催予定）スーパーロビーに一旦集合し、街区全体の植栽の植生を観察する『花ボラウォッチング』にて関係者が一同に会し、プランに即し具体的実施検討予定。

（参加者）：東田理事長、戸谷環境委員長・花壇委員会メンバー、他、旧理事関係者各位等、
植栽メンテナンス業者：二楽園綜合園芸㈱・SGMO

※第一期の工程範囲の植え込みに関するメンテナンスについては、現在当マンション植栽メンテナンス業者：二楽園綜合園芸㈱にて約18万円で別途契約可能であるとの事である。

※現段階は全3工程の1次工程（期）を契約した状況。以降2期・3期案件は17期理事会での継続案件となる。

※当中庭改良工事については、県民まちなみ緑化事業の対象とはならない。

●駐車場賃貸事業に関する件

SGMO及び、第16期有地前理事長及び同じく第16期安平前環境委員長より当件に関し、第16期の当件にかかる概略経緯の説明が以下の様になされた。

[概略経過]

数年前より、当マンションの駐車場空き台数が年々増加する傾向にあり、第16期に至っては、地上・地下をあわせて、およそ30台前後の空きがほぼ定着化してきている事が統計的に分ってきた。当期理事会は団地管理規約第16条第6項に基づき、当期における重要課題として当初より取り組み、昨年10月1日より、当事業を開始するに至った。

事業計画着手当初、W4マンションにおいて、およそ50人の方が駐車場の空きを待っておられるとの情報を得て、逆に上述の様にW6マンションでは、現在30台ほどの空き区画がある事から、その時点では利害一致と判断し、W4マンション管理組合と一括借り上げ契約を試みようとして交渉を行なったが、W4管理組合にとっては、その50人の空き待ちの方の為にW6マンションと一括借り上げ契約を行なった場合、その50人にとっては有効と判断できるが、W4管理組合としては、W6との一括借り上げである以上、W6に対しては、借りた複数区画に、空きが出る・出ないに関らず、定額を支払わなければならない、空きが出た場合のマイナス分や、料金未納に対する督促業務や違法駐車撤去要請措置など、リスク面が非常に多く、結果としてW4管理組合代表から、管理組合としては、W6の駐車場事業に直接関与しない旨の申し出がなされた。

更に、W6が駐車場事業を開始する事の通知においてもW4マンション館内ではW4管理組合が、W6管理組合が当事業を行う事に対する通知行為を積極的に行なわない事。又、W6管理組合側においても当事業にかかる営業的通知行為をW4館内ポストなどへは投函は行なわないで欲しい旨の申し出もあわせてなされた。そこでW6として取った手段はSGMOがE3マンションにて既に行っている契約にならい、個別契約をSGMOに依頼し、管理組合の代行契約を取る事とし、又W4管理組合の営業活動に対する意向も受け、積極的な営業行為は決して行なわず、口コミにより情報を得られた方々に対し、個別にW4居住者限定で、駐車場契約を行う事となった。又、SGMOの紹介により、玉井会計事務所と税務申告に関する契約を行う事となった。

事業開始に当り、W6区分所有者の1台目確保が前提である為、地上・地下夫々6台の空きを残す事を前提に事業を開始した。既に情報を聞き入れられた方を順に契約がなされ、現在に至っている。

先般の第16期通常総会事業計画において、W5に対しても契約対象者を拡大する事の承認がなされたが、残す空き区画については、現行のまま地上・地下夫々6台を本街区用に確保する事として、第17期として改めて事業を開始する事の確認がなされた。

※当事業開始後、未だ経過日数がたっていないので、今後の契約台数の増減等を経過観測しながら、今後の契約台数を具体的に決めていく方向で確認がなされた。

〔第16期外部貸し駐車場事業に係る計画・経緯及び要綱〕

- ・全242区画に対し、直近2～3年30台程度の空きが発生している。その主な原因としては居住者の高齢化に伴う車離れと今年の原油高騰により拍車がかかったものと思われる。
- ・計画当初W4管理組合との空き区画一括契約を考えていたが、以上の理由により有料にてSGMOを介し、個別契約へと変更した。
- ・当事業計画段階（契約形態変更前及び変更後とも）において当事業計画を立案し、収支についても、契約台数が増える事を前提に試算を行っていた。

全街区の賃貸駐車場の料金を参考に賃貸金額についても、他街区の価格を考慮した上で計画を行っているが、賃貸価格についてはSGMOや税理士経費及び納税を前提とした事

業である為、月額料金については、地上・地下区画駐車料金を月額 2,000 円加算しての最終月額金額を決定した。(地上 13,000 円/月額・地下 19,000 円/月額)

[当事業に係る懸案事項]

第 16 期通常総会にあった駐車場事業貸しについての玉井税理士に対する質問者要望の全住民への書面での回答が本理事会にて提示あった。(別紙 1 参照)

しかしながら本理事会にて提示がなされた回答案では十分な理解を得られる内容では無いと判断され、前期事業計画時の経緯や計画内容を再確認し、回答内容を見直す事とした。又、今後の事業計画内容の提示については、本事業開始後の経過観測期間でもあり、具体的な実数値がつかめない為、今期の当事業計画は、今後の検討事項とした。

●NTTホームページ更新に関する件

審議の結果、NTT 西日本-兵庫とのコンテンツ更新の契約更新は、第 17 期理事役員の広報委員が中心となって行う事とし、今期は当社との契約をしない事とした。

●リフォームの申請書式に関する件

第 16 期理事会において審議継続事項であった標題の各戸リフォーム申請工事書式については、第 17 期においても内容の精査等を十分に行う事とし、本日は、各自当書雛形(第 16 期にて審議し、検討した雛形案)を持ち帰り理事各位が検討する事とした。尚、当懸案については、次回理事会以降で再審議を続けていく予定である。

●コピー複合機利用サービスの料金についての件

第 16 期第 11 回理事会にて設置承認された W6 管理組合にてリース契約したコピー複合機について、以前は SGMO にて無償貸与されていたので、収益については、SGMO の収益として処理されていたが、今回より、W6 管理組合にてリース契約となり、又、カラーコピーも出来るものを設置する事になり、一般住民より、セクレタリーフロントサービスにて、有料にてコピーを行なうにあたり、料金設定に関し、管理組合自体が専ら本サービスから確実に利益を出さなければならないものでもなく、むしろ居住者に対するサービスの一環として扱う事や、他街区のコスト運用(SGMO 調べ)との大きな差異がないよう上記価格水準で提供を行うものとする事で下記のように決定した。

- ・白黒 10 円/枚 (オールサイズ)
- ・カラー 20 円/枚 (オールサイズ)

●メンテナンス契約減額に関しての件

第 16 期第 12 回理事会にて SGMO より提示のあった当マンションメンテナンス契約について、各関係業者と減額に関する交渉を重ねた結果を今第 17 期理事会において、了承を受けるべく、下記のように(別紙 2 参照)回覧提示がなされた。

(別紙概略内容)

- ・原則現状メンテナンスサービス内容のままコスト減額となる。

尚、ロボットゲートについては、他街区にならぬ、対応回数を年 12→6 回へ減らすのが保守サービスレベルに原則変更は生じないことが予測される。

審議の結果、現状のメンテナンスの仕様内容を落とさず、減額するとの事でもあり、別紙の

様に現サービスレベルを SGMO が保証し、コスト削減となることから、出席者全員の承認を得た。

※SGMO 元請となるものについては、サービスレベルに不満が発生した場合、SGMO が当然責任を持って対応を行う。

●エレベーター内美装工事に関する件

第16期通常総会にて可決した標題工事につき、SGMO より現在他社にて見積りを依頼し、金額及び内容の精査中との事で報告があり、具体的実施内容については、次回までの懸案事項とした。

●次回理事会予定

5月9日（土）17：00～ 当マンションコミュニティホールにて
同 日 19：30～ （第17期理事会懇親会を開催予定）

以上議題の全てが終了したので理事長は閉会を宣した。

以上本理事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、理事長及び理事長が指名する出席理事2名はこれに署名捺印する。

平成21年4月25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

理事長 東田 隆司 

議事録署名人 田中 達 

議事録署名人 西宮 明 

【別紙2】

平成21年3月5日

ウエストコート6番街 保守点検費用検討

点検項目	業者名	現状金額	入札金額	差額(参考)	年額(税抜)
					備考
定期清掃作業	現状(エスジ-IA・オペレーション)	1,597,000			
	エスジ-IA・オペレーション		1,480,000	-117,000	
消防設備点検	現状(エスジ-IA・オペレーション)	1,160,000			
	エスジ-IA・オペレーション		1,160,000	-	
給排水設備点検	現状(サニー)	384,400			
	エスジ-IA・オペレーション		340,800	-43,600	協力業者：サニー
	日本水理		362,000	-22,400	
	サニー		348,900	-35,500	
雑排水洗管作業 (専有・共有部共)	現状(サニー)	969,000			
	エスジ-IA・オペレーション		906,000	-63,000	協力業者：サニー
	関西明装		1,004,100	35,100	
	サニー		940,500	-28,500	
せせらぎ	現状(サニー)	178,200			
	エスジ-IA・オペレーション		167,800	-10,400	協力業者：サニー
	関西明装		367,500	189,300	
	サニー		169,400	-8,800	
EV保守点検 (メーカー点検)	現状(フジテック)	1,848,000			
	フジテック		1,620,000	-228,000	遠隔監視4基
ロボットゲート点検	現状(シ・ティ・マシン)	324,000			12回/年間点検(3基)
	シ・ティ・マシン		324,000	-	12回/年間点検(3基)
	エスジ-IA・オペレーション		320,400	-3,600	12回/年間点検(3基)
			207,000	-117,000	6回/年間点検(3基)
地域温水システム	現状(大阪装置)	108,000			大阪装置撤退要望
	エスジ-IA・オペレーション		108,000	-	
			管理組合減額 ¥579,000-		

【別紙1】

〔玉井税理士からのコメント〕

駐車場外部賃貸について

ウエストコート6番街団地に使用されていない駐車スペースがある場合、使用されていない駐車場部分についても当然に管理費が必要となります。この余剰スペースを外部に賃貸すれば駐車場収入が発生しますが、これに対し管理費が余分に発生することはありません。極論すれば、その収入部分だけ管理組合の利益となります。(SGMオペレーション、会計事務所、税金等は流出します。)

駐車場会計が管理費会計に対して負債計上するのは税務申告の経理上だけで、実際は自分(駐車場会計)が自分(管理費会計)に借金している形になります。その借金は外部に対するものでないので、駐車場会計が管理費会計に支払を行えば完了します。

※ (以上の文書は FAX 送付にてそのままを入力したものです)