

## 第36回定時総会及び議事録要旨のご報告

京王富士スバル高原別荘地第二次管理組合  
理事長 阿部 洋 己

組合員の皆様へ

先般、京王富士スバル高原別荘地第二次管理組合の総会が開催されましたので、下記の通りご報告申し上げます。

### 1. 開催日時

平成22年 8月 7日 (土) 午後2時～3時20分

### 2. 開催場所

京王富士スバル高原別荘地第二次センターサロン

### 3. 開会宣言

定刻、(株)東急コミュニティー(以下「事務局」という。)は開会を宣し、管理規程第26条に基づき、本総会の議長は阿部理事長が務める旨の説明がなされ、了承されました。

### 4. 理事長挨拶

理事長の阿部でございます。本日はお忙しい中お集まりいただきましてありがとうございます。昨年を振り返りまして、まず、3点に絞って申し上げます。一つ目は、理事会だよりでお知らせしております財政状況についてでございます。お蔭さまでここ数年は健全運営に移行しております。一般会計、基金会計とも毎増収の状況でございます。これもひとえに組合員の皆様のご協力のお陰でございます。又、管理事務所のスタッフ3名のご尽力、それから役員各位のお骨折り等々、合わせましてこのような結果を見ましたのは理事長として大変感謝いたしております。

一般会計につきましては、剰余金が生まれ、基金会計につきましても、東京都債から国債に切り替えた事で、大幅な増収を見込む事ができました。一方、二つ目の問題として収入の基本となります管理費の未入金の問題で頭を痛めております。土地建物の所有者では、2名の方を除いてほぼ100%近い入金となっております。しかし土地だけの所有者の方は、途中から規約を改正した事も関係しているのではないかと思います。44名の方が長期滞納となっております。この近隣の富士観、京王一次、丸紅、全ての別荘地が別荘開設当初より土地だけの方も管理費を徴収しております。京王二次だけが当初は土地だけの所有者から管理費を徴収しないで、前回の規約改定に合わせて遅れてスタートしたという経緯です。ご理解のほどよくお願いいたします。督促等につきましては決して手をこまねいてではなく、いろいろな手を尽くして、管理をしております(株)東急コミュニティー等々、万全の措置で毎月これには随分と時間を費やしてきましたが、もう我々の手だけでは限界があるという事で、今回、正式に弁護士事務所に依頼しまして、督促、納入方を推進するという事にいたしました。最終的には法的措置も視野に入れ、対応策を考えていかなければなりません。まず、第一段階として、この総会で弁護士事務所に依頼する予算化を承認いただくお願いをする予定でございます。3つ目は、これは別荘のみならずとってはより身近に感じていただいているのではないかと思います。イベントをより積極的に推進いたしました。ただ一部の土地だけの所有者の方から、建物を建てて住んでいる人だけがこのメリットを受けるのではというご意見をいただきました。別荘ライフを楽しんでいただくという事で、土地だけの方もこのイベントに参加している方もいらいしゃいます。合わせて、年間予算の2%強しかこのイベント費に当てていないことを考えますと、今後ともこのイベント企画をより充実させていく事でご理解をいただけるのではと思っております。

今年は新たにジョギング大会も復活いたしました。後ほど、担当役員より詳しくお話があると思っております。以上を申し上げ、来年1年を残すのみとなりました理事長職をまっとういたしますことをお約束してご挨拶に替えさせていただきます。理事長に就任いたしました時に8年間という規定を自ら設けましたので、待望の8年にあと1年となりました。今まで、私の過半の人生を支えてくれましたこの別荘ライフのお陰で、今日まで無事に過ごすことができました。ご恩返しのため最後の1年間、お役に立つよう頑張っておりますのでよろしくお願いいたします。

### 5. 資格審査

事務局より、本総会の出席状況については以下の通りであり、管理規程第28条の総会成立の定足数を満たし、本総会は有効に成立する旨の報告がありました。

議決権総数：399,323.87㎡(670名)

出席議決権総数：181,124.65㎡(316名) ※議決権総数の45、35%

#### 【出席者内訳】

当日出席議決権数：12,300.31㎡(32名)

委任状数：168,824.34㎡(284名)

### 6. 議事

#### ■第1号議案 第36期(平成21年度)決算案について

議長の指名により、事務局より本議案に関する説明があり、引き続き、三海監事より監査報告が行われました。

質疑応答の後、議長が本議案の採決を行ったところ、賛成多数により承認可決されました。

#### 【質疑応答】

(1) 公債売買益とあるが、どうして売買益が出たのか？

⇒既に、理事会だよりで詳しい概要はご説明していますが、都債と国債を比較して、安全面、運用面でも、有利性があるという事で国債に切り替える事を判断しました。

利率はどちらも1,4%で、今、都債を売買すれば、約101円で売却でき、一方、やや長期の国債を購入すれば、約98円で購入できる。ここで、額面100円に対して3円の入替差益が発生する為、運用元本3億5千万円で約1000万円の売買益が発生しました。(理事会)

(2) 水道管漏水調査修理費で150万円の予算を計上しているが、執行が2/3で済んだのはよい事なのか？

⇒平成17年と18年に2年続けて調査を実施した結果、漏水が減少し、水道料金も改善されました。今回は3年ぶりに漏水調査を実施しましたが、以前ほど、漏水も無く、改修も少なく済みました。結果的に、予算内で収まったことは良い結果と思います。定期的に調査は必要です。(理事会)

#### ■第2号議案 37期(平成22年度)予算案について

議長の指名により、事務局より本議案に関する説明が行われ、質疑応答の後、議長が本議案の採決を行ったところ、賛成多数により承認可決されました。

#### 【質疑応答】

(3) 37期予算で修繕費150万円を計上しているが、どのような修理のために予算を取っているのか？

⇒理事会で継続審議となっている、センターホールのベランダ改修のために予算を計上しているが、あくまでも予算ですから、実施するかしないかは、理事会にて審議させていただきます。(事務局)

(4) テレビ等で、アナログからデジタルに移行した時にどのような変更と対応を取るのか？

⇒①変更(行政)

昨年度、別荘地域から要望していた当地区の地上デジタル(以下、地デジ放送と高速インターネット通信の環境整備、高速ブロードバンドは、現在、鳴沢村が中心となってテレビ受信施設と光ファイバーケーブルの敷設を行っております)詳細は今秋中に説明会がありますので、判明次第お知らせいたします。

②対応(個人)

A.テレビとパソコン等(端末機)

来年7月24日以降、地デジ放送へ完全移行するのに備えて、必要に応じて次の方法を取ってください。(地デジを見る為の方法)

イ.地デジアンテナ(UHFアンテナ)取付又は、アンテナの方向調整

ロ.地デジ対応テレビ(チューナー内蔵)の設置

ハ.地デジ未対応テレビで見る時はデジタルチューナーの取り付け

ニ.新設のケーブルテレビ局と契約(有料)アンテナ不要

ホ.パソコン等で見る時は光TVを導入(有料)アンテナ不要

(5) この別荘地の名称は、京王富士スバル高原別荘地ですが、23年前はどこからでも富士山が見えたが、今は、まったく、見えない。どこか1箇所か2箇所位見える場所を作ってもらいたい。そのための予算を来期でいいので計上していただけないだろうか。(出席者提案)

(6) 他の別荘地と比べてメリット、デメリットは何か？

⇒他の別荘地と比較する事は大変難しいが、強いて上げれば、別荘地入口のゲートと、富士観は生ゴミは回収しないが、ここは、生ゴミでも回収してくれる、又、管理費が安いこと。デメリットは特に思いつきません。(理事会)

(7) 予算で弁護士費用を計上しているが、専門の弁護士なのか？

⇒未収金対策として、まず第一弾で弁護士名にて内容証明付郵便を発送してもらう為の予算と考えてください。今後、第二弾、も視野に入れた対策です。

弁護士事務所名は虎ノ門の「中村法律事務所」です。(事務局)

以上

#### 7. 閉会

以上をもって、全ての議案の審議が滞りなく終了したため、議長は閉会を宣した。

#### ■報告事項(各委員会の進捗状況について)

(1)法人化について(三海監事)

管理組合の法人化を予定しています。何のために法人化するのか、京王二次の管理組合は任意団体のため、現在は3名の役員様の個人名義で、共有・共用不動産が登記されています。今までは、役員でなくなるたびに登記しなおしていますが、その都度費用が約60万円~90万円かかることと、個人名義だと、今後、不都合ことが起きないとも限りません。平成20年12月法改正により法人化が簡易となったことから、法人に移行して名義も法人名義とすることで、安心安全となります。法人化当初は初期費用が約150万円程度かかりますが、以降は、かかりません。今後理事会の最重要課題の一つとして、理事会で検討を重ね、来年の定時総会に議案として上程する予定です。

(2) イベント関連報告(岡野副理事長・清水理事・小寺理事・田場川理事・高橋理事)

・ 朝市

8月8日8時~9時までを予定。お手伝いいただける方は是非お願いします。

・ テニス交流会

朝市終了後、10時より開始予定。参加予定者は30名を予定。終了後に打上げパーティーを行います。

- ・ ミニコンサート

T u k - P a k は昨年引き続き演奏していただきます。

8月14日（土）15時～16時30分

- ・ ビアパーティー

8月14日（土）16時30分～予定。今年は屋台が出店します。費用は大人200円、小学生以上100円です。皆様の参加をお待ちしています。尚、雨天はセンターホールにて屋台を出します。

- ・ ジョギング大会

8月15日（日）受付開始：9時30分、集合場所：多目的広場、10時スタート、11時終了。その後、親睦会を予定しています。尚、雨天の時は中止とさせていただきます。管理事務所に確認してください。

- ・ ゴルフコンペ

5月5日（水）に開催いたしました。次回は10月3日（日）  
場所は富士レイクサイドカントリークラブを予定しています。

以 上