

第37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 岡野 匡雄

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23年 8月 6日（土）午後3時～4時40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。本日は総会の前にジャズコンサートを開催いたしました。3時から定時総会の予定でしたが、時間がオーバーして総会の準備に手間取り開催が遅れましたことと、また総会開催時間が一部のご案内に午後2時とお知らせしたことと併せましてお詫び申し上げます。
今から丁度8年前に理事長に就任いたしました。そのときに私が、規約を改正して4期8年までという規約をつくりました。今回の総会で、無事8年目を迎えましたので理事長を退任いたします。その間、組合員の皆様、役員各位、管理事務所の管理人の皆様には本当にお世話になりました。改めてこの場をお借りしてお礼を申し上げます。私が理事長に就任した時に3つの目標を持って理事会を運営して行きたいと考えました。

1. 管理組合の収支の安定

毎年の収支のバランスをとっていくことが組合運営に何よりも重要であることは論を待ちません。当初は、土地所有者からは管理費を徴収していませんでしたが、近隣の全別荘地同様、平成17年からは、土地所有者からも管理費18,000円をいただくよう規約を改訂いたしました。おかげさまで国債等の運用も含めて、この数年でようやく収支が安定してまいりました。組合員の皆様のご協力に感謝申し上げます。

2. 別荘ライフを楽しむための環境づくり

縁あってこの別荘地を共にする仲間の輪を広げ、より快適な別荘ライフを過ごせる為の環境を整える。その一環としてコンサート、ビアパーティなどのイベントを積極的に開催してまいりました。又、組合員の皆様からの声を出来るだけ反映するようにも勤めてまいりました。

3. 将来のために資産価値を維持する

そのためには、別荘地のインフラ整備等を進めていく。まず水道の漏水対策から手掛けました。別荘地全区画の調査から始め、基幹部分の対策は一応の手を打つことが出来ましたが未だ引き続き調査、対応を定期的に行っていく必要があります。また一方、道路も別荘地開設以来30数年が経過して老朽化への対応が将来の課題として残されています。次の理事長に委ねたいと存じます。
私の理事長としての最後の仕事が、管理組合の法人化です。皆様より幅広いご支持をいただきまして、委任状だけで82%を超えて、管理組合の法人化は成立の目途が立ちました。誠にありがとうございます。私は本日で理事長は退任いたしますが、監事として留まるようにとのことですのでまた異なった立場でお役に立てればと存じております。今後ともどうぞよろしくお願い申し上げます。

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：3,993,238,718個（663名）

出席議決権総数：3,396,207,207個（556名）※議決権者の83、89%

【出席者内訳】

当日出席議決権数：283,415,621個（48名）

委任状数：3,112,791,586個（508名）

6. 議事

議事に先立ち、議長は、議事録署名人として、岡野匡雄、田場川善昭の2名を指名した。

■第1号議案 第37期（平成22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、異議はなく満場一致により承認可決されました。

【質疑応答】

- (1) 管理会社への管理委託契約の内容とは？
⇒本日は委託契約書は持参していませんが、後日、契約書のコピーを管理事務所に用意しておきますので、ご自由に閲覧できるようにしておきます。(理事会)
- (2) 今回の総会委任状は閲覧できるのか？
⇒委任状は全て持参していますので、ご自由に閲覧して下さい。(理事会)
- (3) 水道料が支出増となっているがなぜか？
⇒漏水の調査をしているが、まだまだ完全ではないので漏水による支出増が出ている。
- (4) 水道管はどこまでが個人のものなのか？
⇒本管から、第一止水栓までが管理組合の負担で、それ以降は個人の負担となります。
- (5) 今期に弁護士対応費用として50万円計上しているが、成果は？
⇒概算で申し訳ありませんが、未収者の10名以上の未入金回収されました。又、2名の方が支払いますとの返事を頂いておりますが、まだ入金確認は取れていません。
- (6) 弁護士に未収金の回収を依頼しているが、顧問弁護士なのか？
⇒顧問弁護士ではありません。あくまでも、未収金の回収のための依頼です。

■第2号議案 38期(平成23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、異議はなく満場一致により承認可決されました。

【質疑応答】

- (7) 以前からお願いしている富士山が見えるように植栽を整理する件はどうなっているのか？
⇒理事会でも検討をしてきましたが、私有地の樹を勝手に切るとは出来ないというので難しいということで見送ってきました。又、一箇所きれいに整理して富士山が見えるという保証はありませんし、他の箇所も切ってほしいという要望が当然に出てくることも考えられるので、今後とも十分に理事会にて費用対効果も考慮しながら検討していきます。(理事会)
- (8) 今期も弁護士費用を計上しているが、法人化後の顧問弁護士料なのか？
⇒顧問弁護士料ではなく、あくまでも、未収者対策費用です。(理事会)

以上

議長は第3号議案の「管理組合法人化」の審議に先立ち、第4号議案の役員選任議案を上程し、決議を行う旨議場に諮ったところ異議なく承認されたため、先に第4号議案を上程した。

■第4号議案 38期(平成23年度)役員改選について

定期総会にて、管理組合法人化が成立することを前提として以下の通り役員役職を決定いたしました。尚議案書に理事候補として高橋正昭氏が立候補しておりましたが、7月7日に急逝されましたが、他に期限内に立候補者がいないため、管理規約に基づき、今期は1名欠員が生じる旨及び来年度の総会において1名選任する旨を説明し、了解を得ました。

議長は、本総会において理事が選任されることを条件に、予め理事候補者全員の互選により、理事長及び副理事長に下記の者を選任する旨を決定した旨を説明の上、本議案の採決を行ったところ、異議はなく満場一致により承認可決されました。

(敬称略)

区画	氏名	備考
理事長	岡野 匡雄	27-14
副理事長	田場川 善昭	17-3
理事	清水 知甲	20-21
理事	小寺 正芳	22-22
理事	前野 幹彦	30-6
理事	佐藤 純通	37-7

監事	三海 宏一	20-19
監事	阿部 洋己	39-18

■第3号議案 「管理組合法人化」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、異議はなく満場一致により承認可決されました。

1. 当「京王富士スバル高原別荘地第二次管理組合」を以下の通りの名称の団地管理組合法人とする。

名称「京王富士スバル高原別荘地第二次団地管理組合法人」

主たる事務所の所在地

山梨県南都留郡鳴沢村字富士山10442番地

2. 現行の「京王富士スバル高原別荘地第二次管理規約」を新たに「京王富士スバル高原別荘地第二次団地管理組合法人規約」と改め、登記すべき目的、業務は以下の通りとする。

目的（京王富士スバル高原別荘地第二次管理規約第1条のとおり）

業務（京王富士スバル高原別荘地第二次管理規約第27条のとおり）

3. 当該法人化にあたり、管理規約の文言を、以下の通り改定する。

（団地管理組合法人）

第6条 所有者は、第1条（目的）に定める目的を達成するため、所有者全員をもって京王富士スバル高原別荘地第二次団地管理組合法人（以下「管理組合」という。）を構成する。

4. その他、法人化にあわせ、規約内容（組合員の権利義務規程）に抵触しない範囲で、規約内の文言の修正は、理事会に一任する。

尚、現京王富士スバル高原別荘地第二次管理組合の集会（総会及び理事会）の決議ならびに規約及び管理者の職務の範囲内の行為については、当該法人に対しても、引き続きその効力を生じます。

【質疑応答】

（9）法人化することで、従前とどう変わるのか？

⇒管理組合法人化は、従前の管理組合（法人格なき社団）と実質的な同一性を維持したまま「団地管理組合法人」として法人格が付与されるものであり、従前の管理者（規約上の理事）が行った様々な契約等の法律行為もそのまま効力を有します。又、法人として、規約作成段階で、従前の管理組合構成員の共有・準共有関係にあった土地・付属施設等の対象資産を特定しておけば、それらは当然に、新法人に引き継がれますので、所有者の個別の承継の手続きは不要となります。

（10）この法人は、どのような性質の法人なのか？

⇒団地管理組合法人とは、別荘地という一定の区域（団地）があり、団地内の所有者が共有する土地、建物や付属施設を管理するため、法律の規定に基づいて設置される管理組合に法人格を持たせるものですので、株式会社等の営利法人と全く異なります。また、純粹に公益を目的とする公益法人でもありません。悲營利の中間的な性質を持つ法人です。組合員個人が、管理費を超えて責任を負担するようなことはありません。

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。