

# 京王富士スバル高原別荘地第二次団地管理組合法人

## 第43期定時総会議事録

〈日時〉 平成29年8月5日  
14時00分から15時40分まで

〈場所〉 京王富士スバル高原別荘地第二次団地管理組合 センターサロン  
(所在地：山梨県南都留郡鳴沢村富士山10442)

〈議事〉

第1号議案	第43期事業活動報告及び収支決算報告の件
第2号議案	一般会計剰余金を基金会計に振替える件
第3号議案	第44期事業計画及び収支予算の件
第4号議案	第44期役員選任の件
報告事項	訴訟終結についての結果報告



# 京王富士スバル高原別荘地第二次団地管理組合法人

## 第43期定時総会議事録

### 1. 開催日時

平成29年 8月 5日(土) 午後2時～午後3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、管理規約第36条に基づき、本総会の議長は小寺理事長が務める旨の説明がなされ、了承された。

### 4. 理事長挨拶

理事長の小寺でございます。

本日はお忙しい中、ご出席をいただきまして有難うございます。

平成27年度の理事会・総会で役員任期に関する取決めが行われ、役員任期が定められました。私自身は理事8年と、その後に理事長に就任し4年が経過し通算12年となり規約の規定を超えています(経過規定適用)。今期限りで任期満了・退任いたします。私を含めて役員はボランティアで業務を遂行しておりますが、任期の長期化と固定化が課題となっております。

当別荘地が開発・分譲されてから約40年が経過しました。組合員の多くが高齢化し後継者の課題を抱えている現状です。新しい組合員も増えつつあり、様変わりしつつあると実感しています。

理事長就任の4年間は、インフラ整備に精力的に取り組ましました。「遊歩道の整備」は概ね終了しました。「水道関係設備」については漏水対策を行った結果、漏水量・水道費用を大幅に削減することが出来ました。「道路舗装」については段階的に実施しましたが、今後4～5年を目処に継続して行う必要があると考えています。道路舗装と関連して排水に関する要望が寄せられていますが、都市部と異なり排水設備が十分に整備されていません。雨水等の排水処理は、原則として自然浸透排水に委ねています。既存排水設備の整備は従来通り継続して行ってまいります。上記についてご理解を頂きたいと思っております。

本総会を以って退任する役員が数名おります。大変長い間役員として当別荘地の為に尽力していただきました。替わって新しい役員が就任する事になっておりますが、各々得意な分野や経験を活かして活躍して頂きますようお願いいたします。当別荘地が今後も適正に整備・運営される為には、組合員の皆様の支援・協力が欠かせません。役員を始め皆様と協働で進める体制の元で、別荘ライフを一層楽しんで頂ける環境を作っていただきたいと思います。

### 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、管理規約第41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った。

議決権総数：399, 323. 87㎡(665名)

出席議決権総数：185, 227. 69㎡(303名)

※ 議決権者の46. 39%

#### 【出席者内訳】

当日出席議決権数：22, 396. 10㎡(37名)

委任状及び議決権行使数：162, 831. 59㎡(266名)

### 6. 議 事

議事に先立ち、議長は、議事録署名人として、佐藤純通、田中勝の2名を指名した。

## ■第1号議案 第43期事業活動報告及び収支決算報告の件

本議案の審議に先立ち、議長より今期会計報告書の監査について組合事務委託会社(株)東急コミュニティーの事務処理上の過誤の為に会計監査が行えなかった事の報告があり、その後(株)東急コミュニティー湘南支店責任者より下記の通り説明が行われた。

- (1) 会計処理の誤りについて  
第43期会計報告書の貸借対照表について通常処理では現れない表記について資料に基づき説明が行われた。
  - 1 一般会計貸借対照表『立替金』4,154,885円の内4,154,883円  
原因：「京王二次様の資金」で誤って「京王一次様の費用」支払いを行いました。  
上記金額4,154,883円を資産の部『立替金』として計上いたしました。
  - 2 一般会計貸借対照表『他会計仮払金』及び基金会計貸借対照表『他会計仮受金』8,228,119円  
原因：「一般会計の資金」で誤って「基金会計の費用」支払いを行いました。  
上記金額8,228,119円を一般会計・資産の部『他会計仮払金』、基金会計・負債の部『他会計仮受金』として計上いたしました。
  - 3 一般会計貸借対照表「未精算金(支払代行金)」9,349,562円  
原因：上記①②の誤った処理により、一般会計が資金不足となり費用の支払が出来ませんでした。尚、本費用の支払は管理会社が代行して行っており、業者等への支払いは期日に基づいて通常通り行われています。
- (2) 上記会計処理の是正について  
今年度7月中に上記①②③の是正措置を行い、現在は全て是正されております。本処理につきまして今年度4月から7月の決算を理事会に提出し、確認して頂くことといたします。
- (3) 発生原因と今後の業務改善について
  - ①「人的処理誤り」：類似名称の組合様情報の混同。
  - ②「組織的な問題」：処理伝票チェック時誤処理の見落とし、問題(事故)発覚の遅延。
    - 1 について、京王二次様と京王一次様の弊社処理担当者を別人で行う方法に変更いたします。全ての会計処理について業務リーダー、所管責任者が確認いたします。
    - 2 について、上記処理の結果作成される月次会計帳票を所管責任者が確認し、万一の処理誤りの発見、発見した場合の訂正と迅速な報告をいたします。年度決算時の会計報告書を早期に作成、総会前の説明時期に十分な時間を確保出来るよう期日管理・適切な日時設定を行います。

上記説明の後、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た。引き続き、三海監事より監査報告が行われた。第43期の会計報告につきましては管理会社(株)東急コミュニティーの上記報告のとおり、本総会前に開催された理事会に於いて、7月中に是正措置が行われた事を確認いたしました。会計監査につきまして、特に再発防止策について今後当理事会と協議を行い最善の対策を講じる事、さらには是正された決算報告書の提出・確認を条件として監査を行う事としたい旨の報告がなされ、本総会で承認を頂いた後に行うこととした。

組合業務については監査報告書に記載のとおりであり、特に指摘すべき事項はなく、本日の付議議案についても適正である旨の報告が行われた。質疑応答の後、議長が本議案の採決を行ったところ、満場一致により承認可決された。

### 【質疑応答】

- (1) 一般会計貸借対照表に記載されている『預り金』57,300円について説明がありませんでしたが、会計処理の誤りではないのですか。  
⇒ 会計処理の誤りではありません。管理費の二重入金が主たるものです。次年度の管理費に充当するのか返金するのか、ご本人に確認した後に処理する

予定です。

- (2) 管理費の未収入金が年々増加しているのが心配です。理事会としてはどの様な対応を行っていますか。

⇒ 未収入金の主たるものは「土地のみ所有者」で、平成16年の管理規約改正でそれ以前は無料だった所を、年額18千円と決定しましたが、これに納得しない22名の11年分です。

数年前から順次法的な手続きを前提とした対応（小額訴訟・支払督促等）を行っており、本年は6名に支払命令を行いました。支払に応じて頂けません。売却による新所有からの支払等で2件解決いたしました。

この方々の中には連絡先不明者が7名います。相続の際に登記変更手続きを行っていない等でその後の追跡が困難となっています。

今後も粘り強く、継続して対応を行います。

### ■第2号議案 一般会計剰余金を基金会計に振替える件

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、議長が、質疑及び意見を会場に求めたところ、特に質疑等はなく、議長が本議案の採決を行ったところ、満場一致により承認可決された。

### ■第3号議案 第44期事業計画及び収支予算の件

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、質疑応答の後、議長が本議案の採決を行ったところ、満場一致により承認可決された。

#### 【質疑応答】

- (1) 敷地前道路の舗装工事が終わり綺麗な環境になりました。有難うございます。その一方で従来道路を横断するかたちで設置されていたグレーチングが撤去されてしまい、雨水の排水が十分に行われずに敷地内に流れ込むようになりました。何故撤去したのでしょうか。

⇒ グレーチングはその先にある浸透枡と一体で機能するように設計されているものです。今回の道路舗装工事の際には、機能していないグレーチングについては撤去する方針として現場確認を行って実施しました。ご指摘の箇所については浸透枡が埋め戻されていて機能していない事を確認しています。劣化して歪んだグレーチングは車が通る度に異音を発生し、さらには脱落する危険もあります。

この浸透枡は当別荘地内に約50箇所ありますが、その内の多くが各個人の敷地内に設置されています。最終的な管理責任は個人の判断で行われる事になります。例えば、子供の遊び場には危険なので撤去・埋め戻したいとの要望がありました。その場合には個人の費用と責任で行っていただく事を前提に承認いたしました。管理組合として拒否は出来ません。

- (2) 私の敷地前の道路にもグレーチングが設置されています。敷地前の地形は片流れですが、何故か道路はそのグレーチングを中心に両側から雨水が流れる様に設計され、降雨時には大量の雨水が私の敷地内に流入します。その為、常に湿気を帯びています。対策をして頂きたいと思えます。

⇒ 該当する箇所はご指摘のとおりと認識しています。この状況を確認・承諾の上で購入されていると考えます。対策方法としてはU字溝を設置する等が考えられますが、同様の箇所を全て実施するには莫大な費用が発生します。そもそも本別荘地は自然浸透排水が原則です。雨水は勿論、汚水も同様の方法で処理されています。都市部とは異なります。管理組合として、こうした要望に全て応える事は不可能です。

### ■第4号議案 第44期役員選任の件

議長より本議案に関する説明があり、議長が、質疑及び意見を会場に求めたところ、特に質疑等はなく、議長が本議案の採決を行ったところ、満場一致により承認可決された。その後、新任3名の役員から自己紹介がおこなわれた。

議長より、総会前の理事会で役職について予め協議が行われており、本議案が承認されたので役員役職が報告された。その後、理事長の佐藤純通氏、副

理事長の田中勝氏より就任の挨拶がおこなわれた。  
今期役員・役職は下記の通り。

**第4期役員・役職** 任期：平成29年8月5日～平成31年8月定時総会

役職	区画	番号	氏名	備考
理事長	37	7	佐藤純通	再任
副理事長	10	4	田中勝	再任
理事	17	3	田場川善昭	再任
理事	21	11	加々美信光	再任
理事	24	23	佐藤克巳	新任
理事	26	12	萩原賢治	新任
理事	26	14	西田市恵	新任
理事	30	6	前野幹彦	再任
監事	22	22	小寺正芳	新任
監事	27	14	岡野匡雄	新任

**■管理規約違反者に対する訴訟終結について（結果報告）**

- 【区画番号】18の10 【氏名】松村氏  
【訴訟内容】・未納管理費支払請求  
・営業行為の禁止（管理規約違反）  
【和解による訴訟終結】  
・平成28年12月26日

本件について、担当役員より下記のとおり経過報告がなされた。

- (1) 平成27年総会承認後、担当弁護士と共に訴訟準備（資料整理等）を経て、訴状を提出（平成28年3月15日）して以降、全8回裁判が行われた。
- (2) 平成28年12月に和解判決により裁判が終結した（平成28年12月26日）。和解条項については下記のとおり。

和解とは、基本的に双方が譲歩する事を原則とした解決方法です。当方が譲歩した内容について、相手が本行為によって生活の糧を得ている事を考慮した結果。

- 1 製造行為については8時～17時に限って認める（土日・祝日を除く）。
- 3 別荘地内の販売については、当別荘地内の利用者及び滞在者に限って認める（外部からの入場者への販売は認めない）。
- 4 飲食店営業は今年中に限り認めるが、それ以降は中止する。
- 5 営業用水道メータを設置し、規定に基づいて費用を支払うこととする。尚、設置費用は双方で負担する。

⑥未納管理の支払については12月末日及び3月末日の2回に分割して支払うこととする。この条件を満たす事を条件に遅延損害金を免除する。

(3) 和解判決後の状況について

①未納管理費の支払について第1回支払は約束どおり実行された。しかし第2回支払期日3月末の支払が無かった為、支払督促を送付。

その後、一部入金があったが現時点で約30万円の未納がある。

2 裁判費用として弁護士への支払を含めると220万円を超えている状況から、このまま放置・容認する事は許されないと認識している。

③和解判決なので強制執行を行使する事は可能である。

## 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旨、議長より報告が行われ、15時40分に閉会を宣言した。

ここに、議事の経過の要領及び結果を明確にするため、本議事録を作成し、署名押印する。

平成 年 月 日

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

議長 \_\_\_\_\_

議事録署名人 \_\_\_\_\_

議事録署名人 \_\_\_\_\_

以上