

開催日時	2023年 10月15日(日) 10:00~12:00				
出席者(敬称略)					
管理部	理事長	10-4 佐藤	副理事長	14-3 亀田	
	持点管理	20-4 馬場	監事	22-1 佐和橋	会計 3-1 久保
修繕委員会	委員長	16-4 近藤			
管理人	厚浦				
長谷エココミュニティ	中嶋、黒田				

《報告》

① 長谷エココミュニティより

- 8月度の月次報告説明があった。
- 貸借対照表上、修繕積立金から管理費会計に毎月約200万円の振替金が発生している件について、管理会社である長谷エココミュニティ会計責任者より経緯及び状況説明があった。

貸借対照表は「管理費会計」と「修繕積立金会計」の2つがあり、2018年10月までは、管理費は管理費会計に、修繕積立金は修繕積立金会計に計上されていた。

2018年11月に損害保険更新の際、管理費会計の預金不足のため、一時的に修繕積立金会計から不足分の借入を行った。

2019年2月以降、修繕積立金が振替金として管理費会計に計上されるようになった。

会計変更等の記録はなく当時を知る物も不在であり、経緯については不明である。

【管理組合の対応】

修繕積立金が振替金として管理費会計に計上され続けている状態は不適切である。

2023年9月時点で、本来あるべき姿に改善してもらうこととした。(管理費会計の振替金を修繕積立金へ戻す処理を行う)

なお、管理を委託している長谷エココミュニティに対して、会計のプロとして信頼して管理業務を任せているので、今後適切な処理が行われているかをしっかり管理するよう申し入れた。

損害保険の支払いなど大きな支出がある場合に、管理費会計の預金不足で支払いが出来ないケースが考えられるが、その場合は、管理規約上、修繕積立金からの借入れが可能(総会決議不要)であることを確認した。

- 振込承認サービスについて、長谷エココミュニティから導入提案がありました。振込手数料の軽減やオンライン決済による処理時間短縮などメリットがあるため今後検討することとした。
- マンション管理人派遣及び清掃作業は、長谷エココミュニティより外部に委託されている。委託先企業より値上げ要請を再三受けていることから、長谷エココミュニティとしても翌期より管理委託費を値上げせざるを得ない状況であるとの説明があった。

【管理組合の対応】

大幅な値上げが見込まれるため、管理費見直しに含め対応を検討していくこととした。

《議事》

- ① 管理費の見直しについて
住民への説明会を2024年2月頃に開催する方向として準備を進めることとした。

《お願い》

- ゴミ捨て場の回収されない廃棄物について
廃棄物が長くBゾーンゴミ置き場に放置されています。材質や大きさから「回収不能」となっています。
★気が付かれた方に至急処理（自己責任で粗大ゴミとしての手配）をお願いするため、写真付きで本議事録に掲載いたします。



鉄製器具、ゴミ箱

（以下、継続掲載）

- ・ 住戸テラスの使用と管理状況について
各住戸のテラスは、皆様の大切な建物の共有部分です。使用する上では、共有部分という認識を持って安全や外観に気を配って頂くようお願いします。
- ・ テラスに草や土が溜まっている状況について
最近豪雨など以前に増して雨の量が増えています。
排水がしっかりと出来ないと、お隣への雨水流出や下階への雨漏りも心配されるので定期的に草取りや土の除去をお願いします。
- ・ 外観的に影響を及ぼす設置物について
飼い猫等が隣室へ行かないようにテラスの手すり外側にフェンスを設置しているケースが見られます。テラスは共有部分であり、緊急時に隣室へ避難する際の妨げになりますのでフェンス等を設置しないようお願いします。
- ・ 外部階段の植栽花壇の管理状況について
各住戸の玄関脇の植栽花壇は、共有部分ですが皆様が自由に植栽を楽しんで頂いている場所です。その中で、つる草類が外壁に張り付いているケースがありますが、外壁が痛んでしまう恐れがありますので、見かけた時には根元を切るなど、つる草が伸びない様に手入れをして頂くようお願いいたします。

《連絡》

次回定例会議開催日時 11月18日（土）10時～12時

以上