

☆2023年度事業報告・決算報告

《事業報告全般》

《第1号議案》

1. 検証委員会は「規約改正委員会」からの具申書の内容精査および2021年6月に公布の「マンション標準管理規約」改正に準拠した管理組合規約を精力的に見直しを行い、検討して頂きました。
2. 耐震対策検討委員会はURD「宮城設計事務所」に委託した耐震補強構造図と概算見積をベースにした耐震対策について第1回目。第2回目は耐震改修工事の資金計画等の住民説明会を開催しました。その後、耐震改修に関するアンケートを実施して第3回目の説明会で結果を報告しました。
3. マンション再生委員会は①第2集会所の有効活用として裏庭改修と屋外トイレ改修の方向で仕様と最終見積書取得まで具申頂いた。②プレイグラウンドの有効活用は土埃対策を基本として一部整備と白草植栽を実施した。③地域の活性化は一定の成果が出たので一区切りとした。④管理棟太陽光発電設備は設置完了し発電中。その他EV自動車充電設備導入等は引き続き検討課題と致しました。

《会計決算報告》

《第2号議案》

一般会計 特別会計

収入	156,623千円	543,115千円
支出	446,518千円	11,689千円
収支	▲289,895千円	531,426千円
次期繰越	162,686千円	1,749,442千円

※一般会計から特別会計へ300,000千円繰入含む

《企画・広報》《施設・構内管理》の実績報告を行いました。

★2023年度 監査報告

県ドリームハイツ住宅管理組合

監事 石井 実
監事 櫻井 誠
監事 清水 一

私たち監事は、県ドリームハイツ住宅管理組合規約第47条及び会計処理細則第22条に基づいて監事制定の「監査基準」に準拠し、会計及び業務について監査した結果、次のとおり報告する。

記

1. 会計監査

現金、預金、会計簿帳簿及び財務諸表を監査した結果、管理組合会計処理の原則及び手続きは、正しく運用されており、その表示方法も会計処理細則の定めるところに準拠しているものと認める。

よって、上記関係諸帳簿等は管理組合の2024年3月31日現在の財務状況を適正に表示しているものと認める。

2. 業務監査

1) 未収金について

昨年度までの未収金は金額、滞納者数共に減少してきましたが、今年度は少し上昇しました。この上昇傾向が継続しない様、ご努力をお願い致します。(下表参照下さい)

《未収金状況(管理費等=管理費+修繕積立金)》

管理費等	2023年3月末	2024年3月末	前年度との比較
未収金額	1,470,500円	2,252,500円	782,000円
2ヶ月以上滞納者数	11名	13名	2名
トータル滞納月数	79ヶ月	122ヶ月	43ヶ月

3. 監事としての意見

1) 太陽光発電の効果確認

2024年2月26日に設置が完了して発電を開始しました。

太陽光発電最大の目的は災害停電時に管理棟が停電しない事です。今後太陽光発電の効果(使用電力量の従来との比較)を明確にして下さい。

以上

【2024年度第52回定期総会資格審査・決議状況】

入力集計日時 令和6年5月19日 / 13:00 : 集計結果

項 目	組合員数	
議 決 権 総 数	A	1,506
議決権行使書受付総数	①	1,239
出席組合員数	②	77
委任状数	③	10
出席組合員総数(議決権含む)	B	1,326

出席比率(B/A)
88.0%

規約53条1項：議決権総数の1/2以上の組合員出席で成立しました。

2024年度 第52回 定期総会「議決権行使書+出席者(委任状含む)」集計表

議案番号	議決権行使書			出席者(委任状含む)			議決権行使書+出席者 E=C+D	賛成 率(F/E)
	賛(A)	白(B)	否(C)	賛(D)	白(E)	保留(F)		
第1号議案	1,094	141	4	1,235	84	1	1,319	99.5%
第2号議案	1,093	141	5	1,234	85	0	1,319	99.5%
第3号議案	1,085	141	13	1,226	83	1	1,309	98.7%
第4号議案	1,087	142	10	1,229	86	0	1,315	99.2%
第5号議案	1,067	145	34	1,212	72	3	1,284	85.3%
第6号議案	1,097	143	6	1,240	75	1	1,315	99.2%
第7号議案	1,098	142	6	1,240	79	0	1,319	99.5%

議決権行使書受付	議案	出席者	出席組合員数	H+F/G	採決時間
1,239	第1号議案	87	87	1,326	13:47
1,239	第2号議案	0	87	1,326	13:48
1,239	第3号議案	0	87	1,326	14:38
1,239	第4号議案	0	87	1,326	14:39
1,246	第5号議案	7	80	1,326	15:09
1,246	第6号議案	0	80	1,326	15:23
1,246	第7号議案	0	80	1,326	15:29

*規約53条2項により第1号~4号、6号~7号議案まで出席組合員1,326の過半数(663)以上で全て可決ご承認頂きました。

*規約53条3項により第5号議案は組合員総数1,506の3/4(1,130)以上で可決ご承認頂きました。

◇2023年度退任役員の皆様ご苦勞様でした

- 8号棟 小平光晴
10号棟 近藤久実
21号棟 中村米子
7号棟 石井 実(監事)

【ご意見等に対する回答】

※6号棟A氏より

1. 「長期修繕計画概要」において、駐輪場に係わる事項がありません。計上お願い致します。
2. 駐輪場(バイク置場)の改善、改修の要望です。
3. 現況からの問題点 ・特に5~8号棟における状況
 - (1) バイク置場は屋根、囲いが無い為に風雨にさらされています。その為に使用者がシート養生しています。
 - (2) バイクのシートカバーが環境疎外となっています。見た感じが良くない。シートを外した状態でシートを放置していると散乱に見えます。
4. 改善要望
 - (1) 環境疎外改善、また貴重バイク保全の観点から屋根付き、囲い付きのバイク置場の改修が望まれます。
 - (2) 今後、ドリームハイツに若い方が住んで頂けるようにバイクを保護する屋根付き駐輪場が望ましい。
 - (3) また構内環境の改善でデザイン性のある駐輪場が望まれます。耐震対策もして、構内環境も向上して、ハイツの資産価値向上・環境向上で、継続的にハイレベルな町を維持されたい。(近頃に建設されるマンションと遜色ない駐輪場で有りた)

【回答】

1. 長期修繕計画は専門設計会社に委託して作成しています。5年周期で更新しますので次回は2027年を予定していますので必要性について「長期修繕計画検討委員会」で検討させていただきます。
2. 屋根付き、囲い付きバイク駐輪場は3期を除き(マンション施工と同時に駐輪場完成)1期、2期は同じ作りです。又、契約者が年々減少傾向並びに空き駐輪場が多いため製作費用面を考慮して現状維持で考えています。(1.の結果次第では反映します)尚、年度別月平均使用台数は以下の通りです。又、駐輪場設置台数は568台です。

【18年346台 19年320台 20年312台 21年305台 22年300台 23年291台で年平均利用率は55%に留まっている】

※9号棟B氏より

1. P32第5号議案「1. 耐震改修設計及び耐震改修工事の実施」で※場合により変更する可能性もあります について条件と内容の場合に行うか説明願いたい。
2. P43「耐震改修の取り組み経緯」昭和49年1期入居開始を昭和48年に訂正願いたい。

【回答】

1. 建物の外観、居住者の景観を考えて「外付けフレーム工法(耐震スリット含む)」で進めています。一般公募で設計会社が費用面等の原価低減の提案が全く無いとは言い切れないためです。
2. ご指摘の通りです。定期総会席上で訂正させて頂きました。