

※ご注意：10月から回覧の順路を変更しました。

*ご覧いただいたら□にレ点チェックを入れて回覧してください。*順不同・敬称略

配信元 1	2	3	4	5
☐ 野口	☐ 佐々木	☐ 蓮田	☐ 八木	☐ 高堂
6	7	8	9	10
☐ 小川	☐ 山名	☐ 西原	☐ 清水	☐ 森安
11	12	13	14	戻り
☐ 吉津	☐ 小針	☐ 小松	☐ 三上	野口

回 覧

区分所有者 各位

2024 年 10 月 10 日
鵜沼タウンハウス管理組合
理事長 野口 秀一

10/6 開催 第 3 回定例理事会 会議議事録について（報告）

謹啓 平素から組合運営にご協力をいただきありがとうございます。先般、第 3 回定例理事会を開催しましたので議事録を回覧いたします。

なお、本件に関してのご質問、確認等ございましたら速やかに理事長までお申し出ください。よろしく願いいたします。 敬具

添付資料：第 42 期第 3 回定例理事会 会議議事録

以上
以下余白

第 42 期 第 3 回 定例理事会 会議議事録

作成：2024 年 10 月 06 日

区分所有者各位

理事長 野口 秀一
作成者 高堂 正雄

謹啓 第三回定例理事会を下記の通り開催しましたので報告します。また、議事内容について質問、確認がある場合は、遅滞なく理事長へご連絡くださるようお願いいたします。引き続き、組合運営にご理解とご支援をよろしくお願いいたします。敬具

概要

開催日時	2024 年 10 月 06 日（日）14:00-16:00
場所	理事長宅
出席者（敬称略・順不同）	理事：野口、小針、高堂、監事：佐々木 4 名

議事(概要)

議案
1. 第 42 期上期事業、財務会計報告について 2. 第 42 期中間監査の実施について 3. 第 42 期下期事業計画について
決定事項
（議題 1）第 42 期上期事業、財務会計報告と振り返り a.事業報告 ・上期管理組合業務として、前期引き継ぎ事項をはじめ、一般法令、組合規約等に則り、第 1 回臨時総会にて決議された事項を適宜、適切に実施したことを報告し理事相互に確認をした。 b.財務会計報告 ・2024/09/30 時点での口座残高と第 2 四半期の予算決算対比表をもとに収支並びに予算執行率が予定通りであることを報告、確認をした。 （議題 2）第 42 期中間監査（佐々木監事より） a.上期の業務執行の妥当性、遅滞なく適切な業務履行を確認したと報告 b.会計・財務においても収支予算執行及び報告書の正確性を確認したと報告 以上のことから、監事は中間監査結果として、事業は適切に実施されており不正行為や規約に違反する事実がないこと、会計記録は管理組合収支及び財産の状況を正しく示しているとの評価・報告があった。なお、中間監査報告書は後日、回覧の予定とした。 （議題 3）第 42 期下期事業計画について 各計画（議案書 P.3 実施計画）の実施手順・優先順位・担当を確認した。 a.建物現況調査、総合設備点検を最優先事項とする（担当：野口・小針） b.長期修繕計画並びに財務健全化計画の立案を同時に開始する（理事全員）

- c.管理業務効率化計画（担当：高堂・野口）
- ・業務マニュアル・標準化に関しては第 42 期内でどこまで作成するかを定めて次期へ向けて継続制作する計画とした。
- d.植栽管理計画（担当：小針）
- ・庭の樹木を含め共用部分の確認をサカタのタネが保有する図面にて行う（確認は理事長）
- d.防犯防災管理計画（担当：小針）
- ・五友会との整合を行いながら、当組合として必要な計画の検討を行い、共用部のみならず各区分所有者個人への防犯防災啓蒙活動を検討する
- e.理事輪番制の確立と第 44 期新規役員 2 名の選定を開始することとした。

以上を決議して第三回定例理事会を終了した。（以下白紙）

添付資料

第 3 回定例理事会資料

以上
以下余白

第 3 回 定例理事会 資料

項目	細目
開催日時	2024 年 10 月 6 日（日）14:00～16:00
場所	理事長宅
参加者	小針・高堂・佐々木・野口

議題

（1）第 42 期上期事業、財務会計報告と振り返り

資料①：第 42 期 鵠沼タウンハウス 〔上期〕管理組合事業実施一覧表

No.	実施日	実施事項	具体的内容	備考
1	4/21	第 41 期からの業務引継	旧理事会からの業務引継完了	総会終了後
2	4/21	第 1 回理事会開催	・理事 3 者の役職決定 ・担当業務の分担 ・活動方針の決定 ・活動スケジュールの決定	議事録作成の うえメール配 信と回覧実施
3	4/22	回覧①：第 1 回理事会会議議事録		メール配信と 回覧実施
4	4/23	植栽薬品散布実施（暦年実施）	作業報告書と請求書受領	サカタのタネ
5	4/23	臨時理事会①を開催	（緊急）漏水工事・網戸交換等決議	
6	4/24	植栽点検調査依頼	共用部植栽の外周点検と外観保全	5/7 に点検実 施予定
7	4/24	シロアリ駆除業者打ち合わせ開始	現状点検、駆除項目、スケジュール、 見積書等の提出依頼、値引交渉	後日連絡あり
8	4/25	三井住友銀行 WEB21 名義変更	藤沢支店手続予約	5/10 変更予定

No.	実施日	実施事項	具体的内容	備考
9	4/26	回覧②：臨時理事会①会議議事録		メール配信と 回覧実施
10	5/01	回覧③：「シロアリ点検&防蟻処理 作業」の実施について	点検作業の日程調整依頼 (5/19-21、27)	メール配信と 全戸配布
11	5/07	回覧④：植栽管理作業報告	4/23 植栽薬品散布実施報告書	メール配信と 回覧実施
12	5/07	共用部植栽点検実施（サカタ）	外観を主に点検。補修・植替等見積依 頼	理事長・副理 事長同席
13	5/08	回覧⑤：「シロアリ防蟻処理」周知 案内	防蟻処理作業の日程調整のお願い (6/24-6/30)	メール配信と 全戸配布
14	5/09	臨時理事会②を開催	共用部各種発注を決議	メールと回覧 実施
15	5/10	回覧：臨時理事会②会議議事録	メールと回覧実施	
16	5/10	三井住友銀行 WEB21 名義変更手続完了	名義変更・ID・PW 変更手続き済	5/20 以降利用 開始可能
17	5/10	回覧⑥：シロアリ点検作業日程決定	(5/19-21,27)	メール配信と 全戸配布
18	5/12	共用部不具合箇所 3 箇所現状調査実 施	清水宅・八木宅・小針宅の雨戸調整	ヤマダデンキ
19	5/15	ご連絡：シロアリ点検作業開始リマ インドのため		メール配信と 連絡文書配布
20	5/18	回覧⑦：4/10 雑排水管清掃報告書	報告書添付	回覧のみ
21	5/19	第 2 回理事会開催	第 1 回臨時総会準備等打ち合わせ	
22	5/20	シロアリ防蟻処理日程決定の連絡		メール配信と 全戸配布
23	5/21	回覧⑧：第 1 回臨時総会日程連絡		メール配信と 回覧実施

No.	実施日	実施事項	具体的内容	備考
24	5/21	回覧⑨：第2回理事会会議議事録		メール配信と 回覧実施
25	5/23	納品/工事：網戸2件、小窓修繕立 会い	三上邸、佐々木邸	神奈川宮繕
26	6/7	工事：サッシ周りのコーキング修理 (無償)	清水邸	湘栄建築
	6/8	工事：雨戸交換工事発注	清水邸	ヤマダデンキ
28	6/8	第1回臨時総会招集通知&議案書配 布	全戸	メール配信と 全戸配布
29	6/15	臨時理事会③を開催（議事録なし）	臨時総会事前打ち合わせ（進行方法・ 担当分担等）	
30	6/22	工事：雨戸交換工事立ち会い	清水宅	ヤマダデンキ
31	6/23	第1回臨時総会開催	議案書参照	鶴沼公民館
32	6/25	シロアリ防蟻処理開始（6/30 ま で）	小針副理事長立ち会い	ユニビオ
33	6/25	第1回臨時総会議事録の配布		メール配信と 全戸配布
34	6/27	共用部剪定作業打ち合わせ		サカタのタネ
35	6/30	工事：雨戸再交換工事立ち会い	清水宅不具合のため再工事 (雨戸に傷があったため無償交換)	ヤマダデンキ
36	6/30	臨時理事会④開催（議事録なし） (臨時総会要望事項の実施)	・共用部の雑草除去作業の追加 ・植栽の手入れ方法の案内とお願い ・理事会からサポート要請を依頼 ・消火器新設について（五友会と整 合） ・理事輪番方式の実施要領	
37	7/1-2	共用部剪定作業実施		サカタのタネ

No.	実施日	実施事項	具体的内容	備考
38	7/18	規約改正について（お知らせ）	（臨時総会決議事項）	メール配信と 回覧
39	7/22	四半期予算決算対比表について	（臨時総会承認案件）	メール配信と 全戸配布
40	7/27	クラウド管理運用開始（連絡）	（臨時総会承認案件）	メール配信と 回覧
41	8/08	臨時理事会⑤開催	・長期修繕工事に関する検討開始 ・文書管理規定の作成について ・共用部除草作業等の追加実施の件	
42	8/11	臨時理事会⑤議事録（報告）		メール配信と 全戸配布
43	8/15	・共用部除草作業の実施について ・植栽手入れに関するお願い	（臨時理事会での要望）	メール配信と 回覧
44	8 月 中旬	文書管理規程の制定に関する検討	（臨時総会承認案件） 制定準備	打ち合わせ
45	8/25	共用部植栽薬剤散布実施のお知らせ		サカタのタネ 回覧
46	9/02	各戸庭の共用植栽への薬剤散布について（お願い）	ベニカ X 薬剤全戸配布	メール配信と 全戸配布
47	9/28	第 3 回理事会開催準備	・中間監査実施準備 ・下期事業実施計画	

2024 年 9 月 30 日作成

資料②：第 42 期 鶴沼タウンハウス
 [上期] 管理組合財務・会計報告資料

鶴沼タウンハウス管理組合
 四半期 予算決算対比表（会計口別）
 （2024年7月1日から2024年9月30日まで）

(単位：円)					
会計口	勘定科目	当期予算額	四半期実績	当期累計額	予算執行率
管理費口	前期繰越金	1,871,810	0	1,871,810	100.0%
	(1) 経常収入の部				
	1) 管理費収入	1,512,000	378,000	756,000	50.0%
	2) 利息(管理費)	0	196	196	
	収入計	3,383,810	378,196	2,628,006	77.7%
	(2) 経常支出の部				
	1) 総合設備点検費	50,000	0	0	0.0%
	2) 建物現況調査費	200,000	0	0	0.0%
	3) 植栽管理費	500,000	221,100	244,200	48.8%
	4) 共用部水道光熱費	70,000	15,284	33,223	47.5%
	①電気料	50,000	11,929	22,538	45.1%
	②水道料	20,000	3,355	10,685	53.4%
	5) シロアリ点検・防蟻処理費	1,155,000	0	1,155,000	100.0%
	6) 小口修繕費	100,000	0	0	0.0%
	7) 組合諸経費	146,000	330	330	0.2%
	①金融機関手数料	15,000	330	330	2.2%
	②印刷代	5,000	0	0	0.0%
	③切手代・送料	1,000	0	0	0.0%
	④会議費	5,000	0	0	0.0%
	⑤交通費	20,000	0	0	0.0%
	⑥雑費	100,000	0	0	0.0%
	8) 仮払金	30,000	0	300	1.0%
	9) 予備費	300,000	0	0	0.0%
	支出計	2,551,000	236,714	1,433,053	56.2%
	管理費口 収支計 (A)	832,810	141,482	1,194,953	143.5%
修繕積立金口	前期繰越金	1,730,003	0	1,730,003	100.0%
	(1) 経常収入の部				
	1) 修繕積立金収入	2,352,000	588,000	1,176,000	50.0%
	2) 利息(修繕積立金)	0	100	100	
	収入計	4,082,003	588,100	2,906,103	71.2%
	(2) 経常支出の部				
	1) 借入金返済	1,038,792	259,698	519,396	50.0%
	①長期借入金	0	243,922	487,380	
	②支払利息	0	15,776	32,016	
	2) 前期引継修繕工事費	1,598,040	0	1,598,040	100.0%
	3) 雨戸交換工事費	212,000	106,000	106,000	50.0%
	4) 修繕予備費	300,000	20,350	20,350	6.8%
	5) 組合諸経費	2,000	495	1,485	74.3%
	①金融機関手数料	2,000	495	1,485	74.3%
	支出計	3,150,832	386,543	2,245,271	71.3%
	修繕積立金口 収支計 (B)	931,171	201,557	660,832	71.0%
収支計	管理費口 収支計 (A)	832,810	141,482	1,194,953	143.5%
	修繕積立金口 収支計 (B)	931,171	201,557	660,832	71.0%
	当期収支予算合計 (A) + (B)	1,763,981	343,039	1,855,785	105.2%

残 高 照 会 一 覧

三井住友銀行
Web21

印刷日時 2024/10/ 1 8:43

照会日時 指定日付	最新 取引日	銀 行 支 店	科目 口座番号	口座名	残 高 (内他店手形)	貸越極度額 支払可能残高	前日残高
2024/10/ 1 8:43 9/30		0009 三井住友銀行 346 藤沢支店	普通 7490851	ｸﾞﾗﾂﾞﾏﾏﾅﾀｳﾝﾊｳｽｶﾝｼｮﾘｸﾐﾆｱｲ	322,026 (0)	0 322,026	
2024/10/ 1 8:43 9/30		0009 三井住友銀行 346 藤沢支店	普通 5122319	ｸﾞﾗﾂﾞﾏﾏﾅﾀｳﾝﾊｳｽｶﾝｼｮﾘｸﾐﾆｱｲ	1,183,480 (0)	0 1,183,480	
2024/10/ 1 8:43 9/30		0009 三井住友銀行 346 藤沢支店	普通 7238302	ｸﾞﾗﾂﾞﾏﾏﾅﾀｳﾝﾊｳｽｶﾝｼｮﾘｸﾐﾆｱｲ	660,832 (0)	0 660,832	

※過去日付を指定した場合、他店手形および貸越極度額は一律0円で表示しております。***プリント終了***

(2) 第 42 期上期中間監査（佐々木監事による）

資料：第 42 期 鵜沼タウンハウス
〔上期〕 中間監査チェックリスト

中間監査業務チェックリスト

監査実施日：2024 年 10 月 6 日
監事 佐々木 文彦（13号室）

項目			主な監査項目	適否	備考
業務 監 査	1	法律・規約・マニュアルの遵守について	① 理事会の独断的な判断ではなく組合規約をはじめ標準管理規約、区分所有法、マニュアルに基づいた運営、判断を行っていた	☑	
			② 最新の管理方法を採用し、規約類が適切に保管・運用・閲覧できる状況にあった	☑	一部電子化を実施
	2	区分所有者の共通の利益追求と公平・公正性について	① 規約に従った公平・公正な判断がなされていた	☑	
			② 適時・適切で迅速な対応ができていた	☑	
	3	理事会関係業務	① 必要に応じて理事会が開催されていた	☑	定例2回 臨時3回実施
			② 議事録が作成され署名捺印、回覧がされていた	☑	電子、紙で回覧
	4	総会関係業務	① 総会の開催期日及び招集通知は管理規約に基づいた期間内に発信されていた	☑	電子、紙で回覧
			② 総会の議事録は議長及び出席した2名の区分所有者が署名・押印していた	☑	
			③ 総会の議事録は迅速に回覧、適切に保管されていた	☑	電子、紙で回覧
	5	運営管理（計画・広報・回覧等）	① 年間の事業計画、予算計画に基づいた運営がなされていた	☑	
			② 区分所有者に関する情報を適時、適切に開示・回覧をしていた	☑	電子、紙で回覧
	6	生活管理（清掃・植栽・修繕等）	① 共用部の清掃を定期的に行っていた	☐	未実施
			② 外観美観の保全から植栽計画を立てて整備をしていた	☑	2回実施 調査計画立案も実施済
			③ 共用部の小口修繕を適切に行っていた	☑	網戸、玄関水漏れ対応、玄関ドアの調整作業を実施
	7	維持管理（建物設備等の維持管理・調査等）	① 共用施設等の設備、修繕、維持管理が行われていた	☑	

会計監査	7		② 長期修繕計画が作成されており、建物調査による計画見直し（30 年以上）がされている	☐	下期実施 計画中
	8	重要事項調査報告書他図書の保管	宅地建物取引業者交付を受けた設計図書並びに重要事項調査に必要な資料が準備・保管されている	☐	一部クラウドで保管
	9	防災・防犯に関する対策	① 防火責任者の選任届出及び消防計画が所轄の消防署に届出されている	☐	下期実施 計画中
			② 災害対策マニュアルを作成している	☐	下期実施 計画中
			③ 防犯対策を計画、実施している	☐	下期実施 計画中
	10	会計関係	① 管理費、修繕積立金等は総会で承認された予算に基づき支出されている	☒	
			② 会計期末における現預金の残高は貸借対照表の計上額と金融機関が発行する残高証明書の額と一致している	☒	
			③ 管理に要する費用の支払いは請求書等に基づき処理されている。領収書は保管されている。	☒	
			④ 理事長が交代した場合は銀行預金、インターネットバンキング等の名義変更が行われている	☒	4 月実施済
			⑤ 印鑑、キャッシュカード等これらに類するものは管理組合で保管しており、理事などで別々に管理している	☒	
			⑥ 管理費等の滞納がある場合は、滞納者に督促等の請求が行われ、滞納が長期となった場合、所定の手続きにより回収を行なっている	☒	

参考：一般社団法人マンション管理業協会の定める監査主要項目チェックリスト

（３）第 42 期下期事業計画について

資料：第 42 期 鶴沼タウンハウス
〔下期〕管理組合事業計画表

優先順位別 第 42 期下期事業計画（概要）

			2024	2025	第 43 期
優先度	事業項目	主担当/副担当	10-12 月	1-3 月	4-6 月
1	建物現況調査と実施	野口/小針	◎:10-12 月		
1	長期修繕計画の策定	野口/小針/高堂	◎:10-11 月		
2	財政健全化計画の立案	高堂/小針	○	○:11-1 月	
2	総合設備点検の実施	小針/野口		◎:1-2 月	
3	管理業務の効率化	野口/高堂	○	○:12-2 月	
4	植栽管理計画の立案	小針/野口		◎:2-3 月	
4	防犯・防災管理計画	小針/佐々木		◎:1-3 月	
5	理事輪番制の本格導入	小針/佐々木		○	○:2-4 月

以上