

2024(令和6)年度 ウェルシー委員会
第4回委員会 議事録(案)

日時：2024(R6)/11/9
時間：19:00～21:00
場所：集会所2F洋室
記録：穂積

役職	氏名	出欠	役職	氏名	出欠	役職	氏名	出欠
委員長	伊與田 哲男	出	施設担当理事	関根 良秋	出	委員	中村 郁夫	出
副委員長(書記兼務)	若松 純一	出	監事	藤井 哲也	出	委員	西田 昌泰	出
副委員長(書記兼務)	穂積 正彦	出	委員	竹中 金之助	出	委員	前田 成敏	出
理事長	野田 純	出	委員	田縁 渉	出	委員	奥野山 和雄	出
会計担当理事	森田 信弘	出	委員	藤永 伸広	出	管理会社	河野 秀樹	-

☆伊與田委員長の招集により第4回ウェルシー委員会が、下記内容で開催された。

☆配布資料：

11月配付

- ・第4回ウェルシー委員会資料(2024/11/7) ----- (A4-6枚 伊與田委員長 作成)

議題：1 「諮問」団地管理組合理約の改正に関する対応方法の検討

伊與田委員長より、議題について資料をもとに説明があり、議論が進められた。

(否決された)昨年度の臨時総会の議案で、昨年度のウェルシー委員会の答申(これを答申②と記す)と異なった内容で議案提案されていた特に注目すべき3点について、改めて議論し、12月に答申する予定。

(1) 第40条 (理事長)

- 委員会提案は、4項(報告義務)、6項(利益相反)について(標準管理規約に)準拠して加えることとしたい。
- 6項について、性善説に頼るのではなく記述しておいた方が良い。
- 国土交通省の標準管理規約のとおり準拠した方が良い。
- 反対意見がないので、提案どおり4項6項を加えることを、委員会として採用します。

(2) 第43条 (監事)

- 委員会提案は、ウェルシー委員会答申②(現行管理規約)のとおりとしたい。
- (国土交通省のコメントで、条文追加について外部役員活用の場合と記されており)外部の人が理事長(等役員)になった場合は、外部役員が暴走しないよう、(43条)監事に条文を加えたほうが良いが、ウェルシーでは外部役員を採用しないという状況であるので、監事の負荷(プレッシャー)を増やすような条文追加はしない方が良い。
- 監事のプレッシャーとは何でしょうか。
- 現行規約は「できる」とされているところが、追加条文では「しなければならない」と義務となっている。
- (不正)チェック機能の強化のため条文追加されていると考えるので、いろいろな組織体でもコンプライアンス強化は行われているので条文追加で良いのではないか。
- 横浜の地獄のマンションでは、監事が理事会、臨時総会にも出ないという状況があった。新しい標準管理規約なら監事の出席を管理会社から注意ができると説明があった。その為、標準管理規約に準拠した方が良い。
- (監事が総会で報告する)ウェルシーの監査報告書では、常時理事会に参加と(標準書式として)書いてあり、そのとおりの実態となっている。監事就任のときに、これを確認されている。

- 不正行為の検知はどうすればよいか？
- 不正を検知したら報告するのは、当たり前ではないか。
- （当たり前なら）それは書いても書かなくても同じ。
- 新任役員で、役割分担時に監事と理事の役割が十分に理解できていない。
- 監事の役割説明が不十分なら、説明資料が必要なのではないか。
- 答申で、監事役割の説明の必要性を理事会に伝えるのはどうか。
- 監事役割の説明と、追加条文にある内容とは別ではないか。
- 理事と監事は役割が違う。現行規約3項では、監事は(理事でないので)理事会の議決には参加できないと明記しているが、昨年度の議案ではそこが抜けてしまっている。現行規約のままの答申②案が良いと考える。監事は、会計監査や業務執行の決定プロセスの監査が本来業務と思う。過去に、監事の役割を逸脱して理事のような意見を述べ議決誘導しようとする人がいた。監事の条文が追加されると監事の権限を過剰に勘違いしてしまう可能性がある。
- 監事の業務内容の教科書的な手順書（引き継ぎ書）のようなものがあれば良いのではないか。
- 理事会運営細則に、理事長や各担当理事の業務役割が記述されているが、監事は記述されていない。どこかに記述する必要がありますね。
- 現行規約3項での「意見を述べることができる」が、昨年度の議案では「意見を述べなければならない」となっている。
- その意見とは「監事としての(監査的な)意見ですね」
- 採決します。
現行どおりの「答申②とする」=賛成9名、
反対3名、
保留2名。
したがって委員会としては答申②を採用します。

(3) 第53条 (理事会)

- 委員会提案は、ウェルシー委員会答申②(現行管理規約)のとおりとしたい。
- 臨時総会議案での2項3号の、理事会で「理事長、副理事長および会計担当理事の選任及び解任」の記述は、既に規約第37条で記述されている内容（総会決議）と齟齬がある。
- 問題のある2項3号のみ消す案は、どうでしょうか。
- 1項で理事会は理事をもって構成するということですが、監事は含まれますか？
→監事は理事会のメンバーではありません。
- 2項2号の理事の職務の執行の監督とは誰がやりますか。
→監督は理事長です。監事がやるのは監査です。
- 採決します。段階的に進めます。まず、2項3号を消すことで議論を進めることについて、賛成=13名、保留=1名。
- さらに採決します。
「答申②のとおり」=賛成7名、
「臨時総会議案から2項3号を消す」=賛成6名。
保留1名。
したがって、委員会としては、答申②を採用します。

参考情報

- 区分所有法制の見直しが行われている。総会議案が出席者の多数決により決議可能になるかを注視する必要がある。

8/20 配布資料についての質問

- P17/36 の、A1-11. 専用使用部分関連について、玄関扉、サッシ、窓ガラスのところ、以前、玄関扉のダイヤル錠、ポーチ灯について入れた方がよいと話しましたが、その後資料はどうなっていますか。
- 追加錠については、資料修正していると思いますが、確認します。
- 玄関ポーチ灯は、第1回大規模修繕の時に、専有部分として各住戸で変更しようと決定しました。専有部分のところに記載あるか確認します。他に、追加した専有部分として、住宅情報盤のリビング親機などありますので、記述を確認します。
- 以上の点は全て確認した結果を答申案として12月委員会にて確認することとします。

- 次回開催予定：12月14日（土）19:00～21:00

(以上)