

一般社団法人東昭自治会 第3期 定期社員総会議事録

日時

令和7年9月5日(土) 13時30分～15時30分

場所

那須塩原市 大正堂くろいそみるひいホール(黒磯文化会館) 小ホール

出席者

出席者数 547名 <内訳> 会場出席者数 25名 委任状出席者数 522名
※管理規約 第8条並びに第24条の規定により令和7年4月1日現在の正規社員数は1,292名。

理事	6名	<内訳>	会場出席者数 6名
監事	1名	<内訳>	会場出席者数 1名
招待者	2名	<内訳>	小島弁護士、野崎弁護士

(以下、議事概要)

※注1)議事録の記載内容は議場でのスライド表示分と説明者の説明内容を併せて記載した。

また、審議部分では質問や回答は主旨内容を要約し、重複した内容や例え等は省略して記載している。

※注2)総会途中での退席者に関しては、その後議決権行使の連絡がないため、賛否数から除外している。

1. 定期社員総会の開催案内

総会進行役の福田専務理事より総会出席者に対して、第3期定期社員総会の開催案内が行われ、小島弁護士、野崎弁護士の紹介、および自己紹介を行い、総会を建設的に進行できるよう理解、協力をお願いした。その後、総会の次第、主催者代表挨拶、正副議長及び書記、議事録署名人の選出を行い、第1から第4議案を個別上程、個別審議・採決を行うことの説明があり、議案審議では、質疑応答の時間を多く取れるように同じ社員による質問は避けるようお願いした。

2. 主催者代表挨拶

細田代表理事より総会出席者に対して、総会出席のお礼を述べ、自己紹介が行われ、本日の総会の主旨説明と協力をお願いした。

3. 総会成立報告

福田専務理事より総会出席者に対して、管理規約 第8条並びに第24条の規定により、本年4月1日現在の正規社員数は1,292名であり、本日の社員総会出席者は、委任状による出席者数が522名、会場の出席者数25名、合計出席者は547名となり、管理規約で規定している1/5以上の社員が出席され本総会は適法に成立していると報告された。

4. 議長の選任

福田専務理事より総会出席者に対して、管理規約第21条に基づき理事会の承認を受け、細田代表理事が本定期社員総会を招集し、管理規約第22条に基づき発起人である細田代表理事が議事進行役として

議長を務めることについて異議が無いが総会出席者に確認し、出席者の承認を得て細田代表理事が議長に選任された。

5. 議長団選出

5-1. 副議長1名及び書記1名の選出

細田議長より、福田専務理事を副議長、熊谷理事を書記に指名し、総会出席者の承認を得てそれぞれ副議長、書記に選出された。

5-2. 議事録署名人2名の選出

細田議長より、本総会の議事録署名人を総会出席者から募ったが、挙手が無かったため、議長が総会出席者の〇〇氏(小深堀分譲地)、〇〇氏(五峰苑分譲地)の2名を指名し、総会出席者からの承認を得て議事録署名人に選出された。

6. 議事運営ルールの説明

細田議長より総会出席者に、議事運営ルールとして、議事の秩序を保つため、議長の指示に従い、発言の指名をされた場合、分譲地名と氏名を言って発言すること、議案に関係のない質問・意見は遠慮すること、議事の妨害や秩序を乱した場合は退場してもらうことがあること、質問・意見は1人1問とするよう説明とお願いがあった。

7. 各議案の説明、審議、採決

※各議案は自治会だより5号に掲載している内容をスクリーンに投影し説明が行われた。

7-1. 第1号議案「2期事業報告・収支決算報告」

7-1-1. 第1号議案の説明

(1) 2期 事業報告 (説明者) 熊谷理事

2期事業年度の概要について

国内経済は、現下の物流コスト高、円安等を背景に、多くの企業の価格転嫁が想定以上に続いている。

自治会運営においても電気料金やガソリン料金は勿論、各種修繕費用の値上がりが進んでおり、そんな中で令和6年度(2期)の事業計画では、持続可能な財政運営を確保するため、全分譲地対象の環境保全事業に加えて、緊急を要する突発保全や計画的な予防保全の3本柱により、優先順位を付けて取り組んできました。

経常収入の基本となる社員数は期末人員数で建物会員が14名増員(定住:280名、別荘:320名)、土地社員は12名減員(692名)となり、全体では昨年計画増減+2名となりました。

尚、例年通り定期理事会を4回開催し、審議・決議を行いました。また、令和6年9月21日(土)には第2期定期社員総会を開催し、全ての議案の承認・議決がされています。

●全ての分譲地を対象に行う環境保全

1. 側道約1mの下刈り (全分譲地 24分譲地)
2. 道路枯葉清掃 (全分譲地 24分譲地)
3. 除草剤作業 (一部除外 22分譲地)
4. 土地社員向け下刈り促進・希望者は294件でした。

5. 消火栓点検 (全分譲地 24 分譲地)
6. 土地社員への現況写真報告 (24分譲地 722件)
7. 道路にはみだした樹木の枝切、20分譲地を実施しました。

●突発対応の事後保全では

1. 舗装道及び砂利道補修(玉鳳台・玉取平・五峰苑・小深堀・白沢橋1期・3期、緑の郷・豊原・新野鳥苑・箭松苑・秋鳳苑)
2. 危険倒木の対応 (22件)
3. 街路灯、蛍光管玉切れ交換 (44件)
4. 街路灯器具破損時LED交換 (20件)
5. 漏水箇所の修理と修理後の舗装 (43カ所)
6. 側溝修繕(りんどう湖村)
7. 除雪 (9分譲地 延べ17回)

●計画的に行う予防保全では

1. 受水槽清掃 (小深堀・玉鳳台)
2. ポンプ劣化調査 (全分譲地)
3. 制御盤更新 (豊原・五峰苑・青木)
4. 井戸濾過ポンプ交換 (青木)
5. 井戸調査ボーリング (神明平)
6. 井戸施設廻り整備 (おとり苑圧力タンク室増設・配水池廻り下草刈り)
7. 分譲地かんばんの更新 (22分譲地完了)

※個別分譲地別の実績は別表の事業カレンダーで確認頂くようお願いした。

(2) 2期 正味財産増減計算書についての説明要旨 (説明者) 福田副議長

全体を総括し、建物社員の増加と未納会費の回収により受取会費は増加。一方、管理費では高額ポンプ購入延期等により約 1,000 万円の収支黒字になった。次いで詳細の説明に入り

I : 経常増減の部

1. 経常収益

受取会費では

●定住/別荘会費 : 67,437,635 円

●土地会費 : 19,943,230 円

(建物・土地会費の受取会費は定住社員の増加による増収と未納会費回収による一過性のものです。)

●特別会費 : 6,695,520 円

(土地下草刈り希望者減少)

●雑収益 : 440,915 円

(有料水抜き作業・事務局修繕等)

●受取利息 : 42,505 円

① 経常収益計 : 94,559,805 円

※前年度に対して△193,074 円の減収となりました。大きくは土地下草刈り希望者の減少が影響したものです。

2. 経常費用(管理費)では

【前年比増の科目と主な要因】では

- 職員給与 : (正社員1名増員)
- 動力・水道費 : (電気料金値上げ)
- 一般経費 : (諸物価値上げ・街路灯・修繕・除雪費用等の増加)
- 損害保険 : (車両・損害保険料値上げ)
- 減価償却 : (社有車入替)

【前年比減の科目と主な要因】では

- 道路・水道修繕 は高額ポンプの購入延期により前年比 約350万円の減少になりました。

② 管理費計 は 83,923,673 円 となりその結果として

- 当期経常費用増減額は 10,636,132 円の黒字となり累計では

Ⅱ:正味財産期末残高 64,390,633 円となった。

Ⅲ:災害積立金期末残高は 61,490,548 円です。

以上の説明がされた。

(3) 2期 貸借対照表 (説明者) 福田副議長

福田副議長より総会出席者に、2期貸借対照表(令和7年 3 月 31 日付)が説明された。

【資産の部】

1. 流動資産

現金の預金 123,197,429 円

現金が 990,564 円

仮払い 200,000 円

貯蔵品 3,517,351 円

前払い費用 66,000 円を合計して

流動資産合計では 126,980,780 円

2. 固定資産

建物、保証金の合計が 4,077,650 円

資産合計では 131,058,430 円

【負債の部】

1. 流動負債

3 月実績で 4 月払いの未払金、会費の前受金、源泉所得税等の預かり金の合計が 5,177,249 円

2. 固定負債

災害積立金 61,490,548 円

正味財産 64,390,633 円

負債・正味財産合計では 131,058,430 円

※資産及び負債の左右のバランスが取れているとの報告があった。

(4) 2期 監査報告

(説明者) 松川監事

松川監事より総会出席者に、以下の通り、第2期の監査報告を行いました。

※注3)自治会だより5号で監査役との誤りの表記がありました。お詫びして訂正します。

一般社団法人法第99条(監事の権限)、一般社団法人東昭自治会管理規約29条(監事の職務および権限)に基づき、2024年4月1日から2025年3月31日までの事業年度の理事の職務執行を監査した。

1. 監査方法、およびその内容

監事は理事、および使用人等と意思疎通を図り情報の収集、監査の環境の整備に努めるとともに、理事会、および重要な会議に出席し理事、および使用人等からの職務の執行状況について報告を受け、必要に応じ説明を求め重要な決済処理等を閲覧し業務および財産の状況を調査した。

以上の方法に基づき当該事業年度に関わる事業報告について検討した。

更に会計帳簿に関する資料の調査を行い、当該事業年度に関わる計算書類(貸借対照表)およびその付属明細書、並びに財産目録について検討をした。

2. 監査意見

(1) 事業報告等の監査結果

- ・事業報告は法令、および定款に従い法人の状況を正しく示していると認めた。
- ・理事の職務の執行に関する不正行為、または法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められなかった。

(2) 計算書類、および付属明細書、財産目録の調査結果

計算書類、および付属明細書、並びに財産目録は、法人の財産および損益の状況を全ての重要な点において適正に示していると認める。

2025年9月5日

一般社団法人 東昭自治会

監事 松川 哲夫

7-1-2. 第1号議案の審議

- <質疑なし>

7-1-3. 第1号議案の採決

細田議長より総会出席者に採決を行った。

第1号議案 ●賛成票 出席者 24名、書面表決による賛成者520名、合計544名

●反対票 出席者 0名、書面表決による反対者 2名、合計 2名

以上の通り、第1号議案は出席者の過半数以上の多数をもって原案通り可決した。

7-2. 第2号議案「理事・監事の選任

細田議長より総会出席者に本社員総会をもって、理事・監事の任期満了に伴い、令和7年3月及び5月に開催した定期理事会において新たに承認決議された理事・監事の紹介があり、全員より自己紹介の発言があった。

氏名	役職	期間	分譲地
細田 宏	代表理事	重任2年	神明平
福田 和久	専務理事	重任2年	箭松苑
熊谷 秀志	理事	重任2年	青木
船木 敬蔵	理事	重任2年	玉取平
町田 稔	理事	重任2年	青木
佐藤 元広	理事	新任2年	青木
松川 哲夫	監事	重任2年	小深堀

新しい理事・監事の任期は管理規約第 30 条に基づき令和9年の社員総会までとして再任を妨げないとするとの説明があった。

7-2-1. 第2号議案の審議

●＜質疑なし＞

7-2-2. 第2号議案の採決

細田議長より総会出席者に採決を行った。

第2号議案 ●賛成票 出席者 24名、書面表決による賛成者 518名、 合計 542名
 ●反対票 出席者 0名、書面表決による反対者 4名、 合計 4名

以上の通り、第2号議案は出席者の過半数以上の多数をもって原案通り可決した。

7-3. 第3号議案「管理規約の一部改定

7-3-1. 第3号議案の説明

福田副議長より総会出席者に、議案について一部改定の背景と具体的な改定内容が説明された。

第2期 第1定期理事会において、『法人化した今、今後の役員の担い手となり、意欲を持って仕事を行ってもらうために、理事はボランティアでは無く、業務として自治会運営に携わる必要がある。

その為には、役員報酬の検討の必要性があると感じている。』との合意により、“自治会のめざす姿検討会”を発足してプロジェクトチームにより課題の検討を開始した。今回は検討内容の1つである”理事の減少と知識・経験が必要な代表と専務理事の世代交代“についての対策案として日当や報酬の改定について、総会提案が行われた。

【具体的な改定内容】

“理事の業務をより継続性のある、さらに責任ある業務にするため報酬と時給の改定を行います。”

第38条 ※日当・時給及び手当

		対 象 者	支給額
1. 日当	:理事会出席	理事・監事・社員	2,500 円/回
2. 時給	:専門性のある 特定の業務遂行時	理事・監事・社員	1,500 円/H
3. 手当	:職務に設定①	法人を代表し全ての責任を負う	
		代表理事	20,000 円/月
	:職務に設定②	事務局を掌握し自治会業務の中核を担う	
		専務理事	50,000 円/月

7-3-2. 第3号議案の審議

●意見(青木分譲地 ○○様)

役員・理事は大変な業務を責任をもって遂行されている。役職に見合った報酬支給は当然である。但し時間給は如何なものであるかと感じる。また一般企業に習うと代表理事は社長の位置づけであり、報酬は専務理事よりも代表の方が高額になると考える。また月額でなく年俸での報酬、例えば、代表理事 100 万円、専務理事 60 万円、理事手当 10 万円、監事は12～3 万程度が望ましいのではないかとの意見が述べられた。

●回答(細田議長)

私は当初ボランティア的考え方で自治会活動に協力していたが、平成15年には役員の成り手がなく自分を含めた5名が副会長職となり現在にいたっている。当時の自治会は法人格がないため、昭友管財(有)を設立して自治会実務を委託しており、当時の自治会役員は昭友管財(有)が提案された内容の審査・確認のみにとどまっていた。念願の法人化が成され、理事も自治会運営実務を直接担当する状況になっている。他の社員からも理事はボランティアが基本であるとの声をいただいている事は承知しているが、今回の提案は理事会体制を今後引き継ぐためにも必要だと考え、会費転嫁を行わない状態で検討し提案している。

専務理事は、業務も多岐にわたり業務時間も長く、自治会活動の中核である。一方、代表理事は専務理事と情報を共有して、対外折衝や判断業務を行う役職である。

報酬の設定は単に役職で決めるのではなく、業務内容や業務量の多寡で決定しています。

また、理事については決まった報酬ではなく、HP 作成等の専門性の高い業務を遂行した場合について、スポット的に時給換算で支給するようにしたいと考えました。まずは今年度の状況を把握して、今後の報酬の考え方を更に検討していきたい。

7-3-3. 第3号議案の採決

細田議長より総会出席者に採決を行った。

第3号議案 ●賛成票 出席者 21名、 書面表決による賛成者510名、 合計 531名
 ●反対票 出席者 2名、 書面表決による反対者 12名、 合計 14名

以上の通り、第3号議案は出席者の過半数以上の多数をもって原案通り可決した。

7-4. 第 4 号議案「3期事業計画(案)・収支計画(案)」

7-4-1. (1) 3期 事業計画案 (説明者)熊谷理事

3期事業計画の概要

令和7年度は米国の関税引き上げ等により国内経済動向は不透明であり、引続き物価高騰が進むものと予測されています。そんな中で自治会運営では動力・一般経費は勿論、その他の多くの経常経費が高騰する予測の中で、事業計画や予算編成に当たっては、限られた財源を最大限有効に活用するため、社員の方々からの要望が多い、道路の下草刈り・枯葉清掃等の環境保全活動や土地社員には現況土地写真報告は継続し、合わせて令和9年末での蛍光管生産停止を受けて、街路灯の全数 LED 化(残数300 灯)を今後3年計画で実施していきます。

全国規模で懸念されている水質汚染(PFAS・PFOA)の令和8年度検査義務化に先立ち2項目の追加検査を実施します。水道修繕関係では漏水の早期発見による修繕活動にも精力的に取り組む計画とし

ました。引続き、工事中の断水にはご協力をお願いします。

基本となる当初社員数は1,292名(定住:280名・別荘:320名・土地:692名、昨年計画増減+2名)と推定し、経常収益を算定しました。尚、今年度は定期理事会の開催:4回、を予定しております。

事業計画は 例年通り、 ●社員全員を対象とする“環境保全” ●緊急を要する “事後保全” ●計画的に行う “予防保全” この3本柱で計画しております。

全分譲地対象事業では

1. 側道約1mの下刈り
2. 道路枯葉清掃
3. 除草剤作業
4. 土地会員向け下刈り促進
5. 消火栓の点検
6. 土地会員への、現況写真報告
7. 事務局員による、道路にはみだした樹木の枝切り

以上7項目の環境保全としては675万円の予算を計上しました。

突発、緊急を要する事業では

1. 舗装道、及び砂利道補修
2. 危険倒木の対応
3. 街路灯蛍光管玉切れ交換
4. 蛍光管機具破損時LED灯交換
5. 漏水箇所の修理と修理後の舗装
6. 側溝清掃
7. 除雪

以上7項目の事後保全では720万円の予算計上をしております。

計画的に行う事業では

1. 配水槽清掃(室の井・玉鳳台)
2. ポンプ劣化調査(全分譲地)
3. 制御盤交換(策定中)
4. 仕切弁交換(青木・清溪苑)
5. LED 計画設置(100灯)
6. 雨水対策流末清掃工事(玉取平・秋鳳苑・小深掘・豊原)
7. 井戸送水管布設替(玉鳳台)
8. 配水施設修繕(策定中)
9. 予備ポンプ購入(策定中)

以上9項目の計画的保全では1,115万円の予算を計上しました。

今期全体では道路・水道修繕費及び一部一般経費を使用して2,510万円の計画としております。

7-4-2. 3期収支計画(案)

(説明者)福田副議長

I 経常増減の部

(1)経常収益です。

受取会費では建物社員数を 600 名、土地社員数を 692 名、合計数を 1,292 名として計画しました。

●定住/別荘会費 :63,888,000 円

●土地会費 :17,285,840 円

●特別会費 : 6,800,000 円

(土地下草刈、新規入会金等)

●雑収入 : 100,000 円

(有料水抜き作業等)

●受取利息 : 0円

●経常収益計 : 88,073,840 円

前年度に対してほぼ同額の計画としています。土地会費については減少する予測係数を前年の

▲3%から現実的な▲4%に修正しております。

(2)経常費用(管理費)です。

【前年比増の主な要因は】

●職員給与・社会更生等 約+136 万円 (パート職員の追加・役員報酬の見直し)

●一般経費 約+110 万円 (街路灯 100 灯・電気・燃料代等の値上げ)

●水質検査 約+60 万円 (検査項目の追加)

3期は既に水質汚染(PFAS・PFOA)の追加検査を実施しており、検出なしとの結果を得ております。

ご安心下さい。との報告がされた。

●予備費 +500 万円 (物価高騰や緊急支出として計画)

【前年比減の主な要因】

●道路・水道修繕 : ▲192 万円

●管理費計 : 94,073,840 円

前年度計画に対して約600万円の増加として計画しました。

●当期経常費用増減(当期利益)は約△600万円となり不足金は前期末剰余金で対応します。

7-4-3. 第4号議案の審議

●<質疑なし>

7-4-4. 第4号議案の採決

細田議長より総会出席者に採決を行った。

第4号議案 ●賛成票 出席者 20名、 書面表決による賛成者 520名、 合計 540名

●反対票 出席者 0名、 書面表決による反対者 2名、 合計 2名

以上の通り、第4号議案は出席者の過半数以上の多数をもって原案通り可決した。

7-4-5. 全ての議案が採決された後に、社員から意見が述べられたので合わせて、議事録に記載して置く。

●意見(青木分譲地 ○○様)

自分は10年別荘を所有しています。個人的には第3議案には賛成したが、前述の第3議案での長谷川氏の意見に賛同している。以前昭有管財(有)の問題があった折、福田理事とも理事の給料が安いのではないかと、気持ちよく働いてもらって献身的にやって貰えるような給料が必要では無いかと、意見交換を行ったことがある。委任状書面賛成の方々には理事の報酬について深い考えはないと思うので今回の質疑については来期の課題として会員に知らせるためにも議事録に残す必要があると思う。また理事の業務は極めてプロパー的な仕事であると思うので報酬については的確な報酬というものを検討するべきではないか。との意見が述べられた。

●回答(細田議長)

自治会活動を皆さんに興味をもっていただくためにも情報共有して様々な意見もいただき、多くの社員のみなさんには会報等を通じて自治会への理解を深めていただくことが将来へ向けて大切だと思う。理事が運営を担って来たことで、今まで業者に経費を支払っていたものも、確実に経費削減に反映されていることも事実であり、その結果は決算報告の中で反映されています。今後も総会などで皆さんの斬新なアイデアなどをいただき、より良い形で自治会運営を進めていきたい。

●意見(青木分譲地 ○○様)

事業計画の説明の中「環境保全に重点を置く」との言葉があったが、理事の賃金や時給を上げるとの事なのでもう少し現場確認をしっかりと実施して欲しい。また環境保全とはどこまで会費の中でやるのか、考えて欲しい。青木については舗道の1mを下刈りするというがこれに反対する意見もある。土地の草刈りは所有者の責任であり、車道と歩道は自治会管理範囲内なのでそちらを優先してもらいたい。見苦しい場所も散見される。また、降水時には側溝の末端が詰まり、雨水があふれる状況もある。環境保全をどこまでやるのか考えて貰いたい。との意見が述べられた。

●回答(細田議長)

環境の問題では様々な意見はあろうかと思う。自分も水路の近くに居住しており、大雨時は水が溜まり、自ら側溝掃除を行って維持をしている。また、草刈りを年2回やって欲しいとの意見もあることも承知している。最近では隣地関係も多く相談されているが、これは個人の私有財産であり当事者間での解決が基本であると考えている。全ての意見を満足するためには多額の費用がかかることも事実です。一方で、会費が高いとの声もあり、会費とのバランスで考える必要がある。営利企業の管理会社のように簡単には価格転嫁できない自治会は、自らできる美化活動は率先して行うことが組織を維持するためには重要だと考えている。皆さん自身で行えるものは積極的にご協力をお願いしたい。

24分譲地を管理している自治会事業では ①一番大事な事業は水道を維持すること ②次いで共益施設の道路関係 ③最後は環境美化事業 このように“共有部分”の管理が重要だと考えている。環境美化活動として自治会では、社員から要望の多い、道路や歩道の下草刈りや枯葉清掃等も年1回ではあるが優先して毎年実施している。自治会としては会費転嫁をしないように、限りある収入の中で可能な対応になる事をご理解いただきたい。

側溝流末の清掃関係では重機を使用するような修繕は優先順位を付けて毎年計画しているがこれも会費とのバランスの問題である。

8. 議長の解任

細田議長より総会出席者に、定期総会の全議案審議を終了し、出席者からのご意見、ご協力に感謝を述べ、議長の任を解かさせて頂くことを宣言した。

9. 閉会の辞

松川監事より総会出席者に感謝を述べ閉会の挨拶を行い、社員総会を閉会した。

以上