

ライオンズマンション元住吉第5管理組合 第34回定期総会議事録

〈日時〉 2024年11月16日（土） 12時50分～13時40分

※総会前の12時30分より、株式会社東急コミュニケーションズより管理委託契約に係る
重要事項説明会を開催

〈場所〉 品川プリンスホテル38階「味街道五十三次」
(所在地：東京都港区高輪4-10-30)

〈議事〉

- | | |
|-------|------------------------|
| 第1号議案 | 第34期事業活動報告及び収支決算報告の件 |
| 第2号議案 | 管理委託暫定契約締結の件 |
| 第3号議案 | 管理規約改定の件【特別決議】 |
| 第4号議案 | 第35期事業計画（案）及び収支予算（案）の件 |
| 第5号議案 | 第35期役員選任の件 |

ライオンズマンション元住吉第5管理組合



第34回定期総会議事録

1. 重要事項説明会

総会前の12時30分より管理委託契約に係る『重要事項説明会』が開催され、株式会社東急コミュニケーションズ元住吉第5管理組合第34回定期総会にて開催された。

2. 開会

定刻、理事長が管理規約の規定に基づき本総会の議長となり、開会宣言をしてライオンズマンション元住吉第5管理組合第34回定期総会を開会した。

3. 総会成立の確認

議長より組合員の出席状況について、次のとおり本総会が管理規約に定める要件を満たし成立する旨、報告が行われた。

組合員総数：59名／議決権総数：60個

区分	出席組合員数	出席議決権数
会場出席	6名	7個
議決権行使書	19名	19個
委任状	13名	13個
合計	38名(64.4%)	39個(65.0%)

※出席組合員／議決権数の合計については議決権行使書及び委任状を含む。

4. 議事録署名人の指名

議長は、管理規約に基づく本総会の議事録署名人を指名し、承認された(別表1)。

※個人情報の保護の強化に伴い、議事録署名人などのお名前を含む情報を別表にまとめております。

5. 議事

第1号議案 第34期事業活動報告及び収支決算報告の件

議長の指名により、株式会社東急コミュニケーションズ市川氏(以下「管理会社」という)が議案書に基づき説明を行った。また、監事より第34期の監査の結果、特に指摘すべき事項はなく適正である旨の報告書を受領している旨の報告が行われた。

続いて議長が質疑・意見を議場に求め、以下のとおり行われた。

〈質問〉現在管理組合で契約している保険に付いている施設賠償特約についてが、専有部分も範囲に含まれていますか？(出席組合員)

〈回答〉共用部分のみと認識しておりますが、確認致します。(管理会社)

〈意見〉当管理組合で開設しているホームページへ総会議事録等をアップデートする事になっていますが、ここ数年更新されていないので、早急に対応して下さい。(出席組合員)

〈回答〉かしこまりました。申し訳ありません、すぐに対応致します。(管理会社)

〈意見〉総会資料の送付が遅すぎます。日にちの案内だけでも早く実施するように依頼しましたが、自分の手元に到着したのは10月31日でした。もっと早く周知するようお願いします。(出席組合員)

〈回答〉申し訳ありません。今後気を付けます。(管理会社)

〈意見〉預金残高が2口座合計で約6,000万円あります。もっと金利が良い銀行へ預けるなど対応が必要と思います。(出席組合員)

質疑応答の後、議長が本議案を議場に諮ったところ、出席組合員全員の賛成により承認された。

【承認事項】第34期事業活動及び収支決算

第2号議案 管理委託暫定契約契約の件

議長の指名により、管理会社が議案書に基づき説明を行った。続いて議長が質疑・意見を議場に求め、以下のとおり行われた。

〈意見〉委託費の値上げ提案をされていましたが、きちんと業務をして頂かないと応じる事は出来ないというのが私の意見です。 (出席組合員)

〈質問〉理事長印押印承認記録簿という書類があり、理事長が理事長印を捺印した際に、記録を残すために日付とサインの記入をする書類ですが、途中まったくサインが無い時期があります。この間理事長印が押されていなかったという事ですか？管理組合の運営に支障をきたしてもおかしくない事態だと思いますので、調査願います。 (出席組合員)

〈回答〉かしこまりました。確認致します。 (管理会社)

質疑応答の後、議長が本議案を議場に諮ったところ、出席組合員全員の賛成により承認された。

【承認事項】管理委託暫定契約の締結

契約先		株式会社東急コミュニケーションズ
契約期間		2025年1月1日 ~ 2025年3月31日
委託業務費 (月額)	委託業務費	248,900円
	消費税	24,890円
	合計	273,790円

第3号議案 管理規約改定の件【特別決議】

議長の指名により管理会社が、そもそも出席者数が不足（4分の3に満たない）している為、審議する事が出来ない旨の報告があり、本議案については否決となった。

第4号議案 第35期事業計画（案）及び収支予算（案）の件

議長の指名により、管理会社が議案書に基づき説明を行った。続いて議長が質疑・意見を議場に求め、以下のとおり行われた。

〈質問〉一般会計から修繕積立金を繰り入れるという話ですが、もう少し詳しく説明して頂けますでしょうか。 (出席組合員)

〈回答〉第34期末の時点で、一般会計の剩余金が約3,000万円あります。一般会計はその性質上、多額の剩余金を必要とする会計では無いので、ある程度残したうえで修繕積立金として積み立てたほうが良いと考え、提案しております。 (管理会社)

質疑応答の後、議長が本議案を議場に諮ったところ、出席者全員の賛成により承認された。

【承認事項】第35期事業計画及び収支予算

第5号議案 第35期役員選任の件

議長の指名により、管理会社が議案書に基づき説明を行った。続いて議長が質疑・意見を議場に求めたが特に質疑はなく、議長が本議案を議場に諮ったところ、出席者全員の賛成により承認された。〈別表2に記載の通り〉

その他

一出席組合員（以下A氏）が自室でおこなった改修工事（2020年12月から2021年3月）について話し合いがもたれた。以下、問題の経緯を記す。

まず、一昨年の総会において、4階に住むA氏から部屋の台所の排水口あたりで四六時中「コポコポ音」が聞こえる、という苦情が文書で寄せられた。その原因として、この数年間、排水管洗浄を行っていないからではないか、との指摘があった。そして、後日、「屋上からの排水管洗浄」「一階の化粧ハッチの解体」「枠内異物除去」及び「化粧ハッチ新設」を含む見積書がA氏が代表を務める会社から提出された。管理組合が調べた結果、化粧ハッチには問題がなく解決した。屋上からの共用部排水管洗浄についても、もし、異物のせいで配管に詰まりがあるならば、その箇所より上の階で逆流が起きるはずであるがそうなっていない。したがって、屋上からの排水管洗浄も必要なないと判断し、この見積書は、棚上げとなった。その後、原因究明の一環として、居住者全員にアンケートを行い、この音がするかどうかを尋ねたが、音がするという返事はなかった。

また、この異音の問題は、A氏が部屋を大きく改修工事をして入居した後から始まっているということから、この改修工事に原因があるのではないか（配管の傾斜が十分とれているか、管の径が小から大へと正しく接続されているか）、という疑問が理事会で出た。

しかし、そもそも、この改修工事は、理事長（および理事会）の承認を取らずに行われていたため、これは、管理規約第17条に抵触し、本来は、行えない工事であったことが判明。昨年第33回定期総会にA氏が出席。A氏がこの改修工事にあたり理事長から書面で許可をもらったと主張したため、それを提出するように管理会社経由で数回頼んだが未提出。後日の調査により、A氏の工事申請書は管理会社へ提出されていたが、その申請書は、管理会社の担当員の怠慢により理事長へ送られておらず、したがって理事会は工事について何も知らされていなかった。当然のことに理事長は許可を出していない。今回の34回定期総会にて、A氏は、管理会社の当時の担当者よりメールか書面で工事の許可を受け取ったと主張するも、現時点では見つかってはいない。

また、今年6月にA氏より別の部屋における同じような大規模改修工事の申請書が提出されたが、理事会は「管理規約第17条第1項で定められた『修繕等』の想定をはるかに超えた工事なので、別途、管理規約で新たに定める必要がある」とストップをかけ、そのまま現在に至る。なお、異音は、8月現在で、ほとんど止んでいる。空き家だった上階の部屋に入居者があつて以来、音が止んだということであるが、止んだ原因ははつきりしていない。少なくとも、当初にA氏が主張した「屋上からの排水管洗浄が必要」ではなかったということは言えよう。同席の組合員より封水の関係ではないか、という意見あり。

この話し合いの中で、唐突にA氏から「現理事長は管理組合を牛耳っている」「その為に、他の区分所有者が総会に出席出来ない」等の発言が出た。対して、他の組合員からは、そのどちらも正しくない旨の発言が相次いだ。以下、その内容。

1. これまで、理事長の意見に対し反対意見があるときは、その都度、言ってきたつもりであり、理事長に牛耳られているという感覚はない。（出席理事）
2. 昨今、どんなマンションの理事会も管理会社の言いなりになる場合が多いが、我々のマ

ンションは、独自に、様々な僕約と収入につながる活動を行い、入居者・区分所有者にとって良いマンションを目指してきたと言える。10年ほど前に管理費を下げるという画期的な決定を行ったが、このようなマンションはあまりないだろう。自分は、現理事長でよいと思っている。（出席組合員）

3、実際に、やってはいけない改修工事をしてしまった場合、正しい解決策としては、元に戻すしかないのではないか。（出席組合員）

4、他の組合員も、そう思っているのかアンケートを取ったらどうか。（出席組合員）

竹内理事長がA氏に対して前述二つの発言「現理事長は管理組合を牛耳っている」と「その為に他の区分所有者が総会に出席できない」に対し撤回と謝罪を求めたが、A氏は、それに応ぜず、「総会の中では、自由に意見を言っても良いはずだ」と応酬。数回のやり取りが行われた後で、理事長が引き続き理事会を開催する旨を告げ、総会を終了した。

6. 閉会

以上をもって、全ての議案の審議が滞りなく終了した旨、議長より報告が行われ、13時40分に閉会を宣した。

〈別表1：議事録署名人など〉

敬称略

氏名	
理事長	竹内 郁介
議事録署名人	中込 小枝子
議事録署名人	平川 洋
(同席者)	
株式会社東急コミュニケーションズ(管理会社)	担当/管理業務主任者 市川 卓

〈別表2：新役員〉

敬称略

役職	氏名
理事	竹内 郁介
理事	中込 小枝子
理事	大江 信義
理事	平川 洋
理事	中嶋 俊夫
監事	岩佐 哲司

以上

ここに、議事の経過の要領及び結果を証するため、管理規約に基づき本議事録を作成し、議長及び議事録署名人は以下に署名押印する。

2025年2月23日

名称：ライオンズマンション元住吉第5管理組合

議長

竹内 郁介



議事録署名人

中込 小枝子



議事録署名人

平川 洋



