

ライオンズマンション元住吉第5管理組合 第35回通常総会議事録

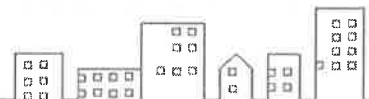
〈日時〉 2025年11月29日（土） 12時50分～14時45分

〈場所〉 セルリアンタワー東急ホテル2F スーツァンレストラン陳 渋谷
（所在地：東京都渋谷区桜丘町26-1）

〈議事〉

- | | |
|-------|---------------------------|
| 第1号議案 | 第35期事業活動報告及び収支決算報告の件 |
| 第2号議案 | 管理委託契約更新の件 |
| 第3号議案 | 管理規約違反となる専有部分修繕工事に関する処理の件 |
| 第4号議案 | 第36期事業計画（案）及び収支予算（案）の件 |
| 第5号議案 | 第36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35回通常総会議事録

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ティー管理業務主任者より主任者証の提示及び重要事項説明が行われた。

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35回通常総会を開会した。

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：58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	9名	10個
議決権行使書	17名	17個
委任状	10名	10個
合 計	36名(62.1%)	37個(61.7%)

※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35期事業活動報告及び収支決算報告の件

議長の指名を受けた(株)東急コミュニティー市川氏(以下「管理会社」)が、議案書に基づき説明を行い、引き続き議長が質疑・意見を議場に求め以下の通り行われた。

〈質問〉アンテナ基地局賃料として、毎年約100万円収入として計上されておりますが、納税の必要は無いのでしょうか。(出席組合員)

〈回答〉課税対象となる可能性はありますが、今のところ指摘を受けていないので申告していません。(議長)

〈質問〉他の管理組合でも、ほとんど納税していないと思います。(出席組合員)

〈回答〉納税はするべきだと思います。(管理会社)

〈補足〉組合運営費が予算を超過している件について、第3号議案にも通じるのですが、今期はトラブル案件が多く例年に比べ理事会回数も増え、臨時総会を2回開催した事もあり、その費用がかさんだ結果となります。(議長)

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可決承認された。

【承認事項】第35期事業活動報告及び収支決算報告

第2号議案 管理委託契約更新の件

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

〈質問〉今回、3ヶ月間の短期契約となった経緯を教えてください。（出席組合員）

〈回答〉弊社より管理委託契約の更新を申し入れた際に、委託費の値上を伴う内容だったのですが、その協議が整わず暫定的に同条件での契約を3ヶ月間延長させて頂きたいと申し入れた結果でございます。（管理会社）

〈意見〉理事会としては管理会社に対して減額を求めています。端的に言うと、すべき仕事をやっていない為、その分減額するように求めています。具体的に一例を申し上げると、連絡を取りたい時に連絡が取れず、緊急センターへ連絡して担当者へ取り次ぐように伝えても、折り返し掛かってくるのが2～3日後といった事があり、支店の連絡先を教えるよう求めても、支店に電話は無いと言われた事がありました。（議長）

〈回答〉支店に電話は無いというのは誤った説明です。支店の電話番号はお客様へ開示していない、というのが正確な内容となります。（管理会社）

〈質問〉4月以降の契約はどのようなのでしょうか？（出席組合員）

〈回答〉大変恐縮ですが来年2月に臨時総会を開催して頂き、ご審議頂きたいと思います。尚、4月からの契約について、日常清掃費の値上をお願いする形となりますが、事務管理業務費等、弊社が直接実施している業務に関する委託費については据え置きとさせて頂きます。（管理会社）

〈質問〉具体的にいくら位値上げとなるのでしょうか？（出席組合員）

〈回答〉13,000円（税抜）程度になる見込みです。（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可決承認された。

【承認事項】管理委託契約の締結

契約先	株式会社東急コミュニティー	
契約期間	2026年1月1日～2026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

〈備考〉従前と同条件

第3号議案 管理規約違反となる専有部分修繕工事に関する処理の件

議長より議案書に基づき説明が行われた。続いて議長が質疑・意見を議場に求め以下の通り行われた。

〈補足〉事の発端は、当該住戸から排水時に異音があるという連絡があった事です。独自に調査をした結果、排水縦管から先が詰まっており全て改修しなければならない、また1階の排水桝の蓋が開かないので修理する必要があるとの言い分で、ご自身が経営されている会社にて工事を行う見積書を提出してきました。理事会としては、排水縦管が詰まっていれば他の住戸も排水が逆流してしまう事が考えられるが、そのような連絡は

一切ない事と、そもそも縦管が詰まる事は想定出来ないと考え、他に原因があるので無いかと考えていた所、理事会の承認を得ずに、専有部分の給排水管の移設を伴う工事を実施している事が判明しました。その後も、理事会の承認を得た等の虚言を繰り返した事もあり、理事会としては規約違反として原状回復を求めたい意向でしたが、皆様へアンケートを実施した結果、工事については追認するという意見が過半数を占めた為、その意見を尊重する事としました。しかしながら規約違反は事実である為、今回の提案に至りました。書類を読んだだけでは伝わらない部分があると思い、多くの方に総会へ出席頂き、直接ご説明を申し上げたいと考えておりました。また、本件については仮に役員が交代してもきちんと引き継いで欲しいと願っております。（議長）

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可決承認された。

【承認事項】 管理規約違反及び理事会未承認の専有部分修繕工事实施に関して、理事会方針に則り対応する

<理事会方針>

- (1) 「管理規約に違反した事、理事会の承認を得たという虚偽の発言をした事」に対する謝罪文と「管理規約・使用細則・総会決議事項・理事会決議事項には従う」旨の誓約書を、理事会宛に提出するよう求める。
- (2) 上述の謝罪文及び誓約書を総会資料へ添付する。

※以上の内容が確認された段階で追認を認め、応じない場合は法的措置を視野に入れて対応する。

第4号議案 第36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い、続いて議長が質疑・意見を議場に求め以下の通り行われた。

<質問>ごみ置場の前に設置されている照明器具ですが、錆の状況が酷い為交換したほうが良いと思います。（出席組合員）

<回答>事業計画にございます、照明器具交換の中に当該箇所も含まれています。（管理会社）

<質問>事業計画にある、4階・5階玄関扉塗装等の検討について、具体的に教えて頂きたいです。（出席組合員）

<回答>居住者様より、特に4階・5階の玄関扉に関して、目の前に遮蔽物が無いせい退色や汚れ、劣化が著しいので対応を検討して欲しいとの要望があり、理事会へ報告させて頂いた経緯でございます。塗装や清掃・シート張りなど検討し、いずれもデメリットがありますが、やるなら塗装ではないかと考え見積を取得しております。（管理会社）

<回答>塗装すると見映えは悪くなってしまいます。それでも現状の扉の退色・劣化度合いを考慮すると、何かしら対策は必要と考えます。本当は扉を交換したほうが良いです。（議長）

<意見>当管理組合のホームページに関して、第24回の総会議事録がアップデートされていないので対応をお願いしたいのと、各種申請用紙等、最新のものが今一度確認頂き、必要に応じて更新をお願いします。（出席組合員）

〈回答〉承知しました。（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可決承認された。

【承認事項】第36期事業計画及び収支予算

〈口座の開設〉新たに定期預金口座を開設する。銀行の選定は理事会一任とする。

第5号議案 第36期役員選任の件

議長が議案書に基づき説明を行い、続いて議長が質疑・意見を議場に求めたが、特に質疑等はなく、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可決承認された。〈別表2に記載の通り〉

その他・報告事項

(1) 駐車場に関する問題について

当マンションは3台分の駐車スペースがあり、内1台については工事等でマンションに來訪した際の一時駐車場として活用しているところであるが、11月初旬に、工事の為に訪問した業者が車を駐車していたところ、特定の居住者から「誰の許可を得て駐車している？許可を得ているのであれば許可証を提示せよ」等強く迫られ、やむを得ず退館したという事例が発生した旨が報告された。その為、当日予定していた工事が出来ず出直しとなった為、損害が発生してしまい、駐車場は共用部分である為、管理組合にて補填する必要がある旨が報告された。

本件については、その一部始終が防犯カメラの画像に残されており、当事者を特定し損害額を請求する事を検討している旨が補足された。

また、駐車場の取扱いについて、今後ルールを明確にして管理方法を確立した上で、改めて運用していく予定である事が説明された。

(2) 匿名希望者からの意見について

管理会社より、匿名希望者から総会の会場に関する意見が寄せられた旨が報告されたが、匿名による意見については受け付けない事とし、今後意見がある場合は直接総会へ出席した上で述べるか、記名のうえ書面で理事会宛に提出するように求める事とした。

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、14時45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ティー(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
理事長	竹内 郁介
副理事長	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。

2026年 / 月 5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 