

ライオンズマンション元住吉第5管理組合

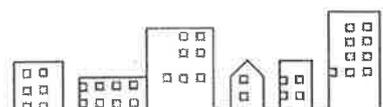
第27回通常総会議事録

〈日時〉 平成29年11月23日(木) 12時15分から15時10分まで
※総会開催前の12時05分から12時15分まで管理委託契約更新に伴う
重要事項説明会が開催された。

〈場所〉 ANAインターコンチネンタルホテル東京3階「ザ・ステーキハウス(個室:ビオラ)」
(所在地:東京都港区赤坂1-12-33)

〈議事〉

- 第1号議案 第27期事業報告及び収支決算報告に関する件
- 第2号議案 管理委託契約更新に関する件
- 第3号議案 管理規約及び使用細則全面改定に関する件【特別決議】
- 第4号議案 第28期事業計画及び収支予算並びに
第29期収支予算成立までの経過措置に関する件
- 第5号議案 管理組合役員改選に関する件



第 27 回通常総会議事録

1. 日 時 平成 29 年 11 月 23 日 (木) 12 時 15 分から 15 時 10 分まで
※総会開催前の 12 時 05 分から 12 時 15 分まで管理委託契約更新に伴う
重要事項説明会が開催された。

2. 場 所 ANA インターコンチネンタルホテル東京 3 階「ザ・ステーキハウス (個室: ピオラ)」
(所在地: 東京都港区赤坂 1-12-33)

3. 開 会

定刻、竹内理事長が管理規約第 43 条 (理事長) 第 5 項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 27 回通常総会を開会した。

4. 総会成立の確認

議長が、組合員の出席状況について次の通り報告を行い、本総会が管理規約に定める要件を満たして有効に成立する旨、報告が行われた。

	組合員数	対組合員総数	議決権数	対議決権総数
総組合員	60 名	—	60 個	—
本人出席	4 名	6.7%	4 個	6.7%
委任状提出	12 名	20.0%	12 個	20.0%
議決権行使書提出	19 名	31.7%	19 個	31.7%
合 計	35 名	58.3%	35 個	58.3%

※対組合員総数及び対議決権総数の割合については、小数点第 2 位を四捨五入して算出
同席者: 管理会社 (株)東急コミュニティー 神奈川支店 横田氏

5. 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として、中込副理事長、平川理事を指名した。

6. 議 事

第 1 号議案 第 27 期事業報告及び収支決算報告に関する件

議長の指名により、(株)東急コミュニティー横田氏から総会資料に基づき、第 27 期事業報告及び収支決算報告について説明が行われた。質疑応答、意見交換後、本議案に関する承認を諮ったところ、全会一致により本議案は承認された。

【主な質疑応答、意見】

- ・一般会計の収入でアンテナ基地局電気料とあるが、対する支出はあるのか。
→アンテナ基地局が稼動する際の電気は共用部分の電力を使用しているため、電気料の科目の中に支出が存在する。そのため、事業主から電気料金相当分が管理組合に戻入されている。なお、管理組合に損が生じないように算出された額が戻入金として支払われている。
- ・雑収入の内訳は何か。

→主なものは漏水事故が発生した際の漏水調査費用である。小修繕費で支出している金額と同額がてん補されている。また、その他として集団資源回収の奨励金等も収入として入っている。

・玄関鍵シリンダー代とは何か。

→エントランス操作盤のシリンダーと玄関鍵のシリンダーを解錠する鍵を一本化する場合、逆マスター方式でシリンダーを作成することとなるが、納期が2～3週間程度要するため、管理組合にて在庫を保有し、鍵交換を希望された際に費用と引き換えに送付している。一旦、管理組合が立て替えた分を希望者の方が管理組合に入金しているため、雑収入として計上している。

賛成組合員数	合計 35	(本人出席 4	・委任状 12	・議決権行使書 19)
賛成議決権数	合計 35	(本人出席 4	・委任状 12	・議決権行使書 19)
反対組合員数	合計 0	(本人出席 0	・委任状 0	・議決権行使書 0)
反対議決権数	合計 0	(本人出席 0	・委任状 0	・議決権行使書 0)
棄権組合員数	合計 0	(本人出席 0	・委任状 0	・議決権行使書 0)
棄権議決権数	合計 0	(本人出席 0	・委任状 0	・議決権行使書 0)

第2号議案 管理委託契約更新に関する件

議長の指名により、(株)東急コミュニティー横田氏から総会資料に基づき、管理委託契約の更新について説明が行われた。質疑応答、意見交換後、本議案に関する承認を諮ったところ、全会一致により本議案は承認された。

【主な質疑応答、意見】

・今回、コピー代や郵送代は東急コミュニティー負担に変更になるということだが、他管理組合の状況として、同社負担となっている割合はどの程度か。

→他社の場合はほとんどが実費精算として管理組合負担になっていることが多い。管理組合との契約内容によって異なるため、東急コミュニティー全体としての割合は不明であるが、当方(東急コミュニティー横田氏)が担当している管理組合では8割程度が当社負担となっている。

賛成組合員数	合計 35	(本人出席 4	・委任状 12	・議決権行使書 19)
賛成議決権数	合計 35	(本人出席 4	・委任状 12	・議決権行使書 19)
反対組合員数	合計 0	(本人出席 0	・委任状 0	・議決権行使書 0)
反対議決権数	合計 0	(本人出席 0	・委任状 0	・議決権行使書 0)
棄権組合員数	合計 0	(本人出席 0	・委任状 0	・議決権行使書 0)
棄権議決権数	合計 0	(本人出席 0	・委任状 0	・議決権行使書 0)

第3号議案 管理規約及び使用細則全面改定に関する件【特別決議】

本議案については、特別決議の決議要件である総組合員数及び総議決件数の4分の3以上の出席(委任状・議決権行使書を含む)に満たないため、審議を見送りとした。

なお、本議案の大きな趣旨である住宅宿泊事業法(いわゆる民泊新法)第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業及び国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業については、ごみや騒音問題などにより、入居者の平穏な生活を乱してしまうことが危惧されることから、当管理組合としては禁止とする方針とし、再度総会に議案上程し管理規約改定を行うことを申し合わせた。

第4号議案 第28期事業計画及び収支予算並びに第29期収支予算成立までの経過措置に関する件

議長 の 指 名 に よ り、(株)東急コミュニティー横田氏から総会資料に基づき、第28期事業計画及び収支予算並びに第29期収支予算成立までの経過措置について説明が行われた。質疑、意見を求めたところ、特に質疑等がないため、本議案を議場に諮ったところ、全会一致により本議案は承認された。

賛成組合員数	合計 35	(本人出席 4	・委任状 12	・議決権行使書 19)
賛成議決権数	合計 35	(本人出席 4	・委任状 12	・議決権行使書 19)
反対組合員数	合計 0	(本人出席 0	・委任状 0	・議決権行使書 0)
反対議決権数	合計 0	(本人出席 0	・委任状 0	・議決権行使書 0)
棄権組合員数	合計 0	(本人出席 0	・委任状 0	・議決権行使書 0)
棄権議決権数	合計 0	(本人出席 0	・委任状 0	・議決権行使書 0)

第5号議案 管理組合役員改選に関する件

議長より総会資料に基づき、管理組合役員候補者が紹介された。質疑、意見を求めたところ、特に質疑等がないため、本議案を議場に諮ったところ、全会一致により本議案は承認された。なお、役職について互選した結果、以下のとおり決定した。

賛成組合員数	合計 35	(本人出席 4	・委任状 12	・議決権行使書 19)
賛成議決権数	合計 35	(本人出席 4	・委任状 12	・議決権行使書 19)
反対組合員数	合計 0	(本人出席 0	・委任状 0	・議決権行使書 0)
反対議決権数	合計 0	(本人出席 0	・委任状 0	・議決権行使書 0)
棄権組合員数	合計 0	(本人出席 0	・委任状 0	・議決権行使書 0)
棄権議決権数	合計 0	(本人出席 0	・委任状 0	・議決権行使書 0)

【第28期理事会役員（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	平川 洋
監 事	石母田 豊

そ の 他

議事終了後、出席組合員にて以下のとおり意見交換を行った。

①総会は管理組合の意思決定を行うための重要な会議であるが、例年、委任状・議決権行使書を含む出席者の数が少ない状況である。そのため、今回のように特別決議の審議を行う際に決議要件に満たないことが今後も懸念される。

管理組合運営に関心を持っていただくことは当然ながら、重要な事項が決議できないことは非常に問題であることから、出席者を増加させるため、次回総会から出席者（委任状・議決権行使書提出者を含む）に対し、クオカード2,000円前後を進呈する可能性が話し合われた。

平成29年11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

