

ライオンズマンション元住吉第5管理組合

第28回通常総会議事録

〈 日 時 〉 2018年11月10日(土) 13時00分から14時45分まで

〈 場 所 〉 ANAインターコンチネンタルホテル東京3階「日本料理雲海」
(所在地：東京都港区赤坂1-12-33)

〈 議 事 〉

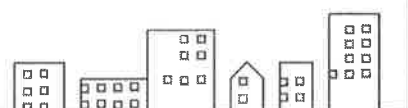
第1号議案 第28期事業報告及び収支決算報告に関する件

第2号議案 管理規約及び使用細則全面改定に関する件【特別決議】

第3号議案 第29期事業計画及び収支予算並びに

第30期収支予算成立までの経過措置に関する件

第4号議案 管理組合役員改選に関する件



第28回通常総会議事録

1. 日 時 2018年11月10日(土) 13時00分から14時45分まで

2. 場 所 ANAインターコンチネンタルホテル東京3階「日本料理雲海」

(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28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	7名	11.7%	7個	11.7%
委任状提出	16名	26.7%	16個	26.7%
議決権行使書提出	25名	41.7%	25個	41.7%
合 計	48名	80.0%	48個	80.0%

※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 ㈱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28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、㈱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】

・雑収入における駐輪ステッカーの収入が低いと思われるが、届出をしないで駐輪している自転車があるのではないかと。

→入居者に駐輪ステッカーを貼付するよう案内をしているが、届出がされないことも多い状況である。

・雑排水管洗浄は毎年実施をするのか。

→毎年実施はしていない。単身者向けの住戸であるため、雑排水管に詰まりが生じる可能性は低いことから、数年に1回程度の頻度で実施しても問題ないと判断し、第21回通常総会にて、万が一、詰まりが生じた場合は管理組合の費用でスポット対応することを決議している。

- ・雑排水管洗浄を実施することで排水口からの臭いは防げるのか。
- 実施することにより多少は防ぐことができるが、排水口の臭気の原因は排水本管からの臭気である。ただし、排水口部分にはトラップにて封水されているため、基本的には室内に臭いが流入することはない。
- ・非常押ボタンを押すことにより自動通報されるシステムは、東急コミュニティーが管理しているマンションは全て共通か。
- マンション毎で警報の受信方法は異なる。以前までは、室内インターホンの非常押ボタンを押すと管理室までしか通報されなかったが、システム改修を行い、非常押ボタンを押した際は東急コミュニティーに通報されるようにした。
- ・非常押ボタンが押されたことによる緊急出動はあったか。
- 今のところない。

賛成組合員数	合計 48	(本人出席 7	・委任状 16	・議決権行使書 25)
賛成議決権数	合計 48	(本人出席 7	・委任状 16	・議決権行使書 25)
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 管理規約及び使用細則全面改定に関する件【特別決議】

議長の指名により、㈱東急コミュニティー横田氏から総会資料に基づき、管理規約及び使用細則全面改定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、賛成多数により本議案は承認された。

【主な質疑応答、意見】

- ・製本して各組合員に配付してはどうか。
- 製本版が完成次第、印刷会社に費用を確認し報告する。
- ・売買の際に不動産仲介会社等から管理規約の請求はないか。
- 原則、売主から買主に引き渡される資料の一つである。現在は、不動産仲介会社に写しの提供は行っておらず、売主から管理会社に請求された場合、売主に渡している。
- ・マンションホームページからも抽出できるのか。
- 可能である。

賛成組合員数	合計 48	(本人出席 7	・委任状 16	・議決権行使書 25)
賛成議決権数	合計 48	(本人出席 7	・委任状 16	・議決権行使書 25)
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 第29期事業計画及び収支予算並びに

第30期収支予算成立前の経過措置に関する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29期事業計画及び趣旨予算並びに第30期収支予算成立前の経過措置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】

- ・エレベーターは油圧式とのことだが、交換した場合はどのようなになるのか。
→東芝エレベーターやSECエレベーターの場合は機械室レスのロープ式となる。機械式レスとは、エレベーターシャフト内に駆動に必要な機械を設置するものである。ジャパンエレベーターの場合は、油圧式にて交換することとなる。
- ・予算に計上されている旧受水槽室排水ポンプ交換は必要なのか。
→現在、直結給水方式に変更されているため、旧受水槽室に湧水等が流入しても機能的には問題ないが、万が一に備え、ポンプ交換の予算を計上している。

賛成組合員数	合計 48	(本人出席 7	・委任状 16	・議決権行使書 25)
賛成議決権数	合計 48	(本人出席 7	・委任状 16	・議決権行使書 25)
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4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 48	(本人出席 7	・委任状 16	・議決権行使書 25)
賛成議決権数	合計 48	(本人出席 7	・委任状 16	・議決権行使書 25)
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エレベーターの保守会社について

現在、当マンションのエレベーターは東芝エレベータ製のエレベーターが設置されており、保守点検も東芝エレベータにて行っている。

エレベーターの保守点検については、メーカーにて行う保守点検の他、いわゆる独立系の保守会社による保守点検があり、後者の方が保守点検費用が安価である。

費用削減の観点から、独立系保守会社への切替えを行う方針とし、理事会にて検討したうえ、決定することとした。なお、設置から相当の年数が経過していることから、独立系の保守会社が引き受け可能かどうかを確認したうえ、変更に関する手続きを進めることとした。

②エレベーター設備の更新について

エレベーター設備については、25年から30年が交換周期と言われている。また、東芝エレベータより、現在設置されているエレベーターの主要部品は生産中止となっており、故障時はメーカー在庫にて対応するが、在庫がなかった場合、更新までの期間はエレベーターが使用できなくなる。そのため、エレベーター設備の更新に向けた検討を開始する方針とした。

③担当者の変更について

東急コミュニティーの人事異動の関係から、以下のとおり担当が交替になる旨、報告を受けた。

(旧) 横田 健介 → (新) 丸山 大樹 (マルヤマ ヒロキ)

2018年11月10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 取 郁 介



議事録署名人

中 込 小 枝 子



議事録署名人

平 川 洋

