

ライオンズマンション元住吉第5管理組合

第30回通常総会議事録

〈 日 時 〉 2020年11月21日(土) 11時10分から13時30分まで
※総会開催前の11時00分から11時10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 日本料理雲海
(所在地：東京都港区赤坂1-12-33 3階)

〈 議 事 〉

- 第1号議案 第30期事業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 屋上携帯基地局アンテナの改修に関する件
- 第4号議案 第31期事業計画及び収支予算に関する件
- 第5号議案 管理組合役員改選に関する件



第30回通常総会議事録

1. 日 時 2020年11月21日(土) 11時10分から13時30分まで

※総会開催前の11時00分から11時10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 日本料理雲海

(所在地: 東京都港区赤坂1-12-33 3階)

3. 開 会

定刻、竹内理事長が管理規約第41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30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	3名	5.0%	3個	5.0%
委任状提出	13名	21.7%	13個	21.7%
議決権行使書提出	23名	38.3%	23個	38.3%
合 計	39名	65.0%	39個	65.0%

※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 (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30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30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】

・修繕積立金は年間どれくらいの額が積み上がるのか。

→年額で222万円が積み上がる。

・建物は非常に綺麗な状態であるが、せっかく専用庭があるにも関わらず、有効活用されていない状態であり、非常に残念である。また、大きく成長した樹木も見受けられる。

→専用庭の管理は個人管理としている、各区分所有者にて対応することとなる。

・現在、空いている部屋はどれくらいあるのか。

→区分所有者または賃貸管理の不動産業者から管理会社に連絡がないと入退去の状態や入居者の連絡先等が分からない。入退去がある場合は、管理会社に連絡を入れて欲しい。

賛成組合員数	合計 39	(本人出席	3	・委任状	13	・議決権行使書	23)
賛成議決権数	合計 39	(本人出席	3	・委任状	13	・議決権行使書	23)
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 管理委託契約更新の件

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、管理委託契約更新について説明が行われた。質疑応答、意見交換を踏まえ、出席理事にて検討した結果、同社から提示された管理委託業務費については、月額5,000円の増額とすることとし、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】

・人件費上昇に伴う増額にしては、金額が大きいのではないかな。

→管理を委託いただいてから現在に至るまで日常清掃業務費の増額については、社内調整等によりやり繰りをしてきたが、近年、上昇し続ける人件費を企業努力により堪えることは厳しくなってきたため、この度、増額のお願いをしている。

・人件費の増額による増額依頼であれば、管理を受けてからの人件費単価と比較するのではなく、現在の契約期間が開始する際の人件費と現在の人件費を比較するのが本来の姿ではないかな。

→最低賃金の上昇だけでなく、清掃業は採用が厳しい状況である。最低賃金の上昇分だけでなく、実際に支払われる時給を上げなければ採用が掛からない状況である。

・新型コロナウイルスの影響により、離職されている方も多くいるため、人材不足ではないと思われる。

→清掃業に関しては、労働条件も厳しいため、募集をしてもなかなか集まりにくい状況が続いている。

【更新する管理委託契約について】

契約先 株式会社東急コミュニティー

新契約期間 2021年1月1日～2023年12月31日（3年間）

新管理委託費	221,000円
消費税等（10%）	22,100円
合 計	243,100円

賛成組合員数	合計 39	(本人出席	3	・委任状	13	・議決権行使書	23)
賛成議決権数	合計 39	(本人出席	3	・委任状	13	・議決権行使書	23)
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 屋上携帯基地局アンテナの改修に関する件

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、屋上携帯基地局アンテナの改修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 39	(本人出席 3	・委任状 13	・議決権行使書 23)
賛成議決権数	合計 39	(本人出席 3	・委任状 13	・議決権行使書 23)
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 第31期事業計画及び収支予算に関する件

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31期事業計画及び収支予算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。なお、第2号議案「管理委託契約更新の件」の決議に基づき、一般会計の収支予算を修正し、本議事録に添付する。

【主な質疑応答、意見】

- ・インターホン設備更新について、900万円の予算が計上されているが、必要性はあるのか。
また、前回の工事費用よりも高いのではないかと。
- 前回交換してから15年を経過しており、インターホン工業会が示す交換周期を迎えていることから予算計上している。今期内で必ず実施をするものではなく、不具合等が発生した際に対応できるよう予算計上している。
- ・長期修繕計画書の作成は必要なものなのか。
- 2022年4月より、マンション管理業協会にてマンション管理適正評価制度というものが始まり、長期修繕計画書の作成や総会承認されているかが評価のポイントとなる。
実態として長期修繕計画書に計画された工事を全て実施すると多額の費用を要することとなるため、当該制度を優先するか、組合資産を優先するか議論が必要である。
- ・照明LED化工事については、どのような内容であるか。
- 2021年3月に蛍光灯は生産終了となるため、仮に管球が切れてしまった場合、交換出来なくなる可能性がある。竣工当時から交換されていないと思われる照明器具もあることから、LED対応器具に交換する提案である。
- ・一部交換している照明器具の状態はどうか。
- 外観としては問題ないと思われる。なお、竣工当時から交換されていないと思われる照明器具は発錆も含め劣化が進行している。
- ・竣工当時から交換されていないと思われる箇所のみを抽出して工事を行うことは可能か。
- 可能であるが、蛍光灯は在庫がなくなり次第、交換することができなくなる。
- ・エレベーターリニューアル工事は必要なのか。
- 修理対応部品の生産終了に伴うものであり、万が一、故障した場合は交換出来ず、エレベーター

一利用をすることができなくなる。一般的な交換周期（25年程度）を超過していること、修理対応部品がない場合、保守契約を締結することが出来なくなるなどのリスクもあるため、交換することが望ましい。

- ・当マンションは5階建てであるが、エレベーターは4階までしか止まらない。万が一、停止したとしても、階段を使って住戸まで辿り着くことが可能な階数である。故障したまたは修理対応の在庫がなくなったという事実が確認された時点で交換を検討しても良いのではないかと。

→リスクは多く残るが、管理組合判断としてであればやむを得ないと思われる。

- ・定期的にメンテナンスが入っているため、悪い箇所はメンテナンスの際に確認することが可能と思われる。多額の費用を要する工事を全て実施してしまうと、修繕積立金が枯渇してしまうため、内容の精査が必要であるのではないかと。

→故障時に対応できるように予算を計上している工事もある。必要性や優先順位を決めて実施要否を検討いただくこととなる。

賛成組合員数	合計 39	(本人出席	3	・ 委任状	13	・ 議決権行使書	23)
賛成議決権数	合計 39	(本人出席	3	・ 委任状	13	・ 議決権行使書	23)
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 39	(本人出席	3	・ 委任状	13	・ 議決権行使書	23)
賛成議決権数	合計 39	(本人出席	3	・ 委任状	13	・ 議決権行使書	23)
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31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

7. 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玄関扉へのいたずらについて

㈱東急コミュニティーより、特定住戸の玄関扉に液体をかけられるという行為が発生している旨の報告を受けた。

近隣住戸とのトラブルにより発生している可能性があるが、継続的ないたずらである場合、加害者を特定するための対策を検討する必要があることを申し合わせた。なお、全戸に対して、警告文を配付した後は、発生していないことを確認した。

②インターネットの無償化検討

全戸が無償でインターネットを使用できるよう、公衆 Wi-Fi のような設備を共用部分に設置することはできないか調査するよう㈱東急コミュニティーに依頼した。仮に導入が可能な場合は、理事会にて検討することとした。

8. 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の報告が行われ、13時30分に閉会を宣した。

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。

2020年11月21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



第31期収支予算書(案)
【一般会計】

ライオンズマンション元住吉第5管理組合

会計期間：2020年9月1日 ～ 2021年8月31日

承認欄

(単位：円)

科 目	第31期予算	第30期決算	予算-決算	主な増減理由
収 入 合 計	7,609,464	7,216,653	392,811	
管理費	5,260,800	5,260,800	0	
駐車場使用料	360,000	148,300	211,700	
専用庭使用料	34,920	34,920	0	
ルーフバルコニー使用料	7,560	7,560	0	
ネット設備電気料	55,800	55,952	-152	
自動販売機収入	122,232	121,860	372	
アンテナ基地局賃料	863,280	619,460	243,820	
アンテナ基地局電気料	901,472	747,042	154,430	
雑収入	3,400	220,600	-217,200	
受取利息	0	159	-159	
支 出 合 計	5,928,124	5,058,924	869,200	
管理委託費	2,895,200	2,846,880	48,320	
電気料	1,280,000	1,107,358	172,642	
水道料	18,000	15,610	2,390	
損害保険料	117,516	117,516	0	
昇降機設備保守費	440,004	439,337	667	
雑排水管洗浄費	264,000	0	264,000	
小修繕費	500,000	201,300	298,700	
組合運営費	100,000	63,902	36,098	
AEDレンタル料	57,144	57,144	0	
ホームページ利用料	108,900	108,740	160	
諸税	5,000	0	5,000	
口座振替手数料	42,360	42,287	73	
雑費	100,000	58,850	41,150	
当期剰余金	1,681,340	2,157,729	-476,389	
前期繰越金	19,879,964	17,722,235	2,157,729	
剰 余 金 計	21,561,304	19,879,964	1,681,340	

3258-F040

第31期月別収支予算(案)

【一般会計】

ライオンズマンション元住吉第5管理組合

会計期間：2020年9月1日～2021年8月31日

承認欄

(単位：円)

項 目	第31期予算	第30期決算	予算-決算	2020年9月	2020年10月	2020年11月	2020年12月	2021年1月	2021年2月	2021年3月	2021年4月	2021年5月	2021年6月	2021年7月	2021年8月
収 入 の 部 計	7,609,464	7,216,653	392,811	597,874	596,174	596,174	596,174	645,696	645,696	664,796	645,696	645,696	645,696	684,096	645,696
管理費	5,260,800	5,260,800	0	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400	438,400
駐車場使用料	360,000	148,300	211,700	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
専用庭使用料	34,920	34,920	0	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910
ルーフバルコニー使用料	7,560	7,560	0	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630
ネット設備電気料	55,800	55,952	-152	0	0	0	0	0	0	17,400	0	0	0	38,400	0
自動販売機収入	122,232	121,860	372	10,186	10,186	10,186	10,186	10,186	10,186	10,186	10,186	10,186	10,186	10,186	10,186
アンテナ基地局賃料	863,280	619,460	243,820	51,700	51,700	51,700	51,700	82,060	82,060	82,060	82,060	82,060	82,060	82,060	82,060
アンテナ基地局電気料	901,472	747,042	154,430	62,348	62,348	62,348	62,348	81,510	81,510	81,510	81,510	81,510	81,510	81,510	81,510
雑収入	3,400	220,600	-217,200	1,700	0	0	0	0	0	1,700	0	0	0	0	0
受取利息	0	159	-159	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支 出 の 部 計	5,928,124	5,058,924	869,200	503,875	392,659	386,359	394,359	391,859	414,859	411,859	414,859	411,859	414,859	411,859	1,378,859
管理委託費	2,895,200	2,846,880	48,320	237,600	237,600	237,600	237,600	243,100	243,100	243,100	243,100	243,100	243,100	243,100	243,100
電気料	1,280,000	1,107,358	172,642	95,000	95,000	95,000	95,000	95,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000
水道料	18,000	15,610	2,390	0	3,000	0	3,000	0	3,000	0	3,000	0	3,000	0	3,000
損害保険料	117,516	117,516	0	117,516	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
昇降機設備保守費	440,004	439,337	667	36,667	36,667	36,667	36,667	36,667	36,667	36,667	36,667	36,667	36,667	36,667	36,667
雑排水管洗浄費	264,000	0	264,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	264,000
小修繕費	500,000	201,300	298,700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	500,000
組合運営費	100,000	63,902	36,098	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100,000
AEDレンタル料	57,144	57,144	0	4,762	4,762	4,762	4,762	4,762	4,762	4,762	4,762	4,762	4,762	4,762	4,762
ホームページ利用料	108,900	108,740	160	8,800	12,100	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800
諸税	5,000	0	5,000	0	0	0	5,000	0	0	0	0	0	0	0	0
口座振替手数料	42,360	42,287	73	3,530	3,530	3,530	3,530	3,530	3,530	3,530	3,530	3,530	3,530	3,530	3,530
雑費	100,000	58,850	41,150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100,000
当期剰余金	1,681,340	2,157,729	-476,389	93,999	203,515	209,815	201,815	253,837	230,837	252,937	230,837	233,837	230,837	272,237	-733,163
前期繰越金	19,879,964	17,722,235	2,157,729												
剰 余 金 計	21,561,304	19,879,964	1,681,340												