

ライオンズマンション元住吉第5

第33回通常総会議事録

〈日時〉 2023年12月23日(土) 12時40分～14時20分
※総会前の12時30分より、株式会社東急コミュニティーより管理委託契約に係る
重要事項説明会を開催

〈場所〉 セルリアンタワー東急ホテル 2階
日本料理「Japanese Cuisine 桜丘」
(所在地：東京都渋谷区桜丘町26-1)

〈議事〉

- | | |
|-------|------------------------|
| 第1号議案 | 第33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 | 管理規約改正の件【特別決議】 |
| 第4号議案 | 第34期事業計画(案)及び収支予算(案)の件 |
| 第5号議案 | 第34期役員選任の件 |

ライオンズマンション元住吉第5



第 3 3 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締結に関わる『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（以下、「管理会社」という）管理業務主任者より重要事項説明が行われた。

2. 開 会

12 時 40 分、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 第 3 3 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。

総組合員数：59 名 / 総議決権数：60 個

区分	出席組合員数	出席議決権数
議席出席	5 名	6 個
議決権行使書	20 名	20 個
委任状	12 名	12 個
合 計	37 名 (62.7 %)	38 個 (63.3 %)

※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 3 3 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、管理会社は議案書に基づき説明を行い、続いて、第 3 2 期の監査結果について、監査報告書に基づき代読を行った。

その後、議長は質疑・意見を議場に求め、以下の通り行われた。

〈質疑〉理事会は必ず開催しなければならないのか。

〈回答〉開催する回数に決まりはない。日常の対応は役員間でメールをやり取りしており、重要な案件や決議が必要な場合に理事会を開催している。第 3 3 期は 2 回開催した。

〈質疑〉ホームページの情報が更新されていない。情報を共有し、アップデートして欲しい。

〈回答〉運営会社と情報を共有し、タイムリーにアップデートを行う。

質疑応答の後、議長が本議案を議場に諮ったところ、全会一致により承認された。

(賛成 38 反対 0 棄権 0)

第2号議案 管理委託契約更新の件

議長の指名により、管理会社は議案書に基づき説明を行い、その後、議長は質疑・意見を議場に求め、以下のとおり行われた。

〈質疑〉1日3時間は多すぎるのではないか。2時間で十分ではないか。

〈意見〉清掃をしっかりとやれば3時間はかかると思う。

質疑応答等の後、議長が本議案を議場に諮ったところ、全会一致により承認された。

(賛成38 反対0 棄権0)

契約先		株式会社東急コミュニティー
契約期間		2024年1月1日 ～ 2024年12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 管理規約改正の件【特別決議】

本議案は、決議に必要な要件（組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上）を満たさず、議案の審議は行わなかった。

〈意見〉出欠票の発信時期が遅い。次回は十分な期間を設けて発信すること。

〈意見〉出欠票の提出は組合員の義務である。賛成でも反対でも意思表示をしてもらわないと何も決められない。今後、議案書に出欠票の提出は必須であることを目立つように記載すること。

第4号議案 第34期事業計画（案）及び収支予算（案）の件

議長の指名により、管理会社は議案書に基づき説明を行い、その後、議長は質疑・意見を議場に求め、以下の通り行われた。

〈質疑〉雑排水管洗浄作業は定期的には実施しないはずだが、2024年5月に実施予定となっている。誤りではないか。

〈回答〉5月に実施する予定はないので修正する。当マンションは、定期的ではなく突発的に必要が生じたとき、組合の負担で即座に対応することになっている。昨年度の発生はなかったが、もしもあった時のことを考えて、それを見越しての予算計上である。

〈質疑〉何故定期的に雑排水管洗浄作業を実施しないのか。他のマンションでは管理組合が定期的に洗浄作業を実施している。私の部屋（413号室）では不定期にコポコポと音が発生している。

〈回答〉雑排水管洗浄作業は高圧ポンプ車を手配して作業を行うため高額のコストがかかる。詰まりが発生した際にスポットで作業を行う方が安上がりである。当マンションは投資型マンション（ワンルームタイプ）のため賃借人が多数居住しており、組合が予定しても、実際に洗浄作業に協力してもらえない住戸が多く発生する。最後に全

戸を対象に実施したのは２００８年で、その後、現在までの１５年間、組合負担でスポット洗浄作業は行っておらず、したがって、費用対効果が低いと考えている。そのコポコポ音については、原因を調べる必要がある。

〈質疑〉防犯カメラ更新はどのような内容を予定しているのか。設備を更新するために高額な投資をする必要があるのか。ダミーカメラだけにするのも良いのではないか。

〈回答〉２００５年に防犯カメラを設置、１８年経過して機器に不具合が発生している。過去に悪戯等が発生したことがあり、更新は必要と考えている。今は安い機器も沢山出ているので、今後、理事会でよく協議して決定することとする。

質疑応答等の後、議長が本議案を議場に諮ったところ、賛成多数により承認された。

（賛成３７ 反対１ 棄権０）

第５号議案 第３４期役員選任の件

議長の指名により、管理会社は議案書に基づき説明を行い、大江氏から立候補届が提出された旨の報告を行った。その後、議長から議場出席者に役員就任の打診を行い、小原氏が立候補の意思表示を行った。

議場にて検討の結果、大江氏を新たな役員候補者として選出することとし、大江氏を追加した。議長が本議案を議場に諮ったところ、賛成多数により承認された。〈別表２〉。

（賛成３６ 反対１ 棄権１）

その他、議案外のこととして以下のことが話し合われた。

〈質問〉エントランス脇の自動販売機を撤去して欲しい。自動販売機が日陰になり植栽が育たない、人がたむろすることにより美観的に悪く資産価値が下がっている。

〈回答〉資産価値が下がっているとのことだが、具体的な影響額を示して欲しい。植栽は元々今よりも多く植えていたが、生育環境が悪いため枯れてしまった。現在枯れている木は撤去する。

〈意見〉影響額の試算はしていないが、美観が悪く影響があると思っている。

〈回答〉自動販売機、アンテナ基地局などの設置により定期的な収入が管理組合に入っている。１４年前に管理費の減額を実施したが、値上げ一辺倒の他のマンションと比べ、値上げではなく値下げを実施することができた。

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２０分に閉会を宣した。

７．管理組合からのお願い

ぜひ、組合員の方々からこのマンションに対する御意見を頂戴したい。これまでも、管理費の減額、ＡＥＤ、自販機及び宅配ボックスの設置、ケータイ基地局の誘致など、様々なアイデアを組合員の皆様の協力を得て行うことができた。ぜひ、総会に足を運んでいただきたい。

＜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・管理業務主任者)	三浦 一隆
---------------------------------	-------

＜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	平川 洋
理 事	中嶋 俊夫
理 事	大江 信義
監 事	石母田 豊

以 上

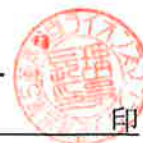
ここに、議事の経過の要領及び結果を証するため、管理規約に基づき本議事録を作成し、議長及び議事録署名人は以下に署名押印する。

2024年 / 月 27 日

名 称 ： ライオンズマンション元住吉第5

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

