

Gフラット管理組合法人

第26期通常総会議事録

〈日時〉 2022年8月27日（土） 18時10分～20時20分

※総会前の18時00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〉 地域交流センター上原 文化ふれあい広場（3階）
（所在地：渋谷区上原1-18-6）

〈議事〉

- | | |
|-------|--|
| 第1号議案 | 第26期事業報告並びに収支決算承認に関する件 |
| 第2号議案 | 管理委託契約の更新に関する件 |
| 第3号議案 | 預り金の雑収入処理に関する件 |
| 第4号議案 | 第27期事業計画並びに収支予算案承認及び第27期収支予算成立までの経過措置に関する件 |
| 第5号議案 | 大規模修繕工事実施の件 |
| 第6号議案 | 大規模修繕工事費用に関する借入の件 |
| 第7号議案 | 第27期管理組合役員選任に関する件 |

Gフラット管理組合法人



第 2 6 期通常総会議事録

1. 重要事項説明会

総会前の 18 時 00 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担当者より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 G フラット管理組合法人第 2 6 期通常総会を開会した。

3. 総会成立の確認

議長が、組合員の出席状況について株式会社東急コミュニティー（以下、「管理会社」という）に報告を求めたところ、次の通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：32 名 / 総議決権数：33 個

区分	出席組合員数	出席議決権数
議席出席	8 名	9 個
議決権行使書	7 名	7 個
委任状	11 名	11 個
合 計	26 名 (81.2 %)	27 個 (81.8 %)

※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、承認されたく別表 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 2 6 期事業報告並びに収支決算承認に関する件

議長より、議案書に基づき説明が行われ、第 2 6 期の監査結果は監査報告書記載のとおりであり、特に指摘すべき事項はなく、本日の付議議案についても適正である旨の報告があった。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。

【補足】

- ・携帯基地局設置料について、アンテナを増設した為収入が増えている。
- ・電気料について、東京電力の値上げの為予算額を上回っている。
- ・貸借対照表の北側土地について、現金としてあるのではなく資産として計上している。

第 2 号議案 管理委託契約の更新に関する件

議長より、議案書に基づき説明が行われ、その後、議長は質疑・意見を議場に求め、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。

契約先	株式会社東急コミュニティー
-----	---------------

契約期間	2022年12月1日～2023年5月31日
委託業務費	1,387,800円(税抜)

【変更箇所】

- ・契約期間の変更
- ・貯水槽清掃の廃止（給水方式変更の為）

【補足】

・今回の契約更改にあたり管理会社から契約内容変更の申し入れがあったが、内容について検討する時間が不足していると判断し、概ね従来通りの契約内容で6か月の契約とした。今後については次期理事会で協議を重ねる。

【主な意見】

- ・日常清掃について、清掃員が日替わりで変わり、清掃の質もそれぞれ異なる。1～2人の方に固定で対応してもらうのが良いのではないか。
- ・清掃会社から清掃員を派遣する契約となっている。現状は一人の方が勤務しているが、体調不良等で別の方が勤務することがある。
- ・以前、管理委託費増額の話があった。増額するのであれば質を向上してほしい。
- ・1日3時間週4日の勤務時間でできることは限られているのではないか。今の清掃員は良くやってくれている。
- ・雑草の成長が目立つ。植栽管理費は予算を確保しているが実施していない。コストはかかるが業者に依頼するのがいいのではないか。

第3号議案 預り金の雑収入処理に関する件

議長より、預り金22,850円の雑収入処理について、貸借対照表と一致しない為再度確認することとし、本議案は取り下げとした。

第4号議案 第27期事業計画並びに収支予算案承認及び第27期収支予算成立までの経過措置に関する件

議長より、議案書に基づき説明が行われ、その後、議長は質疑・意見を議場に求め、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。

【補足】

- ・雑収入の予算について、第3号議案取り下げの為、0円に修正。
- ・CATV利用料について、地上波を視聴する為にマンションに引き込んでいるケーブルテレビの利用料。ケーブルテレビの視聴には各戸で個別契約が必要。

第5号議案 大規模修繕工事实施の件

議長より、議案書に基づき説明が行われ、その後、議長は質疑・意見を議場に求め、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。

【工事内容】

- ① 大規模修繕工事
 - 外壁の補修・塗装、屋上の防水工事、バルコニーの防水孤児、鉄部塗装、内部塗装（廊下部分）の補修、階段踊り場の開口部分へのサッシ新設等
- ② 給水管更新工事

2017年に第1期工事として行ったポンプの更新工事に続き、屋上への給水管の新設と同時に高架水槽を廃止し増圧直結方式への変換完了とする。各戸のメーターも減圧弁の付いたものに更新。

【施工予定者】

① については以下3社の見積を取得しコクサイテクノに発注。

コクサイテクノ : 36,815,878円

佐藤塗装店 : 41,394,300円

東急コミュニティー : 53,020,000円

② については以下2社の見積を取得しRSリノベーションに発注。

RSリノベーション : 5,940,000円

東急コミュニティー : 10,340,000円

【工事期間】

早ければ本年10月、遅くとも11月着工見込み。

総工期は3～4か月の予定

【総工事費】

①②の合計金額は約4,276万円となるが、工事の進捗に伴い費用が増大する可能性もある為、約10%の予備費と、今回準備～実施にあたり、一級建築士としてコンサル役を務めた301号室長友氏への謝礼を含め、以下の費用が必要となる。

①の工事費 : 36,815,878円

②の工事費 : 5,940,000円

①②の予備費 : 4,000,000円

長友氏への謝礼 : 255,000円

→合計47,010,878円

【補足】

・前回の大規模修繕工事から約20年経過しており、各所に劣化が見られる。10年程前に大規模修繕工事の検討が議題に上がったが、その後排水管や増圧ポンプ等設備の不具合が発生する等、優先して対応しなければならない事案が続き今回上程に至っている。

【主な意見】

・各戸のサッシは交換しないのか。

→見積を取得し理事会で検討したが、費用が高額になってしまう為見送ることとした。また、交換工事に足場がかならずしも必要でないことも判明したため、今回は見送ることにした。

・網戸は個人で交換していいのか。

→網戸は管理規約で専用使用部分となっており、通常の使用に伴うものについては専用使用権を有する者が管理を行うこととなっている。

・階段の壁の劣化が目立つが、今回の工事内容には見込んでいない。別途改修を検討する予定。

- ・非常扉が閉まらない箇所がある。業者に改修の相談をすることとした。
- ・屋上の扉の前にブロックを置いているが不安定で危険。本件も業者に相談することとした。

第6号議案 大規模修繕工事に関する借入の件

議長より、議案書に基づき説明が行われ、その後、議長は質疑・意見を議場に求め、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。

【概要】

- ① 住宅金融支援機構からの借入
 - ア) 借入金額 1,000万円（以内）
 - イ) 借入期間 10年（以内）
 - ウ) 借入予定金利 0.79%
(2022年8月時点。借入申込時の金利)
- ② 住宅金融支援機構への返済
返済には修繕積立金会計を充当する。
- ③ (公財) マンション管理センターへの保証委託
受託金融支援機構からの借入に際し、(公財) マンション管理センターに保証委託する。

【補足】

- ・金利は借入時の利率が適用される。
- ・借入金額、借入期間に応じ、借入利息とは別途保証料が発生する。

第7号議案 第27期管理組合役員選任に関する件

議長より、議案書に基づき説明が行われ、その後、議長は質疑・意見を議場に求めた。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。

尚、総会終了後、理事の役職を互選により決定した<別表2>。

その他

- ① 居住者と役員のコミュニケーションについて
普段、気付いたことについて役員に連絡を取りたい場合、どのようにすればいいのか。
→理事長の連絡先は掲出している。今後は何かホームページ上での掲示板などのツールを用いることも検討。
- ② 謄本について
謄本を取得しようとした際、建物は取得できたが、土地については登記中の為取得できないとの回答だった。法務局に確認することとした。

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、20時20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	藤坂 聡
議長	藤坂 聡
議事録署名人	清水 美智夫
議事録署名人	渡邊 糸英
監事	清水 美智夫

(同席者)

管理会社	管理会社担当	中嶋 紗也
		櫻井 真一

<別表 2 : 新役員>

敬称略

役職	氏名
理事長	藤坂 聡
理事	渡邊 糸英
理事	大久保 裕和
理事	長友 寛昌
監事	清水 美智夫

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。

2022年 月 日

名称 : Gフラット管理組合法人

議長 _____ 印

議事録署名人 _____ 印

議事録署名人 _____ 印