

Gフラット管理組合法人 第25期 通常総会議事録	
日時	2021年8月28日(土曜日) 18時15分～19時55分
会場	地域交流センター上原 3階 文化ふれあい広場 (住所: 東京都渋谷区上原1-18-6)
議決権報告	組合員総数: 32名 有効出席組合員数: 24名(出席率: 75%) (*内訳: 出席者: 9個、議決権行使書: 11個、委任状: 4個)
議決権総数	33個
有効議決権数	25個(出席率: 75%)
その他出席者	コミュニティワン株式会社: 櫻井氏 阿久澤氏

1. 議長選任及び総会定足数の報告

定刻、管理規約の規定に基づき、藤坂理事長が議長を務め、Gフラット管理組合法人第25期通常総会の開会を宣した。引き続き、コミュニティワン(株)阿久澤氏より、組合員総数・議決権総数・有効出席組合員数並びに有効議決権数、本総会開催要件である半数以上の議決権を有する組合員の出席により適法に成立する旨の報告が行われた後、直ちに議案の審議に入った。

2. 議事

■ 第1号議案 第25期事業報告並びに収支決算承認に関する件

議長から、第25期(2020年6月1日～2021年5月31日)の収支決算報告が行われた。また、監事より、組合財産の状況及び組合業務の執行状況が適正である旨の監査報告が行われた。引き続き議長が議場に対して質問・意見を求め審議を行い、本議案の採決を諮ったところ、賛成25個、反対0個により全員の賛成で可決承認された。

《主な内容》

管理費会計次期繰越金	7,344,222円
修繕積立金会計次期繰越金	22,691,670円
未収金(管理費等)	240,750円

・本年4月より、既存の防犯カメラ(エレベーター内の1台を除く)が更新されているにもかかわらず、防犯カメラのリース料が計上されている件(リース料の過払い)に関しては、来年度にて返金処理されることを追加で説明。

■ 第2号議案 コミュニティワン株式会社との次期管理委託契約締結に関する件

議長の指名から、コミュニティワン株式会社阿久澤氏より本総会前に開催された重要事項説明会の内容にて、管理委託契約を締結したい旨の説明が行われた。引き続き議長が議場対

して質問・意見を求め審議を行い、本議案の採決を諮ったところ、賛成25個、反対0個により全員の賛成で可決承認された。

《主な内容》

契約先 コミュニティワン株式会社
 契約期間 契約期間 2021年12月1日～2022年11月30日(12ヶ月)
 管理委託費 年額 2,785,600円(税抜)

《変更点》 総会議案書で参照下さい。

・第6条 (管理事務に要する費用の負担及び支払方法)

3 第1項の委託業務費のうち、定額委託業務費以外の費用の額並びに消費税額等は別紙記載のとおりとし、甲は、各業務終了後の乙の指定した日に、甲の預金口座から乙の指定する預金口座宛に預金口座振替の方法または振込の方法により支払うものとする。

・別表第1事務管理業務仕様書(2)出納

一 甲の管理規約の定め若しくは総会決議、組合員名簿若しくは組合員異動届又は専用使用契約書に基づき、組合員別の一月当たりの管理費等の負担額の一覧表(以下「組合員別管理費等負担額一覧表」という。)を作成する。

・二 組合員別管理費等負担額一覧表に基づき

集金代行会社 SMBCファイナンスサービス株式会社

⇒住所は削除。

・別表第1 2 基幹事務以外の事務管理業務 (3) その他

④各種情報の提供

二 乙は、甲の組合員等に対して、年4回、生活情報誌を発行する。⇒削除。

・別紙 委託業務費内訳表 ⇒枠で囲われた部分の表記変更

・月次収支報告書の電磁的方法による交付の廃止及びそれに伴う条文削除。

《その他》

・2021年10月1日より、コミュニティワン株式会社が株式会社東急コミュニティーに吸収合併されることが説明された。

・2021年7月20日のエレベーター事故について、報告がないことに関し理事より質問があり、コミュニティワン株式会社が説明するも、要領を得ない部分があるため、改めて社内で(必要であれば、エレベーター管理会社、エレベーターの製造元と共に)検討のうえ、報告書(案)を作成し、理事会に提示してほしい旨を依頼。

■ 第3号議案 第26期事業計画並びに収支予算案承認及び第26期収支予算成立までの経過措置に関する件

議長から、第26期（2021年6月1日～2022年5月31日）の内容に関し説明を行った。引き続き議長が議場に対して質問・意見を求め審議を行い、本議案の採決を諮ったところ、賛成25個、反対0個により全員の賛成で可決承認された。

《主な内容》

- ・携帯基地局の収入の増額（5G対応アンテナ増設のため）を見込み、165万円とする。
- ・一昨年度、昨年度、共に「駆けつけサービス」の利用実績がゼロであったことを踏まえ、このサービスに関しては契約更新時（本年12月）以降は適用外とする。

■ 第4号議案 第26期管理組合役員選任に関する件

議長から、第26期管理組合役員候補者について説明が行われた。引き続き議長が議場に対して質問・意見を求め審議を行い、本議案の採決を諮ったところ、賛成25個、反対0個により全員の賛成で可決承認された。

《第26期役員》

役 職	氏 名 (敬称略)	備 考
理 事	渡邊	留任
理 事	藤坂	留任
理 事	長友	留任
理 事	大久保	留任
監 事	清水	留任

- ・全役員が留任とする。なお総会会場にて新たな立候補者を募ったが希望者はいなかった。

■ 第5号議案 駐輪場の運用に関する件

議長から、駐輪場の運用について説明が行われた。

- ・ステッカーを貼っていない違法駐輪の疑いがある自転車が見受けられるということが、この議案の出発点であったが、出席の組合員より「本年初めに駐輪場の使用を申し込んだが、ステッカーの在庫がないと言われ、ステッカーが手元に届いたのはつい最近であるため、問題とされている自転車は自分（と家族）のものでは？」という発言あり。

・であるとすれば、駐輪場はほぼ正常に運用されている可能性が高くなることから、現状を改めてコミュニティワンに調査するよう依頼。

そのうえで、対応が必要であるならば、別途方法を考えることとし、今回の議案は廃案とすることとした。

■ 第6号議案 防犯カメラの更新に関する件

議長から、防犯カメラの更新について説明が行われた。引き続き議長が議場に対して質問・意見を求め審議を行い、本議案の採決を諮ったところ、賛成25個、反対0個により全員の賛成で可決承認された。

《主な内容》

・従来の防犯カメラの使い勝手が悪かったため、本年1月末のリース満了を機に、録画をクラウド上で行い、スマートフォンなどで画像を確認できる新たな防犯カメラに入れ替えを実施。既存のリースを新たな機器（同方式）で更新した場合の6年間の総経費と、今回必要となった金額を比較すると、120万円弱の大幅な減額を実現。

■ 第7号議案 大規模修繕工事（準備状況）に関する件

議長から、大規模修繕工事（準備状況）について説明が行われた。引き続き議長が議場に対して質問・意見を求め審議を行い、本議案の採決を諮ったところ、賛成25個、反対0個により全員の賛成で可決承認された。

《主な内容》

・屋上防水工事は10年前に実施済。次回の工事では、補強目的の「簡易版」の工事を予定。
・今秋～年明けくらいの時期に臨時総会を実施し、計画の詳細案に関し、説明・審議を行い、了承を得たうえで、来年のできるだけ早い時期での実施を予定（当初計画より、約半年の前倒しの予定）。
・当初計画案に盛り込んでいるとおり、約1,000万円の借入を予定。
・給水管更新工事（増圧直結方式へ変更工事）の残工事は、コミュニティワン株式会社に複数の業者よりの費用見積りを依頼し、進める方針。
・エントランスの扉が重い、扉の片方の鍵が壊れているなどの問題もあり、今回の計画には含まれないものの、できるだけ早い時期での更新が必要と考えられる。

《その他》

・配水管の更新工事より2年ほどが経過するので、雑排水管清掃（高圧洗浄）をそろそろ実施したほうがよいと考えられるので、見積りをコミュニティワン株式会社に依頼した。
・共用廊下の照明カバーが虫だらけであるので、定期清掃に入れられないか確認する。ま

た、非常階段に苔が生えているので、除去に関する見積も合わせてコミュニティワン株式会社に依頼した。

3. 閉会


以上の議案をもって、本日の議事すべてが終了したので、議長は19時45分、Gフラット管理組合法人第25期通常総会の閉会を宣した。


本総会における議事の経過及び結果が正確であることを証すため、本議事録を作成し議長及び議事録署名人がこれに署名 捺印する。


2021年 9 月 5 日

住 所: 東京都渋谷区上原2-29-5

名 称: Gフラット管理組合法人

議 長 (505号室) 藤 政 司 

議事録署名人 (804号室) 藤 政 司 

議事録署名人 (401号室) 渡 邊 糸 英 

以下余白