

朝日パリオ才三鷹管理組合

令和 6 年度（第 32 期）

通常総会議事録

2025 年 4 月 26 日（土）開催

朝日パリオ才三鷹管理組合

令和 6 年度（第 32 期） 通常総会議事録

【日 時】 2025 年 4 月 26 日（土） 午前 10 時 10 分～12 時 40 分

【場 所】 中央コミュニティセンター（3 階 第 2 会議室）

1. 開催宣言

通常総会を開催する旨が廣瀬理事長より宣言された。

2. 議長選出

管理規約第 41 条により廣瀬理事長が議長に選出されました。

3. 資格審査と総会成立の報告

議長より、管理規約第 46 条に基づいた審査の結果、下記の通り委任状、議決権行使書を含め、半数以上の有効投票数があると認められたので、この総会は成立する旨報告があった。

	＜組 合 員＞	＜議 決 権＞
総 数	3 1	3 1
出 席 者 数	7	7
委 任 状 提 出 者 数	8	8
書面議決権行使者数	9	9
有効投票総数	2 4	2 4

※ 書面議決権の賛否の内容について

	第 1 号 議案	第 2 号 議案	第 3 号 議案	第 4 号 議案
賛成	8	8	8	8
反対	1	1	1	1
棄権	0	0	0	0
合計	9	9	9	9

4. 議事録署名人の指名

議長より本総会の理事録署名人に総会出席の 2 名の組合員へ署名を依頼しました。

引き続き審議に入りました。しかしながら、議案書に記載された議案に不備があることが予め事前質問状で指摘されていたことから、その対応について協議しました。

指摘された議案の不備は、概ね次のとおりです。

第 1 号議案 令和 6 年度（第 32 期）業務実施報告及び会計決算報告並びに監査報告の件
（議案の瑕疵を解消することを条件に承認されました：次期第 1 回理事会で検証）

議長の要請により朝日管理より第 32 期業務実施報告及び会計決算報告並びに山根監査理事より監査結果が報告され質疑応答に入った。

質疑の中で第 4 回理事会議事録・第 5 回理事会議事録の未提出及び「自転車置き場料金」の記載内容の不備等々に対する質問に対する回答が得られなかった。併せて事前質問状による下記の質問点にも回答が得られなかった。

- ① （質問）給水ポンプ保守点検（法定点検）が予算計上されているが実施されていない。違法ではないか。
- ② （質問）昨年に続いて未収金が発生しており、未払いが常態化している組合員がいると思われる。延滞利息を請求するなどの対応を検討する必要があるのではないか。
- ③ （質問）約 91 万円の当期プラス収支は多すぎるが、管理費の値下げを行うべきではないか。
- ④ （質問）管理費繰越金 300 万円強は多すぎるので、少なくとも 100 万円は修繕積立金へ移管するべきではないか。

以上を受けて、各種質問に対する明快な回答を後日議事録に記載する事を条件に、第1号議案に対する採決が行われた。

(議決権行使書および委任状を含めた賛成 21 反対 2 棄権 1)

上記の採決の結果により1号議案は可決された。

第2号議案 朝日管理(株)との管理委託契約更新の件

総会に先立ち朝日管理より重要事項説明会が開催されました。

しかし重要事項説明会では、事前配付された重要事項説明書に対して各種質問がなされたが、事前質問状での質問も含めて朝日管理よりの回答を受けられなかった。

また昨年の「重要事項説明会の議事録」と「重要事項説明書の記載不備が総会決議に影響しないことを示す見解書」を朝日管理(株)が発行すると約束しながら実行しておらず、昨年度の重要事項説明会が終結していない状況である。そのような状況で、朝日管理(株)が新たな重要事項説明会を開催できる法的根拠はあるか、といった質問にも回答が無かった。

以上のように重要事項説明会の不調により、議長は本議案の採決は見送った。2025年5月17日に開催する理事会において、重要事項説明書に対する質問への回答を朝日管理より受ける事とし、その結果によって臨時総会の議案として上程する事とした。

第3号議案 令和7年度(第33期)業務計画(案)及び収支予算(案)承認の件

議長の要請により、朝日管理より第33期業務計画(案)及び収支予算(案)が説明され、その後質疑応答に入った。

出席者より業務計画(案)詳細に関して質問されたが朝日管理からの即答は得られなかった。同様に下記事前質問状が議長の指示により朝日管理より読み上げられたが、明快な回答は得られなかった。

- ① 管理規約について改定を検討する内容が全く記載されておらず、議案になっていない。
- ② 大規模修繕工事は第31期臨時総会で既に決議された長期修繕計画で2025年に実施する計画であり、「大規模修繕工事の詳細な実施計画」とすべきである。
- ③ マンション管理計画認定制度は、朝日管理(株)の現状の管理状況では申請自体が無駄なので、計画を撤回すべき。
- ④ 収支予算書で電気使用料を増額する根拠が不明、エントランス扉電気錠の修繕工事は大規模修繕工事に対策すべき、管理費次期繰越金を350万円強で計画するのは金額が多すぎる。

以上の経緯により、第3号議案に関する各種質問に対する回答を2025年5月17日に開催する理事会で朝日管理より受ける事とし、その結果によって、臨時総会の議案として上程する事としました。

第4号議案 令和7年度(第33期)役員改選の件

議案の表題が「役員改選及び防火管理者選任の件」となっているが、決議事項には役員選任しか記載されていないとの指摘があった。「役員選任の件」とすべきところで、誤記であったことが朝日管理(株)より説明があり、役員選任の件」として採決し、出席者、委任状、議決権行使書の賛成多数により第4号議案は承認された。

(議決権行使書および委任状を含めた賛成 22 反対 1 棄権 1)

その他

- ① 前期通常総会で採決が見送られた「光ファイバ通信網の導入の件」が上程されないのは何故か。
- ② 「マンション管理計画認定制度」については認定される見込みがなく白紙撤回するべきではないか。

- ③ 給水設備更新に伴って大幅に節電され「電子ブレーカーの導入検討」は取り下げる決議を行うべき。

以上の不備があったことから、決議を見送った議案、決議すべき議案を5月17日に開催する理事会で協議した上で、6月7日に開催する臨時総会に上程することとした。

- ① 5月17日14時より臨時総会を計画する理事会を開催する。

理事会は、全組合員が参加可能なオープン理事会とし、リモートでの参加、理事会会場への来場、どちらでも可能な会合とする。

- ② 上記理事会には、今回の総会出席者と朝日管理(株)担当者、朝日管理(株)の回答者が参加する。

朝日管理(株)の回答者は、重要事項説明書、総会の問題点指摘事項に即答が出来る者とする。

- ③ 6月7日の臨時総会にて改めて、決議していない議案、これまで採決すべきであった議案をまとめて上程し、正常化を図る。

議事の経過及び、その結果を明確にするため、議事録を作成し議長及び議事録署名人が署名捺印する。

年 月 日

議 長

印

議事録署名人

印

議事録署名人

印

第1号議案の採決条件である「各種質問に対する明快な回答を後日議事録に記載する事」を遂行するため、以下に第1号議案の質疑応答内容を記載する。この記載内容は後日（5月17日）の理事会で回答・協議したものであり、これをもって、朝日管理株式会社は総会決議に影響がないことを確認しました。

- ①（質問）給水ポンプ保守点検（法定点検）が予算計上されているが実施されていない。違法ではないか。

（回答）工事竣工後1年以上点検をしていなかったことは法令違反である、契約違反であると認識します。昨年の重要事項説明会にて変更点の一つとして給水ポンプ保守点検の実施を記載していたにもかかわらず、大変申し訳ありませんでした。今後開催される臨時総会の議案書へ顛末書を添付し、お詫び申し上げます。

武蔵野市給水条例・施行規則第6条の3に1年以内ごとに1回の点検が義務付けられていますが、この条例には点検の報告義務、点検報告書の保管義務、届出義務および罰則規定がない条例であり、あくまでも自己管理の範囲内での法令順守にとどまる条例であることを武蔵野市水道部工務課給水係に確認したこと。加えて5月26日に実施予定のアットホームによる給水ポンプ保守点検の内容を朝日管理㈱にて確認し、法定点検にて点検すべき項目を備えた点検であること。また、アットホームより今回のようなアフターサービス（無償）に含まれる点検と有償の点検において何ら点検の方法、やり方を変えることは一切ないとの回答を得ておりますので、5月26日のアットホームの点検実施にて、管理組合員様や住民様にご迷惑をおかけしないこと朝日管理㈱として確約致します。（朝日管理㈱回答）

- ②（質問）昨年に続いて未収金が発生しており、未払いが常態化している組合員がいると思われる。延滞利息を請求するなどの対応を検討する必要があるのではないかと。

（回答）ご指摘の組合員様からは2025年7月に滞納を解消するとのお申し出を頂戴しておりますが、延滞金につきましては管理規約第59条第2項に基づき理事会様と協議致します。（朝日管理㈱回答）

- ③（質問）約91万円の当期プラス収支は多すぎるが、管理費の値下げを行うべきではないか。

（回答）第32期理事会様で管理費を値下げした場合の1戸あたりの平均金額がいくらになるかの検討、管理費支出金額の予測検討を行った結果、管理費月額については経過観察とすることとしておりました。理事会議事録の提出が遅くなり、申し訳ありません。（朝日管理㈱回答）

- ④（質問）管理費繰越金300万円強は多すぎるので、少なくとも100万円は修繕積立金へ移管するべきではないか。

（回答）管理費余剰金を修繕積立金へ移管する内容の議案上程を理事会へご提案するように致します。（朝日管理㈱回答）