

日時：2026年4月18日(土) 9時30分～14時00分(石塚理事長、堀内理事、加藤理事、永田監事は、9:00～)
場所：のんびれっじ河口湖 管理棟1階
出席者：石塚理事長(C424)、加藤理事(B214)、堀内理事(D333)、茨木理事(B412)
豊田理事(B312)、永田監事(E335)
株式会社エンゼルコミュニティ：乾・鈴木(以下、管理会社と言う)
※石塚理事長、堀内理事、加藤理事、永田監事、乾氏以外は、チームズ参加
欠席：なし

定刻、管理規約第51条の規定により、石塚氏が議長となり理事会の開催を宣した。また、管理規約53条規定の通り理事の半数以上の出席により、本理事会が有効に成立することを確認したのちに議案の審議に入った。

1. 管理業務報告事項

(1) 管理会社からの月次報告

審議事項が多いため、時間の関係上割愛し、各自で確認いただくこととした。

(2) 滞納状況報告

A氏 滞納額	502,251 円	毎月の管理費等が支払われているので、引き続き様子を見ることとした。
B氏 滞納額	2,491,470 円	相続財産清算人より、今後の意向について問い合わせあり。塩谷弁護士より回答済み。基本的には第三者への売却を目指す。
C氏 滞納額	763,470 円	特別代理人(この件についてのみ代理人)を選任して、進めることが可能となったため、特別代理人を選任した。今後は競売を進めることとした。
D氏 滞納額	755,680 円	株式会社ポートマンが、売買代金200万円で購入予定。滞納管理費等も相当程度回収できる予定。追って遅延損害金等計算し、佐々木弁護士に連絡予定。

(3) その他

直近の漏水事故報告など、管理業務に関する報告があり確認した。

2. 審議事項

(1) 駐車違反問題(悪質な運用等)について

駐車違反を続ける居住者への対応として、弁護士と連携して、訴訟提起を視野に入れた法的措置の準備を進めることとした。

(2) 防犯カメラの設置について(ケーブルテレビ河口湖の担当が見積書を元に説明した。)

防犯カメラは、提案(2台、9台各々カード式、クラウド式)のクラウド式9台に加えて新たに2台を追加した計11台を設置する方向で進めることとした。

(3) 東京電力から毎月口座振替される電気代について

公衆街路灯電気契約は、蛍光灯～LEDに変更されていることから、毎月の料金が下がる可能性があるため、中田電機に対して、石塚理事長が話を進めることとした。使用していないプール用ポンプの契約電気料金見直しも、同様に進めることとした。

(4) 前管理人による鍵の紛失について

前管理人が紛失した鍵(3箇所)については、数日前に全数シリンダーの交換作業は終了している。ただし、管理人室ドアの構造が木製室内ドアのため、安全とは言い切れないことから、今後は組合の予算で交換を視野に入れ、話し合うこととした。

(5) 窓サッシ改修とベランダ天井面の修繕(残り)について

築年数の経過から、窓サッシにも不具合が出ているため、改修工事を検討していくこととした。国の補助金活用も検討しながら、進めていくこととした。

- (6) 火災保険の更新について（オフィス創 藤井氏より、当日説明があった。10:00~10:40）
株式会社オフィス創より、マンション火災保険見直し(2026年8月が5年契約の満期)について提案があった。水漏れ原因調査の補償額が1,000万円(既存は100万円)で、経年劣化による賠償にも対応する三井住友海上のプランを軸に検討を進めることとした。なお、管理棟を保険対象に含めた最終見積もりを取得することとした。
- (7) 区分所有法改定によるマンション管理規約の改定について
必要な費用、期間、手順に関する具体的な見積もりを取得することとした。
- (8) 給排水関係のメンテナンスについて、株式会社一水工業からの計画書提出が遅れている。
給排水管メンテナンスの見積書を、管理会社が、株式会社一水工業へ提出するよう、促進することとした。
- (9) 意見箱(管理棟2階)の管理方法について
匿名の投書があったことを確認した。
※加藤理事が意見箱の鍵の管理をする事とした。
- (10) 理事への個別手当について
理事業務量の負担が多い理事に対して、その分手当を出すべきかどうか、今後も検討していくこととした。
- (11) 代務員による理事の個人情報流出(自宅を教え尋ねるよう居住者に伝えた)について
管理会社で調査し、再発防止策と合わせて管理組合に報告することとした。
- (12) 灯油使用量についての考察
不自然な消費量について、管理会社で調査し、再発防止策と合わせて管理組合に報告することとした。
- (13) 小口現金についてのルール確認(消耗品等を購入する際のルール等)
石塚理事長より説明があり、ルールを確認した。
- (14) バーベキューの使用料金の見直し
住民サービスの公平性確保のため、バーベキュー施設の利用料を実費に見合うよう、値上げする方向で検討する。
- (15) 代務員さんと清掃員さんの業務内容の確認等について(日報を含む)
現在の代務員(日替わり)体制では問題が多発しているため、管理会社に対し、管理員業務を任せられる人1名を常駐させる体制への変更を、強く要望することとした。
- (16) 芝刈り機1台(2台保有)の修理見積書の考察(代替等を含む)
修理費5万円と新車購入21万円(20年以上前の芝刈り機である)を検討し、修理とした。➡理事長が修理先に修理依頼する。
また、業務仕様における資格要件の有無について、法令を確認し報告することとした。
- (17) D棟のムカデ対策について
昨年同様、駆除剤購入費用を管理組合で負担し、対応することとした。
- (18) 軽トラックの運用について
使用日報を記入し(走行距離数、燃料代他)、軽トラックの維持を今後どうするか検討することとした。
- (19) 臨時駐車許可証の運用について
臨時駐車許可証と工事車両用の駐車票については既存ルールどおり。再交付、2台目駐車許可証については石塚理事長が、今後も作成し運用することとした。
- (20) 車庫証明申請書(自動車保管場所承諾書)への署名捺印について
理事長が従来通り署名捺印(のんびれっじ河口湖団地管理組合法人の横判と理事長印を含む)を行う。

(21) D棟4**号室の民泊疑惑について
問題があったら管理員へ伝え、管理員が確認することとした。

(22) 区分所有者名簿の見直し、運用等
防災・管理目的で、全戸を対象とした区分所有者名簿（居住者情報）の更新手続きを実施することとした。

(23)地上デジタル放送契約に、BS放送を追加するか否かについて
今後、受信料の増加(区分所有者当たり 165 円/月)×147 戸分を鑑み検討していく。

3. 次回理事会日程について

日時：2026年5月23日（土） 9時00分～
場所：のんびれっじ河口湖 管理棟1階

以上、すべての議案の審議が終了したため、議長は14時00分に理事会の閉会を宣し。


本理事会の議事の経過及び結果が正確であることを証するため議事録を作成し、議長及び出席理事2名がこれに記名押印する。

2026年5月23日

のんびれっじ河口湖団地管理組合法人

議長 石塚勝一 

理事 堀内一也 

理事 茨木 耕 

以上