

日時：2026年5月23日(土) 9時00分～12時30分
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)、
永田監事(E335)、松本オブザーバ(A201)
株式会社エンゼルコミュニティ：乾(以下、管理会社と言う)
欠席：豊田理事(B312)

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

管理会社より4月度の会計報告があり確認をした。

(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	2,514,585 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	786,585 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	0 円	滞納分が無事精算された報告が、管理会社よりあった。
E氏 滞納額	0 円	株式会社ポートマンが、売買代金200万円で購入。債権額1,639,208円を回収した。佐々木弁護士から塩谷弁護士に連絡あり。

(3) その他

・役員選任について、退任予定理事3名の後任を輪番制に基づき、A棟から2名、D棟から1名計3名を選出する方向で、候補者への打診を急ぎ進めることとした。(具体的には、昨年9月9日に送った、「次期役員候補と候補同意のご確認書」の返信が3名とも辞退します。の回答であったため、明確な説明文を同封し再度投函する)

※再度「辞退します。」の回答だった場合は、協力金についての説明をし、輪番表(理事候補)により次の理事候補に「次期役員候補と候補同意のご確認書」を送る。

また、総会前に、理事会役員が決まらなかった場合(理事会成立の人数足りず)の対策については、乾氏が理事会終了後速やかに上長に相談し、結果を理事会に連携する。

・第52期通常総会を7/25(土)10時より開催することとした。

尚、9:30～、管理会社より「管理委託契約に係る重要事項説明会」を開催する。

また、通常総会準備のため、次回理事会を6/7(日)9時より開催することとした。管理会社は、通常総会の議案書素案の準備を、速やかに進めることとした。

※乾氏より、「審議事案については、議案書に記載はしていないが、6号議案まで考えて来ました。

- ①、52期の事業報告と収支決算報告ならびに監査報告
- ②、管理委託契約締結に関する件
- ③、管理規約の変更
- ④、火災保険の契約の見直し
- ⑤、事業計画案と収支予算案
- ⑥、のんびれっじ河口湖団地管理組合法人の役員信任に関する、留任、退任決議

2. 審議事項

(1) 総会対策

「防犯カメラの設置に関する件」を総会に上程することが決定した。カメラ 11 台をクラウド録画方式で設置し、初期費用約 44 万円は修繕積立金から、月額費用約 5.5 万円は来期管理費予算に計上する案を進めることとした。

※中東情勢不安定による部品調達不可、値段高騰等懸念されるため、速やかに設置したい。

(2) 漏水について

4/12 発生、A4**の漏水事故(下階に被害)について、緊急対応で発生した修理費用について、管理会社の担当者が株式会社一水工業に見積書・写真の取寄せ等もせず約一カ月放置した。原因究明(誰に賠償責任が発生する?)とは別に、管理組合として信頼を損ねる懸念を考慮し、株式会社一水工業へ速やかに立替払いを行うこととした。管理会社は、対応経緯(約一カ月放置)について上長に報告し、今後の対応方針を理事会に共有することとした。

(3) マンション保険更新について

火災保険(保険期間 5 年、1 年毎の支払い)更新については、保険料の大幅値上げ(自然災害の増加、物価上昇等)を来期予算に反映させ、総会では予算案の中で説明することとした。

(4) サッシ改修とベランダ天井面の修繕(残り)について

中東情勢の影響で部材(アルミニウム、シンナー等)が入りづらくなっていることから、継続審議することとした。

(5) 国土交通省による、令和 7 年 4 月の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

当リゾートマンションの規約は、50 年前に作られたものであり、リニューアルの必要はあるものの、マンション管理士事務所からの見積書によれば、約 70 万円であるため、慎重に継続審議することとした。

(6) 給排水関係のメンテナンスについて

給排水管メンテナンスとして「高架水槽マンホール補修工事」と「地下受水槽内部塗装工事」の 2 件については 50 年間手を入れていないため実施する方針を決定し、来期予算に計上することとした。なお、「揚水ポンプ一式交換」については、1 年前にグランドパッキンの交換と約 10 年前にモーターの取換えを実施しているので見送ることとした。

(7) BS 受信契約の追加契約について

居住者より BS 受信の希望が多いことから、全棟一斉契約を行う。

165 円/月(税込)×区分所有者(148 戸)=24,420 円

(8) B***の民泊疑惑については、代務員さんに「来館台帳」と「来館台帳(別紙)」を B***に持参し、記入して貰い、親戚の方 7 名と確認出来た。

また、D***の民泊疑惑については引き続き注視していく事とした。

(9) 5/20(水)18:00~20:00、エンゼルコミュニティ鈴木部長、小野氏、のんびれっじ河口湖理事会堀内理事、石塚の 4 名でのチームズ会議につきまして、以下の打合せを実施した。

①、堀内理事より、昨年石塚の個人情報で代務員が定住者に教えてしまった事に対して、関東東海部長より謝罪の電話、再発防止策の徹底について書面が届いた旨伝えた。しかし、今年に入り加藤理事にも同様の事象が起こった事を伝え、再発防止策の徹底を再度申し入れた。因みに、以前書類の誤送付も発生しており、二重チェックの徹底を申し入れている。

②、清掃計画書(月、週)を作成し掲示板に掲示する事(1 年前まで実施)を前回の理事会で決定したにも関わらず実行していないので再度申し入れた。

③、日替わり代務員間の引継ぎが機能していないため、区分所有者を不安にさせている旨申し入れ、日替わり代務員とはいえども、管理員(1 名固定)と同じクオリティーで仕事をして下さいと申し入れた。鈴木部長からは、「どちらも同じです。他のマンションではそういったクレームは出ていません、また代務員は仕事に来たくない(使用人扱いされている)」との回答

④、盗難疑惑(道具庫の工具類、灯油等)があるので、道具の棚卸(契約書では管理人が実施)をすべきと考えている旨伝え、道具庫に防犯カメラを設置する事を伝えた

⑤その他

*5/21、鈴木部長より下記の通りメールが来ました

昨日はお打ち合わせいただき、ありがとうございます。代務員の件でも、弊社の指導不足や力不足から貴管理組合にご迷惑をお掛けしており、大変申し訳ございませんでした。

あれから小野と打合せをし、清掃工程表の確認と、管理員（代務員）の一日の工程表を新たに作成し、全員に行き渡らせるようにいたしました。

3. 次回理事会日程について

日時：2026年6月7日（日） 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12時30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 6月 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 加藤 光子 

理事 堀内 一也 

以上