

日 時 : 2026 年 6 月 7 日 (日) 9 時 00 分～13 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)、堀内理事 (D333)、加藤理事 (B214)、豊田理事 (B312 (TEAMS))、永田監事 (E335)、松本オブザーバー (A201)

株式会社エンゼルコミュニティ : 鈴木部長 (TEAMS)、乾 (以下、管理会社と言う)

欠 席 : 茨木理事 (B412)

定刻、管理規約第 5 1 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 5 3 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

前回理事会時より変更がないため、報告を省略した。

(2) 滞納状況報告

前回理事会時より変更がないため、報告を省略した。

(3) その他

2, 審議事項

(1) 第 52 期総会について

・総会の議案としては、主に次の内容が挙げられた。

1. 事業報告・決算報告・監査報告

2. 管理委託契約の更新 ➡ 7/7 現在では更新するか否かは決められない旨、管理会社に伝えた。

3. 管理規約の変更

4. 火災保険の見直し

5. 事業計画案・収支予算案 ➡ 備考欄への詳細を記入、正確な金額(適正)の計上等を管理会社に求めた。

6. 役員選任

・次期理事の確保が、一番大きな問題のため、輪番制による次期役員候補への打診を、前倒しで至急進めることとした。(前管理会社の担当者が候補者に打診するのを失念していた事を現担当者に引継ぎしていなかった) 役員が不足する場合は、7/5 以降の理事でスタートし、規約変更を含めた臨時総会の準備を進めることとした。また、管理会社は、進捗状況報告を逐一、管理組合へ報告する事とした。

・軽トラックの維持費(売却を含め)について検討したが、来期の理事会に持ち越しとなった。

・防犯カメラ 11 台の設置(初期費用は修繕積立金、ランニングコストは管理費から支出)を、次期総会の議案として上程することとした。

・BS(現行は地デジのみ)の導入については、来期予算に計上する。

・管理規約変更は、今回は見送ることとし、来年度の理事会で審議する事とした。

・工具室の棚卸実施を管理会社に申し入れた。

・毎日の水道メーターの確認と毎月の電力量計の確認は廃止する事を管理会社に伝えた。(必要なし)

・各棟の廊下、階段棟を電動ポリッシャーで清掃してもらえる業者を探して貰うよう、管理会社に依頼した。※以前は、1 回/年の周期で実施していたが近年未実施のため、汚れが顕著。

・マンション保険の更改は、総会議案には上程せず、次期予算に計上して対応することとした。

昨今の大規模自然災害の発生に伴い、保険料率の大幅な改正により同条件であっても保険料はアップするが、時代に見合った補償内容で更改する事とした。

(2) A4 **漏水について

・修理業者による原因調査の結果、漏水の原因は A4 ** 給湯器配のピンホール(小さな穴)による漏水とされ、専有部のため A4 ** 側の責任という整理だったので管理会社が A4 ** 側に、A3 ** 側と当事者

同士で解決して欲しい旨を伝えた。

- ・しかし、どの部分の配管から漏れたのか、写真や図面などの確認をせず、不十分な説明のまま対応が進んでしまったため、A4**の施設管理者から、「本当に専有部なのか」「共用部の責任ではないのか」と異議が出ている。

- ・さらに、漏水修理(原因調査を含む)を管理会社側が業者へ依頼して実施したが、支払い方法や責任の整理が曖昧なままになっていたことが理事会で問題視された。

- ・下階(A3**)の区分所有者からは、約 170 万円の修繕見積もりが A4**の施設管理者に出ており、責任の所在や負担方法がまだ整理できていない。

- ・理事会では、

- ◇まず、原因調査と復旧を行った業者への支払いを急ぐこと。

- ◇管理会社側の時系列経緯報告書の作成・漏水関係の写真、工事内容をきちんと確認すること。

- ◇漏水箇所が専有部か共用部かを明確にすること。

- ◇そのうえで改めて A4**側所有者に対する対応を整理すること。(※A4**側弁護士より、配達証明が届いた事を鑑み、こちらも弁護士に相談し、意見を聞く等)

- が必要だと確認された。

- ・最後に、フロント担当 乾氏は上司にも報告し、今までの顛末を詳細に記載したもの(経緯報告書)を理事会に提出する事になった。

(3) その他

- ・断水時の修理費用等の各種未払い分について、支払いが遅いと、今後業者が対応してくれなくなる恐れがあるので、至急支払い手続きを進めることとした。

- ・給排水管メンテナンスのうち、高架水槽マンホール補修工事および地下コンクリート製水槽内部塗装工事を、次期予算に組み込んだ。また、揚水ポンプの交換(1 年前にグランドパッキン交換済み)は見送ることとした。

- ・サッシの改修工事・大規模修繕については、中東情勢の影響で部材供給不可のため、保留とした。

- ・民泊疑いのある部屋(B4**等)の宿泊者に対して、加藤理事より報告があった。のんびれっじ河口湖は民泊が禁止である認識を再確認し、今後のために、いつ誰が滞在したのかを書面(来客台帳)を提出してもらう方向で対応することになった。

他にも、民泊疑いのある部屋があるという話も出た。

- ・管理会社 担当乾氏について

- ◇他マンションの例ではなく、のんびれっじ河口湖の規約と理事会方針を共有して動いて欲しい。

- ◇上司の鈴木部長にもきちんと報告・相談して欲しい。

- ◇鈴木部長に、乾氏が業務過多のため、業務に支障が出ている旨を伝え、サブを付けて欲しい旨を申し入れるも、受け入れられなかった。

- ◇緊急時はメールだけでなく、必要に応じて電話でも確実に対応して欲しい。

という指摘があった。

3. 次回総会・理事会日程について

日時：2026 年 6 月 25 日(木) 18 時 00 分～

場所：TEAMS

以上、すべての議案の審議が終了したため、議長は 13 時 30 分に理事会の閉会を宣した。

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 7 月 19 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