

のんびれっじ河口湖団地管理組合法人 第52期第9回理事会議事録

日 時 : 2026年6月25日(木) 18時00分～20時30分

場 所 : TEAMS

出席者 : 石塚理事長 (C424)、堀内理事 (D333)、加藤理事 (B214)、豊田理事 (B312)、
株式会社エンゼルコミュニティ: 鈴木部長、乾 (以下、管理会社と言う)

欠 席 : 茨木理事 (B412)、永田監事 (E335)

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

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

※冒頭、石塚理事長より、「乾氏に送ったメールの返信が無い事、抜けがある事」について信頼関係も崩れるし、正常な業務が立ち行かなくなる旨の改善を申し入れ、鈴木部長より文書で改善計画書を提出頂くよう申し入れた。

・次期役員(理事・監事)の選出および輪番制について

輪番制による次期理事の選出において、D130 和田氏・E134 加藤氏の就任を内定した。不足する残りの1名については、引き続き輪番候補への打診を進めることとした。次期理事候補への打診および連絡は、7/2を期限として、管理会社が進めることとした。また、豊田理事が次期監事に就任することを決定した。

なお、輪番を辞退した組合員で以前理事を経験したと主張している方については後日聴取する事とした。

・第52期事業報告、決算報告、及び監査報告の承認(第1号議案)について

雑収入(滞納者からの回収金)の備考欄に部屋番号を記載せず「滞納者からの回収金」等と記載する修正を行い、議案書に載せることを承認した。

・管理委託契約締結に関する件(第2号議案)

第2号議案について、管理業務のクオリティー改善を求める減額(2割減)の意見もあったが、以前と同等のクオリティーで実施する旨、鈴木部長に申し入れ、了解を頂いたため、多数決により従前と同額(月額958,375円)での契約締結を承認した。

・防犯カメラの設置に関する件(第3号議案)

防犯カメラ設置について、4/27付の見積書を添付することで承認した。

・第53期事業計画および収支予算案に関する件(第4号議案)

第53期予算案について、未収金対策費(500,000円)、火災保険料(1,689,826円)、防犯カメラリース料(657,360円)、給排水設備維持管理費(2,000,000円)、敷地内環境整備工事(1,000,000円)、防犯カメラ設置工事(440,000円)の再計算結果をすべて反映することで承認した。

・総会議案書の修正及び確認用データの送付は、7/2までに管理会社が行うことを確認した。また、総会議案書データの入稿手続きは7/7まで、郵便局投函(発送手続き)は7/10までに行うこととした。

(2) A4**漏水による下階への被害について

石塚理事長より、前回議案となったA4**号室の漏水について、その後の対応が進んでいないことが指摘された。管理会社より、株式会社一水工業 宮下氏の作成したA4**の配管図面(メモ)を入手したとの報告があり、全員で確認した。

管理会社が作成した経緯書について、日付の誤り・重要な経緯の欠落・誰が誰にいつ何を伝えたか不明確な点、指摘があった。

今後、弁護士に委任する場合に備えて、事故に関する経緯書の修正（管理人の日報等と整合させ、詳細な時系列および関係者間の連絡・説明状況を反映）したものを、7/2 までに管理会社が提出することを確認した。※鈴木部長より、「弁護士に委任する際、必ずしも経緯書は必要ないのでは？」の意見もあったが、記憶は時間と共に薄れていくため、経緯書は必須である旨申し入れた。

(3) その他

・B1**原因調査費用（結果は結露）の負担について、当初は漏水と聞いていたが、部屋の換気等の問題による結露と判明したため、費用負担の責任を今一度確認することとした。（一度は理事会負担と申し入れた）

・受水槽の定期清掃について、7/30(木)の断水を伴う清掃実施計画を承認した。

※乾氏には定期清掃実施会社より、5/28 に見積書が届いていたため他の日程変更は不可

・共用廊下の清掃業者による、1 回/年の定期清掃を行ってない為、汚れが目立ってきた。新規清掃会社を、管理会社が探し見積もりを取得することとした。

・管理員工具室の棚卸について、乾氏より代務員に実施要請したが報告を受けていない事から、代務員に状況を管理会社が至急確認することとした。

・代務員の 2 人体制（現在は 5 人で日替わり…引継ぎが悪い）と清掃計画表の掲示について管理会社に申し入れた。

3. 次回理事会日程について

日時：2026 年 7 月 25 日（土） 13 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 20 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