

のんびれっじ河口湖団地管理組合法人

第52期通常総会議事録

日 時	2026年7月25日(土) 10時00分～12時00分	
場 所	山梨県南都留郡富士河口湖町河口2423 のんびれっじ河口湖管理棟2階集会室	
組合員総数	組合員総数	133
議決権総数	議決権総数	146
出席組合員数	当日出席	17
	委任状出席	24
	議決権行使書	38
	合計	79
出席議決権数	当日出席	17
	委任状出席	24
	議決権行使書	41
	合計	82
その他	管理会社：(株)エンゼルコミュニティ 鈴木・乾(以下、管理会社と言う)	

1. 重要事項説明会の開催

同日9時半より、管理会社より重要事項説明会が開催された。

2. 開会宣言

管理規約第42条5項の規定により、理事長が議長となり、通常総会の開催を宣した。

3. 総会成立要件の確認及び議事録署名人の指名

本総会の出席者及び委任状並びに議決権行使書が、管理規約第47条規定の総会成立要件に達しており、本総会は、適法に成立することを確認した後に、議事録署名人として、出席組合員であるD-333堀内氏及び、B-214加藤氏を指名して議案の審議に入った。

4. 議事

【第1号議案 第52期事業報告及び収支決算報告並びに監査報告に関する件】(普通決議)

議長の指名により、管理会社より議案の説明が行われた後に、監事より監査報告が行われた。質疑応答ののちに、議長が本議案の承認を語ったところ、賛成多数により承認された。

<主な採決状況>

賛成：出席14 委任状24 議決権行使書41 (合計：79)

反対：出席3 委任状0 議決権行使書0 (合計：3)

<主な質疑事項>

質疑：滞納額約380万円に対し、弁護士費用約442万円を支出したことについて、費用対効果や内訳への強い疑問がある。(出席組合員)

応答：長期滞納者や相続人の調査などに専門的な対応が必要だったため、理事会が弁護士の依頼を承認しました。ただし、約442万円の詳細な内訳や、費用に対していくら回収できたのかについては、十分に説明しきれていない。今後訴訟になる場合は、別途費用が発生する可能性があり、弁護士を使わずに対応できる部分がないか、改めて管理会社や弁護士に確認します。(理事会)

応答：滞納案件では、遅延損害金等として約208万円を雑収入に計上しております。(管理会社)

質疑：第二駐車場の地下には浄化槽があるが、構造上問題があるのではないか。(出席組合員)

応答：第二駐車場の地下に浄化槽はありません。浄化槽は町道を挟んだ向かい側の敷地に設置されています。【図面により位置を説明】(管理会社)

質疑：プールがある場所を駐車場にするべきだったのではないか。(出席組合員)

応答：莫大な費用が掛かるため、第二駐車場を作ることにし、総会で承認を得ています。(理事会)

【第2号議案 管理業務委託契約締結に関する件】(普通決議)

議長の名により、管理会社より議案の説明が行われた。質疑応答ののちに、議長が本議案の承認を諮ったところ、賛成多数により承認された。

<主な決議事項>

内 容：株式会社エンゼルコミュニティとの管理委託契約締結

契約期間：2026年9月1日～2027年8月31日(1年間)

管理委託費：月額958,375円(消費税含)

その他：電子契約により締結

<主な採決状況>

賛成：出席16 委任状24 議決権行使書41 (合計：81)

反対：出席1 委任状0 議決権行使書0 (合計：1)

<主な質疑事項>

質疑：管理員を1名固定配置できないのか？また、居住者を管理員に採用できないのか？(出席組合員)

応答：専属管理員を採用するため求人は出していますが、現在のところ応募はありません。過去に居住者が管理員を務めたことはありますが、金銭管理や業者との関係などで問題があったため、現在は居住者を管理員として採用していません。(管理会社)

質疑：管理員の不正防止・教育について教えて欲しい。(出席組合員)

応答：現状、管理組合の資金を管理員が触ることはありません。管理員については管理会社が教育します。居住者から苦情等があった場合は、その都度改善に向けて指導します。(管理会社)
質疑：荷物の搬入や車の移動を依頼した高齢者に対し、管理員の対応が冷たく、思いやりに欠ける。(出席組合員)

応答：管理員の対応に不備があり申し訳ありませんでした。具体的な状況を確認したうえで管理員へ指導し、業務改善に務めます。(管理会社)

質疑：障害者や足の不自由な方のため、建物の近い場所に「思いやり駐車スペース」を設置して欲しい。(出席組合員)

応答：理事会で何度も協議し、現在のルールにしました。しかしながら、消防車、宅配業者の侵入や通行の妨げにならない場所を確認し、理事会で改めて検討します。(理事会)

【第3号議案 防犯カメラの設置に関する件】(普通決議)

議長の指名により、管理会社より議案の説明が行われた。質疑応答ののちに、議長が本議案の承認を諮ったところ、賛成多数により承認された。

<主な採決状況>

賛成：出席17 委任状24 議決権行使書41 (合計：82)

反対：出席0 委任状0 議決権行使書0 (合計：0)

<主な質疑事項>

質疑：設置場所が良くわからない、建物の入り口やゲート付近、各駐車場が十分に映るのか？
(出席組合員)

応答：WiFiや配線の関係で設置場所に制約があるものの、広角カメラで可能な限り広範囲を撮影出来るようになっています。(理事会)

質疑：カメラの映像が個人の監視目的にならないよう、設置目的を明確にすべきではないか？
(出席組合員)

応答：設置位置や台数については、添付資料のとおり進めます。その後、実際の撮影範囲と費用を確認しながら検討します。今後、ランニングコストを鑑み管理費を値上げする事が予想されます。(理事会)

質疑：A棟前の防草シートが、強い雨降りの時に、うるさいので何とかして欲しい。本当にうるさいので、大雨の時に聞いて欲しい。また、危険でない部分については草刈りをして欲しい。(出席組合員)

応答：基本的には抜本的な打開策はないと思うが、理事会で協議します。また、草取り部位についても検討します。(理事会)

質疑：少しの間、B棟用の駐車スペースに駐車したら、代務員から警告書をワイパーに挟まれた。空いていいいたので良いのでは？(出席組合員)

応答：ルールですので守っていただくようにお願いします。また、少しの間なら理由(荷下ろし等)を窓ガラス等に貼るようにお願いします。(理事会)

【第4号議案 第53期事業計画案及び収支予算案に関する件】(普通決議)

議長の指名により、管理会社より議案の説明が行われた。質疑応答の後、議長が本議案の承認を諮ったところ、賛成多数により承認された。

＜主な採決状況＞

賛成：出席17 委任状24 議決権行使書41 (合計：82)

反対：出席0 委任状0 議決権行使書0 (合計：0)

【第5号議案 管理組合法人役員選任に関する件】(普通決議)

議長の指名により管理会社より、第53期の役員候補者の紹介がなされた。議長が本議案の承認を諮ったところ、賛成多数により承認された。なお、理事及び監事の役職は総会終了後の理事会にて互選し、結果を議事録等により周知することが確認された。

＜主な決議事項＞

第53期管理組合法人役員 (敬称略)

理事：A-105号室 株式会社 大伴 (新任)

B-412号室 茨木 耕 (留任)

C-424号室 石塚 勝一 (留任)

D-130号室 和田 孝一 (新任)

E-134号室 加藤 博美 (新任)

監事：B-312号室 豊田 有希 (新任)

＜主な採決状況＞

賛成：出席17 委任状24 議決権行使書41 (合計：82)

反対：出席0 委任状0 議決権行使書0 (合計：0)

また、本総会終了後、以下の質疑応答があった。

<主な質疑事項>

質疑：エントランス前の窓口付近について、雨天時に雨水が大量に入り込み、床が危険になる。防風・雨よけシートの隙間が大きく、十分な対策になっていないため、現地を確認して改善して欲しい。(出席組合員)

応答：エントランス周辺の状態を現地確認し、雨水の入り方やシートの設置状況を確認します。必要であれば、部分的な補修や改善を検討します。業者から見積もりを取るようにします。(理事会)

質疑：A***の部屋の結露が酷いため、換気扇の増設(ベランダ側、廊下側)を申請するも却下された。自費で工事するので認可して欲しい。

応答：規約に抵触するので不可です。元々、穴が開いている場所があると思いますのでそちらで対応願います。また、洗濯物を室内で干す時には換気扇を回してください。(管理会社)

質疑：A棟を民泊専用にする噂を聞いたが・・・(出席組合員)

応答：総会の決議を取らずに、一方的にそのようなことはありませんので、ご安心ください。(管理会社)

質疑：廊下のモップ掛けがいい加減な感じがする。正しいやり方で、しっかりと掃除ができているのか？(出席組合員)

応答：事実確認を行い、清掃員を指導します。(管理会社)

質疑：管理棟の後ろの道路(公道)に車を停めたまま用事を済ませている方が見受けられる。(出席組合員)

応答：その都度、代務員に警告するよう伝えます。(管理会社)

また、理事会から、次期理事(役員)の立候補について促した。

5. 閉会宣言

以上、すべての議事が終了し12時30分、議長は閉会を宣した。

本総会の議事の経過、並びに結果が正確である事を証する為、議事録を作成し、議長並びに議事録署名人はこれに署名押印する。

2026年(令和8年) 8 月 22 日
のんびれっじ河口湖団地管理組合法人

議 長

C 棟 424 号室

石塚 勝一



議事録署名人

B 棟 214 号室

加藤 光子



議事録署名人

D 棟 333 号室

堀内 一也



以上