

●●●●●●●●●●第19期4回、●●第18期11回管理組合理事会議事録

開催日時	2025年4月26日(土) 10:30~12:00
開催会場	●●●●●●●●●●店(福岡市博多区住吉●●●●●)
出席者 (敬称略)	(理事長)●●●号室組合員 ●●●● (建物管理立候補先)●●●●●●●●(株) ●●●● ●●●●

理事長が理事会の開催を宣した。

議題1 建物管理委託契約の解除通知について

昨日(4/25)15時開催の理事会出席のために(株)●●●●●●●へ出向き、3階の大会議室へ案内されて入室した途端、C取締役が待ち構えており、直ぐにA常務及び(株)●●のB常務も入室し、何の前触れも無いままにA常務が●●●●●●●●●●、●●の両管理組合に対する管理委託契約解除通知書(本年7月末)を理事長である私(以下、私と称す。)に手渡し、三者から理事会との協議が平行線を辿るのみで契約事項の履行が不可能と判断し、契約を終わらせることとしたと告げ、その後は私が修繕委員会や定期総会で発言してきた内容への苦情を一組合員として言わせて貰うとして約90分に亘ってA B両氏から次々と質問を浴びせかけられ、理事会を台無しにされた形となつたが止むを得ず質問に応じ、退席頂いた後に4時間半を要して大幅な軌道修正に向けた協議を行つた。(協議内容は別議事録を参照の事)

【理事長】

昨日の理事会では2026年1月末の委託契約期間(3年)終了の3ヶ月前にあたる2025年11月までに臨時総会(管理会社の変更等)の開催に向けた諸々の引継ぎ事項について審議する予定であったが突然、7月末での契約解除通知を突きつけられ、大幅な軌道修正が必要となつた。
本日は●●●●●●●●●の大規模修繕工事請負契約を交わすために設定した理事会であったが、早々に契約書への署名捺印を済ませ、7月末に向けた建物管理に関する協議へと移行したい。

[大規模修繕工事請負契約書への署名捺印終了後]

事前に御知らせしていた通り、御社以外に(株)●●●●●●●●●と(株)●●●●●●●●●にも声掛けし、其々検討して頂いた結果として、御社を除く2社は断念したいとの意向を示した。
ここで、新たな候補先を選ぶには入居者や組合員への周知や契約変更等を考えた場合、正味3ヶ月後の7月末での契約解除だと余りにも期間が短く、入居者や組合員に戸惑わせることになるので、緊急の要請に快く応じて頂いた●●●●●●●●(株)殿に建物管理業務の委託契約を交わして頂けることを前提とした引き継ぎ作業に応じて頂きたい旨を要請した。

また、過去に別マンションで管理会社の変更を行つた際は旧管理会社が新管理会社への引き継ぎを積極的に行わず、私が間に入って4~5ヶ月要したことも付け加えさせて頂いた。

警戒すべきは6月下旬から7月初旬の間で臨時総会を開催し、新しい管理会社との業務委託契約を締結することについて、“●●グループ”が保有する49議決権を行使して反対票を投じ、若しくは棄権することによって、議決数が足りずに管理会社の変更を阻止しようと目論むのではないかといった懸念もあるので、定期総会で委任状を提出されていない33議決権者への臨時総会への参加要請が重要である上に、その結果を問わず、私を理事長から解任させるための不信任決議案を強行採決させ、“●●グループ”から理事長を新たに選任して(株)●●●●●●●が主導権を取り戻す動きを見せることも想定しておく必要がある。

【●●●●●●●(株)】

弊社としては●●●●●●●の定期総会(3/8)と香椎との共同理事会(3/28, 29)の議事録を事前に拝見し、管理組合の事情は把握できていたので、協力することは吝(やぶさ)かではないが、●●●●●●●も含めての契約状況が全く見えていない状況なので、(株)●●●●●●が保有する情報を早目に提供して貰えると助かるのだが。

【理事長】

昨日の理事会の席上、(株)●●●●●●の代理人となった●●●●法律事務所へ連絡し、下記の確認は取っているので、弁護士を介して(株)●●●●●●へ情報の共有化を要請する。

[以下は弁護士からの聞き取り](理事会中に確認)

- ・入居者やオーナーに迷惑をかける業者であるなど特別な事情がない限り、嫌がらせ目的で反対票を投じることはない。
- ・理事長の役職解任について、現時点では、その様な話はないが、将来のことは確約できない。
- ・(株)●●●●●●としても入居者とオーナーに迷惑を掛けたくないと思っており、新管理会社への引き継ぎには積極的に協力する。

但し、不当な要求には答えられないし、無理な期限にも応じられないとの前提の下での協力は惜しまないが理事長が想定する協力の判断基準が分からないので確約という言葉は使えない。

- ・7月末までは契約に基づき、業務を行うが、それ以降は協力する法的義務はない。

【●●●●●●●(株)】

弁護士が代理人として入ったのであれば円滑に引き継ぎが行えると思うので、安心して良いのではないか。

【理事長】

そう願いたいのだが、“●●グループ”が絡む様々な事象は管理組合の支出に大きく影響を与えるものばかりで、油断ならない。

本日13時から開催予定の●●●●●●●の臨時総会に於いて、私が理事に立候補したことの議案に組合員が賛成して頂けたならば、臨時総会後に開催される理事会にて、約3年前に起こった給水加圧ポンプ故障の洗い出しを議題として協議したいので関連する議事録等を準備しておく様、

F担当に依頼済みなので、何らかの妨害をしてくる可能性が高く、私が警戒する理由でもある。これは●●●●●●●●●●の機械式駐車場、●●●●●●●●●●の通信設備、●●●●●●●●●●の消火ポンピング装置の修繕に至った経緯と酷似しており、追々説明していく。

【●●●●●●●●●(株)】

情報の共有化を御願いしたい。

【理事長】

承知した。

以上をもって議事が終了し、12時00分閉会を宣し散会した。

●●●●●●●●●● 管理組合
_____ 三号室 議長 ● ● ● ● 印