

●●●●●●●管理組合

第●期臨時総会議事録

日 時	2025年6月28日(土) 13時35分～14時55分	
場 所	●●●●●●●株式会社 ●●支店 会議室 (●●県●●市●●区●●町●番●号 ●●●●ビル●階)	
組合員総数及び 議決権総数	組合員総数 111名	議決権総数 132個
出席組合員数 及び議決権数	出席組合員数 69名 (会場出席数 4名) (委任状出席数 29名) (議決権行使数 50名) (出席率 62.16%)	出席議決権数 83個 (会場出席数 4個) (委任状出席数 29個) (議決権行使数 50個) (出席率 62.87%)
その他出席者	●●●●●●●株式会社 ●●氏、●●氏	

※本臨時総会開催前に管理業務主任者の●●●●●●●(株)●●氏より、重要事項説明が行われた。(13時00分～13時35分)

(1)開会の辞(定足数の確認)

定刻となり、●●理事長から開会宣言がなされた後、上記の出席状況の報告があり、管理規約第50条第1項に基づき、本総会が成立した旨の報告がなされた。

(2)議長選出

管理規約第45条第5項に基づき、議長は●●理事長が務めることで了承された。

(3)議事録署名人選出

管理規約第52条第3項の規定に基づき、議長は議事録署名人として、出席組合員の中から●号室の●●●●氏と●号室の●●●●氏を指名した。

(4) 議事

議案 管理委託契約締結案承認の件

議長より総会議案書に基づき、管理会社変更案について説明がなされた。

その後、議長より本総会を開催するに至った経緯が説明された。

説明の後、質疑応答がなされた。

(質疑) 現契約の解除通知はいつ受領したのか。(出席者)

(応答) 2025年4月25日に受領した。

理事会としては、解除通知の受領前から現管理会社との管理委託契約は更新する予定はなく、現契約が満了となる2026年1月末で期間満了とし、他管理会社との管理委託契約締結に向けて検討を進めている最中であった。

理事会では現契約と同仕様で、(株)●●●●●●●●、●●●●●●●●●(株)、●●●●●●●●(株)の3社に相見積りを依頼していたが、2025年4月25日に突如、解除通知を受領し、2025年7月31日で契約が終了することから、上記3社に事情を説明したところ、●●●●●●●●(株)以外の2社は、良い返事を頂くことができず、金額面、サービス面を評価し、●●●●●●●●●との管理委託契約を締結することに決定し、本臨時総会に至る。(議長)

(質疑) ●●●●●●●(株)が提供する管理組合ホームページは、どの様に利用するのか。(出席者)

(応答) 管理開始後にホームページを立ち上げ、各組合員にIDとパスワードを発行するので、ログインして頂くと利用することができる。

なお、利用可能なのは組合員のみであり、賃借人は利用不可である。

(●●●●●●●株式会社)

(質疑) 管理費等の口座振替は、どの様になるのか。(出席者)

(応答) 組合員に別途、口座振替依頼書を発送する。

手続きは弊社にて行うため、組合員は口座振替を希望する口座情報を記入、押印していただく必要がある。

また、多くの銀行を利用できるため、組合員の任意の口座を登録することができる。(●●●●●●●株式会社)

(質疑) 反対意見として、文書にて下記に内容が記述されている。(議決権行使者)

1. 突然、契約解除となった理由
2. 契約解除から臨時総会開催までの猶予期間の欠如
3. 契約変更に伴う資産価値の影響について

(応答) 反対意見書を読み上げた後に、上記3点について口頭で説明した。(議長)

1については、2025.04.25理事会開催のために(株)●●●●●●●●●ビルへ出向いたところ、2階の会議室に案内され、待ち構えていた●●代表取締役・●●常務及び(株)●●の●●常務の3名より、●●●●法律事務所の弁護

士が作成した契約解除通知書を突然渡され、7月末で契約終了する旨を通告した後に約90分間に亘り、修繕委員会や定期総会等での私(理事長)の発言に対する質問及び苦情を一方的に浴びせかけられた。

[詳細は事前に送付した理事会議事録(3/28, 4/26)を参照のこと]

2については、7月末までに引き継ぎを終えなければ、日々行われる入出金や現地対応等の委託業務を理事会が代行しなければならなくなるため、直ちに新たな業務委託先を決定し、7月末までに組合員の皆さんに新管理会社を承認して頂くための臨時総会を開催しなければならないといった時間的制約の中で、(株)●●●●●●からは引き継ぎに関する事項については、弁護士を通してくれとのことで、弁護士へ(株)●●●●●●が善管注意義務違反を連発している旨の苦情を告げるも更に追い撃ちをかけるかの様なメール等による専門用語を駆使した意味不明な質問にも対処しなければならなくなり、大規模修繕工事の元請先として非常にしつかりした(株)●●●●●●●●●●に他の2社(●●●●●●・●●●●●●●●●)への相見積り要請を断られた経緯を説明し、快諾して頂いた上でGWを挟むために更に引き継ぎに要する時間が削られる中で、もし議決権数が不足して開催不可となった場合も想定し、6月末までに臨時総会を開催できる様、●●●●●●●●(株)殿には引き継ぎに専念して頂き、私(理事長)は弁護士対応を一手に引き受けるとの役割分担を明確にし、何とか本日(6/28)の臨時総会開催に漕ぎ着くことが出来たのだが、経緯を知って頂くための理事会議事録(3/28, 4/26)の送付に関しても先方の弁護士に邪魔されたため、郵送が6/23となってしまった。

[(株)●●●●●●の善管注意義務違反に関する対応経緯一覧を参照のこと]

3については、管理組合に対する(株)●●●●●と●●●●●●●●(株)の協力度合いによって、どれ程の差が出るのかを纏めた資料を作成したので、金額面と実績面の両方を眺めて頂ければ、一目瞭然であると思う。

[詳細は添付した管理会社比較を参照のこと]

また、資産価値を数値化するため、経験則による試算によって、損益分岐点を明確に示すが、これはあくまでも目安として考えて頂きたい。

【参考】

家賃62千円/月、共益費12.5千円/月、損益分岐率4~5%と仮定する。

(前期までの資産価値)

$$\cdot (62,000-12,500) \times 12 / (0.04 \sim 0.05) = 14,850 \sim 11,880 \text{ 千円}$$

※管理費；4,700円/月、修繕積立金；7,800円/月 [恒常的な資金不足]



(今後の資産価値)

$$\cdot (62,000-6,000) \times 12 / (0.04 \sim 0.05) = 16,800 \sim 13,440 \text{ 千円}$$

※管理費；3,700円/月、修繕積立金；2,300円/月 [売却下限額上昇]

収支改善によって管理費と修繕積立金の比率を変え、且つアンテナ基地局は安定財源、機械式駐車場は30年周期の総合更新によって、毎期収入が相殺される不安定財源であることを認識し、修繕積立金会計の充実に力点を置くことで、第30期累計修繕積立金は約139百万円となる。

(但し、地震等による破損等が発生した場合を除く。)

以上、共益費の更なる削減に向け、永遠の課題である「機械式駐車場の維持管理」と「買電量の削減」に挑み続け、協力会社の人事費値上げにも対応しつつ、次の大規模修繕工事に向けて万全な体制を堅持し続ける【管理組合と管理会社との結束力の強弱こそが資産価値】の本質である。

質疑応答の後、議長が本議案の決議事項の承認を諮ったところ、以下の通りとなり、出席組合員の議決権の過半数の賛成により承認された。

(5) 決議事項

1. 以下の通り、管理委託契約を締結する。

新委託契約先 : ●●●●●●●株式会社

新契約期間 : 2025年8月1日～2027年2月28日

新定額委託業務費 : ●●●●●●●円（税込）

2. 管理費、修繕積立金等の口座振替方法は変更なし。（各居住者）

議案書通り

3. 管理組合の支払決算が2パターン（紙・WEB）に変更。（役員のみ）

議案書通り

4. 管理組合ホームページサービスを導入します。（全組合員）

議案書通り

以上

(6) 閉会の辞

以上をもって、本日の議事が全て終了したので、議長は14時55分に閉会を宣した。

本総会議事の経過の要領及び結果が正確であることを証するため、議長及び議事録署名人は、これに署名押印する。

年　月　日

名　　称	●●●●●●●●管理組合
住　　所	●●県●●市●●区●●　●丁目●番●号
議　　長	●　●　●　●　印
議事録署名人	●　●　●　●　印
議事録署名人	●　●　●　●　印