

議事録

作成日	2026 年●月●日
作成者	管理者；●●●●

【概要】

議題・会議名	●●●●●●●●●●●●●●管理組合 第●期第●回理事会
開催日時	2026年●月●日(●) 12時30分～13時00分
場所	●●●●●●●●●●●●●●(●階)管理組合集会室
出席者	管理者；●●●●●、●●●●●●●●●(株)；●●●●●
目的	第●期通常総会での出席者からの意見の整理等について

【議事】

会議の内容

1. 第●期通常総会での出席者からの意見の整理について

(1) 議決権行使者からの意見については、一般会計予算内の修繕費は総会で過半数の承認を得ることなく、理事会の判断で支出できる金額を示している訳だが、その予算枠を超える予期せぬ事態が発生した場合は、修繕積立金会計予算の残高と大規模修繕工事費として最低限必要と思われる金額とを比較し、暫定予算を組んだ上で実行に移し、工事完了後は出来るだけ速やかに臨時総会等を開いて事後報告することを前提としつつ、とはいえ相見積りと費用精査は必ず行うことを説明する予定である。

(2) ●●●●●●●●(株)●●氏の意見は、全般的に私(●●)が理事長として役不足だと指摘し、業界内の付度に精通した自社が建物管理を担うべきということであろうが、私の理事長としてのスタンスは「付度に屈することなく、人道に反する行為は正す」姿勢を議事録内に明確に打ち出そうと思っている。

(3) また“共益費長期滞納者への未払賃料、明渡請求”に関する弁護士との委任契約料が高いとの指摘については、●●弁護士からの見積額が成功報酬を加えると約 143 万円となるのに対し、被告への請求額が約 250 万円では半額超えの支払いとなることを明確にした上で、他法律事務所へも相見積りを取りつつ、●●弁護士にも訴訟相手を 3 名 ➡ 2 名に変更することで、成功報酬を 33 万円程度減額できないかの相談を早急に行う。

(4) 出席して頂いた●●氏に議事録への署名捺印を依頼する訳だが、全ての議案に反対したことを受け、回議が進まぬ事態が想定できるので、その場合は回議を断念した理由を記述して議長のための署名捺印にて組合員へ議事録を送付することとし、発送期限は●/●(●) 目途とした。

	2. 西側外壁剥れ(6階、8階部分)の補修範囲について (1) ㈱●●●●●の●●氏が●/●(●)に南側隣接のマンション住人から通報を受け、直ちに●●●●●●●●●●(株)殿に連絡し、●/●(●)に●●さんが第一通報者へ「●/●(●)に通常総会があるので対応に向けた準備を進める」との説明をして頂いたことに感謝申し上げます。 (2) ●●さんから上記の連絡を受けた際、ふと●/●(●)に現地集会室で理事会を開催して協議を済ませ、1階周辺を注意深く目視点検(●/●に●●●●●●●●●●(株)へ民事罰・刑事罰・行政罰を与える動きを開始した旨の最終通告メールを送ったことで何らかの妨害工作を仕掛けてくるのではないかと)し、●●通りの対面側にある●●●●●バス停に移動してバス停からマンション外観を眺めると、南側隣接マンション6階のバルコニーから私の方をじっと見続ける男性を発見し、その時は「私に関心を寄せることなど無いかな」と気に留めずにバスに乗り込んだことを思い出し、㈱●●●●●と●●●●●●●●●●(株)が建物施工業者に外壁補修の見積りを依頼したとの報告を基に、私も●●市に所有する投資マンションにて大規模修繕工事を行って頂いた●●●●●●●●●●社にも声をかけ、●●支店で外壁補修の見積りを御願いしたい旨の連絡を入れたことにより、昨日(●/●)までに3社からの見積りが届いた。 (3) また、●/●のバス停での記憶が蘇ったこともあり、自分の目で確かめるべく前日入りして劣化状況を非常階段から眺めたのだが、第一に6階と8階のバルコニー側壁部分が起点となって、まるで横方向に長いものを押し込んだかのように膨れ上がっている点、第二に南側隣接マンション屋上から引っ掛け棒(3m前後)等が届く範囲で縦方向に膨れ上がっている点から、人為的な工作も可能とは思ったものの証拠となるものがある訳ではないので、緊急性を要する事案ではあるが上記3社の見積り額が880万円・968万円・1,350万円と何れも高額であったが故に通常総会の延期など考えずに予定通り進め、閉会後の本理事会に於いて取り敢えずは「防護ネット張り」で落下防止対策を行って急場を凌ぎ、仕切り直しの大規模修繕工事に繋げるとして3社に再見積り依頼することとした。 (4) 防護ネット張り工事の見積り期限を●/●(●)とし、見積り額が低い施工業者を選定することとした。 ※[●/●(●)に契約金額1,804千円で●●●●●●●●●●(株)に決定した。
決定事項	上記の通り
懸案事項	・ 共益費長期滞納者への未払賃料、明渡請求訴訟先選定 [担当；●●] ・ 管理組合のサポート業務見積り検討 [担当；●●及び●●●●●●●●●●(株)]
添付資料	特になし

【次回の予定】

