

ヴィオスガーデン城山管理組合法人

第 24 回通常総会議事録

日 時：2024 年 6 月 30 日（日）10 時 00 分～11 時 30 分

場 所：グリーンカレッジホール 4 階 ホール A B（東京都板橋区志村 3-32-6）

出席者：出席組合員 85 委任状 125 議決権行使書 120

合計 330/417（最終集計）

議決権行使者内訳

	承認	不承認	棄権
第 1 号議案	119	1	0
第 2 号議案	120	0	0
第 3 号議案	119	1	0
第 4 号議案	119	1	0
第 5 号議案	120	0	0
第 6 号議案	119	1	0
第 7 号議案	120	0	0
第 8 号議案	120	0	0

議 事

定刻、柴野副理事長より、出席組合員数ならびに委任状提出数および議決権行使者数について報告があり、本総会が有効に成立していることが報告された。

管理規約第 47 条第 5 項の規定に従い、本総会は梅木代表理事が議長を務め、議事録署名人として、鹿倉副理事長、柴野副理事長を指名した。

【第 1 号議案】 第 24 期事業報告および一般会計等収支決算報告 承認の件  
(議案説明)

管理会社より議案の説明が行われ、続いて七島監事から、会計監査の結果、報告書のとおり正確且つ適法に処理されていたこと、および業務監査の結果、管理規約に則り適正に処理されていた旨の監査報告が行われた。

(決 議)

質疑事項は無く（事前質問も無し）、議長が第 1 号議案について承認を諮ったところ、賛成多数をもって本議案は可決・承認された。

【第 2 号議案】 管理委託契約更新 承認の件  
(議案説明)

議長より議案の説明が行われた。

(決 議)

質疑事項は無く（事前質問も無し）、議長が第 2 号議案について承認を諮ったところ、賛成多数をもって本議案は可決・承認された。



<決議事項>

- (1) 契約先：双日ライフワン㈱
- (2) 契約期間：2024年7月1日～2025年6月30日
- (3) 月額金額：4,100,910円（税込）
- (4) 変更内容：無し

**【第3号議案】 大規模修繕工事实施 承認の件**

(議案説明)

㈱リノシスココーポレーションより議案の説明が行われた。

(質疑応答等) ※事前質問無し

(質疑)

建設費が非常に高騰していて様々なプロジェクトが延期している1番高い時期の発注となる訳ですけど、緊急性や修繕積立金の残高8億円に対して7億円支出する事についての妥当性について、理事会とコンサル会社の考えを伺いたい。

(応答 ㈱リノシスココーポレーション)

大規模修繕工事の時期については、弊社で実施した建物調査の結果を基に優先順位付けした上で提案しているので適切な時期と判断している。工事金額については、今後も材料費・人件費の高騰が継続すると思われるので、工事時期を遅らせると更に工事金額が上がる可能性があると思われる。

(応答 議長)

㈱リノシスココーポレーションと大規模修繕委員会での検討結果を確認して、理事会では妥当であると判断した。

(質疑)

当初予定されていた工事金額よりも高額になっていますが、長期的な資金計画はいかがでしょうか？

(応答 管理会社)

今回の工事費用は長期修繕計画で予定されていた金額よりも2割程度高い金額です。今後、今回の工事金額をベースに長期修繕計画を見直しますが、次回の大規模修繕工事の修繕周期を12年から15年に変更したり、高額な費用がかかる工事項目（排水管更新等）の実施時期の再検討等を行い、出来るだけ皆様から徴収しております修繕積立金の値上を抑えるような提案をしております。

(質疑)

今後の大規模修繕工事の周期を伸ばす事は理解致しましたが、今回、予定通りの12年で実施する理由は？

(応答 管理会社)

建物診断にてシールの打ち替え等、緊急性が高いと判断されたためです。

(決議)

質疑応答後、議長が第3号議案について承認を諮ったところ、賛成多数をもって本議案は可決・承認された。

<決議事項>

- (1) 工事範囲：共通仮設工事、直接仮設工事、下地補修工事、シーリング工事、外壁塗装工事、鉄部塗装工事、防水工事、その他工事



(2) 施工会社：建装工業㈱

(3) 工事予算：628,760,000円(税込) ※予備費 62,876,000円(税込)

(4) 支払原資：修繕積立金会計

(5) 理事会一任事項：工事請負契約の締結や工事期間中に止むを得ない工事範囲および仕様の変更、追加項目等の細部決定

#### 【第4号議案】 工事監理業務委託 承認の件

(議案説明)

㈱リノシスココーポレーションより議案の説明が行われた。

(質疑応答等) ※事前質問無し

(質疑)

設計業務費用は今年度の支出なのでしょうか？

(応答 管理会社)

設計業務費用は第24期 修繕積立金会計 支出の部「建物設備劣化診断・設計他」から支出しております。

(質疑)

検査業務について、検査の結果、ダメな場合の対応は？

(応答 ㈱リノシスココーポレーション)

検査の結果、不備がある場合は施工会社に報告し、是正するまで確認致します。

(質疑)

どのように報告してどのように対応するかについての取り決めはあるのですか？

(応答 ㈱リノシスココーポレーション)

月1回程度、三社定例会議(理事会 or 大規模修繕委員会・施工会社・㈱リノシスココーポレーション)を開催して、監理状況・工事の進捗状況・問題点等の報告を致します。

(質疑)

現場監理業務について、工事期間で計算すると1回5万円程度と考えられますが、何名の方が携われるのですか？

(応答 ㈱リノシスココーポレーション)

基本的には設計を担当した者が現場に来るが、繁忙期はサポートが必要になるので増員致します。申し訳ありませんが、今、手元に見積書の明細が無いので、延べで何人が携わるのかをお答えする事は出来ません。

(質疑)

繁忙期の増員も含めて、今回の提示金額という事で間違いはないでしょうか？

(応答 ㈱リノシスココーポレーション)

その通りです。

(質疑)

今回の金額は安いと感じ、逆に不安になるのですが大丈夫ですか？

(応答 ㈱リノシスココーポレーション)

改修工事では妥当な金額になります。

(決議)

質疑応答後、議長が第4号議案について承認を諮ったところ、賛成多数をもって本議案は可決・承認された。



<決議事項>

- (1) 委託会社：㈱リノシスコーポレーション
- (2) 委託金額：2,970,000円(税込)
- (3) 支払原資：修繕積立金会計
- (4) 委託内容：現場監理業務(工事期間10ヶ月/週1.5回程度)、検査業務(中間検査、竣工前検査等)、引渡業務(竣工検査、竣工図書確認)

**【第5号議案】 火災保険(共用部)更新 承認の件**

(議案説明)

管理会社より議案の説明が行われた。

(質疑応答等) ※事前質問無し

(質疑)

共用棟で毎年漏水が発生しておりますが、補修されているのでしょうか？

(応答 管理会社)

今回の大規模修繕工事で確認・補修する予定です。

(質疑)

補修費用は保険で対応出来るのですか？

(応答 管理会社)

漏水調査費用は保険で対応出来ると思われませんが、補修費用は保険で対応する事は出来ません。

(意見)

今後は、保険対応した内容等を報告いただければと思います。

(応答 管理会社)

承知致しました。

(決議)

質疑応答後、議長が第5号議案について承認を諮ったところ、賛成多数をもって本議案は可決・承認された。

<決議事項>

- (1) 保険会社：日新火災海上保険㈱
- (2) 保険料：8,845,910円(5年分)
- (3) 保険種類
  - (ア) 管理組合総合保険：保険金額：2,106,000千円 満期日：2029年9月30日
  - (イ) 施設賠償責任保険：保険金額：100,000千円 満期日：2029年9月30日
  - (ウ) 個人賠償責任保険：保険金額：10,000千円 満期日：2029年9月30日
- (4) 現契約との変更内容箇所  
保険金額：2,091,000千円から2,106,000千円⇒評価額変更の為  
免責金額：1万円から20万円⇒免責金額変更で、約524万円の費用削減になる為

**【第6号議案】 修繕積立金取崩し 承認の件**

(議案説明)

管理会社より議案の説明が行われた。

(決議)

質疑事項は無く(事前質問も無し)、議長が第6号議案について承認を諮ったところ、



賛成多数をもって本議案は可決・承認された。

**【第7号議案】 第25期一般会計等収支予算書（案） 承認の件**

（議案説明）

管理会社より議案の説明が行われた。

（質疑応答等）※事前質問無し

（質疑）

工事監理費（297万円）の支払は工事完了前に満額支払うのでしょうか？

（応答 管理会社）

中間金等で一部は支払う予定ですが、残金は工事完了後の支払になります。

（質疑）

国債ですが、貸借対照表と残高証明書の金額が相違する理由は？

（応答 管理会社）

説明するのは難しいのですが、購入した時の単価や利息の関係で相違致しております。

（決 議）

質疑応答後、議長が第7号議案について承認を諮ったところ、賛成多数をもって本議案は可決・承認された。

**【第8号議案】 第25期管理組合役員選任 承認の件**

（議案説明）

議長より、以下の通り、第25期役員候補者が紹介された。

（決 議）

質疑事項は無く（事前質問も無し）、議長が第8号議案について承認を諮ったところ、賛成多数をもって本議案は可決・承認された。また、第25期役員候補者は、いずれも役員の就任を承諾した。

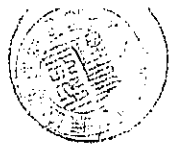
部屋番号	氏名	部屋番号	氏名
106号	平賀 雄幸	712号	安宅 有
123号	川越 隆裕	718号	飯田 美恵子
213号	設楽 久敬	815号	大森 康克
217号	川本 肇	908号	渡辺 静雄
327号	田村 栄司	924号	北岡 麻右子
330号	杉本 聡子	1110号	青山 昇
505号	伊藤 豊	1208号	近藤 祐子
511号	辻 隆夫	1301号	東郷 智
528号	羽鳥 一枝	1405号	石塚 秀子
625号	安楽 まり	1602号	岡本 正

**【その他】**

議案審議終了後、質疑応答の時間を設けた。主な質疑応答等は以下の通り。

（質疑応答等）

意見：以下の事項については、第22期に管理会社に依頼しておりますが、今回の総会



議案書では継承されていない。

「国債の貸借対照表と残高証明書の金額が相違する理由を議案書に記載する事」

「監査報告は会計監査及び業務監査の両方を行う意味で、第1号議案の前に記載し行う事」

応答：確認致します。

以上をもって予定された議案の審議は全て終了し、11時30分、議長は本総会の閉会を宣した。

本総会の議事の経過および結果が正確であることを証するため、議長は議事録を作成し、議長および議長の指名した2名の議事録署名人がこれに署名・押印する。

2024年6月30日

住 所：東京都板橋区志村2-16-33

名 称：ヴィオスガーデン城山管理組合法人

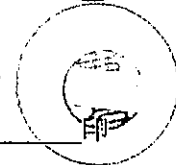
議長（代表理事）

梅木 勇



議事録署名人

鹿倉 光義



議事録署名人

柴野 祐太

