

## 第6期 通常総会議案書

平成13年9月

ダイアパレス東川口Ⅱ管理組合

・第5号議案 【管理規約改定に関する件】

①提案趣旨

法律改正に基づく内容及び今後の組合運営に関するトラブルを少しでも未然に防止するために管理規約の改定をご提案致しますので、ご承認の程宜しくお願い申し上げます。

②改定内容

別紙「管理規約の改定について」をご参照下さい。

【改定の主な内容】

- ①駐車場について 駐車場の権利について  
(専用使用権→契約書に基づく使用への変更)
- ②管理組合業務 長期修繕計画の作成について
- ③管理費等長期滞納者に対する法的措置について
- ④専有部分の修繕について

③実施時期

総会承認後より実施

# 《 管 理 規 約 の 改 定 に つ い て 》

No 1

現 在	改 定 案
<p>第15条（駐車場の専用使用权）</p> <p>区分所有者は、駐車場について、管理組合が特定の区分所有者等に対し駐車場使用契約により<u>専用使用权を設定することを承認する。</u></p> <p>2 駐車場について<u>専用使用权を有している者は、別表第4に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。</u></p> <p>3 区分所有者がその所有する住戸部分等を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場の<u>専用使用权は消滅する。</u></p> <p>4 前項にかかわらず、当該譲渡又は貸与の相手方が同居人であるときは、当該同居人は、当該駐車場を<u>専用使用すること</u>ができる。但し駐車場使用契約に特定の定めがある場合はその限りでない。</p>	<p>（変 更）</p> <p>第15条（駐車場の使用）</p> <p>区分所有者は、駐車場について、管理組合が特定の区分所有者等に対し駐車場使用契約により<u>使用することを承認する。</u></p> <p>2 駐車場について<u>使用する者は、別表第4に定めるところにより、管理組合に使用料を納入しなければならない。</u></p> <p>3 区分所有者がその所有する住戸部分等を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場の<u>使用契約は解消する。</u></p> <p>4 前項にかかわらず、当該譲渡又は貸与の相手方が同居人であるときは、当該同居人は、当該駐車場を<u>使用することが</u>できる。但し駐車場使用契約に特定の定めがある場合はその限りでない。</p> <p>（追 記）</p> <p>第31条（業 務）</p> <p>（12） 長期修繕計画の作成又は、変更に関する業務</p>

# 《 管 理 規 約 の 改 定 に つ い て 》

No.2

現 在	改 定 案
<p>第64条（理事長の勧告および指示等）</p> <p>3 区分所有者が、この規約若しくは使用細則に違反したとき又は区分所有者若しくは区分所有者以外の第三者が敷地および共用部分等において不法行為を行ったときには、理事長は、<u>理事会の決議を経て、その差止め又は排除のための必要な措置をとることができる。</u></p>	<p><b>（一部変更（追記））</b></p> <p>第64条（理事長の勧告および指示等）</p> <p>3 区分所有者が、この規約若しくは使用細則に違反したとき又は区分所有者若しくは区分所有者以外の第三者が敷地および共用部分等において不法行為を行ったときには、理事長は、<u>理事会の決議を経て、その差止め等の必要な措置又は費用償還若しくは損害賠償等の請求は、訴訟を含めて行うことができる。</u></p> <p><b>（追 加）</b></p> <p>第64条の2（法的措置に要する費用請求）</p> <p>管理費などの納入を遅滞した者は、管理組合がこれらの者に対して法的措置をとった場合には、弁護士その他法的措置に要する費用の実費全額を負担しなければならない。</p> <p><b>（追 加）</b></p> <p>第64条の3（<u>管理費等滞納常習者に対する措置</u>）</p> <p>管理組合は、管理費等の滞納常習者（6ヶ月以上の滞納をした者）に第64条の2で規定する費用負担に加え、遅延したその日から年利30%の遅延損害金を請求することができる。遅延損害金は、第26条に定める費用に充当するものとする。</p>

# 《 管 理 規 約 の 改 定 に つ い て 》

No.3

現 在	改 定 案
	<p>(追 加)</p> <p>第70条 (専有部分の修繕等)</p> <p>区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え(以下「修繕等」という。)を行おうとするときは、あらかじめ、理事長(第35条に定める理事長をいう。以下同じ。)にその旨を書面により申請し、書面による承認を受けなければならない。</p> <p>2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。</p> <p>3 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事会(第51条に定める理事会をいう。以下同じ。)の決議を経なければならない。</p> <p>4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。</p> <p>5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p>

日	時	平成13年9月30日（日）午後1時00分～午後3時00分
場 所	名 称	天沼町会会館
	所在地	埼玉県川口市東川口5-21-22
組合員数及び 議決件総数		組合員総数：20名                      議決権総数：20個
出席組合員数 及び議決件数		出席組合員数：20名                      議決権数：20個 (委任状を含む)

定刻、管理規約の規定により議長~~〇〇〇〇〇〇~~は、通常総会の開会を宣言し組合員総数、議決権総数、出席組合員数及び議決権数についての報告を行い本総会は適法に成立する旨を宣言し、直ちに議案の審議に入った。

## 議 事

### 第1号議案 第6期事業報告の件

議長~~〇〇〇〇〇〇~~は第6期管理組合理事会事業報告を行い、質疑応答の結果、賛成20、反対0により承認された。

### 第2号議案 第6期収支決算書承認に関する件

議長~~〇〇〇〇〇〇~~の指名により、ダイア管理~~〇〇〇~~大野孝一が第6期収支決算の報告を行い、質疑応答の結果、賛成20、反対0により原案通り承認された。

### 第3号議案 第7期予算（案）承認に関する件

議長~~〇〇〇〇〇〇~~の指名により、ダイア管理~~〇〇〇~~大野孝一が第7期予算（案）の説明を行い、質疑応答の結果、賛成20、反対0により原案通り承認された。

### 第4号議案 管理委託契約期間変更に関する件

議長~~〇〇〇〇〇〇~~は、本議案の提案理由について説明を行い、質疑応答の結果、賛成20反対0により第7期に限り管理組合がダイア管理~~〇〇〇~~と締結している管理委託契約の期間を平成13年9月1日～平成14年10月31日までの14ヶ月間とし、その後（第8期以降）は11月1日～10月31日までの12ヶ月間とする（特に双方より契約解除等の申し出がない場合に限る）ことが承認された。また、あわせてこのたびの新法施行に伴う管理委託契約書の条文の内容についても、内容の変更点について管理組合理事会とダイア管理~~〇〇〇~~にて十分協議検討した上で決定し、ダイア管理~~〇〇〇~~より重要事項の説明を受けた後に新しい契約書に変更することが併せて承認された。

**第70条（専有部分の修繕等）**

区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第35条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を書面により申請し、書面による承認を受けなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。

3 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするときは、又は不承認としようとするときは、理事会（第51条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。

4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係わる共用部分の工事を行うことができる。



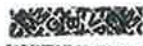
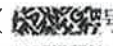




5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

以下本頁余白

第5号議案 管理規約改定に関する件

議長八木下章司は、本議案の提案理由について説明を行い、質疑応答の結果、賛成20、反対0により、別添内容の通り本総会終了後即日より改定されることが承認された。

※なお、第7期管理組合理事役員に関しては第5期通常総会において2年任期が承認されているため、第6期管理組合理事役員が引き継ぐことが確認された。役職に関しては本総会終了後互選が行われ、第6期と変更がないこととされた。

理事長  (  号室)      監 事  (  号室)  
会 計  (  号室)      書 記  (  号室)

以上をもって本日の議事が終了したので、議長八木下章司は午後12時00分閉会を宣した。

以上、本会議の経過並びに結果が正確であることを証するため、本議事録を作成し、議長並びに議事録署名人はこれに署名、捺印する。

平成13年9月30日

住 所 埼玉県川口市東川口5-4-14  
名 称 ダイアパレス東川口Ⅱ管理組合

議

長





議事録署名人





議事録署名人







# 第9期 通常総会議案書

決 算 日：平成16年 6月30日

総会開催日：平成16年 8月29日

ダイアパレス東川口Ⅱ管理組合

## 第4号議案 【管理規約改訂に関する件】

### 1. 提案理由

当マンションでは、大規模修繕工事などの維持工事を実施するにあたっては、管理規約上で総会における組合員総数および議決権総数の3/4の賛成議決が必要な特別決議事項（管理規約第51条）と規定されております。

他のマンションでは空室や賃貸化など区分所有者の棟外居住化傾向が進んでおり、3/4の議決確保が年々難しくなる状況にあるのが現状です。当マンションも今後同様の懸念があります。そこで、改正区分所有法の施行（平成15年6月1日施行）にともない、当管理組合管理規約を下記のように改訂したいと考えております。これにより、大規模修繕工事の実施について1/2で議決が可能となりますのでご審議をお願い致します。

### 2. 改訂内容

#### 第46条（総会の会議および議事）第3項

##### 【現 行】

（2）敷地および共用部分等の変更（改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。）または処分



##### 【改訂案】下線部分の変更

（2）敷地および共用部分等の変更（その形状または効用の著しい変更を伴わないものを除く。）または処分

【 参 考 ① 】

区分所有法及びマンション建替え円滑化法  
の一部改正法の概要

【平成14年12月11日公布】

改正の狙い

分譲マンションの急増・老朽化の進展に対応するため管理の適正化と建替えの一層の円滑化を図る。

- ・分譲マンションの総戸数＝約400万戸
- ・築30年超のマンション＝17万戸  
→10年後には約100万戸

改正法の概要

管理の適正化

○大規模修繕（外壁の補修等）の決議要件の緩和（区分所有法第17条）

4分の3の決議



2分の1の決議

【 参 考 ② 】 「マンション標準管理規約」コメント議決要件例示要約

必要決議要件	工 事 内 容
普通決議	建物の基本構造部分を加工せずに、階段にスロープを併設・手摺りを追加する、といったバリアフリー工事
	耐震改修を目的として柱・梁に炭素繊維シートや鉄板を巻き付ける、あるいは構造躯体、梁に対する増壁等耐震部材の設置工事で基本的構造部分への加工が小さい耐震改修工事
	配線ルートを空き管路内にしたり、外周に敷設するなど共用部分の加工が小さいオートロック設備・防犯カメラ・防犯灯設置工事
	既存のパイプスペースを利用するなど、共用部分の形状に変更を加えることなく実施出来る場合・あるいは形状が変更されるケースでも躯体部分に相当程度の加工を要するものではなく、外観を見苦しくない状態に復元する光ファイバー（IT化）工事
	鉄部塗装・外壁補修・屋上等防水・給水管更正や交換工事、照明・共聴・消防・エレベーター設備の更新工事
	窓枠・ガラス・玄関扉の一斉交換工事、不要になったダストボックスや高置水槽等の撤去工事
特別決議	外付けまたは階段室改修を伴うエレベーター設置工事
	大規模な集会室・駐車場・駐輪場の増改築工事、著しい加工を伴う工事

※普通決議・・・総会における出席組合員の議決権の過半数の賛成で決することができる事項

※特別決議・・・総会における組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上の賛成で決することが出来る事項

# ダイアパレス東川口Ⅱ管理組合 第9 通常総会議事録

日 時 平成16年 8月29日(日) 午前10時～午前11時10分  
 場 所 平沼町会会館  
 出席状況 組 合 員 総 数 : 20名 議決権総数 : 20個  
 出席組合員数 : 19名 議 決 権 数 : 19個 (委任状を含む)  
 ダイア管理(株) 橋本、山田管理員

定刻、管理規約の規定により議長~~橋本~~は、通常総会の開会を宣言し、組合員総数、議決権総数、出席組合員数及び議決権数についての報告を行い、本総会は適法に成立する旨を宣言し、直ちに議案の審議に入った。

## 議 事

### 第1号議案 第9期収支決算説明・承認の件

議長の指示によりダイア管理(株)が第9期(平成15年9月1日～平成16年6月30日)収支決算書について説明を行い、質疑応答の結果、賛成議決権19個、反対議決権数0個により承認された。

### 第2号議案 管理委託契約更新の件

議長の指示によりダイア管理(株)が管理委託契約更新に関しての説明を行い、質疑応答の結果、賛成議決権数19個、反対議決権数0個により、ダイア管理(株)と平成16年9月1日～平成17年8月31日までの管理委託契約を締結することが承認された。

### 第3号議案 第10期予算案説明・承認の件

議長~~橋本~~の指示によりダイア管理(株)が第10期(平成16年7月1日～平成17年6月30日)の予算案について説明を行い、以下の質疑応答がなされた。

Q. ダイア管理(株)に支払っている管理委託費のうち設備管理業務費の一部が減額となっているが、管理員業務費が増額している理由を教えてください。

A. ダイア管理(株)では、これまでこの管理員業務費については赤字を発生させて業務を行っていたが、この度の減額提示にあたり正常化させて欲しい旨の要望を出している。

(結論) これまでに減額をしてもらったうえでこれを機に金額を戻して欲しいということであれば納得できるが、そうではない為、ダイア管理(株)に増額金額の見直しを行ってほしいとの要望を受け、本議案が承認された場合でもダイア管理(株)は本総会後早急に新理事会と協議のうえ管理員業務費増額金額の見直しを検討することが確認され、議案の審議を行った結果、賛成議決権数19個、反対議決権数0個により承認された。

#### 第4号議案 管理規約改訂に関する件



議長の指示によりダイア管理棟が議案の説明を行い、質疑応答の結果、賛成議決権数19個、反対議決権数0個により承認された。(別紙「管理規約の改訂について」参照)

#### 第5号議案 第10～11期役員選任の件

議長の指示によりダイア管理棟が議案の説明を行い、質疑応答の結果、賛成議決権数19個、反対議決権数0個により承認された。

尚、選任された役員の各役職は以下の通りである。

##### 第10～11期役員

理事長  (1022号室)  
副理事長  (1022号室) ※書記兼任  
会計理事  (1022号室)  
監事  (1022号室)

(以上、敬称略)

以上の議案をもって本日の議事が終了したので、議長福井康人は午前11時10分本総会の閉会を宣した。

以上、本総会の経過並びに結果が正確であることを証するため、本議事録を作成し、議長並びに議事録署名人2名はこれに署名、押印する。

平成16年 8月29日

住 所 埼玉県川口市東川口5-4-14

名 称 ダイアパレス東川口Ⅱ管理組合

議 長



議事録署名人



議事録署名人



以上

## 《管理規約改定について》

### 改訂内容（太字・下線部分の変更）

改 定 前	改 訂 後
<p>第46条（総会の会議及び議事）</p> <p>総会の会議は、前条1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。</p> <p>2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合においては、議長の決するところによる。</p> <p>3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上および議決権総数の4分の3以上で決する。</p> <p>(1) 規約の変更</p> <p>(2) 敷地および共用部分等の変更（<u>改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。</u>）又は処分</p> <p>(3) 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起</p> <p>(4) 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧</p> <p>(5) その他総会において本項の方法により決議することとした事項</p>	<p>第46条（総会の会議及び議事）</p> <p>総会の会議は、前条1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。</p> <p>2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合においては、議長の決するところによる。</p> <p>3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上および議決権総数の4分の3以上で決する。</p> <p>(1) 規約の変更</p> <p>(2) 敷地および共用部分等の変更（<u>その形状または効用の著しい変更を伴わないものを除く。</u>）又は処分</p> <p>(3) 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起</p> <p>(4) 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧</p> <p>(5) その他総会において本項の方法により決議することとした事項</p>

※本書は平成16年8月29日（日）開催の第9期通常総会第4号議案にて可決された事項です。マンションの運営上重要な事項となりますので、本書をお手持ちの管理規約と一緒にして、大切に保管して下さい。

以 上

#### 第4号議案 管理費等の短期未収金の合算引き落とし、並びに管理規約等条文一部追加に関する件

管理費等の口座引き落としにつきましては、現在、当月分を前月の28日（金融機関の休日に当たる場合はその翌営業日）に各区分所有者の口座から振り替えておりますが、引落口座の残高が不足して引落としができないと、その管理費等は未収金になってしまいます。

その場合には、振込によるお支払いが必要になりますが、「振込の時間がない」「手元資金が一時的に足りない」等々の事情により、入金ができない場合がございます。

しかし、1か月の未収金を放置しておきますと管理組合の会計に悪影響を及ぼす事態になります。

そこで、1～3か月の短期未収の場合は「翌月合算引落とし」をご提案いたします。

- ①合算引落とし中は振り込む必要はございません。
- ②翌月の引落とし日に合算して引落とします。（残高にご注意願います。）
- ③合算引落とし期間は、未収金の発生後、最長で3か月間です。

合算引落としを実施するためには、管理費等徴収方法の変更になりますので、管理規約と管理委託契約書の一部の変更が必要で、特別決議（組合員総数の4分の3以上及び総議決権総数の4分の3以上）の賛成が必要です。

##### 【条文追加の内容】

##### ①〔管理規約第58条（管理費等の徴収）1項〕

###### 《追加》

また、管理組合は上記管理費等及び使用料に未納があった場合、その未納分について翌月分以降の支払期日に上乗せして上記自動振替の方法により支払うことを組合員に請求できるものとする。

##### ②〔管理事務仕様書 1. 基幹事務 (2)出納 〕

###### 《追加》

第四項の預金口座振替の結果、支払い期限後の3ヶ月の間、未収納金がある場合には、乙は、毎月、当該未収納金も含めた預金口座振替請求金額通知書を作成し集金代行会社に提出する。

なお、上記預金口座振替請求金額通知書の作成にあたっては遅延損害金の加算をしなくても良いものとし、甲は当該組合員に対する遅延損害金を請求しない扱いとすることと同意する。また、甲は乙による上記処理につき何らの意義も述べないものとする。



## 管理規約の改正について

### 管理規約の改正の必要性

管理規約は区分所有者と管理組合の間における取り決めです。未収発生の都度、滞納者の同意を得る事無く合算引落を行なう為には、予め、規約の中で合算引落について明示する事が、必要になります。

例えば、合算引落を規約に明示せず行ない、滞納者から未収金を全て回収しても、滞納者が「本来は別の支払いに充てる資金だったのに、規約外の行為によりその支払いが来ず、損害を受けた」として、管理組合や当社が責任を問われてしまう場合も想定されます。その為、このようなリスクを回避する上でも規約の改正は必要です。

### 管理規約の改正の注意点

管理規約改正は総会での特別決議事項になります。

合算引落に対応した管理規約の条文が必要になります。

管理規約の条文の変更については、予め、決められた文言を挿入する方法で行ないます。挿入する文言は、挿入先が標準管理規約60条を想定していますので、古い管理規約等、これと異なった規約については、平成28年3月14日付改正 標準マンション管理規約の第60条を参考に、変更を行って下さい。ご不明な点は、事前にマンション管理事業部宛にご相談下さい。



## 条文の追加について

※平成28年3月14日改正の標準管理規約を使用した合算引落用の条文

管理費等徴収に関する条文の変更点は以下の通りです。

(管理費等の徴収)

第60条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から口座振替の方法により第62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は別に定める徴収日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

### 文言の挿入箇所

※挿入する文言(合算引落に関する文言)

また、管理組合は上記管理費等及び使用料に未納があった場合、その未納分について翌月分以降の支払期日に上乗せして上記自動振替の方法により支払うことを組合員に請求できるものとする。

合算引落に関する文言は、標準管理規約60条に追加する事を想定しています。古い管理規約等である場合は、事前にマンション管理事業部に相談して下さい。

### 完成(合算引落に対応した条文)

(管理費等の徴収)

第60条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から口座振替の方法により第62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は別に定める徴収日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

また、管理組合は上記管理費等及び使用料に未納があった場合、その未納分について翌月分以降の支払期日に上乗せして上記自動振替の方法により支払うことを組合員に請求できるものとする。

## ダイアパレス東川口Ⅱ管理組合 第22期 通常総会 議事録

日時	平成29年8月27日（日曜日） 13時00分～14時00分
会場	平沼町会会館 （住所：川口市東川口5-21-19）
議決権報告	組 合 員 総 数 ： 20名      議 決 権 総 数 ： 20個 有 効 出 席 組 合 員 数 ： 18名      有 効 議 決 権 数 ： 18個 （＊内訳：出席者8名、委任状1名、議決権行使書9名）
その他出席者	コミュニティワン株式会社 上村氏

総会開催前にコミュニティワン(株)上村氏より、管理業務主任者証の提示後、重要事項説明がなされた。

### 1. 議長選任及び総会定足数の報告

定刻、管理規約第41条の規定に基づき理事長がご欠席の為、~~〇〇〇〇~~副理事長が議長を務めダイアパレス東川口Ⅱ管理組合第22期通常総会の開会を宣した。続いて、議長より組合員総数・議決権総数・有効出席組合員数並びに有効議決権数、本総会開催要件である半数以上の議決権を有する組合員の出席により適法に成立する旨の報告が行われた。引き続き、議長は議事録署名人に~~〇〇〇〇~~号 ~~〇〇〇〇~~氏と~~〇〇〇〇~~号 ~~〇〇〇〇~~氏を指名し、両名の承諾を受けた後、直ちに議案の審議に入った。

### 2. 議事

#### 第1号議案 第22期事業報告並びに収支決算承認に関する件

議長の指名により、コミュニティワン株式会社 上村氏から第22期（平成28年7月1日～平成29年6月30日）の事業報告並びに収支決算報告が行われた。続いて~~〇〇〇〇~~監事より、組合財産の状況及び組合業務の執行状況が適正である旨の監査報告が行われた。引き続き議長が議場に対して質疑・意見を求めた後、本議案の採決を諮ったところ、賛成18個、反対0個により過半数の賛成で可決承認された。

【質疑応答】

特になし

#### 第2号議案 第23期事業計画並びに収支予算承認及び第23期収支予算成立までの経過措置に関する件

議長の指名により、コミュニティワン株式会社 上村氏から第23期（平成29年7月1日～平成30年6月30日）の事業計画並びに予算案説明及び予算成立までの経過措置についての説明が行われた。続いて議長が議場に対して質疑・意見を求めた後、本議案の採決を諮ったところ、賛成18個、反対0個により過半数の賛成で可決承認された。

【質疑応答】

特になし

#### 第3号議案 共用部保険契約締結に関する件

議長の指名により、コミュニティワン株式会社 上村氏から共用部保険契約締結に関する件について説明がなされた。続いて議長が議場に対して質疑・意見を求めた後、本議案の採決を諮ったところ、賛成18個、反対0個により過半数の賛成で可決承認された。

保険名称 ： マンション総合保険

保険会社 ： 損害保険ジャパン日本興亜(株)

代 理 店 ： コミュニティワン(株)

主契約	契約期間	平成29年9月13日～平成34年9月13日（5年間）
	保険金額	9,600万円
	保険料	475,100円
地震保険	種別	地震
	保険金額	4,800万円
	保険料	300,000円
支 出	管理費	

#### 第4号議案 管理費等の短期未収金の合算引落とし、並びに管理規約等条文一部追加に関する件

議長の指名により、コミュニティワン株式会社 上村氏から管理費等の短期未収金の合算引落とし、並びに管理規約等条文一部追加に関する件について説明がなされた。また、本議案は管理規約と管理委託契約書の一部の変更が必要となることから、特別決議（組合員総数の4分の3以上及び総議決権総数の4分の3以上）の賛成が必要な旨が併せて報告された。続いて議長が議場に対して質疑・意見を求めた後、本議案の採決を諮ったところ、賛成18個、反対0個により組合員総数の4分の3以上及び総議決権総数の4分の3以上の賛成で可決承認された。

##### 【主な質疑応答】

特になし

#### 第5号議案 コミュニティワン株式会社との次期管理委託契約締結に関する件

議長より、本総会前に開催された重要事項説明会の内容にて、管理委託契約を締結したい旨の説明が行われた。引き続き議長が議場に対して質問・意見を求め審議を行い、本議案の採決を諮ったところ、賛成18個、反対0個により過半数の賛成で可決承認された。

- ◇ 契 約 先：コミュニティワン株式会社
- ◇ 契約期間：平成29年10月1日～平成30年9月30日
- ◇ 契約金額：2,863,900円（税別）

#### 閉会

以上の議案をもって、本日の議事すべてが終了したので、議長は14時00分、ダイアパレス東川口Ⅱ管理組合第22期通常総会の閉会を宣した。

本総会における議事の経過及び結果が正確であることを証するため、本議事録を作成し議長並びに議事録署名人はこれに署名捺印する。

平成29年8月27日

住 所：埼玉県川口市東川口5-4-14

名 称：ダイアパレス東川口Ⅱ管理組合

(代副議長)

議 長 ( 号)

議事録署名人 ( 号) 、

議事録署名人 ( 号)

————以下余白————

ダイアパルス東川口Ⅱ管理組合 第24期 通常総会 議事録

日時	2019年8月24日（土曜日） 10時10分～12時00分			
会場	平沼田会館 （住所：川口市東川口5-21-19）			
議決権報告	組合員総数	20名	議決権総数	20個
	有効出席組合員数	18名	有効議決権数	18個
（※内訳：出席者9名、委任状0名、議決権行使者9名）				
その他出席者	コミュニティワン株式会社 上村氏、宇都宮氏、金子氏			

1. 議長選任及び議定定数の報告

定刻、管理規約第41条の規定に基づき谷口理事長が議長を務めダイアパルス東川口Ⅱ管理組合第24期通常総会の開会を宣した。続いて、議長より組合員総数・議決権総数・有効出席組合員数並びに有効議決権数、本総会開催要件である半数以上の議決権を有する組合員の出席により合法に成立する旨の報告が行われた。引き続き、議長は議事録署名人に202号 篠田氏と201号 古川氏を指名し、両名の承諾を受けた後、直ちに議案の審議に入った。

2. 議事

第1号議案 第24期事業報告並びに収支決算承認に関する件

議長の指名により、コミュニティワン株式会社 上村氏から第24期（2018年7月1日～2019年6月30日）の事業報告並びに収支決算報告が行われた。続いて関係監事が欠席のため、代理にコミュニティワン株上村氏より、組合財産の状況及び組合業務の執行状況が適正である旨の監査報告が行われた。引き続き議長が審議に対して質疑・意見を求めた後、本議案の採決を諮ったところ、賛成18個、反対0個により過半数の賛成で可決承認された。

【質疑応答】

特になし

第2号議案 インターホン交換に関する件

議長の指名により、コミュニティワン株式会社 上村氏からインターホン交換に関する件について説明がなされた。引き続き議長が審議に対して質疑・意見を求めた後、本議案の採決を諮ったところ、賛成18個、反対0個により過半数の賛成で可決承認された。

【工事内容の詳細】

工事内容：インターホン設備更新工事

工事金額：3240,000円（税込）

工事業者：株式会社アイホン

提案プラン：玄関前・住戸前ともにカメラ付きタイプ

支 払 い：修繕積立金会計

第3号議案 管理費等の収納方法変更及び口座開設に関する件

議長の指名により、コミュニティワン株式会社 上村氏から管理費等の収納方法変更及び口座開設に関する件について説明がなされた。引き続き議長が審議に対して質疑・意見を求めた後、本議案の採決を諮ったところ、賛成18個、反対0個により過半数の賛成で可決承認された。

【質疑応答】

特になし

第4号議案 管理規約の変更に関する件

議長の指名により、コミュニティワン株式会社 上村氏から管理規約変更に関する件について説明がなされた。引き続き議長が審議に対して質疑・意見を求めた後、本議案の採決を諮ったところ、賛成18個、反対0個により過半数の賛成で可決承認された。

【質疑応答】

特になし

第5号議案 第25期事業計画並びに収支予算承認及び第25期収支予算成立までの経過措置に関する件

議長の指名により、コミュニティワン株式会社 上村氏から第25期（2019年7月1日～2020年6月30日）の事業計画並びに予算案説明及び予算成立までの経過措置についての説明が行われた。続いて議長が審議に対して質疑・意見を求めた後、本議案の採決を諮ったところ、賛成18個、反対0個により過半数の賛成で可決承認された。

第6号議案 コミュニティワン株式会社との次期管理委託契約締結に関する件

議長より、本総会前に開催された重要事項説明会の内容にて、管理委託契約を締結したい旨の説明が行われた。引き続き議長が審議に対して質疑・意見を求め審議を行い、本議案の採決を諮ったところ、賛成18個、反対0個により過半数の賛成で可決承認された。

委託業者：コミュニティワン株式会社

委託期間：2019年10月1日～2020年9月30日

委託金額：2849,900円（税別）

その他・質疑応答

・延滞者はどうなっていますか？

→連絡が取れない状況です。外部の方なので住民票の取得等を顧問弁護士に依頼し、対策を行っています。

・自庫に車置き場付近に明かりがなく暗くなっている。

→簡易的なライト等設置することができないか考えてみます。

閉会

以上の議案をもって、本日の議事すべてが終了したので、議長は12時00分、ダイアパルス東川口Ⅱ管理組合第24期通常総会の閉会を宣した。

本組合における議事の経過及び結果が正確であることを証するため、本議事録を作成し議長並びに議事録署名人はこれに署名捺印する。

2019年8月24日

住 所：埼玉県川口市東川口5-4-14

名 称：ダイアパルス東川口II管理組合

議 長 ( 302 号 ) 谷 尾 晃

議事録署名人 ( 202 号 ) 熊田 孝平

議事録署名人 ( 200 号 ) 古川 文雄 ( 印 )

——以下余白——

#### 第4号議案 管理規約改定に関する件

管理費等の収納方法変更及び口座開設に伴う管理規約改定を提案いたします。

※本議案は特別決議の為、組合員総数及び議決権総数の4分の3以上の賛成をもって決します。

##### 【改定内容】

別添の管理規約比較表をご参照ください。

##### 【提案経緯】

この度、コミュニティワン(株)より、管理費等の収納方法変更及び口座開設についてのご提案があり、前議案で上程をし、ご承認頂きました。それに伴い、管理規約の一部が変更となりますので、国土交通省が作成した標準管理規約をもとに一部条文変更を行うことで議案上程することといたしました。

つきましては、ご勘案いただき、ご承認賜りますよう、宜しくお願い申し上げます。







# ダイパレス東川口Ⅱ管理組合 第24期 通常総会 議事録

日時	2019年8月24日(土曜日) 10時10分～12時00分
会場	平沼町会会館 (住所: 川口市東川口5-21-19)
議決権報告	組 合 員 総 数 : 20名 議 決 権 総 数 : 20個 有 効 出 席 組 合 員 数 : 18名 有 効 議 決 権 数 : 18個 (*内訳: 出席者9名、委任状0名、議決権行使書9名)
その他出席者	コミュニティワン株式会社 上村氏、宇都宮氏、金子氏

## 1. 議長選任及び総会定足数の報告

定刻、管理規約第41条の規定に基づき、~~上村~~理事長が議長を務めダイパレス東川口Ⅱ管理組合第24期通常総会の開会を宣した。続いて、議長より組合員総数・議決権総数・有効出席組合員数並びに有効議決権数、本総会開催要件である半数以上の議決権を有する組合員の出席により適法に成立する旨の報告が行われた。引き続き、議長は議事録署名人に~~上村~~号 ~~上村~~氏と~~上村~~号 ~~上村~~氏を指名し、両名の承諾を受けた後、直ちに議案の審議に入った。

## 2. 議事

### 第1号議案 第24期事業報告並びに収支決算承認に関する件

議長の指名により、コミュニティワン株式会社 上村氏から第24期(2018年7月1日～2019年6月30日)の事業報告並びに収支決算報告が行われた。続いて、~~上村~~監事が欠席のため、代理にコミュニティワン(株)上村氏より、組合財産の状況及び組合業務の執行状況が適正である旨の監査報告が行われた。引き続き議長が議長に対して質疑・意見を求めた後、本議案の採決を諮ったところ、賛成18個、反対0個により過半数の賛成で可決承認された。

#### 【質疑応答】

特になし

### 第2号議案 インターホン交換に関する件

議長の指名により、コミュニティワン株式会社 上村氏からインターホン交換に関する件について説明がなされた。引き続き議長が議長に対して質疑・意見を求めた後、本議案の採決を諮ったところ、賛成18個、反対0個により過半数の賛成で可決承認された。

#### 【工事内容の詳細】

工事内容 : インターホン設備更新工事  
 工事金額 : 3,240,000 円 (税込)  
 工事業者 : 株式会社アイホン  
 提案プラン : 玄関前・住戸前ともにカメラ付きタイプ  
 支 払 い : 修繕積立金会計

### 第3号議案 管理費等の収納方法変更及び口座開設に関する件

議長の指名により、コミュニティワン株式会社 上村氏から管理費等の収納方法変更及び口座開設に関する件について説明がなされた。引き続き議長が議長に対して質疑・意見を求めた後、本議案の採決を諮ったところ、賛成18個、反対0個により過半数の賛成で可決承認された。

#### 【質疑応答】

特になし

#### 第4号議案 管理規約の変更に関する件

議長の指名により、コミュニティワン株式会社 上村氏から管理規約変更に関する件について説明がなされた。引き続き議長が議場に対して質疑・意見を求めた後、本議案の採決を諮ったところ、賛成18個、反対0個により過半数の賛成で可決承認された。

##### 【質疑応答】

特になし

#### 第5号議案 第25期事業計画並びに収支予算承認及び第25期収支予算成立までの経過措置に関する件

議長の指名により、コミュニティワン株式会社 上村氏から第25期(2019年7月1日～2020年6月30日)の事業計画並びに予算案説明及び予算成立までの経過措置についての説明が行われた。続いて議長が議場に対して質疑・意見を求めた後、本議案の採決を諮ったところ、賛成18個、反対0個により過半数の賛成で可決承認された。

#### 第6号議案 コミュニティワン株式会社との次期管理委託契約締結に関する件

議長より、本総会前に開催された重要事項説明会の内容にて、管理委託契約を締結したい旨の説明が行われた。引き続き議長が議場に対して質問・意見を求め審議を行い、本議案の採決を諮ったところ、賛成18個、反対0個により過半数の賛成で可決承認された。

委託業者：コミュニティワン株式会社

委託期間：2019年10月1日～2020年9月30日

委託金額：2,849,900円(税別)

##### その他・質疑応答

- ・延滞者はどうなっていますか？  
→連絡が取れない状況です。外部の方なので住民票の取得等を顧問弁護士に依頼し、対策を行っています。
- ・自転車置き場付近に明かりがなく暗くなっている。  
→簡易的なライト等設置することができないか考えてみます。

##### 閉会

以上の議案をもって、本日の議事すべてが終了したので、議長は12時00分、ダイアパレス東川口Ⅱ管理組合第24期通常総会の閉会を宣した。

本総会における議事の経過及び結果が正確であることを証するため、本議事録を作成し議長並びに議事録署名人はこれに署名捺印する。

2019年8月24日

住 所：埼玉県川口市東川口5-4-14

名 称：ダイアパレス東川口Ⅱ管理組合

議 長 ( 印 号 )

議事録署名人 ( 印 号 )

議事録署名人 ( 印 号 )

(14)

——以下余白——

# ダイアパレス東川口Ⅱ 管理組合

## 第27期定期総会議事録

〈日時〉 2022年8月20日（土） 10時10分～11時00分  
※総会前の10時00分より、株式会社東急コミュニティーより管理委託契約に係る  
重要事項説明会を開催

〈場所〉 平沼町会会館  
（所在地：埼玉県川口市東川口5-21-19）

〈議事〉

第1号議案	第27期事業活動報告及び収支決算承認に関する件
第2号議案	株式会社東急コミュニティーとの次期管理委託契約締結に関する件
第3号議案	管理規約一部改訂に関する件
第4号議案	第28期事業計画並びに収支予算案承認及び第28期収支予算成立までの経過措置に関する件
第5号議案	第28期役員選任の件

# ダイアパレス東川口Ⅱ 管理組合



## 第 2 7 期定期総会議事録

### 1. 重要事項説明会

総会前の10時00分より管理委託契約締結に関わる『重要事項説明会』が開催され、株式会社東急コミュニティー担当者より重要事項説明が行われた。

### 2. 開 会

定刻、理事長が管理規約の規定に基づき本総会の議長となり、開会宣言をしてダイアパレス東川口Ⅱ第27期定期総会を開会した。

### 3. 総会成立の確認

議長が、組合員の出席状況について株式会社東急コミュニティー（以下、「管理会社」という）に報告を求めたところ、次の通り本総会が管理規約に定める要件を満たし成立する旨、報告が行われた。

総組合員数：20名 / 総議決権数：20個

区分	出席組合員数	出席議決権数
議席出席	8 名	8 個
議決権行使書	10 名	10 個
委任状	0 名	0 個
合 計	18 名（90%）	18 個（90%）

※出席組合員／議決権数の合計については議決権行使書及び委任状を含む。

### 4. 議事録署名人の指名

議長は、管理規約に基づく本総会の議事録署名人を指名し、承認された（別表1）。

※個人情報の保護の強化に伴い、議事録署名人などのお名前を含む情報を別表にまとめております。

### 5. 議 事

#### 第1号議案 第27期事業活動報告及び収支決算報告の件

議長の指名により、管理会社は議案書に基づき説明を行い、続いて議長が監事に監査報告を求めた。監事より第27期の監査結果は監査報告書記載のとおりであり、特に指摘すべき事項はなく、本日の付議議案についても適正である旨の報告が行われた。

その後、議長は質疑・意見を議場に求め、以下の通り行われた。

〈質疑〉管理費会計と修繕積立金会計の貸借対照表に未収金があるが、詳細を教えてください。

〈回答〉現在、1人、4階の方で管理費等の滞納者がいます。昨年の2021年11月に弁護士事務所から破産債権届出書を受領しましたので、本人への請求ができませんが、現在は競売手続きに入っております。競売後は、新所有者に滞納金額とその分の遅延損害金をお支払いいただく流れになりますので、未収金については、今後解消される見込みです。

質疑応答の後、議長が本議案を議場に諮ったところ、賛成多数により承認された。

#### 第2号議案 株式会社東急コミュニティーとの次期管理委託契約締結に関する件

議長の指名により、管理会社は議案書に基づき説明を行い、その後、議長は質疑・意見を議場

に求め、以下の通り行われた。

契約先：(株)東急コミュニティー

委託業務費（月額）：275,880円(税込)

契約期間：2022年10月1日～2023年10月31日までの13か月間

〈質疑〉仕様変更の中で「外観機能点検」とあるが、どのような内容か。

〈回答〉(株)東急コミュニティーでは、技術員の数が多いため、実際にマンションに行き、建築面と設備面で点検を行います。こちらについては、組合様からご要望があれば有償にて実施いたします。

質疑応答の後、議長が本議案を議場に諮ったところ、賛成多数により承認された。

### 第3号議案 管理規約一部改訂に関する件 【特別決議】

議長の指名により、管理会社は議案書に基づき説明を行い、その後、議長は質疑・意見を議場に求めたが、特に質疑応答等はなく、議長は本議案を議場に諮ったところ、組合員総数の4分の3以上且つ議決権総数の4分の3以上の賛成により、次のとおり変更することが承認された（賛成組合員数18名、賛成議決権数18個、反対組合員数0名、反対議決権数0個）。

#### 第58条（管理費等の徴収）

※下線部が変更部分

管理組合は、第24条に定める管理費等及び第28条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から口座振替の方法により第60条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の27日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合は、別に定めるところによる。

### 第4号議案 第28期事業計画及び収支予算案承認及び第29期収支予算成立までの経過措置に関する件

議長の指名により、管理会社は議案書に基づき説明を行い、その後、議長は質疑・意見を議場に求めたが、特に質疑応答等なく、議長が本議案を議場に諮ったところ、賛成多数により承認された。

### 第5号議案 第28期・第29期管理組合役員選任に関する件

議長の指名により、管理会社は議案書に基づき説明を行い、その後、議長は質疑・意見を議場に求めた。特に質疑等はなく、議長が本議案を議場に諮ったところ、賛成多数により承認された。

## 6. 閉 会

以上をもって、全ての議案の審議が滞りなく終了した旨、議長より報告が行われ、11時00分に閉会を宣した。



<別表１：議事録署名人など>

敬称略

	部屋番号	氏 名
理 事 長		
議事録署名人		
議事録署名人		
(同席者)		
管理会社	管理会社担当	門脇 咲来
管理会社	担当上席	宇都宮 良生

<別表２：新役員>

敬称略

役職	部屋番号	氏 名
理事長		
副理事長		
会計担当理事		
監事		

以 上

ここに、議事の経過の要領及び結果を証するため、管理規約に基づき本議事録を作成し、議長及び議事録署名人は以下に署名押印する。

2022 年 9 月 3 日

名 称 ： ダイアパレス東川口Ⅱ管理組合

議 長




議事録署名人




議事録署名人