

朝日九段マンション管理組合

第41期 定期総会議事録

(令和2年2月23日開催)

朝日九段マンション管理組合

第41期 定期総会議事録

【日 時】 令和2年2月23日（日）14時15分～16時45分

【会 場】 九段生涯学習館 3階 第1学習室

1. 開会の辞

本総会に先立ち、朝日管理(株)による「管理委託契約に関する重要事項説明会」が開催された。この説明会の後、澤田理事長より総会開会の挨拶があった。

2. 議長選出

澤田理事長が、区分所有法第41条に則し、議長を務めることとなった。

3. 総会成立の確認及び成立宣言

議長（澤田理事長）より、組合員の過半数の出席があり、この総会が成立する旨の宣言があった。

出席者、議決権行使書提出者、委任状提出者の内訳は以下の通りであった。

また、管理会社（朝日管理(株)）の本総会出席者は以下3名であった。

朝日管理(株) 井出氏、名生氏、馬場氏

	(組合員数)	(議決権数)
総 数	158 名	657 票
総会出席者	20 名	83 票
議決権行使書提出者	52 名	306 票
委任状提出者	29 名	87 票
合 計	101 名	476 票

4. 議事録署名人指名

議長（澤田理事長）は、議事録署名人に飯塚副理事長（408号）、松村理事（1104号）を指名した。

引き続き、各議案の審議に入った。

議 事

第1号議案 第41期 事業報告及び収支決算報告の件

議長の指示を受け、朝日管理(株)より議案説明があった。

説明の主な内容は以下の通りであった。

- ① 防犯カメラ等の更新工事を実施した(令和元年05月完了)。
- ② 管理費等を長期滞納している組合員に対する訴訟手続きを行った。その結果、令和元年10月23日、この組合員より、管理費等の(遅延損害金を含む)滞納金全額の支払いがあった。
- ③ 管理費・清掃員業務費の改定(値上げ)などについて検討した結果、これを本総会(第2号議案)に諮ることとした。
- ④ 豪雨による水害などの発生に備え、土嚢や水嚢を常備することとした。
- ⑤ 耐震補強設計の発注先について再検討した。その結果、理事会は、(株)千葉構造設計コンサルタントの設計案を上回る「より良い設計案」を提示した業者((株)T. D. S)に発注先を変更することが相応しいと判断し、これを本総会(第3号議案)に諮ることとした。今回の設計業者選定にあたり、特定の組合員らによる妨害活動があったことから作業は難航を極めたが、多くの方々のご協力とアドバイスにより、ここまでたどり着くことができた。ご協力いただいた方々にはあらためて感謝申し上げます。
- ⑥ 平成30年11月、組合員である柏正美氏は、「管理組合の理事長である澤田隆氏が、不正な行為その他その職務を行うに不適切な事情がある」などとして、澤田氏の理事長解任を求める訴訟を東京地裁に提起した。これについては、令和02年02月18日に判決があり、地裁は柏正美氏の訴えを棄却した。
- ⑦ 柏宏彰氏(組合員である法人の代表取締役であり、柏正美氏の親族)の関係者である神谷昭氏による「理事長や理事らを激しく中傷する行為など」が続いた。具体的には、マンション内外に居住する組合員への文書配布や自身のブログへの中傷記事の掲載、理事長宅らへの深夜の電話などである。これについては、神谷氏に対し、麴町警察署からの電話による注意および改善指導、管理組合の弁護士からの警告書発送、管理会社担当者からのブログ記事の削除方法指示などにより、問題の再発防止に努めた。
- ⑧ 過去に組合員の皆様に配布した「理事会だより」で、神谷昭氏を「柏正美氏(組合員)の関係者」と表現したが、この度、柏正美氏より「自分は神谷昭氏の関係者ではない。自分を“神谷昭氏の関係者”と総会議案書などに記載しないでほしい。」といった旨の申し出があった。このため、本総会の議案書では、神谷昭氏を「柏正美氏の関係者」とは記載せず「柏宏彰氏(柏正美氏のご親族)の関係者」と表現している。
- ⑨ 令和元年08月、組合員である(株)グリーンクラブ(柏宏彰氏が代表取締役を務める法人)は、「管理組合の理事長である澤田隆氏が、不正な行為その他その職務を行うに不適切な事情がある」などとして、澤田氏の理事長解任を求める訴訟を東京地裁に提起した。この訴えの内容は上記⑥と同様のものであり、なぜ、このような同じ訴訟を、柏正美氏の親族(柏宏彰氏)が裁判所に提起したのかは不

明である。この訴訟については、現在審理中である。

- ⑩ 吉田武明氏（組合員）は、「平成 31 年（昨年）02 月 17 日開催の定期総会第 3 号議案（(株)千葉構造設計コンサルタントに耐震補強設計業務を発注する件）の決議は違法無効である」などと主張して、この業務実施の差し止めを求める仮処分申立てを東京地裁に提起した（令和元年 06 月提起）。この訴えに対し、地裁は吉田氏の申し立てを却下した。その後、吉田氏はこの決定を不服として高裁に抗告したが、その後、吉田氏の不服申し立ては認められなかった。
- ⑪ 平成 30 年 02 月、管理組合は、吉田武明氏（組合員）から訴えられたことにより発生した弁護士費用等（総額 3,057,760 円）について、これを損害として吉田氏に賠償請求する訴訟を東京地裁に提起した。これに対し、地裁は管理組合の主張を全面的に認め、吉田氏に対し、管理組合にこの費用（3,057,760 円）およびこれに対する平成 29 年 09 月 22 日から支払い済みまで年 5 %の割合による金員を支払うよう命じた。その後、吉田氏はこれを不服として控訴したが、高裁は吉田氏の訴えを棄却した。さらに吉田氏はこの高裁判決を不服として上告したが、令和元年 07 月 25 日、最高裁は吉田氏の訴えを棄却した。この最高裁の決定にもかかわらず、吉田氏は、管理組合が指定した期日までにこの賠償金を管理組合に支払わなかった。このため、管理組合が強制執行による債権回収手続きを進めたところ、本総会の開催日直前になって、吉田氏から上記賠償金全額の支払いがあった。

この説明に続き、大金監事より適正に処理された旨の監査報告があった。

なお、本議案に関し、次の質疑応答があった。

[出席者]

吉田武明氏から賠償金の支払いがあったとの説明だが、この賠償金はどのように収入として計上されるのか。

[朝日管理]

この賠償請求の根拠となった費用は、吉田氏が平成 27 年 12 月に行った一連の手続きにより発生した問題などを解決するために管理組合が支払った弁護士費用を指している。そして、この弁護士費用は、これまで「管理費会計」より支出している。このような理由から、この賠償金は、第 42 期の管理費会計に特別収入として計上するのが相応しいと考えている。

質疑応答の後、議長は出席者に賛否を諮ったところ、以下の通り、賛成多数により本議案は承認された。

有効出席者数	101 名	有効議決権数	476 票
賛成者	97 名	賛成議決権数	462 票
反対者	0 名	反対議決権数	0 票
棄権者	4 名	棄権議決権数	14 票

第2号議案 管理委託契約更新の件

議長の指示を受け、朝日管理(株)より議案説明があった。
続いて、議長より補足説明があった。
これら説明の主な内容は以下の通りであった。

- ① 今回の更新契約については、従前と異なる点がある。具体的には、「管理員業務費の値上げ」「管理員の年次休暇5日の取得(この場合、代行員の勤務なし)」「清掃員業務費の値上げ」「清掃員の年次休暇5日の取得(この場合、代行員の勤務なし)」「定期床面清掃費の値上げ」の5点である。
- ② 上記の値上げの理由として「人手不足による採用難」「東京都の定める最低賃金の上昇」「働き方改革関連法案の改正」などがある。
- ③ 朝日管理(株)では、管理員業務費の値上げについて、(朝日九段マンションだけでなく)ほぼ全てのマンションの管理組合に提示してお願いしている。ご理解いただきたい。

質疑応答はなく、議長が出席者に賛否を諮ったところ、以下の通り賛成多数により本議案は承認された。

これにより、議案書記載の内容で、朝日管理(株)との管理委託契約を1年間更新することが決定した。

新たな契約期間は、令和02年04月01日から令和03年03月31日である。

有効出席者数	101名	有効議決権数	476票
賛成者	94名	賛成議決権数	451票
反対者	1名	反対議決権数	3票
棄権者	6名	棄権議決権数	22票

第3号議案 耐震補強設計実施の件

本議案の関係者である(株)TDS担当者(斎藤氏)が、本議案に限りこの総会に同席した。

議長の指示を受け、朝日管理(株)より議案説明があった。

説明の主な内容は以下の通りであった。

- ① (株)T. D. Sに耐震補強設計業務を発注する議案である。
- ② 昨年(平成31年)02月17日に開催した定期総会では「(株)千葉構造設計コンサルタント」を発注先として耐震補強設計を行うことを決議したが、3社による相見積もりが必要とのご意見があったことなどから、この1年間、理事会は、他の設計業者への発注先変更も含めた更なる検討を進めてきた。
- ③ この検討においては、全組合員から設計業者の紹介を募るなどして、より良い業者の選定を追求してきた。
- ④ 選定にあたっては、(公財)東京都防災・建築まちづくりセンターの担当者およびこのセンター(緊急輸送道路沿道耐震化相談窓口)から紹介を受けた専門家(1級建築士)を度々理事会に招くなどして、本件に関する疑問点の解決などに努めた。
- ⑤ 理事会は、(株)千葉構造設計コンサルタントの設計案を上回る「より良い設計案」を提示した(株)T. D. Sに発注先を変更することが相応しいと判断し、本議案を上程した。
- ⑥ (株)千葉構造設計コンサルタントに対しては未だに設計業務の発注していない。本議案の上程にあたっては、「(株)千葉構造設計コンサルタントとの2重発注になる。二重決議だ。」などと言われることがないように留意して議案文書を作成した。
- ⑦ 本総会に先立ち、皆様から十分な質疑を受ける時間が必要との判断から、2度にわたりこの耐震補強設計に関する説明会を開催した。
- ⑧ 設計業者は(株)T. D. Sであり、設計費用は金18,000,000円(消費税別途)である。詳細は別冊で同封している説明資料を参照いただきたい。
- ⑨ この設計費用は修繕積立金会計より支出する。
- ⑩ 設計業務の実施時期は令和2年度中に発注する予定であり、設計業務完了は発注後10ヶ月を予定している。
- ⑪ 千代田区および国による助成制度を利用する予定である。この助成決定の通知が得られ次第、この設計業務を(株)T. D. Sに発注する。
- ⑫ 現在の助成制度を利用する場合、消費税分を除き、補強設計に要する費用すべてを助成金で賄うことが可能である。
- ⑬ (株)T. D. Sが令和2年2月6日付けで作成した資料を本議案書に同封している。この資料に記されている補強案はあくまでも概算案であり、実際の補強設計の内容とは異なることがある。

続いて議長より議案の補足説明があった。

説明の主な内容は以下の通りであった。

- ① 理事会は(株)T. D. Sに発注先を変更することが相応しいと判断した。
- ② 発注業者の選定にあたり、「建物の安全性の確保」「工事における生活への影響

が少ないこと」「コストの抑制」を検討の柱とした。

- ③ この判断をするにあたり、いくつかの設計業者による提案について、(公財) 東京都防災・建築まちづくりセンターの担当者およびこのセンターから紹介を受けた専門家(1級建築士)による技術的な評価をいただき、提案の妥当性などについて意見を伺った。

上記説明の後、議長は審議を促した。

本議案の採決を行う前に、本総会に出席した柏正美氏より「第3号議案に係る動議の提出書面」という文書が総会出席者に配布された。

この文書および柏正美氏の主張によれば、この第3号議案には問題があるとのことである。柏正美氏は、(九段クリニックの同意取り付けを設計契約締結の効力発生要件とするという)条件付きでこの議案の賛否を諮るという修正案を提案した。

この動議の提案に対し、出席理事より「(株)T.D.Sは、九段クリニックに十分な説明を尽くしながら設計業務を進める予定である。」「そもそも騒音や振動に反対して妨害工作をするような方がいると工事が進まない恐れがあるので、九段クリニックの同意だけを動議に取り上げるのは意味がない。」「居住者の安全を守るための耐震改修なのであるから、知恵を尽くして理解を得ながら進めるべきである。」といった発言があった。

また、本案に対して修正案を審議することのメリットがない(仮に本案が否決され、修正案が可決されたとしても実質的な差はなく、修正案によって組合に利益が生じることはない)ので修正案の議論や採否を採ることは無駄との意見が出され、この修正案に呼応する出席者は、柏正美氏以外では一人もいなかった。

意見が出尽くしたところで議長が「原案通り本議案に賛成する者」を確認した。その結果、出席者20名のうち18名がこれに賛成した。この結果、以下の通り、賛成多数により本議案は原案通り承認された。

なお、総会に出席した20名のうち、本議案に賛成しなかった出席者が2名(「柏正美氏」および「(株)カシワジャパン 代表取締役 柏正美」)いた。この2名はいずれも本議案を棄権した。

有効出席者数	101名	有効議決権数	476票
賛成者	85名	賛成議決権数	407票
反対者	1名	反対議決権数	3票
棄権者	15名	棄権議決権数	66票

第4号議案 第42期 事業計画案及び収支予算案の件

議長より事業計画の説明があった。

説明の主な内容は以下の通りであった。

- ① 本総会で決議された耐震補強設計業務を進める。
- ② 内廊下の壁面・床シートの改修について検討する。
- ③ 管理費の値上げについて検討する。
- ④ 管理費等の長期滞納者に対する法的措置を実施する。
- ⑤ 耐震改修工事、建て替えについて検討する。
- ⑥ 内廊下の壁面・床シートの改修について検討する。
- ⑦ 総会議案書6ページ(9)に記載の通り、組合員である柏正美氏より、管理者(澤田理事長)の解任を求める訴訟が東京地裁に提起された。これについては判決があったが、控訴があった場合は対応を引き続き弁護士に依頼することになる。
- ⑧ 総会議案書7ページ(11)に記載の通り、組合員である(株)グリーンクラブ(代表取締役 柏 宏彰)より、管理者(澤田理事長)の解任を求める訴訟が東京地裁に提起された。この対応については弁護士に依頼している。
- ⑨ 組合員である吉田武明氏に対する強制執行の手続きを進めていたが、同氏より請求金額全額が支払われた。このため強制執行の申し立ては取り下げることになる。続いて、議長の指示を受け、朝日管理(株)より収支予算案の説明があった。その後、議長が審議を促したところ、次の質疑応答などがあった。

[出席者]

管理費の値上げを検討するとのことだが、どの程度の値上げになるのか。

[議長]

年間収支をプラス収支に改善する必要がある。そう考えると10%の値上げでは少ないが、20%の値上げでは多すぎると思われる。15%前後の値上げになるのではないか。いずれにしろ、値上げする場合は、今後の総会で承認を諮る必要がある。

[出席者]

耐震補強工事を実施するとして、その費用を積立金だけで賄えない場合は、組合員からの追加徴収ということになるのか。

[議長]

追加徴収はできるだけ避けたいと考えている。積立金が足りない場合、金融機関からの借り入れで対処することになると思われる。その場合、借り入れ前に総会で承認を諮ることになる。

質疑応答の後、議長が出席者に賛否を諮ったところ、以下の通り賛成多数により本議案は承認された。

有効出席者数	101名	有効議決権数	476票
賛成者	96名	賛成議決権数	459票
反対者	0名	反対議決権数	0票
棄権者	5名	棄権議決権数	17票

第5号議案 理事・監事選任の件

議長は書面による採決を諮るため、投票用紙を各出席者に配布した。
各出席者による書面での採決を諮ったところ、最終結果は以下の通りとなった。

<理事候補>

- 選任 211号 守屋 孝徳 (選任 443票/全 476票)
- 選任 408号 飯塚 俊夫 (選任 445票/全 476票)
- ✖非選任 601号 田内 省治 (選任 57票/全 476票)
- 選任 1001号 澤田 隆 (選任 443票/全 476票)
- 選任 1102号 佐伯 美穂英 (選任 443票/全 476票)
- 選任 1104号 松村 伊知郎 (選任 441票/全 476票)
- ✖非選任 1107号 柏 正美 (選任 60票/全 476票)
- ✖非選任 1110号 神谷 昭【(株)グリーンクラブ 代表取締役 柏 宏彰】
(選任 55票/全 476票)

<監事候補>

- ✖非選任 903号 桜 ラーラ【(株)マックインターナショナル 代表取締役 柏 宏彰】
(選任 9票/全 476票)
- 選任 1108号 松岡 智子 (選任 439票/全 476票)

これにより、第42期理事として5名の選任、第42期監事として1名の選任が決定した。

役員(理事・監事)の任期は、次回の定期総会終了時までである。

上記候補者のうち、柏正美氏、神谷昭氏、桜ラーラ氏、松岡智子氏の4名について、総会時に発表した集計結果に(2票分の)誤りがありました。お詫びして訂正いたします。なお、この4名について、選任・非選任の結果に影響はございません。

上記候補者のうち、神谷昭氏は組合員(区分所有者)ではありませんが、同氏が、区分所有者である法人【(株)グリーンクラブ 代表取締役 柏 宏彰】から「当管理組合の理事候補となること」について職務命令を受けていることから、理事会は神谷昭氏を正式な立候補者として承認しました。

上記候補者のうち、桜ラーラ氏は組合員(区分所有者)ではありませんが、同氏が、区分所有者である法人【(株)マックインターナショナル 代表取締役 柏 宏彰】から「当管理組合の監事候補となること」について職務命令を受けていることから、理事会は桜ラーラ氏を正式な立候補者として承認しました。

なお、総会終了後に開催した理事会で、理事長および副理事長を決定するため、理事による互選を行った。

理事長を互選する際、澤田隆氏より「今後は、別の方に理事長を務めていただきたい」といった旨の申し出があった。この申し出の理由は、①これまで既に10年も澤田氏が理事長を務めていることにより「独裁者だ」などという根拠の無い誹謗中傷を特定の組合

員らから受け続け、理事会を攻撃する理由付けになっていること、②澤田氏が長期にわたり理事長職に就いていることが「理事長解任請求訴訟」を起こされる理由の1つになっており管理組合の弁護士費用が無駄に発生していることなどである。

当管理組合では、これまで歴代の理事長が、特定の組合員から「理事長解任請求訴訟」の対象としてターゲットとなっており、これによる理事長の精神的負担は非常に大きなものとなっている。

このような事情を知る他の4名の理事も、新理事長として就任することを強く固辞したことから、やむを得ず澤田隆氏が引き続き理事長を務めることになった。

このほか、副理事長は松村伊知郎氏が務めることが決定した。

議決外事項

1. 柏正美氏による管理者解任請求訴訟（令和2年2月18日判決）について

平成30年11月、組合員である柏正美氏は、「管理組合の理事長である澤田隆氏が、不正な行為その他その職務を行うに適しない事情がある」などとして、澤田氏の理事長解任を求める訴訟を東京地裁に提起しました。

この訴訟については、令和2年2月18日に東京地裁で判決があり、地裁は柏正美氏の訴えを棄却しました。

この訴訟において、柏正美氏は、澤田氏の理事長解任を求めるための「9つの理由」を挙げましたが、それらはいずれも解任理由として否定されました。

柏正美氏は、この9つの理由の1つとして「平成30年9月18日に発生した漏水事故」に対する管理組合の責任を挙げておりました。

この漏水は、1206号バルコニーの排水の詰まりが要因となり、1108号室をはじめとする階下6室に雨水浸入の被害が及んだ大きな事故となりました。

地裁の判決文によれば、この漏水事故の責任は柏正美氏の主張と正反対のものとなりました。つまり、この責任は管理組合には無く、1206号室を所有する方に責任があるという結論でした。

1206号室は「柏正美氏の親族」が所有しております。

今回の地裁判決により、バルコニーの管理責任は各区分所有者にあるということがより明確なものとなりました。これまでの理事会だよりなどで説明しております通り、今後はこのような痛ましい事故が再発することのないよう、バルコニーの日常清掃に留意していただきたくお願い申し上げます。

以上で本総会の議案審議は終了し、議長は本総会の閉会を宣言した。

以上

以上、本会議の議事の経過及び結果を明確にするために議事録を作成し、議長及び議事録署名人が署名捺印する。

令和2年 3月16日

議長

澤田 隆



議事録署名人

鏡 塚 俊夫



議事録署名人

松村 伊知郎

