

ライオンズマンション稲沢管理組合
2023年11月定例理事会

日程	2023年11月09日（木）19:00～20:54					
会場	集会室					
出席者	理事	理事長	0704号室	鈴木 和人	<出席>	<敬称略>
		副理事長	0803号室	陳 元亨	<出席>	
		理 事	0801号室	前野 恵美	<欠席>	
		理 事	0802号室	内海 孝弘	<出席>	
		理 事	0804号室	長谷川 進	<出席>	
開催要件	合計理事数 : 5名 理事会開催定足数 : 3名 出席理事数 : 4名					
出席者	監事	監 事	0706号室	岩井 崇史	<出席>	<敬称略>
	その他	株式会社大京アステージ 堀・鈴木 大和ハウス工業株式会社 齋藤				

議案1	敷地外駐車場移転について	審議結果
審議ポイント	臨時総会資料案の確認	継続審議
審議詳細	第1号議案 ・大野氏との駐車場賃貸借契約の料金を合計307,000円で決定した。 ・照明は維持管理のことを踏まえて庭園灯とした。 ・ダミーカメラの設置場所の確認と設置する費用負担は大野氏であることを確認した。 ・「防犯カメラ作動中」の看板の設置場所と設置数は、次回の理事会にて再度審議することとした。 ・今後のスケジュールを令和6年1月に臨時総会・令和6年2月に抽選会とした。 第2号議案 ・規約の敷地外駐車場区画の全長と全幅の長さを決定した。 ・敷地内駐車場の金額を 軽自動車専用区画：7,500円 敷地内駐車場区画：8,000円とした。 第3号議案 ・抽選方法について事前に区画表を掲示して、希望区画を駐車場利用者本人に記載して、希望区画を可視化することを追加した。 第4号議案 ・議案文通りとした。	

議案2	放水口格納箱留め金具取替工事（消防点検指摘事項）	審議結果
審議ポイント	・放水口格納箱留め金具取替工事 費用：20,900円（税込み）	承認
審議詳細	消防点検指摘事項のため、工事を承認した。	

議案3	敷地内駐車場フェンス破損修理の件	審議結果
審議ポイント	議題提出理事より	その他
審議詳細	無償で業者に撤去依頼をすることとした。	

議案4	返送用の出欠席欄に本件代理人欄を設けて代理人氏名を記載について	審議結果
審議ポイント	<p>議題提出理事より</p> <p>尚、代理人出席の場合は下記のいずれかに☑をつけ、氏名をご記入ください。</p> <p>□配偶者の場合：氏名（ ）</p> <p>□一親等の親族の場合：氏名（ ）</p> <p>※当日理事がご欠席の場合での代理人出席の場合は、その代理人が理事会参加資格要件を満たしていることを証明することができる運転免許証などの公的証明をご持参ください。</p>	承認
審議詳細	年度が変わったタイミングの理事会開催案内にのみ返送用の出欠席欄に本件代理人欄を設けて代理人氏名を記載することとした。	

議案5	その他	審議結果
審議ポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・共用分電盤改修工事の日程について 12月6日（水）で予定 ・申請書等の書類に押印欄削除について ・次回の理事会日 2023年11月 日（ ）： ～ ・11月臨前理事会 ・12月臨時総会 ・理事会議事録の回覧方法について 議題提出理事より 	その他
審議詳細	<ul style="list-style-type: none"> ・共用分電盤改修工事の日程について 12月6日（水）で予定 ⇒管理会社より報告を受けた。 ・申請書等の書類に押印欄削除について ⇒管理会社より説明を受け承認した。 ・次回の理事会日 2023年12月に行うこととして、日程はアンケートを配布することとした。 ・理事会議事録の回覧方法について 議題提出理事より ⇒管理会社より出席理事へ理事会議事録案を配布して、期日を設けて訂正があれば訂正を行い管理会社へ返却し再度、管理会社が指摘箇所の訂正を行い、再度出席理事へ配布する。また、訂正が無ければ、返却を行わないこととした。その後、出席理事による返却が無ければ、理事会議事録を作成し回覧することとした。 <p>※総会議事録・臨時総会議事録・総会前理事会・臨時総会前理事会は、全戸配布期限や、管理会社内の都合を配慮して、この限りではないこととした。</p>	

本理事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、議事録を作成し議長および出席役員4名が議事録署名人としてこれに署名捺印する。

2023年11月09日

住所：愛知県稲沢市下津鞍掛1丁目8番地4

名称：ライオンズマンション稲沢管理組合

議長：

■ 理事代理出席に関する確認依頼と管理会社の対応経緯について（要記録）

1. 確認依頼の背景

管理規約附属「理事会運営細則」において、理事がやむを得ず理事会を欠席する場合、「代理人は、配偶者または一親等の親族に限る」と明記されています。

この規定に基づき、第32期（2023年11月開催）の理事会において陳氏が代理人として出席させた人物が、同氏の「配偶者」に該当するか否かの確認を、当時の理事会が管理会社に対し正式に依頼いたしました。

2. 管理会社の対応経緯

当該確認について、理事会は管理会社（大京アステージ）に対して複数回にわたり照会を行いましたが、1年半にわたって具体的確認を拒否または回避され続けました。

最終的に、2025年5月15日付で大京アステージ事業管理部コンプライアンス課を含む書面回答があり、その中で以下の通り説明されました（※回答書面No.12より抜粋）：

「当該入居時の入居届において“妻”と記載されていたため、弊社としてはそれ以上の個人情報に関する確認・問い合わせを行う立場にないと判断した。」

3. 理事会側の見解と法的補足

管理会社の上記回答には、以下の点で重大な誤認が含まれていると考えます。

「配偶者」という用語は、民法・国籍法・入管法等において“婚姻関係にある者”を指す法的用語であり、「妻」という入居届上の記載のみでは法的な配偶者関係の確認とはなりません。

また、この確認依頼は、管理委託契約に基づく理事会支援業務の一環として、管理会社に正当に要請したものであり、確認を怠る理由にはなりません。

4. 総括

本件は、単なる呼称上の誤解にとどまらず、理事会の運営正当性や議決権の適法性に直結する事項であり、管理会社がこれを軽視・放置したことは、管理委託契約上の受託者義務違反、および区分所有者の信頼を著しく損なう行為に該当します。

理事会としては、当該対応について記録として残すとともに、再発防止と法的整合性の確保の観点から、今後の契約見直しおよび第三者機関への報告も検討対象とします。