

新宿ダイカンプラザB館管理組合

第33期第9回理事会議事録

開催日時： 平成23年8月24日（水）午後4時～午後5時

開催場所： ルノール新宿小滝橋通り店 1階マイスペース（第1会議室）

出席者： 小林理事長、後藤副理事長、奥山理事、小泉理事

欠席者：

関係出席者： 豊通リビング(株) 蝦名氏

出席は以上の通り、定足数3名を満たしているので、新宿ダイカンプラザB館管理規約第53条第1項に基づき本理事会は成立し、審議が行われた。

【審議内容】

1. 第1回裁判訴訟の和解に基づく、弁護士の方への訴訟費用の支払いについて
(理事4名の承諾に基づく再確認の件)

小林理事長から1階看板等に関する裁判訴訟の和解（和解金380万円）について説明がなされ、裁判関係の全ての資料等を管理組合に返還する事を条件に担当弁護士に訴訟費用として50万円を支払う事が出席理事全員の賛成で了承された。

2. 臨時総会開催とその提案議案内容について

小林理事長から下記（1）～（4）の議案を臨時総会に上程するにあたっての趣旨説明と各議案の内容についての説明がなされ、出席理事全員の賛成で臨時総会に上程する事が了承された。

- （1）和解に基づく、過去よりの看板等の料金請求について

（平成18年～平成23年5月までの分）

- （2）看板等の契約終了後の平成25年6月24日以降の看板等の新料金の件については鑑定書に基づいて他の組合員と同等の金額を請求する事の件

- （3）(有)福建、(株)富士観光、日東住建(株)、(株)セブンーイレブン・ジャパン他の未処理問題について

（建物の区分所有等に関する法律第7条、8条、17条他、管理規約等々に基づく）

- 1) 新宿ダイカンプラザB館1階のダイカンホーム(株)の管理費・修繕積立金の新宿ダイカンプラザB館建物の完成時よりの未払い金額の請求について
〔(株)富士観光はライオンズクラブの関係者との係争で支払ったと証言しているが一切支払いが無い事〕

- 2) 共用部分の解体、改造、増築、内装、使用等の違法行為（工事を含む）の原状回復についての項目事項（損害賠償請求も含む）について
- ①新宿ダイカンプラザB館建物正面2階の窓枠の縮小工事については、光の採光を小さく少なくして暗くした事に対して消防法上、避難し易くする為に窓枠等の拡大の原状回復をする事の件（損害賠償請求も含む）
 - ②建物2階の共用壁面部分の3ヶ所の解体、改造、増築、内装工事の原状回復とその耐震性の補強について〔ダイカンホーム㈱の違法行為の共用部分解体工事も含む〕
 - ③建物2階の共用部分ロビーを解体、改造、増築、内装工事して使用していた事務所を原状回復して当管理組合に共用部分ロビーにして返還する事の件〔ダイカンホーム㈱の違法行為解体改造工事も含む〕
 - ④建物1階より2階への共用階段部分と共用壁面部分を解体撤去し、1階店舗を増築して1階専有部分を増加させた件を全て原状回復して1階専有部分の増加させた面積を2階ライオンズクラブと当管理組合に返還する事の件と解体撤去して弱体化した当B館建物を原状回復して耐震補強工事を行う事の件（損害賠償請求も含む）
 - ⑤建物2階共用部分のルーフテラスを当管理組合の承諾無く、クーラーの室外機を設置して無断使用している事を撤去して原状回復する事の件
- 3) 2)の①～⑤に基づく、ライオンズクラブの損害について(有)福建とライオンズクラブとの売買契約内容とその契約過程に法律上、多々問題があること事によって見直しをして、そのライオンズクラブの多額の損害に対して本件売買契約内容を精査した上で、その多額の損害金額を(有)福建と(株)富士観光と日東住建㈱が支払った上でライオンズクラブと当管理組合との関係の正常化を求める為に一組合員としてのライオンズクラブに対して当管理組合も対応処理する事の件
- (4) 新宿ダイカンプラザB館建物の新しい管理規約制定に関する件
〔風俗営業等々に対する規制〕

第74条

暴力性の強い団体、その他反社会的団体等とその構成員ないし準構成員は、専有部分の所有者とその占有者等々になる事は出来ない事とし、当館内の専有部分、専用使用部分、共用部分等々の使用等々を一切禁止する。

第75条

当館内での風俗に関する営業は一切禁止する。

(注) 風俗に関する営業とは下記営業店舗等々とする。

風俗業、性風俗業、性風俗に関する人材派遣業、性風俗に関する物販店、その他性風俗に関係する一切の業種等々

第76条

当館3階以上での飲食業等の営業は禁止する。

第77条

第74条、第75条、76条に違反した場合、理事会の決定に基づいて、情

状により、最高100万円の違約金を区分所有者（組合員）とその占有者等々に課す事が出来るものとし、本件の訴訟の場合、その費用の全額を区分所有者及び占有者等々が支払うものとする。

本件訴訟は理事会決定に基づいて、理事長が行うものとする。

3. 平成23年7月度月次報告について

小林理事長の指名により管理会社の担当者から平成23年7月に実施した下記の建物の保守点検等の報告と平成23年7月度の会計報告がなされ、概ね予定通り数字が推移していることを確認し、出席理事全員の賛成で了承された。

なお、会計報告書に不備（ページの脱落）があったため理事全員に会計報告書を送り直すよう指示した。

- | | |
|-----------------------|----------|
| ・ 消防設備点検（幸和防災） | 7月 6日（水） |
| ・ 設備法定外定期点検（豊通リビング） | 7月20日（水） |
| ・ エレベータ保守点検（日立ビルシステム） | 7月22日（金） |
| ・ 理事会 | 7月25日（月） |
| ・ 建築設備定期検査（アポロ環境衛生） | 7月29日（金） |

4. その他

小林理事長から1105号室（店舗）の所有者に対して、現在、新宿ダイカンプレザB館建物の前に出されている看板を早急に撤去するように申し入れをした旨の報告がなされ、審議した結果、看板を撤去しない場合は法的手続きを実施する事が出席理事全員の賛成で了承された。

※次回理事会は、平成23年 9月27日（火）午後3時から

「ルノール新宿小滝橋通り店1号会議室」で開催することとした。

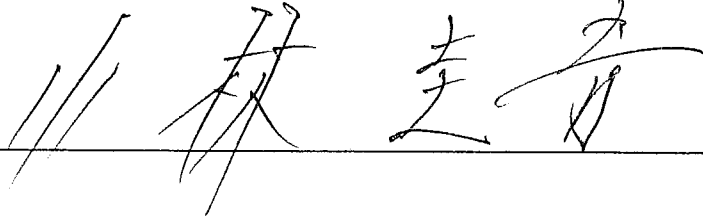

本理事会は、以上の通り審議が行われたことをご報告致します。

平成23年 9月5日

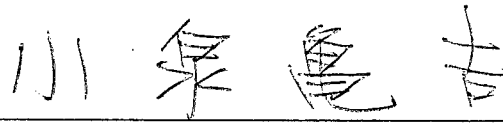

東京都新宿区西新宿7-1-19
新宿ダイカンプラザB館管理組合

署名押印

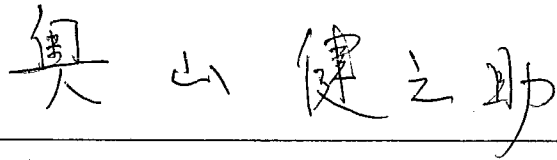

議長（議事録作成者）

出席理事

出席理事

平成 23 年 9 月 10 日

新宿ダイカンプラザB館
区分所有者 各位

新宿ダイカンプラザB館
管理組合
理事長 小林 圭吾



8月の理事会を終えて

(臨時総会開催の件について)

初秋の候 区分所有者の皆様におかれましては御健康には充分御留意の上、お元気でお過ごしのことと心よりお喜び申し上げます。

また、理事の皆様におかれましては大変お忙しい中を当新宿ダイカンプラザB館建物の資産価値の向上と管理費・修繕積立金会計の内容の充実の為、多数の積極的かつ建設的な御意見を多数賜り心より深く御礼申し上げますと共に、この厳しい管理運営下にあつて積極的に御支援と御協力を下さいます管理会社の担当者の皆様に対して心より厚く御礼申し上げます。

[第9回理事会検討事項について]

[1] 今回の大規模修繕工事について

今年には前回の外壁等の大規模修繕工事に引き続いて第2期の大規模修繕工事をしましたが、その途中で東日本大震災がありました関係で、その地震の被害についても即時補修工事を実施しました事によって計画資金より増額の工事となりました。

本件については次期臨時総会にて事後承認していただく為議案を提出する事としましたので区分所有者の皆様の御理解と御賛同の上、御承認賜りますよう心より深くお願い申し上げます。

[2] 本件大規模修繕工事後の残工事の内容について

本件工事による新宿ダイカンプラザB館建物の残りの工事項目について

- ①新宿ダイカンプラザB館建物2階で会議が出来るようにスペースが確保されましたので、その内装工事をする事の件
- ②新宿ダイカンプラザB館建物の出入口の内装工事をする事の件
- ③新宿ダイカンプラザB館屋上の防水工事をする事の件

等々で新宿ダイカンプラザB館建物の工事は全て終了となります。

[3] 裁判訴訟結果について

(イ) 平成18年に東京地方裁判所へ裁判訴訟の手続きを当管理組合がしてより平成20年に当管理組合は敗訴し、東京高等裁判所において代理人弁護士の方を変更して対応しましたが同様に敗訴しましたが小林が2通の文書を東京高等裁判所に提出した上で最高裁判所へ代理人の文書の提出をしてから1年以上経過した後で最高裁判所の書記官の方より最高裁判所の法廷が開かれるとの事について当方弁護士の方より御連絡の上、勝訴したと言われましたが事実は東京高等裁判所への差し戻しでした。

東京高等裁判所においては小林が高裁の裁判官の方と全て対応処理しました結果

①看板の契約期間3年を2年とし看板設置等の料金を1ヶ月10万円で決定しました。(平成23年6月分より支払が開始されました。)

②一方新宿ダイカンプラザB館建物1階店舗の表裏の解体、改造、内外装工事については380万円の損害賠償金額を当管理組合に支払う事で決定しました。(すでに支払い済みです。)

(ロ) 本件裁判上で裁判訴訟項目に入っていなかった事項について

東京高等裁判所の裁判官に確認した上で8月理事会で決定した議事録に記載した議案事項は前回裁判訴訟の中で確定されて居りませんのでこれら事項については1つ1つ前向きに対応処理してまいりたいと考えて居りますので直接本件の関係者以外の全ての区分所有者の皆様への御支援と御協力を当管理組合に賜りますよう心より深くお願い申し上げます。これらの全ての問題解決によって新宿ダイカンプラザB館建物の資産価値の向上と管理費・修繕積立金の内容の充実が図られ1人1人の区分所有者所有のマンションの専有部分の価値が一段と向上していくものと考えますので本件議事録に記載した全ての事項が問題解決するまで1人1人の全ての区分所有者の皆様への御支援と御協力を賜りますよう心より深くお願い申し上げます。

(ハ) 臨時総会開催について

本件議事録の議案事項を検討の上、今期追加工事の件とあわせて平成23年10月より11月にかけて臨時総会を開催致しますので、当理事会の提案議案の全てについて御賛同と御承認を賜りますよう心より深くお願い申し上げます。

(ニ) 今後について

今後は前回工事の借入れ返済の状況と入金状況を見て、残りの工事を実施したいと考えて居ります。又、一方において同封しました理事会議事録記載の案件については臨時総会で全て可決承認していただいた上で

法的措置も含めて1つ1つ実行して新宿ダイカンプラザB館建物の資産価値の向上に向かって努力していきたいと考えて居りますので、本件問題が解決するまで、さらに一層の強力な御支援と御協力を当管理組合理事会と当管理会社の担当者に賜りますよう心より深くお願い申し上げます。