

総会に関する二つのテーマ

年度替わりが近づいてきました。多くのマンションが総会の時期を迎えます。

今回は、総会に関する二つのテーマについて解説いたします。

1. 白紙委任状の取扱い

- ① 白紙委任状の取扱いに関して、標準管理規約は、46 条(議決権)のコメント⑦において、「白紙委任状の取扱いについてトラブルとなる場合があるため、防止の観点から、例えば、委任状の様式等において、委任状を用いる場合には誰を代理人とするかについて主体的に決定することが必要であること、適当な代理人がいない場合には、代理人欄を空欄とせず議決権行使書によって自ら賛否の意思表示をすることが必要であること等を記載しておくことが考えられる」と注意を喚起している。しかし、それでも実務面において、白紙委任状がなくなる以上は、その取扱いについて各管理組合において、あらかじめその取扱い方法を決めておくことが望ましいと考える。
- ② 白紙委任状の取扱いについて、総会出席者の議案に対する賛否の割合に応じて白紙委任状を賛成票と反対票に分ける、いわゆる議場委任のやり方をしている管理組合をときどき見かけるが、この取扱いは正しくない。(篠原弁護士)。代理人による議決権の行使とは、代理権を証する書面(委任状)によって区分所有者本人から授権を受けた代理人が総会に出席して議決権を行使することをいう。つまり、委任状は賛否の意思決定を特定の者に委ねるものであり、議場の賛否の状況に応じて振り分ける性質のものではない。
- ③ そして、代理人に記載のない委任状(白紙委任状)は、議案の提案者である理事長(標準管理規約では議長でもある)あてに提出されるということで、いわば賛成票として取扱われることが予定された委任状であると考えられるからである。

2. 賛否の記載のない又は記載内容の判読が困難な議決権行使書の取扱い

- ① 議決権行使書は、各議案ごとに賛否を記載して組合員の意思を明らかにするものであるが、賛否の記載のない又は記載内容の判読が困難な場合の議決権行使書をどう取扱うかは 1 個の問題である。
- ② この点に関して、平成 23 年標準管理規約改正の中間試案では、「議案に賛否の記載のない議決権行使書は、出席組合員として取扱ってもよいが、賛否いずれかの意思表示がなされているとは考えない」とされていたが、改訂では見送られた。この試案によれば、出席組合員数は増えるが賛成票は増えないため、結果的には賛成者が過半数を割り提出議案が否決される場面が生じるおそれがある。なお、今回の検討会(平成 24 年 1 月設置)においては、この点が議論された形跡が窺われないことは残念であったと考える。
- ③ 筆者は、この問題に関しては次のように解することが合理的であろうと考える。
 - ① 記載内容の判読が困難な場合とは、例えば、「1 号議案につき保留する」とか、「2 号議案につき多数決に従う」などと記載された議決権行使書をいう。この場合には、その書面提出者の意思をどのように解釈するかの問題であるが、いずれの記載も賛否のどちらにも積極的な意思表示をしているとは考えられないから、意思の表明を放棄したものとして「棄権」と解するのが相当であろうと考える。また、賛否の記載のない白紙の議決権行使書についても、上述と同様、「棄権」と解することが相当であろう。
 - ② 棄権者の取扱いについては、法律上明文の規定はないが、他の法律に基づく会議体については、棄権者も出席者数に算入すると解する見解が有力の要である。けだし、上記の議決権行使書が提出されたことは、総会に出席する意思表示があったものとみるのが妥当であるからである。(上記の見解は、「旧首都圏マンション管理士会 法務事例研究会におけるものである」。(湘管ネット理事:須賀 一朗)

■第6回研修交流会(2016年11月26日開催)

テーマ: マンション居住者の高齢化対策について

講師: 湘管ネット理事 高津 篤氏

参加者: 16名

テーマを「居住者の高齢化問題」とし、住民の自治とコミュニティの充実、高齢者の把握と支援等について、湘管ネット理事の高津篤氏（マンション管理士）が講演した。

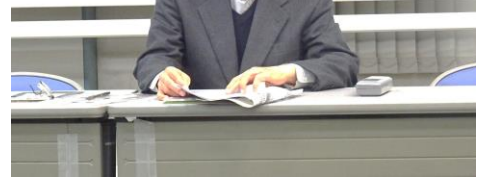
老人が倒れているので部屋まで連れていくと段差が原因で足の親指を骨折していた。管理員室に認知症の老人が表れて意味不明なことを言うので

講師: 高津 篤氏

自治体に知らせると、該当する人がわかり家族に迎えに来てもらった。独り暮らしで話し相手もなく、うつ状態になった老人が自殺未遂を起こしていた。このような例を上げるときりがない。元気で長生きするには仲間作りが一番。高齢者が安心して住むには引きこもりがちになる高齢者が積極的に参加できるコミュニティ形成が大切だという。この点を踏まえて、高津氏は自宅マンション（築40年・557戸）で手掛けた取り組みを「あるマンションの一例」として紹介した。

まず高齢者対策として、65歳以上の住戸がわかるマップを作成。居住者名簿の管理・閲覧には厳しい制限をしながら、毎年100%更新しているという。マンション敷地内では各所のバリアフリー化を実施。高齢者・障がい者が快適な生活をおくることができるようにした。またソフト面でも高齢者の見守り活動の一環として、①生きがいと仲間作りの輪を広げる「いきいきカフェ」の開催②お花見会やお祭りの実施などの活動③その他ゲートボール、園芸クラブなどのサークル活動に力を入れている。管理会社との委託契約でも事前に「見守り登録」をしている高齢者に対して管理員が週1回自宅訪問や電話で見守りの声掛けを実施。その他、切れた電球の交換、水詰まり、水漏れ、網戸の調整など管理員が小修理できるような委託契約にも変更している。新聞販売店とも協定し、配達員が居住者の安全防災上の異常を見つけたときは管理組合と緊急センターに通報する仕組みもつくった。警備会社との24時間遠隔監視システムは設備機器だけではなく、各戸からの緊急通報にも対応できるようにしたという。異常通報があれば警備員が10分程度で現場に駆けつけることができる。

これから迎える超高齢化社会に備えて、住民の高齢者対応は避けることのできない大きな課題といえる。



■第7回研修交流会(2016年12月17日開催)

テーマ: 管理組合と自治会の発災時体制の一元化

講師: 茅ヶ崎グリーンハイツ団地管理組合 理事会事務局 中田 安麿氏

参加者: 17名

茅ヶ崎グリーンハイツ団地管理組合（築39年・PC造・6棟・113戸、一部管理委託（出納・管理員業務のみ））と自治会が共同して設置した「茅ヶ崎グリーンハイツ自主防災会」の発災時対策の一元的な取り組みを紹介。同団地管理組合の中田安麿氏が説明にあたった。

平成27年5月、通常総会で管理規約改正を行い、緊急時対応条項を追加し、防災関連条項を明記。大規模な災害や事故の発生時に理事会が即断できるような議決前実施を可能とする条件を明記した。

講師: 中田 安麿氏

規約改正を受けて管理組合の自衛消防隊と自治会の自主防災組織を統合し、両組織が同一メンバーで活動する発災時体制への再編を図った。

7月、自主防災会の会則等を制定。管理組合と自治会それぞれで自主防災会発足を議決。理事会事務局が作成した「防災・発災時～居住者マニュアル～」を承認し、活動メンバー初の全体会議を9月に開催した。

自主防災会は、会計を管理組合と自治会からの拠出金による独立運営とし、防災資機材や備蓄品の購入・点検・管理ならびに各種訓練、啓発活動を行う。

自主防災会ができた背景には、1、2年で交代する役員により防災意識に温度差があるなど、防災活動が低調だったことにあるという。それが自主防災会の発足により、自助・共助体制を構築、今後も「防災・発災時／行動指針」を充実し、消防計画ガイドラインを参考に防災管理業務実施対策建物に準じた内容にしていく考えだとしている。



賛助会員紹介

※ PR 文を依頼し、お送り頂いた企業の記事を掲載しております

マンション管理		
企業名	所在地	P R
株式会社 大京アステージ 湘南支店	藤沢市鶴沼花沢町1-17 藤沢朝日生命信和実業ビル6階 くらしサポートデスク ☎ 0120-264-406 E-mail:dk-jtksuisin@grp.daikyo.co.jp URL: http://www.daikyo-astage.co.jp	すべてはありがとうのために。大京アステージは家族の幸せを第一に考えるお客さまのために、「居心地のよい住まい」と感じていただけるサービスを追っています。湘南支店は藤沢に拠点を置き、湘南エリアを中心に、約21,000戸を管理しております。東海地震の被災予想エリアという地域柄、防災備蓄品の整備、防災マニュアルの作成提案等、防災対策の提案に力を入れ、お客さまに安心と笑顔を提供していきます。
双日総合管理 株式会社	東京都港区台場2-3-1 ☎ 03-3570-9107 FAX 03-3570-1081 E-mail:takashi.manaka@sojitz-sogokanri.com URL: http://www.sojitz-sogokanri.com/	当社は、商社系（双日（株）100%）のマンション管理会社です。 【当社の主な特徴】 ○ フロント担当者の担当物件数が少ない（10物件平均） ⇒ 管理組合に適した細やかな応接が可能 ○ 修繕工事は監理コンサルとして対応 ⇒ 「工事全般をお任せ下さい。」という会社ではありません。 ○ 会計は商社レベルの監査 ⇒ 金銭管理の透明性をモットーとしているので、安心 ○ 管理員は自社採用 ⇒ 日々教育・研修・接遇の徹底を図っています 管理費用の適正、管理業務の適正等疑問がございましたら、ご相談お待ちしております。
コミュニティワン 株式会社 藤沢支店	藤沢市藤沢223番地2 藤沢ビル15階 ☎ 0466-24-9960 FAX:0466-24-9961 E-mail:fujisawa@community-one.co.jp URL: http://www.community-one.jp	築きあげてきた技術やノウハウを基盤にサービスの質をさらに高め、お客様の様々なニーズにひとつひとつ丁寧にお応えするとともに、安心と快適のクオリティに、より一層の磨きをかけてまいります。
株式会社 ウィッツコミュニ ティ	相模原市中央区相模原4-7-10 エス・プラザビル1F ☎ 042-758-9123 FAX:042-758-8123 URL: http://www.wits-com.net E-mail:info-hm@wits-com.net	私たちウィッツコミュニティは、相模原、横浜、東京に拠点を置き活動するマンション管理会社です。『スピード』と、お客様の困ったに駆けつける『面倒見』を通して、地域の「町医者」のようなマンション管理を目指します。お客様のご要望にあわせたオーダーメイドの管理のご提案、『顔の見える管理』をととした誠実で信頼のある対応を常に心がけています。
保 険		
企業名	所在地	P R
株式会社 グッド保険 サービス	東京都渋谷区代々木1-57-2 ドルミ代々木408 ☎ 0120-77-8160 FAX:03-5302-6054 E-mail:ito@goodhoken.co.jp URL: www.goodhoken-kanrikumiai.co.jp/	取り扱い損保会社6社の比較見積りで、共用部分の最適な火災保険をご提案いたします。
改 修 一 般		
企業名	所在地	P R
株式会社 大和	横浜市南区高砂町2-19-5 ☎ 045-225-8200 FAX:045-225-8201 E-mail:takamori.s@daiwa-co.com URL: http://www.daiwa-co.com	マンション大規模修繕工事の専門業者として、横浜の地に創業して半世紀。"住み慣れた環境に、時を取りもどす"をスローガンに、いつまでも快適に暮らせるよう、お客様の要望にいち早く対応しながら、高い技術でお答えしてきました。大和はこれからも常にお客様第一の姿勢を貫き、質の高いサービスを提供して参ります。 ISO14001/ISO9001 認証取得

改修一般		
企業名	所在地	PR
シンヨー株式会社	川崎市川崎区大川町8-6 ☎ 044-366-4795 FAX:044-366-7091 E-mail:j-fukama@sinyo.com URL: http://www.sinyo.com	創業以来83年を迎え、完工高140億円、そのうちマンション大規模修繕97億円を超過まで成長して参りました。 アフターグループ6人が工事後のケアを致します。
株式会社 櫻井	横浜市港南区野庭町361-3(本社) ☎ 045-286-1116 FAX: 045-286-1611 E-mail: sakurai-p@ac.auone-net.jp URL: http://www.sakurai-p.com	創業は、嘉永七年(1854年)。ペリー率いる黒船が日米和親条約締結の為に来航の際、建設された応接所のペンキ塗装を幕府より命じられたのが当社初代の町田辰五郎です。以来、五代160年にわたり、永大橋日本銀行や鹿鳴館などさまざまな歴史的建造物の塗装・改修工事に携わってきました。現在は、マンションやビルなどの改修・リフォーム事業を中心に、今まで培った施工技術と誇りを糧に新しい時代に挑戦し続けております。
有限会社 かもめ電気	横浜市磯子区森5-9-25 ☎ 045-761-1676 FAX: 045-761-1674 E-mail: kamomedenki_0822@yahoo.co.jp URL:	来年20周年を迎えるにあたり、人とのつながりを大切に、お客様の笑顔がみられるようより一層精進致します。電気器具のLED化をはじめ、電気設備・空調設備・消防設備・受信設備施工など電気に関わる改修、リフォームでお困りのことがあれば、まずご相談ください。誠心誠意対応させていただきます
株式会社 ライズ湘南	藤沢市善行3-7-24 ☎ 0466-81-1121 FAX: 0466-81-3323 E-mail: office@rise-shonan.com URL:	中・小規模建物改修工事及び戸建住宅改修工事を湘南地域全般で行っております。特色として、弊社は藤沢・茅ヶ崎・横浜地域に住む社員及び作業員が在籍なので緊急時など迅速に対応しており、お客さまに安心・安全なサービスを提供しております。 又、大手業者さんの敬遠しがちな小規模工事(100万円以下)などでも誠実な施工を心掛けております。
関西ペイント販売株式会社	本社：東京都大田区南六郷三丁目12番1号 TEL:03-5711-8901 FAX:03-5711-8935 担当販売部：東京建設塗料販売部 TEL:03-5711-8905 FAX:03-5711-8935 神奈川県内営業所：横浜市磯子区中原1-2-31-204 TEL:045-761-7390 FAX:045-761-7395 E-mail: vtt74111@als.kansai.co.jp 担当窓口：東京建設塗料販売部 安藤	弊社は大規模修繕工事や鉄部塗装工事に使用される塗料を製造、販売しております塗料メーカーの販売部門でございます。弊社は管理組合様へ耐久性や安全性等の有した最良の塗料をご提案しております。また、塗料の供給だけではなく、マンション全体の色彩計画もご提案させていただきますのでお気軽にご相談下さい。

◆ 湘管ネット協力建築設計事務所

事務所名	連絡先	主要業務
株式会社 岡田建築設計事務所 代表者：岡田 英二	横浜市港南区日野中央3-24-5 ☎ 045-836-1267 FAX:045-836-1268 E-mail: okd-arc@mist.dti.ne.jp	建物の調査・診断 改修工事の調査・設計・監理(建築・機械設備・電気設備) 新築工事の設計・監理 マンション長期修繕計画策定 コンサルタント業務
株式会社 神奈川建物リサーチ・センター	横浜市中区山下町193-1 ☎ 045-227-8471 FAX:045-227-8472 E-mail: info@kcnet.jp URL: http://www.krcnet.jp	神奈川の大規模修繕コンサルタント(株)神奈川建物リサーチ・センターは、業界最大手の(株)東京建物リサーチ・センターの神奈川事業部門を母体として平成26年7月に誕生いたしました。33年間にわたる経験、実績を踏まえ、地産地消の理念に基づき、設立を致しました。神奈川に於いて生まれ、神奈川に於いて育てられ、神奈川全域に広がる集合住宅の維持保全に貢献できる設計事務所であります。

Q&A コーナー

Q: ある区分所有者の登記簿謄本をとりたいのですが、個人の登記簿謄本を勝手にとって、問題ありませんか。

A: 登記制度は人に見てもらうことを前提とした制度です。誰でも申請して費用を払えば登記簿謄本を取得することができます。不動産の登記簿は個人情報保護法などで保護されることはありません。したがって個人の登記簿謄本を取っても問題ありません。

マンション管理関連ニュース

■ 平成27年9月9日公布の個人情報保護法の同改正法で、個人情報の取り扱い量が少ない事業者を適用除外としていた規定が廃止される。それにともない、過去6カ月以内に5000人以下という人数要件を設けていた施行令(第2条)も廃止されることになり、8月施行令改正の政令案が公表された。法令は平成29年9月9日までに全面施行される。

「個人情報取扱事業者」の要件から取扱量の規定が削除され、数に関係なく組合員名簿や居住者名簿、要援護者名簿などの個人情報を取り扱う管理組合等は全て「個人情報取扱事業者」になる。

※ 上記掲載内容は、マンション管理新聞からの抜粋引用です。

11月～1月無料相談・出張相談実績

1. 無料相談会 4件
11月26日(土): 管理組合の会計について 2件
12月17日(土): 管理規約改正について 2件

今後の予定

定期無料相談会のお知らせ

湘管ネットではテーマを定めた定期無料相談会を毎月第4土曜日に実施しています。各テーマともマンション管理士がわかりやすく説明します。ぜひご参加下さい。

●第116回無料相談会

2017年2月25日(土)13:00~16:00

テーマ：マンション内迷惑行為

●第117回無料相談会

2017年3月25日(土)13:00~16:00

テーマ：理事会運営

●第118回無料相談会

2017年4月22日(土)13:00~16:00

テーマ：総会運営の進め方

場所：藤沢市市民活動推進センター

事前予約をお願いします。予約は湘管ネット事務局(0466-50-4661)まで。

■ 湘管ネット事務局 所在地

〒251-0052 藤沢市藤沢 577 寿ビル 301

☎ 0466-50-4661 FAX : 0466-97-2461



会員募集中!

会員になってNPO法人 湘管ネットを応援して下さい。

正会員(個人)：10,000 円/年、正会員(管理組合)：戸数による

賛助会員(団体・企業)：30,000 円/年、賛助会員(個人)：5,000 円/年

入会すると無料セミナー、勉強会、無料法律相談、ネット通信など特典色々

編集後記

平成29年1月もあっという間に過ぎてしまい、2月になりました。例年2月は寒さが厳しい時期ですので、皆様方におかれては、健康にご留意なされることを、祈念申し上げます。

マンション管理のことで、なにか困ったことがありましたら、湘管ネット事務局にご連絡ください。

湘管ネット通信10号を送ります。よりよい「湘管ネット通信」、湘管ネットの活動とするため、皆様のご意見、ご要望をお待ちしています。ご要望にお答えできるよう努力し、今後も皆様にお役立ち情報を発信できるようにしたいと思います。

マンション管理セミナーを開催します。

2017年 3月11日(土) 13:30~16:30

場所：藤沢商工会館ミナパーク 会議室 505号

参加費：1000円(資料代)

2016年度第3回マンション管理セミナー

「マンション共用部と専有部を含む給排水設備改修工事の有効な進め方」

(講師：(株)神奈川建物リサーチセンター 丸山 昭氏)

「マンション長期修繕計画の見直しのポイント」(講師：湘管ネット 細井理事)

をテーマに開催。

マンションの長期修繕計画にお役立て下さい。

新企画！研修交流会を開催します。

開催時間：毎月第4土曜日 18:10~20:00

開催場所：藤沢市市民活動推進センター A会議室

参加費：500円(資料代)

●2017年2月25日(土) 18:10~20:00 (受付開始：17:50)

テーマ：「震災前から建物復旧までの管理会社としての関わり」

講師 (株)大京アステージ

●2017年3月25日(土) 18:10~20:00 (受付開始：17:50)

テーマ：「管理組合で管理する専有部分の工事」

講師 湘管ネット理事 細井 知英氏

マンション管理に役立つ情報提供・管理組合間の情報交換の場として活用して頂けるよう、研修交流会を企画しました。奮ってご参加下さい。

■ 出張相談・出張セミナーを致します！

会員管理組合を対象にご依頼のあったマンションに出向き、理事会等に出席し、出張相談、出張セミナーを致します。

お気軽に事務局までお問い合わせ下さい。

問い合わせ先：☎ 0466-50-4661

湘管ネット通信 2017年 10号

発行月：2017年2月

発行：特定非営利法人

湘南マンション管理ネットワーク

発行者：藤木 賢和

住所：〒251-0052 神奈川県藤沢市

藤沢 577 番地 寿ビル 301

TEL：0466-50-4661

FAX：0466-97-2461

E-mail：shokan-net@beetle.ocn.ne.jp

URL：http://syokan-net.jimdo.com/