

県福管連

# かわら版

第171号

発行日:2020年3月25日

発行:NPO法人福岡県マンション管理組合連合会

TEL:093-922-4877 FAX:093-922-4750

URL <http://www.kenfukukanren.net/>

E-mail [fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp](mailto:fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp)

## 新型コロナウイルス感染防止の中での総会開催は



世界的に猛威を振るっている新型コロナウイルス感染症(COVID-19)は、現在株価や原油の急落など世界経済に深刻な影響を及ぼしています。我が国においても、政府は全国一斉休校やイベントの自粛を要請し、マスクやアルコール消毒液が店頭から消えるなど市民生活にも大きな影響を与えています。

本稿執筆の3月19日7時時点の新型コロナウイルスの国内感染者数は1,626名(横浜港に到着したクルーズ船712名を含む。)、うち死亡者数は38名(同7名を含む。)で死亡率は2.3%、国外の感染者数189,542名、うち死亡者数は7,771名で死亡率は4.1%となっています。日本での平年のインフルエンザの死亡率は0.02%程度であることから、今回の新型コロナの死亡率は平年のインフルエンザの100倍を超えており、異常な死亡率となっています。

2009年のH1N1型インフルエンザの国内の感染者数は2,000万人を超える大流行となりました。感染症専門家の中には、今回もそれに迫る規模の感染になる可能性があり、最終的には、今後数年をかけて大多数の日本人が一度は新型コロナウイルスに感染するだろうと述べる人もいます。

ところで、多くの管理組合にとってこれから通常総会を開催する時期になっていると思います。しかし、新型コロナウイルスの感染が広まっている中で、総会の開催をどうしたらいいのか困っている管理組合があると思います。

そこで、総会の開催について以下に述べる3つの対応案を整理しました。

### 1. 総会の開催時期の延期

一つ目は、総会の開催時期の延期です。多くの管理組合の管理規約では、「理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2か月以内に招集しなければならない。」と規定していると思います。この規定によると、4月1日が新会計年度の開始日である場合、5月末までに総会を開催しなければならないこととなります。しかし、今回のような異常事態が発生した場合は、この2か月以内にこだわらずに新型コロナウイルス感染が収まった段階で、通常総会を開催することは許されると考えられます。

区分所有法第34条第2項は、「管理者は、少なくとも毎年1回集会を招集しなければならない。」としており、その時期については規定していません。区分所有法上の総会は、会社法の株主総会に類似した性格を持っていることから、株主総会の考え方を援用することができる(マンション管理組合運営ハンドブック、大成出版社)とされています。法務省は、「株主総会の開催時期について、通常、天災その他の事由によりその時期に定時株主総会を開催することができない状況が生じたときまで、その時期に定時株主総会を開催することを要求する趣旨ではないと考えられます。」の指針を公表していますので、これが参考となります。

この「かわら版」は必ず関係者に回覧し、情報の共有をお願いします。

理事長							

## 2.出席者を限定した通常総会の開催

二つ目は、新型コロナウイルスの感染を防止することから、出席者を役員や次期役員候補者に限定して、他の組合員には委任状や議決権行使書を提出してもらい、例年通りの時期に通常総会を開催するものです。

ただし、これには、総会の招集通知には少人数に限定する理由を明記するとともに、分かりやすい丁寧な議案書の作成、出席を希望する組合員には出席を認めるなどの配慮が必要となります。また、組合員の理解が進んでいない議案の上程を避けることなども必要でしょう。

## 3.書面又は電磁的方法による通常総会の決議

最後の三つ目は、書面又は電磁的方法による決議です。これは、通常総会を開催しないで、書面による持ち回りや電磁的方法による決議を行うものです。

しかし、この方法は、事前に組合員全員に対して、総会を開催しないで書面又は電磁的方法による決議について承諾を取っておく必要があります。一人でも承諾しないとこの方法を採用することができません。10戸程度の小規模マンションでは可能となる場合がありますが、大所帯のマンションではハードルが高過ぎて、この方法は難しいものとなります。

いかがでしょうか。通常総会で役員を選任を行わないと、次の役員が選任されまで、現在の役員が引き続き役員を務めなければならないなどの不都合が生じますので、「2.出席者を限定した通常総会の開催」が現実的ではないかと考えます。

# <第2回「なでしこ会」開催報告>

◆期 日：2月13日(木) 11:30～14:30

◆出席者：7管理組合13名 県福管連：2名 計15名

### ◆内容

今回は昼食を取りながらの「なでしこ会」です。美味しいお弁当に思わず笑顔がほころびます。終始和やかな雰囲気の中、各管理組合からは成功した事例や日頃困っている事についてそれぞれ発表がありました。主なご意見としては以下の通りです。

### 記

- ・給排水工事の実施について
- ・修繕積立金が足りない
- ・役員のなり手が無い
- ・管理会社に委託したらどうなるか
- ・管理費の長期滞納者への回収方法
- ・清掃を管理組合で行っている
- ・大規模改修工事のきっかけがわからない
- ・マンション保険の個人賠償責任保険を使った場合のデメリットや、個人賠償責任保険に加入しないという選択について



ひとつの事柄についても7通り(参加管理組合の数)の具体的な例があり、活発な意見が飛び交っていました。時間が過ぎても話が尽きず、30分押しでの終了となりました。

ご参加くださった方々からは「次回も楽しみにしています!」との嬉しいお声も頂戴しました。今後とも「なでしこ会」を宜しくお願い致します。

広報(なでしこ会)担当理事：村田由佳、原田淳加

## 「管理会社とのランチミーティング（情報交換会）」報告

管理会社（賛助会員）の役職者や担当者（フロントマン）と昼食を食べながら、県福管連役員との間で、ミーティング（情報交換会）を行いました。

出席者からは管理組合運営に関する意見が多く寄せられました。

管理会社に管理を現在委託されている管理組合、また自主管理で管理会社に将来委託を検討する管理組合の皆様はご参考にされて下さい。

### 記

1. 日時 2月17日（月）12:30～15:00
2. 場所 県福管連セミナー室
3. 出席者 管理会社 9社（9名）  
県福管連 9名
4. 意見



一番多く、管理会社の皆様から出てきた事柄は、「管理会社を委託料だけで決めないで欲しい」という意見です。

管理組合の方から、管理会社の見直しをするので「管理委託料の見積金額を教えて欲しい」「委託料の値段だけ早く欲しい」等と管理委託料のみで判断し管理会社を決めようとしている管理組合が多くある様です。管理組合役員の方は、組合員への説明として管理委託料の差異が大きなポイントになるのは仕方の無いことだと思います。しかし、管理会社の担当者からは「会社の内容や担当者で判断して欲しい」と悔しい思いがある様です。理事会等で各管理会社の担当から自社のメリ・デメ説明を聞き、この担当者なら大丈夫と判断した中でのご検討は重要でしょう。委託管理の良し悪しは管理会社の担当者次第と良く言われています。「ここぞと言う」担当者は、最低3年以上は固定してもらう様に会社と交渉することも必要でしょう。

以上

## <お知らせコーナー>

### 3年に1回「特定建築物定期調査報告」について

「安全・防災等」に問題が無いかな等を、有資格者（一級建築士等）がチェックし行政に報告します。県福管連では、会員価格で「特定建築物定期調査報告」を請け負います。

連絡先：093（922）4877 担当：松本

2020年度 対象地区	門司区、小倉南区、戸畑区
-------------	--------------

### マンション保険相談会（会員限定）

共用部の保険は大丈夫ですか？ 保険の専門家からのアドバイスを是非！！

1. 保険診断日：4月15日（水）15時～17時まで 県福管連セミナー室
2. 診断者：(株)保険バスターズ（FP資格者）
3. 持参物：現在有効な保険証券を持参して下さい。（会員限定）
4. 定員：2組（要予約）4月13日（月）までにお申し込み下さい。

## 行事のご案内

開催日時	テーマ	会場	出席者
4月1日(水) 13:30~15:30	県相談会(要予約) 093-533-5443	商工貿易会館	井上M・役員
4月7日(火) 17時~19時	弁護士相談会(要予約) 093-922-4877	県福管連 セミナー室	河合・仲地 弁護士 (会員限定)
4月14日(火) 18時~20時	地区相談会(申込不要) 受付は19:30まで	小倉南生涯学習 センター	吉村M・役員
4月15日(水) 15時~17時	マンション保険相談会	県福管連 セミナー室	株保険バスターズ (会員限定)

### 弁護士無料相談会の案内：会員限定

県福管連顧問弁護士による無料相談会(対象：管理組合役員、区分所有者、賛助会員)

#### 記

- ・当日は、相談に必要な資料等(管理規約、使用細則)をご持参ください。
- ・相談時間は原則30分/件(事前に相談内容はまとめておいて下さい)
- ・相談日時：4月7日(火)17時~19時 河合洋行・仲地彩子 弁護士
- ・申込電話番号：093-922-4877(事前予約制です)

## 相談会・セミナー等に対するご注意事項

「新型コロナウイルス感染防止」対応で、県福管連の相談会・セミナー等の開催は事前のご確認をお願い致します(県福管連HPに掲載予定)。また、相談者の方は「マスク」の着用をお願いします。相対者は「マスク」を着用しますのでご了承下さい。

## 第22回(通算35回)定期総会について

5月30日(土)「アクティブリゾート福岡八幡(旧ダイワロイヤルホテル八幡)」にて、13時30分から講演会、15時から総会を開催企画しています。しかしながら、「新型コロナウイルス感染」防止策でのイベント等の開催自粛要請もあり、定期総会は、今後の状況次第となりますのでご了承下さい。

## 会員管理組合の皆様へのお願い

2020年度の年会費の請求書を送付しております。  
県福管連は皆様の会費を基に運営しております。宜しくお願い致します。