

素敵に

中央区分議マンション管理情報誌 第22号

マンションライフ

lineup ●分譲マンション管理セミナー ●第23区分議マンション管理組合交流会の活動報告



大特集

分譲マンション管理組合 総会運営のポイント

平成22年度 第2回

中央区分譲マンション管理セミナー

“実演” 模擬総会

～「総会の進め方」～

1
区分所有法や管理規約に基づく
総会の進行手順

2
進行のポイントを実例を
もとに解説

今回のセミナーは、
演劇仕立ての模擬総会。
面白くてタメになる。
リアルな総会風景に
こうご期待じゃ。

日時 平成22年8月29日(日) 午後2時～4時
会場 中央区役所 8階 大会議室
講師 首都圏マンション管理士会理事長 マンション管理士 岡本光弘
対象 中央区内の分譲マンションにお住まいの
区分所有者および管理組合の役員
定員 100名(先着順)
費用 無料
申込方法 8月27日(金)までに電話またはファクス
(①マンション名 ②所在地 ③氏名 ④電話番号を記入)
でお申込みください。

申込(問合せ)先
〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階
(財)中央区都市整備公社
TEL 3561-5191 FAX 3561-5192



大特集

分譲マンション管理組合 総会運営のポイント

～管理組合の総会運営に関する理解と日頃の取組みが大切です～

総会ってなぜ大切なの？

管理組合の総会は、「建物の区分所有等に関する法律」で定められた、管理組合の最高の意思決定機関です。総会では、予算・決算、事業計画や管理規約の改正などの重要な議案が区分所有者の決議によって決定されます。したがって、総会の運営は、法律や管理規約の定めに従い正確に行う必要があります。

また、総会は区分所有者が自らの意思表示を行う場でもあります。活発な総会の運営を通じて、区分所有者の総意に基づくマンションの維持管理を進めましょう。

あなたのマンションの総会ではこんな問題が出ていませんか？

- 区分所有者でない人が出席して意見をいう
- 「総会が成立していない」などと進行を妨げる人がいる
- 議事が脱線して議案にないことが審議される
- 「殆ど委任状で定足数を満たしており、理事会が独断で決めている」などと不満が出る
- 管理会社が総会を仕切っていて、理事はお客さんのような状態である
- 「委任状を出すだけで、議決権行使ができない」と不満がある

総会に対する
不満って、
けっこうある
わよね～



1 総会案内(招集通知)の記載内容を確認しましょう

① 総会の招集権者は理事長です。

② 総会に招集されるのは区分所有者です。

- 一住戸を数人が共有する場合は、管理組合に届け出のある者です。また、届け出のない場合は共有者のうちの一人となります。

③ 招集通知は総会の日の一週間前までに発送します。

- 各マンションの管理規約で異なる場合がありますので確認が必要です。

④ 通知に記載する内容は

- 会議の日時 ● 場所 ● 会議の目的(議案)
- 目的が規約の変更、共用部分の変更等の特別決議事項(四分の三以上の決議)の場合は、議案の内容を説明した要領も通知します。
- 欠席の場合の委任状提出要請と提出期限
- 委任状には、「代理人の氏名の記載がないときは、議長に一任したものと見なします」という文面を付記することで、その議決権行使者が明確になります。

⑤ 通知は、区分所有者が届け出た宛先に送ります。

- 届け出がない場合は当マンション内の区分所有者の住所に送ります。



2 大切な総会当日の進行手順!

① 総会出席者の資格を確認しましょう。

総会に出席できるのは、組合員とその代理人、および、理事会が出席を認めた者(管理会社のフロントマン、管理員、マンション管理士など)です。

- 利害関係が生じる議案において、賃借人等から総会に出席して意見を述べる旨の通知があった場合は、理事長はそれに応じる必要があります。



関係のない人は勝手に出席できません!

② 総会成立の確認が必要です。

出席数が本人、代理人、委任状および議決権行使書を合わせて議決権総数の半数以上であることを確認し宣言します。

- 委任状および議決権行使書は出席数に入ります。
- 標準管理規約では、「代理人は、その本人と同居する者、本人から住戸を借り受けた者、他の組合員、他の組合員と同居するもの」としていますが、各管理規約で異なる場合がありますので確認が必要です。
- 議決権が専有面積によって異なる場合は、総会成立確認に手間取ることがあります。結果がすぐ出るように区分所有者ごとの議決権数を記入した出席表を用意するなど、事前の準備が必要です。

③ 総会の議長は、理事長が務めます。

④ 議事録署名人は、議事に入る前に、理事長が出席した組合員から、2名を指名します。

⑤ 議案の審議は、予め通知した議案に限定されます。

- あらかじめ通知した議案以外のことを議決することはできません。

⑥ 議案内容が普通決議の場合は、総会出席組合員の議決権の過半数の賛成で可決。議案内容が特別決議の場合は、区分所有者および議決権の各4分の3以上の賛成で可決。

- 規約の改正など区分所有者全体に大きな影響を与える重要な事項は、特別決議になります。

出席〇〇、委任状□□、議決権行使書△△、合計すると議決権総数の半数以上になるので総会は成立です!



3 総会後の手続きもしっかりと

① 議事録は、議長が作成します。

- 議事録には総会の成立確認、議案ごとの議決結果および審議の内容を簡潔に記載します。

② 署名押印は、議長と2名の署名人が行います。

③ 議事録は、所定の場所に保管します。

- 組合員や利害関係者の書面による要請があれば閲覧させなければなりません。



管理組合の総会をもっと充実させるために!!

4 理事会として常日頃、心がけることは

①管理組合の活動に対し、組合員に関心を
持ってもらいましょう。

広報誌や掲示板で理事会の活動の様子を組合員に周知しましょう。また、アンケートや意見箱などを通じて、組合員とのコミュニケーションを図ることが大切です。

②管理組合主体の総会にしましょう。

総会の主体は管理組合であり、実質的な準備や運営は理事会が担います。総会案内なども、理事会が、積極的に働きかけ、組合員同士声を掛け合って総会に出席することが大切です。

③委任状には、提出者の意思をできるだけ
反映する工夫をしましょう。

委任状を提出する組合員も議案ごとに賛成、反対の意思があるはず。総会に出席できない組合員の意思をできるだけ反映できるよう、議案ごとに議決権行使ができる工夫をしましょう。

■一枚の用紙に「出席通知」「委任状」「議決権行使書」の必要事項を記載し、出席する人、委任状を提出する人、議案ごとに議決権を行使したい人の意思が反映できるように工夫しましょう。



実際の総会では不規則な発言や、対応に困る出来事も発生します。そこで、8月29日の「分譲マンション管理セミナー」では総会の様子を実演しながら、進行手順や円滑に進めるポイントなどを解説する模擬総会を行います。是非ご参加いただきご自分の管理組合の総会と比較してみてください。

(セミナーの詳細はP2をご覧ください)

第23回分譲マンション管理組合交流会の活動報告



7月3日(土)に第23回目の交流会が中央区役所大会議室で開催され、30名の方が参加されました。マンション管理組合の管理・運営に関する諸問題のうち、今回は「管理会社との付き合い方」をテーマに、2名の方から委託管理会社の見直し方法とその効果、管理会社の委託費の削減交渉、管理会社任せにしない管理運営の必要性などの具体的な事例発表をしていただきました。マンション管理士の方に加わっていただき、事例に対する質疑応答の後、今回のテーマのほか、皆さんが日ごろ抱えている諸問題について、活発な意見交換会を行うなど、大変有意義な内容でした。



中央区分譲マンション管理組合交流会への入会のご案内

平成22年度の交流会開催予定

第24回交流会 10月3日(日)

第25回交流会 平成23年 3月12日(土)
第8期定期総会



交流会とは? ● 中央区内に所在する分譲マンションの管理組合役員や区分所有者が、マンションの管理運営に関する情報を交換しあう場です。

参加資格は? ● 団体会員:分譲マンション管理組合代表者

● 個人会員:分譲マンションの区分所有者

活動は? ● 分譲マンションの日々の活動について、情報交換を行う交流活動を年3回行っています。同じ問題を抱える方々との意見交換や経験者のアドバイスは大変貴重です。ひとりで悩まずご相談ください。今年度は、マンション管理に係わる様々な体験談を募集しています。

費用は? ● 年会費3,000円です。

交流会事務局では、皆さんの様々な体験談を綴った冊子の発行を計画しています。ぜひ声を聞かせていただけませんか。



いつでも入会できます。あなたも参加してみませんか? 見学もできます。



【申込(問合せ)先】 交流会事務局:(財)中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課 ● ホームページも是非ご活用ください

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192 <http://chuo-kouryukai.jp/>

エンジョイ♪マンションライフ! その14

ゴミ集積所担当の若い、仕事熱心な管理員さん。なんだかしょげている様子。「おはよう、元気ないね?」と声をかけると、懸命に言葉を選びながら「このマンションの方々は他と比べるときちんと分別してくれているんです…でも…」 「でも?」 「燃えるゴミの袋に針金ハンガーや乾電池が入っていたり…ま、たまに…」…ゴミの分別の徹底について来週の理事会できちんと話し合おうと誓ったのでした。



編集・発行

(財)中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ分庁舎(京橋プラザ2階)

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192

e-mail zai.chuo.toshi.kosha@theia.ocn.ne.jp

URL <http://www.chuoku-toshiseibikosha.or.jp/> (中央区役所のホームページとリンクしています)

公社利用のご案内

●受付時間:平日の午前8時30分～午後5時 ●お休み:土・日曜日、休日