

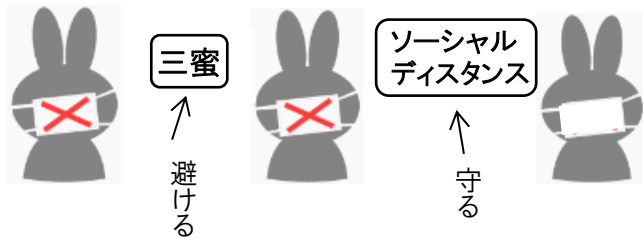


いたかんネット

板橋マンション管理組合ネットワーク

2020年
7月号
No.59

どうなる？ コロナ禍で通常総会開催



新型コロナウイルスの感染拡大は世界的な流行となり、私達は長い自粛生活を強いられることになりました。

5月7日に出された「緊急事態宣言」は5月25日には解除され、ひとまず収束の動きが見えたものの、都内の感染者は2桁で推移しています。

経済も動かしていかねばならず、安倍首相は6月19日から移動自粛の全面解除を表明し、ウィズコロナは自粛⇒自衛へとシフトしました。

そのような中で、密閉、密集、密接の三密状態を作る可能性のある『通常総会の開催』が困難となり、深刻な状態になっています。

公益財団法人マンション管理センターには問い合わせが多く寄せられたため、ホームページで、「新型コロナウイルス感染拡大における通常総会開催に関するQ&A」を掲載していますが、その内容の一部を紹介します。

1 新型コロナウイルスに関する注意喚起が続いている中で、通常総会を開催する場合の留意事項は？

- ✪ 議決権行使書及び委任状を総会開催日までに提出してもらう。組合員には体調を考えた上で、総会への出欠を慎重に判断してもらう。
- ✪ 出席者がある場合には、マスク着用、室内換気、短時間の運営に努める。
- ✪ 招集した後でも状況を踏まえ、中止する判断をすることも必要と考えられる。

2 通常総会の開催を管理規約に定めた期間から延期してよいか？ 延期した場合は法律違反になるか？

- ✪ 「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」（標準管理規約第42条第3項）と規定されています。しかしながら災害発生の場合等には、や

むを得ず期間内に総会を開催できないこともあり得ることで。

今回の感染拡大についても、これに準じて、総会を開催するリスクや組合員等の安全性も勘案して、期間内の開催が可能か否かが検討されるものと考えられます。

- ✪ 区分所有法では、「管理者又は理事が、少なくとも毎年1回集会を招集しなければならない」とされ、「集会において毎年1回一定の時期にその事務の報告をしなければならない」（区分所有法第34条第2項、第43条）とされていますが、この件に関して **法務省**から

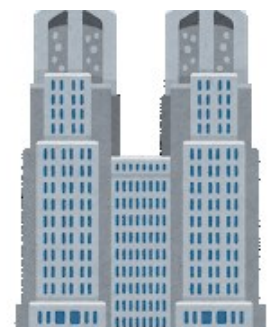
「今般の新型コロナウイルス感染症に関連し、前年の集会開催から1年以内に区分所有法上の集会を開催できない状況が生じた場合には、その状況が解消されたのち、**本年中に集会を招集し、集会において必要な報告をすれば足りる**」

という見解が示されています。（法務省 HP）

3 通常総会延期の場合、管理会社との委託契約の更新は？

- ✪ 緊急時の対応として、理事会で従前契約と同一条件での暫定契約を締結する方法があり、この場合、このことについて、管理会社と事前に協議し理解を得ておくことが大切です。
- ✪ その後で、総会を開催できることになった場合に、管理会社と従前契約と同一条件での暫定契約を締結したことを総会で報告し、改めて委託契約更新について決議する必要があります。

ICH



東京都庁舎

特集

ステイホームで自粛中 どう過ごしましたか？



巷では勉強会、交流会の類いが軒並み中止となり、いたかんの連続座談会も同様に中止を余儀なくされました。

そのような中で、オンライン(Web)会議が浸透してきています。

今回、この自粛期間中にどのように過ごされたのか、会員のみなさまにお聞きしてみました。

在宅勤務&ときたま出勤

コロナの影響で在宅勤務となり通勤をしなくなりました。

運動不足を補うため、通勤時と同じ約1万歩を歩くように積極的に散歩をしましたが、同じように散歩をしている方が多いのにも驚きました。散歩の歩数を稼ぐため、地元の街を歩き回り、途中で迷子になることもありました。また、マンションのエレベーターを使うことがなくなり、階段での上り下りが習慣となってしまいました。



田中万平氏

顔なじみの方でコロナに感染し、入院後に重篤になり、医者から手の施しようがないと見放され“三途の川”を渡りかけた人がいましたが、何とか自力で回復されました。

ときたま出勤しても、なじみのランチ店は休業していてコンビニ弁当か、持ち帰り弁当でした。緊急事態宣言後、約二か月振りになじみのランチ店へ行き食事をしました。こうして普通にお店でランチができることに“幸せ”を感じ、その上お客さんは私一人でこの“幸せ”を独り占めしました。



ウェブ上の理事会開催

この期間に理事会議事録が配布されました。その内容は

- ①5月の通常総会延期
- ②6月以降現行役員が職務に当る
- ③次期予算が決まるまで今期予算によって執行
- ④管理会社との暫定的な業務委託契約締結

以上の4項目がウェブ上で議論されたとのことであり、驚きました。



高橋正弉氏

我がマンションの規約にウェブ上での理事会開催は規定されていません。

フロントマンに「管理規約にない方法での理事会開催は組合員の同意が必要ではないか」と意見具申しました。

すると後日、「事後となりましたが、ウェブによる理事会を迫りたい」と旨の通知書が組合員に配布されましたが、緊急事態下とはいえ「区分所有者の理解と承認を得る努力をするべきではないか」との見解をフロントマンに伝えました。



「いたかんネット」ってなぁ～に？

いたかんネットは、マンション問題に関心のある方々の学習やマンション管理に関する情報交換を行う場です。一級建築士や、マンション管理士などの専門家、管理組合理事長経験者やマンション

の居住者などが参加しています。また、広報紙の発行や他団体とのネットワークによる情報交換、講師を招いての交流会や連続座談会、大規模修繕工事に関する相談などの活動を行っています。

管理会社の会計処理

私が関係する 管理組合の総会は、すべて滞りなく開催できました。理事会についてはテレワークも含め、青空の下の芝生でもやりました。

事前の資料配布及び議題討議では、30分以内に終了させるよう



長島弘起氏



にしました。そして、できるだけ対面を避けて横並びの上、マスク着用を絶対の条件にしました。

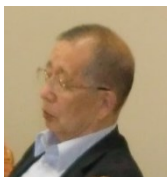
この間に 管理会社の会計処理で気づいたことがあります。法定点検等について、年1回または年2回あるときに、1回ごとの費用提示額と、毎月の月割りにした定額管理委託費による徴収が行われ、未収金や未払金、前受金や前払金の計上(発生)がされない、つまり発生主義会計に基づかない処理がまかり通っていることです。

これは“ダブルスタンダード”(二重基準)です。

1年間の どの月を終了月(決算月)にしても、発生主義にすれば必ず未収金や未払金等が生じます。いずれマンション管理業協会に不正会計であるので苦情申し立てを行う予定です。管理会社からは「精算処理はしない」と言われています。

理事会運営のIT化

管理会社は このコロナ禍で、ゴミ出し以外は管理員を駐在させず、さらに専有部の事故についても、区分所有者自身で対応せよとのこと。この事態に他の管理会社はどの程度容認しているのか？委託管理費の値下げを検討すべきでは、と思っています。



本多賀文氏

老人の仲間 では肺炎球菌の5年ごとの予防注射が効いているせい、または、新宿歌舞伎町には関心がないのか、皆元気です。

今後は マンションの理事会運営もIT化が進み、後期高齢者が対応出来るか、マンション法や標準管理規約の改定など又、マンション適正化法に於ける管理会社の在り様を如何にチェックするか、です。

今年も楽しい植栽活動

Stay Home! と三密は、まだ少し先迄継続していきます。テレビの谷本先生の単体体操が続いています。足腰維持・劣化防止の体操です。ゴムチューブを使った複式呼吸訓練もゴルフスイングの素振りも欠かせません。



吉ヶ島勝良氏

知恵の引き出し を増やす為に、読書に「行動経済学」大竹文雄著、「哲学書」小川仁志著、2冊。オリンピック・パラリンピックおもてなし英語のエクササイズ毎日2時間。日英バイリンガルの分野に「グローマ字」が発明されました。一例：交番=koubann (Kobanでは読みにくい)。外国人が読み易い文字がglobalとローマ字の組み合わせ：グローマ字です。

理事会も 3回中止を余儀なくされました。6月初旬に再開されましたが、その理事会で、驚くべき事、注目すべき事に気が付きました。現役の40~50代の若手男性役員は全員がスマホ持参で理事会に臨席します。この6月理事会に重要な議案は…

①7階住居の漏水事故 ②立体駐車場問題についてですが、審議された折に、①、②を理事会主導に誘導する為に、役員が一人「漏水場所の再点検と診断」をABC社グループに、「駐車場現場現状の再点検調査」をDEF社グループに要請したい！旨発言しました。すると、若手役員が一斉に手持ちスマホでこれらの各会社を検索し、「これらの会社は、それぞれ実績もあり、問題は無いのでは?!」と述べて、満場一致で理事会は進んだのです。スマホ検索し、照会できる会社はレジェンドに映るのです。即、信頼関係が結べるのです。

大手の元請けや製造会社よりも、下請け、孫請けには豊富な経験や技術力があります。各社がホームページを詳細に列記紹介することで、スマホ信者を安心させることに繋がります。管理会社の割り込める余地はないと考えます。

早朝の活動は 今年も盛んです。区農園には、枝豆20本、ネギ50本、ナス3本、トマト2本、ゴーヤ1本、甜瓜1本、オクラ6本、青ジソ1本順調です。



ランタナ

都道の植栽活動も常連です。今や、アジサイ、ひまわり、なでしこ、金盞花、ランタナ(七変化ともいう)が夏を待っています。楽しみは、あちこちにあります。



いたかんネット情報掲示板

連続座談会（相談会・勉強会）

日 時 令和2年8月6日（木）
 テーマ 仮設工事あれこれ
 講師 渡邊真弘（一級建築士）
 日 時 令和2年9月3日（木）
 テーマ 管理組合運営について
 講師 鷹取利典（マンション管理士）
 時間 午後1時30分～3時30分
 場所 ボランティアセンター第4ルーム
 交通 都営三田線板橋本町駅A1出口徒歩6分

3～4～5～6月の座談会は中止となりました。

エッセー 第2回

人生100年時代 ～面白く生きる～

〔いたかんネット副会長：豊田芳夫〕



私が80数年の“生”の中で、感銘を受けた大勢の先人のエッセーや教えを至言として、前号に続き、少し紹介させていただきます。

3 《高い志を持っている人が魅力的な人》 一モテる人は遠くに思いを馳せている一帯津良一(医師・ホリスティック協会長)

人の魅力というのは男でも女でも、内に志を秘めているかどうか、です。大事なものは遠くに思いを馳せることです。遠い光を見ながら今を精一杯生きるくらいスケールが大事だということです。



それが志につながります。自分が大きな志と覚悟を持って生きているという自信

編集後記
 オンライン会議（講演会？）に初めて参加してみましたが、手を挙げて質問をされた方がいましたが、音声の調子が悪いらしく、聞き取れませんでした。（後で無事修復されました）
 会議のやり方に文句を言っている人がいて、これに結構な時間が割かれました。が、オンライン会議でこのような方がいるんですね。NK

コロナ禍をスーパーで実感



5月の連休前だったと思います。
 近所のスーパーに買い出しに行く入り口に立札があって、「マスクを着用していないお客様はご遠慮をお願いします」
 2～3日前に来た時にはなかったのに、急に言われても準備がなかったので次からはマスクを持参しようと思って入店しようとする、中年女性が何度も立札を指し示します。無視して手早く買い物を終わらせようとしていると、向こうで店員に私のことを指さして言いつけているのが見えました。
 やがて店員がやってきて私に「マスクをしていないお客様はお断りしています」と言ったので、あきらめてさっきまでの買い物かごを彼に渡して店を出ました。
 マスクをしていない私が悪いのだが、「今度から気を付けてくださいね」の言葉と共に予備のマスクでもくれたら気をよくしたのに…。
 テレビでは最後に残ったトイレットペーパーを取り合って喧嘩をしているのを見ました。またスーパーではお米の棚が空っぽになっていました。ああこれは戦争時と同じだとの思いがよぎりました。
 INH



がある方は、思い切って“老いらくの恋”に溺れてもよいのではないのでしょうか。
 とときめきを持って粹に付き合えば、抜き差しならぬ仲になったとしてもトラブルは起きないものです。不良老人といわれることもあります。

4 《現役寿命は心の年齢で決まる》 一わからないことだらけなので一 三上万里子(漫画家・ジャーナリスト)

親子ほど年下の相手に助言を求める70代後半の男性研究者は、今も現場で10年前に会ったときより若々しかった。年齢とは何だろうか。
 彼は若者よりも好奇心に満ち、子供のように楽し気に話し、40代並みに精力的に働くが、尊大にはふるまわない。むしろ相手をリラックスさせる。現役として通用するかどうかは、生物年齢でなく心身をどう光らせるか、である。
 (次回に続く)

発行責任者 成島圭子（いたかんネット会長）
 スタッフ 市川仁子 井野裕美 細谷光子
 連絡先 ☎ & FAX 03-3958-2808
 E-mail hwwmp424@ybb.ne.jp
 ホームページ <http://itakan.jimdo.com/>

入会御案内
 ・入会金 2,000円
 ・年会費 3,000円（個人会員）
 ※管理組合で入会も可。その場合は左記にお問い合わせください。