



コロナ禍での管理組合の対策を考える セミナー&ワークショップをオンラインで開催

集改センターでは2月13日、「コロナ禍でマンションに求められること！～多様化する管理組合の防災方法～」をテーマに、「第11回新時代のマンションセミナー&ワークショップ」をZOOMによるオンライン配信方式で開催しました。

今回はコロナ禍でのマンション管理組合の対策を▽組合員が感染しないため（予防）▽感染者が出た場合▽感染者が回復し帰宅したとき—3つの段階別に考えてみました。



第一部の講演では、まず田島政幸マンション管理士が講師となり「コロナ禍における管理組合運営」について説明しました。要旨は次の通りです。

■新型コロナウイルスによる問題

昨年、新型コロナウイルスの拡大による緊急事態宣言が全国に発令され、マンション管理組合では様々な悩ましい問題が起きた1年となりました。意思の疎通ができず、管理組合の運営が停滞し、問題解決ができない状況にもなりました。

マスクの着用にしても人それぞれに考えがあるために、マンション内で意見がかみ合わず、それがストレスにつながっているように見受けられました。またコロナ禍で、人が集まることに抵抗を感じる人が増えました。エレベーターなどの共用部分を使いたくないといった声もありました。



終了後、全員で記念撮影

■管理組合の運営について

ステイホームにより光熱費などの負担が増えた人、収入が減った人などもありましたが、管理費はこれまでと同様に徴収し、予算の執行も行わなければなりません。その一方で、予算を執行するための総会が開催できないといった問題が生じています。

理事会については、顔の見えないメールでやりとりをするよりも、互いの顔が見えるZOOMを使った方がうまくいくように思います。顔の表情といった非言語のコミュニケーション（ノンバーバルコミュニケーション）により、賛同されているかどうかの感覚がつかめます。マスクをして実際に介するよりも、マスクをしないZOOMの方が表情が見えるため、むしろ良いかも知れません。

（2面につづく）

も く じ	
田島講師の講演要旨	2面
九鬼弁護士の講演要旨	4面
マンションと相続	6面
第12回マンションセミナー&ワークショップ 6月26日オンラインで開催します	8面

コロナ禍における管理組合運営

講師：田島政幸（集改センター正会員・管理運営事業部長・マンション管理士）

（1面からつづく）

■ ZOOM での参加について

ZOOM での参加を可能とするためには、管理規約を整備する必要があります。国土交通省の検討委員会でもリモート会議についての議論がなされているようです。NP0 集改センターもリモート会議を管理規約で示すためのアドバイスを行っています。

ZOOM で会議を行う場合、参加者のインターネット環境を整備することは必須です。総務省の「令和元年通信利用調査」によると、スマートフォンを持っている人の割合は83.4%。いずれかのモバイル端末を持っている人は96.1%となっており、リモート会議に参加できない人の方が少数派です。

今後、対面での理事会に戻すまでの間、ZOOM と対面の両方を採用したハイブリッド型の理事会を行うのも一つの方法です。

■ コロナとどう向き合うか（対策方法）

ZOOM を使った会議は場所を問わず参加できるため、管理組合としては参加方法の選択肢が広がり、むしろ有効な手段と考えられます。一方、司会者への負担が大きくなるため、リモート会議を行うための細則の作成が必要です。

コロナはこれまでの管理組合の運営が適正だったかを調べるリトマス試験紙のようなもので、有事に向けて行われたマネジメントが運営できているかなど、普段の管理組合の運用が問われています。管理組合を継続するために理事会の開催時期をずらしたり、オブザーバーを立てたりしたところもあったのではないのでしょうか。

IT が不得手な理事が多い場合、リモート化が進められないこともあります。そういう場合



田島政幸講師

は、過去の理事の中で IT に強い人、コミュニケーション能力に長けた人などに、負担がない範囲でアドバイザー役に就いてもらおうと良いでしょう。第三者的にアドバイスが行える NP0 集改センターも利用してください。

「緊急事態宣言の対応について」パネルディスカッションを開催

田島講師による講演のあと、西宮市のマンションの管理組合役員をパネラーに招き、緊急事態宣言の際の対応について、田島氏の司会でパネルディスカッションを行いました。

その中で、理事会の開催が危ぶまれたため、ZOOM での理事会ができるよう管理規約の改正を総会で決議したこと、共用施設の利用を停止したこと、解除する際の基準を決めるにあたっては理事会でも相当な議論がされたことなどが報告されました。

高い耐久性、作業性の良さ、環境への優しさを実現した

AGCポリマー建材のウレタン防水システム

ウレタン塗膜防水システム

ガラセース

AGCのハイレベルなウレタン総合技術をベースにAGCポリマー建材が開発、製造・販売している高機能建築用ウレタン塗膜防水システム。屋上やベランダ等、広範囲の建築物に使用。

【主な用途】

オフィスビル・学校・病院・マンション等の屋上、バルコニー、廊下、階段等の防水



☆出典元：積水化学工業株式会社

屋上防水に新たな提案

JIS高強度形・JIS高伸長形 複層工法

ガラセース
タフガイ
堅靱システム



屋上防水 ヘリサインシステム

緊急・災害対策用再帰性反射フィルム

ガラセース
ウィルサイン

超速硬化ウレタン吹付けシステム

リムスプレー

「超速硬化」のウレタン塗膜を「スプレーで成形する」超速硬化ウレタン吹付けシステムのパイオニア。塗布後短時間で実用強度を得ることができるため、作業時間を大幅に短縮できる。複雑な形状にも連続的に施工が可能。

【主な用途】

特殊屋根、駐車場、観覧席、階段室、プール等



AGCポリマー建材株式会社

首都圏支店	〒103-0013	東京都中央区日本橋人形町 1-3-8(沢の鶴人形町ビル)	TEL.03-6667-8421
仙台営業所	〒983-0852	仙台市宮城野区榴岡 2-2-10(セントールビル)	TEL.022-299-6371
名古屋営業所	〒460-0003	名古屋市中区錦 2-19-25(日本生命広小路ビル)	TEL.052-219-5491
大阪営業所	〒553-0001	大阪市福島区海老江 5-2-2(大拓ビル)	TEL.06-6453-6401
九州営業所	〒812-0011	福岡市博多区博多駅前 2-12-10(第7グリーンビル)	TEL.092-431-5154
北海道出張所	〒060-0061	札幌市中央区南 1 条西 9 丁目(株式会社三田商店内)	TEL.011-241-5120

AGC

Your Dreams, Our Challenge



第178回スキルアップセミナーより

マンションにおける相続および高齢者における問題点について

講師：浜野 耕祐（司法書士法人なにわ合同）

■相続法の改正について

平成30年7月6日、民法のうち相続法の分野について改正がされました。この分野については昭和55年以来、大きな見直しは行われてきませんでしたが、相続時の配偶者の年齢が高齢化してきたことにより、保護の必要性から改正が行われました。今回の見直しには、配偶者の居住の権利を保護するための方策などが盛り込まれています。

このほか、自筆証書遺言の方式を緩和するなどの改正項目があります。同時に法務局による遺言書の保管の制度も始まりました。この背景には、空き家問題を解決するという狙いもあります。

■配偶者の居住権の保護

今回の改正により「配偶者短期居住権」と「配偶者居住権」（長期居住権）の制度が新設されました。

「配偶者短期居住権」により生存配偶者は、相続開始時に無償で居住していた建物に、相続者が決まるまでの間、無償で居住することができる権利です。この権利を得るには、被相続人の財産に属していた建物であること、相続開始時に無償で居住している、といった要件が必要になります。

「配偶者（長期）居住権」は、相続人同士で争いがある場合に、生存配偶者が相続開始後も終身ないし一定期間にわたって、無償で居住することができる権利です。短期居住権と同様の要件に加えて、居住建物を配偶者以外の者と共有していないこと、遺産分割で配偶者居住権を取得することが遺言により定まっていることなどの要件があります。また家庭裁判所の審判でその必要があると認められる必要もあります。

■自筆証書遺言の方式緩和

改正前の相続法では、自筆証書遺言は「全文・日付・氏名」のすべてを自署し、これに捺印する

必要がありました。自筆ですので、ワープロ打ちでは認められていませんでした。内容を変更する場合も、変更した旨を付記して署名を入れ、変更箇所捺印する必要がありました。

しかし、改正後はワープロ打ちの遺書も認められています。自筆証書遺言中、相続財産の目録を添付する場合には、その目録のページごとに署名、印を押せば自署しなくても良くなりました。

■法務局の遺言書保管制度

これまで自筆証書遺言は本人が保管する必要がありましたが、遺言書の紛失、改ざん、廃棄などのリスクを防止するため、法務局で自筆証書遺言を保管する制度が創設されました。法務局に保管することで、遺言の形式のチェックをしてもらえるほか、家庭裁判所の検認が不要になります。また保管金額も公正証書遺言より安価となっています。

その一方で、必ず本人が出向く必要がある、遺言の内容については相談に乗ってもらえない、などのデメリットがあります。

■マンションにおける相続登記

一般的に相続登記には、①被相続人の出生から死亡までの戸籍謄本、②被相続人の住民除票、③遺産分割協議書または遺言書、④相続人の住民票、⑤評価証明書が必要となります。

マンションでは、専有部分以外の集会所、駐車場（車庫）、倉庫などが規約共用部分となっていないため、相続の対象不動産から漏れることがあり注意が必要です。持ち分については権利書や共同担保目録で確認できます。

また、公衆用道路などは非課税となっているため、固定資産税の納税通知書に記載されない場合があります。そのため敷地権化されていないマンションでは、記載から漏れないよう気を付けなくてはなりません。これも権利書で確認できます。

“居ながら施工”で あっという間に 快適な暮らしへ！

LIXILリニューアルのサッシ・玄関ドア『カバー改修』

窓リフォーム



玄関リフォーム



お電話での
お問合せはこちら

06-6390-5205
受付時間 平日9:00～17:00

Webからの
お問合せはこちら



株式会社 LIXILリニューアル
関西支店
大阪市淀川区西中島3-10-11 LIXIL新大阪ビル8F

アルミ窓から、アルミ樹脂複合窓へアップグレード。居室の快適性が向上!

エピソードNEO-LB [GRAF工法]



冬 窓辺が寒い・結露する...



快適な窓辺へリニューアル

熱貫流率
2.33以下
W/(m・K)
Low-E
複層ガラス

YKK
AP



古い枠にスッキリ納まる
商品と工法です!

施工手順 ガラス入換後の概略



工事は1日で
完了!

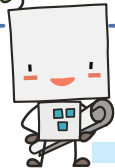
YKK AP 株式会社 大阪改装支店
〒540-0012 大阪市中央区御船4-6-7

06-6944-8762

補助金のご相談など受け付けております。
お気軽にお電話ください



第12回新時代のマンションセミナー&ワークショップ



「今、コロナ禍で考える 管理組合のありかた」

2021年6月26日オンラインで開催します

第12回新時代のマンションセミナー&ワークショップは、2021年6月26日(土)13時30分から16時まで、ZOOMによるオンラインセミナーとして開催します。

コロナ禍はマンション管理にも大きな影響をもたらしています。総会の開催方法や、感染防止対策、さらには高齢者・独居者への対応な

ど、区分所有者とのかかわり方について、管理組合の根本的なありかたが問われています。本セミナーでは、いま管理組合がすべきことについて、基本的なことからアプローチしていきます。後半ではグループディスカッションを行い、参加者同士で各テーマについて考え、楽しく学んでいきます。

【日時】2021年6月26日(土)13:30～16:00(13:15から入室可)

【場所】ZOOMによるオンライン配信方式

【参加費】1,000円(セミナー受講後に銀行振り込み)

【定員】20名(定員になり次第締め切らせていただきます)

【お申し込み】集改センターホームページ(左のQRコード)よりお申し込みできます。



第1部 講演 講師：九鬼正光弁護士

《管理組合とは》

管理組合が対応する事項、対応できない事項など。

《コロナ禍での管理組合の対応》

総会の開催をはじめとする区分所有者への対応について。

《今問題となっていること》

個人賠償責任保険、高齢者・独居者のリスト作成や使い方など。

第2部 ワークショップ

《テーマ1》コロナ禍での管理組合の対応

《テーマ2》高齢者・独居者の対応について

**** 集改センターの概要 ****

NPO法人集合住宅改善センター(略称・集改センター)は、建物の大規模修繕・改修工事などのハード面、及び日頃の管理組合運営に関するソフト面の両面から、マンションにお住まいの方々を支援する専門家の集団です。

■代表理事 松山 功(一級建築士)

■会員

一級建築士・マンション管理士・弁護士など41名

■NPO法人認証

平成15年1月31日(認証番号 府活第2-290号)

**** 入会のご案内 ****

■正会員(入会金6000円、会費1500円/月)
マンション購入を考えている方、マンション管理組合役員あるいは区分所有者、マンション管理士などマンション関連資格所有者などの個人が対象です。広報紙『集改ニュース』をお届けし、お得なマンション情報やセミナー、住民交流会等をご案内します。

■顧問契約会員(ネットワーク会員)
マンション管理組合が対象です。『集改ニュース』を戸数分送付、住民交流会、セミナー等にご優待、広報チラシ作成、HP作成等のマンション相談も受け付けます。

◎本部事務局(06-4703-5221)へお問い合わせください