マンション・バリューアップ・アワード２０２２

♦ 管理組合運営部門 ♦

【バリューアップのための実施内容】

コロナ禍で普及したＩＴ技術を活用
有益で効率的な管理改善を実現！

～アナログ運用を駆使して勝ち取ったＩＴ運用～

Ｊワザック両国 管理組合

理事長　片岡　忠朗

１．管理規約改正の取り組み

１ー①．管理規約改正の取り組み

【課題】

管理規約は竣工以来改正されておらず、当管理組合にとって最適な内容ではない

※過去に管理規約改正の議案を上程したが、議決権数が不足し審議することもできなかった

↓

２０２１年６月にマンション標準管理規約の改正が国土交通省より発表

↓

昨今のコロナ禍も踏まえ、今後の管理組合（理事会）運営としてＩＴ化も急務！

↓ 対応検討実施

【対応実施内容】

最新の標準管理規約を参考にした大幅な管理規約改正を理事会にて検討

↓

理事会にて管理規約改正のための臨時総会の招集を決議

↓

４分の３以上の議決権を確保するため１ヶ月以上前に
臨時総会の招集を組合員に通知

↓ しかし！

臨時総会開催日の１週間前になっても４分の３以上の議決権が提出されていない状況

１－②．管理規約改正の取り組み

管理会社と理事会で連携して対応実施

【管理会社 フロント】

【管理組合 理事長】

【管理会社 ／理事会】

マンション内へ掲示する書面の作成・掲示

Ｊワザック両国
区分所有者（管理組合員）各位

２０２１年１１月吉日
Ｊワザック両国 管理組合
第５期 理事会

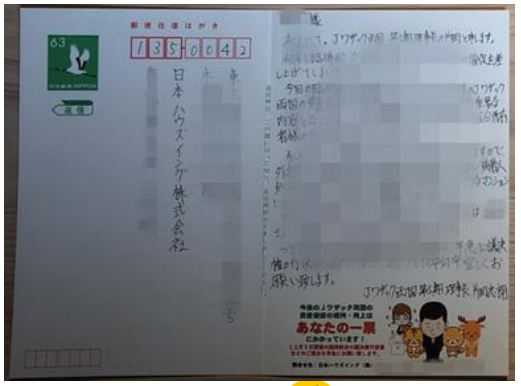
今後のＪワザック両国の
資産価値の維持・向上は
あなたの一票
にかかっています！

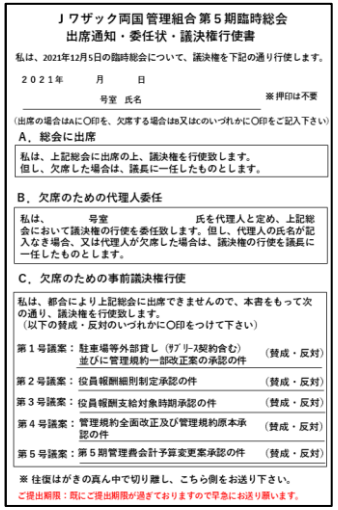
１２月５日開催の臨時総会の議決権行使書
などのご提出を早急にお願い致します。

提出先：１階メールＢＯＸ（ 管理室または管理組合）
問合せ先：日本ハウズイング
０３－

掲示期間：掲示日 ～ ２０２１年１２月５日

管理会社でも連絡がつかない組合員へ出席票催促の**文面と議決権行使書等を記載**した往復はがきを４通郵送





Ｊワザック両国 管理組合 第５期臨時総会
出席通知・委任状・議決権行使書

私は、2021年12月5日の臨時総会について、議決権を下記の通り行使します。

２０２１年　　月　　日

号室　氏名　　※押印は不要

（出席の場合はAに○印を、欠席する場合はB又はCのいづれかに○印をご記入下さい）

A．総会に出席

私は、上記総会に出席の上、議決権を行使致します。
但し、欠席した場合は、議長に一任したものとします。

B．欠席のための代理人委任

私は、　　号室　　氏を代理人と定め、上記総会において議決権の行使を委任致します。但し、代理人の氏名が記入なき場合、又は代理人が欠席した場合は、議決権の行使を議長に一任したものとします。

C．欠席のための事前議決権行使

私は、都合により上記総会に出席できませんので、本書をもって次の通り、議決権を行使致します。
（以下の賛成・反対のいづれかに○印をつけて下さい）

第１号議案：	駐車場等外部貸し（サブリース契約含む）並びに管理規約一部改正案の承認の件	（賛成・反対）
第２号議案：	役員報酬細則制定承認の件	（賛成・反対）
第３号議案：	役員報酬支給対象時期承認の件	（賛成・反対）
第４号議案：	管理規約全面改正及び管理規約原本承認の件	（賛成・反対）
第５号議案：	第５期管理費会計予算変更案承認の件	（賛成・反対）

※ 往復はがきの真ん中で切り離し、こちら側をお送り下さい。
ご提出期限：既にご提出期限が過ぎておりますので早急にお送り願います。

議決権行使書等の未提出組合員への提出催促の連絡

できることは尽くして臨時総会当日へ

２．オンライン理事会の取り組み

２．オンライン理事会の取り組み

【 課題 】

・昨今のコロナ禍により、対面での理事会を積極的に開催することができない

・数ヶ月理事会を開催しないことは、マンション全体の管理に支障をきたす

対応検討実施

【 対応実施内容 】

暫定的に理事会をオンライン会議システムで開始することを決めていち早く開始

数回実施後

オンライン理事会の有効性を確認

管理会社へオンライン会議システムの導入（有料アカウント取得）を要望

管理会社にてオンライン会議システム有料アカウントを取得

管理規約の理事会会議の条文に「ＷＥＢ会議システム等･･･」の文言追記を
総会に議案上程して可決承認に至る！

３．ＩＴを活用した消防訓練の取り組み

３．ＩＴを活用した消防訓練の取り組み

【課題】消防訓練が実施されていない

◆積極的に消防訓練が実施されていない理由

・マンション居住者の約３分の２が賃貸での居住者であることもあり、過去に消防訓練が実施された時にもほとんど参加者がいなかった

・昨今のコロナ禍により、リアルでの消防訓練を実施することにも抵抗がある

対応検討実施

【 対応実施内容 】

コロナ禍以降に消防庁からも推奨されているネットで消防訓練を発見

JワザックJ国
居住者　各位

２０２２年７月１日
JワザックJ国
統括防火管理者

消防訓練実施のお知らせ

火災はいつ発生するかわかりません。いざという時のために日頃から備える必要があります。
各居住者の皆さま一人ひとりの命を守るためにも下記のとおり消防訓練を実施いたしますので、各居住者さまにて実施をお願いします。

（消防訓練の実施期間）
２０２２年７月１日～７月３１日（１ヶ月間）

（消防訓練の内容）
（１）各居住者にて個別で実施していただく内容
① 避難経路の確認実施
消防訓練期間中１回以上、お住まいのフロアから外階段を使用して１階まで下り、避難経路を確認してください（怪我や身体的な理由などで実施が無理な方は除きます）
② 消防訓練の動画視聴
下記Ⅰ～ⅢまでのＱＲコードをアクセスして動画を視聴してください
ＱＲアクセスできない方は、下記消防庁ＨＰにアクセスして視聴してください
Ⅰ．消火器の使い方　Ⅱ．避難のしかた　Ⅲ．１１９番通報のしかた
消防庁ＨＰ（動画元）：https://www.tfd.metro.tokyo.lg.jp/learning/contents/mokuji.html
③ 共用廊下など共用部分への私物放置の確認と撤去
各戸玄関前の廊下など共用部分に私物が放置されていないか確認し、もしも放置されている場合はお部屋に移動するなど撤去してください
④ 消防訓練実施済みのチェック
１階掲示板へ掲示されている消防訓練実施申告表に上記①～③の消防訓練を実施した旨をチェック【○】してください。
（２）統括防火管理者にて実施する内容
① 避難経路の安全と消防器具の点検・確認
※ 共用廊下などへ私物と思われる物が放置されていた場合には、理事会とも連携し、各居住者さまへ個別に改善していただくよう別途案内させていただきます
② 消防署への避難訓練実施の報告

防火管理者にて各居住者で個別に実施可能な消防訓練を策定

【各居住者にて個別で実施する消防訓練項目】

① 避難経路の確認実施（居住階から１階まで階段で下りる）
② 消防訓練の動画視聴（ＱＲコード／ＵＲＬにアクセス）
③ 共用廊下など共用部分への私物放置の確認と撤去
④ 消防訓練実施申告のチェック

消防訓練期間を１ヶ月間設けて実施

４．電子議決権実施への取り組み

４－①．電子議決権実施への取り組み

【課題】総会の出席票（議決権行使・委任状など含む）の収集に毎回苦労する

≪出席票の収集に苦労する主な要因≫

■ 全体の約３分の２の管理組合員が外部に居住する組合員

・管理（総会議案事項）の無関心（総会資料を開封すらしない）

・議決権行使書を記入して送り返すことが面倒くさい

・遠方に居住しており、提出催促後に提出してくれても総会開催日までに届かない

・連絡がつかない（電話番号をしてもでてくれない）

・所在が不明

対応検討実施

【 対応実施内容 】

≪理事会議論内容≫

・管理（総会議案事項）に無関心な組合員の意識を改善することは非常に困難

・出席票（議決権行使など）の提出の簡易化が図れれば提出率があがるのでは？

・総会開催日以降に議決権行使書が届くこともあり、郵便での返信は時代にそぐわない

・少しでも出席票の提出催促業務の効率化を図りたい

・費用もかけずに改善したい

４－②．電子議決権実施への取り組み

電磁的方法による電子議決権（議決権行使書等）の実施を検討

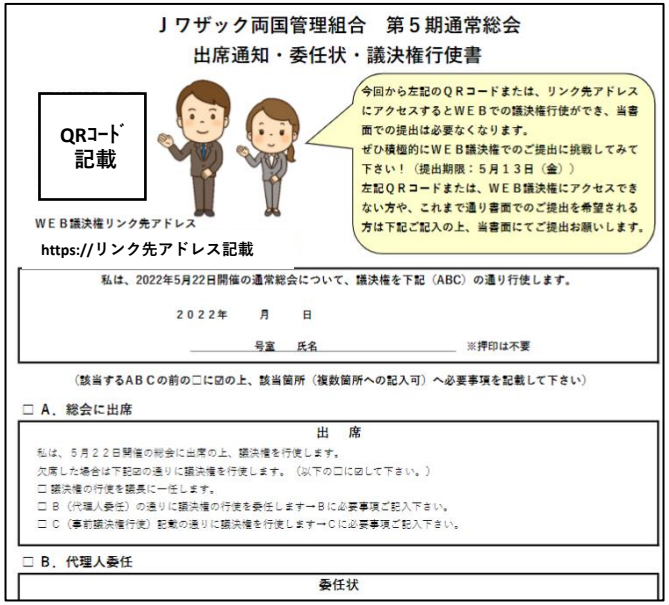
※２０２１年６月に改正された標準管理規約の「電磁的方法」についての文言は既に管理規約に追記改正済み。（２０２１年１２月の臨時総会で改正議案が可決承認された）
電子議決権の実施は全く問題のない状態

⬇ しかし！

管理会社では電子議決権の実績もなく、システムも未開発のため実施ＮＧ

⬇

理事会主導でのＧｏｏｇｌｅフォームを活用した電子議決権を検討して実施！



Ｊワザック両国管理組合　第５期通常総会
出席通知・委任状・議決権行使書

QRｺｰﾄﾞ記載

今回から左記のＱＲコードまたは、リンク先アドレスにアクセスするとＷＥＢでの議決権行使ができ、当書面での提出は必要なくなります。
ぜひ積極的にＷＥＢ議決権でのご提出に挑戦してみて下さい！（提出期限：５月１３日（金））
左記ＱＲコードまたは、ＷＥＢ議決権にアクセスできない方や、これまで通り書面でのご提出を希望される方は下記ご記入の上、当書面にてご提出お願いします。

ＷＥＢ議決権リンク先アドレス
https://リンク先アドレス記載

私は、2022年5月22日開催の通常総会について、議決権を下記（ABC）の通り行使します。

２０２２年　　月　　日

号室　　氏名　　※押印は不要

（該当するＡＢＣの前の□に☑の上、該当箇所（複数箇所への記入可）へ必要事項を記載して下さい）

□ Ａ．総会に出席

出　席

私は、５月２２日開催の総会に出席の上、議決権を行使します。
欠席した場合は下記☑の通りに議決権を行使します。（以下の□に☑して下さい。）
□ 議決権の行使を議長に一任します。
□ Ｂ（代理人委任）の通りに議決権の行使を委任します→Ｂに必要事項ご記入下さい。
□ Ｃ（事前議決権行使）記載の通りに議決権を行使します→Ｃに必要事項ご記入下さい。

□ Ｂ．代理人委任

委任状

Ｊワザック両国管理組合 第５期通常総会
出席通知・代理人委任・事前議決権行使
提出フォーム

当サイトで議決権を行使（送信）することで、書面での提出に代えることができます。

jwazac.ryogoku@gmail.com（共有なし）
アカウントを切り替える
下書きを保存しました
*必須

号室 ※外部に居住されている管理組合員の方も必ずＪワザック両国の号室をご記入ください。 *
回答を入力

氏名 *
回答を入力

当サイト（Googleforms）での出席通知・代理人委任・事前議決権行使をするにあたり下記の選択肢に意思表示（チェック）して下さい。※複数回送信された場合には、最後に送信されたものを採用いたします *

【総会出席】私は、総会に出席の上、議決権を行使します。欠席した場合は、下記Aの通りに議決権を行使します。→Aに進み回答して下さい。
【代理人委任】私は、下記B記載の通りに代理人委任にて議決権を行使します。→Bに進み回答して下さい。
【事前議決権行使】私は、下記C記載の通り議決権を行使します。→Cに進み回答して下さい。

Ａ．総会出席予定で欠席となった場合（該当項目にチェックして下さい）
議決権の行使を議長に一任します。
Ｂ（代理人委任）記載の通りに議決権の行使を委任します→Ｂに進み回答して下さい。
Ｃ（事前議決権行使）記載の通りに議決権を行使します→Ｃに進み回答して下さい。

Ｂ．代理人委任（該当項目に☑及び必要に応じて事項を記載下さい）
議決権の行使を議長に一任します。
私は、下記【その他】に記載した者を代理人と定め、総会について議決権の行使を委任致します。→下記【その他】へ代理人の号室及び氏名を記載して下さい。
その他:

Ｃ．事前議決権行使（賛成・反対にチェックして下さい。）
賛成　反対

E N D