

## 特別決議を承認のノウハウ

投資用マンションでは、外部オーナーがほとんどであり、通常的手法では特別決議の可決はむずかしい。特に返信がない場合（棄権）は反対と同じ意味があるので特別な対応をする必要がある。

### 1、議案書送付前後の対応方法

#### ・送付前

必要な説明文を付けて返信を要請する文書を添付など

対応する手法 ①、②、③

#### ・期間全般

管理会社からの回収状況の情報を入手する。現状把握を常に行う。

対応する手法 ④、⑤

#### ・最終期間

どの程度不足しているかを確認し必要に応じた活動を行う

対応する手法 ⑥、⑦、⑧、⑨

### 2、対応する手段例

No.	手法	理由	備考
①	管理会社任せではなく役員も参加して集票活動する		
②	必要に応じて、追加説明文を添付する	理由書をつけることで回収率を上げる	
③	総会の開催日まで十分な回収期間をとること。通常2週間であるが1週間延長する。	短期間では回収できない為	
④	回収期間中は関係者が定期的に集まり情報を共有する	必要に応じた対策案を用意	
⑤	⑤必要に応じて管理会社から未回収の組合員情報を入手し効率の良い活動に留意する。 (取り扱い情報には細心の注意)	管理会社との連携活動が重要である為	
⑥	総会直前まで受け付ける。FAX や電子メールでも受付可能である事を説明する。	郵送のみ可と考えている組合員への対応	
⑦	外国人については、英訳版などを用意して、返信率を向上させる方法を検討する。	組合運営に関心を持ってもらう	
⑧	電話で連絡を取れない方はFAX や簡易メールなどで連絡する	忘れていたケースへの対応	
⑨	区分所有者宅を訪問して回収する	一番確実である	対応時は細心の注意

### 3、過去の総会での実績例（特別決議を含む総会のみ）

特別決議を含む総会では、可決するために様々な工夫を行いましたのでその時のノウハウを以下に示します。各組合で適用する場合は組合の状況に応じた適切な対応が必要になります。

区分所有法に定められた様に、総議決権数、総組合員数が母数になりますので普通決議とは比較ならないほどハードルが高い決議となります。

総会の日付	使用手法	特別決議の目的	備考
2018年/8月 臨時総会	不明 注1	民泊の規約変更	否決 82名、88個
2019年/3月 臨時総会	①～⑥⑧⑨	規約の一部変更	可決 102名、105個
2020年/2月 臨時総会	①～⑨ 注2	規約の全面変更	活動中

(注1) 2018/12/27の役員交代前の旧理事会が提案した臨時総会であるため、特別決議を承認に導く詳細な活動は不明である

(注2) ⑦の項目は2020/2/16の臨時総会で新たに活用する手法