管理組合の理事･役員の後継者問題

NPO法人　近畿マンション管理者協会
増永久仁郎

役員任期と改選方法

★2013年版　マンション総合調査

（国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室）

①1年任期59．6%、2年任期35．4%、合計95%

マンション管理標準指針（2005年版）の影響

※役員の専横化、区分所有者の無関心化の防止のために任期を1～2年に定めている。

※任期2年で半数交代を推奨

②立候補：32．3%、推薦22．8%、輪番制72．7%（重複回答）

国交省の狙いは成功したか？

- 役員の専横化の防止 → 監事機能の強化

※管理費等の使い込みは管理会社に多い。

※役員の留任や反復就任が専横化を招く。

※総会クレーマーやボスが管理組合を支配。

- 理事の成り手不足解消 → ばか者・よそ者・若者の活用

※輪番制は無関心と忌避を招くだけ。

※互選は所詮、責任の押し付け合い。

そもそもマンション管理とは何か？

- 区分所有法や管理規約・使用細則を守れば管理組合運営は大丈夫？
- 管理会社にお任せすれば、マンションの資産価値は向上する？

幻想を捨てる

- 区分所有法とマンション管理適正化法は車の両輪

区分所有法とは？

①民主的な運営を行う事が基本。

②共同生活のルール造りが必要。

③組合員の中から理事長を選択。

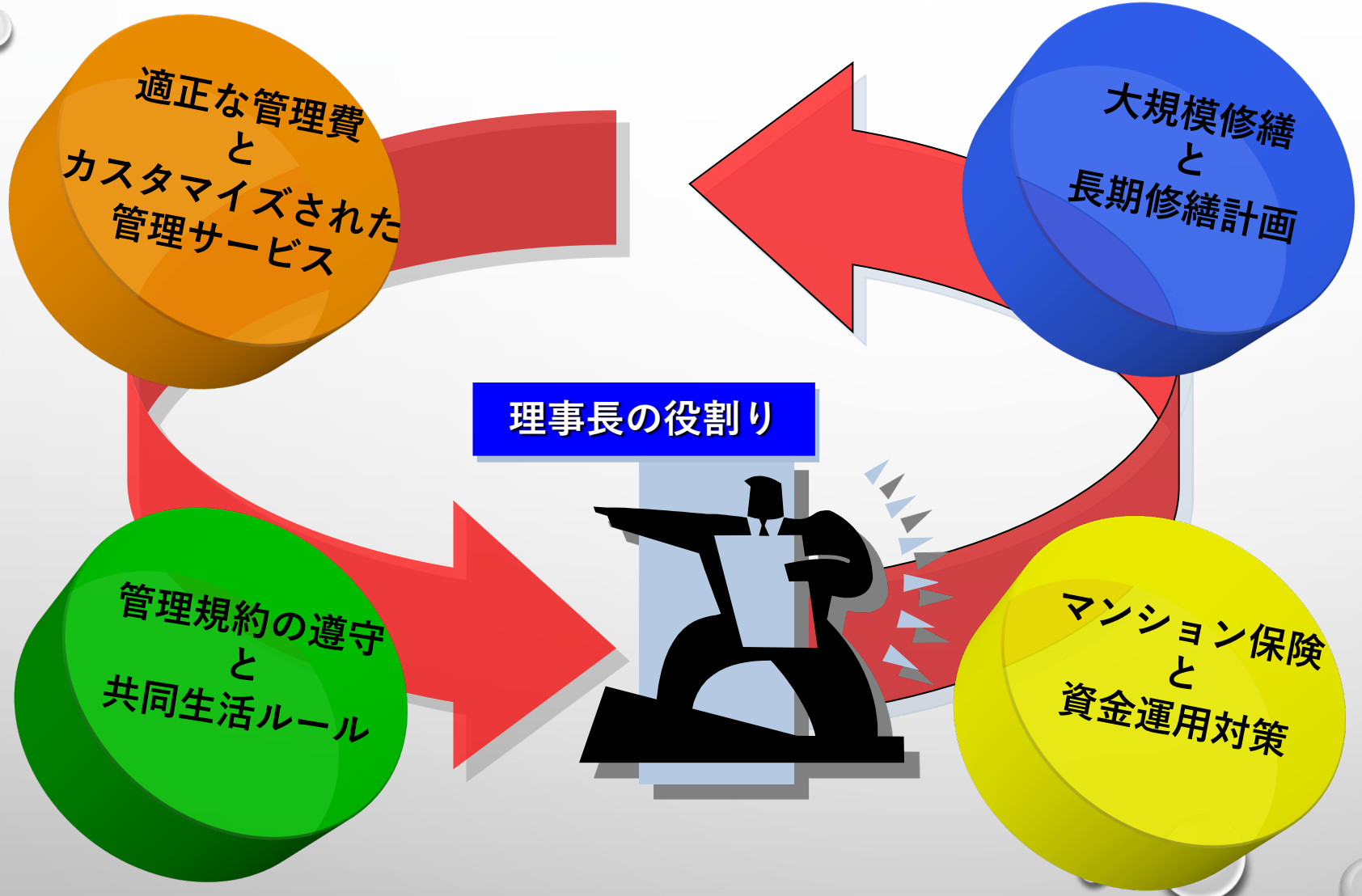
（管理規約を改正し外部管理者を選択する事も可能）

★管理組合運営は理事長の資質に左右される。

理想的な理事長とは高邁な志と強い意志の持ち主。

理事長にはサポーター（理事会や諮問委員会）が必要。

マンション管理適正化法とは？



理事長養成

- 後継者育成　　諮問委員会等を利用して育成する。
- 門戸の開放　　組合員が自由に参加できる委員会。
- 高邁な理念　　理念を重視し、規則等で縛らない。
- やる気重視　　ばか者、よそ者、若者を活用する。
- 禁止は一つ　　一度決まった事を蒸し返ししない。
- 成果の発表　　定期総会の事業報告で成果を発表。

諮問委員会（管理組合運営委員会）

★設立目的

①管理組合運営の要である理事会の運営を支援と補完。

②無駄な経費の削減と強固な財政基盤の確立を目指す。

③大規模修繕工事を管理会社に任せず、計画的に実行。

★委員の資格

区分所有者と同居の親族もOK。

★入退会

自由。自分の出来る範囲で参加。