

# 第50回 マンション問題研修会

# 役員のならい手不足



## 第1部 基調講演

講師 特定非営利活動法人  
中部マンション管理組合協議会  
理事 マンション管理士  
木村 宗春

## 第2部 グループディスカッション

管理形態別に別れ、意見交換をする



特定非営利活動法人

中部マンション管理組合協議会

# 現状はどうなっているのか？

H20年度「国土交通省マンション総合調査」より

## なぜ役員を引き受けたがらないのか（重複回答）

1. 高齢のため	32.3%
2. 仕事が忙しく、時間的に無理だから	22.6%
3. あまり関心がないから	11.3%
4. 本人・家族に病人がいる等の事情があるため	9.7%
5. 面倒くさいから	8.1%
6. 何をしていたかわからないから	6.5%
7. 前回、引き受けた時に嫌な思いをしたから	6.5%
8. 引き受けない人と比べて(自分だけ苦勞するのは)損だから	3.2%

# 現状はどうなっているのか？

H20年度「国土交通省マンション総合調査」より

## 管理状況に満足していない理由（重複回答）

1. 一部の居住者の協力が得られないから	51.9%
2. 管理組合役員が不慣れなので	24.8%
3. マンション管理会社が良くないから	24.2%
4. 賃貸された住戸が多いので	17.7%
5. 管理費等の滞納が多いので	17.7%
6. 管理費等が適正な額ではないので	15.5%
7. 管理員が良くないので	12.4%

# 調査結果から見えてくること

## ■ 居住者の高齢化

- ・管理組合役員が担う業務は精神的にも肉体的にも負担が大きい
- ・役員の年齢により業務に支障が出ることを心配する結果、役員就任を遠ざけている。

## ■ 管理組合そのものへの参加意識の低さ

- ・誰かがやってくれるだろう的な「無関心派の増加」
- ・何をやったら良いのかなど、理事会業務の引き継ぎの悪さも大きな理由



# 役員なり手不足解消の手段 No. 1

## ■ 役員数が適正かどうか見直す

マンションにより、様々な管理形態があるので、マンションの規模や業務内容に応じて、役員数が適正かどうか見直す

## ■ 業務を定例化して誰でもできるようにする

年間計画表・業務引継書を作成する



# 役員なり手不足解消の手段 No. 2

## ■ 年間計画書の作成

Sマンション

### 年間活動計画表

項目	担当	平成25年4月	5月	6月	7月	8月	9月
総会	組員	第〇回総会			臨時総会		
定例理事会	全理事	第1回理事会	第2回理事会	第3回理事会	第4回理事会	第5回理事会	第6回理事会
臨時理事会	(随時)						
大規模修繕	副理事長	状況確認	←	←	←	←	←
	全理事						
管理規約等	全理事	内容習得、検討	←	←	←	←	←
たより発行	業務	100号発行	101号発行	102号発行	103号発行	104号発行	105号発行
建物点検管理	施設	消耗品取替	←	←	←	←	←
修繕工事	施設	見積、検討発注	←	←	←	←	←
駐車場管理	施設	駐車使用名簿	駐車場見回り	←	←	←	←
車両入替管理	施設	手続書類発行	←	←	←	←	←
集会室管理	施設	施設利用手続	←	←	←	←	←
事務備品管理	施設	消耗品購入	←	←	←	←	←
委託契約	理事長				契約内容検討	←	委託契約更改
組員名簿	理事長	名簿作成	届出書類管理	←	←	←	←

# 役員なり手不足解消の手段 No. 3

## ■ 業務引継書の作成

委託業務(副理事長)	業務内容確認	←	←	←	←	←
(環境整備委託)						
清掃(週2回)	◎◎◎◎	◎◎◎◎	◎◎◎◎	◎◎◎◎	◎◎◎◎	◎◎◎◎
集会室清掃(月1回)	○	○	○	○	○	○
集会室ワックス、大掃除						○ 大掃除
廊下、階段、手摺清掃	○		○		○	
(設備点検清掃委託)						
給水設備点検(月1回)	○	○	○	○	○	○
残留塩素測定(月1回)	○	○	○	○	○	○
排水設備清掃(年2回)	○					
消防設備点検(年2回)						○
昇降機保守点検(月2回)	○ ○	○ ○	○ ○	○ ○	○ ○	○ ○
町内会行事等	区、町内会総会	春季大掃除			お祭り	防災訓練

# 役員なり手不足解消の手段 No. 4

## ■役員任期の見直し

役員任期を2年とし、毎年半数交代とする

(2年以内で役職変更可)

※半数交代にすることにより、継続懸案事業が停滞せず、スムーズな引き継ぎができる

## ■役員資格の見直しや拡大

①居住する区分所有者にこだわらず同居の配偶者、親族も可能とする

②占有者(賃貸人等)も可能とする。但し、理事長、副理事長、会計、監事は除く

③不在区分所有者も可能とする

(資産価値維持の側面から常に管理に関心を持ってもらう)

※見直しや拡大には管理規約の見直しが必要となります。



# 役員なり手不足解消の手段 No. 5

## ■外部専門家(第三者)の活用

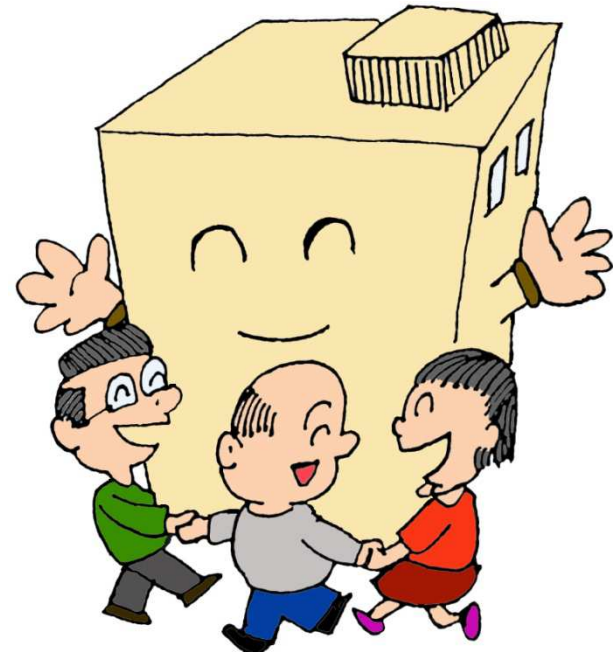
- ① 専門家顧問就任型
- ② 理事・監事外部専門型
- ③ 理事長外部専門型
- ④ 外部管理者理事会監督型
- ⑤ 外部管理者総会監督型

※管理規約の見直しが必要となります。

# 管理組合の役員を引き受けても なんの得にもならないでしょうか？

役員になることにより、マンション管理の知識が身につく、いろいろな人と接する機会も増えます。

マンションの実情を知ることができ、人間関係が広がります。



# 管理組合活動はボランティアでしょうか？

この考え方は間違いです。ボランティアとは見返りを期待しない無償報酬のこと。

役員になり管理組合の活動が活発化すれば、自然とマンションの資産価値向上にもつながります。

また、住民同士のコミュニティも生まれ、高齢者と若い世代とのつながりにもなります。

つまりきちんと見返りがあるのです。

