

役員のみ手不足への対応

マンション居住者の高齢化や管理への無関心さ等により「役員のみ手不足」に悩むマンションが増えてきています。その対応方法について下記の項目を参考に自分のマンションに適した方法を実行して解決への一助として下さい。

- 1、役員資格を緩和して役員資格者を増やす。
(区分所有者のみでなく配偶者、同居の親族等も役員資格者とする)
 - 2、役員任期を伸ばす。(1年→2年へ)
 - 3、役員定数を削減する(定数8名を「3名以上～5名以内」に変更など)
 - 4、役員手当を支給又は増額して報酬面でもそれなりの魅力を訴求する。
 - 5、輪番該当者の役員就任辞退者には公平性の観点から一定の辞退金を支払ってもらう。
 - 6、役員候補者の選任方法は立候補制+輪番制の併用制とする。
 - ①役員のみ立候補者を募る(立候補者は優先的に役員とする)。*問題ある居住者の立候補の心配等があれば推薦制に変更も考慮。
(推薦制は立候補に組合員〇人以上の推薦が必要という制度)
 - ②同時に理事会が居住者の中から次期役員のみ適任者を選びピンポイントで役員への就任依頼を行う。
(立候補を促すという形)
 - ③役員のみ再任を認める。(但し、連続就任期間には一定の限度を設ける。)
 - ④立候補者のみでは必要な役員数に満たない場合に不足人員を輪番順位に基づき役員就任してもらう。
*次年度の輪番該当者には1年前から次年度役員のみ輪番候補者であることの告知は必須です。
 - 7、マンション管理士等の外部専門家を顧問や役員等に迎え、区分所有者等の役員就任への不安感を軽減し専門家がいますという安心感を訴求する。
 - 8、上記の対応でも役員のみ確保が困難な場合。
*マンション管理士等の外部専門家に理事会運営を主導する理事長に就任してもらい、区分所有者のみ役員業務を大幅に削減し役員就任のみ煩わしさ感を軽減する。
 - 9、最終的な方法として
*現在の理事・理事会方式を廃止して区分所有者のみ役員就任をなくし、マンション管理のみ専門家である管理会社やマンション管理士にマンションのみ管理を全面委託する「外部管理者方式」に変更する。
※注・・令和6年6月に国交省より「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」(約130頁)が発表されました。外部管理者方式とは従来の「理事+理事長+理事会」を廃止して区分所有者ではない管理業者やマンション管理士に「管理者」(一人で理事、理事長、理事会の権限を持つ者)に就任してもらう管理方式なのですが、区分所有者が役員にならなくてもよいというメリットがある反面、管理者のみ業務をしっかりとチェック出来る体制を整えないと管理組合の資金が散財されるリスク等が考えられることから、この体制への移行は上記ガイドラインを熟知した「当事者にならない第三者である独立した専門家」への相談と、十分な準備期間が必要とされています。
- 上記の対応のどれを実行するにも、総会決議による管理規約の変更(特別決議)が必要となりますので現役員にはそれなりの労力がかかりますし、マンション管理士等の専門家を活用するにも相応の出費は避けられません(まして外部管理者方式への変更であればなおさらです。)が、役員のみ手がないような状況が続きますと管理組合運営が停滞し、マンション全体に様々な悪影響が及びますので、管理不全マンションの道へまっしぐらとならないためにも「役員のみ手不足への対応」は管理組合にとっての最優先課題です。
(塩津)