

連続座談会ニュース 第 30 回

相談会
勉強会

役員のなり手不足 どうすれば解消できる？

役員のなり手不足について、資格要件の拡充、第三者の起用、少数精鋭等の解決策がありました。ここでは「第三者管理（者）方式」を考えてみたいと思います。



◇ 第三者管理・管理者管理方式とは？

区分所有法に定められている管理者（通常理事長が管理者とされる）として、区分所有者以外の第三者を選任して管理を委任する方法

◇ どのような管理組合が第三者管理方式を導入するのか？

一番多いのは投資型マンションやリゾートマンションです。区分所有者が住んでいないので、理事会運営が物理的に困難で、管理会社が管理者となり、第三者管理を行っています。ですが…

- ① マンション管理組合の管理者と管理会社は利益相反であるのにチェック機能がない
- ② モノ言わぬ管理組合・区分所有者は非常に対応しやすく管理会社にとっての利益誘導も容易である、といった問題が管理会社管理にはあります。



◆ 高齢化や賃貸化が進んでいるマンション管理組合や、「組合員の無関心」を理由に検討している場合がありますが、無関心の組合員が大勢いるところに、第三者管理を導入するとどうなるか？
さらに無関心な管理組合員は増え、さらに組合離れは加速します。



◆ 新宿区の 1 マンションは昨年 6 月から管理者をマンション管理士に委託。理事会は廃して監査人 2 人を置いた。日常的な業務は管理会社に任せている、そうだ。



- ◆ 管理者管理方式を採用しても、管理者をチェックするため理事会を残すことを検討しているケースもある。
- ◆ 管理に対する住民の関心が低下しないように、住民への広報を徹底し、管理者が辞任する場合の後任の決め方を明確にしておく、ことも重要であろう。
- ◆ そして、あくまでも管理の主体は管理組合であることを肝に銘じてこの問題に対処すべきであります。

いたかんネット 成島圭子