

# 役員のみならず手不足が深刻化する

～高齢化・空室化・賃貸化～



## 特定理事長制度



特定の数人の候補者による  
輪番制を検討する。

## 自主管理マンションの維持

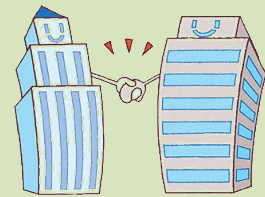
- 一部の業務を委託
- 集金代行サービス会社の活用
- マンション管理士のスポット支援により課題解決

## 役員報酬、免除、ペナルティ等



- 特定の役員等にきちんと報酬を支払っていることで実質的に活動できる人を確保している。
- 超高齢者・ハンディ者・特例者等は役員を免除できるが活動協力金の負担がある。
- 役員就任当番を理由なく辞退する者には一定のペナルティをかける。

## 集金代行サービスの利用



管理組合の業務を外部に委託することにより  
組合役員負担を軽減する。

## 日生塚口コーポラス西館

阪急塚口駅徒歩10分、塚口小学校のすぐそばの閑静な住宅街のマンション

NMねっと 2017年11月18日 マンションの事例紹介

築年数： 49年

場所： 尼崎市塚口

総戸数： 24戸

5階建

## マンションの特徴

- 尼崎市のマンションの先駆的存在。竣工当初には「マンションとはどんなものか」と様々な人たちが見学に来たマンション。
- 自主管理。平成8年までは半分が日本道路公団所有であったが道路公団がかなり運営協力してくれたおかげで、自治会形式であったが会計や修繕等の道をつけてくれており今も引き継がれている。
- 平成14年にドア・サッシ等の修繕を行う際にお金が不足し住宅金融支援機構で借入しようとしたが自治会では借りることができずその折に管理組合への変更ができたが、その後今日では...

## うまくいったこと・発見したこと

現状の自主管理（管理会社に頼らず）を生かした解決策は？

- 集金代行サービス会社の活用  
組合役員業務負担を軽減する。
- 特定理事長（管理者）の創設を検討する。  
特定の数人の候補者による輪番制、他の組合員は理事として輪番制
- 役員報酬と免除とペナルティ等の見直し。
- 理事長は任期終了後の翌年は監事役を担当する。

## きっかけは？

- 組合員の高齢化に伴う役員のみならず手不足が深刻化している。  
高齢化・空室化・賃貸化がより深刻化する。
- 管理会社に依存しないマンション管理・運営を守りぬきたい。  
財産を守る強い自立心とコスト面を考慮して自主管理の継続
- 外部専門家の活用方法を検討する。  
課題解決の為にスポット的にマンション管理士の支援を受ける。

## 今後は・・・

- 特別課題等の解決の為に外部の専門家を活用する。
- 管理規約の改訂と民泊等の禁止
- 築後50年を迎えるマンション。高齢者のこのまま住み続けたいという気持ちも解るが、高経年マンションであり、今後は相続問題も出てくる。残された区分所有者の相続人のことも視野に入れ、住み続けたいという思いも大切にしながら「建て替え」についても考えていきたい。
- 隣にある東館と団地管理組合として一緒に建て替え等、今後のことを考えていきたい。