

はじめての... マンション暮らしの

理事会ガイド

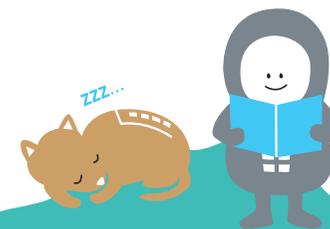
理事は
どうやって
決める？

理事会の
活動内容は？

- 基礎知識編 -



どんな
役職がある？



理事会のことがよく
分からないという人
に役立つ基礎知識を
ご紹介

1 そもそも理事会ってどんな組織なの？

マンション管理組合の代表として、実質的な運営を担う「理事会」。理事会がどのような役割を持つかは、管理組合や総会との関係性を知ることによって理解しやすくなります。

管理組合

理事会 = 管理組合の執行機関

総会 = 管理組合最高の意思決定機関

マンションの購入者(区分所有者)は、共有部分の維持・管理の当事者である「管理組合」の一員となることが法律で定められています。

「理事会」は、管理組合員から選出される理事によって構成される機関です。管理組合の実質的な運営は、理事達が管理組合の代表として行います。

定期的に行われる「総会」は管理組合の意思決定機関。理事の選出も含めた、管理組合の重要事項はすべて総会場で決められます。それに対して、管理組合の執行機関である理事会は、総会での決定事項を実行することを目的として活動を行います。

POINT

区分所有者全員でマンションの管理・運営を行うのは非効率。
理事会は管理組合の代表として、マンション管理に関わる活動を行う。



基礎知識 2 理事会の活動内容は？

マンション管理に必要な業務は多岐にわたります。理事会は、定例会の実施や管理会社との連携などの活動を通して、マンションの維持・管理に取り組んでいます。

定例会

理事達が定期的集まり、様々な議題について話し合う場です。管理会社の業務が適正かをチェックする機能もあります。多くの管理組合では月に1度のペースで実施しています。



総会の開催

総会は、年に一度の開催が義務づけられている「通常総会」と必要に応じて不定期で開催される「臨時総会」の2つがあります。通常の場合、総会の議長を務めるのは理事長の役割です。



管理会社との連携

理事になると管理会社の担当者と接する機会が多くありますので、良好な関係を気付くことが重要となります。管理会社の担当者は、理事会の定例会に同席することが一般的です。



お金の管理

会計業務担当の理事を決めて、管理会社を使わずに自分達でお金の管理を行う理事会もあります。会計業務には、管理費や修繕積立金の管理、経費の支払い、通帳の保管などがあります。



基礎知識 3 理事会と管理会社の関係性は？

共有部分の維持・管理を活動の目的とする理事会。「マンションの管理って、管理会社の仕事じゃないの？」と疑問を持たれる方も居るかも知れません。理事会について理解を深めるために、管理会社との関係性や役割の違いについても知っておきましょう。

理事会

マンション管理の当事者。
実務を管理会社に委託する。
修繕や改修にかかる予算の承認や、
管理規約の変更など、
意思決定は理事会が行う

業務を委託

必要事項を報告

管理会社

マンション管理の専門家。
清掃や点検、お金の管理などの
実務を管理組合の代行で行う

POINT

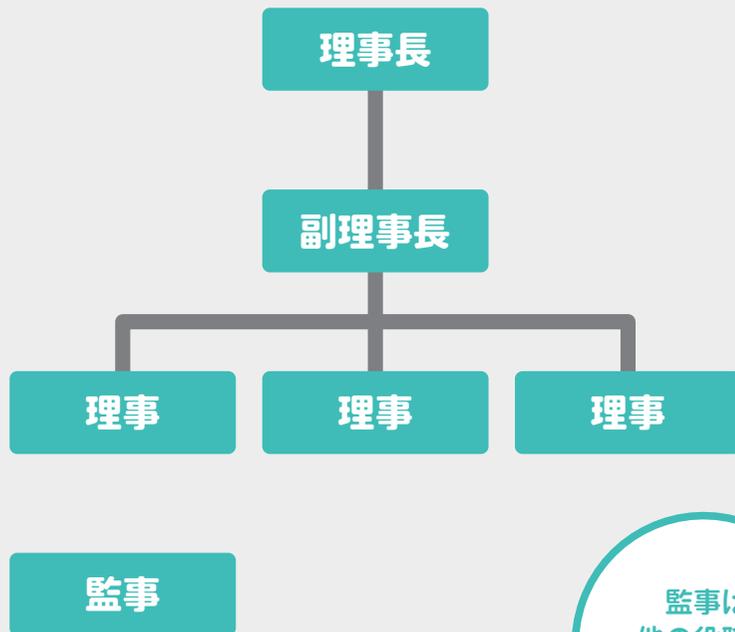
委託したからといって、管理会社任せになってはいけません。管理会社がしっかりと業務を行っているか、チェックすることも理事会の役目です。



基礎知識 4 理事会にはどんな役職がある？

理事会には、一般の理事以外にも役職があり、それぞれ異なる役割を担っています。独自の役職を設けている管理組合もありますが、ここでは一般的な役職について紹介します。

一般的な理事会組織図



監事は他の役職と異なる点が多い

主な役職とその役割

理事長

理事長は理事会及び、管理組合の代表者です。理事長は総会で決議されたことを実行し、管理規約で定められた行為を行う法律上の権限があり、義務を負います。総会では理事長が議長を務めることが通例です。

副理事長

副理事長は、理事長を補佐します。理事長がやむを得ない事情によりその役務を執行できない場合は、副理事長が職務を代行します。

理事

理事会の構成員として、理事会に出席し、管理規約で定められた事項の審議に参加します。会計担当理事の様に、管理組合業務の各項目について理事がそれぞれ担当を持つ場合もあります。

監事

理事会の活動をチェックして総会で報告する役割です。理事会役員ですが、理事会での議決権を持たず、理事と兼任することもできません。



基礎知識 5 理事はどうやって選任する？

理事にはマンション管理規約で定められる任期があります。任期を迎えると、管理組合から新たな理事を選出し、それまでの理事と交代となります。理事の選出は総会の場で行われますが、主に3つの選ぶ方法があります。

立候補



自ら理事に就くことを希望する人を募る方法です。一般的に、理事の業務は多忙な印象を持たれることが多いため、立候補で決まることは稀です。立候補者が出ないため、他の方法で決めるということが多くみられます。

推薦



管理組合員から推薦された人が理事となるパターンです。理事会の活動は時間を取られるものですので、意思のない方を推薦し、無理矢理選出してしまうと、トラブルの原因となることが考えられるので注意しましょう。

持ち回り



各区分所有者が持ち回りで順番に就任する方法です。長く住んでいればいつかは全区分所有者に理事に選任される順番が回ってくるので、公平な選任方式だと言えます。多くのマンションで採用されている決め方です。

基礎知識 6 理事への就任は断れる？



理事の就任を断ることは可能です。ただし、正当な理由が無ければ周囲に悪い印象を与えるでしょう。どうしても止むを得ない事情がない限り、理事の就任を断ることはおすすめしません。周囲の理解を得られそうな理由の例を挙げるので、参考にしてください。

OKな理由(例)

- 海外赴任で長期間家を空ける
- 病気がちで健康状態が不安定
- 仕事のスケジュール上、他の人と都合が合わず定例会に参加できない

NGな理由(例)

- 忙しい(具体的にどのくらい忙しいのかを伝えればOKとなる場合も)
- 面倒くさい

POINT

「忙しい」「面倒くさい」はみんなが同じなので反感を買う可能性が大。断る場合はなるべく具体的な理由を説明することが重要です。

マンション暮らしのお役立ちサービス

3年後にある
大規模修繕の
費用は？



大規模修繕費用シミュレーター

今度の大規模修繕費用はいくらになる？シミュレーターでお見積もり。



<https://mansionlife.jp/article/simulator>

スマホからもOK!!

比較して
住民納得の
管理会社を



管理会社変更相談窓口

マンションの管理業務に関するご相談や費用の見直しなど、ご相談ください。



https://mansionlife.jp/mansionkanri_form

スマホからもOK!!