

理事会が成立しないことも頷ける

# 大規模タワマンの運営クライシス 【衝撃】管理組合の理事定数があのとヨタより多い?!

業界初の個人向け不動産コンサルティング・ホームインスペクション（住宅診断）、マンション管理組合向けコンサルティングを行う“不動産の達人”株式会社さくら事務所（東京都渋谷区／社長：大西倫加）は、現在、大規模タワーマンション（1000戸以上）で喫緊の課題になっている管理組合の理事数の多さで起こっている諸問題について解説いたします。



本件に関する取材やお問い合わせなどございましたら、お気軽にご連絡ください。

また今回解説している内容については、3月下旬に当社で開催予定のマンション管理に関するメディアセミナーでも言及する予定です。

## [大規模タワーマンションにおける管理組合の理事数によって起こる諸問題]

### <問題の背景>

- ・1000戸を超えるような大規模タワーマンションの一般的な理事定数は30人以上であることが珍しくない。※
- ※この理事定数は単独従業員数7万人を超えるトヨタ自動車の役員数よりも多い。
- ・定数：理事の定数を定める法律は存在しないが、いわゆる標準管理規約引用するため、区分所有者総数の一定割合で定めていることが多い。
- ・定数：30人の場合には、理事会を成立させるためには15人揃わないと成立しない。
- ・理事会における代理出席や委任状が認められている規約になっているマンションが少ない。

### <背景によって起こる問題>

- ・理事会が成立する人数に達せず、理事会を開くことが困難に。
- ・理事会を開けずにいると予算案などの作成が事実上不可能に。
- ・投資目的で購入する投資家が増え、さらに理事会を開くことが困難に。
- ・最終的に管理組合が機能不全に陥ってしまう。

### <解決に必要な方策について>

- ・管理規約を改正し理事数を適正な数に是正する。
- ・理事を減らした分の負担を分散させるために専門委員会を用途に応じて複数立ち上げ、理事会機能をスリムに。
- ・理事会に本人が出席できない場合の親族代理出席を容認できるように管理規約を改正する。
- ・理事会欠席時の議決権行使書等による議決方法を定めるように管理規約を改正する。

■不動産の達人 株式会社さくら事務所■（東京都渋谷区／代表取締役社長：大西倫加） <http://www.sakurajimusyo.com/>

株式会社さくら事務所は「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を理念として活動する、業界初の個人向け総合不動産コンサルティング企業です。1999年、不動産コンサルタント長嶋修が設立。第三者性を堅持した立場から、利害にとられない住宅診断（ホームインスペクション）やマンション管理組合向けコンサルティング、不動産購入に関する様々なアドバイスを行なう「不動産の達人サービス」を提供、まもなく60,000組を超える実績を持っています。

本件に関するお問い合わせは、お気軽に下記までご連絡ください。

株式会社さくら事務所 東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101 <https://www.sakurajimusyo.com/>  
 TEL 03-6455-0726 FAX 03-6455-0022 広報室：堤・望月 [press@sakurajimusyo.com](mailto:press@sakurajimusyo.com)