全国のマンション管理組合の皆様へ

～ 管理会社による役員改選への介入に関する注意喚起 ～

分譲マンションの管理において、**管理組合の役員（理事長・副理事長・理事・監事）の選任**は、その組合の意思決定の健全性を担保する中核的なプロセスです。
しかしながら、近年、一部の大手管理会社がこの役員選任プロセスに不当に介入し、特定の人物を推薦または排除する事案が報告されています。

その典型例が、「ライオンズマンション稲沢」において発生した管理会社（株式会社大京アステージ）による役員改選への関与疑惑です。

❗ 確認された問題点

- 管理会社の社員が、理事候補者の選定や打診に実質的に関与していた
- 選任プロセスの議事録・証拠がなく、**透明性が欠如**している
- 管理会社と現職理事長が結託し、特定候補の立候補を**妨害・排除**した可能性がある

⚖ 想定される法的リスク（理事長・管理会社とも）

法的責任区分	対象者	内容
善管注意義務違反	理事長	中立的選任を怠った場合、損害賠償責任
管理委託契約違反	管理会社	組合自治を侵害し、契約違反に該当
背任罪・不法行為	両者	不当な排除行為により組合に損害発生
区分所有法違反	両者	選任議決の無効・取消訴訟の対象に

✅ 管理組合として取るべき対応

1. **役員改選プロセスを明文化**し、候補者選出の透明性を担保する
2. **管理会社は候補推薦・打診に関与させない**というルールを徹底する
3. **選任に関する議事録・録音を厳格に保存**する

4. 必要に応じて、外部の第三者監査を導入する

📣 注意喚起のメッセージ

管理会社は、あくまで管理業務の「受託者」であり、管理組合の「人事」に関与する立場ではありません。
役員改選のプロセスに管理会社が入り込むことで、**公正な住民自治が損なわれる危険性**が高まります。
管理組合の皆様におかれましては、今一度、自組合の役員選任の在り方と、管理会社との関係性をご確認いただき、**健全な意思決定体制の確保**に向けた体制整備を強く推奨いたします。