

# 活躍するマンション管理士

第  
196  
回

## 管理組合を応援する マンション管理士

マンション管理士

祝田 義男（札幌市在住）

### はじめに

2002年4月にマンション管理士登録、同年初冬から北海道マンション管理組合連合会の相談員、その後、総務省札幌総合行政相談所の相談員も兼務、特に管理組合連合会での相談業務は、電話だけに限らず、引きも切らず面談に訪れる方々への対応で忙しい日々でした。

### コンサルタント業務

2015年3月をもってこれらの団体等を離れ、自宅マンションの一室をマンション管理士事務所として、大袈裟に言えば独立開業ですが、古希を目前に何の気負いもなく、ささやかな船出です。長年の相談業務で名前を覚えていただいたことが功を奏したのか、開業早々に複数の管理組合とのコンサルタント業務契約を締結しました。その他にも、管理規約改正の依頼も舞い込み、色々な案件を掛け持ちすることになり、今日に至るまで毎年契約を更新してくれる組合、問題が一区切りして、理事長が代わったからと契約を解除する組合、高齢者が主体の理事会では不安だとして新たに契約する組合等様々あります。そこで、穏やかな管理組合運営を担保するために携わってきた、マンション管理士の仕事の一部を次にご紹介します。

### 相談の現況

現状の相談業務は、団体に所属していたときと違って、不特定多数の方々からの相談よりも、主に馴染みのある組合員からの相談であり、それも面識のある方々ですから、相談者からすると、まるで友達感覚で“理事を辞めるべきか続けるべきか”等と

相談を持ち掛けてきます。管理組合運営に積極的に関心を寄せている方を応援するのも管理士の仕事と考えています。ただ、それ以上に管理会社の担当からの相談や質問を受けることが多々あり、迷っているフロントマンに助言をするのも私の仕事です。

### 理事会等への出席

総会・理事会、委員会への出席要請は、コンサルタント契約に基づくものや、個別具体的な案件についての依頼等様々です。自主管理のBマンション（275戸）の場合は、大規模修繕工事の実施について設計監理方式をお勧めしたことで、準備段階から委員会に出席し、設計事務所や施工会社の選定に関し助言を行い、また工事実施の年には施工会社・設計事務所との打合せ会議にも参加し、役員や委員の方々と一緒に現場担当者等の報告に耳を傾けました。この当時は、理事会等を含めると年間46回お邪魔しています。

現在も総会は元より、理事会、三役会議（理事長、副理事長、事務長）、委員会、温熱供給に関するエネルギー供給会社との打合せにも同席しています。ただ、委員会・三役会議では概ね自由に発言させていただいているが、理事会では、主役は各理事の皆様ですから、当方に問われたとき以外は、できるだけ発言を控える様にしています。議事録案や委員会記録案作成につきましては、概ね8割～9割の発言を記録し、固有名詞は省きますが、役職者はその発言に責任をもってもらうために役職名を記載しますので、他の方を傷つけるような不用意な発言はありません。出席している方々は緊張感を持ち、ちょっと気遣いをしています。なお、役員等の負担軽減の

ため、会合等はできるだけ2時間以内に収めるよう提案をしたところ、あらかじめ理事会の1~2週間前に三役会議等を開催して、提案事項や報告事項を精査し、事前に役員に資料配布することで、理事会当日は的を射た議論となり、時間短縮に貢献となりました。

ここ数年はコロナ禍を意識しながら平均1時間程度で終わっています。管理士の助言をしっかり受け止めた積極的な運営は、組合員からの信頼に繋がっています。なお、一般的な委託管理の管理組合であれば、理事会には担当者が出席していますので、彼（彼女）らの立場に配慮した発言を心掛けることで和やかな理事会になります。マンション管理士は心配りも必要です。

## 滞納管理費等の解消

滞納管理費等による督促等については、滞納管理費等の回収日程表に基づき助言し、理事会で対応を講じます。ところが、Bマンションの場合は、区分所有者が転居し空室状態で滞納が始まり、度々の督促にも音信不通となり、やむを得ずS弁護士事務所に依頼、所有者の所在確認から始まり、所有者死亡が判明、相続人も確認、幸いにも抵当権の設定がなく、先取特権の行使が可能であったことから、裁判所に申し立てたところ、結論的には相手側にも弁護士が付き任意売却となり、解決するまで1年以上を要しましたが、掛かった経費を含めて総て回収することできました。理事会が当方の助言を真摯に受け止めた結果です。信頼できる弁護士事務所を紹介するのも仕事の1つです。

さらに別の、Rマンションの場合は、度々の滞納者に、督促をする都度一部入金するとの繰り返しでしたが、そのうち、とうとう理事長との取決めも反故にされたことから、駐車場使用契約を解除しました。次いで登記簿謄本を確認したところ、滞納者は区分所有者ではないことが判明しました。この物件も抵当権は設定されていませんので、今後、弁護士事務所に依頼することになりそうです。

## 管理規約の改正

管理規約の改正業務は、毎年数件受託しています。役員・委員と月1回のペースで勉強会を重ね、概ね1年内で総会に提案しています。理事長いわく、前期の理事会からの申し送りで規約改正業



右から監事、副理事長、理事長、副理事長、真中に立っているのが筆者

務をお願いしたが、正直これまで規約に目を通したことがないと笑い、折り目の無い規約集を持参する方も時々いますので、これを機会に規約や細則に馴染んでもらうため運用事例等を紹介し、和やかな勉強会になるよう心掛けています。そのせいか、いずれのマンションでも当初から参加の役員・委員の方々は皆勤です。組合員に対しては、見直し・追加・重要条項等を短く解説し箇条書きにした「改正の概要」を提出し、さらに、組合員説明会も開催して、ご理解を得ています。

## 管理会社の交代

突然の委託管理費の大幅な値上げ要求を突き付けられた2つの管理組合からSOSがあり、早速、管理組合へ伺い要求受け入れの是非を説明したところ、後日、D管理組合は要求を受け入れるとの返事でした。

一方、F組合は早速組合員アンケートを実施、約70%の方々が回答、その内の60%が値上げ反対であったことから、管理会社の交代を含め検討することになりました。早速、地元の管理会社3社にご協力をお願いし、現在と同一仕様を基本に見積りを提出していただき、再度アンケートを実施し、その結果を踏まえて理事会として1社を内定したところまで作業を進めています。

ただし、これらの検討に当たり、コロナ禍では組合員が一堂に会するリスクを考慮して、書面でのやり取りが多くなるのは致し方ないところでした。

## おわりに

この仕事に携わり敢えて特別なことがあった訳でもなく、管理組合の平穏な日常を維持するお手伝いをしてきたことを振り返り、これで良かったと自負しています。今、第三者管理者の依頼が来ていますので若干気が重いのですが、この先、あの、しばれる雪の降る夜道を通り気力がある限り、マンション管理士を続けるつもりです。