

活躍するマンション管理士

第
193
回

マンション管理士の第一歩は、 管理組合の困りごとに 耳を傾ける姿勢

マンション管理士

本城 早人 (盛岡市在住)



はじめに

私は、金融関連の会社に勤務していた頃、宅地建物取引主任者（現：宅地建物取引士）の資格を取得し、平成15年度にマンション管理士の国家資格を知り、チャレンジすることにしました。いざ受験をしましたが3度の不合格を経験し、平成18年度に無事合格することができました。

早々にマンション管理士の登録を行い、知識を活かすために管理会社へ転職しました。管理会社ではフロント業務を経験して、管理組合の支援、総会・理事会の運営、大規模修繕工事を含め、マンションに関わる業務経験が頭の中で机上の知識とリンクし、大変自信となりました。しかし、マンション管理士としては、「管理組合の目線になって業務支援を行えているのだろうか」と自問自答する日々を過ごしていたのも事実です。

今の私は管理会社から離れ、地元の土木建築の会社で勤めています。偶然にも同僚が分譲マンションに居住し、役員から理事長に就任したそうで、世間話からマンションの管理運営と改修工事に関する相談を投げかけられ、直近の総会資料と管理規約を拝見させてもらいました。資料を見て、これは一大事と直感し、マンション管理士としての熱い血が燃え上がり、2018年からマンションの管理運営に関する支援とアドバイザーの日々を過ごしております。

今回は、同僚が居住する「Aマンション管理組合への支援」と、私が所属している地元の会の一員として参加した「無料相談会対応」についてご紹介します。

A マンション管理組合への支援

1. マンションの概要

Aマンションは岩手県の県庁所在地にあり、近隣

には分譲マンションが建ち並んでいます。竣工は1993年、7階建35戸で、外部オーナー8割・内部オーナー2割の投資型です。

2. 理事長と二人三脚による支援

私が最初に驚いたことは、築29年ですが大規模修繕工事は未実施で、修繕積立金会計の残高が異常に貧弱だったことです。そこで、竣工時からの総会資料を全部拝見させていただき、修繕積立金等の使い道から調査してみると、様々な問題があることが分かりました。そこで理事長と二人三脚でその問題解決の取組を始めました。

①理事長には、それまで年1回のみの理事会を、定期的に実施して役員同士のコミュニケーションを頻繁に行い、仲間づくりすることをアドバイスしました（現在は、年4回以上の頻度で理事会を開催しています。）。

②次に着目したのは、共用部分の電気料金です。小規模マンションの割には、比較的高価な料金に感じ、契約書や利用明細書を調べた上で、電力会社の契約プランの見直しに着手し、理事会での検討、総会承認を経て、従量電灯（100V）と低圧電力（200V）を合わせて、年間の電気料金40～45%の削減に成功しました。

なお、この電気料金削減について、電気料金と使用量をグラフでビジュアル化して一目で分かる資料等を配布して、合意形成を図りました。

③組合員向けの広報紙を作成し、理事会の活動記録や経費削減への取組活動等のお知らせを行うことにしました。特に内部オーナーと外部オーナーの温度差を無くするために、外部オーナーへの情報共有の環境づくりを始めました。

④管理委託契約の内容についても見直しを実施し、

具体的には、岩手県において12月～2月の冬期間中は、開放廊下に雪が積もることもあり、除雪作業のみで終わったり、寒波でワックスが滑る危険性があることから、年6回の定期清掃「2月・4月・6月・8月・10月・12月」を、年4回「3月・6月・9月・11月」に変更しました。

⑤管理委託契約に含まれる「専有部分に対するサービス」については、管理会社にこの利用頻度を確認すると、契約開始から8年経過しているのに管理組合の組合員利用率が5%以下で利用者も少ないので、費用対効果の観点等から解約しました。

⑥エレベーターについては、リニューアル工事の時期を迎えており、メーカー系エレベーター会社の見積りが独立系エレベーター会社の見積の1.4倍もあり、工事仕様の内容も同等と判断できしたことから、これを機会に保守契約を含め、メーカー系から独立系へ変更し、リニューアル工事の発注と管理組合が直接保守契約を締結することにしました。これにより、管理委託費を約25%削減できました。

無料相談会での対応

1. 無料相談会の概要

無料相談会は、国土交通省の令和3年度住宅市場整備推進等事業において、交流のある隣接県のマンション管理士会より委託を受けて盛岡市で開催されました。

相談会は、交替制で対応し、無料相談期間は令和3年10月から令和4年1月末まで、延べ40時間開催され、私が担当した時間は13時間で、10管理組合に対応しました。相談会場は、盛岡市の分庁舎・盛岡市アイーナミーティングルームで開催され、さらにコロナ禍で感染症予防の観点から電話、電子メール、Zoomを活用した相談にも対応することとなりました。

2. 無料相談会での対応

最初の相談者は、一人で来られた築30年超、約40戸のマンションの理事長でした。

相談内容は、役員は輪番制を採用しており、数年前から組合員の高齢化に伴い、役員を辞退する方が多くなってきており、理事会を開催しても欠席者が目立ち始めるようになってきたそうです。また



マンション管理に関する無料相談会風景（筆者は、前列中央）

組合員の方には無関心な方もいらっしゃるということで、マンションの運営を専門家に任せた方が負担が少なく済むのではと考え、第三者管理者方式の採用を検討してみたいとのことでした。

限られた時間の中でしたが、平成21年度、国土交通省「マンション等安心居住推進事業」の「第三者管理者方式に取組むマンション」で地元会の会員が事業採択を受け対象となったマンション管理組合の取組内容を紹介しました。

●ご紹介した取組内容の一例

- ①組合員へのアンケート調査の実施と結果報告
- ②(仮) 第三者理事長の4か月試行と業務報告作成
- ③現行のマンション管理規約を第三者管理者方式向けマンション管理規約へ変更
- ④第三者管理者を監理するために組合員から監査人の設置
- ⑤第三者管理者の業務範囲と権限の範囲の設定
- ⑥理事会の廃止にかわる、監査人会の設置と運用

上記の内容から第三者管理者方式の採用は、検討から運用開始まで最低半年以上の時間を要することと、第三者管理者方式のメリット・デメリットを十分理解した上で組合員の皆様で判断し、方向性を検討する必要があることを説明しました。

さいごに

今後は、「マンション管理士の第一歩は、管理組合の困りごとに耳を傾ける姿勢」を初心に、当会の発展と飛躍に微力ながら努力してまいりたいと思います。