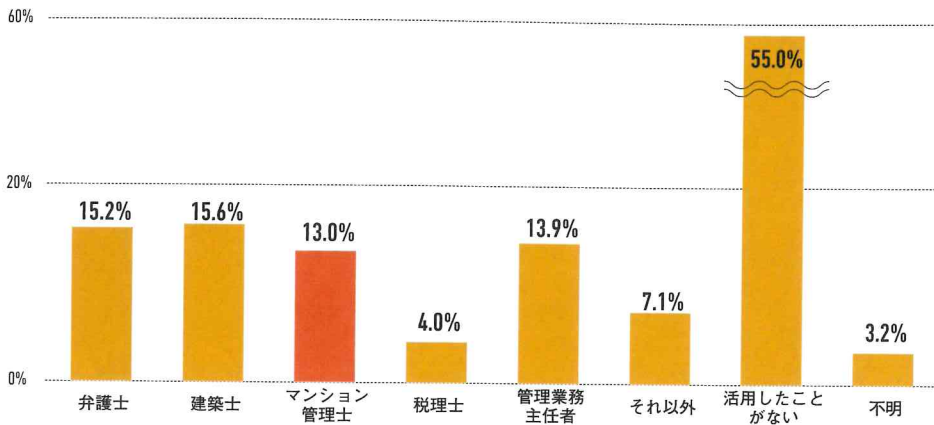


図表① ■ 外部専門家の活用状況 (重複回答)



マンション管理士の活用状況はトータルではまだ少ない。しかし、マンションの完成年次別では、古くなるほど活用の割合は高まり、また総戸数規模別では、規模が大きくなるほど活用する割合も高まる。高経年、大規模マンションでは、対処も複雑で高度に。マンション管理士のような専門家の助けが必要となるようだ

※国土交通省「平成30年度マンション総合調査」より

図表② ■ マンション管理士活用のメリット

管理組合のサポーター

- ・ 理事会役員の負担軽減
- ・ 管理会社との交渉
- ・ 居住者間のトラブル解決 ほか

マンション管理のプロフェッショナル

- ・ 管理組合の運営補助
- ・ 大規模修繕のサポート
- ・ 管理費滞納や会計処理のアドバイス ほか

マンションの高経年化と理事の高齢化に対処

- ・ 修繕、建替えのアドバイス
- ・ 外部役員としてのサポート
- ・ 管理組合の運営の刷新 ほか



林さんは、「セミナーや相談会がきっかけでお声がけをいただくケース、顧問先マンションの方からのご紹介、マンション管理士会に依頼があつて伺うケースなどさまざまです。そこでお会

いし、何度か情報交換するなかで顧問契約に至るケースがほとんどです」と話します。顧問料は50戸のマンションで月5万円を目安としているそうです。また、管理組合向けにマン

ション管理士を講師に迎える行政主催のセミナーや相談会では、近年、「二つの老い」に関する相談が増えています。これに関しても、高齢者にもなじみやすい管理を提案。管理

が難しい場合は、外部管理サービスマン導入を提案し、高経年化が進むマンションでは、建替えも視野に、現状で可能な提案をていねいに行っているそうです。

今後、国の「管理計画認定制度」、東京都の「管理状況届出制度」ができるなか、マンション管理士への注目度は大。

「東京都のマンション条例ではマンション管理士が助言やその他の援助を適切に行うと明記されており、管理意識が高まれば、支援の依頼が増えると考えています」(前出の藤江さん)

2つの制度が根付けば、住宅市場でのマンション管理の情報開示が進み、管理水準が資産価値を左右するばかりでなく、流通価格に影響を及ぼします。管理不全のマンションについては再生の工程に進みやすくなるともいえます。その過程でマンション管理士が果たす役割も大きくなります。

マンション管理士会としても、努力している管理組合が報われる評価システムになることを期待しているのです。