

05

理事の高齢化、マンションの老朽化…… 課題解決に活用したいマンション管理士

国土交通省の調査によると、外部専門家の活用状況は、建築士15・6%、弁護士15・2%、マンション管理士13%となっています。管理業務主任者は13・9%で、管理会社のフロントと考えられます。一方で「活用したことがない」は55%もあります(図表①)。

このように外部専門家の活用は、まだ低いレベルでとどまっていますが、建築士は修繕関連、弁護士は管理費の滞納金の督促などの法的支援のためと、より専門的な分野と考えられます。同調査のマンション管理士の活用方法については「必要に応じて個々に相談」が39・9%、「管理組合の顧問」が9・3%で合わせると50%近くになり、マンション管理士には、管理のプロ

として管理全般のより広範囲な分野でのアドバイスが期待されているといえそうです。

今、求められる マンション管理士の役割

東京都マンション管理士会事務局長の藤江俊之さんによると、マンション管理士の仕事は次のようになります。

①管理組合への支援業務

管理組合の運営全般のコンサル業務や規約改正、大規模修繕工事や管理委託業務の改善、管理費などの水準チェックから役員啓発、理事会や総会の立ち会いなど特定のテーマに関する支援業務

②行政機関の支援業務

マンション管理の実態調査、特定グループのマンションに関

する特定調査、管理組合向けのセミナー、マンション管理の相談会への相談員の派遣、行政の検討委員会への参加。専門家としてマンション交流会への参加

③民間団体の支援業務

セミナー講師の派遣、マンション関連の諸情報の提供
マンション管理の現場で求められることについて、現在9つの管理組合と契約を結んでいるマンション管理士の若林雪雄さんはこう話します。

「適正に管理組合を運営するためのノウハウや情報提供に加え、最適な判断をするための支援と指導、さらには今後、直面するリスクやその防衛策のわかりやすい解説を心がけています」

国土交通省でも今後、外部専門家としてのマンション管理士

の存在を重視しています。

2017年6月に策定した外部専門家のガイドラインによると、マンションの高経年化と居住者の高齢化という「二つの老い」が進むマンションで、理事長のなり手がいない理事会は管理不全が進むと想定。

マンション管理士など外部の専門家を理事長として活用する事例を検討しています。公平な選任方法や契約、さらに留意事項として利益相反の防止策を講じる具体例を示しているのです。「管理不全を防ぐために、マンション管理士の活用が期待されます」(国土交通省担当者)

「二つの老い」を解決し 資産価値の維持向上へ

前出のマンション管理士の若