

全国で建設が続く高層マンション。その一方で、首都圏などでは老朽化したマンションが増え、住人同士や住人と管理会社間など様々なトラブルが発生している。マンション管理士はその間で潤滑剤の役割を果たす。分譲マンションを管理するのは各戸の所有者で構成する管理組合。組合は住人から管理費や修繕積立金を月々徴収し、設備の点検や修理、清掃などを管理会社を通じて業者に委託する。組合の役員は住人のなかから輪番で選び、一、二年間で交代する機会が多い。マンション管理士は総会の開催など組合運営を支援し、技術的な助言をする。素人集団である住人に代わって、管理会社の仕

マンション管理士

仕事人

住民とよもやま話をしながら相談に乗るのが好き
だというマンション管理士の植松秀士さん



住民支える「開業医」

<市場>
東京カンテイによると06年の日本の分譲マンション総戸数は529万戸。総世帯数で割ると10.35%。この比率が最も高いのは東京都で22.3%
<資格>
国家試験に合格して登録すれば開業できる。合格者総数は約2万人、登録者数は約1万4000人。5年ごとに講習を受けることが法律で定められている。独立開業している管理士はごくわずか
<業務内容>
管理組合と顧問契約を結ぶ場合と報酬管理規約の改正など個別案件に限定して契約する場合は、物件規模や契約内容次第だが、顧問契約時で月5万-10万円程度

事ぶりを監視するのも管理士の重要な役割だ。最近では管理費の引き下げを狙って、管理会社を変更する組合が増えており、その相談にも乗る。マンション管理士は二〇〇一年八月に施行されたマンション管理適正化法で生まれた国家資格。

修繕など多様な問題に対応

千葉県で管理士事務所を開く重松秀士さん(56)は〇二年に資格をとった。二期生だ。二十七年間勤めた建築関係の会社を辞めて開業した当初は「付近のマンションの修繕や建物診断の

助言、管理費を滞納する住人との折衝など、様々な仕事をこなすベテラン管理士になった。

井護士や建築士などと違って、マンション管理士の仕事はまだ確立されたとは言いがたい。重松さんも「ミ置き場のカギはこの製品がいいのか調べてくれる」「住人間の騒音トラブルの仲裁を頼む」など、管理士の業務範囲を逸脱する相談を持ち込まれ、苦勞したことがある。〇五年十二月に、東京や横浜、さいたまなどの同業者六人と一緒に「マンション管理士プロフェッショナルパートナーズ」(川原一守代表理事)を立ち上げた。管理組合の要望にしっかりと応えられる「プロ」の管理士を養成する団体だ。プロが増えれば管理士の地位も向上する。

マンションで暮らす人々が抱える多様な問題に真っ先に対応する「街の開業医のような存在になりたい」と重松さん。建物と居住者の二つの高齢化が急速に進む「マンション社会」の最前線に立っている。

(編集委員 谷隆徳)

ひとスクランブル