

「管理会社に支払う費用の額が適切かどうか判断できない」「不慣れな理事ばかりで運営が不安」……。こんな疑問や悩みをマンション管理士の知恵を借り、解消しようとするマンション管理組合がじわりと増えてきた。管理のプロの助言は住人の高齢化や建物の老朽化などの問題を抱える管理組合にとっては心強く、解決への糸口になりうる。管理士活用現状と課題を探った。

「施工業者などとの交渉をうまく進められたのは専門家の助言のおかげ」。川崎市のAマンション(築五年、九十五戸)管理組合の副理事長(41)は真新しい補修箇所を見渡しながらかみ足げに振り返る。

このマンションでは入居開始直後から雨漏りが発生。その都度、施工業者が修繕したが、問題は解消せず、受け渡しから二年の無償修繕期間が過ぎてもお雨漏りは続いた。

懸案解決の上で、大きな役割を担ったのが横浜市のマンスン管理士、川原一守さん(32)だった。たまたま管理組合役員の一人在

# 管理士が知恵袋

## 利用の管理組合じわり増加

### マンション大丈夫か

#### マンション管理士どう活用

##### ▼どんな相談ができる?

- ▽個別案件ごとの契約
  - ・管理規約改正への助言
  - ・管理会社への委託業務や費用のチェック
  - ・修繕積立金の見直し
- ▽顧問契約 (内容は個別に異なる)
  - ・管理組合理事会や総会運営への助言
  - ・管理費滞納者への対応支援
  - ・管理会社との連絡調整
  - ・管理組合総会などの議事録作成の支援
  - ・管理組合役員によるメール相談
  - ・修繕積立金など資金運用方法に関する助言、提案
  - ・修繕時の施工業者選定の支援

##### ▼どうやって探す?

- ・財団法人マンション管理センター (☎代表 03・3222・1516)を通じて住まい近くの地域管理士会や管理士を紹介してもらう
- ・ホームページを立ち上げている管理士をネットで検索する

(川原さんらの話を基に作成)

▼マンション管理士 マンション管理組合理事会や区分所有者の相談に応じ、管理組合の運営・管理で助言・指導などにあたる国家資格。○一年度に初の試験が行われ、○六年度までの合格者は約二万人。うち業務を行うためマンション管理センターに登録中の人は計約一万四千五百人。合格者は不動産関係者が多く、実際にマンション管理士として活動中の人は千二人程度。認知度を上げようと国土交通省は複数の管理組合に管理士を無償で派遣するモデル事業を今年度中に行う方針だ。



管理組合の役員と協議する川原さん(川崎市)

#### 管理会社の委託費は?

#### 理事会や総会運営も指南

継続性という意味でもメリットは大きい」と副理事長。「理事会での資料をこちらが用意することなどで管理会社は手間が省ける」と川原さん。第三者の立場で管理士が介入することで、管理組合と管理会社との間を円滑にする

「組合の役員は毎年交代の結果、昨年末までに不具合も全部補修にこぎ着けた。管理士の役員は毎年交代との内容で覚書を締結。その結果、昨年未だに不具合も全部補修にこぎ着けた。」

「組合の役員は毎年交代との内容で覚書を締結。その結果、昨年未だに不具合も全部補修にこぎ着けた。」

「組合の役員は毎年交代との内容で覚書を締結。その結果、昨年未だに不具合も全部補修にこぎ着けた。」

## 生活 コンシューマー

る役目も担っているよう

も不慣れな人ばかり。管理のプロの助言を得ることは心強い」と話す。

管理の大半を住人が担う自主管理マンションでも管理士を活用するところが出てきた。千葉市の「千葉幸町西住宅」もその一つ。

管理士を活用しているマンションでは管理規約の見直しといった個別課題についてまず相談し、その後、包括的な顧問契約を結んだケースが多い。費用は契約内容などに応じ異なるが、顧問なら月五万〜十万円程度が相場という。

インターネットを通じ、相談。川原さんのアドバイスをもとに、管理組合と売り主、施工業者の三者で雨漏り箇所などを無償修繕するとの内容で覚書を締結。その結果、昨年未だに不具合も全部補修にこぎ着けた。

「組合の役員は毎年交代の結果、昨年末までに不具合も全部補修にこぎ着けた。」

近年、住人の高齢化が進み、住戸の約二割が賃貸物件に。管理業務の担い手不足が深刻になる一方で、今さ

探し方は管理士の登録を担う財団法人マンション管理センター

管理士には毎月理事会に出席してもらうほか、困り事の相談にも応じてもらう。おかげで管理窓口業務の委託コスト引き下げなどの成果も出た。この管理士が自分一人で解決できない問題は、弁護士など知り合いの専門家ネットワークを使って対応してくれる。菊地理事長は「役員と

ある。商品の価格が日本円表記のままだったり、