

第
200
回

一期一会 管理組合の求めに応じて ～マンション管理の相談から建物の相談まで～

マンション管理士

三村 勝己 (西宮市在住)

はじめに

私は、建築設計事務所の代表取締役を務めており、一級建築士として35年間のキャリアを持っています。マンション管理士の取得を考えたのは自宅マンションでの管理会社の、明らかな工事経費の上乗せや、長期修繕計画の未作成等、そして理事会に意見を言わせない強硬な姿勢などに「苦い経験」を重ねてきたことがあったため、マンション管理士になり管理組合のサポートができればとの発想で2019年に受験・合格しマンション管理士となりました。

2020年はコロナ感染が拡大した年で、地元マンション管理士会に入会するも活動は停止状態でした。マンション管理士に必要なノウハウを身に付けるため関東圏で開催された講義に出向いて研修を受け、マンション管理士のマインドや実務に関するノウハウを学び、今後の業務提供に自信を持ってスタートすることができました。

現在、業務の依頼は、ホームページからの問合せが多数を占め、マンション管理士として3年目に入ったばかりでまだまだ未熟ではありますが、依頼いただいた管理組合からの信頼を裏切らないように真剣に業務に取り組んでいます。今回は、その一端をご紹介しますと考えております。

① ホームページからの問合せ①

A 管理組合の事例

兵庫県所在のAマンション（築45年、RC造7階建て、住戸104戸）の理事長から「当マンションの顧問と大規模修繕工事の設計コンサルをお願いしたい」との電話が突然あり、日程を調整し初面談を行いました。総会でマンション管理士の採用については決議されていて、選任は理事会に一任と

なっていたので、理事会の選任・承認により顧問として業務に着手することになりました。着任した際には、マンション管理士に依頼する業務内容は次のとおりで、概ね総会で決められておりました。

A管理組合では解決しなければならない問題が山積しており、理事会はそれらの問題と合わせ、来期実施予定の大規模修繕工事の設計コンサルの選定と、マンション管理計画認定制度に適合する管理規約への見直し等多数の業務を行うことになっていました。

● 管理人の管理組合現金の扱いの問題

初回の理事会では、前管理員の行為に問題があるとして管理会社の担当者と管理員の交代があり、まず、前管理員の行為による問題が議題として取り上げられました。

Aマンションでは従前より慣習的に小口現金を管理員と、会計担当理事がそれぞれ、取り扱っていました。管理員は長年、備品の購入を自由に行っており、理事会、管理会社も詳細を把握しておらず、また、会計担当理事においては、物品購入を都度、自らホームセンター等に出向き購入しており、現金の管理責任と負担が大きすぎるとのことでした。理事会より改善提案の要請を受け、私の提案として管理員と会計担当理事の小口現金の管理は個人の責任も負担も大きいため、管理会社が管理を行うことを提案しました。

そこで理事会では、備品購入ルールを改善し、管理会社による管理、備品購入の委託内容を数カ月かけて見直し、決議されました。

● 管理規約の見直し

～高齢化による役員のなり手不足をはじめとした問題～
建物の老朽化と高齢化は、分譲マンションの2

大問題とされていますが、特に居住者の高齢化は早めに手を打つ必要があります。Aマンションにおいても高齢化が進み役員のなり手不足が問題となっています。

また、Aマンションには一部に店舗部分があり、店舗からの理事は理事会を毎回欠席されます。管理規約では、店舗からの理事も理事会役員の1人としてカウントするため、その他理事が数名欠席すると理事会が開催できないこともあります。現在の管理規約は、役員の人選・任期は、輪番制、1年任期の全員交代としています。高齢化が進行していることに加え賃貸への転用が増加し、将来の役員の選考に困る状態を回避するため早々に管理規約の見直しを現理事長は望まれており、私からは役員選考の案を提案し、次期総会にて管理規約見直しの議案を上程する予定です。

また、Aマンションは大規模修繕工事の実施時期でもあり、修繕委員会の立上げを行い、大規模修繕工事に向けて住宅金融支援機構の「大規模修繕の手引き」を学習資料に採用し、毎月予備学習会を実施して準備を進めています。

② ホームページからの問合せ②

B 管理組合の事例

兵庫県所在のBマンション（築25年、SRC造12階/地下2階建て、住戸70戸）の理事長から「当マンションの大規模修繕工事の顧問（アドバイザー）をお願いしたい」との突然の電話があり、理事会・修繕委員会の承認を得て、臨時総会にて就任決議を得て業務に着手することになりました。

マンション管理士・一級建築士という両刀を評価しての依頼でした。まず、最初に大規模修繕工事の施工時期に関する疑問に答えを出すため、修繕委員会の皆様と建物の巡回を行い現地で劣化状況を確認・説明し、大規模修繕工事を行う必要があると認識していただきました。

Bマンションは2回目の大規模修繕工事の実施時期となっています。1回目の大規模修繕工事では引渡し直後に屋上防水からの漏水が発生し、大規模修繕工事の施工業者は漏水を止めることができず、何社かに調査依頼を重ねたうえ、最終的に管理会社に屋上防水工事を再発注した結果、漏水が止まったという経緯がありました。そこでB管理組合は、管理会社へ大規模修繕工事を任せる責任施工方式で発注すると総会で決議しました。他方、私は、

管理組合側に立つ全工程のアドバイスを外部専門家として管理会社と協調して大規模修繕工事の着工に向け業務を進めることになりました。

月2回実施する修繕委員会では、活発な意見が出され、大規模修繕工事に向けて良好な雰囲気での会議は進捗しています。今後、大規模修繕工事の工事金額が提出されることとなります。

大規模修繕工事の工事金は、今後の管理組合運営を左右する要因にもなりますので、大規模修繕工事の金額は、高くなく、安くなく、適正価格が良いと考えています。理事長から、筆者に依頼したのは適正な工事金額のためですよ、とプレッシャーをかけられております。

今回の業務を通し、一般の方々では判断できないことが多く、第三者として外部専門家（マンション管理士、一級建築士）の活用を検討は必要と感じております。

③ 行政との関わり

各行政とはアドバイザー派遣事業に参画しており、多数の管理組合に訪問しております。

私は大規模修繕工事や長期修繕計画についてのご相談の管理組合を主にアドバイザー派遣を受託しております。本年10月には、マンションの長期使用に関するテーマでセミナー講師も実施しました。



写真 セミナー講師の筆者

さいごに

管理組合が悩む一番の問題は、大規模修繕工事ではないでしょうか。設計コンサル会社による不適切な状況が起こりうる可能性もあります。マンションを長期間使用するためにも修繕積立金の確保が必要です。

マンション管理士は適正なマンション管理を望む管理組合の要望にお応えできる専門家です。お気軽にマンション管理士に相談されることをお勧めします。