

第24回 マンション管理士業務を ふりかえって

マンション管理士

水谷 文彦 (横浜市在住)

はじめに

私はマンション管理士の第1期生として平成15年に独立して「マンション管理士業」をはじめました。

独立当初に「顧問契約20件!」という大それた目標を掲げましたが、5年目を迎えた現在、おかげさまで大台に手が届くところとなり、毎日時間と仕事に追われつつも、充実した日々を送っています。

その中で、マンション管理士として私が手掛けた活動事例のいくつかを紹介させていただきます。

事例紹介1

店舗、賃貸率50%超、高齢化で収拾つかず
理事会の立て直しと広報で意識改革を実践

Mマンション

神奈川県横浜市

築約20年・約50戸・複合用途型

繁华街に程近いマンションで1階が店舗、2階が事務所のほか、賃貸率が50%を超えており、理事会と居住者や店舗との意思の疎通が図りにくい上、理事のなり手が少なく、かつ高齢化し、数人の理事が長年にわたり管理組合を運営していました。

その他にも、①管理規約は住宅用のみで、店舗等用の記載がない ②店舗の一部共用部分や店舗の専有部分・共用部分について、区分が不明確である ③店舗の看板設置等のルールがなく、共用部分という観念がない ④入退居が激しいため、居住者の把握がしにくい、といった問題を抱えていました。

管理組合の依頼で顧問に就任した私が理事会と協議し、最初に提案したことは、①理事会の定例化 ②議事録の作成 ③管理組合ニュースの発行です。

まずは、理事会が何を検討しているか、どのような方針で進めているのかを、店舗も合わせ、全住民に広報することが第一だと考えたのです。また、理事会はあらかじめ日程を掲示し、公開制とし、区分

所有者のほか、店舗などの賃借人も参加できるようにしました。

次にアンケートの実施。内容は、管理費や修繕積立金、管理会社や管理員、清掃、設備や防犯、その他管理組合に対する要望や不満についてです。アンケートを行う一番大きな目的は、自分の住むマンションに関心を持ってもらうことでした。

「意思の疎通が図りにくい」というマンションを、風通しの良くすることが問題解決の糸口です。

アンケートの集計から、理事会で問題点の優先順位を決めて検討した結果、管理規約や各種使用細則の改正を実行することになりました。店舗の代表者との意見交換を行い、ルール化の目処が立ちはじめました。この間、相乗効果でしょうか、管理費等の滞納対策や各種点検についても、効率よく実施できるようになっていったのです。

事例紹介2

対応悪い管理会社に組合がNO!
リプレイスで積立金財政を見直し

Gマンション

神奈川県湘南地区

築約5年・約70戸・単棟型

管理会社の対応の悪さについて、相談を受けた管理組合の例です。築2年目の時でした。

管理会社は販売主の管理部門で、①建物の瑕疵対応が緩慢 ②管理委託費が割高 ③全戸分整備されている機械式駐車場の使用料設定がない等々、このまま今の管理会社に任せておきたくないという相談内容でした。

分譲時の長期修繕計画によると、6年目に1戸当たり月額1万円の値上げ、さらに11年目に5千円以上の値上げとあります。どうして、こういう長期計画になっているのか、管理会社と協議しても満足

のいく回答は返ってきません。依頼したこともなかなか対処してもらえない状況が続く、管理会社の見直しをすることにしました。

私は、基本的には、管理会社の変更（リプレイス）は、極力避けたほうが望ましいと考えています。例え、どんなに有名な管理会社でも、どんなにプレゼンで良いことを言う管理会社でも、必ずしも望むような管理をしてくれるとは限りません。したがって、単に管理委託費の削減だけでリプレイスすることが、本当に管理組合のためになるのかどうか分からない、というのが私の考えです。

しかし、今回については、管理会社を訪問して上司と協議しても明確な回答がないため、ついに管理組合は管理会社の変更を決意しました。

管理会社変更の流れは、①管理委託仕様書を作成 ②大手系列系、大手独立系、中堅独立系、区分所有者の推薦する管理会社に見積依頼 ③エントリーした管理会社の管理物件への現地訪問 ④見積書の比較を行い3社を選出 ⑤公開制のプレゼンテーションで最終1社を決定、総会にて決議しました。

この間の経緯は、管理組合ニュースにて逐次広報を行い、意見も十分収集しました。また、意見箱を作り、いつでも住民の意見を聞くことができるように配慮しました。

管理会社を変更した結果、委託費が下がったこともありますが、点検費用や保険契約等、各種経費の見直しなども行い、修繕積立金の値上げが最小限ですむことになりそうで、現在、鋭意努力中であります。

事例紹介3

大規模修繕も設計・監理者の選出から
施工業者の請負契約の確認まで立会い

Sマンション

東京都品川区

築約15年・約30戸・単棟型

初めての大规模修繕について相談を受けた例です。

まずは、設計・監理方式と責任施工方式等の説明を行い、第三者を入れた設計・監理方式を採用することになりました。

設計・監理を行う設計事務所の選定は、①区分所有者の推薦などから何社か選出 ②見積書の依頼 ③理事会内で大規模修繕工事に関する考え方を協議 ④公開制のプレゼンテーションを行い1社に決定 ⑤総会で決議を得ました。

技術的なアドバイスは、決まった設計事務所に委



理事会で懸案検討中の筆者（右から2人目）

嘱するものの、私の役目は、居住者の要望等のとりまとめ、管理組合の代理として設計事務所と協議することなどです。

当然、定例理事会の議事録作成、管理組合ニュースで広報するほか、業者の選考についてもすべて公開制として会議を進めました。最後には、施工業者との請負契約書の取り交わしにも立ち会い、内容の確認もしました。

大規模修繕は無事に終わりましたが、駐車場問題、光ケーブル導入、防犯対策など、管理組合の問題は山積みです。管理規約の改正など、引き続きマンション管理士としての役目が待っている物件です。

さいごに

マンション管理士は、管理組合業務の支援や助言を行う者ですから、あくまでも管理組合が主役でなくてはなりません。マンションの問題点や解決に向けての材料や情報を的確に整理し、メリット・デメリットを比較することによって管理組合が適正に判断できるようにしています。マンション管理士が「触媒」となり、管理組合がよい方向に「化学変化」を起こしていただけることを期待しています。

Mマンション理事長A氏の話

私達はマンションの老朽化、居住者の高齢化、賃貸住戸率の増加等で管理が難しく、管理会社に依頼しているものの、理事の知識も少なく問題点の解決に手間取っていましたので水谷氏に顧問を依頼いたしました。既に4年になりますが、規約改定・新規約立案・法律相談・問題解決方法等、親身に相談にのってくれますし、理事会にも毎回出席して議事録やニュース発行等管理フォローもしてくれますので非常に助かっています。今後も事情が許す限り顧問の継続をお願いしたいと思っています。