

マンション管理士及び管理組合からのヒアリング概要

○ 都心19戸で高齢化・賃貸化の進んだ築40年のマンション

- ・ 居住者の高齢化（後期高齢者）、賃貸化により、役員のなり手が不足（特定の高齢者に偏った負担）。
- ・ 理事会方式による自主管理の継続が困難になったため、「管理規約」を改正（決議要件3/4をクリア）して、「理事会」を廃止し、顧問をしていたマンション管理士を、「管理者」に選任。
- ・ 理事会に代わり、区分所有者の中から「監査人」を2名選任し、管理者（マンション管理士）の業務を監査。
- ・ 管理者となったマンション管理士には、理事会・総会の運営、日常の修繕や大規模な計画修繕（3回目？）の合意形成、発注、施工管理等を期待。（但し、管理費や修繕積立金の徴収・出納管理は、従前通り管理会社。）
- ・ なお、修繕の計画立案については、施工した大手ゼネコンと繋がりがあり、高品質の修繕を提供できる事業者を集めることができる管理会社に一任。
- ・ 設計図書など図面の履歴の保管の代行サポートを要望。

※1 都心にある再開発型でかつ不在区分所有者の多いマンションの例

上記のマンション管理士は、他に、再開発型で不在区分所有者の多い、19戸のマンションで、理事会無しの管理者に就任している。区分所有者から2名監査人を選ぶことや、金銭管理は管理会社の業務としていること等、上記マンションとの共通点も多い。

※2 こうしたマンションの管理者を1人のマンション管理士が幾つも受けるのは限界。

○ 管理組合が無く、管理滞納が多かったり、行政庁との調整が不能なマンション

- ・ 一つは、管理組合の実態がほとんどなく、賃貸化も多い中古マンション
- ・ 管理費の滞納が多く（合計600万円）、弁護士と連携して和解交渉等で回収
- ・ もう一つは、築50年で、居住者の多くが70歳を超えるマンション。
- ・ 消防署からは、設備の法定点検と維持管理が全くできていないとの指摘があり、マンション管理士に相談したところ、連結送水管が稼働しない、ポンプが短くて届かない、自動火災報知機も稼働しないという状態。以後、当該マンション管理士と顧問契約を結び、日常のアドバイスを得ている。
- ・ 建物の劣化診断で危険箇所が見つかり、緊急工事で大きな剥落の可能性のある部分が判明。

- ・ マンション管理士が顧問就任前の修繕工事については、水漏れ防止工事の施工確認が適切にされず、工事の目的が達成されないまま放置されていた。また、エレベータ等で不必要に高額な修繕工事がなされており、必要な修繕ができていない状態であった。
- ・ 管理組合と疎遠な関係であった1F部分店舗のテナントとの交渉役を、当該マンション管理士が担当。
- ・ 以上の実態から、将来、役員への就任が検討されている。

※1 区道の建設のために立ち退きを迫られる管理組合の例

上記のマンション管理士は、他に、区道の建設のために立ち退きを迫られている管理組合の顧問に就任し、行政側との交渉を担うとともに、今後必要となる専門家との相談も始める等、行政機関等との交渉役と他の専門家との仲介役として役割を果たしている。

※2 多種多様なマンションに係る専門知識を、一人の専門家で担うのは困難。それぞれの分野の専門家との仲介役としての役割。

○ タワーマンションで検討中の事例

- ・ タワーマンション等で副理事長や監事への就任をマンション管理士が打診されているケースがある。
- ・ 専門性、経験の豊富なマンション管理士に副理事長や監事に就任することにより、役員数の適正な数への収斂と一定期間就くことによる管理の継続性・整合性の確保が目的。