

連載 マンション管理士の“眼”

神奈川県マンション管理士会 村田 正治



村田 正治(むらた・まさはる)

マンション管理計画認定制度の

取得認定支援の取組み

最初に筆者の経歴について簡単に紹介したい。大学を卒業後、金融機関に就職、長年にわたり同業界で勤務する。バブル崩壊やリーマンショックなど、困難な時期もあったが、昨年、無事に定年を迎えることができた。現在、再雇用にて、フロントの契約業務や若手への指導・支援などをおこなっている。経歴はマンション管理業に全く無縁であるが、50歳を過ぎて仕事に余裕ができたことで、自己啓発としてマンション管理士の資格に挑戦した。マンション管理士の方で、マンションの理事を経験しその延長として資格を取得、また異業種から自己啓発で取得される方も多く、と思うが、筆者も同様である。

マンション管理士として初めての仕事

マンション管理士として初めての仕事は、管理士会から紹介されたマンション管理適正化診断サービスの依頼であった。診断サービスは、マンションの管理状況をマンション管理士が診断し、適正な管理が実施されているか、管理組合の運営を評価するサービスで、管理組合は、マンションの資産価値の維持や住環境の向上を目的としている。診断サービスを実施したとき、依頼をいただいた管理組合(以下、依頼管理組合)からマンション管理計画認定制度(以下、認定制度)における管理計画認定申請も希望された。認定制度は、地方自治体が管理組合の管理計画を審査し、一定の基準を満たした場合に認定を与える制度である。また管理組合が地方自治体に認定制度の申請を円滑にする目的で、認定申請支援サービスの提供が開始され、今回の診断サービスと合わせて登録することも申請手続きの一つである。

マンション管理計画認定制度の取得認定支援の開始

2017年マンション管理士登録。金融機関で勤務する傍ら、マンション管理士として管理組合から顧問契約をいただき運営全般をサポート。趣味はホームページの作成。ペットの名前:わさび(猫)

依頼管理組合より、後日、認定制度を取得したいので支援をお願いしたいと、直接ご連絡をいただいた。管理組合の活動について、自治体からお墨付きをいただき、組合員の更なるモチベーションの向

上につなげたい。また自治体の認定が、マンション市場において、資産価値の維持向上になると考えたものである。認定取得済みマンションに関しては、最近、地方自治体や不動産流通のウェブサイトで紹介されており、マンション市場において管理状況が可視化されることで、今後、差別化も期待されている。

自身、マンション管理について自信が持てるようになっていたこと、また昨今の働き方改革にて、会社がちょうど副業を認めたことから、認定制度の取得支援について受諾させていただいた。後日、定時総会にて承認となり、認定取得に向けてスタートとなった。

マンション管理計画認定制度における5つの認定基準

認定制度では、建物の適切な維持管理と維持保全を確保するために、管理組合の運営、管理規約、管理組合の経理、長期修繕計画の作成及び見直し等、その他、5つの認定基準と16の項目(地方自治体の独自基準を除く)を設定している。管理組合が認定制度を取得するには、全ての認定基準を満たす必要がある。管理規約の認定項目には、緊急時等の専有部分の立入

○管理組合の運営
<ul style="list-style-type: none"> 管理者等及び監事が定められている 集会(総会)が定期的開催されている
○管理規約
<ul style="list-style-type: none"> 管理規約が作成されている 管理規約にて下記について定めている <ul style="list-style-type: none"> 緊急時等における専有部分の立入り 修繕等の履歴情報の保管 管理組合の財務・管理に関する情報の提供
○管理組合の経理
<ul style="list-style-type: none"> 管理費と修繕積立金の区分経理がされている 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない 修繕積立金の滞納に適切に対処されている
○長期修繕計画の作成及び見直し等
<ul style="list-style-type: none"> 長期修繕計画(標準様式準拠)の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会(総会)で決議されている 長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている 長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている 長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない 計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている
○その他
<ul style="list-style-type: none"> 組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている 都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものである

管理組合と信頼関係の構築

依頼管理組合とは、認定取得支援の取組みで、信頼関係を構築することができたことから、認定取得後も顧問契約を継続させていただいている。次年度は管理会社の変更、専門委員会の立ち上げなどの管理組合の運営について取組みさせていただいた。駆け出しのマンション管理士であったが、認定制度の取得支援をきっかけに管理組合と深く関わることで、マンション管理士として大きく成長できたと思う。

これからのマンション管理について

これからのマンション管理は、既成の仕組みに留まらず、オンラインによる理事会等の開催、組合員のコミュニケーションにSNSを利用、またクラウドサービスを利用した掲示板や書庫の保管など、ITを活用した新たな仕組みを取り入れることも必要と思われる。また修繕工事費用の負担増が予想されることから、収入の増加、支出の抑制について、経営的な視点を持って運営することも重要と思われる。

組合員の高齢化による管理組合の担い手不足、老朽化マンションの再生など、難しい課題が山積している。管理組合の話に傾聴し、コミュニケーションを重視して、また異業種で培った経験も活かしながら、管理組合との関係を進めていきたい。