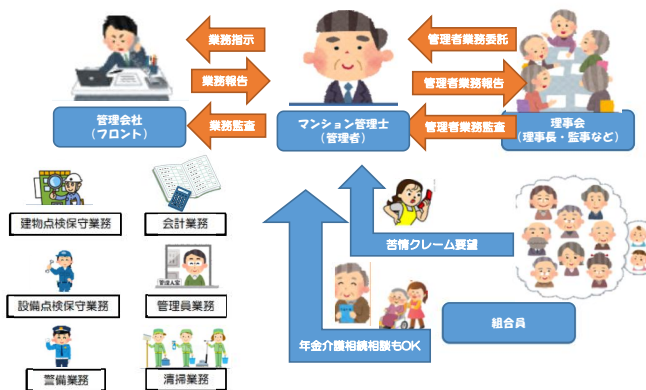




### 管理組合運営・苦情対応引き受けます

#### ・ マンション管理士管理者方式



◎マンション管理士が管理者となり、マンション管理会社・管理組双方の窓口となり、管理会社などに業務実施の指示を行い、報告を受け、実施状況をチェックします。

また、組合員からの苦情・クレームなどの受付窓口ともなり、解決にあたります。

併せて、組合員の年金・介護・相続などについても、かかりつけ医のように身近な相談窓口ともなります。

◎理事会は、マンション管理士から報告や提案を受け、マンション管理士が管理者としての業務を適切に行っているかチェックする。

◎管理会社はマンションという建物設備保全のエキスパート・コーディネーターとして業務に集中頂きます。

## マンション管理4つの課題

- 輪番制理事会方式の限界
  - 管理会社「丸投げ」方式とも言われています
- マンションの老朽化
  - 隠れ債務〇億円の問題です
- マンション住民の高齢化
  - 「2つの古い」には「2つの終活」が必要です
- マンションのトラブル
  - トラブルの百貨店とも言われています



3

## 輪番制理事会方式の限界

- 知識も経験もなく、なにより仕事などで忙しく時間もない管理組合員が理事長をはじめとした理事会役員の役割を担うのは、そもそも無理があります
- 「管理会社お任せ」「管理会社丸投げ」状態になり易い
- 管理費が割高なまま、ある日突然、修繕積立金の大幅不足が発覚する

4

## マンションの老朽化

- マンションも築20年、30年と経過すると、建物や設備の劣化が進み、いろいろな不具合が発生してきます
- 修繕積立金も「〇億円規模」で不足します
- また、賃貸化や空き家化などで、マンション管理組合の運営上の問題も発生してきます
- このような問題を輪番制の理事会で対応するのは、無理があります

5

## マンション住民の高齢化

- 建物の老朽化と住人の高齢化「2つの老い」には、「2つの終活」が必要です
- マンションの終活
  - 建替・長寿命化(100年マンション化)・取壊し敷地売却の準備
- 住人の終活:
  - 年金・介護・後見・相続の準備

このような長期的課題を輪番制の理事会で対応するのは、やはり無理があります

6

## マンションのトラブル

- 騒音、駐車、駐輪、ゴミ捨て、ペット、喫煙、子供の悪戯など、トラブルは絶えません
- 同じマンションに住む住人が直接注意などするのは、なかなか言いづらいものです
- 建物・設備の施工不良問題もあります
- そこで、マンション管理会社の担当者に対して「なんとかして！」となるのですが、担当者もこの手の問題には、及び腰です

7

## 4つの課題を解決するには

- これらの課題を理事長一人、理事会役員だけで解決するのは困難です
- マンション管理士が理事長に代わって、管理者となり管理組合を運営する。
- マンション管理士は、管理組合の立場に立ち、次の2つを使命に管理組合を運営します
  - より少ない費用で、マンションの資産価値を維持向上させる。
  - より良いコミュニティを形成する。
- これが「これからのマンション管理」です。

8

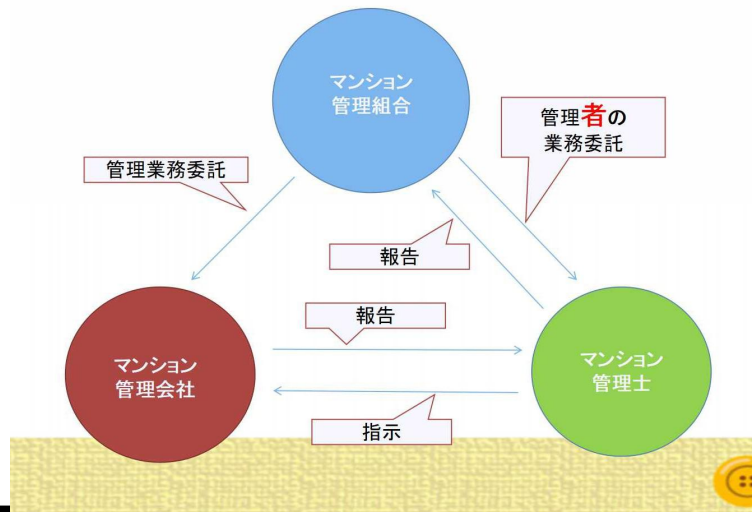
## 国土交通省も推薦

- 2016年3月に国土交通省より「マンション管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」が改正されました
- 組合員（区分所有者）でない外部専門家を管理者等に就任させる場合を想定し、その仕組みとして、3つのパターンを提示しました
- 私たちが提案するマンション管理士管理者サービスは、「外部管理者理事会監督型」の進化形です

9

## これからのマンション管理

これからのマンション管理方式（マンション管理士管理者方式）



10

## 他に解決方法はないのか

### 管理会社変更という方法

担当者や管理会社を変更したらいいんじゃないか？



確かに担当者の管理業務への習熟度・取組み姿勢・能力の違いはあります。

また、管理会社にも担当者の担当組合数を10組合以下にするところもあれば20組合以上担当させるところもあったり、部門間の組織連携上の問題を抱えている会社もあります。

しかし、管理会社の経営方針として、建物・設備の修繕更新工事等での売上・利益拡大が必要な経営体質である限り、売上・利益拡大につながらない組合運営支援等に多くの時間を掛けられない事はどの担当者・会社も同じです。

ですから担当者や管理会社を変更しても、管理組合の本質的、長期的な課題解決は出来ません。結局のところ組合員自身の積極的・継続的な関わりが必要となってきます。

11

## 他に解決方法はないのか

### 専門家活用という方法

また、大規模修繕工事实施の時に建築士にコンサル業務を委託したり、訴訟などで弁護士に相談したり、管理規約の見直しなどでマンション管理士などに、スポット的にコンサル業務や、顧問業務を委託したりする方法もあります。

しかし、いずれも一時的なものであったり、オブザーバー的な立ち位置なので、管理組合の本質的・長期的な課題解決は困難です。



12

## 他に解決方法はないのか

### 自主管理という方法



団地など昭和の時代に竣工した大規模なマンション管理組合では自主管理を行っている管理組合も一部あります

但し、組合員の高齢化などで理事会役員の成り手不足を原因として管理会社への業務委託に切り替えているところが増えて来ています

意欲の高い人が複数人いて理事会運営がなされているのであれば、望ましい管理形態です

しかし、その複数人に頼りすぎる、あるいはその複数人が独断先行するなどの問題もあります

また役員が交代すれば、渋々役員を引き受けている人々もいて、管理会社等に外部委託していない分、管理業務が一気に停滞する危険性もあります

13

## 結局のところ

- より良い組合運営を実現できるかは、結局のところ組合員自身の問題で、組合員がマンション管理に無関心であれば何をしても同じです
- 管理会社担当者や管理会社を変更しても、専門家を一時的に活用しても、意欲ある組合員が継続的に輩出されなければ、より良い組合運営は実現できません
- マンション管理士管理者方式はそのような方向へ道を拓くための方法でもあります
- マンション管理士が管理者となって組合運営を責任を持って支援していく、その中で組合運営に興味関心を持った意欲ある組合員が継続的に輩出され、一部の人間の独断専行をゆるさない自主管理への道を拓く
- これがこの方式の最終目標です

14