第355号　第3種郵便物認可　マンションタイムズ　平成27年

阪神・淡路大震災から20年になる。この地震でマンションに限っていえば東日本大震災を大きく上回る被害が生じた。東京カンテイの調査によれば、阪神・淡路大震災で損壊したマンションは2、532棟、内訳は大破83棟、中破108棟、小破353、軽微1、988棟である。

この当時、すでに老朽化したマンションの建替えは管理組合総会で議決権数と区分所有者数の各5分の4以上の特別多数決により行うことができるようになっていた。しかし、震災で建物が全部滅失した場合には区分所有関係がなくなり、敷地所有権の共有関係だけが存在することになり、建物の再建には全員同意が必要とされた。このため被災マンション法が急ぎょ国会に上程され、震災から2カ月余りで公布・施行された経緯がある。こうした国の迅速な対応、自治体や多くの専門家の献身的な努力が功を奏し、当初は様々な困難が予想されたマンションの再建は、全体的に見れば比較的スムーズに進み、5年後には99%が再建や補修を終えることができた。それでも区分所有者の合意形成が難航し訴訟に発展した結果、被災から15年後にようやく再建にこぎつけたマンションが2棟あることを忘れてはならない。

阪神・淡路大震災後の教訓や東日本大震災後の課題も踏まえて行われた被災マンション法改正により、再建だけでなく敷地売却も特別多数決で行えることになった。選択肢が増え所有者の合意形成に新たな道が開けたことはマンションの災害対策だけでなく、震災後の復旧復興を進めるうえでもきわめて大きな意味をもっている。

災害対策として通常言われてきたのは、区分所有されているマンションと他の住宅の災害対策で決定的に違うのは、再建への意思決定の仕組みである。持ち家の戸建て住宅の再建は都市計画の制限等がある場合を除き基本的には所有者個人の判断でできる。

鉄筋コンクリート造の集合住宅でも賃貸マンションの場合はオーナーの判断で再建できる。

区分所有者間の意見が対立し、合意形成が難航する可能性がある。こうした場合の対象方法をあらかじめ考えておくことも必要である。管理規約に災害時の危機管理や復旧復興についての条項を盛り込むことも含め、マンションの実情にあわせた災害対策を検討することが重要である。

マンション管理士は動く

昨年11月30日(日)平成26年度のマンション管理士試験が実施された。受験者がかねてより減っているとはいえ、全国で17、449名もの受験申込者数があり、それは日本武道館の収容人数を上回る人数である。

14回目を向かえるまでになったマンション管理士試験、現状、創成期の資格取得者がマンション管理士としての職業地位を築いている一方で、マンション管理士試験の受験者は、自身が住むマンションの管理のため、マンションの管理会社・不動産会社・建築施工関係などに従事する者、弁護士、一級建築士、司法書士、行政書士などの有資格者、管理業務主任者や宅地建物取引主任者などの関連資格の受験者などが多いのではないでしょうか。

マンション管理士とは、「マンション管理士試験に合格し、登録を受けて、マンション管理士の名称を用いて、専門知識を持って、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とするもの」とマンションの管理の適正化の推進に関する法律で定められ、必ずしも職業であることを求められているわけではない「名称独占資格」であるが、ここでは改めて、職業人としての「マンション管理士」について考えてみたい。

現状、日本全国のマンションは、590万戸を超え、国民の10人に1人以上にあたる約1、450万人が居住しており、これら既存マンションの4戸に1戸は築20年を超え、平成28年には、築30年以上のマンションが110万を超えると言われている。そのため、老朽化による大規模修繕や建替えなどの課題や、高齢化、賃貸化、空き住戸による役員の成り手不足など、様々な問題が複雑かつ多岐に絡み合って、負のスパイラルに陥るマンションも存在していくことであろう。

これらマンションの課題に対する管理組合等の対応状況としては、区分所有者以外の専門家を活用しているマンションは48・1%(平成25年度マンション総合調査結果)となっており、そのうち「マンション管理士」は16・4%で、活用方法としては、「必要に応じ個々に相談」が54・2%と最も多く、次いで「管理組合の顧問」が20・9%である。

つまり、マンション管理士の仕事を具体的にみると「相談業務」「顧問業務」「立会業務」「大規模修繕コンサルタント業務」「管理規約関係」「管理委託契約関係」「長期修繕計画関係」「運営診断業務」「講師や講演業務」「執筆業務」「企画・監修」などと幅広いが、現在の管理組合等のマンション管理士の活用方法としては、「必要に応じて個々に相談」が最も多い業務として考えられ、この「相談業務」の対応如何で、その他の業務にも波及するため、この時の印象をいかに良くすることができるかがポイントといえるのではないだろうか。そのためには、マンション管理に関する専門的知識をいかに親身にわかりやすく伝えるかというバイリンガル的要素が望まれているであろう。

〈職業人としてのマンション管理士〉
「相談業務」の対応如可で他の業務にも波及
「ストック」増加にどう対応するかが課題

さらに、例えばマンションの寿命をマーケティングの〝製品ライフサイクル理論〟(Product Life Cycle)の4つの段階「導入期」「成長期」「成熟期」「衰退期」を経るという理論で表現するならば、マンションは撤退を意味する〝衰退期〟が存在しにくく、年々ストックが増加していくと考えられる。すなわち、需要と供給という観点から見ると、マンション管理士の活躍チャンスやフィールドが減ることはなく、増える一方と考えていいであろう。

言い換えるならば、築30年超のマンション戸数は、2016年で173万戸、2021年で235万戸、2031年では406万戸と年々増加し、この増加に対して、約1万5000人のマンション管理士では、絶対数が足りず、むしろ「有資格者の輩出急務」と「能力ある有資格者の育成」は緊急課題とも考えられるであろう。職業人「マンション管理士」に備え、日々の切磋琢磨を怠らないようにしたいものである。

日下部　理絵（くさかべ　りえ）
マンション管理士
一般社団法人マンション管理員検定協会　理事長
東京都マンション管理アドバイザー

第1回マンション管理士・管理業務主任者試験に合格後、マンション管理会社での勤務を経て、マンション管理の総合コンサルタント事務所「オフィス・日下部」を設立。

女性ならではの視点で、管理組合の相談・顧問業務、書籍などの執筆、行政・民間が主催する様々なセミナーに登壇。さらに、テレビ出演・ラジオのパーソナリティなど幅広く活躍中！

著書に『マンション理事になったらまず読む本（実業之日本社）』『マンション管理組合・管理会社これからのマンション管理ガイド（ぱる出版）』『目指せ！マンション管理員（住宅新報社）』『マンション管理実務のための区分所有法』及び『マンション管理実務のためのマンション管理適正化法(いずれも共著、早稲田経営出版)』などがある。