

## 5. 「マンション管理士」について

管理組合やマンション住民からの有料で相談を受けることができる、「マンション管理士」制度ができました。

平成 13 年 12 月に初めての試験が実施され、7,000 人前後の資格者が誕生したようです。こうした管理士制度により管理組合のレベルアップになり、マンション住民の幸せにつながることを願っております。

全国を推定するとおよそ 6 万の管理組合が活動していると思われ、第一回目の合格者は 8~9 の管理組合に対し 1 人の管理士が誕生したことになります。

本来、戸建て住宅の管理はその所有者が行うことが当然です。マンションの場合は「所有者たち」のように、「たち」がついたに過ぎません。マンションは、まずそこに住んでいる人たちが色々で話し、ルールを決め実行してゆくことが大切ではないかと思います。自分たちで行うことが不得手なこと、つまりエレベータの点検とかお金の収支の業務などは専門業者や管理会社に委託すればよいはずで

ところが、理事会の議案を始めマンション管理のほとんどを管理会社に委託する管理組合も多くあります。エレベータの点検保守も管理組合とエレベータ会社と直接契約すればよいはずですが、これも管理会社に委託している管理組合も多くあるようです。

保守会社と直接契約すれば 1 台 50,000 円とすると、管理会社を通すことにより 10~30% ほど高くなり、55,000 円になったり 65,000 円にもなるわけです。管理会社も利益追求会社ですから 50,000 円をスルーで通すことはないわけです。

しかし、伝票上はスルーと見えても必ずバックマージンが存在し、直接保守会社と契約するならば実はその分は管理組合に値引きできるはずで

なくても何の変化もありません。むしろ、保守会社とダイレクトに情報が得られることになりメリットは大のはずです。

また、独占禁止法や公正取引委員会の動きにより独立系の保守会社と契約することもできます。メーカー系列でないと不安もありますが、高速や特殊エレベータ以外は独立系でも遜色がないようです。

話は横道にそれましたが、管理組合が抱える悩みや問題点の相談は、本来、管理会社が行う仕事のはずで、そのために高い委託費を支払っているわけです。管理会社は誰よりもマンション管理のノウハウを持っており、難しいことは管理会社が顧問弁護士に問い合わせたりして、相談を受けた管理組合にフォローすることが本来の管理会社の仕事のはずですが、実際はそのようになっていないのが現実です。

それは、なぜでしょうか？

はっきり言えば、管理組合が管理会社に対し委託費に見合うだけの仕事をさせていないことにつきますのではと思います。最近の情勢も変化しましたが、つい数年前までは大手の管理会社も「座布団営業」状態だったようです。

つまり、素人相手の管理組合では家で座布団に座っていても契約が続くので、3年ごとに委託費を上げたいから管理費の値上げを理事会の議案に折込み総会で決定させる。いろいろ反対意見も出るが、結局、役員も住民も納得せざるを得ない。というストーリーです。

最近インターネットによる情報の交換も盛んになり、多くの管理組合が自主管理をしたり、危機感を感じて対応を考えているものと推定されます。

以上のような背景のもとに、マンション問題について有料でも相談を受ける資格を与える「マンション管理士」が誕生したわけです。

もちろん、多数の資格者は管理組合の悩みや相談にのれる管理士だと思いますが、「業」として成り立つのは、ほんのわずかな人だと思われます。

理由は簡単で、管理組合側にニーズがあると思えないからです。

もし、ニーズがあっても、わざわざ経験や力量も分からない「管理士」に有料で相談する管理組合がそんなにあるとは思えません。決算時に「相談料」という項目を作りにくいこともあります。

相談は管理会社にして管理会社に不満があれば思い切って良心的な管理会社に替えるケースが多くなるものと考えられます。

むしろ、管理に関するアドバイスを与え、エレベータの保守費や管理委託費の引き下げ(管理会社の変更)などにより、年間に300万円の節減ができたとすると、その何割かを成功報酬として頂戴するマンション管理士が現れるかも知れません。

戸建て住宅の所有者は「自分で面倒を見る」、マンションの所有者は「自分たちで面倒を見る」ことが管理の基本です。

マンション所有者で管理士になった方々は、まず自分が住んでいるマンションや管理組合に悩みや問題がないかを調査・解決して、それから他の管理組合の良きアドバイザーとなって頂くことを願ってやみません。