

活躍するマンション管理士

第
108
回

自主管理の運営支援から再生支援まで

マンション管理士

平田 英雄（川崎市在住）



1. はじめに（自主管理支援のために独立）

マンションの管理会社で16年間、フロント業務を中心とした現場対応や受託営業などの業務を担当してまいりました。その中で、多くの大手管理会社が収益指向・規模拡大を目指すのに伴い、利益が小さい小規模マンションの管理から手を引く様子を目の当たりにしました。このままでは小規模マンションの管理は行き詰まることになると思い、2012年小規模マンションの自主管理の支援事業を始めるため、独立いたしました。

マンション管理士として管理組合を支援する傍ら、自主管理を志向する管理組合の一番の課題である組合会計業務を少ない負担でお手伝いできるよう、パソコン上にインターネット環境を利用して会計システムを呼び出すクラウドを利用した簡単な管理組合会計システムを開発し、提供しています。このシステムにより、管理組合の方も人の手を借りずに自ら会計業務を行うことができます。

今回は、これまでの取組案件の中から、自主管理から管理会社に委託への変更援助と再生の方向性検討への支援を行っているA組合での事例と、管理会社への一括委託から自主管理へと変更したB組合での事例をご紹介したいと思います。

2. 管理会社の選定、そして再生の方向性の検討支援に

（1）自主管理の限界から管理会社への委託へ

A組合（川崎市所在、築41年、RC造5階建て、83戸）との出会いは、川崎市のマンション管理士会のセミナー&相談会でした。48戸の組合員が高

齢者と高齢化が著しく、配管やサッシの劣化、耐震診断によるIs値が耐震性不足、エレベーターが高いことのバリアフリー問題など解決すべき課題が山積しており、組合独自のシステムで運用してきた会計業務も含め自主管理で運営を進めていくことは、困難な状況でした。

管理会社へ委託することにより今よりどの程度金銭負担が増えるのか、組合役員の負担は減るのかなどの疑問を解決するために、まずは、実際の費用や業務内容を把握するための一例として、ある管理会社から見積りを取ることにしました。

見積り等で確認したところ、清掃・設備管理費等の管理コストは今まで見直しをしてこなかったため、現在とあまり変わらない金額で管理会社に事務管理費等を含む一括委託が実現できることが分かり、一気に管理会社に委託の方向へと進むことになりました。

管理会社の選定では、選考方法や委託費以外の選考のポイントとして、①修繕・大規模修繕への関与の仕方が請負かコンサルティング、②未収督促（期間と長期滞納者への対応など）方法、③管理員の役割（理事会の出席、組合支援など）などを専門的な観点から支援する必要があるため、管理会社選定のコンサルティング契約を結び選考のお手伝いをすることになりました。

見積合わせ方式により、委託金額、上記の選考ポイント、プレゼンテーションの3つの項目で数社を比較検討した結果、最終的にはこれまでのコストよりも低い金額で管理会社への一括委託することが出来ました。保守点検管理業務、組合会計処理・

報告、督促業務などの定型的な組合運営業務を任せることにより、組合役員は、「修繕・改修」「建替え」など再生に向けた方向性などの検討や、コミュニティ形成など大きな課題解決への取組に専念できるようになりました。

（2）築40年を迎える再生の方向性の検討へ

管理会社への委託が始まると同時に、今度は再生の方向性の検討の課題が大きく浮上してきました。耐震補強を行うのか、エレベーターの設置はできるのか、建替えの条件はどうかなどの課題について方向性を決めなければ大規模修繕も進まない状況になっていました。そこで、再生の方向性を検討するためのコーディネーターとしての役割を依頼されました。

建替えと修繕・改修の比較検討を、適切な費用で行うコンサルタントに委託しようと、NPO法人や設計事務所など数社からの企画提案、実績、費用を比較検討して選考を行い、建替えや再生の方向性の比較検討に実績のあるNPO法人に決定しました。

そのNPO法人によるコンサルティングのもと、約8ヵ月かけて、①再生検討のガイダンス、②修繕・改修・EV・耐震シミュレーション、③建替えシミュレーション、④総合的比較検討の計4回の説明会と懇談会を行い、再生の方向性検討のプログラムを進めました。1回目の再生化のアンケートの結果は、「建替え」と「修繕・改修」そして「判断つかない」の3項目に意見が分かれ、結論が出ませんでした。

現在は、再生検討の第二段階として、各方向における組合員の資金的負担を分かりやすく示して、組合員の方々の理解を深めながらさらに検討を進めているところです。

3. 管理会社への一括委託から自主管理への移行支援

B組合（目黒区所在、築23年、RC造地下1階・地上3階建て、6戸）は管理会社に一括委託していましたが、エレベーターが油圧方式で部品の供給停止のために更新費用の支出に備える等、今後の修繕費用の増大が見込まれるため、管理費用を節減して修繕積立金にまわそうと、自主管理の検討

をしていました。管理員や設備管理については管理組合が直接に委託するとして、会計業務だけを低額費用で委託できないかと、私が相談を受けました。

これに対して、会計処理や帳簿の作成を行う会計業務と、エレベーター保守会社の選定の支援業務も行ったことで、結果として年間100万円を超える管理費用がコストダウンされました。その後、管理費と修繕積立金の改定を行い修繕積立金を増額して、今後の修繕コストの増加に備えることができました。

今後は、組合員数が少なく理事会運営が難しい小規模マンションの運営に適した方法として、管理者を選任して、必要な事項は全て総会で決定する管理規約に改定するお手伝いをすることにしています。

4. おわりに

小規模マンションの支援のために、独立して事業を始めましたが、思った以上に高経年、耐震性不足や高齢化のために、再生への方向性の検討を支援しなければいけないマンションが多いことを再認識しました。

管理会社に勤めている間に気が付かなかったことは、管理会社が対応しているのは実は恵まれた環境の管理組合で、お金が無く、人材もない管理組合をどうするのかということです。放っておくとスマート化につながってしまうマンションの管理組合をどのようにして支援していくのか、対応策を具体化していくかなければいけないと考えます。

また、当初の命題である小規模マンションの支援については、管理会社に頼らないマンション管理の手法を構築することで、無駄なコストを省いた効率の良い管理の実現と併せ、マンション管理士が専門的な支援を行うことによりB組合のように効率が良くそして質の高いマンション管理を実現できると考えます。

都市型の標準的な居住形態としてのマンションの課題に取り組むことは、社会的意義が大きい仕事であり、今後も積極的に取り組んでいきたいと考えています。