第4回 まちづくりなでしこインタビュー

マンション建替え、マンション管理、再開発事業、コーポラティブハウス等まちづくり分野でご活躍されておられる女性に、携わっておられるお仕事や女性ならではの視点等をインタビューによって紹介します。

インタビュアー
大野 由利子
住宅金融支援機構
まちづくり推進部調査役

1995年一橋大学社会学部卒、同年住宅金融公庫入庫。近畿支店、審査部等を経て、2014年4月より現職。再開発プランナー・マンション管理士。再開発事業、マンション建替事業に対する融資を担当。

マンション管理士の実践的な取組

オフィス・日下部　代表
日下部 理絵

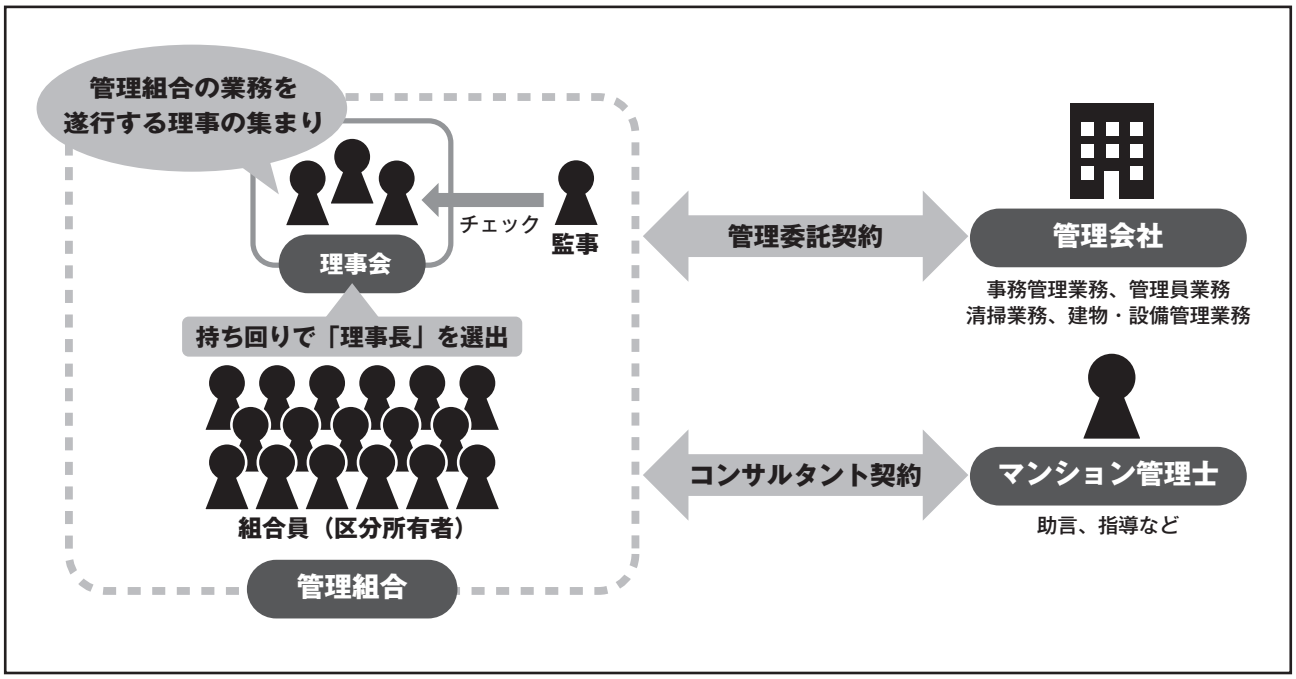
第1回マンション管理士・管理業務主任者試験に合格後、管理会社での勤務を経て、マンションの総合コンサルタント事務所「オフィス・日下部」を設立。女性ならではの視点で、管理組合の相談・顧問業務、書籍などの執筆・連載、行政・民間が主催する様々なセミナーに登壇。さらに、テレビ出演・ラジオのパーソナリティなど幅広く活躍中！

マンション管理士とは？

マンション管理士試験に合格し、マンション管理士として登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、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専門家です。

具体的には、管理組合の役員などからのマンション管理に関する相談に対して、回答または助言を行う相談業務にとどまらず、理事会が行うべき日常業務全般について総合的なアドバイスやサポートを継続的に行う顧問業務を行います。その他に、管理規約の改正、長期修繕計画の見直し、大規模修繕工事実施時の業者選定といった特定の業務を支援するスポット業務、管理組合向けの勉強会・セミナーの講師から企画運営する業務なども行います。

また、３回目の大規模修繕あたりから建替えを検討する管理組合が増えています。マンション管理に関する相談の延長で、建替えについて相談されることも多いのですが、建替えの大まかな流れや円滑に進めるための管理規約の改正、合意形成のポイントなどを説明したうえで、建替えの専門



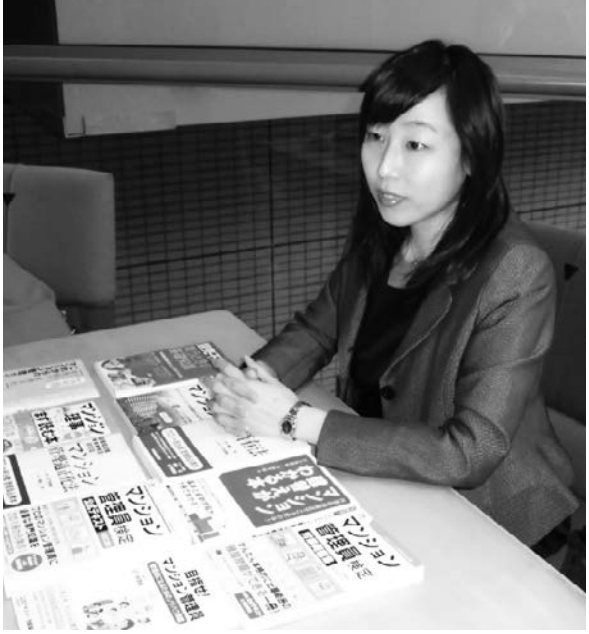
家にバトンタッチさせていただきます。他方、耐震診断を実施して明らかに低いIs値（構造耐震指標）が出た場合、資産価値の低下につながりかねないので、耐震診断を実施するかしないかで合意形成が難しい管理組合も多いです。耐震補強には多額の費用がかかるため、せっかく耐震診断しても工事の実施に至らず、前に進まないケースもあります。そうした場合、助成金の活用や行政の勉強会について情報提供します。マンション管理士はマンション管理の専門家ではありますが、他の分野の専門家につなぐ窓口の役割も果たしています。

日下部さんのお仕事は、管理組合顧問、本のご執筆、セミナー講師等、多岐にわたりますね。

管理組合との顧問契約は、通常1年更新です。管理組合と管理会社の管理委託契約も1年更新ですから、それに合わせています。マンション管理士と管理会社は、二人三脚で管理組合の運営を支援し、マンション住民が快適に暮らせるようにお手伝いしています。

管理組合がマンション管理士と顧問契約を締結することによって、役員の皆さまの負担が軽減されるとともに、安心感が生まれます。専門家が管理組合の運営状況をリアルタイムに把握していることで、現在起きている問題のみならず、将来起こり得る問題への迅速な対応が可能になります。また、その都度状況を確認したうえでアドバイスするより管理組合の費用負担も軽減できます。法改正など、めまぐるしく変化するマンションを取り巻く情報を容易に得られるというのもメリットです。顧問契約の締結は、いわばマンション管理組合が“主治医”をもつということなのかもしれません。マンションや管理組合の状態を熟知している“主治医”だからこそ、必要に応じて他の“専門医”につなげることもできます。

私が出版した書籍は、「マンション」に関連したものが16冊あります。マンションの基礎知識、法の解



説、資格用テキスト、スマートマンション、競売といったものから、最近話題のマイナンバーに関するものまで幅広く手がけています。マイナンバーは、管理組合法人、団地管理組合法人だけでなく、太陽光発電の売電、自販機設置等により収益事業を行っている、或いはマンション管理士等の専門家（個人）への報酬の支払いにより源泉徴収義務が発生する等、税申告のある管理組合であれば、法人格がなくともマイナンバーが指定されます。税務署への支払調書の提出がある場合、管理組合の法人番号に加えて、支払を受ける者の個人番号も必要となるため、その取扱いについて適切な安全管理措置を講じることが求められます。マイナンバー制度は管理組合にも多大な影響があることをもっと周知していく必要があると感じています。今後も、わかりやすい視点で皆様のお役に立てるものを発刊できればと思っています。

セミナーは、行政や管理会社などの民間からの依頼を受けて行います。自ら講師として登壇するもの、企画するものを合わせて年間200回くらい行ったこともあります。管理会社のセミナーは、既に受託している管理組合の理事長向け、将来のお客さま向け、社内研修の3パターンになります。行政、管理会社以外では、資格の学校がこれからマンション管理業界を目指す方に向けてや、システム会社が管理会社向けの会計ソフトを制作する際に招かれ、業界の動向などについて講演したこともあります。

マンション管理員検定協会が運営する資格制度「マンション管理員検定」について教えてください。

マンション管理員検定は、３月と９月の年２回試験を実施しており、3月で10回目となります。これまで延べ7000人に受験いただき、検定用テキストはシリーズ４万部が読まれています。受験者は、マンション管理員を目指す方、管理会社の方、マンション住民の方が主になりますが、全くこの業界を知らない受験者も多いです。年齢層は10代後半から70代後半までで、生涯学習としても活用されているようです。マンション管理士、管理業務主任者、宅地建物取引士など別の資格試験と同時受験されるケース、管理組合の役員が大規模修繕のタイミングに合わせて集団受験されるケース、信託銀行やリフォーム会社の方が、フロント担当者や管理員と対等にお話できるようにと受験されるケースもあります。社内研修の一環として団体受験される管理会社もあります。マンション管理業は、人材サービス業であり、コンサルタント業であると言われることがあります。社員が優秀であることを対外的に示すため、マンション管理士、一級建築士などと並んで、客観的指標になる管理員検定の資格取得を推奨しているそうです。

試験内容は、マンション管理員の実務知識・法的知識・一般常識等を問う設問になっているため、検定の受験に向けた学習をすることで、マンション管理員の業務に関し、正しい理解と幅広い知識の定着を図ることができます。マンション管理への取っ付き難いイメージを打破してもらうため、テキストは、管理の歴史、設備、実務など初歩的な内容から入って、標準管理規約、法律と段々難しい内容になっており、取り組みやすい構成としています。

管理員検定の実施及び検定用テキストを通じ、マンションにホテルと同等の接遇マナーが大事という認識がマンション管理業界に広まったので、多少なりとも貢献できたのではないかと自負しています。

また、日本のマンションの平均的な戸数は、50戸程度と言われています。50戸規模のマンションだと、受付、点検、立会、報告連絡業務、そして清掃のすべてを管理員一人でこなすことが多く、一人の果たす役割が大きくなります。「マンションは“管理”を買え」と言われ、その“管理”を支えているのは、マンション管理の現場に常駐し、最前線にいる管理員です。この管理員の資質こそが、マンションの質そのものに大きく関わりますので、マンション管理員の皆様には、検定を通じて是非スキルアップを図っていただければと思います。

マンション管理に関するラジオ番組のパーソナリティのご経験もおありですが、リスナーに一番お伝えになりたかったのは何ですか。

2013年に「知っ得･納得･マンション管理」と題して、ラジオＮＩＫＫＥＩで３か月にわたり、全13回のシリーズ番組が放送されました。当番組は、radikoを通じて全国のリスナーにお聴きいただきました。放送時間帯は、金曜日の21:15 ～ 21:30とし、週末の理事会前に聴いていいただくことを想定していたのですが、残業中の管理会社のフロント担当者にも多数聴いていただいていたようです。廣田信子氏、飯田太郎氏、瀬下義広氏、高橋ゆき氏、親泊哲氏をゲストにお招きし、マンションコミュニティ、防災、計画的な修繕、専有部の家事代行サービス、これからのマンション管理と様々なテーマでお送りしました。

マンション管理員検定 試験風景～熱気あふれる受験会場～

収録スタジオにて

マンション管理の分野は、まだまだマイナーでしょう。不動産といえば、まずは賃貸、売買であって、マンションを購入して初めて、管理の重要性に気づくというのが一般的です。本の読者にもラジオのリスナーにもセミナーの受講者にも全てに共通して、管理という分野があること、また、管理が違えば、マンションの資産価値や快適性も違ってくるということを認知していただきたいなと思って情報を発信しています。ここ10年くらいで、ようやくマンション管理の分野も認知されてきたかなと感じています。

マンション管理の現場で、女性目線が役立つことなどおありですか。

建替えとか耐震化とか、難しい問題になればなるほど、合意形成が難しく長期化します。これら問題の合意形成を円滑に進めるにあたって、人とのつながりを大切にする女性がキーパーソンになれるのではないかと思います。

私がマンションの現場に行く際は、お住まいの方々の生活の雰囲気を知るため、行く前に必ず近隣のスーパーを2、3軒回ることにしています。エリアや沿線によって、高級スーパーが多かったり、売っているものが違ったり、スーパーには地域性が表れます。スーパーの特売日やポイントカードなどの話をすると、一気に管理組合の役員の女性と打ち解けることができます。スーパーで仕入れた衣食住に関する話題によって住民の心をつかむことは信頼にもつながります。

機構のマンションすまい・る債やマンション共用部分リフォーム融資についてのご感想などお聞かせください。

修繕積立金は、組合員みんなの資産ですので、元本割れは許されず、安定的な運用が求められます。その意味で、マンションすまい・る債は、まさに管理組合のニーズに合った制度だと思います。10年債とはいっても中途換金できるので、修繕計画を立てやすいことも大きなメリットです。また、一口50万円というのも非常に便利です。公的機関の制度で安心感がありながら柔軟性があるのが良いですね。

すまい・る債と比較されるのは、銀行の定期預金や積立保険です。大規模マンションは資産が多く、ペイオフ対策のために預入先を分散させる必要が生じます。このような場合も、すまい・る債は有効です。

本来、長期修繕計画に基づいて修繕積立金を積み立てていれば、必要な時期に必要な修繕ができます。ところが、築年数が経過し、大規模修繕を必要としているマンションほど、修繕積立金が極端に少額だったり、融資の要件に合う管理規約がなかったりします。このように管理不全に陥ったマンションに対し、機構と専門家が組んでアドバイスしたり、手をさしのべたりする取組があると良いかもしれませんね。

マンションの大規模修繕が必要なタイミングは、子育て世代にとっては教育費がかさんで一時金を負担するのが難しい時期でもあります。多額の一時金を徴収する計画を立てたとしても、滞納につながることもありますので慎重な対応が必要です。全額借入はあまりお勧めできませんが、一時金で不足する部分を融資でまかなうのも賢い選択肢です。修繕が行き当たりばったりにならないよう、次の修繕のための修繕積立金を一定に残しておくことも重要です。

本日はありがとうございました。

【インタビューを終えて】

マンションの維持・管理分野において、専門知識・実務経験豊富なマンション管理士や最前線の現場にいるマンション管理員の果たす役割の大きさを再認識することができました。機構の制度も上手く活用いただきながら、マンションの適切な維持・管理や再生が円滑に進んでいけば嬉しいです。