

マンション管理士の役割はますます重要になっています！

分譲マンションの増加

我が国のマンションストック戸数は毎年着実に増え続けており、今や675万戸となっています。また、マンションの居住者は総人口の1割を超え、居住形態としてますます定着してきています。

高経年マンションの増加

このようにストック戸数が増え続ける一方で、マンションの適切な維持管理の確保が課題となっています。築30年を超えるいわゆる高経年マンションのストックは、10年後には約2.2倍に増加すると見込まれており、マンションの老朽化対策が重要になっています。また、大規模な震災に備える観点から、耐震診断・耐震改修工事の実施も課題になってきています。

永住意識の高まりと高齢化

マンションでの永住意識が高まる一方、管理組合活動への無関心化とともに居住者の高齢化が進んでいることで、役員のなり手不足が課題となっており、専門家による支援がより重要になっています。

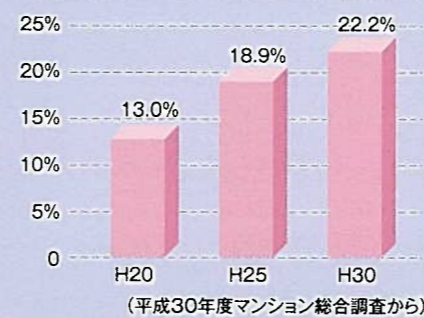
管理組合運営における将来への不安(重複回答あり)

1位 区分所有者の高齢化	53.1%
2位 居住者の高齢化	44.3%
3位 修繕積立金の不足	31.2%
4位 大規模修繕工事の実施	27.8%
5位 理事の選任が困難	27.1%
6位 管理組合活動に無関心な区分所有者の増加	27.0%

居住者の永住意識の推移



世帯主が70歳以上のマンションの割合の推移



マンションの適切な管理を行うには、マンション管理組合の円滑な運営や大規模修繕工事の適切な実施などが必要不可欠です。このため、マンションの管理の専門家であるマンション管理士の役割はますます重要になっています。また、令和4年4月に全面施行されたマンション管理適正化法改正により今般導入された「管理計画認定制度」の運用においても、マンション管理士の活躍が期待されています。

学識経験者からのメッセージ



弁護士 篠原 みち子

マンション管理士は身近で頼りになる存在

我が国の総人口の一割以上の約1573万人が居住していると言われるマンション。そのマンションの修繕をはじめ、建替えや耐震化の問題、管理費等の滞納問題、役員のなり手不足、独居高齢者等への対応など、いわゆる二つの老いにどう対処するかだけでなく、日常の騒音問題等も含め、管理組合の業務は多岐にわたります。直近では新型コロナウイルス感染症をマンションでどう防ぐか、総会の開催をどうするか等、管理組合は、今まで経験したことのない問題にも直面しました。

これら多くの問題に、一年ごとに役員が交代しながら対応するのはとても大変ですし、管理組合としての知識や経験を積み重ね、組合運営の継続性を維持していくことも難しいのが現実です。どの管理組合も、専門家としてのマンション管理士のアドバイスやサポートの必要性、有用性を感じているはず。現場で住民の声を聴き、客観的な立場で問題の交通整理をし、解決に向けて背中を押してくれるマンション管理士は、管理組合にとって身近で、頼りになる存在です。

どんどんものを造るという時代から、良質なものを長持ちさせるSDGsの時代に入ったと言われる。しかも想定外の事柄にも迅速な対応が必要になっている、そんな今だからこそ、マンション管理士の一層の活躍が期待されます。

活躍するマンション管理士

マンション管理組合の良きパートナーとして全国各地でマンション管理士が活躍しています。
(令和4年3月末現在のマンション管理士数 27,077人)

身近な専門家である マンション管理士として

桂川 明美 (北海道)



近年、築年数が40年を超えるマンションが増加し、マンションの老朽化問題や居住者の高齢化による役員不足等が問題視されています。それらの問題は管理組合によって異なり、また複雑多岐にわたるため、ニーズに合った専門的な対応が強く求められています。そのような中、管理計画認定制度が始まる等、常に新しい情報に基づく専門的な知識の更新は欠かせないところです。

平素の業務において、女性の組合員から、同姓である私に相談したいという要望を受けることがあります。その場合は、親しみを持っていただけるよう時間をかけてお話を聞く等、柔軟な対応を心がけています。それにより結果的に、管理組合にとって身近な専門家であるマンション管理士の役割が果たせるものと思取り組んでおります。

多種多様なマンション管理士の 活躍に期待

横田 幸彦 (広島県)



私は、社会に出て約20年間建築設計・施工業務に従事し、その後の約20年間系列管理会社にて分譲マンションの管理業務に携わり、現在は、建築設計事務所を営んでおります。

様々な問題に直面する管理組合の運営、長期修繕計画書の作成、大規模修繕工事の施工に関し、マンション管理士として、また建築士として携わってきたことの経験が、現在の日々の業務に役立っていると感じております。

建築設計業務とマンション管理とは、密接に関連するものであり、どちらも利便性や快適性を追求するものであると思います。

今後も、建築に限らず様々な分野のマンション管理士に活躍していただくことで、管理組合の良きアドバイザーが増えることを願っております。

外部専門家として第三者管理方式に 挑むマンション管理士

湯本 謙弥 (長野県)



管理組合運営を組合員以外の第三者の専門家が行う「第三者管理方式」を採用する分譲マンションが増えてきておりますが、その背景として、役員のなり手不足は深刻で、高齢者や多忙な現役世代等の役員辞退が相次ぎ、組合活動が「管理不全」に陥りかねない組合も多いのではないかと考えられます。

私が外部役員として就任しているマンションでは、特に、住民の皆様が快適かつ安全にお過ごしいただけるよう環境整備に奮闘しております。管理会社も管理組合を選別する時代に突入したと言われております。諸問題を抱える管理組合や区分所有者が「管理難民」とならないよう住民側の立場に立って健全な運営をサポートすることができるのはマンション管理士以外にはないの思いから、その重責を全うできるよう日々精進してまいりたいと思っております。

マンション管理士として マンション管理のIT化を推進

柴田 龍也 (東京都)



私がマンション管理士の業務を開始したのはコロナ禍のさなかでした。世の中が対面での接触を避ける一方で、マンション管理においては複雑な法律や管理会社の人材不足など、多くの課題を抱えるため、従来通りの対面での対応とせざるを得ないことがしばしばありました。そこで、積極的なIT化を図ることで業務の効率化と情報の共有を進め、非対面での管理組合活動を進めることが、様々な問題解決の第一歩になるのではないかと考えます。

マンション管理におけるIT化のためには、単にITの知識だけでなく、マンション管理の深い知識も必要となります。私はこれまで、企業のマーケティングやコンサルティングを担う中で、多くのIT化を進めてきました。今後、マンション管理士として、管理組合のIT化の推進に注力していきたいと考えております。

地方公共団体におけるマンション管理士の活用

管理組合からの個別の要請に基づく管理運営に関する相談のほか、多くの地方公共団体で、マンション管理士を活用したアドバイザー制度が実施され、マンション管理士が管理組合を訪問し、管理運営に関する助言・指導等が行われています。また、各地方公共団体が開催する「マンション管理セミナー」においてもマンション管理士が活用され、管理組合の役員や区分所有者等に対する講演や管理に関する相談会などが行われています。