

地方管理士の業務拡大 法改正など講演

日本マンション管理士会連合会は7月8日、高松市で2025年度全国マンション管理士合同研修会を開いた。写真。地元の香川県マンション管理士会や愛媛県マンション管理士会による事例紹介のほか、折田泰宏弁護士による基調講演、国土交通省、香川県、高松市、マンション管理センター、住宅金融支援機構による講演を実施。マンション関連法の改正を踏まえた管理士業務や、外部管理者に対応した管理士のあり方、地方での管理士業務の確保などについて情報共有した。

日管連 高松で合同研修会

事例紹介では、香川県マンション管理士として活動し、田雅浩副会長が「管理計画的にはプラスになる」と考え、自身で暮らす自分の住むマンションをパントリー（1992年竣工）をリニューアル、愛媛県工、団地型マンションのマンション管理士の宮岡健会長が「愛媛県マンション管理士のADR事情」と題してそれぞれ発表した。

石田副会長は、建設会社を定年退職した20年に一級建築士・マンション管理士事務所を開設。「自分の仕事上、マンシ



修繕工事の実施などを説明した。

このうち修繕履歴書の作成では、管理会社から提示された履歴が大規模な工事にとどまっていたことから、竣工以降約30年の工事400件の請求書を用意し



瀬下会長 石田氏 宮岡氏

てもらい、工事の日時や内容、発注金額、施工会社をエクセルに入力してリスト化した。これにより過去の工事の内容や理由がわかるため工事実施の判断にも生かされたと説明した。長期修繕計画の見直しについては、工事費の上昇が顕著である状況を踏まえて年2%程度の物価上昇を見込んだ工事費を想定することも、今後の物価変動や社会情勢などを踏まえおむね5年ごとに計画を見直すことも決めている。

石田副会長はこうした活動を振り返り「自分のマンションを実験台としてマンション管理士が行うべき業務の予行演習ができた。大規模修繕工事で玄関ドアの交換やノータッチキー化などのバリエーションを行ったことで価値が大幅に向上し、ほかの住棟でもこの工事が基準となって全体の価値向上につながった」と成果を述べ「地方のマンション管理士は、管理士としての業務が少なく、活動すればいいかわからないことも多いと思う。分譲マンションにお住まいであれば、自分のマンションで活動することで管理士としてのスキルアップになり、マンションの価値向上にもなる」とまとめた。

宮岡会長は、回会も所属し相談や調停などを行っている「愛媛和解支援センター」での活動から、マンションに係る調停や相談の事例を報告した。このうち、漏水事故の原因を探るため専有部の一部を取り除いた壁の修復をめぐる調停により居住者は感謝料請求を取り下げ、管理

会社は壁の全面補修を行うことで合意したと紹介。また管理会社のリプレイスについて管理組合から相談を受けた事例から「理事長としての不満な点や納得できない点を簡潔書きにして提出してもらい、それをもとに管理会社に考え方を尋ねる場を設けたいと持ち掛けた。結果としては理事長の思い違いも、管理会社として対応が良くなかったところも見えた。これにより、理事長はもう少し様子を見ようと態度が軟化した」と、調停の方法を活用した課題解決を行ったケースを話した。

事例を踏まえて管理士業務のあり方にも触れ「我々の仕事の対象は、やはり人ではないか。人と人との交渉なので、管理士に信頼がなければ業務は成立しない」と提起すると、「信頼を構築するには相談の積み重ねの中で信頼を高めていくのが基本だ。外部管理者や顧問として管理組合と直接関わっていくにも、相談業務の延長上にこれらの業務があり、相談に対応できないと対応も難しい」と、今後管理士が多様な業務を担う上での必要な視点を投げ掛けた。

また外部管理者管理方式についても言及し「マンション管理士が関わる場合、管理会社が管理士に業務を依頼するケースもあるだろう。管理会社に雇われれば管理会社側の人間となり、利益相反に当たること懸念される。独立性を持って対応するのが大事になる」と、中立性が持ち味である管理士の特徴を踏まえたい対応を訴えていた。

研修会の冒頭では、瀬下義浩副会長が挨拶し「マンション関連法の改正により、管理士が活用される場面はより増えてくる。役割を担うにはマンション管理士法の制定が不可欠だと思っており、制定には管理組合のために管理士がどう活用してもらえるかも重要になる。今日の研修を生かしてほしい」と呼び掛けた。来賓として、地元選出で国土交通副大臣時代に日管連の設立に尽力した平井卓也衆議院議員、高松市の大西秀人市長らが祝辞を述べた。

研修会の終了後は懇親会が開催され、磯崎仁彦参議院議員や瀬戸隆一衆議院議員など地元選出の国会議員やその関係者が多数駆けつけた。