

MSA 10周年記念号 ぱーとなーず

〒468-0015 名古屋市天白区原2-3507
グランメールKAZU 2B

電話 052(804)4600

FAX 052(893)6620

E-mail info@nagoya-mankansupport.jp

URL 「マンションサポートあいち」で検索



第11回定時総会

わたしたちは7月13日、設立から10年を迎えました。6月15日には当会事務所で令和初の定時総会を開き、これまで以上に管理組合や住民の方々のお役に立てるよう、決意を新たにしました。マンション防災とともに、複数の建築士が在籍する当会の特徴を生かし、大規模修繕のサポートにも一層力を入れていくことを確認しました。

そんなMSAに、強力？な仲間が加わりました。名前は見たままそのまま「元気マンション」です！ 好物は「修繕積立金」!? 今回リニューアルする名刺にも登場します。



どうぞよろしく
お願いします

ぼうさいこくたい出場

10月19日(土)20日(日)に、名古屋市のささしまライブ24エリアで内閣府などが主催する防災イベントに参加します。昨年、東京で開かれた第3回大会には、1万2000人が来場した大規模なものです。

わたしたちは20日10:00~11:30、「大丈夫？ あなたのマンション防災対策」をテーマに、ワークショップを開催します。4月の同タイトルのセミナーをパワーアップ！参加を希望される方は、電話、ファクス、メールでサポートあいちにご連絡ください。

崎広典 代表理事に聞く

これまでの10年 これからの10年

マンション管理士にできること



MSAが発足して10年、マンションと管理士をめぐる状況は大きく変わりました。多くの現場を見てきた崎代表理事に、マンション問題の現状、今後の見通しを聞きました。



名古屋でも活躍の場が拡大

一まず、NPO立ち上げのきっかけを教えてください

2009年、愛知県マンション管理士会※のメンバー16人で発足しました。そのころの名古屋は、東京や大阪と違って管理士の仕事が少ない、皆、独立してやっていけるという自信がなかった、ということもあります。

「広くマンション管理の悩みに応えよう」と、会社員や自営業者、リタイア組が集まり、現在の場所に事務所を借りて活動を始めました。現メンバーは11人です。仕事はまだ限られていますが、それでも随分増えてきたと思います。

※愛知県マンション管理士会

国家資格であるマンション管理士の登録を受けた愛知県及びその近隣の有志で発足。会員相互の研鑽を主な目的に、現在約80人が所属しています

二つの「老い」が大問題に

一この10年で、マンションの問題に変化を感じますか

かつては、大規模修繕や長期修繕計画の相談が目立ちました。資金がない、とか管理会社には任せられない、といったことです。その次には、管理会社が高いから変えたい、とか規約を改正したい、といった内容が増えてきました。時代によって波があります。

今は、何といても二つの「老い」が大きな問題です。建物の老朽化が進み、そこに住む住民も高齢化して、管理組合の運営が立ち行かなくなってきました。

自主管理組合では、役員が高齢化し、新たな手もお金もなく、機能不全を起こしているところが見られます。かつては男性の役員が多かったのですが、団地などで、女性が運営の中心となっているところが増えていきます。

管理会社に委託しているところでは、組合員の無関心が課題です。結果として、一部の住民が専横的に振る舞う「モンスター化」が目立つようになってきました。いまは、管理会社も人手が足りていませんから、対応が難しい管理組合からは、手を引きたがる傾向があります。

自分たちではどうにもならなくなると、われわれのようなマンション管理士に相談がくるのですが、まだ、そういう資格があるということが、十分に知られていません。スムーズに相談につながっていないと感じます。

第三者管理の相談が増加

一そのような難しいケースに、どう対処するのですか

理事会、総会などマンション管理全般のアドバイスをしたり、相談に応じたりします。継続的に管理組合を支援する「顧問契約」です。

それだけでは十分ではない、となると、管理士が組合の理事長や役員になる「第三者管理」の選択肢があり、この相談も増えています。

重要なのは、やはりお金です。実際、財政的にしっかりしているマンションであれば、いろいろな問題も解決できてしまうことが少なくありません。深刻なのは、お金がなく、管理費や

修繕積立金の値上げもできないマンション。滞納問題が先送りの状態になっていることも多いです。お金にシビアであることは、当事者にはなかなか難しいこともあります。マンション管理士が第三者としてアドバイスし、解決を図っていく。そのような需要は大きいと思います。

今、滞納額が数千万円というマンションに、弁護士と協力して対応しています。問題が表面化するまで、誰も何も言わず、放置していたため、額が膨らんでしまいました。無関心のツケは大きいと感じます。

ソフト・ハード両面から支援

一最後に、マンションサポートあいちの強みを教えてください

NPOということで、株式会社などと比べて相談しやすいと感じていただけるようです。

当会には建築士、宅建士、ファイナンシャルプランナーなど幅広い資格、経歴を持つ人材が集まっていますから、ハードとソフトの両面でお役に立てると思います。

ソフト面は、規約改正や組合運営です。経験に基づき、法律、財政の知識を生かしてお手伝いします。ハード面は、建物の老朽化対応、大規模修繕や長期修繕計画作成の支援です。管理会社に頼まなくても、建物診断も可能です。まずは気軽に連絡をいただければ、と思います。

■お知らせ&編集後記

新しいホームページは、もう見ていただけましたか？ マンション管理に役立つ情報が満載。気になる問題のヒントが見つかるかもしれません。メールによる相談も受け付けています。スマホでもストレスなく閲覧できるので、一度のぞいてみてください。

事務所のレイアウトを変更しました。窓の前にあった書類棚を移動し、明るい雰囲気の中でお話をうかがうことができます。

次回は、防災国体の模様などをお伝えする予定です。

自然光が気持ちの良い事務所です

