

マンション管理士の担う 重要な役割

マンション管理士

田原 俊昭 (熊本市在住)

はじめに

筆者は、元々、不動産会社、中堅ゼネコン、設計事務所への勤務が長かったお陰で、建物の構造や設備、メンテナンスには、比較的詳しい方だと自負しております。

宅地建物取引士の資格は若い時に取得しておりましたが、マンション管理士と管理業務主任者が国家資格として創設されたときに、これからのマンションに必要な資格だと認識し、空き時間を利用して勉強時間を確保し、何とか2007年にダブル合格を果たしました。

私が資格を取得した頃は、まだ、熊本県にはマンション管理士会として機能している団体は無く、同好会のような存在でした。数年後、やっと管理士会としての形ができ、その後、私が会長職を拝命していたときに、マンション管理士会の全国組織への入会や、法人化を成し遂げて、現在に至っています。

マンションのサポート

地元マンション管理士会の活動としては、熊本市役所での無料相談、熊本建築住宅センターから依頼の無料相談を、月に1回それぞれ2名体制の輪番制で対応しています。熊本市との業務提携で市が実施するマンション管理士無料派遣事業では、問題を抱えたマンション、大規模修繕工事を控えたマンション、維持管理に関する予算不足で管理運営の方向性を見失ったマンション等多くのマンションを訪問し、派遣先マンションで相談会や講習会を実施しています。

個人の活動としては、地元ミニコミ誌に私の事務所の紹介が掲載され、その記事を読んだ方から問合せがあり、そのマンションを訪問し、助言・指導する、というパターンもあります。

当事務所のセミナー開催

コロナ禍前には、地元の会議室(熊本城ホール等)の1室から2室を借り切って、マンションの給排水管やマンション保険等のテーマを決めて「マンション管理セミナー」等を開催し、顧問先マンションの役員の方や他マンションの区分所有者の方へDMを郵送して会場まで足を運んでいただいています。セミナーは、多くの方が抱えている問題の解決方法やその糸口になればとの思いから、年に1回程度の頻度で開催してまいりました。

マンションの寿命

熊本市や建築住宅センターの相談会場でよく聞かれるのが「マンションは、何年持ちますか?」との言葉です。

私同様、マンション管理士として仕事をしている方は、ほとんどこの質問を受けたことがあると思います。実は、マンションの寿命は、その切り口によって随分と変わってきます。

最もポピュラーな回答は法定耐用年数の47年ですが、全国で建て替えられたマンションの平均築後経過年数は40.3年(2022年11月25日付マンション管理新聞掲載:東京カンテイ2022年10月31日付発表「建て替えに関する調査」より)というデータもあり、法定耐用年数に到来せず建替えが行われていることが分かります。

一方、国土交通省の中古住宅市場活性化ラウンドテーブル(第1回)平成25年9月26日の「『中古住宅流通促進・活用に関する研究会』報告書取りまとめ後の取組紹介」に提示された参考資料の「RC造(コンクリート造)の寿命に係る既往研究」では、鉄筋コンクリート造建物の物理的寿命を117年と推定(飯塚裕、1979『建物の維持管理』鹿