

「マンションの管理を見直すドクター」 辻さんとの出会い

北村 業19年、36戸の当マンションの理事会は3名で構成されており、そのうちの一人がたまたま不動産の仕事をしているので、つとこのマンションの管理組合の運営に疑問を持っていました。そんな中、辻さんの講演会に出席し、懇親会の席で話し掛けたのがきっかけです。

辻 講演が終わった後の懇親会で「最近管理が悪くなつて、建物の清掃が悪い」と相談がありました。管理委託契約書も見ましたがなく又、管理委託契約書に係わる重要事項説明も14年間まったくないとのこと、勉強会をお勧めしました。

北村 そのお話を聞き、組合の運営を見直していかねければということに気が付き、私もや、かつての理事なども参加しての勉強会を開くことになりました。私たちは何のつてもなかったのが本当に助けられました。マンションの管理に関する問題が起こった場合は、まずは管理士会に相談すると適切なアドバイスがいただけます。

辻 その時の勉強会では、国土交通省に無登録の管理代行会社

約通知書を出しました。代わりに登録管理会社から新たに見積もりを取ることにしました。

との管理契約を解約すること。早急に登録されている管理会社を探すと、出席者が少なく困っている総会・理事会の代理出席と議決権、マンション管理士の利用のための規約改正について、3つのテーマについて話し合いがされました。

私は、自称「マンションのドクター」と思っています。マンションも健康診断が必要なのです。チェックリストで問診した後、問題点を抽出し、カルテや提案書を作成することを心がけています。

勉強会後に、総会での合意に達しましたので、治療・行動に入りました。カルテはまず、今の管理代行会社を解約するための解

管理組合を円滑に進める3つの具体策

辻 具体的な対策とすることでできました。まず1つ目に管理会社を変更し、管理委託費は25%節減す

管理士さんとの出会いで 組合の運営見直しを検討



アルファコート南7条管理組合
理事長 北村 三穂さん
管理士に出会い、清掃管理や電気代の削減などたくさん課題が解決したと話す北村さん

管理組合運営には様々な問題や悩みが発生するものです。そこで今回は、「アルファコート南7条管理組合」の北村理事長とマンション管理士の辻 信雄さん(NPO法人 北海道マンション管理士会 副理事長)に「円滑な管理組合の運営」についてお話を伺いました。

VOL. 74

マンション管理組合レポート TALK THEME : 円滑な管理組合運営とは

対談 アルファコート南7条管理組合
理事長 北村 三穂さん

マンション管理士
辻 信雄さん

マンション管理組合レポート

TALK THEME :
円滑な管理組合運営とは

管理組合運営には様々な問題や悩みが発生するものです。そこで今回は、「アルファコート南7条管理組合」の北村理事長とマンション管理士の辻 信雄さん(NPO法人 北海道マンション管理士会 副理事長)に「円滑な管理組合の運営」についてお話を伺いました。

対談

アルファコート南7条管理組合
理事長 北村 三穂さん

マンション管理士
辻 信雄さん



マンションも健康診断が必要

マンション管理士
辻 信雄さん
「開診し、カルテを作成し治療します」と話す自称「マンションドクター」の辻さん

ブレーカーの導入や多額の工事や什器備品の購入時の相見積もりの取受けの提案を行いました。

2つ目は、規約の改正と遵守を呼び掛けたことにより、紛争の予防や秩序ある管理ができるようになりました。問題視されていた清掃管理も、新しい管理会社の管理によって、ゴミステーションを改善するなど清潔な環境が実現できました。

そのほか、総会後の食事会の開催やもちつき、消防訓練後の焼肉パーティーなどのイベントも企画・実施し、入居者間のコミュニケーションも充実しました。

3つ目は、セキュリティの強化です。館内出入り口はノンタッチキーシステムを導入し、暗いところでも鍵穴を探す必要もなく、便利で、お年寄りや子どもにも好評です。スベアキーは鍵メーカーでなければ作れないようになっているなど、全面を補強しました。また、防犯カメラをエレベーターの中、駐車場、ゴミステーション、出入り口にも設置し

ました。又、正面玄関、各戸の玄関の液晶のインターホンも録画機能つきカメラモニターに更新し、入館者をチェック、安全が確認できるようになりました。

北村 辻さんは、元銀行やサツシ会社の支店長で顔が広く、いろいろな業種の人を知っており、相見積先も紹介してもらいました。相見積もりという手段があることも知らなかったですし、それが私たちに有利に働くというのをアドバイスしていただいたのは大きいですね。

それから、電気代の削減は、私が理事になった時に一番やりたかったことだったので、費用がかかるというところで断念していたの、辻さんに相談して約2年前に電子式ブレーカーを導入、非常誘導灯の照明をLEDに更新で節電、電気代の見直しとして、さらに人感センサーの切り替えも、全フロアではなく、経済効果をみながら段階を踏んで切り替えることにしました。そのほか、管理のこ

とについて、理事三人で議論になり、雰囲気が悪くなりそうなところをその場ですぐ解決してくれたりもしました。人間関係がうまくいっているのも辻さんのお陰です。存在は大きいです。管理士さんがいることでのこれまでの経験やノウハウ、人脈が生かされ、それがきちんとした根拠になり、ほかの理事への信頼感にもつながっているのだと思います。

辻 このマンションの理事長はじめ、理事の取り組み姿勢・連携プレーは素晴らしい。マンション管理士と理事長・理事との連携が大切だと思います。

マンション管理士とはマンション管理適正化法に基づく国家資格で、役割も管理組合、理事会、区分所有者からの管理組合の運営、管理規約の改正、大規模修繕工事など相談に応じ、マンションの管理に関する様々な問題に対して、専門的知識・経験・ノウハウをおしアドバイスや解決を支援するための総合コンサルタントです。

言い換えますと、マンションのよろず相談窓口で、困った時に気軽に相談することにより組合運営が楽になるお助けマンと思っています。