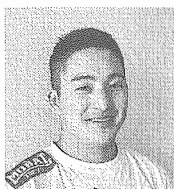


不動産学の魅力

明海大学 不動産学部

第44回



純太 庄司
不動産学部
3年

不動産学部にはマンション管理の授業があり、興味を持った私は、マンション管理士の資格取得に向けて勉強を進めている。

区分所有法は「管理者」を規定しており、管理者は、管理組合総会に議案を提出し、総会で決議されたことを実施する。現在の管理組合の多くは、

区分所有者が理事を務める「理事会方式」を採用している。理事から選ばれた理事長が管理者となるが、独断で議案提出や決議事項の実施はできず、理事会の決議が必要となる。管理業者はあくまでも理事会のサポート役であり、議案の作成はできても決定はできない。素人の区分所有者が理事として管理の判断をする

おり、手厚く理事会をサポートする

建物と所有者の2つの老い

安全で質の高い管理は実現できるか

て、分かる気がした。

だと思った。

「2つの老い」と呼ばれる建物の老朽化と区分所有者の高齢化が進むと、知識面や健康面の不安から理事就任を辞退する区分所有者が増える。現在、理事のなり手不足は深刻だという。管理業者もまた、慢性的なスタッフの人手不足に悩まされており、手厚く理事会をサポートする

理組合の資金が枯渇する恐れがあ

ことが難しくなっている。

この問題を解決するため、従来の理事会方式に代わり、管理業者に管理業務だけでなく管理者の役割も委託する「管理業者管理方式」を採用する管理組合が近年増加している。理事会は廃止され、管理のプロである管理業者が単独で管理者となる。区分所有者は理事を引き受ける負担から解放される。最初はすばらしい方法

最初はすばらしい方法

る。他にも管理者の解任が難しいなど、様々な問題点が指摘されている。2つの老いは今後さらに進むと予想されるため、管理業者管理方式はさらに普及するだろう。理事を担う負担が軽減されながらも、区分所有者の管理への関心や知識を高めて、管理業者と協力しながら、安全で質の高い管理を実現する管理方式はつくれないのだろうか。将来自分が関わりたい仕事である。引き続き関心をもってこの問題について考えていきたい。

【教員コメント】

国土交通省は管理業者管理方式のガイドラインを作成した。しかしそれだけでは対症療法に留まる。2つの老いが伸展する状況下において、区分所有者、管理業者、マンション管理士の連携による安全で質の高い管理システムとはどうあるべきか、根本的に問い直す必要がある。

(小杉学)