

## マンションの第三者管理における外部専門家としての マンション管理士について

マンションの管理を外部の人に任せる制度が国土交通省の委員会で検討されて「外部専門家の活用ガイドライン」が2017年10月に発表され、その後この制度が「第三者管理」という言い方をされてきている。

その第三者管理の形態タイプがいくつか紹介されている。第一は「理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型」というもので、理事会を置いて運営をしているマンションなどで外部専門家が役員に就任するタイプである。第二は「外部管理者理事会監督型」で、外部専門家が管理者になって、その管理執行状況を理事会が監視するというタイプである。第三は「外部管理者総会監督型」で、これも外部の専門家が管理者になるもので、その管理執行状況を総会が監督するというものである。

第二、第三のタイプは外部の第三者が管理組合の管理者になる形態で、理事会などの無いマンションなどで採用されるかもしれない。国土交通省のマンション総合調査（2018年）によれば外部専門家が活用されている事例の多くは建築士、弁護士などが単発のコンサルティング業務を担当するもので、管理の中核部分のガバナンスにかかわるものとなると、顧問となるのがある程度見られるが、管理者や理事・監事などの役員になるのはごくわずかである。

この顧問他のガバナンスに関わる人材はどのような人なのか明らかでないが、ここで考えてみたいのはマンション管理士の関わり程度である。

先日日本マンション学会千葉大会があって、マンション管理の専門家のあり方という分科会が催されていた。そこでは管理をサポートする専門家の中でマンション管理士に注目して、その役割や課題などの検討がなされていた。マンション管理士に注目したのは、マンション管理適正化法で創設されたこの人材が、2020年の法改正で新たな役割が期待されているからだと説明されていた。

さて、ではこのマンション管理士は果たして期待に応えられるのであろうか。先の総合調査によれば外部専門家としてマンション管理士の活用を考えているのは6割強のマンションで、4割は考えてない。活用は理事会顧問として10.5%、管理者1.8%などごく少なく、多くは必要に応じて個々に相談してと

なっている。

学会の分科会ではマンション管理士についていろいろな指摘があった。その中で一番問題点だと思ったのは、このマンション管理士という資格は、ペーパーテストで合格した人に与えられるもので、必ずしもマンション管理の現場を知らなくとも、知識があれば合格して資格が得られるという点だ。実際マンション管理の現場に触れたことのないというマンション管理士を知っているが、その方たちはあまり深刻に考えていないようで、こういう資格獲得を自己研鑽の一つと考えて受験されているようだ。もちろんマンション管理士の方で優れた知識と現場経験を有し尊敬する人も知っていて、同じマンション管理士と言えどかなり力量に幅があるということを感じている。このような点はマンション管理士の方々も感じておられるような発言を聞いたことがある。

学会の分科会で、マンション管理士に「業務独占」を考えるということが話されたが、とてもそのようなことは話題にできる状況ではないだろう。マンション管理のガバナンス部分にしっかりと関わっていけるような、知識と経験を有した資格になるためには大幅な資格に対する改革が必要だろう。その点で韓国の制度は参考になるかもしれない。

韓国では住宅管理士という資格があり、一定規模以上の集合住宅には専門の住宅管理士を置くことが定められているが、この資格には民法、住宅法規、施設維持管理など7科目の試験を受ける決まりがあり、それに合格すると「住宅管理士補」の資格がまず与えられる。そして実務を5年以上経験して「住宅管理士」になることができる。この韓国の30人余りの住宅管理士の方々に大阪のマンション見学を案内させていただき、交流したことがあったが、実にレベルの高い知識と見識、経験を有してられることを実感して、感激した。このように試験に合格するだけでなく、マンション管理の現場で実務経験を積み、その結果としてマンション管理のガバナンス部分の専門家としての資格が与えられるような、そのような高いレベルの資格へと「マンション管理士」の制度改革を望みたいと思っている。

2022年5月10日 梶浦恒男

### 日本マンション学会 2022年度千葉大会の第2分科会で報告しました（4月16日(土)オンライン）

分科会のテーマは「マンションの長寿命化と管理計画認定制度のあり方」で、4月に施行された「管理計画認定制度」の有効性をめぐって、4名がパネルディスカッション形式で議論しました。その中で大槻主任は「マンションを持続可能な住まいにするために—管理計画認定制度の今後の展望—」と題して、『マンション学』（第69号）への寄稿をベースに、管理組合運営の基本的な基準だけではなく、耐震改修をはじめとする高経年マンションの長寿命化の取組みや、財政負担につながりかねない機械駐車設備などの重厚な設備の将来計画に対する評価を認定基準に付加することで、より有効な制度になるのではないかと提起しました。