

マンション管理士の魅力と可能性、実務の実態

マンション管理士・行政書士川原一守事務所

代表 川原 一守

1. マンション管理の世界

◎ 「マンション」とは？ → 「分譲マンション」のこと

◎ マンションの管理の原則

マンションの権利関係

- ・ 専有部分と共用部分

専有部分(各部屋内)→ 専有部分の所有者を「区分所有者」という。

共用部分等(みんなで使う部分で区分所有者全員で共有している)

例えば、エントランス、廊下、エレベーター 等

マンション(共用部分等)の管理とは

→ 区分所有者全員で管理組合を組織して所有者自治

- ・ 年 1 回 全員で集まる総会の多数決で意思決定(年間の予算、決算、役員選任)
- ・ 日常のことは「理事会」で行う(例えば、月 1 回程度、役員数名で話し合う)
- ・ 管理のルールとして「管理規約」、「使用細則等の細則」があることが一般的
- ・ 財源は区分所有者から毎月徴収する「管理費」「修繕積立金」「使用料」等
- ・ 「管理費」とは日常の管理に要する費用(例えば、管理会社への委託費、共用部分の水道光熱費、損害保険料等)
- ・ 「修繕積立金」とは、マンションを維持していくためにかかる将来の修繕費用を毎月積み立てていくもの(将来の修繕費用を算出するための計画を「長期修繕計画」という。)
- ・ 区分所有者が自分達だけですべての管理を行なうことは困難なので一般的には管理費等の出納会計、管理組合運営の補助、管理員の派遣、清掃、各種設備点検等を管理会社に委託(全部委託のマンションが約 9 割を占める)

◎ マンション管理の特徴

素人集団である管理組合がプロである管理会社にほとんどのことをお任せする構図

→ 「マンションの管理の適正化に関する法律」制定される背景

- ・ 管理会社の登録制、様々な義務の付与
- ・ 管理業務主任者、マンション管理士資格

2. 「マンション管理士」という仕事

法律での定義：

第三十条第一項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務（他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除く。）とする者をいう。

「名称独占資格」である

→ 実態として当事務所の場合、主な顧客は「管理組合」

管理組合からの相談に応じるユーザー側のコンサルタント

マンション管理士（マンション管理の業界）は不況に強い？

現状 20 件前後（総戸数で約 5,000 戸）の管理組合の運営コンサルを実施

→ 中心は顧問業務、他にも委託契約の見直し、管理規約の見直しなど

マンション管理士の主要な業務

① 顧問業務

管理組合の運営を全体的にサポート、主に理事会、総会への出席による助言指導、その他のマンション管理に関するよろず相談に応じる。当事務所では通常年間契約で月額いくらという契約が多い

② 管理委託契約の見直し業務

管理会社との契約（管理委託契約）の見直し、目的は主にコストの妥当性検証、サービス内容の比較充実。競争原理により複数社比較する手法が当事務所では一般的。結果として管理会社に変更になることも。ポイントは管理会社選定の際にどれだけ透明性の高いプロセスをふんでいけるか。

③ 管理規約の見直し業務

マンションを管理する上での最も重要なルール「管理規約」の見直し。国土交通省から標準管理規約と呼ばれる雛形が出ている。管理規約は設定された時代の社会情勢、法改正等により実態とは乖離してくるので、その改正案を管理組合とも相談しながら実態も反映した規約改正案を作成していく。

他にも「長期修繕計画の見直し」、「大規模修繕のコーディネート」 etc

【報酬の算定】

基本的には、業務にかかる時間に単価をかけて積み上げていく方式。当事務所では業務の質に応じて時間当たり 5,000 円、10,000 円で単価設定をして業務毎に積み上げていき、最後に事務所経費を乗せて見積を作成するのが、基本。

3. 合格、開業してから

マンション管理士は第1期生、誰もお手本も先輩もない中での試行錯誤

→ 相談料についての誤解と遠回り

初めての顧問契約に至まで約1年を要す

「ゼロ」と1との差は大きい(実績が「有」か「無」か)

マンション管理士の仕事は管理組合との顧問業務により日常の管理運営へのコンサルティングを行なっていくことにより加速度的にスキルが上がっていく。

業務のポリシー 「特定業者に肩入れしない」、「バックマージン、キックバックの類は一切受け取らない」

最近マンション管理士も複数からヒアリングされて選択されることも多くなる

→ 「選ばれるマンション管理士」となる努力が必要

4. マンション管理士の可能性

マンション管理士という仕事の良い面と悪い面

【悪い面】

最初に自力で一件取るのは大変。

管理組合という組織は意思決定が遅い、決定が覆ったり先延ばしになることも良くある

【良い面】

顧客先が破綻する可能性がほとんどない(集金の心配をしなくてよい)

人に感謝してもらえる、やりがいがある

困っているマンションはたくさんある

→ しかし、実際にマンション管理士を仕事にしようとしている人はどのくらい？

国土交通省のマンション等安心居住推進事業など

<これまでに多かった質問>

Q1. マンション管理士、管理業務主任者は、就職、転職に有利になりますか？

Q2. マンション管理業界の経験がないのですが、管理会社に一度就職したほうが良いですか？

Q3. マンション管理士でどのくらいの収入がありますか？

以上