

現役実務家が語る！ 「マンション管理士の世界」

山田マンション管理士事務所

マンション管理士 山 田 博 史

序：マンション管理士とは…

マンション管理士は、平成 13 年 8 月に施行された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）」に基づく国家資格です。

マンション管理士試験に合格し、マンション管理センター（指定登録機関）に登録した方は、マンション管理士の名称を用いて、マンションの管理に関し、管理組合や区分所有者等からの相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことができます。

『マンション管理士は、管理組合の運営、管理規約の改正、大規模修繕工事などマンションの管理に関する様々な問題に対して、専門的知識や経験を通じて解決を支援するための総合コンサルタントです。』（マンション管理センター「マンション管理士ガイド」より）

●平成 26 年マンション管理士試験でこんな問題が出た！

【問 48】 マンション管理士の登録に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法の規定によれば、誤っているものはどれか。ただし、マンション管理士の登録に必要な他の要件は満たしているものとする。

1 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないものは、マンション管理士の登録を受けることができない。

〈答え：×〉

- ・復権を得ていない破産者はマンション管理士の登録欠格事由ではない。
- ・管理業務主任者やマンション管理業者の場合は欠格事由になる。

I：増加するマンション管理の問題

新築マンションの建設ラッシュやマンションの老朽化、居住者の高齢化に伴いマンション問題は増加している。具体的なマンション管理に関する相談には以下のようなものがあるが、マンション管理士はその全てに対応しなければならない。

- ・駐車・駐輪
- ・ペット飼育
- ・生活騒音

- ・共用部分の使用
- ・耐震診断・耐震工事
- ・管理費滞納
- ・役員不足
- ・リフォーム問題
- ・管理会社関係
- ・管理費・積立金見直し
- ・理事会運営 etc.
- ・大規模修繕・長期修繕計画
- ・近隣関係
- ・管理規約・細則

Ⅱ：合格から現在まで＝この6年間にしてきたこと

2009年 マンション管理士登録。マンションみらいネット登録補助者。

2010年 山田マンション管理士事務所設立。

2010年～2013年 東京都分譲マンションアドバイザー。

2012年 文京区派遣マンション管理士登録。

2013年 板橋区大規模修繕アドバイザー登録。

2014年 板橋区マンション管理士会理事就任。

2015年～ 顧問先の管理組合運営補助のほか、管理規約作成業務、相談アドバイス業務、理事会・委員会補助、マンション防災・防火補助等の業務、各種セミナー講師、マンション関係書類の印刷・HP作成など、分譲マンション管理の総合コンサルタント。

Ⅲ：マンション管理士に必要な4つのこと

その1 「身だしなみと態度」

コンサルタントにとって一般常識やマナーは基本中の基本。

マンション管理士の業務は聞くことから始まる。

印象を良くする「身だしなみ」と「態度」とは。

その2 「文書の管理・作成能力（PC操作）」

膨大な量の資料や書類が発生＝文書の管理能力はスムーズな業務進行に不可欠。

読みやすい文書、わかりやすい資料をパソコンで作りメールで送る。

E-mail、Word、Excel は必須。

その3 「ネットワーク」

相談内容は多岐に渡るので豊富な知識と経験が求められる。

残念ながら試験合格レベルでは不十分。

実務経験を持つ各分野の専門家との幅広い人脈が必要となる。

その4 「信念」

マンションの抱える問題の背景は様々で相談者の考えもいろいろ。

教科書どおりの正論や理想論では解決できない場合もある。

常に「管理組合全体の利益を中心に考える」公平公正な強い心が必要。

Ⅳ：こうすればクリアできる＝4つのポイント

1 清潔感ある身だしなみと柔らかな受け答え。

- ・また相談したいと思える人＝話しやすい人、感じの良い人
- ・専門知識が豊富でも高圧的な態度はダメ。
- ・多くの経験を積んで「聞き上手」になろう。

2 PC操作は慣れ。

- ・文書を貯めずに整理すればミスはなくなる。
- ・パソコンを使って実務に役立つ資料の雛形を作ろう。
- ・PC操作が苦手ならMOSに挑戦！
- ・SNSを利用して若い理事にアピールしよう。

3 ネットワークをつくるのはフットワーク。

- ・マンション問題の実務は一人では難しいこともある。
- ・仲間を見つけるにはとにかく動くこと。
- ・マンション管理士会に入ろう。

4 努力は自信を生み自信は信念を強くする。

- ・マンション管理士は公平公正な第三者であれ。
- ・相談の裏側にひそむ下心に注意しよう。
- ・マンション管理士は一企業のために働くものではない。
- ・目先の利益を追うことで失う大切なもの。

V : まとめ＝マンション管理士は町医者である

マンション問題は増加しマンション管理士への期待はますます高まっている。

〔理由1〕 マンション環境の変化にともない問題が多岐にわたり複雑化している。

〔理由2〕 利害関係者同士や各分野の専門家では問題への対応が難しい。

〔理由3〕 管理組合はどんな問題にも対応できるワンストップ・サービスを求めている。

↓

変化に対応するには情報の収集と勉強を継続しなければならない。

↓

しかし、一人の力には限界があり対応が困難な場合もある。

↓

信頼できる専門家や師匠・仲間を見つけてチームで問題を解決。(リスク回避)

↓

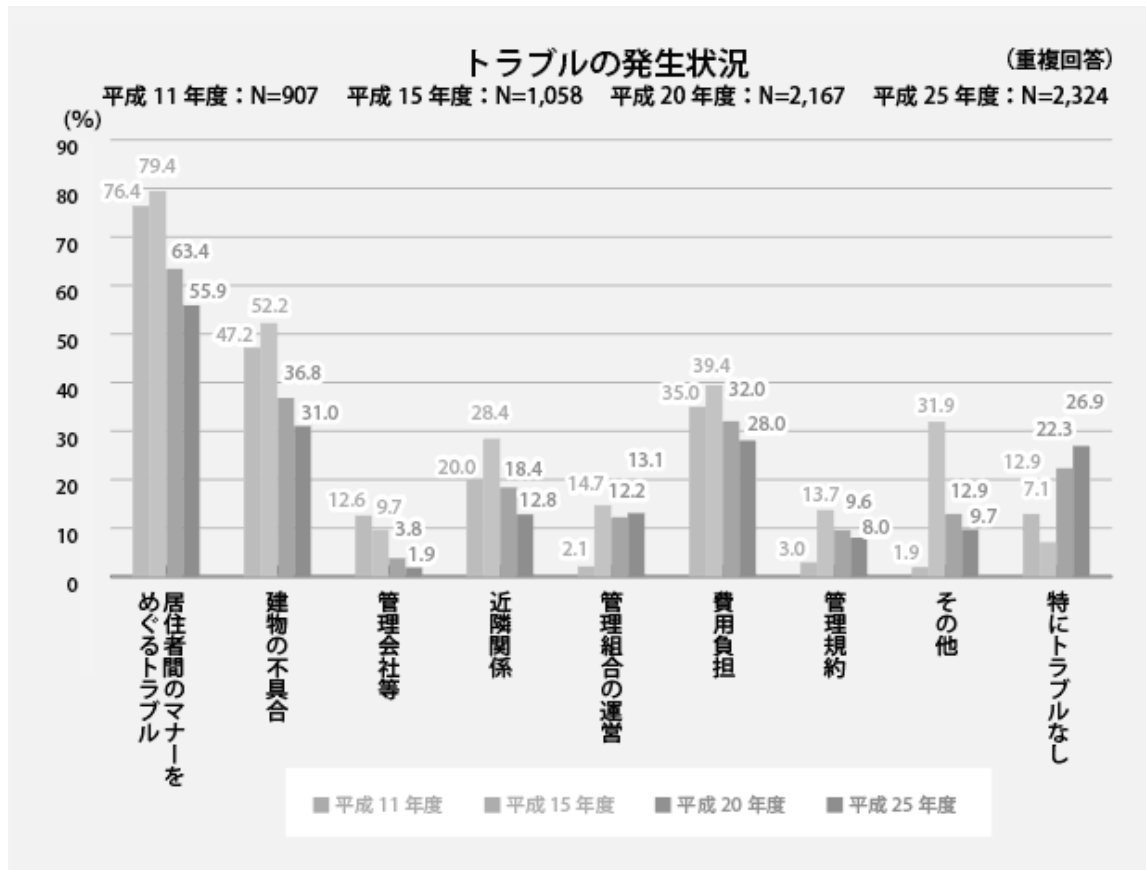
日々の努力を惜しまず、広い人脈を作り、どんな問題でも具体的な解決策を提示できる
町医者を目指そう！

【まとめ】

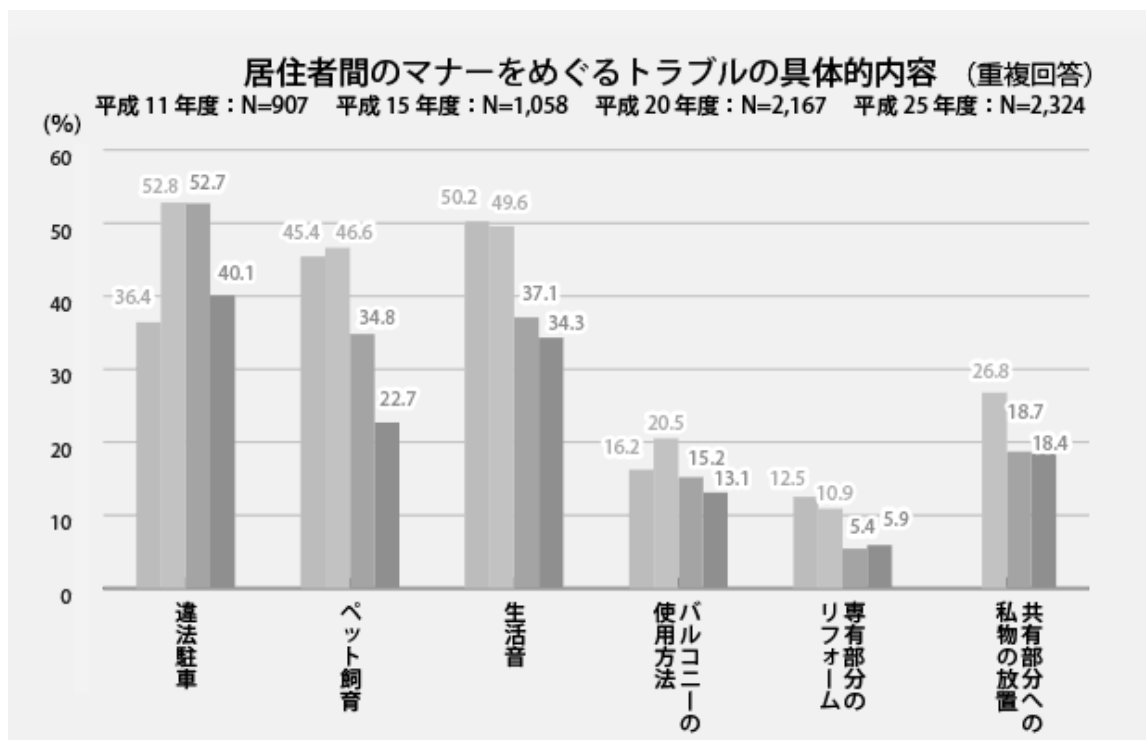
- ①〈将来性〉年々、相談件数や仕事量は増加しており将来は管理士不足が懸念される。
- ②〈向上心〉実務には勉強は欠かせない。他資格へのスキルアップも効果的。
- ③〈ネットワーク〉他の管理士との協業や専門家への橋渡しが非常に重要な仕事となる。

「日々研鑽」その先には感謝の言葉と報酬が待っています。頑張ってください。

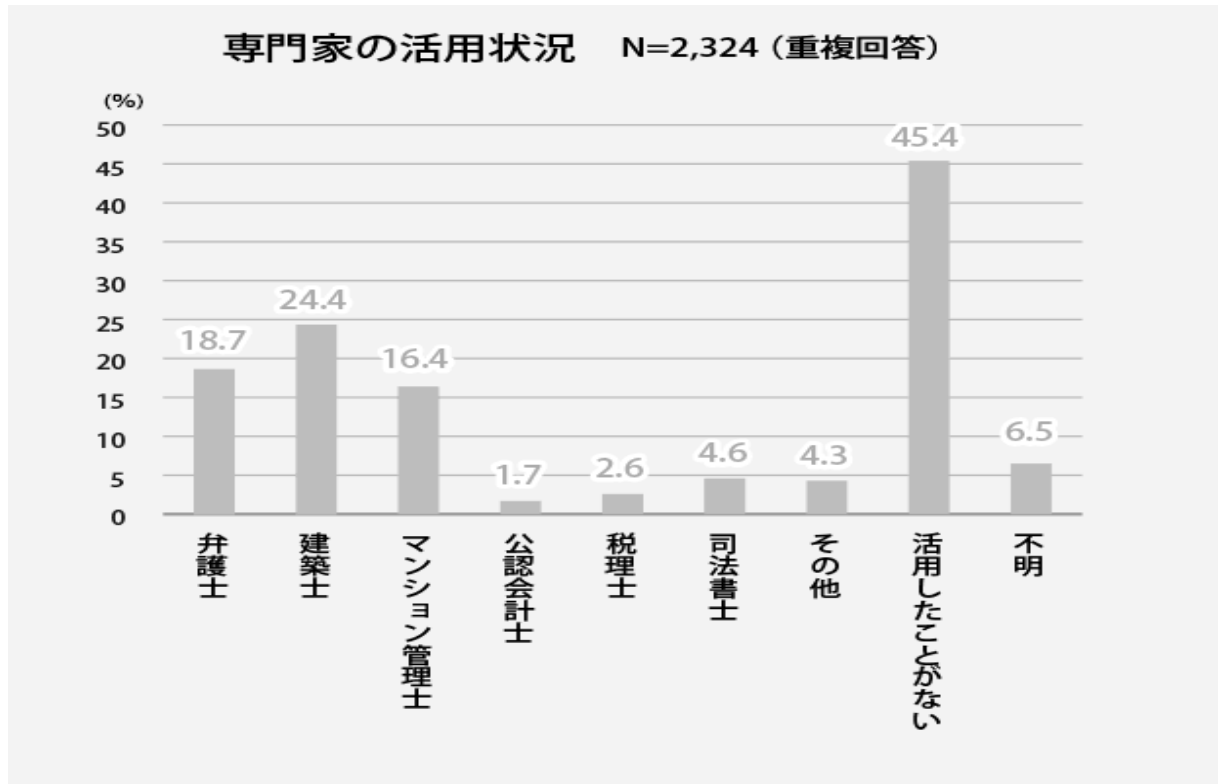
(1)



(2)



(3)



(4)

