

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 27 年度マンション管理士試験でこんな問題が出た！

【問 47】マンション管理士 A は、甲マンション管理組合の管理者である。この場合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、正しいものはどれか。

- 1 A は、道路交通法に違反し、懲役の刑に処せられたときはマンション管理士の登録を取り消される。 〈 答え：○ 〉

＜マンション管理適正化法 第三十条の二項＞

禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者は登録を受けることができない。

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 | ・ リフォーム問題 | ・ 大規模修繕・長期修繕計画 |
| ・ 耐震診断・耐震工事 | ・ 管理会社関係 | ・ 近隣関係 |
| ・ 管理費滞納 | ・ 管理費・積立金見直し | ・ 管理規約・細則 |
| ・ 役員不足 | ・ 理事会運営 | ※3/14 標準管理規約改正。 |

Ⅱ：合格から現在まで＝この7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～2016年 板橋区マンション管理士会理事就任。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！

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危険。
- ・マンション管理士は管理組合のためにある。
- ・目先の利益よりも大切なもの。

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。
3/14 に標準管理規約が改正＝管理組合にとっては新たな課題
- 〔理由2〕 利害関係者同士や各分野の専門家では問題の対応が難しい。
- 〔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。

↓

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）

↓

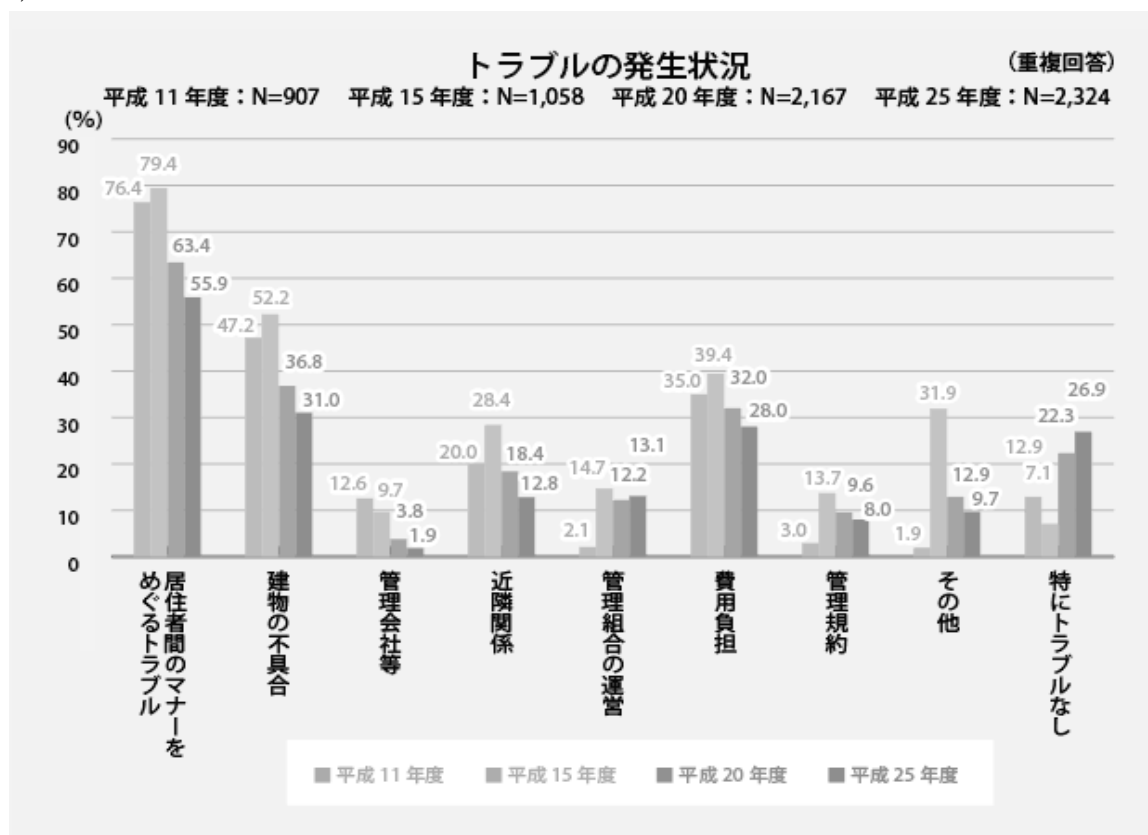
日々の努力を惜しまず、広い人脈を作り、どんな問題でも具体的な解決策を提示できる
マンション管理の町医者をめざそう！

【まとめ】

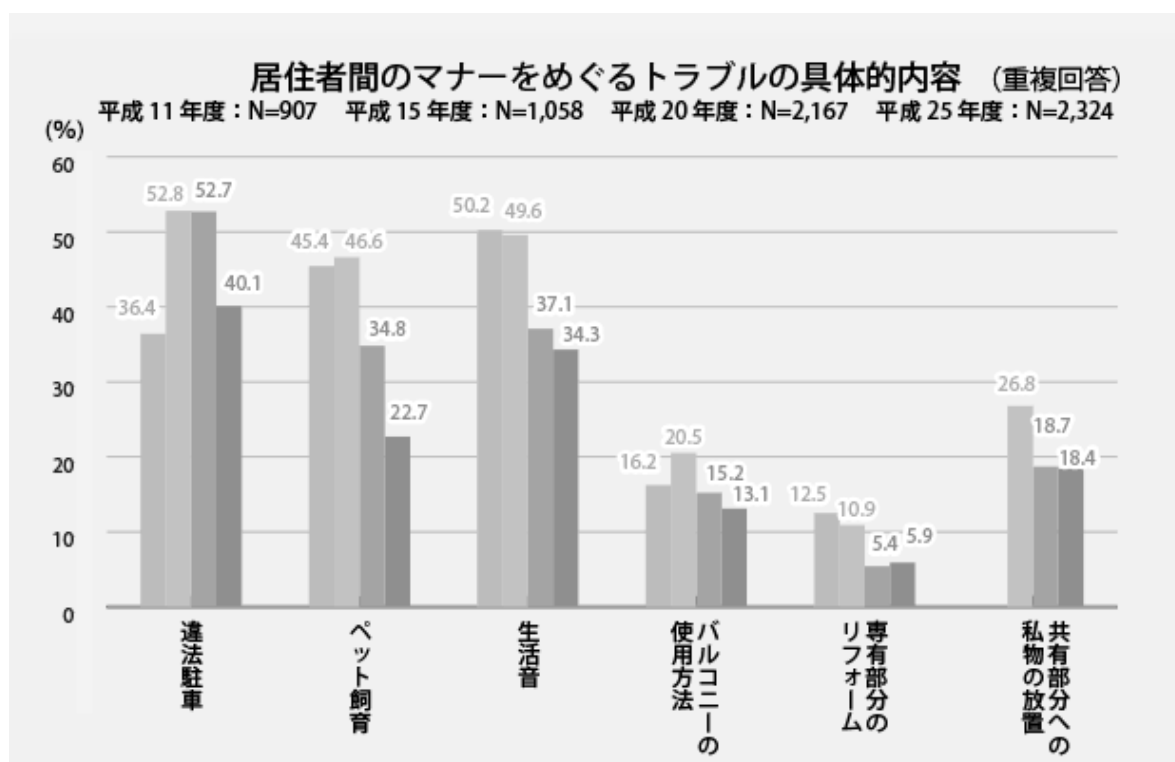
- ①〈将来性〉年々、相談件数や仕事量は増加しており将来は管理士不足が懸念される。
- ②〈向上心〉実務には勉強は欠かせない。他資格へのスキルアップも効果的。
- ③〈ネットワーク〉他の管理士との協業や専門家への橋渡しが非常に重要な仕事となる。

「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。

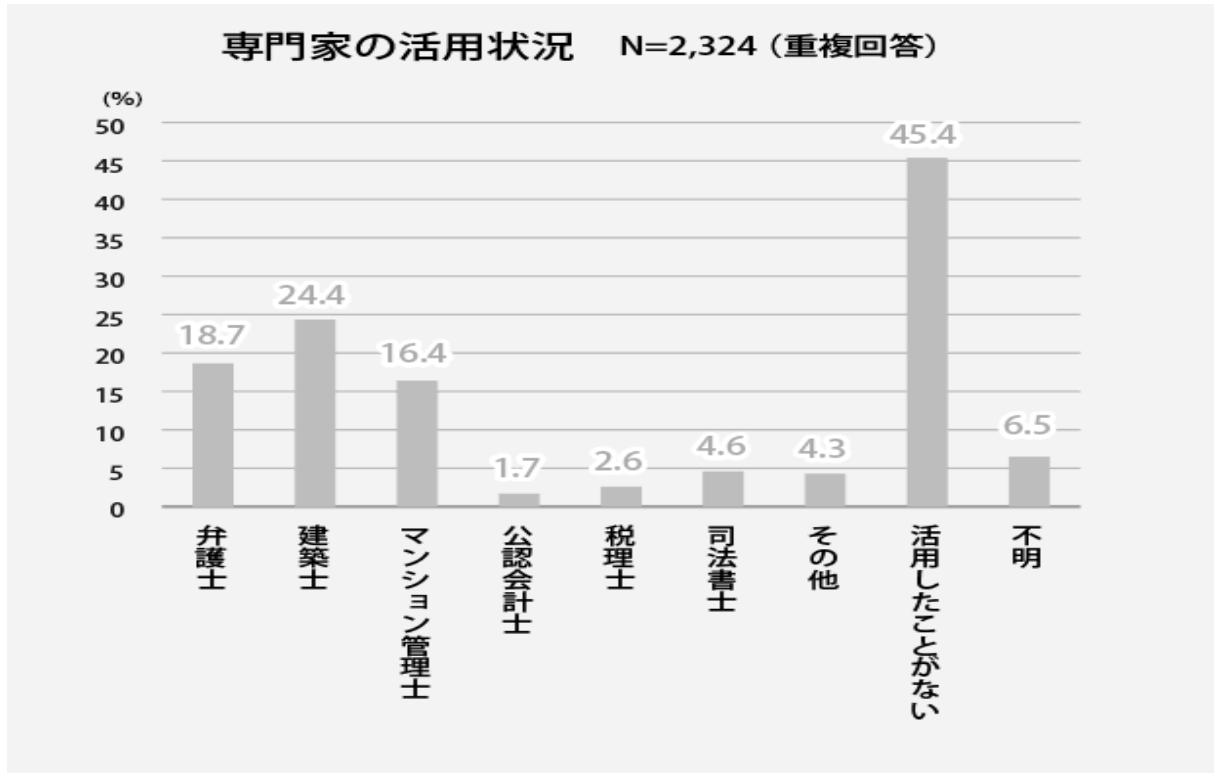
(1)



(2)



(3)



(4)

