

# 活躍するマンション管理士

第  
195  
回

## マンション管理士になって

マンション管理士

山下 三貴子（墨田区在住）



マンション管理士の資格が誕生してから約20年経過しました。最初は難しいだけで仕事にならない資格と言われてきましたが、管理計画認定制度もスタートし、今後ますますこの資格の需要が高まるのではないかと期待しています。最初は今と違って何も分からなくて、自信もありませんでしたが、今はいろいろな仕事を経験することで、少しあ成長したかなと自負しています。

### マンション管理士の仕事とは

マンション管理士の仕事とは、管理組合に対しての助言や指導、援助ですが、それが仕事になるかは経験と考え方を切り口に展開していくのではないかと思っています。資格取得後は、管理組合の会計の指導や、管理組合の保険の掛け方や損害発生時の考え方、大規模修繕のコンサルティング、組合運営のアドバイザー、管理規約の改定、管理会社の変更に携わってきました。これらをきっかけに最近では外部役員に移行することが多くなりました。今回は、アドバイザーから外部理事に就任した、そのきっかけ（出逢い）と私の役割を紹介いたします。

### A マンション管理組合との出逢い

築14年、7階建て約100戸のAマンションで、2年前に理事に初めて就任された方が、理事会の運営が大変だと悩まれていました。

お悩みは、当時、専門業者による責任施工方式で第1回目の大規模修繕工事を進める中、理事会や修繕委員会の意見が纏まらず紛糾してしまう。管理会社から専門的知見によるアドバイスがあると

思っていたが、利益優先で、仕様の知見も対応も信頼が置けない状況だったと聞いています。そのような中、理事長代行を行う会社があるという新聞の記事を元にコンタクトをいただいたのが始まりでした。どうしたら良いかアドバイスが欲しいと相談にいらっしゃいました。

### お試し採用で理事会へ初参加

まずは他の理事にも、マンション管理士とは管理組合の立場に立ってアドバイスをしてくれることを周知したいと言われ、理事会に出席することになりました。マンション管理士って役に立つか、どのようなことをしてくれるのか、お金を払うのだから対価に見合ったことができるのか等、様々な意見を持たれている様子が皆様の表情から伺えました。

### 最初のアドバイスは会計書類と屋上の施工確認

理事会に出席してみると、丁度、決算理事会でした。会計報告を確認すると大規模修繕工事の支払関係で財務諸表のミスを発見したのでアドバイスをしました。またその日、大規模修繕工事の施工会社の担当者が来館していたので一緒に屋上に上がるとともに、施工状況を確認しました。本来であれば施工中から状況の把握をしたかったのですが時期的に間に合いませんでした。しかしこれは、今後のアフター点検のためには必要な確認でした。

### その後 総会決議を経て

## 正式にアドバイザーへ

期が変わり、役員も代わりました。A管理組合では他にも問題を抱えていました。それは管理会社との信頼問題でした。私がアドバイザーになってから管理会社の担当フロントも代わりましたが、会計のミスはなくなりませんでした。理事会の大半はこの問題で時間を費やしてしまい、本来大事な組合運営も滞ってしまいました。理事会メンバーの中もぎくしゃくしており、私も理事会の度に結構なストレスを感じていて、円形脱毛症にも悩まされました。

## マンションの状況はさらに深刻に、まさかの逆流！

そのような折、緊急事態が発生しました。ある住戸で発生したディスポーザーからの逆流です。当時理事会顧問職の前理事長から、電話で連絡をもらいました。数日前にX社が排水管清掃を行ったばかりだったので耳を疑いました。管理会社の緊急コールセンターに電話をしても担当者にも上司にも連絡がつかず、私に連絡がありました。原因を調査するために、先ずは別の排水管の洗浄業者を手配しました。その洗浄業者の話では、当時の排水管清掃では共用部分の横引管の清掃が十分ではないこと、洗浄間隔が適切ではないこと等が指摘されました。責任問題では管理会社は非を認めず、私はヘルメットを被って各所詳細な雑排水管の状況の調査もしました。また、図面や工法を調べて理論を展開し、管理組合、管理会社の技術部、担当フロント、支店長とも何度も何度も議論をしました。最終的に管理会社の下請け会社にも来てもらい、説明を聞きました。下請けの会社は管理会社から図面も渡されていない状況で、議論してきたような清掃方法は行われていませんでした。その後、再度管理会社のフロントや支店長は交代しましたが、管理組合との信頼関係は既に絶無と言っても過言ではありませんでした。

## 管理会社から業務終了の通知を受けて～新しい期と新しい管理会社～

次にA管理組合から来た依頼は管理会社の変更でしたが、新管理会社の選定中に、上記管理会社から管理継続はできない旨通知がありました。



理事会風景（中央は理事長 右隣が筆者）

そこで、私は次期に理事として働いて欲しいと言われ、退任する理事長も総会で「管理の主体は管理組合にあるのは分かるが、現役の自分の仕事があり、マンション管理に関して素人の組合員には限界がある。マンション管理士のような専門家は必要」ということで、管理規約を改定して外部理事を仰せつかりました。

新しい管理会社は、管理組合主体で行動するA管理組合を理解し管理をしてくれています。A管理組合では清掃スタッフを直接雇用していますが、私はアドバイザー業務とは別に人事管理・総務事務も行っています。何より、アドバイザーから外部理事になっての役割が非常に増えました。

## まとめ マンション管理士になって

私がマンション管理士になって20年近くになりますが、切り口が沢山あり本当にいろいろな経験をしました。マンション管理士の賠償責任保険には加入していますが、仕事にはいつも緊張感をもって真摯に立ち向かっていると思っています。理事会や総会で厭わしい言葉を浴びせられることもありましたが、人に救われ、頼んで本当に良かった、助けられたと謝意を聞くと、マンション管理士になって良かったと心から思っていて、これを糧にまた毎日の仕事と向き合い、仕事の納期と戦っています。

### A管理組合理事長から一言

マンション管理は、理事輪番制の当マンションでは、仕事をしている理事に時間と知見がなく、管理会社に依存するしか方法はありません。それだと管理が適当になり種々の問題が発覚してきます。解決には理事会が、管理に主体を持ち、知見がなくては出来ません。そのためには適切な管理指導ができるマンション管理士が必要と考えています。