マンション管理

この人に聞く

業務拡大のきっかけ

メール・掲示板で相談依頼

現在のマンション管理士制度について、関係者の多くから「期待されたほど活用が進んでいない」という声が聞かれる。適正化法の見直しに関する議論の中でも、そうした意見が中心だ。一方、管理の現場では、複数の管理組合と顧問契約を結び報酬を得ているマンション管理士も少しずつ増え始めている。そうした管理士の1人である重松秀士氏（千葉県マンション管理士会所属）に、管理士の実務などについて聞いた。

千葉県マンション管理士会
重松秀士氏

――開業してどのくらいになりますか。

「管理士として独立したのは03年1月で、千葉市で自宅と事務所を兼用して1人で管理士業務を行っている。これまでに、顧問契約を結んだ管理組合は5件で、そのうち3件は市内、東京の管理組合も1件ある」

「独立当初は、PR方法を自分なりに考え、パソコンでチラシを作り、近所のマンションの郵便受けに投函したりもしたが、そうした活動を3カ月間くらい続けても反応は1件もなかった」

――業務の依頼がくるようになったきっかけは。

「その後、インターネット上に自身のホームページ『マンションサポート・com』をオープンしたところ、メールによる相談や、掲示板を経由した相談などがくるようになった。マンション管理センターのホームページの『マンション管理士検索』にも情報を載せているが、それを見た管理組合から相談がくることもある」

「実際に市内のあるマンション管理組合は、『マンション管理士検索』で場所を条件に絞り込み、同マンションの近所で開業している管理士の中から私のホームページを見て相談に訪れ、その後、顧問契約に至ったということもあった」

――それ以外、管理組合からの相談としてはどのようなものがありますか。

「行政やNPO団体などが主催する無料相談会などにも相談員として参加している。無料相談では一般的に、ほかの居住者に対する『グチ』や『ぼやき』など、日頃抱えている不満の〝ガス抜き〟にくる人が少なくないことも事実だ。また、千葉市が主催する『分譲マンション無料相談』は、管理士が担当する相談日と弁護士が担当する相談日に分かれており、これまで自分の担当する日は3回あったが相談は1件もなかった。弁護士の担当する相談日で相談件数ゼロということはこれまでになく、管理士の知名度はまだまだ低いということもいえる。しかし、その一方で、『お金を払ってでも管理問題について相談したい』といった真剣な相談者が、ここ1年くらいの間に確実に増えてきているという手応えも感じている」

――管理士として、具体的にどのような業務を行っているのですか。

「実務では、まさに〝何でも屋〟といった感じだ。管理組合に対して助言・指導を行うのが管理士の業務で、〝月に1度、理事会に出向きアドバイスをすればそれでいい〟というイメージを抱いている人もなかにはいるかもしれないが、それ以外に『滞納』『修繕工事の実施方法』『ペイオフ』『保険』など、様々な問題を複合的に抱えている管理組合に対し、役員らと一緒になって解決方法を探っていかなくてはいけない」

「例えば管理費などの滞納問題については、個人的に、管理組合が定めた一定のルールで解決できなければ法的な措置も必要と考えており、これまでに訴訟に持ち込んだケースも6件ある。少額訴訟の訴状をつくり、証人として理事長と一緒に法廷にも出向く」

「そのほか、階段に塩ビのシートが張ってあるマンションでタバコの焼け跡がついていたことから、『タバコのポイ捨て禁止』のポスターの作製依頼を受けたこともあるし、居住者以外の人が夜中にゴミを出していくので、ゴミ捨て場にカギを付ける相談に乗ったこともあった。損害保険について、契約内容の見直しを知り合いのFPなどと相談して行ったこともある」

「弁護士や一級建築士といえば、業務内容についてある程度イメージも湧くが、マンション管理士には業務のスタンダードといったものがまだ存在せず、実務に従事しながら模索している状況だ。ものすごく〝泥臭い〟こともやっているが、管理組合や理事長の負担を軽減するという本来の目的を達成するためにはそれも必要なことと考えている。結果として、将来、後に続く人がこの資格で食べていける形に向かうよう努力していきたいと考えている」

――業務上の保証については。

「契約の中で、『高度な法律判断や、弁護士を要するような複雑な案件は扱わない』ということをあらかじめ明確にしているものの、今後、管理士の地位を向上していくためにも、マンション管理士会などに責任を担保する体制をつくってほしい」

――管理士として、業務を行っていくうえで必要となる資質についてはどのように考えますか。

「管理士はコーディネーターであり、法律や技術に関して高いレベルの知識などを有しているかどうかは二の次と考えている。そうしたことよりもむしろ、自分も管理組合の一員となったつもりで、組合のためにどうすればいいのかを真剣に考え、行動に移すことができるかが重要だ」

――現在の管理士制度についてはどのように考えますか。

「基本的に問題はないと考えている。ただ、受験要件として実務経験を入れるか、あるいは、実務講習を少なくとも1～2年くらいの期間で実施するなど、実務をより重視した試験制度に改正する必要はある。一方で、最近では管理規約を読むことができないような外国人居住者も少しずつ増えており、また、経済状況の変化から管理費などの滞納者も増加傾向にあるなど、社会状況の変化を考えると過去の経験だけでは対応しきれない部分もある。試験などによる知識と実務経験のバランスが重要で、それがうまくかみ合わないと業務を依頼した管理組合のためにもならないと感じている」