

平成20年度第2回研修会

## 「マンション管理士は管理会社とどう付き合うべきか」

マンション管理適正化法施行7年。。。

管理会社とマンション管理士のバトルはこれからも続くのか？

千葉県マンション管理士会

講師 重松秀士

重松マンション管理士事務所所長

千葉市中央コミュニティセンター6階 62講習室

平成20年10月19日（日）

## 1. はじめに

頼りたいのに頼りにならない。。

## 2. まずは管理会社の特性を理解しよう

(1) こんな商売ほかにあり？

- ① 一部の独立系を除いて、顧客獲得の努力をしない。
  - ・ トップは分譲会社からの天下り
  
  - ・ お客さま第1 とはいうものの…
  
- ② 業務を開始する前に、業務委託費を全額もらえる。
  - ・ 普通は、業務が終了してからしかもらえない。
  
- ③ しかも、支払はすべて現金で！
  - ・ 120日の約束手形でないとももらえない商売もいっぱいある。
  
- ④ あまり競争もなく、要求どおりのお金がもらえる。
  - ・ 最近はそうでもないが…
  
- ⑤ お客様との約束を守らなくても、簡単には契約を切られない。
  - ・ 管理組合と管理会社の知識や実力の差は歴然としている
  
  - ・ 下手なことをすると、管理組合のほう困ってしまう。「御用管理組合」や「脳死管理組合」

(2) 思わず笑ってしまう管理会社の迷言集！

- ① マンション管理士として実力を養成するには、管理会社に勤務して勉強するのが1番！
  - ・普通の会社の管理職を経験したサラリーマンのほうがはるかにレベルが高いぞ！
  
- ② 管理会社が優秀だったら、管理組合にとってマンション管理士は不要！
  - ・管理会社が優秀で、管理組合が無知・無関心だったらどうなるか考えてみよう。
  
- ③ 当社にもマンション管理士はたくさんいますから、管理組合がマンション管理士を雇う必要はありません！
  - ・管理会社は、管理組合と利益相反になり得ることが理解できているのだろうか？

(3) それでもこんなに違うマンション管理士会との組織力の差

- ① 高管協は、上場会社を含めて400社以上の管理会社を束ねる社団法人
  - ・管理等の保証制度もやっている。
  
- ② しかも、前理事長は勲章まで頂いている。
  - ・私も一緒に飲んだことがあるけれど高い理想と信念を持っている。
  
- ③ それと比較したらマンション管理士会は…
  - ・ほとんどがアマチュア（ペーパー管理士、ウイークエンド管理士、隠れ管理士）
  
  - ・資金力もない
  
  - ・あいも変わらず「業務独占」や「管理会社による管理者管理反対～！」などを唱えている。

### 3. 管理会社がマンション管理士を嫌う理由

- ① 一般的にマンション管理士は、管理会社のフロントマンより頭がいい
  - ・試験レベルではそうかもしれない
  
  - ・しかし、マンション管理士はフロントマンのような忍耐力はあるのか
  
- ② マンション管理士は、問題の解決よりも、くだらない屁理屈を並べて管理組合を混乱に陥れる。
  - ・この苦情は私も良く聞く。マン管センターへの苦情も結構あった。
  
  - ・特に自分のマンションの理事会、総会において演説をしたり、公開質問状なるものを乱発する。
  
- ③ マンション管理士は、すぐに管理会社のリプレースを口走る。
  - ・これが本来の業務のようにPRしている管理士もいる。
  
- ④ マンション管理士は、頼まれもしないのにすぐに委託業務費やメンテナンス費の値下げをやりたがる。
  - ・これをやって、自分の顧問料を捻出しないと評価してもらえない…

### 4. (顧問) マンション管理士と管理会社の理想的な関係は？

- ① 緊張感のある信頼関係
  - ・管理会社はマンション管理に欠かせない貴重なパートナー。間違っても「自主管理」などを安易に勧めるべからず。
  
- ② 管理組合だって、訳のわからないわがままを言うことがある。
  - ・必要な時は、中立的立場できちんとアドバイスが出来るか？

## 5. マンション管理士を「業として」やろうと考えている人が心がけること

- ① 管理会社の業務とマンション管理士の業務はそもそも競合しないことを十分理解すること。
  - ・ 管理組合から報酬を頂いて顧問業務をやってみないとわからないが…
  
  - ・ 双方が張り合ったり、いがみ合ったりする必要は全くない。
  
- ② 管理会社の特性（特にフロントマンの事情）を理解し、相互補完を心がけること。
  - ・ 協力の精神で業務をやったら双方とも本当に楽！（効率が良い。）
  
- ③ それでも、管理組合のことを常に考えて、時と場合によっては管理会社にも管理組合（理事長）にも毅然とした態度をとること。
  - ・ 経済的な力関係はかなわないけれど、虎の威を借る発言力では負けないぞ！
  
  - ・ だからこそマンション管理士は、知識だけでなく人間性や人格を磨く必要がある。

## 6. さいごに

管理会社もマンション管理士も何のために存在するのか？