



～マンション管理士に登録しました！～

1 一昨年の試験を経て、昨年マンション管理士として登録をしましたので、ご報告致します。

マンション管理士とは、マンション管理組合の日々の運営、大規模修繕等を含む建物構造の問題などについて助言、指導を行うことを業とする者を指します。

マンションの住民は、法律上当然に管理組合という団体の一員となりますが、管理組合は総会という意思決定機関により運営されます。ただ、実際には、数名の理事等による理事会が運営方法を決め、総会はその追認するという場合が多いですし、さらに言えば、マンション管理業者が管理組合の会計の収入の管理や総会の運営も手伝い、理事会もそれを追認しているというケースが多いかと思えます。

マンション管理士は、このような管理組合、理事会、管理業者から相談を受け、助言をしていくということになります。

この資格はいわゆる名称独占資格と言って、資格がなければ上記のような助言、指導を行ってはいけないうるものではありませんが、この資格の登録なくマンション管理士と名乗ることはできないということとされています。

私が取得を志したのは、中規模のマンション管理組合の顧問のお話を頂いてからです。滞納管理費の問題と管理業者との関係での喫緊の法律問題がありましたので、顧問契約をして頂きました。私としても、できれば管理組合の運営についてもより専門的な知見を持ってアドバイスをさせて頂きたいと思い、少し勉強を始めたところ、どうせ勉強をするなら資格の取得をしておこうと思い目指すこととしました。

2 資格試験で言えば、やはり司法試験の方が科目数も多く大変ですが、マンション管理士も国家資格で合格率は7%～9%ですので、難関試験の一つといえます。私自身も、6月から勉強を始め、11月の試験までは、一受験生として、通勤時間と寝る前の数時間は常に勉強をするという生活をしていました。久しぶりの受験生生活で、また小さい子がいるがらはそれなりに大変ではあったのですが、段々と勉強にハマリ、知識量が増えていくことが喜びになっていきました。

合格体験記めいたことを書くと、マンション管理士の受験対策書籍としてはおそらくトップシェアはTACという受験予備校が出している参考書と問題集

と一問一答集です。参考書を読み、問題集、一問一答集を解く、これを何度も繰り返す、これに尽きます。よく受験勉強のご相談で、途中で分からなくなってしまってそこで止まってしまう前に進まないという方がおられますが、解決方法としては、理解できようができませんが、とにかく前に進み続けて、参考書を何回もするというのが唯一無二の方法です。人間の記憶力にはもちろん個人差があるでしょうが、どんなに優れていても、今日やったことは明日にはある程度忘れていきます。だからこそ、基本的には同じことを何度も繰り返すしかありません。そして、一度分からなかったことも、もう一度繰り返した時に理解できたり、問題として出されて初めて理解できるという事も多いです。それから、単に参考書を読んでいるだけでは問題を解ける形での知識として頭には残っていません。問題集を解いて間違えてを繰り返して初めて知識になります。

3 上記のように、マンション管理業者が多くの管理事務をやってくれているというケースが多いと思いますが、法律の建付けはあくまで、管理組合が主体的に管理を行い、マンション管理業者はあくまでサポートをするということになっているため、ここに認識のずれが生じることがあります。例えば、管理費等の滞納があり、それが放置されていたとして、管理組合からすれば、管理業者に任せていたのにと考えていても、法律の建付けでは、管理業者が一定程度督促を行った後の責任は管理組合にあることになっています。国土交通省が作成しているマンション標準管理委託契約書にもそのように規定されています。

そうすると、管理組合の他の方からは、管理組合の理事等が仕事をやっていなかったと言われてしまうことにもなりかねないということです。

マンション管理組合の理事等役員は輪番制になっていることも多く、いきなり役員になってしまったらどうしたら良いかわからないという方も多いと思います。マンション管理でお困りのことがありましたら、ご相談下さい。



管理組合……分譲マンションの住民全体の集まり
 管理業者……分譲マンションの管理をサポートする会社、そのマンションを建てた不動産会社の子会社であることも多い
 理事会……分譲マンションの住民の代表者