

CMAセミナーレジュメ

顧問業務について

～マンション管理士の業務事例～

平成19年3月10日

講師 重松秀士

千葉県マンション管理士会平成18年度第3回研修会

1. はじめに

本当はやりたくなかったセミナー講師

2. マンション管理士になったきっかけ

- ① そんな予定ではなかったのに… ～サラリーマン失格からスタート
- ② マンションが好きだから…

3. 顧問契約の概要（契約終了分を含む）

組合	タイプ	地域	概略築年数	概略戸数	備考
1	単棟	東京都	26年	15	投資型 自主管理
2	単棟	千葉県	30年	160	
3	団地	千葉市内	12年	330	半分自主管理
4	単棟	千葉市内	11年	135	
5	単棟	千葉市内	5年	110	管理者
6	単棟	千葉県	12年	180	リゾート
7	団地	神奈川県	11年	260	
8	団地	千葉市内	38年	500	自主管理 会計
9	団地	千葉県	30年	240	自主管理
10	団地	千葉県	30年	320	自主管理
11	団地	東京都	25年	250	自主管理 管理規約の改正
12	団地	神奈川県	40年	180	
13	単棟	神奈川	15年	40	隔月訪問

* スポット業務

管理規約改正、大規模修繕コンサルタント、管理費削減、その他

4. 事務所の形態と顧問業務の概要

- ① 03年1月開業 05年8月に事務所開設
- ② 理事会（総会）出席
- ③ 滞納者対策
- ④ 管理規約の改正
- ⑤ 大規模修繕のコンサルタント

⑥ その他よろず相談業

5. 受注に至ったきっかけ

① 効果がなかったチラシの配布

② HPから

③ スポット業務の延長線から

④ やはり実績の多さは強み？

⑤ 無料セミナーや無料相談会の位置づけは？

6. 業務の中で注意することは？

① あくまでも第三者であること

② まず、第1次対応（できればワンストップで解決）することを心がけること。

③ 弁護士ですら保険に入っている。いい加減な知識に基づく助言は禁物

7. マンション管理士に本当に必要なスキルは？

① 「国家資格」くそ食らえ！

② 区分所有法や管理規約の知識、ましてや建築の知識は二の次？

③ 本当に必要なものは？

8. 「業」としてやりたい人は…

① マンション管理士の名称を用いて、自分が住んでいるマンションにちょっかいを出すな！

② マンション管理士会に多大な期待をするな！

③ NPOやボランティア団体と同じレベルで行動するな！

④ 自己研鑽にカネをかけるろ！

⑤ 管理組合の特性を理解しろ！

⑥ 1万円顧問や外国人労働者並みの単価で業務をするな！

⑦ 管理会社とマンション管理士の違いを理解し、管理会社攻撃などするな！

9. 私の悩みと今後の展開

① 本当に安定して顧客の獲得ができるか？

② 個人事務所の限界

③ ビジネスモデルとして考えていること

10. さいごに

① この仕事をやっていて楽しかったこと、いやな思いをしたこと

② 「マンション管理適正化法」や「マンションみらいネット」は誰のためにあるか？

③ 「業務独占」という亡霊に取り憑かれないように

* マンション管理士活用方策検討会報告書（平成14年6月）抜粋

本来、マンション管理士資格の取得自体が管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等に対する支援業務により報酬を得ることを直ちに可能ならしめるものではなく、個々のマンション管理士が自らの能力を高め、管理組合の抱える諸問題を的確に解決するなど様々な実績を積み上げ、相談者側の信頼を獲得していくことにより、初めて、マンション管理士としての業務は成り立つものである。