

マンション管理士活用方策検討会報告書

平成14年6月21日

国土交通省住宅局

マンション管理士活用方策検討会委員名簿

鎌野 邦樹 （千葉大学法経学部教授）

篠原 みち子（弁護士）

齊藤 広子 （明海大学不動産学部助教授）

坂田 隆史 （財団法人マンション管理センター専務理事）

村井 忠夫 （財団法人マンション管理センター主任研究員）

飯島 正 （国土交通省住宅局マンション管理対策室長）

磯野 正義 （国土交通省住宅局マンション管理対策室課長補佐）

マンション管理士活用方策検討会検討経過

- 第1回マンション管理士活用方策検討会（平成13年12月19日開催）
- ・マンション管理士の活用のための措置について
 - ・名称独占資格における有資格者の団体について
- 第2回マンション管理士活用方策検討会（平成14年 1月23日開催）
- ・マンション管理士の活用方策に関するアンケート調査について
- 第3回マンション管理士活用方策検討会（平成14年 2月18日開催）
- ・地方公共団体におけるマンション管理適正化施策について
[東京都、横浜市からヒアリングを実施]
- 第4回マンション管理士活用方策検討会（平成14年 3月 8日開催）
- ・地方公共団体におけるマンション管理適正化施策について
[大阪市、神戸市からヒアリングを実施]
- 第5回マンション管理士活用方策検討会（平成14年 4月10日開催）
- ・アンケート調査結果（中間報告）について
 - ・マンション管理士に関する情報提供方法について
- 第6回マンション管理士活用方策検討会（平成14年 5月13日開催）
- ・アンケート調査結果（最終報告）について
 - ・マンション管理士活用方策検討会報告書（案）について
 - ・マンション管理士登録状況について

1. 趣旨

マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的として、平成13年8月1日、マンション管理士制度の創設等を内容とするマンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号)(以下「マンション管理適正化法」という。)が施行されている。

マンション管理士は、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導等の援助を行うことを業務としており、管理組合の運営等の様々な活動に対し適切なアドバイスを行うことにより、マンションの管理の適正化に資することが期待されている。

平成14年4月22日に、最初のマンション管理士登録証の交付が行われており、今後、マンション管理士がその業務を開始することとなるが、マンション管理適正化法の着実な施行により、マンションの管理の適正化の推進を図っていくためには、マンション管理士制度ができる限り早い段階で広く管理組合から利用され、定着していくことが重要と考えられる。このため、国土交通省としても、所要の取組を行っていく必要があるとの考えのもと、平成13年12月、本検討会を住宅局住宅総合整備課マンション管理対策室内に設置し、学識経験者、専門家の意見を交え、具体的な取組の検討を実施したものである。

今後は、国土交通省としては、本報告書において指摘された事項のできる限りの早期実施を図ることにより、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等によるマンション管理士の積極的活用を通じて、マンションの管理の適正化の一層の推進が図られることを期待するものである。

2. 管理組合及びマンション管理士試験合格者に対する調査結果について

(1) 管理組合に対する調査結果

(マンション管理についての専門家の活用等に関するアンケート)

- ・(財)マンション管理センター登録の6,245管理組合を対象。
- ・平成14年3月9日に実施。
- ・回答数は1,485件で、回収率は23.8%。

<調査結果概要>

- ・マンション管理士制度については、68.1%の管理組合が知っている(図表1参照)。
- ・管理組合による専門家の活用については、「既に予算化している」又は「今後検討したい」と回答した管理組合が33.2%、全体の約3分の1を占めた(図表2参照)。
- ・専門家活用のための費用としては、既に予算化している管理組合においては、年間10万円から30万円が最も多く21.4%を占めたが、一方で、200万円以上と回答したのも16.5%あった(図表3参照)。
- ・今後専門家の活用を検討する場合に予算化が可能な金額としては、年間10万円から20万円が最も多く38.4%であった(図表4参照)。
- ・建築後年数が経過したマンションや住戸数の多いマンションの管理組合ほど、専門家の活用にも額の費用を予算化してもよいと回答した割合が高かった(図表5参照)。
- ・管理組合が専門家にアドバイスを求めている事項としては、大規模修繕工事等の情報収集と検討、長期修繕計画の作成・見直し、劣化診断・日常点検、建替えに関する検討等建築、設備等に関する技術的業務のほか、管理費の滞納の督促との回答が多かった(図表6参照)。

(2) マンション管理士試験合格者に対する調査結果

- ・第1回マンション管理士試験合格者全員7,213名を対象。
- ・平成14年3月9日に実施。
- ・回答数は4,412件で、回収率は61.2%。

<調査結果概要>

- ・受験の動機としては自己啓発が60.9%と最も多く、新たに事業として始めるために受験した人は33.2%であった(図表7参照)。
- ・これまでにマンションの管理について業務として経験し、又は相談を受けたことのある事項としては、理事会や総会等の運営、議案書・議事録、年間事業計画及び予算書・決算書の作成、会計事務等管理組合の運営の補助に関する事項の回答が多かった(図表8参照)。
- ・建替えに関する検討、他のマンション・管理組合団体等との交流及び地方公共団体等との調整等渉外的な業務を経験をしている人は少なかった(図表8参照)。

3. マンション管理士の活用可能性についての地方公共団体へのヒアリング結果について

本検討会において、マンションが多数立地している地域を管轄する地方公共団体から、各地方公共団体の施策における今後のマンション管理士の活用可能性に関するヒアリングを実施したところ、その概要は下表のとおりであり、各地方公共団体においてマンション管理問題の相談員として活用を検討するとの回答が多数を占めた。

【東京都】

- ・各特別区・市の専門相談員としての活用を検討(平成14年度以降順次)。
- ・マンション管理アドバイザー制度において、アドバイザーはマンション管理士等の有資格者とする(平成14年度予定)。

【横浜市】

- ・一般相談・専門相談の相談員としての活用を検討(平成14年度以降順次)。
- ・市作成の「標準管理規約」において、管理組合の運営等に関する専門家としてマンション管理士を位置付けることを検討。

【大阪市】

- ・マンション管理専門相談員としての活用を検討（平成 14 年度以降）。
- ・セミナー等における講師としての活用を検討（平成 14 年度以降）。

【神戸市】

- ・一般相談の相談員としての活用を検討（平成 14 年度以降順次）。
- ・市民大学の講師としての活用を検討（平成 14 年度予定）。
- ・建築士事務所選定支援システムにおいて、事務所に所属する資格者一覧にマンション管理士の項目を追加することを検討（平成 14 年度予定）。

4. 今後のマンション管理士の活用方策について

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。

しかしながら、マンション管理士制度が本年度より創設されたものであるほか、マンションの管理の適正化に関する指針（平成 13 年国土交通省告示第 1288 号）において、国、地方公共団体等はその普及のため必要な啓発等を行う必要があるとされていることにかんがみ、本検討会において実施した管理組合及びマンション管理士試験合格者に対する調査並びに地方公共団体に対するヒアリング結果をもとに、マンション管理士制度のできる限り早期の定着を図るため、国、地方公共団体等が、今後、取り組むべきと考えられる施策は以下のとおりである。

（1）相談者側へのマンション管理士に関する情報提供の実施

- ・マンション管理士に相談又は業務を依頼しようと考えている管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等のニーズに適合したマンション管理士を容易に検索可能とするため、マンション管理士の詳細情報をインターネットで無料で提供できる情報提供システムを早期に構築する必要がある（参考資料 2、3 参照）。
- ・地方公共団体において管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等が

らマンション管理士の詳細情報に係る相談を受けた際、上記情報提供システムの有効利用が図られるよう、地方公共団体に対し、その周知徹底を図る必要がある。

(2) マンション管理士に対する実践的研修・講習の充実

- ・マンション管理士の実務面での対応能力を一層向上させるため、マンション管理適正化法で定められている5年ごとの講習以外に、実践的内容により重点を置いたマンション管理士を対象とする研修又は講習を実施する必要がある。

(3) 地方公共団体との連携

- ・地方公共団体においては、マンション管理士等専門知識を有する者、関係団体とも連携したマンションに係る相談体制の整備に努める必要がある。
- ・地方公共団体における既存のマンション管理に関する相談制度やアドバイザー派遣制度等において、今後、マンション管理士の活用が図られるよう、引き続き、地方公共団体に対し、要請を行っていく必要がある。

5. 将来的なマンション管理士の在り方について

マンションの管理をめぐる最大の問題は、マンションの管理に係る問題が極めて複雑かつ多様であり、これに適切に対応するためには様々な専門的知識が必要となるのに対し、その主体である管理組合の構成員である各区分所有者が、これら専門的知識を必ずしも十分に有していない場合が多いことにある。

このため、マンション管理士制度の社会的評価が確立し、広くその活用が進んだ時点においては、マンション管理士を管理組合の管理者又は管理組合の役員若しくは職員として活用する等マンション管理士が管理組合の運営により深く関与した形で、その運営を支援していくことが求められていくものと思われる。

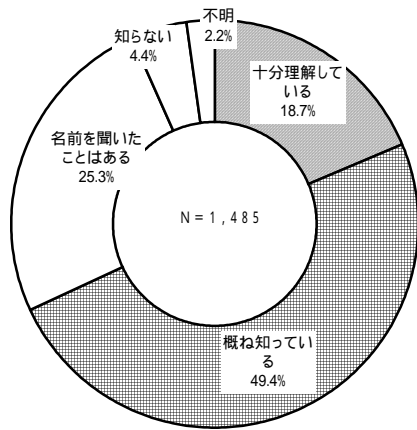
当然のことながら、これらのニーズに応えることとなるマンション管理士についても、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等からの相談等に的確に対応することができるよう、自らの能力を一層高めていくことが求められる。このため、国、地方公共団体等においては、時代とともに変化する管理組合のニーズを的確に把握することにより、マンション管理士の一層の資質向上のために必要となる情報の提供等の措置を講じていくことが今後とも重要である。

他方、マンションの分譲後、区分所有者の多数が入居し初回の管理組合の総会が開催され管理組合の管理者等が選任されるまでの間のマンション、又は、いわゆるリゾートマンションや賃貸型マンションについては、多くの区分所有者が不在であることから、マンション管理業者が管理組合の管理者等とならざるを得ないケースが多い。本来、管理事務の受託者であるマンション管理業者がその委託者である管理組合の管理者等ともなることは必ずしも適切な姿とは言えないことから、これらの場合における管理事務受託の在り方の透明性を一層向上させていくためにも、当面は、これらの場合において、マンション管理士を管理組合の管理者等として活用することも検討に値するものと思われる。

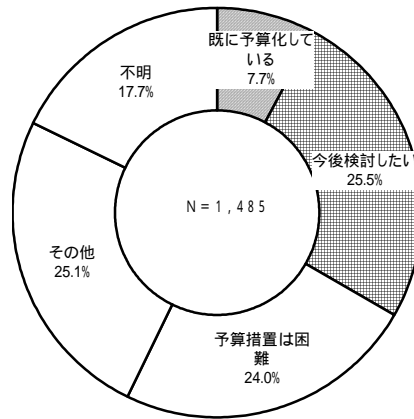
6 . マンション管理士の団体の設立等

社会福祉士や介護福祉士等他の名称独占国家資格の例では、初回の国家試験実施後に、発起人を中心として団体が設立され、その団体の中で倫理規定等が制定されている場合が多い。しかしながら、これら団体の設立には初回の試験実施後数年を要している例がほとんどであり、制度発足後、直ちに資格者の団体が設立されている例は少ない。このため、マンション管理士の団体の設立や倫理規定等の制定に関する取組についても、今後の社会的要請等を踏まえて検討されるべきである。

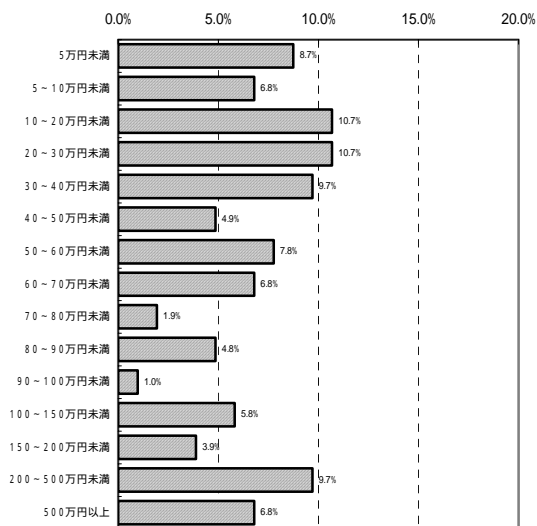
図表 1 マンション管理士制度について



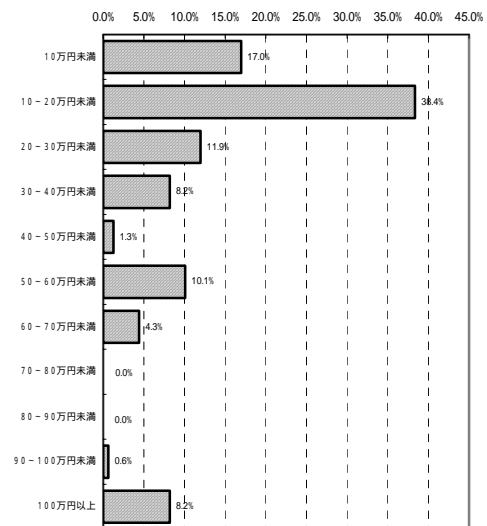
図表 2 管理組合外部の専門家活用について



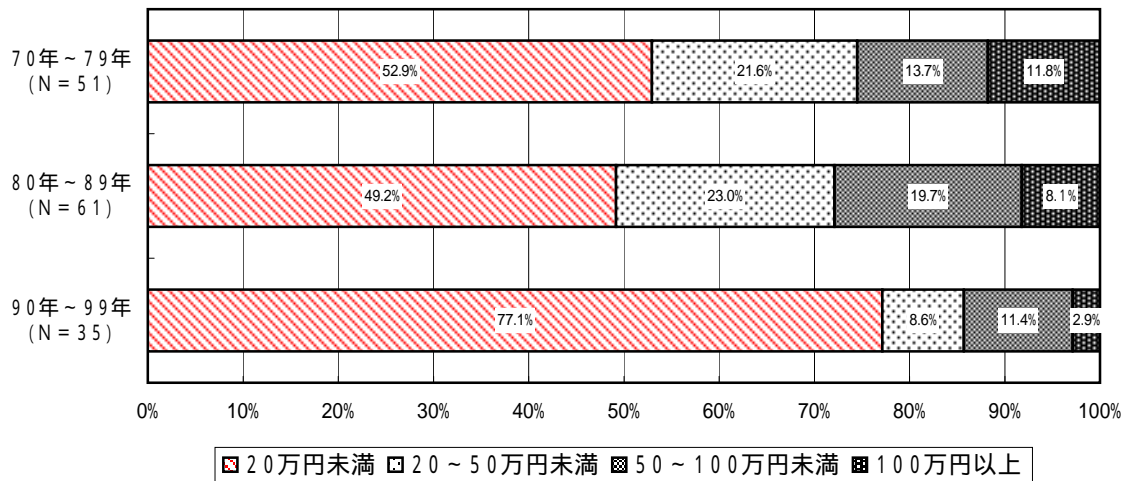
図表 3 専門家活用の予算の金額(年) (N = 103件)



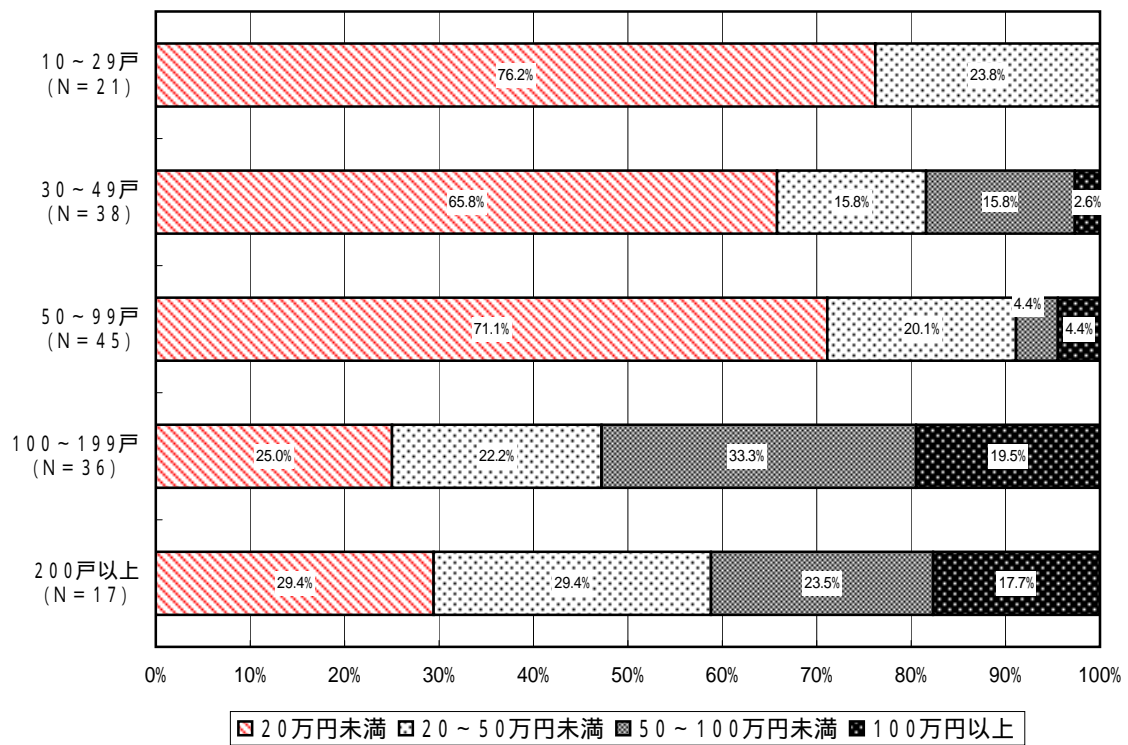
図表 4 専門家の活用を検討したい場合の予算化可能な金額(年) (N = 159件)



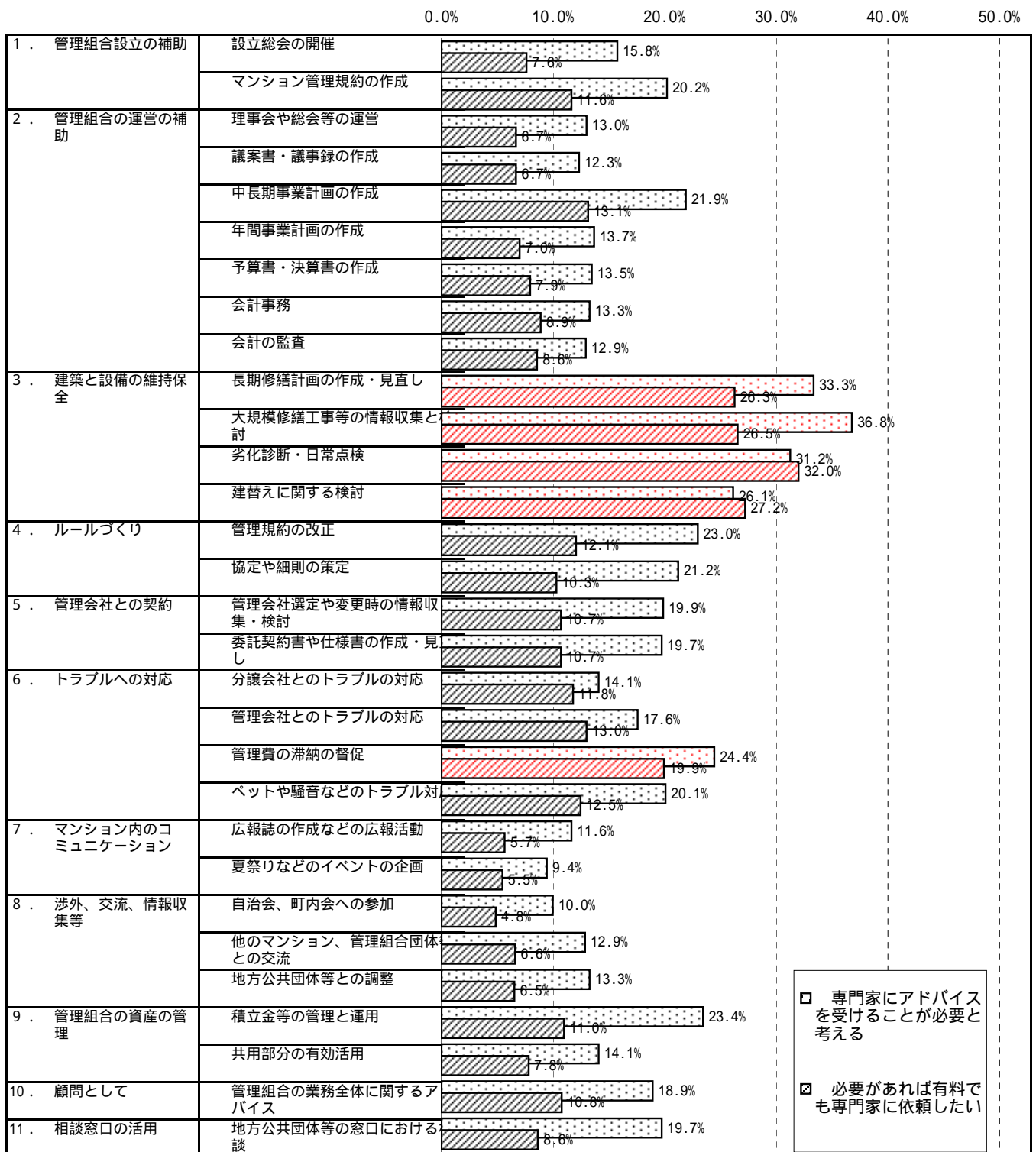
図表5 建築年区別専門家活用のために今後予算化しても良いと考える金額



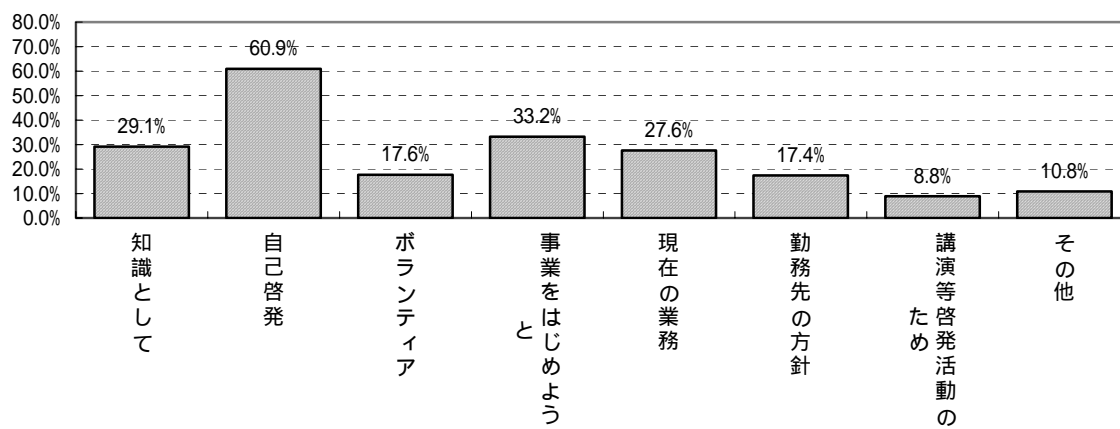
住宅戸数区別専門家活用のために今後予算化しても良いと考える金額



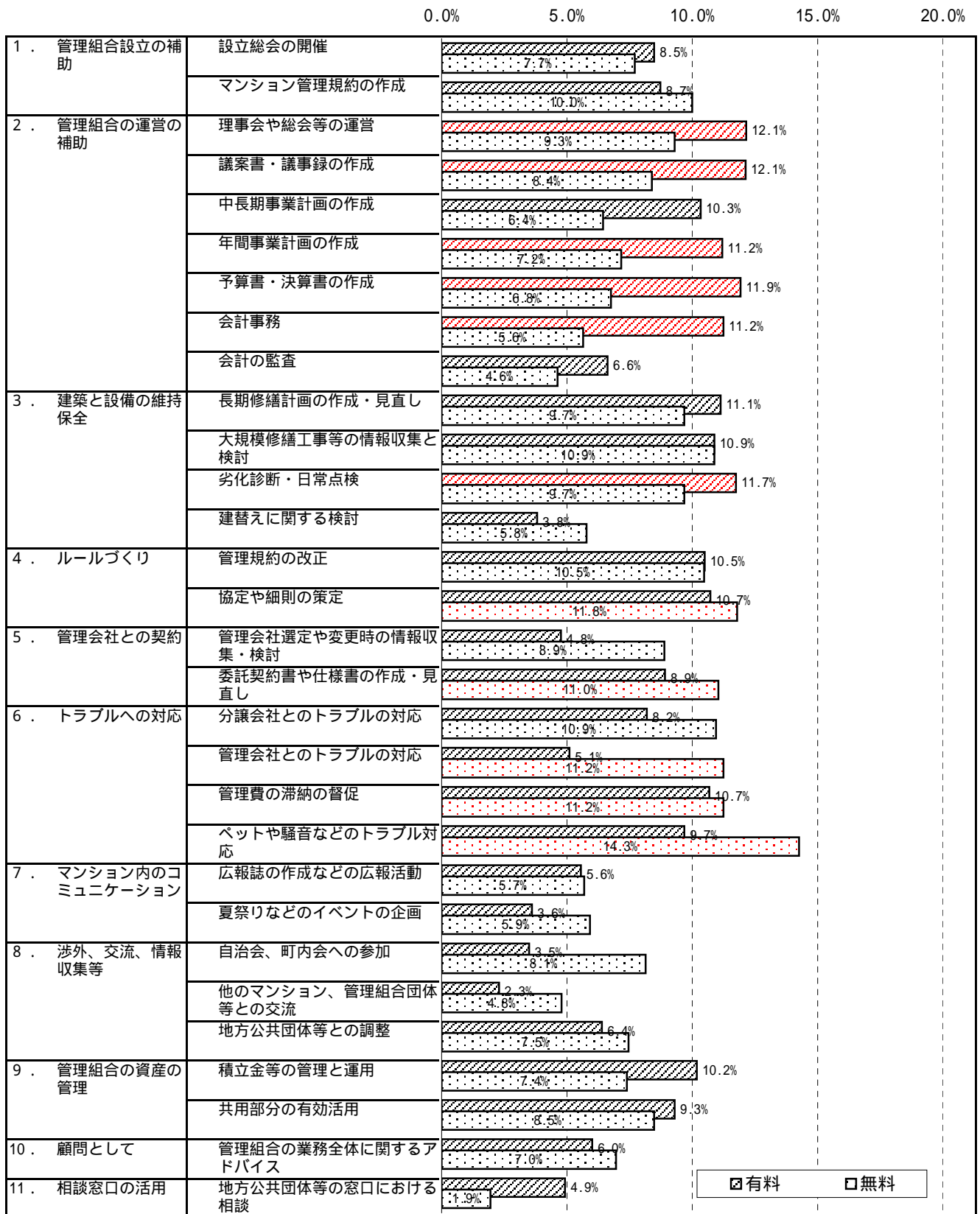
図表6 外部の専門家を活用する意向 (N=1,485)



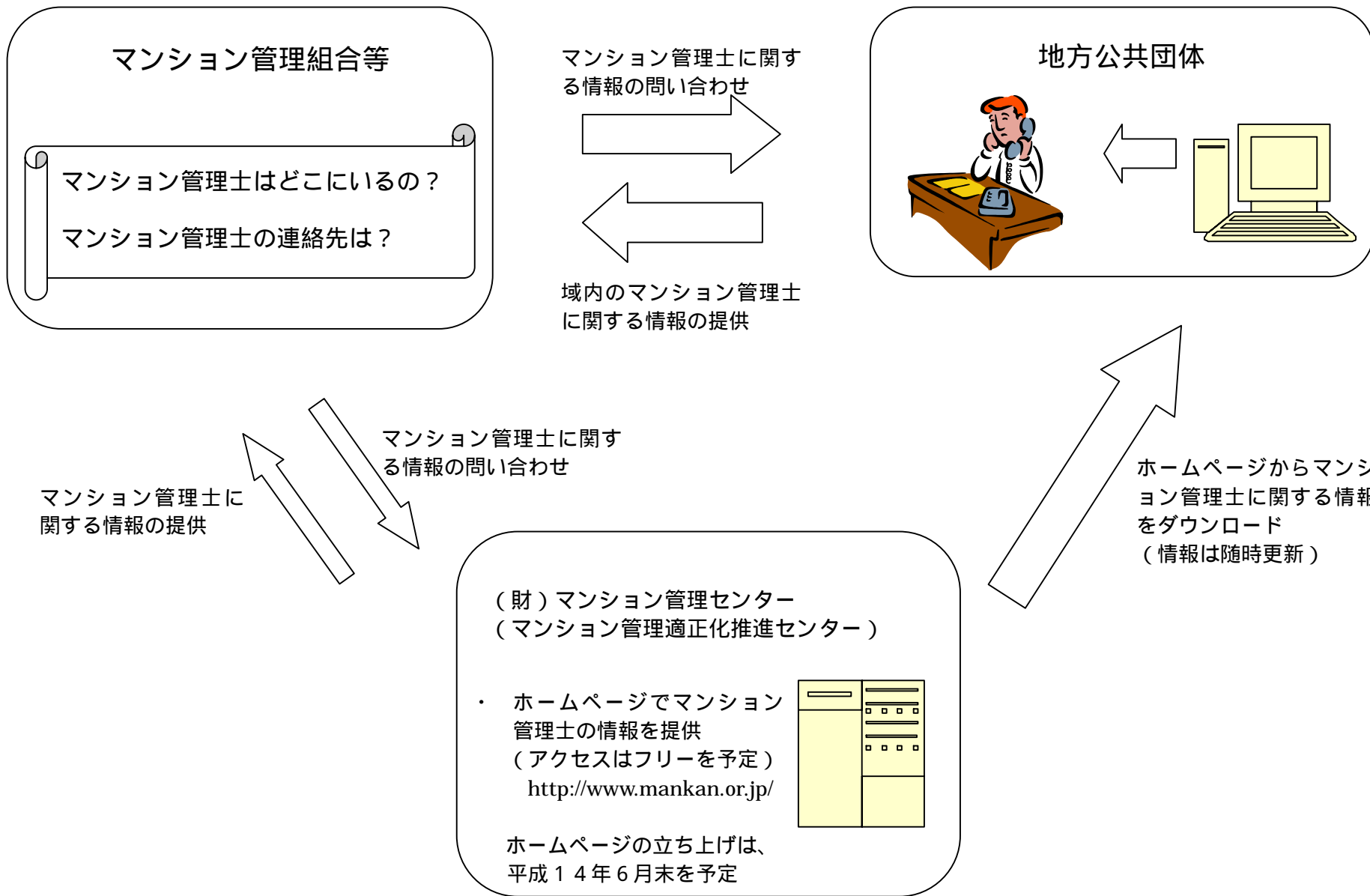
図表7 マンション管理士試験を受験した動機 (N = 4,412)
 (ただし、複数回答のため全回答件数は9,065件)



図表8 他のマンションについて、業務として経験した、又は相談されたもの
(N=4,412)



域内所在マンション管理士に関する情報提供方法について



マンション管理士詳細情報シート

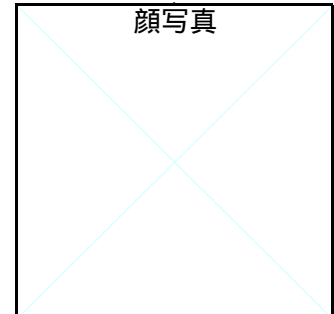
更新日 年 月 日

氏名 _____

了 承
印

私は、私が記載した以下の事項がそのまま情報公開の対象となることを了承します。

登録番号	_____
登録年月日	_____
生年月日(年齢) 西暦 年 月 日生 (歳)	*記載しない
性別	1. 男 2. 女 *記載しない
所属団体等	*記載しない
連絡先名称	*記載しない
連絡先住所	*記載しない
電話番号	*記載しない
ファックス番号	*記載しない
eメールアドレス	*記載しない



得意とする分野

1. 管理組合の運営の補助 2. 管理規約の作成及び改正 3. 建物と設備の維持保全
 4. マンション管理業者への対応 5. 管理組合の資産の管理 6. 分譲会社又は区分所有者とのトラブルへの対応 7. コミュニケーションの活性化 8. その他()

資格・学歴等

(資格)
 1. 管理業務主任者 2. 宅地建物取引主任者 3. 一級建築士 二級建築士 木造建築士
 4. 弁護士 5. 司法書士 6. 行政書士 7. 公認会計士 8. 税理士
 9. 不動産鑑定士 10. 建築施工管理技士 11. その他()

(学歴)

業務経歴

(職歴)

(マンションの管理に関連する業績)

マンションの固有名詞等プライバシー侵害の恐れのある事項の記載はご遠慮下さい。

マンション管理についての考え方と自己PR

URL _____