

国家資格

マンション管理士ガイド



マンション管理士とは ...

マンション管理士は、平成13年8月に施行された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）」に基づく国家資格です。マンション管理士試験に合格し、マンション管理センター（指定登録機関）に登録した方は、マンション管理士の名称を用いて、

マンションの管理に関し、
管理組合や区分所有者等からの相談に応じ、
助言、指導その他の援助を行うことができます。
マンション管理士は、管理組合運営、管理規約改正、
大規模修繕工事など、マンション管理上の
様々な問題に対して、
専門的知識や経験により解決を支援する
総合コンサルタントです。

マンション管理士の役割は ますます重要になっています！

分譲マンション の増加

我が国のマンションストック戸数は毎年着実に増え続けており、今や694.3万戸となっています。また、マンションの居住者は総人口の1割を超え、居住形態としてますます定着してきています。

高経年マンション の増加

このようにストック戸数が増え続ける一方で、マンションの適切な維持管理の確保が課題となっています。築40年を超えるいわゆる高経年マンションのストックは、10年後には約2.1倍に増加すると見込まれており、マンションの老朽化対策が重要になっています。また、大規模な震災に備える観点から、耐震診断・耐震改修工事の実施も課題になってきています。

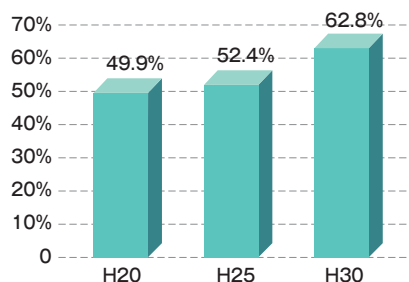
永住意識の 高まりと高齢化

マンションでの永住意識が高まる一方、管理組合活動への無関心化とともに居住者の高齢化が進んでいることで、役員のなり手不足が課題となっており、専門家による支援がより重要になっています。

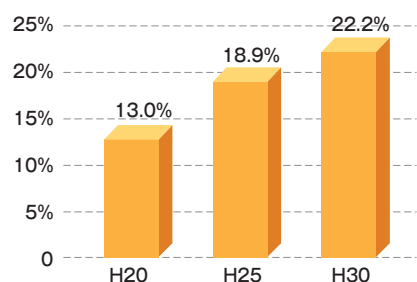
管理組合運営における将来への不安（重複回答あり）

1位 区分所有者の高齢化	53.1%
2位 居住者の高齢化	44.3%
3位 修繕積立金の不足	31.2%
4位 大規模修繕工事の実施	27.8%
5位 理事の選任が困難	27.1%
6位 管理組合活動に無関心な区分所有者の増加	27.0%

居住者の永住意識の推移



世帯主が70歳以上のマンションの割合の推移



（平成30年度マンション総合調査から）

マンションの適切な管理を行うには、マンション管理組合の円滑な運営や大規模修繕工事の適切な実施などが必要不可欠です。このため、マンションの管理の専門家であるマンション管理士の役割はますます重要になっています。また、令和4年4月に全面施行されたマンション管理適正化法改正により導入された「管理計画認定制度」の運用においても、マンション管理士の活躍が期待されています。

学識経験者からの メッセージ



弁護士 篠原 みち子

マンション管理士は身近で頼りになる存在

我が国の総人口の1割以上の人が居住していると言われるマンション。そのマンションの修繕をはじめ、建替えや耐震化の問題、管理費等の滞納問題、役員のなり手不足、独居高齢者等への対応など、いわゆる二つの老いにどう対処するかだけでなく、日常の騒音問題等も含め、管理組合の業務は多岐にわたります。また、最近では、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、マンション管理組合が地方公共団体から適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができる管理計画認定制度が始まり、その取得も求められてきています。

これら多くの事案に対し、一年ごとに役員が交代しながら対応するのはとても大変ですし、管理組合としての知識や経験を積み重ね、組合運営の継続性を維持していくことも難しいのが現実です。どの管理組合も、専門家としてのマンション管理士のアドバイスやサポートの必要性、有用性を感じているはずです。現場で住民の声を聴き、客観的な立場で問題の交通整理をし、解決に向けて背中を押してくれるマンション管理士は、管理組合にとって身近で、頼りになる存在です。

どんどんものを造るという時代から、良質なものを長持ちさせるSDGsの時代に入ったと言われる。しかも想定外の事柄にも迅速な対応が必要になっている、そんな今だからこそ、マンション管理士の一層の活躍が期待されます。

活躍するマンション管理士

マンション管理組合の良きパートナーとして全国各地でマンション管理士が活躍しています。
(令和6年3月末現在のマンション管理士数 28,660人)

「理事会」を通して管理組合が 主体性を持って管理できるサポートを

松本 夢 (東京都)



私は、マンション管理士に関連する知識について勉強をすればするほど、また、実務経験を積むほどマンションにおいては管理が重要であることを知りました。近時、マンション価格の上昇が話題となっていますが、共用部分の適切な管理・運営がマンションの資産価値を大きく左右するものになっていくと思っています。「マンションはご近所付き合いがない」と思われがちですが、管理組合の運営は合意形成で物事を決めていくため、基本的には意見の交換や情報発信は必要となります。最終的に総会で上程する議案を検討する「理事会」を通して管理組合が主体的かつ継続的に運営できるよう支援していくのはマンション管理士の役目であると思いますので、今後も管理組合目線で支援を行っていきたいです。また、実務を行う中で女性のマンション管理士はまだ少ないと感じます。管理組合の誰からも話しかけやすいことや、建物の維持管理上の問題点について「きめ細やかな目線」で日常生活に即した改善点に気が付くこともあり、女性ならではの強みを活かせる資格であるため、もっと多くの女性に知ってもらえるよう発信していきたいです。

小規模の 自主管理マンションを支援して

中山 孝仁 (東京都)



私は第1回のマンション管理士試験に合格し、マンション管理士の登録をいたしました。当初は顧問先を見つけるのが困難であったため、小規模という理由により、管理会社の支援を受けられない戸数10戸以下の小規模マンションの管理組合から依頼を受け、管理規約等の制定や改正を数多く手がけました。私が携わっている小規模マンションにおいても、他のマンションと同様に、役員の選任や理事会運営が困難な状況となっています。こうした中、区分所有法の原点に戻り、集会を開き、規約を定め、管理者を置いて適切な管理組合運営を行うよう指導をして参りました。昨今の区分所有者の高齢化、コミュニケーション不足による役員のなり手不足により管理組合運営が困難となっている状況の中、自主管理をせざるを得ない、また、管理組合に専門的な知識がない小規模マンションに対し、マンション管理の専門家として適正な運営ができるよう取り組み、管理不全マンションを少しでも減らす提案ができるマンション管理士でありたいと考えております。

マンション管理組合・理事会の 頭脳として

渡邊 涼平 (宮城県)



マンション管理の主役は区分所有者です。しかし、マンション管理には、区分所有法をはじめとする法令に関する知識と建築に関する知識が欠かせないところ、各区分所有者がこれらの知識を習得するのは容易ではありません。そこで、管理組合や理事会のためにこれらの知識を補完する頭脳の役割を担うのがマンション管理士です。私は、弁護士とマンション管理士のWホルダーとして、主に管理組合の理事から、各種法的トラブルや規約・使用細則の作成・改正に関するご相談・ご依頼をお受けし、管理組合運営をサポートしています。もっとも、弁護士資格単独ではマンション管理の実態に関する知見を広く得ることは容易ではありません。この点で、マンション管理士として実際の管理組合や理事会の活動に参加していくことが非常に重要かつ有用であると感じています。他の沢山の専門知識をお持ちの方が、マンション管理士としてその専門知識を活かして活躍されることを期待しています。

マンション管理の適正化と 長寿命化促進のために

源間 健二 (静岡県)



2020年に改正されたマンション管理適正化法に基づき、2022年にマンションの管理計画認定制度が施行されてから2年程経過しました。既存マンションでは、建物自体の老朽化と居住者の高齢化が進み、今後、管理不全マンションが増えてくと予想されています。区分所有者の意識を高め、マンションの長寿命化を進めていくようサポートすることが急務です。私はマンション管理士として、2022年度に13棟のマンションを管理不全の状態から助言、指導し、2件の管理計画認定の取得に繋がりました。これらの2件のマンションは、大規模修繕工事を行い、現在、長寿命化促進税制による固定資産税減額を申請しています。マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値を維持するために大規模修繕工事は必要不可欠です。区分所有者の意識を高め、長寿命化を促進する為にも管理計画認定制度をより一層推進していくよう努めていきます。

◆ 地方公共団体におけるマンション管理士の活用 ◆

管理組合からの個別の要請に基づく管理運営に関する相談のほか、多くの地方公共団体で、マンション管理士を活用したアドバイザー制度が実施され、マンション管理士が管理組合を訪問し、管理運営に関する助言・指導等が行われています。また、各地方公共団体が開催する「マンション管理セミナー」においてもマンション管理士が活用され、管理組合の役員や区分所有者等に対する講演や管理に関する相談会などが行われています。