

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。

国土交通大臣指定試験機関

公益財団法人 マンション管理センター

# 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685.9万戸となっています。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2.2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。

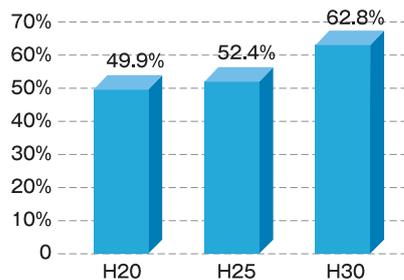
## 永住意識の高まりと高齢化

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。

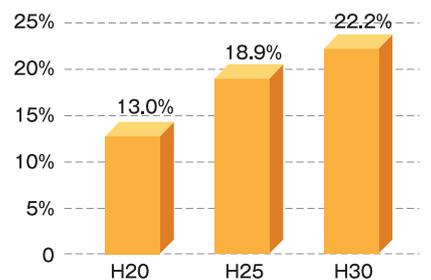
管理組合運営における将来への不安(重複回答あり)

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今般導入された「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。直近では新型コロナウイルス感染症をマンションでどう防ぐか、総会の開催をどうするか等、管理組合は、今まで経験したことのない問題にも直面しました。

これら多くの問題に、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、現場で住民の声を聞き、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5年3月末現在のマンション管理士数 28,005人)

## 管理組合運営を円滑にする マンション管理士を目指して 結城 孝子 (宮城県)



マンションや管理組合が抱える問題は、まさに多種多様です。管理組合員(区分所有者)の方々も、それぞれの立場や考えはまちまちです。そのような様々な問題や意見をお聞きし、整理し、「持続可能な、健全な運営」を作り上げていく提案をすることがマンション管理士に求められていると思います。

昨今は、マンション管理計画認定制度の創設などにより、従来にも増してマンション管理についての関心が高まっていますが、管理組合の方々実際にどう行動していくべきかについては専門的な知識と客観的なアドバイスが必要とされることとなります。

私は、マンション管理士として、管理組合の方々から気軽に話しかけていただける関係を作ると同時に、法改正や新制度について常に知識を更新し、管理組合にとって有益な提案ができることが必要と考え、常々取り組んでおります。

## 管理組合活動の活性化を 目指して 曾我部 洋水 (栃木県)



私のマンション管理業務への関わりは、20年前に勤務先のマンション管理部門に配属となった時に始まりました。定年までの5年間は、部門の責任者として従事する中で、管理組合の役員が、より多くの組合員に組合運営への関心を持たせることに苦慮しているのを目のあたりにし、会社の一員としての枠を超え、管理組合のために組合員の合意形成に取り組みしました。

それら多くの経験から、管理組合の活性化こそが、マンション管理の基本であると確信し、定年後の仕事にしようと思つたマンション管理士となりました。現在いくつかの管理組合の顧問として組合活動をサポートしている中で、その想いはますます強くなっています。マンションを取り巻く環境は大きく変わりつつあり、マンション管理士の活躍する場も広がっています。今こそ管理組合の活性化のチャンスと捉え、より一層、取り組んでいこうと思っています。

## マンション管理計画認定制度と マンション管理士 矢島 拓也 (東京都)



私がマンション管理士を志すこととなったきっかけは2つあります。1つは私自身が地方からマンションの多い都心へ生活の拠点を移したことで環境が大きく変化し、マンションが身近なものとなり、マンションや管理組合への関心が高まったことです。もう1つは、世界的に流行した新型コロナウイルス感染症による社会的な変化があったことです。

そのような中、国民の1割超が居住しているマンションでは管理運営に様々な課題を抱えており、管理組合をサポートすることが、社会の貢献に繋がるのではないかと考え、マンション管理士という資格にたどり着きました。

令和4年度には新たに「マンション管理計画認定制度」が創設され、マンション管理士が重要な役割を担うこととなりました。私も微力ながら関わることができ、この制度の意義を強く感じているところです。より多くの管理組合がこの認定を受けることにより、我が国の良質なマンションストックが形成されていくものと私は確信しています。

## マンション管理組合の 「自覚」を促す支援を！ 片山 次朗 (千葉県)



私がマンション管理士として活動を始めた時、個人としては大型の団地型マンションの管理組合役員でもありました。

この管理組合は、分譲時以来ほぼ自主管理を継続し、他の組合とも活発な交流をしておりました。当時は、マンション管理士の役割といったものが、まだ十分には固まっていなかった頃で、管理組合との間で何ができるのかを白紙の状態から考えることができました。

そこで得られた答えの一つが、マンション管理士の役割は、管理組合に対して、「対策」を示し、その方向に強く誘導するのではなく、「複数の方向性と、その将来像を示し」、組合員に「主体性をもって判断してもらうこと」だと感じました。規約類等の整備でも、修繕工事や長期修繕計画作成でも同じで、これにより、管理組合役員の自立と自信につながり、「適正管理」に向かうものと考えています。そして、今はこの取組が確実に支持されていると感じているところです。

## 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。

# マンション管理士の資格取得までの流れ (令和5年度)

受験案内・申込書配布  
【8月1日(火)～10月2日(月)】

次のいずれかの方法により入手することができます。

- (1) 都道府県及び政令指定都市等のマンション管理行政担当窓口、一部主要書店、マンション管理センター本部・支部で入手できます。  
(配布場所等の詳細はマンション管理センターのホームページでご覧になれます。)
- (2) マンション管理センターのホームページからダウンロードして入手できます。
- (3) 郵送により入手できます。

受験申込  
【9月1日(金)～10月2日(月)】

- 申込方法: 受験申込書類一式を専用封筒に入れ、「特定記録郵便」で、受付期間内に郵送してください。(申込締切日当日消印有効)
- 受験資格: 年齢、学歴等に関係なく、どなたでも受験できます。
- 受験手数料: 9,400円

マンション管理士試験の受験  
【11月26日(日)】

- 試験地: 札幌市、仙台市、東京都、名古屋市、大阪市、広島市、福岡市、那覇市並びにこれらの周辺地域
- 試験形式: 50問4肢択一(2時間)  
管理業務主任者試験の合格者は5問免除

過去の試験問題と正解は、  
当センターホームページから  
ご覧いただけます。

## ● 想定されるマンション管理士試験の内容

(1) マンションの管理に関する法令及び実務に関すること	建物の区分所有等に関する法律、被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法、マンションの建替え等の円滑化に関する法律、民法(取引、契約等マンション管理に関するもの)、不動産登記法、マンション標準管理規約、マンション標準管理委託契約書、マンションの管理に関するその他の法律(建築基準法、都市計画法、消防法、住宅の品質確保の促進等に関する法律等)等
(2) 管理組合の運営の円滑化に関すること	管理組合の組織と運営(集会の運営等)、管理組合の業務と役割(役員、理事会の役割等)、管理組合の苦情対応と対策、管理組合の訴訟と判例、管理組合の会計等
(3) マンションの建物及び附属施設の構造及び設備に関すること	マンションの構造・設備、長期修繕計画、建物・設備の診断、大規模修繕等
(4) マンションの管理の適正化の推進に関する法律に関すること	マンションの管理の適正化の推進に関する法律、マンションの管理の適正化を図るための基本的な方針等

※出題に係る法令等については、令和5年4月1日において施行されている法令等です。

合格発表  
【令和6年1月5日(金)】

合格者の受験番号を、マンション管理センターのホームページに掲載します。  
受験者全員に可否の通知を行います。

登録

合格者は、登録をすることにより「**マンション管理士**」の名称を使用して業務を行うことができます。

お問合せ先

公益財団法人 マンション管理センター 試験研修部

TEL : 03(3222)1611 試験案内専用電話

インターネットからは… <https://www.mankan.org>

〒101-0003 東京都千代田区一ツ橋2丁目5-5 岩波書店一ツ橋ビル7階

