

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、管理組合の運営、管理規約の改正、大規模修繕工事などマンションの管理に関する様々な問題に対して、専門的知識や経験を通じて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 ますます重要となってきています！

## 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、平成30年末現在で約654.7万戸となっています。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。平成30年末現在で、築30年を超えるマンションは約198万戸ですが、10年後には約367万戸へと、今後急速に増加していくことが見込まれていることから、マンションの老朽化対策が重要となってきています。また、旧耐震基準で建設されたマンションは、全体の約16%(約104万戸)を占め、耐震診断・耐震改修工事の実施も大きな課題となってきています。

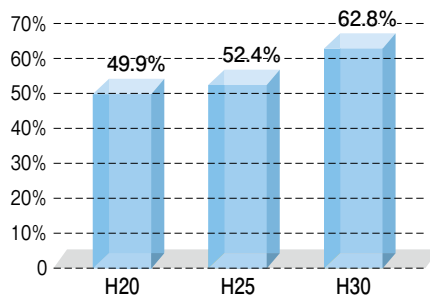
## 永住意識の高まりと高齢化

マンションでの永住意識が高まる一方で、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中で、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となってきています。

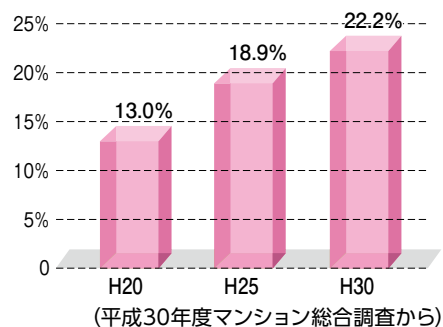
### 管理組合運営における将来への不安(重複回答あり)

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



これらのことから、マンションの適切な管理を行うには、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となってきています。

## 学識経験者からのメッセージ

### 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割以上の約1,525万人が居住しているといわれるマンション。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、独居高齢者への対応から環境への配慮まで、マンション管理の問題は複雑・多様で、1年交替の役員が対応するのは大変です。また、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。程度の差こそあれ、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

直接住民の声を聞き、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った時代から良質なものを長持ちさせる時代に入った今だからこそ、マンション管理士の活躍が期待されます。



弁護士 篠原 みち子

# 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。  
(平成31年3月末現在のマンション管理士数 25,098人)

## 実情に合わせて管理組合 運営をサポートする

原田 淳加  
(福岡県北九州市)



マンション管理組合が抱える問題は多岐にわたります。私はマンション管理士として、その問題点の最適な解決方法を管理組合と共に見つけていくためのサポートに心がけています。

時間がかかる場合もありますが、管理組合の最終的な目標でもある合意形成のためには段階を踏んで丁寧に進めていくことが重要と考えます。偏った情報にとらわれず、マンションの管理運営に誰もが興味をもって参加できる仕組みを構築したいと考えます。

私自身正しい情報を入手して、管理組合にわかりやすく伝えるためにも、訪問前には多くの時間を割いて準備しています。

マンション管理士は、管理組合が主体性をもって管理していくためにサポートする仕事であるという位置づけを担って今後も活動していきます。

## 私は縁の下の力持ち

藤谷 弘光  
(兵庫県神戸市)



この仕事は、押し売りする仕事ではなく、管理組合から必要とされてはじめて自らが生かされる仕事です。

管理組合からの相談内容は、「規約改正」、「大規模修繕工事の進め方」、「資金計画は妥当か」といったものから、「身近な管理組合運営に関する悩み」、「管理会社に対する悩み」という内容もかなり多く、当事者間では話し合いにくい事案については、マンション管理士を通して問題を解決したいとの考えがうかがえます。

私が全ての答えをお話しする事もありますが、管理組合の皆様で答えを導き出すお手伝いをするように心がけています。皆様の調整役として一緒になって話し合い、その話し合った内容をどのように進めていくのかをサポートさせていただくことが大切な役割だと考えております。

## マンション管理の 良きアドバイザーを目指して

佐川 恵美子  
(宮城県仙台市)



私は以前、不動産業に従事していた折にマンション関係の仕事に携わっておりましたが、その時はハード面つまり建物としてのマンションを相手にして扱っておりました。

私は、マンション管理士としては昨年デビューしたばかりですが、仙台市主催の相談会や各種セミナーで管理組合員の皆様のお話をお聞きしたり、マンション管理適正化診断業務などを通じた組合員の皆様とマンション管理会社とのつながりであったりと、様々なお話を受けて、私の考え方が180度変わってきました。つまりマンションをソフト面としても受け止められる立場になりました。

マンション管理は、ハード面ソフト面両方とも重要となります。そのために、より良いマンションの環境づくりや資産価値の向上など、マンション管理組合の皆様にとって良きアドバイザーであるマンション管理士となることをめざして、より一層精進したいと考えております。

## マンション管理士として 活躍するために！

田原 啓次  
(広島県広島市)



マンション管理士は法律のみならず設備、建築等幅広い知識と知見が求められ、受験時はもちろんのこと管理士となっても常にも勉強が欠かせません。また、経験のない業務の依頼でも断らないことが大切であると思っています。私は、経験のない分野については専門家や先輩方に教わりながら知識や対応力を増やして対応してきました。

苦手分野を避けていては、スペシャリストたるマンション管理士は仕事にならないのです。苦手な分野、知識のない分野であっても、管理組合からの依頼に対して真摯にお応えしていくことこそが自分の力になるのです。

一方、管理組合の役員や組合員の高齢化とともに、マンション管理士は、コミュニケーション力や傾聴力がますます重要になってきています。高経年、管理不全マンションは日々増加し、また超高層マンションの出現などで、私たちが活躍する場面はますます拡大しています。ご期待にお応えできるマンション管理士をめざしてチャレンジしていきましょう。

## 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 (令和元年度)

## 受験案内・申込書配布 【8月1日(木)～10月1日(火)】

- (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2日(月)～10月1日(火)】

- 申込方法：受験申込書類一式を専用封筒に入れ、必ず「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24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、那覇市及びこれらの周辺地域
- 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、マンション管理適正化指針等

※出題に係る法令等については、平成31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2年1月10日(金)】

- 官報に合格者の氏名及び受験番号を掲載します。
- 合格者の受験番号は、マンション管理センターホームページにおいても確認できます。
- 受験者全員に合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.or.jp>

マンション管理センター

〒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

