

平成30年度「第2回マンション管理基礎セミナー」開催

10月20日(土)13:00～

アエル5階 多目的ホールで開催

第1部「大規模修繕工事の進め方」

第2部「マンションの4K8K対策」

日本マンション学会東北支部2018年度第1回勉強会

日時:平成30年9月5日(水)午後6時～8時

場所:駅東交流センター

内容:明海大学不動産学部4年の茂木沙椰香さん
による発表と検討(詳細は解題抜粋)

申込:高橋会長まで電話又はメールで連絡ください。

締切:平成30年8月31日(金)

その他:6時より始めます。会場設営等ご協力いただける方は30分前にお越しいただきお手伝いいただけると幸いです。

第9回「震災対策技術展」東北 申込受付中

8月30日(木)～31日(金)、仙台AERビルにて標記
技術展が開催されます。地震対策、水害対策等
多くの災害対策製品の展示に加え、同時開催の
セミナーでは東北地方整備局による「河川の
防災情報等について」、日本環境感染学会による
「復旧復興活動を行う上での感染症予防」

宮城県立こども病院による「災害時のこどもの
アレルギー対応と対策」等、37セッションの関連
セミナーも実施し、無料でご聴講いただけます。

来場申込は、HP、メールにて受付中。

セミナー聴講申込は、HPにて受付中。

皆様のご来場、ご参加を心よりお待ちしております。

招待状の申込みはこちらから

→<http://clk.nx1k.jp/QEuTzJ3c>

セミナーの申込みはこちらから

→<http://clk.nx1k.jp/MpvtCMsT>

プログラム(仮)及び内容(予定です)

午後6:00～岡田康夫支部長挨拶

午後6:05～小杉学准教授(茂木さんの教官)挨拶

午後6:10～発表(卒論試案)

管理組合法人による空き住戸賃貸経営
のモデル提案～平時及び被災時における独居高齢者
サポートに着目して～明海大学 不動産学部不動産学科
茂木沙椰香(もてきさやか)さん

午後7:10～質疑応答

震災時における「管理組合による」独居
高齢者サポートはどうあるべきかについ
てを中心に参加者にご意見をいただき
たいとのことです。

午後8:00～会場の後片づけ

<解題抜粋>

人口減少社会においては、高経年マンションの中には
空き住戸の増加が問題となるものも決して珍しくはなくなります。
また、そのようなマンションの多くは、中古流通価格も下落していると
予想され、そのマンションにとって「望ましく無い者」が購入しやすい
状況にあり、「望ましく無い区分所有者(義務違反者予備軍)」が増え
てしまうと、高経年期の管理組合運営にも大きな影響を与えてしま
います。

高経年期のマンション管理では、住戸売買、とりわけ空き住戸の売買に
ついては、管理組合が把握、できれば間接的・直接的にコントロールする
ことも、円滑な管理組合運営には必要な取り組みになると考えられます。

その一つとして、卒論では、法人化した管理組合による、
空き住戸の買取と、その賃貸経営を提案しています。
管理組合が空き住戸を買い取り、賃貸経営することで、
空き住戸の区分所有権が、「望ましく無い者」に渡ることを防ぎます。

また、管理組合は、購入した住戸を積極的に「望ましい者」に賃貸する
ことで、そのマンションの管理組合活動やコミュニティ形成に足りない
部分を補強し、それらの取り組みを発展させる可能性があります。

卒論では、管理組合法人による空き住戸賃貸経営のモデルを提案して
いますが、モデル提案では、「望ましい者」を、「そのマンションの独居
高齢者を平時・震災時にサポート出来る者」と設定し、その者に管理組
合が市場価格より安い家賃で賃貸することを提案しています。

以上概要です。

マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ
マンション再生検討部会第1回勉強会開催

8月9日(木)午後3時～仙台市役所6階第2会議室
において、第1回勉強会が開催されました。
テーマは区分所有法で、講師は日本マンション学会
東北支部の岡田康夫支部長でした。



封入作業のお願い

8月30日(木)午後1時30分～(約2時間ほど)

仙台市役所6階第1会議室にて「第2回マンション
管理基礎セミナー」(10月20日開催)の周知
チラシの封入&発送準備作業があります。

つきましては、お手伝い頂ける会員を募集します！

お手伝い可能な会員は、高橋会長まで連絡を！

日管連 網紀委員に山本理事を推薦

本会の山本理事を日管連網紀委員の候補
として推薦し、来る8月29日の日管連総会で
選任される予定です。



「なぜ出来ないの民泊」講師に畑山さん

全日本不動産協会 宮城県本部 法定研修会に
おいて、当会員の畑山さんが講師をつとめます。

参加無料です。お時間のある方は是非、参加
して下さい。

宅地建物取引業法64条の3及び6の規定による
「平成30年度 第2回 法定研修会」

- 1.日 時 平成30年9月11日(火)
受 付 13:00～
研修会 13:30～16:30
- 2.場 所 [ホテル法華クラブ仙台](#)
1階「ハーモニーホール」
仙台市青葉区本町2-11-30
- 3.研修項目 ①13:40～15:20
「不動産需要から見る宮城県の
現状と今後の展望」
講師：
株式会社シーカーズプランニング
代表取締役 佐々木 篤 氏
②15:30～16:30
「なぜ出来ないの民泊」
講師：
リアルコンサルティング株式会社
代表取締役 畑山 靖憲 氏
- 4.対 象 ・会員又は従業員の方
・一般消費者の方
(オーナー様、お客様もご参加いただけます。)
- 5.参加費 無 料

本会活動予定

- 08月28日(火)14時00分～本会事務所 業務委員会
- 08月28日(火)17時00分～本会事務所 法務研究会
- 09月04日(火)18時30分～本会事務所 理事会
- 09月12日(水)18時00分～本会事務所 技術研究会
- 09月13日(木)17時30分～本会事務所 管理研究会

マンズリーニュース ①

「マンション管理士の業務についてのアンケート調査結果」の概要

公益財団法人マンション管理センター試験研修部

マンション管理センターでは、制度が開始されて15年余りが経過し、登録者数が2万人を超えているマンション管理士の業務の実態について把握し、今後のマンション管理の適正化の推進に役立てることを目的に、平成29年度、「マンション管理士の業務についてのアンケート調査」を実施し、先般結果を公表しました。

今回は、この調査結果の概要を抜粋して以下に掲載します。

○主要調査項目

- ・マンション管理士取得の動機
- ・マンション管理士としての活動の状況
- ・マンション管理士としての業務の内容

○回収状況

- ・本調査発送数 6,849通
- ・本調査回収数 5,562通 (回収率：81.2%)

1 調査概要

○調査対象^(※)

- ・意向調査：マンション管理士 23,118名 (平成27年度末登録者)
- ・本調査：意向調査にてアンケート回答への同意があったマンション管理士 6,849名
※全てのマンション管理士に対して、アンケート回答の意向の有無に関する調査を行ったうえで、アンケート回答にご了承いただいた方にアンケート票を送付し、本調査を行いました。

○調査期間

- ・意向調査：平成29年9月15日(金)～平成29年10月12日(木)
- ・本調査：平成29年11月27日(月)～平成29年12月22日(金)

○調査方法

- ・郵送配布・郵送回収

2 調査結果の概要

(1) 回答者の属性 (表1)

回答者の年齢は、「60～69歳」の割合が最も高く34.3%であり、次いで「50～59歳」が27.1%となっています。

回答者のマンション管理士登録年度は、「平成13～15年度」の割合が最も高く24.4%となっています。

回答者の居住地は、「関東地方」が52.8%、「近畿地方」が19.7%と、大都市のある地域の割合が高くなっています。

(2) マンション管理士資格を取得した理由 (複数回答) (n=5,562) (図1)

マンション管理士資格を取得した理由は、「①職場の業務に活かすため」「②就職・転職に活かすため」「③職場で資格取得の奨励があったため」のいずれかを選択した、「現在又は将来の仕事に活かすため」を目的とした方が最も多くなっています。

表1 回答者の属性

年齢 (n=5,562)	20-29歳	30-39歳	40-49歳	50-59歳	60-69歳	70-79歳	80歳以上	無回答
	0.3%	4.1%	16.7%	27.1%	34.3%	15.6%	1.7%	0.2%

(19歳以下は対象者なし)

マンション管理士 登録年度 (n=5,562)	H13-15	H16-18	H19-21	H22-24	H25-27	H28年度以降	無回答
	24.4%	19.4%	16.0%	16.6%	15.7%	3.1%	4.9%

居住地 (n=5,562)	北海道	東北	関東	中部	近畿	中国	四国	九州	無回答
	3.9%	3.1%	52.8%	8.5%	19.7%	3.3%	1.4%	7.0%	0.3%

マンション管理センター通信8月号より②

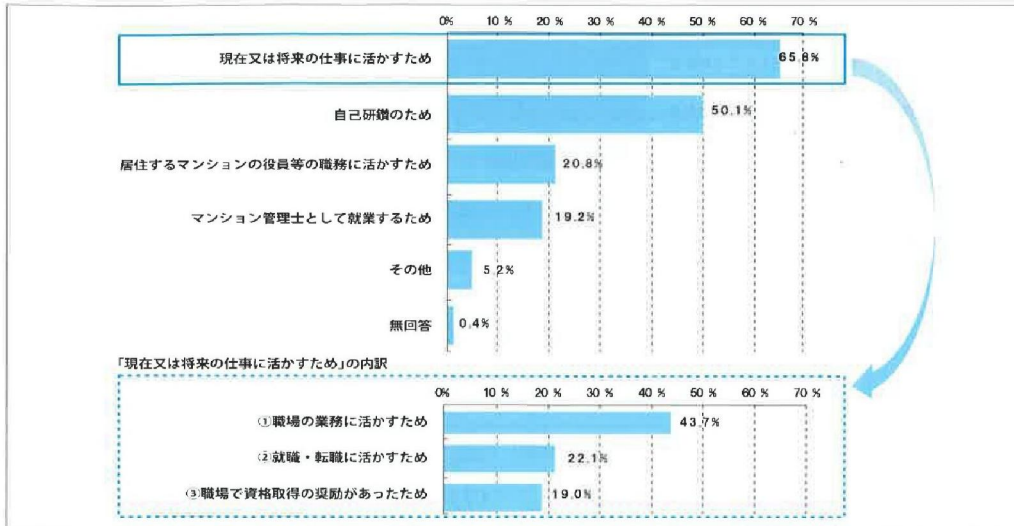


図1 マンション管理士資格を取得した理由(複数回答)

(3) 回答者の職業 (n=5,562) (表2)

回答者の職業は、「会社員」と回答した方が多く、特に、マンション管理業や不動産業に従事する会社員が34.6%となっています。「マンション管理士として就業」と回答した方は4.6%でした。

表2 回答者の職業

職業 (n=5,562)	会社員				自営業	公務員・ 団体職員	マンション 管理士と して就業	主婦・ 主夫	学生	無職	その他	無回答
	マンション 管理業	不動産 業	建設業・ 製造業	その他の 業種								
	19.9%	14.7%	7.3%	12.8%	9.9%	6.0%	4.6%	1.0%	0.1%	14.4%	8.3%	1.1%

(4) マンション管理士以外に取得している資格 (複数回答) (n=5,562) (図2)

マンション管理士が他に取得している資格については、「管理業務主任者」が85.2%、「宅地建物取引士」が77.8%となっており、割合が特に高くなっています。

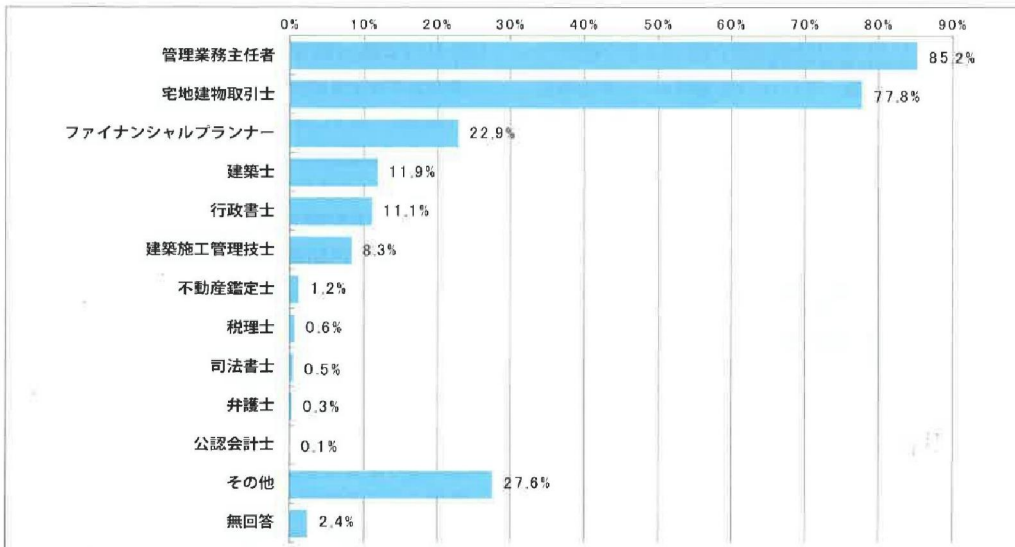


図2 マンション管理士以外に取得している資格(複数回答)

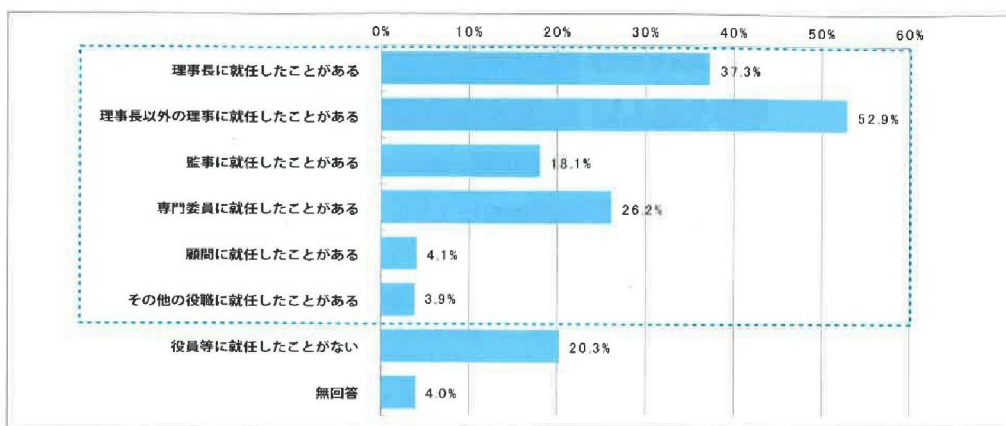


図3 居住するマンションでの役員等就任経験（複数回答）

(5) 居住するマンションでの役員等就任経験（複数回答）（n=3,120）（図3）

居住する分譲マンションでの役員等就任経験に関しては、約8割の回答者が居住しているマンションでの役員等就任を経験しており、うち理事長経験者も37.3%という結果でした。

(6) マンション管理士としての現在の活動状況（n=5,562）（図4）

「マンション管理士としての活動を行っている」または「以前活動を行っていた」と回答した方の割合は21.5%でした。一方、「活動を行ったことがない」と回答した方が75.8%を占めています。

※マンション管理士としての活動とは、管理組合等への助言・指導・その他の援助業務を指し、管理会社等の社員としての業務や自己が居住するマンションの管理組合での役員就任等は含まれません。

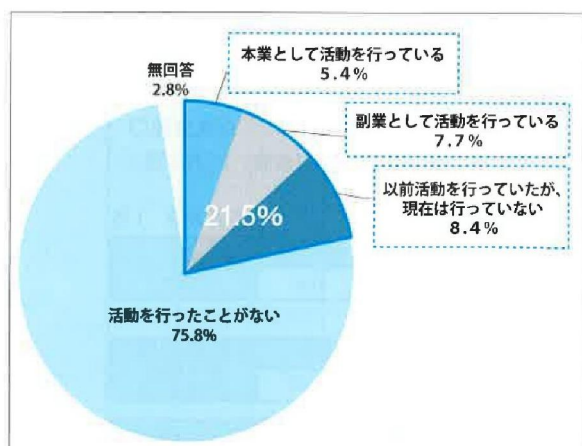


図4 マンション管理士としての現在の活動状況

(7) マンション管理士業務の具体的な内容（複数回答）（図5）

マンション管理士の業務の具体的な内容としては、管理組合から依頼を受けて行う「規約の制定・変更等に係る業務」「顧問業務」「大規模修繕工事の関係業務」等が多くなっています。また、行政等の依頼により行われる「相談会等での相談業務」についても、高い割合を示しています。

(8) マンション管理士としての業務に伴う過去1年間の年間売上高（図6）

マンション管理士を本業として活動を行っている方について、マンション管理士としての業務に伴う過去1年間の年間売上高は、400万円以上が18.8%、100万円以上400万円未満が30.4%、100万円未満が37.3%となっています。

また、マンション管理士を副業として活動を行っている方については、100万円未満が58.7%と過半を占めています。

(9) 主な自由記載意見

① 資格者の自己研鑽に関する意見

マンション管理士としての専門能力アップのための実務研修会や、より実践的な研修会の開催など研修制度の充実が必要である旨の意見がありました。また、研修会やセミナーに参加できる環境にないため、ネットを利用した情報収集方法を充実してほしいとの意見や、経験のあるマンション管理士から学ぶ必要があるとの意見もありました。

② マンション管理士の活用に関する意見

管理組合には十分な資金が無いことが多いため、

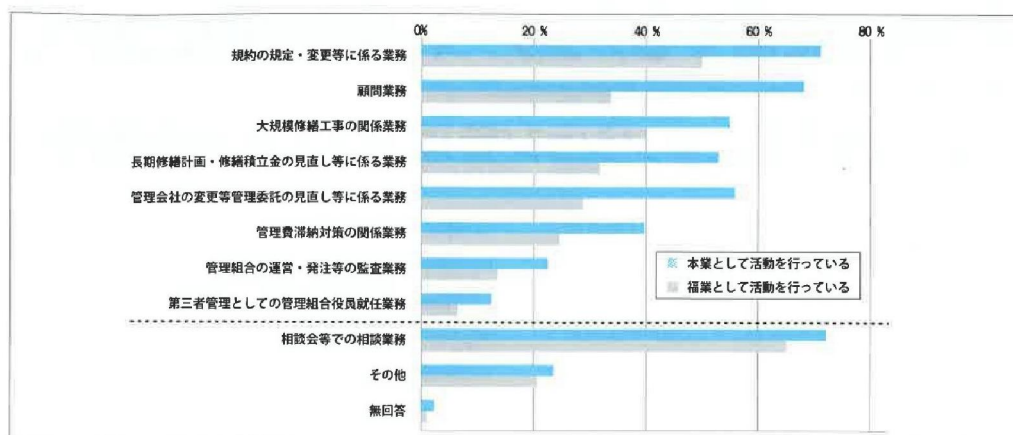


図5 マンション管理士業務の具体的な内容(複数回答)

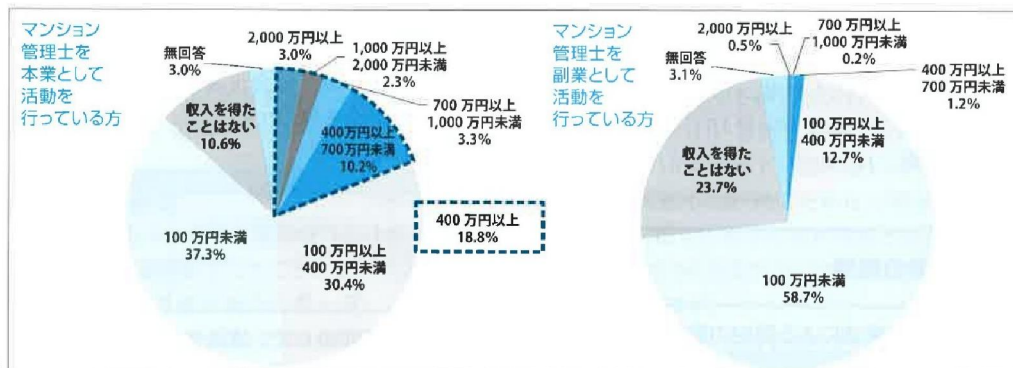


図6 マンション管理士としての業務に伴う過去1年間の年間売上高

国・地方公共団体等公的機関からの財政的な支援でマンション管理士を管理組合に派遣する制度の拡充を望む意見・要望がありました。また、各行政単位等でマンション管理士の登録を行い、アドバイザーとして活用してもらいたいという意見もありました。

③ 資格の認知に関する意見

管理組合役員や区分所有者等の認知度が低いため、これまで以上に広報の取組などが必要であるという意見がありました。

3 まとめ

マンション管理士制度が開始されてから15年余りが経過しましたが、これまでは資格を活かした活動の状況や事業の売上高の実態等が明らかになっていませんでした。今回の調査の結果、マンション管理士の皆さんが管理組合の顧問業務や管理規約の制定のお手伝いや大規模修繕工事に関与すると

いった重要な管理組合業務に活躍されている状況や、実際に活動をされた場合の売上高の実態等を垣間見ることができました。

今後、さらに専門性が重視されていくことが予想されるマンション管理において、組合員の高齢化が進行すること等による役員のなり手不足、民泊への対応を含め複雑化するマンション管理組合の運営といったことに、ますますマンション管理士の活躍が期待されているところです。

当センターとしては、今回の調査結果を踏まえ、管理組合での外部専門家の活用や第三者管理への展開も見据え、地方公共団体との連携を深め、マンション管理士の活躍の場を広げ、また、スキルアップの場の提供を拡充するといった取組を、進めていきたいと考えております。

◎本調査の詳細は、下記当センターホームページでもご覧いただけます。

・<http://www.mankan.org/pdf/chosa02.pdf>