

～ 快適なマンションライフを支援する専門家集団 ～

東京都マンション管理士会

会の紹介ガイドブック

(入会説明会配付資料)

2021



一般社団法人

東京都マンション管理士会

ご挨拶

マンション管理士試験に合格された皆様へ

一般社団法人東京都マンション管理士会
理事長 親泊 哲

離開のマンション管理士試験に合格された皆様、おめでとうございます。
合格までのご努力に対し、心より敬意を表します。

私共、一般社団法人東京都マンション管理士会は、マンション管理士の全国組織である一般社団法人日本マンション管理士会連合会（以下「日管連」と記します。）が推進するマンション管理士会（委員会）の組織再編に応じ、東京都を本拠とするマンション管理士が加入する新たな団体として、2015年1月に設立されたマンション管理士の団体です。

会員のマンション管理士の人数は340名以上で、日管連の委員会中、最多の構成員を擁します。

会の事業の柱は、「マンション管理士制度の社会への定着」と「マンション管理士の業務活動に対する支援」です。

「マンション管理士制度の社会への定着」とは、制度の周知・普及に関する事業になり、その大半は東京都及び都内の区市のマンション施策の推進協力者となること（自治体等との連携）を通じて行われます。

東京都では、平成31年3月に都内のマンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するため、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」が制定・公布され、この条例の第15条から第18条までの規定に基づく「管理状況届出制度」の運用が令和2年4月から開始されました。

これに伴い、昨年来、管理状況届出制度に基づく各種調査の業務が多く都内から当士会に対して委託され、多くの会員が調査の実務を担当しているほか、この条例に基づいて令和元年9月に開設された「東京都分譲マンション総合相談窓口」には、平日に複数名の会員を相談員として派遣しています。

将来にわたり安定継続的に都内の自治体のマンション施策の推進協力に対応していくため、一人でも多くの当士会の会員が求められています。

「マンション管理士の業務活動に対する支援」とは、会員を対象とした研修、会報の発行、各種専門委員会や研究会の運営を通じた会員の交流のほか、管理組合の依頼に応じた会員マンション管理士の紹介などの事業になります。

また、その事業の範囲は、日管連が事業主体となる「国土交通省補助事業」や「マンション管理適正化診断サービス」にも及びます。

いずれの事業の推進についても、マンションが最も多い東京都にあって、当士会の会員マンション管理士の担当件数が全国で最も多く、新たな担い手となる多くの会員が求められます。

そのほか、日管連の委員会に所属しているマンション管理士のみが加入することができる「マンション管理士賠償責任保険」や、管理組合に安心してマンション管理士を第三者管理者や役員として活用してもらうための「管理組合損害補償金給付制度」を利用できることは、マンション管理士としての業務展開上の確実な優位性につながります。

マンション管理士としてデビューされる皆様におかれましては、ぜひ当士会の会員となられ、マンション管理士制度の知名度向上の一翼を担っていただくとともに、当士会が有するノウハウや諸制度をマンション管理士としての業務展開に役立てていただきたいと思います。

なお、恒例の入会説明会については、本年も3月から9月頃にかけて感染防止対策の下に毎月開催する予定です。参加を希望される皆様は、このホームページ上の開催情報に留意され、専用フォームからお申し込み下さい。

皆様の当士会へのご入会を心よりお待ちしております。

2021年1月15日

1

会の概要

名 称	一般社団法人 東京都マンション管理士会 Tokyo Federation of Legal Licensed Condominium Managers' Associations
事務所所在地	〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-3-8 神田Nビル5階 TEL:03-5829-9130 FAX:03-5829-9164 URL: https://www.kanrisi.org/ Email: tokyo@kanrisi.org
法人設立年月日	2015年(平成27年)1月6日
設立総会の開催	2015年(平成27年)5月29日(通称:新発臨時総会)
代 表 者	親泊 哲
役 員	理事15名 監事2名
構 成 員	347名 (2020年12月31日現在)
委員会の設置	綱紀調査委員会 役員候補者選考委員会 企画委員会 総務委員会 広報委員会 業務支援委員会 相談事業委員会 適正化診断サービス支援管理委員会
支 部	14支部 ※区市町村の単位による設置の単位を基本としつつ、近接する複数の区市町村から成るブロック支部の設置も可

2

委員会組織

(委員会の設置)

第47条 理事長は、当法人に綱紀調査委員会を置くほか、当法人の運営及び特定事業に係る調査研究のために必要あるときは、理事会決議を経て、委員会を設置することができる。

2 委員会は、常任委員会と特別委員会とする。

3 (略)

委員会名	分掌事項
綱紀調査委員会	懲戒申し立てに対する調査、理事会答申等
役員候補者選考委員会	役員候補者の書類・面接審査、理事会答申等
企画委員会	組織、事業計画、定款、諸規程案の企画・立案等
総務委員会	会員の入会審査、支部設置等に関する事項・支部活動の支援・調整、支部長会議の開催運営等
広報委員会	会報の編集、パンフレット作成、ホームページ制作・メンテナンス等
業務支援委員会	研修計画の立案・開催運営、業務支援全般、管理組合向けセミナーの立案・開催運営、研究会運営支援等
相談事業委員会	電話相談の運営、相談事例の編纂、相談員育成・行政相談会への対応等
適正化診断サービス支援管理委員会	日管連主催「マンション管理適正化診断サービス」の業務のチェック、支援・指導、日管連との連絡調整等

3

研修会の開催

■ 2018～2019年の開催実績

日時・場所	テーマ	講師
2018年4月12日(木) (ちよだパークサイドプラザ7階)	「資格者と団体に求められる倫理観」	・親泊哲(当士会理事長)
5月22日(火) (神田Nビル5階)	・「マンション管理士、マンション管理士会の回顧と展望」 ・「今後のマンション管理と再生の課題、及びその将来像」	・親泊哲(当士会理事長) ・鎌野邦樹(早稲田大学教授)
6月20日(水) (ちよだパークサイドプラザ7階)	・「マンションへの4K8K放送の導入」 ・「マンションのインターホン改修」	・村越章(マンションリホーム推進協議会 <REPCO>技術委員)
7月25日(水) (ちよだパークサイドプラザ7階)	「マンション管理組合会計のポイント」について学ぶ	・平田英雄(都心区支部支部長)
9月17日(月・祝)(KFCホール2nd)	「マンション管理士が担う! 第三者管理者方式による管理・運営」 ～管理組合による外部専門家の活用～	・親泊哲(当士会理事長)
10月25日(木) ちよだパークサイドプラザ7課)	「管理不全マンションへの関わり方=10の実例報告」 ～規約作成・長期修繕計画書作成・第三者管理・建替え等～	・酒井昭夫(板橋支部監事)
11月29日(木) 府中市市民活動センター「ブラッツ」6階	「マンション管理士が押さえるべきインスペクション対策」	・金子清(当士会理事)
2019年6月28日(金) 中央区新川区民館	・マンション管理士が行う大規模修繕工事コンサル ～施工業者選定補助業務の進め方～ ・最新情報提供(次世代住宅ポイント制度・駐車場付置義務の緩和とその実例・外壁のアスベスト含有調査)	・戸部素尚(墨田支部副支部長)
8月22日 新宿区立高田馬場創業支援センター	・管理規約改定の全工程 ～アンケートから配本までの10ステップ～	・市川貴久(新宿支部会員)
10月22日 三鷹市産業プラザ	・管理委託契約とマンション管理士の業務(2部制)	・瀬下義浩(当士会副理事長) ・親泊哲(当士会理事長)
12月22日 中野サンプラザ	・本年度研究会報告 ・東京都マンション条例概要	・各研究会研究員 ・金子清(当士会理事)

4

研究会・座談会等の開催

研究会名	活動内容
判例研究会	奇数月の最終金曜日に開催。弁護士・司法書士等も参加 マンションに関連する裁判判例を調査研究し、知識として整理すること で、マンション管理士の業務に反映させる
建築・設備研究会	原則毎月開催 マンションの建築・設備に関して、管理士として知っておくべき基礎的 な知識の研究や事例紹介・最新技術等を共有。
行政補助事業研究会	不定期開催。適宜メールで招集 国交省モデル事業への応募も視野に入れ、事例研究と採用トレンド を検討するほか、各行政の補助事業の成果の取りまとめ
管理規約実践的運用研究会	標準管理規約や実際に改正した規約などを基に、シチュエーションを 設定し、メールで意見交換を実施し、内容を取りまとめる

■テーマ別座談会(2019年度開催実績)

- 2月 防水について聞いてみよう！～種類、工法劣化診断保守等～
- 4月 弁護士からみたマンショントラブルの特徴
- 6月 マンション管理士成業者に聞く
- 9月 マンション管理士成業者に聞く
- 11月 マンションの水防と保険

会報の発行（年6回）

The image displays six covers of the '会報' (Newsletter) published by the Tokyo Condominium Management Association. The covers are arranged in two rows of three. Each cover features the association's logo, the title '会報', and a specific topic for that issue. The topics include: 2021年マンション管理士制度の飛躍のために (For the leap of the 2021 condominium management system), 東京都マンション管理士会の電話相談について (About the telephone consultation of the Tokyo Condominium Management Association), マンション管理適正化法改正に向けて (Towards the amendment of the Condominium Management Act), 新型コロナウイルスと管理士会運営の共存について (About the coexistence of COVID-19 and condominium management association operations), マンション管理状況の届出制度がもたらすこと (What the reporting system for condominium management status brings), and 令和2年度を振り返って (Looking back on the 2020 fiscal year). Each cover also includes a small portrait of the editor and a short summary of the content.

その他の事業活動

■ 電話相談

専用ダイヤル 03-5829-9774

受付：毎週月曜日～金曜日13時00分から16時00分（相談時間は1件当たり約30分）

※相談員は会員から公募し、実績を積み上げた会員を「東京都分譲マンション総合相談窓口（※後記参照）」の相談員として派遣

■ 管理組合向けセミナーの開催（2019～2020年度の開催実績）

時期	担当支部	開催区市町村	後援	テーマ
2019 / 11	たまむさしの	立川市	東京都・立川市	マンション建替え事例
2020 / 01	世田谷	世田谷区	東京都・世田谷区	管理組合運営のポイント
2020 / 02	板橋	板橋区	東京都・板橋区	マンション再生

■ マンション管理士紹介依頼への対応

■ 行政施策の推進協力

- ・ 東京都及び区市の委託事業の実施
- ・ 国（省庁）の委託事業の実施

7

支部

※定款の抜粋

（会員の支部への所属）

第69条 会員は、住所又は事務所所在地にある支部のうち、いずれか一つの支部に所属し、支部会員にならなければならない。

2 会員は、同時に二以上の支部の支部会員となることはできない。

支部名	対象エリア
都心区支部	千代田区 中央区 港区
世田谷支部	世田谷区
墨田支部	墨田区
大田支部	大田区
新宿支部	新宿区
城東支部	足立区 江戸川区 葛飾区 江東区 台東区
城北支部	北区 豊島区 文京区 練馬区 荒川区
板橋支部	板橋区
杉並支部	杉並区
東京山手支部	中野区 渋谷区 目黒区 品川区
たまむさしの支部	小平市ほか12市 西多摩郡(町村)
むさしの支部	武蔵野市 三鷹市 調布市 狛江市 府中市 小金井市 国分寺市 国立市
八王子支部	八王子市
町田・たま支部	町田市 多摩市 稲城市

8

会費等の額

入会金 10,000円

年会費 25,000円

※初年度のみ入会月に応じた減額制度を運用

1～4月の入会 25,000円（満額）

5～8月の入会 18,750円

9・10月の入会 12,500円

11・12月の入会 6,250円

支部会費 各支部で決定される額

※日管連関係 日管連登録料 10,000円（入会時の1回のみ）
登録証発行費 2,500円（入会時の1回のみ）

9

東京都マンション管理士会の意義等

※定款の抜粋
（目的及び事業）

第7条 当法人は、日管連並びに東京都及び関係団体との連携、協力などにより、**会員の活動を支援するとともに**マンション管理士制度の普及、周知を通じてマンションの管理の適正化に資することを目的とする。

1. 会員の活動の支援について

- 300名以上の会員の中には、管理組合のアドバイザーとして活躍しているマンション管理士や、弁護士、建築士など他資格を併せて有するマンション管理士が多数います
- マンションを取り巻く環境が時々刻々と変化している中、マンション管理士として、それらの新しい動向を的確に把握し、法令や制度の改正等の理解を深めるため、適時・適切なテーマでマンションの管理・運営に関係した研修を実施する必要がありますが、多方面に造詣の深い豊富な人材を講師とする様々なテーマの研修等を容易に立案することができます
- 支部、専門委員会・研究会、各種の行政委託事業プロジェクトその他の活動で多くの会員同士が交流する機会を通じて、自らの相談対応能力やコンサルティングの能力の向上を図ることができます
- 人材が豊富なことで、有償によるマンション管理士の紹介を希望する管理組合からのリクエストに対しても、迅速に対応することができるほか、日管連の運営や日管連が推進する各種事業にも積極的に協力することができます

10

東京都マンション管理士の意義等

※定款の抜粋
(目的及び事業)

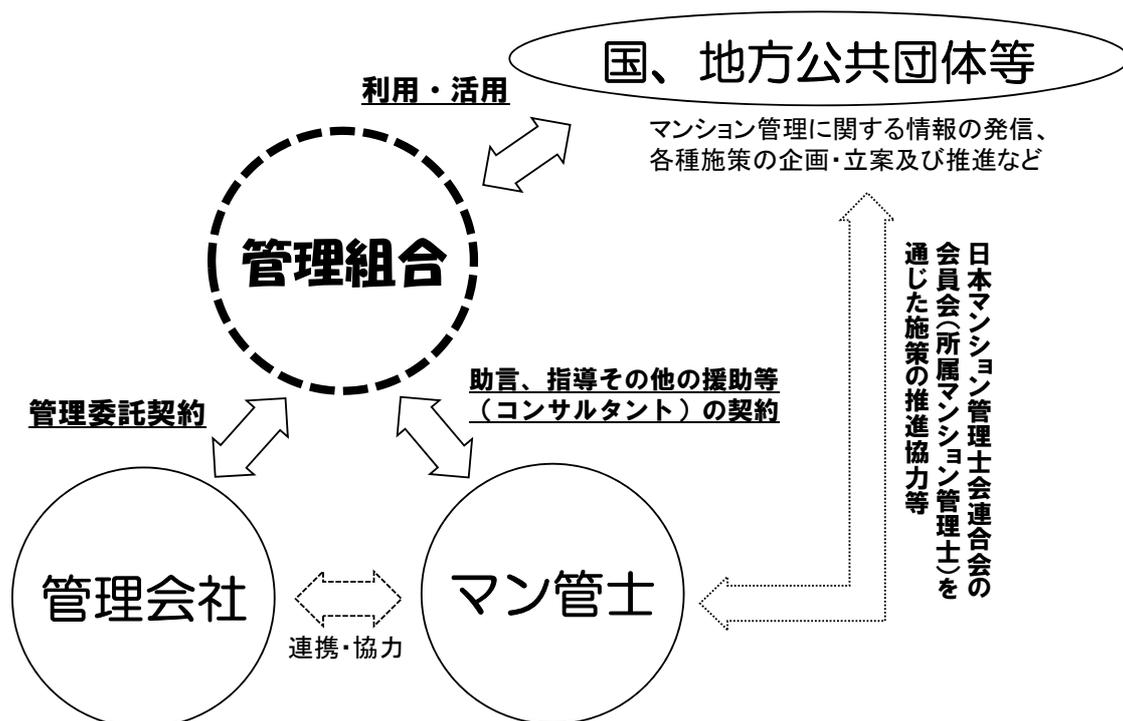
第7条 当法人は、日管連並びに東京都及び関係団体との連携、協力などにより、会員の活動を支援するとともに
マンション管理士制度の普及、周知を通じてマンションの管理の適正化に資することを目的とする。

2. マンション管理士制度の普及・周知について

- ・ マンション管理士制度の普及・周知に関する事業の大半は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律(通称:適正化法)第3条に基づく「マンション管理適正化指針」の示唆に応じ、東京都及び都内の区市その他の機関のマンション施策の推進協力者となること(自治体等との連携)を通じて行います
※次ページ以下2ページのイメージを参照
- ・ 具体的に、スケールが大きい東京都の施策の推進協力は、300名以上という会員数を活かした会の総力をもって対応し、区市町村の施策の推進協力については「地域密着」の精神の下、都内(島しょ部を除く。)全域に網羅した支部を通じて行うほか、内容によっては本部・支部が一体になって対応します
- ・ この結果、自治体等においては、担当部署における職員の異動等にかかわらず、継続的かつ均質的に関係施策を推進することができるとともに、当士会の会員にとっては重層的な活動ができます

11

【基本】 適正化法に登場する「4者」の大切な関係



12

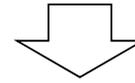
会の事業活動の仕組み

マンション管理適正化指針 地方公共団体に対する要請(期待)

- ・ マンションの管理の適正化の推進に資する情報提供等を行うための支援体制の整備・強化
- ・ マンション管理士制度の普及のための啓発や、マンション管理士に関する情報提供
- ・ 必要に応じたマンションの実態の調査及び把握や、提供情報・資料の充実化
- ・ 関係機関等の相互連携による相談対応ネットワークの整備
- ・ 地域におけるマンションに係る相談体制の充実



マンションの管理の適正化の推進等に
資する施策の推進のための連携・協力



■協力団体 一般社団法人 東京都マンション管理士会

1. 自治体の常設相談コーナーや自治体主催の相談会への相談員派遣または相談会の共同開催など
2. マンション管理セミナー等の企画・立案、講師派遣、運営補助など
3. マンション役員交流会などの企画・立案、運営補助など
4. マンションアドバイザー制度の企画・立案、アドバイザー登録など
5. マンション実態調査その他の調査及び支援等に関する事業の受託など
6. その他のマンション施策の推進のための協力

※地方公共団体による管理適正化推進計画の作成、助言指導、管理計画の認定を規定するマンション管理適正化法の改正法が2020年6月に公布され、2年以内に施行されることになっていますが、当士会ではすでにマンション行政の最先端をゆく東京都の施策の推進の一翼を担い、着実に実績を積み上げています！（※後記参照）

13

マンション管理士会の役割

★ マンション管理士制度草創期の国土交通省の2つのメッセージ（抜粋）

■マンション管理士資格の取得と業務の成否

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。

国土交通省 住宅局 マンション管理対策室（※当時）

「マンション管理士活用方策検討会報告書（平成14年6月20日）～今後のマンション管理士の活用方策について～」より抜粋
<http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha02/07/070621/070621.pdf>

■マンション管理士に対する指摘等

1. マンション管理士は、マンション管理適正化法の制定に伴って創設されたものであり、マンション管理の各場面での活用が報告されるなど、その必要性が認識されつつある。また、その一方では、マンション管理士の資質の向上が必要であるとの指摘がある。
2. 総合調査によると、管理組合の約50%がマンション管理士の活用の意向を持っている。マンション管理士が、管理組合の求めに応じ、現状の管理を評価する等によりマンション管理の適正化の機能を十分に発揮するためには、**自己研鑽をし**、管理組合等からの**信頼を獲得する**必要がある。このため、**各種講習会への参加、マンション管理士会内部の研修の実施、マンション管理士相互の情報の交換**や、多様化するマンション管理へのニーズの把握に努めることが求められるとともに、それぞれの専門分野を生かしてお互いを補完するといった**マンション管理士全体の連携**により、機能の強化が図られるとの指摘があった。また、マンション管理士を活用する意向を持つ者が、より活用しやすくなるように、**各種講習会への参加状況、マンション管理に係る実務経験の有無等**を表示することについて検討する必要がある。その他、行政等においては、今後とも、マンション管理士の活用のための条件整備に努め、マンション管理士の活動の活性化を助長するものとする。

国土交通省 住宅局 マンション管理対策室（※当時）

「マンション管理に関する懇談会の論点整理（平成17年3月18日）～マンション管理士の活用について～」より抜粋
http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha05/07/070318_.html

14

マンション管理士会の役割

国土交通省のメッセージから、マンション管理士が業務を展開するためには、次の3点が不可欠です

- ①資質向上のための絶え間ない自己研鑽
- ②実務経験・実績の積み上げ
- ③ネットワーク(互いに切磋琢磨し、協力しあえる仲間)の構築

これらを実現するために、東京都マンション管理士会では以下の諸活動を通じて会員を強力に支援しているほか、会員に対し、会報の定期発行、日管連会報の配信、国土交通省・東京都、関係機関のマンション施策やマンションの管理・運営に関する最新情報の共有化などを図っています。

① 資質向上のための絶え間ない自己研鑽について

➢ 研修会・見学会、研究会の開催、電話相談、テーマ別座談会、行政主催の無料相談会への相談員派遣、行政施策の推進協力業務の現場担当など、幅広い数多くの自己研鑽の場を提供しています。

② 実務経験・実績の積み上げについて

➢ 例えば、マンション管理士会の会員でないマンション管理士が、個人的に行政機関等主催の相談会の相談員を務めたり、施策の推進協力の現場(マンション)に派遣されたりすることはありません。マンション管理士制度の普及・周知の活動を通じた業務支援は、マンション管理士会の会員だからこそ享受し得る関係にあります。

③ ネットワーク(互いに切磋琢磨し、協力しあえる仲間)の構築について

➢ 300名以上の会員が所属する当士会の特長のひとつは「人材が豊富なこと」であり、その全員が「仲間」です。会の行事や支部活動・委員会活動などに積極的に参加して多くの仲間と交流することで、自分には備わっていない多くの知識やノウハウ等を得ることができます。

※東京都マンション管理士会では、会の目的である「会員に対する業務支援」と「マンション管理士制度の普及・周知」の両方を効率よく達成するため、設立以来、「東京都との連携」を最重要施策と位置付け活動してきています

東京都の主な取り組み(マンション施策等)とマンション管理士(会)の関わり①

年度	組織・計画・施策・検討会等	内容など	マンション管理士(会)
1992(平成04)年	マンション改良工事助成の創設	旧住宅金融公庫(現・住宅金融支援機構)のマンション共用部分リフォーム融資の利子補給(最大年1%)	
1998(平成10)年	分譲マンション維持・管理ガイドブック(初版)の発行	マンションに住むうえで求められる基本的知識の解説	
1999(平成11)年	分譲マンション長期修繕計画・計画修繕ガイドブックの発行	計画修繕、長期修繕計画、修繕積立金についての解説	
2000(平成12)年	マンション対策係の設置	都市整備局住宅政策推進部民間住宅課マンション対策係	
	アドバイザー制度創設	マンション管理組合の相談に対する専門家派遣	
2002(平成14)年	アドバイザー制度の刷新・充実化 ・分譲マンション管理アドバイザー制度 ・建替え・改修アドバイザー制度	マンション管理士と一級建築士を専門家とする新たなアドバイザー制度の発足	・管理アドバイザーに10数名のマンション管理士が登録
2003(平成15)年	優良マンション登録表示制度の創設	建物(共用部分)の性能と管理の両面において、一定の水準を確保するマンションを「優良マンション」として、認定・登録し、公表する制度	
2004(平成16)年	分譲マンション維持・管理ガイドブック(二版)の発行	基本的事項の解説の充実化	
2005(平成17)年	安心して暮らしていくためのマンション管理ガイドラインの発行	分譲事業者編・管理組合編	・再編前の旧会のうち2会が連絡窓口として掲載される
2008(平成20)年	安心して住宅を売買するためのガイドブック(マンション編)の発行	分譲マンションの売買や維持管理に特化した改訂	・同上
	分譲マンション維持・管理ガイドブック(三版)の発行	基本的事項の解説と相談先機関等の記載の充実化	・同上
	耐震化セミナー・マンション再生セミナーの開催	無料相談会併設のセミナーを毎年10月に開催	・再編前の旧会のうち2会が共催団体となる
2009(平成21)年	マンション課の新設	都市整備局住宅政策推進部マンション課	
2011(平成23)年	分譲マンション実態調査の実施	平成25年度に調査結果を公表	
2013(平成25)年	分譲マンション管理組合活性化モデル支援事業(対象5マンション)の実施	管理アドバイザーとして登録しているマンション管理士を支援担当専門家とする、管理組合活動の活性化に向けた助言、指導その他の援助	・支援担当マンション管理士は全員が再編前の旧会の会員
2014(平成26)年	住宅政策審議会にマンション部会を設置	老朽化した分譲マンションストックが今後急増することを踏まえ、管理の適正化や円滑な再生に向けた取組の強化が必要との認識の下、東京における今後のマンション施策の在り方等を示すために設置された検討会 2年近くに及ぶ検討とパブリックコメントをコメントを経て、「東京におけるマンション施策の新たな展開について」を平成27年9月3日付で住宅政策審議会から知事に答申	・再編前の旧会(1会)から専門委員を推薦し協働 ・再編に際しては、当該旧会から現・東京都マンション管理士会(以下「管理士会」)への所属変更が認められ、専門委員の任を継続

東京都の主な取り組み（マンション施策等）とマンション管理士（会）の関わり②

年度	組織・計画・施策・検討会等	内容など	マンション管理士(会)
2016(平成28)年	良質なマンションストックの形成促進計画の策定	国や区市町村、関係団体、関連政策分野との連携を図りながら、総合的・計画的に施策を推進することについて、10年間の目標と施策の展開を示した計画	
	マンションポータルサイトの開設	マンションの管理や再生に役立つ情報を発信するホームページ ※平成28年9月1日開設	・トップページに管理士会のリンクバナーが貼られる
	マンション管理ガイドライン改定検討会の設置	従前ガイドラインの全面的な改訂 平成29年3月に改訂版(管理組合編共)を公表	・管理士会から委員を推薦して協働
2017(平成29)年	マンション施策推進会議の設置	様々な分野の関係団体と行政とが連携しながら活動し、良質なマンションストック形成の実現を目的とする会議	・管理士会も一員として参加し協働
	マンションの適正管理促進に関する検討会の設置	素案に対するパブリックコメントを経て、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度の基本的枠組みについて(まとめ)」を平成30年12月に公表	・管理士会から委員を推薦して協働
	マンション再生ガイドブックの発行	改修や建替え、マンション敷地売却により、分譲マンションの再生に取り組む際、管理組合や区分所有者として知っておくべきことや、合意形成を円滑に進めるためのポイントなどをまとめた冊子	
2018(平成30)年	東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例の制定・公布	平成31年3月29日に通称:マンション管理条例(以下「条例」)を制定・公布 「管理状況届出制度」に関する第15条から第18条までの規定を除く部分施行	・管理状況届出制度に関する事務が各区市に移譲されることに伴い、そのスキーム作り等に会を上げて協働
2019(平成31)年	都市整備局に住宅政策本部を設置したことに伴う改組	住宅政策本部住宅企画部マンション課	
	マンションの管理の適正化に関する指針に関する検討会の設置	制定案に対するパブリックコメントを経て令和元年10月31日付で指針を制定・告示し、ポイント解説冊子を発行	・管理士会から委員を推薦して協働
	分譲マンション総合相談窓口の開設	マンションの適正な管理や円滑な再生を促進するため、マンション管理士が管理組合等からの管理、建替えや改修に関する相談のほか、管理状況届出制度に関する問合せにワンストップで対応する窓口	・(公財)東京都防災・建築まちづくりセンターとの相談員派遣協定に基づき、相談員として会員マンション管理士を派遣
	マンションの総合的な計画に関する検討会の設置	条例の目的の実現に向けた基本的施策を具体化し、推進するための総合的な計画を策定するため	・管理士会から委員を推薦して協働
	マンション管理ガイドブックの発行	「東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針」を詳細に解説、従来の「マンション管理ガイドライン」の再構成・改訂版	
	東京 マンション管理・再生促進計画の策定	条例の目的の実現と老朽マンション等の円滑な再生の促進に向けて、実現に向けた今後10年間(令和2年度～令和11年度)の目標と施策展開について定める計画。	
2020(令和2)年	東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例の全面施行(管理状況届出制度の運用開始)	「管理状況届出制度」に関する条例第15条から第18条までの規定の発効	・区市との打ち合わせ、見積書の提出、契約の締結

17

行政施策の推進協力の実績

■東京都のマンション施策に関連する業務の受委託または協定

年度	件名	相手方
平成27年度～	催事共催協定(年次マンション管理・再生セミナーの共同開催)	東京都マンション課
平成29年度	分譲マンション管理状況の評価基準の検討に係る調査委託	東京都マンション課
平成31年度	分譲マンションの管理組合適正化支援モデル委託	東京都マンション課
	東京都分譲マンション総合相談窓口 相談員派遣協定(R1)	公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター
令和2年度	東京都分譲マンション総合相談窓口 相談員派遣協定(R2)	公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター
	令和2年度マンション管理状況届出制度の周知等に関する調査委託	東京都マンション課
	東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例に基づく事務処理に関する業務委託	事務処理特例条例適用の13区・6市
	分譲マンションの管理組合適正化支援モデル委託(その2)	東京都マンション課
	分譲マンションの管理適正化促進を図るための啓発委託	東京都マンション課

■区市のマンション実態調査業務の受委託

年度	件名	相手方
平成27年度	港区マンション実態調査業務委託	港区
平成28年度	中央区マンション実態調査委託	中央区
平成31年度	新宿区タワーマンション実態調査業務委託	新宿区
令和2年度	港区マンション実態調査業務委託	港区

■上記以外の行政等施策の推進協力に係る業務の受委託またはボランティア活動

年度	事案	件数
会の設立以来～	総価契約による業務または単価契約によるアドバイザー派遣等の業務の受委託	多数
会の設立以来～	区市と支部の信頼関係に基づく無料相談会の相談員派遣等(無償)の協力業務	多数(非常に重要な活動)

18

東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例 (通称：マンション管理条例)



**東京におけるマンションの
適正な管理の促進に関する条例
のご案内**

東京都は、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進すること等により、良質なマンションストックの形成等を図り、都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与するため、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を平成31(2019)年3月に制定しました。

この条例では、①都や管理組合、事業者等の責務の明確化、②要届出マンション[※]の管理組合による管理状況の届出、③管理状況に応じた助言・支援等の実施について規定しています。

※要届出マンション
昭和58(1983)年12月31日以前に新築されたマンションのうち、6戸以上のもの
また、要届出マンション以外の管理組合も、任意に届出を行うことができます。

東京都

★目的

マンション管理士、マンション管理業者、マンション分譲事業者その他マンションに関わる者の協力の下、マンションの管理の主体である管理組合に対し、行政が積極的に関わり、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するとともに、その社会的機能を向上させることにより、良質なマンションストック及び良好な居住環境の形成並びにマンションの周辺における防災・防犯の確保及び衛生・環境への悪影響の防止を図り、もって都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与する。

★主な内容(3つの柱)

1. 都や管理組合、事業者等の責務の明確化(第3条～第14条)
都をはじめ、マンションの管理の主体である管理組合や区分所有者等及び関係事業者等の責務を明確にする。

【参考】マンション管理士の責務(第6条関係)

- ・ 法令等の定めるところにより、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、専門的知識をもって、管理組合、管理者等、区分所有者等の相談に応じ、助言その他の援助を適切に行うよう努める
- ・ 都または区市町村が行うマンションの適正な管理を促進する施策の実施において、都又は当該区市町村と連携するよう努める

2. 管理組合による管理状況の届出(第15条～第18条)
要届出マンション(昭和58年12月31日以前に新築されたマンションのうち、人の居住の用に供する独立部分の数が6以上であるもの)の管理組合は、管理状況の届出が必要。
3. 管理状況に応じた助言・支援等の実施(第18条～第19条)
都は、区市町村や関係事業者等と連携して、届出によって把握した管理状況に応じ、管理組合等に対する助言・支援、指導等を行う。

19

管理状況届出制度 (マンション管理条例 第15条～第18条)



令和2(2020)年4月1日開始

「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」に基づく
管理状況届出制度
のご案内

要届出マンション[※]の管理組合は、管理状況の届出を行う必要があります。

※要届出マンション
昭和58(1983)年12月31日以前に新築されたマンションのうち、6戸以上のもの

東京都は、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進すること等により、良質なマンションストックの形成等を図り、都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与するため、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を平成31(2019)年3月に制定しました。

この条例では、要届出マンションの管理組合に、管理状況について届け出いただく「管理状況届出制度」を創設しました。管理状況に応じて、助言や専門家の派遣などの支援を実施していきます。

東京都

★概要

- ・ 要届出マンションの管理組合は、管理組合の運営体制の整備、管理規約の設定、総会の開催、管理費及び修繕積立金の額の設定、修繕の計画的な実施などの管理状況に関する事項のほか、マンションの概要(所在地・マンション名)や連絡先について、令和2(2020)年9月30日までに届出を行う必要があるほか、5年ごとに更新の届出が必要。
- ・ 届出は、届出書に届出事項を記入し、**区市町村**の担当窓口へ郵送または直接持参する方法や、インターネットを通じた管理状況届出システムへの入力を通じて行うことができる。
- ・ 要届出マンション(管理組合)には、下記①から④の書類が令和2年3月中旬に東京都から一斉に送付された。
①システムへのログインIDやパスワード ③管理状況届出制度のご案内
②届出書 ④マンションの管理のポイント

★制度のポイント(出典：マンションポータルサイト)

●調査

- ・ 届出を行ったマンションや、正当な理由なく届出がないマンション等に対し、その管理組合又は区分所有者等の協力を得て、個別訪問を行い、マンションへの立ち入り書類や建物の調査を行うことがあります。調査を実施する際には、事前に、条例施行規則に規定する「調査実施通知書」を送付し、調査の実施予定日時、調査員の人数や担当連絡先などをお知らせします。

●助言・支援

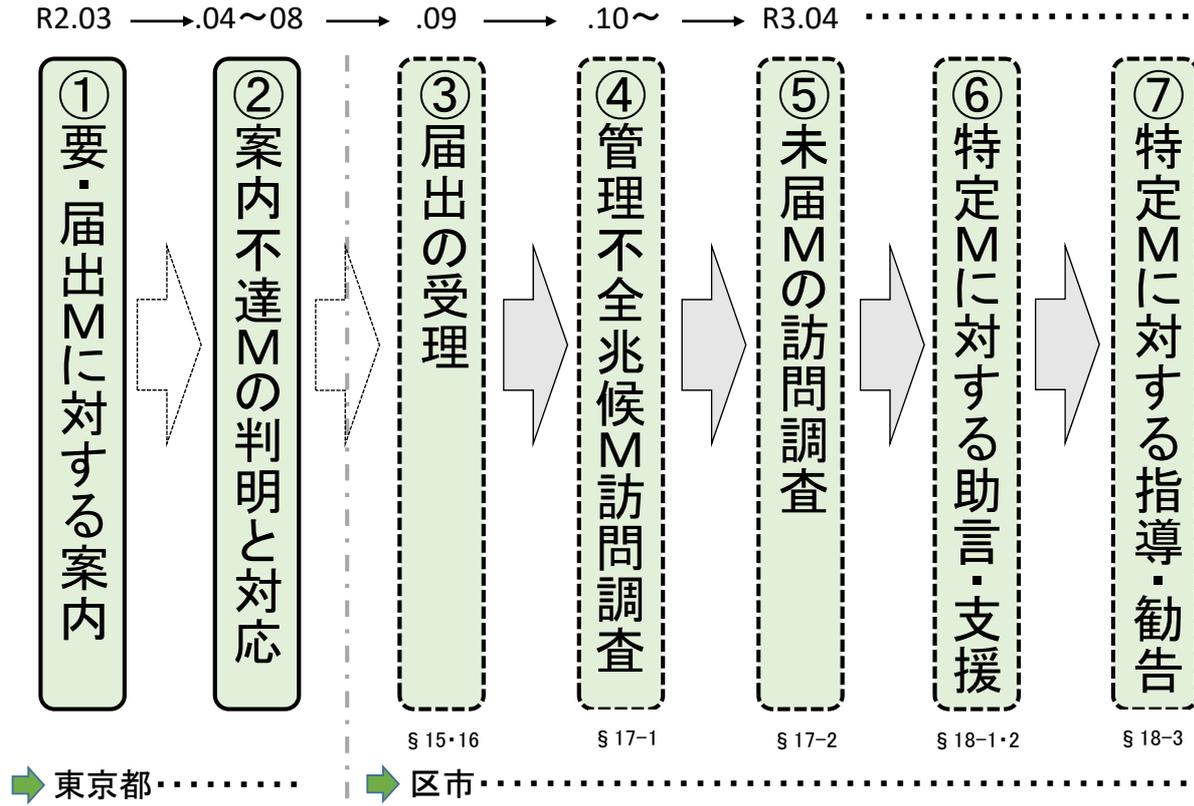
- ・ 届出を行ったマンションの管理組合に対し、届け出られた管理状況について、必要な助言を行います。
- ・ 管理組合や管理規約がない、管理者がいない、年1回以上総会を開催していない、管理費や修繕積立金を積み立てていない又は計画的に修繕工事を行っていないことが届出によって分かったマンション(管理不全の兆候があるマンション)等に対して個別訪問(調査)を行うとともに、管理組合の設立支援など管理状況に応じた支援を行います。

●指導・勧告

- ・ 要届出マンションの管理組合等から正当な理由なく届出がない場合、届出内容が事実と著しく異なる場合又は助言によっては管理状況の悪化を防ぐことが困難である場合には、その管理組合に対し、必要な措置を講ずるよう指導し、又は勧告することがあります。

20

管理状況届出制度の事務の流れ



マンション管理条例に基づく事務処理に関する業務委託

～ 管理状況届出書の届出先は区市町村 ～

★事務処理特例 (マンション管理条例第15条～第18条の事務及び推進の仕組み)

- ・ マンション管理条例第15条(届出)、第16条(届出の更新)、第17条(調査・報告)、第18条(助言・指導、勧告)の各事務は、「特別区(市町村)における東京都の事務処理の特例に関する条例」に基づき、東京都から区市に対して事務を移譲する方法によって実施される。
- ・ 事務処理特例とは、都道府県知事の権限に属する事務の一部を都道府県の条例で定めることにより(区)市町村が処理することができる制度で、(区)市町村の意見を反映して都道府県が主導して施策を推進することができるというメリットがある。

■内容

マンション管理条例「管理状況届出制度」に基づく届出があったマンションに関し、届出があった事項について管理不全の兆候があると区または市によって判断されたマンションをマンション管理士(調査員)が訪問し、当該管理不全の兆候があると判断された事項の詳細を管理組合関係者等に対するヒアリングや資料の参照に基づいて調査し、調査結果に関する報告書を作成して提出する。

■委託業務 (区市と東京都マンション管理士会の委託契約に基づく標準的な内容)

(1) 調査業務

区(市)が選定した訪問先の管理組合又は区分所有者等に対し、次の業務を行う。

ア 事前調整業務

(ア) 調査実施日時の確認(連絡窓口が明らかな場合のみ行う)

区(市)が依頼した日から14日以内に電話又はメール等により、訪問先の管理組合又は区分所有者等に対し、調査の趣旨を説明し、希望する調査実施日時についてヒアリングを行い、調査日時は原則ヒアリングの日から14日以内とする。上記調査日の調整については、再委託を可能とする。

(イ) 調査実施日時及び訪問する調査員の確定

調査実施日時及び訪問する調査員が確定し次第、速やかに電話又はメール等により当該管理組合又は区分所有者等及び区(市)へ通知する。

イ 調査業務

(ア) 対象マンションへの訪問調査

調査実施日に条例規則第六条に定めている調査員証を携帯した上で、訪問対象のマンションに訪問し、当該マンション内の共用部の管理及び老朽化の状況等を目視で確認する外観調査を行う。管理組合又は区分所有者等の同意が得られた場合は、必要に応じて記録する。

また、調査に立ち会う区分所有者等に対し、マンション管理条例施行規則第三条の必須7項目を中心に届出項目についてヒアリングし、当該マンションの管理状況を確認する。

(イ) 管理組合又は区分所有者等への助言事務の補助

当該マンションの外観調査結果及び管理状況の確認結果に基づき、管理組合又は区分所有者等に対して、その管理の状況の説明を行う。また、区(市)が行う助言を補助する。

(ウ) 指導等の実施事務の補助

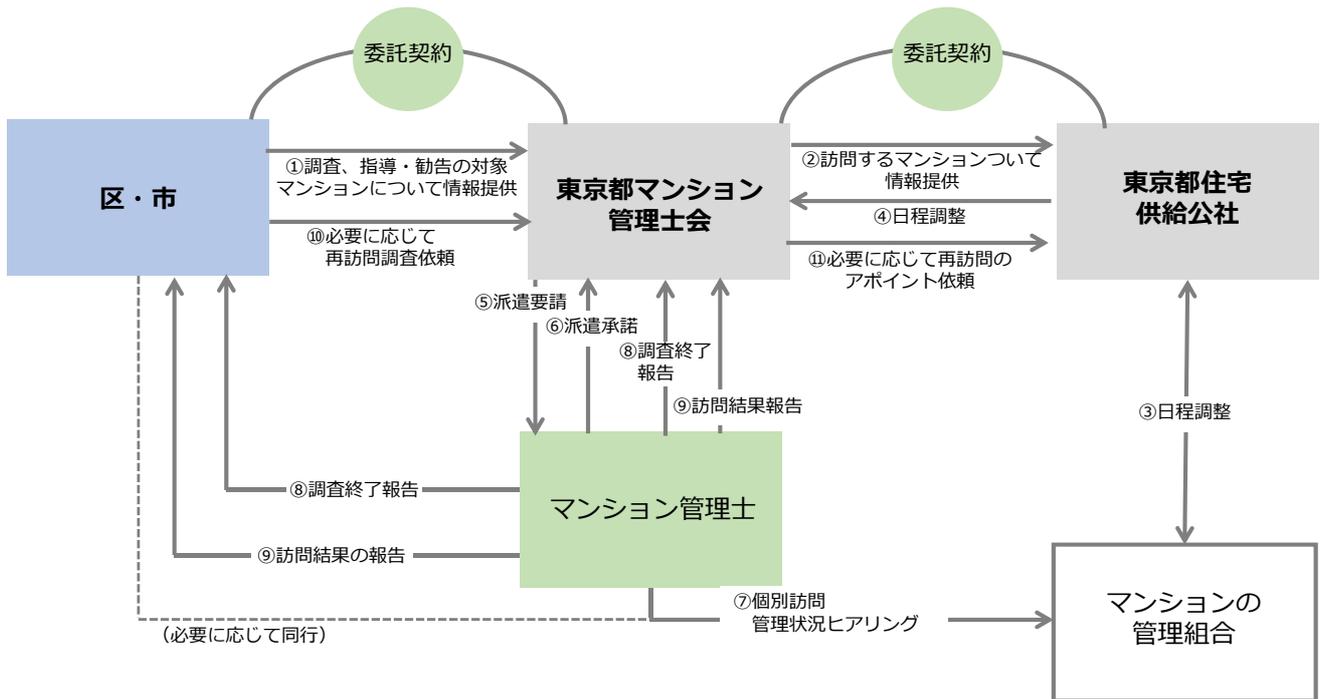
(ア)及び(イ)の結果、受託者は正当な理由なく届出がないと認められるとき、届出の内容が著しく事実と異なると認められるとき又は助言によっては管理状況の悪化を防ぐことが困難であると認められるときは、管理組合又は区分所有者等に対して、区(市)が行う指導を補助する。

(エ) 調査の終了報告

調査の実施終了後1週間以内に、区(市)に電話又はメール等で調査が終了した旨を報告する。

(2) 提出物 (※ここでは記載省略)

調査業務実施スキーム



■この調査を担当する当士会の会員が（一人でも多く）求められています！

東京都分譲マンション総合相談窓口

東京都の分譲マンション総合相談窓口を開設しました

分譲マンションの管理や建替え、改修についてお気軽にご相談ください！

- 大規模修繕工事の準備はどのように進めればよい？
- 合意形成はどのように図っていけばよい？
- 災害時に備え、居住者名簿を作りたけれど注意すべき点は？
- マンションに関する助成制度は？
- 管理費を滞納している区分所有者への対応は？
- 東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例の管理状況届出制度について知りたい

マンションの専門家であるマンション管理士がお応えします。

分譲マンション総合相談窓口のご案内 相談料無料

公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター

☎ 03-6427-4900

メール mansion-soudan@tokyo-machidukuri.jp
FAX 03-6427-4901

所在地 新宿区西新宿 7-7-30 小田急西新宿 O-PLACE 2階

相談日 月曜日～金曜日、第1土曜日及び第3日曜日
(祝日、年末年始を除く)

相談時間 午前9時～午後5時（水曜日は午後7時まで）※受付は午後6時まで

東京都住宅政策本部

★概要

- 管理組合や区分所有者がマンションの管理、再生に取り組みやすい環境を整備するため、令和元(2019)年9月24日に公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター内に「分譲マンション総合相談窓口」を開設。
- 窓口では、マンションの専門家であるマンション管理士が、日常の維持管理、建替えや改修に関する相談のほか、マンション管理条例(管理状況届出制度)の内容に関する相談・問合せに対応。
- 相談は、電話、FAX、電子メール、対面(来所)の方法による。
- 令和2年度以降には、平日(9時00分～17時00分)のほか、土曜日、日曜日のそれぞれ月1回の開設や、毎週水曜日の開設時間を延長。

※東京都・小池知事が定例会見(2019年9月20日) https://www.youtube.com/watch?v=1x_RUUhnaY



東京都分譲マンション総合相談窓口 相談員派遣協定

■東京都分譲マンション総合相談窓口の実施業務（令和2年度）

公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが東京都の委託を受けて実施する次の業務

1. マンションの管理や再生に関する相談業務
2. マンションの管理や再生への取組みに関する助言及び情報提供
3. 「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」に関する説明並びに、管理組合、区分所有者等からの本条例に関する相談に対し、その趣旨、規定、義務及び届出制度等について説明を行う。
4. 前3. の届出を行ったマンションに対して、東京都マンションアドバイザー無料派遣制度の利用及び申し込みの案内を行うとともに、申し込みの意向があった場合は、無料派遣所管部署に派遣を依頼する。

■相談員(マンション管理士)の資格要件

相談員A	次のいずれかの業務経験を有する者 (ア) マンション維持管理業務を業として、3年以上の経験を有する者 (イ) 分譲マンション管理組合の理事を5年以上経験し、マンションの維持管理の専門知識を有する者 (ウ) マンションの維持管理に関する助言、指導その他の援助や修繕業務の設計又は修繕工事監理の経験を3年以上有し、マンションの維持管理の専門知識を有する者
相談員B	次のいずれかの業務経験を有する者 (ア)(イ)は上に同じ (ウ) マンションの維持管理に関する助言、指導その他の援助や修繕業務の設計又は修繕工事監理の経験を1年以上有し、マンションの維持管理の専門知識を有する者

■当士会が会員に対して支払う相談員業務費（令和2年度の実績）

相談員種別	業務日	時間	1日当たりの業務費（消費税及び交通費込み）
A	水曜日を除く平日	午前9時から午後5時まで	28,000円
A	水曜日	午前9時から午後7時まで	32,000円
A	土・日・祝日	午前9時から午後5時まで	47,000円
B	水曜日を除く平日	午前9時から午後5時まで	22,000円
B	水曜日	午前9時から午後7時まで	25,000円

25

会員の活動支援 (日管連との連携)

日管連の会員会である東京都マンション管理士会の会員マンション管理士は、日管連の制度・事業を通じた下記の制度やサービスを受けることができます

■日管連登録マンション管理士登録証

- 日管連の倫理規程に拘束されるマンション管理士であることや、5年に1回の法定講習の受講について懈怠がないマンション管理士であることを証する「日管連登録マンション管理士登録証」が発行されます。

■マンション管理士賠償責任保険

- マンション管理士の業務を通じて管理組合（委託者）に損害を与えてしまった万 one の場合の賠償責任を補償する「マンション管理士賠償責任保険（各種プランあり）」に加入することができます。

■マンション管理士情報検索サービス

- 日管連のホームページ上に構築された「マンション管理士情報検索サービス」を通じて自身の情報（自己PR）を発信することができます。（要・登録）

■ADR実施者登録

- 所定の研修を受講し、かつ、適正試験に合格することで、法務大臣の認証を受けた裁判外紛争解決手続（ADR）実施機関「（日管連）マンション紛争解決センター®」のADR実施者となることができます。

■マンション管理適正化診断サービス

- 所定の研修を受講（修了）することにより「診断マンション管理士」資格を取得し、管理組合の依頼に応じたマンション管理適正化診断（マンション共用部分診断レポートの作成／有償／月間上限5件）の業務を担当することができます。
- この診断結果によっては、日新火災海上保険株式会社の「マンション共用部分火災保険」の保険料が割引になります。

■管理組合損害補償金給付制度

- 管理組合の管理者（理事長）や役員に就任するマンション管理士が管理組合資金の保管口座の取引に係る印鑑を預かることになる場合に、管理組合側の安心に資する補償制度を利用することができます。

■国土交通省補助事業

- 例えば、関与先のマンション（管理組合）で、管理の適正化や再生を円滑に進めるための新規性と先進性が高い事業の実施が計画され、マンション管理士がそのコンサルティングを担うことが予定されるような場合、国土交通省補助事業に応募した提案事業が採択されることで、管理組合が負担すべき事業費に対する補助（あらかじめ定められた限度額の範囲内）を受けることができます。

26

日管連の概要

名称 一般社団法人日本マンション管理士会連合会 <https://www.nikkanren.org/>

所在地 〒112-0003 東京都文京区春日2丁目13-1 芳文堂ビル4階

代表者 瀬下 義浩（一般社団法人東京都マンション管理士会 監事）

役員 会長1名 副会長5名 理事24名 監事2名（理事は会長・副会長を含む）

※当士会選出役員

会長 瀬下 義浩

副会長 高辻 潤司

副会長 佐藤 優

理事（総務部長） 加藤 亮

構成員 マンション管理士会：41団体（所属マンション管理士：約1,600名）

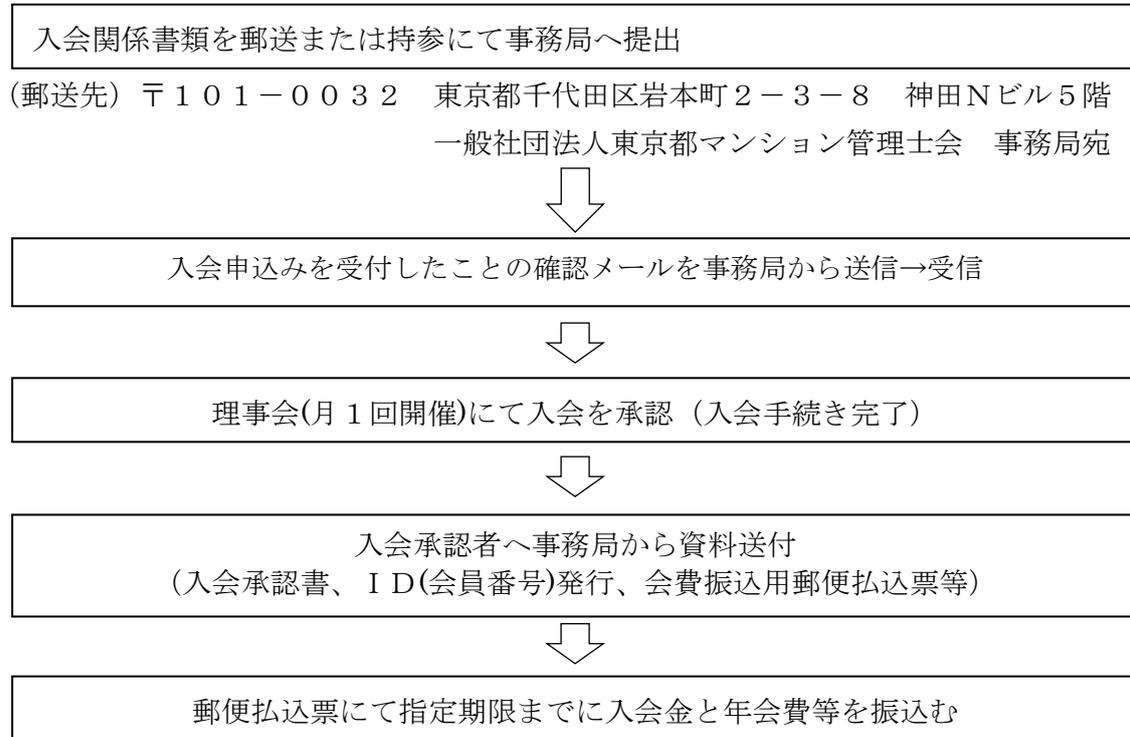
主な事業

- 一. 会員会の指導・支援及び連絡調整に関する事。
- 二. マンション管理士の当法人への登録に関する事。
- 三. 研修に関する事。
- 四. マンション管理士賠償責任保険に関する事。
- 五. 会報の編集及び発行に関する事。
- 六. 広報活動に関する事。
- 七. 情報の公開に関する事。
- 八. 国及び関係団体との連携、協力に関する事。
- 九. マンション管理士制度の普及、周知に関する事。
- 一〇. 国、関係団体等に対する要望活動に関する事。
- 一一. マンション管理に関する調査研究に関する事。
- 一二. 管理組合損害補償金給付制度に関する事。
- 一三. マンション管理士業の支援及び促進に関する事。
- 一四. 裁判外紛争解決手続の実施に関する事。
- 一五. その他、各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業に関する事。

ご清聴ありがとうございました

入会手続きについて

○入会手続き・会費等納入手続きの流れ



○入会申込みにあたっての留意事項

- ・会員は、東京都内に住所又は事務所（マンション管理士の事務所勤務の場合は、その勤務先を事務所として取扱う。）を有するマンション管理士とする（定款第10条）。ただし、重複して他のマンション管理士会に所属することはできない（定款第6条及び定款附則第7条）。
- ・過去に所属していたマンション管理士会において年会費等の滞納があるときは入会を認めない（入会及び退会に関する規則 第5条第4項）。
- ・会員は支部に所属し、支部会員にならなければならない（定款第69条）。
- ・会員は支部細則により別途支部会費を支払うことになります。

○入会関係書類

下記必要書類を事務局に郵送または持参下さい。

①東京都マンション管理士会入会申込書(裏面 会員名簿登録事項届出書)
②マンション管理士登録申請書 (日管連様式4-2) (裏面 略歴書)
③誓約書 (日管連様式4-3)
④住所又は事務所を証する書面 (住民票、登記事項証明書、賃貸借契約書、事業開始届等) ※詳しくは定款・規則規程集 P23 を参照ください。
⑤代表者の許可証 (様式第6) ※マンション管理士業以外の業務を主たる業務とする法人の事務所を以って会員登録する方のみ
⑥マンション管理士登録証 (写)
⑦登録講習修了証 (写) ※マンション管理士登録をされて5年以上経過している方のみ
⑧写真 1葉 (3cm×4cm) ※写真の裏面に氏名を記入してください。

○会費等の額

入会金 10,000円

年会費

入会承認月 1～4月 25,000円

5～8月 18,750円

9～10月 12,500円

11～12月 6,250円

(※支部会費は含まれていません。別途支部より支部会費の案内があります。)

日管連登録料 10,000円

日管連登録証発行手数料 2,500円

○日管連登録 (マンション管理士登録) 等について

※登録マンション管理士の登録規程、日管連定款及び倫理規程は日管連ホームページ (「日管連について」のページ) から各自ダウンロードして下さい。

一般社団法人日本マンション管理士会連合会 <https://www.nikkanren.org/>

※日管連ホームページの専用ページにログインするためのID/パスワードは、年4回 (の1月・4月・7月・10月) の発行、日管連登録マンション管理士登録証は年2回 (同4月・10月) の発行となります。