

～ 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

入会ガイドブック

2022



一般社団法人
東京都マンション管理士会

目次

| 内容 | ページ |
|---|------------|
| ご挨拶 東京都マンション管理士会の意義等① | … 1 |
| 東京都マンション管理士会の意義等② (マンション管理士制度の普及・周知に関する事業) 事業活動の仕組み | … 2 |
| マンション管理士会の役割① マンション管理士会の役割② | … 3 |
| 委員会組織 研修会の開催 | … 4 |
| 研究会・座談会等の開催 会報の発行(年6回) | … 5 |
| その他の事業活動 行政施策の推進協力の実績 | … 6 |
| 東京都マンション管理士会 会員数と行政委託事業(収益事業)売上高の推移 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 | … 7 |
| 管理状況届出制度 (東京マンション管理条例第15条～第18条) 管理状況届出制度の事務の流れ | … 8 |
| 条例第17条第1項に基づく調査の実施スキーム 東京都分譲マンション総合相談窓口 | … 9 |
| 日管連の概要 日管連との連携による 会員の活動支援 | … 10 |
| 損保ジャパン／日管連 マンション管理士賠償責任保険パンフレット(抜粋) | … 11 12 |
| 日管連 マンション管理適正化診断サービスチラシ(表裏) | … 13 14 |
| 日管連 管理組合損害補償金給付制度パンフレット(抜粋) | … 15 16 |
| 新たなマンション管理の時代へ (出典:国土交通省ホームページ) 管理計画認定制度のスタート (出典:国土交通省ホームページ) | … 17 |
| 東京都マンション管理士会 会費等の額 むすび | … 18 |
| 入会手続きについて | … 19 20 |

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連合会（以下「日管連」と記します。）が推進したマンション管理士会（会員会）の組織整備・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350名以上で、日管連の会員会中、最多の構成員を擁します。

会の事業の柱は、定款第7条第1項に定められた「マンション管理士の業務活動に対する支援」と「マンション管理士制度の普及、周知」です。

「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の実施、会報の発行、電話相談制度のほか、支部・専門委員会や研究会・座談会の運営を通じた会員同士の交流や、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。

そして、この事業の範囲は、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」など多岐に及びます。

「国土交通省補助事業」「マンション管理適正化診断サービス」については、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、今後とも担い手となる多くの会員が求められています。

また、日管連の会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」を利用し得る点は、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。

「マンション管理士制度の普及、周知」に関する事業の大半は、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。

特に、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月からスタートしました。

時期同じくして、管理状況届出制度に基づく各種調査等の業務が多くの区市から当士会に委託されており、多くの会員が日々調査の実務を担っているほか、この区市の調査を後方支援する東京都の職員に同行する専門家としても、会員を派遣しています。

また、この条例の規定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。

さらに、東京都のマンション施策の企画・立案の基礎資料につながる重要な事業が当士会に委託され、実務経験が豊富な会員と実務経験の蓄積が求められる会員のペアで、管理組合に対するコンサルティングや各種調査等の業務が担当されています。

そして、改正マンション管理適正化法に基づき、マンション管理適正化推進計画を作成した区市等による管理計画認定制度の運用が本年4月からスタートするスケジュールになり、当士会とその会員の役割が一層重要になってきます。

将来にわたり安定継続的に東京都や区市のマンション施策の推進協力に対応していくため、ここにおいて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、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実務経験の蓄積や業務展開に役立てていただくとともに、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っていただきたいと思います。

皆様の当士会へのご入会を心よりお待ちしております。

2022年1月14日

東京都マンション管理士会の意義等①

※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

- 350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、これを通じて会員の業務活動の支援を行うことができます
- 研修、会報の発行、支部、専門委員会・研究会、座談会、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、有償による会員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

東京都マンション管理士会の意義等②

※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)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、350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のと同時に、当士会の会員にとっては重層的な活動ができます

(マンション管理士制度の普及・周知に関する事業)

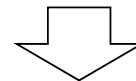
事業活動の仕組み

マンション管理適正化指針 地方公共団体に対する要請

- ・ 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改正マンション管理適正化法が2022年4月から施行される予定になっていますが、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及び区市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)

マンション管理士会の役割①

★ 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全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

マンション管理士会の役割②

■ 国土交通省のメッセージから分かること

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

- 350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

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 |

研修会の開催

2018年以降

| 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階 | 「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「プラッツ」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」 「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) |
| 2020年2月28日(金) (万世橋区民会館) | 「東京マンション条例にてマンション管理士に期待される役割」 ①都条例「届出制度」の事務と運用 ②当士会の会員は何をすることが期待されるか | ・親泊哲(当士会理事長) ・若林雪雄(当士会副理事長) |
| 10月29日(木) (三鷹産業プラザ) | 「マンションの適正な維持管理・再生に向けた住宅金融支援機構の新たな取り組み」 | ・清水明(住宅金融支援機構まちづくり 再生支援室長) |
| 2021年3月5日(金)～12日(金) (オンライン) | 「マンション管理士業に関わる民法その他法令の改正について」 | ・菅原清暁(松田総合法律事務所 パート ナー弁護士) |
| 12月17日(金) (ちよだプラットフォームスクエア) | 「消費税の基本的な仕組みと導入されるインボイス制度の概要」 | ・松坂聡(都心区支部/マンション管理士、 税理士、社会保険労務士) |

研究会・座談会等の開催

| 研究会名 | 活動内容 |
|--------------|--|
| 判例研究会 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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・最新技術等を共有する |
| 行政補助事業研究会 | <ul style="list-style-type: none"> ・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を取りまとめる |
| 管理規約実践的運用研究会 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 |
| 防災研究会 | <ul style="list-style-type: none"> ・分譲マンションにおける、水害・地震・火災その他外部からの影響によって建物・設備・人が損害を受けることを災害と定義し、これらの災害を対象とした防災分野に関する一切の事項を研究対象とする |
| 関係法改正研究会 | <ul style="list-style-type: none"> ・近年の分譲マンションに係る法令等の改正内容を研究対象とする |

■テーマ別座談会(2019年度以降の開催実績)

| | | | |
|----------|---------------------------------|----------|--------------------------------|
| 2019年 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～ | 2021年 1月 | 鉄部塗装5年保証 |
| 4月 | 弁護士からみたマンショントラブルの特徴 | 6月 | 成業者に聞く「マンション管理士として成業するためのポイント」 |
| 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 Japanese Condominium Management Association (JCMMA). Each cover includes the association's logo, the title '会報', and a featured article. The articles cover topics such as the evolution of the management士制度, the impact of COVID-19, and administrative cooperation. The covers are arranged in a grid, showing the progression of the newsletter over time.

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

■日管連の事業活動への参加／業務運営に対する協力

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

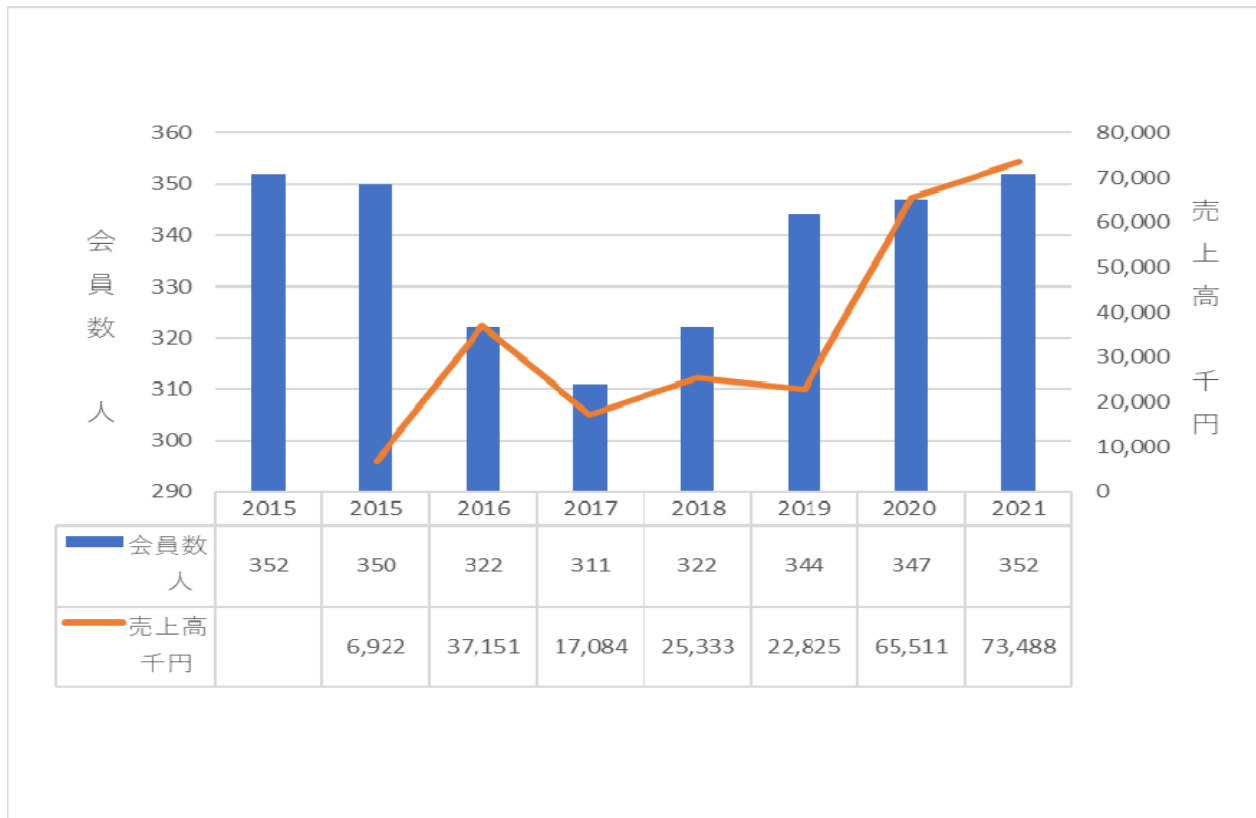
| 年度 | 件名 | 相手方 |
|---------|--|-------------------------|
| 平成27年度～ | 催事共催協定（年次マンション管理・再生セミナーの共同開催） | 東京都マンション課 |
| 平成29年度 | 分譲マンション管理状況の評価基準の検討に係る調査委託 | 東京都マンション課 |
| 平成31年度 | 分譲マンションの管理組合適正化支援モデル委託 | 東京都マンション課 |
| | 東京都分譲マンション総合相談窓口 相談員派遣協定（R1） | 公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター |
| 令和2年度 | 東京都分譲マンション総合相談窓口 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～ | 総協契約による業務または単協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） |



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：東京マンション管理条例)



★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。

管理状況届出制度 (東京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
敷地が1998年12月31日以前に
築かれたが要届出マンションのうち、
6階以上のもの

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

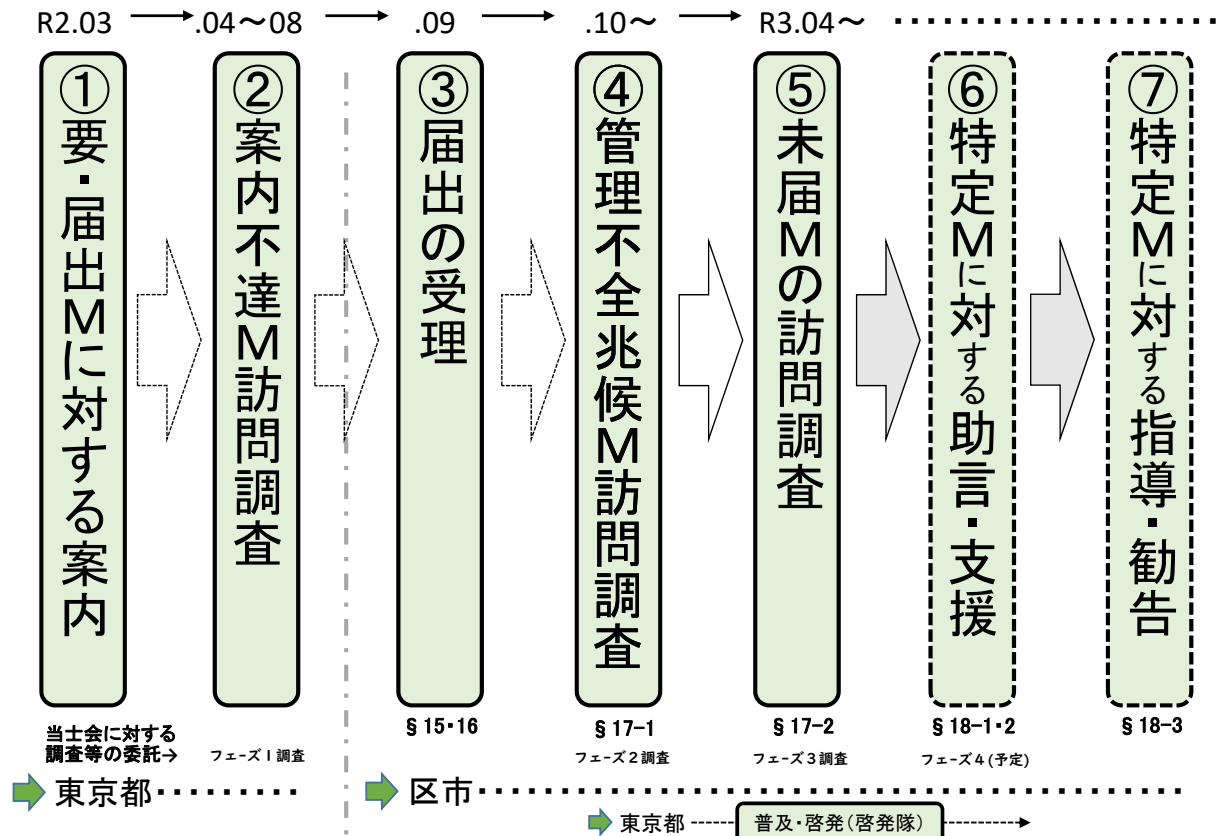
- 要届出マンションの管理組合は、管理組合の運営体制の整備、管理規約の設定、総会の開催、管理費及び修繕積立金の額の設定、修繕の計画的な実施などの管理状況に関する事項のほか、マンションの概要(所在地・マンション名)や連絡先について、令和2(2020)年9月30日までに届出を行う必要があるほか、5年ごとに更新の届出が必要。
- 届出は、届出書に届出事項を記入し、**区市町村**の担当窓口へ郵送または直接持参する方法や、インターネットを通じた管理状況届出システムへの入力を通じて行うことができる。
- 要届出マンション(管理組合)には、下記①から④の書類が令和2年3月中旬に東京都から一斉に送付された。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

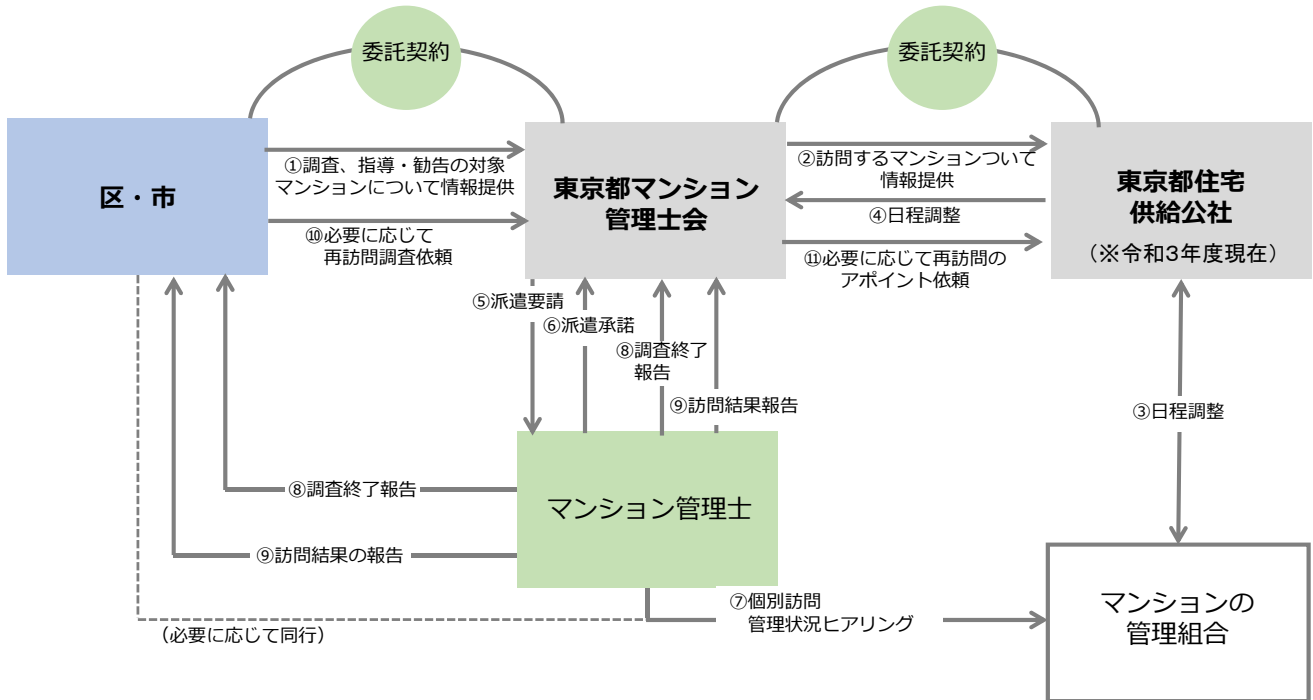
- 調査
 - 届出を行ったマンションや、正当な理由なく届出がないマンション等に対し、その管理組合又は区分所有者等の協力を得て、個別訪問を行い、マンションへの立ち入り書類や建物の調査を行うことがあります。調査を実施する際には、事前に、条例施行規則に規定する「調査実施通知書」を送付し、調査の実施予定日時、調査員の人数や担当連絡先などをお知らせします。
- 助言・支援
 - 届出を行ったマンションの管理組合に対し、届け出られた管理状況について、必要な助言を行います。
 - 管理組合や管理規約がない、管理者がいない、年1回以上総会を開催していない、管理費や修繕積立金を積み立てていない又は計画的に修繕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。

管理状況届出制度の事務の流れ

M = マンション



条例第17条第1項に基づく調査の実施スキーム



■現在約130名の会員が調査員として尽力しています
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？
- 災害時に備え、居住者名簿を作りたいけど注意すべき点は？
- 管理費を滞納している区分所有者への対応は？
- マンションに関する助成制度は？
- 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
- 合意形成はどのように促していけばよい？

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=ix_RUJahnaY



※公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターと締結している相談員派遣協定に基づき、平日に2名、第一土曜日・第三日曜日に1名の会員を相談員として派遣しています

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 佐藤 優 副会長 高辻 潤司

構成員 マンション管理士会 : 43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。

日管連との連携による 会員の活動支援

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楽しむことができます

■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万一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（マンションドクター火災保険）」の保険料が割引になります。

■マンションみらいネット登録補助業務

- 公益財団法人マンション管理センターのマンション履歴システム（マンションの管理情報や修繕履歴を電子的に蓄積し、インターネットを通して組合員が情報を共有できるシステム）の登録補助者として管理組合に赴き登録申請者（管理組合）に対する助言や申請内容の確認等の業務を行う。

■管理組合損害補償金給付制度（認定マンション管理士制度）

- 所定の研修を受講して効果測定に合格し「認定マンション管理士」となることで、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管理組合損害補償金給付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導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。

一般社団法人日本マンション管理士会連合会限定

安心なマンション管理士業務の実現のために・・・

マンション管理士賠償責任保険



保険期間

2022年1月1日午後4時～2023年1月1日午後4時

お申込締切日

2021年12月17日(金)

※中途加入は、随時受付しております。

加入依頼書が毎月15日までに一般社団法人日本マンション管理士会連合会事務所に到着した場合、保険期間は翌月1日からとなります。

補償内容と保険料

・全タイプ共通

保険期間: 1年 払込方法: 一時払 自己負担額: なし

前ページ「2. 保険金のお支払いの対象となる業務」に起因して、被害者が被った経済的損害を賠償する場合の補償です。

財物損壊、受託物損害における修理費および再調達に要する費用についてはその被害にあった財物の時価額を超えない範囲でお支払いします。



・「標準タイプ」「第三者管理者補償付きタイプ」には個人情報取扱事業者追加条項と人格権侵害担保追加条項がセットされています。

人格権侵害に関しては、保険金額に関わらず、保険期間を通じて1,000万円までの補償となります。

標準タイプ

| 保険金額(千円) | | A1タイプ | A2タイプ | A3タイプ | A4タイプ |
|----------|---------|--------|--------|---------|---------|
| 業務行為賠償 | 1事故/期間中 | 5,000 | 10,000 | 50,000 | 100,000 |
| 身体障害賠償 | 1事故/期間中 | 50,000 | 50,000 | 300,000 | 300,000 |
| 財物損壊賠償 | 1事故 | 10,000 | 10,000 | 30,000 | 30,000 |
| 受託物賠償 | 1事故/期間中 | 500 | 500 | 500 | 500 |
| 保険料(円) | | 12,980 | 14,270 | 18,260 | 20,200 |

エコノミータイプ

補償範囲を削減したコースです。「個人情報漏えい」と「人格権侵害」が対象外になります。

| 保険金額(千円) | | B1タイプ |
|----------|---------|--------|
| 業務行為賠償 | 1事故/期間中 | 1,000 |
| 身体障害賠償 | 1事故/期間中 | 10,000 |
| 財物損壊賠償 | 1事故 | 5,000 |
| 受託物賠償 | 1事故/期間中 | 100 |
| 保険料(円) | | 4,320 |

第三者管理者補償付きタイプ



基本補償で対象業務外となっている「理事会を設置していないマンション管理組合の第三者管理者として行う業務」についても対象業務とするタイプです。ただし、下記の条件のいずれも満たしている場合にかぎりです。

1. 担当する管理組合との間に業務委託契約書を取り交わしていること。
2. 事務管理業務の基幹事務である会計・出納・マンションの維持または修繕の企画または実施の調整、管理員業務、清掃業務、設備管理業務は外部(マンション管理会社等)に委託し、自ら受託しないこと。

| 保険金額(千円) | | C1タイプ | C2タイプ | C3タイプ | C4タイプ |
|----------|---------|--------|--------|---------|---------|
| 業務行為賠償 | 1事故/期間中 | 5,000 | 10,000 | 50,000 | 100,000 |
| 身体障害賠償 | 1事故/期間中 | 50,000 | 50,000 | 300,000 | 300,000 |
| 財物損壊賠償 | 1事故 | 10,000 | 10,000 | 30,000 | 30,000 |
| 受託物賠償 | 1事故/期間中 | 500 | 500 | 500 | 500 |
| 保険料(円) | | 56,000 | 64,000 | 79,200 | 91,200 |

無料

「マンション管理適正化診断サービス」のご案内

診断レポート付

- 日本マンション管理士会連合会では診断マンション管理士による「マンション管理適正化診断サービス」を実施しています。
- 診断結果に応じて、業務提携先である日新火災海上保険(株)のマンション共用部分用火災保険の割引を受けられる可能性があります。
- また、診断レポートは管理状況全般に関する内容となっておりますので、管理水準の維持・向上などにお役立ていただけます。
- 診断は無料です。

「マンション管理適正化診断サービス」の概要

1 診断実施者

日本マンション管理士会連合会に所属する診断マンション管理士が診断を実施します。

2 診断の内容

- ① 管理運営状況
- ② 修繕計画状況
- ③ 法定点検・修繕工事
- ④ その他(防犯対策、防火管理、保険事故歴等)

3 診断時にご提示いただく資料

(診断当日にご提示いただく資料)

- ① 管理規約、使用細則等の細則集
- ② 長期修繕計画(資金計画表含む。)
- ③ 総会資料一式(過去1年分)、総会議事録(過去3年分)、理事会議事録(過去1年分)
- ④ 管理委託契約書
- ⑤ 管理費・修繕積立金等の未収金一覧表
- ⑥ 工事報告書(大規模修繕工事報告書、給排水管工事報告書、保証書)
- ⑦ 法定点検の報告書(特定建築物等定期調査報告書、建築設備定期検査報告書、防火設備定期検査報告書)
- ⑧ 竣工図書一式(設計図書一式)
- ⑨ 消防用設備等点検結果報告書、結果総括表
- ⑩ 現在の共用部分保険内容が確認できる資料(保険証券等の写しでも可)
- ⑪ 保険金請求書類一式(保険金請求書控、保険金支払通知書等)
- ⑫ 診断内容確認書(診断マンション管理士よりお渡します。)

管理組合の署名・捺印が必要です。

4 診断料

無料

(ただし、あらかじめ定められた診断内容の範囲に限ります。)

5 損害保険の割引制度

診断結果に応じて、業務提携先である日新火災海上保険(株)のマンション共用部分用火災保険*の割引が適用できる場合があります。

*本チラシは「マンション管理適正化診断サービス」のご案内をするものです。保険商品の説明はマンション管理士は行いませんので、予めご了承ください。

6 診断レポート

管理状況全般に関する診断結果やアドバイスを記載した診断レポートを提供させていただきます。

※このご案内はサービスの概要を記載したものです。ご不明点等につきましては裏面に記載の宛先にご連絡願います。

診断依頼書

宛先：(一社)日本マンション管理士会連合会事務局 行

▶FAX:03-5801-0844

TEL:03-5801-0843 (受付時間:平日10:00~17:00 土日祝日休み)

メールアドレス:mkts@nikkanren.org

※土日祝日を挟む場合は、依頼の返信に時間がかかる場合がありますのであらかじめ、ご了承ください。

※連合会のHP(<http://www.nikkanren.org/>)からもご依頼いただけます。

※診断依頼の有効期間は依頼日から6か月間です。それ以降に診断を実施する場合は診断依頼書を再送付願います。

※理事会または理事長の同意が得られていない場合には、診断依頼は受付できません。

依頼日(西暦) 年 月 日

管理組合・物件情報

↓記載がないと診断を実施できません。必ずご記入ください。

| | | | | | | | |
|----------------|--|---|----|--|--|-----------------|--|
| 管理組合名 | | | | | | 理事長名または 管理者名 | |
| 住所 | 〒 - | | | | | | |
| 電話番号 | () - | | | | | | |
| ◎物件概要 | | | | | | | |
| 階数 | 地上 | 階 | 地下 | 階 | | | |
| 戸室数 | <input type="checkbox"/> 50戸室未満 <input type="checkbox"/> 50戸室以上~100戸室未満 <input type="checkbox"/> 100戸室以上 | | | | | | |
| 建築年月 (西暦) | 年 | 月 | 棟数 | <input type="checkbox"/> 単棟型 <input type="checkbox"/> 団地型(棟) | | | |
| 現在ご加入の 保険会社 | <input type="checkbox"/> 会社名() <input type="checkbox"/> 未付保 | | | | | | |

診断依頼書記入者

| | | | | | | |
|---------|--|--|--|--|--|--|
| 氏名 | | | | | | |
| 住所 | 〒 - | | | | | |
| 電話番号 | () - | | | | | |
| メールアドレス | @ | | | | | |
| 区分 | <input type="checkbox"/> 損害保険代理店 <input type="checkbox"/> その他() | | | | | |

連絡先(記入者と異なる場合のみ記載)

| | | | | | | |
|---------|---|--|--|--|--|--|
| 氏名 | | | | | | |
| 住所 | 〒 - | | | | | |
| 電話番号 | () - | | | | | |
| メールアドレス | @ | | | | | |
| 区分 | <input type="checkbox"/> 損害保険代理店 <input type="checkbox"/> マンション管理士 <input type="checkbox"/> マンション管理組合 <input type="checkbox"/> その他() | | | | | |

その他、診断にあたっての留意事項等(顧問契約しているもしくは既に相談を受けているマンション管理士がいる場合、または既に日新火災代理店がいる場合等に記載)

管理組合損害補償金給付制度



管理組合の皆さまへ



管理組合損害補償金給付制度について

1 補償の対象となる管理組合

当連合会に登録するマンション管理士に管理者または理事長、理事、監事等の役員を委託する管理組合。ただし、当該マンション管理士が管理組合口座印を管理する場合があります。

2 補償する内容

当連合会に登録するマンション管理士が不正行為^(注)を行った結果、管理組合が金銭的損害を被った場合に、当連合会がその損害を補償します。

(注)不正行為とは：貴管理組合の所有する金銭に対する窃盗、強盗、詐欺、横領等の故意による侵害行為(過失による行為は含みません。)をいいます。

3 補償額

3億円を上限として、実際の損害額に相当する損害補償金を給付します。

4 補償期間

当連合会より管理組合に交付する補償証明書に記載された期間となります。

5 補償料

補償料はかかりません。

新たなマンション管理の時代へ

改正マンション管理適正化法 令和4年4月1日施行

出典：国土交通省ホームページ

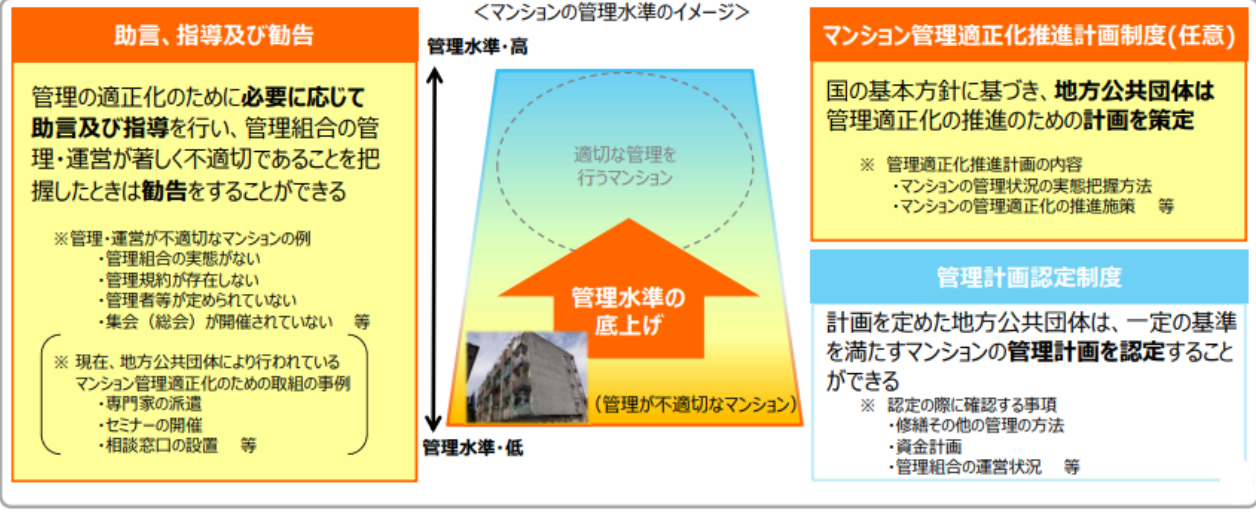
○マンションの管理の適正化の推進のため、国による基本方針の策定、地方公共団体による計画の策定、指導・助言等の制度等を創設

◆マンション管理適正化法の改正

国によるマンションの管理の適正化の推進を図るための基本方針の策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

※ 事務主体は市区（市区以外の区域は都道府県）



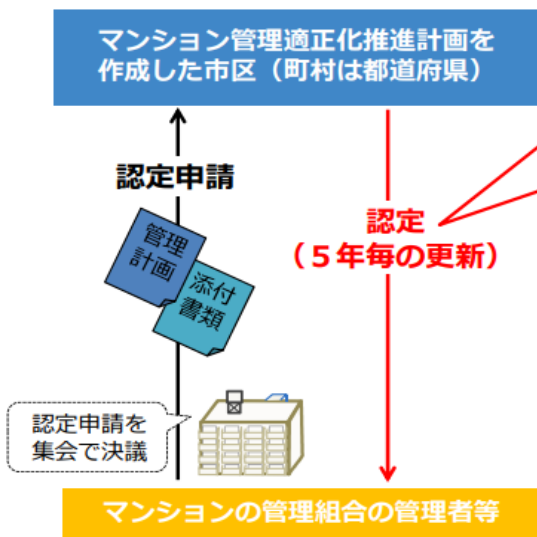
管理計画認定制度のスタート

出典：国土交通省ホームページ

○ 推進計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することができる。

※ 管理計画認定を取得したマンションの取得等については、**金利の引下げ措置**を講じることを検討中。
住宅金融支援機構融資（【フラット35】、マンション共用部分リフォーム融資）

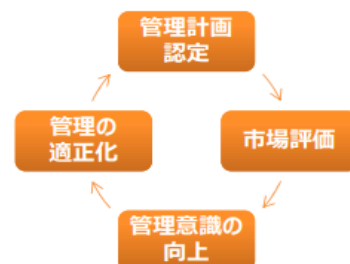
<管理計画認定の流れ（イメージ）>



【認定基準（主なもの）】<令和3年9月28日公布>

- (1) 修繕その他管理の方法
 - ・長期修繕計画の計画期間が一定期間以上あること 等
- (2) 修繕その他の管理に係る資金計画
 - ・長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定されていること 等
- (3) 管理組合の運営状況
 - ・総会を定期的に開催していること 等
- (4) 管理適正化指針・市区独自の管理適正化指針に照らして適切なものであること

<管理計画認定による好循環>



・認定制度を通じて、マンションの管理適正化が推進される

・マンションの売却・購入予定者だけでなく、**区分所有者や居住者**にとってもメリットが期待される

マンション管理士の活躍の場の広がりが期待されます！

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

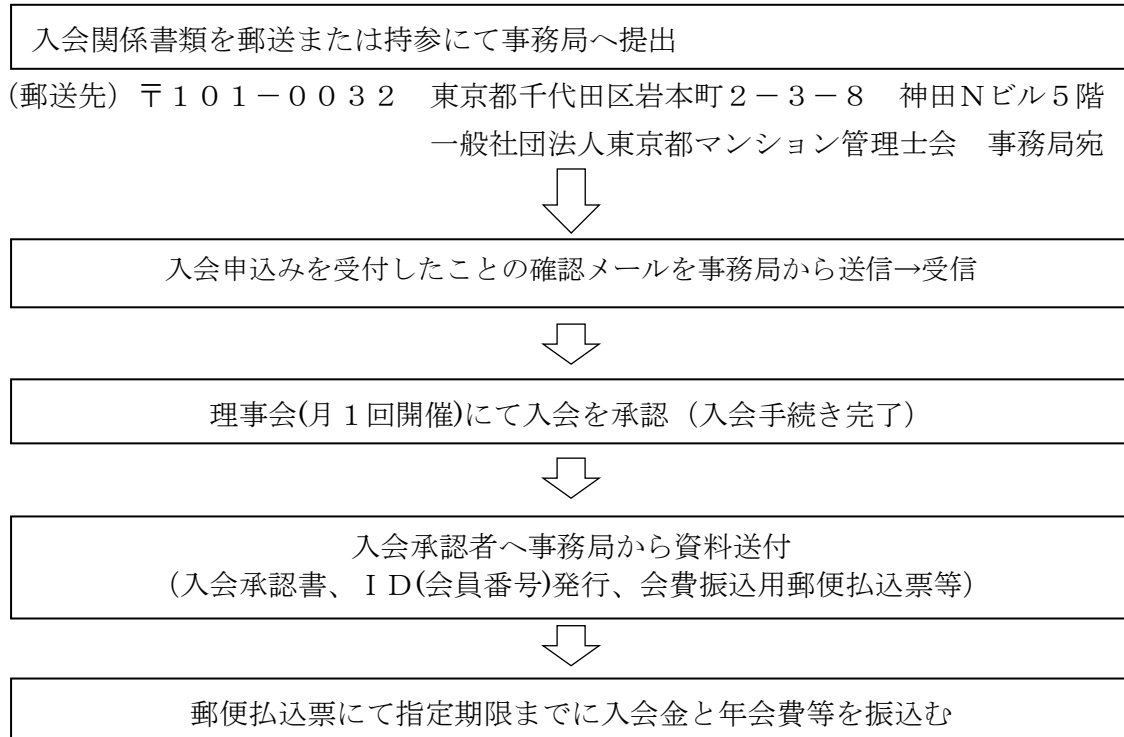
支部会費 各支部で決定される額

※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）

東京都を活動の本拠とする
マンション管理士の皆様のご
入会をお待ちしています

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。

< MEMO >