

2012年5月10日

マンション管理 基礎講座

身近で知らないマンション管理



高頭マンション管理士事務所

マンション管理士 高頭義浩

目次

1.自己紹介	P3
2.マンション関連の用語	P4～P11
3.マンション管理適正化法の概要	
①概要	P12～P13
②マンション管理適正化推進センター	P14
③マンション管理業者の団体	P14
④その他(一般社団法人日本マンション管理士会連合会)	P15
⑤マンション管理適正化指針	P16
4.マンションについて	
①マンションストック戸数	P17
②マンション化率	P18
③特質	P19
④現状	P20
⑤管理組合・組織・管理方式・組合業務	P21～P23
⑥理事会・理事会業務	P24
⑦資産価値	P25
⑧最近のニュース	P26
5.管理組合・マンション管理士等のネットワーク	P27
6.マンション生活 今後の課題	P28
7.高頭マンション管理士事務所がお役に立つことは	P29～P31
参考資料	P32～P52

1.自己紹介

高頭マンション管理士事務所 代表 高頭 義浩

【設立主旨】

- ① 今まで培ってきた知識・経験(マンション施工業者・マンションデベロッパー、マンション管理会社)を駆使し、マンション生活を快適に過ごせるように、居住者の立場に立って、マンションに関する問題解決のため、助言・指導等をいたします。
- ②マンション問題の未然防止を目的として、種々のネットワークとの連携を行い、よりよいマンション生活の実現に寄与いたします。
- ③良好な居住環境を実現し、社会資本でもあるマンションの陳腐化を防止いたします。

【保有資格】

マンション管理士、管理業務主任者、宅地建物取引主任者、測量士
1級土木施工管理技士、1級造園施工管理技士、コンクリート技士

【所属団体】

(財)東京都マンション管理士会会員 NPO法人マンション生活支援センター理事・事務局

【経歴】

1956年 新潟県長岡市生まれ
1980年 (株)熊谷組入社
新潟営業所、那覇営業所、本社(海外工事部・海外事業部・海外販売部)を経験
1994年 熊谷土地建物(株)へ出向
2005年 熊谷組退社、住商建物(株)入社
2011年 住商建物(株)退社、
高頭マンション管理士事務所設立

2. マンション関連用語 -1-

➤ マンション

マンションとは、一般的には、区分所有型の集合住宅、主には区分所有形態にある共同住宅をいいます。しかし、法律上の「マンション」とは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」といいます。）によれば、「2以上の区分所有者が存する建物」で「人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設」と定義付けられています（同法2条1号）。⇒（資料1-1参照）

すなわち、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」といいます。）の対象となる区分所有建物のうち、**住居として使用されている専有部分が一つでもあるもの**が、法律上の「マンション」ということになるわけです。

法律上の「マンション」には、区分所有法が適用されるとともに、マンション管理適正化法や、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下「マンション建替え円滑化法」といいます。）が適用されます。**マンションではない区分所有建物（すべて事務所や店舗として使用されているもの）では、区分所有法は適用されますが、マンション管理適正化法やマンション建替え円滑化法は適用されません。**

区分所有建物においては、**専有部分は各区分所有者が所有し、管理も基本的にはその専有部分の所有者が行います。**これに対し、**共用部分、すなわち専有部分の他に区分所有者が共同で使用する階段やエレベーター、建物の外壁、屋上、駐車場、駐輪場、集会所などについては、区分所有者全員で共同して管理する、**という関係になります。

2.マンション関連用語 -2-

➤管理組合

マンションの区分所有者は、専有部分とともに共用部分の管理も行います。つまり、**マンションの管理の主体は区分所有者全員**(⇒P16参照)であって、その管理を有効適正に行うために必要となってくるのが「管理組合」という団体です。そして、管理組合は、マンションを管理し、マンションの資産価値を維持保全し、そこで居住する者がお互いに快適な生活をするためにはなくてはならないものです。

管理組合は区分所有者全員で組織され、区分所有者全員が入ることになっています(区分所有法3条)。**マンションを購入し区分所有者となった人は、当然に管理組合の構成員**となり、加入を拒否することはできません。

➤管理規約

管理規約とは、管理組合の運営の基本となるルールです。マンションにおいて、建物を適切に維持管理し、区分所有者が快適な居住環境を確保できるようにするためには、管理組合の運営の仕方や区分所有者が負担すべき費用、守るべきルールなどをあらかじめ決めておくことが必要です。すべてのマンションの管理の基本となるものが区分所有法であり、これをベースとして、それぞれのマンションで、独自にルールを決めることができます。そのルールの中で基本かつ中心となる**最高自治規範が「管理規約」**ということになります。

2. マンション関連用語 -3-

➤ 集会（通常総会、臨時総会）とは

マンション管理における**重大な事項（規約の設定、変更、廃止、管理者の選任、解任、共用部分・敷地の管理に関する事項等）**は、すべて原則として**集会で方針を決める**ことが要請されます。集会で決められた事項は、規約と同じ効力を持ちます。そのため、集会には、区分所有者全員が参加する権利を有し、議決権が与えられます。

➤ 管理者

管理者とは建物、敷地及び附属施設の管理を行うために選任された者で、区分所有建物の管理をすべて区分所有者が共同で行うのではなく、一定範囲の行為につき特定の者に権限を与え、この者に管理を行わせることによって、区分所有建物の円滑な管理を実現しようとするものです。多くの管理組合では、**理事長を区分所有法上の管理者**とし、規約においてその旨規定しています。

管理者の選任・解任は、管理規約に別段の定めがない限り集会の決議によります（区分所有法25条1項）。

2. マンション関連用語 -4-

➤ 管理者と管理員の違い

区分所有法上の「管理者」は、いわゆる管理員とは異なります。

管理者とは、区分所有者らに代わり、**区分所有者らのために区分所有建物の維持管理を行うために選任された者**のことをいいます。

それに対し管理員とは、区分所有建物を管理する区分所有者の団体若しくは管理者又はこれらの者から**管理を委託された管理会社が、実際の管理業務を行うために使用する者**のことをいいます。管理員の選任及び解任、業務内容等は、個別の雇用契約又は委任契約によって定まります。

➤ 理事会

理事会は、区分所有者の中から、規約の規定等に従い選ばれた理事により構成されます。理事会は管理組合の執行機関であり、**総会で決めた事項を実施するとともに**、集会で審議する案を作るなどの業務を行います。また、区分所有法で集会決議でのみ決定できるとされている事項を除き、管理規約の定めに基づき、管理組合の業務を理事会が受任することができます。したがって、理事会の権限、具体的な業務内容は(⇒P24参照)、マンションごとに異なりますので、管理規約を確認することが必要です。

2. マンション関連用語 -5-

➤ マンション管理業者(管理会社)

マンション管理業者とは、マンション管理適正化法第44条に基づき、**国土交通省に登録**をして、マンション管理業を営む者をいいます。また、業務としては、管理組合から委託を受けて、マンションの管理事務を行います。

➤ 管理費

マンションの管理に当たっては、管理会社に業務を委託するにしても、管理員を雇うにしても、エレベーターを動かすにしても費用がかかります。管理費とは、そのようなマンションの共同管理のために必要とされる費用を指し、区分所有者が負担します。

➤ 修繕積立金

修繕積立金は、日常的な管理に要する費用である管理費とは別に、将来の大規模計画修繕に備えて積み立てるものです。費用が足りないと修繕が遅れがちになり、適切な時期に適正な修繕が実施できない事態が生じます。そのため修繕に必要な費用は、あらかじめ月々の修繕積立金として集める方が、修繕を円滑に進めることができます。

管理費と修繕積立金を明確に区分せずに集める管理組合もあるようですが、管理費と修繕積立金は本来用途が違ふものであるということに注意しなければなりません。**会計上両者を明確に区分**し、将来の大規模計画修繕のために修繕積立金を積み立てておく必要があります。

2. マンション関連用語 -6-

➤ マンション管理士

平成13年度に、**国家資格**としてマンション管理士制度が誕生しました。具体的な業務としては、マンションに関する専門的知識を有する者として、管理組合が直面するソフト面やハード面の諸問題について、相談に応じ、**助言、指導その他の援助を行う**ことなどがあります。

マンション管理適正化法では、マンション管理士について、資格試験に合格した後に、国土交通大臣の登録を受けて、「マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他のマンション管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする者をいう」(第2条) **⇒(資料1-2参照)**と定めています。現在(平成23年度合格)迄、約28,000人が合格しています。⇒**(資料2参照)**

➤ 管理業務主任者

マンション管理業者に対して、受託した管理事務の的確な実施の確保を目的として、その事務所ごとに置くことが義務付けられている**国家資格者**です。

具体的には、管理受託契約の重要事項説明書への記名・押印及びその説明、受託した管理業務の処理状況の確認及びその管理組合への報告などを行い、**マンション管理業務の重要なマネジメント**を担うことになります。

2. マンション関連用語 -7-

➤ フロントマン

管理会社が派遣する、管理組合担当者を言い、理事会・総会のサポート等の業務を行います。個人的にいろいろな技能や資格を持つ。例えば法律に強い人、経理に強い人、損害保険に強い人、建築設備に強い人、建物の構造に強い人など。マンションに関するあらゆる問題について、対応策を探す管理全般についてのプロフェッショナル。業務的には、一般的に自分ではやらずに、専門業者（清掃、エレベーター点検、消防設備点検、建物点検、設備点検、植栽管理）を**手配し指示**します。また、理事会に出席して議事録案を作ったり、総会の準備をしたりする。フロントマンの仕事は、仕事の割り振りが主体。だからこそ、**フロントマンは10も20ものマンションを担当**できるわけです？。

➤ 共用部分

区分所有法で「①専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物及び②4条2項の規定により共用部分とされた附属の建物をいう」と定めています。①を法定共用部分といい、②を規約共用部分といいます。

2.マンション関連用語 -8-

➤専有部分

区分所有法によれば「専有部分とは区分所有権の目的たる建物の部分」。

内壁説

専有部分の居室のうち、床・天井・壁の表面部が居室内の空間部分と接している境界部分はすべて共用部分であるという説で、専有部分は境界部分に囲まれた空間であるということになります。

壁芯説

境界部分はすべて専有部分で、床・天井・壁のコンクリート製の躯体部分の厚みの中央までが専有部分という考え方です。

上塗り説

上記2種類の間中に位置する考え方で、天井・床・壁のコンクリート製の躯体部分は共用部分だが、その上塗り部分は専有部分であるとする説です。

実務上は、この最後の上塗り説を採用しております

➤専用使用部分

共用部分でありながら、**特定の区分所有者だけが専ら使うことができ**て、その他の者は使うことができない部分を専用使用部分といいます。また、専用部分を使用する権利を専用使用権といいます。

3.マンション管理適正化法 -1-

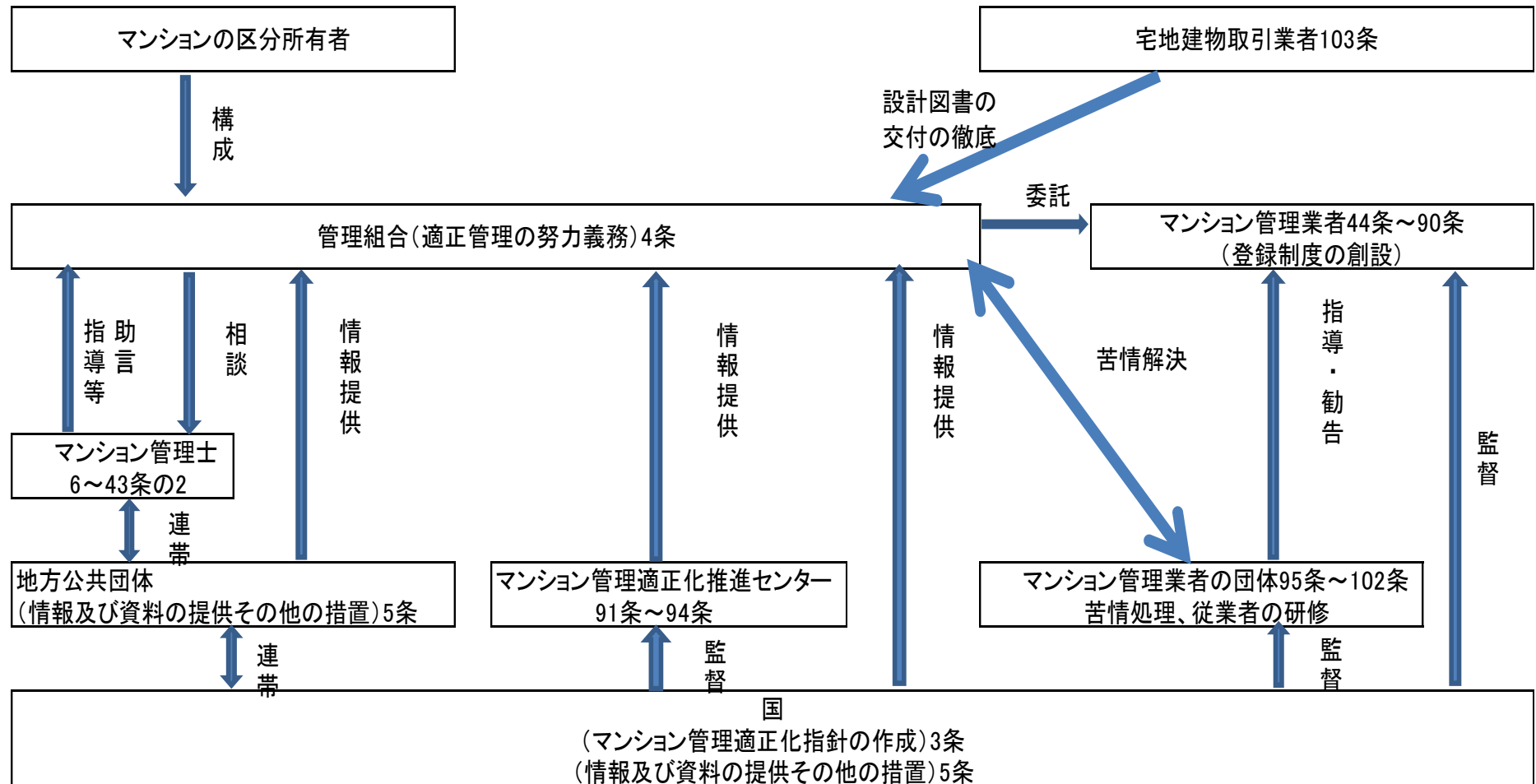
(目的)

第一条 この法律は、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることにかんがみ、**マンション管理士の資格を定め、マンション管理業者の登録制度を実施する等**マンションの管理の適正化を推進するための措置を講ずることにより、マンションにおける**良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。**

3.マンション管理適正化法 -2-

3.マンション管理適正化法の概要(資料1-1参照)

①概要



3.マンション管理適正化法 -3-

②マンション管理適正化推進センター(マンション管理センター)

マンション管理の適正化を推進するためには、管理組合の運営、建物等の維持、修繕等のための専門的知識が必要となるため、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し、必要な情報・資料の提供、技術的支援等が不可欠です。このため、国土交通大臣が、管理組合によるマンション管理の適正化を支援するために指定した専門組織です。

国、地方公共団体、関係団体との連携を密にし、**マンション管理の適正化を図るため、セミナーの開催、技術支援、指導助言、情報提供、マンション管理に関する調査・研究等を行っています。マンション管理士関連業務**

③マンション管理業者の団体(高層住宅管理業協会)

「マンション管理適正化法」第95条に規定する指定法人

会員相互の協力によって、マンションの管理システム、**管理技術等に関する調査研究**を行い、その管理業務の適正化のための諸方策を推進するとともに、**マンションの保全に関する診断能力の研究・開発及び診断員の育成を図り、調査診断等を実施することにより、マンションにおける良好な居住環境と快適な共同生活を確保し、もって国民生活の向上と社会福祉の増進に寄与することを目的としています。業務主任者関連業務。**

3.マンション管理適正化法 -4-

④その他

・一般社団法人日本マンション管理士会連合会

平成19年12月10日、マンション管理士の全国組織であった2つの団体の「全国都道府県マンション管理士会協議会」と「日本マンション管理士団体連合会」とが、それぞれ解散し、1つの全国組織として「日本マンション管理士会連合会」として設立。当日管連におきましては、参加する各マンション管理士会の存立と考え方を互いに尊重し合いながら、2つの全国組織が独自に行っていた事業を一丸となつて力強く推進して行くこととしています。

3.マンション管理適正化法 -5-

④ マンション管理適正化指針

管理組合が留意すべき基本的事項

- ① **管理組合の自主的運営**
- ② 適正な管理規約の作成及び改正
- ③ 共用部分の範囲及び管理費用の明確化
- ④ 管理組合の適正な経理
- ⑤ 長期修繕計画の策定及び見直し

マンションの区分所有者が留意すべき基本的事項

- ① 管理規約、管理委託契約、長期修繕計画の認識
- ② 管理運営への積極的な参加
- ③ 法令の理解、管理規約、集会の決議等の遵守
- ④ 占有者も同一の義務

管理委託契約に関する基本的事項

- ① **管理組合の主体性が前提**
- ② 管理委託契約先の適正な選定
- ③ 管理委託内容の周知及び適正化
- ④ トラブルの際のマンション管理業者団体の活用

マンション管理の適正化の基本的方向

- ① **管理組合による主体的な管理**
- ② 管理委託契約の十分な検討
- ③ 管理運営への積極的な参加
- ④ **マンション管理士等専門的知識を有する者の活用**
- ⑤ 支援体制の整備強化

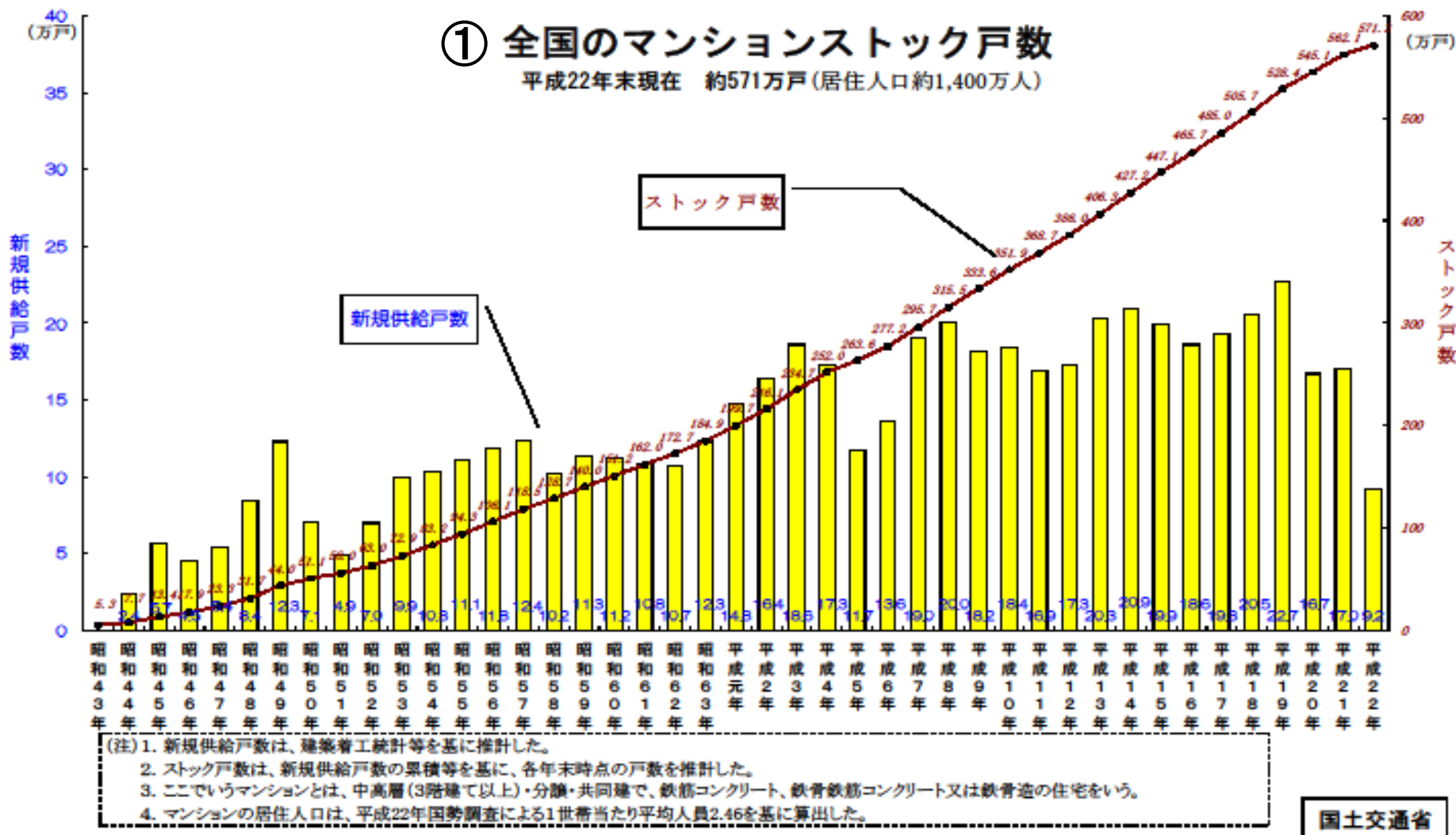
マンション管理士制度の普及と活用について

- ① 国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターによるマンション管理士制度の普及のための情報提供
- ② マンション管理士等専門的知識を有する者の活用

国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターの支援

- ① 上記第三者による管理組合の管理者等からの相談に応じられるネットワーク作り
- ② 地方公共団体における**マンション管理士等**を活用した**相談体制の充実**
- ③ マンション管理適正化推進センターによる綿密な連携の確保

4. マンションについて -1-



4. マンションについて -2-

② マンション化率 ⇒ 資料3参照

マンションストック戸数
総世帯数

数値が大きい程マンションの普及率が高い



東京23区 平均値28.6%

- 最高値 千代田区 79.8%
- 最低値 江戸川区 15.3%



川崎市 平均値 25.3%

- 最高値 宮前区 30.9%
- 最低値 多摩区 19.3%



東京都下 平均値24.9%

- 最高値 多摩市 33.9%
- 最低値 武蔵村山市2.1%



千葉市 平均値 24.8%

- 最高値 美浜区 59.3%
- 最低値 若葉区 9.3%



横浜市 平均値 27.0%

- 最高値 西区 48.9%
- 最低値 瀬谷区 7.6%



さいたま市 平均値 18.7%

- 最高値 浦和区 26.9%
- 最低値 岩槻区 5.4%

4. マンションについて -3-

③ マンションの特質

・分譲マンションに住むとは

他人と土地や建物を共用（ほとんどが共用部分）する共同社会に参画すること



個人プレーは許されない。
民主主義の実践場

・マンション管理の重要性

仮住まい



終の棲家

各マンションにおける
努力



社会全体の損失を防止

適正な管理



資産価値保全

4. マンションについて -4-

④ マンションの現状

居住者の無関心



管理会社のいいなり

道徳、モラルの欠如



高齢者の幼稚化

社会常識の食い違い



居住者の年齢による違い

人間関係の複雑化

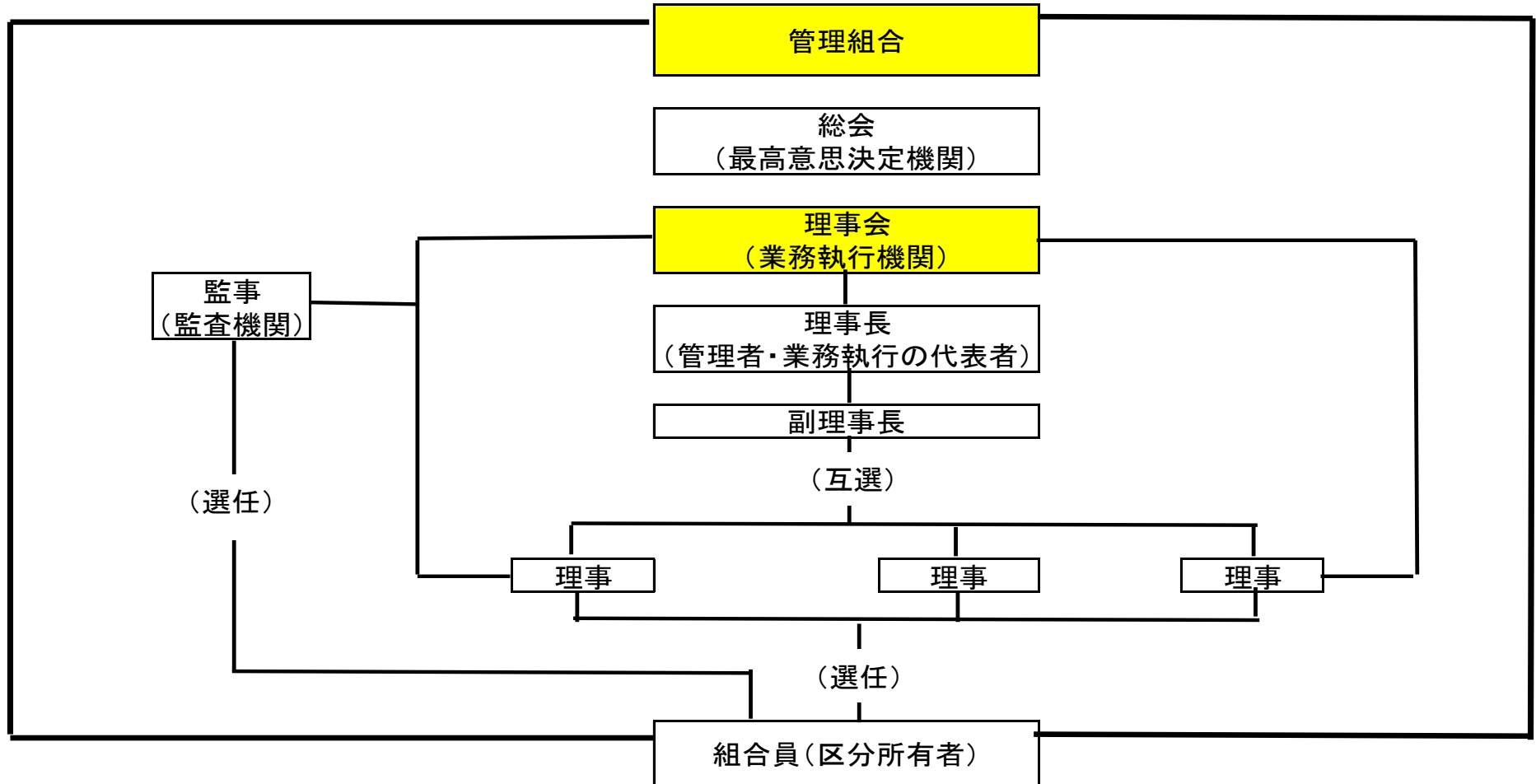


近所付き合いは、戸建てより重要

4.マンションについて -5-

⑤管理組合 組織

(業務執行機関が理事会となる管理組合の組織と理事会の位置づけ)



4.マンションについて -6-

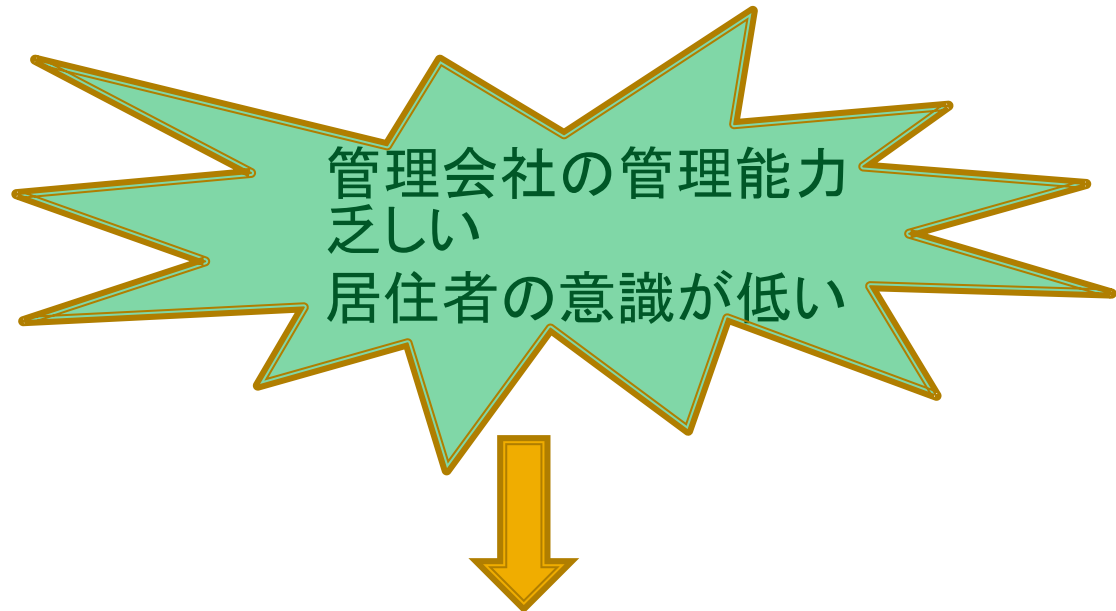
⑤管理組合 管理方式

自主管理

管理組合の運営は
ボランティア任せ

委託管理

部分委託
全面委託



全てお任せ → 管理組合主導の管理運営

4. マンションについて -7-

⑤ 管理組合 業務

- ・ 共用部分の保守、清掃
- ・ 共用部分の修繕
- ・ 長期修繕計画の策定、変更
- ・ 建物の建替に係る調査
- ・ 設計図書管理
- ・ 修繕履歴情報の整理及び管理
- ・ 共用部分の火災保険
- ・ 管理組合が行う専用部分の管理
- ・ 敷地及び共用部分の変更
- ・ 修繕積立金の運用
- ・ 官公署、町内会等との渉外
- ・ 風紀、秩序及び安全の維持
- ・ 防災
- ・ 広報連絡
- ・ 居住者間のコミュニティ形成
- ・ 管理組合消滅時の財産の清算
- ・ その他必要な業務

4. マンションについて -8-

⑥ 理事会 業務

- ・収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- ・規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- ・長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- ・その他の総会提出議案
- ・専有部分の修繕(標準管理規約第17条に定める)の承認又は不承認
- ・標準管理規約(第67条)に定める勧告又は指示等
- ・総会から付託された事項

4.マンションについて -9-

⑦資産価値

・マンションの資産価値とは

使用価値(居住快適性)

交換価値(高い市場性)

バランス

・「マンションは管理を買え」 ⇒ 「管理は創るもの」

・良い管理の条件

無駄遣いがない

貯金がたくさんある(適正な修繕積立金)

住み方の細かなルール(規約)があり、全員が守っている
建物・設備・施設の的確な維持管理がされている

4.マンションについて -10-

⑧マンション関連 最近のニュース

住生活基本計画の
改正



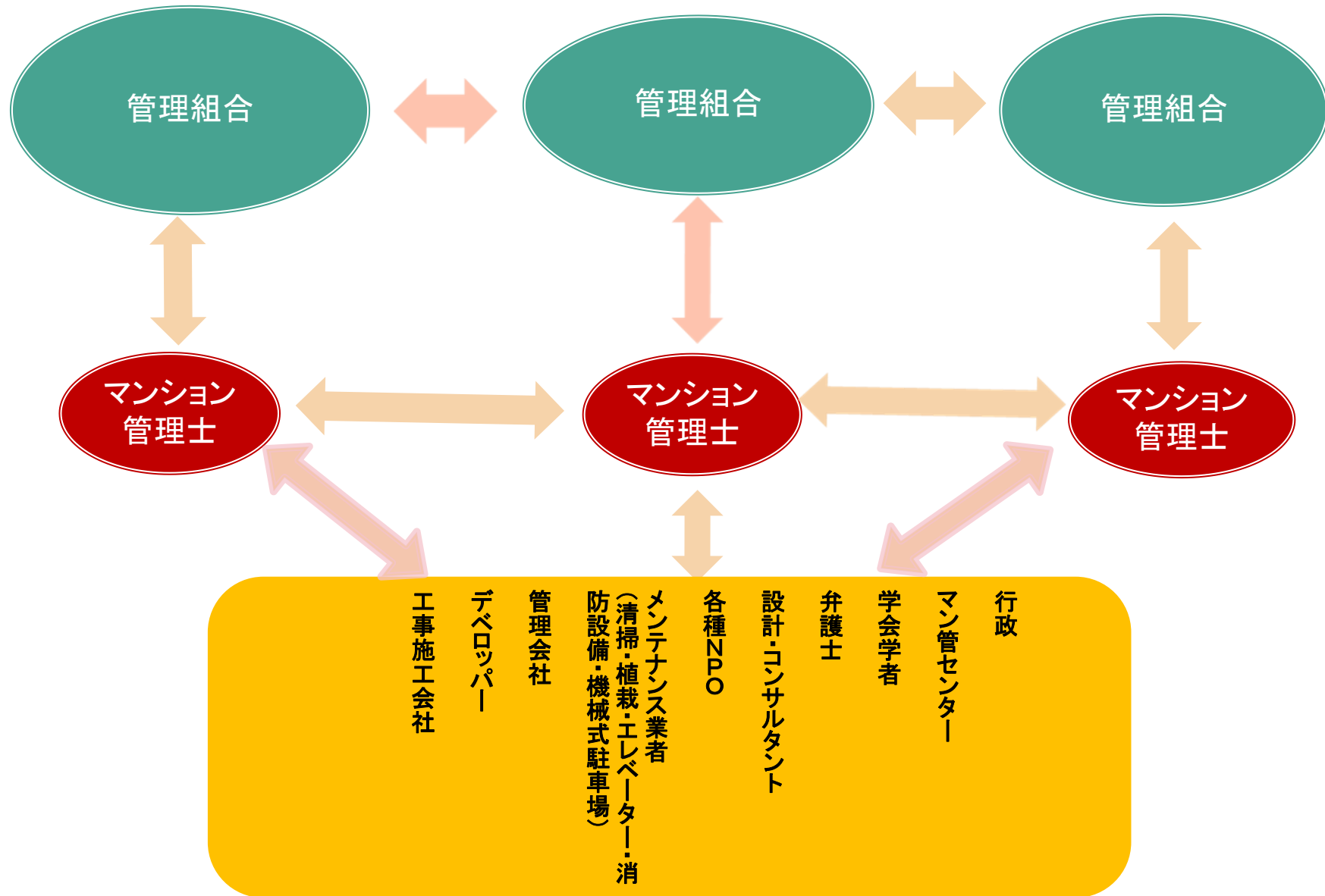
・ソフト面の充実
・住宅ストックの管理・再生
・既存住宅流通・リフォーム
市場の整備

管理者管理の
方向性



第3者管理者は後退
役員派遣方式が有力

5.管理組合・マンション管理士ネットワーク



6.マンション生活 今後の課題

① 高齢者 マンション

長寿命化、役員のなり手不足

② 賃貸化した マンション

総会欠席、管理費の未納

③ 投資型 マンション

区分所有者としての自覚喪失、建物の陳腐化

④ 大規模 マンション

約10%の居住者は権利主張型、修繕工事費未定

⑤ 複合 マンション

修繕工事等考え方の違い、権利関係が複雑

⑥ 老朽化 マンション

資産価値の低下、スラム化

7.高頭マンション管理士事務所が お役にたつことは -1-

①こんなことでお困りではないですか

- ・ 管理組合の理事長になったが、理事会等をどのように運営したら良いか分からない。
- ・ 住民同士のトラブル（騒音問題・ペット問題・専有部分の改修等）が発生している。
- ・ 管理費・修繕積立金の金額が適正かどうか分からない。
- ・ 定額の管理会社への支払い金額や、その他修理等での支払い金額が適正かどうか分からない。
- ・ 管理会社の対応に不満があるが、どのようにしたら良いか。
- ・ 管理規約や使用細則を変更していないので、新しい法に合わせた内容に改定したい。
- ・ 長期修繕計画がないので作成したい。または、見直しをしたい。
- ・ 大規模修繕工事を実施する必要があるが、適切な実施方法・手順金額等が分からない。
- ・ 賃貸比率が高くなっており、組合運営に支障が生じている。
- ・ 駐車場・駐輪場問題をどのように解決したら良いか。
- ・ 高齢者が増えてきて、役員になりたがらない。
- ・ 管理費等の未収入金が増えてきているが、どうすれば良いか。
- ・ 築年数が経過してきたが、マンションの転売価格の低下を防ぎたい。
- ・ 防犯対策が不十分だ。

7.高頭マンション管理士事務所が お役にたつことは -2-

②このような問題を解決するために

【顧問契約業務の内容】

- ・ 理事会運営等の助言・指導
- ・ 管理組合運営、改善整備の助言・指導
- ・ 総会進行等の助言・指導
- ・ 理事会・総会の議案・議事録に関する助言
- ・ 管理規約改定手順に関する助言
- ・ 長期修繕計画に関する助言・指導
- ・ その他管理組合業務の改善整備

【受注業務】

- ・ 管理規約・使用細則の作成・改定支援業務
- ・ 管理会社関係の問題解決、管理会社変更支援業務
- ・ 管理費等の見直し支援業務
- ・ 大規模修繕工事に関する支援業務
- ・ 長期修繕計画の作成・見直し支援業務
- ・ 住民トラブル対策支援業務
- ・ 防犯・高齢者問題支援業務
- ・ 駐車場・駐輪場問題支援業務
- ・ 未収入金対策支援業務
- ・ 第三者評価（セカンド・オピニオン）に関する提案

7.高頭マンション管理士事務所が お役にたつことは -3-

③お問い合わせ先

高頭マンション管理士事務所

1、事務所

TEL : 080-4410-1770

FAX : 048-878-3546

2、E-mail

takatou7@jcom.home.ne.jp

3、URL

<http://members3.jcom.home.ne.jp/takatoum/>

參考資料

マンションの管理の適正化の推進に関する法律

(平成十二年十二月八日 法律第百四十九号)

最終改正 平成十七年七月二十六日法律第八十七号

第一章 総 則

(目的)

第一条 この法律は、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることにかんがみ、**マンション管理士の資格**を定め、マンション管理業者の登録制度を実施する等マンションの管理の適正化を推進するための措置を講ずることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

一 マンション 次に掲げるものをいう。

イ 二以上の区分所有者(建物の区分所有等に関する法律(昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。)第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。)が存する建物で人の居住の用に供する専有部分(区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。)のあるもの並びにその敷地及び附属施設

- ロ 一団地内の土地又は附属施設(これらに関する権利を含む。)が当該団地内にある
イに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者(専有部分のある建物にあっては、区分
所有者)の共有に属する場合における当該土地及び附属施設
- ニ マンションの区分所有者等 前号イに掲げる建物の区分所有者並びに同号ロに掲
げる土地及び附属施設の同号ロの所有者をいう。
- 三 管理組合 マンションの管理を行う区分所有法第三条若しくは第六十五条に規定す
る団体又は区分所有法第四十七条第一項(区分所有法第六十六条において準用す
る場合を含む。)に規定する法人をいう。
- 四 管理者等 区分所有法第二十五条第一項(区分所有法第六十六条において準用す
る場合を含む。)の規定により選任された管理者又は区分所有法第四十九条第一項
(区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。)の規定により置かれた理事
をいう。
- 五 **マンション管理士** 第三十条第一項の登録を受け、マンション管理士の名称を用い
て、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合
の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助
を行うことを業務(他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除
く。)とする者をいう。

- 六 管理事務 マンションの管理に関する事務であって、基幹事務(管理組合の会計の収入及び支出の調定及び出納並びにマンション(専有部分を除く。)の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整をいう。以下同じ。)を含むものをいう。
- 七 マンション管理業 管理組合から委託を受けて管理事務を行う行為で業として行うもの(マンションの区分所有者等が当該マンションについて行うものを除く。)をいう。
- 八 マンション管理業者 第四十四条の登録を受けてマンション管理業を営む者をいう。
- 九 管理業務主任者 第六十条第一項に規定する管理業務主任者証の交付を受けた者をいう。

(マンション管理適正化指針)

第三条 国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針(以下「マンション管理適正化指針」という。)を定め、これを公表するものとする。

(管理組合等の努力)

第四条 管理組合は、マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう努めなければならない。

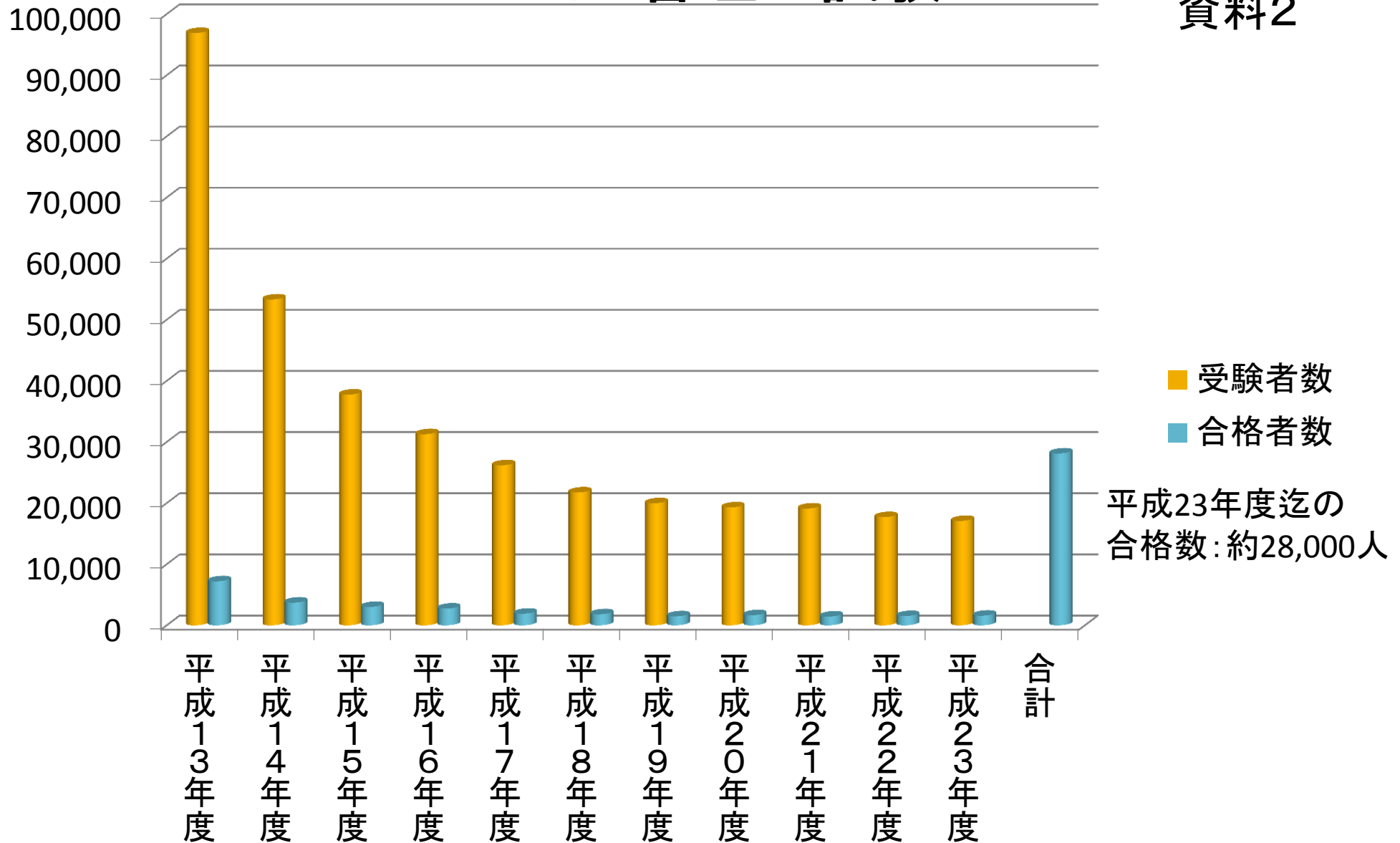
2 マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。

(国及び地方公共団体の措置)

第五条 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない。

マンション管理士試験

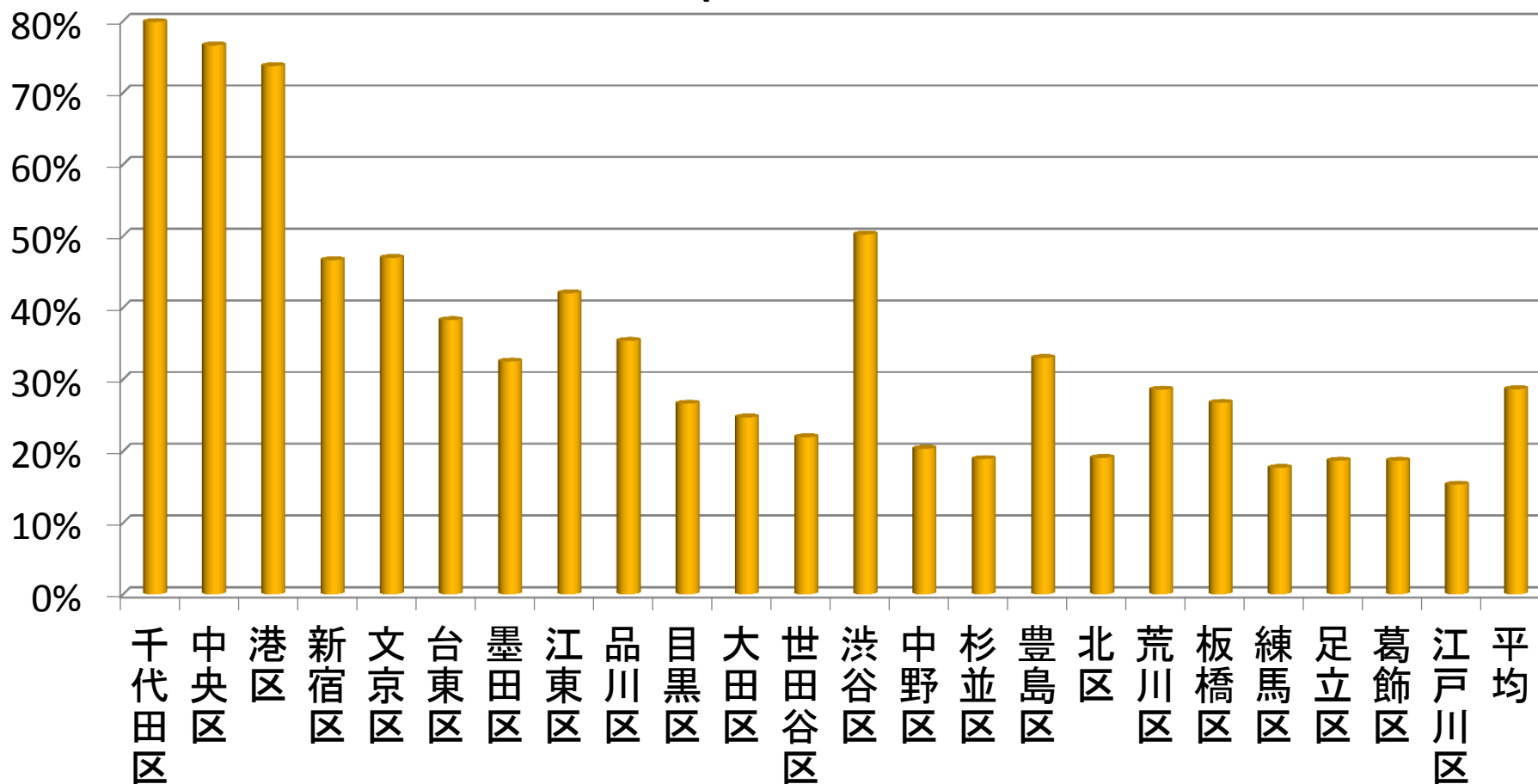
資料2



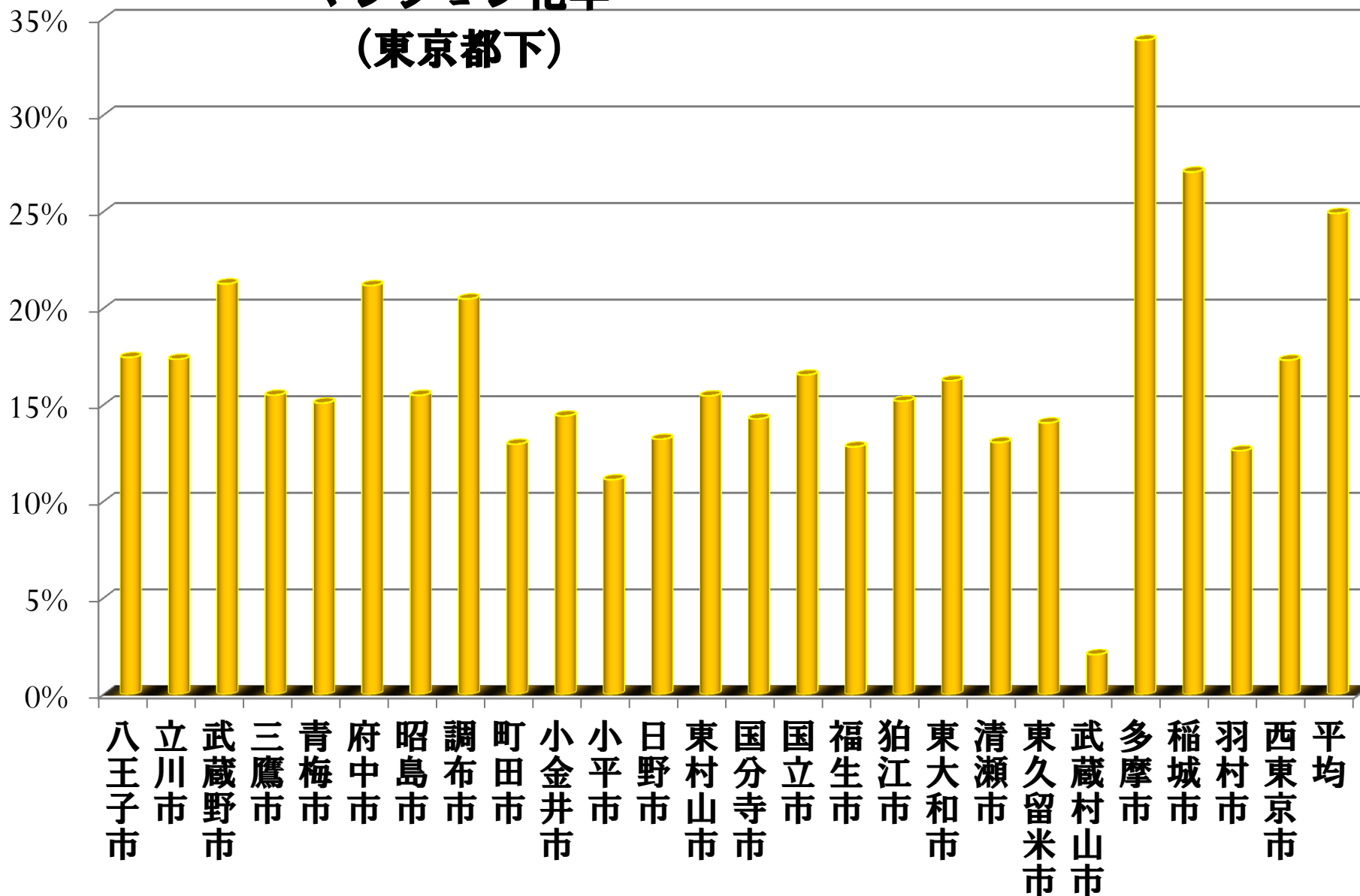
4. マンションについて

① マンション化率

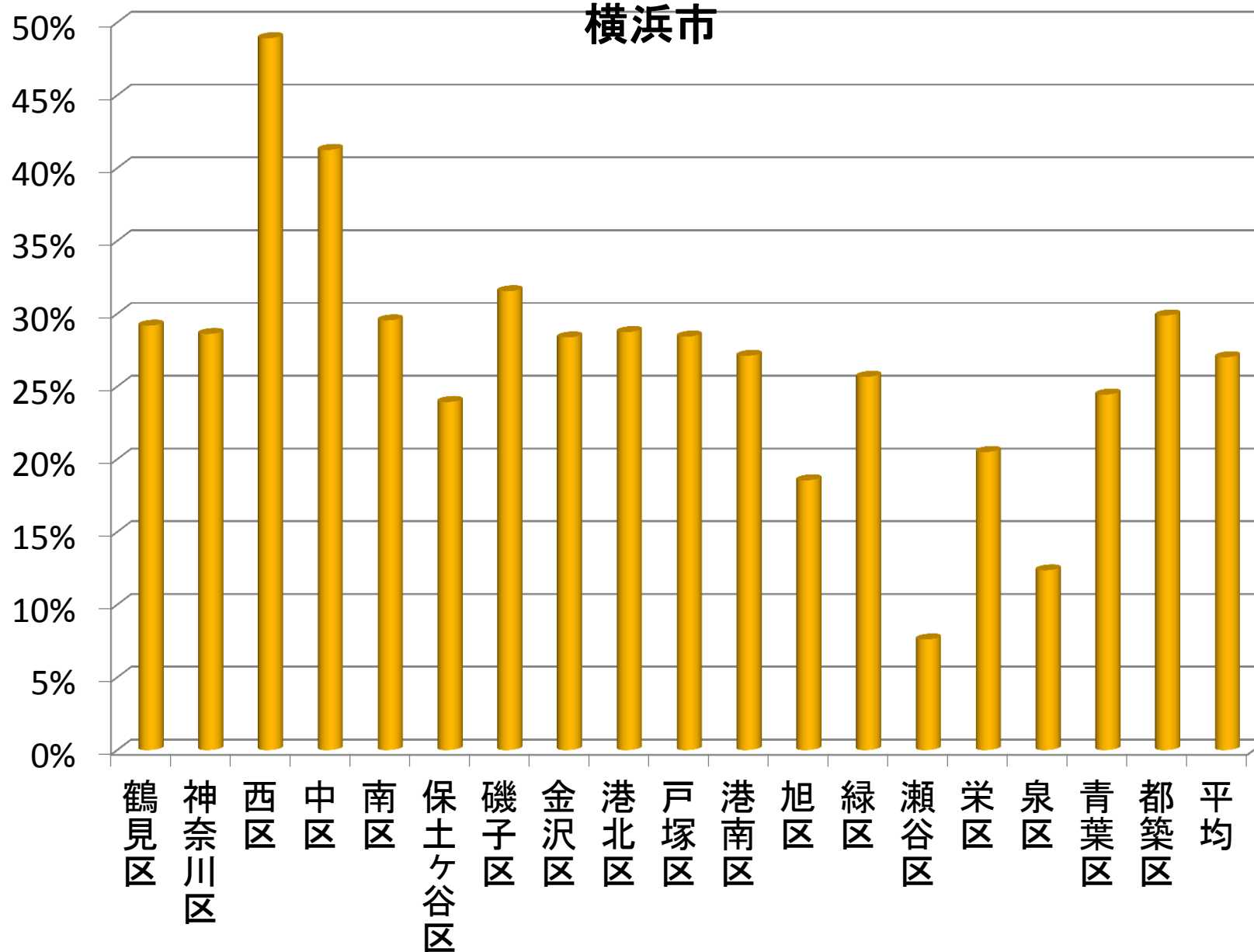
マンション化率 (東京23区)



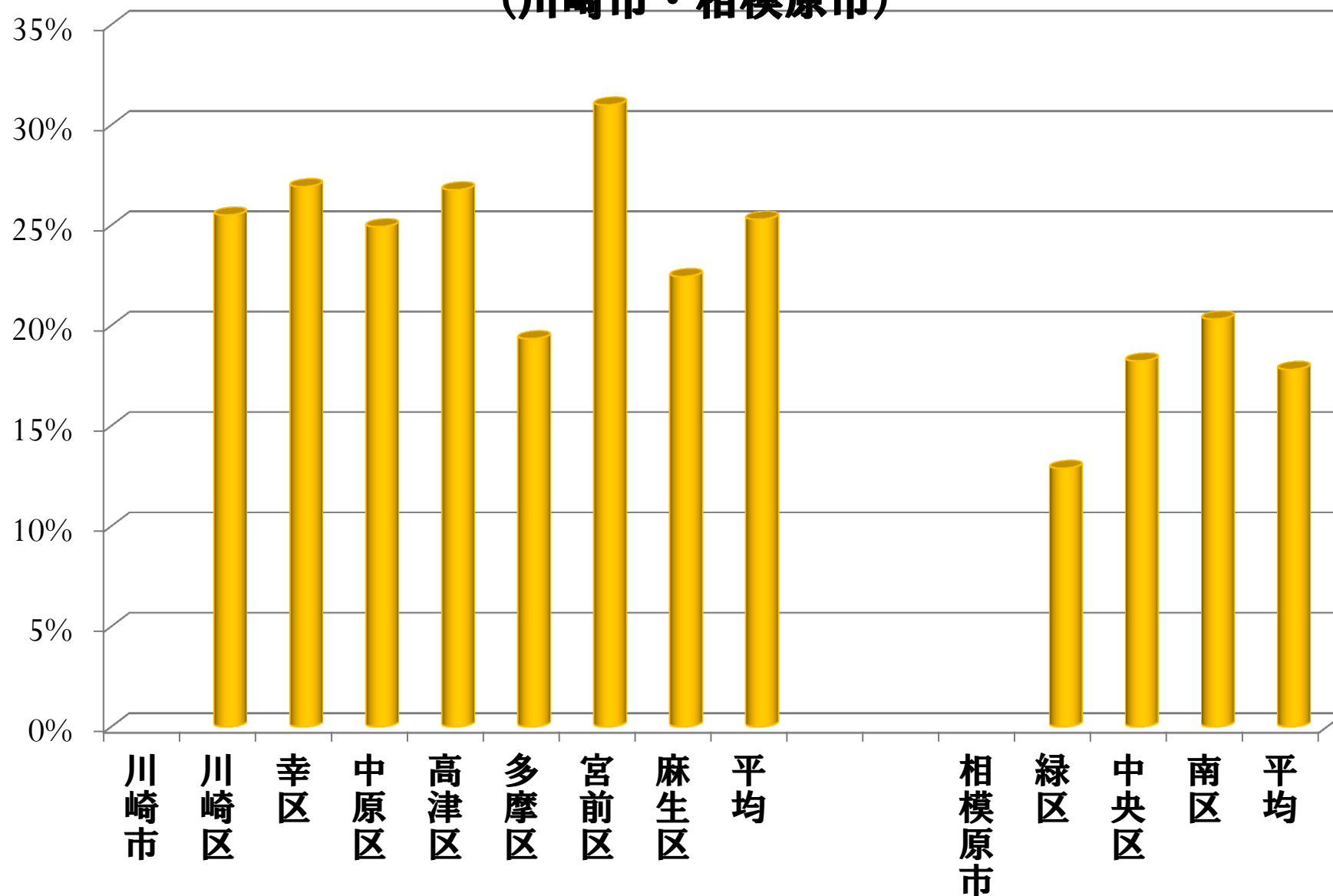
マンション化率 (東京都下)



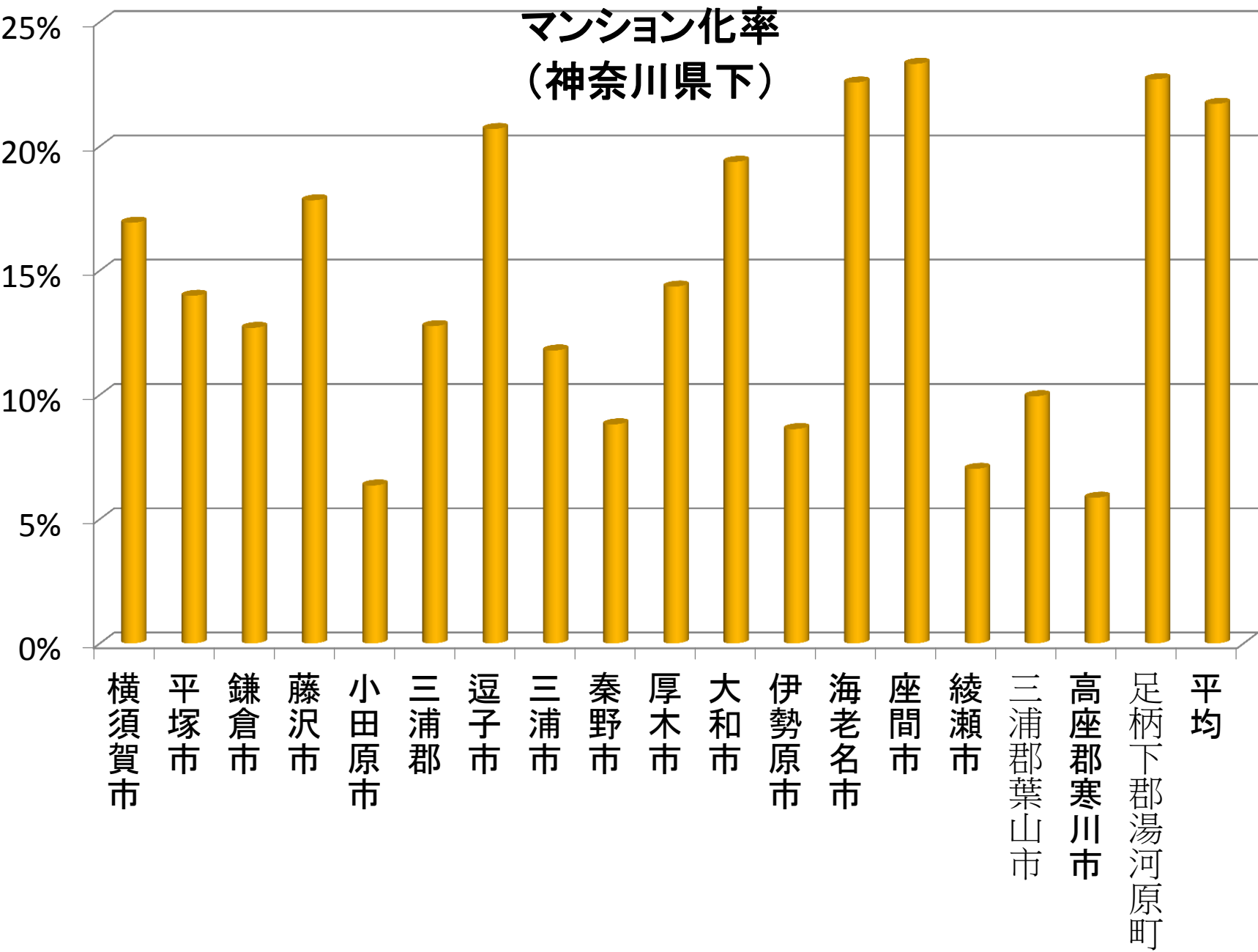
マンション化率 横浜市



マンション化率 (川崎市・相模原市)

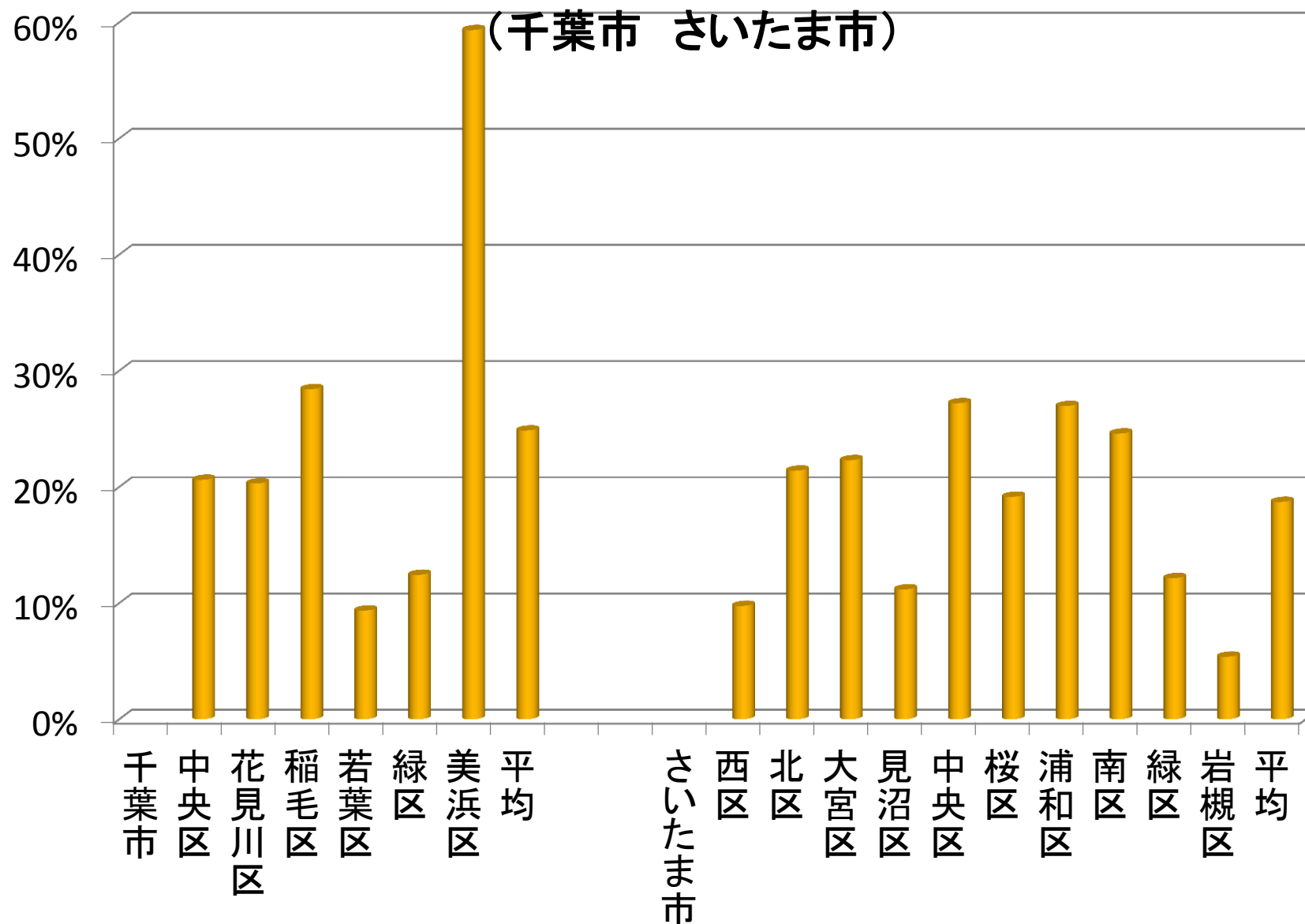


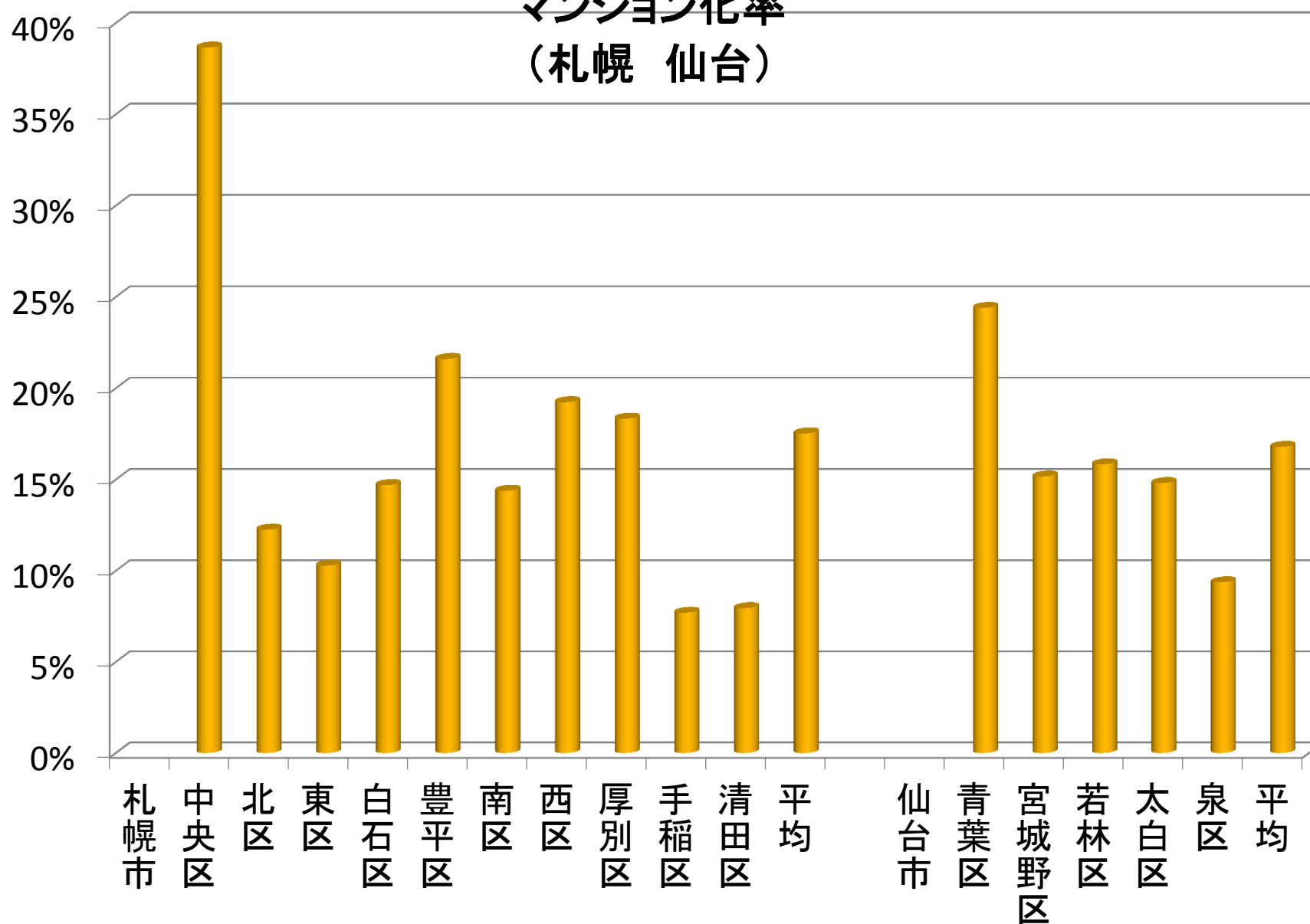
マンション化率
(神奈川県下)

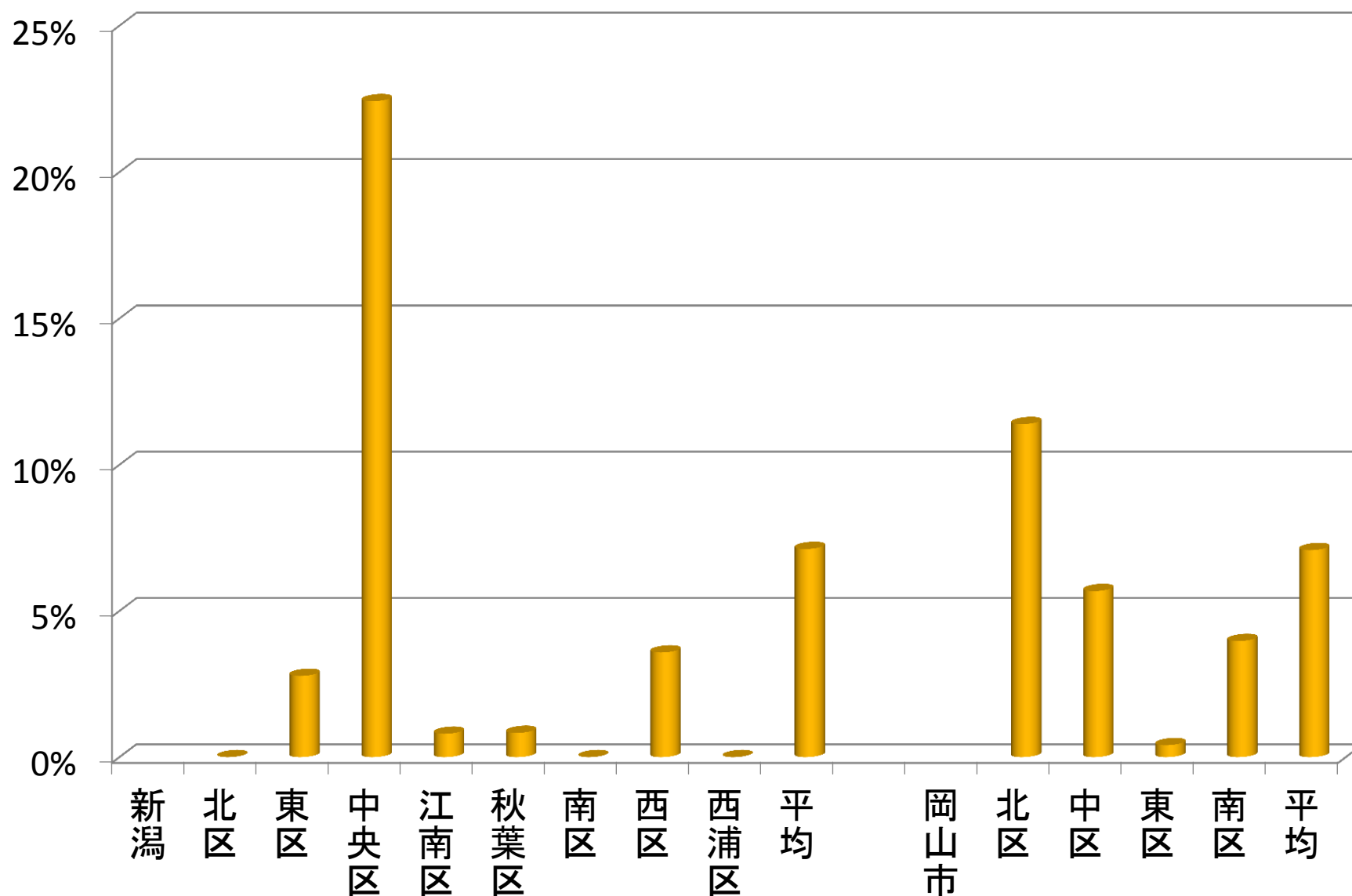


マンション化率

(千葉県 さいたま市)

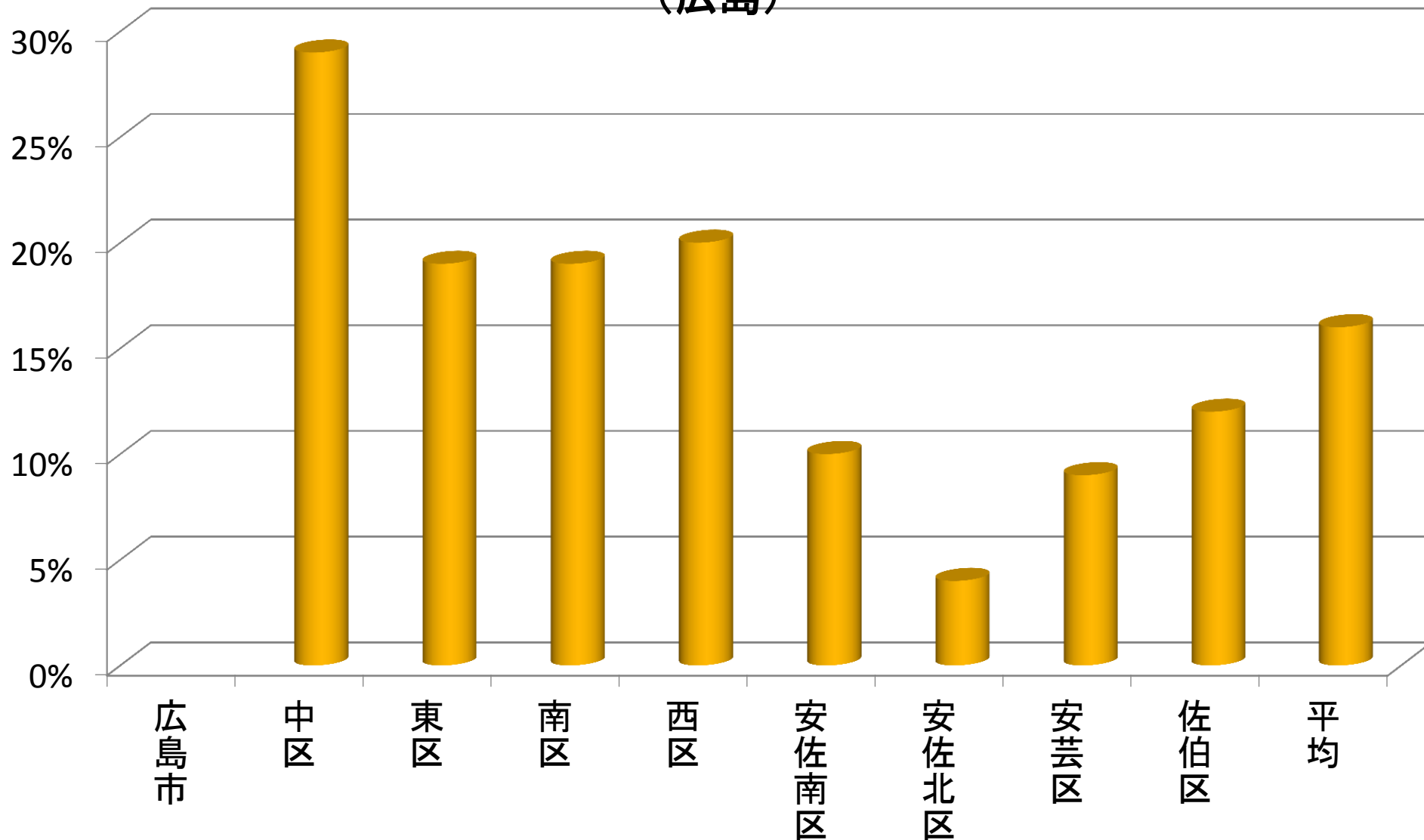


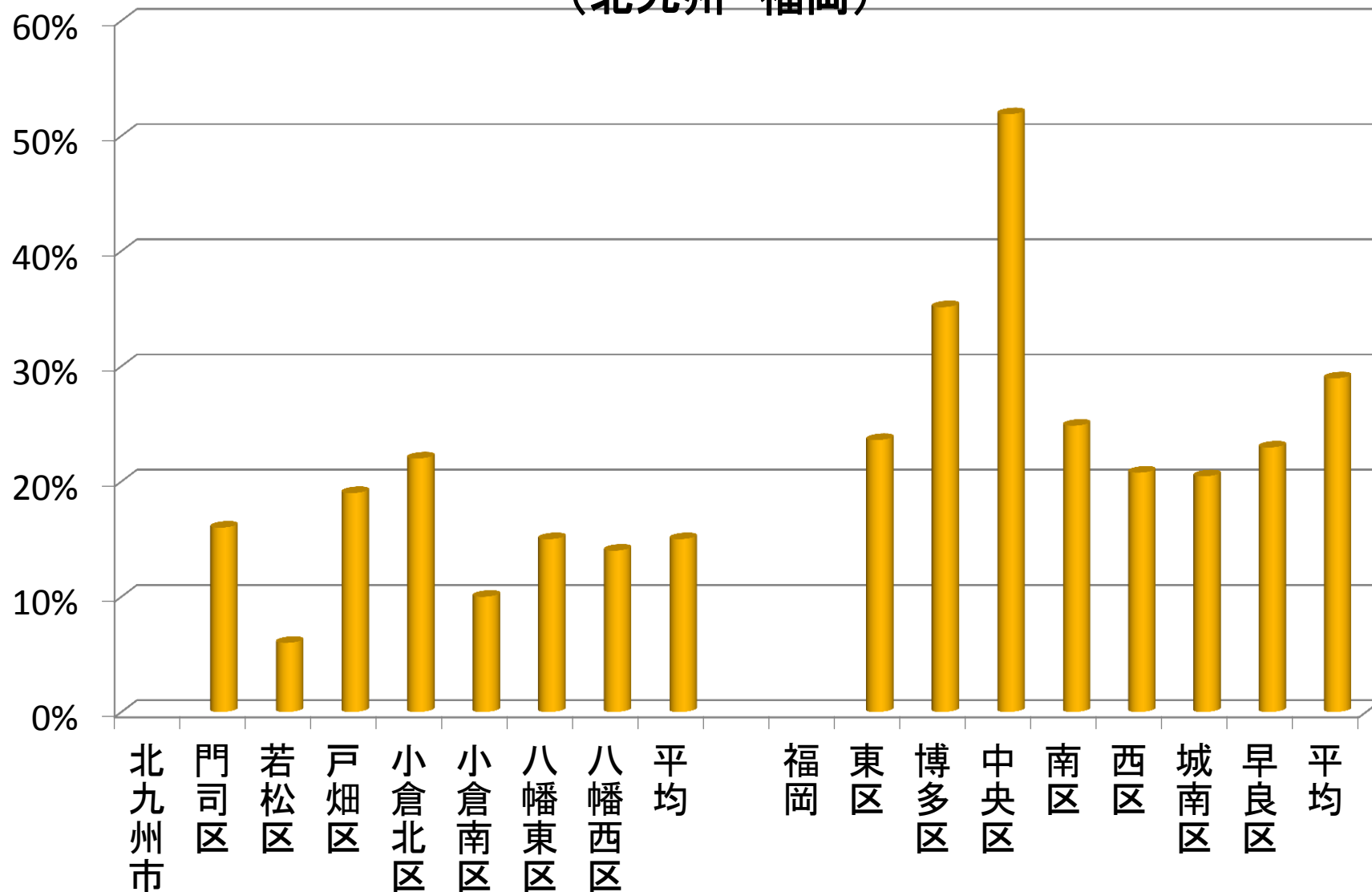
マンション化率
(札幌 仙台)

マンション化率
(新潟 岡山)

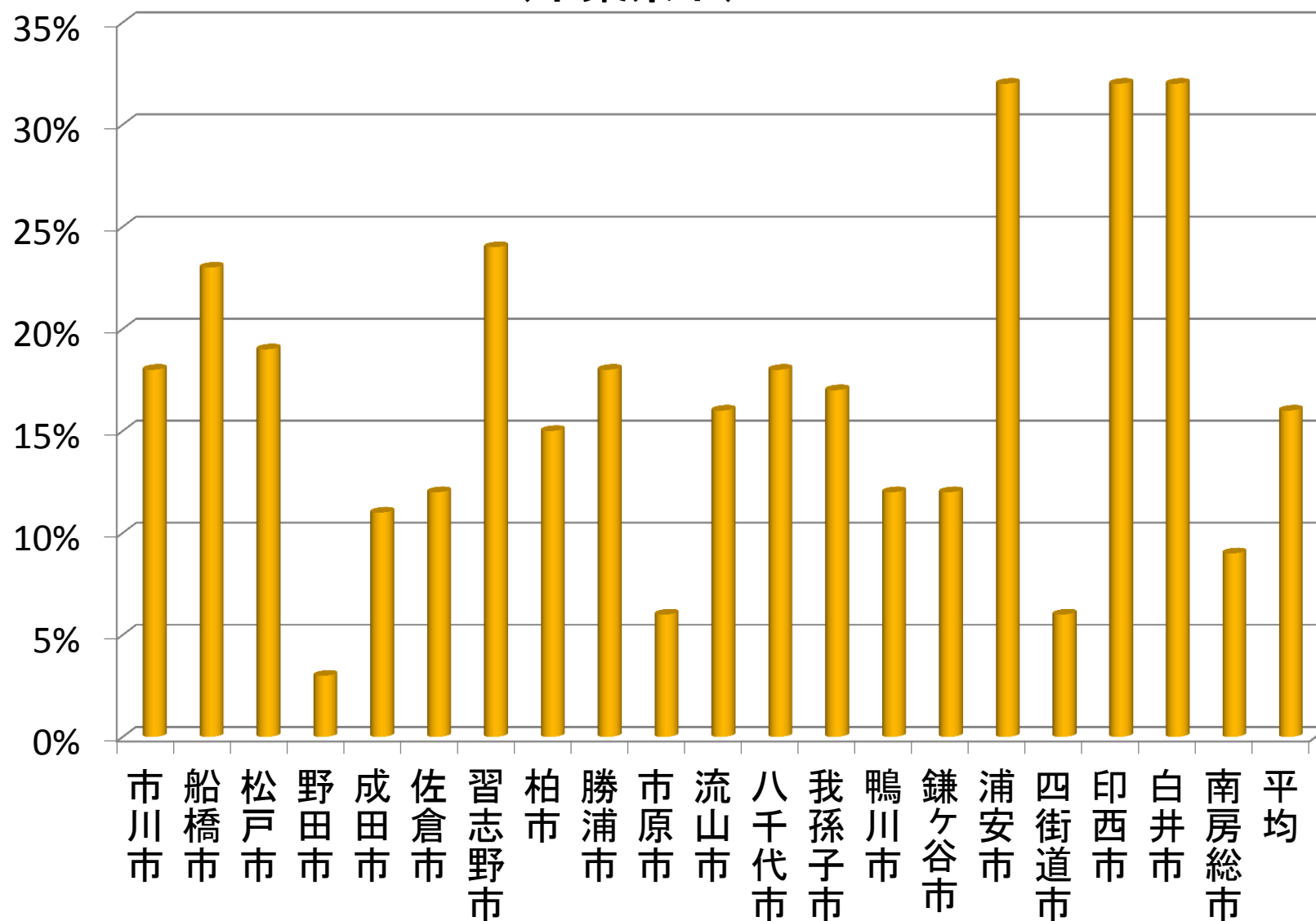
マンション化率 (広島)

資料3-9



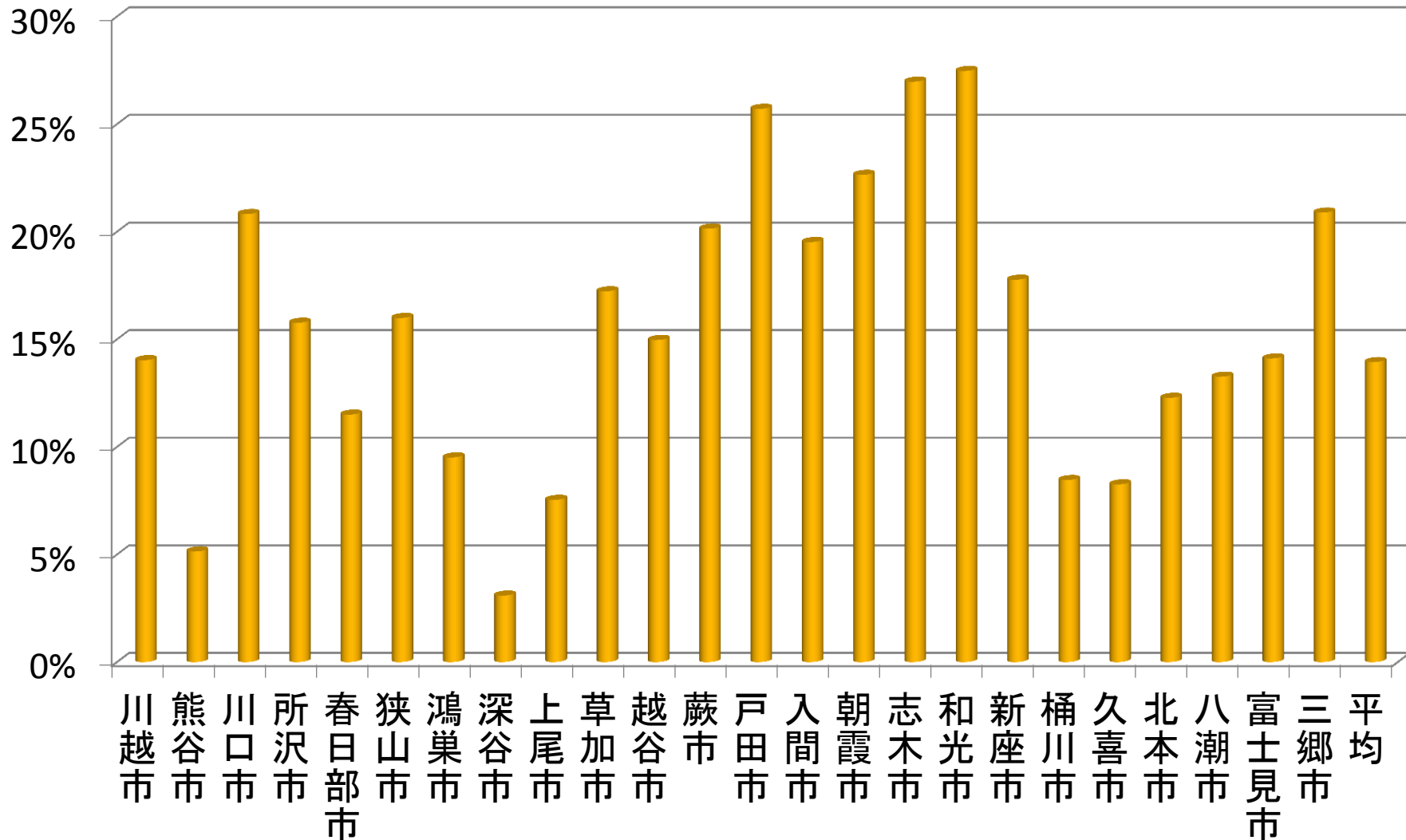
マンション化率
(北九州 福岡)

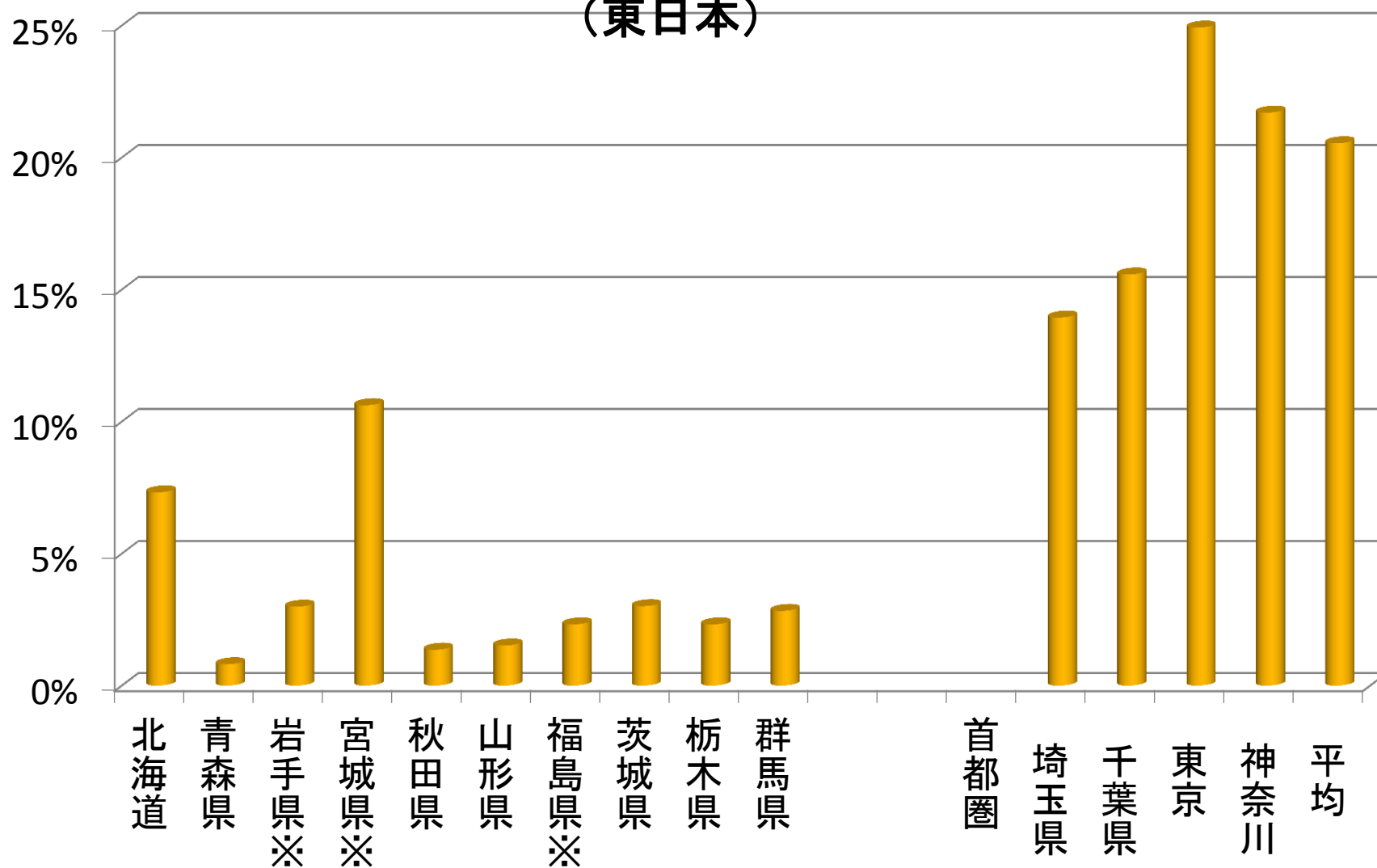
マンション化率 (千葉県下)



マンション化率 (埼玉県下)

資料3-12

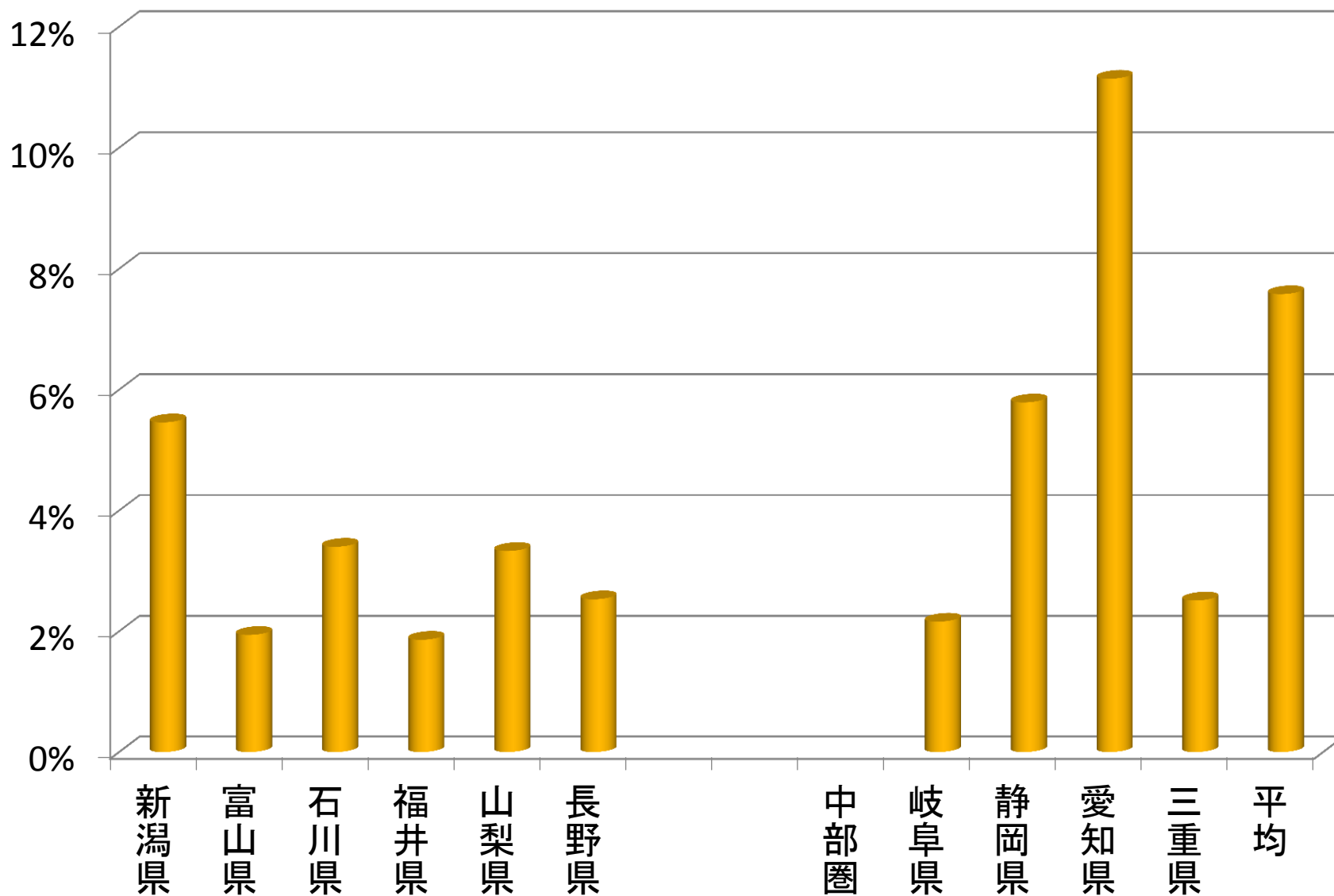


マンション化率
(東日本)

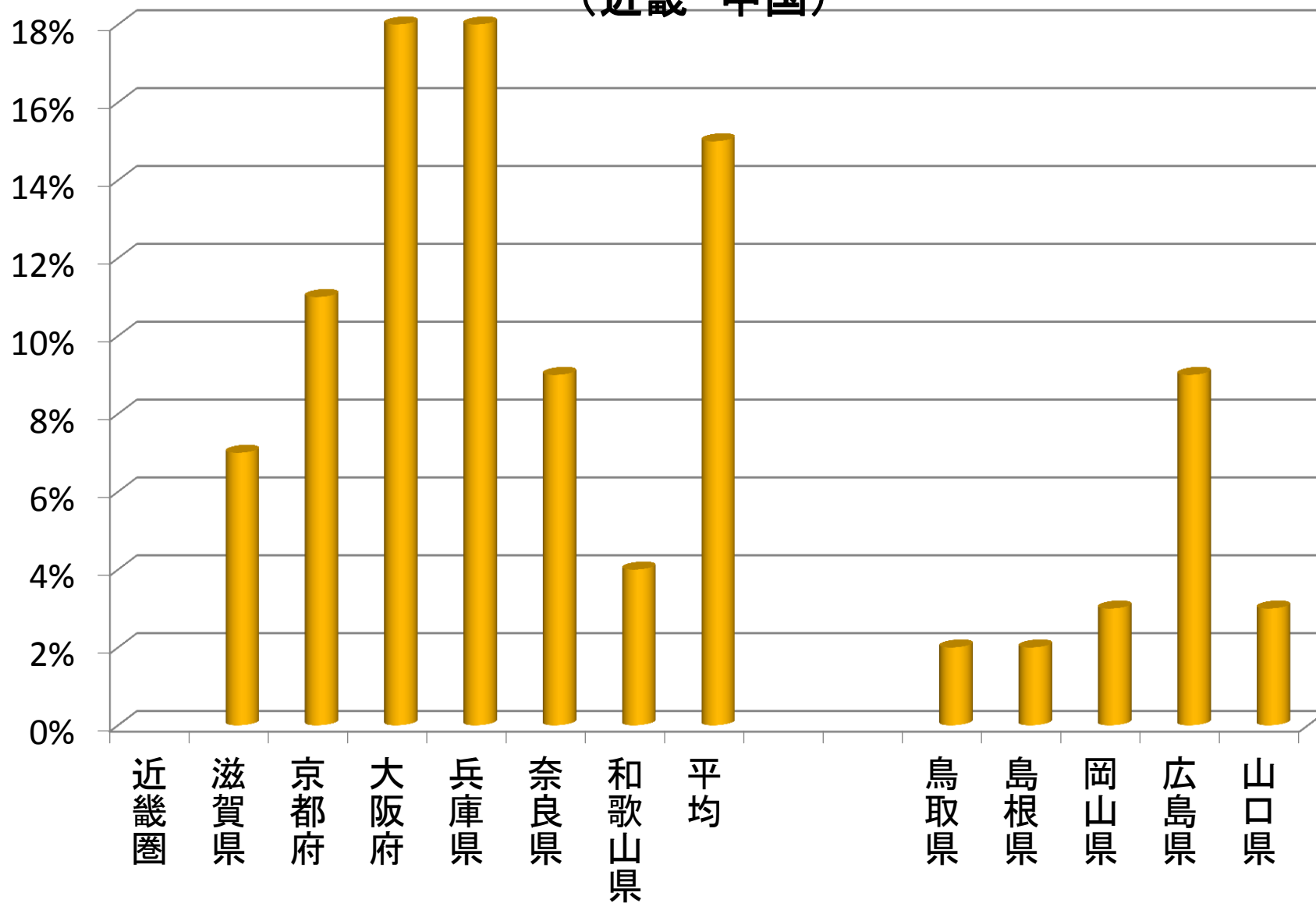
※東日本大震災により上記3県の22市町村における世帯数は集計に含まれていない。

マンション化率 (中部 北陸)

資料3-14



マンション化率 (近畿 中国)



マンション化率
(四国 九州)