

管理業務主任者 登録実務講習

管理業務主任者証の交付に係る講習

テキスト

目次

法その他の関係法令に関する科目, 管理事務の委託契約に関する科目等

- 第1節 マンション管理適正化法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 1～60
- 第2節1 マンション標準管理委託契約書・・・・・・・・・・・・・・・・ P 61～84
- 第2節2 マンション標準管理者事務委託契約書・・・・・・・・ P 85～98
- 第3節 区分所有法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 99～146
- 第4節 マンションの再生等の円滑化に関する法律・・・・・・・・ P 147～154
- 第5節 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法・・・・・・・・ P 155～158
- 第6節 マンション標準管理規約・・・・・・・・・・・・・・・・ P 159～224

管理組合の会計の収入及び支出の調定並びに出納に関する科目等

- 第7節 管理組合の会計・・・・・・・・・・・・・・・・ P 225～234
- 第8節 税金・保険・・・・・・・・・・・・・・・・ P 235～238
- 第9節 管理組合の訴訟・・・・・・・・・・・・・・・・ P 239～242

法その他の関係法令に関する科目, 管理事務の委託契約に関する科目等

- 第10節 民法・・・・・・・・・・・・・・・・ P 243～258
- 第11節 宅建業法・・・・・・・・・・・・・・・・ P 259～274
- 第12節 諸法令・・・・・・・・・・・・・・・・ P 275～278

マンションの建物及び付属設備の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整に関する科目等

- 第13節 マンション誕生に関する事項・・・・・・・・ P 279～310
- 第14節 マンションの維持保全に関する事項・・・・・・・・ P 311～326
- 長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン・・・・・・・・ P 327～357
- 登録実務講習 演習問題(問題)・・・・・・・・ P 358～375
- 登録実務講習 演習問題(解答解説)・・・・・・・・ P 376～387
- 第15節 フロント(物件担当者)の提案・報告・相談業務(組合運営方法)・・・・・・・・ P 388～422
- 登録申請の手続きについて・・・・・・・・ P 423～427
- 交付申請の手続きについて・・・・・・・・ P 428～429
- 登録・交付申請の送付先・・・・・・・・ P 430
- 登録実務講習時間割・・・・・・・・ P 431
- 交付に係る講習時間割・・・・・・・・ P 432

第1節 マンション管理適正化法

(学習内容)

分譲マンションの状況は下記の通りである。

R6(2024年度末)約713.1万戸で約1,600万人居住(R7.8月 国土交通省公表)

R7(2025年度末)約 . 万戸で約 , 万人居住(R8. 月 国土交通省公表)

R8(2026年度末)約 . 万戸で約 , 万人居住(R9. 月 国土交通省公表)

分譲マンションは権利関係の複雑さ、居住者の管理に対する関心の薄さ、計画的な修繕を実施することの難しさ、マンション管理の専門的知識を持った人材の少なさ等の問題が現実としてある。こうした現状を背景に平成13年8月に施行された法律が「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」である。この法律では主に下記のことを定めている。

- (1) マンション管理士の資格を定め、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
- (2) 管理業を登録制にすること
 - ・平成13年までは登録制ではなかったので実態把握ができなかった(金銭トラブル(管理会社や理事の使い込み、持ち逃げ等)が多かった。そこで管理業を登録制とし、違反をすれば行政処分を課すこととした(違反した管理業者を公表できるようになった)。
- (3) 管理業務主任者の資格を定め、管理業者に設置をし、管理委託契約前の重要事項説明、委託契約の締結、受託後の管理業務の処理状況の報告等、管理業務の事務を行わせる等

【今後のマンションの問題】

築40年超のマンション戸数は下記の予想がされている。

R6(2024年末)約148万戸 (2034年末)約293.2万戸 (2044年末)約482.9万戸(R7.8月 国土交通省公表)

R7(2025年末)約 . 万戸 (2035年末)約 . 万戸 (2045年末)約 . 万戸(R8. 月 国土交通省公表)

R8(2026年末)約 . 万戸 (2036年末)約 . 万戸 (2046年末)約 . 万戸(R9. 月 国土交通省公表)

近年では建て替えをするマンションもある。

R7(2025.3月末時点)累計323件 約26,000戸(R7.8月 国土交通省公表)

R8(2026.3月末時点)累計 件 約 , 戸(R8. 月 国土交通省公表)

R9(2026.3月末時点)累計 件 約 , 戸(R9. 月 国土交通省公表)

建て替えが成功しているのは主に公団の団地型マンションである。理由は、公団は敷地が広く容積に余裕がある。建て替えを機に、例えば300戸だったマンションを1,000戸にし、700戸の売却資金で区分所有者の負担を軽減することができるからである。しかし、民間の分譲マンションは敷地に余裕がなく、容積もぎりぎりの物が多い。建て替えをすると区分所有者の負担が増えるので行うのが難しい。そうすると少しでも長く優良な状態を保つ必要がある。それができないと築古マンションの空き家率が高くなり適切な維持管理が行えず、防災や治安・衛生面等の問題が発生し、スラム化の進行が避けられなくなる。そして空き家住戸を抱えたマンションは、流動化のない負の資産となる恐れがある。こうならないような提案をするのは管理業者等になるので今後益々重要な地位になると思われる。