

2007年(平成19年)

マンション管理士団体 アンケート調査報告

日本マンション学会 マンション管理士研究委員会 北村幸夫

調査の概要

調査の目的

マンション管理士団体に関する調査は、当研究委員会により2003年10月に行われたが、前回調査から3年2ヶ月が経過し、その間にマンション管理士の団体がどのように推移したか、又、現時点における管理士団体の実態と目指す方向は何かをまとめ、今後のマンション管理士団体の発展とマンション管理士制度の向上を願うものである。

調査の対象

財団法人マンション管理センターのホームページに登録のマンション管理士団体を基に、電子メールアドレスが確認できた42団体を対象とした。

調査の方法

調査期間：2006年12月

調査方法：調査対象の団体に対し、電子メールにより調査票を送付し、調査への協力を依頼した。

回収状況

調査件数：42団体

回答件数：19団体

回収率：45.2%

回答者：団体の代表者、役員、事務局またはそれに準じる方

回答団体

調査にご協力いただいた団体

北海道・秋田県・宮城県・埼玉県・千葉県
首都圏・墨田区・江戸川区・中野区・東京
神奈川県・愛知県・豊中・京都・兵庫県
奈良県・広島県・福岡県・沖縄県

(名称中の「マンション管理士会」および法人格は省略いたしました)

集計の方法

- ・集計数字は、原則として無回答を除いた合計数値としたため、必ずしも分母が一致しない。
- ・設問は分析の前に記載したが、選択肢を省略し、一部この報告書用に分かりやすく変えた。
- ・設問により選択肢の中からの「単一選択」と「複数選択可能」がある。「単一選択」であるが複数を選択した場合は、全てを有効とした。
- ・本調査報告は、おおよそ「アンケート(調査票)」の順番でまとめてあるが、まとめの都合により調査票の番号、順番と一致しない。

前回調査の概要

本調査報告の中で比較している前回調査の概要は、次のとおりである。

調査対象：財団法人マンション管理センター登録の25団体

調査期間：2003年10月

調査方法：調査対象の団体に対し調査票を郵送

調査件数：25団体

回答件数：15団体(更に1団体を一部有効)

回収率：60%

調査項目

前回調査項目を基に今回若干の項目を追加した。

1. 団体の概要 (P 2)
 - 1 - 1 団体の設立趣旨
 - 1 - 2 団体の目的
 - 1 - 3 団体の人格
2. 団体の会員 (P 3)
 - 2 - 1 賛助会員の制度
 - 2 - 2 賛助会員の実態
 - 2 - 3 団体の顧問
 - 2 - 4 団体の会員数
 - 2 - 5 正会員の保持資格
 - 2 - 6 正会員の主たる職業
 - 2 - 7 マンション管理士を生業とする会員
 - 2 - 8 正会員の入会動機
3. 団体の運営 (P 6)
 - 3 - 1 団体のルール
 - 3 - 2 団体の事務所
 - 3 - 3 理事会の開催
 - 3 - 4 正会員の入会金、会費
 - 3 - 5 会員への報酬規定
4. 団体の活動 (P 8)
 - 4 - 1 研修、セミナーの開催と相談状況
 - 4 - 2 地方自治体との関係
 - 4 - 3 団体の収益事業
 - 4 - 4 会員への業務の斡旋
 - 4 - 5 会員外の専門家事務所との連携
 - 4 - 6 団体が今最も必要とする事項
5. みらいネット (P 1 1)
 - 5 - 1 みらいネット登録業務実績
 - 5 - 2 作業量と委託費用
6. 団体の情報活動 (P 1 2)
 - 6 - 1 ホームページ
 - 6 - 2 定期刊行物
 - 6 - 3 団体の情報取得先
7. マンション管理士団体の推移 (P 1 3)
 - 7 - 1 マンション管理士の認知度
 - 7 - 2 管理士団体の活動の推移
8. 管理組合から見たマンション管理士 (P 1 3)
 - 8 - 1 管理組合からの相談
 - 8 - 2 マンション管理士の評価
 - 8 - 3 マンション管理士のニーズ

- 8 - 4 マンション管理士に不足しているもの
 - 8 - 5 社会的に必要な制度
9. 管理士団体の今後の方向 (P 1 5)
 - 9 - 1 管理士団体の地区割り
 - 9 - 2 全国協の活動
 - 9 - 3 顧客に好ましい団体
 - 9 - 4 管理者の業務
 - 9 - 5 ADR基本法による指定機関
 - 9 - 6 依頼者への業務の保証
 - 9 - 7 コンプライアンスの検討
 10. まとめ (P 1 8)

調査結果と分析

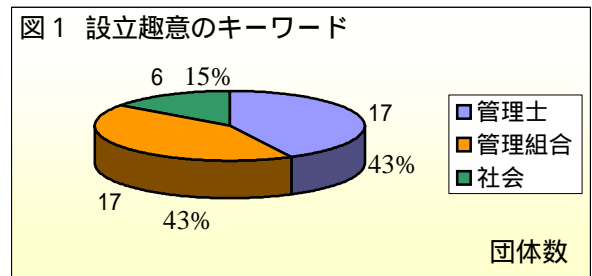
1. 団体の概要

1 - 1 団体の設立趣意

設問【貴団体の概要についてお尋ねします】

【設立趣意 [記入欄]】

管理士会の設立趣意から、設立目的と重点活動に関するキーワードを複数抽出し、マンション管理士(会員)・管理組合(顧客)・社会全体に関するものに分類したところ、管理士(会員)に対するものと、管理組合(顧客)に対するものがともに43%で同数であった。



(1) 管理士に対するキーワード (1 7 団体)

研鑽、資質の向上 7 団体
管理士業務の支援、確立 4 団体
会員相互の協力、発展 3 団体
管理士(制度)の認知向上 3 団体

(2) 管理組合に対するキーワード (1 7 団体)

マンション管理の適正、向上 8 団体
管理組合への支援 6 団体
管理組合のネットワーク 3 団体

(3) 社会全体に対するキーワード (6 団体)

社会貢献、公益 5 団体
適正化法の目的達成 1 団体

1 - 2 団体の目的

設問【貴団体の目的等についてお尋ねします】

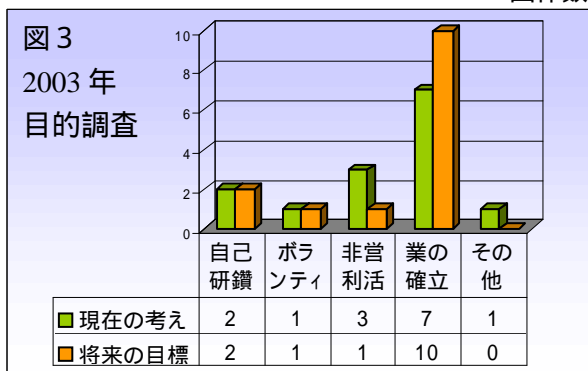
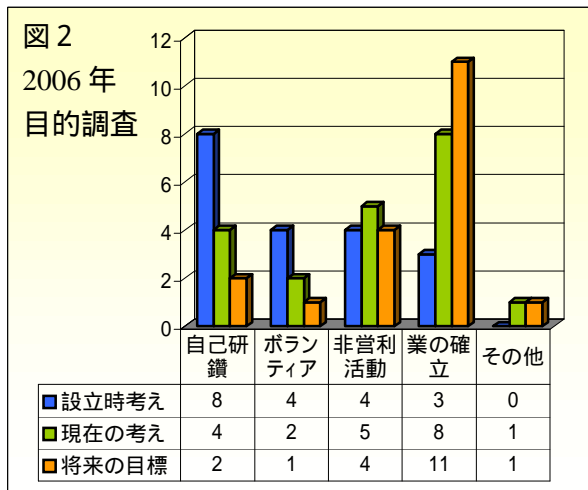
【設立時の考えで最も近い項目を選択下さい】

【現在の考えで最も近い項目を選択下さい】

【将来の目標で最も近い項目を選択下さい】

団体の目的は今回調査（図2）で、設立時から現在、将来の目標になるにしたがって、自己研鑽、ボランティア（無償）が徐々に減少し、業の確立が増加している。「非営利活動（有償）」は、一定の比率で推移している。この傾向は前回調査とほぼ同様であった。

将来の目標は、前回調査（図3）と比較し「非営利活動（有償）」が増加している。



1 - 3 団体の人格

設問【貴団体の人格についてお尋ねします】

【設立時の考えで最も近い項目を選択下さい】

【現在の考えで最も近い項目を選択下さい】

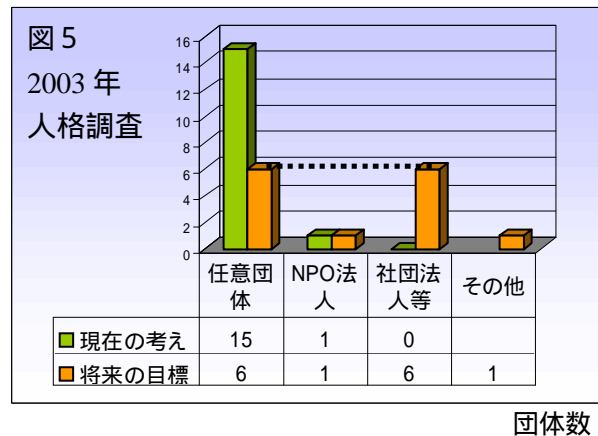
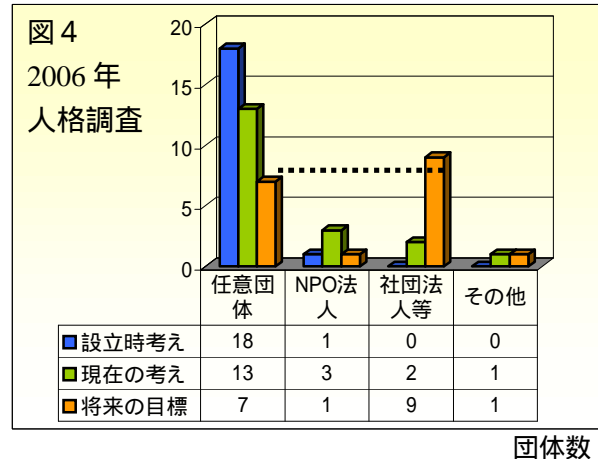
【将来の目標で最も近い項目を選択下さい】

設立時の団体の人格は、前回、今回調査とも1団体を除き、すべて任意団体であった。

人格に対する考えは、「任意団体」が減少し、「社団法人等の法人化」を目指している。

（図4）

団体の「将来の目標」は、3年前の前回調査（図5）と比較し大きな変化はないが、任意団体と比較して「社団法人等」が若干増加した。



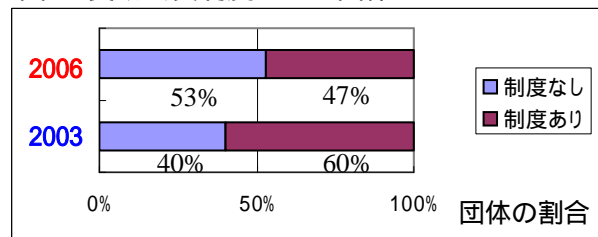
2 . 団体の会員

2 - 1 賛助会員の制度

設問【賛助会員の制度がありますか？】

賛助会員制度のある団体（図6・60% 47%）、賛助会員のいる団体（57% 37%）ともに減少している。

図6 賛助会員制度のある団体



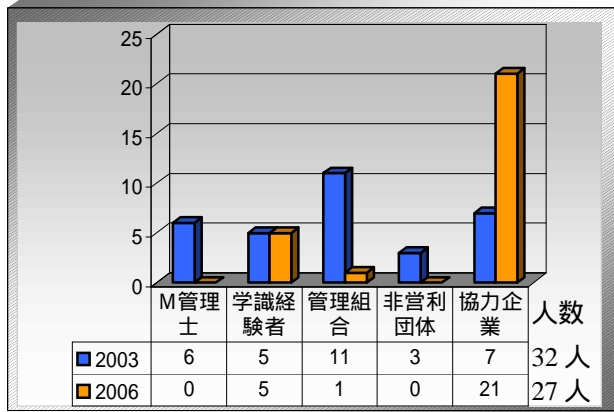
2 - 2 賛助会員の実態

設問【賛助会員についてお尋ねします】

【賛助会員の制度がありの方は、その資格と会員数をお答え下さい】

賛助会員の实態に大きな変化が見られ、前回調査ではマンション管理士、管理組合関係者、非営利団体もいたが、今回調査では協力企業・事業組合等が大幅に増加している。なお学識経験者の賛助会員数は変化していない。

図7 賛助会員の資格と人数



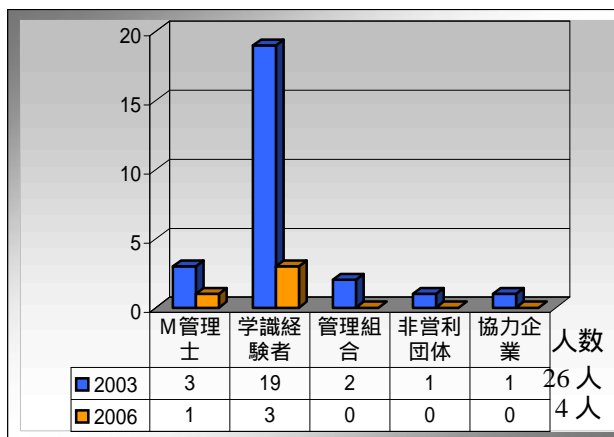
2 - 3 団体の顧問

設問【顧問についてお尋ねします】

【顧問の位置付けがありますか？ ありの方は顧問の方の資格、人数をお答え下さい】

顧問制度をもつ団体は微増であるが（31% 37%）全ての分野で顧問の人数が減少している。中でも「有資格者学識経験者」が大幅に減少している（合計 26人 4人）

図8 顧問の資格と人数

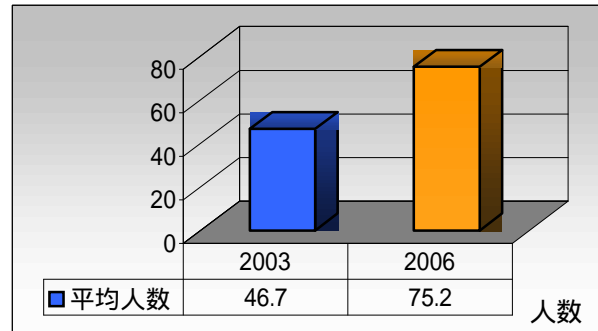


2 - 4 団体の会員数

設問【正会員の構成と人数をお尋ねします】

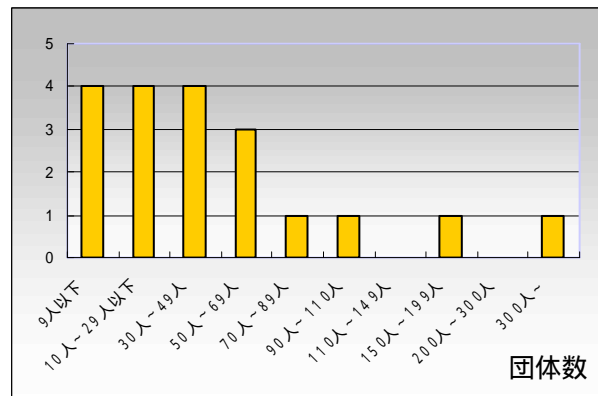
団体の会員数は3年間で、1団体平均46.7人から75.2人へ60%増加している。調査対象会員数は前回調査の700人から今回調査では1,429人に倍増（204%）した。

図9 団体の平均会員数



一方団体の規模は、1団体50人未満が63%を占めている。

図10 団体の規模



2 - 5 正会員の保持資格（管理士を除く）

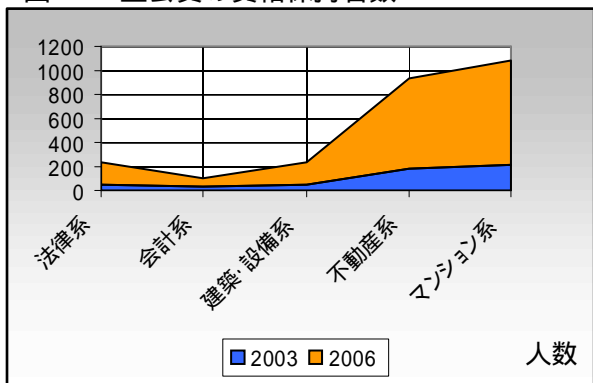
設問【正会員のマンション管理士以外の資格】

【正会員の有資格を全てチェック願います。複数有資格者は各々にカウントして下さい。

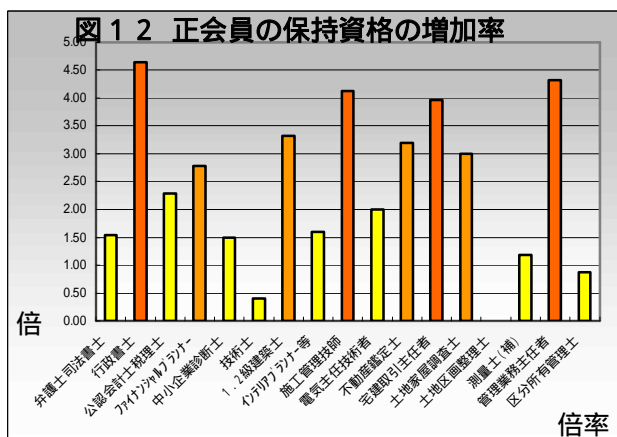
例： 弁護士[]名 司法書士[]名・・・】

正会員の保持資格の伸び率は、3年間で378%となった。2-4団体会員数が204%の伸び率であることを考えると、保持資格の増加は、その1.85倍の高い伸びを示している。特に不動産、マンション管理の資格保持者の増加が大きい。（図11）

図 1 1 正会員の資格保持者数



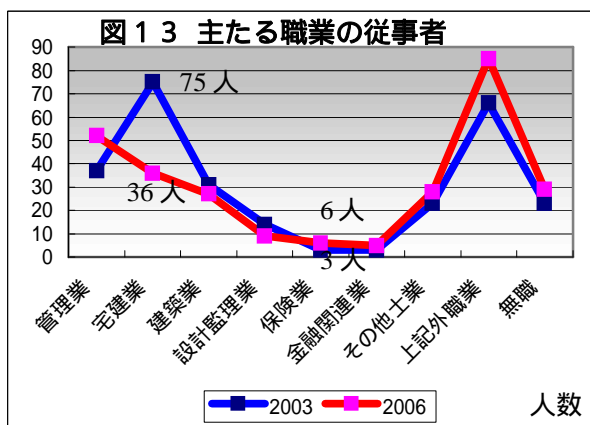
保持資格の伸び率を更に分析すると、行政書士、施行管理技師、宅地建物取引主任者、管理業務主任者が 4 倍以上の伸びを示している。



2 - 6 正会員の主たる職業

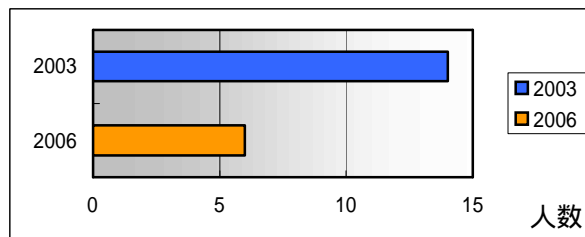
設問【正会員の職業分類】:【正会員の主たる生計の職業についてお尋ねします】

会員の主たる職業は前回調査と比較して、宅建業、設計監理業がほぼ半減している。これは正会員の資格保持者数(図 1 1)と正反対の結果となっている。

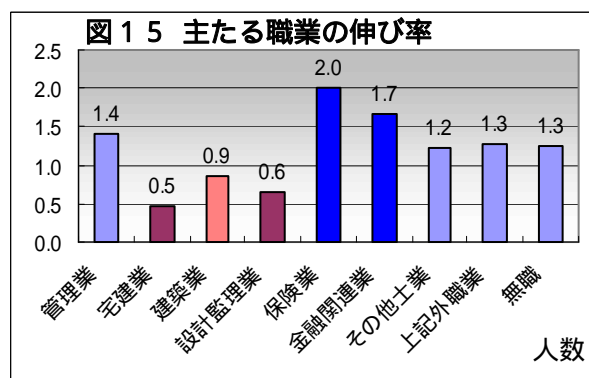


会員の職業で「大規模修繕工事等のコンサルタント事務所開設者」は、前回調査の 14 名から 6 名に減少している。

図 1 4 大規模工事コンサルタント事務所開設者



会員の職業で高い伸び率を示している職業は、保険、金融業となっている。

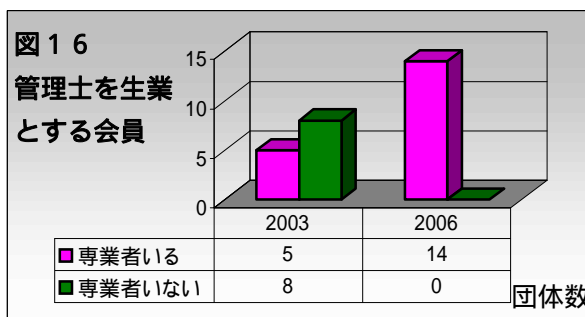


2 - 7 マンション管理士を生業とする会員

設問【正会員の職業分類】

【正会員の方で主たる生計をマンション管理士業としている方はいますか？】

団体の中でマンション管理士を生業とする会員の存在を調べたところ、前回調査では 38%であったが、今回調査では全ての団体で存在していた(未回答5団体)(図 1 6)。



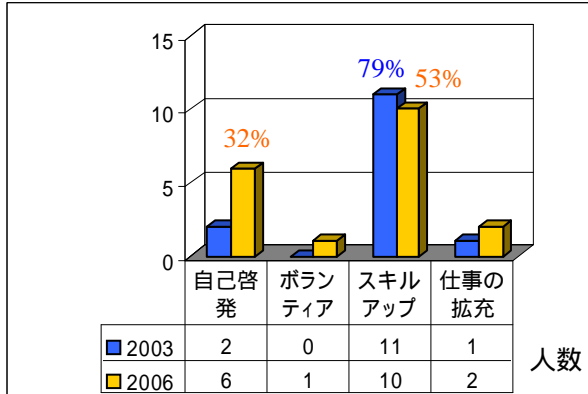
一方、以外兼業でマンション管理士事務所を開設している人数は、前回調査の 40 人から今回調査では 48 人であった。

2 - 8 正会員の入会動機

設問【正会員の入会動機として最も多いものを選択して下さい】

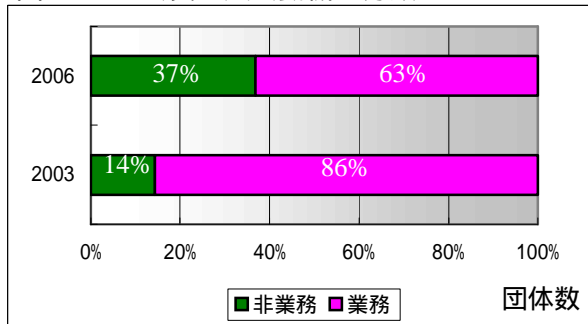
正会員の入会動機を団体ごとに回答を求めた結果、仕事（専業・兼業）へのスキルアップが最も多かった（今回調査 53%）

図 17 正会員の入会動機



前回調査との比較では、非業務（自己啓発・ボランティア）が 14% から 37% に 23 ポイント増加している。この傾向は 1 - 2 団体の目的の業の確立の減少と逆傾向にある。

図 18 正会員の入会動機・分類



3 . 団体の運営

3 - 1 団体のルール

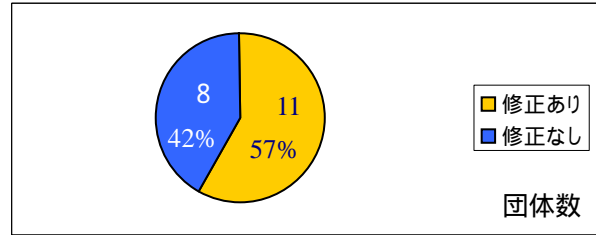
設問：【貴団体のルール作りについてお尋ねします】

【定款や規約を定めていますか？】

【定めている場合はその理由 []】

団体の定款・規約は、前回調査、今回調査とも回答団体の全てで定めている。定款・規約を設立後に変更したことがある団体は、過半数（58%）に達している。

図 19 定款や規約の変更（修正）の有無



設問【定款や規約の設立後の修正はありますか？】

【修正がある場合はその理由 []】

規約の変更、修正理由（図 20）

役員、会員に関するもの（9 団体）

賛助会員・準会員の追加改定 4 団体

役員に関する変更 3 団体

休会制度の導入 2 団体

組織に関するもの（3 団体）

法人化、組織の充実、支部設立... 各 1 団体

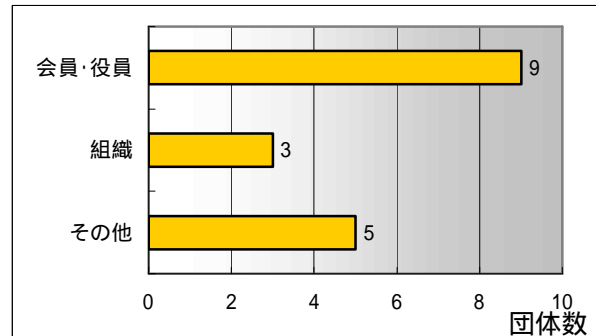
その他（5 団体）

会費の値上げ 2 団体

状況の変化に合わせる 2 団体

総会運営の円滑化 1 団体

図 20 規約の変更、修正理由

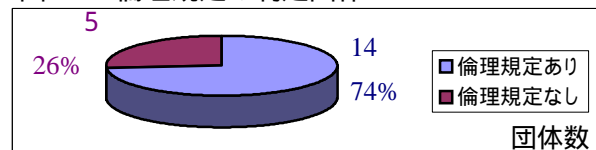


設問【倫理規定を定めていますか？】

【倫理規定の設立後の修正はありますか？】

倫理規定に関しては、14 団体（74%）が「定めている」と回答しており、前回調査と同様の結果となった。なお設立後、倫理規定を変更した団体はゼロであった。

図 21 倫理規定の制定団体



3 - 2 団体の事務所

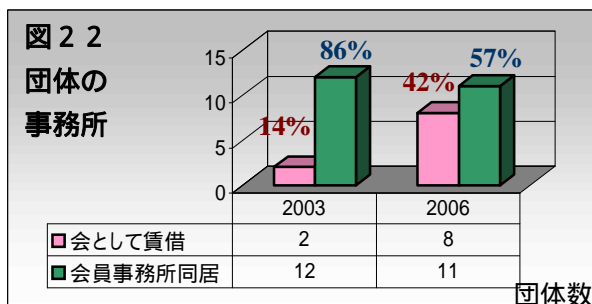
設問【貴団体の運営等についてお尋ねします】

【事務所について・会の事務所はありますか？

ありと答えた方は、その事務所の形態は？】

団体の事務所については回答団体の全て（19団体）から「ある」と回答があった。

事務所の形態は前回調査と比較して、「会員の事務所と同居」が減少しており、「会として賃借」が増加している。（14% 42%）

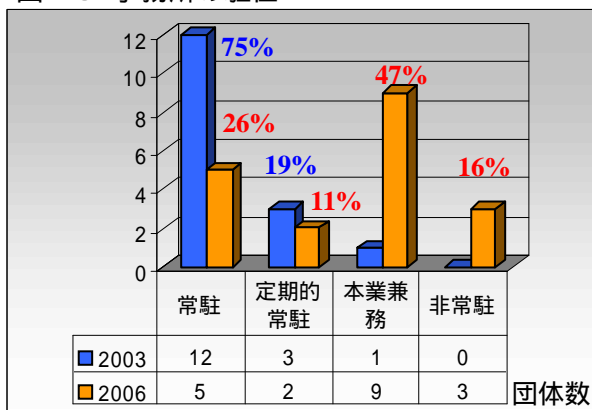


設問【事務局について】

【事務所に事務局員は常駐していますか？】

事務所の駐在は、今回調査では「常駐」「定期的に常駐」が大幅に減り（94% 37%）、「会員が本業兼務」「非常駐」が大幅に増加した。（7% 63%）

図 2 3 事務所の駐在



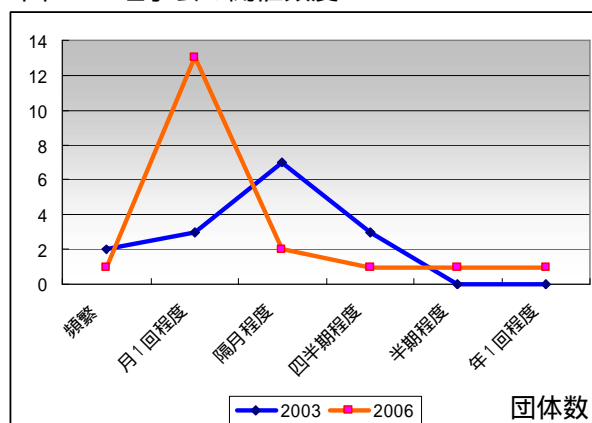
3 - 3 理事会の開催

設問【理事会等の開催頻度】

【理事会（執行部）の開催頻度は？】

理事会の開催頻度は、前回調査で最も多い「隔月程度」から、今回調査では「月1回程度」に中心がシフトしており、理事会の活動が活発になってきたことをうかがわせる。

図 2 4 理事会の開催頻度



3 - 4 正会員の入会金、会費

設問【会費等の額についてお尋ねします】

【入会金、年会費がある場合はその金額は？】

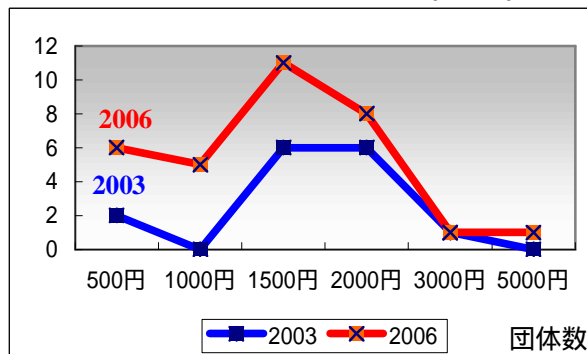
正会員の入会金については、19団体中18団体で制度化している。この状況は前回調査（16団体中14団体）と変わっていない。入会金の平均金額は、9,400円（前回調査9,700円）となっている。

正会員の会費は、回答全団体（18団体）で制度化しており、前回調査と同じであった。正会員の年間平均会費は、12,500円（前回調査12,100円）で300円増加している。

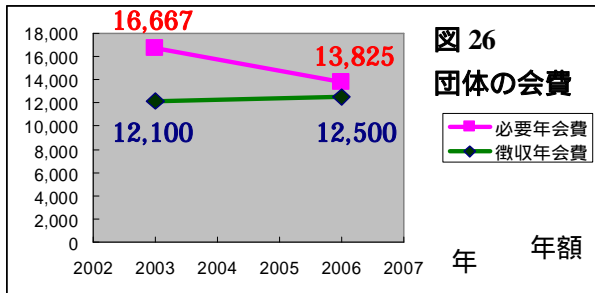
設問【正会員の会費について】：【運営に必要なと思われる会費の月額をお答え下さい】

団体から見て、運営に必要な会費（年額計算）は、平均で13,825円となっており、前回調査16,667円より2,842円減少している。このことは、図25で月額1,500円以下が増加している事からも裏付けられる。

図 2 5 団体の運営に必要な会費（月額）



正会員から徴収する年会費は微増し、必要年会費が2,842円減少したことにより、徴収金額と必要金額の差が縮小してきている。



3-5 会員への報酬規定

設問【報酬規定の制度がありますか？：ありの方は報酬規定の内容についてお答え下さい】

会員への報酬規定は、22%の団体で定められており、前回調査と大きな変化はなかった。報酬規定の内容としては、以下のとおりであった。
 セミナー相談員等の人件費支出..... 4団体
 交通費等の人件費以外の経費..... 2団体

4. 団体の活動

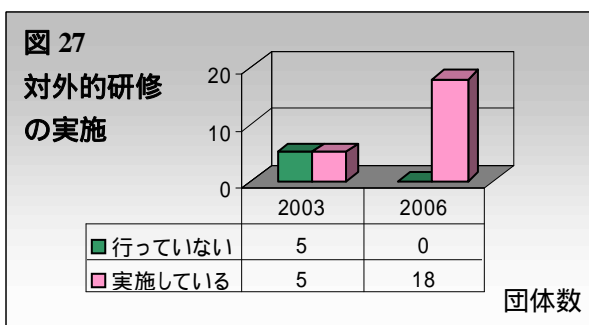
4-1 研修、セミナーの開催と相談状況

設問【貴団体の活動等についてお尋ねします】
 【内部研修等の実施はしていますか？】

会員に対する内部研修は、19団体中17団体で行っており広く定着している。これは前回調査でも同様の結果（14団体中13団体で実施）であり、1-1設立趣旨で研鑽、資質の向上を心がけていることとも一致する。

【対外的研修等の実施はしていますか？】

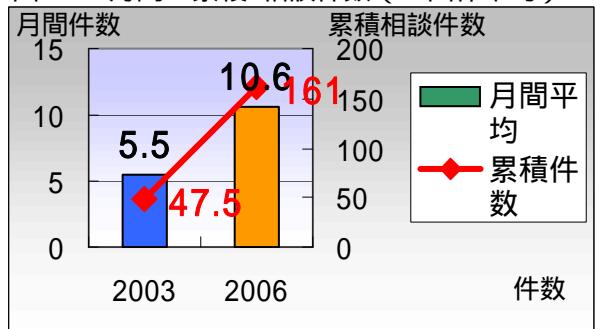
対外研修（管理組合向けセミナー・相談会等）は、今回調査で大幅に増加しており回答18団体全てで実施している。



設問【対外的研修等（セミナー・相談会等）の実施】：【相談について 設立後現在までの相談件数[]件 月平均の相談件数[]件】

対外研修の増加は、相談件数の増加となって顕著に出ており、前回調査に比べ月間平均件数が10.6件に倍増し、累積相談件数は161件と約3倍に増加した（1団体平均件数）。

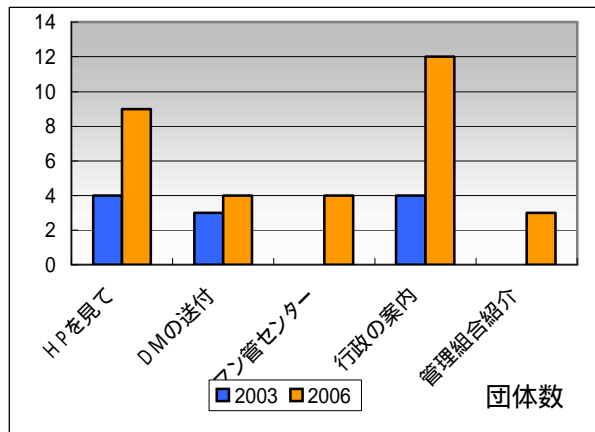
図 28 月間・累積 相談件数（1団体平均）



設問【対外研修に来られた方のきっかけ】

対外研修参加者の「来場のきっかけ」は、全項目で増加しているが、中でも「行政の案内」が3倍の高い伸びを示している。

図 29 対外研修参加者来場のきっかけ

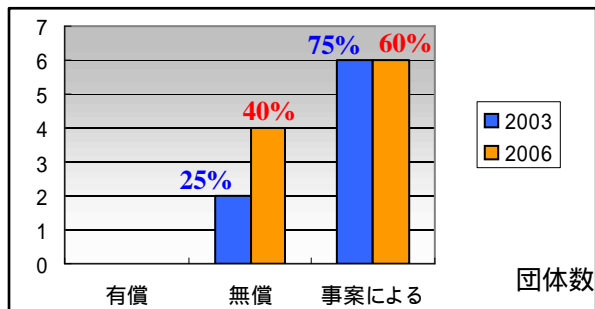


設問【相談会などに来られたユーザーに対して相談後のフォローは行っていますか？】

【そのフォローは有償ですか無償ですか？】

相談後のフォローは、前回調査、今回調査とも「行っている」が60%と同比率であった。なお行っている場合の有償、無償については「事案による」とする回答が最も多く、今回調査は60%で、無償の比率が増加した。

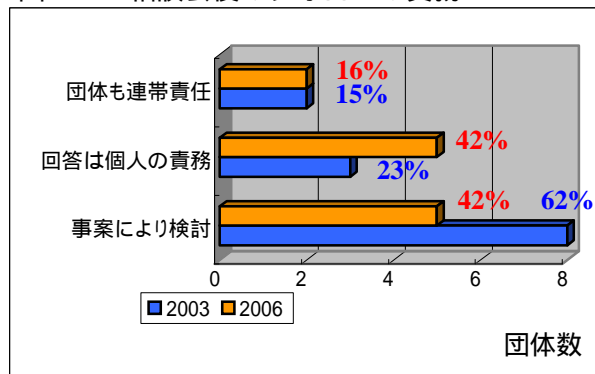
図30 相談会後のフォロー（有償・無償）



設問【相談会後の責務についてお伺いします】

相談会後のフォローの「回答の責務は個人に帰する」とする団体が増加し、「事案によりその都度検討」とする団体が減少した。今回の調査で両回答は同数となった。

図31 相談会後のフォローの責務



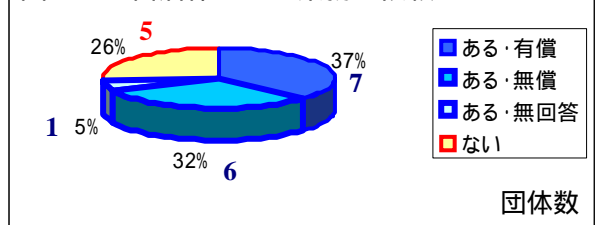
4-2 地方自治体との関係

設問【行政との関わりについてお答え下さい】

【行政から相談会等の依頼がありましたか？】

地方自治体から相談会、セミナーの依頼を受けた団体は14団体、74%に達しているが、有償と無償はほぼ同数であった。

図32 自治体からの業務の依頼



相談会の内容は、以下のとおりとなった。

- 単発のセミナー・相談会等 7団体
- 継続したセミナー・相談会等 13団体

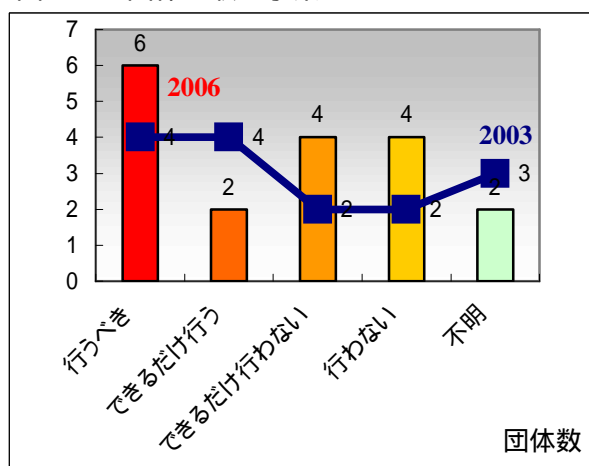
タイアップ事業 8団体

4-3 団体の収益事業

設問【団体の収益事業についてどう思いますか？】

団体の収益事業活動については、2方向の動きがある。「行う」肯定派は8団体で前回と同数だが、「できるだけ行う」が減少し「行うべき」が増加した。一方の「できるだけ行わない」「行わない」の「否定派」は、前回調査と比較して4団体が8団体に倍増した。なお、現時点で肯定派、否定派が同数となっている。

図33 団体の収益事業について



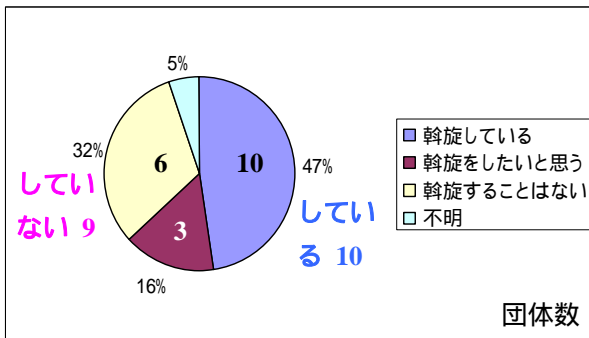
4-4 会員への業務の斡旋

設問【貴会において会員への業務の斡旋をしていますか？】

【斡旋をしていないと答えた会は、斡旋についてどう考えますか？】

会員への業務の斡旋は、「斡旋している」が47%あり、「斡旋したい」16%を加えると63%となり、若干斡旋肯定派が多い。

図34 会員への業務の斡旋



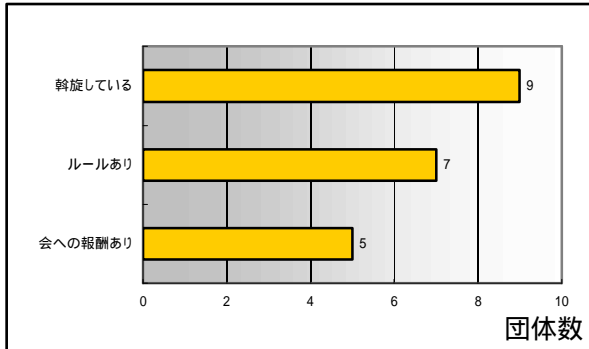
設問【斡旋している団体にお尋ねします】

【斡旋について、ルールがありますか？】

【斡旋につき、会への報酬はありますか？】

会員への業務の紹介は、「斡旋している9団体」「斡旋のルールあり7団体」「会への報酬あり5団体」であった。

図35 会員への業務の斡旋のルール



4 - 5 会員外の専門家事務所との連携

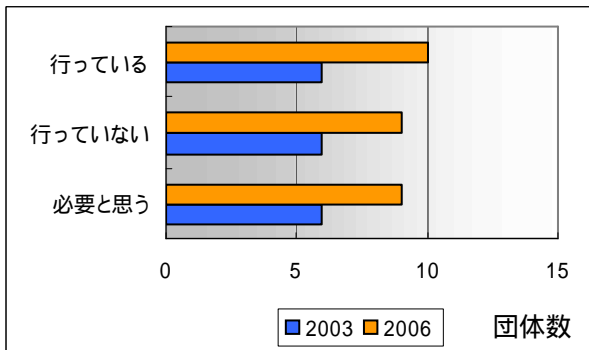
設問【会員外の他の専門家事務所との実務上の連携を組織化していますか？】

会員外の他の専門家事務所との実務上の連携は、53%が行っていると回答した。(図36) この比率は前回調査(50%)と変わらない。

設問【連携を行っていない方のみお答え下さい。連携を必要と感じますか？】

連携を行っていない団体に必要性をたずねたところ、全団体が「必要と思う」と回答した。

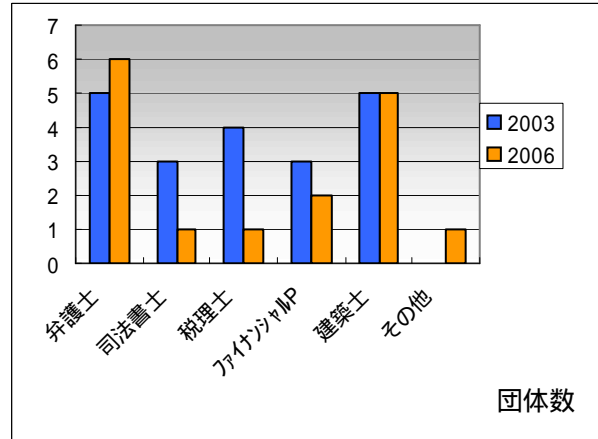
図36 専門家事務所との連携



設問【連携を行っている方のみお答え下さい。組織化されている事務所を回答して下さい】

他の専門家事務所との連携を行っている団体では、前回調査同様に弁護士、建築士が多いが、司法書士、税理士、ファイナンシャルプランナーは減少している。(合計20/16団体)

図37 連携している専門家事務所

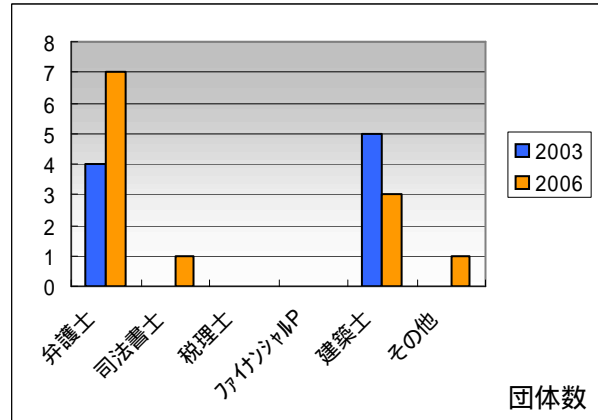


設問【行っていない方のみお答え下さい。最も希望する職能はどれですか？】

連携していない団体で今後連携をしたい専門家事務所は、前回調査に比べて弁護士のみ大幅に増加し、建築士は減少、他の分野では少数であった。

前回調査と比較して、連携したい専門家のトップは、建築士から弁護士に入れ代っている。

図38 連携したい専門家事務所



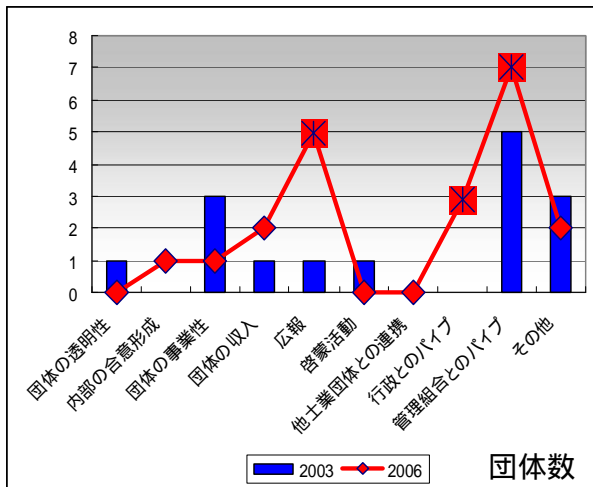
4 - 6 団体が今最も必要とする事項

設問【貴団体が今、最も必要とする事項はなん
 でしょうか？】

前回調査同様「管理組合とのパイプ」を挙げ
 る団体が最も多かった。伸び率では「広報」
 「行政とのパイプ」が前回調査に比べて大き
 く伸びている。反面「団体の事業性」が減少
 している。

「その他」の項目では、「業の確立の支援」「業
 務独占の制度」があげられていた。

図39 団体が今最も必要とする事項



設問【その必要とする理由はなんですか？】

各項目の理由については次のとおりである。

【管理組合とのパイプ】

7団体が回答したが、理由をあげたのは3団
 体で、「管理士業務のPR」、「業としての確
 立」等があげられていた。

【行政とのパイプ】

5団体が回答したが、理由をあげたのは2団
 体で、「行政の尽力」、「行政を背景とした信
 用力」の必要があげられていた。

「その他」では、「業務独占制度」、「会員の業確
 立の支援」の回答がそれぞれ1団体あった。

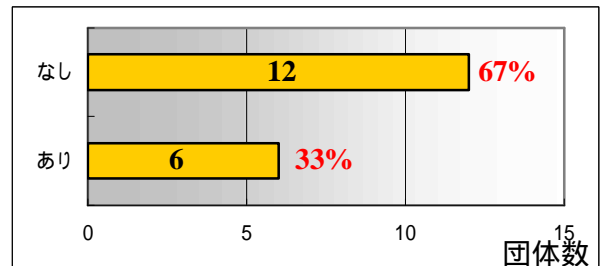
5. みらいネット

5 - 1 「みらいネット」登録業務実績

設問【貴会経由で会員（マンション管理士）で
 の「みらいネット」登録への補助業務実績は
 ありますか？】

登録への補助業務実績を調査したところ、「あ
 り」は6団体、33%であった。

図40 みらいネット登録補助の実績



設問【「補助業務実績あり」とお答えの会にお尋
 ねします。：受託は何れですか？

会として受託 会員から募り会員
 個人が受託した】

「あり」6団体のうち、4団体は「会員から
 募り個人が受託した」(2団体無回答)

設問【受託された最大規模の物件についてお尋
 ねします】

「受託した最大規模の物件」については、

戸数50戸以下 0団体
 戸数50～100戸程度 1団体
 戸数100～200戸程度 1団体
 戸数200戸以上 3団体

なお、団地型2、複合用途型2が含まれる。

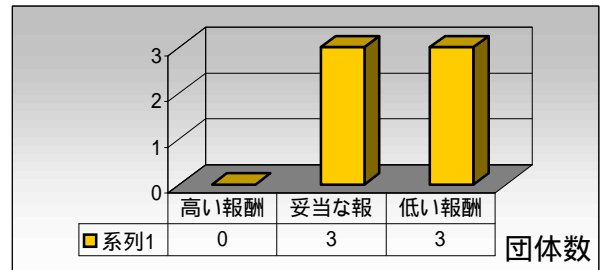
5 - 2 作業量と委託費用

設問【作業量と委託費用についてお尋ねします。

高い報酬だと感じた 妥当な報酬と感じ
 た 作業の割りに低い報酬と感じた】

作業量と委託費用の関係を調査したところ、
 「妥当」「低い」が半々であった。

図41 みらいネット 作業量と報酬



6. 団体の情報活動

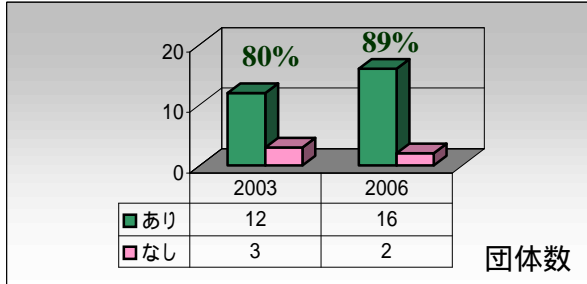
6-1 ホームページ

設問【貴団体の公開性についてお尋ねします】

【団体のホームページがありますか？】

団体のホームページの開設は、前回調査よりさらに増加した（80% → 89%）。

図4-2 団体のホームページ所有

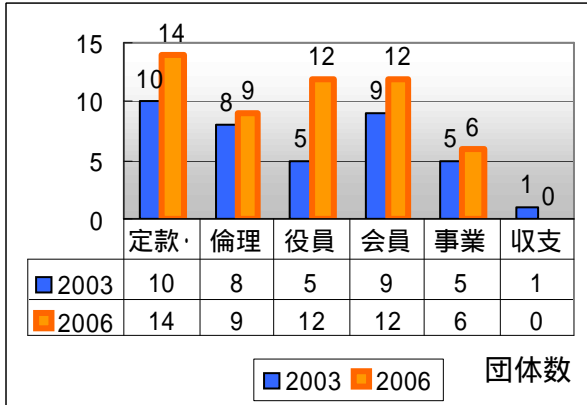


設問【貴ホームページで公開されている事項を全てチェックして下さい。（複数選択可）】

定款・規約 倫理規定 役員名簿 会員名簿 事業計画書 収支予算決算書】

ホームページで公開されている情報は、前回調査に比べて役員名簿が大幅に増加し、会員名簿と同数となった。一方予算、決算書の公開はゼロであった。

図4-3 ホームページの内容

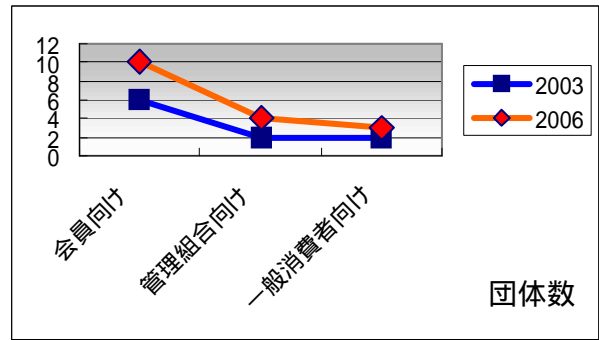


6-2 定期刊行物

設問【定期刊行物 定期的な刊行物についてお尋ねします。 会員向け 管理組合向け 一般消費者向け に刊行物を発行】

定期刊行物の発行は、前回調査と比較して、会員向が増加していた（6 → 10 団体）。

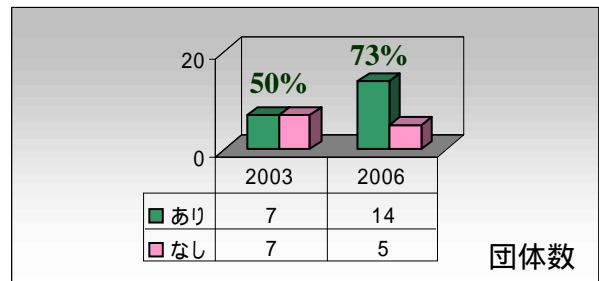
図4-4 定期刊行物の発行



設問【パンフレット・リーフレットの発行の有無】

パンフレット、リーフレットの発行は、前回調査から大幅に伸びた（50% → 73%）。

図4-5 パンフレット・リーフレットの発行

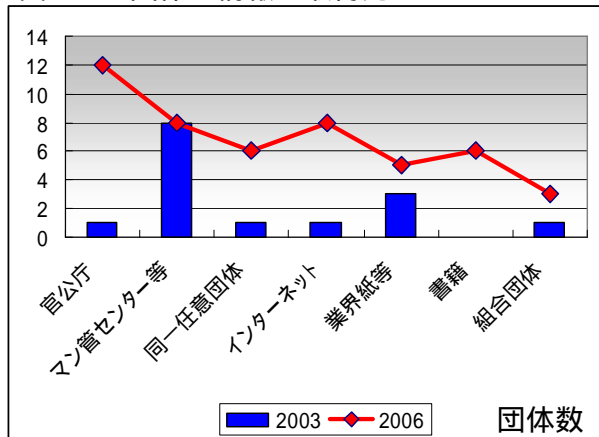


6-3 団体の情報取得先

設問【貴団体の情報の主たる取得先についてお尋ねします】

団体の情報取得先は、前回調査はマンション管理センターの独壇場であったが、今回調査では幅広く全ての分野で行われており、官公庁、インターネットの伸びが高い。なお選択肢に無い回答として、全国管理士会協議会、マンション学会（各1）が、挙げられていた。

図4-6 団体の情報の取得先



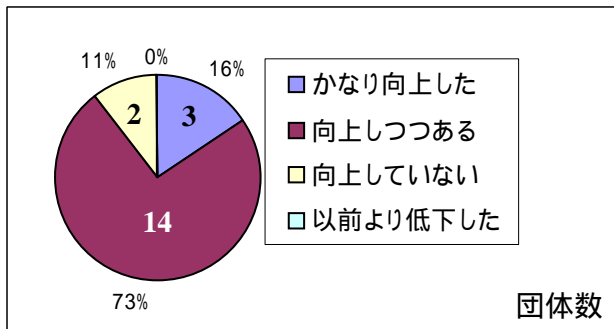
7. マンション管理士団体の推移

7-1 マンション管理士の認知度

設問【この5年間でマンション管理士の認知度は向上したと思いますか？】

この5年間でマンション管理士の認知度は、「向上しつつある」とする回答が73%を占めた。「以前より低下した」はゼロであった。

図47 マンション管理士の認知度



設問【どのような理由で向上した（又は、向上していない）と思われますか？】

「向上した」「向上しつつある」とする理由は「団体活動の活発化」と「行政等の宣伝」がともに大きな要因となっている。「その他」の回答では、「セミナーの実例が好評・イベント参加者の増加・制度の継続・マンション管理センターのホームページ」が挙げられていた。

図48 マンション管理士認知度向上の理由

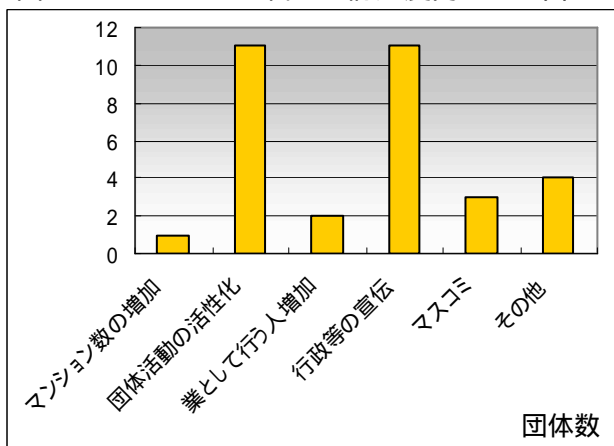


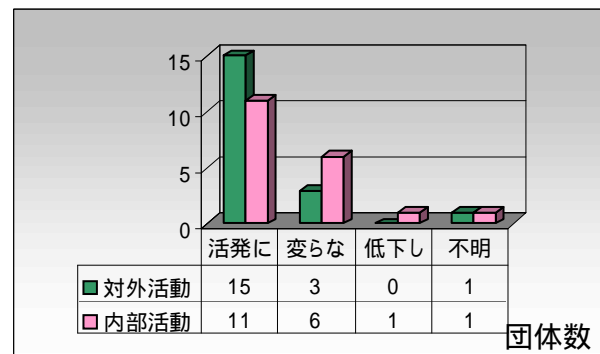
図47で「向上していない」とする回答は2団体あり、その理由は「専門業務がない」「地方自治体の非協力」を挙げている。

7-2 管理士団体の活動の推移

設問【この5年間でマンション管理士団体がどのように変化したと思いますか？】

団体の活動を、対外活動と内部活動に分けた場合、対外活動は「活発になった」が、内部活動は活発化の度合いがやや弱く、「変わらない」「低下した」とする回答が、対外活動の同項目（「変わらない」等）を上回った。

図49 管理士団体の活動の推移



設問【それぞれ、その具体例を挙げてください】

対外的な活動が活発になった具体例

- セミナー・相談会の開催 7団体
- 行政との協働、協議会 3団体
- 全国団体（全国協）の設立 3団体

内部的な活動が活発になった具体例

- セミナー・相談会の開催 3団体
- 有償業務、組合要請の増加 2団体
- 全国団体（全国協）の設立 1団体
- 内部組織の分業・活性化 1団体

内部活動が変わらない、低下した具体例

- 内部研修がマンネリ化 2団体
- 活発な人、停滞する人両方増えた 1団体

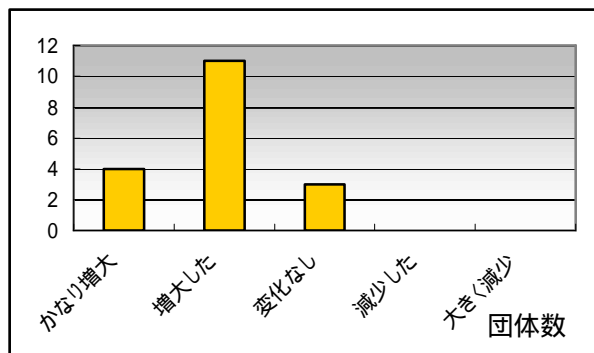
8. 管理組合から見たマンション管理士

8-1 管理組合からの相談

設問【この5年間で管理組合からの相談は増加しましたか？】

「増大した」(61%)、「かなり増大した」(22%)が全体で83%となっている。

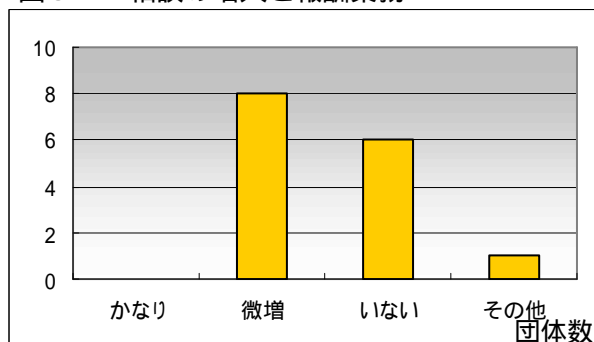
図50 管理組合からの相談



設問【相談が増大した方は、報酬を得て行う業務（依頼）に結びつきましたか？】

増大した相談は、報酬を得て行う業務に結びついたかの問に対して、「微増」「いない」が多く、相談は増加しているが、あまり報酬に結びついていない実態が明らかになった。ただし「微増」と回答した団体には、「報酬については個人差が大きい」とするものがあった。

図51 相談の増大と報酬業務



設問【変化なし、減少したと答えた方にお尋ねします】：【その理由は何だと思われませんか？】

管理組合からの相談が「変化なし」とした3団体（図50）では、その理由として「管理会社任せに甘んじている」「管理に無関心」「他にも相談機関がある」との回答があった。

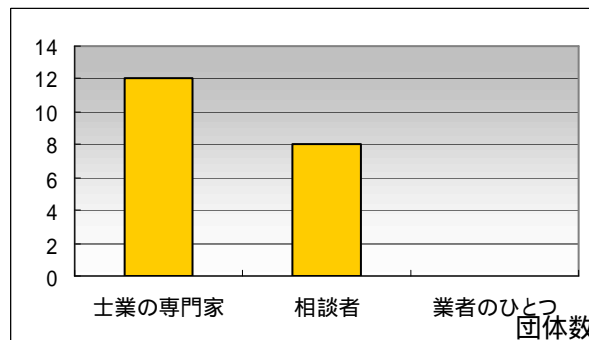
8-2 マンション管理士の評価

設問【管理組合から見たマンション管理士の役割について】：【社会的位置づけはどのように思われていると感じますか？】

管理組合から見て管理士がどう見られている

か？の問に対して、「士業としての専門家」（60%）「相談者」（40%）が多数を占めた。

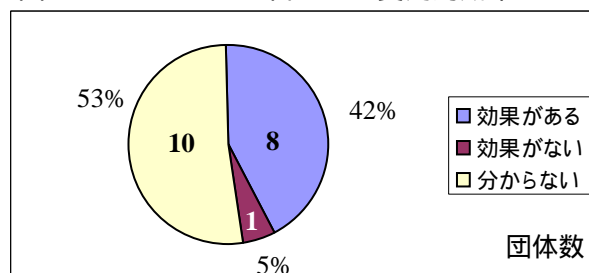
図52 マンション管理士の位置付け



設問【管理組合はマンション管理士が報酬を得て業とした場合、業務に対する費用対効果があると考えられているでしょうか？】

管理組合から見たマンション管理士の「費用対効果」については、分からない（不明1含む）とする団体が半数以上を占めた。

図53 マンション管理士の費用対効果



8-3 マンション管理士のニーズ

設問【今後どのような業務が管理組合に対して発生、或いは拡大すると思われますか？】

管理組合業務のマンション管理士に対するニーズの予想を聞いた。幅広く出た回答中僅差で「管理者業務の受託」がトップとなった。

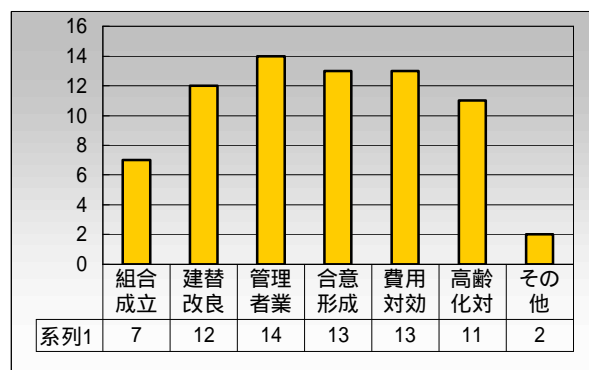


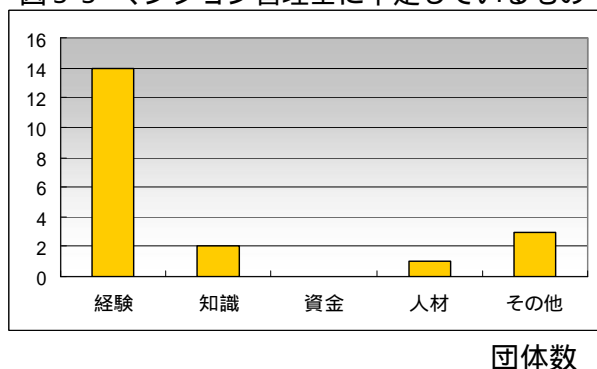
図54 マンション管理士のニーズ 団体数

8 - 4 マンション管理士に不足しているもの

設問【貴会会員の平均像としてお答え下さい。：管理組合から会員が報酬を得て依頼を受ける場合、現状として何が不足していると感じますか？】

「報酬を得て依頼を受ける場合、何が不足しているか」を調査したところ「経験」が圧倒的多数を占めた。

図55 マンション管理士に不足しているもの



設問【経験不足を充足させるためには何が必要とされますか？】

「経験不足」を充足させるために必要なこととしては、圧倒的に「実務経験」であったが、その対策として「ベテランとの協働」「集団事業」(各1)、「研修」(2団体)とする回答があった。「知識不足」とする回答も、その対策として「相談事例、研修研鑽の場数を踏む」が2団体あり、経験と類似する回答であった。

8 - 5 社会的に必要な制度

設問【会員若しくは団体が社会的な位置付けを得るために必要とされる制度は何ですか？】

「会員若しくは団体が社会的な位置付けを得るために必要とされる制度」としては、「研修制度」、「管理士保険制度」があげられた。「その他」としては、「業務独占制度」、「法律による義務化」がそれぞれ2団体、「全国協議会の発展」が1団体あった。

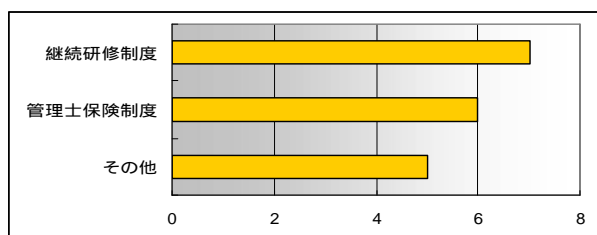


図56 社会的に必要な制度 団体数

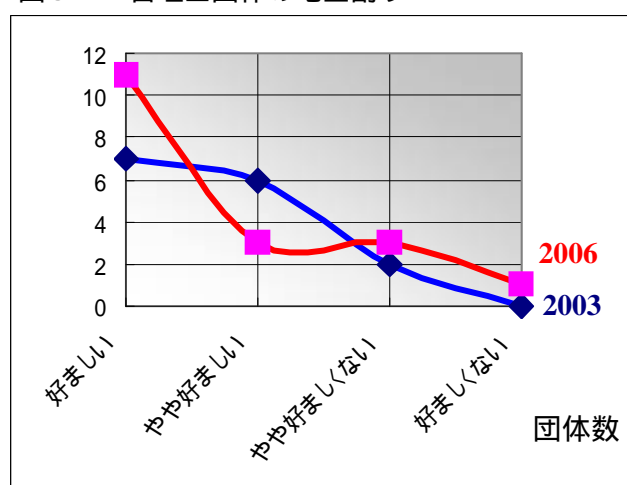
9 . 管理士団体の今後の方向

9 - 1 管理士団体の地区割り

設問【現在、管理士団体は概ね都道府県毎に設立されており、東京都においては区単位での士会が設立されています。このような地区割りについてどう思いますか？】

管理士団体が、都道府県、区毎に地区割りされている状況について前回調査と比較した場合、「やや好ましい」が減少し「好ましい」が増加した。肯定的回答は14(前回13)団体、否定的回答4(前回2)団体であった。

図57 管理士団体の地区割り



設問【その理由について ご記入下さい()】

それぞれの理由は、次のとおりであった。

【好ましい・やや好ましい】主な理由

行政との対応、関連性 4 団体
 地域の実情・実際の活動範囲 3 団体
 他団体の関連・他土業同様 2 団体
 将来の全国統一組織運営 1 団体

【好ましくない・やや好ましくない】主な理由

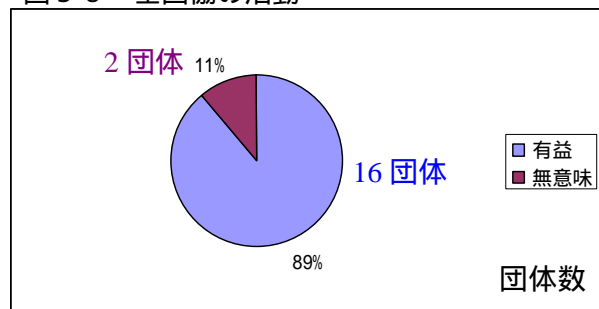
同一基準の組織必要 1 団体
 全国1団体の組織必要 1 団体
 業務依頼が遠隔地にいたる 1 団体
 会員の偏りによるサービス低下 ... 1 団体

9 - 2 「全国都道府県マンション管理士会協議会」(全国協)の活動

設問【既に全国協が都道府県を横断し活動を開始していますが、活動についてどう思われますか？】

全国協の活動について回答を求めたところ、89% (16 団体) が有益と回答した。

図 5 8 全国協の活動



設問【その理由について ご記入下さい[]】

それぞれの理由は、次のとおりであった。

【有益】主な理由

国・行政への提言、活動、窓口..... 8 団体
 交流・情報交換・研鑽・研修..... 4 団体
 全国的な視野・活動の展開..... 3 団体
 将来の全国統一組織の母体..... 1 団体

なお「有益」とする回答の中に、「統制的な組織、国の単なる伝達機関化、御用団体化を避ける努力が必要」とする意見があった。

【あまり意味がない】主な理由

組織の生い立ちに活動の限界..... 1 団体
 報酬に結びつかない 1 団体
 (回答に全国協と連絡会を混同している可能性のあるものがあった。調査時点では全国協は連絡会に加盟していた。)

9 - 3 顧客に好ましい団体の位置付け

設問【各管理士団体の形態も NPO や業を目指した LLP など様々になってきており、顧客にとって分かりにくくなっています。顧客に向けて貴マンション管理士会はどのような位置付けが好ましいと思われますか？】

「顧客にとって好ましい団体の位置付け」を調査した。「会の形態にとらわれない」とする回答が 4 団体であり最も多かった。

【好ましい団体の位置付け】主な回答 (数)

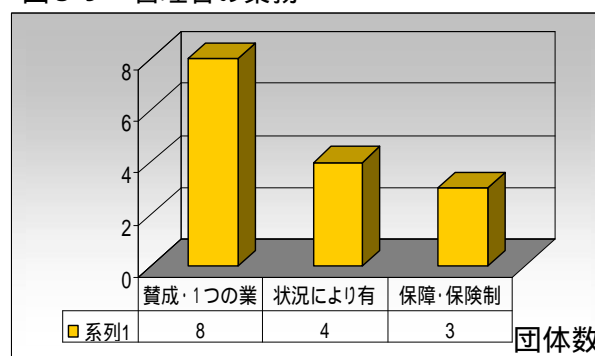
会の形態にとらわれない..... 4 団体
 (中身大切、形態の前に重要なことがある)
 法人化 (社団法人、NPO) 2 団体
 法定会、公認団体..... 2 団体
 任意団体..... 1 団体
 組織や業務基準の全国統一..... 1 団体
 他団体の活動状況を見て決定..... 1 団体
 社会貢献し社会的地位を確立..... 1 団体
 団体は業をせず公益活動に徹する... 1 団体
 アクセスしやすい存在..... 1 団体

9 - 4 管理者 (管理組合理事長) の業務

設問【マンション管理士も管理組合の管理者となることができますが、これについて自由にお答え下さい】

マンション管理士が管理組合の管理者 (理事長) になることについて調査した。「良い、管理士業務のひとつ、今後必要」とする積極的賛成が過半数を占め、「ワンルーム・リゾート、管理組合成立前、管理者の資質があれば」等特定の状況で有効が 27%、計 80% が肯定する回答であった。また「保障、保険制度が前提」とする回答が 20% あった。

図 5 9 管理者の業務



【主な回答】

【賛成・今後の業務】

賛成・良い・積極的に進めるべき... 3 団体
 老朽、自主管理組合に提案始めてる 1 団体
 将来の管理士業務の 1 つ..... 2 団体
 今後必要、マンション管理士が適任 1 団体
 社会的要請に応える 1 つの方..... 1 団体

【状況により有効】

- 管理組合が成立していない場合有効 1 団体
- ワンルーム、リゾートで有効..... 1 団体
- 管理者の資質あれば積極的にすべき 1 団体
- 高齢化が進んだ段階で重要..... 1 団体

【保障・保険制度必要】

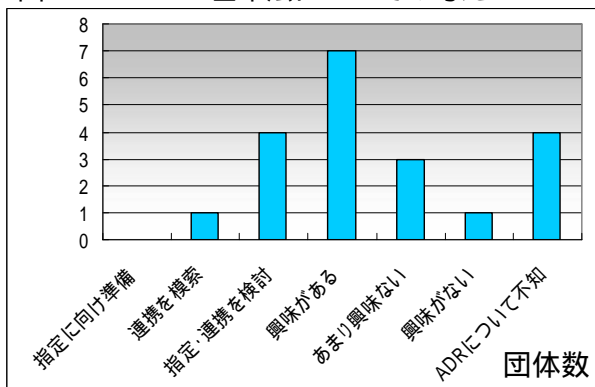
- 管理士の保障・保険制度が必要..... 3 団体

9 - 5 ADR基本法による指定機関

設問【ADR基本法により有料の紛争調停に対する指定機関となることができますが、貴会ではこの制度についてどのようにお考えですか？】

ADR基本法による有料の紛争調停に対する指定機関について調査をした。「検討中、興味あり」とする回答が12団体(60%)あった。

図60 ADR基本法についての考え



9 - 6 依頼者への業務の保証

設問【現在、いくつかの士会が有償無償の業務をしています(会からの斡旋を含む)。これについて会として、依頼者への業務に対する保証をどのように考えていますか？】

【また今後、士業の会としてどうあるべきでしょうか？】

管理士団体が依頼者(管理組合)への業務の保証をどのように考えているか、また今後どうあるべきかを調査した。この調査回答には「団体が業務受託した場合」と「会員が業務受託した場合」の2つのケースが考えられ、回答も分けて考える必要がある。

会員の業務保証については、「団体としては補償しない」の回答が7団体あった。

管理士個人については、保険制度を望む回答が5団体ある。団体の内部については、依頼者に対する「会としての業務完成保証制度」が必要との回答も2団体あった。

【主な回答】

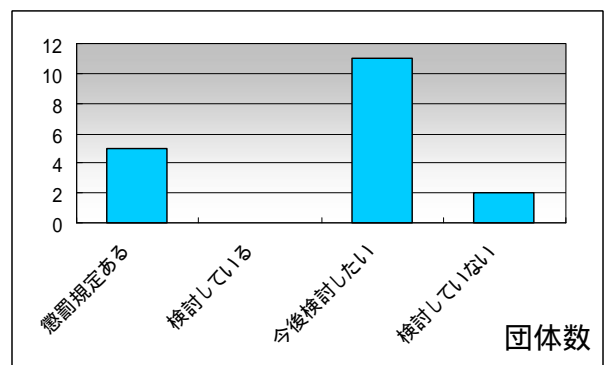
- 団体としては補償しない..... 7 団体
(基本的に契約当事者・管理士本人)
- 保険制度(必要・検討)..... 5 団体
- 会として業務保証制度必要..... 2 団体
- 今後の検討課題..... 1 団体
- 他会員への業務補償..... 1 団体
- 保証制度を設けた別組織を検討..... 1 団体
- 会としては営利活動をしない..... 1 団体

9 - 7 コンプライアンスの検討

設問【貴士会のコンプライアンスについてどのような検討をされていますか？ またその理由は？】

管理士団体にコンプライアンスについてどのような検討をしているか調査した。「今後検討したい」とする回答が11団体(65%)あった。

図61 コンプライアンスの検討



「今後検討したい」の11団体のうち、その理由を回答したのは3団体にとどまり、2団体は「現在は特別問題ないが将来必要になったら」とするものであった。1団体は「不測の事態に備えて整備しておくことが望ましい」とした。

「検討していない」の2団体は、「定款」「適正化法の担保」をあげており、併せて「懲罰規定があってもあまり機能しないのでは」とする回答であった。

10. まとめ

10-1 前回調査において提議された事項

前回調査報告(2003年10月)のまとめとして、いくつかの課題等が提議されている。

努力しても受注に結びつかない苛立ち

職能に対する不安が他の独占士業に依存

管理士団体が経済的背景を持っていない

団体と会員の業務責任の分岐点すら不明瞭

上位団体への期待は管理士の位置付を左右

これらの提議も踏まえ今回のまとめに入りたい。

10-2 今回の調査報告のまとめ

(1) 管理士団体は、自立しつつある

団体の顧問が大幅に減少(2-3 図 8)

他の専門家との連携が減少(4-5 図 37)

正会員の保持資格の大幅増加(2-5 図 12)

団体の専用事務所が増加(3-2 図 22)

(2) 団体の経済的背景は改善の兆し

団体の徴収会費と必要会費の差が縮小(3-4 図 26)

「団体が必要とする事項」で「団体の事業性」が減少(4-6 図 39)

(3) 会員の構成に変化

正会員の入会動機に「非業務」(自己啓発)の増加(2-8 図 18)

正会員の宅建業・設計管理業がほぼ半減(2-6 図 13) 修繕工州大幅減少(図 14)

正会員「保険金融」の伸び率高い(2-6 図 13)

賛助会員に「協力企業」が大幅増加し、その他の賛助会員が大幅減少(2-2 図 7)

(4) 地方自治体、行政は重要なパートナー

相談会等の来場者きっかけの1位「行政の案内」(4-1 図 29)

「自治体から業務の依頼 74%」(4-2 図 32)

今必要とする事項3位「行政とのパイプ」(4-6 図 39)

団体の情報取得先1位「官公庁」(6-3 図 46)

マンション管理士認知度向上の理由1位「行政等の宣伝」(7-1 図 48)

対外活動活発の具体例「行政との協同、協議会」(7-2)

管理士団体の地区割り好ましい理由「行政との対応のため」(9-1)

(5) 「全国協」の評価は高い(連絡会と区別不明)

全国協の活動は有益(9-2 図 58)

団体の活動が活発になった要因(7-2)

社会的に必要な制度(8-5)

10-3 今後の検討事項

次の3点は、管理士団体が進むべき方向において今後引き続き検討すべき重要テーマと考えられる。

(1) 相談活動と報酬(4-1) (8-1)

相談件数は大幅増加(4-1 図 28) (8-1 図 50)

相談は必ずしも収入に結びついていない(8-1 図 51) (4-1 図 30)

今回調査でも明確な改善は現れていない。ただし一部に改善の兆しがあり、個人差がある。

(2-7) (8-1)

(2) 団体の収益事業(4-3)

団体の収益事業について、2方向の動きがある。現時点で肯定、否定が同数となっている。

(A) 肯定派は、より「行うべき」に移行

(B) 否定派は、全体数が倍増

(3) 「3つのホシヨウ」(9-6)

前回調査の提議事項「業務責任の分岐点」は、「事案により検討」から「個人の責務」に移行している。(4-1 図 31)

「3つのホシヨウ」に混同がある。これらの峻別と認識が団体、会員とも望まれる。

(A) 保証・業務品質の約束

(B) 補償・業務責任の償い

(C) 保障・制度の確立(保険含む)

本調査をとおして管理士団体全体を俯瞰し、団体の実態と3年間の推移をまとめてみた。なお調査結果は回答団体の数値の集計であり、最大の数値が、あるべき方向を示しているとは限らない。各管理士の団体が、全体の方向を見つつ自らの活動の参考にさせていただくことを願うものである。