

2024 マンション管理士・管理業務主任者 講座説明会①

管理で創る!マンションの未来!

～ マン管・管業、資格の魅力!将来性は? ～

1. 『マン管』『管業』の主な仕事は?

マンション管理士 → 管理組合の助っ人!

マンション管理組合の立場に立ち、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、管理組合からの相談に応じ、助言、指導その他の援助を行なうことを業務とするのが、マンション管理士です。

主な業務としては、顧問業務や規約・細則の設定・変更、総会・理事会の支援、長期修繕計画の作成や変更となります。その他、マンション管理に関するあらゆる相談に対応します。

管理業務主任者 → マンション管理の担い手!

マンション管理会社の一員として、重要な業務を担当するのが管理業務主任者です。管理会社は、委託を受けたマンション管理組合の数に応じた管理業務主任者の設置を法律により義務付けられています。管理業務主任者の重要な業務としては、管理組合との管理委託契約を結ぼうとするときの重要事項説明やその書面への記名、そして、契約成立時の交付書面への記名などです。管理会社にとって、なくてはならない業務を行なうこととなります。

【マンションの管理とは】

マンションの資産価値を維持し、快適なマンションライフが出来るように、ソフト面・ハード面の双方について行う業務のこと。

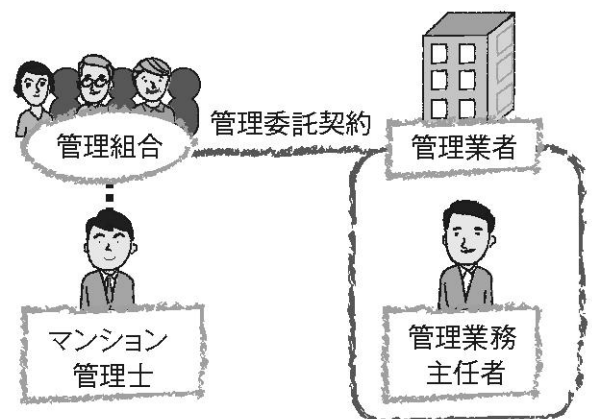
ソフト面（人）

⇒ 組合運営、トラブル対応など

ハード面（物）

⇒ 建物・設備のメンテナンス、耐震、建替えなど

【両資格の関連図】



2. 『マン管』『管業』の収入は？

マンション管理士→独立開業!

マンション管理士として会社などに勤務している方を除いて、ほとんどのマンション管理士は独立開業した自営業者です。収入の額については、各マンション管理士により様々ですが、事業を行なうにあたっては、開業資金や経費がほとんどかからないところが魅力です。

管理業務主任者→安定収入!

管理会社に勤務すれば、当然、給与が主な収入源となります。給与額については、雇用形態や勤務形態により様々です。中には、自ら管理会社を起業し、経営者となる方もいます。

3. 『マン管』『管業』の将来性は？

マンション管理士→都市部の最有望資格!

マンション管理に関する諸問題は、年々増加している状況です。この傾向はしばらくの間続くと予想されます。特に都市部では顕著です。マンション住民の『共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ』や『建物構造上の技術的判断の難しさ』などに起因するものです。管理に関する専門家としてマンション管理士が求められているのです。「マンション標準管理規約」「マンション管理の適正化に関する指針」において、マンション管理士などの外部専門家を、“管理組合の役員”に選任することが選択肢として示されています。また、2022年4月から施行された「マンション管理計画認定制度(※1)」において、管理計画の認定を受けたい管理組合に対し、マンション管理士(※2)が(公財)マンション管理センターの元で認定作業のサポートをする役割を担っています。

管理業務主任者→管理会社 不可欠資格!

不動産会社に宅建の資格者が必要なように、管理会社には委託契約先の管理組合数に応じて、管理業務主任者を必ず置かなければなりません。それどころか、最近では管理組合を担当するすべての社員に管理業務主任者を取得させようと、熱心に社員教育を行なっている管理会社も多数あります。委託先の管理組合にとっては、自分の管理組合に来る担当者が管理業務主任者か否かは、重大なことなのです。また、不動産会社の管理業界への進出も増えつつあります。管理業の将来の需要と安定収入を見込めるところが魅力の一つとなっています。また、管理業務主任者も「マンション管理計画認定制度(※1)」の開始に合わせて、(一社)マンション管理業協会が立ち上げた独自の評価制度にて、管理の状況の評価をサポートする役割を担っています。

※1…マンションの管理組合が、自らのマンションにおける管理計画を、一定の地方公共団体に提出し、ある基準を満たす場合、地方公共団体の長による認定を受けることができる制度。

※2…マンション管理センターが実施する、事前確認にかかる講習を受けたマンション管理士

参考資料「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」
～新たに開始されたマンション管理計画認定制度の認定基準など～

マンションの管理計画認定制度の概要

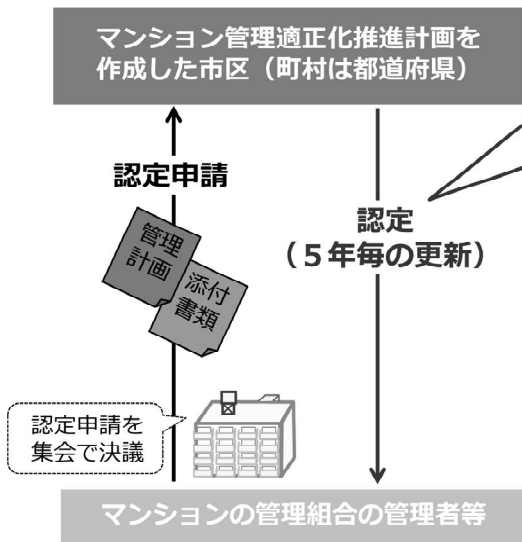
【令和2年6月16日成立、同年6月24日公布、令和4年4月施行】

別紙②

○マンションの管理組合は、自らのマンションにおける管理計画を地方公共団体（※）に提出し、一定の基準を満たす場合、**地方公共団体の長による認定を受けることが可能。**

（※）認定には、マンションが所在する地方公共団体がマンション管理適正化推進計画を作成していることが必要。

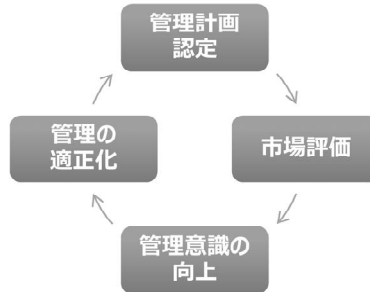
＜管理計画認定の流れ（イメージ）＞



【認定基準（主なもの）】

- (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

管理計画認定手続支援サービス及び事前確認について

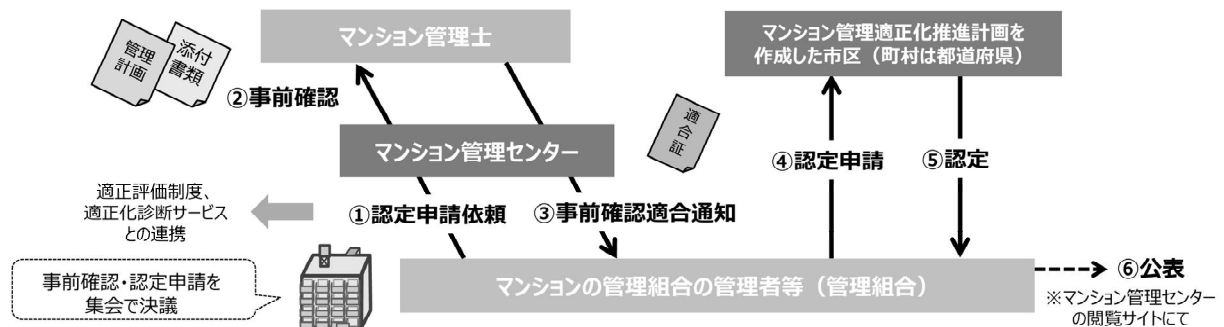
○管理計画認定制度の申請手続については、（公財）マンション管理センターによる**管理計画認定手続支援サービス**を導入することで、管理組合による認定申請の円滑化および地方公共団体における審査事務負担の軽減を図ることを検討しています。（令和4年4月から運用開始予定）

○当該支援サービス導入による具体的な効果は、以下を想定しています。

- ①管理組合は**管理計画認定手続支援システム（インターネット上の電子システム）**を利用することで、**管理計画認定制度の申請手続等**をオンライン上で行うことができ、地方公共団体に対してスムーズに申請することが可能となります。
- ②また、管理計画認定にあたっては、マンション管理センターが実施する、事前確認にかかる講習を受けた**マンション管理士が事前確認を行い**、認定基準を満たすものは、**（公財）マンション管理センターにて適合証を発行します（※）**。発行を受けたものについては、地方公共団体（認定主体）は、その審査の事務手続を省略することが可能となります。
（※）地方公共団体独自で上乗せ基準が設けられている場合は、別途地方公共団体による審査が必要です。

○事前確認を行う場合は、**他団体のマンション管理の評価サービス**〔（一社）マンション管理業協会による「マンション管理適正評価制度」及び（一社）日本マンション管理士会連合会による「マンション管理適正化診断サービス」〕についても併せて申請を行うことを可能とする予定であり、マンション管理に関する**ワンストップサービス**を実現します。

＜管理計画認定事前確認の流れ（イメージ）＞



（国土交通省ホームページより引用）

4. 『マン管』『管業』の試験はどんな試験？

		マンション管理士	管理業務主任者
受験資格		なし	
受験料		9,400円	8,900円
願書	配布	例年 8月初旬～9月下旬	
	受付	例年 9月初旬～9月下旬	
試験日時		例年 11月の最終日曜日 午後1時～3時	例年 12月の第一日曜日 午後1時～3時
合格発表日		例年 1月初旬	例年 1月中旬
出題形式		四肢択一のマークシート式	
試験構成		50問出題を2時間で解答	
試験科目 一部免除※		どちらかの試験に合格すると、もう一方を受験する際に「マンション管理適正化法」に関する問題（問46～問50）が5問免除される。	

※ 比較的合格率の高い“管理業務主任者”を合格した後に、この制度を利用して“マンション管理士”を受験する方が多く、2022(R4)年度マンション管理士試験では申込者全体の41.6%（5,963人）を占めています。

マンション管理士					管理業務主任者			
受験者	合格者	合格点	合格率		受験者	合格者	合格点	合格率
16,404	1,498	34点	9.1%	2012年度	19,460	4,254	37点	21.9%
15,383	1,265	38点	8.2%	2013年度	18,850	4,241	32点	22.5%
14,937	1,260	36点	8.4%	2014年度	17,443	3,671	35点	21.0%
14,092	1,158	38点	8.2%	2015年度	17,021	4,053	34点	23.8%
13,737	1,101	35点	8.0%	2016年度	16,952	3,816	35点	22.5%
13,037	1,168	36点	9.0%	2017年度	16,950	3,679	36点	21.7%
12,389	975	38点	7.9%	2018年度	16,249	3,531	33点	21.7%
12,021	991	37点	8.2%	2019年度	15,591	3,617	34点	23.2%
12,198	1,045	36点	8.6%	2020年度	15,667	3,739	37点	23.9%
12,520	1,238	38点	9.9%	2021年度	16,538	3,203	35点	19.4%
12,209	1,402	40点	11.5%	2022年度	16,217	3,065	36点	18.9%
11,158				2023年度	14,652			

※2023年12月8日現在

5. 『マン管』『管業』の試験の内容は？

1 マンションでのトラブルとこれに対処するために必要な知識

管理業務主任者、マンション管理士は、マンションの管理の適正化の推進を図るために設けられた資格です。そのため、管理業務主任者試験、マンション管理士試験では、マンションの管理の適正化を図るために必要な知識が問われます。

では、マンションの管理の適正化を図るために必要な知識とはどのようなものか。ここでは、マンションでのトラブルから、その知識とは何かを探ってみましょう。

(1) マンションでのトラブル

国土交通省による平成30年度マンション総合調査によると、マンションにおけるトラブルとしては以下のようなものが挙げられています。

居住者間の行為、マナーをめぐるもの	55.9%
建物の不具合に係るもの	31.1%
費用負担に係るもの	25.5%

このような複雑なマンションの管理を適切に行うためには、法律だけ知っていればよいというものではなく、マンションの管理におけるソフト面（居住環境や事務処理における管理）・ハード面（建物の維持管理）の両方のアプローチから様々な知識が必要となります。

(2) マンションの管理に要する知識

マンションの管理においては、上記(1)のようなトラブルを想定されます。これらに対処するために、どのような知識が必要となるかを具体的に検討してみましょう。

(a) 居住者間の行為、マナーをめぐるもの

関係者におけるトラブルの予防、トラブルの解決を図る必要があり、法律その他のルールをおさえる必要があります。

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 区分所有法 ・ 民法 ・ マンション管理適正化法 | <ul style="list-style-type: none"> ・ マンション標準管理規約 ・ マンション標準管理委託契約書 等 |
|--|---|

(b) 建物の不具合に係るもの

建物を適切に維持する必要があり、建築に関わる法律及び建築設備の専門知識をおさえる必要があります。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築に関する法令（建築基準法など） ・ 建築設備に関する知識（建築に関する知識、設備に関する知識、調査・修繕に関する知識、長期修繕計画に関する知識） |
|---|

(c) 費用負担に係るもの

マンション管理業者のお金の管理に関する法律及びルール、マンションでのお金の管理の仕方、会計の知識等をおさえておく必要があります。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 会計に関する知識（仕訳、計算書類、税務に関する知識） ・ 会計について定めた法令など |
|---|

マンション管理士	参考：2023年度試験 分野別出題数	管理業務主任者
33問	法令系	26問
5	マンション管理適正化法	5
13	区分所有法等	7
9	標準管理規約	7
6	民法・その他法令	7
2問	管理実務・会計系	12問
0	管理実務（委託契約書・滞納管理費対策）	9
2	会計	3
15問	建築・設備系	12問
11	建築・設備	10
4	設備系法令（建築基準法・都市計画法等）	2

★宅建学習経験者は“試験形式”“出題科目”が似ているため特に有利!★

【宅建士と共通する科目】

		宅建士	マンション管理士	管理業務主任者
法令系	民法	10問	6～8問 ⇒宅建と同レベル (意思表示、代理、時効、共有、 抵当権、債務不履行、保証、売 買、賃貸借(借地借家法含む)、委 任、請負、不法行為、相続等)	8～12問 ⇒宅建より易しいレベル (意思表示、代理、時効、共有、 抵当権、債務不履行、保証、売 買、賃貸借(借地借家法含む)、委 任、請負、不法行為、相続等)
	宅建業法	20問	0～1問 ⇒重要事項説明、契約不適合責任 についての特約	1～2問 ⇒重要事項説明、契約不適合責任 についての特約
	区分所有法※1	1問	10～14問	3～7問
管理実務・ 会計系	不動産 登記法	1問	1問 ⇒管理実務として出題	0～1問 ⇒管理実務として出題
建築・ 設備	建築基準法	2問 ⇒集団規定中心	1～3問 ⇒単体規定中心	3～4問 ⇒単体規定中心
	都市計画法	2問	1～2問	—
	土地・建物※2	各1問 ⇒コンクリート等	1～2問	1～2問

※1 区分所有法は、宅建に比べマン管・管業試験では出題の中心となる。宅建試験で一通り勉強は済ませていたとしても、知識の補充が必要です。

※2 土地・建物は、建築構造に関係する。

6. 2024年度『マン管』『管業』講座コースについて

※網掛けの部分は、アウトプット（演習・答練・模試）です。

(1) マン管・管業 W合格コース(58回) / マン管 合格コース(47回) / 管業 合格コース(47回)

知識ゼロから始めて無理なく合格を目指すためのコースです。知識の理解、定着、演習、仕上げという工程が全て含まれているコースです。【初学者・宅建学習経験者 対象】

<p>合格講座 マ・管共通/28回</p> <p>講義中、適時にサブテキストの「一問一答集」で知識を確認・定着!</p>	<p>過去問スタンダード演習講座 マ/7回・管/7回</p> <p>「絶対落とせない問題」を徹底マスター</p>	<p>チャレンジ答練 マ/1回 管/1回 ※成績処理有</p>	<p>実戦演習総まとめ講座 マ・管共通/6回 マ重点/1回・管重点/1回</p> <p>出題した問の周辺知識を含めて図表で総まとめ!</p>	<p>全国公開模擬試験第1回 マ/1回 管/1回 ※成績処理有</p>	<p>全国公開模擬試験第2回 マ/1回 管/1回 ※成績処理有</p>	<p>試験直前重要ポイント整理講座 マ・管共通/2回</p>
---	---	--	---	--	--	---

★通学クラス（渋谷駅前本校・梅田駅前本校（54回）通信フォロー付き）★

<p>合格講座 マ・管共通/28回</p> <p>講義中、適時にサブテキストの「一問一答集」で知識を確認・定着!</p>	<p>セレクト過去問演習講座 マ・管共通/6回 マ重点/1回・管重点/1回</p> <p>「絶対落とせない問題」を徹底マスター</p>	<p>チャレンジ答練 マ/1回 管/1回 ※成績処理有</p>	<p>実戦演習総まとめ講座 マ・管共通/6回 マ重点/1回・管重点/1回</p> <p>出題した問の周辺知識を含めて図表で総まとめ!</p>	<p>全国公開模擬試験第1回第2回 マ/各1回 管/各1回 ※成績処理有</p>	<p>直前予想模試【3回目】 マ/1回 管/1回</p>	<p>試験直前重要ポイント整理講座 マ・管共通/2回</p>
---	--	--	---	---	---	---

(2) マンション管理士 上級コース(29回)

マンション管理士試験の学習経験という“知識のアドバンテージ”を活かし、インプット・アウトプットとも選択と集中を効かせ、“揺るぎない合格”を目指すコースです。知識のブラッシュアップから、アウトプット、総仕上げといった精選された講座構成になっています。【マンション管理士学習経験者 対象】

<p>上級コース合格ナビ講義 マ/1回</p>	<p>過去問パフェク演習講座 マ/5回</p>	<p>チャレンジ答練 マ/1回 ※成績処理有</p>	<p>実戦演習総まとめ講座 マ・管共通/6回 マ重点/1回</p>	<p>全国公開模擬試験第1回 マ/1回 ※成績処理有</p>	<p>全国公開模擬試験第2回 マ/1回 ※成績処理有</p>	<p>設備系科目直前3点アップ講座 マ・管共通/2回</p>
<p>区分所有法条文0-9講座 マ・管共通/6回</p>						<p>試験直前重要ポイント整理講座 マ・管共通/2回</p>
<p>標準管理規約徹底攻略講座 マ・管共通/3回</p>						

上記のコース全てに「コース割引制度」を適用できます!是非ご活用ください!!

★ コース割引のご案内 ★

LECは、早期に学習を開始される方、宅建士・マン管・管業の受験者、LEC受講生の皆様を応援します。割引対象の方は、是非割引をご利用ください。

割引名称	割引率	対象者・条件
早期申込 割引	1月末まで 10% off 3月末まで 5% off	「2024年度 マン管・管業 W合格コース」 を割引期間中にお申込みされる方。 下記、割引制度と併用可能！ 【例】 1月末まで 10% + LEC受講生割引 25% または受験者割引 20%
LEC受講生 割引	25% off	以前、LECのいずれかの講座を、 合計で 5万円以上 (書籍代を除く)ご購入されている方。
宅建・マン管・管業 ・賃貸管理士 受験者割引	20% off	過去に 「宅建士(旧主任者)」「マンション管理士」 「管理業務主任者」「賃貸不動産経営管理士」試験を 受験したことがある方。