

令和2年7月6日

国土交通大臣  
赤羽一嘉殿

SHOSAKU 事務所代表  
マンション管理士 花房尚作  
E-mail : info@sho39.com

## マンション管理士の専任規定における要望書

標記の件につきまして、現実的な対処をしていただきたく、下記のとおり、お願い申し上げます。

### 記

突然のお手紙で失礼いたします。私は鹿児島県と宮崎県を中心にFP相談やセミナー講演、執筆などの業務を請け負っております。また、宅地建物取引士、管理業務主任者及びマンション管理士の資格も所有しており、不動産関連の業務も請け負っているのですが、これがなかなか活用できないといった現状を鑑み、お手紙を差し上げた次第でございます。

現在、国土交通省の報告によるとマンションストック総数は約665.5万戸（令和元年末時点）です。これに平成27年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.33をかけると、約1,551万人が分譲マンションに居住している推計となり、これは国民の約1割にあたります。

それらの分譲マンションはやがて老朽化が進み、空き住戸が増加し、管理組合の活動がままならなくなるでしょう。おのずと住民のモラルは低下し、ゴミなどの管理さえもできず、マンション解体費用の蓄積もないため放置されるようになります。いずれ限界集落ならぬ、限界マンションとなっていくでしょう。なぜなら、現在のマンション管理業は無資格者たちの独擅場と化しているからです。

日本にはマンション管理士という区分所有法の専門家がいます。マンション管理士は合格率8%といったとても難しい資格です。しかし、マンション管理士には独占業務が設けられていないのです。

たとえば宅地建物取引士の場合、重要事項説明の独占業務が与えられています。更に、事務所に1名、また、事務所の従業者5人につき1名、専任の宅地建物取引士が必要です。しかし、マンション管理士にはそのような専任規定が全くありません。たとえマンション管理士の資格者証を持っていても、その資格者証の価値は著しく低く扱われており、ワードやエクセルの資格程度の価値しかありません。たとえ資格者証を持っていてもマンション管理会社で採用してもらえないのが現実です。なぜならマンション管理会社の管理職のほとんどが資格者証を持っていないからです。むしろ資格者証を持っている者は営利優先主義を阻害する可能性があるため、疎まれる傾向にあります。

その結果として、近い将来には限界マンションがあちこちに立ち並ぶようになるでしょう。そして、老朽化したマンションがあちこちに放置されてしまうのです。結局のところ、放置されたマンションの解体費用は国民の税金で賄われます。このような結果になるとわかっていて、放置を続けた国土交通省の責任は重大です。

そこで、マンション管理士にも、宅地建物取引士と同じように、一定の専任規定を設けるべきではないでしょうか。資格がある者にマンションを管理させることで、マンション管理のあり様はずいぶん変わってきます。無資格者が論理性を無視した感覚でもって営利のみを追求する現状を変えたいというのが私の願いです。それを成すためになにかしら協力できることがありましたら、いくらでも協力いたします。

未熟者ではございますが、そのようなことを具申させていただきます。

以上。