

連載 マンション管理士の“眼”

栃木県マンション管理士会 片柳 友男



片柳 友男(かたやなぎ・ともお)

一般社団法人日管連管理組合サポートセンター設立二周年と今後の展開

外部管理者方式等の業務を行うための資格には、制限がない。つまり、誰でも外部管理者等に就任できるという点である。そこにマンション管理士が積極的に手を挙げるのがマンション管理士制度の本旨に適切、かつ管理組合の利益擁護ともなることから、唯一のマンション管理士の全国組織である一般社団法人日本マンション管理士会連合会(日管連)は、マンション管理士が外部管理者等の業務に最適であると考えてきた。

そこでマンション管理士による外部管理者方式等の普及を担うべく、業務マニュアルや研修等で「外部管理者方式等に関する幅広い知識と高度な職業倫理」を持つ会員組織として、2025年1月20日に日管連の有志により設立された一般社団法人日管連管理組合サポートセンター(NKS)が、この度設立

一周年を迎えた。会員資格は、日管連の登録マンション管理士かつ認定マンション管理士であり、マンション管理士賠償責任保険に加入していることで、会員数は現在、約150名を数える。

認定マンション管理士とは、日管連が外部管理者方式を担える人材を認定する制度である。また、万が一認定マンション管理士に不正行為があった場合でも、日管連が最大3億円まで管理組合に対し補償する「管理組合損害補償金給付制度」の利用が可能な資格でもある。

NKSの大きな特長として、「業務履行保証制度」がある。これは、管理組合と業務委託契約を締結中の会員が外部管理者業務の遂行が困難になった場合において、業務委託契約書に記載のNKSの別の会員(バックアップマンション管理士)が代わりに業務を遂行する制度である。

さらに後述のように、管理者業務に関する研修および監督制度を備えていることである。マンション管理士による外部管理者方式等の周知活動

NKS設立後、マンション管理士による外部管理者方式等の周知のため、NKS役員は全国の自治体や管理会社等へ、プレゼンテーション等の活動を積極的に進めている。NKS役員が登壇したマンション管理に関するイベントやセミナーは、お陰様で毎回好評を博している。

活動の結果、各所から外部管理者や外部監事に関するお問い合わせを多数いただき、業務委託契約を締結し、業務を開始した物件も登場している。また管理組合から、外部管理者のリリースに関するご相談をいただき、リリースの補助業務も行っていただいた。

その他、NKS会員の方が入会前から行っている管理者業務委託契約を、マンション管理士個人名義からNKSを契約の主体に変更(実務は同じNKS会員が引継ぎを行う)していただいた物件もあり、NKSの活動は着実に広がりを見せている。

なおマンション管理士と管理会社は決して敵対するものではなく、協力し合う関係にあることを、この場を借りて補足させていただきます。

また、「管理士を探す(NKS会員検索システム)」の強化である。プロフィールの情報が充実しているNKS会員は、検索結果の上位に表示されるよう、改良を行った。また、ドメインを「nks.or.jp」に変更し、団体としての信用性を向上させた。

業務マニュアル

研修の開催

そして1月21日、NKS設立一年間の活動の集大成となる「業務マニュアル研修」をオンラインで実施し、約100名の会員の方にリアルタイムで受講していただいた。この研修では、外部管理者および外部監事の業務についてまとめた「業務マニュアル」の概略説明、NKSウェブサイトの会員プロフィールの活用・独自ドメインでのメールアドレスやウェブサイトの運用・メディアへの記事の執筆による「マンション管理士のプロモーション方法」、そして利益相反取引等についての「倫理研修」を行った。なおアーカイブ動画は、NKS会員に限定公開中である。

具体的には、管理組合からNKSが管理規約改正業務を受託した後、NKSが主担当のNKS会員に業務の再委託を行い、その後NKS内部にてグループチェックを行うことで業務品質を管理し、最終的に成果物をNKS名義で納品するものである。

管理規約改正業務への進出を皮切りに、NKSは今後、マンション管理士による外部管理者方式等の業務にとどまらず、その名の通り「管理組合をサポートするセンター」として全国の管理組合の窓口となり、また管理会社や自治体等に対しても、マンション管理士の業務機会の拡大を展開する会員組織として活動していく所存である。

今年2026年は、区分所有法等改正の施行を4月に控えた重要な年である。それに先立

ていただく。一例として、日管連の「管理組合損害補償金給付制度」では、出納会計支払業務はマンション管理業者に委託することを義務づけている。

マンション管理士による外部管理者方式等のシステム標準化へ

業務マニュアル

研修の開催

NKS会員による外部管理者方式等に係る実務における職業倫理の保持、またNKS会員に対する信用及び品位を高める目的で、2025年7月31日に、「NKS入会時倫理研修」をオンラインで実施した。この研修は、NKS会員以外の日管連の認定マンション管理士にも、日管連の会員専用ページにてアーカイブが配信されている。

また、業務委託契約書等の雛形や、外部管理者の業務および外部監事の業務についてまとめた「業務マニュアル」を作成した。なお雛形の一部は、日管連が登録マンション管理士向け支援ツールとして、NKSに利用料を支払い使用する案が現在検討されている。マンション管理士による外部管理者方式等のシステム標準化への第一歩を踏み出したことは大きい。

ウェブサイトのリニューアル

NKS第2期を迎えた今年1月17日、リニューアルしたNKSウェブサイトを正式公開し

た。目玉は、「管理士を探す(NKS会員検索システム)」の強化である。プロフィールの情報が充実しているNKS会員は、検索結果の上位に表示されるよう、改良を行った。また、ドメインを「nks.or.jp」に変更し、団体としての信用性を向上させた。

業務マニュアル

研修の開催

そして1月21日、NKS設立一年間の活動の集大成となる「業務マニュアル研修」をオンラインで実施し、約100名の会員の方にリアルタイムで受講していただいた。この研修では、外部管理者および外部監事の業務についてまとめた「業務マニュアル」の概略説明、NKSウェブサイトの会員プロフィールの活用・独自ドメインでのメールアドレスやウェブサイトの運用・メディアへの記事の執筆による「マンション管理士のプロモーション方法」、そして利益相反取引等についての「倫理研修」を行った。なおアーカイブ動画は、NKS会員に限定公開中である。

具体的には、管理組合からNKSが管理規約改正業務を受託した後、NKSが主担当のNKS会員に業務の再委託を行い、その後NKS内部にてグループチェックを行うことで業務品質を管理し、最終的に成果物をNKS名義で納品するものである。

管理規約改正業務への進出を皮切りに、NKSは今後、マンション管理士による外部管理者方式等の業務にとどまらず、その名の通り「管理組合をサポートするセンター」として全国の管理組合の窓口となり、また管理会社や自治体等に対しても、マンション管理士の業務機会の拡大を展開する会員組織として活動していく所存である。

今年2026年は、区分所有法等改正の施行を4月に控えた重要な年である。それに先立



NKS役員が全国のセミナーに登壇し、マンション管理士による外部管理者方式等を周知