

## 平成 30 年度事業報告書

平成 30 年度のマンション着工戸数は 12.0 万戸（前年度比 10.5%増）と 3 年ぶりの増加となった。分譲マンション発売戸数も平成 30 年暦年で 8.0 万戸（前年比 3.7%増）と 2 年連続の増加となり、平成 26 年以来の 8 万戸台となった。なお、平成 30 年末のマンションストック戸数は約 654.7 万戸となった。

国民のおよそ 1 割が居住する形態となったマンションであるが、居住者の高齢化とともにマンションストックの高経年化が進み、管理の担い手や改修・建替え等のあり方、来たるべき大地震に備えた耐震診断、耐震改修の更なる実施が継続的な課題となっている。

当センターは、マンションの管理の適正化を推進し、良好な居住環境の確保を図るため、マンションの管理に関する情報の提供、指導、助言を行うこと等を目的としている。平成 30 年度は、この目的を踏まえて「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づくマンション管理適正化推進センターとして、国、地方公共団体等の関係機関及び関係団体と連携を図りつつ、業務の推進に努めた。

マンションに係る国の施策を踏まえ、平成 28 年 3 月に改正された「マンションの管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」の一層の普及に取り組むとともに、平成 30 年 6 月 15 日に全面施行となった「住宅宿泊事業法」に関連した、いわゆる民泊トラブル等を未然に防止するための相談、平成 29 年 1 月に国土交通省から発出された「設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について（通知）」を受けた電話・面談による相談等、管理組合の適切な運営等に資するための対応を行った他、以下の業務を実施した。

### I マンション管理に関する情報及び資料の提供

#### 1 マンション管理センター通信の発行

マンション管理組合、マンション管理士、マンション管理会社等のマンションの管理に携わる関係者に有用な知識や情報を提供するため、「月刊マンション管理センター通信」を発行した（月間発行部数約 11,000 冊（前年度末比 同）、うち有料定期購読は 1,790 冊（前年度末比 2.6%減））。

本年度は、「マンション標準管理委託契約書の改訂」、「複数棟型マンション敷地売却制度について」、「修繕積立金の使用等に関する管理規約変更に係る裁判例」、「団地型標準管理規約の解説」、「大規模修繕工事の基礎知識（建築編）」、「借地権付きマンションの基礎知識」、「高層マンション維持管理の基礎知識」等に係る特集や基礎講座を掲載した。また、「マンション共用部分の建物状況調査について」、「大規模修繕工事瑕疵担保責任保険について」、「マンション管理士の業務に関するアンケート調査結果」及び「民泊に関するアンケート結果」等について情報提供した。

## 2 マンション管理サポートネットの充実及び普及

平成19年7月から運用を開始したマンション管理サポートネットは、インターネットを活用してマンションの管理に関するQ&A、裁判例、法令・通達等、細則モデル・実務様式等の情報をマンション管理組合、マンション管理士等に対し提供するシステムである。

提供するQ&A、裁判例等の情報は四半期毎に見直しを行い更新している。本年度は、「高圧受電方式への変更の際の個別電力供給契約の解約」等に関する裁判例、「改正マンション標準管理規約及び同コメント（団地型）」、「機械式駐車設備の適切な維持管理に関する指針」並びに「改正住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）及び同新旧対照表」を新たに掲載するとともに、標準管理委託契約書の改訂及び団地型標準管理規約の改正に伴うQ&Aの見直し等を実施した。

マンション管理サポートネット利用者は4,850件（前年度末比4.5%増）、うち、有料利用分は1,457件（前年度末比1.2%増）となった。

## 3 図書及び資料の提供

管理組合運営に関する知識の習得及び資料の提供のためにマンション管理基本法令集やマニュアル等を発行している。5月に「改正マンション標準管理規約及び同コメント（団地型）」、6月に「マンション管理基本法令集」（改訂版）、7月に「平成30年度版新選マンション管理基本六法」、12月に「マンション管理組合に適用される個人情報保護法と管理組合で作成する名簿の取扱いに関する細則モデル（改正個人情報保護法を踏まえた改定）」を発行した。

## II マンション管理に関する指導、助言及び支援

### 1 マンション管理組合等に対する相談の実施

マンション管理組合の役員、区分所有者等からのマンション管理全般や設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等に関する相談について、電話、面談等により必要な指導、助言を実施した。

相談件数は9,347件（前年度比10.8%増）であった。

主な相談内容は次のとおりである。

【平成30年度相談項目 上位10位】（上位10位件数合計7,590件、全体の81.2%）

相談項目	件数	構成比	相談項目	件数	構成比
① 区分所有法・管理規約	2,050	21.9%	⑥ 会計・財務、税務、保険	535	5.7%
② 理事会・役員	1,295	13.9%	⑦ 建物・設備の維持管理	305	3.3%
③ 管理組合と管理会社	1,045	11.2%	⑧ 大規模修繕工事の準備	299	3.2%
④ 総会	960	10.3%	⑨ 大規模修繕工事の実施	237	2.5%
⑤ 管理組合の日常運営	652	7.0%	⑩ マンションの事故	212	2.3%

上記以外の相談項目には「長期修繕計画の作成・見直し」、「マンション管理適正化法」、「専有部分と共用部分の区分」等がある。

なお、当センターの登録管理組合に対しては、弁護士相談を希望する場合に、「委嘱弁護士による無料法律相談制度」の利用を紹介した。

## 2 管理組合の登録推進

マンション管理組合に対する情報提供等を円滑に行うため、当センターへの登録を推進しているが、登録管理組合の数は、8,580 組合（前年度末比 0.2%減）となった。

## 3 長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービスの提供

管理組合が、現在の長期修繕計画や修繕積立金の額を見直しする際に、比較検討の目安として利用できる、国土交通省策定の標準様式等に準拠した長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービスを提供するとともに、セミナーで紹介するなど利用の促進に努めた。利用件数は 241 件（前年度末比 9.5%増）となった。

## 4 マンションみらいネット事業の推進

マンションみらいネットの新規登録については、地方公共団体やマンション管理士の団体等と連携したマンション管理組合の役員向けセミナー等での周知のほか、一般社団法人日本マンション管理士会連合会と協力して、マンションみらいネットのマンション管理士無料訪問説明を 22 回（前年度比 15.8%増）実施し、登録拡大に努めた。

また、前年度に引き続き第 23 回建築再生展に出展し、マンションみらいネットのデモンストレーションを行う等広くメリットの周知に努めた。

これらの取組の結果、登録件数は 379 件（前年度末比 2.4%増）となった。

## 5 債務保証業務の的確な実施

独立行政法人住宅金融支援機構及び沖縄振興開発金融公庫がマンション管理組合に対して行うマンション共用部分リフォーム融資等に係る債務保証契約の実績及び同年度末の保証債務残高は、次表のとおりである。

区 分	債務保証契約実績		保証債務残高	
	平成 30 年度	前年度比	平成 30 年度末	前年度末比
件 数	434 件	10.7%減	2,383 件	9.5%増
金 額	11,760,600 千円	8.2%減	42,025,959 千円	9.4%増

## Ⅲ マンション管理に関する講習の実施

### 1 マンション管理組合等に対するセミナーの実施

#### (1) マンション管理基礎セミナーの実施

マンション管理組合の役員等を対象に、地方公共団体等と共催して、総会や理事会の運営方法、大規模修繕工事の進め方等マンション管理の基礎的な事項をテーマとしたセミナーを全国36会場で計48回開催し、参加者数は2,308名であった。

地域	会場数	開催数	参加者数	主なテーマ
首都圏	18会場	26回	1,243名	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション管理の基礎について</li> <li>・大規模修繕工事の進め方とポイント</li> <li>・マンションみらいネット等</li> </ul>
近畿圏	13会場	17回	788名	
その他	5会場	5回	277名	
計	36会場	48回	2,308名	

### (2) マンション管理特別セミナーの実施

管理組合運営に役立てていただくことを目的に、管理業務に精通している弁護士を講師として、最近の裁判例についての詳しい解説とともに判決文の読み方等について解説する特別セミナーを開催した。

開催日	開催地	参加者数
平成31年3月26日	東京	115名

### (3) マンション管理シンポジウムの開催

マンション管理研究会の活動の一環として、「マンション管理を新しい潮流へ」と題し、建物の経年及び区分所有者の高齢化等に伴い高度化・複雑化するマンション管理の課題に対する最新の取り組みなどを踏まえた議論を行うシンポジウムを開催した。

開催日	開催地	参加者数
平成31年3月28日	東京	210名

## 2 講師の派遣及び資料の提供

当センター主催のセミナーとは別に、地方公共団体等からの依頼を受け、マンション管理セミナー等について、5件の講師派遣と53件の支援を行った。

## 3 マンション管理士の法定講習の実施

マンション管理士の登録講習機関として、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づきマンション管理士の受講が義務付けられている法定講習を3回、計66会場で実施した（講習修了者数2,703名）。

## IV マンション管理に関する調査及び研究

### 1 研究会の開催

学識経験者等で構成するマンション管理研究会を4回開催（うち1回は上記のとおりマンション管理シンポジウムとして開催）し、民泊の制度化に伴う課題、海外のマンション法、マンションの長期ビジョン、公共団体におけるマンションの届出制度等について情報交換、検討を行った。

また、技術系の学識経験者等で構成するマンション管理技術研究会を4回開催し、共用部分工事に関連する専有部分工事、マンションの長期マネジメント計画、大規模修繕工事における工事中の変動要素等について情報交換、検討を行った。

## 2 個別テーマの調査・研究

### (1) 民泊対応状況管理組合アンケート調査

住宅宿泊事業法の施行時点のマンション管理組合の民泊対応状況を把握するため、登録管理組合を対象にアンケート調査を実施し、結果概要を7月に公表した。

### (2) 長期マネジメント計画の普及促進方策の検討

マンションの長期的な管理運営の方向を定める長期マネジメント計画の普及を目指し、類似事例の調査、モデルマンションにおける計画作成のケーススタディを実施した。

### (3) 大規模修繕工事における工事中の変動要素の調査

大規模修繕工事实施の際に発生する設計変更や契約変更等の実態を把握するため、東洋大学との共同で設計事務所に対するアンケート調査を実施した。

## 3 判例等の調査・研究

学識経験者等で構成する委員会において、マンション管理に関する判例等の調査・研究を実施した。

## 4 マンション管理士アンケート調査

平成29年度に、マンション管理士の活動実態等を把握することでマンション管理の適正化の推進に寄与することを目的に実施したマンション管理士の業務についてのアンケート調査結果の概要を6月に公表した。

## V マンション管理に関する啓発及び広報

### 1 ホームページ等による広報

#### (1) ホームページによる情報提供

マンション管理組合、区分所有者等の利用者にとってより使いやすいホームページとなるようコンテンツの分類やメニューの配置を始めデザインを全体的に見直し、ホームページのリニューアルを行った。

マンション管理組合等に対して最新の情報を的確に提供するため、マンション管理セミナー等の実施情報、民泊対応状況管理組合アンケート調査結果等の各種調査結果、マンション管理士試験等に関する情報提供、当センターの事業の概要、マンションみらいネット等について、ホームページで随時公表した。

また、国土交通省等からの要請も受けて、「大規模修繕工事に関する実態調査の内容」、「機械式駐車設備の維持管理指針」、「認証紛争解決手続（かいけつサポート）」、「住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）の改正」等の行政情報について、随時掲載した。

## (2) メールマガジンによる情報発信

マンションの管理に関する最新情報を提供するためメールマガジンを発信し、登録者数は9,343名（前年度末比7.0%増）となった。

## 2 適正なマンション管理に係る啓発

適正なマンション管理の必要性、重要性について、月刊マンション管理センター通信の発行、マンション管理の基礎セミナー等を通じて周知を行った。

## VI マンション管理士の試験及び登録の実施

### 1 マンション管理士試験の実施

11月25日（日）に第18回目となる平成30年度マンション管理士試験を8試験地12会場において実施した。受験申込者数は14,227名（前年度比5.8%減）、受験者数は12,389名（前年度比5.0%減）、受験率は87.1%（前年度86.3%）であった。

平成31年1月11日（金）に合格発表を行った。合格者数は975名、合格率は7.9%であった。これにより合格者数の累計は36,547名となった。

### 2 マンション管理士の登録の実施

マンション管理士試験合格者のうち、実際にマンション管理士を名乗って業務を行うために必要な登録を行った者は、累計で25,098名（前年度末比583名増）となった。

### 3 マンション管理士証の交付

マンション管理士が活動する際に携帯が可能なカード型のマンション管理士証の交付を行っているが、平成30年度の発行者数は742名で、有効なマンション管理士証の保有者数は6,830名となった。

## VII その他必要な事業

11月に首都圏の主要地方公共団体担当者と、住宅宿泊事業法施行後のマンション管理に関する民泊対応関係の課題、管理不全マンション対策関係の課題等について、情報・意見交換を行った。

また、システムに対する外部からの攻撃を未然に防ぐため、平成29年度に実施したホームページの脆弱性についての外部専門家による調査診断を踏まえ必要なシステム対応を行い、ホームページのより一層のセキュリティ強化を実施した。

## VIII 評議員会等の開催状況

### 1 評議員会

- 平成30年度定時評議員会

開催年月日 平成30年6月25日

主な決議事項等 第1号議案 平成29年度決算の承認に関する件

第2号議案 評議員の選任に関する件

第3号議案 理事及び監事の選任に関する件

報告事項 平成29年度事業報告並びに平成30年度事業計画及び収支予算並びに資金調達及び設備投資の見込み並びに常勤等理事の報酬の額の決定について

### 2 理事会

- 平成30年度第1回理事会

開催年月日 平成30年6月8日

主な決議事項等 第1号議案 平成29年度事業報告及び決算の承認に関する件

第2号議案 平成30年度定時評議員会の招集の決議に関する件

報告事項 代表理事及び各業務執行理事による自己の職務の執行状況報告

- 平成30年度第2回理事会

開催年月日 平成30年6月25日

主な決議事項等 第1号議案 理事長の選定に関する件

第2号議案 常務理事及び執行理事の選定に関する件

- 平成30年度第3回理事会

開催年月日 平成31年3月11日

主な決議事項等 第1号議案 平成31年度事業計画及び収支予算並びに資金調達及び設備投資の見込みの承認に関する件

報告事項 代表理事及び各業務執行理事による自己の職務の執行状況報告