

## 令和元年度事業報告書

マンションストック戸数は平成30年度末で650万戸を超え、マンションは国民のおよそ1割が居住する代表的な居住形態となっている。

マンション管理に関しては、地震に備えた耐震診断と耐震改修の実施、管理の担い手不足への適切な対応といった喫緊の課題に加えて、将来考えられる改修・建替え等のマンション再生に向けての取組み、管理不全等の社会的問題を起こさないための対応も大きな課題となっており、国においてはこれらの課題を踏まえたマンションの管理の適正化の推進に関する法律とマンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正が予定されている。また、地方公共団体においても、マンション管理の適正化に向けての積極的な取組みが進められている。

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おり、令和元年度は、「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、相談・セミナー・出版・技術的支援等を通じて業務の推進に努めた。

特に本年度は、マンション管理組合のニーズに応えた「マンションみらいネット」のサービス内容の見直しを行いマンション管理組合の活動支援等を図るとともに、マンションの改修及び建替え・敷地売却等に関するセミナーを全国で開催する等により国のマンション施策の周知を図ったほか、平成28年に大改正された「マンション標準管理規約」等の更なる普及、マンション管理士制度の普及促進等を図ったところであり、具体的には以下のような業務を実施した。

### 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1,735冊(前年度末比3.0%減))。

本年度は、「超高層マンション大規模修繕工事の基礎知識」、「管理組合の理事会運営の基礎知識」、「マンションの2つの老い、そして3つめの老い 平成30年度マンション総合調査結果から考える」、「マンションの管理不全とその対応を考える」、「マンションの大規模修繕工事における石綿処理について」等に係る特集や基礎講座を行った。また、「マンションの専有部分改修に関する管理組合のルール整備状況」、「マンション管理組合の消費

税率引上げに関する注意点」、「マンション管理業者への全国一斉立入検査結果（平成30年度）について」及び「地方公共団体の助成制度」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、「コンサルタント委託契約の有効性」及び「駐車場の管理責任」等に関する裁判例、「平成30年度マンション総合調査結果〔概要編〕」、「民法（債権関係）の改正に関する説明資料―主な改正事項―」及び「民法（債権関係）の見直し～民法の一部を改正する法律の概要～」等を新たに掲載した。

マンション管理サポートネット利用者は5,056件（前年度末比4.2%増）、うち、有料利用分は1,423件（前年度末比2.3%減）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細則モデル等を発行している。7月に「令和元年度版新選マンション管理基本六法」及び「令和元年度版 マンション管理の知識」、令和2年3月に『分譲マンション管理組合の「理事会運営細則モデル」（改訂版）』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8,649件（前年度比7.5%減）であった。

主な相談内容は次のとおりである。

【令和元年度相談項目 上位10位】（上位10位件数合計6,964件、全体の80.5%）

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	1,939	22.4%	⑥ 会計・財務、税務、保険	514	5.9%
② 理事会・役員	1,181	13.7%	⑦ マンションの事故	213	2.5%
③ 総会	1,019	11.8%	⑧ 長期修繕計画の作成・見直し	204	2.4%
④ 管理組合と管理会社	902	10.4%	⑨ 大規模修繕工事の準備	199	2.3%
⑤ 管理組合の日常運営	595	6.9%	⑩ マンション管理適正化法	198	2.2%

上記以外の相談項目には「建物・設備の維持管理」、「大規模修繕工事の実施」、「専有部分と共用部分の区分」等がある。

また、令和2年2月以降、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴い、管理組合における通常総会の開催等に関する相談が多く寄せられた。当センターでは、相談事例等を参考にして管理組合における対応等についてQ&Aを作成し、3月27日にホームページに掲載し周知した。

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276件（前年度末比14.5%増）となった。

## 4 マンションみらいネット事業の推進

本年度は、管理組合等からの要望を踏まえ、利用者である管理組合の目線に立ったよりわかりやすい制度とするため、従来の全項目登録型（Aコース）と必要最小限のデータを登録する図書電子蓄積型（Bコース）のコース区分を一本化するとともに、必須項目以外は自由に登録できる任意項目としたうえで、年間利用料（従来の登録料及び更新料を変更）を一律2万円に統一した。併せて、登録組合側で電子化済み図書をアップロードできる機能、修繕履歴情報を追加登録できる機能を新設した（令和2年2月）。

また、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マンションみらいネットのメリットの周知、一般社団法人日本マンション管理士会連合会と連携したマンション管理士による登録組合向け無料訪問説明を22回実施（前年実績22回）し、新規登録の拡大に努めたほか、前年度に引き続き第24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389件（前年度末比2.6%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業務について、管理組合のニーズ

に対応した改善を検討。機構等と協力し、令和2年度より、機構等の災害復興住宅融資（マンション共用部分補修（管理組合申込み））を利用する管理組合に対する保証料の割引を実施することとしている。

なお、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	
	令和元年度	前年度比	令和元年度末	前年度末比
件 数	453 件	4.4%増	2,618 件	9.9%増
金 額	11,680,900 千円	0.7%減	44,305,144 千円	5.4%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35会場で計46回開催し、参加者数は2,489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	16 会場	24 回	1,209 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	14 会場	17 回	822 名	
その他	5 会場	5 回	458 名	
計	35 会場	46 回	2,489 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
令和元年8月30日	大阪	161名

- ・ これからのマンション管理組合の活動において重要な役割を担うこととなる女性に向けた「女性のためのマンション管理基礎講座」を開催した。

開催日	開催地	参加者数
令和元年12月6日	東京	20名

- ・ 老朽化するマンションの改修及び建替え・敷地売却による再生をテーマに、「マンション再生セミナー」を6都市で延7回開催した（参加者数765名）。なお、新型コロナウイルスの感染防止のため、2月末に開催を予定していた大阪（第2回）及び名古屋のセミナーは中止した。

開催日	開催地	参加者数
令和元年12月6日	札幌	53名

令和元年12月16日	広島	49名
令和元年12月17日	福岡	73名
令和2年1月14日	仙台	71名
令和2年1月17日	東京(第1回)	218名
令和2年2月1日	東京(第2回)	176名
令和2年2月2日	大阪	125名
	計	765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、10件の講師派遣と56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64会場で計画したが、新型コロナウイルス感染防止の観点から3月に予定していた講習の実施を見合わせる事とした結果、2回、計47会場での実施となった（講習修了者数1,806名）。なお、見合わせた3回目の講習は自宅学習方式により令和2年度に実施する。

## 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3回開催し、高圧一括受電方式に関する最高裁判決、平成30年度マンション総合調査結果、マンションの空き家について、ドイツのマンション法の改正と管理の現況等について情報交換、検討を行った。なお、新型コロナウイルスの感染防止のため3月末に開催を予定していた研究会は中止した。

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、大規模修繕工事における工事中的変動要素、超高層マンションの排水設備改修工事、マンションの長期マネジメント計画、マンションの専有部分改修に関する管理組合のルール整備状況とマンション供給年代別の特性に応じたルールの考察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) 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、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もとに、計画策定の手引きの検討を行った。また、類似事例の調査結果を、3月にホームページで公表した。

#### (2) 大規模修繕工事における工事中的変動要素の調査

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実施した設計事務所に対するアンケート調査の結果概要を、8月にホームページで公表した。

### 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。

## 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9,532名（前年度末比2.0%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24日（日）に第19回目となる令和元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13,961名（前年度比1.9%減）、受験者数は12,021名（前年度比3.0%減）、受験率は86.1%（前年度87.1%）であった。

令和2年1月10日（金）に合格発表を行った。合格者数は991名、合格率は8.2%であった。これにより合格者数の累計は37,538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25,660名（前年度末比562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、令和元年度の発行者数は801名で、有効なマンション管理士証の保有者数は6,978名となった。

## 4 マンション管理士制度の普及の促進

マンション管理士制度の普及促進を図るため、従前より「マンション管理士ガイド」や試験実施案内のポスター、チラシ等を作成してきたが、令和元年度においては新たに、全国のマンション管理士が、それぞれの現場でどのように活躍されているかを紹介した冊子「マンション650万戸時代の欠かせぬパートナー ～マンション管理士奮闘集～」を刊行し、受験予備校等に配布するとともに、希望者には無償で配布した。

## 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、管理不全マンション対策関係の課題、地方公共団体におけるマンション管理に関する相談体制の課題等について、情報・意見交換を行った。

## VIII 評議員会等の開催状況

### 1 評議員会

- ・令和元年度定時評議員会

開催年月日 令和元年6月25日

主な決議事項等 第1号議案 平成30年度決算の承認に関する件

報告事項 平成30年度事業報告並びに令和元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等

### 2 理事会

- ・令和元年度第1回理事会

開催年月日 令和元年6月3日

主な決議事項等 第1号議案 平成30年度事業報告及び決算の承認に関する件

第2号議案 令和元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

・令和元年度第2回理事会

開催年月日 令和2年3月11日

主な決議事項等 第1号議案 令和2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