

令和2年度事業報告書

マンションストック戸数は令和元年度末で665万戸を超え、マンションは国民のおよそ1割以上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、居住者の高齢化と建物の高経年化といういわゆる「二つの老い」が進む中、地震に備えた耐震診断・耐震改修の実施や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、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等将来にわたる課題が顕在化してきている。

国においてはこれらの課題を踏まえ、昨年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」（以下、「マンション管理適正化法等改正」という。）を公布し、行政の役割の強化を通じた管理組合によるマンションの適正管理の推進と、老朽化等が進み維持修繕等が困難なマンションの再生（建替えや売却等）のさらなる円滑化に向けた取組が進められている。

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2年度は、具体的には以下に記載のとおり、「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、関係団体と連携を図りつつ、情報及び資料の提供、相談、セミナー、技術的支援等を行うとともに、マンション管理士の指定試験機関、指定登録機関及び登録講習機関としての業務を着実に実施した。

また、本年度は、上記マンション管理適正化法等改正を踏まえた国土交通省による補助事業（マンションの管理適正化・再生推進に関する制度や取組の普及・周知等）の公募に対し「管理計画認定手続支援サービス（仮称）」の実施を提案し、令和3年3月24日に採択されたところであり、今後の管理計画認定制度の円滑な実施に向け、検討を進めることとなった。

なお、令和2年2月に入り新型コロナウイルス感染症が急拡大したことにより、当センターとしても緊急避難的に、勤務体制の縮小、対面での相談・書籍販売の休止等の措置をとったほか、問合せの急増に対応して、マンション管理組合における総会・理事会の開催に関するQ&A等をホームページに掲載した。また、マンション管理士試験での感染防止対策の実施、マンション管理士法定講習の自宅学習方式への変更をはじめとして、状況に応じた対応をとる必要が生じ、各事業の運営は様々な影響を受けた。

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 1,726 冊(前年度末比 0.5%減))。

本年度は、「民法改正とマンションの管理組合運営」、「マンションを 100 年以上使っていくために今やるべきこと」、「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」、「外部専門家を活用した管理運営を考える」、「マンションの定期借地権の基礎知識」、「管理組合の理事会運営・総会運営の基礎知識」等に係る特集や基礎講座を掲載した。また、「分譲マンション共用部分の改修工事等に対する地方公共団体の助成制度」、「マンション管理業者への全国一斉立入検査結果(令和元年度)について」等について情報提供した。

なお、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため勤務体制を縮小した影響により、やむを得ず 5 月号は休刊としたが、代替として 10 月にマンション管理適正化法等改正の増刊号を発行した。

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、「名誉毀損」、「管理組合資料等の謄写請求」、「民泊使用差止」等に関する裁判例、「マンション管理適正化法及びマンション建替え等円滑化法に関する法律の一部を改正する法律の概要」、「マンション管理委託契約における重要事項説明書・契約成立時の書面・管理事務報告書の電磁的方法による交付に係るガイドライン」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 5,192 件(前年度末比 2.6%増)、うち、有料利用分は 1,406 件(前年度末比 1.2%減)となった。

3 図書及び資料の提供

管理組合等に対する知識の伝達や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。6 月に「令和 2 年度版新選マンション管理基本六法」及び「令和 2 年度版 マンション管理の知識」、12 月に「マンション管理基本法令集(令和 2 年 12 月 15 日改訂)」を発行した。

また、マンション管理適正化法等改正の概要を紹介するリーフレット「マンション管理・再生は新時代へ」を 11 月に、マンション購入者向けのパンフレット「買う前に知っておくマンション管理の基礎知識」を令和 3 年 3 月に発行した。

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、電話等により必要な指導、助言を実施した。

相談件数は9,476件（前年度比9.6%増）であった。

主な相談内容は次のとおりである。

【令和2年度相談項目 上位10項目】（上位10項目件数合計7,793件、全体の82.2%）

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	2,027	21.4%	⑥ 会計・財務、税務、保険	521	5.5%
② 理事会・役員	1,474	15.6%	⑦ マンション管理適正化法	230	2.4%
③ 総会	1,329	14.0%	⑧ マンションにおける事故	211	2.2%
④ 管理組合と管理会社	1,002	10.6%	⑨ 大規模修繕工事の準備	208	2.2%
⑤ 管理組合の日常運営	588	6.2%	⑩ 建物・設備の維持管理	203	2.1%

上記以外の相談項目には「騒音・ニューサンス」、「長期修繕計画の作成・見直し」、「大規模修繕工事の実施」等がある。

また、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。

なお、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管理組合における対応等についてQ&Aを作成し、同年3月27日及び5月20日にホームページに掲載し周知した。

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、8,659組合（前年度末比0.2%増）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233件（前年度末比15.6%減）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、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、（一社）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無料訪問説明を休止せざるを得ない状況であったものの、昨年度（令和2年2月）に行った制度の見直し、機能の追加などに関する問い合わせやホームページからの資料請求が大幅に増加し、単年度の新規登録としては過去10年間で最も多い39件の登録があり、年度末の登録件数は422件（前年度末比8.5%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、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した。

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2年度	前年度比	令和2年度末	前年度末比
件 数	340 件	24.9%減	2,724 件	4.0%増
金 額	9,850,800 千円	15.7%減	44,964,224 千円	1.5%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16会場で計19回開催し、参加者数は455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	8会場	9回	217名	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理の基礎について ・大規模修繕工事の進め方とポイント ・マンションの長期修繕計画等
近畿圏	6会場	8回	201名	
その他	2会場	2回	37名	
計	16会場	19回	455名	

・新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴い、例年実施しているセミナーのうち、開催が延期又は中止となるものが相当数あった。その中には資料送付を行ったものもあった。

(2) マンション管理特別セミナーの実施

・改正民法及びマンション管理適正化法等改正の概要と管理組合運営への影響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3年3月24日	東京	215名

・老朽化するマンションの管理の適正化並びに改修及び建替え・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2020」を7都市で開催した（参加者数702名）。また、セミナーに参加できなかった方のために、東京会場で使用した資料に基づき事前収録した講演映像をホームページで公開した（令和3年1月4日～3月31日）。

開催日	開催地	参加者数
令和2年11月2日	東京	255名
令和2年11月5日	大阪	181名
令和2年11月18日	名古屋	83名
令和2年11月24日	札幌	36名
令和2年12月3日	広島	30名
令和2年12月4日	福岡	65名
令和2年12月17日	仙台	52名
	計	702名

- ・ なお、セミナーの実施に際しては、参加者の検温、マスク着用の徹底、会場定員の半分以下での利用などの新型コロナウイルス感染症対策をとった。

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、6件の講師派遣と24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次のとおり実施した。

- ・ 新型コロナウイルス感染防止対策で令和元年度から持ち越した第3日程分について、令和2年6月に自宅学習方式により実施した。
 - ・ 令和2年度分についても自宅学習方式により実施した。
- (講習修了者数：令和元年度第3日程分644名、令和2年度分2,478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回開催し、マンション管理における新型コロナウイルス感染症への対応、長期マネジメント計画普及促進、マンションの空き家対応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、供給時期別の性能向上を伴う改修工事の分析、住宅金融支援機構融資利用マンションにおける大規模修繕工事費の分析結果、超長期修繕基本計画の活用提案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、計画策定の手引きの検討を行い、「マンションの長期マネジメント計画の手引き（案）」及び「マンションの長期マネジメント計画のすすめ」を8月にホームページで公表した。

(2) 長期修繕計画の適正性評価に関する調査

マンション管理センターで提供している「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」の有効性の検証及び適切な長期修繕計画作成に必要な事項について調査を行った。

(3) マンション管理士の業務実態把握調査

マンション管理士の活用方策を検討するための基礎資料とするため、ヒアリングによりマンション管理士の活動状況の実態調査を行った。

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

新型コロナウイルス感染拡大により管理組合運営に苦慮するマンション管理組合に向けて「新型コロナウイルス感染拡大における通常総会開催に関するQ&A」、「マンション管理組合の総会や理事会をITを活用して開催することに関するQ&A」等の情報を提供し、管理組合運営の円滑化に寄与した。

また、マンション管理組合等に対する情報提供として、「マンションの長期マネジメント計画の手引き（案）」及び「マンションの長期マネジメント計画のすすめ」、マンション管理適正化法等改正の概要を紹介するリーフレット「マンション管理・再生は新時代へ」、マンション購入者向けのパンフレット「買う前に知っておくマンション管理の基礎知識」等について掲載した。

その他、特別セミナー「マンション再生セミナー2020」に参加できなかった方のために、東京会場で使用したセミナー資料に基づき事前収録した講演映像を、期間限定で公開した（再掲）。

(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9,939名（前年度末比4.2%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29日（日）に第20回目となる令和2年度マンション管理士試験を8試験地13会場において実施した。受験申込者数は14,486名（前年度比3.8%増）、受験者数は12,198名（前年度比1.5%増）、受験率は84.2%（前年度86.1%）であった。

令和3年1月15日（金）に合格発表を行った。合格者数は1,045名、合格率は8.6%であった。これにより合格者数の累計は38,583名となった。

なお、試験の実施に際しては、新型コロナウイルス感染防止のため、会場数、教室数を増やして受験者相互の距離を広げるとともに、マスク着用を求めた。また、会場入り口で健康状態についての申告書を提出させて、発熱など体調不良の者が入室することのないよう配慮した。

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26,279名（前年度末比619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2年度の発行者数は1,234名で、有効なマンション管理士証の保有者数は7,507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。また、令和元年度に、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～」を刊行したが、引き続き、希望者に無償で配布した。

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、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、マンション管理適正化法等改正への対応方針等について、情報・意見交換を行った。

VIII 評議員会等の開催状況

令和2年度定時評議員会、第1回理事会及び第2回理事会については、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、その開催を見合わせ、定款の規定に基づき、書面による同意の意思表示に基づく決議等を行ったところである。

1 評議員会

・令和2年度定時評議員会

書面同意年月日 令和2年6月24日

書面同意事項 決議の省略に係るもの

第1号議案 令和元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

報告の省略に係るもの

令和元年度事業報告並びに令和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

2 理事会

・令和2年度第1回理事会

書面同意年月日 令和2年6月3日

書面同意事項 決議に係るもの

第1号議案 令和元年度事業報告及び決算の承認に関する件

第2号議案 評議員会の決議等を省略する提案に関する件

・令和2年度第2回理事会

書面同意年月日 令和2年6月24日

書面同意事項 決議に係るもの

第1号議案 理事長の選定に関する件

第2号議案 専務理事及び執行理事の選定に関する件

報告の省略に関するもの

令和2年度定時評議員会（書面同意）第3号議案

・令和2年度第3回理事会

開催年月日 令和2年10月16日

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2年度第4回理事会

開催年月日 令和3年3月10日

主な決議事項等 第1号議案 令和3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