

令和3年度事業報告書

マンションストック戸数は令和2年末で675万戸を超え、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、令和2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法」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3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、令和4年4月1日に全面施行されたマンション管理適正化法等改正法により創設されたマンションの管理計画認定制度の申請手続の円滑化を目的とする「管理計画認定手続支援サービス」の開始に向け、システムの開発、管理計画への適合状況を事前に確認するマンション管理士を対象とした講習等を行った。

なお、新型コロナウイルス感染症の終息が見通せない中において、当センターとしても、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継続した。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におけるWEB方式と教室方式の選択による受講の試行実施など、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 1,687 冊(前年度末比 2.2%減))。

本年度は、令和 4 年 4 月 1 日のマンション管理適正化法等改正法の全面施行に向けて発出された、「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」、「管理計画認定に関する事務ガイドライン」、「助言・指導及び勧告ガイドライン」や、標準管理規約の改正、長期修繕計画等についての各種ガイドラインの改訂に関する解説記事を掲載し、情報提供を行った。また、管理組合理事長に選任された場合の仕事内容と心構え、マンション建物・設備や滞納管理費への対応などの基礎知識、オンライン会議システムの導入などを活かした管理組合の運営、令和 2 年のマンション関連判例等についても情報提供を行った。

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。本年度は国土交通省から発出された「マンション標準管理規約改正版(単棟型・団地型・複合用途型)全文及び同コメント」、「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」を収録したほか、「管理費等滞納者に対する将来発生する管理費等も含めた請求」、「区分所有権売渡請求が棄却された事例」、「専有部分をシェアハウスに供することの禁止を認めた事例」等に関する裁判例を新たに掲載した。

マンション管理サポートネット利用者は 5,318 件(前年度末比 2.4%増)、うち、有料利用分は 1,375 件(前年度末比 2.2%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。令和 3 年 6 月に「令和 3 年度版マンション管理の知識」及び「令和 3 年度版マンション管理基本六法」、7 月に「分譲マンション管理組合の『大規模修繕工事専門委員会運営細則モデル(改訂版)』」、9 月に「改正マンション標準管理規約(単棟型・団地型・複合用途型)」、令和 4 年 3 月に「マンションの管理の相談事例の解説～マンション管理センターに寄せられる相談事例から～」を発行した。

また、マンションの空き住戸により発生する管理上の問題点に対して管理組合として考えられる対応方策などを整理した「管理組合のためのマンションの空き住戸対応マニュアル」を令和 4 年 2 月にホームページで公表した。

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9,814件（前年度比3.6%増）であった。

主な相談内容は次のとおりである。

【令和3年度相談項目 上位10項目】（上位10項目件数合計7,675件、全体の78.2%）

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	2,207	22.5%	⑥ 会計・財務、税務、保険	557	5.7%
② 理事会・役員	1,398	14.2%	⑦ 長期修繕計画の作成・見直し	279	2.8%
③ 総会	985	10.0%	⑧ マンション管理適正化法	272	2.8%
④ 管理組合と管理会社	890	9.1%	⑨ マンションにおける事故	245	2.5%
⑤ 管理組合の日常運営	603	6.1%	⑩ 建物・設備の維持管理	239	2.4%

上記以外の相談項目には、「大規模修繕工事の準備」、「大規模修繕工事の実施」、「義務違反者」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3月及び5月にホームページに掲載した「新型コロナウイルス感染拡大における通常総会開催等に関するQ&A」について、令和3年6月に改正されたマンション標準管理規約によりITを用いた総会開催が可能であること等が明確化されたことから、必要な見直しを行い、令和4年3月7日に改訂版を掲載し、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、8,655組合（前年度末比0.05%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330件（前年度末比41.6%増）となった。

4 マンションみらいネット事業の推進

新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、昨年度に引き続き、（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、一昨年度（令和2年2月）に行った制度の見直し、機能の追加などの効果

により、単年度の新規登録としては過去10年間で最も多かった昨年度に次ぐ38件（昨年度は39件）の登録があり、年度末の登録件数は446件（前年度末比5.7%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、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と協議の上、令和3年7月より1戸あたりの限度額を廃止し、マンション管理組合のニーズに応えたわかりやすい制度とした。

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3年度	前年度比	令和3年度末	前年度末比
件 数	376 件	10.6%増	2,828 件	3.8%増
金 額	12,162,800 千円	23.5%増	45,658,933 千円	1.5%増

6 管理計画認定手続支援サービスの提供

令和2年のマンション管理適正化法等改正法により新たに導入されたマンションの管理計画認定制度の円滑な実施を支援するため、管理計画の認定の申請をオンラインで行うことを可能にするとともに、認定基準への適合状況をマンション管理士が事前に確認（「事前確認」）し、併せて認定を受けたマンションを閲覧できるサイトを提供する「管理計画認定手続支援サービス」の実施に向けて、国土交通省との緊密な連携の下に、システムの開発、事前確認を行うマンション管理士に修了を義務づける講習（事前確認講習）の実施等を行った。

また、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本方針（令和3年国土交通省告示第1286号）において「新築マンションを対象とした管理計画を予備的に認定する仕組みについても、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な措置を講じていく必要がある」とされたことを踏まえて、分譲時点で適切な管理計画を作成している新築マンションを認定する「予備認定」の仕組みを提供することとし、国土交通省との緊密な連携の下に準備を行い、令和4年4月より開始した。

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14会場で計23回開催し、参加者数は1,145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	6会場	12回	624名	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理の基礎について ・改正マンション標準管理規約の概要 ・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	9回	435名	
その他	2会場	2回	86名	
計	14会場	23回	1,145名	

・新型コロナウイルス感染症まん延防止等重点措置実施に伴い、例年実施しているセミナーの開催を中止したものが相当数あった。

(2) マンション管理特別セミナーの実施

- ・「マンション標準管理規約の改正及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律の一部を改正する法律の概要と管理組合運営への影響等についての解説セミナー」を開催した。

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、収容人数を会場定員の半数以下に抑えて実施するなどの新型コロナウイルス感染症対策をとった。

開催日	開催地	参加者数
令和3年10月20日	大阪	129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、「令和3年度マンション再生Webセミナー」をホームページで公開した（公開期間：令和4年2月1日から3月31日 視聴者数2,399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26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実施した。

令和3年度においては、新型コロナウイルス感染防止対策を踏まえ、試行的にWEB方式を導入し、教室方式とのいずれかを選択して受講できるようにした。

（講習修了者数：令和3年度3,715名（WEB方式2,931名、教室方式784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、第三者管理方式の実態と課題、マンションの空き住戸対策、修繕積立金へのリバースモーゲージ制度の導入支援事業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、高経年マンションの現状と耐震化をめぐる課題、2020年度マンションリフォーム工事調査結果、マンションの長期的な設備改修への取組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) 高経年マンションの耐震化の取組に関する調査

高経年マンションの耐震化への取組の進捗状況や課題等の実情を把握するため、耐震診断を実施したマンションに対する実態調査を行った。

(2) マンション管理士の活用方策検討調査

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、日本マンション学会と協力し、マンション管理士の業務実態等についてアンケート調査を実施した。

(3) マンションの空き住戸対策についての調査

マンション管理研究会における議論を踏まえて、マンションの空き住戸による管理上の問題点や対応方策について検討を行い、「管理組合のためのマンションの空き住戸対応マニュアル」を取りまとめ、2月にホームページで公表した（再掲）。

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

管理組合運営の円滑化に寄与するため、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（改訂版）」、「ITを活用した総会・理事会の開催に関するQ&A（改訂版）」等の情報を提供した。

また、マンション管理組合等に対する情報提供として、マンションの空き住戸により発生する管理上の問題点に対して、管理組合として考えられる対応方策などを整理した「管理組合のためのマンションの空き住戸対応マニュアル」を作成し、掲載した（再掲）。

さらに、特別セミナー「マンション標準管理規約改正の概要及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律の一部を改正する法律の概要と管理組合運営への影響についての解説セミナー」に参加できなかった方のために、大阪会場で使用した講演資料を掲載した。

(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10,288名（前年度末比3.5%増）となった。（原則月1回発行。この他に随時臨時号を発行。）

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28日（日）に第21回目となる令和3年度マンション管理士試験を8試験地14会場において実施した。受験申込者数は14,562名（前年度比0.5%増）、受験者数は12,520名（前年度比2.6%増）、受験率は86.0%（前年度84.2%）であった。

令和4年1月14日（金）に合格発表を行った。合格者数は1,238名、合格率は9.9%であった。これにより合格者数の累計は39,821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27,077名（前年度末比798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3年度の発行者数は984名で、有効なマンション管理士証の保有者数は8,147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、引き続き「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、マンション管理適正化法等改正法への対応状況等について、情報・意見交換を行った。

Ⅷ 評議員会等の開催状況

令和3年度定時評議員会については、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3年度定時評議員会

書面同意年月日 令和3年6月24日

書面同意事項 決議に係るもの

第1号議案 令和2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 理事の選任に関する件

報告に係るもの

令和2年度事業報告

令和3年度事業計画及び収支予算（変更）

公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律第11条の規定に基づく変更認定申請

2 理事会

・令和3年度第1回理事会

開催年月日 令和3年6月4日

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の変更の承認に関する件

第2号議案 令和2年度事業報告及び決算の承認に関する件

第3号議案 公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律第11条の規定に基づく変更認定申請に関する件

第4号議案 役員等賠償責任保険契約更新に関する件

第5号議案 評議員会の決議等を省略する提案に関する件

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3年度第2回理事会

開催年月日 令和4年3月11日

決議事項等 第1号議案 令和4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