

令和4年度事業報告書

マンションストック戸数は令和3年末で約686万戸にのぼり、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。

こうした状況を踏まえ、国においては令和2年6月に公布した「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。）により、地方公共団体をマンション管理に関する行政主体として法律上初めて位置づけ、マンション管理適正化推進計画の作成、マンションの管理計画認定、管理適正化のための助言・指導等の仕組みを設けるとともに、マンションの建替え等の円滑化を図る措置を拡充したところである。

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4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。

特に令和4年度においては、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開始に合わせて、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」の提供を開始するとともに、「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」（令和3年9月28日国土交通省告示第1286号）に基づく新築マンションを対象とする認定の仕組み（予備認定）を開始したところである。

なお、新型コロナウイルス感染症による社会的影響が続く中において、当センターとしても、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 1,669 冊(前年度末比 1.0%減))。

本年度は、「マンションへの電気自動車等の充電設備導入を考えるー既存分譲マンションへの電気自動車 (EV)・プラグインハイブリッド車 (PHEV) 充電設備導入マニュアル」、「これから給排水管の改修を行うための基礎知識」、「マンションの耐震工事の基礎知識」、「総会運営の基礎知識」、板橋区、大阪市、京都市、福岡市、名古屋市、横浜市、所沢市及び神戸市の「マンション管理適正化推進計画・管理計画認定制度について」、「東京都の「マンション管理適正化推進計画と管理計画認定制度」と「東京マンション管理・再生促進計画」について」等を掲載し、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により改訂された「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」、「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」、「マンション敷地売却ガイドライン」等を収録したほか、「コミュニティ費用について支払義務不存在の確認を求めたが認められなかった事例」、「マンション駐車場で、除雪されていないために凍結した部分で転倒事故にあった組合員に対して、安全配慮義務違反に基づく賠償責任が認められた事例」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 5,486 件 (前年度末比 3.2%増)、うち、有料利用分は 1,393 件 (前年度末比 1.3%増) 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 4 年 8 月に「マンション管理基本法令集(令和 4 年 8 月 31 日改訂版)」、11 月に「長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン活用の手引き～長期修繕計画と修繕積立金のチェックポイント～(2022 年改訂版)」、令和 5 年 2 月に「マンション管理組合 新任理事のための基礎講座(改定版)」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、電話等により必要な指導、助言を実施した。

相談件数は11,744件（前年度比19.7%増）であった。

相談件数が大幅に増加した主な要因は、令和4年7月から管理計画認定手続支援サービス等に関する相談を加えたため、令和4年7月から令和5年3月末までの相談件数は1,486件であったが、これを除いた相談件数も10,258件と、前年度比4.5%増（444件増）であった。

主な相談内容は次のとおりである。

【令和4年度相談項目 上位10項目】（上位10項目件数合計7,943件、全体の67.6%）

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	1,947	16.6%	⑥ 会計・財務、税務、保険	554	4.7%
② 理事会・役員	1,564	13.3%	⑦ 大規模修繕工事の準備	314	2.7%
③ 総会	1,110	9.5%	⑧ 長期修繕計画の作成・見直し	312	2.7%
④ 管理組合と管理会社	954	8.1%	⑨ マンション管理適正化法	292	2.5%
⑤ 管理組合の日常運営	622	5.3%	⑩ マンションにおける事故	274	2.3%

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」、「義務違反者への対応」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。

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、8,633組合（前年度末比0.25%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370件（前年度末比12.1%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、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、近年では比較的好調であった昨年度と同数の38件の登録があり、年度末の登録件数は467件（前年度末比4.7%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契約実績及び同年度末の保証債務残高は、次表のとおりであり、それぞれ件数、金額ともに増加している。

なお、融資の条件については、管理計画認定を取得したマンションが借入を行う場合及び省エネルギー対策工事を行う場合についての金利の引き下げが、機構等により令和4年10月から開始されたところである。

区 分	債務保証契約実績		保証債務残高	
	令和4年度	前年度比	令和4年度末	前年度末比
件 数	404 件	7.4%増	2,900 件	2.5%増
金 額	13,226,900 千円	8.7%増	48,231,086 千円	5.6%増

6 管理計画認定手続支援サービスの提供

(1) 管理計画認定手続支援サービス

令和4年4月1日のマンションの管理計画認定制度の開始に合わせて、マンションの管理計画認定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」の提供を開始した。

認定を受けたマンションを閲覧できる「管理計画認定マンション閲覧サイト」に令和4年度に掲載した件数は36件となり、そのうち管理計画認定手続支援サービスを利用したものは32件となった。

(2) 予備認定

令和4年4月1日より予備認定の申請受付を開始し、令和4年度の認定件数は、654件となった。

(3) 事前確認講習

管理計画認定手続支援サービスに係る事前確認及び予備認定に係る認定基準の審査（適合確認）を行うマンション管理士を対象とする事前確認講習を実施した。（第1回（令和4年3月28日から5月9日まで）講習修了者数：2,196名、第2回（令和4年8月1日から8月31日まで）講習修了者数：337名）

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28会場で計43回開催し、参加者数は1,827名であり、新型コロナウイルス感染拡大以前の状況に戻りつつある。

地域	会場数	開催数	参加者数	主なテーマ
首都圏	14 会場	22 回	1,052 名	・マンション管理の基礎について

近畿圏	10 会場	17 回	592 名	・長期修繕計画と大規模修繕工事 ・マンション管理適正化法改正と管理 計画認定制度について等
その他	4 会場	4 回	183 名	
計	28 会場	43 回	1,827 名	

(2) マンション管理特別セミナーの実施

- ・「大規模修繕工事と修繕積立金の意義及び管理計画認定手続きの概要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5年3月14日	東京	230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、8件の講師派遣と39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4年度においては、新型コロナウイルス感染防止対策やIT化の推進の観点を踏まえ、WEB方式を基本としつつ、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4年度3,292名 (WEB方式2,762名、教室方式530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、地方公共団体におけるマンション管理計画認定制度への取組状況、マンション管理士の活用方策、マンション区分所有法制の国際比較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耐震化の取組、高経年マンションの大規模修繕工事、省エネ対策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、NPO耐震総合安全機構と協力し、耐震診断を実施したマンションに対する実態調査と課題の分析を行った。

(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、管理組合におけるマンション管理士の活用状況等についてヒアリング調査を実施した。

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。

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

管理計画認定制度の開始に伴い、「管理計画認定手続支援サービス」、「予備認定」、「事前確認講習」の各専用ページを新設するとともに、認定を取得したマンションを閲覧サイトで公開する等、制度の着実な実施に努めた。

また、特別セミナー「大規模修繕工事と修繕積立金の意義及び管理計画認定手続きの概要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、東京会場で使用した講演資料を掲載した。

さらに、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）」等の情報を引き続き提供した。

(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10,527名（前年度末比2.3%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27日（日）に第22回となる令和4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14,342名（前年度比1.5%減）、受験者数は12,209名（前年度比2.5%減）、受験率は85.1%（前年度86.0%）であった。

令和5年1月5日（木）に合格発表を行った。合格者数は1,402名、合格率は11.5%であった。これにより合格者数の累計は41,223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、会場入口で受験者全員について検温を実施し、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。

また、令和4年度の試験において、出題ミスが発生したことを踏まえ、このような誤りが二度と生じないように、再発防止に向けた取り組みを進めた。

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28,005名（前年度末比928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、有効なマンション管理士証の保有者数は8,408名（対前年度比261名増）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の施行状況等について、情報・意見交換を行った。

VIII 評議員会等の開催状況

1 評議員会

- ・令和4年度定時評議員会

開催年月日 令和4年6月22日

決議事項等	第1号議案	令和3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
	第4号議案	役員及び評議員の報酬等の支給の基準の変更に関する件
報告事項		令和3年度事業報告
		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

2 理事会

・令和4年度第1回理事会

開催年月日 令和4年6月3日

決議事項等	第1号議案	令和3年度事業報告及び決算の承認に関する件
	第2号議案	役員等賠償責任保険契約更新に関する件
	第3号議案	令和4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4年度第2回理事会

開催年月日 令和4年6月22日

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	専務理事及び執行理事の選定に関する件

・令和4年度第3回理事会

開催年月日 令和5年3月8日

決議事項等	第1号議案	令和5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