

令和6年度事業報告書

マンションストック戸数は令和5年末で約704万戸を超え、国民のおよそ1割超が居住する代表的な居住形態となっているが、居住者の高齢化と建物の高経年化という「二つの老い」も進んでおり、長期修繕計画に沿った適切な修繕の実施や、想定される地震に備えたマンションの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に加え、改修・建替え等のマンション再生への取組みや管理不全等の社会的問題を起こさないための対応等が喫緊の課題となっている。

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」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の認定、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。

これを受けて当センターにおいても、マンションの管理計画認定手続の負担軽減等を目的とする「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）」（以下「基本方針」という。）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）を開始し約3年が経過したところである。

その後、法務省の法制審議会において、「建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69条）」の見直しに関する要綱が審議、決定され、国土交通省においても、令和6年度に、「社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 マンション政策小委員会」において、マンションの管理適正化・再生円滑化に向けた取組の強化等に関するとりまとめが行われ、これら両方の内容を包含する「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律案」を令和7年3月4日に国会に提出するなど、国としてもマンションの管理や再生に対する取り組みを推進しているところである。

このようにマンション管理の適正化へ向けた取り組みの重要性が高まるなか、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6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。

I マンション管理に関する情報及び資料の提供

1 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10,200冊、うち有料定期購読は1,599冊）。

本年度は、次のような内容を掲載し、情報提供を行った。

【特集】

『「区分所有法制の改正に関する要綱」の解説』、『管理計画認定制度の今後の方向性』、『マンション標準管理規約の見直しの方向性』、『「マンションにおける外部管理者方式等

の活用に関するガイドライン」について』、『令和5年度マンション総合調査結果概要』、『マンションの管理の状態は？令和5年度マンション総合調査結果から考える』、『「マンション管理適正評価制度」について』、『「マンション管理適正化診断サービス」について』、『地震による被災マンションの復旧工事を考える』、『外部管理者方式に関する予備認定基準有識者検討とりまとめ』、『管理組合の会計方式の基礎知識』など

【行政情報】

『マンションの管理計画認定に関する事務ガイドラインの改定について』、『大阪市と仙台市の「防災への取組」』など

【基礎講座】

『「マンション標準管理委託契約書」の基礎知識』、『理事会運営の基礎知識』、『管理組合の総会の基礎知識』など

【マンスリーニュース】

『耐震補強工事を含む総合的改修工事の計画と実施』、『2,000万円の修繕積立金不足を乗り越えた活動』、『管理組合の「管理計画認定」取得への取組の紹介』、『工事前のアスベスト有無の事前調査が義務化されました』など

【技術レポート】

『マンションの窓の断熱改修のすすめ』、『エレベーターの安全確保について』、『マンションの建物・設備の日常・定期点検の基礎知識』など

その他

【法律の広場】、【活躍するマンション管理士】、【各地の管理組合からの情報】など

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。本年度は令和6年6月改正「マンション標準管理規約（単棟・団地・複合型）及び同コメント」、令和6年9月改定「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」、「予備認定基準（令和7年2月1日基準）における追加基準項目に関する事務運用指針」等を収録した。

このほか、「マンションの傾斜地の擁壁が崩れて通行人が死亡した事故について、亀裂の存在に気づいた管理員からの報告を受けた管理会社従業員の行為について、事故の発生を防止する義務を怠ったとして管理会社と連帯して損害賠償を求め、管理会社に対しても、使用者責任を負うとともに、速やかな通知義務と管理組合のために緊急性の高い業務を行う権限と義務を有していたとして、損害賠償請求が一部容認された事例」等に関する裁判例（令和5年12月15日 横浜地裁判決）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5,893件（前年度末比4.5%増）、うち、有料利用分は1,401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6年度は、令和6年7月に「令和5年度マンション総合調査報告書」、令和6年8月に「令和6年6月改正 マンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメント（単棟型）（団地型）（複合用途型）」、令和6年12月「マンション管理基本法令集（改訂版）」を発行した。また、耐震化進捗の支障となっている背景や理由、課題等についての調査結果をまとめた「高経年マンションの耐震化の取組みに関する実態把握調査報告書」を発行した。

これに加え、「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」や「買う前に知っておくマンション管理の基礎知識」などの資料を当センターのホームページ上に公開しており、無料でダウンロードを可能としている。令和6年度は、省エネ改修に取り組む上での留意事項などを解説したパンフレット「管理組合で取り組むマンションの省エネ改修」を作成し、全国の自治体や月刊マンション管理センター通信の購読管理組合などに配布するとともに、ホームページ上に無料で公開した。

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長期修繕計画作成・見直しとマンション大規模修繕工事の進め方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16,546件（前年度比16.1%増）であった。

管理計画認定手続支援サービス等に関する相談（4,557件）が前年度比38.9%増（1,276件増）、区分所有法・管理規約に関する相談（2,838件）が38.8%増（793件増）となったことが、センター全体の相談件数の増加につながった。

また、区分所有法・管理規約に関する相談も含めた管理組合運営等に関する相談件数は11,398件と前年度比9.1%増（955件増）であった。

管理運営等に関する主な相談内容は次のとおりである。

【令和6年度相談項目 上位10項目】（上位10項目件数合計9,950件、全体の60.1%）

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	2,838	17.2%	⑥会計・財務、税務、保険	718	4.3%
②理事会・役員	1,590	9.6%	⑦長期修繕計画の作成・見直し	431	2.6%
③管理組合と管理会社	1,262	7.6%	⑧建物・設備の維持管理	418	2.5%
④総会	1,128	6.8%	⑨大規模修繕工事の準備	361	2.2%
⑤管理組合の日常運営	902	5.5%	⑩マンションにおける事故	302	1.8%

上記以外の相談項目には、「マンション管理適正化法」、「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、8,241 組合（前年度末比 4.8%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 372 件（前年度末比 1.3%減）となった。

4 マンションみらいネットの提供

当センターのホームページに掲載しているマンションみらいネットの概要やメリット等を紹介する動画や（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の実施等、普及促進に努めた。その結果、令和 6 年度は 48 件の新規登録があり、年度末の登録件数は 509 件（前年度末比 5.6%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。

区 分	債務保証契約実績		保証債務残高	
	令和 6 年度	前年度比	令和 6 年度末	前年度末比
件 数	522 件	8.1%増	3,239 件	7.5%増
金 額	18,923,500 千円	6.1%増	64,799,164 千円	19.8%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

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」を、令和 5 年度に引き続き 3 年度目として提供した。その結果、令和 6 年度の認定件数は、1,506 件（非公開扱いの認定マンション 14 件を含む。対前年度比 910 件増）で、そのうち当センターの管理計画認定手続支援サービスを利用したものは 1,481 件（対前年度比 912 件増）となった。

(2) 予備認定

「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 年国土交通省告示第 1286 号）」に基づき適切な管理が期待される新築マンションを当センターが認定する「予備認定」の令和 6 年度の認定件数は、574 件（対前年度比 10 件減）となった。

また、令和 6 年 6 月 7 日に国土交通省が「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」を改訂したことを踏まえ、国土交通省のご協力の下に、当センターは「外部管理者方式に関する予備認定基準有識者検討会」を設置し、有識者により予備認定制度の基準の見直し（追加項目、適用関係等）について検討した。それを踏まえ、当センターでは、予備認定基準項目の追加を行い、予備認定基準（令和 7 年 2 月 1 日基準）として、令和 7 年 2 月 1 日から適用している。なお、追加した基準項目についての認定事務の

指針として、「予備認定基準（令和7年2月1日基準）における追加基準項目に関する事務運用指針」を作成し、当センターのホームページに公表した。

(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。令和6年度は、第4回（令和6年8月1日から9月10日まで）として実施し、講習修了者数は319名（令和5年度：439名）であった。この結果、これまでの合計の講習修了者は3,291名となった。

(4) フォローアップ研修

令和4年4月1日から管理計画認定制度や予備認定制度が開始され、制度開始以降、認定基準や運用に関してガイドラインが3回改正され、また、予備認定基準については、2月1日に見直しを実施している。このような事前確認講習受講以降の改正内容について、マンション管理士の理解促進等を目的とし、「ガイドラインの改正のポイント」、「管理計画認定制度に関するよくある質問」及び「予備認定基準（令和7年2月1日基準）における追加基準項目に関する事務運用指針」について、フォローアップ研修を令和7年2月5日に国土交通省と共催で実施した（735名参加）。

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、長期修繕計画作成・見直しと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35会場で計49回開催し、参加者数は2,184名（令和5年度：2,196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	17会場	25回	1,239名	・マンション管理の基礎について ・長期修繕計画と大規模修繕工事 ・管理計画認定制度及び管理計画認定手続支援サービスについて 等
近畿圏	14会場	20回	798名	
その他	4会場	4回	147名	
計	35会場	49回	2,184名	

(2) マンション管理特別セミナーの実施

「令和6年6月改正 マンション標準管理規約について」、「令和6年6月改定 長期修繕計画作成ガイドライン・マンションの修繕積立金に関するガイドラインについて」、「令和6年6月策定 マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドラインについて」の解説セミナーを開催した。

開催日	開催地	参加者数
令和6年8月23日	東京	400名
令和6年9月25日	大阪	235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、11件の講師派遣と36件の支援を行った（令和5年度：10件の講師派遣と45件の支援）。

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6年度においては、マンションの新築から再生までのライフサイクル全体を見通した管理及び再生の円滑化を図ることが重要となっていることを踏まえ、マンションの管理に関する法令及び実務に関する科目として、新たに「マンション建替えを含む再生に向けた管理組合の対応（合意形成）」に係る講義の時間を設けた。

また、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6年度2,666名（WEB方式2,085名、教室方式581名）（対前年度比167名減））

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、フランスにおけるマンションの荒廃とその予防・是正・除去制度、マンション管理適正評価制度の情報開示が市場価格に与える影響、高経年マンションの終活支援事例と小規模マンションの管理・運営支援事例、マンション法と開発概念との関わりについて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、マンションの給排水設備改修工事の現状と専有部分への影響、被災マンションの復旧工事について、超高層マンションの改修にむけた現状と課題、性能向上工事を進める際の工夫点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) 外部管理者方式における管理規約案の実態調査

令和5年度に申請された予備認定に係る申請資料の分析により、管理業者による外部管理者方式を採用している案件の管理規約案の状況を調査した。その結果については、「外部管理者方式に関する予備認定基準有識者検討会」に資料として提示するとともに、「マンション管理センター通信」に掲載した。

(2) マンションの防災対策への取組に関する実態調査

住民の高齢化が進む中で今後一層重要になるマンションの防災対策について管理組合向けに参考となる情報をまとめるため、各地のマンションにおける防災対策の取組事例に関する実態調査を行った。

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

マンション管理組合等に対して、行政の施策や当センターが提供するマンションみらいネット、管理組合登録、長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス、管理計画認定手続支援サービス等の事業及びマンション管理士試験等に関する情報を、ホームページを通じてタイムリーに提供した。

(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迅速かつ確実に提供するため、メールマガジンを配信し、登録者数は11,308名（前年度末比3.7%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24日（日）に第24回となる令和6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13,124名（前年度比0.3%減）、受験者数は10,955名（前年度比1.8%減）、受験率は83.5%（前年度84.7%）であった。

令和7年1月7日（火）に合格発表を行った。合格者数は1,389名、合格率は12.7%であった。これにより合格者数の累計は43,737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29,487名（前年度末比827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8,678名（対前年度比188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、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「活躍するマンション管理士」を刊行し、希望者に無償で配布した。

VII その他必要な事業

1 11月に首都圏及び関西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。

- 2 昨今の情報セキュリティを脅かす事象の多発を踏まえ、センターの業務に係るシステムへの外部からの攻撃に対する安全性を高める等の観点から、ウイルス対策ソフトを最新版に更新し、また、外部からの攻撃状況を毎月モニタリングするなどの対応を行った。

また、職員を対象としたウイルスメールテストを実施した。

VIII 評議員会等の開催状況

1 評議員会

・令和6年度定時評議員会

開催年月日 令和6年6月25日

決議事項等 第1号議案 令和5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 令和5年度事業報告

令和6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6年度第1回理事会

開催年月日 令和6年6月10日

決議事項等 第1号議案 令和5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6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6年度第2回理事会

開催年月日 令和6年6月25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 専務理事の選定に関する件

・令和6年度第3回理事会

開催年月日 令和7年3月10日

決議事項等 第1号議案 令和7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 代表理事及び業務執行理事による自己の職務の執行状況報告