

## 令和5年度事業報告書

マンションストック戸数は令和4年末で約694万戸にのぼり、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「二つの古い」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」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。

その後、令和4年度から令和5年度にかけて、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、決定されたところであり、併せて、国土交通省においても社会的な関心の高まりを見せているマンションの管理や再生について「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」を開催し、検討を行ったところである。これらの審議会・検討会には、当センターからも委員として参加している。

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5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。

なお、政府が令和5年5月8日に新型コロナウイルス感染症を感染症法上の5類感染症に位置付け、外出等の制限を見直したことを受けて、当センターにおいても、これまで実施してきた対面での相談等の一時中止措置等を撤廃した。

### 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11,000冊、うち有料定期購読は1,631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】

豊島区、港区、堺市、札幌市及び新潟市の「マンション管理適正化推進計画・管理計画認定制度」、「マンション長寿命化促進税制の新設」、「マンション標準管理委託契約書の改訂」、「マンション建替え事例から考えるマンション管理」、「管理組合の監事の役割と権限を考える」、「管理組合からみたマンション管理士の活用と評価」、「令和4年度マンションの耐震化に関する調査結果」、「今後のマンション施策のあり方について（国土交通省の検討会のとりまとめ）」、「熊本地震被災マンション復旧の課題」、「区分所有法制の改正に関する中間試案の概要」など

## 【行政情報】

東京都及び横浜市の「マンション防災への取組」など

## 【基礎講座】

「長期修繕計画作成・更新と修繕積立金見直しの基礎知識」、「大規模修繕工事をこれから実施するための基礎知識」など

## 【マンスリーニュース】

「管理適正化で『管理計画認定』取得へ取り組む」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。本年度は国土交通省により改訂された「令和5年4月追補版 マンションの修繕積立金に関するガイドライン」、「令和5年4月改訂 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2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」、「令和5年4月追補版 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」等を収録したほか、「コロナ禍のため書面による決議によって集会決議を行ったとするマンション管理組合に対して、区分所有者が同総会決議の取消等を求めたところ、書面決議の無効を認めた事例」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5,639件（前年度末比2.8%増）、うち、有料利用分は1,384件（前年度末比0.6%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5年度は、令和5年11月に「令和5年9月改訂 マンション標準管理委託契約書」を発行した。

また、「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」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HP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5年度は、耐震化の具体的な進め方や、課題解決のヒントを解説したパンフレット「高経年マンション耐震化のすすめ」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、HP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14,253件（前年度比21.4%増）であった。

相談件数増加の主な要因は、管理計画認定手続支援サービス、予備認定及び事前確認講習に関する相談件数が増えたことにあるが、これらの相談件数は3,281件で、前年度比120.8%の増であった。これらを除いた相談件数も10,972件と前年度比7%の増であった。

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5年度相談項目 上位10項目】（上位10項目件数合計8,774件、全体の61.6%）

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	2,045	14.3%	⑥管理組合の日常運営	741	5.2%
②理事会・役員	1,626	11.4%	⑦建物・設備の維持管理	403	2.8%
③総会	1,133	7.9%	⑧大規模修繕工事の準備	398	2.8%
④管理組合と管理会社	1,082	7.6%	⑨マンションにおける事故	323	2.3%
⑤会計・財務、税務、保険	765	5.4%	⑩マンション管理適正化法	258	1.8%

上記以外の相談項目には、「長期修繕計画の作成・見直し」、「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、8,659組合（前年度末比0.3%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377件（前年度末比1.9%増）となった。

#### 4 マンションみらいネットの提供

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もあって、令和5年度は32件の新規登録があり、年度末の登録件数は482件（前年度末比3.2%増）となった。

新型コロナウイルス感染症拡大防止のため休止していた（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については、令和5年7月1日に再開した。また、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を作成し、ホームページに掲載する等、普及促進に努めた。

#### 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5年度	前年度比	令和5年度末	前年度末比
件 数	483 件	19.6%増	3,014 件	3.9%増
金 額	17,833,050 千円	34.8%増	54,110,150 千円	12.2%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4年度に引き続き2年度目として提供した。その結果、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」への掲載ベースの件数は、令和5年度は578件となり、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562件となった。

##### (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5年度の認定件数は、572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。令和5年度は、第3回（令和5年4月11日から5月12日まで）として実施し、講習修了者数は439名であった。この結果、これまでの合計の講習修了者は2,972名となった。

### 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、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38会場で計49回開催し、参加者数は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	19会場	25回	1,284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	15会場	20回	764名	
その他	4会場	4回	148名	
計	38会場	49回	2,196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。

開催日	開催地	参加者数
令和5年9月1日	大阪	136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45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5年度においては、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5年度2,833名 (WEB方式2,219名、教室方式614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、地方公共団体のマンション管理計画認定制度、熊本地震からのマンションの復興、マンションを含んだエリアマネジメントの実態と課題、フランスとドイツの区分所有法制とマンション管理の実態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調査結果、新築時の工事費情報のマンション管理における活用、高経

年マンションの排水管更新工事、UR 賃貸住宅の長寿命化への対応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) 分譲マンションにおける第三者管理者方式に関する実態調査

予備認定申請資料の分析等により、新築分譲マンションにおける第三者管理者方式の導入状況や第三者管理者方式導入マンションにおける管理規約の内容等についての調査を実施し、調査結果を令和5年11月17日開催の国土交通省「第2回 外部専門家の活用のあり方に関するWG」に参考資料として提示するとともに、「月刊マンション管理センター通信」令和6年2月号に掲載した。

### (2) 高経年マンションにおける省エネ改修工事等への対応方策に関する検討調査

開口部や外壁の断熱改修など、高経年マンションにおいて今後増加が見込まれる省エネ改修工事について、先進事例の収集や関係者へのヒアリングなどを通じて、その円滑かつ効果的な実施方策等についての調査を実施した。

## 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

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10,904名（前年度末比3.6%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26日（日）に第23回となる令和5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13,169名（前年度比8.2%減）、受験者数は11,158名（前年度比8.6%減）、受験率は84.7%（前年度85.1%）であった。

令和6年1月5日（金）に合格発表を行った。合格者数は1,125名、合格率は10.1%であった。これにより合格者数の累計は42,348名となった。

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28,660名（前年度末比655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8,490名（対前年度比82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

1 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。

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、情報基盤の安全性を強化するための対応を行った。

また、職員を対象としたウイルスメールテストの検討を行い、今後の実施に備えた。

## VIII 評議員会等の開催状況

### 1 評議員会

#### ・令和5年度定時評議員会

開催年月日 令和5年6月26日

決議事項等 第1号議案 令和4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

報告事項 令和4年度事業報告

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

### 2 理事会

#### ・令和5年度第1回理事会

開催年月日 令和5年6月7日

決議事項等 第1号議案 令和4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5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5年度第2回理事会

開催年月日 令和6年3月5日

決議事項等 第1号議案 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