

その他のテーマに関する検討

①統計調査の項目見直し、調査結果の活用促進

- 国土交通省では、マンション管理に関する施策の効果を検証し、必要となる施策の提示を行うための基礎的な資料を得ることを目的として、「マンション総合調査」を5年毎に実施している。**次回は令和5年度に実施予定。**
- 調査対象はマンションの管理組合と区分所有者としており、**マンションの管理や組合運営の状況、区分所有者の組合活動への参加状況や管理に対する認識**などを把握している。
- 次回調査に向けて、**今後のマンション政策の検討に必要な情報を得るため調査項目の精査**を行っているところ。

調査項目

<管理組合向け>

- ① マンションの概要（完成年次、敷地面積等）
- ② 管理組合の運営（総会の開催状況等）
- ③ 管理規約等の作成及び改正
- ④ 管理組合の経理（管理費、修繕積立金の額等）
- ⑤ 長期修繕計画（作成状況、計画期間等）
- ⑥ 修繕・改修・建替えについて
- ⑦ 管理事務（管理業者の決定方法、委託内容等）
- ⑧ トラブルの発生状況

<区分所有者向け>

- ① 現在の住まい（マンションの取得方法、時期等）
- ② 管理組合活動への参加（総会の参加状況等）
- ③ マンションの管理に対する認識（規約の認知状況）

調査対象・数

全国のマンション管理組合及びマンションに居住する区分所有者から無作為抽出して調査を実施

【平成30年調査の結果】

	調査数	回答数（回答率）
管理組合	4,200件	1,688件（約40%）
区分所有者	8,400件	3,211件（約38%）

調査結果の反映

- 住生活基本計画における指標
 - ・「25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合」（成果指標）
 - ・「30年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定している管理組合の割合」（観測指標）
- 各種施策の検討にあたって必要な基礎データの分析 など

主な調査項目の見直し(案)

管理組合向け調査項目の現状と見直し案①

■ 所在等不明区分所有者への対応

- ・現在の状況：所在等不明区分所有者の発生予防等に資する組合員名簿や居住者名簿の作成状況について調査・把握済み。一方、当該調査項目は、調査時点の名簿の有無を把握しているのみであり、有効な名簿として活用できるものかは不明な状況。

→見直し案：名簿の更新状況に関する項目を追加。

■ 修繕積立金の安定的な確保方策

○ 計画期間全体における修繕積立金の平均額

- ・現在の状況：現在の修繕積立金の額について調査・把握済み。一方、特に段階増額積立方式については、調査時点の額のみを把握するだけでは積立計画の全体像の把握が困難。

→見直し案：修繕積立金の安定的な確保に係る施策の検討に活用するため、計画期間全体における平均額に関する項目を追加。

○ 修繕積立金の増額

- ・現在の状況：修繕積立金の「増額の有無」、「増額の時期」、「増額幅」について調査・把握済み。一方、修繕積立金の増額に関しては、計画に基づき増額ができていないかが重要であるが、その実態は把握できていない。

→見直し案：計画に基づく修繕積立金の増額状況に関する項目を追加。

○ 修繕積立基金

- ・現在の状況：修繕積立金の安定的な確保に有効と考えられる修繕積立基金の状況が把握できていない。

→見直し案：修繕積立基金に関する項目を追加。

■ 建物の性能向上工事の促進

- ・現在の状況：大規模修繕工事と一体となっていく性能向上工事（省エネ、バリアフリー、耐震改修）の状況については調査・把握済み。一方、その他の機会で行われる性能向上工事の実施状況が把握できていない。

→見直し案：性能向上工事の実施状況に関する項目の充実。

※ このほか、管理組合が存在しないマンションなどの実態把握についても検討が必要。

主な調査項目の見直し(案)

管理組合向け調査項目の現状と見直し案②

■ 組合役員のなり手不足への対応

○ 第三者管理方式

- ・現在の状況：外部専門家の活用状況において、管理者への就任状況について調査・把握済み。
→見直し案：第三者管理方式の実態把握に関する項目（外部専門家活用のパターンのごとの導入状況など）の充実。

○ 委任状による総会決議

- ・現在の状況：区分所有者の総会出席状況に関して、「委任状及び議決権行使書提出者」の状況を把握。一方、「委任状」と「議決権行使書提出者」の内訳については把握できていない。
→見直し案：「委任状」と「議決権行使書」の内訳が把握できる項目へ見直しすることで、総会決議の実態や管理運営に対する意識等を把握。

■ 法改正関連への対応

- ・現在の状況：管理計画認定制度の認知度や各基準に即した実態把握が不足。
→見直し案：今後、管理水準の維持向上を図るための施策等を検討するため、認定基準の内容を把握できる項目（管理規約の規定内容等）を追加。

区分所有者向け調査項目の現状と見直し案

■ 適切なマンション取引のための対応

- ・現在の状況：マンション購入時に考慮した項目として、「共用部分の維持管理状況」のみを調査・把握済み。
→見直し案：管理に関する情報開示の施策の検討の参考とするため、区分所有者がマンションの購入検討時に、具体的にどのような管理情報（総会の開催、長期修繕計画の見直しの状況等）について考慮したかに関する項目の追加。

■ 管理に対する区分所有者への意識啓発

- ・現在の状況：管理への満足度や管理規約の認知状況を調査・把握済み。
→見直し案：意識啓発が必要と思われる項目を把握する観点から、「総会決議内容の認知状況」等に関する項目を追加。

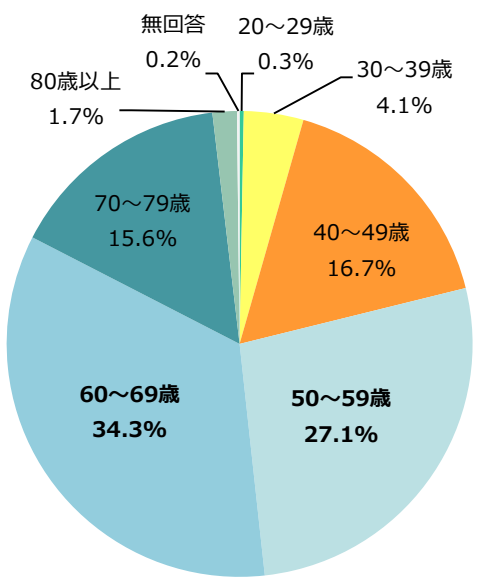
②マンション管理士の専門性向上

- マンション管理士は、規約の制定・変更や長期修繕計画の見直しの支援業務を行うなど、**管理組合の相談に応じ、助言等の支援を行うなどの役割**を担っている。
- また、2022年4月に施行されたマンション管理計画認定制度においては、(公財)マンション管理センターが実施する講習を受けたマンション管理士が、申請のあった管理計画が認定基準に適合するかの事前確認を行うなど、**マンション管理士の知見やノウハウを活かした取り組みも行われている**。
- 高経年マンションの急増や区分所有者の高齢化の進行等と相まって、管理組合が抱える課題は様々となっていることを踏まえ、**マンション管理士に求められる業務の内容は多様化**。

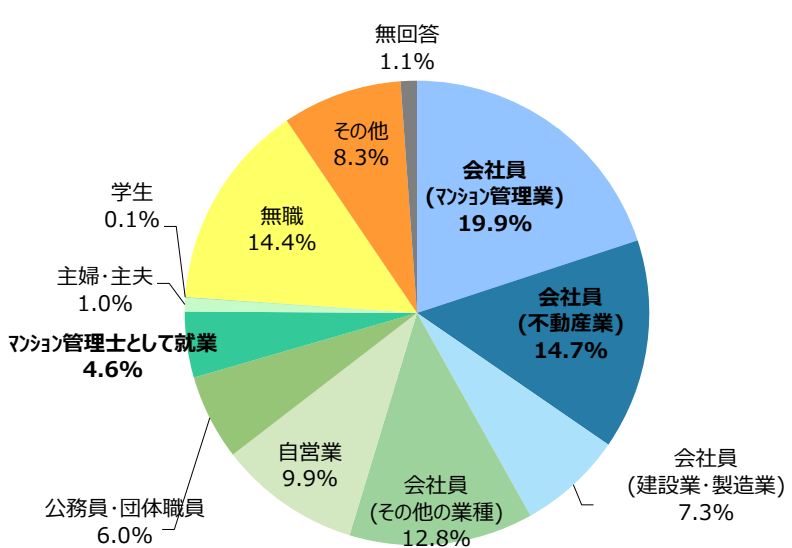
■マンション管理士の状況

マンション管理士の登録数 … **27,077人** (2021年度末)

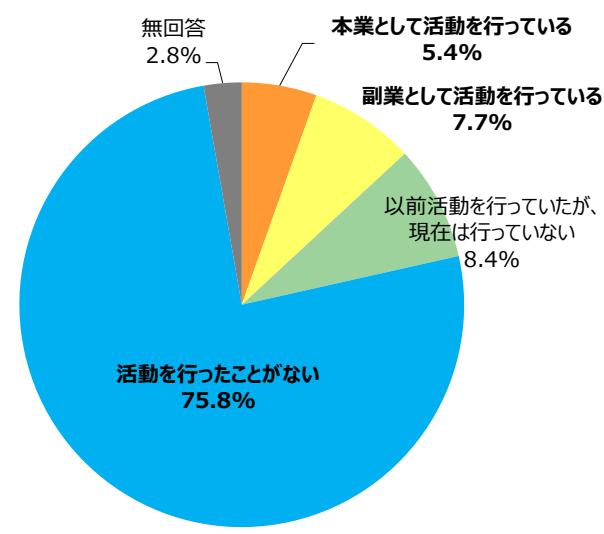
マンション管理士の年齢 (n = 5,562)



マンション管理士の職業 (n = 5,562)



マンション管理士としての現在の活動状況 (n = 5,562)



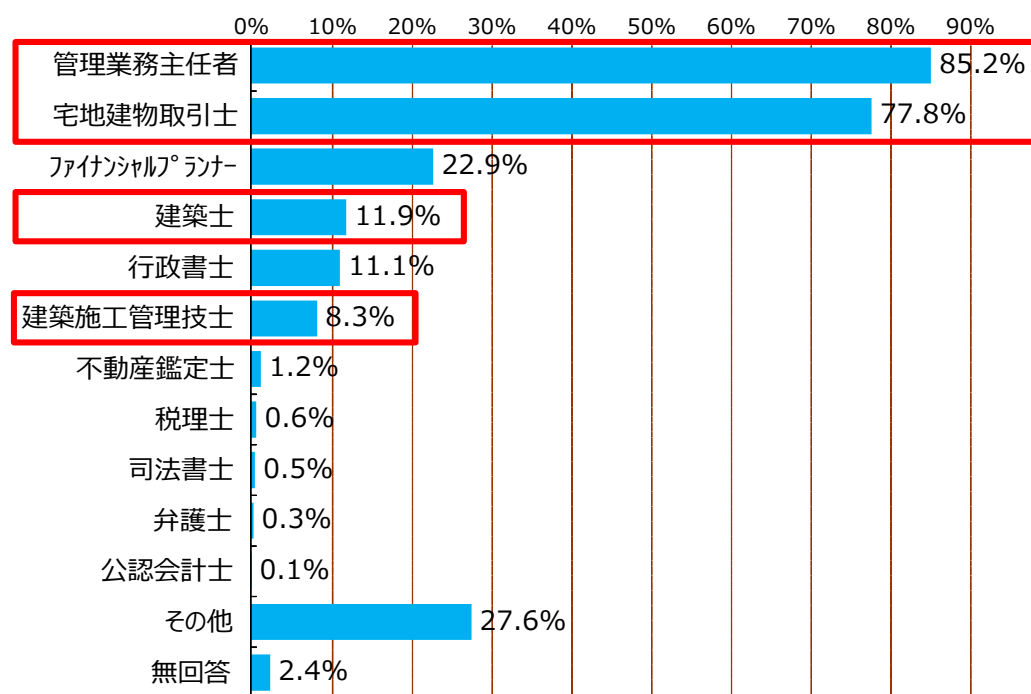
【出典】マンション管理士の業務についてのアンケート調査結果の概要 ((公財) マンション管理センター) (2017年実施) 4

マンション管理士以外の資格取得状況とスキルアップの方法

- マンション管理士が他に取得している資格としては、「管理業務主任者」と「宅地建物取引士」といった**不動産関係の資格取得率が高い**。一方、「建築士」や「建築施工管理技士」といった**建築関係の資格取得率は1割程度にとどまっている**。
- スキルアップの方法としては、「法定講習の受講」としているマンション管理士の割合が最も高く、次いで「専門図書やインターネットでの情報収集」、「各種団体が主催する講演会・セミナーへの参加」の順となっている。

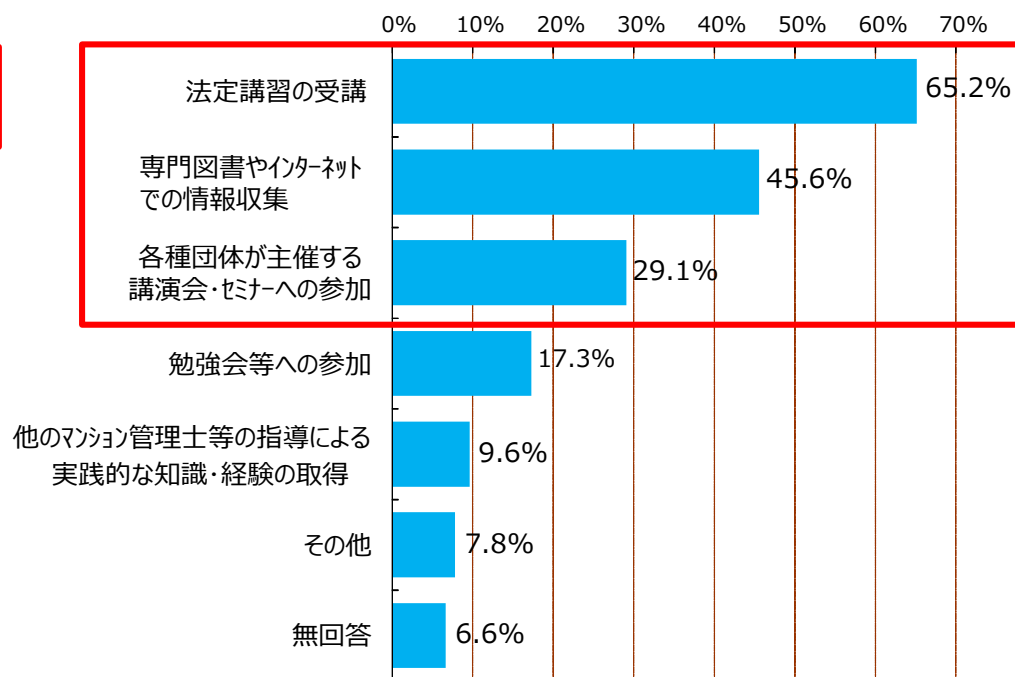
マンション管理士以外に取得している資格（複数回答）

(n=5562)



マンション管理士として行っているスキルアップの方法（複数回答）

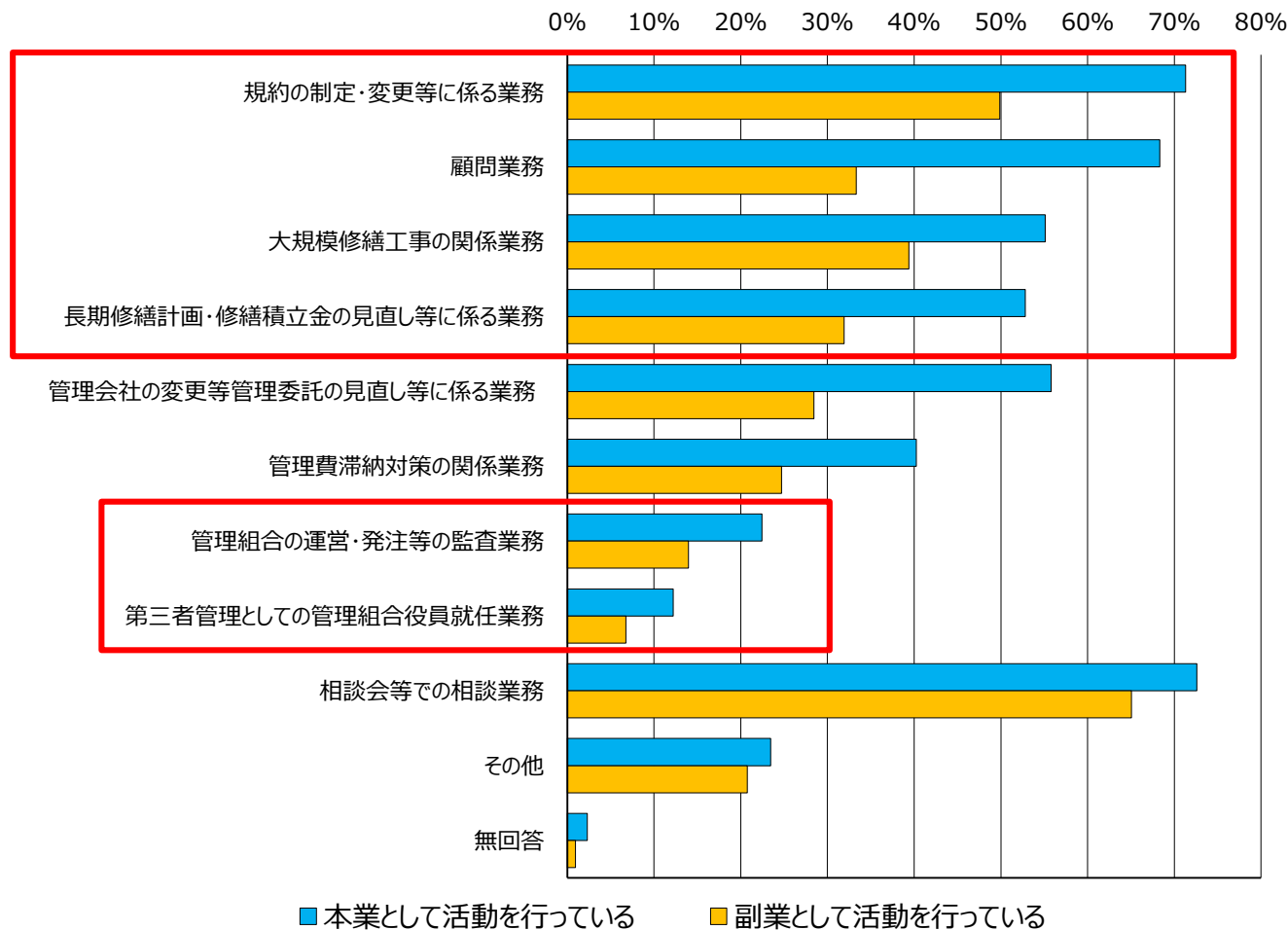
(n=5562)



マンション管理士業務の具体的な内容

- マンション管理士業務の具体的な内容としては、**規約の制定・変更や修繕に関する業務の割合が高い。**
- 一方、「**管理組合の運営・発注等の監査業務**」、「**第三者管理としての管理組合役員就任業務**」の割合は低い。

マンション管理士業務の具体的な内容



マンション管理士業務の実施状況等

- マンション管理士への業務の需要としては、**理事や監事、管理者として就任して監事等の事務を行う業務の割合が高い**。一方、**実際に経験したことがあるマンション管理士の割合は低い**。
- 今後、区分所有者の高齢化等に伴い、**自主管理マンションに対する組合支援の需要が増加**すると考えられる中、**自主管理マンションの事務管理業務を実施したことがあるマンション管理士は約3割程度**となっている。

マンション管理士の業務実態と組合のニーズとその差、能力

	実施	需要	差	能力保持率
管理組合の顧問業務	53.7(30.5)	85.4	+31.7	46.4
外部専門家監事業務	14.7(2.0)	59.6	+44.9	31.0
外部専門家理事業務	11.2(0.8)	61.2	+50.0	33.7
第三者管理者業務	9.3(0.0)	57.1	+47.8	17.3
管理会社の変更	49.4(12.6)	43.7	- 5.7	29.4
規約の作成・変更	71.8(32.9)	73.9	+ 2.1	51.8
管理費・修繕積立金の見直し	57.5(27.3)	66.6	+ 9.1	39.4
長期修繕計画作成の助言	64.9(27.4)	68.5	+ 3.6	34.5
大規模修繕工事関連	62.2(30.5)	62.8	+ 0.6	30.7
耐震改修の情報提供	32.4(30.9)	32.9	+ 0.5	11.9
建替えのコーディネート	8.5(0.0)	34.0	+25.5	6.2
災害の復興支援	8.9(1.6)	29.1	+20.2	5.4
自主管理の事務管理業務	30.5(6.9)	51.2	+20.7	21.6
単発の相談・助言	84.9(66.0)	67.4	-17.5	62.5
相談会の相談員	87.3(7.1)	66.0	-21.3	60.1
セミナーなどの講師	66.4(44.0)	56.3	-10.1	39.9
管理実態調査の調査員	60.6(26.2)	48.5	-12.1	50.7

<%>

アンケート調査の概要	
調査対象	・マンション管理士 性別：男性94.9%、女性4%、回答したくない1.1% 年齢：20代0.0%、30代2.1%、40代8.9%、50代17.6%、60代39.6% 70代28.8%、80代3.0% 所在地：首都圏56.6%、首都圏を除く大都市34.2%、その他9.2%
調査期間	・2021年12月～2022年1月
回収状況	・371人

実施：マンション管理士業務経験率、()内は4件以上の実施経験率
(マンション管理士として仕事をした経験がある259名対象)
需要：管理組合からのニーズが高いと考えられる業務との回答率
差：上記の需要の率－実施の率
能力保持率：単独で業務に対応できるとの回答率

(一社)日本マンション管理士会連合会の取り組み

- (一社)日本マンション管理士会連合会では、管理組合の財産の保全などを図る観点から、マンション管理士の過失や不正行為による**管理組合の金銭的損害を補償する目的とした制度を提供**するなどの取り組みが行われている。

<例>(一社)日本マンション管理士会連合会が提供する保険制度

マンション管理士賠償責任保険

○加入対象

(一社)日本マンション管理士会連合会の会員会に所属しているマンション管理士

○保険の対象行為

マンション管理士の業務につき行った行為(不作為を含む)に起因してマンション管理士が、過失などで管理組合や第三者に損害賠償請求された場合

○保険金の範囲

- ・被害者に支払うべき法律上の損害賠償金
- ・訴訟になった場合の訴訟費用、弁護士費用等
(業務行為賠償限度額 1 億円)

※マンション管理士による管理費の着服等の不正行為は保険適用外

管理組合損害補償金給付制度

○加入対象

認定マンション管理士が理事長(管理者)若しくは役員として管理組合口座銀行印鑑を預かる業務を受託する管理組合

○補償の対象行為

マンション管理士が不正行為(管理組合の所有する金銭に対する窃盗、強盗、詐欺、横領等の故意による侵害行為)を行った結果、管理組合が金銭的損害を被った場合

○補償額の範囲

1 回の不正行為につき3億円を上限として、実際の損害額に相当する損害補償金

論点

- 管理組合や区分所有者から求められる業務の多様化に伴い、どのような専門性の向上が求められるか（外部専門家としての会計監査・業務監査などの監事業務、所在等不明区分所有者への対応等）。
- マンション管理士の専門性の向上のため、どのような方策が考えられるか。