

平成 27 年度事業報告書

平成 27 年度のマンション着工戸数は、前年度の着工戸数が資材価格等の上昇や消費税引上げの影響等により減少していたこともあり、11.8 万戸（前年度比約 7.5% 増）と 3 年ぶりの増加に転じた。一方で、分譲マンション発売戸数は平成 27 年暦年で 7.8 万戸（前年比約 6.1% 減）と減少が続いた。なお、平成 27 年末のマンションストック戸数は約 623 万戸となった。

マンションストックは居住者の高齢化とともにマンションの高経年化が進み、改修・建替え等のあり方や、来るべき大地震に備えた耐震診断、耐震改修の更なる実施が課題となっている。さらに、シェアハウスや民泊問題に関連した分譲マンションの利用のあり方についても引き続き議論が行われている。

マンションに係る国の施策としては、平成 24 年からの「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」等を経て検討されてきた「マンションの管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」の改正が行われ、平成 28 年 3 月に公表された。これにより、第三者を管理者等に就任させることができるようにすること等が盛り込まれたところである。

また、住宅団地の再生の促進については、8 回にわたる検討委員会による取りまとめが発表され、都市再開発法等の改正案が国会に提出された。

なお、同年 3 月 18 日に新たに示された「住生活基本計画」の中には、マンション関係の基本的な施策として、維持管理・建替え・改修に関する施策の総合的な実施を図ること、及び、コミュニティ活動を居住者、管理組合、地方公共団体等の適切な役割分担の下に積極的に行われるよう推進することにより住宅地の魅力の維持・向上を図ること等が盛り込まれた。

一方、地方公共団体においてもマンション政策への取組みが強化されつつあり、平成 27 年度には、東京都において「良質なマンションストックの形成促進計画」が定められた。

このような中で、当センターとしては、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の業務等を的確に推進するため、以下の事業を実施した。

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の運営に必要な知識及び情報の提供を図るため、月刊情報誌「マンション管理センター通信」を発行した（月間発行数約 11,000 部）。この中で、本年度は、「基礎からわかる団地に関する区分所有法」、「計画修繕の基礎知識」や「電力の小売全面自由化」について特集した。

2 マンション管理サポートネットの充実と普及

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、マンション管理に関する Q & A、判例等の情報提供システムであるが、マンション管理組合、マンション管理士、マンション管理業者等に対して普及を促進し、アクセス用の CD 及び USB メモリーの配布件数は 4,063 件（うち、有料分は 1,403 件で、前年度比 5.3% 増）となった。

また、区分所有法第70条が憲法第29条に違反するかどうかに関する裁判例等、16件の判例等の追加掲載を行う等、四半期毎に掲載内容の更新及び内容の充実を図った。

3 テクノサポートネットによる情報提供

大規模修繕工事等を予定している管理組合に対し、マンションの点検調査を行う建築士事務所等（平成27年度末現在で、51グループ、339事務所）の情報を、ホームページの「テクノサポートネット掲示板」により引き続き提供した。

4 図書及び資料の提供

「マンション基本法令集」については、建替円滑化法の改正内容等を含む改訂版を発行した。

また、「平成27年度版マンション管理の知識」及び「平成27年度版新選マンション管理基本六法」を発行した。

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

(1) 相談業務の実施

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に関する相談について、必要な指導、助言を実施した。

平成27年度の電話、面談等による相談件数の合計は、8,222件と、平成26年度と比べて1.6%減少した。なお、相談内容としては、次表のとおり例年と同様「区分所有法・標準管理規約」の解釈や「理事会・役員」の運営、権限等に関するものが多かった。

また、「管理費等の対応」が減少した一方で、「マンションにおける事故」に関する相談が前年度に比べて増加した。

相談項目	件数	構成比	相談項目	件数	構成比
区分所有法・管理規約	1,697	20.6%	マンションにおける事故	319	3.9%
理事会・役員	1,143	13.9%	建物・設備の維持管理	249	3.0%
総会	901	11.0%	大規模修繕工事の準備	186	2.3%
管理組合と管理会社	727	8.8%	管理費等の対応	179	2.2%
管理組合の日常運営	597	7.3%	マンション管理適正化法	171	2.0%
会計・財務、税務、保険	573	7.0%	その他	1,480	18.0%
			合計	8,222	100.0%

(2) 委嘱弁護士による法律相談の実施

当センターの登録管理組合を対象とした「弁護士無料相談制度」により、弁護士の助言を必要とする法律相談について委嘱弁護士（全国7名）による無料相談を行った。件数は3件であった。

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、平成26年度末の8,245組合から、平成27年度末には124組合増加し、8,369組合となった。

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226件であった。

4 マンションみらいネット事業の推進

(1) 図書電子蓄積型の普及拡大

マンションみらいネットBコース（図書電子蓄積型）については、管理組合がより迅速かつ容易に登録できる手続き（スピード登録方式）を平成23年度に設定し、セミナーやホームページ等での周知を行った結果、平成27年度末のBコースの登録件数は58件（登録48件、コース変更10件）となった。

(2) 新規登録の拡大

地方公共団体やマンション管理士会等と連携したマンション管理組合の役員向けセミナー等での周知のほか、一般社団法人日本マンション管理士会連合会と協力して、マンションみらいネットのマンション管理士無料訪問説明を8回実施し、新規登録の拡大に努めた。

また、平成27年度は前年度に引き続き第20回建築再生展にブースを出展し、マンションみらいネットのデモンストレーションを行う等広くメリットの周知に努めた。

なお、平成27年度末の登録件数は376件と、前年度末の384件から8件の減少となった。

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平成27年度の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	
	平成27年度	前年度比	平成27年度末	前年度末比
件数	365件	13.0%増	1,618件	11.0%増
金額	10,080,000千円	29.5%増	27,531,861千円	15.6%増

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、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 48 会場で開催した。参加者数は計 2,515 名であった。

実施に際しては、管理組合の運営、大規模修繕工事、長期修繕計画及びマンションの震災対策の解説等、管理組合要望や、最近の管理事情を踏まえた内容とし、マンションストックの多い首都圏と近畿圏を中心に開催した。

地域	開催数	参加者数	主なテーマ
首都圏	28 会場	1,305 名	・マンション管理の基礎知識 ・大規模修繕工事の進め方とポイント ・マンション管理標準指針とみらいネット ・管理組合のための震災対策チェックリスト
近畿圏	13 会場	784 名	
その他	7 会場	426 名	
計	48 会場	2,515 名	

(2) マンション管理特別セミナーの実施

「マンションの管理に関する判例」の解説セミナーを 3 月に東京で開催し、151 名の参加があった。

(3) マンション管理センター創立 30 周年記念シンポジウムの実施

創立 30 周年を記念し、シンポジウム「これからのマンションとその管理を考える」を 11 月に東京で開催し、238 名の参加があった。

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、管理組合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、4 件の講師派遣と 62 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 3 回、計 60 会場で実施した（講習修了者数 1,993 名）。

マンション管理に関する調査及び研究

学識経験者等で構成するマンション管理研究会を開催し、マンションの新たな管理ルール、都市部におけるコミュニティ発展方策、複数棟からなる住宅団地の再生問題、民泊事業への対応、マンションの高経年化の問題、超高層マンションの課題等について情報交換、検討を行った。

また、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。

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最新の情報を的確に提供するため、当センターの事業の概要、マンションみらいネット、マンション管理セミナー、調査研究結果等について、ホームページで随時公表した。

また、国土交通省等からの要請を受けて、マンション等の基礎工事に関する相談体制や昇降機の適切な維持管理に関する指針等といった行政情報について、随時掲載した。

(2) メールマガジンによる情報発信

マンション管理に関する最新情報を提供するため、メールマガジンを引き続き発信するとともに新規登録者の増加を図った（平成 27 年度末の登録者数 7,903 名（前年度比 6.7%増））。

2 適正なマンション管理に係る啓発

マンション管理の基礎知識や長期修繕計画・大規模修繕工事等について、セミナー等で解説するとともに、マンション管理センター通信等により、適正なマンション管理の必要性、重要性について周知を行った。

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

平成 27 年 11 月 29 日（日）に第 15 回目の平成 27 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。受験申込者は 16,466 名、受験者数は 14,092 名、受験率は 85.6%であった。

平成 28 年 1 月 15 日（金）に合格発表を行った。合格者数は 1,158 名、合格率は 8.2%であった。

2 マンション管理士の登録の実施

これまでのマンション管理士試験の合格者 33,303 名のうち、登録申請を受け付けた者について登録を行い、平成 27 年度末の登録者総数は 23,254 名となった。

3 マンション管理士証の交付

マンション管理士の活動を支援するため、マンション管理士証の交付（平成 27 年度発行者数 712 名、累計発行者数 16,479 名、有効管理士証保有者数 7,073 名）を行った。

その他必要な事業

地方公共団体が管内マンションの実態調査等を踏まえた施策を積極的に展開している状況を踏まえ、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に関する情報・意見交換を行った。

また、創立 30 周年にあたり、これまでのわが国におけるマンション管理の推移・動向の整理を含む「マンション管理センター 30 年のあゆみ」の編纂・発行を行った。