

平成 24 年度事業報告書

平成 24 年度は、低金利等を背景に、全国の住宅着工戸数は 89.3 万戸（前年度比約 6 % 増）、分譲マンション発売戸数（24 年暦年ベース）も 9.4 万戸（前年比約 8 % 増）と、いずれも 3 年連続の増加となった。マンションストック戸数は、24 年 12 月末で約 590 万戸と推計されている。

マンションに係る国の施策としては、今後の社会情勢の変化の中で希求される持続可能社会において、マンション等の既存共同住宅ストックの再生に向けて求められる技術等の基盤などを総合的に検討する勉強会が開催され、調査収集された技術資料が公開された。また、24 年度補正予算において、「住宅・建築物安全ストック形成事業」が拡充され、住宅の耐震診断・耐震改修等に対する支援が強化された。さらに、同予算において、住宅・建築物ストックの省エネ性能等総合的な質の向上を図るため、「住宅・建築物省エネ改修緊急推進事業」が創設され、省エネ改修やバリアフリー改修に対する支援が実施された。

近年、地方公共団体においてマンションの管理に係る施策に関して積極的な取組が行われており、東京都においては、都内の全ての分譲及び賃貸マンションの実態調査を実施し、その結果が公表された。また、豊島区においては、マンションの設計図書、修繕履歴図書の保管等を義務付け、違反については勧告、公表する条例を制定するに至っている。

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。

なお、当センターの事業環境が厳しくなる中、より簡素で効率的な業務運営を図るとともに、公益財団法人への移行申請を 7 月に行い、25 年 3 月に内閣総理大臣から移行認定を受けた。

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、本年度は区分所有法施行 50 周年を記念して、学識経験者による特別コラムを企画掲載するとともに、管理組合運営を再点検する上で、マンション管理標準指針の活用法等について解説した。

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、地方公共団体、マンション管理業者等に対して普及を促進し、利用者数は 3,657 名（前年度比 107.7 %）、利用 CD 枚数は 4,218 枚となった。

また、掲載内容を四半期毎に更新するとともに、判例 5 件の追加掲載等、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(24年度末現在で、59グループ、379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

マンション管理に関する法令、規約集等(管理費等の徴収及び初期滞納対応マニュアル、計画修繕工事实務マニュアル等)を引き続き提供するとともに、平成24年度版マンション管理の知識及び平成24年度版新選マンション管理基本六法を新たに発行した。

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。

24年度の電話、面談等による相談件数の合計は、北海道、名古屋、福岡の3支部の閉鎖に伴い7,716件と、23年度と比べて18.3%減少した。なお、相談内容としては、「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。

相談項目	件数	%	相談項目	件数	%
区分所有法・管理規約	1,572	20.5%	建物・設備の維持管理	349	4.5%
理事会・役員	1,119	14.5%	マンション管理適正化法	296	3.8%
総会	812	10.5%	大規模修繕工事の準備	240	3.1%
管理組合と管理会社	573	7.4%	管理費等の滞納	204	2.7%
会計、財務、税務、保険	488	6.3%	長期修繕計画の作成・見直し	196	2.5%
管理組合の日常運営	473	6.1%	その他	1,394	18.1%
			合計	7,716	100%

(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）を紹介した件数は2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支援を円滑に行うため、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、23年度末の8,065組合から、24年度末には17組合増加し、8,082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

長期修繕計画等の見直しを行う管理組合の参考となるよう、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について、セミナーで紹介するなど利用の促進に努めており、利用件数は287件（前年度比97.3%）となった。

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、今年度末の図書電子蓄積型の登録件数は42件（新規登録が33件、従来型からのコース変更が9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14回実施し、新規登録の拡大に努めた。24年度末の登録件数は408件となっている。

5 債務保証業務の推進

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24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24年度	前年度比	平成24年度末	前年度末比
件数	272件	151.1%	1,233件	104.7%
金額	7,618,800千円	189.5%	19,203,521千円	113.5%

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、独立行政法人住宅金融支援機構等と共催して、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、2,456 名が参加した。

実施に際しては、管理組合の運営、大規模修繕工事及び長期修繕計画の解説等、管理組合のニーズに即し、かつ、最近の管理事情を踏まえた内容にするとともに、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。

開催地域	開催数(会場)	参加者数(名)	主なテーマ
首都圏	28	1,311	・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 ・相談事例からみるマンション管理のあり方 ・マンションのコミュニティを考える
近畿圏	14	829	
その他	6	316	
計	48	2,456	

(2) マンション管理特別セミナーの実施

「管理費等の徴収及び初期滞納対応マニュアル」の解説セミナーを4月に東京及び大阪で開催し、計231名の参加があった。また、「マンションを長持ちさせるための大規模修繕工事の進め方」に関する特別セミナーを9月に東京及び12月に大阪で開催し、計260名の参加があった。さらに、国土交通省において、既存共同住宅ストックの再生のための技術情報等が整備されたことに伴い、「マンションの再生に向けた技術的な情報に関する特別セミナー」を25年3月に東京で開催し、249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、地方公共団体及び全国各地の管理組合連合会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、9件の講師派遣と70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75会場で実施した(受講者数2,800名)。

マンション管理に関する調査及び研究

1 マンション管理研究会等の開催

学識経験者等で構成するマンション管理研究会を開催し、マンション管理の実態やフランス及びアメリカの区分所有法などについて情報交換、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。

(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(24年度末の登録者数6,216名(前年度比116.3%))。

2 適正なマンション管理に係る啓発

マンション標準管理規約の改正、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

(1) 平成24年度マンション管理士試験の実施

平成24年11月25日(日)に第12回目の平成24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18,894名、受験者数は16,404名、受験率は86.8%であった。

(2) 平成24年度マンション管理士試験の合格発表

マンション管理士試験の合否については、平成24年12月13日(木)に開催した合否判定会議において試験委員の意見を求め、合否を決定し、平成25年1月11日(金)に合格発表を行った。合格者数は1,498名、合格率は9.1%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 29,620 名のうち、登録申請を受け付けた者について登録を行い、24 年度末の登録者総数は 20,894 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（24 年度発行者数 945 名、累計発行者数 14,367 名、有効管理士証保有者数 7,190 名）を行った。

その他

公益法人制度改革への対応として、公益財団法人へ移行することについて、7月に内閣総理大臣に移行認定の申請を行い、25年3月に内閣総理大臣から認定の通知を受けた。これにより、当センターは、平成25年4月1日から公益財団法人に移行することとなった。