

平成 28 年度事業報告書

平成 28 年度のマンション着工戸数は 11.2 万戸（前年度比 5.1%減）と前年度を下回った。また、分譲マンション発売戸数も平成 28 年暦年で 7.7 万戸（前年比約 1.4%減）と微減ながら 3 年連続での減少となった。なお、平成 28 年末のマンションストック戸数は約 633.5 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。

マンションに係る国の施策としては、前年度に標準管理規約が改正されたのに続き、7 月にマンション標準管理委託契約書が改正され、マンション市場での流通促進に向けた枠組みがさらに整備された。

9 月には改正された都市再開発法が施行され、マンション再生に係る枠組みはさらに整っている。

1 1 月には特区民泊についての通知が国土交通省から発出され、さらに、特区に限らない取扱い等を定める「住宅宿泊事業法案」については、現在開かれている第 193 回国会に提出される等引き続き関心の高い課題となっている。

1 月には国土交通省より「設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について(通知)」が発出され、相談窓口の一つとして当センターが採り上げられた。

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、3 月には、東京都において「マンション管理ガイドライン」が約 10 年ぶりに改正・公表される等、様々な取組みがなされている。

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、昨今の情報セキュリティを脅かす事象の多発に鑑み、より一層のセキュリティ強化を実施した。

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、「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」、「新たな住生活基本計画の策定」、「マンション建替えの基礎知識」、「大規模修繕工事の進め方」、「マンション標準管理委託契約書の改正」等について特集した。

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 4,333 件（うち、有料分は 1,406 件でほぼ前年度並み）となった。

また、不当利得請求に関する裁判例等、8 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、マンションの建物・設備の調査、計画修繕の設計業務等を行う建築士事務所等（平成 28 年度末現在、51 グループ、346 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

平成 28 年 3 月に行われたマンション標準管理規約の改正に伴い、5 月に「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）」の改訂版を、6 月に「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（団地型）」及び「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（複合用途型）」の改訂版を発行した。

5 月には「マンション管理組合のための点検・調査・診断の進め方」の改訂版を発行した。

「マンション管理基本法令集」については、マンション標準管理規約の改正及びマンション標準管理委託契約書の改正内容等を含む改訂版を発行した。

また、「平成 28 年度版マンション管理の知識」及び「平成 28 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 28 年度の電話、面談等による相談件数の合計は、8,158 件と、概ね前年度並みの水準となった。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、当センターの登録管理組合に対しては、弁護士の助言を必要とする法律相談について「弁護士無料相談制度」も実施している。

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	1,822	22.3%	マンションにおける事故	265	3.3%
理事会・役員	1,083	13.3%	マンション管理適正化法	207	2.5%
総会	874	10.7%	大規模修繕工事の準備	189	2.3%
管理組合と管理会社	720	8.8%	建物・設備の維持管理	178	2.2%
管理組合の日常運営	614	7.5%	長期修繕計画の作成・見直し	168	2.1%
会計・財務、税務、保険	477	5.9%	その他	1,561	19.1%
			合計	8,158	100.0%

(2) 平成 28 年熊本地震に係る相談体制の整備

4月に発生した平成 28 年熊本地震への相談対応の体制として、相談窓口を開設し、ホームページ等により案内を行った。

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 27 年度末の 8,369 組合から、平成 28 年度末には 122 組合増加し、8,491 組合となった。

なお、平成 28 年熊本地震の被災に鑑み被災地域（熊本県）内の管理組合について、登録維持費を 1 年間免除することとした。

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 212 件であった。

4 マンションみらいネット事業の推進

マンションみらいネットの新規登録については、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、登録拡大に努めた。

また、前年度に引き続き第 21 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。

これらの結果、平成 28 年度末の登録件数は 378 件と、前年度末の 376 件から 2 件の増加となった。

なお、平成 28 年熊本地震の被災に鑑み被災地域（熊本県）内の管理組合について、被災後 1 年間の更新料を免除することとした。

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 28 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 2 8 年度	前年度比	平成 2 8 年度末	前年度末比
件 数	485 件	32.9%増	1,892 件	16.9%増
金 額	12,414,800 千円	23.2%増	32,608,040 千円	18.4%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 41 会場で開催した。参加者数は計 2,471 名であった。

実施に際しては、標準管理規約改正のポイント、大規模修繕工事、長期修繕計画の解説等、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	21 会場	1,135 名	<ul style="list-style-type: none"> ・標準管理規約改正のポイント ・大規模修繕工事の進め方とポイント ・マンションみらいネット
近畿圏	14 会場	879 名	
その他	6 会場	457 名	
計	41 会場	2,471 名	

(2) マンション管理特別セミナーの実施

「マンション標準管理規約改正」解説セミナーを 5 月に東京及び大阪で開催し、計 514 名の参加者があった。

「マンション再生の進め方」セミナーを 10 月に東京で開催し、161 名の参加者があった。

「マンション管理に関する判例」解説セミナーを 3 月に大阪で開催し、176 名の参加者があった。

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、5件の講師派遣と65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76会場で実施した（講習修了者数3,828名）。

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、熊本地震におけるマンション被害の状況、高齢者用マンションの管理上の課題、民泊行為への対応等について情報交換、検討を行った。

また、新たに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設けて3回開催し、マンション管理の技術的課題、建設コストの動向等について情報交換、検討を行った。

2 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。

3 東京都協定事業

東京都が平成27年度に策定した「良質なマンションストックの形成促進計画」において、マンションの適正な管理の促進が施策の柱の一つに据えられ、「管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善」に向けて施策を展開していくこととなったが、当センターはこの中で「基本情報登録制度」及び「管理状況報告制度」の試行的実施（調査）について、東京都と協定を結び、データベースの整備及びデータ入力等の協力を行った。

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も受けて、熊本地震で被災した分譲マンションの再建・補修に関する相談体制や機械式立体駐車場の安全対策に関するガイドラインの手引き等の行政情報について、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 28 年度末の登録者数 8,219 名（前年度比 3.8%増））。

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改正のポイントや長期修繕計画・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 28 年 11 月 27 日（日）に第 16 回目の平成 28 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 16,006 名、受験者数は 13,737 名、受験率は 85.8%であった。

平成 29 年 1 月 13 日（金）に合格発表を行った。合格者数は 1,101 名、合格率は 8.0%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 34,404 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 28 年度末の登録者総数は 23,921 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 28 年度発行者数 725 名、累計発行者数 17,204 名、有効管理士証保有者数 7,186 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。

評議員会等の開催状況

1 評議員会

- 平成 28 年度定時評議員会

日時 平成 28 年 6 月 22 日

主な決議事項等 第 1 号議案 平成 27 年度貸借対照表及び正味財産増減計算書並びに財産目録の承認に関する件
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 平成 27 年度事業報告書について並びに平成 28 年度事業計画書及び収支予算書並びに資金調達及び設備投資の見込みについて等

2 理事会

- 平成 28 年度第 1 回理事会

日時 平成 28 年 6 月 6 日

主な決議事項等 第 1 号議案 基本財産の積み増しに関する件
第 2 号議案 平成 27 年度事業報告及び収支決算に関する件
第 3 号議案 平成 28 年度定時評議員会の招集に関する件
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

- 平成 28 年度第 2 回理事会

日時 平成 28 年 6 月 22 日

主な決議事項等 第 1 号議案 理事長の選定に関する件
第 2 号議案 常務理事及び執行理事の選定に関する件

- 平成 28 年度第 3 回理事会

日時 平成 29 年 3 月 7 日

主な決議事項等 第 1 号議案 平成 29 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に関する件
第 2 号議案 公益財団法人マンション管理センター特定資産取扱規程の一部改正に関する件
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