

平成22年度事業報告

本年度は、「マンション管理適正化法施行規則の一部を改正する省令」の施行を踏まえ会員の法令遵守徹底を最重要課題とし、新モニタリング制度の本格化実施に加えてフォローアップ制度を新たに発足させた。また中期事業計画の締めくくりの年であり、住生活総合サービス業の浸透に向けマンション共用部分の地域開放に関する会員アンケート及びヒアリング調査を実施、その基礎資料を取りまとめるとともに、マンション住民高齢化対応の一助として「第三者管理方式の検討に関する要望」を取りまとめ国土交通省への意見具申を行った。

このほか業務品質の確保向上面では、新たに「マンション管理初任者研修(体験型)」を開始した。また、平成23年度からの三ヶ年の新中期事業計画を策定した。

なお、平成23年3月11日の東日本大震災発生に伴い東北支部に災害対策本部を立上げ、東北地区の被災状況調査の準備を進めると共に震災への対応を実施した。

事業目的に沿った実施事業の詳細は以下の通りである。

法令遵守の徹底

1. 改正省令の周知徹底

- ・改正省令に対応した改訂版マンション管理適正化法実務Q & Aを平成22年4月に発行、研修会・例会等で継続的な周知を行った。(法制委員会)

2. 新モニタリング制度の推進

新モニタリング制度の推進

- ・全会員に対しマンション管理適正化法及びコンプライアンス体制整備に関する書面調査を実施した。また、58社に対して立入調査を実施し、指導等を行った。(コンプライアンス指導委員会、各支部)
- ・「新モニタリング実施ガイドライン」のフォローアップを実施した。(コンプライアンス指導委員会)

フォローアップ制度の創設

立入調査結果をA～Dの4段階に評価し会員に通知、C及びD評価の会員には是正報告書の提出を義務付け、D評価の会員には再立入調査を実施することとしたフォローアップ制度を創設した。

本制度に基づき、平成19年度～21年度立入調査済みの208社に評価書を送付し、C及びD評価の会員に是正報告書の提出を求め、また、再立入調査を実施した。
(コンプライアンス指導委員会)

保証制度の充実

- 平成22年度保証委託契約更新のための調査・審査を実施した。(保証機構執行委員会)
(審査状況)

通常受諾	346社
担保提供による受諾	4社
受諾拒否	5社

(保証状況/平成23年3月31日現在)

管理組合数	80,235	組合
管理戸数	4,978,959	戸
保証基金	1,226	百万円
保証受諾額	120,795	百万円
保証倍率	98.5	倍

- 保証機構運営の公平性、安定性の確保を目的として、保証機構細則等に関し以下の変更を実施した。(保証機構執行委員会)

[保証機構細則関係]

第5条(管理業務支援制度)	支援制度の記載内容を現状に即して変更
第10条(出資金)	算定基準を[管理戸数]から[保証委託金額]に変更
第11条(運営費)	算定基準を[管理戸数]から[管理組合数]に変更
第13条(保証委託契約の締結)	契約先一覧記載事項から[理事長名]を削除
第25条(特別分担金)	規定を削除(平成23年10月1日施行)
その他規定内容明確化、用語修正等の所要の変更	

[保証機構業務取扱規則]

上記保証機構細則変更内容に沿い変更

[約款関係]

上記保証機構細則変更内容に沿い変更

新モニタリング制度及びフォローアップ制度と連携し、マンション管理適正化法の遵守及びコンプライアンス体制整備の対応に向けた研修会等を開催した。

(コンプライアンス指導委員会、試験研修委員会、各支部)

3 . 地方整備局等との意見交換

- ・地方整備局並びに国土交通省不動産課担当官との法令遵守に関する意見交換会を昨年度に引き続き実施した。九州、関西、中部、東北、中国四国各支部に加えて北海道支部での北海道開発局との意見交換会も開始され、全支部での実施となった。

4 . 綱紀委員会による会員行動綱領の遵守の徹底

- ・会員行動綱領に抵触した会員に対し、調査、処分の審議を厳正に実施するとともに、会員行動綱領抵触事案に関する会員の報告義務の明文化した会員綱紀細則の改正を行い、同綱領遵守の徹底を図った。(厳重注意処分 8 件、指示処分 7 件) (綱紀委員会)

5 . 入会審査に当たってのコンプライアンス体制の厳格なチェックの実施

- ・厳正な新規入会等審査を実施した。
(会員)
新規入会 3 社、資格承継 4 社、退会 9 社、期末会員数 4 0 8 社。
(賛助会員)
新規入会なし、期末会員数 2 社。
(保証機構会員)
新規入会 6 社、資格承継 4 社、退会会員 7 社、期末会員数 3 5 7 社。

今後加速化される「二つの老い」(住民の高齢化、建物の経年劣化) への対応

1 . マンション住民の高齢化への対応

高齢化の進行等を踏まえ、管理会社が管理者となる場合の「第三者管理者方式の検討に関する要望」を平成 2 3 年 3 月、法制委員会において取りまとめ理事会に報告、国土交通省に対する具申を行った。(法制委員会)

「マンション共用部の地域への開放」「高齢者対応」「マンション建替えへの取組み」に関するアンケート、ヒアリング調査を実施、平成 2 3 年 3 月、取りまとめを終え業務上の参考資料、関係機関への働きかけをする際の基礎資料として会員配布した。(業務・税制委員会)

2 . 建物の資産価値維持・向上のための適切な長期修繕計画の作成促進と良質な維持管理、修繕事例等の普及活用

診断・コンサルティング受託実績は、受託件数24件(1,590戸)。(マンション保全診断センター執行委員会)

国土交通省の長期修繕計画作成ガイドラインに準拠した「長期修繕計画作成の手引き」を7月に発行し、「標準長期修繕計画指導・コンサル制度研修」を開催し、東京で182名、大阪で133名が受講した。(マンション保全診断センター執行委員会)

名古屋(6月・65名)、高松(7月・35名)と広島(9月・42名)で開催された支部会員フロント向け「長期修繕計画作成・大規模修繕工事」研修に講師を派遣した。(マンション保全診断センター執行委員会)

地域共生への取り組み

管理組合役員を対象としたマンション管理セミナーについては、広島市主催のマンション管理セミナーへ「長期修繕計画作成と大規模修繕」をテーマに講師を派遣した。(マンション保全診断センター執行委員会)

平成22年度災害時連絡訓練を8月30日に実施し、会員411社の安否連絡では356社(87%)の回答があり、事務局(本部・支部職員)の安否連絡は全員連絡がとれた。なお、平成22年度の「協会認定応急危険度判定士」は305名、「被災状況調査者」は394名である。(危機管理委員会)

「地域コミュニティ」をテーマとした行政、地域、マンション管理組合、管理会社、協会の連携によるセミナーを横浜市で開催することとし、平成23年春の実施に向けた準備を行った。(業務・税制委員会)

「マンション共用部の地域への開放」「高齢者対応」「マンション建替えへの取り組み」に関するアンケート、ヒアリング調査を実施、平成23年3月、取りまとめを終え業務上の参考資料、関係機関への働きかけをする際の基礎資料として会員配布した。(業務・税制委員会)

管理業務品質の維持向上

1. 各種資格を含めた専門性の高い人材の育成と確保

マンション管理初任者研修（体験型）（教育研修委員会）

東京及び大阪で各４回体験型研修を実施。参加者５８名

マンション管理適正化法による指定法人研修（教育研修委員会、各支部）

平成２２年６月～７月にマンション管理アドバンス研修を実施。参加者７０６名。

平成２２年８月～１０月に指定法人研修を実施。参加者４７６名。

マンション管理実務通信講座（教育研修委員会）

平成２２年度のマンション管理実務通信講座を実施。

入門編１０３名、スキルアップ編９９名の受講。

マンション維持修繕技術専門課程研修

（マンション維持修繕技術者資格認定事業委員会、各支部）

平成２２年１０月～１１月にマンション維持修繕技術専門課程研修を実施。

参加者２８５名。

出前講座（教育研修委員会）

３件（マンション管理適正化法関係）の出前講座を実施。

マンション維持修繕技術者フォロー・アップ研修

（マンション維持修繕技術者資格認定事業委員会、関西支部）

平成２２年７月東京及び大阪でマンション維持修繕技術者フォロー・アップ研修を実施。参

加者１９３名。

マンション維持修繕技術者試験・登録更新

（マンション維持修繕技術者資格認定事業委員会、各支部）

・マンション維持修繕技術者試験

試験日：平成２３年２月６日

試験地：全国７都市（協会本部・支部所在地）

申込者数等：申込者数１，１０９名、受験者数９６９名

合格者数：２０９人（２１．５７％）

・登録更新

更新対象者：１２９名

更新者：９０名

登録更新率：６９．７７％

高齢者雇用開発事業への講師派遣等（教育研修委員会、関西、東北支部）

・自治体主催のマンション管理員養成講座に講師を派遣し就職支援等の協力を実施。

東京都（３回実施）、大阪府（３回実施）、埼玉県（２回実施）、千葉県（４回実施）、

宮城県（３回実施）。

区分所有管理士試験・登録更新

- ・区分所有管理士試験（区分所有管理士委員会、各支部）

試験日：平成23年3月9日

試験地：全国7都市（協会本部・支部所在地）

申込者数等：申込者数352名、受験者数334名

合格者数：173名（合格率51.8%）

- ・登録更新

更新対象者：419名

更新者：346名

登録更新率：82.58%

標準長期修繕計画指導・コンサル制度研修（教育研修委員会、関西支部）

平成22年7月に東京及び大阪で標準長期修繕計画指導・コンサル制度研修を実施。
参加者315名。

管理業務主任者試験、管理業務主任者資格登録に係る登録実務講習及び管理業務主任者証に係る講習

- ・管理業務主任者試験

試験日：平成22年12月5日

試験地：全国8地域17会場

申込者数等：申込者数24,129名、受験者数20,620名

合格者数：4,135名（合格率20.1%）

- ・管理業務主任者資格登録に係る登録実務講習

講習実施期間等：平成23年3月1日～平成23年5月22日

全国8都市で18コース（1コース2日間）開催

修了予定者数：2,619名

- ・管理業務主任者証の交付に係る講習

講習実施期間等：平成22年4月5日～平成23年3月16日

全国7都市で26コース開催

修了者数：2,231名

教育委員会員会社及び協会で開催している研修内容を元に、協会として新たに企画検討を要すると考えられる研修に関して学識者・専門家の意見を聴取し取りまとめた。（教育研修委員会）

区分所有管理士の大規模物件の統括責任者としての活用に向けた工程表を策定、大規模物件の特性を抽出するための現場実査を行い、中間取りまとめを平成23年4月理事会に報告することとした。(区分所有管理士活用方策としての制度検討委員会)

2. 管理組合と会員の信頼関係強化のための施策の展開

- ・本部及び支部において、6,370件の相談対応を行った。(苦情解決委員会)
- ・会員の営む業務に関する管理組合等からの苦情解決申し出案件を審議し、2件について会員及び管理組合に通知を行った。(苦情解決委員会)
- ・会員の苦情解決のため、平成21年度苦情解決事例集を発行した。(苦情解決委員会)

3. その他業務品質の維持向上のための施策

修繕積立金の所得税額控除、マンション共用部分に係る固定資産税等の減免に加え、新たにマンションに係る固定資産税評価額の見直し措置についての要望を行うとともに、マンション共用部分の外部開放に関する税制上の問題点についての検討を進めた。

(業務・税制委員会)

地上デジタル放送移行に伴う総務省、デジサポの施策を適時に会員周知、また総務省主催会議で業界の立場から意見具申した。(業務・税制委員会)

会員の業務上の研鑽に資するため、「平成22年マンション管理受託動向調査」を実施し、報告書としてとりまとめた。(業務・税制委員会)

大規模修繕工事に係る完成保証制度、瑕疵保険制度の創設に向けた検討を行った。

(マンション保全診断センター執行委員会、保証機構執行委員会)

環境への対応(CO2削減への呼び掛け)

- ・「長期修繕計画作成の手引き」の発行にあたり省エネルギーおよびバリアフリー対策項目を拡充した。(マンション保全診断センター執行委員会)

その他

マンション管理適正化法の見直し

適正化法公布10年を踏まえ、管理組合によるマンションの適正な管理及びマンション管理業務遂行上見直すべき事項について平成23年3月、法制委員会において取りまとめ理事会に報告、国土交通省に対する具申を行った。(法制委員会)

マンション管理業の社会的認知度の維持・向上

管理組合向けの「マンション暮らしのフォーシーズン」及びマンションの住民向けの「マンション暮らしのガイド」の定期発行のほか、理事会開催日に記者懇談会(全6回。報道関係者延べ100名超の出席)を実施した。また、より多くのマンション住民と管理業界との距離を縮める目的で平成23年度以降「マンション暮らしのフォーシーズン」を協会ホームページへの掲載に切替えることとした。(広報委員会)

公益法人認定に関する検討

特例民法法人による認定・認可の申請・答申は多少増えてきているものの、不動産関連団体の事例は限られており、外部講習会への参加等を通じて引き続き情報収集に努めた。

海外のマンション管理事情の調査・研究の推進

平成22年10月に米国における大規模物件での管理業務レベル・体制・コストの調査やコンドミニアム管理組合理事会運営のサポート体制の状況視察のため第31回海外高層住宅管理事情視察団を組成し派遣。32名が参加した。

以上