

平成 29 年度事業報告書

平成 29 年度のマンション着工戸数は 10.8 万戸（前年度比 3.6%減）と昨年度に続き前年度を下回った。一方、分譲マンション発売戸数は平成 29 年暦年で 7.7 万戸（前年比約 0.5%増）と微増ながら 3 年連続での減少に歯止めがかかった。なお、平成 29 年末のマンションストック戸数は約 644 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、管理の担い手や改修・建替え等のあり方、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、平成 28 年 3 月にマンション標準管理規約の大規模な改正が行われ、外部専門家の活用等のマンション管理の枠組みが整備された。

また、訪日外国人の増加等を背景にいわゆる「民泊」の関心が高まっており、平成 29 年 6 月には「住宅宿泊事業法」が成立・公布された。同法の成立・公布を受け、8 月 29 日にはマンション標準管理規約が改正され、12 月には「住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）」の発出が行われた。

なお、平成 30 年 6 月 15 日の「住宅宿泊事業法」の全面施行に先立ち、平成 30 年 3 月 15 日から同法附則に基づく準備行為として当該事業の届出が開始されているところであるが、当センターとしてもマンション管理に携わる方に適切に情報を提供するため、9 月から 11 月にかけて全国 7 会場で 10 回にわたり特別セミナーを実施するとともに、事業の届出が開始される直前の平成 30 年 2 月に主要全国紙で民泊対応に関する広告を掲載した。加えて、「住宅宿泊事業（民泊事業）関係資料集」を発刊した。

さらに、3 月には「マンション標準管理委託契約書」の改訂が行われた。

このように管理組合を取り巻く環境が変化していく中で、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、地方公共団体とも適宜連携しつつ以下の業務を実施した。

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、システムに対する外部からの攻撃を未然に防ぐための防御策を導入するとともに、ホームページの脆弱性について外部専門家による調査診断を実施し、その指摘事項に対して適切に対応する等、より一層のセキュリティ強化を実施した。

I 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、マンション管理士、マンション管理会社等のマンションの管理に携わる関係者に有用な知識や情報を提供するため、「月刊マンション管理センター通信」を発行した（月

間発行部数約 11,000 部、うち有料定期購読は 1,838 冊)。

本年度は、「滞納管理費等への対応措置と監事の権限」、「マンション標準管理規約改正に関する留意点」、「新任理事のための管理運営の基礎知識」、「マンションの大規模修繕工事の進め方に関する基礎知識」等について連載し、「大規模修繕工事のパートナー選び」、「外部専門家の活用のガイドラインについて」等について特集した。また、「住宅宿泊事業に伴うマンション標準管理規約の改正について」、「分譲マンションにおける住宅宿泊事業(いわゆる民泊)の届出について」を特集し、住宅宿泊事業法公布に伴うマンション標準管理規約改正の内容及び管理組合としての対応等について情報提供した。

2 マンション管理サポートネットの充実及び普及

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、インターネットを活用してマンションの管理に関する Q&A、裁判例、法令・通達等、細則モデル・実務様式等の情報をマンション管理組合、マンション管理士等に対し提供するシステムである。

提供する Q&A、裁判例等の情報は四半期毎に見直しを行い更新している。本年度は「外部専門家の活用ガイドライン」、「改正(民泊関係)マンション標準管理規約」、「住宅宿泊事業法等及び住宅宿泊事業法施行要領」、「理事長職の解任に関する裁判例」、「個人情報保護に関する法律改正に伴う新規 Q&A」等の新たな情報を掲載した。

マンション管理サポートネット利用者は平成 30 年 3 月末で 4,641 件(前年同月末比 308 件増。うち、有料利用分は 1,440 件(前年同月末比 34 件増))となった。

3 テクノサポートネットによる情報提供

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」により提供していたが、近年の情報提供手段の多様化及び利用状況等に鑑み、6 月 30 日をもって、本事業を廃止した。

4 図書及び資料の提供

管理組合運営に関する知識の習得及び資料の提供のためにマンション管理基本法令集やマニュアル等を発行している。6 月に「平成 29 年度版新選マンション管理基本六法」、7 月に「マンション管理組合新任理事のための基礎講座」、10 月に「マンション管理組合会計の手引き(改訂版)」及び「改正(民泊関係)マンション標準管理規約」を発行した。また、平成 30 年 1 月には住宅宿泊事業の届出受付開始及び法律施行に備えて管理組合としての対応を検討するための資料として「住宅宿泊事業(民泊事業)関連資料集」を発刊し、登録管理組合へ無償で提供した。

II 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や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について、電話、面談等により必要な指導、助言を実施した。

本年度の相談件数は平成30年3月末で8,434件（前年同月末比276件増）であった。

主な相談内容は次のとおりである。特徴的なこととして、住宅宿泊事業法公布及び法律公布に伴うマンション標準管理規約改正の内容、住宅宿泊事業届出受付の開始に伴う管理組合としての対応方法等に関連する相談が大幅に増加していることがあげられる（民泊に関する相談件数：平成28年度130件、平成29年度553件）。

【平成29年度相談項目 上位10位】（上位10位件数合計6,783件、全体の80.4%）

| 相談項目 | 件数 | 構成比 | 相談項目 | 件数 | 構成比 |
|--------------|-------|-------|--------------|-----|------|
| ① 区分所有法・管理規約 | 2,102 | 24.9% | ⑥ 会計、税務、保険 | 406 | 4.8% |
| ② 理事会・役員 | 1,022 | 12.1% | ⑦ 大規模修繕工事の準備 | 282 | 3.3% |
| ③ 総会 | 814 | 9.7% | ⑧ マンションの事故 | 239 | 2.8% |
| ④ 管理組合の日常運営 | 771 | 9.1% | ⑨ 建物・設備の維持管理 | 210 | 2.5% |
| ⑤ 管理組合と管理会社 | 761 | 9.0% | ⑩ 専有部分と共用部分 | 176 | 2.1% |

上記以外の相談項目には「マンション管理適正化法」、「義務違反者」、「長期修繕計画の作成・見直し」、「管理費等の滞納」等がある。

なお、当センターの登録管理組合に対しては、弁護士相談を希望する場合に、「委嘱弁護士による無料法律相談制度」の利用を紹介している（平成29年度 3件）。

- (2) 住宅宿泊事業法に基づく届出手続き開始に伴う管理組合の対応に関する相談受付態勢の強化
平成30年2月に掲載した主要全国紙新聞広告に関する相談の受付態勢として相談員を増員し、管理組合役員等からの質問、相談に応じた。

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28年度末の8,491組合から、平成29年度末には8,594組合（前年度末比103組合増）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220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の団体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19回実施し、登録拡大に努めた。

また、前年度に引き続き第22回建築再生展に出展し、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。

しかしながら、平成29年度末の登録件数は370件（前年度末比8件減）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29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29年度 | 前年度比 | 平成29年度末 | 前年度末比 |
| 件 数 | 486件 | 0.2%増 | 2,177件 | 15.1%増 |
| 金 額 | 12,817,900千円 | 3.2%増 | 38,432,367千円 | 17.9%増 |

また、保証料を、近年の保証契約の状況等を勘案して、平成29年5月15日受付けのものから平均12%程度引き下げた。

III 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、総会や理事会の運営方法、大規模修繕工事の進め方等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開催した。平成29年度においては全国42会場で計49回開催し、参加者数は2,384名であった。

| 地域 | 会場数 | 開催数 | 参加者数 | 主なテーマ |
|-----|------|-----|--------|--|
| 首都圏 | 22会場 | 27回 | 1,235名 | ・マンション管理の基礎について ・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 | 15会場 | 17回 | 900名 | |
| その他 | 5会場 | 5回 | 249名 | |
| 計 | 42会場 | 49回 | 2,384名 | |

(2) マンション管理特別セミナーの実施

住宅宿泊事業法公布に伴うマンション標準管理規約改正の内容及び管理組合としての望ましい対応等について解説する特別セミナーを、国土交通省マンション政策室から講師を迎え、全国7会場で計10回開催し、参加者数は1,316名であった。

| 開催日 | 開催地 | 参加者数 |
|--------|-----------|--------|
| 9月25日 | 東京(第1回) | 225名 |
| 9月28日 | 大阪(第1回) | 173名 |
| 10月24日 | 大阪(第2回) | 155名 |
| 10月26日 | 東京(第2回)午前 | 203名 |
| 〃 | 東京(第3回)午後 | 171名 |
| 10月30日 | 名古屋 | 88名 |
| 11月1日 | 福岡 | 103名 |
| 11月6日 | 札幌 | 85名 |
| 11月8日 | 仙台 | 59名 |
| 11月10日 | 広島 | 54名 |
| 計 | 7会場 | 1,316名 |

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、4件の講師派遣と57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68会場で実施した（講習修了者数3,121名）。

IV 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、外部専門家の活用、民泊の制度化に伴う課題、マンション標準管理規約の改正、名簿の取扱細則等について情報交換、検討を行った。

また、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4回開催し、共用部分工事に関連する専有部分工事、計画修繕周期調査、大規模修繕工事の発注方式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 マンション管理士アンケート調査

分譲マンション所有者の高年齢化や管理組合役員の担い手不足が懸念される中、外部専門家としての役割がますます重要となってきたマンション管理士について、その実態を把握し、マンションの管理の適正化の推進に寄与することを目的にアンケート調査を実施した。現在とりまとめを行っており、完了し次第公表を予定している。

V 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、外部専門家の活用ガイドライン、住宅宿泊事業に伴う「マンション標準管理規約」の改正、「マンション標準管理委託契約書」の改訂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

マンションの管理に関する最新情報を提供するため、メールマガジンを発信した（平成30年3月末の登録者は8,730名（前年同月末比511名増））。

(3) 民泊対応に関する新聞広告

事業の届出が開始される直前の平成30年2月に、主要全国紙で民泊対応に関する広告を掲載した。

2 適正なマンション管理に係る啓発

適正なマンション管理の必要性、重要性について、月刊マンション管理センター通信の発行、マンション管理の基礎セミナー等を通じて周知を行った。

また「住宅宿泊事業（民泊事業）関係資料集」を発刊し、登録管理組合へ無償で提供した。

VI 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

11月26日（日）に第17回目の平成29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15,102名、受験者数は13,037名、受験率は86.3%であった。

平成30年1月11日（金）に合格発表を行った。合格者数は1,168名、合格率は9.0%であった。

なお、50問中1問について、正解肢が複数生じるという出題の誤りが発生したため、直ちに公表するとともに当該設問については2つある正答の選択肢をいずれも正解の扱いとした。

このため、平成30年度の試験に関しては、再発防止策を講じ、このような誤りが二度と発生しないよう取り組むこととしている。

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35,572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29年度末の登録者総数は24,515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29年度発行者数1,505名、累計発行者数17,961名、有効管理士証保有者数6,923名）を行った。

VII その他必要な事業

11月に首都圏の主要地方公共団体担当者と、6月の住宅宿泊事業法の公布及び8月のマンション標準管理規約の改正等を踏まえたマンション管理に関する民泊対応関係の課題、管理不全マンション対策関係の課題等について、情報・意見交換を行った。

また、システムに対する外部からの攻撃を未然に防ぐための防御策を導入するとともに、ホームページの脆弱性について外部専門家による調査診断を実施し、その指摘事項に対して適切に対応する等、より一層のセキュリティ強化を実施した。

VIII 評議員会等の開催状況

1 評議員会

- 平成29年度定時評議員会

開催年月日 平成29年6月26日

| | | |
|---------|-------|--|
| 主な決議事項等 | 第1号議案 | 平成28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 | 理事の選任に関する件 |
| | 第4号議案 | 理事及び監事の報酬等の支給の基準の変更に関する件 |
| 報告事項 | | 平成28年度事業報告並びに平成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 |

2 理事会

- 平成29年度第1回理事会

開催年月日 平成 29 年 6 月 7 日

主な決議事項等 第 1 号議案 平成 28 年度事業報告及び決算に関する件 (承認)
第 2 号議案 平成 29 年度定時評議員会の招集に関する件 (決議)
第 3 号議案 (1) テクノサポートネット事業の廃止に関する件 (決定)
(2) 平成 29 年度事業計画 (平成 29 年 3 月 7 日理事会承認) の一部変更に関する件 (承認)
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 29 年度第 2 回理事会

開催年月日 平成 30 年 3 月 13 日

主な決議事項等 第 1 号議案 平成 30 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の承認に関する件
第 2 号議案 公益財団法人マンション管理センター会計規程の一部改正の決定に関する件
第 3 号議案 常勤等理事の報酬の額の決定に関する件
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