

## 令和元年度事業計画書

当センターは、マンションの管理の適正化を推進し、良好な居住環境の確保を図るため、マンションの管理に関する情報の提供、指導、助言を行うこと等を目的としているが、令和元年度は、この目的を踏まえて、国、地方公共団体等の関係機関及び関係団体と連携を図りつつ、以下の事業を行う。

現在のマンション管理を取り巻く動向をみると、マンションストックも 640 万戸を超え、国民のおよそ 1 割が居住する形態となった中で、今後確実に進行が見込まれる建物の高経年化と居住者の高齢化を見据えた取組みがますます重要になってきている。すなわち、マンションストックを適切に管理し、快適かつ安心・安全に住み続けることができるよう長期修繕計画に沿った適切な修繕の実施や、建替え等への取組み、想定される地震に備えたマンションの耐震診断と耐震改修の実施、管理の担い手不足への適切な対応等が喫緊の課題となっている。これらの課題に適切に対応するには、管理組合が主体的に区分所有者間で問題意識を共有し、早い段階から合意形成に向けた取組みを進めていくことが求められている。

また、平成 28 年に改正された「マンション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」を一層普及するための活動に継続して取り組むとともに、平成 30 年 6 月から事業が開始されたいわゆる「民泊事業」については、トラブル等を未然に防止するため、相談を始めとした取組みを継続する必要がある。

これらの様々な課題に適切に対応していくためには、管理組合の目線に立った情報提供や支援等が従来にも増して重要になってきている。

当センターとしては、このような動向を踏まえ、相談、セミナー、出版等を通じて国のマンション管理施策の周知等を行うほか、地方公共団体との連携を更に強化しながら、セミナー等各種事業について、その内容の充実を図るとともに、各種事業の改善を行うこととする。

以上の各施策の実施に当たっては、引き続き簡素で効率的な業務運営を図ることとする。

### I マンションの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、マンション管理業者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、掲載記事の内容の充実を図るとともに、マンション管理基礎セミナーでの紹介等を通じて発行部数の拡大に努める。

## 2 マンション管理サポートネットの充実と普及

相談事例等に基づく「Q&A」、「裁判例」、「法令・通達」、「細則モデル・実務様式」等マンション管理に有用な情報を管理組合等がインターネットを通じて閲覧・利用できるシステムであるマンション管理サポートネットについて、今年度においてもこれらの掲載情報を四半期毎に見直し、新たな裁判例を掲載する等の更新を行い内容の充実を図るとともに、マンション管理基礎セミナー等を通じて普及の促進に努める。

## 3 図書及び資料の提供

適正な管理組合運営に関する知識や情報を提供するため、「理事会運営細則モデル」の改訂等を行うとともに、「マンション管理の知識」及び「マンション管理基本六法」を最新版に更新して発行する。また、ホームページ及びマンション管理基礎セミナー等を通じて普及の促進に努める。

# II マンションの管理に関する指導、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、助言を実施する。

今年度は、相談件数の増加、相談内容の多様化・複雑化等に適切に対応することを目的として相談員に対する研修を実施する。

### (2) 委嘱弁護士による法律相談の実施

弁護士の助言を要望する相談について、登録管理組合を対象に委嘱弁護士による「弁護士無料相談」を紹介する。

## 2 管理組合登録の推進

マンション管理組合に対する円滑な情報提供等を行い、管理の適正化を図るため、セミナーでの管理組合登録のメリットの周知や、地方公共団体と協力して月刊情報誌「マンション管理センター通信」の普及を図ること等により新規登録の拡大に努める。また、登録管理組合に対し、直面している諸課題に対応するために、「マンション管理センター通信」を始め必要な資料や図書を提供する。

## 3 長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービスの提供

大規模修繕工事の適切な実施及び修繕積立金の適正化に資する観点から、国土交通省策定の長期修繕計画標準様式等に準拠した内容の長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービスについて、顧客の利便性向上等を図るため、電子メールによる申込みを可能とする等、申込方法の多様化を図るとともに、管理組合、管理業者、地方公共団体等の関係者に対する周知を行い、更

なる利用の促進を図る。

#### 4 マンションみらいネットの推進

マンションみらいネットは、マンションの修繕履歴の記録や文書・図面等の図書を確実に蓄積し、インターネットで管理組合員相互の情報共有を図ることでマンションの適正な維持管理に役立つとともに、既存住宅ストックの有効活用を図るためにも重要なツールとして引き続き、普及拡大を図る。

昨年度から、現在の全項目登録型（Aコース）と必要最小限のデータを登録する図書電子蓄積型（Bコース）の見直しを検討してきたところであるが、管理組合等からの要望を踏まえ、利用者である管理組合の目線に立った、よりわかりやすい制度、使いやすいシステムとなるようサービス内容の見直しを図るほか、必要なシステム改正を行う。併せて各地方公共団体と連携したセミナーや関係団体等様々なネットワークを通じてマンションみらいネットの周知を一層進め、新規登録の拡大に努める。

#### 5 債務保証業務の的確な実施

マンションストックの再生に向けて計画的な大規模修繕工事の必要性、さらには大地震等に備える観点からマンションの耐震化の必要性等が高まる中で、当センターは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（以下「機構等」という。）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について債務保証を行っているが、機構等と協力し、管理組合のニーズに対応した手続き等の改善を行うとともに、マンション管理組合、マンション管理業者等に対し、制度のメリットや地方公共団体の利子補給等助成制度の周知に努め、一層の的確な事業の実施を行っている。

### Ⅲ マンションの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協力して、総会・理事会の運営方法や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全国で開催する。

##### (2) マンション管理特別セミナーの実施

高経年マンションの適正な維持管理や建替え等をテーマとした特別セミナーを、東京及び大阪を中心に、各地で開催する。

#### 2 講師の派遣及び資料の提供

地方公共団体等が行うセミナー等について、講師の派遣、教材資料の提供を行う。

### 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法定講習を年3回実施する。実施に際しては、マンション管理に係る最近の法令等の制定・改正の状況と要望が多い近時の裁判・紛争事例の解説等を充実するほか、最近のマンション管理に関する重要な課題について解説するなど適時適切な講義内容とするとともに、的確に講習を実施する。

## IV マンションの管理に関する調査及び研究

### 1 マンション管理に関する調査研究の推進

マンション管理に関する課題の検討を行うため、学識経験者、専門家、マンション管理関係団体、行政等が参加するマンション管理研究会及びマンション管理技術研究会を毎年4回ずつ開催してきたが、今年度もこれらを定期的に開催するとともに、老朽化（高経年化）マンションの管理実態や技術的課題、各種のマンション管理状況調査等を踏まえた調査研究を強化する。継続的な研究課題としている専有部分の修繕工事及び長期ビジョンに関する研究成果については、その内容をわかりやすい手引き等にとりまとめ、管理組合、マンション管理関係団体等に情報提供を行う。

さらに、当センターが債務保証を実施した修繕工事に係る既存データの整理を行うとともに、今後、当該債務保証を実施する管理組合を対象とする大規模修繕工事の実態調査の調査内容及び調査方法の検討を行う。

### 2 管理組合運営のあり方等に関する調査研究の実施

引き続きマンション管理に関する判例の分析を行うとともに、管理組合運営のあり方等について、調査研究を行う。

## V マンションの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

マンション管理組合等に対して、行政の施策や当センターが提供するマンションみらいネット、管理組合登録、長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス等の事業及びマンション管理士試験等に関する情報をタイムリーにホームページを通じて公表するとともに、マンションの管理に関する最新情報を速やかに提供するため、メールマガジンを配信する。

### 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、セミナー等を通じて周知を図る。

## 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

マンション管理士の指定試験機関として、第 19 回目の試験事務を実施する。

最近の受験者の特性を詳細に分析すること等により受験者の動向を把握した上で、ポスター、マンション管理士ガイド、リーフレット等の内容や配布先等について見直し、マンション管理士制度についてより効果的な広報を行う。また、試験の実施について、ホームページ等による広報を実施するとともに、受験申込書について、関係機関等をはじめとする配布場所の拡充を図るほか、引き続きホームページからのダウンロードを可能とする等、利便性を向上することにより、受験申込者の拡大を図る。

### 2 マンション管理士の登録の実施

マンション管理士の指定登録機関としてマンション管理士の登録事務を的確に実施する。

### 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、交付を希望するマンション管理士を対象に、マンション管理士証（写真入り携帯名刺型）の交付を引き続き実施する。

## VII 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、定期的に情報交換を行うとともに、地方公共団体等が主催するセミナー等についての後援等を通じ、相互連携及び支援を行う。

また、昨今の情報セキュリティを脅かす事象の多発を踏まえ、ホームページの暗号化を図るほか、システムに対する外部からの攻撃を未然に防ぐため、外部専門家と連携した対応を行う。更に、職員に向けた研修の実施、個人情報記載文書発信の際のダブルチェック徹底、執務スペースのセキュリティ強化等、より一層の情報セキュリティ強化に努める。