

## 令和3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おり、令和3年度は、マンションを取り巻く現下の状況を踏まえつつ事業の的確な推進を図ることとする。

現在のマンションストックは665万戸を超え、国民のおよそ1割が居住する代表的な居住形態となったが、居住者の高齢化と建物の高経年化という「二つの老い」も進んでおり、長期修繕計画に沿った適切な修繕の実施や、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といった喫緊の課題に加え、改修・建替え等のマンション再生への取り組みや管理不全等の社会的問題を起こさないための対応等将来にわたる課題が顕在化しつつある。

これらの課題に対し、国においては、昨年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」（以下「マンション管理適正化法等改正」という。）を公布し、管理計画認定制度の創設等によるマンションの管理水準の底上げ、除却の必要性に係る認定対象の拡充及び団地における敷地分割制度の創設等によるマンション再生の円滑化を推進することとしている。

当センターとしては、「マンション管理適正化推進センター」として、同法に新たに規定された役割等を踏まえ、従来以上にマンションの管理の適正化・建替え等の円滑化に向けた取組を推進する必要がある。

このため、国、地方公共団体、その他関係団体及び専門家等との連携を深めつつ、相談、セミナー、出版、技術的支援及び「マンションみらいネット」の更なる普及をはじめ、事業内容の一層の充実、改善を図ることとする。

具体的には以下の事業を行い、その際には引き続き簡素で効率的な業務運営を図ることとする。

なお、新型コロナウイルス感染症の拡大により、各事業の運営は様々な影響を受けているところであるが、令和3年度においても、その時々状況を見極めながら、適時適切に対応することとする。

### 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運用による情報提供

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、「大規模修繕工事専門委員会運営細則モデル」改訂版を発行するとともに、当センターで受け付けした管理組合の運営に係る相談事例を整理して解説した「相談事例集（仮称）」を発行する。また「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し、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（※ 現在コロナ禍の影響により一時中断中）等により必要な指導、助言を実施する。

また、相談員に対する研修をマンション管理適正化法等改正の内容も踏まえて実施する。

新型コロナウイルス感染症が拡大する状況を踏まえ、昨年、マンション管理組合の総会、理事会運営における対応等についてホームページ等で必要な情報提供を行ったところであるが、引き続き適切な情報提供を行う。

#### (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 管理組合の登録

当センターに登録いただいた管理組合が、直面している諸課題に的確に対応できるよう、「マンション管理センター通信」を始め管理組合活動に役立つ各種資料や情報を提供する。また、セミナー等で管理組合登録のメリットを周知すること等により新規登録の拡大に努める。

## 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、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。

今年度においては、マンション管理適正化法等改正の施行に向けた国土交通省における検討内容等を反映させる。

## 4 マンションみらいネット

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てるとともに、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である。

令和2年2月に料金体系、コース区分、登録項目の自由度向上等の見直しを行い、システムの改良を行ったことにより新規登録は増加傾向にあるが、今年度は、機能の充実や加入促進に向けた広報活動を行うとともに、「マンション管理士訪問説明業務（登録検討組合へマンション管理士を派遣し説明を行うサービス）」（※ 現在コロナ禍の影響により一時中断中）を通じ、一層の普及拡大を図る。これらの取組みを基に、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、管理組合の適正な組合運営を支援する。

## 5 債務保証

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。機構等と協力し、管理組合のニーズに対応した制度改正等を行うとともに、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、的確に事業を実施する。

### 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実施する。

##### (2) マンション管理特別セミナーの実施

マンション管理適正化法等改正の内容等について、普及・啓発を図るための特別セミナーを実施する。

また、民法改正及びマンション管理適正化法等改正の管理組合運営への影響等について解説する特別セミナーを、前年度実施の東京に続き大阪において実施する。

#### 2 講師の派遣及び資料の提供

地方公共団体等が実施するセミナー等に対して、講師の派遣、教材資料の提供を行う。

### 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実施

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回ずつ開催してきているが、今年度もこれらを定期的で開催するとともに、建物の老朽化、管理組合の担い手不足、空き家発生等の高経年マンションの管理実態や技術的課題等を踏まえた調査研究を強化し、その成果について、管理組合、マンション管理関係団体等に適宜情報提供を行う。

#### 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、調査研究を実施する。

## 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、ホームページを通じてタイムリーに公表するとともに、マンションの管理に関する最新情報を迅速確実に提供するため、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、具体的方法等について、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啓発を図る。

## 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21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について見直し、より効果的な広報に取り組む。また、今後施行されるマンション管理適正化法改正等を踏まえてマンション管理士の重要性が一層増すと見込まれることから、ホームページ等による周知を強化して、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。

### 4 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の登録の更新を受けるとともに、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し、的確に講習を実施する。

なお、令和2年3月以降、新型コロナウイルス感染防止対策の観点から自宅学習の方式に切り替えて実施しているが、今年度においても、状況に応じて柔軟な対応を行っていくこととする。

#### 5 マンション管理士制度の普及の促進

マンション管理士制度の普及促進を図るため、マンション管理センター通信及びマンション管理士奮闘集の発行等により、普及のために必要な啓発、マンション管理士に関する情報提供等を行う。

また、当センターホームページにおいて、管理組合でのマンション管理士活用事例の紹介等、情報提供を充実する。

### VII その他必要な事業

1 令和2年6月に公布されたマンション管理適正化法等改正を機に、当センターに対しては従来以上にマンションの管理の適正化・建替え等の円滑化の推進に向けた大きな役割が期待されている。

このため、同改正法に新たに規定された役割を踏まえつつ、国、地方公共団体、関係団体及び専門家等との連携を図りながら、相談、セミナー、出版等を通じた周知や、情報・資料の提供等を行うとともに、管理組合や地方公共団体によるマンション管理の適正化の推進に資する取組み及び地方公共団体によるマンション建替事業等に係る技術的援助への協力要請に対して、積極的な協力、支援を行う。

2 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。

3 昨今の情報セキュリティを脅かす事象の多発を踏まえ、センターの業務に係る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継続して行う。さらに、職員に向けた研修の実施、個人情報

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。