

平成 30 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、平成 30 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。

この数年来関心が高い課題が「民泊」であるが、とくにいわゆる「新法民泊」に関しては、昨年 6 月に「住宅宿泊事業法」が成立・公布され、本年 6 月 15 日から施行されることとなり、当該事業の届出は 3 月 15 日から開始されている。各管理組合においては、その前に民泊を認めるのか禁止するのかの方針を決定し、管理規約にその内容を盛り込んでおくことが重要な課題となっていた。当センターとしてはそれに対応するための特別セミナーの開催をはじめ、様々な情報提供及び相談体制を充実させ、トラブルの未然防止に最大限の取り組みを行ってきたが、今年度においても引き続き十分な取組を行っていくこととする。

さらに、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が平成 29 年末で約 640 万戸に達したものとみられ、今後老朽化（高経年化）が進む中で、改修・建替え等のあり方について、また居住者が高齢化する中で、管理の担い手のあり方についても多くの議論がなされている。特に喫緊の課題となるのが耐震化対応であり、国、地方公共団体を挙げて対策を行っているところであるが、旧耐震基準のマンションの耐震診断と、必要な耐震改修の更なる実施が急務となっている。

これらの様々な課題に適切に対応していくためには、管理組合への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、このような動向に留意しながら、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こととする。

なお、昨今の情報セキュリティを脅かす事象の多発を踏まえ、昨年度は外部専門家によるシステム脆弱性の診断を受ける等の対策を講じてきたが、引き続き点検を行い体制の強化につとめる。

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、各種セミナー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

昨年度は、「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」、「理事長職の解任等に関する裁判例」並びに「個人情報の保護に関する法律改正に伴う新規Q&A」の掲載等の更新を行いマンション管理に関する新たな情報及び資料の提供に努めた。今年度においても「Q&A」、「裁判例」、「法令・通達等」、「細則モデル・実務様式」等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、各種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

昨年度は、「マンション管理組合会計の手引き(改訂版)」、「改正（民泊関係）マンション標準管理規約」、「マンション管理組合新任理事のための基礎講座」、「住宅宿泊事業（民泊事業）関連資料集」を発刊しマンション管理に関する知識及び資料の提供に努めた。また、ホームページについては、最新のニュースをタイムリーに掲載して周知を図ったほか、特に民泊については、関連情報を取りまとめた新たなページを追加した。今年度においても適正な管理組合運営に関する知識や情報を的確に提供するため、マンション管理基本法令集、細則モデルの改訂等を適宜行い、ホームページによる広報及び各種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、今年度においては相談体制を強化のうえ、電話、面談等により必要な指導、助言を実施する。

(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、セミナー等を通じて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。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の修正を行うとともに、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、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。

昨年度は地方公共団体との連携のなかでマンション履歴情報の重要性を掲げ、また、より利便性の高い内容となるようサービス内容の見直しに着手してきたが、今年度においては、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）を見直し、より利便性の高い内容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含む対策を講じ、併せて様々な地方公共団体と連携したセミナーや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、機構等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業務を担っているが、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検討するとともに、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く。

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

住宅宿泊事業法施行に伴う管理規約の改定、管理規約違反者等に対する管理組合の措置、義務違反者等に関する裁判例等の解説等をテーマとした特別セミナーを東京及び大阪で開催する。また、年度途中でマンション管理に関連する全国的な課題が発生したときには、適確な対応を行う。

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で開催するとともに、住宅宿泊事業法の施行に伴う管理上の課題、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し、その成果について、適宜情報提供を行うとともに、当センターの業務に反映する。

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。

さらに、マンション管理状況の把握を進めようとしている地方公共団体と協力してマンション管理状況の把握を進める。

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、行政の施策や住宅宿泊事業の実施状況、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。特に、関心の高まっている民泊関係については、サイト内に特別ページを新設する等により管理組合への情報提供内容を充実する。

また、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18回目の試験事務を実施する。

マンション管理士制度の意義について、マンション管理士ガイドの充実と配布先の拡充を図るとともに、広報用簡易版リーフレットの配布等により積極的な広報を行う。さらに、若年層の受験申込者を拡大するため、映像による広報を大学等において行うことを具体的に検討する。また、試験の実施について、ホームページによる広報、新聞広告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とともに、今年度においては試験問題作成に係る実施体制を強化のうえ、的確に試験を実施する。

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。

また、昨年度に実施したマンション管理士実態調査の結果を踏まえ、外部専門家としての活動を始めとして、マンション管理士の活動の場を広めるための広報活動等を全国的に展開する。

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、昨年度は、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受け、指摘事項への対応を図ることで情報セキュリティの強化を図ったが、今年度においては、職員に向けた研修の充実と、センター全般に係る脆弱性診断を受けることにより、より一層の情報セキュリティの強化に努める。