

令和8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8年度も引き続きマンションを取り巻く現下の状況及び課題を踏まえ、事業の的確な推進を図ることとする。

第1章 事業運営の基本的考え方

現在のマンションストックは713万戸（令和6年末時点）を超え、国民のおよそ1割超が居住する代表的な居住形態となっており、また、築40年以上のマンションが148万戸存在（令和6年末時点）するなど建物の高経年化と居住者の高齢化という「二つの老い」が進んでいる。そのため、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に加え、改修・建替え等のマンション再生への取組や管理不全等の社会的問題を起こさないための対応が喫緊の課題となっている。

こうした状況を踏まえ、マンションの新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化等を図ることを目的に、昨年5月30日に「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律（以下、「改正法」という。）」が公布され、区分所有法やマンション管理適正化法等が改正された。これを受け国土交通省は、各マンションの管理規約のひな型となっている「マンション標準管理規約」を昨年10月17日に改正した。この中には、区分所有法の改正事項である総会の開催手続きや決議要件といった管理組合の運営上重要な内容についての改正のほか、社会情勢等を踏まえた見直しも含まれている。

以上のようにマンション管理の適正化に向けた取組の社会的ニーズが増加の一途をたどるなか、当センターの重要性が高まっており、相談、セミナー、出版、技術的支援、「マンションみらいネット」、「管理計画認定手続支援サービス」等の更なる普及等を通じて、「マンション管理適正化推進センター」としての役割を適切に果たしていく必要がある。

特に令和8年度は、改正区分所有法の施行（令和8年4月1日）を受けての各マンションの管理規約改正に向けた啓発・サポートや、改正マンション管理適正化法による新たな管理計画認定制度（改正法の公布日から2年以内に施行）への円滑な移行に向けた対応が重要である。

このような状況を踏まえ、当センターとしては、部門間の相互連携・相乗効果

を十分発揮するとともに、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一層深めて、効果的・効率的な事業運営を行っていく。

第2章 具体的事業実施方針

具体的には以下の事業を行い、その際には引き続き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

区分所有法、マンション管理適正化法等の法令改正や標準管理規約の改正を含めたマンション管理に関する有用な知識や情報を、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・通達等」、「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、関係法令や標準管理規約の改正に関する資料等を掲載するとともに、掲載情報を四半期毎に見直し、新たな裁判例の掲載や「細則モデル」の更新等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役立つ知識や情報を提供するため、次のとおり対応する。

- (1) 区分所有法や標準管理規約が大幅に改正されたことを受け、次の図書について最新版に更新し発行する。

「マンション管理の知識」、「マンション管理基本六法」、「マンション管理基本法令集」、「新任理事のための基礎講座」及び「マンションの管理の相談事例の解説」

- (2) 特に(1)の図書及び次の図書等について、メールマガジン、ホームページ、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。

「Q&A 区分所有法の改正」、「Q&A マンション標準管理規約の改正」、「管理組合のためのマンションの空き住戸対応マニュアル」、「マンション管理組合会計の手引き」、「震災チェックリスト」、「高経年マンション耐震化のすすめ」、「管理組合で取り組むマンションの省エネ改修」、「マンション防災対策事例集」等

4 マンションの管理に関する情報の公表についての検討

管理水準の高いマンションの資産価値が適正に評価・選好される市場環境の整備を一層進めるため、マンション管理組合の意向に応じて、長期修繕計画や修繕積立金の額、過去の修繕履歴などマンションの管理に関する詳細な情報についても公表し、区分所有者や購入希望者等が比較検討することが容易となる仕組みを国交省と連携して引き続き検討していく。

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の管理運営全般に関する相談や大規模修繕工事等の技術的な相談が多く寄せられている状況にあるが、これらの電話、面談等による相談に対して、より一層的確かつ丁寧な指導、助言を実施する。

特に令和8年度は、改正された区分所有法や標準管理規約に関する相談の増加が想定されるため、それらの改正内容等につい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」を実施する。

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、月刊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、マンション管理基礎セミナー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を実施しており、これについても件数が増大し続けているところであり、増大するニーズに的確に対応していく。

さらに、算出サービスの結果を有効に活用するため、地方公共団体の施策との連携を推進する。

また、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、地方公共団体等の関係者に対し、メールマガジン、ホームページ、マンション管理基礎セミナー等を通じて周知を行い、更なる利用の促進を図る。

4 マンションみらいネットの提供

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。

また、広報用動画や「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マンションみらいネットに関する説明を行うサービス）」の活用により、一層の普及拡大を図る。さらに、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 債務保証の実施

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。

「二つの古い」に直面するマンションの老朽化を放置せず、耐震改修工事を含む大規模修繕工事を適時適切に実施し、マンションの長寿命化を図ることが重要であることから、近年利用件数が増加傾向にあるマンション共用部分リフォーム融資及び当センターの債務保証の一層の活用が望まれる。

このため、住宅金融支援機構や国土交通省等の協力を得て、共用部分リフォーム融資及び保証内容等を含め、長寿命化の重要性及び地方公共団体の利子補給等の助成制度などの支援施策について、マンション管理組合やマンション管理業者等に対して周知を図り、適時適切な大規模修繕工事の実施についての意識啓発を推進する。

6 管理計画認定手続支援サービスの提供

(1) 管理計画認定手続支援サービスの提供

令和4年度に開始された管理計画認定制度の円滑な実施を支援するため、インターネットを活用して管理計画の認定申請、地方公共団体の審査事務及び関連する事務を可能な限り自動化・合理化・簡素化するとともに、マンション管理士による認定基準への適合状況の確認（事前確認）により地方公共団体の事務負担を軽減し、併せて管理計画の認定を受けたマンションを閲覧できるサイトを提供する管理計画認定手続支援サービスを的確に提供する。

特に、改正マンション管理適正化法に基づく新たな管理計画認定制度では、新築時に分譲事業者（デベロッパー）が管理計画を作成し管理組合に引き継ぐ仕組みが制度化（改正法の公布日から2年以内に施行）されることから、令和7年度に国土交通省が設置した「マンション管理計画認定基準の見直し等に関する検討会」での議論を踏まえ、国土交通省の協力のもと、これに対応するためのシステム改修を進める。

また、管理計画認定に係る情報の見える化の更なる推進に向けて、不動産ポータルサイトとの連携を進める。

(2) 予備認定の実施

国土交通省策定の「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（令和3年9月28日国土交通省告示第1286号）」に基づき、適切な管理が期待される新築マンションを対象として令和4年度に創設した予備認定を的確に実施する。

予備認定は、改正マンション管理適正化法により、新築時に分譲事業者（デベロッパー）が管理計画を作成し管理組合に引き継ぐ仕組みとして新たな管理計画認定制度に統合される（改正法の公布日から2年以内に施行）こととなるので、これまでに培った予備認定業務の知見を活かし、円滑な導入に努める。

(3) 事前確認講習の実施

管理計画認定手続支援サービスに係る事前確認及び予備認定に係る認定基準の審査（適合確認）を行うマンション管理士を対象とする「事前確認講習」を実施する。

また、事前確認講習受講者の、事前確認及び適合確認実務の更なる理解定着を図るため、国土交通省の協力のもと、フォローアップ研修を行う。

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、区分所有者の責務、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、地方公共団体、住宅金融支援機構等と協力して、全国で実施する。令和8年度は、改正された区分所有法や標準管理規約に関する事項等、地方公共団体からの要望などを踏まえたテーマでのセミナーを開催する。

(2) マンション管理特別セミナーの実施

マンション管理に関する最新の行政動向等について解説する特別セミナーを、東京及び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。

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、法定講習を実施する。講習実施方法は、本年度はWEB方式による受講を基軸とし、併せて教室方式も実施する。また、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切な講義内容とし、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

多様化、複雑化しているマンション管理に関する課題や判例の分析等を行うため、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。今年度もこれらを定期的で開催するとともに、「二つの老い」に直面するマンションの長寿命化に関する調査研究等を強化し、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。

また、今後のマンション管理に関する参考資料とするため、我が国のマンション法制の制定経緯や欧米のマンション管理に関する法制度等に関する調査研究を行う。

V マンションの管理に関する啓発及び広報

1 ホームページ及びメールマガジンによる広報

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、管理計画認定手続支援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、具体的方法等やマンション長寿命化促進税制等について、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26回の試験事務を的確に実施する。

受験申込者の拡大に向けて、引き続きポスター、マンション管理士ガイド等による広報を実施する。

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。

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（写真入りカード）の交付を引き続き実施する。

4 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、必要な啓発、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、情報提供を行う。

5 マンション管理士に対する監事業務に関する知見向上に向けた取組み

マンション管理士が監事となった場合の責任を念頭に置きつつ、適正な

監事業務を実施することのできるマンション管理士の育成を目的とする有料講座の実施について、国土交通省と連携し検討を進める。

VII その他必要な事業

1 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模索している状況を踏まえ、地方公共団体との情報交換会を、首都圏及び関西圏において定期的に開催する。

また、地方公共団体に対しニーズ調査を行うことで、センターと地方公共団体との更なる連携方策について検討する。

2 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への外部からの攻撃に対する安全性を高める等の観点から、外部専門家と連携し、センターの各種システムの基盤となっているデータベースソフトのバージョンアップへの対応を図る等、昨年度に引き続き情報基盤の安全性を強化するための対応を行う。

また、職員を対象としたセキュリティに関する研修やメール訓練等の実施、個人情報記載文書発信の際のダブルチェック徹底等を引き続き行う。