

令和7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7年度は、当センターが創立されて40年を迎えるが、引き続き、マンションを取り巻く現下の状況及び課題等を踏まえ、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704万戸を超え、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いるが、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に加え、改修・建替え等のマンション再生への取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が喫緊の課題となっている。

こうした状況を踏まえ、国においては、令和2年6月に公布した「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（令和2年法律第62号）」により、地方公共団体をマンション管理に関する行政主体として初めて法律上位置づけ、マンション管理適正化推進計画の作成、マンションの管理計画の認定、管理適正化のための指導・助言等の仕組みを設けるとともに、マンションの建替え等の円滑化を図る措置を拡充したところである。

これを受けて当センターにおいても、マンションの管理計画認定手続の負担軽減等を目的とする「管理計画認定手続支援サービス」の提供を開始するとともに、「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）」（以下「基本方針」という。）に基づく新築マンションを対象とする認定の仕組み（予備認定）を開始し約3年が経過したところである。

その後、法務省の法制審議会において、「建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）」の見直しに関する要綱が審議、決定され、国土交通省においても、令和6年度に、「社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 マンション政策小委員会」において、マンションの管理適正化・再生円滑化に向けた取組の強化等に関するとりまとめが行われ、国としてもマンションの管理や再生に対する取り組みを推進しているところである。

このようにマンション管理の適正化へ向けた取り組みの重要性が高まるなか、

当センターへの社会的ニーズ等は増加の一途をたどっており、相談、セミナー、出版、技術的支援、「マンションみらいネット」及び「管理計画認定手続支援サービス」等のさら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。

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

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、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関する知識や情報を提供するため、そのときどきの情勢に合わせて必要な図書及び資料を発行（改訂を含む。）する。このため、本年度も、「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。これに加え、「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」、「新任理事のための基礎講座」、「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」等の図書及び資料に

については、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。

また、法改正が行われた段階で、当該法改正の内容の解説本などの発刊に向けて、国土交通省のご協力のもと検討を進める。

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

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、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については、件数が増大し続けているところであるが、引き続き、電話、面談等によりの確な指導、助言を実施する。

また、効率的・効果的な相談業務を実施するために、相談業務の範囲等を明らかにしたうえで、「管理組合の日常運営関係」、「マンション管理規約関係」、「外部管理者方式関係」や「大規模修繕工事の準備関係」等のQ & Aの充実を進めるなど、当センターのホームページの見直しを実施する。

なお、サービス水準確保の観点から、相談員に対し法令解釈等の研修を実施する。

(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るが、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等との連携を推進する。

また、管理組合、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、さら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

マンションストックの再生に向けた計画的な大規模修繕工事の必要性や想定される地震に備えるための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。

「二つの老い」に直面するマンションの老朽化を放置せず、耐震改修工事などの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り、そのために、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、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る。

特に、重点的な啓発が必要と考えられる地域において、住宅金融支援機構や国土交通省の協力を得て、マンション管理組合に対し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支援施策について周知

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。

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。

なお、管理計画認定は5年ごとに更新を受ける必要があることから、管理計画認定の更新に対応するためのシステム改修を進める。

(2) 予備認定の実施

基本方針に基づき、適切な管理が期待される新築マンションを対象として実施する予備認定を的確に実施する。

また、令和6年6月に国土交通省から「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」が公表されたことを踏まえ、国土交通省のご協力のもと、「外部管理者方式に関する予備認定基準有識者検討会」を設置し、予備認定制度の基準の見直し（追加項目、適用関係等）について検討を行った。この提言を受け、令和7年2月1日に予備認定基準の一部を改正するとともに、「予備認定基準（令和7年2月1日基準）における追加基準項目に関する事務運用指針」を策定したところであるが、引き続き各関係者に対し必要な周知を行っていく。

(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さら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、独立行政法人住宅金融支援機構等と協力して、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。また、当センターが創立 40 周年を迎えるにあたり、マンション管理に関する重要テーマを総合的に議論するシンポジウムを開催する。

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。講習実施方法については、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時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。

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。

なお、ホームページについて、ユーザーにとって必要な情報が簡単に入手できるようなものにするとともに、スマートフォンでの閲覧に対応したものとするため、ユーザー目線にたった見直しを行う。

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 25 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積極的に展開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、地方公共団体等が主催するセミナーの後援等を通じ、相互連携及び支援を行う。さらに、創立40周年を記念して、「マンション管理センター40年史（仮称）」を発行する。

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。