

令和5年度 事業計画

3年超に及ぶコロナ禍はようやく沈静化の様相を呈し、感染予防対策を継続して社会経済活動を活性化させていく環境に転じつつある。一方、ウクライナ侵攻以降の燃料資源などあらゆる分野の物価高、不安定な国内外の政治・経済情勢、世界各地で頻発する自然災害、脱炭素社会化に向けたSDGsへの取組みなど課題は山積である。

マンション管理については、一定の大規模修繕工事を行ったマンションに対する固定資産税の減額措置「長寿命化促進税制」の特例法案が今国会に上程された。これは人と建物の高齢化による役員のなり手不足と組合運営の機能不全、これに伴う修繕積立金の不足と不適切な修繕工事による建物の不具合の進行、こうした今後懸念される高経年マンションに対する長寿命化促進に向けた行政の画期的な政策と大いに歓迎する。我が業界も管理組合運営の円滑化支援に全力で注力して行く。

昨年4月始動させた協会のマンション管理適正評価制度(以下「適正評価制度」という。)は、管理の状況を管理組合が毎年自らチェック・等級評価、良い点改善すべき点を見出し長寿命化を図るいわば人の健康診断で、安心安全で長く快適なマンションライフに繋げ、居住価値の向上に寄与する制度である。また、登録情報は公開、不動産ポータルサイトなどともリンクし、築年数に関わらず良質な管理が市場で評価され、居住価値と合わせて資産価値の維持向上にも繋がっていく長寿命化に資する制度である。

この定着に向け、協会は適正評価制度の適正かつ円滑な運用のためのシステム改良・改善を継続実施、国・地方公共団体の管理計画認定制度との連携強化、一括申請ワンストップサービスについての利便性の向上・改善を図り、登録の進捗状況の定期的な情報開示を行っていく。また各種リフォーム融資や損害保険といった登録へのインセンティブの実現にも引き続き関係機関と折衝を重ねていく。

管理組合運営の円滑化支援については、ソフト面は区分所有法改正を含む今後のマンション政策のあり方について検討を重ねている国土交通省の検討会における意見具申を積極的に行っていく。ハード面は長期修繕計画書・資金計画に不具合のある高経年マンションについて、モデルケースを収集の上改善施策の立案に取り組む。

マンション管理業界の成長発展と社会的評価の向上については、適正評価制度の定着による管理状況の「見える化」の推進、DX推進を視野に置いた標準管理規約、標準管理委託契約書の改正、各種試験・講習の的確な運用、厳正な入会審査と与信管理の徹底とweb化推進、各般の広報施策を進めていく。

業界従事者の処遇の改善と社会的地位向上の確立は、業界の成長発展に不可欠であり、適切な業務水準の確保と幅広い人材活用、会員会社のコンプライアンス体制の整備、働き方改革、労働環境の整備を進めていく。

このため協会は、本年度を初年度とする「中期事業計画2023-2025」を定め、初年度の令和5年度事業計画をあらゆる関係機関とも連携し、以下の通り進めていく。

1. マンションの居住価値及び資産価値向上のためのマンション管理適正評価制度の社会的定着（管理適正評価運営委員会）

(1) 適正評価制度の適正かつ円滑な運用

評価業務の負担軽減・精度向上に向けて以下に重点を置いた活動を行い、評価者に対して適正な登録申請及び登録情報の精度向上を支援し、令和4年度に機関決定した3カ年の目標数達成を目指す。

① システム改修等

- 1) 誤評価を起こす評価項目の登録ミス抑止対策（自動評価化など）
- 2) システム改修に伴うマニュアル及びサポートブックの更新

② 評価者向けの研修、個社向け支援の充実

- 1) 支部研修、勉強会などを通じた情報発信、共有化による登録数の確保
- 2) 会員向けの研修会への講師派遣
- 3) 社内チェックの強化をサポートする新たな体制の整備

③ 管理計画認定制度に繋がるワンストップ申請の環境整備

- 1) 管理者等が申請主体であることを明確にするためシステム改良を行い、管理者等の情報入力を必須項目に追加する。
- 2) 制度の運用上で発生した不測の事態には、国土交通省（認定主体を含む）、マンション管理センターと連携をとって対処する。
- 3) 地方公共団体の担当向けに申請フロー、エビデンス確認方法などの説明を行う。

その他、適正評価制度の適正な運用が図れるよう、細かなシステム改修や登録事項に対する疑義が生じた場合の事務局の対処の方法についての整備を進める。

(2) 社会的定着を図るためのインセンティブの創設も含めた適正評価制度の登録促進

- ① 保険インセンティブを実現させるため、登録された情報をその検討に必要とする件数を損害保険会社ごとに提供する。
- ② 適正評価制度の情報が一部の流通事業者との間で令和4年度に接続されたことを受け、さらに多くの流通サイトとの提携の拡大を進め、もって管理の見える化の推進を図る。
- ③ 高経年マンションの長寿命化促進のために有用な方策である登録のインセンティブとして、適正評価制度における支援策の活用を案内する他、住宅金融支援機構の共用部リフォーム融資、専有部分のリフォーム融資の拡充策について関連団体との協議を進める。また、民間の金融機関とも適正評価制度を活用したサービスの提供についての連携をさらに深め、登録インセンティブの増大を目指す。

(3) 維持管理情報に関する評価項目の追加及び見直し・蓄積

(技術委員会、技術小委員会)

マンション内の修繕工事についてマンション維持修繕技術者が確認できる項目を洗い出し、その工種や内容、タイミングを明確にする検討を令和4年度に行った。

これを踏まえ、登録時に蓄積される維持管理情報の収集を継続し、合わせて技術的基準のとりまとめを行い、適正評価制度におけるマンション維持修繕技術者の活用に資する。

さらに中期的に『居住価値』に係る評価項目・基準を本制度に盛り込むことを視野に入れた評価基準の見直しを進める。

(4) 登録データの利活用と分析

適正評価制度に登録されたマンションのデータを、定期的に分析し四半期ごとに統計データとして公表する。

また、流通市場において管理と価格に関する専門的な分析について、民間事業者および学術研究機関とそれぞれ協力体制を整えて対応する。

2. マンション管理業界の成長発展と社会的評価の向上及び DX 推進

(1) 協会基幹業務の堅実運営と強化

① コンプライアンス体制の整備徹底(綱紀、コンプライアンス指導委員会)

1) モニタリング制度及びフォローアップ制度等の推進

i マンション管理適正化法の遵守状況及び管理組合資金の不正流用等防止のためのコンプライアンス体制等整備状況の確認のため、モニタリング制度に基づく立入調査及び書面調査を実施する。

(コンプライアンス指導委員会)

ii 本部モニタリング立入調査の結果、必要と認められる会員に対してフォローアップ制度に基づく指導を行う。(コンプライアンス指導委員会)

iii 支部モニタリング立入調査を実施する。(各支部)

iv eラーニングによるコンプライアンスに関する研修を検討・実施する。

(コンプライアンス指導委員会)

2) 会員行動綱領の遵守の徹底

会員行動綱領抵触事案に対する調査・処分審議を厳正に実施する。

(綱紀委員会)

② 各種試験の的確な運用と人材育成のための研修の実施(教育研修委員会)

1) マンション管理適正化法に定める指定試験機関として、管理業務主任者試験を適正に行う。また令和4年度から開始した、web申し込みを更に充実させ、受験者の利便がより一層図れるように改善を行う。

- 2) 法定講習について、交付講習(5年更新時に受講)でのwebでの実施に続き、登録実務講習(2年実務の代替)、指定法人研修のマンション管理ベーシック研修の web での実施準備を行う。
 - 3) 一般研修についてweb開催の準備を進める。併せて多様化するマンションの用途に応じた研修、マンション管理業界として求められる高度人材への研修、専門家育成や学生向け等のセミナーについて会員からの要望を確認し、それぞれ所管の委員会と協働してこれらの開催に向けた準備を行う。
- ③ 保証制度の DX 推進及び厳正な入会審査と与信管理の徹底

(保証機構執行委員会)

- 1) 保証受諾システムの更なる普及及び利便性の向上に向け、適切なメンテナンスを継続する。入会手続や保証委託契約の締結におけるペーパーレス化を推進する。
- 2) 入会審査において入会基準規程に則した厳正な審査を行い、保証基金の毀損リスクを回避するとともに、保証委託契約の更新時においても、財務内容に応じて担保の提供を求める等の対策を講じる。

(2) 管理業界におけるDX推進

① 管理組合運営上のDX推進**(業務・法制委員会、苦情解決委員会)**

- 1) ITを活用した総会や理事会開催に当たり、ITインフラ環境整備や人材不足・働き方改革対応に繋がる先進的な事例や取り組みなどの情報収集を行い、会員社への情報共有を図ることで管理業務の DX 提案を進める。
- 2) 相談業務に関するDXとして、相談受付時間外でもマンション担当者や区分所有者等が事例等を確認できるよう、協会ホームページ上の閲覧制限のない「相談電話番号案内」ページに各種法令等解釈及び相談事例 Q&A等を掲載して利便性を向上させるとともに、これを推進することで、平日の相談件数削減を図り、本部相談員体制の持続可能な雇用体制を構築する。

② 管理現場におけるツール等のDX推進**(産業政策委員会)**

DXを推進するために、これを実現していく際の課題について調査を行い、解決に向けた対応策を検討し、会員社の業務が円滑に進むよう関係機関との協議を行い適時に情報発信し、会員会社の DX 推進のための環境整備を行う。

③ 不動産ID活用の推進**(管理適正評価運営委員会、保証機構執行委員会)**

- 1) 不動産IDを活用した適正評価制度のシステム改修についての情報収集を行い、この整理を踏まえて速やかに実施する。
- 2) 官民の各主体が保有する不動産関連ビッグデータの連携促進に向け、国や不動産ポータルサイト等からの要請があれば、必要に応じて、マンションの所在地や住戸数等のデータの提供の協力を行う。

(3) 管理業界としての課題議論と政策等要望整理

(業務・法制委員会、全委員会)

- ① 関係機関の検討会で検討が進む標準管理委託契約書の改訂において、労働環境の改善について業界の実情が的確に反映されるよう、粘り強く意見具申を行い、さらにこれに応じた標準管理規約の改訂提言を進める。
- ② 令和6年度に向け、マンショントレンド調査の結果等を踏まえて整理を行い、全委員会に共有した上で管理組合運営、業界環境改善に資する税制・政策など総合的に要望書を取りまとめ、夏季を目途に関係機関に提出する。
- ③ 脱炭素に向けた取組みとして、マンションにおける電気自動車(EV)の普及のための情報収集等を行い、導入に際するメリット・デメリットを整理し会員への情報提供を行う。
- ④ 課題議論と政策等要望整理に向け、適正評価制度で収集されるデータや協会内の各委員会での調査などで蓄積されたデータの有効活用を図る。

(4) 高経年マンションにおける長期修繕計画の標準モデル策定の検討(技術委員会)

- ① 適正評価制度において長期修繕計画書・資金計画が基準を満たさない高経年マンション等について、これを改善していくために会員よりモデルケースを収集し今後取り組むべき施策を立案し、そののちに長寿命化に向けた築40～50年超のマンションにおける長期修繕計画標準モデルの検討に着手する。

(5) 働き方改革、労働環境改善、人材活用(産業政策委員会、運営委員会)

- ① 「マンション管理業における雇用実態調査」にて雇用状況についてのデータ収集を行い、社員や従業員の雇用に関する調査を継続して実施する。
- ② 関係機関の検討会で検討が進む標準管理委託契約書の改訂において、労働環境の改善について業界の実情が的確に反映されるよう、粘り強く意見具申を行い、さらにこれに応じた標準管理規約の改訂提言を進める。(前掲)
- ③ マンション標準管理委託契約書に認知症に関するコメントが反映される方向を踏まえ、令和4年度に策定した会員社がその対応に関するマニュアルを作成する際の手引きとなるケーススタディの周知を継続的に行う。
- ④ 会員の人材育成に資するため、若手職員を主たる対象としたマンション管理海外研修を開催し、アジア地域のマンション管理事情を視察・考察するとともに、業界従業者としての連帯感の醸成と参加者の職務意欲向上を図る場とする。
(催行の適否については各般の状況を踏まえて判断する。)
- ⑤ 海外のマンション等住宅管理事情を視察・把握することによりマンション管理に係る国際的知見を広めるとともに、参加者の職務意欲向上に資するため、米国に海外マンション管理事情視察団を派遣する。(催行の適否については各般の状況を踏まえて判断する。)

(6) 協会及び管理業界の社会的評価の更なる向上と定着に向けた広報施策の検討
(広報委員会)

- ① マンションの資産価値・居住価値の向上に繋がる各般の取組事例や提案を募集・顕彰する「マンション・バリューアップ・アワード」の展開を継続し、バリューアップ事例の更なる蓄積を進めるとともに、これを広く発信する。
- ② 次代のマンション管理の展望・考察、業界の課題解決やイノベーションに向けたイベントコンセプト、テーマ選定のもと、業界イベントとして「マンション イノベーション フォーラム」の開催を継続する。
- ③ 協会保有の調査データやマンションの資産価値・居住価値向上に資する優良事例、適正評価制度普及に向けた諸情報などを広く発信するとともに、情報発信ツールとしてのホームページの段階的改修への着手と実効性を重視した情報発信手段を検討する。

(7) 産学連携及び異業種間交流やプロジェクトチーム創設の検討

(産業政策委員会、危機管理委員会、技術委員会)

災害対応などの課題について、有識者や異業種を含め、解決策を議論するテーマの抽出を行う。

また、賛助会員に対して、協会内での活動の場が広がるようPRの場の提供や、各種委員会への参加を可能とする制度改定を行い、相互の関係が深まるよう取り組む。

3. 管理組合運営円滑化のための提言推進

(1) 区分所有法の抜本改正動向への対応(業務・法制委員会)

法制審議会における議論の情報を収集し周知するとともに、管理組合運営において課題となる事項について会員社からの意見を取りまとめ、国土交通省が設置した検討会において管理業界としての意見具申を行い、検討会の取りまとめに業界としての意見を反映させる。

(2) 管理組合運営における「経営目線」での議論

(業務・法制委員会、危機管理委員会、産業政策委員会)

- ① 多岐に亘る管理組合運営に対する区分所有者のニーズを踏まえて、「管理組合マネジメント」のサポートを強化するために求められる管理方式等の考え方について関係機関等と連携して議論を行い、情報発信をしていく。
- ② 管理組合運営に不可避免的に伴う管理組合役員の損害賠償リスクについて啓発活動を行うとともに、リスクに対処するマネジメント保険制度を継続的に案内し、定着を図る。

(3) マンションと戸建住宅との補助制度比較整理の検討(技術委員会)

行政の補助制度に関して分譲マンションと戸建住宅に関する情報を収集活用
の状況を把握し、会員会社の利用促進、政策提言のための課題整理を行う。

(4) 管理組合に対する各種補助制度創設要望の検討

(業務・法制委員会、産業政策委員会、技術委員会)

上記(3)の整理や令和5年度与党税制改正大綱に盛り込まれた「長寿命化に
資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置」の成果などを踏
まえ、管理組合の運営に資する各種の支援制度の創設等に向け、適正評価制
度で収集されるデータや協会内の各委員会での調査などで蓄積されたデー
タを有効に活用し、有用な支援制度の創設等を上記2. (3)の政策提言等に織り
込んで行く。

(5) 災害発生時等における管理組合のリスクコントロールの検討(危機管理委員会)

- ① 災害等緊急時の会員間協力体制について検討すると共に、管理会社の金銭
的な負担感の軽減や現場において費用の不安から判断が遅れることを改善する
ため「災害対策出動保険」の加入促進を図る。
- ② 地方公共団体と管理組合との連携を推進し、これに協力する管理会社の信頼
に資する取組みを進める。