

令和5年度 事業報告

令和5年5月における「新型コロナウイルス感染症の5類感染症移行」後、日本経済は活発化しています。令和6年3月には日経平均株価が平成元年の最高値を更新し4万円を超える最高値を記録しました。また、春闘においても賃上げの流れが着実に進んできました。

一方、原油、天然ガス、食料品などの輸入価格は継続して上昇し、円安と相俟って、コストプッシュによる物価上昇が国民生活に負の影響を与えています。さらに、国際情勢については、ウクライナ侵攻、イスラエルのガザでの戦闘の激化など、なお予断を許さない状況です。

他方、マンションを巡る状況を鑑みると、建物と人、いわゆる「2つの老い（高齢化）」は待ったなしの状況です。築40年以上のマンションストックは令和4年末現在で126万戸、20年後には3.5倍の445万戸に急増するという推計もあります。居住者の方々の高齢化も進んでおり、役員の担い手不足による組合運営の機能不全、必要な修繕積立金を確保できないことによる建物の不具合の進行など、管理不全が不安視されます。このため、当協会では「管理の見える化」を推進することが急務であると考え、「マンション管理適正評価制度」の普及・推進に取り組んでいます。当年度末には同制度の下、管理情報を登録・公開する管理組合が、4,000件超となりました。そしてマンション管理適正評価の更なる社会的定着に向け、不動産流通サイトや金融機関との連携に取り組むとともに、本制度に登録・公開することで資産価値の向上に寄与することに関し、学術研究機関と協力し分析を開始したところです。

このほか、マンション管理業界の成長・発展と社会的評価の向上に向け、当協会では、コンプライアンス体制の整備・徹底、人材育成のための研修の実施、国等への要望、意見具申等の取り組みを行いました。

以下、令和5年度に実施した事業の概要について、報告します。

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

次に掲げるように、評価者における評価・登録業務の負担軽減・精度向上に向けた環境整備を重点に実施した。

① システム改修等

- 1) 誤評価を起し易い評価項目について、自動評価機能を搭載するなどの誤評価抑止対策を実施
- 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、会員会社向け支援の充実

- 1) 支部研修、勉強会などを通じた適正評価に関する情報発信や情報共有化
- 2) サンプルング検証を通じた誤りやすい評価項目の洗い出し、及びその共有化
- 3) 会員会社内における評価結果のチェックの強化をサポートする新たな体制の整備など

③ 管理計画認定制度ワンストップ申請の環境整備

- 1) 管理組合の管理者等が申請主体であることを明確にするため管理者等の情報入力を必須項目に追加するべくシステム改修を行った。
- 2) 管理計画認定制度の運用上対処すべき事態が生じた際には、国土交通省（関係地方公共団体を含む）、公益財団法人マンション管理センター等と連携して、これに対処した。
- 3) 地方公共団体の担当等からの問い合わせ等に応じ、ワンストップ申請の手順や根拠資料の確認方法等について説明を行った。

その他適正評価制度の適正な運用が図られるよう、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方法について、整備を進めた。

（2）社会的定着を図るためのインセンティブの創設等を通じた適正評価の登録促進

- ① 適正評価における評価結果の不動産流通サイトへの掲載については、令和4年度に一部の不動産流通事業者との連携が実現したが、更に多くの不動産流通サイトとの提携の拡大を進めた。

- ② 保険における活用を実現すべく、登録情報を各損害保険会社に提供した。
- ③ 評価結果を活用した共用部分リフォーム融資、専有部分のリフォーム融資の拡充策について独立行政法人住宅金融支援機構等との協議を進めた。
また、民間の金融機関等における評価結果を活用したサービスの拡充に向け、連携機関等の拡充に努めた。

(3) 維持修繕情報に関する評価項目の追加 (技術委員会、技術小委員会)

適正評価制度における維持修繕情報のうち、マンション内の中・小規模修繕工事に関し、マンション維持修繕技術者が国家資格者の補助者として確認可能な項目を洗い出し、その工種や工事内容を確認の上、施工状況確認ガイドラインを作成した。

(4) 登録情報の公表と分析

適正評価制度に登録されたマンション適正化に係る管理情報を、四半期ごとに統計データとして公表するとともに、登録情報の傾向等について分析を行った。

また、不動産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、民間事業者及び学術研究機関とそれぞれ協力体制を整え、対応した。

2. マンション管理の現場に即した政策提言、要望活動等

(1) 標準管理委託契約書改訂に関する提案、意見具申

(業務・法制委員会、全委員会)

- ① 国土交通省における標準管理委託契約書の改訂(令和5年9月11日)に関し、管理現場における執務環境の改善の必要性等が強く意見具申を行った結果、IT総会、カスタマーハラスメント対応、管理員・清掃員の休暇取得等の働き方改革等への対応等を踏まえた規定等が盛り込まれた(これと関連する標準管理規約改訂も行われることとなった)。

(2) 区分所有法の抜本改正動向への対応 (業務・法制委員会)

法制審議会区分所有法制部会における議論(集会決議要件の緩和等)の動向に関する情報を収集の上、会員会社に周知した。また、管理組合の総会運営において課題となる事項等について、業務・法制委員会から区分所有法制部会に委員を派遣し、総会事務の実情等について意見具申を行った。

(3) 国土交通省ワーキンググループへの対応

- ① 国土交通省「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」取りまとめ（令和5年8月10日）を受けて、「外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループ」が設置されたことから（同年10月）、当協会においても、小委員会を設置して会員会社の意見の集約等を行い、委員を派遣して管理業界としての意見具申を行った。
- ② 国土交通省「標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループ」（令和5年10月）における長期修繕計画の在り方に関する議論においては、適正評価サイトへの登録情報を活用・分析の上、国土交通省に対して現場の実情に即した議論を要望した。

(4) 国等に対する政策要望等

マンション管理トレンド調査の結果等を参考に、

- ・ マンション長寿命化促進税制における適正評価の適用対象化
- ・ 住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資（高齢者向け返済特例）における金利優遇（管理計画認定・適正評価の対象マンション）等
- ・ 分譲マンションにおける管理員配置義務の緩和に関する配慮等の税制・政策などの業界要望を取りまとめ、要望書を国土交通省へ提出した。

(5) 政策提言を支える実態調査等

- ① 「マンション管理業における雇用実態調査」において、従業員等の雇用に関する実態調査を行い、調査結果を会員専用ホームページに掲載した。
- ② 「マンション長寿命化促進税制」について、会員に対し活用の状況や税制に対する要望事項などの調査を行い、税制適用要件に対する意見や制度延長に関する要望等を把握した。この調査は、令和6年度においても継続して実施することとしている。**（業務・法制委員会、産業政策委員会、技術委員会）**
- ③ 分譲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）**
主に東京都と特別区（東京23区）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し分析した。その結果、マンションに関しても戸建てに関する補助制度とほぼ同等の補助制度が存することを確認した。

3. マンション管理に関する諸施策の推進

(1) マンション管理におけるDX推進（業務・法制委員会、苦情解決委員会）

- ① 人材不足・働き方改革対応に資するDX推進方策について賛助会員に対してヒアリングを実施した。また、賛助会員によるIT・DXに関する説明会を会員会社向けに実施した。
- ② 相談業務のDX化を推進するため、当協会ホームページの相談バナーとして、「マンション管理に関わるQ&A」を新設した。これにより、令和6年4月1日以降は、相談受付時間外においてもマンション管理担当者、区分所有者等が関連情報にアクセスできることとした。
- 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を適正評価制度に導入する場合、どのようなシステム改修が必要となるかについて検討を行った。
 - 2) 官民各機関が保有する不動産関連ビッグデータの連携促進に向け、当協会に関しては適正評価制度の登録情報を活用することとし、「不動産IDを活用した契約管理適正化・保険料算出の迅速可能性」をテーマとした実証実験への協力を行った。

(2) 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）

適正評価に関し、長期修繕計画書・資金計画が評価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、会員会社からモデル事例を収集し、それを踏まえて今後取り組むべき施策を検討した。検討の結果、適正評価制度及び管理計画認定制度(国)の審査項目中「長期修繕計画」、「修繕積立金収支」に関するチェックリストを作成することとした。

(3) 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）

分譲マンションが直面する課題として、最近の裁判事例について篠原みち子理事並びに香川希理弁護士を招き意見交換を行い、引き続きマンション管理業に係る課題について勉強会を開催することとした。

また、賛助会員に対して、正会員との関係が深まるよう懇親会への参加や、各社の名刺や資料に賛助会員の表示ができる旨の案内を行った。

(4) マンションに関するリスク管理の推進

- ① 管理組合運営において不可避免的に発生し得る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、同リスクへの対処に資する「マネジメント保険」を継続的に案内し、更新の募集を行った。その結果、令和5年には559管理組合の加入・更新をいただいた。

② 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)

管理会社において、自然災害発生時に受託管理組合に支援を行うに当たり発生する金銭的負担の軽減や、その負担感により生じ得る災害対応業務における実施判断の遅滞等を改善するため「災害対策出動保険」の加入を推奨している。令和5年度においては、前年度並みの合計33社からの更新をいただいた。

(5) EV充電設備普及への参画

電気自動車(EV)充電設備の普及のため経済産業省の検討会に参加し、マンションにおけるEV設備の導入状況について、会員の取組状況等に関して情報提供を行った。併せて、同検討会にてまとめられた指針を会員に周知した。

また、東京都の設置する「東京都マンション充電設備普及促進に向けた連携協議会」にオブザーバー参加し、参加団体との意見交換の機会を得た。

(6) 労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針への対応

国土交通省より、下請取引の適正化に向けた自主行動計画の策定要請がなされたことを受けて、発注者であるマンション管理組合の理解を得ながら、当協会の会員社における取引適正化の取り組みを支援するために、「マンション管理業界の元請と下請間の適正取引における自主行動計画」(令和5年9月19日制定、令和6年3月21日改訂)を策定するとともに、会員社に対して「パートナーシップ構築宣言」の策定を要請した。

4. 試験研修業務等の推進

(1) 管理業務主任者試験の実施(教育研修委員会)

「管理業務主任者試験」については、令和5年12月3日に実施した。試験の申込方法については、従前の郵送申込からWEB申込への転換を促進して、結果的に、WEB申込の比率は、前年度(令和4年)の36.7%から75.3%へと大きく拡大した。

(2) 法定講習の実施

「法定講習（実務・交付）」においては、受講者に対して最新の知識を提供することに配慮して実施した。講習の実施に当たってはWEB講習方式を引き続き採用した。結果的に、登録実務講習受講者数は880人、交付講習受講者数は3,527人となった。

(3) マンション維持修繕技術者関連

「マンション維持修繕技術者試験」については、申込者1,439人をもって9月3日に実施した。

また、マンション維持修繕技術者が維持修繕の現場で期待される能力を発揮できるような知識を身に付けられるよう、「マンション維持修繕技術フォローアップ研修(受講者数250人)」を実施した。

(4) 一般研修

上記のほか、一般研修としては、

- ・「マンション管理ベーシック研修(受講者数187人)」
- ・「マンション管理アドバンス研修(受講者数353人)」

等を実施した。実施に当たっては、WEB申込によるWEB講習方式を採用した。

(5) 以上のほか、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の在り方について教育研修委員会で意見交換を行った。

(6) 海外研修・海外視察

- ① 会員における人材育成に資するため、アジア地域のマンション管理事情を視察・考察するマンション管理海外研修（第10回～第12回）を台湾（台北）において実施した。（参加者数：第10回：8社14名、第11回：16社31名、第12回：15社28名）
- ② 海外のマンション管理事情を視察するため、第41回海外マンション管理事情視察団を米国（シアトル・ロサンゼルス）に派遣した。（参加者数：13社24名）

5. 保証事業の推進（保証機構執行委員会）

（1）保証事業における受領書の廃止

従前は、管理会社から保証受諾証明に関する書面交付を受けた管理組合は、受領書の提出を要することとしていたが、令和6年2月に保証機構細則及び管理費等保証委託契約約款を改正し、令和6年10月1日以降に締結する保証委託契約については、受領書の提出を要しないこととする事とした。

（2）厳正な入会審査等の実施

入会審査及び保証委託契約更新審査を厳正に行った。その結果、令和5年度においては、保証委託契約の締結に際し、担保徴求に係る要件に該当する会員社はなかった。

6. コンプライアンス体制の整備徹底（綱紀委員会、コンプライアンス指導委員会）

（1）モニタリング及びフォローアップ等の推進

① 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の整備状況を確認するため、モニタリング制度に基づく立入調査（通常立入調査）を75社に対して実施するとともに、書面調査については、次のとおり実施した。

- ・マンション管理適正化法遵守状況等セルフチェック結果の提出：全会員
- ・重要事項説明書等法定書面の確認：全会員の半数程度（176社）

（コンプライアンス指導委員会）

② フォローアップ制度に基づき、対象社に対して是正措置等報告書の提出を求め、その内容確認及び指導を行った。（コンプライアンス指導委員会）

③ 立入調査において使用するコンプライアンス体制等整備状況評価基準及び書面調査において提出を求めているコンプライアンス体制等整備状況調査票について、マンション標準管理委託契約書の改訂（令和5年9月）及び最近の不正事案の発生を踏まえ、一部改正を行った。

（コンプライアンス指導委員会）

④ 支部モニタリングとして、マンション管理適正化法の遵守状況及びコンプライアンス（内部統制の整備状況）に関する立入調査を、3支部において計6社に対して実施した。

⑤ 令和4年度からeラーニング方式により実施している「適切な法定書面作成を目的とした研修」について、上記のマンション標準管理委託契約書改

訂を踏まえ、重要事項説明書の記載内容と整合すべき事項の追加等見直しを検討した。(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

- ① 会員行動綱領抵触事案に対する調査及び処分に係る審議を厳正に実施し、2件の厳重注意処分、1件の指示処分、6件の委員長指導を行った。(綱紀委員会)
- ② 過年度の処分事案の中で再発防止策実施状況の確認を目的とする特別立入調査が必要とされた5社((1)①の75社の内数)について、当該立入調査を実施した。(綱紀委員会、コンプライアンス指導委員会)

7. 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推進等

(広報委員会)

(1) 「マンション・バリューアップ・アワード2023」の実施

マンションの資産価値、居住価値の向上に繋がるような管理会社、管理組合等における様々な取組や提案を広く募集し表彰する「マンション・バリューアップ・アワード2023」を次のように開催した。

- ① 開催に当たっては、様々なバリューアップ事例の蓄積を図ることを意識して行うこととし、従来同様、有識者による審査を通じてグランプリを始め各賞を決定し、これを表彰した(応募件数:5部門 計423件)。
- ② 「マンション・バリューアップ・アワード2023」の各賞発表及び受賞者表彰の場として、「マンション・バリューアップ・アワード2023 授賞事例発表会・授賞式」を開催した。併せて、この模様を収録した動画を協会ホームページの特設サイトから視聴できるよう措置した。
- ③ 「マンション・バリューアップ・アワード2023」各賞受賞の取組事例を当協会ホームページの特設サイトで公開し、適切な維持・管理を通じた建物の資産価値の向上やマンション管理適正評価制度の評価結果改善に繋がった取組み、管理会社・管理組合のマネジメントによってもたらされた居住価値の向上に繋がる取組などを発信した。
- ④ 「マンション・バリューアップ・アワード2023」受賞者の横顔とそれぞれの思いを綴ったデジタルブック『マンションと生きる』を制作し、協会ホームページの特設サイトで公開した。

- (2) 能登半島地震災害義援金の寄付令和6年1月1日に発生した、「令和6年能登半島地震」に関し、令和6年1月23日付けで、300万円の災害義援金を日本赤十字社に寄付した。

8. 協会財務の改善

- (1) 協会財務状況についての説明会の実施

協会財務の改善の方向性について、令和6年1月から2月にかけて、本部及び各支部において説明会を実施した。

- (2) 財務委員会(仮称)の設置

協会財務の改善に向け、構造的な課題等の解消に取り組むため、令和6年度から新たに「財務委員会」(仮称)を設置することとした。