

令和6年度 事業計画

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、同年10月には、訪日観光客数がコロナ禍前を上回るなど旺盛なインバウンド需要が国内消費の牽引役を担っています。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、ウクライナ侵攻にイスラエルのガザでの戦闘が加わり、台湾をめぐる東アジア情勢も、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つの高齢化」は待ったなしの状況であり、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、「管理の見える化」を推進することが急務であり、併せて、社会全般を通じた「担い手不足」の課題にも取り組んでいく必要があります。

以上のような状況を踏まえ、当協会は、マンション管理適正化法に基づく唯一の指定法人として、令和6年度事業計画を次のとおり定め、関係機関と連携しつつこれを推進していきます。

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）評価結果の登録の推進

令和4年度から開始した「マンション管理適正評価制度」について、「令和6年度登録目標数10,000管理組合」の目標数達成を目指す。このため、同制度の認知度向上、評価の円滑化に資するよう、次に掲げる施策を実施する。

① 制度紹介ツールの充実

会員会社の現場担当者が管理組合に対して、分かりやすく適正評価制度について説明できるよう、パンフレット等での評価紹介ツールを充実させる。

② 評価者向け研修の実施等

1) 評価者向け研修の実施

評価制度に係る評価者に対し支部等において研修、勉強会等を実施する。

2) 会員会社における研修会への講師派遣

会員会社において社内の評価者向けの研修会を実施する場合、その求めに応じ、研修会に講師を派遣する。

③ 管理計画認定制度とのワンストップ申請の促進のための環境整備

1) 主要な地方公共団体における管理計画認定制度担当者向けに、ワンストップ申請に関し、申請手続、申請内容の確認方法等を説明する。

2) 地方公共団体の主催、共催、後援等に係る管理組合向けの勉強会・セミナー等において、説明者の派遣依頼があった際には、積極的に対応する。

3) ワンストップ申請や適正評価に関する手続上、不測の事態が生じたときは、国土交通省、認定に係る地方公共団体、公益財団法人マンション管理センターその他の関係機関と連携しつつ、速やかに対処する。

④ システム改修等

適正評価サイトについて、次に掲げる対応を行う。

1) 誤評価を生じさせやすい傾向が見られる評価項目について、システムを改修し、誤入力・未添付等を抑止する仕組み（自動評価化等）を導入する。

2) 1)に掲げるシステム改修に伴い、マニュアル及びサポートブックの該当箇所を更新する。併せて、システム改修や登録事項に関する疑義が生

じた場合における事務局の対処方法について整理を進める。

- 3) 評価・登録業務において、更新作業の負担軽減並びに、請求書の電子発行等の申請手続きにおける利便性向上等に資するシステム改修を行う。
- ⑤ 評価制度の信頼性確保
- 1) 評価情報並びに登録情報について、モニタリングを実施し、改善が必要と思われる場合は、是正し適正な評価、登録を促すことで、制度の信頼性確保に寄与する。
 - 2) 誤評価・誤登録情報の内容を集約し、チェックリストの更新や誤評価・誤登録を抑止するシステム改修並びに研修等を実施し、評価者の評価・登録業務における資質向上に寄与する。

(2) 登録促進に向けたインセンティブの拡大

- ① 評価結果の保険商品への反映を実現させるため、損害保険会社各社に対し、それぞれ必要な登録情報を引き続き提供する。
- ② 適正評価情報が、令和4年度以降、一部の不動産流通事業者のポータルサイトにおいて掲載されることとなったが、引き続き、新たな不動産流通事業者との連携を進める。
- ③ 銀行における適正評価に関する商品化を促進するとともに、そのインセンティブ効果の検証を行いつつ、銀行その他の関係機関に対する周知・要請活動を継続して実施する。

(3) 登録情報の活用

- ① 登録情報の1つである維持管理情報を集約し、維持管理に関する技術的基準の作成の検討に着手する。併せて、評価制度におけるマンション維持修繕技術者の活用の在り方について検討する。

(技術委員会)

- ② 高経年マンション等における長期修繕計画チェックリストの策定

(技術委員会)

適正評価の結果、「管理費会計収支」や「修繕積立金の額」において低評価(管理計画認定上、認定基準を満たしていない場合を含む。)となっている高経年マンション等についてその状況を改善するため、「長期修繕計画」及び「修繕積立金収支」に関する項目についてチェックリストを作成することを通じ、現状の見える化、改善すべき事項の明確化を図る。

③ 登録データの利活用と分析（各委員会）

令和5年度末における登録情報を用いて、マンションの適正な管理に資する分析・活用手法を検討する。

また、学術研究機関及び民間不動産市場分析事業者の協力を得て、マンション流通市場における管理状況と価格との統計的な相関性等に関する分析を引き続き行う。

（4）「居住価値」の評価の検討

評価制度に関する中長期的な課題として、「居住価値」の評価に向け、評価項目の追加及びその評価基準の策定について検討する。

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）政策提言、要望活動等（業務・法制委員会、各委員会）

各委員会における政策要望等に関する議論を集約の上、国土交通省その他の関係機関に対し、例えば次に掲げる事項について、マンション管理の現場に即した政策提言、要望等を行う。

① 区分所有法制の見直しへの対応

区分所有法制の見直しについては、法務省法制審議会区分所有法制部会において1月16日付けで要綱案が決定されたところである。国土交通省においても今後「マンション法の見直し」に向けて議論することとしていることから、協会としてもその動向を注視しつつ、必要な政策提言、意見具申等を行う。

② マンション長寿命化促進税制の延長・拡充

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を認める「長寿命化促進税制」については、高経年化するマンションに対する長寿命化に大きく資するものであるが、令和7年3月31日までの時限措置とされているところである。このため、同税制の更なる延長・拡充に向けた要望活動を行う。

③ 評価制度に係る「マンションすまい・る債」上の優遇措置の創設要望

修繕積立金の計画的な積立てを支援するものとして、独立行政法人住宅金融支援機構が発行している「マンションすまい・る債」については、管理計画認定制度に関する優遇金利が適用されているところであるが、適正

評価制度についても優遇金利が創設されるよう関係機関に対して要望活動を行う。

④ 国土交通省ガイドライン等への対応

国土交通省において取りまとめられる「外部専門家の活用ガイドライン(改訂)」や「標準管理規約の見直し」等について、同省との意見交換を継続しつつ、会員会社向けの研修会等を実施するなどの情報発信を行う。

⑤ マンション維持修繕技術者の活用促進

社会全体として技術者不足が生じている中、マンションの維持修繕の専門資格である「マンション維持修繕技術者」に関し、例えば、その有資格者については二級建築施工管理技士に係る検定上の実務経験緩和要件とすることを国に要望するなど、同技術者の活用促進を図る。

⑥ 管理組合に対する各種補助制度創設要望の検討

上記に掲げるもののほか、管理組合の運営に資する支援制度の創設・拡充等に関する政策提言、要望等を行う。

(2) 政策提言等を支える実態調査等(業務・法制委員会、産業政策委員会)

① マンショントレンド調査の結果等を集約し、令和7年度政策要望等に反映させる。

② 「マンション管理業における雇用実態調査」により、マンション管理業における雇用状況について実情把握を行う。

3. マンション管理に関する関連施策の推進

(1) 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)

ITを活用した総会、理事会等の開催を促進するため、賛助会員等の知見も得つつ、ITインフラ環境整備や人材確保、働き方改革対応に繋がる先進的な事例や取り組み等に関して情報収集を行い、会員との情報共有を図る。

② 相談業務に関するDX推進(苦情解決委員会)

相談業務におけるDXを推進するため、当協会ホームページの相談コーナーに「マンション管理に関わるQ&A」を新設し、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よ

うにする。

また、この「Q & A」へのアクセス件数や利用状況を把握するとともに、電話相談対応件数の増減状況を分析することを通じ、効率的な相談業務体制の構築を進める。

③ 不動産IDの活用（管理適正評価運営委員会、保証機構執行委員会）

現在、国土交通省において、「不動産ID官民連携協議会」が開催され、官民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ついて検討が進められている。当協会としても、国や不動産ポータルサイト等からの要請に応じ、マンションの所在地、住戸数等の必要なデータ提供を行うなど協力していく。

(2) 産学連携及び異業種間交流を通じた各種課題への取組

（産業政策委員会、危機管理委員会、技術委員会）

会員各社に共通するマンション管理に関する課題について、有識者や異業種関係者を含めた場を設け、例えば、ガイドラインの作成等の検討を進める。

特に、逗子マンション法面崩落事件に関する横浜地方裁判所判決（令和5年12月15日）については、管理会社にとって極めて厳しい内容となっている。このため、判決内容を精査の上、業界として必要な方策を検討する。

(3) 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）

災害等緊急時における会員間協力体制について検討する。また、災害対応による管理会社の金銭的な負担感を軽減し、災害現場において対策費用に配慮するばかりに迅速な判断が損なわれるようなことを防ぐため、「災害対策出動保険」の加入促進を図る。

(4) マネジメント保険の加入促進

「マネジメント保険」については、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対し、保険をもって補償するものであるが、管理組合に対して引き続き周知活動を継続するとともに、同保険の加入促進を図る。

(5) マンション管理に関連する情報の収集・提供

① マンションに関する国、地方公共団体等の補助制度に関して分譲マンシ

ョンに関して収集した情報の活用の状況を把握し、会員会社への情報提供・利用促進を図る。

- ② カーボンニュートラルへの取り組みとして、引き続き、マンションにおけるEV（電気自動車）充電器の普及に関する情報収集を行い、会員に対して情報提供を行う。併せてマンションの省エネルギー化、高断熱化に関する情報についても収集し提供する。

4. 試験研修事業・保証事業の推進

(1) 管理業務主任者試験の実施（教育研修委員会）

マンション管理適正化法上の指定試験機関として、管理業務主任者試験を適切かつ確実に行う。その際、令和5年度試験から導入しているWeb申込について、そのシステムの改善を継続的に行い、申込者の利便性を向上させる。

(2) 法定講習等の実施

- ① 管理業務主任者証の交付に係る交付講習（5年更新時に受講）、登録実務講習（2年間の実務経験要件に代替）については、引き続きWeb講習として実施する。

また、他の登録講習機関と比較して、どのような点において、協会実施講習が優れているかという点について、具体的に発信していく。

- ② 指定法人として実施している「マンション管理ベーシック研修」については、引き続きWeb講習として実施する。その他、一般研修について、多様化するマンションの居住実態に対応した内容のものとし、マンション管理業界において求められる高度な人材育成につながるものとなるよう工夫する。
- ③ 専門人材の育成、学生向け等のセミナーに関し、どのようなニーズがあるのか、会員の意向を把握しつつ、各委員会と共同してこれらの開催に取り組む。

(3) 保証事業におけるDX推進等（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。併せて、入会手続や保証委託契約の締結時におけるペ

ーパーレス化を推進する。

- ② 入会審査に当たっては、入会基準規程に則した厳正な審査を行うことにより、保証基金の毀損リスクを減らすとともに、保証機構会員の財務状況によっては、保証委託契約の更新時において担保の提供を求める等の対応を講じる。
- ③ 破産手続等を開始した保証機構会員が管理受託していた管理組合からの保証金請求手続に当たっては、令和6年4月以降、書面の郵送のほか、PDFファイルのメール送信でも受理する。

5. 協会の業務運営体制等の強化

(1) 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 モニタリング制度及びフォローアップ制度等の推進
 - 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)
 - 2) 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)
 - 3) 支部モニタリング立入調査を実施する。(各支部)
 - 4) 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しては、調査・処分審議を厳正に実施する。
(綱紀委員会)

(2) 人材育成等の積極的推進 (運営委員会)

- ① 会員従業員の人材育成に資するため、若手従業員を主たる対象としたマンション管理海外研修を企画・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。
- ② 会員従業員におけるマンション管理に関する国際的知見を広げるため、

欧州に海外マンション管理事情視察団を派遣し、海外のマンション等住宅管理事情を視察・把握する。併せて、参加者の職務意欲向上を図る。

(3) 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・居住価値の維持・向上に繋がる各般の取組事例や提案を募集・表彰する「マンション・バリューアップ・アワード」について、昨年度で5回目の開催を終えたことを踏まえ、当初の開催目的が達成できているかどうか等の効果検証を行いつつ、マンション管理に係る優良事例の発信等を通じた広報活動方策を検討する。
- ② 評価制度の更なる普及に向けたコンテンツ、協会保有の調査データを始め、協会会員や業界、管理組合、マンション居住者に有意なトピック・情報を広く発信していく。
- ③ 建設専門紙記者会、会員広報担当との関係の深耕を図るとともに、当協会及びマンション管理業の認知度、好感度向上に向けた広報ツールを検討し導入する。

(4) 協会財務の改善

- ① 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、新たに「財務委員会」(仮称)を設置する。
- ② 正会員・賛助会員の勧誘強化
真に当協会の活動理念を共有できるマンション管理会社に対し、協会加入を促進する。
また、賛助会員に対して、協会内での活動の機会が広がるようPRの場の提供等、相互の関係が深まるよう継続した取り組みを通じ、賛助会員の拡大を図る。
- ③ 経費節減の徹底
経費節減について、平成28年以降、重点的に実施したところであるが、改めてその余地がないか徹底する。