

## 令和7年度 事業計画

令和6年度の日本経済は一部で足踏みするも緩やかに回復しています。

一方、当業界を取り巻く経済状況は、原材料高、人材不足等による最低賃金の引上げなど物価の高騰が継続しており、厳しい事業環境にあります。他方、国際社会においては、未だ紛争が絶えず、不安定な状況が継続していることから、輸入価格の上昇も懸念されているところです。

ここでマンションを取り巻く状況に目を向けますと、マンションストックは700万戸を超えましたが、国土交通省が令和6年8月に公表したマンション総合調査によれば、世帯主の高齢化が進んでいることと、建物の老朽化問題について議論したが方向性が出ていないとする管理組合が一定数存在するなど、マンションをめぐる「2つの老い」が確実に進行していることが明らかになりました。また、国においては、マンション法制の見直しにも着手しているところです。

このような状況を踏まえ、当協会としても、「管理組合の担い手不足」の課題に対しての取組を進めていくことと、併せて、建物の維持・管理については、マンション管理適正評価制度に基づく「管理の見える化」に取り組んでいく必要があります。

現在、当協会では、「マンション管理業の成長発展・社会的地位の向上」を図り、「業界従事者の処遇改善・社会的地位確立」を実現させていくため、「中期事業計画2023－2025」を策定し活動を進めています。一方、中期事業計画策定時には想定していなかった課題が見られるようになり、これらに対応するため、従前からの事業を継続しつつ、新規の施策を織り込んだ事業計画を策定することとしました。

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、この令和7年度事業計画に基づき、関係機関と連携しつつ諸施策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に資するマンション管理適正評価制度の社会的定着に向けた取組（管理適正評価運営委員会・広報委員会）

### （1）更なる登録推進に向けた取組

令和4年度から開始した「マンション管理適正評価制度」については、「令和6年度末時点での登録数10,000管理組合」を目指し推進してきたところであるが、令和7年2月末時点での登録数は、7,452件となっているところである。この登録数の拡大が行政部局との新たな連携等につながっていることから、令和7年度においても更なる登録推進に向けた取組を行う。

#### ① これまでの取組の成果の検証と今後の取組方針決定

制度開始から3年間の運用実績を振り返り、更なる登録推進と評価・登録業務の円滑化に向け、今後の取組方針を早急に策定・実行する。

#### ② インセンティブの拡大を含めた登録促進

- 1) マンション居住者に限らず、広く一般向けの広報施策を行い、本制度の認知度向上を図る。
- 2) 中古流通促進策として、現在、地方銀行7行との間で住宅ローンの金利優遇等の連携をしているところであるが、管理組合向けインセンティブを更に高めるため、評価制度に関する金融商品の実現について銀行へ働きかけを行う。
- 3) 良質なマンションストックが市場で評価される仕組みづくりの一環として、適正評価の評価結果について、不動産流通サイトに掲載いただいている。現在、12サイトと連携済であるが、引き続き、新たな不動産流通事業者との連携を進める。
- 4) 登録マンションに関する保険商品の実現に向け、損害保険会社各社と引き続き協議し、検討する。

### （2）登録推進体制の強化

#### ① 制度に対する理解度向上・浸透のための発信力強化

会員会社の現場担当者が制度への理解を深め、最新動向を把握し、管理組合に対して、分かりやすく説明できるよう、紹介ツールを充実するなど情報発信力を強化する。

- ② 管理計画認定制度とのワンストップ申請登録推進のための環境整備
  - 1) 今般のマンション法改正等において管理計画認定制度改正が見込まれることから、「評価制度」もこれと連動すべく見直しを行う。
  - 2) 認定基準に関する解釈の統一が図られるよう、国・地方公共団体、関係団体との協議に参加し、円滑な登録申請に寄与する。
- ③ システム改修等と信頼性確保
  - 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・誤登録の傾向が見られる評価項目について、システムを改修し、抑止する。
  - 2) 評価・登録業務の負担軽減並びに、利便性向上等に資するシステム改修を行う。
  - 3) 評価基準の解釈の明確化に向け、Q&Aの充実を図り、マニュアル・サポートブックの適宜改定を進める。
  - 4) 評価結果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・登録業務を促すことで、制度の信頼性確保に努める。
  - 5) 誤評価・誤登録情報の内容を集約し、チェックリストを作成並びに周知徹底を図り、研修等を通じて、評価者の評価・登録業務における資質向上に努める。

### (3) 登録情報の活用

- ① 評価制度の評価項目における「長期修繕計画書」「修繕積立金会計収支」「修繕積立金の額」の情報を集約し、現状の傾向を分析する。その上で、適切な水準等を検索する。その水準に照らし、課題の洗い出し及び改善が必要であれば改善方法の検討に着手する。**(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活用促進  
**(技術委員会)**
  - 適正評価の結果に関し、「管理費会計収支」や「修繕積立金の額」において低評価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に「長期修繕計画」チェックリストを作成したところである。令和7年度は、その活用状況を調査し、更なる活用促進に向け問題点を洗い出し、チェックリストのブラッシュアップを図る。

### ③ 登録データの利活用と分析（各委員会）

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が分かりやすく得られないか、分析を引き続き行う。

## 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）

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、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 マンション関連法改正への対応

区分所有法・建替え円滑化法・適正化法の改正を内容とするマンション関連法案については、本年通常国会にて、現在審議中である。（令和7年5月14日現在）。特に、適正化法改正において予定されている「管理業者管理者方式の法制化」については、昨年度来、管理業者やお客様にとって過度の負担とならない仕組みとなるよう、国土交通省に意見具申をしてきたところである。現場実務に関する多くの事項と今後制定される政省令、ガイドライン等の諸規則の動向を注視しつつ、具体的な提案、意見具申等を行う。

##### i. 管理業者管理者方式に係る標準管理委託契約書及び標準管理規約

管理業者管理者方式に関し、現場実務に則した標準管理委託契約書及び標準管理規約となるよう国土交通省に提案する。

##### ii. 保管口座等に係る印鑑等の取扱い

管理業者管理者方式における保管口座等の印鑑等の管理について、管理現場に則したものとなるよう国土交通省と協議し、意見具申を行う。

#### ② マンション長寿命化促進税制に関する延長・拡充要望に向けた準備

##### （技術委員会）

「マンション長寿命化促進税制」の次回延長時において効果的かつ説得力のある拡充要望につながるよう、適用要件の緩和案の検討やその必要性を裏付けるデータの収集等を行う。

③ 国の長期修繕計画等に関する検討会への対応（技術委員会）

国土交通省が開催している「マンションの総合的改修方法及び長期修繕計画」に関する検討会に参加し、管理の現場の実情に即したマニュアル、ガイドラインが策定されるよう意見具申等を行う。

④ 管理員必置義務の規制緩和要望

政令指定都市を始めとした一部の地方公共団体では、マンション新築時に一定条件での管理員設置を義務付けている例が少なからず見受けられる。管理員を置かずとも、DXの活用を通じた必要なサービスの提供は可能であり、しかも、人手不足の昨今において、管理業者にとって管理員の確保は非常に苦勞をしているところである。国の力添えを得た要望活動を推進する。

(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）

従前の「マンショントレンド調査」及び「雇用実態調査」を集約した上で、データの有用性を踏まえた項目の見直しを行い、その結果を政策要望の裏付けデータや、国土交通省における検討会等の議論に活用する。

### 3. マンション管理に関する関連施策の推進

(1) 管理業者管理者方式の法制化への対応

① 管理業者管理者方式の法制化に関する発信

管理業者管理者方式が法制化されることを受け、その旨や同方式の特徴等についてホームページ等を通じて発信する。

② 管理者事務に関する講習

管理者事務の役割や責任等について実務的な講習を行う。

(2) 産官学連携及び異業種間交流を通じた各種課題への取組

（管理適正評価運営委員会、産業政策委員会、危機管理委員会、技術委員会）

① 協定を締結した各地方公共団体と連携し、評価サイト上の登録情報及び評価結果の活用を通じ、各地方公共団体が行うマンション管理の適正化の推進に係る政策に協力する。

② 会員各社に共通するマンション管理に関する最近の現状及び課題について、弁護士等の有識者等との意見交換会等の場を設け、業界の施策検討を進める。

(3) 働き方改革、労働環境改善、人材活用の検討

① マンション管理業界に従事する現場フロント社員の定着に向けて、実態調査を行い、労働環境の改善や社員のモチベーション向上並びに定着に向けて調査・研究を進める。

② 技術者不足への対応（技術委員会）

技術者不足が社会問題になっている中、マンションの維持修繕に関して専門の資格である「マンション維持修繕技術者」について制度趣旨、役割、必要とされる知識等を再整理し、その活用方策について抜本的に検討する。併せて、マンション維持修繕技術者のテキスト及び試験の在り方についても検討する。

(4) 災害対策出動保険・マネジメント保険の加入促進

近年頻発する大規模地震等の災害に備え、「災害対策出動保険」の加入促進を図る。また、「管理業者管理者方式」にも対応していることから、その加入促進を図るとともに、同方式の制度設計に応じ、保険内容のブラッシュアップを検討する。

(5) マンション管理に関連する情報の収集・提供

① 行政機関におけるカーボンニュートラルへの取組が進んでいることから、マンションにおけるEV（電気自動車）充電器の普及に向けて情報の収集や管理の実情に即した意見具申等を行う。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会員へ提供する。

② 近時、マンションをめぐる重要判例が出てきていることから、マンション管理業界に関する判例について、情報収集並びにサイトへの反映・更新を図る。

(6) カスタマーハラスメント等の社会課題への対応に関する情報発信

昨年度策定した、「カスタマーハラスメント及び障害者差別解消法に基づく対応」に関して、本年度においては有識者の協力を得ながら、研修会等を開催して、管理現場の働き方改革につながる情報発信を行う。

#### (7) 相談業務体制の再編成（苦情解決委員会）

昨年度新設した、「マンション管理に関わるQ & A」バナー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し、相談業務体制を効率的に再編成する。

### 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）

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、Web申込者の比率をさらに高める。また、同試験の一層の普及促進に向け、受験者の属性分析、並びにその結果を基にした受験者数増加に資する方策の検討を行う。以上のような取組を通じ、国土交通省からの試験事務の効率化の要請に対する対応策の検討を行う。

#### (2) 法定講習等の実施（教育研修委員会）

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）及び登録実務講習（2年間の実務経験要件に代替）については、人手不足の中、真に必要な知識が身に付くような講師及びテキストをもって実施する。特に、登録実務講習については、他の実施機関と比べ、講習内容等に関しどのような点において優れているか等を発信するとともに、国土交通省に対し講習の実情について情報共有を進める。

#### (3) 保証事業におけるDX推進等（保証機構執行委員会）

- ① 現在稼働している「保証委託契約受諾証明システム」について、これまでクラウドサービスを介して行っていた保証委託契約に係る「管理組合契約先一覧」の作成・保存機能を追加し、同システム上で完結させるようにする。
- ② 保証事業に係る契約約款、各種規程等に関し、本来の制度趣旨や最近の法令改正等に即したものとなっているかどうかについて順次見直しを行う。

## 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) モニタリング制度に基づく立入調査・書面調査、フォローアップ制度に基づく指導及びeラーニング研修を実施するとともに、モニタリング制度の実効性を高めるため、立入調査時において、過年度の立入調査の評価結果を踏まえ、必要に応じ経営者に対して取組状況を確認する。

#### (コンプライアンス指導委員会)

- 2) 管理組合資金の不正流用事例等に関し、類似事案の発生防止に資するべく、発生事案の概要及び再発防止策等について、会員専用ホームページを通じて情報提供する。

#### (綱紀委員会、コンプライアンス指導委員会)

- 3) 今後予定される管理業者管理者方式の法制化を見据え、その遵守徹底に資する効果的なモニタリング制度を検討する。

#### (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 (綱紀委員会)

- 1) 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。
- 2) 過去の処分事例について検証し、処分類型の多様化について検討する。

### (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、米国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。また、視察テーマは、最近の国の施策や管理実務の高度化に関連する事項の中から厳選する。

(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・バリューアップ・アワード」に関する効果検証の結果を踏まえ、マンション管理業の内容が、世間一般のより多くの人に認知されるよう、各種メディアの有効利用を含めた広報活動を展開する。
- ② 管理組合向け媒体（マンション暮らしのガイド）を活用し、協会活動に関わるリリースを二次元バーコードで掲載し、発信頻度を高める。

(4) 協会財務の改善

① 財務委員会の活動 (財務委員会)

財務状況の透明性を高めるために、令和6年度に作成した財務分析ツール（中間決算、キャッシュフロー表等）を活用し、協会の財務状況について継続的なモニタリングを行い、引き続き構造的な課題の解消に向けて取り組む。

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。

賛助会員が21社になることから、管理業界の課題解決に向けて、各委員会にて関連する業態の賛助会員会社との意見交換会及び協会会員社との交流の機会場の場づくりについて検討する。

また、引き続き賛助会員の入会促進を図る。

③ 経費節減の徹底

令和6年度に会費の値上げが必要になったことを踏まえ、経費節減について、改めてその余地がないか徹底する。

(5) その他

① 会員情報の変更手続に関する事務軽減

協会ホームページに現在掲載している正会員情報の表示項目について、特に重要な項目に集約することにより、情報の正確度を向上させ、併せて会員情報の変更手続時における正会員各社の事務負担を軽減する。

② 委員会・事務局体制の見直し

既存の委員会等の活動状況等に照らし、委員会・事務局体制の見直しを行う。

③ 人材育成

事務局職員の知見を広げるため、法人制度、団体運営、関連業界事情等、建設業、不動産業に関する研修への受講を進める。