

令和7年度 事業報告

令和7年度（2025年度）における国内経済は、緩やかな回復基調が継続したものの、長期化する物価高騰や深刻な労働力不足、採用難により、マンション管理業界を取り巻く経営環境は依然として厳しい状況にありました。

一方で、マンションを巡る情勢においては、ストック数が700万戸を超え、建物の高経年化と居住者の高齢化という「二つの老い」が一層進行しています。このような中、管理組合役員の担い手不足や将来の再生に関する課題に対応するため、令和7年5月には「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」が成立しました。その意味では、マンション管理をめぐる制度面でも大きな転換期を迎えることとなりました。

以上のような状況下、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、これらの事業環境変化に対応すべく、関係機関や会員各社と連携しながら諸施策を展開してきたところです。

まず、主要施策である「マンション管理適正評価制度」については、令和7年度末の登録数15,000件という目標に向け推進した結果、令和8年3月末時点における登録件数は、11,801件に到達しました。この間、中古流通市場における本制度の評価を高めるため、地方銀行7行との住宅ローン金利優遇連携を継続したほか、ポータルサイト最大手のSUUMOを含む計13サイトとの連携・掲載を実現しました。本年4月からは、独立行政法人住宅金融支援機構の「すまい・る債」において、評価が星4以上のマンションに関する利率の上乗せ措置が適用されることとなっています。

また、上記のマンション法改正に関し、特に「管理業者管理者方式」の法制化に当たっては、国土交通省における標準管理委託契約書、標準管理規約の作成検討に際し、現場実務に即したものとなるよう、同省に対して意見具申を行うなど、会員会社が円滑に業務を遂行できる環境整備に努めてきました。さらに、管理業務主任者試験に関しては、Web申込比率が88.1%に達するなど、事業全般にわたるDXの推進と効率化を加速させてきました。

令和8年度からは、新たな中期事業計画（2026-2028）が開始します。当協会は、今後もマンション管理業界の社会的評価の確立と信頼性向上に寄与してまいります。

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」（以下「適正評価制度」という。）については、「令和7年度末時点での登録数15,000管理組合」を目指し推進してきた結果、令和7年11月には、登録件数1万件を突破し、最終的には、令和8年3月末時点での登録数は、11,801件となった。令和8年度は16,000組合の登録を目指す。

① これまでの取組の成果の検証と今後の取組方針決定

適正評価制度開始（令和4年度）から3年間の運用実績を振り返り、一層の業務負荷軽減に向けた改善策を講じた。

具体的には、従前の評価システムにおいては、評価機能と申請登録機能が一体であったため、事前評価を行った上で、登録申請を行うかどうかを判断することが難しい状況にあったが、事前評価のみを先に実施できるようなシステム改良を行った。

また、登録申請に当たり、必要となる添付ファイルの量の削減を図るべく、申請者（理事長等）が必要書類を保有している旨を表明することをもって書類の添付に代替することを可能とした。

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に向けた広報施策として、適正評価制度の認知度向上を図るため、「マンション総合EXPO」への出展等の対面での広報活動に加え、SUUMO副編集長による適正評価制度の解説動画の作成や、日経クロストrendへの記事掲載「次クル企画」等を通じた一般層への情報発信を行った。

併せて、前年度に作成した適正評価制度紹介動画（TOKYO MX「ええじゃないか！」）について、YouTube広告を活用した浸透を図った結果、再生数約22万回、完全視聴率（動画を最後まで視聴した割合）が約4割に至った。

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継続するほか、住宅金融支援機構のすまい・る債について、2026年度募集分から評価星4以上のマンションを対象に「ステップアップすまい・る債」として、利率の上乗せを開始することとなった。

- 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、適正評価制度での評価結果を、不動産流通サイトに掲載されているところであるが、これまで連携した12サイトに加え、令和8年9月には、SUUMOとの連携を開始した。
- 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た結果、現状火災保険における適正評価結果の活用が困難であるという結果が得られ、新たに、新種保険の組成に向けて引き続き検討を行っていくこととした。

(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、管理組合に対して、分かりやすく説明できるよう、評価から登録申請まで、一連の流れを分かりやすく図解で紹介した「スタートブック」を作成し、会員等に向けて発信した。

また、会員向けの出張講座を開講し、制度の理解と普及促進に向けた支援を行った（実績8社）。

② 国の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) 今般のマンション関係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、適正評価制度もこれと連動すべく見直しの検討に着手した。

- 2) 管理計画認定とのワンストップ申請に際し、地方公共団体から認定の考え方等に関する問合せ等があった際には、国、マンション管理センター及び日本マンション管理士会連合会と適宜協議を行い、関係者間の認識の共有・解釈の明確化に努めた。

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った。

- 1) 団地型・複合用途型マンションにおける複数棟を評価対象とする登録申請においては、「申請データ作成ガイド」を導入し、評価対象棟の特定及び登録漏れ防止に向けたシステム改修を実施した。

2) 評価システムについて、従来は評価機能と申請登録機能が一体であったため、事前評価を行った上で、登録申請を行うかどうかを判断することが難しい状況にあったが、システム改良を行い、事前評価のみを先に実施できるようにした。

また、登録申請に当たり必要となる添付ファイルの量の削減を図るべく、申請者（理事長等）が必要書類を保有している旨を表明することをもって書類の添付に代替することを可能とした。

3) 評価基準の解釈の明確化に向け、マニュアル・サポートブックの改定を行い、Q&Aの充実を図った。

4) モニタリングを15件／4半期の頻度で実施した。この結果、評価の見直しが必要と認められる7件については、是正依頼を行った。適切な評価・登録業務の推進を図った。また、登録・公開情報に関する通報受付10件に対して、4件の評価見直しを行った。

5) 誤評価・誤登録の事例を集約し、これらの再発防止に向けたチェックリストを作成の上、その周知徹底を図った。

(3) 登録情報の活用

① 評価制度上の評価項目である「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、現状の傾向を試行的に分析した。この試行結果を踏まえ、今後、新たな分析を模索するとともに、修繕積立金等の適切な水準の在り方等を検討していく。(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)

適正評価制度に係る評価の結果を踏まえ、「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何をすべきかを自己点検するための「長期修繕計画」チェックリストを令和6年度に作成したが、令和7年度には、その活用状況を調査した。会員各社からのニーズを踏まえ、必要な改善を検討していく。

③ 登録データの利活用と分析（各委員会）

登録情報から抽出したデータについては、学者・統計分析専門機関に提供の上、評価結果とマンション価格との相関性等について、分析を依頼しているところである。

研究・分析には時間を要することから、引き続き、依頼を継続し、特に、横浜市立大学の継続調査・分析に当たっては、定期的な意見交換（全3回）を行い、進捗状況を確認した。

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）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、7月30日に、要望書を提出した。結果的には、以下のとおり実現した。

- ・「標準管理規約改正に関する分かりやすい資料の作成等」については、複数回に渡る説明会、全国説明会、講演会が行われた。
- ・「マンション管理適正評価制度に係るマンションすまい・る債利率の特例の早期導入」については、令和8年度募集分から「ステップアップすまい・る債」として上乗せ利率が導入されることとなった。
- ・「管理業者管理者方式に関する現場の実情に根差した法令整備」については、国土交通省の検討会に当協会より委員を派遣し、意見具申を行った。
- ・「従業者証明書への旧姓使用」については、国不動第141号（令和7年10月2日）において、旧姓の併記が認められた。

① マンション関係法改正への対応

令和7年5月23日、「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」（令和7年法律第47号）が成立した（同月30日公布）。特に、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（平成12年法律第149号）の改正に当たっては、「管理業者管理者方式の法制化」が、管理業者や区分所有者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するとともに、国土交通省の検討会議（「令和7年マンション管理法改正を受けたマンション標準管理者事務委託契約書の策定等に関する検討会」）に当協会からも委員を派遣し、政省令、ガイドライン等の諸規則の策定に参画した。

1) 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者事務委託契約書、標準管理規約（管理業者管理者方式を採用する場合の書き換え表）となるよう、議論の基となる協会案を国土交通省に提示した上で、国土交通省の検討会議に当協会から委員を派遣し、意見具申を行った。

2) 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た。

その上で、管理者たる管理会社が印鑑保管を行う場合における保険の在り方について、保険会社と協議を行い、採用可能な会員会社は限定的ではあるが枠組みづくりを行った。

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」の令和9年度要望に向け、現場の実情に即した拡充要望につながるよう、要望内容(適用要件の緩和)の効果を確認するために、令和6年に引き続き2回目のアンケートを実施し、測定の検討やその必要性を裏付けるデータの収集等を行っているところである。

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3回にわたって開催した「マンションの総合的改修方法及び長期修繕計画」に関する検討会に当協会として委員を派遣して参加した。その際、協会内で技術小委員会を開催して協会としての意見を集約し、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にした。

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が、現在、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る。一方、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状態である。

このような背景を踏まえ、内閣府「規制改革・行政改革ホットライン(縦割り110番)」に対し、管理員必置義務の規制緩和の必要性について提案したが、令和7年度中に積極的な回答を得るには至っていない。

令和8年度においても、引き続き、国土交通省に実情を説明の上、国の力添えをお願いしたい旨の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）

従前に実施していた「マンショントレンド調査」及び「雇用実態調査」について、これらの調査項目を集約した上で、データの有用性を踏まえた調査項目に重点化するよう見直しを行い、新たに「マンション管理状況調査」として実施した。この調査結果については、当協会における政策要望の裏付けデータとして活用するとともに、国土交通省における検討会等の議論に活用した。

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たことを受け、その概要等について会員会社に発信した。

② 管理者事務に関する講習

国土交通省不動産・建設経済局及び住宅局の協力を得て、会員会社向けWEB講習を開催した。また、その録画動画を協会HPに掲載して、会員会社の閲覧に供した。本部新年会においては、両局職員に講演を依頼し、6支部全てにおける新年研修会においても、この本部新年会講演動画を研修に供した。

(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 横浜市との連携協定に基づき、市内の評価制度登録マンションに関するデータを連携し、横浜市が展開する各種支援策の市内マンション向け情報発信に協力した。

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（法改正、最新判例等）について、弁護士（篠原弁護士・香川弁護士）との意見交換会（令和7年度4回）の場を設け、業界の施策検討を進めた。

(3) 働き方改革、労働環境改善、人材活用の検討

① 技術者不足への対応 **(技術委員会)**

技術者の資質向上に資するべく、「マンション維持修繕技術専門課程研修」(受講者数81人)、「マンション維持修繕技術者フォローアップ研修」(受講者数117人)を実施した。

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」の在り方については、令和8年度に、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向け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 **(危機管理委員会)**

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」の募集開始時に同パンフレットに補償対象業務を具体的に記載するなどの改訂を行い加入促進を図った。(計21社)

また、「マネジメント保険」については、加入促進を図るとともに、同保険が「管理業者管理者方式」にも対応していることを踏まえ、事務局で管理業者管理方式に特化したマネジメント保険の創設の可否を検討した。

検討の結果、現行のマネジメント保険の加入手続及び保証内容でも特段の問題はなく、かつ、創設した場合、保険加入時の手続が2種類発生し、煩雑になるおそれがあることが判明したことから、その創設ではなく現行のマネジメント保険で対応することとなった。

併せて、同保険の管理組合契約数が増大した(1,020組合)ことに伴い、協会担当者の業務負担が増加しているため、令和8年11月の募集から事務手数料を徴収することとした。

(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おり、東京都主催の「EV充電設備の設置に関する連絡協議会」にオブザーバー参加し、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った。併せて、太陽光パネル設置や高断熱なサッシの更新など、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した。**(技術委員会)**

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、情報収集を行い、年間30件の判例(裁判例)を判例システムに反映した。

(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

令和6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」を踏まえ、令和7年度は、各支部研修会や出前講座の場で対応事例を紹介した。

(7) 相談業務体制の再編成（苦情解決委員会）

令和6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（7,141件）や利用状況を把握した上で、令和7年度においては、支部の会員会社に依頼していた「支部相談員体制」を廃止し、支部での面談相談希望を本部においてリモート方式によって行うこととした。また、「マンション管理に関わるQ&A」の活用促進に向けて、本部・支部研修会において紹介を行った。

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、事前告知及び申込ページの更なる改善を行った結果、Web申込の比率がより一層高まった（令和6年度；83.6%→令和7年度；88.1%）。また、受験者募集に当たっては、メールマガジンや「暮らしのガイド」への広告掲載等がより効果的となるよう、ホームページの更新頻度を高め、「よくある質問」の項目についても充実させた。

同試験の一層の普及促進に向けた施策として、受験者の属性分析に基づく若年層への訴求策として、全国商業高等学校協会の催しでのチラシ設置・配布や大学キャンパスでのポスター掲示を行った。また、各地の大学生協や就職支援課、ハローワーク窓口等への継続的な周知の打診も行った。

試験事務の効率化に関する国土交通省からの要請に関しては、試験問題正解肢の公表の迅速化については、試験委員会において本試験の特性を踏まえて検討した結果、従前どおり（合格発表日に公表）の実施となった。その他の効率化の施策（受験票の掲示・発送の迅速化）については、検討の上、実施に至った。

(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、それぞれ、弁護士、公認会計士、建築士といった専門家及び管理業務主任者である実務者による時宜に応じた講義を行い、かつ、業務と密接に関係する法令改正等を遺漏なく加えたテキストをもって実施した。

特に登録実務講習については、他の実施機関と比べ、講習内容等に関して優れている点をまとめ、ホームページに掲載するとともに、全管理業登録業者（1,770社）に対し一斉周知を行った。また、国土交通省に対しては、登録講習に係るテキスト・講師等の実情の把握等について要請した。

(3) 保証事業におけるDX推進等（保証機構執行委員会）

① 従前から稼働中の「保証委託契約受諾証明システム」について、保証機構会員が新たに管理受託した管理組合や、解約となった管理組合に係る届出の機能を追加し、新規受託の届出から受諾証明の出力（解約の場合は管理組合一覧からの削除）までを同システム上で完結できる仕様とした。

② 次に掲げる事項に対応すべく、保証機構細則の変更を行った。

1) 管理業者管理者方式による管理受託においても「管理組合会計の収支結果報告」が時間的余裕をもって行われるよう、同報告の実施期日を管理組合の事業年度終了後「3月以内」に変更した。

2) 保管口座（収納・保管口座）の名義人が管理組合であることが一見明らかであることを業務処理基準として定めた。

3) 管理業者管理者方式における保管口座（収納・保管口座）の印鑑等の保管禁止特例について、業務処理基準として定めた。

③ 令和7年度管理費等保証委託契約（保証契約期間：令和7年度10月1日から令和8年9月30日）について更新申込みのあった保証機構会員278社の財務状況等を調査し、当該調査結果を基に更新諾否を審査の上、更新申込みのあった全社と当該保証委託契約を更新した。

④ 令和5年9月に破産手続開始決定となっ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支払請求に基づき、3管理組合に対して保証金の支払（359,347円）を行った。

⑤ 入会申請者が協会入会基準規程、保証機構入会基準規程に規定する各々の基準に準拠するかを審査し、協会入会1社、保証機構入会2社、協会・保証機構入会1社の理事会承認を得た。

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

1-1) 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50社に対して実施するとともに、書面調査を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（165社）

(コンプライアンス指導委員会)

1-2) フォローアップ制度に基づき、フォローアップ対象社に対して是正措置等報告書の提出を求め、その内容を確認の上、法定書面の記載方法、コンプライアンスに係る規程類の整備・運用について指導を行った。

(コンプライアンス指導委員会)

2) 令和6年度に処分等を行った主な不正事例における、事案の概要、発生原因、再発防止策等について、処分を受けた会員会社から掲載内容の了承を得た上で、会員専用ホームページに掲載した。

(綱紀委員会、コンプライアンス指導委員会)

3) 管理業者管理者方式の法制化を踏まえ、管理業者管理者方式を調査対象とすることとし、その際の調査項目、当該追加調査の開始時期を決定した。

(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 (綱紀委員会)

1) 会員行動綱領抵触事案1件に対して、処分案を決定した。(3月30日)

2) 過去の処分事例の類型化は既に行っているものの、処分事例の多様化については、なお、慎重な検討が必要なことから、今後どのような重大な事案が生じ得るかという点について想定の上、検討を引き続き行う。

(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て、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15回、第16回)を台湾(台北)において実施した。(参加研修生:第15回:19社31名、第16回:13社24名)
- ② マンション管理に関する国際的知見を広げるため、第43回海外マンション管理事情視察団を米国(サンディエゴ、ロサンジェルス)に派遣した。(14社20名)

(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 従来実施していた業界イベント「マンション・バリューアップ・アワード(MVA)」の開催は見合わせることにし、その代替策として、東京MXテレビ「企業魂」における番組制作を進めた。
- 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、適正評価制度や管理業務主任者試験に関する案内を二次元バーコードで掲載するなど、情報媒体としての活用を図った。

(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、財務分析ツールを活用した継続的なモニタリングを実施し、収支構造や将来的な財務リスクの検討を行うとともに、委員へのアンケート結果を踏まえ、協会財務の構造的課題の解消に向けた取組を推進した。

② 正会員・賛助会員の勧誘強化

賛助会員について、正会員からの紹介や協会が参加したイベント出店時における勧誘等を通じ、今年度は12社が新規入会し計32社となった。

また、賛助会員による会員会社向けにセミナーを4回実施した。引き続き会員会社からの要望に沿ったセミナーを企画していくこととする。

併せて、3月末日時点で入会を検討している会社が8社あることから、速やかに入会手続を行う。

また、新規会員(賛助会員含む。)については、本部及び支部における懇親会、新年交歓会の場を活用して交流促進を図った。

③ 経費節減の徹底

令和6年度に会費の値上げを実施したことを踏まえ、各種経費について見直しを行い、物価高騰の状況下とはいえ、節減の余地がないか検証を行い、会場費等の削減を行った。

(5) その他

① 会員情報の変更手続に関する事務軽減

会員情報は、当協会の会員会社の「見える化」のための重要な情報であることから、会員情報の変更手続時における正会員各社の事務負担の軽減に向けて継続検討し、正確な情報開示に努めていく。

② 委員会・事務局体制の見直し

事務局体制の見直しとして、人事評価制度の導入、財務の見える化等に伴う「総務部」業務の拡大や、マンション管理適正評価関連業務の重要業務化等の状況を踏まえ、「経理部」の新設、「調査部」から「評価・調査部」及び、「技術センター」から「技術部」への名称変更、並びに「指導部」と「保証部」の統合を行った。

また、「CO2削減促進委員会」「長期修繕計画指導委員会」「区分所有管理士委員会」について、近年、開催実績がないことから、これらを廃止した。

③ 人材育成

本格的な人事評価制度を令和8年度から導入することとした。併せて、事務局職員の知見を広げるとともに、関係機関との交流を深めるため、法人制度、団体運営、マンション管理、不動産業に関する研修への参加に向けて継続検討する。