

令和 8 年度(2026 年度)事業計画

国内経済は、緩やかな回復基調にあるものの、個人消費の力強さの欠如や、米国関税問題等を背景とする海外経済の減速の影響により、先行きは不透明な状況にあります。また、物価高騰や人手不足は継続しており、当業界の事業環境は、予断を許さない状況です。

そのような中、昨年(令和 7 年 (2025 年))5 月には、①総会決議要件の緩和、②管理業者管理者方式の法制化、③新築マンションへの管理計画認定制度の拡充等を内容とするマンション改正法が制定され、特に、①・②については、4 月から施行されることとされている。

一方で、「マンション管理適正評価制度」に係る登録件数は、昨年 11 月に 1 万件を突破するなど、現場の努力により、着実な浸透が図られているところである。

令和 8 年度(2026 年度)は、「中期事業計画(2026-2028)」の初年度であるが、当協会としては、様々な事業環境の変化に柔軟に対応しつつ、次に掲げる諸施策を進めていく。

第1 マンション管理業の成長・発展に向けた魅力ある業界づくり

1 マンション管理業の意義と魅力の発信

(1) マンション管理業の意義の発信

今や多数のマンションの管理を管理会社が担っているが、管理会社がどのような機能を果たしているかが正確に認識されていないことがある。

このため、管理会社がどのような機能を担っているのか(逆にいえば、管理会社がない場合にはマンションはどうなるのか)について、活用媒体を選定の上、発信していく。

【経理部(広報委員会)】

(2) 協会ブランド力の強化

当協会のブランド力の強化策の一環として、現在、テレビ番組の活用を進めているが、追加的な広報施策(例えば、イメージコンテンツ)について検討を進める。

【経理部(広報委員会)】

2 マンション管理適正評価制度の伸長と定着

マンション管理業の魅力向上に向けた最も重要な方策の1つである「マンション管理適正評価制度」について、その伸長と定着を引き続き図っていく。

その際、同制度が創出する3つ価値、

(i)安心・安全で快適な暮らしを支える「居住価値」

(ii)管理の良否が市場で正当に評価される「市場価値」

(iii)管理組合と管理会社とが管理状況に関する共通指標を持つことにより、管理業務の信頼性や専門性評価が高まる「管理会社の価値」を訴求しつつ、「見える管理で創る価値」の趣旨を踏まえて周知を図る。

その上で、次の施策に取り組むことにより、「令和 8 年度(2026 年度)末登録件数 1 万 6 千件」¹を目指す。

(1)会員に向けた周知・支援

①好事例の発信

本制度をマンション管理の改善等に活用した好事例について、研修会等を通じて発信する。

また、支部との意見交換を実施し、これを制度運用に反映させる。

【評価・調査部(管理適正評価運営委員会)】

②出前講座の推進

本制度を熟知していない会員を対象として実施している「出張講座」を引き続き実施するとともに、講座受講後の動向についてフォローアップする²。

【評価・調査部(管理適正評価運営委員会)】

(2)ワンストップ申請の推進と認定制度の見直しに合せた本制度の見直し

国土交通省において、新築マンションに対する管理計画認定の拡充や、修繕積立金の安定的な確保、防災対策等に関し、認定基準の見直しが行われるところである。本制度についても、新認定基準に対応した評価基準の見直しを行った上で、システム改良を行い、令和 9 年(2027 年)4 月からの新制度導入に向けて準備する。

【評価・調査部(管理適正評価運営委員会)】

(3)登録に向けたインセンティブの強化

①「マンションすまい・る債」利率上乗せ措置の周知推進

「マンション管理適正評価」における独立行政法人住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」における利率上乗せ措置(対象:☆4 以上)が、令和 8 年(2026 年)4 月募集分からスタートする。これを受け、その周知用ツールを早急に整備し、周知を図る。

【評価・調査部(管理適正評価運営委員会)】

¹ 「中期事業計画 2026-2028」における目標登録件数は、令和 10 年度(2028 年度)末 2 万件。

² 「出張講座」を活用した会員数は、令和 8 年 2 月末現在で 8 社。

②連携機関の拡大

引き続き、連携先金融機関等³の拡大に努めるとともに、不動産広告、査定・評価等に関し、不動産流通分野との連携強化を図る。

【評価・調査部(管理適正評価運営委員会)】

(4)登録継続マンションへのフィードバック機能の強化

登録を継続している管理組合に対し、評価結果を相対的に把握できる比較・分析コンテンツの提供を検討する。

このため、(令和8年度(2026年度))は、コンテンツ(同一エリアや同築年マンションとの比較、評価推移の可視化等)の具体化について検討する。

【評価・調査部(管理適正評価運営委員会)】

3 人手不足・物価高騰への対応

(1)DX化の推進及び新技術の導入

人手不足に対応したDX化の推進、新技術の導入等に資するべく、セミナー開催など、賛助会員の協力を得つつ、会員会社に向けた情報共有を図っていく。

【業務部(業務・法制委員会)】

【技術部(技術委員会)】

(2)実情に即した委託業務費の引上げ

昨今の人手不足、物価高騰を背景とする委託業務費(管理費)の引上げの必要性に係る統計・データ等について、半期に1度を目途に会員各社に対して情報発信を行う。

【業務部(業務・法制委員会)】

(3)管理員配置義務の緩和

一部の地方公共団体において導入されている管理員配置義務については、現下の人手不足、人件費高騰の中、管理組合の管理費負担の増加に繋がりがねな

³ 令和8年(2026年)3月末時点で、2 地方公共団体、1 独立行政法人、8 金融機関、13 不動産情報サイトと連携している。

いことから、関係官署に対し、制度見直し要望を進めていく。⁴

【業務部(業務・法制委員会)】

4 管理業務主任者の教育研修の場の提供等

(1)管理業務主任者試験受験者の確保

管理業務主任者試験の認知度向上に向け、受験者属性（受験地、年齢、職業等）を踏まえた当該各属性に応じた周知戦略を策定する。その際、資格取得のメリットなどについて広く発信する。

【試験研修部(教育研修委員会)】

(2)実務講習の受講者の確保

実務講習について、他の登録講習機関がどのような講習を実施しているかについて、受講者へのヒアリング等を通じて把握し、当協会の強みを整理の上、ホームページ上で発信する。

【試験研修部(教育研修委員会)】

(3)協会独自資格制度の在り方の検討

当協会の資格制度(マンション維持修繕技術者、区分所有管理士)の意義・在り方について、制度制定趣旨、現状の活用状況等を整理の上、精査を進める。

【技術部(技術委員会)】【業務部】

第2 新しい管理の在り方への対応

1 管理業者管理者方式の適切な定着

(1)管理業者管理者方式の周知

協会ホームページにおいて、

- ・管理業者管理者方式とは何か
- ・理事会方式や他の外部管理者方式と比較してどのような特徴を有するか

⁴ 例えば、国土交通省に対する令和5年(2023年)8月23日付け要望においては、「分譲マンションにおける管理員配置義務の緩和」について要望しているが、引き続き要望活動を続けていく。

- ・法令上、どのような規制が定められているか
- ・具体的導入事例(防災活動事例を含む。)や区分所有者の声等を発信する。

【業務部(業務・法制委員会)】【技術部(危機管理委員会)】

(2)管理業者管理者方式に関する調査指導

当協会の立入調査及び書面調査において、管理業者管理者方式を対象に加えることとし、令和8年(2026年)下半期から実施する。その際、「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」を踏まえた対応状況についても調査する。加えて、同方式が適切に実施できているかどうかについて会員会社が自らセルフチェックできるようなツールの開発を進める。

【指導・保証部(コンプライアンス指導委員会)】

(3)保証制度における管理者事務報酬の取扱いの明確化

管理業者管理者方式における管理者事務報酬について、保証制度上どのように取り扱うかについて、法令や実情を踏まえた整理を早急に行い、令和8年(2026年)6月までに発信する。⁵

【指導・保証部(保証機構執行委員会)】

2 「2つの古い」への対応

(1)空き家、孤独死、認知症への対応支援

①最新事例の収集・発信

これまでの検討・調査により蓄積してきた知見や事例を基盤として、社会環境の変化や現場ニーズを踏まえたアップデートを行い、空き家、孤独死、認知症への対応支援に関する事例を会員会社に発信する。【評価・調査部(産業政策委員会)】

(2)適切な修繕積立金の確保

① 統計・データに関する情報発信

昨今の人手不足、物価高騰を背景とする修繕積立金の引上げの必要性に係る統

⁵ 「保証機構細則」6条によれば、保証の対象となる「管理費等」の定義として、①管理費、②修繕積立金、③敷地又は共用部分等の専用使用料、④その他管理規約に定められた管理に要する費用、とされている。

計・データ等について、半期に1度を目途に会員各社に対して情報発信を行う。

【業務部(業務・法制委員会)】

- ② 物価変動に連動した修繕積立金の在り方について、参考となる事例を収集の上、検討する。

【技術部(技術委員会)】

(3) 超・長期修繕計画への対応

- ① 国土交通省検討会における検討結果の周知

国土交通省の「長期修繕計画作成ガイドラインの見直しに向けた検討会」において、何が決まり、何が変わり、何が今後の検討課題とされたかについて、会員会社に分かりやすく解説した上で発信する。

【技術部(技術委員会)】

- ② 超・長期修繕計画への取組に関する実態把握と検討

令和7年度に取りまとめられた超・長期修繕計画について、内容及びそれに伴う検討課題に対し、会員会社がどのように取り組んでいるかを実態把握した上で、協会としての対応を検討する。

【技術部(技術委員会)】

(4) 危機管理対応

- ① 対価を伴う災害対応等の事例収集

自然災害、事故等に対し、通常の業務委託費とは別に対価⁶を得た上で対応している事例を収集する。

【業務部(業務・法制委員会)】

【技術部(危機管理委員会)】

- ② 管理対象外の範囲の統一的運用

管理業者として、一般的に管理対象とすべきでない業務範囲がある場合には、協会独自のガイドラインとして、当該部分を業務範囲外とすることを原則

⁶ 「マンション標準管理委託契約書」9条2項本文によれば、「甲(=管理組合)は、乙(=管理業者)が前項の業務(=地震、台風、火災等の緊急時の業務)を遂行する上でやむを得ず支出した費用については、速やかに、乙に支払わなければならない。」とされている。

とすべく、検討する⁷。

【業務部(業務・法制委員会)】

(5) サービス拡大への対応

管理会社が提供するサービスが多様化している状況を踏まえ、どのような内容のサービスが浸透しているか、また、実際にどのような名目をもって管理組合が区分所有者から当該サービスに係る費用を徴収しているかという実態を把握しつつ、当該費用を保証制度における保証対象とすることの是非について検討を進める。⁸

【指導・保証部(保証機構執行委員会)】

第3 業界発信力の向上

1 情報シンクタンクとしての役割の強化

(1) マンション管理適正評価事業関連データの精査

マンション管理適正評価事業により得られたデータから有用な統計・分析結果を順次発信する。

【評価・調査部(管理適正評価運営委員会)】

(2)保証事業データを活用した分析

保証機構が有するデータからどのような情報について、統計・分析が可能かを検討の上発信する。

【指導・保証部(保証機構執行委員会)】

⁷ 「マンション標準管理委託契約書コメント」2①においては、「管理規約において管理組合が管理すべきことが明確になっていない部分が存在する場合は、管理業者は、管理組合と協議して、契約の締結までに、管理組合が管理すべき部分の範囲及び管理業者の管理対象部分の範囲を定める必要がある。」と定めているが、具体的な例示はない。

なお、「不動産鑑定評価基準」では、不動産鑑定士が通常の調査では確認が難しい特定の価格形成要因(土壌汚染、有害物質、地下埋蔵物、境界不明確な部分など)について、調査の範囲に制限を設け、その影響を限定して評価することが認められている。

⁸ 注5参照。

(3)管理費・修繕積立金の引上げの必要性に係る情報発信

〔再掲〕

昨今の人手不足、物価高騰を背景とする修繕積立金の引上げの必要性に係る統計・データ等について、半期に1度を目途に会員各社に対して情報発信を行う。

【業務部(業務・法制委員会)】

2 政策提言の推進

(1)国土交通省への政策要望

国の予算要望、税制改正要望の時期に間に合うよう、国土交通省に対する制度改正、税制改正等に関する政策要望を行う。⁹

【業務部(業務・法制委員会)】

(2)管理員配置義務の緩和〔再掲〕

一部の地方公共団体において導入されている管理員配置義務については、現下の人手不足、人件費高騰の中、最終的には管理組合の管理費負担の増加に繋がりがねないことから、関係官署に対し、制度見直し要望を進めていく。

【業務部(業務・法制委員会)】

3 マンション長寿命化促進税制の延長と拡充

(1) 根拠データの収集・分析

会員会社の協力を得つつ、「マンション長寿命化促進税制」について、今後どれくらいのニーズが見込まれるかについて、調査・分析を行い、「令和9年度税制改正要望」に繋げる。

【技術部(技術委員会)】

⁹ 令和7年度(2025年度)においては、7月30日付けで、「マンションの適正な管理を確保するための方策に関する要望」を国土交通省に提出している。

(2) 拡充要望に向けた検討

「マンション長寿命化促進税制」について、活用上の隘路となっている要件がないか、それがあつた場合に、どのような要件緩和が考えられるかについて、当該要件が設定された背景を含めて整理の上、要望に繋げる。

【技術部（技術委員会）】

【業務部(業務・法制委員会)】

4 海外事例の調査・分析

令和8年(2026年)4月に施行される「管理業者管理者方式」や、修繕積立金の引上げについて海外事例を調査する。

【業務部(業務・法制委員会)】

第4 業務推進体制の強化

1 協会業務のDX化

会員情報（役員構成、管理戸数、財務状況 等）の管理に当たり、会員各社が協会事務局を経由せずに、直接、自ら情報の入力・更新を行える仕組みを整備する。これにより会員会社及び協会双方の事務負担の効率化を図る。

【総務部】

2 協会各種規程類の整備

マンション管理適正評価事業を始めとする業務の拡大に対応するとともに、コンプライアンスの強化に資するべく、意思決定、支出等に係る各種規程類を整備する。

【総務部】【経理部】

3 人材育成

多様化する業務を的確に実施する体制づくりを進めるため、事務局職員に関する人事評価制度の浸透、能力開発を進める。

【総務部】

4 相談事例データの各種業務への活用

相談事例データを有効活用し、各部における施策や、講習内容等に反映させる。

【業務部（苦情解決委員会）】【試験研修部（教育研修委員会）】

5 会員行動綱領の遵守の徹底

会員行動綱領抵触事案が生じた際には、調査・処分審議を厳正に実施するとともに、必要な範囲で、協会会員へ情報を共有し、再発防止を図る。

【指導・保証部（綱紀委員会）】

6 賛助会員との連携

近年、賛助会員数が増加していることを踏まえ、セミナー等の開催回数の増加を図る。

【技術部】