



令和8年3月17日

報道各位

一般社団法人マンション管理業協会
理事長 世古 洋介

「中期事業計画2026-2028」の策定について

一般社団法人マンション管理業協会（所在地：東京都港区、理事長：世古洋介）は、令和8年3月12日開催の理事会において令和8年度を初年度する「中期事業計画2026-2028」策定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

第1 策定の背景

1. 当業界を取り巻く事業環境

建物の高経年化と居住者の高齢化との「二つの老い」は年々進行しています。

我が国のマンションストック数は、約713万戸に達し、このうち、築40年以上のマンションストックは2024年末時点で148万戸、20年後には482万戸へ増加すると言われていています。また、築40年以上のマンションでは、世帯主が70歳以上の住戸の割合が5割を超えています。

このような中、昨年、マンションのライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化等を図ることを目的として、マンション改正法が成立しました。弊社としても、会員会社を通じてその周知等の働きかけを行っていく所存です。

一方で、管理員を始めとする様々な職種における人手不足と賃金上昇などにより、管理に要するコストの上昇は、今後も継続することが見込まれ、こうした課題への取組も大変重要なものと考えています。

2. 当協会が果たすべき役割

当協会は、こうした環境認識の下、本業界発展に向け、以下の役割を果たしてまいります。

第一に、会員会社が、培ってきた管理の経験や知見を活かし、マンションの長寿命化に向けて、管理組合に対して適切なサポートを行えるよう貢献してまいります。

第二に、国その他の行政機関の政策立案や会員各社の事業活動に資するべく、現場の課題を的確に伝えられるよう、データ整備と情報発信力を高めていきます。

第三に、そうした取組を通し、業界の社会的評価の確立を図り、当業界で働く人々が働き甲斐をもって働ける環境づくりを目指します。

これらを踏まえ、当協会では今般、管理組合と居住者に常に寄り添う立場である管理会社として、していくことを期することとし、ここに令和8年度以降3カ年の「中期事業計画2026－2028」を策定いたしました。

第2 計画の概要

協会では、2026年から2028年にかけて、次のような課題に取り組んでまいります。

1. マンション管理適正評価制度の更なる伸長と定着

2022年にスタートした「マンション管理適正評価制度」が、昨年末に登録数1万件に到達しました。登録を進めていただいた管理組合の皆様を始め本制度発展に尽力いただいた多くの関係者の皆様に改めて感謝いたします。

昨年には「SUUMO」との連携がスタートしました。これにより不動産情報サイトとの連携は13社へと拡大いたしました。市場における本制度の定着がますます進むものと期待しています。

さらに、「マンションすまい・る債」における利率上乗せ措置が、本年4月募集分からスタートすることとなりました。本制度登録による管理組合にとっての経済的メリットが明確になることで、制度普及の後押しとなることが期待されます。

こうした各種施策を背景に、引き続き本制度が創出する3つの価値、すなわち、①安心・安全で快適な暮らしを支える「居住価値」、②管理の良否が市場で正当に評価される「市場価値」、③組合と管理会社が共通指標を持つことで信頼性や専門性評価が高まる「管理会社の価値」を、管理組合を始め多くの皆様に御理解いただくよう努め、本制度の更なる伸長と定着に努めてまいります。

また、弊会は国の管理計画認定制度と本制度とは、言わば「車の両輪」であると考え、両制度の「ワンストップ申請」を引き続き推進し、両制度がともに発展していけるよう努力してまいります。

2. 管理に関するデータの収集・蓄積と情報発信

昨年末にマンション管理適正評価制度に係る登録件数が1万件を突破しました。

これは、全国のマンション管理組合数の約1割に相当します。ここで登録された情報に各種調査情報を加え、整理・発信することにより、行政施策の検討、そして会員各社の事業活動に資する情報シンクタンクとしての役割を強化してまいります。

3. 生き生きと働ける魅力ある管理業界へ

以上のような取組を通じ、マンション管理業に携わる方々が、「管理のプロフェッショナル」として、その専門性や蓄積されたノウハウをもって、お客様の期待に応え、役割を果たしていけるよう、サポートしてまいります。

また、そうした当業界の社会的価値を、社会に向けて情報発信し、理解を深めていただくことにも努め、魅力あるマンション管理業界づくりを進めてまいります。

以上

一般社団法人マンション管理業協会

所在地：東京都港区虎ノ門1-13-3 虎ノ門東洋共同ビル2階

理事長：世古 洋介

設立：昭和54年10月

会員数：337社

賛助会員：33社（令和8年3月末日現在）

本件お問い合わせ先：一般社団法人マンション管理業協会

電話番号03-3500-2721（担当：山田（宏）、佐藤 篤）

中期事業計画 2026-2028

令和 8 年 3 月

一般社団法人マンション管理業協会

目 次

- 第1 マンション管理を取り巻く状況とマンション管理業の役割
 - 1 分譲マンションの現状
 - 2 「2つの老い」とマンション改正法の成立
 - 3 マンション管理業界が果たすべき役割
 - 4 本計画の趣旨
- 第2 中期事業計画 2026-2028 において推進する基本的な施策
 - 1 マンション管理業の成長・発展と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
 - (2)マンション管理適正評価制度の伸長と定着
 - ① 会員に向けた周知・支援
 - ② ワンストップ申請の推進と管理計画認定制度の見直しを踏まえた評価基準の見直し
 - ③ 登録に向けたインセンティブの強化
 - ④ 継続登録による制度活用価値の向上
 - (3)人材不足・物価高騰への対応
 - ① DX化の推進、新技術の導入等
 - ② 実情に即した委託業務費の引上げ
 - ③ 管理業務主任者の教育研修の場の提供等
 - 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
 - (2)「2つの老い」への対応
 - ① 空き家、孤独死、認知症への対応支援
 - ② 適切な修繕積立金の確保
 - ③ 超・長期修繕計画への対応
 - ④ 危機管理対応
 - 3 発信力のあるマンション管理業界へ
 - (1)情報シンクタンクとしての役割の強化
 - (2)政策提言の推進
 - (3)マンション長寿命化促進税制の延長と拡充
 - (4)海外事例の調査・分析
 - (5)賛助会員との連携

第1 はじめに（今後のマンション管理業の方向性）

1 分譲マンションの現状

国土交通省が公表しているデータによれば、令和6年(2024年)末のマンションストック総数は、約713.1万戸となっており、国民の約1割超が居住していると推計されています。マンションは、今や重要な居住形態となっているところです。

2 「2つの老い」とマンション改正法の成立

一方で、築40年以上のマンションは、約136.9万戸(令和5年(2023年)末)から、10年後には約2倍、20年後には約3.4倍に増加すると見込まれています。そして、築40年以上のマンションでは、世帯主が70歳以上である住戸の割合が5割を超えている状況です。

このような状況を背景に、令和7年(2025年)5月にはマンション改正法が成立し、

- ① 総会における出席者多数決
- ② 管理計画認定制度の新築時への拡充
- ③ 管理業者管理者方式の法制化

などが盛り込まれました。

このようにマンションの適正管理は、我が国にとっての重要な課題の1つとなっています。各種法令が適正に運用され、マンションの管理不全化を防ぐという観点からは、マンション管理会社に対する期待は大きいものと考えられます。

3 マンション管理業界が果たすべき役割

正会員が全国に分譲マンションの92%以上を管理する当協会としては、こうした環境認識の下、当業界発展に向け、次の役割を果たしてまいります。

(1)第一に、マンションの管理の現場において、会員会社が、これまで培ってきた経験や知見を活かしつつ、マンションの長寿命化に向けて、管理組合に対して適切なサポートを行えるよう、その環境整備に貢献してまいります。

そして、こうした取組を通し、マンション管理業界に対する適正な社会的評価の確立を図ることを通じて、当業界で働く人々が活発かつ働き甲斐をもって働ける環境づくりを目指します。

(2)第二に、全国 10 万棟を超えるマンションの中には、新築マンションから築 40 年を超えるマンションに至るまで、また小規模マンションから大規模タワーマンションに至るまで、様々なマンションがあり、管理に対するニーズも多様化しています。このため、新しい管理の在り方に、着実に対応してまいります。

(3)第三に、国その他の行政機関の政策立案や会員各社の事業活動に資するべく、現場で直面している課題を的確に伝えられるよう、データ整備と情報発信力を高めていきます。

4 本計画の趣旨

本計画は、以上のような考え方に立ち、2026 年度から 2028 年度までの 3 箇年度をかけて取り組むべき主要施策を中心に取りまとめています。

社会情勢、法令改正などマンション管理業を取り巻く環境変化に対しては、追加施策を講じるなど、柔軟に対応していくこととしています。

第2 中期事業計画 2026-2028 において推進する基本的な施策

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

マンション管理は、法令、会計、建築、設備、防災、環境など幅広い知識を伴うものであり、管理会社は、これらの知識・ノウハウを駆使して管理組合をサポートする存在である。

当協会としては、マンション管理会社が適切に業務を遂行できるよう、その社会的使命や役割を発信し、管理組合はもとより、社会全体に対し、一層理解を深めていく。

その際、次に掲げる施策を講じていくことにより、当業界の成長・発展を図り、魅力あるマンション管理業界づくりを進めていく。

(1) マンション管理業の意義と魅力の発信

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)を分かりやすく発信する。

また、当協会のブランド力の強化策(例えば、イメージコンテンツ)についても検討する。

【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つが、当協会が令和4年(2022年)4月にスタートさせた「マンション管理適正評価制度」の伸長と定着である。

本制度は、

- ・安心・安全で快適な暮らしを支える「居住価値」
- ・管理の良否が市場で正当に評価される「市場価値」
- ・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」

という3つの価値を創出するものであり、「住み手よし・担い手よし・売り手よし・買い手よし」の「四方よし」に繋がるものである。¹

そして、既に、「マンション管理適正評価サイト」への登録件数は、2025年11月をもって1万件を突破したところである。

当協会は、本制度の更なる伸長と定着を図るべく、本制度が創出する上記の3つの価値について、管理組合を始め、より多くの皆様に御理解いただくよう努めていく。

そして、令和10年度(2028年度)末2万件の登録を目標とし、次に掲げる課題に取り組んでいく。²

①会員に向けた周知・支援

制度開始から4年が経過し、好事例やマンション管理に関する知見・データが蓄積されてきている。こうした成果を会員各社に広く共有するとともに、より多くの会員社で本制度の活用が広がるよう、研修会や各種コンテンツの提供等を通じて、会員社への支援を進めていく。

【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管理計画認定制度の見直しを踏まえた評価制度基準の見直し

本制度と国の「管理計画認定制度」は、「マンション管理の見える化」を進める上で「車の両輪」である。このため、両制度を一体的に活用できるよう、引き続きワンストップ申請の推進を図る。

併せて、修繕積立金の安定的な確保、防災対策等を踏まえた認定基準の見直しが進められていることを踏まえ、本制度においても評価基準の見直しを行い³、両

¹ 第217回国会・衆議院国土交通委員会(令和7年5月7日)では、中野国土交通大臣(当時)は、「マンション管理業協会が実施をするマンション管理適正評価制度におきましては、マンションの管理状況が公表をされ、高水準の管理を行う管理業者が市場で高く評価をされる仕組みとなっておりますので、こうした取組により、管理業者の質を確保するとともに、より高水準の管理を行う管理業者が区分所有者に選ばれやすくなる市場環境の整備というのを図ってまいりたいというふうに考えております。」と発言している。

² 国の管理計画認定制度については、今般のマンション改正法の施行後5年間で、認定の取得割合を3%(R6)から20%に増やすことを目標としている。

³ 令和7年(2025年)5月に成立したマンション改正法の中で、新築マンションに対する管理計画認定制度の拡充については、施行日が、公布の日(令和7年5月30日)から「2年を超えない範囲内におい

制度の整合性を確保していく。

【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

「マンション管理適正評価制度」に関しては、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が、令和8年(2026年)4月募集分からスタートする。これにより、管理組合においては本制度登録の経済的メリットが明確になり、制度普及の後押しとなることが期待される所である。

引き続き、連携先金融機関⁴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継続登録による制度活用価値の向上

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。

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を通じ、登録を継続することで得られる価値を明確化し、管理改善や意思決定に活かせる仕組みの充実を図る。

【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

魅力あるマンション管理業界づくりを進めていく上で、我が国における各業界共通の課題である人手不足・物価高騰に対し、適切に対応していくことが不可欠となっている。

この点、会員各社の取組とともに、当協会としては、次のような施策を講じていく。

て政令で定める日」とされている(改正法附則1条3号)。なお、管理計画認定制度自体は、令和4年(2022年)4月1日から施行されており、令和9年(2027年)3月末で丸5年となる。

⁴ 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。

①DX 化の推進、新技術の導入等

人手不足に対応するためには、マンション管理業の魅力を発信する一方で、人手不足に対応した DX 化の推進、新技術の導入等が必要となる。このため、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。

なお、人手不足対策等の支障となるような制度等がある場合には、当協会として、関係官署に対し、制度見直し要望を進めていく。⁵

【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

管理会社によるマンション管理サービスの提供は、適切な対価の下で成立するものである。

昨今、人手不足、物価高騰の影響は、社会全体に影響を及ぼしており、管理業界も例外ではない。

このため、実情に即した委託業務費(管理費)の引上げの必要性について、会員各社とともに、当協会においても定期的に情報発信を行っていく。⁶

【業務部(業務・法制委員会)】

③管理業務主任者の教育研修の場の提供等

昨今、マンションに対する注目度が高まる中、管理業務主任者は、管理委託契約に関する重要事項説明等を行う独占資格であり、管理業務の中心となる存在である。また、国家試験である「管理業務主任者試験」は、受験資格がないことから誰でも受験できるものとなっている。

当協会は、管理業務主任者に関し、試験から講習まで実施する唯一の団体であるが、このような管理業務主任者の認知度を高めつつ、受験者数の確保を図っていく。

また、管理の現場のニーズに即した研修等を提供する。

併せて、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、精査を進める。

【試験研修部(教育研修委員会)】【技術部(技術委員会)】【業務部】

⁵ 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。

⁶ 令和 7 年(2025 年)9 月 24 日には、当協会から管理組合宛てに、「物価高騰等の影響を踏まえたマンション管理業を取り巻く状況の御理解のお願い」を发出している。

2 新しい管理の在り方への対応

全国 10 万棟を超えるマンションにおける管理ニーズの多様化に対し、当協会としては、会員各社がマンションにおけるニーズの多様化にきめ細かく対応できるように、次のような施策を通じ、環境整備を進めていく。

(1) 管理業者管理者方式の適切な定着

令和 8 年(2026 年)4 月 1 日から、外部管理者方式のうち「管理業者管理者方式」のみが唯一法制化されることとなった。

管理業者管理者方式は、役員への成り手不足等を背景とする強いニーズに対応するものであるが、利益相反行為に関する指摘がなされることのないよう、法制化の趣旨、規制内容、導入事例(防災活動事例を含む。)等を適切に発信していく。

【業務部(業務・法制委員会)】【技術部(危機管理委員会)】

また、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、順次実施していく。

【指導・保証部(コンプライアンス指導委員会)】

(2) 「2つの老い」への対応

マンションにおける建物の高経年化と居住者の高齢化という「2つの老い」に伴い、管理会社に対して様々な期待が寄せられていることから、業界におけるノウハウ等を結集して、これに対応していく。

① 空き家、孤独死、認知症への対応支援

居住者の高齢化に伴い、空き家、孤独死、認知症対応等が生じることがある。各マンションの事情に応じた対応が必要となるが、当協会として、参考となる事例や他業界における取組状況等に関する情報の収集・発信に努めていく。

【評価・調査部(産業政策委員会)】

② 適切な修繕積立金の確保

修繕積立金の積立てに関しては、物価高騰局面においては、実際の計画修繕工事額が当初の想定額を上回る事態が生じ得る。このため、当協会としても、管理組合の理解の一助となるべく、工事費の動向等に関する情報を収集の上、定期的に発信していく。

また、物価変動に連動した修繕積立金の在り方について、実例を収集の上、検討する。

【技術部(技術委員会)】【業務部(業務・法制委員会)】

③ 超・長期修繕計画への対応

超長期の修繕計画については、国土交通省においても検討が行われており(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)、当協会からも委員を派遣しているところである。現場の実情に即した検討が行われるよう協会内でも検討を進めるとともに、同検討会における検討結果について、補足が必要であると認められる場合には、協会版のガイドライン等の作成についても検討する。

【技術部(技術委員会)】

④ 危機管理対応

昨今頻発する自然災害や事故等に対し、適切な対応の下、緊急対応ができるよう好事例の収集・発信を行う。

併せて、技術的専門性が高い分野については、関係機関等との円滑な連携が必要となることから、関係強化に努める。

その際、管理委託契約書上の業務範囲(Scope of Work)の在り方に関するガイドラインの作成についても検討する。

【技術部(危機管理委員会)】【業務部(業務・法制委員会)】

3 発信力のあるマンション管理業界へ

マンションの管理の在り方に関する社会的注目が高まる中、当協会の発信力に寄せられる期待は今後ますます高まると考えられる。

このため、次のような施策を通じ、「発信力のあるマンション管理業界」を目指す。

(1)情報シンクタンクとしての役割の強化

「マンション管理適正評価サイト」への登録件数は、1万件を突破した。今や全国のマンションの約1割の管理データを保有することとなっている。今後は「登録推進」のみならず、「登録データの利活用」にも力を入れ、修繕積立金、管理費を含めた有益な統計データを情報共有していく。

併せて、当協会では、会員会社の協力の下、管理業務に関する様々な調査や

業界規模に関する分析(関連従事者数、修繕積立金総額)を行っている。これらのデータ、調査結果を駆使し、協会内で情報共有しつつ、必要に応じて、管理組合や国土交通省等の関係官署に対し、戦略的な提案を行うなど、情報シンクタンクとしての機能を果たしていく。

【評価・調査部(産業政策委員会)】【技術部(技術委員会)】
【業務部(業務・法制委員会)】【指導・保証部(保証機構執行委員会)】
【各部等(関係委員会)】

(2)政策提言の推進

国土交通省その他の関係官署に対し、マンション管理の現場を預かるものとして、現場に即した政策提言を引き続き行っていく。また、各種検討会等に対しては、積極的に委員を派遣する。

【業務部(業務・法制委員会)】【各部等(関係委員会)】

(3)マンション長寿命化促進税制の延長と拡充

令和5年度(2023年度)に創設された「マンション長寿命化促進税制」⁷については、マンション管理に着目した税制であり、今後も多くのマンションにおいて大規模修繕工事が行われることに鑑みれば、その「延長」に加え、より使い勝手をよくするための「拡充」が必要である。

このため、会員会社の協力の下、関連データをもって税制改正要望に取り組んでいく。

【業務部(業務・法制委員会)】【技術部(技術委員会)】

(4)海外事例の調査・分析

マンション管理を巡る課題は、国際的にも共通している。このため、これまでの海外事例に関する蓄積を整理しつつ、関係機関とも連携して、海外事例の調査・分析に取り組む。

【業務部(業務・法制委員会)】

⁷ 築20年以上かつ10戸以上で、管理計画認定を取得したマンションが対象(ただし、令和3年9月以降に、修繕積立金の額を管理計画の認定基準未満から認定基準以上に引き上げることが必要。)

長寿命化工事(外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事)を過去に1度以上実施していて、令和5年4月1日～令和9年3月31日の間に2回目以降の長寿命化工事を完了している場合に、各区分所有者が翌年度支払う固定資産税(建物部分のみ)を1/2～1/6の範囲内で減額する。

(5) 賛助会員との連携

現在、当協会には様々な業界から賛助会員にご加入いただいている。その連携を深めつつ、知見や発信力の精度を高めていく。

【各部(各委員会)】