令和6年度 事業報告

令和6年度の日本経済は、緩やかに持ち直してきましたが、アメリカ合衆国の関税に関する政策について不確実性が大きく、当業界への経済的な影響が読めない状況にあり、加えて、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。

ここでマンションを取り巻く状況に目を向けますと、令和6年8月に公表されたマンション総合調査によれば、世帯主の年齢は5年前に比べ、30歳以下が減少する一方、70歳以上は増加しています。また、「老朽化問題について議論したが方向性が出なかった」とする管理組合からの回答もあり、マンションをめぐる建物と人、いわゆる「2つの老い」が確実に進行しています。これらのことから、建物の高経年化による建物・設備の不具合の発生、居住者の高齢化による管理組合の担い手不足が懸念されています。

このようなマンションをめぐる様々な課題に取り組むに当たり、前提となるのが「管理の見える化」です。当協会では「管理の見える化」を推し進めるため、「マンション管理適正評価制度」の普及を図ったところ、令和6年度末には本制度を利用し管理情報を登録・公開する管理組合が8,000件超となりました。

また、国において、マンション関連法案が令和7年3月に閣議決定され、現在、国会で審議がなされている状況となっています。当協会ではかねてから国の制度づくりに際しては、現場の実情を踏まえた意見具申等を行ってきたところですが、国のマンション政策が大きく着目される中、当協会の調査・提言機能がますます重要となると思われます。さらに、業界としての課題であるカスタマーハラスメント対策として、2月には「ガイドライン」を策定したところです。

このほか、マンション管理業界の成長・発展と社会的評価の向上に向け、当協会ではマンション管理の現場に即した要望活動や試験研修事業・保証事業の推進、コンプライアンス体制の整備徹底、協会及び管理業界の広報施策の推進等の取り組みを行いました。

以下、令和6年度に実施した事業の概要について報告します。

なお、昨年6月の第45回定時総会にて会費改定に関する件をお諮りしたところ、会員の皆様からご理解・ご協力のもとご承認いただきました。その結果、一般の令和6年度決算におきまして令和3年度決算以来3期ぶりの黒字決算となりましたこと、深く感謝申し上げます。

今後も会員向け情報提供、研修活動、各種ガイドライン・マニュアル作成に取り組むとともに、効率的な業務執行に努めてまいります。

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」については、「令和6年度登録目標数10,000管理組合」を掲げ、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した結果、令和6年度末時点の登録数は8,250管理組合となった。

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、パンフレットを改定した。また、成功事例の共有に資するよう会員社インタビュー動画を配信することとした。併せて、MXTVでのメディア紹介動画をYouTubeで展開し、評価制度紹介ツールの充実を図った。

② 評価者向け研修の実施

評価制度に係る評価者に対し、登録率の高い会員社からの成功事例共有を本部・支部研修会にて実施した。

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からの、ワンストップ申請に関する申請手続、申請内容の確認方法等に関する問合せに対し、理解促進・連携強化を図る対応を行った。
- 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、講師を派遣した。（7月：大阪市）
- 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際に、公益財団法人マンション管理センターと連携し、速やかに対応するとともに、基準解釈の判断が難しい場合については、国土交通省、認定に係る地方公共団体、その他の関係機関と連携し、解釈の明確化を図った。

④ システム改修等

適正評価サイトについて、次に掲げる改修を行った。

- 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、システム制御を施す改修の実施。
- 2) 1)に掲げるシステム改修に伴う、マニュアル及びサポートブックの該当箇所の更新。

3) 評価・登録業務における、更新作業の負担軽減及び請求書の電子発行等の申請手続における利便性向上等に資するシステム改修の実施。

⑤ 評価制度の信頼性確保

1) 評価結果並びに登録情報について、年4回（計60件）モニタリングを実施し、改善が必要と思われた際に、評価の見直し、登録情報の是正を促し、制度の信頼性確保に努めた。

2) 誤評価・誤登録情報の事例を集約し、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を行うことにより、評価者の評価・登録業務における資質向上に努めた。

(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に向けて、損害保険会社各社へ働きかけを行い、火災保険分野に限らず新種保険の組成も含めた協議及び検討を行った。

② 令和4年度以降、適正評価情報の不動産情報サイトへの掲載を進めているが、令和6年度に新たに5つのサイトと連携を進め、計12サイトでの掲載に至った。

③ 金融機関への働きかけにより、新たに2行の地方銀行及び1社の金融サービス会社において、適正評価に関する商品化が実現した。

(3) 登録情報の活用

① 損害保険会社における登録情報を活用した保険料率算定に向け、令和3年度から維持管理情報に関するデータ提供を行うべく、その登録を必須としていたが、データ提供数が当初予定数に達したことから、その登録を不要とする見直しを行い、評価者の業務負担を軽減した。

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に、適正評価制度のマニュアルに沿った解りやすい「長期修繕計画」及び「修繕積立金収支」に関するチェックリストを作成し2月に会員社に周知した。

③ 登録データの利活用と分析（各委員会）

適正評価サイトについて、次に掲げる改修を行った。

- 1) 登録情報を用いて、四半期ごとに集計・分析結果を公表するとともに、マンションの適正な管理に資する分析・活用手法を検討した。
- 2) 学術研究機関（横浜市立大学）と協力し、マンション管理適正評価制度の情報開示が市場価格に与える影響について、4月に分析結果を公表した。また、民間不動産市場分析事業者（東京カンテイ）と協力し、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った。
- 3) 広島県が運営するインフラマネジメント基盤D o b o xにおいて、評価制度登録マンション及びその評価結果を掲載するデータ連携を開始し、都道府県としては初となる、連携協定を1月に広島県と締結した。
- 4) 要支援マンションの抽出と支援制度利用の働きかけを行うための適正評価制度登録データの活用等、市内分譲マンションの管理の適正化を促進していくため、横浜市と3月に連携協定を締結した。

（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したが、今後の管理計画認定制度の基準の見直し内容と併せた検討が必要なことから、継続検討となった。

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）

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、次に掲げる事項について、政策提言、要望等を行った。

① マンション関連法改正への対応

マンション関連法案（適正化法、建替え円滑化法、区分所有法）については、令和7年3月に閣議決定された。これに先立ち「令和7年度要望」において、適正化法改正のうち特に管理業者管理者方式について「管理業者の創意工夫を十分に活用いただくような制度づくり」を要望した。

さらに、国土交通省において検討されている改正法等の内容に関する議論のために業務・法制委員会の下に小委員会を設置し、管理現場の実情を踏まえた会員社意見を集約の上、必要な政策提言、意見具申等を行った。

② マンション長寿命化促進税制の延長・拡充

令和5年4月に制定された「長寿命化促進税制」について2年間の期間延長と適用要件の緩和を要望したところ、2年間の期間延長が決定した。

この要望に当たっては、令和6年8月に会員社に対して同促進税制活用状況のアンケートを実施し、127社より回答（回答率37%）をいただき、延長により当該税制が適用される多くの管理組合があることを確認している。本アンケートについては次年度においても追跡調査を行うこととした。

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一定の水準の評価を受けた管理組合に対して、優遇金利が創設されるよう関係機関に対して要望したが、現在、国土交通省と住宅金融支援機構との間で、導入に向けての準備が進められている。

（管理適正評価運営委員会）

④ 国土交通省ガイドライン等への対応

令和6年6月に国土交通省において取りまとめられた「(改訂) 外部管理者方式に関するガイドライン」及び「(改定) 標準管理規約」について、会員会社向けのWeb研修会を開催し、約500名の出席があった。

また、国土交通省住宅局に設置された「マンションの総合的改修手法及び長期修繕計画に関する検討会」(3回開催)へ委員を派遣し、平成16年に公表された「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」の改訂について意見具申した。

⑤ マンション維持修繕技術者の活用促進

協会ホームページにマンション維持修繕技術者のコーナーを設置し、資格者の活動の様子を掲載し周知を図った。

(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 マンション管理トレンド調査の結果等を集約した。これについては、令和7年度政策要望の根拠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での資料に活用するための情報提供を行っている。
- ② 「マンション管理業における雇用実態調査」を実施し、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った（直接雇用：約12万人）。
（産業政策委員会）

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を活用した管理業務を促進するため施策として、賛助会員等の知見を得ながら、ITインフラ環境整備や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するWeb研修を開催し、約200名の参加があった。

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バナーに「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した。

また、この「Q&A」へのアクセス件数や利用状況を令和6年度から把握するとともに、電話相談対応件数の増減状況を分析することを通じ、令和7年度以降において効率的な相談業務体制の構築を進めることとした。

(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、有識者との意見交換を含めた勉強会を計5回実施し、管理会社の喫緊の課題である管理業者管理者方式や、カスハラ対策等について、業界として必要な方策を検討した。

(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)

会員向けの「災害対策出動保険」について、その加入促進のため東京海上日動火災保険によるWeb説明会を令和6年12月に企画したが、参加希望社が1社であったため、個別対応とした。令和7年3月始期の加入会員数は21社となった。

(4) マネジメント保険の加入促進

管理組合向けの「マネジメント保険」(毎年11月始期)について、853組合の加入をいただいているが、令和7年5月から中途加入できる旨会員社に案内を行い、60件の新規加入申込みを受け付けた。特に、「管理業者管理方式」のマンションにおいて管理者である管理会社による加入検討が進みつつある傾向がうかがえた。

(5) マンション管理に関連する情報の収集・提供

① カーボンニュートラルへの取り組みとして、令和6年4月に開催された経済産業省主催の「充電インフラ整備促進に関する検討会」、また、令和6年度内に4回開催された東京都主催の「省エネ・再エネ普及促進に関する検討会」及び「マンションEV充電設備普及促進に向けた連絡協議会」にオブザーバー参加し、普及促進に向けて各団体と意見交換を図った。併せて各種情報を会員に提供した。

② 社会的課題等への対応に関する情報の提供 (業務・法制委員会)

「マンション管理業における『カスタマーハラスメントに対する方針』策定ガイドライン」及び「障害者差別解消法を踏まえた合理的配慮義務について」を取りまとめ、2月に公表した。

(6) 労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針への対応

(業務・法制委員会)

令和5年9月に策定(令和6年3月改定)した「マンション管理業界の元請と下請間の適正取引における自主行動計画」について、中小企業庁の指針に沿ったものとするよう国から改定要請があったことから、これに基づき改定の上、会員社の取組状況についてフォローアップ調査を実施し、国土交通省に報告した。

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)

「管理業務主任者試験」については、12月1日に予定どおり実施した(申込者数17,775人)。試験の申込方法については、従前の郵送申込からWeb申込への転換を促進して、結果的に、Web申込の比率は、前年度(令和5年度)の75.3%から83.6%へと拡大した。

(2) 法定講習等の実施

- ① 「法定講習(実務・交付)」については、Web講習方式を引き続き採用した。結果的に、登録実務講習受講者数は896人、交付講習受講者数は3,657人となった。
- ② 「マンション維持修繕技術者」については、「マンション維持修繕技術者試験(申込者数1,323人)」を9月1日に予定どおり実施した。マンション維持修繕技術者が維持修繕の現場で期待される能力を発揮できるような講義内容とした「マンション維持修繕技術フォローアップ研修(受講者数300人・2回合計)」を実施した。
- ③ 「指定法人研修」については、「マンション管理ベーシック研修(受講者数183人)」、「マンション管理アドバンス研修(受講者数368人)」、「マンション管理アドバンスPlus研修(受講者数45人)」等を実施した。実施に当たっては、Web申込によるWeb講習方式を採用した(一部参集方式を併用)。

- ④ 「一般研修」については、管理員体験研修（5回・受講者数53人）・テーマ型体験研修（3回・受講者数65人）及び出前講座（7回・受講者数約300人）を、会員特典として実施した。
- ⑤ 「研修・講習案内 メールマガジン」については、年間48回、情報発信を行った。（登録者数3,075人）
- ⑥ その他、管理業務主任者試験の周知を図るため、大学キャンパス内や大学生協での受験申込案内書の設置を図った。また、「マンション暮らしのガイド」や研修案内ハガキへの広告掲載、他社HPへの掲載や他社イベントでの説明など、受験者数の増加に向けた活動を行った。

（3）保証事業におけるDX推進等（保証機構執行委員会）

- ① 管理費等保証委託契約に係る「保証受諾証明」の交付確認及び内容確認について、保証機構会員が管理受託している管理組合が「保証受諾証明システム」を介してインターネット上に表示される自管理組合分の「保証受諾証明」を閲覧することをもって当該保証受諾証明の交付確認及び内容確認を行ったものとする事とし、従前義務化していた管理組合による当該保証受諾証明の交付確認及び内容確認を行った旨のインターネット上での返信操作を廃止した。

また、書面により「保証受諾証明」の交付を行った場合における、当該保証受諾証明に係る管理組合からの受領書の提出を不要とした。

- ② 2024年度管理費等保証委託契約について更新申込のあった保証機構会員289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うえ、更新申込のあった全社と当該保証委託契約を更新した。
- ③ 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、5管理組合に対して保証金の支払を行った。
- ④ 入会申請者・資格承継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1社、協会・保証機構入会1社、協会正会員資格承継1社、協会正会員・保証機構会員資格承継3社の承認を得た。

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) 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70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（175社）

(コンプライアンス指導委員会)

- 2) フォローアップ制度に基づき、対象社に対して是正措置等報告書の提出を求め、その内容確認及び指導を行った。

(コンプライアンス指導委員会)

- 3) 「法定書面等作成要領」について、マンション標準管理委託契約書の改訂（令和5年9月）等を踏まえた改訂版を作成し、会員専用ホームページに掲載した。

- 4) 支部モニタリングとして、マンション管理適正化法の遵守状況及びコンプライアンス（内部統制の整備状況）に関する立入調査を、3支部において計6社に対して実施した。(各支部)

- 5) 令和4年度からeラーニング方式により実施している「適切な法定書面作成を目的とした研修」について、マンション標準管理委託契約書の改訂（令和5年9月）等を踏まえた改訂版を作成し、会員専用ホームページを通じて公開した。(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

- 1) 会員行動綱領抵触事案に対する調査及び処分に係る審議を厳正に実施し、1件の嚴重注意処分、1件の指示処分、10件の委員長指導を行った。(綱紀委員会)

- 2) 過年度の処分事案の中で再発防止策実施状況の確認を目的とする特別立入調査が必要とされた2社（(1)①の70社の内数）について、当該立入調査を実施した。(綱紀委員会、コンプライアンス指導委員会)

(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13回、第14回)を台湾(台北)において実施した(第13回:18社33名、第14回:13社20名)。
- 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、第42回海外マンション管理事情視察団を欧州(フランス)に派遣した(16社23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 令和5年度までに5年連続で実施した「マンション・バリューアップ・アワード」に関する効果検証を行い、多くの優良事例を発掘できた一方、管理の現場の負担は決して小さくないことを総合的に判断した結果、今後は世間一般に訴求する新たな広報施策への転換を図ることを決定した。
- ② マンション管理適正評価制度を世間一般により一層周知するため、情報バラエティ番組を活用するとともに、放映後において、二次利用が可能な放映内容を協会ホームページ上に掲載した。

(4) 協会財務の改善

① 財務委員会の設置 (財務委員会)

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、新たに財務委員会を設置し、協会財務内容の「見える化」に向けた課題を抽出するとともに、近未来における協会の収支状況のシミュレーションを行った。

② 正会員・賛助会員の勧誘強化

マンション総合EXPO2024の会場にて出展している各社に対し、当協会の賛助会員制度について説明を行い、当協会の活動理念を共有できる会社に対して賛助会員としての加入を促進した。

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研修会・懇親会等の場においてPRの機会を提供した。

以上の取組に加え、賛助会員の加入について、正会員の働きかけや勧誘活動により、今期入会いただいた賛助会員は11社、計21社となった。特に今期入会いただいた会員は、管理員の代行業務やEV充電設備事業者等、マンションに関連した幅広い業種の事業者となった。