

平成31年1月30日  
社会資本整備審議会産業分科会  
第37回不動産部会

# これからのマンション管理業

～良質な維持・管理による  
居住価値と資産価値の向上を目指して～



一般社団法人マンション管理業協会

# I. マンション管理業協会について



一般社団法人マンション管理業協会

## ◆発足

昭和54年（1979年）10月

## ◆目的

会員相互の協力によって、マンションの管理システム、管理技術等に関する調査研究を行い、その管理業務の適正化のための諸方策を推進するとともに、マンションの保全に関する診断能力の研究・開発及び診断員の育成を図り、調査診断等を実施することにより、マンションにおける良好な居住環境と快適な共同生活を確保し、もって国民生活の向上と社会福祉の増進に寄与すること。

## ◆会員数

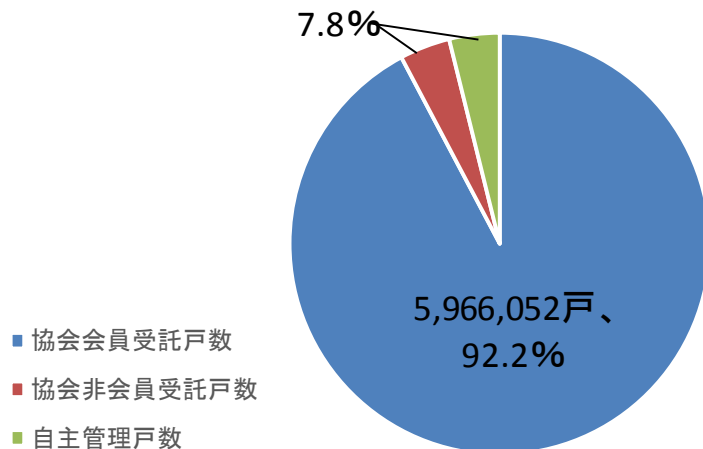
360社（平成31年1月1日現在）

## ◆受託管理戸数

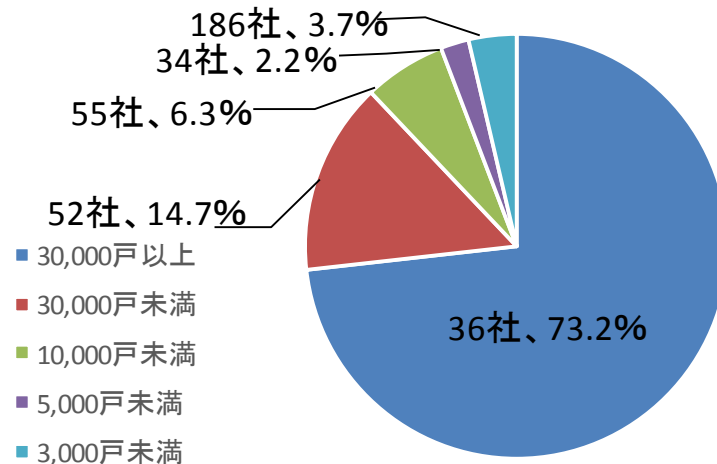
5,966,052戸（114,935棟・96,491組合）※平成30年4月1日現在

- ・全国分譲マンションストック（約644万戸）のうち協会会員の受託管理戸数は9割以上を占める
- ・非会員受託戸数および自主管理戸数はあわせて8%程度と推計

管理受託戸数における会員・非会員の比率



会員規模別構成比





## Ⅱ. 協会の主要業務

### ◆マンション管理適正化法に基づく主な業務

#### ①管理業務主任者試験・講習の実施 (平成29年度)

- ・主任者試験受験者数 : 16,950名
- ・登録実務講習受講者数 : 1,713名
- ・主任者証交付講習受講者数 : 5,258名

#### ②管理費等保証事業の実施 (平成29年度)

- ・受諾会員数 : 299社
- (受諾管理組合数 : 92, 543組合)

#### ③指定法人研修 (平成29年度)

- ・アドバンス研修受講者数 : 818名
- ・マンション管理ベーシック研修受講者数 : 279名

#### ④マンション管理に関する管理組合等からの相談受付

- ・平成29年度 相談件数 : 6,171件

#### ⑤マンション管理適正化法の遵守状況等に関する会員への立入調査

- ・平成29年度 実施件数 本部 : 70件、支部 : 31件

### ◆コンプライアンス関係

国土交通省全国一斉立入検査結果の概要

#### 会員に対する法令遵守・

#### コンプライアンス体制整備の徹底

#### ①本部・支部モニタリングの実施

#### ②特別研修の実施

#### ③「行動綱領等ガイドライン」の一部改定

区分	29年度			28年度			27年度		
	対象社数	指導対象社数	指導率	対象社数	指導対象社数	指導率	対象社数	指導対象社数	指導率
会員	33	2	6.1%	29	4	13.8%	43	7	16.3%
非会員	112	53	47.3%	112	60	53.6%	92	44	47.8%
計	145	55	37.9%	141	64	45.4%	135	51	37.8%

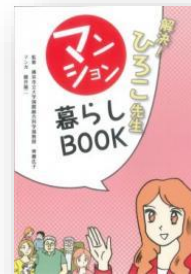
### ◆直近の主な調査・研究・刊行物等

#### 【管理会社・管理組合向けマニュアル等の発行】

- ・マンション暮らしBOOK (日本語版・英語版) (平成28年9月)
- ・はじめてのマンション管理組合 管理規約を知る (平成30年4月)
- ・眼のツケドコロシリーズ 建物入門編 (平成30年3月)

#### 【業界の調査・研究等】

- ・マンション管理受託動向調査 (昭和62年以降、年度初めの情報を毎年9月公表)



各種協会発行物



# Ⅲ. マンション管理の現状と課題

## ◆マンションをめぐる環境変化 — “2つの高齢化” (建物、居住者)と“人手不足”

都市部での“終の棲家”としての役割の増大

マンション化率: 全国12%、東京都27%、東京23区31% (平成29年末時点)

(出典: 東京カンテイ プレスリリース/マンション化率 都道府県・政令指定都市)

### (1) 管理組合の財政難と修繕実施の困難

- ・修繕積立金の不足: 消費税の引き上げ、積立金の当初設定の低水準
- ・高齢年金生活世帯の増加、出費への抵抗
- ・人件費・建築コストの上昇

cf. 築30年超のマンション: 185万戸 → 352万戸(10年後)

### (2) 高齢化等による環境変化

- ・コミュニティ、防災、専有部生活サービス等のニーズの拡大
- ・認知症等への対処の必要性

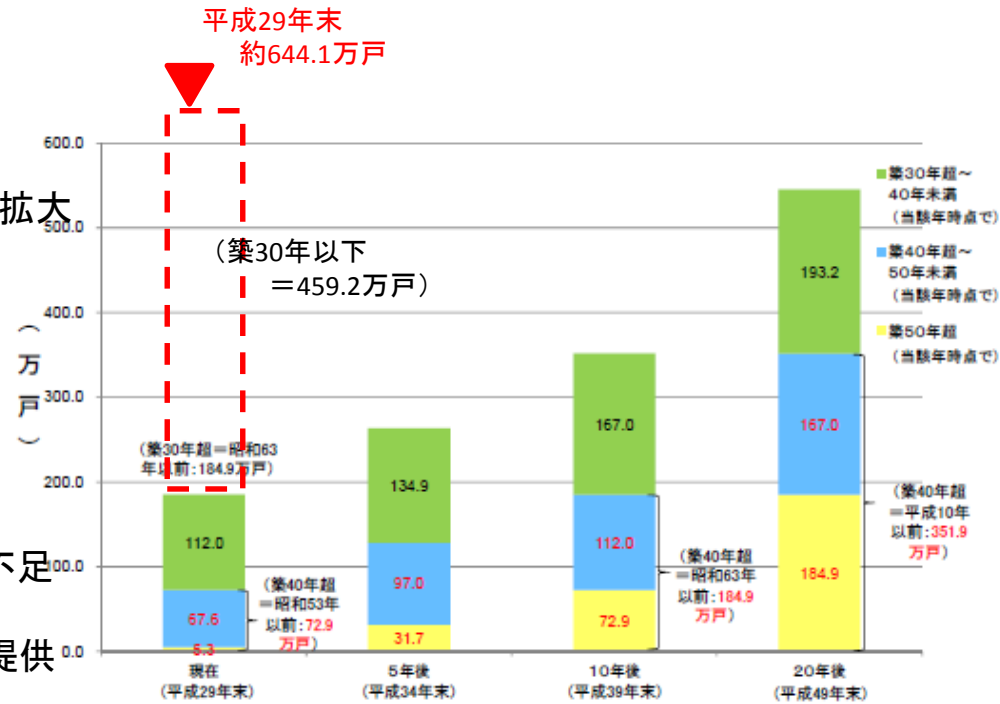
cf. 平均50戸中、高齢者世帯17戸うち単身9戸

認知症の有病者は730万人、有病率は2割(2025年)

- ・管理組合の役員のみならず人手不足
- ・クレーマー、管理会社への過度の要求の増加

### (3) マンション管理業の変革の必要性

- ・65歳定年制の普及等による管理員を中心とする人手不足
- ・女性、若年層、ICT等の活用の検討
- ・管理組合財政等の改善に向けた提案、総合サービス提供のニーズに対応
- ・管理業務に対する社会的評価を高める必要



築後30、40、50年超の分譲マンション戸数

(国土交通省: マンションに関する統計・データ等より)



## IV. 中期事業計画2018－2022と諸課題への対応①

### 2つのミッション

I. 業界の成長発展・社会的評価の向上

II. 業界従事者の処遇の改善・社会的評価の確立

#### ◆マンション管理の質の向上・透明性確保のための取組み

- ・マンション管理業務共通見積書式の策定(マンション管理業協会:平成29年10月公表)  
新規入居開始時や業務仕様見直し時に、提供するサービス業務の具体的内容(管理員の勤務日・時間帯や理事会への出席頻度等)をお客様へ明確に示すため、共通の書式を協会において作成し普及を図っている。
- ・マンション管理多言語文例集の作成(マンション管理業協会:平成31年1月公表)  
外国人居住者の増加等に対応し、業務品質の向上や現場負担の軽減等に資するため、管理現場で実際に活用できるツールとして、外国語版掲示物の書式集(英語・中国語・韓国語)を作成し公表した。

#### ◆AI、IOT等先進技術の活用方策の検討に着手

管理会社の生産性と顧客満足度の向上に資する取り組みとして

- ・管理会社のITリテラシー向上方策の検討
- ・管理業界へのIT関連事業者誘致方策の検討

(背景)

- ・管理会社の業務効率化、人手不足への対応
- ・居住者の生活形態の多様化への対応(役員の時間的・経済的負担の軽減)
- ・組合関係書類の保管スペースの軽減、紛失リスクの低減

#### ◆IT活用に向けた環境整備・仕組みの検討に着手

管理業を取り巻くIT化・デジタル化の進展に対応し、法制度の見直し要望や実証実験の実施等に資する取り組みとして

- ・管理組合への法定書面の電磁的交付や管理委託契約の電子化等に向けた方策・課題の検討

## IV. 中期事業計画2018－2022と諸課題への対応②

### ◆管理組合財政の逼迫化への対応

管理不全の予防・円滑なマンション管理継続に向けた制度的後押しとして継続的に取り組むもの。

【平成31年度税制改正・予算関連事項に関する要望】(平成30年8月 国土交通大臣宛提出)

1. 大規模修繕工事にかかる消費税の軽減税率の適用またはこれに相応する措置
2. マンション修繕積立金支払い額に対する所得税額控除制度の創設
3. マンションの共用部改修促進のための補助制度の拡充
4. マンションにおける収益事業(駐車場業等)の所得に対する課税の減免措置

### ◆防災対策の充実

・自然災害発生時に管理組合への初期対応を的確に行うための「災害対策出動保険」を開発し、3月から募集開始予定

### ◆外国人労働者の活用可能性についての検討に着手

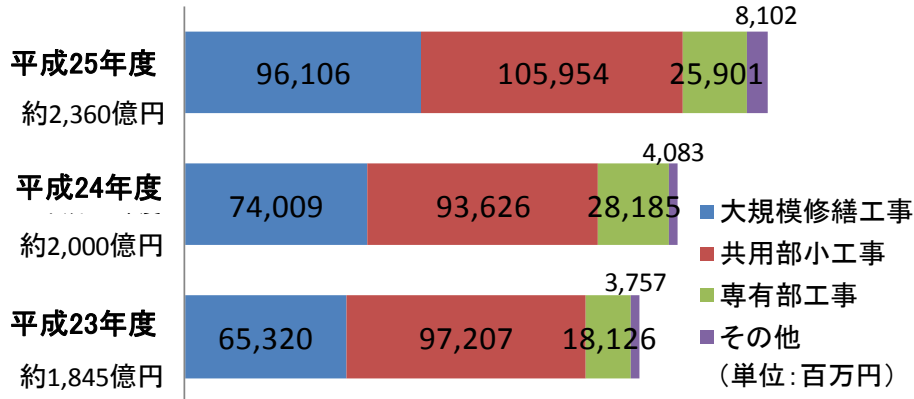
### ◆管理業としての認知症高齢者への対応に関する研究に着手





# IV. 中期事業計画2018－2022と諸課題への対応③(計画修繕の的確な実施)

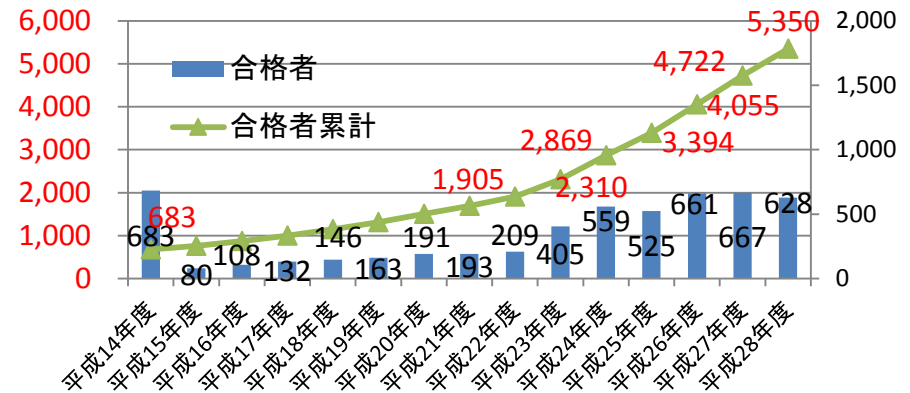
## ◆計画修繕へのマンション管理業の取り組み ◆計画的な修繕の的確な実施のための専門家 ⇒マンション維持修繕技術者



会員のリフォーム事業 請負工事高の推移(平成27年協会調査)

※計画的な修繕の実施や修繕積立金の状況等が、流通時に取引価格へ反映されることが必要

- マンションの維持・修繕に関して、コンサルタント・設計面を含めた実効性のある対応力を養成
- 平成28年度までの合格者の累計は5,350名



マンション維持修繕技術者試験 合格者の推移

## ◆マンションの維持修繕に関する取り組み

- ・管理会社の蓄積する日常点検・補修等のデータの活用
- ・適切な長期修繕計画やバリューアップの提案等の推進
- ・大規模修繕工事等を客観的な立場で受注できる環境の整備
- ・マンション維持修繕技術者の位置づけと活用



## V. これから注力する課題と今後の活動

### ◆これから特に注力する課題

1. 管理組合財政の健全化
2. マンション管理会社の経営の安定化
3. マンション管理が市場価値へ正しく反映される仕組みづくり



### ◆マンション管理会社の役割

管理組合・居住者に寄り添うマンション管理会社が、管理組合のマネジメントレベルの向上を図り、管理組合財政の改善に資する様々な形での提言及び具体的な活動を進めることは、重要な課題であり大事な役割

### ◆協会の今後の活動

良質な維持・管理がなされ、居住価値の向上が図られるマンションが、流通市場で価値を認められ、そのようなマンションに住みたいと思われる社会的機運を醸成するための活動を推進