

一般社団法人マンション管理業協会の取組

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

- ・管理業務主任者試験及びマンションの管理に従事する者の資質向上に資する**国家資格試験**等を実施する
- ・管理業務主任者に関する講習及びマンションの管理に従事する者の**資質向上に資する講習**等を実施する
- ・マンションの管理の適正化に資する管理技術や法令等の遵守、マンションにおける住生活を含めた防犯・防災・安全に関する**調査・研究・診断・指導及び広報・苦情相談**を実施する
- ・マンション**管理費等の保証**を実施する
- ・マンションの管理状態及び管理組合の運営状態の評価、マンション**評価情報の集積・分析及び開示**を実施する
- ・その他本会の目的を達成するために必要な事業を実施する

◆会員数

349社（令和6年11月14日現在）

◆受託管理戸数

655万戸（12万4千棟・10万5千組合） ※令和6年4月1日現在

➡**全国分譲マンションストック（約704万戸）**のうち協会会員の受託管理戸数は**9割以上**を占めております。

※非会員受託戸数および自主管理戸数はあわせて7～8％程度と推計。

1. マンションの居住価値及び資産価値向上のための適正評価制度の社会的定着

- (1) 制度の適正かつ円滑な運用
- (2) インセンティブの創設も含めた制度の登録促進
- (3) 維持管理情報に関する評価項目の追加見直し・蓄積
- (4) 登録データの利活用と分析

2. マンション管理業界の成長発展と社会的評価の向上及びDX推進

- (1) 協会基幹業務の堅実運営と強化
- (2) 管理業界におけるDXの推進
- (3) 管理業界としての課題議論と政策等要望整理
- (4) 高経年マンションにおける長期修繕計画の標準モデル策定の検討
- (5) 働き方改革、労働環境改善、人材活用
- (6) 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
- (7) 産学連携及び異業種間交流やプロジェクトチームの創設の検討

3. 管理組合運営円滑化のための提言推進

- (1) 区分所有法の抜本改正動向への対応
- (2) 管理組合運営における「経営目線」での議論
- (3) マンションと戸建住宅との補助制度比較検討
- (4) 管理組合に対する各種補助制度創設要望の検討
- (5) 災害発生時における管理組合のリスクコントロールの検討

2022年4月より開始

2022年1月版

マンション管理 適正評価制度

～マンションの価値は新たなステージへ～



管理組合の取り組みが注目される時代に。

2022年4月、マンションの管理状態を評価する「マンション管理適正評価制度」がスタートします。これまで「マンションは管理を買え」と言われながらも、マンションの管理状態について明確な評価基準がありませんでした。そこで、(一社)マンション管理業協会では、不動産関連団体と協力して全国共通の管理に関わる評価基準を創設し、本制度を設けました。マンションの適正な管理が促進され、良質な管理が市場で評価される新しい仕組みです。

国の「管理計画認定制度」とは

Q 国の認定制度も同じ時期に始まると聞きましたが、どのようなものですか？

A これまでマンションは私有財産であることから、管理組合の自主的な管理に委ねられてきました。しかし、2020年6月にマンション管理適正化法が改正され、管理の適正化に関する取り組みを計画的に進めていくため、地方公共団体が積極的に関与できる「管理計画認定制度」が創設されました。主な内容は次の3つになります。

「管理計画認定制度」の主な内容

1 地方公共団体による管理適正化推進計画の作成

地方公共団体は、マンション管理適正化の推進を図るための施策等を含む、マンション管理の適正化の推進を図るための計画を作成することができます。

2 地方公共団体による認定

管理適正化推進計画を作成した地域において、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、管理組合は地方公共団体の認定を受けることができます。

3 管理適正化のための指導

地方公共団体が管理適正化のために必要に応じて助言や指導などを行います。



「マンション管理適正評価制度」と「管理計画認定制度」の違い

制度	運営	審査項目	判定	有効期間
マンション管理適正評価制度	マンション管理業協会	30項目 ・管理体制 ・管理組合収支 ・建築・設備 ・耐震診断 ・生活関連	6段階評価	1年間
管理計画認定制度	地方公共団体	16項目+α ・管理組合の運営 ・管理規約 ・管理組合の経理 ・長期修繕計画 ・その他	認定○×	5年間



📋 制度を利用するメリットは？

Step
① 管理状態の把握



Step
② 組合運営指針の
明確化



Step
③ 早期対策・予防



Step
④ 良好な管理状態の
維持継続



一般社団法人マンション管理業協会
condominium management companies association

ホーム 協会について 協会の活動 試験・研修・講座 協会の刊行物

マンションにお住いの皆様へ ～快適・豊かなマンションライフを応援する～

授賞事例発表会・授賞式編
マンションと生きる
“公開中,,

受賞者編
マンションと生きる
“

マンション価値の新たなステージへ
マンション管理適正評価サイト

登録

マンション管理適正評価サイト

現在 6,239件 公開中

FAQ >

マンション管理適正評価サイトとは? >

マンション価値の新たなステージへ

間取り、築年数、立地、これからは「マンション管理」も一つの指標。

マンション名検索
Condominium name

〇〇〇〇マンション

検索する

マンション管理状態評価検索

Condominium management status evaluation

管理状態 ★の見方

☐ ★5

☐ ★4

☐ ★3

☐ ★2

☐ ★1

☐ ★0

物件所在地

都道府県

市区町村

Jワザック両国

東京都墨田区両国 2-5-5



管理評価総獲得ポイント

100 POINT

管理評価主要5項目

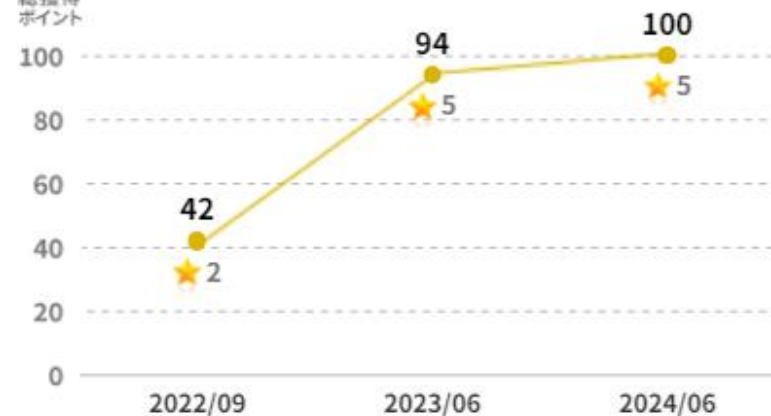
1.管理体制関係		20 / 20
2.建築・設備関係		20 / 20
3.管理組合収支関係		40 / 40
4.耐震診断関係		10 / 10
5.生活関連		10 / 10

認定 R5.07.11

公開日 2024年06月11日

有効期限日 2025年08月31日

総獲得
ポイント



管理組合・居住者の声

- ▶ 昨年度の評価が低かったのは、販売会社と当初の管理委託者が原因であることは明白です。現在の管理組合役員の積極的な取り組みによって、評価が上昇することは想定してましたが、このような大幅な上昇は、資産価値が高まったことであり嬉しいことです。
- ▶ 大規模な地震や大量の降雨による洪水が懸念されており、防災対策の充実は居住者にとって優先度が高いと思います。各居住者による防災対策とともに、近年、管理組合によってエレベーター内の防災用品や備蓄品等の細かい対応が進んでいるだけでなく、マンションの実態に見合った防災マニュアルが整備されていることは、安心・安全に資する好材料だと思います。
- ▶ 修繕積立金が4倍以上の値上げと知って初めは抵抗を感じましたが、長期的な視点で見てメリットがある施策であると理解してからは、承認できてよかったと感じています。
- ▶ 昨年から大幅にアップしたことは改善された証明でもあり、マンション価値を上げる分かりやすい指標になるため、所有者、賃借人の方にとっても、とても誇らしく、喜ばしいことだと思っています。また、管理計画認定をいち早く取得できたことについても、日々管理組合で改善に取り組んだたまものだと思います。
- ▶ このマンションに見合った防災マニュアルや災害備蓄品の準備ができており、居住者にも分かりやすく提示されているので、安心できました。

市場価値向上！

流通市場における 大事な判断基準の ファクターへ

不動産仲介ポータルに最新情報が掲載されることで、管理状況が評価され、リセールバリューの向上も期待できます。



金融市場優遇！

住宅ローン優遇



清水銀行



16FG

十六銀行



岐阜信用金庫



三十三銀行

アットホームが行った
「資産性が高いマンションの選び方」（条件・設備
編）のアンケート結果では・・・

Q.資産性の高い物件か判断する上で重要な条件・設
備は何だと思いますか？（複数回答／上位10項目）

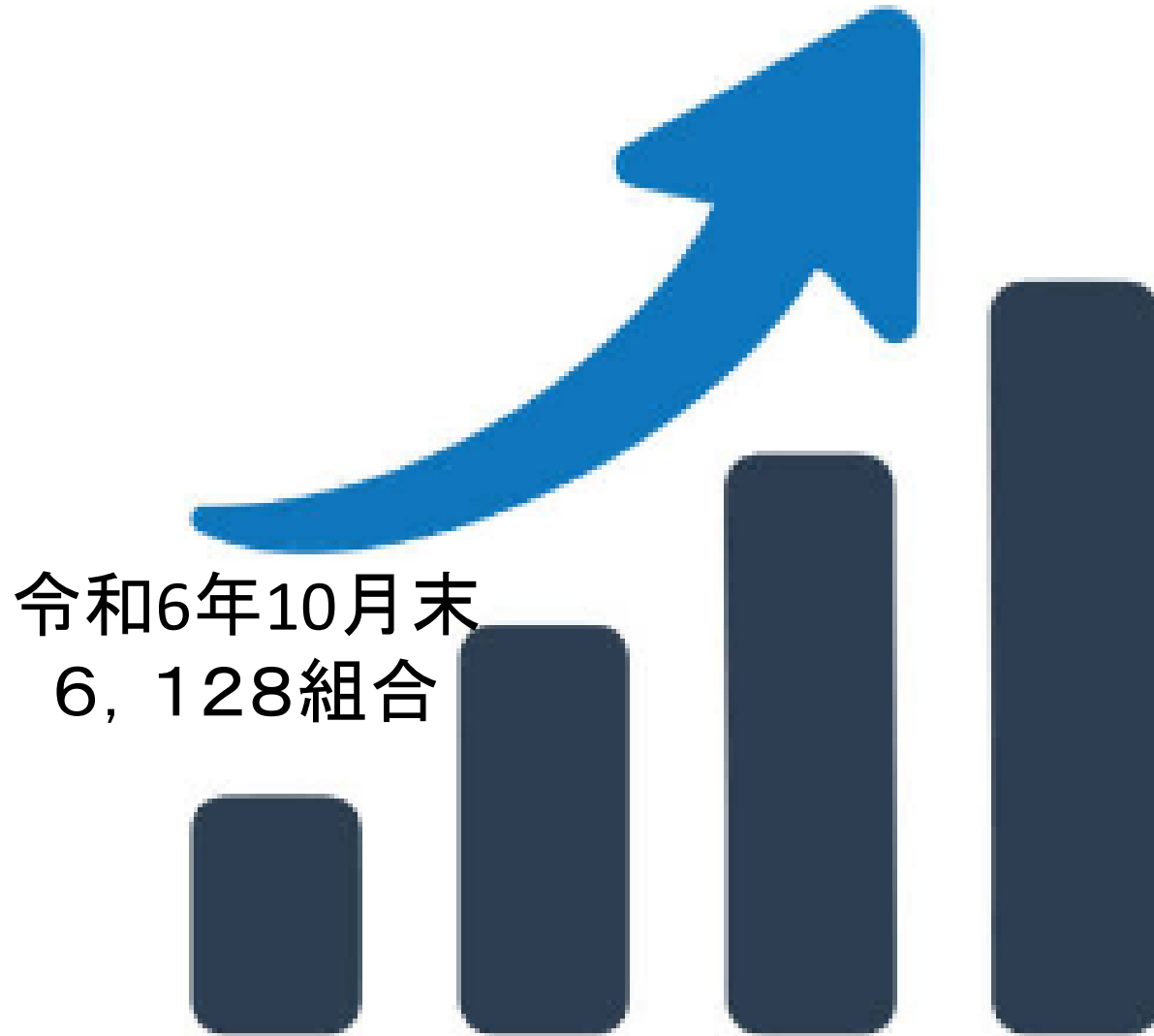
- 1 位 ▶ 「管理状態」
- 2 位 ▶ 「修繕積立金が適正」である
- 3 位 ▶ 外観や内廊下がメンテナンスされている など

頑張っているマンション
のほうが有利かも・・・

順位	項 目	割合（％）
1	管理状態	67.0
2	修繕積立金が適正である	47.2
3	外観や内廊下がメンテナンスされている	44.2
4	共用部の清潔さ	43.8
5	眺望・日当たりが良い	43.8
6	耐震性	41.8
7	築年（新築でない場合）	33.6
8	角部屋	29.5
9	高層階	21.3
10	建物のつくりに重厚感がある	21.1

出典：アットホーム調べ
調査は2024年6月28日～7月5日、「マンションの売買仲介業務に携わっている」と回答した全国のアットホーム加盟店 464店。

マンション管理適正評価制度登録目標件数



令和6年10月末
6,128組合

令和6年度末時点で

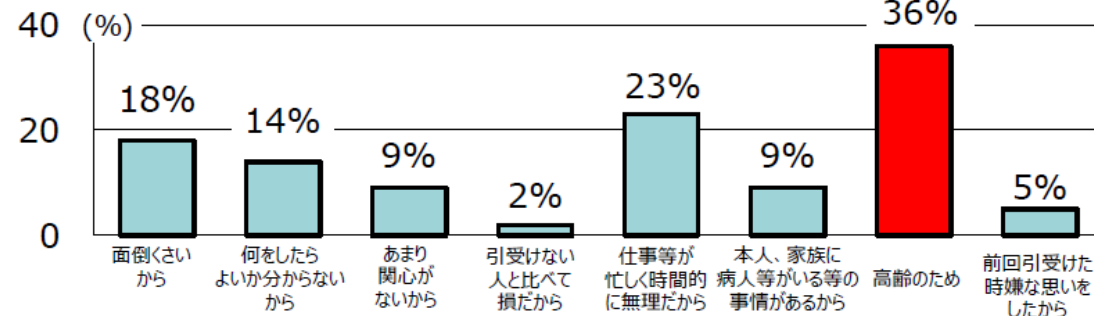
10,000組合超

会員受託 105,105組合の約1割

※令和6年マンション管理受託動向調査より

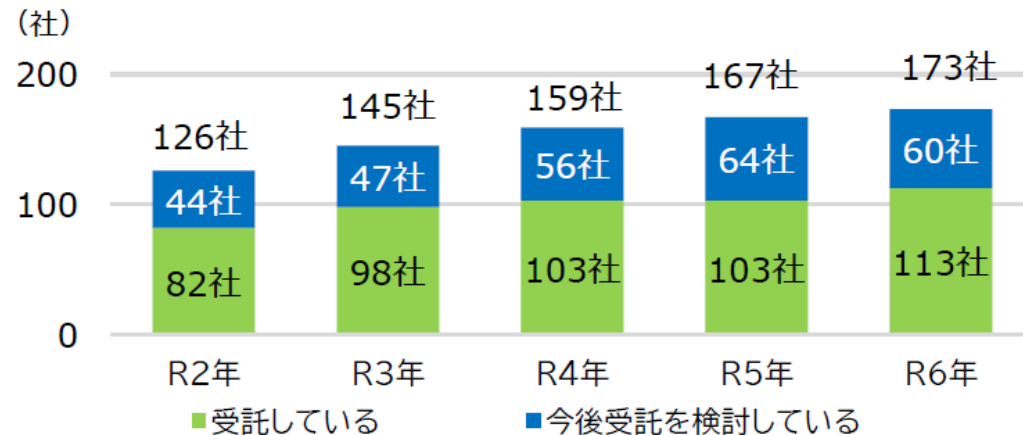
役員のなり手不足等から管理業者管理者方式へのニーズが高まっている

■管理組合の役員を引き受けない理由



【出典】R5年度マンション総合調査

■管理業者による外部管理者の受託状況 (n=350)



【出典】マンション管理業協会「マンション管理トレンド調査」2020～2023年度

「区分所有者の無関心」の指摘

区分所有者の高齢化

貴重な休日を潰したくない

役員担い手不足

管理知識の高度化

受け皿としての
管理業者管理者方式

13

◆会合出席者等のご負担軽減 ⇒ 管理業者が丁寧に情報公開、御意見を反映

【会員社における情報公開の取組例 1】

（１）管理者業務受託契約前の重要事項説明

ガイドラインに則した事項を重要事項として説明している。

- ① 既存マンションにおいて管理業者管理方式を導入する場合のプロセス
- ② 新築マンションにおいて管理業者管理方式が導入される場合の説明のあり方
- ③ 管理組合運営のあり方（管理者権限の範囲等）
- ④ 管理業者管理方式における通帳・印鑑の望ましい保管のあり方
- ⑤ 監事の設置と監査のあり方
- ⑥ 管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス
- ⑦ 日常の管理での利益相反取引等におけるプロセスや区分所有者に対する情報開示のあり方
- ⑧ 大規模修繕工事におけるプロセスや区分所有者に対する情報開示のあり方

（２）総会議案上程前の意見交換会開催

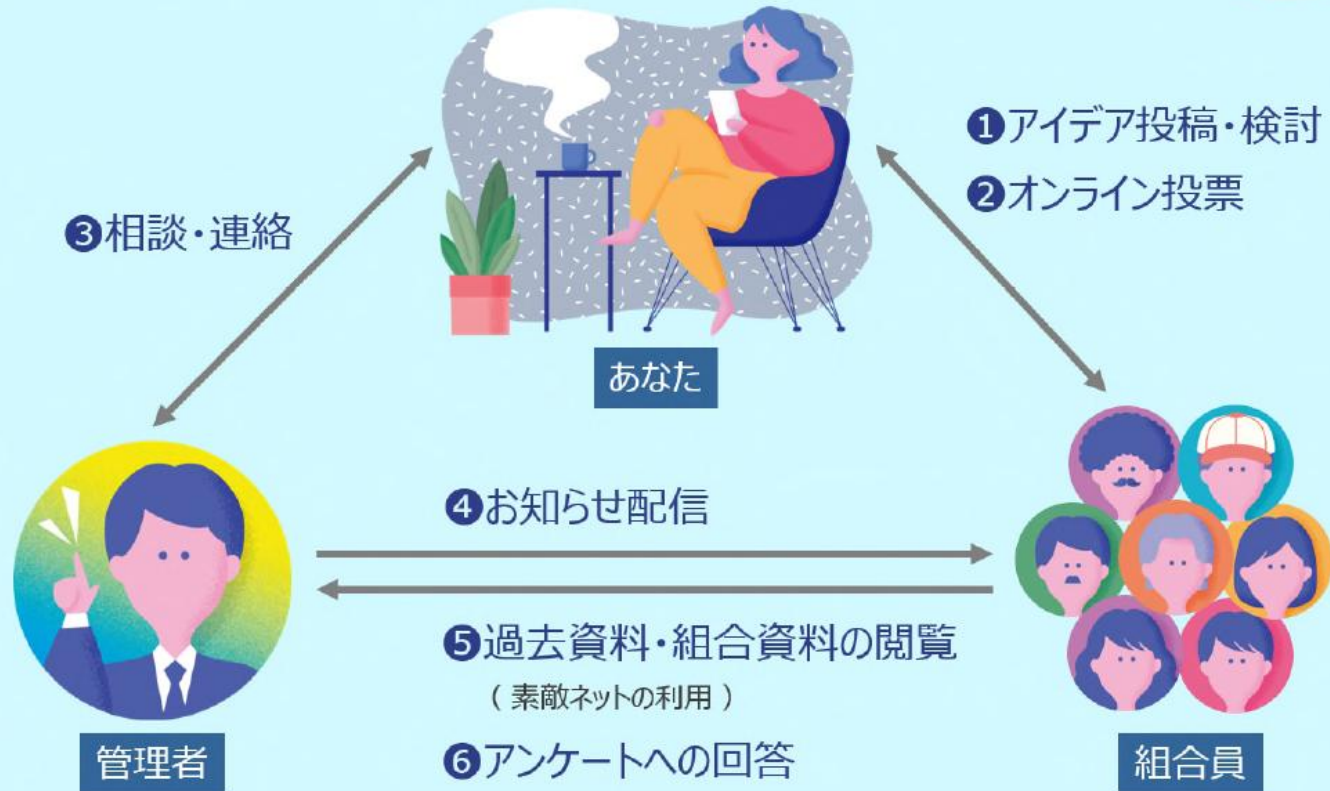
総会議案を作成する前に意見交換会を開催し、区分所有者の御意見を反映。

（３）大規模修繕工事検討時の修繕委員会組成

建物診断を実施する際に修繕委員会を組成し意見を踏まえた議案上程。

【会員社における情報公開の取組例 2】

smooth-eの Webアプリでできること



管理組合情報はいつでもどこでも閲覧

各種情報や報告は徹底して見える化。
パソコンやスマートフォンを通して、いつでもどこでも管理組合の「今」を組合員どなたでもご確認いただけます。

- 全区分所有者への情報公開
修繕工事が完了すると長期修繕計画を都度更新。
常に最新の修繕計画と進捗が可視化されることにより、資金不足のリスクにも早期に対応しやすくなります。
- **管理事務月次報告のアップロード**
管理状況を、WEB上で全区分所有者に公開。
マンション管理に関心をお持ちいただくためのベースとします。

管理業者の創意工夫によりご負担感の少ない外部管理を推進