

マンションライフサイクルシミュレーション

～長期修繕ナビ～

マンションライフサイクルシミュレーションとは

マンションの規模や築年数、予定される工事の内容、修繕積立金の徴収額等を入力することで、ご自身がお住まいのマンションと同規模、同築年数のマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」や今後40年間の「修繕積立金の負担額」、「修繕積立金会計の収支」等を無料で試算することができます。

★マンションライフサイクルシミュレーションの使い方イメージ

基本情報を入力

- ・建物概要
- ・大規模修繕工事の実施内容
- ・築年数
- ・修繕積立金額

等

現状の 試算結果を表示

- ・大規模修繕工事を計画しているマンションの規模、築年数及び実施する工事内容に応じた平均的な大規模修繕工事費用
- ・当該工事を実施する場合の修繕積立金会計の過不足の状況

等

改善後の 試算結果を表示

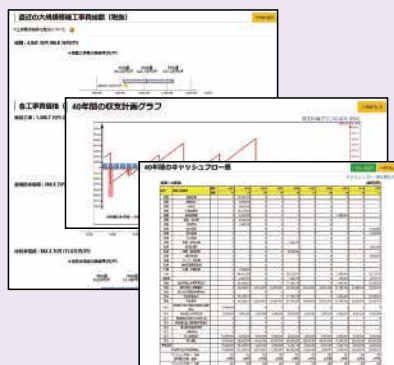
- ・修繕積立金の引き上げ提案
- ・資金が不足する場合のローン利用提案
- ・余剰金を「マンションすまい・る債」で運用した場合の受取利息額の提示

等

★画面イメージ

○基本情報入力

○大規模修繕工事費試算結果 ○現状の資金収支試算結果



○改善後の資金収支試算結果



※ 試算の基となっているデータには、2013年度～2018年度に資金実行した機構のマンション共用部分リフォーム融資の工事費データを利用しています。

・ 機構のマンション共用部分リフォーム融資を利用したマンションの工事費の実績データが基になっていますので、個々のマンションの状況により価格差が生じます。

・ 工事費の実績データを基に算出しているため、シミュレーションが利用できるマンションの規模等については制約を受けます。

想定を超える範囲についてもシミュレーションは可能ですが、乖離幅が大きくなる場合がありますのでご注意ください。

<シミュレーションの想定している規模等> 階数:30階以下、平均専有面積:100㎡以下、戸数:300戸以下、住棟タイプ:単棟型

※ マンションライフサイクルシミュレーションは、長期修繕計画の見直しの検討のための利用を想定しております。シミュレーションの結果をもって、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年第149号)」に定める管理計画認定の基準を満たすか判断することはできないため、ご注意ください。

例えばこんな場面でご活用できます。

※活用場面を紹介した動画を
機構HPで公開しています。

ケース1 大規模修繕工事の見積書の金額が妥当かどうか 判断する材料がなく不安



※ 動画イメージ

ご自身のマンションと同規模、同築年数のマンションの「平均的な大規模修繕工事費」を算出し、見積書と比較する際のメルクマールとして利用することをおすすめします。
⇒施工会社等との打ち合わせ時に、「見積額とメルクマールとの差異」の要因※について説明を求めることで、見積書の工事内容や金額の納得性を高めることができます。

※ 差異の要因としては、工事の内容、仕様のグレード、劣化の程度、施工範囲の違い等が考えられます。

ケース2 修繕積立金が不足し、大規模修繕工事が行えなくなることが不安



※ 動画イメージ

ローンを返済しながら、更にその先の大規模修繕に向けて計画的に修繕積立金が積み上がるように改善された収支計画が示されますので、ローンを利用した場合の将来的な修繕積立金会計の収支の状況を確認することができます。

⇒ローンの利用、修繕積立金増額の検討資料として活用できます。

ケース3 修繕積立金がどこまで上がるのか不安



※ 動画イメージ

一般的な長期修繕計画は、25～30年先までの作成となっており、そこから先の状況が把握できないものとなっていますが、シミュレーションにおいては、「今後40年間で必要となる修繕積立金の負担額」が試算されるため、長期修繕計画よりも更に先の状況を確認することができます。

⇒入居者が高齢化する前の比較的経済的に余裕のある時期に修繕積立金の増額を前倒しすることで、後年の負担増を軽減する等、長期的視点で修繕積立金徴収計画を見直す場合の検討資料として活用できます。

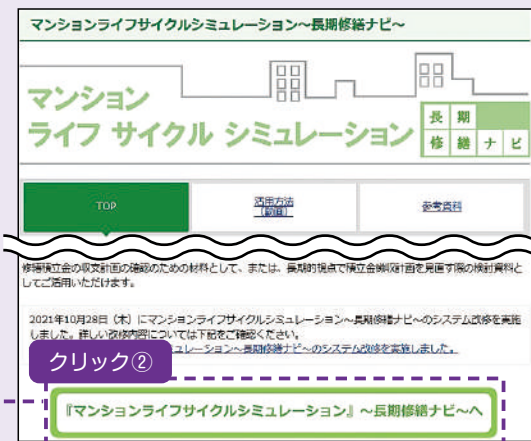
マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～
(https://www.jhf.go.jp/simulation_loan/m-simulation/index.html)

掲載先のご案内



クリック①

マンション
ライフサイクル
シミュレーション
開始



クリック②

マンションライフサイクル
シミュレーションに関する照会先

03-5800-8159

住宅金融支援機構 マンション・まちづくり支援部 技術統括室 技術統括グループ

営業時間
9:00～17:00
(平日)

「大規模修繕の手引き」～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～を作成しました！

大規模修繕工事を検討する際、マンション管理組合が抱える資金面での不安を和らげ、大規模修繕工事に関する情報を提供することで、管理会社や施工会社などのパートナーと協働して大規模修繕工事を円滑に進められるよう、2022年3月に「大規模修繕の手引き」を作成し、PDFデータを住宅金融支援機構のホームページに公開しています（詳しくはP55参照）。

「大規模修繕の手引き」作成の経緯

社会問題化しつつある高経年マンション問題への対応として、長年にわたって管理組合向け融資に取り組んでいる住宅金融支援機構が事務局となって、マンション管理等関係団体、民間金融機関、行政機関及び有識者を参加メンバーとして、適切な修繕工事等の実施によるマンションの価値向上を目的とした勉強会を2018年度に設立しました。

勉強会では、共用部分リフォームローン市場における「金融インフラの整備」を主眼として、「適切な修繕工事に対するモチベーション向上」等に効果的な取組について検討し、マンションストックの課題に対する金融等による取組の方向性として「3つの課題」に対する「7つの取組」をとりまとめました。

【課題1】 管理組合の管理適正化支援に対応する取組

【取組①】 修繕工事の必要性や金融の有用性を訴求する広報活動等

【取組②】 修繕工事等のモチベーション向上につながるメリットの検討

【取組③】 マンション版ライフサイクルシミュレーションツールの作成及び普及

【課題2】 民間金融機関の参入支援に関する取組

【取組④】 管理組合向け融資に関する信用補完策等の整備

【取組⑤】 市場関係者のノウハウ等を活かしたサポート体制の検討

【課題3】 共用部分リフォーム融資の商品性改善に関する取組

【取組⑥】 融資手続の利便性向上

【取組⑦】 融資要件の見直し

その後、上記の勉強会を発展的に解消して、2019年度に新たに「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」を設立して、早期の実施に向けて準備を進め、2021年度に「大規模修繕の手引き」を作成しました。

【詳細版】106ページ



【ダイジェスト版】
44ページ



「大規模修繕の手引き」作成のコンセプト

マンションの適正管理のためには、適切なタイミングで修繕工事を実施することが必要になります。



しかし、いざ大規模修繕工事を行うとなったときに、専門的知識やノウハウがないために「工事の見積書の金額が妥当かわからない」「修繕積立金が足りない」といった問題に直面することがあります。

また、管理組合役員は一般的に大規模修繕工事の知識や経験がないため、専門的な内容の理解や話し合いに時間がかかり、適切なタイミングで修繕工事を実施できないことも考えられます。

本手引きは、資金面から管理組合による大規模修繕工事を支援してきた住宅金融支援機構において、こうした「資金」や「専門的知識不足」から生じる不安の解消に役立つ情報をとりまとめ、作成しました。管理会社や施工会社等のパートナーと協同して大規模修繕工事を円滑に進めるための一助となれば幸いです。



「大規模修繕の手引き」の主なターゲット

建築・設備等に関する専門的知識を有さない分譲マンション（単棟型）の管理組合が活用することを想定しています（専門家から管理組合に説明することもある）。

また、主に2回目以降の大規模修繕工事に取り組もうとしている管理組合を想定していますが、前回の工事から5年、10年と経過していれば、経験のある役員や修繕委員は交代していることが多いのが実状です。初めて大規模修繕工事を担当する役員や委員においても、大規模修繕工事への取り組み方を再認識していただくことができます。

「大規模修繕の手引き」の主な活用シーン

- 1 管理組合が施工会社や管理会社と大規模修繕工事の検討を進めていく上での基礎資料として活用
 - 大規模修繕工事の流れや概要を理事会などで勉強する。
 - 施工会社等から提示された見積書に記載された用語や工法を調べる。
 - 提示された工事費とマンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～の結果を比較し、その差額について施工会社等に尋ねる。
- 2 管理組合が資金計画・長期修繕計画の見直しを進めていく上での基礎資料として活用
 - 修繕積立金が不足すると判明した場合の資金計画の見直しの参考資料とする。
 - 大規模修繕工事後に行う長期修繕計画の見直しの参考資料とする。

「大規模修繕の手引き」収録内容

「大規模修繕の手引き」（詳細版）は以下の内容で構成しています。

1 大規模修繕工事の進め方

- (1) 大規模修繕工事の進め方の基本
- (2) 改修・修繕工事の手順
 - 大規模修繕工事の具体的な流れ
- ① 大規模修繕工事の体制づくり・パートナー選定の進め方
- ② 調査・診断の進め方
- ③ 基本計画検討の進め方
- ④ 資金計画検討の進め方
- ⑤ 大規模修繕の決定／合意形成の進め方
- ⑥ 施工会社選定の進め方
- ⑦ 大規模修繕の決定（総会決議）／工事準備の進め方
- ⑧ 工事中（監理）の進め方
- ⑨ 工事終了後の進め方
- 大規模修繕工事チェックシート

2 大規模修繕工事で採用する工法

- (1) マンションの工法を確認する
- (2) 各部位・工事における工法の種類（屋根防水、外壁塗装等、給排水設備、昇降機設備 等）
- (3) マンションの居住性能と資産価値を高めるバリューアップ
- (4) 工事ごとの工事費の目安・傾向

3 資金計画の検討

- (1) 資金計画の基本的な考え方
資金計画の作成・見直しの観点を4つのポイントで解説
- (2) 修繕積立金が不足する場合の対処法
修繕積立金が不足する場合の対処法の考え方、大規模修繕工事に必要な資金の調達方法を解説

4 長期修繕計画と修繕積立金の見直し

- (1) 長期修繕計画の見直し
国の長期修繕計画作成ガイドラインやマンションライフサイクルシミュレーションなどを用いて、現行の長期修繕計画の妥当性判断や見直しの検討方法を解説
- (2) 修繕積立金の見直し
国のマンションの修繕積立金に関するガイドラインやマンションライフサイクルシミュレーションなどを用いて、現行の修繕積立金の見直しの検討方法を解説
- (3) マンションライフサイクルシミュレーション
マンションライフサイクルシミュレーションの活用方法を解説

5 大規模修繕工事の事例

「大規模修繕の手引き」収録内容（一部抜粋）

【大規模修繕工事の具体的な流れ】



【修繕積立金が不足する場合の対処法】

(2) 修繕積立金が不足する場合の対処法

Q ● 修繕積立金が不足する場合はどのように対応すればよいのでしょうか？

A ● 修繕積立金だけでは賅えない場合は、工事内容の見直しや他の資金調達方法を検討して、組合員みなさんに納得してもらえる方法で工事が進められるようにしましょう。

● 資金の調達方法には、借入の利用や組合員からの一時金の徴収といった方法があります。

基本ステップ

● 工事費用と修繕積立金の総額（残高）を比較します。

不足分を補う方法を要検討

STEP ① 資金が不足する原因を専門家に依頼して調べ、対処法を検討します。

STEP ② 「管理組合の借入」や「組合員からの一時金徴収」により不足分を補う資金の調達方法を検討します。

STEP ③ 資金の調達方法について、組合員の意向を確認し、組合員の同意が得られた方法に応じて、必要な手続きを行います。

解説

● 修繕積立金の不足の原因の確認と対処法の検討を行う STEP① 解説

見積書の金額と長期修繕計画に記載の工事費用に差があるときは、その原因を専門家（施工会社・設計事務所・管理会社）に確認します。また、必要に応じてセカンドオピニオンを求めます。

【修繕積立金が不足する場合の原因と対処法例】

工事費の総額に対して修繕積立金が不足する場合、その原因にはいくつかのパターンがあります。また、対処法についてもいくつか選択肢がありますので、専門家と相談しながら、対応を検討しましょう。

大規模修繕の手引きのデータ入手はコチラ

大規模修繕の手引きのダウンロードはコチラ

(https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/shuzen_guidebook.html)

ダイジェスト版・詳細版とも機構HPからダウンロード可能です（無料）。

ダイジェスト版のみ、印刷した冊子について、機構HPの専用フォームから請求可能です（無料）。



(公財)マンション管理センターからのお知らせ

当センターは、マンション管理の適正化を推進する事業を行うため、昭和60年8月に設立されました。

また、平成13年8月に施行された「マンション管理の適正化の推進に関する法律」に基づき、我が国唯一の「マンション管理適正化推進センター」の指定を受けています。

管理組合や管理関係者のパートナーとして、以下の事業を通じ、良好なマンションライフの実現のためのお手伝いをしています。

- 各種セミナーの開催、相談
- 「マンションみらいネット（マンション履歴システム）」の運営
- 「マンション管理サポートネット（マンション管理相談データベース）」の運営
- 出版、ホームページ等による情報提供
- 住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資の債務保証
- 管理計画認定手続支援サービスの提供
- マンション管理士試験、法定講習の実施

債務保証業務のご案内

管理組合が、住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資等を利用する場合、当センターに保証料をお支払いいただくことにより、当センターの連帯保証を得て、無担保で融資を受けられます。

□ 保証料について

住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資の債務保証料は以下のとおりです。

当センターが運営しているマンションみらいネットに登録している管理組合等は特定管理組合(※1)の保証区分の保証料が適用されます。

保証料（保証金額10万円あたり）

（単位：円）

保証区分 \ 保証期間※2	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
一般管理組合	483	755	1,027	1,294	1,559	1,762	1,963	2,161	2,357	2,551
特定管理組合※1	364	588	810	1,029	1,247	1,410	1,570	1,729	1,886	2,041

※1 特定管理組合とは、次の①から⑤のいずれかに該当する管理組合です。

- ① 「マンション共用部分リフォーム融資」の申込時点で、当センターが運営している「マンションみらいネット」に登録している管理組合
- ② 「マンション共用部分リフォーム融資」の申込時点で、住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」の残高が存在する管理組合
- ③ 融資の対象となる工事において、耐震改修工事、浸水対策工事、省エネルギー対策工事のいずれかの工事を行う管理組合
- ④ 住宅金融支援機構の災害復興住宅融資（マンション共用部分補修（管理組合申込み））を利用する管理組合
- ⑤ 平成18年度までに公庫マンション維持管理基準を満たした管理組合として、(公財)マンション管理センター又は(一財)住宅金融普及協会に登録されている管理組合

※2 保証期間が11年を超える場合の保証料は、下記、当センター業務部にお問合せください。

■ お問合せ先 ■

(公財)マンション管理センター 業務部 〒101-0003 東京都千代田区一ツ橋2-5-5 岩波書店一ツ橋ビル7階
電話：03(3222)1518 FAX：03(3222)1520

当センターの出版物、セミナー等の最新情報は、以下のホームページをご覧ください。

<https://www.mankan.or.jp/>

「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」のご案内

マンション管理センターでは、マンション管理組合の皆様が現在の長期修繕計画や修繕積立金の額を見直す際に、比較検討の目安（セカンドオピニオン）としてご利用いただけるよう、概略の長期修繕計画の作成とこれに基づく修繕積立金を算出するサービスを行っています。

☐ このサービスの利用例

- 1) 現状の長期修繕計画の内容や修繕積立金の額が適切かチェックしたい。
- 2) 依頼した専門家から提出された長期修繕計画の内容と修繕積立金の額が適切かチェックしたい。
- 3) 長期修繕計画の見直しと修繕積立金の増額について、総会に諮る際の参考資料としたい。

☐ このサービスによる長期修繕計画の内容

このサービスにより作成する長期修繕計画は、国土交通省において策定された「長期修繕計画標準様式」を用い、「長期修繕計画作成ガイドライン」及び「同コメント」に沿った内容としています。ただし、次の事項が異なります。

- 1) 建物・設備の現状や修繕等の履歴に関して、調査・診断を行わず、提出していただく「入力データ記入票」によっているため、標準様式第2号（調査・診断の概要）は、省略しています。また、標準様式第1号（マンションの建物・設備の概要等）の記載は、「入力データ記入票」の項目のみとなります。
- 2) 標準様式第4-4号（推定修繕工事費内訳書）の推定修繕工事項目ごとの単価は、一般的な計画修繕工事の実施データ等をもとに設定した標準モデルの戸当たりの額を、マンションの形状、仕様等による係数で補正しています。したがって、推定修繕工事費は、概算となります。

☐ 作成費用

- 1) マンション管理センター登録管理組合、マンションみらいネット登録管理組合：
- | | | | |
|----------|----------|------------|---------|
| 2棟まで1棟毎に | 各14,000円 | (3棟目以降1棟毎に | 9,000円) |
|----------|----------|------------|---------|
- 2) 上記以外の管理組合：2棟まで1棟毎に 各21,000円(3棟目以降1棟毎に 13,000円)
- 3) 管理組合以外：2棟まで1棟毎に 各31,000円(3棟目以降1棟毎に 19,000円)
- (注) 1棟:「入力データ記入票」1セットをいいます。
- ※ 作成費用は税込み

詳しくは、ホームページをご覧ください。 https://www.mankan.or.jp/O7_skillsupport/skillsupport.html

【問合せ先】 公益財団法人マンション管理センター 技術部 TEL:(03)3222-1519

「長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン活用の手引き」の改訂版のご案内

編著・発行／公益財団法人マンション管理センター

A4判・定価1,800円(税込み)、登録管理組合・センター通信購読会員1,620円(税込み)

令和4年11月末発行

〔内容〕Ⅰ 解説編 新築マンション購入予定者、又は長期修繕計画の作成・見直しを行おうとする管理組合等を対象として、長期修繕計画の内容と修繕積立金の額の設定について、国土交通省において策定された「長期修繕計画作成ガイドライン」に沿った次の具体的なチェックポイントを解説しています。

- ①「長期修繕計画標準様式」を用いたチェック方法
- ②「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」を利用したチェック方法

- Ⅱ 資料編
- ・長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント
 - ・マンションの修繕積立金に関するガイドライン
 - ・他

【問合せ先】 公益財団法人マンション管理センター 技術部 TEL:(03)3222-1519



(公財)マンション管理センター(国土交通大臣指定マンション管理適正化推進センター)がお届けするマンション履歴システム

マンションみらいネットのご案内

「マンションみらいネット」は、マンション管理情報、修繕工事履歴等を電子データとして整理・保管し、マンションを適正に維持管理していくことを目指したシステムです。登録されたデータは、インターネットを通じて常に全組合員が情報共有できるので、組合内の合意形成にも役立ちます。

また、組合運営で生じた文書・図面等の図書を電子化し、保管庫として蓄積することもできます。

マンション管理組合を支援するための豊富な機能

管理データ保管機能

組合運営状況や修繕履歴などの管理情報の整理・保管ができる

インターネット閲覧機能

組合員がインターネット経由で登録情報や電子化図書を閲覧できる

修繕履歴情報ネット登録機能

いつでも自由にインターネット経由で修繕工事の記録を登録できる

図書電子化機能

組合の財産である文書や図面を電子化して保管できる

電子掲示板機能

理事会から組合員へのお知らせや役員間の意見交換ができる

比較一覧表作成機能

国の管理標準指針、他マンションと比較し管理運営状況の点検ができる

マンションみらいネットの図書電子化機能の特徴

● 文書も図面もどんどん蓄積できます!!

- ◆文書も図面も管理組合運営に関わる全ての書類を電子データ（PDF形式）に変換して蓄積できます。
- ◆データ保存容量に制限が無いので、どんどん電子化できます。

● 電子化したデータをどこからでも取り出せます!!

- ◆保管情報はインターネット経由でパソコンを始め、さまざまなデバイスから、いつでもどこでも閲覧・印刷できます。
- ◆専用サーバーで保管情報を共有しているため、複数人が同時に使用できます。

● 安心のデータセンター保管で劣化知らず!!

- ◆大切なデータを堅牢なデータセンターで万全に保管します。
- ◆セキュリティ対策を万全に施したデータセンターでデータをお預かりしますので、劣化、破損、紛失等のトラブルも起こりません。
- ◆万が一に備えてバックアップデータも保管しますので、データ消失の心配がありません。

みらいネットに登録すると特典も盛りだくさん!

- ・マンション共用部分リフォーム融資保証料の割引
- ・「マンション管理センター通信」の無料購読
- ・「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」の割引利用
- ・書籍割引購入
- ・「マンション管理サポートネット」の無料利用 等々

マンションみらいネットの資料請求はこちらから!

<https://www.mankan.or.jp/mirai-net/form/form01.htm>

QRコードでアクセスしてスマホからも請求できます!



お問合せ先
ホームページ

(公財)マンション管理センター 企画部
「マンションみらいネット」専用ページ

TEL 03-3222-1518
<https://www.mirainet.org>

マンション管理相談データベース

マンション管理サポートネット

マンション管理センターでは、当センターに寄せられた相談事例に基づくQ&Aを作成し、裁判例、関係法令、各種細則モデルなども合わせたマンション管理に関する有用な情報を「マンション管理サポートネット」を通じて、マンション管理組合をはじめマンション管理士、マンション管理者などの関係者の皆さまに提供しています。

マンション管理サポートネットの構成

マンション管理に関する次の6つの区分から構成されています。

Q&A

マンション管理に関するQ&Aが検索できます。

カテゴリー
検索

キーワード
検索

Q一覧

判例集

マンション管理に関する裁判例が検索できます。

キーワード
検索

カテゴリー
検索

基礎的な解説

マンション管理に関する基本的な事項が閲覧できます。

検索

法令・通達等

法令・規約・委託契約書・管理費等滞納と法的手続きの進め方などがダウンロードできます。

検索

細則モデル・実務様式

細則モデル・実務様式がダウンロードできます。

検索

問合せ先案内

マンション管理に関する問い合わせ機関が照会できます。

照会

申し込み手続き

お申込み（申込書・利用料の振込み）

* マンション管理センターのホームページの「マンション管理サポートネット」のページから「Web」等でお申し込みください。

* 利用料をお振り込みください。振込手数料はご負担願います。

振込口座は、三菱UFJ銀行 神保町支店 普通預金口座 0673497

公益財団法人マンション管理センター

内容確認・入金確認

* 申込書の記載内容や利用料の振込み状況などを確認します。

起動用CD-ROM（又はUSB）の送付

* 入金確認からCD-ROM（又はUSB）が到着するまで1週間程度かかります。

年間利用料

■ 年間利用料は、起動用CD-ROM1枚（又はUSB1本）につき3,140円（税込み）です。

* 利用申込書に必要枚数をご記入ください。

■ 当センター登録管理組合がお申込みの場合、1枚お申込みのときでも起動用CD-ROMを2枚お送りします。

お問合せ先

公益財団法人 マンション管理センター 管理情報部

〒101-0003 東京都千代田区一ツ橋2丁目5-5 岩波書店一ツ橋ビル7階

電話 03-6261-1271 FAX 03-3222-1520

マンション再生協議会のご案内

マンション再生協議会は、改修、建替え等のマンション再生に取り組む管理組合やマンション建替組合等を支援するために設立された団体です。国土交通省や地方公共団体から提供された最新の行政ニュースや関係法令等の情報の他、マンション再生事例や地方公共団体の相談窓口、セミナー情報など、マンション再生に有用な各種情報を発信しています。マンション管理組合の皆様のマンション再生のご検討にお役立てください。

マンション再生協議会ホームページ お役立ち活用方法のお知らせ

ホームページのアドレスアクセス方法はこちら
<https://m-saisei.info/> または

マンション再生協議会



マンション再生協議会



相談窓口情報

▶ 地方公共団体相談窓口等

▶ その他の団体の相談窓口

関連セミナー

▶ マンション関連セミナー等

地域を選んで下さい▼

改修事例

▶ 大規模改修・耐震改修-1

▶ 大規模改修・耐震改修-2

▶ 特徴ある改修

▶ アスベスト対策Q&A

建替え事例

▶ 建替法による建替え

▶ その他の建替え

▶ 敷地売却事例

▶ 特徴別建替え事例の分類

被災マンション法適用事例

▶ 被災マンション法適用

耐震改修関連リンク

▶ 耐震改修概要

▶ 助成制度

▶ 耐震改修事例

▶ 組織別（行政機関・公益法人等）

マンション再生協議会は、改修、建替え等のマンション再生に取り組む様々な情報発信を行うサイトです

◇ 2022.08.26
建替え事例に敷地売却事例を追加しました。

◇ 2024.01.18
マンション再生協会HPリニューアルしました。

協議会からのお知らせ

24.10.10 日本経済新聞社
「マンション建て替えフォーラム2024」を11/10に開催します。
本セミナーでは、国や有識者および建て替え事業者による講演を通じ、建て替え推進に向けた情報を発信します。

24.10.03 大阪市マンション管理支援機構
「マンション基礎講座」「大規模修繕工事見学会」開催スケジュールのご案内（参加費無料）

24.09.27 旭化成不動産レジデンス・近鉄不動産
御影石野住宅（神戸市東灘区）マンション建替え事業「アトラス御影山手」竣工のお知らせ
～阪急神戸線「御影」駅徒歩5分 香雪の杜を望む 70邸全部南向きマンション～

24.09.20 国土交通省
「マンションストック長寿命化等モデル事業」の採択プロジェクトを決定しました！～マンションの再生に向けたモデル事業（令和6年度）の第2回採択～

24.09.19 旭化成不動産レジデンス
新金岡C住宅団地（大阪府堺市 8棟232戸）マンション建替組合設立総会開催を発表～大規模団地建替えを段階的施工方式により仮住まい負担軽減を目指す～

24.09.06 国土交通省
10/25開催 マンションの長寿命化等に向けた先導的な改修・建替え事例を発表します！～マンションストック長寿命化等モデル事業成果報告会～

24.08.19 マンションリフォーム推進協会
「あなたのマンションを100年先へ」マンション改修オンラインセミナー2024【無料公開】開催

マンション再生
お役立ち情報

マンション再生の流れ
法規制の理解

過去の講演会資料

マンション管理・再生
ポータルサイト（国交省）

マンション管理について
マンション建替え等・改修
（国土交通省）

補助事業・支援制度等

マンション再生協議会
〒105-0004
東京都港区新橋6-14-5
SW新橋ビル3階
＜案内図＞
（公益社団法人）
全国市街地再開発協会内
TEL:03-6809-2649
FAX:03-6809-2576
m-saisei@uraja.or.jp

協議会について

＜相談窓口＞
m-saisei@uraja.or.jp
TEL:03-6809-2649
受付時間
平日10:00～17:00
定休日：土日祝日

マンション再生協議会について

事務局：（公社）全国市街地再開発協会

所在地：〒105-0004東京都港区新橋6-14-5 SW新橋ビル3階

電話：03-6809-2649 FAX：03-6809-2576

会員数：195（都道府県47、市区86、公益法人等37、NPO法人等14、学識経験者11）2024年4月現在

＜相談窓口、お問合せ＞

電話：03-5422-1367

MAIL：m-saisei@uraja.or.jp

＜メルマガ配信＞

MAIL：m-saisei@uraja.or.jp

64

(一財)住宅金融普及協会

「住まいの管理手帳(マンション編)」 のご案内

住まいは、日頃から正しくお手入れし、日常的・定期的に点検や補修を行うことが大切です。また、マンションは個人で所有する部分とみんなで共有する部分があるため、入居者全員がルールを守り正しい維持管理をすることで、長く安全で快適な暮らしを保つだけでなく、資産価値の維持にもつながります。

『住まいの管理手帳(マンション編)』は、発行以来改訂を重ね、累計130万部を超えるベストセラー。各住戸の日頃のお手入れから、定期的な点検、補修、共用部分の修繕まで、わかりやすく解説したガイドブックです。管理組合の円滑な運営にも役立ちます。



定価：1,375円(税込) 送料別

【目次】

- 第1章 維持管理をすすめましょう
- 第2章 住まいの安全安心を確保しましょう
- 第3章 共同住宅に住むためのルールを守りましょう
- 第4章 共用部分を快適に維持しましょう
- 第5章 快適な住まい方を身につけましょう
- 第6章 正しく使い、お手入れしましょう
- 第7章 点検して不具合を見つけ、補修しましょう

【主な改訂事項】 2024年改訂版

- 災害関連情報や防災対策に関する情報をアップデート
- エコ関連の知識や住宅設備機器に関する情報を充実
- インターネット情報や動画情報との連携を更に拡充

A4判143頁 フルカラーでイラストが多く充実した内容

2024年8月 改訂版発行 好評発売中!

お問合せ先

一般財団法人 住宅金融普及協会 事業課

〒112-0014 東京都文京区関口1-24-2 関口町ビル

TEL 03-3260-7340 FAX 03-3260-7360

住まいのポータルサイト <https://www.sumai-info.com/>



掲載内容の一部ご紹介

第1節

ベランダ・バルコニーのお手入れ

マンションで生活をしている人にとってベランダは重要な役割を持っています。

①火災等の非常時の避難経路

②専用使用権を与えられた貴重な共用部分

★オリジナリティにあふれた趣味の空間としての活用

★外に張り出した室内の延長として与えられたスペースの有効活用

わずかな空間でも工夫しだいで楽しむことのできるスペースとなりますので、清潔で美しい空間に保っておきたいものです。

POINT 01 床のお手入れ

ベランダの床

雨や風で飛ばされたり野鳥が運んできたりする小さなごみや砂、植木の枯葉等がたまります。

定期的なお手入れ

月に一度、また、風の強い時期、雨の多い時期等は、週に一度程度、定期的に床のお手入れをしましょう。小さなごみを放っておくと、小さなごみが風で動かされ、床の防水面を傷つけてしまうこともあります。排水口の周りに溜まって排水が悪くなったり、排水管に流れ込んで、詰まりの原因になったりします。特に、大雨の前には注意しましょう。

お手入れ

集めたごみは、排水口に流さないで、チリトリで取るか、掃除機で吸い取ります。



ガーデニングをしている人は、植木鉢の受け皿からこぼれた土にも注意して！
土の中に含まれる鉄分が原因でベランダにさびができることもあるよ。



POINT 02 防水方法と床のお手入れ

マンションのベランダの床は、コンクリートのスラブ(床版・床板)の上に表面のみ防水処理を施したものが一般的です。代表的な二つの防水方法について、お手入れ方法をまとめてみましょう。

「ウレタン防水」のお手入れ

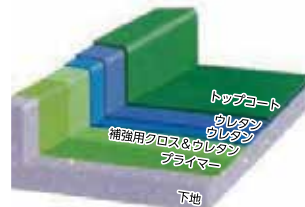
塗料状のウレタンゴムを刷毛やローラー等で塗って防水層を形成し、これにより防水する方法です。仕上がりは、シームレスで継ぎ目が無く美しく、工事も簡単で早いという特徴があります。塗膜自体は柔らかいため、硬いもので傷つきやすいです。

お手入れ

小さなごみや砂等の堆積は、ウレタン防水層を早く劣化させる要因になります。こまめに汚れを取り除くことが重要です。水で固く絞った雑巾等で表面をきれいにし、汚れが落ちない場合は中性洗剤を薄めて柔らかい布もしくはスポンジ等で除去し、十分な水で洗い流してください。

注意

- ・塗膜が傷つきますので、デッキブラシ等は使わないようにしましょう。
- ・硬いもの、鋭利なものを上に置くと、角等が当たって、経年により防水層を傷つけることがありますので、何かものを置く場合、必ずゴムマット等を下に敷いてください。



【ウレタン防水】

マンションに関する関係機関

関 係 機 関		電話番号
国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）		03-5253-8111(代)
(公財)マンション管理センター		03-3222-1516(代)
本部	組合運営、管理規約等のご相談	03-3222-1517
	建物・設備の維持管理のご相談	03-3222-1519
	マンションみらいネット、組合登録・機構融資の債務保証	03-3222-1518
支部	大阪支部	06-4706-7560
(一社)マンション管理業協会		03-3500-2721(代)
国民生活センター（消費者ホットライン）		(局番なし) 188
(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター（住まいのダイヤル）		0570-016-100

「マンションすまい・る債」についてのお問合せ先

■「マンションすまい・る債」の一般的なお問合せ

住宅金融支援機構お客さまコールセンター
住宅債券専用ダイヤル

0120-0860-23

- ・営業時間 9:00～17:00（土日、祝日、年末年始は休業）
- ・ご利用いただけない場合（海外からの国際電話など）は、次の番号におかけください（通話料金がかかります。）。
電話：048-615-2323
- ・月曜日や祝日明けはお電話が混み合っており、つながりにくい場合がありますので、ご了承ください。
- ・お電話の内容は、相談サービスの質の向上と内容を正確に承るため、録音させていただいております。
※積立開始後の残高などの照会につきましては、お客さま情報保護の観点から、登録いただいている積立組合の代表者の方（理事長等）及び委託を受けている管理会社の方に限り回答しています。このため、電話照会時に、積立手帳番号、積立組合名や代表者の方の氏名など（このほか、委託を受けている管理会社の方には管理会社名など）、あらかじめ登録いただいた内容の確認をさせていただいております。確認ができない場合、ご照会にはお答えできませんので、ご了承ください。

■積立手続・登録内容の変更手続・債券の買入れ手続等に関するお問合せ

（事務受託銀行）みずほ銀行 資本市場部 業務第二チーム

TEL：03-5252-6017（通話料金がかかります。）

「マンション共用部分リフォーム融資」についてのお問合せ先

北海道支店	011-261-8305
東北支店	022-227-5036
本店マンション・まちづくり支援部	03-5800-9366
東海支店	052-971-6903
近畿支店	06-6281-9266
中国支店	082-568-8422
九州支店	092-233-1509

本誌の掲載記事（写真、図表等を含む。）の全部または一部の無断転載を禁じます。
本誌掲載分のうち意見にわたる部分については執筆者の見解であって、住宅金融支援機構の見解ではありません。

住宅金融支援機構マンション情報BOX 2024秋冬号

2024年11月1日発行

発行 / 独立行政法人住宅金融支援機構

〒112-8570 東京都文京区後楽1丁目4番10号

TEL / 03-5800-8217 FAX / 03-5800-8210

ホームページ / <https://www.jhf.go.jp/>

