

住宅金融支援機構

マンション情報BOX

特集 専有部分リフォームについて

2025
春夏号

特集 1 経年マンションの性能向上改修にむけて その2
～専有部分リフォームについての考察～

東洋大学名誉教授 秋山 哲一
マンションリフォーム推進協議会 (REPCO)
総務委員長 栗原 千朗

特集 2 管理組合が留意すべき専有部のリフォームの注意点

株式会社さくら事務所
マンション管理コンサルタント 鬼塚 竜司
マンション管理コンサルタント 三木 幸一郎

**国・地方公共
団体の取組紹介**

集合住宅の充電設備設置促進に向けた東京都の取組

東京都環境局 気候変動対策部
家庭エネルギー対策課

マンションの大規模修繕等に対する地方公共団体の

支援制度 (令和6年度調査)

(公財) マンション管理センター



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

<https://www.jhf.go.jp/>

CONTENTS

はじめに 1

特集 専有部分リフォームについて

2 特集1

経年マンションの性能向上改修にむけて その2 ～専有部分リフォームについての考察～

東洋大学名誉教授 秋山 哲一

マンションリフォーム推進協議会 (REPCO)

総務委員長 栗原 千朗

14 特集2

管理組合が留意すべき専有部のリフォームの注意点

株式会社さくら事務所

マンション管理コンサルタント 鬼塚 竜司

マンション管理コンサルタント 三木 幸一郎

22 国・地方公共団体の取組紹介

集合住宅の充電設備設置促進に向けた東京都の取組

東京都環境局 気候変動対策部

家庭エネルギー対策課

28 マンションの大規模修繕等に対する地方公共団体の支援制度（令和6年度調査）

（公財）マンション管理センター

37 住宅金融支援機構からのお知らせ

「マンションすまい・る債」中途換金手続について 37～40

「マンションすまい・る債」登録内容の変更手続 41～43

「マンションすまい・る債」送付先指定について 44～47

「マンションすまい・る債」残高証明書の読み方 48～49

「マンションすまい・る債」法人番号のご提供に関するお願い 50～51

「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～ 52～53

「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! .. 54～57

58 マンション管理に関する情報コーナー

（公財）マンション管理センターからのお知らせ 58～59

マンションみらいネットのご案内 60

マンション管理サポートネット 61

マンション再生協議会のご案内 62

「住まいの管理手帳（マンション編）」のご案内 63

❖ はじめに ❖

住宅金融支援機構債券（マンション債券）積立制度（愛称：「マンションすまい・る債」）をご利用いただき、誠にありがとうございます。

このたび、「住宅金融支援機構マンション情報BOX」2025年春夏号を発刊いたしました。

この「住宅金融支援機構マンション情報BOX」は、マンション管理・再生に関する有益な情報が掲載された情報誌です。マンションすまい・る債を積み立てていただいているマンション管理組合さまへは冊子をお届けしています。

今号の特集は「専有部分リフォームについて」をテーマとしています。関連するトピックについて有識者からご寄稿いただきました。

マンションに居住している皆さまが、安全・安心な暮らしをしていくためにはマンションの適正な維持・管理に努め、安全対策を進めていくことが重要であり、その一つとして、計画的な修繕等が不可欠となります。今号が、お住まいのマンションの適正な維持管理や長く快適に住まい続けたいとお考えの管理組合さまのご検討などにお役に立てば幸いです。

「マンションすまい・る債」は、修繕積立金の計画的な積立てや適正な管理をサポートするため、当機構が発行する債券です。

今後も「マンションすまい・る債」のご利用をよろしくお願い申し上げます。

2025年6月
住宅金融支援機構

～ お知らせ ～

今号掲載の「住宅金融支援機構マンション情報BOX」の特集記事等については、当機構ホームページ内の「マンションすまい・る債」ページにおいて、掲載いたしますので、管理組合の皆さまに共有いただき、ご覧いただければと思います。

なお、過去発行号の特集記事につきましても掲載しておりますので、併せてご覧いただければと思います。詳しくは、下記URLよりご覧ください。

ダウンロードはコチラ

<https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/joho/johobox.html>



特集 1

経年マンションの性能向上改修にむけて その2

～専有部分リフォームについての考察～



東洋大学名誉教授 秋山 哲一
一般社団法人 マンションリフォーム推進協議会
総務委員長 栗原 千朗

1. はじめに

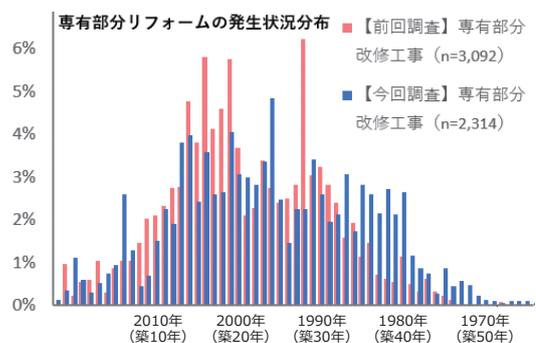
前号の『マンション情報BOX2024年秋冬号』に、築30年を超えるマンションの性能向上に向けた共用部分改修工事について、分譲時の建設年代別に違いがあることを紹介しました。さらにその結果をもとに、自らのマンションの現状を分析し、性能向上リフォームを進める上での課題を整理し見える化して、リフォーム目標を考えることの重要性について指摘しました。今回は、専有部分リフォーム工事の視点から同様の検討をしたいと思えます。専有部分リフォーム工事の性能向上を図る内容や管理組合が主体となる共用部分改修工事との関連性について、私たちなりの考え方を紹介したいと思います。

専有部分リフォーム工事は、区分所有者個人の判断によって実施されるものと考えられているため、管理組合としてかかわることがないものと思っているかもしれませんが、マンション全体としての性能と関連をもつものであるとの認識が重要と考えています。

2. 専有部分リフォームの実態と市場予測

一社) マンションリフォーム推進協議会 (以下「REPCO」という) では、5年ごとに、マンションの専有部分・共用部分のリフォーム工事实態調査を実施しています。専有部分リフォームは、20万円以上の工事の実態調査を行いました。まずは、2015年、2020年の調査から、専有部分リフォームの特徴を紹介したいと思います。図1は、新築時期別の専有部分リフォーム工事件数の推移を示しています。築10年後あたりから専有部分のリフォーム工事が増えていることがわかります。また、築40年以上の事例が少ないことを反映しているから

で、高経年になっても専有部分リフォーム工事は継続して実施されると想定しています。図2は築年数別のリフォーム工事規模 (工事金額) を示しています。新築後15年を超える頃から、工事金額の中央値が100万円を超えていき、新築後25年以降は大型工事が増える傾向にあります。これは金額だけの傾向ではなく、2015年から2020年の調査を比較しても、新築後35年以降の件数が増えている実態がわかります。専有部分リフォーム工事の目的には、中古流通 (所有者変更)、所有者自身によるリフォーム、共用部分改修との関連工事などがありますが、リノベーション事業会社を除いて分析すると、ほぼ同規模で行われます (図3)。



【図1】新築時期別の専有部分リフォーム工事件数



【図2】築後年別工事金額分布 (箱ひげ図)

※箱ひげ図は、第1四分点が低い方から25%、第3四分点が低い方から75%となるものを示す。色の境目は中央値を示す。

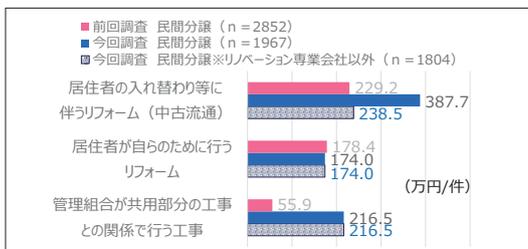
中古流通に伴うリフォーム工事は、工事金額の大きなものと小さなものに分かれる傾向があります。専有部分リフォーム工事は、全面リフォームと部分リフォームがあり、その金額には大きな開きがあります（図4）。

専有部分リフォームには、様々な傾向があります。築後年別の傾向では、1980年以降のマンションにおいて、発生状況が多いこととその金額が大規模になる傾向があります。この大規模リフォームは、単にモノの取替えではなく下地や配管の変更も含めた性能向上を視野に入れることのできる機会ととらえています。大規模リフォームの場合は、全面リフォーム工事が多く、仲介取引時に、性能向上工事をどう考えるかが重要なポイントになります。さらに、共用部分工事にかかわる専有部分リフォーム工事も、共用部分の排水管立管更新工事の際に、同時に枝管をリフォームするケースが増えています。その為、以前より大型の工事が発生しています。

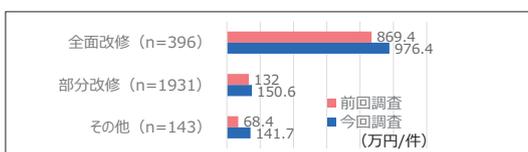
ところで、今後のマンションリフォーム市場の推移について2022年に公表した「マンションリフォーム市場将来需要推計」によると、2030年におけるマンションリフォーム市場動向予測では、全体としてはマンションストックが増えるためにリフォーム市場規模は増えます。ただし、その内訳では、共用部分に関連したリフォーム工事は2020年の101%を示しておりそれほど増えていない一方で、専有部分リフォームは2020年の118%という予測で、これからは、共用部分に比べ、専有部分のリフォームの方が17ポイント多い「伸びしろ」があるという結果になっています。

3. 専有部分リフォーム工事に伴う共用部分の関係

(1) 専有部分リフォームのルール



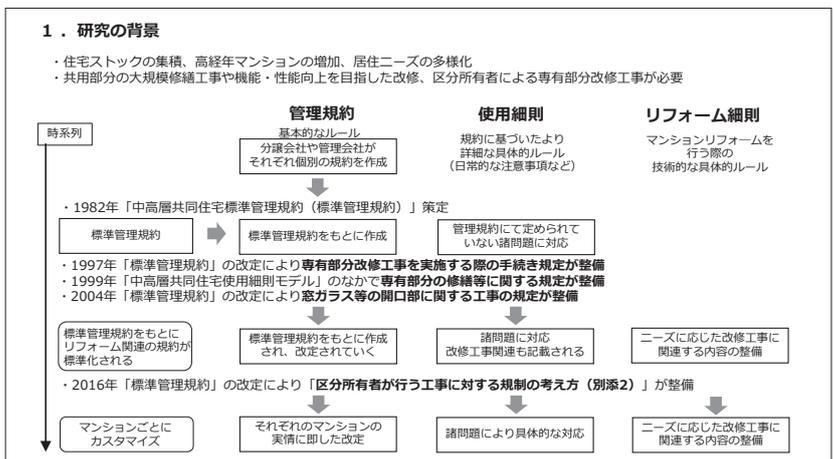
【図3】 工事目的別平均金額（専有部分全体）



【図4】 工事内容別平均金額（専有部分全体）

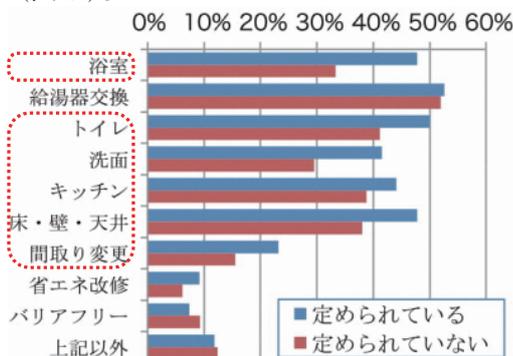
専有部分リフォーム工事は、中古住宅流通のニーズに合わせて全面更新工事などの再投資が行われるほかは、区分所有者や居住者が居住性能の改善を目指してリフォームするケースもあります。ただ、居住者による住みながらリフォームの場合は、工事範囲の制約がある上に、階高が低い、スラブ厚が薄い、既存設備の状況などによる制約があることへ加えてマンションで定めている管理規約、使用細則、リフォーム細則などによって、区分所有者が専有部分であっても勝手にリフォームを行うことができる部分とそうでない部分についての定め（＝ルール）が規定されているのが一般的です。このルールがリフォーム行為に対して抑制的に働いてしまうことがあるというのが分かってきました。専有部分のリフォーム工事をどのように管理するかについては、元々のマンション標準管理規約の中には項目がなかったのです。1980年くらいから20年くらいを経て専有部分のリフォーム工事が多数発生してくる中で、やはり何らかのルールが必要であるという認識が高まり、標準管理規約の中に専有部分のリフォームの手続の規定ができて、その後徐々に整備が進み、管理規約や使用細則の中に位置づけられたり、リフォーム細則として位置づけられたりしてきているのが最近と考えています。

このような流れについて、REPCOでは2018年の日本建築学会大会で、ルール整備状況を整理・発表しました（図5）。ルールの一般的な整備状況は、例えば1980年代供給マンションならば、2000年を過ぎた頃に、管理組合が総会で決議をして施工基準等を作ることが想定されるのですが、管理組合だけではこういう技術的な内容に踏み込むことはなかなか難しく、一方で、国として一律に規定することも出来難いということで、多くの管理組合で具体的な施工基準の内容整備に至っていないのが現状です。



【図5】 専有部分リフォーム工事に関する規約などの整備状況

REPCO調査では、リフォームルールの存在が水回りや内装関係のリフォームを進展させるデータもあり、性能向上工事の促進につながるとも考えています（図6）。



【図6】細則等のルール化とリフォームの発生率

最近になって、マンション標準管理規約による「別添2」という形でかなり踏み込んだことが記載されるようになってきました。専有部分のリフォームについては、禁止事項、管理組合の理事会でリフォーム工事の可否を判断する事項、届出不要で実施可能な事項、の例示が示されています。ただ、技術的基準等、理事会で判断する上で管理組合自身では決めづらいという事項もあります。REPCOではマンション管理組合の管理規約やリフォーム細則を集めた調査^{*}を実施しています。^{*}平成26年度マンション専有部分リフォームに係る管理規約・細則に関する基礎調査などは文末の参考文献に記載

年を経た古いマンションの中には専有部分リフォームについてルールがないものもあり、時代の要請に合わせてリフォームが実施されるようにルールも整備をしていく必要があると思います。ルールの検討については管理組合内部で進めていくのが難しい場合は、建築の知識のある専門家、あるいは法律家などの協力を得つつ、時間をかけて合意形成を図りながらまとめていく必要があると思っています。

また、例えば、給排水管のリフォーム工事など共用部分改修工事をする場合に専有部分リフォーム工事を同時に実施することが合理的な場合があります。その場合の同時施工の範囲や工事費用の支払い分担などが検討課題になる可能性があります。このような工事の実施に際しては、共用部分工事と専有工事部分の工事の範囲、修繕積立金で負担すべき範囲と個人負担の範囲、すでに専有部分工事を実施している区分所有者への工事費負担の軽減措置のあり方などのルールについても、あらかじめ準備しておく、長期修繕計画の中に記載しておくのが重要と

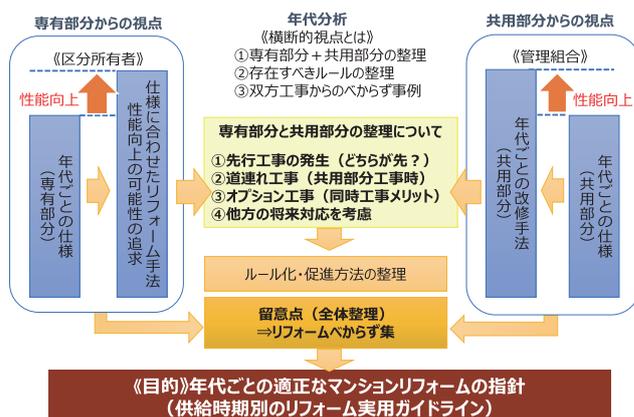
考えています。

3. マンションの特性を考慮した年代分析について

マンションには、いくつかの特性があります。例えば「専有部分と共有部分が存在する」、「分譲された供給年代ごとに仕様が異なる」、「一斉供給のため、同時期に設備等の交換需要が発生しやすい」などです。

共用部分と専有部分は密接につながっているため、共用部分工事の際に専有部分工事を発生させたり、先行して実施された専有部分工事が共用部分工事の内容に影響することが多々あります。例えば、共用部分の排水管更新工事は、立管のみの更新では難しく、専有部分にある枝管も含めての工事となり、施工時は床・壁の内装の解体と復旧までの工事（以下この工事を『道連れ工事』という）が発生します。この道連れ工事に合わせて、その先の設備工事などの専有部分工事をオプション工事として同時施工のメリットを供与するケースも多くあり、その形でのリフォーム工事も多く発生します。また、同時ではなく、専有部分工事が先に発生する場合の共用部分工事への配慮という課題もあります。このようなケースを整理するために、存在すべき管理組合としてのルールや双方の工事での施工失敗事例の共有などで、行うべきリフォームの指針を作ることが重要になります。リフォーム工事における専有部分と共用部分の区別は、区分所有者と管理組合による工事費負担の役割分担にもなります。

これらを横断的な視点で考え、年代別に性能向上することの整理が必要です。その上で、課題の整理や専有部分工事の注意点などをまとめていき、供給年代ごとの適正な専有部分リフォームのあり方を考えたいと思います。その考え方を下図に示しました（図7）。



【図7】専有部分と共用部分の横断的の整理について

4. 性能からみたマンションの専有部分の年代分析

前号で考察した共用部分と同じように、専有部分の仕様についてその分譲供給された建設年代を、1960年から10年毎に区切ってみて、その社会背景や法制度の変遷や各年代の供給仕様を整理してみました。

そこから考えられるリフォームの課題、年代別の優良なリフォームのイメージ、管理組合としてのリフォームルールの考え方、共用部分工事に対する専

有部分の道連れ工事の考察と、年代別のリフォームのポイントを次ページにまとめてみました(表1)。

ここでは、共用部分が10年毎に様々な変化をしていったように、専有部分も供給年代に合わせて変化しています。

ここでは、マンション初期の黎明期(1960年代と70年代)、普及期(1980年代)、拡大期(1990年代)、品確対応期(2000年以降)に分けて、それらの課題や特徴をまず整理します。

【表1】マンションの年代別指標の変遷とリフォームの課題

	黎明期 (1960年~1970年代)	普及期 (1980年代)	拡大期 (1990年代)	品確対応期 (2000年以降)
背景	60年代 公団供給先行期 70年代 民間供給増加	民間本格参入期 フラン フロンテージセーブ	マンション安定供給期 バブル期	高層化の進行 シェアハウス・民泊等の課題発生
階高/スラブ厚	2600/130	2650/150	2700/180	3000/260
構造関連	旧耐震(帯筋規定71)	新耐震へ(81)		性能評価(2000) 長期優良(2010)
省エネ関連	規制なし	旧省エネ(80)	新省エネ(92)	次世代省エネ(99)
設備	在来工法浴室	ユニットバス普及	設備多様化	低床 バリアフリー エコ
配管	階下配管 鋼管	階上配管 金属管(管種混在・更新時期)	樹脂管の普及	さや管ヘッダの採用進行
換気	直接排気 システムダクト	個別ダクトの普及	中間ダクトファン	24時間換気義務化
内装	直天・直床	置床導入期	置床普及・ダウンスラブ	置床
大規模修繕時期 共用部分修繕内容	第3回以降 建替も視野に入る時期	第3回 配管更新時期・建具改修	第2回	第1回 タイル剥離対策・高層対応

年代イメージ	高経年対応(現在)	供給量大	バブル期・設備多様化	性能評価・高層化対応
リフォームの課題	耐震補強・階下配管 サッシ更新	階上配管(更新時期) サッシ更新など対応	設備のグレードアップ	性能評価の有効利用
優良リフォームの特徴	フルスケルトン・配管全更新	配管更新を視野	バリアフリー化	新築並みの性能向上
リフォームに関する ルール整備状況	技術基準(開口ルール) スケルトンリフォーム想定	共用部分考慮の基準 (開口・配管)	標準管理規約などでルール化 (届出手続きなど)	高層対応の遵法ルール 技術基準の明確化が求められる
共用部分・専有部分 の道連れ工事	大きく関連(大前提)	発生しやすい	専有部分内の工事あり	現状は発生は少ない
年代別リフォーム工事 のポイント	配管関連、水回り難しい 高度な経験が必要	大規模リフォームに発展 共用部分との関連が多い	設備単純交換は容易 ルール化は必要	ルールは届出中心 高層化対応等のルール化へ

これまでの高経年マンション ← 今後の高経年マンション

【各時期の傾向について】

上記分析から、各年代を簡単に考察してみます。

1) 黎明期(1960年代・1970年代)

これまでの高経年マンションで、耐震・省エネ・階下配管と課題も多く、リフォームの難易度が高くなります。フルスケルトンなどのリフォームが望ましいのですが、その施工を可能とするために、開口許可等の技術基準をルール化する必要があります。

2) 普及期(1980年代)

配管・サッシなどの更新時期であり、その前後のリフォームとなる為、それを考慮したルールの整備が必要です。また、道連れ工事も発生しやすいので、それも念頭に入れたリフォーム推進なども有効です。

3) 拡大期(1990年代)

バブル期などでは、設備や設計の多様化が進んでいます。例えば、バリアフリーの対応で、水回りにダウンスラブ[※]を設け、配管スペースを造るケースもあり、これらが水回りの配管制限となることもあります。共用部分が、専有部分の中に配置されたケースが多いので、これらの更新などのルールも必要です。[※]ダウンスラブは、段差解消の為、配管のある水回りの床を一部分下げる設計手法です(コラム参照)。

4) 品確対応期(2000年以降)

性能表示制度の普及で、性能向上すべき内容が分かりやすくなる時期になります。また、2000年から、高層マンションの建設が増えてきますが、防災システムの採用や乾式耐火間仕切りなどの採用もあり、それに呼応したリフォームの注意点なども発生して

5. 分譲マンションの建設年代別の専有部分リフォームの仕様変化について

います。リフォームルールは、標準管理規約の普及により、届け出中心のルールが整備されています。

様を参考にして、どのグレードまでリフォームさせるべきかを、考えることが重要となります。

1) 供給年代別専有部分リフォーム工事の整理

分譲マンションの供給年代別の専有部分リフォームにおける対象設備や考えられる工事を年代別に、整理してみました。設備機器は、キッチン・浴室・洗面・トイレ・給湯器、リフォーム工事に関連する省エネ・空調対応・電気設備・給排水管・給湯管、さらに、バリアフリー対応、下階への遮音性、プランの将来に対する可変性を下記の表にまとめてみました（表2）。こうして俯瞰すると、分譲マンションの供給時の仕様が、時代の変遷に伴って変化していくのが分かります。さらに、2000年以降は、単に高級仕様だけでなく、省エネや清掃性などの付加機能が重視されています。

専有部分は、全面リフォームすることにより、最新仕様に更新させることができます。その際に単に設備グレードだけを求めるのではなく、各時代の仕

2) マンションリフォームの課題整理の考え方

マンションリフォームの課題整理のためには、供給各年代別に、以下の検討が必要となります。

- ① 当時の仕様を確認したりリフォーム工事を計画スラブ厚・直床・直天などの影響断熱状態による省エネリフォームのバランス
- ② 現在の仕様のできるための確認事項が必要IH・食洗機など当時一般的でない仕様の採用電気・ガスの容量・スリーブの必要性など
- ③ 共用部分と専有部分の配管更新は併せての検討管材の進化に合わせた配管更新の検討専有部分が先行する場合の配慮
- ④ 共用部分工事との関連を意識した工事計画道連れ工事や施工範囲外の配管の配慮共用・専有双方の工事の整合性⇒ルール化促進税制・補助金などの実現可能性の検討

【表2】分譲供給時点の建設時における各設備仕様の建設年代別の変化

マンション年代	黎明期① 1960年代	黎明期② 1970年代	普及期 1980年代	拡大期 1990年代	品確対応期 2000年代	高耐久・工工期 2010年代
社会背景	所得倍増論	列島改造論	バブル期		バブル崩壊 阪神大震災	エコ
	区分所有法 容積地区制度	帯筋規定(70年) 金融公庫	新耐震(81) 旧省エネ(80)	新省エネ(92)	性能評価制度(00) 次世代省エネ(99)	既存長期優良住宅(10)
	マンション増加	日照権・日影規制	総プロ	タイル落下	アスベスト 耐震偽装	東日本大震災
	団地族・ニュータウン	民間・管理会社参入	高層大規模 多様化	都心回帰 高級化	高層増加	ZEH・富裕層・中古拡大
キッチン	人研ぎ流し	流し台セット	システムキッチン	食洗機・機能性	高性能・安全性	省エネ・清掃性
浴室	造作浴室 浴室無しも多い	造作浴室	ハーフユニット ⇒ユニットバス	ユニットバス	低床式ユニットバス サイズフリー	省エネ・清掃性
トイレ	和風便器⇒洋風	洋風便器(13L)	洋風便器(13L)	温水洗浄便座の普及 タンクレストイレの登場	洋風便器(6L)	洋風便器(4.5L)
洗面	化粧台 600		化粧台 750	化粧台 大型化 朝シャンブーム	カウンターボウル一体型	2ボウル 収納増 ハイバックガード
給湯器	CF 後半BF販売	BF式+小型給湯器 電気温水器	給湯対応 PS設置 浴室・洗面・台所	大型化	多機能	エコ対応
省エネ	無断熱	無断熱	旧省エネ(80)	新省エネ(92)	次世代省エネ(99)	1次省エネルギー量
空調	設定なし ウインドタイプ	1室対応 高級物件セントラル	1室対応 インバータエアコン	各室対応 アメニティドライ	加湿機能	お掃除機能
電気	分電盤 単相2線式	分電盤 30A	分電盤 40A以下	分電盤大型化	60A	LED対応
音環境関連(床)	基準無	基準無	L55	L50	L45	L40
給排水管	銅管	塩ビライニング	塩ビライニング 管端コア	防食継ぎ手 樹脂へ HTVP配管	樹脂化	ヘッダ 耐火VP
給湯管	給湯無	銅管	追い焚き対応 ヘアチューブ		樹脂化	ヘッダ
換気設備	直接排気	共通ダクト	個別排気へ	中間ダクト	24時間換気	
バリアフリー	未対応	未対応	ユニットバス	低床UBの採用	等級2	等級3
可変性	直床・直天	直床・直天	畳床・2重天 2600	畳床・2重天 2650	畳床・2重天 2750	躯体階高 2650

6. 1980年代に焦点をあてた考察

(マンションの年代別仕様の变化と課題の確認)

ここからは、専有部分リフォームの需要が多い1980年代を事例にして、考察してみます。

1) 1980年代供給マンションの特徴の考察

1980年代のマンションは、次の5つの要素により、リフォームニーズが高いと推察しています。

① 新耐震基準の施工 (1981年)

1981 (昭和56) 年6月1日以降に建築確認を受けた建物は現行の耐震基準を満たしています。その為、永住意識に呼応した専有部分リフォームが行いやすい状況にあります。

② 設備の進化 (現在仕様の黎明期)

1980年代に供給されたマンションの住宅設備は、現在と基本的な機能は変わらないものが多いです。具体的には、水回り設備では給湯器、ユニットバス、システムキッチン、洋式トイレなど。電気設備では、インターホン、電話・テレビアウトレット、照明引掛シーリング・ローゼットなどです。これらの製品の多くは現在も作られていることと、設置されているのが供給当時の製品であれば、老朽化に加え、現在の仕様と比べると陳腐化しているため、リフォームによって大幅な性能向上が期待できます。

③ 内装仕様 (置床の採用など現在仕様に近い)

内装は、天井・壁でビニルクロス貼りが一般化し、床ではカーペット仕上げの他フローリング施工を前提とした置床工法も増加しました。しかしながら、当時は材料のバリエーションに乏しかったため、リフォームによりデザインを一新してリフレッシュすることができます。

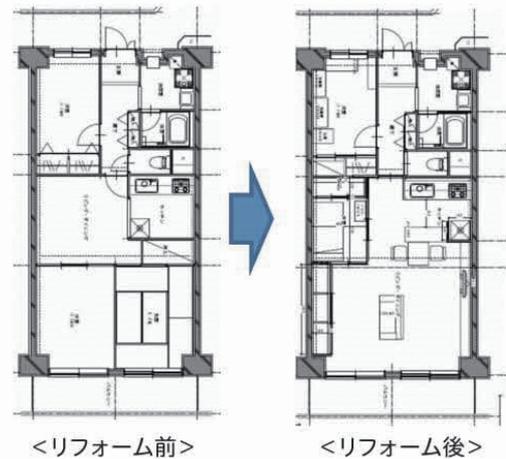
④ 給排水配管 (階上配管への移行、配管更新時期)

給排水配管は、階下配管から階上配管に移行しつつある時期です。階上配管であれば専有部分内の配管更新が可能となります。また、水回り移動を伴う間取り変更も容易となっていますが、配管の経路・勾配には注意が必要となります。一方で、管材は当時に比べ現在のリフォーム仕様は耐久性・衛生面で向上しています。共用部分配管についてその更新を検討する時期でもあり、共用部分の配管更新工事の際に「道連れ工事」として専有部分の水回り工事を推奨するマンションもあります。

⑤ ダクトの住戸個別導入に伴うプランの変化 (フロンテージセーブプランの影響について)

この時代以前は、水回りを外部に面して配置するため、北側へ集中、間口を広く取る、建物内に共用

ダクトを設置する等建築的に処理していましたが、住戸個別のダクトによる換気が導入され、水回りが住戸中央に移動し大量生産向きの間口の狭いプラン (フロンテージセーブ) が多く採用されています。この間取りは、当時の部屋の数・個室重視の考え方により、光の入らない行灯部屋等を発生させるいわゆる田の字形プランとなってきます。ライフスタイルや家族構成が変化した現在ではニーズにそぐわない点もあり、プラン変更要望などのリフォーム需要が多く存在します (図8参照)。



【図8】フロンテージセーブプランのリフォーム例

【1980年代の特徴のまとめ】

1980年代供給マンションでは、リフォームによる性能向上が期待でき、間取り変更を伴ったリフォーム需要や配管更新を伴う水回り工事なども含めた、大がかりなリフォームとなることも多くあります。

2) 1980年代の専有部分リフォームの留意点と課題

①留意点

- ・適切な遮音性能の床材の選定
- ・配管更新は単独では難しい。他の工事と同時実施
- ・機器更新では、電気・ガスの容量の事前確認
- ・高架水槽では、節水機器の設置について事前確認

②課題 (管理規約のルール設定や工夫が必要)

- ・空調等でスリーブ設置⇒躯体への穴あけの規定
マルチエアコンの検討
- ・追い焚き機能などの対応⇒躯体への穴あけの規定
- ・フローリング等の計画⇒遮音性能の規定
- ・直天を2重天井に ⇒アンカー固定のルール
- ・IHコンロの設置 ⇒最大契約電力の規定
小容量IHの提案

※ここまでの考察は、REPCOの「マンションリフォームガイド～1980年代編～」に基づきます。なお、2025年改訂版をホームページに掲載予定です。

7. マンションの供給時期の建設年代分析から、専有部分のポジショニングマップでバランスを考えてみる。

年代分析を通じて、管理組合は他の時代と比較しての課題が分かると劣っている項目の専有部分リフォームが可能になるような検討が必要になります。例えば、壁に穴をあけるとかフローリング貼りのルールが代表例で、その為の性能の見える化が必要です。

① レーダーチャートによる性能の見える化の狙い

前号で示した通り、マンションの性能の変遷については、例えば、UR都市機構が発行している一連の「ING REPORT」のように建（建築）、機（給排水設備）、電（電気設備）など、建設年代別の性能・仕様の変遷を詳細に紹介した資料はすでに多方面で紹介されています。ところで、管理組合や区分所有者にとっては、自ら所有・居住しているマンションの性能や仕様が全体として建設当初どのような状況にあって、リフォームを重ねた現在がどのような状況にあるのか？また、今後のリフォームによって、どのように変わるのかを理解する手立てがありませんでした。そこで、前号では、マンションの建設年代別にその専有部分の性能や仕様の状況を一覧できるようにレーダーチャートの形で示せるよう工夫を行いました。レーダーチャートの内側に行くほど性能ランクが低く、外側に向かうほど性能ランクが向上するように設定し、年代別の標準的なマンションの性能が新しい年代になるほど外側に向かっていくように表現しています。建設年代別の標準的なマンションの性能・仕様をレーダーチャートにプロットし、同年代の標準的なマンションと比しての自身が所有している専有部分の性能・仕様の状況の確認や計画しているリフォーム仕様に当てはめることによる

リフォーム後の標準的なマンションとの比較検討や全体バランスを考えたリフォーム計画につながるように工夫したものです。このチャートは、同世代の標準的なマンションの性能・仕様の状況と比較でき、さらには、年代が新しい標準的なマンションの性能・仕様とも比較できることから、自らのマンションのポジショニングマップと呼んでいます。

② 分析工事項目

専有部分リフォームでは、様々な性能向上工事が考えられますが、キッチン・浴室・トイレ・洗面・給湯器・空調対応の機器系、省エネ性能、給排水管・給湯管・電気・換気設備の設備系、バリアフリー・音対策・可変性の項目で分類しました。

③ 性能仕様ランクの考え方

性能毎のランク分けは、住宅性能評価制度と既存住宅の長期優良住宅制度と長期優良住宅化リフォーム推進事業などを念頭に、年代別に以下の5段階評価とし、共用部分・専有部分について、供給時点の仕様をプロットしました。

- ランク1：各性能について初期段階と考えるレベル
- ランク2：現在仕様に課題が存在し改善必要なレベル
- ランク3：1世代使用を意識したレベル
- ランク4：2世代使用を意識した評価基準^{*1}レベル
- ランク5：3世代使用を意識した長期優良住宅レベル

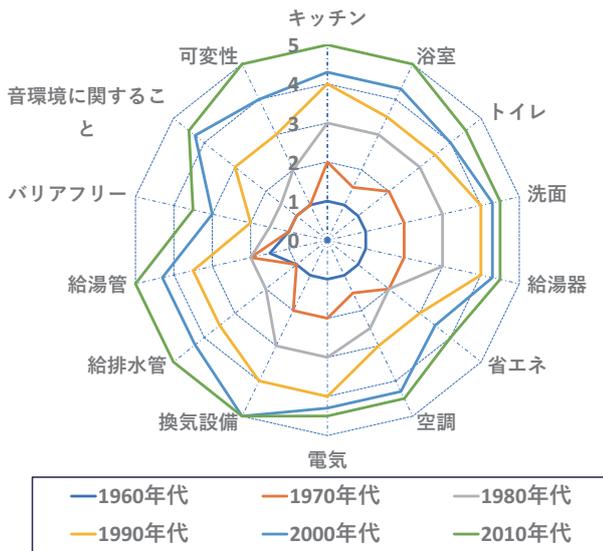
^{*1}評価基準：長期優良住宅化リフォーム推進事業の基準

④ 建設年代別のモデル性能・仕様のランク分け

ここまでの分析をもとに、建設年代別に工事項目ごとの分譲供給時点の仕様でのランクを、それぞれ点数化をし(表3)、レーダーチャートの形で、次ページに表示しました(図9)。

【表3】分譲供給時点の建設年代別工事項目の平均的な仕様の点数（REPCOモデル）

	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代
キッチン	1.0	2.0	3.0	4.0	4.3	5.0
浴室	1.0	1.5	3.0	3.5	4.3	5.0
トイレ	1.0	2.0	3.0	3.5	4.0	4.5
洗面	1.0	2.0	3.0	4.0	4.3	4.5
給湯器	1.0	2.0	3.0	4.0	4.3	4.5
省エネ	1.0	1.0	2.0	3.0	3.5	4.0
空調	1.0	1.5	2.5	3.0	4.3	4.5
電気	1.0	2.0	3.0	4.0	4.3	4.5
換気設備	1.0	2.0	3.0	4.0	5.0	5.0
給排水管	1.0	1.0	2.0	3.5	4.3	5.0
給湯管	1.5	2.0	2.0	3.5	4.3	5.0
バリアフリー	1.0	1.0	1.5	2.0	3.0	3.5
音環境に関すること	1.0	1.0	1.5	3.0	4.3	4.5
可変性	1.0	1.0	2.0	3.0	4.0	5.0



【図9】建設年代ごとの工事項目別分譲時点のポジショニングマップ

図9のポジショニングマップから、年代の流れを説明します。まずは、設備機器は、年々新しい技術が導入され、年代の順に外側に広がっていきます。一方、同心円的に広がらない部分もあります。例えば、バリアフリーは、1990年代から低床型のユニットバスが普及していきませんが、介助者までを考えた住空間（トイレの短辺）などは、2000年性能評価基準以降に整備されていきます。省エネについても、同様に法整備とその仕様の導入状況で、進んでいない項目であることが分かります。また、給排水管や給湯管は、1980年代までの多様な金属管と継手の不具合もあり低いレベルにあります。可変性・音環境に関することは、躯体の寸法に起因しており、リフォームでは変化しづらい項目になります。換気・空調などは、躯体開口の対応などが、リフォームでの課題となります。次章では、年代別に細かくコメントします。

8. 各建設年代のポジショニングマップの分析

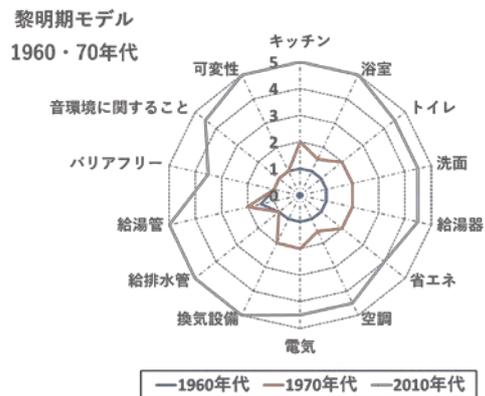
1) 黎明期の分析

この時代の問題は、配管や換気の仕様が初期の仕様であり、階下配管であったりダクト工事ができなかったりするケースが多く、設備の配置の移動などが難しくなります。特に、階下配管では、配管が他の区分所有者の天井裏にある状態で、その更新は管理組合の対応になるので、移動も難しくなります。

また、階下にトラップがある事例もあり、専有部

分リフォームで上階にトラップを設けると、ダブルトラップという現象を起し、排水が流れないトラブルが発生します（コラム参照）。換気もダクトという発想のない時代で、水回りの配置が固定される中での計画となります。さらに旧耐震・無断熱という課題もあります。また躯体寸法という課題も存在し、音環境・可変性についてはリフォームで性能向上が難しくなります。このように難しいリフォームとなり、専門家を交えた検討が望まれます（図10）。

	黎明期（60年～70年代）
背景	60年代 公団先行 70年代 民間増加
階高/スラブ厚	2600/130
構造関連	旧耐震（帯筋規定71）
省エネ	規制なし
設備	在来浴室
配管	階下配管 鋼管
換気	直接排気 システムダクト
内装	直天・直床
大規模修繕時期 共用部修繕内容	第3回以降 建て替えも視野に入る時期



【全体】この時代は、マンション全体で解決する内容が多く、専門家を交えた議論が必要

- 旧耐震基準で耐震診断や耐震改修工事が必要。省エネ基準がない時代、将来的に建て替えも検討される。
- 階下配管のケースが多数 ⇒（リフォームの課題）配管の移動は困難・階下のトラップに注意が必要。
- 直接排気採用でプラン制限もあるが、行灯部屋解消など間取り変更の希望が多いので、大規模リフォームが発生する。

【共用部分との関係】関係性が深く、双方に支障がないように検討が必要

- 配管は、専有部分・共用部分ともに更新の時期を迎えている。
共用部分の対応状況を考慮し、専有部分リフォームに整合させて行う必要がある。
- 階下配管は共用部分である ⇒ 改修時：管理組合対応が求められるその難易度が増す。
- 配管等の対応のために、躯体の開口などのルール化も必要。

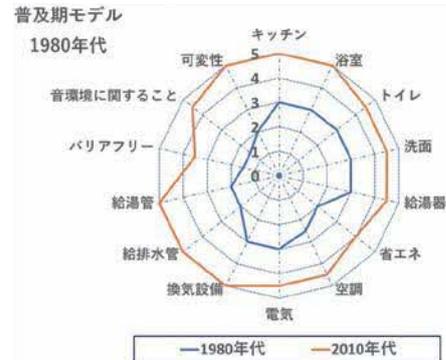
【図10】黎明期のポジショニングマップと専有部分リフォーム上の考察

2) 普及期の分析

この時期については、先に細かく解説していますが、リフォームの需要が高くリフォームに対する投資効果のある時代となります。バランス的には、床

	普及期 (1980年代)
背景	民間本格参入 プラン 大量生産型
階高/スラブ厚	2650/150
構造関連	新耐震へ (81)
省エネ	旧省エネ (80)
設備	ユニットバス普及
配管	階上配管 銅管・鋼管
換気	個別ダクトの普及
内装	置床導入期
大規模修繕時期 共用部修繕内容	第3回 配管更新時期・建具改修

の遮音性、バリアフリーの対応、給湯・給水管などの配管関係、さらに省エネ性能のバランスが悪いことが分かります。これらの性能向上項目は、専有部分リフォームを計画する際に、同時に施工が可能か等を検討することが望ましいと考えます (図11)。



- 【全体】リフォームの需要が高い。リフォームの投資効果がある時代
- 1981年6月以降耐震基準 (耐震補強不要) かつ旧省エネ基準が施行済み。
 - 階上配管が主流となり、専有部分でのリフォームが可能な仕様へ変化。
 - 個別換気ダクト採用により水回り位置が変化し、住戸内側へ移動。
- 【共用部分との関係】共用部分の更新工事に合わせた改修工事が必要
- 配管は更新時期で共用部分の更新計画を視野に入れた専有部分リフォームが必要。
 - 共用部分更新で道連れ工事発生。
 - 設備関係でも、躯体開口などのルール化等が必要で、管理組合との調整が望まれる。

【図11】 普及期のポジショニングマップと専有部分リフォーム上の考察

3) 拡大期の分析

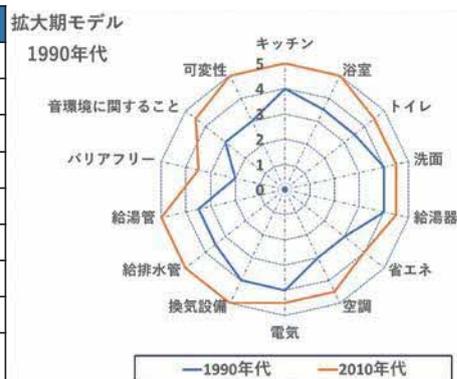
この時期は、断熱性能では、新省エネの採用、給排水の配管では、耐久性の高い樹脂管の普及など現在の仕様に近づいてきます。この設備・仕様の多様化に合わせて、新たな設計手法も存在しています。その代表事例がダウンスラブ対応になります。

水回りの一部のスラブを下げることにより、段差をなくす工夫ですが、配管の配置が固定されるため、

水回りの移動が難しくなります (コラム参照)。

また、共用部分が専有部分側に多くある状態は1980年代と変わらず、今後発生する共用部分の配管更新工事などの際に、専有部分工事が道連れ工事として発生します。共用部分工事との整合性や専有部分への立ち入りのルールなども必要です。配管では樹脂化が進みますが、給湯管が銅管であるケースも多く、その交換も課題になります (図12)。

	拡大期 (1990年代)
背景	マンション安定供給
階高/スラブ厚	2700/180
構造関連	1995年頃から 免震マンションの登場
省エネ	新省エネ (92)
設備	設備多様化
配管	樹脂管の普及
換気	中間ダクトファン
内装	置床普及・ダウンスラブ
大規模修繕時期 共用部修繕内容	第2回



- 【全体】高級仕様・設計仕様の多様化⇒リフォームプランの制限・計画換気がない
- 新省エネ基準の採用・樹脂管の普及等、現在の仕様に近い (計画換気のない時代)。
 - バリアフリー化の考えの初期でダウンスラブの採用物件も増え、プラン制限にもつながる。
 - セキュリティ設備の普及とともにインターホン連動の火災報知機なども普及し、リフォームでは一定の注意が必要となっている。
- 【共用部分との関係】専有部分での更新工事や区分所有者の更新工事の意識が必要
- 共用部分の改修時に専有部分への立ち入りが必要、これらのルールが必要である。
 - 給湯管は銅管の場合も多く漏水の原因となっている。その為樹脂管への更新を推奨しているが、給湯管は専有部分であり、各区分所有者の理解による更新を推進する必要がある。

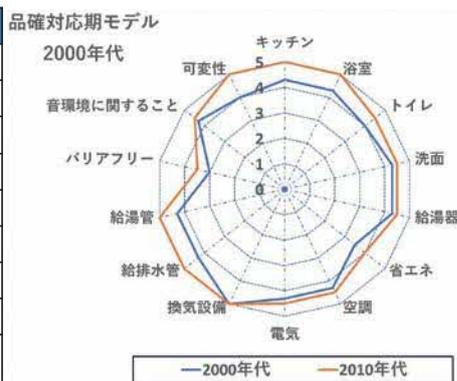
【図12】 拡大期のポジショニングマップと専有部分リフォーム上の考察

4) 品確対応期の分析

この時代から、性能表示制度が導入された関係で、様々な新しい技術の採用が進みます。リフォームをする際にも性能表示制度を参考に、引き上げていくレベルを検討するのも一考です。

ここで問題なのは、省エネやバリアフリーなどが、他に比べて低い点です。特に省エネ性能では、次世代省エネルギー基準が1999年に導入されていますが、そのレベルとなるマンションは、2015年以降に増加する実態があり、2000年から2015年くらいまで

	品確対応期 (2000年~)
背景	高層化の進行 シェアハウス・民泊など発生
階高/スラブ厚	3000/260
構造関連	性能評価
省エネ	次世代省エネ (99)
設備	低床 バリアフリー
配管	ヘッド採用進行
換気	24時間換気義務化
内装	置床
大規模修繕時期 共用部修繕内容	第1回 タイル剥離対策・高層対応



【全体】 性能評価と高層マンションの増加

- 品確法の施行により性能表示採用物件が増加、様々な新しい技術の採用も進んだ。
- 階高の高い物件も増え、給湯管も樹脂管となりヘッド導入も進んでいる。
- 24時間換気、次世代省エネ基準も採用され、現在の供給物件に近い仕様となった。
- 高層物件が一気に増えている。→リフォーム時の耐火・防火対応等に注意。

【共用部分との関係】 性能評価書の有効利用と高層に合わせたルールの整備

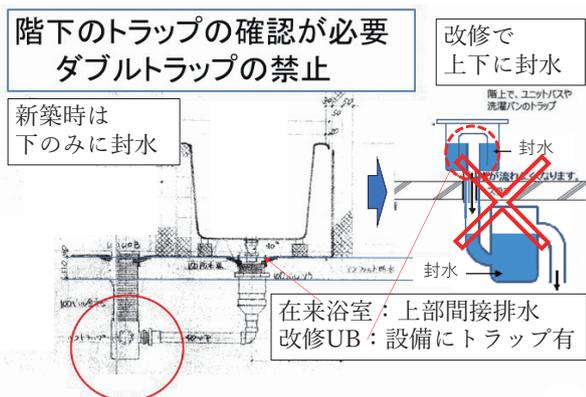
- 性能評価書は、リフォーム時資料として重要なエビデンス→その保管と開示のルールが必要。
- 標準管理規約の普及で、リフォーム時の届出ルール化は浸透しつつある。
- 高層物件に合わせた防災対応や簡易耐火間仕切への対応等、まだ整備が必要である。

【図13】 品確対応期のポジショニングマップと専有部分リフォーム上の考察

【コラム】ここまで紹介した年代分析で、高経年マンションの排水関係の難しい課題について、図示します。

① 階下配管の場合の注意点

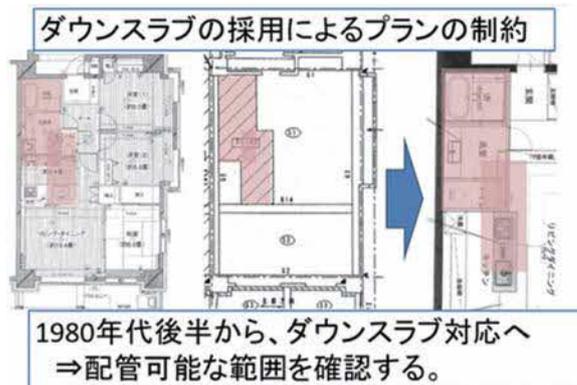
階下に配管があり、そこにトラップがある場合、階上でトラップを設けると、お互いで干渉し水が流れにくくなります。この場合、上階の設備にトラップを設けない工夫が必要です (図14)。



【図14】 階下排水のダブルトラップの件

② ダウンスラブの採用によるプランの制約

下記のように、部分的にスラブが下がっている住戸が存在します。その場合は、水回りの配置について、下がっているスラブの上で排水が出来るようにするプラン上の制限がかかります (図15)。



【図15】 ダウンスラブのプラン例

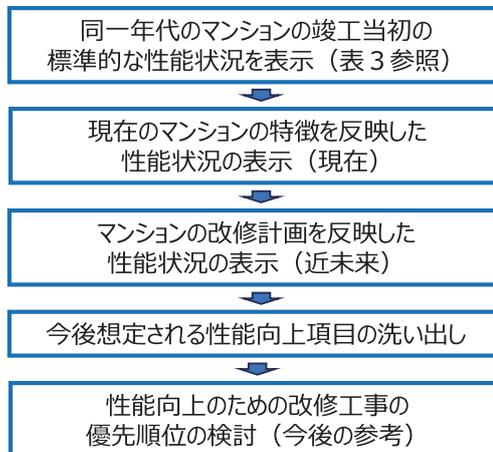
9. 自らが区分所有している専有部分住戸のポジショニングマップを作成したい方のために

1) 作成手順の考え方

このポジショニングマップは、区分所有者の目線で考えると、ここまでのマンションの年代分析の結果を踏まえて、自らが区分所有している専有部分住戸の性能がどのような状況であるのかを客観的に整理できる手法と考えています。自らの住戸が同世代のマンションに比べてどういう状況にあるか、どういう特徴があるのか、最近の新築マンションとどこが違う、どこが良くてどこが劣っているかをしっかりと認識した上で、リフォーム目標を立てるようになります。自らの住戸の性能実態をポジショニングマップとして表現することで、それをもとにリフォーム目標設定、優先順位の検討、リフォーム計画の見直しに反映していくための手順が重要と考えています。自ら検討されたい方もおられると思いますので、その手順を右に記載いたしました(図16)。

性能項目からみたマンションの ポジショニングマップ作成手順

性能向上のための改修工事の優先順位の検討ステップ



【図16】ポジショニングマップ作成手順と専有部分リフォーム計画への反映

2) 指標化のランク設定について

ポジショニングマップの作成を検討される方のために、それぞれの性能のランク評定の為に一覧表を作成しました(表4)。皆さんの住戸で、設定した14項目の性能について現在のランクを、評価をしていただければと思います。

【表4】専有部分の各種リフォーム工事のランク設定の考え方

	ランク1	ランク2	ランク3	ランク4	ランク5	備考欄
	初期段階	改善が必要	1世代想定	2世代想定	長期優良レベル	
キッチン	人研ぎ流し	流し台	システムキッチン	食洗機・収納量	省エネ・清掃性	改修仕様によってランクUP 対面式などへの改修もランクUP
浴室	造作浴室	ハーフユニット	ユニットバス	低床ユニット サイズアップ	高機能 省エネ・清掃性	改修仕様によってランクUP 浴室サイズが小さい→プラン変更が必要
トイレ	和風便器	洋風便器 13L	洋風便器 排水芯対応	洋風便器 6L	洋風便器 4.5L	改修仕様によってランクUP
洗面	化粧台 600	化粧台 750	大型化	造作タイプ	2ボウル 収納増	改修仕様によってランクUP 小さい場合、プラン変更も検討
給湯器	CS ⇒ BF	小型給湯器 給湯のみ	中型 追い焚き	大型20号以上	高性能給湯器	改修仕様によってランクUP 給湯器の大きさ、エコ対応でランクUP
省エネ	断熱無	旧省エネレベル	新省エネレベル	次世代省エネレ ベル	平成25年基準	サッシ・壁セットで1.0UP 部分断熱や内窓工事は0.5UP
空調	設定なし	1室のみ対応	各室対応	加湿機能	お掃除機能	改修でのランクUPには外壁スリーブ要す
電気	単相2線式	分電盤 30A	分電盤 40A	分電盤 50A	左記+LED化	全LED化で1ランクUP
給排水管	亜鉛メッキ鋼管	塩ビライニング鋼管 管端コア	塩ビライニング鋼管 防食継手	樹脂化 点検口設置	ヘッダ 点検口設置	防食継手までは改修要 将来の為、樹脂化を推奨
給湯管	給湯無	銅管	ペアチューブの採用 追い焚き	樹脂化 点検口設置	ヘッダ 点検口設置	将来の為、樹脂化を推奨
換気設備	直接排気	システムダクト (U・SEダクト等)	個別排気	中間ダクトファン	24時間換気	換気システムの状態で評価 計画換気を推奨
バリアフリー	等級1 未対応	等級2 手摺の設置	等級3 廊下幅等	等級4 配慮 浴室・トイレ	等級5 特に配慮	性能評価基準で設定 間取り変更等が必要なケースが多い
音環境(床)	等級1 その他	等級2 Li,r,L-60	等級3 Li,r,L-55	等級4 Li,r,L-50	等級5 Li,r,L-45	性能評価基準で設定 リフォームでは、軽量衝撃音のみ
可変性	直床・直天	置床or2重天 階高2600	置床or2重天 階高2650	置床・2重天 階高2750	躯体階高2650	プランで天井高2400確保もランク4

10. 最後に

管理組合が、自らが管理するマンションの価値を維持向上させていくためには、当該マンションの専有部分と共用部分の両方にわたる性能の保有状況について理解しておく必要があります。今後とも優良なマンションストックとして機能していくためには、供給当初の新築時の性能だけではなく、その後に加えられた改修、リフォームの履歴を含めて、現状の性能保有状況を把握し、併せて現在新しく供給されているマンションで具備されている性能との違いを理解しておく必要があります。そのためには、前号と今回で紹介したポジショニングマップを作成し、多くの改修課題を抱える中でどの性能向上を優先していくべきか、今後、当該マンションとして取り組むべき性能向上工事の方向性を検討して、計画的な取り組みを進めていくことが重要と考えています。

冒頭に記載した通り、マンションでは、専有部分と共用部分の存在があり、専有部分リフォームは区分所有者が、共用部分改修は管理組合がという形でリフォームを進めていくことが前提ですが、マンションの性能向上においては、専有部分と共用部分の両方の価値向上を図っていく必要があります。

本稿では、個別住戸の区分所有者が専有部分リフォームによる性能向上工事をいかに進めるかという観点で、マンションの年代分析や仕様の整理をしていきましたが、性能向上リフォームを実現するためには、共用部分との関係も当然考慮に入れなければなりません。その為、管理組合としては、それぞれのマンションに適した「リフォームルール」の整備が重要であると考えています。最後にこの点について記載し、皆さんのマンションでご検討いただき、専有部分も共用部分も合わせた性能向上に向けたリフォームが適宜図られていくように、管理組合としても計画的対応をしていただく必要があると考えています。

専有部分の年代毎の仕様の変化、例えば、階下から階上配管、ダウンスラブ、スラブの厚み、簡易耐火間仕切り等に伴いリフォームのルールも変化していきます。

まずは、それに合わせたマンションごとの独自ルールが必要になります。

これらは、今後の技術の進化に合わせて改訂できるように、管理規約に届出などのルールを作るだけでなく、その後の技術の推移で見直しができるような専有部分リフォーム限定の「リフォーム細則」といった細かなルールの作成をお勧めします。そのた

めには、ここで紹介した自らのマンションの標準的な専有部分の性能・仕様のポジショニングマップを管理組合としても作成・把握した上で、これまでの専有部分リフォームの実施状況、今後の専有部分リフォームのニーズを想定して、あらかじめ準備すべき専有部分リフォームルールのありようを検討しておく必要があると思います。

また、繰り返しになりますが、共用部分工事の実施に伴う専有部分工事の道連れ工事についても、どこまでが管理組合負担で、どこからが区分所有者負担とするのかをあらかじめ決めておく必要があります。そのルールに則った長期修繕計画を作成するなどの配慮も必要です。

さらに、どこの住戸がどのようなリフォームをしたかで、共用部分改修の方法に大きく影響があります。各区分所有者が行ったリフォーム履歴の管理、および情報提供のルール設定なども、今後の管理組合の課題になってくると考えています。

ここまで、お読みいただきありがとうございます。今後も、マンションのリフォームによる良好なストック化に向けて情報を発信していきますので、今後ともよろしくご依頼申し上げます。

【参考文献等について】

- ①参考文献
 - ・ING REPORT (HP) : UR都市住宅機構
 - ・オフィスビルと共同住宅の法律・技術の変遷年表 : 公社) ロングライフビル推進協会
 - ・住宅性能評価の統計資料 (HP) : 一社) 住宅性能評価・表示協会
 - ・マンションの大規模修繕30年の軌跡 : 公社) 日本建築家協会関東甲信越支部メンテナンス部会
 - ・長期優良住宅等住棟インフラ整備研究委員会報告書平成28年度 : 一社) 長寿命建築システム普及推進協議会
 - ・設備開発物語 : 建築技術支援協会
 - ・マンションリフォームガイド～1980年代編～ : 一社) マンションリフォーム推進協議会
 - ・平成26年度マンション専有部分リフォームに係る管理規約・細則に関する基礎調査 : 一社) マンションリフォーム推進協議会
- ②日本建築学会大会論文について。
 - ・2015年日本建築学会 (関東) 専有部分リフォーム工事に関する管理規約・使用細則、リフォーム細則-分譲マンションの共用部分改修と専有部分リフォームの関係性に関する研究 その6 : 秋山 哲一・榎原千朗・宇治康直
 - ・2018年日本建築学会 (東北) 分譲マンション供給時期別リフォーム実用マニュアル作成に向けた分析その1・その2 : 高橋徹・榎原千朗・宇治康直・秋山哲一
 - ・2019年日本建築学会 (北陸) マンションの専有部分リフォームに関する管理組合のルール整備状況 その1・その2・その3 : 宇治康直・高橋徹・榎原千朗・秋山哲一
 - ・2020年日本建築学会(関東) 学術論文梗概集 分譲マンション供給時期別の性能向上を伴うリフォーム工事に対するプライオリティの検討に向けた分析～総論：専有部分・共用部分双方の視点からの相対的指標化の試み : 榎原千朗・宇治康直・秋山哲一

管理組合が留意すべき 専有部のリフォームの注意点



株式会社さくら事務所
マンション管理コンサルタント 鬼塚 竜司
マンション管理コンサルタント 三木 幸一郎

1. はじめに

マンションの専有部と共用部は、明確に区分することはできません。専有部のリフォームによって、マンション全体に深刻な影響を与える可能性もあります。とくに高経年マンションは、構造的にも状態的にも、専有部の改修が共用部に影響する可能性が高いといえるでしょう。

専有部のリフォームをする場合、規約上、理事会に申請することになっているマンションがほとんどですが、理事会にリフォームの知識がなく技術的な内容をチェックすることができず、承認作業が形骸化しているケースも少なくありません。1～2年で理事が交代することが多いこともまた、管理組合や理事会にノウハウを貯めておくことができない要因の一つです。

2. 専有部のリフォームに伴うトラブル事例

専有部のリフォームに伴うトラブル事例は、以下のように多岐にわたります。ここで挙げたものはごく一部であり、中には住人の命に関わる事態にまで発展しかねないトラブルもあります。

エアコンスリーブの開通

エアコン用スリーブ（冷媒管を通すための穴）をあける工事で鉄筋を切断してしまい、建物の構造強度が低下（図1）

※コンクリートの壁内には、縦横10センチピッチ程度で、鉄筋が入っています。

水回り設備の移動

キッチンなどの水回り設備の移動によって配管が

複雑になり、排水管が詰まってしまった壁を壊して間取り変更

構造耐力上主要な壁を壊して間取り変更した結果、構造強度が低下

給湯機の容量オーバー

多機能型の給湯器に交換したところ既存の排気ダクトの径が足りず、不完全燃焼の危険性が生じた

受電設備の過負荷

IHクッキングヒーターなど消費電力が大きい設備の導入に伴い電気容量を増量した結果、マンションの受電設備が容量超過に

無断で追い焚き機能を導入

追い焚き機能を付けたいという理由で、無断で配管を通すための穴をあける

手すりの改修

共用部であるバルコニーの手すりを勝手にデザイン性の高いものにリフォーム

ウッドデッキの設置

ベランダに設置されたウッドデッキが大規模修繕工事を妨げる

床の遮音性能不足

床の改修時、管理規約に定められた遮音等級を満たさない施工をした結果、階下の住人との間で騒音トラブルが発生



【図1】区分所有者の独断で外壁を壊し、エアコンスリーブを開通

3. 「買取再販」にも注意

「買取再販」とは、買い取った中古マンションをリフォームして再販するビジネスを指します。(図2)

マンションを買い取った不動産会社は一時的に区分所有者となりますが、改修後すぐに再販するため収益性を重視し、管理規約やリフォーム細則を遵守しない改修をする不動産会社も見られます。中には、管理規約やリフォーム細則のみならず、法律にも適合しないリフォームをするケースも見られるため注意が必要です。

過去には、弊社の調査で次のような買取再販物件のリフォームが発覚しました。



【図2】買取再販の流れ

1) 換気扇のダクトが燃えやすい仕様になっている

キッチンなどの換気扇の排気ダクトは、火災時に一気に燃えて火が広がりやすいよう、法律や条例で燃えにくい素材の使用が規定されています。しかし、区分所有のリノベーション工事では、これらについての届出（審査）・検査の義務がないため、燃えやすい素材で施工されていることが珍しくありません。

ダクトは天井仕上材で隠れてしまい、完成すると室内からでは確認できないことから、発覚が遅れてしまうこともあります。

2) ガスコンロの周りに燃えやすい建材やコンセントを設置

ガスコンロの周りには、燃え移りやすい建材やコンセントを設置しないという規定もあります。コンロの周辺の壁類には不燃材を貼り付けなければなりません。役所などへの届出や審査、検査がないリ

フォームにおいては、コンロの周辺が木製パネルや壁紙など燃えやすい素材で仕上げられていたり、「家電製品が使いやすいように」とガスコンロから数cm程度の場所にコンセントが設置されたりすることもあります。(図3)



コンセントは、ガスコンロの両端部から15cm以上離す必要があります。(※消防法、火災条例等による) また、漏電事故を防止するため、水廻りにあまりにも近い場合は避ける又は、防水型コンセント等を利用するのが望ましいです。

【図3】ガスコンロからコンセントまでの距離が近すぎる

3) 見えない部分のまま

これは「法律違反」や「管理規約違反」とはいえない事例ですが、買取再販では表層の内装材や設備だけを改修し、隠れてしまう水道配管などは交換されないことも少なくありません。(図4)

現在の水道配管は、耐久性の高い塩ビ管など樹脂素材が主流となっていますが、築年数の古いマンションでは鉄製のものが一般的に使われていました。鉄管は経年とともに劣化し、錆びて赤水の原因となったり、穴があいて水漏れを発生させたりするなどの不具合を起こすことが非常に多いことが特徴です。鉄管を使用しているマンションであれば、不具合が起こる前に交換することが重要となります。リフォーム時は、配管を交換する最も効果的なタイミングです。



【図5】錆びた鉄製の水道管が交換されていない

4. 専有部のリフォームのトラブルはなぜ起こるのか

専有部のリフォームのトラブル事例は、先に挙げ

たもの以外にも多岐にわたりますが、その多くは次の3つのことに起因します。

1) 区分所有者が管理組合や理事の許可を得ずにリフォームを実施

トラブル事例からもわかるように、たとえ専有部の改修であっても、建物全体の構造強度や他の居住者の暮らしに深刻な影響を与えかねません。リフォーム業者が、管理組合の許可が必要であることを教えてくれたり、申請を代行してくれたりすればいいのですが、マンションの管理や構造の知識が不足しているリフォーム業者も少なくないというのが現状です。

中には、管理規約やリフォーム細則を確認せずに、「せっかく浴室をリフォームするなら追い焚き機能も付けましょう」「浴室のサイズも大きくできます」といった提案をするようなリフォーム業者も見られます。マンションの構造を熟知していないリフォーム業者にこうした改修を依頼してしまうと、構造体を傷つけられてしまったり、他の居住者に迷惑がかかったりしてしまうおそれがあります。

2) 管理規約やリフォーム細則でリフォームのルールが明文化されていない

区分所有者の一存でリフォームされてしまう要因の一つとして、管理規約やリフォーム細則でリフォームのルールが明文化されていないことが挙げられます。マンションの多くは国土交通省の標準管理規約に準拠する形で管理規約を制定しますが、標準管理規約(旧:中高層共同住宅標準管理規約)にリフォームの規定が追加されたのは1997年のことです。高経年マンションの多くは管理規約が当時のままで、リフォーム細則がないことも少なくありません。

3) 理事がリフォームの妥当性を判断できない

管理組合として許容できる専有部のリフォームは、マンションの設計強度や施工状況、劣化状況などによって異なります。専門知識がないと判断は困難で、判断に要する時間や手間も理事にとって大きな負担となります。リフォーム工事で発生したトラブルが責任問題にまで発展してマンション内の人間

関係が悪化し、最終的に退去に追い込まれた事例も見られます。

技術的な検証をすることなく専有部のリフォームを承認してしまうと、「消防上必要な措置が講じられていない」「漏水・騒音トラブルが起こってしまう」などのトラブルが発生するリスクがあります。

たとえば、トラブル事例の一つとしても挙げた給湯器の交換に際しては、号数や多機能型の選択において、既存ガス管の太さや排気ダクト放出タイプの場合の排気ダクト容量の確認、排気方法(FFタイプや狭い空間に排気がされないよう配慮)の確認を怠ってしまうと、不完全燃焼のリスクや管理規約・リフォーム細則に違反し、建物の設備状況を毀損するおそれがあります。とはいえ、一つひとつの事例のリスクや対応策まで理事が把握することは現実的ではありません。

5. 専有部のリフォームのトラブルを回避するために

1) 管理規約の変更

区分所有者の独断によるリフォームを避けるには、まず管理規約や使用細則に、専有部のリフォームに関するルールを明記することが大切です。標準管理規約やリフォーム細則モデルのとおりに変更すればいいわけではなく、これまでの問題やトラブル歴を考慮したうえで、未然に防げるような内容に変更する必要があります。規約の変更に必要な知識、経験は多岐にわたることから、たとえ管理会社であっても十分な対応ができないこともあるため、できれば第三者の専門家を活用することをおすすめします。

2) ルールの周知

一方、管理規約や使用細則で専有部のリフォームのルールを明文化したところで、それが周知できていなければルールが守られない可能性があります。明文化した内容をしっかり周知し、必要に応じて住人に向けた説明会などを開催する必要もあるでしょう。

3) 理事会が申請内容の妥当性を判断するには

リフォームのルールを管理規約やリフォーム細則

に落とし込んだとしても、すべてのリフォームに対応できるわけではありません。区分所有者の申請に対し、その都度、可否を判断していくのは理事会の役割です。実態として、判断に迷った場合は管理会社から助言を受けようとする理事も多いですが、管理会社は管理戸数が多く、個々のリフォーム申請のチェックが難しいことも事実です。また、管理委託契約書にリフォーム申請のサポートにまで言及されていないことも少なくありません。実際に、大手管理会社に委託している管理組合にも弊社の「マンション専有部リフォーム申請チェックサポート」をご活用いただいています。

したがって、リフォームの妥当性に悩む場合は第三者の専門家に相談することが有効と考えますが、リフォームの申請がある度に費用を払って専門家に相談できるマンションばかりではないでしょう。経済的かつ効率的に理事会にリフォームのノウハウを蓄積していくには、専有部のリフォーム事例を共有する場を設けることが効果的です。情報を共有することで、リフォームの可否だけでなく、リフォーム業者の善し悪しなども判断しやすくなります。

国民生活センターによれば、近年、訪問販売によるリフォーム工事や点検商法の相談が多く寄せられています。相談件数は増加傾向にあり、「今なら安くなる」「近くで工事中だから無料で点検する」といった言葉に騙されて契約してしまい、クーリング・オフを希望する人も多いといえます。

■訪問販売によるリフォーム工事に関する相談件数の推移

年度	2021	2022	2023	2024
相談件数 単位(件)	9,756	10,099	11,861	1,308 (前年同期 1,246)

■点検商法に関する相談件数の推移

年度	2021	2022	2023	2024
相談件数 単位(件)	7,435	8,165	12,510	1,760 (前年同期 1,092)

相談件数は2024年5月31日現在（消費生活センター等からの経由相談は含まれていません）

※ここでは、「屋根工事」「壁工事」「増改築工事」「塗装工事」「内装工事」の合計を「リフォーム工事」としています。

出典：国民生活センター

このような事態の防衛手段として、管理規約やリフォーム細則に準拠し、なおかつ丁寧な作業をして

くれるリフォーム業者3、4社を理事会推奨業者として周知しておくのも良いかもしれません。推奨業者を周知しておけば、マンションの管理や構造を熟知していないリフォーム業者に依頼してしまうことが避けやすくなります。リフォーム業者にとっても、悪い話ではないはずです。

6. 高経年マンションのポイント

築20年程度までのマンションは、配管設備などのリフォームやメンテナンスを見越して設計されていますが、高経年マンションは共用部と専有部の概念や線引きが曖昧なため、専有部のリフォームが共用部のトラブルにつながってしまうことも少なくありません。また、建物を維持・管理していくことも築浅のマンションと比べて難しいといえるでしょう。

1) 専有部の改修「+α」で長寿命化

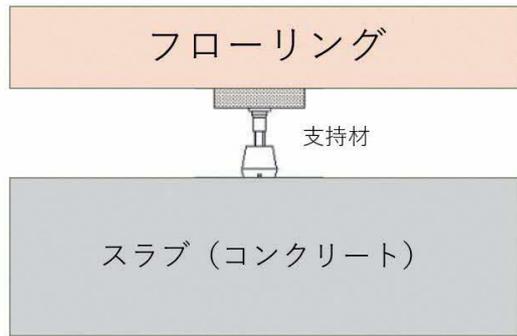
専有部のリフォームが構造強度や他の居住者の快適性を低下させるものになる可能性がある一方で、逆にマンション全体にとって良い改修につながることもあります。例えば、ユニットバスの改修に合わせて配管を更新すれば、長寿命化にも寄与します。とくに築30年にもなると、区画貫通部と呼ばれる縦管周りの鉄管や銅管からの漏水に悩んでいるマンションも少なくありません。

給湯管に使用している銅管が躯体に埋め込まれているケースがあり、共用部と考えざるを得ないことがあります。その場合には、専有部の床を開けないことには改修できないため、区分所有者と管理組合が協力して更新していく必要があります。

ただ、リフォーム業者や区分所有者からすれば、リフォーム費用が上がったり、手間が増えたりすることは避けたいものです。また多くの場合、そもそも専有部のリフォームで長寿命化にも寄与するという発想もないため、まずは周知することが大切であり、規約を変更し、修繕積立金を財源に長寿命化に資する改修を助成するのも一案です。漏水した後の修繕の手間や費用、保険料の増額などを考えれば、管理組合にとってのメリットも大きいでしょう。

管種やメンテナンスの頻度、使い方によっても前後しますが、築年数が古いほど耐用年数の短い排水管が使われているケースが多い傾向にあります。「排

それがあります。(図6)

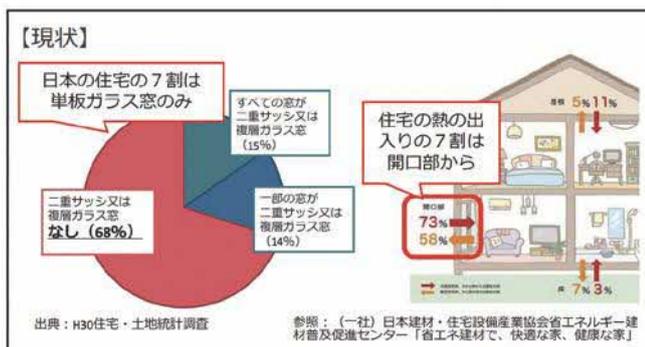


【図6】二重床のイメージ

7. 断熱改修にはどう対応すればいいのか

近年は省エネ性能への関心が高まり、手厚い補助金が支給されることもあって、マンションの断熱改修を検討する方が増えています。マンションの断熱性能に大きく影響する窓(図7)は共用部にあたるため、基本的に区分所有者の一存で改修することはできません。一方、内窓は窓の内側の専有部に設置するため、転落防止用の柵などがある場合に限り、区分所有者の意向があれば取り付け可能です。

ただし、窓やサッシは共用部にあたるとはいえ、区分所有者が使用するものであり、外壁や共用部のように管理組合の一存で改修できないため、区分所有者の協力を得ながら改修していくことも検討してみましょう。



【図7】住宅の熱の出入りは7割は開口部から

出典：環境省

1) 最も断熱効果が高いのは「窓ガラス」の改修

窓の単板ガラスを断熱効果の高い「Low-Eガラス」や真空層のある「Low-E複層ガラス」などに変えることで、住まいの断熱性能は向上し、エネル

ギー削減にもつながります。一方で、窓を構成しているのはガラスだけではありません。窓の枠にあたるサッシは、築40年前後で交換する計画になっているのが一般的です。決議を取って計画を変えることもできますが、たとえば築20年程度で窓ガラスを変えたいという区分所有者がいるようであれば、自己負担で改修してもらうのも一案です。

このような場合、効率的かつ経済的に改修するために管理組合ができるのは、リフォーム業者の選定と周知です。1社あるいは数社に絞ればスケールメリットが働き、先のとおり劣悪なリフォーム業者による施工も防げます。充実している補助金の情報も併せて周知すれば、管理組合にとっても区分所有者にとっても意義の大きい取り組みとなるはずで

2) 条件を規約に明記

共用部である窓やサッシの改修を区分所有者の負担でやってもらう場合は、管理規約やリフォーム細則に条件を明記しておくことが大切です。サッシによっては、単板ガラスより重量のあるLow-EガラスやLow-E複層ガラスに変えることで戸車がつぶれてしまう可能性があります。

したがって、まずはリフォーム業者や建築の専門家に相談し、管理組合の方で改修する場合に使える素材や製品を見極める必要があります。窓ガラスは外観にも影響するため、デザイン面も考慮しておきましょう。

3) 管理組合の方針を示しておく

窓ガラスに限らず、サッシも区分所有者の意向があり、構造的にもデザインの的にも問題がないのであれば改修を許可すること自体は問題ないと考えます。しかし、管理組合としての修繕計画が周知されていない場合は、トラブルにもつながりかねません。

たとえば、管理組合が2年後に全戸のサッシ変更を検討しているとすれば、区分所有者はわざわざ自ら費用を負担して改修することは避けたいはずで

8. まとめ

専有部のリフォームが、共用部の安全性や住人の暮らしを脅かす要因となる可能性もあります。ルールを守って改修してもらうには、まずは管理規約やリフォーム細則を整備すること、そしてそれを周知することが求められます。規約などを変更するには、管理組合がまずどのようなリフォームができて、どのようなリフォームは避けるべきなのか把握しなければなりません。築年帯によっても、必要なリフォームや区分所有者が希望するリフォームの内容は変わっていくため、一度、規約などを整備すれば良いわけではなく、状況に応じてブラッシュアップしていくことも大切です。

管理規約などを変更する際は、これまでの申請内容やトラブル事例を精査したうえで管理会社に相談しましょう。必要に応じて第三者の専門家の活用も検討し、共有財産の保全に努めていきましょう。

集合住宅の充電設備設置促進に向けた 東京都の取組

東京都環境局気候変動対策部家庭エネルギー対策課

1. はじめに

気候危機が一層深刻化する中、世界は2050年CO₂排出実質ゼロという共通のゴールに向けて、急速に歩みを進めています。東京都（以下「都」という）では、2050年までにCO₂排出実質ゼロに貢献する「ゼロエミッション東京」の実現に向けて、2035年までに温室効果ガス排出量を2000年比で60%以上削減する新たな目標を設定し、この実現に向けて取り組みを加速させています。

都内CO₂排出量の約2割は運輸部門が占め、その約8割は自動車に由来します。自転車や徒歩などのCO₂を排出しない行動への移行や公共交通機関の利用割合を高めることに加え、自動車由来の排出量を削減する視点からは、走行中にCO₂を排出しないゼロエミッションビークル（ZEV）の普及を進めることが重要です。都は、2030年までに都内で新車販売される乗用車を100%非ガソリン化するとともに、そのうちZEVの割合を50%まで高める目標を掲げています。

ZEVの普及には、車両と同時に充電設備の設置を促進することが不可欠です。都内では、約7割の世帯が集合住宅に居住しているため、集合住宅に対して充電設備の設置を進めていくことが急務となっています。そのため、都は2030年までに都内の集合住宅に充電設備を6万口設置する目標を掲げ、更に2035年までに12万口設置する目標を新たに定めました。都は、この目標達成に向けて、集合住宅への充電設備の設置促進のために様々な取り組みを実施しています。

2. 充電設備の設置促進に向けた対応

都は環境確保条例を改正し、全国で初めて建物の

延べ床面積や駐車場区画数の条件に応じて、新築建物に対する充電設備等の整備義務を、2025年4月から開始しました。

一方、既存の集合住宅では、費用負担や居住者の合意形成といった充電設備設置に対する特有の課題が存在しています。集合住宅では、電気自動車等（以下、「EV等」という）を保有していない居住者もいるため、設置や運用に係るルール等が問題になりやすいからです。そのため、工事費等への助成を行うだけでは、既存の集合住宅への充電設備の普及はなかなか進みません。

昨今では、機器の設置だけではなく、設置後の維持管理や電気の利用者ごとに料金決済を行えるサービスを提供する新たな充電サービス事業者が出てきています。こうした充電サービスを活用することで、合意形成を容易にすることが可能です。そこで、都は工事費等への助成事業だけではなく、充電サービス事業者やマンション関連団体、自動車販売会社等からなる「マンション充電設備普及促進に向けた連携協議会」を2022年9月に発足させ、集合住宅特有の課題解決を図ることで、既存の集合住宅の充電設備の設置促進を後押ししています。

2. 充電設備設置のメリット

充電設備は自動車の脱炭素化の実現に欠かせない設備です。それだけではなく、充電設備の設置は、EV等の所有者はもちろん、マンションの全ての居住者にメリットをもたらすものでもあります。

（1）EV等の所有者のメリット

①充電に関する利便性向上

自宅に充電設備があることで、EV等の所有者は充電の利便性が向上します。自宅に充電設備がない

場合、充電設備が設置されている近隣の施設を探し、状況によっては、充電のためだけに外出する必要があります。給油のためにガソリンスタンドに行くことと同じように感じる方もいるかもしれませんが、EV等の充電は充電設備の種類や自動車の電池の状況に応じて一定の時間を要するため、異なる部分があります。また、近隣に充電設備が設置されている施設がない場合、「どうやって充電をするか」がEV所有者にとって大きな課題となります。

一方、自宅に充電設備があれば、いつでもEV等の充電ができます。また、寝ている夜間等に充電をすることができるため、充電時間を気にすることもなくなり、外出先から帰った後は、コンセントにケーブルを挿すだけというスマートフォンと同じような充電が可能となります。EV等の快適な利用のためには、自宅への充電設備の設置が欠かせません。

②経済的な優位性

EV等はランニングコストとして電気料金がかかりますが、ガソリン車等の燃料費と比べて安価なため、出費を抑えられ、家計の節約にもつながります。また、契約している電力プランにもよりますが、昼間よりも夜間の方が電気料金を安くできるプランを設定している電力会社が見られます。このため、自宅に充電設備があれば、夜間に充電をして更に費用を抑えることができます。外部施設での充電には、都度の電気料金に加えて、会員費等がかかる場合もあります。

こうしたことから、自宅での充電は、経済的にもメリットのある方法となります。

(2) 集合住宅の居住者のメリット

①集合住宅の資産価値向上

以上のとおり、EV等の所有者にとって充電設備は利便性・経済性を左右する重要な要素になります。特に、近隣に充電設備がない場合、自宅に設置しているかどうかは重要なポイントです。つまり、EV等の所有者は、マンションを選ぶ際に、充電設備の有無をひとつの判断基準にすることも考えられます。また、EV等を所有していない居住者も、集合住宅に充電設備があれば、将来的に自家用車を購入するとき、または買い替えのとき、EV等を選択肢に含めて考えることができます。実際に、充電設備

を設置した集合住宅では、設置後にEV等を利用する居住者が増えるというデータもあります。

都と同様に国も新車販売される乗用車の100%を非ガソリン化する目標を掲げている中で、「EV等を選べる集合住宅」であることは、「選ばれる集合住宅」になる上で重要なポイントになります。多くの人から「選ばれる」ことが、資産価値向上のカギとなります。

②集合住宅の防災性向上

防災性を高める手段として、Vehicle to Home (V2H) の設置やVehicle to Load (V2L) の利用があります。V2Hは、普段はEV等へ電力を供給する充電設備ですが、併せてEV等から建物側に電力を供給する機能も備えています。V2Lは、EV等から家電製品等の外部機器に直接電力を供給する自動車に搭載された機能です。

近年、災害への備えとして蓄電池が注目されていますが、集合住宅にEV等を所有する居住者がいれば、停電時でもV2Lを利用してスマートフォン等の外部機器を充電することができます。災害時にはEV等の所有者だけでなく、非所有者にも外部機器の充電用電源としてEV等を利用できるように、管理規約で定めている集合住宅の実例もあります。

災害時の備えとして、自宅でEV等に充電できる環境を整えておけば、災害時にはEV等の所有に関わらず、全ての居住者にメリットがあると言えます。ここまでで紹介した、充電設備設置のメリットについては、図1に整理します。

EV等の所有者のメリット	
①	充電に関する利便性向上
②	経済的な優位性
集合住宅の居住者全体のメリット	
①	集合住宅の資産価値向上
②	集合住宅の防災性向上

(図1) 充電設備設置のメリット

3. 充電設備設置の課題

集合住宅での充電設備設置には、特有の課題があります。都が、都内のマンション管理組合に対して

行ったアンケート調査では、「マンションへの充電設備設置への課題」として、「住民の合意形成」が最も高く、次いで、「初期費用の負担」が続きます。

マンションの居住者間で合意形成を図り、充電設備を設置するためには手続きが必要で、必ずしも容易ではありません。充電設備の設置は、一般的に普通決議を経て設置することができると思いますが、工事内容等によっては、特別決議が必要になる場合もあります。また、電気料金等を使用者が負担する形で設置したとしても、初期費用は管理組合が集合住宅の費用として負担することが一般的であり、初期費用をどのようにねん出するかも大きな課題になります。

このような課題を乗り越えられるように、都では、充電設備設置の検討段階から設置時、設置後の運用段階までの各段階に応じた様々な支援策を用意しています。

4. 都の支援策

都では、図2のとおり集合住宅への充電設備設置を後押しするための各種の支援策を用意しています。【設置費用の助成】と【合意形成の支援等】の二つの観点に分けて紹介します。

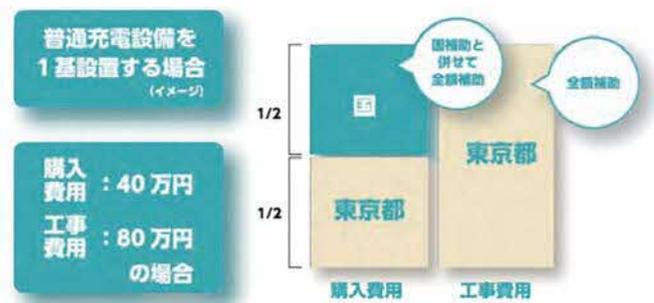


(図2) 都の支援策

(1) 設置費用の助成

集合住宅への充電設備の設置に際しては、「どれくらいの費用負担が発生するか」が大きな関心事になります。そこで、都では、充電設備設置に関する購入費用と工事費用の助成を平成30年度以降順次拡充しながら行っています。集合住宅では、普通充電設備や充電用コンセントスタンド、充電用コンセントを設置するケースが多く、これらの場合、機器購入費の2分の1及び設置工事費の10分の10（充電設備の種類によって上限額あり）を助成しています。都の補助金は、図3のとおり経済産業省が行っている補助金との併用が可能で、併用することで、多くのケースにおいて設置に係る経費の大半を補助金で賅

うことが可能となり、充電設備設置に当たっての費用負担を大幅に削減することができます。



(図3) 費用負担のイメージ

また、購入費用と工事費用だけではなく、将来的に充電設備を設置する区画に、先行して配管等のみを整備する工事についても、1区画当たり7万円（機械式駐車場の場合、1区画当たり30万円）を上限に工事費用を助成しています。こうした先行工事への補助金を活用することで、充電設備の段階的な増設についても、対応しやすくなります。

加えて、都内の充電設備設置については、機械式駐車場の存在も大きな課題の一つとなります。特に、古い機械式駐車場は、車両の大型化に対応していない場合や、重量の重いEV等はそもそも駐車できない場合が多く、充電設備設置が進まないという状況があります。そこで、充電設備設置と併せて機械式駐車場がEV等に対応できるようにする改修工事を行う場合の助成を、令和7年度より開始します。補助額としては、1パレット当たり140万円が上限となります。

こうした補助金を活用することで、平置き駐車場はもちろん、機械式駐車場についても、充電設備が設置しやすくなります。

加えて、充電設備の設置のために、特別措置等を用いて新たに電気を引き込んで新規電力契約を行った場合は、この新規電力契約に係る電気基本料金について、低圧受電契約の場合は年間18万円を上限に、高圧受電契約の場合は年間334万円を上限に助成し、設置後のランニングコストに関する費用負担軽減も図っています。ランニング経費補助に関しては、令和7年度より要件を一部緩和しており、制度の利用促進を行っています。

(2) 太陽光発電システム及び蓄電池の助成

V2Hを設置し、同時に申請する場合、太陽光発電システム及び蓄電池の購入費・工事費の10/10補助を実施しています。上限額は太陽光発電システムが定格総出力kW当たり30万円、蓄電池が定格容量kWh当たり20万円となっており、全体で1500万円を上限としています。

V2Hを設置することで、防災性を高めることができるのは前述のとおりですが、同時に申請することで太陽光発電システムや蓄電池の設置に対しても助成を受けることができます。こうした設備を併せて設置することで、より防災性能を向上させることが可能になります。

(3) 合意形成への支援策等

集合住宅への充電設備設置に関しては、居住者間の合意形成が不可欠であると同時に、大きな課題となっています。また、充電設備設置に関心があっても、どこから手をつければいいのか分からず、二の足を踏む管理組合も少なからず存在しています。そこで、都では充電設備設置に対する助成に加え、以下のとおり設置の検討や合意形成を後押しするような支援策も段階別に用意しています。

①オンラインセミナー&相談会

「設置に当たって何から検討すればいいかわからない」、「充電設備に関する基礎的な知識・情報が欲しい」という方を対象に、充電設備に関する基礎知識や都の支援策に関するセミナーと質疑応答を、気軽に参加可能なオンライン形式で定期的開催しています。

本セミナーに参加することで、充電設備に関する基本的な知識と設置までの進め方、都の支援策全般について、網羅的に理解することが可能です。令和7年度は、年4回開催する予定となっており、うち1回は対面とオンラインを組み合わせたハイブリッド形式で開催を予定しています。

②マンション管理アドバイザー派遣

「自分のマンションでの設置場所や設置の進め方について知りたい」という方を対象に、充電設備設置に精通したマンション管理士等の有資格者を個別

のマンションへ無料で派遣しています。派遣されるマンション管理アドバイザーには、実際に現地を見ながら個別に具体的な相談が可能です。アドバイザー派遣は何回でも無料で利用できるため、設置に関して課題が発生した際に、都度利用することも可能です。また、総会等での合意形成のサポートも行うことができます。充電設備に関することであれば、幅広く対応が可能となっているため、様々な場面でご活用いただけます。

③充電サービス事業者との無料個別相談会

「どんな充電サービスがあるのかが知りたい」、「自分に合った充電サービスを比較検討したい」という方を対象に、充電サービス事業者各社のサービス紹介や個別ブースでの無料相談が可能なマッチング会を、年2回開催しています。



(図4) 無料個別相談会の様子

直近では、令和7年3月に開催し、11の充電サービス事業者が出展しました。個別相談は時間内であれば、何社でも相談することができるため、一度に複数の充電サービス事業者を比較することができます。また、マッチング会では、充電サービス事業者の紹介だけでなく、実際に充電設備を設置した管理組合の役員の方による講演も行っています。管理組合と同じ目線での体験談を聞くことができ、直接質疑を行うことも可能です。

④充電サービス事業者一覧表

「自分に合った事業者を比較したい」というニーズに応えるため、後述する「東京都マンション充電器情報ポータル」上で、充電サービス事業者の一覧

現状では、各集合住宅の充電設備は数口程度に留まるケースだけではなく、中には400超の駐車場区画の全区画に設置した事例や、300区画ある機械式駐車場の全区画に設置した事例もあります。

国内の主要な自動車メーカーにおいても、各社でEV計画が公表されており、国内メーカーのEVラインナップが充実していくとともに、今後のEV所有者が増加していくことが考えられます。

そうした状況の中で、今後も充電設備の設置数の増加が期待されます。

6. おわりに

都は、ZEVの普及を加速させるための支援策を引き続き積極的に進めていきます。併せて、都自らも率先行動として、全庁一丸体制を構築し、庁有車のZEV化・充電設備の設置などに取り組んでいるところです。

ZEVの普及促進には集合住宅にお住まいの皆さまのご協力が不可欠です。2050年CO₂排出実質ゼロという共通のゴールに向けてご協力をお願いいたします。

マンションの大規模修繕等に対する 地方公共団体の支援制度 (令和6年度調査)

(公財) マンション管理センター

分譲マンションの良好な居住環境を維持するには、建物及び設備の適切な維持管理と管理組合の円滑な運営が欠かせません。当センターでは、毎年、地方公共団体の支援制度について調査しています。

令和6年6月に、地方公共団体に依頼して調査したマンションの大規模修繕等に対する支援制度の概要を掲載しますので、ご活用ください。

なお、当センターのホームページでは、以下に記載の制度について各地方公共団体の該当ホームページにリンクした形式で掲載していますので、ご活用ください。

https://www.mankan.or.jp/08_reformloan/publicsupport.html



(注) 令和6年6月に実施した調査結果のため、既に終了している場合があります。

◆令和6年度 分譲マンション共用部分の改良工事等に対する支援制度 (全国版)

地方公共団体名	アドバイザー派遣	改良工事の助成	制度名	制度概要	担当課	電話番号
北海道 札幌市	○		札幌市マンションアドバイザー派遣制度	分譲マンションの管理組合等に対し、札幌市が無料でマンション管理士を派遣し、マンションの適正管理に向けた支援を行う	住宅課	011-211-2807
		○	吹付けアスベスト対策促進事業	建築物に吹き付けられている建材のアスベスト含有の有無に関して調査員を派遣する事業や吹付けアスベスト等の除去等工事にかかる費用の一部を補助	建築安全推進課	011-211-2867
岩手県 盛岡市	○		出前支援に係る事前講座	出前支援をより効果的に実施するため、管理組合理事長や区分所有者の方を対象として実施します。	建築指導課	019-601-3387
	○		マンション管理に関する出前支援	マンション管理組合の理事会や総会にあわせてマンション管理士が直接訪問し、長期修繕計画の作成及び見直し、管理計画認定、管理組合運営上の課題解決などの講座を開催します。		
宮城県 仙台市		○	民間建築物吹付けアスベスト除去等事業補助金	吹付けアスベスト等の分析調査や除去工事等を行う場合の補助	建築指導課	022-214-8323
	○		分譲マンション管理相談員派遣事業	管理組合の適正な管理運営に課題を抱える分譲マンションに対し、管理組合等の会合に専門家を派遣	住宅政策課	022-214-8306
		○	止水板等設置工事費補助制度	建物等への浸水被害を軽減するために、止水板等の施設を設置する場合の補助	下水道北管理センター 下水道南管理センター	022-373-0902 022-746-5061
茨城県 水戸市 古河市	○		マンション管理相談	マンション生活でのトラブル、管理組合の相談にマンション管理士が対応	住宅政策課 政策係	029-232-9222
	○		令和6年度マンション管理基礎セミナー	マンション管理計画に関するセミナーを年2回開催	営繕住宅課	0280-76-1511
栃木県 宇都宮市	○		マンション管理士相談支援事業補助金	専門家への相談を行う分譲マンション管理組合を対象に、マンション管理士への相談費用の一部を助成	住宅政策課	028-632-2552
埼玉県 埼玉県 さいたま市	○		分譲マンションアドバイザー派遣(町村部)	マンション管理についての専門知識を持ったマンション管理士がマンション管理に関する相談を受付	住宅課	048-830-5573
	○		分譲マンションアドバイザー派遣(市部)	マンション管理についての専門知識を持ったマンション管理士がマンション管理に関する相談を受付(一部の市を除く)		
		○	民間建築物の吹付けアスベスト等の含有調査や除去等工事に対する補助制度	民間建築物に施工された吹付けアスベスト等の含有調査や除去等工事に対する補助	建築安全課	048-830-5525
	○		民間建築物吹付けアスベスト除去等事業補助金	吹付けアスベスト等の分析調査や除去工事等を行う場合の補助	建築総務課	048-829-1539
	○		スマートホーム推進・創って減らす機器設置補助金	太陽光発電設備、高遮熱塗装等の省エネ対策を実施するために要する費用を補助	ゼロカーボン推進戦略課	048-829-1316
○		さいたま市分譲マンションアドバイザー派遣制度	マンションの管理の適正化を推進するため、マンション管理士の資格をもつ分譲マンションアドバイザーを市内分譲マンションへ派遣	住宅政策課	048-829-1518	

地方公共団体名		アドバイザー派遣	改良工事の助成	制度名	制度概要	担当課	電話番号
埼玉県	川口市		○	民間建築物アスベスト対策事業補助金交付制度	分析調査によりアスベストの含有が確認された、吹付けアスベスト及び吹付けロックウールの除去、封じ込め、囲い込み又は建築物の除却工事に係る費用を補助	建築安全課	048-242-6367
			○	マンション管理相談	分譲マンションで抱える問題について、マンション管理士による相談を実施	住宅政策課	048-229-7805
			○	マンション管理士派遣	マンション管理組合の抱える問題に対して、マンション管理士を派遣	環境総務課	048-228-5320
			○	川口市地球温暖化対策活動支援金	市内に住所がある共同住宅の管理組合が支援対象システムを設置・購入した際の費用の一部を助成		
	草加市		○	民間建築物吹付けアスベスト含有調査補助金	吹付けアスベストが施工されているおそれのある民間建築物のアスベスト含有調査費用を補助	建築安全課	048-922-1958
	越谷市	○		越谷市マンション管理士派遣制度	分譲マンション登録制度に登録したマンション管理組合が対象で、原則年度に1回、マンション管理士を派遣している。	建築住宅課	048-963-9205
	川越市		○	民間建築物吹付けアスベスト含有調査事業補助金	アスベストが含有されているおそれのある吹付け材に係る調査費用を補助	建築指導課	049-224-5974
	熊谷市		○	民間建築物吹付けアスベスト等含有調査補助金交付制度	吹付けアスベスト等が施工されたおそれのある建築物の所有者に対する含有調査補助	建築審査課	0493-39-4809
	狭山市		○	民間建築物アスベスト含有調査事業補助金	アスベストが含有されているおそれのある吹付け材にかかる含有調査費用を補助	建築審査課	04-2953-1111
	所沢市	○		所沢市マンション管理アドバイザー派遣制度	マンションの管理の適正化に向けた活動を行うマンションの管理組合の支援を行うため、マンション管理アドバイザーを派遣	都市計画課	04-2998-9192
	蕨市	○		蕨市マンション管理アドバイザー派遣制度	マンション管理組合等からの申請に基づき、マンション管理士をアドバイザーとして派遣	建築課	048-433-7715
上尾市		○	民間建物アスベスト対策事業	アスベストの分析調査を行う建築物の所有者等に対して補助金を交付	建築安全課	048-775-8490	
千葉県	千葉市	○		分譲マンションアドバイザー派遣	管理規約の改正等について、情報提供や助言を行うアドバイザーを管理組合に派遣		
		○		分譲マンション相談会	分譲マンションの維持管理や管理組合の運営、修繕・建替え等について、専門家による相談を実施	住宅政策課	043-245-5809
			○	マンション再生等合意形成支援制度	マンションの再生（建替えや改修など）、敷地売却、敷地分割又は除却を行おうとする市内の管理組合に対して、合意形成に要する費用の一部を助成します。		
			○	マンション長期修繕計画作成支援制度	マンションの長期修繕計画を作成又は見直しをする市内の管理組合に対して、作成に要する費用の一部を助成します。		
			○	吹付けアスベスト対策補助事業	綿状のアスベスト吹付け材が施工されている建築物の所有者等を対象に、その分析調査及び除去等にかかる費用を補助	建築指導課 調整班	043-245-5836
			○	防水板設置工事助成制度	浸水被害の軽減を図るため、建物等の所有者又は使用者が行う防水板の設置及びその設置に伴う関連工事費用の一部を助成	下水道営業課 業務推進班	043-245-5411
	市川市	○		マンション管理士派遣事業	管理組合の適切な運営及びマンション管理を支援するため、マンション管理士を派遣		
			○	分譲マンション共用部分等あんしん住宅助成制度	分譲マンション共用部分等の良質化に資する改修工事を、市内の施工業者を利用して行う場合に、その管理組合に対して、経費を助成	街づくり整備課	047-712-6327
	船橋市	○		マンション管理士等派遣事業	管理組合の適切な運営及びマンション管理を支援するため、マンション管理士、建築士を派遣		
			○	分譲マンション共用部分バリアフリー化等支援事業	分譲マンションの共用部分及び敷地のバリアフリー化等に必要な費用の一部を助成	住宅政策課	047-436-2712
	松戸市	○		松戸市マンション管理相談員派遣制度	管理組合の適切な運営及びマンション管理を支援するため、マンション管理相談員を派遣		
			○	松戸市マンション再生等合意形成支援補助金	老朽化したマンションの再生等活動を行おうとするマンションの管理組合に対して、その活動に要する費用の一部を補助	住宅政策課	047-366-7366
			○	住宅用省エネルギー設備の設置に関する補助金（集合住宅共用部のLED照明改修）	工事を伴い、未使用のLED照明設備を購入し、既存のLED以外の照明設備から交換した際、マンション管理組合、法人、個人に対して費用の一部を補助		
			○	住宅用省エネルギー設備の設置に関する補助金（窓の断熱改修）	既存住宅に設置されている窓を、断熱性能が高い窓へ改修する際、マンション管理組合、個人に対して費用の一部を補助	環境政策課	047-710-0243
			○	住宅用省エネルギー設備の設置に関する補助金（集合住宅用充電設備）	既存のマンション等に集合住宅用充電設備（急速充電設備、普通充電設備、蓄電池付急速充電設備、充電用コンセント、充電用コンセントスタンド）を設置する際、マンション管理組合、法人、個人に対して費用の一部を補助	ゼロカーボンシティ推進担当室	
		○	住宅用省エネルギー設備の設置に関する補助金（住民の合意形成のための資料）	マンション管理組合の総会で集合住宅用充電設備の導入について議論を行い、住民の合意形成のために説明資料を作成した際、マンション管理組合に対して業者への外注費の一部を補助			
	習志野市	○		マンション管理士派遣事業	管理組合の適切な運営及びマンション管理を支援するため、マンション管理士を派遣	住宅課	047-453-9296
	我孫子市	○		マンション管理アドバイザー派遣制度	管理組合の適切な運営及びマンション管理を支援するため、アドバイザーを派遣	建築住宅課 住宅政策係	04-7185-1111
			○	住宅用設備等脱炭素化促進事業補助金	窓の断熱改修、充電設備の設置を行う場合、管理組合に対して、改修費用および住民の合意形成に係る費用の一部を補助	手賀沼課 環境政策係	04-7185-1584
	浦安市	○		分譲集合住宅共用部分修繕等工事資金利子補給金制度	管理組合が、共用部分の補修・改良工事などを行う資金を住宅金融支援機構や金融機関から借り入れた場合、利子補給		
		○		分譲集合住宅管理アドバイザー派遣制度	分譲住宅管理組合に対し、アドバイザーとしてマンション管理士を派遣	住宅課	047-712-6284

地方公共団体名		アドバイザー派遣	改良工事の助成	制度名	制度概要	担当課	電話番号	
千葉県	浦安市		○	分譲集合住宅のエレベーター防災対策整備費補助金	分譲集合住宅に設置されているエレベーターの防災対策整備に要した経費を補助	住宅課	047-712-6284	
			○	分譲集合住宅計画修繕調査費補助金	分譲集合住宅の建物や設備に対して、劣化診断調査及び長期修繕計画の作成について管理組合が外部の専門業者等に委託して実施した場合に費用の一部を補助			
	印西市	○		マンション管理士派遣事業	管理組合の適切な運営及びマンション管理を支援するため、マンション管理士を派遣	建築指導課	0476-42-5111	
	白井市	○		マンション管理アドバイザー派遣事業	管理組合の適切な運営及びマンション管理を支援するため、アドバイザーを派遣	建築宅地課	047-492-1111	
東京都	東京都		○	マンション改良工事助成	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を利用して共用部分のリフォーム工事を行う場合、利子補給	マンション課	03-5320-7532	
			○	マンション管理アドバイザー制度	管理組合の適切な運営及びマンション管理を支援するため、マンション管理士を派遣	(公財) 東京都防災・建築まちづくりセンター	03-5989-1453	
			○	マンション建替え・改修アドバイザー制度	管理組合にアドバイザーを派遣し、建替え、改修の検討に必要なアドバイス、検討資料の作成を実施	道路管理部管理課	03-5320-5279	
			○	防音工事助成制度	沿道整備道路として指定された道路の沿道で、防音構造に関する条例が特別区により定められた区域内において、条件を満たす住宅の防音工事を行う場合、その工事費を助成			
		○	マンション安全・安心整備助成	共用階段の手すり設置、エレベーターの地震時管制運転装置の設置等に対する助成	(公財) まちみらい千代田			03-3233-3223
	千代田区		○	マンション劣化診断調査費助成		劣化診断調査費の助成（調査とあわせて国土交通省のガイドラインに基づき長期修繕計画の作成、見直しを行う場合は、その費用についても助成）		
			○	マンション再生計画検討助成		築後35年を経過したマンションで、建替えを検討する際の事前調査や大規模修繕を進める際の事前調査費用やコンサルタント費用等を助成		
			○	分譲マンション共用部修繕工事債務保証料助成		住宅金融支援機構からの融資を受け、(公財) マンション管理センターに債務保証を委託した管理組合に対し、債務保証料を助成		
		○	マンション再生方針検討助成	築後30年を経過したマンションの再生を検討する際、調査や合意形成などに必要となる経費を助成		環境政策課	03-5211-4256	
		○	まちづくりアドバイザー派遣	管理組合の適切な運営及びマンション管理を支援するため、マンション管理士、一級建築士、再開発プランナーなどの資格を持つアドバイザーを派遣				
		○	省エネルギー改修等助成制度	LED照明や高効率空調機器等への省エネルギー改修を行う費用を助成				
		○	ヒートアイランド対策助成制度	ヒートアイランド現象緩和に寄与する、屋上緑化や高反射率塗料の塗布等を行う費用を助成				
	中央区		○		マンション管理士派遣	分譲マンションの維持管理・大規模修繕・建替えなどについて助言・提案等を行うマンション管理士を管理組合の総会等に派遣	(一財) 中央区都市整備公社	03-3561-5191
			○		分譲マンションアドバイザー制度利用助成	(公財) 東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣に要する費用の助成	総務部 防災危機管理課	03-3546-5087
			○		共同住宅等生活安全（防犯）アドバイザー派遣	共同住宅に対して防犯対策の助言・提案等を行う防犯アドバイザーを派遣		
			○		防犯設備整備費助成	防犯アドバイザー派遣を受けた共同住宅などに対して、防犯カメラなどの整備費用の一部を助成	(一財) 中央区都市整備公社	03-3561-5191
			○		分譲マンション共用部分リフォームローン保証料助成	住宅金融支援機構の融資を利用して行うマンション共用部分の修繕工事に対し、(公財) マンション管理センターの債務保証料を助成		
		○		分譲マンション共用部分改修費用助成制度	分譲マンション管理組合による適切な維持管理や防災対策を推進するため、共用部分の修繕工事や防災対策工事を行う場合に、設計費用や工事費用を助成			
		○		分譲マンション計画修繕調査費助成制度	管理組合が、大規模修繕を計画的に取り組むため専門調査業者に委託した場合の、調査費を助成			
	○		分譲マンション管理相談	適切な維持管理を促進するため、建築士事務所協会及びマンション管理士会の協力を得て、建物の修繕計画や管理に関する相談を実施				
港区		○		分譲マンション共用部分リフォーム融資の債務保証料助成	管理組合が、住宅金融支援機構の融資を利用して行うマンション共用部分の修繕工事に対し、(公財) マンション管理センターの債務保証料を助成	住宅課	03-3578-2224	
		○	○	分譲マンション等管理支援事業（管理アドバイザー派遣、劣化診断助成）	マンションの適正な管理、計画的な修繕を促進するために、管理組合などに対して、管理アドバイザーの派遣や劣化診断に要する費用を助成			
新宿区		○		マンション管理相談員派遣制度	分譲マンションの管理組合などを対象に、総会・理事会・各種専門委員会など区分所有者が集まる場へ専門家を派遣	住宅課	03-5273-3567	
		○		吹付けアスベスト対策助成等	吹付けアスベスト等の含有調査や除去等工事を行う場合の助成	建築調整課	03-5273-3544	
		○	○	擁壁及びがけ安全化対策	擁壁等の所有者等が擁壁の安全化対策を実施する場合、コンサルタントの派遣や築造等工事費を助成	建築指導課	03-5273-3745	
		○		エレベーター防災対策改修支援事業	既設エレベーターに防災対策改修を行う所有者に対して、工事費を助成			
文京区		○		マンションアドバイザー制度利用助成	(公財) 東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣に要する費用の助成	住環境課	03-5803-1374	
		○		マンション管理士派遣	分譲マンションの維持管理・大規模修繕・建替えなどについて助言・提案等を行うマンション管理士を管理組合の総会等に派遣			
		○		分譲マンション管理個別相談	マンションの管理上の様々な問題について、経験豊富なマンション管理士がアドバイス			

地方公共団体名	アドバイザー派遣	改良工事の助成	制度名	制度概要	担当課	電話番号
東京都	文京区	○	分譲マンション管理組合設立支援	管理組合の設立、管理規約の制定などについて提言・提案等を行うマンション管理士を会合等に派遣	住環境課	03-5803-1374
		○	マンション共用部分改修費助成	共用部分のバリアフリー化工事に要する費用の助成		
	台東区	○	マンション計画修繕調査費助成	計画修繕のための調査費用の助成	住宅課 マンション施策担当	03-5246-9028
		○	マンション共用部分バリアフリー化支援助成制度	マンション（非木造・耐火建築物）の共用部分のバリアフリー化工事をを行う場合に要する費用の助成		
		○	マンション管理・修繕相談員派遣制度	日常の維持管理や修繕について相談できる専門的知識を有する相談員（マンション管理士、一級建築士又は弁護士）を、理事会・勉強会等に派遣		
		○	住宅修繕資金融資あっせん	共用部分の修繕に必要な資金の融資を金融機関にあっせんし、利子の一部を区が負担（個人負担のみ対象）		
	墨田区	○	マンションアドバイザー利用助成制度	（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣のうち「マンション建替え・改修アドバイザー制度」のB-1コース及びB-2コースを利用した管理組合に対する派遣料の助成	住宅課 マンション施策担当	03-5246-9028
		○	分譲マンションリフォームローン償還助成	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を利用して共用部分のリフォーム工事をを行う管理組合に対して利子補給		
		○	分譲マンションアドバイザー制度利用助成	（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣に要する費用の助成		
		○	マンション管理無料相談会	マンション管理に関する様々な問題について、マンション管理士が相談に応じ助言等を実施		
○		分譲マンション計画修繕調査支援制度	マンションの管理組合が大規模修繕を行う前に、建物の計画修繕調査を実施する際の調査費の一部を補助			
○		墨田区分譲マンションの健康診断制度	マンション管理の国家資格を有するマンション管理士が、ヒアリング、関係図書の間覧等により、管理状況の診断を実施			
○		墨田区マンション管理ドクター派遣制度	マンション管理に関する課題を解決するため、マンション管理士を派遣し、管理水準に応じた支援を実施			
江東区	○	マンション共用部分リフォーム融資債務保証料助成制度	住宅金融支援機構からの融資を受け、（公財）マンション管理センターに債務保証を委託した管理組合に対し、債務保証料を助成	環境保全課	03-5608-6207	
	○	マンション計画修繕調査支援制度	建築後7年以上経過したマンションの管理組合に対し、計画修繕のための調査費用を助成			
	○	マンション建替え・改修アドバイザー派遣制度	（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣に要する費用の助成			
	○	マンション管理アドバイザー派遣制度	（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣に要する費用の助成			
	○	墨田区地球温暖化防止設備導入助成制度	地球温暖化防止・ヒートアイランド対策として、区内の建物に省エネルギー機器等を導入する場合、工事費用の一部を助成			
品川区	○	マンション共用部分リフォーム融資債務保証料助成制度	住宅金融支援機構からの融資を受け、（公財）マンション管理センターに債務保証を委託した管理組合に対し、債務保証料を助成	住宅課 住宅指導係	03-3647-9473	
	○	マンション計画修繕調査支援制度	建築後7年以上経過したマンションの管理組合に対し、計画修繕のための調査費用を助成			
	○	マンション建替え・改修アドバイザー派遣制度	（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣に要する費用の助成			
	○	マンション管理アドバイザー派遣制度	（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣に要する費用の助成			
品川区	○	住宅改善工事助成事業（エコ&バリアフリー住宅改修）	マンション管理組合が共用部分のエコ・バリアフリー改修を行う場合に、工事費用を助成	住宅課 住宅運営担当	03-5742-6776	
	○	マンション管理・建替・修繕相談	分譲マンションの維持管理・組合運営・建替・修繕などについて、専門家による相談を実施			
	○	マンション管理士派遣	分譲マンションの維持管理・組合運営などについて助言等を行うマンション管理士を派遣			
	○	一級建築士派遣	分譲マンションの大規模修繕について助言等を行う一級建築士を派遣			
目黒区	○	マンション建替え・改修アドバイザー制度利用助成	（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣に要する費用の助成	住宅課 居住支援係	03-5722-9878	
	○	住宅修築資金融資あっせん（団体融資）	共用部分の修繕等をするために資金が必要な方に、金融機関による融資をあっせん			
	○	住宅用再生可能エネルギー及び省エネルギー設備設置費助成	LED照明や太陽光発電システム等の再生可能エネルギー及び省エネルギー設備機器導入の費用を一部助成			
大田区	○	アスベスト（石綿）調査助成制度	吹き付け材等のアスベスト分析調査を専門の調査機関に依頼する場合の助成	環境保全課 公害対策係	03-5722-9386	
	○	吹付けアスベスト分析調査費助成	吹付けアスベストの分析調査を行う場合の補助			
	○	住宅リフォーム助成（吹付けアスベスト除去工事）	集合住宅の共用部分の吹付けアスベスト除去工事をを行う場合、工事費用を一部助成			
世田谷区	○	マンション管理無料相談	マンション管理の専門家であるマンション管理士による無料相談会を開催	建築調整課	03-5744-1383	
	○	マンション管理無料相談	マンション管理の専門家であるマンション管理士による無料相談会を開催			
世田谷区	○	ユニバーサルデザイン生活環境整備補助事業	世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例の基準に即した改修工事が対象例：共同住宅の共用階段に手すりを設置	都市デザイン課	03-6432-7152	
	○	マンション管理アドバイザー制度利用助成	（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣（Cコース）に要する費用の助成			
渋谷区	○	マンション管理アドバイザー制度利用助成	（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣（Cコース）に要する費用の助成	居住支援課	03-5432-2504	
	○	マンション管理無料相談	マンションの維持管理など、分譲マンション特有の問題について、マンション管理士による相談を実施			
杉並区	○	分譲マンション計画修繕調査費助成	分譲マンションの管理組合が大規模修繕工事のために行う建物診断費用や建物診断と合わせて行う長期修繕計画の作成・見直しにかかる費用を助成	住宅政策課 住環境整備係	03-3463-3548	
	○	住宅修築資金融資あっせん	自己所有住宅（マンション共用部分を含む）の修繕等のために資金が必要な方に融資をあっせん			
杉並区	○	住宅修築資金融資あっせん	自己所有住宅（マンション共用部分を含む）の修繕等のために資金が必要な方に融資をあっせん	住宅課 管理係	03-3312-2111 (内 3533)	

地方公共団体名	アドバイザー派遣	改良工事の助成	制度名	制度概要	担当課	電話番号
東京都	豊島区	○	分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度利用助成	「東京都分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用し、建替えか改修かの検討を行う際の費用を助成	住宅課 マンショングループ	03-3981-1385
		○	マンション専門家派遣事業	マンションの管理組合運営などについて助言等を行うマンション管理士を派遣		
		○	分譲マンション計画修繕調査費助成	マンションの管理組合を対象に長期修繕計画の作成や大規模修繕工事のために行う建物診断費用を助成	環境清掃部環境政策課 事業グループ	03-3981-2771
		○	エコ住宅普及促進費用助成金(集合住宅共用部分)	地球環境を保全するという観点から、地球温暖化の原因とされる温室効果ガスの削減に配慮した住宅用新エネルギー・省エネルギー機器等の設置を行う方に対し、設置にかかる費用を助成		
	北区	○	分譲マンション管理無料相談	管理組合の運営方法や建替問題などについてマンション管理士の専門的見地からアドバイス	住宅課	03-3908-9201
		○	マンション劣化診断調査費用助成	マンションの老朽度調査(劣化診断)を行う管理組合に対し、費用を助成		
		○	再生可能エネルギー及び省エネルギー機器等導入助成	太陽光発電システムやLED照明器具等といった、再生可能エネルギー及び省エネルギー機器導入の費用を助成	環境課	03-3908-8603
	荒川区	○	住宅増・修築資金融資あっせん	自宅や分譲マンションの共用部分の改修工事を行う場合に、融資の斡旋、利子補給	住まい街づくり課 住宅係	03-3802-3111 (内2824)
		○	分譲マンションコンサルタント派遣制度	分譲マンションの管理組合運営などについて助言等を行う専門家(マンション管理士等)を派遣		
		○	集合住宅向け省エネ診断等に基づき導入する省エネ設備(エコ助成)	荒川区内の集合住宅の共用部分に、指定の集合住宅向け省エネ診断等に基づき導入する省エネ設備を設置する費用の一部を助成	環境課 環境推進係	03-5811-6850
	板橋区	○	分譲マンション管理アドバイザー派遣事業	管理組合等に対し、アドバイザーを派遣し、マンションの適正な維持管理及び円滑な合意形成の支援並びにマンションの計画的な修繕等に係る技術的支援及び助言を行う。マンション管理士又は一級建築士を派遣	住宅政策課 住宅政策推進係 (分譲マンション担当)	03-3579-2730
		○	マンション個別相談会	マンション管理等に関する専門家であるマンション管理士が分譲マンション管理組合役員、区分所有者等を対象にマンションに関する様々な相談に応じます。(随時開催及びセミナーや講習会等において同時開催)		
	練馬区	○	福祉のまちづくり整備助成	分譲マンション等の共同住宅(床面積1,000㎡以上)の共用部分をバリアフリー化する改修費用を助成	建築課 福祉のまちづくり係	03-5984-1649
		○	分譲マンションアドバイザー制度利用助成	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣に要する費用の助成	住宅課 管理係	03-5984-1289
	中野区	○	中野区省エネルギー設備等の設置に係る補助金	省エネルギー設備等(太陽光発電システム、蓄電システム、高断熱窓・ドアへの改修、エネファーム、エコキュート)の設置に係る経費の一部を補助	環境課	03-3228-5516
	足立区	○	住宅改良助成	共用部分の段差解消や手すり設置、エントランス扉変更に対し、工事費用を助成	建築防災課 耐震化推進第一・第二係	03-3880-5317
		○	分譲マンション管理アドバイザー派遣制度	分譲マンションの適正な維持管理や改修・建替え等を支援するため、マンション管理士を管理組合に派遣	住宅課 住宅計画係	03-3880-5963
		○	分譲マンション出張相談会	分譲マンションの適切な維持管理、管理組合運営を支援するために、専門の相談員による出張相談会を実施		
		○	吹付アスベスト対策費助成	吹付アスベストの分析調査や吹付アスベストの除去の工事に要する費用の助成	生活環境保全課 アスベスト対策係	03-3880-8041
	葛飾区	○	分譲マンションアドバイザー制度利用助成	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣に要する費用の助成	住環境整備課	03-5654-8352
江戸川区	○	分譲マンション無料相談会	分譲マンションの維持管理に関するさまざまな問題に対応するため、分譲マンション管理組合役員、区分所有者等を対象にマンション管理士による相談会を実施	建築指導課 耐震化促進係	03-5662-6389	
	○	マンションアドバイザー制度利用助成	「マンション管理アドバイザー制度」又は「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用する管理組合等に対して、派遣料を助成			
多摩市	○	住宅アドバイザー派遣制度	分譲マンションの管理組合が抱えている問題(長期修繕計画、建替え、管理規約等)に対して、アドバイザーを派遣	都市計画課住宅担当	042-338-6817	
	○	マンション建替え・改修アドバイザー制度利用助成	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣に要する費用の助成			
神奈川県	神奈川県	○	マンションアドバイザー派遣事業	マンション管理等に関する専門家、マンションアドバイザーを派遣し、管理運営等のアドバイスを実施	住宅計画課 民間住宅グループ	045-210-6557
		横浜市	○	マンション専門家派遣事業	分譲マンションの適正な維持管理や改修・建替え等を支援するため、マンション管理士を管理組合に派遣	住宅再生課
	○		マンション再生支援事業(検討費助成)	マンション管理組合がマンション再生活動(大規模改修や建替えに関する検討)を行う際に要する費用を補助		
	○		マンション・バリアフリー化等支援事業	分譲マンションの共用部分または敷地のバリアフリー化等整備工事(廊下や階段などの段差解消や手すりの設置など)を行う際に要する費用を補助		
○	横浜市民間建築物吹付けアスベスト対策事業	吹付け建材のアスベストの含有調査、吹付けアスベスト等の除去等(除去又は封じ込め)工事に要する費用を補助(マンションは共用部分のみ対象)	建築防災課	045-671-2928		

地方公共団体名		アドバイザー派遣	改良工事の助成	制度名	制度概要	担当課	電話番号
神奈川県	川崎市		○	マンション段差解消工事等費用助成制度	段差解消工事等に要する費用を助成	住宅整備推進課	044-200-2996
		○		住まいアドバイザー派遣制度	分譲マンションの管理組合の運営等について、窓口相談のうえ、現地相談が必要と確認されたものについてアドバイザーを派遣	川崎市住宅供給公社	044-874-0180
	相模原市	○		分譲マンションアドバイザー派遣制度	分譲マンションの管理組合などの自主的な取組みを支援するため、管理組合の設立・管理規約の見直し・大規模修繕・改修や建替え等について、専門家が現地に赴いてアドバイスを実施	住宅課 住宅政策班	042-769-9817
		○		個人住宅吹き付けアスベスト対策費補助	マンションの共用部分のアスベストの含有調査と除去工事を行う管理組合に補助金を交付		
山梨県	山梨県		○	アスベスト（石綿）飛散防止対策	吹付アスベスト等除去等工事に対する補助制度がある市町村に補助補助制度を有する市町村はリンク先（山梨県HP）に掲載	建築住宅課	055-223-1734
	甲府市		○	アスベスト飛散防止対策事業	吹付けアスベスト等の調査や除去工事等（除去、封じ込め又は囲い込みの措置）を行う場合に、その費用の一部を補助	建築指導課	055-237-5828
静岡県	静岡県		○	マンション管理士派遣	派遣を希望するマンション管理組合や管理不全の恐れがある管理組合に対して、マンション管理士を派遣し、管理組合に対する自立運営を支援	マンション管理適正化推進協議会（事務局：静岡県くらし・環境部住まいづくり課）	054-221-3071
	浜松市		○	天電材ぬくもり空間創出事業	FSC 認証材を使用して市内の非住宅建築物（分譲マンションの居住部分以外など）の木造・木質化を行う施主に対し、その木造・木質化の費用の一部を助成	林業振興課	053-457-2159
長野県	長野市	○		分譲マンション管理・運営等に関する相談会	分譲マンションの維持管理や管理組合の運営、修繕・建替え等について、専門家による相談を実施	住宅課	026-224-5424
		○		分譲マンション管理セミナー	マンションの管理の適正化に関する啓発および知識の普及を図ることを目的としたセミナー		
愛知県	愛知県		○	マンション管理士派遣事業	マンション管理に関する勉強会への講師派遣（自主管理組合に限る）	マンション管理推進協議会（愛知県建築局公共建築部住宅計画課）	052-954-6569
	名古屋市	○		分譲マンション専門家派遣事業	個々のマンション管理組合の課題に応じた助言や管理組合による勉強会等での講師を行うため、マンション管理に関する専門家であるマンション管理士を派遣	住宅企画課	052-972-2960
		○		マンション外部役員派遣事業	管理組合が組織化されていない、管理規約がないといったマンションの管理組合等へ、マンション管理の専門家であるマンション管理士を派遣し、マンション管理組合の外部役員の立場で管理組合の運営を支援		
		○		マンション再生アドバイザー派遣事業	管理組合の勉強会などに再生アドバイザー（再開発プランナーなどの資格及び再生に関する実務経験を有する者）を2名派遣し、必要な助言や情報提供を実施		
		○		マンション長期修繕計画作成支援事業	長期修繕計画を作成していないマンションの管理組合へ、マンション管理の専門家であるマンション管理士を派遣し、長期修繕計画の作成を支援		
		○		マンション再生検討支援事業	マンションの再生に向けた基礎的な調査や手法検討などを専門家に業務を委託する経費の一部を管理組合に対して補助		
		○		マンション修繕工事に関する発注支援事業	分譲マンションの供給や管理、市営住宅などの修繕工事の発注実績がある名古屋市住宅供給公社が公正・中立な立場で修繕工事の発注に関する無料相談を実施		
○		マンション共用部分リフォーム融資利子補給制度	市内のマンションの管理組合が、独立行政法人住宅金融支援機構からマンション共用部分リフォーム融資を受ける際に、当該融資を対象として名古屋市が利子補給				
滋賀県	滋賀県		○	スマート・ライフスタイル普及促進事業	家庭部門におけるCO ₂ ネットゼロの取組を促進するため、既存住宅への断熱改修や太陽光発電、高効率給湯器等の再エネ・省エネ設備の導入に対して支援する。	CO ₂ ネットゼロ推進課	077-528-3491
滋賀県	草津市	○		草津市マンション管理士派遣事業	マンションの管理組合による主体的なマンション管理および適切な管理組合の運営を支援することを目的に、マンション管理組合からの求めに応じ、一般社団法人滋賀県マンション管理士会を通じてマンション管理士を派遣し、必要な情報提供、助言および指導等を行う。	建築政策課	077-561-1502
		○		草津市スマート・エコハウス普及促進事業補助金	温室効果ガスの削減や脱炭素社会の実現をめざし、家庭で消費するエネルギーを「減らす」「創る」「賢く使う」取り組みへと広めるため、個人の既存住宅に太陽光発電・エネファーム・蓄電池などの設備を設置するための費用を補助する。 なお、滋賀県（淡海環境保全財団）が実施する淡海環境保全財団スマート・ライフスタイル普及促進事業補助金制度（以下、「財団補助金」）のうち、基本対策推進事業に該当する部分を対象に上乗せ補助として、予算の範囲内で財団補助金と同額の補助金を交付する。	温暖化対策室	077-561-6581
	大津市	○		大津市マンション管理士派遣事業	市内のマンション管理組合からの要請に応じて、マンション管理士を派遣し、マンション管理に必要な知識・情報等を提供	住宅政策課	077-528-2786
京都府	京都市		○	分譲マンション管理アドバイザー派遣制度	分譲マンションが常に優良な住宅ストックとして維持、更新されるよう、管理運営に必要な知識について助言を行う専門家（アドバイザー）を派遣	京（みやこ）安心すまいセンター	075-744-1670

地方公共団体名		アドバイザー派遣	改良工事の助成	制度名	制度概要	担当課	電話番号
京都府	宇治市	○		分譲マンション管理アドバイザー派遣事業	マンション管理に必要な知識・情報などを提供し、管理組合の自立運営や適切な管理を支援するとともに、マンションの良好な居住環境の確保を図るため、宇治市がマンション管理アドバイザーとしてマンション管理士を派遣	建築指導課	0774-20-8794
	長岡京市	○		マンション管理士派遣制度	マンション管理士を派遣することにより、管理組合の適切な運営及び管理組合によるマンションの適正な管理を支援する。	住宅営繕課	075-955-9523
大阪府	大阪府	○		アドバイザーの派遣	マンションの適正な管理運営その他日常管理に関すること及び建替え等の管理組合内の勉強会に専門家を派遣	大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会（大阪府都市整備部住宅建築局居住企画課）	06-6210-9706
	大阪市	○		分譲マンション勉強会支援アドバイザー派遣制度	分譲マンションの管理組合等が実施する勉強会を支援するため、その講師として、一級建築士や弁護士などの専門家を無料で派遣し、建物の技術的な内容や法的な問題等に関して、一般的なアドバイスを実施	住宅政策課	06-6208-9637
		○		分譲マンション管理適正化支援アドバイザー派遣制度	分譲マンションの管理組合等が実施する勉強会を支援するため、建築士・弁護士・マンション管理士などの専門家を無料で派遣し、それぞれのマンションが抱える課題の解決に向けたアドバイスを実施		
		○		分譲マンション再生検討費助成制度	再生（改修、建替え、敷地売却、敷地分割）に向けた検討を行う管理組合に対して、検討費用の一部を補助		
		○		分譲マンション長期修繕計画作成費助成制度	長期修繕計画の作成又は見直しを行う管理組合に対して、作成費用の一部を補助		
		○		住宅省エネ改修促進事業	対象住戸の省エネ基準又は ZEH 水準を満たす省エネ改修で、住戸ごとの断熱性能の向上に資する共用部の改修については、工事費用の一部を補助（BELS 等の第三者機関による評価又は認証を受けるものに限る）		
	○		大阪市エレベーター防災対策改修補助事業	既存の共同住宅に設けられているエレベーターを現在の安全基準に適合させるための防災対策改修に係る費用の一部補助（エレベーターを全面的にリニューアルし確認申請を要する場合を除く）	計画調整局 建築確認課	06-6208-9304	
	堺市	○		分譲マンション建替え支援制度	分譲マンションの建替えを円滑に進めるため、管理組合が建替え計画立案を行う活動でアドバイザーを活用する際に必要となる経費を補助	住宅施策推進課	072-228-8215
		○		住宅専門家相談	分譲マンションをはじめ住宅に関する専門家相談（弁護士による法律相談・マンション管理士による管理相談）		
		○		アスベスト調査助成	アスベストを含んでいるおそれがある吹き付け材について行うアスベスト含有の調査費用に対する補助		
		○		アスベスト工事助成	アスベストを含む吹き付け材の除去、封じ込め、囲い込みの措置を行う工事に要する費用に対する補助		
○			エレベーター防災対策改修補助	高さ 31 メートルを超え、延べ床面積が 1,000㎡以上で、管理組合のあるマンションに設けられているエレベーターを現在の安全基準に適合させるための防災対策改修工事費用の一部補助制度（防災対策改修工事が確認申請を必要の場合を除く）	建築防災推進課		
○		住宅向け再生可能エネルギー機器等導入支援事業	太陽光発電システム又は電気自動車用充電設備を導入した場合、要した費用の一部を補助	環境エネルギー課	072-228-7548		
高槻市	○		集合住宅省エネルギー改修補助金	高槻市では地球温暖化対策の一環として、高槻市内の集合住宅で、次の省エネルギー改修を実施する際の、費用の一部を助成します。 ①共有部分の照明設備を LED 照明に改修するもの（以下の②～⑤のいずれかと同時に実施する場合のみ） ②高反射率塗装を用いて塗装するもの ③窓を二重窓又は複層ガラスに改修するもの ④壁または屋上を断熱改修するもの ⑤自然エネルギー設備等を導入するもの	市民生活環境部 環境政策課	072-674-7486	
大阪府	豊中市	○		豊中市マンション管理適正化支援事業アドバイザー派遣制度	課題に直面するマンションに対し、専門家を派遣することで、管理組合等による主体的な管理運営を支援します。	住宅課	06-6858-2741
		○		豊中市マンション管理適正化支援事業管理組合向け郵便受け設置補助	マンション管理に関する情報が確実に届くよう、管理組合用郵便受けを新たに設置する場合にその費用の一部を補助します。		
兵庫県	兵庫県	○		マンションアドバイザー派遣事業	マンションの適正な管理運営、計画的な修繕・建替を考えている管理組合等の勉強会に専門家のアドバイザーを派遣	ひょうご住まいサポートセンター	078-360-2536
		○		マンション管理組合担い手支援事業	分譲マンションの管理組合役員の担い手不足を解消するため、外部専門家であるマンション管理士を活用する際の費用の一部を補助	住宅政策課 住宅政策班	078-362-3583
	神戸市	○		専門家派遣制度	マンションの維持・管理についての広範な知識と経験を有する専門家を派遣	神戸市すまいるの安心支援センター「すまいるネット」	078-647-9908
		○		マンション管理適正化支援補助	分譲マンションの劣化調査診断を実施する際の費用および長期修繕計画を作成する際の費用を補助	住宅課	079-221-2642
	姫路市	○		住宅改造費助成事業	共同住宅の共用部分に係る改造工事について助成		
	○		姫路市分譲マンション管理アドバイザー派遣	マンション管理士等の専門家を、希望する分譲マンション管理組合の理事会等に派遣			

地方公共団体名		アドバイザー派遣	改良工事の助成	制度名	制度概要	担当課	電話番号			
兵庫県	尼崎市		○	分譲マンション共用部分バリアフリー化助成事業	高齢者等が住み慣れた住宅で安心して自立した生活を送るため、分譲マンションの共用部分のバリアフリー化工事に要する経費を助成	住宅政策課	06-6489-6608			
		○		尼崎市分譲マンションアドバイザー派遣事業	管理組合の適切な運営及びマンション管理を支援するため、マンション管理士、一級建築士などの専門資格をもつアドバイザーを派遣					
	西宮市		○	人生いきいき住宅改造助成事業	共用部分のバリアフリー化工事に要する費用の助成	すまいづくり推進課	0798-35-3778 0798-35-3761			
		○		分譲マンション管理アドバイザー派遣事業	マンション管理士などのマンションに関する専門資格をもつアドバイザーをマンションの管理組合等に派遣					
	芦屋市		○	分譲共同住宅共用部分バリアフリー化助成事業	分譲共同住宅の階段等に手すりや段差解消のスロープを設置するなど、共用部分のバリアフリー化を進めるための工事費を助成	建築住宅課	0797-38-2721			
	伊丹市		○	分譲共同住宅共用部分バリアフリー化助成事業	分譲共同住宅の階段等に手すりや段差解消のスロープを設置するなど、共用部分のバリアフリー化を進めるための工事費を助成	住宅政策課	072-784-8069			
	宝塚市		○	住宅改造資金助成制度（分譲共同住宅の共用部分対象）	分譲共同住宅の階段等に手すりや段差解消のスロープを設置するなど、共用部分のバリアフリー化を進めるための工事費を助成	住まいづくり推進課	0797-77-2018			
		○		マンション管理アドバイザー派遣事業	管理組合の自立的運営や適切な管理を支援するため、マンション管理士などの専門資格をもつアドバイザーを派遣					
	川西市		○	住宅改造費助成事業（共同住宅（分譲）共用型）	対象となる共同住宅の管理組合が共同住宅の共用部分に高齢者等に配慮したバリアフリー改造を実施する際の費用の一部を助成	地域福祉課	072-740-1174			
	丹波篠山市		○	丹波篠山市人生いきいき住宅助成事業	共用部分のバリアフリー化工事に要する費用の一部を助成	長寿福祉課	079-552-6928			
	猪名川町		○	人生いきいき住宅改造助成事業	共用部分のバリアフリー化工事に要する費用の一部を助成	福祉課	072-766-8701			
	福崎町		○	人生いきいき住宅助成事業	分譲共同住宅の共用部分に手すりやスロープ等を設置するなど、共用部分のバリアフリー化を進めるための工事費の一部を助成	福祉課	0790-22-0560			
	神河町		○	人生いきいき住宅助成事業	共用部分のバリアフリー化工事費の一部を助成	健康福祉課	0790-32-2421			
奈良県	奈良県	○		マンション管理無料相談	管理組合の運営やマンションの修繕や日常生活に関わるトラブルとその対処などの相談にマンション管理士を派遣	住宅課	0742-27-7544			
岡山県	岡山市	○		マンション管理士派遣制度	管理組合運営やマンションの維持管理などに関する問題を抱えるマンション管理組合等に対し、マンション管理士を派遣	住宅課	086-803-1466			
広島県	広島市		○	広島市民間建築物吹付けアスベスト除去等補助制度	建築物の所有者又は管理者が行う吹付けアスベストの分析調査及び除去工事等に要する経費について補助金を交付する。	建築指導課	082-504-2288			
		○		マンション管理士派遣制度	分譲マンションの管理に関する支援を必要としている管理組合に対して、専門家であるマンション管理士を派遣。	住宅政策課	082-504-2292			
	庄原市		○	庄原市建築物吹付けアスベスト除去工事等補助制度	アスベスト分析調査及び除去工事費の費用の一部を補助する。	都市整備課	0824-73-1151			
	東広島市		○	東広島市民間建築物アスベスト対策事業	建築物の壁、柱、天井等に使用された吹付け建材等にアスベストが含まれているおそれがある場合、建築物の所有者等が行うアスベスト含有調査に要する経費に対し、一定額を限度に補助を行う。	建築指導課	082-420-0956			
香川県	高松市		○	マンション管理無料相談会	分譲マンションの管理組合の運営、大規模修繕工事などに関する相談に、マンション管理士が対応	住宅・まちづくり推進室	087-839-2136			
		○		高松市マンション管理士派遣事業	マンションの管理組合の適切な運営及びマンションの適切な管理を支援するため、マンション管理士を派遣し、マンションの管理に必要な知識・情報を提供する。					
高知県	高知県	○		高知県民間建築物吹付けアスベスト等含有調査事業	吹付けアスベスト等の含有調査を行う調査者の派遣、試料の採取、分析調査、調査結果の報告	住宅課	088-823-9859			
福岡県	福岡県		○	マンション管理相談窓口	分譲マンションの管理組合からの、管理・運営に関する相談に、マンション管理士が相談対応	一般社団法人福岡県建築住宅センター	092-725-0876 092-781-5169			
		○		マンション管理士派遣事業	分譲マンションの管理組合における適正な管理・運営を支援するため、無料でマンション管理士を派遣し、管理組合の相談に対応					
		○		マンション管理規約の適正性診断	マンション管理組合の現行規約について、国土交通省が定める標準管理規約に照らすなどして適正性を診断し、管理組合の現状に応じたアドバイスを実施					
	北九州市		○		マンション管理士派遣事業	管理組合の様々な相談に現地に対応するためマンション管理士を派遣	住まい支援室	093-582-2288		
			○		マンション管理規約適正性診断事業	「これまでに一度も管理規約を見直したことがない」、「現行の管理規約と管理運営の整合がとれていない」という管理組合のため、管理規約を無料でマンション管理士が診断				
			○		アスベスト除去の補助事業	吹付けアスベスト等の分析調査や除去等工事に要する費用の補助			建築指導課	093-582-2531
			○		マンション管理に関する相談	市の無料住宅相談の中で、マンション管理に関する特別相談を実施				
	福岡市		○		マンション管理お試し診断事業	①マンションの管理状況診断②管理計画認定項目診断の2種類のメニューを設け、マンション管理士等によるヒアリングのもと、管理レベルを簡易的に診断	住まい支援室	093-582-2288		
			○		マンション管理士派遣事業	管理組合にマンション管理士を無料で派遣し、マンション管理に関する相談に対応	住宅計画課	092-711-4598		
			○		高齢年マンション運営支援事業	築40年以上の分譲マンションを対象にアドバイザーの派遣や特別相談を無料で実施				
		○		マンション管理規約適正性診断	マンション管理士が管理規約の適正性を診断し、管理組合の現状に応じたアドバイスを実施					
	○		マンション管理相談	マンション管理士による「マンション管理相談」を実施						
	○			マンションライフサイクルシミュレーション相談	（独）住宅金融支援機構の「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～」を用いて、マンションの「平均的な大規模修繕工事費用」などの試算等を対面で実施	福岡市住宅相談コーナー	092-711-4808			

地方公共団体名		アドバイザー派遣	改良工事の助成	制度名	制度概要	担当課	電話番号
福岡県	福岡市		○	福岡市マンション再生検討等促進事業補助金	マンションの再生に向けた現状調査、区分所有者等の意向調査、再生手法の比較検討、長期修繕計画の作成・見直し等に要する経費に対し、一部を補助	住宅計画課	092-711-4598
			○	福岡市民間建築物吹付けアスベスト除去等対策事業	吹付けアスベスト等の分析調査や除去等工事に要する費用の補助	建築指導課	092-711-4573
			○	次世代自動車の普及に向けた支援事業（充電設備）補助金	電気自動車等の普及により地球温暖化対策を進めるため、電気自動車等の充電設備の設置経費の一部を助成	福岡市地球温暖化対策市民協議会事務局（担当：環境局 脱炭素事業推進課）	092-711-4204
			○	脱炭素建築物誘導支援事業（ZEB、ZEH-M 設計補助）	建築物の脱炭素化を推進するため、省エネ性能の高い建物であるZEB（ゼブ）、ZEH-M（ゼッチマンション）の建設（改修を含む。）に係る設計費の定額補助を実施	環境局 脱炭素社会推進課	092-711-4282
	大牟田市		○	大牟田市アスベスト含有調査に関する補助	吹付けアスベスト等の分析調査費用の補助	建築住宅課	0944-41-2787
	久留米市	○		マンション管理に関する相談	マンション管理に関する相談を実施	住宅政策課	0942-30-9139
		○		マンション管理士相談	管理組合の運営・金銭に関する問題、建物や設備の管理、区分所有者や管理組合の関係者とのトラブルなどの相談	広聴・相談課	0942-30-9017
○			マンション管理士派遣事業	分譲マンションの管理組合の適正な管理・運営を支援するため、無料でマンション管理士を派遣	住宅政策課	0942-30-9139	
佐賀県	佐賀県 佐賀市	○		アスベスト分析費補助	吹付けアスベスト等の分析調査費用の補助	建築住宅課	0952-25-7165
		○		マンション管理相談会	マンションの入居者、管理組合等を対象に、マンション管理に関する無料の相談会を実施	建築住宅課	0952-40-7291
長崎県	長崎県		○	長崎県建築物アスベスト改修事業	吹付けアスベスト等の分析調査や除去等工事に要する費用の助成	建築課	095-824-1111 (内 3093)
熊本県	熊本県	○		熊本県公営住宅等関連事業推進事業補助金	分譲マンションの適正な管理運営の支援として、専門家等による相談業務を実施するために開設する相談所等の運営に要する経費を補助金として交付	住宅課	096-333-2547
		○		マンション管理士派遣事業	管理組合の自立的運営や適切な管理を支援、マンションの良好な居住環境の確保を図るため、マンション管理士を派遣	住宅政策課	096-328-2989 (直)
	○		マンション管理相談会	一般社団法人熊本県マンション管理士会主催による「マンション管理相談会」を開催しています（後援）	096-328-2449 (直)		
	○		民間建築物吹付けアスベスト含有調査事業	民間の既存建築物に施工されている吹付けアスベスト等の含有調査に要する費用の一部を補助			
	○		民間建築物吹付けアスベスト除去等事業	民間の既存建築物に施工されている吹付けアスベストの除去等に要する費用の一部を補助			
大分県	大分市	○		吹付けアスベストの分析及び除去等に対する補助	吹付けアスベストの分析調査、除去等（除去、封じ込めまたは困い込み）にかかる費用を補助	開発建築指導課	097-585-5072
		○		分譲マンションの管理に関する無料相談	管理組合の運営及び管理規約等に関する相談について、マンション管理士による無料相談を実施	住宅課	097-585-6012
	別府市	○		マンション管理士派遣制度	分譲マンションの管理運営で課題を抱えるマンション管理組合に対して、マンション管理士を派遣	都市計画課 建築指導係	0977-21-1487
		○		アスベスト分析事業補助金交付制度	アスベスト含有の有無についての調査にかかる費用を補助		
宮崎県	宮崎市	○		宮崎市アスベスト関連補助事業	一定規模以上の民間建築物に、吹付けアスベスト等が使用されていないかどうかを把握するための分析調査費用及び吹付けアスベスト等使用建築物の吹付けアスベスト除去等費用を助成	建築行政課	0985-21-1813
		○		宮崎市マンション管理適正化推進事業	管理組合にマンション管理士を無料で派遣し、マンション管理に関する相談に対応	住宅課	0985-21-1804
鹿児島県	鹿児島市	○		分譲マンションアドバイザー派遣事業	マンションの適正な維持管理や改修・建替えを支援するため、マンションアドバイザーを管理組合に派遣	建築指導課	099-216-1358
		○		分譲マンション専門家による相談窓口	管理組合が抱える様々な問題に対して、専門家による助言を行うため、関係専門家団体と連携を図り、相談窓口を市役所内に設置。		
		○		民間建築物アスベスト対策事業	アスベストの分析調査及び除去等の経費に対し一部を補助		

(注)「アドバイザー派遣」には、アドバイザーを派遣する制度の他、アドバイザー等の専門家を活用した際の費用に対する助成、相談会の開催を含んでいます。

中途換金手続について

保有する債券を中途換金する場合は、中途換金の意思確認の方法に応じて、必要書類の提出をお願いします。



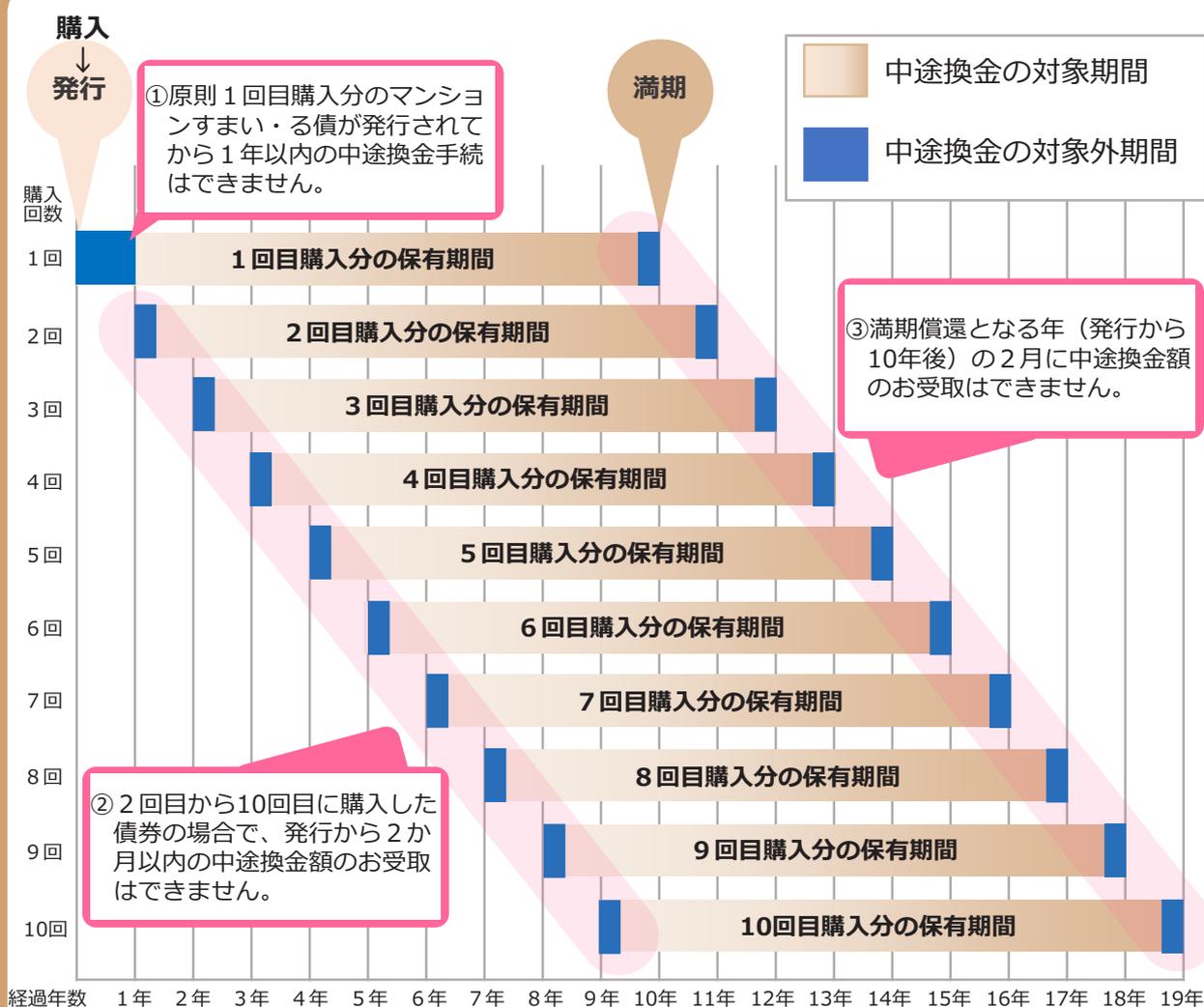
マンションすまい・る債は、修繕工事等のための中途換金が可能です。

ただし、次の期間は中途換金の対象外となります。

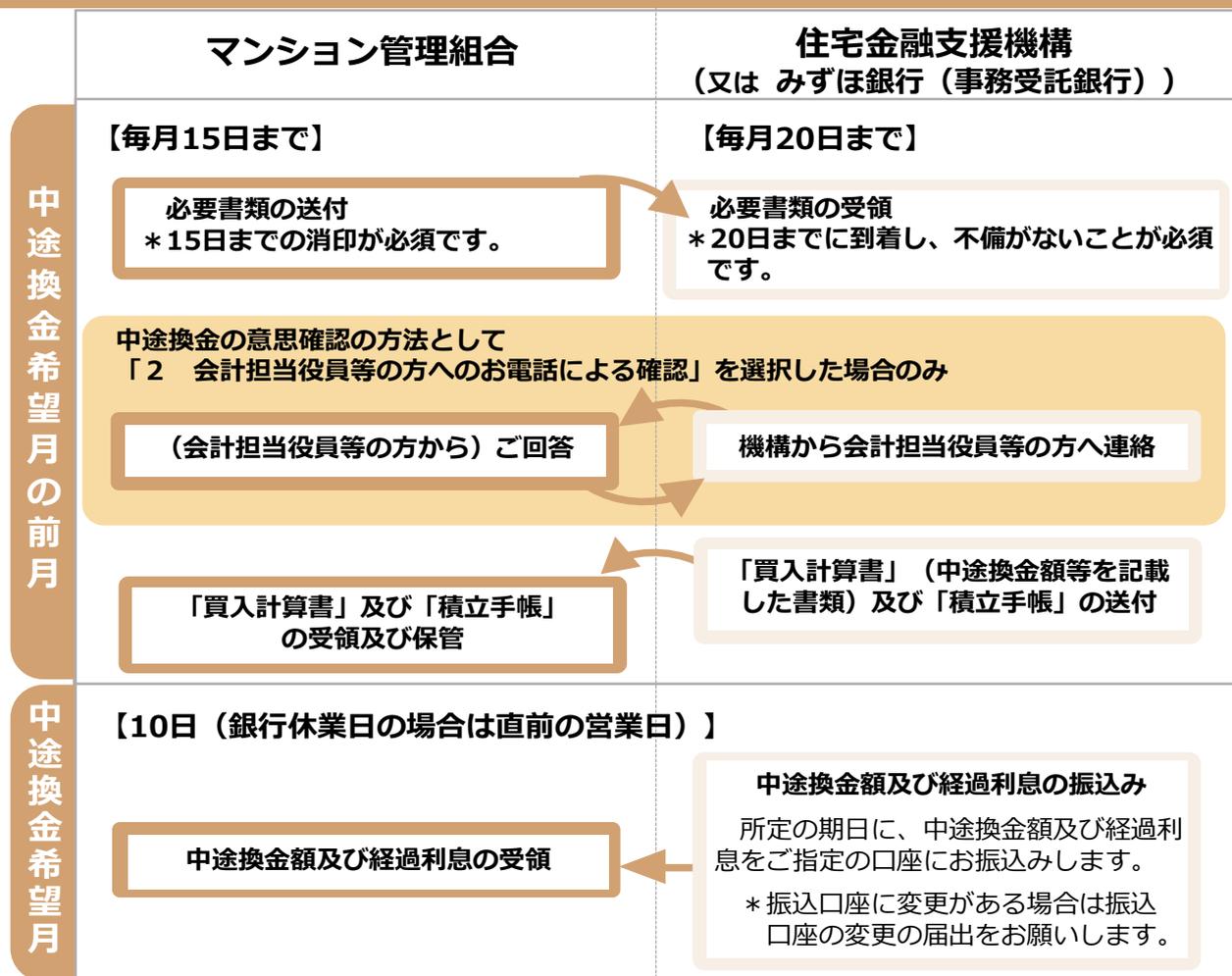
- ①原則1回目購入分のマンションすまい・る債が発行されてから1年以内
- ②2回目から10回目までに購入した債券で、発行から2か月以内
- ③満期償還となる年（発行から10年後）の2月

詳しくは、次をご覧ください。

中途換金が可能な期間（イメージ）



中途換金のスケジュール



中途換金の意思確認の方法及び必要書類

中途換金の意思確認の方法として、次のいずれかを選択いただけます。それぞれ次の必要書類を、毎月15日までにみずほ銀行(事務受託銀行)にご送付ください。意思確認後、中途換金の手続を進めます。

1 中途換金の意思確認に係る書類の提出

- 【必要書類】
- ① 「債券買入請求書」
 - ② 「積立手帳」
 - ③ 中途換金の意思、中途換金額及び中途換金の理由が確認できる書類
(総会議事録や理事会議事録等)

2 会計担当役員等の方へのお電話による確認

必要書類の受領後、代表者の方(理事長等)以外の会計担当役員等の方に対し、機構からお電話で中途換金の意思を確認します(中途換金額等の確認)。なお、中途換金の理由によっては、総会議事録や理事会議事録等をご提出いただく場合があります。

- 【必要書類】
- ① 「債券買入請求書」
 - ② 「積立手帳」

* 積立手帳は、ご応募いただいた年度に機構から送付する積立用書類に同封している書類です。



中途換金には、機構による審査及び承認が必要です。審査の結果、ご希望の月に中途換金ができない場合がありますので、ご了承ください。
なお、マンションの緊急の修繕工事等、やむを得ない事情により債券を中途換金する必要がある場合は、初回債券発行日から1年以上経過していても中途換金できる場合がありますので、個別にご相談ください。

中途換金のポイント①

1 中途換金の単位等

中途換金は必ず1口（50万円）単位で行います。

50万円未満の中途換金（例：30万円）や50万円未満の端数が付いた中途換金（例：170万円）はできません。

2 中途換金が可能な金額

中途換金を行う時点で**保有する債券の残高の範囲内**であれば、一部でも全部でも中途換金が可能です。

3 一部中途換金する債券の順序【継続購入している場合】

一部中途換金の場合は、中途換金を行う債券は、積立手帳ごとに購入時期が古い債券からの順番となります（購入時期が新しい債券を指定して中途換金を行うことはできません。）。

残高の一部を中途換金した後の残りの債券については、その後、修繕工事のために再度中途換金を行うことや、満期まで保有することが可能です。

4 中途換金の回数

購入した債券を複数回に分けて中途換金することも可能です（回数に制限はありません。）。ただし、同じ月に中途換金を行うことができる回数は1回のみです。

5 中途換金額及び課税

中途換金額は購入した債券1口（50万円）に対し50万円です。

また、これに加えて、中途換金を行う直前の利息の受取日の翌日から中途換金時までの期間に応じて算出した経過利息（月割）をお支払します。

なお、課税は経過利息に対してのみ行われ、課税の取扱いは源泉分離課税となります（経過利息は所得税及び復興特別所得税の合計15.315%（2025年1月末日現在の税率）相当額を差し引いてお支払します。）。

※今後の税率等は、変更される可能性があります。詳しくは、最寄りの税務署等にお問合せください。

6 手数料

手数料はかかりません。

中途換金が可能な金額と一部中途換金する債券の順序については、次ページに例を記載しています。併せてご確認ください。



中途換金のポイント②（例）

（例）毎年30口（1,500万円）ずつ継続購入している積立組合が、修繕工事のため1回目の購入から3年半後に、50口（2,500万円）の一部中途換金を行う場合

① 中途換金額が可能な金額

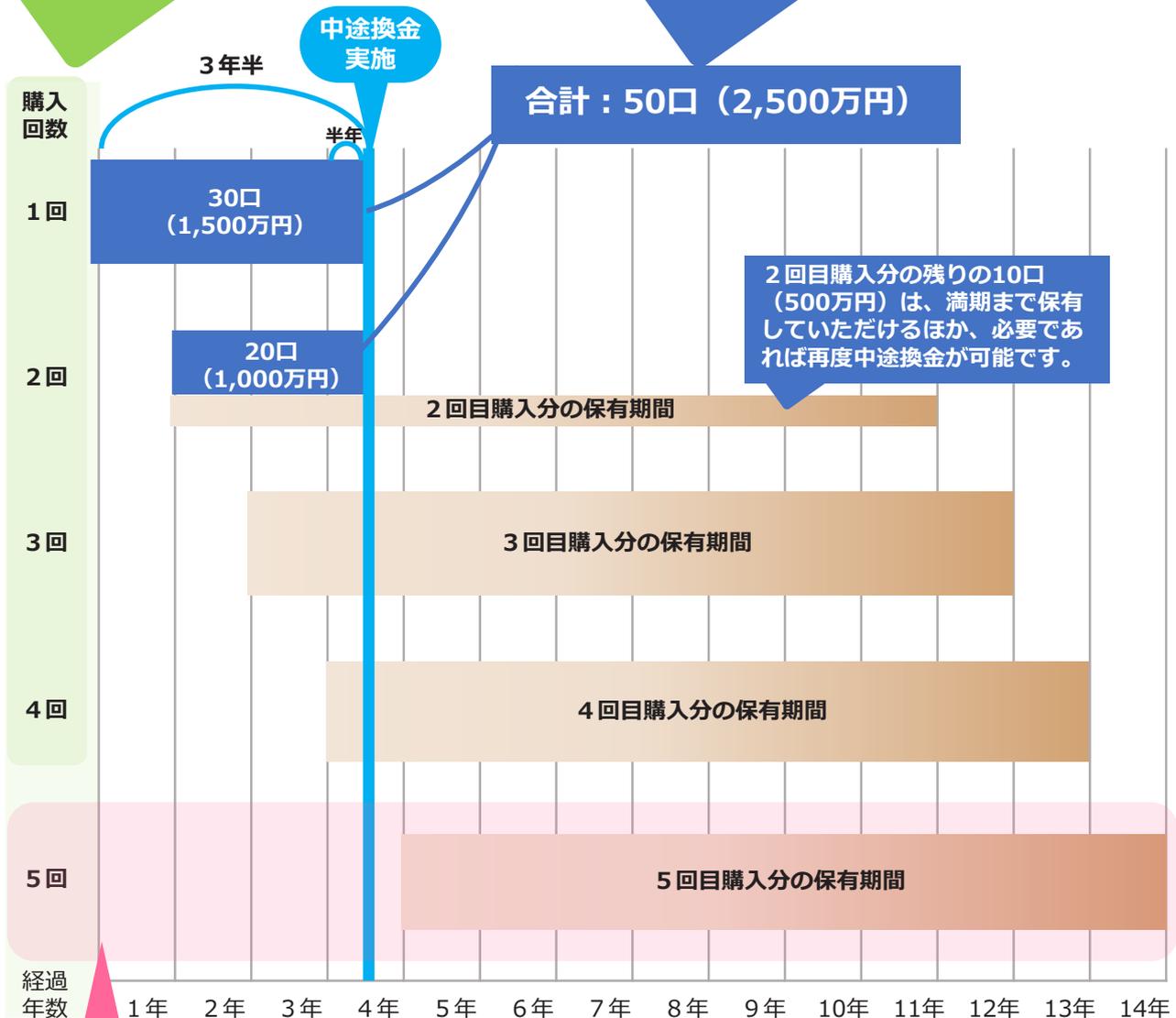
中途換金する時点での残高は、
30口（1回あたり購入口数）× 4回（購入回数）
= 120口（6,000万円）となります。

この残高の範囲内で、1口から120口まで
（50万円から6,000万円まで）の中途換金が可
能です。

② 中途換金する債券の順序

購入の時期が古い債券から中途換金を行うため、今回中途換金する50口（2,500万円）の内訳は、1回目の購入分の全30口（1,500万円）と2回目の購入分のうち20口（1,000万円）となります（中途換金する債券の指定はできません。）。

なお、中途換金時には半年間（直前の利息の受取日の翌日から中途換金時まで）の経過利息（月割）も含めてお受取いただけます。



③ 中途換金後の継続購入の取扱いについて

5回目以後も継続購入が可能です。

登録内容の変更手続

代表者の方の変更など、積立組合から届出いただいている内容に変更が生じた場合は、その都度変更届を速やかにご提出いただく必要があります。

次の事項に変更があった場合は、変更手続が必要です。

- 1 代表者（代表者の氏名・住所）
- 2 積立組合の名称・所在地
- 3 管理会社等の連絡先
- 4 元利金自動振込先口座
- 5 届出印

〈機構ホームページはこちら〉



〈必要書類の送付〉

- ・ 変更手続に必要な書類をみずほ銀行（事務受託銀行）にご送付ください。
- ・ 「登録内容の変更届出書」の作成に当たっては、Excelファイルへの入力による「登録内容の変更届出書（Excel版）」のご利用をお勧めします。
- ・ 機構ホームページからダウンロードした手書き用の書式に必要な事項をご記入の上、手続することも可能です。
- ・ 郵送に当たっては簡易書留郵便など配達状況が確認できる方法により確実に送付していただくことをお勧めします。
- ・ 変更手続の内容により、積立手帳・管理規約等の必要書類が異なりますので、詳しくは機構ホームページをご確認ください。

〈手続の流れのイメージ〉



代表者の変更に際し、元利金自動振込先口座の名義に代表者名が登録されている場合は、元利金自動振替口座の名義変更が必要です。



住宅金融支援機構「マンションすまい・る債」登録内容の変更届出書

下記太枠内についてもれなくご記入ください。(口欄には、✓マークを付してください。) 変更がある項目については、所定の欄にもご記入ください。

住宅金融支援機構

株式会社みずほ銀行(事務受託銀行)資本市場部 御中

※ 15日までに送付(消印有効)され、かつ、20日までにみずほ銀行資本市場部に到着し、同日までに不備なく処理が終了した変更内容が翌月から反映されます。

※ 必要事項を記入・押印いただいた上でコピーし、控えとして大切に保管してください。

記入日	西暦	年	月	日
積立組合番号	3			
法人登記有無	有・無			

積立組合名称	(登録済の情報)	フリガナ
	(変更後)	フリガナ
変更なし	<input type="checkbox"/>	
変更あり	<input type="checkbox"/>	

代表者氏名・住所等	氏名	フリガナ
	住所等	〒 _____ 都道府県 _____ 市区郡 _____ 区町村名 _____ 番地 _____ 号室等 _____ TEL (_____) - (_____) - (_____)
変更なし	<input type="checkbox"/>	
変更あり	<input type="checkbox"/>	

積立組合所在地	〒 _____ 都道府県 _____ 市区郡 _____ 区町村名 _____ 番地 _____
変更なし	<input type="checkbox"/>
変更あり	<input type="checkbox"/>

届出印	旧届出印	新届出印
変更なし	<input type="checkbox"/>	
変更あり*	<input type="checkbox"/>	

※届出印を変更される場合は、必ず、旧届出印と新届出印の両方を押印願います。

管理会社等の連絡先	管理会社名 ※自主管理組合の場合は、管理組合事務所等	(注)書類の送付先を管理会社としてする場合で、管理会社の名称変更や住所移転があったとき、ご担当の管理会社に変更となったとき、又は自主管理に変更になったときは併せて「送付先指定(変更・中止)依頼書」の提出により送付先を変更する手続が必要です(担当者のみが変わる場合は提出不要です。)
	住所 都道府県 市区郡 担当部署名 担当者氏名 TEL (_____)-(_____)-(_____)	
変更なし	<input type="checkbox"/>	
変更あり	<input type="checkbox"/>	

元利金自動振込先口座	振込先 (金融機関及び店舗名)	銀行	支店	届出印
	預金種目	1)普通 2)当座	口座番号	
変更なし	<input type="checkbox"/>			
変更あり	<input type="checkbox"/>			

左記(振込先、預金種目、口座番号)の変更には、「積立手帳」の提示が必要です。

【元利金自動振込先口座に関する注意点】
 ①積立組合自身の預金口座で、かつ、口座名義が管理規約に定められた積立組合の名称と同一であること。
 ②積立組合が修繕積立金管理のために使用している口座であること。
 ③銀行、信金、信組、農協、漁協、労働金庫、ゆうちょ銀行等の口座であること(証券会社及び保険会社の口座は指定できません。)

【元利金自動振込先口座を変更する場合は下記についてご誓約頂きますので、下記の内容を必ずご確認ください】
 当マンション管理組合は、今後貴行において受領するマンションすまい・る債の元利金について、上記の預金口座への自動振込みを依頼します(上記預金口座を元利金自動振込先口座として指定します。)。なお、今後元利金自動振込先口座の変更が必要な場合には、速やかに届出を行いますので、振込みの度に貴行からの入金先確認の連絡は必要ありません。また、この依頼書の提出に当たっては、将来どのような事故が生じても当マンション管理組合がその責任を負い、独立行政法人住宅金融支援機構及び貴行に対しましては一切ご迷惑、ご損害をおかけしません。

元利金自動振込先口座を変更される場合は、必ず届出印を押印ください。
 (注)金融機関届出印はありません。ただし、口座名義に代表者名が含まれており、代表者変更と同時に口座名義のみを変更する場合、届出印の押印は不要です。

銀行使用欄	確認書類	1.登記簿謄本又は全部事項証明書 2.印鑑証明書 3.住民票 4.運転免許証コピー 5.健康保険証コピー 6.その他(_____)					
受付日	振込先銀行店コード						備考
権限者	再鑑者	担当者					機構使用欄 5

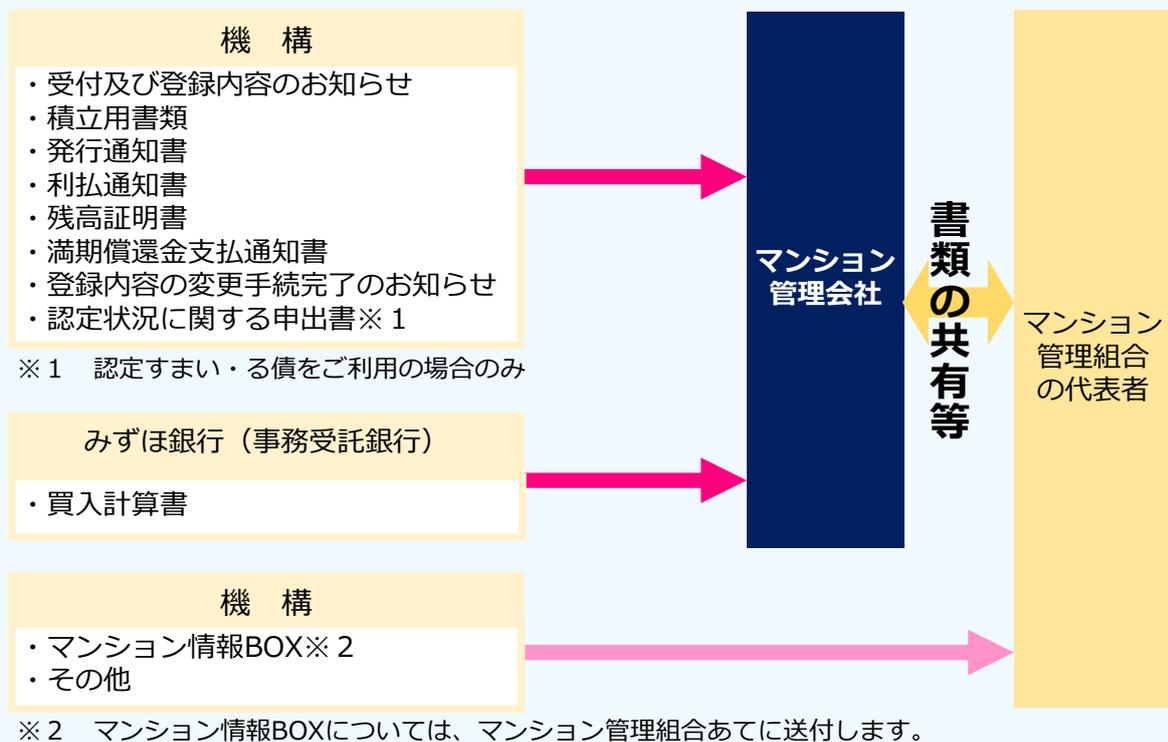
送付先指定について

住宅金融支援機構等から送付する書類は、あらかじめ届け出られたマンション管理組合の代表者の方（理事長等）あてに送付しますが、「送付先指定（変更・中止）依頼書」をご提出いただくことにより、送付先をご担当の管理会社に変更することができます。

送付先指定を行うことで、書類の送付先をご担当の管理会社に変更することが可能です。
管理会社に書類を転送する手間をご負担に思われている方、書類の紛失がご心配な方にオススメです。



【送付先を指定した場合のイメージ図】



「送付先指定（変更・中止）依頼書」については、二次元バーコードからExcel版・手書き版ともにダウンロードすることができます（次ページの書式をコピーしていただくことも可能です。）。作成にあたっては、記入が簡易なExcel版をオススメしております！

(ダウンロードはこちら！→)



マンションすまい・る債に係る通知等の送付先を変更したい場合にのみご使用ください。
送付前に必ずコピーを取り、大切に保管してください。

書類送付先 お問合せ先	独立行政法人住宅金融支援機構 住宅債券事務センター 〒112-8570 東京都文京区後楽1丁目4番10号 TEL:03-5800-9479
----------------	--

記入日：西暦 年 月 日

独立行政法人住宅金融支援機構 殿

送付先指定（変更・中止）依頼書

下記1の積立組合名義の住宅金融支援機構債券（マンションすまい・る債）に係る諸通知等については、事務処理の都合により、下記2で指定する送付先へご送付いただきたく、本書をもってご依頼申し上げます。なお、依頼に当たっては、末尾記載の条項を承認いたします。

記

1 申請者（積立組合）

積立組合番号（3で始まる6桁の番号） 【取得していない場合は記載不要】	3		
依頼内容（該当する項目に○印をつけてください）	新規登録（「積立組合」→「管理会社」に変更）		
	変更登録（「管理会社A」→「管理会社B」、「管理会社A（支店）」→「管理会社A（本部）」等に変更）		
	送付先指定の中止（「管理会社」→「積立組合」に変更）		
対象とする書類【いずれかに○印をつけてください】 （マンション管理情報誌「マンション情報BOX」及び機構から送らせていただく情報提供に関する書類は対象外であり、積立組合あてに直接送付します。）	全ての書類		
	残高証明書及び買入計算書のみ		
積立組合名	（フリガナ）		
代表者氏名			届出印
代表者住所	〒		
	（部屋番号まで記入してください。）		
代表者連絡先	TEL：（ ）－（ ）－（ ）		

2 送付先とする管理会社の住所等

（送付先指定の中止（「管理会社」→「積立組合」に変更）の場合は記載不要）

送付先 （管理会社名）	（管理事務室・管理事務所を送付先とすることはできません。）		
	担当部署名		
送付先住所等の 連絡先	〒	都 道 府 県	
		区・市 郡	区町村名 番地
	TEL：（ ）－（ ）－（ ）		担当者名

（承認条項）

- ・本件について万が一将来紛議が生じても、機構及び事務受託銀行は責任を負わないことを確認します。
- ・本依頼書の提出に当たっては管理会社の了解を得ていることを確認します。
- ・送付先に変更があった場合は、直ちに変更後の内容を本依頼書と同様の方式により依頼します。ただし、合併等による管理会社名の変更や管理会社の事務所移転等により、送付先とする住所等について変更が明らかであると機構が把握した際は、積立組合への確認を行わず、機構が把握した送付先に書類の送付先を変更できるものとします。
- ・依頼を行わなかったことにより生じた損害（送付先の変更依頼を機構に届け出ておらず、機構が第三者に書類を送付したことにより積立組合が負う損害等）について、機構及び事務受託銀行は責任を負わないことを確認します。
- ・本依頼書受領後、システム反映が完了するまでの間は変更前の送付先に届く可能性があることを了承します。

送付先指定（変更・中止）依頼書 【記入例】

マンションすまい・る債に係る通知等の送付先を変更したい場合にのみご使用ください。
送付前に必ずコピーを取り、大切に保管してください。

書類送付先	独立行政法人住宅金融支援機構 住宅債券事務センター
お問合せ先	〒112-8570 東京都文京区後楽1丁目4番10号 TEL:03-5800-9479

独立行政法人住宅金融支援機構 殿
記入日：西暦 年 月 日

送付先指定（変更・中止）依頼書

下記1の積立組合名義の住宅金融支援機構債券（マンションすまい・る債）に係る諸通知等については、事務処理の都合により、下記2で指定する送付先へご送付いただきたく、本書をもってご依頼申し上げます。なお、依頼に当たっては、末尾記載の条項を承認いたします。

記

A

1 申請者（積立組合）		
① 積立組合番号（3で始まる6桁の番号） 【取得していない場合は記載不要】	3	
② 依頼内容（該当する項目に○印をつけてください。）	<input type="radio"/> 新規登録（「積立組合」→「管理会社」に変更）	
	<input type="radio"/> 変更登録（「管理会社A」→「管理会社B」、「管理会社A（支店）」→「管理会社A（本部）」等に変更）	
	<input type="radio"/> 送付先指定の中止（「管理会社」→「積立組合」に変更）	
③ 対象とする書類【いずれかに○印をつけてください】 （マンション管理情報誌「マンション情報BOX」及び機構から送らせていただく情報提供に関する書類は対象外であり、積立組合にて直接送付します。）	<input type="radio"/> 全ての書類	残高証明書及び買入計算書のみ
④ 積立組合名	（フリガナ） コウラクマンションカンリクマイ 後楽マンション管理組合	
⑤ 代表者氏名	住機 太郎	届出印 ⑧ 印
⑥ 代表者住所	〒○○○-○○○ 東京都文京区後楽○-○-○ （部屋番号まで記入してください。）	
⑦ 代表者連絡先	TEL：○○○-○○○-○○○	
2 送付先とする管理会社の住所等 （送付先指定の中止（「管理会社」→「積立組合」に変更）の場合は記載不要）		
⑨ 送付先（管理会社名）	株式会社 ○○マンション管理 ○○支店 （管理事務室・管理事務所を送付先とすることはできません。）	
	担当部署名	営業部
⑩ 送付先住所等の連絡先	○○○-○○○ 東京 都道府県	
	区市 区町村名 番地	中央 八重洲○-○-○
	TEL：○○○-○○○-○○○	担当者名 ⑪ 機構 三郎

（承認条項）
・本件について方が将来紛議が生じても、機構及び事務受託銀行は責任を負わないことを確認します。
・本依頼書の提出に当たっては管理会社の了解を得ていることを確認します。
・送付先に変更があった場合は、直ちに変更後の内容を本依頼書と同様の方式により依頼します。ただし、合併等による管理会社名の変更や管理会社の事務所移転等により、送付先とする住所等について変更が明らかであると機構が把握した際は、積立組合への確認を行わず、機構が把握した送付先に書類の送付先を変更できるものとします。
・依頼を行わなかったことにより生じた損害（送付先の変更依頼を機構に届け出たにもかかわらず、機構が第三者に書類を送付したことにより積立組合が負う損害等）については、機構及び事務受託銀行は責任を負わないことを確認します。
・本依頼書受領後、システム反映が完了するまでの間は変更前の送付先に届く可能性があることを了承します。

ご提出に当たって

- ・全ての項目をもれなく記入してください。
- ・最新の情報を記入してください。
- ・書き損じの場合は、二重線で訂正の上、訂正箇所へ届出印を押印してください。
- ・必要事項を記入・押印いただいた上でコピーし、控えとして大切に保管してください。
- ・本紙表面の「〈〈重要〉〉送付先指定に当たってのお願い及び留意事項」をよくお読みいただいた上で、手続を行ってください。

お願い

・この「送付先指定（変更・中止）依頼書」では、機構に登録されている代表者氏名や管理会社等の変更はできません。

登録内容の変更がお済みでない場合は、別途「登録内容の変更届出書」による手続が必要です。（変更手続については、機構のホームページをご覧ください。）

※「送付先指定（変更・中止）依頼書」と「登録内容の変更届出書」の提出先は異なりますので、ご注意ください。

A

① 積立組合番号
既に積立てを行っている積立組合の場合のみ積立組合番号を記入してください。初めて積立てを行う場合は記入の必要はありません。

② 依頼内容
該当する項目に○をつけてください。[変更登録]は既に「送付先指定（変更・中止）依頼書」を提出している場合で、送付先を変更するときに選択してください。[中止]は「送付先指定（変更・中止）依頼書」を提出している場合で、管理会社への送付を中止するときに選択してください。

③ 対象とする書類
いずれかに○をつけてください。[全ての書類]とは積立用書類、受付及び登録内容のお知らせ、発行通知書、利払通知書、残高証明書、登録内容の変更手続完了のお知らせ、満期償還金支払通知書、認定状況に関する申出書及び買入計算書を指します。

④ 積立組合名・⑤ 代表者氏名・⑥ 代表者住所・⑦ 代表者連絡先
積立組合名、積立組合の代表者（代表権のある方）の氏名、住居表示上の住所（部屋番号まで全てを記入してください。）及び代表者の電話番号を記入してください。

⑧ 届出印
現在機構に登録されている印鑑を押印してください。

B

⑨ 送付先（管理会社名）
送付先とする管理会社名を記入してください。管理事務室、管理事務所を送付先とすることはできません。

⑩ 送付先住所等の連絡先
送付先とする管理会社の情報を記入してください。

⑪ 担当者名
「送付先指定（変更・中止）依頼書」の内容が分かる方を記入してください。電話で連絡させていただくことがあります。

【重要】送付先指定にあたってのお願い及び留意事項

- 1 送付先指定手続きにあたっては、送付先として指定するマンション管理会社の了解を得ていただくようお願いします（管理事務室・管理事務所を送付先とすることはできません。）。
- 2 届出内容（送付先及び送付先住所）に変更があった場合には、直ちに変更後の内容を「送付先指定（変更・中止）依頼書」により届出ください（管理会社の担当者のみ変更となる場合は、ご提出いただく必要はありません。）。
- 3 指定できる送付先は、1つのマンション管理組合につき1箇所です。
- 4 同一のマンション管理組合が債券を複数購入している場合においても、一度の送付先指定手続きにより、全ての債券に係る送付先が変更となります。
- 5 過去に債券を購入された（残高のある）マンション管理組合の場合も、新規にご応募いただく際は、「積立申込書兼送付先指定依頼書」の送付先指定欄に、必要項目を記載してください。
- 6 送付先を指定する対象書類については、「全ての書類」又は「残高証明書及び買入計算書のみ」の選択が可能です。
- 7 **送付先変更の手続完了に関するお知らせはお送りしませんので、書類の到着をもってご確認ください。**
- 8 ご提出にあたっては、「本件について万が一将来紛議が生じましても、機構及び事務受託銀行は責任を負わないことを確認します。」等について承認いただきます。詳細は「送付先指定（変更・中止）依頼書」の「（承認条項）」をご確認ください。

残高証明書の読み方 (債券発行年度の確認方法等)

残高証明書は、マンション管理組合が希望する月に発行し、マンション管理組合の代表者の方（理事長等）又はマンション管理組合が別途指定したマンション管理会社あてに送付します。

残高証明書が届きましたら、この「残高証明書の読み方」を参考に内容をご確認ください。

債券発行年度の確認（積立手帳番号による確認）【図①】

マンションすまい・る債は、最大10回まで継続購入ができますが、**1回目購入分の債券発行年度（以下、単に「債券発行年度」といいます。）は、積立手帳番号により確認が可能で、それをもとに経過年数等を確認することができます。**

「積立手帳番号」は、マンションすまい・る債を購入したマンション管理組合や債券発行年度等を特定する10桁の番号で、残高証明書等に記載しています。【図①】

付番ルールは例のとおりで、積立手帳番号の7桁目及び8桁目は、1回目に購入した債券発行年度（年度は毎年4月始まり）の西暦下2桁で構成されています（下記の例の場合は、2023年度となります。）。

積立手帳番号の例

3	9	8	7	6	5	2	3	1	2
積立組合番号 (マンション管理組合固有の番号)						1回目に購入した 債券発行年度 (西暦の下2桁)		通常のマンションすまい・る債 の場合：12 認定すまい・る債の場合：13	
再度応募して債券を購入した場合であっても、 原則として番号は 変わりません。						再度応募して債券を購入した場合は、 番号が 変わります。			

経過年数の確認方法【図①】

1回目購入分の債券発行年度から経過年数をご確認いただけます。

- ① 債券発行年度が「**2023年度**」で、現在が「**2024年度**」の場合
→経過年数は**1年**（2024 - 2023 = 1）となります。
- ② 債券発行年度が「**2023年度**」で、現在が「**2032年度**」の場合
→経過年数は**9年**（2032 - 2023 = 9）となります。

※ 債券は毎年2月頃に発行しているため、計算時期によって、経過年数が多少前後する場合がございます。



継続購入している場合で、経過年数が9年となるときが、10回目の債券発行年度となります。**引き続き債券の購入を希望される場合は、新規に応募する必要があります。**

従って、経過年数が**8から9年程度となりましたら、翌年以後の継続的な債券購入を見据えて、マンション管理組合にて新規の応募について意思決定を行ってください。**

なお、継続購入の回数、積立回数として残高証明書等に記載しています。【図②】

【図②】の例は2023年度に新規応募した組合ですので、積立回数1回目から10回目の発行・満期償還の時期は次表のとおりです。

積立回数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
経過年数	-	1	2	3	4	5	6	7	8	9
発行	2024年 2月	2025年 2月	2026年 2月	2027年 2月	2028年 2月	2029年 2月	2030年 2月	2031年 2月	2032年 2月	2033年 2月
満期償還	2034年 2月	2035年 2月	2036年 2月	2037年 2月	2038年 2月	2039年 2月	2040年 2月	2041年 2月	2042年 2月	2043年 2月

残高証明書の時点【図③】

記載されている残高は、マンション管理組合が希望する**残高証明書送付希望月の前月末時点の金額**です。

例では、送付希望月が4月であり、記載されているのは、2025年3月末時点の残高です。

当期発行額【図④】

「当期」とは、残高証明書に記載されている時点【図③】以前の1年間を指します。

例は「2025年3月末時点」の残高証明書であるため、「当期」とは2024年4月1日から2025年3月末を指します。

「当期発行額」は、当期中に発行した金額です。発行日は毎年2月20日（銀行休業日の場合は直後の営業日）です。

当期償還額【図⑤】

当期中に償還した金額（満期償還＋中途換金）です。

当期末残高計【図⑥】

残高証明書に記載されている時点【図③】での残高です。

【図】残高証明書（サンプル）

1 代表者 様

積立手帳番号	積立組合番号
3987652312	398765

マンションすまい・る債 残高証明書

独立行政法人住宅金融支援機構のマンションすまい・る債をご利用いただきありがとうございます。

貴積立組合からのお申出に基づき、マンションすまい・る債残高証明書をお送りしますので、貴積立組合における会計業務などにご活用ください。

残高証明書の読み方につきましては、 機構HPに記載しております。

(注1) 右に記載される残高は、既に発行された債券の残高です。

(注2) 積立金の払込みが完了していても、まだ債券が発行されていない場合は、その積立金額については右の債券残高には含まれません。

(注3) 右の注釈部に記載している前期末の年月は、債券残高の証明年月の1年前のものを表示しています。

(注4) この証明書は「積立手帳」とともに大切に保管してください。

- マンションすまい・る債についてご不明な点がございましたら、住宅金融支援機構住宅債券専用ダイヤルにお問合せください。

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（通話料がかかります）。電話：048-615-2323

・ご照会の内容によっては、住宅金融支援機構の別の部署又はみずほ銀行（事務受託銀行）をご案内させていただくことがあります。

貴積立組合が積み立てされたマンションすまい・る債の**2025年3月末**現在の残高は下記のとおりであることを証明します。

独立行政法人住宅金融支援機構

※このお知らせは **2025年4月10日** に作成しました。

積立回数	前期末残高	当期発行額	当期償還額	当期末残高
1	100,000	0	0	100,000
2	0	100,000	0	100,000
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
計	100,000	100,000	0	200,000

※前期末とは **2024年3月末**を指します。

※上記残高は、左記の積立手帳番号に係る債券の残高です。

参考：当期お受取利息について (単位：円)

当期お受取利息額 (税引前)	国税	地方税	当期お受取利息額 (税引後)
10,000	1,400	0	8,600

※国税は、機構から貴積立組合へ利息をお支払いする際に源泉徴収しています。

※地方税は、2016年1月施行の税制改正により、特別徴収が廃止されたため、2016年1月以降は0円となります。

※当期お受取利息額には買入時経過利息を含みます。

法人番号のご提供に関するお願い

～所得税法等に基づく提供依頼～

法人登記を行っている場合又は収益事業開始届若しくは給与支払事務所等の開設届出を行っている等により法人番号が指定された積立組合については、所得税法等に基づき、お客さまから告知いただいた法人番号を機構が税務署に提出する支払調書※に記載する必要があります。

※支払調書：積立組合名、所在地、利息相当額等を記載して税務署へ提出する法定調書

法人番号の指定を受けている積立組合で、まだ機構あてに法人番号をご提供いただけていない場合は、当機構住宅債券事務センター（03-5800-9479）までご連絡ください。「法人番号告知書」及び返信用封筒をお送りいたしますので、必要事項をご記入の上、下記の書類を添付し、同封の返信用封筒にてご返送いただきますようお願いいたします。

*複数の積立組合番号（6桁）をお持ちの場合は、法人番号が同じであっても、積立組合番号ごとに「法人番号告知書」をご提出ください。

*法人番号が指定されている積立組合から法人番号のご提供がない場合、法人番号を記載せず税務署に支払調書を提出します。

<法人登記を行っている積立組合>

①及び②のそれぞれからいずれか一つ（合計2種類）を添付の上、ご返送ください。

①法人番号確認書類

- ・「法人番号指定通知書」(写し)※
- ・インターネット上の「国税庁法人番号公表サイト」で検索した結果を印刷したもの（6か月以内に印刷したもの）

※「法人番号指定通知書」（写し）が作成日から6か月を超えていない場合、「②法人確認書類」の添付は必要ありません。

②法人確認書類

- ・印鑑証明書（発行後6か月以内の原本）
- ・登記事項証明書（発行後6か月以内の原本又は写し）
- ・国税又は地方税の領収書、納税証明書、社会保険料の領収書（領収日付又は発行年月日が6か月以内の原本）
- ・法令の規定に基づき官公署から送付を受けた許可、認可、承認に係る書類（6か月以内の原本）

<法人登記は行っていないが収益事業開始届出又は給与支払事務所等の開設届出を行っている等の積立組合>

以下のうちいずれか一つを添付の上、ご返送ください。

- ・「法人番号指定通知書」(写し)
- ・インターネット上の「国税庁法人番号公表サイト」で検索した結果を印刷したもの（6か月以内に印刷したもの）

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「マンションすまいの債」で運用した場合の受取利息額の提示

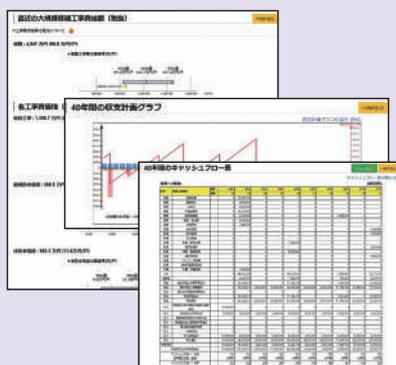
等

★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のが不安



※ 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



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P57参照）。

「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処すればよいのだろうか？

A ● 修繕積立金だけでは賄えない場合は、工事内容の見直しや他の資金調達方法を検討して、組合員のみならず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乖離があるときは、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、マンション管理業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等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USB（又はCD-ROM）の送付

- * 入金確認からUSB（又はCD-ROM）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USB 1本（又はCD-ROM 1枚）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本お申込みのときでも起動用USBを2本お送りします。

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

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

- 25.04.28 京阪電鉄不動産（株）と旭化成ホームズ（株）、三菱地所レジデンス（株）、大阪ガス都市開発（株）、和田興産（株）「TOMONIAL CITY（トモニアルシティ）」（下野池第2住宅建替え事業・マンションストック長寿命化等モデル事業 採択プロジェクト）のマンションギャラリーを開設します。
- 25.04.21 住まい・建築・不動産の総合展 実行委員会「マンション管理組合 サポート展2025」を開催します。
- 25.03.04 国土交通省 マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法案を閣議決定～新築から再生までのライフサイクル全体を見通した取組～
- 25.02.12 国土交通省 地域住民等による住宅団地再生の取組を全面支援する新しいモデル事業の募集を開始します！～「住宅団地再生推進モデル事業（住宅市街地総合整備事業）」の募集を開始～
- 25.02.07 大阪市マンション管理支援機構 令和6年度「マンション管理組合交流会」を開催します。3月9日（日） ※参加費無料
- 25.02.07 大阪市マンション管理支援機構 情報誌「らいふあっぷ」vol.74号を発行しました。マンション管理基礎講座や大規模修繕工事見学会の開催報告を掲載しています。
- 25.02.07 大阪市マンション管理支援機構 マンション管理セミナーのDVDが新しくなりました。令和6年度の講座を大阪市立住まい情報センター4階住情報プラザでご視聴いただけます。

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
- ▶ 特微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 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

(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7節

建具のお手入れ

POINT 01 玄関ドア

日常のお手入れ

外廊下に面しているため、ほこりや汚れがつきやすい部位です。放っておくと損傷の原因になりますので、こまめに掃除しましょう。

雨や強風後は汚れがひどくなります。特に、扉の下部は水はねや泥はねで汚れやすいので、念入りにふき取りましょう。

ドアについたほこりや汚れは、週1回程度柔らかい布でからぶきし、特に汚れのひどいときは、住宅用洗剤を薄めたぬるま湯を少量柔らかい布にしみ込ませたものやスポンジで汚れを落とし、後で水ぶきもしくはからぶきしましょう(表面を傷つけるような研磨剤の使用は避けてください)。

注意すること

ドアに重いものを下げるとその重みでドアがきしみ、丁番を壊す原因になります。また、ドアの下に板や紙などはさむと、無理にドアを持ち上げる力が加わり、丁番やドアクローザを傷めます。

POINT 02 アルミサッシ・樹脂サッシ

日常のお手入れ

外気や雨にさらされて付着した汚れを放っておくと、ガンコな汚れやカビ・腐食を発生させる原因となりますので、汚れは早めに落とすよう心掛けましょう。

ガラスは、月に1回程度ふき掃除(住宅用洗剤か中性洗剤でふき、後でからぶき)をしましょう。

アルミサッシの場合、アルミ枠は傷つきやすいので雑巾で軽くふく程度にししておき、汚れが目立ってきたら薄めた住宅用洗剤をつけたスポンジでふいてから、水でぬらした雑巾でふき、最後に乾いた布で水分をふき取ります。研磨剤やアルカリ性、酸性、塩素系の洗剤などは、傷や変色の原因となりますので使用しないでください。仕上げにつや出しと汚れ防止に、カーワックスか家具用ワックスを塗っておくとよいでしょう。ただし、つや消し仕様の場合は、色むらになる恐れがあるので塗らないでください。

樹脂サッシもしくはアルミ樹脂複合サッシ(外側がアルミ、内側が樹脂)の場合、塩化ビニール樹脂部分はさびや腐食の心配はありませんが、アルミニウムなどに比べて軟らかく、表面に細かい傷がつきやすいため、黒ずみ汚れがこびりつく恐れがあります。ですからレール部分のごみや砂などはこまめに取り除き、布やスポンジのような柔らかいもので、こまめにふき掃除をします。落ちにくい汚れがあった場合にはアルミと同様に住宅用洗剤か中性洗剤を用いて汚れを落とし、しっかり水ぶき、からぶきをしましょう。ベンジンやガソリン、シンナー、アセトンなどの有機溶剤は使わないでください。また、熱にも弱いので、アイロンやストーブを側に近づけないようにしましょう。

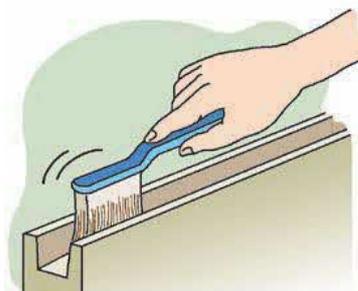
サッシのレール部分に砂やほこりがたまと開閉に支障をきたしますので、いつもきれいにしておきましょう。溝の掃除には、掃除機を利用するとともに、専用のブラシ(使い古しの歯ブラシでも可)を用意しておくとう便利です。

時々戸車を掃除し、シリコンスプレーを吹き付けておくとう開閉をスムーズに行えます。

傷により腐食してさびが出た場合は、市販の金属専用クリーナーで落としましょう。

注意すること

アルミ製の窓枠と外壁が接する部分には、シーリング材(柔らかいゴムのような材料)が充填されています。これは防水上重要なものですので、傷つけないようにしてください。



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 2025春夏号

2025年6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/>

