

住宅金融支援機構 マンション情報BOX

特集 マンション関連法改正

2025
秋冬号

特集 1 一皆さまのマンションの管理規約も見直しが必要です—
令和7年マンション標準管理規約の改正

国土交通省住宅局
参事官（マンション・賃貸住宅担当） 付

特集 2 「2つの長寿命化」に向けて、世代を超えた取り組みを

株式会社TALO都市企画
代表取締役 飯田 太郎
マンション管理士

国・地方公共団体等の取組紹介

マンション管理適正評価制度について
～見える管理 創る価値～

一般社団法人マンション管理業協会
調査部 前島 英輝

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7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 マンション関連法改正

2 特集1

—皆様のマンションの管理規約も見直しが必要です—
令和7年マンション標準管理規約の改正

国土交通省住宅局
参事官（マンション・賃貸住宅担当） 付

10 特集2

「2つの長寿命化」に向けて、世代を超えた取り組みを

株式会社TALO都市企画
代表取締役 飯田 太郎
マンション管理士

国・地方公共団体等の取組紹介

18 マンション管理適正評価制度について

～見える管理 創る価値～

一般社団法人マンション管理業協会
調査部 前島 英輝

24 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7年度調査）

（公財）マンション管理センター

35 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	35～38
「マンションすまい・る債」登録内容の変更手続	39～41
「マンションすまい・る債」送付先指定について	42～45
「マンションすまい・る債」残高証明書の読み方	46～47
「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	48
感謝状を贈呈したマンションのご紹介	49
「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～	50～51
「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！	52～55
「性能向上工事を進める際の工夫点」～先輩管理組合の工夫点をまとめました～	56～57

54 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

※本書では、管理計画認定を受けたマンション向けマンションすまい・る債を、「認定すまい・る債」と表記しています。

❖ 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年秋冬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「マンション関連法改正」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12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/kanri/mansion_info/johobox.html



—皆様のマンションの管理規約も見直しが必要です— 令和7年マンション標準管理規約の改正

国土交通省住宅局
参事官（マンション・賃貸住宅担当） 付

はじめに

我が国のマンションストックは今や700万戸を超え、国民の約1割が居住する重要な居住形態として定着しています。一方で、築40年を超えるマンションストックの増加や、区分所有者・居住者の高齢化のいわゆる「2つの老い」等に起因する様々な問題が顕在化しつつあり、そうした問題への対処が急務とされているところです。

このような背景を踏まえ、マンションにおける権利関係や管理のあり方に関する基本原則を定めた区分所有法をはじめとするマンション関係法が本年5月に改正され、その中核をなす改正区分所有法（以下「改正法」といいます。）については、来る令和8年4月1日から施行されます。

国土交通省では、従来から、管理組合の皆様が管理規約を策定・見直しをする際の参考となるよう、「マンション標準管理規約」（以下「標準管理規約」といいます。）を公表しておりましたが、今般の法改正を踏まえ、本年10月、この標準管理規約についても改正を行いました。

ここでは、皆様のマンションの管理規約にも大きく影響する標準管理規約の改正内容等をご紹介します。

第1 改正区分所有法への適合

1 総会決議における多数決要件の見直し

①出席者多数決による特別決議

改正法の内容の中で、管理組合の運営に最も大きな変化を生じさせる点として、集会決議の円滑化を目的とした多数決要件等の見直しが挙げられます。具体的には、改正前の区分所有法では、規約の変更や共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更

を伴わないものを除く。以下同じ。）等を行うためには、区分所有者総数及び議決権総数の各4分の3以上で決することが必要でしたが、改正法において、集会に出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上で決する「出席者多数決」の仕組みが取り入れられました。これまでも標準管理規約においては、普通決議については、総会出席者の過半数の賛成により決することとされていましたが、改正法に合わせ、特別決議（区分所有権の処分を伴うものを除く。）についても出席者多数決により決するよう見直しを行っています【図表1】。

また、改正前の区分所有法には、定足数の規定がありませんでしたが、改正法において、特別決議（区分所有権の処分を伴うものを除く。）についても出席者多数決の仕組みが導入されたことに伴い、定足数の規定が新たに設けられ、出席者多数決の仕組みが導入された特別決議を行う場合、区分所有者総数及び議決権総数の各過半数の出席が必要となりました。

標準管理規約においては、これまでも決議の種類を問わず総会の定足数が設けられており、議決権総数の「半数以上」の出席が必要とされてきましたが、改正法に合わせて規定の見直しを行っています。具体的には、基本となる総会の定足数について、議決権総数の「過半数」（半数ちょうどは含まない）に変更し、特別決議を行う場合には、これに加えて区分所有者総数の過半数の出席を要することとしました【図表2】。この見直しにより、今後、総会の開催に当たっては、いかなる場合でも議決権総数の過半数の出席があることを確認し、決議事項に特別決議を要する事項が含まれる場合には、区分所有者総数の過半数の出席があることも確認することが求められます。

②共用部分の変更に係る決議等の多数決要件の緩和

改正前の区分所有法では、共用部分の変更については全て特別決議（4分の3以上）が必要とされていました。しかしながら、高経年マンションの増加や居住者の高齢化に伴い、免震化をはじめとする耐震化改修や、エレベーターの追設等のバリアフリー改修の必要性が一層高まることが想定されることから、改正法においては、一定の要件を満たす場合に、多数決割合が「4分の3以上」から「3分の2以上」（いずれも集会に出席した区分所有者の数及びその議決権）へと緩和されており、標準管理規約においても、その内容を反映しています【図表1】。

③マンション再生（建替え・更新・売却・除却等）決議の多数決要件の見直し

高経年マンションの増加により、今後、建替えを

はじめとする「マンションの再生」に直面する管理組合が増加することも想定されます。そこで、改正法では、改正前の区分所有法で規定されていた建替えだけでなく、建物の骨組みだけを残して共用部分と全ての専有部分を更新する「建物更新」や、「建物敷地売却」といった新たな再生手法が設けられました。さらに、耐震性の不足や給排水管の腐食による衛生水準の低下など客観的にもマンション再生の必要性が高いと考えられる場合における決議要件の緩和規定も設けられました。標準管理規約においても、従来、区分所有法に基づく建替え及びマンション建替え円滑化法に基づくマンション敷地売却のみ規定していたマンション再生に向けた決議の要件について、改正法で設けられた建物更新、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却及び取壊しにも対応するよう見直しています【図表1】。

【図表1】総会決議における多数決要件の標準管理規約の見直し 概略

	改正後	改正前
決 普 議 通	総会出席者の議決権 過半数（変更なし）	総会出席者の議決権 過半数
特 別 決 議 (※)	総会出席者＋総会出席者の議決権 各 3/4 以上 〔共用部分の変更に係る緩和〕 総会出席者＋総会出席者の議決権 各 2/3 以上	区分所有者総数＋議決権総数 各 3/4 以上
マ ン シ ョ ン 再 生 関 係	〔建替え・建物更新・取壊し〕 区分所有者総数＋議決権総数 各 4/5 以上	〔建替え〕 区分所有者総数＋議決権総数 各 4/5 以上
	※客観的な事由が認められる場合は各 3/4 以上	
	〔建物敷地売却・建物取壊し敷地売却〕 区分所有者総数＋議決権総数＋敷地利用権の持分価格 各 4/5 以上 ※客観的な事由が認められる場合は各 3/4 以上	〔マンション敷地売却〕 区分所有者総数＋議決権総数＋敷地利用権の持分価格 各 4/5 以上

(※) 区分所有権の処分を伴うものを除く。

【図表2】総会定足数に関する標準管理規約の見直し

改正後	改正前
- 基本となる定足数 議決権総数の過半数 - 特別決議の場合 区分所有者の過半数かつ 議決権総数の過半数	決議の種類を問わず 議決権総数の半数以上

2 総会招集時の通知事項等の見直し

先述のとおり、改正法においては、特別決議についても出席者多数決の仕組みが取り入れられるなど、集会決議による管理組合の意思決定の円滑化を図る見直しが行われています。そうした意思決定に当たっては、区分所有者が事前に十分な検討を行える仕組みが求められることから、その観点からの見直しも併せて行われています。

1点目は、総会招集時の通知事項の変更です。改正前の区分所有法では、総会の招集通知には、会議の日時、場所及び会議の目的を示して通知することが求められており、規約の変更や共用部分の変更等を決議する場合には、これに加え、区分所有者が議案への賛否を判断できる程度に議案を要約した「議案の要領」も示すことが求められていました。改正法においては、全ての議案について「議案の要領」を示すこととされ、標準管理規約においても同様に見直しを行いました。

2点目は、総会の招集時期に関する規定の見直しです。改正前の区分所有法では、招集通知の発送は会議開催日の1週間前までを原則とし、この期間について、規約で「伸縮」することができるとされてきました。標準管理規約では、区分所有者が議案について十分に検討したり、総会出席の予定を立てやすくしたりする観点から、区分所有法の規定よりも長い2週間前までに招集通知を発することとし、緊急の場合は、理事会の承認を得た上で最短5日間まで短縮できることとしていました。改正法では、1週間前までに招集通知を発しなければならないとする原則は維持しつつ、規約の定めによる例外は「伸長」のみが認められ、1週間よりも短い期間とすることができなくなりました。そのため、標準管理規約における緊急の場合の取扱いについても、最短期間を1週間とするよう規定を見直しています。

3 所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外

先述のとおり、改正法とそれを踏まえた改正標準管理規約においては、総会決議の円滑化に資する見直しが行われていますが、売買や相続等により区分所有権の移転が繰り返されるうちに、区分所有者自体が不明となったり、区分所有者の所在が不明となったりするケースが生じており、こうした所在等が分からなくなった区分所有者が増加すると、総会開催の定足数を満たすことや、全ての区分所有者を

母数とするマンション再生に係る決議等が困難になっていくことが懸念されます。

そこで、改正法においては、こうした所在等不明区分所有者について、マンションの管理者等の請求に基づき、裁判所が集会の決議の母数から除外する決定をした場合には、所在等不明区分所有者以外の区分所有者により集会の決議を行うことができるとする制度が創設されました。標準管理規約においては、理事長が管理組合を代表して所在等不明区分所有者の除外の裁判を請求できる旨の規定を設けるとともに、裁判所の決定の後に行う総会において、決定がなされた所在等不明区分所有者を除いて決議することができる旨の規定を設けています。

4 国内管理人制度の活用に係る手続き

近年、海外居住の外国人がマンションを購入するケースや、海外赴任等で長期間海外に居住するケースなど、海外に居住する区分所有者が増加しつつあります。管理組合が、区分所有者に必要な連絡をとることができなければ、管理費・修繕積立金の支払いや修繕工事实施のための立入りといった日常的な管理などに支障を来すことが懸念されます。

そこで、改正法では、海外に居住する区分所有者が、マンションの専有部分の管理や、総会の招集通知の受領・議決権の行使、管理費・修繕積立金の支払いといった管理組合とのやりとりなどを区分所有者に代わって行う「国内管理人」を選任できるとする制度が創設されました。

これを受け、標準管理規約においては、管理組合が国内管理人と必要な連絡をとれるようにすることで、業務を円滑に実施できるようにする観点から、区分所有者が国内管理人を選任した場合に、その連絡先などを管理組合に届け出ることを義務付ける規定を新たに設けました。

また、海外に居住する区分所有者が多数存在しているマンション等においては、国内管理人の選任を義務付けることにより、管理の円滑化が期待できる場合も想定されることから、国内管理人の選任を義務付けることも考えられる旨をコメントに盛り込むとともに、そうした取扱いとする場合の規定例も盛り込みました。

5 専有部分の保存行為実施の請求

管理組合が共用部分の修繕などを行う際に、専有部分・専用使用部分に立ち入らなければ実施できな

い場合や、費用が余分にかかる場合があります。標準管理規約第23条では、そうした状況を想定し、専有部分への立入りを請求できる規定が設けられていますが、例えば、他の区分所有者の専有部分の配管からの漏水により共用部分に被害が及んでいるような場合に、管理組合が自ら専有部分の配管の漏水箇所を補修することを請求できるか明確ではありませんでした。

一方、改正法では、改正前区分所有法で認められていた区分所有者が自らの専有部分の修繕等を実施するための他の区分所有者の専有部分等への立入りの請求に加え、自ら保存行為を実施することも請求できることが明確化されました。これを踏まえ、標準管理規約においては、従前から規定されていた共用部分の管理のための専有部分等への立入りの請求に加え、改正法の趣旨に照らして、保存行為の実施も請求できる旨を明確化するように規定の見直しを行っています。

6 共用部分の管理に伴って必要となる専有部分の保存行為等

マンションを長く安全に使い続けるためには、定期的な修繕の実施が欠かせません。中でも給排水管については、適切な維持修繕が行われないと、漏水事故の原因となり、大きな悪影響を及ぼすおそれがあります。

こうした給排水管等の設備について、標準管理規約では、構造躯体等の共用部分内に敷設された部分（一般的には各住戸が共有する部分である「立て管」に相当）は共用部分、専有部分内に敷設された部分（「立て管」から分岐して住戸内に引き込む「横引き管」に相当）は専有部分に当たるものとしてお

り、原則的には、共用部分の修繕等は管理組合、専有部分の修繕等は区分所有者がそれぞれ責任と負担により実施する必要があります【図表3】。しかしながら、こうした給排水管等の設備は、共用部分と専有部分が接続されて一体として機能していることから、修繕工事等も一体的に実施することが効率的な場合も多いと考えられます。

標準管理規約においては、第21条第2項の規定により、給排水管等の設備について共用部分と専有部分の修繕を一体的に管理組合が行うことができることとしてきましたが、改正法においては、「規約の特別の定め」を設けた上で、共用部分の変更に伴い必要となる専有部分の保存行為等をするための集会の決議を経ることにより、共用部分と専有部分の給排水管等の設備の一体的な修繕工事を実施できることが明確化されました。

そこで、標準管理規約コメント第21条関係において、第21条第2項の規定が、改正法で求められる「規約の特別の定め」に該当することを明示した上で、第21条第2項の条文において、総会決議を要することを明確化しました。

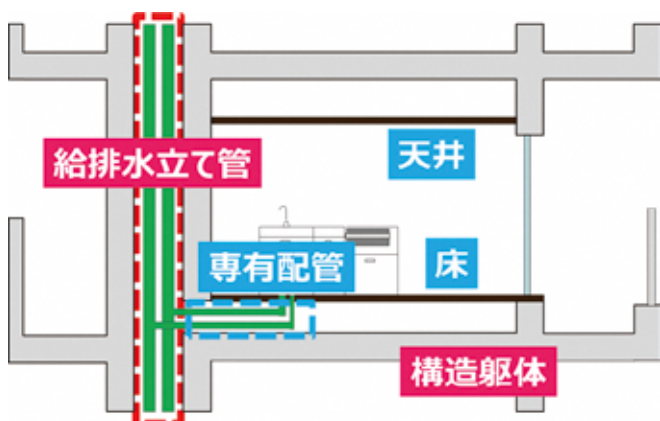
なお、こうした共用部分と専有部分の給排水管等の設備の一体的な修繕等を計画するに当たっては、長期修繕計画に盛り込み、管理組合内で共通認識を持っておくことが重要です。また、専有部分の工事費用も含めて修繕積立金から支出することとする場合には、管理規約にその旨を明記するとともに、先行して自ら工事を行った区分所有者との費用負担の衡平も十分に考慮することが求められます。

7 修繕積立金の使途

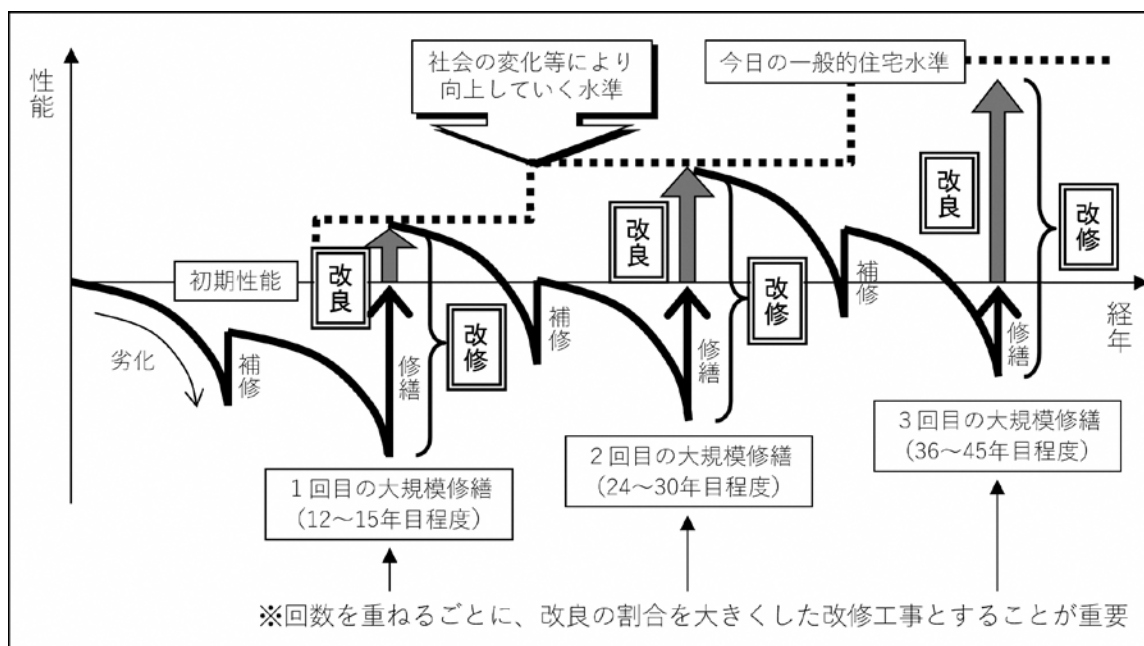
先述のとおり、改正法においては、マンション再生の新たな手法として、建物更新や建物敷地売却、取壊しといった新たな手法が創設されました。標準管理規約においては、従来からのマンション再生手法である建替え、マンション敷地売却制度に関して、管理組合として行う合意形成段階や、調査設計に関する費用については、修繕積立金を充当することができることとしており、今般創設された新たな再生手法においても、同様に修繕積立金を充当できる旨の規定を設けています。

また、修繕積立金の使途については、第28条に掲げられた使途にのみ充当できることとしていますが、これまで解釈が明確ではなかった次のような支出についても使途に含まれることを条文上明確化することとしました。

【図表3】 給排水管等の設備に係る共用部分・専有部分の整理



【図表4】 マンションの補修・修繕・改修の概念図



1点目は、修繕積立金の管理及び運用に要する費用についてです。例えば、修繕積立金に関する決算書類を作成するために、金融機関に依頼して残高証明書を取得する際の発行手数料や、修繕工事の実施に当たっ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」を活用する際に必要となる保証料などは、これまで修繕積立金から支出できるか明確ではありませんでしたが、そうした修繕積立金の管理や運用に関する経費について、修繕積立金を充当できることを明確化しました。

2点目は、修繕工事とともに実施する改良に関する費用についてです。経年に伴う生活様式や社会環境の変化等の社会的な要因などから、建物及び設備の性能・機能を新築時の水準から向上させること（改良）も必要です【図表4】。具体的には、耐震改修や環境性能の向上に資する玄関ドア・窓サッシの交換、共用部分の照明のLED化、防犯性能の向上に資するカメラ付きインターホンへの交換などが考えられますが、こうした改良工事については、これまで修繕積立金の使途として明示されていなかったことから、今般の見直しにより追記をしています。

8 マンションに特化した財産管理制度の活用に係る手続き

マンションの適正な管理を実現するに当たって、専有部分の区分所有者が不明である場合や、区分所有者が判明していても、ごみの放置や漏水の放置等

により、周囲に悪影響が生じているような場合には、本来の区分所有者に代わって管理を行う人物を定め、管理を行わせることが有効な場合があると考えられます。こうした背景を踏まえ、改正法では、マンションに特化した財産管理制度として、「所有者不明専有部分管理命令」、「管理不全専有部分管理命令」及び「管理不全共用部分管理命令」の3つの制度が創設され、いずれも利害関係者が裁判所に請求を行い、裁判所が必要性を認めた場合には当該命令が発令され、管理人が選任されることとされています。標準管理規約においては、このうち「所有者不明専有部分管理命令」及び「管理不全専有部分管理命令」について、管理組合を代表して理事長が請求する場合の手続等について規定を設けました。なお、「管理不全共用部分管理命令」に関しては、管理組合が請求する状況が想定しにくいことから、規定を設けていません。

9 共用部分等に係る損害賠償請求権の代理行使

マンションの共用部分に施工不良等の瑕疵があった場合、改正前区分所有法では、管理者が区分所有者を代理して共用部分等について生じた損害賠償請求権等を行行使することができるとされており、標準管理規約においても同様の規定を設けてきました。改正法では、現在の区分所有者に加え、共用部分等について生じた損害賠償請求権等を有している

ものの、その後に区分所有権を譲渡した「元区分所有者」の請求権についても、管理者が代理行使することができる旨が規定されました。標準管理規約においては、管理者である理事長がより確実に改正法の規定に基づく請求権の一元行使ができるようにする観点で、以下の内容【図表5】を盛り込むこととする見直しを図りましたので、皆様のマンションにおいても漏れなく反映いただきますよう、お願いします。

【図表5】共用部分等に係る損害賠償請求権の代理行使

- | |
|---|
| (1) 共用部分の損害賠償権等の請求及び受領について理事長が区分所有者及び元区分所有者を代理すること
(2) 共用部分等の損害賠償請求等については、理事長による一元的な行使でのみ行うことができること
(3) 区分所有者は、改正法第26条第2項の別段の意思表示を行わないこと
(4) 損害賠償金等は原則として修繕に充てること
※修繕の必要がない場合は、管理費、修繕積立金又はすでに修繕工事の費用を負担した者への償還に充当する |
|---|

第2 社会情勢等を踏まえた見直し

今般の標準管理規約の改正においては、改正法への適合の他、マンションの管理をとりまく社会情勢の変化等を踏まえた規定の見直しも併せて行っていますので、概略をご紹介します。

1 管理組合の役員等について

① 管理組合役員等の本人確認

大規模修繕工事の実施に際して、区分所有者ではない外部の人間が区分所有者になりすまして管理組合の修繕委員会に加わり、自らに都合の良い工事発注になるよう、議論を誘導していたとの報道がなされています。こうした事態を防ぐためには、役員や修繕委員などの専門委員を選出する際には、顔写真付きの身分証明書を用いて本人確認を行うことが有効と考えられることから、役員・専門委員の選出に関する条項のコメントに盛り込み、注意を促すこととしています。

② 理事の職務代行者

昨今、管理組合役員の担い手不足が散見されており、その一因として、定期的に開催される理事会への出席義務が負担になっているとの指摘も見受けられます。標準管理規約においては、これまで、理事

会には理事本人の出席が求められるという原則を示しながら、理事が事故等に遭った場合などやむを得ない場合に限り、配偶者又は一親等の親族が代理として出席することを認める場合の考え方をコメントの中で示してきました。今般の改正においては、理事本人の出席が求められるという原則は維持した上で、理事が自身の配偶者等を「職務代行者」として定め、理事本人が出席できない場合に、その職務代行者に理事会への出席を委ねるという考え方を示すこととしました。この場合、理事として選任される総会等において、職務代行者も合わせて信任を得ることが必要であると考えられます。

2 管理組合が取り組むべき防災関係業務

① 管理組合が取り組むべき防災関係業務

南海トラフ地震や首都直下地震などの大規模地震発生への懸念や、近年の風雨災害の激甚化等を背景に、マンションにおける防災対策に注目が集まっています。標準管理規約においては、管理組合の業務について定めた第32条の中で「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務」が掲げられ、防災に関する業務が管理組合の業務の一つとして位置付けられています。その具体的な内容が分かりにくいとの指摘がありました。

そこで、令和5年度に国土交通省の有識者検討会において議論された「平時から管理組合や区分所有者が取り組むべき防災対策の例」【図表6】を元に、具体的な内容をコメントに盛り込むことで、内容の明確化を図ることとしました。

【図表6】平時から管理組合や区分所有者が取り組むべき防災対策の例

- | |
|---|
| (1) 防災マニュアルの作成・周知
(2) 防災訓練の実施
(3) 防災情報の収集・周知
(4) 防災用名簿の作成
(5) 防災物資等の備蓄
(6) 防災組織の結成 |
|---|

② 防火管理者

マンション等の集合住宅について、居住者数が一定規模以上の場合には、消防法に基づく防火管理者を設置する必要があります。これまで標準管理規約においては規定がありませんでしたが、実務上、防

火管理者に関する規定を設けているマンションも多いことを踏まえ、モデルとなる条項を新設することとしました。

3 喫煙に関するルールの考え方

多くの人が共同生活を送るマンションにおいて、喫煙はトラブルの原因になりやすいことから、一定のルールを定めておくことが喫煙者・非喫煙者間のトラブルを防止し、円滑な共同生活を維持することに寄与するものと考えられます。今般の改正においては、共用部分における喫煙の可否について使用細則の中で定めることができる旨や、周囲の状況に配慮した方法をとることが望ましい旨などをコメントに盛り込んでいます。

第3 管理組合における管理規約の改正方法

各マンションの管理規約の規定のうち、改正法の規定に抵触するものは、改正法の施行日である令和8年4月1日以降、効力を失うこととなります。そのため、各マンションで、改正法に準拠した管理規約の見直しを行っていただく必要があります。

改正法では、管理規約の改正等に係る集会（総会）の成立要件（定足数）及び決議要件が変更されており、招集手続の開始時期により、改正法の適用関係が異なることになります。

具体的には、管理規約改正の決議を行う総会の招集手続を令和8年3月31日までにを行う場合と令和8年4月1日以降に行う場合で決議要件の一部が異なることになりますので、注意が必要です。

1 令和8年3月31日までに管理規約の改正に係る総会の招集手続を開始する場合

令和8年3月31日までに総会の招集手続を開始する場合、すなわち令和8年3月31日までに管理規約の改正を決議する総会の招集通知を発送する場合は、基本的に各マンションにおける現行の管理規約の規定に従って改正手続を進めることができますが、規約の改正議案の中に次のような文言を添え、改正法の施行日である令和8年4月1日から改正した管理規約の効力が発することを併せて決議します。

この改正は、令和8年4月1日から効力を発することとする。

2 令和8年4月1日以降に管理規約の改正に係る総会の招集手続を開始する場合

令和8年4月1日以降に管理規約の改正に係る総会の招集手続を開始する場合、すなわち令和8年4月1日以降に管理規約の改正を決議する総会の招集通知を発送する場合は、現行の管理規約における総会の成立要件（定足数）及び決議要件は改正法の規定に抵触し無効となることから、これらの部分については、改正法の規定に則った手続により、管理規約の改正を行うことが求められます。

詳細については、改正版の標準管理規約と併せて公表した「令和7年改正マンション標準管理規約を踏まえた管理規約の改正を行う場合の手続の留意点について」という資料を参考としていただき、管理規約の見直しに取り組んでいただきたいと思います。

おわりに

今般の標準管理規約の改正は、総会の定足数・決議要件や招集通知の内容・発送時期といった管理組合の運営上きわめて重要な内容が含まれており、本改正内容を踏まえた見直しが行われない場合、管理規約が改正法に抵触し、総会決議などが無効とされるおそれがあります。各マンションにおいて、本改正内容をよくご確認いただき、管理規約の見直しを進めていただくようお願いします。

改正版標準管理規約の全文をはじめ、より詳細な資料などは国土交通省ウェブサイトに掲載しております。

国土交通省ウェブサイト
標準管理規約特設ページ

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansionkiyaku.html>



また、「マンション管理・再生ポータルサイト」では、標準管理規約をはじめ、マンションの管理に関する最新情報をより分かりやすく発信してまいりますので、ぜひご覧ください。

国土交通省

マンション管理・再生ポータルサイト
<https://www.mansion-info.mlit.go.jp/>



MEMO

「2つの長寿命化」に向けて、 世代を超えた取り組みを



株式会社TALTO都市企画
代表取締役 飯田 太郎
マンション管理士

1. 「2つの老い」は、本当にマンション生活・管理に障害か？

マンション管理や再生に関連する法律の一括改正法が2025年5月に国会を通過。2026年4月に施行される予定です。マンションが本格的に登場してから60年以上経過し、都市生活者の居住の場の中心的存在として定着しています。ストックも710万戸を超えました。大都市だけでなく地方でも、マンション居住を志向する人が増えるうえ、資産としての魅力も大きいので、これからも増え続けることと思います。今回の法律の一括改正は、これから先の数十年

を想定して実施されました。

1962年の区分所有法制定以来、次々に発生する諸課題に、その都度対応するために制定・改正されてきた各法律を、一括改正し整合をとるために、法務省、国土交通省の担当者や有識者は多大な努力をされたと思います。特に、管理組合総会に出席をしない区分所有者を採決の母数から除いたこと、所在不明区分所有者等の代理人制度を新設したこと、建替え円滑化法を再生円滑化法に題名変更し、建替え中心に考えられてきた再生手法の多様化を実現したことは、これからのマンションの生活と管理に新たな発展の可能性をもたらしたと思います。

【図表1】分譲マンションの歴史（年表）

時期・年代	社会・経済背景	政策・法制度	代表的マンション	管理・再生の動向
前史（～1950頃）	震災復興 戦災復興＝住宅不足公営団地	同潤会設立（1924） 住宅金融公庫（1950） 公営住宅法（1951）	軍艦島住宅（1916） 同潤会アパート 四谷コーポラス	職員住宅 同潤会アパート払下げるも 管理組織の概念なし
第1期（1960年代） 黎明期	高度経済成長の始まる 都市住宅需要の急増	区分所有法（1962） 住宅建設計画法（1966）	四谷コーポラス／コーポオリンピア	管理組合制度が誕生、制度は未整備
第2期（1970年代） 普及・紛争期	都市集中と大量供給、生活環境問題の顕在化	各自治体が指導要綱制定	三田綱町パークマンション 嵐山ロイヤルハイッツ	紛争多発・管理規約整備進む
第3期（1980年代） 制度整備期	バブル経済前夜、都市居住志向の高まり	新耐震基準（1981）／区分所有法改正・標準管理規約（1983）	サンシティ／広尾ガーデンヒルズ／リバーシティ 21 イーストタワーズ	理事会制度確立・大規模修繕普及
第4期（1990年代） 成熟と転換期	阪神淡路大震災による防災意識の転換／バブル崩壊	被災マンション法（1995）／住宅マスタープラン（1996）	エルザタワー 55／幕張ベイタウン	建替・再建支援制度整う 耐震改修促進
第5期（2000年代） ストック重視と長寿命化への問題意識	成長から成熟へ、少子・高齢社会が顕在化	管理適正化法（2001）／建替え円滑化法（2002）／住宅基本法（2006）	六本木ヒルズR／東京タワーズ	マンション管理士／管理業者登録／長期修繕計画普及、維持重視型政策へ
第6期（2010年代） 経年劣化の進行・再生準備期	高齢化の進行	建替円滑化法改正（2014）／管理適正化方針（2019）	武蔵小杉駅周辺のタワマン群／グラン千鳥ヶ淵	外部専門家関与拡大・再生型管理制度の整備進む
第7期（2020年代） 長寿命化も視野に政策再構築期	人口減少・超高齢化・気候災害・社会構造変化	マンション法一括改正（2022）／管理計画認定制度（2022）／標準管理規約改正（2023）	晴海フラッグ／プリリア有明	管理不全対策・再生促進・「建物と人の2つの老い」から「2つの長寿命化」へ

（筆者作成）

これから先は各マンションの居住者・区分所有者をはじめ、関係する各事業者、マンション管理士等の専門家、地方自治体等が、法改正の主旨を受け継ぎ、円滑なマンション居住と管理運営、長寿命化と再生を実現するために努力することが必要です。

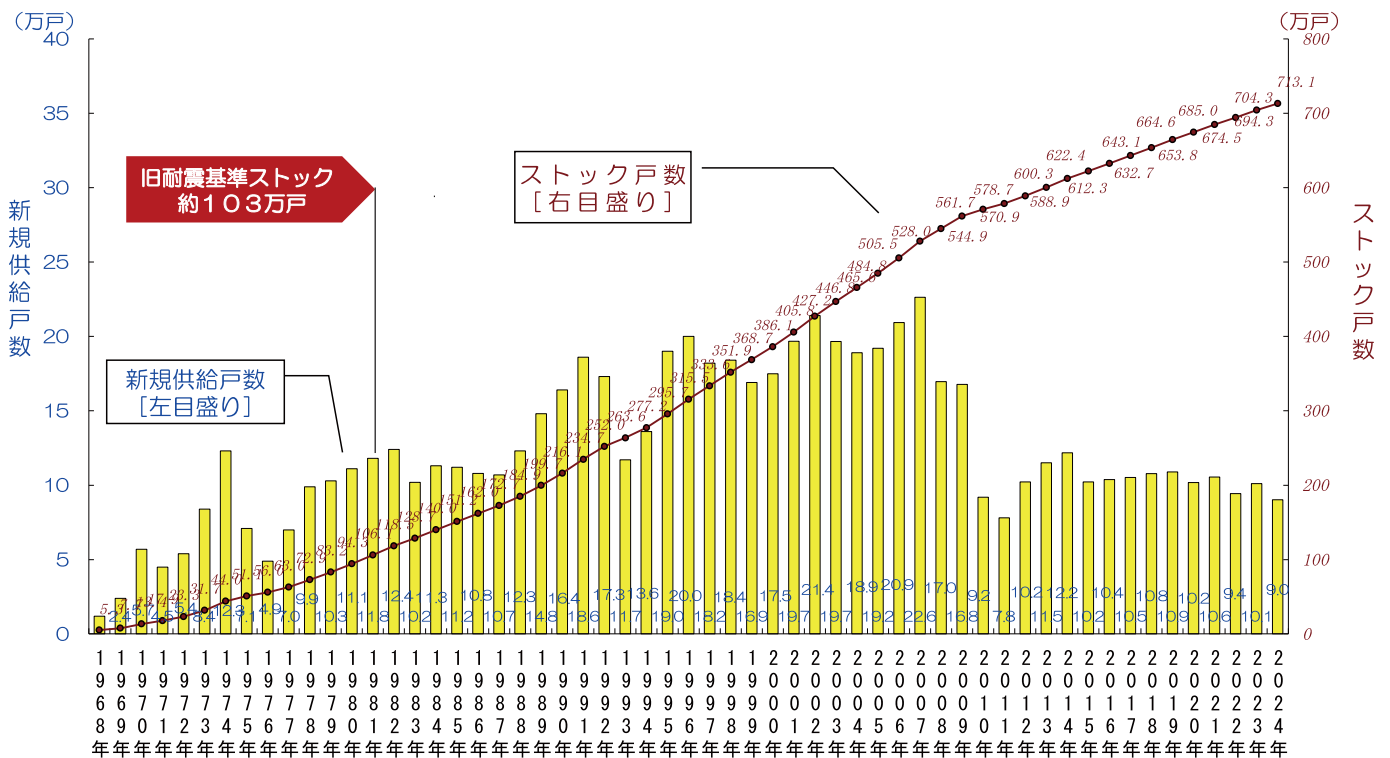
今、「マンションの居住者・区分所有者」と「円滑なマンション居住と管理運営、長寿命化と再生」と書きました。通常は「区分所有者」「管理組合」と書くところですが、マンションを購入する人は、居住の場としてのマンションを選び、購入するので、管理組合員になるために購入するのではないことを、改めて確認したいからです。これはマイカーを購入する目的が自動車を使用し、カーライフを楽しむためで、免許証を取得し交通法規を守って運転をすることが目的でないことと同じです。道路交通法等を守ったうえで、自動車を適切に使用しカーライフを楽しむことは、各人の問題で公が関与することではありません。

自動車とマンションが違うのは、カーライフを楽しむことは、あくまでも個人や家族の問題ですが、マンションライフを享受することは、同じマンショ

ンの居住者・区分所有者全員に関わる問題ということです。ある居住者・区分所有者がルールやマナーを守らずに生活をすれば、他の居住者・区分所有者に迷惑がかかるだけでなく、マンションの建物・設備を毀損する可能性があります。このためマンションの管理運営等については、区分所有法等の法制度や管理規約等で、私的領域にまで規律を設けることが必要になります。

こうした釈迦に説法とでもいうことを書くのは、マンションライフを享受する大前提である、居住者・区分所有者の自律性が次第に希薄になりつつあることを、危惧するからです。例えば、まだマンションがあまり普及していない1980年代半ばに、建築家で都市研究家の延藤安弘氏が、嵐山口イールハイツ（京都市／164戸／1976年竣工）の住民とともに、自分たちのマンションのマナーブックを創り上げる過程を「とびらの外も私たちの住まい」（学芸出版社刊）として発表しました。このような住民主体の取り組みは現在ではあまり見られなくなっています。

また、管理実務を管理会社に委託せず、区分所有者たちが自ら担う「自主管理」に取り組むマンショ



※ 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計。
 ※ スtock戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計。
 ※ ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の住宅をいう。
 ※ 1968年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

【図表2】 マンションストック推移グラフ (2024年末時点)

ンも減っています。

その半面、理事長役を管理会社等に委ねる「管理者管理者方式」を導入する管理組合が次第に増えています。また、今回の法改正が必要とされた背景の一つである「建物と区分所有者の2つの老い」という考え方に対する異論もほとんど聞こえてきません。

確かに築後50年を超えるマンションが年々増えています。今年、団塊の世代の人たち全員が75歳以上になる等、「高齢者」も増え続けています。しかし、築後50年を超えたマンションが増え、65歳あるいは75歳を超える人が増えることが、「2つの老い」として本当にマンションの管理運営等の障害になっているのでしょうか？ 本稿はこれについて考えることにします。

2. 法定耐用年数47年は、マンションの寿命とは無関係

まずマンションの老朽化について考えてみましょう。建物・設備の老朽化の根拠の一つとされているのはRC造建築物の「法定耐用年数47年」です。これは財務省が定める減価償却期間のことで、その時々を経済情勢等によって変わります。現在の<47年>となったのは1998年で、それまでは1989年に定められた<60年>でした。1998年当時の建設技術等が1989年よりも低下したわけではなく、バブル崩壊後の深刻な危機の中にあった日本経済を、減価償却期間を短縮することで投資を促進し、元気にしたいという政策的な判断によるものだったと思います。

現実のマンションストックの中には、築後47年をはるかに超えた建物が健在です。現存するRC造の中高層共同住宅で、最も古い時代に建設されたのは東京・文京区にある「求道学舎」だといわれています。1926年に建設された仏教系の学生寄宿舍を、2006年にリノベーションして定期借地権付のコラボラティブマンションとして再生しました。来年は築後100年、リノベーション後20年を迎えます。

私が所属するTALO都市企画が事務所として賃借をしている清洲寮（東京・江東区）は1923年に発生した関東大震災の復興事業として建設された同潤会アパートを模して、地域の資産家が1933年に建てた4階建ての建物です。住戸内は古くからの居住者が

退去するときにリフォームをしていますが、外壁等の大規模修繕工事をして、建物全体の意匠は建設当時とほとんど変わっていません。現在のところ建替え計画はないようです。

清洲寮から500m程度の所に、同潤会アパートの代表作の一つである1927年建設の清洲通アパートがありました。2002年に再開発事業のため解体されました。建設当時「東洋一」と言われた同潤会アパートが、築後70年程度で解体されたのは、1945年の敗戦後に占領軍の指令で、居住者に払い下げられたことが大きな要因だと思います。1962年の区分所有法制定前のことでしたから、居住者の自治会は存在していたものの、管理組合に相当する仕組みがなかったため、共用部分のメンテナンスが行われず、結果として老朽化が進行しました。単独オーナー所有である清洲寮が着実にメンテナンスを実施してきたことと比較すると、共用部分の修繕工事など維持管理の重要性を改めて実感します。



【図表3】 清洲寮 写真

戦後、区分所有法制定前に建設された代表的なマンションである宮益坂アパート（1952年築、東京・渋谷区）や、四谷コーポラス（1956年築、東京・新宿区）が建替えられたのは2018年です。60年以上利用されたこととなります。区分所有法制定直後の1964年建設のコープオリンピア（東京・渋谷区）は現在、専有面積60㎡程度の住戸が2億円程度で取引されています。

以上、築60年～100年程度のRC造共同住宅の事例を紹介しましたが、現在の「法定耐用年数47年」が技術的な根拠によるものでなく、政策的なものであることがお分かりいただけたと思います。

3. 日本文化の伝統にも反する、築後40年、50年で建替え

2025年3月31日時点で建替えられたマンションは、震災復興を除くと323件（約26,000戸）です。2005年以降の20年間の建替え件数は143件で年平均7.15件に過ぎません。これをマンション政策の怠慢であるかのようにする見解もありますが、現場の実情を知らないからです。

30歳から40歳頃にマンションを購入した人の身になれば、35年かけて住宅ローンを返済してからまだ10年程度の時期に、「建替えをしましょう」と言われても賛成できるものではありません。筆者はかつて大手デベロッパー・管理会社に協力をして約20棟のマンションを対象に、建替えの可能性を検討したことがあります。また2008年には、築後40年程度経過した階段室型マンションの建替えに尽力した理事長と共著で「マンション建替え物語」（鹿島出版会）を執筆したことがあります。建替えを必要とする事情がよほど揃わない限り、区分所有者間の合意形成はできません。5年ごとに実施されるマンション総合調査で、マンションを永住の場と考える人が60%を超えているのは当然のことです。できることならばマンションを次の世代に譲り渡し、建替えも考えてほしいというのが大半の区分所有者の思いでしょう。

今回の法改正で「マンション建替え円滑化法」が「マンション再生円滑化法」に題名変更され、建替えに加え「建物更新」、「敷地建物売却」、「建物取壊し売却」が管理組合総会の特別決議で実施できるよ

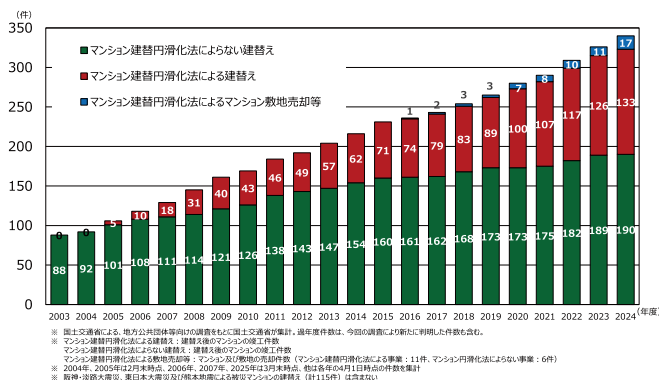
うになったことは大きな前進です。それでも今回のマンション関連法の一括改正は、国の住宅政策全体の流れに比べ物足りないのを感じます。

国の住宅政策は2006年に住生活基本法、2008年に長期優良住宅法が制定され、戦後の住宅政策をリードしてきた、住宅建設計画法による住宅の量の確保を中心とする政策を抜本的に改め、「質」の向上を中心とするストック重視の政策に転じました。こうした動きをマンションの現場に伝える努力が十分とは言えないように思います。

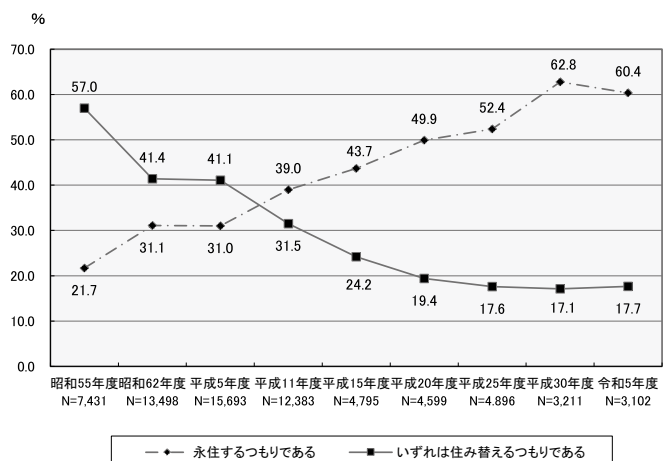
建築技術の面では長寿命化を無理なく実現する技術が蓄積されているはずですが、これをマンションの現場に生かすことが十分に行われていないのではないのでしょうか。業務ビルや商業施設はともかく、国民の生活の基盤であり、資産の中心でもあるマンションを50年足らずで建替えることは、国民の利益に反するだけでなく、日本社会の伝統にも反しています。

日本の伝統的な住宅は言うまでもなく木造です。現在、木造住宅の税法上の法定耐用年数は33年（業務用は22年）とされていますが、かつては民家を200年～300年維持することは常識でした。岐阜県白川郷のように村民が協力して屋根をふき替えるなど、幾世代にもわたって家を守ることは各地で行われていました。寺社のなかには創建607年と伝えられる法隆寺五重塔をはじめ、築1,000年を超える木造の建物も珍しくありません。

明治以降もできるだけ良い住宅を作り、長く使うという伝統は維持されましたが、それが大きく変わったのは、80年前の空襲で多くの都市と住宅が焼



【図表4】 マンション建替え等の実施状況



【図表5】 現在の永住意識

き払われたことでしょう。戦後、住宅が420万戸以上不足、物資がない中で大急ぎで供給せざるを得なかったことが、住宅建設計画に受け継がれたのだと思います。対照的なのはヨーロッパ諸国で、戦争で瓦礫の山と化した街を、昔の姿に戻したところも少なくありません。

日本でも近年「マンションストック長寿命化モデル事業」、「マンション管理計画認定制度」、「マンション長寿命化促進税制」等が設けられましたが、これを区分所有者やマンション事業関係者の多くは、「マンションのコンセプトの大転換」として受け止めていません。今回の法改正に伴い改正されたマンション標準管理規約からも、残念ながらこうした迫力は伝わってきません。

マンションの「長寿命化」への取り組みが遅れた大きな原因の一つとして、デベロッパーが分譲時に購入者の負担増を懸念して、メンテナンスの重要性を強調するのを避けてきた傾向があります。これは、修繕積立金について多くの場合、将来の工事に必要な金額を、当初から均等に積み立てる「均等積立方式」ではなく、当初の積立額を抑え、段階的に引き上げる、「段階増額積立方式」を採用してきたことから分かります。

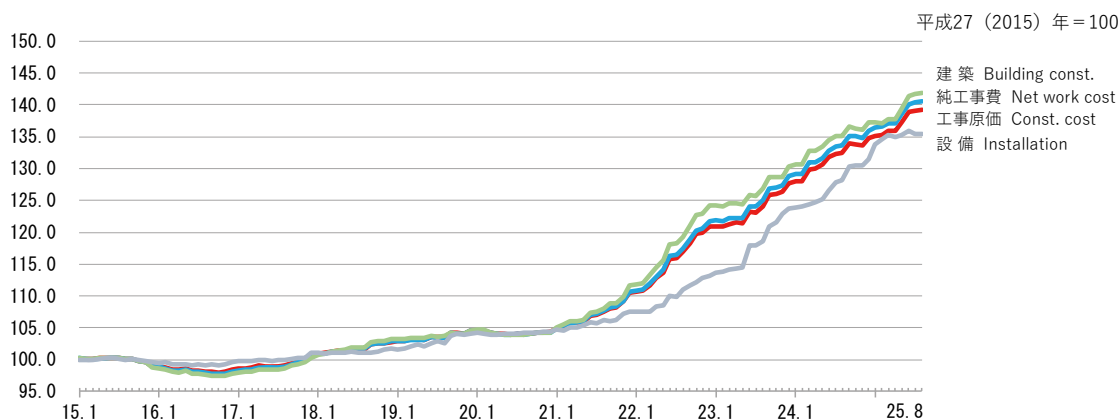
RC造のマンションといえども、修繕工事等を怠れば経年劣化が進むことは免れませんが、技術的にはマンションを100年程度維持することは、それほど難しいことではないはずです。居住者・区分所有者、管理会社等の事業者、マンション管理士等の専門家が、「長寿命化」に向けて協力することで、マンションが本来もつ長期間維持できる可能性を、現実のものとするべきです。

現在、「長寿命化」の前に立ちはだかる大きな問題は工事費の高騰で、この問題に対応することは容易なことではありません。人口減少による人手不足を含む構造的な要因にもよるものですから、基本的には技術革新によって克服しなければなりません。当面の対策としては、大規模修繕工事の実施時期や工事個所を計画的に調整すること、そして資金計画の見直しをも検討せざるを得ません。全国に約11万あると推定される管理組合が、経年劣化が進む中でこの難問を克服して「長寿命化」を実現できれば、20世紀末のバブル崩壊による長期停滞から、なかなか回復することができない社会経済全体の活性化にも役立つはずです。

4. 人間の加齢と老化は同じではない

日本が直面する最大の問題は、少子高齢・人口減少が進むことです。8月20日に総務省統計局が公表した人口推計によれば、今年3月1日現在の人口数は日本人に限れば1億1,985万5千人で、前年同期に比べ93万7千人減、富山、青森、盛岡の県庁所在地3市を合わせた人口に相当します。外国人が35万4千人増えたことで、総人口の減少はやや緩和されています。65歳以上的人是3,620万人で総人口に占める割合は29.4%、75歳以上は2,118万人で17.2%です。

重要なことは「高齢者」と定義される65歳以上の人が増えていても、大都市では高齢化をそれほど実感できないことです。日本は1970年に人口に占める65歳以上の割合が7%を超え「高齢化社会」になったといわれていますが、この年の「高齢者割合」は

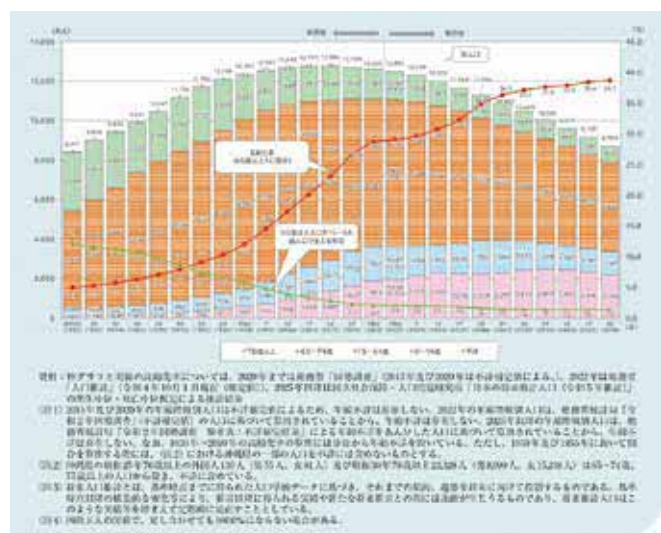


【図表6】建築物価 建築費指数 建築種類2 集合住宅(RC造)

秋田県が7.30%、東京都は7.01%でそれほど大きな違いはありません。それが2024年には秋田県39.5%、東京都は22.7%になりました。東京都も「高齢化」が進んでいますが、最も高齢化率が高い秋田県に比べれば緩やかです。

また、8月20日公表の総務省統計局のデータによれば、65歳以上の就業者は930万人で21年連続して増加、働く人の7人に1人が65歳以上です。大都市で「高齢社会」の進行があまり実感されないわけです。

しかしながら、危機は着実に進行しています。2070年には人口が現在の30%減少し約8,700万人になると予測され、65歳以上の人が占める割合は40%近くに達すると見込まれています。



【図表7】高齢化の推移と将来推計（令和5年版高齢社会白書 所載 図1-1-2）

多くの人が都市部で暮らすようになる一方で、地方、特に農村や漁村、山村地域に所在する集落の多くが、場合によると市町村そのものが消滅する可能性があると言われています。

この結果として、都市住民にとって身近な重要な問題の一つは、気象災害の影響が大きくなることです。地球温暖化により台風や集中豪雨等が増えるうえに、山林の手入れが行われないため河川流域で水害が増え激甚化し、その影響は下流の都市に及びます。さらに南海トラフ巨大地震や首都直下地震が30年内にそれぞれ80%、70%の確率で発生するとされ、加えて宝永噴火(1707年)以来300年以上、静謐を保ってきた富士山が噴火する可能性もあります。これらも人口が集中する大都市圏を中心に甚大な被害を受

けることになります。

自然災害の他にも主に高度経済成長期に整備された、各種の社会インフラの劣化が進み、国や地方自治体の大きな財政負担になると考えられます。実際に今年2月に八潮市（埼玉県）で起きた、老朽化した下水道管が原因の道路陥没のように、人災ともいえる事故が増えています。

マンションも、建設時から数十年経過した建物が増えますから、適切な維持管理とメンテナンスが行われないと、さまざまな箇所経年劣化が顕在化します。前記のように人口減少が人手不足という形で建設工事等の現場で具体化し、工事費の高騰で修繕工事を実施しにくい状況も起きています。

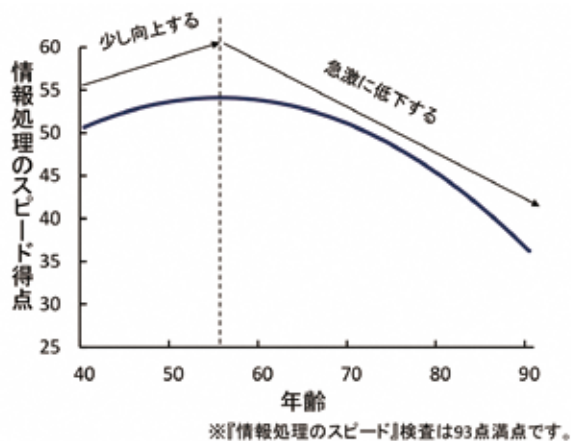
しかし、これらの「2つの老い」と言われる課題の多くは、決して手遅れというものでなく、対応次第で克服可能で、むしろピンチをチャンスに変えることができるはずです。生活社会資本ともいえるべきマンションの老朽化を防ぎ長寿命化することは、各マンションの管理組合や居住者・区分所有者の取り組みによっては実現可能なテーマです。特に現役を退いた人も多い65歳以上の人が、マンションの管理運営など、身近な問題に前向きに取り組むことは、建物・設備の劣化の進行を遅らせることができるだけでなく、自らの健康寿命を伸ばすうえでも効果があります。

加齢つまり歳をとることは同世代の人が全員平等に体験します。しかし心身の状態は年齢を重ねるとともに個人差が大きくなることは、各種の調査研究等で証明されています。例えば、国立長寿医療研究センター^{*}は「加齢にともなって成熟していく、知的な能力とは？」という一般向けの解説で次のように示しています。

- ① 人の知的な能力には、いくつかの種類があります。例えば記憶力にも、その場で電話番号を覚える「短期記憶」や、昔の出来事や経験についての「長期記憶」などの種類があります。
- ② この他にも知的な能力の重要な要素として、どれくらい知識を持っているか、知識を蓄えることができるかという「知識力」、道筋を立てて物事の本質をとらえる「論理的抽象的思考力」、外から与えられた情報をすばやく処理する「情報処理のスピード」、物事に計画的に取り組む「実行機能」などがあります。

③ さまざまな知的な能力が、加齢に伴いどのように変化するかを研究した結果、「情報処理のスピード」は、50歳中頃までは少し向上しますが、その後は急激に低下します。しかし「知識力」は、40歳から70歳を過ぎる頃まで向上し、その後、緩やかに低下しますが、90歳目前になっても、40歳より優れていることが分かりました。

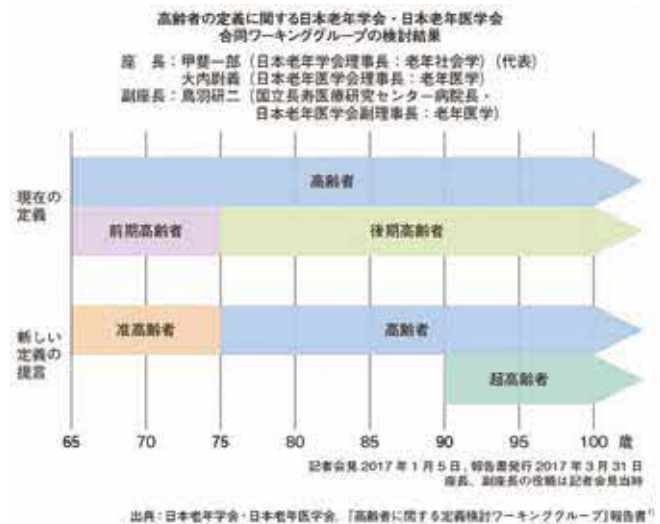
※高齢者の心と体の自立を促進し、健康長寿社会の構築を目的とする国の研究機関



【図表8】 加齢に伴って成熟している知的能力とは

また、2013年に日本老年学会と日本老年医学会が「高齢者の定義を再検討する合同ワーキンググループ」を設置、2017年に「日本人における高齢者の定義変更の提言」を発表しました。その中で、日本を含む多くの国が65歳以上を高齢者と定義していますが、医学的・生物学的に明確な根拠がないこと。日本の65歳以上の人たちの心身の健康に関する種々のデータを検討した結果、現在の「高齢者」は10～20年前と比較して加齢に伴う身体的機能変化が5～10年遅れ、「若返り」がみられることを明らかにしました。

従来、「高齢者」とされてきた65歳以上の人でも、特に65～74歳の「前期高齢者」は心身が健康で、従来と同じように元気に社会的な活動ができる人が多数を占めています。各種の意識調査でも65歳以上を高齢者とすることに否定的な意見が多数を占めるようになっています。



【図表9】 「日本人における高齢者の定義変更の提言」

冒頭にも触れたように、2025年には、1947年から1949年にかけて生まれた団塊の世代が、全員75歳以上になります。団塊の世代は、高度経済成長期とバブル崩壊、その後の失われた30年といわれた時代を、様々な現場の第一線で体験した人たちです。その経験と身についた知恵は仕事をリタイアした後でも、地域社会やマンションで生かすことができます。

もちろん団塊の世代と一括りにしても、一人ひとりの元気さや老化の状態は大きな違いがあるはずです。既に故人になった人は別にしても、養護老人ホーム等で生活をする人もいれば、現役世代顔負けの元気さで社会的に活動をしている人もいます。団塊の世代は突出して人数が多いだけに、多くのマンションの居住者・区分所有者の中にもいるはずです。理事等の役員では負担が重いかもしれませんが、専門委員をお願いしたり、相談役といった制度を設けて、経験と知恵をマンション生活と管理運営に活用することを考えたいものです。

5. 「2つの長寿命化」の実現に向けて

2024年9月に政府の高齢社会政策大綱が5年ぶり

に改正されました。大綱は高齢者の割合がこれまで以上に大きくなることを前提に、社会の持続可能性を確保するためのあらゆる備えをしていくことが急務だとしています。平均寿命が世界で最も高く、体力的な若返りも進み、意欲も高いことを踏まえれば、65歳以上の人を一律に捉えることは現実的ではないとしています。そして全ての世代の人々が「超高齢社会」を構成する一員として、今何をすべきかを考え、互いに支え合いながら冷静かつ真摯に取り組み、希望が持てる未来を切り拓いていく必要があるとしています。高齢社会政策大綱の考え方は、お互いの顔が見えるマンションで、もっとも活用できるものです。



【図表10】 平均寿命と健康寿命の推移

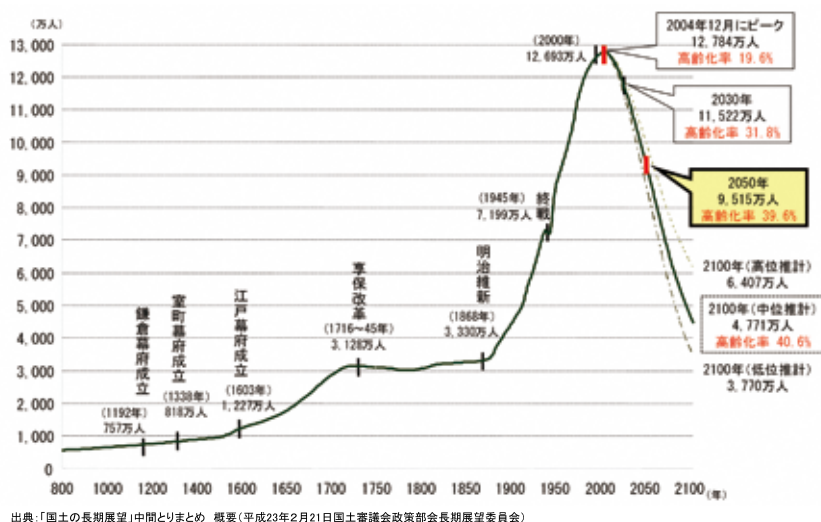
最後に視点を变えて総務省が作成した、日本の超長期的な人口の推移を見ることにします。鎌倉幕府成立時（1192年）の人口は757万人でした、江戸幕府成立時（1603年）でも1,227万人、明治維新時（1868

年）は3,300万人です。それ以降急速に増加しますが、それでも終戦時（1945年）は7,199万人です。戦後復興期から高度経済成長時代を経て2004年にピークの1億2,784万人に達し、以降急速に減少し2050年に9,515万人、さらに2100年には4,771万人になり、65歳以上の人口が40%を超えます。近年の出生率の著しい低下を見れば、人口の減少スピードはさらに加速するかもしれません。

もはや「高齢化」などとは次元の違う社会になっているわけです。これもマンションの未来を考えるうえで重要なヒントになります。

マンションは人口減少が進む時代、人々がお互いに協力をしながら生活をするための重要な社会的な仕組みです。立地する地域の社会条件が違い、居住者や区分所有者の属性も多様なマンションが、その諸条件にあった居住の場と維持管理の方法を創出することが、元気な地域社会をつくり、さらには日本を再生することになります。

各マンションでは、これから今回の法改正等に対応した管理規約改正等の実務を行うことになります。一括法改正等の検討を主導された齊藤広子横浜市立大学教授は、『「建替えない決議」『100年もたせます決議』のような、そのマンションの将来を見える化し、区分所有者が目標を共有する形も求められる』（マンションタイムズ 2025年4月5日）としています。管理組合総会等での検討を形式的なものにしないで、「建物と人の2つの老い」の進行を防ぎ、「建物と人の2つの長寿命化」実現への重要な機会にして頂きたいと思います。（完）



出典：「国土の長期展望」中間とりまとめ 概要（平成23年2月21日国土審議会政策部会長期展望委員会）

【図表11】 我が国における人口の長期的な推移

マンション管理適正評価制度について ～見える管理 創る価値～



一般社団法人マンション管理業協会
調査部 前島 英輝

1. はじめに

全国の間譲マンションストック数は、2024年12月末時点で713万戸と推定され、およそ1,600万人（＝国民の1割超）の方が居住しており、都市部においては重要な社会的インフラ基盤を形成しています。

『マンションは管理を買え』と言われてきましたが、中古マンションの流通現場では、立地や間取り、築年数といった条件が優先され、マンションの管理状態への関心は必ずしも高くありません。しかし、マンションの管理状態は、将来の居住環境を予測するうえで重要な要素であり、“終の棲家”として安心して住み続けるためにも欠かせません。ところが、これまでは統一的に管理状態を測る物差しが存在していませんでした。

マンション管理適正評価制度は、マンションの管理状態を全国共通の物差しでチェックし評価する、

言わば「管理状態の健康診断」のようなものと言えます。

2. 制度創設の背景

同じ時期で築40年以上が経過しているマンションは全国に148万戸あると言われており、10年後には約2倍の293万戸に増加すると見込まれています。

建物の老朽化、区分所有者（居住者）の高齢化について「2つの老い」という言葉がよく使われますが、新耐震基準のマンションであっても築40年を超える時代に突入しています。さらに、今後は比較的立地がよい地域でも、相続などにより大量の中古マンションが市場に流通することが予測されています。

このようになった場合、マンションを“選ぶ側の視点”でも管理の良否は重要になりつつあります。（図1）



(図1) 【出典:国土交通省「既存住宅流通販売指数」、「住宅着工統計」 新築住宅: 注文住宅+分譲戸建て+分譲マンション】

適切な管理が行われていない場合、マンションが管理不全に陥るだけでなく、周辺環境にも悪影響を及ぼす可能性があります。

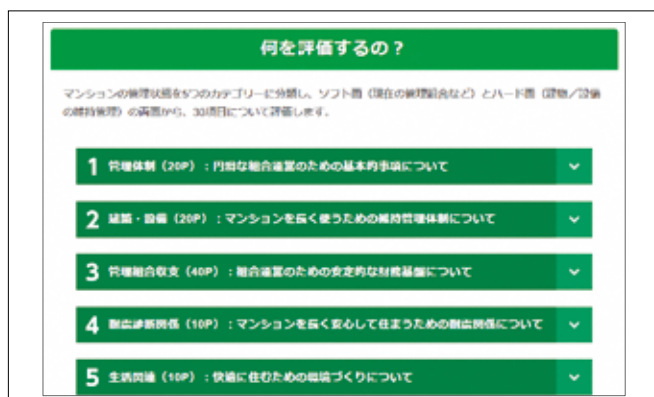
逆に、適切な管理が実践されていれば、資産価値の維持・向上が期待でき、中古マンション市場において“選ばれるマンション”となることは容易に想像できます。

しかしながら、中古マンションの流通現場では取引事例による値付けが主流となっており、管理に関わる情報は、売買契約直前に行われる重要事項の説明時に明らかとなり、購入検討の過程では管理に関わる情報を入手しにくい状態にありました。

上記のような課題から、マンション管理適正評価制度は、管理状態を客観的に評価し、情報公開を通じて中古マンション市場で評価される、良好なマンションストックの形成に寄与するために始まった仕組みと言えます。

3. マンション管理適正評価制度の概要

マンションの管理状態を評価する内容は多岐にわたるため、5つのカテゴリーに区分し、30項目に絞り込んで評価します。5つのカテゴリーは、①管理組合体制、②建築・設備、③管理組合収支、④耐震診断、⑤生活関連で構成され、カテゴリーごとに、管理の重要度に応じた評価項目数と配点が設定されています。すべての項目の得点を合計すると、100点満点となっています。（図2）



（図2）【マンション管理業協会HPより引用：マンション管理適正評価制度の5つのカテゴリーと配点】

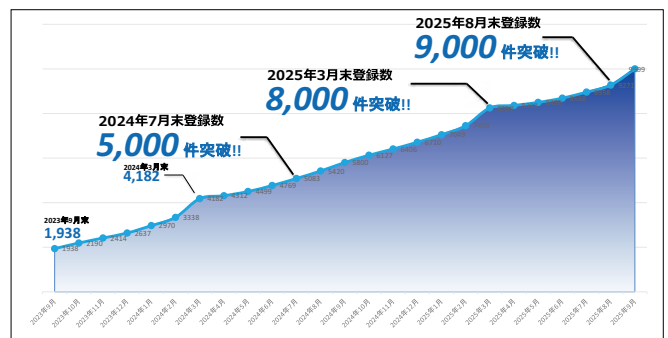
数値化した評価結果を分かりやすく表示するため、得点に応じて★5つ～★0の6段階で管理状態

を表すことになっています。

制度が開始されてから4年目になり、当初の登録の時点で低評価となってしまった管理組合でも、その後の管理組合の努力により管理状態を改善し、更新しているマンションも複数存在しています。実際に、新規登録した時は★2つのマンションでも、管理改善に努め、努力の結果、翌年に★5つへと改善した例もあります。また、管理状態を管理組合内で共有するツールとしても活用している例も比較的多くあります。

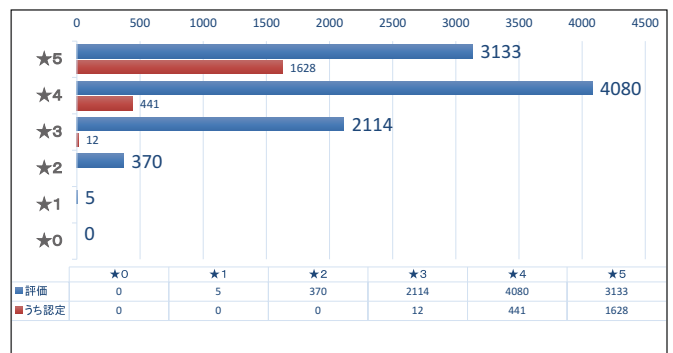
4. マンション管理適正評価制度のメリット

2022年4月から始まった制度ですが、2025年8月末時点で、登録数が9,000件を超えました。（図3）



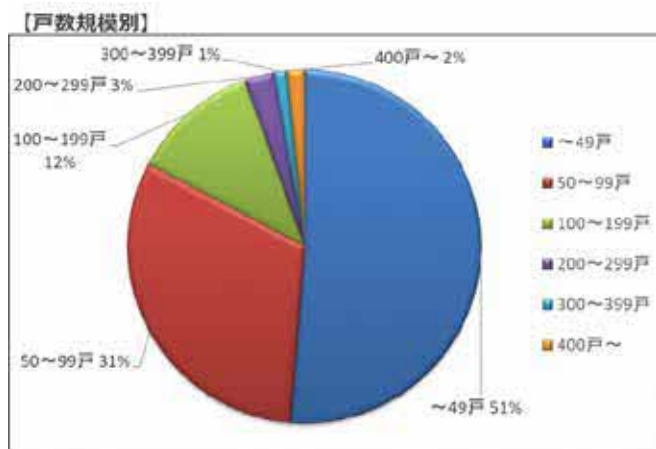
（図3）【マンション管理業協会の集計をもとに作成】

9月末日時点の登録数の内訳は、★5つが3,133件、★4つが4,080件、★3つが2,114件などとなっています。★1つでも登録があり、今後改善することを前提に、先行して情報公開を行うといった前向きな姿勢の表れが感じ取れる状況です。（図4）



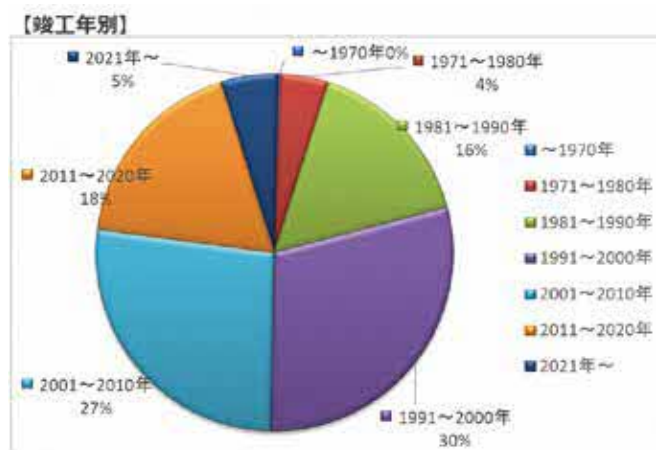
（図4）【マンション管理業協会作成：★別の分布】

次に規模別登録状況ですが、比較的小規模の50戸未満のマンションの登録が全体の半数となっています。(図5)



(図5)【マンション管理業協会作成：戸数規模別分布】

最後に竣工年別の登録状況ですが、登録マンションのほぼ半数が2000年以前に竣工したマンションとなっています。(図6) この年代のマンションは、2回目の大規模修繕工事を目前に控えているマンションか、2回目の大規模修繕工事を実施したマンションという年代にあたり、築年数が経過していたとしても適切な管理状態であると外部に向けて広く情報公開していこうという機運や、お住まいの方に対しても管理状態を発信し、情報の共有をしていこうという「管理の見える化」に向けた動きが始まってきていることを示しているものと受け止めています。



(図6)【マンション管理業協会作成：竣工年別分布】

マンション管理適正評価制度に登録・情報公開する主なメリットは以下のとおりです。(図7)



(図7)【マンション管理業協会HPより引用】

特に、一部の流通事業者、不動産ポータルを運営している事業者様との情報連携により、マンション管理適正評価の結果が連携され公開されています。9月末までの連携先は図8をご参照ください。

管理評価が掲載されている不動産情報サイト (掲載開始、サイト表示名順)
東急リバブル
三井のリハウス
アットホーム
野村不動産ソリューションズ
大京穴吹不動産
マンション図書館
東京建物不動産販売
三菱UFJ不動産販売
大和リアルエステート
センチュリー21
長谷工リアルエステート
三菱地所ハウスネット
S U U M O

(図8)【マンション管理適正評価サイトにに基づき作成】

このことは、購入予定者の方にとって、マンション選びの新たな注目点になるだけでなく、現在のマンションの区分所有者の方にとっても、マンションを共有の資産と見ていただくことで、管理への関心を高めるきっかけとなったりすることが期待されます。

その他マンション管理適正評価制度に登録することで、一部の金融機関では、住宅ローンの金利優遇（購入時、リフォーム時）、また、一部ファイナンス会社では、管理組合向けのファイナンスの際に借入時の金利優遇が受けられるサービスなどを展開いただいたりしています。

さらに、地方公共団体との連携により、広島県では、登録マンションの管理状況を県が運営する情報インフラプラットフォームの地図データ上に表示させたり、横浜市では、登録データの活用による要支援マンションの抽出と管理組合に対する横浜市の支援制度の働きかけを受けることができるような取組みが始まっています。

また、住宅金融支援機構が発行する「すまい・る債」においても、2026年4月の募集分から★4つ以上の評価で、金利優遇が受けられるようになります。

（すまい・る債に関する情報は、住宅金融支援機構<https://www.jhf.go.jp/kanri/smile/index.html>をご参照ください。）

その他、評価制度に関する詳しい情報は、（一社）マンション管理業協会HPに情報を公表していますので、ご参照ください。

<https://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/index.html>

5. マンションの管理状態の評価活用の広がり・今後の展開について

制度開始以来、着実に登録数は伸びてきています。また、登録数の増加に伴い、さまざまなメディアにおいて評価制度のPR活動も行っております。9月には不動産流通サイト最大手のSUUMO様との連携も果たしました。業界内外に向けて注目が高まることが期待されます。

SUUMO様とのインタビュー記事はコチラ↓

https://www.kanrikyo.or.jp/news/data/pamphlet_202511.pdf



また、2024年にはマンションの管理状態が中古マンション市場の取引価格に影響を与えていることについて、横浜市立大学の公開シンポジウムで分析結果が紹介され、★3つ以上のマンションでは、価格プレミアム度が付いていることが紹介されました。（図9）

先に触れましたが、一部の金融機関では住宅ローンの金利優遇も行われておりますが、マンション管

「マンションの管理水準が取引価格に与える影響」が紹介されました

マンション管理適正評価制度に登録されているマンションと、そうでないマンションとを比較分析（住所（「〇〇町」まで）、最寄駅、建築年などを用いて、一定の仮定の下でマッチング）した結果。

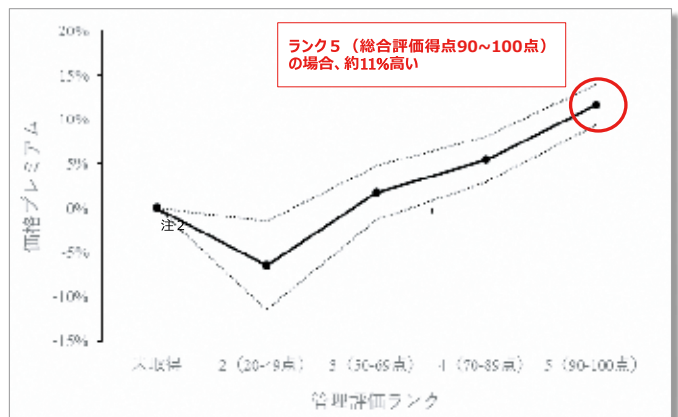
■ 管理評価と価格の関係

管理水準の高い物件は価格プレミアム度が高い

- マンション管理適正評価制度で総合評価水準が★3以上の場合、評価を取得していない物件と比べ価格は高い。
- ★5のマンションの場合、11%の価格プレミアムが生じていることが確認できた。

マンション管理適正評価制度取得物件構成比 注1	
★★	8.1%
★★★	21.7%
★★★★	30.4%
★★★★★	39.9%

注1：四捨五入計算により合計が100%になっていません。



【資料参照先】横浜市立大学 戦略的都市づくり研究会公開シンポジウム資料より抜粋

（図9）【出典：2024年3月横浜市立大学戦略的都市づくり研究会公開シンポジウム資料を基に協会作成】

理適正評価制度が、将来的には売買（価格査定）・融資審査の際のスタンダードな情報基盤となり、安心できる住まい選びの促進、良好なマンションストックの形成に役立つものとなることを目指しております。

6. まとめ

マンションの「価値」を決める要素は、立地や間取り、築年数といった条件だけではなく、「管理」を含めた“情報の質と量”が求められる時代へと変化していく可能性は高まっていくと思われます。評価制度は、管理の課題を理解するためのツール（管理の健康診断）です。評価をしなければ、気づきもありません。また、評価制度は優劣をつけるためのものではなく、お住まいのマンションの未来像を共有するための“対話の土台”です。評価制度を実施するか否かが、将来の安心や資産価値に影響を及ぼす可能性がますます高まっています。今こそ、マンションの管理状態を把握し、対策を打つ必要が重要です。

マンション管理業協会は、『見える管理 創る価値』をスローガンに掲げ、マンション管理適正評価制度を通じて、適正な管理を実践することで、マンションの資産価値の維持、快適で持続可能な住環境の実現、未来の豊かな暮らしを目指して活動しています。

是非、マンション管理適正評価制度へ登録をしていただき、選ばれるマンションを目指していただきたいと思います。

◆マンション管理適正評価制度のご案内ページ

<https://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/index.html>



◆マンション管理適正評価サイト

<https://www.mansion-evaluationsystem.org/>



◆一般社団法人マンション管理業協会HP

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



見える管理
創る価値
VISUALIZE VALUE

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7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管理・修繕と管理組合の円滑な運営が欠かせません。これらを支援するため、地方公共団体では様々な支援制度が設けられています。当センターでは、毎年度、地方公共団体の支援制度について調査しており、今般、令和7年度の調査結果がまとまりましたので、その概要を掲載します。

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7年6～7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7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
		○	札幌市既存集合住宅外断熱改修事業補助金	既存集合住宅において、外断熱改修工事を行うマンションの所有者若しくはマンションの管理組合に対して、外断熱改修工事にかかる費用の一部を補助		
		○	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	○	マンション管理に関する相談	マンション管理にかかる相談について、主に次の事項に関する相談を建築指導課防災係で受付 ・「盛岡市マンション管理適正化推進計画」に関すること ・令和6年度までに盛岡市が開催した出前支援（事前講座）、無料セミナー、無料相談を受けた管理組合及び区分所有者の方で、引き続き支援や相談を希望される場合 ・これまでに前出支援等を受けたことはないが、お住まいのマンションの管理について相談を希望される管理組合や区分所有者の方	建築指導課	019-601-3387
	北上市	○	マンション管理に関するセミナー及び相談会	マンション管理士会主催によるマンション管理に関するセミナー及び相談会を年1回開催	都市計画課	0197-72-8278
宮城県	仙台市	○	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
		○	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
		○	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	○	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
		○	水戸市マンション管理士派遣事業	分譲マンションの管理組合等に対し、無料でマンション管理士を派遣し、管理組合の運営、財務、長期修繕計画などについて助言を行う。	住宅政策課	029-232-9222
	古河市	○	令和7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	市内マンションの管理組合等が、マンション管理士に相談する費用の一部を補助	住宅政策課	028-632-2552
		○	マンション管理フォーラム・無料相談会	栃木県マンション管理士会主催による、管理組合への情報提供及び管理組合間の情報交換等を行う「マンション管理フォーラム・無料相談会」を開催		
埼玉県	埼玉県	○	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

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	埼玉県	○		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）	住宅課	048-830-5573
			○	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
	さいたま市	○		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
			○	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
	川口市	○		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		
			○	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	環境総務課	048-228-5320
			○	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
	草加市	○		マンション管理士派遣事業	分譲マンションの管理の適正化を推進するために、無料でマンション管理士を派遣し、マンション管理組合等の相談事項等に対し助言を行う。	住宅政策課	048-922-1798
			○	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	吹付けアスベストの分析調査を行う場合の補助	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	住宅政策課	04-2998-9216
	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
			○	蕨市地球温暖化対策設備設置費補助金	環境への負荷の低減を図るため、家庭及び事業所における二酸化炭素排出量の削減等に資する地球温暖化対策設備等を設置する方に対し、補助金を交付	安全安心課	048-443-3706
	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
	新座市	○		新座市マンション管理適正化等相談事業	マンション管理計画認定の取得を目指すマンション管理組合等を対象とした、無料でマンション管理士等の専門家から助言・提案等を受けることができる派遣型の相談事業	まちづくり未来部建築審査課住宅係	048-477-4519
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	住宅政策課	043-245-5809
		○		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		
			○	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		
			○	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		
		○		マンションライフサイクルシミュレーション相談会	マンションの大規模修繕工事費の妥当性や今後の修繕積立金の増額の必要性などについて、住宅金融支援機構の職員が試算を行い、相談を実施	建築指導課調整班	043-245-5836
			○	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		
			○	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	街づくり整備課	047-712-6327
			○	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		
	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	住宅政策課	047-436-2712
			○	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		
	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	住宅政策課	047-366-7366

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	松戸市		○	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
		○		マンション管理相談会	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、定期的にマンション管理相談会を実施		
			○	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	環境政策課 ゼロカーボンシティ推進担当室	047-710-0243
			○	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		
			○	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		
			○	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
		○		マンション管理問題個別相談会	マンション管理に係る諸問題について、マンション管理士による相談会を実施		
	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	住宅課	047-712-6284
			○	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		
			○	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		
			○	分譲集合住宅建替え等アドバイザー派遣制度	分譲集合住宅管理組合に対し、アドバイザーとして建替え等の専門家を派遣		
	印西市		○	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	建築指導課	0476-42-5111
		○		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		
	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
		○		省エネ・再エネアドバイザー派遣	マンションの共用部分等の省エネルギー化等に関する相談、調査、助言等		03-5320-4913
		○		認知症対応・防災力向上のためのマンション管理士派遣	マンション管理士が管理組合へ、認知症対応（認知症の可能性のある居住者に関する理解の促進、地域包括支援センター等との連携方法 など）や防災力向上（自主防災組織の設置に関する手続、防災力向上に必要な名簿や管理規約の整備方法 など）に関するアドバイスを実施		03-5320-5004
			○	東京とどまるマンション非常用電源、太陽光発電設備及びV2X設備導入促進事業	東京とどまるマンションに登録している分譲マンションの管理組合や賃貸マンションの所有者等を対象に、非常用電源や太陽光発電設備、V2X設備の設置を補助		03-5320-5008
			○	東京とどまるマンション浸水対策設備導入促進事業	浸水想定区域等に存する東京とどまるマンションに登録している分譲マンションの管理組合や賃貸マンションの所有者等を対象に、非常用電源を浸水から守る設備の改修や、浸水対策の調査・企画を補助		
			○	東京とどまるマンション給排水管点検調査	築30年以上の全面的な給排水管の取替えを実施していない東京とどまるマンションを対象に、古くなった給排水管を調査・点検し、給排水管の改修方法や、大地震後に損傷の有無を確認する点検方法等を提案する専門家を派遣		
			○	東京とどまるマンションエレベーター閉じ込め防止対策促進事業	東京とどまるマンションに登録している分譲マンションの管理組合や賃貸マンションの所有者等を対象に、エレベーターへのリスタート運転機能や自動診断・仮復旧機能の追加を補助		
			○	東京とどまるマンションマンホールトイレ整備促進事業	東京とどまるマンションに登録している分譲マンションの管理組合や賃貸マンションの所有者等を対象に、マンホールトイレの整備を補助		03-5320-5007
		○		東京とどまるマンション備蓄倉庫導入促進事業	東京とどまるマンションに登録している分譲マンションの管理組合や賃貸マンションの所有者等を対象に、備蓄倉庫の設置の検討・設計を建築士に依頼する費用を補助		
		○		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		

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	東京都	○		東京都既存マンション省エネ・再エネ促進事業	既存マンションの管理組合や所有者が、補助金を活用した初期費用や節約できる電気料金等をまとめるといった省エネ再エネに係る検討（検討計画書の作成）を専門家に委託する経費への補助	クールネット東京（東京都地球温暖化防止活動推進センター）	03-5990-5017
			○	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	道路管理部管理課	03-5320-5279
	千代田区		○	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
			○	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		
		○		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	環境政策課	03-5211-4256
			○	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
		○	○	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		
			○	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
	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		
		○		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助言等を行うマンション管理士を会合等に派遣		
			○	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		
			○	文京区新エネルギー・省エネルギー設備設置費助成事業	地球温暖化の原因となる温室効果ガスの排出削減に効果的な設備の利用促進を図るため、新エネルギー・省エネルギー設備設置に係る経費の一部を助成	環境政策課	03-5803-1276
	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

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	台東区		○	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行う場合に要する費用の助成	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		
		○		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		
	墨田区		○	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行う管理組合に対して利子補給	住宅課	03-5608-6215
		○		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、関係図書の閲覧等により、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		
		○		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	環境保全課	03-5608-6207
	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	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		
		○		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		
	目黒区		○	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	住宅課 居住支援係	03-5722-9878
			○	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	環境保全課 温暖化対策係	03-5722-9034
			○	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
	大田区		○	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	建築調整課	03-5744-1383
			○	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行う場合、工事費用を一部助成	建築調整課	03-5744-1416
		○		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	居住支援課	03-5432-2504
		○		マンション管理無料相談会（マンション管理講座参加者対象）	マンションの維持管理など、分譲マンションに関する問題について、マンション管理士による相談を実施（マンション管理講座の会場参加者が対象）		
		○		マンション相談（世田谷区住宅相談内）	マンションの維持管理や大規模修繕、管理組合の運営やマンション建替え円滑化法に関するなどを対象に、マンション管理士又は一級建築士による無料相談を実施	居住支援課	03-5432-2499
	世田谷区		○	民間建築物アスベスト含有調査助成	アスベスト含有調査（民間建築物の吹付け材について行うアスベスト含有の有無に係る調査）に要する費用の一部を助成	環境保全課	03-6432-7137
	渋谷区	○		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	住宅政策課 住環境整備係	03-3463-3548
		○		分譲マンション長期修繕計画作成等費用助成	分譲マンションの管理組合が、長期修繕計画の作成または見直しを専門家などに委託する費用の一部を助成		

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	渋谷区	○		分譲マンション管理士派遣制度	分譲マンションの管理組合の設立、管理規約の制定などについて助言などを行うマンション管理士を、会合などに無料で派遣	住宅政策課 住環境整備係	03-3463-3548
	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	03-5307-0661
	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	03-3802-4454
		○		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		
			○	分譲マンション防災対策支援制度	管理組合を対象にエレベーター防災対策改修工事や、耐震ドア改修など、分譲マンションの防災対策にかかる費用の一部を助成		
			○	新エコ助成事業	宅配ボックスの設置や直管型LED照明器具への改修など、省エネルギー及び創エネルギー機器等の購入経費の一部を助成	環境課環境推進係	03-5811-6850 03-5811-6463
	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対応（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
	足立区	○		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		
			○	アスベスト対策費助成	建材のアスベスト分析調査（吹付材以外の建材や、分析の結果アスベスト非含有だった場合も助成対象）や、改修工事に伴う吹付アスベストの除去作業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、省エネ改修等を支援するため、マンション管理士を管理組合に派遣	住宅再生課	045-671-2954
			○	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		

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	横浜市		○	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
	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 ハウジングサロン	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		
	横須賀市	○		マンション相談会	管理組合の運営や建物の修繕・維持管理などについて問題を抱えるマンション管理組合を支援し、市内のマンションの管理の適正化を推進するため、マンション相談会（定期相談会・出張相談会）を開催	まちなみ景観課	046-822-8077
		○		まちづくりアドバイザー（マンション建て替え）派遣	マンション建て替えについて検討している管理組合を対象に、マンションの建て替えの専門家（まちづくりアドバイザー）を派遣し相談に応じるほか、勉強会・研修会開催を支援		
	平塚市	○		分譲マンション管理相談	マンションに関わる次の相談にマンション管理士が対応 ・管理組合運営の相談（総会・理事会運営・管理会社・管理規約等） ・大規模修繕工事の相談（工事の進め方、業者の選定等） ・マンション生活上のトラブル相談（ペット・生活騒音・隣隣相談）など	市民情報・相談課	0463-21-8764
	鎌倉市	○		マンション管理相談	マンションの修繕や管理規約の改正、理事会運営などマンション管理にかかわる相談にマンション管理士が対応	共生共創部地域共生課 くらしと福祉の相談担当	0467-61-3864
	藤沢市	○		分譲マンション管理相談	分譲マンションに係わる相談に、マンション管理士が対応	市民相談情報課 広報・相談担当	0466-50-3568
		○		マンション管理アドバイザー派遣	マンション管理士を派遣し、マンションの管理や管理組合の運営に関する知識の普及や支援を実施	住まい暮らし政策課	0466-50-3541
	小田原市	○		小田原市分譲マンション管理相談	分譲マンションの管理組合の運営全般、規約の見直し、大規模修繕、長期修繕計画の見直しやその他日常生活のトラブルに関する相談などにマンション管理士が対応	都市政策課 都市調整係	0465-33-1307
	茅ヶ崎市	○		茅ヶ崎市住まいの相談窓口	一般社団法人神奈川県マンション管理士会と協定を締結しており、マンション管理組合等からの相談を同会に連携	都市政策課 住宅政策担当	0467-81-7181
	逗子市	○		マンション管理相談	マンション管理組合の運営、管理規約改正、修繕などマンション全般についての相談にマンション管理士が対応	市民協働課 人権・男女平等参画係	046-872-8156
	秦野市	○		暮らしの相談（マンション管理）	管理組合の運営、規約、修繕、積立などに関する相談にマンション管理士等が対応	市民相談人権課 市民相談担当	0463-82-5128
	厚木市	○		マンション管理相談	分譲マンション管理組合役員又は区分所有者の代表者を対象に、マンション管理に関する相談を実施	住宅課 住宅政策係	046-225-2330
		○		厚木市分譲マンションアドバイザー派遣	マンションの維持管理において課題を抱えているマンション管理組合に対し、マンション管理士等の専門家をアドバイザーとして派遣し、適正管理に向けた支援を実施		
	大和市	○		マンション管理相談	管理費滞納問題、理事会・総会運営、防犯・防災対策、管理規約改正、修繕などマンション全般に関する相談に NPO かながわ県央マンション管理組合ネットワークの相談員が対応	市民相談課 市民相談係	046-260-5104
	伊勢原市	○		マンション管理相談	マンション管理組合の運営や大規模修繕工事に関することなどについて、マンション管理士が相談に対応	建築住宅課 住宅係	0463-94-4782
	海老名市	○		令和7年度分譲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全般、管理規約・管理委託契約書の見直し、長期修繕計画の策定・見直し、大規模修繕工事の実施、その他ペット、騒音、駐車場問題などについて、マンション管理士が相談に対応	住宅まちづくり課	住宅政策係： 046-235-9606 まちづくり支援係： 046-235-9392
	座間市	○		分譲マンション相談（近隣問題や管理組合）	市内分譲マンションにお住まいの方の近隣問題や、管理組合でマンション管理をする上での問題について専門の相談員が相談に対応	市民広聴課 市民広聴係	046-252-8218
石川県	金沢市	○		分譲マンション適正管理アドバイザー派遣制度	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	住宅政策課	076-220-2333
山梨県	山梨県		○	アスベスト（石綿）飛散防止対策	吹付け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）	054-221-3081
	浜松市		○	天竜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

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
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
	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
	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
	栗東市	○		栗東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・運営などに関するアドバイスや相談を行う。	住宅課	077-551-0347
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
	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	築30年以上で管理に課題を抱える分譲マンションの管理の適正化を支援するため、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		
	堺市		○	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
		○		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

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
大阪府	堺市	○		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）	住宅施策推進課	072-228-8215
		○		分譲マンション専門家派遣事業	分譲マンションの管理組合等に対し、無料でマンション管理士を派遣し、マンションの管理適正化に向けた支援を行う。		
			○	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	建築防災推進課	072-228-7482
			○	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とする場合を除く）		
			○	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 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	環境政策課	072-674-7486
	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	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		
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	078-855-5170
		○		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、長期修繕計画を作成する際の費用および再生手法を比較検討する際の費用の一部を補助		
	姫路市	○		マンション管理相談	マンション問題に関する相談に（一社）兵庫県マンション管理士会所属の専門家が対応	住宅課	079-221-2642
		○		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		
	尼崎市	○		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	住宅政策課	06-6489-6608
		○		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		
	西宮市	○		人生いきいき住宅改造助成事業〔共用型〕	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 0798-35-3772
		○		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
		○		住宅相談窓口	一級建築士やマンション管理士がマンションを訪問し、分譲マンション管理組合の役員や居住者の方を対象に、マンションの建替え及び大規模改修等の相談等についての出張講座を行う。		
	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
		○		分譲マンション管理アドバイザー派遣制度	管理不全による危険な老朽化マンションの発生を未然に防止し適切な維持管理を支援するためにマンション管理アドバイザーを派遣	住宅政策課	072-740-1205
	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
	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

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
鳥取県	鳥取市		○	鳥取市アスベスト撤去支援事業	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	0857-30-8362
	米子市		○	アスベスト撤去支援事業	市内の建築物で、吹付アスベストが使用されている恐れがある建材の分析調査の全部を補助。 または、吹付アスベストが使用されている建材の撤去・封じ込め・囲い込みに係る工事費の一部を補助	建築相談課	0859-23-5227
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
	倉敷市	○		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	086-426-3531
広島県	広島市	○		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
			○	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	建築指導課	082-504-2288
	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
山口県	下関市	○		下関市マンション管理アドバイザー派遣事業	マンション管理組合等の適切な運営及び管理を支援するため、マンション管理アドバイザーを派遣	住宅政策課	083-231-1941
	周南市	○		マンション管理士派遣制度	管理不全の兆候があるマンション等に対し、管理組合の自立支援や適切な管理について支援を行うため、マンションアドバイザーを派遣	住宅課	0834-22-8334
		○		マンション管理相談窓口開設	管理組合が抱える様々な問題に対して、マンション専門家による助言を行うための相談窓口を年2回程度設置		
		○		マンション管理無料相談会	専門家と連携した管理組合向けの相談会を開催		
		○		マンション管理基礎セミナー	マンション専門家による、マンション管理や維持保全、トラブルの解決方法等についてのセミナーを開催		
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	住宅政策課	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・情報等を提供		
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
		○		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		092-781-5169
	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で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		
			○	北九州市マンション管理再生促進事業補助金	長期修繕計画や管理規約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		
		○		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		
		○		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		
			○	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
	福岡市	○		高経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	福岡市住宅相談コーナー	092-711-4808
		○		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	建築調整課	092-711-4586
			○	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

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		○	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・管理等に関する問題、大規模修繕・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に対応	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		○	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
	佐賀市	○		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
	熊本市	○		マンション長期修繕計画作成支援事業	長期修繕計画の作成や見直しに要する費用の一部を補助	住宅政策課	096-328-2989 (直)
		○		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		
		○		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		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等の除去等に要する費用の一部を補助		
大分県	大分市	○		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	097-585-5072
		○		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、封じ込めまたは囲い込み）にかかる費用を補助		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
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。



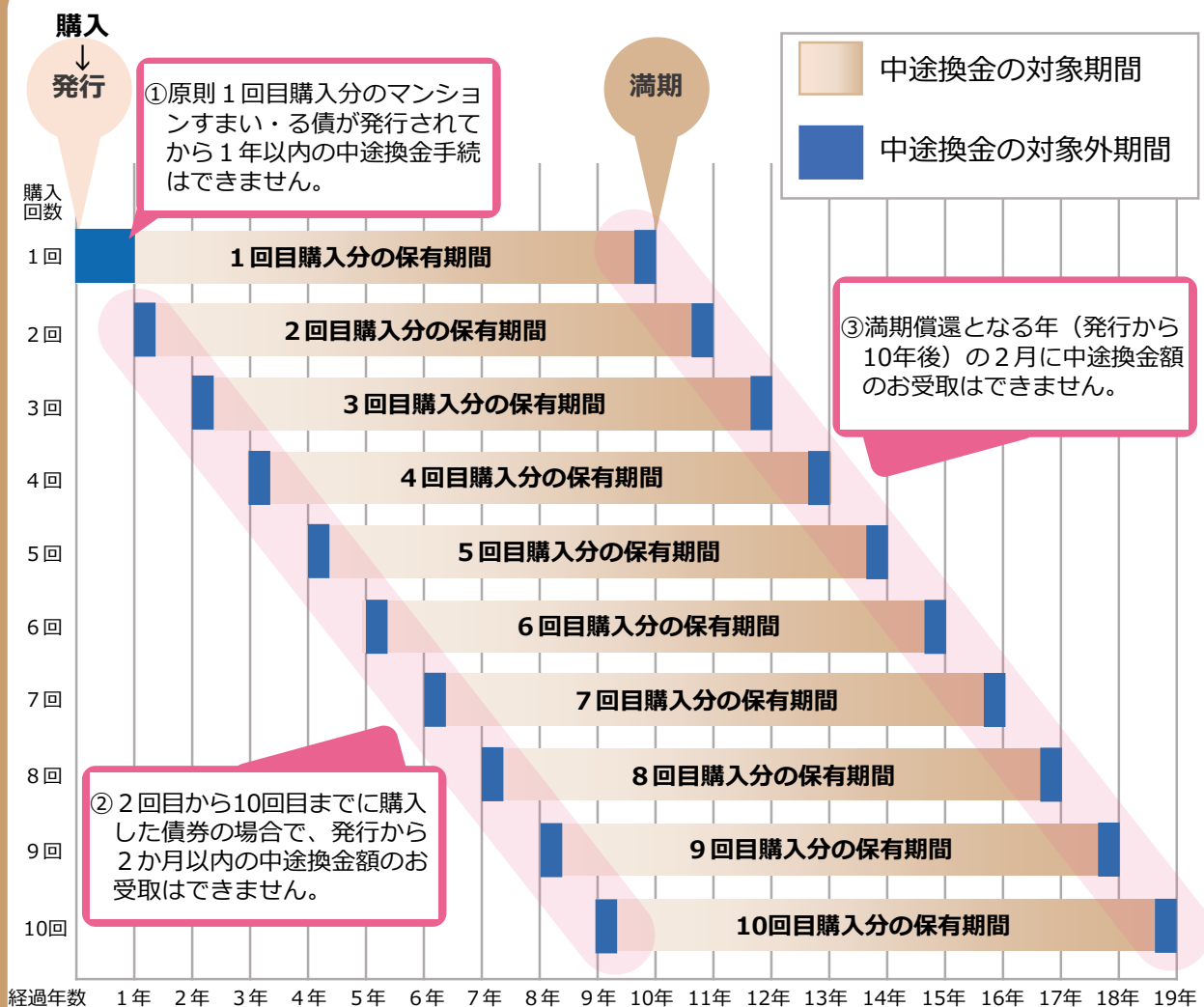
マンションすまい・る債は、修繕工事等のための中途換金が可能です。

ただし、次の期間は中途換金額のお受取ができません。

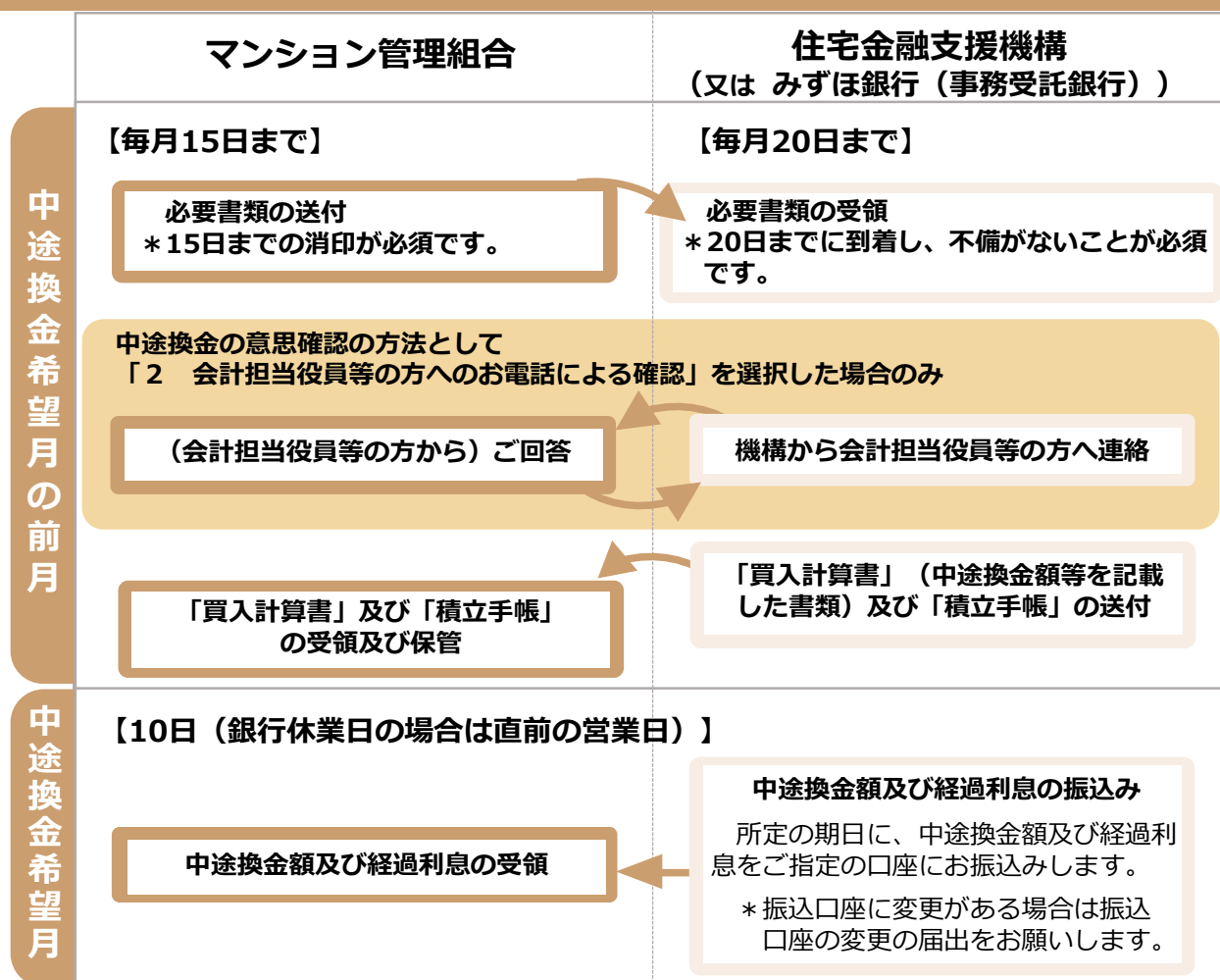
- ①原則として、第1回目に購入した債券は、発行日翌年の3月まで
- ②第2回から第10回目までに購入した債券は、債券の各発行月（2月）及びその翌月（3月）
- ③満期償還となる年（発行から10年後）の2月

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の3点を確認できる書類(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年以上経過していなく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

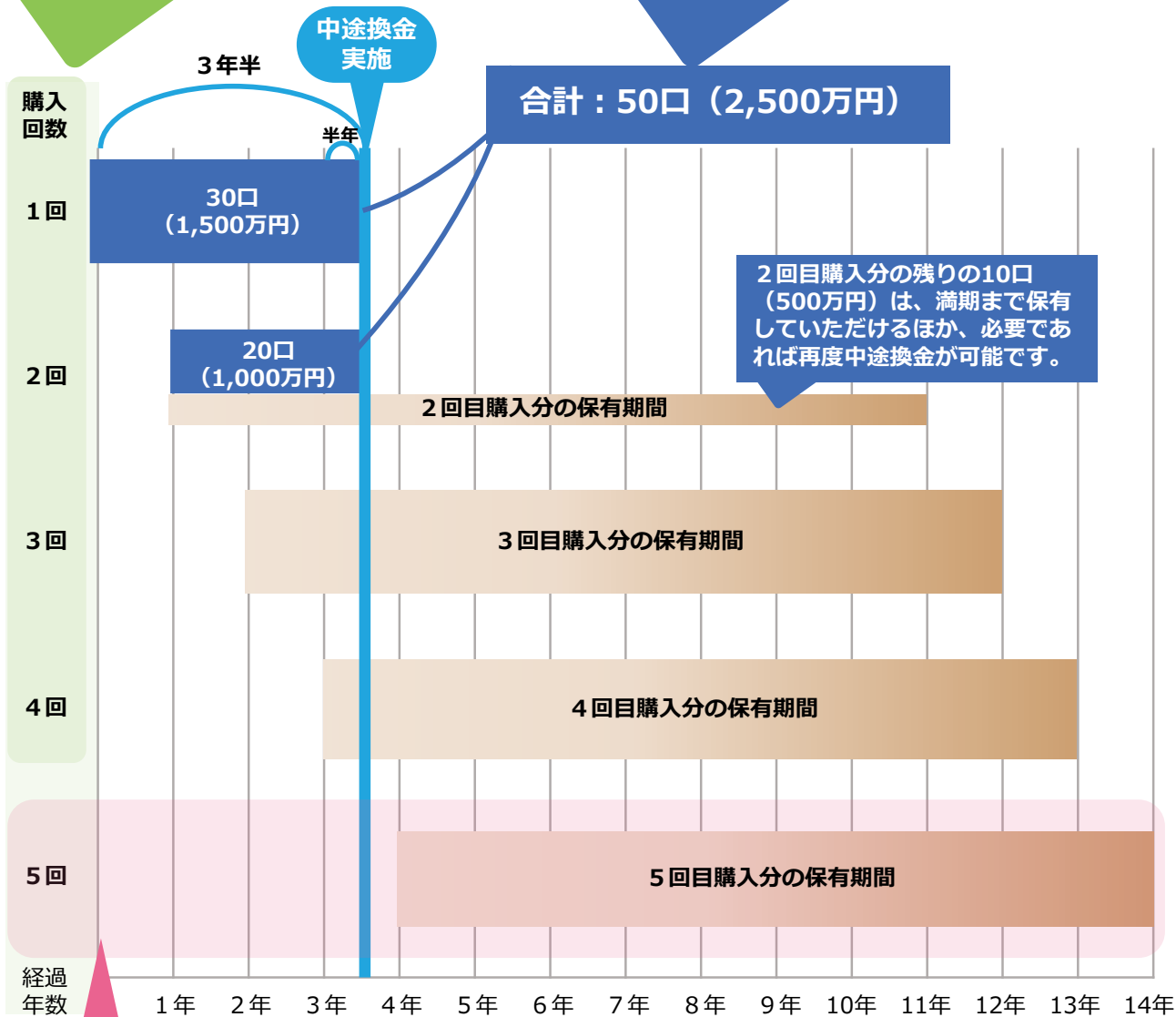
中途換金する時点での残高は、
 $30\text{口} \times 4\text{回} = 120\text{口}$ （6,000万円）となります。

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

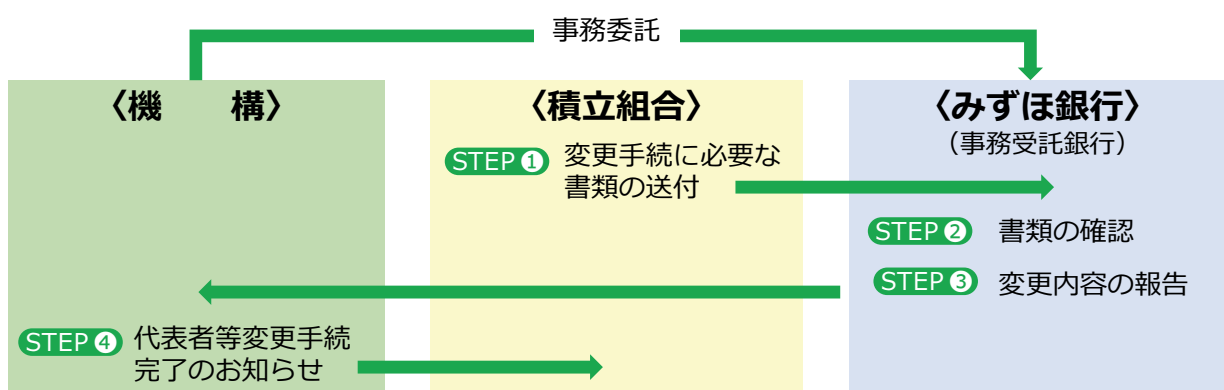
〈機構ホームページはこちら〉



〈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

※ 毎月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。

必須	記入日	西暦	年	月	日
必須	積立組合番号	3			
		法人登記有無	有	無	
必須	積立組合名称	(登録済の情報) フリガナ			
	変更なし ☐	(変更後) フリガナ			
	変更あり ☐				
必須	代表者氏名・住所等	フリガナ			
	変更なし ☐	氏名			
	変更あり ☐	住所等			
		〒 都道府県 市区郡			
		区町村名 番地			
		号室等			
		TEL () - () - ()			

口座名義に代表者名が含まれている場合は、元利金自動振込先口座欄の口座名義も併せて変更してください。

積立組合所在地	変更後	〒 都道府県 市区郡			
変更なし ☐		区町村名 番地			
変更あり ☐					
届出印	届出内容	旧届出印 新届出印			
変更なし ☐		※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。			
変更あり※ ☐					
管理会社の連絡先	変更後	管理会社名 ※自主管理組合の場合は、管理組合事務所等			
変更なし ☐		住所 都道府県 市区郡			
変更あり ☐		担当部署名			
		担当者氏名			
		TEL () () ()			
元利金自動振込先口座	変更後	振込先 (金融機関及び店舗名) 銀行 支店			
変更なし ☐		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。			
変更あり ☐		届出印			
		預金種目 1)普通 2)当座 口座番号			
		フリガナ カタカナ(必須)			
		預金口座名義			
		口座名義に代表者名が含まれている場合は、元利金自動振込先口座欄の口座名義も併せて変更してください。			

【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)金融機関届出印ではありません。
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.マイナンバーカードコピー 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

登録内容の変更届出書（記入例）

住宅金融支援機構「マンションすまい・る債」登録内容の変更届書

下記表枠内についてももちろんご記入ください。(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		※ 毎月13日までに送付(印刷用紙は別添)。かつ、2月までには必ず は郵便物と郵送に郵送。同月までに不備なく記録が終了した 記載内容を翌月から送附いたします。	
1 必須	記入日	西暦 ○ 年 ○ 月 ○ 日	
2 必須	積立組合番号	3 ○ ○ ○ ○ ○ 法人登記有無 有 ・ (無)	3
4 必須	積立組合名称	(登録済の情報) コウカクコーポカンリタミアイ (変更後) フリガナ 後楽コーボ管理組合	
	変更なし ☒ 変更あり ☐		
5 必須	代表者氏名・住所等	フリガナ ジュウコウ ジョウ 住構 次郎 〒 ○ ○ ○ - ○ ○ ○ 東京 都府県 文京 区 区町村名 後楽 ○-○-○ 番地 号室等 後楽コーボ 503号室 TEL (○ ○) - (○ ○ ○) - (○ ○ ○)	
	変更なし ☐ 変更あり ☒		
6 必須	積立組合所在地	〒 - 都道府県 市区郡 変更なし ☒ 変更あり ☐	
7 必須	届出印	届出印 届出印 新届出印 変更なし ☒ 変更あり ☐	
8 必須	管理会社の連絡先	管理会社名 ※自主管理組合の場合は、管理組合事務所等 〇〇マンション管理(株) 住所 東京 都府県 中央 区 八重洲 区 〇-○-○ 担当部署名 〇〇支店 〇〇課 担当者氏名 機橋 三郎 TEL (○ ○)-(○ ○ ○)(○ ○ ○)	
	変更なし ☐ 変更あり ☒		
9 必須	元利金自動振込先口座	振込先(金融機関及び店舗名) 後楽 支店 日本橋 支店 預金種目 1)普通 2)当座 口座番号 0 0 0 0 0 0 0 変更後 フリガナ カタカナ(必須) コウカクコーポカンリタミアイ 預金口座名義 後楽コーボ管理組合	
	変更なし ☐ 変更あり ☒		

口座名義に代表者が含まれている場合は、元金自動振込先口座側の口座名義も併せて変更してください。

【元金自動振込先口座に関する注意】

- ① 積立組合自身の預金口座で、かつ、口座名義が管理規則に定められた積立組合の名称と同一であること。
- ② 積立組合が特約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、信託、信託、信託、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)。
- ④ 「元金自動振込先口座を変更する場合には、下記の内容をご確認ください」

当マンション管理組合は、今後発行される「元金自動振込先口座」の登録内容に基づき、上記の積立組合へ元金自動振込金を依頼します(上記積立組合は元金自動振込先口座として指定し、なお、元金自動振込先口座の登録内容は、登録内容に基づき、元金自動振込金の入金確認と連絡が必要となります。また、その登録内容の提出に当たっては、特約およびその他の規定に従って、元金自動振込先口座管理組合がその責任を負います。銀行行政訴訟に元金自動振込先口座が関係する場合は、ご留意をお願いします。

【元金自動振込先口座を変更する場合】

必ず届出印を押印してください。
 (元金自動振込先口座が変更された場合)
 また、口座名義に代表者が含まれており、元金自動振込先口座側の口座名義も併せて変更する必要があります。

銀行名	振込先	振込先	振込先	振込先	振込先	振込先
銀行名	振込先	振込先	振込先	振込先	振込先	振込先
銀行名	振込先	振込先	振込先	振込先	振込先	振込先

●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。

●①～⑤の太枠内は変更の有無に関わらず全てご記入ください。書き損じの場合は、二重線で訂正してください。

① 記入日

記入日をご記入ください。

② 積立組合番号

「積立手帳」をご覧いただき、積立組合番号（3で始まる6桁の番号）をご記入ください。

③ 法人登記有無

管理組合が法人登記されている場合は「有」、法人登記されていない場合は「無」に○印をつけてください。

④ 積立組合名称

積立組合名称に**変更がない場合は「変更なし」**にチェックを入れ、「登録済の情報」欄に積立組合名称をご記入ください。積立組合名称に**変更がある場合は「変更あり」**にチェックを入れ、「登録済の情報」欄に変更前の積立組合名称を、「変更後」欄に変更後の積立組合名称をご記入ください。フリガナも必ずご記入ください。

⑤ 代表者氏名・住所等

代表者氏名・住所等に変更がない場合は「変更なし」にチェックを入れ、登録されている代表者氏名・住所等をご記入ください。代表者氏名・住所等に変更がある場合は「変更あり」にチェックを入れ、変更後の代表者氏名・住所等をご記入ください。代表者氏名のフリガナも必ずご記入ください。

⑥ 積立組合所在地

積立組合所在地に**変更がない場合は「変更なし」**にチェックを入れてください。**積立組合所在地の記入は不要です。**積立組合所在地に**変更がある場合は「変更あり」**にチェックを入れ、**変更後の積立組合所在地を**ご記入ください。

⑦ 届出印

届出印に変更がない場合は「変更なし」にチェックを入れてください。届出印の押印は不要です。届出印に変更がある場合は「変更あり」にチェックを入れ、変更前の届出印及び変更後の届出印の両方を押印してください。

⑧ 管理会社の連絡先

管理会社の連絡先に変更がない場合は「変更なし」にチェックを入れてください。連絡先の記入は不要です。管理会社の連絡先に変更がある場合は「変更あり」にチェックを入れ、管理会社の連絡先の全ての項目をご記入ください。管理会社の連絡先について、自主管理組合の場合は、管理会社名欄及び住所欄に、管理組合事務所等の情報を記入するのみで構いません。

【代表者以外の連絡先へのご連絡】

代表者の方がご不在等の緊急連絡先として、管理会社の連絡先にご連絡する場合がございます。登録された方に、積立内容等を確認させていただくことがあります。

債券の買入（中途換金）の請求の際、電話による意思確認をご希望の場合は、その際に提出いただく「債券買入請求書」に、代表者の方以外の会計担当役員等の方の連絡先を記載いただきます。

⑨ 元利金自動振込先口座

元利金自動振込先口座に**変更がない場合は「変更なし」**にチェックを入れてください。元利金自動振込先口座の記入及び届出時の押印は不要です。元利金自動振込先口座に**変更がある場合は「変更あり」**にチェックを入れ、変更後の元利金自動振込先口座を記入し、届出時の押印ください。ただし、口座名義に代表者名が含まれており、⑤の代表者変更と同時に口座名義のみを変更する場合、届出時の押印は不要です。

記入の際は、利息、償還金及び買入代金のお受取に使用される口座の情報を正確に記入ください（口座名義（フリガナを含みます。）は省略せずに記入ください。）。

元利金自動振込先口座について
ご指定いただく口座は、修繕積立金の管理のための口座で、下記の条件を全て満たす口座としてください。
○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もの
○普通預金又は当座預金（定期預金、金銭信託等は指定できません。）
○銀行のほか、信金、信組、農協、漁協、労金、ゆうちょ銀行等の国内店舗の口座（証券会社及び保険会社の口座は指定できません。）

※書類の送付先を管理会社としている場合で、ご担当の管理会社が変更となったときは、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。

必要事項を記入・押印いただいた届出書をコピーし、控えとして大切に保管してください。
※添付書類は裏面をご覧ください。

書類送付先 お問合せ先	(事務受託銀行) みずほ銀行資本市場部業務第二チーム 〒100-8241 東京都千代田区丸の内1-3-3 みずほ丸の内タワー TEL:03-5252-6017
----------------	--

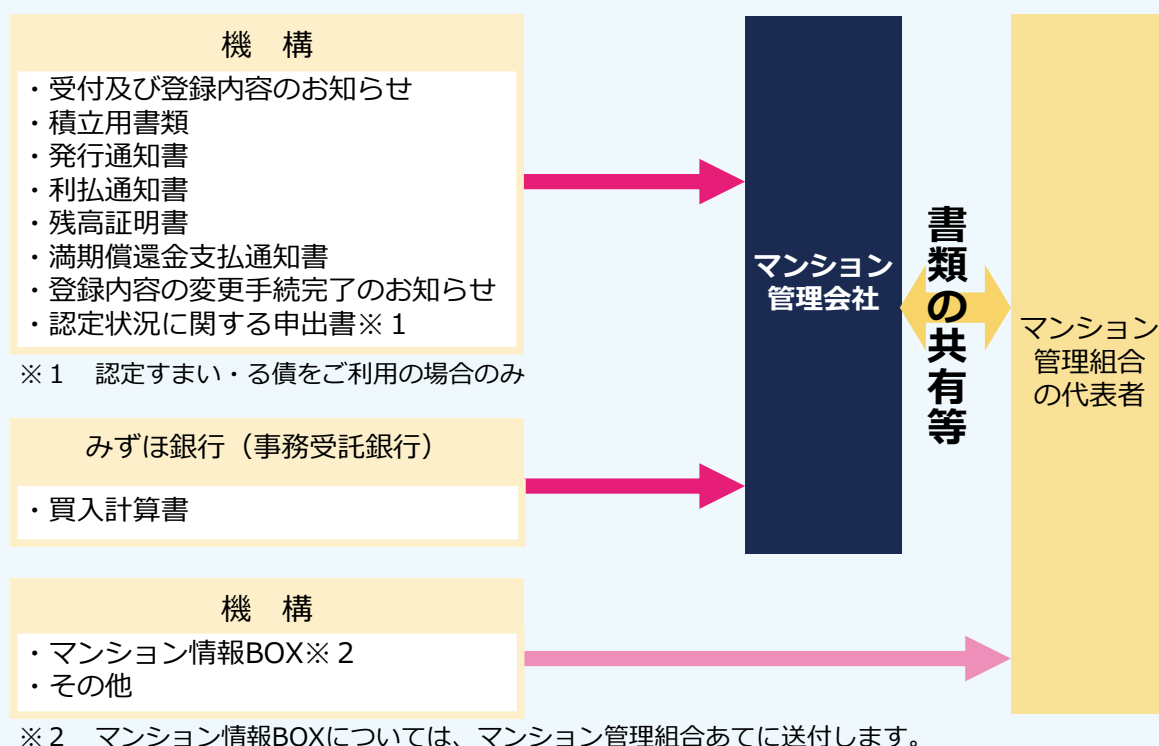
送付先指定について

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！

（送付先指定手続のページはこちら）



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に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。