

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 T A L O 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



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

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されました。これまで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
決議 普通	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	区分所有者総数+議決権総数 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	
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	[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
	※客観的な事由が認められる場合は各3/4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	・決議の種類を問わず 議決権総数の半数以上
・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	

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。こ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、区分所有者自身が不明となったり、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りし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実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、こ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、そうした場合を想定し、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。

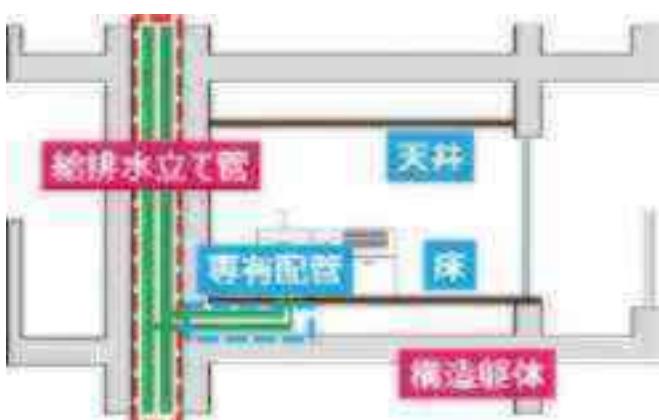
一方、改正法では、改正前区分所有法で認められていた区分所有者が自らの専有部分の修繕等を実施するための他の区分所有者の専有部分等への立入りの請求に加え、自ら保存行為を実施することも請求できることが明確化されました。これを踏まえ、標準管理規約においては、従前から規定されていた共用部分の管理のための専有部分等への立入りの請求に加え、改正法の趣旨に照らして、保存行為の実施も請求できる旨を明確化するよう規定の見直しを行っています。

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

【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



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。

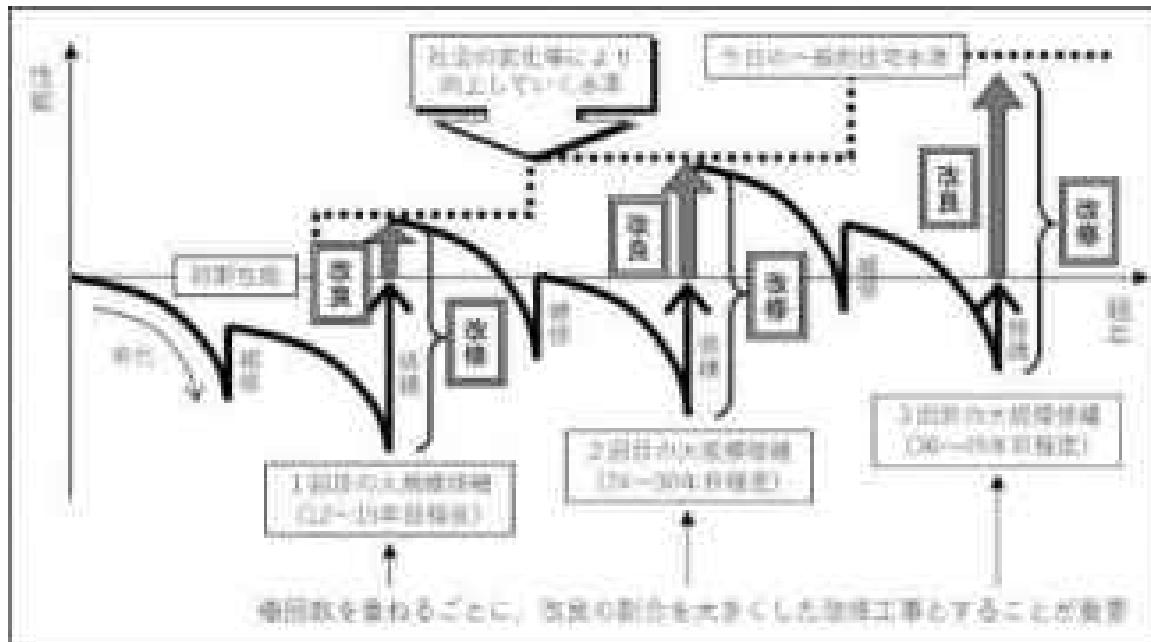
なお、こうした共用部分と専有部分の給排水管等の設備の一体的な修繕等を計画するに当たっては、長期修繕計画に盛り込み、管理組合内で共通認識を持っておくことが重要です。また、専有部分の工事費用も含めて修繕積立金から支出することとする場合には、管理規約にその旨を明記するとともに、先行して自ら工事を行った区分所有者との費用負担の衡平も十分に考慮することが求められます。

7 修繕積立金の用途

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、修繕積立金の用途については、第28条に掲げられた用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用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、こうした修繕積立金の管理や運用に関する経費について、修繕積立金を充當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使することができることとされており、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とする観点で、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

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が、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

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ますと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、注意を促すことをしています。

② 理事の職務代行者

昨今、管理組合役員の扱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

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。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

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 T A L T O 都市企画
代表取締役 飯田 太郎
マンション管理士

1. 「2つの古い」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ため、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、建替えを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／コープオーリンピア	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イースタワー	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）／住生活基本法（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	建替え円滑化法改正（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／ブリリア有明	管理不全対策・再生促進・「建物と人の2つの古い」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。

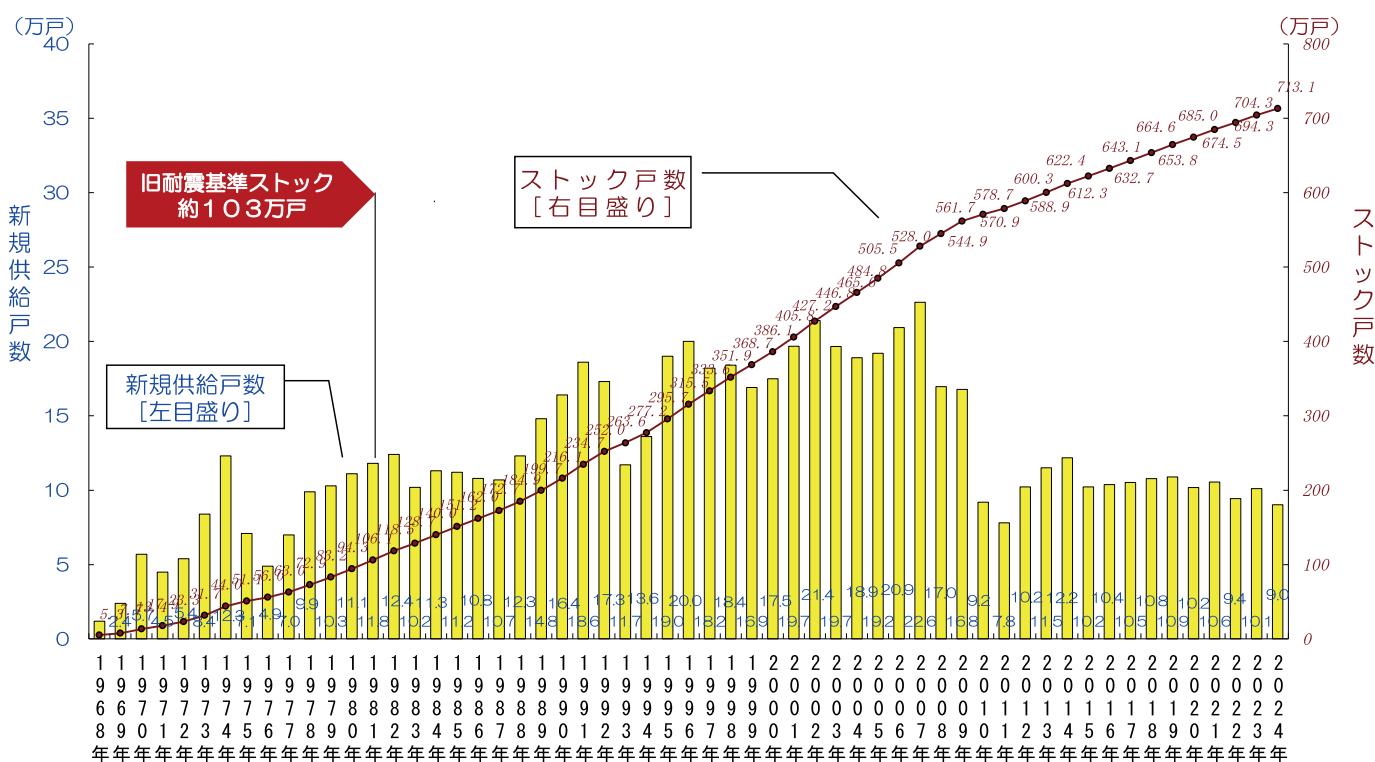
今、「マンションの居住者・区分所有者」と「円滑なマンション居住と管理運営、長寿命化と再生」と書きました。通常は「区分所有者」「管理組合」と書くところですが、マンションを購入する人は、居住の場としてのマンションを選び、購入するので、管理組合員になるために購入するのではないことを、改めて確認したいからです。これはマイカーを購入する目的が自動車を使用し、カーライフを楽しむためで、免許証を取得し交通法規を守って運転をすることが目的でないことと同じです。道路交通法等を守ったうえで、自動車を適切に使用しカーライフを楽しむことは、各人の問題で公が関与することではありません。

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。

こうした観察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、嵐山ロイヤルハイツ（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



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「管理業者管理者方式」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す。その時々の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、元気にしていく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舎を、2006年にリノベーションして定期借地権付のコーポラティブマンションとして再生しました。来年は建設後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。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、四谷コープラス（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になります。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60m²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はなく、政策的なものであることがお分かりいただけると思います。

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日時点での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に著で「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想いでしょう。

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

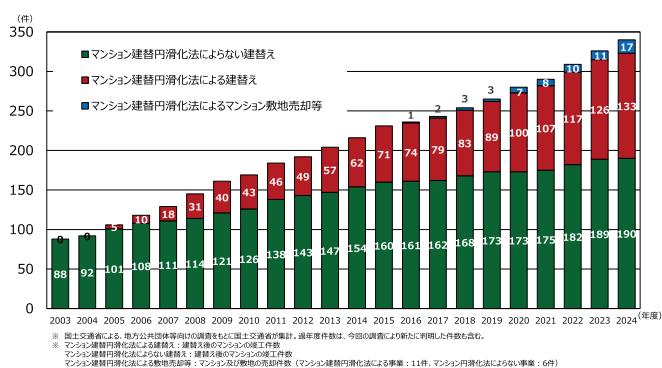
うになったことは大きな前進です。それでも今回のマンション関連法の一括改正は、国の住宅政策全体の流れに比べ物足りないものを感じます。

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、住宅建築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。

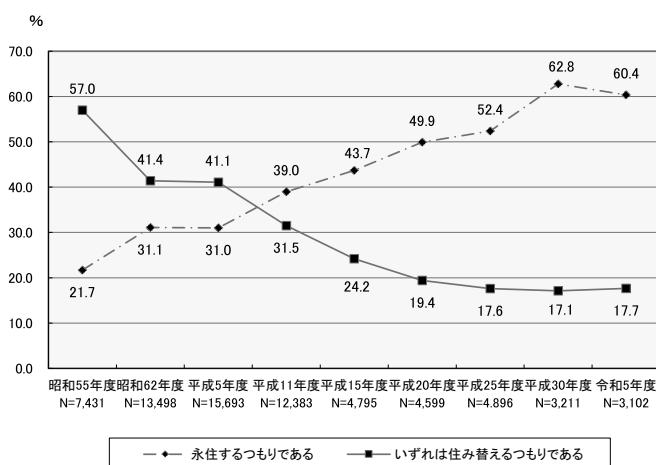
建築技術の面では長寿命化を無理なく実現する技術が蓄積されているはずですが、これをマンションの現場に生かすことが十分に行われていないのではないでしょうか。業務ビルや商業施設はともかく、国民の生活の基盤であり、資産の中心でもあるマンションを50年足らずで建替えることは、国民の利益に反するだけでなく、日本社会の伝統にも反しています。

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。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

き扱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、住宅建設計画法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も分かります。

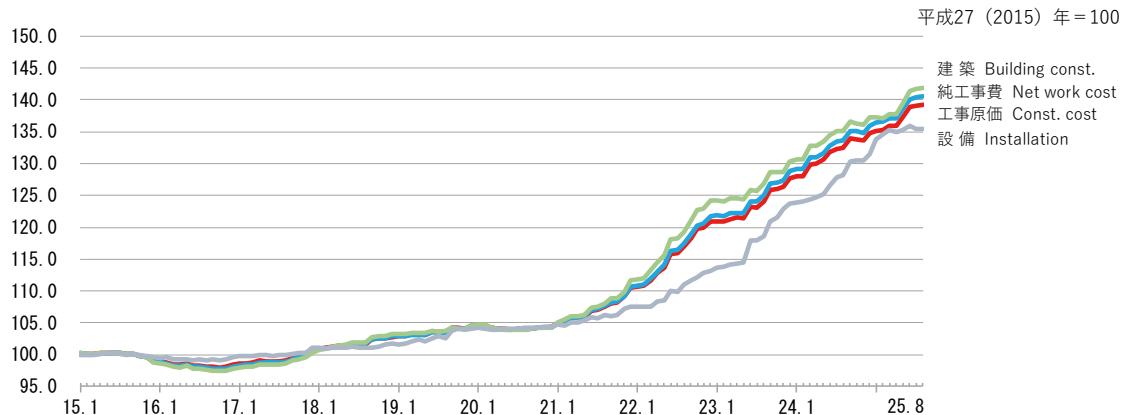
RC造のマンションといえども、修繕工事等を怠れば経年劣化が進むことは免れませんが、技術的にはマンションを100年程度維持することは、それほど難しいことではないはずです。居住者・区分所有者、管理会社等の事業者、マンション管理士等の専門家が、「長寿命化」に向けて協力することで、マンションが本来もつ長期間維持できる可能性を、現実のものとするべきです。

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箇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歳以上の人は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歳以上の人気が増えていても、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

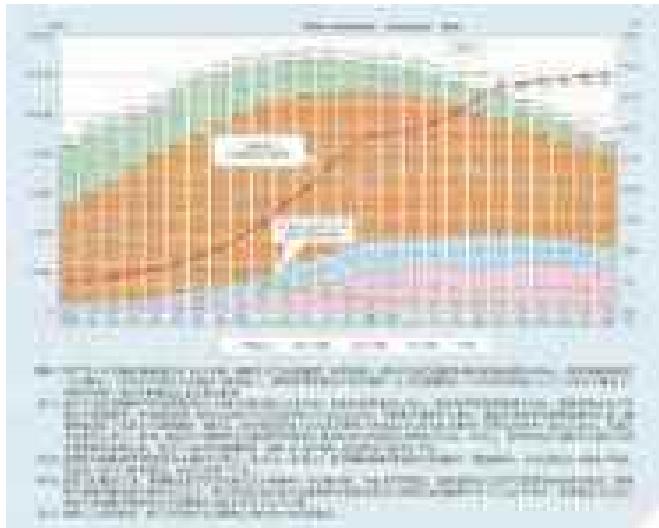


【図表6】建築物価 建築費指数 建築種類2 集合住宅(RC造)

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

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、さまざまな箇所で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。

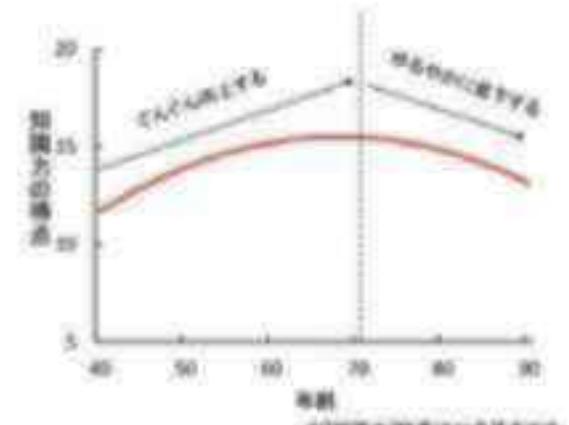
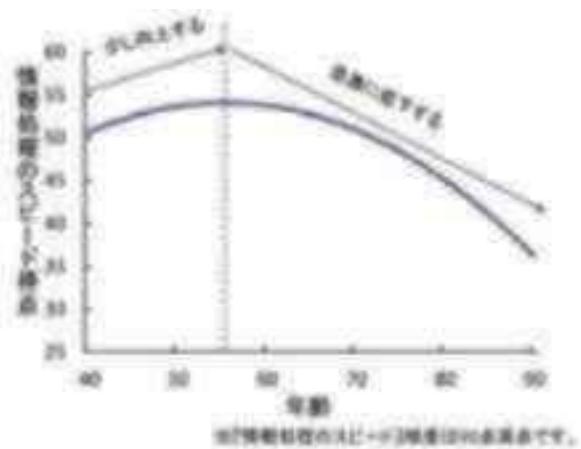
しかし、これらの「2つの古い」と言われる課題の多くは、決して手遅れというものではなく、対応次第で克服可能で、むしろピンチをチャンスに変えることができるはずです。生活社会資本ともいべきマンションの老朽化を防ぎ長寿命化することは、各マンションの管理組合や居住者・区分所有者の取り組みによっては実現可能なテーマです。特に現役を退いた人も多い65歳以上の人人が、マンションの管理運営など、身近な問題に前向きに取り組むことは、建物・設備の劣化の進行を遅らせることができるだけでなく、自らの健康寿命を伸ばすうえでも効果があります。

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歳目前になんでも、40歳より優れていることが分かりました。

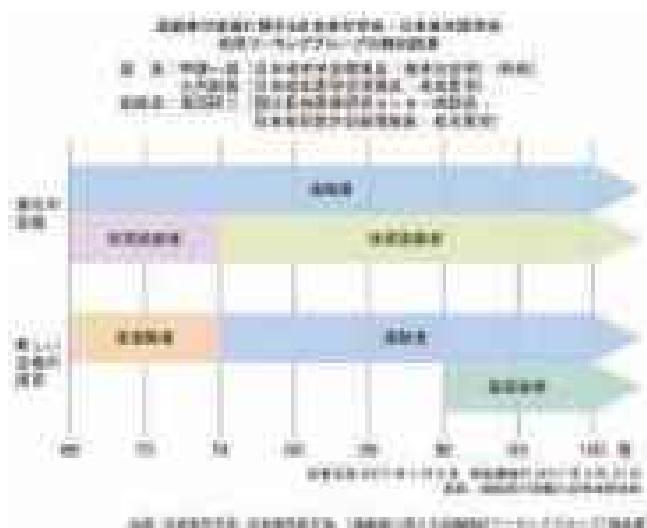
※高齢者的心と体の自立を促進し、健康長寿社会の構築を目的とする国の研究機関



【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」

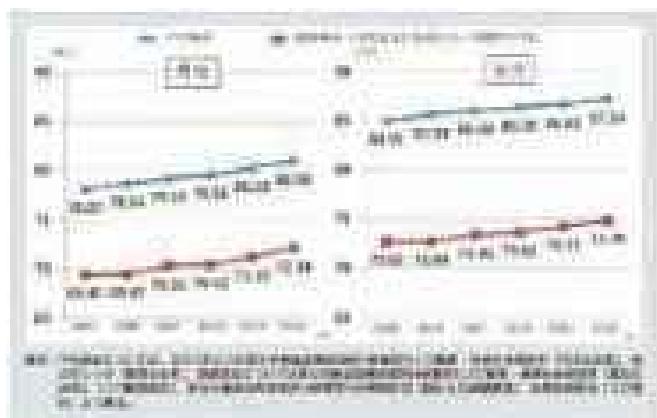
冒頭にも触れたように、2025年には、1947年から1949年にかけて生まれた団塊の世代が、全員75歳以上になります。団塊の世代は、高度経済成長期とバブル崩壊、その後の失われた30年といわれた時代を、様々な現場の第一線で体験した人たちです。その経験と身についた知恵は仕事をリタイアした後でも、地域社会やマンションで生かすことができます。

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から、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

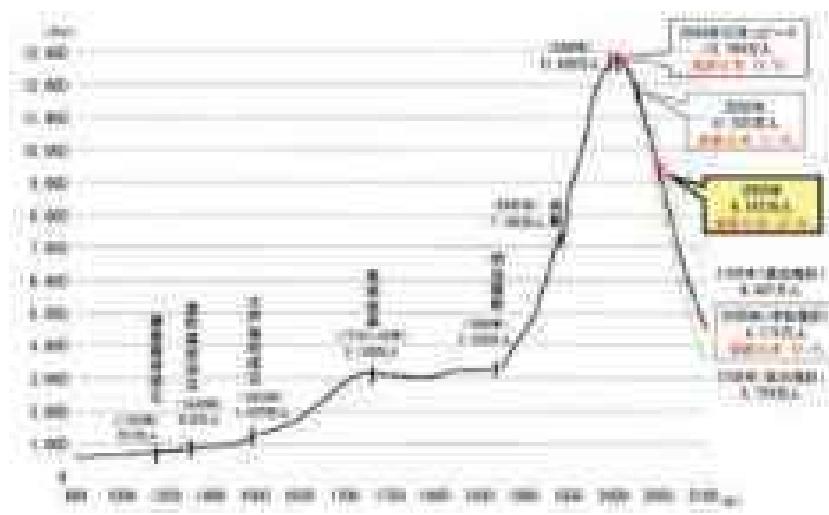
最後に視点を変えて総務省が作成した、日本の超長期的な人口の推移を見ることにします。鎌倉幕府成立時（1192年）の人口は757万人でした、江戸幕府成立時（1603年）でも1,227万人、明治維新時（1868

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9,615万人、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つの長寿化」実現への重要な機会にして頂きたいと思います。（完）



【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

全国の分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ます。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、

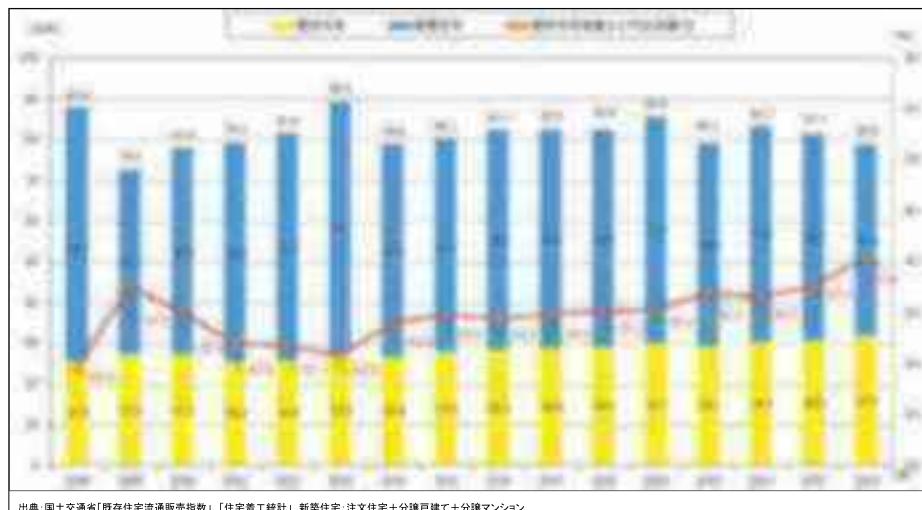
言わば「管理状態の健康診断」のようなものと言えます。

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年を超える時代に入っています。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ます。（図1）



(図1) 【出典：国土交通省「既存住宅流通販売指標」、「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、管理に関する情報は、売買契約直前に行われる重要な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す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】

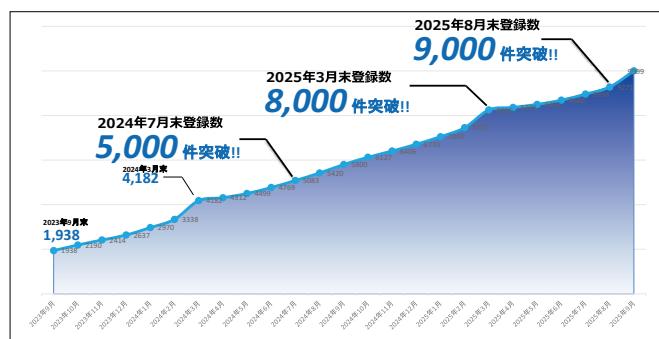
数値化した評価結果を分かりやすく表示するため、得点に応じて★5つ～★0の6段階で管理状態

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は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。

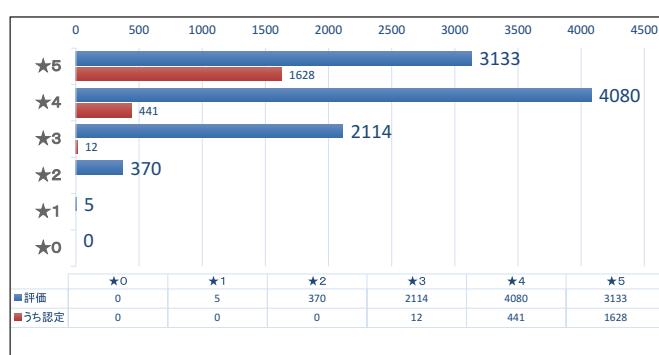
4. マンション管理適正評価制度のメリット

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)



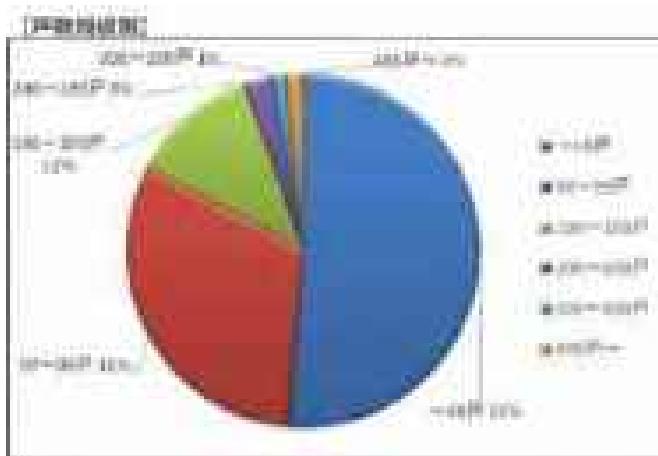
(図3) 【マンション管理業協会の集計をもとに作成】

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)



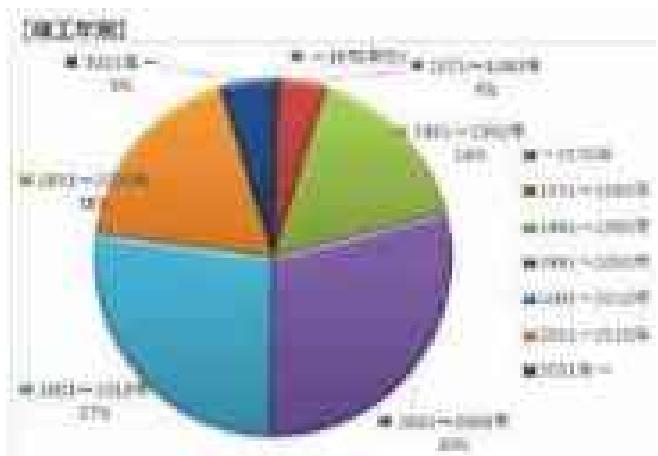
(図4) 【マンション管理業協会作成：★別の分布】

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くこうという機運や、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くこうという「管理の見える化」に向けた動きが始まっています。



(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	
SUUMO	

(図8) 【マンション管理適正評価サイトに基づき作成】

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り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

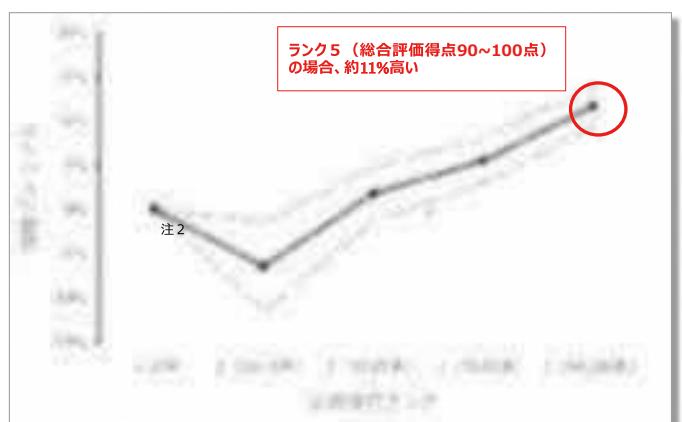
➤ マンション管理適正評価制度で総合評価水準が★3以上の場合、評価を取得していない物件と比べ価格は高い。

➤ ★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。



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



注2：上図の点線は、95%信頼区間を表しています。

（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/>



MEMO

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 ・これまでに出前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轄組合や区分所有者の方	建築指導課	019-601-3387
	○		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		
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
	○		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、原則年次に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に、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		
		○	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に、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	分譲集合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			
	○	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	
	○	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在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		03-5320-5007	
	○	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・ト運動機能や自動診断・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			
	○	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			

● ● ● 国・地方公共団体等の取組紹介

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パートナード	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パートナード利用助成	(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パートナードに要する費用の助成			
	○	共同住宅等生活安全（防犯）アドバイザーパートナード	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	防犯アドバイザーパートナード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			
	○	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	(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（管理アドバイザーパートナード、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、管理アドバイザーパートナード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	
	○	擁壁及びかけ安全化対策	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パートナード利用助成	(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パートナード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に、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	<input type="radio"/>	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
		<input type="radio"/>	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		
		<input type="radio"/>	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		<input type="radio"/>	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
		<input type="radio"/>	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		
		<input type="radio"/>	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		
		<input type="radio"/>	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		
		<input type="radio"/>	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		
		<input type="radio"/>	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		
		<input type="radio"/>	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		<input type="radio"/>	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
		<input type="radio"/>	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		
		<input type="radio"/>	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		
		<input type="radio"/>	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		<input type="radio"/>	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
		<input type="radio"/>	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		
		<input type="radio"/>	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なうマンション管理士を派遣		
		<input type="radio"/>	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なう一級建築士を派遣		
		<input type="radio"/>	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		<input type="radio"/>	住宅修繕資金融資あっせん（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
		<input type="radio"/>	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
		<input type="radio"/>	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		<input type="radio"/>	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
		<input type="radio"/>	住宅リフォーム助成（吹付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
		<input type="radio"/>	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		<input type="radio"/>	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
		<input type="radio"/>	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
		<input type="radio"/>	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)		
		<input type="radio"/>	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ことなどを対象に、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		<input type="radio"/>	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	<input type="radio"/>	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	
	<input type="radio"/>	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・改修アドバイザーレンタル制度	「東京都分譲マンション建替え・改修アドバイザーレンタル制度」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		
	北区	○	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なう方に助成	環境清掃部環境政策課 事業グループ	03-3981-2771
	荒川区	○	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
	板橋区	○	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なう場合に、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		
		○	新工コ助成事業	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
	練馬区	○	分譲マンション管理アドバイザーレンタル制度	管理組合等に対し、アドバイザーレンタル制度を派遣し、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）		
	中野区	○	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1,000m ² 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レンタル制度利用助成	（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レンタル制度に要する費用の助成	住宅課 管理係	03-5984-1289
足立区	○	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レンタル制度	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レンタル制度利用助成	（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レンタル制度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レンタル制度利用助成	「マンション管理アドバイザーレンタル制度」又は「マンション建替え・改修アドバイザーレンタル制度」を利用する管理組合等に対して、派遣料を助成			
多摩市	○	住宅アドバイザーレンタル制度	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、アドバイザーレンタル制度を派遣	都市計画課 住宅担当	042-338-6817	
	○	マンション建替え・改修アドバイザーレンタル制度利用助成	（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レンタル制度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レンタル制度	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レンタル制度を派遣し、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助成		
		○	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
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・相隣相談)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相談などについて、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	住宅政策係： 住宅まちづくり 課	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	住宅課	026-224-5424
		○	分譲マンション管理セミナー		
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		052-972-2960
		○	マンション外部役員派遣事業		
		○	マンション再生アドバイザー派遣事業		
		○	マンション長期修繕計画作成支援事業		
		○	マンション再生検討支援事業		
		○	マンション修繕工事に関する発注支援事業		
		○	マンション共用部分リフォーム融資利子補給制度		
滋賀県	滋賀県	○	スマート・ライフスタイル普及促進事業	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	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	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	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	京（みやこ）安心スマイルセンター	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	建築指導課	0774-20-8794
	長岡京市	○	マンション管理士派遣制度	住宅营造課	075-955-9523
大阪府	大阪府	○	アドバイザーの派遣	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		
		○	分譲マンション管理適正化支援アドバイザー派遣制度	住宅政策課	06-6208-9637
		○	分譲マンション再生検討費助成制度		
		○	分譲マンション長期修繕計画作成費助成制度		
		○	大阪市エレベーター防災対策改修補助事業	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	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メートルを超える、延べ床面積が1,000m ² 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な場合を除く）		
		○	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扱い手支援事業	分譲マンションの管理組合役員の扱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		
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一を派遣	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、一级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
	○		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なう。		
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け建材等にアスベストが含有さ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		
福岡市	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	住宅計画課	092-711-4598
		○	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
		○	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		
		○	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に、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つため、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。

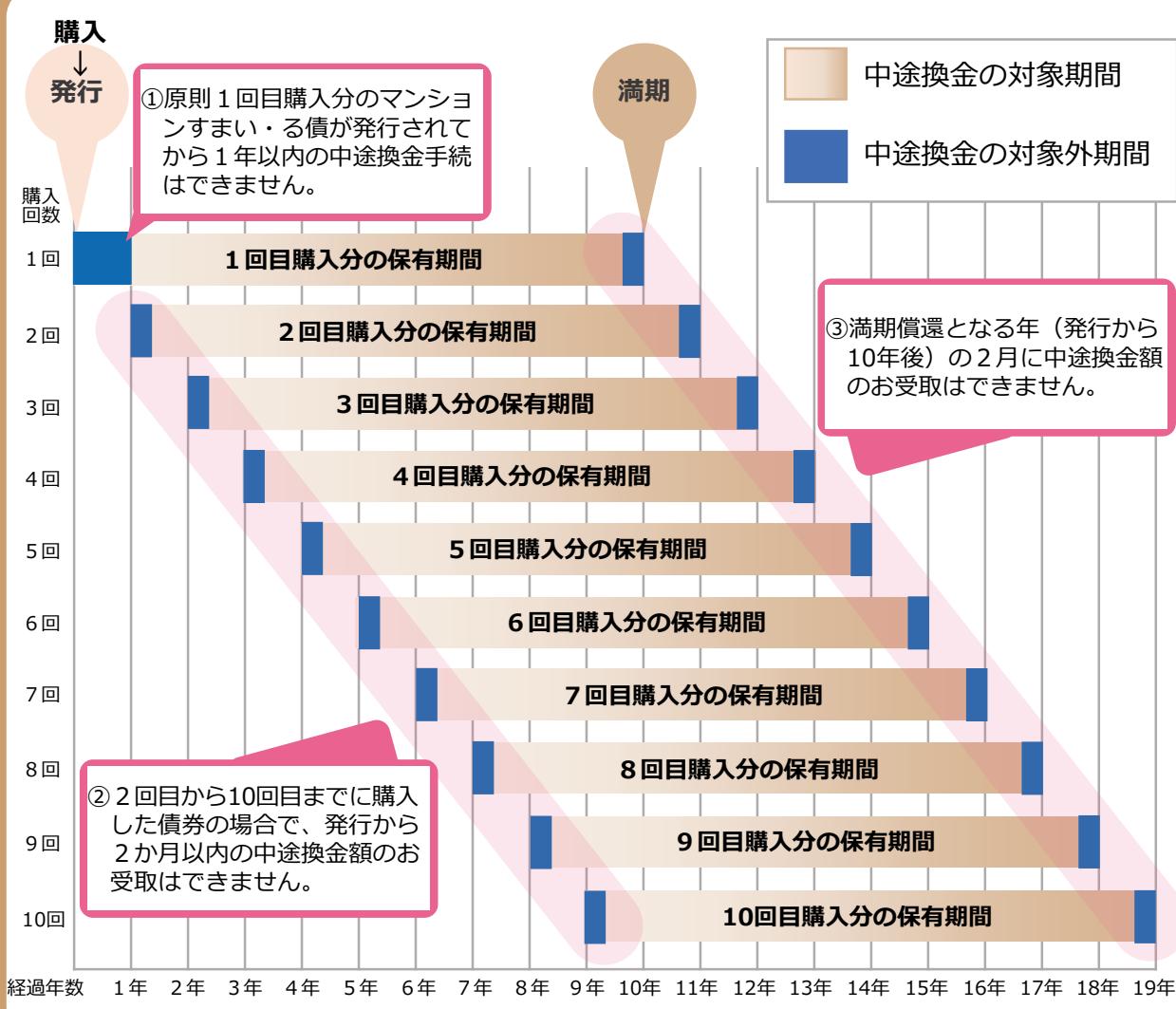
マンションすまい・る債は、修繕工事等のための中途換金が可能です。

ただし、次の期間は中途換金額のお受取ができません。

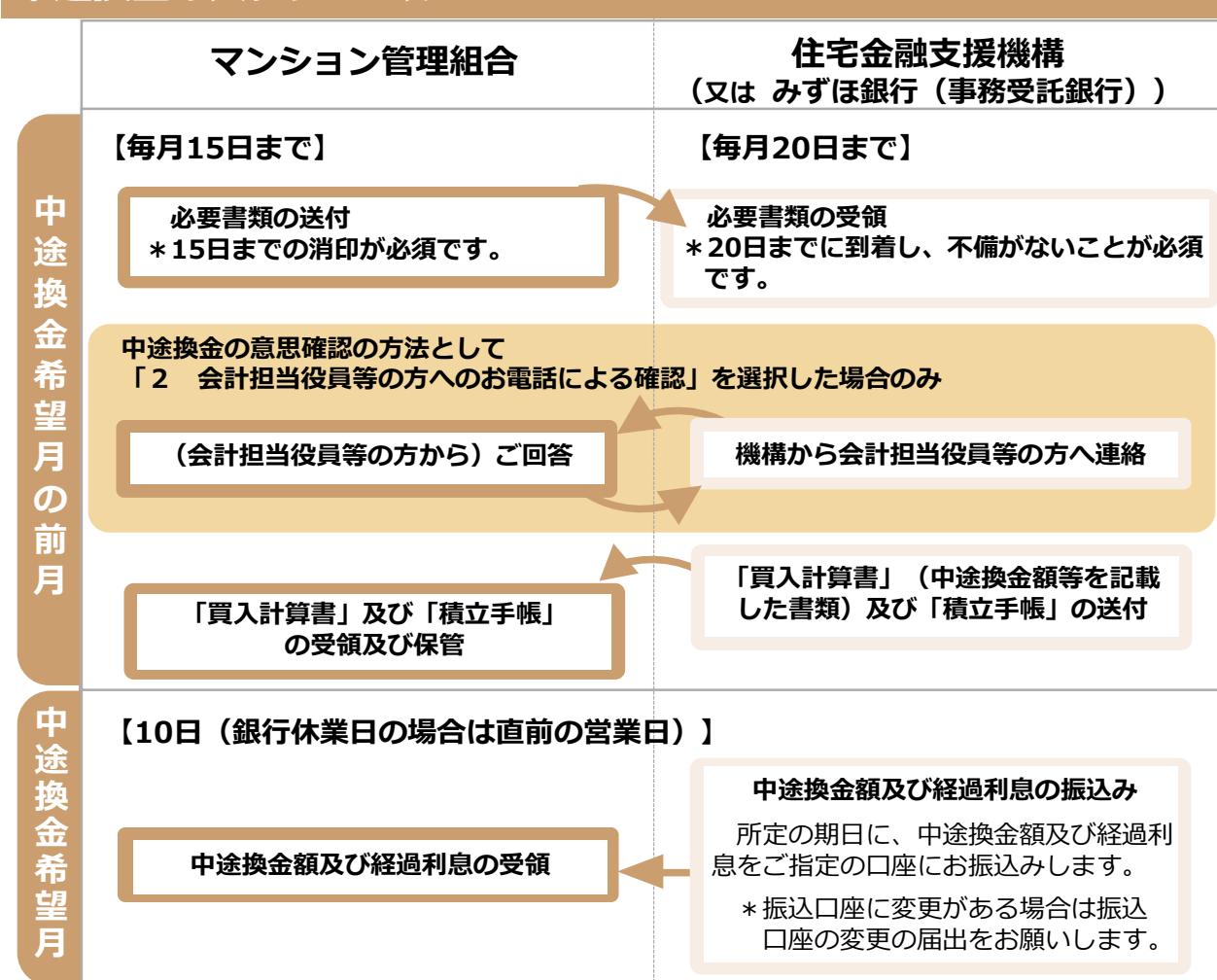
- ①原則として、第1回目に購入した債券は、発行日翌年の3月まで
- ②第2回から第10回目までに購入した債券は、債券の各発行月（2月）及びその翌月（3月）
- ③満期償還となる年（発行から10年後）の2月

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



* 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が（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

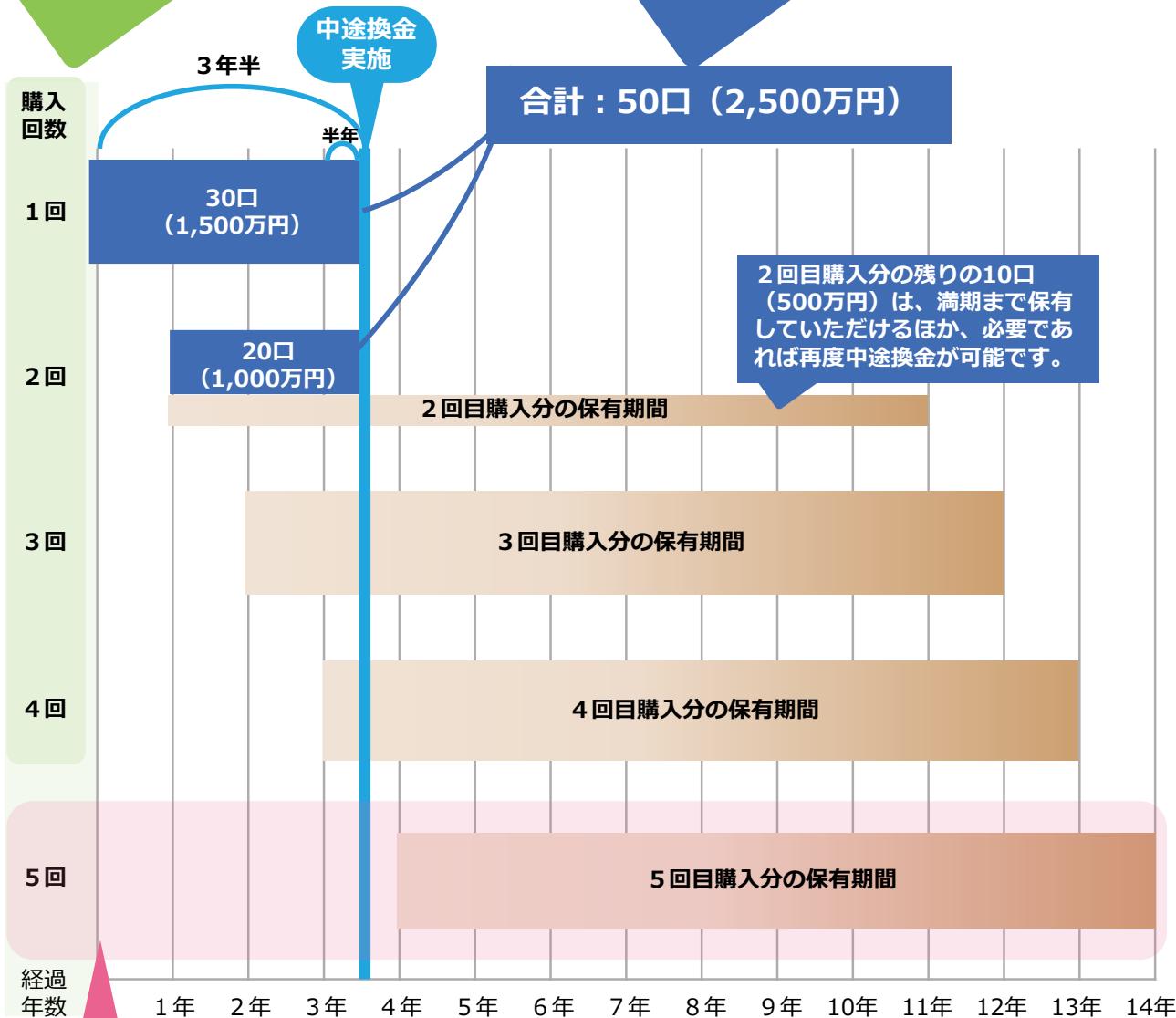
中途換金する時点での残高は、
30口（1回あたり購入口数）×4回（購入回数）
= 120口（6,000万円）となります。

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）も含めてお受取りいただけます。



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。



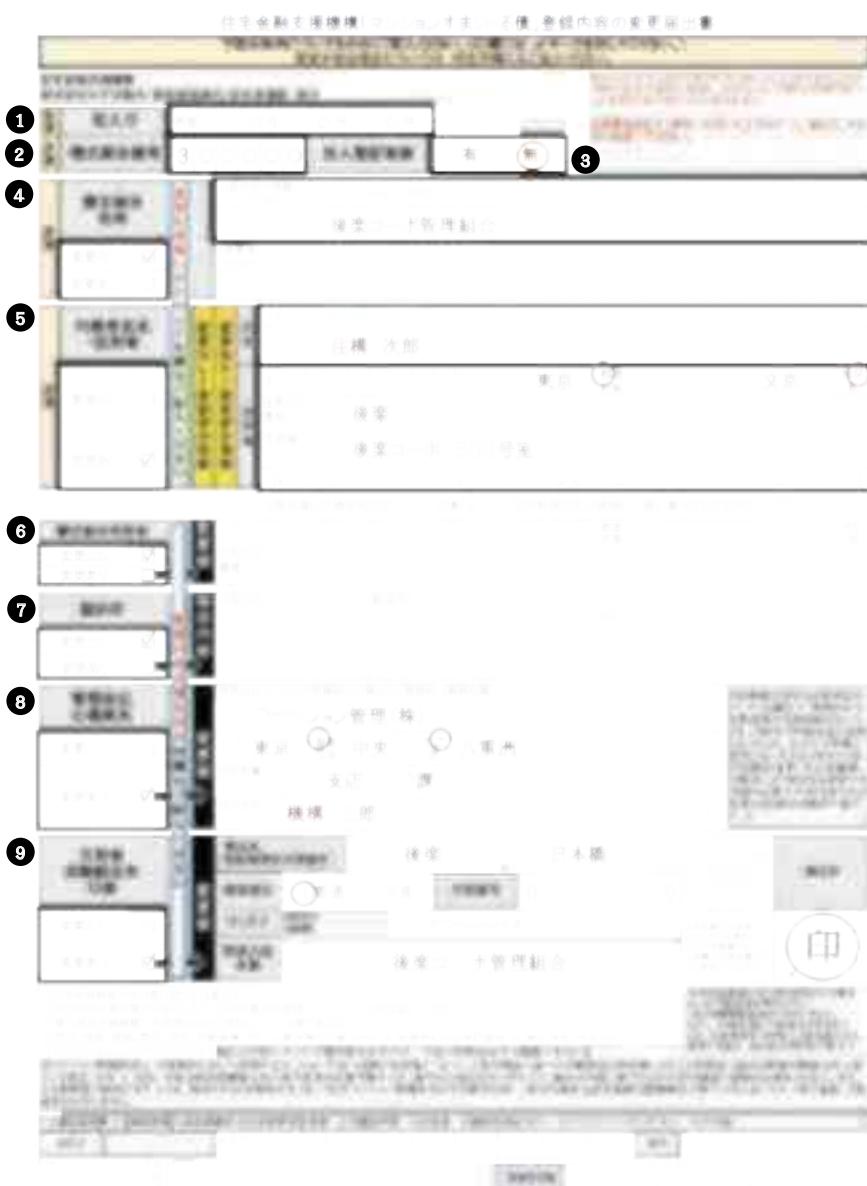
住宅金融支援機構「マンションすまい・る債」登録内容の変更届出書

下記太枠内についてもれなくご記入ください。(□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。

必 須	記入日	西暦 年 月 日			※ 每月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 須	積立組合番号	3	法人登記有無	有	無	※ 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	積立組合 名称	(登録済の情報) フリガナ					
	変更なし <input type="checkbox"/>	変更あり <input type="checkbox"/>	(変更後) フリガナ				
必 須	代表者氏名 ・住所等	氏名 フリガナ 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"/>	変更なし→変更後の情報				
変更の有無に かかわらず右欄もご記入ください		変更後					
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		届出内容 旧届出印 新届出印 ※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。					
変更がある場合のみ右欄もご記入ください		管理会社名 ※自主管理組合の場合は、管理組合事務所等 住所 都道府県 市区 郡 都道府県 市区 郡 〒 区町村名 番地 担当部署名 担当者氏名 TEL () - () - ()					(注)書類の送付先を管理会社としている場合で、管理会社の名称変更や住所移転があつたとき、ご担当の管理会社が変更となったとき、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(担当者のみが変更となる場合は提出不要です。)
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 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					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。
変更後							届出印
元利金自動振込先口座に関する注意点							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。
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。)。							
④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まし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是一切ご迷惑、ご損害をおかけしません。							

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						
権限者	再 鑑 者	担当 者	備考				

登録内容の変更届出書（記入例）



● 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。

● ①～⑤の太枠内は変更の有無に問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けます。

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印の押印は不要です。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、届出印を押印ください。ただし、口座名義に代表者名が含まれており、⑥の代表者変更と同時に口座名義のみを変更する場合、届出印の押印は不要です。

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

2025年11月作成

送付先指定について

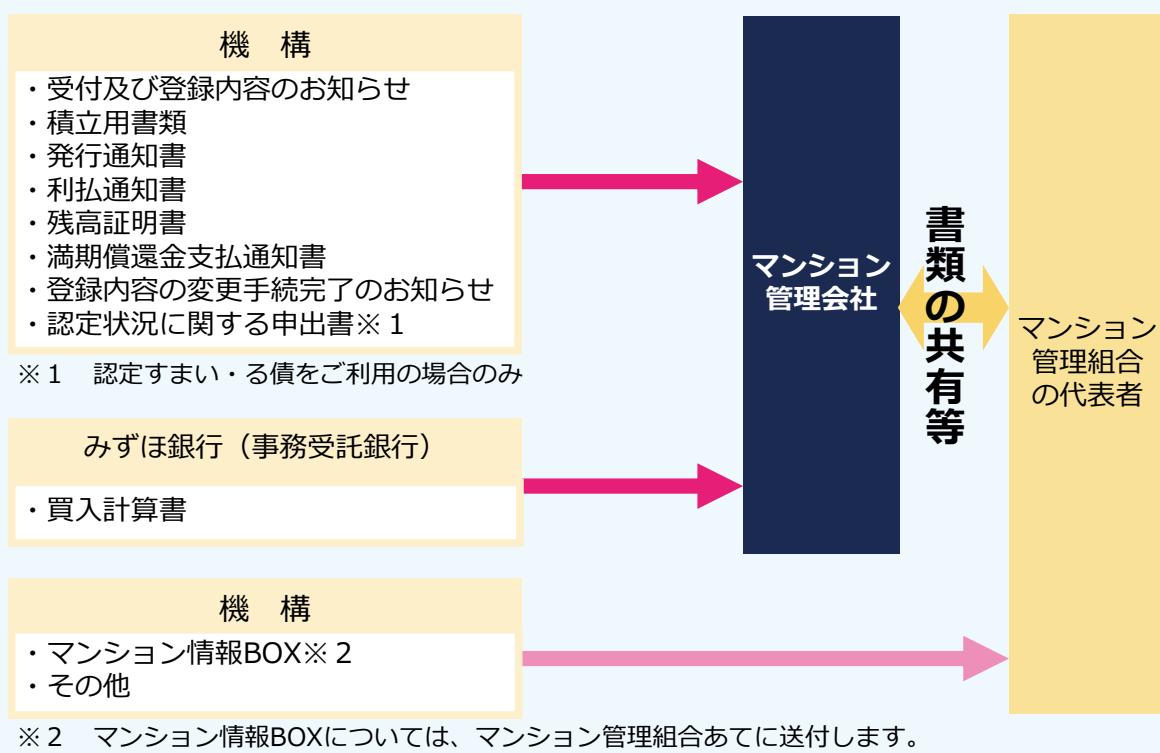
住宅金融支援機構等から送付する書類は、あらかじめ届け出られたマンション管理組合の代表者の方（理事長等）あてに送付しますが、「送付先指定（変更・中止）依頼書」をご提出いただくことにより、送付先をご担当の管理会社に変更することができます。

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、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い、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				
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。
- ・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でおらず、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】

<p style="text-align: center;">マンション下さい・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。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">書類送付先 お問合せ先</td> <td style="width: 90%;">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</td> </tr> </table>		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																										
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																													
<p>下記1の積立組合名義の住宅金融支援機構債券（マンション下さい・る債）に係る諸通知等について、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。</p>																													
記																													
<p>A 1 申請者（積立組合）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">① 積立組合番号（3で始まる6桁の番号）</td> <td style="width: 90%;">3</td> </tr> <tr> <td colspan="2">【取得していない場合は記載不要】</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <input checked="" type="checkbox"/> 新規登録（「積立組合」→「管理会社」に変更） <input type="checkbox"/> 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B（本部）」等に変更） </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <input type="checkbox"/> 送付先指定の中止（「管理会社」→「積立組合」に変更） </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> ③ 対象とする書類 [いわゆる○をつけてください] <input checked="" type="checkbox"/> 全ての書類 <small>「マンション管理情報室」「マンション情報BOX」及び「機構から送付していただく情報</small> <small>機構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。」</small> <small>残高証明書及び買入計算書のみ</small> </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> ④ 積立組合名 後楽マンション管理組合 </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> ⑤ 代表者氏名 住機 太郎 届出印 ⑧ </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> ⑥ 代表者住所 〒〇〇〇-〇〇〇〇 東京都文京区後楽〇-〇-〇 印 </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> ⑦ 代表者連絡先 TEL：(〇〇〇) - (〇〇〇) - (〇〇〇〇) </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <p>B 2 送付先とする管理会社の住所等 <small>（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）</small></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">⑨ 送付先 (管理会社名)</td> <td style="width: 90%;">株式会社 ○○マンション管理 ○○支店 <small>（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。）</small></td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <small>担当部署名</small> 営業部 </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <small>⑩ 送付先住所等の連絡先</small> 〇〇〇-〇〇〇〇 東京 都道府県 中央 区市町村名 郡番地 八重洲〇-〇-〇 <small>TEL：(〇〇〇) - (〇〇〇) - (〇〇〇〇) 担当者名⑪ 機構 三郎</small> </td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <small>（承認条項）</small> <ul style="list-style-type: none"> ・本件について万が一特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。 ・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法により依頼します。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。 ・依頼を行わなかつ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からず、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。 </td> </tr> </table>		① 積立組合番号（3で始まる6桁の番号）	3	【取得していない場合は記載不要】		<input checked="" type="checkbox"/> 新規登録（「積立組合」→「管理会社」に変更） <input type="checkbox"/> 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B（本部）」等に変更）		<input type="checkbox"/> 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 [いわゆる○をつけてください] <input checked="" type="checkbox"/> 全ての書類 <small>「マンション管理情報室」「マンション情報BOX」及び「機構から送付していただく情報</small> <small>機構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。」</small> <small>残高証明書及び買入計算書のみ</small>		④ 積立組合名 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		⑥ 代表者住所 〒〇〇〇-〇〇〇〇 東京都文京区後楽〇-〇-〇 印		⑦ 代表者連絡先 TEL：(〇〇〇) - (〇〇〇) - (〇〇〇〇)		<p>B 2 送付先とする管理会社の住所等 <small>（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）</small></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">⑨ 送付先 (管理会社名)</td> <td style="width: 90%;">株式会社 ○○マンション管理 ○○支店 <small>（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。）</small></td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <small>担当部署名</small> 営業部 </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <small>⑩ 送付先住所等の連絡先</small> 〇〇〇-〇〇〇〇 東京 都道府県 中央 区市町村名 郡番地 八重洲〇-〇-〇 <small>TEL：(〇〇〇) - (〇〇〇) - (〇〇〇〇) 担当者名⑪ 機構 三郎</small> </td> </tr> </table>		⑨ 送付先 (管理会社名)	株式会社 ○○マンション管理 ○○支店 <small>（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。）</small>	<small>担当部署名</small> 営業部		<small>⑩ 送付先住所等の連絡先</small> 〇〇〇-〇〇〇〇 東京 都道府県 中央 区市町村名 郡番地 八重洲〇-〇-〇 <small>TEL：(〇〇〇) - (〇〇〇) - (〇〇〇〇) 担当者名⑪ 機構 三郎</small>		<small>（承認条項）</small> <ul style="list-style-type: none"> ・本件について万が一特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。 ・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法により依頼します。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。 ・依頼を行わなかつ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からず、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。 	
① 積立組合番号（3で始まる6桁の番号）	3																												
【取得していない場合は記載不要】																													
<input checked="" type="checkbox"/> 新規登録（「積立組合」→「管理会社」に変更） <input type="checkbox"/> 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B（本部）」等に変更）																													
<input type="checkbox"/> 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 [いわゆる○をつけてください] <input checked="" type="checkbox"/> 全ての書類 <small>「マンション管理情報室」「マンション情報BOX」及び「機構から送付していただく情報</small> <small>機構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。」</small> <small>残高証明書及び買入計算書のみ</small>																													
④ 積立組合名 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																													
⑥ 代表者住所 〒〇〇〇-〇〇〇〇 東京都文京区後楽〇-〇-〇 印																													
⑦ 代表者連絡先 TEL：(〇〇〇) - (〇〇〇) - (〇〇〇〇)																													
<p>B 2 送付先とする管理会社の住所等 <small>（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）</small></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">⑨ 送付先 (管理会社名)</td> <td style="width: 90%;">株式会社 ○○マンション管理 ○○支店 <small>（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。）</small></td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <small>担当部署名</small> 営業部 </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <small>⑩ 送付先住所等の連絡先</small> 〇〇〇-〇〇〇〇 東京 都道府県 中央 区市町村名 郡番地 八重洲〇-〇-〇 <small>TEL：(〇〇〇) - (〇〇〇) - (〇〇〇〇) 担当者名⑪ 機構 三郎</small> </td> </tr> </table>		⑨ 送付先 (管理会社名)	株式会社 ○○マンション管理 ○○支店 <small>（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。）</small>	<small>担当部署名</small> 営業部		<small>⑩ 送付先住所等の連絡先</small> 〇〇〇-〇〇〇〇 東京 都道府県 中央 区市町村名 郡番地 八重洲〇-〇-〇 <small>TEL：(〇〇〇) - (〇〇〇) - (〇〇〇〇) 担当者名⑪ 機構 三郎</small>																							
⑨ 送付先 (管理会社名)	株式会社 ○○マンション管理 ○○支店 <small>（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。）</small>																												
<small>担当部署名</small> 営業部																													
<small>⑩ 送付先住所等の連絡先</small> 〇〇〇-〇〇〇〇 東京 都道府県 中央 区市町村名 郡番地 八重洲〇-〇-〇 <small>TEL：(〇〇〇) - (〇〇〇) - (〇〇〇〇) 担当者名⑪ 機構 三郎</small>																													
<small>（承認条項）</small> <ul style="list-style-type: none"> ・本件について万が一特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。 ・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法により依頼します。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。 ・依頼を行わなかつ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からず、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。 																													

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、訂正箇所に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きた上で、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。

<p>① 積立組合番号</p> <p>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。</p>	
<p>② 依頼内容</p> <p>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。</p>	
<p>③ 対象とする書類</p> <p>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。</p>	
<p>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</p> <p>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。</p>	
<p>⑧ 届出印</p> <p>現在機構に登録されている印鑑を押印してください。</p>	
<p>⑨ 送付先（管理会社名）</p> <p>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。</p>	
<p>⑩ 送付先住所等の連絡先</p> <p>送付先とする管理会社の情報を記入してください。</p>	
<p>⑪ 担当者名</p> <p>「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。</p>	

【重要】送付先指定にあたつてのお願い及び留意事項

- 1 送付先指定手続にあたつては、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 ご提出にあたつては、「本件について万が一将来紛議が生じましても、機関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②】

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、新規に応募することが必要です。

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、継続購入の回数は、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）

2025 3

3 独立行政法人住宅金融支援機構

2025 4 10

2 4 5

	初期費用	初期費用	初期費用	初期費用
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
2024 3				

6

内訳の見取り図	算定	備考	内訳の見取り図
10 000	1 400	0	8 600

法人番号のご提供に関するお願ひ

～所得税法等に基づく提供依頼～

積立組合が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ている場合、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いている場合は、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ヶ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ヶ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ヶ月以内の原本）
- ・登記事項証明書（発行後6ヶ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ヶ月以内の原本）
- ・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ヶ月以内の原本）

<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により法人番号が指定されている積立組合>

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ヶ月以内に印刷したもの）

感謝状を贈呈したマンションのご紹介

機構の融資を活用し良好な住環境の整備に寄与したマンションの修繕・改修工事をご紹介します。このような工事を実施した団体に対して、機構より感謝状を贈呈しております。

花見川住宅管理組合 (大規模修繕工事・断熱改修工事・耐震改修工事)

質の高い住環境を実現するため、大規模修繕工事による建物の長寿命化に併せて、断熱改修工事により省エネルギー性能を向上、耐震改修工事により耐震性能を向上した事例

【団地・工事の概要】

建設地	千葉県千葉市
規模	40棟・地上5階(1,530戸)
建築時期	1968年(昭和43年)
工事完了	令和6年1月
主な工事内容	大規模修繕工事、断熱改修工事、耐震改修工事

【工事後の写真】



【特徴】

(建物の性能向上等)

- 4回目の大規模修繕工事に併せて、全ての棟で、外壁の断熱改修工事を行い、省エネルギー性能を向上(断熱等性能等級3相当)させました。
- 省エネルギー性能の向上により、室内の温度環境が改善されて住みやすくなるとともに、冷暖房による電力使用量も削減されました。
- 一部の棟では、不足していた耐震性能を、外付け耐震フレーム補強やスリットで向上させて、安全性を確保しました。

(資金計画)

- **補助金**(長期優良住宅化リフォーム推進事業[国土交通省])と**機構融資**(マンション共用部分リフォーム融資)を活用し、一時金を徴収することなく工事を実施しました。

外断熱材

※ サッシの外側の厚みがある部分



外付け耐震フレーム

マンションライフサイクルシミュレーション

～長期修繕ナビ～

マンションライフサイクルシミュレーションとは

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

★マンションライフサイクルシミュレーションの使い方イメージ

基本情報を入力

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

等

現状の 試算結果を表示

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

等

改善後の 試算結果を表示

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

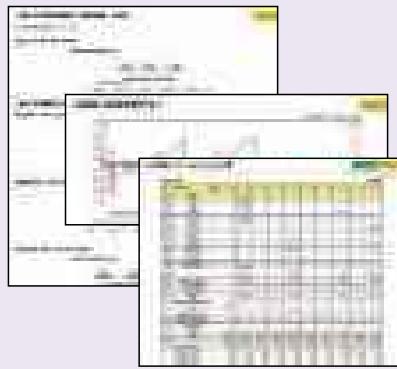
等

★画面イメージ

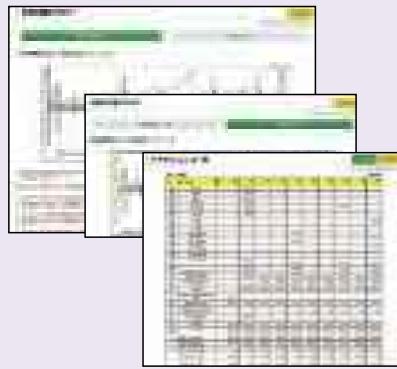
○基本情報入力



○大規模修繕工事費試算結果 ○現状の資金収支試算結果



○改善後の資金収支試算結果



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

- ・機関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留意ください。
<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:100m²以下、戸数:300戸以下、住棟タイプ:単棟型

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

例えばこんな場面でご活用できます。

※活用場面を紹介した動画を
機構HPで公開しています。

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



※ 動画イメージ

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

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

ケース2 修繕積立金が不足し、大規模修繕工事が行えなくなることが不安



※ 動画イメージ

ローンを返済しながら、更にその先の大規模修繕に向けて計画的に修繕積立金が積み上がるよう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収支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～ 掲載先のご案内
(https://www.jhf.go.jp/simulation_loan/m-simulation/index.html)



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 技術総合サポート部 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りたい工事・資金計画のポイント～を作成しました！

【詳細版】106ページ

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3ページ後下段を参照）。

「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

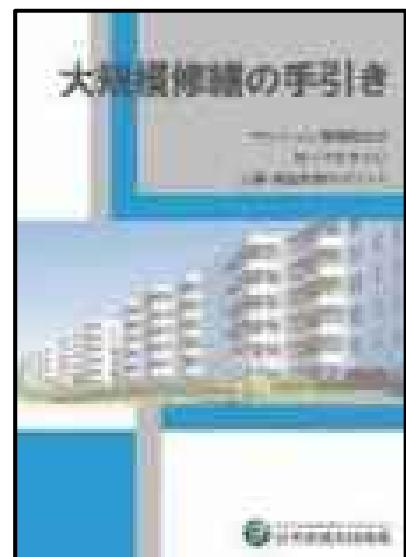
【取組④】管理組合向け融資に関する信用補完策等の整備

【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

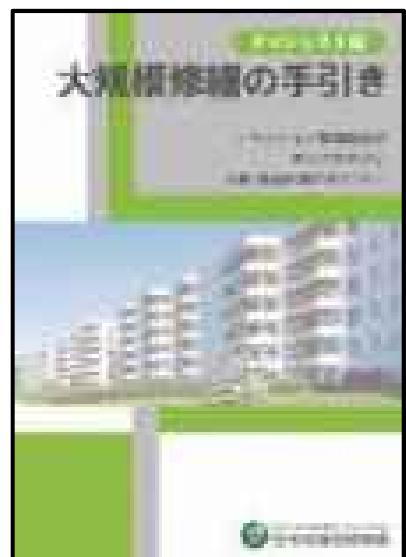
【課題3】 共用部分リフォーム融資の商品性改善に関する取組

【取組⑥】融資手続の利便性向上

【取組⑦】融資要件の見直し



【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あります。

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

This screenshot shows a section titled '(2) 修繕積立金が不足する場合の対処法' (Measures when renovation reserve funds are insufficient). It includes a title '■ 修繕積立金が不足する場合の対処法' and two main points: '■ 修繕積立金が不足する場合の対処法' and '■ 修繕積立金が不足する場合の対処法'. Below these are three yellow-highlighted sections: '修理実施', '修理終了', and '修理料金請求'.

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/kanri/mansion_info/shuzen_guidebook.html)

ダイジェスト版・詳細版とも機関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、機関HPの専用フォームから請求可能です（無料）。

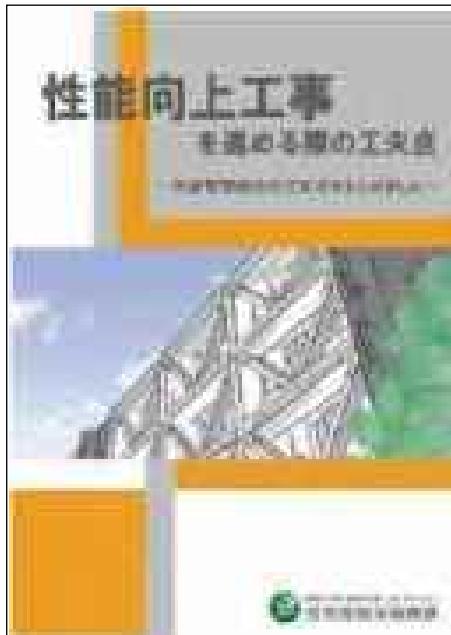


性能向上工事

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～

性能向上工事の実施をサポートし、高絶年マンションの未来の選択肢を広げる



築40年以上の高絶年マンションを今後も長く快適に使い続けたい場合、マンション管理組合は、「性能向上工事」実施の検討が不可欠です。

本冊子では、マンション管理組合が耐震改修、省エネ改修、給排水方式の変更等の性能向上工事を検討する際の参考となるよう、性能向上工事の進め方や留意すべき点、さらには実際に工事を実施した先輩管理組合の声や、工事の実例をご紹介しています。



『性能向上工事を進める際の工夫点』の掲載内容

1章 性能向上工事を進める際の工夫点

性能向上工事の各段階（体制づくり、資金計画、施工会社の選定等）において、進め方のポイントや、先輩管理組合が行った工夫点をまとめています。

■目次

- (1) 一般的な大規模修繕工事と性能向上工事の相違点と注意すべきポイント
- (2) 性能向上工事の進め方
- (3) 各段階の工夫点
 - ① 将来ビジョンの素案の検討
 - ② 体制づくり
 - ③ 専門家の選定
 - ④ 基本計画
 - ⑤ 資金計画
 - ⑥ 施工会社の選定
 - ⑦ 合意形成
 - ⑧ 振り返り（将来への備え）



2章 性能向上工事事例の紹介

耐震改修、省エネ改修、給排水方式の変更等の性能向上工事の概要と実例を掲載しています。

■目次

- (1) 耐震改修工事
- (2) 省エネルギー
- (3) 給排水管工事等



「性能向上工事を進める際の工夫点」のダウンロードはコチラ

(https://www.jhf.go.jp/kanri/mansion_info/seinou_guidebook.html)

性能向上工事を進める際の工夫点は、機構ホームページからダウンロード可能です（無料）。

また、印刷した冊子について、機構ホームページ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）

保証期間※2 保証区分	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しする際に、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、次の事項が異なっています。

- 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/07_skillsupport/skillssupport.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

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

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

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

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

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
- ・「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」の割引利用
- ・「マンション管理サポートネット」の無料利用 等々
- ・「マンション管理センター通信」の無料購読
- ・書籍割引購入

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！



お問い合わせ先
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合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れら

<https://m-saisei.info/> または

マンション再生協議会



The screenshot shows the homepage of the Apartment Revitalization Association website. The main navigation menu includes 'TOP PAGE', 'HOME PAGE', 'ABOUT US', 'MEMBER LIST', 'NEWS & INFORMATION', 'MEMBER REGISTRATION', 'MEMBER LOGIN', and 'CONTACT'. The main content area features several news items:

- 2023.10.26 物件紹介会開催報告
マンション再生協議会は、各社・建築会社のマッチング環境にて取り組む複数の会員企業が実現されました。
- 2023.10.17 令和5年度に賃料改定率を実現しました。
- 2023.10.17 令和5年度賃料改定率を実現しました。

Below the news, there are sections for 'News from the Association' (with items like '2023.10.21 賃料改定率実現報告' and '2023.10.23 NPO法人・賃貸地主の安全確認'), 'FAQ' (with items like '2023.10.17 賃料改定率を実現しました。'), 'Information' (with items like '2023.10.23 大晦日マンション改修会場情報' and '2023.10.23 大晦日マンション改修会場情報'), and 'Contact' (with items like '2023.10.23 お問い合わせ窓口' and '2023.10.23 メルマガ配信').

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>

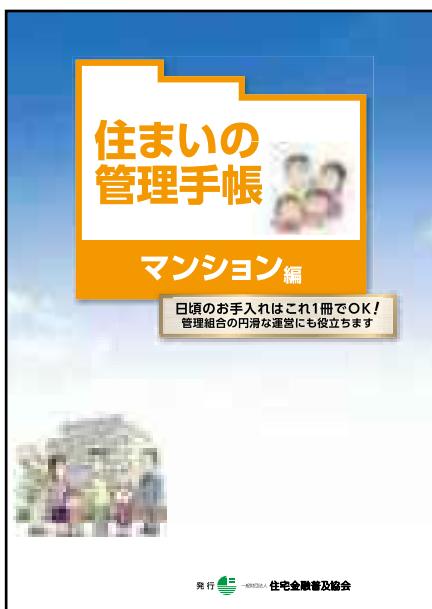
MAIL：m-saisei@uraja.or.jp

(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！

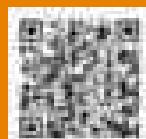
お問合せ先

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4節

キッチンのお手入れ

POINT 01 シンク(流し台)

日常のお手入れ

その日の汚れはその日のうちに落とすのが基本です。汚れはキッチン用洗剤で落とし、使用後は必ず水気をふき取りましょう。週1回を目安にキッチンカウンターやシンクを洗剤ぶきしましょう。



▶シンクの下部などのキャビネット

シンクの下部などのキャビネットは、湿気や臭気がこもりやすいので掃除の際は開放しましょう。

▶シンク

ステンレス部分のさびは、さび取り剤をつけてこすり落としましょう。

排水管口のカゴは2~3日ごとに洗いましょう。

注意すること

キッチンカウンターがメラミンや人造大理石の場合は、熱いものを直接置いたり、カウンターの上で直接包丁を使ったりしないように注意しましょう。

ステンレス製の場合は塩素に弱いので、塩素系漂白剤を使用したときはすぐに洗い流してください。また、メラミンや人造大理石の場合を含め、スチールたわしやクレンザーは傷、変色の原因になるので使用しないでください。



天ぷら油の処理方法

使用済の天ぷら油を流してはいけません。固まりとなって排水管を詰まらせてしまう恐れがあります。また、流れた場合でも、環境に大きな負荷を与える可能性もあります。

いずれかの正しい処理方法をして可燃ごみとして出すようにしましょう。

- ①油が熱いうちに市販の凝固剤と混ぜて固める。
- ②牛乳や野菜ジュースなどの空パック、丈夫なビニール袋などに冷えた油を入れて、水で濡らした新聞紙やキッチンペーパーなどを入れて紙に吸収させる。

また、廃油の回収をしてくれる自治体もあります。地域の自治体に廃油回収について確認してみましょう。



詰まりの最大の原因は油です。
流さないようにしましょう。



重曹・酢を用いたステンレスシンクのナチュラルクリーニング

ステンレスシンクに重曹を粉のままふりかけて、スポンジで軽く磨くと流しがピカピカになり、重曹の消臭効果でシンクのにおいも抑えられます。排水口に重曹の粉をふりかけておけば、カビや雑菌の繁殖を抑え、中和作用で排水管の中まできれいにしてくれるので、中からこみ上げるにおいも消してくれます。大掃除のときは重曹をふりかけた後、酢をかけるとさらに効果的です。同じく大掃除のときは、シンクを磨いた後に酢を水で薄めてシンクに吹き付けてからぶきしておきましょう(アルミ素材に重曹は使えません。黒く変色してしまうので注意しましょう)。

排水管が詰まってしまった場合も、同様にカップ1杯の重曹を入れてレンジで温めた同分量のお酢を注ぎしばらく放置してから、きれいに流れるまで繰り返しお湯を流します。

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

住宅金融支援機構カスタマーセンター
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、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、登録いただいた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・中途換金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
本店カスタマーサービス部	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秋冬号

2025年12月発行

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/>

