

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2

2026
春夏号

特集 1

—マンションの再生等の更なる円滑化に向けて—
マンションの再生等に係るマニュアル等の公表

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

今後の高経年マンションの円滑な再生のために
～（一社）再開発コーディネーター協会の役割について～

（一社）再開発コーディネーター協会
マンション建替相談室

国・地方公共団体等の取組紹介

マンション管理適正化診断サービスについて
—安全・安心で持続可能なマンション管理のために—

一般社団法人 日本マンション管理士会連合会
診断運営委員会委員長 藤野雅子

横浜市におけるマンション管理組合への支援

横浜市建築局住宅再生課

マンションの大規模修繕等に対する地方公共団体の
支援制度（令和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

2 特集1

—マンションの再生等の更なる円滑化に向けて—
マンションの再生等に係るマニュアル等の公表

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

今後の高経年マンションの円滑な再生のために
～（一社）再開発コーディネーター協会の役割について～

（一社）再開発コーディネーター協会
マンション建替相談室

国・地方公共団体等の取組紹介

18 マンション管理適正化診断サービスについて

—安全・安心で持続可能なマンション管理のために—

一般社団法人 日本マンション管理士会連合会
診断運営委員会委員長 藤野雅子

22 横浜市におけるマンション管理組合への支援

横浜市建築局住宅再生課

28 マンションの大規模修繕等に対する地方公共団体の 支援制度（令和7年度調査）

（公財）マンション管理センター

39 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	39～42
「マンションすまい・る債」登録内容の変更手続	43～46
「マンションすまい・る債」送付先指定について	47～50
「マンションすまい・る債」残高証明書の読み方	52～53
「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	54
「マンションすまい・る債」～新たな利率上乘せ制度を開始～	55
「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～	56～57
「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！	58～61
「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～	62～63

64 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	64～65
マンションみらいネットのご案内	66
マンション管理サポートネット	67
マンション再生協議会のご案内	68
「住まいの管理手帳（マンション編）」のご案内	69

※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」、マンション管理適正評価制度において★4つ以上を取得したマンション、又はマンション管理適正化診断サービスにおいてS評価を取得したマンション向けマンションすまい・る債を「ステップアップすまい・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」2026年春夏号を発刊いたしました。

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

今号の特集は前号の2025年秋冬号に引き続き「マンション関連法改正2」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。

2026年 7 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



—マンションの再生等の更なる円滑化に向けて—

マンションの再生等に係るマニュアル等の公表

国土交通省住宅局

参事官（マンション・賃貸住宅担当） 付

1. はじめに

—マンションの再生等について

マンションのストック数は約713万戸を超え（令和6年末時点）、国民の1割以上が居住する重要な居住形態となっていますが、建物の老朽化と区分所有者の高齢化という「2つの老い」の進行に伴い、外壁等剥落の危険や集会決議の成立の困難化等の課題が深刻化しています。

こうした課題に対応するためには、マンションの新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、その管理や再生の円滑化等を図ることが必要であり、令和7年通常国会において、「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」（以下「改正マンション関係法」という。）が令和7年5月23日に可決・成立、同月30日に公布され、一部を除き令和8年4月1日に施行されました。

この改正マンション関係法の改正内容は、「①管理の円滑化等の推進」、「②再生の円滑化等の推進」及び「③地方公共団体の取組の充実」の3本柱で構成されており、改修（共用部分の変更）や建替えをより円滑に実施するための措置や、多数決による区分所有建物の再生・区分所有関係の解消を可能とする新たな仕組みが設けられています。

具体的には、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）の改正により、従来の建替え決議に加えて、区分所有建物を再生するための仕組みとして建物更新決議及び再建決議が、区分所有関係を解消するための仕組みとして建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議及び敷地売却決議が、そして、区分所有建物を取り壊す仕組みとして取壊し決議が設けられまし

た。また、マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。マンションの建替えの円滑化等に関する法律から題目を改称しており、以下「マンション再生円滑化法」という。）として、区分所有法に基づくこれらの決議に対応した事業手続きが整備されています。

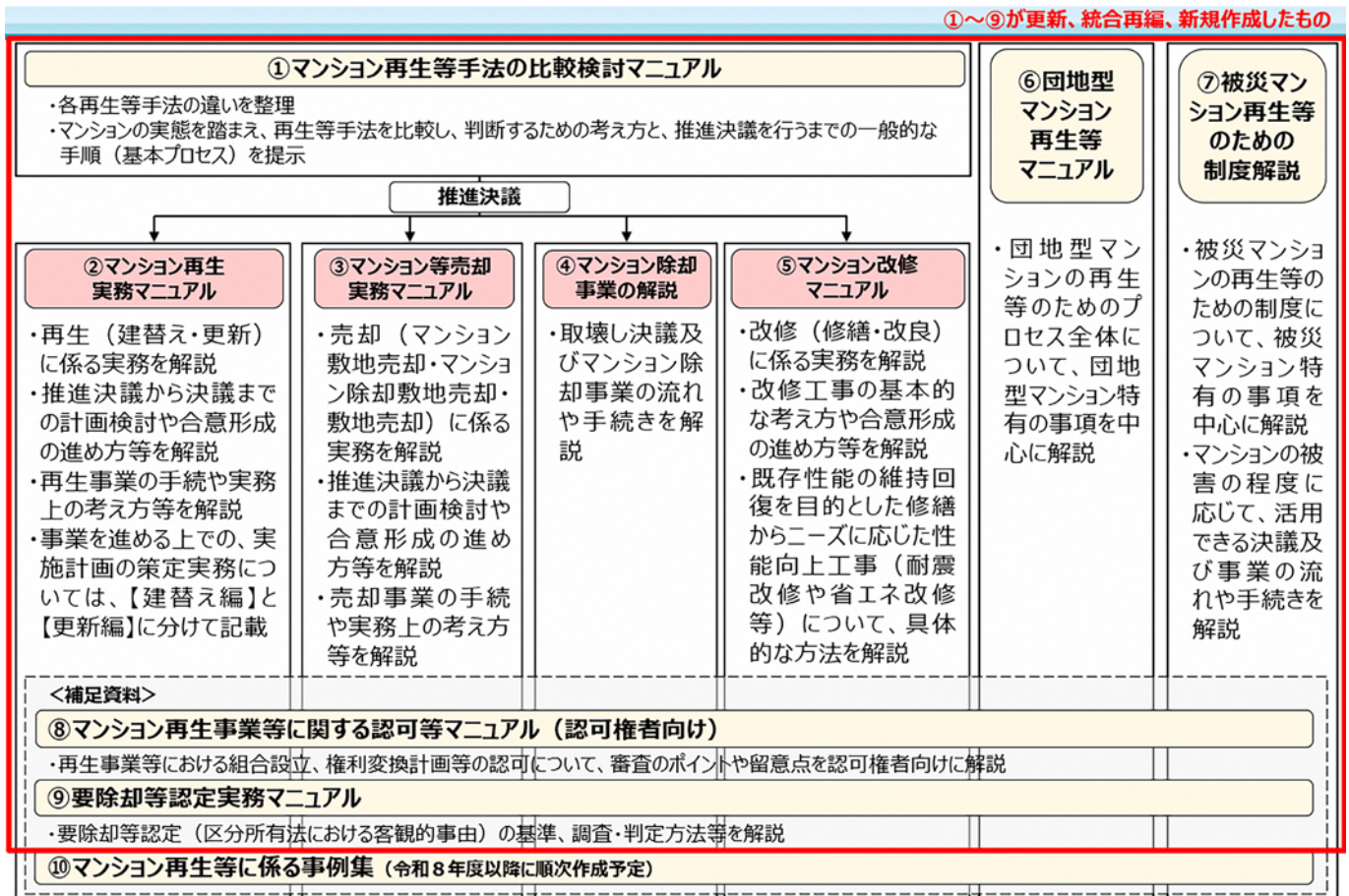
国土交通省では、これまで、マンションの改修や建替え等を促進するためのマニュアル等を作成・公表してきましたが、改正マンション関係法で措置された新たな再生手法やそれらに対応した事業手続き等について、実務上広く受け入れられるよう、令和7年度に「マンションの再生等に係るマニュアル等に関する検討会」を開催しました。

学識経験者等で構成され、独立行政法人住宅金融支援機構（以下「JHF」という。）にも参加いただいた本検討会において、現行のマニュアル等の全体構成及び内容の抜本的見直しを行うための検討を進め、パブリックコメントも実施した上で、図1に示す①～⑨のマニュアル等を令和8年3月31日に公表しました。

本稿では、以下の①～⑨のマニュアル等の位置付け、ポイント等についてそれぞれ解説します。

- ①マンション再生等手法の比較検討マニュアル
- ②マンション再生実務マニュアル
- ③マンション等売却実務マニュアル
- ④マンション除却事業の解説
- ⑤マンション改修マニュアル
- ⑥団地型マンション再生等マニュアル
- ⑦被災マンション再生等のための制度解説
- ⑧マンション再生事業等に関する認可等マニュアル
- ⑨要除却等認定実務マニュアル

図1 マンションの再生等に係るマニュアル等



2. 各マニュアル等の概要

①マンション再生等手法の比較検討マニュアル

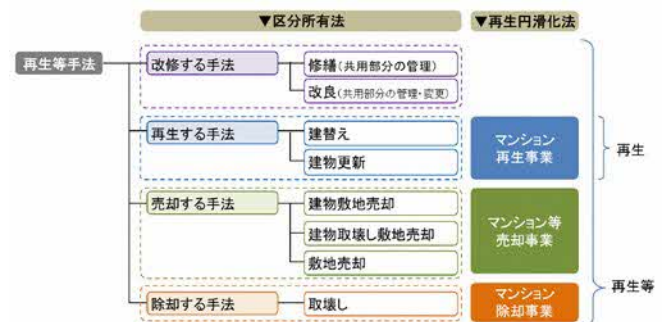
（1）位置付け

今般の改正マンション関係法により、マンションの再生等について多様なマンションの再生等手法（図2参照）を選択することが可能となったため、管理組合においては、多様な手法の中から最もニーズにあった手法を適切に選択することが必要となります。

一方、マンションは、物理的に1つの建物を多くの区分所有者が所有しているため、再生等の実施に当たっては、共同して意思決定を行うことが必要であり、再生等に際して負担可能な費用、現住地への居住継続希望などについて、区分所有者の様々な立場や意向を考慮して検討を進めることが求められます。

このため、一般的な単棟型のマンションを想定し、区分所有法による建替え決議等に向けた合意形成の基本的な進め方を解説するものが「マンション再生等手法の比較検討マニュアル」（以下「比較検討マニュアル」という。）となります。

図2 マンションの再生等手法



（2）ポイント・留意点

比較検討マニュアルは、管理組合として、いずれかの再生等手法で再生等を計画することの合意（以下「推進決議」という。）を得ることまでをゴールとして、主に以下のア.～ウ.を情報提供することを目的としています。

ア. 改正マンション関係法のポイント

イ. 各再生等手法の概要

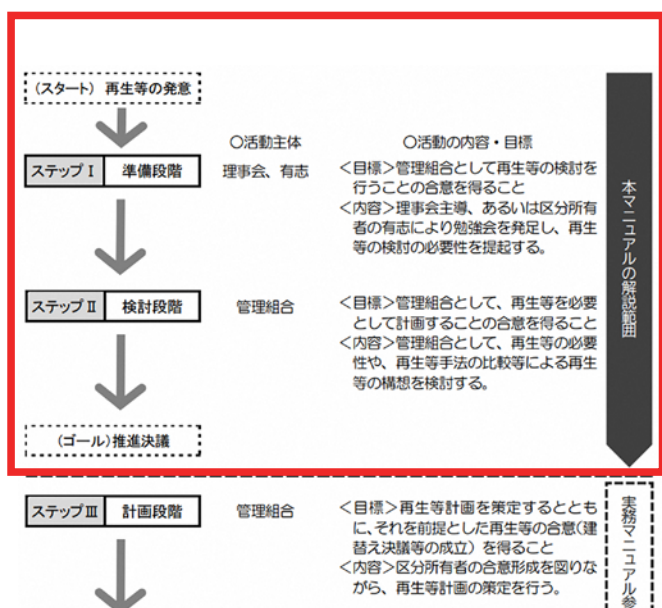
ウ. 再生等の発意から、推進決議までの初期における合意形成の進め方

特に、ウ.について、マンションの再生等の実現に向けては、区分所有法に基づく決議までの合意形成を適切に行うことが重要です。そのプロセスとし

て、再生等の提起のための検討を行う「準備段階」→再生等の構想の検討を行う「検討段階」→再生等計画を策定する「計画段階」という3つの段階を踏みながら、合意のレベルを着実に高めていくことが必要です。

各段階の活動主体や活動の目的・内容は図3赤枠に示すとおりですが、比較検討マニュアルでは、推進決議までを解説し、その後の決議までの合意形成を図る「計画段階」や決議後に事業を進める「実施段階」については、後ほど紹介する「マンション再生実務マニュアル」等を活用いただく構成となっています。

図3 比較検討マニュアルの解説範囲



また、比較検討マニュアルは、管理組合による活用を主に想定していますが、管理組合を支援するマンション管理士やマンション管理業者、マンションの再生等を支援する建築・まちづくりコンサルタント等の専門家や地方公共団体担当者にとっても、再生等の検討・支援に当たって参考となる内容となっていますので、ぜひご活用ください。

②マンション再生実務マニュアル

(1) 位置付け

「マンション再生実務マニュアル」(以下「再生実務マニュアル」という。)では、マンションの再生等手法の比較検討の結果、建替え又は建物更新(以下「建替え等」という。)に向けた推進決議を行ったマンションを対象としています。

具体的には、建替え決議又は建物更新決議(以下「建替え決議等」という。)における法律上の手続き、実施計画の策定等の実務について、検討すべき課題、

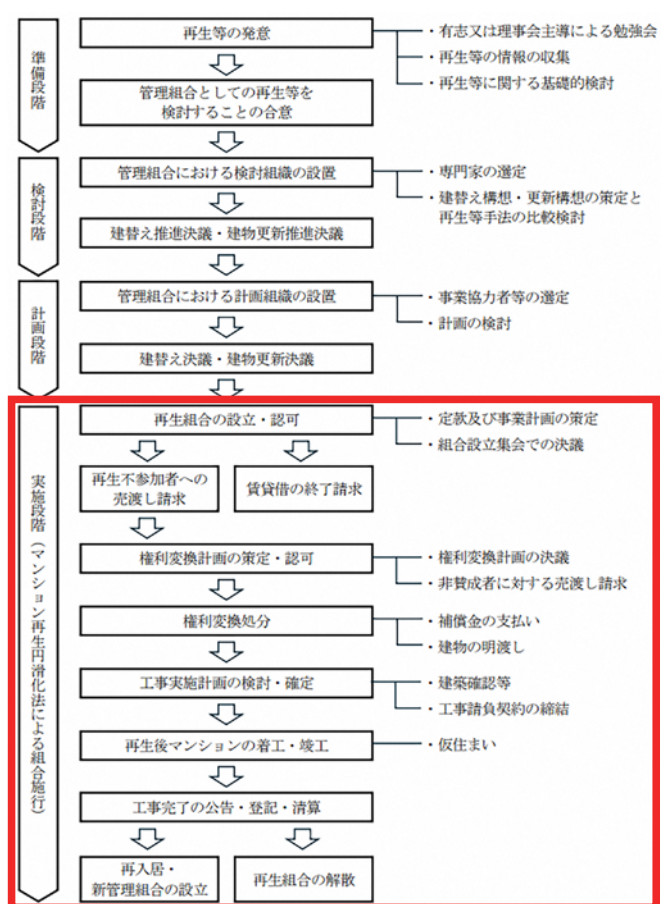
事業推進上発生し得る問題点等を踏まえ、実務に携わる専門家等の視点から、想定される対応方法、計画立案上の留意点等を示しています。

(2) ポイント・留意点

マンション再生事業の基本的な流れとしては、2. ①(2)でも述べたとおり、「準備段階」→「検討段階」→「計画段階」→「実施段階」という段階を踏んでいくことが想定され、比較検討マニュアルでは、「準備段階」及び「検討段階」を踏まえた推進決議までの流れを解説しています。

一方、再生実務マニュアルでは、推進決議後、管理組合として、各区分所有者の合意形成を図りながら、建替え計画等を策定し、建替え決議等を目標とした活動を行う「計画段階」に移り、決議の成立後には、マンション再生円滑化法の所定の手続き等を踏まえ、マンション再生事業を着実に進めるための「実施段階」までの一連の流れを解説しています(図4赤枠参照)。

図4 マンション再生事業の基本的な流れ



また、実務者の立場からも、早い段階から事業推進上の課題を的確に抽出した上での対策の検討、事業計画の策定等がこれまで以上に望まれており、再生実務マニュアルにより、実務者に必要な知識やノ

ノウハウをとりまとめています。

なお、再生実務マニュアルでは、推進決議から建替え決議等までの進め方、建替え決議等の法定手続き、マンション再生円滑化法に基づく事業実施の手続き等については、建替えと建物更新で共通的に記載しています。一方、建替えと建物更新で大きく異なると考えられる実施計画の策定実務については、建替え編と更新編に分け、選択する手法に応じて参照できるようにしています。

③マンション等売却実務マニュアル

(1) 位置付け

「マンション等売却実務マニュアル」(以下「売却実務マニュアル」という。)では、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却又は敷地売却に向けた推進決議を行ったマンションを対象としています。

具体的には、建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議又は敷地売却決議(以下「売却決議」という。)における法律上の手続き、売却計画の策定等の実務について、再生実務マニュアルと同じく、実務に携わる専門家等の視点から、想定される対応方法、計画立案上の留意点等を示しています。

(2) ポイント・留意点

今後、マンションの建替え等を行う場合には、保留床の販売による収益の確保が難しくなり、取壊し及び再建費用のほか、転居及び再入居の手間や費用も要するなど、区分所有者の負担が大きくなっています。これらの費用等を負担することが困難な場合には、建物及び敷地の売却も考えられますが、立地等の関係上、買受人が決まらず、各区分所有者が自ら応分の解体費用を負担し、事業の推進主体となって事業を進めることが必要となることも想定されます。

また、区分所有法の改正により、売却決議が新たに位置付けられ、要除却等認定(「⑨要除却等認定実務マニュアル」で詳述)を受けていない通常のマンションについても、マンション再生円滑化法上の事業手続きを利用した売却が可能となり、売却後の建物や敷地の活用も、購入した買受人の判断に委ねられました。

このように、事業環境や区分所有者等のニーズに応じた手法を選択できるように措置されているところ、マンション等の売却が円滑に行われるよう、主体となる管理組合や支援する専門家等が、関連制度の内容、合意形成方策等を十分に理解し、事業に取り組むことができるよう、売却実務マニュアルによ

り、実務者に必要な知識やノウハウについてとりまとめています。

④マンション除却事業の解説

(1) 位置付け

マンションの再生等に関する新たな事業手続きは、マンション再生事業、マンション等売却事業及びマンション除却事業の大きく3つに分類されます。

マンション除却事業は、区分所有者の自己負担のもと、マンションの除却のみを行う事業であり、マンション再生事業のように、新たなマンションの建築等を行うものではなく、マンション等売却事業のように、マンションや敷地の売却による対価を得られるものではありません。

このため、基本的には、マンション除却事業が、マンションの再生等を進めるために積極的に選択される手法ではない点を考慮し、「マンション除却事業の解説」では、合意形成の進め方や実務的な内容を最小限に絞り、同事業に関する制度的な解説に留めています。

(2) ポイント・留意点

支出はあるが、収入がないというマンション除却事業の特徴を鑑み、事業実施に当たっては、資金調達の方法を含む資金計画が重要です。

除却費用(建物の解体費用)を負担するのは、マンション除却事業の賛否によらず各区分所有者であることから、管理組合において、解体費用を事前に積み立てておく(解体積立金/解体準備金)など、中長期的な計画に基づいて必要な費用を準備しておくことが望ましいと考えられます。

⑤マンション改修マニュアル

(1) 位置付け

マンションにおける居住環境を良好な状態に維持又は改善し、その資産価値を維持していくためには、マンションの改修も有効な手法の1つです。

このため、改修手法の普及を図り、マンションの改修の可能性に対する認識向上を目的として作成したのが「マンション改修マニュアル」(以下「改修マニュアル」という。)です。

具体的には、改修工事の基本的な考え方や合意形成の進め方等を解説しているほか、既存性能の維持回復を目的とした修繕に加え、ニーズに応じた性能向上工事(耐震改修、省エネ改修等)に関する具体的な工法等を解説しています。

(2) ポイント・留意点

改修マニュアルは、日頃のマンションの維持修繕、大規模修繕等のタイミングで、マンションの改修による性能向上を検討する管理組合の皆様による活用を主に想定しています。一方で、管理会社、建築士やマンション管理士等の有資格者等の専門家が、管理組合における大規模修繕や改修に向けた取組を支援する上でも、改修マニュアルが有効に活用されるよう、改修手法に関する専門技術的な内容も盛り込んでいます。

また、改修マニュアルを用いたマンションの改修の検討の結果、建替え等の手法を検討する可能性もあることから、手法や目的に応じ、他のマニュアル等も合わせて参照する必要があることに留意してください。

⑥団地型マンション再生等マニュアル

(1) 位置付け

複数の建物（マンション等）から構成される団地形式のマンション（以下「団地型マンション」という。）では、団地全体を一斉に建替え、売却あるいは改修といった手法で再生等をするのは困難な場合もあります。この場合、団地全体の中で、再生等の実施時期を分ける、あるいは、部分的に異なる再生等手法を選択することも想定されるため、団地型マンションの再生等に向けては、単棟型マンションとは異なる取組が必要とされます。

このため、「団地型マンション再生等マニュアル」（以下「団地型マニュアル」という。）では、団地型マンションの再生等にスポットを当て、団地管理組合が再生等の検討や合意を進める際の検討事項やその内容、合意形成への取組方法やその進め方等について解説しています。

(2) ポイント・留意点

団地型マニュアルでは、団地型マンションの再生等に向けた2つの大きな方策である「①建物の再生等（建替え／改修／売却）」と「②団地生活の活性化（生活支援サービスの導入等）」のうち、特に「①建物の再生等」に取り組む団地型マンションにおいて、適切な検討・計画立案の上で、円滑な合意形成を図るための基本的な進め方の解説を主な内容としています。

一方、単棟型マンションと共通する事項については、再生実務マニュアル等でより実務的な内容等を解説していますので、適宜参照してください。

⑦被災マンション再生等のための制度解説

(1) 位置付け

マンション関係法のうち、区分所有法の改正により、これまでは、被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成7年法律第43号。以下「被災区分所有法」という。）にのみ規定されていた再建等の決議が設けられるとともに、被災区分所有法の改正により、政令指定災害で被災したマンションの建替え等の多数決割合を緩和する特例が設けられるなどしています。

「被災マンション再生等のための制度解説」（以下「被災制度解説」という。）では、大規模災害の発生に向けた備えとして、被災マンション再生等のための制度解説を行うことで、被災時のマンションの再生等の円滑化を図りつつ、管理組合における事前防災の取組を促すことを目的としています。

(2) ポイント・留意点

被災制度解説では、被災したマンションの再生等のための制度について、プロセス全体を通じて解説していますが、合意形成の進め方や実務的な内容については、被災時の場合と平時の場合で大枠は共通するものと考えられます。

このため、再生等手法の検討段階では、比較検討マニュアルを、その後の決議に向けた検討や事業実施の段階については、再生実務マニュアル等の各種マニュアルも合わせて参照してください。

⑧マンション再生事業等に関する認可等マニュアル

(1) 位置付け

マンション再生事業等の事業手続きでは、円滑な事業実施を図る観点から、権利変換計画の策定、登記の一括申請等の機能付与など、行政法上の特別の措置を講じることとしており、その対象は住宅政策の観点から、一定の公益性のあるマンションの建替え等に限定した上で、事業計画等に関して、都道府県知事等の認可を要することとしています。

「マンション再生事業等に関する認可等マニュアル」（以下「認可等マニュアル」という。）は、地方公共団体が認可等を行うに当たっての認定基準に関する基本的な考え方、審査基準、協議手続き等を解説することにより、地方公共団体における的確かつ円滑な事業運用に資することを目的としています。

(2) ポイント・留意点

認可等マニュアルは、今後の活用が特に見込まれるマンション再生事業及びマンション等売却事業に

関して、地方公共団体の役割、認可に当たっての審査基準、提出を求める書類等について詳しく解説されています。

申請者として必要な手続き、必要書類等については、再生実務マニュアルや売却実務マニュアルで詳述していますが、事業手続き等を進めていく中では、地方公共団体との調整等を必ず要することになるため、必要に応じて認可等マニュアルも合わせて参照するようにしてください。

⑨要除却等認定実務マニュアル

(1) 位置付け

要除却認定（除却の必要性に係る認定）制度は、改正前のマンションの建替えの円滑化等に関する法律で規定されていた、以下の①～⑤の事由に該当する除却の必要性が高いマンションを特定行政庁が認定する仕組みであり、老朽化が進み、維持修繕が困難なマンションの建替え等の円滑化を図る制度として運用されてきました。

- ①耐震性不足
- ②火災安全性不足
- ③外壁等剥落危険性
- ④配管設備腐食等
- ⑤バリアフリー不適合

今回のマンション再生円滑化法への改正により、認定内容が拡充され、要除却認定を解消する方法として、従来の「除却」に「更新」が追加され、制度の略称が「要除却等認定」に変更となったほか、その位置付けが大きく見直されました。

このため、「要除却等認定実務マニュアル」では、要除却等認定への見直しの全体像、要除却等認定基準への該当性に係る調査・判定方法、要除却等認定申請手続きの方法等を解説することにより、要除却等認定制度の的確かつ円滑な運用に資することを目的としています。

(2) ポイント・留意点

要除却等認定の取得が検討されるケースとしては、マンションの再生を円滑に進めるための特例制度（容積率又は高さ制限の緩和の特例、JHFによる除却等の資金融資等）を活用することが合理的と判断される場合や、改正区分所有法の客観的事由の該当性に関する公的な判断を得たい場合等が考えられます。

要除却等認定制度の活用を通じ、マンションの将来像を検討し、建替え等のみならず、改修による長寿命化等も含め、マンションの再生等方針を検討す

ることが期待されます。

3. JHFによる融資制度等

JHFでは、マンションのライフサイクルに応じた金融サービスの提供や情報発信によりマンションの維持管理・再生等を支援しています。今回公表した①～⑨のマニュアル等においても、関連するJHFによる各種取組を紹介していますが、本稿では、マンションの長寿命化・再生等に特に有効であると考えられる以下の①～③の融資制度等についてご紹介します。

①マンションすまい・る債

②マンションすまい・る融資*

③まちづくり融資

*「マンションすまい・る融資」は、「マンション共用部分リフォーム融資」の愛称です。

①マンションすまい・る債

まず、将来の大規模修繕への備えとして、修繕積立金の計画的な積立てを支援するため、管理組合向けに「マンションすまい・る債」が発行されています。

マンションすまい・る債は、JHFが国の認可を受けて発行している利付10年債であり、毎年1回定期的に利息が支払われることとなっています。また、大きなメリットとして、「マンションすまい・る融資」（②で後述）の借入金利が年0.2%引き下げられるほか、同融資の保証料について、約2割の割引を受けられることとなっています。

令和8年度マンションすまい・る債の募集は、令和8年4月13日（月）から令和8年10月9日（金）となっており、応募は先着順となりますので、応募をご希望の場合はお早めにご検討ください。

<JHFウェブサイト>

<https://www.jhf.go.jp/kanri/smile/index.html>



②マンションすまい・る融資

次に、実際に共用部分の大規模修繕を行う場合においては、JHFから管理組合に対する融資制度として「マンションすまい・る融資」があります。

マンションすまい・る融資は、外壁塗装、屋上防水、エレベーター改修等の共用部分の修繕、改修工事を対象とした管理組合向けの融資制度であり、借入申込み時点で返済額が確定し、返済計画が立てやすくなるよう、全期間固定金利である、一定

の条件を満たした場合には担保が不要であるなどの特徴があります。

また、以下のア. ～ウ. に該当する場合には、それぞれマンションすまい・る融資の融資金利が年0.2%引き下げられる仕組みとなっています（併用が可能）。

- ア. 耐震改修工事、浸水対策工事又は省エネルギー対策工事を行う場合
- イ. マンションすまい・る債を積み立てている場合
- ウ. マンション管理計画認定を取得している場合

なお、一部の地方公共団体では、JHFからマンションすまい・る融資を受けた管理組合に対し、利子補給を行うなどの独自の支援制度を設けている場合がありますので、マンションが所在する地方公共団体のHP等も合わせて確認するようにしてください。

<JHFウェブサイト>

https://www.jhf.go.jp/kanri/mansionreform_kanri/index.html



③まちづくり融資

最後に、マンションの再生等手法のうち、マンションすまい・る融資による融資が可能なマンションの改修を除く、マンションの再生、売却及び除却の3つに対しては、今般の改正マンション関係法の改正により、マンション再生事業等に係る資金調達を支援するための融資制度であるまちづくり融資が拡充されています。

ア. まちづくり融資（マンション再生事業等）

まちづくり融資（マンション再生事業等）とは、老朽化マンションの再生等を支援するため、マンション再生事業等を対象とした、個人、中小事業者又は事業を行う組合（マンション再生組合等）向けの融資制度となります。

まず、今般のマンション関係法の改正により新たに創設された再生手法であるマンション更新事業、マンション除却敷地売却事業及びマンション除却事業については、各事業に対する融資が可能となるように制度が拡充されています。

また、要除却等認定マンションについては、外壁等剝落による危害の発生など、周辺住民への危険性が高く、速やかな除却等が求められます。このため、要除却等認定マンションの除却等に必要の費用につ

いて、除却後にマンションが再建されない場合でも、まちづくり融資の対象となりました。

イ. まちづくり融資（高齢者向け返済特例）

まちづくり融資（高齢者向け返済特例）は、マンション再生事業等により供給される住宅について、満60歳以上の高齢者が増床負担金等を融資により負担する場合、返済期間を借入申込み人全員の死亡時までとし、毎月の支払いを利息のみとする制度です。

まちづくり融資（高齢者向け返済特例）についても、今般のマンション関係法改正により、新たに創設された事業手続きであるマンション更新事業等が保証なしコースの融資対象となるなど、拡充されています。

<JHFウェブサイト>

https://www.jhf.go.jp/kanri/machizukuri_tanki/index.html



4. おわりに

①～⑨の各種マニュアル等の公表に合わせ、国土交通省ウェブサイトでは、マンションの再生等に関する相談窓口、補助・融資・税制特例、マンション再生事業等に関する必要書類の参考様式等も掲載しています。

特に、3. で解説した①～③の融資制度等のうち、マンションの再生等の場面での活用が特に見込まれるマンションすまい・る融資とまちづくり融資の2つについては、概要資料の掲載等を行っていますので、ぜひご確認ください。

管理組合をはじめとする関係者の皆様におかれましては、今般公表したマニュアル等をぜひ積極にご活用いただき、ご自身のマンションの再生等に関する検討や円滑な合意形成などに向けた契機としていただくようお願いいたします。

<国土交通省ウェブサイト>

「マンションの再生等について」

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000050.html



MEMO

特集 2

今後の高経年マンションの円滑な再生のために ～（一社）再開発コーディネーター協会の役割について～

（一社）再開発コーディネーター協会
マンション建替相談室

はじめに

区分所有マンションは我が国において重要な居住形態の一つであり、1950年代後半から全国各地で建設され、現在では人口のおよそ1割が居住しています。一方で築後40年以上経過した「高経年化マンション」が全体の2割を占めてきており、そのうち世帯主の年齢が70才以上の住戸が5割を超えるなど、マンションの老朽化と住民の高齢化の「2つの老い」が進んでいます(図1)。

このような中、昨年5月にマンションの管理の円滑化と再生の円滑化等の推進ならびに地方公共団体の取組みの充実を図るため「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律(以下「改正法」といいます)」が、第217回国会にて可決され、本年4月にその大部分が施行されました。

本稿では、改正法に至る背景と改正法のポイントのほか、改正法がマンションの将来の再生に与える影響について前段でご説明し、後段で当協会のマンション再生の相談体制についてご紹介させていただきます。

なお、本稿におけるマンション再生に係る指摘等については、当協会独自の見解に基づくものであることをあらかじめ申し添えます。

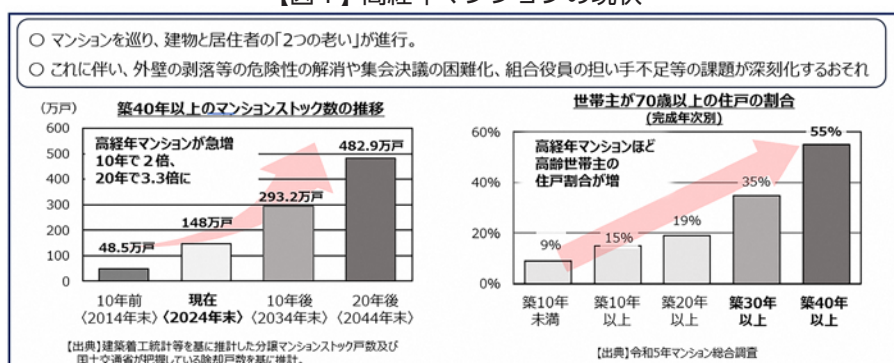
1. マンション関連法の経緯とあらまし

マンションに関する法律については、1つの建物を複数の所有者で区分して使用するため、1962年に区分所有法が制定されました(表1)。

【表1】区分所有マンションに関する法律の系譜

年次	法制度の制定・改正	主たる事項
1962年 (昭和37年)	建物の区分所有等に関する法律制定 (区分所有法)	共用部分の変更：原則全員同意 建替え：規定なし
1983年 (昭和58年)	区分所有法改正	共用部分の変更：3/4以上の賛成 建替え：4/5以上の賛成
1995年 (平成7年)	耐震改修促進法制定	
2000年 (平成12年)	マンションの管理の適正化の推進に関する法律制定(管理適正化法)	
2002年 (平成14年)	マンションの建替えの円滑化等に関する法律制定(円滑化法)	
2006年 (平成18年)	耐震改修促進法改正	計画的な耐震改修促進・強化
2013年 (平成25年)	耐震改修促進法改正 被災マンション法改正	耐震化促進のための規制強化 被災建物の取壊し・売却決議創設
2014年 (平成26年)	円滑化法改正(※法名改正)	マンション敷地売却制度、容積率の緩和特例制度創設
2016年 (平成28年)	都市再生特別措置法・都市再開発法改正	一定の要件を満たす団地の再開発
2018年 (平成30年)	円滑化法改正	複数棟型敷地売却制度
2020年 (令和2年)	管理適正化法改正	基本送信の策定、管理計画認定制度、敷地部活制度創設
2025年 (令和7年)	改正法 施行 区分所有法改正 管理適正化法改正 マンション再生円滑化法(旧円滑化法)改正	新築から再生まで管理・再生の円滑化の推進、決議の円滑化、財産管理制度、新たな再生手法の創設 ほか

【図1】高経年マンションの現状



その後建物の経年劣化が進むにつれ、その管理や処分行為の決議が当時の法律では全員同意によることとされ、合意形成の難しさが問題化してきました。

そこで、1983年に区分所有法が改正され、管理組合の法人化や、集会決議での多数決による決議などが措置されました。その後2002年に、多数決により建て替えを決議したマンションの建替えを円滑に進めるために「マンションの建替えの円滑化等に関する法律（その後2006年に「マンション建替え等の円滑化に関する法律」に改名）」が制定されました（以下「円滑化法」といいます）。

多数決の合意によるマンションの建替え等の事業性が円滑化法の制定により担保されました。しかしながら老朽化、高経年化したマンションの再生（建替えや敷地売却）は依然としてその合意形成に多大な労力と時間を要する事例がある事や、集会での決議の困難化の課題が顕在化していました。そのため

マンションの新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、その管理・再生の円滑化等を図る事が重要(図2)との観点から、改正法が成立しました。

2. 改正法の概要(改正の経緯とあらまし)

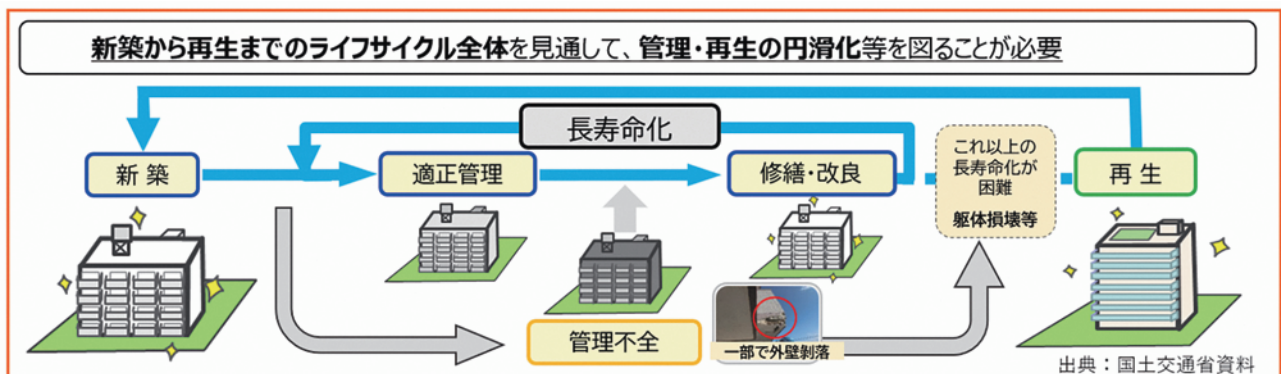
今回の改正では、大きく3本の柱を軸として、マンション新築から再生までのライフサイクル全体として、適正かつ円滑な再生方法を選択する事が可能となりました(図3)。

(1) 管理の円滑化等

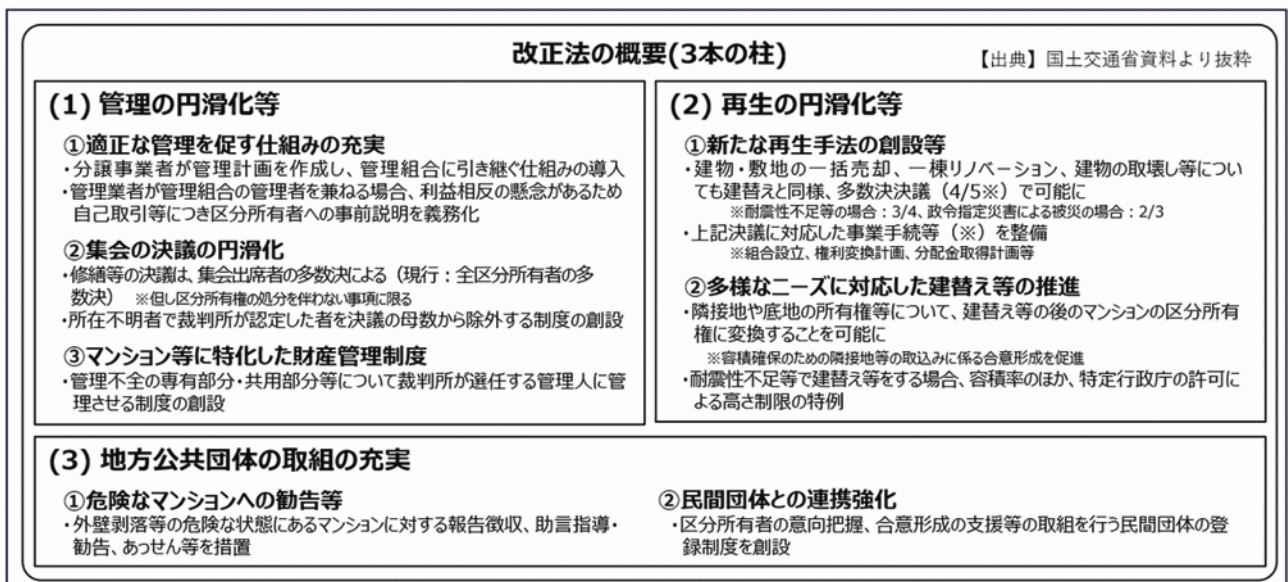
居住するマンションを適正な管理を行い、長寿命化を図ることは、経済合理性の観点からみて、今後により一層重要になると考えられます。

その為マンションの分譲当初から適切な管理等が開始できる事が望ましく、今回の改正では、マンションの新築時の段階で、分譲事業者(不動産会社等)が

【図2】マンション管理・再生の考え方



【図3】改正法のポイント(3つの軸)



あらかじめ管理計画を作成し、都道府県知事等に当該計画の認定の申請ができる旨の規定が設けられました。

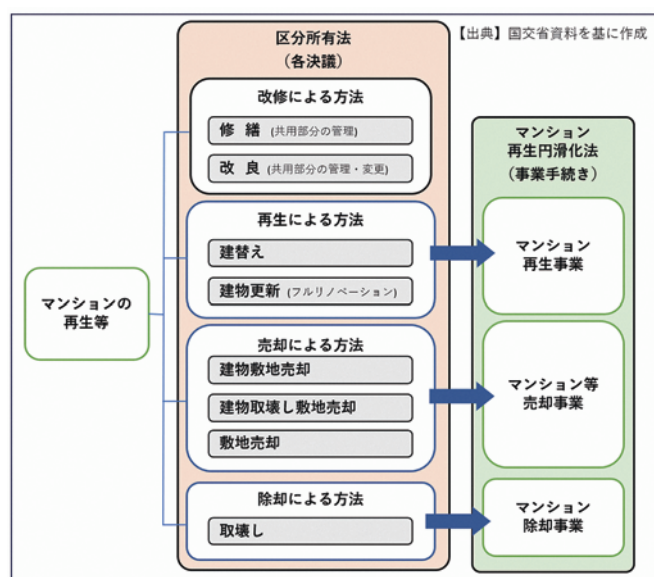
そのほかにも、マンションの高経年化とあわせ、分譲当初より居住する区分所有者も高齢化し、管理組合役員の担い手が不足しているマンションが増えてきている事を踏まえ、管理会社等の管理業者が管理者となる場合において、管理業者自らが修繕工事等の管理工事を受注する、いわゆる「自己発注」となる場合においては、「利益相反」となる可能性があることから、予め説明会を開催し、法で定められた事項について、説明しなければならない旨の規定が設けられました。

その他にも、共用部分の変更決議について、多数決要件の緩和等の措置も講じられました。

(2) 再生の円滑化等

マンションの高経年化、老朽化等によりマンションを建替え、またはマンションとその敷地を第三者の買受人に売却（マンション敷地売却）する場合には、これまで区分所有者の4／5以上の多数決の決議で行う事ができましたが、今回の改正によって、上記以外の再生方法（建物更新、建物取り壊し敷地売却など）においても同様に多数決の決議によることが可能となりました（図4）。

【図4】 マンション再生等の概念図



加えて耐震性が不足しており、上記の再生の必要が高いマンションにあっては、決議要件が緩和（耐震性不足の場合3／4以上、被災マンションの場合

2／3以上）されました。

そのほかにも、団地の建替えの際の多数決要件の緩和や、賃貸される方の賃貸借終了の規定も設けられました。

また、マンションの再生（建替え等）を行う場合、建替えたマンション住戸のうち、余剰住戸は保留床として一般に分譲する事は、区分所有者の事業費負担の軽減を図るためにも重要であり、円滑な合意形成と事業推進を判断する上で大きなポイントのひとつとなります。

マンションの中では既存のマンションが既に自治体が指定する基準容積率を使い切っている、またはオーバーしている（既存不適格状態）ものもあり、そのようなマンションの場合、再生計画成立のハードルが一段と高くなります。

今回の改正では、上記のマンションの事業性を向上させる効果が期待できる、マンションの隣接地（隣接施行敷地）や借地権マンションの場合の底地権者と共同でマンションを建替える場合においては、その隣接地所有者や底地権者についてもマンションの区分所有者と同様に事業当初の段階から事業参画し、所有する権利について新しく建設されるマンションへ「権利変換」ができるようになりました。

上記の他にも、新たなマンションの床面積を確保する為、これまで特定行政庁の許可により容積率制限の緩和の特例が認められていましたが、耐震性不足のマンションにあっては、今回あらたに高さ制限についても緩和の特例が認められました。

(3) 地方公共団体の取組の充実

マンションの高経年化にともない、空家の増加や、所有者が行方不明である住戸が増える事などで、「スラム化」が進行し、マンションの管理が適切に行われないことが懸念されており、実際に近年外壁の剥落などにより、マンション外部に対しても危険な状態となっている事例が増えてきています。

今回の法改正では、こうした管理不全により「危険な状態」に陥った、またはそのような状態になりつつある管理不全マンションについて、地方公共団体がそのマンションの管理組合に対して助言や指導、勧告、専門家の斡旋等を行う旨の規定が設けられました。

今回の改正により管理不全マンションについて

は、これまでのように管理組合の「自発的な管理」を期待するだけではなく、地方自治体の役割として、健全な居住ストックとしてのマンションの維持管理を積極的に働きかける事で状態の改善が期待されます。

また、上記地方自治体への権限強化を図ると同時に、マンション管理等に取り組む民間の事業者の協力を得て、マンションの管理・運営の円滑化を支援する体制を構築する事も重要であるとされ、今回の改正で、区分所有者の意向把握や合意形成の支援等の取組を行っている民間団体について、地方公共団体が「マンション管理適正化支援法人」として登録することができる制度が創設されました。

3. マンション再生の現状(調査を通して)

(1) 建替え等の実施状況(国土交通省調査より)

前述のとおり2002年の区分所有法の改正により建て替え決議の要件が緩和(多数決)され、併せて決議後の建替えの事業規定を定めた円滑化法が施行されることにより、マンションの再生手法として建替えが普及することとなりました。その後も要除却認定制度およびマンション敷地売却制度が創設(2014年法改正)され、建替えと同様に多数決要件を満たすことによりマンションの敷地を売却する事が可能となりました。

(グラフ1)は、国土交通省調査による、2004年以降における区分所有マンションの建替え等の実施状況です。このグラフによると、2024年現在での円滑化法による建替えは133件、敷地売却は17件、マンション建替え円滑化法によらない建替えも含め全体

【グラフ1】マンション建替え等の実施状況



で340件(26,000戸)となっており、マンション総住戸数(713万戸)の凡そ0.3%となっています。

(2) 建替えに要する期間(当協会調査より)

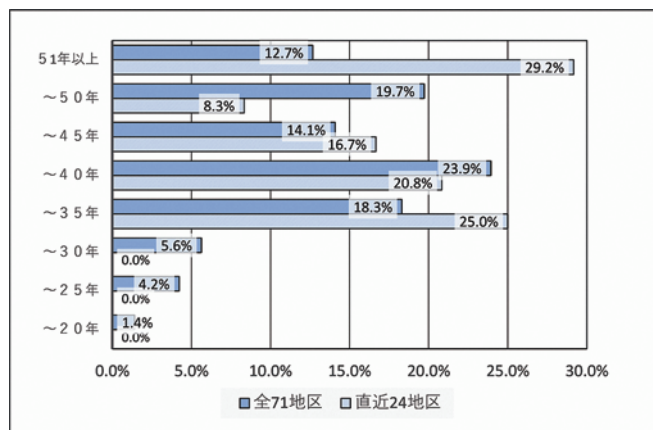
当協会で2021年度の独自調査として、円滑化法によるマンション建替事業を実施完了した地区(2006～2021)のうち、ヒアリング等により情報が得られた71地区について調査した結果によれば、

①竣工から建替え決議までの期間

(グラフ2)では、36年～40年の間が最も多く、3回目の大規模修繕工事を控えた時期に再生検討を開始するマンションが多いと考えられます。

一方で直近(2015～2021)で建替完了したマンション(以後「直近24地区」といいます)をみると、築後51年以上が突出して多く、これは当初から再生検討を行っていましたが、円滑化法が制定されたことにより建替えによる再生が実現した地区があったと考えられます。

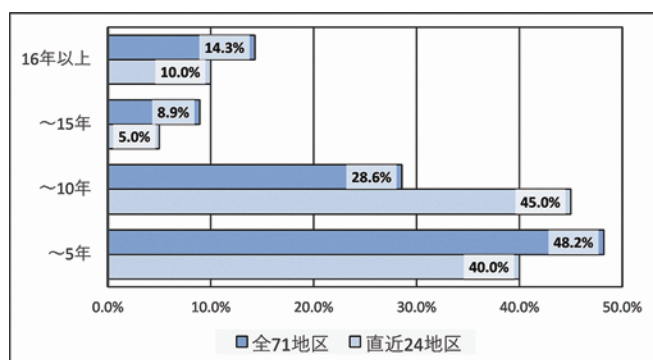
【グラフ2】従前マンション竣工から建替え決議までの期間



②再生検討開始から建替え決議までの期間

(グラフ3)では、71地区全体および直近24地区は、いずれも平均7.6年でした。内訳をみると、全71地

【グラフ3】再生検討開始から建替え決議までの年数



区では5年以内が48%で一番多かった一方、直近24地区では5年以上10年以内が45%で一番多く、検討開始から建替え決議までの時間が長くなっています。要因として全71地区では円滑化法制定前より検討を行っていて、法制定を機に建替えが一気に進んだ地区が多くあったのに対し、直近では、工事費の高騰などの要因により、合意形成に時間を要していることが考えられます。

(3) 区分所有者の建替費用負担の状況 (国、当協会調査より)

建替え等の再生事業における事業費は前述のとおり、大きく分けて、①：再入居する区分所有者の負担（権利者負担金）と、②：①以外の余剰床（保留床）を参加組合員等の第三者に売却する際の譲渡金（保留床処分金）で賄う事が一般的であり、区分所有者の負担額の多寡が事業成立の大きな要件となります。当協会の独自調査(表2)によれば、還元率（従前の専有面積に対し建替え後等価で取得できる専有面積の割合）の推移は、全71地区では全体で90%近くであったのに対し、直近24地区では全体で75%（単棟型は67%）程となっており、権利変換により等価で取得できる床面積が減少しています。

【表2】マンション建替事業における還元率

	単棟型	団地型	全体
全71地区 (判明59地区) ※1	84.0%	97.1%	89.8%
直近24地区 (判明21地区) ※2	67.2%	85.8%	74.3%

※1 2021年3月までに円滑化法で建替え完了した地区を対象

※2 2015年4月～2021年3月までに円滑化法で建替え完了した地区を対象

また国土交通省の調査(グラフ4)によれば、近年の建替えたマンションでは、新たに生み出される床が少なくなっている傾向がみられ、処分できる床面積が減少しています。その結果区分所有者が負担する費用が年々増えており、最近の事例では（2017～2021）、区分所有者一人当たり平均で1,900万円以上の負担となっており、区分所有者の負担額が増加傾向にあります。

【グラフ4】建替えに際しての区分所有者の負担額の増加

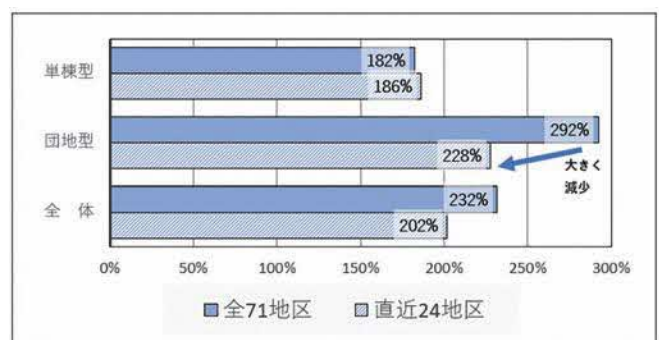


(4) 建替え後の容積増進率(協会調査より)

マンション建替事業の事業費の負担を抑えるために区分所有者が建替え後に取得する床以外の床（保留床）について計画の中でどれだけ確保できるのかは事業成立の大きな判断材料と言えます。建替え後の容積増進率（建替え前のマンションの床面積に対する建替え後の床面積）について、これまで建替えが完了した地区を単棟型、団地型で整理（グラフ5）すると、団地型では、直近24地区が全体71地区と比べて減少傾向にあります。団地型の多くは郊外部に立地しており、マンションとしての需要が限定的な事や、マンション敷地を建替えの際に余剰床(保留床)として分譲せずに、戸建て住宅用地等として売却（保留敷地）することで事業費を捻出する地区が増えた事が考えられます。

また容積増進率は全体平均でも180%以上あることから、マンションの建替えでは従前の倍程度の床面積が計画でき、かつ保留床の処分(分譲)できる好条件のマンションで建替えが行われている事が考えられます。

【グラフ5】建て替え後の容積増進率



4. 今後のマンション再生で留意すべき点

(1) マンション再生は総合的な判断で

高経年マンションの再生方法としては、これ迄、管理の延長での既存マンションの修繕や改修を行う方法や、多数決決議によるマンションの建替え（マンション建替事業）やマンションとその敷地を売却（マンション敷地売却事業）する方法のほかに、権利者の全員同意による建替えの方法がありました。が、本年4月から多数決の決議による建物更新や除却等の選択肢が増えることになりました（表3）。

【表3】法改正後のマンション再生方法

分類 (再生法)	再生等手法	根拠法	概要
改修	①改修	区法17条、 区法18条	共用部分の変更(アップグレードあり) 共用部分の管理(アップグレードなし)
マンション 再生事業	②建替え	区法62条	マンションを取壊し、新たなマンションを建築
	③再建	区法75条	滅失したマンションの再建 (建物の滅失が前提)
	④建物更新 (1棟リノベーション)	区法64条の5	躯体の補強と全専有部分の改良
マンション等 売却事業	⑤建物敷地売却	区法64条の6	マンションとその敷地を一括して売却
	⑥建物取壊し敷地売却	区法64条の7	マンションを取り壊した上で敷地を売却
	⑦敷地売却	区法76条	滅失したマンションの敷地を売却 (建物の滅失が前提)
マンション 除却事業	⑧取壊し	区法64条の8	マンションの取壊し

参考：国土交通省資料

これらの選択肢の中から管理組合として、自らのマンションの再生方法としてどの方法を選択するのがよいかの判断は、一般的にそのマンションの現在の状態（老朽化や耐震性能の状態、立地条件など）に加えて、各手法を選択した際に区分所有者がどの程度費用負担となるのかも含め、総合的に判断することが重要です。

(2) 今までのマンション再生（建替え・敷地売却）について

2024年現在、全国各地で凡そ150地区(グラフ1)のマンションが円滑化法による多数決決議を経て再生（マンション建替え、マンション敷地売却）が実現されてきました。そのうち当協会これまで凡そ90のマンションの建替事業完了事例について実現の要因を調査しました。調査の中で、建替えが実現できたマンションの共通要因として、

- 1)現在の建築規制の中で、十分な建替え余剰容積が確保できた
- 2)区分所有者相互の建替えについての周知理解がスムーズであった

3)事業検討の早期に専門コンサルタントや不動産会社等の事業協力者の協力が得られたなどが挙げられます。

よって、現在のマンションについてこれから建替えや敷地売却を検討する場合は、まず「(現在のマンションを修繕改修するのではなく)何故建替え(敷地売却)を検討するのか?」について、区分所有者の間で充分話し合いを行い、理解を深めていくプロセスが大変重要です。その上で現在のマンションの老朽化や耐震性の程度、立地状況や余剰容積の有無なども再生方法選択の重要な手がかりとなりますので、検討の当初より再生検討のサポーターとして、豊富な経験や人的対応が可能な専門のコンサルタントや事業協力者等の協力を得ることができれば、円滑な再生検討が期待できます。

その際注意すべき点として、建替えによる余剰床(保留床)が充分計画できない立地も多くなると予想され、建替え資金を区分所有者が全額自己負担する事（自主建替え）になれば、経済的な厳しさが合意形成に影響することも考えられます。

この他にも区分所有者のみではこれまでの住民間の感情のもつれなどから合意が進まないケースがみられます。幅広く再生の議論を進める際には、検討初期の段階から第三者であるコンサルタントなどの専門家に助言・相談を依頼することも重要です。

1995年の阪神淡路震災や2011年の東日本大震災、そして2016年の熊本地震など、日本列島は大地震の「活動期」に入ったとも言われており、旧耐震設計のマンションの耐震性能の改善や築40年以上の老朽化マンションの再生が今後の大きな社会的課題と指摘されています。今後高経年マンションでは、より一層マンション再生への対応が求められると考えます。

(3) 今後のマンション再生検討は改修も含めた幅広い視点から

マンションの再生検討では、まずマンション管理の段階から管理の専門家などの助言も踏まえ、そのマンションが置かれている状況を適切に把握し、修繕や改修でどの程度までマンションを「長寿命化」をさせるのかを見極める事が、経済合理性の観点から大変重要となります。建替えや敷地売却等の再生手法は、その次の段階の検討事項として、適時適

切なタイミングで判断を行うことが望ましいと思われます。

日本経済は世界的な資材不足や円安を背景に物価の上昇局面（インフレーション）状態にあります。建設業界においても、慢性的な人手の不足や建築資材の高騰による工事費高騰を招いており、このことはマンション再生の分野においても、各コストの上昇は、事業費の増大につながり、区分所有者の負担額が増加傾向にある事は、前項でもご説明したとおりです。

加えて、日本の人口が減少に転じ、少子高齢化に拍車がかかっている事や、前述の「二つの老い」による管理者不全への影響など、今後のマンションの再生検討にあたっては、これ迄以上に慎重に行う事が必要であることに留意する必要があります。

5. 協会のマンション再生への相談支援等

(1) 専門家の必要性

高経年マンションの再生は、単にマンションを再生するという事業行為だけではなく、区分所有者ひとりひとりの生活再建の側面もあります。区分所有者それぞれの生活事情や再生のための資金の確保など、様々な要件を洗い出し、総合的に勘案して検討を進める必要があるため、権利調整や合意形成のノウハウや専門知識を有する、当協会資格制度の「URCAマンション建替えアドバイザー[®]」等の専門家への相談は重要です。実際にこれまで円滑化法を活用して建替えを行ったマンションの多くでは、当アドバイザーが支援しています(登録者数：令和8年4月現在1,595名)。

(2) URCAマンション建替えアドバイザーについて

老朽化したマンションについて、管理組合等が修繕か建替えかを判断をする段階においての初期の相談をはじめ、マンション建替えや敷地売却制度を活用する際の各事業段階での進め方等についてアドバイスするとともに、それぞれの状況・段階に応じた計画の立案を行います。

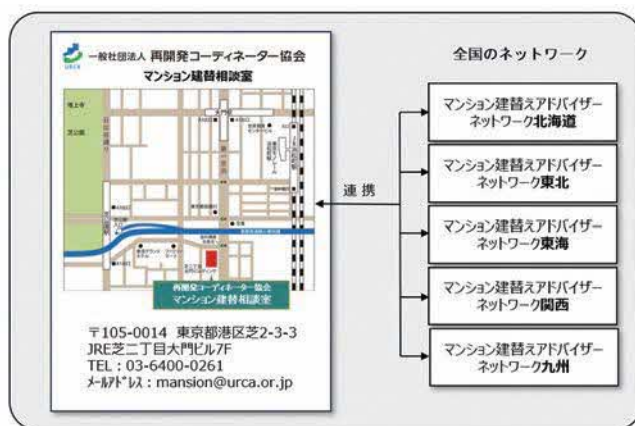


事業実施段階では、区分所有者や関係権利者に対して合意形成や権利調整などの支援を行います。また耐震改修においても各種計画立案や権利調整等の支援を行います。

(3) (一社)再開発コーディネーター協会の相談体制

当協会では、マンション建替えについての初期相談に対応するため、協会内に「マンション建替相談室」を開設しています。また全国各地の相談に対応するため、各地のURCAマンション建替えアドバイザーと連携して「URCAマンション建替えアドバイザーネットワーク」を構築しています(図5)。

【図5】マンション建替相談の体制イメージ図



マンション建替相談室の主な相談対応は次のとおりです。

(i) マンション建替相談室、各地域のアドバイザーネットワークによる対応

- ・電話や来訪による相談
- ・地元への講師の派遣
- ・専門コンサルタント会社等の紹介

(ii) マンション建替え等に関するパンフ、資料等の配布

マンション建替えに関する各種パンフレットの配布や、事例に基づきまとめた動画「マンション再生への道」を協会ホームページ上で無料公開。

(iii) 無料セミナー、無料相談会等の開催

主に管理組合を対象として建替事業の仕組みについて、無料セミナーおよび無料相談会を全国で開催。

(iv) 地方自治体からの専門家派遣登録、派遣要請への対応

地方自治体等からのマンション建替え等に関する相談員としての派遣登録や相談員派遣の要請に対し、アドバイザーの派遣等を実施。



▲自治体主催セミナーへの講師派遣

管理組合として、今後のマンションの再生について検討したい、再生の情報を知りたい方は、お気軽に当協会までご連絡ください。

※協会相談体制の詳細は、当協会ホームページ(<https://www.urca.or.jp/>)でご確認ください。

マンション管理適正化診断サービスについて

—安全・安心で持続可能なマンション管理のために—

一般社団法人 日本マンション管理士会連合会
診断運営委員会委員長 藤野雅子

1. はじめに

近年、マンションを取り巻く法制度は大きな転換期を迎えています。

とりわけ、2000年より始まったマンション関連法の改正は、老朽化の進行や管理不全マンションの増加といった社会的課題に対応するため、「管理の適正化」と「管理状況の見える化」を重要な柱としています。

これまで各管理組合の自主性に委ねられてきた管理のあり方に対し、一定の基準や方向性が示されつつある点は、今回の改正の大きな特徴といえると考えます。

こうした法改正の流れを踏まえ、実務的な対応として有効な手段となるのが「マンション管理適正化診断サービス」です。

2. マンション管理適正化診断サービスとは

マンション管理適正化診断サービス（以下「本診断サービス」という。）は、2015年7月より一般社団法人日本マンション管理士会連合会（以下「日管連」という。）が行ってきた、マンション管理状況を診断するサービスです。

そもそも、本診断サービスは、マンション管理の状態を評価し、その評価をマンション共用部分の損害保険の保険料に反映されるために生まれた制度です。

近年管理組合が加入するマンション保険の保険料は高騰が続いていますが、特に保険会社により保険

リスクが高いと評価されがちの高経年マンションでも、管理状況が良好で保険リスクが低い管理組合であれば、保険会社として保険料を割り引くことも可能であると考えられます。

そこで日管連は、日管連所属会（日管連に加盟している各都道府県の管理士会をさします。）に加入しているマンション管理士のうち、所定の診断研修を修了した「診断マンション管理士」が目視・書類チェック・ヒヤリングにより管理組合の管理状況を診断します。その診断結果に基づき、管理組合へは現在の管理状況の報告と今後に向けての改善案をまとめたレポートを提出し、保険会社へは診断結果を点数化したチェック表を提出することで保険料算出に活用してもらうシステムを構築いたしました。これが本診断サービスです。

このような経緯で始まった本診断サービスですので、当初は保険リスクが高い項目に重点を置いた評価になりがちでしたが、2022年4月マンション管理計画認定制度の一環として事前手続支援サービスにそのまま申請できるようになりましたので、診断内容も一新し、より総合的にマンション管理組合の管理状態を評価できる診断システムになりました。

マンション管理適正化診断サービスの診断項目

1	管理運営の状況
2	管理規約の整備
3	長期修繕計画書の整備
4	修繕積立金の滞納状況
5	会計の整備
6	法定点検結果
7	給排水管のメンテナンス状況
8	修繕工事の状況
9	防犯対策、保険事故履歴、耐震改修状況

3. マンション管理適正化診断制度の概要

本診断サービスは、マンション管理組合の管理運営、管理規約の整備、長期修繕計画書の整備、健全な修繕積立金、会計の整備、法定点検結果、給排水管のメンテナンス状況、修繕工事状況のほか、防犯対策、保険事故履歴、耐震改修状況などの管理状況全般を対象に、目視・書類チェック・管理組合へのヒヤリングを行うことで管理状況を評価します。

診断結果は、アドバイスとともに管理組合へはレポートという形で還元されます。

管理組合はこのレポートを確認することにより、建物設備や運営等の管理水準の維持・向上を図るための指針として活用することができます。

診断結果は、築年数別に合計点数を総合判定し、S・A・Bの区分で提示します。

S評価マンションには「S」評価マンション認定ステッカーを配布して、エントランス等に掲示して頂いています。

診断項目		管理計画	必要書類
1. 管理組合の運営			
1 役員の選任	管理者・監事が選任されている	○	管理規約
2 総会の運営	総会の開催頻度や名簿の整備	○	総会議事録
3 理事会の運営	通常総会の招集通知や議事録の整備		理事会議事録
4 その他	理事会開催頻度や議事録の整備		保険証券
2. 管理規約			
1 管理規約が存在している		○	管理規約
2 管理規約内容	緊急時の立入、修繕履歴情報、管理情報の提供	○	
3 必要に応じて改正済み	平成28年改正内容の反映	○	
3. マンション管理センター			
1	みらいネットに登録しているか		
4. 長期修繕計画書			
1 作成、見直し	7年以内に行われており、且つ総会で承認されているか	○	長期修繕計画書
2 計画期間	30年以上かつ残存期間内に2回以上の大規模修繕を含む	○	総会議事録
3 長期修繕計画作成ガイドライン標準様式に準拠しているか		○	
4 推定修繕項目に19の工事項目が網羅されているか		○	
5. 修繕積立金			
1 計画期間中の総修繕積立金額の総額が分かるか		○	長期修繕計画書
2 均等積立方式で計画書最終年度資金計画が黒字か		△	
3 積立金が著しく低額でないか		○	
4 将来の一時的な修繕積立金の徴収がない。もしくは最終年度返済済みか		○	
6. 管理組合の経費			
1 管理費と修繕積立金の区分経理がなされているか		○	管理規約
2 修繕積立金から他の会計へ充当されていないか		○	決算書
3 直前事業年度の終了日時点の滞納額		○	
7. 法定点検			
1 特定建築物定期調査報告	直近の調査で指摘事項なし。もしくは改善済み		各報告書
2 建築設備点検	直近の検査で指摘事項なし。もしくは改善済み		
3 防火設備定期検査	直近の検査で指摘事項なし。もしくは改善済み		
4 消防設備等点検	直近の調査で指摘事項なし。もしくは改善済み		
8. 修繕工事			
1 給排水管の更新更生工事の実施実績、若しくは給排水管の種類から推定される耐久性			工事完了報告書
2 雑排水管洗浄工事の実施			竣工図
3 屋上バルコニー防水、外壁補修工事の実施状況			清掃報告書
9. 保険事故			
1 過去2年以内に保険事故（申請・保険金受領、地震保険を除く）の発生がない			工事完了報告書
10. 防災・防犯			
1 警備体制の確認（24時間警備、機械警備）			事故報告書
2 防犯カメラが設置されており、かつ正常に作動している			契約書
11. その他			
1 耐震化	耐震補強工事済みもしくは新耐震建築物		目視
2 地下室（地下駐車場、地下ピット式駐車場含む）がない			竣工図

4. 適正化診断の特徴、メリット

本診断サービスを活用することにより、管理組合にはさまざまな効果が期待されます。

① マンション管理の状況を客観的に把握できます。

本診断サービスは、管理体制、長期修繕計画、修繕積立金の状況、設備の維持管理などを多角的に評価し、マンションの管理水準を客観的に“見える化”することに寄与しています。

管理組合にとって、自らの管理状況を客観的に把握することは容易ではありません。

本診断サービスを活用することにより、現状の管理レベルが明確となり、課題の所在や改善の方向性を具体的に把握することが可能となります。

② 保険料の割引を受けることができます。

本診断サービスを受けよい評価を得た管理組合は、本診断サービスの結果を活用する保険会社の保険料について割引を受けることができます。

本診断サービスの最大の特徴であり、管理組合にとっては診断を受けるための強い動機付けになっています。保険料が高騰している現状では、直接管理組合の財政に寄与できます。なお、思ったほどの割引にならなかった場合でも、様々な保険会社がマンション保険を提供している中、診断サービスの提携保険会社から保険の提案を受けることによりどの保険が一番自分たちの管理組合のニーズに合っているか比較が可能になり、保険の選択肢が増えることにもなります。

③ 日管連ホームページと不動産住宅情報サイトに診断結果を掲載できます。

マンション所有者が、マンションを売買する際に、不動産・住宅情報サイトに専有部分の物件情報を掲載することに加え、共用部分の管理状況も掲載することができ、所有者の売りやすさにつながるだけでなく、購入予定者にとっても当該管理組合に本診断サービスを受けるという積極性があるということ、さらにその評価が高いということがわかり、安心してそのマンションを購入することができます。

④ 管理計画認定制度の認定手続支援サービスにワンストップで申請できます。

2022年4月より始まったマンション管理計画認定制度における公益財団法人マンション管理センターが提供する支援サービスの中で、管理組合がワンストップで利用できる支援手続きの一方法として位置づけ

られています。マンション管理計画認定制度により認定を受けようと思う管理組合は、本診断サービスの利用を申し込むのと同時に、管理計画認定の事前確認を依頼することができ、マンション管理計画認定制度の認定基準を満たしていれば管理組合は直ちに地方公共団体へ認定申請を行うことができます。

⑤ すまい・る債の利息がアップします。

2026年募集のすまい・る債で、新規に「ステップアップすまい・る債」の募集が開始します。「ステップアップすまい・る債」は、本診断サービスで「S」評価を受けた管理組合が購入するすまい・る債において利息が0.05%上乘せされる新しいすまい・る債です。2026年募集の通常のすまい・る債の利息は2.00%なので、「S」評価管理組合の「ステップアップすまい・る債」の利息は2.05%となります。

⑥ 管理計画認定申請の前の確認として活用できます。

現在の本診断サービスのS評価は、60点以上の管理計画認定基準を15項目クリアしている管理組合に付与されます。

管理計画認定は16項目をクリアすることが条件ですから、S評価となった管理組合は、管理計画認定にあと一步足りないということが分かりますので、管理計画認定の前の確認として活用することができます。

⑦ 無料で活用できる。

本診断サービスの利用は無料です。

管理組合は一切の金銭的負担はありません。本診断サービスを経て管理計画認定のワンストップ申請を行う場合は、公益財団法人マンション管理センターの事前確認のシステム使用料、事前確認審査料と各地方公共団体の申請費用のみで管理計画認定申請ができます。

マンション管理適正化診断サービスのメリット	
1	管理の状況を客観的に把握できる
2	保険料の割引を受けられる
3	日管連ホームページと不動産住宅情報サイトに診断結果を掲載できる
4	管理計画認定制度の認定手続サービスにワンストップで申請できる
5	管理計画認定申請の前の確認として活用できる
6	すまい・る債の利息がアップする
7	診断費用は不要（無料）

5. まとめ

今般の法改正は、管理組合が主体的に管理の質を高めていくことを求めています。

その実現に向けては、単に制度を理解するだけでなく、自らの管理状況を把握し、改善を積み重ねていくことが不可欠です。本診断サービスは、その出発点として、また継続的な管理向上の指針として有効に活用できる仕組みです。マンションは「管理を買う時代」と言われる中、管理の質が資産価値や居住環境に与える影響はますます大きくなっています。

法制度の動向を踏まえつつ、本診断サービスを積極的に活用することで、より安心で持続可能なマンション管理の実現が期待されます。

まだ本診断サービスを活用していない管理組合様はもちろん、「すまい・る債」の利息アップの恩恵を受けたい、あるいは過去に本診断サービスを受けたけど、今回新たに「管理計画認定」にチャレンジしたいという管理組合様は、ぜひ管理組合に金銭的負担のない本診断サービスをご活用ください。



本診断サービスの詳細、お申し込みには日管連ホームページをご確認ください。



横浜市における マンション管理組合への支援

横浜市建築局住宅再生課

1. はじめに

2023（令和5）年時点で本市の居住世帯のある住宅数は約177万戸となっています（令和5年住宅・土地統計調査）。このうち、分譲マンション（以下本稿では「マンション」）は43.4万戸（持ち家・共同建・非木造・3階以上の専用住宅戸数）で全体の約24％を占めており、本市において、マンションは市民の主要な居住形態の一つとなっています。

市内のマンションは1965（昭和40）年頃以降に多く建設されてきており、その4割程度は築40年以上となっています。今後10年間、毎年約300棟のマンションが築40年を迎える見込みです（固定資産課税台帳から集計）。

マンションは、その規模ゆえに、都市や地域社会の環境にも影響を与える可能性があることから、適正な管理が必要となります。本稿では、「横浜市におけるマンション管理組合への支援」を、専門家・公的団体と連携した取組を中心に紹介します。

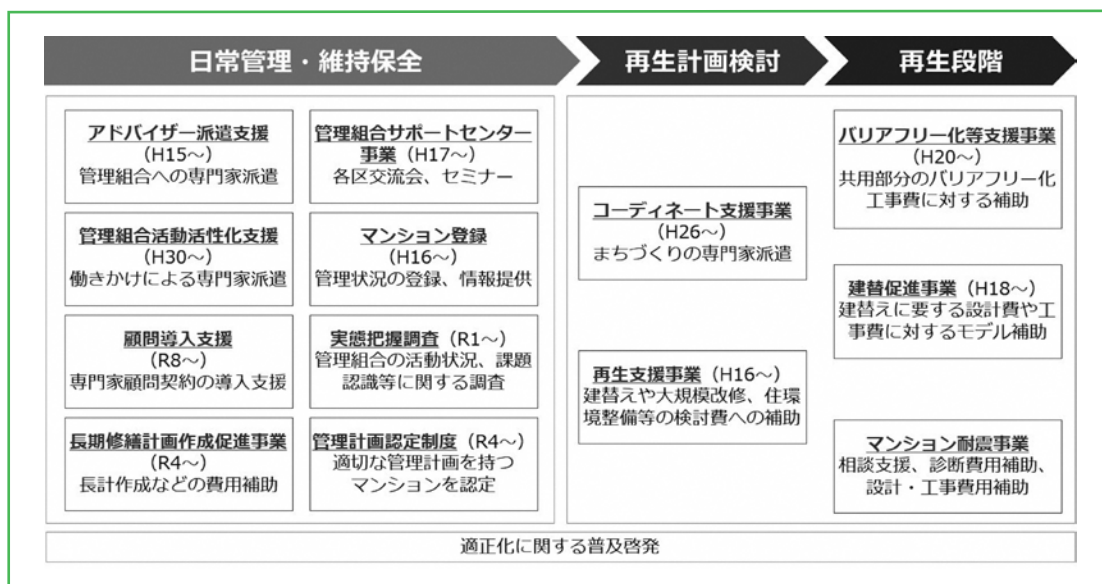
2. マンション管理組合支援施策

本市では、管理組合に対して、マンションの日常管理・維持保全から再生計画検討、再生まで活動段階に応じた切れ目のない支援を実施しています。

日常管理・維持保全段階では、マンションへの専門家派遣事業として、マンション管理士や建築士等の専門家が現地で様々な相談対応を行う「マンション・アドバイザー派遣支援」や、特に支援が必要なマンションに対する働きかけによる伴走型の支援として「管理組合活動活性化支援」を運用しています。また、専門家派遣事業の発展形として、管理組合の自立した運営を促すため「顧問導入支援」の運用を2026（令和8）年度から開始します。これらの専門家派遣事業は、いずれも本市に登録している専門家によるものです。

また、「管理組合サポートセンター事業」（関係団体と本市との協働事業）では、マンション管理の専門家及び管理組合同士の交流会を、市内の18行政区

〈図1〉横浜市のマンション管理組合支援施策



で毎月開催（2025（令和7）年度実績）し、マンション管理組合の困りごとの解決に向けた支援を行っています。

再生計画検討・再生段階では、マンション・団地の将来検討に関する自主的な活動に対し、まちづくりの専門家を派遣し、課題や取組に関するアドバイスやワークショップを実施する「マンション・団地再生コーディネート支援事業」、管理組合が専門家に委託して改修、建替え及び敷地売却等を比較検討する際の検討費に対して補助を行う「マンション再生支援事業」等を行っています。

さらに、2022（令和4）年4月の「横浜市マンション管理適正化推進計画」の策定を機に、本市、横浜市住宅供給公社、住宅金融支援機構、神奈川県マンション管理士会、横浜マンション管理組合ネットワーク及びマンション管理センターの6者による協定を締結しました。本協定は、建物の老朽化や居住者の高齢化が進む市内のマンションに対し、6者が連携・協力し、管理適正化を推進することを目的としています。

3. 横浜市マンション専門家による支援

（1）専門家派遣事業の概要

本市における専門家派遣事業は、専門家団体への包括的な委託事業ではなく、「横浜市マンション専門家」としての登録を募り、応募していただいた個人で要件に合致する方の中から、管理組合等の依頼内容に応じて、派遣を決定し、きめ細かな支援を実施する仕組みとなっています。

「横浜市マンション専門家」の登録要件は、市内に在住・在勤又は市内で活動実績があり、マンション管理士や一級建築士等の資格を保有し、マンションに関連する実務経験を5年以上有する方です。単に資格の有無ではなく、マンションに関連する実務経験を5年以上有することを要件としているため、管理組合等に対する適切なコンサルティングが可能となっています。

なお、派遣等の実務については、横浜市住宅供給公社に事務局業務を委託しており、管理組合等と専門家とのマッチングについては同社が担っています。以下に、横浜市マンション専門家による支援について説明します。

（2）マンション・アドバイザー派遣支援

管理組合等からの申請に応じて、専門家が現地マンションにおいて相談対応及びアドバイスを行います。内容は、マンションの適正な維持・管理に関する検討、改修・建替え等に関する検討及び管理計画認定制度の申請に関する検討等です。1回当たり3時間まで対応が可能であり、派遣費用の半額相当を本市が負担し、残りを管理組合等が負担しますが、初めてこの制度を利用するマンションの場合に限り、初回派遣にかかる負担はありません。（本市が全額負担）

（3）管理組合活動活性化支援

本市では、1983（昭和58）年以前に建築されたマンションの管理組合1,422件を対象に管理状況に関するアンケート調査を、2019（令和元）年度から2023（令和5）年度まで実施しました。郵送で回答を得られなかったマンションには、訪問による調査も行うことで回答率を上げ、1,216件（約86％）から回答を得ることができました。このうち、管理組合設立、管理規約の作成又は長期修繕計画の策定・見直し等のいずれか一つでも「ない」と回答のあったマンションが372件ありました。

〔表1〕 アンケート調査（2019～2023）の結果

調査項目	合計
1 管理不全を判断する上での最重要項目	
ア 管理組合設立	93
イ 総会の開催	35
ウ 理事会の開催	186
エ 管理規約の作成	61
2 適正な管理を行うために必要な項目	
ア 長期修繕計画の策定、見直し	250
イ 修繕積立金の設定	63
ウ 大規模修繕工事の実施	47
いずれか一つでも「ない」と回答（要支援マンション）	372

※2024（令和6）年度以降、内容を一部変更してアンケート調査を実施しているため、「要支援マンション」の件数は変動している。

これらのマンションを、本市では「要支援マンション」と定義しています。

調査で把握した「要支援マンション」等を対象とする管理組合活動活性化支援では、管理組合等に働きかけを行い、制度を利用するよう申請を促します。

このようなマンションは課題が多岐にわたり、その支援は容易ではありません。このため、専門家2名でチームを編成して3年間（標準）の継続的な派遣を実施し、課題解決を行います。管理規約や長期修繕計画の勉強会等も実施し、派遣期間を通じて、マンションの課題整理や適正管理の必要性への理解を深める土台づくりを行っています。支援を実施したマンションでは管理組合の設立や規約の見直し、長期修繕計画策定の検討等が行われています。

（４）顧問導入支援

マンション・アドバイザー派遣支援を利用したマンションの管理組合で、自主管理や管理会社との委託契約が全部委託でないケースでは、継続的に専門家のコンサルティングを希望されることがあります。「横浜市マンション専門家」の派遣を受けて、引き続き同一の人物からのコンサルティングを希望される場合、当該マンション管理組合と専門家個人との間で顧問契約を交わしたり、管理組合の理事等に就任を依頼したりすることが考えられます。当然、顧問契約等に当たっては、管理組合内の合意形成が不可欠ですが、合意形成に至らない理由として、顧問契約そのものへの理解や有用性について十分に浸透していない点が想定されます。

そこで、顧問契約を実際に体感してもらい、契約の本格検討を促すメニューとして2026（令和8）年度に新設するのが、顧問導入支援です。前述のアドバイザー派遣を一定数利用した管理組合を対象に、「横浜市マンション専門家」が6か月に渡り、定期相談やメール相談、理事会参加を行います。管理組合と横浜市マンション専門家との今後の顧問の導入を検討できるよう、顧問に近い継続支援を実施します。

将来的に顧問契約締結に進み、行政から自立した管理組合の運営につなげることも意図しています。

4. 地方住宅供給公社 （横浜市住宅供給公社）との連携

前記のとおり、本市における専門家派遣事業については、住宅行政に精通している横浜市住宅供給公社に事務局業務を委託していますが、同社と本市とは、この他にも様々な場面で連携しています。

地方住宅供給公社は、国及び地方公共団体の住宅政策の一翼を担う公的住宅供給主体としてその役割を果たすために、地方住宅供給公社法に基づき設立された法人で、北海道から沖縄県まで37公社（都道府県29・政令指定都市8）が現存します（一般社団法人全国住宅供給公社等連合会ウェブサイト）。その業務は、分譲・賃貸住宅の建設、自社の住宅（公社賃貸）の管理、公営住宅の受託管理、地域のまちづくり等となっています。

同社は、公的機関として本市とともに、市域における住宅行政を長きにわたり推進してきたパートナーであり、その名称が示すとおり、住宅分野において高い専門性を持っている団体です。

マンション・団地の将来検討に関する自主的な活動に対し、まちづくりの専門家を派遣する「マンション・団地再生コーディネート支援事業」、マンションの管理組合等に対し、コンサルタントとして、耐震化検討の総合的な支援を行う「沿道マンション耐震化支援業務」も、同社と連携し実施しているものです。

2023（令和5）年度からは、同社及び神奈川県マンション管理士会並びに横浜マンション管理組合ネットワークの協力のもと、「要支援マンション」向けの相談会を実施しています。その目的は、制度チラシ等の郵送や電話での働きかけだけでなく、管理組合の役員や区分所有者が、実際に専門家にお悩みを相談していただくことで、専門家の有用性を認識していただき、その後の支援制度の利用につなげていくこととしています。

また、同社がマンションの大規模修繕工事における談合問題の対策として、2025（令和7）年度から開始した「大規模修繕工事入札代行サービス」については、本市契約部門の「横浜市有資格者名簿」を利用するものとなっています。

5. マンションみらいプランナー講座 （１）取組の背景と目的

ここでは、マンションの将来検討に関する人材育成とネットワークづくりに向けた取組を紹介します。

多くの高経年マンションにおいて将来の在り方に関する十分な検討がされていない中、建替えに要する区分所有者の負担額は増大傾向にあり、経済条件

面で合意を図ることは困難な状況にあるため、改修や敷地売却もあわせて検討していく必要があります。また、事業性がよくなく、事業協力者の参加が見込まれない建替え、いわゆる「自主建替え」も視野に入れた検討の必要性が出てきています。

そこで、横浜市住宅供給公社、横浜市立大学不動産マネジメント研究室及び本市の3者が主催となり、管理組合支援の最前線に立つマンション管理士をはじめとした各専門家を対象にして、「マンションのみらい」プランの作成を担うことのできる専門家を養成する「マンションみらいプランナー講座」を2023（令和5）年度から実施しています。この講座は、「マンションの将来を検討する管理組合に対し、中立・公平な立場から建物の長寿命化と自主建替えまでを含めた将来方針の比較検討・方針判断するまでの支援を担う専門家の育成」を目標とし、各専門家が建替え等を含めたマンションのみらい検討に関わる知識・技能を高めることで、管理組合によるマンションの将来検討の支援を担うことを期待しています。

本取組は、国土交通省の「マンションストック長寿命化等モデル事業」、「マンション総合対策モデル事業」により横浜市住宅供給公社が運営しています。

（2）講座の実施概要

2023（令和5）年度のマンションみらいプランナー講座では、マンション管理士を対象に3回の講座を開催し、23名の受講生が全講座を修了しました（表2）。

〔表2〕 講座の概要

回	プログラム
第1回	マンションみらいプランナーの必要性、計画づくり・建替え事業と実務の進め方
第2回	自主建替えマンション事例の研究
第3回	建替えコンサル実技演習

2024（令和6）年度のマンションみらいプランナー講座では、前年度に講座を修了したマンション管理士をバックアップできる幅広い分野の専門家の育成を図るとともに、専門家同士のネットワークづくりの検討を図るため、建築士や宅地建物取引士、弁護士、土地家屋調査士ほかマンション管理組合支援に

関わる多様な専門家を新たに対象に加えて3回の講座を開催しました（表3）。

〔表3〕 2024（令和6）年度講座の広報先

専門家	広報先
マンション管理士	神奈川県マンション管理士会
一級建築士	一般社団法人 横浜市建築士事務所協会
宅地建物取引士	公益法人 神奈川県宅地建物取引業協会 公益法人 全日本不動産協会 神奈川県本部 横浜支部
弁護士	神奈川県弁護士会
司法書士	神奈川県司法書士会
土地建物調査士	神奈川県土地家屋調査士会
不動産鑑定士	一般社団法人 神奈川県不動産鑑定士協会
空家・マンション支援等の実務経験者	特定非営利活動法人 横浜プランナーズネットワーク
金融機関	住宅金融支援機構 横浜銀行 営業本部



講座の内容としては、前年度同様のプログラムだけでなく、各専門家から見たマンション支援の実情と課題を共有し、専門家連携の必要性の認識を共有するため、各専門家による合同意見交換会も実施しました。

全講座を修了した参加者は53名であり、マンション管理の経験は少ないものの、マンションに関する知見や仕事の幅を広げたいと考える意欲的な参加者が多くいました。また、マンションみらいプランナーと幅広い専門家の連携に関しては、約9割の参加者がその必要性を理解したと回答がありました。

これらの講座において座学で学んだ内容を現場で体感し、今後の管理組合の将来検討に活かしてもらうことを目的として、2025（令和7）年度は、横浜市住宅供給公社によるマンション管理組合の将来検討支援の実際の現場に、過年度のマンションみらいプランナーの修了者が同席し、支援の進め方等を実践的に体験する講座を開催しました。

(3) 今後の展望

今後は、マンションみらいプランナーの修了者が、実際に管理組合を支援していくことができる体制や制度の構築につなげていきたいと考えています。そのため、マンション管理組合による将来検討の支援をキーワードとして、専門家同士が情報共有・研究、実務を行っていくネットワークづくりが重要になると思われます。また、本市の取組が先駆けとなり、マンションの将来検討の実務を担う人材育成やネットワークづくりの取組が全国的に横展開されていくことも期待しています。

6. おわりに

以上、「横浜市におけるマンション管理組合への支援」を、専門家・公的団体と連携した取組を中心に紹介しました。引き続き、マンションの適正な管理の実現に向けた支援に取り組むとともに、建替え等の将来検討に取り組む管理組合の活動や合意形成が円滑に進むよう、関係団体とも協力しながら、支援施策の充実を図りたいと考えています。

マンションの大規模修繕等に対する 地方公共団体の支援制度 (令和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おり、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います。

令和7年6～7月に地方公共団体に依頼して調査したマンションの大規模修繕等に対する支援制度の概要を掲載しますので、ご活用ください。

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

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



(注) 令和7年6～7月に実施した調査のため、既に制度が終了している場合があります。

◆令和7年度 分譲マンション共用部分の改良工事等に対する支援制度 (全国版)

地方公共団体名	アドバイザー派遣	改良工事の助成	制度名	制度概要	担当課	電話番号
北海道	札幌市	○	札幌市マンションアドバイザー派遣制度	分譲マンションの管理組合等に対し、札幌市が無料でマンション管理士を派遣し、マンションの適正管理に向けた支援を行う。	住宅課	011-211-2807
		○	札幌市既存集合住宅外断熱改修事業補助金	既存集合住宅において、外断熱改修工事を行うマンションの所有者若しくはマンションの管理組合に対して、外断熱改修工事にかかる費用の一部を補助		
		○	吹付けアスベスト対策促進事業	建築物に吹き付けられている建材のアスベスト含有の有無に関して調査員を派遣する事業や吹付けアスベスト等の除去等工事にかかる費用の一部を補助	建築安全推進課	011-211-2867
岩手県	盛岡市	○	マンション管理に関する相談	マンション管理にかかる相談について、主に次の事項に関する相談を建築指導課防災係で受付 ・「盛岡市マンション管理適正化推進計画」に関すること ・令和6年度までに盛岡市が開催した出前支援（事前講座）、無料セミナー、無料相談を受けた管理組合及び区分所有者の方で、引き続き支援や相談を希望される場合 ・これまでに前出支援等を受けたことはないが、お住いのマンションの管理について相談を希望される管理組合や区分所有者の方	建築指導課	019-601-3387
	北上市	○	マンション管理に関するセミナー及び相談会	マンション管理士会主催によるマンション管理に関するセミナー及び相談会を年1回開催	都市計画課	0197-72-8278
宮城県	仙台市	○	分譲マンション管理相談員派遣事業	管理組合の適正な管理運営に課題を抱える分譲マンションに対し、管理組合等の会合に専門家を派遣	住宅政策課	022-214-8306
		○	民間建築物吹付けアスベスト除去等事業補助金	吹付けアスベスト等の分析調査や除去工事等を行う場合の補助	建築指導課	022-214-8323
		○	止水板等設置工事費補助制度	建物等への浸水被害を軽減するために、止水板等の施設を設置する場合の補助	下水道北管理センター 下水道南管理センター	022-373-0902 022-746-5061
茨城県	水戸市	○	マンション管理相談	マンション生活でのトラブル、管理組合の相談にマンション管理士が対応	住宅政策課 政策係	029-232-9222
		○	水戸市マンション管理士派遣事業	分譲マンションの管理組合等に対し、無料でマンション管理士を派遣し、管理組合の運営、財務、長期修繕計画などについて助言を行う。	住宅政策課	029-232-9222
	古河市	○	令和7年度マンション管理基礎セミナー	マンション管理計画に関するセミナーを年2回開催	営繕住宅課	0280-76-1511
栃木県	宇都宮市	○	マンション管理士相談支援事業補助金	市内マンションの管理組合等が、マンション管理士に相談する費用の一部を補助	住宅政策課	028-632-2552
		○	マンション管理フォーラム・無料相談会	栃木県マンション管理士会主催による、管理組合への情報提供及び管理組合間の情報交換等を行う「マンション管理フォーラム・無料相談会」を開催		
埼玉県	埼玉県	○	分譲マンションアドバイザー派遣（町村部）	マンション管理についての専門知識を持ったマンション管理士がマンション管理に関する相談を受付	住宅課	048-830-5573

地方公共団体名		アドバイザー派遣	改良工事の助成	制 度 名	制 度 概 要	担 当 課	電話番号
埼玉県	埼玉県	○		分譲マンションアドバイザー派遣（市部）	マンション管理についての専門知識を持ったマンション管理士がマンション管理に関する相談を受付（一部の市を除く）	住宅課	048-830-5573
			○	民間建築物の吹付けアスベスト等の含有調査や除去等工事に対する補助制度	民間建築物に施工された吹付けアスベスト等の含有調査や除去等工事に対する補助	建築安全課	048-830-5525
	さいたま市	○		さいたま市分譲マンションアドバイザー派遣制度	マンションの管理の適正化を推進するため、マンション管理士の資格をもつ分譲マンションアドバイザーを市内分譲マンションへ派遣	住宅政策課	048-829-1518
			○	民間建築物吹付けアスベスト除去等事業補助金	吹付けアスベスト等の分析調査や除去工事等を行う場合の補助	建築総務課	048-829-1539
	川口市	○		マンション管理相談	分譲マンションで抱える問題について、マンション管理士による相談を実施	住宅政策課	048-229-7805
		○		マンション管理士派遣	マンション管理組合の抱える問題に対して、マンション管理士を派遣		
			○	川口市地球温暖化対策活動支援金	市内に住所がある共同住宅の管理組合が支援対象システムを設置・購入した際の費用の一部を助成	環境総務課	048-228-5320
			○	民間建築物アスベスト対策事業補助金交付制度	分析調査によりアスベストの含有が確認された、吹付けアスベスト及び吹付けロックウールの除去、封じ込め、囲い込み又は建築物の除却工事に係る費用を補助	建築安全課	048-242-6367
	草加市	○		マンション管理士派遣事業	分譲マンションの管理の適正化を推進するために、無料でマンション管理士を派遣し、マンション管理組合等の相談事項等に対し助言を行う。	住宅政策課	048-922-1798
			○	民間建築物吹付けアスベスト含有調査補助金	吹付けアスベストが施工されているおそれのある民間建築物のアスベスト含有調査費用を補助	建築安全課	048-922-1958
	越谷市	○		越谷市マンション管理士派遣制度	分譲マンション登録制度に登録したマンション管理組合が対象で、原則年度に1回、マンション管理士を派遣している。	建築住宅課	048-963-9205
	川越市		○	民間建築物吹付けアスベスト含有調査事業補助金	アスベストが含有されているおそれのある吹付け材に係る調査費用を補助	建築指導課	049-224-5974
	熊谷市		○	民間建築物吹付けアスベスト等含有調査補助金交付制度	吹付けアスベスト等が施工されたおそれのある建築物の所有者に対する含有調査補助	建築審査課	0493-39-4809
	狭山市		○	民間建築物アスベスト含有調査事業補助金	吹付けアスベストの分析調査を行う場合の補助	建築審査課	04-2953-1111
	所沢市	○		所沢市マンション管理アドバイザー派遣制度	マンションの管理の適正化に向けた活動を行うマンションの管理組合の支援を行うため、マンション管理アドバイザーを派遣	住宅政策課	04-2998-9216
	蕨市	○		蕨市マンション管理アドバイザー派遣制度	マンション管理組合等からの申請に基づき、マンション管理士をアドバイザーとして派遣	建築課	048-433-7715
			○	蕨市地球温暖化対策設備設置費補助金	環境への負荷の低減を図るため、家庭及び事業所における二酸化炭素排出量の削減等に資する地球温暖化対策設備等を設置する方に対し、補助金を交付	安全安心課	048-443-3706
	上尾市		○	民間建物アスベスト対策事業	アスベストの分析調査を行う建築物の所有者等に対して補助金を交付	建築安全課	048-775-8490
	新座市	○		新座市マンション管理適正化等相談事業	マンション管理計画認定の取得を目指すマンション管理組合等を対象とした、無料でマンション管理士等の専門家から助言・提案等を受けることができる派遣型の相談事業	まちづくり未来部建築審査課住宅係	048-477-4519
千葉県	千葉市	○		分譲マンションアドバイザー派遣	管理規約の改正等について、情報提供や助言を行うアドバイザーを管理組合に派遣	住宅政策課	043-245-5809
		○		分譲マンション相談会	分譲マンションの維持管理や管理組合の運営、修繕・建替え等について、専門家による相談を実施		
			○	マンション再生等合意形成支援制度	マンションの再生（建替えや改修など）、敷地売却、敷地分割又は除却を行おうとする市内の管理組合に対して、合意形成に要する費用の一部を助成		
			○	マンション長期修繕計画作成支援制度	マンションの長期修繕計画を作成又は見直しをする市内の管理組合に対して、作成に要する費用の一部を助成		
		○		マンションライフサイクルシミュレーション相談会	マンションの大規模修繕工事費の妥当性や今後の修繕積立金の増額の必要性などについて、住宅金融支援機構の職員が試算を行い、相談を実施	建築指導課調整班	043-245-5836
			○	吹付けアスベスト対策補助事業	綿状のアスベスト吹付け材が施工されている建築物の所有者等を対象に、その分析調査及び除去等にかかる費用を補助		
			○	防水板設置工事助成制度	浸水被害の軽減を図るため、建物等の所有者又は使用者が行う防水板の設置及びその設置に伴う関連工事費用の一部を助成	下水道営業課業務推進班	043-245-5411
	市川市	○		マンション管理士派遣事業	管理組合の適切な運営及びマンション管理を支援するため、マンション管理士を派遣	街づくり整備課	047-712-6327
			○	分譲マンション共用部分等あんしん住宅助成制度	分譲マンション共用部分等の良質化に資する改修工事を、市内の施工業者を利用して行う場合に、その管理組合に対して、経費を助成		
	船橋市	○		マンション管理士等派遣事業	管理組合の適切な運営及びマンション管理を支援するため、マンション管理士、建築士を派遣	住宅政策課	047-436-2712
			○	分譲マンション共用部分バリアフリー化等支援事業	分譲マンションの共用部分及び敷地のバリアフリー化等に必要な費用の一部を助成		
	松戸市	○		松戸市マンション管理相談員派遣制度	管理組合の適切な運営及びマンション管理を支援するため、マンション管理相談員を派遣	住宅政策課	047-366-7366

地方公共団体名		アドバイザー派遣	改良工事の助成	制 度 名	制 度 概 要	担 当 課	電話番号
千葉県	松戸市		○	松戸市マンション再生等合意形成支援補助金	老朽化したマンションの再生等活動を行おうとするマンションの管理組合に対して、その活動に要する費用の一部を補助	住宅政策課	047-366-7366
		○		マンション管理相談会	管理組合の適切な運営及びマンション管理を支援するため、定期的にマンション管理相談会を実施		
			○	住宅用省エネルギー設備の設置に関する補助金（集合住宅共用部のLED照明改修）	工事を伴い、未使用のLED照明設備を購入し、既存のLED以外の照明設備から交換した際、マンション管理組合、法人、個人に対して費用の一部を補助	環境政策課 ゼロカーボンシティ推進担当室	047-710-0243
			○	住宅用省エネルギー設備の設置に関する補助金（窓の断熱改修）	既存住宅に設置されている窓を、断熱性能が高い窓へ改修する際、マンション管理組合、個人に対して費用の一部を補助		
			○	住宅用省エネルギー設備の設置に関する補助金（集合住宅用充電設備）	既存のマンション等に集合住宅用充電設備（急速充電設備、普通充電設備、蓄電池付急速充電設備、充電用コンセント、充電用コンセントスタンド）を設置する際、マンション管理組合、法人、個人に対して費用の一部を補助		
			○	住宅用省エネルギー設備の設置に関する補助金（住民の合意形成のための資料）	マンション管理組合の総会で集合住宅用充電設備の導入について議論を行い、住民の合意形成のために説明資料を作成した際、マンション管理組合に対して業者への外注費の一部を補助		
	習志野市	○		マンション管理士派遣事業	管理組合の適切な運営及びマンション管理を支援するため、マンション管理士を派遣	住宅課	047-453-9296
	我孫子市	○		マンション管理アドバイザー派遣制度	管理組合の適切な運営及びマンション管理を支援するため、アドバイザーを派遣	建築住宅課 住宅政策係	04-7185-1111
		○		マンション管理問題個別相談会	マンション管理に係る諸問題について、マンション管理士による相談会を実施		
	浦安市		○	分譲集合住宅共用部分修繕等工事資金利子補給金制度	管理組合が、共用部分の補修・改良工事などを行う資金を住宅金融支援機構や金融機関から借り入れた場合、利子補給	住宅課	047-712-6284
			○	分譲集合住宅管理アドバイザー派遣制度	分譲住宅管理組合に対し、アドバイザーとしてマンション管理士を派遣		
			○	分譲集合住宅のエレベーター防災対策整備費補助金	分譲集合住宅に設置されているエレベーターの防災対策整備に要した経費を補助		
			○	分譲集合住宅建替え等アドバイザー派遣制度	分譲集合住宅管理組合に対し、アドバイザーとして建替え等の専門家を派遣		
			○	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	マンション管理士が管理組合へ、認知症対応（認知症の可能性のある居住者に関する理解の促進、地域包括支援センター等との連携方法 など）や防災力向上（自主防災組織の設置に関する手続、防災力向上に必要な名簿や管理規約の整備方法 など）に関するアドバイスを実施		03-5320-5004
			○	東京とどまるマンション非常用電源、太陽光発電設備及びV2X設備導入促進事業	東京とどまるマンションに登録している分譲マンションの管理組合や賃貸マンションの所有者等を対象に、非常用電源や太陽光発電設備、V2X設備の設置を補助		03-5320-5008
			○	東京とどまるマンション浸水対策設備導入促進事業	浸水想定区域等に存する東京とどまるマンションに登録している分譲マンションの管理組合や賃貸マンションの所有者等を対象に、非常用電源を浸水から守る設備の改修や、浸水対策の調査・企画を補助		
		○		東京とどまるマンション給排水管点検調査	築30年以上の全面的な給排水管の取替えを実施していない東京とどまるマンションを対象に、古くなった給排水管を調査・点検し、給排水管の改修方法や、大地震後に損傷の有無を確認する点検方法等を提案する専門家を派遣		
			○	東京とどまるマンションエレベーター閉じ込め防止対策促進事業	東京とどまるマンションに登録している分譲マンションの管理組合や賃貸マンションの所有者等を対象に、エレベーターへのリスタート運転機能や自動診断・仮復旧機能の追加を補助	03-5320-5007	
			○	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		

地方公共団体名		アドバイザー 派遣	改良 工事の 助成	制 度 名	制 度 概 要	担 当 課	電話番号
東京都	東京都	○		東京都既存マンション省エネ・再エネ促進事業	既存マンションの管理組合や所有者が、補助金を活用した初期費用や節約できる電気料金等をまとめるといった省エネ再エネに係る検討（検討計画書の作成）を専門家に委託する経費への補助	クールネット東京（東京都地球温暖化防止活動推進センター）	03-5990-5017
			○	防音工事助成制度	沿道整備道路として指定された道路の沿道で、防音構造に関する条例が特別区により定められた区域内において、条件を満たす住宅の防音工事を行う場合、その工事費を助成	道路管理部管理課	03-5320-5279
	千代田区		○	マンション安全・安心整備助成	共用階段の手すり設置、エレベーターの地震時管制運転装置の設置等に対する助成	(公財) まちみらい千代田	03-3233-3223
			○	マンション劣化診断調査費助成	劣化診断調査費の助成（調査とあわせて国土交通省のガイドラインに基づき長期修繕計画の作成、見直しを行う場合は、その費用についても助成）		
			○	マンション再生計画検討助成	築後35年を経過したマンションで、建替えを検討する際の事前調査や大規模修繕を進める際の事前調査費用やコンサルタント費用等を助成		
			○	分譲マンション共用部修繕工事債務保証料助成	住宅金融支援機構からの融資を受け、(公財) マンション管理センターに債務保証を委託した管理組合に対し、債務保証料を助成		
			○	マンション再生方針検討助成	築後30年を経過したマンションの再生を検討する際、調査や合意形成などに必要となる経費を助成		
		○		まちづくりアドバイザー派遣	管理組合の適切な運営及びマンション管理を支援するため、マンション管理士、一級建築士、再開発プランナーなどの資格を持つアドバイザーを派遣	環境政策課	03-5211-4256
			○	省エネルギー改修等助成制度	LED照明や高効率空調機器等への省エネルギー改修を行う費用を助成		
			○	ヒートアイランド対策助成制度	ヒートアイランド現象緩和に寄与する、屋上緑化や高反射率塗料の塗布等を行う費用を助成		
	中央区	○		マンション管理士派遣	分譲マンションの維持管理・大規模修繕・建替えなどについて助言・提案等を行うマンション管理士を管理組合の総会等に派遣	(一財) 中央区都市整備公社	03-3561-5191
		○		分譲マンションアドバイザー制度利用助成	(公財) 東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣に要する費用の助成	総務部 防災危機管理課	03-3546-5087
		○		共同住宅等生活安全（防犯）アドバイザー派遣	共同住宅に対して防犯対策の助言・提案等を行う防犯アドバイザーを派遣		
			○	防犯設備整備費助成	防犯アドバイザー派遣を受けた共同住宅などに対して、防犯カメラなどの整備費用の一部を助成	(一財) 中央区都市整備公社	03-3561-5191
			○	分譲マンション共用部分リフォームローン保証料助成	住宅金融支援機構の融資を利用して行うマンション共用部分の修繕工事に対し、(公財) マンション管理センターの債務保証料を助成		
			○	分譲マンション共用部分改修費用助成制度	分譲マンション管理組合による適切な維持管理や防災対策を推進するため、共用部分の修繕工事や防災対策工事を行う場合に、設計費用や工事費用を助成		
			○	分譲マンション計画修繕調査費助成制度	管理組合が、大規模修繕を計画的に取り組むため専門調査業者に委託した場合の、調査費を助成		
		○		分譲マンション管理相談	適切な維持管理を促進するため、建築士事務所協会及びマンション管理士会の協力を得て、建物の修繕計画や管理に関する相談を実施		
	港区		○	分譲マンション共用部分リフォーム融資の債務保証料助成	管理組合が、住宅金融支援機構の融資を利用して行うマンション共用部分の修繕工事に対し、(公財) マンション管理センターの債務保証料を助成	住宅課	03-3578-2224
		○	○	分譲マンション等管理支援事業（管理アドバイザー派遣、劣化診断助成）	マンションの適正な管理、計画的な修繕を促進するために、管理組合などに対して、管理アドバイザーの派遣や劣化診断に要する費用を助成		
	新宿区	○		マンション管理相談員派遣制度	分譲マンションの管理組合などを対象に、総会・理事会・各種専門委員会など区分所有者が集まる場へ専門家を派遣	住宅課	03-5273-3567
		○	○	擁壁及びがけ安全化対策	擁壁等の所有者等が擁壁の安全化対策を実施する場合、コンサルタントの派遣や築造等工事費を助成	建築指導課	03-5273-3745
			○	エレベーター防災対策改修支援事業	既設エレベーターに防災対策改修を行う所有者に対して、工事費を助成		
			○	吹付けアスベスト対策助成等	吹付けアスベスト等の含有調査や除去等工事を行う場合の助成	建築調整課	03-5273-3544
	文京区	○		マンションアドバイザー制度利用助成	(公財) 東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣に要する費用の助成	住環境課	03-5803-1374
		○		マンション管理士派遣	分譲マンションの維持管理・大規模修繕・建替えなどについて助言等を行うマンション管理士を管理組合の総会等に派遣		
		○		分譲マンション管理個別相談	マンションの管理上の様々な問題について、経験豊富なマンション管理士がアドバイス		
		○		分譲マンション管理組合設立支援	管理組合の設立、管理規約の制定などについて助言等を行うマンション管理士を会合等に派遣		
			○	マンション共用部分改修費助成	共用部分のバリアフリー化工事に要する費用の助成	環境政策課	03-5803-1276
			○	文京区新エネルギー・省エネルギー設備設置費助成事業	地球温暖化の原因となる温室効果ガスの排出削減に効果的な設備の利用促進を図るため、新エネルギー・省エネルギー設備設置に係る経費の一部を助成		
	台東区		○	マンション計画修繕調査費助成	計画修繕のための調査費用の助成	住宅課 マンション施策担当	03-5246-9028

--

地方公共団体名		アドバイザー派遣	改良工事の助成	制 度 名	制 度 概 要	担 当 課	電話番号
東京都	台東区		○	マンション共用部分バリアフリー化支援助成制度	マンション（非木造・耐火建築物）の共用部分のバリアフリー化工事を行う場合に要する費用の助成	住宅課 マンション施策担当	03-5246-9028
		○		マンション管理・修繕相談員派遣制度	日常の維持管理や修繕について相談できる専門的知識を有する相談員（マンション管理士、一級建築士又は弁護士）を、理事会・勉強会等に派遣		
		○		マンションアドバイザー利用助成制度	（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣のうち「マンション建替え・改修アドバイザー制度」のB-1 コース及びB-2 コースを利用した管理組合に対する派遣料の助成		
	墨田区		○	分譲マンションリフォームローン償還助成	住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資を利用して共用部分のリフォーム工事を行う管理組合に対して利子補給	住宅課	03-5608-6215
		○		分譲マンションアドバイザー制度利用助成	（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣に要する費用の助成		
		○		マンション管理無料相談会	マンション管理に関する様々な問題について、マンション管理士が相談に応じ助言等を実施		
		○		分譲マンション計画修繕調査支援制度	マンションの管理組合が大規模修繕を行う前に、建物の計画修繕調査を実施する際の調査費の一部を補助		
		○		墨田区分譲マンションの健康診断制度	マンション管理の国家資格を有するマンション管理士が、ヒアリング、関係図書の閲覧等により、管理状況の診断を実施		
		○		墨田区分譲マンション管理ドクター派遣制度	マンション管理に関する課題を解決するため、マンション管理士を派遣し、管理水準に応じた支援を実施		
	江東区		○	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
		○		マンション共用部分リフォーム融資債務保証料助成制度	住宅金融支援機構からの融資を受け、（公財）マンション管理センターに債務保証を委託した管理組合に対し、債務保証料を助成	住宅課 住宅指導係	03-3647-9473
		○		マンション計画修繕調査支援制度	建築後7年以上経過したマンションの管理組合に対し、計画修繕のための調査費用を助成		
		○		マンション建替え・改修アドバイザー派遣制度	（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣に要する費用の助成		
	品川区		○	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	住宅課 住宅運営担当	03-5742-6776
		○		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		
		○		マンション管理・建替・修繕相談	分譲マンションの維持管理・組合運営・建替・修繕などについて、専門家による相談を実施		
		○		マンション管理士派遣	分譲マンションの維持管理・組合運営などについて助言等を行うマンション管理士を派遣		
		○		一級建築士派遣	分譲マンションの大規模修繕について助言等を行う一級建築士を派遣		
	目黒区		○	マンション建替え・改修アドバイザー制度利用助成	（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣に要する費用の助成	住宅課 居住支援係	03-5722-9878
		○		住宅修築資金融資あっせん（団体融資）	共用部分の修繕等をするために資金が必要な方に、金融機関による融資をあっせん		
		○		住宅用再生可能エネルギー及び省エネルギー設備設置費助成	LED 照明や太陽光発電システム等の再生可能エネルギー及び省エネルギー設備機器導入の費用を一部助成	環境保全課 温暖化対策係	03-5722-9034
	大田区		○	アスベスト（石綿）調査助成制度	吹き付け材等のアスベスト分析調査を専門の調査機関に依頼する場合の助成	環境保全課 公害対策係	03-5722-9386
		○		吹付けアスベスト分析調査費助成	吹付けアスベストの分析調査を行う場合の補助	建築調整課	03-5744-1383
		○		住宅リフォーム助成（吹付けアスベスト除去工事）	集合住宅の共用部分の吹付けアスベスト除去工事を行う場合、工事費用を一部助成	建築調整課	03-5744-1416
	世田谷区	○		マンション管理無料相談	マンション管理の専門家であるマンション管理士による無料相談会を開催	都市デザイン課	03-6432-7152
		○		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		
		○		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		
		○		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）	居住支援課	03-5432-2504
	世田谷区	○		マンション相談（世田谷区住宅相談内）	マンションの維持管理や大規模修繕、管理組合の運営やマンション建替え円滑化法に関するなどを対象に、マンション管理士又は一級建築士による無料相談を実施	居住支援課	03-5432-2499
		○		民間建築物アスベスト含有調査助成	アスベスト含有調査（民間建築物の吹付け材について行うアスベスト含有の有無に係る調査）に要する費用の一部を助成	環境保全課	03-6432-7137
	渋谷区	○		マンション管理無料相談	マンションの維持管理など、分譲マンション特有の問題について、マンション管理士による相談を実施	住宅政策課 住環境整備係	03-3463-3548
		○		分譲マンション長期修繕計画作成等費用助成	分譲マンションの管理組合が、長期修繕計画の作成または見直しを専門家などに委託する費用の一部を助成		

地方公共団体名		アドバイザー派遣	改良工事の助成	制 度 名	制 度 概 要	担 当 課	電話番号
東京都	渋谷区	○		分譲マンション管理士派遣制度	分譲マンションの管理組合の設立、管理規約の制定などについて助言などを行うマンション管理士を、会合などに無料で派遣	住宅政策課 住環境整備係	03-3463-3548
	杉並区		○	住宅修築資金融資あっせん	自己所有住宅（マンション共用部分を含む）の修繕等のために資金が必要な方に融資をあっせん	住宅課 管理係	03-5307-0661
	豊島区	○		分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度利用助成	「東京都分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用し、建替えか改修かの検討を行う際の費用を助成	住宅課 マンショングループ	03-3981-1385
		○		マンション専門家派遣事業	マンションの管理組合運営などについて助言等を行うマンション管理士を派遣		
			○	分譲マンション計画修繕調査費助成	マンションの管理組合を対象に長期修繕計画の作成や大規模修繕工事のために行う建物診断費用を助成	環境清掃部環境政策課 事業グループ	03-3981-2771
		○		エコ住宅普及促進費用助成金（集合住宅共用部分）	地球環境を保全するという観点から、地球温暖化の原因とされる温室効果ガスの削減に配慮した住宅用新エネルギー・省エネルギー機器等の設置を行う方に対し、設置にかかる費用を助成		
	北区	○		分譲マンション管理無料相談	管理組合の運営方法や建替問題などについてマンション管理士の専門的見地からアドバイス	住宅課	03-3908-9201
			○	マンション劣化診断調査費用助成	マンションの老朽度調査（劣化診断）を行う管理組合に対し、費用を助成		
			○	再生可能エネルギー及び省エネルギー機器等導入助成	太陽光発電システムやLED照明器具等といった、再生可能エネルギー及び省エネルギー機器導入の費用を助成	環境課	03-3908-8603
	荒川区		○	住宅増・修築資金融資あっせん	自宅や分譲マンションの共用部分の改修工事を行う場合に、融資の斡旋、利子補給	住まい街づくり課 住宅係	03-3802-4454
		○		分譲マンションコンサルタント派遣制度	分譲マンションの管理組合運営などについて助言等を行う専門家（マンション管理士等）を派遣		
			○	分譲マンション防災対策支援制度	管理組合を対象にエレベーター防災対策改修工事や、耐震ドア改修など、分譲マンションの防災対策にかかる費用の一部を助成	環境課環境推進係	03-5811-6850 03-5811-6463
			○	新エコ助成事業	宅配ボックスの設置や直管型LED照明器具への改修など、省エネルギー及び創エネルギー機器等の購入経費の一部を助成		
	板橋区	○		分譲マンション管理アドバイザー派遣事業	管理組合等に対し、アドバイザーを派遣し、マンションの適正な維持管理及び円滑な合意形成の支援並びにマンションの計画的な修繕等に係る技術的支援及び助言を行う。マンション管理士又は一級建築士を派遣	住宅政策課 住宅政策推進係（分譲マンション担当）	03-3579-2730
		○		マンション個別相談会	マンション管理等に関する専門家であるマンション管理士が分譲マンション管理組合役員、区分所有者等を対象にマンションに関する様々な相談に対応（随時開催及びセミナーや講習会等において同時開催）		
	練馬区		○	福祉のまちづくり整備助成	分譲マンション等の共同住宅（床面積1,000㎡以上）の共用部分をバリアフリー化する改修費用を助成	建築課 福祉のまちづくり係	03-5984-1649
			○	分譲マンションアドバイザー制度利用助成	（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣に要する費用の助成	住宅課 管理係	03-5984-1289
	中野区		○	中野区省エネルギー設備等の設置に係る補助金	省エネルギー設備等（太陽光発電システム、蓄電システム、高断熱窓・ドアへの改修、エネファーム、エコキュート）の設置に係る経費の一部を補助	環境課	03-3228-5516
	足立区		○	住宅改良助成	共用部分の段差解消や手すり設置、エントランス扉変更に対し、工事費用を助成	建築防災課 耐震化推進第一・第二係	03-3880-5317
	足立区	○		分譲マンション管理アドバイザー派遣制度	分譲マンションの適正な維持管理や改修・建替え等を支援するため、マンション管理士を管理組合に派遣	住宅課 住宅計画係	03-3880-5963
		○		分譲マンション出張相談会	分譲マンションの適切な維持管理、管理組合運営を支援するために、専門の相談員による出張相談会を実施		
			○	アスベスト対策費助成	建材のアスベスト分析調査（吹付材以外の建材や、分析の結果アスベスト非含有だった場合も助成対象）や、改修工事に伴う吹付アスベストの除去作業に要する費用の助成	生活環境保全課 アスベスト対策係	03-3880-8041
	葛飾区	○		分譲マンションアドバイザー制度利用助成	（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣に要する費用の助成	住環境整備課	03-5654-8352
	江戸川区	○		分譲マンション無料相談会	分譲マンションの維持管理に関するさまざまな問題に対応するため、分譲マンション管理組合役員、区分所有者等を対象にマンション管理士による相談会を実施	建築指導課 耐震化促進係	03-5662-6389
		○		マンションアドバイザー制度利用助成	「マンション管理アドバイザー制度」又は「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用する管理組合等に対して、派遣料を助成		
	多摩市	○		住宅アドバイザー派遣制度	分譲マンションの管理組合が抱えている問題（長期修繕計画、建替え、管理規約等）に対して、アドバイザーを派遣	都市計画課 住宅担当	042-338-6817
			○	マンション建替え・改修アドバイザー制度利用助成	（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣に要する費用の助成		
神奈川県	神奈川県	○		マンションアドバイザー派遣事業	マンション管理等に関する専門家、マンションアドバイザーを派遣し、管理運営等のアドバイスを実施	住宅計画課 民間住宅グループ	045-210-6557
	横浜市	○		マンション専門家派遣事業	分譲マンションの適正な維持管理や改修・建替え、省エネ改修等を支援するため、マンション管理士を管理組合に派遣	住宅再生課	045-671-2954
			○	マンション再生支援事業（検討費助成）	マンション管理組合がマンション再生活動（大規模改修や建替えに関する検討）を行う際に要する費用を補助		
			○	マンション・バリアフリー化等支援事業	分譲マンションの共用部分または敷地のバリアフリー化等整備工事（廊下や階段などの段差解消や手すりの設置など）を行う際に要する費用を補助		

地方公共団体名		アドバイザー派遣	改良工事の助成	制 度 名	制 度 概 要	担 当 課	電話番号
神奈川県	横浜市		○	横浜市民間建築物吹付けアスベスト対策事業	吹付け建材のアスベストの含有調査、吹付けアスベスト等の除去等（除去又は封じ込め）工事に要する費用を補助（マンションは共用部分のみ対象）	建築防災課	045-671-2928
	川崎市		○	マンション段差解消工事等費用助成制度	段差解消工事等に要する費用を助成	住宅整備推進課	044-200-2996
		○		住まいアドバイザー派遣制度	分譲マンションの管理組合の運営等について、窓口相談のうえ、現地相談が必要と確認されたものについてアドバイザーを派遣	川崎市住宅供給公社 ハウジングサロン	044-874-0180
	相模原市	○		分譲マンションアドバイザー派遣制度	分譲マンションの管理組合などの自主的な取組みを支援するため、管理組合の設立・管理規約の見直し・大規模修繕・改修や建替え等について、専門家が現地に赴いてアドバイスを実施	住宅課 住宅政策班	042-769-9817
		○		個人住宅吹き付けアスベスト対策費補助	マンションの共用部分のアスベストの含有調査と除去工事を行う管理組合に補助金を交付		
	横須賀市	○		マンション相談会	管理組合の運営や建物の修繕・維持管理などについて問題を抱えるマンション管理組合を支援し、市内のマンションの管理の適正化を推進するため、マンション相談会（定期相談会・出張相談会）を開催	まちなみ景観課	046-822-8077
		○		まちづくりアドバイザー（マンション建て替え）派遣	マンション建て替えについて検討している管理組合を対象に、マンションの建て替えの専門家（まちづくりアドバイザー）を派遣し相談に応じるほか、勉強会・研修会開催を支援		
	平塚市	○		分譲マンション管理相談	マンションに関わる次の相談にマンション管理士が対応 ・管理組合運営の相談（総会・理事会運営・管理会社・管理規約等） ・大規模修繕工事の相談（工事の進め方、業者の選定等） ・マンション生活上のトラブル相談（ペット・生活騒音・隣隣相談）など	市民情報・相談課	0463-21-8764
	鎌倉市	○		マンション管理相談	マンションの修繕や管理規約の改正、理事会運営などマンション管理にかかわる相談にマンション管理士が対応	共生共創部地域共生課 くらしと福祉の相談担当	0467-61-3864
	藤沢市	○		分譲マンション管理相談	分譲マンションに係わる相談に、マンション管理士が対応	市民相談情報課 広報・相談担当	0466-50-3568
		○		マンション管理アドバイザー派遣	マンション管理士を派遣し、マンションの管理や管理組合の運営に関する知識の普及や支援を実施	住まい暮らし政策課	0466-50-3541
	小田原市	○		小田原市分譲マンション管理相談	分譲マンションの管理組合の運営全般、規約の見直し、大規模修繕、長期修繕計画の見直しやその他日常生活のトラブルに関する相談などにマンション管理士が対応	都市政策課 都市調整係	0465-33-1307
	茅ヶ崎市	○		茅ヶ崎市住まいの相談窓口	一般社団法人神奈川県マンション管理士会と協定を締結しており、マンション管理組合等からの相談を同会に連携	都市政策課 住宅政策担当	0467-81-7181
	逗子市	○		マンション管理相談	マンション管理組合の運営、管理規約改正、修繕などマンション全般についての相談にマンション管理士が対応	市民協働課 人権・男女平等参画係	046-872-8156
	秦野市	○		暮らしの相談（マンション管理）	管理組合の運営、規約、修繕、積立などに関する相談にマンション管理士等が対応	市民相談人権課 市民相談担当	0463-82-5128
	厚木市	○		マンション管理相談	分譲マンション管理組合役員又は区分所有者の代表者を対象に、マンション管理に関する相談を実施	住宅課 住宅政策係	046-225-2330
		○		厚木市分譲マンションアドバイザー派遣	マンションの維持管理において課題を抱えているマンション管理組合に対し、マンション管理士等の専門家をアドバイザーとして派遣し、適正管理に向けた支援を実施		
	大和市	○		マンション管理相談	管理費滞納問題、理事会・総会運営、防犯・防災対策、管理規約改正、修繕などマンション全般に関する相談に NPO かながわ県央マンション管理組合ネットワークの相談員が対応	市民相談課 市民相談係	046-260-5104
	伊勢原市	○		マンション管理相談	マンション管理組合の運営や大規模修繕工事に関することなどについて、マンション管理士が相談に対応	建築住宅課 住宅係	0463-94-4782
	海老名市	○		令和 7 年度分譲マンション管理無料相談会	分譲マンションの管理組合の運営全般、管理規約・管理委託契約書の見直し、長期修繕計画の策定・見直し、大規模修繕工事の実施、その他ペット、騒音、駐車場問題などについて、マンション管理士が相談に対応	住宅まちづくり課	住宅政策係： 046-235-9606 まちづくり支援係： 046-235-9392
	座間市	○		分譲マンション相談（近隣問題や管理組合）	市内分譲マンションにお住まいの方の近隣問題や、管理組合でマンション管理をする上での問題について専門の相談員が相談に対応	市民広聴課 市民広聴係	046-252-8218
石川県	金沢市	○		分譲マンション適正管理アドバイザー派遣制度	管理組合にマンション管理士を無料で派遣し、マンション管理に関する相談に対応	住宅政策課	076-220-2333
山梨県	山梨県	○		アスベスト（石綿）飛散防止対策	吹付けアスベスト等除去等工事に対する補助制度がある市町村に補助補助制度を有する市町村はリンク先（山梨県HP）に掲載	建築住宅課	055-223-1734
	甲府市	○		アスベスト飛散防止対策事業	吹付けアスベスト等の調査や除去工事等（除去、封じ込め又は囲い込みの措置）を行う場合に、その費用の一部を補助	建築指導課	055-237-5828
静岡県	静岡県	○		マンション管理士派遣	派遣を希望するマンション管理組合や管理不全の恐れがある管理組合に対して、マンション管理士を派遣し、管理組合に対する自立運営を支援	マンション管理適正化推進協議会（事務局：静岡県くらし・環境部住まいづくり課）	054-221-3081
	浜松市	○		天竜材ぬくもり空間創出事業	FSC 認証材を使用して市内の非住宅建築物（分譲マンションの居住部分以外など）の木造・木質化を行う施主に対し、その木造・木質化の費用の一部を助成	林業振興課	053-457-2159

地方公共団体名		アドバイザー派遣	改良工事の助成	制 度 名	制 度 概 要	担 当 課	電話番号
長野県	長野市	○		分譲マンション管理・運営等に関する相談会	分譲マンションの維持管理や管理組合の運営、修繕・建替え等について、専門家による相談を実施	住宅課	026-224-5424
		○		分譲マンション管理セミナー	マンションの管理の適正化に関する啓発および知識の普及を図ることを目的としたセミナー		
愛知県	愛知県	○		マンション管理士派遣事業	マンション管理に関する勉強会への講師派遣（自主管理組合に限る）	マンション管理推進協議会（愛知県建築局公共建築部住宅計画課）	052-954-6569
	名古屋市	○		分譲マンション専門家派遣事業	個々のマンション管理組合の課題に応じた助言や管理組合による勉強会等での講師を行うため、マンション管理に関する専門家であるマンション管理士を派遣	住宅企画課	052-972-2960
		○		マンション外部役員派遣事業	管理組合が組織化されていない、管理規約がないといったマンションの管理組合等へ、マンション管理の専門家であるマンション管理士を派遣し、マンション管理組合の外部役員の立場で管理組合の運営を支援		
		○		マンション再生アドバイザー派遣事業	管理組合の勉強会などに再生アドバイザー（再開発プランナーなどの資格及び再生に関する実務経験を有する者）を2名派遣し、必要な助言や情報提供を実施		
		○		マンション長期修繕計画作成支援事業	長期修繕計画を作成していないマンションの管理組合へ、マンション管理の専門家であるマンション管理士を派遣し、長期修繕計画の作成を支援		
			○	マンション再生検討支援事業	マンションの再生に向けた基礎的な調査や手法検討などを専門家に業務を委託する経費の一部を管理組合に対して補助		
		○		マンション修繕工事に関する発注支援事業	分譲マンションの供給や管理、市営住宅などの修繕工事の発注実績がある名古屋住宅供給公社が公正・中立な立場で修繕工事の発注に関する無料相談を実施		
			○	マンション共用部分リフォーム融資利子補給制度	市内のマンションの管理組合が、独立行政法人住宅金融支援機構からマンション共用部分リフォーム融資を受ける際に、当該融資を対象として名古屋市が利子補給		
滋賀県	滋賀県		○	スマート・ライフスタイル普及促進事業	家庭部門におけるCO ₂ ネットゼロの取組を促進するため、既存住宅への断熱改修や太陽光発電、高効率給湯器等の再エネ・省エネ設備の導入に対して支援する。	CO ₂ ネットゼロ推進課	077-528-3491
	草津市	○		草津市マンション管理士派遣事業	マンションの管理組合による主体的なマンション管理および適切な管理組合の運営を支援することを目的に、マンション管理組合からの求めに応じ、一般社団法人滋賀県マンション管理士会を通じてマンション管理士を派遣し、必要な情報提供、助言および指導等を行う。	建築政策課	077-561-1502
	大津市	○		大津市マンション管理士派遣事業	市内のマンション管理組合からの要請に応じて、マンション管理士を派遣し、マンション管理に必要な知識・情報等を提供	住宅政策課	077-528-2786
	栗東市	○		栗東市マンション管理士派遣事業	市内のマンション管理組合からの要請に応じて、マンション管理士を派遣し、マンション管理・運営などに関するアドバイスや相談を行う。	住宅課	077-551-0347
京都府	京都市	○		分譲マンション管理アドバイザー派遣制度	分譲マンションが常に優良な住宅ストックとして維持、更新されるよう、管理運営に必要な知識について助言を行う専門家（アドバイザー）を派遣	京（みやこ）安心すまいセンター	075-744-1670
	宇治市	○		分譲マンション管理アドバイザー派遣事業	マンション管理に必要な知識・情報などを提供し、管理組合の自立運営や適切な管理を支援するとともに、マンションの良好な居住環境の確保を図るため、宇治市がマンション管理アドバイザーとしてマンション管理士を派遣	建築指導課	0774-20-8794
	長岡京市	○		マンション管理士派遣制度	マンション管理士を派遣することにより、管理組合の適切な運営及び管理組合によるマンションの適正な管理を支援する。	住宅営繕課	075-955-9523
大阪府	大阪府	○		アドバイザーの派遣	マンションの適正な管理運営その他日常管理に関すること及び建替え等の管理組合内の勉強会に専門家を派遣	大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会（大阪府都市整備部住宅建築局居住企画課）	06-6210-9706
	大阪市	○		分譲マンション勉強会支援アドバイザー派遣制度	分譲マンションの管理組合等が実施する勉強会を支援するため、その講師として、一級建築士や弁護士などの専門家を無料で派遣し、建物の技術的な内容や法的な問題等に関して、一般的なアドバイスを実施	住宅政策課	06-6208-9637
		○		分譲マンション管理適正化支援アドバイザー派遣制度	築30年以上で管理に課題を抱える分譲マンションの管理の適正化を支援するため、建築士・弁護士・マンション管理士などの専門家を無料で派遣し、それぞれのマンションが抱える課題の解決に向けたアドバイスを実施		
			○	分譲マンション再生検討費助成制度	再生（改修、建替え、敷地売却、敷地分割）に向けた検討を行う管理組合に対して、検討費用の一部を補助		
			○	分譲マンション長期修繕計画作成費助成制度	長期修繕計画の作成又は見直しを行う管理組合に対して、作成費用の一部を補助		
			○	大阪市エレベーター防災対策改修補助事業	既存の共同住宅に設けられているエレベーターを現在の安全基準に適合させるための防災対策改修に係る費用を一部補助（エレベーターを全面的にリニューアルし確認申請を要する場合を除く）	計画調整局建築確認課	06-6208-9304
	堺市	○		分譲マンション建替え支援制度	分譲マンションの建替えを円滑に進めるため、管理組合が建替え計画立案を行う活動でアドバイザーを活用する際に必要となる経費を補助	住宅施策推進課	072-228-8215

地方公共団体名		アドバイザー派遣	改良工事の助成	制 度 名	制 度 概 要	担 当 課	電話番号
大阪府	堺市	○		住宅専門家相談	分譲マンションをはじめ住宅に関する専門家相談（弁護士による法律相談・マンション管理士による管理相談）	住宅施策推進課	072-228-8215
		○		分譲マンション専門家派遣事業	分譲マンションの管理組合等に対し、無料でマンション管理士を派遣し、マンションの管理適正化に向けた支援を行う。		
			○	アスベスト調査助成	アスベストを含んでいるおそれがある吹き付け材について行うアスベスト含有の調査費用に対する補助	建築防災推進課	072-228-7482
			○	アスベスト工事助成	アスベストを含む吹き付け材の除去、封じ込め、囲い込みの措置を行う工事に要する費用に対する補助		
			○	エレベーター防災対策改修補助	高さ31メートルを超え、延べ床面積が1,000㎡以上で、管理組合のあるマンションに設けられているエレベーターを現在の安全基準に適合させるための防災対策改修工事費用の一部補助制度（防災対策改修工事が確認申請を必要とする場合を除く）		
			○	住宅向け再生可能エネルギー機器等導入支援事業	太陽光発電システム又は電気自動車用充電設備を導入した場合、要した費用の一部を補助	環境エネルギー課	072-228-7548
	高槻市		○	集合住宅省エネルギー改修補助金	高槻市では地球温暖化対策の一環として、高槻市内の集合住宅で、次の省エネルギー改修を実施する際の、費用の一部を助成 ①共有部分の照明設備をLED照明に改修するもの（以下の②～⑤のいずれかと同時に実施する場合のみ） ②高反射率塗装を用いて塗装するもの ③窓を二重窓又は複層ガラスに改修するもの ④壁または屋上を断熱改修するもの ⑤自然エネルギー設備等を導入するもの	環境政策課	072-674-7486
	豊中市	○		豊中市マンション管理適正化支援事業アドバイザー派遣制度	課題に直面するマンションに対し、専門家を派遣することで、管理組合等による主体的な管理運営を支援	住宅課	06-6858-2741
		○		豊中市マンション管理適正化支援事業管理組合向け郵便受け設置補助	マンション管理に関する情報が確実に届くよう、管理組合用郵便受けを新たに設置する場合にその費用の一部を補助		
兵庫県	兵庫県	○		マンションアドバイザー派遣事業	マンションの適正な管理運営、計画的な修繕・建替を考えている管理組合等の勉強会に専門家のアドバイザーを派遣	ひょうご住まいサポートセンター	078-855-5170
		○		マンション管理組合担い手支援事業	分譲マンションの管理組合役員の担い手不足を解消するため、外部専門家であるマンション管理士を活用する際の費用の一部を補助	住宅政策課 住宅政策班	078-362-3583
	神戸市	○		専門家派遣制度	マンションの維持・管理についての広範な知識と経験を有する専門家を派遣	神戸市すまいの安心支援センター「すまいるネット」	078-647-9908
		○		マンション管理適正化支援補助	分譲マンションの劣化調査診断を実施する際の費用、長期修繕計画を作成する際の費用および再生手法を比較検討する際の費用の一部を補助		
	姫路市	○		マンション管理相談	マンション問題に関する相談に（一社）兵庫県マンション管理士会所属の専門家が対応	住宅課	079-221-2642
		○		姫路市分譲マンション管理アドバイザー派遣	マンション管理士等の専門家を、希望する分譲マンション管理組合の理事会等に派遣		
	尼崎市	○		尼崎市分譲マンションアドバイザー派遣事業	管理組合の適切な運営及びマンション管理を支援するため、マンション管理士、一級建築士などの専門資格をもつアドバイザーを派遣	住宅政策課	06-6489-6608
		○		分譲マンション共用部分バリアフリー化助成事業	高齢者等が住み慣れた住宅で安心して自立した生活を送るため、分譲マンションの共用部分のバリアフリー化工事に要する経費を助成		
	西宮市	○		人生いきいき住宅改造助成事業〔共用型〕	共用部分のバリアフリー化工事に要する費用の助成	すまいづくり推進課	0798-35-3778
		○		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		0798-35-3772
	芦屋市	○		分譲共同住宅共用部分バリアフリー化助成事業	分譲共同住宅の階段等に手すりや段差解消のスロープを設置するなど、共用部分のバリアフリー化を進めるための工事費を助成	建築住宅課	0797-38-2721
		○		住宅相談窓口	一級建築士やマンション管理士がマンションを訪問し、分譲マンション管理組合の役員や居住者の方を対象に、マンションの建替え及び大規模改修等の相談等についての出張講座を行う。		
	伊丹市	○		分譲共同住宅共用部分バリアフリー化助成事業	分譲共同住宅の階段等に手すりや段差解消のスロープを設置するなど、共用部分のバリアフリー化を進めるための工事費を助成	住宅政策課	072-784-8069
	宝塚市	○		住宅改造資金助成制度（分譲共同住宅の共用部分対象）	分譲共同住宅の階段等に手すりや段差解消のスロープを設置するなど、共用部分のバリアフリー化を進めるための工事費を助成	住まいづくり推進課	0797-77-2018
		○		マンション管理アドバイザー派遣事業	管理組合の自立的運営や適切な管理を支援するため、マンション管理士などの専門資格をもつアドバイザーを派遣		
	川西市	○		住宅改造費助成事業（共同住宅（分譲）共用型）	対象となる共同住宅の管理組合が共同住宅の共用部分に高齢者等に配慮したバリアフリー改造を実施する際の費用の一部を助成	地域福祉課	072-740-1174
		○		分譲マンション管理アドバイザー派遣制度	管理不全による危険な老朽化マンションの発生を未然に防止し適切な維持管理を支援するためにマンション管理アドバイザーを派遣	住宅政策課	072-740-1205
	丹波篠山市	○		丹波篠山市人生いきいき住宅助成事業	共用部分のバリアフリー化工事に要する費用の一部を助成	長寿福祉課	079-552-6928
	猪名川町	○		人生いきいき住宅改造助成事業	共用部分のバリアフリー化工事に要する費用の一部を助成	福祉課	072-766-8701
	神河町	○		人生いきいき住宅助成事業	共用部分のバリアフリー化工事費の一部を助成	健康福祉課	0790-32-2421
奈良県	奈良県	○		マンション管理無料相談	管理組合の運営やマンションの修繕や日常生活に関わるトラブルとその対応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、天井等を使用された吹付建材等にアスベストが含まれているおそれがある場合、建築物の所有者等が行うアスベスト含有調査に要する経費に対し、一定額を限度に補助を行う。	建築指導課	082-420-0956
山口県	下関市	○		下関市マンション管理アドバイザー派遣事業	マンション管理組合等の適切な運営及び管理を支援するため、マンション管理アドバイザーを派遣	住宅政策課	083-231-1941
	周南市	○		マンション管理士派遣制度	管理不全の兆候があるマンション等に対し、管理組合の自立支援や適切な管理について支援を行うため、マンションアドバイザーを派遣	住宅課	0834-22-8334
		○		マンション管理相談窓口開設	管理組合が抱える様々な問題に対して、マンション専門家による助言を行うための相談窓口を年2回程度設置		
		○		マンション管理無料相談会	専門家と連携した管理組合向けの相談会を開催		
		○		マンション管理基礎セミナー	マンション専門家による、マンション管理や維持保全、トラブルの解決方法等についてのセミナーを開催		
香川県	高松市	○		マンション管理無料相談会	分譲マンションの管理組合の運営、大規模修繕工事などに関する相談に、マンション管理士が対応	住宅政策課	087-839-2136
		○		高松市マンション管理士派遣事業	マンションの管理組合の適切な運営及びマンションの適切な管理を支援するため、マンション管理士を派遣し、マンションの管理に必要な知識・情報等を提供		
高知県	高知県	○		高知県民間建築物吹付けアスベスト等含有調査事業	吹付けアスベスト等の含有調査を行う調査者の派遣、試料の採取、分析調査、調査結果の報告	住宅課	088-823-9859
福岡県	福岡県	○		マンション管理相談窓口	分譲マンションの管理組合からの、管理・運営に関する相談に、マンション管理士が相談対応	一般社団法人福岡県建築住宅センター	092-725-0876
		○		マンション管理士派遣事業	分譲マンションの管理組合における適正な管理・運営を支援するため、無料でマンション管理士を派遣し、管理組合の相談に対応		092-781-5169
	北九州市	○		マンション管理士派遣事業	管理組合の様々な相談に現地で対応するためマンション管理士を派遣	住まい支援室	093-582-2288
		○		マンション管理規約適正性診断事業	「これまでに一度も管理規約を見直したことがない」、「現行の管理規約と管理運営の整合がとれていない」という管理組合のため、管理規約を無料でマンション管理士が診断		
			○	北九州市マンション管理再生促進事業補助金	長期修繕計画や管理規約の作成又は見直しを行う管理組合に対して、作成費用の一部を補助		
		○		マンション管理に関する相談	市の無料住宅相談の中で、マンション管理に関する特別相談を実施		
		○		マンション管理お試し診断事業	①マンションの管理状況診断②管理計画認定項目診断の2種類のメニューを設け、マンション管理士等によるヒアリングのもと、管理レベルを簡易的に診断		
			○	アスベスト除去の補助事業	吹付けアスベスト等の分析調査や除去等工事に要する費用の補助	建築指導課	093-582-2531
		○		マンション管理士派遣事業	管理組合にマンション管理士を無料で派遣し、マンション管理に関する相談に対応	住宅計画課	092-711-4598
	福岡市	○		高経年マンション運営支援事業	築40年以上の分譲マンションを対象にアドバイザーの派遣や特別相談を無料で実施		
		○		マンション管理規約適正性診断	マンション管理士が管理規約の適正性を診断し、管理組合の現状に応じたアドバイスを実施		
		○		マンション管理相談	マンション管理士による「マンション管理相談」を実施	福岡市住宅相談コーナー	092-711-4808
		○		マンションライフサイクルシミュレーション相談	(独)住宅金融支援機構の「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」を用いて、マンションの「平均的な大規模修繕工事費用」などの試算等を対面で実施		
			○	福岡市マンション再生検討等促進事業補助金	マンションの再生に向けた現状調査、区分所有者等の意向調査、再生手法の比較検討、長期修繕計画の作成・見直し等に要する経費に対し、一部を補助	住宅計画課	092-711-4598
			○	福岡市民間建築物吹付けアスベスト除去等対策事業	吹付けアスベスト等の分析調査や除去等工事に要する費用の補助	建築調整課	092-711-4586
			○	次世代自動車の普及に向けた支援事業（充電設備）補助金	電気自動車等の普及により地球温暖化対策を進めるため、電気自動車等の充電設備の設置経費の一部を助成	福岡市地球温暖化対策市民協議会事務局（担当：環境局 脱炭素事業推進課）	092-711-4204

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

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

中途換金手続について

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



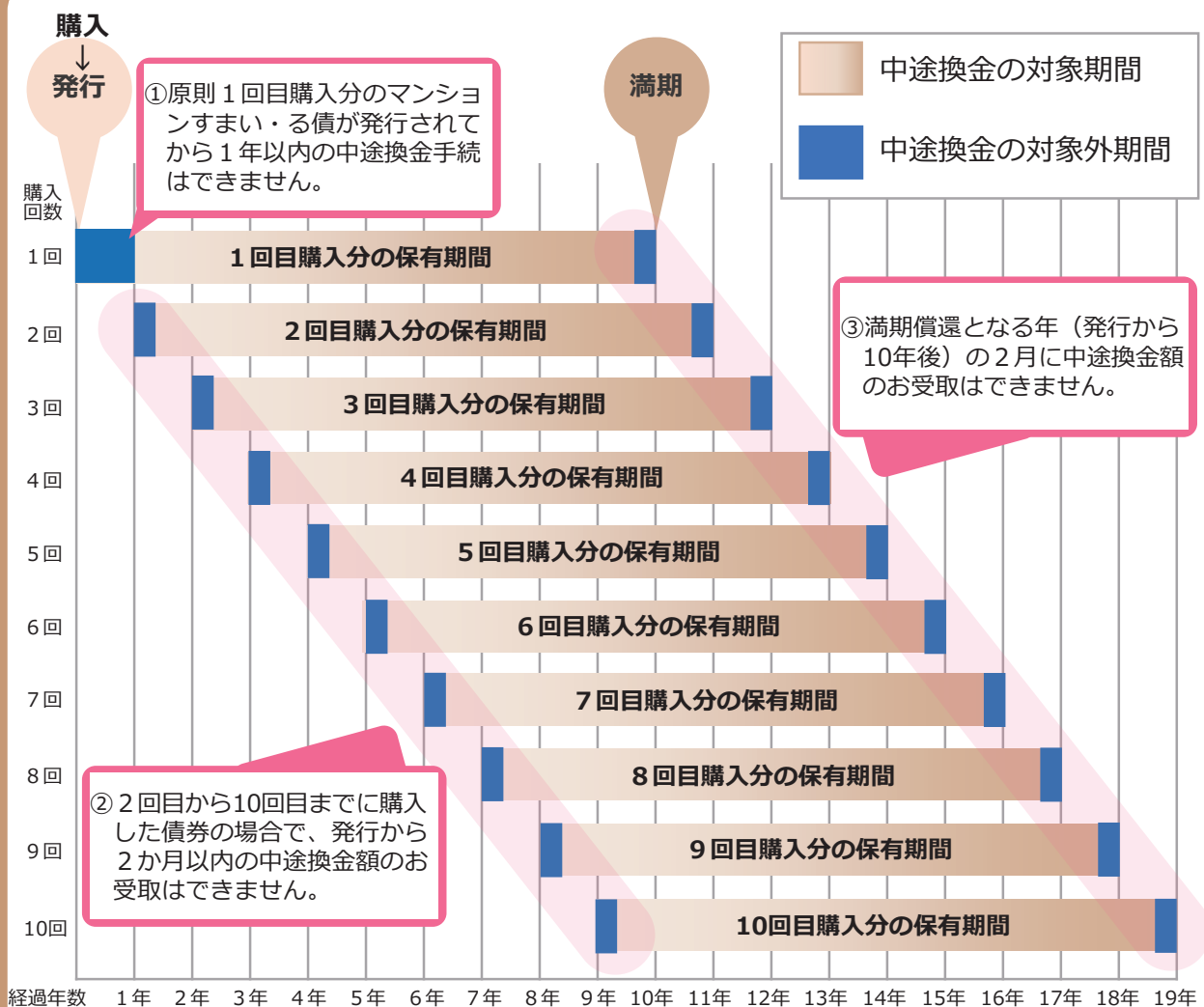
マンションすまい・る債は、修繕工事等のための中途換金が可能です。

ただし、次の期間は中途換金額のお受取ができません。

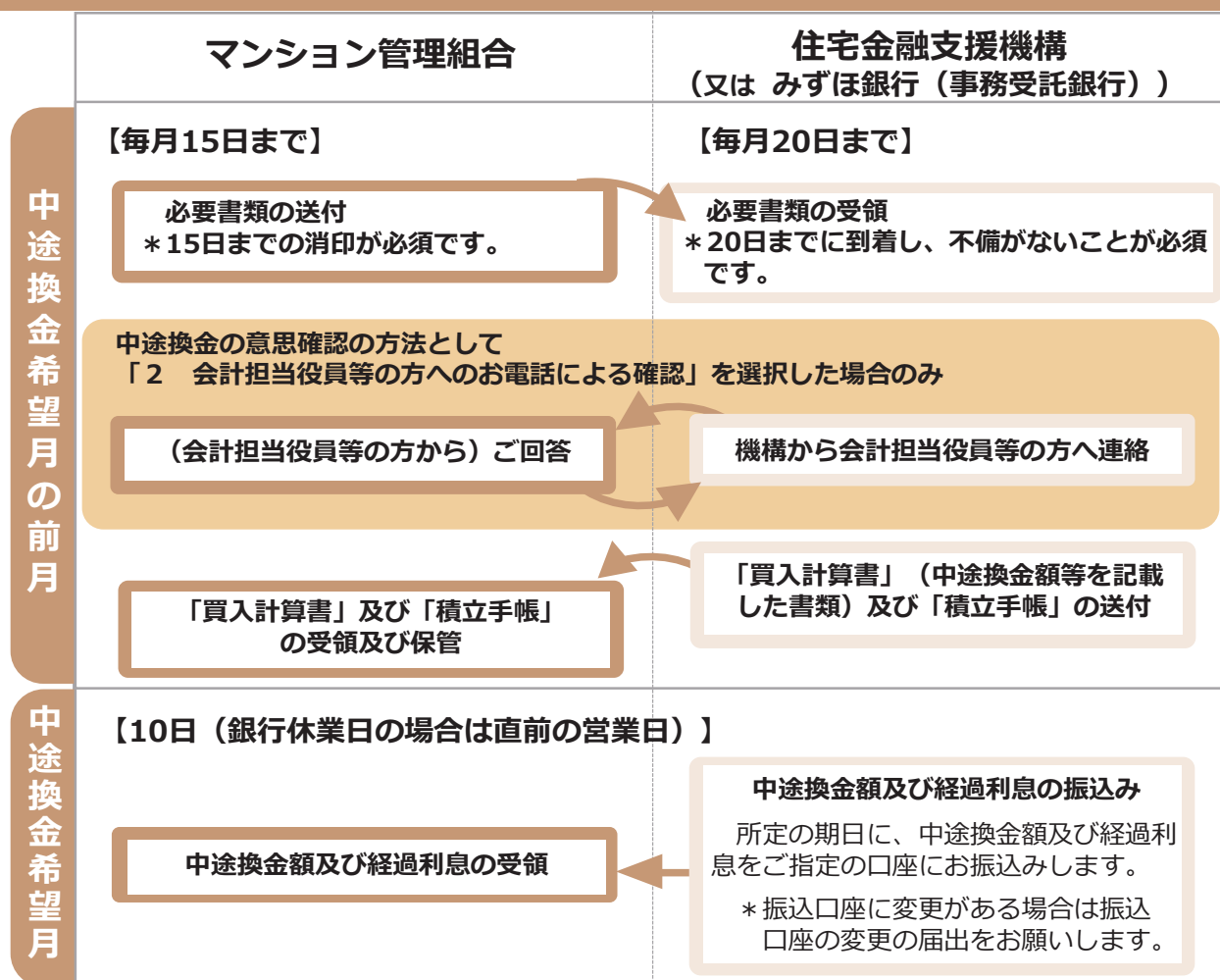
- ①原則として、第1回目に購入した債券は、発行日翌年の3月まで
- ②第2回から第10回目までに購入した債券は、債券の各発行月（2月）及びその翌月（3月）
- ③満期償還となる年（発行から10年後）の2月

詳しくは、次をご覧ください。

中途換金が可能な期間（イメージ）



中途換金のスケジュール



中途換金の意思確認の方法及び必要書類

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

1 中途換金の意思確認に係る書類の提出

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

2 会計担当役員等の方へのお電話による確認

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

- 【必要書類】
- ①「債券買入請求書」
 - ②「積立手帳」

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



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

中途換金のポイント①

1 中途換金の単位等

中途換金は必ず1口（50万円）単位で行います。

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

2 中途換金が可能な金額

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

3 一部中途換金する債券の順序【継続購入している場合】

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

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

4 中途換金の回数

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

5 中途換金額及び課税

中途換金額は購入した債券1口（50万円）に対し50万円です。

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

なお、課税は経過利息に対してのみ行われ、課税の取扱いは源泉分離課税となります（経過利息は所得税及び復興特別所得税の合計15.315%（2026年4月現在の税率）相当額を差し引いてお支払します。）。

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

6 手数料

手数料はかかりません。

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



中途換金のポイント②（例）

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

① 中途換金額が可能な金額

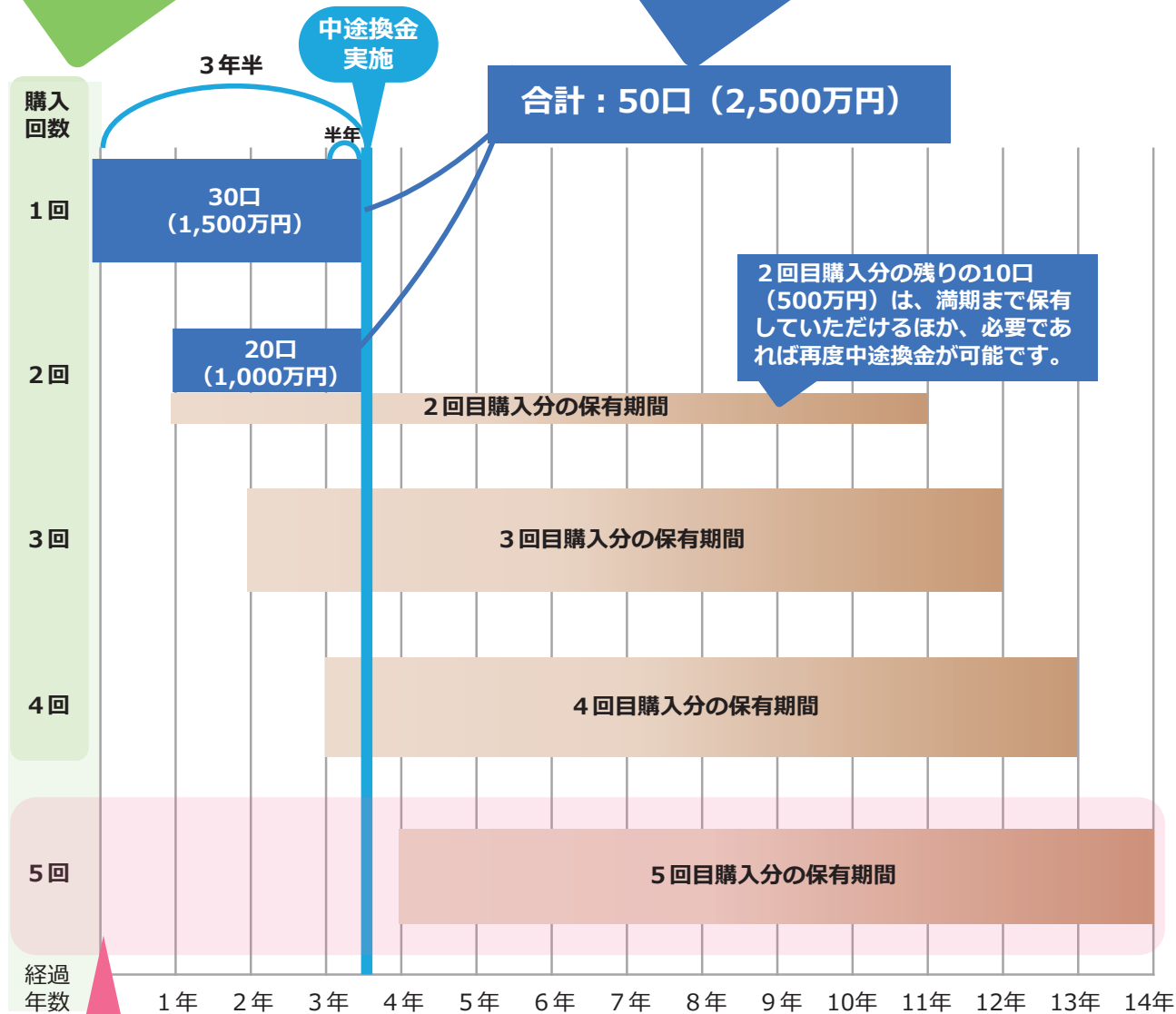
中途換金する時点での残高は、
 $30\text{口} \times 4\text{回} = 120\text{口}$ （6,000万円）となります。

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

② 中途換金する債券の順序

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

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



③ 中途換金後の継続購入の取扱いについて

5回目以後も継続購入が可能です。

登録内容の変更手続

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

次の事項に変更があった場合は、変更手続が必要です。

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

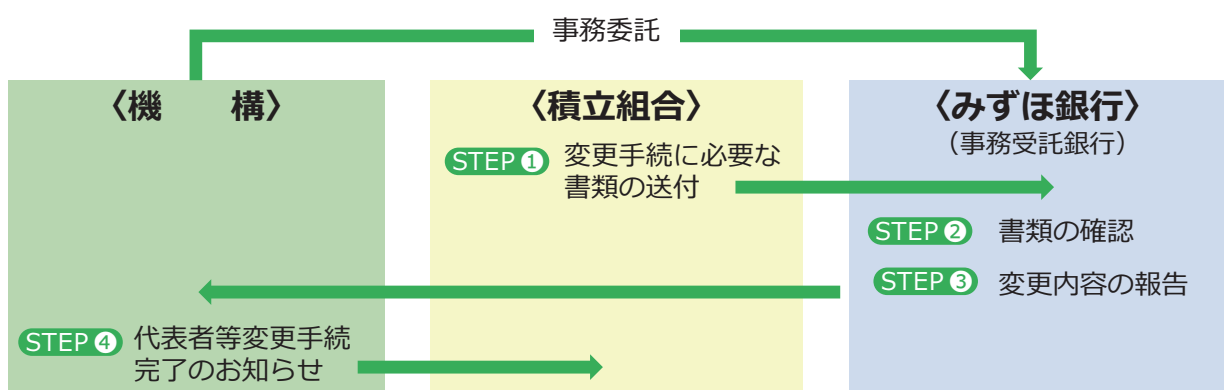
〈機構ホームページはこちら〉



〈必要書類の送付〉

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

〈手続の流れのイメージ〉



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



住宅金融支援機構「マンションすまい・る債」登録内容の変更届出書

下記太枠内についてもれなくご記入ください。(口欄には、✓マークを付してください。)

変更がある項目については、所定の欄にもご記入ください。

住宅金融支援機構

株式会社みずほ銀行(事務受託銀行)資本市場部 御中

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

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

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

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

積立組合所在地	変更後	〒 都道府県 市区郡
変更なし ☐		区町村名 番地
変更あり ☐		
届出印	届出内容	旧届出印 新届出印
変更なし ☐		
変更あり※ ☐		
管理会社の連絡先	変更後	管理会社名 ※自主管理組合の場合は、管理組合事務所等
変更なし ☐		住所 都道府県 市区郡
変更あり ☐		担当部署名 担当者氏名 TEL () () ()
元利金自動振込先口座	変更後	振込先 (金融機関及び店舗名) 銀行 支店
変更なし ☐		預金種目 1)普通 2)当座 口座番号
変更あり ☐		フリガナ カタカナ (必須) 預金口座名義

※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。

(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ったとき、ご担当の管理会社に変更となったとき、又は自主管理に変更になったときは併せて「送付先指定(変更・中止)依頼書」の提出により送付先を変更する手続が必要です(担当者のみが変更となる場合は提出不要です)。

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。

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

【元利金自動振込先口座に関する注意点】

①積立組合自身の預金口座で、かつ、口座名義が管理規約に定められた積立組合の名称と同一であること。

②積立組合が修繕積立金管理のために使用している口座であること。

③銀行、信金、信組、農協、漁協、労働金庫、ゆうちょ銀行等の口座であること(証券会社及び保険会社の口座は指定できません。)

【元利金自動振込先口座を変更する場合は下記についてご誓約頂きますので、下記の内容を必ずご確認ください】

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

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

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

＜添付書類一覧＞

変更の内容	変更手続に必要な添付書類
代表者の氏名・住所	①総会議事録 記載事項：組合名称、総会開催日、定足数を満たす参加者が出席し決議が有効であること、役員選任の内容（役員名、役職名）、議長及び総会に出席した組合員2名以上の署名があること。 ※ 選任された役員名の記載がない場合は、議案書も添付してください。 ※ 役職の記載がない場合は、理事会議事録も添付してください。 ※ 法人登記している積立組合の場合、「総会議事録」に代えて、「登記事項証明書（発行後3か月以内・コピー可）」をご提出いただけます。 ②新代表者の方の本人確認書類（次のアからウまでのいずれかの書類） 有効期限のあるものは、書類到着時点で有効なものに限ります。郵送の際は、有効期限内であることをご確認ください。 個人情報の保護の観点により、<u>本籍地を黒塗りしたもの又は本籍地の記載を省略したものをご準備ください。</u>（本籍地を黒塗りすることにより住所地が確認できなくなる場合は、黒塗りにしないようお願いいたします。） ア 代表者が個人の場合 代表者の方の氏名・住所・生年月日が記載された次のいずれか1つの書類 ・運転免許証のコピー（表裏両面） ・マイナンバーカードのコピー（<u>表面のみ</u>） ・資格確認書のコピー（住所の記載があるもの） ※ マイナ保険証（健康保険証の利用登録をしたマイナンバーカード）を保有していない方に交付される資格確認書類です。保険者番号・被保険者記号・被保険者番号・二次元コードを黒塗りしたものをご準備ください。 ・印鑑証明書（発行後3か月以内の原本） ・住民票（発行後3か月以内の原本、マイナンバーの記載がないもの） ・2020年2月3日以前に申請されたパスポートのコピー（顔写真のページ及び所持人記入欄（住所等記入済）のページ） ・2012年4月1日以後に交付された運転経歴証明書のコピー（表裏両面） イ 外部管理者方式の場合 （ア）マンション管理会社の場合 ・マンション管理会社の登記事項証明書（発行後3か月以内・コピー可） ただし、マンション管理組合の代表者（理事長等）が登記事項証明書に記載されていない者（管理会社の社員等）の場合は、上記に加え、代表者の方について、以下の書類をご提出ください。 ・社員証（コピー可） ・前記【代表者が個人の場合】のいずれか1つの書類（社員証に生年月日が記載されていない場合のみ） （イ）マンション管理士等の個人の場合 ・代表者の方の本人確認書類（前記【代表者が個人の場合】のいずれか1つの書類） ・資格を証する証明書 ウ 代表者が法人（区分所有者が法人）の場合 ・法人の登記事項証明書（発行後3か月以内・コピー可） ただし、マンション管理組合の代表者（理事長等）が登記事項証明書に記載されていない者（代表取締役以外）の場合は、上記に加え、代表者の方の本人確認書類（前記【代表者が個人の場合】のいずれか1つの書類） ③新たに法人番号の指定を受けている積立組合の場合 ・法人番号指定通知書のコピー ・「国税庁法人番号公表サイト」検索結果（6か月以内に印刷したもの）
届出印	添付書類は不要です。
管理会社の連絡先	添付書類は不要です。
元利金自動振込先口座	積立手帳（原本） ※ 複数の積立手帳を保有している場合は全ての積立手帳が必要です。 ※ 金融機関やその支店の統合により金融機関、支店又は口座番号が変わる場合（口座名義の変更無し）は、金融機関が発行する証明書類の写しがあれば積立手帳は不要です。 ※ 代表者変更手続に伴う元利金自動振込先口座変更で、金融機関、預金種目及び口座番号に変更がなく、口座名義の代表者名のみが変更になる場合は積立手帳は不要です。

その他の変更、詳細につきましては、「マンションすまい・る債のしおり（積立手帳別冊）」又は機構ホームページをご確認ください。



2025年11月作成

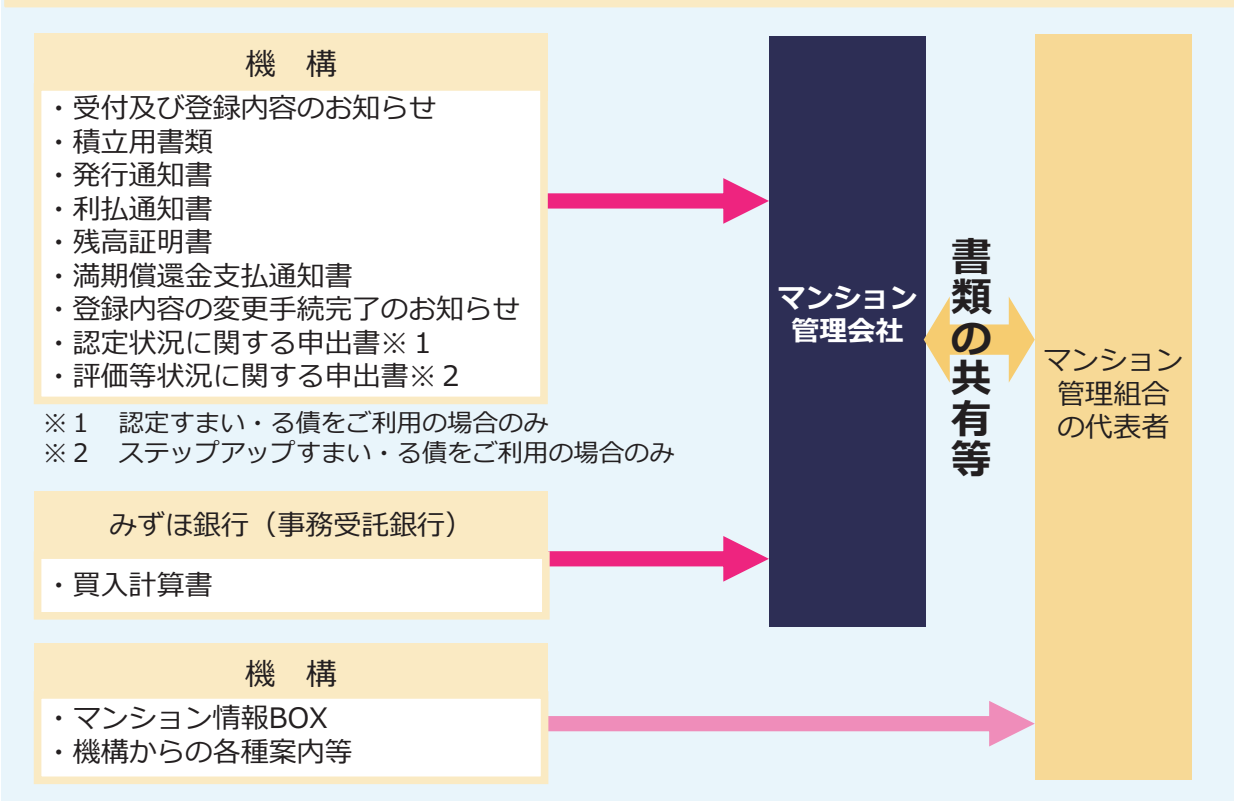
送付先指定について

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！

（送付先指定手順のページはこちら）



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

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

記入日：西暦 年 月 日

独立行政法人住宅金融支援機構 殿

送付先指定（変更・中止）依頼書

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

記

1 申請者（積立組合）

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

2 送付先とする管理会社の住所等

（送付先指定の中止（「管理会社」→「積立組合」に変更）の場合は記載不要）

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

（承認条項）

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

送付先指定（変更・中止）依頼書 【記入例】

マンションすまい・る 値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							
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権 (マンションすまい・る 値) に係る諸通知等については、事務処理の都合により、下記2で指定する送付先へご送付いただきたく、本書をもってご依頼申し上げます。なお、依頼に当たっては、末尾記載の事項を承認いたします。									
記									
1 申請者 (積立組合)									
① 積立組合番号 (3で始まる6桁の番号) 【取得していない場合は記載不要】									
② 依頼内容 (該当する項目に○印を付けてください)									
変更登録 (「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)									
③ 対象とする書類 (いずれかに○印を付けてください)									
全ての書類									
残高証明書及び買入計算書のみ									
④ 積立組合名									
(フリガナ) コウラクマンションカンリダイ 後楽マンション管理組合									
⑤ 代表者氏名									
住機 太郎									
⑥ 代表者住所									
〒○○○-○○○ 東京都文京区後楽○-○-○ (印刷番号まで記入してください)									
⑦ 代表者連絡先									
TEL: (○○○) - (○○○) - (○○○)									
2 送付先とする管理会社の住所等 (送付先指定の中止 (「管理会社」→「積立組合」に変更) の場合は記載不要)									
⑧ 送付先 (管理会社名)									
株式会社 ○○マンション管理 ○○支店 (管理事務室・管理事務所を送付先とすることはできません。)									
担当部署名									
営業部									
⑨ 送付先住所等の連絡先									
○○○-○○○-○○○ 東京 (都道府県)									
中央 (区) 市 区 町 村 名									
八重洲○-○-○ 番 地									
TEL: (○○○) - (○○○) - (○○○) 担当者名 ⑩ 機構 三郎									
(承認事項)									
・本件について万が一将来紛争が生じても、機構及び事務受託銀行は責任を負わないことを確認します。									
・本依頼書の提出に当たっては管理会社へ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。									
・依頼を行なったことにより生じた損害 (送付先の変更依頼を機構に届け出た後、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) 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、訂正箇所へ届出印を押印してください。
- ・必要事項を記入・押印いただいた上でコピーし、控えとして大切に保管してください。
- ・本紙表面の「〈〈重要〉〉送付先指定に当たってのお願い及び留意事項」をよくお読みいただいた上で、手続を行ってください。

お願い

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

登録内容の変更がお済みでない場合は、別途「登録内容の変更届出書」による手続きが必要です。(変更手続きについては、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。

- ①積立組合番号

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

② 依頼内容

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

③対象とする書類

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

④積立組合名・⑤代表者氏名・⑥代表者住所・⑦代表者連絡先

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

⑧届出印

現在機構に登録されている印鑑を押印してください。

⑨送付先 (管理会社名)

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

⑩送付先住所等の連絡先

送付先とする管理会社の情報を記入してください。

⑪担当者名

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

【重要】送付先指定にあたってのお願い及び留意事項

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

MEMO

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。

【残高証明書（例）】 ※例は郵送手続の場合の残高証明書ですが、Web申込サービスの場合も読み方は同じです。

代表者様

積立手帳番号 3987652412	積立組合番号 398765
----------------------	------------------

マンションすまい・る債 残高証明書

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

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

残高証明書の読み方につきましては、
機構HPに記載しております。



(注1) 右に記載される残高は、既に発行された債券の残高です。
(注2) 積立金の払込みが完了していても、まだ債券が発行されていない場合は、その積立金額については右の債券残高には含まれません。
(注3) 右の注釈部に記載している前期末の年月は、債券残高の証明年月の1年前のものを表示しています。
(注4) この証明書は「積立手帳」とともに大切に保管してください。

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

住宅債券専用ダイヤル
0120-0860-23 営業時間 9:00~17:00
(土日、祝日、年末年始は休業)

ご利用だけの場合（海外からの国際電話など）は、次の番号におかけください
(通話料金が掛かります)。電話：048-615-2323

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

独立行政法人住宅金融支援機構

貴積立組合が積み立てされたマンションすまい・る債の2026年3月末現在の残高は下記のとおりであることを証明します。

※このお知らせは 2026年4月10日に作成しました。

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

※前期末とは 2025年3月末を指します。
※上記残高は、左記の積立手帳番号に係る債券の残高です。

参考：当期お受取利息について

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

※国税は、機構から貴積立組合へ利息をお支払いする際に源泉徴収しています。
※地方税は、2016年1月施行の税制改正により、特別徴収が廃止されたため、2016年1月以降は0円となります。
※当期お受取利息額には買入時経過利息を含みます。

残高証明書の時点【図①】

記載されている残高は、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、2026年3月末時点の残高です。

当期発行額【図②】

「当期」とは、残高証明書に記載されている時点【図①】以前の1年間を指します。例は「2026年3月末時点」の残高証明書であるため、「当期」とは2025年4月1日から2026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③】

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④】

残高証明書に記載されている時点【図①】での残高です。

（参考）債券発行年度の確認方法【図⑤】

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は、積立手帳番号により確認が可能です。**

「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。

付番ルールは下記の例のとおりで、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。

【積立手帳番号の例】

3	9	8	7	6	5	2	4	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 : 12 認定すまい・る債 : 13 ステップアップすまい・る債 : 14	
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 。			

（参考）10回目の積立回数を迎える管理組合への注意喚起



継続購入している場合で、10回目の積立の後も**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、**積立回数が9～10回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、**今後の債券購入希望の有無についてマンション管理組合にご確認ください**。希望がある場合は、応募に関する意思決定（総会決議等）をマンション管理組合にご依頼いただきますようお願いいたします。

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⑥】

【残高証明書（例）】は2024年度に新規応募したマンション管理組合の事例です。この場合、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
発行	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	2034年2月
満期償還	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	2044年2月

法人番号のご提供に関するお願い ～所得税法等に基づく提供依頼～

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ない場合は、当機構住宅債券事務センター（03-5800-9479）までご連絡ください。「法人番号告知書」及び返信用封筒をお送りいたしますので、必要事項をご記入の上、下記の書類を添付し、同封の返信用封筒にてご返送いただきますようお願いいたします。

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

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

<法人登記を行っている積立組合>

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

①法人番号確認書類

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

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

②法人確認書類

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

<法人登記は行っていないが収益事業開始届出又は給与支払事務所等の開設届出を行っている等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か月以内に印刷したもの）

【マンションすまい・る債】 ～新たな利率上乘せ制度を開始～



2026年度募集から新たに、以下の基準を満たすと評価・診断されたマンション向けに利率を
上乘せしたマンションすまい・る債の取扱いを開始しました。

	10年満期時 年平均利率 (税引前) ※2	認定制度など	利率上乘せ基準	認定主体または 運営主体
認定すまい・る債 ※1	2.100%	管理計画認定制度	管理計画認定 を取得した管理組合	地方公共団体
New ステップアップ すまい・る債※1	2.050%	マンション管理 適正評価制度	「★4つ以上」の評価 を取得した管理組合	(一社) マンション管理業協会
		マンション管理 適正化診断サービス	「S評価」の診断 を取得した管理組合	(一社) 日本マンション 管理士会連合会
マンションすまい・る債	2.000%	—	—	—

※1 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」、マンション管理適正評価制度において★4つ以上を取得したマンション
またはマンション管理適正化診断サービスにおいてS評価の診断を取得したマンション向けマンションすまい・る債を「ステップアップすまい・る債」と表記し
ています。

※2 2026年度発行分のマンションすまい・る債を10年間保有した場合の10年間の年平均利率です。

詳しくは、機構ホームページをご覧ください。

すまいる債

検索

または



マンションすまい・る債とは？

マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てをサポートするための債券です。

① 国の認可を
受けて発行される
利付10年債



② 手数料無料で
中途換金OK



③ 毎年1回
利息を受取



④ 1口(50万円)
から購入可能



マンションライフサイクルシミュレーション

～長期修繕ナビ～

マンションライフサイクルシミュレーションとは

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

★マンションライフサイクルシミュレーションの使い方イメージ

基本情報を入力

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

等

現状の 試算結果を表示

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

等

改善後の 試算結果を表示

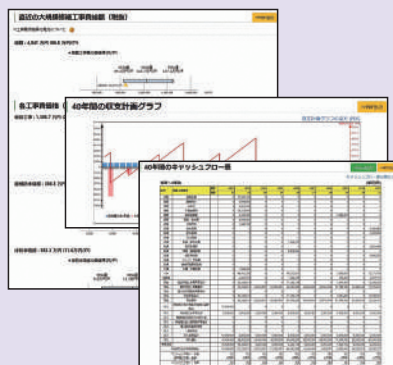
- ・修繕積立金の引き上げ提案
- ・資金が不足する場合のローン利用提案
- ・余剰金を「マンションすまいの債」で運用した場合の受取利息額の提示

等

★画面イメージ

○基本情報入力

○大規模修繕工事費試算結果 ○現状の資金収支試算結果



○改善後の資金収支試算結果



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

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

・ 工事費の実績データを基に算出しているため、シミュレーションが利用できるマンションの規模等については制約を受けます。想定を超える範囲についてもシミュレーションは可能ですが、乖離幅が大きくなる場合がありますのでご注意ください。

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

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

例えばこんな場面でご活用できます。

※活用場面を紹介した動画を
機構HPで公開しています。

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



※ 動画イメージ

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

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

ケース2 修繕積立金が不足し、大規模修繕工事が行えなくなることが不安



※ 動画イメージ

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

⇒ローンの利用、修繕積立金増額の検討資料として活用できます。

ケース3 修繕積立金がどこまで上がるのか不安



※ 動画イメージ

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

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

マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～ 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
開始



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っておきたい工事・資金計画のポイント～を作成しました！

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

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

【詳細版】106ページ



【ダイジェスト版】
44ページ



「大規模修繕の手引き」作成のコンセプト

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



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

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

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



「大規模修繕の手引き」の主なターゲット

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

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

「大規模修繕の手引き」の主な活用シーン

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

「大規模修繕の手引き」収録内容

「大規模修繕の手引き」（詳細版）は以下の内容で構成しています。

1 大規模修繕工事の進め方

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

2 大規模修繕工事で採用する工法

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

3 資金計画の検討

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

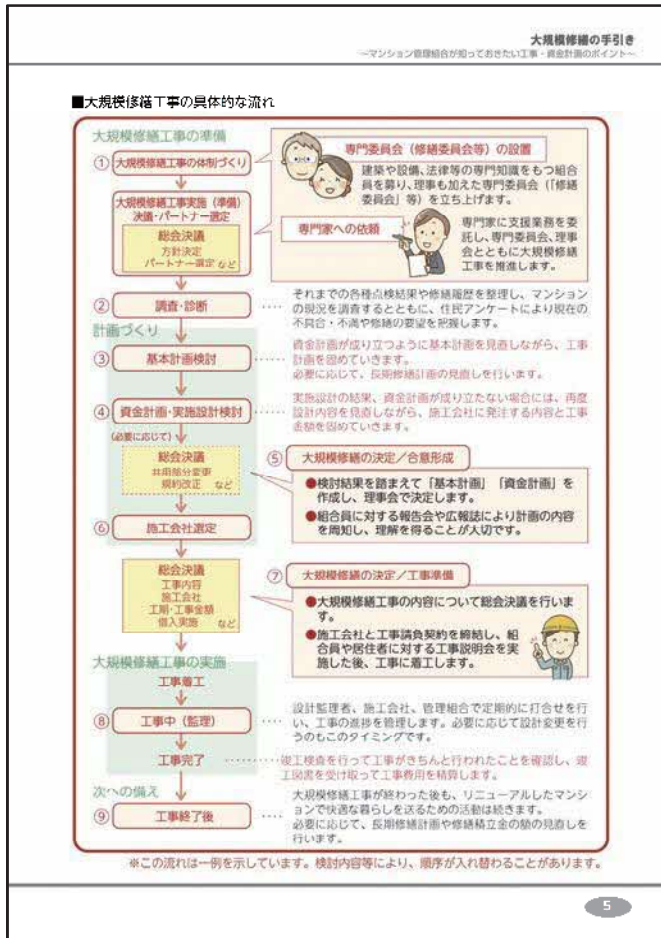
4 長期修繕計画と修繕積立金の見直し

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

5 大規模修繕工事の事例

「大規模修繕の手引き」収録内容（一部抜粋）

【大規模修繕工事の具体的な流れ】



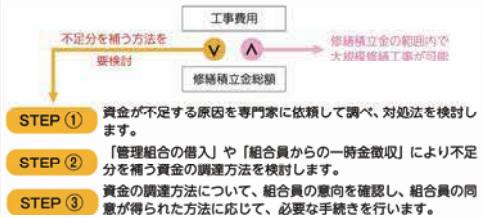
【修繕積立金が不足する場合の対処法】

(2) 修繕積立金が不足する場合の対処法

- Q ● 修繕積立金が不足する場合はどのように対処すればよいのだろうか？
- A ● 修繕積立金だけでは賄えない場合は、工事内容の見直しや他の資金調達方法を検討して、組合員みなさんに納得してもらえらる方法で工事が進められるようにしましょう。
- 資金の調達方法には、借入の利用や組合員からの一時金の徴収といった方法があります。

基本ステップ

- 工事費用と修繕積立金の総額（残高）を比較します。



解説

- 修繕積立金の不足の原因の確認と対処法の検討を行う STEP① 解説
見積書の金額と長期修繕計画に記載の工事費用に乖離があるときは、その原因を専門家（施工会社・設計事務所・管理会社）に確認します。また、必要に応じてカンパニオンを求めます。

【修繕積立金が不足する場合の原因と対処法例】

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

大規模修繕の手引きのデータ入手はコチラ

「大規模修繕の手引き」のダウンロードはコチラ

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

ダイジェスト版・詳細版とも機構HPからダウンロード可能です（無料）。

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



性能向上工事

を進める際の工夫点

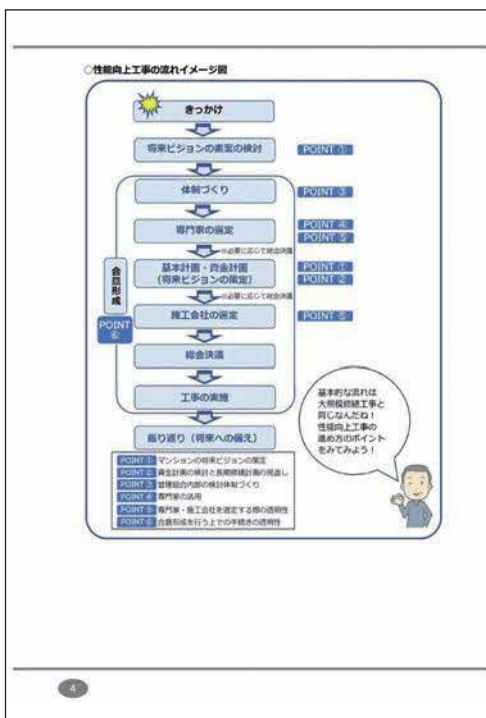
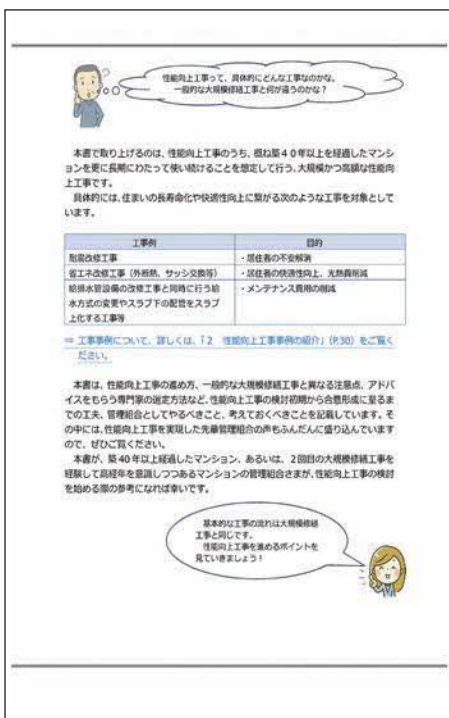
～先輩管理組合の工夫点をまとめました～

性能向上工事の実施をサポートし、高経年マンションの未来の選択肢を広げる



築40年以上の高経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。



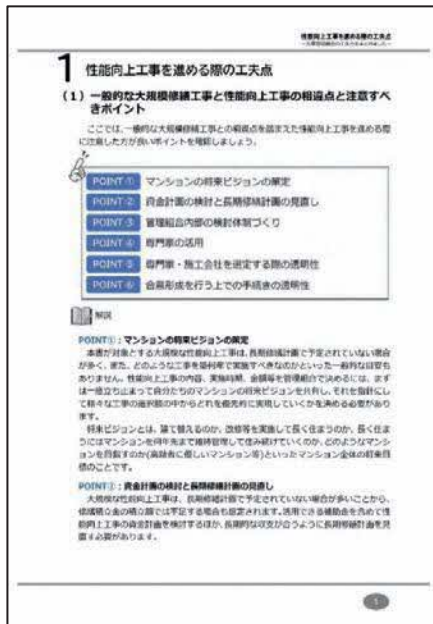
『性能向上工事を進める際の工夫点』の掲載内容

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すまい・る融資（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すまい・る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すまい・る融資の債務保証料は以下のとおりです。

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

保証料（保証金額10万円あたり）

（単位：円）

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

※1 特定管理組合とは、次の①から⑤のいずれかに該当する管理組合です。

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

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

■ お問合せ先 ■

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

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

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

「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」のご案内

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

☐ このサービスの利用例

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

☐ このサービスによる長期修繕計画の内容

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

- 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/O7_skillsupport/skillsupport.html

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

「長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン活用の手引き」の改訂版のご案内

編著・発行／公益財団法人マンション管理センター

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

令和4年11月末発行

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

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

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

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



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

皆さんのマンションでは、こんなお困りごとはありませんか？

- ・ 総会資料や議事録、竣工図書などを保管するスペースが足りない。
- ・ そうした文書や図面の劣化や紛失も心配。
- ・ 修繕工事の記録が残っておらず、大規模修繕の計画が立てづらい。

「マンションみらいネット」が解決します！

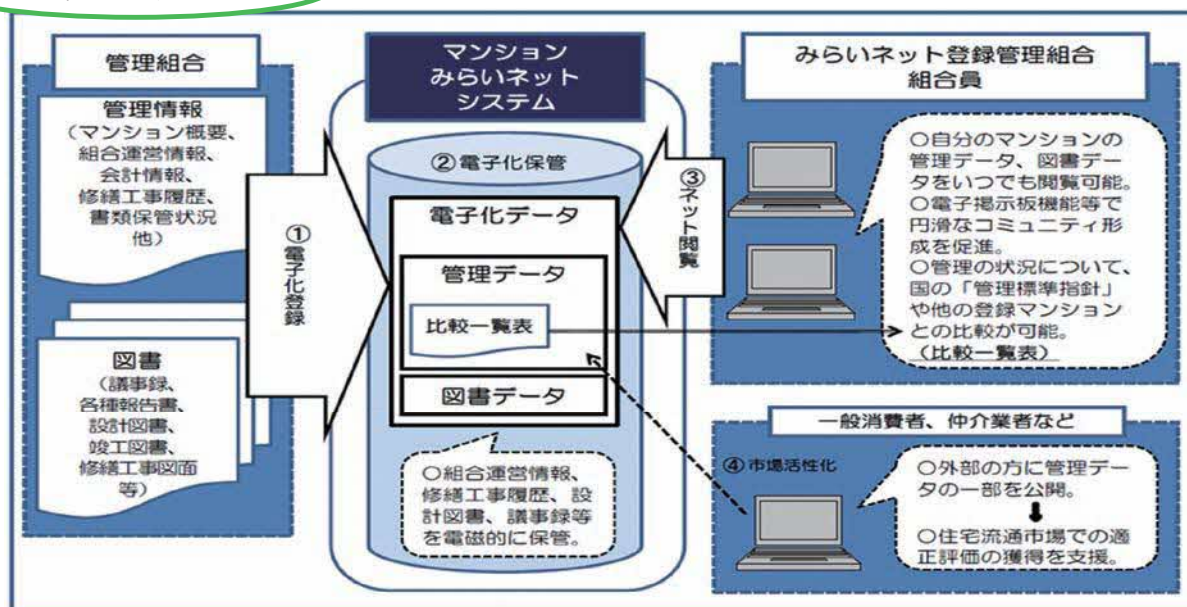
「マンションみらいネット」は・・・

個々の管理組合の文書や図面、修繕履歴などを電子データとして保管し、インターネットを通して組合員がいつでも閲覧できるシステムです。

- 文書や図面の保管スペースを削減、劣化や紛失を防止
- 必要時に修繕履歴を確認でき、ムダのない修繕を実現



システムのイメージ



「マンションみらいネット」は年間利用料 20,000 円でご利用いただけます。
詳しくは、右のQRコードからパンフレットをダウンロードしていただくか、
「マンションみらいネット」のホームページにアクセスしてご確認ください。



お 問 合 せ 先
ホ ー ム ペ ー ジ

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

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

マンション管理相談データベース

マンション管理サポートネット

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

マンション管理サポートネットの構成

マンション管理に関する次の6つの区分から構成されています。

Q&A

マンション管理に関するQ&Aが検索できます。

カテゴリー
検索

キーワード
検索

Q一覧

判例集

マンション管理に関する裁判例が検索できます。

キーワード
検索

カテゴリー
検索

基礎的な解説

マンション管理に関する基本的な事項が閲覧できます。

検索

法令・通達等

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

検索

細則モデル・実務様式

細則モデル・実務様式がダウンロードできます。

検索

問合せ先案内

マンション管理に関する問い合わせ機関が照会できます。

照会

申込み手続き

お申込み（申込書・利用料の振込み）

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

* 利用料をお振り込みください。振込手数料はご負担願います。

振込口座は、三菱UFJ銀行 神保町支店 普通預金口座 0673497

公益財団法人マンション管理センター

内容確認・入金確認

* 申込書の記載内容や利用料の振込み状況などを確認します。

起動用USB（又はCD-ROM）の送付

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

年間利用料

■ 年間利用料は、起動用USB 1本（又はCD-ROM 1枚）につき3,140円（税込み）です。

* 利用申込書に必要数をご記入ください。

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

お問合せ先

公益財団法人 マンション管理センター 管理情報部

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

電話 03-6261-1271 FAX 03-3222-1520

マンション再生協議会のご案内

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

マンション再生協議会ホームページ お役立ち活用方法のお知らせ

ホームページのアドレスアクセス方法はこちら

<https://m-saisei.info/> または

マンション再生協議会



マンション再生協議会

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

- ◇ 2022.08.26
建替え事例に敷地売却事例を追加しました。
- ◇ 2024.01.18
マンション再生協会HPリニューアルしました。

協議会からのお知らせ

- 26.04.01 国土交通省
マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドラインの改訂について
～外部管理者方式等の適正な運営に向けて改訂しました～
- 26.03.31 国土交通省
マンションの再生等の更なる円滑化に取り組みます！
～マンションの再生等に係るマニュアル等を公表～
- 26.03.16 国土交通省
「マンションストック長寿命化等モデル事業」を実施します！
～令和8年度提案募集のお知らせ～
- 26.03.06 大和ハウス工業株式会社、株式会社長谷工コーポレーション
「セントラル三田ハイツマンション建替組合」が設立されました。
- 26.02.17 府中目黒団地マンション建替組合、株式会社長谷工コーポレーション
「府中目黒団地建替え マンション建替組合設立のお知らせ」
- 26.02.09 大阪市マンション管理支援機構
「令和7年度マンション管理組合交流会」開催のお知らせ
- 26.02.04 大和地所レジデンス株式会社
「大和地所レジデンス初のマンション建替事業」～築45年の建物(98戸)を大規模マンション(195戸)へ～
横浜市港北区 ニックハイム綱島第一 マンション建替計画
- 26.01.28 国土交通省
改正マンション関係法の施行に向けて説明会を開催します！
～「令和7年度 改正マンション関係法に関する説明会」「マンション管理の講習会」の開催～
- 26.01.23 国土交通省

協議会について

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

相談窓口情報

- ▶ 地方公共団体相談窓口等
- ▶ その他の団体の相談窓口

関連セミナー

- ▶ マンション関連セミナー等

地域を選んで下さい▼

改修事例

- ▶ 大規模改修・耐震改修-1
- ▶ 大規模改修・耐震改修-2
- ▶ 特徴ある改修
- ▶ アスベスト対策Q&A

建替え事例

- ▶ 建替法による建替え
- ▶ その他の建替え
- ▶ 敷地売却事例
- ▶ 特徴別建替え事例の分類

被災マンション法適用事例

- ▶ 被災マンション法適用

耐震改修関連リンク

- ▶ 耐震改修概要
- ▶ 助成制度
- ▶ 耐震改修事例
- ▶ 組織別（行政機関・公益法人）

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：194（都道府県47、市区86、公益法人等37、NPO法人等13、学識経験者11）2026年4月現在

<相談窓口、お問合せ>

電話：03-6809-2649

受付時間：平日10:00～17:00

MAIL：m-saisei@uraja.or.jp

定休日：土日祝日

<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

住まいの掃除と洗剤

POINT 01 掃除の三つのポイント

快適に暮らすためには、まず住まいが常にきれいに掃除されていることが基本です。

住まいを掃除する際に大切なことは、「日頃よりなるべく汚さないよう心掛ける」、「こまめに掃除する」、「大がかりな掃除は一時にまとめてする」の3点です。

また、掃除は、住まいを清潔に保ち、快適に暮らすためだけでなく、住まいの各部の損傷や不具合を見つけるきっかけともなります。

POINT 02 仕上げ材の材質を把握しましょう

的確に掃除するためには、壁、床、天井などの材料を知ることが大切です。材料にそぐわない方法で掃除をすると、かえって汚れを大きくしたり、その部分を傷めたりすることになりかねません。

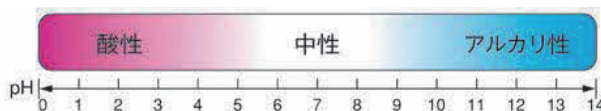
新築時又は購入時に渡された図面の中に「仕上げ表」という図面があります。この仕上げ表により、まずは自分の住まいに使われている材料を把握しましょう。もし、分からない場合は、住まいの応援団(専門家)に相談してみましょう。

ビニールクロス貼りの壁なら水ぶきできるけれど布のクロス貼りの壁は水ぶきすると水分を吸収して、汚れが広がってしまいます！



POINT 03 住まいの洗剤を使い分けましょう

洗剤は、その液性から中性、酸性、アルカリ性に分類されます。酸性・アルカリ性の強さは酸性からアルカリ性の間に0～14の目盛りをつけて、pH(ペーハー)値で示します。



pH値が低い、あるいは高いほど、洗浄力は高くなりますが、材質や手肌に与える影響も大きくなります。トイレ用の洗剤の場合、普段の掃除には中性、頑固な汚れには酸性など、落としたい汚れに合わせて使い分けましょう。



酵素分解のプロ！

尿石や石けんかすなどの汚れに強いです



素材に優しい！

洗浄力はマイルドですが素材や手肌への影響が少なく、安心です



汚れ落としのプロ！

しつこい油汚れに効果を発揮します

ウイルスの消毒・除菌方法

■手や指などのウイルス対策

- ① 流水による15秒の手洗いだけでウイルスを1/100に、ハンドソープで10秒もみ洗いし流水で15秒すすぐとウイルスを1万分の1に減らせます。
- ② 手洗いがすぐにできない状況では、アルコール消毒液も有効です。濃度70%以上95%以下のエタノール(エチルアルコール)を用いて、よくすりこみます。アルコールは、ウイルスの膜を壊すことで無毒化するものです。

■モノに付着したウイルス対策

- ① 食器や箸などは、80℃の熱水に10分間さらすことでウイルスを死滅させることができます。
- ② テーブル、ドアノブなどには、市販の塩素系漂白剤の主成分である次亜塩素酸ナトリウムが有効です。次亜塩素酸の濃度が0.05%になるように薄めてふきます。その後、水ぶきしましょう。次亜塩素酸ナトリウムは、酸化作用などにより、ウイルスを破壊し無毒化するものです。

厚生労働省 感染症情報

https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/kenkou_iryuu/kenkou/kekaku-kansenshou/index.html



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おり、つながりにくい場合がありますので、ご了承ください。
- ・お電話の内容は、相談サービスの質の向上と内容を正確に承るため、録音させていただいております。
※積立開始後の残高などの照会につきましては、お客さま情報保護の観点から、登録いただいている積立組合の代表者の方（理事長等）及び委託を受けている管理会社の方に限り回答しています。このため、電話照会時に、積立手帳番号、積立組合名や代表者の方の氏名など（このほか、委託を受けている管理会社の方には管理会社名など）、あらかじめ登録いただいた内容の確認をさせていただいております。確認ができない場合、ご照会にはお答えできませんので、ご了承ください。

■積立手続・登録内容の変更手続・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。）

「マンションすまい・る融資」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 2026春夏号

2026年7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/>

