

《巻末資料》

■ 総合的な情報

(1) マンション管理・再生ポータルサイト

<国土交通省>

<https://2021mansionkan-web.com/>



マンション管理やマンション再生に関するお役立ち情報などがまとめられたポータルサイト。マンション管理関係資料のダウンロードや、関係法令改正・マンション管理に関する動画が視聴可能。

(2) マンション管理について

<国土交通省>

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html



マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号）をはじめとした政省令、マンション標準管理規約、各種ガイドラインやリーフレットを掲載している。

■ 国・地方公共団体等の助成制度

(3) 地方公共団体の補助制度

<（公財）マンション管理センター>

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



全国の都道府県・政令指定都市等が実施している、マンションの大規模修繕等に対する補助制度を紹介しているサイト。

(4) マンションストック長寿命化等モデル事業

<国土交通省>

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr5_000037.html



マンションの長寿命化に向けた事業前の立ち上げ準備と工事実施に対する補助事業。

(5) 優良建築物等整備事業（既存ストック再生型）

<国土交通省>

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000080.html



老朽化したマンション等において、一定のバリアフリー改修、省エネ改修等を行う事業に対する補助制度。

(6) マンション共用部分リフォーム融資

<（独）住宅金融支援機構>

<https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/index.html>



マンション共用部分のリフォーム工事や耐震改修工事を行う際に工事費用を住宅金融支援機構が融資する制度。

(7) マンションすまい・る債

< (独) 住宅金融支援機構 >

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



大規模修繕工事に向けて最大 10 年間積み立てられる、マンション管理組合のための債券。

■ 長期修繕計画・修繕積立金に関するガイドライン

(8) 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント (令和 3 年 9 月改訂)

< 国土交通省 >

<https://www.mlit.go.jp/common/001172730.pdf>



長期修繕計画及び修繕積立金額の設定等について区分所有者間で合意形成を行いやすくするため、長期修繕計画作成・見直しするための基本的な考え方と長期修繕計画標準様式を使用し、その作成方法が示されている。

(9) マンション修繕積立金に関するガイドライン (令和 3 年 9 月改訂)

< 国土交通省 >

<https://www.mlit.go.jp/common/001080837.pdf>



修繕積立金に関する理解を深め、修繕積立金の額の水準について判断する際の参考資料として、マンション管理組合や購入予定者向けに修繕積立金に関する基本的な知識や、修繕積立金の額の目安が示されている。

(10) マンションライフサイクルシミュレーション

< (独) 住宅金融支援機構 >

https://www.jhf.go.jp/simulation_loan/m-simulation/index.html



建物規模、築年数などに応じたマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」、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」などが試算可能。

(11) 長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス

< (公財) マンション管理センター >

https://www.mankan.or.jp/07_skillsupport/skillsupport.html



管理組合から提出されたデータを基に、標準様式に沿った概略の長期修繕計画の作成とこれに基づく修繕積立金の額を算定するサービス

【マンションすまい・る債】の概要

商品の詳細については機構HPも併せてご覧ください。



マンションすまい・る債の特長

特長
1

利付10年債で、毎年1回（2月予定）定期的に利息をお支払
お支払する利息は毎年段階的に増加します。

特長
2

1口50万円から購入可能で、最大10回継続購入して積立可能
1口を50万円として、複数口購入することができます。同一口数であれば、
1回以上最大10回（毎年1回）継続購入して積み立てることができます。

特長
3

中途換金時に手数料はかかりません。

初回債券発行日から1年以上経過すれば、手数料なしで、修繕工事等のために、
1口単位（50万円）で中途換金が可能です。また、中途換金時には、購入金額
（元本）に所定の利息を加えた金額をお支払します。

特長
4

機構が国の認可を受けて発行している債券

特長
5

マンション管理計画認定の取得により、債券の利率を**上乘せ**します。

マンション管理組合さまへの特典

マンションすまい・る債を購入されたマンション管理組合さまは、次の特典をご利用いただけます。特典は、初回の購入時から債券の残高がなくなるまでご利用いただけます。

特典
1

マンション共用部分リフォーム融資の融資金利を年0.2%引下げ

マンション管理組合が機構の「マンション共用部分リフォーム融資」をご利用される際、
積立てを行っていないマンション管理組合に比べ、融資金利を年0.2%引き下げます。

特典
2

マンション共用部分リフォーム融資の保証料を2割程度引き

（（公財）マンション管理センターに保証委託する場合）

お問合せ先（受付時間：平日9:00～17:00）

住宅金融支援機構
お客さまコールセンター 住宅債券専用ダイヤル

☎0120-0860-23

「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～」

「マンションすまい・る債」

「マンション共用部分リフォーム融資」

の詳しい情報は **動画** も併せてご覧ください



マンション共用部分リフォーム融資の概要

商品の詳細については機構HPも併せてご覧ください。



マンション共用部分リフォーム融資の特長

1 | 法人格の有無を問いません（法人格のない管理組合も申込みできます。）。

2 | 担保は不要です。

※機構が承認した保証機関（（公財）マンション管理センター）の保証を受けることが必要です。

3 | 全期間固定金利です。

※借入申込み時点で返済額が確定しますので、返済計画が立てやすく、マンション管理組合の合意がしやすくなります。

4 | 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ことにより、融資金利を年0.2%引き下げます。

※耐震改修工事、浸水対策工事又は省エネルギー対策工事と同時に行う大規模修繕工事についても金利引下げを適用します。

※「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン（令和2年6月(国土交通省・経済産業省)）」に規定された浸水対策工事のうち、機構が定める工事（止水板又は防水扉の設置等）を行うものが対象となります。

5 | マンションすまい・る債の積立により、融資金利を年0.2%引き下げます。

6 | マンション管理計画認定の取得により、融資金利を年0.2%引き下げます。

※「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）」に定める管理計画を作成し、都道府県等の長の認定を受けていることが必要です。

7 | 返済期間は1年～10年（年単位）です。

※次の①から⑧までのいずれかの工事を行う場合は返済期間を11年以上20年以内とすることができます。

- ①耐震改修工事、②浸水対策工事、③省エネルギー対策工事、④給排水管取替工事、
- ⑤玄関又はサッシ取替工事、⑥エレベーター取替又は新設工事、⑦アスベスト対策工事、
- ⑧機械式駐車場解体工事

お問合せ先（受付時間：平日9:00～17:00）

北海道	北海道支店 まちづくり業務グループ ☎011-261-8305
青森県・岩手県・宮城県・秋田県・山形県・福島県	東北支店 まちづくり業務グループ ☎022-227-5036
栃木県・群馬県・新潟県・長野県・東京都・神奈川県 茨城県・埼玉県・千葉県・山梨県・静岡県	マンション・まちづくり支援部 マンション・まちづくり融資グループ ☎03-5800-9366
岐阜県・愛知県・三重県	東海支店 まちづくり業務グループ ☎052-971-6903
滋賀県・京都府・大阪府・兵庫県・奈良県・和歌山県 富山県・石川県・福井県・徳島県・香川県・愛媛県・高知県	近畿支店 まちづくり業務グループ ☎06-6281-9266
鳥取県・島根県・岡山県・広島県・山口県	中国支店 まちづくり業務グループ ☎082-221-8653
福岡県・佐賀県・長崎県・熊本県・大分県・宮崎県・鹿児島県	九州支店 まちづくり業務グループ ☎092-233-1509

マンションの維持管理・将来について 考えていますか？

～マンション管理適正化法・
マンション建替円滑化法が改正されました～

(2022年4月施行)



2020年6月にマンション管理適正化法^{※1}、マンション建替円滑化法^{※2}が改正され、
マンションは、適切な管理がより一層求められる新時代に突入しました。
このリーフレットをきっかけに、お住まいのマンションの今後について考えてみませんか。

※ 改正法の全面施行は2022年4月を目途に行われます。

※1 マンションの管理の適正化の推進に関する法律

※2 マンションの建替え等の円滑化に関する法律

お住まいのマンションの適正な管理と将来の再生

高経年のマンションではこんな問題が起こっています

■ 管理組合の運営上の問題

- 管理組合の役員の担い手不足
- 賃貸化・空き住戸化

※ **組合の活動**や**集会の議決**が困難に

■ 建物の維持管理上の問題

- 外壁等の剥落、鉄筋露出・腐食
- 給排水管の老朽化

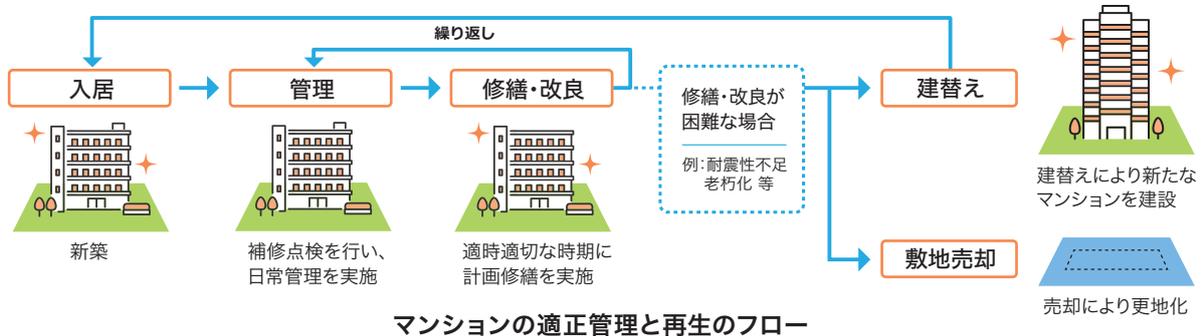
※ **居住者や近隣住民等の生命・身体・財産に影響**



適正な維持管理が行われなくなったマンションの例

管理不全に陥らないために

住み良いマンションを維持していくためには、日頃から管理組合を中心に計画的な管理や適時適切な修繕、住民同士の話し合いを継続して行うことが重要です。また、将来訪れるマンションの建替え等に備え、再生方法について考えておくことも必要です。



お住まいのマンションは適正な維持管理ができていますか？ チェックリストで確認してみましょう

管理組合の運営

管理者等が定められている

監事が選任されている

集会が年1回以上開催されている

管理規約

管理規約が作成されている

災害等の緊急時や管理上必要な時の専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められている

管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付(電磁的提供も可)について定められている

管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われている

修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない

直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内である

管理計画を検討しましょう



「マンション管理適正化法」の改正により管理計画認定制度がスタート

- 適切な管理が行われているマンションは、その管理計画が一定の基準を満たす場合に、地方公共団体から適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができます^{※1}。
- 管理組合は地方公共団体への申請前に、マンションの管理の専門家であるマンション管理士^{※2}の**事前確認**を受けることで、よりスムーズな認定の取得が期待されます。(図の①～③の手続き)
なお、事前確認はオンラインでの手続きを予定しており、認定申請書の自動作成などの機能を設けることとしています。
- **事前確認**を利用する場合は、他のマンション管理状況評価サービス^{※3}と連携し、これらの評価サービスと一緒に申請を行うこともできます。



※1 認定制度の活用には、お住まいの地域の地方公共団体において管理適正化推進計画が作成されている必要があります。
なお、管理適正化推進計画は、国の定める基本方針に基づき地方公共団体が任意で定めるものです。

※2 (公財)マンション管理センターが実施する、事前確認にかかる講習を受けたマンション管理士が対象となります。

※3 マンション管理適正評価制度は(一社)マンション管理業協会が、マンション管理適正化診断サービスは(一社)日本マンション管理士会連合会が提供するマンション管理の評価制度です。

※4 認定を受けたマンションについては(公財)マンション管理センターのHPで公表することを予定しています。

長期修繕計画の作成及び見直し等

「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されている

長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われている

計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれる設定である

将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない

計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない

計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている

その他

組合員名簿、居住者名簿を備え、1年に1回以上は内容の確認を行っている

※チェック項目は、国土交通省が定める管理計画認定制度の認定基準です。
認定する市区において独自の基準を追加して定めている場合があります。

「マンション建替円滑化法」の改正により、特例を受けられる対象のマンションが拡充

除却の必要性に係る認定を受けて建替えを行った場合、建替え後のマンションについて、容積率の緩和等の特例を受けられます。容積率の緩和により生じた余剰の住戸を売却することで、建替えに必要な費用の一部に充てることが可能です。これまで、耐震性が不足するマンションにのみ認められていましたが、火災に対する安全性が不足するマンション等も新たに適用されます。

除却の必要性に係る認定		容積率緩和特例	マンション敷地売却事業	団地における敷地分割事業
特定要除却認定	耐震性の不足	○	○	○
	火災に対する安全性の不足	○	○	○
	外壁等の剥落による危険性	○	○	○
給排水管の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ		○	対象外	対象外
バリアフリー基準への不適合		○	対象外	対象外

※赤文字が改正により拡充となった内容

※拡充される項目の具体的な基準については、2021年中に公表予定です。

相談窓口



マンションの管理、維持・修繕に関する相談窓口

公益財団法人マンション管理センター

- 【東京本部】 ○管理組合運営、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**
 【大阪支部】 ○マンションの適正な管理についてのご相談 **06-4706-7560**

マンションの再生に関する相談窓口



(公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター)

0570-016-100 / 03-3556-5147

電話受付 10:00～17:00(土、日、祝休日、年末年始を除く)

一級建築士の相談員がお答えします。建替えや敷地売却等についての法律や制度等に関する専門的な相談をご希望の方は、各都道府県にある弁護士会で、弁護士と建築士等による無料の対面相談(専門家相談)を受けることができます(体制が整った弁護士会から順次実施)。※事業者の方はご利用いただけません。

独立行政法人都市再生機構(UR都市機構)

賃貸住宅の建替え等で蓄積してきた経験・ノウハウ等を活用し、除却の必要性の高いマンションの再生のためのコーディネートを委託(有償)することができます。

問い合わせ先はUR都市機構のHPよりご確認ください。

(<https://www.ur-net.go.jp/produce/inquiry/index.html> 内の「マンションの建替え・除却等に係るご相談窓口」をご参照ください。)

\\ マンションの管理や再生に関する詳しい情報はWEBサイトに掲載しています //

このリーフレットではご紹介しきれなかった情報も掲載しています。



マンション管理・再生ポータルサイト

検索



参考資料

- 「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」平成16年6月発行、平成22年7月改訂、令和3年9月改訂 国土交通省
- 「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」令和3年9月改訂 国土交通省
- 「マンション修繕積立金に関するガイドライン」令和3年9月改訂 国土交通省
- 「マンションリフォームの年代分析（共用部分修繕編）」2021年6月 一般社団法人マンションリフォーム推進協議会
- 「平成30年度マンション総合調査」平成31年4月 国土交通省

図出典

- 「建物の長期耐用化を考える～既存集合住宅の老朽度判定技術」平成15年3月 国立研究開発法人建築研究所
- 「持続可能社会における既存共同住宅ストックの再生に向けた勉強会 資料」平成24年2月・平成24年4月 国土交通省
- 「地域安心居住機能の戦略的ストックマネジメント技術の開発（国総研プロジェクト研究報告第62号）」平成31年1月 国土交通省 国土技術政策総合研究所
- 「マンション設備改修工事チェックポイントマニュアル」平成22年12月 一般社団法人マンション計画修繕施工協会
- 一般社団法人マンション管理業協会ホームページ
- 一般社団法人マンションリフォーム推進協議会ホームページ

『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～』

発行：2022年4月

独立行政法人住宅金融支援機構

マンション・まちづくり支援部

〒112-8570 東京都文京区後楽 1-4-10

電話：03-5800-8163（技術支援グループ）

URL：<https://www.jhf.go.jp/>