

マンションの管理の適正化と 円滑な再生に向けた東京都の取組

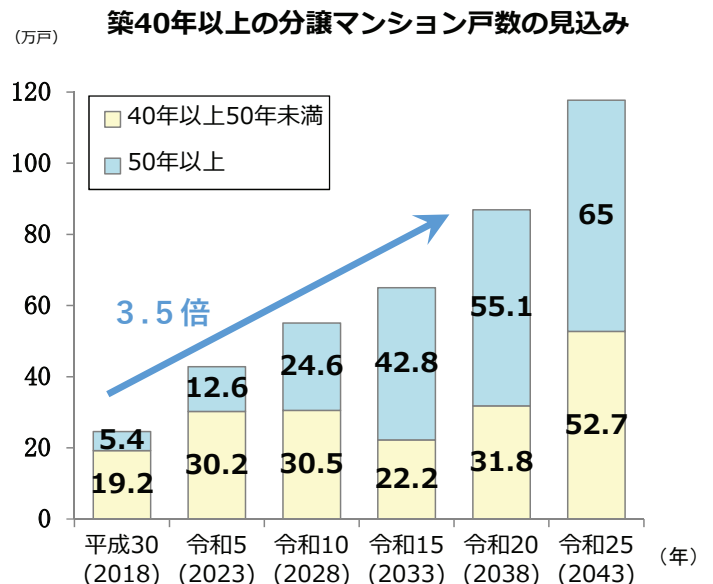
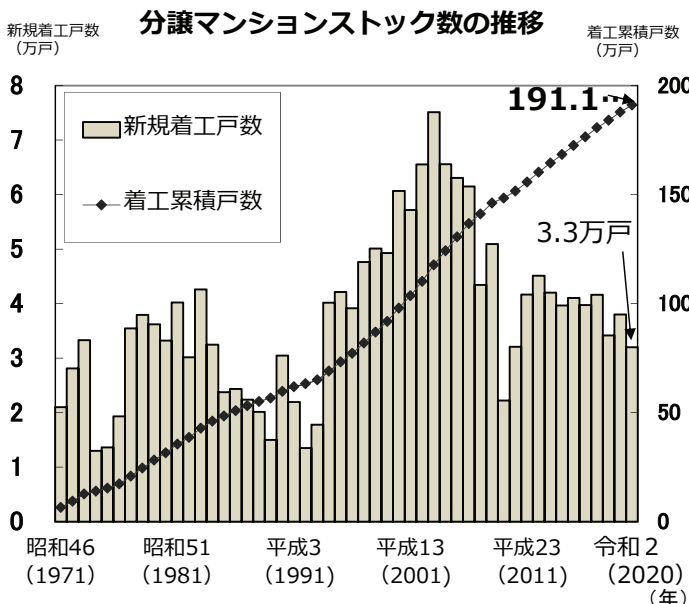
高経年マンションの活用（再生）を考える
ー快適な都市居住の継続に向けてー

令和5年1月20日（金）
東京都住宅政策本部民間住宅部
マンション課長 曾根邦友

1

都内のマンションストックの状況

- 都内の分譲マンションストックは約191万戸
- 築年数を経過したマンションが年々増加し、築40年以上のマンションは、2018年（平成30年）に比べ、2038年（令和20年）には、**3.5倍に達する見込み**



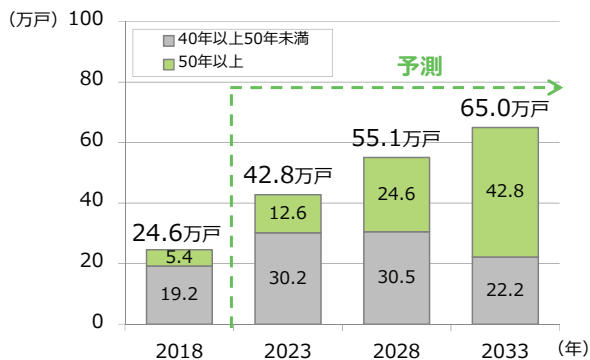
2

都内のマンションストックの状況

■ 「二つの老い（建物と居住者）」の進行

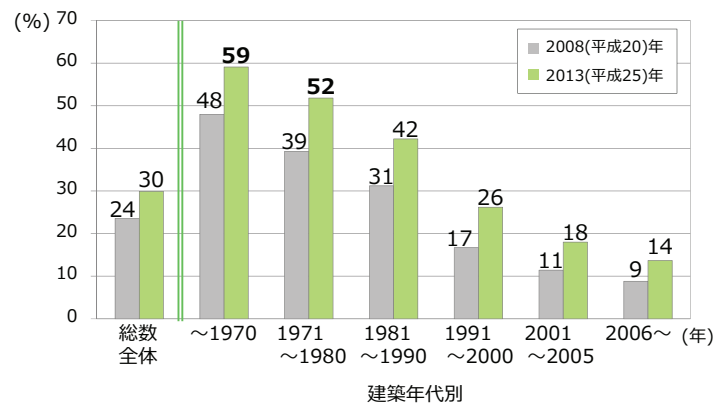
- ・ 着工から40年以上経過したマンションが、今後急増する見込み
- ・ 1980年以前に建築されたマンションでは、世帯主の年齢が65歳以上の世帯の割合が半数超

図3 【着工から40年以上の都内マンション】



(資料) 住宅・土地統計調査/総務省
住宅着工統計/東京都都市整備局

図4 【世帯主の年齢が65歳以上の世帯の割合】(都内)



(資料) 住宅・土地統計調査/総務省

「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」について

(平成31年3月29日制定)

東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例

■ 都は、これまで、管理組合の自主的な取組を後押しするため、支援を実施

■ これらの施策は、区分所有者が管理に関心で、管理組合が機能していないようなマンションには届かないという課題

■ 平成23年度に実施したマンション実態調査の回答率は約17%に留まり、どのマンションがどのような管理上の問題を抱えているのかを十分に把握することができていない。

管理組合の自主的な取組だけでは、「二つの老い」に的確に対処することは困難

現状を放置すると ○○

居住環境はもとより、防災や防犯、衛生、景観など
地域の生活環境や市街地環境にも影響

管理不全の予防・改善のため、
管理組合の機能強化を図る、より踏み込んだ施策が必要

施策の実効性を確保するため、
「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を制定
(平成31年3月29日東京都条例第30号)

5

条例の目的・定義

目的

マンション管理士、マンション管理業者、マンション分譲事業者その他マンションに関わる者の協力の下、マンションの管理の主体である管理組合に対し、行政が積極的に関わり、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するとともに、その社会的機能を向上させることにより、良質なマンションストック及び良好な居住環境の形成並びにマンションの周辺における防災・防犯の確保及び衛生・環境への悪影響の防止を図り、もって都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与する

定義

マンション

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」という。）第2条第1号に規定するマンション（いわゆる分譲マンション）であって、東京都の区域内に所在するもの

管理不全

マンションの維持・管理や修繕が適切に行われず、外壁が落下するなど周辺にも悪影響を与えている状態

管理不全の兆候

管理運営における体制の未整備や資金不足等により、マンションの維持・管理が適切に行われておらず、そのまま放置すると管理不全に陥るおそれがある状態

マンションの社会的機能

マンションの居住者と周辺の住民との防災、防犯等における連携による地域社会の形成、マンションの環境性能の向上等の社会的な貢献を果たすこと

6

条例の3本柱

□本条例は、以下の3つの柱で構成します。

1 都や管理組合、事業者等の責務の明確化

都をはじめ、マンションの管理の主体である管理組合や、関係事業者等の責務を明確にします。

都道府県初！

2 管理組合による管理状況の届出

都は、管理組合に対し、管理状況の届出を求めます。

3 管理状況に応じた助言・支援等の実施

都は、届出によって把握した管理状況に応じて、助言・支援、指導等を行います。

7

「マンション管理条例に基づく
管理状況届出制度」について

(令和2年4月1日届出開始)

マンション管理条例に基づく管理状況届出制度

- 届出を求めるマンション（要届出マンション）の管理組合は、定期的に管理状況を届け出ることが必要です。

▶ 要届出マンション

昭和58年の区分所有法改正以前に新築されたマンションのうち、6戸以上のもの

- 要届出マンション以外のマンションであっても、都が、管理不全の兆候があると思われると判断した場合、その管理組合は、管理状況を届け出なければなりません。
- 要届出マンション以外のマンションであっても、任意に届出を行うことができます。
- 届出は、インターネットからの入力又は届出書の提出によって行います。



9

必須の届出事項

- 届出事項は、管理状況に関する事項とし、届出書の様式を「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例施行規則（令和元年9月26日公布・東京都規則第74号）」で定めています。

▼ 管理不全を予防するための必須の届出事項

①	管理組合	☒ ある ☐ ない		
②	管理者等	☐ いる ☐ いない		
③	管理規約	☐ ある ☐ ない	最終改正年（西暦）	年
④	総会開催	年1回以上の開催 ☐ ある ☐ ない		
		議事録 ☐ ある ☐ ない		
⑤	管理費	☐ ある ☐ ない		
⑥	修繕積立金	☐ ある ☐ ない	㎡当たり月額	円/㎡(月当たり)
⑦	修繕の計画的な実施 (大規模な修繕工事)	☐ ある ☐ ない	直近実施年（西暦）	年

届出様式

- ・取組の有無について☑
- ・取組内容など簡単な記述

※上記①～⑦のいずれかが「無」の場合に、
「管理不全の兆候があるマンション」とします。

10

その他の届出事項

▼その他の届出事項

【マンションの適正な維持管理に関する事項】

- | | |
|--------------------|--------------------|
| ①適切な計画期間の長期修繕計画の策定 | ⑤賃貸化住戸の割合又は戸数の把握 |
| ②滞納対応に関するルール of 策定 | ⑥耐震化（耐震診断、耐震改修）の取組 |
| ③区分所有者等名簿の作成 | ⑦設計図書の保管 |
| ④空き住戸の割合又は戸数の把握 | ⑧修繕履歴の作成及び保管 |

【マンションの社会的機能の向上に資する取組に関する事項】

- ①防災対策
- ②バリアフリー化・環境への取組
- ③地域コミュニティ形成等の取組

□ 都は、届出を行ったマンションや、正当な理由なく届出がないマンションの管理組合や区分所有者等に対し、マンションの管理組合又は区分所有者等の協力を得て、当該マンションに立ち入り、書類その他の物件を調査することができます。

11

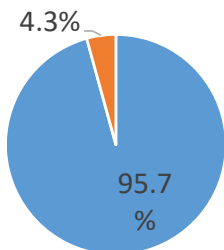
届出制度の集計データ①

- ・ 12月31日現在、**届出は9,436件**（要届出マンション11,786件） **届出率 80.1%**
- ・ ほか任意届出は112件
- ・ 電子届出率 39.1%

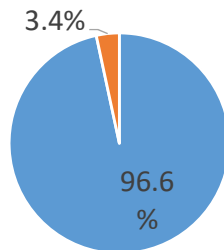
○管理不全を予防するための必須事項

- ・ 修繕の計画的な実施について、無の割合が比較的高い
- ・ いずれかが無いと回答したマンションは、**1,497件/9,436件（15.9%）**

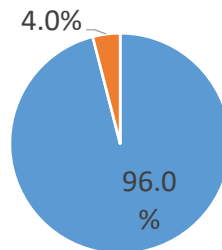
【管理組合】



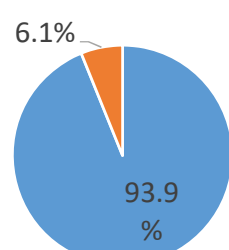
【管理者等】



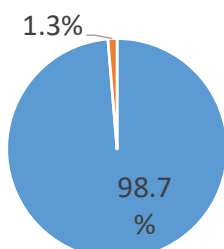
【管理規約】



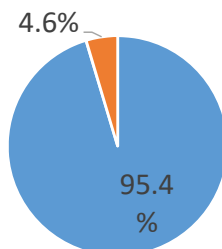
【総会開催（年1回以上）】



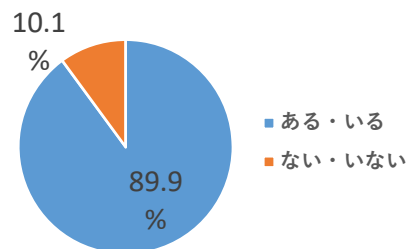
【管理費】



【修繕積立金】



【修繕の計画的な実施】



■ ある・いる
■ ない・いない

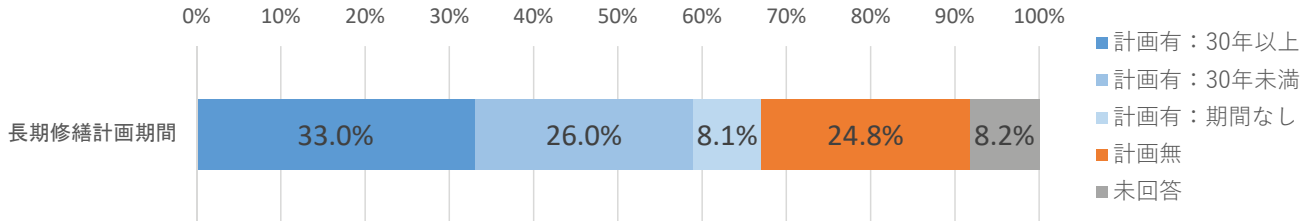
n=9,436

届出制度の集計データ②

○適正な維持管理に関する事項①

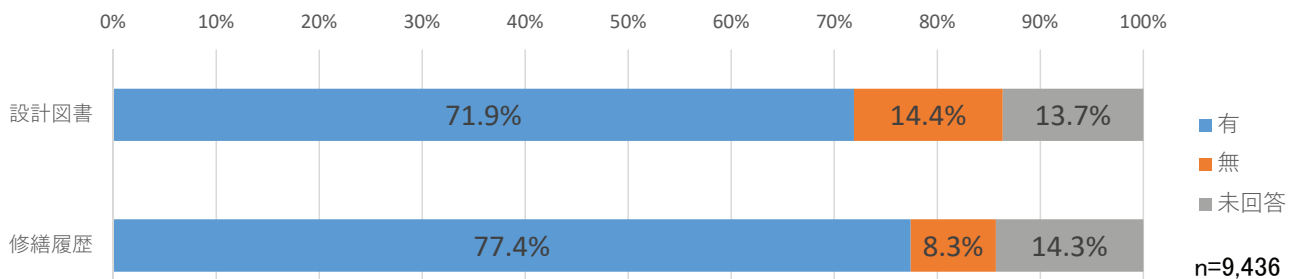
【長期修繕計画の状況】

- ・長期修繕計画を作成しているマンションは約7割
- ・計画年数を30年以上※と回答したマンションが3割となっている
※長期修繕計画作成ガイドライン（国土交通省R3.9改定）計画期間は30年以上
- ・滞納対応に関するルール、区分所有者等名簿は、共に7～8割で有と回答している。



【設計図書・修繕履歴の有無】

- ・設計図書及び修繕履歴の有無については、7割以上が有と回答している。



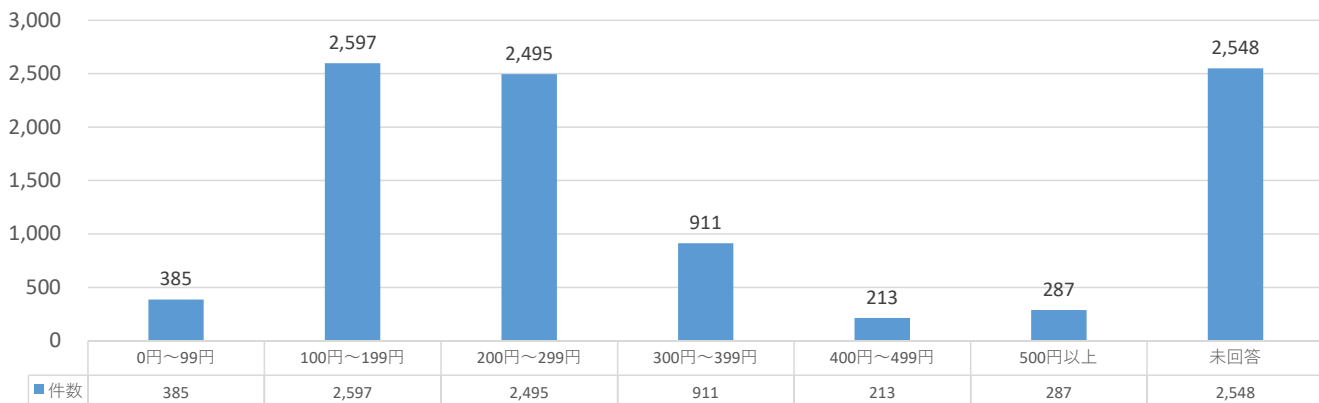
13

届出制度の集計データ③

○適正な維持管理に関する事項②

【修繕積立金 m²当たり月額】

- ・m²当たり月額100円未満のものが385件



【参考】専有床面積当たりの修繕積立金の額（国交省修繕積立金ガイドライン）

地上階数/建築延床面積		平均値	事例の3分の2が包含される幅
【20階未満】	5,000㎡未満	335円/㎡・月	235円～430円/㎡・月
	5,000㎡以上～10,000㎡未満	252円/㎡・月	170円～320円/㎡・月
	10,000㎡以上～20,000㎡未満	271円/㎡・月	200円～330円/㎡・月
	20,000㎡以上	255円/㎡・月	190円～325円/㎡・月
【20階以上】		338円/㎡・月	240円～410円/㎡・月

n=9,436

14

「東京 マンション管理・再生促進計画」について

(令和4年3月改定)

15

「東京 マンション管理・再生促進計画」改定について

計画の位置づけ・これまでの取組

- 「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を制定（H31年3月）
マンション管理状況届出制度の開始（R2年4月） ※ R3年末までに約80%から届出
- 条例に基づき、**施策を具体化し総合的かつ計画的に推進するため「東京 マンション管理・再生促進計画」を策定（R2年3月）**

改定の背景

住宅マスタープラン改定（R3年度末）
ゼロエミッション化の推進

マンション施策におけるDXの推進
省エネ・再エネ活用の促進

届出制度の進捗
届出 約9,400件（約80%） R3年末時点

届出により得たデータを
効果的な施策展開に活用

マンション関係法改正
（R2改正、R4年度施行）

適正な管理と円滑な再生に向けた
新たな制度の活用

住宅マスタープラン（2021～2030年）で示す目標の実現に向け、
「東京 マンション管理・再生促進計画」を改定し、マンション施策を展開

改定計画の構成とポイント

マンションの 適正な管理の促進

- 目標1 管理組合による自主的かつ適正な維持管理の促進
- 目標2 管理状況届出制度を活用した適正な維持管理の促進
- 目標3 管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成

老朽マンション等の 再生の促進

- 目標4 状況に応じた適切な再生手法を選択できる環境の整備
- 目標5 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進
- 目標6 まちづくりと連携した老朽マンション等の再生

目標7 【改定により追加】マンションの環境性能の向上

必要な視点・新制度等を踏まえた 新たな取組を実施

- ・ 管理が良好なマンションの新たな認定制度
- ・ 管理不全のマンションへのきめ細かな支援
- ・ 区分所有者の高齢化を踏まえた管理方式
- ・ 新制度を活用した新たな建替え支援策
- ・ ゼロエミッションに向けた施策の強化



「管理計画認定制度」について

(令和2年4月1日届出開始)

17

管理計画認定制度

令和4年4月全面施行：改正マンション管理適正化法

○管理計画認定制度

- ・一定の基準を満たすマンションの管理計画を地方公共団体が認定できる制度
- ・管理組合の管理者等は、マンションの管理計画を作成し、都道府県等の長に対し認定申請が可能
- ・認定の取得は、**マンション管理適正化推進計画**を作成した地方公共団体にあるマンションのみ

【認定の所管】

- ・町村部：東京都（マンション課）
- ・区市：各区市

18

認定制度の認定基準

○認定基準の概要（東京都が認定する場合）

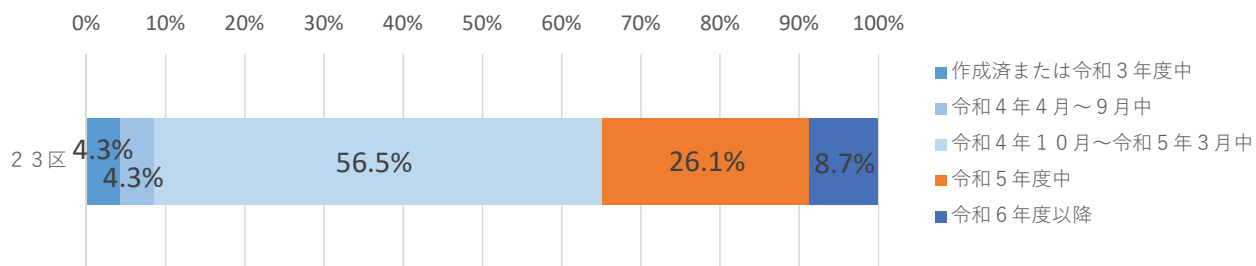
項 目	認定基準（抜粋）
1. 管理組合の運営	・ 管理者等が定められている、集会の年1回以上の開催 など
2. 管理規約	・ 規約の作成 ・ 緊急時等の専有部への立入り、修繕等履歴情報等の管理の定めなど
3. 管理組合の経理	・ 管理費及び修繕積立金等が明確に区分して経理が行われている等
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	・ 計画の作成、見直しが7年以内の行われている ・ 計画期間が30年以上 など
5. その他	・ 組合員名簿、居住者名簿の備え など

19

管理適正化推進計画の作成意向（R4.2.16時点）

【推進計画を作成を予定している団体】

・ 令和4年度までに15区（65%）の区が作成を予定（国土交通省調べ）



【管理適正化推進計画の作成及び管理計画認定制度導入に向けた区市への支援】

- ・ 推進計画のひな型の提供、作成の相談対応
- ・ 認定手数料設定に関する都の考え方の提示
- ・ 都作成の事務マニュアル等の情報提供
- ・ 認定事務実施の働きかけ、意見交換会の実施

20

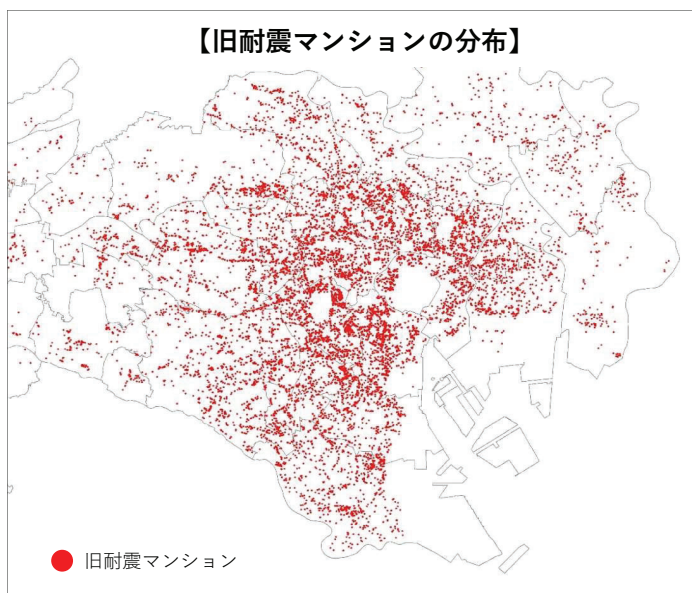
「老朽マンション等の再生の促進」について

21

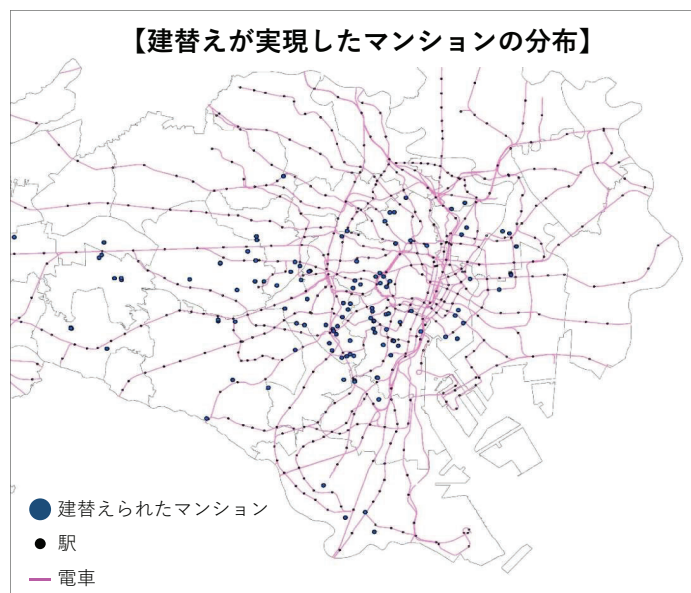
都内のマンションの建替え実績

- これまでの建替え実績 **約180件**（うち、マンション建替え法に基づく建替えは73件） R3.3末時点
- これまでの建替え事業は**条件に恵まれたものがほとんど**
 - ・ ほとんどが駅から500m圏内。約半数が山手線内側
 - ・ 用途地域では、商業地域が最も多く、日影規制の適用外の場合が多い
 - ・ 従前のマンションに比べ、従後のマンションでは、規模が大きくなっているものがほとんど

【旧耐震マンションの分布】



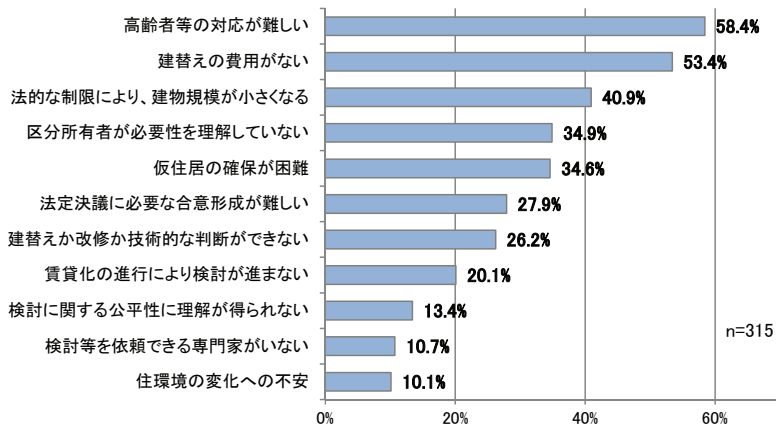
【建替えが実現したマンションの分布】



マンション建替えの課題

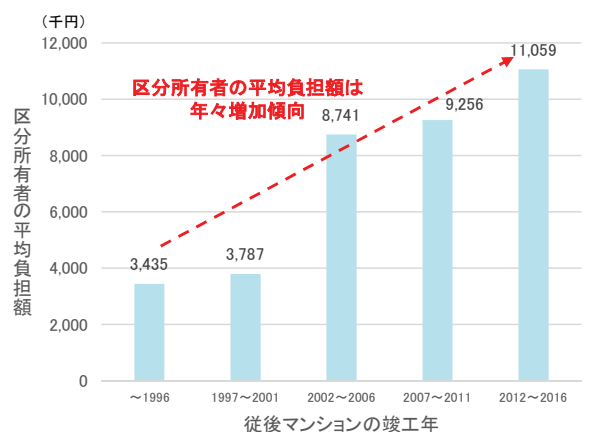
- 都が平成25年度に実施した調査では、旧耐震マンションのうち約4割が、容積率や高さ制限、日影規制等による既存不適格であると推定され、同規模の建築計画が成立しない場合も多い。
- 建替え実績によると、事業協力者が参画しているものがほとんどであり、管理組合のみで建替えを進めた事例はほとんどない。
- 築年数の古いマンションほど、居住者の高齢化が進んでいる傾向があり、仮住まいの確保、建替えに伴う費用面の負担が困難

(建替え検討時の課題)



(資料) マンション実態調査結果 (平成25(2013)年3月公表) / 東京都

(建替え後竣工年別 区分所有者の平均負担額)



(資料) 平成28年度マンションの再生手法及び合意形成に係る調査/国土交通省

マンション再生に向けた東京都の取組について

マンション再生まちづくり制度

■ 概要

- 敷地条件や建築規制等により、単独での建替えが困難なマンションについて、周辺敷地との共同化など、まちづくりと連携した建替え等の再生を支援

■ 支援内容

- まちづくり (計画策定) に対する支援 → 区市町村
- マンション再生に向けた合意形成の支援 → 管理組合等
- 建替え計画の認定を受けたマンションへの容積率緩和

■ 制度の実績

- 4 地区
(品川区2地区、中野区1地区、多摩市1地区)

■ 課題

- 事業者から一定のニーズはあるものの、まちづくり計画策定に関する区市の負担が大きく活用が進まない
- 都心部の一部地域や1000戸以上の大規模団地など、立地や規模が限定的であり、制度活用が困難なマンションも存在

マンション建替法に基づく容積率許可制度

■ 概要

- マンション建替え円滑化法に基づき、除却の必要性に係る認定 (要除却認定) を受けたマンションの建替えにおいて条件を満たした場合、特定行政庁が容積率を緩和する制度

■ 本制度によるインセンティブ

- 旧耐震マンションの除却を評価し、従前マンションの延床面積に応じて容積率の緩和が可能
- 500㎡未満のマンションでも、活用が可能なことから、比較的小規模なマンションでも容積率の緩和が受けられる

■ マンション建替法の改正 (R3.12施行)

- 要除却認定の対象が拡充され、耐震性不足に加え、外壁剥落等の危険性があるマンション等においても、容積率の緩和が可能に

■ 課題

- 他の建築規制により、容積率の緩和が活用できない場合があるなど、個々の敷地での活用は限定的

マンション再生に向けた東京都の取組について

都市居住再生促進事業

■ 概要

- 防災性の向上と良質な住宅供給及び老朽マンションの円滑な建替え等を図るため、建替え、既存ストックの改修等を行う民間事業者に対し区市町等が補助を行う場合、都が事業費の一部を補助

- ① マンション建替えタイプ
一定の要件を満たす老朽化マンションの建替えを支援
- ② 既存ストック再生タイプ
マンションのバリアフリー化や省エネ等の機能・性能向上など、現在の居住ニーズにあったストック再生を支援

■ 補助内容等

- 共同施設整備費(設計費を含む)等
- 都限度額 100万円/戸(国,都,区市町村負担分計)

■ 近年の実績

年度	平成29	平成30	令和元	令和2	令和3
地区	2	2	2	3	4
戸数	104	44	165	633	1103

※戸数は、当該年度に新たに都費補助を開始した戸数を記載

建替・改修アドバイザー派遣

■ 概要

- 管理組合からの申し込みに基づき専門家を派遣して、建替えや改修に関する情報提供やアドバイスを行うことにより、管理組合による建替えや改修の自主的な取組を支援。

■ 支援内容

- Aコース：建替えか改修かの検討について助言
必要な法律、税制、公的な支援等について、アドバイス
- Bコース：建替えか改修かの具体的な比較検討を支援
マンションの現況や法規制に関して確認し、図面や検討書を作成

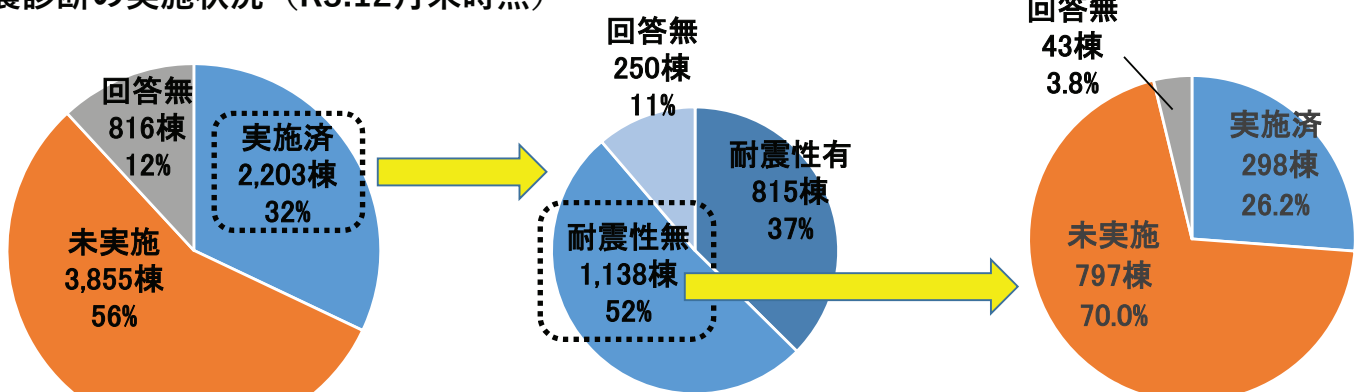
■ 近年の実績

20件/平成元年、10件/令和2年、13件/令和3年

都内のマンションの耐震化の実施状況

- 管理状況の届出をしたマンションの内、新築年月日(昭和56年5月31日)以前で、耐震診断が未実施であると回答したマンションは約56%
- 耐震診断を実施したマンションのうち、耐震性がないと判定されたマンションは約52%で、このうち、耐震改修を実施しているマンションは約26%

耐震診断の実施状況(R3.12月末時点)



マンション耐震化に向けた東京都の取組について

マンション耐震化促進事業

■ 概要

昭和56年以前の旧耐震基準で建設されたマンションの耐震化を促進し、震災に強い都市づくりを進めるため、マンションの耐震診断及び耐震改修等に関する助成事業を行う都内の区市町村に対し、都が事業費の一部を補助（※助成の有無及び内容は区市により異なる）

■対象建築物

- ・耐火建築物または準耐火建築物の分譲マンション
- ・地上3階建て以上
- ・昭和56年5月31日以前に建築確認を受けている

■事業の種類（いずれも区市町村に対する補助）

1. 耐震アドバイザー派遣事業
2. 耐震診断助成事業
3. 耐震改修助成事業
4. 建替え助成事業
5. 除却助成事業

マンション耐震化推進サポート事業

■ 概要

マンションの耐震化を一層促進するため、マンション管理条例に基づく管理状況届出により把握した各マンションの状況に応じ、建築士等の専門家を繰り返し派遣し、耐震化に向けた合意形成を支援

■対象建築物

マンション管理条例に基づく管理状況届出を行ったマンションのうち、耐震診断を実施し、耐震化の必要性が判明したマンションで、管理活動が健全なマンション

■事業の内容

耐震化を検討しているマンションに対し、耐震改修を実施するために、専門家を派遣し、支援を行う。

【支援内容】

- (1)耐震化の問題となっている点の整理及び解決に必要な情報の提供
- (2)区分所有者間の合意形成や関係機関等との調整に関する支援
- (3)耐震改修計画案※の作成、提案

※専門家派遣を利用できる回数は申込時期や相談内容により異なる

高経年マンション管理の課題と活用（再生）に向けた取り組み

公益財団法人 マンション管理センター
(国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター)

(公財) マンション管理センター
総合研究所 石原晃彦

(1) 高経年マンションの様々な管理上の課題

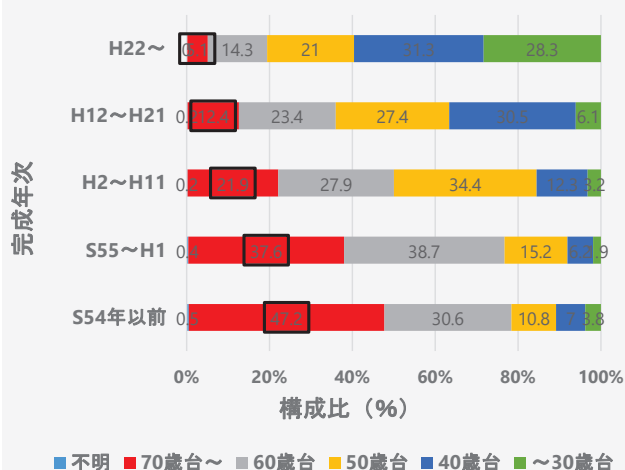
高経年マンションの管理上の課題（高齢化）

公益財団法人 マンション管理センター
(国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター)

■ 区分所有者の高齢化、管理組合役員の高齢化

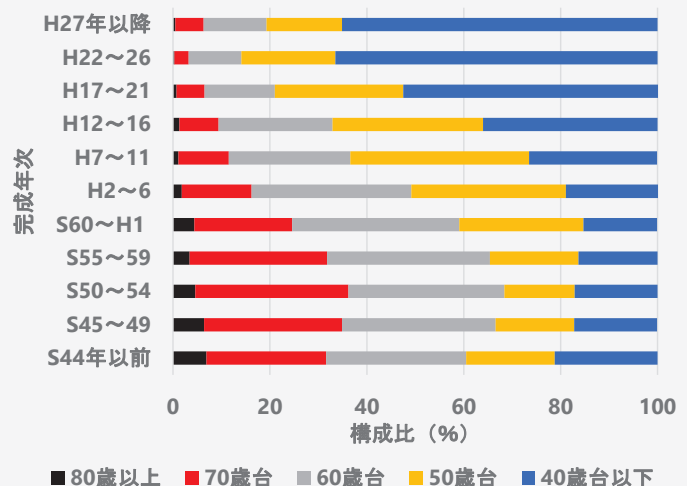
○マンションの高経年化とともに、区分所有者の高齢化、管理組合の役員の高齢化が進む傾向。

世帯主の年齢（完成年次別）



築40年以上の高経年マンションでは世帯主が70歳台～の割合が4割以上

役員の年代別構成比（完成年次別）



(平成30年度マンション総合調査結果報告書より)

築40年以上の高経年マンションでは、70歳台以上の役員も3割以上

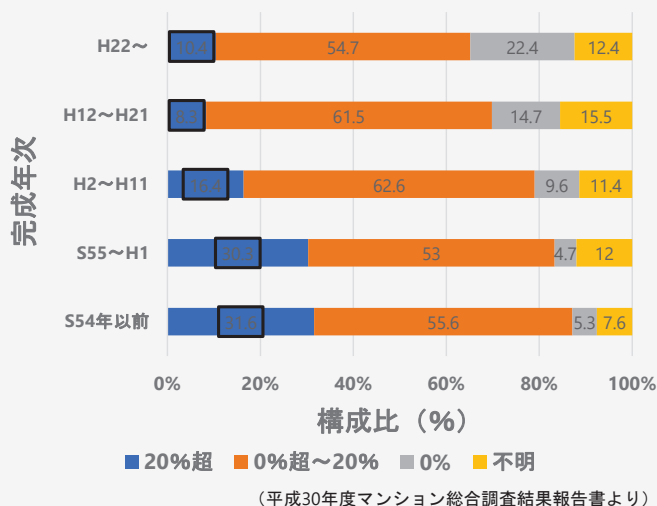
高経年マンションの管理上の課題（賃貸化、空き住戸化）

公益財団法人 マンション管理センター
(国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター)

■ 区分所有者の非居住化

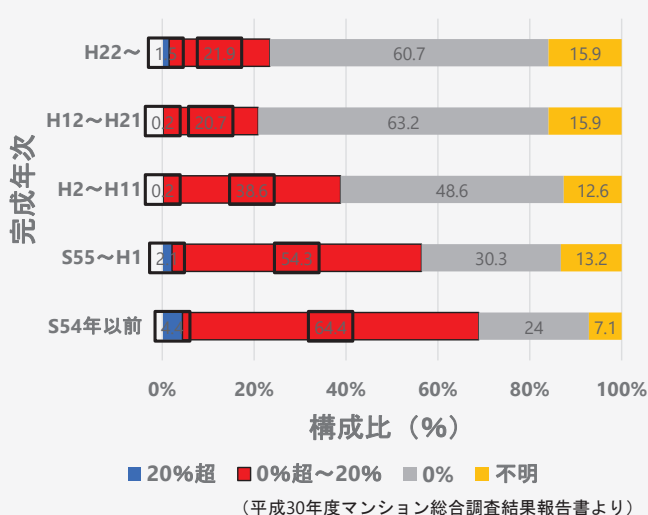
○ マンションの高経年化とともに、区分所有者の非居住化（賃貸・空き住戸化）が進行。

賃貸戸数の割合（完成年次別）



築40年以上の高経年マンションでは、賃貸戸数が20%超の管理組合の割合が3割以上

空室戸数の割合（完成年次別）



築40年以上の高経年マンションでは、空室戸数が20%超、0%超～20%の管理組合が6割以上

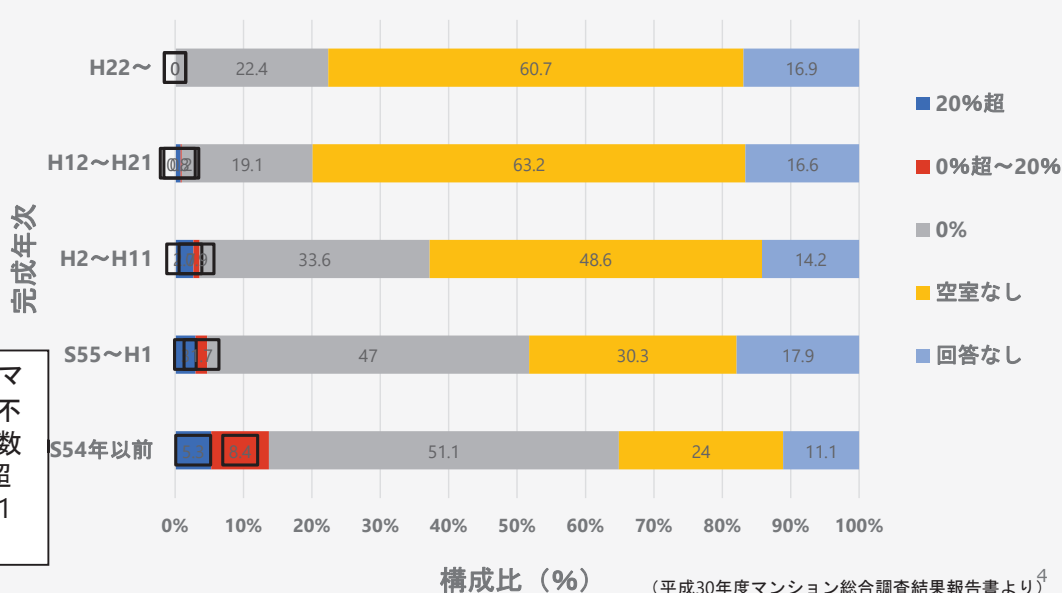
高経年マンションの管理上の課題（所在不明等）

公益財団法人 マンション管理センター
(国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター)

■ 区分所有者の所在不明、連絡先不通

○ マンションの高経年化とともに、区分所有者の所在不明・連絡先不通の増加も進行。

所在不明・連絡先不通の戸数割合（完成年次別）



築40年以上の高経年マンションでは、所在不明・連絡先不通の戸数割合が20%超、0%超～20%の管理組合が1割以上

マンションの空き住戸や区分所有者の所在不明により発生する 管理上の問題点（例）

公益財団法人 マンション管理センター
(国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター)

■ 緊急時の対応の問題

- ・ 火災や漏水事故等の緊急事態に、対応が遅れて被害拡大。
- ・ 住戸内部に起因する事故の際、住戸内に立ち入れず、原因箇所確認や原因除去の遅れに。
- ・ 外部から被害が及んでいる場合には、被害が他の隣接住戸にまで拡大する可能性。

■ 長期的に住戸が管理されないことによる問題

- ・ 管理組合による設備点検などの実施が困難。
- ・ 専用使用共用部分の管理が適切になされず、周辺やマンションの資産価値にも影響。（鳥の巣、専用庭雑草）
- ・ 専有部分の管理が適切になされないことによる問題発生。（排水トラップの封水蒸発、排水管腐食等）

■ 管理組合の運営面の支障

- ・ 役員資格に居住要件を課している場合、役員候補者の範囲が狭まる。
- ・ 空き住戸の所有者が通知を受ける場所を連絡していない場合、情報の周知が行われない。
- ・ 組合運営に関する情報が入らず、組合への関心が低下し総会議決も困難に。
- ・ 駐車場等の利用者減少により、管理組合の収支に影響が出るおそれ。

■ 管理費等の滞納

- ・ 滞納発生による管理費用の不足や、その徴収のための多大の手間が発生。
- ・ 区分所有者の所在不明や相続人の不確知等により請求相手が見つからないときは、さらに多大な労力と金銭負担。

■ その他

- ・ 治安上の不安、防災訓練などコミュニティ活動困難、建物の管理不全による危険発生のおそれ。

5
(管理組合のためのマンションの空き住戸対応マニュアル（マンション管理センター）より)

高経年マンションの管理上の課題（滞納、修繕積立金不足）

公益財団法人 マンション管理センター
(国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター)

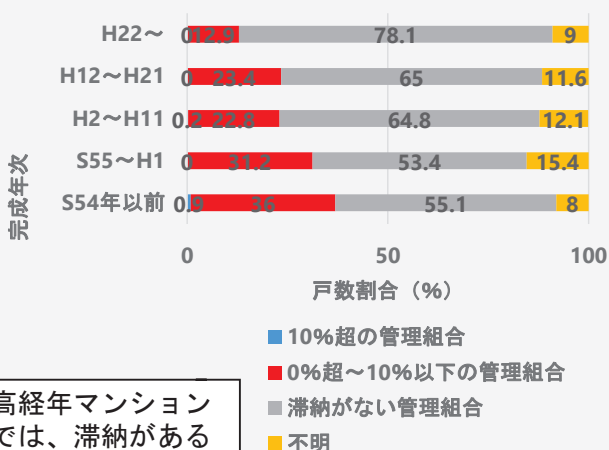
■ 管理費・修繕積立金の滞納

○ 高経年マンションになるほど、管理費・修繕積立金の滞納があるマンションの割合が高くなる傾向にある。

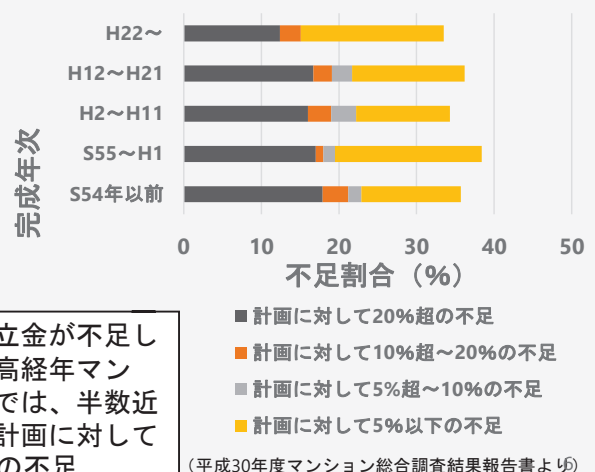
■ 適切な修繕積立金の不足

○ 適切な修繕積立金額（計画期間25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金の額）を設定しているマンションの割合は増加しているものの、平成30年度においても54%にとどまっており、積立額が計画に比べて不足しているマンションが平均して35%ある。

管理費・修繕積立金の滞納戸数割合
(完成年次別)



現在の修繕積立金の不足状況
(完成年次別)



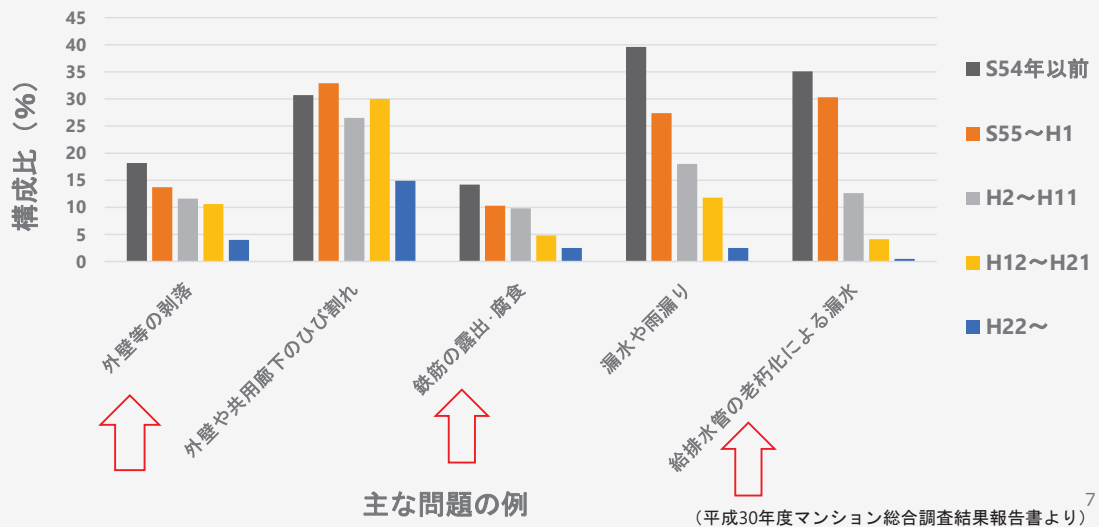
高経年マンションの管理上の課題（建物の懸念）

公益財団法人 マンション管理センター
(国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター)

■ 高経年マンションにおける建物の懸念

○築40年以上の高経年マンションでは、共用部分である外壁等の剥落、鉄筋の露出・腐食、給排水管の老朽化といった生命・身体・財産に影響する問題を抱えるものが多い。

マンションで生じている建物の問題（複数回答）



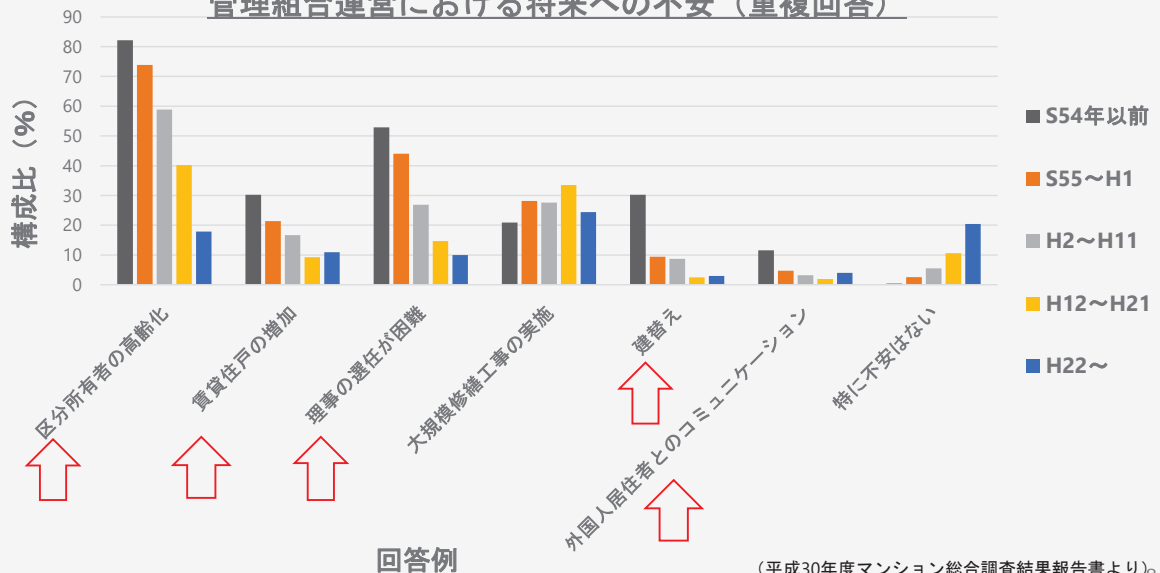
高経年マンションの管理上の課題（将来の不安）

公益財団法人 マンション管理センター
(国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター)

■ 高経年マンションの管理組合が感じている将来への不安

○高経年マンションの管理組合では、特に、区分所有者の高齢化や賃貸住戸の増加、理事選任の困難、建替え、外国人居住者とのコミュニケーション、などに対する不安が大きい。

管理組合運営における将来への不安（重複回答）



マンション居住者の永住意識

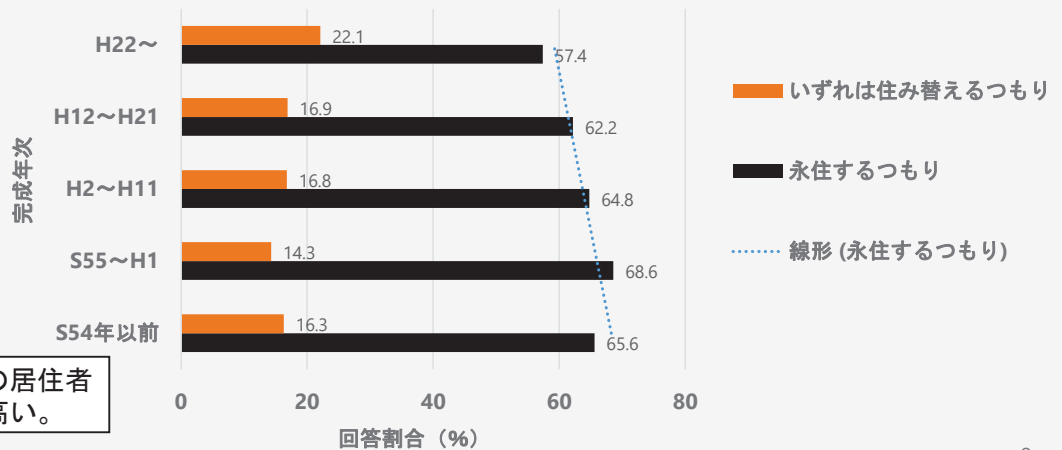
公益財団法人 マンション管理センター
(国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター)

■ マンション居住者の現在の永住意識

- 永住意識のある居住者の割合は年々高くなる傾向にある。
(H25年度52.4%→H30年度62.8%)
- マンションの完成年次別では、高経年マンションの居住者の方が永住意識が高くなる傾向にある。

マンション居住者の現在の永住意識

(N:3,211)



高経年マンションの居住者の方が永住意識も高い。

9
(平成30年度マンション総合調査結果報告書より)

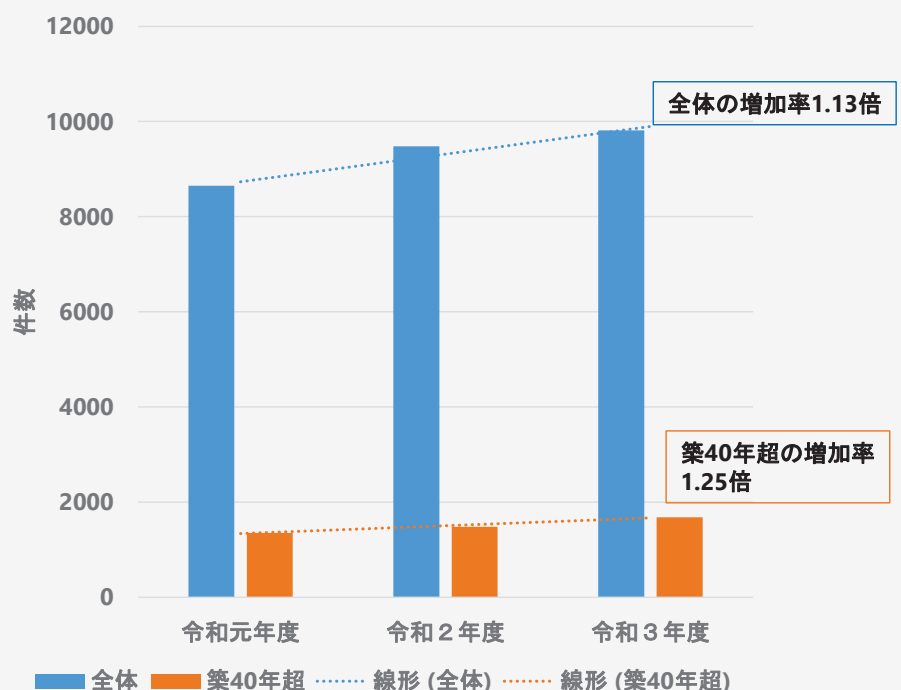
マンション管理センターへの相談の状況 (1)

公益財団法人 マンション管理センター
(国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター)

■ 相談件数の状況

・マンション管理センターへの相談件数は毎年9,000件以上で増加傾向にある。このうち、築40年超のマンションからの相談は2割弱を占めており、その増加率は全体の増加率を上回って伸びている状況にある。

最近3年間の相談件数の推移



マンション管理センターへの相談の状況（２）

公益財団法人 マンション管理センター
(国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター)

■ 最近の相談内容

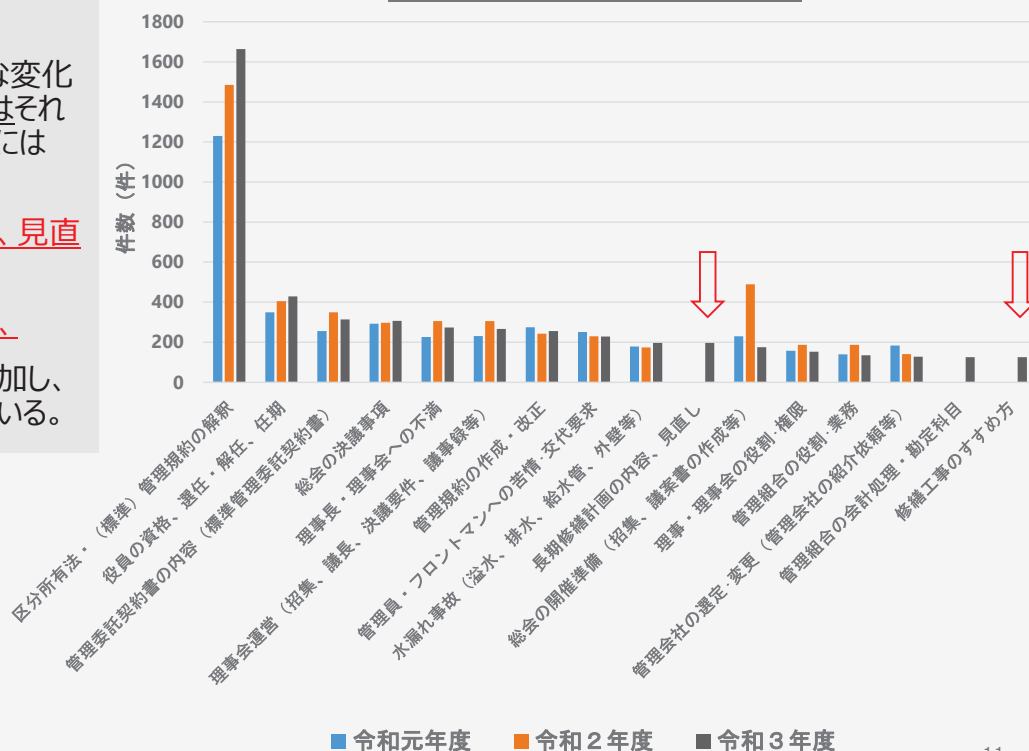
・主な相談事項に大きな変化はないが、令和３年度はそれまでは相談件数の上位には入っていなかった事項の

「長期修繕計画の内容、見直し」、

「修繕工事のすすめ方」、

などについての相談が増加し、新たに上位に入ってきている。

最近３年間の相談内容の推移



11

マンション管理センターへの相談の状況（３）

公益財団法人 マンション管理センター
(国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター)

■ 築40年超のマンションからの相談内容

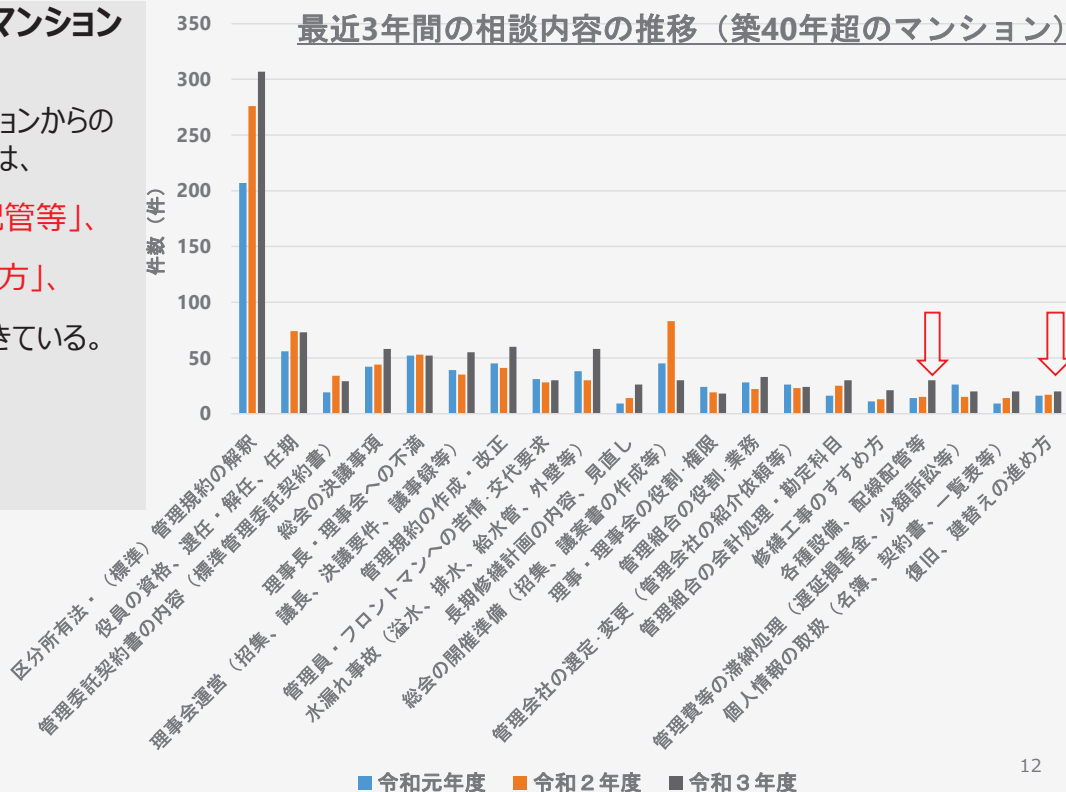
・築40年超のマンションからの相談内容の上位には、

「各種設備・配線配管等」、

「復旧、建替の進め方」、

などの相談も入ってきている。

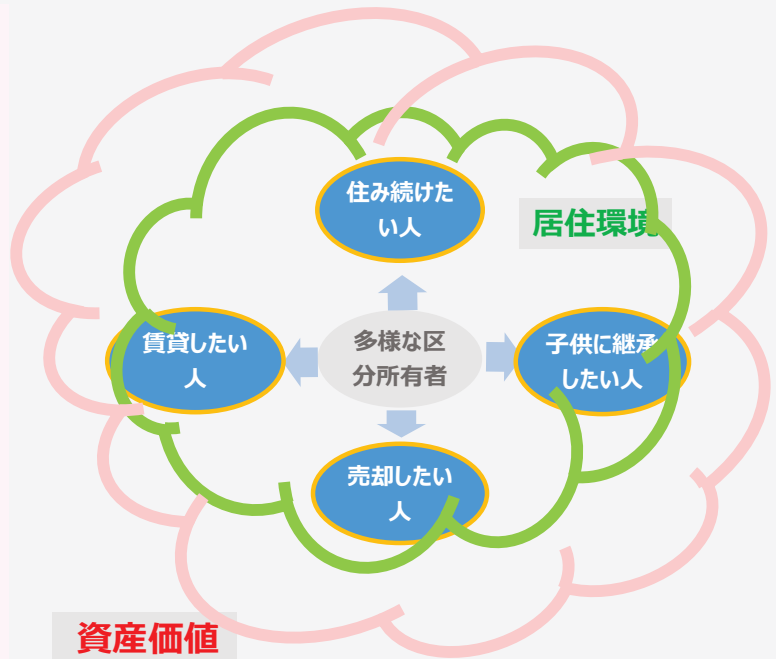
最近3年間の相談内容の推移（築40年超のマンション）



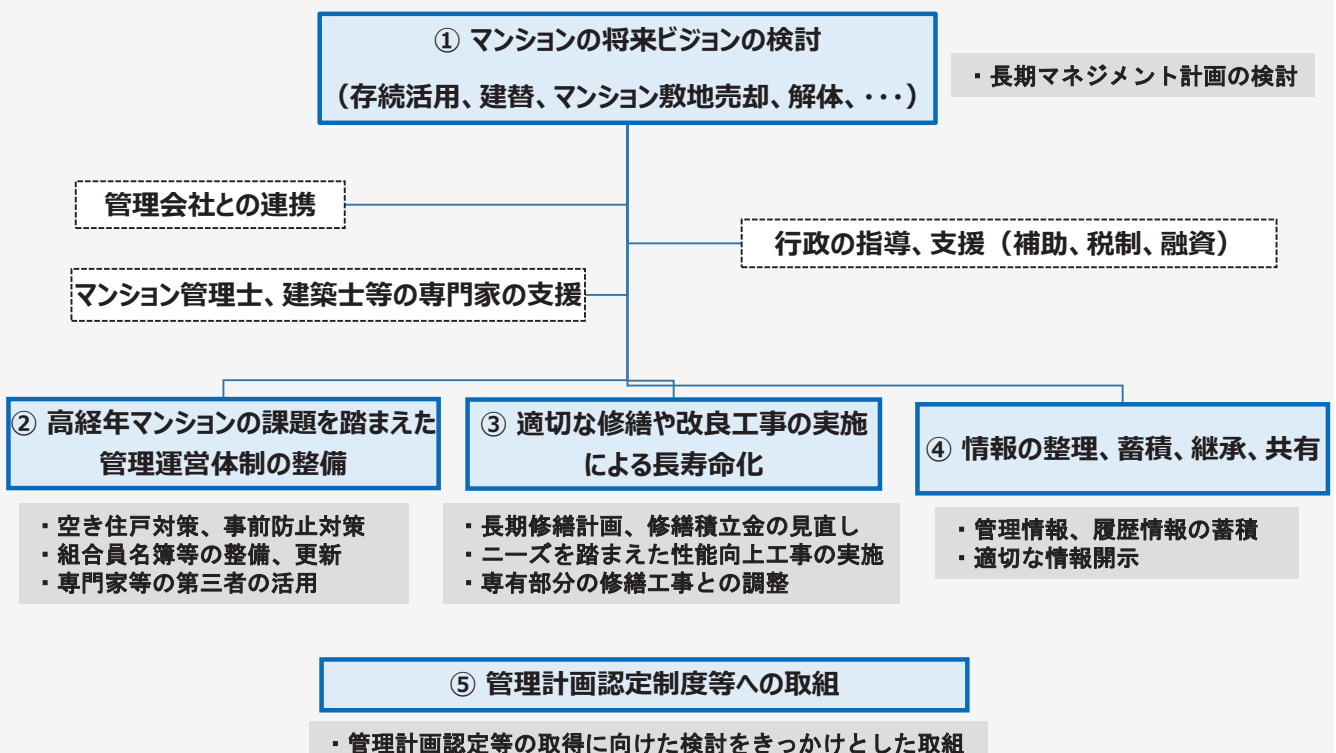
12

高経年マンションにおける資産価値の維持

- ・マンションの区分所有者の将来意向は様々。高経年マンションではより複雑な可能性も。
(住み続ける、賃貸に出す、売却する、子供に継承する…)
- ・多様な将来意向を持つ区分所有者にとっても、資産価値の維持、確保は重要な課題。
- ・建て替えの難しさなどもあり、高経年マンションであっても、管理の質を維持し、適切な修繕等による長寿命化により、居住環境の維持だけでなく、**資産価値の維持、確保**を図ることがより重要に。



高経年マンションの活用（再生）に向けた取組（例）



マンションの長期ビジョン

■ マンションの将来ビジョンの検討

- ・築40年を越えた高経年マンションでは、修繕による長寿命化の検討のほか、除却や建替の可能性などの検討が必要。
- ・より長期間を見据え、管理組合運営も含めた検討が重要。

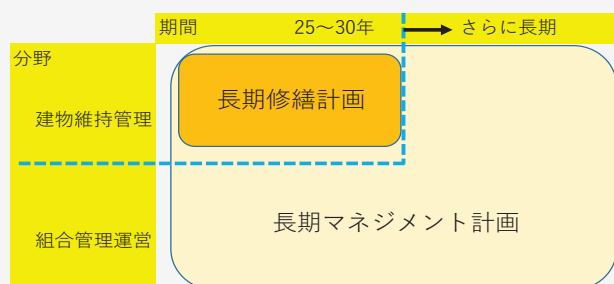
＜参考＞ 長期修繕計画作成ガイドライン 第2章第2節 5 マンションのビジョンの検討：
 「高経年のマンションの場合は、必要に応じて「マンションの建替えが修繕かを判断するためのマニュアル（国土交通省）」等を参考とし、建替えも視野に入れて検討を行うことが望まれます。」

＜参考＞ 新潟県マンション管理適正化指針（新潟県住生活マスタープラン 令和4年10月）
 （町村部におけるマンションの老朽化の懸念）→「築47年以上のマンションにおいては、将来的な建替えや解体等の実施の有無を含めたマンションの存廃について、直近の5年以内に1回以上の合意形成を行っていることが望ましい。」

■ 長期マネジメント計画

長期的なマンションの管理運営の方針、ハード的な維持管理及びソフト的な組合運営の取組みに関する長期的な計画

（経営的な視点も取り入れて、建物及び管理組合を運営していくことを目指すもの）



（マンションの長期マネジメント計画策定の手引き(案)（マンション管理センター）より）

図 長期マネジメント計画の計画範囲

15

（参考）長期マネジメント計画のまとめ方例

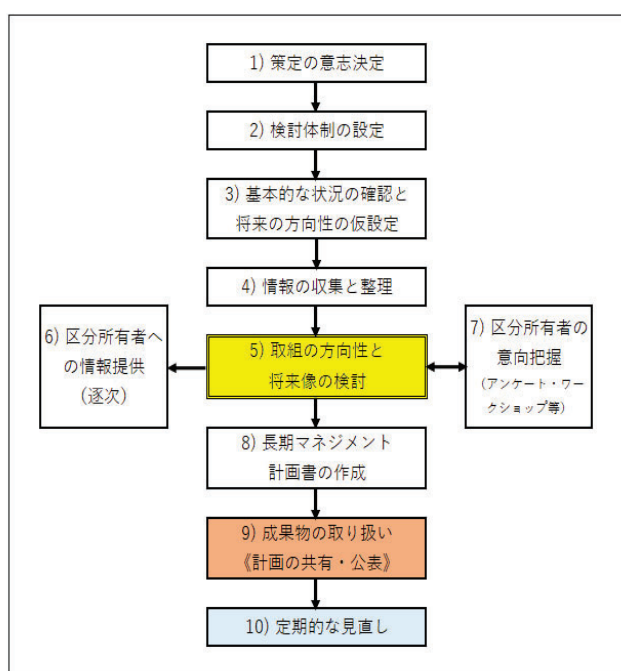
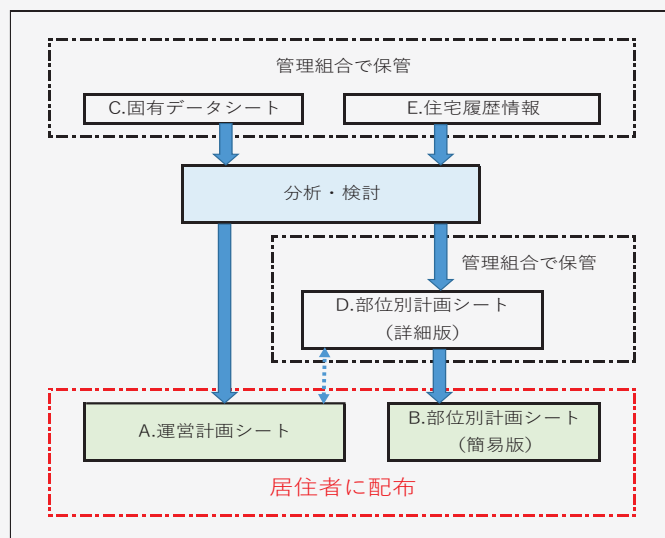


図 策定の流れ



A.運営計画シート マンションの概要、中長期的なマネジメントの方針・長期ビジョン、取組の方向性とスケジュール

B.部位別計画シート（簡易版）

C.部位別計画シート（詳細版） マンションの建物の今後の修繕及び改修の長期的な見直し

D.固有データシート マンション及び敷地に関する主な情報

E.住宅履歴情報 建物の建築、維持管理、修繕、組合運営に関するイベントを記録、（専有部分のリフォーム等のイベントも記録）

16

空き住戸や所在不明住戸問題への対応と、問題発生への防止

公益財団法人 マンション管理センター
(国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター)

■ 緊急時の対応と長期的空き住戸対応例

- ・ 緊急時の連絡先の届け出や鍵の預かり、点検・工事等への立ち会い者を予め選定。
- ・ 空き家管理サービス等の活用。

■ 管理組合の運営等に関する対応例

- ・ 空き住戸の所有者でも役員になれるよう居住要件廃止、役員になれる所有者からの協力金。
- ・ 第三者の外部専門家を活用。
- ・ 登記事項証明書の入手などによる所在確認。不在者財産管理人の選任申立てなど。

■ 空き住戸や所在不明住戸を発生させないための対応例

- 区分所有者、居住者情報の把握、更新（組合員名簿や居住者名簿の整備と定期的な確認）
- 住宅としての価値の向上、利用用途の拡大
 - ・ 共用部分の改修工事やレベルアップの改善工事等、マンション全体の資産価値向上方策。
 - ・ 持ち家としての需要が少ない場合、賃貸住宅利用や居住用途以外に転換する対応の検討。
- 相続発生を想定した事前対策
 - ・ 区分所有者死亡後の管理費等の請求先の把握のため、推定相続人の事前届け出依頼。
 - ・ リバースモーゲージの利用検討（利用時に推定相続人の事前承諾、相続人が明らかに）
 - ・ リースバックの利用検討（住戸は相続対象外、相続トラブルからの空き住戸発生予防）

17

（参考：管理組合のためのマンションの空き住戸対応マニュアル（マンション管理センター））

マンション管理における専門家等の第三者の活用

公益財団法人 マンション管理センター
(国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター)

■ 外部専門家の活用パターン

- ・ 管理組合役員の高齢化による管理意欲の低下、役員のなり手不足等への対応方策の選択肢として、**マンション管理士**等の外部専門家の活用について標準管理規約コメント別添でいくつかのパターンを例示。
（※マンション管理士：資格登録者約27,000人（令和4年3月末））

- ① 理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型
- ② 外部管理者理事会監督型
- ③ 外部管理者総会監督型（理事会がなく、理事長も置かれない）

■ 利益相反への対応

- ・ 役員の利益相反取引の排除（標準管理規約）

■ 管理組合による監視や総会の重要性

- ・ 外部専門家を活用する場合でも、最終的な意思決定を行う総会の役割や、外部の管理者を監視する管理組合（総会、理事会、監事）の役割は重要。
- ・ 特に理事会や理事長が置かれない場合、総会や監事、監査法人等の外部監査の役割が重要に。

(参考) 区分所有法制の見直しの検討

法制審議会における検討事項

○ 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

- ・集会の決議を円滑化するための仕組み
所在不明所有者を決議の母数から除外する仕組み
出席者の多数決による決議を可能とする仕組み
(不参加区分所有者を決議の母数から除外する仕組み)
- ・区分所有建物の管理に特化した財産管理制度
所有者不明の専有部分の管理制度
管理不全状態にある専有部分や共用部分の管理制度
- ・共用部分の変更決議を円滑化するための仕組み
- ・その他 (略)

○ 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

- ・建替えを円滑化するための仕組み等
- ・その他 (略)

(法務省 法制審議会区分所有法制部会資料等から抜粋)

19

③ 適切な修繕や改良工事の実施による長寿命化

高経年マンションにおける長期修繕計画の課題への対応

■ 住民ニーズや最新基準を踏まえた性能向上工事への対応、大規模修繕工事とのタイミング調整

- ・耐震改修
- ・バリアフリー改修
- ・省エネルギー改修
- ・その他 (給水方式変更、電気容量増量、利便施設設置 等)

■ 専有部分の修繕工事との調整

- ・共用部分と専有部分の配管等の一体的な工事 等
(参考 標準管理規約及び同コメント 第21条関係)

■ 長期修繕計画の見直しと、修繕工事に必要な資金の確保 (修繕積立金や積立方式の見直し)

(参考 長期修繕計画作成ガイドライン、マンションの修繕積立金に関するガイドライン (令和3年9月改訂))

■ 終末期の計画の検討 (場合により、除却、建替え等も想定)

- ・マンションの長期ビジョンとの関係
- ・将来の解体費用の検討

20

（参考）高経年マンションで増える専有部分のリフォーム

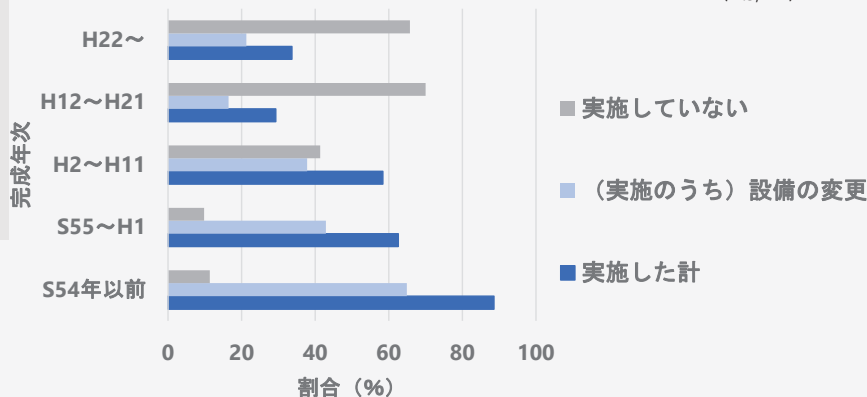
公益財団法人 マンション管理センター
(国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター)

■ 高経年マンションで増加する専有部分のリフォーム需要

高経年になるほど、専有部のリフォーム実施の割合が高い。（設備の変更など）

専有部のリフォームの実施状況（完成年次別）

(N:3,211)



■ 専有部分の設備のうち、共用部分の設備と構造上一体となった部分の管理についての標準管理規約の取扱い

・配管や配線設備などについては、長期修繕計画に記載し、管理規約に規定することで、管理組合による専有部分も含めた取り換え費用を修繕積立金から拠出することも可能。

（標準管理規約及び同コメント 第21条関係）

21

（参考）マンションの大規模修繕工事や改修工事に関する支援制度（例）

公益財団法人 マンション管理センター
(国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター)

■ 税制上の特例の創設（令和5年度から2年間の予定）

・長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する固定資産税の特例措置

管理計画認定マンションその他の一定の要件を満たすマンションについて、長寿命化に資する大規模修繕工事が実施された場合に、その翌年度分の固定資産税（建物部分）を減額。（減額割合は、1/6～1/2の範囲内で市町村の条例で定める。）

■ 省エネ改修に関する補助制度の創設（令和4年度補正予算）

・住宅の省エネリフォーム等を支援する新たな補助制度（こどもエコすまい支援事業）の創設(国土交通省)

国土交通省の補助制度（開口部・躯体等の省エネ改修工事）と、経済産業省、環境省の創設する補助事業（高断熱窓、高効率給湯器の設置）を、3省連携によりワンストップで利用可能。省エネ改修を行う場合には、バリアフリー改修等に対する支援も実施。

■ 高齢者向けの融資制度の特例

・マンション共用部分リフォーム融資（高齢者向け返済特例）（住宅金融支援機構）

共用部分リフォーム工事を行う際の一時金の負担又は修繕積立金を一括払いするために一時金を必要とする高齢の区分所有者に対して、利息のみ毎月支払いで元金は死亡時に一括返済。

■ 長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス（マンション管理センター）

長期修繕計画や修繕積立金の見直しや内容のチェックの参考となるよう、国の長期修繕計画標準様式やガイドラインに沿って、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出。

22

マンションの管理データや履歴情報等の整理、蓄積、共有

公益財団法人 マンション管理センター
(国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター)

■ 情報整理の重要性

- ・管理データや履歴情報は長期マネジメント計画の基礎ともなる重要な情報。
- ・管理計画認定制度の認定基準にも、修繕等の履歴情報の管理や、管理状況に係る情報取得の円滑化（財務・管理に関する情報の書面交付）が位置付け。
- ・管理情報の適切な開示により、不動産マーケットにおける適正な評価やトラブルの防止にも。

■ 管理計画認定制度等による認定・評価情報の開示・共有

・ 認定情報等のHPでの公表

（管理計画認定取得マンション → マンション管理センターのHPで公表。
マンション管理業協会のマンション管理適正評価制度登録マンション → 協会のHPで公表。）

・ 不動産ポータルサイト情報への評価結果の掲載

（マンション管理業協会によるマンション管理適正評価制度、
日本マンション管理士会連合会によるマンション管理適正化診断サービス）

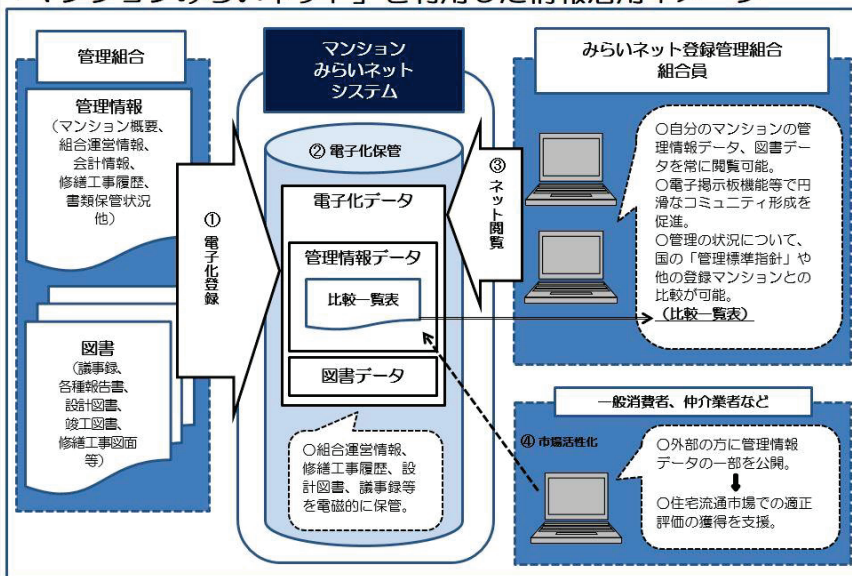
（参考）マンションみらいネット

公益財団法人 マンション管理センター
(国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター)

■ マンションみらいネットを利用した情報活用

- ・マンションの管理情報や修繕履歴を電子データとして蓄積し、インターネットにより組合員が情報共有。
- ・管理組合の財産である図面や図書類を電子化して保管し、劣化や紛失を防止。

「マンションみらいネット」を利用した情報活用イメージ



⑤ 管理計画認定制度等への取組

管理計画認定等の取得に向けた検討をきっかけとした取組

公益財団法人 マンション管理センター
(国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター)

○ 管理計画認定制度等の認定基準の観点から管理状況の総合的なチェック。

○ 管理計画認定の取得等によるメリットも拡大。

- ・ 金融上のメリット（フラット35やマンション共用部分リフォーム融資の金利引き下げ、マンションすまいの債の利率の上乗せ）
- ・ 税制上のメリット（固定資産税の特例（予定））
- ・ 不動産市場での評価
- ・ 自治体との連携強化

○ 高経年マンションでも、管理計画認定の取得は可能。（認定第1号は築48年のマンション。築50年超で認定を取得するマンションも）

⇒ 管理計画認定等の取得に向けた検討を、今後のマンション管理のあり方を検討するきっかけに。

（管理組合運営や経理の適正化、長期修繕計画の適正化、修繕積立金の適正化、名簿の毎年確認、等）

管理計画認定制度の認定基準	
(1)	管理組合の運営
①	管理者等が定められていること
②	監事が選任されていること
③	集金が年1回以上開催されていること
(2)	管理規約
①	管理規約が作成されていること
②	マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なとき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こと
③	マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること
(3)	管理組合の経理
①	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こと
②	修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
③	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割以内であること
(4)	長期修繕計画の作成及び見直し等
①	長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成され、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こと
②	長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること
③	長期修繕計画の実効性を確保するため、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回以上含まれるように設定されていること
④	長期修繕計画において将来の一時の修繕積立金の徴収を予定していないこと
⑤	長期修繕計画の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こと
⑥	長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること
(5)	その他
①	管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること
②	※
※	都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること

25

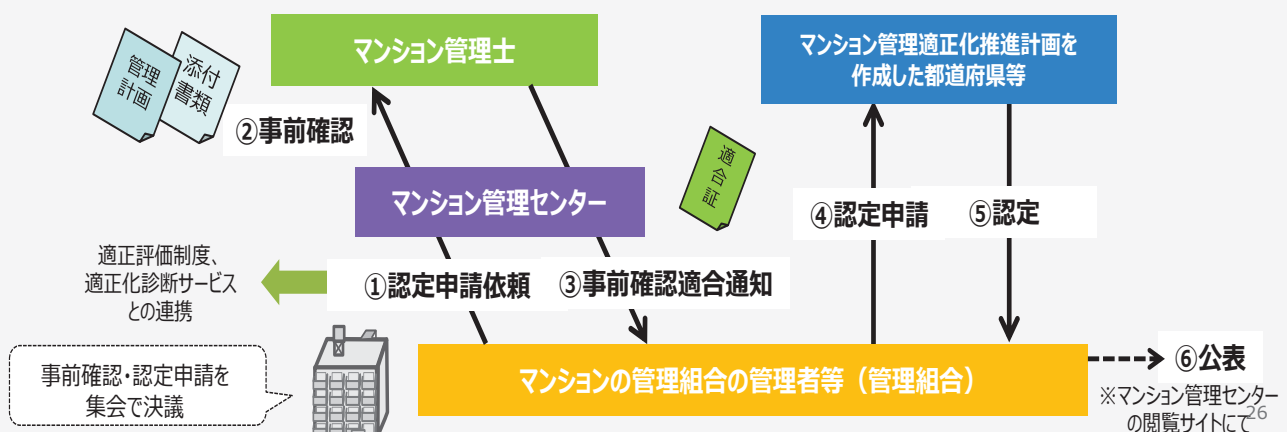
（参考）管理計画認定手続支援サービス

公益財団法人 マンション管理センター
(国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター)

・マンションの管理組合が地方公共団体に行う管理計画の認定申請手続を円滑化するため、マンション管理センターにおいて「管理計画認定手続支援サービス」を提供。

・申請者が地方公共団体に管理計画の認定申請を行う前に、マンション管理士（※）が、管理計画の認定基準への適合状況を確認（事前確認）し、管理計画の認定基準に適合しているとされたマンションの管理組合に対して、事前確認適合証を発行し、地方公共団体の認定事務負担を軽減。

（※ マンション管理センターが実施する事前確認講習を修了したマンション管理士）



26

高経年マンションの活用（再生）を考える
—快適な都市居住の継続に向けて—

高経年マンションの耐震化と長期修繕計画

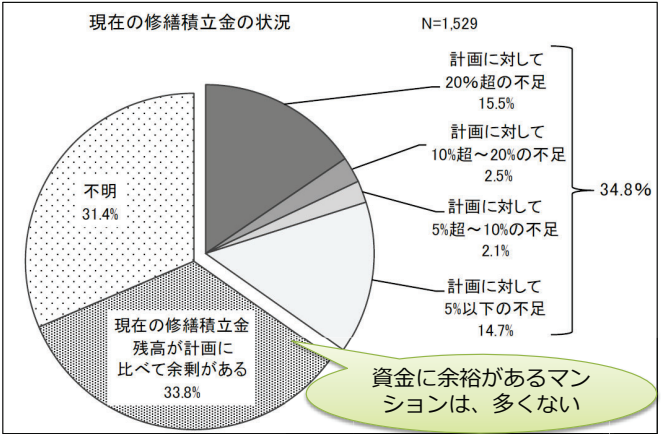
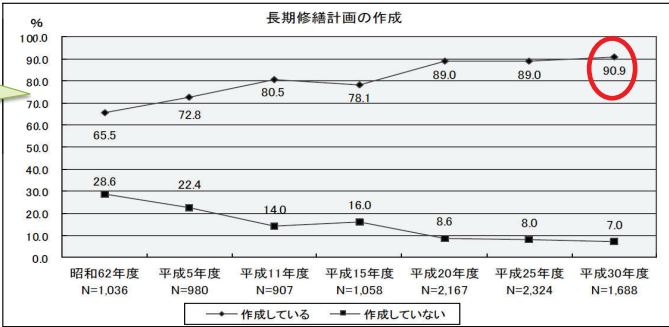
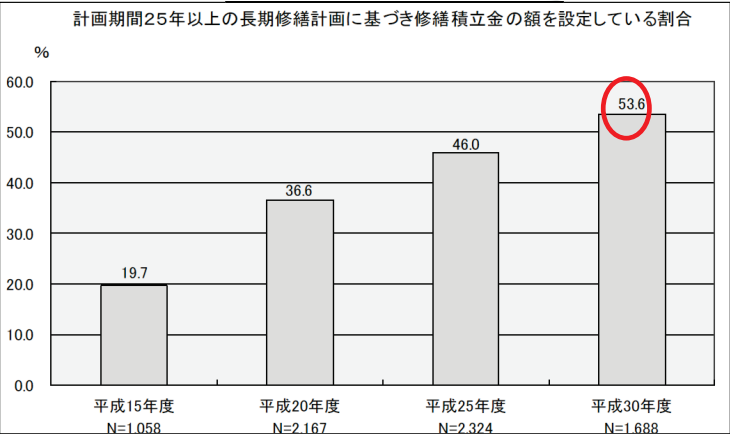
- 1.長期修繕計画や修繕積立金額設定の実際
- 2.長期修繕計画とは
- 3.高経年マンションのハード面の課題
- 4.耐震改修工事費用と計画修繕工事費用
- 5.耐震改修工事の資金調達

特定非営利活動法人耐震総合安全機構 江守 芙実

1.長期修繕計画や修繕積立金額設定の実際

現在では9割のマンションが長期修繕計画を作成している

計画どおりの資金計画になっていない



長期修繕計画とは

作成時点から30年程度の期間※に、管理組合が、共用部分を維持するために必要な工事費用について、工事項目・内容・時期・概算費用を明らかにするものです。

つまり、住棟やマンション全体の共用部分を維持保全し、改良するための長期的な計画です。

これらは予測を伴う計画でもあり、必ずにこの計画通り行わなければならないという強制的なものではありませんが、各修繕積立金会計の収支計画や、修繕工事実施準備の目安とします。

計画修繕工事の内容と予測工事費用と

その間に積み立てられる**修繕積立金**の収支を検討し、定めるもので

劣化に対する計画的な資金の備え

(修繕積立金額の算定根拠)

将来的に、工事を行う場合には、本計画に基づいて、調査等を行い、今後の劣化の状況や社会情勢、区分所有者の要望に応じて、工事の内容、工事の実施時期を確定するなど、適時必要な判断を行う事が求められます。また、物価変動、修繕技術進歩、社会的要請等の変化に応じ、5年程度の一定期間ごとに調査を行うなどして、長期修繕計画を見直す必要があります。

※以前は長期修繕計画の計画期間を「25年間」としていましたが、2021年9月改訂版の「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン」では、「計画期間が30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上」と変更された。今後の長期修繕計画見直しの機会に、計画期間を30年以上に設定し直す必要があります。

長期修繕計画とは

長期修繕計画の内容

- ①計画期間（30年間）
- ②指定修繕工事項目、推定工事費
- ③修繕周期（12～15年周期が一般的）
- ④収支計画
- ⑤修繕積立金額の設定

※長期修繕計画作成ガイドライン、修繕積立金ガイドライン
https://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000206.html

修繕積立金の使途

- 大規模修繕工事などの計画修繕工事費用
- コンサルタント業務委託費用（調査診断・修繕設計・長期修繕計画見直し・工事監理など）
- 災害や大きな事故などの復旧工事費用
- ※具体的にはマンションごとに管理規約に定めている
- ※修繕積立金を支出する場合は、総会で決議する必要がある

長期修繕計画見直し(作成)は「誰」が行うか

- ①管理組合
 - ・区分所有者が行う
 - ・(公財)マンション管理センター
長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービスを利用する
- ②専門的知識を有する第三者
 - ・管理会社が行う
 - ・コンサルタントが行う
建築士、マンション管理士…

長期修繕計画標準様式（国交省）に準拠して
見直し、作成を行うが、その精度はマチマチ
長期修繕計画の内容に関する管理組合の理解度が
高いとは言えない

2.長期修繕計画とは

劣化とはどんな事？

一般的な3つの劣化

品質・性能が低下すること

物理的劣化

ひび割れ
中性化
腐食
性能低下
信頼性低下
安全性低下

社会的劣化

陳腐化
既存不適格
居住者ニーズ
生活スタイル
環境性低下

経済的劣化

転売価格低下
資産価値低下
修繕費負担
保守管理負担
エネルギーロス

現実には3つの要因がお互いに関係し合い、物理的な劣化の放置が、経済的な劣化を招き、社会的な劣化を助長するなど、負のスパイラルに陥りやすい。

運営面の劣化

所有者の入れ替わり、所有者がいなくなる
当事者意識の低下、判断力の低下
区分所有者の場合は、役員の担い手不足

その他の要素も…

3.高経年マンションのハード面の課題

高経年マンションで起こる事



コンクリート躯体のひび割れや中性化



鉄筋の腐食、爆裂



コンクリートの剥落、欠損



サッシ周囲の詰めモルタル不良



排水設備や浴室防水からの漏水



排水管の破損による漏水



鉄骨階段支持部材の腐食

様々な物理的な劣化が顕著化・顕在化し、生活への支障や、安全性を脅かす事も

3.高経年マンションのハード面の課題

高経年マンションで起こる事

写真：2016年熊本地震の被災マンション



1階部分が圧壊したマンション



1階部分圧壊し、2階から上の住戸にも被害



1階ピロティ駐車場が圧壊したマンション



大破したマンションの共用廊下



エントランス避難経路に落下した仕上材

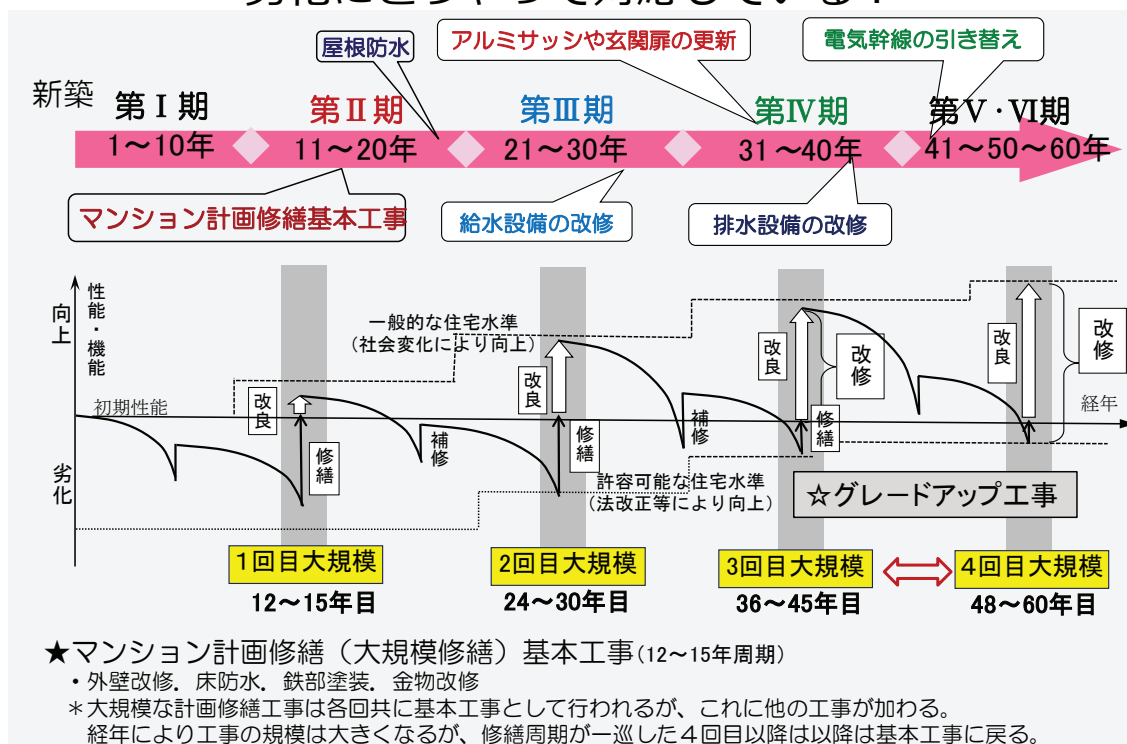


ブロック塀が倒壊したマンション

耐震診断すると、耐震性能不足が指摘されることも
耐震性能不足の場合は 大地震時に倒壊・崩壊するリスクあり

3.高経年マンションのハード面の課題

劣化にどうやって対応している？

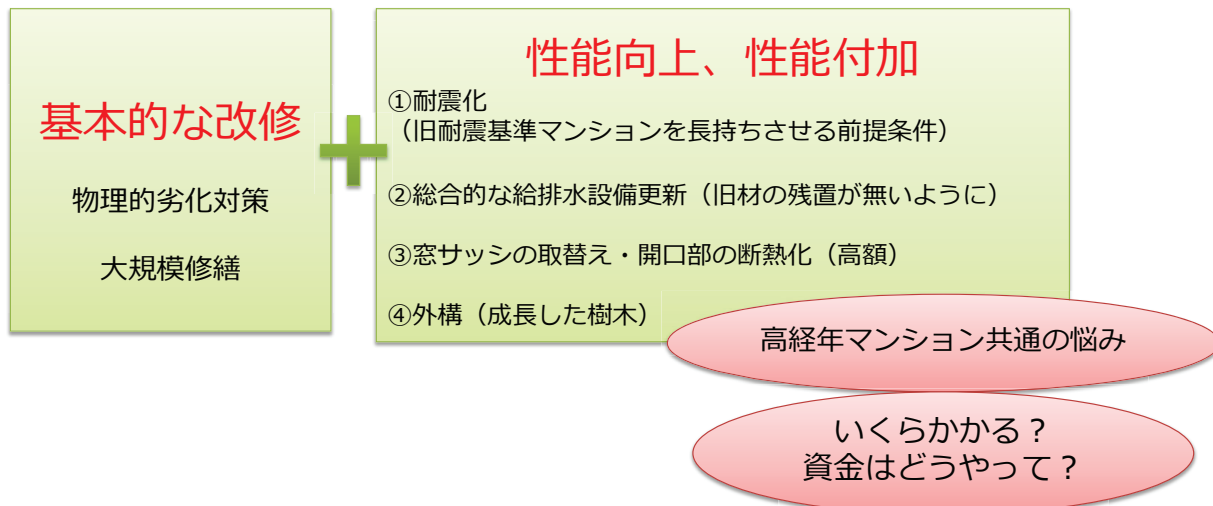


3.高経年マンションのハード面の課題

高経年マンションのハード面の課題

住み続けられる・選ばれる・次世代に繋げる = 快適な住環境の維持

不具合がなく、安心して、快適に暮らせるようにしておきたいそのためには…

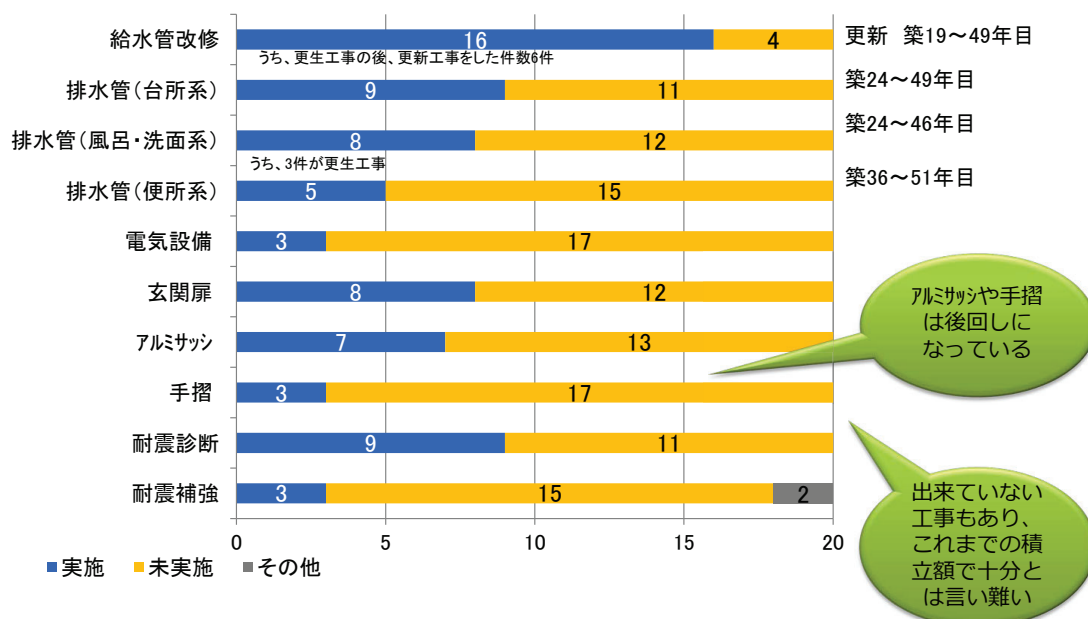


9

3.高経年マンションのハード面の課題

築40～56年のマンションの工事实績

調査20事例がやった工事、やっていない工事



データ及びスライド出典：公益社団法人日本建築家協会関東甲信越支部メンテナンス部会
「マンションを100年以上つかっていくために今やるべきこと」

10

4.耐震改修工事費用と計画修繕工事費用

耐震改修工事と費用の検討

耐震診断が終わり、耐震診断で判明した建物の耐震性能を元に、補強案を検討し、合せて費用検討を行う

どこを補強するの？

工事費がどれくらいかかるの？

補助金はもらえるの？

他の案はないの？

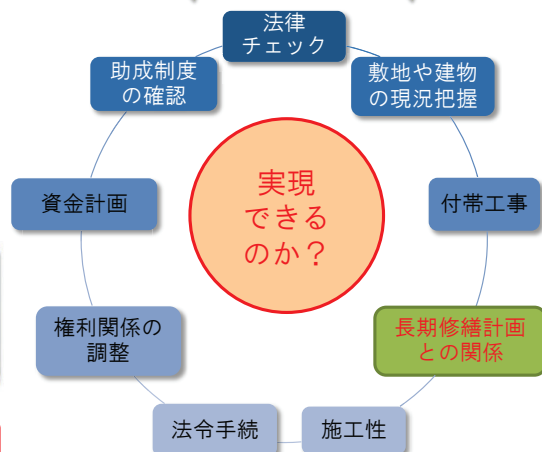
他の工事と一緒にできる？

管理組合の意にかなう補強方法にたどりつくまでには、捨て案を含めた**各種の検討が必要**

すぐに実施設計に進められるケースは少ない
補強内容をよく検討する**期間**が必要

自分のマンションに合った補強方法を見つけ出す期間
同じようなマンションでも、補強方法や補強の場所が違うことも

多少時間がかかっても、合意形成に必要な期間



11

5.耐震改修工事の資金調達

耐震改修工事の資金調達

耐震性能が低い等の場合、必要な耐震補強部材等の量が多くなり、管理組合負担費用が大きくなる。特にこの場合は、補強方法の技術的な検討と共に資金計画も検討する必要性が高まる。

①管理組合自己資金

- ☐ 修繕積立金を取り崩す
- ☐ 特別積立金や一時金の徴収

- ☒ 他の計画修繕工事の資金に、どの程度影響があるか良く確認する必要がある
- ☒ 一時金の徴収は、合意形成上高いハードル有り

②補助金・助成金

- ☐ 自治体、立地によって額や条件が異なる

- ☒ 助成金が取得できても、ある程度管理組合が費用を支出することになる
- どの程度管理組合の費用支出が必要か試算が必要

③借入（管理組合が借りる）

- ☐ 返済の原資は修繕積立金
- ☐ 返済期間中、手元に残る積立額が減少

- ☒ 融資希望額に対して、借入上限額が下回っていないかどうか、確認が必要
- ☒ 返済期間中や、返済後に予定している計画修繕工事の資金計画に支障が出ないか確認が必要

④資金繰り

- ☐ 一般的に助成金は、事業が終わってから交付される
- ☐ 住宅金融支援機構の融資も、工事が終わってから融資が行われる

- ☒ 年度跨ぎに対応できるか、直接事業者へ助成金が支払われる制度を使えるかどうか、確認が必要
- ☒ 自己資金+助成金+借入で工事を行う場合は手元資金と助成金取得時期、融資執行予定時期を考慮し、事業者への支払条件を確認、協議する必要がある

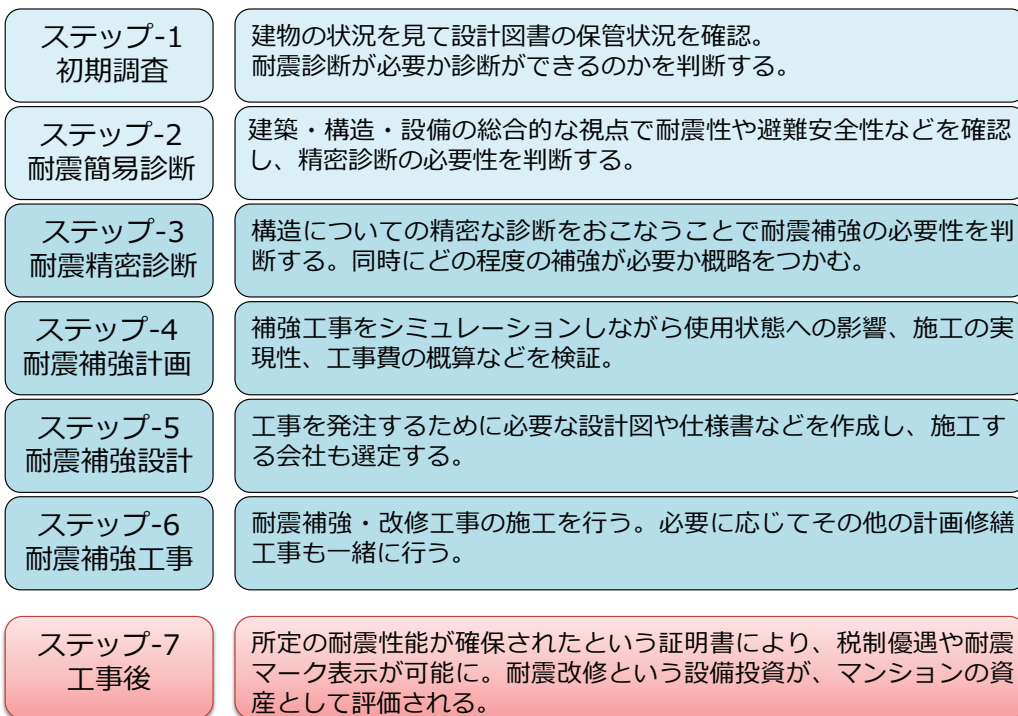
長期的資金繰り
↓
長期修繕計画を確認・見直し

短期的資金繰り

20

耐震改修工事の資金調達とマンション耐震化ステップ

スタート

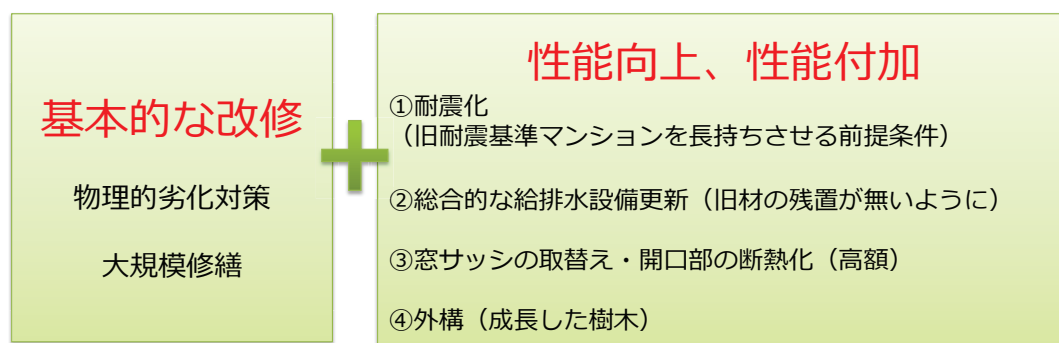


管理組合に対する
きめ細やかな支援
が求められている

長期的
資金繰り
↓
長期修繕
計画を
確認・
見直し

短期的
資金繰り

高経年マンションの耐震化と長期修繕計画



性能向上の取り組みが求められるのは、耐震化だけではない

他の計画修繕工事や、耐震化・その他性能向上について、
マンションの長期的な資金計画を検討することの重要性

物理的劣化に対する修繕工事は消耗性の投資の意味合いが強い
耐震化・省エネ化などの性能向上工事は、建物資産になる投資

住宅金融支援機構のマンション維持・再生関連メニュー



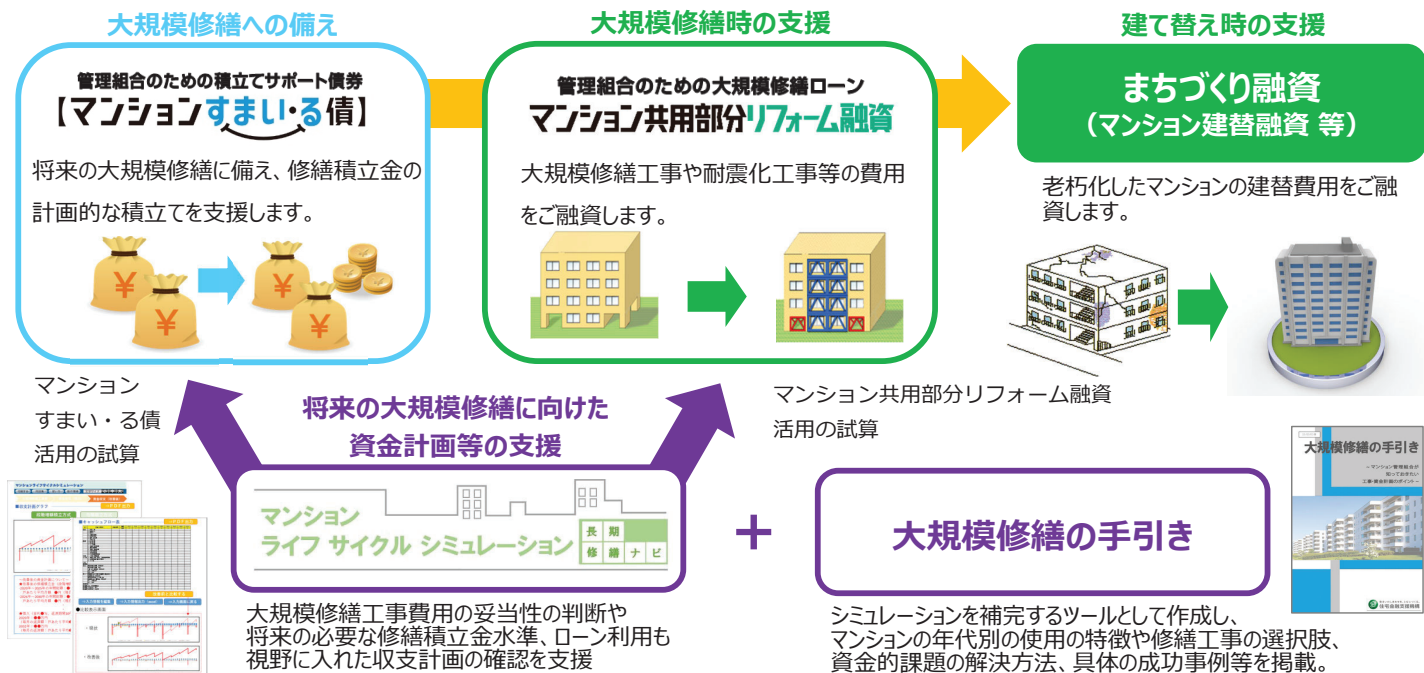
2023年1月20日(金)

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

住宅金融支援機構のマンション維持・再生関連制度

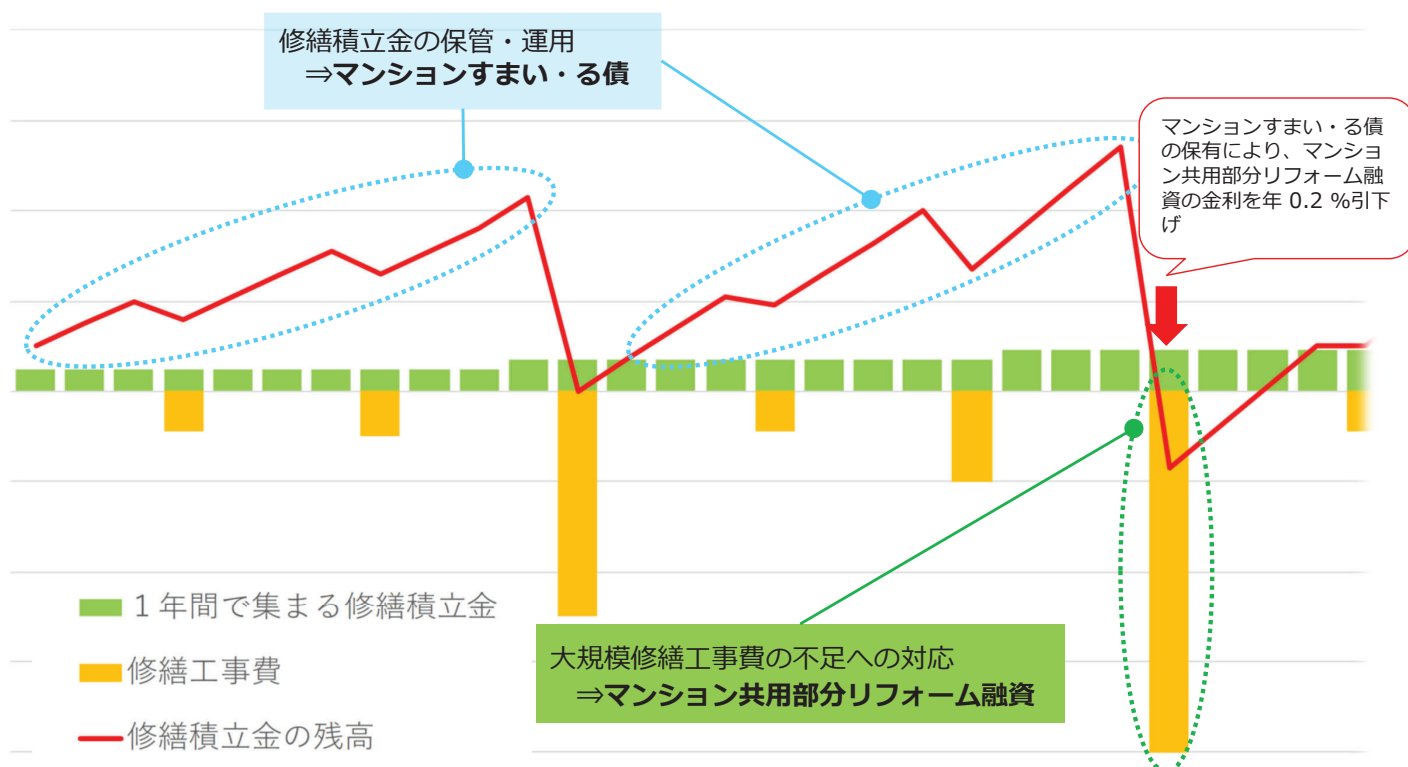
■ 住宅金融支援機構のマンション維持・再生関連制度

マンションのライフサイクルに応じて金融面からバックアップします。



2

■ マンションの資金計画から見た機構制度の活用イメージ



3

■ <参考> 住宅金融支援機構における融資制度の概要

1 証券化支援業務

民間金融機関が全期間固定金利の住宅ローンを供給できるよう、次の方法により支援

- ・【フラット35（買取型）】：民間金融機関の全期間固定金利の住宅ローンを買い受け、住宅金融支援機構が証券化を実施
- ・【フラット35（保証型）】：住宅金融支援機構の保険が付された全期間固定金利の住宅ローンについて、民間金融機関が証券化を行うとともに、住宅金融支援機構が投資家に対する元利払いを保証

2 住宅融資保険業務

民間金融機関の住宅ローンが不測の事態により事故となった場合に、あらかじめ締結した保険契約に基づき民間金融機関に保険金を支払う制度を確立することにより、民間金融機関が住宅ローンを円滑に供給できるよう支援

リ・バース60：住宅金融支援機構の住宅融資保険付きリバースモーゲージ型住宅ローン

3 直接融資業務（政策的に重要な部分）

東日本大震災等の被災住宅の再建、市街地再開発事業、防災街区整備事業やマンションの建て替え、耐震改修等、省エネリフォーム、都市機能の更新や防災機能の向上に寄与する事業、更に子育て世帯や高齢者の居住の安定に資する賃貸住宅の供給促進を機構による直接融資を通じて支援

まちづくり融資
（短期事業資金）

まちづくり融資
（長期購入資金）
<高齢者向け返済特例>

マンション共用部分
リフォーム融資

耐震リフォーム融資

グリーンリフォーム
ローン

4

■ <参考> 住宅金融支援機構における融資制度（マンション再生関連）

	資金の財源	資金が不足する場合の融資制度	対象となる工事
マンション 共用部分の リフォーム	毎月の修繕積立金による積立て	マンション共用部分リフォーム融資 （管理組合向け）	・大規模修繕工事 ・耐震改修工事 ・バリューアップ工事
	修繕を実施するときに個々の区分所有者の方から一時金を徴収	マンション共用部分リフォーム融資 （区分所有者向け）	

	現在の状況	建て替え後	資金が不足する場合の融資制度	特徴
マンション 建替え	現行の マンションに 自ら居住	建て替えた 新しいマンションに 自ら居住	フラット35	・元金と利息を返済する（通常の住宅ローン） ・親子リレー返済の活用 ・既存の住宅ローンの借換えに活用
			まちづくり融資 （高齢者向け返済特例）	・利息のみのお支払 ・元金はお亡くなりになったときに一括返済
			リ・バース60	・利息のみのお支払 ・元金はお亡くなりになったときに一括返済
		転出して 別の場所で住宅を 購入して住みたい	リ・バース60	同上
			フラット35	・元金と利息を返済する（通常の住宅ローン） ・親子リレー返済の活用 ・既存の住宅ローンの借換えに活用
	第三者に賃貸	建て替えた 新しいマンションも 第三者に賃貸	まちづくり融資 （長期購入資金）	・元金と利息を返済する（最長35年） ・65歳以上の場合は後継者が必要（後継者は連帯債務者）
	建替組合において資金が必要		まちづくり融資 （短期事業資金）	・建替組合が借入者

5

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～

6

■ 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～とは

マンションライフサイクルシミュレーションは、マンション管理規約などのお手元で確認できる書類から基礎情報を30項目程度入力することで、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」などを無料で試算することができます。

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

※ 機構HPのトップ画面にもリンクを掲載しています。



7

■ 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～とは

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
(累計額、年間積立額、未収率) 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、築年数等及び工事内容に対応した一般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

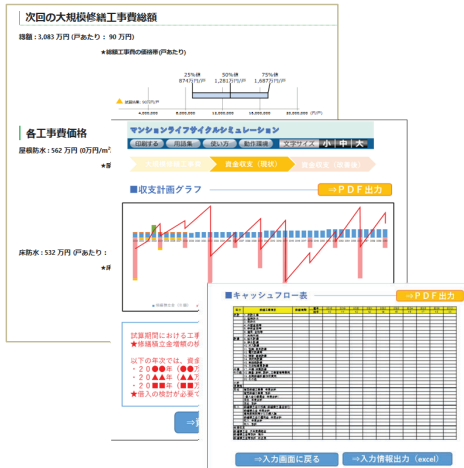
改善後の試算結果を表示

- ・修繕積立金の引上げ提案
- ・資金が不足する場合の「マンション共用部分リフォーム融資」の利用提案
- ・余剰資金がある場合の「マンションすまい・る債」の利用提案

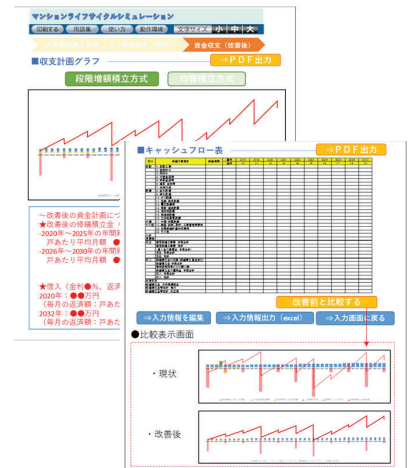
■ 画面展開

○基本情報入力画面 (建物情報、工事情報、資金情報)

○大規模修繕工事費試算結果 ○現状の資金収支試算結果 (キャッシュフロー表、収支計画グラフ)



○改善後の資金収支試算結果 (キャッシュフロー表、収支計画グラフ)



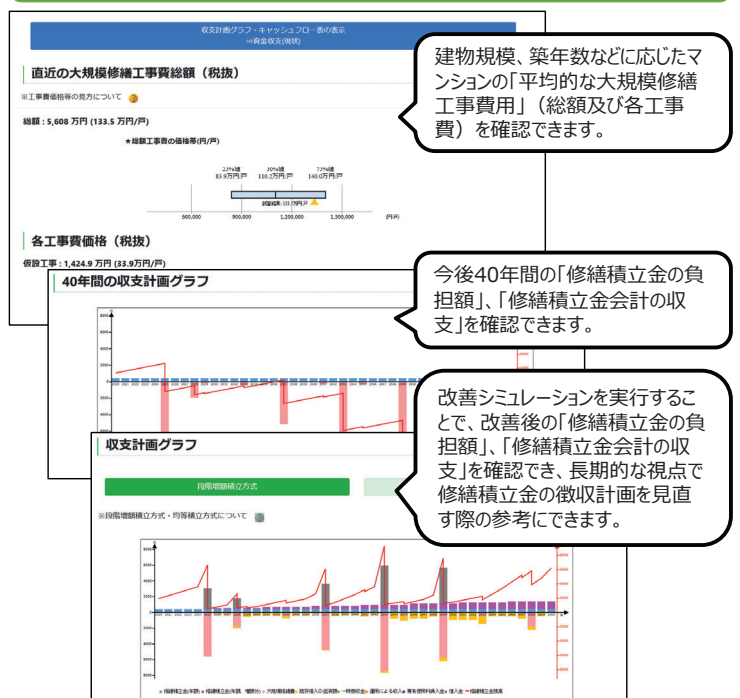
※本シミュレーションは、機構のマンション共用部分リフォーム融資を利用したマンションの実績データが基になっていますので、個々のマンションの状況（建物の形状、設備の仕様、劣化の程度など）により価格差が生じます。ご利用の際は、あくまで参考資料としてご活用ください。

8

■ 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～の利用方法

ステップ1：建物情報、工事情報、資金情報を入力します

ステップ2：平均的な大規模修繕工事費の試算結果や現状及び改善後の資金収支を確認できます。



※本シミュレーションは、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（建物の形状、設備の仕様、劣化の程度など）により価格差が生じます。ご利用の際は、あくまで参考資料としてご活用ください。

9

■ 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～の活用方法

マンション管理組合が抱えている課題

ケース1

大規模修繕工事の金額が妥当かどうか判断する材料がなく不安である
【情報の非対称性の解消】

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である
【ローン利用の有用性の情報発信】

ケース3

修繕積立金の負担額がどこまで上がるのか不安である
【修繕積立金水準の適正化】

具体的な活用方法

- ・ 複数の施工会社等から提出された大規模修繕工事の見積書の金額をどのように比較し、その結果どの会社等を選定すれば良いかについて悩んでいる管理組合は多い。
- ・ シミュレーションにおいて同規模、同築年数のマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」を算出し、施工会社等との打ち合わせ時に、見積額とシミュレーション算出結果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る。

→ 施工会社等から「見積額と参考指標との差異」の要因について説明を求めるための資料としての活用を促す。

- ・ 修繕積立金不足を理由に工事を先延ばしすることは、資産価値の低下、劣化の進行等の弊害につながるおそれがある。これを避けるためには、各住戸からの一時金徴収を考える必要があるが、この徴収が困難な場合がある。
- ・ この場合、ローンを利用するというのも選択肢の一つとなり得るが、更にこれにも抵抗感を示す管理組合も多い。
- ・ シミュレーションにおいては、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るため、先延ばしすることなく大規模修繕工事を行うことの意義を認識してもらえる。

→ 修繕積立金が不足する場合に、ローンの利用や修繕積立金の増額を検討する際の資料としての活用を促す。

- ・ 大規模修繕工事費用は、築年数が経過するほど高くなることから、修繕積立金の増額を行うことが一般的であるが、現実には、築年数の経過とともに入居者は高齢化し収入は減少するため、築年数が経過するほど増額された修繕積立金の負担が重くなるという現実がある。
- ・ 一方、一般的な長期修繕計画は、20～25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る。
- ・ 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」を確認することができることから、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る。

→ 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こと等、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の活用を促す。

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～

■ 大規模修繕の手引きとは

マンション管理組合の資金面での不安を和らげ、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同して大規模修繕工事を円滑に進めるための一助となる一冊です。

長期修繕計画や修繕積立金見直しの参考となるよう、国土交通省が定めている各種ガイドラインや管理計画認定基準、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」も紹介しています。

掲載内容

- ①大規模修繕工事の流れ
- ②マンションの年代別の仕様の特徴や仕様に応じた修繕工事の選択肢（詳細版のみ掲載）
- ③大規模修繕の資金的課題の解決方法
- ④長期修繕計画の見直し方法
- ⑤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～結果の活用方法

◆ 機構ホームページ上で【ダイジェスト版】と【詳細版】を公開しています。

【ダイジェスト版】44ページ

【詳細版】106ページ



大規模修繕の手引きのダウンロードはコチラ
(https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/shuzen_guidebook.html)



■ 大規模修繕の手引きとは

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が、既に積み立てられている修繕積立金の総額を前提として工事内容が決められることがある一方、「借入れ」の活用や「一時金」の拠出に抵抗感がある区分所有者が存在するため、修繕工事の実施を諦めるなど合理的な選択をしていないケースがあることが課題。
- また、管理組合役員は一般的に大規模修繕工事の知識や経験がないため、専門的な内容の理解や話し合いに時間がかかり、適切なタイミングで修繕工事を実施できないこともある。



- 資金面での不安を和らげ、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する。
- 資金計画に関する内容を丁寧に説明することで資金面での不安を少しでも和らげるものとする。
- また、修繕工事については、工事する部位ごとに工法の種類やそれぞれの工法の特徴や工事価格の目安などを解説。
- 修繕工事を計画する上で 他の工法との比較検討や施工事業者から提示された見積書に記載される工事種別の内容理解を助けるものとする。

■ 大規模修繕の手引きの掲載場所

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

https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/shuzen_guidebook.html



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

【フリー35】はこちら

文字サイズ

画面拡大

フリープランを気に入ってほしい！

ENGLISH

お役立ちのメニュー

ご利用情報

ご利用案内

よくあるお問い合わせ

住宅金融支援機構について

主な取組

融資・金融商品ののご案内

調査・研究

広報情報

ホーム

融資・金融商品ののご案内

マンション共用部分リフォーム融資

マンション所有部分リフォーム融資

融資・金融商品ののご案内

融資・金融商品の概要

利用情報

取組金融機関

住宅の技術基準・検査・検査費

ご返済の方

団体信用生命保険

住宅ローンシミュレーション

融資・金融商品についてよくある質問

マンション共用部分リフォーム融資

マンションの共用部分リフォーム工事を行う場合に利用できるリフォームローン

マンション共用部分リフォーム融資

ご利用希望

手続の流れ・お申し込み

借入金額

管理組合が実施する共用部分のリフォーム工事・修繕改修工事などの工費費目が対象となります。また、その工事を実施する時に組合員（区分所有者）が負担する一時金への融資も可能です。

▼ 外部の工事

- ・屋上防水
- ・外壁塗装
- ・バルコニー修繕
- ・駐車場改修 など

▼ 内部の工事

- ・階段、廊下の修繕
- ・オートロック設置
- ・エレベーター設置
- ・内装塗装 など

※マンションの「戸数」や「階数」を問いません。

マンションライフスタイルコミュニケーション・戦略推進ナビで
ご自身が住みたいマンションと階数・築年数・階層数の
マンションの「平均的な大規模修繕工事費目」や
「修繕積立金の収支状況」などを把握することができます。

マンションライフスタイル
コミュニケーションへ

大規模修繕の手引きへ

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～

大規模修繕工事を実施するにあたり「管理組合」が「知ってほしい」工事計画に必要となるさまざまな「知・生かす」情報を資金計画・長期返済計画に見通し・考え方をとご紹介します。

最新の金利はこちらでご覧ください。

金利情報へ

マンション共用部分リフォーム融資の特徴（管理組合申込みの場合）

【特徴①】全額固定金利
借入申込時点で返済額が確定します。返済計画が立てやすく、管理組合の金形形成しやすくします。

【特徴②】法人の所有を前提とした返済。
法人の所有を問わずお申込みいただけます。

【特徴③】借入しなくても。

【特徴④】修繕改修工事または大規模修繕工事を行うことにより、融資資金・差控額①も引きあがります。
修繕改修工事② または大規模修繕工事③を行う場合に対象となります。

「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～」のご案内

公開日：2022年3月29日

マンション管理組合の資金面での不安を和らげ、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同して大規模修繕工事を円滑に進めるための一助となる一冊です。

長期修繕計画や修繕積立金見込の参考となるよう、国土交通省が定めている各種ガイドラインや管理計画認定基準、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」も紹介しています。

■ こんなときに活用！

- 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。

- 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へ長期修繕ナビへの結果を比較し、その差額について施工会社等に尋ねる。
- 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。（詳細版のみ）

- 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～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～」のダウンロード

- (1) ダイジェスト版

ダイジェスト版の冊子の郵送を希望される場合は、下記よりご請求ください。

※ご請求いただいた日から発送までは2週間ほどお時間をいただきます。

- (2) 詳細版

- 大規模修繕の手引き一括ダウンロード PDF [106ページ: 25.0MB]

[表紙・はじめに・目次](#)
[PDF](#)
[\[8ページ: 3.6MB\]](#)

- [▶ 1 大規模修繕工事の進め方](#)
[PDF](#)
[\[21ページ：3.3MB\]](#)

- 2 大規模修繕工事で採用する工法 PDF [32ページ: 13.1MB]

- 3 資金計画の検討 PDF [8ページ: 2.1MB]

- 4 長期修繕計画と修繕積立金の見直し PDF [17ページ:4.0MB]

- 5 大規模修繕工事の事例 PDF [8ページ: 2.0MB]

- ▶ [巻末資料](#) PDF [12ページ: 2.2MB]

-



■ 大規模修繕の手引きの活用方法

- 管理組合における「大規模修繕の手引き」の活用方法として、「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」、「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」を想定しています。

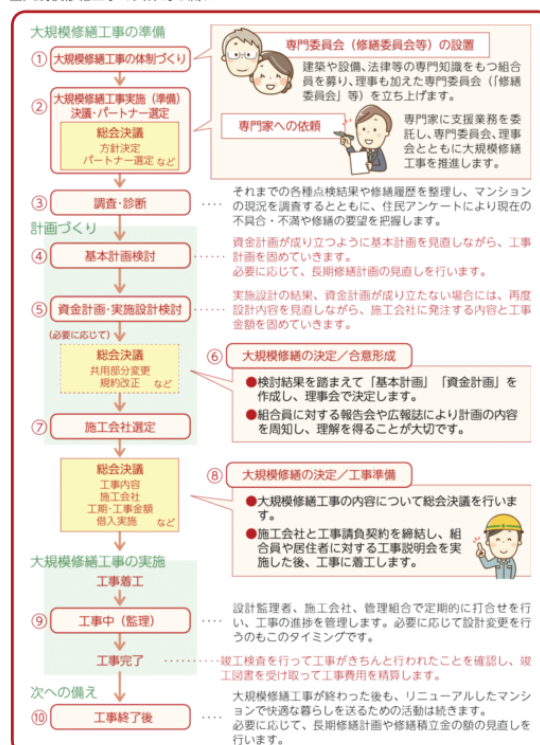
1 管理組合が施工会社や管理会社と大規模修繕工事の検討を進めていく上での基礎資料として活用

- 大規模修繕工事の流れや概要を理事会などで勉強する。
- 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。
- 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。（詳細版のみ）

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。

■大規模修繕工事の具体的な流れ



※この流れは一例を示しています。検討内容等により、順序が入れ替わることがあります。

■ (参考) 「大規模修繕の手引き」(詳細版)の構成

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

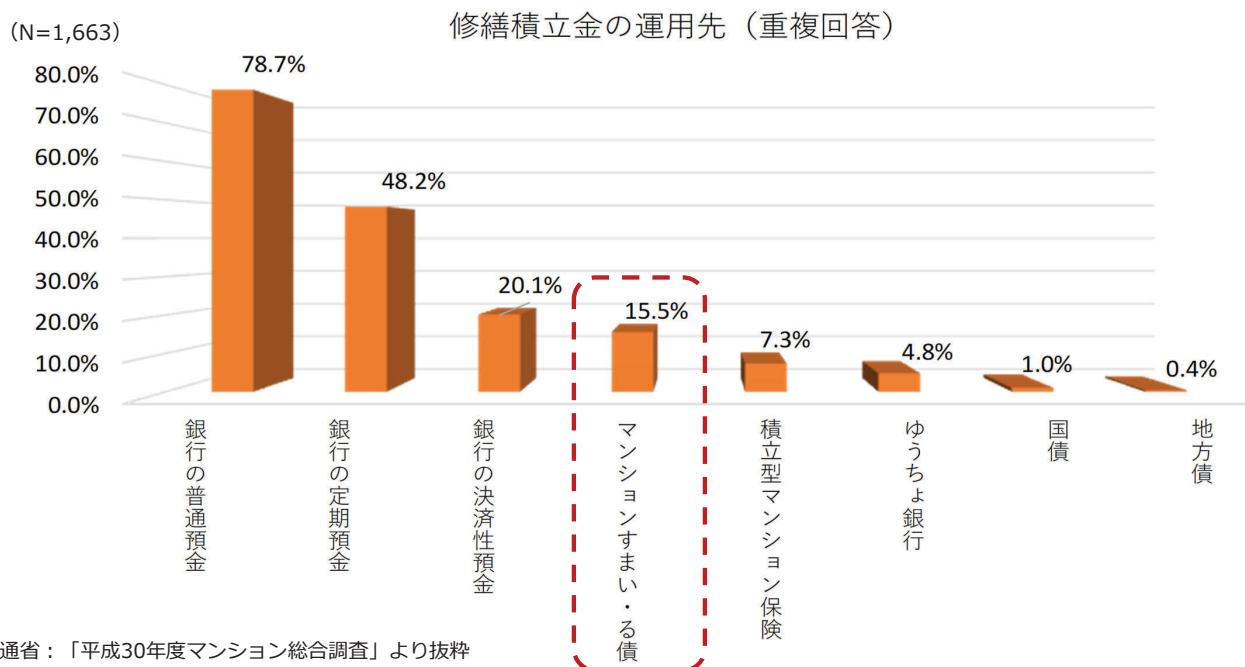
16

マンションすまい・る債

17

■ マンションすまい・る債の利用割合

- 銀行の普通預金、定期預金、決済性預金に次いで **4 番目に利用されている運用先** です。
- **約15%**のマンション管理組合にご利用いただいております。



18

■ マンションすまい・る債 商品概要

対象となるマンション	区分所有建物である分譲マンションです。 (賃貸マンションは対象となりません。) 注) 沖縄県内に所在するマンションは対象外です。
債券の利率	右図参照
債券の購入額	マンション全体の1年あたりの修繕積立金額に、前年度決算における修繕積立金会計の残高（定期的に積み立てた修繕積立金の残高や修繕積立基金の残高等、修繕積立金会計の各科目の残高の合計額から借入金額を除いた額をいいます。）を加えた金額の範囲内です。なお、この範囲内でマンションすまい・る債を購入することを「積み立て」といいます。
購入口数	1回あたり、1口を50万円として複数口購入することができます。
購入回数	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。
利息の受取	満期まで毎年1回（2月）定期的に利息をお支払します。
中途換金	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いします。
債券の満期	購入する各債券の満期は、各債券の発行時期から10年後となります。
保護預り	購入した債券が盗難・火災・紛失等の事故に遭い、財産の保全に支障を来すことのないように、全ての債券を機構が無料で保管します。 ※ 債券は、譲渡又は質入れをすることはできません。

【図】2022年度発行する債券の受取利息表（1口（50万円あたり））

経過年数	単年利率 (毎年の利率)	年平均利率	毎年の受取利息額※ (税引前)
1年目	0.010%	0.010%	50円
2年目	0.054%	0.032%	270円
3年目	0.098%	0.054%	490円
4年目	0.142%	0.076%	710円
5年目	0.186%	0.098%	930円
6年目	0.230%	0.120%	1,150円
7年目	0.274%	0.142%	1,370円
8年目	0.318%	0.164%	1,590円
9年目	0.362%	0.186%	1,810円
10年目	0.406%	0.208%	2,030円
合 計			10,400円

※ 債券の利息は源泉分離課税の適用となり、所得税及び復興特別所得税の合計15.315%相当額を差し引いてお支払します（満期日後の利息は付きません。）。

【図】債券発行までのスケジュール（2022年度の場合）

応募 応募受付期間：4月18日から10月14日まで※
(ただし、応募状況によっては、応募受付終了日をこれより早い日に変更する可能性があります。その場合は、変更後の応募受付終了日の1か月前をめどに機構ホームページ等にてご案内いたします。)
※ 応募書類の確認等完了後、「受付及び登録内容のお知らせ」の送付

購入 ① 積立用書類のご返送：11月22日から1月13日まで
② 積立金のお振込み：11月22日から2月3日まで

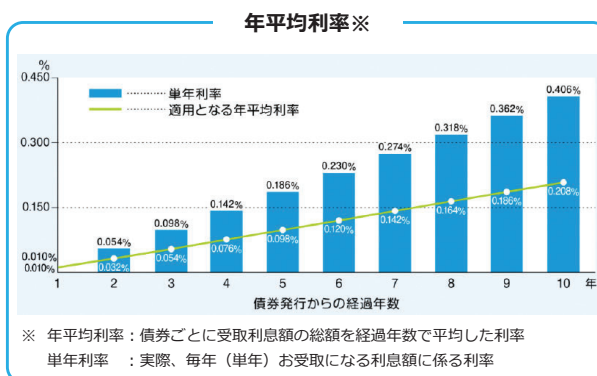
発行 債券発行：2月20日頃

19

■ マンションすまい・る債について

【商品の概要】

- 国の認可を受け、機構が発行する10年満期の「**利付10年債**」です（下図のイメージ）
- 10年後の満期まで毎年1回、合計10回利息が支払われ、満期時に購入額（元本）と同額が戻ってきます。（利息は毎年2月に受け取れます。）
- 1口50万円単位で、同一口数で10年間連続して積立てが可能です（1回のみでも可能）。
- 2022年度募集の10年満期時年平均利率は**0.208%**（税引後**0.1762%**）です。



20

■ マンションすまい・る債について

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**

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%引き下げ**
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）

21

■ マンションすまい・る債 応募要件

POINT

- ▶ マンションすまい・る債に応募いただけるマンションは、区分所有建物である分譲マンションです（賃貸マンションは対象となりません。）。

注）沖縄県内に所在するマンションは対象外です。

要件

1

管理規約が定められていること。

要件

2

長期修繕計画の計画期間が20年以上であること。

「20年以上」という期間は、長期修繕計画を作成した時点からの期間で、応募を行う時点からの期間ではありません。応募日現在、計画期間内であることを確認してください。

要件

3

反社会的勢力と関係がないこと

（反社会的勢力と関係があるマンション管理組合はこの制度が利用できません。）。

要件

4

将来、マンション共用部分リフォーム融資を利用予定であること

（ただし、利用していただかなくても問題はございません。）。

22

■ マンションすまい・る債 利息の計算方法

POINT

- ▶ 2022年度に発行予定債券の受取利息合計（10年分）は、1口（50万円）あたり10,400円（税引前）です。
- ▶ 2022年度に募集した債券の10年満期時の年平均利率は0.208%（税引後：0.1762%）です。
- なお、当該債券の利率と受取利息は下表のとおりです。

【表】2022年度に発行する債券の利率と受取利息（1口（50万円あたり））

経過年数	単年利率 (毎年の利率)	年平均利率	毎年の 受取利息額※1 (税引前) A	所得税及び 復興特別所得税 (15.315%※2) B	毎年の 受取利息額 (税引後) A - B
1年目	0.010%	0.010%	50円	7円	43円
2年目	0.054%	0.032%	270円	41円	229円
3年目	0.098%	0.054%	490円	75円	415円
4年目	0.142%	0.076%	710円	108円	602円
5年目	0.186%	0.098%	930円	142円	788円
6年目	0.230%	0.120%	1,150円	176円	974円
7年目	0.274%	0.142%	1,370円	209円	1,161円
8年目	0.318%	0.164%	1,590円	243円	1,347円
9年目	0.362%	0.186%	1,810円	277円	1,533円
10年目	0.406%	0.208%	2,030円	310円	1,720円
合 計			10,400円	1,588円	8,812円

※1 受取利息額（税引前）は、債券の発行時に将来分を含めて確定します。

※2 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。

23

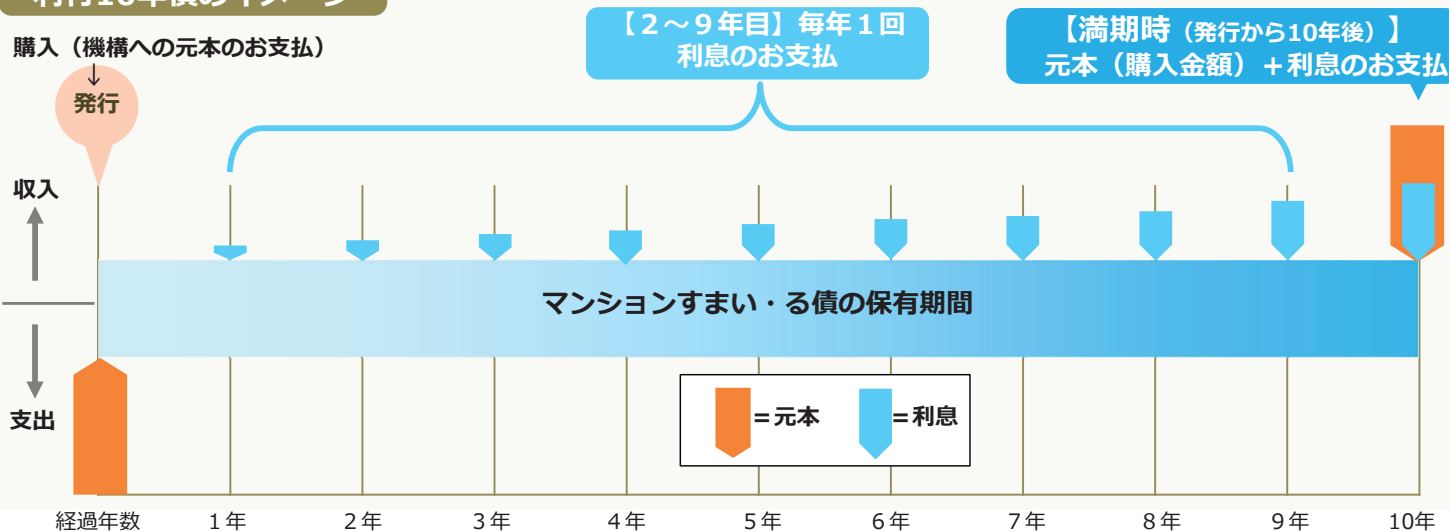
特長
1

利付10年債で、毎年1回（2月予定）定期的に利息をお支払

POINT

- ▶ マンションすまい・る債は利付10年債です。
- ▶ ご購入いただいた年の次の年以後、毎年1回利息をお支払し、10年後の満期時には、毎年の利息に元本（購入金額）を加えた金額をお支払します。
- ▶ なお、下の図のとおり、お支払する利息額は毎年段階的に増加します。

利付10年債のイメージ



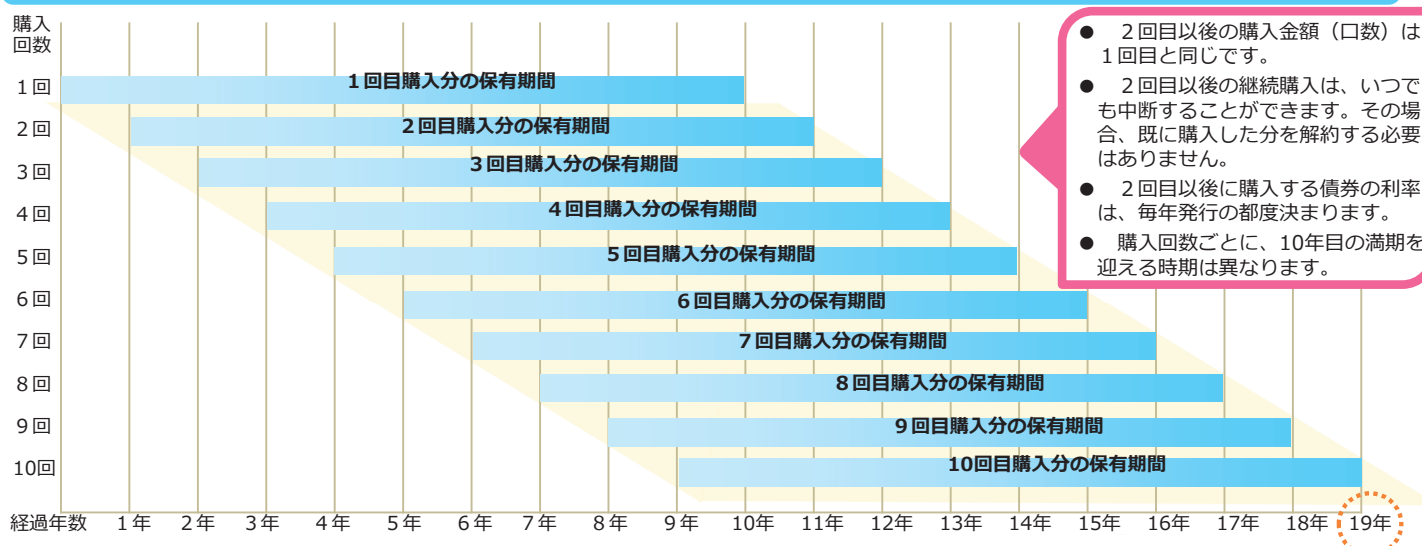
24

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

POINT

- ▶ マンションすまい・る債は、同じ金額（同じ口数）で1回以上最大10回（毎年1回）続けて購入できます。続けて購入することを「継続購入」といいます。
- ※ 途中で1回あたりの購入金額（購入口数）を変更すること及び複数回分（複数年分）をまとめて購入することはできません。
- ※ 継続購入を中断され、その後再開する場合、購入金額（購入口数）を変更される場合等は、新規に応募して購入する必要があります。



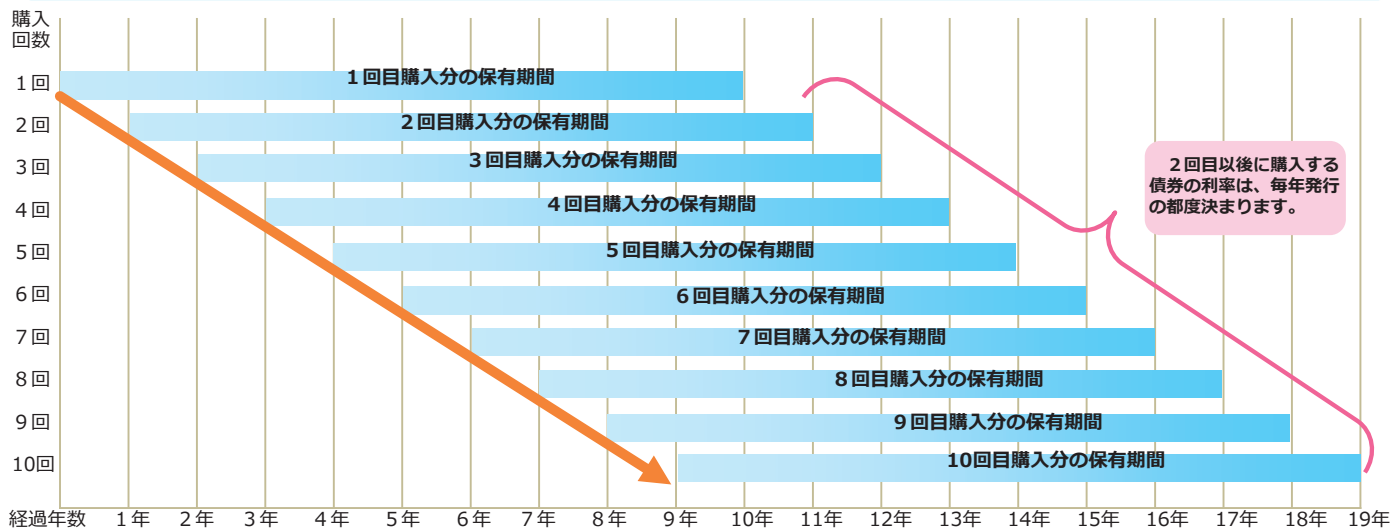
25

■ マンションすまい・る債 購入方法の例

例① 毎年貯まる修繕積立金で継続して購入するケース

POINT

- ▶ マンションすまい・る債は、同じ金額で1回以上最大10回（毎年1回）まで継続購入ができます。
- ▶ **毎年貯まる修繕積立金でマンションすまい・る債を継続購入すると、次の図のように、最大10回、将来の大規模修繕工事等に備えて、毎年貯まる修繕積立金を計画的に積み立てることができます。**



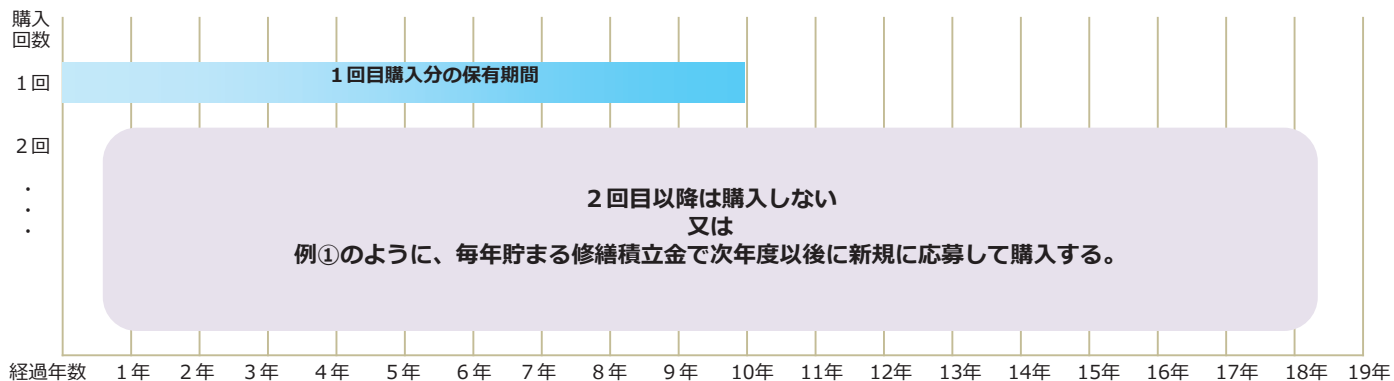
26

■ マンションすまい・る債 購入方法の例

例② 既に貯まっている修繕積立金等で購入するケース

POINT

- ▶ マンションすまい・る債は、**修繕積立基金や既に貯まっている修繕積立金等をまとめた金額で購入することができます。**
- ▶ この場合は、購入金額が毎年貯まる修繕積立金の金額を超えることが想定されるため、次年度以後も同じ金額で続けて購入することは難しくなります。
- ▶ このときは、例①のように、毎年貯まる修繕積立金で次年度以後に新規に応募して購入してください。



27

中途換金時に手数料はかかりません。

POINT

- ▶ マンション共用部分の修繕工事費に充てる等の場合には中途換金ができます（一部対象外の期間あり）。
- ▶ 中途換金は必ず1口（50万円）単位で行い、中途換金を行う時点で保有する債券の残高の範囲内の金額であれば、一部でも全部でも中途換金が可能です。
- ▶ 中途換金に手数料はかかりません。
- ▶ マンション管理組合から毎月20日までに中途換金の申出があった場合は、月末までに機構から中途換金の意味確認を行います。確認後、元金及び利息を翌月10日頃に振込みます。
- ▶ 利息については、保有期間に応じた金額を支払います。
- ▶ 国債等のような価格変動リスクはなく、元本を満額で換金します。

よくある質問 1

👉 機構からの中途換金の意味確認とは？

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味を確認します（中途換金額等の確認）。**
意味確認後、中途換金の手続を進めます。

よくある質問 2

👉 一部中途換金の場合、換金を行う債券の順序は？

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。

機構が国の認可を受けて発行している債券

POINT

- ▶ マンションすまい・る債は、機構が国の認可を受けて発行しています。
- ▶ 債券の安全性は、一般的に、それを発行する主体（発行体）の債務全体を履行する総合的な能力（信用力）に依存していると考えられています。
- ▶ 機構は、資本金の全額を政府が出資しており、主務大臣は国土交通大臣と財務大臣です。マンションすまい・る債は、政府保証は付されていませんが、機構の総資産から優先的に弁済を受けることができます（※ただし、発行体である機構の信用状況の悪化等により、元本や利息の支払いが滞る可能性や、元本割れが生じる可能性があります。）。
- ▶ なお、マンションすまい・る債は預金保険制度の対象ではありません。

【参考①】住宅金融支援機構の概要等

商号	独立行政法人住宅金融支援機構 (1950年に住宅金融公庫が設立され、2007年4月に現在の組織になりました。)		
資本金	約6,940億（2021年度末現在、政府100%出資） 主務大臣は国土交通大臣と財務大臣となっております。		
主な業績 (2021年度末)	・証券化支援業務（フラット35） ・マンション共用部分リフォーム融資、まちづくり融資等の直接融資	1兆9,187億円（61,269戸）/年度 1,494億円（28,364戸）/年度	
当期純利益 (2021年度末)	2,292億円 ※11期連続の黒字	機構の最新の決算情報はコチラ https://www.jhf.go.jp/teikyoku/zaimu.html#SUB11 (決算概要をご確認ください。) 	

機構が国の認可を受けて発行している債券

【参考②】優先弁済について

- ▶ マンションすまい・る債の元本については、独立行政法人住宅金融支援機構法において、機構の財産から優先的に弁済されることが定められており、マンション管理組合のみなさまからお預かりした財産を保全するための措置が講じられています。なお、みなさまからお預かりした資金は、機構融資の原資等として活用しております。
 - ▶ マンションすまい・る債は、国の認可を受けて機構が発行する一般担保付債券です(※1)。
 - ▶ マンションすまい・る債を保有されている方は、機構の総資産から優先的に弁済を受ける権利があります(※2)。
- ※1 マンションすまい・る債を保有されている方は、機構法第19条第4項により「機構の財産について他の債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利を有する」とされています。この優先弁済権の順位は、同条第5項において民法の規定による一般の先取特権に次ぐものと規定されています。
- ※2 マンションすまい・る債は、発行体である機構の信用状況の悪化等により、元本や利息の支払が滞る可能性や、元本割れが生じる可能性があります。

【参考③】機構の格付

- ▶ 機構は、マンションすまい・る債の個別の格付けは取得していませんが、債券を発行する発行体（当機構）についての、債務全体を履行する総合的な能力（信用力）に関する外部機関からの評価（発行体格付）を取得しています。

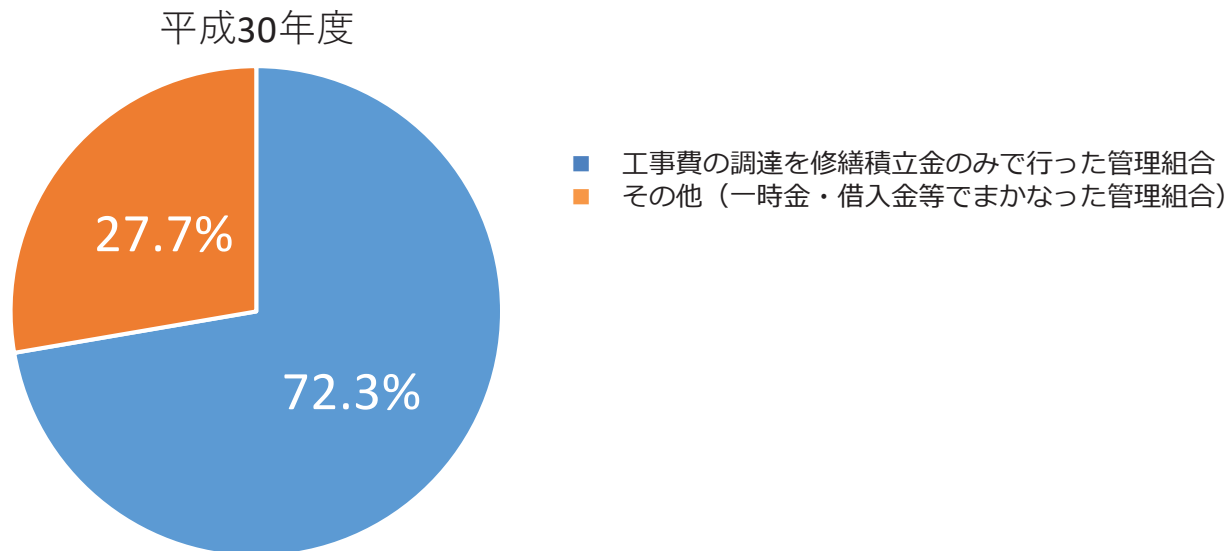
格付	2020年4月時点	2021年4月時点	2022年4月時点
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン（S&P）	A+	A+	A+
格付投資情報センター（R&I）	A A+	A A+	A A+

（注）最新の発行体格付については、各格付機関のホームページにてご覧ください。

マンション共用部分リフォーム融資

■ 大規模修繕工事は修繕積立金で行われている？

- 平成30年度の調査によると、大規模修繕工事实施時の工事費の調達については、
 - ・ 100%修繕積立金のみで行った管理組合・・・72.3%
 - ・ **一時金徴収や借入**等を行った管理組合・・・**27.7%**との結果がでています。



国土交通省：「平成30年度マンション総合調査」より抜粋

32

■ マンション共用部分リフォーム融資の特徴

- 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。
※工事について、詳しくは、P43の「融資金利」をご覧ください。
- 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1～10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

33

■ マンション共用部分リフォーム融資の融資額

以下の①又は②のいずれか少ない額が融資額(10万円単位・最低額100万円(10万円未満切捨て))の上限となります。

【工事費等(※1)から決まる融資額の上限】

- ① 融資対象工事費(補助金等の交付がある場合は当該補助金等を差し引いた額)

【管理組合の修繕積立金から決まる融資額の上限】

- ② 毎月徴収する修繕積立金 × 80%以内 ÷ 借入金100万円当たりの毎月の返済額 × 100万円(※2)

(注) 既に他のお借入れがある場合は、当該借入れに係る返済額も含めた合計の返済額が、毎月の修繕積立金の80%以内であることが必要です。

※1 専門家による調査設計の実施、耐震診断の実施、長期修繕計画の作成等のみを実施する場合も融資の対象となります(詳細は機構本支店までお問い合わせください。)

※2 修繕積立金の滞納割合が10%超20%以内である管理組合がお借入れいただくためには、一定の条件を満たした上で、60%以内とする必要があります(詳細は機構本支店までお問い合わせください。)。また、借入金100万円当たりの毎月の返済額は、機構HPで確認できます。

〈計算例〉管理組合の修繕積立金から決まる融資額の上限

- 融資金利 年0.70%で10年返済の場合

毎月徴収する 修繕積立金 300千円	×	80%以内	÷	借入金100万円当たりの 毎月の返済額 8,630円	×	100万円
= 240千円 ÷ 8,630円 × 100万円 = 27,800千円						

34

■ 修繕積立金・管理規約に関する主な要件

- 毎月の返済額は、毎月徴収する修繕積立金額の80%以内※1となること
- 修繕積立金が一年以上定期的に積み立てられており、原則として滞納割合が10%以内※2であること
- 修繕積立金は管理費や組合費と区分して経理されていること
- 管理規約において管理費又は組合費から支出すべき経費に修繕積立金を充当できる旨の定めがないこと

※1 修繕積立金の滞納割合が10%超20%以内である管理組合がお借入れいただくためには、一定の条件を満たした上で、60%以内とする必要があります(詳細は機構本支店までお問い合わせください。)

※2 一定の条件を満たす管理組合は、滞納割合を20%以内とすることができます(詳細は機構本支店までお問い合わせください。)

35

■ 融資金利【2023年1月1日からの適用金利】

※ 金利はお申込時の金利が適用されます（金利は毎月見直します。）。最新の金利は、機構のホームページ（<https://www.jhf.go.jp/>）でご確認ください。

（融資金利には下限（年0.1%）があります。）

返済期間が 1年以上10年以内の場合	融資金利	マンションすまい・る債 の積立て OR 管理計画認定の取得	マンションすまい・る債 の積立て AND 管理計画認定の取得
マンション共用部分リフォーム融資	年0.84%	年0.64%	年0.44%
耐震改修工事※1、浸水対策工事※2 又は省エネルギー対策工事※3	年0.64%	年0.44%	年0.24%
返済期間が 11年以上20年以内の場合	融資金利	マンションすまい・る債 の積立て OR 管理計画認定の取得	マンションすまい・る債 の積立て AND 管理計画認定の取得
マンション共用部分リフォーム融資	年1.40%	年1.20%	年1.00%
耐震改修工事※1、浸水対策工事※2 又は省エネルギー対策工事※3	年1.20%	年1.00%	年0.80%

※1 国の定める耐震診断指針等に基づく耐震診断による耐震改修工事など

※2 止水板又は防止扉を設置する工事など

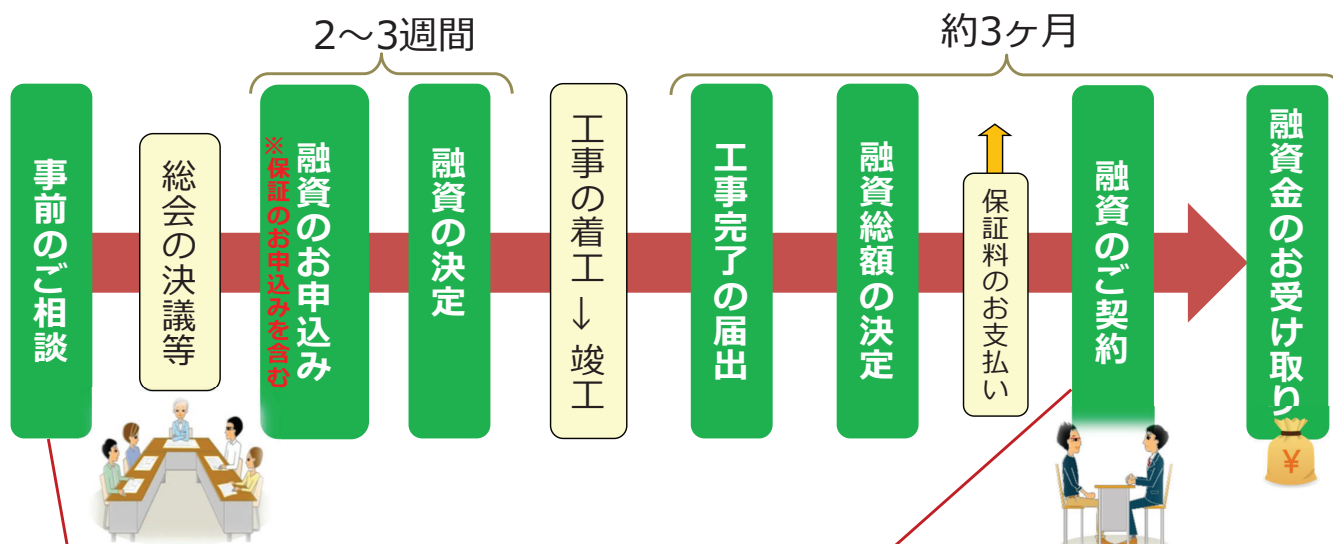
※3 省エネ基準※に適合する断熱改修工事、省エネ基準に適合する開口部交換工事、太陽光発電設備設置工事など

※ 「住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準（平成28年国土交通省告示第266号）」の1に定める基準をいいます。
工事について、詳しくは機構本支店までお問合せください。

36

■ 共用部分リフォーム融資の手続の流れ

（注）工事が完了している場合は、お申込みできません。



お申込みの前に管理規約等が申込要件を満たしているかの確認のため、機構本支店にご相談ください。（※1）
ご相談の際には、次の資料をご用意ください。

- ・管理規約（写）
- ・直近の総会で決議された決算書（写）・予算書（写）
- ・工事見積書 等

※1 融資可否を決定する審査ではありません。

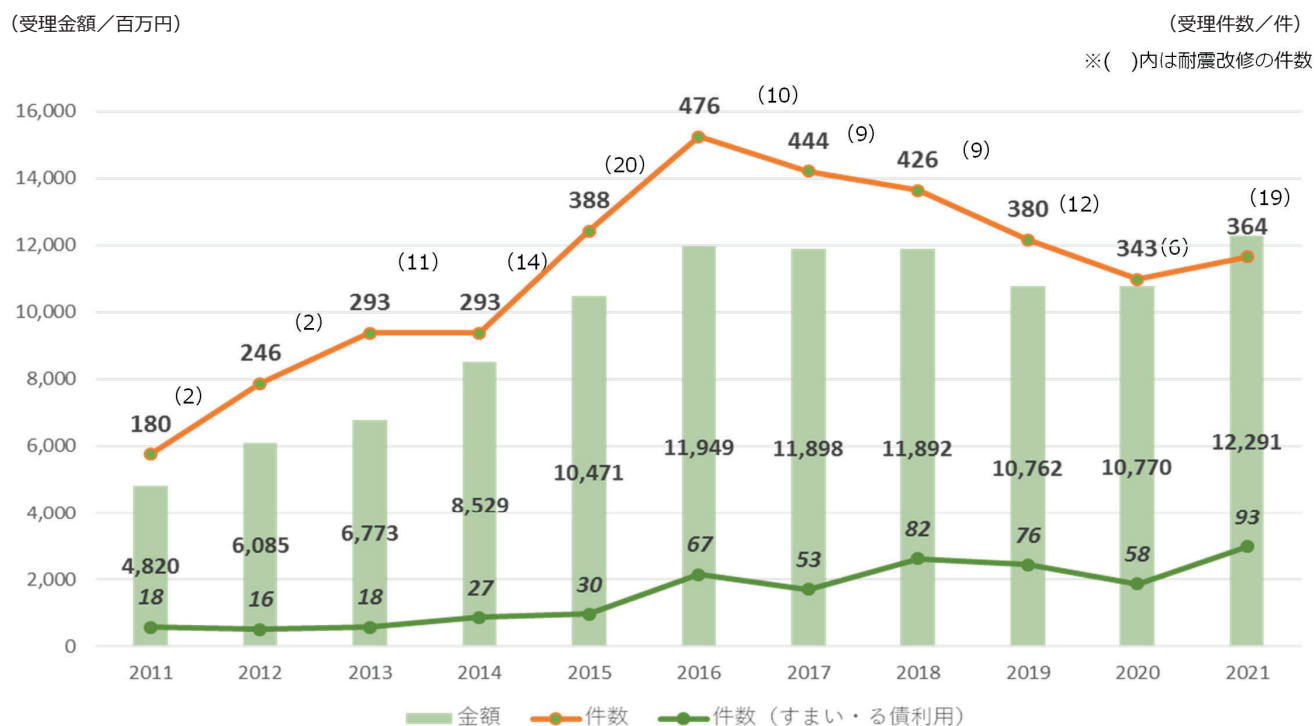
理事長様に取扱金融機関（※2）にご来店いただき、金銭消費貸借契約の契約手続を行っていただきます。
ご契約の手続は、取扱金融機関店舗の営業時間内に行っていただく必要がございますので、取扱金融機関と契約手続の日程調整をお願いいたします。

※2 取扱金融機関によっては、契約手続を行うことができる店舗を限定している場合がございますので、ご希望の店舗での契約手続が可能かお申込時に機構本支店にご確認ください。

37

■ マンション共用部分リフォーム融資の利用状況①

受理金額・受理件数（2011年度～2021年度受理分）

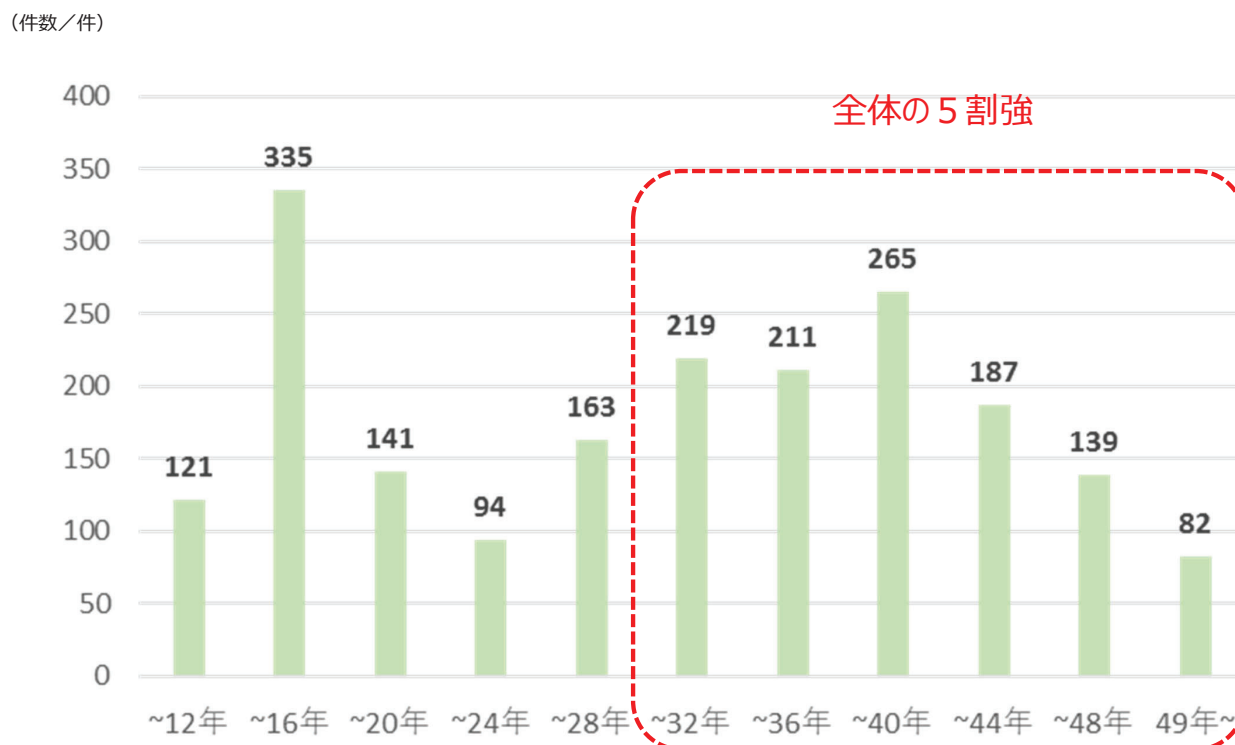


(備考) 作成時点（2022年5月）において集計し、作成しているものであり、過去の資料掲載の数値とは異なる場合があります。

38

■ マンション共用部分リフォーム融資の利用状況②

築年数別の受理件数（2017年度～2021年度受理分）



(備考) 作成時点（2022年5月）において集計し、作成しているものであり、過去の資料掲載の数値とは異なる場合があります。

39

■ マンション共用部分リフォーム融資の利用状況③

平均像（2017年度～2021年度受理分）

（単位：千円）

戸数区分 （一般）	N （件数）	工事費 （平均）	融資受理金額 （平均）	工事費に占める 融資利用割合 （%）	戸あたり工事費 （平均）	戸あたり 融資受理金額 （平均）
～20戸	401	23,312	11,160	50.5%	1,581	736
21戸～40戸	697	37,279	17,313	48.3%	1,320	599
41戸～60戸	379	56,906	25,285	46.6%	1,202	516
61戸～80戸	150	81,270	36,803	47.9%	1,171	525
81戸～100戸	100	106,419	44,985	43.8%	1,224	505
101戸以上	175	216,967	89,106	46.8%	1,064	419
平均	53	61,882	27,202	48.0%	1,196	510
総計	1,902件	-	-	-	-	-
戸数区分 （耐震改修）	N （件数）	工事費 （平均）	融資受理金額 （平均）	工事費に占める 融資利用割合 （%）	戸あたり工事費 （平均）	戸あたり 融資受理金額 （平均）
～20戸	8	54,463	21,625	37.8%	4,544	1,504
21戸～40戸	12	132,241	63,067	44.7%	4,101	1,911
41戸～60戸	9	243,830	78,533	33.5%	5,152	1,629
61戸～80戸	10	190,441	63,660	40.3%	2,718	906
81戸～100戸	4	424,221	109,375	28.0%	4,733	1,225
101戸以上	12	512,432	260,667	56.5%	1,331	687
平均	119	253,955	106,158	42.4%	2,141	890
総計	55件	-	-	-	-	-

（備考）作成時点（2022年5月）において集計し、作成しているものであり、過去の資料掲載の数値とは異なる場合があります。

40

■ お問い合わせ先一覧（受付時間：平日9:00～17:00）

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・まちづくり支援部 技術統括室 技術統括グループ ☎03-5800-8159

マンションすまい・る債

お客さまコールセンター 住宅債券専用ダイヤル ☎0120-0860-23

マンション共用部分リフォーム融資

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

まちづくり融資

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 ☎03-5800-8104

その他 制度内容

マンション・まちづくり支援部 マンション・まちづくり支援企画グループ ☎03-5800-8217

41



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構