

「管理」がつくるマンションの「価値」

マンション
管理組合の
皆様へ

マンション

適正管理

ガイド

国や自治体の取り組みを活用し
マンションの価値を未来に
つなげましょう

2025年
墨田区



マチレットは、自治体から市民へ専門性が高い情報をよりわかりやすく確実に伝える、地域に寄り添う「マチのブックレット」です。

2025年3月発行／発行：墨田区
編集・デザイン：株式会社ジチタイアド

※コンテンツの一部は、国土交通省(マンション管理ポータルサイト:<https://2021mansionkan-web.com/>)の情報をもとに株式会社ジチタイアドが作成(令和6年10月現在)
※当冊子の著作権を侵害する行為(SNSやHPへの無断転載、デザインや文言の流用、複製物の商用利用等)は法律で禁じられています

墨田区で 47年の実績、 給排水改修のプロ



マンションの設備改修、
＼ こんなお悩みありませんか？ ／

**安心して頼める
施工会社を探している**

お任せください

豊富な実績を持つカンパネだからこそ、できることがあります。
給排水設備の調査から改修工事まで、マンション管理組合様をトータルサポートいたします。

**設備修繕計画の
立て方が分からない**

お任せください

設備修繕計画はマンションの資産価値を守るための重要な計画です。給排水設備改修のプロによる調査・診断を基に、最適な計画を策定いたします。

**給排水管の
老朽化が心配**

お任せください

築年数が経過したマンションの給排水管は、老朽化による漏水や破損のリスクが高まります。当社による調査で現状を把握し、適切な対策を検討いたします。



給排水設備改修は、専門知識と経験が豊富な会社。

地元墨田区で47年の実績を持つカンパネが、責任を持って施工いたします。

当社は、地域に根ざした信頼と実績のあるマンション設備改修業者です。私たちは、小規模から大規模修繕まで幅広い工事実績があります。当社の強みは、資格を持った経験豊富な社員が多数在籍していることです。全員が専門的な知識を持ち、お客様に最適なアドバイスを提供することができます。

お問い合わせ先

インターネットからの問い合わせはこちら

カンパネ株式会社

<https://www.kanpane.co.jp/>



ありがとうを言葉にする会社

カンパネ株式会社

〒130-0011 東京都墨田区石原1丁目26番1号

お気軽にご相談ください

TEL. 03-5610-7755

受付時間 9:00～18:00 月～金(祝日・年末年始を除く)

みなさまのマンション管理組合でこんなお声がありませんか？



「管理ってそもそも何の指標に基づいて何のためにやるもの？」

「建物の老朽化と比例して、組合役員の担い手も不足…」

「マンションはまだ綺麗だし…積立金を下げてもいいのでは？」

マンションの適切な管理の必要性について

実は日本の築40年以上のマンションは2023年末で約136.9万戸。20年後には約463.8万戸にも増加する見込みがあります※。つまり、多くのマンションで「老朽化」が今後の問題となる可能性が高まっています。先々を見据えた適切な管理を行わず、老朽化や水漏れ・ひび割れなどの欠陥を放置する事態になった場合「住民にとって住みにくい」、「売却の際に資産価値が下がる」といったデメリットが起こりえます。

※国土交通省(築40年以上の分譲マンション数の推移(2023(令和5)年末現在):
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000058.html

「ボロボロで暮らしにくい…でも修繕費が全然足りない！」

「売却したいのに資産価値が低くて…買い手が見つからない！」



適正な管理のために国や自治体の取り組みを活用しましょう

マ ン シ ョ ン 適 正 管 理

詳しくは
中面へ

▶ **管理状況の届出書** は提出されていますか？**管理状況の届出書とは**

平成29年4月1日から施行された「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」では、地下を除く3階以上の非木造で、住戸の数が6戸以上あり、区分所有者が2人以上いる区内のマンションを対象として、管理状況の届出を義務付けています。

区では、届出書に記載された情報を基に、各マンションへ支援情報の案内等を行っています。

届出をすることで活用できる区の支援制度 ※各制度個別の要件あり**大規模修繕に関する支援**■ **分譲マンション計画修繕調査支援制度**

建物診断調査、長期修繕計画の作成・見直し等を実施する場合に、費用の1/3(上限50万円)を補助します。

■ **分譲マンションリフォーム融資債務保証料等補助制度(令和7年4月開始予定)**

マンション共用部分の修繕工事を行うため、必要資金を(独)住宅金融支援機構から借り入れた場合、利子の一部及び(公財)マンション管理センターへ支払う保証料の全額(上限100万円)を補助します。

**マンション管理に関する専門家の派遣支援**■ **分譲マンションの健康診断制度**

管理水準が低い状態にあるマンションを対象として、マンション管理士が管理状況の診断を行い、マンションの現状・課題・改善策等の報告を行います。

■ **分譲マンション管理ドクター派遣制度**

マンション管理士を派遣し、マンション管理に係るアドバイスを行います。健康診断を受けたマンションに対しては、よりきめ細やかな支援を行います。

■ **分譲マンションアドバイザー制度利用助成**

東京都のマンションアドバイザー派遣制度を利用した場合に、その費用の全部又は一部を助成します。

**管理が適正なマンションとしての認定**■ **マンションの管理計画認定制度**

マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、管理が良好なマンションとして認定します。詳細は右記ページ以降か区HPからご確認ください。

**管理状況の届出や支援制度に関する問い合わせ先**

墨田区都市計画部住宅課(庁舎9階) 〒130-8640 墨田区吾妻橋1-23-20
☎03-5608-6215(直通) ✉juutaku@city.sumida.lg.jp



管理計画認定制度とは？

マンションの管理計画が、設定されている一定の基準を満たす場合、「適切な管理計画を持つマンションである」と地方公共団体から認定を受けることができる制度です。

ポイント

「認定を受ける」ことは強制ではありません。当制度の認定基準の確認・遵守を、皆様の「適切な管理」にご活用ください。

認定基準は次ページへ▶▶

▶ 管理計画認定制度の認定を受けるとどうなる？

メリット①

管理水準が適正に保たれる

- ▶ 住民へ…住みやすさ&資産価値の向上につながる
- ▶ 管理組合へ…管理方法の是非が確認でき、円滑な運営につながる

メリット②

認定マンションはWebサイトで公開

資産価値を市場に公表できるため、買い手へのPRに

メリット③

住宅金融支援機構の金利優遇

- ▶ マンション共用部分リフォーム融資金利引き下げ
- ▶ 【フラット35】金利引き下げ
- ▶ マンションすまいの債の利率上乗せ

メリット④

固定資産税額の減額につながる可能性も

過去に長寿命化に資する大規模修繕工事（屋根防水工事、床防水工事及び外壁塗装工事）を実施していて、さらに令和5年4月1日から令和7年3月31日までの間に長寿命化工事を完了した、築20年以上かつ10戸以上のマンションは、工事完了の翌年度に課される固定資産税が1/2減額される場合があります。（令和6年8月現在）



▶ 管理計画認定制度の認定を受けるためには？

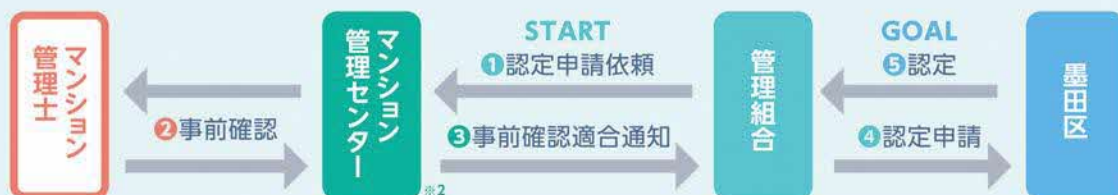
設定されている基準を満たし、墨田区へ申請をします。



設定されている基準

次ページに墨田区基準の参考チェックリストをご準備しています。

墨田区に申請する前に、マンション管理士※1の②事前確認を受ける必要があります。



※1 (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

※2 マンション管理センターを経由せずにマンション管理士へ事前確認を依頼するパターンもあります。詳細は区HPの「認定の手引き」をご確認ください。

管理計画認定制度

認定基準チェックリスト



墨田区が定める基本的なマンションの「管理計画認定制度」の認定基準チェックリストです。制度を利用する予定のない場合も、今の管理状況を確認するためのチェックリストとして、理事会での現状把握にお役立てください。

チェックが全て「YES」になると、基準を満たしているという判断になります▶▶		Yes	No	わからない
管理組合の運営について	管理者等が定められている			
	監事が選任されている			
	集会(総会)が年1回以上開催されている			
管理規約について	管理規約が作成されている ▶なお、上記管理規約で下記3点について定めている			
	①緊急時等における専有部分の立入り			
	②修繕等の履歴情報の保管			
	③管理組合の財務・管理に関する情報の提供			
経理状態について	管理費と修繕積立金の区分経理がされている			
	修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない			
	修繕積立金の滞納に適切に対処されている ※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			
長期修繕計画の作成・見直し等について	「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、計画の内容とこれに基づき算定された修繕積立金額が集会(総会)にて決議されている			
	7年以内に作成又は見直しがされている			
	計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている			
	将来の一時金の徴収を予定していない			
	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			
その他確認事項について	計画期間全体の修繕積立金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			
	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こと 「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」に基づく管理状況の届出を行っていること			

マンションに関する相談窓口

▶マンション管理計画認定制度相談ダイヤル

☎03-5801-0858

(運営:一般社団法人

日本マンション管理士会連合会)



▶公益財団法人 マンション管理センター

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



頼れる専門性と安心を。

合意形成のこと、法律のこと、資金のこと、マンション建替えはわからないことでいっぱいです。専門的なことで何でも相談できる

パートナーがいれば、どれだけ心強いでしょうか。

マンション建替え研究所は、数多くの建替えをサポートする中で蓄積した知見と、豊富なノウハウを持つプロフェッショナル集団。

みなさんに親身に寄り添い、フラットに、わかりやすく、

マンション建替えをサポートします。

頼れる専門性と安心でみなさんの想いに応えていきたい。

マンション建替え研究所です。



河田町住宅マンション建替え事業
アトラス新宿河田町ヒルズ



一団地の廃止と公道移設

アトラス調布



「日本初の民間分譲マンション」
の建替え

アトラス四谷本塩町



熊本地震被災マンション
の建替え

アトラス上熊本



「日本初の分譲マンション」
の建替え

宮益坂ビルディング

マンション建替え実績No.1[※] 旭化成不動産レジデンス

資料のご請求、お問い合わせは下記フリーダイヤルもしくはホームページをご覧ください



マンション建替え
「実例集」差し上げます

0120-691-512

【受付時間】平日9:00～18:00

旭化成 建替え

検索



所在地：〒101-8101 東京都千代田区神田神保町1-105 神保町三井ビルディング5階

※「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に基づく建替組合認可実績（2024年4月1日時点。株式会社工業市場研究所調べ）

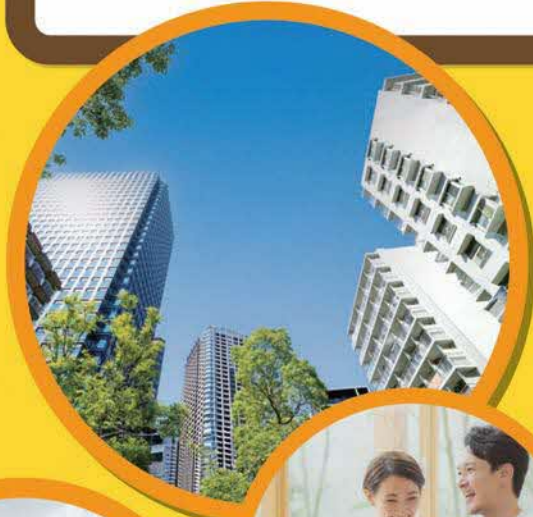
地元墨田区の
保険代理店です

マンション総合保険なら

ちよだそうはん

千代田総販に

お任せください!



Point 1 マンション総合保険とは

マンションの「共用部分」を対象に「管理組合」が契約する火災保険のことです
一般的に築年数に応じて保険料が上がり続けます

Point 2 5社の相見積もり

弊社はマンション総合保険25年のキャリアがあり国内損保5社の相見積もりにて、適切な補償内容と低廉な保険料をご提案いたします

Point 3 2,800万円の削減

弊社提案にて保険料6,200万円→3,400万円への削減を実現
(弊社取引事例 都内のマンション 5年分保険料)

創業40年

FP1級資格保有のプロの保険代理店です

今の保険
見直して
みませんか?

有限会社 千代田総販

☎03-5819-3611 FAX:03-5819-3612

所在地: 墨田区石原4-10-5

詳しくは
ホームページへ

