

「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

2026年  
墨田区



マチレット

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。

2026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

# ビル・マンション

# 墨田区にお住いのみなさまへ



最近、上・下水道管に関するニュースが多いと思いませんか？  
ビル・マンションの排水管も例外ではありません！

見えない所でパイプは傷つけられています。

パイプの健康診断をしてみませんか

## 排水管は取り替えなくてもよみがえる！

施工実績  
2,800棟  
以上

コストダウン・工期短縮・廃棄物削減  
63年の実績と公的に認められた安心の工法です。



ホームページ



第三の再生パイプ工法  
PIPE  
IN  
PIPE

パイプの中にパイプを作る！

お問い合わせは  
お気軽に  
下記フリーダイヤル  
まで



＜一般社団法人 P・C・G協会工法開発元＞  
株式会社 P・C・Gテクニカ

【本社】愛知県名古屋市中区原1丁目1204番地P・C・Gビル 【首都圏本部】東京都品川区北品川5丁目7番14-1階

(国土交通大臣許可特定建設業)

## P・C・Gはパイプのドクター

無料電話 フリーダイヤル も おいしゃさんよ  
**0120-014834**

ご相談・  
お見積り・  
説明会は  
無料です。

## 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2024年末で約148万戸。

20年後には約482.9万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(2024(令和6)年末現在):  
[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000058.html](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補助制度**

マンション共用部分の修繕工事を行うため、(公財)マンション管理センターに債務保証を委託して、必要資金を(独)住宅金融支援機構から借り入れた場合、委託に要した保証料の全額(上限50万円)を補助します。

**■分譲マンションリフォームローン償還助成制度(令和8年8月末で新規受付終了予定)**

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からご確認いただけます。

**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

**一般財団法人 墨田まちづくり公社との連携**

令和7年度より、区は墨田まちづくり公社と協力し、マンションに関する情報発信等を行っています。ぜひ、公社公式LINEのご登録やXのフォローをお願いいたします。



LINE



X

ただの修繕ではない、あなたと家族の未来を守る投資。

いざ!  
という時

このドア  
開くかなあ？

この窓のガラス  
大丈夫かなあ？



# 命を守るリフォーム

もし今、東京で大地震が起きたら…

マンションの防災において玄関ドアが命の分かれ道になることをご存知ですか？

## 対震ドアの仕組み <安心と安全・断熱効果>

**対震ドアガード**

**対震丁番**

**ガラスウール構造**

中央部の表面温度 **17.8°C**

- 地震でも開く**対震構造**で閉じ込め防止
- 女性も開けられる**柔軟なスプリング**
- ガラスウール構造で**高断熱**

## 窓も同時にマンションを防災・断熱シェルターへ

**紫外線 99% カット**

**防災安全合わせ 複層ガラス UV カット機能付**

**結露・カビの抑制**  
内装の傷みを防ぎ、マンションの劣化防止。

**省エネ効果**  
まるで魔法瓶。光熱費削減で住民満足度 UP !

**防音効果**  
外部の騒音をカットし、静かな住環境を実現。

**+ αの提案...断熱窓 = 資産価値向上**

## 省エネリフォーム対象の低金利ローンを活用

リフォームに省エネという選択

- 省エネ改修による「金利優遇」
- 融資額は対象工事費の範囲内
- 「無担保・無保証人」で借り入れが可能
- 返済期間が最長 20 年 (工事内容による)

**グリーンリフォームローン**

先進的窓ノベ事業 + グリーンリフォームローン ▶ 賢くお得に断熱リフォーム

## 動画でかんたん解説!

【必見】  
巨大地震でドアが歪む前に!  
逃げ遅れをなくす「対震ドア」の秘密



LINE 現地調査なしで窓見積り

写真を送るだけでオンライン見積

メール着

**コラム**  
【首都直下地震の備え】  
政府報告書で再注目  
耐震ドアのすすめ

**窓ペディア**  
マンション  
大規模修繕は  
何故異常に高いのか?



# 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乘せ

### 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9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。



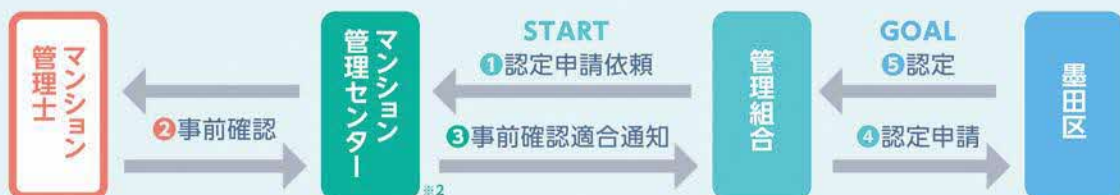
## ▶ 管理計画認定制度の認定を受けるためには？

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<sup>※1</sup>** の **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。

墨田区をクリーンな発電都市に！

マンションの屋上へ 東京都等の補助金活用  
太陽光発電・蓄電池導入のご案内

ご挨拶

マンションへの太陽光発電および蓄電池の導入にあたり、**東京都等での助成金**がご活用いただけることをご案内申し上げます。

私ども「ベストウイングテクノ株式会社」は、墨田区を拠点に、大規模修繕・リフォーム・再生可能エネルギー導入支援を行っている工事会社です。お客様の立場に立った補助金活用のコンサルティングから、施工・アフターサポートまで一貫してご提供しております。お気軽にご相談ください。

ベストウイングテクノ(株) 代表取締役社長 岡本 仁

現地調査・お見積り・シミュレーション

無料実施中！ 右記二次元コードから▶

※シミュレーション作成には①電気料金明細(1年分)②電力契約の種類が必要です。



導入の背景と目的

屋上防水も助成対象！

※申請には条件があります。



共用部の電気代削減

例)30000円/月→6500円/月  
大幅に削減可能！

※条件により結果は異なります。



災害時・停電時も  
蓄電池で共用部の  
照明・非常用電源確保



東京都・自治体  
助成金の有効活用

ご利用の流れ

助成金活用もご相談ください◎

- 1 現地調査
- 2 お見積りシミュレーション
- 3 助成金申請
- 4 ご契約
- 5 着工
- 6 完工
- 7 助成金入金

一般建設業許可 東京都知事(般-5)第895号  
宅地建物取引業 東京都知事免許(2)第101621号

相談・現地調査無料

お問い合わせはこちらから



ベストウイングテクノ

創業 65年

施工実績 20,000件

内装・外装施工可

電話

0120-051-871

【受付時間】9:00~17:30(土日・祝日除く)

WEB

右記、二次元コードからアクセスできます

弊社 HP トップへ

弊社 HP お問い合わせページへ



建築事業  
大規模修繕・塗装・防水工事  
☎0120-051-871



リフォーム事業  
リノベーション事業  
☎0120-39-4803



不動産事業  
☎050-5538-0361



東京都墨田区横川 3-7-10 JU KINSHICHO NORTH TOWER1・2階





# 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回以上含まれるよう設定されている			
	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			
	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			
その他確認事項について	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			
	「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			



## 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



# マンション・ビルの外壁にお悩みありませんか？



建設業許可番号(般-7)第143205号

小規模な工事から大規模修繕工事まで  
オフィスチャンプに任せてください♪

相談  
見積もり  
**無料**

- |              |              |
|--------------|--------------|
| 外壁塗装         | タイル張替全般      |
| シーリング打替      | 外壁打診調査       |
| クラック補修       | ガラス・外壁清掃     |
| 爆裂・欠損補修      | 屋上・バルコニー防水工事 |
| タイル・モルタル浮き補修 | その他高所作業全般    |



有限会社オフィスチャンプ

**03-3388-6878**

〒165-0026 東京都中野区新井2丁目28-5 山手中野ビル 1F

HPはこちら↓





資産価値を永く保つために

# マンションの 大規模修繕工事なら

経験豊富な当社にお任せください!

## 当社の強み

- 1 外装工事实績 年間160件以上の豊富な実績!** ※2024年10月～2025年10月(自社調べ)

外装工事の豊富な実績とノウハウで、安心してお任せいただける体制を整えております。
- 2 無駄なコストを抑える努力**

自社施工で中間マージンをカットして、お客様に還元できるよう努めています。
- 3 分かりやすい見積書**

専門用語をできるだけ使わず、工事内容・費用をわかりやすくご提示いたします。
- 4 外装から内装まで一貫対応**

大規模修繕工事・外装改修工事に加え、共用部の内装工事もワンストップで承ります。
- 5 お客様にご好評をいただいております**

マンションのオーナー様からも直接ご依頼いただき「次の修繕工事もお願いね」と、大変嬉しいお言葉もいただいております。

その他  
こんな工事にも  
対応しています!

- 塗装工事全般
- タイル工事
- 屋上・ベランダ防水工事
- 屋根改修工事
- 鉄部・金属部塗装工事
- 共用部内装リフォーム



まずはお気軽にご相談ください



本社 〒101-0025 東京都千代田区神田佐久間町3-21谷田部ビル3階37号

加入保険 JIOリフォームかし保険・AIG損害保険 建設業許可 東京都知事許可(般-4)第156401号 宅地建物取引業 東京都知事(1)第108830号

見積無料

☎03-5829-4072

【受付時間】9:00～18:00(日・祝日除く)

