

「管理」がつくるマンションの「価値」

マンション  
オーナー&  
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  
豊島区



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。

2026年2月発行／発行：豊島区  
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・再生ポータルサイト <https://www.mansion-info.mlit.go.jp/>)の情報をもとに株式会社ジチタイアドが作成  
\*当冊子の著作権を侵害する行為(SNSやHPへの無断転載、デザインや文意の流用、複製物の高用利用等)は法律で禁じられています

## みなさまのマンション管理組合でこんなお声はありませんか？



「うちのマンション管理って  
どうなっているの？」

「そもそも、マンションの  
「管理」は何のため？」

「マンション管理のことって  
誰に相談したらいいの？」

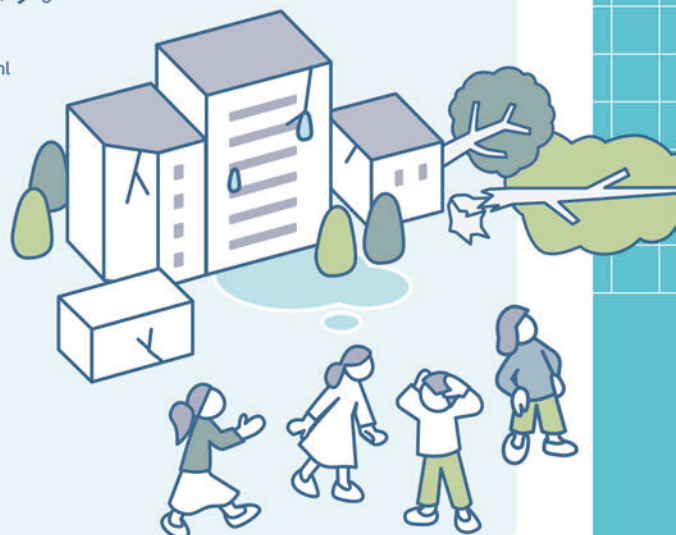
## マンションの適切な管理の必要性について

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です\*。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)

「マンションが  
あちこち傷んできた  
でも修繕費が全然足りない」

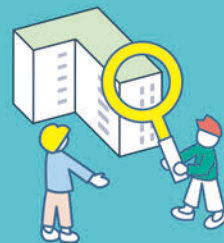
「売却したいのに資産価値が  
低くて…買い手が見つからない」



国や自治体の取り組みを知り、  
マンションの管理状態をチェックしましょう

詳しくは  
中面へ

# 管理計画認定制度とは？



マンション管理適正化推進計画を作成している地方公共団体が、マンションの管理状況を評価し、一定の基準を満たすマンションを認定する制度です。

※「認定を受ける」ことは強制ではありません。

## 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

#### 良質な管理水準が維持される

- ▶ 住民…住みやすさ&資産価値の向上につながる
- ▶ 管理組合…管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進される

### 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

管理計画認定制度の基準にプラスしてさらなる条件を満たすことができれば「マンション長寿命化促進税制」を受け、固定資産税減額の可能性も。

※令和9年3月31日までの特別措置



## 管理計画認定制度の認定を受けるためには？

認定基準を満たし、豊島区へ申請をします。

### 認定基準

次ページの国土交通省基準のチェックリストをご確認ください。  
また、豊島区は独自の基準を定めています。

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** の **②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。 ※(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



※豊島区マンション専門家派遣事業(P5・P6参照)を利用し、マンション管理の現状が基準に達しているかどうか、今後の準備をどう進めていくか、申請方法等について、マンション管理士のアドバイスを受けることができます。

## 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



# 管理計画認定制度

## 認定基準チェックリスト



国土交通省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がない場合も、今の管理状況を把握するためのツールとしてご活用ください。

※自治体によって独自の基準を追加して定めている場合がありますので、各自治体へご確認ください。

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			
	修繕積立金の滞納が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			
豊島区独自基準について	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			
	災害時の対応について、以下の取り組みのうち1つ以上を実施し、居住者等への周知徹底を図るよう努めている <input type="checkbox"/> 自主防災組織 <input type="checkbox"/> 定期的な防災訓練の実施 <input type="checkbox"/> 防災備蓄 <input type="checkbox"/> 防災マニュアル作成			
	組合員名簿、居住者名簿、災害時要援護者名簿を備え、1年に1回以上は内容の確認を行っている			
	マンションの所在する地域の住民との良好なコミュニティの形成に取り組むよう努めている、及び地域の町会・自治会と加入等について協議している(※町会・自治会への加入は任意)			

# マンションの**管理不全**を**予防**しなければなりません

## **マンション**は豊島区の主要な**居住形態**

豊島区内の居住世帯のうち約8割がマンションを含む共同住宅に居住しており、土地利用の高度化の進展に伴い池袋を中心として区内全域に渡って一般的な居住形態として定着しています。

### マンション管理の難しさ

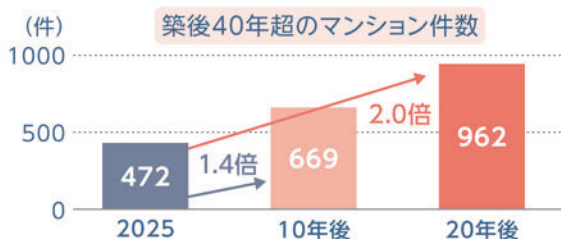
一方、マンションは永住志向の人、自身はマンション外に住みながら賃貸して収益を得ることを目的とした人、など様々な人々が1つの建物を区分所有しています。そのため、各区分所有者の共同生活に対する**意識の相違**、多様な価値観を持った区分所有者間の**意思決定の難しさ**、利用形態の混在による**権利・利用関係の複雑さ**、建物構造上の**技術的判断の難しさ**など建物を維持管理していく上で、多くの課題があります。

### マンションの2つの老い

かつてマンションは終の棲家ではありませんでした。最後は戸建てを購入しマンションを出ていく人も多かったのです。しかし、現在ではマンションを終の棲家とする人が多くなっており、国交省の最新調査では約6割を占めています。

そのため、**区分所有者の高齢化**と**マンションの高経年化**が同時に進行する「**マンションの2つの老い**」が全国的に進行し、大きな課題になっています。

区内の築40年以上の高経年マンションは今後20年で2倍に増加



## マンションは戸建て住宅と比して地域へ与える影響が非常に大きい

マンションは戸建て住宅と比べると規模が段違いに大きいため、管理不全に陥ると最悪の場合、周辺環境を巻き込んでスラム化してしまいます。今後20年、30年の間にマンション管理に失敗した高経年マンションが増えると、区内の居住環境の悪化を招きます。

滋賀県では、令和2年に管理不全によって著しく劣化し周辺に危険を及ぼす恐れのあるマンションを地元自治体が行政代執行により解体除却しています。その後、地元自治体は**解体に要した費用1億1800万円**を区分所有者に請求しています。



将来、区内がこうした状況に陥ることを未然に防がなくてはなりません  
そのために豊島区はさまざまな取り組みを実施しています

### ▶ 豊島区マンション管理推進条例

マンションの適正管理に必要な事項をわかりやすく示し、誘導することにより、マンションが適正管理を行うことを目的とした条例

### ▶ 管理状況届出制度

条例で定めた義務項目や努力義務項目を満たしているかどうかを管理組合がチェックし、区に届け出る制度

### ▶ マンション管理支援チーム派遣事業

職員とマンション専門家(マンション管理士・建築士・税理士)でペアを組み、管理状況届出書未届マンションや管理不全予兆マンションを訪問しています。(プッシュ式支援)



# あなたのマンションは大丈夫ですか？

以下の管理状況届出書のチェック項目は、いずれもマンションが将来、管理不全に陥らないために必要不可欠なものです。当てはまるものに☑を入れて確認しましょう。

- 管理組合を結成
- 管理者(理事長)や理事、監事等を任命
- 管理規約を作成し、国交省標準管理規約を参考にして適宜更新

国交省の最新の調査でも、マンション内のトラブル(居住者間マナー・費用負担等)は増加傾向にあります。管理規約(明文化された管理ルール)がない状態で、トラブルに対応出来ますか？

- 総会を毎年1回開催し、総会議事録を作成・保管
- 管理費を各区分所有者から徴収

- 劣化診断調査結果をもとに30年以上の期間の長期修繕計画を作成し、以後5年ごとを目安に見直し
- 長期修繕計画から算出した修繕積立金を各区分所有者から徴収

修繕工事にかかる費用は近年高騰しています。計画的に修繕費用の積立をせずに、一時金の徴収のみによって、今後20年～30年の間に発生する修繕工事にその都度対応することが出来ますか？

- 大規模修繕工事を計画的に実施(例:マンション竣工15年後、30年後、45年後～)

上記チェックが

- ▶ **全て出来ている** 管理計画認定制度認定を目指して更に管理の質を高めて行きましょう。
- ▶ **出来ていない事項がある**
  - ・出来ていない事項が多ければ多いほど、将来、マンションが管理不全に陥る可能性が高くなります。
  - ・「豊島区マンション専門家派遣事業」を利用して、早期に管理改善に着手しましょう。

## 閉鎖的・独善的な管理組合運営はいけません

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者全員が参加し、その意見を反映することで成り立ちます。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化を通じて開かれた民主的なものでなければなりません。



## マンション専門家派遣事業を利用した管理改善への流れ(例)

マンション管理がうまくいかないが、問題が多すぎてどうすれば良いのかわからない…



マンション管理組合

マンション管理組合 1回目申請

マンション専門家 派遣1回目

- マンション専門家がマンション管理の現状の聞き取りを行い、管理課題の頭出しを行う。
- 課題を整理し、課題解決の優先順位付けを行う。
- 優先順位の高いものについて、具体的に解決に向けた手順を説明

マンション管理組合 アドバイスを参考に改善に着手



マンション管理組合 2回目申請

マンション専門家 派遣2回目

- マンション専門家が取り組み状況の聞き取りを行い、アドバイスを行う。



マンション専門家

以後、マンション管理組合側は必要に応じて3回目以降の専門家派遣事業を利用し、管理改善を継続。管理の適正化を目指します。

## 管理状況届出書の届出 (新規届・変更届) はお済みでしょうか?

豊島区はマンション適正管理・管理不全の予防を目的として、「豊島区マンション管理推進条例」に基づき区内の分譲マンションへ管理状況届出書の届出を行うことを義務付けています。

Q どの様なマンションが届出の対象になるのか

A 区分所有者が2名以上いて、専用の住戸が1戸以上あるマンションが対象となります。

Q いつ届出をすれば良いのか

A 既存のマンションで未だに届出をしていないマンションは急ぎ届出をしてください。  
新しく竣工したマンションは最初の総会を開催した後に届出をしてください。

Q 誰が届出書を作成すればよいのか

A 管理組合(理事長や理事)の方が作成してください。

作成が難しい場合は、管理会社が作成しても構いませんが、その場合は届出内容を管理会社と管理組合で共有してください。

※管理組合がない場合は、区分所有者の方が作成してください。

Q 変更届出が必要なのはどの様な場合か

A 管理状況届出書の主要な届出項目に変更が生じた場合、変更届出が必要です。

詳細は豊島区にお問い合わせください。

(例)管理規約の変更

①これまで管理規約が無かったが、新たに作成した。

②管理規約の内容を更新した。

(例)長期修繕計画の変更

①これまで長期修繕計画が無かったが、新たに作成した。

②前回作成してから年数が経過したので、長期修繕計画の見直しを行った。

※昭和58年(1983年)12月31日以前に新築されたマンションのうち住戸が6戸以上のものは、東京都施行「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」による届出が必要です。

## 豊島区のマンション支援制度

### ▶ マンション専門家派遣事業

分譲マンションの管理組合に、マンション管理の専門家であるマンション管理士、一級建築士、建築設備士、税理士を無料で派遣し、マンションの維持管理・大規模修繕工事・建替え・管理計画認定申請などに対する疑問やご相談について、情報提供や助言を行います。

○1回につき2時間まで ○1つのマンションにつき、同一年度内で4回まで

### ▶ マンション計画修繕調査費助成

分譲マンションの管理組合を対象に、『長期修繕計画の作成・見直しのための建物診断』または、『大規模修繕工事のための建物診断』の費用の一部を助成しています。

○計画修繕調査に要した費用(税抜額)の2分の1(上限20万円)

### ▶ 耐震化に関する助成

昭和56年5月31日以前に建築確認を受けた分譲マンション(地階を除き3階以上)を対象に、耐震診断や耐震改修にかかる費用を助成しています。

○耐震診断:最大100万円 ○補強設計:最大100万円 ○耐震改修:最大1,000万円

管理状況届出書の届出や支援制度、管理計画認定申請に関する問い合わせ先

豊島区都市整備部住宅・マンション課マンショングループ

☎03-3981-1385(直通)

〒171-8422 豊島区南池袋2-45-1(本庁舎6階) ✉A0022901@city.toshima.lg.jp