資料５

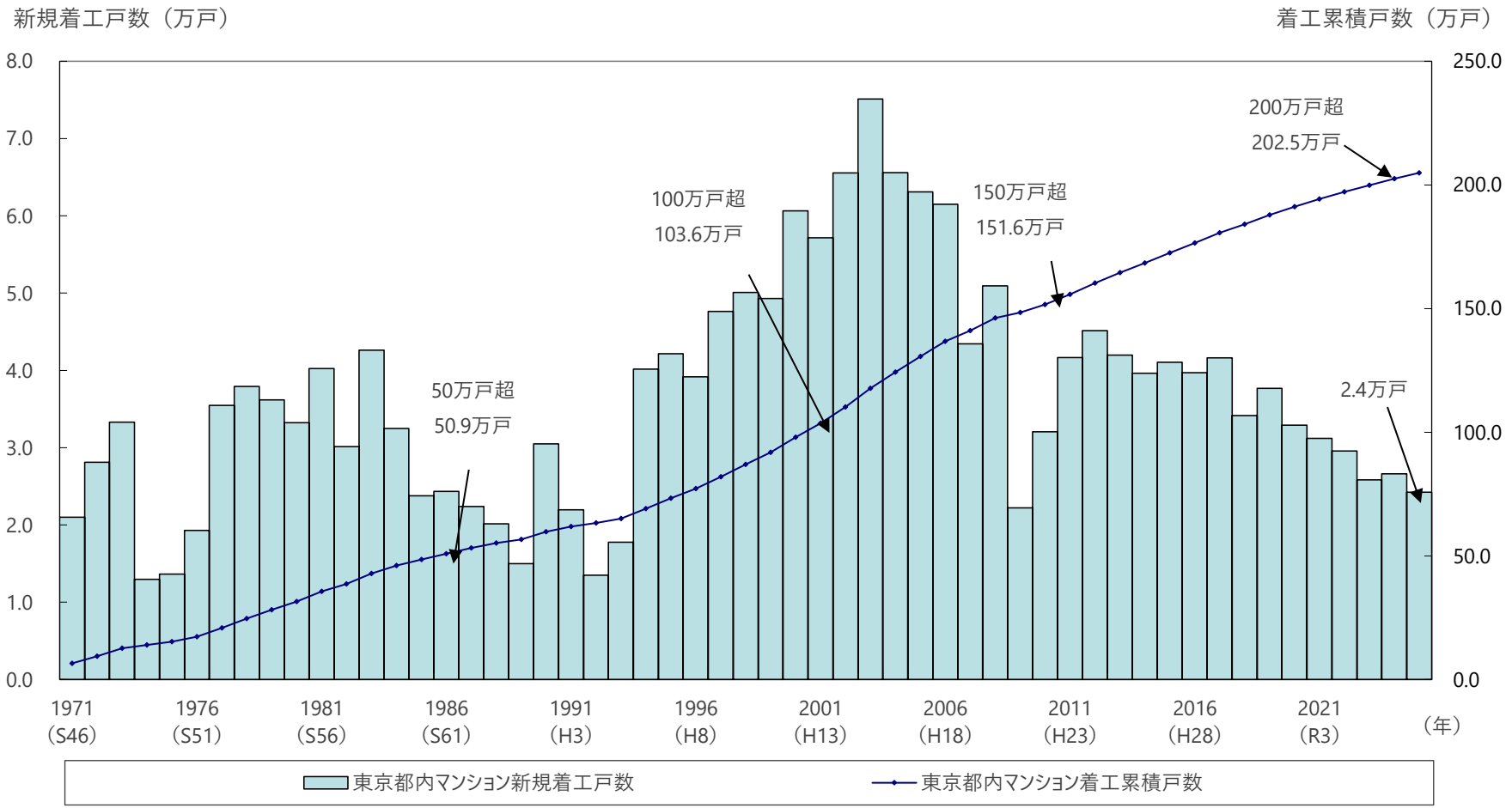
# 東京都の大規模修繕に関する管理組合への支援
## マンション大規模修繕工事の発注等の適正化に関する検討会（第１回）資料

東京都住宅政策本部民間住宅部
マンション課長　井上　公之
令和８年10月19日

# 都内の分譲マンションの現状

◇　2025（令和7）年度末時点における都内の分譲マンションの総戸数は約205万戸あり、総世帯数（約768万世帯）の約４分の１に相当するなど、主要な居住形態として広く普及

◇　近年、新規着工件数は減少傾向にあるが、マンションストックは着実に増加




（資料）住宅・土地統計調査／総務省、住宅着工統計/東京都住宅政策本部 を基に作成

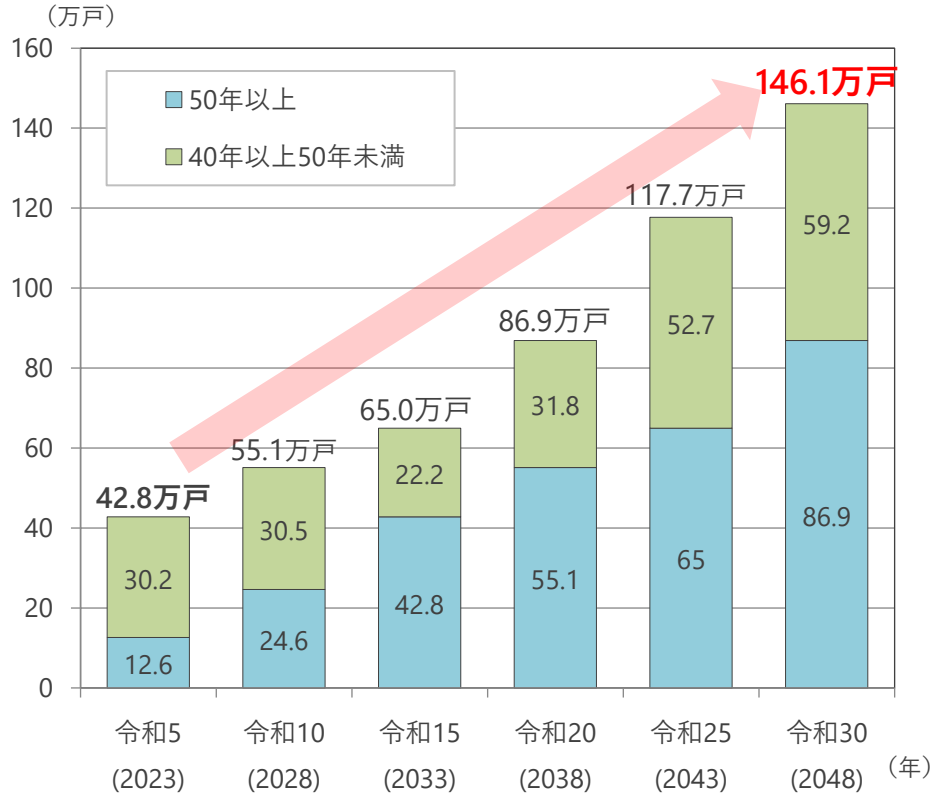
（備考）1970（S45）年以前のストック集計は「平成10年住宅・土地統計調査」による。以降は、「住宅着工統計」による着工戸数を加算

# 都内の分譲マンションの現状

◇ 築40年以上経過したマンションの戸数は、2023（令和５）年42.8万戸に比べて、25年後の 2048（令和30）年には**約3.4倍の146.1万戸**に達する見込み

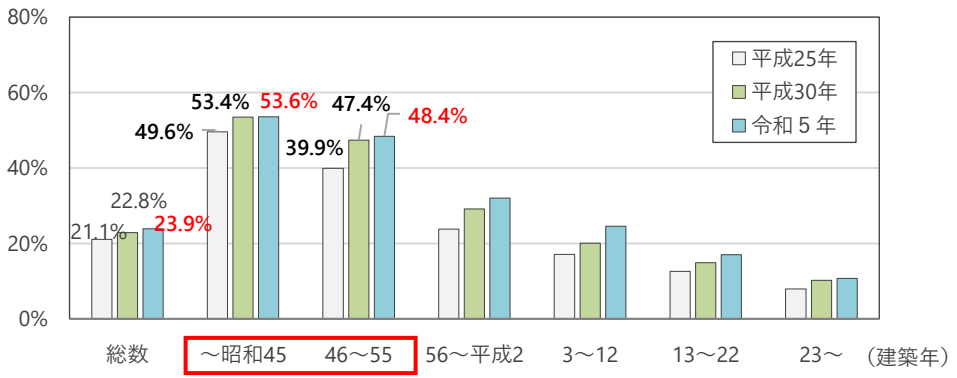
◇ 高経年マンションほど、世帯主が65歳以上である割合が高く、「２つの老い」が進行

【築40年以上のマンション戸数の推移】




（資料）住宅・土地統計調査／総務省、「住宅着工統計」／東京都住宅政策本部を基に作成

【家計を主に支える者の年齢が65歳以上の世帯の割合（建築年代別）】




（資料）住宅・土地統計調査／総務省

管理組合等による**適正な管理・修繕を促進**し、既存ストックを長く大切に使用していくことが重要

# 都条例に基づく管理状況届出制度の概要

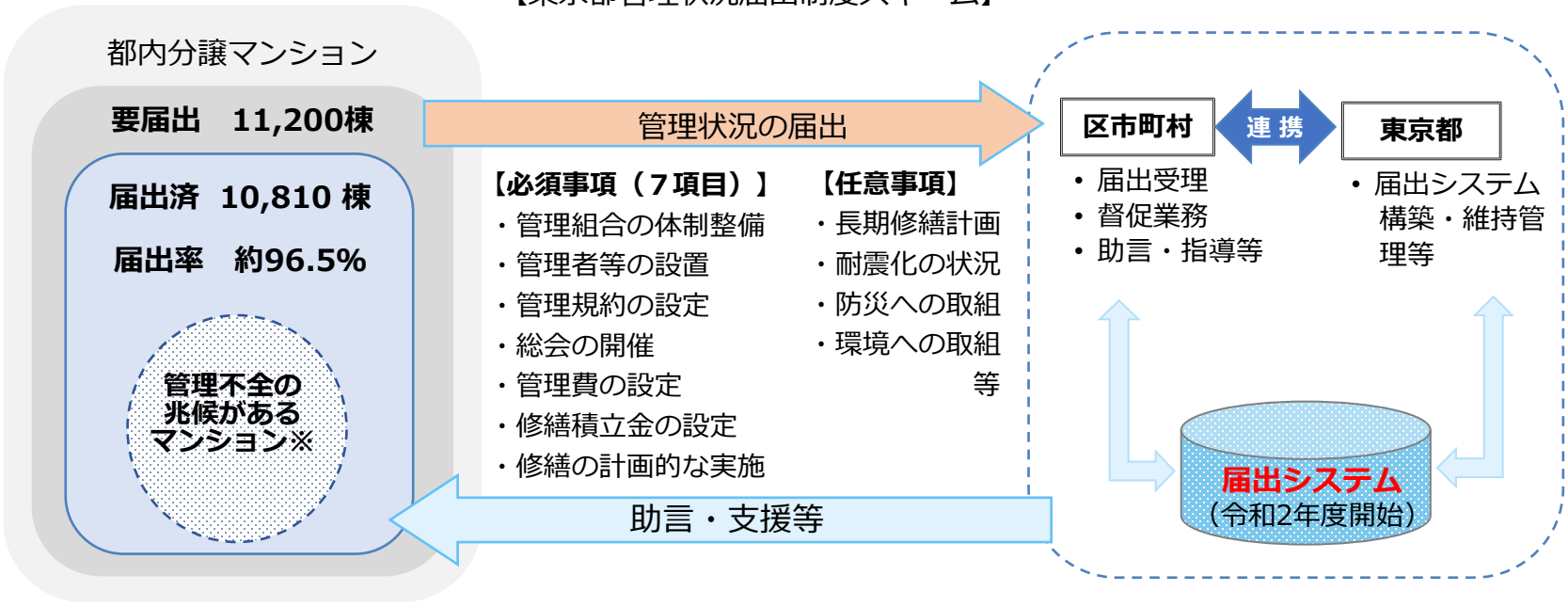
東京都は、平成31年３月に**「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」**を制定。本条例に基づき、令和２年４月から**管理状況届出制度**を開始

① **管理不全の兆候を把握**するため、**昭和58年以前に建築**されたマンションのうち、**戸数が６戸以上**のものを対象に、管理組合等から管理状況等について**届出を義務化**（５年以内ごとに更新）

② 都が届出システムを構築・運用し、管理組合による紙・電子媒体の届出にハイブリッドで対応。**都内全ての届出マンションの情報を一元管理し、区市町村と情報共有**を行っている。

③ **区市町村と連携し、**届出のないマンションや届出を行ったマンションに対し、適切な維持保及び適正な管理の推進のために**必要な助言・支援等**を実施

【東京都管理状況届出制度スキーム】




※「管理不全を予防するための必須事項（７項目）」のいずれかが「ない」又は「いない」のマンション

（資料）管理状況届出制度 集計データ（令和８年３月末時点）

# マンション管理適正化に向けた支援

◆ **分譲マンション総合相談窓口**（令和元年度開設）

マンションの適正な管理や円滑な再生を促進するため、マンション管理士が、
管理組合等からの管理、建替えや改修に関する**相談に無料**で対応（電話又は対面）



◆ **東京都マンション管理、建替え・改修アドバイザー無料派遣**（令和２年度開始）

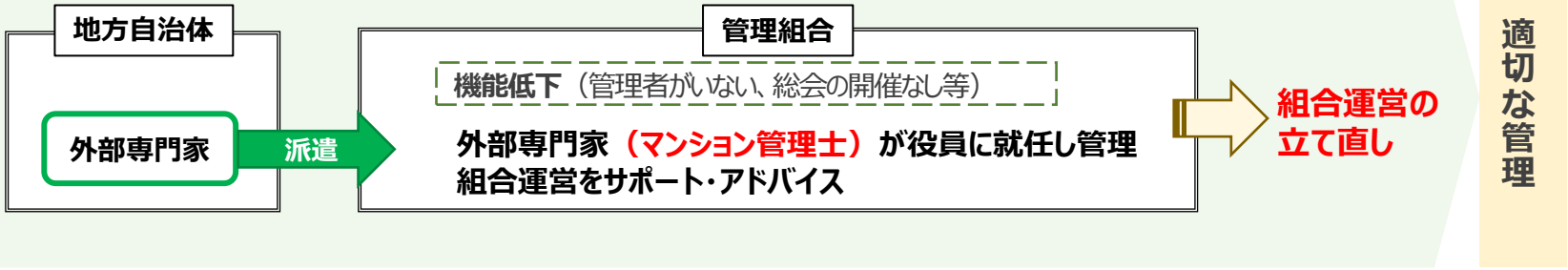
届出を行った管理組合に対し、管理の良好なマンションは１回、**管理不全の兆候のあるマンションは５回**まで公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターで実施している。
マンション管理、建替え・改修アドバイザー制度を**無料**で利用



◆ **管理不全予防・改善支援事業（伴走型）**（令和７年度開始）

管理組合や管理規約がない等、管理不全の兆候があり、区分所有者のみでは管理の適正化が困難なマンションの管理運営を支援するため、一定期間、**マンション管理士を管理組合の役員等として無料で派遣**する事業を開始
（公募：最大５件）

○ **外部管理者方式を活用した外部専門家の派遣等による支援**



# （参考）マンション管理アドバイザー制度の詳細

## マンション管理アドバイザー制度

＜実施機関＞：公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター
＜対 象 者＞：管理組合、区分所有者の任意の団体（管理組合が組織されていない場合）、
区分所有者、賃貸マンションの所有者
※建物の規模や合意の状況によっては派遣をお受けいたしかねる場合がございます。

**【コース紹介】マンション管理アドバイザー制度にはA、B、Cの３コースがあります。**

### ■Aコース（講座編）

マンション管理の基本的なことについて、テキストを使いながらアドバイスをします。

【料金表（派遣料・消費税込）】（１回当たり2時間。別途テキストをご用意ください。）　令和８年４月現在

| コース名 | 業務内容 | 料金 |
|---|---|---|
| A-1 | マンションの管理のポイントの解説 | 16,500円 |
| A-2 | 長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン活用の手引きの解説 | 16,500円 |
| A-3 | 管理委託の仕方 | 16,500円 |
| A-4 | 計画修繕工事の進め方 | 16,500円 |
| A-5 | 滞納管理費・修繕積立金督促の仕方 | 16,500円 |
| A-6 | 管理組合の設立の仕方 | 16,500円 |

【テキストのご案内】（消費税込）　令和８年４月現在

| コース名 | テキスト名 | 発行元 | テキスト代 |
|---|---|---|---|
| A-1 | マンションの管理のポイント | 東京都 | 無料 |
| A-2 | 長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン活用の手引き | （公財）マンション管理センター | 1,800円 |
| A-3、4、6 | マンション管理の知識 | 同上 | 3,850円 |
| A-5 | 滞納管理費・修繕積立金督促の仕方<br>マンション標準管理規約（単棟型）より抜粋 | 国土交通省<br>（抜粋版使用） | 無料 |

(注意事項)
1　A-１で使用するテキストは、東京都マンションポータルサイト（https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/kanri/03kanri-point/）からダウンロードできます。
2　A-２コースで使用するテキストは、（公財）マンション管理センターホームページ（https://www.mankan.or.jp/05_book/book_01.html）から購入できます。
3　A-３、４、６コースで使用するテキストは、一般の書店にてお求めください。
4　A-５コースで使用するテキストは、東京都防災・建築まちづくりセンターホームページ（https://www.tokyo-machidukuri.or.jp/mach/kanri-adviser）マンション標準管理規約 単棟型からダウンロードできます。

### ■Bコース（相談編）

事前に資料などを提供していただいた上で、個別具体的な相談内容に対してアドバイスをします。

【料金表（派遣料・消費税込）】（１回当たり２時間）　令和８年４月現在

| コース名 | 業務内容 | 料金 |
|---|---|---|
| B-1 | 管理組合の設立、運営、管理規約等に関すること | 25,300円 |
| B-2 | 管理費、修繕積立金等の財務に関すること | 25,300円 |
| B-3 | 管理委託契約の契約等に関すること | 25,300円 |
| B-4 | 修繕計画の作成や修繕積立金等の設定に関すること | 25,300円 |
| B-5① | 修繕工事検討段階での相談に関すること<br>（建物・設備等の劣化状況の調査・診断、修繕工事の検討組織、修繕工事の方式等） | 25,300円 |
| B-5② | 修繕工事準備段階での相談に関すること<br>（修繕工事の内容、業者選定の仕方、合意形成等） | 25,300円 |
| B-6 | その他マンションの維持管理に関すること | 25,300円 |
| B-7 | マンションへの電気自動車等用の充電設備設置に関すること<br>（充電設備及び太陽光パネルの設置に関すること、利用料の徴収方法、管理規約等の改正に係る合意形成等） | 25,300円 |
| B-8① | マンションの共用部の省エネルギー化等に関する相談、調査、助言等に関すること<br>（建築及び電気のアドバイザー２名による現地調査、省エネルギー化等に関するアドバイス等） | 50,600円 |
| B-8② | マンションの共用部の省エネルギー化等に関する提案書の作成、助言等に関すること<br>（Ｂ－８①の結果を基に、建築及び電気のアドバイザー２名による提案書の作成、具体的な省エネルギー化等に関するアドバイス等） | 50,600円 |

(注意事項)
1　東京都防災・建築まちづくりセンター及び管理アドバイザーは、管理組合や区分所有者間等の紛争の解決や権利調整については関知しません。
2　管理規約の作成・長期修繕計画書の作成・劣化診断調査は、業務内容には含みません。
3　相談内容に応じて、お借りすることが想定される資料は以下のとおりです。資料は使用後にご返却いたします。
管理規約、使用規則（細則）、管理委託契約書、管理費等（修繕積立金を含む。）会計関係資料、総会及び理事会議事録、長期修繕計画書、修繕工事履歴書、その他管理アドバイザーが必要と認めた資料
4　B-8②コースの派遣については、東京都防災・建築まちづくりセンター（新宿区西新宿）での開催又はオンラインでの開催のいずれかになります。

### ■Cコース（支援編）

管理アドバイザーが管理不全となっているマンションの改善の取組を支援します。
（管理健全マンション向けのコースではありません。）

【料金表（派遣料・消費税込）】　令和８年４月現在

| コース名 | 業務内容 | 料金 | おおよその標準に要する期間 |
|---|---|---|---|
| C-0 | 状況確認・課題整理、コース案内 | 25,300円（1回２時間） | － |
| C-1 | 管理組合の設立・実体化に向けた体制整備に関すること | 191,400円 | 6か月程度 |
| C-2 | 総会準備に向けた取組に関すること | 95,700円 | 2～4か月程度 |
| C-3 | 管理組合運営体制の整備に関すること | 214,500円 | 4か月程度 |
| C-4 | 管理規約の設定案又は改定案に関すること | 357,500円 | 5か月程度 |
| C-5 | 管理費の設定案及び見直し案に関すること | 95,700円 | 4か月程度 |
| C-6 | 修繕積立金の設定案に関すること | 95,700円 | 4か月程度 |
| C-7 | 長期修繕計画見直し案及び修繕積立金見直し案に関すること | 95,700円 | 2か月程度 |
| C-8 | 大規模修繕工事計画案に関すること | 191,400円 | 3か月程度 |
| C-9 | 会計処理体制の整備に関すること | 95,700円 | 1～3か月程度 |
| C-オプション | 総会立会等 | 25,300円（1回２時間） | － |

# 東京リフォームガイドの作成による普及啓発

事業者の選定については、国交省の「住宅リフォーム事業者団体登録制度」の活用を紹介

## 東京住宅リフォームガイド

ご自宅をリフォームする方も
既存住宅を購入してリフォームする方も
リフォームのポイントがわかるお役立ちガイド

本ガイドはホームページでご覧になれます。

令和５年２月

東京都住宅政策本部

### はじめに

東京都では、住宅を「つくっては壊す」社会から「長く大切に使う」社会への移行に向けて、住宅リフォームの促進に取り組んでいます。
住宅をリフォームし、耐震化・省エネ化・バリアフリー化などの性能向上や、家族構成やライフスタイルの変化にあわせた間取りの変更を行うことで、長く快適に暮らすことができます。
また、これから住宅を取得しようとする方は、既存住宅を購入し、リフォームすることで、価格を抑えながら快適で自分らしい暮らしを実現できます。

リフォームは一般的に以下のような流れで進めます。
しかし、「どの事業者を選べばよいか」、「自分の希望通りに工事はされているか」など、不安に感じるところもあります。
本ガイドは、リフォームの計画や事業者選び、工事等を実施する際に役立つ情報を紹介します。
安心してリフォームに取り組んでいただくために、本ガイドをお役立てください。




※　本ガイドの掲載内容は、令和５年２月時点での情報です。
最新情報はリンクされたホームページも併せてご確認ください。

## STEP２　事業者の選定・契約

### １　信頼できる事業者選び

リフォーム事業者ってどうやって選べばいいの？

リフォーム事業者には「キッチンなどの水回りが得意」、「外壁塗装が専門」など、様々な業者がいます。リフォーム内容に応じて業者を選びましょう。
また、住宅リフォーム事業者団体に入っていたり、保険に加入していると安心です。

- リフォーム事業者は、工務店、ハウスメーカー、総合リフォーム店、工事専門店など様々です。主に取り扱う工事の種類が異なりますので、リフォーム事例を確認し、内容に応じた業者を選びましょう。

知る　リフォーム事業者紹介サイトや見積りサイトの利用は慎重に（東京都消費生活総合センター）

#### １）住宅リフォーム事業者団体登録制度の活用

- 住宅リフォーム事業者団体登録制度は、人材育成研修、相談体制、保険加入などに取り組むリフォーム事業者の団体を国土交通省が登録・公表する制度です。
- こうした団体に加盟している事業者ならより安心です。

知る　住宅リフォーム事業者団体登録制度とは（(一社)住宅リフォーム推進協議会）

知る　住宅リフォーム事業者団体登録制度（国土交通省）
制度の内容については、国土交通省にご確認ください。

- 令和５年２月現在、以下の 16 団体が登録されています。

| | |
|---|---|
| (一社)マンション計画修繕施工協会 | (一社)住生活リフォーム推進協会 |
| (一社)日本住宅リフォーム産業協会 | (一社)JBN・全国工務店協会 |
| 日本木造住宅耐震補強事業者協同組合 | (一社)住宅リフォーム推進サポート協議会 |
| (一社)リノベーション協議会 | (一社)住活協リフォーム |
| (一社)ベターライフリフォーム協会 | (一社)全国古民家再生協会 |
| (一社)日本塗装工業会 | (一社)木造住宅塗装リフォーム協会 |
| (一社)リフォームパートナー協議会 | (一社)ステキ信頼リフォーム推進協会 |
| (一社)全建総連リフォーム協会 | (一社)日装連リフォーム推進協議会 |

- 登録団体に加盟しているリフォーム事業者は以下のサイトで検索できます。

業者検索　登録団体加盟リフォーム事業者検索サイト（(一社)住宅リフォーム推進協議会）

### コラム　リフォーム事例を見学

- 事業者選びの際には、リフォーム事例を見学することも一つの方法です。写真だけではわからない、温熱環境、間取りの使いやすさや段差の解消などを確認できます。リフォームした住宅を使って見学会を開催していることもありますので、参加してみましょう。
- 東京都では、事業者がリフォームした住宅をモデルハウスとして活用して、情報発信を行う「東京リフォームモデルハウス事業」を実施しています（令和５年度実施予定）。モデルハウスが公開されている場合は、見学してみましょう。

知る　東京リフォームモデルハウス事業（東京都住宅政策本部）


東京リフォームモデルハウス採択住宅