

「管理」がつくるマンションの「価値」

マンション
管理組合 &
区分所有者の
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
岡崎市



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：岡崎市
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(2024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

マンションに関するお困りごとありませんか？

マンション、
この先何年住める？

大災害が起きたら
大丈夫かしら？

この長期修繕計画で大丈夫だろうか？

長期滞納者がいるけど大丈夫…？

そろそろ水回りのリフォーム時、
イマドキの設備を知りたい！



マンション管理のあれやこれ、

無料電話相談

実施中！

0120-905-830

そのお困りごと、
フジケンファミリアに
ご相談ください！



フジケンキャラクター
フジ犬くん

受付時間
平日
9:00～17:30

はじめまして、
フジケンファミリアです。

わたしたちは西三河エリアで、190棟7,060戸*の分譲マンション
管理を行っており、その中の半数近くのマンションが岡崎市に
あります。地域に根差したマンション管理なら、ぜひわたしたち
へお任せください。*2024年9月1日現在

顔の見える管理

お客様の変わらない毎日をお守りするため、お客様と常日頃からのコミュニケーションを重視しております。お客様のご要望に寄り添った提案・きめ細やかな対応を徹底しております。

フジケンキャラクター
フーコちゃん



お客様の安心のために

常にお客様の身近に感じていただけるよう、「地域に根差したマンション管理会社」を目指しています。また多頻度巡回を心がけ、何かあったときには「いち早く安心を届けたい」との思いで活動しています。



多種多様なサービスのご提供

留守宅まもるん、フジケンみまもりサービス、ルームクリーニング、居住者様限定イベント等、各種多様なサービスのご提供を行なっています。



「暮らし」に寄り添う総合企業として

フジケングループはマンション管理業だけでなく、新築戸建・マンションの住まい作りからリフォーム・リノベーション、中古マンションの取引・買い取り、フィットネスクラブ、ゴルフ練習場、リゾートホテル、介護施設と皆様の暮らしに寄り添う総合企業です。

いつでも詳細のご案内をいたします。お気軽にお問い合わせください。



フジケンファミリア

株式会社フジケンファミリア

〒444-0841 岡崎市戸崎町藤狭1番地120

TEL 0564-72-2270

FAX 0564-72-2276

マンション管理業者登録
国土交通大臣(1)第54506号

HPは
こちら
から▶



フジケンファミリア運営／



RE CAFE

美味しいサイフォンコーヒー
が自慢です!!
カフェ利用のみでも大歓迎。
ぜひお立ち寄りください♪

Instagram



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？」

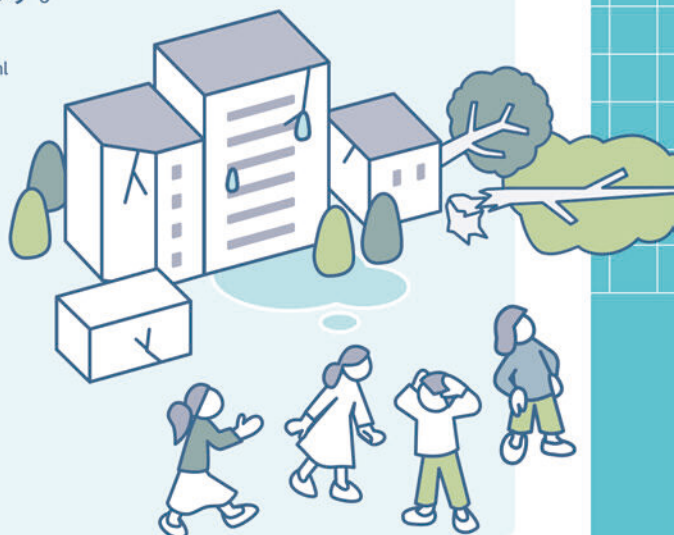
マンションの適切な管理の必要性について

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

「より暮らしやすい
マンションにしたい…
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…買い手がつかない」



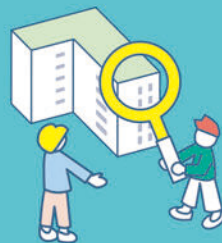
国や自治体の取り組みを知り、
マンションの管理状態をチェックしましょう

詳しくは
中面へ

管理計画認定制度とは？

地方公共団体が、国の一定基準に基づいて、適切に管理を行っている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

管理水準が適正に保たれる

- ▶ 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

- ▶ マンション共有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・る債の利率上乘せ

メリット④

固定資産税額の減額措置

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し、長寿命化工事を行った場合、工事翌年度の建物部分の固定資産税額を減額

※岡崎市の場合は1/3を減額



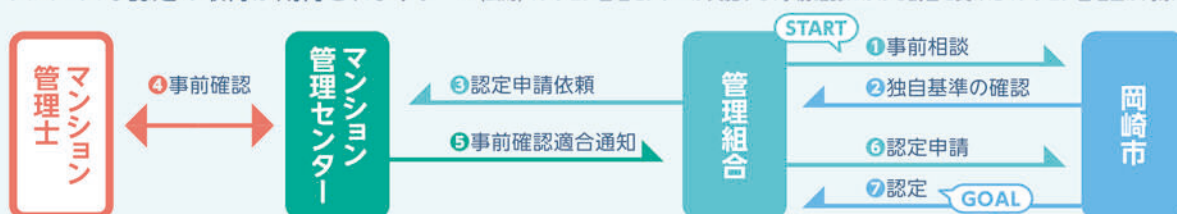
管理計画認定制度の認定を受けるためには？

認定基準を満たし、岡崎市へ申請をします。

申請の流れ

右ページの認定基準チェックリストをご活用ください。
岡崎市では国土交通省基準に市独自の基準を追加しています。

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 **④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



直接岡崎市に申請する場合

直接岡崎市に申請することも可能です。その場合、市への申請手数料が必要です。

※上記のマンション管理士の事前確認を受けた場合は、市への申請手数料は不要です。

●直接岡崎市に申請した場合の手数料

42,100円(長期修繕計画が2つ以上の場合は、1計画につき22,500円加算)



管理計画認定制度

認定基準チェックリスト



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。

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			
管理組合の経理について	③管理組合の財務・管理に関する情報の提供			
	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			
	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	組合員名簿、居住者名簿を備え、年に1回以上は内容の確認を行っている			
	独自基準 防災に関する以下の取組のうち一つ以上を管理組合として実施している ☐ 自主防災組織を組織 ☐ 災害時の対応マニュアルを作成 ☐ 防災用品や医療品・医薬品を備蓄 ☐ 非常食や飲料水を備蓄 ☐ 防災用名簿を作成 ☐ 定期的に防災訓練を実施 ☐ その他管理組合として実施する防災に関する取組			
	独自基準 旧耐震基準のマンションにおいては、耐震診断を実施しており、耐震性が不足する場合は、管理組合で耐震改修や建替え等に向けた検討を行っている			

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



マンション管理推進協議会を通じた取組

マンション管理推進協議会とは…

地方公共団体、マンションに関連する団体、専門家の団体等が連携して、マンションの適正な管理に取り組む管理組合、区分所有者、居住者等の支援をしている団体で、本市は事業参加団体として事業を推進しています。



マンション管理士定期相談

管理規約や修繕工事の進め方などマンション管理に関する相談

▶原則…毎週火曜日、第1日曜日
13:00～16:00(1時間以内)

オアシス21バスターミナル内
「住まいの窓口」

☎052-961-4555



弁護士・建築士予約相談

※事前に「マンション管理士定期相談」の実施が必要
管理組合における法律上の相談や建築技術上の相談、長期修繕計画の策定及び大規模修繕に関する相談

愛知県住宅計画課
☎052-954-6569



マンション管理士派遣事業

自主管理組合が行うマンション管理に関する学習会への講師派遣

学習会の
内容(例)

- ・管理組合の設立、運営、管理規約などに関すること
- ・維持管理費、修繕積立金など財務に関すること
- ・長期修繕計画の策定及び大規模修繕に関すること など

愛知県住宅計画課
☎052-954-6569



その他

マンション管理に関する相談会や講座、セミナー等を定期的を開催しています。

愛知県住宅計画課
☎052-954-6569



共同住宅の耐震化補助制度

岡崎市内の非木造住宅に対して行う耐震診断費、耐震改修設計費、耐震改修工事費の一部を予算の範囲内で補助します。

補助対象：1981年5月以前に建てられた非木造の共同住宅

補助金額：●耐震診断 上限120万円 ●改修設計 上限250万円 ●改修工事 上限1,000万円

受付期間：●診断・設計費補助…2025年4月1日(火)～2025年10月31日(金)

●工事費補助……前年9月の第2金曜日までに事前相談書を提出



【参考】岡崎市マンション管理適正化推進計画

マンション管理適正化法の改正に基づき、2023年3月に「岡崎市マンション管理適正化推進計画」を作成しました。本計画では、管理計画の認定基準や助言・指導等の目安をはじめ、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するための基本的な考え方を示した「岡崎市マンション管理適正化指針」を定めています。



電気のことで
困ったら

はらでん



電気自動車の
充電設備を
新設したい



階段・廊下の
共用部をLED
にしたい



電気が
急につかなく
なった



インターホン・
エアコンを
取り替えたい



電力会社から
「電気工事屋さんに
頼んで」と
言われた



コンセント・スイッチを
増やしたい、
場所を変えたい



お気軽に

はらでん

へご連絡を!

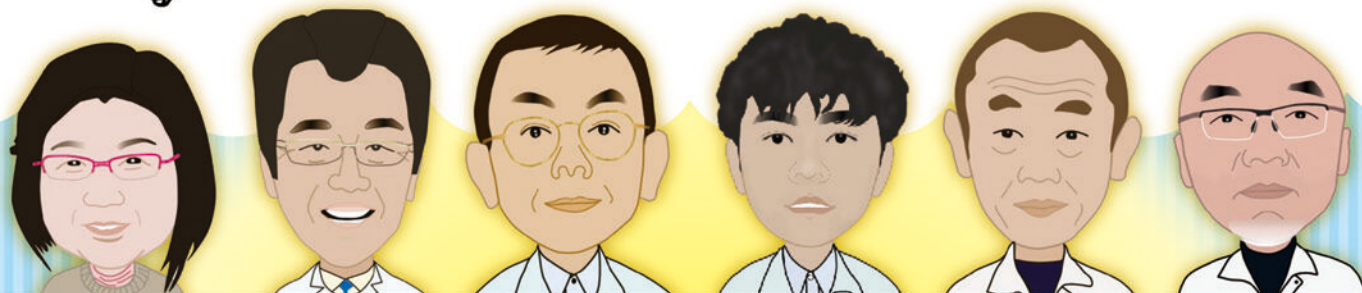


はらでんはあなたに寄り添う、地元の電気のプロです。

小さなことから喜んで承ります。お気軽にお電話ください!



0120-985-285



有限会社 原田電工社

〒444-0005 岡崎市岡町流レ3-2

TEL0564-52-6768 はらでん 岡崎 検索

HP詳しくは
こちらから!



youtube
はらでん
チャンネル
公開中



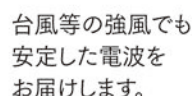
ミクスネットワーク

ミクスネットワークとは？

※ご提供可能サービスは物件により異なります

みっぺん

岡崎市内の多彩な地域情報が満載！
「チャンネルおかざき」が視聴可能です。
※BSパススルーは一部のエリア・未対応物件は除きます。



個別契約不要
※付加サービスは除く

■ Power
 ■ 2 AG
 ■ SQ
 ■ Status

■ Power
 ■ Status

TEL

LAN



ご提供サービス・月額料金および通信速度については、お住まいの建物により異なります。
ご希望の場合無料で調査いたしますので、下記フリーコールまでお問合わせください。

導入工事



〒444-2137 岡崎市藪田一丁目1番地5 TEL.0564-25-2490 FAX.0564-25-5806
<https://www.catvmics.ne.jp/> 

お問い合わせは

ミ ヨ イ ナ ミクス

0120-345739

【受付時間】10:00～17:00 土日祝も通常営業（年末年始除く）

ミクスHP

