

「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  
みなさまへ

# 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  
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。

2026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・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

マンションの外壁や屋根の塗装は、  
経年劣化していきます。

**だからこそ....!**

# 高い技術力で 外壁・屋根を 長持ちさせる施工を!

マンション全体の**資産価値**を守るためには、  
**計画的な外壁・屋根の点検**が欠かせません。  
管理組合として、**建物の状態を正しく把握**して  
おくことが**資産価値の維持**につながります。

## 当社の強み.1

### 高い塗装技術

国家資格である一級塗装技能士の資格を持つ自社  
職人が施工を担当。品質にムラがなく、長持ちする  
仕上がりを心がけています。



## 当社の強み.2

### 工事後も続く安心サポート

瑕疵保険・定期点検といったフォロー体制もあります。  
施工後も長く建物の品質を守り続けられるよう、  
気になることがあればまずはお相談ください。



ご相談  
**無料**
お見積り  
**無料**
診断  
**無料**

お問い合わせはコチラ

営業時間 9:00~17:00

# 0120-38-8221

地域密着!

**アイチケンリー** 株式会社愛知建装  
岡崎店

〒444-0839 愛知県岡崎市羽根西新町2-18

■刈谷店 〒448-0005 愛知県刈谷市今川町3-211



地域のマンション  
工事を多数担当。  
急なトラブルやお  
困りごとにもすぐ  
に駆けつけます!

代表取締役  
三浦 淳平

お問い合わせ  
フォーム



公式HPは  
コチラ



## 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？」

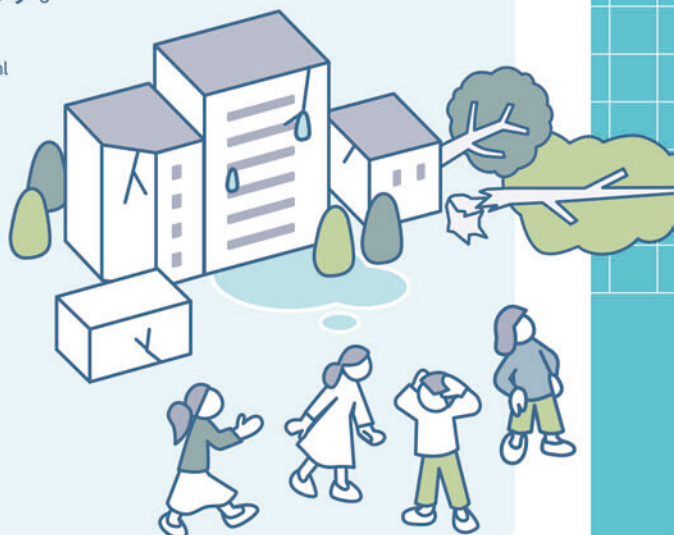
## マンションの適切な管理の必要性について

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)

「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」

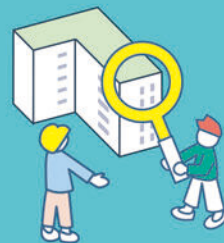
「売却したいのに資産価値が  
低くて…買い手が見つからない」



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、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			
	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年以内に作成また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			
	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			
	<b>独自基準</b> 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			
	<input type="checkbox"/> 自主防災組織を組織 <input type="checkbox"/> 災害時の対応マニュアルを作成 <input type="checkbox"/> 防災用品や医療品・医薬品を備蓄 <input type="checkbox"/> 非常食や飲料水を備蓄 <input type="checkbox"/> 防災用名簿を作成 <input type="checkbox"/> 定期的に防災訓練を実施 <input type="checkbox"/> その他管理組合として実施する防災に関する取組			
	<b>独自基準</b> 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



マンション管理相談・セミナーのご案内

令和8年度から岡崎市内でマンション管理に関する相談会やセミナーを予定しています。  
 詳細は住環境政策課までお問合せください。

マンション管理相談

相談内容に応じて、マンション管理士、建築士、弁護士が  
 マンション管理組合や居住者が抱える課題について、管理組合目線で提案、助言します。

内容	・管理組合の運営	対象	岡崎市内に立地する分譲マンションの管理組合の役員等
	・管理規約	開催場所	岡崎市役所または市関連施設
	・管理委託契約 ・長期修繕計画 など	その他	費用は無料ですが、事前予約が必要です。 また、相談内容に応じて必要な書類をご用意いただく場合があります。

マンション管理セミナー

マンション管理の専門家によるセミナーや相談会の開催を予定しています。  
 開催については市ホームページ等でお知らせします。

対象	岡崎市内に立地する分譲マンションの管理組合の役員等
開催場所	岡崎市役所または市関連施設



お問合せ先

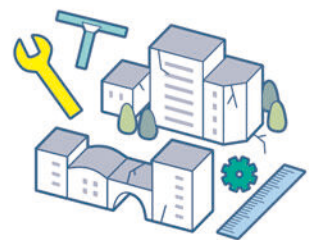
岡崎市 住環境政策課 ☎0564-23-6880



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: 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。

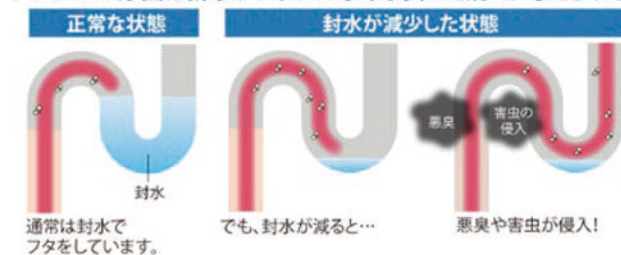




# その原因、排水口に!?

## 排水不良を劇的改善!!

トラブルの原因は排水トラップの水(封水)の減少が考えられます。



これらの問題「トラポ」が一気に解決!!

ドライタイプのトラポなら...



ご自宅のこんなお悩みありませんか?

### 未知のウイルス・雑菌は排水口から侵入してきます!

2003年にSARSが流行した際に、香港のタワーマンションで集団感染が発生。調査の結果、排水管は各世帯の洗面台・キッチン・浴室等の排水につながっており、排水管を介して集団感染が報告されました。

また、2020年に中国の集合住宅で廃墟ビルから新型コロナウイルスが検出された。排水管内をウイルスが浮遊し移動することが判明。

おうちの中でかんたん感染予防!  
臭いや害虫だけでなく、ウイルスや雑菌の侵入を抑制することによって大切な家族の健康を守りましょう!

トラポで一緒に家族の笑顔を守りましょう

抵抗力の低い幼いお子さんやおじいちゃん、おばあちゃんのために

赤ちゃんの入浴もトラポで安心!



### 排水管がある箇所に設置できます



大手賃貸住宅をはじめ 学校や大手スポーツクラブへの導入実績も多数あり!



これからヒットしそうな商品として各メディアで注目されています!!

WBSのトレンドたまごで紹介されました。今後もメディア等に展開予定

株式会社 Beau Belle

〒468-0066 愛知県名古屋市天白区元八事3丁目275

TEL : 052-875-9019 FAX : 052-308-8713

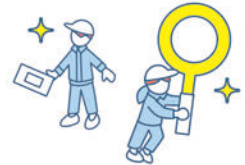
ホームページはこちら



## 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





役員の  
なり手がいない…

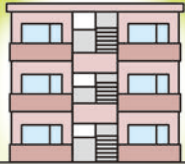
今の管理会社で  
いいのかな…

マンション内の  
トラブルが多い…

# 【マンション管理士】が 住まいのお悩み解消を サポートします



## アソルティマンション管理士事務所



マンション内のトラブルや管理会社への不満、高齢化が進むマンションでの課題など——。  
日常的に起こる様々なお困りごとを、気軽に相談できる「マンション管理士」が、  
大切な住まいの環境を整え、安心できる暮らしをサポートします。

### ◆◆役員のみ手不足の解消に関する対応◆◆

理事会顧問、  
理事長代行業務

組合運営支援

自主管理マンションの  
運営支援

マンション管理士による  
顧問契約

- ◆◆その他対応◆◆
- 高齢化マンション支援業務
  - 管理規約・使用細則見直し改定業務
  - 管理委託契約見直しコンサルタント業務
  - 大規模修繕工事コンサルタント業務



詳しい情報は  
ホームページにて  
ご紹介しております。  
ぜひご覧ください



当事務所の対応

【土・日・祝日も事前予約で対応可能】

ぜひお気軽に一度お話をお聞かせください！

アソルティマンション管理士事務所

運営:アソルティ不動産管理合同会社

お問い合わせ・ご相談はFAXまたはEメールにて

FAX **052-243-0880**

E-mail **mankanconsul@jk2.so-net.ne.jp**

固定電話 **052-243-0880** 携帯電話 **090-3304-2265**

営業時間 **10:00~17:00(定休日 / 土・日・祝日)**

〒460-0008 愛知県名古屋市中区栄3-11-5 栄マンションN棟1001号



代表  
マンション管理士

ほんど こういち  
**本渡 孝一**

大学進学を機に名古屋に移り、住みやすさなどを気に入ったまま名古屋の分譲マンション系の仲介会社に就職。中古マンションの売買や新築マンションの販売に携わり管理職等を経験し、マンション管理士などマンションに関する資格など幅広く取得。

仕事上多くのマンションの住人様や管理会社と関わる中で、管理組合の立場に立った専門知識やアドバイザーの必要性を強く感じ、17年間勤めた会社を退職し、平成22年にマンション管理士として独立開業。管理組合顧問や管理者(理事長)も務める。

# マンション管理・再生に関する情報



国土交通省が開設するポータルサイトや、国土交通省ホームページ掲載の各種ガイドライン等を紹介しています。マンションの適正な管理にお役立てください。

## マンション管理・再生ポータルサイト

マンション管理・再生に役立つ情報を分かりやすく発信するポータルサイトです。



## マンション標準管理規約

マンションの管理規約を作成、変更する際にひな型としてお使いいただけます。



## 長期修繕計画作成ガイドライン

長期修繕計画を作成・変更する際の参考にしていただけます。



## 修繕積立金に関するガイドライン

修繕積立金の考え方について、参考にしていただけます。



## 外部管理者方式等に関するガイドライン

マンション管理業者による、外部管理者方式(管理業者管理者方式)の適正な運営を担保することなどを目的としたガイドラインです。



## MEMO

---

---

---

---

---

---

マンション大規模修繕工事をご検討の皆様へ



# 乃一なら安心!

のワケを  
公開します。



## 大規模修繕工事売上

東海地方  
**No.1**

当社は名古屋に本社を持つ総合リフォーム企業です。大正時代から変わらず地域密着の仕事を心がけております。

※一般社団法人マンション計画修繕施工協会調べ(2025年3月)

## 強み

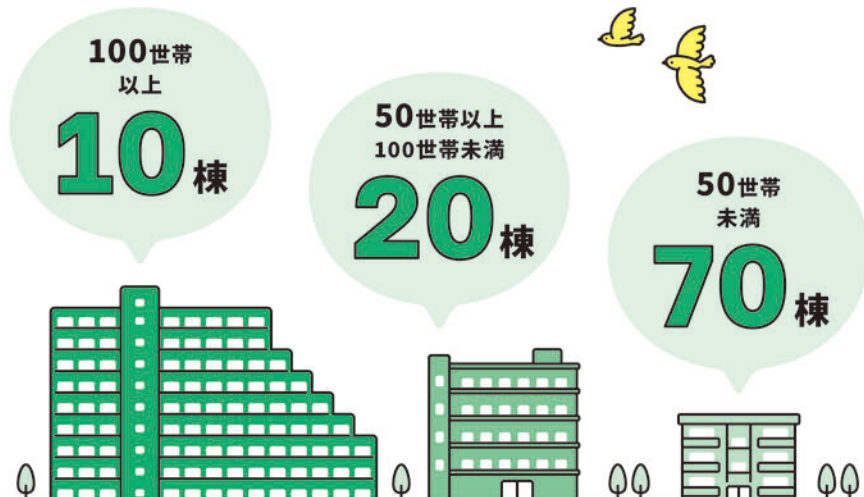
自社職人と  
協力会社による  
高品質な仕上がり



自社職人の育成に力を入れており、塗装技能全国1位の職人も在籍中です。また協力会社は古くから共にしてきたパートナーであり、互いに技術を高め合いながら実績を積んでまいりました。

## 実績

年間施工数100棟以上の豊富な実績があります。※令和7年



規模に応じた無理のない工事計画のご提案・世帯数や管理体制の違いを踏まえた進行管理を得意としております。

県や市からの  
公共工事の実績も豊富

高速道路や橋脚など公共インフラの修繕実績も豊富にございます。工事周辺への配慮や安全管理など、**公共工事**で培った、**安心・安全の工事**をご提供することをお約束します。

## 国家資格1・2級取得者

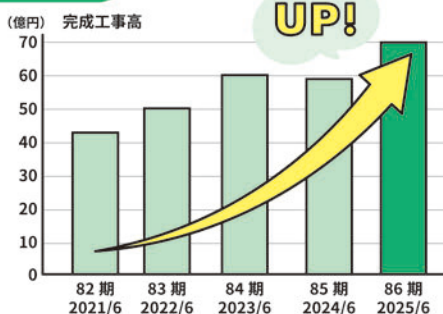
計 **65** 名

有資格者が多数在籍。大切なお住まいを責任を持って担当します。

1級建築士	2名
1級建築施工管理技士	13名
1級土木施工管理技士	3名
1級管工事施工管理技士	3名
1級建築塗装技能士	8名
1級鋼橋塗装技能士	6名
2級建築士	2名
2級建築施工管理技士	16名
2級土木施工管理技士	8名
2級管工事施工管理技士	2名
2級建築塗装技能士	5名

(令和7年)

## 成長



皆様にご期待いただき、  
現在も止まらず成長中!

自社ノウハウを高めると同時に、高い技術を持った企業を子会社化するなど工事の対応範囲を広げております。今後も地域の皆様のお役に立てるよう、修繕工事の「質」と「幅」を拡充していきます。

## 創業

塗装業に始まり名古屋で

**100**  
周年

塗装には、見栄えだけではなく建物の劣化を防ぐ役割もあります。塗装に強い乃一なら、品質も見栄えも安心!

お気軽にお問い合わせくださいませ。

☎ **0120-117-916**

社名 株式会社乃一

本社 愛知県名古屋市昭和区円上町1番1号  
TEL(052) 882-2288

創業 大正13年12月1日

会社HPはコチラから

<https://www.noichi.com/>



# こんなマンション管理のお悩みありませんか？

どこに頼めば  
いいか迷う…



適正価格が  
わからない…



将来の資産価値  
も気になる…



理事会の説明  
が不安…



住民対応が  
大変そう…



価格も、

デザインも、

住民対応も、

# 外装修繕は、 まるとお任せ！ ください。

マンション管理組合の  
よくあるお悩み解決します！



理事会の不安と手間、全部サポートします。

私たちは、マンションの長期修繕に寄り添う  
外装リフォームの専門会社です。

※1 愛知県警察職員生活協同組合・愛知県弁護士協同組合・中部電力生活協同組合など



## ＼ ニシヤマが選ばれる5つの理由 /

1. 理事会サポート



提案資料、費用比較、劣化診断書など 理事会・総会向けの説明資料を無償提供。住民説明会のサポートも行います。

2. 管理体制・品質管理



工程写真管理、専任現場監督、進捗共有、品質検査。透明性ある工事管理で、安心と信頼をお届けします。

3. 住民対応



掲示物、工事案内、騒音・安全配慮、クレーム窓口“住みながらの工事”に配慮した専任担当がフォローします。

4. デザインと資産価値



Colorシミュレーションと豊富な事例提案で、資産価値を高める外観に。住民説明用パースもご用意。

5. 実績と信頼性



地域密着で多数の外装リフォーム実績。マンション・集合住宅の施工経験も豊富です。

# 無料診断・お気軽にご相談ください！

株式会社 **にしやま**

☎ 0120-939-544



リフォームスタジオニシヤマ

営業時間9:00~18:00(水曜定休)

岡崎店 〒444-0814 愛知県岡崎市羽根町小豆坂153

メールでのお問い合わせはこちら

ホームページはこちら