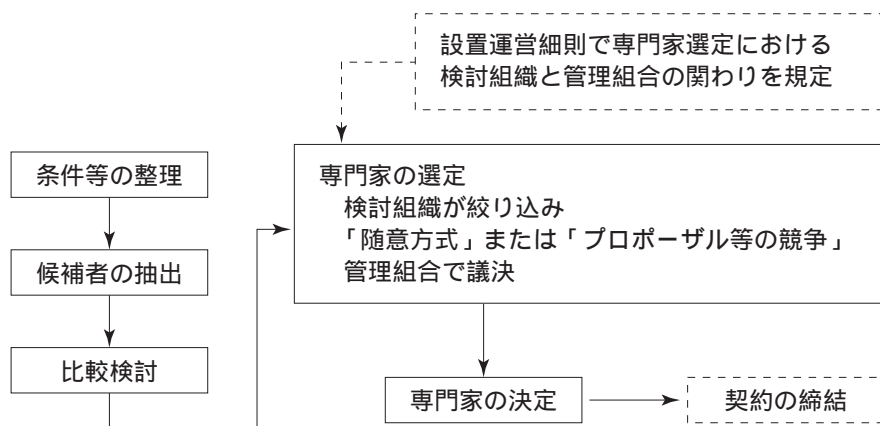


参考資料1

マンション再生に関連する専門家

マンション再生に関連する専門家には多様な職種があります。また、同じ職種でも、経験年数や手がけた業務の内容によって、その専門性や技術力には大きな違いがありますので、専門家に業務を委託する際には実績の評価や面談の実施等により、専門家の力量をしっかりと確認する必要があります。

■専門家選定の流れ



■候補者を抽出する

専門家の候補者を抽出する方法としては、建替えや耐震改修を経験した管理組合等から推薦を受ける方法、地方公共団体の相談窓口や公的な紹介制度を利用して情報提供を受ける方法（次頁）、公益法人や職能団体から情報提供を受ける方法（→65ページ）があります。専門家を招いた勉強会を開催して、区分所有者の再生意識の向上や知識の獲得を図ると共に専門家の力量を判断する方法もあります。

■専門家を選定する

検討組織が下記①または②の方法で専門家を選定し、その選定結果を区分所有者の集会で決議します。

①随意方式で選定する方法

抽出した候補者の中から過去の経験や実績を任意に判断して1者（社）を選んだり、推薦を受けた1者（社）を随意に決定する方法です。競争によらず選定することから選定理由を区分所有者に説明できるよう明確にしておくことが必要です。

②プロポーザル等の競争により選定する方法

プロポーザル方式は、抽出した候補者に提案書を提出してもらい、それらを比較評価して最も適切であるとする専門家を選ぶ方法です。プロポーザル方式の実施に先立ち、業務の依頼内容や候補者の中から専門家を特定する基準等をあらかじめ定めておくことが必要です。

○ 一般社団法人 マンション再生協会の相談窓口

一般社団法人 マンション再生協会事務局では、マンション再生に関する相談に応じています。また、情報提供・相談窓口の紹介等も行っていますので、お気軽にご連絡下さい。

一般社団法人 マンション再生協会(事務局)

TEL:03-3591-2363(平日10時~17時)

FAX:03-3591-2456

会員公益法人・NPO等の相談窓口

<http://www.manshon.jp/sodan/sodan.html>

地方公共団体等の相談窓口

<http://www.manshon.jp/sodan/dantai.html>

専門家相談・専門家派遣制度

<http://www.manshon.jp/sodan/mendan.html>

マンション再生支援に係る地方協議会等

<http://www.manshon.jp/sodan/chihokyougi.html>

マンション再生の専門家に係る団体

<http://www.manshon.jp/sodan/senmonka.html>

■専門分野別の専門家

主な専門分野	資格等	関連団体	ホームページアドレス・連絡先	主な業務内容
管理全般	マンション管理士	(財)マンション管理センター	http://www.mankan.or.jp TEL:03-3222-1516(代表)	管理規約の変更及び合意形成支援、区分所有法・マンション建替え円滑化法等に係わる助言等
	区分所有管理士	(社)高層住宅管理業協会	http://www.kanrikyo.or.jp TEL:03-3500-2721(代表)	建替えと耐震改修の比較、事業の必要性の判断等
耐震診断・耐震改修設計	建築士	(社)日本建築士会連合会	http://www.kenchikushikai.or.jp TEL:03-3456-2061(代表)	建替えと耐震改修の比較、事業の必要性の判断等、計画の作成、建築設計・工事監理等
		(社)日本建築士事務所協会連合会	http://www.njr.or.jp TEL:03-3552-1281(代表)	
		(社)日本建築士構造技術者協会	http://www.jsca.or.jp TEL:03-3262-8498(代表)	
	建築積算資格者	(社)日本建築積算協会	http://www.bsij.or.jp TEL:03-3453-9591(代表)	工事費の積算
建替え・合意形成支援	マンション建替えアドバイザー	(社)再開発コーディネーター協会	http://www.urca.or.jp TEL:03-3437-0261(代表)	マンション建替え計画案の作成と合意形成、法的手続きの支援
法務	弁護士	日本弁護士連合会	http://www.nichibenren.or.jp TEL:03-3580-9841(代表)	区分所有法・マンション建替え円滑化法等に関する助言等
登記等	土地家屋調査士	日本土地家屋調査士会連合会	http://www.chosashi.or.jp TEL:03-3942-0050(代表)	敷地境界の確認、表示登記の申請等
	司法書士	日本司法書士会連合会	http://www.shiho-shoshi.or.jp TEL:03-3359-4171(代表)	登記の申請及び相談等
税務・会計	税理士	日本税理士会連合会	http://www.nichizeiren.or.jp TEL:03-5435-0931(代表)	税務に関する助言・税務書類の作成等
	公認会計士	日本公認会計士協会	http://www.jicpa.or.jp TEL:03-3515-1120(代表)	税務、組合の会計に関する助言等
不動産鑑定	不動産鑑定士	(社)日本不動産鑑定協会	http://www.fudousan-kanteishi.or.jp TEL:03-3434-2301(代表)	区分所有権等の価格の評価等
行政手続き	行政書士	日本行政書士会連合会	http://www.gyosei.or.jp TEL:03-3476-0031(代表)	官公署に提出する書類の作成、権利義務・事実証明に関する書類の作成等

参考資料2

マンション再生の補助制度

マンション再生に関する支援制度のうち、原則返済不要の資金である国の補助制度をご紹介します。適用の可否については、地元区市町村の担当窓口にご相談下さい。

●マンション建替えに関する補助制度

一定の要件を満たすマンション建替えについて、国の補助制度を適用することが可能です。

1. 優良建築物等整備事業(マンション建替えタイプ)
2. 都心共同住宅供給事業(マンション建替えタイプ)
3. 都心再生住宅制度

1. 優良建築物等整備事業(マンション建替えタイプ)

■制度の概要

市街地の環境改善、市街地における未利用地を活用した良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地の利用の高度化等に寄与する優良建築物等の整備を行う事業について、調査設計計画や土地整備、共同施設整備について国と区市町村が補助(要綱補助)を行う制度です。地元市区町村の協力がなければ国からの補助を受けることができません。また、各市町村で独自の基準を設けている場合もあるため、申請にあたっては地元市区町村と協議を行う必要があります。

■対象地域要件

次の要件のうち、いずれか1つ以上を満たす地域であることが必要です。

- ・首都圏整備法に規定する既成市街地、近郊整備地帯等及び都市開発区域
- ・近畿圏整備法に規定する既成都市区域、近郊整備地帯等及び都市開発区域
- ・中部圏開発整備法に規定する都市整備区域及び都市開発区域
- ・地方拠点都市地域、市街地総合再生計画区域、中心市街地、人口5万人以上の市の区域等

■基礎要件

次の①～③の要件を満たすことが必要です。

- ①地区の面積が概ね500㎡以上であること(三大都市圏の場合)
- ②一定の接道要件(原則6m道路に4m以上)及び空地要件を満たしていること
- ③地上3階以上の耐火建築物、準耐火建築物の建設であること

■マンション建替えタイプの補助内容と個別要件

(1)建替え決議等の前における調査設計計画費等に対する補助

調査設計計画費について、区分所有法62条1項の規定による建替え決議または区分所有者全員の同意の取り付け以前であっても、集会の決議により建替えの推進について5分の4以上の賛成を得ている場合においては補助の対象となります。

<補助対象>

現況測量、現況調査、権利調査及び調整、敷地設計費、資金計画作成費

<補助額>

建替え決議前における調査設計計画費等の補助には、以下の限度額を設定されています。

- ・1棟あたり50戸以下のマンション 741千円/戸
- ・1棟あたり50戸超のマンション 353千円/戸

以上の戸当たり限度額に戸数を乗じた総額の2/3(国1/3、地方公共団体1/3、国の補助を受ける場合は、地方公共団体の補助が必要)が補助対象の上限です。

(2)建替え決議後における調査設計計画費等に対する補助

建替え決議等が行われた一定の要件を満たすマンション建替え事業に対して、国が地方公共団体を通じて補助を行います。

<基礎要件>

上記の基礎要件に加えて、以下の要件を満たす必要があります。

- ①市街地総合再生計画等の区域内の事業か、市街地整備事業に寄与する一定の事業。市街地総合再生計画等の区域外の場合は、
 - ア)道路拡幅・通路提供等を伴う事業
 - イ)公開空地を確保する事業
 - ウ)近隣環境に配慮した協調建替え事業に限られる。
- ②建替え前の建築物が区分所有者数10人以上で、法定耐用年数(47年)の1/2以上を経過していること(被災により建築物に機能の低下を生じている場合も含む)。
- ③建替え後の建築物は1/2以上の床を住宅用途とし、建替え前の戸数や延べ床面積以上の住宅を供給をすること。
- ④建替え決議等がなされていること(申請にあたっては、区分所有法62条第1項の規定に基づく建替え決議、または区分所有者全員の総意による建替えの合意が得られていることが必要。同事業が円滑に進められることが確実であることが必要とされる)。

<補助対象>

①調査設計計画費	・事業計画策定費、地盤調査費、建築設計費など
②土地整備費	・建築物除却費、整地費、補償費など
③共同施設整備費	・空地整備費(通路、駐車施設、児童遊園、緑地、広場)
	・供給処理施設整備費(給水施設、排水施設、電気施設、ガス施設、電話施設、ごみ処理施設、情報通信施設、熱供給施設)
	・共同施設整備費(テレビ障害防除施設、立体的遊歩道・人工地盤等、電気室・機械室、共用通行部分(廊下など)、駐車場、生活基盤施設(集会所など)、高齢者生活支援施設、備蓄倉庫・耐震性貯水槽、防音・防振工事費)

<補助率>

補助率:2/3(国1/3、地方公共団体1/3)
国の補助を受ける場合は、地方公共団体の補助が必要です。

2. 都心共同住宅供給事業(マンション建替えタイプ)

■制度の概要

都心居住の推進による住宅立地の改善、及び、都心における良好な住宅市街地の整備を図るため、三大都市圏のうちの重点供給地域で行われる、知事及び市長の設定を受けた良質な住宅建設事業について、調査設計計画費や土地整備費、共同施設整備について国と市町村が補助を行う制度です。

■対象地域要件

東京23区、大阪又は名古屋市旧市街地のうち、重点供給地域

■基礎要件

- ・敷地面積が300m²以上
- ・住宅戸数が10戸以上
- ・中高層共同住宅で、原則として住戸面積が50m²以上 等

■マンション建替えタイプの補助内容と個別要件

- ・地区対象が、原則500m²以上
- ・一定規模以上の空地を確保する
- ・原則として幅員6m以上の通路に4m以上接する
＜補助対象＞
調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費

3. 都市再生住宅制度

■制度の概要

既存の従前居住者住宅制度(住宅市街地整備総合支援事業、密集住宅市街地整備促進事業)を都市再生住宅制度として再編し、平成14年度に新設した制度です。マンションの建替えの円滑化等に関する法制度に基づく、一定の要件(※)を満たすマンションの建替えに伴って住宅に困窮することとなる者(建替えに伴い転出する従前居住者)を都市再生住宅の入居対象者に追加します。

※建替え前のマンションが以下の全ての要件に適合すること。

- ・都市再開発法第2条の3第1項第1号の市街地または同法同条第2項の地区の区域内
- ・地区面積:0.15ha以上
- ・戸数:50戸以上
- ・建築後経過年数:減価償却の耐用年数等に関する省令に規定する耐用年数(RC造の集合住宅の場合は47年)の2/3以上

■補助内容

マンション建替組合等の民間事業者等が、賃借人等の居住の安定のための従前居住者用住宅として、住宅を建設または借上げる場合の建設費、家賃対策費等を補助する。

<補助率>

- (建設)国1/3、地方1/3
- (家賃対策)国1/2、地方1/2

●耐震診断・耐震改修に関する補助制度

一定の要件を満たす耐震診断・耐震改修について、国の補助制度を適用することが可能です。

1. 住宅・建築物耐震改修等事業
2. 地方公共団体の相談窓口及び支援制度

1. 住宅・建築物耐震改修等事業

■制度の概要

地震の際の住宅・建築物の耐震性の倒壊等による被害の軽減を図るため、住宅・建築物の耐震性の向上に資する事業について、地方公共団体等に対し、国が必要な助成を行う制度です。

■補助内容

(1)耐震診断に対する補助

<補助対象>

マンションの耐震診断に要する費用

<補助対象となる費用の上限>

マンションの延床面積	m ² あたりの費用
1,000m ² 未満	2,000円/m ²
1,000m ² 以上2,000m ² 未満	1,500円/m ²
2,000m ² 以上	1,000円/m ²

<補助率>

- ・管理組合が実施する場合 耐震診断費用の2/3(国1/3、地方公共団体1/3)
- ・地方公共団体が実施する場合 耐震診断費用の全額(国1/2、地方公共団体1/2)

(2) 計画策定に対する補助**<補助対象>**

事業計画作成費、地盤調査費、建築設計費

<補助率>

計画策定費用の2/3(国1/3、地方公共団体1/3)

(3) 耐震改修に対する補助**<補助対象>**

- ・敷地がDID地区(人口集中地区)等にあること
- ・敷地が接する道路の中心線以内の面積が概ね500m²以上
- ・延床面積が1,000m²以上
- ・地上3階以上の耐火建築物または準耐火建築物
- ・地震に対して安全な構造とする旨の特定行政庁の勧告または指導を受けたもの(建築基準法に基づく命令を受けていないものに限る)
- ・耐震改修促進法の耐震改修計画の認定または建築基準法の全体計画認定を受けた耐震改修工事 等

<援助対象>

マンションの耐震改修工事費

<補助対象となる費用の上限>

上限:47,300円/m²×延床面積

※ただし、免震工法、外付けフレーム工法等特殊な工法の場合、80,000円/m²×延床面積となります。

<実質補助率>

実質補助率:耐震改修費用の15.2%(国7.6%、地方公共団体7.6%)ただし、以下の特例があります。

■緊急輸送道路沿道のマンションの場合

耐震改修費用の2/3(国1/3、地方公共団体1/3)

<対象となるマンションの要件>

- ・地方公共団体の定める地域防災計画に位置づけられた一定の緊急輸送道路沿道にあること
- ・耐震診断の結果、Is値が0.6未満であること
- ・耐震改修促進法第6条第3号の政令で定める建築物であること(倒壊時に緊急輸送道路の幅員の2分の1以上を塞ぐおそれのあるもの)
- ・平成27年度までに耐震改修工事に着手したものであること 等

■避難路沿道等のマンションの場合

耐震改修費用の1/3(国1/6、地方公共団体1/6)

<対象となるマンションの要件>

- ・地方公共団体の定める地域防災計画に位置づけられた一定の避難路の沿道または避難地に隣接するもの若しくは耐震改修促進計画に位置づけられた避難路沿道のもの
- ・耐震診断の結果、Isが0.6未満であること
- ・高さ18m以上であること
- ・倒壊時に避難路の幅員2分の1以上を塞ぐおそれのあるもの、又は避難地にかかるおそれのあるもの(高さ要件)
- ・平成27年度までに耐震改修工事に着手したものであること 等

注:上記の補助制度を活用するためには、地方公共団体において補助制度が整備されている必要があります。

2. 地方公共団体の相談窓口及び支援制度

(1) マンション耐震化マニュアル

国土交通省からダウンロードできる「マンション耐震化マニュアル」(平成19年6月発行)の添付資料「別添2 耐震診断・耐震改修等に係る支援制度」に地方公共団体の補助事業等の支援制度が都道府県別に詳しくまとめられています。

□ マンション耐震化マニュアル／一般社団法人 マンション再生協会のホームページ

<http://www.manshon.jp/manual/>

(2) (財)日本建築防災協会のホームページ

(財)日本建築防災協会のホームページに耐震診断・耐震改修に対する補助事業等の支援制度が都道府県別に詳しくまとめられています。

□ 耐震診断・耐震改修に対する支援制度一覧／(財)日本建築防災協会

<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/seismic/shien.html>

参考資料3

マンション再生に関する融資制度

マンション再生に関する支援制度のうち、(独)住宅金融支援機構の融資制度についてご紹介します。

●マンション建替えに関する融資制度

一定の要件を満たすマンション建替えについて、(独)住宅金融支援機構の融資制度を適用することが可能です。

1. まちづくり融資
2. 高齢者向け返済特例制度(マンション建替え等)
3. 親子リレー返済

1. まちづくり融資

■制度の概要

小規模な共同建替えから法定再開発やマンション建替えをはじめ、地区計画等に適合する事業や有効空地を確保する事業等、市街地環境の整備・改善に資する事業を融資を通じて支援する制度です。以下の地域要件、事業要件、建築物要件のすべてを満たす必要があります。

■地域要件

計画地が「一定の用途地域」内にあり、かつ「整備改善が必要な地域」に該当している必要があります。

▽一定の用途地域(マンション建替え事業の場合)

- ①第一種中高層住居専用地域 ②第二種中高層住居専用地域 ③第一種住居地域 ④第二種住居地域 ⑤準住居地域⑥近隣商業地域 ⑦商業地域(容積率が600%以下のもの)⑧準工業地域

▽整備改善が必要な地域

- ①防火地域又は準防火地域 ②都心共同住宅供給事業実施区域 ③防災再開発促進地区 ④大都市を含む都市計画区域 ⑤再開発促進2項地区 ⑥市街地再開発促進区域 ⑦市街地再開発事業施行区域 ⑧防災街区整備事業の施行地区 ⑨住宅市街地総合整備事業の整備計画区域 ⑩市街地総合再生計画の区域 ⑪地区再生計画の区域 ⑫不燃化促進区域 ⑬都市再生緊急整備区域 ⑭地方公共団体と(独)住宅金融支援機構が協議して指定した地域

■事業要件

(1)マンション建替え円滑化法に基づくマンション建替え事業

次の①から③のすべてを満たす事業である必要があります。

- ①新たに建設される建築物の地上階数が3階以上
- ②新たに建設される建築物の敷地面積が300m²以上であること
- ③建替え前の区分所有建築物が次のすべてに該当すること
 - ・区分所有法第62条第1項に基づく建替え決議等を行っていること※
 - ・「耐用年数に関する省令」の耐用年数の3分の1以上を経過していること

(例:鉄筋コンクリート造住宅の場合は16年以上経過していること)

※区分所有法による建替え決議、建替え承認決議、一括建替え決議のほか、区分所有者全員の総意による建替え決議の場合も対象となる

(2) マンション建替え円滑化法に基づかないマンション建替え事業

次の①から④のすべてを満たす事業である必要があります。

- ①新たに建設される建築物の敷地面積が500㎡以上であること
- ②敷地内に一定割合の空地(法定空地率+10%)が確保されていること※
- ③新たに建設される建築物の地上階数が3階以上
- ④建替え前の区分所有建築物が上記(1)の③に該当すること

※法定建蔽率が定められていない場合は、敷地面積に対する空地の割合が10%であること

■建築物要件

次の①から⑤のすべてを満たす建築物である必要があります。

- ①住宅部分が建築全体の1/2超であること
- ②構造が耐火または準耐火構造であること
- ③法定容積率の1/2以上を利用していること
- ④住宅面積が原則として30㎡以上280㎡以下であること
- ⑤機構住宅等基礎基準に適合すること

また、店舗等の非住宅については、その用途が住宅または周囲の居住者に風教上、安全上及び衛生上または生活環境を維持する上で悪影響を及ぼすものではないもののみ融資の対象となります。

■融資額等

<融資率上限>

100%

<対象事業費>

調査設計計画費、土地・借地権の取得費、建築工事費、補償費、参加組合員負担金、保留床購入費(自ら居住以外用)等

<金利水準>

(短期:建設・購入資金)1.26%(1年固定金利)

(長期:建設資金)3.34%(35年固定金利)、2.78%(15年固定金利)

(長期:購入資金)3.71%(35年固定金利)

注:金利は平成19年11月5日現在

2. 高齢者向け返済特例制度

■制度の概要

建替え後のマンションに住み続けたい高齢者を対象に、毎月の返済額が利息のみで、元金は死亡時に相続人が一括返済する制度です。

■特徴

- ①月々の返済額は利息のみ
- ②元金は死亡時に相続人が一括返済
- ③融資限度額は1,000万円
- ④(財)高齢者住宅財団が連帯保証人

■融資条件

- ・対象となる方:建替え事業の対象となる住宅に建替え前から居住している高齢者(借入申込時に年齢が60歳以上)の方
- ・対象となる住宅:マンション建替え事業または共同建替え事業により建設される住宅
- ・居住要件:自ら居住することが必要
- ・保証:(財)高齢者住宅財団の保証を利用すること
- ・担保:建物と土地に(独)住宅金融支援機構の第1順位の抵当権を設定すること

3. 親子リレー返済

■制度の概要

一定の条件を満たす後継者がいると、申込本人の年齢に関係なく融資を受けられる制度です。

■後継者の条件

- ・申込本人との関係など: 申込本人の子または孫(それぞれの配偶者を含む)で、定期的な収入のある方
- ・申込時の年齢: 借入申込時の年齢が70歳未満の方
- ・同居: 申込本人と融資住宅に同居する方
- ・連帯債務者: 後継者は「連帯債務者」となる
- ・共有持分: 後継者も融資住宅を共有することができるが、その場合の後継者の共有持分は2分の1以下
- ・担保提供: すべての共有持分に(独)住宅金融支援機構のための第1順位の抵当権を設定する。
- ・その他: 後継者が現在、(独)住宅金融支援機構融資を受けていないこと(現在返済中の融資が田園住宅融資、親孝行ローン、住まいひろがり特別融資、都市居住再生融資である場合を除く)。

●耐震診断・耐震改修に関する融資制度

一定の要件を満たす耐震改修について、(独)住宅金融支援機構のマンション共有部分リフォーム融資制度を適用することが可能です。

1. マンション共用部分リフォーム融資

■制度の概要

耐震改修等でマンションの共用部分をリフォームする時に利用できる制度です。

■融資条件

次①から⑤のすべてを満たすことが必要です。

- ①次の事項が管理規約または総会の決議で定められていること
 - ・マンションの共用部分をリフォームすること
 - ・管理組合が(独)住宅金融支援機構から資金を借り入れること
 - ・修繕積立金を返済金に充当できること、及び今回の借入れの返済には修繕積立金を充当すること 等
- ②管理費または組合費の経費を修繕積立金で取り崩すことができることが管理規約または総会の決議で決められていないこと
- ③毎月の返済額が毎月徴収する修繕積立金の額の80%以内となること
- ④修繕積立金が、一年以上定期的に積み立てられており、管理費や組合費と区分して経理されていること。また、修繕積立金が適正に保管されており、原則として滞納割合が10%以内であること
- ⑤管理組合の管理者が、原則としてリフォームするマンションに居住している区分所有者の中から選任されていること

■融資額等

融資対象者	管理組合		区分所有者
保証	(財)マンション 管理センター	(社)全国市街地 再開発協会※1	保証人不要
融資率	80%		
融資限度額	150万円/戸	1,000万円/戸	
金利※2	1保10年	1.95%	2.26%
	11保20年	—	2.69%
返済期間	10年以内	20年以内	
担保	不要		専有部分に抵当権設定

※1 避難路沿道分譲マンションの耐震改修事業が対象です。

※2 金利は平成19年11月5日現在

参考資料4

マンション再生に関する債務保証制度

マンション再生に関する支援制度のうち、借入金に対する債務保証制度についてご紹介します。

●マンション建替えに関する債務保証制度

一定の要件を満たすマンション建替えについて、債務保証制度を適用することが可能です。

1. マンション建替え時の既存抵当権抹消資金に対する民間再開発促進基金による債務保証
2. マンション建替え時の建築物及び敷地の整備費用借入れ等に対する民間再開発促進基金による債務保証

1. マンション建替え時の既存抵当権抹消資金に対する民間再開発促進基金による債務保証

■制度の概要

以下の①から③の事業を適用したマンション建替え事業において、デベロッパー等が区分所有者の委任を受けて、全部譲渡方式によるマンション建替え事業を行うに際して、従前区分所有者の既存抵当権抹消費用を、デベロッパー等が金融機関から借入れた上で従前区分所有者に貸し付ける場合、その借入金に対して、(社)全国市街地再開発協会が民間再開発促進基金により債務保証を行う制度です。

- ①優良建築物等整備事業
- ②住宅市街地総合整備事業
- ③都心共同住宅供給事業

■保証条件等

- ・保証対象者: 関係権利者等の委任を受けた者(従前区分所有者の委任を受けたデベロッパー等)
- ・保証限度額: 1件当たり1億円
- ・保証期間: 原則5年以内(分割実行の場合は、最初の融資実行から5年以内)
- ・連帯保証人・担保: 原則として担保だが、十分な担保の提供が困難な場合は、連帯保証人が必要です。

2. マンション建替え時の建築物及び敷地の整備費用借入れ等に対する民間再開発促進基金による債務保証

■制度の概要

マンション建替え円滑化法に基づくマンション建替え事業のうち、一定の要件を満たすものについて、建築物及び敷地の整備費用の借入等に対して、(社)全国市街地再開発協会が民間再開発促進基金により債務保証を行う制度です。

■要件

建替え前のマンションが次の①から④のすべてを満たしている必要があります。

- ①所在地が都市再開発法第2条第1項第1号に規定する市街地または同法同条第2項に規定する地区の区域内
- ②地区面積: 0.15ha以上
- ③住戸の戸数: 50戸以上
- ④建築後経過年数: 減価償却の耐用年数等に関する省令に規定する耐用年数(RC造の集合住宅の場合は47年)の2/3以上

■保証条件等

	初動期資金	建設資金
対象資金	①調査設計計画等のコンサル費用 ②転出者の土地・借地権等の買取費用 ③転出者用の代替他の取得費用 ④転出者に対する補償費用 ⑤その他の必要資金	建築物及び敷地の整備費用
保証限度額	1件当たり5億円 ただし、対象資金のうち①及び⑤については1億円/件	1件当たり総借入額の80%以内(一定の場合は90%以内)
保証期間	原則5年以内	
連帯保証人・担保	案件毎に相談(原則として必要) 例えば、債務保証額が3,000万円以下の場合は、無担保・無保証人の取扱いも可能	
保証料	保証付貸付金元本残高に対し0.3%~0.75%/年	保証付貸付金元本残高に対し0.2%保0.3%/年 (事業を管轄する地方公共団体が保証料の額の1/2に相当する額について補助を行うことが要件)

●耐震診断・耐震改修に関する債務保証制度

一定の要件を満たす耐震診断・耐震改修について、債務保証制度を適用することが可能です。また、以下の債務保証は併用することも可能です。

1. (財)マンション管理センターによる債務保証
2. (社)全国市街地再開発協会による債務保証

1. (財)マンション管理センターによる債務保証

■制度の概要

・管理組合が実施するマンションの耐久改修等の共有部分ののリフォームに係る、(独)住宅金融支援機構からの積入金に対し債務保証する制度です。

■保証条件等

- ・保証限度額: 次のいずれか低い額 ①工事費の80% ②150万円×住戸数
- ・保証期間: 10年以内
- ・連帯保証人・担保: 不要
- ・保証料(保証額10万円当たり):

(単位:円)

保証期間	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
保証料	507	792	1,076	1,356	1,634	1,910	2,183	2,453	2,721	2,986

※マンションみらいネット登録管理組合など一定の管理組合について保証料引き下げ措置あり
・保証料支払い方法: 一括払い

2. (社)全国市街地再開発協会による債務保証

■制度の概要

管理組合が実施する避難経路沿道等マンション※について、以下の費用に係わる借入金に対して債務保証する制度です。

- ①調査設計計画費(初動期資金)
- ②耐震改修資金(耐震改修費用): 費用が150万円×住戸数を超える事業に限る

※住宅・建築物耐震改修等事業のうち避難経路沿道等マンションの補助事業要件を満たすもの

■保証条件等

・保証限度額:

①調査設計計画費(初動期資金):1件当たり1億円

②耐震改修資金(耐震改修費用):総借入額の80%以内(「中心市街地の活性化に関する法律」に基づく基本計画区域内で行われる事業については90%以内)

・保証期間:20年以内

・連帯保証人・担保:不要(連帯保証人・担保をつけることも可)

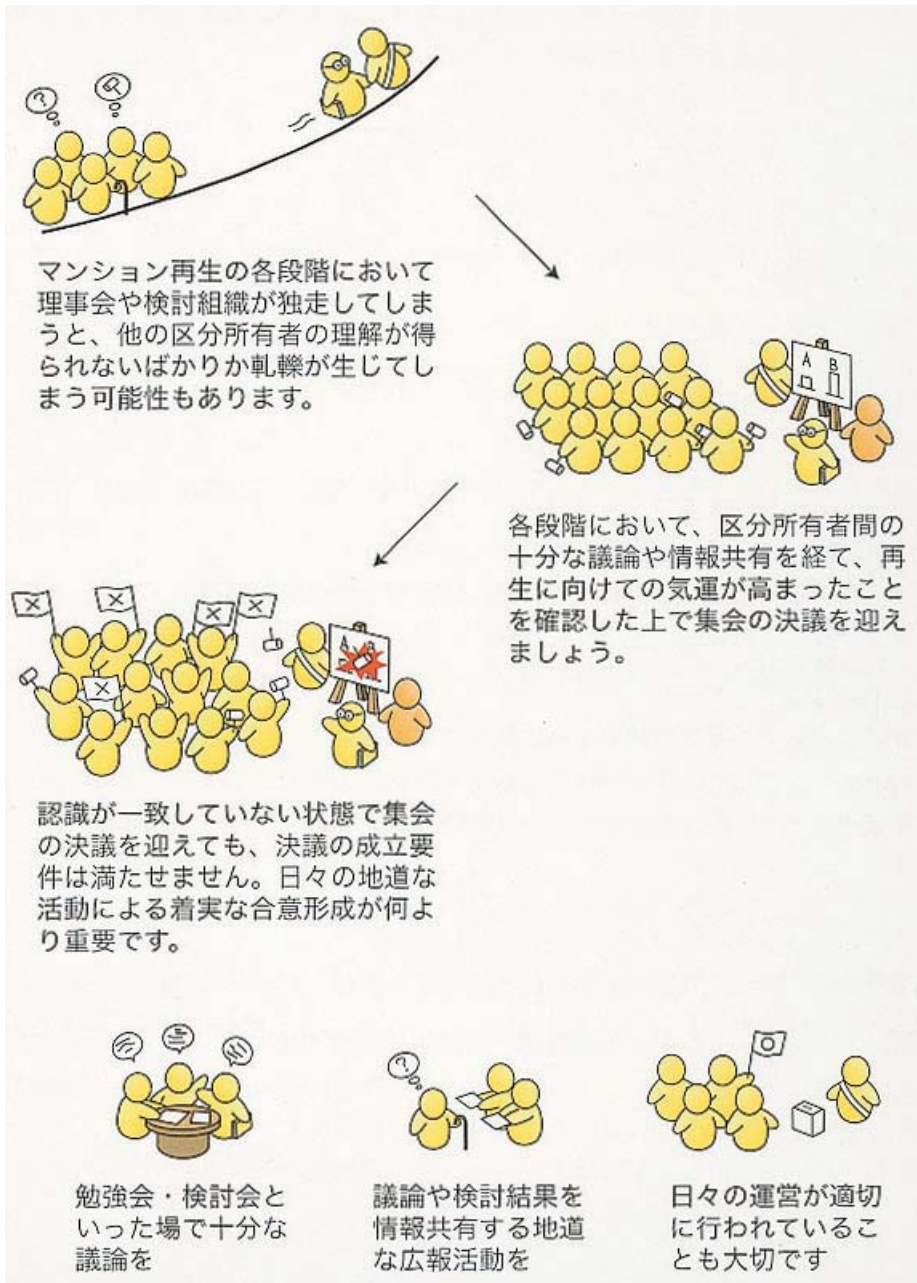
・保証料:借入期首残高に対して年0.3%(連帯保証人または担保のいずれかがある場合は年0.2%)

・保証料支払い方法:年払い

・その他:耐震改修資金については、地方公共団体が保証料の1/2相当額の助成を行うこと

ポイント

区分所有者全員で情報を共有し、意識や理解を高めること



参考資料5

マンション再生の参考文献

マンション再生に関する文献のうち、実際にマンション再生に取り組む際に参考となるものをご紹介します。

① 修繕・改修の実施（一部は建替えに関する内容も含んでいます）

マンション管理の知識 2,940円・751頁

マンションの管理、修繕・改修、建替えに関する法制度の概要、マンションの維持管理・管理組合の運営等に関する事項の解説

編著：(財)マンション管理センター

監修：国土交通省住宅局マンション管理対策室

発行：(財)マンション管理センター

発売：(株)住宅新報社

問合せ先：(株)住宅新報社 電話：03-3502-4151(営業)

マンションライフガイド 3,000円・284頁

マンションの維持管理から修繕、建替えまでの全体的な流れを掲載している。管理組合活動の総合的なガイドブック

編著・出版：(独)住宅金融支援機構

問合せ先：(独)住宅金融支援機構CS推進部 電話：03-5800-8163

大規模修繕マニュアルPLUS 700円・71頁

修繕・改修の準備段階から工事の実施、工事完了後までの解説

編著・出版：(独)住宅金融支援機構

問合せ先：(独)住宅金融支援機構CS推進部 電話：03-5800-8163

改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル 700円・148頁(簡易印刷)

マンションの修繕・改修の具体的な手法とそれに必要となる法制度上の手続きや費用、及びその支援制度等についての詳細な解説

編著：国土交通省

発行：一般社団法人 マンション再生協会のホームページ(<http://www.manshon.jp/manual/hanpu.html>)

問合せ先：国土交通省住宅局市街地建築課 電話：03-5253-8111(内)39644

事例に学ぶマンションの大規模修繕 2,940円・176頁

大規模修繕の必要性についての説明から、長期修繕計画の策定方法、大規模修繕の実施のポイントなどについて、事例の紹介を通じて解説

編著：(財)住宅総合研究財団マンション大規模修繕研究委員会＋星川晃二郎・田辺邦男・山口実

出版：(株)学芸出版社

問合せ先：(株)学芸出版社 電話：075-343-0811(営業)

マンションの修繕と建替え 2,625円・152頁

修繕・改修の準備段階から工事の実施、工事完了後までの解説、マンション建替え円滑法の概要等にも触れている

編著：(財)マンション管理センター

出版：(株)オーム社

問合せ先：(株)オーム社 電話：03-3233-0641(代表)

一問一答改正マンション法 2,200円・191頁

平成14年のマンション法(区分所有法)改正の経緯や趣旨、内容等の解説

編著:吉田徹(法務省民事局参事官)

出版:(株)商事法務

問合せ先:(株)商事法務 電話:03-3614-5651(営業)

マンション耐震化マニュアル 2,000円・110頁

マンションの耐震診断の必要性や耐震診断から耐震改修実施段階までの基本的な進め方の他、支援制度等についての解説

編著:国土交通省

発行:(財)日本建築防災協会のホームページ(<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/publication/index.html>)

問合せ先:国土交通省住宅局市街地建築課 電話:03-5253-8111(内)39644

マンション管理組合のためのQ&Aよくわかる耐震改修 1,700円・118頁

耐震診断・耐震改修のポイントの解説やマンションの耐震改修事例の紹介問合せ先等

編著:マンションリフォーム技術協会

監修:一般社団法人 マンション再生協会

出版:(株)ぎょうせい

問合せ先:(株)ぎょうせい 電話:03-6892-6585(営業部 営業課)

②建替えか修繕かの検討

マンションの建替えか修繕かを判断するマニュアル 650円・134頁(簡易印刷)

マンションの建替えか修繕・改修かを判断するための、老朽度の判定から必要な費用の算定、判断の基準等についての解説

編著:国土交通省

発行:一般社団法人 マンション再生協会のホームページ(<http://www.manshon.jp/manual/hanpu.html>)

問合せ先:国土交通省住宅局市街地建築課 電話:03-5253-8111(内)39644

③建替えの実施

マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル 650円・120頁(簡易印刷)

マンションの建替えの初動期から実施段階までの合意形成の進め方のほか、建替えの事業手法事業や支援制度等について解説

編著:国土交通省

発行:一般社団法人 マンション再生協会のホームページ(<http://www.manshon.jp/manual/hanpu.html>)

問合せ先:国土交通省住宅局市街地建築課 電話:03-5253-8111(内)39644

マンション建替えマニュアル 2,400円・212頁

マンションの建替えの概要や建替えの初動期から実施段階までの合意形成の進め方のほか、建替えの事業手法事業や支援制度等について解説

著者:マンション建替え研究会

編集:(社)全国市街地再開発協会

監修:国土交通省国土技術政策総合研究所

問合せ先:(株)ぎょうせい 電話:03-6892-6585(営業部 営業課)

マンション建替え円滑化法の解説 3,780円・315頁

マンション建替え円滑化法の概要や詳細な逐条解説のほか、政令、省令、基本方針等等関連資料を掲載

編著:マンション建替え円滑化法研究会

監修:国土交通省住宅局住宅政策課・市街地建築課

出版:(株)大成出版社

問合せ先:(株)大成出版社 電話:03-3321-4131(代表)

Q&A マンション建替えの実務 4,935円・508頁

マンション建替えの計画立案から事業実施にあたっての一連の実務問題をQ&A形式で解説

編著:再開発コーディネーター協会マンション建替え研究会

出版:新日本法規出版(株)

問合せ先:新日本法規出版(株) 電話:052-211-1525

よくわかるマンション建替え実務マニュアル 3,300円・292頁

マンション建替え実務マニュアルをベースに、建替え実現事例を掲載

編著:国土交通省国土技術政策総合研究所・一般社団法人 マンション再生協会

監修:国土交通省住宅局市街地建築課

出版:(株)ぎょうせい

問合せ先:(株)ぎょうせい 電話:03-6892-6585(営業部 営業課)

マンション建替え実務マニュアル 1,000円・186頁 資料149頁(簡易印刷)

実務者に必要とされる知識やノウハウを掲載

編著:国土交通省

発行:一般社団法人 マンション再生協会のホームページ(<http://www.manshon.jp/manual/hanpu.html>)

問合せ先:国土交通省住宅局市街地建築課 電話:03-5253-8111(内)39644

●一般社団法人 マンション再生協会のホームページ

一般社団法人 マンション再生協会のホームページには、マンション再生に関する参考文献が数多く紹介されています。

 マンション改修・修繕関係

<http://www.manshon.jp/docs/syuzen.html>

 マンション建替え関係

<http://www.manshon.jp/docs/tatekae.html>

 一般社団法人 マンション再生協会発行

<http://www.manshon.jp/docs/kyogikai.html>

 その他

<http://www.manshon.jp/docs/sonota.html>